

## تضخم ظاهرة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة بمصر - تحليل الأبعاد الكمية والنوعية وسيناريوهات مستقبلية للتدخل-

د. غادة محمود احمد حسن

كلية التخطيط العمراني والإقليمي - جامعة القاهرة

### الملخص

تعتبر قضية الوحدات السكنية الشاغرة أو الفجوة مابين الطلب على الوحدات السكنية والمعروض منها أحد القضايا الرئيسية بقطاع الإسكان في مصر. وعلى الرغم أنه من المتعارف عليه في دول العالم المتقدم أن ارتفاع نسبة الشغور تؤدي إلى خفض الأسعار وبخاصة في نطاق ٥٠٠ قدم مالا يقل عن (٧,٠%-١٠,١%) (Kolkko, 2011) إلا أن ذلك مخالف لما يحدث في الحالة المصرية كما سيوضح البحث. لذلك تعكس قضية الوحدات الشاغرة أبعاد اقتصادية بالإضافة الى العمرانية. وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لتحقيق ذلك تؤكد التقارير أن نحو ٣٠٪ من الرصيد الإسكاني غير مستخدم، في بلد يعاني أزمة إسكان. لذا تتطلب ظاهرة الوحدات الشاغرة مزيد من الاستكشاف باعتبارها أحد المتغيرات الحاكمة في مؤشرات الإسكان في المدن المصرية. لذا يهدف البحث الى قراءة الاحتمالات الممكنة (زيادة نسبة الشغور أو نقصانها) من خلال طرح سيناريوهات مستقبلية ومعرفة العوامل الحاكمة بها لطرح مداخل اولية للتعامل معها. ولتحقيق ذلك تعرض البحث الى مناقشة أربعة محاور رئيسية، الأول اهتم بالتعرف على نشأة التجمعات العمرانية الجديدة والهدف من إنشائها بالإضافة الى اهم التحديات التي تواجهها من خلال المنهج الاستقرائي. والثاني اهتم برصد أهم المفاهيم المختلفة للوحدات الشاغرة وأنواعها ومعدلات الشغور المقبولة بالإضافة الى أسباب الشغور بشكل عام من خلال المنهج الوصفي التحليلي. أما المحور الثالث فيهتم برصد وتحليل التوزيع الكمي والمكاني للوحدات الشاغرة بالتجمعات العمرانية الجديدة على مستوى الجمهورية من خلال البيانات الاحصائية بالإضافة الى اجراء عينة على بعض المدن واستنباط اسباب الشغور في المدن الجديدة من خلال المنهج المقارن والتحليلي لينتهي البحث في المحور الرابع باعداد سيناريوهات مستقبلية لاحتمالات تطور نسب الوحدات الشاغرة وفقا لاتجاهات الوضع الراهن او تغيير مساره من خلال المنهج الاستنتاجي. وإقتراح السياسات الواجب إتباعها.

**الكلمات الدالة:** التحديات التي تواجه التجمعات العمرانية الجديدة، التعريفات الإجرائية للوحدات السكنية الشاغرة، معدل الشغور المقبول، أسباب تزايد الوحدات الشاغرة، آليات التعامل مع قضية الوحدات الشاغرة.

### ١ مقدمة

يعتبر الاستثمار العقاري الخيار الأمثل للمستثمر في السوق المصرية بشكل كبير فقد إتجه البعض إلى المضاربة في السوق العقاري مما دفع الكثيرين إلى إتخاذ العقارات كمخزون للقيمة واعتبار الاستثمار في العقار أرباح من الودائع في البنوك في ظل ارتفاع معدلات التضخم. ويعتبر عدد الوحدات غير المأهولة والشاغرة في مصر ضخمة ويمثل نفقا اقتصاديا مروعا - في المناطق الحضرية القديمة والمناطق غير الرسمية والمدن الجديدة ( EGYPT HOUSING PROFILE.2015). فلقد ارتفعت نسبة الوحدات المغلقة من ١٢,٨ % عام ١٩٨٦ الى ١٩,١٠ % عام ١٩٩٦ على المستوى القومي بمعدلات اعلى في المناطق الحضرية وأستأثرت منطقة القاهرة الكبرى وحدها ب ٤٠ % من الوحدات الشاغرة. ثم قفزت الى ٣٣,٢٠ عام ٢٠٠٦ (درويش، ٢٠١٥). كما كشف تعداد سكان ٢٠١٧ وجود نحو ١٢,٥ مليون وحدة سكنية مغلقة بنسبة ٢٩,١٪ من إجمالي عدد الوحدات في مصر، مما يعني أن هناك ثروة عقارية تقدر بمئات المليارات معطلة لا يستفيد منها أحد فقد حرمت المستأجر الاستفادة من كثرة المعروض وبالتالي إنخفاض الأسعار، وحرمت المالك من تحقيق الاستفادة المالية من تأجير وحدته، في الوقت الذي تسعى الحكومة جاهدة ممثلة في وزارة الإسكان في إنشاء مدن جديدة تحوي آلاف الوحدات السكنية ، وهذا الأمر يتطلب ميزانية ضخمة كان من الممكن توظيفها في تنمية قطاعات اقتصادية إنتاجية تنعكس على حياة المواطن. وبذلك فإن التحدي الذي يواجه تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة ليس فقط في توفير التمويل اللازم أو الأعمال التنفيذية، إنما إحداث تنمية فعلية لهذه المدن و ارتفاع معدل الاستيطان الفعلي وبالتالي فإن ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة يعكس قصور وعجز إحداث التنمية. وبالتالي تعتبر الإستثمارات الموجهة لهذه المدن -في حالة انخفاض نسبة الاستيطان - هي إهدار للموارد المختلفة في بلد يحتاج إلى التعامل مع موارده بكفاءة وفعالية. وجاءت خطة التنمية والبناء لمصر ٢٠٢٢- بعد حوالي ٢٠ عامًا من بداية برنامج إنشائها المدن الجديدة - التي وضعتها الحكومة لجذب ١٢ مليون شخص للإنتقال للعيش في المدن الجديدة . مما إضطرت الى بناء وحدات سكنية تحقق متطلبات اعداد السكان المتوقعه بالمدن الجديدة (راجح، ٢٠٠٧)

ويهدف البحث إلى محاولة الوصول إلى سيناريوهات مستقبلية للوحدات الشاغرة لمعرفة الاحتمالات الممكنة لإلقاء الضوء على المتغيرات والعوامل المؤكدة وغير المؤكدة التي قد تؤثر على زيادة معدلات الشغور أو نقصانها وبالتالي مراعاة تجنب المشاكل المتوقعة. وإستلزم ذلك مناقشة أربعة محاور رئيسية: الأول اهتم بالتعرف على نشأة التجمعات العمرانية الجديدة والهدف من إنشائها بالإضافة الى رصد التحديات التي تواجهها لينتقل البحث في المحور الثاني لمناقشة

ظاهرة الشغور بشيء من التفصيل من خلال رصد أهم المفاهيم والتعريفات المختلفة للوحدات الشاغرة وأنواع الوحدات الشاغرة ومعدلات الشغور المقبولة بالإضافة إلى أسباب الشغور بشكل عام. أما المحور الثالث فيهتم برصد وتحليل التوزيع الكمي والمكاني للوحدات الشاغرة بالتجمعات العمرانية الجديدة على مستوى الجمهورية من خلال البيانات الإحصائية بالإضافة إلى إجراء عينة على بعض المدن واستنباط أهم أسباب الشغور في المدن الجديدة لينتهي البحث في المحور الرابع بإعداد سيناريوهات مستقبلية لاحتمالات تطور الوحدات الشاغرة وطرح مداخل أولية واستنباط السياسات الواجب اتباعها.

## ٢/١ تطور نشأة المدن الجديدة

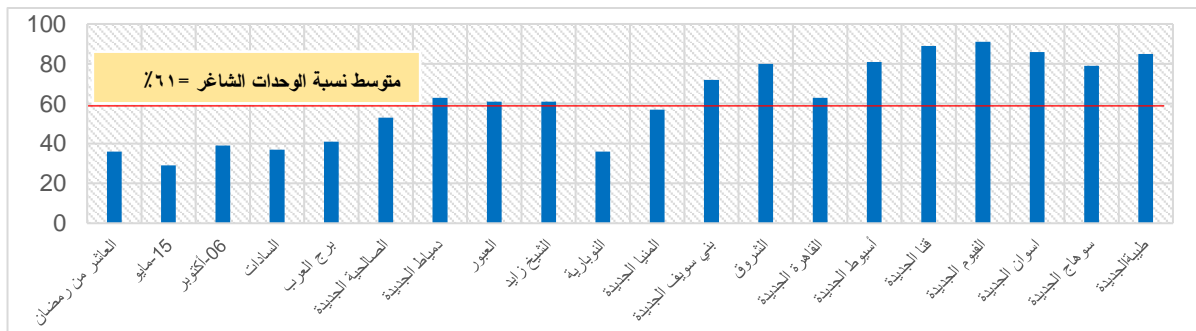
بدأ طرح فكرة بناء "مدن مستقلة وتابعة في الصحراء" منذ خمسينات القرن الماضي (وردت الفكرة في الخطة الرئيسية للقاهرة عام ١٩٥٦ والتي لم يتم اعتمادها، ثم في الخطة الرئيسية ١٩٧٠ والتي تم اعتمادها)، ولكن الدفعة القوية تجاه الصحراء حدثت بعد حرب ١٩٧٣ وبدء سياسات "الانفتاح". وقد تحدثت "ورقة أكتوبر" التي طرحها السادات عام ١٩٧٤، عن تنمية "الفراغات الاستراتيجية" في مصر بهدف رسم خريطة جديدة لمصر (الرئيس أنور السادات، ١٩٧٤). وبحلول ١٩٧٧ كانت عملية إنشاء مدينة العاشر من رمضان، وكان من المقرر أن تتمتع بقاعدة اقتصادية مستقلة تعتمد على المنشآت الصناعية والإسكان الذي تقيمه الحكومة والأراضي المدعومة. فكان الهدف المبدئي هو أن يسكن تلك المدينة ٥٠٠,٠٠٠ نسمة - معظمهم من العمال - الذين سوف تجتذبهم فرص العمل بالصناعات (إبراهيم، ١٩٩٥). بعدها أصبح إنشاء تلك المدن الجديدة جزءاً لا يتجزأ من السياسة القومية، وتم إنشاء "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" في ١٩٧٩ بمقتضى قانون ١٩٧٩/٥٩ لتصبح السلطة الحكومية الرسمية التي تتولى تنمية تلك المدن. ما بين ١٩٧٧ و١٩٨٢ تم تخطيط سبع مدن جديدة، تم اعتبارها "الجيل الأول" وتكونت من مدن منفصلة لها قواعدها الاقتصادية المستقلة. والاستثناء الوحيد كان مدينة ١٥ مايو حيث لم تنشأ لها قاعدة اقتصادية مستقلة، ولكنها خططت كمدينة تابعة تقع مباشرة خلف نهاية الحدود العمرانية الطبيعية لإمتداد مدينة القاهرة. وفي ١٩٨٢ قام "معهد إدارة العمران في إقليم إيل دو فرانس" (المعهد الفرنسي) بتقديم دراسة بناء على طلب الهيئة العامة للتخطيط العمراني لدعم تطوير مخطط عام جديد للقاهرة، كما قدمت "الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية دراسة عن "السياسة الحضرية القومية" في نفس العام، اقترحت تحويل الموارد لإتجاه تحسين أوضاع التجمعات العمرانية القائمة - بالذات في إقليم الصعيد وإقليم قناة السويس. أما دراسة "المعهد الفرنسي" فقد إنتقدت السياسة الرسمية بشكل مباشر واقترحت، بدلاً من إنشاء مدن جديدة مستقلة، أن يتم توجيه الموارد القومية إلى إقامة مدن تابعة حول المدن القائمة بالفعل لكي تستوعب النمو السكاني المتزايد، مع استمرار السكان في الاستفادة من المزايا الاقتصادية للمدن القائمة. وكانت الفلسفة الأساسية أن تبعد المدن الجديدة التابعة مسافة من ٢٠-٣٠ كم بهدف الاستفادة من قربها من المدينة الأم. ولم تحظ دراسة "الوكالة الأمريكية" برضاء الحكومة المصرية، بينما حازت دراسة "المعهد الفرنسي على موافقة رسمية في ١٩٨٣ من الرئيس المصري وقتها، وهكذا بدأت الدولة على غرار مدينة ١٥ مايو، في طرح سلسلة شملت تسع مدن هي "مدن الجيل الثاني" في ١٩٨٦، والتي كانت كلها تقريباً مدناً تابعة يقل عدد سكانها عن ٢٥٠ ألف نسمة (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ١٩٩٩). وفي عام ٢٠٠٠ تم البدء في سبع مدن "الجيل الثالث" التي كانت جميعها مدناً إقليمية توأمية يقل عدد سكانها عن ١٥٠ ألف نسمة معظمها جنوب الوادي. وحالياً توجد ٤٠ من مجتمعات عمرانية جديدة مقترحة في مختلف أنحاء مصر. كما قامت "وكالة اليابان للتعاون الدولي" بنشر "دراسة المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية من أجل تنمية مستدامة لإقليم القاهرة الكبرى". تلك الدراسة رسمت الخطوط العامة لثلاثة سيناريوهات ممكنة للنمو المستقبلي لإقليم القاهرة الكبرى وأعلنت أن السيناريو الثالث هو "أفضل نموذج للنمو المستقبلي". الذي يقوم على كبح جماح النمو السكاني والتوسع الحضري المستقبلي وتوجيه السكان تجاه المناطق العمرانية الجديدة على أطراف القاهرة. وهكذا فإن تلك الدراسة أعطت دفعة للسياسات القائمة بالفعل بشأن التنمية المخططة للمدن الجديدة في مصر. وأصبح هناك ثماني مدن تقع داخل حيز إقليم القاهرة الكبرى، وهي مدن ٦ أكتوبر و ١٠ رمضان و ١٥ مايو والعبور والشيخ زايد والشروق والقاهرة الجديدة. وأضيفت للقائمة مؤخرًا "العاصمة الإدارية الجديدة".

شكل (١) يوضح تصنيف المدن الجديدة الحالية والمقترحة طبقا للمرحلة الزمنية



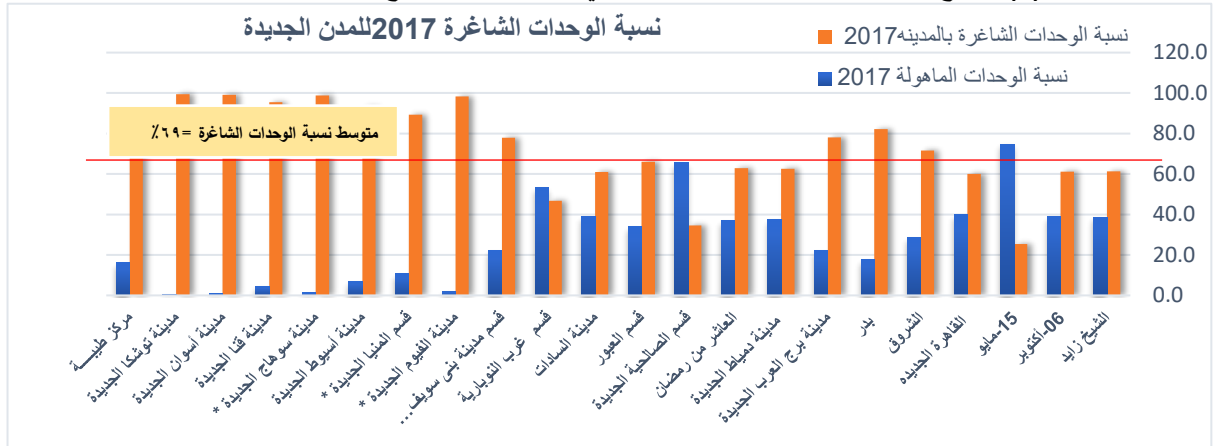
الا أنه على الرغم من زيادة عدد المدن وزيادة حجم الانشاءات التي تمت في المدن الجديدة التي تم تنفيذها إلا أنه ظلت معدلات الشغور مرتفعة جدا. ويوضح الشكل (١) أن متوسط نسبة الوحدات الشاغرة على مستوى الجمهورية للمدن الجديدة عام ٢٠٠٦ حوالي ٦١%. وفي مدن الجيل الاول: تحقق مدينة ١٥ مايو أعلى نسبة اشغال بينما دمياط أعلى نسبة وحدات شاغرة بينما الجيل الثاني تمثل النوبارية أعلى نسبة إشغال حتى إذا تم استبعادها يرتفع متوسط الوحدات الشاغرة الى ٦٣%. اما الجيل الثالث فاذا تم استبعاد مدينة القاهرة الجديدة سترتفع نسبة الوحدات الشاغرة الى ٨٦%.

شكل (٢) يوضح العلاقة بين نسبة الوحدات الشاغرة في المدن الجديدة وتاريخ نشأتها طبقا لتعداد ٢٠٠٦.



في حين يوضح الشكل (٣) ان متوسط نسبة الوحدات الشاغرة على مستوى الجمهورية للمدن الجديدة عام ٢٠١٧ ازداد الى ٦٩%. كما يتضح أن مدينة دمياط الجديدة ظلت تسجل ارتفاع عن متوسط الجيل الاول، وارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة في الشيخ زايد والمنيا الجديدة عن ٢٠٠٦. كذلك إذا تم استبعاد القاهرة الجديدة من مدن الجيل الثالث سيرتفع متوسط الوحدات الشاغرة الى ٨٥%.

شكل (٣) يوضح العلاقة بين نسبة الوحدات الشاغرة في المدن الجديدة وتاريخ نشأتها طبقاً لتعداد ٢٠٠٦.



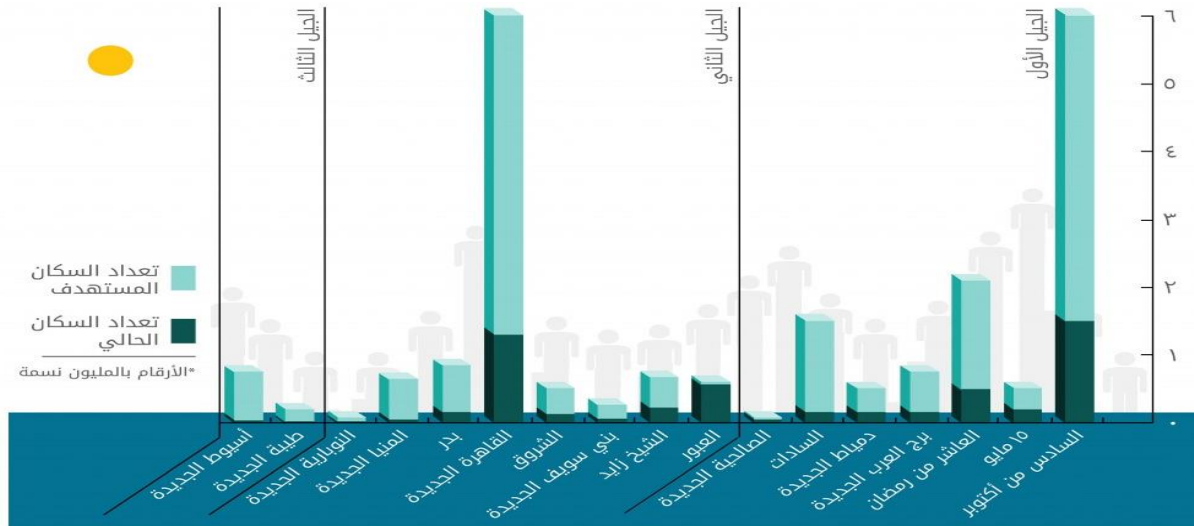
## ٢/٢ أهداف المجتمعات العمرانية الجديدة بمصر

٣- يذكر القانون الذي أنشأته "هيئة المجتمعات" يهدف إلى خلق مراكز حضارية جديدة، وإعادة توزيع السكان بعيداً عن الشريط الضيق لوادي النيل، وإقامة مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة، ومد محاور العمران إلى الصحراء و المناطق النائية، والحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية. وهو ما يعني أن مبرر وجود وبقاء "هيئة المجتمعات" هو جذب السكان إلى تلك المدن الجديدة. والهدف الثانوي للمجتمعات العمرانية الجديدة هو توفير مأوى لمحدودي الدخل، كوسيلة لخلق بديل عن المناطق اللارسمية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة). حيث تذكر اللوائح العقارية الداخلية في "هيئة المجتمعات" أن أحد جوانب مهمتها هو تقديم الإسكان اللائق والملائم لكل مواطن مصري. وتتضمن مهمة "هيئة المجتمعات" الوفاء باحتياجات السكن للعائلات المحدودة الدخل، والتي تقدر الهيئة عددها بحوالي ١,٥ مليون وحدة (هيئة المجتمعات، ٢٠١٥)، علاوة على ذلك، فإن لوائح الهيئة تنص على أنه يجب على اللجنة التي تحدد سعر الشراء للأراضي أن تأخذ في إعتبارها الفوارق في مستويات الدخل عند قيامها بمهمتها. أيضاً الهيئة مسؤولة عن تنفيذ المسؤوليات الاجتماعية للدولة وبالتالي يجب عليها دائماً أن تفكر في القاعدة العريضة من المحتاجين وأن تقدم اسكناً متوسطاً واقتصادياً لهم. بالإضافة إلى الحث على إحداث تغيير في الهيكل الاقتصادي للعمران المصري للتغلب على الركود الاقتصادي. من خلال توطين الصناعات في بعض المدن الجديدة للاستفادة من الوفورات الاقتصادية للمشروعات الصناعية. ورغم ذلك ظلت مشكلة العدالة الاجتماعية والحق في السكن الملائم تمثل أزمة حقيقية أمام سياسات وتوجهات الحكومات المصرية المتعاقبة. إذ يتضح بشكل عام أن الشرائح الدنيا من المجتمع أمام إنحسار إهتمام الدولة عنها تعاني من ندرة شديدة في الإسكان، يقابلها تمتع الشريحة فوق المتوسطة والعليا بوفرة في الإسكان حتى أصبح لديها مخزون كبير منه، أي أن غالبية المجتمع تعاني من ندرة شديدة بينما قلة ضئيلة منه قد حققت كل احتياجاتها وأصبح لديها مخزون سكني كبير (El-Shorbagi, 2003 & Sims). تزامن مع ذلك ظهور قضية الوحدات السكنية الشاغرة أو التناقض ما بين الطلب الظاهر على الوحدات السكنية والمعروض منها كأحد القضايا الرئيسية بقطاع الإسكان في مصر.

## ٣/٢ التحديات التي تواجه التجمعات العمرانية الجديدة - والتي من شأنها تظهر أهمية تناول قضية الشغور.

بالرغم من ان هناك زيادة مُطردة في عدد الأشخاص الذين ينتقلون إلى المدن الجديدة خلال العشر سنوات السابقة. فقد ظلت هذه الأعداد جزءاً صغيراً من الأرقام الحكومية المستهدفة ويوضح جدول رقم (١) انخفاض نسبة استيعاب المدن الجديدة للزيادة السكانية. والجدير بالاهتمام أن أعداد السكان المتحققة بالفعل التي ذكرها "الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء" في تقديرات عام ٢٠١٣ تختلف كلياً عن تلك التي قدمتها "هيئة المجتمعات" - إذ أنها منخفضة عنها- لان تقديرات "هيئة المجتمعات" تدخل في حسابها كل المنازل وقطع الأرض التي تم بيعها وإن كانت غير مأهولة، وبالتالي فإن تلك التقديرات قد تتضمن بعض المبالغة. وذلك الفرق يشير إلى وجود ظاهرة الشغور بشكل رئيسي والمرجح أن التقدير الأكثر واقعية للسكان يقع في نقطة ما بين التقديرين السابق ذكرهما. يظهر الرسم التوضيحي للمجتمعات العمرانية الجديدة (التي يتوفر بشأنها بيانات عن التعداد السكاني المستهدف والفعلي) ويتضمن مقارنة بين التعداد السكاني المستهدف والتعداد الحالي وفقاً لتقديرات "هيئة المجتمعات" (٢٠١٥). فنجد أنه لم يتمكن أي مجتمع عمراني جديد من تحقيق عدد السكان المستهدف وأغلبها لم تتخط حتى ال ٥٠٪، وطبقاً للجهاز المركزي يتراوح بين ٣٪ في أسوأ الأحوال إلى ٢٧٪ في أفضلها.

شكل (٤) يوضح الفرق بين الحالي والمستهدف للمدن الجديدة



-انخفاض معدلات الاستيعاب بالمدن الجديدة مقابل زيادة معدلات التوطن السكاني والاقتصادي والعمراني بشكل غير رسمي بإقليمها. فعلى سبيل المثال نسبة الزيادة السكانية لا تتعدى ٤٪ بمدينة السادات مقابل استحواد المدن القائمة بإقليمها على زيادة تصل الى ٢٤٪. كما تضخمت أحجام الهوامش الريفية السكانية على حساب الاراضي الزراعية (٧٢٪ من الزيادة السكانية بقرى الاقليم). فقدت في الفترة من ٢٠٠٠ حتى ٢٠١٦ حوالي ٢٥٪ من مساحة أراضيها الزراعية.

جدول (١) يوضح نسبة استيعاب المدن الجديدة للزيادة السكانية الحالية

نسبة استيعاب الزيادة السكانية الحالية	استيعاب الزيادة السكانية
١,٢٢٪	المدن الجديدة: ١٠١٧٩٦٠ نسمة
٤٢,٧٧٪	المدن القائمة: ٣٨٩٢٨٥٠٧ نسمة
٥٦٪	القرى القائمة ٥١٠٢٠٣٥٩ نسمة
٠,٠٦٤٪	أراضي الاستصلاح: ٥٩٠٠٠ نسمة
١٠٠٪	الإجمالي ٩١٠٢٣٣٩٣ نسمة

المصدر الباحث استنادا لتعداد السكان ٢٠١٧

-المبالغة في حجم السكان المستهدف حتى بعد تحديث المخططات رغم عدم تحقيق أحجام السكان المقترحة للمخططات السابقة (فمثلا خصص لمدينة طيبة الجديدة عام ٢٠٠٠ مساحة ٥,٤٤٥ فدانا تم زيادتها في ٢٠١٤ بمقدار ٤,٠٥٠ فدانا برغم أن تقديرات تعدادها الحالي هو ١٩,٠٠٠ (١٠٪ من السكان المستهدف). أيضا مدينة ١٠ رمضان كان عدد السكان المستهدف يبلغ ٥٠٠,٠٠٠ نسمة، ثم ارتفع إلى ٢,١ مليون بعد التحديث. ولو افترضنا نفس معدل الزيادة الذي ساد الفترة ١٩٧٧-٢٠١٥ سوف يستمر في ٢٠١٥-٢٠٣٢ فإن تعداد المدينة سوف يصل إلى ٧٠٠,٠٠٠.

- عدم التوازن بين معدل الإنفاق ونسبة الاستيعاب (سواء بشكل عام بين حجم الاستثمارات في المدن الجديدة والمدن القائمة، أو بين المدن الجديدة وبعضها) ٣٤٪ من الاستثمارات موجه ل ٢٪ من السكان يقابلها ٦٦٪ للباقي. أيضا لم يقابل ارتفاع معدل الإنفاق على بعض المدن زيادة معدل إقبال الناس على السكن فيها. فبالرغم من أن أسبوط الجديدة والمنيا الجديدة وطيبة الجديدة تعد من أكثر التجمعات العمرانية التي حظيت بأعلى إنفاق مخصص للفرد منذ إنشائها-على المرافق والخدمات والإسكان- نجد أنها لم تتعدى معدلات السكان المستهدف ٤٪ و ٦٪ و ١٠٪.

- عدم تحقيق الكفاءة للمدن الجديدة التي تم انشاؤها: فبرغم فشلها في عدم تحقيق حجم السكان المستهدف، إلا أن الدولة قد واصلت زيادة أعداد المجتمعات العمرانية الجديدة عبر السنين، كما أنها زادت من الرقعة الجغرافية لبعض المجتمعات العمرانية الجديدة. على سبيل المثال، مدينة ١٥ مايو كان قد تم تخطيطها في ١٩٧٨ على مساحة ٦,٤٦٢ فدانا، وقد تمت إضافة ٣,٩١٢ فدانا أخرى لها في ١٩٩٥ (هيئة المجتمعات، ٢٠١٥). تلك التوسعات حدثت برغم أن تعداد مدينة ١٥ مايو، وفقًا للأعداد التي أعلنتها "هيئة المجتمعات" (٢٠١٥) لم يبلغ سوى ٢٠٠,٠٠٠ (٥٠٪ من المستهدف). وبالمثل، فإن "هيئة المجتمعات" قامت بإنشاء "طيبة الجديدة" في عام ٢٠٠٠ على مساحة ٥,٤٤٥ فدانا ثم زادت مساحتها في ٢٠١٤ بمقدار ٤,٠٥٠ فدانا إضافيًا برغم أن تقديرات "هيئة المجتمعات" (٢٠١٥) لتعدادها الحالي هو ١٩,٠٠٠ نسمة -

أى حوالى ١٠٪ من عدد السكان المستهدف. وبالطبع تلك المسطحات يقابلها زيادة في مسطحات الإسكان وبالتالي زيادة المعروض واستمرار زيادة نسبة الشغور.

**-اللامساواة المكانية في الإنفاق القطاعي في المدن الجديدة هناك تفاوت إقليمي في نصيب الفرد من الإنفاق على المدن الجديدة، ورفعت مدينة واحدة فقط -العلمين الجديدة- المحافظات الحدودية إلى أعلى الأقاليم الستة. يأتي هذا على الرغم من الإنفاق المتواضع جداً في الوادي الجديد (مدينة شرق العوينات) وغياب برامج المدن الجديدة في المحافظات الحدودية الثلاث المتبقية. وحصلت القاهرة الكبرى على ثاني أعلى معدل لنصيب الفرد من الإنفاق، ولولا الانحراف الذي خلقه ارتفاع الإنفاق على العلمين الجديدة، لكانت أعلى إقليم على خريطة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بفارق شاسع حيث أن نصيب الفرد من الإنفاق فيها أعلى ٢,٦ مرتين وستة أعشار من الإقليم التالي وهو الإسكندرية. وقد تصدرت القاهرة نفسها الإنفاق في خمسة من أصل ستة قطاعات وكان الإنفاق على التنمية العمرانية فيها الأكبر والوحيد بفضل المبلغ المقطوع المخصص للعاصمة الإدارية الجديدة. وأنت الجيزة في المركز الثاني حيث كان الإنفاق فيها متوسطاً تقريباً بنسبة ٣٠٪ فقط من الإنفاق على القاهرة، بينما حصلت القليوبية على إنفاق أقل من المتوسط في مختلف القطاعات بنسبة لا تكاد تصل إلى ١٠٪ من الإنفاق على القاهرة. بينما بلغ نصيب الفرد من الاستثمارات في الإسكندرية ثالث أعلى نصيب، وكل ذلك في مدينة واحدة هي برج العرب الجديدة، رغم انخفاضه عمومًا عن المتوسط في مختلف القطاعات. ثم أتت الدلتا في المرتبة الرابعة من حيث نصيب الفرد من الاستثمارات، على الرغم من أنها موطن خمس مدن جديدة في أربع من محافظات السبع. وتصدرت الشرقية الإقليم عمومًا حيث تفوقت في أربعة من أصل ستة قطاعات على الصعيد الإقليمي، وفي قطاع واحد - هو الإسكان الاجتماعي. كان نصيب الفرد من الإنفاق العام في الشرقية أعلى ٢,٧ مرتين وسبعة أعشار من المحافظة التالية في الترتيب - وهي دمياط - وأعلى ٣٢,٥ مرة من المحافظة التي حظيت بأقل نصيب للفرد من الإنفاق في الإقليم وعلى الصعيد الوطني وهي البحيرة. تلا صعيد مصر الدلتا بهامش صغير، رغم أن محافظاته الثماني بها ١١ مدينة جديدة لا تزال ثلاث منها قيد الإنشاء. وتلقت أسوان أعلى نصيب للفرد من الإنفاق بفارق كبير وتصدرت في ثلاثة من أصل القطاعات الستة. وأنت الأقصر في المرتبة الثانية بفارق صغيرة جداً، في حين تذيلت بني سويف والفيوم الإقليم، حيث تلقت الأخيرة نصيباً للفرد يمثل ٦٪ من نصيب الفرد في أسوان. وأخيراً شهد إقليم قناة السويس أقل نصيب للفرد من كونها السنة الأولى من الإنشاءات في شرق بورسعيد وشمال السويس في كل من بورسعيد والسويس على التوالي.**

- مع ارتفاع تكلفة المساكن للفئة المطلوبة، تواجد مخزون كبير غير مباع من الوحدات المبنية، اتخذت وزارة الإسكان عدداً من الإجراءات الاستثنائية لأجل بيعها. كانت إحدى هذه الخطوات هي مطالبة مقدمي الطلبات في المواقع التي لم يتم بناء إسكان بها، بتغيير طلباتهم إلى مدن جديدة - تصل أحياناً إلى بعد ٢٠ إلى ٥٥ كم من حيث كانت اختياراتهم الأصلية- بينما صدرت تعليمات بالإعلان نفسه إلى المتقدمين من الواحات البحرية مثلاً بتغيير طلباتهم إلى مدينة ٦ أكتوبر، والتي تقع على بعد ٣٠٠ كم من موطنهم، وإلا سيسحبوا طلباتهم. الخطوة الثانية تمثلت في بيع وحدات الإسكان الاجتماعي إلى مقدمي الطلبات ذوي الدخل الأعلى، وهم في الأساس أصحاب الدخل فوق المتوسطة، عن طريق إدخال محور تمليك فرعي غير مدعوم وسميت إعلاناته بـ"الإسكان الاجتماعي الحر أو الإسكان الاجتماعي المتميز/سكن مصر، أو الإسكان الاجتماعي للمصريين بالخارج. وتمثلت الخطوة الثالثة في بيع عمارات كاملة إلى المحافظات التي ستستخدم أليتها الخاصة لبيع الوحدات، ولم يوضع شروط خاصة بنوعية الفئة المستهدفة.

- ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة (مغلقة- خالية): ارتفع متوسط نسبة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة على مستوى الجمهورية عام ٢٠١٧ إلى ٦٩٪. بدلاً من ٦١٪ عام ٢٠٠٦. بينما ارتفعت نسبة الوحدات الشاغرة بإقليم الصعيد إلى ٨٦ ٪ عام ٢٠١٧. كما قفزت نسبة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة بدون قاعدة اقتصادية بين ٧٢-٩٣٪ (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واجهزة المدن والتعداد والاحصاء)

وفيما يلي سوف يتم رصد وتحليل لظاهرة الوحدات الشاغرة بشيء من التفاصيل من خلال المنهج الاستقرائي التحليلي للدراسات السابقة والمنهج الوصفي التحليلي للبيانات الإحصائية المختلفة.

### ٣ التعريفات الاجرائية للوحدات السكنية الشاغرة

١/٣ التعريفات المستخدمة ببعض دول الإتحاد الاوربي: فمثلاً في فرنسا تحدد بالمساكن غير المشغولة وقت إجراء المسح لأنها مطروحة للبيع أو الإيجار أو تم تخصيصها ولم تسكن بعد. أما في المملكة المتحدة تعتبر الوحدة السكنية شاغرة إذا كانت في مرحلة التجديد، أو في إنتظار الهدم وليست مشغولة. وفي هولندا ميزت ما بين الوحدات الغير مأهولة أو الشاغرة على أساس (فترة الشغور من ٣ إلى ١٢ أو أكثر من ١٢) على التوالي. كما يعرف المسكن الشاغر بالمسكن المتاح للبيع أو الإيجار أو المسكن الجديد الذي تم بناؤه ولم يشغل حتى تاريخ المسح. وفي النمسا يرتبط بالمسكن الشاغر بموقف الإقامة أثناء إجراء التعداد،- الذي لا يستخدم كمقر للاقامة وغالباً ما يستخدم كمقر ثاني من قبل المالك أو يتم تأجيره لقضاء العطلات أو متروك من قبل المالك لشخص ما لفترة محددة من الزمن. ايضاً في قبرص يعرف المسكن الشاغر بانه



يستخدم كمنزل ثان أو شقة سياحية أو كان ينتظر الهدم. أما في كلا من ألمانيا وإيطاليا واليونان فهو يعني بخلو الوحدة أثناء إجراء المسح [درويش، ٢٠١٥].

### ٢/٣ التعريفات المستخدمة بجمهورية مصر العربية

تم تصنيف الوحدات الشاغرة في دراسة لتحديد حجم الطلب المتوقع على الإسكان في القاهرة الكبرى عام ٢٠٠٧ إلى الوحدات السكنية المغلقة وعرفها بأنها الوحدات التي كانت تشغلها أسرة فيما مضى ثم إنتقلت. والوحدات السكنية الخالية: وعرفها بأنها الوحدات التي لم يسبق إشغالها سواء كانت مشطبة أم غير مشطبة [الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ٢٠٠٨]. ثم تم تعريف الوحدات الشاغرة في إستمارة حصر المباني التابعة للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء إلى: الوحدات السكنية المغلقة: هي الوحدات السكنية التي لا يوجد أسر مقيمة بها لوجود الأسرة بالخارج أو لوجود سكن آخر تقطن به الأسرة وقت الحصر. أما الوحدة السكنية الخالية هي الوحدات التي تم إنشاؤها ولم تسكن بأي شكل من الأشكال حتى وقت الحصر، وتكون عادة خالية من الأثاث ولم يتم حيازتها [الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠٠٩]. أيضاً هناك تعريفات خاصة باستمارة حصر المباني ومكوناتها (الاستخدام الحالي لوحدات المباني)، (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠١٦):

- **الوحدة المغلقة:** لوجود أسرة بالخارج، أو لوجود سكن آخر للأسرة، في حالة وجود الأسرة داخل البلد، ولها مسكن آخر في نفس المبني أو في مكان آخر تقطن فيه وقت الحصر.

- **الوحدة الخالية:** هي الوحدة التي لم يتضح نوع إستخدامها بعد، لعدم إستغلالها وقت الحصر وتكون عادة خالية من الأثاث ولم يتم حيازتها. ويشتمل تعريف الوحدات الخالية على الوحدات المعروضة للإيجار أو البيع أو أي أسباب أخرى مثل حادثة الإنشاء أو قاطنيه مهاجرين. وعليه فإن أعداد المساكن الخالية المنشورة في التعدادات العامة للسكان والمساكن لا تعكس في واقع الحال صافي المساكن المعروضة في السوق لأغراض البيع أو الإيجار.

### ٣/٣ أنواع الوحدات الشاغرة في مصر [الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠١٦]

- الوحدات التي تخضع لتحديد الإيجارات التي لا يحتاجها مستأجرها أو ورثتهم ولكنهم يقوموا بالاحتفاظ بها حتى يحصلوا علي ما يروا انه مبلغ خلو رجل كاف (وهو مبلغ يتم تقديمه لصاحب العقار و عادة يساوي ١٥٪ من قيمة الوحدة).

- وحدات تشتريها الأسرة ليستخدامها الأبناء في المستقبل.

- الوحدات او حتى مباني بأكملها تبقى لمدة طويلة تحت الإنشاء أو بدون تشطيب أو ينقصها التوصيل بخدمات البنية التحتية، حتى تستثمر الأسر مدخراتها بالتدريج في العقارات كوسيلة لحفظ الثروة.

- الوحدات التي لم يبيعها منشؤها بعد، وهي مشكلة زادت في السنوات الأخيرة نتيجة لزيادة عرض العقارات في الشرائح المتوسطة والعليا من السوق (بما في ذلك العرض بكميات ضخمة في المدن الجديدة)، وترافق ذلك مع إنخفاض في القوة الشرائية بسبب الإنخفاض الشديد في سعر الجنيه المصري.

- وحدات تُشتري كإستثمار ولكن العائد المتوقع منها ليس عائداً إيجارياً محتملاً بل إرتفاع متوقع في قيمة الأصول [راجع، ٢٠٠٧].

وسوف يعتبر البحث "الوحدات السكنية الشاغرة هي الوحدات السكنية غير المشغولة وقت المسح – سواء مغلقة أو خالية.

### ٤ المعدل المقبول للشغور

لابد من وجود نسبة من المساكن الإضافية التي تسمح بحراك وتنتقل الأسر أو تحركات السكان لأي سبب من – الأسباب أهمها فرص العمل- بالإضافة إلى إستخدام الوحدات كمصايف ومشتاتي. ويعرف معدل الشغور الفعلي بأنه قيمة عددية تحسب كنسبة مئوية لجميع الوحدات السكنية الشاغرة أو المتاحة في السوق للبيع أو الإيجار في وقت معين . وتتمثل الصيغة الرياضية له:

$$\text{معدل الشغور} = \frac{\text{الوحدات السكنية الخالية أو الشاغرة}}{\text{اجمالي الوحدات السكنية}}$$

**معدل الشغور المقبول (The Natural Vacancy Rate for Housing (or NVR):** يعرف بأنه مستوى التوازن على المدى الطويل في المخزون السكني أو متوسط معدل الشغور بالسوق العقاري الذي يشير إلى حالة التوازن بين العرض والطلب، أو معدل الشغور الذي تستقر عنده الإيجارات والأسعار [Thoma, M. 2005]. وهو مؤشر يستخدم لضبط معدلات الشغور على المدى الطويل، ويحدد هل معدلات الشغور الحالية في السوق مرتفعة أو منخفضة. وترجع أهمية تحديد معدل الشغور المقبول في تسهيل عملية المراقبة والتقييم للسوق العقاري. ويصل المعدل العالمي للدول المتقدمة إلى ١٥٪ من عدد الوحدات السكنية اللازمة لتغطية الزيادة السكانية، أما الدول النامية فتتخفف إلى ٨٪ [Khor, A., 2014]. وتصل نسبة الوحدات الشاغرة في مصر عام ٢٠٠٦ إلى حوالي ٣٣,٥% من اجمالي الرصيد السكني منها

٢٦ % وحدة مغلقة و ٧٤٪ وحدة خالية. أي أعلى بكثير من معدل الشغور المقبول [الجهاز المركزي للتعبئة العامة و الإحصاء المصري، ٢٠٠٩].

جدول (٢) يوضح نسبة اعداد الوحدات الشاغرة بالنسبة لأعداد السكان بالمدن الجديدة

93.90%	نسبة اعدد الوحدات الشاغرة بالمدن القائمة ٢٠٠٦
6.10%	نسبة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة ٢٠٠٦
780448	عدد السكان ٢٠٠٦
91.54%	نسبة اعدد الوحدات الشاغرة بالمدن القائمة ٢٠١٦
8.46%	نسبة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة ٢٠١٦
1017960	عدد السكان ٢٠١٦

### ٥ أسباب شغور الوحدات السكنية في المدن الجديدة

سجل مسح المرصد الحضري الوطني عام ٢٠١٠ أن هناك أسباب عديدة للشغور في المدن المصرية- عينة من ٧ مدن- من أكثرها شيوعا الإستخدام المستقبلي بنسبة ٥٤,١ %، و الاستثمار في المستقبل بنسبة ٢٣,٥٪- وقد يرجع ذلك لكون الإسكان آلية إخبار بالاضافة لإنعدام الثقة في الاقتصاد لذا يحمي المصريون مدخراتهم في شكل مساكن مجمدة تستوعب الزيادة في التضخم. كما ظهرت بعض الأسباب الأخرى التي سجلها المرصد ولكن بنسب ضعيفة مثل (عدم وجود مال للإصلاح التشطيب أو عدم وجود تصريح بناء، عدم توافر بنية تحتية، نقص الخدمات، عدم توافر مواصلات، تستخدم كمسكن ثاني، نزاع على الإرث) [المرصد الحضري بمصر، ٢٠١٠].

وقد أضاف تقرير مشروع الدعم الفني [الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ٢٠٠٧] بعض الأسباب الأخرى مثل: عدم وجود أي عقوبة على الاحتفاظ بوحدة خالية (حيث ضرائب العقارات بسيطة لدرجة إهمالها)، وإنتاج مساكن بمساحات كبيرة فاقت طلب الشريحة ذوي الدخل المتوسطة سواء بغرض التملك أو الإيجار ساهم في إبقاء هذه المساكن خالية. أيضا ساهمت برامج دعم الإسكان في مشكلة الوحدات الخالية حيث أن الدعم غير موجه توجيهاً جيداً مع عدم القدرة على التأكد من أن المنتفعين لم يستفيدوا بشكل كفاء (الأسر تدخل في قرعة الوحدات المدعمة للحصول على وحدات لأبنائها بسعر مخفض إلا انها احتفظت بها خالية بدلا من إستخدامها في الحال) كما ان هناك وحدات غير مباعه بالمشروعات الإسكانية سواء التابعة للمجتمعات العمرانية الجديدة او القطاع الخاص و ذلك بسبب: ارتفاع أسعارها، ارتفاع قيمة مقدم الحجز بما يفوق إمكانيات الأسر المستهدفة، ارتفاع نسبة الفوائد علي القروض، اختيار مواقع بعض المدن.

### ٦ رصد وتحليل الوحدات الشاغرة بالتجمعات العمرانية الجديدة على مستوى الجمهورية

#### ١/٦ تصنيف الوحدات الشاغرة طبقا للتوزيع المكاني للمدن (٢٠٠٦-٢٠١٦-٢٠١٧)

يوضح الجدول رقم (٣) التوزيع الكمي للوحدات الشاغرة للمدن الجديدة من خلال تصنيفها مكانيا (القاهرة، اسكندرية، الدلتا، الصعيد). ويتضح من خلال تصنيفها مكانيا ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة في مدن اقليم الصعيد بشكل عام اذ يصل متوسط الوحدات الشاغرة بإقليم الصعيد الى ٨٦٪ عام ٢٠١٧، يقابلها انخفاض المتوسط العام في مدن اقليم القاهرة الى ٥٩٪.

جدول (٣) تصنيف الوحدات الشاغرة طبقا للتوزيع المكاني للمدن الكمي

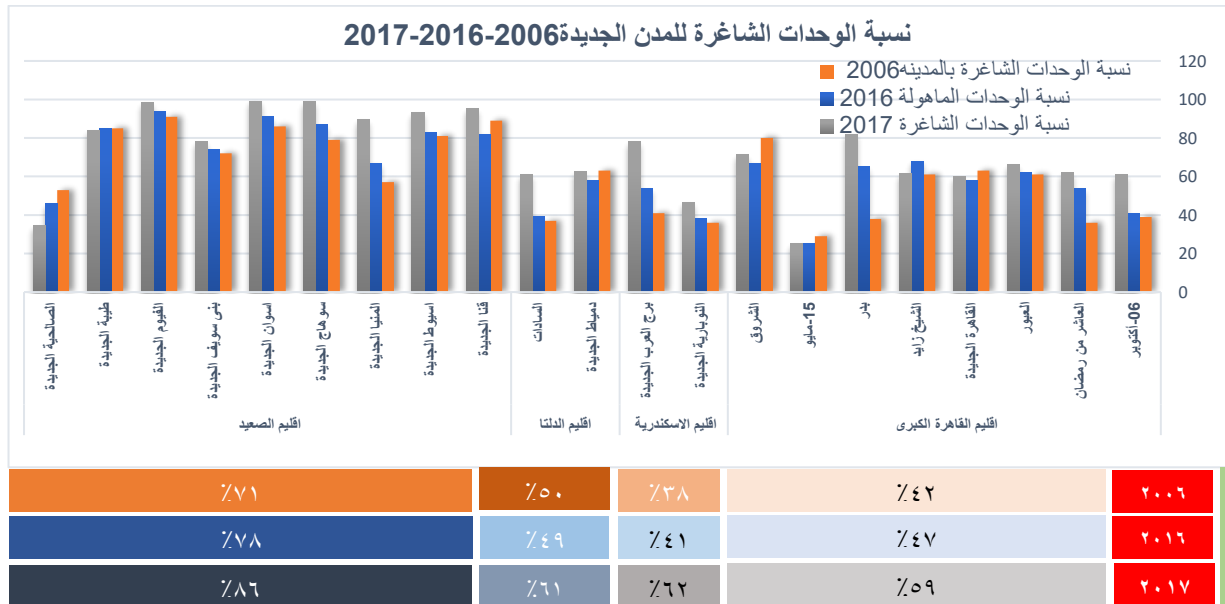
نسبة الوحدات السكنية الشاغرة ٢٠١٧	نسبة الوحدات السكنية الشاغرة ٢٠١٦	نسبة الوحدات السكنية الشاغرة ٢٠٠٦	المدن
61	41	39	٠٦-أكتوبر
62	54	36	العاشر من رمضان
66	62	61	العبور
60	58	63	القاهرة الجديدة
61.4	68	61	الشيخ زايد
82	65	38	بدر
25.3	25	29	١٥-مايو



71.5	67	80	الشروق	اقليم الاسكندرية
46.7	38	36	النوبارية الجديدة	
78	54	41	برج العرب الجديدة	
62.5	58	63	دمياط الجديدة	اقليم الدلتا
61	39	37	السادات	
95.5	82	89	قنا الجديدة	اقليم الصعيد
93	83	81	اسيوط الجديدة	
89.5	67	57	المنيا الجديدة	
98.9	87	79	سوهاج الجديدة	
99.2	91	86	اسوان الجديدة	
78	74	72	بنى سويف الجديدة	
98.3	94	91	الفيوم الجديدة	
84	85	85	طيبة الجديدة	
34.5	46	53	الصحاحية الجديدة	

المصدر الباحث استنادا الى تعداد المنشآت بالمركزى للتعينة والاحصاء ٢٠٠٦ و ٢٠١٦ وللعينه و٢٠١٧

شكل (٧) يوضح نسبة الوحدات الشاغرة ٢٠٠٦ و ٢٠١٦ طبقا للتوزيع المكانى -المصدر الباحث



## ٢/٦ تصنيف الوحدات الشاغرة طبقا للقاعدة الاقتصادية (٢٠١٧-٢٠١٦-٢٠٠٦)

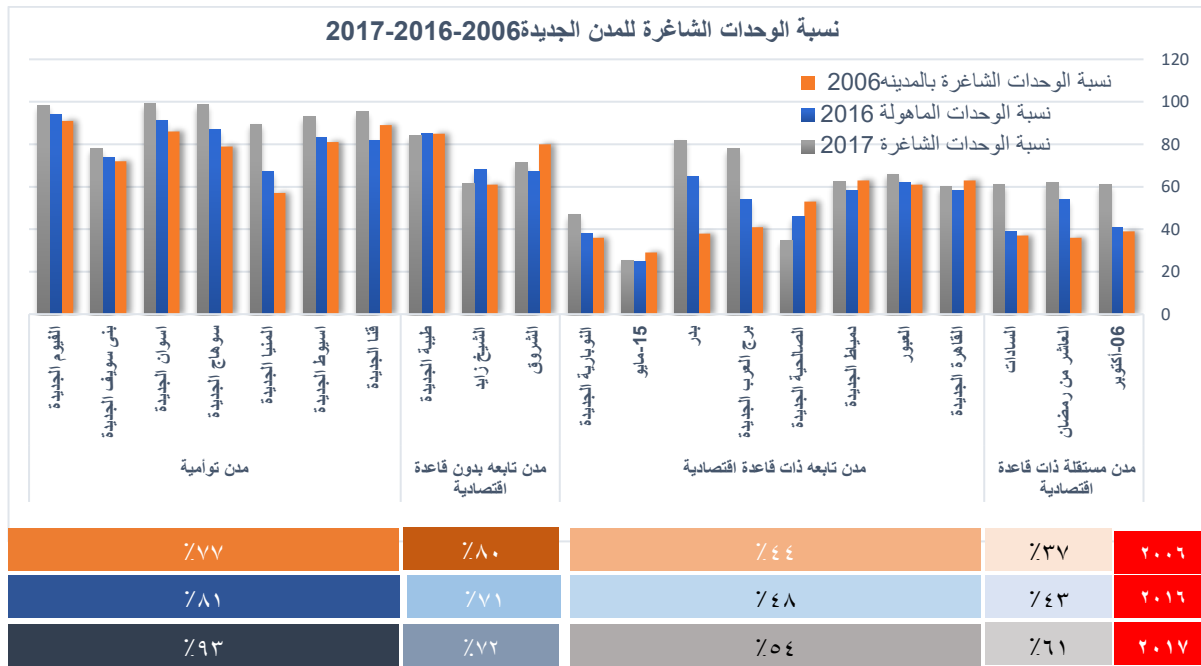
يوضح الجدول رقم (٤) التوزيع الكمي للوحدات الشاغرة للمدن الجديدة من خلال تصنيفها طبقا للقاعدة الاقتصادية ونوع المدينة (مدن مستقلة ذات قاعدة اقتصادية، مدن تابعة ذات قاعدة اقتصادية، مدن تابعة بدون قاعدة اقتصادية، مدن توأمية لا يوجد بها قاعدة اقتصادية). ويتضح ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة في المدن التي لا يوجد بها أنشطة اقتصادية (سواء تابعة أو توأمية) إذ يتراوح متوسط الوحدات الشاغرة بتلك المدن ما بين ٧٢٪ الى ٩٤٪ عام ٢٠٠٧، في حين يقابلها انخفاض ملحوظ بالوحدات الشاغرة في المدن المتواجد بها أنشطة اقتصادية او القريبة من تجمعات بها أنشطة اقتصادية مثل مدينة ١٥ مايو (سواء مدن مستقلة او تابعة) لينخفض المتوسط عام ٢٠١٧ ما بين ٥٤٪ الى ٦١٪. مسجلة بعض المدن انخفاض شديد عن المتوسط مثل مدن ١٥ مايو، الصحاحية، النوبارية

### جدول (٤) تصنيف الوحدات الشاغرة طبقا للقاعدة الاقتصادية

نسبة الوحدات السكنية الشاغرة ٢٠١٧	نسبة الوحدات السكنية الشاغرة ٢٠١٦	نسبة الوحدات السكنية الشاغرة ٢٠٠٦	المدن الجديدة	
			مدن مستقلة ذات قاعدة اقتصادية	مدن تابعة ذات قاعدة اقتصادية
61	41	39	٠٦-أكتوبر	
62	54	36	العاشر من رمضان	

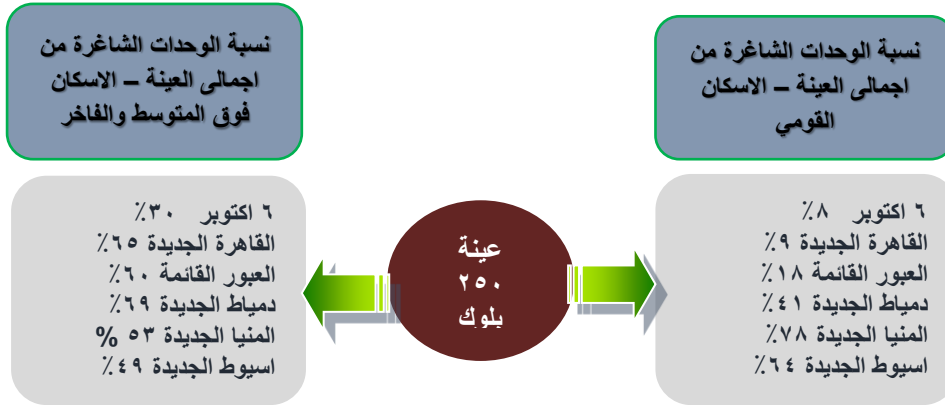
61	39	37	السادات	مدن تابعه ذات قاعدة اقتصادية
60	58	63	القاهرة الجديدة	
66	62	61	العجور	
62.5	58	63	دمياط الجديدة	
34.5	46	53	الصالحية الجديدة	
78	54	41	برج العرب الجديدة	
82	65	38	بدر	
25.3	25	29	١٥-مايو	
46.7	38	36	النوبارية الجديدة	
71.5	67	80	الشروق	
61.4	68	61	الشيخ زايد	
84	85	85	طيبة الجديدة	
95.5	82	89	قنا الجديدة	مدن توأمية
93	83	81	اسيوط الجديدة	
89.5	67	57	المنيا الجديدة	
98.9	87	79	سوهاج الجديدة	
99.2	91	86	اسوان الجديدة	
78	74	72	بنى سويف الجديدة	
98.3	94	91	الفيوم الجديدة	

شكل (٨) يوضح نسبة الوحدات الشاغرة ٢٠١٦ و ٢٠١٧ طبقاً للقاعدة الاقتصادية للمدن -المصدر الباحث استناداً لتعداد المنشآت



٦/٣ قراءة العينة المختارة: قام الباحث بعمل استبيان من خلال عينة عشوائية لقراءة وتحليل مقارنة لنسب الوحدات الشاغرة بين القطاع الحكومي والخاص بالمدن الجديدة للتعرف على أسباب ارتفاع نسب الوحدات الشاغرة. وذلك لعدم وجود دراسة تحليلية للوحدات الشاغرة في المدن الجديدة وتم إختيار العينات لتمثل ٢ من الأحياء، أحدهما جديد والآخر قديم، بأنواع سكنية مختلفة (اقتصادي ومتوسط، فوق متوسط، فاخر).

شكل (١٠) تحليل نسب الوحدات الشاغرة بين القطاع الحكومي والخاص بالمدن الجديدة (المصدر الباحث بالاستعانة بعمل استبيان)



نلاحظ بشكل عام ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة في الاسكان فوق المتوسط والفاخر. كذلك انخفاض نسبة الوحدات الشاغرة في الاسكان الحكومي في اقليم القاهرة الكبرى بينما يرتفع في مدن الصعيد. ويرجع ذلك لعدم وجود اتصالية جيدة من خلال مواصلات عامة بأماكن العمل وارتفاع تكاليف الاعاشة مما يصعب من فرصة الاستيطان لتلك الفئة. في حين اقليم القاهرة بالطبع له حالة خاصة لوجود وسائل مواصلات خاصة يمكن الاعتماد عليها رغم ارتفاع تكاليف الانتقال. كما يسهل تأجيرها من الملاك الأصليين والذين هم في الغالب القادرين على تحمل أقساطها.

#### ٧ تحليل أسباب الوحدات الشاغرة في التجربة المصرية

من خلال قراءة وتحليل البيانات المكتبية والاحصائية - (من كل ماتم تجميعه في الإطار النظري ومن الجداول السابقة أو نتيجة تحليل إستبيان العينة) بالإضافة الى الاستناد الى تحليل بعض البيانات والمعلومات الأخرى تمكن البحث من رصد أهم أسباب ارتفاع الوحدات الشاغرة في المدن الجديدة رغم ارتفاع الميزانيات المخصصة لها.

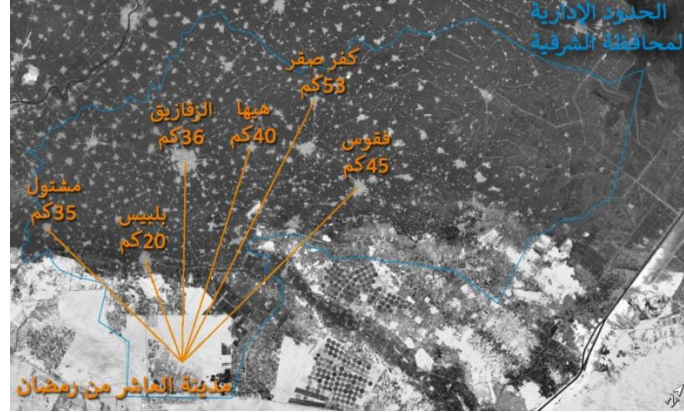
#### ١/٧ أسباب ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة في الاسكان الحكومي والمتوسط

- صعوبة الحصول على التمويل العقاري لمحدودي الدخل: يستبعد التمويل العقاري للعائلات التي يقل دخلها السنوي عن ٢٣,٠٠٠ جنيه سنوياً، أي يستبعد النصف الأفقر (٥٠٪) من السكان وفقاً لبيانات مسح الدخل. رغم انه يعتبر الآلية التمويلية لبرنامج الإسكان التعاوني الذي يستهدف الجماعات المحدودة الدخل.
- ارتفاع تكلفة السكن وقلة المعروض من الإيجار: صعوبة إنتقال الساكن الذي يتمتع بالإيجار القليل في التجمعات القائمة إلى مسكن آخر بإيجار أعلى بكثير في المدن الجديدة.
- رغم وجود العديد من القوانين التي تؤثر على قطاع الإسكان بأكمله (مثل قانون البناء، وقانون الرهن العقاري، وقانون الضرائب العقارية) ولكن لم يهدف أي من هذه الشروط صراحة إلى جعل الإسكان أكثر سهولة أو ميسوراً للفقراء أو حتى لأسر الدخل المتواضعة.
- عدم تناسب تكلفة السكن مع قدرات ذوى الدخل المنخفض او المتوسط أو عدم ملائمة الوحدات للشريحة المستهدفة حيث أعلنت الهيئة عن بيع وحدات بمساحات ١٠٠-١٥٠ متراً مربعاً تستهدف الأسر متوسطة الدخل. بأقساطاً شهرية تزيد عن ٣٥٠٠ جنيه. وطبقاً لمسح الدخل نجد أن تلك الأسر التي تتفق أكثر من ٢٣٨٧ جنيهاً شهرياً تنتمي في الواقع إلى شريحة الـ ٢٠٪ الأكثر ثراءً في مصر.

جدول (٦) يوضح الاسعار الخاصة بالوحدات السكنية بالمدن الجديدة

الدفعة الرابع سنوية للأربع سنوات المتبقية	الدفعة الربع سنوية للسنة الأولى	الدفعة الأولى	سعر الوحدة بامتياز المساحة ١٠٠ متر	السعر بالمتر <sup>٢</sup>	
١١٦٢٥	٣٠٠٠٠	٥٤٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٢٧٠٠	العاشر من رمضان
١٢٦٢٥	٣٠٠٠٠	٥٨٠٠٠	٢٩٠٠٠٠	٢٩٠٠	العبور
١٣٦٢٥	٣٠٠٠٠	٦٢٠٠٠	٣١٠٠٠٠	٣١٠٠	الشروق
١٦٦٢٥	٣٠٠٠٠	٧٤٠٠٠	٣٧٠٠٠٠	٣٧٠٠	دمياط الجديدة
١٧٦٢٥	٣٠٠٠٠	٧٨٠٠٠	٣٩٠٠٠٠	٣٩٠٠	القاهرة الجديدة
١٥١٢٥	٣٠٠٠٠	٦٨٠٠٠	٣٤٠٠٠٠	٣٤٠٠	السادس من أكتوبر
١٠٨٧٥	٣٠٠٠٠	٥١٠٠٠	٢٥٥٠٠٠	٢٥٥٠	بحر
١٠٨٧٥	٣٠٠٠٠	٥١٠٠٠	٢٥٥٠٠٠	٢٥٥٠	السادات

- أغلب المجتمعات العمرانية الجديدة تم أنشاؤها كمدن تابعة بدون فرص للعمل وهي بالتالي تعتمد على المدن القائمة في توفير فرص العمل، وهو ما يعنى احتياج معظم السكان للانتقال بشكل يومي. ورغم ذلك لم يخدم المدن الجديدة إلا القليل من وسائل النقل الجماعي، وهذا يعنى أن القاطنين يضطروا إلى الاعتماد على السيارات الخاصة، والتي لا يستطيع التحصل عليها أكثر من ٦,٣٪ من الأسر المصرية (١١,١٪ في الحضر و٢,٤٪ في الريف). أو إلى صرف أجزاء كبيرة من دخلهم ووقتهم على مزيج من خيارات النقل الجماعي الرسمية وغير الرسمية، حيثما وجدت للوصول إلى العمل والعودة منه، والتي تفرض أجرة مرتفعة. وهو أمر يكفي لجعل المجتمعات العمرانية الجديدة غير جاذبة لأولئك الذين لا يقدر على شراء سيارات، وهم أغلب الفئات المحدودة ومتوسطة الدخل.



#### ٢/٧ أسباب ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة في الإسكان فوق المتوسط والفاخر

- المضاربة العقارية وتحول الوحدة السكنية إلى مخزن القيمة: على مدى السنوات الـ ١٥ الماضية سوق المضاربات العقارية في تزايد مستمر مما جعل الطلب على الأراضي بهدف بيعها عندما ترتفع الأسعار لتحقيق أرباح طائلة. أي تحولت الوحدات السكنية إلى ما يمكن أن نطلق عليه مخزن القيمة. فعلى سبيل المثال ارتفعت أسعار الأراضي في منطقة القاهرة الكبرى ١٦ ضعفاً خلال ١٠ سنوات.
- المبالغة في مسطحات أراضي الفئات العليا: أظهر توزيع الأراضي في القاهرة الجديدة الفوارق الهائلة بين مساحة الأراضي المخصصة لمساكن الطبقة العليا مقارنة مع التي تم تخصيصها للطبقات الوسطى ومحدودة الدخل، فقد تم تخصيص حوالي ٩٠% من الأراضي لأعلى فئتين للدخل اللتين تشكلان فقط ٤٠% من السكان. ويشير ذلك إلى زيادة المعروض عن حجم الطلب الحقيقي لهذه الفئة. مما يحول تلك الوحدات إلى نوع من أنواع الاستثمار.
- أصبحت الوحدة السكنية وسيلة لتأمين مستقبل الأولاد: ارتفاع نسبة عدد الوحدات السكنية بغرض تأمين مستقبل الأبناء. دون تأجيرها خوفاً من عمليات الصيانة وإهمال المستأجرين أو خروج قوانين تضر بمالك العقار

#### ٧/٣ أسباب ارتفاع نسبة الوحدات الشاغرة بشكل عام

- أصبح الاستثمار العقاري الخيار الأمثل للمستثمر في السوق المصرية بشكل كبير فقد اتجه البعض إلى المضاربة في السوق العقاري مما دفع الكثيرين إلى اتخاذ العقارات كمخزون للقيمة و اعتبار الاستثمار في العقار اربح من الودائع في البنوك خصوصاً في ظل ارتفاع معدلات التضخم التي تدفع أسعار العقارات إلى أعلى، وبالتالي تضمن تحقيق مكسب.
- صممت الوحدات السكنية واحدة لكل الجمهورية. ولم تراعي الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للأسرة المصرية في مختلف المناطق والأقاليم متجاهلة التفضيلات المحلية لمساكن الأسر الممتدة وقطع الأراضي الصغيرة لأغراض البناء الذاتي.
- لا يوجد حوافز لسكان القرى: معظم المدن الجديدة في صعيد مصر وحتى التي تم "توأمتها" بالمدن القائمة، استطاعت أن تجذب سكاناً من تلك المدن فقط، وليس من المناطق الريفية المحيطة بها، وذلك لأن المدن الجديدة حضرية بشكل تام واستخدام الأراضي بها محدد بشكل صارم.
- ارتفاع تكاليف الاعاشة لسكان المدن الجديدة (الانتقالات، الحصول على الاحتياجات اليومية...).
- قلة المعروض من الخدمات وبشكل خاص مدن الدلتا والصعيد، كما ان عملية تنفيذ الخدمات لا ترتبط بمرحلة التنفيذ لمناطق الإسكان. وبشكل خاص في الخدمات الصحية وخدمات الطوارئ. - قلة الخدمات التجارية والسلع اليومية داخل المناطق السكنية. - نتيجة ارتفاع اسعار الوحدات التجارية والمحلات التجارية. - عدم الاهتمام بالخدمات الاجتماعية

- والاماكن الترفيهية لانخفاض عدد السكان الامر الذي قد لا يشجع المستثمرين عن اقامة منشآت انتاجية بالاضافة الى عدم توافر خدمات النقل والمواصلات داخل المدينة الجديدة وارتفاع اسعار الوسائل الخاصة.
- فجوة بين العرض والطلب: علي الرغم من ازدهار القطاع العقاري في مصر، فإنه لم يساهم في حل مشكلة العجز في الوحدات المتوسطة و المنخفضة نظراً لهيمنة مجال الإسكان الفاخر علي أولويات الشركات العقارية العاملة في مصر. بينما الوحدات الفاخرة لا يوجد بها عجز لأن المعروض في السوق العقاري المصري لا يتفق مع حقيقة الطلب حيث أن المعروض من المساكن الفاخرة يزيد علي الطلب الحقيقي لهذا النوع من الإسكان في مقابل انخفاض معدلات دخل الفرد في مصر. (الادارة العامه للتسويق العقاري، ٢٠٠٦)
  - تبعثر التنمية: أي تبعثر النمو العمراني بين المناطق السكنية المختلفة في المدينة، إذ لم ينتظم طبقاً للمراحل الزمنية المخططة، حيث انتشرت مشروعات الإسكان العام والخاص في عدد من المجاورات السكنية دون أن تكتمل في الغالبية منهم، بينما انتشرت بعض منشآت الخدمات بشكل عشوائي في البعض الأخر من المجاورات. مما يقلل الاحساس بالأمان المعيشي، لعدم استكمال المجاورات وبالتالي قد يسكن السكان في أحد المجاورات بينما الخدمات في مجاورت اخرى دون استكمال الاسكان.
  - عدم توازن التنمية: تتمثل في عدم التوازن في معدلات الإنجاز في قطاعات المدينة المختلفة ومقومات العمران بها، ومن أبرز ملامح عدم التوازن زيادة نسبة إنجاز عناصر البنية الأساسية يليها الاسكان بدرجة كبيرة تفوق معدلات الإنجاز في القطاعات الأخر (الخدمات، الصناعة) وبالتالي مدن بدون اماكن عمل او خدمات.

## ٨ السيناريوهات المختلفة لاستقراء الوضع المستقبلي لظاهرة الوحدات الشاغرة

يطرح البحث السيناريوهات التالية لتحديد ما يمكن أن يحدث في المستقبل للتخطيط على أساسه وبالتالي مراعاة تجنب المشاكل المتوقعة وتعظيم الإيجابيات المتوقعة أيضاً.

١/٨ السيناريو الأول: **Forecasting scenarios** - استمرار الدولة في بناء مدن جديدة وطرح وحدات سكنية وأراضي جديدة -وبمعنى آخر استمرار الوضع الراهم باتجاهاته.

١- يتم عرض هذا السيناريو لاستكشاف مستقبل الوحدات الشاغرة على مستوى المدن الجديدة (طبقاً لتحليلات الوضع الراهن وافترض استمرار القوى المؤثرة حالياً) والقاء الضوء على المتغيرات والعوامل الحاكمة في تشكيل السيناريو حتى يمكننا من توضيح المشاكل المتوقعة. وقد تم حسابه كالتالي: مدن الجيل الاول والثاني والثالث تم احتساب متوسط نسبة الشغور بين ٢٠٠٦ و ٢٠١٧. بينما اختلفت مدينة ١٥ مايو حيث سجلت نسبة الشغور إنخفاض ملحوظ وبالتالي تم افتراض استمرار معدل الانخفاض. بينما مدينتي بني سويف والمنيا سجلت ارتفاع ملحوظ في نسبة الوحدات الشاغرة وبالتالي افتراض استمرار الارتفاع. أما المدن الجارى إنشائها فقد تم اخذ نسبة الشغور المتوقعه من المدن الموجودة بنفس الاقليم او التخصص الوظيفي لها. وقد تم احتساب سنة الهدف ٢٠٢٧ لنسبة الوحدات الشاغرة وفقاً للتعديلات السكانية المتوقع ٢٠٢٧ مع اعتبار ان المدن الجارى تنفيذها يمكن ان تصل سنة الهدف بها الى ٢٠٣٢ نظراً لنسبة الانجار بالتنفيذ واشتغال المدينة واكتمال خدماتها

## المتغيرات الرئيسية والحكمة في تشكيل السيناريو

- استمرار انخفاض العملة المحلية او استمرار تحرير الصرف للعملة المحلية. مع انخفاض الفائدة البنكية للشهادات الادخارية او الاستثمارية. وارتفاع نسبة التضخم او ثباتها.
- تظل العقارات هي الضمان الوحيد لمخدرات الاسرة.
- ارتفاع قيمة الاقساط عن القدرة المالية للفئة المستهدفة. مع استمرار الاقبال على الاستثمار في الوحدات السكنية.
- استمرار الدولة في انشاء اعداد كبيرة من المدن الجديدة. مع استمرار الدولة في طرح اكبر عدد من الوحدات السكنية والأراضي الجديدة والتوسع في مناطق الامتداد.

سيودى ذلك الى:

استمرار ارتفاع معدل الشغور للمدن الجديدة وبشكل خاص (الصعيد والسويس والدلتا). وزيادة المتاح من الاسكان للشرائح العليا وفوق المتوسط يقابلها عدم قدرة الشريحة المتوسطة للحصول على السكن -عدم ملائمة الوحدات للشريحة المستهدفة - وبالتالي المتاح يزيد بكثرة عن الطلب المطلوب مما يزيد من نسبة الشغور بخاصة في نوعية الاسكان فوق المتوسط والفاخر، ومن المتوقع ان تصل عدد الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة الحالية و المدن الجارى تنفيذها مع افتراض استمرار معدلات الوضع الراهنة عام ٢٠٣٠ الى ١٦٣٦٨٧٤ وحدة كما يوضح الجدول التالي (٧)

المتغيرات التي قد تؤدي إلى إحراف السيناريو

في إطار التضخم يحدث ثبات في القيم العقارية لكثرة المتاح وقلة الاقبال وعدم القدرة على التغيير. فيفضل البعض طرح الاموال المسالة كوديعة بنكية ذات عائد ربحى سنوى كافضل إستثمار من العقارات. وبالتالي يحدث ثبات نسبي في نسبة الوحدات الشاغرة.

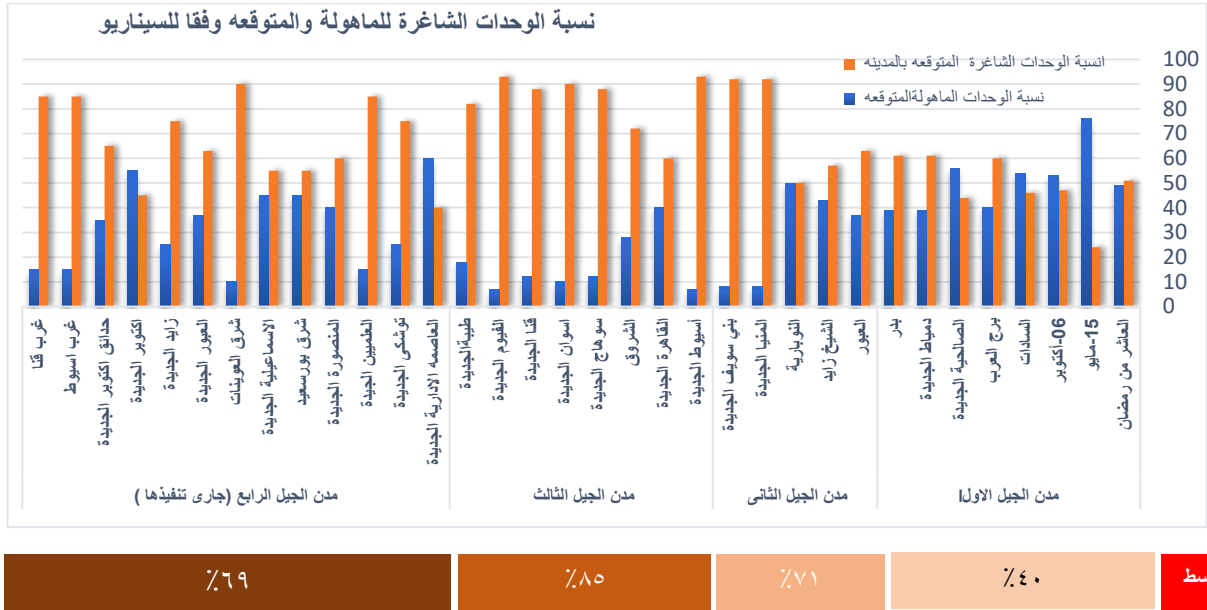
جدول (٧) يوضح السيناريو الاول (استمرار القوى المحركة) للمدن الجديدة

الوحدات السكنية الشاغرة المتوقعة	نسبة الشغور المتوقعة	اجمالي الوحدات السكنية الجارى انشائها (الهينة)	اجمالي الوحدات السكنية ٢٠١٧	المدن الجديدة	مدن الجيل
١٢٢١٣١	٥١	٤,٥٣٢	٢٣٤,٩٤١	العاشر من رمضان	مدن الجيل الاول
٢٣٢٤٤	٢٤	٢,٣٢١	٩٤,٥٣١	١٥-مايو	
٣١٦٣١٤	٤٧	٢١,٤٣٢	٦٥١,٥٧٧	٠٦-أكتوبر	
٣١٣٣٨	٤٦	٥,٦٧٤	٦٢,٤٥٣	السادات	
٣٣٧٥٢	٦٠	٢,١٣١	٥٤,١٢٣	برج العرب	
٣٦٩٩	٤٤	٥٦٧	٧,٨٤٠	الصالحية الجديدة	
٣٧٣٥٦	٦١	٤,٣٢١	٥٦,٩١٨	دمياط الجديدة	
٤٧٥٠٤	٦١	١٢,٤٣٣	٦٥,٤٤٣	بدر	مدن الجيل الثانى
٥٨٥٦١	٦٣	٥,٤٢٢	٨٧,٥٣٢	العبور	
٤٢٣٥٥	٥٧	١,٣٦٥	٧٢,٩٤٢	الشيخ زايد	
٢٩٠٨٢	٥٠	٥٦٤	٥٧,٦٠٠	النوارية	
٧٩٧٠	٩٢	٣٤٢	٨,٣٢١	المنيا الجديدة	
٢٨٩١٨	٩٢	٤٦١	٣٠,٩٧٢	بنى سويف الجديدة	مدن الجيل الثالث
٢٠١٦٦	٩٣	٣٤٢	٢١,٣٤٢	أسيوط الجديدة	
٤٣١٨١	٦٠	٨٩٦	٧١,٠٧٢	القاهرة الجديدة	
١٥٣٥٢٨	٧٢	٤,٣٢١	٢٠٨,٩١٢	الشروق	
٢٦٨٤٧	٨٨	٤٥٤	٣٠,٠٥٤	سوهاج الجديدة	
١٥٢٦٨	٩٠	٤٣٢	١٦,٥٣٢	اسوان الجديدة	
٣٢٦٣	٨٨	٢٣١	٣,٤٧٧	قنا الجديدة	
٥٧٣٠	٩٣	٥٦٤	٥,٥٩٧	الفيوم الجديدة	
٤٣٧٥	٨٢	٣١٣	٥,٠٢٢	طيبة الجديدة	
٧٥٧٢٨	٤٠	١٨٩,٣٢١		العاصمة الادارية الجديدة	
٧٥٠	٧٥	١,٠٠٠		توشكى الجديدة	مدن الجيل الرابع (جارى تنفيذها )
١٠٣١٤١	٨٥	١٢١,٣٤٢		العلميين الجديدة	
١١١٠٠٠	٦٠	١٨٥,٠٠٠		المنصورة الجديدة	
٥٣٥٣٧	٥٥	٩٧,٣٤٠		شرق بورسعيد	
٢٩٨٧٨	٥٥	٥٤,٣٢٣		الاسماعيلية الجديدة	
٢٠٨٠٠	٩٠	٢٣,١١١		شرق العوينات	
٧٦٤٢٧	٦٣	١٢١,٣١٢		العبور الجديدة	
١٨٢٤١	٧٥	٢٤,٣٢١		زايد الجديدة	
١٩٤٥٦	٤٥	٤٣,٢٣٥		اكتوبر الجديدة	
٦٤٢٠	٦٥	٩,٨٧٧		حدائق اكتوبر الجديدة	
٣٧٧٤٠	٨٥	٤٤,٤٠٠		غرب اسيوط	
٢٩١٧٤	٨٥	٣٤,٣٢٢		غرب قنا	
١٦٣٦٨٧٤		١٠١٨٠٢٢	١٨٤٧٢٠١		

المصدر: الباحث اعتمادا على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة -تعداد العينه ٢٠١٦ للمباني والمنشآت



شكل (١١) يوضح نسبة الوحدات الشاغرة للمأهولة المتوقعة وفقا للسيناريو الاول (المصدر الباحث)



٢/٨ السيناريو الثاني: - **Desired Scenarios or Back casting** - التدخل لتجسيم الظاهرة حتى عام ٢٠٣٠ من خلال إحداث توجه سياسي نحو التنمية الصناعية واعادة توزيع الاستثمارات بالمدن الجديدة بالإضافة الى تحسين منظومة النقل العام ، مع تفعيل الآليات القانونية والتشريعية على الوحدات الشاغرة.

هذا السيناريو يحاول تجنب المشاكل المحتملة طبقا للسيناريو الاول فيتركز على أن نقطة البدء هي صياغة مجموعة من الاهداف التى ينبغى تحقيقها فى المستقبل، ثم ترجمتها إلى مسار (من المستقبل إلى الحاضر) توصل إلى تحقيق الأهداف. محددًا معه النقاط الحرجة التي تحتاج إلى سرعة اتخاذ القرارات. وتم حسابه كالتالى مدن الصعيد مع إعطائها دفعه اقتصادية من خلال توطین أنشطة اقتصادية سوف تنتج نسبة الشغور الى الهبوط التدريجي بمعدل متوسط يشابه المدن المتواجد بها أنشطة اقتصادية في العشر السنوات الاولى بعد التشغيل. وكذلك الحال للمدن الجارى انشائها بنفس النطاق مثل غرب قنا وغرب اسيوط. كذلك الحال مع توفير المواصلات العامة الى المدن التوأمية او التابعة سيقفل من نسبة الشغور. أما العاصمة الادارية والعلمين تم اخذ رقم الشغور مثل القاهرة الجديدة حيث حجم استثمارات كبير. في حين تنخفض نسبة الشغور بمدن اقليم القاهرة الكبرى نظرا للأنشطة الصناعية الحالية والجاري انشائها وانخفاض مسطحات أراضي البناء المتبقية.

**المتغيرات الرئيسية والحاكمة فى تشكيل السيناريو وتحديد الشروط الاولية أو الافتراض للوصول الى نهاية المسار**

- إحداث توجه سياسي نحو التنمية الصناعية وتشجيع المشروعات الصغيرة وإعطاء كل التسهيلات يؤدي الى انخفاض العائد الاستثماري في مجال الإسكان بصفة عامة والإسكان الاقتصادي والمتوسط منه بصفة خاصة، مقارنة بعائد الاستثمار بالأنشطة الاقتصادية الأخرى.
  - تشجيع الاستثمارات الصناعية والأنشطة الإنتاجية في المدن الجديدة والتوأمية والتابعة - لتوفير فرص العمل - بما يعكس على زيادة نسبة الاستيطان وبالتالي انخفاض معدلات الشغور.
  - تعديل قانون ابدية العلاقة الايجارية بين المالك والمستأجر في المدن القائمة يؤدي الى تحرير اسعار ايجار الوحدات القديمة والتي من المحتمل زيادتها، ويقابلها زيادة نسبية في قانون الايجار الجديد مما سينعكس على زيادة الاقبال على وحدات المدن الجديدة- وذلك لان عنصر الجذب الرئيسي في الوحدات المؤجرة القديمة هو انخفاض القيمة الايجارية مع ابدية الايجار- وبالتالي يمكن ان تصبح البيئة المعيشية للمدن الجديدة بعد توافر فرص العمل والمواصلات العامة أكثر جذبا مما يؤدي الى انخفاض معدل الشغور بها .
  - طرح قوانين وعقوبات على الوحدات المغلقة الممولة من الدولة مثل الاسكان الاجتماعى. مع طرح تشريعات خاصة باقصى مدة لغلق الوحدة السكنية. وفرض ضرائب تصاعدية على الوحدات المغلقة للقطاع الخاص ايضا.
- سيؤدى ذلك الى:**

- انخفاض نسبة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة لتتخفض فى المدن التوأمية من ٧٧% الى ٥٠% والمدن التابعة من ٧٥ الى ٤٥% بعد توطین مشروعات انتاجية مثلما حدث في المدن التابعة ذات القاعدة الاقتصادية.

- زيادة الطلب على الايجار في المدن الجديدة وبخاصة التوأمية والتابعة لقربها من المدن الام مع تحرير اسعار الايجار في القديم في المدن القائمة وزيادة المتاح من وسائل المواصلات العامة الرسمية وغير الرسمية والتي من شأنها ان تزيد من نقصان الوحدات الشاغرة بهم الى ٣٥٪ مثلما حدث في ١٥ مايو. ومن المتوقع ان تصل اعدد الوحدات الشاغرة الى ١٢٠٢٨٧٢ وحدة شاملا المدن المنفذة والجاري تنفيذها كما يوضح الجدول (٨)

المتغيرات التي قد تؤدي إلى إحتراف السيناريو والتي تعتبر النقاط الحرجة في المسار

-عدم قدرة وزارة الاستثمار او هيئة التنمية الصناعية عن جذب المستثمرين في مدن الصعيد. واستمرار توجيه مشروعات التنمية الصناعية في اقليم القاهرة الكبرى واسكندرية فقط وبالتالي ثبات معدلات الشغور في الصعيد والدلتا.

-عدم وجود الية للدعم في الاسكان الاجتماعي في اقليم الصعيد قد تتلاءم مع مستوى دخولهم وقدرتهم على الدفع.

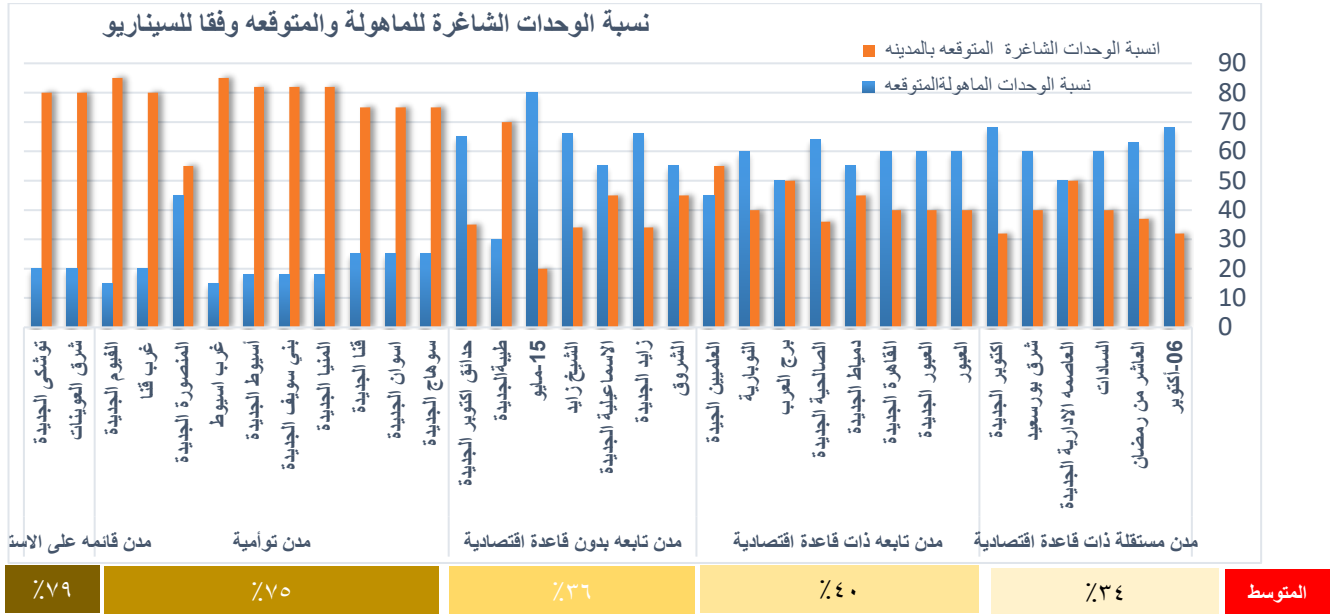
-عدم تحسين وسائل النقل العام (رسمي او غير رسمي) فيصعب من الانتقال ويزيد من تكلفة الانتقال.

جدول (٨) يوضح السيناريو الثاني للمدن الجديدة

مدن الجيل	المدن الجديدة	اجمالي الوحدات السكنية	اجمالي الوحدات السكنية الجارى اثنائها	نسبة الشغور المتوقعة	الوحدات السكنية الشاغرة المتوقعة
مدن مستقلة ذات قاعدة اقتصادية	٠٦-أكتوبر	٦٥١,٥٧٧	٢١,٤٣٢	٣٢	٢١٥٣٦٣
	العاشر من رمضان	٢٣٤,٩٤١	٤,٥٣٢	٣٧	٨٨٦٠٥
	السادات	٦٢,٤٥٣	٥,٦٧٤	٤٠	٢٧٢٥١
	العاصمة الادارية		١٨٩,٣٢١	٥٠	٩٤٦٦١
	شرق بورسعيد		٩٧,٣٤٠	٤٠	٣٨٩٣٦
مدن تابعه ذات قاعدة اقتصادية	اكتوبر الجديدة		٤٣,٢٣٥	٣٢	١٣٨٣٥
	العبور	٨٧,٥٣٢	٥,٤٢٢	٤٠	٣٧١٨٢
	العبور الجديدة		١٢١,٣١٢	٤٠	٤٨٥٢٥
	القاهرة الجديدة	٧١,٠٧٢	٨٩٦	٤٠	٢٨٧٨٧
	دمياط الجديدة	٥٦,٩١٨	٤,٣٢١	٤٥	٢٧٥٥٨
	الصالحية الجديدة	٧,٨٤٠	٥٦٧	٣٦	٣٠٢٧
	برج العرب	٥٤,١٢٣	٢,١٣١	٥٠	٢٨١٢٧
	النوبارية	٥٧,٦٠٠	٥٦٤	٤٠	٢٣٢٦٦
	العلمين الجيدة		١٢١,٣٤٢	٥٥	٦٦٧٣٨
	الشروق	٢٠٨,٩١٢	٤,٣٢١	٤٥	٩٥٩٥٥
مدن تابعه بدون قاعدة اقتصادية	زايد الجديدة		٢٤,٣٢١	٣٤	٨٢٦٩
	الاسماعيلية الجديدة		٥٤,٣٢٣	٤٥	٢٤٤٤٥
	الشيخ زايد	٧٢,٩٤٢	١,٣٦٥	٣٤	٢٥٢٦٤
	١٥-مايو	٩٤,٥٣١	٢,٣٢١	٢٠	١٩٣٧٠
	طيبة الجديدة	٥,٠٢٢	٣١٣	٧٠	٣٧٣٥
	حدائق اكتوبر الجديدة		٩,٨٧٧	٣٥	٣٤٥٧
	سوهاج الجديدة	٣٠,٠٥٤	٤٥٤	٧٥	٢٢٨٨١
	اسوان الجديدة	١٦,٥٣٢	٤٣٢	٧٥	١٢٧٢٣
	قنا الجديدة	٣,٤٧٧	٢٣١	٧٥	٢٧٨١
	المنيا الجديدة	٨,٣٢١	٣٤٢	٨٢	٧١٠٤
مدن توأمية	بني سويف الجديدة	٣٠,٩٧٢	٤٦١	٨٢	٢٥٧٧٥
	أسيوط الجديدة	٢١,٣٤٢	٣٤٢	٨٢	١٧٧٨١
	غرب اسيوط		٤٤,٤٠٠	٨٥	٣٧٧٤٠
	المنصورة الجديدة		١٨٥,٠٠٠	٥٥	١٠١٧٥٠
	غرب قنا		٣٤,٣٢٢	٨٠	٢٧٤٥٨
	الفيوم الجديدة	٥,٥٩٧	٥٦٤	٨٥	٥٢٣٧
	شرق العوينات		٢٣,١١١	٨٠	١٨٤٨٩
	توشكى الجديدة		١,٠٠٠	٨٠	٨٠٠
الاجمالي	١٧٨١٧٥٨	١٠٠٥٥٨٩		١٢٠٢٨٧٢,١٨	

المصدر: الباحث اعتمادا على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-تعداد العينة ٢٠١٦ للمباني والمنشآت

شكل (١٢) يوضح نسبة الوحدات الشاغرة للمأهولة المتوقعة وفقا للسيناريو الثاني (المصدر الباحث)



نلاحظ ان مسار هذا السيناريو أدى الى انخفاض نسبة الوحدات الشاغرة على مستوى الجمهورية بشكل عام والمدن ذات القاعدة الاقتصادية بشكل خاص (سواء

#### ٩ التوصيات المستنتجة

بشكل عام هناك ضرورة للإسراع في دراسة الخلل والفجوة النوعية الناتجة عن عدم تناسب نوعية العرض الموجود من الاسكان مع الشريحة المستهدفة. والإعتراف رسميا بأن قضية الوحدات الشاغرة هي قضية اقتصادية اجتماعية ولها مردود كبير على المستوى القومي والسياسي. حيث تشير الإحصاءات إلي وجود نحو ١٢,٥ مليون وحدة سكنية شاغرة طبقا لتعداد ٢٠١٧ و يفرض أن متوسط سعر الوحدة ١٥٠ ألف جنيه فإن ما يقرب من ٢ تريليون جنية هو حجم الرصيد المالي المخزن في السوق العقاري المصري.

١/٩ تتعدد أسباب الشعور السكني ويمكن تقسيمها في مصر إلى نوعين رئيسيين:

**الأول - الشعور لأسباب اقتصادية:** منها عدم ملائمة المعروض من الاسكان مع قدرة فئة الاسكان الاقتصادي والمتوسط، مع ارتفاع تكاليف المعيشة، والمضاربة العقارية وتحول الوحدة السكنية الى مخزن القيمة، بالإضافة الى عدم وجود فرص عمل مع صعوبة الانتقالات الى اماكن العمل..

**الثاني: الشعور لأسباب تخطيطية:** تتلخص في غياب بعض عناصر العمران الرئيسية مثل (الخدمات، وسائل النقل العام، اماكن عمل)، وارتفاع تكاليف الاعاشة، او تبعثر التنمية بين اجزاء المدينة دون استكمالها مرحليا.

#### ٢/٩ السياسات والاستراتيجيات على المستوى القومي

- توجيه جزء من الاستثمارات إلى تطوير أداء المدن القائمة باعتبارها حاضنة للنمو السكاني الحالي وكيفية تقنين أوضاع جزء من الاسكان غير الرسمي بما يؤدي الى ثبات أو خفض مخزون القيمة للاسكان.
- تكوين هيكل مؤسسي مؤهل لإدارة قضية الوحدات الشاغرة أو تشكيل ادارة متخصصة داخل الهيكل المؤسسي الحالي: يعمل على تحسين قاعدة البيانات من خلال رصد ومتابعة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة، ويتم عمل إطار تنظيمي وهيكل لها ويكون لها الحق في اتخاذ كافة الاجراءات القانونية والمالية تجاة اى وحدة مغلقة بعد تقييم الاسباب من خلال جمع معلومات عن ملاكها وسبب غلقها. وإعداد خطة للمتابعة واضحة المعالم تحقق المتابعة لمعدلات الإنجاز بالمدينة وعلاقتها بنسبة الوحدات الشاغرة.
- وضع إطار تنظيمي ومؤسسي لتحديث البيانات كل خمس سنوات حد أقصى، حتى تمكن الجهات المسؤولة من عمليات الرقابة وتقييم الأداء. لما لهذه المعلومات من دور فعال في كفاءة الإدارة وفعاليتها وفي تعديل مسار التخطيط أو اتخاذ القرارات المناسبة.
- البعد التشريعي والقانوني: هناك حاجة إلى وثيقة لسياسة الإسكان وبها جزء يخص الوحدات الشاغرة.

- **البعد التمويلي:** خفض قيمة دخل الفئة المستهدفة من دعم قانون التمويل العقاري بدلاً من أن ٢٣٠٠٠ يصبح ١٥٠٠٠. وإستقطاب بعض فئات السكان المستهدفة (اقتصادي ومتوسط) لحاجة المشروعات في المدن الجديدة اليهم. ولتحويل مسار هجرتهم عن المدن القائمة. وفي هذه الحالة يتم تحديد السعر بناء على قدرة المشتري وتؤخذ التكلفة في الاعتبار ليس بهدف الاعتماد عليها في حساب السعر ولكن لحساب مقدار الدعم الذي يتطلبه استقطاب هذه الفئة وتدبير هذه التكلفة من مصادر أخرى.

### ٣/٩ السياسات والاستراتيجيات على مستوى المدن الجديدة

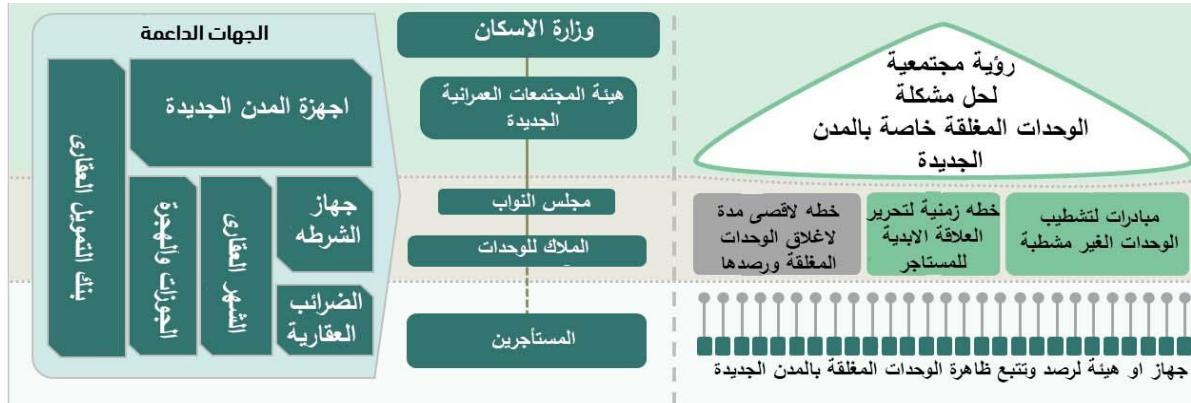
- تحديد مواقع المدن الجديدة المقترحة بالقرب من مواقع القاعدة الاقتصادية.
- يجب في البداية الوقوف على أليات محددة تعيد صياغة سياسات الإسيطان للمدن الجديدة التي تم تنفيذها بالفعل قبل البدء بمواصلة زيادة أعداد التجمعات الجديدة المقترحة.
- السعي الى تحقيق التوازن بين الاستيطان البشري والاستيطان الخدمي والصناعي. لذا يجب طرح مشروعات تنمية سريعة الجدوى بالمدن الجديدة كالجامعات والمراكز التجارية وإستقطاب منشآت أعمال صناعية وحرفية تعطي دفعة للقاعدة الاقتصادية.
- تشجيع المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر من خلال توفير الإطار المؤسسي والتشريعي اللازم وتيسير اجراءات تأسيسها ومسانداتها طول فترة التشغيل ومنح القروض المناسبة. تشجيع المستثمرين على اراض المصانع من خلال وضع حوافز -الإعفاء الضريبي لعدد من السنوات والسعر يقل عن المدينة القائمة.
- توفير نظام لتقييم الأداء ومتابعة تطوير نمو المدينة الجديدة. وتطبيق التنمية المرحلية في التنفيذ وامكانية تصحيح مسار السياسات المتبعة في تشجيع الاستيطان.
- تختلف أليات تحفيز إستغلال الوحدات السكنية الشاغرة بإختلاف مستوى الإسكان. وفيما يلي نشير الى اهمها:

أليات تحفيز خاصة بالإسكان المنخفض والمتوسط	أليات تحفيز خاصة بالإسكان فوق المتوسط والفاخر
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تسهيل التمويل العقاري والعمل على دعم الوحدة السكنية وخفض قيمة الاقساط الشهرية بما يناسب دخل الفئة المستهدفة.</li> <li>- توفر فرصة عمل أو وجود ربط جيد بمواقع العمل القريبة وتوافر مواصلات عامة تسهل من عملية النقل وبتكلفة تناسب الدخل.</li> <li>- وجود مواصلات عامة تربط المدينة الجديدة بالتجمعات المحيطة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الاهتمام بمؤشرات جودة الحياه (المسطحات الخضراء والاستعمالات الترفيهية وتوافر الاحتياجات اليومية....).</li> <li>- ايجاد اتصالية عالية بالتجمعات المحيطة.</li> <li>- توفير الخدمات التي تناسب كل افراد الاسرة، بالإضافة الى ضرورة تحقيق الامن والامان.</li> <li>- يجب ان يصاحب ذلك وجود ضريبية على الوحدات المغلقة سنويا.</li> </ul>

### ٣/٩ سياسات وأليات وبرامج للتعامل مع قضية الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة

- في البداية نطرح تساؤل رئيسي ترتبط إجابته بخفض نسبة الوحدات الشاغرة وهو كيف يمكن التحويل من وحدات شاغرة الى وحدات مؤجرة؟ وتوصل البحث الى بعض الاليات الممكن ان تساعد في ذلك مثل:
- عمل ضوابط للسماح بالإيجار في السكن الاجتماعي.
- تطبيق حوافز لمالكي العقارات على وضع الوحدات الشاغرة في السوق.
- دعم العائلات الفقيرة التي تبحث عن الإيجار على المدى الطويل. ويرتبط هذا المكون ارتباطاً وثيقاً بالإجراءات الواردة في قانون الإيجار، ولكنه يضيف أيضاً برامج قروض ومنح لتشجيع إكمال وتسويق الوحدات ذات الأسعار المعقولة. وتشجيع تشكيل شركات إدارة العقارات المستأجرة.
- كبح المضاربة في سوق العقارات عن طريق إعادة رفع ضرائب التصرفات العقارية على العقارات المباعة خلال عشر سنوات من شرائها، مع خفضها لمدد أطول.
- فرض ضرائب تصاعدية على الوحدات المغلقة وخاصة الوحدات المرتبطة بالاستثمار وتقل الضرائب على الأشخاص العاملين بالخارج في حالة امتلاكه لعقار واحد فقط.
- وضع إطار مؤسسي وتشريعي يربط وينسق بين الجهات المختلفة كما يوضح الشكل (١٣)

شكل (١٣) الأبعاد الرئيسية والأطراف والاطار المؤسسي لحل مشكلة الوحدات المغلقة- المصدر الباحث



## المراجع

## References

- درويش، هدى الأمير. (٢٠١٥). الوحدات السكنية الشاغرة: تحفيز استغلالها بأليات عمرانية. رسالة دكتوراه. قسم التخطيط العمراني. كلية التخطيط الإقليمي والعمراني. جامعة القاهرة. القاهرة. مصر.
- Darwish. H. A. (2015). Vacant Housing Units: Motivating Their Utilization Through Urban Planning Tools. PhD Thesis. Urban Planning Department, Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University. Cairo. Egypt.
- راجح، أبو زيد. (٢٠٠٨). العمران المصري: رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠. القاهرة: المكتبة الأكاديمية للنشر والتوزيع.
- Al-Rajhi. A. A. (2008). Egyptian Urban: Egyptian Urbanism: Observing the Developments of Urban in Egypt Land at the Late Twentieth Century and Exploring Its Future Approaches Until 2020. Cairo: Academic Bookshop for Publishing and Distribution.
- الرئيس أنور السادات. (١٩٧٤). البرنامج العام للدولة الذي قدمه الرئيس أنور السادات الي الاجتماع المشترك للجنة المركزية ومجلس الشعب: ورقة أكتوبر. الرئيس محمد أنور السادات، والاتحاد الاشتراكي العربي، واللجنة المركزية. جمهورية مصر العربية.
- President Anwar Sadat. (1974). The General Program for the State that the President Anwar Sadat Presented to the Joint Meeting of the Central Committee and the People's Assembly: October Paper. President Mohamed Anwar Sadat, the Arab Socialist Union, and the Central Committee. The Egyptian Arabic Republic.
- إبراهيم، محمد عبد الباقي. (١٩٩٥). مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية والتطبيق: البحث عن النظرية المحلية. مؤتمر مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- Ibrahim. M. A. (1995). New Urban Settlements Future Between Theory and Practice, Research on Local Theory. The Future of New Urban Settlements Conference. New City Communities Authority.
- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية. (١٩٩٩). مبارك والعمران: إنجازات في الحاضر وأحلام للمستقبل. القاهرة: وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
- Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities. (1999). Mubarak and Urbanism: Achievements of the Present and Dreams for the Future. Cairo: Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities.
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. (لا يوجد تاريخ). متاح علي: <http://www.newcities.gov.eg/about/> الهدف.aspx.
- New Urban Communities Authority. (No Date). Available at: <http://www.newcities.gov.eg/about.aspx> الهدف/
- الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية. (٢٠٠٨). اتفاقية منحة الدعم الفني لإصلاح السياسات القطاعية بين حكومتي مصر والولايات المتحدة الأمريكية: دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى. الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية: مكتب السياسات والقطاع الخاص في مصر.
- U.S. Agency for International Development (USAID). (2008). Technical Assistance for Policy Reform: Housing Study for Urban Egypt. USAID: Egypt Policy and Private Sector Office.

- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري. (٢٠٠٩). التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت. وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. جمهورية مصر العربية.
- Central Agency for Public Mobilization and Statistics CAPMAS. (2016). Egypt General Census of Population, Housing and Institutions. Ministry of Planning and Economic Development. The Egyptian Arabic Republic.
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري. (٢٠١٦). التعداد العام للسكان وظروف السكن. وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. جمهورية مصر العربية.
- Central Agency for Public Mobilization and Statistics CAPMAS. (2016). Egypt General Census of Population and Housing Conditions. Ministry of Planning and Economic Development. The Egyptian Arabic Republic.
- وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، والمرصد الحضري الوطني بمصر. (٢٠١٢). ندوة حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبعة مدن مصرية. الهيئة العامة للتخطيط العمراني، والبرنامج الألماني للأمم المتحدة. القاهرة.
- The Ministry of Housing and Urban Communities, and The National Urban Observatory in Egypt.(2012). General Organization for Physical Planning, and German Program for the United Nations. Seminar on the State of the Urban Environment and Housing Appling to Seven Egyptian Cities. Cairo.
- شوكت، يحيي. وابوطويلة، عمرو. (٢٠١٣). العدالة الاجتماعية والعمران: خريطة مصر. القاهرة: وزارة الإسكان الظل.
- Shawkat, Y., and Abotawila, A. (2013). Social Justice and the Built Environment: A Map of Egypt. Cairo: Shadow Ministry of Housing.
- صلاح، نهلة محمد. (٢٠١٥). التوازنات الغائبة: التوسع في الاستثمار العقاري وعجز القطاع السكني في مصر. القاهرة. جمهورية مصر العربية.
- Salah, N. M. (2015). Absent Balances: The Expansion of Real Estate Investment and Deficit of the Housing Sector in Egypt. Cairo. Arab Republic of Egypt.
- بنك الإسكان والتعمير، قطاع الاستثمار والتعمير. (٢٠٠٦). الإدارة العامة للتسويق الإسكاني: بحث عن أساليب جديدة للتسويق. القاهرة. جمهورية مصر العربية.
- Housing and Development Bank, Investment and Construction Sector. (2006). the General Administration of Housing Marketing: a Search for New Methods of Marketing. Cairo. The Egyptian Arabic Republic.
- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء. (٢٠٠٥). دراسة استرشادية حول تجربة مصر في تقدير الاحتياجات الإسكانية باستخدام المؤشرات هيئة التخطيط العمراني. وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية. القاهرة. جمهورية مصر العربية.
- Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities, Housing and Building Research Center. (2005). an Indicative Study on Egypt's Experience in Estimating Housing Needs Using Indicators Urban Planning Authority. Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities. Cairo. The Egyptian Arabic Republic.
- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، قطاع الإسكان. (٢٠١٢). دراسة عن الإسكان واحتياجاته حتى عام ٢٠٢٥. وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية. جمهورية مصر العربية.
- Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities, Housing Sector. (2012). Study on Housing and its Needs to the Year 2025. Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities. Arab Republic of Egypt.
- وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، ومؤسسة التمويل العقاري الكندي، والوكالة الكندية الدولية للتنمية، والهيئة العامة للتخطيط العمراني، والبرنامج الألماني للأمم المتحدة. (٢٠١٢). حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبعة مدن مصرية. الهيئة العامة للتخطيط العمراني. القاهرة.
- Ministry of Housing and Urban Housing, Canadian Finance Corporation for Development, General Organization for Physical Planning, and German Program for the United Nations. (2012). the State of the Urban Environment and Housing Appling to Seven Egyptian Cities. General Organization for Physical Planning. Cairo.
- صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري. (٢٠١٧). القاهرة. جمهورية مصر العربية.



- Social Housing and Mortgage Finance Fund Performance Report. (2017). Cairo. The Egyptian Arabic Republic.
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري. (٢٠٠٦). التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت. وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. جمهورية مصر العربية.
- Central Agency for Public Mobilization and Statistics CAPMAS. (20٠٦). Egypt General Census of Population, Housing and Institutions. Ministry of Planning and Economic Development. The Egyptian Arabic Republic.
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء المصري. (٢٠٠٨). التعداد العام للسكان وظروف السكن. وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. جمهورية مصر العربية.
- Central Agency for Public Mobilization and Statistics CAPMAS. (20٠٨). Egypt General Census of Population and Housing Conditions. Ministry of Planning and Economic Development. The Egyptian Arabic Republic.
- الجهاز المركزي المصري للتعبئة العامة والإحصاء. (٢٠٠٨). دراسة الإحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر. وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. جمهورية مصر العربية.
- Central Agency for Public Mobilization and Statistics (CAPMAS). (2٠٠٨). Study of Current and Future Housing Needs in Egypt. Cairo, Egypt.
- وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. (١٩٩٧). الإستراتيجية القومية للتنمية الإقتصادية والإجتماعية فى مستهل القرن الحادى والعشرين. القاهرة. مصر.
- Ministry of Planning and Economic Development. (1997). National Strategy for Economic and Social Development at the Beginning of the Twenty-first Century. Cairo. Egypt.
- إبراهيم، محمد عبد الباقي. (لا يوجد تاريخ). تجربة المدن الجديدة في مصر: تصور النظرية في غياب استراتيجية وطنية للاستيطان. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية. القاهرة، مصر.
- Ibrahim, M. A. (no date). The Experience of New Cities in Egypt. Center for Planning and Architectural Studies: Perception of theory in the absence of a national settlement strategy. CPAS.
- Blossie, F. (2012). Is taxing inhabitation effective? Evidence from the French tax scheme on vacant housing. Master Thesis jointly delivered by Sciences Po Paris, the Ecole polytechnique and the ENSAE, France. pp. 8-9;Cairo. Egypt.
- EGYPT HOUSING PROFILE.(2015). ARAB REPUBLIC OF EGYPT MINISTRY OF HOUSING, UTILITIES, AND URBAN COMMUNITIES,UN-HABITAT REGIONAL OFFICE FOR THE ARAB STATES
- EGYPT HOUSING PROFILE.(2015), ARAB REPUBLIC OF EGYPT MINISTRY OF HOUSING, UTILITIES, AND URBAN COMMUNITIES,UN-HABITAT REGIONAL OFFICE FOR THE ARAB STATES
- Khor, A., (2014). A Study of the Natural Vacancy Rate in Singapore's Office Market. Working Paper, Department Of Real Estate, National University of Singapore.
- Kolko, J. (2011). Where Vacancies Are High. Article, trulia trends.
- Thoma, M. (2005). The Natural Vacancy Rate for Housing. Article, Economist's view.
- Wahdan, D. (2007). Socio-technical Comparison of Unequal Urban Mass-transit Systems in Gurgaon (India) and Sitta October (Egypt)." world Society foundation.

## **Inflation of the phenomenon of vacant units in new cities in Egypt**

### **- Analysis of quantitative and qualitative dimensions and future scenarios to intervention**

#### **Abstract:**

The phenomenon of vacant housing units or the gap between the demand on housing units and offered is considered, One of the main issues in the housing sector in Egypt. Although, it is common practice in the developed world that higher vacancy rates lead to lower prices, especially in the range of at least 500 feet (0.7-10%) (Kolko, J., 2011). However, this is contrary to what happens in the case of Egypt, as will clarify the research. Therefore, the issue of vacant units reflects economic dimensions, in addition to urban dimensions. Despite the efforts made by the state to achieve this, reports confirm that about 30% of the housing balance is not used in a country suffering housing crisis. Therefore, the phenomenon of vacant units requires further exploration, as one of the ruling variables in housing indicators in Egyptian cities.

In order to achieve this, the research discussed four main axes. The first was to identify the origin of the new urban communities and the purpose of their establishment, in addition to the most important challenges they face through the inductive approach. The second concerned the monitoring of the most important concepts of vacant units, their types and acceptable vacancy rates, in addition to the causes of vacancy in general through the analytical descriptive approach. The third axis is to monitor and analyze the quantitative and spatial distribution of the vacant units in the new urban communities at the level of the Republic through statistical data in addition to conducting a sample on some cities and devising reasons for vacancy in the new cities through the comparative and analytical approach to end the research in the fourth axis by preparing future scenarios for the development of Vacant units according to current status trends or trying to avoid negatives through the deductive approach. To propose policies to be followed.

**Key words:** Challenges facing new urban communities; Procedural definitions of vacant housing units; The natural vacancy rate for housing (NVR); Reasons for the increase in vacant unites; Mechanisms to deal with the issue of vacant units.