



قضايا وآراء



مقترحات وآراء حول قضايا المجتمع من واقع الصحافة المصرية

قضايا وآراء

الإسكان الاجتماعي

العدد (١٩٠)

سبتمبر ٢٠١٦

نشرة دورية تصدر عن
مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء

قضايا و آراء



مقدمة

تمثل آراء ومناقشات الخبراء والمفكرين والعلماء والكتاب - فضلا عن القارئ العادي- التي تنشر في الصحف (قومية - حزبية - مستقلة) وما تشمله من مقترحات وحلول وتوصيات تتعلق بقضايا المجتمع ومشاكله، ثروة فكرية ورافدا هاما يعكس توجه المجتمع المصري، ومن ثم كان الاهتمام بهذه الآراء برصدها واستخلاصها وتخزينها واسترجاعها لخدمة المستفيدين منها.. أمرا على درجة عالية من الأهمية.

ومن هذا المنطلق أنشئت "قاعدة بيانات قضايا وآراء" في عام ٢٠٠٧ لتحقيق أهداف: الرصد - الاستخلاص - التسجيل والتخزين - البحث والاسترجاع ... وذلك بهدف دعم متخذ القرار، فضلا عن الباحثين والمستفيدين.

وتتضمن "قاعدة بيانات قضايا وآراء" التسجيلات (مستخلصات المواد الصحفية) لمواد الرأي التي يتم رصدها واستخلاصها وتسجيلها، وقد وصل حجم القاعدة حتى الآن أكثر من ٦٠ ألف تسجيلة، علما بأن النصوص الكاملة للمواد الصحفية قد تم تخزينها مع ربطها بالتسجيلات الخاصة بها على القاعدة، ويمكن استرجاعها أيضا وطباعتها.

وتعد "نشرة قضايا وآراء" التي نحن بصدها إحدى ثمرات هذه القاعدة، حيث يتناول كل عدد من هذه السلسلة آراء ومقترحات الكتاب والمفكرين والقراء في موضوع محدد.

والإصدارة التي بين أيدينا تتضمن (٣١) تسجيلة في موضوع "الإسكان الاجتماعي"، وقد تم تنظيم التسجيلات في متن النشرة تاريخيا من الأقدم إلى الأحدث، وهي للمواد الصحفية التي نشرت خلال الفترة من ديسمبر ٢٠٠٤ إلى يونيو ٢٠١٥ من صحف الأهرام-الأخبار-الوفد-العالم اليوم-الشروق الجديد-المصري اليوم/ مواقع صحف: الأهرام-الأخبار-الجمهورية-المصري اليوم-الأهرام الاقتصادي.

جدير بالذكر أن جميع إصدارات النشرة متاحة ورقيا بالمكتبة وإلكترونيا على نظام القاعدة أو من خلال موقع بوابة معلومات مصر www.eip.gov.eg على شبكة الإنترنت.

هذا ويسعد "مكتبة مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار" تلقي استفساراتكم ومقترحاتكم من أجل تطوير هذا العمل شكلا وموضوعا، في سبيل تحقيق أهدافه المرجوة، وتعظيم الاستفادة منه على البريد الإلكتروني للمكتبة: library@idsc.net.eg.

(١)

الإيجار أفضل للشباب/ نادية الملاخ

مستخلص

ضعف إقبال المواطنين على الإقامة في مدن الشباب بالرغم من المزايا التي تتمتع بها من جمال التصميم المعماري و بعدها عن الزحام رغم الاستثمارات الضخمة التي أنفقت عليها، وذلك بسبب غياب الخدمات الضرورية الجاذبة للسكان مثل (المواصلات- الرعاية الصحية و غيرها)، وانتظار المواطنين لاستكمال الخدمات بهذه المدن للإقامة فيها.

ويقترح:

- توفير مساكن للشباب بالإيجار لمنع استغلال البعض لهذه الوحدات بشرائها و الاستثمار فيها أو حرمان من يستحقها من الاستفادة بها.
- تشجيع القطاع الخاص على المشاركة بفاعلية في توفير الخدمات الضرورية بهذه المدن.

www.Ahram.org.eg

١١ ديسمبر ٢٠٠٤

موقع الأهرام

رؤية جديدة لمشكلة الإسكان في مصر / مكرم محمد أحمد

مستخلص

إن الانفصام بين العرض و الطلب في سوق الإسكان و تشوهات القيمة الإيجارية تقتضي ضرورة تغيير أنماط السكن بما يوافق الاحتياجات الحقيقية حيث يوجد فائض ضخم من الإسكان الفاخر المعروض للإيجار أو التملك ونقص الوحدات السكنية الخاصة بالفئات المتوسطة و الصغيرة بالإضافة إلى احتجاز عدد كبير من الوحدات السكنية المغلقة و الشاغرة عن سوق العرض لرغبة المستأجرين في الاحتفاظ بها لأولادهم لانخفاض قيمة إيجارها.

ويقترح:

- تركيز أنماط البناء على الوحدات السكنية ذات المساحات التي تتراوح بين ٦٠ و ٩٠ مترا بإيجار بين ٢٠٠ و ٤٠٠ جنيه، ولا تزيد مقدمات الإيجار عن ٢٤ ألف جنيه.
- تغيير أنماط السكن بما يوافق احتياجات السوق الفعلية، مع مراعاة أنماط الوحدات السكنية الصغيرة لشباب المهنيين و مواقعها لتكون بداية جيدة لهم .
- رفع القيود عن إيجارات المساكن القديمة في الأحياء الراقية مع توفير مظلة أمان لشاغلي الوحدات القديمة في الأحياء الشعبية، و إعادة النظر في قانون الإيجارات القديمة بما يساعد على عودة الوحدات السكنية الشاغرة و المغلقة إلى دورة الإسكان و يشجع صغار المستثمرين على العودة للاستثمار في السوق العقارية .
- دراسة أوضاع المستأجرين طبقا للقانون الجديد لوضع حلول لمشكلة تكاليف الإيجار التي تتزايد باستمرار لمدد طويلة.

مستخلص

إن الضباب الذي يحيط سوق العقارات أصبح يهدد خطط الحكومة بإنعاش الإنفاق الداخلي للتقليل من آثار الأزمة العالمية على الاقتصاد المصري، وذلك لإحجام المواطنين عن شراء العقارات انتظاراً لاستقرار الأسعار، مع تشبع قطاع الإسكان الفاخر.

ويقترح:

- عودة شركات العقارات للبناء لصالح الطبقة المتوسطة والفئات الأقل دخلاً، بشرط عدم المغالاة في الأسعار وتقديم حوافز مالية تناسب دخولهم، على أن يتم ذلك بمساعدة الدولة والمستثمرين.

لحماية نظام التمويل العقاري المصري / إيمان عراقي

مستخلص

أهمية حماية نظام التمويل العقاري في مصر حتى لا يتعرض للأزمة المالية التي حدثت في الولايات المتحدة الأمريكية و الناتجة عن التسبب في ضخ التمويل للاستثمارات العقارية.

ويقترح:

- اتباع معايير التمويل الدولية، وعدم الاعتماد على رهن العقار الضامن وحده عند منح التمويل .
- إصدار تشريع مصري يلزم من يريد الاستعانة بخبرة أجنبية إضافة خبير تقييم مصري مسجل لفريق العمل والحصول على توقيعه على تقارير التقييم .
- إعادة النظر في تعريفات الضمانات الواردة بالقانون و اللائحة التنفيذية التي تقبل أي ضمانات يراها الممول، وكذلك النظر في الحدود المنظمة للتمويل الواردة بالقانون مثل نسبة التحويل و أفساطه.
- الالتزام بالمعايير الدولية في أعمال الرقابة على التمويل بدءا من التقييم و توافر قواعد البيانات للسوق العقارية والالتزام بالمعايير الدولية في منح القروض.

السماح بتمويل الوحدات السكنية تحت التشطيب.. يعيد الحيوية للاستثمار العقاري / سهير شكرى

مستخلص

إن موافقة الهيئة العامة للتمويل العقاري على شراء الوحدات تحت التشييد من شركات التنمية العقارية بحد أقصى ٧٠٪ من قيمة الوحدة يعد اتجاهاً قد يحدث حراكاً و تنشيطاً للسوق العقاري المصري، وذلك حيث إن التمويل العقاري لم يجد الإقبال المستهدف منه حتى الآن رغم وجود عشر شركات تعمل في هذا النشاط.

ويقترح:

- إعداد دراسة جيدة لسوق العقارات لمعرفة متطلباته، و تعديل المشروعات حسبما يتطلب السوق، على أن تتبعها خطوة ضخ السيولة المالية في السوق، مع أهمية وضع ضوابط يلتزم بها الجميع من أجل تأمين مصالح المواطن ضد أي تلاعب.
- أن تحدث شركات التمويل العقاري نوعاً من التعديل في خططها التسويقية بشكل يحدث حالة من تحريك السوق لصالح العميل والشركة.
- إعادة النظر في منظومة التمويل العقاري بشأن اشتراطات التمويل.
- خفض التكلفة الباهظة للتمويل العقاري والتي يترتب عليها فائدة مرتفعة لا يتحملها كثير من المواطنين الذين يمثلون الشريحة الأكثر احتياجاً للجوء للتمويل العقاري.

| | | |
|--------------|---------------|------|
| العالم اليوم | ١٤ يونيو ٢٠٠٩ | ص: ٨ |
|--------------|---------------|------|

في التمويل العقاري: متوسطو الدخل يمتنعون / ماجدة خضر

مستخلص

بالرغم من أن الهدف الأساسي لقانون التمويل العقاري الذي خرج إلى النور عام ٢٠٠١ هو تمويل الشرائح المتوسطة وإما دونها كحل لأزمة الإسكان، و زيادة المعروض من الشقق، إلا أن ما حدث كان شيئاً آخر فلم ينجح نظام التمويل في علاج أزمة المستهلك البسيط محدود الدخل في الحصول على شقة، ولم يصل التمويل العقاري بعد سنوات من العمل في السوق المصرية إلى الشريحة الوسطى في المجتمع.

ويقترح:

- العمل على زيادة حجم التمويل العقاري، مع أهمية إجراء إصلاحات في مجال البنية التحتية لسوق التمويل.

www.shorouknews.com/

١٨ يوليو ٢٠٠٩

الشروق الجديد

«مشروع إسكان الشباب» تحول إلى بيزنس للشركات العقارية/ محمد هارون

مستخلص

لقد أثار ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في المشروع القومي للإسكان الاجتماعي ضمن مشروع مبارك لإسكان الشباب استياء المستهلكين الشباب من «محدودي الدخل»، واعتبروا أن هذه الوحدات غير متوافقة مع هدف المشروع الاجتماعي، في ظل تمسك معظم الشركات المطورة للمشروع بهامش ربح مبالغ فيه يصل في بعض الأحيان إلى ٧٠٪، خصوصا أن أراضى المشروع تم الحصول عليها من وزارة الإسكان بأسعار رمزية- حيث إن المشروع القومي فقد هدفه الأساسي، وهو تقديم وحدات سكنية لمحدودي الدخل من الشباب.

ويقترح:

- قيام الشركات المطورة لمشروع إسكان الشباب بالتقليل من هامش ربحها ليصل إلى ٢٠٪ كحد أقصى، وان كانت بعض الشركات مثل أوراسكوم للفنادق والتنمية هامش أرباحها منطقي إلى حد ما.
- التمويل والدعم لإتمام عملية الشراء، خاصة أن معظم الطلب على السوق العقارية والمقدر بـ ٥٠٠ ألف وحدة سكنية سنويا، ليس لديهم القدرة المالية على شراء وحدة سكنية، أو سداد الأقساط على مدار ٣ سنوات.
- تنوع المنتجات العقارية بحيث تناسب جميع الشرائح الاجتماعية.
- تفعيل التمويل العقاري بشكل كبير خاصة أن حجمه حاليا لا يتعدى ٣,٥ مليار جنيه، في حين أن المستهدف يصل إلى ٤٠ مليار جنيه.
- توفير أنماط من الوحدات السكنية تناسب القدرة المالية لمحدودي ومتوسطي الدخل..

على مسؤولية جهاز الإحصاء وتوقعاته حتى ٢٠٢٢: البلد يحتاج إلى ٨,٤ مليون " شقة" /!
محمد الشيخ

مستخلص

قدر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء إجمالي الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٢٢ بحوالي ٨,٤ مليون وحدة وذلك لمقابلة الزيادة في النمو السكاني حيث تنخفض معدلات الاستثمار في قطاع التشييد، وضعف مساهمة الحكومة في حل مشكلة الإسكان الاقتصادي، واختلال هيكل توزيع الدخل وهو ما يشكل عقبة أمام الفئات محدودة الدخل لتوفير سكن مناسب.

ويقترح:

- زيادة نسبة الاستثمارات المخصصة لقطاع الإسكان في الخطة القومية لتوفير المسكن الملائم بالسعر المناسب وترشيد برامج التمويل العقاري وتطويرها لتناسب كل فئات الدخل وليس فقط فئات الدخل المتوسط والمرتفع على أن تتضمن مخططات التمويل العقاري الجديدة أنظمة الشراء من أجل الإيجار والملكية المشتركة .
- تقليل سعر الفائدة على القروض العقارية بحيث لا تزيد على فائدة الإيداع بأكثر من ١٪ .
- وضع سياسة خاصة بالأراضي تتيح إمكانية توفير أرض معدة ومجهزة للبناء بأسعار لتشجيع القطاع الخاص للدخول في مجال بناء المساكن الاقتصادية مع إعطاء الأفراد أو الشركات أراضي مناسبة للبناء بأسعار ميسرة وذلك للبناء وليس للاحتفاظ بها مع منح حق الانتفاع بالأراضي في حالة البناء عليها لمدى زمني طويل يعادل العمر الافتراضي للمبنى مقابل رسوم محددة ؛ ضرورة زيادة معدلات الاستثمار المخصصة لصناعة مواد البناء حتى يمكن توفيرها بالقدر الذي يكفي السوق المحلية ويقلل من إنشاء الوحدات الجديدة مع وضع تشريعات وقوانين محددة لقطاع الإسكان.
- الاهتمام بمجال بحوث البناء لابتكار مواد بناء جديدة تعتمد على الموارد المحلية غير باهظة التكاليف.

| | | |
|------|--------------|--------------|
| ص: ٤ | ٦ أغسطس ٢٠٠٩ | العالم اليوم |
|------|--------------|--------------|

مواطنون وخبراء يقدمون أول "روشته" لتوفير وحدات الـ ١٥٠ متراً بعد إلغاء مشروع "ابني شقتك" قبل تنفيذه/ وفاء بكري

مستخلص

تقدم عدد كبير من المواطنين خاصة الشباب، وأصحاب المهن العلمية وفئة متوسطى الدخل بالعديد من المقترحات حول مشروع "ابني شقتك"، خاصة أن المشروع القومي للإسكان الاجتماعي الذي يدخل ضمن برنامج الرئيس الانتخابي لم يتطرق إليهم بوحداته ذات مساحة الـ ٦٣ متراً؛ حيث إن الوزارة تدرس إلغاء هذا المشروع.

ويقترح:

- استمرار فكرة "ابني شقتك" ولكن بنظام "تحت الطلب" أو بلغة الإسكان نظام "الشباك المفتوح"، مع ضرورة توفير وزارة الإسكان للأراضي بالمرافق باستمرار في المدن الجديدة بالمساحات نفسها التي اقترحتها الوزارة، وهى ٢٥٠ متراً، على أن تحدد الوزارة البناء خلال ٣ سنوات.
- إعادة مشروع "إسكان الشباب" الذي كان متاحاً فى عهد الوزيرين السابقين حسب الله الكفراوى، ومحمد إبراهيم سليمان، والعودة للمساحات نفسها التي كانت موجودة من قبل والتي تراوحت بين ٧٠ و١٣٥ متراً، مع ضرورة وجود منتدى خاص للخبراء والمواطنين فى ديوان عام الوزارة لطرح مقترحاتهم.
- التوسع فى نظام طرح الأراضى للمستثمرين والذي بدأته الوزارة منذ فترة، والخاص بإعطاء مستثمرين أراضى بسعر منخفض لتنفيذ وحدات لمحدودى الدخل بجانب تنفيذ وحدات تتراوح مساحتها بين ١٠٠ و١٢٠ متراً لمتوسطى الدخل، أو أن تكون مساحة الوحدات لهذه الفئة - محدودى الدخل- ١٥٠ متراً، وأن تكون هذه الوحدات تمليكاً وليست إيجاراً، على أن يتسلم الشباب عقود هذه الوحدات مع الاستلام بعيداً عن النظام المعمول به حالياً.
- بيع الوزارة عدداً من الوحدات أولاً قبل البدء فى التنفيذ لتستطيع تمويل باقى الوحدات على ألا تقل مساحة الوحدات عن ١٥٠ متراً.
- أن تترك الوزارة الحرية للمواطنين فى التقدم للأراضى، دون تقييدهم بوقت، وفقاً لظروفهم المادية، على أن يتجمع كل ٣ أو ٤ أفراد حسب المتاح أمامهم للوزارة للحصول على القطعة التي لا بد أن تكون بتسهيلات، لافتاً إلى أن مقترح الوزارة الأول ببناء العمارة على شقة واحدة مكلف جداً وغير مجد من الناحية الاقتصادية، موضحاً فى الوقت نفسه أن المناسب هو طرح أراض بمساحات ٣٠٠ متر لتكون الشقة فى حدود ١٥٠ متراً مع وجود المناور والسلالم، حيث إن بناء الدور على شقة واحدة يزيد التكلفة.

مواطنون وخبراء يقدمون أول "روشته" لتوفير وحدات الـ ١٥٠ متراً بعد إلغاء مشروع "ابني شقتك" قبل تنفيذه/ وفاء بكري-تابع

- طرح الوزارة فكرة المشروع القومي بنفس مستوى وحداته لوحداث متوسطى الدخل، بحيث تكون كاملة التشطيب مع رفع أسعارها قليلا عن المشروع القومي، وتحديد الفئات التى ستحصل عليها.

www.almasryalyoum.com/

٣٠ أغسطس ٢٠٠٩

موقع المصري اليوم

مستخلص

يعكس قيام بعض الفئات غير القادرة في المجتمع المصري والتي تعيش في المقابر وخاصةً في الإمام الشافعي والبساتين والتونسي، إساءة لصورة مصر وحضارتها وإلى كل ما حققته من إنجازات.

ويقترح:

- أن تولي الحكومة اهتماماً لهذه الفئة التي تعيش في المقابر، وأن تضع بالإضافة إلى برنامج "إسكان الشباب" برنامجاً لنقل سكان المدافن إلى مساكن أدمية؛ لأن هذا يعتبر أبسط حقوقهم.

ص: ١٧

٨ سبتمبر ٢٠٠٩

أخبار اليوم

مستخلص

أصبحت هموم أغلب فئات المجتمع المصري هو البحث عن سكن مناسب، ولكن في ظل غلاء المعيشة وظهور الإعلانات التي ملأت الصحف عن شقق بالمدن الجديدة وغيرها تحمل أرقاماً فلكية تعجز عنها الجبال وليس الشباب مما تسبب في ظهور جرائم بعيدة عن المجتمع وترجع الأسباب وراءها لعجزهم عن الحصول على الشقة التي أصبحت هم كل أسرة بعد الدروس الخصوصية.

ويقترح:

- قيام الحكومة بالتعاون مع كل أجهزة الدولة والبنوك المصرية بعمل مسح شامل للأراضي الصالحة للبناء وإدخال المرافق الحيوية والكهرباء والطرق إليها لتنفيذ مشروع قومي لكي نوفر الفرصة لإقامة مدن جديدة في قلب الصحراء المترامية الأطراف.

مستخلص

يتركز دور الدولة بالنسبة للإسكان على إصدار القوانين والتشريعات اللازمة والتي تعالج مشاكل الإسكان على أساس العدالة المطلقة دون تحيز، كما أن الدولة مسؤولة عن إقامة وبناء الوحدات السكنية المنخفضة التكلفة لإنشاء مساكن متوسطة وفوق المتوسطة مع تجنب إنشاء مساكن فاخرة، فعمليات البناء كفيلة بأن تقضي على ظاهرة البطالة ونقل الكثافة السكانية إلى مناطق جديدة، كما ستساعد مشاريع البناء بطرق مباشرة وغير مباشرة على الانتعاش الاقتصادي مما سيترتب عليه ازدياد معدل التشغيل وانخفاض البطالة إلى حد كبير.

ويقترح:

- تشجيع المحافظات والبنوك المصرية وبنك القرية على إنشاء وحدات سكنية منخفضة التكاليف ملائمة للحياة الريفية وذلك في الأراضي البور غير القابلة للزراعة مع إنشاء المرافق العامة والخدمات وتؤجر هذه الوحدات لموظفي الدولة وأبناء المنطقة دون غيرهم للحد من الهجرة خارج البلاد.
- تشجيع الرأسمال الوطني والعربي في استثمار أموالهم في إنشاء مشروعات وطنية بمحافظة سيناء والبحر الأحمر والساحل الشمالي والمنطقة الجنوبية على حدود السوان، حتى يمكن نقل الكثافة السكانية من الوادي لهذه المناطق الجديدة.
- تشجيع الرأسمال المصري والعربي على الاستثمار في إنشاء مدن جديدة بالمناطق الصحراوية مع وضع الضوابط والشروط اللازمة بما يكفل مصلحة المواطنين والدولة.
- أن تقوم البنوك المصرية على إزالة المباني الآيلة للسقوط بعد عمل وإنشاء مدن جديدة لسكان هذه المباني ونقلهم إلى هذه المدن، ثم إعادة تخطيط المربعات المزال منها العقارات الآيلة للسقوط بطرق حديثة وبنشأ عليها العمارات الحديثة والملائمة لوجه المدينة مع كامل المرافق من خدمات ومنتزهات وحدائق وغيرها.

مستخلص

تعد قضية الإسكان في مصر من أهم القضايا التنموية التي تحتم على الأحزاب والمؤسسات المدنية أن تعمل عليه بالجد والاجتهاد والاهتمام الذي يتناسب مع طبيعتها ودورها، وألا تتركها حكرا على حكومة رجال الأعمال، وما يمكن أن ينتج عن ذلك من مشكلات تضرب الاستقرار الاجتماعي والسياسي في الصميم، خاصة أن الإعلان عن القصور والفيلات بل والمقابر الفاخرة قد فاض على صفحات الصحف والمطبوعات المختلفة حيث يمكن لتلك الأحزاب والقوى السياسية أن تجمع خبراءها لتقدم خطة طموحة قابلة للتطبيق، تجعل من الحق في السكن حقا قريب المنال للطبقات الوسطى والدينية.

ويقترح:

- توجيه كل الموارد الناتجة عن الضريبة العقارية الجديدة إلى صندوق وطني تشرف عليه وتديره لجنة من الخبراء ترشحهم الأحزاب السياسية الممثلة في البرلمان، ويكون هدفه الرئيس استثمار ناتج عن تلك الضريبة في توفير سكن كريم للغلابة، سكن يحفظ عليهم آدميتهم وكرامتهم ويراعى المعايير الدولية المتفق عليها.

.. واقتراح باستقطاع جزء من الضريبة لتمويل مشروعات الشباب ومحدودي الدخل / محمد لطفي

مستخلص

إن التركيز حالياً على الطبقة المتوسطة ومحدودي الدخل في ظل استمرار الطلب على العقارات ومع النمو الاقتصادي، وهذا يتطلب دعم هذه الفئات من أجل توفير مساكن مناسبة لهم.

ويقترح:

- استقطاع جزء من الضريبة العقارية لدعم صندوق التمويل العقاري عن طريق خفض الفائدة المفروضة على عمليات التمويل العقاري المتاح للشباب ومتوسطى ومحدودي الدخل.

| | | |
|------|----------------|--------------|
| ص: ٥ | ١٩ ديسمبر ٢٠٠٩ | العالم اليوم |
|------|----------------|--------------|

مستخلص

بالرغم من أن الحكومة قد منحت مساحات شاسعة لرجال الأعمال بسعر الفدان خمسون جنيها فقط وبحد أقصى مائتا جنية، أي أن سعر المتر لن يتعدى قروشاً على أن يتولى مالكوها مدها بالمرافق والبناء عليها عمارات لمحدودى الدخل والشباب للبيع والتمليك وليس الإيجار، إلا أن وصل سعر الشقة بعيداً عن الإعلانات الخادعة التي تزين الجرائد إلى مائة وستين ألف جنية ومائة وثمانين ومائة وتسعين حسب موقع الشقة، ولم يخجل أصحابها من تصدير كلمة (إلى السيد الرئيس عاهدت فأوفيت) إشارة إلى ما تضمنه البرنامج الانتخابي للرئيس مبارك من الوعد بشقق لمحدودى الدخل والشباب وإشارة إلى قيامهم بالمهمة.

ويقترح:

• أن تقوم الحكومة باستغلال ودائع البنوك المكدسة بدلا من إقراضها، على أن تقوم ببناء مساكن صغيرة لمحدودى الدخل وبطرق بناء غير تقليدية وموفرة وتعرضها لهم بالإيجار وبأسعار مناسبة وبسيطة، وتتيح لهم الانتقال من حجرة وصالة إلى حجرتين إذا ما كبرت الأسرة ثم ثلاث حجرات بعد سنوات وكله بالإيجار وذلك بديل عن بقاء الإنسان في مكان صغير وضيق بالإكراه وللأبد لأنه غالبا لن يستطيع شراء غيره طوال حياته.

المجالس القومية تطالب بزيادة دور التعاونيات في الإسكان / سحر سعيد

مستخلص

أوصت المجالس القومية المتخصصة في دراسة قدمت من خلالها عدة مقترحات للنهوض بمشروعات وجمعيات الإسكان التعاوني، لتحقيق هدفها في حل أزمة إسكان محدودي ومتوسطي الدخل.

ويقترح:

- زيادة دعم الدولة لمشروعات وجمعيات الإسكان التعاوني، لتحقيق هدفها في حل أزمة إسكان لمحدودي ومتوسطي الدخل.
- توفير أراضي البناء بأسعار رمزية، وتقديم الدعم المقرر من الدولة بـ ١٥ ألف جنيه لكل وحدة سكنية صغيرة، مع سرعة تنفيذ قرار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتخصيص أراضٍ بالمدن الجديدة للجمعيات التعاونية الإسكانية، حتى تستطيع القيام بدورها في مشروعات إسكان الشباب محدودى الدخل، بالإضافة إلى تفعيل مواد الدستور، التي تُنص على رعاية الدولة للتعاونيات وحمايتها .
- إنشاء صندوق تعاوني لتمويل مشروعات الإسكان التعاوني خاصةً إسكان الشباب ومحدودي الدخل في المناطق العمالية والريفية، يتولى الصندوق تغطية فروق أسعار مواد البناء عند الضرورة وتغطية فروق أسعار الفائدة المدعمة لهذه المشروعات الحيوية .
- إقامة جمعيات تعاونية للمقاولات المعمارية، تتولى تنفيذ مشروعات الإسكان التعاوني بأسعار معقولة، وإنشاء مكتب استشاري هندسي، يتبع الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي، يتخصص في تصميم مشروعات الجمعيات التعاونية والإشراف على تنفيذها، مقابل رسوم رمزية.

تقرير يطالب بتأسيس جمعيات إسكان للشباب / سحر سعيد

مستخلص

قدم تقرير صادر عن المجالس القومية المتخصصة عدة مقترحات بشأن تأسيس جمعيات إسكان للشباب ومحدودي الدخل لتوفير المساكن لهم بأسعار معقولة وبنظام إيجار يتحول إلى التملك.

ويقترح:

- إنشاء جمعيات مقاولات تعاونية لتنفيذ المشروعات التعاونية الإسكانية، ومكتب استشاري هندسي يتبع الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي لتصميم مشروعات الجمعيات التعاونية والإشراف على التنفيذ نظير رسوم رمزية.
- إسهام الجمعيات الإسكانية بأسهم في رأسمال هذه الجمعيات المقترحة، لتنفيذ قواعد النظام التعاوني التي تقوم على إلغاء الوسطاء.
- تأسيس جمعية للتأمين التعاوني على مساكن الأعضاء نظير رسوم ميسرة على غرار الجمعية التي تأسست للتأمين على المشروعات الصناعية الصغيرة.
- توحيد جهات الرقابة على جمعيات الإسكان من خلال الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو الاتحاد التعاوني الإسكاني.
- أن يكون جميع أعضاء الجمعية من المنتفعين بوحدات سكنية أو قطع أراضٍ، وحظر الاشتراك في أكثر من جمعية تعاونية للإسكان في وقت واحد.

| | | |
|-------|----------------|------|
| الوفد | ١١ نوفمبر ٢٠١٠ | ص: ٣ |
|-------|----------------|------|

الخبراء يطالبون بحزمة إجراءات شاملة لنجاح برنامج الإسكان العائلي / أحمد عبد الحافظ

مستخلص

التفاؤل الحذر من التصريحات الأخيرة لوزير الإسكان فتحي البرادعي، بزيادة عدد الأراضي المطروحة للإسكان العائلي في القرعة الجديدة، هو الشعور الذي سيطر على الخبراء والمتخصصين في مجال سوق العقارات، ويأتي مصدر القلق من استطاعة عدد من الأسر المتوسطة سداد ثمن الأرض، والعجز عن توفير تكلفة البناء؛ لأن الظروف الحالية لسوق مواد البناء جعلت تكلفة البناء تتجاوز ثمن الأرض بكثير.

ويقترح:

- طرح قروض تعاونية بهدف مساعدة الأسر التي تحصل على أرض الإسكان العائلي لمساعدتهم في البناء، وأن تكون هذه القروض طويلة الأجل " يتم تسديدها على فترات طويلة تتراوح بين ٢٠ و ٣٠ سنة، وفائدة لا تتجاوز ٤٪"، وهو حل كفيل بتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، ويضمن سياسة تنموية جديدة.

ص: ٢

٢٢ يناير ٢٠١١

الشروق الجديد

خبراء يقدمون الحلول: بدء تنفيذ المشاريع القومية بسرعة.. وحل أزمة العشوائيات وتوفير السكن الاقتصادي/ صفاء سرور

مستخلص

قدم عدد من الخبراء العقاريين والاقتصاديين مجموعة من الخطوات التي يرون أنها كافية للخروج من الأزمة التي تمر بها السوق العقارية في الوقت الحالي، حيث إن الضرر الواقع على السوق العقارية الآن مرحلي؛ لأن الاستثمار العقاري في أساسه طويل الأجل، لذا يجب عدم القلق من النتائج الحالية، بل التفاؤل بما سيحدث فيه من إصلاحات.

ويقترح:

- على الدولة إيجاد حل عاجل لما تمر به سوق المقاولات، والاستثمار العقاري، يتمثل في تحفيز العاملين في السوق والمستثمرين لتحقيق الاستقرار الأمني والسياسي، وسرعة البدء في تنفيذ المشروعات القومية المخطط لها من قبل، بهدف إدارة عجلة الاقتصاد التي تحتوي على تروس متشابكة، أحدها هو المقاولات والبناء، ووضع مخططات استراتيجية للحد من أزمات العشوائيات، والتنسيق مع القطاع الخاص لتلبية احتياجات قطاع الإسكان، خاصة فيما يتعلق بالسكن الاقتصادي.
- اتخاذ عدد من الإجراءات الجادة التي تقوي نظام التمويل العقاري والمتعاملين به، لحماية النظام من أي أحداث أو عثرات اقتصادية، منها التمسك بالضوابط الموجودة في منظومة التمويل العقاري ككل، وإنشاء صندوق يعمل على خفض تكلفة التمويل إلى النصف للتخفيف على المتعاملين، على أن يتم تمويله من الصناعات المستفيدة من رواج قطاع الإسكان، وعدم التهاون في الشروط الخاصة بالوحدة الممولة أو صاحب القرض أو التهاون في تأهيل الأضلاع المختلفة للقطاع كوسطاء التمويل، وخبراء التمويل، والوكلاء العقاريين.
- إعادة هيكلة المنظومة الاستثمارية العقارية الحالية، وإصلاح نقاط الخلل بها لصالح الشريحة الاقتصادية والإسكان منخفض التكاليف، مما يعمل على زيادة العرض والطلب على العقارات، ويقضي على الممارسات الاحتكارية، خاصة في ظل إحكام الرقابة، ويزيد من استقرار الأسعار.

خبراء الاقتصاد: الحل في الإيجار.. إسقاط مديونية الغرب مقابل التنمية.. فكرة رائعة

لدعم إسكان الشباب/ سماح عبد الفتاح

مستخلص

تقول د. نوال التطاوي وزيرة الاقتصاد والتعاون الدولي سابقاً والخبيرة الاقتصادية بالأمم المتحدة والبنك الدولي حالياً إن هناك معادلة صعبة جداً تواجه الحكومة في قضية المساكن الاقتصادية، وطرفا المعادلة هما كيفية الموازنة بين توفير مسكن للمواطنين والشباب أفضل من الذي كان يقطنه وبين التكلفة التي يجب أن توفر لبناء هذه المساكن بمرافقتها وشوارعها وخدماتها.

ويقترح:

- التدرج في توسيع مساحات هذه المساكن الاقتصادية فليس من الطبيعي أن يتم بناء كافة المساكن الاقتصادية على نفس المساحة التي لا تتعدى ٥٠ متراً؛ لأن هذا سيخلق حتماً على المدى البعيد مشكلة أخرى حينما تكبر الأسرة.
- أن يتم عمل برامج للإيجار، فلا ينبغي أن تكون كل مساكن الاقتصاد بنظام التمليك؛ نظراً لأن هناك ظروفًا عديدة قد يتعرض لها المواطن أثناء إقامته في المسكن بالتمليك حيث من المحتمل أن ينتقل مكان عمله لمكان آخر فيضطر للبحث عن سكن آخر أقرب لعمله، ولهذا فإن نظام الإيجار سوف يحل مثل هذه المشكلة بحيث يمكن للمستأجر التنقل في أي وقت.
- التوسع في مساحات المساكن الاقتصادية بعمل نماذج مختلفة من المساكن لمراحل الحياة المختلفة... مع ضرورة التعميم في كافة المحافظات.
- أن توفر الحكومة مساكن خارج الدلتا على مساحات منطقية بزيادة في التكلفة، وهذه الزيادة يتم حسابها على الساكن ولكن على أن يسد الأقساط على المدى الطويل وأقل قسط شهري، وهنا لن يرفض أحد الزيادة في التكلفة طالما سوف يتوفر له سكن جيد وطالما سوف يسد على مدة كبيرة وبأقل قسط، وفي نفس الوقت تستفيد الحكومة من الدخل الشهري المستمر من هذه المساكن.

مشروع إسكان الشباب بين الشروط الصعبة والحلول الممكنة/ صفاء جمال الدين

مستخلص

على الرغم من مرور عدة أعوام على بداية المشروع القومي لإسكان الشباب، وهو مشروع للحكومات السابقة على الثورة الذي كان الغرض منه حل مشكلات الشباب من الطبقة الفقيرة، وتوفير وحدات سكنية بأسعار ميسرة ورغم بناء الآلاف من الوحدات في العديد من المحافظات على أرض مصر، إلا أن الشباب مازال يبحث عن وحدات سكنية بأسعار ميسرة وفوائد مقبولة خاصة مع ارتفاع فوائد الرهن العقاري، مما جعل شروط امتلاك هذه الوحدات الجاهزة والمغلقة حتى الآن في متناول الطبقة المتوسطة وفوق المتوسطة وليست الطبقة الفقيرة.

ويقترح:

- إعادة إحياء دور هيئة التعاونيات في مجال الإسكان لتوفير وحدات سكنية بأسعار وشروط ميسرة وقروض تصل إلى ٣٠ و ٤٠ عاما مثلما كان الحال في الماضي، وتأجير الوحدات السكنية بدلا من تملكها بحيث تقوم الدولة بإلزام الشركات بقرارات سيادية لتأجير نسبة ٥٠٪ من الوحدات بأسعار في متناول الشباب وبحيث تقل قيمة الإيجار الشهري عن نصف الحد الأدنى للأجور الذي أقرته حكومات ما بعد الثورة.
- أن تتحمل الدولة عبء تخصيص جانب من الدعم المادي لمشروعات إسكان الشباب، بحيث تخصص الهيئات والمصالح الحكومية والوزارات جانبا من ميزانياتها لشراء أو تأجير أو تملك عدد من الوحدات السكنية التي تم بناؤها بالفعل لشباب العاملين بها.
- توفير الأموال من خلال إلغاء بعض الوظائف الاستشارية بها وإحالة المستشارين الذين يمكن الاستغناء عنهم للمعاش أو من خلال تخفيض بعض أوجه البذخ والإنفاق غير الضروري مثل الإنفاق على إقامة المؤتمرات في قاعات الفنادق الكبرى.

مستخلص

نظام الإسكان في مصر من أغرب وأعجب نظم الإسكان في العالم.. محير ومثير حتى الجنون.. مع أن مصر كلها مشتتة بحركات بناء لا يقدر عليها إلا رب العباد.. ولا يغلبها غلاب.. حركة أشد انفلاتاً من أي ثورات في العالم الربيعية والخريفية وأكثر من زعابيب أمشير.. حركة بناء في كل مكان تأكل فعلاً الأخضر واليابس على السواء.

ويقترح:

- أن يتم دراسة جادة للإسكان التعاوني وتفعيل دوره.
- إعادة النظر في تجارب الأوقاف في الإسكان بالتعاون مع هيئة الأوقاف.. والبحث عن واقفين جدد.. ومساهمين في هذا الجانب.. وممولين لمشروعات الإسكان بقروض حسنة.. تقوم بالمشروعات شركات خاصة تحت رعاية الدولة أو الأوقاف.
- البحث عن حل لتلك المشروعات المتوقفة وآلاف الشقق المعطلة والمغلقة أيضاً رغبة في تسقيع السوق ورفع السعر.
- معاينة المتاجرين بمشروعات الإسكان والأراضي المخصصة له وسحب الأراضي منهم وإلغاء الامتيازات الخاصة بذلك.

طروحات جديدة لحل أزمة الإسكان / نهلة أبو العز

مستخلص

أكد خبير الإسكان نبيل محيسن على أن حل مشكلة العقارات في مصر ليس بطرح مزيد من الأراضي للبناء، لأن هناك منظومة كاملة يجب تطبيقها في مقدمتها حل مشكلة الوحدات المغلقة التي بلغت في آخر إحصاء "٢٠٠٦" نحو ٧,٨ مليون شقة مغلقة، فمع كل طرح للأراضي، يستأثر بها مجموعة من الأشخاص يستخدمونها كنوع من الاستثمار، ولا يحصل عليها المحتاجون الفعليون.

ويقترح:

- أن تعمل الحكومة في الإسكان لمحدودي الدخل أو إسكان الشباب وأن تقوم بتشريعات قانونية تحدد إطار العمل للمستثمرين في القطاع العقاري، مما سيساهم في تعزيز نمو القطاع العقاري ليصبح من العقارات الدافعة للنمو في مصر.
- تخصيص الأراضي بضوابط محددة أمام الشركات التي تتسم بالجدية والملاءة المالية والخبرة ووجود أعمال سابقة في القطاع العقاري؛ لأن الفيصل في النهاية هو الملاءة المالية والخبرة.

www.ik.ahram.org.eg

١٩ أكتوبر ٢٠١٤

موقع الأهرام الاقتصادي

مستخلص

يبدو أن وزارة الإسكان تعمل لصالح الأغنياء فقط وإلا كيف لشباب موظف أن يحصل على شقة يتجاوز ثمنها نصف مليون جنيه من هذا الإسكان المتوسط، وأين دعم الدولة للشباب في الإسكان وتوفير شقق مناسبة لهم لا يحصل عليها من سبق حصولهم على شقق من الدولة سواء من وزارة الإسكان أو المحليات.

ويقترح:

- إعادة التوازن لسوق الإسكان من خلال خفض التكاليف حتى تكون ما توفره وزارة الإسكان في متناول إمكانات أعداد كبيرة من المستحقين، وأن تمنع الدولة مضاربة البعض على شقق وأراضي وزارة الإسكان حتى تتحقق الاستفادة للمحتاجين فعلياً.

في ورقة من الاتحاد العام للتعاونيات لرئيس الوزراء: المطالبة بتخصيص مليار جنيه لتمويل مشروعات الإسكان بفائدة ٧٪ عبد الوهاب حامد

مستخلص

طالب الاتحاد العام للتعاونيات بحصة لتمويل مشروعات الإسكان التعاوني لحماية الأعضاء من الشباب ومحدودي الدخل وذلك من المبلغ الذى خصصه البنك المركزي وقدره (١٠) مليارات جنيه من أجل تنشيط التمويل العقاري الموجه لمحدودى ومتوسطى الدخل بسعر فائدة يتراوح ما بين ٧ و٨٪ لإنقاذ شركات التمويل العقاري من الانهيار.

ويقترح:

- سرعة إصدار قانون التعاون الموحد، وتأسيس بنك التعاون وتحويل البنك الرئيس للتنمية والائتمان الزراعي إلى بنك تعاوني طبقا لقانون تأسيسه الأول كبنك للتسليف الزراعي والتعاوني .
- تنظيم لقاء مع قيادات الحركة التعاونية للاستماع إلى مشاكلهم أسوة باللقاءات المتكررة مع كافة قطاعات الدولة، وسرعة تأسيس الاتحاد التعاوني لدول حوض النيل والذي وافقت الحكومة عليه في المرحلة الماضية وذلك في ظل توجه القيادة السياسية للاهتمام بدول القارة الإفريقية بصفة عامة ودول حوض النيل بشكل خاص وأن يتم تخصيص أراضي البناء بدون مقابل أسوة بقانون التمويل العقاري المنخفض ومحدودى الدخل والشباب.

مستخلص

إن جمعيات الإسكان التعاونية يمكنها أن تسهم في علاج مشكلة الإسكان؛ لأنها منظمات لا تهدف إلى الربح، وساهمت من قبل في تقديم أكثر من نصف مليون وحدة سكنية لأعضائها البالغ أعدادهم نحو ٢,٥ مليون مواطن، وصحيح أن وزارة الإسكان كانت قد أعلنت عن تخصيص ١٢٠٠ فداناً للجمعيات التعاونية للإسكان، وكانت تلك بمثابة قبلة الحياة لهذا القطاع بعد سنوات طويلة من الحرمان، إلا أنهم صدموا بأسعار الأراضي التعاونية التي تجاوزت الألف جنيه في مساحات لا تستغل منها إلا نحو ٢٥٪ في الإسكان والباقي للمرافق والخدمات العامة، مما يعني أن متر أرض الإسكان سيكون بقيمة حوالى ٥٠٠٠ جنيه مما سيرفع من أسعار الشقة وتخرج عن كونها تعاونية.

ويقترح:

- توفير الأراضي لجمعيات الإسكان التعاونية الجادة بأسعار معقولة حتى لا تضطر مثلما يحدث حالياً لشراء الأراضي من القطاع الخاص بأسعار مرتفعة ومتزايدة مما يزيد من كلفة المسكن التعاوني.
- إتاحة الفرصة لجمعيات الإسكان التعاونية للحصول على حقها الدستوري بالمزايا المقررة لشركات القطاع العام وعلى الأخص الحصول على مستلزمات البناء والسلع والأراضي بأسعار مدعمة.
- تنفيذ المادة ٦٧ من قانون التعاون الإسكاني التي تنص على أن تباع أراضي الدولة التي تخصص لوحدات التعاون الإسكاني بتخفيض يتراوح بين ٢٥ و ٥٠٪ بموافقة وزير المالية.
- إدراج التعاونيات في المنح والقروض الدولية الميسرة للنشاط التعاوني طبقاً لما يتم مع المنظمات التعاونية الإسكانية في البلدان النامية.
- تمثيل التعاونيات في اللجان المختصة برسم السياسات التنفيذية المتصلة بنشاطها مثلما يحدث مع اتحاد الصناعات واتحاد الغرف وجمعيات رجال الأعمال.
- أن تشارك تعاونيات الإسكان في تنفيذ أي برنامج قومي للإسكان بتوفير الأراضي بالمجان أو بأسعار رمزية.
- فض الاشتباك بين أدوار كل من هيئة التعاونيات والاتحاد المركزي للإسكان التعاوني .

الإسكان المتوسط.. بين الصدمة والحيرة/ وائل العزب

مستخلص

شعرت قطاعات عريضة من المواطنين ببداية انفراج أزمة الإسكان عندما أعلنت الدولة عن مشروع الإسكان المتوسط "دار مصر"، لكن صدمتهم أسعار الشقق، والتي تراوحت أسعار المتر فيها بين ٢٨٠٠ و ٤٢٥٠ جنيهاً، وقال البعض إن أسعار الإسكان المتوسط سببت طفرات في أسعار الوحدات السكنية في المدن الجديدة والقديمة على حد سواء بنسب بلغت نحو ٣٠٪.

ويقترح:

- توفير شقق بالإيجار بمساحة معقولة ولتكن ١٠٠ متر حتى تستوعب أسرة من خمسة أو أربعة أفراد مثلاً، مع ضمان توافر وسائل العيش بالمنطقة كالمساجد والمدارس والمناطق التجارية والدواوين الرسمية للمرافق وخلافه لتقليل الحاجة للانتقال إلى المناطق القديمة، على أن تكون الوحدات السكنية مقسمة طبقاً للمهن كالعاملين والمهنيين والمدرسين والمحامين والمهندسين وغيرهم ليكون المستوى متقارباً.
- توزيع أراضٍ على جهات العمل المختلفة على أن يقع التنفيذ والبناء على كل حاجز طبقاً لفترات وأسعار محددة تناسب القدرات الحقيقية للدخل حتى التشطيب النهائي والسكن فيها ومن لا يلتزم تسحب منه وتعطى لغيره.
- إنشاء مناطق تجارية ومولات يمكن عن طريقها تحصيل مبالغ ضخمة لها مردود كبير لدعم محدودى الدخل.
- إعادة نمط التأجير وليس التمليك - الذي بدأ عام ١٩٧٠ - ليستطيع متوسط الدخل العيش بكرامة، مع تخصيص أرض للقادر على البناء في الأمد الزمني المحدد لاستكمال المرافق فيصبح العقار جاذباً للمواطن واستقراره.

تعديلات شروط الحصول على وحدات الإسكان / محمد محروس

مستخلص

رحب خبراء العقارات والمواطنون بتعديل شروط المتقدم للإسكان الاجتماعي في مصر، خصوصا رفع سن التقدم إلى ٥٠ سنة بدلاً من ٤٥ عاماً، بجانب تخفيض مقدم الحجز ليبلغ ٥ آلاف جنيه فقط، بدلاً من ٥٪ من قيمة الوحدة.

ويقترح:

- اختيار أماكن الإسكان الاجتماعي لتحقيق الاستفادة القصوى منها، بجانب التدقيق في الشروط لضمان وصول الوحدة لمستحقيها حتى لا يذهب الدعم الذي توجهه الدولة لصالح الفئات الأكثر دخلاً، ولضمان عدم حصول شخص واحد على أكثر من وحدة سكنية بأساليب ملتوية.

www.ik.ahram.org.eg

١٩ أبريل ٢٠١٥

موقع الأهرام الاقتصادي

مستخلص

منذ أن فرضت سوق الإسكان في مصر نظام تمليك الوحدات السكنية بدلا من تأجيرها، بعد أن توحش أصحاب العقارات في فرض "خلو رجل" مقابل تأجير الوحدات السكنية في عقاراتهم، أصبح العثور على سكن بالإيجار شبه مستحيل، وفضل من يملكون وحدات سكنية تركها مغلقة بدلاً من طرحها للإيجار بسعر لا يتغير على مدي الزمن، وتعتمد البعض منهم إهمال صيانة العقارات والمحافظة عليها، بينما ظلت الإيجارات القديمة على حالها رغم ارتفاع أسعار كل شيء في الدنيا، وفشلت كل الجهود والدراسات في إصلاح العلاقة المتردية بين المالك والمستأجر في العقارات القديمة، وإنقاذ ثروة عقارية ضخمة من الانهيار بسبب إهمال الصيانة.

ويقترح:

- اعتماد نظام جديد لتمليك الوحدات السكنية بنظام الإيجار على مدي سنوات طويلة حتي يتم سداد ثمنها ثم تصبح ملكا للمقيم بها، وهو ما يطلق عليه الإيجار التمليكي، وهو نظام تنفذه وزارة الإسكان حاليا ولكن لبعض فئات "معدومي الدخل" فتعميم هذا النظام على شرائح مختلفة من أصحاب الدخل المحدود في مساحات ٦٠ و ٧٠ مترا مربعا على أن يتم تمويلها بنظام التمويل العقاري، دون أن تتحمل الدولة عبء انتظار استرداد تكلفة البناء، ودون أن يتحمل المستفيد من الوحدة السكنية عبء الإيجار الجديد المكلف، ربما يمكن فك شفرة لغز الإسكان في مصر.

مستخلص

بالرغم أن أزمة السكن التي نعاني منها في مصر واضحة، إلا أن غرابتها واضحة أيضا، لأن هناك عددا كبيرا من الوحدات السكنية غير المستغلة والتي تصل إلى ٢٨٪ من عدد الوحدات السكنية في محافظة القاهرة، و٣٤٪ في محافظة الجيزة، و٣٥٪ في محافظة الإسكندرية، وفي دراسة مهمة لمبادرة "تضامن" المعنية بالعمران، أرجعت سبب ذلك إلى غياب القوانين وأنظمة الضرائب العقارية الفعالة التي يمكن أن تحسن من استغلال الملكيات العقارية الشاغرة وترفع من كفاءة استخدام الأصول العقارية الخالية والمجمدة، وهي كلها أمور تنصب تحت مفهوم الوظيفة الاجتماعية للملكية، فلا توجد دولة يمكنها الوفاء بصورة مباشرة باحتياجات كافة مواطنيها من السكن.

ويقترح:

• أن توجه الدولة برامجها المباشرة لتوفير الموارد اللازمة لتسكين الفئات الأكثر احتياجا بالمجتمع، في صورة شقق بإيجار مناسب في إسكان رسمي مخطط يمكنها استيعاب حاجة الشباب الباحث عن سكن "مناسب"، ودعم المهمشين، ومن لا مأوي لهم، مع حمايتهم من الإخلاء القسري، وضمان الحد الأدنى من مستويات الجودة بالسكن، وفي نفس الوقت من واجب الدولة أن توفر للقطاع الخاص والأفراد والجماعات المنظمة البيئة المؤسسية والموارد اللازمة لإنتاج المسكن من أدوات قانونية وتمويلية وإدارية، ودعم فني، وأراض وخامات بسعر مناسب يتلاءم مع الحد الأدنى لدخل المواطنين.

مستخلص

قضية الإسكان الاجتماعي "الاقتصادي سابقا"، وتوفير السكن لغير القادرين من أبناء مصر من ذوى الدخل المحدودة والمتوسطة، وتطوير العشوائيات، قضية مزمنة تمثل عدوانا على الحقوق، وخطرا على الأمن القومي، رغم ما حظيت به من أحاديث مطولة ودراسات متعددة من جانب الحكومات المتعاقبة، ومع طول الزمن لأكثر من نصف قرن، وصدور التشريعات المتعددة لمواجهة المشكلة ذاتها، تفاقمت نتائجها مع ذلك ازداد الخطر على الأمن القومي إذ بلغ عدد المناطق العشوائية ١٢٢١ منطقة عشوائية، يسكن فيها ١٥ مليونا و ٥٠٠ ألف مواطن في بر مصر، أي نحو ما يزيد على ٢٠٪ من عدد السكان.

ويقترح:

• على الهيئات العامة في الدولة مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية التي أنشئت من أجلها، وذلك من خلال قيامها بنشر عدد من مشروعاتها الاجتماعية والاقتصادية الإسكانية والعمرانية، تحدد فيها المواصفات غير الفاخرة والمحدودة تحقق بها انخفاض الأسعار، ونسبة الأرباح المعقولة، واشترط توفير إسكان اقتصادي واجتماعي في مقابل المشاركة والتنمية بدلا من جمع المليارات، ونظام للسداد وتيسيرات مخفضة حتى في المشروعات الكبيرة ليتحقق الأمان والتوازن في المجتمع، وتتسع دائرة الطبقة المتوسطة المحرومة من تلك المشروعات، وتتنافس في تحقيق أغراضها الاجتماعية التي عليها أن توفرها للطبقة المتوسطة ومحدودى الدخل في جميع المجالات، وهو ما من شأنه أن يحقق الأمن القومي والاقتصادي والاجتماعي في البلاد.

قضايا و آراء

حقوق الطبع © محفوظة لمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار - مجلس الوزراء - جمهورية مصر العربية

رقم الإيداع: ٢٠٠٧ / ١٢٨٠٨

ISSN: 1687 – 6504