

السياسة الاقتصادية لاسكان محدودى الدخل

نادية على سالم النمر*

السياسة الاقتصادية لاسكان محدودى الدخل

أولاً : - استراتيجيية وآلية العمل فى قطاع الإسكان فى ضوء النظرية الاقتصادية :

(١) آلية العمل فى قطاع الإسكان^(١)

يعتبر قطاع الاسكان احد القطاعات الاقتصادية التى يتكون منها الاقتصاد القومى ، ولذلك فان قطاع الاسكان يخضع للقواعد الاقتصادية التى تنظمها النظرية الاقتصادية ، أى أن يتحدد حجم قطاع الاسكان من خلال قوى السوق ، حيث يلعب العرض والطلب دوراً أساسياً فى تحديد ما ينفقه الأفراد على الاسكان وما يحصل عليه المستثمرون من عائد فى مقابل ما تم دفعه من استثمارات فى قطاع الاسكان ، على اعتبار ان المستهلكين طالبى الوحدات السكنيه يمثلون جانب الطلب والمستثمرين عارضى الوحدات السكنيه يمثلون جانب العرض .

وترتبط الظروف السكنيه ارتباطاً عضوياً بمدى تحسن الظروف الاقتصادية على المستوى القومى وتطورها ، مع الأخذ فى الاعتبار اختلاف السياسات المؤثرة على السكن باختلاف الدول والمدن . كما أن الزيادة فى الانفاق على الاسكان الناتجة من التطور الاقتصادى المتسبب فى الزيادة

* أ.د. نادية على سالم النمر . استاذ الاقتصاد - جامعة بنها .

فى الدخل وبالتالى الانفاق تترجم فى شكل عائد على الاسكان عند معدلات مختلفة حسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية فى الدول والمدن المختلفة .

ومن اللافت للنظر أن هناك اتساقاً وتشابهاً كبيراً فى الانفاق على الاسكان فى دول العالم المختلفة إذ أن الانفاق على الاسكان مثله مثل الانفاق على اغلب السلع يزداد مع زيادة دخل الأسرة فى كل المجتمعات الحضرية حتى يصل إلى نسبة معينة من الدخل ثم يبدأ فى الانخفاض .

فمع عمليات التقدم الاقتصادى نجد أن متوسط الدخل المنفق على الاسكان عند مستويات مختلفة من التطور الاقتصادى يزداد من حوالى ٥٪ إلى حوالى ٣٠٪ من دخل الأسرة قبل أن يبدأ فى الانخفاض مرة أخرى ، وهذه الظاهرة يجب أن تؤخذ فى الاعتبار ، وذلك لأن الأسر تعطى اولويات متزايدة فى الانفاق على الاسكان عندما يزداد الدخل ، حيث تصبح مشكلة الغذاء اقل اهمية بعد حد معين من الاشباع وتتقدم عليها مشكلة الاسكان . وهذا يدفع إلى زيادة الانفاق تجاه الاسكان مما يخلق امكانية التحسين السريع لأوضاع الاسكان مع عمليات التطور او التقدم الأقتصادى المستمر الذى ينعكس بدوره فى زيادة متتالية فى متوسط دخل الأسرة .

(٢) البعد الاستراتيجى لسياسة الاسكان :

لكى يعمل قطاع الاسكان بكفاءة عالية فانه يجب أن توضع استراتيجية للاسكان تهدف الى تحقيق الأهداف التالية :-

(أ) الأستخدام الأمثل للموارد المتاحة من اجل الحصول على أفضل اسكان ممكن من خلال الاستثمارات المنفقة بكفاءة وإنتاجية عالية .

(ب) الاستجابة السريعة لاحتياجات وموارد كل فئات السكان بما فيهم الفقراء لتمكينهم من الحصول على المسكن الملائم بالأسعار المناسبة .

(ج) الحفاظ على البيئة ، من خلال التوفيق والتكيف بين الاحتياجات الاسكانية والموارد المتاحة بشكل متتالى ومستمر دون تدمير أو تشويه للطبيعية ودون احداث تلوث للبيئة .

إن خلق قطاع اسكانى قادر على تحقيق الأهداف السابقة يتطلب خلق ظروف مناسبة وقادرة على دفع سوق الاسكان للعمل بكفاءة عالية . وتلعب الحكومة دوراً أساسياً فى ذلك عن طريق سن

القوانين ووضع القواعد المنظمة للاسكان ، الممارسات الادارية ، الاستثمار ، الضرائب ، الاعانات ، والعديد من السياسات الأخرى التي تعتبر من أهم الدعائم الأساسية فى تشكيل سوق الأسكان . كما تتأثر اسواق الاسكان بالعوامل الاقتصادية و الاجتماعية إلى جانب السياسات الحكومية من اجل تحقيق الأهداف الأساسية اللازمة لتشغيل قطاع الاسكان بكفاءة عالية .

ولكن فى كثير من الأحوال لا تتوفر كل هذه العوامل مما يدفع الفئات الفقيرة من السكان للخروج من السوق الفعلى للاسكان . ويضطروهم للبحث بكل الطرق غير القانونية للحصول على الأراضى المهجورة أو الخالية وغير الملائمة للسكن من اجل تشييد الوحدات السكنية التى لا تحقق الحد الأدنى الآمن لاحتياجاتهم الأساسية من المأوى وتفتقد إلى المرافق الصحية مع زيادة معدل التزاحم كما تستخدم وسائل بدائية فى البناء مثل استخدام الأخشاب او الخيام او الطين فى بعض الأحيان مما يسبب تشويه البيئة وزيادة التلوث مع زيادة الأمراض الخاصة بالصحة والأمراض الاجتماعية .

إن الطلب على الاسكان قد يقل او ينكمش بسبب عدم وجود مؤسسات ذات فعالية لحماية حقوق الملكية وعدم وجود نظام فعال لتسجيل الملكية الخاصة ، كما لا يوجد نظام لامداد الأفراد بمصادر التمويل الثابت طويل الأجل من أجل تمويل الاسكان .

وينتج عن ذلك أن يكون عرض الاسكان غير قادر على الاستجابة للطلب كنتيجة لانخفاض الاستثمار فى الامداد بالبنية الأساسية أو بسبب الاحتكار الذى يتحكم فى الأراضى المتاحة ومواد البناء وتشبيد المساكن الملائمة ، كما أن التوسع فى المخزون من المساكن يكون له تأثير مدمر على البيئة مع الاسراف فى استخدام الأراضى مما يخلق تلوثا كبيرا فى البيئة ومشاكل فى تصريف النفايات مع زيادة معدل التزاحم فى المجتمع الحضرى .

إن اخفاق سوق الاسكان بهذا الشكل يستدعى وجود دور حقيقى شرعى أو حتى تحكمى للدولة من أجل ضمان عمل قطاع الاسكان بشكل ايجابى وفعال .

ولكن عند تدخل الدولة لتصحيح الأخطاء الموجودة فى سوق الاسكان يجب الابتعاد بقدر الإمكان عن استخدام الطرق التى تعرقل العمل فى سوق الأسكان . وذلك لأن كثيرا من الحكومات تضع سياسات اسكانية جيدة ولكن عند التطبيق تكون هى السبب الأساسى فى تدمير أليات سوق الاسكان .

اذ قد تمتع القوانين المنظمة للاسكان التوسع فى بناء الوحدات السكنية فى الأراضى الزراعية وتضمن فى نفس الوقت التوسع المنظم فى الأراضى المقسمه والمخصصة لبناء الوحدات السكنية الملائمة وتكون مطلوبة لحماية البيئة من التلوث والحد من معدل التزاحم فى الحضر لضمان حماية السكان . ولكن غالبا ما تكون النتيجة عكس ذلك اذ أن هذه القيود تكون زائفة وغير مطبقة فى الواقع العملى حيث يتم البناء على الأراضى الزراعية والأراضى غير المخصصة للبناء باستخدام طرق ومواد البناء غير الملائمة مما ينتج عنه زيادة وارتفاع فى تكاليف الأرض والأسكان بعيداً عن تحقيق الفائدة الموجه . بالإضافة إلى أنه بمجرد ارتفاع اثمان الوحدات السكنية غالبا ما تتدخل الحكومة للتحكم فى الأسعار بطرق تعمل على تفاقم المشاكل اكثر من ايجاد حلول لها . اذ عندما تتدخل الدولة بقوة اما عن طريق انتاج وحدات سكنية مباشرة للاحلال محل المساكن الخاصة او عن طريق هدم الأحياء الفقيرة ونزع ملكيتها من الساكنين ، فى هذه الأحوال تدخل هذه التصرفات فى اطار المظاهر الناتجة عن المشاكل الحقيقية اكثر من التدخل لعلاج اسبابها الفعلية .

وعلى ذلك فان استراتيجيه الاسكان ذات الفعالية والكفاءة القادرة على النهوض بسوق الأسكان بشكل مباشر هى التى تواجه المشاكل الحقيقية للاسكان من خلال اسبابها الفعلية وليس بعلاج مؤقت لمظاهرها المباشرة ، وذلك من خلال جعل قطاع الأسكان قادراً على العمل بكفاءة عالية اذ أن هذه الاستراتيجية تخدم اهداف كل أفراد المجتمع مستهلكين ومنتجين ومولدين فى المحافظات الحضرية والريفية . هذه الاستراتيجية تسمح لكل عضو أن يقوم بدوره بأكثر الطرق فعالية فى ضوء الظروف الممكنة المتاحة على ان تقوم الحكومة بدورها باستخدام قوة نفوذها فى ادارة مواردها المحدودة بفعالية ، وبذلك يعمل كل فرد فى قطاع الأسكان بكفاءة لمقابلة الاحتياجات السكنية .

أ- ان وضع استراتيجية للاسكان ذات فعالية وكفاءة يجب ان تقوم على عدد من الأسس يخص جانب الطلب منها ما يلى :-

(أ) تطوير القوانين المنظمة لحقوق الملكية .

(ب) تطوير القواعد المنظمة للرهن العقارية .

(ج) تحديد اهداف الدعم والضرائب .

ان عدم ضمان ملكية الأراضى تؤدى إلى تخفيض الاستثمارات وتؤثر على نوعية الاسكان

ومدى ملائحته للشروط الصحية للسكن . وعلى العكس من ذلك فإن ضمان الملكية يكون مصاحباً بزيادة قيمة الملكية والرغبة فى الاقتراض ذى الضمان الذى غالباً ما يكون بقيمة المساكن من خلال التمويل الرسمى للأسكان ، كما يؤدى ضمان الملكية إلى زيادة معدلات الاستثمار فى تشييد الاسكان والتحسينات المصاحبة لذلك .

ان اتاحة التمويل فى قطاع الاسكان يؤدى إلى تعزيز مقدرة الأسر على زيادة مشترياتهم من الوحدات السكنية او زيادة مقدرتهم على التشييد والبناء ، كما يسمح بتخصيص افضل لموارد الأسر بين الاستخدامات المختلفة من اسكان وسلع اخرى او حتى الادخار خلال حياتهم .

كما أن الضرائب والاعانات تؤثر على رغبة الأسر فى الانفاق على الاسكان بشكل ايجابى او سلبى مما يؤثر على الطلب ، إلا أن ذلك يتوقف على الطريقة والشكل الذى يقدم به الدعم او يخصم به الضرائب .

ب- ان وضع استراتيجيه للاسكان ذات فعالية وكفاءة يجب ان تقوم على عدد من الأسس يخصص جانب العرض منها ما يلى :-

(أ) توصيل البنية الأساسية للأراضى المخصصة لبناء وحدات سكنية ملائمة .

(ب) تطوير قانون الأراضى والمساكن .

(ج) تنظيم المباني الصناعية .

بالاضافة إلى هذه الأسس توجد ايضا عدد من السياسات يمكن أن تؤثر على جانب العرض

منها :-

- السياسات التى تؤثر فى ضمان الملكية العقارية ومدى امكانية استخدامها كأصول

رأسمالية حقيقية لتأمين استخدامها فى التمويل طويل الأجل . اذ أن هذه السياسات

تؤثر على الرغبة والطلب الحقيقى فى ملكية العقارات باعتبارها أصولاً رأسمالية .

* - السياسات التى تؤثر على عدد المستثمرين فى العقارات والراغبين فى تشييد الوحدات

السكنية .

- السياسات التي تؤثر على حجم الوحدات السكنية المتاحة لمقابلة احتياجات المستهلك النهائي من هذه الوحدات .
 - السياسات التي تؤثر على الأسعار ومن ثم القدرة على شراء الوحدات السكنية .
- كل هذه السياسات تؤثر بشكل كبير بصورة أو أخرى على التكاليف ، والنوعيات المتاحة من المسكن ، ونتاج الوحدات السكنية فى شكلها النهائى الذى يتلائم مع احتياجات السكان . ويمكن التعرف على نتائج السياسات السابقة من خلال عدد من المؤشرات مثل :
- (أ) معدل التزاحم .
 - (ب) هيكل الاحلال .
 - (ج) اثمان الوحدات السكنية .
 - (د) الایجارات .
 - (هـ) علاقة اسعار الوحدات السكنية بالنسبة للدخل والى تعكس غالبا الكفاءة النسبية لسوق الاسكان .

وبالرغم من وجود اتساق وتشابه كبير فى الطلب على الاسكان بين الدول المختلفة حيث الاتفاق على الاسكان يخضع لنفس العوامل التى يخضع لها الاتفاق على السلع الأخرى ، إلا ان جانب العرض الاسكانى يختلف كثيراً عن الطلب حيث حساسية واستجابة العرض تكون شديده الخصوصية بين الدول وغالبا ما تخضع لأهداف واغراض مختلفة باختلاف الدول .

اذ ان استجابة العرض للتغير تتأثر بشدة بدور القطاع العام فى الامداد والمرافق والقواعد المنظمة لقطاع الاسكان وتنظيم التشييد فى قطاع الصناعة .

كما أن التأثير على عرض الاسكان ومدى استجابته للدوران كأداة فى عجلة الانتاج يؤدي الى انتعاش الاقتصاد القومى ، من خلال احداث دفع للمخلف عن طريق التوسع فى انتاج مستلزمات الانتاج اللازمة لتشيد الوحدات السكنية مما يساهم فى زيادة الانتاج وتشغيل العمالة وتوظيف الاستثمار ومن ثم زيادة الدخل والاتفاق على الاسكان ، والدفع للامام من خلال التوسع فى انتاج

الوحدات السكنية وما يصاحبها من زيادة فى الاستثمار والتشغيل والدخل والانتفاق . مما يؤثر على الحياة الاقتصادية ويدفعها للأمام .

تعتبر القواعد والأسس القانونية التى تضعها الدولة من أكثر الأشياء تأثيراً على كفاءة وحساسية عرض الاسكان وهى التى يمكن من خلالها تنظيم آليات العرض الاسكانى بالإضافة إلى السياسات اللازمة للامداد بالبنية الأساسية والمرافق.

فعندما تقدم البنية الأساسية بشكل ملائم بهدف زيادة التوسع فى الطلب على الأراضى التى تم امدادها بالخدمات اللازمة فإن اسعار هذه الأراضى تظل متخفضة مما ينعكس على تخفيض التكاليف وبالتالي اثمان الوحدات السكنية .

اما فى حالة عدم كفاية الاستثمارات اللازمة للبنية الأساسية مثل اعداد الشوارع ، وتوصيل المياه ، الصرف الصحى ، ووسائل الصحة العامة ، فان ذلك يسبب ارتفاعاً فى تكاليف خدمات المرافق اللازمة للأراضى مما يعوق ويؤخر من تشييد العقارات ويحدث نتيجة لذلك ارتفاع فى اسعار الوحدات السكنية .

بالاضافة إلى أن عدم كفاءة أو ملائمة التخطيط اللازم للبنية الأساسية والاستثمار ينتج عنه تشويه للحيز السكاني فى المدن الذى يكون مكلفاً إذا ما تم التعبير عن ذلك من خلال وقت وتكاليف الاحلال مما يزيد من التزاحم وتلوث البيئة والتكدس فى وسائل المواصلات يفوق الطاقة المتاحة كما يحدث انتهاك للحرمان وانتشار كثير من الأمراض الاجتماعية فى هذ المحيط البيئى شديد الحساسية.

واخيراً فان العديد من مظاهر التنظيم فى تشييد الوحدات السكنية وصناعة مواد البناء يكون لها أهمية كبيرة بالنسبة لتكاليف الاسكان ومدى حساسية عرض الاسكان لها . هذا بالإضافة إلى وجود الاحتكار فى كل من صناعة مواد البناء وتشييد الاسكان سواء كان ذلك فى القطاع العام او الخاص والذى يؤدي إلى ارتفاع التكاليف ويؤثر على العرض ويسبب انخفاضاً فيه .

ج - وأخيراً فان استراتيجيات الاسكان يجب ان تقوم بتطوير سياسات وأسس العمل من اجل تنظيم قطاع الاسكان بهدف ضمان تقديم سوق الاسكان للوحدات السكنية الملائمة والمناسبة لامكانيات كل افراد المجتمع .

(٣) الاسكان والفقير فى الحضرة :-

إن الظروف السكنية للفقراء هى انعكاس واضح للفقير . اذ ان كل المؤشرات الاقتصادية تدل على أن نوعية المساكن تتحسن بشكل واضح مع زيادة الدخل و التطور الاقتصادى . إلا أن الظروف السكنية لمحدودى الدخل أى الفقراء قد تكون متباينه حتى فى الدول التى يتماثل فيها الدخل وذلك يحدث غالباً بسبب اختلاف السياسات الاسكانية وطريقة تطبيقها .

كما أن عدم ملائمة الاسكان يكون له تأثير مباشر على الفقراء . فإذا كانت الوحدات السكنية مزدحمة بشكل كبير وتم بناء الوحدات السكنية بصورة رديئة وكانت التجمعات السكنية فى اماكن غير آمنة مع وجود قصور فى الخدمات مثل الامداد بالمياه والصرف الصحى ، فان هذا يؤدى إلى زيادة معدل الأمراض والوفاة .

وعلى العكس من ذلك فان المنازل الجديدة والملائمة تؤدى إلى تحسن فى مستوى الصحة وفى معدلات أداء قوة العمل .

وبذلك نجد ان تحسين الظروف السكنية يؤثر على التنمية الاقتصادية ويخفف من حدة الفقر بطريق مباشر .

إن الحيز السكانى قد يكون مصدراً مولداً للدخل من خلال تأجير الوحدات السكنية للاستخدام السكنى أو للاستخدام التجارى هذا بالإضافة إلى أن المسكن يكون غالباً اهم راس مال مملوك للأسر حيث يكون قادراً على زيادة قيمة رأس المال .

وإذا كان النظام القانونى والتمويلى متطوراً بشكل ملائم فان المسكن يستخدم كمصدر مضمون لزيادة الاستهلاك أو الاستثمار . كما أن انخفاض الدخل يتسبب فى وجود قطاع اسكانى ردىء واكثر سوءاً بالنسبة للفقراء وذلك لأن :-

(أ) ارتفاع اسعار الاسكان اكثر من المتوقع يكون مصاحباً بانخفاض كبير فى دخل الأسر يصل إلى الضعف ، مسبباً زيادة فى معدلات التزاحم وارتفاع معدلات الوحدات الخالية ، مع وجود أسر تعيش بدون مساكن وتحت ظروف قاسية .

(ب) الوحدات السكنية تكون ذات نوعية رديئة ويتم تشييد المساكن بشكل مؤقت او بناؤها

بمواد عرضة للحريق مثل الخشب ، أو السكن فى منازل قديمة او متهدمة تتناسب مع الدخل المتاح للأسر الفقيرة .

(ج) الوحدات السكنية تكون غالبا بدون مرافق ، مثل المياه او الصرف الصحى او الانارة .

(د) ملكية الأرض تكون غير مضمونة والأسر تكون مهددة بالطرد ومنزلهم معرضة للهدم .

(هـ) توطين الاسكان فى الأماكن الفقيرة يتم اما خارج المدينة أو فى اطرافها فتكون بعيدة عن مناطق النشاط الاقتصادى .

بالرغم من العلاقة الواضحة بين الفقر والمستوى المتدنى للاسكان إلا ان الغالبية العظمى من سكان الدول النامية يسكنون بالفعل . اذ أن نوعية الاسكان المتدنى تكون متوفرة وغالبا ما تكون رخيصة بما يسمح للفقراء بالاتفاق عليها بنسبة ضئيلة من دخلهم ، تاركين الجزء الأعظم من الدخل للاتفاق على الغذاء والضروريات .

كما ان الطلب على الوحدات السكنية والأراضى المخصصة للسكن يكون عديم المرونة بالمقارنة بين الدخل والأسعار ، ويميل المخزون من المساكن (المساكن الخالية) إلى الزيادة بشكل كبير بالنسبة للتغير فى الزيادة السكانية خلال الفترات الطويلة .

فى هذه الأحوال يكون للدولة دور اساسى فى تحسين ظروف الفقراء من خلال الدعم عن طريق تقديم وحدات سكنية ملائمة للفقراء بزيادة الطلب على التمويل الذى يعتمد على الرهون العقارية مع تقديم الأراضى مضمونة الملكية وزيادة انتاج الوحدات السكنية الى جانب تخفيض تكاليف الانتاج .

ويجب على الحكومة ان تقوم بدراسة دعم الاسكان فى اطار تخفيض كل مستويات الدعم إلى المستوى الذى يتسق ويتناسب مع الموارد الفعلية فى الدولة ، مع الحد من الدعم عديم الفعالية ، وتوجيه الدعم بشكل مباشر لتحقيق أقصى فائدة لمستحقيه من الفئات منخفضة الدخل اى الفقراء .

كذلك الامتناع عن تقديم الدعم الذى يعيق او يعرقل آلية جهاز الثمن (النظام السعري) . كما يجب أن يستخدم كأداة ملائمة لنقل آلية العمل فى نظام الاقتصاد الكلى للدوران فى الاتجاه الايجابى . فى هذه الحالة لا يتسبب الدعم فى تحطيم آلية الأسعار او التأثير على معدلات اسعار

الفائدة السائدة .

كما ينبغي أن يقدم الدعم مرة واحدة كمنحة نقدية او يسمح بتسهيلات نقدية للحصول على المساكن الملائمة لفترات زمنية محددة مع ضرورة اعادة النظر فى اجراءات البناء ، اذ ان هذا النوع من الدعم يسمح للأسر للبحث عن الوحدات السكنية الملائمة من خلال السوق . ولكن يجب الحذر المستمر عند تقديم الدعم لضمان عدم تأثيره السلبى على العرض أو العمل على زيادة الاسعار حتى يضمن للسوق العمل بكامل آلياته .

كما يجب أن تكون هناك اولوية لوضع برنامج لتنظيم قواعد الملكية التى تحقق الأهداف الفعلية لاحتياجات اكبر عدد ممكن من الأسر الفقيرة محدودة الدخل وأيضاً وضع برنامج لتوفير البنية الأساسية لهذه الأراضى أو اعطاء منحة نقدية تقدم مرة واحدة من أجل تمكين هؤلاء الأسر من تشييد وحداتهم السكنية .

ثانياً : العلاقة المتبادلة بين قطاع الاسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى:

يعتبر قطاع الاسكان من أهم المكونات الرئيسية للاقتصاد الحضرى ، حيث يبلغ الاستثمار فى قطاع الاسكان فى الدول النامية ما بين ٢٪ إلى ٨٪ من الناتج القومى الاجمالى ويشكل من ١٠٪ إلى ٣٠٪ من رأس المال الثابت ، كما يقدم قطاع الاسكان خدمات تتراوح ما بين ٥٪ إلى ١٠٪ من الناتج القومى الاجمالى ، وبذلك يصل ما يساهم به قطاع الاسكان من استثمارات وخدمات ما بين ٧٪ إلى ١٨٪ من الناتج القومى الاجمالى .

ويعتبر الاسكان من الأصول الرأسمالية الهامة حيث يشكل ما بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من اجمالى الثروة المولدة فى غالبية الدول النامية . ويعتبر من أهم الدوافع التى تشجع الأسر على الادخار كما يؤثر بشكل كبير على الانفاق الخاص بالأسر .

هذا بالإضافة إلى تأثيره على التضخم وحجم التمويل والتشغيل وميزان المدفوعات كما يؤثر ايضا على ميزانية الدولة من خلال الضرائب والاعانات .

من العرض السابق نجد أن قطاع الاسكان يلعب دوراً هاماً فى الاقتصاد القومى من خلال توفير المأوى الملائم والأمن للسكان ومن ناحية أخرى يعتبر ذا دور هام كقطاع إنتاجى من خلال

مساهماته المختلفة فى صناعات مواد البناء والتشييد .

ويمكن التعرف على مساهمات قطاع الإسكان فى جمهورية مصر العربية من خلال دورة كقطاع اقتصادى بين قطاعات الاقتصاد القومى الأخرى خلال الفتره من ٨٩/٨٨ - ٩١/٩٠ [جدول رقم (١) ، (٢)] كالتالى:

- يبلغ نصيب قطاع الاسكان من الاستثمارات الثابته ما بين ٢٧٢٧,٧ الى ٢٨٠٨,٧ مليون جنيه بنسبة ١٤٪ إلى ١١٪ من اجمالى الاستثمارات الثابته خلال الفترة المذكورة بينما يساهم قطاع الزراعة خلال نفس الفترة بحوالى ٨٪ من اجمالى الاستثمارات .
- وصل نصيب قطاع الاسكان من الناتج القومى ما بين ٤٦٨٥ إلى ٦٤١٤ مليون جنيه بنسبه تتراوح ما بين ٧٪ إلى ٦٪ على التوالى خلال الفترة الزمنية السابقة .
- بلغ عدد المشتغلين فى قطاع الاسكان ما بين ٩٦٥ الى ١٠٧٢ الف عامل بنسبة تصل إلى ٨٪ من اجمالى العمالة الموظفة على المستوى القومى خلال الفترة ٨٩/٨٨ - ٩١/٩٠ .
- ساهم قطاع الاسكان فى الأجور بحوالى ١٨٧٩ إلى ٢٤٨٥ مليون جنيه خلال نفس المدة السابقة بنسبة تبلغ ٨٪ من اجمالى الأجور على المستوى القومى .
- تسبب قطاع الاسكان فى وجود مصانع لانتاج مواد البناء من زجاج وادوات صحية وطوب وبلاط واسمنت الخ بلغت قيمتها ٢٦٠٦ مليون جنيه وتمثل ٥٪ من اجمالى قيمة المنتجات الصناعية التى تبلغ ٥٦٦٥٦ مليون جنيه . عام ٩٣/٩٢ . هذا بالاضافة إلى مصانع حديد التسليح والمواسير الصحية التى تدخل فى اطار المنتجات المعدنية والهندسية والمصانع الخاصة بانتاج الأسلاك والكابلات الكهربائية والتى تدخل فى اطار المنتجات الكهربائية داخل قطاع الصناعة .

نخلص من ذلك إلى أن قطاع الاسكان هو قطاع اقتصادى انتاجى يساهم بدور فعال فى توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار سواء كان عن طريق بناء وحدات سكنية أو الأستثمار فى قطاع الصناعة عن طريق بناء العديد من المصانع لانتاج مستلزمات البناء والتشييد

وهذا ما يسمى بآليه الدفع إلى الأمام والدفع إلى الخلف فى المشروعات التى يعتمد عليها الأقتصاد القومى فى دفع عمليات التنمية الاقتصادية خاصة فى مراحلها الأولى .

اى أن قطاع الاسكان قطاع انتاجى يدفع التنمية الاقتصادية إلى الأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهى الوحدات السكنية مستخدما وسائل انتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ومستهلكا لمواد البناء والتشييد بالإضافة إلى الدخل المتولد من هذا القطاع ، ومن خلال طلب قطاع الاسكان على مواد البناء فان ذلك يدفع ويشجع على بناء وحدات صناعية لانتاج مواد البناء وبذلك يؤدى قطاع الاسكان إلى التوسع فى مشروعات انتاجية من خلال آلية دفع إلى الخلف مسببا فى زيادة الاستثمارات وفرص التوظيف والدخل .

جدول رقم (١)

الاستثمار والدخل والعمالة والأجور فى بعض القطاعات

الاقتصادية فى عام ١٩٨٩ / ٨٨ (٢)

البيان	استثمار ثابت		نتائج محلى اجمالى		العمالة		الأجور	
	مليون جنيه	%	مليون جنيه	%	العدد بالآلاف	%	مليون جنيه	%
قطاع الزراعة	١٥٩٩	٪٨	١٣٠٤٦	٪١٩	٤٤٣٢	٪٣٥	٣٥٣٥	٪١٦
قطاعالصناعة	٤٧٣٠	٪٢٣	١٢٦٧٥	٪١٩	١٦٨٥	٪١٣	٣١٣٥	٪١٤
قطاع الاسكان	٢٧٢٨	٪١٤	٤٦٨٥	٪٧	٩٦٥	٪٨	١٨٧٩	٪٨
اجمالى على المستوى القومى	٢٠٢٠٩	١٠٠	٦٧٢٥٤	١٠٠	١٢٧١٥	١٠٠	٢٢٤٥٣	١٠٠

البيان	الدخل المحلى الى الاستثمار	الدخل الى العمالة	الاستثمار الى العمالة	متوسط الأجر جنيه فى السنة	الاستثمار الى الدخل
	%	%	%	%	%
قطاع الزراعة	٨,٢	٢٩٤٤	٣٦١	٧٩٨	١٢
قطاع الصناعة	٢,٧	٧٥٢٢	٢٨٠٧	١٨٦١	٣٧
قطاع الاسكان	١,٧	٤٨٥٥	٢٨٢٧	١٩٤٧	٥٨

جدول رقم (٢)

الاستثمار والدخل والعمالة والأجور فى بعض القطاعات

الاقتصادية فى عام ١٩٩١/٩٠

البيان	استثمار ثابت		نتاج محلى اجمالى		العمالة		الأجور	
	٪	مليون جنيه	٪	مليون جنيه	٪	العدد بالآلاف	٪	مليون جنيه
قطاع الزراعة	٪٨	١٨٧٤	٪١٧	١٧٨٢٣	٪٣٤	٤٥٣٥	٪١٥	٤٥٣٠
قطاع الصناعة	٪١٩	٤٧٣٠	٪١٧	١٧٤١٧	٪١٤	١٨٢٤	٪١٤	٤٢٢٥
قطاع الاسكان	٪١١	٢٨٠٩	٪٦	٦٤١٤	٪٨	١٠٧٢	٪٨	٢٤٨٥
اجمالى على المستوى القومى	١٠٠	٢٤٦١٩	١٠٠	١٠٣٣٤٤	١٠٠	١٣٤٨٩	١٠٠	٢٩٨٣٠

البيان	الدخل المحلى الى الاستثمار	الدخل الى العمالة	متوسط الأجر جنيته فى السنة	الاستثمار الى العمالة	الاستثمار الى الدخل
	٪	٪		٪	٪
قطاع الزراعة	٩,٥	٣٩٣٠	٩٩٩	٤١٣	١١
قطاع الصناعة	٣,٧	٩٥٤٩	٢٣١٦	٢٥٩٣	٢٧
قطاع الاسكان	٢,٣	٥٩٨٣	٢٣١٨	٢٦٢٠	٤٤

المصدر : الكتاب الأحصائى السنوى ، الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء ، يونيو ١٩٩٤ .

ثالثاً : تحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة بأسكان محدودى الدخل فى ج . م . ع (١) تعريف محدودى الدخل .

تعرف الأسر محدودة الدخل من الناحية الاقتصادية بأنها الأسر الفقيرة التى تعيش عند حد الكفاف تقريباً ، ويجب على الدولة التدخل لحمايتها بقدر الامكان من الأثر السلبى الذى قد تتركه بعض السياسات الاقتصادية على دخولهم ومستوى معيشتهم بشكل خاص .

وتوجد طرق كثيرة لتعريف الأسر الفقيرة أو محدودة الدخل من خلال تعريف الفقر وقياسه بما يسمى بخط الفقر منها (٣) :

(أ) التعريف الموضوعى للفقر : The objective definition of poverty .

وهذا التعريف يحدد مستوى من الدخل أو الانفاق أو الأرقام القياسية أو النسبية ، ويعتبر هذا المستوى هو الحد الفاصل بين الفقراء وغير الفقراء ، ويسمى هذا الحد بخط الفقر وهو الخط الذى يفصل بين الفقراء الذين يقعون عند هذا الخط أو أسفله وغير الفقراء الذين يقعون فوق هذا الخط .

ويعتبر خط الفقر هو الحد الأدنى من الدخل الذى يجب توفيره لكى تحصل الأسر ومن ثم الأفراد على احتياجاتهم الضرورية من الغذاء والمستلزمات الأخرى اللازمة للحياة عند ادنى المستويات . ويسمى هذا التعريف بمنهج الاحتياجات الأساسية أو الضرورية .

كما قد يحدد خط الفقر على أنه مستوى معين من الدخل النسبى كأن يكون ٣٠٪ من الدخل المتوسط للمجتمع (Lipton , 1993 , Glewwe , Van Der Gaage , 1990) أو قد يمثل مستوى معيناً من النسبة بين الغذاء والدخل وفقاً لقانون انجل (Engel Low) كأن يقال ان الأسر التى تنفق ٣٠٪ من ميزانيتها أو ٣/١ ميزانيتها على الغذاء تعتبر أسر فقيرة (Hageaars , de Vos , 1988 , Van Praag , Baye , 1990)

كما تستخدم مؤشرات الرفاه الاجتماعى فى تحديد خط الفقر أذ يعتبر هذا الخط نسبة معينه من المستوى الأمثل الممكن بلوغه من رقم قياسى مختار يعبر عن الرفاه الاجتماعى . ومن أمثلة هذه الأرقام مؤشر النوعية المادية للحياة (Lipton, 1988) والمؤشرات الطبية للصحة ومستوى

التغذية (Glewwe, Van Der Gaage, 1990) ومؤشر أستهلاك السلع المعمره
(Hagenaars, de Vos, 1988).

(ب) التعريف الذاتى للفقر :

وهو يعرف الفقر من وجهة نظر الفرد ذاته فإذا شعر بأنه لا يحصل على ما يحتاج اليه ، بغض النظر عن طريقه تحديده لاحتياجاته الأساسية فانه يوضع ضمن الفقراء ، وهذا التعريف الذاتى للفقر يعطى عادة مستوى مرتفعاً للدخل الذى يعتبر الفرد عنده فقيراً . (Hagenaars, de Vos, 1988, Paul, 1989, Van Praag, Baye, 1990).

(ج) التعريف السوسيوولوجى للفقر :

وهو يعرف الفقراء على أنهم من يحصلون من المجتمع على معونة اجتماعية (Gones, 1990) وهناك تعريف آخر يقع داخل هذه الفئة وهو يعتبر الحد الفاصل للفقر هو الحد الرسمى للدخل ، وهو الدخل الذى يحصل عليه الفرد عندما يعتمد فى معاشه على المعونة الاجتماعية (Hagenaars, de Vos, 1988) ، ووفقا لهذا التعريف يكون الشخص فقيرا عند الاعتراف به رسميا من قبل الدولة .

ولكل التعريفات السابقة جوانبها السلبية والايجابية ، إلا أنه بشكل عام يعتبر نهج الاحتياجات الأساسية اشمل من التعاريف الأخرى لقياس الفقر ، بالرغم من أن له أيضا عيوبه وجوانب نقصه ، يأتي فى مقدمتها التقدير التحكمى فى تحديد الاحتياجات الأساسية للأسرة من المواد الغذائية وغير الغذائية ، والتحديد التحكمى للأسعار المستخدمة لقياس نفقات الأسرة من المواد الضرورية ، لأن الأسعار تعتمد على الدخل وعلى الموقع وعلى الوضع الاجتماعى كما أنه يوجد قدر من التحكم فى تقدير الحد الأدنى من احتياجات الفرد من الأغذية من حيث السرعات الحرارية والبروتين لأن مقدار السرعات الحرارية التى يحتاجها الفرد تتوقف على عوامل متعددة مثل الجنس والعمر والحجم (الطول والوزن) ونوع العمل الذى يقوم به الفرد .

وسوف نستخدم فى هذه الدراسة منهج الاحتياجات الأساسية لقياس الفقر من خلال دخل خط الفقر الذى تم تحديده فى الدراسة التى قدمتها د . كريمة كريم ، بالتعاون مع اليونيسيف تحت عنوان الفقر وتوزيع الدخل فى مصر ، يونيو ١٩٩٤ ، والتى تم اخذ تعريف الفقر منها ، وهى تعتبر أحدث دراسة فى تقدير دخل الفقر .

من هذه الدراسة تم تحديد متوسط دخل الفرد عند دخل خط الفقر فى القطاع الحضرى بـ ٢٠٢,٢ جنيه

باستخدام شرائح الدخل المختلفة الواردة فى البحث بالعينه للجهاز المركزى للتعينته العامة والاحصاء عام ١٩٩٠ / ١٩٩١ .

وعلى اعتبار ان الأسرة فى الحضرة تتكون من ٦,٤ فرد فيكون دخل خط الفقر للأسرة ٣٧٩٥,٩٢ جنيه فى السنة كما أنه تم الاعتماد على عدد الأفراد فى الأسرة طبقاً لتعداد السكان عام ١٩٨٦ للجهاز المركزى للتعينته العامة والاحصاء ، وذلك لأنه قريباً من الواقع وأكثر دقة لاعتماده على التعداد المباشر ولم يأخذ عدد أفراد الأسرة من البحث بالعينه كما جاء فى بحث الدخل والإنفاق عام ١٩٩١ / ٩٠ حيث أنه اعتمد على العينه فكانت حجم الأسرة فى الحضرة ٢,٥ فرد وفى الريف ٦,٥ فرد ، بينما كان معدل نمو السكان فى نفس الفترة أخذاً اتجاهها نزولياً .

(٢) تحديد مستويات متوسط الدخل داخل الشرائح الاجتماعية المستهدفة :-

ويمكن التعرف عليها من الجدول رقم (٣) كالتالى :

من الجدول يمكن الاستدلال على الشريحة المستهدفة محدودة الدخل او الفقراء ، وهذه الشريحة هى التى تقع عند خط دخل الفقر او ادنى منه ويبلغ ٣٧٩٥,٩ جنيه فى السنة للأسرة .

وتبلغ نسبة الأسر محدودة الدخل ٤٩٪ من أجمالى الأسر فى الحضرة وتحصل على ٢٤٪ من الدخل الكلى فى الحضرة . أى أن حوالى نصف عدد الأسر فى الحضرة تحصل على ربع الدخل بينما ٧٥٪ من الدخل تحصل عليه ٥٠٪ من الأسر ، منهم ٥٪ من الأسر فقط تحصل على ٢٧٪ من الدخل الكلى . أى أن الدخل الذى يخص ٥٪ من الأسر والبالغ ٢٧٪ من الدخل يفوق الدخل الذى تحصل عليه ٥٠٪ من الأسر الذى يبلغ ٢٤٪ من الدخل الكلى وهذه هى الأسر الفقيرة المستهدفة فى الدراسة .

جدول رقم (٣)

توزيع الدخل حسب الشرائح وعدد الأسر ونسبتها

إلى اجمالي الأسر وعدد افرادها داخل كل شريحة

عام ١٩٩٠ / ١٩٩١ فى الحضرة

البيان	اجمالى الدخل الصافى بالمجتميه	عدد الأسر فى العينة	%	متوسط الدخل	%	عدد الأسر فى الحضرة	متوسط حجم الأسره	عدد الافراد فى الحضرة بالالف
				جنيه				
- ١٥٠٠	٣٩١٣.٧	٣٦٩	٤.٤٢	١٠٦٠.٤٥	٧.٧٧	٢١١.٨	٣.١	٦٥٦.٦
- ١٥٠٠	٦٢٦٨٥٩	٣٥٦	٤.٢٦	١٧٦٠.٨٤	١.٢٣	٢٠٤.٣	٣.٩	٧٩٦.٧
- ٢٠٠٠	١٢٦٣٣٧٨	٥٥٩	٦.٦٩	٢٢٦٠.٠٧	٢.٤٧	٣٢٠.٩	٤.٥	١٤٤٤.٢
- ٢٥٠٠	٤.٨٤٩٥٤	١٣٥٤	١٦.٢١	٣.١٦.٩٥	٧.٩٩	٧٧٧.٢	٤.٩	٣٨٠٨.٥
- ٣٥٠٠	٥٧٥٧٣٣١١	١٤٥٥	١٧.٤٢	٣٩٥٦.٩٢	١١.٢٦	٨٣٥.٢	٥.٣	٤٤٢٦.٧
- ٤٥٠٠	٨٢.٥٩.١	١٥٨٢	١٨.٩٤	٥١٨٧.٤٠	١٦.٠٥	٩٠٨.١	٥.٦	٥٠٨٥.١
- ٦٥٠٠	٨٧٣٧٧١٠	١٢٧٦	١٥.٢٧	٦٨٤٧.٧٤	١٧.٠٩	٧٣٢.٤	٥.٧	٤١٧٤.٧
- ٨٠٠٠	٨٣٩٧٥٠٨	٨٨٢	١٠.٥٦	٩٥٢٠.٩٨	١٦.٤٣	٥٠٦.٣	٥.٩	٢٩٨٧.١
- ١٢٠٠٠	٣٦٣٢٤٨٤	٢٦٨	٢.٣١	١٣٥٥٤.٠٥	٧.١١	١٥٣.٩	٥.٦	٨٦١.٦
- ١٦٠٠٠	١٩٤٢٩٩٢	١١٠	١.٣٢	١٧٦٦٣.٥٦	٣.٨٠	٦٣.١	٥.٧	٣٥٩.٩
- ٢٠٠٠٠	١٣٣١٦.٥	٦٠	٠.٧٢	٢٢١٩٣.٤٢	٢.٦١	٣٤.٤	٥.٥	١٨٩.٤
- ٢٥٠٠٠	٦٧٥٣٨٤٣	٨٣	٠.٩٩	٨١٣٧١.٦٠	١٣.٢١	٤٧.٤	٥.٣	٢٥٢.٦
اجمالى	٥١١٢٥٨٥٢	٨٣٥٤	١٠٠	٦١١٩.٩٣	١٠٠	٤٧٩٥.٣	٥.٢	٢٥٠٤٣

المصدر جدول تم اعداده من بيانات البحث بالعينة للدخل والأنفاق ، الجهاز المركزى للتعبيث العامة والاحصاء ١٩٩١/١٩٩٠

ويبلغ عدد الأسر التي تعيش عند خط دخل الفقر أو أدنى منه حوالي ٢,٥ مليون أسرة أى حوالي ١٢ مليون فرد ويمكن توضيح ذلك من جدول رقم (٤) كالتالى :-

جدول رقم (٤)

عدد الأسر محدودة الدخل ونسبتها

من اجمالى الأسر

ومتوسط دخل الأسرة ونسبة الدخل الذى تحصل عليه

الأسر محدودة الدخل

إلى اجمالى الدخل فى الحضر

البيان	متوسط الدخل جنيه فى السنة	نسبة الدخل %	نسبة الأسر %	اجمالي الأسر بالآلاف فى الحضر	حجم الأسرة	اجمالي الافراد بالآلاف فى الحضر	نسبة المنفق على الاسكان %
١٥٠٠ -	١٠٦٠,٤٥	,٧٧	٤,٤٢	٢١١,٨	٣,١	٦٥٦,٧	١٦,٢
- ١٥٠٠	١٧٦٠,٨٤	١,٢٣	٤,٢٦	٢٠٤,٣	٣,٩	٧٩٦,٧	١٣,٢
- ٢٠٠٠	٢٢٦٠,٠٧	٢,٤٧	٦,٦٩	٣٢٠,٩	٤,٥	١٤٤٤,٢	١١,٨
- ٢٥٠٠	٣٠١٦,٩٥	٧,٩٩	١٦,٢١	٧٧٧,٢	٤,٩	٣٨٠٨,٥	١٠,٩
- ٣٥٠٠	٣٩٥٦,٩٢	١١,٢٦	١٧,٤٢	٨٣٥,٢	٥,٣	٤٤٢٦,٧	٩,٦
		٢٣,٧٢	٤٩,٠٠	٢٣٤٩,٤	٤,٧	١١١٣٢,٨	

يلاحظ من الجدول رقم (٤) أن نسبة المنفق على الاسكان يزداد بانخفاض الدخل حيث يصل إلى ١٧٪ من اجمالى الانفاق وينخفض بزيادة الدخل اذ يصل إلى ١٠٪ من اجمالى الانفاق عند دخل خط الفقر وهذا يتماشى مع آليات النظرية الاقتصادية والتي سبق التعرض لها فى الجزء الأول من هذه الدراسة . ويرجع ذلك إلى أن الأسر عند الدخل المنخفض تكون فى بداية التكوين وبالتالي يقل عدد افرادها عن الأسر فى المستويات الأعلى هنا مع ثبات قيمة الوحدة السكنية بزيادة الدخل وزيادة عدد افراد الأسرة ايضا ، وبالتالي تقل النسبة المنفقة على الاسكان بالنسبة الدخل حيث ان المنفق على الاسكان يكون اكثر ثباتا مع زيادة الدخل .

كما لوحظ أن عدد الأفراد ذوى الدخول يزدادون مع زيادة الدخل وزيادة حجم الأسرة إلا أن عددهم يتراوح ما بين فرد وفردين ويمكن التحقق من ذلك من الجدول رقم (٥) :-

جدول رقم (٥)

عدد الأفراد المتكسبين ذوى الدخل فى

الأسر ومتوسط حجم الأسرة فى الحضر ١٩٩١/٩٠

متوسط الدخل جنيه فى السنة	عدد الأسر فى العينة	عدد الأفراد ذوى الدخل	عدد الأفراد ذوى الدخل فى الأسرة	متوسط حجم الأسرة	نسبة المنفق على السكن من اجمالى الانفاق %
١٠٦٠٠٠٠٠٠	٣٦٩	٤٠٤	١٠١	٣٠١	١٦٠٠٠
١٧٦٠٠٠٠٠٠	٣٥٦	٤٣١	١٠٢	٣٠٩	١٣٠٠٠
٢٢٦٠٠٠٠٠٠	٥٥٩	٧٠٦	١٠٣	٤٠٥	١١٠٠٠
٣٠١٦٠٠٠٠٠	١٣٥٤	١٨٥٧	١٠٤	٤٠٩	١٠٠٠٠
٣٩٥٦٠٠٠٠	١٤٥٥	٢٢١٠	١٠٥	٥٠٣	٩٠٠٠
٥١٨٧٠٠٠٠	١٥٨٢	٢٦٣٨	١٠٧	٥٠٦	٨٠٠٠
٦٨٤٧٠٠٠٠	١٢٧٦	٢٣١٨	١٠٨	٥٠٧	٨٠٠٠
٩٥٢٠٠٠٠٠	٨٨٢	١٧٤٤	٢	٥٠٩	٧٠٠٠
١٣٥٥٤٠٠٠	٢٦٨	٥٤٢	٢	٥٠٦	٦٠٠٠
١٧٦٦٣٠٠٠	١١٠	٢٢١	٢	٥٠٧	٠٠٠
٢٢١٩٣٠٠٠	٦٠	١١٥	٢	٥٠٥	٠٠٠
٨١٣٧١٠٠٠	٨٣	١٤٧	٢	٥٠٣	٠٠٠

المصدر : جدول تم إعداده من بيانات الدخل والانفاق للجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء عن عام ١٩٩١ / ٩٠

يلاحظ من الجدول رقم (٤) ان نسبة المنفق على المسكن من اجمالي الانفاق تتناقص مع زيادة الدخل وتصل الى أعلى نسبة لها عند الدخل المنخفض .

يبلغ متوسط دخل الأسرة عند خط دخل الفقر المدقع ٨, ١٩٣٣ جنيه في السنة ومتوسط دخل الفرد عند خط دخل الفقر المدقع ٤, ٤٢٠ جنيه في السنة . أى أن الأسرة التى تقع عند دخل أقل من ١٥٠٠ جنيه في السنة إلى اقل من ٢٠٠٠ جنيه في السنة تعتبر من الأسر الفقيرة جد او الفقراء المعدمين وتبلغ نسبتهم ٨, ٦٨٪ من اجمالي الأسر فى الحضر وهؤلاء الأسر يجب أن توضع كحد ادنى للأسر التى يجب الاسراع فى مساعدتهم لتوفير الوحدات السكنية لهم.

ويقصد بخط دخل الفقر المدقع هو مستوى الدخل الذى لا يعرض صاحبه للجوع ولكنه منخفض جداً بدرجة تجعل هذه الأسر غير قادرة على الحصول على المستوى الآمن من الغذاء الذى يمدهم بالحد الأدنى من السعرات الحرارية والبروتين بحيث لا يعانون من الجوع .

رابعاً : تحديد حجم احتياجات محدودى الدخل من الاسكان .

لتحديد حجم احتياجات محدودى الدخل من الاسكان يلزم لذلك تحديد حجم الوحدات السكنية اللازمة للأسر محدودة الدخل التى تقيم فى وحدات سكنية لا يتوافر فيها الحد الأدنى من المواصفات الصحية المتعارف عليها ، وتحديد حجم الأسر التى لا تتوافر لديها الموارد اللازمة للحصول على وحدات سكنية فى ادنى مستوى لها و هى الأسر الحديثه ، وهذا يستدعى حصر عدد الأسر التى يجب على الدولة تقديم العون المادى لهم ، وهم كما يلى :-

(أ) الأسر التى تقطن فى السكن الجوازى .

(ب) الأسر التى تقطن فى الغرف المستقلة .

(جـ) الأسر التى تقطن فى وحدات سكنيه مشتركة (عمل + سكن) .

(د) الأسر التى تقطن فى وحدات سكنية انتهى العمر الافتراضى لها ويجب احلالها بوحدات جديدة .

(هـ) الأسر الحديثه .

وقد تم اعداد اكثر من طريقة لتحديد حجم الأسر محدودة الدخل التى يلزم توفير وحدات

سكنيه لها قام بإعداد بعضها جهات رسمية مختلفة ، واعتمدت جميعا بشكل عام على البيانات الرسمية التي ينشرها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، كما اعتمدت بعضها على الدراسة الميدانية .

سوف نستعرض هذه التقديرات تباعاً ثم نستخلص منها أكثر التقديرات دقة وواقعية في ضوء الظروف المتاحة ، وهي كما يلي :-

(١) التقديرات الرسمية :-

(أ) تقدير مجلس الشورى :-

اعتمد هذا التقدير على بيانات الخطة الخمسية الثالثة ١٩٩٣/٩٢ - ٩٦ / ١٩٩٧ وتم نشره في التقرير النهائي للجنة الخدمات في مجلس الشورى في دورة انعقاده العادية الخامسة عشرة عن الأسكان غير المخطط في المناطق العشوائية ، ص ١٥ ، ١٦ عام ١٩٩٤ ، وكان التقدير كما يلي :-

جدول رقم (٦)

تقدير الفجوة الإسكانية في الحضر طبقاً لبيانات
الخطة العامة للدولة كما جاء في تقرير مجلس الشورى

البيان	١٩٨٦	١٩٩٢/٩١	١٩٩٧/٩٦
عدد الأسر في الحضر	٥٩.٠٠٠٠	٦٨٢٥.٠٠٠	٧٦٦٩.٠٠٠
عدد الأسر محدودة الدخل	١٥١١.٠٠٠	١٧٩.٣٠٠	١٩٩٤.٠٠٣
النسبة إلى سكان الحضر	٪٢٥,٦	٪٢٦	٪٢٦

يؤخذ على هذا التقدير ما يلي :-

- أنه لم يأخذ فى اعتباره معدل الاحلال والتقدم .
- أنه لم يأخذ فى اعتباره سوى الوحدات الجوازية وقدرها بنحو ١٩٩٠٠٠ وحدة واعتبرها ثابتة طوال فترات التقدير ، بالرغم من ان هذا الرقم يختلف كثيراً عما جاء فى احصاءات الاسكان للسكن الجوازى عام ١٩٨٦ (الجهاز المركزى) حيث قدرت الوحدات الجوازية بنحو ٦١٧٣٢ وحدة والغرف المستقلة بنحو ٦٧٣٥١٧ ، أى اجمالى السكن الجوازى والغرف المستقلة قدر بنحو ٧٣٥٢٤٩ وحدة سكنية فى الحضر وليس ١٩٩٠٠٠ وحدة .

- استبعد الوحدات المغلقة وعددها ١٠٦٥٠٠٠ وحدة من عام ١٩٨٦ واستبعد الفاخر وفوق المتوسط من خطة عام ٩٢/٩١ ، ٩٧/٩٦ . بالرغم من أن الوحدات المغلقة قد تكون ساكنة وبالتالي يكون الرقم غير دقيق ، حيث أن هناك تقديرا للوحدات الحالية التى لم تسكن أو تملك فى الحضر ١٩٨٦ تبلغ ٩٥٩٢٤٩ وحدة وهناك ايضا تقدير للوحدات التى لم يتم حيازتها فى الحضر ٨٨٦٥٧٨ وحدة وهى وحدات لم تؤجر ولم تملك .
- اعتبر أن عدد افراد الأسرة ٣,٦ فرد فى الحضر وحدد عدد الأسر فى الحضر من خلال قسمة عدد السكان فى الحضر البالغ ٢١٢٦٥٠٠٠ نسمة عام ١٩٨٦ ، ٢٤٥٧٠٠٠٠ نسمة عام ٩١ / ١٩٩٢ و ٢٧٦٠٧٠٠٠ نسمة عام ١٩٩٧/٩٦ على عدد افراد الأسرة ، بالرغم من أن الاحصاءات تعطى رقما آخر وهو ٤,٦ فرد فى الحضر ، ٥,٣ فرد فى الريف طبقا لتعداد ١٩٨٦ وهو آخر تعداد قدمه الجهاز المركزى للتعينة العامة والأحصاء عن السكان .

(ب) تقدير وزارة الادارة المحلية بالتعاون مع مركز المعلومات واتخاذ القرار برئاسة مجلس الوزراء طبقا للموقف فى ١٧/١/١٩٩٣ فى عشر محافظات حضرية فقط .

جدول رقم (٧)

النسبة إلى سكان الحضر %	اجمالي عدد السكان محدودى الدخل	اجمالي سكان الحضر
٣٩,٧	٧٠٠٧٥٩١	١٧٦٦٥٤٧٥

اظهرت النتائج الخاصة بتقديرات وزارة الادارة المحلية بالتعاون مع مركز المعلومات واتخاذ القرار ان عدد المناطق الجوازية فى عشر محافظات يبلغ ٤٠٦ منطقة يقطن بها سبعة ملايين مواطن من اجمالى عدد سكان الحضر فى هذه المحافظات البالغ عددهم ١٧,٧ مليون نسبة ، يمثلون ٣٩,٧٪ من سكان الحضر فى العشر محافظات التى تم حصر عدد السكان الجوازى بها .

أى أن الفجوة الاسكانية المقدرة فى عشر محافظات حضرية تبلغ ١٩٤٦٥٥٣ وحدة سكنية على اعتبار أن الأسرة تتكون من ٣,٦ فرد فى الحضر كما جاء فى تقدير مجلس الشورى الذى أخذ منه هذا التقدير .

وبالرغم من أن هذا التقدير يمثل أهمية خاصة لاعتماده على معلومات مستقاه مباشرة من المجتمع محل الحصر من خلال الدراسات الميدانية التى تمت لهذا الغرض ، بالإضافة إلى حدائه الأرقام التى استخدمت فى التقدير وايضا تحديد قيمة التكلفة اللازمة لعدد المشروعات التى يحتاجها التطوير والتى تبلغ ٣,٤ مليار جنيه إلا أنه يؤخذ عليه ما يلى :-

- انه لم يأخذ فى الاعتبار كل محافظات الحضر .
- اعتبر الاسكان العشوائى هو الاسكان الجوازى وهناك فرق كبير بينهما .
- عرف الاسكان العشوائى بأنه مزيج من الاسكان غير المخطط أى الاسكان غير المرخص والمحروم من الخدمات الأساسية (المرافق) كما يشتمل على اماكن تجميع القمامة ومناطق الورش والمخازن ، أى يقصد بالعشوائيات مزيج غير متجانس من الوحدات السكنية فوق اسطح العمارات

وعلى شواطئ نهر النيل واسفل الكبارى وفى الانفاق والحدائق العامة والميادين . وهذه المناطق محرومة من كل أنواع المرافق والخدمات الأساسية من مياه وكهرباء ونقط شرطة والأسعاف والوحدات الصحية والمدارس والمواصلات وسيارات الاطفاء .

وفى هذا الإطار يصبح الاسكان العشوائى عبارة عن وحدات سكنية غير مقبولة صحياً واجتماعياً ويجب احلالها بوحدات تتوافر فيها الشروط الصحية المناسبة لمعيشة الأسر .

وبالرغم من كل الاعتراضات على هذا التقدير ، إلا أنه يمثل احدث التقديرات الميدانية للاسكان الخاص بالشرائح محدودة الدخل .

(ج) تقدير الخطة الخمسية الثالثة للاسكان ١٩٩٣/٩٢ - ٩٦ / ١٩٩٧ .

وتم الحصول على هذا التقدير من كتاب وزارة التعمير والمجتمعات الجديده والاسكان

والمرافق فى مصر عام ١٩٩٣ ص ٥١٣ وكان التقدير كما يلى :

جدول رقم (٨)

تقديرات الخطة الخمسية الثالثة لإسكان محدودى الدخل

عدد الوحدات السكنية	نوع الوحدات السكنية المطلوبة
٣١٩٠٢	مقابل وحدات جوازية
٧٨٤٠٠	مقابل اسر مقيمة فى وحدات مشتركة
١٢٢١٩٩	مقابل اسر مقيمة فى حجرة واحدة
١٠٩٣٨٧	مقابل احلال وتقادم
٧٢٤٣٧٧	مقابل اسر جديده
١.٦٦٢٦٥	اجمالى الخطة

يتم تقسيم هذا العدد على خطة خمسية فى الفترة من ٩٣/٩٢-٩٧/٩٦ وكان نصيب كل سنة كما يلى

وحدة	١٤٤٤٥٩	٩٣/٩٢
وحدة	١٥٤٦٢٨	٩٤/٩٣
وحدة	١٩١٦٠٦	٩٥/٩٤
وحدة	٢٨٧٢٥٩	٩٦/٩٥
وحدة	٢٨٨٢١٣	٩٧/٩٦
	١.٦٦١٦٥	اجمالى

اعتمد هذا التقدير على عدد السكان وعدد الأسر المتوقعة فى ١ / ٧ / ١٩٩٢ من واقع التعداد العام الصادر عن الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء سنة ١٩٨٦ ، ١٩٩٠ ، ١٩٩١ ، كما تم تقدير عدد الوحدات السكنية المتوقعة فى نفس التاريخ وذلك بإضافة عدد الوحدات السكنية القائمة فى التعداد العام ١٩٨٦ ، مضافا إليها ما نفذ فعلا خلال الخطة الخمسية الثانية ٨٧/٨٨ . ٩٢/٩١ ، كما تم تقدير عدد الوحدات المخصصة للسكن بعد استئزال الوحدات المخصصة للعمل وغير المجازة بنفس معدلات ١٩٨٦ .

وبمقابلة عدد الوحدات السكنية المتوقعة فى ١/٧/١٩٩٢ مع عدد الاسر فى نفس التاريخ تم استنتاج المؤشر العام لمدى توفر الوحدات السكنية للمحافظات المختلفة وكان اجمالى الوحدات المقدره ١٠٦٦١٦٥ تم تقسيمها على خمس سنوات مع تحديد ما يخص كل محافظة حضرية من هذه الوحدات خلال فترة الخطة ٩٢/١٩٩٣ - ٩٦/١٩٩٧ .

ويؤخذ عل هذا التقدير مايلى :

- تم ترحيل الوحدات مقابل السكن الجوازى التى وردت بتعداد ١٩٨٦ بالنسبة لمحافظتى القاهرة والاسكندرية الى الخطة الثالثة فيما عدا محافظة بورسعيد التى اتخذت اجراءات تنفيذية فى هذا المجال بازالة العشش تباعا بحوالى ٧٥٠٠ عشة كما تم انزال باقى المحافظات من التعداد ، وبالتالي لايمثل السكن الجوازى الرقم الاجمالى على مستوى الجمهورية ، بل مثل فقط السكن الجوازى فى محافظتى القاهرة والاسكندرية .
- بالنسبة لبند الأسر المقيمه فى وحدات مشتركة فقد تم تقديره بمقارنته عدد الوحدات المخصصة للسكن والمتوقعة فى ١/٧/١٩٩٥ مع عدد الأسر فى نفس التاريخ . وهو لايعبر بدقه عن الوحدات السكنية المشتركة .
- بالنسبة للأسر المقيمة فى حجرة مستقلة ، ثم الأخذ بنفس المعدل فى الخطة الثانية حيث كان مقدرا استمراره حتى عام ٢٠٠٠ مع ملاحظة أنه تم اضافة الوحدات التى لم تنفذ فى الخطة الثانية الى الخطة الحالية ٩٢/٩٣ . ٩٦/٩٧ ، وطرح الزيادات من المحافظة التى نفذت بالزيادة فى الخطة الثانية ، وهى القاهرة ، الاسكندرية ، البحر الاحمر ، وهذا يعتبر تقديرا غير دقيق اذ أن ما نفذ من وحدات فى المحافظات المذكورة لم تتمكن الاسر

التي تقطن فى الغرف المستقلة من الحصول عليها نظرا لارتفاع اثمانها عن امكانيات هذه الاسر .

- مقابل التقادم تقرر أن يكون ٢ ٪ من الوحدات القائمة ، بالرغم من أنه يمكن تقدير حجم الاحلال من خلال تاريخ الانشاء .

- مقابل الاسر الحديثة تم اتخاذ نفس المعدلات السابق اقرارها بالخطة الخمسية الثانية ٨٨/٨٧ - ٩٢/٩١ بعد اضافة النقص السابق ملاحظته فى الخطة السابقة فى بعض المحافظات وطرح الزيادات التي تحققت فى محافظات أخرى . وتم الحصول على هذا الرقم عن طريق الزيادة فى عدد الاسر بين التعدادين ١٩٧٦ ، ١٩٨٦ والزيادة فى الوحدات السكنية فى نفس الفترة واستخلاص معدل استخدام الخطة الثانية والثالثة .

(٢) تقديرات اخرى

هذه التقديرات حددت حجم إسكان محدودى الدخل واعتمدت على المجهود الذاتى من خلال الاستعانة بأخرى بيانات متاحة قدمها الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء

(أ) التقدير الاول :

اعتمد على تحديد الوحدات السكنية للأسر محدوده الدخل من خلال نوع الوحدات السكنية ومدى ملامتها للسكن .

جدول رقم (٩)

التقدير الأول للاحتياجات السكنية لمحدودي الدخل

٥٥٩٥٠٠٠	(١) عدد الاسر فى الحضر فى ١/١/١٩٩٥
٤٥٧١٤٣٣	(٢) عدد الاسر عام ١٩٨٦ فى الحضر
١٠٢٣٥٦٧	(٣) عدد الاسر الحديثة (٢٠١)
٥٠١٥٤٨	(٤) عدد الاسر الحديثة محدودة الدخل ٤٩٪ من الاسر الحديثة
	(٥) اجمالى السكن الجوازى (٦١٧٣٢) والغرف المستقلة (٦٧٣٥١٧) والمشارك (١٣٠٢٩) سكن + عمل والاحلال (٢١٩٧٦٤) قبل عام ١٩٤٠
٩٦٨٠٤٢	
١٤٦٩٥٩٠	(٦) اجمالى الأسر محدودة الدخل (٥ + ٤)

(ب) التقدير الثانى :

ويعتمد على تقدير حجم الوحدات السكنية من خلال تقدير عدد الاسر عند خط دخل الفقر أو

أدنى منه .

جدول رقم (١٠)

٥٥٩٥٠٠٠	اجمالى الأسر فى الحضر ١/١/١٩٩٥
	الأسر عند دخل خط الفقر
٢٧٤١٥٥٠	٤٩٪ من اجمالى الأسر فى الحضر

(ح) التقدير الثالث :

اعتمد على حصر الأسر الحديثة محدودة الدخل من خلال عقود الزواج ، متوسط دخل خط الفقر، والأسر التي تقطن في مساكن جوازية طبقا لآخر تعداد لها وهو عام ١٩٨٦ وكان كما يلي:

جدول رقم (١١)

التقدير الثالث للاحتياجات السكنية - طبقا لتقديرات عقود الزواج

والسكن الجوازي ودخل خط الفقر والاحلال

٢٦٥٣٧٣	(١) عدد عقود الزواج الحديثة في الحضر تمثل ٤٠ ٪ من اجمالي عقود الزواج عام ١٩٩٥ (٦٦٣٤٣٣)
١٣٠٠٣٣	(٢) الأسر محدودة الدخل عند دخل خط الفقر
٦٢٠٠٠	٤٩ ٪ من الاسر الحديثة
١٠٧٦٨٤	الأسر الجوازية (١٩٨٦)
٢٩٩٧١٧	(٣) الاحلال (الوحدات التي تم بناؤها قبل ١٩٤٠ (٢١٩,٧٦٤) والاسر محدوده الدخل تمثل ٤٩ ٪ منها .
	(٤) الاحتياجات السكنية للأسر محدودة الدخل في السنة

أى أن الاحتياجات السنوية لاسكان محدودى الدخل هي ٣٠٠٠٠٠ وحدة سكنية كحد ادنى تزداد كل سنة بعدد عقود الزواج للأسر الحديثة محدودة الدخل ، مع ثبات عدد الوحدات اللازمة للاسر التى تقطن فى السكن الجوازى . حيث أن الرقم المتاح كان لعام ١٩٨٦ ، ومن المتوقع زيادة الرقم فى عام ١٩٩٥ عن الرقم الذى تم الاخذ به ، كما لم يؤخذ فى الاعتبار عدد الاسر التى تقطن فى الغرف المستقلة ، ولكن بأخذ الوحدات السكنية الجوازية فى التقدير بشكل مستمر سنويا يمكن تغطية الاحتياجات الخاصة بالغرف المستقلة والسكن الجوازى بشكل تقريبي . وهذا بالطبع يمكن تلافيه عند توفر الارقام الفعلية . وينطبق ذلك ايضا على معدل الاحلال ، ولكن هذا الرقم يمكن الحصول عليه فى شكل معدل أو رقم فعلى أو حتى الاعتماد على الرقم الموجود فى التقدير على أساس أن معدل الاحلال يتحرك سنويا من سنة لأخرى مع تقادم الوحدات ويمكن الأخذ به الى أن تتاح بيانات فعلية حديثة أخرى .

(٣) التقديرات الرسمية :

يعتبر التقدير الأخير أفضل التقديرات المقترحة للأسباب التالية :

- انه يعتمد على البيانات الفعلية للأسر محدوده الدخل .
- يتم التقدير بشكل سنوى ، وبذلك يصبح هناك امكانية لتعديل الرقم طبقا لتجدد البيانات .
- يمكن أيضا التعديل فى التكاليف طبقا للتغيير فى الاسعار أو أخذ معدل التضخم فى الاعتبار .
- ان الرقم الذى توصل اليه هذا التقدير وهو ٣٠٠ ألف وحدة سكنية يعتبر تقريبا هو نفس الرقم الذى حددته الخطة الخمسية الثالثة لسنة ١٩٩٧/٩٦ (٢٨٨٢١٣ وحدة) . وهو مقسم على المحافظات الحضرية طبقا لاحتياجات كل محافظة فى الحضر ، كما هو مبين فى الجدول رقم (١١) ولكن يوجد فرق فى طريقة الحساب الذى تم على اساسه التقدير فى الخطة الخمسية الثالثة ، بالاضافة الى الاختلاف بين الرقم المقدر والرقم المحقق فعلا فى الخطة . وهنا يجب التحذير من تكرار هذا الخطأ عند التطبيق . بالاضافة الى عدم الالتزام بنوع الوحدات السكنية التى تتناسب مع قدرات محدودى الدخل . حيث ماتم تشييده من

وحدات سكنية عام ١٩٩٣/٩٢ هو ١٢٣,٠٩٨ وحدة والرقم المطلوب ١٤٤٤٥٩ وحدة ، هذا بالإضافة الى أن المحقق من الاسكان الاقتصادي ومنخفض التكاليف كان (٨١٧٧٢ ، ١٥٣٨١) وحدة على التوالي أى ٩٧١٥٣ وحدة وهو ثلث الرقم المقدر ، كما أنه غالباً لا تتمكن الأسر محدوده الدخل من الحصول عليه للارتفاع الكبير فى التكاليف عن مستويات دخولهم مما يتسبب فى تفاقم مشكلة الاسكان (٣) (٤) .

خامساً : تحديد التكاليف طبقاً لأنواع وأعداد الوحدات السكنية الملائمة لأسكان محدودى الدخل.

(١) تحديد التكاليف طبقاً لأنواع الوحدات السكنية الملائمة لاسكان الاسر محدوده الدخل .

أوضحت الدراسة الهندسية لاسكان محدودى الدخل (٥) أن هناك أربعة أنواع من الوحدات السكنية الملائمة لاسكان محدودى الدخل تتراوح مساحتها ما بين ٣٥ م^٢ ، ٦٠ م^٢ . تحقق الاحتياجات الاساسية للأسر محدودة الدخل بأحجامها المختلفة ، والتي تتراوح بين فردين وسبعة أفراد ويخص الفرد من هذه الوحدات ١١ م^٢ كحد أدنى .

وقد حسبت تكلفة المتر المربع بمبلغ ٣٥٠ جنيهاً شاملاً الأرض والمرافق الداخلية ، كما حسبت القيمة الايجارية على اساس انها تمثل ٨٪ من التكلفة الفعلية . وكانت التقديرات كما يلى :-

النموذج الأول :

وحدات سكنية مساحتها ٣٥ م^٢ .

تتكون الوحدة السكنية من مدخل وغرفتين وحمام ومطبخ ، تسع الوحدة من فرد إلى ثلاثة أفراد .

التكلفة الفعلية : ١٢٢٥٠ جنيهاً

القيمة الايجارية السنوية : ٩٨٠ جنيهاً

قيمة الايجار الشهرى : ٨١,٦٧ جنيهاً

النموذج الثانى :

وحدات سكنية مساحتها ٢٤٠ م^٢ .

تتكون الوحدة من صالة وغرفتين وحمام ومطبخ ، تسع الوحدة من فردين إلى اربعة افراد .

التكلفة الفعلية : ١٤٠٠٠ جنيه

القيمة الايجارية السنوية : ١١٢٠ جنيها

قيمة الايجار الشهرى : ٩٣,٣٣ جنيه

النموذج الثالث :

وحدات سكنية مساحتها ٢٥٠ م^٢ .

تتكون الوحدة من صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، تسع الوحدة من ثلاثة إلى خمسة

افراد .

التكلفة الفعلية : ١٧٥٠٠ جنيه

القيمة الايجارية السنوية : ١٤٠٠ جنيه

قيمة الايجار الشهرى : ١١٦,٦٧ جنيه

النموذج الرابع :

وحدات سكنية مساحتها ٢٦٠ م^٢ .

تتكون الوحدة من صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، تسع الوحدة من اربع افراد إلى سبعة

افراد .

التكلفة الفعلية : ٢١٠٠٠ جنيه

القيمة الايجارية السنوية : ١٦٨٠ جنيها

قيمة الايجار الشهرى : ١٤٠ جنيه

وإذا ما أتاحت هذه الوحدات للتمليك بقرض ، يدفع مقدم ٢٥ ٪ من قيمة الوحدة والباقي تقسيط على ٣٠ عاما بفائدة قدرها ١٠ ٪ ، فتكون الأقساط السنوية والشهرية لهذه النماذج كما يلي: .

النموذج الأول : .

وحدات سكنية مساحتها ٣٥ م^٢ .

المقدم	:	٣٠٦٢,٥ جنيه
القرض	:	٩١٨٧,٥ جنيه
القسط السنوى	:	٩٧٤,٦٠ جنيه
القسط الشهرى	:	٨١,٢٢ جنيه

النموذج الثانى : .

وحدات سكنية مساحتها ٤٠ م^٢ .

المقدم	:	٣٥٠٠ جنيه
القرض	:	١٠٥٠٠ جنيه
القسط السنوى	:	١١١٣,٨٣ جنيه
القسط الشهرى	:	٩٢,٨٢ جنيه

النموذج الثالث : .

وحدات سكنية مساحتها ٥٠ م^٢ .

المقدم	:	٤٣٧٥ جنيه
القرض	:	١٣١٢٥ جنيه
القسط السنوى	:	١٣٩٢,٢٩ جنيه

القسط الشهري : ١١٦,٠٢ جنيه

النموذج الرابع :-

وحدات سكنية مساحتها ٦٠ م^٢.

المقدم : ٥٢٥٠ جنيها

القرض : ١٥٧٥٠ جنيها

القسط السنوي : ١٦٧٠,٧٥ جنيه

القسط الشهري : ١٣٩,٢٣ جنيه

(٢) تحديد اعداد الوحدات السكنية الملائمة لاسكان محدودى الدخل طبقا للتقدير المقترح وحسب شرائح الدخل المختلفة .

تم توزيع الوحدات السكنية الملائمة لشرائح الدخل المختلفة . حسب الوزن النسبى للأسر محدودة الدخل من اجمالى الأسر المستهدفة وطبقا للتقدير المقترح لعدد الوحدات السكنية المطلوبة والبالغ ٣٠٠ الف وحدة وكان التوزيع كما يلي :

جدول رقم (١٢)

توزيع اعداد وانواع الوحدات السكنية الملائمة لمحدودى
الدخل طبقا للتقدير المقترح وحسب شرائح الدخل المختلفة
ونسبة الأسر داخل كل شريحة

عدد الوحدات	حجم الوحدة	النسبة المئوية %	نسبة الأسر لأجالي الأسر فى الحضر	متوسط الدخل جنيه فى السنة	الشريحة
٢٧,٠٠٠	٢ م ٣٥	٪ ٩	٤,٤٢	١٠٦٠,٤٥	اقل من ١٥٠٠
٢٧,٠٠٠	٢ م ٤٠	٪ ٩	٤,٢٦	١٧٦٠,٨٤	٢٠٠٠ - ١٥٠٠
٤٢,٠٠٠	٢ م ٥٠	٪ ١٤	٦,٦٩	٢٢٦٠,٠٧	٢٥٠٠ - ٢٠٠٠
٩٩,٠٠٠	٢ م ٦٠	٪ ٣٣	١٦,٢١	٣٠١٦,٩٥	٣٥٠٠ - ٢٥٠٠
١٠٥,٠٠٠	٢ م ٦٠	٪ ٣٥	١٧,٤٢	٣٩٥٦,٩٢	٤٥٠٠ - ٣٥٠٠
٣٠٠٠٠٠		٪ ١٠٠	٪ ٤٩,٠٠٠		

(٣) المقدرة الفعلية للأسر محدودة الدخل فى الحصول على الوحدات السكنية من واقع انفاقها الحالى على المسكن .

تم تحديد مقدرة الأسر الفعلية فى الحصول على الوحدات السكنية من خلال معدل الإنفاق الفعلى على المسكن داخل شرائح الإنفاق المختلفة . واعتبر هذا المعدل هو الحد الأدنى للإيجار او قسط التمليك وتم من خلال هذا المعدل الحصول على التكلفة الفعلية للوحدات السكنية التى يجب أن تؤخذ فى الاعتبار عند محاولة علاج مشكلة اسكان محدودى الدخل وكانت التقديرات كما يلى :

جدول رقم (١٣)

الأنفاق الفعلية للأسر محدودة الدخل على المسكن

حسب شرائح الإنفاق المختلفة

تكلفة الوحدة المقترحة جنيه	تكلفة الوحدة الفعلية جنيه	الايجار الشهرى جنيه	الايجار السنوى جنيه	متوسط الدخل جنيه فى السنة	نسبة المنفق على المسكن %	الشريحة
١٢٢٥٠	٢١٤٧,٥	١٤,٣٢	١٧١,٨	١٠٦٠,٤٥	٪ ١٦,٢	اقل من ١٥٠٠
١٤٠٠٠	٢٩٠٠	١٩,٣٧	٢٣٢,٤	١٧٦٠,٨٤	٪ ١٣,٢	٢٠٠٠-١٥٠٠
١٧٥٠٠	٣٣٩٠	٢٢,٦٠	٢٧١,٢	٢٢٦٠,٠٧	٪ ١٢,	٢٥٠٠-٢٠٠٠
٢١٠٠٠	٤١٤٨	٢٧,٦٦	٣٣١,٩	٣٠١٦,٩٥	٪ ١١	٣٥٠٠-٢٥٠٠
٢١٠٠٠	٤٩٤٦	٣٢,٩٧	٣٩٥,٧	٣٩٥٦,٩٢	٪ ١٠	٤٥٠٠-٣٥٠٠

حسبت تكلفة الوحدة السكنية الفعلية على اعتبار أن الايجار السنوى يمثل ٨٪ من التكلفة الفعلية.

واضح من الجدول السابق مدى الانخفاض الشديد فى قيمة الايجار وايضا فى قيمة تكاليف الوحدات السكنية بالمقارنة بتكاليف الوحدات السكنية المقترحة والتي تعتبر ايضا منخفضة كثيرا عن التكاليف الحقيقية للوحدات السكنية فى سوق الاسكان التى يبلغ الحد الأدنى لها ما بين ٤٠ ألف جنيه الى ٦٠ ألف جنيه .

جدول رقم (١٤)
الفرق بين التكاليف الفعلية والتكاليف
المقترحة لأسكان محدودى الدخل

الفرق جنيه	تكلفة مقترحة جنيه	تكلفة فعلية جنيه	الفرق جنيه	ايجار سنوى مقترح جنيه	ايجار سنوى فعلى جنيه	متوسط الدخل جنيه فى السنة	شرائح الدخل
١٠١٠٢,٥	١٢٢٥٠	٢١٤٧,٥	٨٠٢,٢	٩٨٠	١٧١,٨	١٠٦٠,٤٥	اقل من ١٥٠٠
١١٠٩٥	١٤٠٠٠	٢٩٠٥,٠	٨٨٧,٦	١١٢٠	٢٣٢,٤	١٧٦٠,٨٤	٢٠٠٠ - ١٥٠٠
١٤١١٠	١٧٥٠٠	٣٣٩٠	١١٢٨,٧٩	١٤٠٠	٢٧١,٢١	٢٢٦٠,٠٧	٢٥٠٠ - ٢٠٠٠
١٦٨٥٢	٢١٠٠٠	٤١٤٨	١٣٤٨,١٣	١٦٨٠	٣٣١,٨٧	٣٠١٦,٩٥	٣٥٠٠ - ٢٥٠٠
١٦٠٥٤	٢١٠٠٠	٤٩٤٦	١٢٨٤,٣١	١٦٨٠	٣٩٥,٦٩	٣٩٥٦,٩٢	٤٥٠٠ - ٣٥٠٠

من الجدول (١٤) يتضح جليا الأسباب الحقيقية وراء تفاقم مشكلة الاسكان ، اذ بالرغم من تشييد حوالى ١٠٠ ألف وحدة سنويا من الاسكان الاقتصادى ومنخفض التكاليف الذى تتراوح تكلفته ما بين ٣٠٠٠٠ ، ٦٠٠٠٠ جنيه للوحدة ، إلا أن مشكلة الاسكان فى تزايد مستمر بالنسبة للأسر محدودة الدخل بالرغم من وجود فائض فى الوحدات السكنية يبلغ حوالى ٢ مليون وحدة . أى أن هناك مخزونا سكنيا تصل قيمته عند اقل تقدير عندما تكون تكلفة الوحدة السكنية فى المتوسط ٦٠ الف جنيه حوالى ١٢٠ مليار جنيه اصول رأسمالية لا تدخل فى عجلة الانتاج وحتى باقتراض تقديم الوحدات السكنية المقترحة حسب النماذج المختلفة عن طريق التمليك فإن الوضع سيزداد سوءاً ، اذ ان المقدم المطلوب والذي يمثل ٢٥ ٪ من التكاليف سيفوق تكلفة الوحدة الفعلية كما يوضحها الجدول رقم (١٥) :-

جدول رقم (١٥)

المقارنة بين المقدم فى حالة تقديم الوحدات تمليك

ويبين تكلفة الوحدات الفعلية

الاتفاق الفعلى السنوى / جنيه	القسط السنوى جنيه	تكلفة الوحدة الفعلية جنيه	مقدم القرض جنيه	شرائح الدخل
١٧١,٨	٩٧٤,٦٠	٢١٤٧,٥	٣٠٦٢,٥	١٥٠٠ -
١٣٢,٤	١١١٣,٨٣	٢٩٠,٥	٣٥٠٠	٢٠٠٠ - ١٥٠٠
٢٧١,٢	١٣٩٢,٢٩	٣٣٩٠	٤٣٧٥	٢٥٠٠ - ٢٠٠٠
٣٣١,٨٧	١٦٧٠,٧٥	٤١٤٨	٥٢٥٠	٣٥٠٠ - ٢٥٠٠
٣٩٥,٦٩	١٦٧٠,٧٥	٤٩٤٦	٥٢٥٠	٤٥٠٠ - ٣٥٠٠

سادساً : تقدير حجم الدعم اللازم لتمكين الأسر محدودة الدخل من الحصول على وحدات سكنية ملائمة .

(١) تقديم الوحدات السكنية بالايجار .

النموذج الأول :-

عدد الوحدات المطلوبة : ٢٧٠٠٠ وحدة

المساحة : ٢م ٣٥

شريحة الدخل : اقل من ١٥٠٠ جنيه

متوسط الدخل : ١٠٦٠,٤٥ جنيه فى السنه

الايجار السنوى ١٦,٢٪ من الدخل : ١٧١,٨ جنيه

الايجار المقترح ٨٪ من التكلفة : ٩٨٠ جنيهها فى السنه

الايجار الفعلى فى الشهر : ١٤,٣٢ جنيه

الايجار المقترح فى الشهر : ٨١,٦٠ جنيه

التكلفة الفعلية : ٢١٤٧,٥ جنيه

التكلفة المقترحة : ١٢٢٥٠ جنيه

تقدير الدعم :-

الفرق بين الايجار الفعلى والايجار المقترح .

$$٩٨٠ - ١٧٢ = ٨٠٨ ج$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنوياً .

$$٢١٨١٦٠٠٠ = ٢٧٠٠٠ \times ٨٠٨$$

التكلفة اللازمة لتشييد الوحدات السكنية

$$٣٣٠٧٥٠٠٠ = ٢٧٠٠٠ \times ١٢٢٥٠$$

القسط السنوى الذى يمكن للأسر أن تدفعه فى شكل ايجار

$$٤٦٤٤٠٠٠ = ٢٧٠٠٠ \times ١٧٢$$

النموذج الثانى :-

عدد الوحدات المطلوبة : ٢٧٠٠٠ وحدة

المساحة : ٢م ٤٠

شريحة الدخل : ١٥٠٠ - ٢٠٠٠ جنيه

متوسط الدخل : ١٧٦٠,٨٤ جنيه

الايجار الفعلى ١٣,٢٪ من الدخل : ٢٣٢,٤ جنيه فى السنة

الايجار المقترح ٨٪ من التكلفة : ١١٢٠٠ جنيه فى السنة

الايجار الفعلى فى الشهر :	١٩,٣٧ جنية
الايجار المقترح فى الشهر :	٩٣,٣٠ جنية
التكلفة الفعلىة :	٢٨٩٢,٥ جنية
التكلفة المقترحة :	١٤٠٠٠ جنية

تقدير الدعم :-

الفرق بين الايجار الفعلى والايجار المقترح .

$$١١٢٠ - ٢٣٢,٤ = ٨٨٧,٦ \text{ جنية}$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنوياً .

$$٢٣٩٦٥٢٠٠ = ٢٧٠٠٠ \times ٨٨٧,٦ \text{ جنية}$$

التكلفة اللازمة لتشبيد الوحدات السكنية

$$٣٧٨٠٠٠٠٠ = ٢٧٠٠٠ \times ١٤٠٠٠ \text{ جنية}$$

القسط السنوى الذى يمكن للأسر أن تدفعه فى شكل ايجار

$$٦٢٧٤٨٠٠ = ٢٧٠٠٠ \times ٢٣٢,٤$$

النموذج الثالث :-

عدد الوحدات المطلوبة :	٤٢٠٠٠ وحدة
المساحة :	٢م ٥٠
شريحة الدخل :	٢٥٠٠ - ٢٠٠٠
متوسط الدخل :	٢٢٦٠,٠٧ جنية فى السنه
الأجار الفعلى ١٢٪ من الدخل :	٢٧١,٢١ جنية فى السنه
الايجار المقترح ٨٪ من التكلفة :	١٤٠٠ جنية فى السنه

الايجار الفعلى فى الشهر : ٢٢,٦٠ جنيه

الايجار المقترح فى الشهر : ١١٦,٦٧ جنيه

التكلفة الفعلية : ٣٣٩٠ جنيها

التكلفة المقترحة : ١٧٥٠٠ جنيه

تقدير الدعم :-

الفرق بين الأيجار الفعلى والأيجار المقترح .

$$١٤٠٠ - ٢٧١,٢١ = ١١٢٨,٧٩ \text{ جنيه}$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنوياً .

$$٤٧٤٠٠٩١٨٠ = ٤٢٠٠٠ \times ١١٢٨,٧٩ \text{ جنيها}$$

التكلفة اللازمة لتشبيد الوحدات السكنية

$$٧٣٥٠٠٠٠٠٠ = ٤٢٠٠٠ \times ١٧٥٠٠ \text{ جنيها}$$

القسط السنوى الذى يمكن للأسر أن تدفعه فى شكل ايجار

$$١١,٣٩٠,٨٢٠ = ٤٢٠٠٠ \times ٢٧١,٢١ \text{ جنيها}$$

النموذج الرابع :-

عدد الوحدات المطلوبة : ٩٩٠٠٠ وحدة

المساحة : ٢م ٦٠

شريحة الدخل : ٣٥٠٠ - ٢٥٠٠

متوسط الدخل : ٣٠١٦,٩٥ جنيه فى السنه

الايجار الفعلى ١١٪ من الدخل : ٣٣١,٨٧ جنيه فى السنه

الايجار المقترح ٨٪ من التكلفة : ١٦٨٠ جنيها فى السنه

الايجار الفعلى الشهرى	:	٢٧,٦٦ جنيه
الايجار المقترح الشهرى	:	١٤٠ جنيه
التكلفة الفعليه	:	٤١٤٨,٣١ جنيها
التكلفة المقترحة	:	٢١٠٠٠ جنيه

تقدير الدعم :-

الفرق بين الايجار الفعلى والايجار المقترح .

$$١٦٨٠ - ٣٣١,٨٧ = ١٣٤٨,١٣ \text{ جنيه}$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنوياً .

$$١٣٣٤٦٤٨٧٠ = ٩٩٠٠٠ \times ١٣٤٨,١٣ \text{ جنيها}$$

التكلفة اللازمة لتشبيد الوحدات السكنية

$$٢٠٧٩٠٠٠٠٠ = ٩٩٠٠٠ \times ٢١٠٠٠ \text{ جنيها}$$

القسط السنوى الذى يمكن للأسر أن تدفعه فى شكل ايجار

$$٣٢٨٥٥١٣٠ = ٩٩٠٠٠ \times ٣٣١,٨٧ \text{ جنيها}$$

النموذج الخامس :-

عدد الوحدات المطلوبة	:	١٠٥٠٠٠ وحدة
المساحة	:	٢م ٦٠
شريحة الدخل	:	٤٥٠٠ - ٣٥٠٠
متوسط الدخل	:	٣٩٥٦,٩٢ جنيه فى السنه
الايجار الفعلى ١٠٪ من الدخل	:	٣٩٥,٦٩ جنيه فى السنه
الايجار المقترح ٨٪ من التكلفة	:	١٦٨٠ جنيه فى السنه

الايجار الفعلى الشهرى	: ٣٢,٩٧ جنيه
الايجار المقترح الشهرى	: ١٤٠ جنيها
التكلفة الفعليه	: ٤٩٤٦,٣ جنيه
التكلفة المقترحة	: ٢١٠٠٠ جنيه

تقدير الدعم :

الفرق بين الايجار الفعلى والايجار المقترح .

$$١٦٨٠ - ٣٩٥,٦٩ = ١٢٨٤,٣١ \text{ جنيه}$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنوياً .

$$١٣٤٨٥٢٥٥٠ = ١٠٥٠٠٠ \times ١٢٨٤,٣١ \text{ جنيها}$$

التكلفة اللازمة لتشبيد الوحدات السكنية

$$٢٢٠٥٠٠٠٠٠ = ١٠٥٠٠٠ \times ٢١٠٠٠ \text{ جنيها}$$

القسط السنوى الذى يمكن للأسر أن تدفعه فى شكل ايجار

$$٤١٥٤٧٤٥٠ = ١٠٥٠٠٠ \times ٣٩٥,٦٩ \text{ جنيها}$$

اجمالى الدعم اللازم فى السنة فى حالة تقديم ٣٠٠٠٠٠ وحدة سكنية أيجار من النماذج

المقترحة طبقا لشرائح الدخل المختلفة

$$= ١٣٤٨٥٢٥٥٠ + ١٣٣٤٦٤٨٧٠ + ٤٧٤٠٩١٨٠ + ٢٣٩٦٥٢٠٠ + ٢١٨١٦٠٠٠ =$$

٣٦١٥٠٧٨٠٠ جنيها فى السنة .

التكلفة اللازمة لتشبيد الوحدات السكنية المطلوبة وهى ٣٠٠ الف وحدة سكنية .

$$٢٠٧٩٠٠٠٠٠ + ٧٣٥٠٠٠٠٠ + ٣٧٨٠٠٠٠٠ + ٣٣٠٧٥٠٠٠٠$$

$$= ٥٧٢٧٧٥٠٠٠٠ + ٢٢٠٥٠٠٠٠٠٠ \text{ جنيها}$$

اجمالي القسط السنوى الذى يمكن للأسر أن تنفقه فى شكل ايجار

$$= ٤١٥٤٧٤٥٠ + ٣٢٨٥٥١٣٠ + ١١٣٩٠٨٢٠ + ٦٢٧٤٨٠٠ + ٤٦٤٤٠٠٠$$

٩٦٧١٢٢٠٠ جنيه فى السنة

(٢) تقديم الوحدات السكنية للتملك :

النموذج الأول :

المساحة	٣٥ م ^٢
التكلفة	١٢٢٥٠ جنيها
مقدم ٢٥٪ من التكلفة	٣٠٦٢,٥ جنيه
القروض	٩١٨٧,٥ جنيه
القسط السنوى	٩٧٤,٦٠ جنيه
فائدة ١٠٪ لمدة ٣٠ سنة	
المبلغ الفعلى السنوى	١٧١,٨٠ جنية

تقدير الدعم :-

الفرق بين قسط التملك وقيمة الانفاق الفعلى السنوى على المسكن

$$١٧١,٨٠ - ٩٧٤,٦٠ = ٨٠٢,٨٠ جنيه$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنويا

$$٢١٦٧٥٦٠٠ = ٢٧٠٠ \times ٨٠٢,٨$$

اجمالي قيمة المبلغ الذى يجب دفعه كمقدم للتملك

$$٨٢٦٨٧٥٠٠ = ٢٧٠٠٠ \times ٣٠٦٢,٥$$

النموذج الثاني :

المساحة	٢٤٠ م ^٢
التكلفة	١٤٠٠٠ جنيه
مقدم ٢٥٪ من التكلفة	٣٥٠٠ جنيه
القرض	١٠٥٠٠ جنيه
القسط السنوي	١١١٣,٨٣ جنيه
فائدة ١٠٪ / لمدة ٣٠ سنة	
المبلغ الفعلى السنوي	٢٣٢,٤ جنيه

تقدير الدعم :

الفرق بين قسط التملك وقيمة الاتفاق الفعلى السنوي على المسكن

$$١١١٣,٨٣ - ٢٣٢,٤ = ٨٨١,٤٣ \text{ جنيها}$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنويا

$$٨٨١,٤٣ \times ٢٧٠٠٠ = ٢٣٧٩٨٦١٠ \text{ جنيه}$$

اجمالي قيمة المبلغ الذى يجب دفعه كمقدم للتملك

$$٢٧٠٠٠ \times ٣٥٠٠ = ٩٤٥٠٠٠٠٠ \text{ جنيه}$$

النموذج الثالث :

المساحة	٢٥٠ م ^٢
التكلفة	١٧٥٠٠ جنيه
مقدم ٢٥٪ من التكلفة	٤٣٧٥ جنيه
القرض	١٣١٢٥ جنيه

القسط السنوى ١٣٩٢٢٩ جنيه

فائدة ١٠٪ لمدة ٣٠٪

الايجار الفعلى ٢٧١,٢١ جنيه

تقدير الدعم :

الفرق بين قسط التمليك وقيمة الانفاق الفعلى السنوى على المسكن

$$١١٢١٠٠٨ = ٢٧١,٢١ \times ١٣٩٢,٢٩$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنويا

$$٤٧٠٨٥٣٦٠ = ٤٢٠٠٠ \times ١١٢١,٠٨$$

اجمالى قيمة المبلغ الذى يجب دفعه كمقدم للتمليك

$$١٨٣٧٥٠٠٠٠ = ٤٢٠٠٠ \times ٤٣٧٥$$

النموذج الرابع :

المساحة ٦٠ م^٢

التكلفة ٢١٠٠٠ جنيه

مقدم ٢٥٪ من التكلفة ٥٢٥٠ جنيها

القرض ١٥٧٥٠ جنيها

القسط السنوى ١٦٧٠,٧٥ جنيه

فائدة ١٠٪ لمدة ٣٠ سنة

الايجار الفعلى ٣٣١,٨٧ جنيه

تقدير الدعم :

الفرق بين قسط التمليك وقيمة الانفاق الفعلى السنوى على المسكن

$$١٦٧٠,٧٥ - ٣٣١,٨٧ = ١٣٣٨,٨٨ \text{ جنيها}$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنويا

$$١٣٣٨,٨٨ \times ٩٩,٠٠٠ = ١٣٢٥٤٩١٢,٠ \text{ جنيها}$$

اجمالي قيمة المبلغ الذي يجب دفعه كمقدم للملك

$$٥٢٥,٠ \times ٩٩,٠٠٠ = ٥١٩٧٥,٠٠٠ \text{ جنيها}$$

النموذج الخامس :

المساحة ٢٦٠ م^٢

التكلفة ٢١٠٠٠ جنيها

مقدم ٢٥٪ من التكلفة ٥٢٥٠ جنيها

القرض ١٥٧٥٠ جنيها

القسط السنوي ١٦٧٠,٧٥ جنيها

فائدة ١٠٪ لمدة ٣٠ سنة

الايجار الفعلي ٣٩٥,٦٩ جنيها

تقدير الدعم :

الفرق بين قسط الملك وقيمة الانفاق الفعلي السنوي على المسكن

$$١٦٧٠,٧٥ - ٣٩٥,٦٩ = ١٢٧٥,٠٦ \text{ جنيها}$$

التمويل اللازم للوحدات السكنية سنويا

$$١٢٧٥,٠٦ \times ١٠٥,٠٠٠ = ١٣٣٨٨١٣٠,٠ \text{ جنيها}$$

اجمالي قيمة المبلغ الذي يجب دفعه كمقدم للملك

$$٥٢٥,٠ \times ١٠٥,٠٠٠ = ٥٥١٢٥,٠٠٠ \text{ جنيها}$$

اجمالي الدعم اللازم فى السنة فى حالة تقديم ٣٠.٠٠٠ وحدة سكنية تمليك من النماذج المقترحة طبقا لشرائح الدخل المختلفة .

$$٤٧.٨٥٣٦٠ + ٢٣٧٩٨٦١٠ + ٢١٦٧٥٦٠٠ =$$

$$١٣٣٨٨١٣٠٠ + ١٣٢٥٤٩١٢٠ +$$

$$٣٥٨٩٨٩٩٩٠ = \text{جنيه فى السنة .}$$

اجمالي قيمة المبلغ الذى يجب دفعه كمقدم للتمليك .

$$١٨٣٧٥٠٠٠٠ + ٩٤٥٠٠٠٠٠ + ٨٢٦٨٧٥٠٠$$

$$٥٥١٢٥٠٠٠٠ + ٥١٩٧٥٠٠٠٠ +$$

$$١٤٣١٩٣٧٥٠٠ = \text{جنيه}$$

الاجمالي السنوى الذى يمكن للأسر ان تنفقه على المسكن ٩٦٧١٢٢٠٠ جنيه فى السنة

نخلص من ذلك إلى أن قيمة الايجار السنوى يكاد أن يكون متساوياً مع قسط التمليك السنوى ، ونتج عن ذلك تقريبا تساوى الدعم الذى يجب دفعه للأسر محدودة الدخل كفرق بين قسط التمليك أو الايجار السنوى والمقدرة الفعلية للأسر فى الاتفاق على المسكن . وحدث ذلك بسبب وجود مقدم فى حالة الوحدات السكنية المقدمة تمليك .

الهوامش والمراجع

(1) World Bank Housing Enabling Markets to Work with the Technical

Supplements, A World Bank , Policy paper, 1994.

(٢) كريمه كريم، الفقر وتوزيع الدخل فى مصر، منتدى العالم الثالث مكتب الشرق الأوسط، القاهرة، ١٩٩٤.

(٣) التعمير فى مصر كتاب هيئة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة ١٩٩٣ صفحة ٥١٩

(٤) إلتكاتب الاحصائى السنوى ، الجهاز المركزى للتعينة العامة والاحصاء ، ١٩٩٤ .

(٥) ابوزيد راجح ، سياسة اسكان محدودى الدخل ، تقرير مبدئى ١٩٩٥ .

مراجع أخرى

- (٦) الجهاز المركزى للتعينة العامة والإحصاء ، التعداد العام للسكان ١٩٨٦ ، ١٩٩٢ .
- (٧) الجهاز المركزى للتعينة العامة والإحصاء ، التعداد العام للسكان والمنشآت ١٩٨٦ .
- (٨) الجهاز المركزى للتعينة العامة والأحصاء ، التعداد العام للسكان ، خصائص السكان والظروف السكنية ، ١٩٨٦ .
- (٩) الجهاز المركزى للتعينة العامة والإحصاء ، الأرقام القياسية لأسعار الجملة ، حارس ، ومايو ١٩٩٥ .
- (١٠) الجهاز المركزى للتعينة العامة والأحصاء ، النشرة الشهرية للأرقام القياسية لأسعار المستهلكين ، مارس ، مايو ١٩٩٥ .
- (١١) المجالس القومية المتخصصة ، شعبة الاسكان والتعمير . الاسكان العشوائى واسكان المقابر .- ديسمبر ١٩٩١ .
- (١٢) المجالس القومية المتخصصة ، تقرير عن سياسة تمويل مشروعات الاسكان شعبية الاسكان ، ديسمبر ١٩٩٠ .
- (١٣) وزارة الأسكان - معهد البحوث والدراسات العربية . السياسة القومية لمواجهة الأسكان فى الوطن العربى - جمهورية مصر العربية - الجزء الثانى نوفمبر ١٩٧٩ . القاهرة : المعهد ١٩٨٠ .
- (١٤) " التناول الإعلامى لجرانم البناء والإسكان: دراسة تطبيقية على بعض الصحف المصرية". ندوة الجرائم الاقتصادية المستحدثة .القاهرة : مركز البحوث الاجتماعية والجناائية .- ٢٠-٢١ إبريل ١٩٩٣ .
- (١٥) "النمو العشوائى للتجمعات السكنية" ، المؤتمر السنوى الأول لتخطيط المدن والأقاليم ، ٢٦ - ٢٨ يناير ١٩٨٦ .

- (١٦) المؤتمر الدولي للإسكان : سياسات ونظم الإسكان للنوى الدخل المنخفض (بحوث المؤتمر). القاهرة: مركز بحوث البناء ، فبراير ١٩٩٣ .
- (١٧) الهيئة العامة للتخطيط العمراني: المجهانات ، التخطيط لنقل الاستخدام والأنشطة المتعارضة بيثيا مع الكتلة العمرانية للقاهرة :ب.ت.
- (١٨) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، الدخل والإنفاق والاستهلاك فى جمهورية مصر العربية ، ١٩٩٣ .
- (١٩) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق ، المدن الجديدة ، علامات مضيئة على خريطة مصر ، يوليو ١٩٩٢ .
- (٢٠) السيد الكيلانى ، التحضر والقر والدخل الأقليمى فى مصر ، معهد التخطيط القومى ، مذكرة خارجية رقم ١٥٤٩ ، يونيو ١٩٩٢ .
- (٢١) ابوزيد راجح ، دراسة عن محدودى الدخل . القاهرة : (غير منشور) ، ١٩٩٤ .
- (٢٢) ابوزيد راجح ، سياسة تنمية المجتمعات الجديدة. القاهرة : (غير منشور) ، ١٩٩٤ .
- (٢٣) ابحاث ندوة المعمارى حسن فتحى ، (أبحاث الندوة) . القاهرة : كلية الفنون الجميلة،ب.ت.
- (٢٤) مصطفى الاروادى ، نادية سالم النمر . "تقدير أوزان التوزيع الاقليمى لتوطين المشروعات فى مصر". مجلة كلية التجارة - جامعة عين شمس ، ١٩٩٠ .
- (٢٥) نادية سالم النمر " تمويل اسكان محدودى الدخل فى ظل آليات السوق". المؤتمر العلمى الثامن للاقتصاديين المصريين . القاهرة : الجمعية المصرية للاقتصاد والتشريع ، ١٩٩٤ .
- (٢٦) نادية سالم النمر ، " اشكالية اسكان محدودى الدخل: دراسة لبعض الجوانب الاقتصادية والاجتماعية " ، المؤتمر الدولي للإسكان : سياسات ونظم الاسكان للنوى الدخل المنخفض . القاهرة : مركز بحوث البناء ، فبراير ١٩٩٠ .
- (٢٧) نادية سالم النمر. الاصلاح الاقتصادى فى مصر وآثاره التوزيعية فى قطاع الاسكان .

مجلة كلية التجارة - جامعة عين شمس ، ١٩٩٣ .

(٢٨) نادية سالم النمر ، الخصائص الديموجرافية للمناطق العشوائية ، (بحث منشور في المركز الأقليمي العربي للبحوث والتوثيق في العلوم الاجتماعية اليونسكو ، ١٩٩٣ .

(٢٩) نادية سالم النمر ، "تقدير حجم التمويل ومصادره لاسكان محدودى الدخل فى ج.م.ع." ، مجلة كلية التجارة - جامعة عين شمس ، ١٩٩٤ .

(٣٠) نادية سالم النمر ، تأثير النواحي الاقتصادية والاجتماعية على تصميم وتخطيط المأوى وعلاقته بالناحية الصحية والنفسية للاسنان ، المجلة المصرية للتنمية والتخطيط . القاهرة : معهد التخطيط القومى ، ١٩٩٤ .

(31) Robert L.Bish, Hugh O.Nourse, **Urban Economics and Policy Analysis**, Mc. Graw - Hil inc, 1975.