

تعزيز الحق في السكن اللائق في مصر-التحديات وآليات التفعيل-

## Promoting the right to decent housing in Egypt -Challenges and mechanisms for effectiveness -

شيماء أحمد حنفى<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مدرس، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية (مصر)، shaimaa.hanfy2014@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2023/08/25 تاريخ القبول: 2024/03/01 تاريخ النشر: 2024/03/08

**ملخص:** يمثل السكن اللائق حقاً أساسياً للفرد، ويشمل ضمان هذا الحق عدة عناصر أبرزها الإتاحة وضمن الحياة والصلاحية للسكن وتوفر المرافق الأساسية. وتهدف الدراسة الراهنة إلى بحث التحديات التي تؤثر على عناصر ضمان الحق الأساسي للفرد في الحصول على سكن لائق في مصر.

في هذا السياق توصلت الدراسة لبعض الآليات التي من شأنها تعزيز عناصر السكن اللائق ومنها ضمان ال توازن بين الحقوق والالتزامات للمالك والمستأجر خاصة بالنسبة لأسعار القيمة الإيجارية، التوسع في مد المرافق الأساسية والخدمات العامة خاصة للريف والمدن العمرانية الجديدة، تطوير آليات الاستهداف للشرائح السكانية المستحقة لدعم الاسكان الاجتماعي، بالإضافة إلى تحفيز دور الأفراد وصغار المقاولين والتعاونيات في قطاع الاسكان..

كلمات مفتاحية: السكن اللائق، العشوائيات، الاسكان الاجتماعي، قطاع الاسكان، مصر.

تصنيفات JEL : R31;H4;H2

**Abstract:** Decent housing is a basic human right. Guaranteeing this right includes several elements, most notably availability, security of tenure, suitability for habitation, and availability of basic facilities. The current study aims to examine the main challenges that affect the elements of guaranteeing the basic human right to obtain a decent house in Egypt.

In this context, the study found some mechanisms that would enhance the elements of decent housing, including ensuring a balance between the rights and obligations of the owner and the tenant, especially with regard to rental prices, expanding the extension of basic facilities and public services, particularly to the rural areas and new urban cities, developing targeting mechanisms for the segments of the population eligible for social housing subsidies., in addition to stimulating the role of individuals, small contractors and cooperatives in the housing sector

**Keywords:** Decent Housing; Slums; Social Housing; Housing Sector; Egypt.

**JEL Classification Codes:** H2, H4, R31

## 1. مقدمة:

يعد الحق في السكن اللائق أحد الحقوق الأساسية التي أقرتها المواثيق الدولية والاقليمية والمحلية. ويواجه ضمان هذا الحق في مصر بعض التحديات أبرزتها استراتيجية التنمية المستدامة رؤية مصر 2030، والاستراتيجية الوطنية لحقوق الانسان واستراتيجية الاسكان في مصر (وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، 2016) (اللجنة العليا الدائمة لحقوق الانسان، 2020) (وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2020).

وتعود جذور مشكلة الاسكان في مصر إلى منتصف القرن العشرين، حيث تأثر التوازن بين المعروض من الوحدات السكنية الملائمة والطلب عليها، مما أدى إلى زيادة التوجه نحو الاسكان غير الرسمي وما نتج عنه من تفاقم مشكلة العشوائيات.

ويبرز التحدى الرئيسى حاليا في زيادة الوحدات السكنية الشاغرة والمعروضة لشرائح الدخل المتوسطة والمرتفعة والتي تفوق 8 مليون وحدة سكنية، بينما يوجد عجز في المعروض من الوحدات السكنية لشرائح الدخل المنخفضة يُقدر بنحو 2.5 مليون وحدة سكنية (معهد التخطيط القومى، 2022). مما يؤثر على العنصر الأساسى لضمان الحق في السكن اللائق والمتمثل في الإتاحة. في هذا السياق تأتي أهمية الدور الفاعل للدولة في إحداث التوازن بين العرض والطلب من خلال دعم الشرائح منخفضة الدخل، فضلا عن دور الدولة في تأسيس البنية التحتية للمدن العمرانية ومد خدمات المرافق الأساسية وإزالة المناطق غير الآمنة وتطوير المناطق العشوائية غير المخططة.

## 1.2 إشكالية الدراسة وأهميتها:

قبل الحرب العالمية الثانية كانت حالة التوازن سائدة بين عرض الوحدات السكنية والطلب عليها والتناسب في أسعارها مع فئات الدخل المختلفة، ولم تتأثر إتاحة السكن للأفراد. ولكن في أعقاب تلك الحرب بدأت أزمة الاسكان في مصر وما نتج عنها من ظهور مشكلة العشوائيات والتي تفاقت في العقود الثلاثة الأخيرة من القرن العشرين. وتنوعت الأسباب التي آلت إل ذلك ما بين أسباب خاصة بجانب الطلب نتيجة الزيادة السكانية المتسارعة، ففي عام 1900 بلغ عدد سكان مصر 10 مليون ووصل إلى 30 مليون في عام 1965، و80 مليون نسمة وفقا لنتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام 2007، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى الحضر في ضوء ارتفاع معدلات البطالة بالريف وعدم قدرة القطاع الزراعى على استيعاب العمالة الريفية وضعف نمو الأنشطة الاقتصادية الأخرى،

مما اضطر البعض للهجرة من الريف إلى الحضر بحثا عن فرص عمل، مما أدى إلى الضغط على المدن لتوفير مساكن جديدة.

وأسباب أخرى خاصة بجانب العرض وأبرزها محدودية المساحة المؤهلة للعمران، حيث تشغل الصحراء 96% من مساحة مصر، وانخفاض الحوافز لدى القطاع الخاص عن الاستثمار في بناء الوحدات السكنية المتاحة للإيجار نتيجة للقوانين الحكومية الخاص بتحديد سقف للقيمة الإيجارية وما آلت إليه ما أصبح يعرف بظاهرة تملك المساكن (محمود، 2015، الصفحات 153-161).

في ضوء ذلك تأثرت العناصر الضامنة لحق الفرد في الحصول على السكن اللائق، وهنا تأتي أهمية تحديد أبرز التحديات في قطاع الاسكان في مصر والتي تحول دون تطبيق هذه العناصر بكفاءة وفاعلية، والتوصل لمجموعة من الآليات التي من شأنها تحقيق التوازن بين عرض الوحدات السكنية والطلب عليها بما يتناسب مع شرائح الدخل المختلفة وضمان الحصول على مسكن تتوفر به عناصر السكن اللائق التي حددها الأمم المتحدة.

### 1 . 3 أهداف الدراسة:

تركز الدراسة بصفة رئيسية على بحث التحديات التي تؤثر على عناصر ضمان الحق الأساسي للفرد في الحصول على سكن لائق في مصر، بهدف الوقوف على بعض الآليات التي من شأنها تعزيز الحق في السكن اللائق. في هذا الإطار تتمثل أهداف الدراسة الفرعية في:

- التعرف على الحق في السكن اللائق من منظور حقوقي.
- التطرق إلى الارتباط بين الحق في السكن اللائق وتحقيق التنمية المستدامة.
- تحديد التحديات التي تؤثر على ضمان الحق في السكن اللائق في مصر.
- طرح بعض الآليات الهادفة إلى تعزيز ضمان الحق في السكن اللائق في مصر.

### 1 . 4 منهجية الدراسة:

تستند الدراسة إلى المنهج الوصفي التحليلي، حيث يعتمد هذا الأسلوب على تحليل يتمحور بالأساس حول معرفة معلومات كافية حول الظاهرة محل الدراسة وتفسيرها وتحليلها للحصول على نتائج علمية بطريقة موضوعية. وتأسيسا على ذلك، تم الاستعانة بالبيانات الصادرة عن جهات مختلفة أبرزها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، بالإضافة إلى التقارير الدولية والمحلية.

وتنقسم الورقة البحثية بالإضافة إلى المقدمة والخاتمة إلى خمسة أجزاء رئيسية، الجزء الأول يتناول الحق فى السكن اللائق فى إطار المواثيق الدولية والاقليمية والمحلية، والثانى يعرض السكن اللائق وتحقيق التنمية المستدامة، والجزء الثالث يتناول تحديات ضمان الحق فى السكن اللائق فى مصر ، ويستعرض الجزء الرابع الجهود الحالية فى مجال قطاع الاسكان، أما الجزء الأخير فيختص بآليات تعزيز الحق فى السكن اللائق فى مصر.

## 2. الحق فى السكن اللائق فى إطار المواثيق الدولية والاقليمية والمحلية

يمثل الحق فى السكن أحد الحقوق الأساسية للانسان الذى نصت عليه العديد من المواثيق الدولية والاقليمية والمحلية، فبدءاً من الاعلان العالمى لحقوق الانسان (1948) تؤكد الحق الأساسى للانسان فى تمكينه من الحصول على السكن فى المادة (25) الفقرة (1) والتى نصت على "لكل شخص حق فى مستوى معيشة يكفى لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والمسكن والعناية الطبية وصعيد الخدمات الاجتماعية الضرورية، وله الحق فى ما يضمن به الغوائل فى حالات البطالة أو المرض أو العجز أو الترميل أو الشيخوخة أو غير ذلك من الظروف الخارجة عن إرادته التى تفقده أسباب عيشه (الجمعية العامة للأمم المتحدة، 1948).

وتلى ذلك تأكيد العهد الدولى للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (1966) على ذلك الحق فى المادة (11) الفقرة (1) والتى تنص على "تقر الدول الأطراف فى هذا العهد بحق كل شخص فى مستوى معيشى كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى وبحقه فى تحسين متواصل لظروفه المعيشية. وتتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق، معترفة فى هذا الصدد بالأهمية الأساسية للتعاون الدولى القائم على الارتضاء الحر" (الجمعية العامة للأمم المتحدة ، 1966).

وقد أصدرت اللجنة المعنية بمتابعة تطبيق العهد الدولى للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وثيقة " الحق فى السكن اللائق" عام 1991 وتشمل عناصر ضمان إتاحة السكن اللائق كحق من حقوق الانسان التالى:

- ضمان الملكية أو الحيازة.
- توافر الخدمات والمواد والمرافق والبنى التحتية الأساسية.

- القدرة على تحمل التكلفة، إذ يجب ألا تشمل تكلفة المسكن عائقا أمام تحقيق الحقوق الأساسية الأخرى مثل التعليم والغذاء.
  - **الصلاحية للسكن**، لكي يكون السكن ملائما يجب أن يضمن السلامة الجسدية وأن تتوفر فيه المساحة الكافية إضافة إلى الحماية من البرد والرطوبة والحرارة والمطر والرياح وغيرها من الأخطار التي تهدد الصحة وأن يخلو من المخاطر الإنشائية.
  - **الإتاحة**، لكي يكون السكن ملائما يجب أن يأخذ في الاعتبار احتياجات المجموعات المهمشة والمحرومة.
  - **الموقع**، لكي يكون السكن ملائما يجب أن يكون قريبا من فرص العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال وغيرها من المرافق الاجتماعية كما يجب ألا يكون في مناطق ملوثة أو خطرة.
  - **الملاءمة الثقافية**، يكون السكن لائقا عندما يحترم التعبير عن الهويات الثقافية. (اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للأمم المتحدة ، 1991)
- كذلك تضمن الاعلان الاسلامي لحقوق الانسان (1990) على مادة متصلة بالحق في السكن؛ وهي المادة (17) الفقرة (ج) "تكفل الدولة لكل انسان حقه في عيش كريم يحقق له تمام كفايته وكفاية من يعوله ويشمل ذلك المأكل والملبس والمسكن والتعليم والعلاج وسائر الحاجات الأساسية " (مجلس وزراء خارجية منظمة مؤتمر العالم الإسلامي ، 1990).
- وقد ربط اعلان الحق في التنمية (1986) الذي أصدرته الجمعية العامة للأمم المتحدة بين التنمية وتمكين الحصول على السكن، فقد نصت المادة (8) من الاعلان على "ينبغي للدول أن تتخذ، على الصعيد الوطني، جميع التدابير اللازمة لإعمال الحق في التنمية ويجب أن تضمن، في جملة أمور، تكافؤ الفرص للجميع في إمكانية وصولهم إلى الموارد الأساسية والعمل والتعليم والخدمات الصحية والغذاء والإسكان والتوزيع العادل للدخل. وينبغي اتخاذ تدابير فعالة لضمان قيام المرأة بدور نشط في عملية التنمية. وينبغي إجراء إصلاحات اقتصادية واجتماعية مناسبة بقصد استئصال كل المظالم الاجتماعية" (الجمعية العامة للأمم المتحدة ، 1986).
- وقد نصت المادة (38) من الميثاق العربي لحقوق الانسان (2004) على "لكل شخص الحق في مستوى معيشى كاف له ولأسرته ويوفر الرفاهية والعيش الكريم من غذاء وكساء ومسكن وخدمات وله

الحق في بيئة سليمة وعلى الدول الأطراف اتخاذ التدابير اللازمة وفقا لإمكاناتها لإنفاذ هذه الحقوق " (القمة العربية السادسة عشر بجامعة الدول العربية، 2004). والتزاما بإعمال الحق الأساسي للانسان في السكن الملائم فقد أصدر مجلس حقوق الانسان بالأمم المتحدة المبادئ التوجيهية لإعمال الحق في السكن اللائق في عام 2020 (جدول(1))

### جدول (1): المبادئ التوجيهية لإعمال الحق في السكن اللائق

- 1- ضمان الحق في السكن باعتباره حقا أساسيا من حقوق الانسان مرتبنا بالكرامة والحق في الحياة.
- 2- اتخاذ خطوات فورية لضمان الإعمال التدريجي للحق في السكن اللائق وفقا لمعيار المعقولية.
- 3- ضمان المشاركة الهادفة في تصميم السياسات والقرارات المتعلقة بالسكن وتنفيذها ورصدها.
- 4- تنفيذ استراتيجيات شاملة لإعمال الحق في السكن.
- 5- القضاء على التشرد في أقصر وقت ممكن ووقف تجريم الأشخاص الذين يعيشون في حالة تشرد.
- 6- حظر عمليات الإخلاء القسري ومنع عمليات الإخلاء كلما أمكن ذلك.
- 7- تحسين الأحياء العشوائية باتباع نهج قائم على حقوق الانسان.
- 8- التصدي للتمييز وضمان المساواة.
- 9- ضمان المساواة بين الجنسين في السكن والأراضي.
- 10- ضمان حق المهاجرين والمتشردين داخليا في السكن اللائق.
- 11- ضمان قدرة الحكومات المحلية والاقليمية على إعمال الحق في السكن اللائق ومساءلتها عنه.
- 12- ضمان تنظيم الأعمال التجارية على نحو يتسق مع التزامات الدولة والتصدي لأمولة قطاع الإسكان.
- 13- الحرص على أن يوجه الحق في السكن العمل المناخي ويستجيب لتغير المناخ ومعالجة آثار أزمة المناخ في الحق في السكن.
- 14- التعاون الدولي من أجل ضمان إعمال الحق في السكن اللائق.
- 15- كفالة وجود آليات فعالة للرصد والمساءلة.
- 16- ضمان الوصول إلى العدالة فيما يتعلق بجميع جوانب الحق في السكن.

المصدر: الأمم المتحدة، مجلس حقوق الانسان، المبادئ التوجيهية لإعمال الحق في السكن اللائق، 2020.

والتزاما بالحق الأساسي للفرد في السكن تضمن **الدستوى المصرى 2014** مادة أساسية تكفل الحق في السكن؛ المادة (78) والتي تنص على "تكفل الدولة للمواطنين الحق في **المسكن الملائم والآمن والصحي**، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية. وتلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعي الخصوصية البيئية، وتكفل إسهام المبادرات الذاتية والتعاونية في تنفيذها، وتنظيم استخدام أراضي الدولة ومدنها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراني شامل للمدن والقرى وإستراتيجية لتوزيع السكان، بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة. كما تلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، كما تكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة" (منشورات قانونية، 2019).

وينظم قطاع الإسكان عدد من القوانين أبرزها قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، قانون التخطيط رقم 70 لسنة 1973، قانون الادارة المحلية رقم 43 لسنة 1979، القانون رقم 93 لسنة 2018 بإصدار قانون الاسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى (وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2020).

### 3. السكن اللائق وتحقيق التنمية المستدامة

قد أولت أهداف التنمية المستدامة العالمية 2030 اهتماما بقضية الاسكان، فقد نص الهدف (11) على "جعل المدن والمسوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادة على الصمود ومستدامة ورفع مستوى الأحياء الفقيرة بحلول 2030 (UNDP, 2023). وقد خصصت استراتيجية التنمية المستدامة رؤية مصر 2030 محورا للتنمية العمرانية وتضمنت أهدافها التالى:

- زيادة مساحة المعمور بما يتناسب مع توافر الموارد وحجم توزيع السكان.
- الارتقاء بمستوى جودة البيئة العمرانية.
- تعظيم استغلال الموقع الاستراتيجى لمصر اقليميا ودوليا (وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، 2016).

وقد حددت الاستراتيجية مؤشرات لقياس أداء التنمية العمرانية حتى عام 2030 كما هو موضح بالجدول (2).

جدول (2): مؤشرات قياس أداء وفقا للمستهدف باستراتيجية التنمية المستدامة رؤية مصر 2030

| المؤشر  | سنة أساس<br>الاستراتيجية   | 2021/2020   | مستهدف<br>2020    | مستهدف<br>2030    |
|---|----------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| معدل التوطن السكانى مقارنة بالمستهدف فى المجتمعات العمرانية الجديدة | --                         | --          | 100               | 100               |
| مؤشر فجوة الاسكان   | 12% (2.5 مليون وحدة سكنية) | --          | أقل من 8%         | أقل من 5%         |
| نسبة الزيادة فى مستخدمى وسائل النقل الجماعى %                       | 1.9 مليار رحلة             | --          | 30%               | 50%               |
| نصيب الفرد من المساحات الخضراء فى المدن (م2/فرد)                    | 0.85                       | 1.1         | 1                 | 3                 |
| نسبة خفض التعديلات على الأراضى الزراعية                             | 30 ألف فدان سنويا          | --          | 100               | 100               |
| ترتيب مصر فى مؤشر الاتصالات العالمية                                | 140/99                     | --          | 65                | 50                |
| عدد المدن المصرية فى مؤشر شبكة الاتصالات العالمية                   | 1 (القاهرة)                | 1 (القاهرة) | 5                 | 9                 |
| معدل نمو الكتلة العمرانية   | --                         | --          | 300 ألف فدان مضاف | 700 ألف فدان مضاف |
| مساحة الأراضى المضافة للمعمور المصرى %                              | 7                          | --          | 1 مضافة           | 3 مضافة           |
| نسبة انخفاض عدد السكان بالمناطق غير الآمنة                          | مليون ساكن                 | --          | 30                | 100               |

|     |             |       |             |  |
|-----|-------------|-------|-------------|--|
| 5   | 20          | --    | 38          | نسبة مساحة المناطق العشوائية               |
| 100 | 70          | 66.7  | 50          | نسبة السكان الذين لديهم نظام صرف صحي آمن   |
| 100 | أكثر من 95% | 99.4% | أكثر من 90% | نسبة السكان الذين لديهم نظام مياه شرب نقية |

المصدر: معهد التخطيط القومي، تقرير حالة التنمية في مصر 2021، القاهرة، 2022.

#### 4. تحديات ضمان الحق في السكن اللائق في مصر

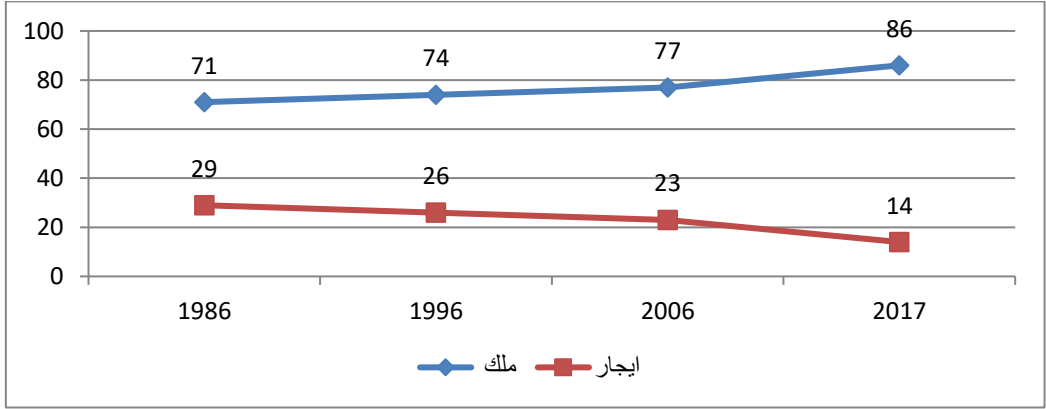
أولاً، انخفاض قدرة بعض الفئات على تحمل تكلفة شراء منزل في ضوء محدودية مستوى الدخل وعدم انتظامه. إذ تشير إحدى التقديرات إلى أن 49% من الأسر المصرية ليس لديها القدرة على شراء مسكن على أساس سعر في المتوسط قدره 225 ألف جنيه. ويدفع ذلك هذه الفئات إلى التوجه نحو الاستئجار أو الإسكان غير الرسمي وهو ما يفسر زيادة نسبة الإسكان العشوائي (عبدالجواد، نوفمبر 2020، صفحة 6).

في ذات السياق، تأتي انخفاض قدرة البعض على تحمل تكلفة الاستئجار تحدياً آخر للقدرة على تحمل تكلفة المسكن في ضوء الارتفاع المتتالي لتكلفة الإيجار في أعقاب صدور قانون الإيجار الجديد في عام 1996 والذي يحدد قيمة الإيجار وفقاً للسوق وليس قيمة محددة ثابتة كما كان الأمر يتحدد وفقاً لقانون الإيجار القديم. إذ تشير إحدى التقديرات إلى أن متوسط تكلفة الإيجار في مصر نسبة للدخل تقدر بنحو 39% (وفقاً لتقديرات عام 2017) وهذه النسبة تعد أعلى مقارنة بمثلتها ببعض الدول الأخرى (الولايات المتحدة الأمريكية 30%، كندا 30%، نيوزيلاندا 25-30%) (شوكت و آخرون، 2018).

يضاف لذلك توجه القطاع الخاص في سوق العقارات إلى بناء الوحدات السكنية بغرض التمليك وليس تأجيرها مما يؤثر على جانب عرض الوحدات السكنية المتاحة للإيجار. ويوضح أثر ذلك نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017 إذ يتبين أن 86% (20.2 مليون أسرة) من الأسر تمتلك مسكن مقارنة بـ 71% عام 1986، بينما تبلغ نسبة الأسر المستأجرة لمسكن 14% (3.3 مليون أسرة) في مقابل 29% عام 1986 كما موضح بالشكل (1). ويتضح من الشكل (2) أن

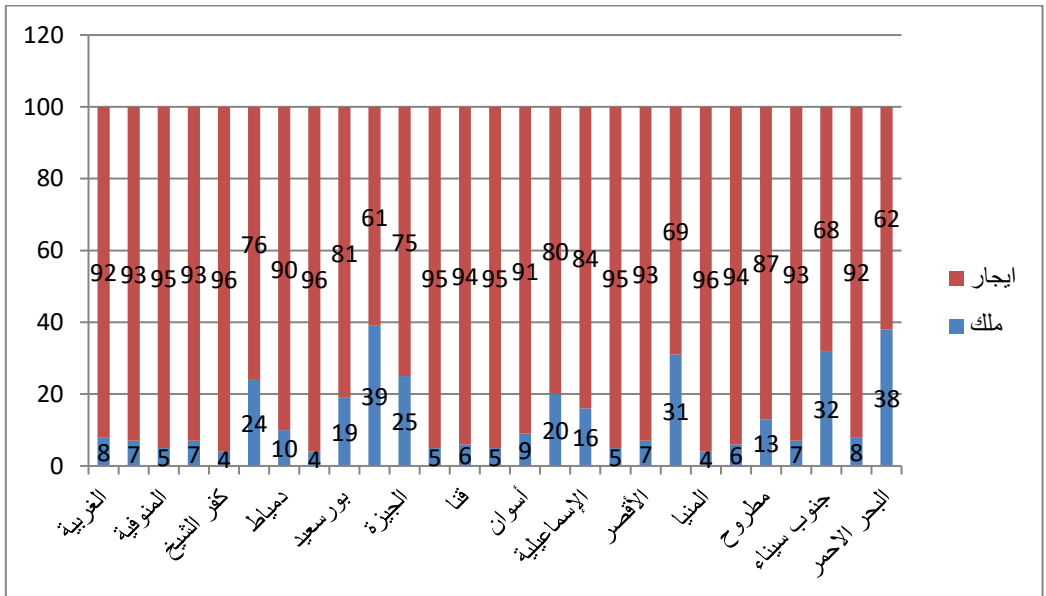
محافظة القاهرة تأتي في المرتبة الأولى بالنسبة للمحافظات الأعلى في عدد الأسر المستأجرة (39%) يليها محافظة البحر الأحمر (38%) ومحافظة جنوب سيناء (32%) ومحافظة السويس (31%).

شكل (1): أنماط حياة الأسرة للمسكن (% من عدد الأسر)



المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت، القاهرة، سنوات 1986، 1996، 2007، 2017.

شكل (2): أنماط حياة الأسرة للمسكن بمحافظة مصر (% من عدد الأسر)



المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام 2017، القاهرة، 2017.

وفيما يتعلق بنظام الايجار سواء قديم أو جديد نجد أن عدد الأسر المستأجرة لمسكن وفقا لنظام الايجار القديم بلغ نسبته 7% (1.6 مليون أسرة)، بينما الأسر المستأجرة لمسكن وفقا لنظام الايجار الجديد بلغت نسبتها 6% (1.5 مليون أسرة)، وفيما يتعلق بالأسر المستأجر لمسكن مميزة عينية 0.6% (131 ألف أسرة) ، و ايجار مفروش 21 ألف أسرة بنسبة 0.1% طبقا لنتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام 2017 (الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، 2017).

ثانيا، تفاقم مشكلة العشوائيات والتي نتجت بشكل رئيسى من أزمة الاسكان فى مصر، وتعد العشوائيات أبرز تحدى للحق فى السكن اللائق، ووفقا للجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء يعرف المناطق العشوائية بأنها "هى المناطق التى أقيمت بالجهود الذاتية سواء على أراضى حائزها أو على أراضى الدولة بدون تراخيص رسمية ولذا فهى تفتقر إلى الخدمات والمرافق الأساسية التى قد تمتنع عن توفيرها الجهات الرسمية نظراً لعدم قانونية هذه الوحدات". وتشمل: المناطق غير الآمنة وهى جزء من المناطق العشوائية فى مصر وتصنف وفقا للمعايير التالية:

- الدرجة الأولى "المناطق التى تتعرض لظروف تهدد حياة الإنسان" مثل المناطق المعرضة إلى انزلاق الكتل الصخرية، المناطق المعرضة للسيول، المناطق المعرضة لحوادث السكة الحديد".
- الدرجة الثانية "المناطق ذات السكن غير الملائم" وهى مساكن تم بنائها باستخدام فضلات مواد البناء، للمساكن المتهدمة أو المتصدعة، المساكن التى تم بناؤها على أراضى دفن القمامة.
- الدرجة الثالثة "المناطق التى تهدد الصحة العامة" نتيجة افتقاد المنطقة إلى المياه النظيفة أو الصرف الصحى المحسن، أو المناطق تحت تأثير التلوث الصناعى الكثيف، والمناطق التى نشأت تحت الشبكات الكهربائية الهوائية.
- الدرجة الرابعة "المناطق التى يفتقد القاطنون بها إلى الحياة المستقرة" وهى المناطق الموجودة على أراضى جهات مركزية والمناطق الموجودة على أراضى الأوقاف .

والمناطق غير المخططة هى المناطق التى لم يتم إنشاؤها وفق مخططات تفصيلية أو مخططات تقسيم الأراضى ولا تخضع للاشتراطات التخطيطية والبنائية، وتتكون غالباً من مباني مقبولة إنشائياً مبنية على أراضى زراعية ذات ملكية خاصة، ويتم إمدادها بالمرافق عند اكتمال بناء المنطقة.

هذا إلى جانب الأسواق العشوائية والتي تفتقر إلى الاطار المؤسسى والصحى. وطبقا لإحصاءات الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء لعام 2016 بلغت نسبة المناطق العشوائية 38.5% (1% مناطق غير

آمنة و37.5% مناطق غير مخططة كما بلغ عدد الأسواق العشوائية (1100) (الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، مايو 2016، الصفحات 8-9).

ثالثا، اتجاه نسبة من الطبقات الوسطى والغنية إلى شراء منازل إضافية كمخزن للثروة أو بغرض الاستثمار وخاصة في ظل تنامي توجه القطاع الخاص للبناء لاسكان الطبقات المتوسطة والعليا (نمط الاسكان فوق المتوسط والفاخر) للاستفادة من فرق الربح المرتفع. ويُستدل من نتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام 2017 أن عدد الوحدات السكنية الحالية والمكتملة غير المشغولة بلغ 8.407 مليون وحدة سكنية من إجمالى 272.009 مليون وحدة سكنية، في حين على الجانب الآخر تشير التقديرات إلى أن هناك عجز في تلبية الطلب على الوحدات السكنية لشرائح الدخل المنخفض يقدر بـ 2.5 مليون وحدة (وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، 2016) (عبدالجواد، نوفمبر 2020، صفحة 5).

رابعا، يحتاج الحفاظ على الثروة العقارية إلى حصر المباني القائمة بهدف تحديد الممكن ترميمه والبعض الآخر الضرورى هدمه وإزالته. فطبقا للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017، أشار إلى أن المباني المخصصة لأغراض سكنية في مصر والتي تحتاج إلى ترميم بسيط تمثل 14.7%، في حين أن المباني التي تحتاج إلى ترميم متوسط وترميم كبير يشكّلون نحو 6.1% و3.2% على التوالي. بينما تمثل المباني غير القابلة للترميم وتحتاج للهدم وإعادة البناء حوالى 0.3% (كما موضح بجدول (1) بالملحق).

خامسا، تعد المرافق الأساسية عنصرا رئيسيا لضمان السكن اللائق، وبالرغم من التقدم في توصيل خدمات المياه والكهرباء للمنازل في مصر إلا ان خدمات الصرف الصحى والغاز لازالت تحتاج لدعمها خاصة بالريف المصرى. ومن شأن ذلك أن يؤثر على الفقر متعدد الأبعاد والذي من ضمن أبعاده نوع المسكن واتصاله بخدمات المياه والكهرباء والصرف الصحى المحسن ووقود للطهى والتدفئة. ووفقا لتقدير البرنامج الانمائى للأمم المتحدة فقد بلغ دليل الفقر متعدد الأبعاد لمصر 0.018 (نسبة من يعانون الفقر 16.4% لعام 2014) (البرنامج الإنمائى للأمم المتحدة). أما تقديرات الاسكوا للدليل العربى للفقر متعدد الأبعاد في مصر النسبة المئوية لمجموع السكان الذين يعيشون في فقر متعدد الأبعاد الشديد 3.13% (لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغربى آسيا (الاسكوا) وآخرون، 2023).

سادسا، يواجه تحقيق المستهدف من جذب السكان للمدن العمرانية الجديدة عدد من الصعوبات أهمها ضعف كفاءة منظومة النقل الحالية من حيث الإتاحة والتكلفة وعدم توافر فرص عمل بمهذ المدن، فضلا عن افتقار بعض المدن الجديدة إلى التنوع في الوحدات السكنية المتاحة لمختلف الطبقات الاجتماعية، إلى

جانب عدم توفر بعض الخدمات العامة ووجود قيود على إنشاء متاجر التجزئة والخدمات. إذ تصل نسبة الإشغال في نحو 17 مدينة ( من إجمالي 24 مدينة) إلى 30% (انظر جدول (2) بالملحق) (عبدالجواد، نوفمبر 2020، صفحة 11).

سابعاً، محدودية دور قطاع التعاونيات الإسكان نتيجة لاعتماده على التمويل العام والذي يتسم بالمحدودية، وفيما يتعلق بدور القطاع الخاص في مجال الإسكان يتضح اتجاهه المتنامي للاستثمار في الإسكان المتوسط والفاخر ويهدف عرضه للتملك وليس للإيجار وذلك لسرعة دوران رأس المال في حالة البيع بينما يتصف الإيجار بطول فترة سداد تكلفة المسكن وعائد الربح (وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2020). حيث انخفضت الحوافز لدى القطاع الخاص عن الاستثمار في بناء الوحدات السكنية المتاحة للإيجار نتيجة للقوانين الحكومية الخاص بتحديد سقف للقيمة الإيجارية وما آلت إليه ما أصبح يعرف بظاهرة تملك المساكن. حيث شملت هذه القوانين القانون رقم 657 لسنة 1953 ، القانون رقم 564 لسنة 1955، القانون رقم 168 لسنة 1961، القانون رقم 7 لسنة 1965. بالإضافة إلى تشريعات خاصة بلجان تحديد الأيجارات مما أدى إلى ثبات وانخفاض القيمة الإيجارية<sup>1</sup>، فضلاً عن عدم وجود مدة محددة لعقد الأيجار أى ضمان الحياة للمستأجر ولأقاربه حتى الدرجة الثالثة مما يمثل تعارضاً لمبدأ ضمان الحياة أو الملكية للمالك الأصلي، هذا في مجمله أدى إلى عدم وجود حافز استثماري لعرض الوحدات السكنية للإيجار . لذا صدر القانون رقم 4 لسنة 1996 وتعديله بالقانون رقم 147 لسنة 2006 (محمد، 2018، صفحة 2).

ثامناً، ارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء ومن ثم الوحدات السكنية بما لا يتناسب مع الفئات منخفضة الدخل، فقد استهدفت الدولة بمرحلة التخطيط العمراني منذ السبعينات توجيه دعم لإنشاء المجمعات السكنية وتخصيص الأراضي، إلا أنه في إطار تطبيق سياسات التكيف الهيكلي وتحديدًا في منتصف التسعينات بدأ التحول في سياسات إدارة الأراضي المخصصة للمجمعات العمرانية الجديدة باسناد تنفيذ خطط البناء لكبار المطورين العقاريين (عبدالجواد، نوفمبر 2020، صفحة 10). كما واکب ذلك انخفاض دعم الدولة لقطاع الإسكان الاجتماعي مما أدى إلى تنامي الإسكان غير الرسمي مع ضعف التطبيق الصارم لقوانين البناء والتخطيط العمراني (قناوى، 2016، الصفحات 499-500) وتجریم البناء

<sup>1</sup> انخفضت القيمة الإيجارية لنظام الإيجار القديم من 20% من الدخل عام 1950 إلى 3% لعام 2000.

على الأراضي الزراعية خاصة في ضوء انخفاض امكانيات الجهات الرقابية المنوط بها تطبيق تلك القوانين بكفاءة وفاعلية (عبد اللطيف، 2016، الصفحات 375-376).

## 5. الجهود الحالية في مجال قطاع الاسكان

يُستدل من تجارب عدة دول (منها فرنسا، بريطانيا، اسبانيا، البرازيل، الهند، الصين) الدور الحكومي في تطوير البنية التحتية وتزويد كافة المساكن بالمرافق العامة، إزالة المناطق غير القابلة للتزيم أو التطوير، تحسين نوعية المساكن القابلة للتطوير بالمناطق العشوائية، دعم اسكان ذوي الدخل المنخفضة، ومنح تسهيلات مالية للحصول على قروض للبناء أو شراء أو ترميم المسكن (قناوى، 2016، الصفحات 505-510). تأسيسا على ذلك، أبدت الدولة اهتمام كبيرا بزيادة الاستثمارات العامة في قطاع الاسكان خلال السنوات الأخيرة، ويظهر جدول (3) تطور نسبة الانفاق العام على قطاع الاسكان والمرافق المجتمعية من إجمالي الانفاق الحكومي والنتائج المحلى الإجمالى خلال الفترة (2010-2020). ويخصص جانب من الانفاق الحكومي على قطاع الاسكان لدعم بنية المرافق الأساسية، فقد بلغت نسبة الوحدات المتصلة بالشبكة العامة للمياه 98.7% عام 2020 ومن المستهدف أن تصل إلى 99.2% في عام 2022، بينما وصلت نسبة الوحدات السكنية المتصلة بالشبكة العامة للصرف الصحى عام 2020 إلى 65% ومستهدف وصولها إلى 81.5% في 2022، ويجرى العمل المتسارع في مد خدمات الصرف الصحى للمساكن بريف مصر في إطار مبادرة حياة كريمة.

على الجانب الآخر يتم مراجعة القوانين المنظمة لقطاع الإسكان، فقد تم اصدار بعض القوانين وتشمل القانون رقم 17 لسنة 2019 في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها والقانون رقم 93 لسنة 2018 في شأن الاسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى، وجرى حاليا تعديل قانون البناء. بالإضافة إلى القانون المنظم للعلاقة الايجارية القديمة، بهدف الوصول إلى قيمة ايجارية عادلة للطرفين وضمان الاستغلال السكنى فقط للوحدات السكنية إذ تشير نتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت إلى أن هناك 1.37 مليون وحدة مؤجرة بقانون الايجار القديم لا يتم استعمالها كغرض سكنى (سواء استعمالها لأغراض تجارية وادارية أو تركها مغلقة) (الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، 2017). وقد تم اصدار القانون رقم 10 لسنة 2022 بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير الغرض السكنى في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد.

ونتطرق في الجزء التالي لمحورين مهمين في سياسات الدولة في تنمية قطاع الإسكان وهما تطوير المناطق العشوائية ودعم الإسكان الاجتماعي.

جدول (3): تطور نسبة الانفاق على قطاع الاسكان والمرافق المجتمعية من إجمالي الانفاق الحكومي والنتائج المحلي

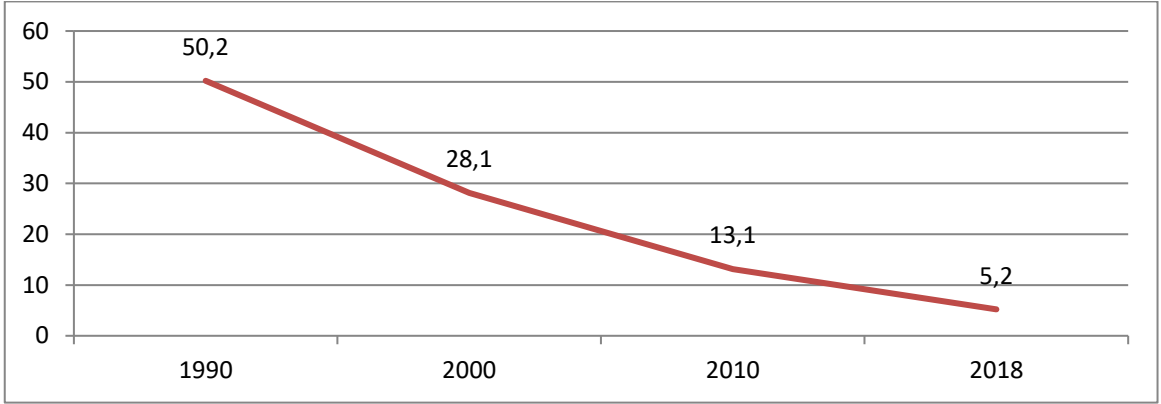
| السنوات   | نسبة من إجمالي الانفاق الحكومي % | نسبة من إجمالي الناتج المحلي % |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 2011/2010 | 3.2                              | 0.9                            |
| 2012/2011 | 2.4                              | 0.7                            |
| 2013/2012 | 2                                | 0.6                            |
| 2014/2013 | 2.5                              | 0.8                            |
| 2015/2014 | 2.8                              | 0.8                            |
| 2016/2015 | 2.6                              | 0.8                            |
| 2017/2016 | 4.2                              | 1.2                            |
| 2018/2017 | 3.4                              | 1                              |
| 2019/2018 | 3.8                              | 1                              |
| 2020/2019 | 4                                | 1                              |

المصدر: وزارة المالية، البيان المالي للموازنة العامة للدولة، القاهرة، سنوات مختلفة.

### 1.5 تطوير المناطق العشوائية

تستهدف استراتيجية التنمية المستدامة 2030 العمل على إنهاء مشكلة العشوائيات، حيث تهدف لخفض المناطق غير الآمنة بنسبة 30% بحلول عام 2020 و100% عام 2030، وتهدف أيضا الاستراتيجية إلى خفض المناطق العشوائية بالحضر إلى أقل من 20% عام 2020 وأقل من 5% عام 2030 (وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، 2016). ويوضح شكل (3) انخفاض نسبة سكان العشوائيات من إجمالي سكان الحضر من 28.1% عام 2010 إلى 5.2% عام 2018.

شكل (3): نسبة سكان العشوائيات من إجمالي سكان الحضر %



Source: World Bank, World Development Indicators, Washington DC, 2022.

- المناطق العشوائية غير الآمنة: بلغ عدد المناطق غير الآمنة التي تم تطويرها 357 منطقة بإجمالي 246 ألف وحدة سكنية موزعة على 25 محافظة، وتشمل 33 منطقة غير آمنة من الدرجة الأولى، و269 منطقة غير آمنة من الدرجة الثانية، و34 منطقة غير آمنة من الدرجة الثالثة، و21 منطقة غير آمنة من الدرجة الرابعة. وبلغت تكلفة التطوير 63 مليار جنيه كما يقدر عدد المستفيدين من التطوير 1.2 مليون مواطن.
- المناطق العشوائية غير المخططة: يقدر إجمالي مساحة المناطق غير المخططة لعواصم مدن المحافظات 152 ألف فدان، وتصل تكلفة رفع كفاءة البنية الأساسية بها لـ 318 مليار جنيه. هذا وقد تم تطوير 56 منطقة غير مخططة بمساحة 4616 فداناً، وتخدم حوالي 460 ألف أسرة، بينما يجري تطوير 79 منطقة بمساحة 6941 فداناً، وتخدم حوالي 690 ألف أسرة.
- الأسواق العشوائية: بلغ إجمالي عدد الأسواق العشوائية التي تفتقر إلى الإطار المؤسسي والصحي نحو 1105 سوق، وتشمل 306.3 ألف وحدة بيع، وتبلغ تكلفة تطويرها 44 مليار جنيه، علماً بأنه تم تطوير 20 سوقاً يشمل 3033 وحدة، بينما يجري تطوير 20 سوقاً يشمل 3171 وحدة (صندوق تطوير العشوائيات العمرانية ، 2022).

## 5 . 2 دعم الاسكان الاجتماعي

يتضمن البرنامج الوطني للاسكان الاجتماعي تنفيذ مليون وحدة سكنية بالمحافظات والمدن الجديدة، وقد بلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة ضمن مشروع الاسكان الاجتماعي نحو 375.2 ألف وحدة منذ عام 2013/2014 وبلغ عدد المستفيدين 312 ألف مستفيد بنهاية يونيو عام 2020 (معهد التخطيط القومي، 2022).

ويشتمل دعم الاسكان الاجتماعى للفئات منخفضة الدخل على مشروعين أساسيين وهما مشروع الاسكان الاجتماعى بنظام الايجار (شقق مكونة من غرفتين أو ثلاثة) ونظام الشراء المدعوم (عبدالجواد، نوفمبر 2020، صفحة 17).

## 6. آليات تعزير الحق في السكن اللائق في مصر

### 6 . 1 تحسين نظام الايجار:

اتجهت عدة بلدان نتيجة لآثار الحربين العالميتين الأولى والثانية على الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لملايين الأسر إلى وضع ضوابط لنظام الايجار تتضمن أهمها تحديد قيمة ايجارية ثابتة وعدم وجود مدة محددة لعقد الايجار أى ضمان الحياة للمستأجر ولأبنائه وأحفاده وإمكانية إنهاء العقد فقط من قبل المستأجر وليس المالك. وقد استمر تطبيق هذه الضوابط إلى فترة السبعينات، إلى أن تغيرت سياسات تلك الدول في هذا الشأن وقامت بتطبيق قواعد جديدة منظمة للايجار تتضمن تحديد القيمة ايجارية وفقا لقواعد السوق، وتطبيق زيادة سنوية على قيمة الايجار وتشمل تلك الموجهة لتغطية تكاليف الصيانة، كذلك تم تحرير عقد ايجار الوحدة السكنية.

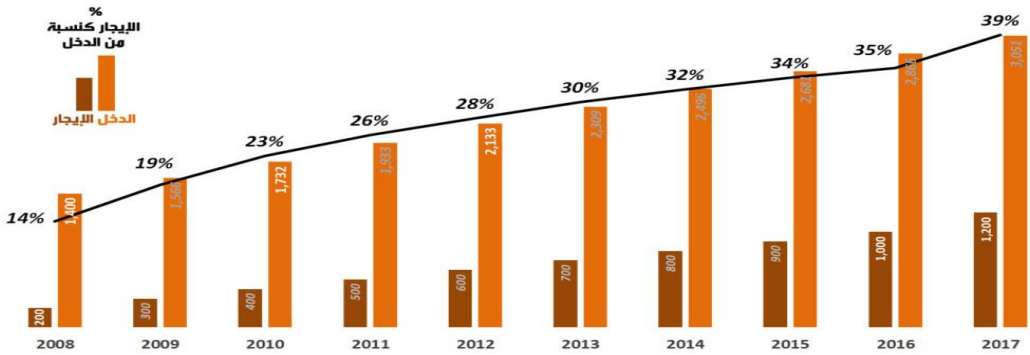
وعلى ذات المنوال تم إقرار نظام جديد في مصر ينظم العلاقة الايجار طبقا للقانون رقم 4 لسنة 1996 وتعديلاته بالقانون رقم 137 لسنة 2006. غير أنه ترتب على ذلك ارتفاع القيمة ايجارية إلى حد يفوق قدرة بعض الأسر منخفضة الدخل على تحمل التكلفة كما يبين الشكل (4).

وتشير التجارب الدولية في هذا الشأن إلى أهمية عدم ترك تحديد القيمة ايجارية بشكل مطلق من خلال آليات السوق فقط، ولكن بعض الدول وضعت حد أقصى للقيمة ايجارية ومعدل نموها والبعض الآخر اتجه للاستشارة ببعض المؤشرات في تحديد القيمة ايجارية وزياداتها السنوية (مثل مؤشرات: الموقع، جودة المسكن، معدلات الشغور، تكلفة البناء، الايجار المقارن بالمناطق المماثلة) (محمد، 2018، الصفحات 5-8).

ويعتمد تحقيق تطوير نظام الايجار للوحدات السكنية بجعله أكثر مرونة وتكيفاً مع التغيرات الاجتماعية والاقتصادية، إذ يتطلب ذلك إحداث توازن بين الحقوق والالتزامات للطرفين؛ المالك والمستأجر خاصة بالنسبة للقيمة ايجارية ومدة عقد الايجار وإمكانية حل النزاعات التي قد تنشأ بين الطرفين دون اللجوء للمحاكم. فهناك ضرورة لوضع آليات للرقابة على أسعار القيمة ايجارية في نظام الايجار الجديد، حيث إنه يعتبر الخيار الأنسب لدوى الدخل المنخفضة والمتوسطة حتى لا يلجأون للسكن في مساكن غير

ملائمة وتتفاهم مشكلة العشوائيات مرة أخرى. وفي نفس الصدد سيدعم ذلك ضمان عناصر السكن اللائق في زيادة إتاحة الوحدات السكنية وضمان الحياة للمالك والملائمة مع قدرة الفئات المختلفة على تحمل التكلفة.

شكل (4): تطور نسبة الايجار إلى الدخل 2008-2017 (جنيه/شهر و %) (الاعتماد على متوسطات)



المصدر: يحيى شوكت وآخرون، إحصاءات الإيجار في مصر، سلسلة مقالات بحثية، 2018، منشورة بالموقع الإلكتروني لمركز العمران <https://marsadomran.info>

## 6 . 2 الاستغلال الاقتصادي الأمثل للوحدات السكنية:

يتطلب الحفاظ على الثروة العقارية القائمة والحفاظ على استغلالها طوال عمرها الافتراضى تطوير آليات التفيتش الفنى والرقابة على سلامة المباني للحد من الانهيارات المحتملة وترميم المباني التى تحتاج لذلك. واستنادا إلى ما سبق الإشارة إليه بشأن وجود فائض فى عرض الوحدات السكنية الشاغرة للملائمة للفئات متوسطة ومنخفضة الدخل، فيمكن من خلال التوسع فى تطبيق الضريبة العقارية وتحديد أسعار الضريبة بما يتلاءم مع أهداف الدولة خفض حافز بعض الملاك للاحتفاظ بالوحدات السكنية دون استغلالها اقتصاديا.

ويهدف جذب السكان للمدن العمرانية الجديدة لابد أن يواكب تطوير البنية التحتية فى هذه المدن العمرانية توسع فى الخدمات العامة المتاحة من مدارس ومستشفيات ووسائل نقل لتسهيل وصولهم لأماكن العمل وغيرها، إلى جانب دعم المشروعات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة بالمدن الجديدة من خلال آليات تمويل مبتكرة.

## 6 . 3 متابعة التطوير للمناطق العشوائية القائمة:

تجدر الإشارة إلى أهمية التطبيق الفاعل والصارم لاشتراطات البناء المنصوص عليها في القانون بهدف منع ظهور العشوائيات بصفة عامة و المناطق غير الآمنة منها بصفة خاصة. كذلك من الأهمية بمكان تطوير الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لقاطني المناطق العشوائية ليواكب تطورها العمراني في إطار استراتيجية الإسكان، ويمكن تحقيق ذلك من خلال المشاركة الفعالة للمجتمع المدني ومؤسسات الدولة المختلفة في برامج محو الأمية والتدريب المهني ودعم المشروعات متناهية الصغر والصغيرة ودمج القطاع غير الرسمي في الاقتصاد الرسمي.

#### 6 . 4 تطوير آليات الاستهداف للأسر المستحقة لدعم الإسكان الاجتماعي:

في إطار سياسات الدولة للإسكان الاجتماعي تكمن أهمية تحديد الطرق الأفضل لاستهداف الشرائح السكانية المستحقة للدعم الإسكان الاجتماعي (سواء لنظام الايجار المدعم أو الشراء المدعم)، ويمكن ذلك بالاستفادة من قاعدة البيانات الموحدة (السجل الوطني الموحد) والذي تعمل على إعدادها الحكومة حاليا بالتعاون مع وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية (طلعت، 2022، صفحة 109). ومع ضرورة تحديث البيانات، يتطلب الأمر أيضا التعديل المستمر لقانون الإسكان الاجتماعي لمواكبة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية.

فضلا عن ذلك، هناك إمكانية مرتفعة لزيادة عرض الوحدات السكنية من خلال دعم الأفراد الذين يتجهون للبناء الذاتي لمسكنهم إلى جانب صغار المقاولين العقاريين والتعاونيات وذلك بتسهيل تخصيص الأراضي والإجراءات والتراخيص اللازمة للبناء، وإطلاق مبادرات من البنك المركزي بآليات تمويل عقارى تناسب إمكاناتهم المالية.

#### 7 . خاتمة:

يعد الحق في السكن أحد الحقوق الأساسية للإنسان الذي نصت عليه العديد من المواثيق الدولية والاقليمية والمحلية بدءا من الاعلان العالمى لحقوق الانسان، وقد حددت اللجنة المعنية بمتابعة تطبيق العهد الدولى للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في وثيقة "الحق في السكن اللائق" عناصر ضمان إتاحة السكن اللائق وتشمل: ضمان الملكية أو الحيازة، توافر الخدمات والمواد والمرافق والبنى التحتية الأساسية، القدرة على تحمل التكلفة، الصلاحية للسكن، الإتاحة، الموقع، والملاءمة الثقافية. وقد ارتبط الحق في السكن بأهداف التنمية المستدامة العالمية 2030، إذ نص الهدف (11) على "جعل المدن والمسوطنات البشرية شاملة للجميع وأمنة وقادة على الصمود ومستدامة ورفع مستوى الأحياء الفقيرة بحلول 2030.

ويأتى التحدى الرئيسى لقطاع الاسكان فى مصر فى اختلال التوازن بين عرض الوحدات السكنية والطلب عليها بما يناسب فئات الدخل المختلفة، مما يؤدى إلى تزايد الاتجاه نحو الاسكان غير الرسمى وتنامى مشكلة العشوائيات.

فى ضوء ذلك اتجهت الدولة إلى زيادة الاستثمارات فى قطاع الاسكان والمرافق البنية الأساسية، بما يحقق مستهدفات استراتيجية التنمية المستدامة رؤية مصر 2030 فى محور التنمية العمرانية والذى يتمثل أهمها فى إنهاء مشكلة العشوائيات بإزالة المناطق غير الآمنة وتطوير المناطق غير المخططة والأسواق العشوائية، التغطية الشاملة للوحدات السكنية بمرافق البنية التحتية، دعم الاسكان الاجتماعى سواء بنظام الايجار أو التمليك، ومد الخدمات العامة للمدن العمرانية الجديدة.

وقد حددت الدراسة بعض الآليات التى من شأنها تعزيز حق الفرد فى السكن اللائق والحد من التحديات التى سبق الإشارة إليها، وتشمل هذه الآليات التالى:

- إحداث توازن بين الحقوق والالتزامات للمالك والمستأجر خاصة بالنسبة لوضع آليات للرقابة على أسعار القيمة الايجارية فى نظام الايجار الجديد ومدة عقد الايجار وإمكانية حل النزاعات التى قد تنشأ بين الطرفين دون اللجوء للمحاكم. إذ يعتبر نظام الايجار الخيار الأنسب لذوى الدخل المنخفضة والمتوسطة.
- التطوير المستمر لآليات التفتيش الفنى والرقابة على سلامة المباني. فضلا عن التطبيق الصارم لاشتراطات البناء المنصوص عليها فى قانون البناء بهدف القضاء نهائيا على مسببات ظهور العشوائيات.
- التوسع فى تطبيق الضريبة العقارية وتحديد أسعار الضريبة بل خفض حافز بعض الملاك للاحتفاظ بالوحدات السكنية دون استغلالها اقتصاديا.
- التوسع فى الخدمات العامة المتاحة من مدارس ومستشفيات ووسائل نقل وغيرها، بالإضافة إلى دعم المشروعات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة بالمدن الجديدة.
- تحديد الطرق الأفضل لاستهداف الشرائح السكانية المستحقة للدعم الاسكان الاجتماعى (سواء لنظام الايجار المدعم أو الشراء المدعم)، ويمكن ذلك بالاستفادة من قاعدة البيانات الموحدة (السجل الوطنى الموحد) والذى تعمل على إعدادها الحكومة حاليا بالتعاون مع وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية

- دعم الأفراد الذين يتجهون للبناء الذاتي لمسكنهم إلى جانب صغار المقاولين العقاريين والتعاونيات وذلك بتسهيل تخصيص الأراضي والإجراءات والتراخيص اللازمة للبناء، وإطلاق مبادرات من البنك المركزي بآليات تمويل عقارى تناسب إمكاناتهم المالية.

## 8. الملحق:

### جدول (1): أنماط المباني بمصر وفقا لاحتياجها للترميم

| الإجمالي | %    | مباني غير قابلة للترميم وتحتاج لإعادة البناء | %    | مباني تحتاج لترميم كبير | %    | مباني تحتاج لترميم متوسط | %     | مباني تحتاج لترميم بسيط | %     | مباني لا تحتاج لترميم |        |
|----------|------|--|------|-------------------------|------|--------------------------|-------|-------------------------|-------|-----------------------|--------|
| 3803163  | 0.52 | 19830  | 2.56 | 97485                   | 5.43 | 206367                   | 12.68 | 482346                  | 78.81 | 2997135               | حضر    |
| 8843390  | 0.82 | 72839  | 3.47 | 306909                  | 6.41 | 566573                   | 15.63 | 1381999                 | 73.67 | 6515070               | ريف    |
| 12646553 | 0.73 | 92669  | 3.2  | 404394                  | 6.11 | 772940                   | 14.74 | 1864345                 | 75.22 | 9512205               | إجمالى |

المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017، القاهرة، 2017.

### جدول (2): نسب المستهدف والمتحقق إشغاله ببعض المدن العمرانية الجديدة

| المدينة العمرانية | المستهدف       | المتحقق |
|-------------------|----------------|---------|
| مدينة السادات     | 1.5 مليون نسمة | 350 ألف |
| الشيخ زايد        | 675 ألف        | 350 ألف |
| العبور            | 600 ألف        | 225 ألف |
| بنى سويف الجديدة  | 558 ألف        | 95 ألف  |

المصدر: الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة، 2019.

### جدول (3): نسبة الوحدات السكنية المتصلة بالشبكة العامة للمياه والصرف الصحى

| الوحدات السكنية المتصلة بشبكة مياه | الوحدات السكنية المتصلة بشبكة صرف صحى |
|------------------------------------|---------------------------------------|
|------------------------------------|---------------------------------------|

| مستهدف 2022 | 2020 | مستهدف 2022 | 2020 |        |
|-------------|------|-------------|------|--------|
| 65          | 37.5 | 98.5        | 97.4 | ريف    |
| 98          | 96   | 100         | 100  | حضر    |
| 81.5        | 65   | 99.2        | 98.7 | إجمالي |

المصدر: وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة، تقرير التنمية البشرية في مصر 2021، القاهرة، 2021، ص 54.

9. قائمة المراجع

- البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة. (2022). بيانات متاحة على الموقع الإلكتروني: <http://undp.org>.
- الجمعية العامة للأمم المتحدة . (1966). العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. نيويورك: الأمم المتحدة.
- الجمعية العامة للأمم المتحدة . (1986). اعلان الحق في التنمية. نيويورك: الأمم المتحدة.
- الجمعية العامة للأمم المتحدة. (1948). الاعلان العالمى لحقوق الانسان. نيويورك: الأمم المتحدة.
- الجمعية العامة للأمم المتحدة. (1986). اعلان الحق في التنمية. نيويورك: الأمم المتحدة.
- الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء. (2017). النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام 2017. القاهرة: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء.
- الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء. (مايو 2016). دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر. القاهرة: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء.
- القمة العربية السادسة عشر بجامعة الدول العربية. (2004). الميثاق العربى لحقوق الانسان. القاهرة: جامعة الدول العربية.
- اللجنة العليا الدائمة لحقوق الانسان. ( 2020). الاستراتيجية الوطنية لحقوق الانسان 2021-2026. القاهرة: اللجنة العليا الدائمة لحقوق الانسان.
- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للأمم المتحدة . (1991). وثيقة الحق في السكن الملائم. نيويورك: الأمم المتحدة.

- إيمان محمد عبد اللطيف. (2016). المناطق العشوائية في مصر: الأسباب- الآثار - الحلول المقترحة. *المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة* (2)، كلية التجارة، جامعة عين شمس.
- صندوق تطوير العشوائيات العمرانية. (2022). *بيانات منشورة على الموقع الإلكتروني للصندوق*. القاهرة: صندوق تطوير العشوائيات العمرانية .
- عزت ملوك قناوى. (2016). ظاهرة العشوائيات في مصر: المسببات والنتائج. *المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة* (4)، كلية التجارة، جامعة عين شمس.
- علياء طه محمود. (2015). العشوائيات في مصر. *مجلة الخدمة الاجتماعية* (53)، الجمعية المصرية للأخصائيين الاجتماعيين.
- لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (الاسكوا) وآخرون. (2023). *التقرير العربي الثاني حول الفقر متعدد الأبعاد*. بيروت: لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (الاسكوا) وآخرون.
- مجلس وزراء خارجية منظمة مؤتمر العالم الإسلامي. (1990). *إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام*. القاهرة.
- معهد التخطيط القومي. (2022). *تقرير حالة التنمية في مصر 2021*. القاهرة: معهد التخطيط القومي.
- منشورات قانونية. (2019). *الدستور المصرى المعدل* . القاهرة: منشورات قانونية، متاح على الموقع الإلكتروني <https://manshurat.org/node/14675>
- نديم عبدالجواد. (نوفمبر 2020). التنمية العمرانية والاسكان في مصر: ما بين الحق في السكن والتفاوت الاجتماعي. *حلول للسياسات البديلة*، الجامعة الأمريكية بالقاهرة.
- هدى الأمير محمد. (2018). أساليب التعامل مع الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الايجار القديم في مصر. *مجلة بحوث الحضرة* (29)، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة.
- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. (2020). *استراتيجية الاسكان في مصر*. القاهرة: وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.

وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. (2016). *استراتيجية التنمية المستدامة رؤية مصر 2030*. القاهرة: وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية.

ولاء طلعت. (2022). *الحماية الاجتماعية كأولوية فى الموازنة العامة*. فى محمود محيى الدين (محرر)، تقرير تمويل التنمية المستدامة فى مصر. القاهرة: جامعة الدول العربية.

يحيى شوكت، وآخرون. (2018). *إحصاءات الإيجار فى مصر 1986-2017*. سلسلة مقالات بحثية، متاحة على الموقع الإلكتروني لمركز العمران <https://marsadomran.info>.

UNDP. (2023). <https://www.arabstates.undp.org/content/rbas/ar/home/sustainable-development-goals.html>.