



مؤتمر الإسكان  
العربي الرابع  
Fourth Arab Housing Conference



# السجل العلمي لمؤتمر الإسكان العربي الرابع

23-21 ربيع الأول 1438هـ الموافق 20-22 ديسمبر 2016 المملكة العربية السعودية - الرياض



إعداد  
اللجنة العلمية للمؤتمر  
الإدارة العامة للتعاون الدولي  
الإصدار رقم ( ٢ )

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### ورقة العمل الرابعة :

ادوات تفعيل دور القطاعين العام والخاص في تمويل الاسكان الاجتماعي في مصر بالمشاركة م. / وليد عباس

عبد القوي عثمان

معاون وزير الاسكان لشئون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – وزارة الإسكان –

جمهورية مصر العربية حاصل علي ماجستير بالتخطيط العمراني – كلية الهندسة

جامعة القاهرة

### ملخص البحث :

في إطار التحديات التي تواجه برامج الاسكان الاجتماعي يركز البحث على سبل تفعيل دور الاطراف المعنيه وخاصتا القطاع الخاص وصولا لبرامج تلبي احتياجات السكان وصولا لسبل انجاحها بمشاركة القطاع الخاص كتمويل بديل وللخروج بعدة توصيات تتناول اعادة توزيع الادوار فى منظومه الاسكان لتحقيق التكامل بينها والتاكيد على دور المشاركة المجتمعيه كمدخل هام لتفعيل تلك البرامج مع وضع منهج ارشادى لاقتراحها وتنفيذها ومتابعتها بالمشاركة ما بين الحكومه والقطاع الخاص في عملية التنمية تلك التوصيات من شأنها أن تدعم مبادرات البرامج المستقبلية التي تشجع علي السكن الاجتماعي القائم علي الشراكه ما بين القطاعين.

### ورقة العمل :

يركز البحث علي الية تفعيل دور القطاع الخاص بعملية التنميه فى مجال الاسكان الحكومى ودراسة توجيه تلك المشاريع لتوفير الغرض الرئيسى منها كما توضح الدراسه ضرورة اخذ البعد الاجتماعي والثقافى والاقتصادي والبيئى عند التصميم وذلك من خلال استعراض سياسات الاسكان في مصر لتوضيح العوامل والظروف التاريخية التي أدت إلى انخفاض التمويل للسكن الاجتماعي، ومن خلال ايضا استعراض الأدبيات لوضع تحليل عن الفرص والتحديات التي تطرحها الشراكات الممكنة، تليها دراسة حالة يمكن أن تساعد على توفير رؤية واضحة من خلالها يمكن اقتراح مجموعة من الأساليب المبتكرة وذلك بمناقشة الاساليب والاسس النظرية لتطوير منظومه متكاملة لادارة مشروعات الاسكان وتحليل مجموعه من الامثله والتجارب العالميه وكيفية تطبيقها لتلك البرامج مع دراسة سلبيات تجربته السابقة بهدف الخروج برؤيه تكاملية لوضع برامج الاسكان مقارنة بالواقع المصرى للخروج بمنهج ارشادى مقترح .

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### ٢- أهمية البحث:

تشير الدراسات أن اختيار الشريك المناسب وتحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح في إطار الشراكة هي من بين العوامل الرئيسية التي يمكن أن تعزز وتحسن نجاح مشروع الإسكان بأسعار معقولة وبناء على مراجعة الأدبيات والأبحاث السابق القيام به لهذه الدراسة، يمكن ان نخلص الي توصيات السياسة التي، إذا ما نفذت معا، يمكن أن تساعد في تعزيز مناخ السياسات التي تشجع على تسليم وإدارة إسكان ذوي الدخل المنخفض من خلال القطاع الخاص والعام معا.

### ٣- أهداف البحث:

أن ننظر إلى تكوين شراكات بين القطاعين العام والخاص كأحد الحلول التمويلية الممكنة لمعالجة المشاكل التي يعاني منها قطاع الإسكان الاجتماعي. وبذلك، فإن الهدف الرئيسي هو زيادة الوعي أيضا باعتماد منهج للشراكة بين القطاعين الخاص والعام في إطار تحديد سياسة وطنية لديها القدرة على دفع وتشجيع الشراكات من خلال:

أولاً: رفع مستوى الوعي لمنهج الشراكة وصلته بالإسكان الاجتماعي ومن أجل توفير السكن الاجتماعي ثانياً: تحديد توصيات قابلة للتطبيق من خلال سياسة مرنة وتشجيع فرص تمويل جديدة ومبتكرة بين القطاعين

### ٤- مفاهيم اساسية

#### ٤-١ خيارات الإسكان (Housing option):

وهو من المفاهيم الهامة ونقصد به توفير عدة خيارات وبرامج اسكان مختلفة ( لماذا؟) لأن المجتمع لا يعيش كشريحة واحدة وانما فئات مختلفه وكل فئة لها احتياجاتها الخاصة فمثلا ن فكر في خيار (مسكن النواة) كأن نعطي الساكن غرفه نوم وحمام فقط ومع زيادة دخله يبدأ هو بالبناء حسب التصميم المتفق عليه. ومن المفارقات العجيبه ان تقوم الدوله بتوفير مساكن ومع ذلك تبقى العشوائيات موجودة؟ لأن المجتمع كما ذكرنا لا يعيش كشريحه واحدة فالمتطلبات والإحتياجات اذا لم توفرها الدوله لكل شريحة سوف ينتج عنها ظهور حلول ارتجاليه من السكان تتمثل بالعشوائيات.

#### ٤-٢ أبعاد مشكلة الإسكان وتحدياتها بمصر

برزت مشكلة الإسكان في مصر بصورة حادة مع بداية الستينات مع ارتفاع معدلات النمو السكاني و تزايد الهجرة المكثفة من الريف إلى المدينة و تدخل الدولة في سوق البناء و إصدارها لعدة قوانين لتخفيض إيجار المساكن لصالح الطبقات الفقيرة، أدى ذلك إلي إحجام القطاع الخاص عن الاستثمار في الإسكان الاقتصادي وبالتالي كان على الدولة تحمل عبء القيام بتوفير الإسكان الاقتصادي للفئات الفقيرة من المجتمع.



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

بينما في الستينيات والسبعينيات ظهر اتجاه المشاركة الفعالة بين مستعملين المساكن Users وجهات الإمداد بالمساكن Developers في عملية الإسكان حتى تم الوصول لطرح تقسيم ثلاثي الأبعاد، وبناء عليه تبلورت منظومة أبعاد مشكلة الإسكان في البعد السكاني وهو الخاص بفئات السكان ، والبعد التنفيذي وهو مرتبط بالجهات القائمة بتوفير المسكن، والبعد التشريعي والمسئول عن القوى المنظمة والمسيطرة علي العملية، وذلك كما يوضحه الشكل التالي رقم (١-١).



منظومة أبعاد مشكلة الإسكان

٣-٤ العوامل المؤثرة على سياسات الإسكان في مصر:

أولاً: علي المستوى الكلي : (Macro level)

تقوم الدولة بتحديد أولويات التنمية بشكل عام و الاختيار بين البدائل المطروحة، فيتم تحديد مجالات الاستثمار ومنها الإسكان وتوزيع الأدوار ما بين القطاع العام و الخاص، والالتزام بتوفير برامج للإسكان الميسر منخفض التكاليف .

ثانياً: علي المستوى الجزئي : (Micro level)

حيث يتم تحديد الأهداف و الأساليب علي ضوء الظروف السائدة ولقد أدت قلة الموارد إلى إعطاء الأولوية إلى الاستثمارات الزراعية و الصناعية، و إهمال الاستثمار في مجال الإسكان و خاصة الإسكان الموجهة إلى فئات المجتمع الأكثر احتياج مثل الشباب و ذوي الدخل المنخفضة، ولا شك أن الدولة تلعب دوراً رئيسياً في مواجهة مشكلة الإسكان في الدول العربية كما في مصر، و خاصة أنها تتحكم في أغلب عناصر المشكلة من ارض و مواد بناء و خدمات و مرافق أساسية.

٣-٤ الادوار والمسئوليات المختلفة لمشروعات الاسكان في مصر :

تعددت الجهات الرسمية المسئولة بصورة مباشرة أو غير مباشرة عن برامج الاسكان ومشروعاته في مصر وتتمثل في الجهات والقطاعات الرسمية المسئولة عن الاسكان في مصر في التالي :

٣-٤-١ الجهات الرسمية المسئولة عن الاسكان في مصر: ( )

- وزارة الاسكان والمرافق.
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- لجان السياسات والمجالس المحلية والمؤسسات العامة.
- المجالس المحلية والادارات الهندسية بمجالس المدن



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### ٤-٣-٢ القطاعات المسئولة عن الاسكان بمصر: ( )

أما في مدينة ساوباول بالبرازيل فتتضح الشراكة كمثال تطبيقي في استغلال المجالس المحلية ممتلكاتها الخاصة من الأرض وسلطاتها في فرض قوانين تقسيم المناطق لجذب القائمين بالتنمية من القطاع الخاص للمساهمة في مشروعات مشتركة وتكوين شراكة تنمية بين كل من القطاعين العام والخاص. وتتضح تفاصيل الشراكة في تقديم المجلس المحلي الأرض والسماح بالاستغلال الانتقائي لبعض البنود الاستثنائية بقوانين التخطيط فيما يتعلق برفع الحد الأدنى للكثافة السكانية، حيث استغلت الكثافة الإضافية استغلالاً خاصاً في التوسع والبناء. أي أنه تم السماح للقطاع الخاص بتجاوز قوانين الكثافة القائمة مقابل بناء وحدات سكنية لمحدودي الدخل من سكان الحضر الذين يعيشون في المناطق العشوائية (أبو العلا، ٢٠٠١). يمكن القول ان مسئولية مواجهة مشكلة الاسكان في مصر ودراستها وايجاد الحلول لها تقع على عاتق وزارة الاسكان والمرافق، وهذه الوزارة بصفة عامة تشرف على ثلاثة قطاعات رئيسية، يمكن ايجازها في:

- قطاع المقاولات (التشييد)، وشركات قطاع الاعمال.
- قطاع مواد البناء.
- قطاع الاسكان وهذا القطاع يمكن تقسيمه الى الانشطة التالية:
  - أ- مديريات الاسكان بالمحافظات والتي تقوم بتنفيذ خطة الدولة في مجال البناء في كل محافظة.
  - ب- شركات الاسكان (العقارية): مثل شركة مصر الجديدة، شركة مدينة نصر، شركة المعادي، شركة المعمورة، وتقوم هذه الشركات عادة باعداد المواقع وامدادها بالمرافق وبيع بعض منها واذا مشروعات (اما اسكان أو غيره..) على المواقع المتبقية منها.
  - ج- شركات اسكان: مثل التعمير والمساكن الشعبية شركة الشمس للاسكان(سابقاً) ، التي تقوم بشراء مواقع لاقامة مشروعات اسكان أو مشروعات تجارية أو مباني ادارية عليها.
  - د- هيئة تعاونيات البناء: وهي تقوم بافراض الأفراد والجمعيات بشروط محددة. لانشاء مشروعات للاسكان، كما تقوم أيضا بانشاء مشروعات اسكان خاصة بها وتخصيصها بالبيع تبعا للنظم خاصة تسير عليها ١٩٧٠.
  - هـ- الجهاز التنفيذي للاسكان الاجتماعي وصندوق تمويل الاسكان الاجتماعي
  - و- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهي الجهة الرائدة في مشاركة القطاع الخاص في الوقت الحالي ان نشاط مديريات الاسكان وهيئة تعاونيات البناء هو نشاط خدمات في المقام الاول ، اما شركات الاسكان والشركات العقارية فهي وحدات اقتصادية تسعى في المقام الاول تحقيق اكبر قدر من الربحية، ويتبع ذلك بالضرورة ان اغلب الوحدات السكنية التي تقوم بانشائها تناسب فئات السكان ذوي الدخل المتوسط والمرتفع. أما هيئة تعاونيات البناء فهي تهتم اساسا بالاسكان المتوسط ودون المتوسط.

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

- ٤-٣-٣ الجهات التي تقوم بتوفير المساكن **Developers** وجهات التمويل :
- هي تلك الجهات التي تقوم بالمبادرة لتجميع العناصر اللازمة من ارض وتمويل وتصميم وبناء لتحقيق ايجاد المساكن، وتتغير تلك الجهات من دولة الى أخرى ومن وقت الى لآخر حسب القوانين السائدة وحسب المناخ التنظيمي والاقتصادي والسياسي الموجود. ( )
- وتتمثل الجهات القائمة علي توفير المسكن في مصر والممولة له في الجهات التالية :
- الافراد: الذين يقومون بمجهوداتهم الذاتية بتوفير المسكن لانفسهم.
  - الجمعيات التعاونية: التي تهدف الى توفير السكن لأعضائها عن طريق توفير الاراضى والقروض (من الهيئة العامة لتعاونيات الاسكان أو بنك التعمير)
  - الحكومة أو المحليات والمحافظات وأجهزة المدن الجديدة (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة)
  - تمويل من ميزانية الدولة أو من التعاونيات أو بنك التعمير.
  - شركات التعمير - قطاع عام وقطاع خاص.
  - الهيئات - مثل الصناعة والجامعات وماشابهها والتي تقوم ببناء مساكن العاملين بها .
  - المستثمرين.
  - صندوق تمويل الاسكان الاجتماعي
- ٤-٤ العقبات المواجهة لسياسات الإسكان ومعوقات نجاح تلك السياسات:
- عدم وجود سياسة إسكانية مستقرة في الدول النامية : والمتمثلة في غياب سياسة قومية للإسكان بأنواعه المختلفة وكذلك غياب سياسة إقليمية لتنمية وتوزيع السكان، وعدم وجود سياسات مالية للتمويل والدعم وكذلك عدم وجود سياسات للأراضي المخصصة للإسكان داخل المدن وخارجها.
  - التعارض بين الأهداف المحلية والأهداف القومية للإسكان .
  - نقص البيانات الضرورية لضمان دقة قياس الاحتياجات والجدوى الاقتصادية والأداء.
  - عدم وجود توزيع مناسب للموارد المالية المخصصة لعملية الإسكان.
  - عدم وجود مشاركة من القطاعات المحلية والجهود الذاتية ،الخاص حيث إن الحكومة هي المتحكمة في عناصر المشكلة من ( ارض / مواد البناء / خدمات / مرافق / .. )
  - تشابك المسئوليات بين الوزارات والمحليات في مجال الإسكان.
- ٤-٥ الاستثمار العقاري في مصر ودور القطاع الخاص:
- جاء تشجيع الاستثمار العقاري في مصر عقب فترة طويلة بداية من قوانين الستينات إلى ما بعد الانفتاح من عدم الاتزان ، وهناك عوامل عديدة ومتشابكة أدت إلى ذلك، ويمكن إدراج معظم هذه العوامل تحت عنوان رئيسي هو " عدم ملائمة المناخ الاقتصادي العام للاستثمار في مجالات الإسكان". وقد ظهرت تغييرات جذرية في الهيكل الاقتصادي للدولة حيث اتجهت الدولة لتشجيع دور القطاع الخاص في شتى المجالات وذلك حتى يتحمل مسؤولياته في هذه المرحلة التي تسيطر فيها الجوانب الاقتصادية، كأحد أهم مقومات النفوذ والسيطرة العالمية.

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

تمثل العلاقة بين سوق الطلب والعرض علي الوحدات السكنية احدي العوامل الأساسية التي تؤدي الي مشاكل الإسكان التقليدية ولعل ذلك مرتبط بالعديد من الأسباب البعض منها يرجع الي مشاكل أسلوب وطريقة العرض والبعض الآخر يخضع للطلب. ويعد قانون العرض والطلب هو القانون الذي يحكم حركة السلع في السوق ومقياس كسادها أو ازدهارها، وينطبق هذا على الإسكان والوحدات السكنية المتعامل عليها باعتبارها سلعة، وعندما تحررت الوحدة السكنية وأصبح تداولها يخضع لمتطلبات السوق وقانون العرض والطلب، ضاقت الفجوة وظهرت بوادر عديدة تدل على أن السوق العقاري أخذ طريقة إلى الاتزان. وبشكل عام تعددت وتنوعت جهات عرض الوحدات السكنية وتدرجت من الأشخاص المستثمرين الي شركات الاستثمار العقاري المصرية وكذلك شركات الاستثمار العقاري المصرية- الأجنبية التي تخضع لعقود خاصة و قانون الاستثمار وكذلك البنوك والتي تشترك مع شركات استثمار عقارية وتضم البنوك العقارية والبنوك التجارية. بينما تتمثل جهات الطلب بصورة أساسية في المستعمل أو المشتري.

### ٤-٥-١ الاستثمارات في مجال الإسكان :

العنصر الرئيسي التي كان له أكبر الأثر في مشكلة الإسكان سواء حالياً أو حتى بالنظر إلي تطور المشكلة . وعند الحديث عن الاستثمارات في مجال الإسكان فان هناك عنصرين رئيسيين يمكن أن يدرجا في هذا الصدد وهما :

مصدر التمويل :وبالأخص دور القطاع الخاص

في الاستثمار في مجال الإسكان

أشارت دراسة مشكلة الإسكان في مصر إلي أن إجهاد القطاع الخاص عن المشاركة في هذا المجال نسبياً أحد أسباب مشكلة الإسكان في مصر، أما مصادر تمويل المشروعات المتمثلة في الاعتمادات الحكومية جميعها تمويل ذاتي من خلال المشاريع نفسها. وعلي هذا فان عمليات تقييم مشروعات وبرامج الإسكان لابد وأن

أبعاد دراسة المشكلة	أسباب مشكلة الإسكان " الطلب والعرض "	مراحل تطور مشكلة الإسكان
<b>الاستثمارات في مجال الإسكان</b>		
دور القطاع الخاص في تمويل البرنامج	إحجام القطاع الخاص عن المشاركة في هذا المجال نسبياً	تولى القطاع الخاص قبل الخمسينات بمفرده سياسة تمويل وتنفيذ بناء المساكن وبعدها ابتعد تماماً عن المشاركة
تكلفة المسكن والقدرة الشرائية	ارتفاع إيجارات المساكن وعدم قدرة الفئات علي الدفع	إنشاء مسكن منخفض التكاليف
مصدر تمويل الوحدات السكنية	عدم وضوح جهه خاصة أو حكومية تتولي تمويل الوحدات السكنية بأنظمة ميسرة تسمح بتداولها	
<b>الجوانب الادارية والتنظيمية</b>		
التشريعات واللوائح والاجراءات	صدور قوانين لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر	إصدار مجموعة من القوانين حددت بمقتضاها إيجارات المساكن وخفضها
		إصدار قوانين من شأنها تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر
نمط الحياة	ارتفاع سعر الفائدة أدي الي ظهور ظاهرة التملك والخلوات	تغير نمط الحياة والاتجاه من الإيجار إلي التملك

معايير التقييم المستخدمة

تتضمن مجموعة من المعايير تشتمل دور القطاع الخاص والقطاع الحكومي في تمويل مشروعات الإسكان وتحديد مصادر التمويل للمشروع أو لتمويل الوحدات السكنية.

جدول (١-١) المعايير المستنبطة من دراسة مشكلة إسكان محدودي الدخل بمصر



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

٤-٦ دور المساهمين في إنتاج الإسكان بالتطبيق علي مدن غرب القاهرة

### Actors involved in housing production systems

يعد إنتاج الإسكان في مدينة السادس من أكتوبر و الشيخ زايد مثالا جيدا لتنوع المساهمين في عملية الانتاج و البناء واختلاف دورهم باختلاف نمط الاسكان. ولعل مشاركة القطاع الخاص وكبار المستثمرين في تنفيذ سياسات الإسكان ومشروعات الإسكان القومي خير دليل على مدى التفاعل الإيجابي بين قطاعات إنتاج الإسكان المختلفة بالمدينة كمثال للمدن الجديدة المصرية و التي يجب تشجيعها و تطويرها لضمان الحصول على أكثر إيجابيات ممكنة من هذا التفاعل. ويوجد العديد من المساهمين بالإنتاج الإسكاني بمدينة السادس من أكتوبر و الشيخ زايد تبدأ من القطاع الحكومي ممثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من خلال جهاز تنمية مدينة السادس من أكتوبر و جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد، أو من خلال الأجهزة التابعة الأخرى للهيئة مثل بنك الإسكان والتعمير أو صندوق تمويل المساكن أو إسكان التعاونيات بين القطاع الحكومي و القطاع الخاص و كبار المستثمرين و هو القطاع الذي يمكن تقسيمه الى الأفراد و الذين لهم دور في تنمية قطع الأراضي و تقاسيم الأراضي ذات المسطحات التي تتراوح بين ١٥٠ حتى ١٠٠٠ م٢ أو كبار المستثمرين وشركات الإستثمار العقاري و الذين يتولون تنمية مسطحات الاراضي الكبيرة ذات مسطحات ١٠ فدان حتى أكثر من ١٠٠ فدان و التي تضم قطع أراضي و فيلات و إسكان فاخر لذوي الدخل المرتفعة. ثم يأتي الشراكة بين القطاع الخاص و العام في إنتاج إسكان لذوي الدخل المنخفضة، و أخيرا يأتي صغار المستثمرين و الذين يتولون تنمية و إنتاج الإسكان ذي مسطحات صغيرة مثل إبنى بيتك و الإسكان العائلي الذي يبدأ بوحدات سكنية ٢٣م٢ على قطع أراضي ١٥٠م٢ حتى قطع أراضي تصل الى ٣٥٠م٢ بمسطحات وحدات تتراوح بين ٧٥-١٨٠م٢. و فيما يلي شرح لكل قطاع من هذه القطاعات المنتجة و حجم الإسكان المنفذ فيه و تحت التنفيذ و حجم الإستثمارات بهذا القطاع الهام.

– القطاع الخاص و المستثمرين و دورهم في إنتاج الإسكان بالمدينة:

تتعدد الجهات الممثلة للقطاع الخاص و المستثمرين في إنتاج الوحدات السكنية بأنماطها المختلفة بالمدينة و ذلك وفقا لما يلي:-

أ- دور الأفراد في إنتاج المسكن:

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

و هو القطاع الذي يلعب دورا حيويا حاليا في إنتاج الوحدات السكنية بجميع مستوياتها بالمدينة، حيث يبلغ إجمالي قطع الأراضي التي تم تنميتها بالفعل حوالي ٣٠ الف قطعة أرض بمسطحات تتراوح بين ١٥٠م<sup>٢</sup> إلى ١٥٠٠م<sup>٢</sup> حيث يتم البناء وفقا للاشترطات البنائية المحددة لكل منطقة على حدة. و توضح الخريطة رقم (٦-١٠) الاشتراطات البنائية لتلك المناطق التي يتم البناء فيها من أرضي + دور حتى أرضي و خمسة أدوار وفقا لنوعية الإسكان. و يبلغ إجمالي الوحدات السكنية التي تم تنفيذها من خلال هذا القطاع الخاص حوالي ١٥١٢٧٢ وحدة سكنية. و تشمل هذه الوحدات جميع الأنماط سواء بالأحياء أو العائلي و المستويات إقتصادي أو متوسط و فاخر و فيلات.

و يلاحظ أنه قد واكب أسلوب تنمية هذا القطاع العديد من التعديلات في المدة الزمنية للبناء و أسلوب التخصيص، و ذلك لتجنب المضاربة التجارية بأسعار الأراضي والتي تضاعفت قيمتها السوقية أكثر من خمسة أضعاف للمتر المربع، فتارة يتم تحديد سعر ثابت للمتر المربع مع الالتزام بالبناء خلال ثلاثة سنوات، و كارة اخرى يتم التخصيص بأسلوب القرعة مؤخرا، بل إنه قد يتم إتباع سياسة المزادات في الأراضي ذات الاستعمال المختلط (سكني- تجاري- ترفيهي...الخ) للحصول على أكبر قيمة تسويقية للمتر المربع و من ثم إعادة توجيه العائد لبناء إسكان لذوي الدخل المنخفضة. و هذا الأسلوب غالبا ما يتبع مع الأراضي ذات المسطحات الكبيرة و إن كان لهذه السياسة اثار جانبية فيما يتعلق بارتفاع القيمة البيعية لأراضي البناء بالمدينة ككل وذلك بالتوازي مع سياسات إعداد مشروعات الإسكان القومي بأراضي بقيمة أقل من ٧٠ جنيه للمتر المربع في ذات المدينة. و هو ما يدعو إلى صياغة تنمية عمرانية لتفعيل شراكة المستثمرين مع سياسات الإسكان كما هو متبع حاليا في بعض المشروعات.

ومن التجارب الناجحة لمشاركة القطاع الخاص فقد تم تخصيص الاراضى بالمدن الجديدة للمستثمرين لبناء وحدات سكنية ضمن المشروع و أن يكون نصف هذه المساحة ٥٠% على الأقل لإقامة وحدات سكنية مساحة ٦٣م<sup>٢</sup> فأقل ضمن المشروع القومي للإسكان بسعر ٧٠ جنيه للمتر المسطح من الأرض المخصصة للمشروع القومي أما باقي المساحة فيتم تحديد سعرها من اللجنة المختصة وطبقاً للقواعد وحسب النسب المطلوبة من الشركات على أن تسدد قيمتها على أقساط سنوية لمدة ١٠ سنوات طبقاً لشروط المشروع القومي كالتالي (١٠% دفعة مقدمة وفترة سماح ٣ سنوات والباقي على ٧ سنوات)

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

ب- سلبيات تجربة المشاركة السابقة

نظرا لعدم قيام الهيئة بتحديد منهجية واضحة مع الشركات فيما يخص اسعار الوحدات والتي سيتم تخصيصها للسادة المواطنين ممن تنطبق عليهم الشروط الخاصة بالمشروع ؛ فقد قامت الشركات بالمغالاة في تلك الاسعار مما تسبب في غلاء اسعار الوحدات السكنية بشكل عام اضافة الي عدم وصول الوحدات لمسحقيها

كما تجدر الاشارة الي عدم قيام بعض الجهات والشركات المخصص لها قطع اراضي ضمن المشروع بالانتهاك من مشروعاتهم في المدة المحددة بالتعاقد  
٥- الخلاصة والاستنتاج:

نظرا لما للدولة من دور تنموي ورغبة بتوفير وحدات سكنية تصلح لمعظم فئات الشعب ومن خلال استبيان المستثمرين ولضمان شراكة مع القطاع الخاص تضمن للجميع العائد المادي والتنموي المقترح تم التوصل لدراسة تخصيص اراضي للسادة المستثمرين لاقامة وحدات سكنية عليها مقابل قيام تلك الشركات بتنفيذ عمارات اسكان اجتماعي وبالضوابط التالية :-  
• التسعير والسداد:-

(١) ان يكون سعر الارض هو تكلفة المرافق في حال رغبة الشركة بتنفيذ كامل المشروع اسكان اجتماعي ، اما في حال طلب الشركة عمل جزء استثماري "عمارات او فيلات" نظير قيام تلك الشركات بتنفيذ عمارات اسكان اجتماعي فيتم تقييم ارض الاسكان الحر وفقا للاسعار السائدة.

(٢) ان يكون سداد قيمة الارض عن طريق حصص عينية للدولة تتمثل في وحدات سكنية ؛ ويتولي صندوق التمويل الاسكان الاجتماعي تسويق الحصة العينية وذلك ضمانا لوصول الوحدات لمسحقيها .  
• الارباح :-

الاتزاد ارباح الشركة عن نسبة ٧,٥% من تكلفة المشروع حال قيام الشركة بتنفيذ كامل المشروع اجتماعي اما في حال قيام الشركة بتنفيذ جزء حر فيكون لها الحرية في البيع وفقا للسوق العقاري السائد .  
كيفية اختيار الشركات :-

ان تكون الاولوية للشركات التي لها سابقة خبرة واثبتت جدية من حيث (مدة تنفيذ المشروع ؛ الالتزام بالسداد ؛ الالتزام مع العملاء ...الخ )  
• مدة تنفيذ المشروع:-

ان تكون مدة تنفيذ المشروع (من تاريخ اعتماد المخطط ) (٣سنوات للمساحات اقل من ٢٠٠فدان ؛ ٥سنوات للمساحات اكبر من ٢٠٠فدان وحتى ٥٠٠فدان ؛ ٧سنوات للمساحات اكبر من ٥٠٠فدان وحتى ١٠٠٠فدان) وفي حال زيادة المساحة عما سبق يتم دراسة كل حالة علي حدة.



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

- مراحل التنفيذ :-  
يتم التنفيذ علي اربع مراحل بحيث يتم التسليم علي التوالي (يتم تنفيذ حصة الهيئة اولا ويتم تسليم الشركة الجزء محل الاستلام "اجتماعي او حر " بعد وصول نسبة الانجاز للاسكان الاجتماعي ٨٥٪.  
• نقاط عامة :-  
٥ اعمال تنسيق الموقع والمرافق والمصروفات الادارية بانواعها و التراخيص اللازمة والاعمال الاستشارية لكامل المشروع علي نفقة الشركة ويتم الاستلام حصة الهيئة كاملة وفقا للمواصفات التي يتم التعاقد عليها .  
٥ يتم توفير نسبة خدمات من (٨:١٢)٪ مناصفة بين ما يتم تخصيصه للمطور والجزء الخاص بالهيئة وعلي ان تؤول ملكية الخدمات الواقعة داخل الجزء الذي سيتم تخصيصه للشركة لها.  
٥ في حال تقاعس الشركة المراد الشراكة معها عن تنفيذ الجزء الاستثماري يتم اتخاذ الاجراءات اللازمة لسحب الارض او الاستقطاع او دراسة منح الشركة مهلة بمقابل مادي؛ مع ادراج ذلك في العقود المبرمة .  
٥ في حال عدول الشركة وقت تنفيذ الحصة العينية للهيئة عن استكمال المشروع يتم تقييم ما قامت به الشركة مع الاخذ في الاعتبار ضرورة وضع تأمين مناسب يضمن موقف العدول عن الاستكمال ولا يسترد ليكن (٢٪ من قيمة الاعمال لكامل المشروع بمراحل "منشآت ؛ ارض ؛ مرافق ؛ خدمات ) يتم سداده بعد صدور القرار الوزاري وقبل الترخيص ) ؛ وفي حال وجود مستحقات مالية للشركة يتم استردادها بعد خصم التأمين المقترح

### ٦- التوصيات :

- إعادة صياغة العلاقة بين القطاعين العام والخاص على مبدأ الفائدة للجميع والعمل سوياً لتنفيذ الخطط والسياسات الإسكانية
- العمل على زيادة اجتناب رؤوس الأموال العالمية .
- زيادة دور القطاع الخاص في الإدارة والتنمية .
- استمرار الاهتمام بجودة الإنتاج ( الوحدات السكنية - المرافق - الخدمات - ..... إلخ) .
- فتح محاور جديدة للتنمية .
- التنوع في القواعد الاقتصادية تبعاً لإمكانات ومقومات كل منطقة .
- مراعاة البعد الاجتماعي والالتزام بدور الدولة في إقامة مساكن لمحدودي الدخل .
- التوجه نحو بناء مجتمعات عمرانية وليس تجمعات سكنية
- إشراك المنتفعين منذ البداية في عملية التخطيط والتصميم وإختيار طرق الإنشاء ومواد البناء المتوافقة بيئياً ومنخفضة التكاليف

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### ٧- قائمة المراجع:

- ٨ -١ مراجع باللغة العربية
- ١ -٢٠٠٦ م، وليد الزامل - محاضرة: مقدمة في الإسكان
- ٢ - أيمن محمد نور عفيفي - نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية
- ٣ - د- عبد المحسن برادة - نظم الإسكان مدخل لسياسات الإسكان - ورقة بحثية - مؤتمر سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض مركز بحوث البناء والإسكان - ١٩٩٦
- ٤ - جامعة القاهرة - كلية هندسة - ٢٠٠٠ - اقتصاديات الاسكان في ظل آليات السوق المصدر رسالة دكتوراه
- ٥ - ٢٠٠٧ - الإسكان في مصر - الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الاسكان - دراسة تفصيلية للقطاع الغربى لإقليم القاهرة الكبرى
- ٦ - وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة- القاهرة، ٢٠٠٢ م - مبارك والعمران ،
- ٧ - رانيا فوزي رجب خليل- إسكان الشباب في القرن ٢١ مشروع مبارك لإسكان الشباب بالمدن الجديدة - ماجستير - كلية هندسة - جامعة القاهرة - ١٩٩٩ .
- ٨ - محمد سامي الديب - اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠٠
- ٩ - تقييم برامج و مشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر في الفترة من ١٩٩٠ الي ٢٠٠٧ مروة سيبوية حامد ٢٠٠٨
- ١٠ - جهاز مدينة السادس من أكتوبر، نوفمبر ٢٠١٥