

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر
(دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

سلمى عبد المعز محمد* ، سالى محمود على محمد ، جيهان حسن سيد
كلية التخطيط الاقليمي والعمرانى - جامعة القاهرة
البريد الالكتروني للباحث الرئيسي: Slmym567@gmail.com

تاريخ استلام البحث: 1 مارس 2023 ، تاريخ الموافقة على النشر: 30 مارس 2023

المستخلص

يهدف هذا البحث إلى دراسة وتقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل في مدن جنوب الصعيد (طيبة وأسوان الجديدة) ومدى رضا الفئة المستهدفة عن نوعية الوحدات السكنية وملاءمتها لاحتياجاتهم الاجتماعية والاقتصادية طبقا لخصائص المميزة. وقد تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي في هذه الدراسة والتي تضمنت دراسة نماذج لتجارب عالمية ومحلية لمشروعات اسكان محدودى الدخل لتحديد حزم المؤشرات التي يمكن إتباعها في قياس مدى كفاءة وفاعلية جذب السكان المستهدفين بمشروعات الاسكان لفئات محدودى الدخل في مناطق جنوب الصعيد بمدينة طيبة وأسوان الجديدة وتم استنباط مجموعة المؤشرات عن مشروعات الاسكان بتلك المناطق بحيث تحقق اهداف الدولة للتنمية وتراعى الأبعاد العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتي تمثل آليات وأدوات التحكم في ظاهرة العزوف عن اشغال السكان المستهدفين.

الكلمات المفتاحية: كفاءة ، فعالية ، برامج ، مشروعات ، اسكان محدودى الدخل ، صعيد مصر ، مدينة طيبة ، مدينة اسوان الجديدة.

المقدمة

يعد قطاع الاسكان من أهم القطاعات الحيوية لإقتصاديات الدول وضرورة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية، حيث يشكل الركيزة الأساسية لاستقرار الأسرة وتكوينها ويواجه محدودى الدخل في مصر تحديات كبيرة في تأمين السكن المناسب إذ يستهلك الجزء الأكبر من دخلهم الشهري تمثل هذه الفئة حوالي 60% من اجمالي السكان في مصر (1). مما يجعل مشكلة توفير المسكن تحدياً كبيراً بسبب عدم القدرة على تحمل تكاليفه أو نتيجة لاختلال العرض والطلب في سوق الإسكان (2). تعتبر محافظات الصعيد من أكثر المناطق فقراً في مصر، وخاصة منطقة جنوب الصعيد (3). ولذلك، تسعى الجهات الرسمية إلى توفير المسكن الملائم من خلال وضع السياسات والبرامج التي تساعد في حل مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل.

يستهدف البحث الوصول الي مجموعة من مؤشرات قياس الكفاءة و الفاعلية لمشروعات الاسكان لمحدودي الدخل بالمدن التي تتخفف بها نسب الاشغال للوحدات السكنية رغم ارتفاع عدد الوحدات القابلة للتشغيل ورغم زيادة شريحة الطلب عليها. ولمعالجة الآثار السلبية الناتجة بالمخططات العمرانية بالمدن الجديدة يستهدف البحث ايضا اختيار اكثر المؤشرات المؤثرة على تفعيل كفاءة مشروعات الاسكان بالمناطق الخاصة بجنوب مصر.

اشكالية البحث :

شهدت الفترة الأخيرة اهتماما كبيرا بتوفير مشروعات الإسكان الموجهة لفئات محدودى الدخل ورغم الجهود المبذولة، تُظهر الدراسات أن نسبة الإشغال الفعلي للوحدات السكنية المنفذة غالباً ما تكون أقل من المتوقع حيث تشير تقارير وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية إلى أن نسبة إشغال الوحدات في بعض المدن الجديدة لا تتجاوز 50% في السنوات الأولى من التسليم وخاصة في مناطق الاسكان المنخفض، حيث تم تصنيف معدلات الشغور طبقاً للتوزيع المكاني فكانت النسبة الأكبر لمدن اقليم الصعيد بنسبة 86 % عام 2017 طبقاً للجهاز المركزى للتعبئة والاحصاء (4). بينما تستهدف برامج الإسكان الاجتماعي إنشاء حوالي 500,000 وحدة سكنية. لذا فيجب البحث في دواعى و اسباب العزوف عن توجه الفئات المستهدفة للمشروعات بهدف رفع كفاءة و فعالية تلك المشروعات لتحقيق النسب المستهدفة في خطط الدولة. و يستهدف البحث في وضع مجموعة المؤشرات المستخدمة في قياس كفاءة و فعالية نماذج من هذه المشروعات في اكثر المناطق احتياجاً بجنوب الصعيد كمناطق للدراسة التطبيقية.

التساؤلات البحثية:

- تم صياغة وتحديد مجموعة من التساؤلات البحثية للتحقق من الهدف الرئيسي للبحث على النحو التالي:
- 1- ما هو مفهوم محدودى الدخل / ما هي مفاهيم الكفاءة و الفاعلية ؟
 - 2- ما هي مظاهر و اسباب عدم استقطاب الفئات المستهدفة لبرامج مشروعات الاسكان لمحدودى الدخل بجنوب الصعيد ؟
 - 3- ما هي مؤشرات قياس الكفاءة و الفاعلية لمشروعات الاسكان الاجتماعى لمحدودى الدخل ؟
 - 4- ما هي مقومات زيادة تفعيل الكفاءة و الفاعلية لهذه النوعية من برامج الاسكان الخاصة بمحدودى الدخل فى مناطق جنوب الصعيد ؟

منهجية الدراسة

تم اتباع المنهج الوصفي والتحليلي كما موضح بالشكل (1).



شكل(1). منهجية البحث. المصدر : الباحث

- أولاً: الجزء النظري و يهدف الى تكوين خلفية نظرية عن ثلاث موضوعات اساسية تتمثل فى:
- تطور سياسات الاسكان بالتجربة المصرية وما نتج عنها من برامج اسكان موجه لفئات محدودى الدخل فى الفترات الزمنية المختلفة.
 - تكوين خلفية نظرية عن فئات محدودى الدخل فى مناطق جنوب الصعيد وتحديد خصائصها و متطلباتها الاجتماعية و الثقافية.
 - استخلاص بعض المفاهيم الأساسية مثل الكفاءة و الفاعلية و مؤشرات قياسها.

مما يستلزم الأمر قراءة وتحليل المرجعيات والأدبيات التي تناولت هذه الموضوعات على المستوى العالمي أو المحلي بهدف الوصول من خلاله الى استنباط مجموعة المؤشرات التي سيتم القياس من خلالها مدى إمكانية تفعيل دور مشروعات الاسكان لمحدودى الدخل فى جنوب الصعيد .

ثانياً: الجزء التحليلي و يهتم بمحورين رئيسيين :

ا- دراسة نماذج لتجارب عالمية ومحلية لمشروعات اسكان محدودى الدخل للتعرف على تحديد حزم المؤشرات كأدوات يمكن إتباعها في قياس مدى كفاءة و فاعلية جذب السكان المستهدفين لتلك المشروعات والحد من الآثار السلبية لظاهرة العزوف عن اشغال الوحدات السكنية بالمشروعات .

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر (دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

- تحديد مجموعة من المؤشرات ذات التأثير الأعلى للحد من السلبيات المؤثرة على زيادة نسبة الوحدات الشاغرة بمشروعات الاسكان لفئات محدودى الدخل. ويتم ذلك عن طريق تطبيق أكثر من وسيلة للحصول على المعلومات مثل عمل استمارات استبيان Questionnaires ولقاءات شخصية interviews مع بعض المسؤولين والمتخصصين والمخططين العمرانيين، وبعض متخذي القرار، بالإضافة الي المستخدمين حيث يتم مناقشة المشكلات المختلفة التي تتعرض لها تلك المشروعات في مناطق جنوب الصعيد وما مدي صعوبة التعامل معها واليات التعامل معها، وينتهي باستنباط مجموعة المؤشرات عن مشروعات الاسكان بتلك المناطق بحيث تحقق اهداف الدولة للتنمية .

ثالثا: النتائج والتوصيات : يتناول هذا الجزء ما تم التوصل اليه من نتائج عامة وتوصيات البحث التي تم استنتاجها من خلال الدراسة التطبيقية على الواقع لمناطق الدراسة التطبيقية بمدينة طيبة وأسوان الجديدة بهدف الخروج بحزم المؤشرات و تقسيمها الى مؤشرات خاصة بالأبعاد العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتي تمثل آليات وأدوات التحكم في ظاهرة العزوف عن اشغال السكان المستهدفين لمشروعات الاسكان لفئات محدودى الدخل للوحدات السكنية المخصصة لهم تحقيقا لهدف البحث.

اولا: الاطار النظرى

1- المفاهيم الأساسية:

من خلال القراءات المختلفة لكل من المحاور المشار اليها بالمنهجية الاجرائية تم استخلاص التعريفات التالية:

1-1- سياسات الاسكان بالتجربة المصرية

هى حزمة السياسات التى تهتم بعدد من القضايا الاساسية منها مايتعلق بتوزيع الادوار وأخرى مايتعلق بأفضل انواع الحياة (5). ويشمل هذا الجزء عرض سياسات الاسكان فى مصر وتطبيقاتها على المراحل الزمنية المختلفة وتتضمن هذه الجزئية مايلى:

- أ- مداخل السياسات الاسكانية الموجة لفئة محدودى الدخل
- ب- التطور التاريخى لسياسات الاسكان .

أ- مداخل السياسات الاسكانية الموجة لفئة محدودى الدخل

- مرت سياسة الاسكان الحكومية من أجل انتاج السكن وتحسين الاليات وزيادة الفعالية خاصة للفئات المستهدفة بعدة مداخل (6) تشمل:
- **مدخل التوفير:** توفير السكن بعد الحرب العالمية الثانية حيث تكون الدولة هى المسؤلة عنه من خلال اقامة مشروعات للفئات المستهدفة بكم كبير وفى وقت قصير وبتكاليف منخفضة عن طريق التتميط في الوحدات السكنية وفى التصميم دون الالتفاف الى متطلبات الفئة والى التنوع فى احتياجاتهم.
- **مدخل الامداد:** توفير الاسكان من خلال الحكومة بعد عصر الانفتاح عن طريق التشريعات والموارد (الارض – التمويل- مواد البناء – البنية الاساسية) وظهرت أنواع مختلفة من المشروعات مثل (المواقع والخدمات- مسكن النواة) وكان من مميزات هذا المدخل على انه جعل المسكن قيمة فعلية فى الوظيفة والاستعمال للمستخدم (خاصة للفئات الفقيرة) وتطويره تدريجيا(7).
- **التمكين:** ازالة المعوقات من امام القطاع الخاص للمشاركة فى توفير المسكن الملائم عن طريق الامداد بالمواد (الارض) ومشاركة المجتمعات المحلية والمجتمع المدنى، فنتج عنه تفعيل دور القطاع الخاص وزيادة الجهات المشاركة فى مجال توفير الاسكان المدعم عن طريق الحكومة كمنظم وموفر للمورد والقطاع الخاص كموفر للإسكان(8).
- ويمكن القول ان مداخل السياسات للاسكان تختلف باختلاف الادوار المسندة لكل طرف مشارك فى العملية ,ولا تبدأ هذه المداخل بالعمل الا طبقا للسياسات المطبقة للدولة والتي بدورها تحدد الجهة المسؤلة عن توفير السكن.

ب- التطور التاريخى لسياسات الاسكان .

يوضح الجدول (1) تطور سياسات الاسكان فى مصر فى الفترات الزمنية منذ الخمسينات حتي الوقت الحالى.

سلمى عبد المعز محمد وآخرون

جدول (1). تطور سياسات الإسكان بمصر

المرحلة التاريخية	السياسة المتبعة	نتائج السياسة على الإسكان
مرحلة بداية الخمسينات	القطاع الخاص هو المتحكم فى انتاج المساكن	<ul style="list-style-type: none"> التوازن بين العرض والطلب استقرار قطاع الإسكان. الإيجار هو السائد فى الوحدات
من 1970-1952	<ul style="list-style-type: none"> تحمل الدولة مسؤليه انتاج الوحدات صدور قوانين خفض القيمة الإيجارية تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر. 	<ul style="list-style-type: none"> ظهور الإسكان الشعبى والإسكان الصناعى الاتجاه نحو التملك بدلا من التأجير البدء فى تنفيذ الخطة الخمسية بتنفيذ 190 الف وحدة سكنية
من 1990-1970	<ul style="list-style-type: none"> توجة الدولة نحو انشاء المدن الجديدة صدور تثبيت القيمة الإيجارية وامتداد عقود الإيجار مشاركة القطاع الخاص 	<ul style="list-style-type: none"> ظهور مشاريع المسكن النواة ومشاريع المواقع والخدمات والاختلال فى سوق الإسكان وزيادة المعروض من وحدات الإسكان الفاخر العزوف عن صيانة العقارات والتوقف عن الإيجار للوحدات.
من 2011-1990	<ul style="list-style-type: none"> صدور قانون التمويل العقارى لتوفير لاسكان لمحدودى الدخل اصدار قانون الإيجار الجديد واطلاق حرية التعاقد بين المالك والمستأجر 	<ul style="list-style-type: none"> وجود فائض فى سوق الإسكان الفاخر ظهور الخلل الواضح فى طبقات المجتمع وتحمل طبقة محدودى الدخل عبء توفير مسكن ملائم اطلاق مشروع اسكان الشباب والمستقبل
من 2011 الى الان	<ul style="list-style-type: none"> دعت المادة 78 إلى جانب تعديلات الدستور ، إلى حل قضايا الإسكان الرئيسية مثل الأحياء الفقيرة ومناطق الاستيطان غير الملائمة 	<ul style="list-style-type: none"> محاولة تحجيم التعديلات على الاراضى الزراعية وانتشار العشوائية التى حدثت بعد 211 واطلاق برنامج مليون وحدة سكنية

المصدر (9، 10، 11)

هذه السياسات كانت معنية بالفئات المهمشة وفئات محدودى الدخل لحل مشكلاتهم فى توفير وحدة سكنية , عن طريق تنفيذ مجموعة من البرامج والمشروعات تتحمل فيها الدولة العبء الأكبر .ومن أهم المشروعات التى ظهرت مشروع مبارك القومى عام 1995 للمستحقين من الشباب ذوى الدخل المحدود, ثم مشروع المستقبل عام 1998 التى تم تنفيذه من جهة جمعية المستقبل وبدعم من القطاع الخاص ثم برنامج الإسكان القومى لتوفير (500) الف وحدة سكنية تم الاعلان عنه عام (2005) (12). واخير برنامج الإسكان الاجتماعى تم الاعلان عنه فى يناير 2011 وتم العمل به فعليا بداية 2014 وهو مستمر حتى الان فى مراحل الطرح والتنفيذ والتسليم(13). (وهو ما سوف يتم تقييمه فى البحث)

ويوضح الجدول(2) أهم البرامج والمشروعات التى تم تقديمها سواء من الدولة أو بالشراكة مع القطاع الخاص بهدف توفير الإسكان لفئة محدودى الدخل بمصر.

1-2- أهم خصائص المشروعات التى تم توجيهها الى فئات محدودى الدخل يوضح جدول (1) أهم الخصائص لبرنامج الإسكان القومى والاجتماعى فى مصر.

جدول (2). خصائص برامج الإسكان المدعم

الخصائص	الإسكان القومى	الإسكان الاجتماعى
الهدف من المشروع والفئة المستهدفة	تم الاعلان عنه عام (2005) لتوفير 500 الف وحدة سكنية للأفراد والأسر محدودى الدخل خلال فترة ست سنوات بمعدل (85) الف وحدة سكنية سنويا لحل تلك المشكلة	تم الاعلان عنه فى 2011 ويهدف الى توفير مليون وحدة سكنية للأسرة ذات الدخل المحدود بأسعار معقولة فى السوق
مساحة الوحدات	تصميم وحدات سكنية للفئات بمساحة 2م63	تصميم الوحدات بمساحات 2م90-75
اشتراطات البناء	لا يوجد مشاركة من قبل المستفيد فى مليات البناء والتصميم	لا تتعدى المساحة البنائية الـ50% من المساحة الكلية – عدد الادوار من 2-6 دور وجميع النماذج لها تصميم واحد على مستوى جميع المحافظات
عوامل الامان	تم تنفيذ جميع المشروعات فى المدن الجديدة الصحراوية مع عدم وجود اسوار او تأمين للوحدات السكنية.	
الموقع العام	تم التخطيط والتنفيذ لجميع مراحل بناء المشروع بالمدن الجديدة وامتدادها وامتداد جميع الوحدات بالمرافق الاساسية	

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر (دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

القطاعات المشاركة في التنفيذ	القطاعات العام: هيئة المجتمعات العمرانية القطاعات الخاص: المستثمرين	القطاعات العام: هيئة المجتمعات العمرانية القطاعات الخاص: المستثمرين
الدعم والتمويل	تقدمت الدولة دعماً مقداره مليار جنية حيث يتمتع المستفيد بدعم مقداره من 15 - 25 الف جنية منحة لا ترد ويقوم المواطن بتسديد 5 الاف جنية كمقدم حجز ثم يسدد قسط شهري مقداره 160 جنية بفائدة قدرها 705% على مدار 20 عام.	تكلفة المشروع 150 مليار جنية ويقوم صندوق التمويل العقاري بدعم 25 الف جنية للمواطن طبقاً للدخل وساهم البنك العقاري بفائدة مخفضة قدرها 7% لا تتغير طوال فترة التمويل.
نماذج للمشروعات	 برنامج الاسكان القومى باسيوط الجديدة	 مدينة اسوان الجديدة

المصدر الباحث بالاستناد الى (14-15) .
وفي الجزء التالي سيتم عرض مفاهيم تعريف فئه محدودى الدخل ثم وضع المفهوم التشغيلي له بهدف توضيح الفئه المعني بدراستها البحث.

1-2-1- مفهوم فئات محدودى الدخل

1. تشمل الاسرة الفقيرة التي تعيش عند حد الكفاف تقريباً, ويجب على الدولة التدخل بقدر الإمكان لحمايتها من الاثر السلبي الذي قد تتركه بعض السياسات الإقتصادية على دخولهم ومستوى معيشتهم (16) .
2. كما تعرف ايضاً بانها الفئات التي لا يتناسب دخلها مع متطلباتها المعيشية, ولا يوجد لها امكانيات للحصول على المسكن الملائم من خلال اليات السوق الرسمية للإسكان (17).
3. وضع البنك المركزي فى عام 2017, تصنيفاً للمجتمع المصرى وفقاً للدخل ضمن لائحة البنك المركزى للرهن العقارى مشيراً الى ان العائلة التي يكون الحد الاقصى للدخل الشهري لها (4750) جنية من الأسر محدودة الدخل (18).
4. كما تم تعريفه من قبل الأمم المتحدة (UN) بأنها الاسرة التي يكون تكاليف الانفاق على السكن سواء عن طريق الايجار او التمليك او اى طريقة حيازة اخرى لا يتجاوز الـ 30% من دخلها الشهري (19) .
5. او هي مجموعة الافراد ذات الخصائص المتجانسة مثل (محدودية الدخل وتغيرها - ارتفاع متوسط حجم الاسرة - تدنى المستوى التعليمى والثقافى مما يعكس على مدى اهمية الوعى بالاشتراطات والقوانين) . ولا تتعدى مستويات الدخل 4500 للفرد الاعزب و 6000 للاسرة شهرياً طبقاً لتعريف قطاع التمويل العقارى بالمصرف المتحد (20) .

1-2-2- التعريف التشغيلى لمفهوم محدودى الدخل

هي الفئة التي لا تستطيع تأمين مسكن لها بدون دعم من الدولة على ألا تزيد نسبة الانفاق على المسكن عن 25% من متوسط الدخل الشهري لتلك الأسر (حسب المواثيق الدولية) والذي يكون الحد الاقصى له 6000 (حسب اخر تحديث لمبادرة التمويل العقارى).

1-2-3- خصائص محدودى الدخل بجنوب الصعيد

الخصائص المميزة لمحدودى الدخل يجنوب الصعيد بمصر تاخذ عدة نواحي اقتصادية، اجتماعية، عمرانية، تنظيمية وادارية كت هي موضحة فى جدول (3).

سلمى عبد المعز محمد وآخرون

جدول (3) . خصائص محدودى الدخل

اقتصادى	عدم وجود مسكن ملائم لقدرتهم الشرائية
	انخفاض مستوى المعيشة حيث تشير الدراسات ان الانفاق على الغذاء والمسكن حوالى 55% من الدخل
	الميل الى الاقتراض والتغير فى الدخل
اجتماعى	انخفاض مستوى التعليم ونظرا للتغيرات الاقتصادية فقد اشتملت على حملة المؤهلات العليا كما تتميز بكثرة متوسط عدد الاسرة 5-6 افراد وكثرة عدد الاطفال
العمرانى والتصميمى	العيش فى مناطق ريفية او قريبة منها والتي تحافظ على الخصوصية واحترام الجوار, المسكن بة فناء والتجمعات السكنية بهاتكوينات فراغية, كثافات بنائية عالية و بالنسبة للوحدة يفضل ان تكون ثلاث غرف للفصل بين الجنسين
تنظيمى وادارى	عدم وجود بيانات دقيقة باحجام الفئة المستهدفة ومتطلباتهم,

المصدر: الباحث اعتمادا على(21)

ولذلك عملت الدولة على توفير المساكن ووضع البرامج السنوية التي تعمل على دعم عملية البناء سواء عن طريق توفير اراضى باسعار مقبولة للسوق (مدعمة) او خفض التكاليف والايجارات او زيادة الدعم للوحدات. وعلى الرغم من تكاليف الاسكان الحكومى المنخفضة(22) فلا بد ان يلبي معظم الاحتياجات الانسانية التي تناسب خصائص الفئة المستهدفة وتعبر عن احتياجاتهم وتصبو للهدف المرجو منها .

1-2-4 - الكفاءة والفعالية داخل البرامج والمشروعات

يشمل مفهوم الكفاءة والفعالية العديد من المجالات ويمكن تطويع المفهومين ليناسب ويضم العناصر الخاصة ببرامج

الاسكان الاجتماعى ويمكن تعريفهما بانهما:

أ- **المقصود بالكفاءة** : قدرة الأطراف الفاعلة في تنفيذ المشروعات وتوفير المسكن والبنية الاساسية بأقل تكلفة. وارتبط مفهوم الكفاءة تاريخيا بالفكر الاقتصادي الرأسمالي فتم تعرفها بانها "التخصيص والتوزيع الأمثل للموارد المتاحة والذي يعنى توزيع الموارد المحدودة فى المجتمع بما يحقق اقصى إشباع للمستهلكين وأقصى ربح للمنتجين" . وقد تم الاتفاق على ان الكفاءة تتخذ احد الشكلين فى مجال الاقتصاد :

1- كفاءة متعلقة بالمدخلات (الموارد): يمكن تحقيقها من خلال الحفاظ على نفس المستوى من المخرجات مع تخفيض حجم المدخلات المستعملة.

2- كفاءة متعلقة بالمخرجات (اهداف المشروع): ويمكن تحقيقها باستخدام نفس المستوى من المدخلات مع زيادة حجم المخرجات(23).

كما أتفقت الادبيات على ان الكفاءة تركز على ثلاثة ابعاد من المفاهيم(24).

- البعد المتعلق بالمدخلات متمثلا فى الإستخدام الأمثل للموارد.
- البعد المتعلق بالمدخلات والمخرجات حيث يُفترض أن يؤدي الإستخدام الأمثل للموارد الى تحقيق اهداف المنظمة.
- رضا العملاء غير انة غير شائع فى الأدبيات .

ب- **المقصود بالفعالية** :جودة المسكن ورضا المستعملين لة (رضا المنتفع) بمعنى قدرة المنظمة على تحقيق الأرباح (المخرجات) بجودة المنتج او تحقيق رضا العملاء فى المنتج المقدم. فالفعالية لا ترتبط فقط بمخرجات المنظمة بل عملية مستمرة تربط المنظمة بالبيئة المحيطة بها فتكون المنظمة قادرة على خلق حسابات مقبولة لنفسها ولأنشطتها, وهذه الحسابات تكون لأنشطة واغراض متنوعة(25).

-**ابعاد الفعالية** ترتبط بالمخرجات والآثار اكثر من ارتباطها بالمدخلات بحيث تشير الى مدى تحقيق المنظمة للأهداف وما يترتب عليها من آثار على المجتمع. وتشمل رضا العملاء , مدى الجودة للسلع والخدمات المقدمة للمجتمع.(جودة الحياة فى مجال الاسكان)

ج - مؤشرات الكفاءة والفعالية

1- مؤشرات الكفاءة المتعلقة بالمدخلات

- **التكلفة لكل وحدة سكنية**: مقارنة تكلفة البناء للوحدة السكنية مع الميزانية المخصصة
- **الجدول الزمنى**: مدى الالتزام بالجدول الزمنية المحددة للانتهاء من المشروعات

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر
(دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

2- مؤشر الكفاءة المتعلقة بالمرجات

- نسبة الانجاز (الاداء):نسبة المراحل المكتملة من المشروع مقارنة بالمخطط

3 - مؤشرات الفعالية

- جودة البناء :مدى مطابقة جودة البناء للمعايير والمواصفات الفنية المحددة
- رضا المستفيدين :مستوى رضا المستفيد عن الوحدة السكنية من حيث الجودة والخدمات.
- الاثر الاجتماعى:تأثير المشروع على تحسين ظروف المعيشة وتقليل مشاكل الاسكان للفئات المستهدفة.

د - ادوات القياس النظرية للمفهومين

يمكن تقسيم المؤشرات لقياس الكفاءة والفعالية فى اطار اجتماعى واقتصادى وعمرانى كما هو موضح فى جدول (4).

جدول (4) . مؤشرات وأدوات القياس لكل من الكفاءة والفعالية من الأدبيات السابقة

المعيار	مؤشر القياس	ادوات القياس
اقتصادى	التكلفة: وتشمل على عدد من العناصر متمثلة فى تهيئة الارض ودفع الضرائب وما يرتبط بها من تنمية (عن طريق الامداد بالمرافق والخدمات ومعايير الحركة والاتصال وتكلفة الإعداد والتجهيز)بحيث تعتبر التكلفة الانشائية لمنطقة المشروع الاسكانى من العناصر الاقتصادية الهامة	مقارنة الميزانية المخصصة بتكاليف البناء الفعلية لكل عنصر مع التكاليف المتوقعة (رقمى) يمكن قياصة
	مستوى الدخل وهو مايرتبط به مجال البحث بحيث يعتبر بقيمة او مقدار مايستطيع ان ينفقة الافراد مقابل السكن كجزء من الدخل ويقاس غالبا بالنسبة لدخل رب الاسرة المستحقة للدعم وهو الذى تنفق 30% او اكثر على تأمين السكن	مستوى الدخل (رقمى) يمكن قياصة
	العائد: وهى القيمة المؤية بين الايرادات الداخلة مقابل اجمالى الاستثمارات المبذولة	وتقاس اعتبارا على قيمة الانشاء والوقت المبذول فى جميع العمليات الانشائية (رقمى)
	استرداد التكلفة القدرة على تحصيل التكلفة من المستفيدين وذلك لان من اقتصاديات الاسكان القدرة على تحقيق	ميزانية تكلفة الاعمار والقيمة الاقتصادية العائدة.
الاجتماعى	رضا المستفيدين	استطلاعات الرأى واسنبيانات رضا السكان عن الخدمة المقدمة (غير رقمى)
	تحسين جودة الحياة:تقييم التغيير فى مستوى المعيشة والراحة للمستفيد	الامان - الخصوصية (غير رقمى)
	الاثر الاجتماعى	رقمى (توافر فرص العمل) وتقليل مشاكل الاسكان
بنائى	جودة البناء:فحص ومراجعة المباني لضمان مطابقتها للمعايير كفاءة استخدام الارض :نسبة المساحات المبنية الى المساحات الخضراء التخطيط العمرانى: تقييم تصميم المشروع ومدى تكامله مع البنية التحتية	غير رقمى رقمى رقمى

(المصدر 26)

بعد العرض السابق للاطار النظرى يمكن استنتاج مجموعة من المؤشرات كما فى جدول (5) لقياس الكفاءة والفعالية للبرامج والمشروعات فى مصر.

1-2-5 مؤشرات قياس الكفاءة والفعالية طبقا للاطار النظرى السابق

جدول (5). مؤشرات قياس الكفاءة والفعالية لبرامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل

معايير التقييم	مؤشرات قياس الكفاءة والفعالية داخل البرامج والمشروعات عن طريق الربط بين المدخلات والمخرجات بالاهداف
الاقتصادى	مصادر التمويل للوحدات السكنية ، بما فى ذلك التكلفة والقوة الشرائية وفرص العمل.
التخطيطى والتصميمى	الاولوية للتنوع الثقافى من خلال الاستخدامات المرنة للوحدات ،التصميمات المعمارية المتنوعة،تخصيص المساحات الخضراء، ملائمة استخدامات الاراضى ومواقع المشروعات
الاجتماعى	تحقيق الخصوصية - رضا المستخدم للمنتج (المسكن) -المشاركة المجتمعية فى انتاج المسكن طبقا لاحتياجاته- المرونة
التنظيمى والادارى	مشاركة المستفيد فى انتاج المسكن- اللوائح القوانين فى عمليات الطرح والتنفيذ

المصدر:الباحث استنادا الى الاطار النظرى

اولا: التجارب العالمية:**الاطار التحليلي :**

يستهدف هذا الجزء من البحث عرض وتحليل لأهم التجارب العالمية والمحلية في مجال اسكان محدودى الدخل وتوفيره للفئة المستهدفة، لاستنباط مجموعة المعايير والمؤشرات لتقييم الكفاءة والفعالية المؤثرة على نجاح التجارب والتي يمكن استخدامها للتقييم في الحالة المصرية.

اسس اختيار حالات الدراسة

- أ- تنوع النطاق الجغرافى والمكانى لتلك التجارب
- ب- التشابة مع الحالة المصرية فى كثير من الجوانب الاقتصادية والثقافية والاجتماعية، وسيتم تحليل حالات الدراسة التى تساهم فى هدف البحث من خلال دراسة :
 - 1) اهم التحديات لإسكان محدودى الدخل بالتجربة
 - 2) السياسات المتبعة لإيجاد اسكان محدودى الدخل .
 - 3) الجهات المشاركة فى المشاريع .
 - 4) طرق الدعم والتمويل .
 - 5) اختيار نموذج لمشروع اسكان محدودى الدخل وإيجاز مخرجات لاستنباط معايير للكفاءة والفعالية.

1- تجربة سنغافورة لاسكان محدودى الدخل (مشروع (comonolet))

- 1-1- اهم التحديات لاسكان الفئة المستهدفة : الاكتظاظ السكاني، الأحياء السكنية الفقيرة ، الازدحام المروري ، التلوث البيئي، الفيضانات و نقص المياه. ولكن تمكنت سنغافورة من التغلب على هذه التحديات من خلال مبادئ التخطيط الشامل المتكامل والتنمية والإدارة الحضرية الديناميكية(27) .
- 1-2- السياسات المتبعة لتوفير المسكن لمحدودى الدخل:

- تسيطر حكومة سنغافورة على 80 ٪ من المساكن وذلك لأن 90% من الأراضي مملوكة للدولة ، من خلال مجلس الإسكان والتنمية ونظام التأمين الاجتماعي. أما نسبة الـ 20 ٪ المتبقية فهي للسوق الخاص و يسمى بسوق الصعود وهو للراغبين فى التمييز العقارى(متوسطى ومرتقى الدخل).
- لا يتم تضمين تكاليف الأرض فى أسعار المساكن العامة المباعة للمشتريين .

1-3- الجهات المشاركة فى توفير الاسكان المدعم ما يلى :

- انشاء هيئة الاسكان والتنمية وتم تكليفها بمهمة توفير مساكن عالية الجودة خلال مدة زمن محددة على أن تكون الوحدات السكنية منخفضة التكلفة.
- تم منح مجلس تطوير الاسكان سلطات للإستحواذ على الاراضى من اجل تخصيصها للاسكان العام .
- انشاء هيئات ومؤسسات مختصة بالاسكان الاقتصادى(28 ، 29).
- الجمعيات التعاونية: تحصل العائلات على سكن من خلال صندوق التأمين الاجتماعى عن طريق دفع أقساط شهرية ، ويدفع أصحاب العمل النصف نسبة 46% ، ويدفع الموظفون/العمال النصف الآخر. يمكن للزوجين امتلاك وحدة سكنية بشكل مشترك إذا كانا يعملان ويشاركان فى صندوق التأمين الاجتماعى(30).

1-4- برامج وانواع الاسكان المدعم

- ابرز البرامج (الاسكان الشعبى) وتسيطر عليه الحكومة بنسبة 80% سواء منازل مؤجرة او تملك من خلال مجلس الاسكان والتنمية .

1-5- الدعم والتمويل لإسكان الفئة المستهدفة

- تلعب الحكومة دور رئيسى فى توفير الاسكان المدعم فشملت منح القروض والاعانات المالية وتمويل مشروعات الاسكان عن طريق (صندوق الادخار المركزى) وهو صندوق التقاعد الإلزامى ، حيث يسمح باستخدام تلك الاموال من الصندوق كدفعات اولى لتسديد قرض الرهن العقارى، وبلغ الاستثمار فى الاسكان عامة فى سنغافورة مرتفعا بالمقارنة مع البلدان الاخرى بمتوسط 7% من اجمالى الناتج المحلى ونسبة 23% من مجموع الاستثمارات(31).

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر (دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

- يقرض مجلس الإسكان والتنمية ما يصل إلى 80 ٪ من سعر الوحدة ، مع خيارات تصل إلى 90 ٪ للمواطنين ، ويقدم قروض الرهن العقاري لمدة 25 عاما بفائدة 2.6 ٪ مع مدفوعات شهرية أقل من 30 ٪ من الدخل.

6-1- نموذج (comonoleth) بسنغافورة لاسكان محدودى الدخل

يعتبر نمودجا ناجحا لاسكان محدودى الدخل ,حيث تميز هذا المشروع بتنوع المساحات المختلفة لتناسب جميع الاحتياجات كما تم تجميع الوحدات على شكل حرف (U) حول فراغات داخلية ومساحات خضراء وتخصيص مناطق للترفيه ومراكز للتواصل والتجمع بين السكان وتناسبة من حيث قدرات الدفع للفئة المستهدفة.

*- الانظمة الانشائية المستخدمة فى البناء

استخدام الوان فاتحة وحوائط خرسانية وفتحات خارجية ضيقة للعزل الحرارى ,كما أنه تم استدامة المشروع سواء عن طريق توفير الطاقة باستخدام الطاقة الشمسية او بناء منازل مستدامة وبناء الاحياء الخضراء(32) .

7-1- مخرجات دراسة حالة سنغافورة فى توفير الاسكان لمحدودى الدخل فى استباط مؤشرات لتحقيق الكفاءة والفعالية

- فى ايجاد الحلول وتنوع مصادر التمويل مثل صندوق تمويل العقار وصندوق الادخار المركزى .
- تحفيز الجمعيات التعاونية وتيسير الاعمال لها ومراعاة اماكن التواصل داخل المشروع.
- الاتجاه نحو سياسة انشاء المدن المستدامة والخضراء. والاهتمام بالمجتمع السكنى حيث تم استخدام المباني بارتفاعات متدرجة وتجميع الوحدات المختلفة بالطابق الواحد باعداد مختلفة للمباني السكنية الواحدة. فالمنازل الحكومية تتميز بشكلها الحضارى ونظافتها وتنوعها فضلا عن تكلفتها التي فى متناول المواطنين

2- تجربة الصين فى توفير الاسكان المدعم لمحدودى الدخل

تعتبر الصين من الدول الرائدة فى مجال اعادة هيكلة قطاع الاسكان لمحدودى الدخل، حيث تحولت من الاسلوب الاشتراكى الاجتماعى الى اسلوب العرض والطلب فى سوق الاسكان بعد التحضر الريفى، مما تسبب فى نقص المساكن المناسبة باسعار معقولة للافراد ذوى الدخل المنخفض(33).

1-2- اهم التحديدات لإسكان محدودى الدخل

- ارتفعت اسعار المساكن فى بيكين لأكثر من اربعة اضعاف فى الفترة (2004-2009) بسبب اتساع الفجوة بين زيادة اسعار المساكن وثبات الدخول و الارتفاع الكبير فى مجال الاسكان والاسعار خلال العقد الماضى. مما جعل نسبة تملك المنازل او التأجير ضعيفة وخاصة لمحدودى الدخل مع ازدياد معدلات الهجرة من الريف الى الحضر .
- بلغ المسطح المخصص للفرد فى مناطق اسكان الحضر حوالى 6,7م2م يقابلة أكثر من 10مليون اسرة لفقراء الحضر يعيشون فى اقل من 10م2 للفرد الواحد.و بلغ عدد نسبة السكان بلا مأوى حوالى 30%2 من اجمالى السكان.
- على الرغم من ارتفاع الطلب المتوقع ، يقوم القطاع الخاص ببناء منازل فاخرة بسبب ارتفاع تكاليف البناء.

2-2-السياسات المتبعة فى الصين لاجاد مسكن ملائم

- تمت إعادة صياغة سياسة إعادة هيكلة قطاع الإسكان ، مما أدى إلى سياسات تنفيذية ذات مرونة عالية. تختلف هذه السياسات حسب المنطقة والمجموعة المستهدفة وجودة السكن وطريقة الادخار (الإيجار أو الملكية من خلال الرهن العقاري).
- شهدت سياسة الإسكان تغييرات كبيرة منذ عام 1980، تم المشاركة فى تكاليف البناء ، ثم زادت الرواتب بالتوازي مع زيادة قيمة الإيجار. فى عام 1988 ، تم دعم قيمة الإيجار لمدة 5-8 سنوات. فى عام 1991 ، حدثت إعادة هيكلة واسعة النطاق ، مما أدى إلى مشاركة القطاع الخاص. بحلول عام 1998 ، تم توزيع المساكن بناء على طلب السوق والوضع المالى. من عام 2006 فصاعدا ، توسعت المساكن بأسعار معقولة.(34).
 - تحديد الجهة التى تقوم بالتوفير هل هى المحليات ام القطاع الخاص(35) .

3-2 - برامج وانواع الاسكان المدعم فى الصين

لاعادة هيكلة قطاع الاسكان فى الصين تم الاعتماد على ثلاثة برامج لتحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن وهى

أ- برنامج الحياة الاقتصادية (ECH) Economical and Comfortable Housing Program

سلمى عبد المعز محمد وآخرون

يوفر هذا البرنامج مساكن ميسورة التكلفة للأفراد ذوي الدخل المنخفض والمتوسط منذ عام 1994. لها محورين: أولاً ، تباع جميع الوحدات بأسعار معقولة ، بدون إيجار ، لتجنب الدعم الحكومي. ثانياً ، توفر الحكومات المحلية الأراضي بتكلفة منخفضة للمستثمرين العقاريين ، وتنظم أسعار البيع للحد من هوامش الربح ، مما يجعل الأسعار أقل بنسبة 10-15٪ من أسعار السوق (36).

ب- صندوق الدعم السكني: (HPF) The Housing Provident Fund

قدمت شنغهاي صندوق دعم الإسكان السكني الصيني في عام 1991 ، ليصبح البرنامج الوطني في عام 1994. حيث يوفر السكن للأفراد ذوي الدخل المنخفض من خلال مساهمات أصحاب العمل والموظفين التي يديرها بنك إعادة الإعمار الصيني (37).

ج- برنامج الإيجار الاقتصادي (CRH) Cheap Rental Housing Program

لم يشهد البرنامج الذي يستهدف فقراء الحضر من خلال توفير مساكن مستأجرة أي دعم حكومي مركزي ، مما أدى إلى تأخيرة ، كما لم تنجح المساهمات الحكومية المحلية بنسبة 5 ٪ من أرباحها في الدعم .

د- برنامج الإسكان الميسر

تمت الموافقة على هذا البرنامج عام 1999 وهو مصمم لتوفير مساكن ارخص للاسر ذات الدخل المحدود والمنخفض التي لا تستطيع القدرة على الحصول على مسكن ملائم لارتفاع الاسعار. و بلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة في هذا البرنامج لعام 2015 حوالي 5,17 مليون وحدة ويمثل هذا الرقم حوالي 69% من 7,4 مليون وحدة سكنية مخططة للتنفيذ في هذا العام وفقا لوزارة الاسكان والتنمية الريفية والحضرية. وعلى مدار السنوات الاربع الماضية تم الانتهاء من بناء 20 مليون وحدة سكنية باسعار معقولة وفي جميع انحاء البلاد (38).

وبذلك تنوعت اشكال الحيازة في البرامج طبقا لمستويات الدخل.

2-4- الجهات المشاركة في التنفيذ

- وزارة الاسكان والتنمية الريفية والحضرية , المحليات لكل مقاطعة , والقطاع الخاص.

2-5- جهات الدعم والتمويل

تمتلك الحكومة الارض وتلعب دورا هاما في السيطرة وادارة التمويل لسوق العقارات للإسكان وتوفير السكن. وعندما ارتفعت اسعار المساكن تم تعديل العرض على الارض والحصول على قروض التمويل العقاري لتحفيز السوق للدخول في مجال الاسكان الاجتماعى . وتعد الحكومات المحلية خططا لتوفير السكن للفئات ذات الدخل المنخفض ، بدعم من نظم الرهن العقاري التي تقدم معدلات متغيرة ومزايا ضريبية . اما النسب الثابتة للقروض تكون للفترات القصيرة من (1-5 سنوات) ويتم خصم قيمة القرض من الضرائب على الدخل ان كان من اصحاب الوظائف الثابتة (39).

2-6- نموذج برنامج الإسكان الاقتصادي

نظرا لإحجام القطاع الخاص من البناء للفئة المستهدفة ، عملت الدولة بإجراء أبحاث الإسكان لمراجعة معدلات ومعايير الإسكان لذوي الدخل المنخفض. تشمل العوامل التي تم أخذها في الاعتبار مساحة الوحدة والقرب من الخدمات والكثافة السكانية (40).

*- الانظمة الانشائية المستخدمة في البناء

كل وحدة تتكون من جدران صلبة مع فواصل خشبية خفيفة يحدد البيت من الخارج بالجدران الصلبة و البنية المرنة للفواصل تفتح على الفناء الداخلى للمنزل مما يحافظ على الخصوصية وتعمل على ان يكون هناك مرونة للمنزل من الداخل .

2-7- مخرجات دراسة تجربة الصين في توفير الاسكان لمحدودى الدخل في استباط مؤشرات لتحقيق الكفاءة والفعالية

- 1- تطبيق سياسات واقعية في توفير الدعم عن طريق نظم الرهن العقاري التي تم اتخاذه.
- 2- عدم اللامركزية في وسائل التمويل حيث ان كل مقاطعة مسؤولة عن توفير وسائل الدعم لتوفير المسكن الملائم
- 3- الدراسات البحثية الخاصة بالاسكان والتي عملت على مراجعة معدلات الاسكان وبالتالي استحداث معدلات ومعايير تناسب الفئات المستهدفة بما يسمح من توفير فرص اسكان اقتصادى .

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر (دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

3- تجربة الأردن فى توفير الاسكان المدعم لمحدودى الدخل

تشبه مشكلة الإسكان فى الأردن مشكلة مصر ، حيث يواجه الأشخاص ذوو الدخل المنخفض مشكلات بسبب نقص الاستثمار فى احتياجاتهم السكنية. وجدت دراسة أنه بين عامي 1999-2003 ، كانت هناك حاجة إلى 193000 وحدة سكنية ، لكن الاستثمار ركز على الإسكان الفاخر متجاهلاً الاستثمار فى توفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة .

3-1- اهم التحديات لإسكان محدودى الدخل فى الاردن

- 1- تشهد المملكة نمواً سكانياً سريعاً ، وهو أحد أعلى المعدلات فى العالم إذ يزيد بمعدل مرة ونصف عن معدل النمو فى الدول النامية . مما يؤدي إلى نقص فى الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للسكان(41) .
- 2- دخلت الحرب السورية عامها الخامس ، مع 1.4 مليون سوري فى الأردن ، بما فى ذلك (650) الف لاجئ. يعيش 81% فى مخيمات أو مساكن غير مناسبة ، مما يزيد الضغط على خيارات الإسكان الميسور التكلفة للأردنيين والسوريين ذوي الدخل المنخفض(42) .

3-2-السياسات المتبعة فى الاردن لإيجاد مسكن ملائم لفئة محدودى الدخل

- 1- سياسات الاراضى :
 - تبنت السياسة العامة للإسكان قضايا تتعلق بملكية الأراضي والتخطيط ومراقبة تنميتها.
 - تعطي السياسة العامة الأولوية للإسكان من خلال تعيين هيئة فنية لتخطيط وتطوير الأراضي ، وتدريب المهندسين المحليين ، وإعداد برامج شاملة.
 - يعمل التطوير العمراني على تنويع مساحات الأراضي ، حيث يوفر وحدات سكنية تتراوح مساحتها بين 100 و 300م² متناسب مختلف الدخول ، مع التركيز على السكان ذوي الدخل المنخفض بمعايير بنية تحتية جديدة وتخطيط فعال.

2- سياسة تطوير مناطق الاسكان الشعبى

من أهم المبادرات التي طرحت للتعامل مع مشكلة إسكان محدودى الدخل بالاردن هي مشروع التطوير الحضري عام ١٩٧٨ ، حيث دعا مجلس التخطيط الوطني فى الأردن استشاريين لإعداد دراسات لمشروع التنمية الحضرية . فى عام 1979 ، وقعت الحكومة الأردنية اتفاقية قرض مع البنك الدولي وشكلت دائرة التنمية الحضرية فى عام 1980 ، المكلفة بتطوير مساكن ذوي الدخل المنخفض والبنية التحتية وتقديم الخدمات الاجتماعية(43 ، 44) .

3-3- برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل

أطلقت الحكومة الأردنية العديد من برامج الإسكان لتوفير مساكن لذوي الدخل المنخفض ، بما فى ذلك "منازل لائقة للعيش الكريم" فى عام 2008 وبرنامج الإسكان الميسر فى الأردن فى عام 2014. يهدف برنامج المنازل اللائقة إلى توفير 20000 وحدة سكنية ، ولكن تم بناء 9000 وحدة فقط بسبب ارتفاع التكاليف وعدم كفاية الأراضي المشتراة. اما (برنامج الإسكان الميسر) تدعمه الأمم المتحدة ، يوفر وحدات سكنية للإيجار أو البيع للأسر التي تكسب ما بين 300-500 دينار شهرياً. يقدم البرنامج وحدات تبدأ من 62-90 م² لخفض التكاليف والأسعار ، مع خيارات للتوسع. يهدف البرنامج إلى معالجة النقص فى المساكن الذي يواجهه الأردنيون ذوو الدخل المنخفض واللاجئون السوريون ، الذين يبحثون بشكل متزايد عن حلول سكنية فى أعقاب الحرب السورية(45) .

3-4- جهات المشاركة فى التنفيذ

- توفر المؤسسة العامة للإسكان والتنمية الحضرية خدمات أمن الإسكان للأفراد ذوي الدخل المنخفض ، مما يدعم الوصول إلى السكن اللائق. كما تعمل الحكومات المحلية من تحفيز الاستفادة من الموارد المحلية وتكنولوجيا البناء لتطوير الأراضي السكنية ، خاصة فى الأحياء الفقيرة والمناطق المحرومة ، ويشجع سوق الرهن العقاري. القطاع الخاص بالإشتراك مع الحكومة(46) .

3-5- جهات الدعم و التمويل

- تأسست المؤسسة العامة للإسكان والتنمية الحضرية فى عام 1996 بدعم من البنك المركزي الأردني للمساهمة فى إعادة هيكلة قطاع الإسكان وتوفير المساكن المدعومة للأفراد ذوي الدخل المنخفض. القطاع الخاص هو الشريك الرئيسي ، حيث يستثمر 62% فى شركة إعادة تمويل الرهن العقاري الأردنية ، بينما يستثمر القطاع العام 38% .
- قامت الشركة الاردنية بتسهيل اجراءات النقل والملكية(47) .

سلمى عبد المعز محمد وآخرون

3-6- نموذج مشروع الاسكان المدعم في الاردن (مشروع الرمثا النموذجي)

يقع هذا المشروع في مدينة الرمثا وهدفة توفير المسكن الملائم للأسرة الذي يكون دخلها الشهري 564 دولار , واشترك في تنفيذ القطاع العام والمجتمع المدني. القطاع العام: متمثل في توفير القروض من البنوك الاسلامية والمحلية تصل فية الى 13 الف دينار وللمستفيد الحصول على وحدة تملك عن طريق قرض من احد البنوك بقرض شهري 150 دينارا لمدة تصل الى 10 سنوات. القطاع المدني: منظمة ال Habitat, المفوضية الدنمركية ومنظمة سويسرا. * - الانظمة الانشائية

3-7- مخرجات دراسة تجربة الاردن في توفير الاسكان لمحدودي الدخل في استنباط مؤشرات لتحقيق الكفاءة والفعالية

- تدريب الكوادر الفنية من خلال تعيين الهيئات الفنية واعداد البرامج الفنية, تنوع مساحات الاراضي المعروضة.
 - أهمية البحث عن بدائل تمويلية قبل التنفيذ حتى لا يتعثر المشروع.
 - تشجيع مشاركة القطاع الخاص في استثمارات تستهدف كافة شرائح المجتمع كما ان تحفيز المشاركة الجماعية للمستفيدين عن طريق حيازة الأراضي من أهم الوسائل.
 - تعمل الحكومات المحلية من تحفيز الاستفادة من الموارد المحلية وتكنولوجيا البناء لتطوير الأراضي السكنية.
 - تطوير المناطق المنخفضة وتزويدها بعناصر البنية التحتية.
- ويشير جدول (5) الى صياغة مجموعة المؤشرات واليات تحقيقها المستنتجة لتحقيق الكفاءة والفعالية من حالات الدراسات العالمية بالإضافة الى ماتم استنتاجة من مؤشرات الكفاءة والفعالية من الاطار النظرى .
- جدول(5). مصفوفة المؤشرات المستنتجة من حالات الدراسات العالمية والعربية لمعايير الكفاءة والفعالية داخل البرامج والمشروعات لاسكان محدودى الدخل.

معايير التقييم	مؤشرات التقييم المستنتجة	اليات تحقيق الكفاءة والفعالية طبقا للتجارب العالمية
تنظيمى وادارى	- اقرار التشريعات والسياسات التى تلائم مراحل الفترات الزمنية المختلفة	اتاحة الفرص امام الجهات المختلفة للمشاركة فى انتاج المساكن سواء القطاع الخاص او الصناديق الخاصة التى توفر المسكن باسعار تلائم اصحاب الدخول المنخفضة
	المتابعة والمسائلة لتنفيذ التشريعات والقوانين	دراسة القيود والعوائق التى تواجه المؤسسات لتفذي السياسات
	المحافظة على الرصيد السكنى	الصيانة الدورية للمباني القائمة والجديدة
	جميع اراضى الدولة مملوكة للحكومة	تطوير سياسات التمكين من الاراضى الصالحة لإقامة مشروعات لفئة المستهدفة للجهات المختلفة والامداد بالمرافق والخدمات الرئيسية
	التنوع فى المعروض من نوع الاسكان وانواع الحيازة (تمليك - ايجار)	تنوع طرق الدعم طبقا للفئات مثل الإعفاءات من ضرائب نقل الملكية وتحويل الرسوم بطرق تشجع المستثمرين ونقل المعاملات العقارية
	الالتزام بسياسة الامركية فى التخطيط	عن تفعيل ادوار السلطات المحلية واختصاصها بتمويل المقاطعات
الاقتصادى	تكلفة الوحدة السكنية وعلاقتها بالدخل	وضع تصنيفات لفئات السكان المختلفة
	اليات وصول الدعم للوحدة السكنية	تنوع وسائل الدعم عن طريق تطوير منظومة الرهن العقارى وتقديم التيسيرات للجهات المختلفة لانتاج الوحدات من خلال تمكين البنوك والمؤسسات المالية الاخرى من منح القروض الاسكان
	التمويل العقارى ودوره فى توفير المسكن للفئة المستهدفة	حيث تم دمج المبادرة مع الجهات المختلفة من الدولة للحصول على قرض سواء للشراء او للترميم ان يقوم صاحب العمل بدفع حوالى 46% من قيمة الوحدة ويقوم الزوجان بدفع النصف الباقى
الاجتماعى	تحقيق الخصوصية	الفصل التام فى النموذج السكنى بين المداخل والمخارج لتحقيق الخصوصية التامة مع استخدام ارتفاعات سكنية منخفضة تتناسب مع طبيعة السكان ونمط معيشتهم
	دراسة احتياجات الفئات	بتنوع المعروض من المساحات المختلفة لتناسب جميع الاحتياجات
المعماري	النقل والمواصلات بين السكن والعمل	دراسة مسافات السير والبعد عن الخدمات اليومية وامكان العمل
	كفاءة النظم الانشائية المستعملة	استدامة المشروعات سواء عن طريق توفير الطاقة باستخدام الطاقة الشمسية او بناء منازل مستدامة وبناء الاحياء الخضراء او استخدام المواد المحلية
	- تنوع التصميمات المعمارية للوحدات , و تخصيص المناطق والمساحات الخضراء	بتنوع المساحات المختلفة لتناسب جميع الاحتياجات وتم تجميع الوحدات على شكل حرف (U) حول فراغات داخلية ومساحات خضراء وتخصيص مناطق للترفيه
	مرونة النماذج وتعدد انماط المعروض	استخدام المباني بارتفاعات متدرجة وتجميع الوحدات المختلفة بالطابق الواحد باعداد مختلفة للمباني السكنية الواحدة

المصدر: الباحث اعتمادا على الاطار النظرى

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر
(دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

ثانيا- مؤشرات معايير الكفاءة والفعالية داخل البرامج والمشروعات لاسكان محدودى الدخل بمناطق جنوب الصعيد بعد الاختبار من الخبراء والمتخصصين :

1- مؤشرات معايير الكفاءة والفعالية المقترحة:

يهدف هذا الجزء الى تدقيق المعايير والمؤشرات المستنتجة من الاطار النظرى والاطار التحليلى من خلال دراسة وتحليل حالات الدراسة بدول العالم المتقدم والنامى من خلال الاختبار عن طريق المقابلة مع المسؤولين والمتخصصين بالاجهزة العامة للاسكان المدعم والوصول الى الاطار النهائى لمعايير التقييم .وبناء على ماسبق يتم تصميم استمارة استبيان ملحق رقم (1) للمقابلة مع المسؤولين لسؤالهم عن اهم المؤشرات التى يجب توافرها لقياس الكفاءة والفعالية لمشروعات اسكان جنوب الصعيد واولوية التطبيق واهم التوصيات الخاصة بالتعديل او الحذف للمعايير المستنتجة .

وتم اجراء مقابلات مع الخبراء كان توزيعهم كالتالى:

- خبراء اكاديمين (اساتذة جامعة)

- رؤساء اجهزة المدن للدراسة

وفقا للمقابلة مع الخبراء والمتخصصين وخاصة مما شاركوا فى مشاريع الاسكان المدعم لمحدودى الدخل سواء كانت خبرة اكاديمية او عملية فكانت هناك توصيات ومقترحات بخصوص تعديل وتطوير المؤشرات الخاصة بالجانب العمرانى والاجتماعى والاقتصادى يمكن ايجازها فى التالى :

1- على المستوى العام عند وضع السياسات يجب مراعاة المرونة والكفاءة بما يتناسب مع مختلف الشرائح وتوزيعهم الجغرافى بتنوع البرامج الاسكانية، التى تتلائم وخصائصهم السكانية وبيئتهم المحلية من حيث التصاميم العمرانية بما يعمل على توفير الحياة الكريمة ويساعد على الاستقرار.

2- العمل على حضور مفهوم المسؤولية المجتمعية من قبل القطاع الخاص فى تنفيذ البرامج الاسكانية للفئات المستهدفة بتقديم التسهيلات وخفض الضرائب على توصيل المرافق العامة وتسهيل اجراءات حيازة الاراضى .

3- على مستوى منطقة الدراسة تصميم الوحدة السكنية باقامة نماذج بمساحات صغيرة مكونة من فراغات (2) للنوم و(1) للمعيشة ولكنة قابل للامتداد المستقبلى . وهذا يعمل على استخدام المواد المحلية وتقليل تكلفة الوحدة السكنية والرجوع الى فكرة البناء التدريجى او المسكن النواة .كما ان هذه السياسة تعمل على سرعة التنفيذ للوحدات .

4- على المستوى الاقتصادى ونظرا لتزايد تكاليف البناء فعلى الحكومة ان تكفل سبل الحصول على الموارد والادوات الاساسية المتمثلة فى الارض والامداد بالمرافق والبنية الاساسية .

5- تعانى منطقة الدراسة من ارتفاع نسبة البطالة وهذا بدوره يودى الى عدم المقدرة على تأمين مسكن والنزوح الى العاصمة ،ولذلك يجب توافر فرص العمل فى المدن السكنية بان تكون ذات قاعدة اقتصادية بمشروعات متناهية الصغر للشباب .

6- اليات التمويل والدعم تكون ذات طبيعة تناسب الخصائص للمنطقة بتوفير تمويل بفوائد بسيطة .

7- تحفيز دور الصندوق الاجتماعى للتنمية ودور الجمعيات الاهلية وجمعيات المستثمرين فى المدن الجديدة ،بتقديم قروض للصناعات الصغيرة بفوائد بسيطة .من خلال توفير وحدات انتاجية صغيرة بالقرب من المسكن او داخل الوحدة السكنية وهذا يدور يقلل اعباء مصروفات الانتقال من المسكن الى العمل .

ويشير جدول (6) الى تعديلات صياغة المؤشرات والمعايير على مستوى المراحل المختلفة وذلك من خلال اتفاق النسبة الاكبر من الخبراء والمتخصصين على الصياغة النهائية .

جدول (6). الصياغة المقترحة النهائية لتقييم الكفاءة والفعالية طبقا لاراء الخبراء والمسؤولين واولوية التطبيق لمنطقة الدراسة.

الدرجة/ واولوية التطبيق	المؤشرات	المتغير	
		معايير التقييم	ادارى وتنظيمى (حكومى)
	بيان واهمية الهدف او المشكلة المراد حلها (توفير مسكن ملائم بسعر ملائم وفرصة عمل) خلق فرص عمل للفئة المستهدفة مع مواقع المشروع)	الهدف والرؤية للبرنامج اوالمشروع كفكرة عامة	
	وضوح الرؤية عند التعامل مع مشكلة الاسكان للفئة وعمل قاعدة بيانات اسكانية موحدة على مستوى الجمهورية		
	دراسة العلاقات البيئية بين البرامج والمشروعات وبعضها		
	وضع معايير وقوانين محددة للفئة المستهدفة (محدودى الدخل تكلفة الوحدة السكنية بالنسبة للدخل	الفئة السكانية المستهدفة	
	تشبيد المساكن من خلال مشاركة الفئة المستهدفة بمواردها الذاتية والتنوع فى النماذج المتاحة مرحلة عملية البناء بما يتناسب مع الاحتياجات	خصائص المعروض (وحدات /اراضى)	
	الايجار:زيادة نسبة المشروعات والبرامج للاسكان التاجيرى التملك:زيادة المعروض من الوحدات الاقتصادية	نمط الحيازة	

سلمى عبد المعز محمد وآخرون

	اللامركزية في ادارة المشروعات ومساهمة السلطات المحلية في التنفيذ		
	تنظيم كلا من العلاقة بين الدولة والمستفيد من وحدات الاسكان		
	تخفيض الرسوم والاجرانات لمشروعات الاسكان المدعم وتعديل سياسة التمكين للاراضى المتاحة لاقامة المسكن	التشريعات والقوانين المنظمة للاسكان المدعم	
	سهولة الاشتراطات البنائية الموحدة وسهولة التطبيق والمتابعة		
	وجود هيكل تنظيمي يقوم بالرقابة على الوحدات السكنية ومنع التصرف بها ومتابعة اعمال الصيانة بها		
	وجود البيات تنفيذية لمنع التعديلات والامتدادات العشوائية للمشروع		
	استخدام اساليب حديثة في البناء لتقليل التكلفة (مواد محلية الصنع)	الاساليب المستخدمة في البناء	
	تحفيز نظام الاسكان التعاوني وتشجيعه عن طريق توفير الاراضى المزودة بالخدمات	المشاركة المجتمعية في تنفيذ مشروعات الاسكان المدعم	
	تشجيع المشاركة المدنية للمجتمع سواء بالموارد الذاتية او المجهود(بناء المسكن بأنفسهم)		
	اتاحة اراضى الدولة للاسكان المدعم(بقاء ملكيتها للدولة)		
	تقديم التيسيرات والتسهيلات لة واتاحة المرافق بأسعار مخفضة	القطاع الخاص	
	تخفيض الضرائب واتاحة الاشراف والتنفيذ		
	تحقيق الخصوصية في الفراغات الداخلية وفراغات المشروع	مراعاة التنوع الثقافي والاجتماعي	الجانب الاجتماعي
	عند عمل التصميمات لنماذج الاسكان يجب مراعاة الخصائص الاجتماعية كما وكيفا		
	مراعاة نمو المسكن للمستخدم حسب احتياجاته الوظيفية والمستقبلية		
	المشاركة المجتمعية في الانشطة التطوعية	التفاعل الاجتماعي (المشاركة والتمكين)	
	وجود الفراغات داخل المجموعة السكنية لنمو العلاقات		
	مراعاة الروابط الاسرية والرفاهية داخل البرنامج عن طريق تنوع الفراغات العمرانية بما يتناسب مع جميع الاعمار		
	اشراك اصحاب الحرف من المستخدمين في عمليات البناء والتشييد		
	العلاقة بين متوسط الدخل الشهري والانفاق على المسكن	الدعم والتمويل في البرامج والمشروعات	الجانب الاقتصادي
	طرق السداد المتاحة وعقبات الفائدة		
	تنوع وسائل التمويل للاسكان المدعم (عدم الاقتصار على القروض)		
	العمل على تمويل طالبي السكن اكثر من المنتجين		
	التمويل البالغ للصغر للاسكان		
	اعانات الطلب(المنح والقروض والاعفانات الضريبية)		
	وجود بدائل اكثر كفاءة اقتصادية لتحقيق اهداف المشروع (امكانية عمل أنشطة اقتصادية حتى يتم اكمال المراحل بعوائد ذاتية)		
	التصميمات المعمارية التي تلائم الاحتياجات الوظيفية والمعيشية للفئة المستهدفة بما يتناسب مع طبيعتها		
	الاحساس بالامان داخل الفراغات العمرانية عن طريق فصل حركة المشاة عن السيارات	معايير خاصة بالتخطيط والتصميم داخل المشروع	الجانب العمراني
	المرونة في نوعية ومستوى الوحدات وفي النمو		
	ملائمة توزيع فراغات السكن ومحيطه		
	مدى كفاءة النظم الانشائية		
	الصيانة الدورية للمباني		
	مراعاة التصميمات التي تساعد على خفض التكلفة للمباني		
	جودة المسكن،الموقع ومكونات المسكن	رضا العملاء	الجانب التنموي واستخدام
	عمل الاضافات المساحية بما يسمح من الامتداد المستقبلي للأسرة		

المصدر: الباحث استنادا على المراحل



اولوية التطبيق: درجة اولى



اولوية التطبيق: : ثانوى

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر (دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

2- نتائج اختبار مؤشرات الكفاءة والفعالية على الخبراء والمتخصصين وأولوية التطبيق

- 1- وضوح رؤية الهدف من اقامة التجمع السكنى بمنطقة الدراسة بتوفير فرص العمل بالاضافة الى توفير الوحدة السكنية لتكون هذه البيئة ذات كفاءة اقتصادية تساعد على عمل التنمية ببناء قدرات محدودى الدخل .
- 2- التحفيز للجمعيات والمؤسسات الاهلية والقطاع الخاص للقيام بدورها الاجتماعى فى المساندة وعمل التنمية للأفراد والمجتمع. التوسع فى عمليات الاقراض متناهى الصغر للمشروعات الانتاجية الصغيرة داخل التجمع السكنى
- 3- العمل على اختلاط استعمالات الاراضى بانتاج وحدة سكنية انتاجية باستغلال الدور الارضى فى الانشطة التجارية
- 4- تصميم الوحدة والمسطح بما يراعى المتطلبات والخصائص الاجتماعية كما وكيفا
- 5- مراعاة مؤشرات الدخل عند طرح الوحدات وخاصة للاقليم ذات الطبيعة الخاصة فى نظام سداد القيمة والاقساط الشهرية، والاستفادة من مواد البناء المحلية لتقليل التكلفة .

3- مرحلة التطبيق على حالات الدراسة (مدينتى اسوان الجديدة وطيبة)

الدراسة الميدانية لتقييم مشروع الاسكان الاجتماعى بجنوب الصعيد (طيبة واسوان الجديدة) اعتمد البحث على اعداد استمارات لاستبيان السكان وتم اختيار العينة بحيث تضم كلا من مدينة طيبة واسوان الجديدة على اساس يعدين الاول: لارتفاع نسبة معدلات الفقر والثانى المرحلة الزمنية لاشغال المشروع: من اوائل المدن فى الجنوب التى تم تنفيذ البرنامج بهما. (مشروعات الاسكان بمحافظات الصعيد، 2016) بأحياء مختلفة. وتبدأ مرحلة التحليل والاختبار بالخصائص العامة لسكان المشروع داخل مدينة الدراسة ثم الخصائص العامة للمشروع لقياس مدى رضا السكان عن المشروع وماهى الايجابيات والسلبيات، ثم التعرف على المعايير النهائية لتحقيق الكفاءة والفعالية داخل البرامج والمشروعات بجنوب الصعيد .

النتائج والمناقشة

1-3 - تحليل نتائج الاستبيان على مستوى حالات الدراسة

اولا: المرحلة الاولى من استطلاع الراى

توصلت الدراسة الميدانية من خلال التحليلات للبيانات العامة لاستبيان السكان من حيث السن والمستوى التعليمى والحالة الاجتماعية ومكان العمل واسباب الانتقال الى المشروع الى الاتى:

أ- نتائج الاسئلة المرتبطة بالاسرة والسن والعمل

تبين ان حوالى نصف سكان المشروع (58%) من الفئات العمرية تحت سن ال40 سنة وهى الفئات الاكثر بحثا عن فرص العمل او السكن . كما اوضح الاستبيان ارتفاع المستوى التعليمى لسكان المشروع فتتضمن نسبته حوالى 74% فيما بين مؤهل عال وفوق المتوسط ومتوسط وهذا مؤشر ايجابى عن مدى وعى عينة الدراسة لموضوع الدراسة والمشاركة فى وضع الحلول الملائمة لهم . النسبة الغالبية للمشروع متزوج بنسبة 84% من عينة الدراسة (وهى الافئات الاكثر طلبا لمشروعات الاسكان) اما نسبة العاملين خارج المدينة الجديدة 79% اما العاملين بالداخل 18% من عينة السكان للمشروع وهذا مؤشر على عدم وجود استقرار وفرص عمل بالمدينة ومسافة الرحلة اليومية من والى المشروع. كما افاد 42% من السكان ان سبب انتقالهم الى المدينة هو الحصول على المسكن بهدف الحصول على بيئة معيشية افضل ونسبة 33% للحصول على فرص عمل و20% للاستثمار فى المستقبل .

ب نتائج الاسئلة المرتبطة بالخصائص العامة للمشروع

بالنسبة لتوافر عناصر الخدمات اليومية (فرص العمل – التعليم الصحة – توافر الاسواق) على الرغم من اجماع حوالى نسبة 52% من السكان من توافر عناصر الخدمات اليومية الى حد ما الا ان هناك حوالى 69.2% من عينة السكان تؤكد عدم فعالية تلك الخدمات اليومية بالرغم من وجود المنشأة وعدم دخولها للخدمة . نسبة 77% ابدوا رضاهم عن الخدمات التعليمية وتنوعها اما بالنسبة للاسواق فتوجد بمدينة طيبة (السوق الحضرى) ولكن تعاني من قلة المواد التجارية وارتفاع اسعاهها) اما بالنسبة لمدينة اسوان فمنازل اقامة السوق الحضرى فلم يتم تشييدها الى الان برغم من اكمال اعمال البناء بة منذ مايقرب من 5 سنوات تعاني مدن الدراسة من عدم وجود الغاز الطبيعى او الهوائى الارضية كما تعاني ايضا من ضعف تغطية شبكات المحمول .

- نتيجة لانتشار الخدمات الاقليمية وخاصة الترفيهية والتعليمية فى مدينة طيبة الجديدة (الجامعات الخاصة والتعليمية، والمناطق السياحية) اكبر مساحة تم تخصيصها لمنطقة العاب ترفيهية) عمل على خلق مزيدا من الطلب على الوحدات السكنية الفاخرة وبالتالي توجيه الاستثمار نحوها.

سلمى عبد المعز محمد وآخرون

بالنسبة للوحدة السكنية وخصائصها: أكدت نسبة 64.2% من عينة السكان وجود وحدات مطروحة بعدد كبير ولكن لم يتم التسليم بالإضافة الى صعوبة اجراءات الحصول على الوحدة وتأخير في مواعيد الاستلام كما أكدت نسبة حوالى 65% من ملائمة مسطح الوحدة (90) م الى حد ما وتصميم الوحدة السكنية بينما باقى العينة يرون ان الوحدة غير ملائمة بالنسبة الى حجم الاسرة بالإضافة الى صغر مساحة المطبخ والحمام ولا يوجد مشاركة من السكان فى تصميم المنازل (نموذج موحد على انحاء الجمهورية).

لا يوجد تنوع فى الحيازة فقد تم طرح الوحدات بنظام التمليك فقط فى المدن (100% تمليك) اشارت نسبة 88% من السكان الى عدم توافر وسائل انتقال داخلية خلافا الى ماتوفرة جهاز المدينة من اتوبيسات متهالكة وقت الخروج من العمل (2) ظهرا بالإضافة الى ارتفاع ثمن المواصلات من والى المشروع . اما فيما يتعلق بثمن الوحدة فأكدت اغلبية السكان حوالى 75% من ارتفاع المقدم للوحدة (25-30) الف مقدم بالإضافة الى ارتفاع الاقساط بالنسبة لبعض حالات الدراسة (عمل غير ثابت) ومع مشكلة عدم وجود قاعدة اقتصادية فى المدينة وانخفاض الدخل ونقص فرص العمل بالمدن بخلاف قطاع التشييد والبناء (عمالة موسمية).

اما موقع المشروع من المدينة

على الرغم من قرب المدن من المدينة الام الا ان هناك قصور واضح فى توفير وسائل المواصلات العامة وبالتالي صعوبة الوصول الى مشروعات الاسكان الاجتماعى وذلك ما اكده السكان بنسبة 88% بخلاف باقى العينة التى تمتلك وسيلة نقل خاصة .بالإضافة الى بعد مناطق المشروع عن العمران القائم (برامج الاسكان الاخرى). اما بالنسبة لاستعمالات الاراضى فتم الفصل بين وحدات الاسكان واماكن العمل .

د- المتابعة والسياسات لتنفيذ المشروع

لايوجد التزام بمواعيد استلام الوحدات السكنية والبرنامج الزمنى للا انتهاء من اعمال التنفيذ ,ومتابعة العميل بالمعلومات اللازمة لكل مرحلة بدءا من الحجز وحتى الاستلام .يوجد فبضية قضائية بكل جهاز مدينة للاستعلام عن اذا كانت الوحدات تستعمل فى غير السكن او كان تم تغيير النشاط لها او تم التأجير او البيع لها قبل مرور سبع سنوات من الاستلام ,مع العلم انه يوجد حوالى نسبة 70% يرون ان الوحدة السكنية من حق المالك من حيث التصرف والبيع والتسريع فى وتير اجراءات نقل الملكية بعد مرور ال7 سنوات شروط التخصيص .كانت الغالبية العظمة من نتائج الاستبيان على مستوى مدن الدراسة تشتكى من عدم وجود قرعة علنية لاختيار الادوار وافادت نسبة 80% ان الادوار الاولى تكون بحسب المحسوبية . ويشير جدول (7) الى مؤشرات قياس الكفاءة والفعالية طبقا لاستبيان السكان .

ثانيا: المرحلة الثانية من استطلاع الراى :النتائج النهائية لقياس مؤشرات تحقيق الكفاءة والفعالية لبرامج ومشروعات الاسكان فى منطقة الدراسة

جدول (7). درجة تحقيق المؤشرات بمدينة طيبة واسوان الجديدة

المرحلة	المؤشر	طيبة	اسوان الجديدة
المرحلة الأولى	مساهمة الجهات الحكومية فى دعم مشاركة المجتمع المدنى ومؤسساته فى عمليات صنع القرار	25%	15%
	مشاركة المجتمع فى الانشطة المجتمعية داخل المدينة	55%	45%
	دعم جهاز المدينة وتشجيع السكان للقيام بالتفاعلات الاجتماعية	75%	65%
	تنمية المهارات ورفع مهارات العاملين فى عمليات البناء الذاتى	لا يوجد	لا يوجد
	مراعاة الروابط الاسرية والرفاهية داخل البرنامج عن طريق تنوع الفراغات العمرانية بما يتناسب مع جميع الاعمار	70%	70%
المرحلة الثانية	الرضا العام عن الوحدات السكنية ومساحتها	60%	75%
	التصميمات المعمارية التى تلائم الاحتياجات الوظيفية والمعيشية للفئة المستهدفة بما يتناسب مع طبيعتها	60%	75%
	المرونة فى نوعية ومستوى الوحدات وفى النمو	لا يوجد	لا يوجد
	الاحساس بالامان داخل الفراغات العمرانية عن طريق فصل حركة المشاة عن السيارات	85%	85%
	مراعاة التصميمات التى تساعد على خفض التكلفة للمباني	لا يوجد	لا يوجد

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر
(دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

الصيانة الدورية للمباني	لا يوجد	لا يوجد
ثمن الوحدة مناسب لامكانيات الفئات المستهدفة	44% مناسب	43% اعلى من امكانياتهم
طريقة الدفع لثمن الوحدة	100% مقدم ثم تقسيط الباقي على فترات بفائدة محددة	
توفير فرص العمل داخل المدينة لسكان المشروعات	25%	15%
الالتزام بمواعيد استلام الوحدات	لا يوجد	لا يوجد
وجود قرعة لاختيار الادوار	لا يوجد	لا يوجد
المحافظة على عدم تغيير النشاط والاستخدام السكنى فقط	100%	100%
ومتابعة العميل بالمعلومات اللازمة لكل مرحلة بدءا من الحجز وحتى الاستلام	55%	45%
سهولة الاجرائات والتيسيرات القانونية والادارية عند الحصول على الوحدة	42%	42%

المصدر: الباحث اعتمادا على الاستبيان وراء السكان

2-3 المرحلة الثالثة من تحليل الاستبيان: النتائج النهائية لتقييم اطار مؤشرات الكفاءة والفعالية لبرنامج الاسكان الاجتماعى بمدينة طيبة واسوان الجديدة

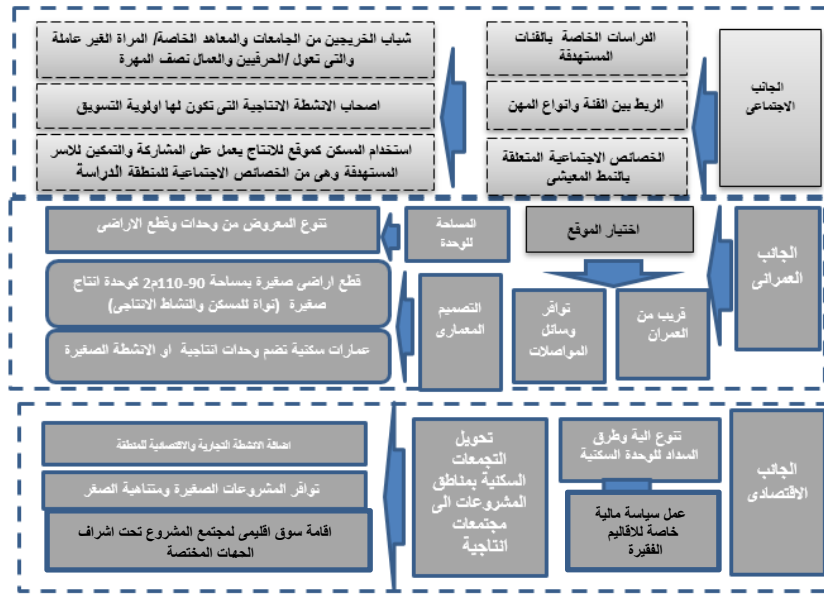
- 1- المسطح مناسب لفئة كبيرة من السكان وان كانت الخدمات الاساسية (مطبخ + حمام) مساحة المسطح صغيرة كما انه لا يوجد تنوع فى المسطحات (نمط اسكانى واحد) فسواء مدينة طيبة او اسوان الجديدة لا يوجد طرح لقطع الاراضى الصغيرة . عدم تنوع استعمالات الاراضى واستغلال الادوار الارضية فى الانشطة الصغيرة . مستوى تشطيبات الوحدات ردى جدا كما انه لا توجد صيانة دورية للمباني واخيرا تم عمل مجموعات من السكان والاتفاق مع شركة لتوفر اعمال الصيانة للمباني
- 2- ارتفاع تكلفة الوحدة السكنية للغالبية العظمى وارتفاع التكلفة والمقدم والقسط اهم عيوب الغالبية العظمى من السكان للتغير فى الدخل وعدم الثبات
- 3- عدم توافر قاعدة اقتصادية لمدن الدراسة فأدى الى عدم توافر فرص العمل للغالبية المستهدفة من الفئة وبالتالي زيادة مسافة الرحلة اليومية من العمل الى السكن
- 3- الاجرائات القانونية والمالية والادارية معقدة ولا يوجد متابعة للعميل لكل مرحلة بدءا من الحجز وحتى الاستلام
- 4- يوجد صعوبات ما بعد الاستقرار بالمشروعات مثل الصعوبات الخاصة بالرحلات اليومية والصعوبة الخاصة بعدم اكتمال المرافق وارتفاع اسعار الخدمات الموجودة بالمشروعات.

3-3 لاحتياجات ومتطلبات السكان لزيادة كفاءة وفعالية برامج ومشروعات الاسكان الاجتماعى لمحدودى الدخل :

- 1- وجود التنوع فى مسطحات الوحدات والانماط السكنية وخاصة للتصميمات الداخلية ليكون هناك مرونة فى اختيار الانسب والملائم لفئات وخصائص الفئات المستهدفة
- 2- توافر الخدمات سواء على مستوى المشروعات دون الاعتماد على خدمات مركز المدينة ,وذلك يعكس الاختلاف فى الخصائص الاجتماعية لسكان مدن الصعيد لما لهم من مجموعة من العادات التى تحكم شكل العلاقات .
- 3- ان يكون هناك تيسيرات خاصة بعمليات الطرح والدفع خاصة بالاقليم الخاصة (وجود سياسة اسكانية مالية خاصة بالاقليم الفقيرة)

وطبقا لأهداف البحث يشير جدول(7) لتحديد مؤشرات قياس الكفاءة والفاعلية و زيادة تفعيلها ببرامج ومشروعات الاسكان لمحدودى الدخل بجنوب الصعيد .

جدول (7). المعايير النهائية لتحقيق وتفعيل الكفاءة والفعالية لبرامج ومشاريع اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر



المصدر الباحث اعتمادا على الدراسة الميدانية

التوصيات:

- لمعالجة إجهام السكان ذوي الدخل المنخفض عن شغل الوحدات السكنية المخصصة لهم ، يجب التركيز على الأبعاد الحضرية والاجتماعية والاقتصادية في صعيد مصر كالتالى:**
- 1/ مراعاة البعد المناخي للمشروعات وعمل التصميمات التي تأخذ في الاعتبار الواقع المناخي لكافة المواقع التي يتم تنفيذها على كافة مستوى القطر المصرى . والعمل بتوجيه المباني السكنية بما يعمل على حماية المبنى من الاشعة الشمسية والمباشرة والمنعكسة والمجاورة وما يضمن افضل توجيه مناخي وبصرى للمشروع.
 - 2/ الاهتمام بالمشاركة بين المستفيد والحكومة فى تصميم الوحدة المناسبة لاحتياجاته.
 - 3/ الجمع بين نشاط السكن والعمل وخاصة لفئات محدودى الدخل التي تنتشر بينها البطالة لما لها بعد اقتصادى متمثلا فى توفير فرص عمل بجوار اوداخل المسكن وهذا بدوره يؤدي الى اشراك جميع افراد الاسرة فى النشاط ولة بعد الاجتماعى وهو الامان
 - 4/ تمكين المجتمعات بتوفير برامج التعليم والتدريب على المشروعات الإنتاجية مثال (احياء الحرف التراثية) فى منطقة الدراسة التي تمكن السكان من تكوين المهارات اللازمة للمشاركة الفعالة فى الاقتصاد.
 - 5/ اهمية دور الصندوق الاجتماعى للتنمية فى تنمية وتخطيط مشروعات اسكان محدودى الدخل ودور المنظمات الاهلية وجمعيات المستثمرين بالمدن الجديدة .
 - 6/ تقديم القروض بفوائد بسيطة للحرف الصغيرة فى صعيد مصر للحل فى مشكلة البطالة
 - 7/ عمل بنود خاصة فى قانون التمويل العقارى بأسعار فائدة صغيرة ومناقصة لصعيد مصر .
 - 8/ الاهتمام بعمل مجتمعات إنتاجية تلائم الخصائص الاجتماعية من الدرجة الاولى قبل التفكير فى توفير وحدات سكنية .

المراجع

- 1- أريج محى عبد الوهاب (2018). المعايير الاسكانية التصميمية لذوى الدخل المحدود. تم الاسترداد من الجامعة المستنصرية https://uomustansiriyah.edu.iq/media/attachments/5/5_2018_02_25!12_28_51_PM.pdf :
- 2 - ايمان عسكر، و وآخرون (2009). اسكان ذوى الدخل المنخفض فى مصر- رصد وتحليل. المؤتمر السابع لتنمية الريف المصرى_ مركز تنمية الريف. كلية الهندسة شبين الكوم.
- 3- اية عودة (ديسمبر، 2020). خريطة الفقر فى مصر: 6 محافظات فى الصعيد تحتل الصدارة. تاريخ الاسترداد اكتوبر، 2023، من فيتو: <https://www.vetogate.com/4242127>

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر
(دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

- 4- غادة محمود حسن (2018). تضخم ظاهرة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة بمصر- تحليل الابعاد الكلية والنوعية وسيناريوهات مستقبلية للتدخل. مجلة التنمية العمرانية، المجلد 7.
- 5- جيهان سيد حسن، و هشام محمود حافظ. (2018). اليات ضمان استدامة شراكة القطاع الخاص فى مشروعات الاسكان الاجتماعى. مجلة جمعية المهندسين المصرية، المجلد 57، العدد(2).
- 6- دينا شهاب، و اخرون (2013). الفئات المهمشة والحق فى السكن الملائم. القاهرة: مركز المرأة العربية للبحوث والتدريب- كوثر.
- 7- يحيى شوكت (2013). العدالة الاجتماعية والعمران - خريطة مصر.
- 8- عبد الرحمن محمد (2016). الاسكان الحكومى لمحدودى ومتوسطى الدخل بين تقييد الامداد وحرية التمكين. المنتدى الوزارى العربى الاول للاسكان والتنمية الحضرية .
- 9- عبد الرحمن عبد النعيم (2015). الاسكان الحكومى لمحدودى الدخل بين تقييد الامداد وحرية التمكين. المنتدى الوزارى العربى الاول للاسكان والتنمية الحضرية. القاهرة: مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية جمهورية مصر العربية .
- 10- ايمن محمد عفيفى (2007). نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الاسكان بالعالم العربى. مؤتمر نحو اسكان منخفض التكاليف. القاهرة: مركز بحوث الاسكان.
- 11- احمد ابراهيم (2013). محاضرات مادة الاسكان. تاريخ الاطلاع 2022/10، من SlideShare: <https://www.slideshare.net/ARCHtema/ss-17790124>
- 12- Ahmed, O.A.; Khalifa, M. and Abdel Rahman, A.S. (2017, April). The affordability of the provided housing units in Egypt; case study of the national housing program (NHP). In 1st International Conference on Towards a Better Quality of Life.
- 13- يحيى شوكت (2014). ست ملايين مواطن ينتظرون شقة، والحكومة تتلاعب باحلام الفقراء. تاريخ الاطلاع، من صدى البلد: [p://www.el-balad.com/788046](http://www.el-balad.com/788046) 19-01-2023
- 14- مروة سيبوية (2009). برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بالمدن الجديدة فى مصر. رسالة ماجستير، كلية التخطيط الاقليمى والعمرانى. جامعة القاهرة.
- 15- محمد نبيل، و اخرون (2014). دراسة وتحليل تجربة مدينة اسيوط الجديدة فى توفير الاسكان الملائم لذوى الدخل المنخفض. تقييم مشروع ابني بيتك" احد محاور المشروع القومى للاسكان. مجلة العلوم الهندسية، المجلد (42) العدد(6).
- 16- نادية على النمر (1994). السياسة الاقتصادية لإسكان محدودى الدخل. المجلة المصرية للتنمية والتخطيط.
- 17- اشرف ابو العيون، و اخرون (2019). الدروس المستفادة من تجارب العالم فى مجال تطوير الاسكان المدعم فى مصر. مجلة الاتجاه الهندسى، المجلد (38) العدد(2).
- 18- البنك المركز المصرى (2017). الكتاب الدورى (تعديل مبادرة التمويل العقارى).
- 19- الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN)، (2004) .
- 20- قطاع التمويل العقارى بالمصرف المتحد. (2022). تم الاسترداد من https://www.masrawy.com/news/news_egypt/details/2022/6/8/2239268/%D9%84%D9%85
- 21- وحدة شكر محمود الحنكاوى، و اخرون (ايلول 2012). المجمعات السكنية المصممة بديلا عن البناء العشوائى واثرها فى معالجة عدم التجانس فى المشهد الحضرى للمناطق السكنية المشيدة. مجلة الهندسة، مجلد (18) (العدد9).
- 22- Mahmoud, S. (2013). Private sectorenabling for low -income gousind delivery in Egypt. Master Degree-Faculty of Regional and Urban Planning - Cairo University.
- 23- Roghanian, P.; Rosily, A. and Gheysaria, H. (2012). Productivity through Effectiveness and Efficiency the Banking Industry. Social and Behavioral Sciences, 40:551.
- 24- دعاء رضا (2014). التأصيل النظرى لمفهومى الكفاءة والفعالية وتحليل طبيعة العلاقة بينهما. مجلة البحوث الادارية، مجلد(32) (العدد3) .
- 25- Simpas, S.; Garcia, R. and Ramiro, E. (2007). A studyof efficiency, effectiveness and productivity of Filipino Administrative Agencies. Science Dilemma. p. 182 .
- 26- احمد سليمان (2018). اليات التيسير السكنى كألية للتنمية المستدامة فى الوطن العربى. مجلة التكامل الاقتصادى، المجلد(6) العدد(3) .

- 27- احمد الشماع (2017). تقييم كفاءة الاسكان الاقتصادي في اطار اهداف الادارة الحضرية. كلية التخطيط الاقليمي والعمراني جامعة القاهرة. رسالة دكتوراة. ص16.
- 28- Iga, T. (2017). Political economy of affordable housing in Malaysia. Retrieved from Kyoto Review of Southeast Asia: <https://kyotoreview.org/yav/affordable-housing-imalaysia/>
- 29- Hassan, M.M.; Ahmad, N. and Hashim, A.H. (2021). A review on housing affordability in Malaysia: are we doing fine. Malaysian Journal of Consumer and Family Economics, 26:181-206.
- 30- مروة سيويوة (2009). برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بالمدن الجديدة في مصر. رسالة ماجستير, كلية التخطيط الاقليمي والعمراني. جامعة القاهرة.
- 31- Helble, M. (2016). Housing Policies in Singapore. Retrieved from Research Gate: https://www.researchgate.net/publication/314888713_Housing_Policies_in_Singapore.
- 32 - غير معروف (2017). لماذا يعيش 80 من سكان سنغافورة في شقق حكومية. تم الاسترداد من: <https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/495168>
- 33- محمد صبحى عبد الغنى (2014). تقويم البرنامج القومى للإسكان الاجتماعى, دراسة حالة مشروع ابني بيتك بمدينة 6 أكتوبر. المؤتمر الدولي السابع, المسودة النهائية لاعمال المؤتمر. القاهرة: جامعة عين شمس.
- 34- Li, Y. (2011). The impacts of China housing reform on residents' living. University of Oregon Scholars bank .Department of Planning, Public Policy and Management.
- 35- Wang, J., Cheong, K., et al. (2019). Urban–rural construction land replacement for more sustainable land use and regional development in China: Policies and practices. MDPI, 8(11).
- 36- Chen, J.; Shi, W. and et al. (2016). Affordable housing policy in China: New developments and new challenges. Habitat International, 54(3):224-233.
- 37- Tang, M. and Coulson, N. (2015). The impact of China's housing provident fund on homeownership and housing quality: Evidence from two surveys. Global Real Estate Summit in Washington DC.
- 38- Yuan Can, B. (2015). China's affordable housing program in steady progress. Retrieved from PEPPLES DAILY ONLINE: <http://en.people.cn/n/2015/0816/c90000-8936747.html>
- 39- Li, B. (2013). How successful are China's public housing schemes?. In China's Social Development and Policy (pp. 115-140). Routledge.
- 40- Huang, Y. (2012). China to ensure housing for low-income families. The China Quarterly, 2012.
- 41- عاطف نصير (2004). السياسات الاسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل, امريكا. " مؤتمر الاسكان واقع وتطلعات وطموح. عمان, الاردن: نقلا عن احمد ناطق الشماع.
- 42- UN-HABITAT. (2015). Jordan Affordable Housing Programme.
- 43- سيف الدين احمد فرج (1998). آليات الاسكان الغير رسمى". كلية الهندسة. جامعة القاهرة. رسالة دكتوراة.
- 44- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2016). تجارب الدول في التمويل والدعم السكنى. قسم الدراسات وتقييم السياسات. القاهرة: مديرية السياسات, ادارة السياسات الاسكانية.
- 45- Nations, U. (2017). "Social Housing in the Arab Region: An Overview of Policies for Low-Income Households" Access to Adequate Housing.
- 46- UN-HABITAT (2021). تعميم الاسكان في السياسة الحضرية الوطنية الاردنية. الدليل المواضيعى. بيروت: الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.
- 47- محمود دودين، و سمير عبد الله (2015). نحو اعداد سياسة وطنية للإسكان فى الاراضى الفلسطينية المحتلة". القدس: معهد ابحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينى (مارس).

تقييم كفاءة وفعالية برامج ومشروعات اسكان محدودى الدخل بصعيد مصر
(دراسة حالة: مدن طيبة واسوان الجديدة)

Evaluating the efficiency and effectiveness of low-income housing programs and projects in Upper Egypt (Case study of Thebes and New Aswan cities)

Salma A. Mohamed*, Sally M.A. Mohamed and Jihan H. Sayed

Faculty of Regional and Urban Planning - Cairo University

***E-mail of corresponding author: Slmym567@gmail.com**

ABSTRACT

This research aims at examining and evaluating the efficiency and effectiveness of low-income housing programs and projects in the cities of Upper Egypt (Taiba and New Aswan cities) and assessing the target group satisfaction level with the provided housing quality and its suitability to their social and economic needs and their special characteristics. The research followed descriptive analytical method which includes international and Egyptian case-studies for low-income housing projects to identify groups of indicators that can be followed in measuring the efficiency and effectiveness of the applied methods in attracting targeted low-income population for this housing projects in the southern regions of Taiba and Aswan. A group of indicators have been derived to address the governmental development goals in addition to urban, social, and economic aspects that may represent effective control mechanisms that affect occupy of these housing units.

Keywords: Efficiency, Effectiveness, Programs, Projects, Low Income Housing, Upper Egypt, Taiba City, New Aswan City.