



EVALUATING OF THE ECONOMIC HOUSING PROJECTS IN THE EGYPTIAN CITIES BASED ON THE POPULATION REQUIREMENTS (MINIA NEW CITY AS A CASE STUDY)

Ashraf Abu El-Ayoun Abdel-Rahim - Osama Helmy Haddad ^a, Osama Helmy Mohamed ^a,
Omnia Nagy Abd El-Hafeiz ^{b*}

^a Department of Architecture, Faculty of Engineering, Minia University, Egypt, 61519;

^b Department of Architecture, Faculty of Fine Arts, Minia University, Egypt, 61519

*Corresponding author: Omnia Nagy Abd El-Hafeiz

E-mail: omnianagy2012@yahoo.com

Abstract

Housing is not just walls and engineering designs, but is an integrated life of housing, work, services, activities and integrated urban environment, The concept of housing in many countries has become much more comprehensive than the simple considerations that can be defined the same housing as the definition extended to include the possibility of achieving housing for economic, social and urban needs including the location and basic services, transport and public facilities. Some have identified the housing problem in general as a study of housing market problems in which the people can get adequate house meets their economic, social and urban requirements. So housing is an interconnected system with many elements and depends on its application to a range of sciences such as urbanization, sociology, economics, architecture, interior design and politics, and sometimes it seems necessary to know all these systems and aspects to solve one of housing problems. It has been found that the housing policies adopted in some countries, including Egypt, do not cover some or all of these aspects, resulting in the emergence of many housing problems in each of them, especially in the field of affordable housing projects. The research focused on monitoring, studying and evaluating these problems in some housing projects implemented in the new Egyptian cities, specifically in the new Minia city

- **Research Problem:** Despite the state's interest in the establishment of many economic housing projects in the new Egyptian cities recently, many of these projects did not meet some of the necessary requirements for the young, low-income groups like social, economic and urban terms. The study focused on this problem through analysis and evaluating some economic housing projects that have been established in New Minia city.

- **Objective of the research:** Study some of the economic housing projects implemented in the New Minia city, and to extrapolate the opinion of the population of these projects to assess their suitability to meet their social, economic and urban requirements, and try to reach the most important success points that helps to achieve economic housing appropriate to the requirements of the population in the New Egyptian cities in general and particular in the New Minia city through integrated housing projects that meet the desired requirements for low-income groups.

- **Research Methodology:** The methodology used in this research paper was based on theoretical thought and its emphasis on practical reality, using the descriptive method in explaining the subject of the study by gathering information about the problems of economic housing in Egypt, and the housing problem in Minia city, then using the applied field method in conducting a study to monitor and identify problems faced by the population in economic housing projects in the new Minia city and conduct a questionnaire for a sample of the population, Then the analytical approach to analyze and evaluate the economic housing projects in the new Minia city by analyzing the questionnaire of some residents and researcher field visits to the project sites, to monitor the strengths and

weaknesses that can be taken in future projects, and then to reach a set of results from the research and make some recommendations that helps the economic housing projects to meet the urban requirements and the desired economic and social suitability of the low-income group

Key words.

Economic Housing - Low Income groups - New Cities - Population Requirements- New Minia City - Egypt

تقييم مدى تحقيق مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن المصرية الجديدة لمتطلبات السكان

"حالة الدراسة - مدينة المنيا الجديدة"

أ.م.د. أشرف أبو العيون عبد الرحيم¹, د. أسامة حلمي محمد², م. أمنية ناجي عبد الحافظ³

¹الأستاذ المساعد بقسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة المنيا

²المدرس بقسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة المنيا

³المدرس المساعد بقسم العمارة - كلية الفنون الجميلة - جامعة المنيا

Email: omnianagy2012@yahoo.com

المخلص.

الإسكان ليس مجرد جدران وتصاميم هندسية، إنما هو حياة متكاملة من سكن وعمل وخدمات وأنشطة وبيئة حضرية متكاملة، وقد أصبح مفهوم الإسكان في كثير من الدول أشمل بكثير من الاعتبارات البسيطة التي يمكن بها تعريف المسكن نفسه حيث امتد التعريف ليشمل إمكانية تحقيق المسكن للملائمة الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية بما تضم من موقع وخدمات أساسية ووسائل نقل ومرافق عامة. وقد عرف البعض مشكلة الإسكان بشكل عام على أنها دراسة لمشاكل سوق الإسكان التي يتعرض لها السكان للحصول على مسكن ملائم لإمكانياتهم ويحقق متطلباتهم الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية؛ لذا فإن الإسكان ذو نظام متداخل ويضم عناصر كثيرة ويعتمد في تطبيقه على مجموعة من العلوم مثل السياسة والاجتماع والاقتصاد والعمارة والتخطيط العمراني والتصميم الداخلي. ويبدو أحياناً أنه من الضروري معرفة كل هذه النظم والنواحي لحل مشكلة ما من مشاكل الإسكان ومن ثم يجب ألا يكون الهدف من مشروعات الإسكان مجرد توفير مسكن فقط، بل فإن من المفترض أن تلبى تلك المشروعات احتياجات اقتصادية واجتماعية وعمرائية متعددة، وقد وجد أن سياسات الإسكان المتبعة في بعض الدول ومنها مصر لا تغطي بعض أو كل هذه الأوجه مما ترتب عليه ظهور العديد من مشكلات الإسكان بكل منها وخاصة في مجال مشروعات الإسكان الاقتصادي، وقد اهتم البحث برصد ودراسة وتقييم ذلك في بعض مشروعات الإسكان المنفذة بالمدن المصرية الجديدة وبالتحديد في مدينة المنيا الجديدة.

● **مشكلة البحث:** على الرغم من اهتمام الدولة بإقامة العديد من مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن المصرية الجديدة في الآونة الأخيرة، إلا أن كثيراً من تلك المشروعات لم يحقق بعض المتطلبات الضرورية لفئات السكان من الشباب ومحدودي الدخل من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والعمرائية، وقد اهتمت هذه الورقة ببحث تلك المشكلة من خلال رصد ودراسة وتحليل وتقييم بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي التي تم إقامتها في مدينة المنيا الجديدة.

● **الهدف من البحث:** دراسة بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة بمدينة المنيا الجديدة، واستقراء رأي السكان بتلك المشروعات لتقييم مدى ملائمتها لتلبية متطلباتهم اجتماعياً واقتصادياً وعمرائياً، ومحاولة التوصل إلى أهم نقاط النجاح التي تساعد على تحقيق المسكن الاقتصادي الملائم لمتطلبات السكان في المدن المصرية الجديدة بوجه عام وفي مدينة المنيا الجديدة بوجه خاص من خلال مشروعات إسكان متكاملة تلبى المتطلبات المنشودة لفئة محدودي الدخل.

● **منهج البحث:** ارتكزت المنهجية المتبعة بالورقة البحثية على الفكر النظري وتأكيد بالواقع العملي، وذلك باستخدام **المنهج الوصفي** في شرح وافي لموضوع الدراسة من خلال جمع المعلومات ومشكلات الإسكان الاقتصادي في مصر، ومشكلة الإسكان بمدينة المنيا، ثم استخدام **المنهج التطبيقي الميداني** في إجراء دراسة لرصد وتحديد المشاكل التي يواجهها السكان بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة وإجراء استبيان لعينة من السكان، ثم **المنهج التحليلي** لتحليل وتقييم مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة من خلال تحليل استبيان آراء بعض السكان والزيارات الميدانية للباحث لمواقع المشروعات، لرصد نقاط القوة والضعف التي يمكن مراعاتها بالمشروعات المستقبلية، ومن ثم التوصل إلى مجموعة من النتائج المستخلصة من البحث وطرح بعض التوصيات التي تساعد على تلبية مشروعات الإسكان الاقتصادي للمتطلبات العمرانية والملائمة الاقتصادية والاجتماعية المنشودة لفئة محدودي الدخل.

الكلمات الدالة.

الإسكان الاقتصادي - محدودي الدخل - المتطلبات السكانية - المدن الجديدة - مدينة المنيا الجديدة - مصر.

تمهيد.

السكان، وتعتبر مشكلة توفير إسكان ذوي الدخل المنخفض أحد أهم المشاكل التي تواجه حكومات الدول النامية ومنها مصر نتيجة وجود فجوة بين حجم الطلب على الإسكان الاقتصادي وحجم المعروض من

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة الأساسية ومن أكثر المشاكل التي تواجه فئة كبيرة من السكان بسبب الطلب المتزايد عليه من

وفي 2017 أعلن جهاز الإحصاء المصري أن الإسكان الاقتصادي

جدول رقم (2) أعداد الوحدات السكنية في الفترة 2016 / 2017⁽⁷⁾

نوع الإسكان	أعداد الوحدات السكنية "الف"
منخفض	0
اقتصادي	186,2
متوسط	96
فوق المتوسط	25,3
فاخر	9,8
إجمالي	317,2

جاء في المرتبة الأولى طبقاً لنوعية البناء بعدد 186,2 ألف وحدة بنسبة قدرها 58,7%، وتلاه الإسكان المتوسط بعدد 96 ألف وحدة بنسبة قدرها 30,2%، ثم الإسكان فوق المتوسط بعدد 25,3 ألف وحدة بنسبة قدرها 8%، وفي المرتبة الأخيرة من حيث العدد جاء الإسكان الفاخر بعدد 9,8 ألف وحدة بنسبة قدرها 3,1% من الإجمالي العام

جدول رقم (1) تصنيف لفئات المجتمع المصري طبقاً للدخل⁽³⁾

فئات الدخل	الحد الأدنى للدخل الشهري
فوق المتوسط	20,000
متوسط الدخل	14,000
محدود الدخل 2	4,750
محدود الدخل "الفقراء"	2,100 >

للوحدات السكنية المنفذة خلال عام 2016 / 2017 كما هو موضح بالجدول رقم (2)⁽¹⁰⁾.

وقد أدى عدم وجود سياسة لضبط ومراقبة السوق العقاري في مصر إلى زيادة الفجوة بين أسعار الوحدات السكنية المعروضة ودخل الأسرة محدودة الدخل وبالتالي عدم توافر السكن المناسب من الناحية الاجتماعية في حدود الإمكانيات المالية لتلك الفئات، حيث لم تواكب الزيادة في الدخل الزيادة في أسعار وحدات الإسكان، فوفقاً لتعداد السكان الأخير لعام 2017 يوجد في مصر ما يقرب من 11.7 مليون شقة شاغرة، نظرياً تكفي لإيواء 50 مليون شخص، أو أكثر من نصف السكان تقريباً⁽¹¹⁾، وعلى الرغم من هذا الفائض الضخم فإنه في عام 2016، لم تستطع 49.2% من الأسر المصرية تحمل تكاليف توفير مسكن ملائم اقتصادياً، ومن المرجح أن ترتفع هذه النسبة في 2017، حيث ارتفعت أسعار المنازل بنسبة 31.1% في حين لم ينمَّ الدخل إلا بنسبة تتراوح بين 6.3% إلى 11.7% وهو أقل من ثلث تضخم أسعار المنازل⁽¹²⁾.

الوحدات السكنية في تلك الشريحة من الإسكان وذلك نتيجة ضعف القدرة الاقتصادية لفئة محدودي الدخل من السكان على حيازة وحدة سكنية ملائمة لها في سوق الإسكان المعروض.

تعريفات أساسية.

تضمنت الورقة البحثية استعراض بعض المفاهيم الأساسية التي تتعلق بمشكلة ومتطلبات الإسكان الاقتصادي، ومنها تعريف مفهوم المسكن الملائم وفئات محدودي الدخل ومفهوم المسكن الاقتصادي.

1-1. تعريف المسكن الملائم.

المسكن ليس مكاناً للسكن فقط ولكنه أيضاً للسكنية، وهو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصية والانتماء ويحقق لهم احتياجاتهم الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية، كما يجب أن يتمتع ذلك المسكن بمرونة في التصميم، بجانب ملاءمة الموقع وتناسب الكثافات وتوافر الخدمات الأساسية به، وذلك من خلال منظور اقتصادي، الأمر الذي يؤدي إلى إحداث تطوير وتنمية حقيقية للمجتمع.

2-1. تعريف فئة محدودي الدخل.

يمكن تعريف فئة محدودي الدخل التي تضمنتها الورقة البحثية وهي الطبقة المستهدفة بالدراسة بأنها الفئات ذات الدخل المنخفض التي لا يتناسب دخلها مع متطلباتها المعيشية، ولا يوجد لديها إمكانيات الحصول على السكن الملائم من خلال آليات السوق الرسمية للإسكان⁽⁴⁾.

وطبقاً لإحصائيات الجهاز المركزي تمثل نسبة فئة محدودي الدخل في مصر نسبة 40% من إجمالي السكان في 2017⁽²⁾، وقد وضع البنك المركزي في 2017 تصنيف لفئات المجتمع المصري طبقاً للدخل وذلك ضمن لوائح مبادرة البنك المركزي للرهن العقاري كما هو موضح بالجدول رقم (1)، والذي يوضح تقسيم فئة محدودي الدخل إلى شريحتين الأولى يصل الحد الأدنى للدخل الشهري للأسرة 4,750 جنيه، بينما الشريحة الثانية تدخل في طبقة الفقراء التي ينخفض الحد الأدنى للدخل الشهري للأسرة إلى 2,100 جنيه⁽³⁾.

وطبقاً للجدول السابق رقم (3) نجد أن متوسط الدخل الشهري للأسرة في مصر يصل 300 دولار تقريباً، بينما يزيد هذا الدخل في بعض الدول الأخرى مثل تايلاند التي يرتفع بها متوسط الدخل الشهري للأسرة إلى 1250 دولار⁽⁴⁾، بينما ينخفض هذا الدخل الشهري للأسرة في الهند إلى 82 دولار⁽⁵⁾، ويصل متوسط الدخل الشهري للأسرة في الجزائر 177 دولار⁽⁶⁾، في حين يبلغ الدخل الشهري للأسرة في الأردن 564 دولار^(*).

3-1. تعريف المسكن الاقتصادي.

المسكن المناسب لاحتياجات فئات الأسر ذات الدخل المنخفض، على أن يكون تكلفته ملائمة لأوضاعهم المادية على ألا تتجاوز التكلفة التقديرية للمسكن حدود 25 : 30 % من دخل الأفراد أو الأسر حتى يتمكنوا من تلبية تكاليف المعيشة الأساسية الأخرى⁽⁷⁾، وتقدر نسبة الطلب على الإسكان الاقتصادي في مصر 70 % مقارنةً بجملة الوحدات السكنية المطلوبة في مصر حتى 2017⁽⁹⁾.

أن المدينة حققت نسبة 2.37٪ من المستهدف لها، ولكي تصل المدينة إلى العدد المستهدف في 2050 فمن المفترض أن تنمو

جدول رقم (3) مقارنة بين عدد السكان ومعدل النمو بمدينة المنيا الجديدة في الفترة 2017/2007 والمتوقع عام 2050⁽¹¹⁾

العام	2007	2017	2050 المستهدف
عدد السكان	4668	15122	638000
معدل النمو نسمة /عام	--	1045	1887

المدينة بمعدل 18875 نسمة تقريباً سنوياً وذلك كما هو موضح الجدول رقم (3). وتستحوذ مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة قطاع كبير من حيث المساحة والاستثمارات التي بلغت 1125 مليون جنيه في 2016/7، وتضم مشروعات الإسكان الاقتصادي في المدينة كل من إسكان مبارك للشباب، الإسكان الاقتصادي المطور، إسكان المستقبل، الإسكان الحر، المشروع القومي، المشروع الاجتماعي كما هو موضح بالجدول رقم (4)⁽¹⁵⁾.

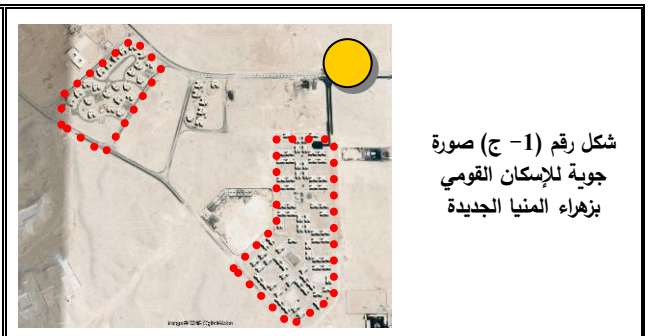
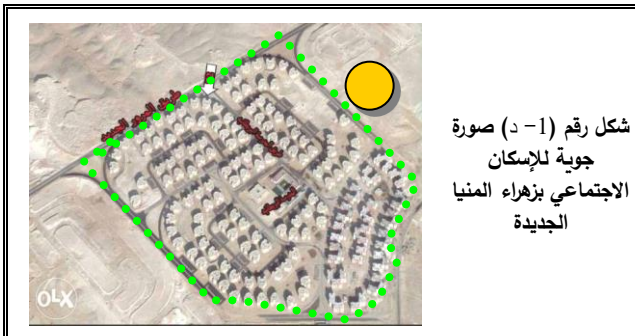
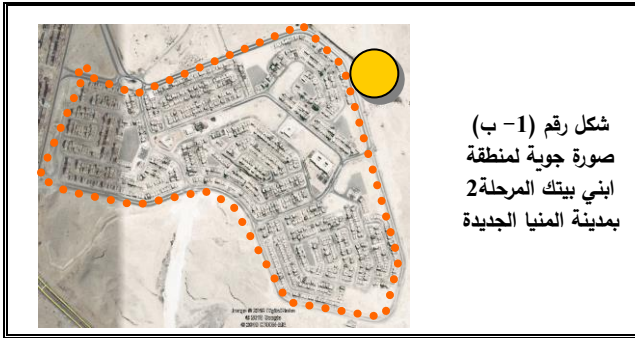
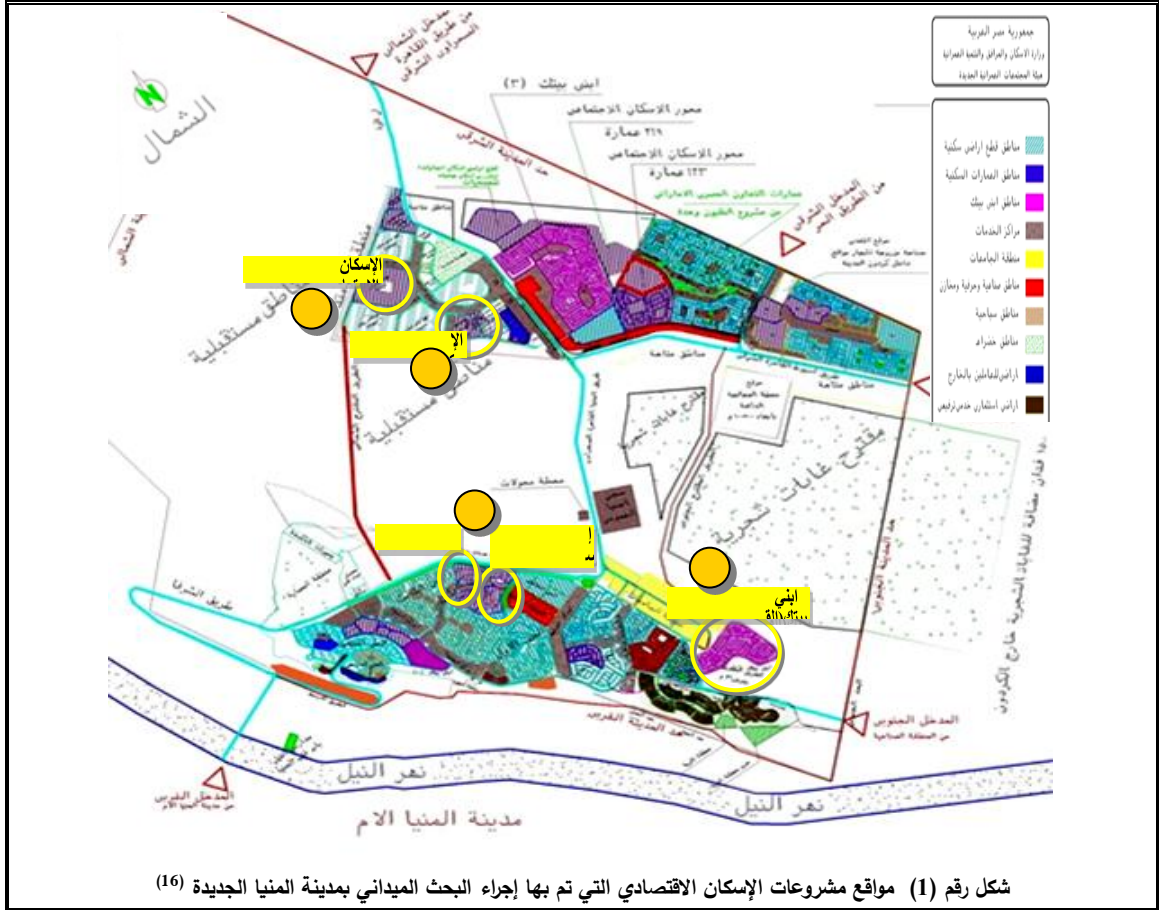
جدول رقم (4) عدد الوحدات المنفذة بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة حتى 2018⁽¹²⁾

المشروع	مبارك للشباب	الاقتصادي المطور	المستقبل	الحر	القومي		الاجتماعي	
					وحدات	ابني بيتك	ما تم تنفيذه	الإجمالي
عدد الوحدات	1950	260	1034	112	9564	5718	10368	24952
الموقع	الحي الرابع بالمدينة				زهراء المنيا الجديدة	المنيا الجديدة وزهراء المنيا الجديدة	زهراء المنيا الجديدة "منطقة الامتداد"	

2-2. عرض مشروعات الإسكان الاقتصادي "محور الدراسة" بمدينة المنيا الجديدة.

في إطار إيجاد حلول لمشكلة الإسكان وتحقيق هدف المساواة في فرص الحصول على المسكن الملائم بسعر مناسب للحالة الاقتصادية لطبقة محدودي الدخل، قامت الحكومة منذ عام 1996 بتنفيذ مجموعات متتالية من المشروعات السكنية بالمدن الجديدة تتحمل فيها الدولة نحو 40٪ من تكلفة تلك الوحدة شاملة المرافق والخدمات وذلك بهدف توفير المسكن الملائم لفئة محدودي الدخل،

ومن أهم تلك المشروعات (إسكان مبارك للشباب - الاقتصادي المطور - المستقبل - الإسكان الحر - المشروع القومي - الإسكان الاجتماعي)، وتتناول الورقة البحثية دراسة وتحليل مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة كمثال للمدن الجديدة المنفذ بها جميع تلك المشروعات وتوضح الأشكال رقم (1)، (1-أ)، (1-ب)، (1-ج)، (1-د) مواقع المشروعات التي تم إجراء البحث الميداني بها واستطلاع آراء السكان المقيمين بتلك المشروعات، كما يوضح الجدول رقم (5) عرض للفترة الزمنية لإقامة تلك المشروعات بالمدينة والهدف من كل منهم والجهات المشاركة في التنفيذ وجهات التمويل والدعم.



جدول رقم (5) عرض مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة بمدينة المنيا الجديدة (الفترة الزمنية - هدف المشروع - جهات التنفيذ - جهات التمويل والدعم)

الإسكان الاجتماعي (26,25,24,23)	المشروع القومي للإسكان (22,21)	إسكان المستقبل (20)	الاقتصادي المطور (20,19)	إسكان مبارك (18,17)	
بدأ التفكير في المشروع من عام 2014 وجاري العمل به حتى الآن	بدأ المشروع من عام 2005 حتى عام 2011، ثم تم مد فترة التنفيذ إلى عام 2012 وتم الانتهاء من جميع أعماله ما عدا مشروع ابني بيتك المرحلة 3	بداية التفكير في تنفيذ المشروع في فبراير سنة 1998، وانتهى تنفيذ المشروع بالكامل في عام 2000	بدأ المشروع في أوائل التسعينات وانتهت جميع أعماله عام 2000	بدأت فكرة المشروع في أكتوبر 1995 وتمت جميع مراحلها في عام 2005.	الفترة الزمنية
إقامة 8328 وحدة سكنية لمحدودي الدخل بمساحة 70 م ²	إقامة 1302 وحدة سكنية للشباب ومحدودي الدخل بمساحة 63 م ²	إقامة 1034 وحدة سكنية بمساحة 63 م ² لمحدودي الدخل من الشباب على أراضي تتمتع بكافة المرافق	إقامة 260 وحدة سكنية بمساحة 63 م ² لمحدودي الدخل من الشباب.	إقامة 1950 وحدة سكنية بمساحة 63 م ² للمستحقين من الشباب ومحدودي الدخل بقروض مالية ميسرة تدعمها الدولة ⁽¹⁸⁾	هدف المشروع
● القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"	● القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة".	● القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة".	● القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة".	● القطاع العام "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة".	جهات التنفيذ
● القطاع الخاص "المستثمرين".	● القطاع الخاص "المستثمرين".	--	--	--	
--	● الأفراد.	--	--	--	
● القطاع العام "الدولة" تكلفة المشروع التقديرية 150 مليار جنيه. * يقدم صندوق التمويل العقاري دعم 25 ألف جنيه طبقاً لدخل المواطن". * ساهم البنك المركزي من خلال البنوك العقارية بفوائد مخفضة 7% ولا تتغير طوال فترة التمويل. * ساهمت الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بـ 2 مليار جنيه * ساهمت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 12,1 مليار جنيه * ساهم الجهاز المركزي للتعمير 5,8 مليار جنيه	● القطاع العام "الدولة" * قدمت الدولة دعم مباشر 1 مليار جنيه سنوياً لتنفيذ الوحدات السكنية. * يتمتع المستفيد من الوحدة بمبلغ 15000 - 25000 جنيه منحة لا ترد . * يقوم المواطن بسداد 5000 جنيه كمقدم حجز للوحدة ثم يسدد قسط شهري بعد استلام الوحدة وقدره 160 جنيه بفائدة تتزايد بنسبة 7,5% لمدة 20 سنة	● القطاع العام "الدولة" * التكلفة الإجمالية 1,2 مليار جنيه. * يتحمل المستفيد 15000 جنيه من تكلفة الوحدة بمقدم حجز يصل إلى 1000 جنيه فقط. * يتمتع الشاب بالحصول على قرض تعاوني قيمته 14000 جنيه يسدد على أقساط شهرية لا تزيد عن 67 جنيه شهرياً وبفائدة سنوية 5%.	● القطاع العام "الدولة" يتمتع المستفيد من الوحدة السكنية بقرضين هما: * قرض تعاوني قيمته 15 ألف جنيه بفوائد 5% تسدد على فترة 40 سنة. * قرض تكميلي قيمته 10 آلاف جنيه بدون فوائد يسدد على 40 سنة بقسط 80 جنيه شهرياً	● القطاع العام "الدولة" * القيمة الاستثمارية للمشروع 4مليار جنيه: * تتحمل الدولة نحو 1,5 مليار جنيه دعماً للشباب. * يتم تقديم الأرض بالمجان حيث لا يتضمن الدعم تكلفة الأرض المقام عليها المشروع. * تصل تكلفة الوحدة من (51 ألف جنيه إلى 28,5 ألف جنيه) ويتراوح الدعم ما بين (15000 : 20000 جنيه) وفقاً لمسطح الوحدة، أي تتحمل الدولة من (20 : 45 %) من تكلفة الوحدة السكنية	جهات التمويل والدعم
● المجتمع المدني. * قدمت الحكومة الإماراتية منحة لإنشاء 50 ألف وحدة سكنية * يقوم المواطن بدفع مقدم 5000 جنيه، وسداد 15% من ثمن الوحدة خلال شهر، وقسط شهري يبدأ من 480 جنيه بزيادة سنوية تصل إلى 7% كحد أقصى لمدة 15 عاماً.	--	● القطاع الخاص "رجال الأعمال" قدمت جمعية المستقبل دعماً يصل إلى 1 مليار جنيه.	--	--	

بتحليل البيانات الواردة بالجدول رقم (5) والذي تم من خلاله عرض بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة يتضح ما يلي:

- تقع جميع المشروعات على أطراف مدينة المنيا الجديدة وتفتقر أغلبها لشبكة الطرق التي تربطها بباقي أجزاء المدينة أو بالمدينة الأم، كما أنها تقع بعيدة عن الخدمات بالمدينة.
- يمثل الهدف الرئيسي من جميع المشروعات التي تم دراستها في توفير السكن فقط، دون التفكير في خلق مجتمع متكامل تتوافر به فرص العمل التي تساعد على الاستقرار والاستيطان بالمجتمع الجديد.
- يعتبر القطاع العام هو الجهة الرئيسية المسؤولة عن تنفيذ وتمويل في جميع المشروعات، لكن اختلفت بعض المشروعات في تداخل بعض القطاعات الأخرى في التمويل والتنفيذ وهم:
 - مشروع إسكان المستقبل اشترك في تمويله رجال الأعمال.
 - المشروع القومي للإسكان اشترك في تمويله وتنفيذه المستثمرون والأفراد.
 - مشروع الإسكان الاجتماعي اشترك في تمويله القطاع الخاص.

- اعتمدت جميع المشروعات على القطاع العام في تمويل ودعم المشروعات" ما عدا إسكان المستقبل حيث قدم القطاع الخاص رجال الأعمال" تمويلاً للمشروع، كما نجد اشتراك المجتمع المدني في مشروع الإسكان الاجتماعي من خلال المنحة الإماراتية المقدمة من دولة الإمارات العربية للمساهمة في إقامة المشروع.
- بعد الدراسة النظرية لمشروعات وبرامج الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة، تتناول الورقة البحثية في الجزء التالي الدراسة الميدانية وعرض وتحليل نتائج استطلاع رأي السكان حول ملائمة تلك المشروعات للمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية لهم وأوجه القصور في تلك المشروعات.

- ### معايير إعداد مشروعات الإسكان الاقتصادي على المستوى العالمي.
- يتناول البحث فيما يلي بعض المعايير العالمية التي في ضوءها يتم تقييم مدى تحقيق مشروعات الإسكان وبصفة خاصة مشروعات الإسكان الاقتصادي للملائمة الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية للفئات المستهدفة من محدودي الدخل، ومن تلك المعايير معايير السكن اللائق طبقاً لدراسة الأمم المتحدة ضمن العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية"، ومعايير مستنبطة من تحليل وتقييم

تجارب بعض الدول على المستوى العالمي في إقامة مشروعات الإسكان الاقتصادي.

3-1. معايير السكن اللائق طبقاً لدراسة الأمم المتحدة.

يوجد أكثر من تعريف للحق في السكن، لكن التعريف الذي وضعته الأمم المتحدة للسكن اللائق هو "هو حق كل امرأة ورجل وشاب وطفل في الحصول على بيت آمن يؤويه ومجتمع محلي ينتمي إليه ويعيش فيه في ظل السلم والكرامة"⁽²⁷⁾، وفي عام 1991 حددت الأمم المتحدة ما يسمى بـ "العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية" وتعد مصر من الدول التي وقعت على ذلك العهد وتم اعتباره قانون وتم إدراج مادة خاصة بالحق في المسكن الملانم في دستور 2012، والتي تعمل عدة منظمات حقوقية على تطويره وتوسيعه في دستور 2013⁽²⁸⁾، وينص ذلك العهد في مادته الـ 11 على "احترام وحماية وإعمال الحق في السكن الملائم لكل فرد"، والذي يشمل سبعة معايير رئيسية تتمثل في⁽²⁹⁾:

- الضمان القانوني للحيازة (إيجار أو تملك للأرض أو العقار).
- توفير خدمات المرافق (مياه الشرب والصرف الصحي والطاقة)
- التكلفة الملائمة (إيجار، أقساط، ضرائب، فواتير المرافق، صيانة)
- الصلاحية للسكن (التزام، المساحة، توزيع ونوعية الفراغات، الأمان الصحي والإنشائي)
- الإتاحة (لفئات الشعب المختلفة، ولذوى الاحتياجات الخاصة)
- الموقع (توافر فرص العمل والخدمات الصحية والتعليمية، والتجارية، والترفيهية)
- ملائم ثقافياً (التوافق الاجتماعي والثقافي).

3-1. معايير تقييم مشروعات الإسكان الاقتصادي المستنبطة من تحليل تجارب بعض الدول على المستوى العالمي.

استعان الباحث في تقييم مشروعات الإسكان الاقتصادي بمعايير تحليل مشروعات إسكان محدودي الدخل المستنبطة من تجارب بعض الدول على المستوى العالمي (تايواند، الهند، الجزائر، الأردن) ببعض الدراسات السابقة⁽³⁰⁾ والتي كان تحقيق جزء منها هو سبب نجاح تلك المشروعات بنسب متفاوتة، حيث اجتهدت الحكومات المتعاقبة في تلك الدول في وضع خطط وبرامج مختلفة لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل، ويوضح الجدول المرفق رقم (6) مقارنة بين هذه التجارب في الخطط المتبعة بمجال الإسكان الاقتصادي من حيث الدعم المقدم لتلك المشروعات والأساليب المتبعة في البناء والجهات المشاركة في تنفيذ تلك المشروعات.

جدول رقم (6) مقارنة الخطط والبرامج المتبعة للإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل ببعض الدول على المستوى العالمي

الأردن (37,36)	الجزائر (35,34)	الهند (33)	تايلاند (32,31)
<ul style="list-style-type: none"> دعم مشروعات الإسكان الاقتصادي وإقامة مشروعات المواقع والخدمات، وتسهيل القروض لدعم تلك المشروعات. 	<ul style="list-style-type: none"> دعم مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك ضمن الخطة العشرية لوزارة الإسكان لإنشاء إسكان محدودى الدخل والعاملين بالقطاع العام. إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة من خلال الوحدات المحلية التي جذبت إليها العديد من السكان. 	<ul style="list-style-type: none"> دعم برامج الإسكان الاقتصادي وتسهيل دور القطاع العام منذ 1994 كركيزة من ركائز خطط الإسكان الاقتصادي بالهند. 	<ul style="list-style-type: none"> دعم برامج الإسكان الاقتصادي منذ 1970.
--	--	<ul style="list-style-type: none"> استخدام أساليب حديثة في البناء لتقليل تكلفة بأقصى قدر مع الحفاظ على سلامة المبنى المنشآت سابقة التجهيز. 	<ul style="list-style-type: none"> استخدام أساليب حديثة في البناء المنشآت سابقة التجهيز.
--	<ul style="list-style-type: none"> التعامل مع مشروعات الإسكان كمشروعات تنمية اقتصادية، سواء كانت للإيجار أو للبيع. 	--	<ul style="list-style-type: none"> توفير قاعدة اقتصادية بمشروعات الإسكان
--	--	<ul style="list-style-type: none"> التعاون مع المؤسسات المجتمعية لإقامة مشروعات إسكان محدودى الدخل 	<ul style="list-style-type: none"> إنشاء منظمة مجتمعية تحت رعاية وزارة تطوير الإسكان الاجتماعى وحماية الإنسان. إقامة مشروعات إسكان ضخمة بمشاركة أكثر من جهة "وزارة الإسكان الوطنية، منظمة التطوير المجتمعي، بنك التوفير الحكومى".
<ul style="list-style-type: none"> زيادة دور القطاع الخاص بتقديم التسهيلات فى بيع وشراء الأراضى لمشروعات الإسكان لتشجيع المستثمرين المحليين والأجانب للاشتراك فى الاستثمار فى القطاع السكنى. 	<ul style="list-style-type: none"> زيادة دور القطاع الخاص فى المشاركة بمشروعات الإسكان بصفة عامة وإسكان محدودى الدخل بصفة خاصة. 	<ul style="list-style-type: none"> زيادة دور القطاع الخاص فى المشاركة فى مشروعات الإسكان. 	--
--	<ul style="list-style-type: none"> إتباع سياسة اللامركزية فى إدارة المشروعات منذ أوائل الثمانينات من القرن العشرين من خلال: <ul style="list-style-type: none"> - تشجيع الوحدات المحلية على إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة جذبت إليها العديد من السكان بعيداً عن العاصمة. - منحت الحكومة الأراضى لبناء المشروعات السكنية وتوفير الدعم اللازم لإتمام تلك المشروعات لتشجيع تلك السياسة⁽³⁸⁾. 	<ul style="list-style-type: none"> إتباع سياسة اللامركزية فى إدارة المشروعات. 	--
<ul style="list-style-type: none"> عام 1980 تم إنشاء هيئة التطوير الحضري الأردنية لتطوير العشوائيات. 	--	--	<ul style="list-style-type: none"> إقامة مشروعات الخدمات والمواقع ومشروعات المسكن النواة من 1977 حتى 1980 حينما بلغت المناطق الفقيرة 5500 فى 300 مدينة وتضم 8,25 مليون نسمة لا يستطيعون الحصول على المسكن اللائق. الارتقاء بالمناطق العشوائية منذ عام 2000.
--	--	<ul style="list-style-type: none"> تشجيع المشاركة الشعبية. 	--
<ul style="list-style-type: none"> إقامة برامج لمشروعات الإسكان أبرزها برنامج "إسكان ملائم لحياة كريمة" Decent Housing for Decent Living تم تمويله من قبل مستثمرين أجانب منهم المملكة العربية السعودية. 	<ul style="list-style-type: none"> التعامل مع مشكلة إسكان محدودى الدخل فى التسعينات من خلال: <ul style="list-style-type: none"> - دعم مشروعات الإسكان طبقاً للفئة المستفيدة من المشروع. - تمويل مشروعات الإسكان الاجتماعى ومحدودى الدخل من أكثر من جهة (50 % وزارة المالية - 40 % بنوك الإسكان - 10 % المستفيدين من المشروع). 	<ul style="list-style-type: none"> توفير المسكن اللائق لمحدودى الدخل فى 2007 من خلال الهيئة الوطنية للإسكان الحضري ومنظمة الإسكان العالمية National Urban Housing and "Habitat Policy" تدعم: <ul style="list-style-type: none"> - تشجيع المشاركة الشعبية. - تشجيع القطاع الخاص. - التعاون مع المؤسسات المجتمعية لإقامة مشروعات إسكان محدودى الدخل. 	<ul style="list-style-type: none"> إقامة مشروع إسكاني ضخم "Mankong Housing Program" لحل مشكلة الإسكان والقضاء على العشوائيات عام 2003. تنفيذ مشروع المليون وحدة سكنية لمحدودى الدخل فى 200 مدينة، أنشأت وزارة الإسكان الوطنية 600 ألف وحدة، ومنظمة التطوير المجتمعي 300 ألف وحدة، بنك التوفير الحكومى 100 ألف وحدة من عام 2003 حتى 2008. أقامت وزارة الإسكان الوطنى 730 ألف وحدة سكنية لمحدودى الدخل المقامة⁽³⁹⁾ عام 2010.

المصدر: إعداد الباحث من المصادر السابق ذكرها

وهي موقع المشروع، والهدف من المشروع، والجهات المشاركة في التنفيذ، وجهات التمويل والدعم.

كما يعرض الجدول رقم (7) تجارب لمشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة بتلك الدول من خلال تحليل مجموعة من العناصر

جدول رقم (7) مقارنة بين مشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة ببعض الدول على المستوى العالمي

مشروع الرمثا النموذجي بالأردن (36:37)	مشروع "تافيلات الجديدة - غرداية - الجزائر" (34:35)	مشروع "أوار - الهند" (33)	مشروع "روم كلاو - بانكوك - تايلاند" (40:31)	موقع المشروع
<ul style="list-style-type: none"> يقع المشروع في مدينة الرمثا (التابعة لمحافظة إربد شمال الأردن) 	<ul style="list-style-type: none"> يقع شمال صحراء الجزائر ويبعد 1 كم عن مدينة غرداية وترتبط بها طرق للمواصلات. 	<ul style="list-style-type: none"> توجد مدينة أوار في محافظة راجستان شمال الهند، ويقع المشروع بعد 3 كم من الخدمات العامة في المدينة، وقرب من طرق الموا 	<ul style="list-style-type: none"> يقع على بعد 5,5 كم من العاصمة بانكوك. 	
<ul style="list-style-type: none"> توفير المسكن الملائم للأسر التي دخلها الشهري 564 دولار. 	<ul style="list-style-type: none"> توفير المسكن الملائم لكل من: الأسر ذات الدخل المحدود 1,77 دولار شهريا الفقراء ممن لا يستطيعون توفير مسكن تتكفل الحكومة بدفع قيمة الوحدة. 	<ul style="list-style-type: none"> توفير 3000 وحدة سكنية للفقراء ومحدودي الدخل في مدينة "Alwar" من العائلات الذي يصل متوسط دخلهم 82 دولار شهريا 	<ul style="list-style-type: none"> توفير السكن لمحدودي الدخل ممن لا يزيد دخلهم الشهري 1,250 دولار ، بدعم مادي مباشر يصل إلى 2000 دولار أمريكي للأسرة. 	الهدف من المشروع
--	--	--	<ul style="list-style-type: none"> تشجيع الأنشطة الاقتصادية بالمناطق السكنية الجديدة بهدف تحسين دخول الفئات محدودة الدخل. دعم وتنمية المجتمع. دعم الأعمال التجارية الصغيرة للسكان. تنفيذ برامج تدريبية للسكان عن طريق الهيئة الوطنية للصحة والسكان. 	
<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام (هيئة تطوير العمران والإسكان الأردنية). 	القطاع العام.	القطاع العام شركة الإسكان والتنمية (HUDCO).	القطاع العام (الهيئة الوطنية للإسكان).	الجهات المشاركة في التنفيذ
--	القطاع الخاص.	القطاع الخاص (بعض شركات القطاع الخاص تشترك في بناء الوحدات السكنية).	--	
<ul style="list-style-type: none"> المجتمع المدني (تشارك منظمة الهايبتات في تنظيم برامج مختلفة لتوفير السكن الملائم لمحدودي الدخل). 	المجتمع المدني (منظمات المجتمعية).	--	المجتمع المدني (مؤسسة التطوير المجتمعي)	
--	--	--	الأفراد (المشاركة الشعبية)	
<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - توفير القروض من البنوك المحلية والإسلامية تصل 13,000 دينار أردني (تتراوح قيمة الوحدة السكنية ما بين 15000 : 16000 دينار أردني، وللمستفيد في حالة التملك حتى الحصول على قرض من أحد البنوك العقارية أو الإسلامية يتم سداه على أقساط تبلغ 150 دينار أردني شهريا لمدة 10 سنوات) توفير أراضي المشروعات والخدمات من خلال الحكومة. 	<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - دعم من الحكومة وبنك الإسكان كالاتي: (50 % وزارة المالية - 40% بنوك الإسكان - 10 % المستفيدين من المشروع) - تدعم الحكومة أكثر من نصف ثمن الوحدة إذا تأكد لها عدم مقدرة المستفيد من الوحدة من عزه عن سداد قيمتها. 	<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - توفير الأرض وتخطيط المشروع من خلال قطاع التطوير الحضري (UIT). - تقديم القروض من خلال شركة تمويل إسكان القطاع العام التابعة للحكومة الهندية. 	<ul style="list-style-type: none"> القطاع العام - دعم مباشر من الحكومة 2000 دولار لكل أسرة. - قرض من بنك الإسكان الحكومي بمقدار 300 مليون بات بما يعادل 7,5 مليون دولار أمريكي لوزارة الإسكان الوطنية لكل مشروع سكني على أن تقوم الحكومة بتسديد القرض على أقساط ربع سنوية. - تسدد الأسرة ثمن الوحدة على أقساط شهرية لا تزيد عن 15 % من الدخل الشهري بفائدة سنوية 7 : 5 على 30 عاماً. 	جهات التمويل والدعم
<ul style="list-style-type: none"> المجتمع المدني - منظمة ال Habitat . - دعم من حكومة سويسرا. - دعم من المفوضية الدنمركية. 	<ul style="list-style-type: none"> المجتمع المدني جمعية AMIDU 	--	--	
--	الأفراد - المستفيدين من المشروع.	--	--	

المصدر: إعداد الباحث من المصادر السابق ذكرها

التنمية الاقتصادية مكملة لتنمية مشروعات الإسكان - تشجيع دور القطاع الخاص - اللامركزية في إدارة المشروعات.

- موقع المشروع يتضمن المؤشرات التالية: حسن اختيار الموقع وربطه بطرق المواصلات - توفير الخدمات.
- الهدف من المشروع ويتضمن المؤشرات التالية: توفير سكن فقط - توفير سكن وفرص عمل للسكان.
- الجهات المشاركة في التنفيذ يتضمن المؤشرات التالية: القطاع العام، المجتمع المدني - القطاع الخاص - الأفراد.

استخلص الباحث من تحليل الجدولين رقم (6)، (7) بعض المعايير التي يمكن الإشارة إليها أنها من أهم أسباب نجاح مشروعات الإسكان الاقتصادي بالتجارب العالمية، وأدرج الباحث مجموعة من المؤشرات لقياس كل معيار على النحو التالي:

- الخطط والبرامج المتبعة في مشروعات الإسكان الاقتصادي يتضمن المؤشرات التالية: دعم المشروعات، استخدام أساليب حديثة للبناء لتقليل تكلفة المنشآت - اشتراك منظمات مجتمعية محلية ودولية - تشجيع المشاركة الشعبية -

ملائمة الدعم والقروض، ملائمة الاشتراطات الخاصة بالمستفيدين).

● **المعيار الثالث: قياس مدى توافر المتطلبات العمرانية** ويتضمن مؤشرات (حسن اختيار الموقع وشبكة الطرق، توفير سبل المواصلات، توفير الخدمات الأساسية، كفاءة المرافق العامة، الملائمة المعمارية).

المجموعة الثانية من المعايير يتم تحليلها من

خلال الدراسة النظرية والتحليلية للمشروعات.

● **المعيار الرابع: قياس مدى تكامل خطط الدولة المتبعة في التعامل مع مشروعات الإسكان الاقتصادي** ويتضمن مؤشرات (دعم المشروعات، استخدام أساليب حديثة للبناء لتقليل تكلفة المنشآت - اشتراك منظمات مجتمعية محلية ودولية - تشجيع المشاركة الشعبية - التنمية الاقتصادية مكملة لتنمية مشروعات الإسكان - تشجيع دور القطاع الخاص - اللامركزية في إدارة المشروعات).

● **المعيار الخامس: قياس مدى تنوع جهات التمويل والدعم والتنفيذ** ويتضمن مؤشرات تعدد شراكة كل من (القطاع العام، المجتمع المدني - القطاع الخاص - الأفراد).

● **جهات التمويل والدعم** يتضمن المؤشرات التالية: "القطاع العام - المجتمع المدني - القطاع الخاص - الأفراد".

معايير تقييم مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة.

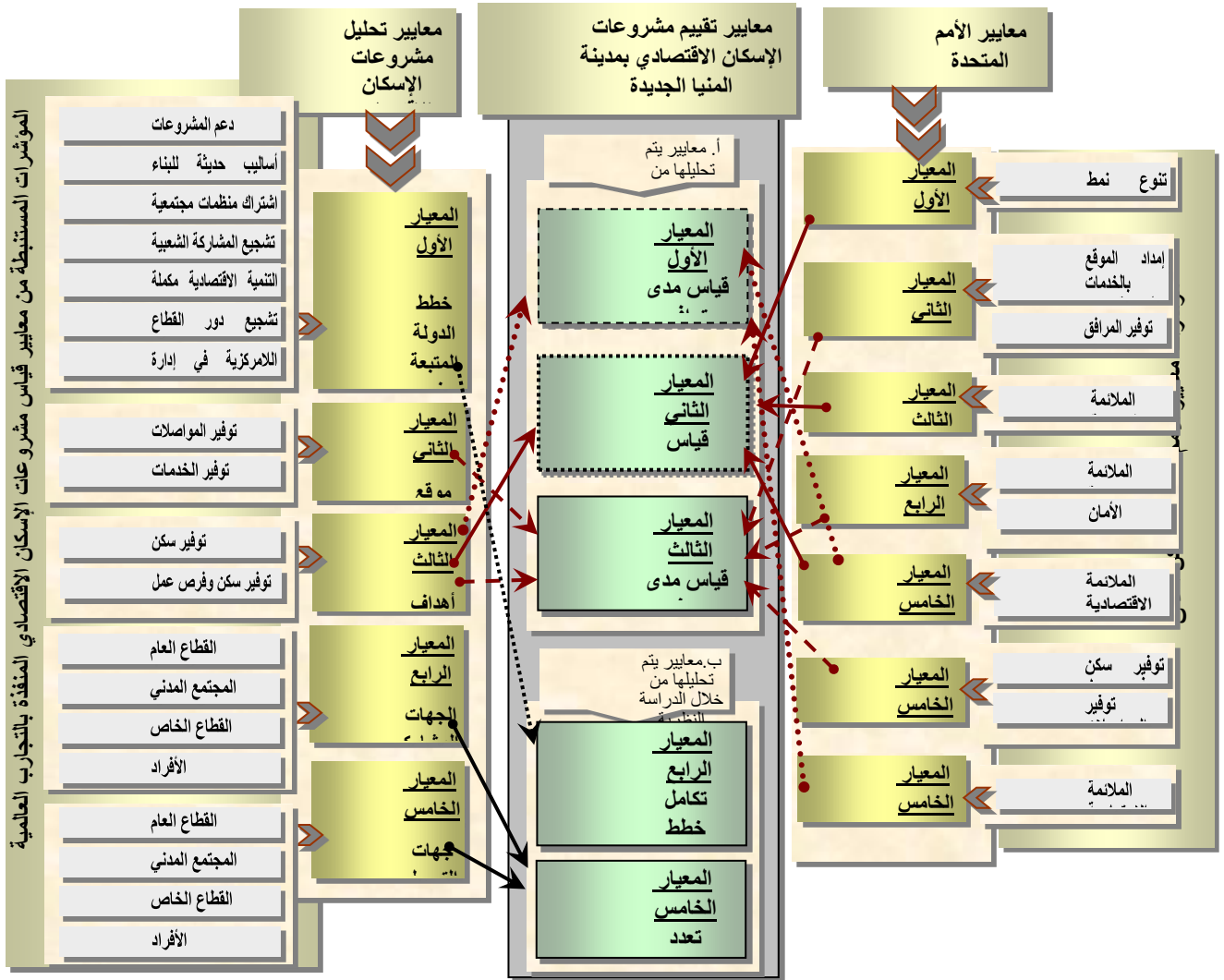
في ضوء معايير إعداد مشروعات الإسكان الاقتصادي على المستوى العالمي التي تضم كلا من معايير السكن اللائق طبقاً لدراسة الأمم المتحدة، ومعايير نجاح مشروعات الإسكان الاقتصادي المستتبطة من تحليل وتقييم تجارب بعض الدول على المستوى العالمي السابق ذكرهما قام الباحث في هذا الجزء باقتراح بعض المعايير لتقييم بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة مقسمة إلى مجموعتين يضم كل معيار مجموعة من المؤشرات على النحو التالي وكما يوضحه الشكل رقم (2):

المجموعة الأولى من المعايير يتم تحليلها من

خلال استبيان آراء السكان.

● **المعيار الأول: قياس مدى توافر المتطلبات الاجتماعية** ويتضمن مؤشرين (تحقيق مجتمع سكني متوافق اجتماعياً وثقافياً، تحقيق تجمع سكني فقط).

● **المعيار الثاني: قياس مدى توافر المتطلبات الاقتصادية** ويتضمن مؤشرات (الملائمة الاقتصادية، توفير فرص عمل،



شكل رقم (2) معايير تقييم مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة المصدر. إعداد الباحث

الدراسة الميدانية "التطبيق على مدينة المنيا الجديدة".

في ما يلي عرض وتحليل لمشروعات الإسكان الاقتصادي المنفذة بمدينة المنيا الجديدة، حيث قام الباحث بعمل دراسة ميدانية تضم توزيع استمارة استبيان لأراء السكان حول مدى تحقيق المشروعات لمتطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، عمل حوارات مع السكان للتعرف على أهم المشاكل التي يتعرضون لها، وتسجيل بعض الملاحظات الشخصية للباحث من خلال الزيارة الميدانية لمواقع المشروعات.

1-5. الهدف من الاستبيان.

يهدف الاستبيان إلى استطلاع رأي السكان حول مدى نجاح مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة في توفير مسكن ملائم يحقق المتطلبات الاقتصادية أو الاجتماعية والعمرانية لفئات محدودي الدخل، ومدى ملاءمة تلك المشروعات للاحتياجات الحالية والمستقبلية لهذه الشريحة من السكان.

2-5. معايير تصميم استمارة الاستبيان.

اعتمدت المنهجية المتبعة لتصميم استمارة استبيان آراء السكان بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة على المعايير الثلاثة الأولى السابق ذكرهم لرصد أهم المؤشرات التي تم تحقيقها بتلك المشروعات وأوجه القصور التي ظهرت نتيجة إغفال بعض المؤشرات الأخرى، كما قام الباحث في بداية نموذج الاستبيان بطرح بعض الأسئلة لقياس المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان ومعرفة الأسباب التي دفعتهم للسكن بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة وذلك كما يلي:

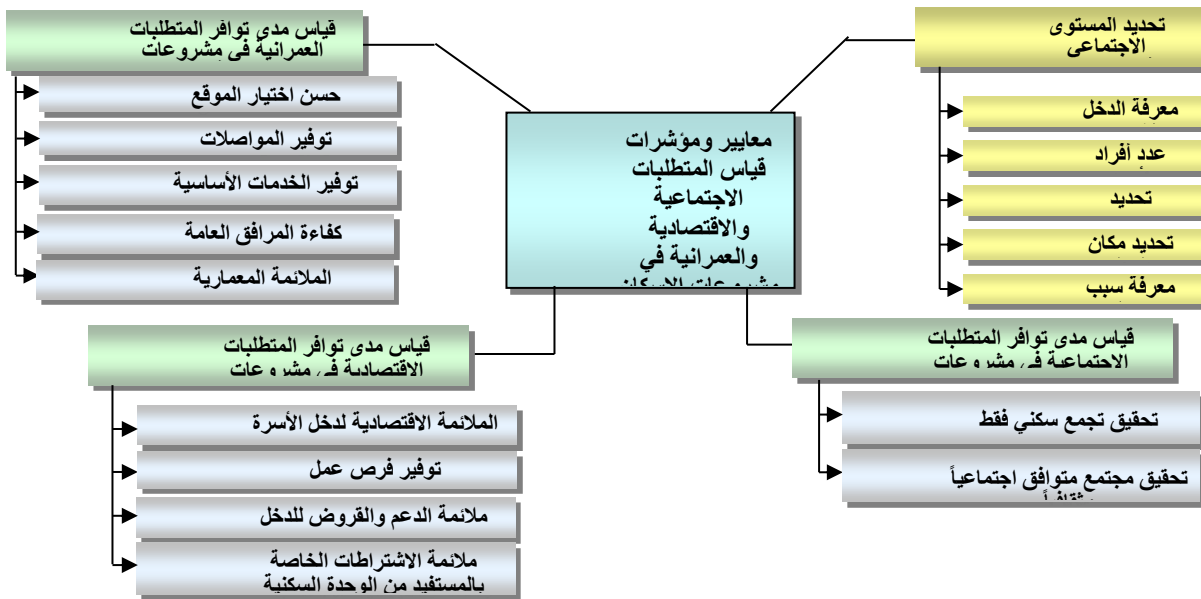
أولاً: تحديد المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان: وكان الهدف منه رصد الظروف الاجتماعية والاقتصادية للسكان وأهم الأسباب التي دفعتهم للسكن بمشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة.

- المعيار الأول قياس مدى توافر المتطلبات الاجتماعية في مشروعات الإسكان: يضم مؤشرين هما: تحقيق تجمع سكني فقط، تحقيق مجتمع متوافق اجتماعياً وثقافياً.
- المعيار الثاني قياس مدى توافر المتطلبات الاقتصادية في مشروعات الإسكان: يضم مجموعة من المؤشرات هي: الملائمة الاقتصادية لدخل الأسرة، توفير فرص عمل، ملائمة الدعم والقروض للدخل، ملائمة الاشتراطات الخاصة بالمستفيد من الوحدة السكنية.
- المعيار الثالث قياس مدى توافر المتطلبات العمرانية في مشروعات الإسكان: يضم مجموعة من المؤشرات هي: حسن اختيار الموقع، توفير المواصلات، توفير الخدمات الأساسية، كفاءة المرافق العامة، الملائمة المعمارية.

وتم تصميم استمارة الاستبيان باستخدام نوعين من الأسئلة كل منها يندرج تحت مجموعة من المؤشرات على النحو التالي:

- أسئلة محددة الإجابة (Close Ended Question)، والتي يقوم فيها أفراد عينة البحث باختيار وتحديد إجابة محددة تمثل الأولوية أو التأثير الأكبر من مجموعة اختيارات، وذلك لضمان الحصول على إجابات دقيقة ومحددة.
- أسئلة غير محددة الإجابة (Open Ended Question)، والتي يقوم فيها أفراد عينة البحث بتوضيح وجهة نظره الشخصية والإدلاء برأيه بحرية.

ويوضح الشكل رقم (3) المعايير والمؤشرات الأساسية التي تم في ضوءها وضع أسئلة استمارة الاستبيان:



شكل رقم (3) معايير ومؤشرات قياس المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية في مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة

أ. مشروعات إسكان مبارك - المستقبل - المطور تم إقامتهم في الفترة من عام 1995 حتى عام 2000.

أجرى الباحث استطلاع رأي السكان المقيمين ببعض مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة على النحو التالي:

ب. المشروع القومي للإسكان"بدأ عام 2005 حتى 2011 وخص فيه الباحث محورين هما:

- محور توفير قطع أراضي للسكان مشروع ابني بيتك المرحلة الثانية، حيث أن المرحلة الأولى تقع بجوار الحي المتميز مما منحها مميزات لم تتوافر للمشروعات الأخرى، أما المرحلة الثالثة لم يتم تهيئتها للسكن حتى الآن.
- محور توفير وحدات سكنية للتملك بمنطقة زهراء المنيا الجديدة.

ج. الإسكان الاجتماعي "مشروع المليون وحدة" وبدأ من عام 2014.

وقام الباحث بعمل بحث ميداني "pilot survey" لإمكانية تحديد حجم العينة التي سيتم اختيارها بكل مشروع ومن ثم تحديد عدد استمارات الاستبيان التي سيتم توزيعها، وعليه لاحظ الباحث التشابه الكبير بين آراء السكان بكل مشروع من المشروعات، ومن ثم تم أخذ عينة عشوائية بنسبة 10% من عدد الأسر المقيمة بكل مشروع من المشروعات وكان إجمالي العينة 70 أسرة، وتم توزيع الاستمارات على العينة العشوائية على النحو التالي:

- تطبيق 80% من الاستمارات بواقع 50 استمارة بمشروعات (إسكان مبارك - المستقبل - المطور) بالحي الرابع وذلك باعتبارها أكثر المشروعات التي تم تعميمها والأكثر إشغالاً.
- تطبيق 10% من الاستمارات بواقع 10 استمارات لمشروع ابني بيتك "المرحلة الثانية" على الأطراف الجنوبية للمدينة".
- تطبيق 5% من الاستمارات بواقع 5 استمارات بالعمارات السكنية بالمشروع القومي بمنطقة زهراء المنيا الجديدة حيث

لاحظ الباحث الانخفاض الشديد في عدد السكان المقيمين بالرغم من أنه تم تسليم تلك الوحدات من عام 2005.

- تطبيق 5% من الاستمارات بواقع 5 استمارات لمشروع الإسكان الاجتماعي "مشروع المليون وحدة بمنطقة زهراء المنيا الجديدة حيث يندر وجود سكان بمنطقة المشروع.

وقد وضع الباحث شروط للعينة التي يتم إجراء الاستبيان معا على النحو التالي:

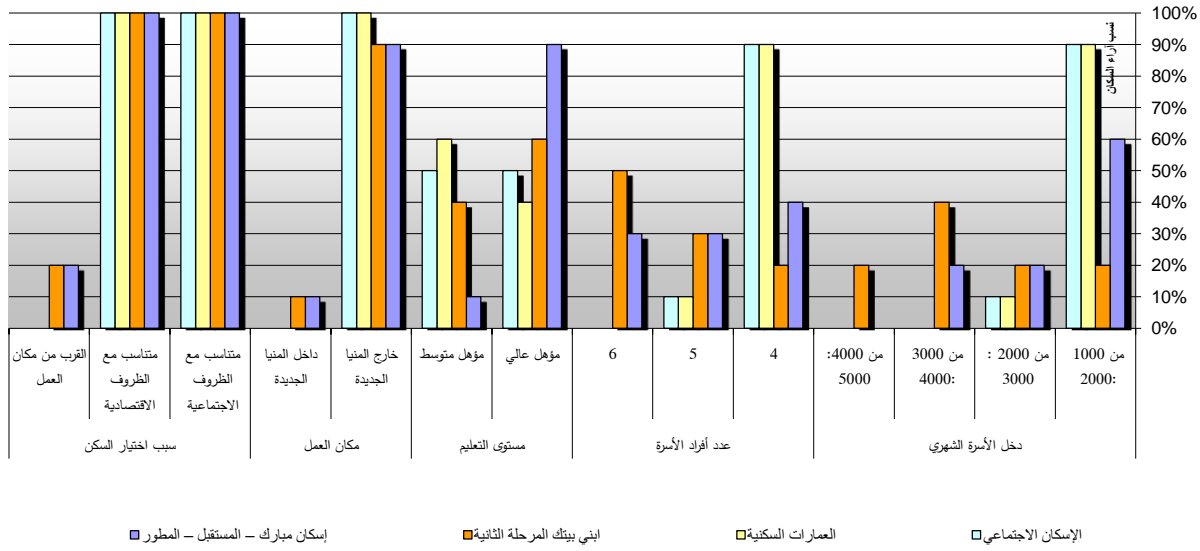
- أن تكون الحالة الاجتماعية للسكان متزوج.
- أن يكون دخل الأسرة لا يزيد عن 5000 آلاف جنيه شهرياً.
- أن تكون الأسرة مقيمة بصفة مستديمة بالوحدة السكنية.

نتائج استبيان آراء السكان بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة.

بعد الانتهاء من تحليل استبيان آراء السكان بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة استخلص الباحث بعض النقاط في كل معيار على النحو التالي:

6-1. تحديد المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان.

تضمن تحديد المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان التعرف على دخل الأسرة، وعدد أفرادها ومستوى التعليم لرب الأسرة، وتحديد مكان العمل داخل أو خارج مدينة المنيا الجديدة وسبب اختيار السكن، يوضح الشكل التالي رقم (4) نتائج الاستبيان الذي تم مع عينة عشوائية من السكان.



شكل رقم (4) مقارنة بين عوامل تحديد المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة

- النسبة الغالبة للسكان حاصلين على مؤهل عالي وبالرغم من ذلك فإن مستوى الدخل منخفض جداً لغالبية السكان الذي تم إجراء الاستبيان معهم.
- لا تتعدى نسبة العاملين بالمدينة عن 10% بينما باقي السكان يقع عملهم خارج المدينة الجديدة، مما يشير أن المدينة تمثل لهم مكان للسكن فقط ولا توفر فرص عمل.
- من الحوار مع أفراد العينة تبين أن أهم العوامل التي دفعت السكان للانتقال إلى المدن الجديدة هو تناسبها مع أوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى وجود مشاكل بالسكن القديم "خلافات

بتحليل البيانات بالشكل السابق رقم (4) يتضح ما يلي:

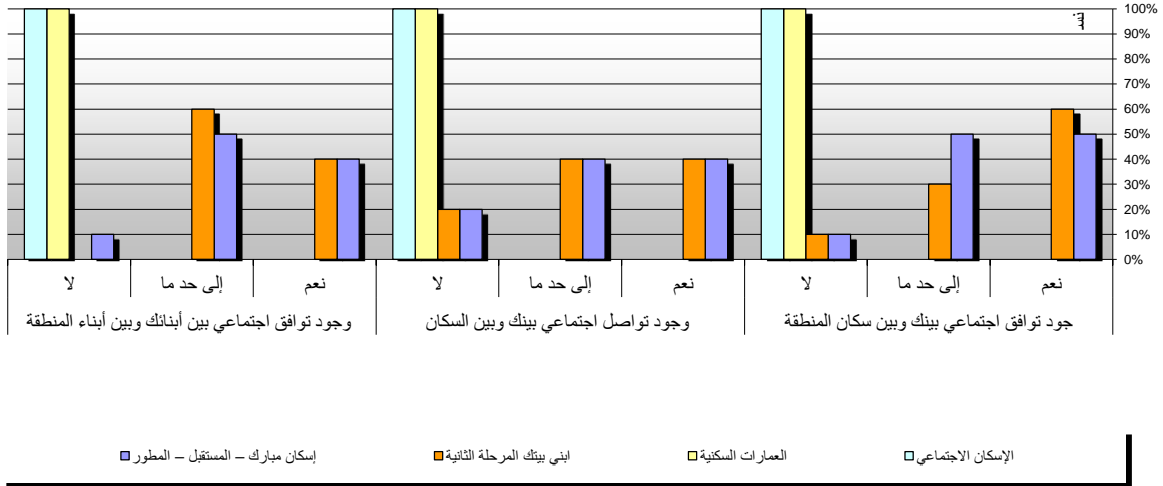
- النسبة الغالبة من ساكني مشروعات الإسكان الاقتصادي تصل إلى 90% منهم يتراوح الدخل الشهري للأسرة بين 1000 : 2000 جنيه، وتلك الأسر طبقاً لدراسات الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء تعتبر من الأسر الفقيرة وليس محدودي الدخل وذلك طبقاً لإحصائيات الدخل والإنفاق في 2017 (41).
- النسبة الغالبة من السكان يبلغ عدد أفراد الأسرة 4 أفراد، ماعدا مشروع ابني بيتك الذي يصل فيها عدد أفراد الأسرة إلى 6 أفراد.

لتوفير البيئة الملائمة لكل فئة من الفئات المتعددة التي اختلطت بالمشروع الواحد مما أدى إلى الانعزال النسبي للسكان وضعف التواصل الاجتماعي بينهم لعدم توافر التوافق الثقافي والعلمي والاجتماعي وهو ما توضحه النسب بالشكل رقم (5).

مع الجيران أو مشاكل انشائية بالمبنى" وليس لوجود عناصر جذب للسكن بالمدينة.

6-2. قياس مدى توافر المتطلبات الاجتماعية بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة.

استنتج الباحث من إجابات السكان والحوار معهم أنه لم يتم إجراء دراسة اجتماعية للسكان المتقدمين للحصول على الوحدات السكنية

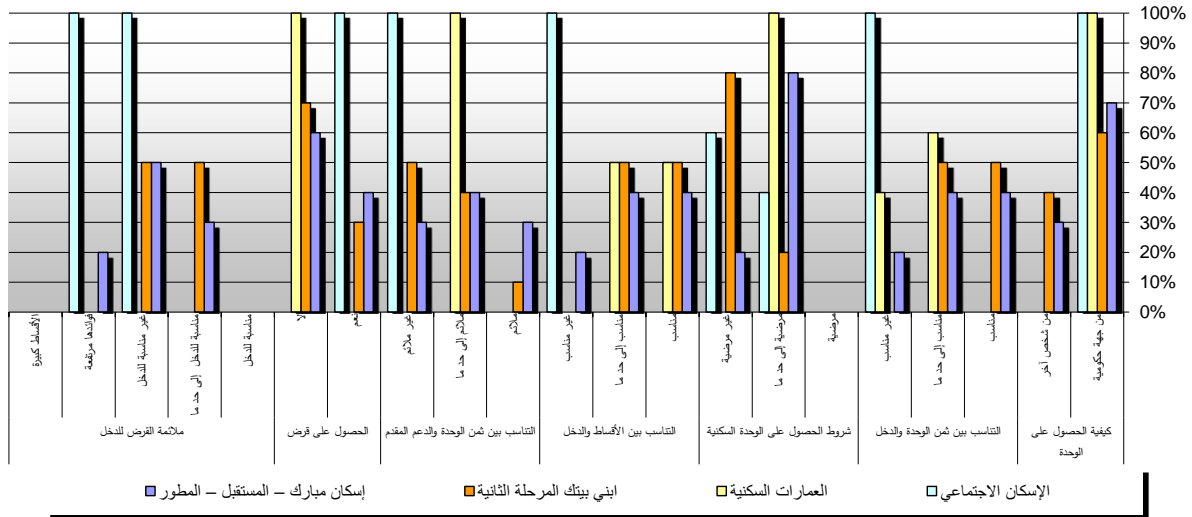


الشكل رقم (5) مؤشرات تقييم مدى توافر المتطلبات الاجتماعية بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة

والدعم، وملائمة شروط الحصول على الوحدة، والتناسب بين الأقساط والدخل والدعم المقدم والقروض المتاحة، يوضح الشكل رقم (6) نسب إجابات السكان بالاستبيان.

6-3. قياس مدى توافر المتطلبات الاقتصادية بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة.

تضمن قياس مدى توافر المتطلبات الاقتصادية بمشروعات الإسكان تحديد كيفية الحصول على الوحدة والتناسب والحدود



شكل رقم (6) مؤشرات تقييم مدى توافر المتطلبات الاقتصادية بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة

من السكان قاموا بشراء الوحدات السكنية من أفراد وليس من جهة حكومية. بدأت مشروعات الإسكان الاقتصادي بأسعار مناسبة إلى حد ما لدخل الفرد محدود الدخل وهم الفئة المستهدفة من تلك

بتحليل البيانات بالشكل السابق رقم (6) يتضح ما يلي:

- يوجد ضعف في الإجراءات القانونية التي تضمن وصول الوحدات لمستحقيها وعدم استغلالها في الاستثمار العقاري وذلك لوجود نسبة

6-4. قياس مدى توافر المتطلبات العمرانية بمشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة.

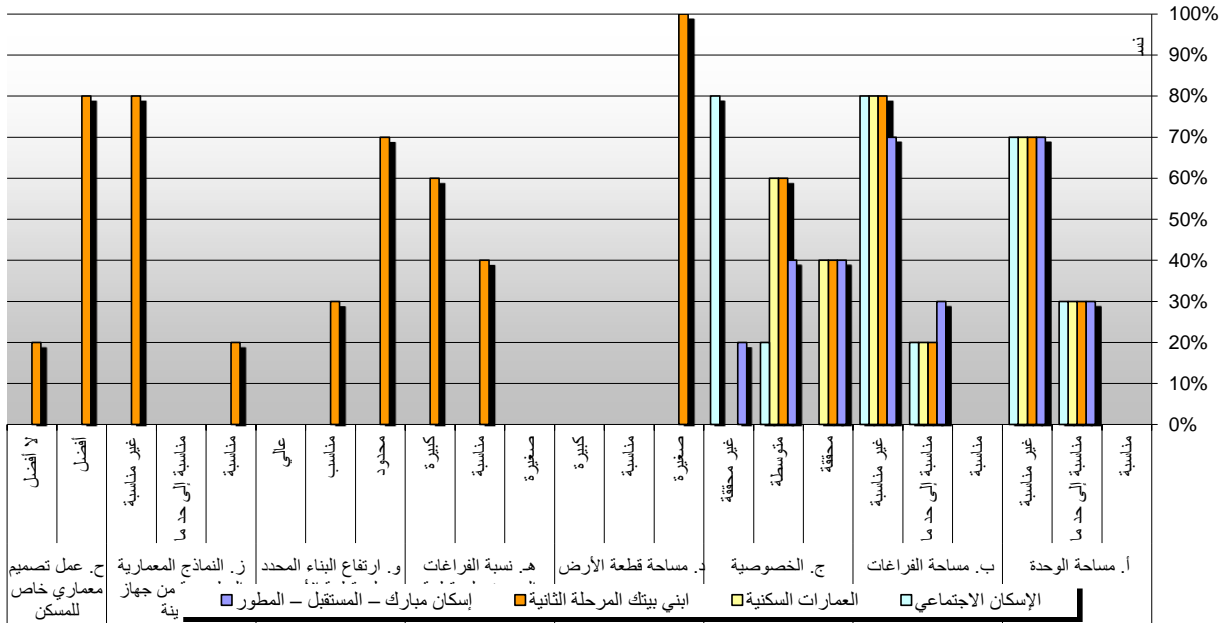
تضمن قياس الجوانب العمرانية بمشروعات الإسكان الاقتصادي ثلاثة جوانب أساسية هي: الجوانب المعمارية، الخدمات الأساسية، المواصلات.

قياس مدى توافر الجوانب المعمارية.

يضم معيار قياس مدى توافر الجوانب المعمارية بالوحدة السكنية أسئلة عن مساحة الوحدة والفراغات الداخلية، ومدى تحقق الخصوصية، ونسب الفراغات بقطع الأراضي وملامحة ارتفاع العمارة السكنية وملامحة النماذج المطروحة لمتطلبات السكان ويوضح الشكل التالي رقم (7) نتائج تحليل تلك الجوانب بناءً على استبيان آراء السكان.

المشروعات لكن بمرور الوقت ارتفعت أسعار تلك الوحدات دون زيادة مقابلة لها في دخل المستفيد منها، كما هو الحال في مشروع ابني بيتك، ومشروع الإسكان الاجتماعي.

- اتضح من الاستبيان وجود تناسب إلى حد ما بين الأقساط المحددة والدخل الشهري للفرد بجميع المشروعات ما عدا مشروع الإسكان الاجتماعي الذي ارتفعت به الأقساط عن حدود الدخل الشهري.
- أجمع سكان مشروعات الإسكان الاقتصادي على أن الدعم المقدم للوحدات السكنية لا يتناسب مع أسعار الوحدات.
- أكد جميع أفراد عينة الاستبيان بجميع المشروعات على أنهم حصلوا على قروض لاستكمال ثمن الوحدة السكنية ومنهم من اضطر لبيع بعض مقتنياتهم لسداد ثمن الوحدة، ما عدا مشروع الوحدات السكنية بالمشروع القومي.
- أجمع أيضاً أفراد عينة الاستبيان على أن القروض المفروضة لا تتناسب الدخل الشهري للأسرة كما ترتفع فوائدها.



شكل رقم (7) مؤشرات تقييم مدى توافر الجوانب المعمارية ضمن المتطلبات العمرانية بمشروعات الإسكان الاقتصادي

• أجمع السكان على صغر مساحة أرض مشروع ابني بيتك بالرغم من اتساع الأراضي الصحراوية المحيطة بها كما هو موضح بالشكل رقم (9).

• صغر مساحة الأراضي أدى إلى ارتفاع نسبة الفراغات المحددة بقطع الأراضي للسماح بترك فراغات كافية بين العمارات مما أثر بشكل مباشر على صغر مساحة الوحدة.

تصميم معماري خاص بهم.

• محدودية ارتفاع المبنى، أدى إلى شعور السكان بعدم الاستغلال الأمثل للأرض لتعويض صغر المساحة.

بتحليل البيانات بالشكل السابق رقم (7) يتضح ما يلي:

- بالرغم من أن متوسط عدد أفراد الأسرة في مشروعات الإسكان الاقتصادي هو 4 أفراد وذلك كما أوضحه الجزء الخاص بمؤشرات المستوى الاجتماعي والاقتصادي بالاستبيان إلا أنه يوجد إجماع على عدم ملائمة مساحة الوحدات السكنية لعدد أفراد الأسرة، وأيضاً مساحة الوحدة السكنية بمشروع ابني بيتك.
- أجمع السكان على صغر مساحة الفراغات الداخلية، وبصفة خاصة غرفة الأبناء التي لا تسع إلا سريرين ودولاب صغير ولا يوجد مكان لمكتب للمذاكرة.
- لم يحقق التصميم المعماري لتجمع العمارات السكنية الخصوصية الكافية للسكان كما هو موضح بالشكل رقم (8).

- إجماع آراء السكان على أن النماذج المعمارية المطروحة من الجهاز غير مناسبة لاحتياجاتهم الاجتماعية، ويميلون إلى عمل



شكل رقم (9) مشروع ابني بيتك المرحلة الثانية بالمنيا الجديدة توضح اتساع الأراضي الفضاء والشوارع وصغر قطع الأراضي المصدر: تصوير الباحث

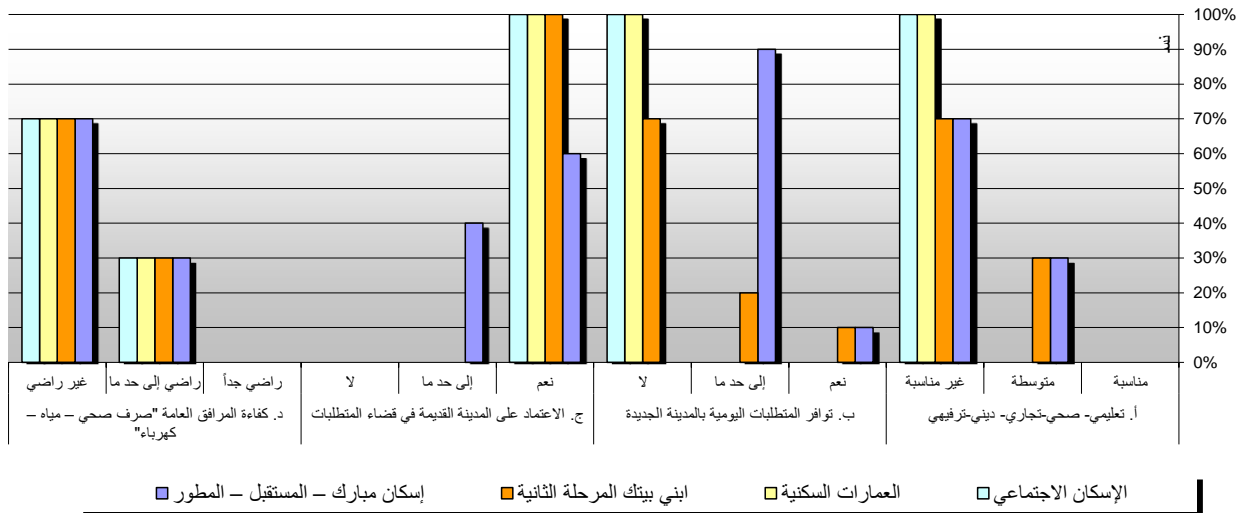


شكل رقم (8) عمارات الإسكان الاجتماعي بزهره المنيا الجديدة توضح تقارب العمارات مما يؤثر على خصوصية الوحدات السكنية المصدر: تصوير الباحث

السكان ومدى اعتمادهم على المدينة الأم في قضاء متطلباتهم، ومدى كفاءة المرافق العامة بالمشروعات المختلفة كما توضحه النسب بالشكل التالي رقم (10).

قياس مدى توافر الخدمات الأساسية.

يضم معيار قياس مدى توافر الخدمات الأساسية الخدمات التعليمية والتجارية والصحية والدينية والترفيهية، ومدى توافر متطلبات



شكل رقم (10) مؤشرات تقييم مدى توافر الخدمات الأساسية ضمن المتطلبات العمرانية بمشروعات الإسكان الاقتصادي

- من المعايير الميدانية للباحث لاحظ وجود مباني خدمات مغلقة وغير مستغلة وتم التعدي على بعضها بالتكسير بعضها مثل وحدة صحية ومول تجاري وحضانة بمشروع الإسكان الاجتماعي بزهره المنيا الجديدة، ووحدة صحية بمشروع ابني بيتك المرحلة الثانية ذلك بسبب عدم وجود كثافة سكانية بتلك المناطق.
- توضح الأشكال رقم (11 - أ، ب، ج، د، هـ، و، ز المصدر: تصوير الباحث) مباني لبعض الخدمات غير المستغلة بالمشروعات المختلفة.

بتحليل البيانات بالشكل السابق رقم (10) يتضح ما يلي:

- أظهرت نسب آراء السكان وجود قصور في توفير الخدمات التعليمية والصحية بشكل كبير، بالإضافة إلى نقص الخدمات التجارية والدينية مما أثر جميعها على جذب السكان للانتقال إلى المدينة الجديدة، حيث يعتمد 90% منهم على قضاء متطلباتهم من المدينة الأم مما يزيد من تكلفة المعيشة بالمدينة.
- من آراء السكان والمعاينة الميدانية يتضح أن المشروعات الحكومية بسوء مستوى المرافق العامة بصفة خاصة أعمال الصرف الصحي.



شكل رقم (11-ب) حضانة بمشروع الإسكان الاجتماعي بزهاء المنيا الجديدة "مغلقة"



شكل رقم (11-أ) مدرسة تعليم أساسي بالحي الرابع بالمنيا الجديدة.



شكل رقم (11-د) وحدة صحية بمشروع ابني بيتك المرحلة الثانية - المنيا الجديدة "مغلقة" وتم تكسير الشبابيك بالمبنى"



شكل رقم (11-ج) وحدة صحية بمشروع الإسكان الاجتماعي بزهاء المنيا الجديدة "مغلقة"



شكل رقم (11-و) جامع بمنطقة ابني بيتك المرحلة الثانية تم تمويله وتنفيذ بالجهود الذاتية



شكل رقم (11-هـ) جامع بزهاء المنيا الجديدة تم تمويله وتنفيذ بالجهود الذاتية



شكل رقم (11-ح) عمارة بمشروع إسكان مبارك بالمنيا الجديدة توضح مشاكل الصرف الصحي

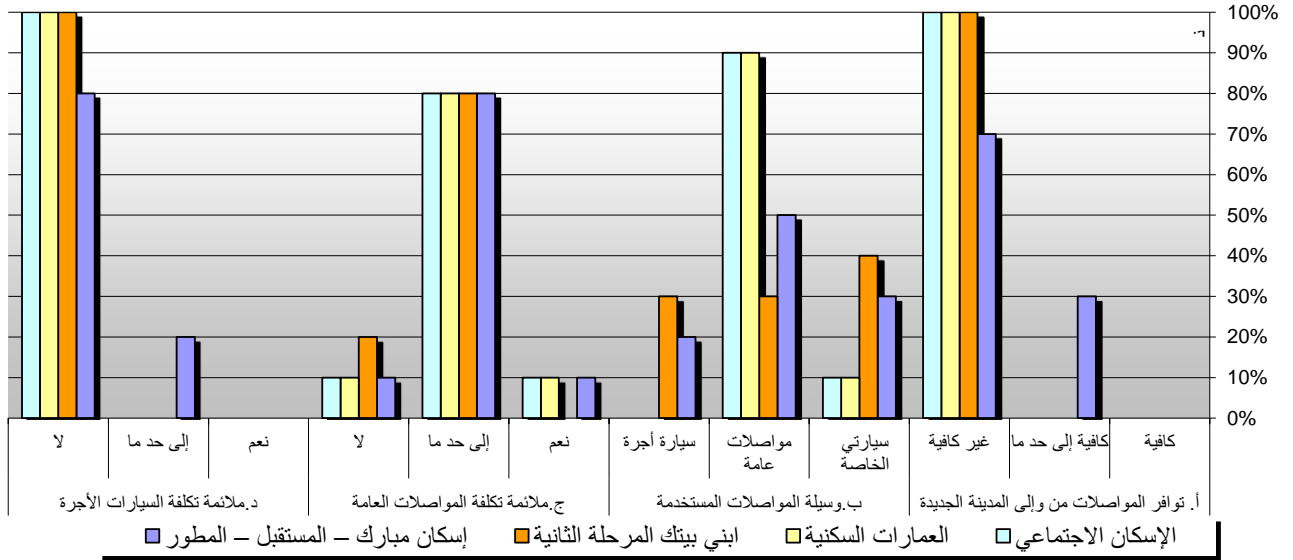


شكل رقم (11-ز) مول تجاري بمشروع الإسكان الاجتماعي بزهاء المنيا الجديدة "مغلق"

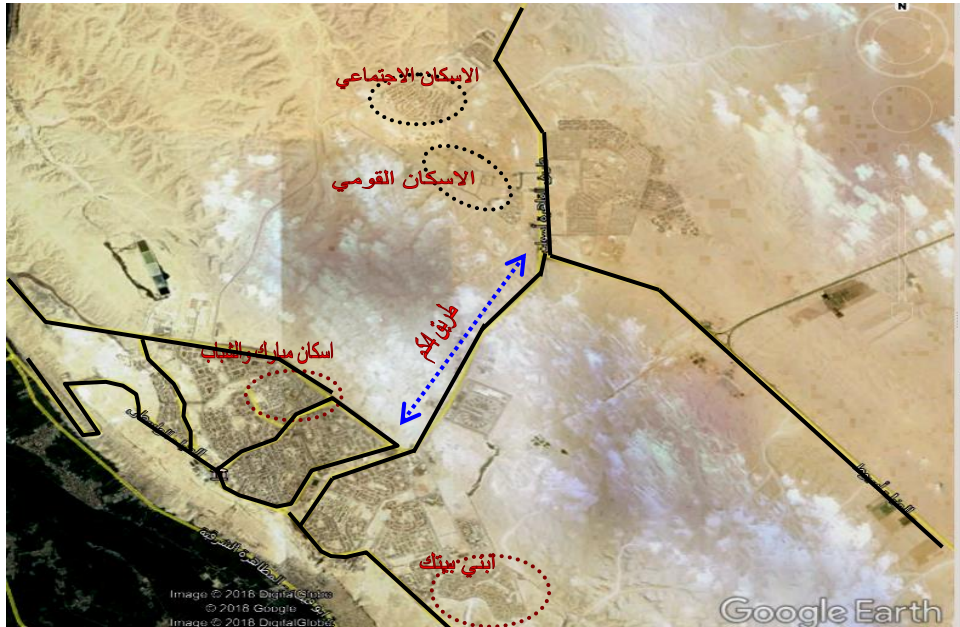
قياس مدى توافر المواصلات.

الأتوبيسات ومن ثم صعوبة المواصلات من وإلى المدينة الجديدة ثم مشكلة عدم وصول تلك المواصلات إلى بعض المناطق، ويوضح الشكل رقم (13) صورة جوية موضح عليها مواقع مشروعات الإسكان الاقتصادي على أطراف مدينة المنيا الجديدة، وموقع مشروع الإسكان القومي والإسكان الاجتماعي على بعد 4كم من مدينة المنيا الجديدة بعيداً عن طرق المواصلات.

اتضح بسؤال السكان خلال الاستبيان أن من أهم عوامل رفض السكن بالمدينة الجديدة أن 90 % من السكان يواجهون مشكلة الانتقال لأماكن عملهم الذي يقع خارج المدينة الجديدة يومياً بسبب نقص وسائل المواصلات العامة وهو ما توضحه النسب بالشكل رقم (12) حيث تعد هي وسيلة الانتقال الملائمة إلى حد ما من حيث التكلفة، حيث أكد السكان على أنه نظرياً يوجد أتوبيسات للنقل من وإلى المدينة الجديدة لكن عملياً تكمن المشكلة في عدم تشغيل تلك



شكل رقم (12) مؤشرات تقييم مدى توافر المواصلات ضمن المتطلبات العمرانية بمشروعات الإسكان الاقتصادي



شكل رقم (13) صورة جوية لبعض مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة وزهراء المنيا الجديدة وطريق الواصل بينهما....

المصدر : image@ Google earth2018

تقييم مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة.

والاقتصادية والعمرانية من خلال المعايير التي تم وضعها في ضوء معايير إعداد مشروعات الإسكان الاقتصادي على المستوى العالمي السابق ذكرها كما هو موضح بالجدول رقم (8).

بعد عرض وتحليل بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي التي تناولتها الورقة البحثية بالدراسة بمدينة المنيا الجديدة، وتحليل الاستبيان الذي تم مع عينة عشوائية من سكان تلك المشروعات، قام الباحث بتقييم مدى تحقيق تلك المشروعات للمتطلبات الاجتماعية

جدول رقم (8) تقييم بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة.

تقييم بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة							المؤشر	المعيار	
التجارب المحققة لكل مؤشر	الاجتماعي	القومي		المستقبل	المطور	إسكان مبارك			
		ابنك 2	العمارات						
0	0	0	0	0	0	0	تحقيق مجتمع سكني متوافق اجتماعياً وثقافياً	المتطلبات الاجتماعية	المعيار الأول
6	√	√	√	√	√	√			
	1	1	1	1	1	1	عدد %	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة	
	%50	%50	%50	%50	%50	%50			
4	0	0	√	√	√	√	الملائمة الاقتصادية	المتطلبات الاقتصادية	المعيار الثاني
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	توفير فرص عمل		
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	ملائمة الدعم والقروض		
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	ملائمة الاشتراطات الخاصة بالمستفيدين		
	0	0	1	1	1	1			
	%0	%0	%25	%25	%25	%25	عدد %	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة	
0	0	0	0	0	0	0	حسن اختيار الموقع وشبكة الطرق	المتطلبات العمرانية	المعيار الثالث
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	توفير سبل المواصلات		
3	0	0	0	√	√	√			
0	0	0	0	0	0	0	توفير الخدمات الأساسية		
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	كفاءة المرافق العامة		
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	الملائمة المعمارية		
	0	0	0	1	1	1			
	%0	%0	%0	%20	%20	%20	عدد %	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة	
6	√	√	√	√	√	√	دعم المشروعات	المتطلبات الاقتصادية	المعيار الرابع
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	أساليب حديثة للبناء لتقليل تكلفة المنشآت		
1	√	0	0	0	0	0			
1	0	√	0	0	0	0	اشترراك منظمات مجتمعية محلية ودولية		
1	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	تشجيع المشاركة الشعبية		
0	0	0	0	0	0	0			
1	0	0	0	√	0	0	التنمية الاقتصادية مكملة لتنمية مشروعات الإسكان		
1	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	تشجيع دور القطاع الخاص		
0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	اللامركزية في إدارة المشروعات		
	2	2	1	2	1	1			
	%28	%28	%14	%28	%14	%14	عدد %	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة	
6	√	√	√	√	√	√	القطاع العام	المتطلبات الاقتصادية	المعيار الخامس
1	√	0	0	0	0	0			
1	0	0	0	√	0	0	المجتمع المدني		
1	0	0	0	0	0	0			
1	0	√	0	0	0	0	القطاع الخاص		
1	0	0	0	0	0	0			
	2	2	1	2	1	1	عدد %	المؤشرات المحققة بالمعيار لكل تجربة	
	%50	%50	%25	%50	%25	%25			
	5	5	4	7	5	5	عدد %	إجمالي المؤشرات المحققة بكل المعايير (إجمالي عدد المؤشرات 23 مؤشراً)	
	%22	%22	%17	%30	%22	%22			

* افترض البحث تساوي القيمة النسبية لجميع مؤشرات التقييم التي تضمنتها الدراسة
** (√) المؤشر محقق (0) المؤشر غير محقق

المصدر: الباحث

● **مؤشر "ملاءمة الإشتراطات الخاصة بالمستفيدين":** لم يتحقق هذا المؤشر في أي مشروع من المشروعات محور الدراسة، حيث أحد أهم شروط الاستفادة من مشاريع الإسكان المدعم في مصر هو إثبات الدخل وهذا الشرط من السهل أن يتوفر للعاملين بالقطاع الحكومي، ومتاح إلى درجة ما للعاملين بالقطاع الخاص الرسمي ولكن قدر المجلس الأعلى للأجور بوزارة التخطيط نسبة من يعملون دون عقد رسمي في مصر بنحو 64%^(xliii) وتزداد تلك النسبة سنوياً، مما يدل على أن فئة كبيرة من محدودي الدخل لا يستطيعون التقدم للحصول على تلك الوحدات

7-3. المعيار الثالث " قياس مدى توافر المتطلبات العمرانية".

حققت بعض المشروعات مثل إسكان مبارك والمطور والمستقبل نسبة 20 % من إجمالي مؤشرات هذا المعيار فقط متمثلاً في مؤشر واحد، ولم تتحقق أي من المؤشرات الأخرى بالمعيار في أي من المشروعات وذلك على النحو التالي:

● **مؤشر "حسن اختيار الموقع وشبكة الطرق":** لم يتحقق هذا المؤشر في أي مشروع من المشروعات محور الدراسة بالرغم من الأهمية البالغة لهذا المؤشر، حيث أدى عدم الدقة في اختيار موقع مشروع الإسكان وربطها بشبكة مواصلات قوية لتيسير الوصول، مع العجز الكبير في حجم وسائل المواصلات من وإلى المدينة الجديدة بالإضافة إلى ندرة المواصلات إلى منطقة الامتداد "زهراء المنيا الجديدة" التي تبعد عن المنيا الجديدة بمسافة 4 كم، أدى إلى المعاناة الشديدة التي يواجهها السكان خلال رحلاتهم اليومية لأعمالهم التي تقع بالمدينة الأم لنسبة 90 % منهم طبقاً لما أوضحه الاستبيان، كما يعاني السكان من عدم وجود شبكة مواصلات داخلية بالمدينة مما يصعب معه التحرك داخل المدينة لتوفير احتياجاتهم اليومية.

● **مؤشر "توفير الخدمات الأساسية":** تحقق هذا المؤشر في 3 مشروعات فقط، وبالرغم من ذلك إلا انه يوجد عجز كبير في توافر تلك الخدمات فمثلاً لاحظ الباحث أن المراكز التجارية المصممة بكل حي خالية ولا يوجد بها أنشطة تجارية مما يدفع السكان إلى توفير متطلباتهم من المدينة الأم، أما الخدمات الصحية فلا يوجد غير مركز طبي واحد بالمدينة يقع بالحي الرابع ولا يعمل طوال اليوم، ومستشفى القلب والصدر ولا يوجد بها قسم لاستقبال الحالات الطارئة أو عيادات خارجية، كما لا يوجد غير مدرسة حكومي واحدة لمرحلة التعليم الأساسي "ابتدائي - إعدادي" ومدرسة ثانوي بنين، بنات، كما تعاني مناطق المشروعات من قصور في الحماية الأمنية، المشاكل البيئية مثل انتشار الحيوانات الضالة والحشرات الطائرة، أما منطقة الامتداد التي تضم 19932 وحدة سكنية من برنامجي الإسكان القومي والإسكان الاجتماعي فهي خالية من السكان إلا عدد محدود جداً من الأسر فهي تفقر إلى جميع الخدمات "التجارية- الصحية- التعليمية- الترفيهية- الدينية" بالرغم من وجود المنشآت إلا أنه لا يوجد بها عمالة أو إدارة لتشغيلها وتعرضت بعض المنشآت إلى التكسير في واجهتها الخارجية، ذلك بالإضافة إلى القصور في الحماية الأمنية لبعده المنطقة عن العمران بمسافة 4 كم.

بمقارنة المؤشرات التي حققتها المشروعات المختلفة بمدينة المنيا الجديدة في الجدول رقم (8) نجد أن مشروع إسكان المستقبل حقق أعلى معدل (7) مؤشرات بنسبة 30 % من إجمالي مؤشرات المعايير الخمسة، بينما كان مشروع العمارات السكنية ضمن المشروع القومي أقل عدد مؤشرات 4 مؤشرات بنسبة 17% من إجمالي مؤشرات المعايير الخمسة، ويرى الباحث أنه بالرغم من تحقيق عدد من المؤشرات بتلك المشاريع إلا أنه هناك قصور نتيجة عدم تحقيق بعض المؤشرات الهامة والتي أدت إلى العديد من المشاكل بها وعدم إقبال كثير من الفئات المستهدفة للسكن بهذه المشروعات وذلك كما هو موضح بالتحليل فيما يلي.

7-1. المعيار الأول " قياس مدى توافر المتطلبات الاجتماعية".

بالرغم من تحقيق جميع المشروعات لنسبة 50% من مؤشرات هذا المعيار، إلا أن إغفال تحقيق المؤشر الأول وهو تحقيق التوافق الاجتماعي والثقافي بين السكان أدى إلى الانعزال النسبي للسكان وضعف التواصل الاجتماعي مما يؤثر على استقرار تلك المجتمعات السكنية.

7-2. المعيار الثاني " قياس مدى توافر المتطلبات الاقتصادية".

حققت بعض المشروعات مثل إسكان مبارك والمطور والمستقبل نسبة 25 % من إجمالي مؤشرات هذا المعيار فقط، ويوجد العديد من المشاكل التي تشترك فيها جميع المشروعات بكل مؤشر على النحو التالي:

● **مؤشر "الملاءمة الاقتصادية":** تحقق هذا المؤشر في 4 مشروعات وبالدراسة يتضح أن تلك المشروعات هي التي تم إقامتها في الفترة حتى 2005 والتي شهدت فترة استقرار سياسي واقتصادي بالدولة والتي أثر اختلالها بشكل كبير فيما بعد على أسعار الوحدات السكنية في المشروعات التي تمت في الفترات ما بعد 2011، وبالرغم من أن النسبة الغالبة للسكان حاصلين على مؤهل عالي إلا أننا نجد انخفاض الدخل لغالبية السكان الذي تم إجراء الاستبيان معهم حيث أن نسبة 90% من ساكني مشروعات الإسكان الاقتصادي يتراوح الدخل الشهري للأسرة بين 1000 : 2000 جنيه وهو ما لا يتلائم مع أسعار الوحدات السكنية في مشروعات مثل الإسكان الاجتماعي.

● **مؤشر "توفير فرص عمل":** لم يتحقق هذا المؤشر في أي مشروع من المشروعات محور الدراسة، حيث اقتصر الهدف من إقامة مشروعات الإسكان على توفير السكن فقط دون الاهتمام بتوفير قاعدة اقتصادية تتيح فرص عمل للسكان للتشجيع على الاستقرار والانتماء للمدينة الجديدة وأصبحت مدينة المنيا الجديدة مكان للسكن فقط إذ يعمل نسبة 90% من السكان في المدينة الأم.

● **مؤشر "ملاءمة الدعم والقروض":** لم يتحقق هذا المؤشر في أي مشروع من المشروعات محور الدراسة وبديل على هذا إجماع السكان على أن الدعم المقدم للوحدات السكنية لا يتناسب مع أسعار الوحدات، أنهم حصلوا على قروض لاستكمال ثمن الوحدة السكنية ومنهم من اضطر لبيع بعض مقتنياتهم لسداد ثمن الوحدة.

- ارتفاع تكلفة العمالة لبعيد مواقع المشروع عن المواصلات مما يزيد من تكلفة الانتقال اليومية.
- الارتفاع المتلاحق في أسعار مواد البناء دون وجود رقابة فعلية على تقنين تلك الأسعار.

• - صغر مساحة قطعة الأرض مع محدودية الارتفاع مما يقلل من الجدوى الاقتصادية للمشروع
• **مؤشر "اشترك منظمات مجتمعية محلية ودولية"**: لم يظهر هذا المؤشر إلا في مشروع الإسكان الاجتماعي باشتراك دولة الإمارات بتقديم منحة لبنا عدد 50 ألف وحدة سكنية.
• **مؤشر "تشجيع المشاركة الشعبية"** تحقق هذا المؤشر في مشروع ابني بيتك فقط، وبالرغم من هذا فقد اقتصرت المشاركة الشعبية على بناء الأفراد لوحدهم السكنية في مشروع ابني بيتك دون مشاركتهم بإبداء آرائهم في التصميم المعماري لتحديد احتياجاتهم الفعلية في تصميم تلك الوحدات بما يتناسب مع أوضاعهم الأسرية والاجتماعية أو الخدمات اللازمة لهم أو كيفية تيسير السبل لبناء تلك الوحدات.

• **مؤشر "التنمية الاقتصادية مكملة لتنمية مشروعات الإسكان"** لم يتحقق هذا المؤشر في أي من المشروعات، فقد أدى إغفال خطة الدولة عن الاهتمام بالتنمية الاقتصادية تنمية مشروعات الإسكان إلى فقدان أهم عناصر جذب السكان للاستقرار، فبالرغم من وجود منطقة أعمال حرفية تبلغ 50 فدان إلا أن هناك عجز في حجم العمالة لإقامة تلك القاعدة الاقتصادية وذلك لعدم وجود حافز لأصحاب رؤوس الأموال لإقامة مشروعات صغيرة بالمدينة، كما نجد أن نسبة 90% من السكان يعملون بمدينة المنيا الأم، و10% فقط يعملون بمدينة المنيا الجديدة أو خارج مدينة المنيا.

• **مؤشر "تشجيع دور القطاع الخاص"** تحقق هذا المؤشر في مشروع المستقبل فقط، وبالرغم من أهمية ذلك القطاع في المشاركة في قطاع الإسكان الاقتصادي لتخفيف العبء من على كاهل الدولة إلا أنه لم تتوافر الآلية الكافية لضبط أسعار الوحدات في ظل هذه المشاركة، ففي الوقت الذي تضمنت خطة الدولة دور يسمح بمشاركة القطاع الخاص في مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة مثل مشروع الإسكان القومي من خلال توفير مساحات من الأراضي كاملة المرافق بأسعار مدعومه تم تخصيصها لإقامة مشروعات سكنية تتضمن اشتراطاتها البنائية أن يتم إنشاء 50% من المساحة المبنية كوحدات إسكان اقتصادي بمساحة 63م² تخصص للشباب في إطار البرنامج القومي للإسكان بسعر 70 جنيه للمتر المسطح، وكان من المفترض أن تكون سعر الوحدة 45 ألف تقريباً^(xiv) إلا أننا نجد أن السعر الكلي الفعلي للوحدة السكنية ارتفع إلى 75 ألف جنيه مما جعلها غير ملائمة اقتصادياً للفئة المستهدفة في ذلك الوقت "2009/2005".

• **مؤشر " اللامركزية في إدارة المشروعات"** لم يتحقق ذلك المؤشر في مشروعات الإسكان الاقتصادي محور الدراسة حيث تقتصر مسؤوليات جهاز المدينة الجديدة على بعض الشؤون التي تحتاج إلى متابعة ميدانية بينما تظل سلطة اتخاذ القرارات مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالإدارة العليا وكذلك تظل السياسات التخطيطية والإدارية والمالية من سلطة الإدارة العليا التي تضع المخطط العام للمدن وتحدد كيفية الإدارة وتوجه الميزانية وفقاً لأولويات عامة.

• **مؤشر "كفاءة المرافق العامة"**: لم يتحقق هذا المؤشر في أي مشروع من المشروعات محور الدراسة، حيث اتسمت المشروعات بسوء مستوى المرافق العامة بصفة خاصة أعمال الصرف الصحي.

• **مؤشر "الملاءمة المعمارية"**: لم يتحقق هذا المؤشر في أي مشروع من المشروعات، بالرغم من أن متوسط عدد أفراد الأسرة في مشروعات الإسكان الاقتصادي هو 4 أفراد إلا أنه يوجد إجماع على عدم ملائمة مساحة الوحدات السكنية لعدد أفراد الأسرة، وأيضاً مساحة الوحدة السكنية بمشروع ابني بيتك، بالإضافة إلى صغر مساحة الفراغات الداخلية، وبصفة خاصة غرفة الأبناء التي لا تتسع إلا سرير دورين ودولاب صغير ولا يوجد مكان لمكتب للمذاكرة، كما لم يحقق التصميم المعماري لتجمع العمارات السكنية الخصوصية الكافية للسكان، كما أن صغر مساحة الأراضي وارتفاع نسبة الفراغات المحددة بقطع الأراضي أثر بشكل مباشر على صغر مساحة الوحدة مع محدودية ارتفاع المبنى، أدى إلى شعور السكان بعدم الاستغلال الأمثل للأرض لتعويض صغر المساحة.

4-7. المعيار الرابع " تكامل خطط الدولة المتبعة في التعامل مع مشروعات الإسكان الاقتصادي".

حققت بعض المشروعات محور الدراسة مؤشرين فقط بنسبة 28% من إجمالي 7 مؤشرات بالمعيار مثل مشروع المستقبل وابني بيتك والاجتماعي، أما باقي المشروعات لم تحقق سوى مؤشر واحد فقط بنسبة 14% من إجمالي المؤشرات، وفيما يلي تحليل لتلك المؤشرات:

• **مؤشر "دعم المشروعات"**: بالرغم من أن هذا المؤشر تحقق في جميع المشروعات محور الدراسة إلا أن ذلك الدعم لا يتطور بالنسبة الكافية التي تتناسب م ارتفاع الأسعار المتلاحقة ولا تتناسب مع الزيادة الطفيفة التي تحدث بالدخل الشهري للأسرة، كمثال لذلك نجد أن سعر الوحدة السكنية في البرنامج القومي للإسكان 50 ألف جنيه وذلك عام 2005، وزاد سعر الوحدة في برنامج الإسكان الاجتماعي إلى 184 ألف جنيه عام 2017 أي زيادة بمقدار 368% خلال 12 عام بمتوسط زيادة سنوية تقدر ب 6,30%، بينما الزيادة في الدخل لا تتناسب مع تلك الزيادة في أسعار الوحدات السكنية حيث كان في شروط البرنامج القومي دخل الفرد لا يزيد عن 1000 جنيه، ودخل الأسرة لا يزيد عن 1500 جنيه^(xiii)، بينما في شروط برنامج الإسكان الاجتماعي دخل الفرد لا يزيد عن 3500 جنيه، ودخل الأسرة لا يزيد عن 4750 جنيه^(xiv).

• **مؤشر "استخدام الأساليب الحديثة في البناء"**: لم يتحقق هذا المؤشر في أي من المشروعات بالرغم من أن تلك الطرق تساعد في تقليل من التكلفة الإجمالية للمنشآت وخاصة في هذه الأراضي الصحراوية البعيدة عن الخدمات، وقد واجه المستفيدين من مشروع ابني بيتك الكثير من المشاكل في مواقع المشروعات نظراً لما يلي:

- الأراضي غير معدة للبناء وعليها أكوام من المخلفات أو الحجارة.

- ارتفاع تكلفة البناء نظراً لصعوبة الحفر في الأراضي الصخرية.

- صعوبة توفير الماء اللازم للبناء بالمواقع مما يضطر

المستفيدين من المشروع إلى شراء عربات ماء بمبالغ كبيرة.

بالقطاع الخاص الرسمي ولكن قدر المجلس الأعلى للأجور بوزارة التخطيط نسبة من يعملون دون عقد رسمي في مصر بنحو 64% وتزداد تلك النسبة سنوياً، مما يدل على أن فئة كبيرة من محدودى الدخل لا يستطيعون التقدم للحصول على تلك الوحدات.

4. اجمع أفراد عينة الاستبيان على أن القروض المتاحة غير ملائمة لدخول الفئة المستهدفة نظراً لارتفاع الفوائد والأقساط المفروضة مما يزيد من العبء على محدودى الدخل لتسديد تلك القروض.

5. تفقد مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة إلى أحد أهم عوامل نجاح مشروعات الإسكان الاقتصادي وهي شبكة الطرق والمواصلات فلا يوجد إلا طريق واحد عبر نهر النيل يربطها بمدينة المنيا الأم، كما تعاني المدينة من نقص حاد في وسائل المواصلات لخدمة السكان في رحلاتهم اليومية من وإلى المدينة وانعدام وسائل المواصلات داخل المدينة نفسها.

6. تقدر مدينة المنيا الجديدة بشكل كبير للخدمات الأساسية مما دفع 90 % السكان إلى توفير متطلباتهم من المدينة لأم.

7. تعدد مشاكل أعمال المرافق الأساسية من شبكات ماء وصرف صحي وكهرباء مما أدى إلى كثير من المشاكل التي تضر بسلامة المباني.

8. عدم ملائمة التصميم المعماري للوحدات السكنية مع المتطلبات المعيشية للفئات المستهدفة نظراً لصغر مساحات الوحدات وصغر الفراغات الداخلية كما أكد 100 % من عينة الاستبيان.

9. اقتصر المشاركة الشعبية على بناء الأفراد لوحداتهم السكنية "كما في مشروع ابني بيتك" دون مشاركتهم بإبداء آرائهم في التصميم المعماري لتحديد احتياجاتهم الفعلية في تصميم تلك الوحدات بما يتناسب مع أوضاعهم الأسرية والاجتماعية أو الخدمات اللازمة لهم أو كيفية تيسير السبل لبناء تلك الوحدات.

10. لا يحقق مشروع ابني بيتك الجدوى الاقتصادية من إنشائه نظراً لمحدودية المساحة والارتفاع بالرغم من ارتفاع تكاليف الإنشاء نتيجة صغر مساحة الأرض ومحدودية ارتفاع المبنى.

11. يعتبر القطاع العام هو الجهة الرئيسية في تنفيذ المشروعات مع تدخل محدود من القطاع الخاص والمجتمع المدني والأفراد.

12. بالرغم من أهمية مشاركة القطاع الخاص في مشروعات الإسكان الاقتصادي لتخفيف العبء عن كاهل الدولة إلا أن تدخله في بعض المشروعات كان سلبياً نظراً لارتفاع سعر الوحدات المعروضة من خلاله مما جعلها غير ملائمة اقتصادياً للفئات المستهدفة.

2-8. التوصيات.

ما سبق تنتهي الورقة البحثية بمجموعة من التوصيات أهمها ما يلي:

1. يجب أن توفر الدولة مجتمعات عمرانية غير قاصرة على توفير المسكن فقط بل مجتمعات تتمتع ببيئة عمرانية ومعمارية وبيئية مناسبة، وتحقق الملائمة الاقتصادية والاجتماعية للفئات المستهدفة، وتتوافر بها الخدمات التجارية والصحية والتعليمية والأمنية، وخدمات النقل والمواصلات.
2. الاهتمام بالتنمية الاقتصادية لفئات محدودى الدخل ليس فقط بتوفير مسكن، لكن من خلال دعم الأعمال التجارية الصغيرة

7-5. المعيار الخامس " مدى تنوع جهات التمويل والدعم والتنفيذ

اختلفت المشروعات في تحقيق بعض مؤشرات هذا المعيار، فنجد مشروعات إسكان المستقبل، وابني بيتك، والاجتماعي حققت نسبة 50% من مؤشرات المعيار باختلاف المؤشرات المحققة، في حين باقي المشروعات لم تحقق سوى مؤشر واحد فقط، ومن تحليل المشروعات نجد أن:

• بالنسبة لجهات التمويل: يعتبر القطاع العام ممثلاً في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هو الممول الرئيسي لمشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة، ثم بدأ أول اشتراك جهات أخرى في التمويل في مشروع إسكان المستقبل حيث ساهم القطاع الخاص من خلال جمعية رجال الأعمال في المساهمة بمليار جنيه لبناء المشروع، وساهم المجتمع المدني من خلال المنحة الإماراتية في تنفيذ 50 ألف وحدة سكنية، يقع منهم 2112 وحدة بمدينة المنيا الجديدة.

• بالنسبة لجهات التنفيذ: يعتبر القطاع العام أيضاً ممثلاً في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الجهة المسؤولة عن تخطيط وتصميم وتنفيذ جميع مشروعات الإسكان الاقتصادي، ثم بدأ دخول المشاركة الشعبية "الأفراد" في تلك المشروعات من خلال مشروع ابني بيتك ضمن المشروع القومي للإسكان في 2005 حيث يقوم المستفيد بتنفيذ وحدته السكنية فقط من خلال نماذج معمارية محددة للمساكن الأفقية والواجهات تضعها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وواجهه المستفيدين العديد من المشاكل أهمها ضيق فترة التنفيذ والالتزام بمواعيد التسليم الجهاز، ومعوقات الموقع وتوفير المياه وارتفاع العمالة، ثم في مشروع الإسكان الاجتماعي ظهر اشتراك الهيئة الهندسية للقوات المسلحة في تنفيذ عدد من وحدات المشروع بمختلف محافظات الجمهورية.

النتائج والتوصيات.

8-1. النتائج:

في ضوء ما سبق دراسته بالورقة البحثية حول توفير المسكن الملائم من خلال مشروعات الإسكان الاقتصادي التي تقدمها الدولة لمحدودي الدخل بالمدن المصرية الجديدة، وما تم تحليله من مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة في مدى تحقيقها للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية لفئات محدودى الدخل، استخلص الباحث بعض النتائج على النحو التالي:

1. تعاني العديد من مشروعات الإسكان الاقتصادي من مشاكل اجتماعية نتيجة عدم وجود تجانس ثقافي أو اجتماعي بين ساكني المشروع أو المنطقة السكنية وأكد ذلك 60 : 100% من السكان مما دفع فئة منهم إلى مغادرة وحداتهم والبحث عن مكان آخر نتيجة الخلافات بين السكان.
2. لا تشكل كثيراً من مشروعات الإسكان الاقتصادي مجتمع متكامل يتوافر به فرص عمل لجذب السكان للاستيطان بالمدينة وتعميرها ويوضح ذلك من نسبة العاملين بالمدينة التي لا تتعدى 10% مما يشكل عبئاً اقتصادياً على السكان نتيجة رحلاتهم اليومية من وإلى المدينة الأم لأماكن عملهم.
3. أحد أهم شروط الاستفادة من مشاريع الإسكان المدعم في مصر هو إثبات الدخل وهذا الشرط من السهل أن يتوفر للعاملين بالقطاع الحكومي، وهو أيضاً متاح إلى درجة ما للعاملين

References

- 1- Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities - Providing small plots of land for low-income people within the framework of a pilot project for urban development - Cairo 1998
- 2- Website of the Central Agency for Public Mobilization and Statistics - July 2016
- 3- The Central Bank of Egypt: Circular dated 7/22/2017 regarding the amendment of the real estate financing initiative for low and middle-income groups <https://tinyurl.com/y8qamla2>
- 4- <https://www.deqp.go.th/media/877970/10-11-2017-session-1-nhapresentation-bonn-germany.pdf>
- 5- <http://www.worldometers.info/world.population/India-population/>
- 6- <http://www.worldometers.info/world.population/Algeria-population/>
- 7- Housing Affordability Literature Review and Affordable Housing Program Audit -Urban Research Centre -University of Western Sydney -July 2008
- 8- Ayman Mohamed Nour Afifi: "We are seeking to activate an integrated strategy to develop policies for providing and facilitating housing in the Arab world: an analytical study of the Egyptian case", Housing Symposium (2), "Affordable Housing", the High Authority for the Development of Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia, March 28-31, 2004.
- 9- Heba Handousa - National Planning Institute - Egypt Human Development Report 2005 - Toward a New Social Contract - Cairo, February 12, 2006
- 10- Statements of the President of the Central Agency for Public Mobilization and Statistics
الاحصاء 8.91 مليار جنيهه تكلفة إنشاء 317.2 ألف
- <http://www.youm7.com/story/2018/10/1>
- 11- Central Agency for Public Mobilization and Statistics. Final results of the General Census of Population, Housing and Establishments for the year 2017
http://www.capmas.gov.eg/Pages/ShowPDF.aspx?page_id=/Admin/Pages/20Files/201710914947book.pdf
- 12- Salma Shukrallah- Yahya Shawkat- Analysis: Government policies commodify housing
http://marsadomran.info/policy_analysis/1334/11/2017/#_ftn3
- 13- Central Agency for Public Mobilization and Statistics - Estimated population size 2007/2017 for
- في المناطق السكنية الجديدة بهدف تحسين دخول تلك الفئات المستهدفة من محدودى الدخل.
3. ضرورة عمل دراسة وحصر فعلي للمستحقين من الأفراد لمشروعات الإسكان الاقتصادي لضمان حصول فئات الدخل المحدود على المسكن الملائم وضمان أن يصل الدعم لمن يستحقه.
4. الاهتمام بعمل دراسات اقتصادية لتحقيق تيسيرات مالية لتسديد القروض المرتبطة بمشروعات الإسكان الاقتصادي من حيث الأقساط والفوائد لتلائم مع دخل الأسرة محدودة الدخل المستهدفة من تلك المشروعات.
5. تيسير السبل لبناء تلك الوحدات بالمشروعات المشابهة لمشروع ابني بيتك وذلك لارتفاع تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية بالمشروع نظراً للمعوقات الموجودة بالمواقع.
6. عمل دراسة فعلية لتحقيق الجدوى الاقتصادية من بناء وحدات سكنية مثل مشروع ابني بيتك ومراعاة التناسب بين ارتفاع المبنى ومساحته الكلية والنسبة البنائية واسلوب تصميمه.
7. تشجيع وتحفيز المشاركة الشعبية لتقوية روح الانتماء للمجتمع الجديد من خلال مشاركة السكان بأرائهم في التصميم المعماري لتحديد احتياجاتهم الفعلية بما يتناسب مع أوضاعهم الأسرية والاجتماعية أو الخدمات اللازمة لهم.
8. مراعاة الاحتياجات الفعلية في التصميمات المعمارية للوحدات السكنية بما يتلائم مع عدد أفراد الأسرة واحتياجاتها من حيث مساحة الوحدة مساحة الفراغات الداخلية.
9. الاهتمام بتنفيذ المرافق الأساسية من أعمال التغذية بالمياه والصرف الصحي والكهرباء ومتابعة وصيانة تلك العمال بصفة دورية لتفادي المشاكل المستمرة بالمباني.
10. الدقة في اختيار مواقع مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة من خلال توفير المرافق والخدمات والمواصلات بما يتناسب مع إمكانيات محدودى الدخل لتعمير تلك المناطق وتحفيزهم للسكن بها.
11. تفعيل اللامركزية في إدارة المشروعات ومنح أجهزة المدن الجديدة سلطات إدارية ومالية لإدارة المشروعات.
12. تحفيز القطاع الخاص للمشاركة مع الدولة في توفير الوحدات السكنية إلى جانب القطاع الحكومي لذوي الدخل المنخفض وذلك من خلال عمل تيسيرات مالية وتمويلية وتشريعية تتصف بالمرونة المطلوبة لمواجهة التغيرات التي يمكن أن تحدث أثناء تنفيذ المشروعات المختلفة.
13. ضرورة تفعيل واستغلال مبادرات مؤسسات المجتمع المدني في تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بهدف إقامة أكبر عدد من الوحدات السكنية للفئات محدودة الدخل لبناء مجتمعات آمنة متكاملة.
14. الاهتمام بالمتابعة والتقييم المستمر لبرامج ومشروعات الإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل بالمدن الجديدة إحدى الركائز الأساسية للتطوير والتنمية العمرانية بالمجتمعات العمرانية الجديدة، والعمل على تسجيل التجربة ومتابعتها بهدف التعرف على ايجابياتها وسلبياتها، والعمل على تصحيح المسار في المشاريع المستقبلية.

<http://www.pdf-archive.com/25/11/2013/finalwebball/finalwebball.pdf>

26- Yahya Shawkat - Social Justice and Urbanism - Annexes - The Right to Housing

<http://www.pdf-archive.com/25/11/2013/finalwebball/finalwebball.pdf>

27- OHCHR: International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, Article 11, Clause (1), General Comment No. (4) United Nations 1991

28- Ashraf Abu El-Ayoun Abdel-Rahim - Osama Helmy Haddad - Omnia Naji Abdel-Hafez - Lessons learned from global experiences for developing economic housing projects - Minia Journal of Engineering and Technology MJET - Issue 138 No. 2 July 2019.

29- Affordable housing in Thailand-Asia-Pacific Housing Journal-www.ghbhomecenter.com

30-Present Low- Income Housing Development by National Housing Authority of Thailand- [2016-05<cetrer4affordablehousing.org](http://www.cetrer4affordablehousing.org)

31-An Evaluation Of A Public Sector Low Income Housing Project in Alwar: India2002 – [www.http://practicalaction.org](http://www.practicalaction.org)

32-HOUSING SUPPLY IN ALGERIA: AFFORDABILITY MATTERS RATHER THAN AVAILABILITY- Theoretical and Empirical Researches in Urban Management -Number 3(12) / August2009- [8.pdf<www.um.ase.ro](http://www.um.ase.ro)

33- Tafilelte Tajdite- Ghardaia, Algeria - On Site Review Report 2007 - [DTP101204<oreginal](http://www.dtp101204.org) [<https://archnet.org](https://archnet.org)

34-Housing and Slum Upgrading- UN-Habitat. Jordan-ho<Jordan<<https://unhabitat.org>

35-Jordan Affordable Housing Programme – [files<library<www.cmimarseile.org](http://www.library.cmimarseile.org)

36 -400 Units Housing Project-- El Oued, Algeria. <https://pure.strath.ac.uk>

37-An overview of public housing characteristics and living satisfactions: old and new public housing project in Bangkok www.sciencedirect.com

38- Present Low- Income Housing Development by National Housing Authority of Thailand- [2016-05<cetrer4affordablehousing.org](http://www.cetrer4affordablehousing.org)

39-<http://albedaiyah.com/news/124592/07/11/2016>

40- Yahya Shawkat - In order not to discriminate against the poor and direct support to those who are not deserving - Egyptian Initiative proposal to amend the terms of the Social Housing Program - Egyptian Initiative for Personal Rights - July 2014

41 -- <http://www.moh.gov.eg/main/localproject.aspx>

the departments, centers, shyakhas and villages of the governorates of the Republic.

14- New Urban Communities Authority - New Cities http://www.newcities.gov.eg/know_cities/Minya/default.aspx

15- New Urban Communities Authority - New Cities Number of units implemented in economic housing projects in New Minya City until 2018 - New Minya City Authority.

16- Ministry of Housing and Utilities - New Urban Communities Authority 2017

17- The official website of the New Urban Communities Authority - Future Housing Project.

http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/FutureYouthHousing/default.aspx

18- Ministry of Housing, Utilities and New Urban Communities - Information and Decision Support Center - New Urban Communities Authority 2007

19- Ministry of Housing, Utilities and New Urban Communities - Information and Decision Support Center - New Urban Communities Authority - Statement of Housing Units - Implementation Position until 06/30/2014

20- Website <http://www.urban-comm.gov.eg/future.asp>

- http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx

-http://www.moh.gov.eg/PDF/local_project.pdf

21- The official website of the New Urban Communities Authority - Social Housing Project

http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx

22- The New Urban Communities Authority - The position of the social housing project and the most care housing - November 2014

http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx

23- The official website of the New Urban Communities Authority on 06/27/2016

http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx

24- Yahya Shawkat - Housing Policy in Egypt Between Continuing Past Policies and Establishing Fair Policies for the Future - December 2014

[25- Yahya Shawkat - Social Justice and Urbanism](http://www.yahya-shawkat.com)

43- Ministry of Housing and Utilities - New Urban
Communities Authority - National Housing Project
2005

42- Clarification of the conditions of how to apply for
a unit reservation in the ninth announcement of the
social housing project
www.newcairotoday.blogspot.com

استمارة استبيان لعيّنة من سكان مدينة المنيا الجديدة
لجمع معلومات وبيانات من ساكني مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمنيا الجديدة
عن مدى تحقيق مشروعات الإسكان لمتطلباتهم العمرانية والاقتصادية والاجتماعية

ركز الباحث خلال الدراسة الاستثنائية على محاولة معرفة آراء ومشاكل ومتطلبات السكان المقيمين في مشروعات الإسكان الاقتصادي بمدينة المنيا الجديدة للاستفادة من مشاركة كل منهم من خلال تقييمهم لملائمة تلك المشروعات اقتصادياً لأوضاعهم الاقتصادية ومدى كفاءة وتوافر متطلباتهم العمرانية والاقتصادية والاجتماعية، وذلك بهدف تحديد الإيجابيات والسلبيات، ومن ثم اقتراح الحلول المناسبة. هذا وقد اهتم الباحث باختيار فئات سكانية من مشروعات سكنية اقتصادية مختلفة (مثال : إسكان مبارك للشباب – مشروع ابني بيتك "ضمن المشروع القومي" – المشروع القومي للإسكان الاجتماعي) على أن يتم استخدام تلك البيانات في الأغراض الإحصائية البحثية فقط دون أن يتم استخدامها أو الإطلاع عليها بشكل فردي، كما ركز الباحث على ضرورة تعينة هذه الاستمارة البحثية بدقة نظراً لأهمية كل من تلك البيانات المستخلصة من الآراء المختلفة في صياغة المنهجية المقترحة بالبحث. هذا وسوف يتم تطبيق ذلك الاستبيان على عينة من السكان تتوافر بهم بعض الشروط أهمها:

1. أن تكون الحالة الاجتماعية للسكان متزوج.
2. أن يكون دخل الأسرة لا يزيد عن 5000 آلاف جنيه شهرياً.
3. أن تكون الأسرة مقيمة بصفة مستديمة بالوحدة السكنية.

تتمثل النقاط الرئيسية للاستبيان عن رأي السكان في كل مما يأتي :

أولاً : قياس مدى توافر المتطلبات العمرانية في مشروعات الإسكان الاقتصادي من خلال:

1. تحديد مدى استيفاء الوحدات المعروضة للمتطلبات المعمارية للسكان.
 2. تحديد مدى ملائمة قطع الأراضي المعروضة للمتطلبات المعمارية للسكان.
 3. تحديد مدى استيفاء المشروعات للخدمات الأساسية والمواصلات، وتأثيرها على الإقبال على السكن بها.
- ثانياً: قياس مدى توافر المتطلبات الاقتصادية في مشروعات الإسكان الاقتصادي من خلال:
1. معرفة المستوى الاجتماعي والاقتصادي للمستفيد من المشروع.
 2. تحديد نقاط القصور في الشروط الموضوعه للاستفادة من مشروعات الإسكان الاقتصادي.
 3. قياس مدى ملائمة سعر وحدات مشروعات الإسكان الاقتصادي لدخل المستفيد منها.
 4. قياس التناسب بين قيمة الدعم والسعر الكلي للوحدة.
 5. قياس التناسب بين قيمة القرض وفوائده ودخل المستفيد من الوحدة.

ثالثاً: قياس مدى توافر المتطلبات الاجتماعية في مشروعات الإسكان الاقتصادي من خلال:

تحديد مستوى التواصل الاجتماعي بين السكّان؛ على مستوى الدور السكني الواحد؛ المبنى السكني الواحد؛ المربع السكني؛ الشارع؛ والمنطقة.

أسئلة الاستبيان

بيانات أساسية:

أ. اسم مشروع الإسكان، الحي:

- إسكان مبارك الإسكان المطور إسكان المستقبل
- الإسكان الحر
- البرنامج القومي للإسكان (وحدة سكنية - ابني بيتك - وحدة بالإيجار) الإسكان الاجتماعي (وحدة سكنية - قطعة أرض)

ب. نمط الإسكان:

- قطعة أرض وحدة سكنية

ج. نوع الحيازة:

- تملك إيجار

د. السن :

هـ. الحالة الاجتماعية:

و. عدد أفراد الأسرة :

ز. الدخل الشهري (جنيه):

□ أقل من 1000 □ من 1000 : 2000 □ من 2000 : 3000
□ من 3000 : 4000 □ من 4000 : 5000

ح. مستوى التعليم : (لا يقرأ ولا يكتب / القراءة والكتابة / مؤهل متوسط/ مؤهل عالي).....

ط. طبيعة العمل : (عمل فني / عمل إداري / عمل مهني " طبيب-محامي-مهندس-محاسب-أخرى.....)

ي. مكان العمل : داخل المدينة الجديدة / خارج المدينة / أين؟.....

ك. الأسباب التي جعلتك تتقدم للسكن بهذا المشروع :

□ قريب من العمل الحالي □ متناسب مع احتياجاتي الاجتماعية
□ متناسب مع أوضاعي الاقتصادية □ العمل ساعدني في الحصول على ذلك المسكن
□ أخرى

أولاً: قياس مدى توافر المتطلبات العمرانية في مشروعات الإسكان الاقتصادي:

1. تحديد مدى استيفاء الوحدات المعروضة للمتطلبات المعمارية للسكان:

أ. ما هي مساحة الوحدة السكنية التي حصلت عليها:

أ. هل مساحة الوحدة مناسبة لاحتياجاتك؟

□ مناسب □ إلى حد ما □ غير مناسب

ب. هل مساحة الفراغات مناسبة لاحتياجاتك؟

□ مناسب □ إلى حد ما □ غير مناسب

ج. ما هو مسطح الوحدة مناسب لاحتياجاتك؟

د. ما رأيك في توافر الخصوصية بمسكنك؟

□ محققة □ متوسطة □ غير محققة

ه. ما هي السلبيات المعمارية التي وجدتتها في الوحدة السكنية

2. تحديد مدى ملائمة قطع الأراضي المعروضة للمتطلبات المعمارية للسكان:

أ. موقع قطعة الأرض

ب. مسطح الأرض:

ج. الفترة الزمنية المسموح بها للبناء خلالها؟

د. ما هي عواقب الإخلال بالبناء في الفترات المحددة؟

ه. هل الفترة المحددة للبناء كافية؟ لماذا؟

□ إلى حد ما □ لا □ نعم

و. ما هي الفترة الكافية في رأيك؟

ز. ما رأيك في مساحة قطعة الأرض المخصصة لك؟

صغيرة مناسبة كبيرة

ح. ما رأيك في نسبة الفراغات المحددة على قطعة الأرض؟

صغيرة مناسبة كبيرة

ط. ما رأيك في ارتفاع البناء المحدد على قطعة الأرض؟

محدود مناسب عالي

ي. ما رأيك في النماذج المعمارية المطروحة من جهاز المدينة؟

مناسبة متوسطة غير مناسبة

ك. هل تفضل وجود نماذج معمارية أخرى لتختار منها؟

أفضل ذلك لا أفضل ذلك

ل. هل تفضل عمل تصميم معماري خاص لمسكنك بدلاً من النماذج المعمارية المحددة؟

أفضل ذلك لا أفضل ذلك

3. تحديد مدى استيفاء المشروعات للخدمات الأساسية والمواصلات، وتأثيرها على الإقبال على السكن بها:

أ. ما رأيك في أسلوب توزيع وكفاءة الخدمات العامة الأساسية بالمشروع؟

* تعليمية مناسبة متوسطة غير مناسبة
 * صحية مناسبة متوسطة غير مناسبة
 * ترفيهية مناسبة متوسطة غير مناسبة
 * تجارية مناسبة متوسطة غير مناسبة
 * دينية مناسبة متوسطة غير مناسبة

ب. هل هناك خدمات غير متوفرة بالمشروع؟

نعم لا

في حالة الإجابة بـ "نعم" ما هي تلك الخدمات؟

ج. ما رأيك في كفاءة المرافق العامة بالمشروع (مياه، صرف صحي، كهرباء)؟

راضي جداً راضي إلى حد ما غير راضي تماماً

د. ما رأيك في توفر وسائل المواصلات من المدينة القائمة إلى المدينة الجديدة؟

كافية كافية إلى حد ما غير كافية

هـ. هل تواجه صعوبة في وسائل المواصلات من المدينة القائمة إلى المدينة الجديدة؟

نعم إلى حد ما لا

و. ما هي وسيلة المواصلات التي تستخدمها خارج وداخل المدينة الجديدة؟

سياراتي الخاصة المواصلات العامة السيارات الأجرة

ز. هل تكلفة المواصلات العامة مناسبة لك؟

نعم إلى حد ما لا

ح. هل تكلفة السيارات الأجرة مناسبة لك؟

نعم إلى حد ما لا

ط. ما رأيك في توفر وسائل المواصلات الداخلية بالمدينة الجديدة؟
 كافية غير كافية متوسطة

ي. هل تواجه صعوبة في توفير متطلباتك اليومية بالمدينة الجديدة؟
 نعم إلى حد ما لا

ك. هل تعتمد على المدينة القديمة في قضاء بعض متطلباتك؟
 نعم إلى حد ما لا

ل. ما هي المتطلبات التي تحتاج توافرها بمنطقة المشروع؟
.....

م. ما هي المشاكل التي تجعلك ترفض السكن بمشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة؟
.....

ثانياً : قياس مدى توافر المتطلبات الاقتصادية في مشروعات الإسكان الاقتصادي:

1. **تحديد نقاط القصور في الشروط الموضوعه للاستفادة من مشروعات الإسكان الاقتصادي:**

أ. كيف حصلت على الوحدة السكنية:
 مشتري أصلي من إحدى الجهات التي أقامت المشروع مشتري من شخص آخر
* في حالة الإجابة بـ "مشتري من شخص آخر"
هل سبق أن تقدمت بأحد المشروعات ولم تحصل على وحدة؟
 نعم لا

ب. هل توجد معايير موضحة للحصول على الوحدة السكنية؟
 نعم لا

ج. ما رأيك في شروط الحصول على الوحدة السكنية؟
 مرضية مرضية إلى حد ما غير مرضية

د. ما هي شروط الحصول على الوحدة السكنية؟
.....

هـ. في رأيك ما هي الشروط الأفضل تطبيقها للحصول على الوحدة السكنية؟
.....

و. هل واجهت صعوبات في التقدم للحصول على الوحدة السكنية؟
 نعم إلى حد ما لا

ز. ما أهم الصعوبات التي واجهتك عند التقدم للحصول على الوحدة السكنية؟
.....

2. **قياس مدى ملائمة سعر وحدات مشروعات الإسكان الاقتصادي لدخل المستفيد منها:**

أ. ما هو ثمن الوحدة السكنية (وحدة سكنية أو أرض) التي حصلت عليه؟
* (في حالة التملك) ما هي قيمة الوحدة؟.....
* (في حالة الإيجار) ما هو قيمة الإيجار؟.....

ب. هل ثمن الوحدة مناسب لذلك؟

مناسب مناسب إلى حد ما غير مناسب

ج. ما هو ثمن الوحدة المناسب لذلك؟.....

د. هل تفضل الإيجار أم التملك؟

الإيجار التملك

ه. ما هي طريقة سداد ثمن الوحدة؟

دفعة واحدة أقساط

* في حالة القسط :

- ما هو قيمة القسط ؟

- ما هي قيمة الدفعة الأولية؟

- هل القسط المطلوب سداهه مناسب لذلك؟

مناسب مناسب إلى حد ما غير مناسب

- ما هو قيمة القسط المناسب لذلك؟.....

3. قياس التناسب بين قيمة الدعم والسعر الكلي للوحدة:

أ. هل يوجد دعم مقدم للحصول على الوحدة السكنية / قطعة الأرض؟

نعم لا

ب. ما هي كيفية الحصول على الدعم؟

دفعة واحدة دفعات على مراحل زمنية

ج. ما قيمة الدعم المقدم لك للحصول على الوحدة السكنية / قطعة الأرض؟

.....

د. هل ترى أن قيمة الدعم مناسبة لسعر الوحدة / قطعة الأرض؟ لماذا؟

إلى حد ما لا نعم

ه. ما هو قيمة الدعم الملائم في رأيك؟

.....

4. قياس التناسب بين قيمة القرض وفوائده ودخل المستفيد من الوحدة:

أ. هل حصلت على قرض؟

نعم لا

ب. ما هي الجهة التي حصلت منها على القرض؟

.....

ج. ما هي شروط الحصول على القرض؟

.....

د. ما هي قيمة القرض ، قيمة الفوائد المالية ؟

ه. ما هي الفترة الزمنية المحددة لتسديد القرض؟

و. هل ترى أن القروض المتاحة وأسلوب تسديدها مناسبة للدخل ؟

- مناسبة للدخل إلى حد ما غير مناسبة للدخل
 فوائدها مرتفعة قيمة الأقساط مرتفعة أخرى

ز. ما هو قيمة القرض الملائم لدخلك ؟

ح. ما هي الفترة الزمنية المناسبة لإمكانية التسديد في حدود دخلك ؟

ثالثاً : قياس مدى توافر المتطلبات الاجتماعية في مشروعات الإسكان الاقتصادي:

تحديد مدى تحقيق التجانس الاجتماعي لسكان المنطقة:

أ. هل هناك توافق اجتماعي بينك وبين سكان المنطقة؟

- إلى حد ما لا نعم

ب. هل هناك تواصل اجتماعي بينك وبين السكان على مستوى الدور السكني الواحد؛ المبنى السكني الواحد؛ المربع السكني؛ الشارع؛ والمنطقة

- إلى حد ما لا نعم

ج. هل هناك توافق اجتماعي بين أبنائك وبين أبناء المنطقة؟

- إلى حد ما لا نعم

د. ما هي السلبيات التي وجدتها في التواصل الاجتماعي بينك وبين سكان الدور/ المبنى/ المربع/ الشارع / المنطقة