

الشعور السكني ما بين العرض والطلب في سوق الإسكان رؤية جديدة لمشكلة الإسكان في مصر

د. هدى الامير
مدرس

د. مروة سيوييه
مدرس

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة

ملخص البحث

يتناول البحث أحد أهم التحديات التي تواجه عملية التنمية في بناء الدولة الحديثة ألا وهي مشكلة الإسكان. وفي حقيقة الأمر فإن مشكلة الإسكان في مصر هي مشكلة متشعبة ولعل المتابعين والخبراء لقطاع الإسكان المصري يعلمون جيدا أن أساس هذه المشكلة ليس هو سد العجز في قطاع الإسكان للفئات غير القادرة، والتي لم تعد فئات الدخل المحدود فقط بل انضمت إليها شريحة كبيرة من فئات الدخل المتوسط أيضا، إنما يرجع أصل مشكلة الإسكان في مصر عندما تدخلت الدولة بدعوى تنظيم العلاقة ما بين المالك والمستأجر وبناءً عليه تم إصدار حزمة من القوانين التي أدت إلى عزوف القطاع الخاص تماما عن الاستثمار العقاري. هذا الأمر ترتب عليه سريعا ظهور فجوة كبيرة بين الطلب والعرض في قطاع الإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل وصل في الوقت الحالي إلى الاحتياج لحوالي ٢٩٠٨٦٢ وحدة سكنية^١. واستمراراً للسياسات الخاطئة للدولة فإن القيادات السياسية والتنفيذية ظلت مخطئة في قدرتها على التدخل لتوفير الإسكان. الأمر الذي ترتب عليه إنهاك ميزانيه الدولة باستثمارات سنوية وصلت إلى ٢١,٩ مليار جنية مصري سنة ٢٠٠٨ وهو ما يعادل ٢,٨ % من إجمالي إنفاق الموازنة^٢. ورغم ما تكبده الاقتصاد المصري في سبيل توفير هذه الأموال إلا أن الواقع العملي أثبت عدم نجاح التجربة وضياح معظم الاستثمارات، كذلك وصول عدد محدود من الوحدات الحكومية لمستحقيها الفعليين.

من خلال الرؤية السابقة فإن البحث يقدم مدخل حقيقي وفعال للتعامل مع المشكلة من خلال دراسة معدلات الشعور في قطاع الإسكان غير الرسمي. وهنا يلزم الإشارة إلى أن الحالة الاقتصادية المترهلة للاقتصاد المصري خلال العشرين عام الماضية والتي أدت إلى انعدام فرص الاستثمار الحقيقية قد دفعت المستثمرين سواء داخليا أو خارجياً للاستثمار في قطاع الإسكان العقاري. وطبقاً لأخر الدراسات فإن معدل الاستثمارات المصرية الموجهة من القطاع الخاص للاستثمار العقاري في قطاع الإسكان غير الرسمي وصلت إلى حوالي ٣٧% من إجمالي الرصيد^٣.

وهنا يأتي التساؤل البحثي في مدى إمكانية استخدام هذه الاستثمارات المعطلة في سد الفجوة الحالية لقطاع الإسكان المصري من خلال منهج تحليلي ميداني يهدف إلى طرح رؤية جديدة للتعامل مع مشكلة الإسكان في مصر من خلال رصد لمعدلات الشعور في قطاع الإسكان المصري كمياً ومكانياً.

الكلمات الدالة: معدل الشعور السكني - الإسكان غير الرسمي- العرض والطلب بقطاع الإسكان في مصر

١ مقدمة

تؤكد العديد من الدراسات والإحصاءات الرسمية المصرية على وجود فجوة كبيرة بين الاحتياجات السكنية والمعروض من الوحدات قدرت بـ ٧,٧ مليون وحدة سكنية^٤ سنة ٢٠٠٦ وهو ما يعادل ٣٣,٢% من الرصيد السكني، وهي تفوق النسبة اللازمة لتغطية تنقلات الأسر أو تحركات السكان لأي سبب من الأسباب، وفي نفس الوقت نجد أن سوق الإسكان في القاهرة الكبرى يعاني من قلة الحراك السكني وجمود ديناميكيات الانتقال من سكن إلى آخر ليس لرضا السكان عن مساكنهم، ولكن لأن السياسات والتشريعات التي تحكم سوق الإسكان لا تساعد علي تحقيق حراك سكني نشيط يقوم علي الإحلال والتجديد ويعطي الفرصة لقطاعات واسعة من المجتمع للارتقاء

^١ دراسة عن الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر (٢٠٠٧-٢٠٢٢). الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، (٢٠٠٨)

^٢ Ministry of Housing, Utilities and Urban Development, 2005.

^٣ الموازنة العامة للدولة ٢٠١٥، وزارة المالية، جمهورية مصر العربية

^٤ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، (٢٠٠٦) نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت. إجمالي الجمهورية

بمستويات إسكانها إلى المستوى الأفضل.. وتشير كل هذه المظاهر إلى انخفاض كفاءة استغلال الرصيد السكني، ولقد تركزت أغلب الجهود والحلول المطروحة لحل مشكلة تحسين استغلال الرصيد السكني بمصر في صورة إجراءات تنظيمية وتشريعية فقط. وقد رأى المرصد الحضري المصري بوزارة الإسكان مؤخراً أن معالجه هذه القضية سوف تسهم بشكل كبير في حل مشكلة الإسكان في مصر إذا تواجدت "الأساليب والسياسات التخطيطية والعمرانية الملائمة للتعامل معها".

ويهدف البحث إلى طرح رؤية جديدة للتعامل مع مشكلة الإسكان في مصر من خلال دراسة معدلات الشغور الحالية في مصر وعلاقتها بالتناقض بين الطلب الظاهر على الوحدات السكنية والمعروض منها في قطاع الإسكان.

ينقسم البحث إلى ثلاثة أجزاء رئيسية الجزء الأول يشتمل على دراسة نظرية حول منظومة الإسكان بمصر من خلال تناول قضية الوحدات السكنية الشاغرة أو التناقض ما بين الطلب الظاهر على الوحدات السكنية والمعروض منها. أما الجزء الثاني من البحث يتناول مفهوم معدل الشغور الفعلي والطبيعي **The Natural Vacancy Rate (NVR) for Housing** وخصائصه، معدل الشغور الطبيعي كأداة لقياس درجة التوازن بين الطلب والعرض، والمعدل الطبيعي طبقاً لتوصيات الأمم المتحدة، مع مقارنة لمعدل الشغور الفعلي بمصر وبعض الدول بالمعدل المقبول للشغور. والجزء الثالث دراسة تحليلية لأنماط التوزيع المكاني للوحدات السكنية الشاغرة بالقاهرة الكبرى وعلاقتها بتقسيم نطاقات القاهرة الكبرى وكذلك علاقاتها بمناطق الإسكان العشوائي، مع توضيح لأهم أسباب عملية شغور الوحدات السكنية بمختلف الأنماط المكانية للشغور سواء في العمران القائم أو الجديد. ويخلص البحث إلى منهج تطبيقي يمكن من خلاله استغلال الرصيد السكني الغير مستغل لحل مشكلة الإسكان التي تبدو في أول الأمر أنها مشكلة عددية إنما هي في حقيقة الأمر عملية انفصال بين العرض والطلب على الإسكان، وفي حال وجود آليات لاستغلال الرصيد السكني الغير مستغل والتوجه الصحيح الذي ينبغي أن تلتزم به سياسات الإسكان لرفع كفاءة استعماله يمكن أن يكون التوجه الأمثل للتعامل مع المشكلة العددية للإسكان في مصر.

٢ خلفية عامة عن قضية الشغور السكني ضمن منظومة الإسكان بمصر

ظهرت قضية الوحدات السكنية الشاغرة أو التناقض ما بين الطلب الظاهر على الوحدات السكنية والمعروض منها مؤخراً كأحد القضايا الرئيسية بقطاع الإسكان في مصر، وللتعرف على هذه القضية في إطارها العام ومنظورها الأشمل كانت الحاجة إلى دراسة هذا الجزء والذي يتضمن صياغة لأهم نتائج تحليل أوضاع الإسكان خلال العقد الأول من القرن الواحد وعشرين والمتمثلة في التناقض ما بين الطلب الظاهر على الوحدات السكنية والمعروض منها، بالإضافة إلى الأسباب والنتائج الاقتصادية المترتبة على قضية الشغور السكني في مصر.

١/٢ التناقض بين الطلب الظاهر على الوحدات السكنية والمعروض منها في مصر

تعرف الفجوة الإسكانية بأنها الفرق بين المعروض من الوحدات السكنية والمطلوب منها، وحتى تتمكن من تقدير الفجوة الإسكانية الحالية في مصر لابد من توضيح حجم المطلوب والمعروض من الوحدات السكنية أولاً.

١/١/٢ تقدير الطلب أو الاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية بالفترة (٢٠٠٦-٢٠٢٢)

قدرت الاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية خلال الفترة (٢٠٠٧-٢٠٢٢) بحوالي ٧,٥٣٣ مليون وحدة منها حوالي ٦,٩١٠ مليون وحدة لمواجهة الزيادة السكانية والأسر الجديدة، وذلك بالإضافة إلى الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٠٦ والتي تقدر بحوالي ٩١٦ ألف وحدة، وبهذا يبلغ إجمالي الطلب أو الاحتياج من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٢٢ حوالي ٨,٤٤٩ مليون وحدة، تتضمن نسبة الاحتياطي من الوحدات السكنية، تتراوح هذه النسبة طبقاً للمعايير العالمية ما بين ٨% للدول النامية و١٥% للدول المتقدمة.

٢/١/٢ المعروض من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٠٦ - الفجوة الإسكانية

يتم تقدير الفجوة الإسكانية الحالية في مصر بشكل عام وإقليم القاهرة الكبرى بشكل خاص وذلك من خلال توضيح حجم الرصيد السكني المعروض في مقابل عدد الأسر.

■ الفجوة الإسكانية على مستوى الجمهورية (حضر - ريف)

من خلال دراسة فائض العرض من الوحدات السكنية - الوحدات الشاغرة - بعامي ١٩٨٦ و ١٩٩٦ بناءً على بيانات عدد الأسر والوحدات السكنية بالعامين*.. نجد أنه خلال الفترة ١٩٨٦-١٩٩٦ زاد عدد الوحدات الجديدة عن عدد الأسر الجديدة بـ ١,٥٧٣,٨٣٣ وحدة تمثل ٣٤,٦٤% من إجمالي الوحدات الجديدة وهذا المعدل مرتفع جداً.. وهو ما أدى إلى ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة من ١٢,٨% في عام ١٩٨٦ إلى ١٩,١٣% عام ١٩٩٦ على مستوى الجمهورية. وأرتفع معدل الوحدات الشاغرة في ريف الجمهورية من ٥,١٦% في عام ١٩٨٦ إلى ٩,١١% في عام ١٩٩٦، أما المعدل في الحضر فارتفع من ٢٠,٠٦% إلى ٢٨,٤١%، وهذا التغير يشير إلى ارتفاع معدلات إنتاج الوحدات مقارنة بزيادة عدد الأسر الجديدة^٢، وخاصة بالمناطق الحضرية على الرغم من أن سكان المناطق الحضرية في مصر لا يزال نسبتهم ٤٣% فقط من إجمالي السكان، وهو ما يعكس التحيز الحضري الذي يميز الاستثمار في قطاع الإسكان^٣.

ويوضح الجدول رقم (١) فائض العرض من الوحدات السكنية - الوحدات الشاغرة - بإجمالي الجمهورية عام ٢٠٠٦*، ومنه نجد أن إجمالي عدد الوحدات السكنية الشاغرة بلغ حوالي ٧,٨٩٩ مليون وحدة منها ٢,١٣٣ مليون وحدة مغلقة يخص الحضر منها ٥٥,١% والريف ٤٤,٩% من إجمالي الوحدات المغلقة.. أما بالنسبة لعدد الوحدات السكنية الخالية فقد بلغت نحو ٥,٧٦٦ مليون وحدة يخص الحضر منها ٥٩% والريف ٤١% من إجمالي الوحدات الخالية.. وهي نسب تزيد عن النسبة المتعارف عليها عالمياً^٤.

جدول (١) فائض العرض من الوحدات السكنية بإجمالي الجمهورية عام ٢٠٠٦

الوحدات السكنية الشاغرة						إجمالي عدد الوحدات السكنية	عدد الأسر	البيان	الجمهورية
جملة		خالية		مغلقة					
العدد	%	العدد	%	العدد	%				
٤٥٨٠١٢٢	٥٨	٣٤٠٤٧١٠	٥٩	١١٧٥٤١٢	٥٥,١	١٢١٤٥٠٢٩	٧٨٤٤٨٥٢	حضر	
٣٣١٨٩٦٢	٤٢	٢٣٦١٣٥٥	٤١	٩٥٧٦٠٧	٤٤,٩	١١٦١٩١٥٣	٩٤٤٤٤٤٧	ريف	
٧٨٩٩٠٨٤	١٠٠	٥٧٦٦٠٦٥	١٠٠	٢١٣٣٠١٩	١٠٠	٢٣٧٦٤١٨٢	١٧٢٨٩٢٩٩	إجمالي الجمهورية	

المصدر: المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، (٢٠٠٥)

■ الفجوة الإسكانية بالقاهرة الكبرى ونسبة الإشغال بالمجمعات العمرانية الجديدة

تضم القاهرة الكبرى أكبر نسبة من إجمالي الوحدات السكنية الشاغرة أو غير المستخدمة في مصر* (تقدر بأكثر من ٤٠% من إجمالي الرصيد الشاغرة في الجمهورية بعامي ١٩٨٦ و ١٩٩٦) كما هو موضح بالجدول رقم (٢)، وهو دليل على تركيز الاستثمار في الإسكان في القاهرة الكبرى التي تستوعب أكثر من ٤٠% من سكان الحضر^٥.

* يجدر الإشارة هنا إلى أن الإصدار الأخير من تعداد المباني لعامي ١٩٨٦ و ١٩٩٦ لا يتضمن أي بيانات عن الوحدات الخالية أو المغلقة في ذلك العام وتم تقدير عدد الوحدات المغلقة والخالية باعتبارها فئة واحدة بطرح عدد الأسر المعيشية من عدد الوحدات الإسكانية.
^١ المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، (٢٠٠٥) دراسة استرشادية حول تجربة مصر في تقدير الاحتياجات الإسكانية باستخدام المؤشرات. هيئة التخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية، ص ٩-١١
^٢ المرجع السابق.

^٣World Bank. (2007) Arab Republic of Egypt : Analysis of Housing Supply Mechanisms, Final Note, Report no. 41180. P. 35.

* يجدر الإشارة هنا إلى أن الإصدار الأخير من تعداد المباني لعام ٢٠٠٦ نشر أرقاماً منفصلة تدل على الوحدات الخالية والمغلقة..
^٤ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ص ٢٣-٢٥

* يجدر الإشارة هنا إلى أن القاهرة الكبرى تصدرت القائمة في الرصيد السكني الشاغر على مستوى الجمهورية بعامي ١٩٨٦ و ١٩٩٦، وفي عام ٢٠٠٦ تصدرت المحافظات السياحية القائمة لارتفاع معدلات الاستثمار في الوحدات المصيفية بتلك المحافظات وبعد استبعاد تلك المحافظات لخصوصية الحالة نجد القاهرة الكبرى تتصدر القائمة على مستوى الجمهورية مرة أخرى..

^٥World Bank - OP.CIT-. pp. 35-36

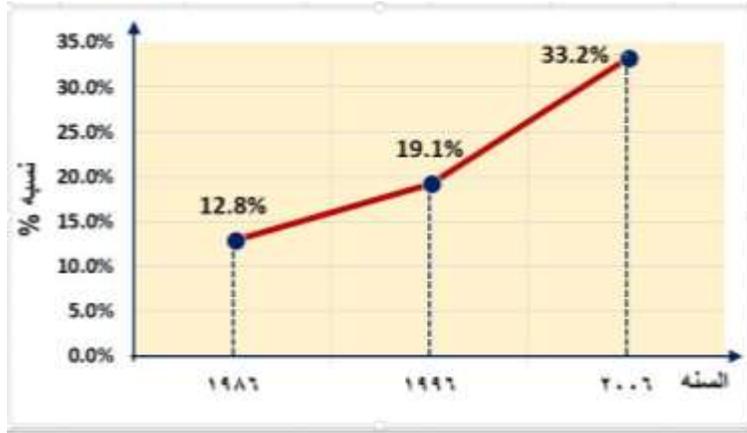
جدول (٢) الوحدات السكنية الشاغرة بإقليم القاهرة الكبرى في عامي ١٩٨٦ و ١٩٩٦

القاهرة الكبرى	الوحدات الغير مستعملة أو الشاغرة عام ١٩٨٦	% من إجمالي الشاغر في مصر عام ١٩٨٦	الوحدات الغير مستعملة أو الشاغرة عام ١٩٩٦	% من إجمالي الشاغر في مصر عام ١٩٩٦
حضر	٥٤٩,٢٦٣	٤٧,٧١	١,٠٦٠,١٨٦	٤٥,٧٥
ريف	٢٧,٣٥٩	٩,٧٦	١٦٢,٥٤٤	٢٣,٦٣
إجمالي	٥٧٦,٦٢٢	٤٠,٢٩	١,٢٢٢,٧٣٠	٤٠,٦٩

(Source: Based on CAPMAS, 1986

and 1996)

شكل (١) تطور نسبة الوحدات السكنية الشاغرة بمصر بالفترة ١٩٨٦ - ٢٠٠٦



المصدر: تحليل الباحث لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء بالفترة ١٩٨٦ - ٢٠٠٦

وقد بلغت نسبة الوحدات الشاغرة في عام ٢٠٠٦ في القاهرة الكبرى حوالي ١,٦١ مليون وحدة سكنية بنسبة تصل إلى ٣٠,٥٢% من إجمالي عدد الوحدات السكنية، وبذلك تزيد نسبة الوحدات السكنية الخالية في حضر القاهرة الكبرى عن المعدلات العالمية التي تبلغ عادة من ٥ إلى ١٠ بالمائة. ويوجد في القاهرة الكبرى ١,١ مليون مبنى من بين إجمالي عدد المباني الموجودة في حضر مصر والبالغ عددها ٣,٦ مليون مبنى، وتمثل المباني الخالية بالكامل نسبة ١١,٦% و ٩,٣% من إجمالي المباني في حضر مصر والقاهرة الكبرى على الترتيب في عام ٢٠٠٦، وقد زاد عدد

المباني الخالية بالكامل بنسبة ٦٨,٦% في حضر مصر، وبنسبة ٦٥,٤% في القاهرة الكبرى خلال العشر سنوات الماضية^١. أكدت دراسات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية أن نسبة إشغال المساكن في المدن الجديدة لا تتعدى ٦٠% (باستثناء بعض المدن مثل مدينة ١٥ مايو)، إذن فمشكلة الإسكان ليست ببساطة مشكلة نقص في العرض الإسكاني ككل بل هي أكثر تعقيداً من هذا، حيث نلاحظ في المدن الجديدة وجود عدد كبير من الوحدات الخالية والغير مستغلة أغلبها مرتفعة الثمن^٢.

٢/٢ خلاصة نتائج الشغور السكني ضمن منظومة الإسكان بمصر

مما سبق يمكن القول بأن أزمة الإسكان في مصر ليست مشكلة نقص في العرض الإسكاني حيث أكدت العديد من الدراسات والإحصاءات الرسمية المصرية على التناقض بين الطلب الظاهر على الإسكان- والمُقدَّر بحوالي ٧,٥٣٣ مليون وحدة خلال الفترة (٢٠٠٧-٢٠٢٢) بالإضافة إلى الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٠٦ والتي تقدر بحوالي ٩١٦ ألف وحدة، وبهذا يبلغ إجمالي الطلب أو الاحتياج من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٢٢ حوالي ٨,٤٤٩ مليون وحدة، والمعروض من الوحدات السكنية بوجود مخزون من الوحدات السكنية لا تزال شاغرة تقدر بـ ٧,٨ مليون وحدة سكنية عام ٢٠٠٦ وهو ما يعادل ٣٣,٢% من الرصيد السكني، منها ٢,١٣٣ مليون وحدة مغلقة و ٥,٧٦٦ مليون وحدة خالية، ولعل هذا الانفصال بين العرض والطلب على الإسكان هو المظهر الأبرز لمشكلة الإسكان في مصر، فارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة بهذا المستوى في مصر تقيد جزءاً كبيراً من رأس المال الإسكاني يصل إلى حوالي ٧٨٠ مليار جنيه ولقد زادت المشكلة سوءاً خلال العشرين عاماً الماضية، فقد

^١ مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ص ٩٦

^٢ مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ص ١٢١

ارتفعت نسبة الوحدات الشاغرة من ١٢,٨% في عام ١٩٨٦ إلى ١٩,١% في عام ١٩٩٦، وهي تمثل حالياً ثلث الرصيد الإسكاني تقريباً، كما هو موضح بالشكل رقم (١).

ولقد تركزت أغلب الجهود والحلول المطروحة لحل مشكلة تحسين استغلال الرصيد السكني بمصر في صورة إجراءات تنظيمية وتشريعية فقط مثل فرض رسوم وضرائب على الوحدات الشاغرة، وقد رأى المرصد الحضري المصري بوزارة الإسكان مؤخراً أن معالجة هذه القضية سوف تسهم بشكل كبير في حل مشكلة الإسكان في مصر إذا تواجدت "الأساليب والسياسات التخطيطية والعمرانية الملائمة للتعامل معها"

٣ دراسة نظرية عن معدل الشغور الطبيعي NVR

١/٣ مفهوم معدل الشغور الطبيعي NVR

معدل الشغور الفعلي هو قيمة عددية تحسب كنسبة مئوية لجميع الوحدات السكنية الشاغرة أو المتاحة في السوق للبيع أو الإيجار في وقت معين. وتمثل الصيغة الرياضية له كالتالي:

$$\text{معدل الشغور} = \frac{\text{الوحدات السكنية الخالية أو الشاغرة}}{\text{إجمالي عدد الوحدات السكنية}}$$

معدل الشغور في السكن مماثل لمعدل البطالة في أسواق العمل، فلا بد من وجود نسبة من المساكن الإضافية تمكن من تنقلات الأسر أو تحركات السكان لأي سبب من الأسباب— أهمها فرص العمل- بالإضافة إلى استخدام الوحدات كمصائب ومشاتي، وهنا يكمن السؤال ما هو معدل الشغور الأمثل وما هي العوامل التي تؤدي إلى تغييره؟ عندما تكون الأسواق في حالة توازن فإن عدد الوحدات السكنية لا بد أن تكون متكافئة مع عدد الأسر بالإضافة إلى وحدات سكنية شاغرة في السوق تسمى "بمعدل الشغور الطبيعي The Natural Vacancy Rate for Housing (NVR)"^٢، ويُعرف بأنه مستوى التوازن على المدى الطويل في المخزون السكني أو متوسط معدل الشغور بالسوق العقاري الذي يشير إلى حالة التوازن بين العرض والطلب، أو معدل الشغور الذي تستقر عنده الإيجارات والأسعار. وهو مؤشر يستخدم لضبط معدلات الشغور على المدى الطويل، ويحدد هل معدلات الشغور الحالية في السوق مرتفعة أو منخفضة.

٢/٣ أهمية معدل الشغور الطبيعي للوحدات السكنية

مما سبق يتضح أهمية وجود نسبة من الوحدات السكنية الشاغرة في الرصيد السكني لأي دولة لتمكين عملية الحراك أو الانتقال السكاني والذي يعد بدوره قوة فعالة في (إعادة) تشكيل البنية الاجتماعية والاقتصادية والمكانية في المناطق الحضرية^٣. كما أن أي عائلة تريد أن تنتقل من منزلها لأي سبب من الأسباب لا بد من أن تبحث عن منزل قبل انتقالهم من منزلهم الحالي، لذا تعتبر المساكن الاحتياطية عاملاً هاماً في استقرار أسعار المساكن والإيجارات^٤. وارتفاع نسبة الوحدات السكنية الشاغرة بهذا المستوى في مصر تقيد جزءاً كبيراً من رأس المال الإسكاني ولقد زادت المشكلة سوءاً خلال العشرين عاماً الماضية، فقد ارتفعت نسبة الوحدات الشاغرة من ١٢,٨% في عام ١٩٨٦ إلى ١٩,١% في عام ١٩٩٦، وهي تمثل حالياً ثلث الرصيد الإسكاني تقريباً. وفيما يعد وصول نسبة الوحدات الشاغرة في مصر إلى هذه النسبة أمراً مألوفاً، على عكس ذلك تتراوح معدلات الوحدات الشاغرة في الأسواق المتقدمة بين ٦% و٨% وهي نسبة تكفي للسماح بتدوير الرصيد الإسكاني والانتقال من مسكن إلى آخر دون التأثير على مستويات أسعار الإيجار^٥.

٣/٣ خصائص معدل الشغور المقبول للوحدات السكنية

المعدل المقبول للشغور ليس ثابت فهو قد يتغير ويتذبذب ويختلف بمرور الوقت نتيجة للتغير في الخصائص الديموجرافية للأسر واستراتيجيات تحديد الأسعار والإيجارات لأصحاب الأملاك ومعدل النمو الاقتصادي وفرص

¹Browne, E. (2010) Know Your Indicators: Vacancy Measures .U.S. Department of Housing and Urban Development's (HUD's), Office of Policy Development and Research (PD&R).

²Thoma, M. (2005). The Natural Vacancy Rate for Housing. Article, Economist's view .

³Sánchez, A. and Andrews, D. (2011). TO MOVE OR NOT TO MOVE: WHAT DRIVES RESIDENTIAL MOBILITY RATES IN THE OECD? Paper, Organization for Economic Co-operation and Development.

^٤دراسة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر (٢٠٠٧-٢٠٢٢)، ص ٢١
^٥ مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، (٢٠٠٧) خريطة طريق إصلاح السياسة الإسكانية في مصر (تطوير نظام إسكاني يعمل بكفاءة وتعزيز المشروع القومي للإسكان).

العمل... الخ، وأيضاً لا يوجد معدل مقبول واحد لجميع المناطق، أو لجميع أنواع الوحدات السكنية... الخ¹. وقد أجريت العديد من الدراسات، وخاصة في الولايات المتحدة، لتحديد معدلات الشغور المقبولة للسكن والمكاتب في السوق الإيجاري أجمع فيها الباحثين أن هناك علاقة عكسية بين حركة الإيجارات ومعدلات الشغور وأن هناك مستوى من التوازن أو معدل شغور مقبول يجبر الملاك على ضبط الإيجارات. وقد يتغير معدل الشغور المقبول مع مرور الوقت - وإن كان ببطء- نتيجة للتغير في خصائص السوق العقاري. وترجع أهمية تحديد معدل الشغور المقبول للسوق العقاري بالمدن في تسهيل عملية مراقبة أحوال أو ظروف السوق العقاري على الحكومات. فإذا كان معدل الشغور الفعلي أقل من معدل الشغور المقبول فهو يدل على ندرة ومحدودية الوحدات السكنية بالسوق مع ثبات العوامل الأخرى، وأن الزيادة في الأسعار والإيجارات على وشك الحدوث والعكس صحيح، إذا كان معدل الشغور الفعلي فوق مستوى التوازن². وبالتالي يمكن للحكومة تقديم السياسات واتخاذ التدابير اللازمة التي قد تساعد في تخفيف أو تعافي السوق العقاري. الأمر الذي يتطلب رصد معدلات الشغور الفعلية والأسباب الفعلية لعدم التوازن لضبط السوق العقاري³.

٤/٣ معدل الشغور المقبول كأداة لقياس درجة التوازن بين العرض والطلب

تشير النظرية الاقتصادية للعرض والطلب أن هناك علاقة بين سعر الوحدة السكنية وتكلفة البناء، والأسعار في الأسواق المحلية تعكس بشكل مباشر العلاقة بين العرض والطلب، إذا كان العرض أكبر من الطلب فإن أسعار الوحدات السكنية (شاملة الوحدات الإيجارية) تتجه إلى الانخفاض. وعلى النقيض، إذا كان الطلب أكبر من العرض فإن أسعار الوحدات السكنية تتجه إلى الارتفاع. ويعد أكثر المقاييس شيوعاً لقياس درجة التوازن بين الطلب والعرض، كمياً ونوعياً، هو عدد ونوع الوحدات السكنية الشاغرة أو المتاحة. فإذا كان معدل الشغور على سبيل المثال أقل من ٥%، فإن هناك أزمة إسكان (نقص في الوحدات السكنية). فمعدل الشغور المنخفض هو غالباً نتيجة لارتفاع الطلب عن العرض، ويتسبب في رفع الإيجارات أو أسعار البيع لدرجة كبيرة. ومن ناحية أخرى، إذا كان معدل الشغور أعلى من ٥%، من المفترض أن يكون السوق قادر على المنافسة. وجد روزين وسميث Rosen and Smith عام ١٩٨٣ أن المتوسط المقبول لمعدل الشغور NVR هو ٩,٨% وفي هذه الحالة يكون هناك توازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان الإيجاري، لأنه لا يضغط على أسعار الإيجارات سواء هبوطاً أو صعوداً، وأضافوا أنه عند تحليل معدلات الشغور يجب الأخذ في الاعتبار بعض المتغيرات مثل السكان والنمو السكني، والتنقل، والاختلاف الإيجاري⁴.

شكل (٢) معدلات الشغور السكني بتجارب الدول



المصدر: تحليل الباحث

٥/٣ مقارنة معدل الشغور الفعلي بمصر وبعض الدول بالمعدل المقبول للشغور طبقاً لتوصيات الأمم المتحدة

يصل المعدل العالمي للدول المتقدمة إلى ١٥% من عدد الوحدات السكنية اللازمة لتغطية الزيادة السكانية، أما الدول النامية فالمتعارف عليه تخفيض هذه النسبة إلى ٨% - طبقاً

¹ Hagen, Daniel A. & Hansen, Julia L. (2010) Rental Housing and the Natural Vacancy Rate. Journal of Economic Research, Vol. 32, No 4, pp. 413 - 433.

² Sanderson, B. (2005). Natural vacancy rates in UK and international office rates. PRUPIM research, real estate investment management.

³ Khor, A. (2014). A Study of the Natural Vacancy Rate in Singapore's Office Market. Working Paper, Department Of Real Estate, National University of Singapore.

⁴ Gilder bloom, J. I. (2008). Invisible City: Poverty Housing and New Urbanism. University of Texas Press, Austin, TX, pp. 48-49

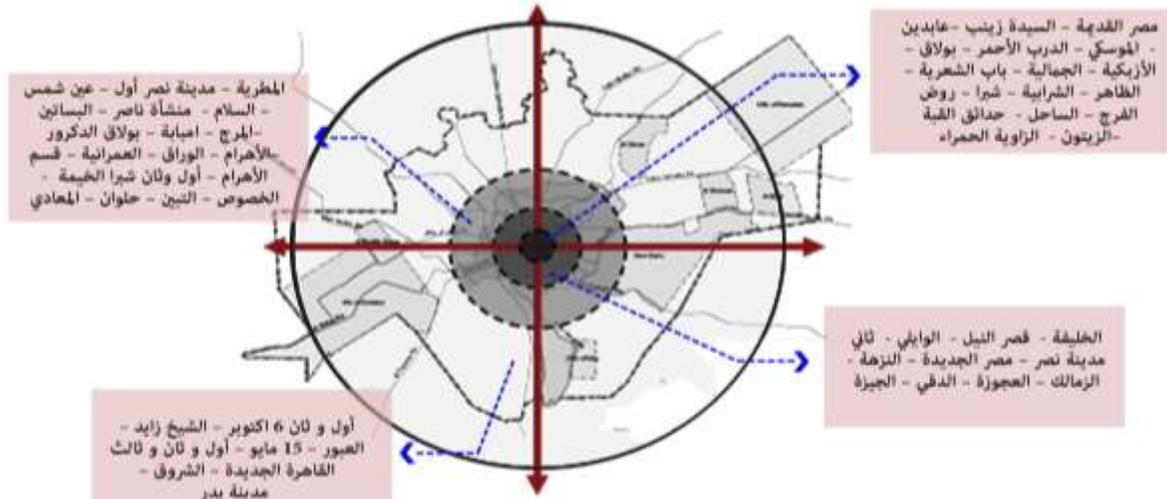
⁵ IBID - pp. 48-49

لتوصيات الأمم المتحدة^١. وبالنظر للظروف الحالية في مصر نلاحظ وجود وحدات سكنية شاغرة تقدر بـ ٧,٨ مليون وحدة سكنية عام ٢٠٠٦ وهو ما يعادل ٣٣,٢% من الرصيد السكاني، منها ٢,١٣٣ مليون وحدة مغلقة و ٥,٧٦٦ مليون وحدة خالية بنسبة (٢٦%، ٧٤% على التوالي) من الرصيد الحالي طبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبة والإحصاء أي أعلى بكثير من المعدلات المقبولة للدول النامية^٢. بمقارنة معدل الشغور الفعلي بمصر وبعض الدول بالمعدل المقبول للشغور طبقاً لتوصيات الأمم المتحدة نجد أن المعدل الفعلي للشغور بالدول العربية أرتفع عن المعدل المقبول للدول النامية والبالغ ٨% طبقاً لتوصيات الأمم المتحدة، كما أنخفض في الدول الغربية عن المعدل المقبول للدول المتقدمة والبالغ ١٥%. ويصل متوسط معدل الشغور بإجمالي التجارب إلى حوالي ١٥,٥% والذي ينخفض بفرق الضعف تقريباً عن معدل الشغور في مصر البالغ ٣٣,٢%، كما هو موضح بالشكل رقم (٢).

٦/٣ نتائج تأثير معدل الشغور على منظومة الإسكان

نجد أن سوق الإسكان في القاهرة الكبرى يعاني من قلة الحراك السكاني، وجمود ديناميكيات الانتقال من سكن إلى آخر مقارنة بالدول الأخرى، ونتيجة لسيادة ثقافة عدم التغيير لفترة طويلة في المجتمع المصري، فيستمر اقتناء الوحدة السكنية لعدة أجيال، ولا يفكر الشخص في تغيير محل سكنه مهما تبدلت الظروف. ومع استمرار الجمود في ديناميكيات الانتقال من سكن إلى آخر بالمجتمع المصري نتيجة لعدم القدرة على تحمل تكاليف الانتقال وخاصة بالطبقات الفقيرة من المجتمع، وزيادة إنتاج الوحدات غالية الثمن مع وجود فائض ضخم من الإسكان الفاخر لا يجد وفره الطلب التي تساعد على تصريف هذا المخزون الراكد من الشقق الفاخرة المعروضة للملك أو الإيجار، ونقص ملحوظ في الوحدات السكنية التي تخص الفئات المتوسطة والمنخفضة، والارتباك الحادث نتيجة لتحديد الإيجارات، مع وجود

شكل ٣: تقسيم القاهرة الكبرى طبقاً لمراحل نموها وعلاقتها بمعدلات الشغور السكني



المصدر: دراسة المخطط الإستراتيجي للتنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى ٢٠٢٧ (الوكالة اليابانية للتعاون الدولي (JICA, 2008)

عدد ضخم حالياً من الوحدات السكنية المغلقة والشاغرة يتم احتجازها عن سوق العرض، سيرتفع معدل الشغور الفعلي بشكل مستمر عن المعدلات المقبولة ويختل سوق الإسكان، وهو ما تؤكد الإحصاءات السابقة عن الارتفاع المستمر في معدلات الشغور فقد ارتفعت نسبة الوحدات الشاغرة من ١٢,٨% في عام ١٩٨٦ إلى ١٩,١% في عام ١٩٩٦، وهي تمثل حالياً ثلث الرصيد السكاني تقريباً. وخلاصة القول أن مشكلة الإسكان قد تجد حلولها في ضوء سياسات واليات عمرانية وتخطيطية ملائمة، وفي ضوء تلك السياسات الجديدة نستهدف أن يتم تحفيز عمليات الانتقال السكاني بمصر لخفض معدلات الشغور الحالية تدريجياً من ٣٣,٢% - طبقاً لتقديرات عام ٢٠٠٦ - إلى المعدلات المقبولة عالمياً للدول النامية والتي تصل إلى ٨% طبقاً لتوصيات الأمم المتحدة.

^١قطاع الإسكان، (٢٠١٢) دراسة عن الإسكان واحتياجاته حتى عام ٢٠٢٥. وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية. ص ٢

^٢الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء، (٢٠٠٦) نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت. إجمالي الجمهورية.

٤ نمط التوزيع المكاني للوحدات السكنية الشاغرة في القاهرة الكبرى

يهدف هذا الجزء إلى التعرف على نمط التوزيع المكاني للرصيد السكني الغير مستغل أو الشاغر وأماكن تركزه "خارج أو داخل المدن" كما يتناول دراسة للعلاقة ما بين التوزيع المكاني للرصيد السكني الغير مستغل و نطاقات تواجد تلك الوحدات والمتمثلة في القلب القديم، الوسط، الأطراف، المدن الجديدة كذلك العلاقة بين التوزيع المكاني للوحدات الشاغرة وعلاقتها بمناطق الإسكان العشوائي وذلك بهدف الوصول إلى طبيعة تلك العلاقات حيث كان لتلك المتغيران العلاقة الأكبر بنمط التوزيع المكاني للوحدات السكنية الشاغرة وبذلك تشكل نقطة انطلاق لرفع كفاءة استعمال الرصيد السكني الغير مستغل من خلال توزيع الوحدات السكنية الخالية والمغلقة في القاهرة الكبرى.

١/٤ توزيع الوحدات السكنية الخالية والمغلقة وعلاقتها بالنطاقات المكانية للقاهرة الكبرى

تم تقسيم القاهرة الكبرى إلى أربع نطاقات هي (القلب القديم، الوسط، الأطراف، المدن الجديدة)، وذلك بالاعتماد على دراسة المخطط الإستراتيجي للتنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى ٢٠٢٧ (الوكالة اليابانية للتعاون الدولي JICA، ٢٠٠٨) كما يوضحها شكل رقم (٣). واستنادا إلى هذا التقسيم يحاول هذا الجزء تحليل مدى العلاقة بين هذه النطاقات ونسبة الشغور بكل منها، وبمراجعة الدراسات السابقة في هذا الصدد نجد أنها لم تتفق على وجود نمط ثابت في توزيع الوحدات السكنية الشاغرة بين النطاقات الداخلية أو الخارجية، حيث أرتفع الشغور ببعضها في الأجزاء الداخلية وأنخفض بالأطراف، وحدث النقيض بدول أخرى، وظهرت صورة مختلفة ببعض الدول حيث أرتفع الشغور بالنطاقات الداخلية والخارجية معاً.

ويعمل التحليلات الإحصائية المطلوبة لتحديد العلاقة بين نسب الوحدات السكنية الشاغرة ونطاقات القاهرة الكبرى الأربع نجد أن درجة المعنوية بين المتغيرين ($\alpha = 0$)، وهي تشير إلى وجود علاقة بين نطاقات القاهرة الكبرى ونسبة الشغور بها، فهي تنخفض في القلب وترتفع كلما اتجهنا إلى الأطراف لتحقق أعلى ارتفاع لها بالمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى، جدول رقم (٣) وشكل رقم (٤) على النحو التالي:

- **بالقلب القديم** توجد جميع الأقسام (وعددتها ١٣ قسم) بالفئة من ٠-٢٠% وحدات سكنية شاغرة ماعدا ٤ أقسام فقط ارتفعت إلى الفئة من ٢٠-٤٠% وهي أقسام السيدة زينب، بولاق، الظاهر، الزيتون.
- **وبالوسط** توجد جميع الأقسام (وعددتها ٩ أقسام) بالفئة من ٢٠-٤٠% ماعدا قسم واحد وهو قسم الزمالك انخفضت نسبة الوحدات السكنية الشاغرة به إلى الفئة من ٠-٢٠%.
- **وفي الأطراف** توجد جميع الأقسام (وعددتها ١٨ قسم) بالفئة من ٢٠-٤٠% ماعدا قسمي الأهرام والخصوص ارتفعت نسبة الوحدات السكنية الشاغرة بهما إلى الفئة أعلى من ٤٠%.
- **أما المدن الجديدة** فنجد جميع أقسامها (وعددتها ٩ أقسام) بالفئة أعلى من ٤٠% ماعدا مدينة ١٥ مايو انخفضت نسبة الوحدات السكنية الشاغرة به إلى الفئة من ٢٠ - ٤٠%.

جدول (٣) العلاقة بين نسبة الوحدات السكنية الشاغرة ونطاقات القاهرة الكبرى

المدن الجديدة	الأطراف	المناطق الوسطية	القلب القديم	التميز	نسب الوحدات السكنية الشاغرة (فئات)
٠	٠	١	١٣	عدد الأقسام	٢٠-٠
٠	٠	١٠	٧٦,٥	% من الإجمالي	
١	١٨	٩	٤	عدد الأقسام	٤٠-٢٠
١٠	٩٠	٩٠	٢٣,٥	% من الإجمالي	
٩	٢	٠	٠	عدد الأقسام	٤٠<
٩٠	١٠	٠	٠	% من الإجمالي	
١٠	٢٠	١٠	١٧	إجمالي عدد الأقسام	الإجمالي
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	إجمالي %	

المصدر: تحليل الباحث

الكبرى تستحوذ على حوالي (٥٩%) من سكان العشوائيات^١، وطبقاً لأحدث المعلومات والبيانات التي أصدرتها وزارة التنمية المحلية، يوجد ٨١ مجتمعاً عشوائياً في القاهرة، و٣٦ مجتمعاً عشوائياً في الجيزة و٦٧ آخرين في القليوبية^٢.

وقد تم رصد مناطق الإسكان الغير رسمي على مستوى الأقسام الإدارية للقاهرة الكبرى، ويعمل التحليلات الإحصائية المطلوبة لتحديد العلاقة بين وجود إسكان غير رسمي ونسبة الشغور بكل قسم نجد أن درجة المغنوية بين المتغيرين $(O = ٠,٠١)$ ، وهي تشير إلى وجود علاقة بين وجود الإسكان الغير رسمي ونسبة الشغور على مستوى القاهرة الكبرى. ففي حين توزعت أقسام الإسكان الرسمي بين فئات الوحدات السكنية الشاغرة الثلاثة، نجد جميع أقسام

جدول (٤) العلاقة بين نسبة الوحدات السكنية الشاغرة والإسكان العشوائي – الغير رسمي

نسب الوحدات السكنية الشاغرة (فئات)	التميز	أقسام الإسكان الرسمي	أقسام بها إسكان غير رسمي
٢٠-٠	عدد الأقسام	١٤	٠
	% من الإجمالي	٣٢,٦	٠
٤٠-٢٠	عدد الأقسام	١٩	١٣
	% من الإجمالي	٤٤,٢	٩٢,٨٦
٤٠<	عدد الأقسام	١٠	١
	% من الإجمالي	٢٣,٣	٧,١٤
الإجمالي	إجمالي عدد الأقسام	٤٣	١٤
	إجمالي %	١٠٠	١٠٠

ملحوظة: أقسام الإسكان الغير رسمي هي (الزيتون – عين شمس – السلام – منشأة ناصر – البساتين – المطرية – إمبابية – بولاق الدكرور – الجيزة – العمرانية – الأهرام – أول وثان شبرا الخيمة – حلوان- المريج)

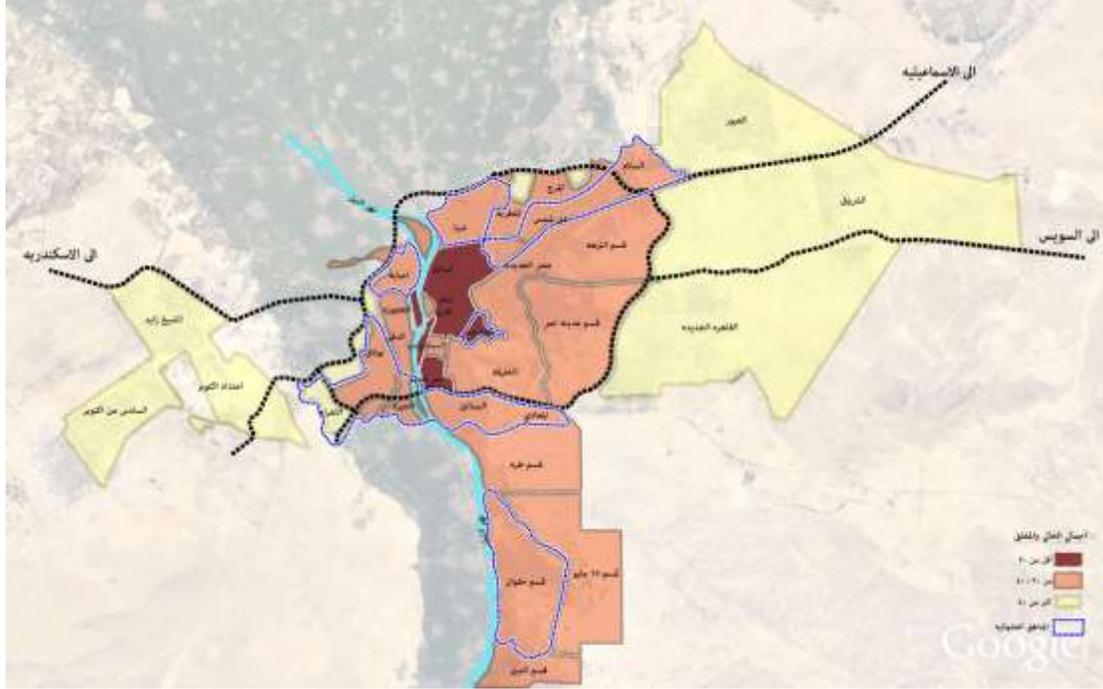
المصدر: تحليل الباحث

الإسكان الغير رسمي تركزت في فئة الإسكان الشاغر من ٢٠-٤٠% - ماعدا قسم واحد ارتفعت فيه هذه النسبة وهو قسم الأهرام - وهو ما يعكس درجة العلاقة القوية بين الإسكان الغير رسمي وارتفاع نسبة الوحدات السكنية الشاغرة، كما هو موضح بجدول (٥) وشكل (٤).

^١ الحلو، نيفين وأبو العزم، هدير وعبد الفتاح، نورا، مرجع سابق.

^٢ الوكالة اليابانية للتعاون الدولي JICA، مرجع سابق، ص ٢٦٨.

شكل (٥) توزيع المناطق العشوائية ونسب الشغور بالقاهرة الكبرى



(المصدر: درويش، ٢٠١٦: ١٠٨)

٣/٤ نتائج دراسة نمط التوزيع المكاني للوحدات الشاغرة بالقاهرة الكبرى

بمقارنة نسبة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر بالدول الأخرى نجد أن مصر تتصدر القائمة بثلاث رصيدها السكني (٣٣,٢%)، يليها - وإن كان الفارق لا يزال كبيراً - مدينة دمشق (سوريا) بنسبة ٢٥,١٨%، قطر بنسبة ١٨,٥%، ولبنان بنسبة ١٣,٧%، وعلى عكس ذلك تتراوح معدلات الوحدات الشاغرة في الأسواق المتقدمة بين ٦% و ١٠%.. وهو ما يشير إلى تضخم أزمة الإسكان الحالية في مصر مقارنة بالأسواق الأخرى. وبمقارنة نمط التوزيع المكاني للوحدات السكنية الشاغرة بأكثر من دولة ومدينة نجد أن لكل دولة نمط مختلف في توزيع الوحدات السكنية الشاغرة بها نشأت من دوافع وأسباب وظروف خاصة بها. مما يجعل من الصعب تعميم نمط واحد لتوزيع الوحدات السكنية الشاغرة بكل الدول، وعليه فإن تحليل نمط التوزيع المكاني للوحدات السكنية الشاغرة بمصر هو حالة فردية نشأت لظروف وطبيعة خاصة بها. وبتحليل النمط المكاني لتوزيع الوحدات السكنية الشاغرة بالقاهرة الكبرى يمكن القول بأن النمط العام لتوزيع الوحدات السكنية الشاغرة بالقاهرة الكبرى يتقارب إلى حد كبير بالنمط السائد بدول الإتحاد الأوربي وهو انخفاض معدلات الشغور بالنطاقات الداخلية وارتفاعها كلما اتجهنا إلى الخارج، بالإضافة إلى عدم وجود علاقة بين فئات السكان المختلفة ونسبة الشغور على مستوى القاهرة الكبرى. ولتحديد مدى العلاقة بين الوحدات السكنية الشاغرة أو ذات كفاءة الاستغلال المنخفض وعناصر العمران المختلفة لتحديد مجال تدخل متخذي القرار لوضع أو تغيير الظروف التخطيطية والبيئية المحيطة مما قد يقلل من لجوء الملاك لتترك الوحدات السكنية شاغرة. وكذلك لمعرفة أسباب الشغور التي تتركز ما بين "أسباب عمرانية وتخطيطية وأسباب اقتصادية"، والتوصل إلي الحلول المطروحة التي تميل في أغلبها إلى الجانب التشريعي والتنظيمي فقط، تم إجراء دراسة تحليلية في الجزء التالي من البحث لتحديد الأسباب الفعلية للشغور ولمحاولة إيجاد آليات تحفيز استغلال الوحدات السكنية الشاغرة لتعود مرة أخرى إلى سوق الإسكان وفقاً للحالة المصرية.

٥ أسباب شغور الوحدات السكنية وفقاً للحالة المصرية

يتم في هذا الجزء رصد أسباب شغور الوحدات السكنية في الحالة المصرية، ويتم ذلك من خلال الاستناد إلي مجموعة من الدراسات التي تمت في هذا الصدد ومنها دراسة المرصد الحضري الوطني NUO، كذلك دراسات أجهزة المدن الجديدة، يضاف إلي ذلك استبيان تم إجراؤه مع السكان.

١/٥ أسباب شغور الوحدات السكنية وفقاً لبيانات المرصد الحضري بسبع مدن مصرية^١

سجل مسح المرصد الحضري الوطني NUO أسباب الشغور بسبع مدن مصرية - هي (القاهرة، أسيوط، أسوان، الإسماعيلية، المنيا، طنطا، الإسكندرية)، كما هو موضح بالشكل رقم (٦)، ووجد أن هناك أسباب عديدة ومختلفة للشغور ولكن تأتي على قمة قائمة الأسباب الاستخدام المستقبلي بنسبة ٥٤,١% والاستثمار في المستقبل بنسبة ٢٣,٥% - بمعنى المضاربة كون الإسكان إلية ادخار واستثمار مع الارتفاع السريع في قيمة الإسكان وهذا يدل على انعدام الثقة في الاقتصاد حيث يحمي المصريون مدخراتهم في شكل مساكن مجمدة تستوعب زيادات في التضخم. كما ظهرت بعض الأسباب الأخرى التي سجلها المرصد ولكن بنسب ضعيفة مثل (الجودة الرديئة مع عدم وجود مال للإصلاح أو التشطيب، عدم وجود تصريح بناء، نقص الطلب، عدم توافر بنية تحتية، نقص الخدمات، عدم توافر مواصلات، تستخدم كمسكن ثاني، نزاع على الإرث). وقد أضاف تقرير مشروع الدعم الفني بعض الأسباب الأخرى مثل^٢:

- عدم وجود حافز لعرض الوحدات للإيجار والخوف من التبعيدات الناتجة عن عقود الإيجارات بسبب نظام تحديد الإيجارات.
- عدم وجود أي عقوبة على الاحتفاظ بوحدة خالية (حيث ضرائب العقارات بسيطة لدرجة إيمان تجاهلها).
- تكلفة معظم الوحدات السكنية التي يتم تشييدها حالياً تفوق قدرة معظم المواطنين ذوي الدخل المحدود.

شكل (٦) أسباب الشغور بسبع مدن مصرية



المصدر: وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، ٢٠١٢

٢/٥ أسباب وجود وحدات شاغرة في المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لما بينته أجهزة المدن^٣

- موقع الإسكان الحكومي في المدن الجديدة لا يعكس رغبات أو حاجات الفقراء وتكون تكلفته كبيرة فيما يخص الشبكات الاجتماعية وتكاليف المواصلات. كما أن الخطة الأساسية للقاهرة الكبرى هي أن المدن الجديدة ستستخدم لتسكين العاملين محدودي الدخل، ولكن محدودي الدخل الذين حصلوا على إسكان مدعم في المدن الجديدة يختارون الاستمرار في المعيشة في ظروفهم الحالية حتى ولو كانت شديدة الزحام لقربها من العمل والشبكات الاجتماعية^٤. وأظهر المسح الذي أجري خلال عام ٢٠٠٧ لوصف وتحليل أهم سمات الطلب على

^١ وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، (٢٠١٢) حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبعة مدن مصرية. التقرير الشامل.

^٢ مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.

^٣ دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى، ص ١٢٨ - ١٢٩

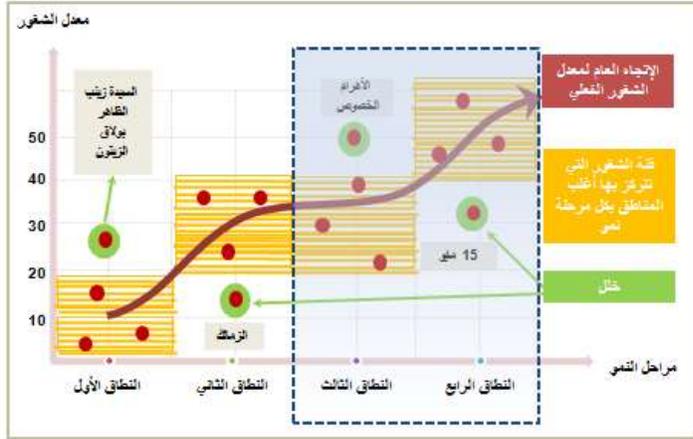
^٤ مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.

الإسكان أنه رغم التنمية والتعمير المستمرين في المدن الجديدة، إلا أن ٩٧% من المبحوثين العاملين يعملون في القاهرة الكبرى، ونسبة ١% منهم فقط يعملون في المدن الجديدة^١.

- خدمات المواصلات ووسائل الانتقال هي أساس المشكلة سواء من حيث الانتقال داخل المدينة أو خارج المدينة إلى أقرب عمران قائم. وغياب الأمن بشكل كبير مما يتسبب في انتشار السطو على الوحدات السكنية. كذلك ارتفاع أسعار المنتجات والسلع الأساسية في المدينة^٢.

٣/٥ أسباب شغور الوحدات السكنية باستبيان السكان

شكل (٧) النطاق المكاني لإجراء الاستبيان الشغور السكني



١/٣/٥ النطاق المكاني لإجراء الاستبيان

بتحليل النمط المكاني لتوزيع الوحدات السكنية الشاغرة بالقاهرة الكبرى يمكن القول بأن النمط العام لتوزيع الوحدات السكنية الشاغرة بالقاهرة الكبرى يتمثل في انخفاض معدلات الشغور بالنطاقات الداخلية وارتفاعها كلما اتجهنا إلى الخارج، كما يشير إلى تركيز المشكلة بشكل عام بنطاقين هما: النطاق الثالث - الأطراف والنتاج عن تركيز الإسكان العشوائي به حيث مستوى التنمية البشرية المنخفض قيمة المؤشر (٠,٥٧٠)، والامتدادات الكبيرة على الأراضي الزراعية وخاصة بمحافظة الجيزة، والنطاق الرابع وهو المدن الجديدة حيث مستوى التنمية

البشرية المرتفع - أعلى معدلات على مستوى إقليم القاهرة الكبرى قيمة المؤشر ما بين (٠,٧٧٥ - ٠,٨٠٤). وعليه سيتم التركيز بشكل أساسي على هاذين النطاقين في استبيان السكان عن أسباب الشغور

- النطاق الثالث - الأطراف والنتاج عن تركيز الإسكان العشوائي به: قسم الأهرام (حالة تحكم)، قسم العمرانية، قسم السلام، قسم حلوان.
- النطاق الرابع - المدن الجديدة: قسم ١٥ مايو (حالة تحكم)، قسم أول/ثان/ثالث القاهرة الجديدة، قسم أول/ثان/أكتوبر، قسم العبور.

٢/٣/٥ إجراء الاستبيان

تم دراسة وتحليل استبيان آراء السكان حول أسباب الشغور بمناطق الدراسة بالنصف الأول من عام ٢٠١٦ م، وذلك بإجراء استبيان لنحو من ٣٠ إلى ٥٠ شخص بكل منطقة من مناطق الدراسة، وقد تم تصميم الاستمارة باستخدام نوعين من الأسئلة المحددة الإجابة **close ended question** وأخري غير محددة الإجابة **open ended question**. وقد تضمنت استمارة الاستبيان واستطلاع الرأي علي مجموعة من النقاط الأساسية تتمثل في بيانات أساسية عن الحالة الدراسية وتشمل بيانات عن الشريحة العمرية والفئة السكانية ويتم ملئها من قبل الباحث، وبيانات أخرى عن فترة الإقامة بالمنطقة، عمل رب الأسرة والزوجة الحالي، ووسيلة النقل التي يتم استخدامها للوصول إلى مكان العمل. ومؤشرات عن الشغور بالمنطقة وتضمن الحجم، وأماكن التركيز، وأسباب الشغور.

تحديد المبحوثين والصعوبات التي واجهته كانت الخطوة الأولى في إجراء الاستبيان هي إجراء دراسة استطلاعية **pilot study** لاختبار كفاءة الاستمارة في تجميع البيانات المطلوبة، حيث تم استطلاع آراء عينة من السكان بقسم الأهرام وقد تم تعديل الاستمارات ووضعها في صورتها النهائية كما هو موضح بملحق رقم (١) ولقد مرّت عملية تحديد العينة الدراسية بمرحلتين: المرحلة الأولى تم من خلال مجموعة من الزيارات الميدانية استطلاع آراء سكان منطقة الدراسة ومالكي العقارات أو الوحدات السكنية الشاغرة بها، بهدف الاستعانة بنتائج هذا الاستبيان لتشكيل

^١ دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى، ص ١٩

^٢ دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى، ص ١٢٨ - ١٢٩

المعلومات والبيانات الأساسية لتحديد الأسباب الرئيسية لشغور الوحدات السكنية. وقد واجه هذا التصنيف للمبوهين صعوبتين:

- نسبة ضعيفة من مالكي العقارات أمكن الاستدلال عليهم وقت إجراء الدراسة الاستطلاعية.
- بالاستطلاع الأولي لأراء مالكي العقارات الذين أمكن الوصول إليهم لم يعطي المسح نتائج قد تفيد البحث في مراحل متقدمة فقد غلبت المصلحة الشخصية على آرائهم في استطلاع الرأي حيث تركزت النتائج في ضرورة الإسراع في إجراء تراخيص للعقارات وإمدادها بالمرافق حتى يتمكنوا من بيعها بالإضافة إلى ارتفاع أسعار مواد البناء وبالتالي ارتفاع أسعار بيع الوحدات السكنية وهما السببين الرئيسيين لشغور وحداتهم من وجهة نظرهم.

المرحلة الثانية، ونتيجة لما سبق من صعوبات واجهت الباحث في مسح لمالكي العقارات فقد تم الاستغناء عنه في المرحلة الثانية من استطلاع الرأي والاكتفاء بمسح لسكان منطقة الدراسة.

٣/٣/٥ نتائج تحليل استبيان آراء السكان حول أسباب الشغور

• نتائج خاصة بأسباب الشغور بأطراف القاهرة الكبرى

أكدت نتائج دراسة الحالة بالنطاق الثالث للقاهرة الكبرى – الأطراف أنه بالرغم من اختلاف أسباب شغور الوحدات السكنية بين حالات الدراسة نجدها في مجملها تدرج تحت محورين رئيسيين هما سوء العملية التخطيطية / خلل تخطيطي والغياب الأمني والرقابي، كما هو موضح بالجدول (٥)، ظهر في صورة:

- مشروعات غير مدروسة أو مخطط لها مثل تحويل ترع ومصارف إلى محاور حركة رئيسية أو إنشاء محاور جديدة لحل أزمات مرورية أو اقتراح مخارج للطريق الدائري دون النظر إلى التأثيرات العمرانية السلبية الناتجة عن هذا القرار مثل (رفع أسعار الأراضي والوحدات بصورة مبالغ فيها، رفع معدلات البناء والتشييد أفقياً ورأسياً بشكل مخالف وبدون تراخيص ومع غياب أمني تام عن وقف مثل هذه الأعمال، التعدي على أراضي زراعية، ظهور استعمالات غير مخططة).

- ترك العديد من الأراضي التابعة للدولة داخل الكتلة العمرانية وبمناطق إسكان عشوائي أو غير رسمي دون تخطيط أو رقابة يشجع على التعدي على تلك الأراضي رأسياً وأفقياً بعقارات مخالفة وبدون تراخيص أو مرافق.

- تخطيط مناطق إسكان حكومي لتوطين نسيج اجتماعي متغير من سكان ذو عادات وتقاليد منفردة (من ضحايا الزلزال والسيول وانهيارات مساكن المناطق العشوائية... إلخ) دون النظر إلى احتياجات تلك الفئة من المساحات والفراغات التخطيطية ومع الغياب الأمني وانتشار أعمال البلطجة والسرقة والمخدرات... إلخ نتيجة لهذا فالنسيج الاجتماعي غير المترابط يؤدي ذلك إلى ظهور المزيد من الوحدات الخالية بعقارات جديدة حديثة البناء وبدون تراخيص أو مرافق يتم بنائها إما بالتعدي على المساحات الخضراء أو الخالية الموجودة وسط المساكن الحكومية/الشعبية أو في شكل توسعات ملاصقة للوحدات السكنية المشغولة تتغذى بنفس المرافق المخصصة للوحدات القديمة. والنتيجة هي المزيد من الوحدات السكنية الشاغرة بعقارات جديدة حديثة البناء وبدون تراخيص أو مرافق كنتيجة لحدوث خلل تخطيطي ذات أسعار المرتفعة لا تتناسب مع إمكانيات شريحة الطلب الفعلي للإسكان.

جدول (٥) أنماط توزيع الوحدات السكنية الشاغرة بحالات الدراسة

الأنماط	وحدات خالية بعقارات جديدة حديثة البناء وبدون تراخيص أو مرافق	وحدات خالية بأبراج جديدة تم بنائها بعد هدم العقارات القديمة القائمة	وحدات خالية في شكل توسعات ملاصقة للوحدات السكنية المشغولة تتغذى بنفس المرافق	وحدات سكنية مغلقة
النمط الغالب	بنسبة 85%	نمط متوسط الانتشار	بنسبة 10%	نمط بحالات خاصة
تخطيطية – عمرانية				بنسبة 6%
الأسباب	تشريعية – قانونية – تنظيمية – إدارية			

المصدر: الباحث بناء على نتائج الدراسة الميدانية

• نتائج خاصة بأسباب الشغور بالمدن الجديدة

أكدت نتائج دراسة الحالة بنطاق المدن الجديدة أنه بالرغم من اختلاف أسباب شغور الوحدات السكنية بين المدن الجديدة نجدها في مجملها تدرج تحت محور رئيسي هو سوء العملية التخطيطية فنجدها في مدينة القاهرة الجديدة نتيجة لسوء عملية تقدير الطلب على الإسكان أو الفجوة بين نوعيات الطلب على الإسكان والمعروض منه، أما في مدينة العبور فهي لسوء العملية التخطيطية في اختيار موقع المدينة بمناطق مياه جوفية وبدون دراسات بيئية وطبيعية لنوعيات التربة وبالقرب من مناطق تصريف زراعي بجمعية عرابي بالإضافة إلى سوء تخطيط شبكات الصرف الصحي أدى ذلك إلى كارثة حقيقية حالية بالمدينة أدت إلى توقف عمليات البناء والتشييد بها، وفي مدينة السادس من أكتوبر نتيجة انتقال أمراض المدن القديمة إليها فقد تحولت المدينة رغم حداثة إلى صورة مصغرة من القاهرة الكبرى بكل مشكلاتها من سوء التخطيط وتردي الخدمات والزحام المروري وانتشار المخلفات البنائية وغياب الأمن والنظافة والتحول التدريجي نحو العشوائية، وعلى النقيض فقد أدى التخطيط الجيد لمدينة ١٥ مايو- حالة التحكم - إلى انخفاض نسبة الشغور بها حتى وصلت نسبته إلى ٣٢,٦٩%.

٦ الخلاصة النهائية

استطاع البحث من وضع إطار عام يتناول من خلاله التعرف على قضية الوحدات السكنية الشاغرة بشكل عام ووضعها بقطاع الإسكان في مصر، بالإضافة إلى قضية الوحدات السكنية الشاغرة والنمط المكاني لتوزيع تلك الوحدات بالحالة المصرية، وقد تمكن البحث من التوصل إلى أن أزمة الإسكان في مصر ليست مشكلة نقص في العرض الإسكاني، ويعد من أهم جوانب أزمة الإسكان في مصر:

أ. **التناقض بين الطلب الظاهر على الإسكان-** والمُقدَّر بحوالي ٧,٥٣٣ مليون وحدة خلال الفترة (٢٠٠٧-٢٠٢٢) بالإضافة إلى الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٠٦ والتي تقدر بحوالي ٩١٦ ألف وحدة، وبهذا يبلغ إجمالي الطلب أو الاحتياج من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٢٢ حوالي ٨,٤٤٩ مليون وحدة، والمعروض من الوحدات السكنية بوجود مخزون من الوحدات السكنية لا تزال شاغرة تقدر بـ ٧,٨ مليون وحدة سكنية عام ٢٠٠٦ وهو ما يعادل ٣٣,٢% من الرصيد السكاني، منها ٢,١٣٣ مليون وحدة مغلقة و٥,٧٦٦ مليون وحدة خالية، ولعل هذا الانفصال بين العرض والطلب على الإسكان هو المظهر الأبرز لمشكلة الإسكان في مصر.

ب. **قلة الحراك السكاني وجمود ديناميكيات الانتقال من سكن إلى آخر في مصر مقارنة بالدول الأخرى** ومع استمرار هذا الجمود سيرتفع معدل الشغور الفعلي بشكل مستمر عن المعدلات المقبولة ويختل سوق الإسكان، وهو ما تؤكد الإحصاءات السابقة عن الارتفاع المستمر في معدلات الشغور حيث ارتفعت نسبة الوحدات الشاغرة من ١٢,٨% في عام ١٩٨٦ إلى ١٩,١% في عام ١٩٩٦، وهي تمثل حالياً ثلث الرصيد الإسكاني تقريباً.

ج. **تعدد أسباب الشغور السكني** وتتشعب وتتداخل أطرافها وجاءت أهم تلك الأسباب في مصر، إلى نوعين رئيسيين: النوع الأول- الشغور لأسباب غير عمرانية/تخطيطية، حيث يأتي الاستخدام المستقبلي والاستثمار في المستقبل على قمة قائمة أسباب الشغور الغير عمرانية بمصر بنسبة ٥٤,١ و٢٣,٥% على التوالي، طبقاً لمؤشرات المرصد الحضري المصري وذلك كون الإسكان آلية ادخار واستثمار مع الارتفاع السريع في نسبة التضخم وهو ما يدل على انعدام الثقة في الاقتصاد حيث يحمي المصريون مدخراتهم في شكل أموال مجمدة تستوعب زيادة التضخم. وهنا يوصي البحث. بضرورة الإسراع في وضع سياسة إصلاح للوضع الحالي للاقتصاد المصري والوقوف على أهم التحديات الحالية وآليات مواجهتها. النوع الثاني: الشغور لأسباب عمرانية/تخطيطية وتنقسم هذه الأسباب إلى محورين: أسباب شغور عمرانية/تخطيطية بأطراف العمران القائم - نتيجة لضعف الرقابة من الجهات المعنية على أملاك الدولة وكثرة الثغرات بالقوانين الحالية والتفاسع عن تنفيذها مع القيام بإنشاء مشروعات كبرى كمحاور حركة رئيسية، مشروعات سكنية أو خدمية كبرى... الخ دون تخطيط مسبق أو دراسة للتأثيرات المحتملة لمثل هذه المشروعات على استعمال الأراضي المحيطة، وفي ظل قرار التصالح مع المباني المخالفة والذي يقضي بتوصيل الكهرباء والماء لها من خلال عدادات كودية لمنع سرقات الكهرباء التي كانت تتم من قبل من خلال إدخال التيار بوسائل غير مشروعة كل هذا أدى إلى نتائج عكسية فارتفعت أعداد المباني المخالفة وانتشرت الأحياء العشوائية. وأسباب شغور عمرانية/تخطيطية بالعمران الجديد - نتيجة لنقص في بعض عناصر العمران الرئيسية مثل (فرص النقل، فرص العمل، الخدمات... الخ) والتي تعد من أهم مقومات الحياة بأي منطقة أدى إلى لجوء الملاك لترك وحدتهم السكنية شاغرة.

وخلاصة القول أن مشكلة الإسكان قد تجد حلولها في ضوء "أساليب وسياسات تخطيطية وعمرانية" ملائمة، وفي ضوء تلك السياسات نستهدف أن يتم تحفيز عمليات الانتقال السكاني بمصر لخفض معدلات الشغور الحالية تدريجياً

من ٣٣,٢% - طبقاً لتقديرات عام ٢٠٠٦ - إلى المعدلات المقبولة عالمياً للدول النامية والتي تصل إلى ٨% طبقاً لتوصيات الأمم المتحدة. وجاءت أهم أساليب التعامل مع الوحدات السكنية الشاغرة إلى مجموعة من الآليات العمرانية والتخطيطية لتحفيز استغلال ورفع كفاءة استعمال الرصيد السكني في مصر وبشكل خاص الرصيد السكني الغير مستغل أو الشاغر من خلال رفع القيود عن إيجارات المساكن القديمة في الأحياء الراقية والمواقع المهمة مع توفير مظلة أمان لشاغلي الوحدات القديمة في الأحياء الشعبية، وإعادة النظر في قانون الإيجارات القديمة بما يساعد علي عودة الوحدات السكنية الشاغرة والمغلقة إلى دورة سوق الإسكان كي تسد الفجوة بين العرض والطلب، وتهيئ مناخاً جديداً يشجع المستثمرين الصغار والمتوسطين على العودة إلى الاستثمار في السوق العقارية. بالإضافة إلي دراسة أوضاع المستأجرين طبقاً للقانون الجديد بما يضع حلاً لمشكلة تكاليف الإيجار التي تتزايد باستمرار لمدد طويلة قد تصبح في مرحلة لاحقة عبئاً علي دخولهم يضطرون معه إلى ترك مساكنهم بحثاً عن مساكن ذات إيجار أقل. وابتكار أساليب جديدة تشجع الملاك على شغل الوحدات السكنية بخلاف الأساليب الحالية التي تتمثل في فرض ضريبة على الاحتفاظ بالوحدات السكنية خالية أو مغلقة. مع إعادة النظر مستقبلياً في اختيار مواقع الإسكان الحكومي في المدن الجديدة، مع ضرورة توفير خدمات للمشروعات الحالية ووسائل الانتقال لها.

قائمة المراجع والمصادر References

المراجع العربية

- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، (٢٠٠٨) دراسة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر (٢٠٠٧-٢٠٢٢). جمهورية مصر العربية.
- الحلو، نيفين وأبو العزم، هدير وعبد الفتاح، نورا (٢٠٠٨). العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية: دراسة تحليلية للوضع القائم والأساليب المختلفة للتعامل. الإدارة العامة لجودة البيانات، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مجلس الوزراء.
- خلف، مريم (٢٠١٠) الأطر المفاهيمية للحراك السكني. مجلة الخليج العربي، المجلد ٣٨، العدد (٣-٤).
- درغام، دريد (٢٠٠١) الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن. محاضرة، جمعية العلوم الاقتصادية السورية، دمشق.
- درويش، هدى الأمير (٢٠١٦) الوحدات السكنية الشاغرة - تحفيز استغلالها بآليات عمرانية. رسالة دكتوراه، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة.
- راجح، أبو زيد (٢٠٠٧) رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠. المجلد الأول، المكتبة الأكاديمية، القاهرة.
- رئاسة مجلس الوزراء، (٢٠١١) الخطة القومية لتطوير المناطق غير الآمنة. صندوق تطوير المناطق العشوائية، ضمان مناطق سكنية آمنة.
- العمروسي، صلاح (٢٠١٠) الاقتصاد السياسي وقانون الضرائب العقارية. مركز الدراسات السياسية والإستراتيجية.
- قطاع الإسكان، (٢٠١٢) دراسة عن الإسكان واحتياجاته حتى عام ٢٠٢٥. وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية.
- مجلس مدينة السادس من أكتوبر، (٢٠٠٦) بحث نوعي عن الوحدات الخالية بالمجمعات العمرانية الجديدة - حالة مدينة السادس من أكتوبر.
- محسن، نبيل (٢٠٠٧) نهاية مشكلة الإسكان الآن - فكر عالمي جديد. ورقة عمل.
- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، (٢٠٠٥) دراسة استرشادية حول تجربة مصر في تقدير الاحتياجات الإسكانية باستخدام المؤشرات. هيئة التخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية.
- مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، (٢٠٠٧) خريطة طريق إصلاح السياسة الإسكانية في مصر (تطوير نظام إسكاني يعمل بكفاءة وتعزيز المشروع القومي للإسكان).
- مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، (٢٠٠٧) دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى.

- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، (٢٠٠٨) المخطط الإستراتيجي بعيد المدى للقاهرة الكبرى: أطلس القاهرة الكبرى. وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، "تحسين الأوضاع المعيشية والعمرانية للمناطق العشوائية من خلال التخطيط بالمشاركة: الإطار العام لإستراتيجية تطوير العشوائيات والحد منها". تقرير المرحلة الثانية ٢٠٠٥-٢٠٠٦.
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (٢٠٠٩) المدن الجديدة في مصر – ثلاثون عاماً من التنمية ١٩٧٩-٢٠٠٩. وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
- وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، (٢٠١٢) حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبعة مدن مصرية. التقرير الشامل.
- وزارة التخطيط (١٩٩٧) الإستراتيجية القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في مستهل القرن الحادي والعشرين (١٩٩٨/٩٧ - ٢٠١٧/١٦).
- الوكالة اليابانية للتعاون الدولي JICA، (٢٠٠٨) المخطط الاستراتيجي للتنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى ٢٠٢٧. مركز التخطيط العمراني لإقليم القاهرة الكبرى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

المراجع الأجنبية

- Accordino, J. and Johnson, G. (2000). Addressing the vacant and abandoned property problem. Johnson, paper, Journal of Urban Affairs.
- Bénard, V. (2009) Simultaneous housing shortages and vacant homes. Lecture was given at the annual congress of UIPI, Union Internationale de la Propriété Immobilière, in Liège, Belgium.
- Blossie, F. (2012). Is taxing inhabitation effective? Evidence from the French tax scheme on vacant housing. Master Thesis jointly delivered by Sciences Po Paris, the Ecole polytechnique and the ENSAE, France. pp. 8-9
- Cohn, D. and Morin, R. (2008) "American Mobility: Who Moves? Who Stays Put? Where's Home?" Pew Research Social and Demographic Trends. Washington, DC: Pew Research Centre.
- Dol, K. and Haffner, M. (2010) Housing Statistics in the European Union 2010. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology Ministry of the Interior and Kingdom Relations, the Hague.
- Dufty-Jones, R. (2012) Moving home: conceptual and policy implications of the housing-mobility nexus. AHURI Final Report No.189. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Engle, R. and Marshall, R. (1983) A Microeconomic Analysis of Vacant Housing Units. in The Urban Economy and Housing, (R. Grieson, Ed.), Lexington, MA: D. C. Heath.
- Hollander, Justin, C. Polsky, D. Zinder, and D. Runfola. (2011). A Spatial Analysis of Housing Vacancy in the United States 2000-2011. Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy.
- Kolko, J. (2011). Where Vacancies Are High. Article, trulia trends.
- Kolko, J. (2012). Housing Glut or Housing Shortage? America's Got Both. Article, trulia trends.
- Kolko, J. (2013). All Those Vacant Homes. Article, trulia trends.
- Megbolugbe, I., Hoek-Smit, M. and Linneman, P. (1996) Understanding Neighbourhood Dynamics: A Review of the Contributions of William G. Grigsby. Urban Studies, Vol. 33, No. 10, 1779 - 1795, 1996.

- Metropolitan Agency for Planning (CMAP). (2011). Trends in Vacant Housing Units and Vacancy Rates 2000-2010. Chicago.
- Moreno, E. and Blanco, Z. (2014) Ghost Cities and Empty Houses: Wasted Prosperity. American International Journal of Social Science, Vol. 3, No. 2.
- Morvonnais, P. & Chentouf, N. (2000). European public policy concerning access to housing. BIPE, France. pp. 17-18.
- Nuiry, O. (2013) America's 14.2 Million Vacant Homes. Article, Realty Trac.
- Nuiry, O. (2013). America's 14.2 Million Vacant Homes: A National Crisis. Article: , RealtyTrac.
- PRUPIM research, real estate investment management.
- The World Bank. (2006) Analysis of Housing Supply Mechanisms.
- World Bank. (2007) Arab Republic of Egypt : Analysis of Housing Supply Mechanisms, Final Note, Report no. 41180.

تملأ بمعرفة الباحث

اسم القسم:

الشريحة العمرية:

الفئة السكانية:

استمارة استبيان السكان**ملحق (1)****القسم الأول:**

- فترة الإقامة بالمنطقة
- عمل رب الأسرة الحالي وسيلة النقل التي تستخدمها للوصول إلى مكان العمل:
 - سيراً على الأقدام
 - وسائل النقل الجماعي (ميكروباص – أتوبيس – مترو - الخ)
 - سيارة خاصة
- عمل الزوجة الحالي وسيلة النقل التي تستخدمها للوصول إلى مكان العمل:
 - سيراً على الأقدام
 - وسائل النقل الجماعي (ميكروباص – أتوبيس – مترو - الخ)
 - سيارة خاصة
- عدد الأفراد المقيمين بالوحدة

القسم الثاني:

** هل يوجد وحدات سكنية خالية أو مغلقة بالمنطقة؟ - نعم - لا

إذا كانت الإجابة نعم أجب على التالي:

- ١- أين توجد هذه الوحدات السكنية؟ هل تتركز في منطقة معينة؟
.....
- ٢- من وجهة نظرك لماذا هذه الوحدات السكنية خالية أو مغلقة؟
.....
- ٣- من وجهة نظرك ما الذي ينقص المنطقة لتجذب الناس للسكن بها؟
.....
- ٤- لماذا قبلت بالسكن بالمنطقة بالرغم من السبب الذي ذكرته؟
.....

القسم الثالث:

- ** اختر من النقاط التالية (نقطة أو أكثر) والتي تعتقد أنها من الأسباب الرئيسية في أن الوحدات بالمنطقة خالية ومغلقة:
- سوء حالة و شكل (المباني الخالية - أو الشوارع - أو المناطق التجارية)
 - القمامة والمخلفات في الشوارع
 - يوجد استعمالات وأنشطة غير مرغوب بها
 - لا يوجد مساحات مفتوحة وحدائق أو سوء حالة المناطق المفتوحة
 - عدم وجود فرص عمل بالمنطقة
 - عدم وجود فرص عمل يسهل وصول السكان إليها من خلال وسائل النقل العام
 - طول مسافة الوصول للعمل
 - عدم توافر وسائل النقل العام المؤدية إلى (وسط المدينة، ومراكز التسوق، والاتجاهات الرئيسية الأخرى)
 - عدم ملائمة وسائل النقل بسبب (طول الرحلة، مظهر المركبات، السعر)
 - صعوبة الوصول إلى احتياجات التسوق الأساسية

** هل تريد إضافة أسباب أخرى؟

.....

.....

Housing Demand and Vacancy Supply: a new vision for the Egyptian housing problem

Abstract

The paper presents a practical attempts dealing with one of the most critical challenges facing the creation of modern Egypt which is the housing problem. Over the last decades the Egyptian government has tried to adopt and to promote various of foreign and local strategies aiming to overcome the housing problem. However, none of the adopted strategies have been able to address the real case of the Egyptian situation not only that but the problem have been the main source of pressure imposed on the already exhausted and fragile Egyptian economic sector of the country. The real problem of the housing sector in Egypt starts when the government interfered in the relation between the demand and the supply side trying to impose control on the sector. Such strategies and laws has drives the private sector to cease their investments in the housing sector. The Egyptian government spends annually around 22 billion Egyptian pounds in constructing and creating new developments for the low and the middle income social classes in Egypt. Although the huge amount of investments over the past years the situation is getting worth and a few units of the built ones due to the corruption really reaches the true deservers for these units.

The fragile situation of the Egyptian economic lately in addition to the imigration trend from the rural to the urban areas all over the country has lead to the appearance of a new housing development sector know as the informal housing sector. The investment in the informal housing sectors forms around third of the total investment in the Egyptian economic sector, mainly paid by Egyptian migrants outside or inside the country.

The paper provokes the ability of the informal housing sector nowadays to hold the real practical solution for the Egyptian housing problems. Attempting to prove such ability the papers aims to define the vacancy rate among the informal housing based on a field survey study. The output of the study is the quantity and location of the vacancy units among the Egyptian informal sector among the Great Cairo Region. The paper provides a practical applicable strategy for overcoming the problems of the Egyptian housing sector.

Keywords

housing vacancy rates; informal hosing; demand and supply of the Egyptian housing sector