

"السكن الإجتماعى فى المجتمع المصرى : مفهومه وظائفه الاجتماعية"

إعداد

أ . شيماء عبد النبى السماحى

باحثة ماجستير تخصص اجتماع

د. سحر فتحى بلبع

مدرس علم الاجتماع

كلية الآداب – جامعة دمنهور

أ.م.د.حمدى على أحمد

أستاذ علم الاجتماع المساعد

كلية الآداب – جامعة دمنهور

"

**دورية الانسانيات . كلية الآداب . جامعة دمنهور
العدد الرابع والستون - يناير - الجزء الثالث - لسنة 2025**

السكن الإجتماعى في المجتمع المصرى : مفهومه ووظائفه الاجتماعية"

أ . شيماء عبد النبى السماحى

أ.د .حمذى على أحمد

د. سحر فتحى بليع

الملخص :

يعتبر السكن الإجتماعى أحد النماذج السكنية التى ظهرت فى مصر نتيجة لتعدد الحياة الحضرية وزيادة عدد السكان خاصّة فى المدن، بالإضافة إلى ظهور شريحة كبيرة فى المجتمع من محدودى الدخل لايمكنها شراء سكن فتضطر إلى اللجوء للمناطق العشوائية للعيش فيها، مما جعل هذا النمط العمرانى وسيلة لحل هذه الأزمة السكنية من خلال قيام الدول بإنشاء العديد من المشروعات السكنية الميسورة التكلفة والتى انتقل إليها ذوى الدخل المنخفض، ولما لموضوع السكن الاجتماعى من أهمية كبيرة فى المجتمع المصرى؛ يهدف البحث الراهن إلى تقديم نظرة سوسيولوجية تحليلية لدراسة موضوع السكن الاجتماعى فى المجتمع المصرى ومراحل تطوره، ويندرج تحت هذا الهدف مجموعة من الأهداف الفرعية الأخرى تتضح فى البحث.

ولتحقيق أهداف موضوع البحث الرئيسة والفرعية اعتمد البحث على المنهج الوصفي فهو المنهج المناسب لمثل هذه الموضوعات فهو يساعد على تتبع الموضوعات الاجتماعية ووصفها وصفاً دقيقاً، وأيضاً من خلال تتبع تراث علم الاجتماع وتحليل آرائه فيما يخص موضوع البحث تم التوصل إلى مجموعة من الاستنتاجات الخاصة به، ويتمثل أهمها: أن للسكن أهمية كبيرة باعتباره عنصر مهم من العناصر الأساسية التى يحتاج إليها الإنسان لما يوفره من إستقرار للنفس ومكانة اجتماعية ورفاه اقتصادى، وأن السكن الاجتماعى يخضع لمجموعة من المعايير والتي ينبغى توافرها لكى تكون الوحدات ملائمة للحياة الأدمية للأفراد والأسر وتلبية احتياجاتهم الأساسية.

الكلمات المفتاحية: السكن، السكن الاجتماعى، معايير السكن الاجتماعى، التطور التاريخى للسكن الاجتماعى فى مصر.

Social housing in Egypt society: its concept and social functions

Abstract

Social housing is considered one of the housing models that have emerged in Egypt as a result of the complexity of urban life and the increase in population, especially in cities, in addition to the emergence of a large segment of society of low-income people who cannot buy housing and are forced to resort to slum areas to live in, which made this urban model a means to solve this problem. The housing crisis occurred through countries establishing many affordable housing projects to which low-income people moved, Because the issue of social housing is of great importance in Egyptian society; The current research aims to provide an analytical sociological view to study the issue of social housing in Egyptian society and the stages of its development. Under this goal falls a group of other sub-objectives that become clear in the research.

In order to achieve the main and secondary objectives of the research topic, the research relied on the descriptive approach, which is the appropriate approach for such topics. It helps to trace social topics and describe them accurately. Also, by tracing the heritage of sociology and analyzing its opinions regarding the research topic, a set of its own conclusions were reached, which are: The most important of them are: Housing is of great importance as it is one of the basic elements that a person needs because of the stability it provides for the soul, social status, and economic well-being, and that social housing is subject to a set of standards that must be met in order for the units to be suitable for the human life of individuals and families and to meet their basic needs.

Keywords:

housing, social housing, social housing standards, historical development of social housing in Egypt.

مقدمة :

يعد السكن الأمن من الأولويات والحاجات الأساسية التى تحتاج إليها كل أسرة، فهو عنصر مهم يضيف على الحياة الاجتماعية نوعاً من الطمأنينة والراحة والسلام النفسى، ويحقق للإنسان إستقلاليته وحريته الشخصية بدون قيود، بالإضافة إلى أن توفير السكن للفرد بمعايير مقبولة يساعده على أداء دوره فى المجتمع، فبدون السكن لا يمكن أن يكون الإنسان عنصراً منتجاً فى مجتمعه.

ومما لا شك فيه أن قطاع الإسكان ينظر إليه على أنه أحد القطاعات التى تلعب أدوار مهمة فى التنمية الاجتماعية والإقتصادية لأى بلد؛ فهو من المحركات الأساسية لتطور أى مجتمع والنهوض به، ولكن بالرغم من أهمية السكن والدور الذى يؤديه فى حياة الأفراد، إلا أنه يعد أزمة تعاني منها العديد من المجتمعات العربية والأجنبية ومنها المجتمع المصرى، حيث تعتبر مصر من الدول التى تعاني من مشكلة الإسكان وتوفير سكن ملائم لفئات المجتمع، ومع ذلك فإن مشكلة السكن فى مصر لا تظهر فى السكن الفاخر للطبقات الغنية، ولكن المشكلة الحقيقية للإسكان تكمن فى فئات ذوى الدخل المنخفض والتى تمثل فئة واسعة من الشعب المصرى بسبب القوة الشرائية المحدودة التى لا تمكنهم من توفير سكن ملائم لإمكانياتهم الاقتصادية، لذلك نجد أن مشكلة الإسكان فى مصر ليست مشكلة فجوة بين العرض والطلب على السكن فقط، وإنما فى الأساس هى مشكلة الاختلال بين نوعيات المعروض من الوحدات السكنية وبين ما يتناسب منها مع إحتياجات وإمكانيات فئات محدودى الدخل، ولمواجهة هذه الأزمة عملت مصر على إتباع مجموعة من السياسات والبرامج السكانية منذ خمسينات القرن الماضى وحتى وقتنا الحالى لتغطية الطلب المتزايد للفئات الاجتماعية الفقيرة على الإسكان الملائم لهم، وأصدرت عدد من القوانين اللازمة لذلك، وعملت على بناء العديد من المشروعات السكنية للطبقات الفقيرة، ولعل آخر هذه المشروعات وأضخمها على الإطلاق مشروع الإسكان الإجتماعى (المليون وحدة) الذى أعلنت عنه الحكومة المصرية عام 2014.

لذا سينطلق البحث الراهن للإهتمام بموضوع السكن الاجتماعى فى المجتمع المصرى، والذى يعتبر إحدى أليات الدولة للقضاء على العشوائيات وتحسين الأوضاع المعيشية لمحدودى الدخل، وعليه سيحاول البحث الراهن تحقيق هدفه الرئيسى وهو تقديم نظرة سوسولوجية تحليلية لدراسة موضوع السكن الاجتماعى فى المجتمع المصرى ومراحل تطوره. ويندرج تحت هذا الهدف مجموعة من الأهداف الفرعية التى سيسعى البحث الحالى إلى تحقيقها ضمن تحقيق هدفه الرئيس وتتحدد فيما يلى:

1- التعرف على مفهوم السكن وأهميته ووظائفه الإجتماعية

2- التعرف على مفهوم السكن الاجتماعى

3- الكشف عن معايير السكن الاجتماعى ومبررات ظهوره

4- تتبع التطور التاريخى للسكن الاجتماعى في المجتمع المصرى

ولتحقيق أهداف البحث ستنتقل الدراسة من المباحث الأتية :

أولا : مفهوم السكن وأهميته ووظائفه الاجتماعية

1- مفهوم السكن

يعد تحديد المفاهيم والمصطلحات الخاصة بالدراسة من القضايا الأساسية في البحث العلمى السليم بصفة عامة، وفى علم الاجتماع بصفة خاصة، وذلك لأن تحديد المفاهيم بوضوح يساعد على توضيح الفكرة المراد دراستها وفهمها بشكل صحيح، لذا سيتم عرض التعريفات الخاصة بمفهوم السكن فيما يلى :

يعرف السكن لغة: المسكن هو المنزل أو البيت مكان السكن وجمعها مساكن، أن تسكن منزلا يعنى أن تقيم فيه وتتوطن.

يعرف السكن بأنه: تلك المساحة من الأرض التى يقطنها شخص واحد أو أكثر وتستخدم كماوى ومكان للنوم والأكل والراحة من قبل السكان.

وقد عرفه رد فيلد بأنه: مجموعة غرف أو جناح به عدد من الغرف مع ملحقاته فى مبنى دائم يشغل من قبل أسره أو أكثر.

وتعرف "Inita Henilane" المساكن: على أنها مجموعة من المباني المرتبطة ببعضها البعض والتى يتم فصلها مادياً عن البيئة الخارجية وتتكون من جدران وأسقف ونوافذ وأبواب وغيرها من العناصر التحتية الأخرى.

وفى السكن تتجسد الحياة الاجتماعية واليومية للأفراد، فهو بمثابة تفاعل يدخل ضمن تمثيلات للحياة الاجتماعية، وأوضح ديسبرس "Despress" من خلال دراسته التى قام بها فى مدينة شيكاغو مفهوم السكن فى عدة خصائص أهمها، أنه يعتبر الموضع الذى يشعر فيه الإنسان بالأمن الجسدى، كما أنه المكان الذى يستطيع فيه الفرد أن يفعل مايشاء وأن يحقق ذاته وأن يبتعد عن الضغوط الخارجية.

وتعرف "نهى حامد" السكن بأنه قالب مادي للتفاعل الإنسانى وتتوقف طبيعة هذا التفاعل إلى حد كبير على تشكيلات هذا الإطار بما يتضمنه من مباني وفراغات ومرافق وخدمات وشوارع وحدائق وأماكن للترفيه وأسواق وما ينتجه من علاقات اجتماعية وما يحتويه من نماذج بشرية ذات خلفيات ثقافية متعددة، فبقدر ما يؤثر الإطار المادى فى

شلك وشخصية ساكنيه، يؤثر الأفراد والجماعات بدورهم فى محيطهم السكنى فيشكلونه ويطوعونه ويخضعونه لرغباتهم، ففى داخل البيئة السكنية تنمو العلاقات الاجتماعية وتترعرع الصداقات، فالسكن وسيط بين الانسان وبيئته لأنه يغير مضمون البيئة الفزيقية بدخوله فيها كاحد عناصرها، أما من الناحية الاجتماعية فالسكن وسيط بين الانسان ومجتمعه، اذ أن شكل المسكن ومستواه تحددهما المعايير الاجتماعية والعادات والتقاليد السائدة.

أهمية السكن

يعد السكن حق من الحقوق الأساسية لأى إنسان لما له من أهمية اجتماعية وإقتصادية وثقافية ونفسية، وتتمثل أهمية السكن فى الآتى:

□ أهمية اجتماعية:

- السكن هو الإطار الطبيعى الذى ينمو فيه الإنسان ويستقر، فهو المكان الذى يعيش فيه ويقضى الجزء الأكبر من حياته ويختزن فيه كل متعلقاته الخاصة، كما أنه يعد الحيز الذى يتعلم فيه الفرد كيفية إقامة علاقات اجتماعية مع أفراد المجتمع والتفاعل معهم فى إطار مؤسسى ثقافى وحضارى.

-توفير السكن الملائم لمحدودى الدخل من خلال سياسات الإسكان الإجتماعى يمكن أن يعزز رفاهية الأفراد ويساعد على تحقيق العدالة الاجتماعيه.

-يعمل السكن الميسور التكلفة على تحقيق الإستقرار الإجتماعى، فهو يعمل على توفير بيئة مستقرة للأسرة والحد من كثرة إنتقالها بين المساكن.

□ أهمية إقتصادية:

-يدعم قطاع السكن النمو الإقتصادى من خلال خلق فرص العمل المتعلقة بالبناء، كذلك له تأثيرات مضاعفة على الناتج المحلى الإجمالى بنفس قيمة القطاعات الأخرى مثل الصناعة والزراعة.

- عنصر أساسى من عناصر التنمية الإقتصادية والاجتماعية، ففى بعض الحالات يكون الأساس الذى يجب أن تنطلق منه أى إستراتيجية تنموية يكون من أهم أهدافها توفير حياة كريمة وأمنة للإنسان تمكنه من القيام بالمهام والواجبات الأساسية بشكل إيجابى وبناء داخل المجتمع .

-يمكن استخدامه كوسيله لزيادة مستوى معيشة الأسرة لأنه يوفر الإطار المناسب الذى يسمح لها بممارسة بعض الأنشطة الإقتصادية القائمة فى المنزل.

-يساعد السكن الميسور التكلفة على زيادة الدخل التقديرى المتاح للأسر ذات الدخل المنخفض ممايساعدها على تلبية إحتياجاتها الأساسية والإدخار للمستقبل .
□أهمية نفسية

-يعمل على تحقيق التوازن النفسى والسيكولوجى لأفراد المجتمع على إعتبار أن توافر السكن لكل أفراد المجتمع بغض النظر عن مستواهم الإقتصادى والاجتماعى له علاقة وطيدة بالصحة النفسية والمعنوية للأفراد.
□أهمية سياسية:

-يساهم توفير السكن لذوى الدخل المنخفض فى تعزيز ولاء الفرد لوطنه، وبالتالي يتحقق الإستقرار الإجتماعى والسياسى للدولة، حيث أن توفير السكن للمواطنين يساعدهم على القيام بواجباتهم تجاه الوطن.

ويتضح مما سبق أن السكن يعد من الضروريات الأساسية لأى إنسان فهو أهم وأثمن ما يمتلكه الأسرة فى حياتها، لذا حاجة الإنسان للسكن لا تقل أهمية عن حاجته للطعام والشراب، فهو المكان الذى يشعر فيه الإنسان بالخصوصية والطمأنينة وهو أيضًا حلقة الوصل بين الإنسان ومجتمعه، كما أن توفير السكن لفئات المجتمع خاصة فئات ذوى الدخل المنخفض يعمل على تعزيز الإستقرار داخل المجتمع لأن الفرد يستطيع من خلاله أن يؤدى دوره المأمول فى المجتمع، لذلك يجب أخذه فى الإعتبار عند وضع خطط التنمية الحضرية لما له من أثار إيجابية على الوضع العام والصحة العامة للفرد والمجتمع.
3-الوظائف الإجتماعية للسكن

يؤدى السكن مجموعة من الوظائف الإجتماعية المهمة التي تساعد على تحسين جودة حياة المواطنين وهذه الوظائف تتضح كما يلى:

0يخلق الإسكان كعملية إحساسًا بالمكان والكرامة وبناء التماسك الاجتماعى بالإضافة إلى أنه يساعد على بناء شبكة الفرد الاجتماعية والإقتصادية.

0محور لتقوية العلاقات الاجتماعية: فمن أهم الوظائف الاجتماعية للسكن تتمثل فى أنه يوفر المساحة الاجتماعية اللازمة التى تساعد على التفاعل والإختلاط بين أفراد الأسرة وغيرها من الأقارب والأصدقاء والجيران، فمن خلاله يمكن للعائلة التفاعل مع المجتمع، كما أنه يساعد على الوصول إلى الوضع الاجتماعى المطلوب .

0توفير الجو الاجتماعى السليم والصالح: الذى يساعد الأسرة على ممارسة دورها فى التنشئة الاجتماعية وتكوين الهوية الشخصية والثقافية للأفراد ، فبدون السكن لا يستطيع الفرد أو الأسرة القيام بالأدوار المطلوبة.

- 0 الخصوصية: فهو يتيح للفرد أن يعيش حياته ويمارس نشاطاته بدون تدخل الآخرين أو مراقبتهم وتعد الخصوصية أمر هام لأنها تساعد الإنسان على الشعور بالأمن والطمأنينة.
 - 0 المكان المناسب للحفاظ على قيم وعادات وتقاليد المجتمع، فهو يساعد فى الحفاظ على السلام الاجتماعى للفرد والجماعة، وإذا فشل السكن فى تحقيق هذا السلام فإنه يعرض المجتمع لمخاطر عديدة، كذلك يعد وسيلة تعبر عن تراث المجتمع وطابعه القومى ويعمل على تدعيم الشخصية القومية وحمايتها والحفاظ عليها.
 - 0 يوفر الإطار المادى الذى يسمح للإنسان بممارسة أنشطته اليومية والتواصل مع باقى أفراد أسرته، مما يساعده على إشباع إحتياجاته الأساسية.
 - 0 السكن مصدر مهم لتحقيق الأمن الذاتى للأفراد، فهو يحمى الإنسان من المخاطر بكل أنواعها سواء مخاطر طبيعیه مثل الحراره والرطوبة والرياح والأمطار، أو إجتماعیه كالجرائم والانحرافات.
 - 0 تحقيق العدالة الاجتماعيه: فكما يذكر ساونديرس (Saunders) أن السكن يلعب دور مهم فى الحياه اليومية للفرد وفى إحساسه بالسيطرة على ظروف حياته، فتوفير السكن بأسعار معقوله يساعد على أن تكون حياة الأفراد أكثر إستقرارًا و يجعلهم يشعرون بالمساواه والثقه بالنفس وبذل المزيد من الجهد لتحقيق مستوى أعلى من جودة الحياه، وهذا سوف ينعكس بدوره على بناء المجتمع .
 - 0 المسكن هو المكان المخصص لتأدية العديد من الوظائف الإنتاجية والإئتمائية وتوفير سبل النمو، وهذا يعنى أن السكن هو المكان الذى يتمتع فيه الإنسان بالنوم بعيدًا عن العالم الخارجى، وهو المكان المخصص لتربية الأبناء بالإضافة إلى إشتماله على أدوات قضاء وقت الفراغ كالتلفزيون والراديو .
- ثانيًا: مفهوم السكن الاجتماعى:
- يعرف السكن الاجتماعى: بأنه الإسكان المدعوم من قبل الحكومات (غالبًا ما يتم تطويره بواسطة القطاع العام والخاص الغير هادف للربح) الذى يتم إتاحتة لأولئك الذين يمكن ان يكونو غير قادرين على تحمل تكاليف العيش فى سكن مناسب فى السوق الخاص .
- ويعرف قاموس أكسفورد السكن الاجتماعى بأنه: منازل أو شقق يوفرها المجلس المحلى أو منظمات أخرى للأشخاص ذوى الدخل المنخفض للشراء أو الإيجار بسعر منخفض.

ويعرف السكن الإجتماعى أيضًا بأنها: مساكن مستأجره يتم توفيرها بأسعار أقل من سعر السوق من قبل السلطات المحلية أو جمعيات الإسكان للأشخاص الذين يمكنهم إثبات أنهم بحاجة إلى سكن.

كما يعرف كل من "Rebecca Tunstall & Nicholas Pleace" السكن الاجتماعى :على أنه الشكل الرئيسى للإسكان ميسور التكلفة وفقًا لإطار سياسة التخطيط الوطنى.

والسكن الإجتماعى لا يشير فقط إلى الوحدات السكنية التى يوفرها القطاع العام ولكنه يشمل أيضًا الوحدات السكنية التى ينتجها القطاع الخاص فى إطار المبادئ التوجيهية الحكومية.

كما يعرف على أنه سكن توفره المنظمات الحكومية والغير حكومية الغير هادفة للربح لمساعدة الأشخاص الغير قادرين على الوصول إلى السكن المناسب فى سوق الإيجار الخاص .

ويعرفه هينج باى (Heang Bai) على أنه : نوع من الإسكان الإيجارى غير السوقى، أو الذى لا يمكن تأجيره إلا من قبل أشخاص مؤهلين، تقدمه الحكومة المحلية والجمعيات الغير هادفة للربح.

والسكن الاجتماعى بمفهومه الواسع هو نوع من أنواع المساكن التى تتلقى شكلًا من أشكال الدعم العام أو المساعدة الاجتماعية سواء بشكل مباشر أو غير مباشر ويشتمل هذا الدعم على الإعفاءات الضريبية وإعانات شركات البناء، كما تتوفر فى هذه المساكن الخدمات العامة من طرق وكهرباء ومياه صالحة للشرب وصرف صحى بتكلفة أقل من السوق .

ويساعد السكن الإجتماعى على تحقيق المصالح الضرورية للفرد وأسرتة ويسد الحد الأدنى من الاحتياجات الأسرية من المأوى وبتكلفة معقولة تتناسب مع مستوى الدخل سواء على المدى الحالى أو المستقبلى ، فالسكن الاجتماعى وفقًا لهذا المنظور يعنى المساحة الملائمة، الخصوصية الملائمة، سهولة الوصول المادى، الأمن الملائم، أمن السكن، الإستقرار الهيكلى والديمومة، الإضاءة الملائمة وكذلك التدفئة والتهوية، البنية الأساسية الملائمة كالماء والكهرباء والصرف الصحى، الموقع الملائم الذى يسهل الوصول إليه فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية، كل هذه الأمور يجب أن تكون متاحة بتكلفة مناسبة لإمكانيات ذوى الدخل المنخفض.

ويمثل توفير السكن الاجتماعى في تحقيق الملائمة للسكن بكل ما تضمنه من محددات أساسية مع الأخذ في الاعتبار أن لا تتجاوز التكلفة التقديرية للسكن حدود 20:30% من دخل الأسرة أو الأفراد، كما أنه يكمن في القدرة على تطوير سياسات الإسكان التي تؤيد حرية الاختيار ومرونة تصميم المساكن، بجانب ملائمة الموقع وتناسب الكثافات وتوافر الخدمات الأساسية به، وذلك من خلال منظور اقتصادى، وهذا ما يمكن أن يؤدي إلى احداث تطوير وتنمية حقيقية للمجتمع وعلاج الفجوة القائمة في سوق الإسكان معالجة كمية ونوعية .

ثالثاً: معايير السكن الاجتماعى ومبررات ظهوره

معايير السكن الاجتماعى

يمكن تتبع معايير السكن الاجتماعى من خلال ما نصت عليه جميع المواثيق الدولية فيما يخص شروط وصفات السكن الاجتماعى فى كل بلد؛ فنجد أن جميع المواثيق الدولية اتفقت على أن للأفراد الحق فى السكن اللائق والأمن والصحة بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية، ولكي يتحقق ذلك ويحصل المواطنين على سكن لائق ومناسب لجميع فئات المجتمع خاصة فئات محدودي الدخل لابد أن يستوفى مجموعة من الشروط والمعايير عملت العديد من الدول العربية والغربية على مراعاتها عند تصميم السكن الاجتماعى وهذه الشروط كالآتى:

□الموقع: فعند تصميم المساكن الإجتماعية ينبغى مراعاة إختيار المواقع التى تساعد فى الوصول إلى الخدمات المختلفة مثل المستشفيات ومراكز رعاية الأطفال والمدارس ، كذلك يجب إختيار المواقع التى تكون بعيدة عن مصادر التلوث ومخاطر الإصابة بالأمراض وبعيدة عن الكوارث سواء كانت كوارث طبيعية أو بشرية.

كذلك ينبغى أن تبنى المساكن الاجتماعية بالقرب من أماكن العمل كالمصانع والأنشطة التجارية، وذلك حتى يتمكن السكان من الحصول على عمل مدفوع الأجر بالقرب من منازلهم دون الحاجة الى إنفاق مبالغ باهظة على وسائل النقل للوصول الى أماكن العمل ، حيث يمكن أن تضغط تكاليف الانتقال بين السكن وأماكن العمل على ميزانية ذوى الدخل المنخفض.

□المجموعات المستهدفة: فيجب أن تكون المجموعات المستهدفة لمشروعات الإسكان الاجتماعى الأسر محدودة الدخل التى لديها موارد مالية محدودة تجعلها تواجه صعوبة فى العثور على السكن الملائم ، أو الأسر التى تعيش فى سكن غير صحى وغير مناسب للسكن مثل السكن بدون مرحاض ، كذلك يجب تعزيز أفضل الممارسات والإمتثال للحد

الأدنى من القواعد والمعايير فيما يتعلق بتقديم وإدارة الإسكان الاجتماعى وذلك لضمان الإتساق فى تسليم المساكن لمستحقيها، والحفاظ على مستوى مقبول من الجودة داخل قطاع الإسكان الإجتماعى.

□ القدره على تحمل التكاليف: فنفقات السكن لابد أن تكون فى مستوى ملائم بحيث لا يهدد أو يقلل تلبية الإحتياجات الأساسية الأخرى كالغذاء والتعليم وغيرها، كذلك لابد أن تكون النسبه المئويه المتعلقه بتكاليف الإسكان معادله لمستويات دخل الأفراد ، وفى مصر قامت الدولة بتقديم إعانات للأفراد ذوى الدخل المنخفض من أجل تخفيف عبئ تحمل تكاليف السكن، وهذه الإعانات عباره عن قروض تقدم للشباب بفوائد رمزية وفترات سداد طويلة تساعد فى الحصول على سكن.

وقد أشارت توصيات الأمم المتحدة بإتباع عدة طرق تساعد على خفض تكاليف السكن تتمثل فى :

□ تقديم دعم وإعانات للأسر ذات الدخل المنخفض حتى تتمكن من الحصول على السكن.
□ تشجيع عملية البناء الذاتى للمساكن من خلال إتاحة الفرصة للأفراد من المشاركة فى بناء منازلهم.

□ إدخال معايير بناء أكثر ملائمة وأكثر مرونة بحيث تتناسب مع إحتياجات الفقراء.

□ الإعتماد على العمالة المحلية فى البناء ، وإستخدام مواد محلية فى البناء .

□ توفير الأراضى والبنية الأساسية اللازمة لبناء مشروعات سكنية .

□ عمر السكن وجودته: فلا بد أن يفى السكن بمعايير الجودة المناسبة بحيث يكون بعيدا عن مخاطر الصحة والسلامة، كذلك لابد أن يضمن السكن الحماية من البردة والرطوبة والحر والمطر وغيرها من المخاطر التى تهدد الصحة ، وأيضًا يكون السكن بجودة عالية عندما يوفر للسكان إطار يمكنهم من ممارسة حقوقهم التى يحتاجوها ، فلا بد أن يحتوى السكن على مطبخ ودورة مياه وأماكن كافية للنوم وأن يتوافر فيه المياه النقية الصالحة للشرب والإستعمال الأدمى .

□ مرونة العرض: فينبغى أن يتسم نظام إنتاج المساكن بالمرونة وذلك للإستجابة بسرعة على الطلب المتزايد على السكن، وتعتمد المرونة على عدة عوامل أهمها توافر الأراضى المناسبة التى يتم بناء المساكن عليها وكذلك قدرة شركات البناء على الإستجابة للطلب المتزايد على المساكن.

□ أمن الحياة: لابد أن يتمتع السكان فى السكن الاجتماعى بدرجة من أمن الحياة من خلال قواعد تنظم علاقه بين السكان ومؤسسات السكن الاجتماعى بحيث تضمن لهم

الحماية القانونية من عمليات الإخلاء القسرى والمضايقات وغيرها من التهديدات، فموجب القانون الدولى لحقوق الإنسان تعد الحياة الأمانة أحد المكونات السبعة للسكن اللائق.

□ التمكين والمشاركة والتضمين: فيجب أن تتاح للسكان الفرصة لإبداء آرائهم فى عملية إتخاذ القرار، وتمكين الفئات الاجتماعية المختلفة خاصة محدودي الدخل من المساهمة فى تشكيل البيئة المعيشية المناسبة لهم، فالمشاركة الفعالة للسكان فى صنع القرار تعد أمر هام لتحقيق العدالة الاجتماعية والمكانية، ودعم الشعور بالانتماء وبالتالي الحفاظ على البيئة السكنية.

□ التصميم المعماري والملائمة من الناحية الثقافية: فمن أهم معايير السكن لكى يكون مناسب أن يتلائم شكله وتصميمه مع الملامح المعمارية للمنطقة الحضرية، كذلك يجب عند تصميم المساكن والتجمعات السكنية أن يؤخذ فى الاعتبار التعبير عن الهوية الثقافية والمحافظة على القيم والعادات والتقاليد وتقوية العقيدة الدينية والهوية الوطنية، والتلاحم الإجتماعى والحد من التمايز الإجتماعى الطبقي.

□ توافر الخدمات والتسهيلات الاجتماعية: لكى يكون السكن ملائم لابد أن تتوفر فيه الخدمات اللازمة لتلبية إحتياجات السكان، حيث يوجد علاقة وثيقة بين توافر البنية التحتية فى المناطق السكنية ورفاهية السكان، لذلك يجب أن تتوفر فيه وسائل النقل بكل أنواعها خاصة النقل العام وتوافر الخدمات الأساسية كالمدارس والمستشفيات ومراكز رعاية الأطفال وسهولة الوصول إليها، كذلك توفير البنية الأساسية من مياه وطاقة ووسائل للصرف الآمن وجعلها بتكلفة مناسبة لجميع فئات المجتمع المختلفة خاصة فئات ذوي الدخل المنخفض.

فالسكن الاجتماعى بناء على ماسبق ذكره لابد أن يستوفى مجموعة من الشروط والمعايير والتي تجعله صالح للسكن، فالسكن مسألة لا تقتصر على مجرد الإيواء الفيزيقي فقط، بل لابد أن يشتمل على مجموعة من المعايير كالصحة والسلامة والأمان والخصوصية وتوافر المرافق والخدمات اللازمة، والقرب من أماكن العمل وتوافر المناخ المناسب لإقامة العلاقات الاجتماعية وعلاقات الجوار، وذلك لأن السكن السيئ يعنى حرمان الفرد من بعد أو أكثر من الأبعاد السابقة.

مبررات ظهور السكن الاجتماعى

ظهر السكن الاجتماعى كوسيلة لحل مشكلة الفئات الفقيرة والمهمشة فى الحصول على سكن لذلك يوجد سببين رئيسيين دعوا إلى ظهور السكن الاجتماعى فالسبب الأول:

يتمثل فى وجود شريحة كبيرة من ذوى الدخل المنخفض التى لايمكنها الدخول فى سوق الإسكان الخاص والحصول على سكن مناسب لإمكانياتها نظرًا لعدم مراعاة الظروف الاجتماعية والإقتصادية للمستفيدين عند تصميم المشروعات السكنية، مما أدى الى لجوء هذه الفئة إلى المناطق العشوائية للحصول على سكن فنمت ظاهرة المناطق العشوائية التى تتسم بنمو وانتشار الكثير من السلوكيات المضرة بالبيئة والمجتمع، فظهر السكن الاجتماعى كمحاولة من الدول للقضاء على العشوائيات وإشباع إحتياجات ذوى الدخل المنخفض لأنه يوفر السكن اللائق للفرد والذى يناسب مستواه الإقتصادى والاجتماعى ، أما السبب الثانى فيمكن فى وجود عقبات إدارية وتمويلية فى المشروعات السكنية، والتى تحول دون قدرة الأسر الفقيرة على التقدم والحصول على الوحدات السكنية، فظهر السكن الاجتماعى كوسيلة لمعالجة تحديات الإسكان المستدامة التى تواجه محدودى الدخل، فهو يقدم تسهيلات إدارية ومالية تساعد على ضمان حصول المزيد من الناس على سكن آمن وبأسعار معقولة، وتتوافر فيه جميع المرافق والخدمات الأساسية التى تسمح لهم بإستخدام أنشطة وخدمات تعليمية، صحية، ثقافية، رياضية واجتماعية لكى يعيشوا حياة آمنة ومستقرة.

رابعًا: التطور التاريخى للسكن الاجتماعى فى المجتمع المصرى أبعاد مشكلة الإسكان فى مصر

تعتبر المشكلة السكانية من المشكلات الأساسية التى تؤثر على السكان فى مختلف النواحي الاجتماعية والإقتصادية والسياسية، فالسكان فى زيادتهم عن الحجم الأمثل يؤثرون سلبيًا على التنمية الاجتماعية والإقتصادية التى تسعى البلاد جاهدة إلى تحقيقها فى الوقت الحاضر، بإعتبارها الوسيلة الوحيدة لرفع مستوى المعيشة وتوفير حياة كريمة للأفراد ، وقد بدأ الإحساس بالمشكلة السكانية فى مصر فى منتصف الثلاثينات، ولكن الإهتمام الحقيقى بها بدأ كجهود أهلية فى الخمسينات، وفى عام 1962 تم التأكيد على أهمية مواجهة المشكلة السكانية فى الميثاق الوطنى .

ويمكن بلورة المشكلة السكانية فى مصر فى مجموعة أسباب ترجع إلى التغيرات الجوهرية التى طرأت على الهيكل الاجتماعى مما نتج عنها خلل فى أغلب التوازنات التى كانت قائمة فى مجال الاسكان، وتتمثل أهم هذه الأسباب فى مشكلة الزيادة السكانية حيث تعاني مصر من مشكلة الزيادة السكانية وزيادة عدد السكان والتى ترجع إلى الزيادة الطبيعية أى الفرق بين المواليد والوفيات حيث يوجد إنخفاض مستمر فى معدلات الوفيات بسبب التقدم المطرد فى الخدمات الصحية ولم يصاحب ذلك إنخفاض مماثل فى معدلات

المواليد بل ظلت معدلات المواليد مرتفعة نسبياً، الأمر الذى أدى إرتفاع معدل النمو السكاني حيث بلغ إجمالي عدد السكان فى مصر وفقاً لإحصاءات عام (2023) الصادرة عن الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء حوالى 104,5 مليون نسمة ، وهذه النسبة تدل على أن النمو السكاني فى تزايد مستمر ، ولكن لا تقتصر المشكلة السكانية فى مصر على زيادة عدد السكان فقط أو على التوزيع العمرى لهؤلاء السكان، ولكن ترجع هذه المشكلة إلى النمو الحضرى الذى أدى إلى تفاقم المشكلة بسبب سوء توزيع السكان على رقعة محددة من الدولة، حيث يمثل التوزيع الجغرافى الغير متوازن للسكان أحد الأبعاد الثلاثة الرئيسية للمشكلة السكانية، فبالإضافة إلى النمو السكاني السريع وتدنى الخصائص السكانية يمثل سوء التوزيع الجغرافى للسكان فى محدودية المساحة المأهولة التى لم تتجاوز 7,8 % من إجمالى المساحة الكلية لمصر التى تصل إلى مليون كم2 ، كذلك الهجرة الداخلية من الريف للحضر للبحث عن فرصة عمل شكلت ضغطاً هائلاً على هذه المدن فلم يكن حجم وعدد المساكن فى المدن مؤهلاً لإستيعاب العدد الهائل من السكان، وبالتالي تفاقم أزمة إيجاد سكن ملائم فى المدن الكبرى.

ومن الأسباب التى أدت إلى تفاقم أزمة السكن أيضاً ارتفاع أسعار أراضى البناء والزحف العمرانى على الأراضى الزراعية بمعدل يصل إلى 60 ألف فدان سنوياً وذلك بسبب تناقص مساحات الأراضى الصالحة للبناء وتركز السكان فى مساحة صغيرة من مساحة مصر الكلية، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار البناء متمثلة فى زيادة أسعار المواد المستخدمة فى البناء وارتفاع أجور العمال مما أدى إلى تزايد فى أسعار المساكن بدرجة كبيرة تفوق الإمكانيات الاقتصادية لغالبية أبناء المجتمع من ذوى الدخل المتوسطة والمنخفضة والتى تقف عائق أمامهم فى الوصول إلى السكن الملائم خاصة فى ضوء التوجه الاجتماعى الداعم للتملك وضعف الطلب على السكن المؤجر .

كذلك تشير معظم الدراسات إلى وجود مجموعة أسباب سياسية وراء حدة أزمة السكن تتمثل فى ضعف اللوائح والقوانين التى تنظم الإستثمار فى مجال الإسكان بصفة عامة والإسكان الميسر لمحدودى الدخل بصفة خاصة، والتى أفقدت الدولة القدرة على التوجه الأمثل للإستثمار العام والخاص فى مجال الإسكان ، بالإضافة الى تعدد التشريعات المتعلقة بالإسكان خاصة التى تنظم علاقه بين المالك والمستأجر والتى انطلق معظمها من منظور سياسى وتعد أحكامها وتعارض تطبيقاتها مع الواقع التى أدت إلى تجميد القيمة الإيجارية.

أما تحديات قطاع إسكان محدودى الدخل فى مصر تكمن فيما يلى:

- 0 التكلفة المرتفعة نسبياً للوحدات السكنية والتي لا يستطيع أصحاب الدخل المنخفض المتوسط تحملها .
- 0 إمتناع القطاع الخاص عن توفير وحدات سكنية لمحدودى الدخل وذلك لإنخفاض العائد الإستثمارى فى مجال الإسكان بصفة عامة والإسكان الإقتصادى بصفة خاصة بالإضافة الى رغبتهم فى الإستثمار فى مشروعات تحقق ربح سريع وكذلك زيادة معدلات الفائدة المصرفية.
- 0 زيادة الطلب على السكن الفاخر وفوق المتوسط والذى جذب القطاع العام لتنفيذه مما زاد من الخلل بين مستويات السكن المختلفة.
- أدت هذه الأسباب إلى تفاقم المشكلة السكانية وزيادة الطلب على السكن خاصة من الفئات الفقيرة التى اضطرت إلى اللجوء إلى المناطق العشوائية لحل أزمة السكن فانتشرت ظاهرة المناطق العشوائية ومدن الصفيح التى أصبحت متكدة بالفقراء، وتعانى هذه المناطق من نقص الخدمات والمرافق وانتشار الجريمة والانحراف وانتشار الأمراض والأوبئة .
- وتعود مشكلة ظهور المناطق العشوائية فى مصر إلى القرن العشرين بعد فترة الحرب العالمية الثانية، فقبل الحرب لم تكن مصر تعاني من مشكلة سكانية وذلك بسبب وجود توازن بين الإمكانيات الإقتصادية لمختلف الفئات والطبقات الاجتماعية وبين ماتحملة كل فئة فى إيجاد مايناسبها من سكن، ولكن مع نشوب الحرب العالمية الثانية توقفت حركة البناء بسبب نقص مواد البناء مما أدى إلى نقص المعروض من المساكن وإرتفاع أسعار المساكن المتاحة، بالإضافة الى زيادة معدلات الهجرة من الريف الى المدن للبحث عن فرص عمل فى المدينة بسبب تمركز الصناعات فى المدن، أدى كل ذلك إلى نمو وانتشار المناطق العشوائية كما أصبحت هذه المناطق واسعة الانتشار مع تفاقم أزمة الإسكان خلال الثلاثين عامًا الأخيرة من القرن العشرين وبداية القرن الحادى والعشرين.
- وتعرف المناطق العشوائية فى السياق المصرى بالمناطق الغير رسمية التى تعاني من صعوبة الوصول إليها، والشوارع الضيقة، وغياب الأراضى الفضاء والمساحات المفتوحة، الكثافة السكانية العالية، وعدم كفاية البنية التحتية والخدمات.
- فالمناطق العشوائية عبارة عن مساكن على شكل تجمعات سكنية متلاصقة فى مكان واحد مصنوعة من الصفيح والخشب والطين والصاج، وانتشرت هذه المساكن فى أطراف المدن الكبرى، وغالبا ماتكون بعيدة عن أى نوع من التخطيط وتم الإستيلاء عليها بوضع اليد .

وقد بلغ إجمالى مساحة المناطق العشوائية بمحافظات مصر عام 2016 وفقاً للدراسة التى قام بها الجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء 160,8 ألف فدان تمثل 38,6% من إجمالى الكتلة العمرانية لمدن الجمهورية وهى نسبة عالية .

وبسبب تدنى أوضاع السكن فى مصر ونمو المناطق العشوائية قامت الدولة بوضع إستراتيجية لمواجهة المشكلة السكانية تتمثل فى الآتى:

0 توفير الأراضى اللازمة للبناء وإمدادها بالمرافق والخدمات مع إعطاء حق الإنتفاع بالأراضى دون مقابل لمحدودى الدخل من أجل بناء وحدات إسكان إقتصادى.

0 تفعيل قانون التمويل العقارى وتنشيط سوق العقارات لمساعدة المواطنين على إمتلاك الوحدات السكنيه بأسعار معقوله.

0 تشجيع إسكان محدودى الدخل بإعطائه الأولويه فى تخصيص الأراضى اللازمة للبناء وتقديم القروض الميسوره التى تقدر سنوياً بـ 625 مليون جنيه والتى تبلغ حوالى 15 ألف جنيه للوحده السكنيه تسدد على أربعين سنه بفائده 6.6%

0 التدخل بحلول تشريعيه تستهدف تشجيع القطاع الخاص والجمعيات الأهليه والمواطنين على بناء وتمويل مشروعات الإسكان.

2-مراحل تطور سياسات السكن الاجتماعى فى مصر

تعانى مصر من مشكلة الإسكان عامة وإسكان ذوى الدخل خاصة منذ فترة طويلة وتعود هذه المشكلة إلى أسباب عديدة تم ذكرها فيما سبق، ولمواجهة هذه المشكلة عملت الدولة على وضع قضية إسكان محدودى الدخل ضمن إهتماماتها الأوليه، فاتبعت مجموعة من التوجهات السياسيه والسياسات العامه لمواجهة المشكلة منذ خمسينات القرن الماضى وحتى وقتنا الحالى حيث أصدرت مجموعة من القوانين والتشريعات المنظمه للسكن، وأنشأت مجموعة من المشروعات السكنيه الميسوره التكلفة، ولكن هذه السياسات التى إتبعتها الدولة لحل مشكلة إسكان محدودى الدخل تأثرت بالأوضاع الاجتماعيه والإقتصاديه والسياسيه التى مرت بها البلاد طوال فترات التاريخ، فنجد تزايد دور الدولة فى مواجهة مشكلة الإسكان فى فترات مثل فترة الخمسينات والتسعينات والألفية الجديدة، وتراجع دور الدولة فى فترات أخرى مثل فترة الستينات والسبعينات، وفيما يلى عرض لمراحل التطور التاريخى لسياسات الإسكان الاجتماعى فى مصر والدور الذى لعبته الدولة فى التعامل مع قضية الإسكان والمشروعات التى نفذتها :

- فترة الخمسينات (إهتمام قوى بالإسكان الشعبى والعمالى)

مرت مصر فى هذه المرحله بتغييرات جذرية أهمها صدور قانون الإصلاح الزراعى عام 1952 لتحديد الملكية الزراعية، وقيام ثوره 1952 والتي صاحبها توجهات إشتراكية تؤكد على تذويب الفوارق الطبقيه وتحقيق العدالة الاجتماعيه لفئات المجتمع خاصة محدودى الدخل وكذلك بذلت الدولة جهود كبيرة فى هذه الفترة للتعامل مع قضية الإسكان تتمثل فى :

- o صدور مجموعة من القوانين والتشريعات أولها قانون رقم (99) لسنة 1952 والذي يتضمن تخفيض الإيجارات بنسبة 15% على المباني المنشأة فى الفترة من 1/1/1944 إلى 18/9/1954 ، كذلك صدور قانون رقم (55) لعام 1958 والذي ينص على خفض الإيجارات بنسبة 20% على العقارات المنشأة فى الفترة من 18/9/1952 الى 11/6/1958.
- o صدور قانون الإسكان التعاونى عام 1954 والذي ينص على تخصيص ميزانية سنوية لدعم الإسكان التعاونى .
- o وضع إستراتيجية ضخمة تتضمن بناء أعداد كبيرة من المساكن الشعبية لفئات ذوى الدخل المنخفض والمتوسط.
- o برنامج الإسكان العمالى والذي يتضمن بناء أحياء سكنية للعمال فى المناطق الصناعية الجديدة فى حلوان وشبرا وإمبابة والجيزة.
- o البدء فى إنشاء مدن جديدة لإستيعاب الزيادة السكانية ومنها مديرية التحرير وتوسع أحياء مثل المعادى وحلوان والمقطم والبدء فى إنشاء مدينة نصر عام 1958.
- o قيام الدولة بالبحث عن حل لمشكلة إسكان محدودى الدخل وذلك من خلال تطوير نظام بناء موحد لمصر بأكملها والذي يعتمد على بناء وحدات سكنية مكونة من أربع أو خمس طوابق .

وفى 30 مايو 1954 صدر قرار بتأسيس شركة التعمير والمساكن الشعبية بهدف توفير المساكن الشعبية للطبقة الدنيا من المجتمع والتي هى الأولى بالرعاية السكانية وقد حققت هذه الشركة نجاحًا كبيرًا فى إنشاء العديد من وحدات الإسكان الاجتماعى ، وفى الفترة ما بين عامى 1954 و 1971 قامت الشركة بإنشاء المساكن الشعبية فى الأحياء القديمة المتهاكة وأحياء جديدة ، وهذا يعنى أن الدولة اهتمت بتجديد وإعادة إعمار الأحياء القديمة وقد كانت المساكن فى ذلك الحين على شكل بلوكات متشابهة ذات وحدات سكنية بأحجام مختلفة بمساحة 53 متر مربع فى المتوسط، بالإضافة الى قيامها بتوفير وحدات سكنية للموظف العام فأقامت الشركة 575 وحدة سكنية بمتوسط مساحة 85 متر مربع

للوحدة، كما بدأت الشركة فى أوائل الستينيات بإقامة مشروعات إسكان متوسط بنظام التقسيط، ويمثل مشروع الألف مسكن بحلمية الزيتون مثال لهذا النوع من الإسكان .

ولكن مع صدور قانون الإدارة المحلية رقم 124 لعام 1960 توقف نشاط الشركة عن إنشاء الإسكان الاجتماعى واتجهت إلى إنشاء وحدات سكنية متوسطة وفوق متوسطة على غرار شركات المقاولات الأخرى ولكن قامت فى هذه الفترة المحليات والمحافظات بإنشاء بعض وحدات الإسكان الاجتماعى بالإعتماد على الدعم والتمويل الحكومى .

وبالرغم من أن هذه الفترة كانت الأوضاع فيها غير مستقرة خاصة سوق الإسكان الذى تعرض لهزات قانونية إلا أن الإنتاج الكلى للوحدات السكنية كان عاليًا إلى حد ما فأنشئ فى هذه الفترة حوالى نصف مليون وحدة سكنية وهذه الوحدات حاليًا تُعد جزء أساسي من الثروة العقارية فى مصر إذ أن أغلبها من المباني التى شيدت من الخرسانة المسلحة وحوائط من الطوب الأحمر ومازال أغلبها فى حالة جيدة تؤدى وظائفها حتى الآن وتتمثل المشروعات التى أقامتها الدولة فى هذه الفترة لمحدودى الدخل كالأتى:

• الإسكان الشعبى:

أقيمت المساكن الشعبية فى المناطق القديمة ذات المساكن المتهاكلة وفى أماكن جديدة، وقد تراوحت مساحات وحدات المساكن الشعبية ما بين 25 متر مربع للوحدة ذات الغرفة الواحدة وحوالى 65 متر مربع للوحدة ذات الثلاث غرف بمتوسط مساحة 53 متر مربع للوحدة الواحدة، وقد بلغ نصيب الفرد حوالى 10 أمتار مسطحة وهو معدل مناسب لهذه النوعية من المساكن، وقد إقتصرت مشروعات الإسكان الشعبى (الإجتماعى) على منطقتين فقط وهما القاهرة الكبرى حيث بلغ عدد 5350 وحدة سكنية والأسكندرية حوالى 1500 وحدة سكنية ولم تعرف كافة مدن الجمهورية الإسكان الشعبى فى هذه الفترة.

• الإسكان الصناعى:

قامت الدولة فى هذه الفترة بإقامة العديد من المراكز الصناعية الكبرى فى محاولة منها لجعل الصناعة الركيزة الأساسية والأولى للاقتصاد، وبالقرب من هذه المراكز الصناعية قامت الدولة بإنشاء مساكن للعمال بكل ماتحتاجه من وحدات سكنية وخدمات تجارية وترفيهية وتعليمية وصحية، ومن المساكن التى أنشأتها الدولة بجوار المراكز الصناعية بناء 700 وحدة سكنية فى حلوان لعمال شركة الحديد والصلب، و300 وحدة سكنية فى منطقة أبو زعبل لعمال سكة الحديد، كذلك إنشاء وحدات سكنية فى أسوان للعمال بجوار مصنع السماد، وأيضًا إنشاء المدينة السكنية لعمال تكرير البترول فى السويس على مساحة 75 فدان.

وبناءً على ماسبق يمكن القول بأن هذه الفترة شهدت تزايد دور الدولة فى حل مشكلة إسكان محدودى الدخل من خلال قيامها بسن العديد من القوانين والتشريعات وإتباع مجموعة من التوجهات التى قامت على الإهتمام ببناء مشروعات إسكان منخفضة التكلفة، وعملت على التدخل فى تحديد القيمة الإيجارية وتخفيض الإيجارات، حيث انتشرت فى هذه الفترة مشروعات الإسكان الجماعى الحكومى التى كانت على شكل بلوكات مكونة من أربع أو خمس طوابق كذلك اهتمت الدولة أيضًا بإنشاء وحدات سكنية للعمال والموظفين بجوار المراكز الصناعية الجديدة، لذلك نجد الحصلة النهائية للوحدات السكنية عالية نسبيًا فى فترة الخمسينات وإن دل ذلك فإنما يدل على أن سياسة الدولة فى هذه الفترة اهتمت بتحقيق العدالة والمساواة، ولكن صاحب إهتمام الدولة بقضية الإسكان إنكماش دور القطاع الخاص فى المساهمة فى مجال إسكان محدودى الدخل وذلك بسبب صدور القوانين والتشريعات التى حاولت خفض القيمة الإيجارية.

• فترة الستينات (سياسة الإسكان المتوسط)

شهدت هذه الفترة اهتمام الحكومة بالتوسع فى الإسكان المتوسط حيث وصلت نسبته إلى 9% من جملة الإنتاج الكلى للوحدات السكنية، وقد صاحب ذلك إنخفاض الإسكان الشعبى إلى 10% وانخفاض الإسكان الصناعى إلى 25%، وهذا يدل على وجود أزمة فى السكن وقد ساعد على تفاقم هذه الأزمة أيضا وجود مجموعة من العوامل تتمثل فى قلة إهتمام الدولة بالإستثمار فى مجال الإسكان مقارنة بالإستثمار فى المجالات الإقتصادية الأخرى حيث اتجهت الدولة إلى الإهتمام بالصناعة والسد العالى وتخصيص جزء كبير من مواردها لهذا المجال، كذلك إرتفاع تكاليف إنشاء الوحدات السكنية مما يترتب عليه إرتفاع أسعارها مما يجعلها بعيدًا عن متناول معظم فئات المجتمع خاصة فئات محدودى الدخل، هذا بالإضافة إلى إنخفاض مساهمة القطاع الخاص فى الإستثمار فى مجال الإسكان بسبب القوانين المحددة للقيمة الإيجارية، مع إرتفاع معدل الزيادة السكانية بشكل يجعل الحكومة عاجزة عن تلبية الطلب الشعبى للإسكان.

ولمواجهة هذه الأزمة اتبعت الدولة مجموعة من السياسات التى تدل على محاولتها فى أن يكون لها دور فعال فى حل أزمة السكن ففى عام 1960 بدأت الدولة فى الإهتمام بوضع خطة إسكان محددة وهى أولى سنوات الخطة الخمسية الأولى والتى خصص للإسكان الحضرى بها 189 ألف وحدة سكنية 60% منها لمحدودى الدخل، وفى الخطة الخمسية الثانية من عام 1965 إلى عام 1970 نفذت الدولة عن طريق المجالس المحلية 12 ألف وحدة سكنية لمحدودى الدخل نفذ القطاع العام منها 28% والقطاع الخاص نفذ

72% ، كذلك اهتمت الدولة بإصدار مجموعة من القوانين تساعد على تحديد القيمة الإيجارية بدلاً من إخضاع الإيجار لمسألة العرض والطلب، فأصدرت قانون رقم (68) لعام 1961 والذي ينص على خفض القيمة الإيجارية بنسبة 10% على العقارات المنشأة فى الفترة من 1958 الى 1961 ، وقانون رقم (46) لعام 1962 بهدف وضع علاج دائم للعلاقة بين المالك والمستأجر والذي يحدد القيمة الإيجارية للإسكان على أساس عائد سنوى قدره 5% من قيمة الأراضى و8% من قيمة المباني، وقانون رقم (7) لعام 1965 والذي خفض القيمة الإيجارية مره أخرى على المساكن التى أنشئت فى الفترة من 1944 الى 1961 بمقدار 40. %

ومن السياسات التى اتبعتها الدولة فى هذه الفترة أيضا لحل المشكلة السكنية سياسة الدعم، دعم مواد البناء ودعم الوحدات السكنية وإتاحة قروض ميسرة لإنشائها وهذا يعنى أن الدعم يكون على حساب الملاك تارة وعن طريق تنازل الحكومة عن بعض مواردها تارة أخرى، ولكن الإلتزان كان مُحققاً عن طريق وجود إقتصاد موجه يوفر العمل ويقنن الأجور والمرتبات ويحدد الأسعار ومن بينها أسعار المساكن.

وقامت الدولة فى هذه الفترة بإنشاء مجموعة من المشروعات السكنية لحل مشكلة محدودى الدخل حيث ظهرت أحياء بأكملها سُميت بمناطق الإسكان الشعبى، والتى انتشرت فى أغلب المدن والأحياء المصرية والتى أصبحت من معالم تلك الفترة ، ومن هذه المشروعات مشروع عين الصيرة المكون من 266 وحدة سكنية بتكلفة 79367 جنيه، ومشروع الزاوية الحمراء المكون من 269 وحدة سكنية بتكلفة 839890 جنيه ، ومشروع الدراسة المكون من 200 وحدة بتكلفة 71043 جنيه، ومشروع حلوان المكون 2760 وحدة بتكلفة 1210267 جنيه، وهذه المشروعات خصصتها الدولة للأفراد محدودى الدخل الذين يعملون فى المناطق الصناعية المنشأة حديثاً.

ولكن بالرغم من محاولة الدولة لحل مشكلة إسكان محدودى الدخل إلا أنه نجد تراجع فى أعداد المساكن التى أنشئت فى هذه الفترة، فقد بلغ عدد المساكن التى تم بناؤها فى هذه الفترة بواسطة القطاع العام والخاص حوالى 30 ألف وحدة سكنية فى الفترة من 1961 الى 1972 مقارنة بعدد الوحدات فى فترة الخمسينات التى بلغت حوالى 50 ألف وحدة سكنية، وهذا يرجع الى إهتمام الدولة فى هذه الفترة بالصناعة والسد العالى، فضلا عما ترتب عن حرب يونيو 1967 وإهتمام الدولة بالتركيز على الإنشاءات العسكرية نظراً لحاجتها إليها فى ذلك الوقت .

يلاحظ أن هذه الفترة اتسمت باستمرار تدعيم التوجهات الأيديولوجية وترسيخ القيم الفكرية التي صاحبت الثورة وكذلك تزايد إهتمام الدولة بالصناعات وإنشاء السد العالي، وقد صاحب ذلك أيضًا اهتمام الدولة بحل مشكلة الإسكان من خلال إصدارها مجموعة من القوانين والتشريعات لصالح محدودى الدخل، ولكن بالرغم من تدخل الدولة الكامل فى مشروعات الاسكان إلا أنها لم تكن كافية لتلبية احتياجات محدودى الدخل، وذلك نظرًا لظروف الحرب التي تطلبت تخصيص جزء من ميزانية الدولة لبناء المنشآت العسكرية وشراء الأسلحة، وعدم تشجيع القطاع الخاص على إستثمار الأموال فى السكن، مما ترتب عليه وجود خلل بين المعروض من الوحدات السكنية والطلب عليها .

• فترة السبعينات (إنكماش عام فى مشروعات الاسكان الاجتماعى وتضخم مشكلة الإسكان العشوائى)

كان الوضع السكنى فى الستينات مستقرًا إلى حد ما ولكن تغير هذا الوضع تمامًا فى حقبة السبعينات، فقد كانت أوضاع السكن فى السبعينات تعبيرًا عن الوضع الإقتصادى والحضارى والطبقى للشعب المصرى بكل ما يشتمل من فوارق حيث كان يعتقد المصريين أنه بعد حرب أكتوبر 1973 سوف تنخفض أسعار السلع والخدمات، ولكن كانت معظم ميزانية الدولة موجهة للإنفاق على الإستعدادات الحربية والجيش، مما أدى إلى إرتفاع أسعار السلع والخدمات وإرتفعت تكاليف إنشاء المساكن واستمرت أوضاع السكن فى هذه الفترة تسوء وتشتد حتى أصبحت مشكلة السكن مشكلة معقدة وإتسمت بعدة مظاهر تتضح فيما يلى:

0 إرتفاع تكلفة المبانى بشكل كبير نتيجة زيادة أسعار المبانى وزيادة الأجور وإرتفاع نسبة الأرباح لكل من القطاع العام الخاص مما أدى إلى إرتفاع أسعار المساكن ثلاث مرات على الأقل.

0 أعلنت الحكومة فى هذه الفترة أن القطاع الخاص وحده هو المسؤول عن إنشاء المساكن من الأنواع الفاخرة وفوق المتوسطة وأن الحكومة مسؤولة عن توفير السكن الشعبى.

0 إرتفاع أسعار الأراضى حيث زادت أسعار الأراضى خمس أضعاف فى عام 1974.

0 إنتشار ظاهرة إيجار المساكن المفروشة بإعتبارها إحدى الوسائل القانونية للهروب من القوانين المقيدة للإيجار ولحقوق الملاك فى التصرف فى عقاراتهم.

0 ندرة العمالة التي تحتاجها الدولة فى مجال البناء نتيجة الهجرة الغير مخططة للدول العربية مما أدى الى رفع أجور عمال البناء والتشييد لمستوى عالى .

وأدت هذه التغيرات السابقة إلى غياب الإهتمام القومى بإسكان ذوى المنخفض، فقد شهدت هذه الفترة مقتل الإسكان الشعبى والصناعى، وتوقف إنشاء المساكن المنخفضة التكاليف التى كانت تقوم بها الدولة، وحل الإسكان العشوائى فى هذه المرحلة محل هذا النوع من الإسكان، ومع تفاقم أزمة الإسكان حاولت الدولة مواجهة تلك المشكلة بإصدار قوانين تحقق التوازن بين المالك والمستأجر فأصدرت قانون رقم (49) لعام 1977.

كما قامت الدولة فى منتصف السبعينات بإعطاء دور كبير للقطاع الخاص فى الحياة الإقتصادية عامةً وفى مجال الإسكان خاصةً وذلك عندما أصدرت قانون رقم (43) لعام 1974 الخاص بإستثمار المال العربى والأجنبى فى مجال الإسكان، وقانون رقم (32) لعام 1977 الذى ساعد على منح المشروعات الإستثمارية العديد من الحوافز والمميزات، وأدى ذلك إلى تزايد دور القطاع الخاص فيما يتعلق بالإستثمار فى مجال الإسكان ، حيث بلغ نسبة إستثمارات البناء والتشييد التى ينفذها القطاع الخاص 70% بينما ينفذ القطاع العام 30% من الإسكان بكل أنواعه ، ولكن بالرغم من الدور الذى أعطته الدولة للقطاع الخاص إلا أنه لم يساهم فى حل أزمة السكن للغالبية الفقيرة من الشعب المصرى حيث كانت معظم الإستثمارات موجهة للإسكان الفاخر بقصد تحقيق الربح السريع، وساهمت البنوك بالقروض لتمويل المشاريع العقارية، واستغل دعم الدولة لقطاع الإسكان وظهرت مشكلات الرهن العقارى والمضاربة فى أسعار الأراضى مما أدى الى خلق فوضى فى سوق العقارات وأصبح العرض أكثر من الطلب كما أن المعروض ليس فى متناول أصحاب الحاجة.

وفى أواخر السبعينات قامت الدولة بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب قانون رقم (59) لعام 1979 تحت إشراف وزارة الإسكان ومنحها صلاحيات واسعة لتطوير أراضى الدولة وإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة وإختيار مواقعها ، وقد حددت مسؤوليات هذه الهيئة فى الآتى:

- إستثمار الموارد الكامنة فى صحارى مصر وسواحلها لجذب المواطنين إليها وتخفيف الضغط السكانى على المدن القائمة وكذلك الحد من الزحف العمرانى على الأراضى الزراعية.

- إنشاء مجتمعات جديدة فى إطار تخطيط إقليمى وعمرانى نابع من تخطيط قومى يستهدف زيادة الدخل القومى وتوفير فرص عمل للمواطنين.

- العمل على إنشاء المصانع فى مناطق محدده للإستفادة من الناتج الإقتصادى للمشروعات الصناعية.

- تهيئة المناخ اللازم لإجتذاب رؤوس الأموال بالمدن الجديدة عن طريق تقديم تسهيلات للمشروعات لتتمكن من أداء وظائفها.

وفى الفترة من أواخر السبعينات حتى أوائل الثمانينات بلورت الدولة أليات جديدة للإسكان تقوم على إعطاء المشاركة الشعبية دوراً فعالاً في العملية الإسكانية، وظهر وقتها مجموعة من المشروعات المتميزة التي ساعدت على حل المشكلة السكنية، وأبدت العديد من الوكالات الأجنبية استعدادها للمساهمة في تنمية وتطوير المناطق السكنية المتدهورة، فقامت الدولة بتبنى سياسة تطوير المناطق العشوائية ومدها بالخدمات بتنفيذ العديد من مشروعات الإرتقاء، كما شهدت هذه الفترة ظهور سياسة المواقع والخدمات وقد روج لهذا النظام عدد من المنظمات الدولية مثل البنك الدولي .

ومن المشروعات التى أنشأتها الدولة فى هذه الفترة لمحدودى الدخل مشروع "مساكن الزاوية الحمراء"، حيث أنشئ المشروع فى منتصف السبعينات بحى الزاوية الحمراء بهدف إستيعاب سكان العشوائيات بعشش الترجمان وبولاق، وإسكان عمال مصنع الأعلاف، وقد بلغ عدد وحدات المشروع حوالى 2200 وحدة سكنية تبلغ مساحة الوحدة الواحدة 25 متر مربع تتكون من غرفة واحدة وصالة وحمام، وقد وفرت الحكومة فى هذا المشروع المرافق الأساسية من مياه وكهرباء وصرف صحى، وقد صمم المشروع على شكل بلوكات حيث يتكون من 22 بلوك طولى بمسطح تقريبي 500 متر مربع للبلوك الواحد بارتفاع خمس أدوار، يتكون كل بلوك من خمس مداخل ويؤدى كل مدخل إلى أربع وحدات سكنية فى الدور وبكل مدخل حوالى 20 وحدة سكنية بإجمالى 100 وحدة سكنية / للبلوك، وقد إستخدم نمط التخطيط الطولى المتوازي للبلوكات.

ويلاحظ فى هذه الفترة ونتيجة للتغيرات التى شهدتها البلاد نتيجة حرب أكتوبر ودخول الدولة فى مرحلة الإنفتاح الإقتصادى، أدى ذلك إلى تدنى دور الدولة فى الإهتمام بإسكان ذوى الدخل المنخفض حيث شهدت هذه الفترة تراجع فى الإسكان الشعبى والصناعى وحل محلهم الاسكان العشوائى الذى أصبح من ملامح هذه الفترة نتيجة تدفق الهجرة من الريف للحضر للحصول على فرصة عمل مما أدى إلى تفاقم الأزمة فى هذه الفترة.

•فترة الثمانينيات (ظهور المجتمعات العمرانية الجديدة)

فى هذه الحقبة أصبحت قضية الإسكان ليس من مسؤولية الدولة وحدها كما كان فى الحقبة السابقة، بل أصبحت من مسؤولية الأفراد الذين يمثلون جانب الطلب من جهة والقطاع الخاص المستثمر والمجتمع المدنى اللذان يمثلان العرض من جهة أخرى، أى أن

سياسات الإسكان فى هذه الفترة تقوم على المشاركة والتعاون بين الدولة والقطاع الخاص والمجتمع المحلى.

أعلنت الدولة فى الخطة من عام 1978 إلى عام 1982 أن مشكلة الإسكان مشكلة مزمنة يعانى منها جميع المواطنين، وأنها ملزمة بتوفير السكن لمحدودى الدخل وخصصت جزء كبير من الإستثمارات لإنشاء وحدات سكنية لمحدودى الدخل سواء فى المدن القائمة أو إنشاء مدن جديدة، وعملت على توفير الأراضى اللازمة للبناء واهتمت بالتطوير وإستخدام التكنولوجيا الحديثة فى البناء، بالإضافة الى قيامها بتقديم قروض ميسرة للأفراد تبلغ نحو 15 ألف جنيه للوحدة تسدد على أربعين عاماً بفائدة 6%، كما عملت الدولة فى هذه الخطة على تشجيع القطاع الخاص للمشاركة فى قطاع الإسكان .

وقد حدد فى الخطه بناء 225 ألف وحدة سكنية لمحدودى الدخل و165 ألف وحده إسكان متوسط، و35 ألف وحدة إسكان فوق متوسط، وهذا ما يتفق مع دخول المجتمع المصرى وإحتياجات كل فئة، فخصص 70% لأصحاب ذوى الدخل المنخفض و20% لأصحاب الدخل المتوسطة، و10% لأصحاب الدخل الفوق متوسطة.

وفى عام 1981 تم إدخال بعض التغييرات على سياسة الإسكان حيث تحول نمط حيازة الوحدات السكنية الموجودة من نظام الإيجار المدعوم إلى نظام التمليك والذى بموجبه دفع المستفيدين أقساط شهرية مخفضة وبعد 30 أو 40 سنة أصبحوا مالكين لوحداتهم السكنية، وقد طبقت هذه السياسة أيضاً على الوحدات المقامه حديثاً.

وقامت الدولة فى هذه الفترة بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتى أصبح من مسؤوليتها إنشاء المدن الجديدة، والتى بلغ عددها حتى الآن 22 مدينة مثل مدينة العاشر من رمضان ومدينة السادس من أكتوبر والعامرية ومدينة السادات، كما نشطت المحافظات بجهودها وبمعاونة هيئة التعاونيات فى إنشاء العديد من مشروعات الإسكان الإقتصادى ومن أهمها مدينة السلام قرب القاهرة حيث تم إنشاء 1500 وحدة سكنية فى الفترة من 1981 إلى 1982 .

وفى خلال الفترة من 1952 إلى 1981 قامت الدولة بإنشاء (1,1) مليون وحدة إسكان إقتصادى فى جميع أنحاء البلاد ، أما فى الفترة من 1982 إلى 2005 تضاعف عدد الوحدات التى أنشأتها الدولة حيث بلغت (2,1) مليون وحدة إسكان إقتصادى، بالإضافة إلى قيام الدولة بوضع برنامج لمنح القروض الميسرة بلغ قيمته 13,5 مليار جنيه فيما بين عام 1982 إلى 2000 وتم رفع قيمة القرض المقدم للوحدة السكنية إلى 15 ألف

جنيه بدلاً من 14 ألف جنيه مع خفض الفائدة السنوية لتكون 5% بدلاً من 6% وزيادة فترة السداد إلى 40 سنة بدلاً من 20 سنة .

ومن أهم المشروعات التى أقامتها الدولة فى هذه الفترة لمحدوى الدخل مشروع الإسكان الإقتصادى بمدينة السادات – المنطقة الرابعة، فقد تم إنشاء هذا المشروع فى الثمانينات بهدف إسكان ذوى الدخل المنخفض والعاملين بالمناطق الصناعية المحيطة، وهذا المشروع تابع لصندوق تمويل المساكن وجهاز تنمية مدينة السادات وهما من الجهات التابعة للحكومة المصرية.

وقد صُمم هذا المشروع لتلبية الإحتياجات السكنية لذوى الدخل المنخفض وتتراوح مساحات الوحدات السكنية بين 55 متر مربع ، 63 متر مربع ، 73 متر مربع، وتتكون الوحدة السكنية من غرفتين نوم ومعيشة ومطبخ وحمام، كما تميزت المباني بإرتفاعات متوسطة ما بين 3-4 أدوار مما جعل البيئة السكنية تتمتع بظروف صحية وبيئية ملائمة للسكان، ويحتوى المشروع على معظم المرافق الأساسية من مياه وكهرباء وصرف صحى، كما يتوافر به أيضاً معظم الخدمات من مدارس ومساجد ومستشفيات ودور حضانة ومناطق للترفيه، كما أن معظم سكان هذا المشروع هم عمال المصانع بالمنطقة الصناعية ومعظمهم حاصلون على تعليم متوسط، ويتراوح دخلهم ما بين 600-900 جنيه شهرياً.

تتسم هذه المرحلة بإتباع الدولة نهج جديد فى التعامل مع مشكلة الإسكان يتمثل فى تشجيع القطاع الخاص للمشاركة فى قطاع الإسكان، كما تميزت هذه الفترة بإنتشار وظهور المجتمعات العمرانية الجديدة مثل مدينة العاشر من رمضان ومدينة السادس من أكتوبر وغيرها وأنشئت هذه المدن بالقرب من المناطق الصناعية الجديدة مما ساعد على جذب السكان إليها للعيش فيها والحصول على فرصة عمل.

•فترة التسعينات (تطور الإهتمام بإسكان محدوى الدخل)

فى بداية التسعينات قامت الدولة بتشجيع كل من القطاع الخاص للدخول فى مجال الإسكان والمشاركة فى إنشاء وحدات سكنية، والإستمرار فى تشجيع الإسكان التعاونى بهدف التقليل من حدة المشكلة السكانية، وعلى الرغم من ذلك ظلت الدولة تعلن مسؤوليتها عن محدوى الدخل بإعتبارهم الفئة الأولى بالرعاية فيما يتعلق بالحصول على وحدات إسكان إجتماعى ، فقامت الدولة بدمج حقوق فئات ذوى الدخل المنخفض المحرومة من السكن المناسب الميسور التكلفة فى برنامج الإصلاح الإقتصادى وذلك لتحقيق درجة من التكامل الاجتماعى من خلال التبرعات المباشرة والدعم المتبادل.

وفى عام 1992 قامت الدولة بمفردها دون مساهمة القطاع الخاص فى إقامة وحدات سكنية لمحدودى الدخل، مع منح قروض ميسرة تبدأ من 2000 جنيه إلى 20 ألف جنيه للوحدة بفائدة تتراوح ما بين 3-6% على أن يتم سداد القروض فى فترة تصل من 15 سنة الى 40 سنة ، ومنذ عام 1996 نفذت الدولة عدد من مشاريع الإسكان فى المدن الجديدة وتتحمل الدولة 40% من تكلفة الوحدة شاملة المرافق والخدمات وذلك من أجل توفير السكن المناسب لفئة محدودى الدخل ومن أهم المشروعات التى نفذتها الدولة فى حقبة التسعينات الأتى :

0 مشروع إسكان الشباب

بدأ هذا المشروع عام 1995 وكان هدفه توفير 70 ألف وحدة سكنية للأسر الفقيرة والمتوسطة بأسعار مناسبة وبأنماط سكنية متميزة ، وقد تم توزيع وحدات المشروع على 15 مدينة جديدة وعرضت الدولة مليار جنيه للدعم فى شكل قروض ميسرة بقيمة 15 ألف جنيه لكل وحدة تسدد على 40 سنة بفائدة 5%، وتم تخصيص الوحدات السكنية وفقاً لمعايير موضوعية للتأكد من وصول الوحدات للمستفيدين ، كما تم إختيار تصميمات المشروع بما يحقق بيئة عمرانية ومعمارية متكاملة ذات تعبير جمالى بحيث تحتوى على حدائق ومساحات خضرا ومواقف سيارات وخدمات إجتماعية متنوعة.

وقد تم تنفيذ المشروع على أربع مراحل وهى:

المرحلة الأولى: استهدفت تنفيذ 20712 وحدة سكنية بمساحة 100 متر مربع أستخدم بها أربع نماذج معمارية مختلفة فى المدن الأتية : العاشر من رمضان - الشروق - العبور - القاهرة الجديدة - 15 مايو - السادس من أكتوبر.

المرحلة الثانية: تم تنفيذ 34931 وحدة سكنية بمساحة 70 متر مربع فى المدن الأتية : الشروق - العبور - السادس من أكتوبر - الشيخ زايد - القاهرة الجديدة - السادات - دمياط الجديدة - بنى سويف الجديدة - المنيا الجديدة ، ويتم التنفيذ وفقاً لعدد إثنتى عشر نموذجاً ذو تصميمات داخلية متميزة توفر جميع الإستخدامات اللازمة لسكن عصرى رغم صغر المساحة ، وقد بدأت أعمال هذه المرحلة فى مايو 1999 وتم إنجازها بالكامل.

المرحلة الثالثة: تضم هذه المرحلة 18790 وحدة سكنية بمساحة 63 متر مربع ، استخدم فيها نموذجين معماريين ، وتم تنفيذها فى المدن الجديدة الأتية : العاشر من رمضان - الشروق - العبور - السادس من أكتوبر - دمياط الجديدة - بنى سويف الجديدة - المنيا الجديدة - أسيوط الجديدة - طيبة ، وقد بدأت هذه المرحلة فى مايو 1998 وتم الإنتهاء منها.

المرحلة الرابعة) مشروع الاسكان الإقتصادي المطور): بدأ هذا المشروع عام 2004 وقامت هيئة المجتمعات العمرانية بتنفيذ المشروع من أجل توفير السكن الميسور لفئات ذوى الدخل المنخفض، وتتراوح مساحة الوحدات السكنية ما بين 57:50 متر مربع مكونه من غرفتين وصاله ومطبخ، وقد قامت الدولة بمنح قرضين للوحدة بقيمة 15 ألف جنيه بفائده 5% تسدد على أربعين سنه، وقرض آخر تكميلي بقيمة 10 آلاف جنيه لمدة 44 سنه بدون فائدة ،كما تقوم الدولة بمنح 15 ألف جنيه منحة غير مستردة لكل مواطن يستحق الوحدة .

ولكن هذا المشروع عان من عدة مشكلات جعلته لم يحقق الهدف المرجو منه وهو توفير السكن لشريحة كبيرة من ذوى الدخل المنخفض لذلك اتجهت الدولة إلى إنشاء مشروع آخر يُسمى مشروع إسكان المستقبل .

0 مشروع إسكان المستقبل

بدأ المشروع فى فبراير 1998 ويمثل إتجاه آخر فى تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي فى مصر والذي يعتمد بشكل أساسى على تمويل القطاع العام والخاص وأفراد المجتمع مما يرسم صورة للتعاون بين الجهات الحكومية التى تساهم بالأرض والبنية التحتية والجهات الغير حكومية والشعبية التى تساهم بتمويل المشروع أى أن هذا المشروع قدم حلولاً لا تلقى العبء على كاهل الدولة وحدها بل عمل على ترسيخ فكرة التكامل بين الطبقات العليا القادرة ومحدودى الدخل ، وقد نجح هذا المشروع فى بناء 70 ألف وحدة سكنية عبر ثلاث مراحل قدمت المرحلة الأولى 15 ألف وحدة سكنية بمساحة 63 متر مربع فى تسع مدن جديدة وهم العاشر من رمضان - السادس من أكتوبر - العبور - الشروق - القاهرة الجديدة - بنى سويف - ألبنيا - أسيوط - الأقصر الجديدة وقد تم الإنتهاء من هذه المرحلة فى عام 2000 أما المرحلة الثانية والثالثة من المشروع قدمت 550 ألف وحدة سكنية وسوف يتم الإنتهاء من هاتين المرحلتين عام 2005 ، وقد عملت الحكومة على المساهمة بشكل إيجابى فى إنشاء المشروع حيث قامت بتغطية نصف تكلفة المشروع بالإضافة إلى تزويد المشروع بالأرض والبنية التحتية والخدمات الأساسية وتزويد المستفيدين بقروض ميسرة 14 ألف جنيه للوحدة مما يسمح لهم بدفع ثمن وحدتهم بقسط شهرى 67 جنيه يسد على أربعين عام بفائدة 5. %

ويلاحظ أن هذه الفترة تزايد فيها الإهتمام بإنشاء مشروعات إسكان قومية لمحدودى الدخل والتي إعتمدت على التمويل المشترك بين القطاع العام والخاص، حيث نُفذ فى هذه

الفترة مشروعات ضخمىن وهما مشروع إسكان مبارك للشباب ومشروع إسكان المستقبل والذان تم تصمىمهم بتقنىة عالىة تحقق بىئة عمرانىة ومعمارىة متكاملة ذات بعد جمالى للحفاظ على البىئة المبنىة مع إستعمال مواد بناء محلىة تساعد على خفض التكلفة الإجمالىة للوحدة السكنىة حتى تكون فى متناول محدودى الدخل، كذلك احتوى هذىن المشروعات على فراغ سكنى مما يساعد فى دعم علاقات الجوار بىن السكان.

•الألفىة الجدىة (نمو وإزدهار مشروعات الإسكان الاجتماعى)

ىمكن القول بأن الألفىة الجدىة شهدت تزاىد إهتمام الدولة توفير السكن بجمىع أنحاء الجمهورىة لذوى الدخل المنخفض الذىن لاىستطىعون توفير سكن مناسب فتصبح العشوائىات ملجأهم الوحىد للحصول على سكن فى حدود إمكانياتهم، لذلك هدفت خطة الدولة فى مجال الإسكان إلى القضاء على العشوائىات وتوفير السكن المىسور التكلفة لسكان العشوائىات ومحدودى الدخل، فأقامت الدولة أضخم مشروعات لإسكان الشرائح الفقىرة وهم المشروع القومى للإسكان الذى عمل على إنشاء نصف ملوىن وحدة سكنىة، ومشروع الإسكان الاجتماعى الذى هدف إلى إنشاء ملوىن وحدة سكنىة .

ففى هذه الفترة تواصل إهتمام الدولة بإنشاء مشروعات الإسكان الاجتماعى لمحدودى الدخل بجمىع محافظات الجمهورىة، مع الإهتمام بأن تكون هذه الوحىات ذات طابع متمىز ومستوى تشطىب جىد، وقد تم بناء العمارات فى المدن طبقا لأحدث الطرز المعمارىة التى ىراعى فىها دقة التصمىمات مع توفير كافة المرافق والخدمات من مدارس ومستشفىات وأسواق وملاعب ونواذى رىاضىة.

وتتمىزت هذه الفترة بدخول العىد من شركات التنىمة العمرانىة والبنوك فى سوق الإسكان وحدث تملك للأراضى ذات المساحات الضخمة لتنىمة مشروعات الإسكان الإجماعى، حىث وفرت الدولة عام 2006 الأراضى بأسعار مدعومة للمستثمرىن بالمدن الجدىة فقد بلغ سعر المتر من الأراضى 70 جنىهاً، وذلك من أجل إقامة مشروعات سكنىة تُخصص للشباب فى إطار البرنامج القومى للإسكان وقد تم وضع عدة شروط من قبل وزارة الإسكان لتضمن إلتزام الشركات بالإشتراطات المدرجة للمشروع وأحقىة المستحقىن للوحىات السكنىة المدعومة، هذا ىعنى أن هذه الفترة تتمىز بوجود محاولات عدىة لإحداث توافق بىن إحتىاجات فئة محدودى الدخل للسكن وبىن ماتوفره الشركات من وحىات سكنىة لتحقيق مفهوم الإستدامة قدر المستطاع.

وفى عام 2014 أطلقت وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانىة الجدىة الخطة الوطنىة لإستراتيجىة التنىمة العمرانىة التى إستغرقت ثلاث سنوات وتهدف إلى مضاعفه

السكن من 7% الى 14% من خلال توفير البيئة المناسبة اللازمة لتوفير وحدات سكنية ملائمة لجميع فئات المجتمع، وفى عام 2020 اطلقت الدولة إستراتيجية أخرى للإسكان لتوفير السكن المناسب لجميع المواطنين مع الأخذ فى الاعتبار حقوق الفئات المهمشة والتأكيد على مبادئ العدالة الإجتماعية وتكافؤ الفرص ومنع التمييز .

ومن أجل تنمية مشروعات الإسكان الاجتماعى وتنمية الثروة العقارية فى مصر أصدرت الدولة عدة قوانين أهمها قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى رقم (93) لعام 2018 حيث تم ضم صندوقى ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى وتمويل الإسكان الاجتماعى فى صندوق واحد بهدف تحقيق أقصى إستفاده ممكنه بطرق بسيطة تعمل على تيسير الأمور على المواطنين بالتعامل مع جهة إدارية واحدة، ويعد من أهم أحكام القانون إيجاد مصادر ذاتية لتمويل مشروعات الإسكان الاجتماعى دون الإعتماد على الخزانة العامة للدولة من خلال صندوق له موازنه مستقلة تساعده على أداء دوره، كما صدرت شروط وضوابط للتخصيص من أجل ضمان وصول الدعم لمستحقه، كذلك صدور قانون التصالح على مخالفات البناء رقم (17) لعام 2019 وذلك لتقنين الأوضاع المخالفة لبعض المساكن والتي تحدد وفق قواعد ومعايير حتى لا تضر بحقوق الغير بهدف إنهاء مشكلات ملايين الوحدات السكنية المخالفة للبناء وتمكين إدراجها بسوق الإسكان الرسمى.

وقد أنشأت الدولة فى هذه الفترة عدد من التشريعات السكنية لمحدودى الدخل وهذه المشروعات تتمثل فى الآتى:

٥٠ المشروع القومى للإسكان

يمثل هذا المشروع تحولاً كبيراً فى مجال الإسكان فى مصر إذ أنه يهدف إلى الإهتمام بشريحة ذوى الدخل المنخفض وجعلها الفئة الأولى بالرعاية فى خطط الدولة فى هذا المجال، وقد يهدف المشروع إلى توفير 500 ألف وحدة سكنية خلال ست سنوات أى فى الفترة من 2005 - 2011 بالمدن الجديدة والمحافظات من خلال عدة محاور بمعدل 85 ألف وحدة سكنية سنوياً، وتم تنفيذ 300 ألف وحدة سكنية بالمدن الجديدة أى بنسبة 60% من إجمالى وحدات المشروع .

وقد قامت الدولة بوضع خطة حتى يتمكن المشروع من حل مشكلة إسكان محدودى الدخل منها توفير الأراضى اللازمة شاملة المرافق والخدمات ،كذلك وفرت الدولة مبلغ مليار جنيه على هيئة دعم لصالح محدودى الدخل، بالإضافة إلى توفير قروض ميسورة

بالإتفاق مع البنوك المصرية بقيمة 30 ألف جنيهه تسدد على عشرون عام بقسط شهرى يبدأ من 160 جنيه، بالإضافة إلى تفعيل دور القطاع الخاص للمساهمة في المشروع.

وقد إشتمل المشروع على المحاور التالية :

□ محور تملك الوحدات السكنية بالمدن الجديدة بمساحة 63 متر مربع: عدد الوحدات السكنية المستهدفة فى هذا المحور حوالى 319050 وقد تم تسليم مايقرب من 243882 وحدة حتى 2013/9/15 ، وجارى تنفيذ بقية وحدات هذا المحور .

□ محور توفير أراضى بمساحات صغيره بالمدن الجديدة وبعض المحافظات (مشروع ابنى بيتك) : يبلغ عدد قطع الأراضى المستهدفة لإقامة وحدات المشروع عليها 94184 قطعة وتبلغ مساحة القطعة 150 متر مربع، بينى عليها المستفيد وحدة سكنية على مساحة 75 متر مربع ويمكنه بعد ذلك أن يقيم عليها دورين أو ثلاثه أى إضافه وحدتين سكنيتين سواء للإستخدام العائلى أو للإيجار أو البيع، وقد تم تسليم حوالى 93833 قطعة للمستفيدين بهذا المشروع حتى 2013/9/15 وقامو ببناء وحداتهم إما على دور أو اثنين.

□ محور تخصيص أراضى بالمدن الجديدة للقطاع الخاص لتوفير وحدات سكنية بمساحة 63 متر مربع للوحدة: يبلغ عدد الوحدات المستهدفة بالمحور 87863 وحدة، وقد تم تخصيص 6674 فدان لعدد 141 شركة فى عدد 15مدينة جديدة لتنفيذ المشروع، وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التى تم تنفيذها حتى 2013/9/15 مايقرب من 26160 وحدة.

□ محور تملك بيت العائلة بمدينة 6 أكتوبر: يهدف هذا المحور إلى توفير وحدات سكنية من دور واحد للمستفيدين، ويمكنه بعد ذلك إضافة دور أو أكثر، وقد يبلغ عدد وحدات المشروع 2984 وقد تم الإنتهاء منها وتسليمها لمستحقيها.

□ محور توفير وحدات للإيجار بمساحة 63 متر بالمدن الجديدة والمحافظات بالتعاون مع هيئة الأوقاف: يبلغ عدد الوحدات المستهدفة فى هذا المحور 37807 وحدة، وبلغ عدد ماتم تسليمه من وحدات حتى 2013/9/15 حوالى 32041 وحدة .

□ محور تملك البيت الريفى بالمحافظات وقرى الظهير الصحراوى: ويبلغ عدد الوحدات المستهدفة بهذا المحور 14492 بيت ريفى ،ولكن مجموع ما تم تنفيذه بلغ حوالى 12402 بيت ريفى حتى 2013/9/15 وقد تم زيادة العدد مؤخرا إلى مايقرب من 28000 بيت ريفى.

□ محور توفير وحدات للإيجار بمساحة 42 متر مربع تتاح للمواطنين الأولى بالرعاية : عدد الوحدات المستهدفه بهذا المحور 47138 وحدة وبلغ مجموع ماتم تسليمه منها 28169 وحدة بالمدن الحالية وفى القرى الأكثر إحتياجًا 18456 وحده حتى عام 2013،

ومن الواضح أن وحدات هذا المحور تمثل أقرب النماذج لتحقيق إحتياجات الشرائح الفقيرة والأشد فقرًا.

0 مشروع الإسكان الاجتماعي (المليون وحدة)

يعتبر مشروع الإسكان الاجتماعي هو نتاج لثورة 25 يناير، ويعد هذا المشروع من أضخم مشروعات الإسكان لمحدودى الدخل والشباب وسكان العشوائيات، وذلك من خلال إنشاء مليون وحدة سكنية فى المدن الجديدة والمحافظات بجميع أنحاء الجمهورية.

وقد تضمن هذا المشروع إنشاء مليون وحدة سكنية خلال خمس أعوام فى الفترة من 2014-2019 أى مايعادل إنشاء 200 ألف وحدة سكنية كل عام، وقد وفر هذا المشروع نموذج موحد من الوحدات السكنية والتي عبارة عن عمارات سكنية مكونة من ستة أدوار، وقد تتراوح مساحة الوحدة السكنية ما بين 70 – 90 متر مربع وتتكون من غرفتين أو ثلاثة غرف وصالة ومطبخ وحمام كاملة التشطيب، وقد تنوع نمط الحياة للوحدات السكنية ما بين التملك أو الإيجار ، وتقدم هذه الوحدات للمستفيدين بسعر التكلفة فقط بدعم بالإضافة إلى إمكانية حصولهم على قروض تتراوح ما بين 5 إلى 25 ألف جنيه.

وأهم مايميز مشروع الإسكان الاجتماعي هو اعتماده على تصاميم ونماذج سكنية جديدة، وإشتراك القطاع الخاص بجانب القطاع العام فى بناء وتسويق الوحدات السكنية، هذا بالإضافة إلى قيام الدولة بتقديم المزيد من الخيارات فى نظام الدفع من قبل المستفيدين للوحدات السكنية لى تكون مناسبة لمستوى لدخلهم، وقيامها بتقديم الدعم المالى المباشر للأفراد حتى يتمكنو من الحصول على وحدات سكنية وذلك من خلال تقديم قروض ميسرة للمستفيدين وذلك بموجب قانون رقم (148) لعام 2001 .

وقد وضعت الدولة مجموعة من الشروط لابد من توافرها في المتقدمين للحصول على وحدات سكنية وفيما يلى عرض لهذه الشروط كما جاءت في كراسة شروط حجز وحدات سكنية لمنخفضى الدخل التابعة لوزارة الإسكان:

- أن يكون المتقدم مصري الجنسية.
- أن لا يقل سن المتقدم عن 21 سنة وأن لا يزيد سنة عن 50 سنة.
- لا يحق للمتقدم أو للأسرة (الزوج/الزوجة) التقدم لحجز أكثر من وحدة سكنية
- ألا يكون المتقدم (الزوج أو الزوجة) مالكاً لمسكن آخر أول آل إليه بالإرث الشرعى.
- أن يكون المتقدم من أبناء المحافظة الكائن بها الوحدات السكنية المُتقدم لها أو من العاملين بالمحافظة.

يلتزم من ينتفع بوحدة سكنية من وحدات الإسكان الاجتماعى باستعمالها للسكن فقط له ولأسرته على نحو منتظم ودائم، ولا يحق له التصرف فيها بأى نوع من الأنواع إلا بعد سبع سنوات من تاريخ استلامها.

عدم سبق استفادة المتقدم من أى مشروع من المشروعات المقدمة من قبل وزارة الإسكان.
أن يكون صافى الدخل السنوي للمتقدم من كافة مصادر دخله عن 96000 جنيه سنوياً بمعدل 8000 جنيه شهرياً وذلك بالنسبة للأسرة أما بالنسبة للفرد لا يزيد دخله عن 72000 جنيه سنوياً بمعدل 6000 جنيه شهرياً.

يحظر على المتقدم شراء الوحدة نقدًا وأن يلتزم بالتعاقد والسداد بنظام التمويل العقارى لمدة تصل إلى 30 عامًا حسب الموافقة الائتمانية.

* حجم مشروع الإسكان الاجتماعى (المليون وحدة) وتوزيعاته الإحصائية فى مصر:

سوف يعرض الجدول التالى إجمالى الوحدات السكنية المنفذة ضمن مشروع الإسكان الاجتماعى (المليون وحدة) بواسطة الجهات الثلاثة المتمثلة فى الجهاز المركزى للتعمير، ومديريات الإسكان، وهيئة المجتمعات العمرانية فى مدن ومحافظات مصر وذلك طبقاً للبيانات الواردة من الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء فى الفترة من عام 2013/2014 إلى عام 2022/2023.

جدول رقم (2) يوضح إجمالى عدد الوحدات السكنية بمشروع الإسكان الاجتماعى طبقاً للجهات والمحافظات خلال الفترة (2022/2023 – 2013/2014)

المحافظات	الجهات	الجهاز المركزى للتعمير	مديريات الإسكان	هيئة المجتمعات العمرانية	إجمالى	%
الإجمالى	39948	85796	361594	487338	100%	
القاهرة	2472	3528	91668	97668	20.04	
الإسكندرية	-	6192	3216	9408	1.9	
بورسعيد	2897	10952	3020	16869	3.5	
السويس	1128	5712	-	6840	1.4	
الإسماعلية	1464	532	-	1996	0.4	
دمياط	948	1180	-	2128	0.4	
الشرقية	988	2184	50690	53862	11.05	
الدقهلية	3048	718	3672	7438	1.5	
++ البحيرة	2192	3232	1440	6864	1.4	
الغربية	1048	2776	-	3824	0.8	
المنوفية	384	7224	11716	19324	3.9	
كفر الشيخ	2070	1174	-	3244	0.6	
القليوبية	3196	744	36796	40736	8.3	
الجيزة	-	2664	98988	101652	20.9	
الفيوم	2640	4080	1272	7992	1.6	
بنى سويف	2460	4080	10896	17436	3.6	
المنيا	-	4108	5928	10036	2.05	

المحافظات	الجهات	الجهاز المركزى للتعمير	مديريات الإسكان	هيئة المجتمعات العمرانية	إجمالى	%
أسيوط	3841	4896	12912	21649	4.4	
سوهاج	96	2092	8600	10788	2.2	
قنا	2256	2784	7796	12836	2.6	
أسوان	1632	3052	5460	10144	2.08	
مرسى مطروح	460	1636	-	2096	0.4	
البحر الأحمر	1100	2200	-	3300	0.6	
الوادى الجديد	912	-	612	1524	0.3	
شمال سينا	472	1800	-	2272	0.4	
جنوب سينا	1500	4000	-	5500	1.1	
الأقصر	744	2256	6912	9912	2.03	

يتضح من الجدول السابق ان إجمالى عدد الوحدات السكنية المنفذة ضمن مشروع الإسكان الإجتماعى (المليون وحدة) فى الفترة من عام (2013-2014) إلى (2022-2023) فى مدن ومحافظات مصر طبقاً للبيانات الصادرة من الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء (487338) وحدة سكنية نفذ منها الجهاز المركزى للتعمير (39948) وحدة سكنية، ونفذت مديريات الإسكان (85796) وحدة سكنية، أما هيئة المجتمعات العمرانية فقد أنشأت (361594) وحدة سكنية.

كذلك تبين من خلال البيانات الواردة فى الجدول السابق أن محافظة الجيزة تعد أكبر محافظة تشتمل على وحدات سكنية من مشروع الإسكان الإجتماعى حيث بلغ عدد الوحدات (101652) وحدة سكنية بنسبة 20.9 % من إجمالى وحدات المشروع، تليها محافظة القاهرة والتي تحتوى على (97668) وحدة سكنية بنسبة 20.04 % من إجمالى الوحدات وإن دل ذلك فإنما يدل على أن هاتين المحافظتين من أشد المناطق إحتياجاً للسكن الاجتماعى، كذلك يتضح من الجدول السابق أن وحدات الاسكان الاجتماعى بمحافظتى الإسماعلية والوادى الجديد تمثل (1996) وحدة بنسبة 0.4 % و(1524) بنسبة 0.3 % بكل محافظة على التوالى وهى تعد أقل نسبة للوحدات السكنية.

الاستنتاجات العامة:

يمكن القول في ضوء العناصر التي تناولها موضوع البحث أن أهم الإستنتاجات التي تم التوصل إليها وفقاً لأهداف موضوع البحث تتلخص فيما يلي:

- بالنسبة للهدف الأول وهو التعرف على مفهوم السكن وأهميته ووظائفه الاجتماعية تبين أن للسكن أهمية كبيرة باعتباره عنصر مهم من العناصر الأساسية التي يحتاج إليها الإنسان لما يوفره من إستقرار للنفس ومكانة اجتماعية ورفاه اقتصادى، كما أنه يُعد

من المقومات الأساسية للحصول على مستوى معيشى لائق، وعاملاً أساسياً لتمتع الفرد بالحقوق الاجتماعية والإقتصادية والثقافية، بالإضافة إلى أنه يؤدى مجموعة من الوظائف الاجتماعية المهمة فهو يمنح الفرد الشعور بالخصوصية باعتبارها أمر هام للشعور بالأمن والطمأنينة، ويساعد على تحقيق السلام النفسى والاجتماعى للفرد والجماعة مما يساعد على تجنب وقوع المجتمع فى مخاطر عديدة

•بالنسبة للهدف الثانى وهو التعرف على مفهوم السكن الاجتماعى:

من خلال عرض مجموعة من التعريفات الخاصة بمفهومى السكن والسكن الاجتماعى تم التوصل إلى التعريف الإجرائى للسكن الاجتماعى على أنه : مساكن مخططة وممولة من قبل الحكومة موجهة للفئات ذوى الدخل المنخفض والتي لا تستطيع توفير سكن مناسب، ولكنها تخضع لمجموعة من الشروط والمعايير للحصول على الوحدات السكنية حتى يتم توجيه الدعم لمستحقيه.

•بالنسبة للهدف الثالث الكشف عن معايير السكن الاجتماعى ومبررات ظهوره

اتضح أن للسكن الاجتماعى ظهر فى مصر نتيجة سببين رئيسيين وهما وجود شريحة كبيرة من فئات المجتمع لا يمكنها شراء سكن خاصة فى ظل أزمة السكن وارتفاع أسعار المساكن مما أدى إلى إتجاه هذه الفئة إلى المناطق العشوائية للعيش فيها، كذلك وجود مجموعة من العقبات الإدارية والتمويلية فى المشروعات السكنية، والتي تحول دون قدرة الأسر الفقيرة على التقدم والحصول على الوحدات السكنية، فظهر السكن الاجتماعى كأداة لمعالجة تحديات الإسكان المستدامة التى تواجه محدودى الدخل ، هذا بالإضافة إلى أنه يخضع لمجموعة من المعايير والتي ينبغى توافرها لكى تكون الوحدات ملائمة للحياة الأدمية للأفراد والأسر وتلبية احتياجاتهم الأساسية، ومن هذه المعايير قربه من الخدمات الأساسية كالمدارس والمستشفيات وأماكن العمل، وأن تكون تكاليفه مناسبة مع مستوى دخل الأفراد، كما أنه لابد أن يكون فى مستوى لائق بحيث يوفر للسكان إطار يمكنهم من ممارسة حقوقهم.

•بالنسبة للهدف الرابع تتبع التطور التاريخى للسكن الاجتماعى فى المجتمع المصرى

من خلال تتبع التطور التاريخى لسياسات الإسكان الاجتماعى فى المجتمع المصرى تبين أن أزمة السكن ظهرت فى مصر منذ خمسينات القرن الماضى خاصة بعد ثورة 1952 وانتشار ظاهرة الهجرة من الريف إلى الحضر للبحث عن فرص عمل مما أدى إلى زيادة الطلب على السكن، مما أدى إلى قيام الدولة بالإهتمام بحل مشكلة إسكان محدودى الدخل وذلك من خلال قيامها بسن مجموعة من القوانين والتشريعات وإتباع

مجموعة من التوجهات التي قامت على الإهتمام ببناء مشروعات إسكان منخفضة التكلفة، وعملت على التدخل في تحديد القيمة الإيجارية وتخفيض الإيجارات، ولكن في فترة الستينيات اختلفت أولويات الدولة نظرًا للظروف التي شهدتها تلك الفترة، حيث كان الإتجاه في هذه الفترة إلى التنمية الصناعية وإنشاء السد العالي بالإضافة إلى تخصيص جزء من ميزانية الدولة لبناء المنشآت العسكرية وشراء الأسلحة، وعدم تشجيع القطاع الخاص على إستثمار الأموال في السكن، مما ترتب عليه وجود خلل بين المعروض من الوحدات السكنية والطلب عليها.

وفي السبعينات دخلت الدولة في مرحلة الإنفتاح الإقتصادي والتوسع في جميع المجالات وزاد دور القطاع الخاص في الإستثمار في قطاع الإسكان المتوسط والفوق المتوسط على حساب إسكان محدودى الدخل، وقد صاحب ذلك أيضًا تدنى دور الدولة في الإهتمام بإسكان ذوى الدخل المنخفض حيث شهدت هذه الفترة تراجع في الإسكان الشعبى والصناعى وحل محلهم الاسكان العشوائى الذى أصبح من ملامح هذه الفترة نتيجة تدفق الهجرة من الريف للحضر للحصول على فرصة عمل مما أدى إلى تفاقم الأزمة في هذه الفترة.

أما فترة الثمانينات والتسعينات قامت الدولة باتباع نهج جديد في التعامل مع مشكلة الإسكان يتمثل في تشجيع القطاع الخاص للمشاركة في قطاع الإسكان، كما تميزت هذه الفترة بانتشار وظهور المجتمعات العمرانية الجديدة مثل مدينة العاشر من رمضان ومدينة السادس من أكتوبر وغيرها وأنشئت هذه المدن بالقرب من المناطق الصناعية الجديدة مما ساعد على جذب السكان إليها للعيش فيها والحصول على فرصة عمل، كما اتجهت الدولة إلى انشاء المشروعات القومية الكبرى مثل مشروع إسكان الشباب الذى بدأ عام 1995 واستهدف بناء 70 ألف وحدة سكنية للأسر الفقيرة، ومشروع إسكان المستقبل الذى بدأ عام 1998.

واستكمالاً لدور الدولة في توفير السكن الملائم لفئات محدودى الدخل قامت الدولة في الألفية الجديدة بإنشاء عدد من مشروعات إسكان محدودى الدخل لعل آخرها وأهمها مشروع الإسكان الإجتماعى (المليون وحدة) الذى انتشر في معظم مدن ومحافظات مصر وساهم في حل مشكلة العشوائيات والتخفيف من حدة مشكلة الإسكان للفئات الفقير .

الهوامش والمراجع

- رجاء مكى طباره ، مقارنة نفس - إجتماعية للمجال السكنى :دراسة ميدانية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر ،بيروت ، ط1 ، 1995، ص86
- فراس عباس البياتى ، الإنفجار السكانى والتحديات المجتمعية ، ط1 ، دار غيداء للنشر ، عمان ، 2011، ص217
- Henilane ,I., housing concept and analysis of housing classification , Baltic journal of real estate economics and construction management , Riga technical university , 2016 , p170
- جميلة سلمانى ،دراسات فى علم النفس الاجتماعى الفضائى :الآليات النفسية والاجتماعية للمسكن ،الجزائر ،دار هومة للنشر والتوزيع ،2011، ص:ص 50:51
- نهى السيد حامد فهمى ،المسائل الاجتماعية فى الاسكان والتخطيط الحضرى ، المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية ، ع1، 2، 1981 ، ص:ص 43:44
- صباح فاضل الرحمانى ، الإسكان (سياسات وتخطيط) ، ط1 ، عمان ، دار ومكتبة الحامد للنشر ، 2012، ص26
- Rokar,E., A home in the welfare state : social housing in Canada and Denmark ,department of sociology ,the faculty of Graduate studies of university of Manitoba ,Canada, in partial Fulfillment of the Requirements of the degree of master of arts ,2019, p2
- impact of affordable housing on families and communities : A review of the evidence base , interprise community partners Inc. , 2014 , p5
- Habitat for humanity ,Housing and the sustainable development goals: the transformational impact of housing,2021, op cit , p11
- أحمد بوعشيق ، التوجهات المعتمدة فى السكن الإقتصادى والإجتماعى بالمغرب ، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية ، ع60 ، 2005 ، ص85
- United nations Escap and Un – habitat , housing the poor in Asian cities , quick guide 1 : urbanization : the role poor in urban development , united nations human settlements programme and united nations economic and social commission for Asia and the pacific , 2008 ,p18
- impact of affordable housing on families and communities : A review of the evidence base , op cit , p4

- هيشور محمد لمين ، قراءه سوسيولوجية لقطاع السكن فى الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة ، مجلة العلوم الإجتماعية ، جامعة عمار ثليجي الأغواط ، الجزائر ، ع25 ، 2017 ، ص218
- Abdel wahed,M., and Hanafy ,A., op cit , p214
- Habitat for humanity ,Housing and the sustainable development goals: the transformational impact of housing,2021 , p7, available at: <https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Housing-and-Sustainable-Development-Goals.pdf>
- Vera-toscano,E., and Ateca-Amestoy ,V., the relevance of social interactions on housing satisfaction , springer science+ business media, B.V. , 2007, p258
- Carter, T., and Polevychok,C., housing is good social policy, Canadian policy research networks Inc. ,2004,p12
- عزت حجازى ، الإسكان الحضرى : دراسة مقارنة لأحوال الإسكان الشعبى والجديد فى القاهرة ، المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية ع3، 1974 ، ص319
- منى اشرف عبد الجليل ، تأثير وتجميل المسكن ، الأسكندرية ، مكتبة بستان المعرفة ، بدون سنة نشر ، ص6
- Cities in A Globalizing world , Global report on human settlements , united Nations Centre for human settlements (Habitat) , 2006, p77
- إسماعيل إبراهيم الشيخ دره ، مرجع سابق ، ص14
- Saunders ,P., Beyond housing classes : the sociological significance of private rights in means of consumption, international journal of urban and regional research , 1984 ,p8
- ناجى محمد هلال ، مشكلات النمو الحضرى فى المدينة : دراسة اجتماعية تطبيقية على احدى المدن المصرية، مصر، دار النهضة العربية ، والامارات ، دار النهضة العلمية ، 2018 ، ص95
- Canada's social and affordable housing landscape , housing services corporation (HSC), 2014 ,p1
- oxford learner's dictionaries , social housing , <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/social-housing?q=social+housing>

- Cromarty, H., social housing reform in England: what next? , house of commons library , 2023, p1
- Tunstall,R.,Pleace,N., social housing evidence review , Centre for housing policy university of york ,2018, p.p8
- Nagrath,K., Gilbert, A., sustainable social housing initiative , development alternatives , Tara crescent, qutub institutional area new Delhi, India,2014,p.p14
- social housing in NSW : A Discussion paper for input and comment , Family &community services ,2014 , p10
- Bai,H., social housing , Report on improving the stock of social housing for low income households and homeless,2015,p.p4
- Iza , et all , social housing in the EU , European Parliament , Directorate General for internal policies policy Department A : Economic and scientific policy , 2013, p9
- محمود أحمد عبد اللطيف ، سليمان محمد الفورتيه ، الإختلاف فى مفهوم الاسكان الميسر وإنعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، ندوة الإسكان الثانية (الاسكان الميسر) ، 2004 ، ص122
- بنين يوسف عطية ، الإسكان الميسر وفق سياسة اسكانية مستدامة : مجمع المختار السكنى انموذجا ، كلية الآداب ،جامعة الكوفة ، ع55 ، 2023 ، ص496
- أيمن محمد نور عفيفى ، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربى : دراسة تحليلية للتجربة المصرية ، ندوة الإسكان (2) ، السكن الميسر ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، المملكة العربية السعودية : 28 - 31 مارس 2004 ، ص3
- Hafez ,N., et all, Realization of the key aspects of the right to adequate housing in affordable housing programs in Egypt , Journal of engineering and Applied science , 2021(68:21),p5
- Who housing and health guidelines ,Geneva : world health organization , 2018,p2
- Reeves , P., An introduction to social housing , El Sevier Butterworth
- Heinemann , great Britain ,2005 p216

- Hansson ,A., and Lundgren ,B., Defining social housing : A Discussion on the suitable criteria ,Housing ,theory and society , Routledge Taylor & Francis group , 2018 ,p9
- Rutter ,J., and Latorre ,M., social housing allocation and immigrant communities , Equality and Human rights commission(EHRC),2009 ,p11
- Draft ,R., A social housing policy for south Africa : Towards an enabling environment for social housing development , 2003 ,p7, available at:https://www.gov.za/sites/default/files/gcis_document/201409/social-housing-policy.pdf
- Nubi,T., et all , housing and SDGs in urban Africa , the registered company springer nature Singapore Pte Ltd , 2021, p171
- united nation escape and Un –habitat , housing the poor in Asian cities ,quick guide 5, housing finance: ways to helps the poor pay for housing, united nations human settlements programme and united nations economic and social commission for Asia and the pacific , 2008 ,p6:10
- Tunstall ,R., and Pleace , N., op cit ,p22
- Witch, A., social housing in South Africa, A feasible option for low income household? p6 available at: <https://www.lth.se/fileadmin/hdm/alumni/papers/ad1999/ad1999-14.pdf>
- تالا قطيشات وآخرون ، مبادئ فى الصحة والسلامة العامة ، دار المسيره للنشر ، بدون سنة نشر،ص99
- Guidelines on social housing :principles and examples , United nations , New york and Geneva ,2006 , p10
- united nation escape and Un –habitat , housing the poor in Asian cities ,quick guide 3,land: A crucial element in housing the urban poor, united nations human settlements programme and united nations economic and social commission for Asia and the pacific , 2008 ,p6

-Un-habitat , sustainable housing for sustainable cities : A policy framework for developing countries , united nations human settlements programme , 2012 , p39

- مروه سيوييه حامد ، مرجع سابق ، ص76

- Hall ,P., Design for social sustainability , the young foundation , London,2011,p25

- أريج محي عبد الوهاب ، المعايير الإسكانية التصميمية لذوى الدخل المنخفض ، ص2 ،
متاح على الرابط
التالى

https://uomustansiriyah.edu.iq/media/attachments/5/5_2018_02_25!12_28_51_PM.pdf

- Adema,W., et all , Social housing : A key part of past and future housing policy , The European union programme for employment and social innovation "Easi", 2020 ,p23

- صلاح الدين نامق ، اقتصاديات السكان فى ظل التضخم السكانى ، القاهرة ، دار المعارف ، 1980، ص18،

- المركز الديموجرافى بالقاهرة ، التشريع والمشكلة السكانية فى مصر :أوراق فى ديموجرافية مصر ، القاهرة ، 2003 ، ص7

- الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء ، 2023 ، متاح على الرابط التالى :
<https://www.capmas.gov.eg>:

- أميرة تواضروس وآخرون ، تأثير الزيادة السكانية على التنمية والتمتع بحقوق الانسان ،
المركز الديموجرافى بالقاهرة ، ع17، 2021 ، ص11

- Sims ,D., and Abdel Fattah ,H., Egypt housing strategy , United Nations for human settlement , Un – Habitat ,2020 ,p13

-Ibid , p13

- الصغير محمد مهدى ، ثورة 25 يناير وأزمة الإسكان فى مصر :رؤية اقتصادية وقانونية فى ضوء فكرة العدالة الاجتماعية ، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والإقتصادية ، كلية الحقوق ، جامعة الأسكندرية ، 2012، ص858

- Badr ,M., and Shehata ,M., A methodology for Evaluating housing programs in Egypt , Civil engineering and architecture ,vol10 ,N5A ,pp214-239 ,2022 ,p229

- مصطفى محمد موسى ، التكديس السكاني العشوائي والإرهاب ، ط1 ، الرياض ، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية ، 2010 ، ص 22
- أحمد راغب وآخرون، تحليل الوضع السكاني مصر، المجلس القومي للسكان، 2016 ، ص60
- حمدي على أحمد ،المجتمعات الجديدة :مدخل التنمية الحضرية ، الإسكندرية ، دار المعرفة الجامعية ، 2019 ، ص65
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر ، 2016، ص18
- هبة الرحمن أحمد ، أمال نوري صافار ، الإسكان منخفض التكاليف (التجارب - المخاطر - الحلول) ، 2010، ص55متاح على الرابط التالي :
https://www.researchgate.net/publication/317954386_alaskan_mnkhd_altkalyf_almkhatr-_altjarb-alhlwl
- زينب شاهين ، إستطلاع رأى في المشكلة السكانية في مصر ، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية ، قسم بحوث وسياسات الرأى العام ، القاهرة ، 1992، ص3
- Shalaby, H., et all , The role of housing projects in Egypt toward solving the low – income housing problem , journal of engineering sciences and technology ,el jest ,vol40 ,2022 , p74
- هشام مخلوف ، نادية حليم ، الأحياء العشوائية في مصر :رؤية وصفية تحليلية ، القاهرة ، المركز الديموجرافى ، 2003، ص15
- Mohamed ,A., informelle konsolidierung im staatlichen wohnungsban : Eine untersuchung am beispiel des Ain – el – sir – projekts in kairo , architektur and stadtentwicklung im globalen zusammenhang der technischen universitat Berlin , Ph.D , 2004 ,p 42
- Abdel wahed, M., and Hanafy , A., op cit , p214
- على مصيلحي ، السياسة الإحتماعية وتحقيق العدالة الاجتماعية ، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية : المؤتمر السنوى العاشر ، 2008 ، ص:ص 726:726
- Abdelwahed , M ., Hanafy , A., op cit , p214
- ميلاد حنا ، اريد سكناً مشكلو لها حل ، بدون مكان نشر ، 1978 ، ص 30
- أبو زيد راجح ، العمران المصرى (رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين وإستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام 2020) ، المجلد الثانى ، ط1 ، القاهرة ، المكتبة الأكاديمية ، 2008 ، ص:ص 111:110

- زينب شاهين ، مرجع سابق ، ص4
- المرجع السابق، ص6
- عصام عمر أحمد مندور ، أزمة إسكان أم أزمة سياسات : دراسته للوقوف على الأسباب الحقيقية لمشكلة الإسكان فى مصر ، المجلة العلمية للإقتصاد والتجارة ، جامعة عين شمس ، ع4 ، 2016 ، ص 359
- Afify, A., improvement of low-cost housing conbitions , policies and constraints in Egyptian context , 2011 ,p3 , available at : <https://www.semanticscholar.org/paper/IMPROVEMENT-OF-LOW-COST-HOUSING-CONDITIONS%3B-AND-IN-Afify/3d3be6a77319495b8515b3cd4971e6d9d6c75478>
- نجوى ابراهيم محمود ، السياسات العامة والتعمير السياسى فى مصر :سياسة الاسكان دراسة حالة 1974-1986 ، ط1 ، القاهرة ، دار سعاد الصباح للنشر ، 1993، ص62
- على مصيلحى ، مرجع سابق ، ص728
- نجلاء مصيلحى ، الأبعاد الاجتماعية لسياسات الاسكان فى مصر : دراسة سوسيولوجية ، المجلة الاجتماعية القومية ، ع3، 2017، ص58
- سناء الخولى ، أزمة السكن ومشاكل الشباب ،الإسكندرية ،دار المعرفة الجامعية ، 2011 ، ص74،
- ميلاد حنا ، اريد سكنا مشكله لها حل ، مرجع سابق، ص31
- سناء الخولى ،مرجع سابق، ص74
- Mohamed ,A., op cit ,p49
- سناء الخولى ،مرجع سابق، ص75
- المرجع السابق ، ص 75
- ميلاد حنا ، الاسكان والمصييدة : المشكلة والحل ، ط1 ، دار المستقبل العربى ، 1988 ، ص:52:51
- ميلاد حنا ، أريد سكنا مشكله لها حل ، مرجع سابق ، ص31
- زينب شاهين ، مرجع سابق ، ص7
- عبد المولى اسماعيل وآخرون ، السكن فى مصر بين العشوائية والتحضر الرث : نحو دليل الباحثين والحقوقيين لتناول قضايا السكن فى مصر ، شبكة حقوق الأرض والسكن ، القاهرة ، دار الكتب والوثائق القومية ، 2008 ، ص20
- المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى 1952-1980، المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية ، القاهرة ، 1985 ، ص642

- عبد الرحمن عبد النعيم محمد ، الإسكان الحكومى للطبقات الفقيرة والمتوسطة بين تقييد الإمتداد وحرية التمكين ،المنتدى الوزارى العربى الاول للإسكان والتنمية الحضرية، وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، مصر، 2015، ص4
- Sims, D., and Abd-el Fattah ,H., Egypt housing profile , United nations Human settlement programm (Un- Habitat) , 2016 , p11
- ابو زيد راجح ، مرجع سابق ، ص46 -
- إيمان صبر مفتاح وآخرون ، التمكين والمشاركة الشعبية كمدخل لتنمية قطاع الإسكان لذوى الدخل المنخفض ، مجلة العلوم الهندسية ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط ، ع (4) ، 2018 ، ص 532
- سحر سليمان عبد الله ، ايمان عمر عسكر ، إسكان ذوى الدخل المنخفض فى مصر : رصد وتحليل ، المؤتمر السابع لتنمية الريف المصرى ، مركز تنمية الريف ، كلية الهندسه شبين الكوم ، 2009 ، ص:ص 9:10
- أشرف ابو العيون وآخرون ، الدروس المستفادة من التجارب العالمية لتنمية مشروعات الإسكان الإقتصادى ، مجلة الاتجاهات الهندسية المتقدمة ، ع2، 2019، ص24
- احمد سيد يوسف طه ، التحولات فى سياسة الإسكان وأثرها على تنمية العمران والسوق العقارى قى مصر ، ص9 ، متاح على الرابط التالى :
https://feng.stafpu.bu.edu.eg/Architectural%20Engineering/577/publications/Ahmed%20Sayed%20Youssef%20Taha_azh.pdf
- ماهر أبو المعاطى على ، نحو سياسه مقترحه لمواجهة مشكلة الاسكان فى مصر ، الجمعية المصرية للأخصائيين الاجتماعيين ،مجلة الخدمة الاجتماعية ، ع30 ، 1984 ، ص73
- Sims ,D., et all , Review of Egyptian subsidized housing programs and lessons learned , United states Agency for international development , 2007 ,p7
- المسح الإجتماعى الشامل للمجتمع المصرى 1952-1980 ، مرجع سابق ، ص643
- Sims, D., and Abd-el Fattah ,H.,Egypt housing profile, op cit , p8
- على مصيلحى ، مرجع سابق ، ص729 -
- سحر سليمان عبد الله ، ايمان عمر عسكر ، مرجع سابق ، ص11
- عفت عبدالله الزغبى ، متطلبات الاستدامة للإسكان الاجتماعى فى جمهورية مصر العربية من وجهة نظر المنقعين : دراسه ميدانيه للإسكان الاجتماعى بدشور ، مجلة كلية الإقتصاد والعلوم السياسية ، جامعة القاهرة ، ع1 ، 2022، ص 187

- Goell, E., sustainable cities in Egypt learning from experience : potential and precondition from new cities in desert areas , the Egyptian cabinet information and decision support center for future studies , 2009 , p44
- هشام محمود حافظ ، جيهان حسن سيد ، أليات ضمان إستدامة شراكة القطاع الخاص فى مشروعات الإسكان الاجتماعى ، ص7 ، متاح على الرابط التالى :
https://scholar.cu.edu.eg/?q=hishamhafez/files/shrk_lqt_lkhs_bmshrw_t_ls_kn.pdf
- أبو زيد راجح ، مرجع سابق ، ص24
- Goell , E., et all , op cit , p45
- مشروع إسكان مبارك للشباب ، هيئة المجتمعات العمرانية ، متاح على الرابط التالى :
http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/FutureYOUTH/Housing/default.aspx
- Abdel Rahemm , A .,et all , op cit , p 70
- شيماء الشرقاوى ، تقييم سياسات الاسكان فى مصر ، منتدى البدائل العربى للدراسات ، ع4 ، 2014 ، ص3
- Aref , H ., housing generated by (Re) generation Egyptian experience ,the ENHR conference, university of Cambridge ,2004 , p18
- Ahmed, O.,et all , the affordability of the provided housing units in Egypt ; case study of the national housing program (NHR), the 1st international conference : towards a better quality of life , technische university Berlin campus el Gonna , Egypt , 2017 , p5
- المشروعات القومية العملاقه قاطرة التنمية ، الهيئة العامة للإستعلامات ، ص96 ، متاح على الرابط التالى <https://www.sis.gov.eg/UP/Niazy.pdf> :
- ريهام محمد حافظ ، وعبير احمد عبد القوى ، تقييم مبادئ السكن المستدام بمشروعات الاسكان الاجتماعى لمحدودى الدخل بالمدن المصرية الجديدة : دراسة حالة مشروع هرم سیتی ،مجلة البحث الحضري ،جامعة القاهرة، مج16 ، 2015 ، ص78
- Report on national efforts to promote the right to housing on the occasion of the celebration of world habitat day on the 4th of October 2021 , supreme standing committee for human rights (SSCHR) , technical secretariat ,international human rights day report , 2021, p3

- Sims, D., and Abdel Fattah , H., Egypt housing strategy , op cit , p16
- Abd- elkawy , A., mechanisms of application organized self – help housing program in new Egyptian cities for achieving low –cost housing (case study : ebny betak project – six October city) , international journal of development and sustainability , vol 6 , N11 , 2017 , p 1662
- مصطفى كامل السيد ، نحو مكافحة الفقر دور السياسات العامة فى مصر والعالم ، القاهرة، دار الكتب ، 2017 ، ص:ص 173:174
- يحيى شوكت ، سياسات الاسكان فى مصر بين إستمرار سياسات الماضى ووضع سياسة عادلة للمستقبل ،المبادرة المصرية للحقوق الشخصية ، ط1 ، وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية ، 2014، ص38
- Sims, D., and Abd-el Fattah ,H.,Egypt housing profile, op cit, p 9:10
- كراسة شروط حجز وحدات سكنية ، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، صندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى ، تم استلامها من مديرية الإسكان محافظة البحيرة بتاريخ 2023/9/23
- نشرة الإسكان فى مصر إحصاءات من عام 2014 حتى عام 2023، الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء ، متاح على الرابط التالى <https://www.capmas.gov.eg>