

LEARNED LESSONS FROM GLOBAL EXPERIENCES IN DEVELOPING AFFORDABLE HOUSING PROJECTS

Prof. Ashraf Abu El-Ayoun Abdel-Rahim¹, Dr. Osama Helmy Haddad² and Eng. Umniah
Nagy Abdel-Hafez³

¹Assistant Professor, Department of Architecture - Faculty of Engineering - Minia University

²Lecturer, Department of Architecture - Faculty of Engineering - Minia University

³Assistant Lecturer, Department of Architecture - College of Fine Arts - Minia University

³ omnianagy2012@yahoo.com

Abstract - Housing is one of the most basic problems facing the world, which has not been able to find a radical solution. It is one of the most pressing problems due to the increasing demand of the population. Therefore, providing adequate housing for various population groups in a society is not only to meet the needs of housing units, but it is a mobile problem that changes with the development of peoples and a system that integrates economic, social, urban, organizational, administrative, design and planning, and any failure in any part leads to a defect in housing plans and programs, and then many countries of the world developed plans programs to support and finance low-income and poor families to obtain adequate shelter at their lowest levels.

The lack of an integrated housing policy for urban development, which ensures integrated programs and projects that link housing and the sustainability of settlements to the apparent lack of adequate housing and housing needs, has become an extremely difficult issue for different classes of people especially low-income class.

As the affordable housing programs for the youth and low-income groups in the new Egyptian cities did not achieve the urban efficiency and economic suitability of the low-income group, the paper focused on this problem, analyzing its causes and presenting some suitable solutions through studying some of the international experiences in the field of affordable housing. The objective of this paper is to determine the success factors of housing plans and programs that can be applied in the new Egyptian cities through an analytical study of some international experiences in addressing the affordable housing problems of low income groups and comparing them with the Egyptian experience.

The methodology was based on the theoretical thought and its emphasis on practical reality, through a presentation of the problem of urbanization and affordable housing, the poor and the low-income, then a presentation of the housing problem in Egypt in general, and the problem of low-income housing in particular, This is followed by an analytical study of some of the global experiences in affordable housing projects to arrive at a set of results that represent the strengths and weaknesses that can be observed in the Egyptian experiment, and then put forward some recommendations that help in the development of economic housing projects and programs in Egypt in light of lessons learned from global experiences to achieve urban economic efficiency and appropriate for the desired category of low-income people.

The paper dealt with the analysis and study of this problem as follows:

1. Basic Definitions (Poverty - Low Income - Urbanization - Affordable Housing)
2. The problem of affordable housing in Egypt.
3. A theoretical study of the Egyptian experience in the new cities.
4. Analytical study of some of the global experiences (Thailand - India - Algeria - Jordan).
5. Comparison and evaluation of the Egyptian experience in the light of the analysis and evaluation of different global experiences.
6. Conclusions and Recommendations.

Key words- *Affordable Housing - Poverty - Low Income groups - New Cities - Egypt.*

الدروس المستفادة من التجارب العالمية لتنمية مشروعات الإسكان الاقتصادي

أ.د. أشرف أبو العيون عبد الرحيم - الأستاذ المساعد بقسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة المنيا
د. أسامة حلمي حداد - المدرس بقسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة المنيا
م. أمنية ناجي عبد الحافظ - مدرس مساعد بقسم العمارة - كلية الفنون الجميلة - جامعة المنيا
Email - omnianagy2012@yahoo.com

الملخص.

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة التي لم تتمكن أي دولة من دول العالم من إيجاد حل جذري لها، وهو من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان، ومن ثم فإن توفير المسكن الملائم لمختلف فئات السكان بمجتمع ما "بصفة خاصة فئة محدودي الدخل" ليس مجرد تلبية للاحتياجات من الوحدات السكنية لكنها مشكلة متحركة تتغير مع تطور الشعوب ومنظومة تتكامل فيها الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية والتنظيمية والإدارية والتصميمية والتخطيطية، وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان، ومن ثم قامت العديد من دول العالم بوضع خطط وبرامج مختلفة لدعم وتمويل الأسر محدودة الدخل والفقيرة للحصول على المأوي الملائم في أدنى مستوياته.

وقد أصبحت فرصة الحصول على مسكن ملائم ذات صعوبة بالغة لكثير من فئات المجتمع المصري وبصفة خاصة فئة محدودي الدخل حيث أدى عدم وجود سياسة إسكانية متكاملة للتنمية العمرانية تضمن برامج ومشروعات متكاملة تربط بين الإسكان واستدامة الاستيطان إلى القصور الواضح في توفير المسكن الملائم وتلبية الاحتياجات العمرانية⁽¹⁾⁽²⁾ لمختلف طبقات الشعب خاصة فئة محدودي الدخل.

ولما كانت برامج الإسكان الاقتصادي لفئة الشباب ومحدودي الدخل المقامة بالمدن المصرية الجديدة لم تحقق الكفاءة العمرانية والملائمة الاقتصادية المنشودة لفئة محدودي الدخل، فقد اهتمت تلك الورقة البحثية بهذه المشكلة وتحليل أسبابها وعرض بعض الحلول الملائمة لها من خلال دراسة بعض التجارب العالمية في مجال الإسكان الاقتصادي. ومن ثم فإن الهدف من هذه الورقة البحثية يتمثل في تحديد عوامل نجاح خطط وبرامج الإسكان التي يمكن تطبيقها بالمدن المصرية الجديدة وذلك من خلال دراسة تحليلية لبعض التجارب العالمية في معالجة مشكلات الإسكان الاقتصادي لفئات محدودي الدخل ومقارنتها بالتجربة المصرية.

وقد ارتكزت المنهجية المتبعة على الفكر النظري وتأكيداه بالواقع العملي، وذلك من خلال عرض لمشكلة التحضر والإسكان الاقتصادي والفقراء ومحدودي الدخل في مصر، ثم سرد لخطط وبرامج الإسكان الاقتصادي المتبعة في بالمدن المصرية الجديدة، يلي ذلك دراسة تحليلية لبعض التجارب العالمية في مشروعات الإسكان الاقتصادي للوصول إلى مجموعة من النتائج التي تمثل نقاط القوة والضعف التي يمكن مراعاتها بالتجربة المصرية، ثم طرح بعض التوصيات التي تساعد في تنمية مشروعات وبرامج الإسكان الاقتصادي في مصر في ضوء الدروس المستفادة من التجارب العالمية بما يحقق الكفاءة العمرانية والملائمة الاقتصادية المنشودة لفئة محدودي الدخل.

وقد تناولت الورقة البحثية تحليل ودراسة تلك المشكلة على النحو التالي:

1. تعريفات أساسية (الفقر - محدودي الدخل - التحضر - الإسكان الاقتصادي)
2. مشكلة الإسكان الاقتصادي في مصر.
3. دراسة نظرية للتجربة المصرية بالمدن الجديدة.
4. دراسة تحليلية لبعض التجارب العالمية (تايلاند - الهند - الجزائر - الأردن).
5. مقارنة وتقييم التجربة المصرية في ضوء تحليل وتقييم التجارب العالمية المختلفة.
6. النتائج والتوصيات.

الكلمات الدالة.

الإسكان الاقتصادي - الفقر - محدودي الدخل - المدن الجديدة - مصر.

المعيشية ، ولا يوجد لديها إمكانيات الحصول على السكن الملائم من خلال آليات السوق الرسمية للإسكان⁽⁴⁾.

1-3. التحضر: التحضر هو زيادة التركيز السكاني في المدن والمناطق الحضرية نتيجة هجرة السكان من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية بحثاً عن الوظائف وما يأملون أنه سيكون حياة أفضل، وما يتبع ذلك من تزايد في نسبة السكان المقيمين في المناطق الحضرية عن نسبة أولئك المقيمين في المناطق الريفية⁽⁵⁾.

1-4. الإسكان الاقتصادي: الإسكان الاقتصادي هو السكن المناسب لاحتياجات فئات الأسر ذات الدخل المنخفض، على أن يكون تكلفته ملائمة لأوضاعهم المادية حتى يتمكنوا من تلبية تكاليف المعيشة الأساسية الأخرى⁽⁶⁾.

2. مشكلة الإسكان الاقتصادي في مصر.
يمثل العمران انعكاساً حقيقياً لأوضاع المجتمع الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، وتعاني مصر منذ زمن ليس بالقريب من مشكلة الإسكان وقضية توفير المسكن الصحي الملائم لكافة فئات المجتمع، إلا أن تلك المشكلة قد لا تظهر في الإسكان الفاخر حيث تتوافر الوحدات السكنية التي تتناسب الرغبة والقدرة الشرائية لطبقة الدخل المرتفعة، لكن المشكلة الحقيقية تظهر بالنسبة لطبقة محدودي الدخل التي تمثل شريحة عريضة من المجتمع المصري نظراً لمحدودية القدرة الشرائية التي تمكنهم من توفير وحدات سكنية ملائمة لإمكانياتهم الاقتصادية.

ويتضمن الجدول (رقم 1) عرضاً لبعض الإحصائيات التي توضح حجم مشكلة الإسكان الاقتصادي في مصر وتأثيره على الرقعة العمرانية القائمة من خلال: الأوضاع السكانية والدخل الشهري والعجز في وحدات الإسكان الاقتصادي.

1. تعريفات أساسية.
من المهم قبل البدء في طرح مشكلة البحث استعراض بعض المفاهيم الأساسية المتعلقة بمشكلة الإسكان الاقتصادي ومنها الفقر - محدودي الدخل - التحضر - الإسكان الاقتصادي:

1-1. الفقر. يعرف الفقر على أنه تلك الحالة التي تتشا عن عدم كفاية دخل الأفراد لتوفير متطلباتهم من الحاجات الأساسية⁽³⁾، وفي دراسة مؤشرات الفقر طبقاً لبيانات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام 2012 / 2013 وضع الجهاز المركز للتعبيئة العامة والإحصاء مجموعة من التعريفات للفقر وحدوده وأنواعه ومنها:

أ. **الفقر المادي:** هو عدم القدرة على توفير الحد الأدنى من الاحتياجات الأساسية للفرد أو للأسرة، والتي تتمثل في الطعام والسكن والملابس وخدمات التعليم والصحة والمواصلات.

ب. **خط الفقر القومي:** هو تكلفة الحصول على السلع والخدمات الأساسية للفرد أو للأسرة، وتشمل حدود خط الفقر مكونين أساسيين:

* **مكون غذائي:** هو تكلفة سلة من السلع الغذائية تتسجم مع السلوك الاستهلاكي للفقراء وتوفر السرعات الحرارية اللازمة للقيام الفرد بالنشاط الطبيعي، ويمثل خط الفقر الغذائي إلى حد كبير كلفة البقاء على قيد الحياة.

* **مكون غير غذائي:** يتم تقديره بعد تحديد خط الفقر الغذائي، وهي أسر اضطرت إلى التفاوض عن جزء من الإنفاق على الغذاء حتى تتمكن من تغطية نفقات ضرورية لا يمكن الاستغناء عنها مثل المسكن والمواصلات.

ج. **الفقر المدقع:** يعرف الفقر المدقع أنه تلك الفئة من السكان الذين يقع إنفاقهم تحت خط الفقر الغذائي.

1-2. محدودي الدخل: يمكن تعريف فئة محدودي الدخل هي الطبقة المستهدفة بالدراسة بأنها الفئات ذات الدخل المنخفض التي لا يتناسب دخلها مع متطلباتها

جدول رقم (1) عوامل زيادة مشكلة الإسكان الاقتصادي بمصر (الأوضاع السكانية والدخل الشهري والعجز في وحدات الإسكان الاقتصادي)

بيان الأوضاع في مصر		الأوضاع السكانية
السكان	• يبلغ عدد السكان 94,8 مليون نسمة عام 2017. • في حالة استمرار المتغيرات الديموجرافية على مستواها الحالي فإن مصر ستضيف إلى عدد سكانها الحالي نحو 23 مليون نسمة بحلول عام 2025، وما يقارب 45 مليون نسمة بحلول عام 2050 ⁽⁷⁾ .	
الكثافة	• تبلغ الكثافة السكانية المأهولة إلى 1162,9 نسمة/كم ² في حين تنخفض الكثافة الكلية إلى 90,4 نسمة/كم ²	
التحضر	• تبلغ نسبة التحضر نسبة 38,8% في 2017.	
الفقر	• تبلغ نسبة الفقر 27,8 % في 2017.	
الدخل	• في 2017 أدت التغيرات السياسية والاقتصادية الكبيرة التي مرت بها البلاد والتي صاحبها ارتفاع كبير في سعر الدولار وتعويم الجنيه المصري إلى ارتفاع نسبة الفقر، حيث أصبح الفرد الذي يبلغ دخله 900 جنيه في الشهر وهو ما يساوي 60 دولار تحت خط الفقر، والأسرة المكونة من 5 أشخاص يكون دخلها 4500 جنيه شهرياً هي أسرة فقيرة ⁽⁸⁾ .	
العجز في وحدات الإسكان الاقتصادي	• طبقاً لدراسات البنك الدولي على العمران في مصر فإن مؤشرات العجز في جانب العرض السنوي لوحدات الإسكان الاقتصادي دلت على أن هناك حاجة إلى 300 ألف وحدة سكنية في العام على مستوى الجمهورية فيما بين الأعوام 2005 وحتى 2017، كما يظل هناك عجز سنوي يصل إلى 220 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل في تلك الفترة ⁽⁹⁾	

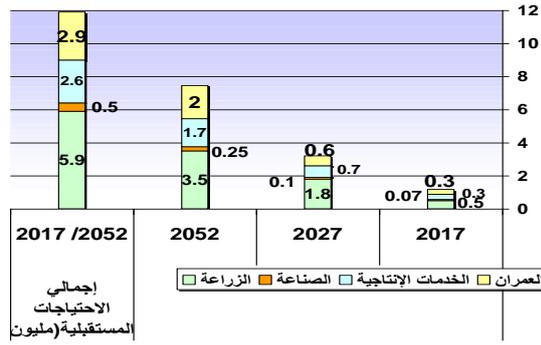
مضاعفة الحيز العمراني في مصر خلال 40 عاماً (2012/ 2052) ليصل إلى 11 % بدلاً من 8,37%، حيث تقدر إجمالي المساحة المطلوبة لاستيعاب الزيادة السكانية وأنشطتها خلال تلك الفترة بنحو 12 مليون فدان منها 1,1 مليون فدان مطلوبة توفيرها خلال الفترة العاجلة (2012 / 2017)⁽¹⁴⁾ كما هو موضح بالجدول رقم (2) والشكل رقم (1).

3. دراسة نظرية للتجربة المصرية بالمدن الجديدة. في إطار إيجاد حلول لمشكلة الإسكان وتحقيق هدف المساواة في فرص الحصول على المسكن الملائم بسعر مناسب للحالة الاقتصادية لطبقة محدودي الدخل، قامت الحكومة منذ عام 1996 بتنفيذ مجموعات متتالية من المشروعات السكنية بالمدن الجديدة تتحمل فيها الدولة نحو 40% من تكلفة تلك الوحدة شاملة المرافق والخدمات وذلك بهدف توفير المسكن الملائم لفئة محدودي الدخل، ومن أهم تلك المشروعات (مشروع إسكان مبارك للشباب - مشروع الإسكان الاقتصادي المطور - مشروع إسكان المستقبل - مشروع الإسكان الحر - المشروع القومي للإسكان - مشروع الإسكان الاجتماعي).

بتحليل الجدول السابق رقم (1) يتضح ما يلي:

- أدى ارتفاع عدد السكان 98,3 مليون نسمة عام 2017⁽¹⁰⁾، الذي صاحب ارتفاع الكثافة السكانية إلى 1162,9 نسمة/كم²⁽¹¹⁾، إلى انتشار ظاهرة التحضر في كثير من مدن الجمهورية إلى ان بلغت نسبة 38,8%⁽¹²⁾ من إجمالي السكان.
- ارتفعت نسبة الفقر بين سكان الجمهورية في 2017 حيث أدت التغيرات السياسية والاقتصادية الكبيرة التي مرت بها البلاد والتي صاحبها ارتفاع كبير في سعر الدولار وتعويم الجنيه المصري إلى ارتفاع نسبة الفقر، حيث أصبح الفرد الذي يبلغ دخله 900 جنيه في الشهر وهو ما يساوي 60 دولار تحت خط الفقر، والأسرة المكونة من 5 أشخاص يكون دخلها 4500 جنيه شهرياً هي أسرة فقيرة⁽¹³⁾
- أفرت دراسات البنك الدولي على العمران في مصر أن مؤشرات العجز في العرض السنوي لوحدات الإسكان الاقتصادي تشير إلى الحاجة إلى 300 ألف وحدة سكنية في العام على مستوى الجمهورية فيما بين الأعوام 2005 وحتى 2017، كما يظل هناك عجز سنوي يصل إلى 220 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل في تلك الفترة.

ونظراً للتكدس السكاني وضيق المساحة المعمورة، فقد اتجهت الدولة إلى وضع إستراتيجية للتنمية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية تهدف إلى



شكل رقم (1) المساحة العمرانية المطلوبة لاستيعاب الزيادة السكانية وأنشطتها بمصر في الفترة من 2017 / 2052⁽¹⁴⁾ الجيش استعداداً للحرب، وكانت الدولة تمتلك الإمكانيات التي تجعلها قادرة دون غيرها على انجاز ما لا يستطيع الأفراد تحقيقه في جميع القطاعات ومن ضمنها قطاع الإسكان، حيث اعتمدت على سياسة الإدارة المركزية من قبل الدولة التي كانت هي الوحيدة المسؤولة عن وضع خطط الإسكان من تصميم وإنشاء وصيانة وإدارة⁽¹⁶⁾

ب. المرحلة الثانية من 1973 حتى 1981 " فترة الانفتاح الاقتصادي": شهدت تلك المرحلة انتعاش اقتصادي كبير بالدولة، واتجهت الحكومة لسياسة ترسيخ المنهج التمكيني للعمل من قبل الأفراد والقطاع الخاص ومشاركتهم القطاع العام في إقامة مساكنهم.

ج. المرحلة الثالثة من 1981 حتى 2017 " فترة الاستقرار السياسي، وثورة 2011 وما بعدها ": من أهم سمات تلك الفترة هو تأصيل الاتجاه الرأسمالي المختلط الذي سيطر على التعامل مع كافة قضايا المجتمع ومن أهمها قضية الإسكان، فبعد أن كان تحقيق الوحدات السكنية هو مسؤولية الدولة وحدها أصبحت تلك المشكلة مسؤولية الأفراد الذين يمثلون جانب الطلب من جهة، والقطاع الخاص (المستثمر) والمجتمع المدني اللذان يمثلان العرض من جهة أخرى، ويوضح الجدول رقم(3) الفترات الزمنية التي مرت خلالها الدولة بتغيرات سياسية كان لها تأثير مباشر على البرامج المتبعة في مشروعات الإسكان الاقتصادي.

جدول رقم (2) الاحتياجات المستقبلية من الرقعة العمرانية لاستيعاب الزيادة السكانية والأنشطة المختلفة في الفترة من 2017 حتى 2052 في مصر⁽¹⁴⁾

إجمالي الاحتياجات المستقبلية (مليون فدان) 2052 / 2017	الاحتياجات المستقبلية من الأراضي (مليون فدان) 2052	الاحتياجات المستقبلية من الأراضي (مليون فدان) 2027	الاحتياجات المستقبلية من الأراضي (مليون فدان) 2017	القطاعات
5,9	3,5	1,8	0,5	الزراعة
0,5	0,25	0,1	0,07	الصناعة
2,6	1,7	0,7	0,3	لخدمات الإنتاجية
2,9	2,00	0,6	0,3	العمران
11,9	6,6	3,2	1,17	الإجمالي

وفيما يلي عرض للتجربة المصرية من خلال مشكلة الإسكان الاقتصادي في مصر، عرض الخطط والبرامج المتبعة في مصر، عرض مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة بالمدن الجديدة المصرية.

3-1. عرض خطط وبرامج الإسكان المتبعة في مصر.

أدى عدم وجود سياسة إسكانية متكاملة للتنمية العمرانية وإستراتيجية واضحة تضمن برامج متكاملة بين الإسكان والاستيطان وتحرص على الربط بينهما إلى قصور تلك البرامج والمشروعات في تلبية الاحتياجات العمرانية^(2,15) وتوفير المسكن اللائم لمختلف طبقات الشعب خاصة فئة محدودي الدخل، حيث اتبعت الحكومات المصرية المتعاقبة مجموعة من الخطط والمشروعات التي يتم وضعها وتنفيذها طبقاً للأوضاع السياسية بالدولة، ويتضح ذلك في أن غالبية الدراسات التي تناولت تاريخ سياسات الإسكان في مصر نجدها تقسم مراحل تلك السياسات طبقاً لفترات زمنية مرت خلالها الدولة بمجموعة من التغيرات السياسية البارزة والتي على أساسها يتم وضع البرامج والمشروعات التي تلائم كل مرحلة.

من أبرز المراحل التي مرت خلالها الدولة بتغيرات سياسية لها تأثير مباشر وواضح على البرامج المتبعة في مشروعات الإسكان الاقتصادي هي:

أ. المرحلة الأولى ما قبل حرب 1973 " فترة الاستعداد للحرب": اتسمت تلك الفترة بتوجه اقتصاد الدولة لتجهيز

جدول رقم (3) تأثير التغيرات السياسية على خطط الإسكان الاقتصادي في مصر في الفترة من 1973: 2017

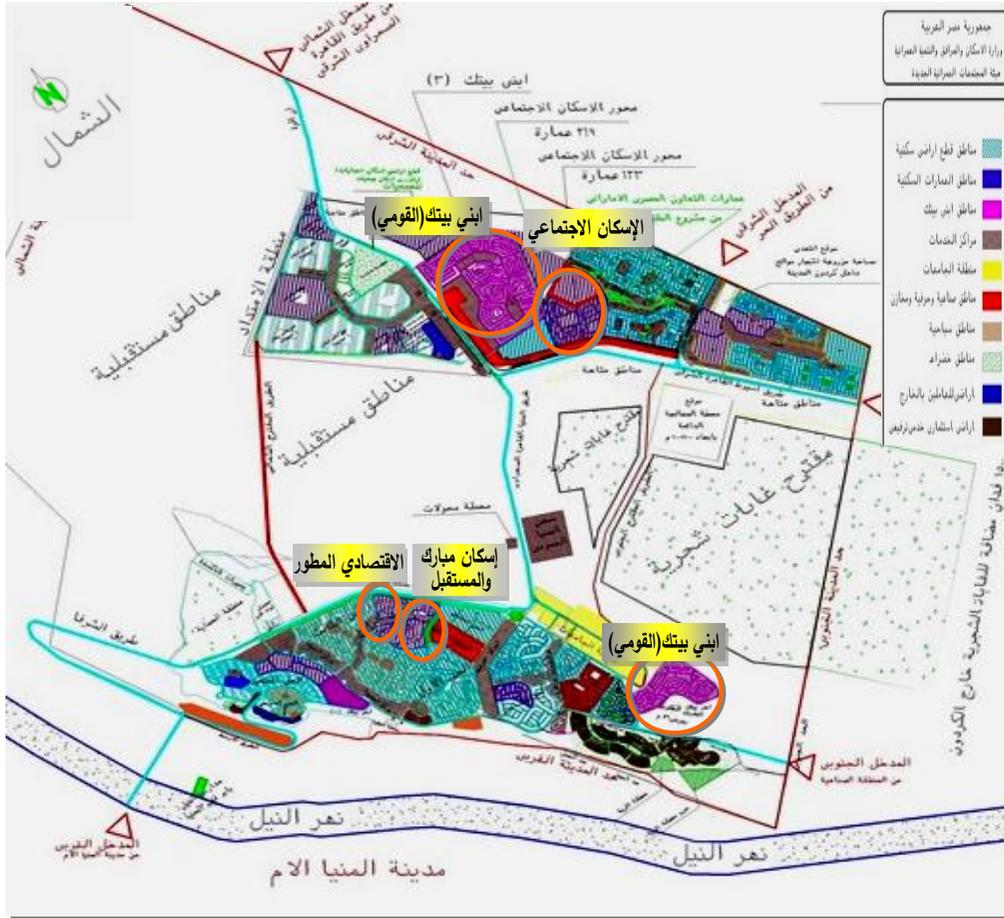
المرحلة	الفترة الزمنية	خطط الإسكان المتبعة بالمرحلة
الأولى	ما قبل حرب 1973 فترة الاستعداد للحرب	سياسة الإمداد (الاعتماد الكامل على الدولة)
الثانية	من 1973 حتى 1981 "فترة الانفتاح الاقتصادي"	سياسة التمكين (المشاركة الجزئية بين القطاع العام والأفراد)
الثالثة	من 1981 حتى 2017 "فترة الاستقرار السياسي، وثورة 2011 وما بعده"	سياسة مختلطة (المشاركة بين القطاعين العام والخاص والأفراد والمجتمع المدني)

3-2. عرض مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة بالمدن المصرية الجديدة.

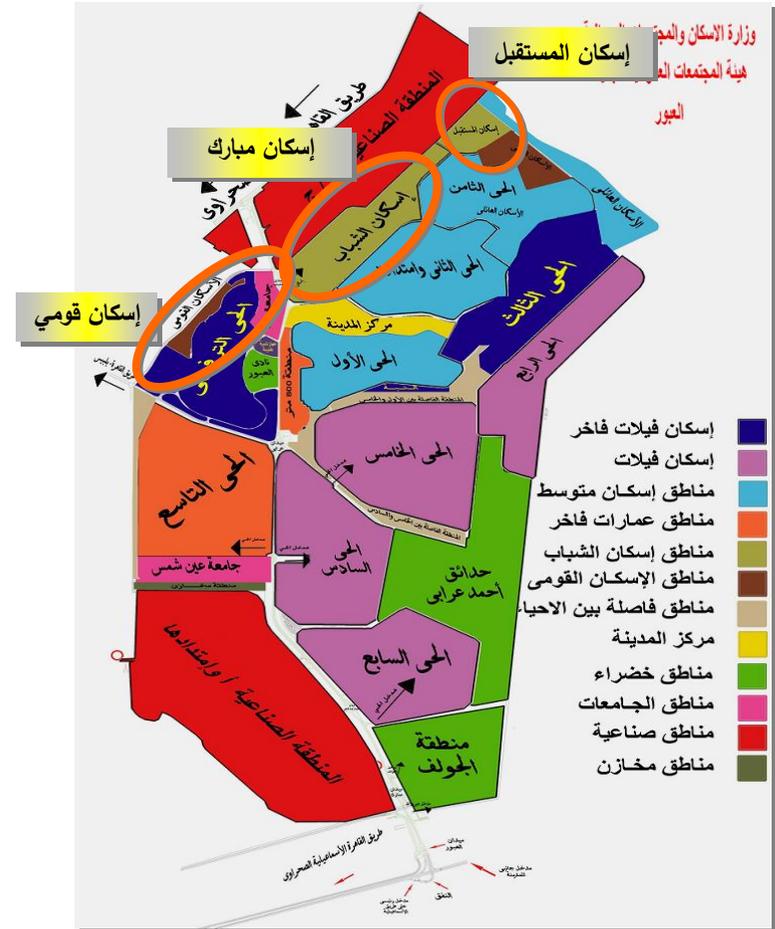
بدراسة وتحليل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن المصرية الجديدة والتي تضمنت مشروعات إسكان مبارك، الإسكان الاقتصادي المطور، إسكان المستقبل، الإسكان الحر، المشروع القومي للإسكان، مشروع الإسكان الاجتماعي "المليون وحدة"، يعرض الباحث بتلك الورقة البحثية بالشكل رقم (2-أ، 2-ب) مواقع المشروعات ببعض المدن الجديدة والذي يظهر به أن اختيار مواقع تلك المشروعات غالباً ما يكون على أطراف المدن مثل مشروع ابني بيتك بالمشروع القومي بمدينة بني سويف الجديدة العبور والمنيا الجديدة، ومشروع إسكان المستقبل العبور وأسيوط الجديدة، وإسكان مبارك والمستقبل والاقتصادي المطور والإسكان الاجتماعي بالمنيا الجديدة، ثم الجدول رقم (4) الذي يوضح دراسة للخطط المتبعة بكل مشروع فيما يتعلق بالهدف من كل منهم والجهات المشاركة في التنفيذ وجهات التمويل والدعم، وذلك للتوصل إلى نقاط الضعف والقوة في الخطط المتبعة بكل منها، تمهيداً لمقارنتها بما تم اتباعه بالتجارب العالمية الأخرى.

وتتمثل الجهات الرئيسية القائمة على توفير المسكن وتمويل تلك المشروعات في الجهات التالية⁽¹⁷⁾:

- **الحكومة:** متمثلة في وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة والتي يقع تحت إشرافها المحليات والمحافظات وأجهزة المدن الجديدة "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"، وزارة التضامن الاجتماعي ووزارة الأوقاف، صندوق تمويل الإسكان بتمويل من ميزانية الدولة أو من التعاونيات أو بنك التعمير.
- **القطاع الخاص:** متمثل في بعض المستثمرين المشتركين في بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي.
- **الأفراد:** تتمثل في مشاركة الأفراد في بناء العديد من الوحدات السكنية سواء كان إسكان رسمي يقوم ببنائه الأفراد داخل المدن القائمة أو الجديدة في المناطق المخططة، أو إسكان غير رسمي وهي مشروعات الإسكان غير القانوني.
- **المجتمع المدني:** في الفترة الأخيرة ظهر دور مؤسسة "معاً لتطوير العشوائيات" كمؤسسة غير هادفة للربح مسجلة بوزارة التضامن، تهدف إلى بناء مجتمعات متكاملة من سكن اقتصادي وخدمات وسبل الرزق بالمدن الجديدة، يتم نقل سكان المناطق الخطرة وغير الآمنة إليها في إطار برنامج يشرف عليه صندوق تطوير العشوائيات.



مخطط مدينة المنيا الجديدة "وقوع مشروعات إسكان مبارك للشباب والإسكان القومي، الإسكان الاجتماعي على أطراف المدينة وبعيدة عن مركزها الخدمي"



مخطط مدينة العبور "وقوع مشروعات إسكان المستقبل، ومبارك للشباب والإسكان القومي على أطراف المدينة وبعيدة عن مركزها الخدمي"

شكل رقم (2-أ) مواقع مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة في بعض المدن المصرية الجديدة

جدول رقم (4) مقارنة بين مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة في المدن المصرية الجديدة

الإسكان الاجتماعي (27,26,25,24)	المشروع القومي للإسكان (23,22,22)	الإسكان الحر (22)	إسكان المستقبل (20)	الاقتصادي المطور (21,20)	إسكان مبارك (19,18)	الهدف من المشروع
إقامة مليون وحدة سكنية لمحدودي الدخل بمساحة 2,70م ² ، وقطع أراضي سكنية صغيرة مكتملة المرافق مساحتها بين 2,250م ² و 2,300م ²	إقامة 500 ألف وحدة سكنية للشباب ومحدودي الدخل بمساحة 63 م ²	إقامة 3483 وحدة سكنية تستوعب الأسر محدودة الدخل ويسعر يتلائم مع إمكانياتهم الاقتصادية	إقامة 15636 ألف وحدة سكنية بمساحة 2,63م ² لمحدودي الدخل من الشباب على أراضي تتمتع بكافة المرافق	إقامة 5260 وحدة سكنية بمساحة 63م ² لمحدودي الدخل من الشباب. مالية ميسرة تدعمها الدولة ²⁸	إقامة 74.433 ألف وحدة سكنية بمساحة 63 م ² للمستحقين من الشباب ومحدودي الدخل يقروض مالية ميسرة تدعمها الدولة ²⁸	الهدف من المشروع
• القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"	• القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة".	• القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"	• القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"	• القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"	• القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"	في الجهات المشاركة
• القطاع الخاص "المستثمرين".	• القطاع الخاص "المستثمرين".	--	--	--	--	التنفيذ
--	• الأفراد.	--	--	--	--	التنفيذ
• القطاع العام "الدولة" تكلفة المشروع التقديرية 150 مليار جنيه. * يقدم صندوق التمويل العقاري "دعم 25 ألف جنيه طبقاً لدخل المواطن". * ساهم البنك المركزي من خلال البنوك العقارية بفوائد مخفضة 7 % * يقوم المواطن بسداد 5000 جنيه كمقدم حجز للوحدة ثم يسدد قسط شهري بعد استلام الوحدة وقدره 160 جنيه بفائدة تتزايد بنسبة 7,5 % لمدة 20 سنة	• القطاع العام "الدولة" * قدمت الدولة دعم مباشر 1 مليار جنيه سنوياً لتنفيذ الوحدات السكنية. * يتمتع المستفيد من الوحدة بمبلغ 15000 - 25000 جنيه منحة لا ترد. * يقوم المواطن بسداد 5000 جنيه كمقدم حجز للوحدة ثم يسدد قسط شهري بعد استلام الوحدة وقدره 160 جنيه بفائدة تتزايد بنسبة 7,5 % لمدة 20 سنة	• القطاع العام "الدولة" * يتمتع المستفيد من الوحدة السكنية بقرض تعاوني قيمته 15 ألف جنيه تسدد على 40 سنة بفائدة تصل إلى 5%، يقوم المنتفع بالوحدة السكنية في برنامج الإسكان الحر بسداد مقدم يصل إلى 25 % من قيمة الوحدة	• القطاع العام "الدولة" * التكلفة الإجمالية 1,2 مليار جنيه. * يتحمل المستفيد 15000 جنيه من تكلفة الوحدة بمقدم حجز يصل إلى 1000 جنيه فقط. * يتمتع الشاب بالحصول على قرض تعاوني قيمته 14000 جنيه يسدد على أقساط شهرية لا تزيد عن 67 جنيه شهرياً وبفائدة سنوية 5 %.	• القطاع العام "الدولة" يتمتع المستفيد من الوحدة السكنية بقرضين هما: * قرض تعاوني قيمته 15 ألف جنيه بفوائد 5 % تسدد على فترة 40 سنة. * قرض تكميلي قيمته 10 آلاف جنيه بدون فوائد يسدد على 40 سنة بقسط 80 جنيه شهرياً	• القطاع العام "الدولة" * القيمة الاستثمارية للمشروع 4مليار جنيه * تتحمل الدولة نحو 1,5 مليار جنيه دعماً للشباب. * يتم تقديم الأرض بالمجان حيث لا يتضمن الدعم تكلفة الأرض المقام عليها المشروع. * تصل تكلفة الوحدة من (51 ألف جنيه إلى 28,5 ألف جنيه) ويتراوح الدعم ما بين (15000 : 20000 جنيه) وفقاً لمساح الوحدة، أي تتحمل الدولة من (20 : 45 %) من تكلفة الوحدة السكنية	جهات التمويل والدعم
• المجتمع المدني. * قدمت الحكومة الإماراتية منحة لإنشاء 50 ألف وحدة سكنية * يقوم المواطن بدفع مقدم 5000 جنيه، وسداد 15% من ثمن الوحدة خلال شهر، وقسط شهري يبدأ من 480 جنيه بزيادة سنوية تصل إلى 7% كحد أقصى لمدة 15 عاماً.	--	--	• القطاع الخاص "رجال الأعمال" قدمت جمعية المستقبل دعماً يصل إلى 1 مليار جنيه.	--	--	التنفيذ



4. دراسة تحليلية للتجارب العالمية.

يتناول هذا الجزء من البحث تحليل بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي ببعض الدول العالمية وهي تايلاند، الهند، الجزائر، والأردن، وذلك من خلال أسباب اختيار تلك التجارب، وطرح مشكلة الإسكان الاقتصادي في التجارب العالمية المختلفة، عرض الخطط والبرامج المتبعة في التجارب العالمية المختلفة، وعرض مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة في التجارب العالمية المختلفة، ثم تحليل وتقييم التجارب العالمية المختلفة.

4-1. أسباب اختيار دول التجارب العالمية.

تم اختيار تلك الدول العالمية لما تتميز به تلك التجارب من عوامل نجاح في تناولها مشروعات الإسكان الاقتصادي، ولوجود أوجه تشابه بينها وبين مصر في بعض المشاكل التي تواجهها في قضية الإسكان الاقتصادي كالاتي:

أ. **تايلاند:** هي دولة نامية يرتفع بها نسبة الحضر وتعاني من مشكلة العجز في الإسكان الاقتصادي، لكن تميزت خططها المتبعة لتنمية مشروعات إسكان محدودي الدخل وخاصة في تقويم السكان تدريجياً على السكن بالمناطق العمرانية الجديدة واستخدام الأساليب الحديثة في البناء لتقليل التكلفة الاقتصادية لتكون ملائمة للأوضاع المادية لمحدودي الدخل.

ب. **الهند:** هي دولة نامية يرتفع فيها عدد السكان وما يوازيها من زيادة نسبة الفقر وارتفاع معدلات العجز في الإسكان الاقتصادي المتاح لفئة الفقراء ومحدودي الدخل.

ج. **الجزائر:** تعاني من ارتفاع نسبة التحضر بشكل كبير خاصة في المدن الكبرى بها مع وجود عجز في وحدات الإسكان الاقتصادي، كما أنه تم تقييم التجربة الجزائرية عالمياً وفازت بجائزة اليونسكو كأحسن إسكان تعاوني لمحدودي الدخل باستخدام الطاقات البشرية والموارد المحلية المتاحة وتطويعهم للحصول على منتج سكني متكامل بيئياً واجتماعياً واقتصادياً مع السكان من محدودي الدخل.

د. **الأردن:** ترتفع بالأردن نسبة التحضر بشكل ملحوظ مع انخفاض مستوى الدخل الشهري لفئة كبيرة من السكان حيث تصل نسبة فئة محدودي الدخل 45 % من إجمالي

نستنتج من الجدول السابق رقم (4) النقاط التالية:

- تشابهت جميع المشروعات في وقوعها على أطراف المدن الجديدة وتفتقر لشبكة الطرق التي تربطها بباقي أجزاء المدينة أو بالمدينة الأم، كما أنها تقع بعيدة عن الخدمات بالمدينة.
 - كان الهدف الرئيسي في جميع المشروعات هو توفير السكن فقط، دون التفكير في خلق مجتمع متكامل تتوافر به فرص العمل التي تساعد على الاستقرار والاستيطان بالمجتمع الجديد.
 - كانت السمة المشتركة بين جميع مشروعات الإسكان هي أن القطاع العام هو الجهة الرئيسية المسؤولة عن تنفيذ وتمويل في جميع المشروعات ما عدا بعض المشروعات التي اشتركت فيها قطاعات أخرى وهم:
 - مشروع إسكان المستقبل اشترك في تمويله رجال الأعمال.
 - المشروع القومي للإسكان اشترك في تمويله وتنفيذه المستثمرون والأفراد.
 - مشروع الإسكان الاجتماعي اشترك في تمويله القطاع الخاص.
 - اعتمدت جميع المشروعات على القطاع العام في "تمويل ودعم المشروعات" ما عدا إسكان المستقبل حيث قدم القطاع الخاص "رجال الأعمال" تمويلًا للمشروع، كما نجد اشترك المجتمع المدني في مشروع الإسكان الاجتماعي من خلال المنحة الإماراتية المقدمة من دولة الإمارات العربية للمساهمة في إقامة المشروع.
- بعد عرض مشكلة الإسكان في مصر وخطط وبرامج ومشروعات الإسكان الاقتصادي التي تم تنفيذها بالمدن الجديدة المصرية، تتناول الورقة البحثية في الجزء التالي دراسة تحليلية للتجارب العالمية من خلال عرض لمشكلات الإسكان الاقتصادي في الدول المختلفة، ثم تحليل خطط وبرامج ومشروعات الإسكان الاقتصادي التي تم تنفيذها، واستنباط معايير لتقييم تلك التجارب ومقارنتها بالتجربة المصرية.**

البحثية أهم تلك العوامل بدول التجارب العالمية (تايلاند- الهند- الجزائر- الأردن) ومنها ارتفاع أعداد السكان والكثافة السكانية، تزايد نسبة سكان الحضر بتلك الدول وما يقابلها من زيادة نسبة الفقر، والعجز في عدد الوحدات السكنية المعروضة بقطاع الإسكان الاقتصادي، ويوضح الجدول المرفق رقم (5) مقارنة بين تلك العوامل في دول التجارب التي تتضمنها الورقة البحثية تمهيداً لعرض خطط الإسكان التي اتبعتها كل دولة لمواجهة مشكلة الإسكان الاقتصادي بكل منها.

السكان مما يصعب معه الحصول على مسكن ملائم لظروفها الاجتماعية والاقتصادية. وقد تناولت العديد من الدراسات السابقة كل من تلك التجارب وتوصلت إلى تحقيقها لمقومات النجاح في مشروعات الإسكان الاقتصادي، ومن ثم فقد تمثل الهدف من دراسة تلك التجارب في تحديد نقاط القوة والضعف بها، الأمر الذي يمكن الباحث من استخلاص مؤشرات ومعايير النجاح الأساسية التي يمكن الاعتماد عليها لتنمية مشروعات الإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل في مصر.

4-2. مشكلة الإسكان الاقتصادي في بعض التجارب العالمية المختلفة.

تؤثر عدة عوامل على ظهور مشكلة الإسكان بصفة عامة والإسكان الاقتصادي بصفة خاصة، وتعرض الورقة

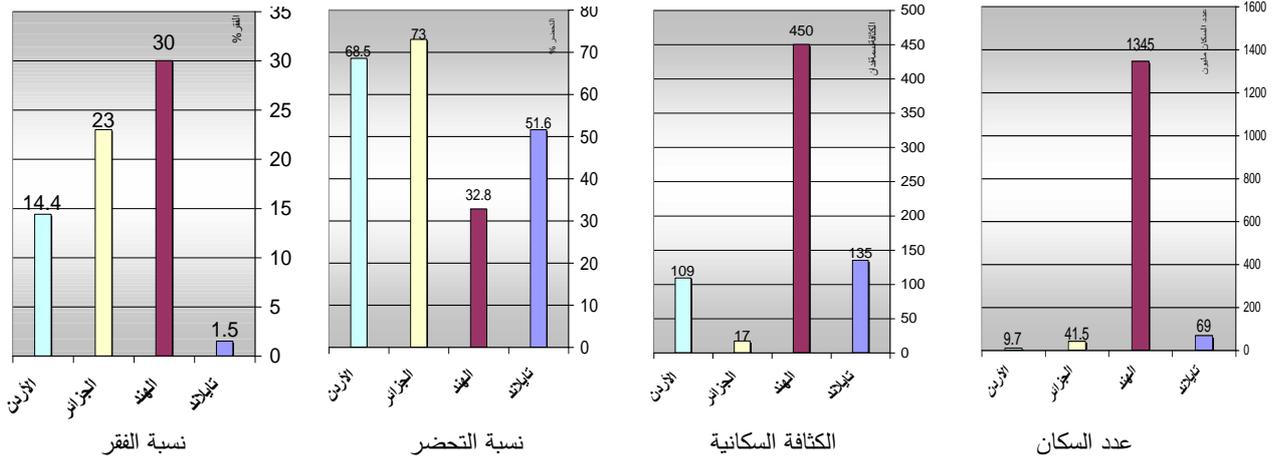
جدول رقم (5) مقارنة بين عوامل زيادة مشكلة الإسكان الاقتصادي بدول التجارب العالمية الأوضاع السكانية والدخل الشهري 2017

العامل	تايلاند ⁽²⁹⁾	الهند ⁽³⁰⁾	الجزائر ⁽³¹⁾	الأردن ⁽³²⁾
السكان	69 مليون نسمة	1,345 مليار نسمة	41,5 مليون نسمة	9,7 مليون نسمة
الكثافة	135 نسمة/كم ²	450 نسمة/كم ²	17 نسمة/كم ²	109 نسمة/كم ²
التحضر	51,6 %	32,8 %	73 %	68,5 %
الفقر	10,5 %	30 %	23 %	14,4 %
الدخل الشهري	متوسط دخل الأسرة 1,250 دولار ⁽³³⁾	متوسط الدخل الأسرة 82 دولار	متوسط الدخل الأسر 1,77 دولار	متوسط دخل الأسرة 564 دولار

بتحليل الجدول رقم (5) نلاحظ:

- بلغت نسبة التحضر أعلى معدلاتها في الجزائر حيث تصل 73% من إجمالي عدد السكان، ثم الأردن 68,5%، يليها تايلاند 51,6 % ، بينما في الهند تبلغ 32,8%.
- تعاني الهند من ارتفاع نسبة الفقر التي تصل إلى 30 % من عدد السكان، يليها الجزائر حيث تبلغ 23%.

- ارتفاع عدد السكان في دول التجارب المختلفة، والتي يتزايد معها عدد سكان محدودي الدخل كما في الأردن الذي بلغت فيه نسبة فئة محدودي الدخل 45 % من إجمالي عدد السكان.
- زيادة الكثافة السكانية في الهند 450 نسمة/كم²، والأردن التي تصل إلى 109 نسمة/كم² مقارنة بصغر حجم مساحة المملكة التي تبلغ 89,3 كم² تقريباً.



شكل رقم (3) مقارنة عدد السكان و الكثافة السكانية و نسبة التحضر و نسبة الفقر في دول التجارب المختلفة

استمرت معدلات العجز كما هي سيكون هناك حاجة إلى 30 مليون وحدة سكنية بحلول 2020⁽¹⁾.

- **الجزائر:** طبقاً لمعدلات إشغال الوحدات السكنية بالجزائر فإنه يوجد عجز يقدر بـ 1,200 مليون وحدة سكنية في مقابل 120 ألف أسرة تتكون كل عام⁽³⁵⁾.
- **الأردن:** يتراوح عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها سنوياً بالأردن حوالي 32 ألف وحدة في حين أن متوسط عدد الوحدات السكنية المعروضة سنوياً تقريباً 20 ألف وحدة فقط والتي يكون معظمها ملائم لفئات مرتفعة الدخل مما ينتج عنه عجز أكبر في الوحدات السكنية المتاحة لمحدودي الدخل.

4-2. عرض الخطط والبرامج المتبعة في التجارب العالمية المختلفة

اجتهدت الحكومات المتعاقبة في دول التجارب المختلفة في وضع خطط وبرامج مختلفة لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل، ويوضح الجدول المرفق رقم (9) مقارنة بين دول التجارب العالمية في الخطط المتبعة بمجال الإسكان الاقتصادي من حيث الدعم المقدم لتلك المشروعات والأساليب المتبعة في البناء والجهات المشاركة في تنفيذ تلك المشروعات لاستنباط معايير وعوامل نجاح خطط كل دولة في التعامل مع مشكلة الإسكان الاقتصادي.

كما تشير الدراسات الإسكانية بكل دولة وجود عجز ملحوظ في وحدات الإسكان الاقتصادي على النحو التالي:

- **تايلاند:** اعتمد سوق الإسكان في تايلاند على القطاع الخاص بشكل كبير من "1993 حتى 1997" حيث بلغ معدل إنتاج الوحدات السكنية في تلك الفترة 800 ألف وحدة سكنية بمتوسط 160 ألف وحدة في السنة، إلا أن الأوضاع تغيرت من 2007 حيث انخفضت معدلات بناء الوحدات السكنية بشكل ملحوظ إلى 90 ألف وحدة فقط في السنة مما أوجد عجزاً في أعداد الوحدات السكنية المطروحة نشأ عنه مشكلة في الإسكان خاصة لفئات محدودي الدخل.

- **الهند:** بلغت عدد الوحدات السكنية في المدن الهندية 78,48 مليون وحدة مقابل 78,86 مليون عائلة في 2011، مما يشير إلى ضيق الفجوة بين عدد الوحدات وعدد الأسر، إلا أن الواقع غير ذلك حيث أن جزء كبير من الوحدات السكنية أصبحت متهالكة وغير صالحة للسكن، مما دفع الناس إلى الإسكان العشوائي والتراحم في مساكن ضيقة⁽³⁴⁾، وقد قامت وزارة الإسكان بدراسة الفجوة الفعلية بين عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن وعدد الأسر خلال الخمسة عشر سنة الأخيرة وأحصت عدد 24,71 مليون وحدة فقط مقابل 66,30 مليون عائلة، كان 88% من ذلك العجز يخص إسكان الفقراء، بينما 11% في إسكان محدودي الدخل، في حين أن إسكان متوسطي ومرتفعي الدخل لم يتأثر بأكثر من 0,04% فقط من ذلك العجز في الوحدات السكنية. وإذا

الأردن (42,41)	الجزائر (40,39)	الهند (38)	تايلاند (37,36)
<ul style="list-style-type: none"> • دعم مشروعات الإسكان الاقتصادي وإقامة مشروعات المواقع والخدمات، وتسهيل القروض لدعم تلك المشروعات. 	<ul style="list-style-type: none"> • دعم مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك ضمن الخطة العشرية لوزارة الإسكان لإنشاء إسكان محدودى الدخل والعاملين بالقطاع العام. • إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة من خلال الوحدات المحلية التي جذبت إليها العديد من السكان. 	<ul style="list-style-type: none"> • دعم برامج الإسكان الاقتصادي وتسهيل دور القطاع العام منذ 1994 كركيزة من ركائز خطط الإسكان الاقتصادي بالهند. 	<ul style="list-style-type: none"> • دعم برامج الإسكان الاقتصادي منذ 1970.
--	--	<ul style="list-style-type: none"> • استخدام أساليب حديثة في البناء لتقليل تكلفة بأقصى قدر مع الحفاظ على سلامة المبنى المنشآت سابقة التجهيز. 	<ul style="list-style-type: none"> • استخدام أساليب حديثة في البناء "المنشآت سابقة التجهيز".
--	<ul style="list-style-type: none"> • التعامل مع مشروعات الإسكان كمشروعات تنمية اقتصادية، سواء كانت للإيجار أو للبيع. 	--	<ul style="list-style-type: none"> • توفير قاعدة اقتصادية بمشروعات الإسكان
--	--	<ul style="list-style-type: none"> • التعاون مع المؤسسات المجتمعية لإقامة مشروعات إسكان محدودى الدخل 	<ul style="list-style-type: none"> • إنشاء منظمة مجتمعية تحت رعاية وزارة تطوير الإسكان الاجتماعي وحماية الإنسان. • إقامة مشروعات إسكان ضخمة بمشاركة أكثر من جهة "وزارة الإسكان الوطنية، منظمة التطوير المجتمعي، بنك التوفير الحكومي".
<ul style="list-style-type: none"> • زيادة دور القطاع الخاص بتقديم التسهيلات في بيع وشراء الأراضي لمشروعات الإسكان لتشجيع المستثمرين المحليين والأجانب للاشتراك في الاستثمار في القطاع السكني. 	<ul style="list-style-type: none"> • زيادة دور القطاع الخاص في المشاركة بمشروعات الإسكان بصفة عامة وإسكان محدودى الدخل بصفة خاصة. 	<ul style="list-style-type: none"> • زيادة دور القطاع الخاص في المشاركة في مشروعات الإسكان. 	--
--	<ul style="list-style-type: none"> • اتباع سياسة اللامركزية في إدارة المشروعات منذ أوائل الثمانينات من القرن العشرين من خلال: <ul style="list-style-type: none"> - تشجيع الوحدات المحلية على إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة جذبت إليها العديد من السكان بعيداً عن العاصمة. - منحت الحكومة الأراضي لبناء المشروعات السكنية وتوفير الدعم اللازم لإتمام تلك المشروعات لتشجيع تلك السياسة(43). 	<ul style="list-style-type: none"> • اتباع سياسة اللامركزية في إدارة المشروعات. 	--
<ul style="list-style-type: none"> • عام 1980 تم إنشاء هيئة التطوير الحضري الأردنية لتطوير العشوائيات. 	--	--	<ul style="list-style-type: none"> • إقامة مشروعات الخدمات والمواقع ومشروعات المسكن النواة من 1977 حتى 1980 حينما بلغت المناطق الفقيرة 5500 في 300 مدينة وتضم 8,25 مليون نسمة لا يستطيعون الحصول على المسكن اللائم. • الإبقاء بالمناطق العشوائية منذ عام 2000.
--	--	<ul style="list-style-type: none"> • تشجيع المشاركة الشعبية. 	--
<ul style="list-style-type: none"> • إقامة برامج لمشروعات الإسكان أبرزها برنامج "إسكان ملائم لحياة كريمة" "Decent Housing for Decent Living" تم تمويله من قبل مستثمرين أجانب منهم المملكة العربية السعودية. 	<ul style="list-style-type: none"> • التعامل مع مشكلة إسكان محدودى الدخل في التسعينات من خلال: <ul style="list-style-type: none"> - دعم مشروعات الإسكان طبقاً لفئة المستفيدة من المشروع. - تمويل مشروعات الإسكان الاجتماعي ومحدودي الدخل من أكثر من جهة (50 % وزارة المالية - 40 % بنوك الإسكان - 10 % المستفيدين من المشروع). 	<ul style="list-style-type: none"> • توفير المسكن اللائم لمحدودي الدخل في 2007 من خلال الهيئة الوطنية للإسكان الحضري ومنظمة الإسكان العالمية National Urban Housing and "Habitat Policy" تدعم: <ul style="list-style-type: none"> - تشجيع المشاركة الشعبية. - تشجيع القطاع الخاص. - التعاون مع المؤسسات المجتمعية لإقامة مشروعات إسكان محدودى الدخل. 	<ul style="list-style-type: none"> • إقامة مشروع إسكاني ضخم "Baan Mankong Housing Program" لحل مشكلة الإسكان والقضاء على العشوائيات عام 2003. • تنفيذ مشروع المليون وحدة سكنية لمحدودي الدخل في 200 مدينة، أنشأت وزارة الإسكان الوطنية 600 ألف وحدة، ومنظمة التطوير المجتمعي 300 ألف وحدة، بنك التوفير الحكومي 100 ألف وحدة من عام 2003 حتى 2008. • أقامت وزارة الإسكان الوطني 730 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل المقامة(44) عام 2010.

خطط وبرامج التجارب العالمية في مشروعات الإسكان الاقتصادي

جدول رقم (9) مقارنة الخطط والبرامج المتبعة للإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل بالتجارب العالمية المختلفة المصدر: إعداد الباحث من المصادر السابق ذكرها

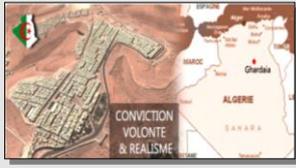
من تحليل ودراسة ومقارنة البيانات الواردة بالجدول السابق

رقم (9) فإنه يمكن التوصل الى أهم النقاط التالية:

- اعتمدت جميع الدول في سياستها الإسكانية على دعم الحكومة لمشروعات الإسكان الاقتصادي.
- اتجهت كل من تايلاند والهند إلى استخدام الأساليب الحديثة في البناء لتقليل تكلفة الوحدات السكنية مع الاهتمام بسلامة المنشأ.

- سمعت كل من تايلاند والهند إلى التعاون مع منظمات مجتمعية دولية، وتكوين مؤسسات مجتمعية محلية لإقامة مشروعات إسكان محدودي الدخل.
 - اهتمت كل من الهند والجزائر والأردن بتشجيع القطاع الخاص في الاشتراك في مشروعات الإسكان الاقتصادي من خلال توفير الأراضي وتخفيض الضرائب وتقديم التسهيلات المطلوبة لإقامة المشروعات.
 - اتجهت حكومة كل من الهند والجزائر إلى تشجيع سياسة اللامركزية لتشجيع إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة.
 - لجأت تايلاند إلى إقامة مشروعات للارتقاء بالمناطق العشوائية، كما أنشأت حكومة الأردن هيئة التطوير الحضري لتطوير العشوائيات.
- 4-4. عرض مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة في التجارب العالمية المختلفة**
- نستعرض في ذلك الجزء جدول رقم (7) الذي يوضح مقارنة بين مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة في التجارب العالمية المختلفة من خلال تحليل عناصر التشابه أو الاختلاف بينهم من حيث موقع المشروع، والهدف من المشروع، والجهات المشاركة في التنفيذ، وجهات التمويل والدعم.

جدول رقم (10) مقارنة بين مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة في التجارب العالمية المختلفة

مشروع "روم كلاو- بانكوك- تايلاند" (46،45)	مشروع "ألوار- الهند" (47)	مشروع "تأفيلات الجديدة - غرداية - الجزائر" (49،48)	مشروع الرمثا النموذجي بالأردن (51،50)
<p>يقع على بعد 5,5 كم من العاصمة بانكوك.</p> 	<p>توجد مدينة ألوار في محافظة راجستان شمال الهند، ويقع المشروع بعد 3 كم من الخدمات العامة في المدينة، وقرب من طرق الموا</p> 	<p>يقع شمال صحراء الجزائر ويبعد 1 كم عن مدينة غرداية وترتبط بها طرق للمواصلات.</p> 	<p>يقع المشروع في مدينة الرمثا التابعة لمحافظة إربد شمال الأردن</p> 
<p>توفير السكن لمحدودي الدخل ممن لا يزيد دخلهم الشهري 1,250 دولار، بدعم مادي مباشر يصل إلى 2000 دولار أمريكي للأسرة.</p> 	<p>توفير 3000 وحدة سكنية للفقراء ومحدودي الدخل في مدينة "Alwar" من العائلات الذي يصل متوسط دخلهم 82 دولار شهريا</p> 	<p>توفير المسكن الملائم للأسر التي دخلها الشهري 564 دولار.</p> 	<p>توفير المسكن الملائم للأسر التي دخلها الشهري 564 دولار.</p> 
<p>تشجيع الأنشطة الاقتصادية بالمناطق السكنية الجديدة بهدف تحسين دخول الفئات محدودة الدخل. دعم وتنمية المجتمع. دعم الأعمال التجارية الصغيرة للسكان. تنفيذ برامج تدريبية للسكان عن طريق الهيئة الوطنية للصحة والسكان.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>القطاع العام (الهيئة الوطنية للإسكان).</p>	<p>القطاع العام شركة الإسكان والتنمية (HUDCO).</p>	<p>القطاع العام.</p>	<p>القطاع العام (هيئة تطوير العمران والإسكان الأردنية).</p>
<p>---</p>	<p>القطاع الخاص (بعض شركات القطاع الخاص تشترك في بناء الوحدات السكنية).</p>	<p>القطاع الخاص.</p>	<p>---</p>
<p>المجتمع المدني (مؤسسة التطوير المجتمعي)</p>	<p>---</p>	<p>المجتمع المدني (منظمات المجتمعية).</p>	<p>المجتمع المدني (تشارك منظمة الهابيتات في تنظيم برامج مختلفة لتوفير السكن الملائم لمحدودي الدخل).</p>
<p>الأفراد (المشاركة الشعبية)</p>	<p>---</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

مشروع "روم كلاو - بانوك - تايلاند" (46,45)	مشروع "أوار - الهند" (47)	مشروع "تافيلات الجديدة - غرداية - الجزائر" (49,48)	مشروع الرمثا النموذجي بالأردن (51,50)
<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - دعم مباشر من الحكومة 2000 دولار لكل أسرة. - قرض من بنك الإسكان الحكومي بمقدار 300 مليون بات بما يعادل 7,5 مليون دولار أمريكي لوزارة الإسكان الوطنية لكل مشروع سكني على أن تقوم الحكومة بتسديد القرض على أقساط ربع سنوية. - تسدد الأسرة ثمن الوحدة على أقساط شهرية لا تزيد عن 15 % من الدخل الشهري بفائدة سنوية 5 : 7 % على 30 عاماً. 	<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - توفير الأرض وتخطيط المشروع من خلال قطاع التطوير الحضري (UIT). - تقديم القروض من خلال شركة تمويل إسكان القطاع العام التابعة للحكومة الهندية. 	<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - دعم من الحكومة وبنك الإسكان كالأتي: (50) % وزارة المالية - 40% بنوك الإسكان - 10 % المستفيدين من المشروع) - تدعم الحكومة أكثر من نصف ثمن الوحدة إذا تأكد لها عدم مقدرة المستفيد من الوحدة من عزه عن سداد قيمتها. 	<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - توفير القروض من البنوك المحلية والإسلامية تصل 13,000 دينار أردني (تتراوح قيمة الوحدة السكنية ما بين 15000 : 16000 دينار أردني، وللمستفيد في حالة التملك حق الحصول على قرض من أحد البنوك العقارية أو الإسلامية يتم سداه على أقساط تبلغ 150 دينار أردني شهرياً لمدة 10 سنوات) - توفير أراضي المشروعات والخدمات من خلال الحكومة.
--	--	<ul style="list-style-type: none"> المجتمع المدني جمعية AMIDU 	<ul style="list-style-type: none"> المجتمع المدني منظمة ال Habitat . - دعم من حكومة سويسرا. - دعم من المفوضية الدنمركية.
--	--	<ul style="list-style-type: none"> الأفراد المستفيدين من المشروع. 	--

المصدر: إعداد الباحث من المصادر السابق ذكرها

من تحليل ودراسة ومقارنة البيانات الواردة بالجدول السابق رقم (7) يمكن التوصل إلى النقاط التالية:

4-5. تحليل وتقييم التجارب العالمية المختلفة

استخلص الباحث من تحليل الجدولين رقم (9، 10) بعض المعايير التي يمكن الإشارة إليها أنها من أهم أسباب نجاح مشروعات الإسكان الاقتصادي بالتجارب العالمية، وأدرج الباحث مجموعة من المؤشرات لقياس كل معيار على النحو التالي:

- **المعيار الأول: الخطط والبرامج المتبعة في مشروعات الإسكان الاقتصادي** "يتضمن المؤشرات التالية": دعم المشروعات، استخدام أساليب حديثة للبناء لتقليل تكلفة المنشآت - اشتراك منظمات مجتمعية محلية ودولية - تشجيع المشاركة الشعبية - التنمية الاقتصادية مكملة لتنمية مشروعات الإسكان - تشجيع دور القطاع الخاص - اللامركزية في إدارة المشروعات.
- **المعيار الثاني: موقع المشروع** "يتضمن المؤشرات التالية": حسن اختيار الموقع وربطه بطرق المواصلات - توفير الخدمات.
- **المعيار الثالث: الهدف من المشروع** "ويتضمن المؤشرات التالية" توفير سكن فقط - توفير سكن وفرص عمل للسكان.
- **المعيار الرابع: الجهات المشاركة في التنفيذ** "يتضمن المؤشرات التالية": القطاع العام، المجتمع المدني - القطاع الخاص - الأفراد.
- **المعيار الخامس: جهات التمويل والدعم** "يتضمن المؤشرات التالية": القطاع العام - المجتمع المدني - القطاع الخاص - الأفراد.

- تشابهت جميع التجارب في حسن اختيار الموقع من خلال ربطه بشبكة طرق لسهولة الوصول إليه وتوفير الخدمات اللازمة بمواقع المشروعات.
- كان الهدف الرئيسي في جميع المشروعات هو توفير السكن، إلا أن تجربة تايلاند امتازت بتوفير فرص العمل لزيادة تحقيق الاستقرار والاستيطان بالمجتمعات الجديدة.
- يعتبر القطاع العام هو الجهة الرئيسية المسؤولة عن تنفيذ مشروعات الإسكان في جميع التجارب إلا أننا نلاحظ:
 - اشتراك المجتمع المدني في كل من تجارب تايلاند والجزائر والأردن.
 - اشتراك القطاع الخاص في تجربي الهند والجزائر وكان ذلك تأكيداً لتعظيم دور القطاع الخاص في الاشتراك في مشروعات الإسكان الاقتصادي.
 - ظهرت المشاركة الشعبية واشتراك الأفراد في تنفيذ مساكنهم في تجربة تايلاند وذلك لتأكيد روح الانتماء لمجتمعهم الجديد والارتباط به.
- اعتمدت جميع التجارب على القطاع العام في تمويل ودعم المشروعات إلا أن أهم ما يميز تجربة الجزائر هو اشراك المجتمع المدني والأفراد في تمويل تلك المشروعات، كما اشتركت أكثر من مؤسسة مجتمعية في التمويل بتجربة الأردن.

على أكثر التجارب نجاحاً من خلال تحقيقها لأكثر عدد من تلك المؤشرات.

ويوضح الجدول رقم (11) تلك المعايير ومؤشرات كل منها، ومدى تحقيق التجارب المختلفة لتلك المؤشرات من خلال نسبة عدد المؤشرات المحققة بكل معيار للوقوف

جدول رقم (11) معايير ومؤشرات مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة بالتجارب العالمية التي تناولتها الدراسة

المعيار	المؤشر	تايلاند	الهند	الجزائر	الأردن	عدد التجارب المحققة لكل مؤشر
المعيار الأول	دعم المشروعات	√	√	√	√	4
	خطط الدولة المتبعة في التعامل مع مشروعات الإسكان الاقتصادي	√	√			2
	أساليب حديثة للبناء لتقليل تكلفة المنشآت	√	√			2
	اشترك منظمات مجتمعية محلية ودولية	√	√			2
	تشجيع المشاركة الشعبية	√	√			2
	التنمية الاقتصادية مكملة لتنمية مشروعات الإسكان	√		√		3
	تشجيع دور القطاع الخاص	√		√	√	2
المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 7 مؤشرات)	عدد	5	6	4	2	
	%	71	85,7	57	28,5	
المعيار الثاني	حسن اختيار الموقع وتوفير المواصلات اللازمة	√	√	√		3
	توفير الخدمات	√	√	√	√	4
	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 2 مؤشر)	عدد	2	2	2	1
	%	100	100	100	50	
المعيار الثالث	توفير سكن	√	√	√	√	4
	توفير فرص عمل	√				1
	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 2 مؤشر)	عدد	2	1	1	1
	%	100	50	50	50	
المعيار الرابع	القطاع العام	√	√	√	√	4
	المجتمع المدني	√		√		3
	القطاع الخاص		√	√		2
	الأفراد	√				1
	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 4 مؤشرات)	عدد	3	2	3	2
	%	75	50	75	50	
المعيار الخامس	القطاع العام	√	√	√	√	4
	المجتمع المدني	√		√		2
	القطاع الخاص		√	√		2
	الأفراد	√				1
	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 4 مؤشرات)	عدد	1	2	4	2
	%	25	50	100	50	
إجمالي عدد المؤشرات بكل المعايير (19)						
	عدد	13	13	14	8	
	%	68,4	68,4	73,7	42	

لتحقيق عامل الجذب السكاني للمجتمع العمراني الجديد.

كما اهتمت التجربة باشتراك عدة جهات لتمويل ودعم مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمجتمعات الجديدة وهو ما يتضح من تحقيق جميع مؤشرات المعيار الخامس بنسبة 100 % (جهات التمويل والدعم) مما يضمن استمرارية تنفيذ المشروع وضمان اكتماله لتوفر الميزانية المالية المطلوبة.

2. نجحت تجربتي تايلاند والهند المرتبة الثانية في تحقيق نسبة 68,4 % من إجمالي المؤشرات بالمعيار الخمسة (13مؤشر) وبتحليل تلك المؤشرات نلاحظ:

قام الباحث بتقسيم المعايير بالجدول رقم (11) إلى 19 مؤشراً ضمن خمسة معايير أساسية، وتم تحليل تلك المعايير طبقاً للنتائج المستخلصة وتحديد نسبة كل منها من إجمالي المؤشرات بالمعيار على النحو التالي:

أولاً: "المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة":

1. حققت تجربة الجزائر أعلى عدد مؤشرات بما يدل على نجاح تجربتها في التعامل مع مشروعات الإسكان الاقتصادي بنسبة 73,7 % من إجمالي المؤشرات (14 مؤشر) ضمن الخمسة معايير، وقد ركزت التجربة على:

• تطبيق مؤشرات المعيار الثاني بنسبة 100% (موقع المشروع) وذلك بحسن اختيار الموقع وتوفير الخدمات

• بالرغم من أن المؤشر الأول (حسن اختيار الموقع وتوفير المواصلات اللازمة) تم تحقيقه في 3 تجارب " تايلاند، الهند، الجزائر" إلا أنه يعد مؤشر هام في نجاح تلك التجارب وقصور في تجربة الأردن التي أغفلت ذلك المؤشر.

3. المعيار الثالث " الهدف من المشروع":

• اتفقت جميع التجارب على تحقيق المؤشر الأول (توفير السكن)، وبالرغم من أن المؤشر الثاني (توفير فرص عمل) لم يُحقق إلا في تجربة واحدة "تايلاند" إلا أنه كان من أهم عوامل نجاح التجربة لما حققته من استقرار واستيطان بالمجتمع الجديد.

4. المعيار الرابع " الجهات المشاركة في التنفيذ ":

• كان المؤشر الأول (القطاع العام) هو المؤشر الأساسي المحقق بجميع التجارب.

• ظهر المؤشر الثاني وهو اشتراك (المجتمع المدني) في عدد 3 تجارب "تايلاند، الجزائر، الأردن"

5. المعيار الخامس " جهات التمويل والدعم":

• يعتبر "القطاع العام" هو المؤشر الأساسي الذي اعتمدت عليه التجارب الأربعة.

• اهتمت تجربتي "الجزائر والأردن" (باشتراك "المجتمع المدني) وهو المؤشر الثاني في تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي لتوفير الدعم اللازم من جهات متعددة لضمان تنفيذ المشروع وعدم توقف العمل به.

• اشترك (القطاع الخاص) وهو المؤشر الثالث في تمويل مشروعات الإسكان في تجربتي الهند والجزائر.

• يتضح من التحليل أن تجربة الجزائر حققت 4 مؤشرات في معيار تمويل ودعم مشروعات الإسكان الاقتصادي مما يؤكد أنها أكثر التجارب نجاحاً كما هو موضح بالتحليل السابق " المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة".

وفي ضوء التحليلين السابقين سيتم مقارنة وتقييم التجربة المصرية للوقوف على نقاط الضعف والقوة بالتجربة المصرية.

• اهتمت كلا التجريبتين بتحقيق أعلى عدد من مؤشرات المعيار الأول (خطط الدولة المتبعة في التعامل مع مشروعات الإسكان الاقتصادي) حيث حققت تايلاند نسبة 71 % من إجمالي المؤشرات، والهند حققت نسبة 85,7 % من إجمالي المؤشرات مما يدل على أهمية ذلك المعيار لضمان نجاح وكفاءة مشروعات الإسكان المنفذة.

• تميزت تجربة تايلاند عن باقي التجارب بتحقيق مؤشري المعيار الثالث أي بنسبة 100% (الهدف من المشروع) من خلال توفير السكن وفرص العمل في لضمان جذب السكان والاستقرار والاستيطان بالمجتمع الجديد.

3. أما تجربة الأردن فقد حققت نسبة 42% من إجمالي المؤشرات (8 مؤشرات فقط)، وبالرغم من تحقيق بعض مؤشرات المعايير الرابع (الجهات المشاركة في التنفيذ) بنسبة 50 % منه، والخامس (جهات التمويل والدعم) بنسبة 50 % منه أيضاً، إلا أن ذلك التراجع أتى نتيجة قصور في المعيار الأول (خطط الدولة المتبعة في التعامل مع مشروعات الإسكان الاقتصادي) الذي حققت فيه نسبة 28,5 % فقط بإجمالي مؤشرين من 7 مؤشرات مما أثر بشكل مباشر على نجاح وتقديم التجربة.

ثانياً: "التجارب المحققة لكل مؤشر":

1. المعيار الأول " خطط الدولة المتبعة في التعامل مع

مشروعات الإسكان الاقتصادي":

• ركزت 4 تجارب " تايلاند، الهند، الجزائر، الأردن" على تحقيق المؤشر الأول وهو الاهتمام بتوفير الدعم اللازم لمشروعات الإسكان الاقتصادي، مما يدل على أن ذلك المؤشر يعد عامل أساسي بأي دولة تضع خطة فاعلة لإنشاء مشروعات الإسكان الاقتصادي.

• اتحدت 3 تجارب " الهند، الجزائر، الأردن" في الاهتمام بتحقيق مؤشر (تشجيع دور القطاع الخاص) والذي يدعم إقامة العديد من مشروعات الإسكان الاقتصادي.

2. المعيار الثاني " موقع المشروع":

المنفذة بالدول العالمية، يوضح الجدول رقم (12) مدى تحقيق مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة للمعايير والمؤشرات المستتجة من التجارب العالمية.

5. مقارنة وتقييم التجربة المصرية في ضوء تحليل وتقييم التجارب العالمية المختلفة بعد عرض مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن المصرية، وتحليل تجارب مشروعات الإسكان الاقتصادي

جدول رقم (12) تقييم مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة المصرية في ضوء تحليل وتقييم التجارب العالمية المختلفة

التجارب المحققة لكل مؤشر	الاجتماعي	القومي	الحر	المستقبل	المطور	إسكان مبارك	المؤشر	المعيار
6	√	√	√	√	√	√	دعم المشروعات	المعيار الأول
0							خطط الدولة حديثة للبناء لتقليل تكلفة المنشآت	
1	√						اشترك منظمات مجتمعية محلية ودولية	
1		√					تشجيع المشاركة الشعبية	
0							التنمية الاقتصادية مكملة لتنمية مشروعات الإسكان	
2		√		√			تشجيع دور القطاع الخاص	
0							اللامركزية في إدارة المشروعات	
	2	3	1	2	1	1	عدد المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 7 مؤشرات)	التعامل
	%28,5	%42,8	%14	%28,5	%14	%14	%	
0							حسن اختيار الموقع وتوفير المواصلات اللازمة	المعيار الثاني
4			√	√	√	√	توفير الخدمات	
	0	0	1	1	1	1	عدد المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 2 مؤشر)	موقع المشروع
	0	0	%50	%50	%50	%50	%	
6	√	√	√	√	√	√	توفير سكن	المعيار الثالث
0							توفير فرص عمل	
	1	1	1	1	1	1	عدد المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 2 مؤشرات)	الهدف من المشروع
	%50	%50	%50	%50	%50	%50	%	
6	√	√	√	√	√	√	القطاع العام	المعيار الرابع
1	√						المجتمع المدني	
2		√		√			القطاع الخاص	
1		√					الأفراد	
	2	3	1	2	1	1	عدد المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 4 مؤشرات)	
	%50	%75	%25	%50	%25	%25	%	
6	√	√	√	√	√	√	القطاع العام	المعيار الخامس
1	√						المجتمع المدني	
1				√			القطاع الخاص	
0							الأفراد	
	2	1	1	2	1	1	عدد المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة (اجمالي 4 مؤشرات)	
	%50	%25	%25	%50	%25	%25	%	
	7	8	5	8	5	5	عدد إجمالي المؤشرات المحققة بكل المعايير (19 مؤشر)	
	%36,8	%42	%26	%42	%26	%26	%	

المصدر: إعداد الباحث من التحليل السابق

1. المعيار الأول " خطط الدولة المتبعة في التعامل مع مشروعات الإسكان الاقتصادي" قصور شديد في مؤشراتته بالنسبة لجميع المشروعات، ما عدا تفاوت بسيط في تحقيق نسبة من المؤشرات في بعض المشروعات كما يلي:

- مؤشر "دعم الدولة للمشروعات" محقق في جميع المشروعات.

بمقارنة المؤشرات التي حققتها التجارب العالمية (في الجدول رقم 11) ومشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة المصرية (بالجدول رقم 12) نجد أن مشروعين فقط (المستقبل والقومي) حققا 8 مؤشرات بالمعايير الخمسة وهما بذلك حققا أقل عدد مؤشرات "مثل تجربة الأردن"، كما نلاحظ تباين كبير في عدد التجارب المحققة لكل مؤشر، وهو ما سيوضحه التحليل التالي:

أولاً: "المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة":

1. المعيار الأول " خطط الدولة المتبعة في التعامل مع

مشروعات الإسكان الاقتصادي":

• اتحدت 6 تجارب على تحقيق المؤشر الأول وهو الاهتمام بتوفير الدعم اللازم لمشروعات الإسكان الاقتصادي، وهو ما يتشابه مع التجارب العالمية، مما يدل على أن ذلك المؤشر يعد عامل أساسي بأي دولة تضع خطة فاعلة لإقامة مشروعات الإسكان الاقتصادي.

• بالرغم من أهمية المؤشر الثاني (تشجيع دور القطاع الخاص) للاشتراك في إقامة مشروعات الإسكان الاقتصادي الذي ركزت عليه التجارب العالمية، إلا أننا نجد تجربتين فقط "المستقبل والقومي" حققنا ذلك المؤشر.

• لم يتحقق المؤشر الثالث (اشتراك منظمات مجتمعية محلية ودولية) إلا بتجربة واحدة هي "الإسكان الاجتماعي" بالرغم من أهميته في المساهمة بتلك النوعية من المشروعات.

• تحقق مؤشر (المشاركة الشعبية) في تجربة واحدة "القومي"، ولم يتم تفعيله بباقي التجارب.

• لم يظهر تأثير لباقي المؤشرات في أي من التجارب، على عكس التجارب العالمية مما يدل على قصور في الخطط المتبعة في التعامل مع تلك الفئة من مشروعات الإسكان.

1. المعيار الثاني " موقع المشروع":

• حققت 4 تجارب "إسكان مبارك، المطور، المستقبل، الحر" المؤشر الثاني (توفير الخدمات)، في حين لم يراعي أي منهم تحقيق المؤشر الأول (حسن اختيار الموقع وتوفير المواصلات اللازمة) وهو ما يعد قصور في التجارب كما حدث في تجربة الأردن.

2. المعيار الثالث " الهدف من المشروع":

• اتفقت جميع التجارب على تحقيق المؤشر الأول (توفير السكن) كهدف أساسي، إلا أن أي منها لم تحقق المؤشر الثاني (توفير فرص عمل) الذي كان يعد من أهم عوامل نجاح تجربة تايلاند لما حققته من استقرار واستيطان بالمجتمع الجديد.

• حقق مشروع إسكان المستقبل نسبة 28,5% من المؤشرات عندما ظهر (دور القطاع الخاص) في الاشتراك في سوق الإسكان الاقتصادي.

• كما حقق مشروع الإسكان الاجتماعي نسبة 28,5% من مؤشرات المعيار الأول أيضاً نتيجة اشتراك (منظمات مجتمعية محلية ودولية) في مجال الإسكان الاقتصادي.

• بينما حقق المشروع القومي نسبة 42,8% من المؤشرات نظراً لتفعيل مؤشري (تشجيع المشاركة الشعبية) و(تشجيع دور القطاع الخاص).

2. بالنظر إلى المعيار الثاني "موقع المشروع" نجد أن من أبرز مشاكل مشروعات الإسكان الاقتصادي في المدن الجديدة هو اختيار الموقع وتوفير الخدمات به، حيث نلاحظ:

• تفتقد جميع المشروعات لمؤشر (حسن اختيار الموقع) حيث تقع تلك المشروعات على أطراف أغلب المدن الجديدة حيث لا تتوفر طرق مواصلات لسهولة الوصول إليه.

• تفتقر بعض المشروعات مثل "المشروع القومي والمشروع الاجتماعي إلى معيار (توفير الخدمات).

3. بتحليل المعيار الثالث "الهدف من المشروع" نجد أن جميع المشروعات تحقق المؤشر الأول فقط وهو (توفير السكن) فقط في حين تفتقد جميعها المؤشر الثاني "توفير فرص عمل" والذي يعد أهم العوامل التي تساعد على الاستيطان والاستقرار بالمجتمعات الجديدة.

4. بتحليل المعيارين الرابع "الجهات المشاركة في التنفيذ" والخامس "جهات التمويل والدعم" نلاحظ:

• اعتماد جميع المشروعات على القطاع العام في تنفيذ وتمويل المشروعات ما عدا مشروع المستقبل (اشتراك القطاع الخاص) والمشروع الاجتماعي (اشتراك المجتمع المدني) في تنفيذ وتمويل المشروعات.

• نلاحظ اشتراك كل من القطاع الخاص والأفراد في تنفيذ الوحدات السكنية بالمشروع القومي.

ثانياً: "التجارب المحققة لكل مؤشر":

3. عدم تلبية خطط ومشروعات الإسكان متطلبات محدودي الدخل والتي من أهمها توفير فرص العمل وضمان استقرار المستفيد من المشروع في المجتمع الجديد كما في تجربتي مصر والأردن.
4. كان للقطاع الخاص دور فعال في المشاركة بمشروعات الإسكان الاقتصادي بالتجارب العالمية كما في تجارب الهند والجزائر والأردن، في حين لم يظهر هذا الدور بوضوح بالتجارب المحلية.
5. يعد حسن اختيار مواقع مشروعات الإسكان وتوفير الخدمات والمواصلات من أهم مؤشرات نجاح التجارب العالمية.
6. أدى وقوع مشروعات الإسكان الاقتصادي على أطراف المدن مع قصور في حجم الخدمات والمواصلات عدم تحقيق النجاح الكافي لتلك المشروعات كما في التجربة المصرية.
7. أدى قلة عدد جهات التمويل والتنفيذ المشاركة في مشروعات الإسكان الاقتصادي إلى قصور في نجاح المشروعات كما في تجربة الأردن.
8. تعد التنمية الاقتصادية المكمل لمشروعات الإسكان الاقتصادي من أهم مؤشرات نجاح تجربة تايلاند.
9. ساهم استخدام أساليب حديثة للبناء في تقليل تكلفة المنشآت مع الحفاظ على سلامة المبني وجودة تشطيبه كما في تجربتي تايلاند والهند.
10. ساعد إنشاء منظمات مجتمعية، والتعاون معها في تنفيذ وتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي إلى نجاح تلك المشروعات كما في تجربتي تايلاند والهند.
11. أدى تشجيع المشاركة الشعبية إلى تقوية روح الانتماء لدى المستفيد من المشروع بمسكنه ومجتمعه الجديد كما في تجربتي الهند والجزائر.
12. ساهم تقديم الدعم المباشر " كمنحة لا ترد" لذوي الدخل المحدود (ولا يزيد القسط الشهري عن 15% من دخل المواطن) كما في تجربة تايلاند، وتيسير السكن للفقراء بدون مقابل وتسهيلات في الدفع لذوي الدخل المحدود (تتكفل الدولة بدفع 90% من ثمن الوحدة ويتحمل

3. المعيار الرابع " الجهات المشاركة في التنفيذ ":

- كان المؤشر الأول (القطاع العام) هو المؤشر الأساسي المحقق بجميع التجارب والذي اعتمدت عليه الدولة في تنفيذ مشروعاتها، وهو ما يماثله بالتجارب العالمية.
- ظهر مؤشر (القطاع الخاص) بتجربتين فقط "المستقبل والقومي"، وهو ما يتفق مع تحقيق نفس التجربتين لمؤشر (تشجيع القطاع الخاص) بالمعيار الأول.
- تحقق مؤشر اشتراك (الأفراد) في تنفيذ المشروع "القومي" فقط، ومن ثم نجد أن تلك التجربة حققت 3 مؤشرات في معيار الجهات المشاركة في التنفيذ مما يؤكد أنها أكثر التجارب التي حققت معايير نجاح كما هو موضح بالتحليل الأول " المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة "

4. المعيار الخامس " جهات التمويل والدعم ":

- يعتبر (القطاع العام) هو المؤشر الأساسي الذي اعتمدت عليه جميع التجارب في تمويل ودعم جميع المشروعات.
- اهتمت تجربة وحدة "الاجتماعي" باشتراك (المجتمع المدني) في تمويل المشروع.
- اشترك (القطاع الخاص) وهو المؤشر الثالث في تمويل مشروع "المستقبل" فقط.

6. النتائج والتوصيات.

1-6. النتائج:

في ضوء ما سبق عرضه من تجارب الدول المختلفة (عالمياً ومحلياً) لتنمية الإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل في مصر، استخلص الباحث بعض النتائج على النحو التالي:

1. تعاني مصر من عجز في عدد وحدات الإسكان الاقتصادي الذي قدر بـ 220 ألف وحدة سكنية في الفترة بين 2005 : 2017.
2. ارتفاع نسبة الفقر في مختلف دول الدراسة حيث بلغ أعلى معدلاته في مصر بنسبة 38,8 %، يليها الهند 30%، ثم الجزائر 23 % من إجمالي السكان.

4. عمل دراسة تخطيطية وعمرانية واقتصادية دقيقة لاختيار مواقع مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة من خلال توفير المرافق والخدمات والمواصلات بما يتناسب مع إمكانيات محدود الدخل لتعمير تلك المناطق وتحفيزهم للسكن بها.
5. تطوير أساليب البناء المستخدمة في مشروعات الإسكان الاقتصادي بما يساهم في خفض التكلفة الكلية للوحدات السكنية ورفع كفاءة المباني ، مثل استخدام المنشآت سابقة التجهيز كما في تجربة تايلاند، واستخدام مواد بناء من البيئة المحيطة تساعد على تقليل التكلفة مثل استخدام الحجر وأسلوب الحوائط الحاملة بما يتناسب مع البيئة المناخية بالمنطقة "كما في تجربة الجزائر".
6. التعاون مع منظمات مجتمعية محلية ودولية وإنشاء جمعيات إسكان محلية تساهم في تنفيذ وتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي.
7. ضرورة تشجيع وتحفيز المشاركة الشعبية لتقوية روح الانتماء للمجتمع الجديد من خلال تيسير التمويل والدعم وتوفير الخدمات اللازمة للمستفيد لإقامة مسكنه وخاصة بالتجربة المصرية.
8. ضرورة عمل دراسة وحصر فعلي للمستحقين من الأفراد لمشروعات الإسكان الاقتصادي لضمان حصول فئات الدخل المحدود على المسكن اللائم.

المستفيد 10% فقط) كما في تجربة الجزائر إلى حصول تلك الفئات على المسكن اللائم للمعيشة.

6-2. التوصيات.

مما سبق يمكن أن نوصي بأهمية ما يلي:

1. ضرورة عمل دراسة اقتصادية فعلية لملائمة سعر الوحدات للدخل الفعلي لمحدودي الدخل والدعم المقدم لهم.
2. الاهتمام بالتفكير في تنمية محدود دخل ليس فقط بتوفير مسكن، لكن من خلال:
 - دعم الأعمال التجارية الصغيرة للسكان مثل توفير مشروعات تجارية بالأدوار الأرضية ببعض الوحدات السكنية "كما في تجربة تايلاند".
 - تنفيذ برامج تدريبية للسكان "تحسين التعليم والصحة" كما في تجربة الجزائر".
 - تشجيع الأنشطة الاقتصادية في المناطق السكنية الجديدة بهدف تحسين الدخل للفئات المستهدفة من محدود دخل "كما في تجربة تايلاند".
 - توفير مسكن ملحق به نشاط تجاري "shop house" كأحد النماذج المتاحة والسماح بالارتفاع سواء بدورين أو ثلاثة "كما في تجربة تايلاند".
3. ضرورة تشجيع القطاع الخاص وتقديم التسهيلات اللازمة للمشاركة بمشروعات الإسكان الاقتصادي.

المراجع.

- within the framework of a pilot project for urban development - Cairo 1998. (in Arabic)
- 5- Elsaed Abdul Ati. Urban Sociology - A theoretical introduction. University Knowledge House Alexandria 1998 (in Arabic)
 - 6 -Housing Affordability Literature Review and Affordable Housing Program Audit - Urban Research Centre -University of Western Sydney -July 2008
 - 7- Iman Omar Askar - Value Engineering Introduction as one of the solutions to the low-income housing problem in the Arab Republic of Egypt - PhD Thesis - Faculty of Engineering - Cairo University 2011. (in Arabic)

- 1- Habitat, Global Strategy for Shelter for the Year 2000, Nairobi, Kenya 1990
- 2- Noha Fahmy - Low Cost Housing Why? And for whom? And to where? - Research paper presented to the International Conference on Housing - Cairo – 1992. (in Arabic)
- 3- The Council of Ministers - Information and Decision Support Center - Study of poverty and the characteristics of the poor in two banks, within the framework of the Social Contract Survey Egypt, 2005. (in Arabic)
- 4- The Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities - providing small plots of land for people with limited income

- Implementation Position until 06/30/2014. (in Arabic)
- 21- <http://www.urban-comm.gov.eg/future.asp> .
- 22- http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx
- 23 - http://www.moh.gov.eg/PDF/local_project.pdf
- 24- http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx
- 25- New Urban Communities Authority - The position of the social housing project and the most care housing - November 2014.
- 26- http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx (27/6/2016)
- 27- Yahya Shawkat - Housing Policy in Egypt: Between Continuing Past Policies and Establishing Fair Policies for the Future - First Edition / December 2014. (in Arabic)
- 28- Ministry of Housing, Utilities and New Urban Communities - Information and Decision Support Center - New Urban Communities Authority 2007. (in Arabic)
- 29- <http://www.worldometers.info/world-population/Thailand-population/>
- 30- <http://www.worldometers.info/world-population/India-population/>
- 31- <http://www.worldometers.info/world-population/Algeria-population/>
- 32- <http://www.worldometers.info/world-population/Jordan-population/>
- 33 - <https://www.deqp.go.th/media/877970/10-11-2017-session-1-nhapresentation-bonn-germany.pdf>
- 34- Affordable Housing in India-An Inclusive Approach to Sheltering the Bottom of the Pyramid
- <http://mhfcindia.com/Affordable%20Housing%20India-1.pdf>
- 8 - <http://albedaiiah.com/news/124592/07/11/2016>
- 9- The Impact of World Bank Policy and Programs on Urbanism in Egypt Bank Information Center
- 10- Central Agency for Public Mobilization and Statistics - Egypt Census 2017. (in Arabic)
- 11- The Central Agency for Public Mobilization and Statistics - Egypt in numbers 2017. (in Arabic)
- 12- <http://www.worldometers.info/world-population/Egypt-population/>
- 13 - <http://albedaiiah.com/news/124592/07/11/2016>
- 14- Arab Republic of Egypt - Ministry of Housing, Utilities and Urban Development - General Organization for Urban Planning - National Strategic Plan for Urban Development and Priority Development Zones - (Vision - Pillars - Scopes of stages of development) January 2014. (in Arabic)
- 15 -Habitat, Global Strategy for Shelter for the Year 2000, Nairobi, Kenya 1990
- 16- Reiman Mohamed - New Societies Development - Empowerment as an Effective Tool in Sustainable Urban Development Processes - PhD Thesis - Cairo University 2002. (in Arabic)
- 17- Ashraf Abu El-Ayoun Abdel-Rahim - Activating the role of partnership between the parties concerned with the economic housing sector to provide adequate housing for residents of informal areas in Egypt - Fourth Arab Housing Conference - Saudi Arabia - Riyadh December 2016. (in Arabic)
- 18- http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/FutureYouthHousing/default.aspx
- 19- Ministry of Housing, Utilities and New Urban Communities - Information and Decision Support Center - New Urban Communities Authority 2007. (in Arabic)
- 20- Ministry of Housing, Utilities and New Urban Communities - Information and Decision Support Center - New Urban Communities Authority - Statement of Residential Units -

- 44 –An overview of public housing characteristics and living satisfactions: old and new public housing project in Bangkok www.sciencedirect.com
- 45– Affordable housing in Thailand-Asia-Pacific Housing Journal- www.ghbhomecenter.com
- 46– Present Low- Income Housing Development by National Housing Authority of Thailand- 2016-05<ctrer4affordablehousing.org
- 47 –An Evaluation Of A Public Sector Low Income Housing Project in Alwar: India2002 – www.http://practicalaction.org
- 48– HOUSING SUPPLY IN ALGERIA: AFFORDABILITY MATTERS RATHER THAN AVAILABILITY- Theoretical and Empirical Researches in Urban Management -Number 3(12) / August2009- 8.pdf<www.um.ase.ro
- 49– Tafeltele Tajdite- Ghardaia, Algeria - On Site Review Report 2007 - DTP101204<oreginal [<https://archnet.org](https://archnet.org)
- 50–Housing and Slum Upgrading- UN-Habitat. [Jordan- ho<Jordan<https://unhabitat.org](http://Jordan<https://unhabitat.org)
- 51–Jordan Affordable Housing Programme – files<library<www.cmimarseile.org
- 35 –Housing Policy in Algeria-Issues and Perspectives- www.hdm.lth.se/fileadmin/hdm/alumni/papers/./ad2000-01.pdf
- 36– Affordable housing in Thailand-Asia-Pacific Housing Journal- www.ghbhomecenter.com
- 37–Present Low- Income Housing Development by National Housing Authority of Thailand- 2016-05<ctrer4affordablehousing.org
- 38 –An Evaluation Of A Public Sector Low Income Housing Project in Alwar: India2002 – www.http://practicalaction.org
- 39–HOUSING SUPPLY IN ALGERIA: AFFORDABILITY MATTERS RATHER THAN AVAILABILITY- Theoretical and Empirical Researches in Urban Management -Number 3(12) / August2009- 8.pdf<www.um.ase.ro
- 40– Tafeltele Tajdite- Ghardaia, Algeria - On Site Review Report 2007 - DTP101204<oreginal [<https://archnet.org](https://archnet.org)
- 41–Housing and Slum Upgrading- UN-Habitat. [Jordan- ho<Jordan<https://unhabitat.org](http://Jordan<https://unhabitat.org)
- 42–Jordan Affordable Housing Programme – files<library<www.cmimarseile.org
- 43 –400 Units Housing Project-- El Oued, Algeria. <https://pure.strath.ac.uk>
-

