

## دور التشريعات في حل أزمة السكن وإيجاد بدائل لسد الفجوة ما بين العرض والطلب\*

مهندسة /هبة سيف الاسلام عبد الفتاح ، استاذ دكتور/طارق عبد اللطيف ابو العطا

### ملخص

تحكمت حزم القوانين الصادرة في الخمسينات من القرن الماضي في سوق الاسكان لمدة قاربت أكثر من خمسين عاما (لأكثر من نصف قرن)، وتباينت آثارها الإيجابية والسلبية ليس فقط على النشاط السكني بل أيضا على معدل وجودة النمو العمراني بشكل عام فالعلاقة بين هذه التشريعات والقوانين بجانب عدد من العوامل الأخرى هي السبب الرئيسي لنفاقم أزمة الاسكان الراهنة.

ويمكن القول أن قوانين الاسكان التي صدرت خلال النصف الأخير من القرن الماضي و التي تعرف عادة بقوانين الاسكان الاستثنائية كانت لها آثار جانبية خطيرة اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً، الامر الذي دعا إلى اطلاق حرية التعامل بين المالك والمستأجر والعودة الى القانون المدني كمنظم منطقي للعلاقة بين الطرفين وكذلك البحث عن طرق جديدة للاستثمار في مجال الاسكان مع الحفاظ على حقوق الطرفين: المستثمر والسكان.

**الكلمات الدالة:** التشريعات، الاسكان، المالك، المستثمر، المستأجر، الثروة العقارية

### مقدمة

لذلك تعتبر القوانين المنظمة للعمران من الآليات الأساسية التي تؤدي إلى تحقيق عمارة متوافقة ومتلائمة مع احتياجات ومتطلبات أفراد المجتمع لكونها تنظم أعمال المباني وحق الجوار والصحة العامة والأمن والأمان والراحة.

**فرضية البحث: قوانين الاسكان هي أحد العوامل الرئيسية المؤثرة على مشكلة الاسكان في مصر**

#### ١ - القوانين الخاصة بالاسكان

\* اتخذ الاسكان مسارا حول مركزين مختلفين أولهما يتمثل في تحديد وتجميد القيمة الايجارية للوحدات السكنية وامتداد عقد الايجار بين المؤجر والمستأجر الى عقود طويلة وانتقالية من حين الى اخر، وثاني المركزين هو الاهتمام الحكومي المتزايد باسكان الشريحة الوسطى والشريحة فوق المتوسطة

تواجه جمهورية مصر العربية عدة مشاكل مختلفة ومن اهمها مشكلة الاسكان ومن اهم مشاكله زيادة عدد السكان وضعف العائد الاستثماري مما يؤدي الى هروب المستثمرين من مجال الاسكان كما ان للظروف السياسية والعسكرية اكبر الاثر في اهمال مجال الاسكان والخدمات العامة والبنية الاساسية بالاضافة الى ضعف القوة الشرائية ادت كل هذه العوامل بالاضافة الى نقاط الضعف في التشريعات الصادرة في مجال العمران الى تضخم مشكلة الاسكان ونفاقمها عبر السنين، تكمن أهمية القوانين والتشريعات في تنظيم وتلبية احتياجات المجتمع والأفراد لعوامل المنفعة العامة في إطار من التوازن بين احتياجات الأفراد والمجتمع المادية والمعنوية

\*ورقة بحثية مقدمة كجزء من متطلبات الحصول على رسالة الدكتوراة - كلية الهندسة - جامعة القاهرة

\* أدت قوانين التخفيض وتحديد القيمة الإيجارية واستمرار العقد، الى خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري خصوصا في فترة الستينات الا في المشروعات ذات العائد السريع والتي تستهدف الشريحة القادرة من المجتمع، وترك مسؤولية الاسكان في مجملها على عاتق الحكومة بأجهزتها الرسمية وشركات الاسكان التي تم تميمها وتحولت الى مايسمى في ذلك الحين بالقطاع العام ولا شك ان عبء الاسكان بجانب عبئ الاستثمارات الاخرى في مجال التعليم والصحة وغيرها قد أرهق الحكومة ارهاقا شديدا وبمضي الوقت أصبحت الحكومة عاجزة عن اداء هذه الخدمات الاساسية اداء سليما ولو في حدها الأدنى.

\* أدت سلسلة قوانين وتحديد القيمة الإيجارية الى خلل اجتماعي يتمثل في عدم العدالة بين شرائح المجتمع المختلفة فلقد ترتب على صدور هذه القوانين وضعان يحمل كل منهما تناقضات كبيرة.

#### التناقض الاول:

- أن العديد من المستأجرين يسكنون في وحدات سكنية فاخرة لسنوات طويلة في أحياء راقية بجنيهات قليلة لا تتجاوز ٢٠ جنيها بينما يسكن الفقراء بالمجتمع الحالي بالاحياء العشوائية بايجار مرتفع يبلغ ٢٠٠ جنيه شهري فأكثر للوحدة السكنية.

#### التناقض الثاني:

- أن كثيرا من الملاك يقاسون شطف العيش بينما ما يملكه الفرد منهم من عقار قد يقدر بملايين الجنيهات.

\* الاتجاه الغالب في القطاع الخاص وقطاع الاعمال هو البناء لاسكان الطبقة المتوسطة والطبقة العليا من المجتمع وذلك لقدرة هذه الطبقات على دفع القيمة الإيجارية للاسكان المتوسط والفاخر، وقد واكب هذا الاتجاه الاحجام عن البناء لمحدودي الدخل وذلك لأن هذه الشريحة لا يمكن ان تكون شريحة مستهدفة للاستثمار العقاري ذوي العائد السريع مما مهد الطريق لانتشار الاسكان العشوائي والاسكان الهامشي واسكان المقابر انتشارا كبيرا.

\* كان من نتيجة انخفاض القيمة الإيجارية عدم قيام الملاك

والشريحة العليا من المجتمع وعدم اعطاء الشريحة الدنيا او ما يسمى بمحدودي الدخل نفس الاهتمام و الرعاية التي أعطيت للشرائح الاخرى.

\* في بعض الاحيان يقترب المركزان ويتحدان ويكون لهما تأثير مضاعف على مسار الاسكان وأحيانا ينفصلان وتكون لكل منهما أثره الخاص به وليس هناك قوى اخرى أثرت على سياسات الاسكان واتجاهاته في مصر قدر هاتين القوتين.

#### ١-١ - المراحل التشريعية\*

- عقب نجاح ثورة يوليو ١٩٥٢ أصدرت الثورة في سنواتها الاولى عدة قوانين تهدف الى تخفيضات في القيمة الإيجارية ١ - صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض اجور الاماكن التي أنشئت منذ ١٩٣٣ حتى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥%.

٢ - صدر القانون (٥٥) لسنة ١٩٥٨ بخفض ايجار الاماكن المنشأة منذ ١٨ سبتمبر حتى ١٢ يونيو ١٩٥٨ بنسبة ٢٠%.

٣ - صدر القانون (١٦٨) لسنة ١٩٦١ بخفض ايجار الاماكن المنشأة منذ ١٢ يونيو ١٩٥٨ وحتى نوفمبر ١٩٦١ بنسبة ٢٠%

٤ - صدر القانون (٧) لسنة ١٩٦٥ بتخفيض ايجار الاماكن وقد نص في مادته الاولى على خفض ايجار جميع الاماكن الخاضعة لقوانين تخفيض الايجارات السابقة بنسبة ٢٠%.

وعليه فقد تم تخفيض الايجارات مرتين ما بين ٣٢%، ٣٦% من القيمة الإيجارية الأصلية للوحدة.

#### ١-٢ - اثر القوانين المنظمة للاسكان على العرض والطلب

##### في السوق العقاري

تحكمت قوانين تخفيض الايجارات التي صدرت في الخمسينات من القرن الماضي في سوق الاسكان لمدة قاربت أكثر من خمسين عاما ولم تكن آثار هذه القوانين ايجابية طوال الوقت بل كانت لها آثار سلبية ليس فقط على الاسكان بل أيضا على التطور العمراني بشكل عام ويمكن القول بأن هذه التشريعات بجانب عوامل أخرى هي السبب الرئيسي وراء أزمة الاسكان الراهنة ويمكن ايجاز التشريعات فيما يلي:

\* د/ أبو زيد راجح (العمران المصري) رصد التطورات في عمران مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠ - المكتبة الأكاديمية ٢٠٠٨

باختصار فان قوانين الاسكان التي صدرت خلال النصف الأخير من هذا القرن والتي تعرف عادة بقوانين الاسكان الاستثنائية كانت لها آثار جانبية خطيرة تتمثل في خلل اجتماعي واقتصادي وعمراني للمدن المصرية، الامر الذي يدعو الى اطلاق حرية التعامل بين المالك والمستأجر والعودة الى القانون المدني المنظم الحقيقي للعلاقة بين المالك والمستأجر.

### ١- ٣- مظاهر قصور سياسة الاسكان في مصر

نتيجة لعدم تغطية السياسات العامة للاسكان لاحتياجات طبقات محدودي الدخل ادى ذلك الى قيام هذه الفئة لتوفير احتياجاتها عن طريق انشاء الاسكان الغير رسمى واقامة المساجد والمقابر والعشش وعلي هذا يمكن القول بانه قد ساهمت عدم قدرة القطاع العام فى توفير احتياجات محدودي الدخل والاتجاه لبناء الاسكان الفاخر والادارى فى تصعيد أزمة الاسكان.. ويمكن أن تتمثل مظاهر قصور سياسات الاسكان في مظاهر عمرانية وظاهر غير عمرانية كما يوضحها جدول رقم (١) التالي:

جدول رقم ١ - يوضح مظاهر قصور سياسات الاسكان المصدر - الباحثة

المظاهر العمرانية	المظاهر العمرانية
١ - المظاهر السياسية: وتتمثل فى عجز النظام السياسى عن تلبية مطالب الجماهير وعدم تشجيع الحكومة للمشاركة والمساهمة الشعبية.	١ - انتشار الاسكان العشوائى نتيجة: - ارتفاع اسعار الاراضى فى المدن. - صعوبة توفير مساكن للأعداد الهائلة المطلوبة.
٢ - المظاهر الاجتماعية: أ - ظهور تعدد طبقي نتيجة للتفاوت فى توزيع الدخول وقدرة الطبقات العليا على امتلاك اكثر من وحدة سكنية وعدم توفيرها للطبقات الاخرى.	٢ - زيادة المساكن الجوازية. ٣ - ظهور الاحياء المتداعبة عمرانيا وتعالى من تدهور فى المرافق وسوء حالة الوحدات السكنية وارتفاع الكثافات السكانية.
ب - لجوء الاسر حديثة التكوين للسكن مع احد الاسرتين وعدم الشعور بالاسقلالية لارتفاع قيمة الاجارات او لقلّة المساكن.	٤ - استخدام المقابر والجبانات كمأوى.
ج - ظهور اثار سلبية على القيم الاجتماعية: - تأخر سن الزواج ، ظهور الانحرافات واقتراف العديد من المخالفات القانونية والهندسية.	

### ١- ٣- ١- احتكار مواد البناء

ان من اهم اسباب ارتفاع اسعار المنتج النهائي (الوحدة السكنية) العروض على المواطن المصري بخلاف ارتفاع اسعار الاراضى ارتفاعا مطردا وغير مدروس خلال العقد الاخير هي مشكلة ارتفاع اسعار مواد البناء كأحد منظومة الاسكان، ويمكن تقسيم او تصنيف هذه المشكلة الى قسمين رئيسيين:

\* **مشكلة تنظيمية:** وتتمثل في عدم قدرة الدولة على تنظيم عملية اقامة مصانع مواد البناء بحيث اصبح هناك احتكار لتوفير المنتج بصورة او باخرى ادت الى تحكم المحتكر في اسعار مواد اساسية داخلية في منظومة البناء و التشييد كالحديد والاسمنت.

\* **مشكلة تخطيط:** على الرغم من وضوح برامج الاسكان والتنمية والتعمير التي تستهدفها الدولة خلال العقدين

عدد ١٤ مدينة جديدة لتنفيذ حوالي ٢٥٠ ألف وحدة سكنية، حيث تم تنفيذ حوالي ٥٠ ألف وحدة منها .

٤ - محور بيت العائلة بمدينة ٦ أكتوبر

\* تم تنفيذ حوالي ٣٠٠٠ وحدة سكنية بمساحة ٦٣م<sup>٢</sup> بعدة نماذج مختلفة بمدينة ٦ أكتوبر تم تخصيص هذه الوحدات لبعض الفئات العاملة فى الدولة (بعض الوزارات والهيئات الحكومية) وذلك طبقاً لشروط المشروع القومى .

\* تم تنفيذ الخدمات بمشروع بيت العائلة (مدارس، اسواق تجارية).

٥ - محور توفير وحدات بمساحات صغيرة ٢م<sup>٢</sup> للمواطنين الأولى بالرعاية

يهدف هذا المشروع إلى توفير وحدات سكنية مسطحها (٢م<sup>٢</sup>) وذلك للمواطنين الأكثر احتياجاً .

\* تم تنفيذ عدد ١٣.٥ ألف وحدة بمدينة ٦ أكتوبر .

\* تم تخصيص عدد ٧٥٠٠ وحدة لمحافظة القاهرة وجارى التنسيق مع صندوق الدعم لتخصيص باقى الوحدات .

٦ - محور النقابات والجمعيات التعاونية للإسكان

يهدف المشروع لتوفير حوالي ٧٣ ألف وحدة سكنية بمسطح ٦٣م<sup>٢</sup> لأعضاء النقابات والجمعيات التعاونية للإسكان وتجدر الإشارة الى ان الدولة ممثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الاسكان وقعت بروتوكول تعاون مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان الذي بموجبه تقوم هيئة المجتمعات باتاحة مساحات من قطع الاراضي بالمدن الجديدة للتعاونيات التي تتولى بعد ذلك اعادة تخصيص هذه المساحات لجمعيات الاسكان التعاوني وتخفيض ٢٥% من سعر الاراضي بالاضافة الى تسهيلات في السداد وذلك بهدف تشجيع منظمات المجتمع المدني من خلال منظومة الاسكان التعاوني للمشاركة في حل مشكلة الاسكان.

٧ - محور القطاع الخاص

\* تم تخصيص أراضي بالمدن الجديدة للمستثمرين لبناء وحدات سكنية ضمن المشروع وأن يكون نصف هذه المساحة

الماضيين الا أن ذلك لم يواكبه النظر الى الاحتياج الفعلي والحقيقي للتوسع في اقامة مصانع موادالبناء لتلبية احتياجات السوق المحلي المتوقع زيادتها وفقا لهذه الخطط والبرامج وهو الامر الذي ادى الى التوسع في استيراد هذه المواد من خارج مصر ولا سيما دول شرق اوروبا الذي أدى الى ارتفاع غيرمسيبوق في اسعار هذه المواد وبالتالي ساهم بشكل او باخر في ارتفاع سعرالبيع النهائي للوحدة السكنية.

٢ - برامج الاسكان المتبعة في الفترة من ٢٠٠٦ وحتى تاريخه

تهدف نحو بناء مجتمعات عمرانية وليس تجمعات سكنية واشراك المنتفعين منذ البداية في عملية التخطيط والتصميم واختيار طرق الانشاء ومواد البناء المتوافقة بيئياً ومنخفضة التكاليف .

اولا - المشروع القومي للإسكان، الهدف من المشروع

\* توفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية خلال ٦ سنوات (٢٠٠٥ - ٢٠١١) بالمدن الجديدة والمحافظات من خلال عده محاور بمعدل ٨٥ ألف وحدة سكنية سنوياً .

\* يتم تنفيذ ٣٠٠ ألف وحدة سكنية بالمدن الجديدة بنسبة ٦٠% من إجمالي وحدات المشروع، وذلك بالإضافة لمساحات الأراضي التي تم تخصيصها لبعض المحافظات داخل المدن الجديدة مثل محافظات (القاهرة،الجيزة،المنيا..).

- محاور المشروع بالمدن الجديدة

١ - محور تملك الوحدات السكنية بالمدن الجديدة بمساحة (٦٣م<sup>٢</sup>)

تم تنفيذ عدد ٧٤ ألف وحدة سكنية بمساحة ٦٣م<sup>٢</sup> تم تسليم حوالي ٥٤ ألف وحدة وجارى تسليم باقي الوحدات تباغاً .

٢ - محور توفيرأراضي بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة"ابني بيتك"

تم تخصيص مباشرلحوالي ٩٠ ألف قطعة أرض بمساحة ١٥٠م<sup>٢</sup> للقطعة لمن تنطبق عليهم شروط المشروع القومي للإسكان/محورابني بيتك، لبناء مبنى سكني مكون من أرضي ودورين (ثلاث وحدات سكنية) بمتوسط مساحة ٦٣م<sup>٢</sup> للوحدة السكنية، بسعر ٧٠ جنية/م<sup>٢</sup> وتم البناء لعدد حوالي ٨٣ ألف قطعة أرض (أدوار مختلفة).

٣ - محور المستثمرين لبناء وحدات سكنية:

تم التخصيص لعدد ٣٧ شركة بإجمالي ٦١٤٨ فدان في

جهاز المدينة.

#### ثانيا - مشروع بيت الوطن

\* الترابط بين الوطن وابنائهم في الخارج بإتاحة اراضي لهم ولأبنائهم ولأحفادهم.

\* تشجيع المصريين في الخارج على الاستثمار بالوطن في مجال الاسكان والخدمات.

#### - الإشتراطات البنائية

\* البناء على ٥٠% من مساحة الارض.

\* السماح ببناء بدروم ودورارضى وثلاثة أدوارمتكررة بحد أقصى وحدتين سكنيتين بالدور الواحد للقطع ذات المساحات أكبر من ٦٠٠ م<sup>٢</sup>.

#### ثالثا - مشروع الاسكان الاجتماعي

تقوم الدولة بوضع خطة لتوفير مليون وحدة سكنية ذات طابع معماري متميز ومستوى تشطيب جيد للشباب ومحدودي الدخل، وقد قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بطرح مشروعات الاسكان الاجتماعي في عدد ٢٢ مدينة جديدة من خلال الاتي:

١ - طرح قطع اراضي عن طريق القرعة العلنية بمساحات ٢٠٩م<sup>٢</sup> - ٢٧٦م<sup>٢</sup> ويتم بناء نموذج جاهز يلاءم مساحات الاراضي.

٢ - وحدات سكنية كاملة التشطيب مدعومة لفئات دخل معينة وتبلغ مساحة الوحدة ٩٠ م<sup>٢</sup>.

٥٠% على الأقل لإقامة وحدات سكنية مساحة ٦٣م<sup>٢</sup> فاقل ضمن المشروع القومي للإسكان بسعر ٧٠ جنيه للمتر المسطح من الأرض المخصصة للمشروع القومي أما باقي المساحة فيتم تحديد سعرها من اللجنة المختصة وطبقاً للقواعد وحسب النسب المطلوبة من الشركات على أن تسدد قيمتها على أقساط سنوية لمدة ١٠ سنوات طبقاً لشروط المشروع القومي كالتالي (١٠% دفعة مقدمة وفترة سماح ٣ سنوات والباقي على ٧ سنوات)

\* تم نشر ذلك في جميع الصحف القومية والغير قومية (الأهرام، الأخبار، الجمهورية، العالم اليوم، المصري اليوم، المسائية ..... الخ).

\* تم تخصيص قطع الاراضي للشركات والجهات بناءً على دراسة الملاءة المالية للشركات او الجهات وتحديد الحد الأقصى من الأقدنة للتخصيص.

\* سعر المتر المسطح من الأرض المخصصة للإسكان القومي (٧٠) جنيه لبناء وحدات سكنية بمساحة ٦٣م<sup>٢</sup>، ويتم تحديد سعر الإسكان الحر لكل مدينة لبناء وحدات من ١٠٠:١٢٠م<sup>٢</sup>.

\* تم تسليم الأرض مرفقة (المرافق على حدود قطعة الأرض) وتقوم الشركات والجهات بتنفيذ المرافق الداخلية (مياه، صرف، كهرباء، طرق).

\* تقوم الشركات والجهات باعتماد المخطط العام للمشروع من الشئون الفنية بالهيئة ويتم إصدار تراخيص البناء من

#### تقييم عام لبرامج إسكان محدودي الدخل المقترحة حالياً بالمدن الجديدة كفكرة بوجه عام

جدول رقم ٢ - يوضح تقييم برامج الإسكان الخاصة بوزارة الإسكان - المصدر : الباحثة

العيوب	المميزات	التقييم
<ul style="list-style-type: none"> <li>* عدم ملائمة الضوابط الموضوعية للشريحة المستهدفة</li> <li>* عدم وجود ضوابط لضمان أن الوحدات تملك لمستحقيها</li> <li>* عدم وجود جدية في البناء من قبل القطاع الخاص</li> <li>* ارتفاع الأسعار في بعض البرامج</li> <li>* زيادة الرحلات اليومية للمدينة الأم للعمل</li> <li>* مواصفات التشطيب تقلل من نسبة الإقبال عليها</li> <li>* أنواع معينة مخصصة لفئة معينة فقط</li> <li>* مسطحاتها صغيرة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* تحل العجز في الوحدات السكنية على المستوى القومي.</li> <li>* تغطي احتياجات الشباب و ذوي الدخل المحدودة والمتوسطة</li> <li>* الدعم الذي تقدمه الدولة للوحدات</li> <li>* طرق السداد الميسرة</li> <li>* الالتزام بقوانين التخطيط العمراني من حيث النسبة البنائية والسكانية</li> <li>* تلاؤمها مع اقتصاديات الشباب</li> <li>* تشجيع الأفراد للجوء إلى المدن الجديدة للسكن به</li> <li>* حل مشكلة الإسكان لفئة معينة من المجتمع</li> </ul>	<p>مميزات وعيوب برامج الإسكان في المدن الجديدة كفكرة بوجه عام</p>

## التوصيات

## أولاً: علي الجانب السياسي

\* حصر كل الأراضي التابعة للوزارات والجهات الحكومية ومدها بالمرافق وتخصيص جزء كبير منها لإسكان محدودي الدخل بسعر مدعوم، وتخصيص جزء آخر للإسكان المتوسط بسعر التكلفة، في حين تخصيص جزء أخير محدود وهو الأقل لبيع للإسكان الفاخر بسعر مرتفع لدعم الإسكان الاقتصادي.

\* وضع التيسيرات العملية في السداد علي آجال طويلة للمشروعات العقارية التي تستهدف الفئات محدودة الدخل.

\* تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية للدخول في مجال الإسكان إذ تبلغ نسبة ما يصرف على الإسكان من مجموع المدخرات بالبنوك حوالي (١%) بينما تبلغ هذه النسبة في دول أخرى (٢٠%).

\* العمل علي تيسير مشاركة القطاع الخاص للعمل في مجال الإسكان الاقتصادي، وتطوير نظم للشراكة مع القطاع الحكومي لمضاعفة حجم الاستثمارات الموجهة إلى قطاع الإسكان الاقتصادي، من خلال تطوير برامج متنوعة للتمويل واستغلال رؤوس الأموال الخاصة.

\* ومن جهة أخرى، العمل علي تنظيم برامج إعادة التأهيل للقطاعات الفنية المساعدة في تشييد وإدارة وصيانة مشروعات الإسكان الاقتصادي، مما يعود مباشرة علي رفع كفاءة هذه المشروعات بأقل أعباء ممكنة علي الأسر الفقيرة.

\* تطوير صناعة البناء والأبحاث المرتبطة بها مما يسهم مباشرة في رفع كفاءة تخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان الاقتصادي من جهة، وخفض التكلفة العامة للوحدات السكنية من جهة أخرى.

\* يجب علي الحكومات والادارات المعنية بتوفير الإسكان العمل علي تطوير سياسات وخطط متكاملة لمواجهة العديد من الأزمات الطارئة في مجال الإسكان.

\* دعم مشروعات الإسكان الشعبي المخصصة للإيجار من خلال سياسات متكاملة مالية وقانونية تحقق أقصى استفادة

من إمكانيات القطاع الخاص في هذا المجال.

## ثانياً - علي الجانب التنظيمي والتشريعي

\* إعادة النظر في التشريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار في مجال الإسكان و الإسراع بإصدار التشريعات الهامة التي تأجل صدورها عدة مرات مع اتخاذ خطوات جادة نحو إيجاد تشريع موحد للإسكان.

\* العمل علي تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبي احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية و الاقتصادية للمجتمع.

\* تحقيق الاستدامة في التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية و المستقبلية من الإسكان الملائم لهم.

\* تشجيع التوجه نحو توفير نماذج غير تقليدية من المساكن الاقتصادية لتلبية احتياجات الأسر الجديدة، والتقليل من تكاليف البناء لها قدر الإمكان لتتناسب مع مستويات الدخل المنخفضة هذه الأسر.

\* تشجيع سياسات إعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وبصفة خاصة بالمناطق الشعبية والفقيرة، من خلال برامج مناسبة للتمويل من جهة، وتقديم الدعم الفني للمستأجرين أو الملاك للقيام بأعمال الصيانة والتأهيل.

\* صياغة السياسات التي من شأنها تحفيز الجمعيات الأهلية وجمعيات المجتمع في المساهمة بتمويل برامج الإسكان الميسر للأسر الفقيرة.

\* دعم إنشاء قاعة بيانات محدثة عن حالة سوق الإسكان وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع، للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة الواجبة.

\* كما يجب العمل علي تطوير برامج التدريب للقائمين علي تنفيذ خطط وبرامج الإسكان من خلال دورات تدريبية متكاملة للمصممين و المشرفين و المنفذين و أجهزة الإدارة تربطهم باحتياجات المجتمع وأسلوب المشاركة مع كل الفعاليات المحلية في تنمية المجتمع وإدارة وتصميم وإنشاء مشروعات الإسكان للفئات منخفضة الدخل علي أساس توفير المسكن

الملائم لكل فئة.  
\* تفعيل دور صندوق التمويل العقاري في وضع سياسات المنخفضة.  
ميسرة لتوفير أكبر عدد من الوحدات لذوي الدخل المنخفضة.

## THE ROLE OF LEGISLATION IN SOLVING HOUSING CRISIS AND CREATING ALTERNATIVES TO CURE THE GAP BETWEEN DEMAND & OFFERING

Eng. Heba Seif Elislaam Abdelfattah, Prof. Dr. Tarek Abdelattif Abo Elatta

### ABSTRACT

#### **Research hypothesis: housing laws is one of the main factors that affects housing problems in Egypt**

The bundles of laws issued in the fifties of the last century have had been controlling the housing market for more than half a century. Their positive and negative effects varied, not only on the residential activity, but also on the rate and quality of urban growth generally. As the relationship between this legislation and laws as well as several other factors are the main reason to exacerbate/aggravate/worsening the current housing crisis.

It could be argued that, the housing laws issued during the latter half of the last century, which is usually known as "The exceptional housing laws", had serious effects. Which varies socially, economically and urban. That called for letting free the relation between the owner and the tenant, by returning to civil law as a logical and true regulator for the relationship between the two parties. As well as the search for new ways to invest in housing preserving the rights of the both parties: the investor and the residents.

**Key words :** Legislation – housing – Owner – Investor – Tenant – Real state wealth

### المراجع

- ١ - أيمن محمد نور عفيفي - ورقة بعنوان "نحو تفعيل استراتيجيات متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية" ٢٠٠٧
- ٢ - د. / أبو زيد راجح (العمران المصري) رصد التطورات في عمران مصر في أواخر القرن العشرين و استطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠ - المكتبة الأكاديمية ٢٠٠٨.
- ٣ - د.م/ احمد خالد علام - د.م/ عبد الغني شعبان (العمران والحكم المحلي) مكتبة الانجلو المصرية - سبتمبر ٢٠٠٠.
- ٤ - م./ هبة الله محمد طارق - (نحو مدخل علمي لاعادة صياغة البيات الاسكان في مصر) - دراسة حالة السوق العقاري بالقاهرة الكبرى - رسالة دكتوراة - جامعة القاهرة ٢٠٠٥
- ٥ - م./ سيف الدين احمد فرج - (تقييم التشريعات في مجال العمران) - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ١٩٩٢
- ٦ - م./ بهاء خميس يونس - ورقة بعنوان - الاختلافات القانونية في مجال العمران واثرها على اعمال التنمية العمرانية بالمدن الجديدة المصرية - مؤتمر الاسكان بالاردن ٢٠١٤
- ٧ - م./ وليد عباس عبد القوي - سبل تفعيل مشاركة الاطراف المعنية كمدخل لتقويم البرنامج القومي للاسكان - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ٢٠١١