



**Journal of Engineering  
Sciences Assiut University  
Faculty of Engineering  
Vol. 49, No. 6  
November 2021  
PP. 799 – 821**



## دراسة لمدي قدرة مشاريع الإسكان في المدن الجديدة لجذب سكان فئة متوسطي الدخل: دراسة حالة عن مدينة القاهرة الجديدة

م. محمد عصام الدين كمال<sup>1</sup>، أ.د. نادي مصطفى عبد الكريم<sup>2</sup>، د. مصطفى محمد سيد<sup>3</sup>

مهندس معماري

Email: [mohamedesam016@gmail.com](mailto:mohamedesam016@gmail.com)

<sup>1</sup> أستاذ بقسم الهندسة المعمارية - جامعة أسيوط

Email: [nady.abdelkarim@aun.edu.eg](mailto:nady.abdelkarim@aun.edu.eg)

<sup>2</sup> مدرس بقسم الهندسة المعمارية - جامعة أسيوط

Email: [mostafa.ahmed@aun.edu.eg](mailto:mostafa.ahmed@aun.edu.eg)

Received 6 August 2021; Revised 2 September 2021; Accepted 1 September 2021

### ملخص البحث:

تعتبر مشكلة الإسكان واحدة من أهم المشاكل التي تواجه الدول النامية، وتمثل هذه المشكلة في الإخفاق في توفير سكن ميسور التكلفة. هذه المشكلة أيضا تعاني منها مصر نظراً لما لديها من تحديات اقتصادية بالإضافة إلي معدل الزيادة السكانية. تلك المشكلة تمس بشكل أساسي الطبقة المتوسطة التي تمثل أكبر شريحة سكانية، هذه الفئة قدراتها الاقتصادية لا تصل إلي الرفاهية المادية كالتبقة العليا في الحصول علي الوحدات السكنية التي ترغب بها، كما أن لفئة المتوسطة طموحات في الحصول على سكن ملائم بإمكانيتها المادية علي عكس فئة محدودي الدخل المعتمدة علي الدعم الحكومي. ويقوم البحث بدراسة هذا القطاع الإسكاني بداية بتوصيف الحالة الإسكانية في مصر وأسباب حدوث فجوة بين سوقي العرض والطلب في القطاع العقاري، ومن ثم التعرف علي الطبقة المتوسطة اجتماعيا واقتصاديا وما هي قدراتهم واحتياجاتهم. ويتبع ذلك دراسة لمؤشرات تقييم أنظمة الإسكان المتوسط التي تم وضعها من قبل وزارة الإسكان والمرافق المصرية بالتعاون مع مكتب الأمم المتحدة في مصر، وتطبيق هذه المؤشرات علي أربع مشاريع للإسكان المتوسط بمدينة القاهرة الجديدة التي تعتبر أكبر المدن المحيطة بإقليم القاهرة الكبرى. وتمثل هذه المشاريع أربع نماذج من المشاريع التي تقدمها الجهات الرئيسية المسؤولة عن الإسكان في مصر وهم الجهة (الحكومية – الخاصة – التعاونية). وقد تم تقسيم هذه المؤشرات إلي أربع معايير: (تخطيطية ومعمارية، اقتصادية، اجتماعية، إدارية وتنظيمية) ووجد أن معدل الاقتراب جميع المشاريع المدروسة لهذه المعايير لم يتجاوز في المتوسط العام الستون بالمئة، مما يوضح وجود مواطن خلل في سوق الإسكان المتوسط. وتظهر هذه الدراسة أن الخلل في كيفية تطبيق المعايير – وليس في أعداد الوحدات السكنية – وهذا الذي يؤثر علي أداء سوق الإسكان لوظائفه، وينتهي البحث باستنتاج المؤشرات التي يوجد

بها فجوة بين ما هو منفذ علي ارض الواقع وما هو في الاحتياج الفعلي للطبقة المتوسطة، ومن ثم استخراج توصيات لتفادي هذه الفجوات.

**الكلمات الافتتاحية:** أزمة الإسكان، فئة متوسطي الدخل، المدن الجديدة، القاهرة الجديدة، دار مصر، سكن مصر.

## ١ المقدمة:

تعد مشكلة الإسكان من أهم المشاكل القومية التي يعاني منها سكان مصر بالأخص فئة متوسطي الدخل التي تمثل حوالي ٥٢٪ من السكان<sup>(١)</sup>، وذلك من حيث عدم قدرتهم علي حيازة وحدة سكنية ميسورة التكلفة وملائمة لاحتياجاتهم. ويكمن مستقبل قطاع الإسكان في إنشاء المدن الجديدة البعيدة عن النطاق الضيق للوادي والدلتا وتمتلك مصر تجارب عديدة في هذه المدن منذ بداية السبعينات بإنشاء ٢٢ مدينة ومجتمع عمراني جديد بالإضافة إلي عدد من المدن الأخرى محل التخطيط والتنفيذ، في محاولة من الحكومة لحل مشاكل الإسكان في المدن القائمة وتوفير سكن ملائم ومناسب واستيعاب الزيادة السكانية المقدره بحوالي ٢,٥٪ سنويا. هذه المدن تم ضخ فيها عشرات المليارات من الجنيهاات في المشاريع الإسكانية بالإضافة إلي المشاريع الخدمية والاستثمارية لجذب السكان إليها، ومع ذلك لم تتعدي نسبة الأشغال ٣٠٪<sup>(٢)</sup> مما هو مستهدف بالنقيض يستمر التكديس العمراني والبشري في المدن القديمة. مما يدل علي وجود خلل في أنظمة الإسكان في المدن الجديدة خاصة في الإسكان المستهدف للطبقة المتوسطة. "فما هو معدل الخلل في هذه الأنظمة الإسكانية وما هي أسباب هذا الخلل؟" هذه هي الأسئلة المحورية للبحث.

## ٢ تعريف بمشكلة الإسكان والطبقة المتوسطة:

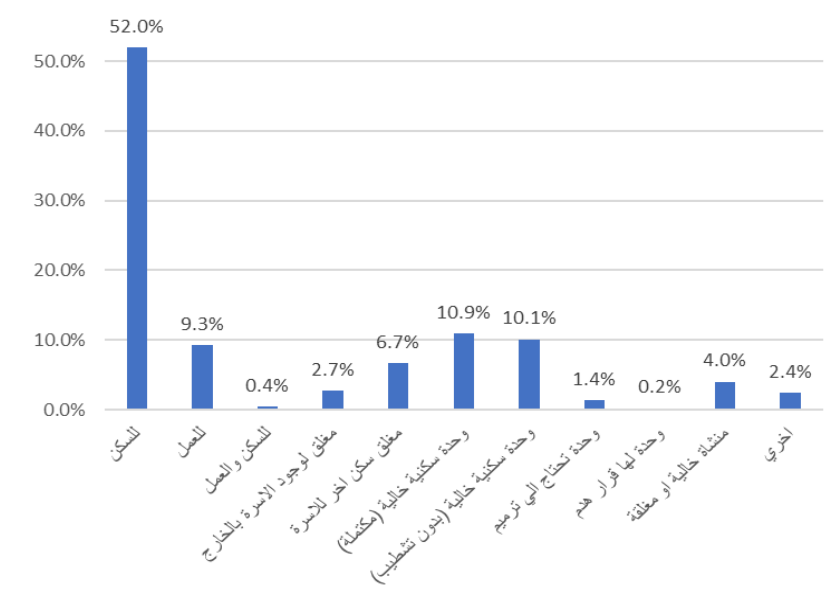
تعتبر مشكلة الإسكان من أخطر وأقوي المشاكل التي تواجه أي دولة نامية كمصر نظرا لما تعانيه هذه الدول من سمات مشتركة من حيث انخفاض في مستوي المعيشة للأفراد وضعف في الميزانية العامة للدولة، مما يؤثر علي الاستثمارات الموجهة لتوفير مساكن لكافة المواطنين بها. بجانب أيضا ما تعانيه مصر من مشكلة الارتفاع في معدلات النمو السكاني. وبعد قطاع الإسكان مرتبط بأمن واستقرار الفرد والأسرة والمجتمع ككل. وكثيرا ما يتم تداول مصطلح (مشكلة الإسكان) ومظاهرها وأساليب لحل هذه المشكلة فلزم معرفه ماهية المشكلة وأين يقع الخلل في هذا القطاع.

### ١-٢ الخلل في القطاع الإسكاني في مصر:

طبقا لتعداد الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء المصري في عام ٢٠١٧م فإن عدد الأسر وصل إلي ٢٣,٤٥٥,٥٧٩ أسرة بينهم ٣ مليون أسرة تعيش في المناطق العشوائية وأن عدد الوحدات السكنية بعد حذف الوحدات الجوازية (مساكن الصفيح - مساكن المدافن - العشش) والغرف فوق الأسطح وصل إلي ٢٢,٣٠٦,٧١٧ وحدة سكنية.

من هنا نجد أن هناك ١,١٤٨,٨٦٢ أسرة لا تجد وحدة سكنية أو لا تجد وحدة مناسبة وملائمة لها بالإضافة إلي ٣ مليون أسرة من سكان العشوائيات، أي أن العجز يصل إلي ما يقرب ١٨٪ من الأسر المصرية. ذلك بجانب الزيادة السنوية للسكان فهناك ٢٠٠: ٢٥٠ ألف أسرة تتكون سنويا في مصر<sup>(٢)</sup> تحتاج إلي نفس هذا العدد من الوحدات سكنية للسكن فيها. مع عدم قدرة أكثر من ٤ مليون أسرة مصرية في الحصول علي مسكن جديد أو الحصول علي مسكن ملائم يتناسب مع احتياجاتهم، قد يظهر لأول وهلة أن هناك أزمة في كمية الوحدات السكنية الشاغرة وأن هناك نقص في هذه الكمية، لكن نجد أن عدد الوحدات الشاغرة كان دائما في تزايد ففي عام ١٩٩٦م كان هناك ٣ مليون وحدة شاغرة حتي العدد تزايد العدد عام ٢٠١٧م إلي ١٣ مليون وحدة شاغرة كما في الشكل (١) الذي يوضح استخدامات الوحدات المبنية ونسبة الوحدات الشاغرة. وتنقسم الوحدات الشاغرة إلي نوعين<sup>(٣)</sup>:

- الوحدات المغلقة: وهي الوحدات السكنية التي لا توجد أسر بها لوجودهم خارج البلاد أو وجود مسكن آخر لهذه الأسر داخل البلد.
- الوحدات الخالية: هي الوحدات التي تم إنشائها ولم تسكن بأي شكل من الأشكال ولم يتم حيازتها بعد، سواء كانت مكتملة أو غير مكتملة.



شكل ٠ توزيع الاستخدام للوحدات المباني العادية في مصر عام ٢٠١٧م<sup>(٢)</sup>

- ويتضح من البيانات السابقة للجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء أن هناك:
- ٢٢,٣٠٦ مليون وحدة تم السكن بها وتمثل ٥٢٪ فقط من إجمالي وحدات المبنية.
  - ٨,٩٦٦ مليون وحدة سكنية خالية تمثل ٢٠٪ من إجمالي الوحدات المبنية في مصر، (منها ٤,٦٧٧ مليون وحدة خالية مكتملة بنسبة ١٠,٩٪ و ٤,٣٢١ مليون وحدة خالية بدون تشطيب بنسبة ١٠,١٪).

• كما يوجد أيضا ٤ مليون وحدة سكنية مغلقة بنسبة ٩,٤٪ من إجمالي الوحدات في مصر منقسمه إلي (٢,٨٩٢ مليون وحدة مغلقة لوجود سكن آخر للأسرة بنسبة ٦,٧٪ وأيضا ١,١٥٩ مليون وحدة مغلقة لسفر الأسرة الي الخارج بنسبة ٢,٧٪).

وبذلك نجد أن عدد الوحدات الشاغرة من (وحدات خالية، وحدات مغلقة، والوحدات التي تحتاج الي ترميم) يصل الي ١٣,١٩٦ مليون حدة أي بنسبة تصل إلي ٣٠٪ من جملة عدد الوحدات الكلية في مصر.

## ٢-٢ أسباب شغور الوحدات السكنية:

قامت دراسة من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية عام ٢٠٠٧م بعنوان "تطوير نظام إسكاني يعمل بكفاءة وتعزيز المشروع القومي للإسكان" بنقسم أنواع الوحدات الشاغرة في مصر إلي الآتي<sup>(٤)</sup>:

- الوحدات الخاضعة لتحديد الإيجارات (الإيجار القديم) التي لا يحتاجها مستأجرها وورثتهم، ولكنهم يحتفظون بها حتي يحصلوا علي ما يروا انه مبلغ خلو رجل كاف.
- الوحدات التي اشترتها الأسرة لسكن أبنائها في المستقبل.
- الوحدات أو حتي المباني بأكملها التي تبقى لمدة طويلة تحت الإنشاء أو بدون تشطيب أو ينقصها التوصيل بخدمات البنية التحتية، حيث تستثمر الأسر مدخراتها بالتدريج في العقارات كوسيلة لحفظ الثروة.
- الوحدات التي لم يبيعها مالكيها بعد، وهي مشكلة زادت في السنوات الأخيرة نتيجة لزيادة المعروض من العقارات بالأخص في الشرائح العليا، وانخفاض في القدرة الشرائية.

## ٣-٢ توصيف للفئة متوسطة الدخل:

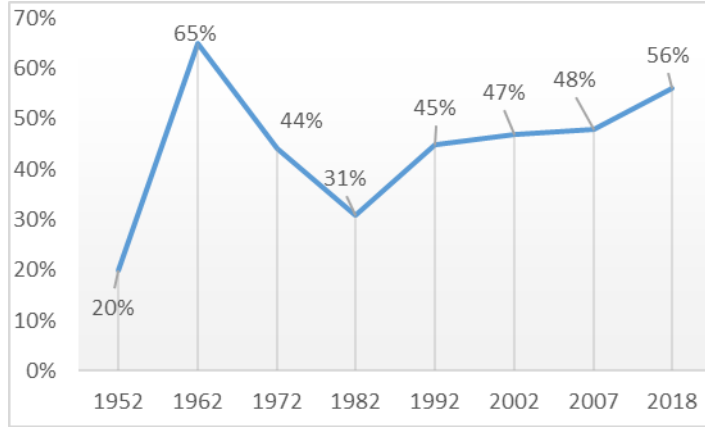
يتم تعريف الطبقة المتوسطة من خلال الخواص التي تميزها من مستوي تعليمي متقدم ونوعية الوظائف التي تشغلها والمستوي الاقتصادي التي تحتله. فيتم تعريفها علي النحو الآتي: (الطبقة التي تضم الشريحة الاجتماعية المثقفة التي تحتل موقعا متميزا عن غيرها من طبقات، يتحدد هذا التمييز بما تحوزه هذه الطبقة من معرفة وخبرة ومهارة اكتسبتها، من خلال إعدادها التعليمي وخبرتها العملية وهي التي تعتمد بشكل أساسي على الدخل الثابتة المكتسبة من الحكومة والقطاع العام وقطاعات الخدمات الخاصة. وأهم ما يميز هذه الطبقة هو أن دخل أفرادها الأساسي ناجم عن العمل الذي يغلب عليه الطابع الذهني والتقني)<sup>(٥)</sup>.

وتطورت نسبة الطبقة المتوسطة حتي شغلت ٥٦٪ من المجتمع المصري كما هو موضح في شكل (٢). ويمكن تحديد الطبقة المتوسطة من الناحية الاقتصادية فقط علي أنها الطبقة التي تقف بين من هم في قمة الهرم (السلطة أو الثروة المالية أو المكانة) وبين من هم في قاعدة الهرم من الطبقات الدنيا التي تشغل الحرف أو المهام البدنية والتي لا تصل إلي مستوي تعليمي متقدم.

## ٤-٢ مستوي دخل الطبقة المتوسطة:

يتم قياس متوسط الدخل السنوي للأسرة من خلال دخل العمل الذي يعتبر المصدر الرئيسي، فكان متوسط الدخل في الحضر ٥٦,٣٠٠ الف جنيه وفي الريف ٤٧,٣٠٠ الف جنيه ومتوسط الجمهورية ٥١,٤٠٠ الف جنيه، وبحساب متوسط الدخل الكلي بإضافة مصادر

الدخل الأخرى (الدخل من العمل + الدخل من الممتلكات + التحويلات النقدية) فكان المتوسط في الحضر ٦٦,٧٨٨ ألف جنيه وفي الريف ٥٢,١٣٥ ألف جنيه وفي متوسط الجمهورية ٥٨,٨٥٤ ألف جنيه<sup>(٦)</sup>. وفي تصريحات لرئيس قطاع الإحصاءات السكانية والتعدادات أن متوسط الدخل السنوي للأسرة في عام ٢٠٢٠م وصل إلى ٦٩ ألف جنيه<sup>(٧)</sup>، وهذا المعدل من الدخل يتوافق نوعيا مع متوسط الإنفاق للطبقة المتوسطة المقارب ٤٧,٠٠٠ ألف جنيه تقريبا المعلن في تقرير الإنفاق والدخل والاستهلاك<sup>(٨)</sup>.



شكل (٢) تطور نسبة الطبقة متوسطة الدخل من مصر بين العام ١٩٥٢م إلي العام ٢٠١٨م<sup>(٨)</sup>

## ٥-٢ القدرة الشرائية للفئة متوسطة الدخل:

لدراسة إسكان الطبقة المتوسطة يجب دراسة مفهوم الإسكان ميسور التكلفة (Affordable Housing)، ويدور تعريفه حول "نوعية الإسكان التي تلبى احتياجات الفئات محدودي ومتوسطي الدخل التي لا تستطيع أن تتعامل بسعر الأسواق الهادفة للربح بحرية وخاصة في الدول النامية"<sup>(٩)</sup>. وفي تعرف آخر "هو السكن الذي يوفر مستوى مناسب من الوصول إلي فرص العمل والخدمات المجتمعية وهذا متوفر بتكلفة لا تسبب مشقة كبيرة للسكان"<sup>(١٠)</sup>. ويوجد أكثر من منهج وطريقة لقياس مدي قدرة الطبقة المتوسطة علي حصول علي سكن ميسر التكلفة من أهمهم:

### ١-٥-٢ منهج الوسيط المضاعف The Median Multiple (MM) Approach:

هو مقياس يتم من خلاله قياس مدي القدرة المادية للأسرة علي تحمل تكلفة تملك وحدة سكنية، وهذا منهج مستخدم في العديد من المنظمات الدولية منها البنك الدولي (World Bank) ومنظمة الأمم المتحدة (United Nation). ويقوم هذا المنهج بقياس مدي القدرة علي تحمل تكلفة المسكن بالنسبة للدخل السنوي للأسرة كما هو في جدول (١). فتكون تكلفة المسكن الميسر تتساوي مع ثلاثة أضعاف الدخل السنوي للأسرة أو أقل، وكلما زادت هذه النسبة كلما بعدت عن مفهوم المسكن الميسر.

**جدول (١) تقييم منهج الوسيط المضاعف لقياس مدى قدرة طبقة متوسطة الدخل علي الحصول علي مسكن ميسر<sup>(١١)</sup>**

التقييم	نسبة ثمن الوحدة السكنية للدخل السنوي
مسكن غير ميسر التكلفة للغاية	٥,١ لأعلي
مسكن غير ميسر التكلفة إلى حد كبير	٤,١:٥,٠
مسكن غير ميسر التكلفة إلى حد ما	٣,١:٤,٠
مسكن ميسر التكلفة	٣,٠ لأقل

وإذا ما طبق هذا المنهج علي الأسر متوسطة الدخل في الحضر (٦٦,٧٨٨ الف جنيه سنوياً)<sup>٦</sup> نجد أن الوحدة ميسورة التكلفة تكون بقيمة حوالي ٢٠٠,٠٠٠ الف جنيه وإذا تجاوز قيمة ٣٤٠,٠٠٠ ألف جنيه تقريباً يصبح مسكن غير ميسور للغاية.

**٢-٥-٢ منهج عبء تكلفة السكن The Housing Cost Burden (HCB) Approach:**  
هذا المنهج يأخذ تأثير المصاريف الشهرية لحيازة وحدة سكنية أما عن طريق القروض أو الأقساط أو الإيجار. حيث حدد هذا المنهج أنه لا يجب أن تزيد هذه المصاريف الشهرية عن ٣٠٪ من الدخل الشهري للأسرة حتي يكون هذا السكن ميسور التكلفة، وتعتمد كثير من المؤسسات علي هذا المنهج في أنظمة قروض الإسكان<sup>(١٢)</sup>.  
وإذا ما طبق هذا المنهج علي الدخل الشهري للأسرة المتوسطة المقدر بحوالي ٥,٦٠٠ جنيه تكون النسبة المحددة للصرف علي بند الإسكان هي ٣٠٪ بقيمة ١,٦٠٠ جنيه شهرياً.

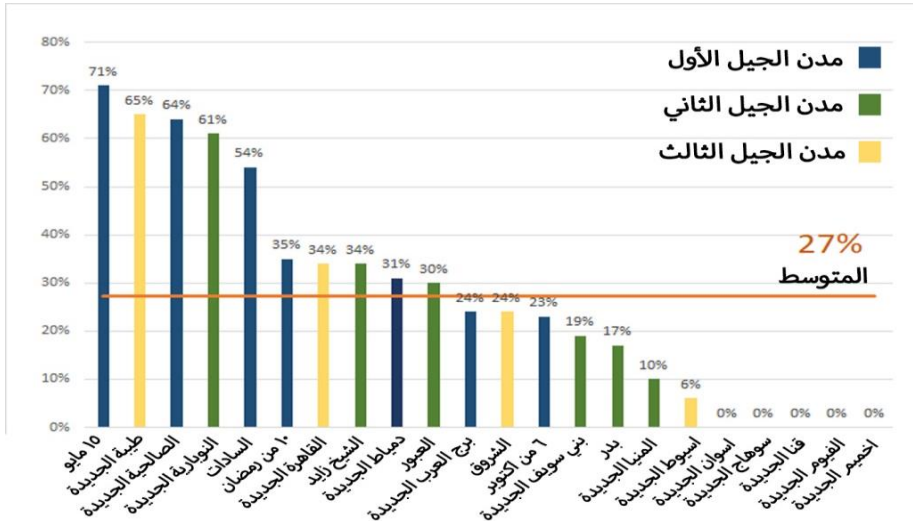
### ٣ الوضع العمراني لمدينة القاهرة الجديدة:

تعتبر مدينة القاهرة الجديدة من مدن الجيل الثالث وأنشأت بقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠م، وتقع المدينة علي بعد ١٥ كيلومتر عن منطقة المعادي و ١٠ كيلومتر من منطقة هليوبوليس وتعتبر متداخلة مع مدينة نصر. فهي تقع علي شرق الطريق الدائري بحيث تكون حدودها الشمالية محور (القاهرة - السويس) وحدودها الجنوبية محور (القاهرة - العين السخنة)<sup>(١٣)</sup>. وتقدر مساحة المدينة بحوالي ٧٠ الف فدان وتم إضافة توسعات جديدة لها عام ٢٠١٦م لتصبح مساحتها ٨٥ الف فدان<sup>(١٤)</sup> وقد أشارت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في عام ٢٠٠٧م أن المدينة القاهرة الجديدة هي انجح المدن في جذب الاستثمارات إليها<sup>(١٥)</sup>.

### ١-٣ مدي تحقيق المستهدف من المدن الجديدة:

وتكون مدينة القاهرة الجديدة من ضمن ٢٢ مدينة جديدة أقيمت في مصر لرسم خطة عمرانية بعيداً عن نطاق الوادي والدلتا المكتظ<sup>(١٤)</sup>. هذه المدن لم تحقق المستهدف منها بجذب السكان إليها، فقد وصل متوسط نسبة الأشغال في جميع المدن الجديدة ٢٣٪ تقريباً من المستهدف وهي نسبة منخفضة جداً. بحيث لا توجد سوي مدينتين فقط هما ما تخطو أكثر من نصف المستهدف من الأشغال (الصالحية الجديدة - طيبة الجديدة)، كما يوجد أربعة مدن لم تتجاوز نسبة الأشغال فيها أكثر من ١٠٪ مما هو مستهدف وهي ( برج العرب الجديدة - بدر - بني سويف الجديدة - أسياط الجديدة) و مدينتين بهم نسبة الإشغال صفر % (سوهاج الجديدة - قنا الجديدة) رغم مرور أكثر من اربع سنوات بعد سنة الهدف التي كانت محددة ب ١٥ سنة منذ قرار الإنشاء<sup>(١٥)</sup>.

بعد قياس مدي الفجوة بين الواقع وبين ما هو مستهدف في معدلات السكان، يمكن وضع معيار آخر أكثر واقعية وحيادية وهو معدل إشغال الوحدات السكنية المنفذة في المدن الجديدة، ويمكن من خلال هذا المعيار قياس مدي نجاح أنظمة الإسكان المستخدمة في هذه المدن وقياس مدي استدامة هذه الأنظمة وقدرتها علي التلاؤم مع احتياجات السكان. فطبقا للبيانات الخاصة بالتعداد للجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء تم استخلاص الشكل الآتي شكل (٣) الذي يوضح معدل إشغال الوحدات السكنية في المدن الجديدة.



شكل (٣) معدل إشغال الوحدات السكنية في المدن الجديدة (٢).

- المتوسط العام لنسبة إشغال الوحدات السكنية ٢٧٪ من جميع الوحدات السكنية المنفذة في المدن الجديدة، وتلك النسبة مقتربة من متوسط نسبة السكان الذي يمثل تقريبا ٢٣٪ من الأعداد المستهدفة، مما يدل علي عدم قدرة أنظمة وسياسات الإسكان علي جذب السكان إلي المدن الجديدة.
- لم تكن الفترة الزمنية منذ انشاء اي مدينة الجديدة هي الضامن لنجاح هذه المدينة، فوجد مثلا ان مدينة طيبة الجديدة (الجيل الثالث) ومدينة النوبارية الجديدة (الجيل الثاني) متفوقين علي أغلب المدن التي أنشأت في فترة الجيل الأول.
- يوجد ٧ مدن تم انشاؤها لم تستطع أن تزيد عن نسبة ١٠٪ في عدد الوحدات المشغولة بها بما يدل علي الثروات المالية المهذرة في هذه المدن.

### ٢-٣ توصيف مدينة القاهرة الجديدة:

مرت المدينة بثلاث مراحل عمرانية خلال فترات زمنية متعاقبة، هذه المراحل قامت بتشكيل المدينة إلي الوضع القائم:

#### ١. فترة ١٩٨٥ : ١٩٩٥م:

كانت بداية العمران بإنشاء ثلاث مستوطنات عمرانية شرقي القاهرة (التجمع الأول – التجمع الثالث – التجمع الخامس) ضمن خطة الدولة لإنشاء عشر مستوطنات محيطة بإقليم القاهرة

الكبري لتقليل التكديس به وجذب السكان خارجه. وتم إنشاء هذه التجمعات الثلاثة بهدف جذب حوالي ٢٥٠ ألف نسمة وتم وضع المخطط ليكون ٧٠٪ من الوحدات السكنية المنشأة لمحدودي ومتوسطي الدخل، و٣٠٪ للإسكان لفقير والمتوسط والفاخر. وكان ضمن المخطط أن يتم توفير فرص عمل لحوالي ٤٠٪ من سكان هذه التجمعات من خلال المنطقة الصناعية المقامة علي بعد عدة كيلومترات من التجمعات السكنية. وقد نجحت هذه التجمعات السكنية في هذه الفترة في جذب عدد كبير من المواطنين نظرا لوفرة الوحدات السكنية منخفضة ومتوسطة الأسعار ونظرا لقرب التجمعات من العمران شرق القاهرة<sup>(١٦)</sup>.

## ٢. فترة ١٩٩٥ : ١٩٩٩م:

نظرا لزيادة التوجه ناحية التجمعات الثلاثة وبداية إنشاء شركات ومقرات الأعمال في هذه المنطقة قامت الحكومة بإصدار قرار بضم هذه التجمعات السكنية والمناطق التي بينهما وجزء الشرقي لهذه التجمعات في مدينة واحدة، وتم وضع الخطة في استهداف ١,٢ مليون مواطن إلي هذه المدينة. ومع هذا التوسع قامت الحكومة بتغيير سياسات الإسكان المتبعة - التي كانت تعتبر السبب الرئيسي في نجاح المدينة - فتم استهداف الطبقات فوق المتوسطة والعليا<sup>(١٧)</sup> من خلال أسلوبين في طرح الأراضي:

- الأول: عن طريق طرح أراضي بمتوسط مساحة حوالي ٦٠٠م<sup>٢</sup> للقطعة الأرض لإقامة عليها فيلات أو سكن عائلي أو وحدات سكنية فاخرة مع تحديد ارتفاع المباني السكنية بحيث لا يتعدى خمس أدوار.
- الثاني: بداية فكرة طرح أراضي بمساحات شاسعة لشركات التطوير العقاري لإقامة مشروعات المجتمعات السكنية المغلقة التي تتميز بنوعية الإسكان الفاخر. هذه السياسات المتبعة لاستقطاب لطبقات العليا من السكان كان مصاحب لها سياسة استبعاد للطبقات لمحدودي ومتوسطي الدخل من خلال تقليص المشاريع السكنية المقامة لهم في المدينة.

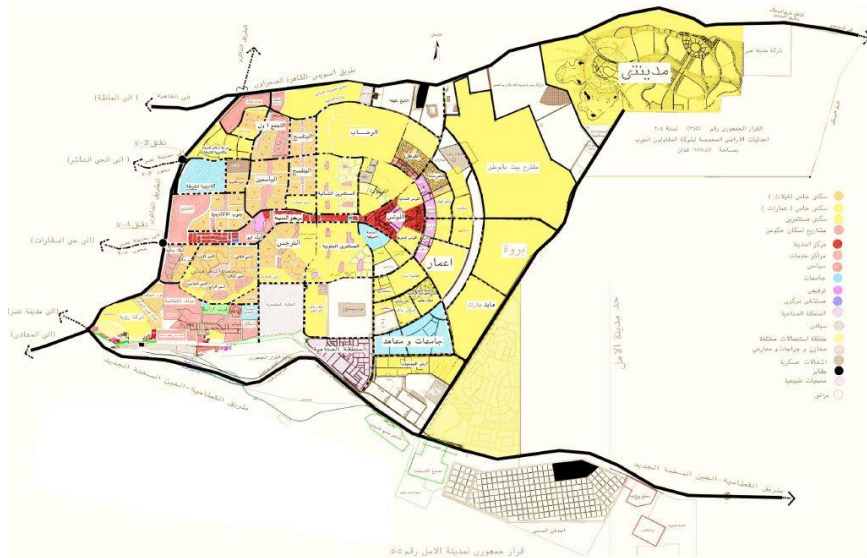
## ٣. فترة ما بعد ٢٠٠٠م:

تم إصدار قرار رئاسي رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠م بإضافة أجزاء شرقية في مخطط المدينة وتعديل الحيز العمراني للمدينة. وتم استكمال سياسة الحكومة في استهداف الطبقات العليا من خلال طرح آلاف الأقدنة للشركات التي وجدت الموقع المتميز لإقامة مشاريع الإسكان الفاخر. ونظرا لقرب موقع المدينة من العاصمة ووفرة الأراضي تم نقل المقرات الرئيسية لكثير من الشركات والبنوك إليها، بحيث أصبحت مدينة القاهرة الجديدة مركز أعمال إقليمي وذات قاعدة اقتصادية<sup>(١٦)</sup>.

## ٣-٣ المخطط العام للمدينة القاهرة الجديدة:

تم إصدار قرار إنشاء المدينة في عام ٢٠٠٠م لكن عملية التعمير بدأت منذ عام ١٩٨٥م أي من حوالي ٤٠ سنة وأخذت في التوسع خلال هذه الفترة حتي وصلت إلي الوضع الحالي كما هو موضح الشكل (٤)





شكل (٤): المخطط العام لمدينة القاهرة الجديدة<sup>(١٤)</sup>

### ١-٣-٣ نسبة السكان الشاغلين للمدينة:

مع بداية المدينة التي كانت تتكون من ثلاث تجمعات سكنية (التجمع الأول – الثالث – الخامس) هذه التجمعات كانت نواة المدينة ثم استمرت المدينة في التوسع مما زاد بطبيعة الحال من خطة الحكومة في أعداد السكان المستهدفة حتي وصلت إلي ١,٥ مليون نسمة. ولكن نجد أن عدد السكان المقيمين في المدينة يقترب من ٣٠٠ الف نسمة فقط، أي أن المدينة لم تحقق سوي ٢٠٪ فقط من نسبة السكان المستهدفة كما هو في جدول (٢).

جدول (٢): نسبة اعداد السكان المستهدف/ الحالي في مدينة القاهرة الجديدة

نسبة السكان المستهدف/ الحالي	عدد السكان (١٥) ٢٠١٩	عدد السكان المستهدف (١٨)
٢٠٪	٢٩٧,٣٨٧	١,٥٠٠,٠٠٠

### ٢-٣-٣ قيمة الاستثمارات الموجهة للمدينة:

قامت الحكومة بضح استثمارات كبيرة في مدينة القاهرة الجديدة فهي تحتل المرتبة الثانية بعد مدينة السادس من أكتوبر من حيث الاستثمارات الحكومية حيث وصلت إلي ٣٧,٣ مليار جنيه كما هو في جدول (٣) مقسمة علي القطاعات المختلفة. مما يشير أن نصيب الفرد الواحد المقيم في المدينة في التعداد المقدر بحوالي ٣٠٠ الف نسمة هو ١٢٥ الف جنيه / فرد من قيمة هذه الاستثمارات الحكومية.

جدول (٣): الاستثمارات الحكومية في مدينة القاهرة الجديدة (١٤) (مليار جنيه)

قطاع الإسكان	قطاع الخدمات	قطاع المرافق	قطاع الزراعة	الإجمالي
١٢,٤	٠,٥١٠	٢٤,١	٠,١٢٥	٣٧,٣

### ٣-٣-٣ الخدمات في المدينة:

تتمتع مدينة القاهرة الجديدة بكثافة في عدد الخدمات المتاحة بها، فبلغ عدد الأراضي المخصصة للخدمات في المخطط العام ٦٤٠٦ قطعة خدمية، تم تنفيذ عدد ١٢٠ مبني للخدمات المختلفة سواء تعليمية، صحية، أمنية، خدمية من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالإضافة إلى إقبال القطاع الخاص على الاستثمار في ٧٢٨ مبني خدمي، ويعد من أشهر هذه المباني الخدمية في المدينة<sup>(١٩)</sup>:

- الجامعة الأمريكية، الجامعة الألمانية، جامعة المستقبل، أكاديمية الشرطة.
- أكثر من ٣٠ مدرسة من المدارس الدولية والتميزة بجانب حوالي ٣٣ مبني تعليمي حكومي.
- مقرات أكبر الشركات والبنوك ومراكز الأموال.
- الأسواق التجارية الفاخرة والمنتجعات الترفيهية السياحية.
- مركز مصر للمعارض الدولية.

### ٤-٣-٣ توزيع فئات الإسكان في المدينة:

يتم دراسة حالة الوحدات السكنية من الإشغال طبقاً للبيانات الصادرة من الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء كما هو موضح في جدول (٤)

جدول (٤) استخدامات الوحدات السكنية في مدينة القاهرة الجديدة (١٥)

وحدات سكنية خالية بدون تشطيب	وحدات سكنية خالية مكتملة	الوحدات المغلقة لوجود سكن آخر للأسرة	الوحدات المغلقة لوجود الأسرة بالخارج	الوحدات السكنية المشغولة	إجمالي أعداد الوحدات السكنية الكلية
٥٦,٨٦١	٨٣,٦٣٦	١٩,٣٥٥	١٠,٠٨٧	٩١,٧٨٥	٢٦١,٧٢٤

- من بيانات إشغال الوحدات السكنية في المدينة يتضح الآتي:
- ٣٥٪ من الوحدات السكنية فقط هي الوحدات التي تم إشغالها، مما يدل على وجود عجز في أنظمة الإسكان المتبعة في المدينة، أي أن نسبة الوحدات الشاغرة (المغلقة والخالية) تقدر تقريباً بـ ٦٥٪ من إجمالي الوحدات وهي نسبة العالية جداً حيث أن نسبة الوحدات الشاغرة في الدول النامية من قبل الأمم المتحدة بنسبة ٨٪ فقط<sup>(٢)</sup>.
  - يوجد حوالي ١١,٢٪ من الوحدات السكنية هي وحدات مملوكة لأسر ولكنها مغلقة بسبب السفر (٣,٨٪) أو وجود سكن آخر للأسرة (٧,٤٪) أي أنه يتم الاستثمار في هذه الوحدات، باقي النسبة التي تقدر بـ ٥٦,٥٪ تقريباً هي وحدات سكنية خالية بدون أي حيازة.



شكل ٥ خريطة توزيع فئات الإسكان في مدينة القاهرة الكبرى<sup>(١٩)</sup>

ويوضح شكل (٥) توزيع فئات الإسكان في المدينة، والتي نجد فيها سيطرة فئات الإسكان الفاخر علي اغلب مساحة المدينة، ثم يأتي في المرتبة الثانية الإسكان فوق المتوسط الذي ينتشر شمال المدينة. كما يلاحظ ندرة وجود الإسكان الحكومي الاجتماعي إلي جانب ندرة توافر إسكان للفئات متوسطة سواء من قبل القطاع العام أو الخاص أو التعاوني.

وفي دراسة أخرى لتوزيع الإسكان تم تقسيم المدينة حسب التقسيم الإداري قسم أول وثاني وثالث القاهرة الجديدة التي تشابه فيما بينها بانتشار الإسكان الفاخر والتجمعات السكنية المغلقة، ولكنها تختلف في انتشار الإسكان المتوسط حيث ينعدم في القسم الأول ويزيد في القسم الثاني ويكون أكبر تمركز له في القسم الثالث، هذا التوزيع للإسكان المتوسط بين الأقسام الثلاثة له تأثير مباشر علي نسبة الأشغال للوحدات السكنية كما هو موضح<sup>(١٩)</sup>:

- **قسم أول القاهرة الجديدة (التجمع الخامس):** وهو وسط المدينة حيث مدخل المدينة الرئيسي ومركز الخدمات الرئيسي وترتكز به مناطق سكنية مثل التجمع الخامس والياسمين هذا الجزء يضم تجمعات سكنية للإسكان الفاخر، ويصل معدل أشغال الوحدات السكنية بهذا القسم إلي ٢٧٪ من إجمالي الوحدات السكنية به.
- **قسم ثان القاهرة الجديدة (التجمع الأول):** وهو الجزء الشمالي من المدينة ويقع في طريق القاهرة – السويس الصحراوي، ويضم مجتمعات سكنية مثل الرحاب، مدينتي، النخيل. وتضم أجزاء من الناحية الغربية علي إسكان متوسط وهذا القسم تصل معدلات الوحدات المشغولة إلي ٣٤٪ من الوحدات السكنية.
- **قسم ثالث القاهرة الجديدة (القطامية):** وهو الجزء الجنوبي من المدينة ويقع علي طريق القطامية – العين السخنة وبه أكبر معدلات من الوحدات المشغولة ٥٩٪، ويغلب علي هذا الجزء إسكان الشباب، إسكان النقابات، العمارات السكنية المنفصلة، كما بدأت الحكومة في إنشاء مشروع دار مصر للإسكان المتوسط بهذا القسم كما يتميز بوجود المنطقة الصناعية به والعديد من الخدمات الإقليمية.

من هذا التوزيع لفئات الإسكان يتضح أن كلما زادت نسبة الإسكان المتوسط كلما ذات معدلات الأشغال وزادت الكثافة السكنية التي تفتقدها الأجزاء التي تعتمد على الإسكان الفاخر فقط.

#### ٤ تقييم أنظمة الإسكان للفئة المتوسطة في القاهرة الجديدة:

- تم وضع معايير لاختيار مشاريع الإسكان في مدينة القاهرة الجديدة لتكون محل الدراسة:
- أ- أن تكون مشاريع حديثة قامت في آخر ١٠ سنوات، بحيث تكون مواكبة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع المصري.
  - ب- أن تغطي أغلب الجهات القائمة بالقطاع الإسكاني في مصر (الإسكان الحكومي – الإسكان الخاص – الإسكان التعاوني).
  - ج- أن يكون تم تنفيذها بالكامل أو مراحل منها، وبدأ السكن بها من قبل عدد من السكان.
  - د- أن تكون مخططة من بداية المشروع لاستقطاب الفئات متوسطة الدخل.
- وتم اختيار أربعة مشاريع لتكون محل للقياس وهي للجهة الإسكان حكومي مشروع (دار مصر – سكن مصر) ولجهة الإسكان التعاوني مشروع (مشروع لؤلؤة السكني) مشروع إسكان خاص (مشروع جاردينيا) كما موضح في جدول (٥).

## جدول (٥) مشروعات الإسكان المتوسط محل الدراسة في مدينة القاهرة الجديدة

مشروع دار مصر (٢٠)	مشروع سكن مصر (٢٠)	مشروع اللؤلؤة السكني (٢١)	مشروع جاردينيا – أبو الهول (٢٢)
القطاع الحكومي متمثل في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.	القطاع الحكومي متمثل في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.	مشاركة بين القطاع الحكومي (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) و(هيئة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان)	القطاع الخاص
مشروع إسكان متوسط يهدف إلي إتاحة وحدات سكنية بسعر مناسب أقل من مثيلاتها المقدمة من القطاع الخاص في أفضل مواقع بالمدن الجديدة.	مشروع سكني مقدم للطبقة المتوسطة بهدف توفير وحدات سكنية لهم تتناسب مع إمكانياتهم وقدراتهم.	مشروع سكني لعدد من الجمعيات التعاونية مثل موظفي المركز القومي للبحوث، جامعة الزقازيق، العاملين بالبنك الأهلي المصري وغيرها من جمعيات تعاونية لإسكان العاملين فيها.	قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بطرح قطع أراضي للقطاع الخاص بمساحات متوسطة من ٢٦٠ : ٣٥٠ م <sup>٢</sup> علي أن تكون بنظام Twin house، ويتم البناء بدروم وأرضي وثلاث أدوار علويه، وهو يعتبر من اقل المشروعات سعرا المقدمة من القطاع الخاص
بواقع ٢٦٥ عمارة سكنية تحتوي علي ١٠٦٠ وحدة سكنية	تم التخطيط لتنفيذ أكثر من ١٧,٥٠٠ ألف وحدة سكنية مقسمة إلي أكثر من موقع، وتم تحديد أكبر موقع منهم ليكون محل الدراسة نظرا لأنه يضم أكبر عدد من هذه الوحدات بحوالي ٨٠٠٠ وحدة سكنية.	لا يوجد عدد محدد للوحدات السكنية فهي متروكة لتصميم كل جمعية تعاونية.	لا يوجد مسقط أفقي موحد لهذا المشروع إنما كل لكل قطعة ارض تصميم مستقل وتتراوح مساحات الوحدات السكنية بين ١٣٠:١٢٠:١٠٠ م <sup>٢</sup>

مشروع جاردينيا – أبو الهول <sup>(٢٢)</sup>	مشروع اللؤلؤة السكني <sup>(٢١)</sup>	مشروع سكن مصر <sup>(٢٠)</sup>	مشروع دار مصر <sup>(٢٠)</sup>	
				الموقع العام
<p>مثال لاحد النماذج</p>	<p>مسقط افقي لدور الارض عدد 4 وحدات</p>			المسقط الأفقي المتكرر

مشروع جاردينيا – أبو الهول <sup>(٢٢)</sup>	مشروع اللؤلؤة السكني <sup>(٢١)</sup>	مشروع سكن مصر <sup>(٢٠)</sup>	مشروع دار مصر <sup>(٢٠)</sup>	
				المسقط الأفقي للدور الأرضي
	 <p>نقاط منظورية</p>			التصميم المعماري للواجهات

#### ٤-١-١-١ معايير تقييم مشروعات الإسكان المتوسط:

لدراسة مشاريع الإسكان المتوسطة ومدى ملائمتها للفئة المستهدفة، تم تحديد مؤشرات وضعت من قبل وزارة الإسكان والمرافق المصرية بالتعاون مع مكتب الأمم المتحدة في مصر، هذه المؤشرات لتقييم المشروعات الإسكان الموجهة لطبقات محدودي ومتوسطي الدخل<sup>(٢٣)</sup> كما في جدول (٦)، ويمكن تقسيم هذه المؤشرات في أربعة معايير رئيسية:

جدول (٦) معايير ومؤشرات تقييم مشروعات الإسكان المتوسط

المؤشرات	المعايير الرئيسية
ملائمة موقع المشروع للاحتياجات والمتطلبات السكنية.	المعايير التخطيطية والمعمارية
ملائمة مساحات الوحدات السكنية المعروضة.	
توفير المرافق العامة.	
ملائمة السعر للطبقة المستهدفة.	المعايير الاقتصادية
توفير نظام الإيجار.	
توفير أنظمة تمويل عقاري.	
تقوية الروابط الاجتماعية.	المعايير الاجتماعية
زيادة جودة الحياة.	
كفاءة إدارة المشروع.	المعايير التنظيمية والإدارية
إدارة الصيانة.	

#### ٤-١-١-٢-١-٤ المعايير التخطيطية والمعمارية:

يتم تقسيم المؤشر الأول (ملائمة موقع المشروع للاحتياجات والمتطلبات السكنية) إلى ثلاث مؤشرات فرعية وهي:

أ- مدة الرحلة بين المشروع وموقع العمل (وسط المدينة أو المنطقة الصناعية):  
هناك علاقة وطيدة بين العمل والمسكن من خلال الذهاب والعودة إليه في معظم أيام الأسبوع، وبداخل المدينة يبحث المواطن علي تقصير المسافة بين موقع العمل والمسكن المقيم فيه. فوجد أنه إذا زادت مدة الرحلة الواحدة بين المسكن والعمل عن ٢٠ دقيقة يزيد عدم الرضا عن العمل والإحساس بالإرهاق مما يآثر علي الإنتاجية<sup>(٢٤)</sup>، وتتمثل أغلب مواقع العمل في مدينة القاهرة الجديدة إما في وسط المدينة حيث المقرات الإدارية للشركات والبنوك أو في المنطقة الصناعية.

#### ب- القرب بين المسكن والخدمات الطبية:

تختلف الخدمات الطبية من حيث نوعية الخدمة المقدمة، إلا أن أهمها هي خدمة قسم الطوارئ والحوادث والذي يكون فيه عنصر المسافة ومدى قربها من المسكن أمر جوهري ويكون مصيري في حياة الشخص، وفي دراسة تحليله أجريت بالمملكة المتحدة وضعت أن المسافة المقبولة بين قسم (الطوارئ والحوادث) وبين المسكن تصل إلي ٤,٢ كيلو وهذه المسافة تعتبر جيدة في التعامل مع كثير من حالات الطوارئ الصحية<sup>(٢٥)</sup>.

#### ج- مدة السير بين المسكن والخدمات التعليمية:

تم تحديد متوسط الوقت المناسب صحيا وغير مرهق للطلاب في الذهاب إلي المدرسة بحوالي ١٥ إلي ٢٠ دقيقة سيراً علي الأقدام<sup>(٢٦)</sup>، خاصة أن تكاليف الانتقال بوسائل المواصلات تعتبر عبء مادي علي الفئة المتوسطة.

#### د- ملائمة مساحات الوحدات السكنية المعروضة:

في دراسة استبنايه علي عينة سكان في إقليم القاهرة الكبرى أظهرت أن متوسط المساحة المطلوبة للسكن بها هي بين ٧٥:٩٠ م<sup>٢</sup>. وأن الشباب المقبل علي الزواج وتكوين أسرة جديدة كانت مساحة ٢٧٥ م<sup>٢</sup> مرضية له<sup>(٢٧)</sup> وبهذا يكون متوسط المساحة المرضية لهذه الطبقة حوالي ٨٢ م<sup>٢</sup>، وهذه المساحات تتوافق مع قدرات الفئات المتوسطة المادية<sup>(٢٨)</sup>.

#### هـ- توفير المرافق العامة:

وجود المرافق الأساسية من (كهرباء - صرف صحي - مياه) في أي مشروع سكني أمر مسلم به، وفي حالة فقدان أي مرفق أو وجود ضعف فيه يكون عاملاً لابتعاد السكان عن هذا المشروع.



**٢-١-١-٤ المعايير الاقتصادية:****أ. ملاءمة السعر للطبقة المستهدفة:**

يتم قياس ملاءمة السعر طبقاً لمستوى دخل الطبقة المستهدفة - متوسطة الدخل في هذه الحالة - المقدر بحوالي ٦٧ ألف جنيه سنوياً وتطبيق المناهج التي تقوم بتحديد قيمة الوحدة ميسورة التكلفة، نجد الوحدة ميسورة التكلفة تكون بقيمة حوالي ٢٠٠,٠٠٠ ألف جنيه وإذا تجاوزت قيمة ٣٤٠,٠٠٠ جنيه تقريباً - الحد الأقصى - يصبح مسكن غير ميسور للغاية.

**ب. توفير أنظمة تمويل عقاري:**

وجود أن سداداً قيمة الوحدة السكنية علي هيئة أقساط في نظام التمويل العقاري هو أفضل وسيلة لفئات محدودي ومتوسطي الدخل في تملك وحدة سكنية. ويساعد علي عدم استهلاك جميع مدخرات هذه الفئات في الحصول علي وحدة سكنية مما يشجعهم للقيام بأعمال تجارية أو استثمارية تساهم في تنشيط المستوي الاقتصادي للأسرة. وانه كلما زادت المدة عن ٢٠ سنة - المتوسط العالمي - وقل معدل الفائدة كلما قلت الأعباء<sup>(٢٨)</sup>.

**ج. توفير نظام الإيجار:**

يعتبر نظام الإيجار هو الملجأ الأول للأسر متوسطة الدخل التي تريد الحصول علي مسكن أو الانتقال إلي مسكن جديد وقد أوضحت (الوثيقة المرجعية لاستراتيجيات وسياسات الإسكان في مصر ٢٠١٢م - ٢٠١٧م): ضرورة مساندة الإيجار الأمن وزيادة حصته حيث أنه وسيلة تحقيق دعم المواطن. وان للإيجار تأثيرات إيجابية علي التنقل بين المساكن والقدرة علي تغيير المسكن عند الحاجة، حيث نجد أن خلال الفترة ما بين ٢٠٠٣ إلي ٢٠٠٨م ٦٧٪ من السكان الذين قاموا بتغيير سكنهم انتقوا إلي وحدات إيجار بينما انتقل ٣٣٪ إلي نظام التمليك<sup>(٢٩)</sup>، وتشير التقارير أن طبقة متوسطة الدخل وخاصة في بداية حياتهم الأسرية تقبل بشكل كبير علي نظام الإيجار حيث تستحوذ هذه الفئة علي ٤٧٪ من الوحدات المؤجرة بالنظام الجديد<sup>(٣٠)</sup>، وبهذا يكون تنوع أنماط المشروع ما بين التمليك والإيجار يزيد من قوة جذب المشروع للسكان<sup>(٣١)</sup>.

**٣-١-١-٤ المعايير الاجتماعية:****أ- زيادة جودة الحياة:**

من حيث الخصوصية في الوحدة السكنية وتوافر التهوية والإضاءة الطبيعية لكافة الفراغات في التصميم المعماري.

**ب- تقوية الروابط الاجتماعية:**

عن طريق وجود المناطق المفتوحة والخضراء منفذة في المشروع ووجود آليه لإدارتها وصيانتها، بالإضافة إلي الأنشطة التجارية والخدمية ولو بشكل صغير والتي تزيد من فرص الترابط الاجتماعي بين السكان مما يزيد من حيوية المنطقة السكنية ويقلل من المسافات الوصول لهذه الأنشطة.

**٢-٤ المعايير التنظيمية والإدارية:****أ- كفاءة إدارة المشروع:**

وجود سياسة عامة للمشروع السكني من حيث كيفية إدارته في مراحل التخطيط والتصميم والتنفيذ، وتظهر هذه الكفاءة من خلال التسليم في المواعيد المخطط لها والموصفات التي تم التخطيط لها.

**ب- إدارة الصيانة:**

وجود خطة لعملية الصيانة، مع عدم المغالاة في القيم المادية لهذه العملية حتي تتناسب مع الفئة المتوسطة.

## جدول (٧) تقييم مشاريع الإسكان المتوسط في مدينة القاهرة الجديدة

المعيار	البنود	المتوسط النموذجي		دار مصر		سكن مصر		مشروع اللؤلؤ السكني		مشروع جاردينيا - أبو الهول	
		القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة
المعايير التخطيطية والمعمارية	مدي قرب المشروع منطقة العمل (من وسط المدينة - المنطقة الصناعية) علي التوالي	٢٠ دقيقة	%١٠٠	١٩ - ١٧ دقيقة	%١٠٠	١٣ - ٢٠ دقيقة	%١٠٠	١٦-١٩ دقيقة	%١٠٠	١٧-٧ دقيقة	%١٠٠
	مدي القرب بين المسكن والخدمات الطبية	٤,٢ كم	%١٠٠	٣,٩٠ كم	%١٠٠	٦,٥٥ كم	%٦٤	٨,٣٨ كم	%٥٠	٢,٢٨ كم	%١٠٠
	مدي القرب بين المسكن والخدمات التعليمية	١٥ دقيقة	%١٤	١٠,٣ دقيقة	%١٤	١٣٤ دقيقة	%١١	١٥٧ دقيقة	%٩	٩٩ دقيقة	%١٥
المعايير الاقتصادية	توفير المرافق العامة	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠
	ملائمة مساحات الوحدات السكنية المعروضة	٨٢ م <sup>٢</sup>	%٦٣	١٣٠ م <sup>٢</sup>	%٦٣	١٠٦ م <sup>٢</sup>	%٧٧	١٥٢ م <sup>٢</sup>	%٥٤	١٢٥ م <sup>٢</sup>	%٦٥
	ملائمة السعر للطبقة المستهدفة	٣٤٠,٠٠٠ جنيه	%٢٧	١,٢٧٠,٠٠٠ جنيه	%٢٧	٨٦٥,٠٠٠ جنيه	%٣٩	٩٥٠,٠٠٠ جنيه	%٣٦	٦٨٧,٠٠٠ جنيه	%٤٩
المعايير الاقتصادية	ملائمة سعر القسط الشهري أو الإيجار	١٦٠٠ جنيه لـ القسط الشهري أو قيمة الإيجار	%٤٨	٣,٣٠٠ جنيه قسط شهري	%٤٨	٣,٣٠٠ جنيه قسط شهري	%٤٨	٣,٤٠٠ جنيه للإيجار	%٤٧	٣,٠٠٠ جنيه للإيجار	%٥٣
	توافر أنظمة تمويل عقاري	متوفر بأنظمة تصل الي ٢٠ سنة	%٥٠	متوفر بأنظمة تصل الي ٢٠ سنة	%٥٠	أنظمة تقسيط (٣-٥-٧) سنوات	%٥٠	أنظمة تقسيط (٣-٥-٧) سنوات	%١٠٠	غير متوفر	%٠

المعيار	البند	المتوسط النموذجي		دار مصر		سكن مصر		مشروع اللؤلؤة السكني		مشروع جاردينيا - أبو الهول	
		القيمة	نسبة الاقتراب	القيمة	نسبة الاقتراب	القيمة	نسبة الاقتراب	القيمة	نسبة الاقتراب	القيمة	نسبة الاقتراب
المعايير الاجتماعية	توفير أنماط حيازة مختلفة (إيجار)	متوفر	%٠	غير متوفر من المالك الرئيسي (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة)	%٠	غير متوفر من المالك الرئيسي (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة)	%٠	غير متوفر من المالك الرئيسي (هيئة المجتمعات التعاونية) / أما متوفر من حائز الوحدة	%٥٠	متوفر من القطاع الخاص	%١٠٠
	زيادة جودة الحياة (خصوصية - تهوية - إضاءة)	متوفرة في التصميم المعماري للوحدات.	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠
	تقوية الروابط الاجتماعية (المناطق الخضراء/ الخدمات التجارية)	متوفرة وإدارة وصيانة لهذه المناطق	%٥٠	المناطق الخضراء متوفرة/ عدم توافر مناطق تجارية وخدمية في المشروع.	%٥٠	المناطق الخضراء متوفرة/ عدم توافر مناطق تجارية وخدمية في المشروع	%٥٠	مخطط للمناطق الخضراء لكنها غير منفذه/ عدم توافر مناطق تجارية وخدمية.	%٥٠	مخطط للمناطق الخضراء لكنها غير منفذه/ عدم توافر مناطق تجارية وخدمية.	%٠

المعيار	البنود	المتوسط النموذجي		دار مصر		سكن مصر		مشروع اللؤلؤة السكني		مشروع جاردينيا - أبو الهول	
		القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة
المعايير التنظيمية والإدارية	كفاءه إدارة المشروع (التسليم في الموعد/ مطابق للموصفات)	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	وجود تأخير في بعض الحالات في مواعيد التسليم	%٥٠	وجود تأخير في بعض الحالات في مواعيد التسليم	%٥٠	وجود تأخير في بعض الحالات في مواعيد التسليم	%٥٠
	إدارة الصيانة	متوفرة / بقيمة شهرية ٢٠٠ جنيه	%٥٠	متوفرة بقيمة ٥٠ الف جنيه	%٥٠	متوفرة لكل عمارة سكنية منفردة/ ولذلك تصبح عبء اذا وجدت وحدات شاغرة.	%٥٠	متوفرة لكل عمارة سكنية منفردة/ ولذلك تصبح عبء اذا وجدت وحدات شاغرة.	%٥٠	متوفرة لكل عمارة سكنية منفردة/ ولذلك تصبح عبء اذا وجدت وحدات شاغرة.	%٥٠
الإجمالي			%٦١,٧		%٦٠,٧		%٥٧,٤		%٦٠,١		

**النتائج:**

٥

- ١- بعد دراسة المعايير الخاصة باحتياجات وقدرات الطبقة المتوسطة في أربعة مشاريع إسكان وجد أن نسبة الاقتراب إلي المتوسط العام لهذه المعايير حوالي (٦٠٪) مما يجب أن تتضمنها المشاريع من معايير ملائمة لطبيعة الفئة المستهدفة.
- ٢- جميع المشاريع محل الدراسة لم تكن ملائمة بدرجة كبيرة في معيار سعر الوحدة السكنية فأقل سعر وحدة سكنية تزيد عن ثلاث أضعاف قدرة الفئة المتوسطة علي التحمل، كما أن أنظمة التقسيط أو الإيجار - إن وجدت - لا تتناسب مع الدخل الشهري لهذه الفئة.
- ٣- إجماع الجهات المنفذة للمشاريع القطاع (الحكومي - الخاص - التعاوني) عن طرح وحدات سكنية بنمط الإيجار، نظرا لفرق السعر الكبير العائد من الوحدات السكنية المؤجرة والوحدات المباعة.
- ٤- عدم طرح أنظمة سداد عن طريق التمويل العقاري من المنفذين للمشاريع في قطاع الإسكان الخاص والتعاوني، علي عكس القطاع الحكومي الذي وفر أنظمة تمويل عقاري ولكن مازالت مدة السداد قصيرة (٣-٧) سنوات. والاعتماد علي المبادرات الحكومية التي تزال محل التجربة.
- ٥- تتمتع جميع المشاريع بتقييم مرتفع نوعا من في المعايير المعمارية والتخطيطية فيما عدا مدي اقتراب المشروع من الخدمات التعليمية الحكومية مما يدل علي وجود نقص أو عدم توزيع عادل لهذه النوعية من الخدمات.
- ٦- مساحات الوحدات المعروضة مازالت كبيرة بنسبة للمتوسط المطلوب للفئة المتوسطة المقدر بحوالي ٨٢ م<sup>٢</sup>، وهذا مما يساهم في زيادة سعر الوحدات السكنية المعروضة.
- ٧- تمتع جميع المشاريع بوجود تصميم مساحات مفتوحة ومناطق خضراء إلا أن بعض هذه المشاريع لم تقم بتنفيذها نظرا لعدم اكتمال الإنشاءات أو عدم وجود إدارة، كما تفتقر جميع المشاريع إلي توافر نشاطات تجارية أو خدمية حتي ولو قدرا بسيط.

**التوصيات:**

٦

- ١- إعادة النظر في السياسات العمرانية التي تقوم بها الحكومة في استهداف مشاريع الإسكان الفاخر والإسكان فوق المتوسط وإهمال مشاريع الإسكان المتوسط، حيث أن الإسكان المتوسط والاجتماعي هو الأكثر جذبا للسكان كما كان في المرحلة الأولى لمدينة القاهرة الجديدة.
- ٢- يجب العمل علي خفض أسعار الأراضي المطروحة للفئات المتوسطة إما عن طريق تقديم حوافز للجهات المنفذة عن طريق تخفيض أسعار الأراضي المقام عليها المشروع أو الحوافز الضريبية أو تقليل تكلفه المرافق.
- ٣- إمكانية زيادة النسبة البنائية في هذه المشاريع أو زيادة ارتفاعات العمارات السكنية مما يساهم في زيادة عددها مما يؤدي إلي خفض أسعار الوحدات المقدمة.
- ٤- زيادة كفاءة نمط الإيجار عن طريق تحسين القوانين والتشريعات بتحقيق توازن بين الحقوق والالتزامات والعمل علي تبسيط إجراءات التسجيل كما يمكن خفض الضريبة المفروضة علي هذا النمط من الإسكان لزيادة توجه منفذي المشاريع لهذا النمط وتوفير طريقة لحل النزاعات دون اللجوء إلي الإجراءات طويلة الأمد، كما ينبغي طرح نسبة كبيرة من الوحدات السكنية المقامة من قبل الحكومة بنظام الإيجار والتي لا تبحث فيها عن ربحية.
- ٥- إمكانية تغيير الاشتراطات البنائية في الأراضي المطروحة لإقامة مجمعات سكنية للفئة المتوسطة بوضع نسبة من المحلات التجارية في هذه المجمعات، بهدف إيجاد منفذ آخر لتحمل تكلفة المشروع بجانب الوحدات السكنية المطروحة وزيادة الحيوية للمشروع وزيادة التفاعل الاجتماعي للسكان.
- ٦- تقديم المزيد من الخدمات الحكومية خاصة التعليمية ومراعاة التوزيع الجغرافي لها بحيث تكون مقاربة لجميع المشاريع السكنية، وان تكون في حدود مقدرة الوصول إليها عن طريق السير.
- ٧- ملائمة المشاريع المستهدفة للطبقة المتوسطة احتياجاتهم الفعلية، فتقليل مساحات الوحدات السكنية إلي ٩٠:٧٥م<sup>٢</sup> يزيد من معدل خفض أسعار هذه الوحدات حتي تتناسب مع قدراتهم.
- ٨- وضع أنظمة للتمويل العقاري في المشاريع الحكومية والتعاونية المطروحة علي أن تكون لفترة سماح ٢٠ سنة أو يزيد مع دعم سعر الفائدة..

## ٧ المراجع:

- [١]. الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المونل، (٢٠٢٠)، "استراتيجيات الإسكان في مصر".
- [٢]. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري، "النتائج النهائية لتعداد للسكان والإسكان والمنشآت لعام ٢٠١٧م".
- [٣]. الأمير محمد، هدي (٢٠١٥)، "الوحدات السكنية الشاغرة: تحفيز استغلالها باليات عمرانية"، رسالة دكتوراه، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة.
- [٤]. سامي محمد، رشا، (٢٠١٧) "تفعيل دور القطاع الخاص في إدارة التنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة بمصر"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة جامعة القاهرة.
- [٥]. عبد المنعم زكي، نيفين، (٢٠١٠)، "سياسات وأنماط الإسكان بالمدن الجديدة بمصر (إدارة تنمية المجتمعات السكنية لذوي الدخل المتوسط)", رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين شمس.
- [٦]. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري، (١ أكتوبر ٢٠١٧ - ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨). "اهم المؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك".
- [٧]. موقع جريدة الوطن الرسمي، <https://www.elwatannews.com/news/details/5092990>
- [٨]. ندوة آراء وتوجهات حول وضع الطبقة الوسطى، (ديسمبر ٢٠٠٧م)، المجالس القومية المتخصصة، القاعدة القومية للدراسات عن مصر، العدد الحادي عشر.
- [9]. The Economic Times, <https://economictimes.indiatimes.com/definition/affordable-housing>
- [10]. Disney, J. (2006). "Over our heads: Housing costs & Australian families." AQ: Journal of Contemporary Analysis, 4-11.
- [11]. Ling, C. S., & Almeida, S. J. (2016). Demystifying the affordable housing issue in Malaysia. Annual Report 2016.
- [12]. Zamri, A. M. (2020). Homeownership Gaps among the Middle-Income Group in Malaysia. Journal of Science, Technology and Innovation Policy, 5(2).
- [١٣]. عبد الستار عبد الرشيد، مها، (٢٠١٦)، "أطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة"، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- [١٤]. الموقع الرسمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة [http://www.newcities.gov.eg/know\\_cities/New\\_Cairo/default.aspx](http://www.newcities.gov.eg/know_cities/New_Cairo/default.aspx)
- [١٥]. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري، "مصر في أرقام ٢٠١٩م".
- [16]. Bayoumi, W. N. (2009). The Tale of the Unsettled New Cairo City-Egypt: A Review for the Implications of the Adopted Privatization and Laissez-Fair Policies on Excluding the Poor from its Housing Market. Young Academics Network Vienna.
- [17]. Farid, M., & El Shafie, H. (2002). An assessment of the New Cairo city. JOURNAL OF ENGINEERING AND APPLIED SCIENCE-CAIRO-, 49(4), 681-698.
- [١٨]. أبو زيد راجح، (٢٠٠٧)، "العمران المصري: رصد التطورات في عمران ارض مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠"، المجلد الثاني، منتدى العالم الثالث، المكتبة الأكاديمية.
- [19]. Hafez, R. M. (2017). New cities between sustainability and real estate investment: A case study of New Cairo city. HBRC journal, 13(1), 89-97.
- [٢٠]. الموقع الرسمي لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، <http://www.mhuc.gov.eg/Programs/Index/128>
- [٢١]. جريدة العقارية، <https://aleqaria.com.eg/Post/details/8286>
- [٢٢]. موقع عقار ماب، <https://advice.aqarmap.com.eg/ar/gardenia-heights-new-cairo>
- [23]. David Sims and Hazem Abd-El Fattah, (2016), "Egypt Housing Profile" United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- [24]. Clark, B., Chatterjee, K., Melia, S., Knies, G., & Laurie, H. (2014, January). Examining the relationship between life transitions and travel behavior change: new insights from the UK household longitudinal study. In 46th Universities' Transport Studies Group Conference, Newcastle University.
- [25]. Roberts, A., Blunt, I., & Bardsley, M. (2014). Focus on: distance from home to emergency care. London: The Health Foundation and the Nuffield Trust.
- [26]. Nelson, N. M., Foley, E., O'gorman, D. J., Moyna, N. M., & Woods, C. B. (2008). Active commuting to school: how far is too far? International journal of behavioral nutrition and physical activity, 5(1), 1-9.
- [27]. David Sims, Hazem Kamal, Doris Solomon, (2008) "Housing Study for Urban Egypt", United States Agency International Development/Egypt.
- [28]. Everhart, S., Heybey, B., & Carleton, P. (2006). Egypt: overview of the housing sector. Housing Finance International, 20(4), 9.

[29]. United States Agency International Department, Technical Assistance for Policy Reform, (2008), "Housing Study for Urban Egypt".

[30]. إبراهيم عبد الحاكم، رانيا، (٢٠١٥)، "تفعيل فكر المسكن الانتقالي: نموذج إرشادي لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر"، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

## **Study on the ability of housing projects in new cities to attract middle-income residents: a case study on New Cairo City**

### **Abstract:**

One of the most pressing issues confronting developing countries is their ability to provide affordable housing to middle and lower-income groups. This issue affects Egypt because of its economic challenges as well as the increasing population growth rate, and it manifest primarily in the middle class category, which is the largest segment of the population whose economic capabilities do not reach the material well-being of the upper class to obtain the housing units they desire. The middle class also has more aspirations than the low-income group to obtain adequate housing, and is highly dependent on its income compared to the low-income group that dependents largely on government support. The development of new cities is considered one of the potential solutions to the housing problem in general and to the middle class in particular. This article, accordingly, examines the housing sector at the outset by describing the housing situation in Egypt as well as the gap between the supply and demand in the real estate market. It then identifies the middle class socially and economically and the capabilities and needs of this population group. The article then explores different assessment criteria for the middle housing systems adopted from the Egyptian ministry of housing and utilities in cooperation with the United Nations office in Egypt and apply these indicators to four housing projects in the New Cairo city (the largest city around the larger region of Cairo). These projects represents the main agents responsible for providing housing units in Egypt including the government, private, and cooperative sectors. The assessment indicators were divided into four criteria (schematic and architectural, economic, social, administrative and organizational) and it was found that the proximity rate to the overall average of these criteria did not exceed an average of sixty percent for all the four projects indicating an apparent imbalance in the middle-class housing market. This shortage appears in factors - rather than the quantity of available units - which affects the functioning of the housing market. The article concludes by highlighting the gap between what is implemented on the ground and what is actually needed for the middle class group, and hence the extraction of recommendations to avoid these gaps.

**Keywords:** Architecture Engineering Department, Faculty of Engineering, Assiut university, Egypt.