

الأبعاد الاجتماعية لسياسات الإسكان فى مصر

دراسة سوسولوجية

نجلاء المصلى *

تعد سياسات الإسكان فى مصر من أهم السياسات، فالحق فى المسكن حق اجتماعى أصيل يدخل فى صميم الأمن الإنسانى، ورغم ذلك لم تلق الأبعاد الاجتماعية لسياسة الإسكان الاهتمام الكافى من قبل الدراسات العلمية. فى أعقاب ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١، تصاعد الاهتمام بسياسة الإسكان وتبنت الدولة عددًا من المشاريع لسد العجز فى الوحدات السكنية الذى تشهده مصر حاليًا. ورغم الجهود المبذولة، مازالت هناك مشكلة إسكانية. فى هذه الدراسة سوف نتناول مدى نجاح سياسات الإسكان، وبالتالى، مدى رضا الناس عن تلك السياسات من حيث فعاليتها وعدالتها. تم تطبيق الدراسة الميدانية على عينة من المجتمع المصرى قوامها ٤٧٥ مفردة، وقد روعي فى اختيارها أن تكون ممثلة لأنواع السكن السائدة فى المجتمع المصرى وبالتحديد فى محافظة القاهرة بين تملك، وإيجار قديم، وإيجار جديد، ومفروش، وكشفت الدراسة عن عدد من النتائج المهمة أبرزها أن هناك مشكلة إسكان فى مصر، على الرغم من وجود وحدات إسكانية ومشاريع إسكانية، ومرجع ذلك أن أسعارها لا تناسب أغلب أفراد المجتمع المصرى وخاصة الشباب. وتأكيد معظم الباحثين على عدم فعالية، وعدم عدالة، سياسات الإسكان فى مصر.

مقدمة

تشهد أغلب المدن فى العالم العربى معدلات متزايدة من النمو العمرانى والتحضر المطرد نتيجة النمو السكانى وتزايد معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة، مما أدى بالعديد من الحكومات إلى وضع سياسات لمواجهة تزايد الطلب على الإسكان الملائم، وإعادة استغلال الموارد المتاحة، لتوفير المسكن الملائم من منظور يحقق الكفاية^(١). ومن هنا برزت أهمية الإسكان كإحدى

* مدرس، قسم علم الاجتماع، كلية الآداب، جامعة عين شمس.

الركائز الأساسية لأمن المجتمع مما دفع الأمم المتحدة إلى أن تؤكد في إعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية على الالتزام بالحق في السكن للمواطنين مع كفالة الضمان القانوني للحيازة، والحماية من التمييز، والمساواة في فرص الحصول على مسكن ملائم معتدل التكلفة مع ضمان مشاركة وتعاون القطاعين العام والخاص وغير الحكومي من أجل توفير ذلك^(٢).

ويمكن القول إن مشكلة الإسكان تعد ظاهرة في كثير من دول العالم، بيد أنها قد تكتسب طابعًا أكثر حدة في الدول النامية بفعل معدلات النمو السكاني المرتفعة وانخفاض معدلات النمو الاقتصادي^(٣).

لقد عانت مصر من تصاعد مطرد في مشكلة الإسكان تزايدت حدته ليس فقط نتيجة النمو السكاني والأزمة الاقتصادية، ولكن أيضًا بفعل سبل تناول المشكلة والتعامل معها. ولم يكن غريبًا أن ألقت تلك المشكلة بظلالها وتداعياتها على كل فئات المجتمع، وإن كان متوقعًا أنها بالضرورة تمثل بالأساس مشكلة الفقراء ومحدودي الدخل. ولتقييم أثر سياسة الإسكان، لابد من تحديد فئات المجتمع المستهدفة والمستفيدة منها، وكذا نطاق المستفيدين في الريف والحضر على مستوى مصر. ونجاح سياسات الإسكان لا يعتمد على عدد الوحدات السكنية المنتجة فقط ولكن يعتمد على عدد من المعايير الكمية والكيفية والاقتصادية الأخرى، والمشكلات الإسكانية تعنى إخفاق سياسة الإسكان في تلبية احتياجات الفقراء ومحدودي الدخل التي أدت إلى ظهور مشكلات تتمثل في الإسكان العشوائي وسكنى المقابر، ولذلك كان من الأولويات لسياسات الإسكان وضع فئة الفقراء على قمة أولويات تلك السياسات، على اعتبار أن السياسات العامة للدولة تعتبر مؤشرًا لتوجهاتها وانعكاس ذلك على التنمية. وتشير أدبيات السياسات العامة إلى أن عملية صنع السياسة تمثل جوهر تحليل تلك السياسات فهي تعنى مباشرة تخصيص

السلطة للموارد فى المجتمع، وهى تعبير مباشر عن توجهات النظام والتوازن بين الأهداف والأدوات^(٤).

مشكلة الإسكان هى إذن إحدى المشكلات الملحة التى تواجه برامج التنمية فى مصر نتيجة لارتفاع معدل النمو السكانى وزيادة تيارات الهجرة من الريف إلى المدن مما أدى إلى صعوبة مواجهة الزيادة السكانية فى المناطق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافق وظهور مناطق عشوائية غير مزودة بالمرافق، وظهور تفاقم مشكلات وضع اليد على الأراضى المجاورة لحدود المدن وارتفاع أسعار البناء وتدهور حال المباني نتيجة قصور التمويل فى تلبية احتياجات الأعداد المتزايدة من السكان.

موضوع الدراسة

تتناول الدراسة الراهنة سياسات الإسكان فى مصر من ١٩٩١-٢٠١٤، وأبعادها الاقتصادية والاجتماعية، وانعكاس ذلك على التنمية فى البلاد. ولقد تم دراسة سياسات الإسكان منذ عام ١٩٩١ باعتبارها يمثل بداية التحرر الاقتصادى وتوسع الدولة فى إشراك القطاع الخاص فى تلبية احتياجات المواطنين من الإسكان.

أهمية الدراسة

جاء اختيار موضوع الدراسة انطلاقاً من أهميته النظرية والعملية، الأمر الذى يتضح فيما يلى:

الأهمية النظرية

- ترجع الأهمية العلمية لتلك الدراسة لتعرضها لجانب مهم فى عملية التنمية، وبالتحديد السياسة العامة وبصفة خاصة سياسات الإسكان لمعرفة مدى دور السياسات، القرارات، الخطط، البرامج التى يضعها صانعو السياسة-

الحكومات- فى حل المشكلات أو لتفاهم المشكلات أو استحداث مشكلات سواء بشكل مقصود أو غير مقصود.

- تأتي السياسة الإسكانية فى مقدمة السياسات والمداخل التى تحدد الأهداف الأساسية فى خطة التنمية الشاملة، وذلك لكونها تمس واحدة من الاحتياجات الأساسية والضرورية للإنسان^(٥).
- ما زالت الدراسات فى مجال السياسات العامة غير كافية فى مصر، وبالتالي تتجلى الحاجة إلى مزيد من الدراسات فى هذا المجال.

الأهمية العملية

- يمكن الاستفادة من نتائج الدراسة الحالية فى الوقوف على أهم جوانب الضعف فى سياسة الإسكان بما يُمكن من صياغة سياسات بديلة تلبي حاجات المواطنين بكفاءة وعدالة.

مشكلة الدراسة

تعد سياسات الإسكان فى مصر من أهم السياسات، بما للمسكن من أهمية كبرى لدى جميع فئات المجتمع، فالحق فى المسكن حق اجتماعى أصيل يدخل فى صميم الأمن الإنسانى فهو مرتبط بشكل أساسى بالحق فى الحياة، وبالتالي سياسة الإسكان ذات أبعاد اجتماعية، اقتصادية، ورغم ذلك لم يلق موضوع الإسكان وسياسات الإسكان الاهتمام الكافى من قبل الدراسات العلمية، أو التشريع أو سياسات الحكومة قبل ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ فى مصر، لقد بدأ الاهتمام بموضوع الإسكان ضمن أولويات جميع الحكومات التى تولت المسئولية بعد الثورة، وبالفعل تبنت عددًا من المشاريع لسد العجز فى الوحدات السكنية الذى تشهده مصر حاليًا، حيث تم الإعلان عن أكبر مشروع سكنى للشباب ومواجهة مشكلة العشوائيات، ورغم ذلك مازالت هناك مشكلة إسكانية، وفى هذه الدراسة سوف نتناول مدى نجاح سياسات الإسكان من خلال توفير

وحدات سكنية، واختبار مدى مصداقية الأهداف المعلنة ومدى فاعلية السياسات المتبعة، ومدى تلبية الدولة لاحتياجات محدودى الدخل والشباب من الوحدات السكنية وعدالة توزيع الاستثمارات الخاصة بالإسكان على مستوى المحافظات مع توافر البنية الأساسية والمرافق. وهكذا تدور مشكلة الدراسة الراهنة حول الأبعاد الاجتماعية لسياسات الإسكان فى مصر وانعكاس تلك السياسات على المجتمع المصرى، ومدى رضا المواطنين بتلك السياسات الإسكانية ومدى إحساسهم بدور الحكومات بخصوص المشكلة الإسكانية، وخصوصا بعد الثورة.

أهداف الدراسة

- ينبثق عن هذا الهدف العام مجموعة من الأهداف الفرعية ، وهى :
- التعرف على مفهوم السياسة العامة، وسياسة الإسكان.
 - التعرف على ملامح سياسة الإسكان فى مصر من ١٩٥٢ حتى وقتنا الراهن.
 - استكشاف مدى إحساس المواطنين بدور الحكومة بخصوص مشكلة الإسكان.
 - التعرف على مدى نجاح سياسات الإسكان فى مصر.
 - التعرف على مدى رضا المجتمع المصرى عن سياسات الإسكان فى مصر.
 - التعرف على مدى رضا المبحوثين عن عدالة سياسات الإسكان فى مصر.

تساؤلات الدراسة

- وتتفرع عن هذه المشكلة مجموعة من التساؤلات
- ١- ما أهم ملامح سياسة الإسكان فى مصر من ١٩٥٢ وحتى وقتنا الراهن ؟
 - ٢- ما دور الحكومات بخصوص المشكلة الإسكانية؟
 - ٣- ما مدى فعالية أو نجاح سياسات الإسكان فى مصر؟

- ٤- ما العلاقة بين سياسات الإسكان في مصر وقضية العدالة الاجتماعية؟
٥- ما مدى رضا المواطنين عن سياسة الإسكان في مصر؟.

فروض الدراسة

- مرتفعو المستوى الاقتصادي أكثر استفادةً من سياسة الإسكان مقارنةً بذوى المستوى المنخفض .
- الفئات الأكثر تعليمًا أقل رضا عن سياسة الإسكان مقارنةً بالأقل تعليمًا.
- يتباين مدى الرضا عن سياسة الإسكان بتباين السن.

مفاهيم الدراسة

تنطوى الدراسة على مفهومين رئيسيين هما السياسات العامة، وسياسة الإسكان:
- **السياسات العامة:** تشير السياسات العامة إلى عملية موازنة وبلورة لوجهات النظر وحاجات العديد من الناس والجماعات فى الهيئات الاجتماعية، إذ تمارس جماعات أصحاب المصالح الذين يمثلون هذه الآراء والحاجات ضغطًا لا يقتصر أثره على الهيئة التشريعية حيث توضع السياسة العامة، وإنما يمتد إلى الجهاز التنفيذى الذى له أثر مساو فى رسم السياسة.
ويمكن تعريف السياسة العامة بأنها الأفعال التى تختارها الحكومة قاصدة خدمة الأغراض العامة، والسياسة العامة هى مجموعة القرارات التى تتخذها الدولة بهدف حل مشكلة معينة تواجه قطاعًا عريضًا من المجتمع، وهذه القرارات قد تتبنى اتجاهًا وقائيًا يهدف إلى اتخاذ الإجراءات التى تحول دون وقوع مشكلة، أو تكون ذات طبيعة علاجية تهدف إلى مواجهة مشكلة قائمة بالفعل^(٦).

ويرى جيمس اندرسون أن السياسات العامة هى تلك السياسات التى تطورها الأجهزة الحكومية من خلال مسئولياتها، علما بأن بعض القوى غير

الحكومية أو غير الرسمية قد تسهم أو تؤثر في رسم وتطوير بعض السياسات العامة^(٧).

- **السياسة الإسكانية:** هي كل الخطط والبرامج والقوانين واللوائح التي يتم إقرارها من قبل الحكومة داخل الدولة، بغرض إنشاء مشاريع أو وحدات سكنية، أو إعادة تقنين أوضاع سكنية موجودة، مما ينعكس بالإيجاب أو السلب على المجتمع وبالطبع على عملية التنمية.

وتأتى السياسات الإسكانية فى مقدمة السياسات والمداخل التي تحدد الأهداف الأساسية فى خطة التنمية الشاملة ولذلك لكونها تمس واحدة من الاحتياجات الأساسية والضرورية للإنسان، وسياسات الإسكان تتضمن بصفة عامة عددًا لا نهائيًا من البرامج قد تتعارض أو تتكامل مع بعضها البعض، حيث إن برامج توفير الوحدات منخفضة التكاليف قد تتعارض مع البرامج الخاصة بالإحلال وذلك لتوجيه الاستثمارات نحو اتجاه ما على حساب الآخر، وكلاهما قد يتعارض مع البرامج التي تهدف إلى تمكين الفئات منخفضة الدخل من البناء بالجهود الذاتية. كذلك القرارات التي ترمى إلى إطلاق الإيجارات طبقًا لقوى السوق قد تتعارض مع القرارات الأخرى التي ترمى إلى تحجيم التضخم وتيسير الظروف المعيشية لجميع فئات المجتمع على الأخص ذوى الدخل المنخفض. فالفئات المستفيدة من كل برنامج مختلفة فى إمكاناتها وتطلعاتها ورغباتها، فهناك مصالح تتعارض يجب أن تكون معلومةً عند وضع السياسات الإسكانية، وهناك جماعات الضغط أو جماعات المصالح التي لها دورها فى توجيه السياسات والقوانين وخاصة أنها تستطيع بما لها من نفوذ من معرفة القوانين والإجراءات المؤثرة فى سوق الإسكان قبل صدورها ولديها من الإمكانيات ما يسمح لها بالاستفادة من هذه المعلومات وتوجيهها لصالحها^(٨)، مما أدى إلى عدم وجود صيغة موحدة تحكم سياسات الإسكان وتطبق فى كل

زمان ومكان، وإنما هناك أطر عريضة يمكن التحرك بداخلها، ويمكن الاستفادة من التجارب الواقعية السابقة والدراسات التي تبرز مزايا وعيوب البرامج المتضمنة في تلك السياسات ومحاولة تطويع تلك التجارب لظروف كل مجتمع على حدة وفقاً للاعتبارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية السائدة فيه^(٩).

الدراسات السابقة

أولاً: دراسات خاصة بالسياسات الإسكانية

١- دراسة السياسة العامة والتغير السياسى فى مصر، دراسة حالة سياسة الإسكان ١٩٧٤-١٩٨٦^(١٠).

تدور هذه الدراسة حول تحليل وتقييم سياسات الإسكان فى مصر. وقد حاولت تقييم مدى التغيير فى السياسات الإسكانية مع تغيير الحكومات من الفترة ١٩٧٤-١٩٨٦ وتحديد موقع سياسات الإسكان على قائمة أولويات الحاجات الأساسية فى البرامج السياسية، وكيفية صنعها من قبل الرئاسة والأحزاب ودور السلطة التنفيذية والسلطة التشريعية فى ذلك. وتناولت السياسة الإسكانية من خلال إسكان محدودى الدخل ودور القطاع الخاص وسياسات المدن الجديدة، والآثار السياسية لسياسة الإسكان.

تعتبر هذه الدراسة من الدراسات المهمة التى تناولت السياسات الإسكانية، بيد أنها:

- غلب عليها المنظور السياسى دون الاجتماعى.
 - اكتفت بالتحليل النظرى ولم تلجأ للتطبيق الميدانى.
 - تقادم الفترة التى تم التحليل على أساسها.
- وبالتالى، استكمالاً لهذا الجهد سوف تركز الدراسة الراهنة على الأبعاد الاجتماعية لسياسات الإسكان من ١٩٩١-٢٠١٤ مع تناولها تناولاً ميدانياً.

٢- دراسة منال متولى حول السياسة العامة للإسكان فى مصر الأبعاد والآثار وآليات التفعيل^(١١) التى اهتمت بالإسكان باعتباره من أهم قضايا التنمية فى المجتمع ومن هنا تناولت القضايا التالية: السمات العامة لقطاع الإسكان فى مصر وقد تناولت الأبعاد التوزيعية من حيث توزيع المساكن، والأبعاد الجغرافية كما تناولت الفجوة بين الوحدات السكنية واحتياجات المحافظات، والأبعاد التشريعية حيث تناولت الآثار التى نتجت عن القوانين والتشريعات. كما تناولت الأبعاد التمويلية من الفترة ١٩٧٠-٢٠٠٣ التى أدت إلى انتشار العشوائيات وارتفاع عدد الوحدات السكنية المغلقة وتفضيل التمليك، وإهمال الثروة العقارية وعدم التناسب بين العرض والطلب من الوحدات السكنية، ودراسة تجارب الدول الأخرى، وصولاً لترحها أهدافاً لسياسة إسكانية أكثر رشادة.

لقد عرضت الدراسة لسياسة الإسكان وأبعادها وآثارها المتمثلة فى العشوائيات، وسعت إلى طرح حلول لتلك الآثار حتى عام ٢٠٠٣، وتناولت سياسات الإسكان من خلال منظور الاقتصاد السياسى، بينما الدراسة الراهنة سوف تتناول سياسات الإسكان من خلال رؤية اجتماعية من الفترة ١٩٩١-٢٠١٤ للتعرف على الآثار الاجتماعية التى ولدتها السياسات الإسكانية خلال تلك الأعوام وبصفة خاصة بعد ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١.

٣- دراسة إيمان محمد عسكر حول تحديات قانون التمويل العقارى وحل مشكلات الإسكان دراسة حالة محدودى الدخل^(١٢). استخدمت الباحثة المنهج الاستقرائى لدراسة العوامل الحاكمة لمشكلات إسكان محدودى الدخل من خلال تناول مشكلة الإسكان وطبقة محدودى الدخل، ودور قانون التمويل العقارى فى حل مشكلات إسكان محدودى الدخل، كما

عرضت لبعض النماذج العالمية لحل مشكلات الإسكان من خلال قانون التمويل العقاري.

اتسمت تلك الدراسة بتناولها لأبعاد الظاهرة وهو إسكان محدودى الدخل والمشكلات المتعلقة به وطرق تمويله، لكن الدراسة الراهنة سوف تهتم بالسياسات الإسكانية ككل من بدايات الخصخصة حتى ٢٠١٤، وذلك بهدف التعرف على الأبعاد الاجتماعية لتلك السياسات وآثارها، ومدى تقبل المجتمع المصرى لها، مع السعى لتبين المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التى قد تؤثر على ذلك.

٤- دراسة نجوى إبراهيم محمود حول صنع القرار والدور التنموى للمدن الجديدة^(١٣). تناول هذا البحث عملية صنع القرار فى المدن الجديدة من خلال المؤسسات الرسمية وجماعات المصالح فى المدن الجديدة، ونماذج للقرارات السياسية بشأن المدن الجديدة لقد اهتمت الدراسة بصنع قرارات المدن الجديدة، وبينت الفرق بين المخطط للمدن الجديدة والواقع الفعلى لهذه المدن.

بينما فى الدراسة الراهنة سوف نقوم بدراسة المدن الجديدة كجزء من السياسة الإسكانية ودور القطاع الخاص ومدى جديته وأثر ذلك على تلبية احتياجات المواطنين وعملية التنمية.

٥- دراسة رضوى سويف بشأن النموذج الإحصائى المقترح للتنبؤ بحجم الدعم اللازم لتمويل الإسكان لمحدودى الدخل فى عدد من المجتمعات العمرانية^(١٤). استهدفت الدراسة بناء نموذج إحصائى مقترح لتقدير حجم الدعم اللازم لتمويل مشروعات الإسكان لمحدودى الدخل فى خمسة من المجتمعات العمرانية الجديدة، ودراسة تأثير معدل المواليد، ومعدل الوفيات، ومعدل الزيادة الطبيعية، ومعدل عقود الزواج، ومعدل شهادات

الطلاق وكذلك تأثير المستوى التعليمى ومستوى الدخل على تقدير حجم الدعم اللازم لتمويل الإسكان لمحدودى الدخل وقد تناولت الدراسة مشكلة الإسكان والتحليل الإحصائى المقترح بشأنها وعرضت الدراسة التوصيات الناتجة عن تقدير حجم الدعم اللازم لتمويل الإسكان لمحدودى الدخل فى المجتمعات العمرانية الجديدة. واعتمدت الباحثة عند جمعها للبيانات على عدد من المصادر التاريخية من أهمها التعدادات العامة للسكان، والإحصاءات الحيوية، وتقارير المجالس القومية المتخصصة، واستعانته بمصادر من الميدان للتعرف على المشكلات العملية للإسكان التى تواجه محدودى الدخل فى المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق استمارة استقصاء عن الوحدات السكنية.

وتلك الدراسة على أهميتها غلب عليها الطابع الإحصائى الفنى لصياغة نموذج داعم لعملية صنع سياسة الإسكان فيما يتصل بجوانب تمويل مشروعات الإسكان، ومن ثم اتسمت بجزئية التناول وغياب التحليل الاجتماعى.

ثانيا: دراسات خاصة بالمشكلة الإسكانية

١- دراسة منى السيد حافظ عبد الرحمن حول أزمة الإسكان كمشكلة اجتماعية عواملها وآثارها^(١٥). استهدفت الدراسة التعرف على الجذور التاريخية لمشكلة الإسكان فى مصر وأثرها على عملية التنمية الاجتماعية، بغرض التعرف على عواملها وملاحها وآثارها الفعلية. وقد انتهت الدراسة التى تم تطبيقها على عينة من سكان القاهرة إلى أن التنمية الحضرية غير المتوازنة أدت إلى مشكلة إسكانية، وأن تغيير القوانين قد أسهم فى وجود مشكلة إسكانية، وأن تلك المشكلة تؤدى إلى انخفاض معدلات الزواج.

لقد تناولت دراسة منى حافظ الأبعاد الاجتماعية لمشكلة الإسكان تناولاً ميدانياً في بدايات الثمانينيات من القرن العشرين، بيد أنها قد اقتصرت في دراستها للإسكان على كونها مشكلة اجتماعية، ولم تتناولها من منظور تحليل السياسات الاجتماعية، والسياسات الإسكانية، وهو ما تسعى الدراسة الراهنة إليه بالتطبيق على فترة زمنية أحدث من ١٩٩١ حتى ٢٠١٤.

٢- دراسة عالية المهدى حول مشكلة الإسكان في مصر^(١٦). اهتمت بدراسة مشكلة الإسكان الحضري في مصر، ومن الموضوعات التي أثارها البحث ظهور أزمة المسكن في الستينيات وتفاقمها في السبعينيات وتناولت أيضاً نمط توزيع الدخل في الحضر وأثره على طلب الوحدات السكنية وإبراز دور التشريعات الإسكانية وما تشكله كمعوق في الاستثمار في قطاع الإسكان.

لقد غلب المنظور الاقتصادي بمنحى نظرى وصفى على هذه الدراسة ولم يتأت لها أن تجرى تطبيقاً ميدانياً حول المشكلة، على نحو ما تسعى دراستنا الراهنة. كما اقتصر تحليلها على مشكلة المسكن باعتبارها إحدى إفرازات إخفاق في سياسات الإسكان المتعاقبة.

تعقيب عام على الدراسات السابقة

- ١- لم تتطرق الدراسات السابقة للعلاقة بين المشكلة الإسكانية والسياسات الإسكانية من ١٩٩١-٢٠١٤ وعلاقتها بالسياسة العامة للدولة في تلك الفترة، بل ركزت الدراسات إما على البعد التاريخي وإما على البعد الاقتصادي أو البعد السياسى.
- ٢- اعتمدت غالبية البحوث السابقة على المداخل الديموجرافية، إلا القليل منها استعان بالأسلوب التاريخي.

- ٣- افتقرت الدراسات السابقة إلى الدراسات الميدانية باستثناء بعض الدراسات كدراسة منى حافظ ١٩٨٤. التي ركزت على مشكلة الإسكان، ولم تتطرق إلى السياسات الإسكانية ومدى تحقيقها للعدالة.
- ٤- جاءت معظم الدراسات وصفية وليست تفسيرية ماعدا دراسة منى حافظ التي ناقشت المشكلة الإسكانية فى فترة الستينيات والسبعينيات وبداية الثمانينيات من القرن العشرين فى مصر.

تاريخ سياسات الإسكان فى مصر

مرت مصر بعدة نظم سياسية، فشهدت النظام الملكى ثم تحولت إلى النظام الجمهورى ومن هنا شهدت توجهات أيديولوجية مختلفة لرؤساء الدولة، حيث حكم عبد الناصر ذى التوجه الاشتراكى، وحكم السادات ذى التوجه الليبرالى، ثم يأتى الرئيس مبارك حيث التحرر الاقتصادى والخصخصة، وبالطبع سياسات الإسكان لا تتفصل بأى حال من الأحوال عن السياق العام للمجتمع.

سياسات الإسكان مرحلة ما قبل ثورة يوليو ١٩٥٢

شهدت مرحلة من الاستقرار فى الإسكان حيث كانت الشقق متوفرة، ولم يكن الإيجار محددًا إلا بإرادة المالك والمستأجر، وفى عام ١٩٤١، وتحت وطأة ظروف الحرب العالمية الثانية التى ألفت بظلالها على مصر، صدر الأمر العسكرى رقم ١٥١ بعدم رفع الإيجارات (تجميد الأجرة)، وسحب حق المالك فى طرد المستأجر، واستمر هذا الوضع حتى نهاية الحرب العالمية الثانية، وبعد الحرب بدأ القطاع الخاص يشارك فى بناء عمارات سكنية جديدة ويعرضها للبيع بقيم إيجارية أعلى^(١٧).

سياسات الإسكان فى مرحلة الخمسينيات والستينيات فى مصر

شهدت تلك الفترة صدور عدة قوانين تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر ومن أهم تلك القوانين إصدار سلسلة قوانين لتخفيض الإيجار وسحب حق المالك فى طرد الساكن مع نهاية العقد. فقد صدر القانون رقم ٩٩ لسنة ٥٢ بتخفيض الإيجارات بنسبة ١٥٪ على العقارات المنشأة عام ١٩٥٢، بينما تم تخفيض ٢٠٪ على العقارات المنشأة عام ١٩٥٢ إلى ١٩٥٨. ثم صدر القانون رقم ٦٨ لسنة ٦١ ليتم تخفيض الإيجارات بنسبة ١٠٪ على العقارات المنشأة من ١٩٥٨-١٩٦١.

ويمكن القول إن التوجهات العامة للإسكان فى تلك الفترة قامت على:

- بناء المساكن ذات التكلفة المنخفضة بشكل واسع.
 - إنشاء الأحياء السكنية للعمال والموظفين بجوار المراكز الصناعية الجديدة.
 - التوسع فى الإسكان الحكومى المتوسط .
 - تدخل الدولة لتحديد القيمة الإيجارية.
 - تخفيض الإيجارات.
- وقد كانت تلك السياسة انعكاساً لسياسة الدولة التى اهتمت بتحقيق المساواة وتوزيع الدخل، وبالطبع تلك السياسات أدت إلى تراجع الاستثمارات الخاصة فى مجال الإسكان، وبالتالي تراجع فى عدد المساكن فى تلك الفترة.

سياسات الإسكان فى مرحلة السبعينيات والثمانينيات فى مصر

شهدت تلك الفترة تحولاً فى سياسة الدولة تجاه الإسكان، حيث تحولت الدولة من النظام الاشتراكى إلى النظام الرأسمالى- (بانتهاء سياسة الانفتاح الاقتصادى)- واتجاه الدولة إلى بناء المجتمعات العمرانية. فقد تم إصدار قرار جمهورى بتعديل اسم الوزارة لتصبح وزارة الإسكان والتعمير، واعتمدت تلك السياسة على الاستثمار والسوق والقطاع الخاص، واتجاه الدولة لتشجيع القطاع

الخاص للدخول في مجال الإسكان من خلال السماح للشركات الأجنبية بتقديم عطاءات لعقود البناء دون حد أقصى، والسماح للقطاع الخاص في مجال الإنتاج وتجارة مواد البناء جنباً إلى جنب مع القطاع العام، مع إعفاء الشقق فوق المتوسطة والفاخرة من تحديد الإيجارات.

- وترتب على تلك السياسات تراجع الإسكان الشعبي، وتوقف بناء المساكن منخفضة التكاليف عن طريق الدولة، ومع استمرار قوانين الإيجارات التي تنصف المالك إزاء المستأجر أدت إلى اختفاء الإيجار وظهور التمليك، وحل الإسكان العشوائى محل الإسكان الشعبي. وأخذت أسعار الأراضي في الارتفاع بشكل مطرد، وتخلت الدولة عن نظام التأجير واستبدلته بنظام التمليك، وتجلى واضحاً عدم استطاعة الدولة توفير مسكن لكل فئات المجتمع، مما ترتب عليه من إسكان عشوائى محل الإسكان الشعبي. ومن ثم كان طبيعياً تجلى دور القطاع الخاص وإحلاله تدريجياً محل دور القطاع العام في مجال الإسكان^(١٨).

سياسات الإسكان منذ مطلع التسعينيات حتى ٢٠١٠

شهدت تلك الفترة اهتمام الدولة والمسؤولين بإعلام المواطن المصرى باهتمام الحكومة بالمواطنين محدودى الدخل، وترتب على ذلك إعلان الحكومة مسئوليتها عن إنشاء الإسكان الاقتصادى ومنخفض الدخل، بينما الإسكان المتوسط والممتاز سيكون مسئولية القطاع الخاص.

وبالفعل قامت الحكومة بإنشاء عدد من مشاريع الإسكان الخاصة بمحدودى الدخل والشباب، منها مشروع مبارك لإسكان الشباب عام ١٩٩٦، ومشروع إسكان المستقبل ١٩٩٨، والمشروع القومى للإسكان (٢٠٠٥-٢٠١١) الذى قام على توفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية بالمدن الجديدة والمحافظات وقام على أساس عدة محاور:

- محور تمليك الوحدات السكنية بالمدن الجديدة .
 - محور توفير الأراضى بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة (ابن بيتك).
 - محور المستثمرين لبناء وحدات سكنية .
 - محور بيت العائلة بمدينة ٦ أكتوبر.
 - محور توفير وحدات للمواطنين الأولى بالرعاية.
 - محور النقابات والجمعيات التعاونية للإسكان.
- ومن الملاحظ أن تلك المشروعات غالباً ما تكون فى المناطق الصحراوية، وقد تكون بعض الأراضى غير صالحة، حيث عدم وفرة المياه والكهرباء.

مما سبق تبين أن مشروعات الإسكان الاقتصادى قبل ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ كانت:

- تخدم أهدافاً سياسية للترويج لفترة الانتخابات الرئاسية للرئيس السابق (مثل المشروع القومى للإسكان، مشروع الألف قرية الأكثر فقراً).
- التغاضى عن احتكار بعض السلع الأساسية المستخدمة فى عمليات البناء مثل حديد التسليح (حديد عز).
- اتباع أسلوب المزايدات فى عملية بيع الأراضى التى يتم تخصيصها من قبل الدولة (ممثلة فى وزارة الإسكان)^(١٩). الأمر الذى ترتب عليه ارتفاع شديد فى أسعارها، ومن ثم ارتفاع كل أسعار العقارات بالتبعية.

مشكلة الإسكان بعد ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١

تميزت تلك الفترة الزمنية منذ قيام ثورة ٢٥ يناير حتى الآن بالكثير من الأحداث التى أدت إلى وجود نوع من الفوضى والانفلات الأمنى فى المجتمع المصرى. وقد أسفرت تلك المرحلة عن الكثير من الاختلالات ما رتب مردوداً كبير الأثر على كل المجالات العمرانية وغير العمرانية، ولعل من أهم صور

هذا الاختلال التعدى الواضح على سيادة القانون المتمثل فى التوسع بشكل عشوائى وسريع فى عمليات البناء^(٢٠).

لم ترد قضية المسكن فى الدستور المصرى إلا بعد ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١، فقد ظهر الحق فى المسكن لأول مرة فى دستور ٢٠١٢ فى المادة ٦٨ التى نصت على "حق المواطنين فى المسكن الملائم والماء النظيف والغذاء الصحى باعتبارها حقوقاً مكفولة، وأن تتبنى الدولة خطة وطنية للإسكان تقوم على العدالة الاجتماعية وتشجيع المبادرات الذاتية والتعاونيات الإسكانية وتنظيم استخدام أراضى الدولة لأغراض العمران بما يحقق الصالح العام ويحافظ على حقوق الأجيال القادمة"^(٢١). لكن المادة لم توضح من المسئول عن تنفيذ تلك الخطة، ومن ثم تلبية الحق فى المسكن، هل هى الدولة أم أطراف أخرى.

وفى التعديلات الدستورية الأخيرة على دستور ٢٠١٢ التى تمت فى ٢٠١٤ تم إطلاق عدة مبادرات قامت بها بعض منظمات المجتمع المدنى المهمة بالإسكان مثل الحق فى مسكن ملائم، وإعمار الأرض، بهدف وضع مواد جديدة فى الدستور تعمل على ضمان حق المواطن فى المسكن الملائم بما يحقق الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية، الأمر الذى وجد صداه بالفعل وذلك تبعاً لمادة ٧٨ فى دستور ٢٠١٤: التى نصت على أن:

"تكفل الدولة للمواطنين الحق فى المسكن الملائم والأمن والصحى، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية. وتلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعى الخصوصية البيئية، و تكفل إسهام المبادرات الذاتية والتعاونية فى تنفيذها، وتنظيم استخدام أراضى الدولة ومدتها بالمرافق الأساسية فى إطار تخطيط عمرانى شامل للمدن والقرى واستراتيجية 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^(٢٢).

ويعد مشروع الإسكان الاجتماعى نتاجاً لثورة ٢٥ يناير، ويفتح باباً للأمل لتحقيق العدالة الاجتماعية للمواطنين. ويعد هذا المشروع الأضخم فى مشروعات الإسكان فى تاريخ مصر لصالح محدودى الدخل، وذلك بإنشاء مليون وحدة سكنية، فى كل ربوع مصر.

وأشار وزير الإسكان إلى أنه تم وضع تكلفة تقديرية للمشروع تقدر بـ ١٥٠ مليار جنيه، ويتم تنفيذه خلال خمس سنوات بمساحات تتلاءم مع ظروف المعيشة الكريمة، موضحاً أن الوزارة تبنت إصدار قانون الإسكان الاجتماعى رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤، متضمناً صندوق الإسكان الاجتماعى، الذى سيسهم فى التخفيف عن موازنة الدولة لمثل هذه المشروعات، وذلك لضمان استمرار المشروع ووصول الوحدات السكنية إلى مستحقيها.

وأوضح وزير الإسكان أنه سبب ضخامة المشروع، تعددت الجهات المنفذة والمشفرة، سواء كانت وزارة الإسكان، ممثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وقطاع الإسكان والتشييد، والجهاز المركزى للتعمير، ومركز بحوث البناء والإسكان، أو جميع مديريات الإسكان بالمحافظات، بجانب الهيئة الهندسية للقوات المسلحة، التى تولت تنفيذ المنحة الإماراتية لإنشاء ٥٠ ألف وحدة سكنية.

كما أشار أيضاً إلى إن المرحلة الأولى فى المشروع بدأت بتنفيذ ٢٢٤ ألف وحدة سكنية، كاملة التشطيب والمرافق والخدمات، وتم الانتهاء والإعلان عن ٥٢ ألف وحدة باستثمارات وصلت إلى ٦ مليارات جنيه، وسيتم الإعلان

تباعاً عن باقى الوحدات خلال الشهرين المقبلين، فضلاً عن أنه جارى تنفيذ ١٧٢ ألف وحدة، باستثمارات تصل إلى ٢٦ مليار جنيه.

وأكد وزير الإسكان، أنه مطلوب ٦,٩ مليار جنيه، لإنهاء الأعمال المخططة للمشروع حتى نهاية العام الحالى^(٢٣). بيد أن توقعات وزير الإسكان صارت موضعاً للشك فى ضوء صعوبات التمويل الناجمة عن تردى الوضع الاقتصادى للبلاد وتعثر إبرام الاتفاق مع الشركة الإماراتية المنفذة.

التوجه النظرى للدراسة

يتمثل الهدف الرئيسى للدراسة فى تناول وتحليل الأبعاد الاجتماعية لسياسات الإسكان فى مصر، وتستند الدراسة إلى بعض المداخل النظرية الغربية التى أكدت على دور الدولة فى تحقيق التنمية والوفاء باحتياجات مواطنيها.

ويتأتى هذا الاختيار انطلاقاً من الدور التاريخى للدولة فى مصر على نحو ما تناول التوصيف الماركسى لنمط الإنتاج الآسيوى باعتباره التفسير الموضوعى الرائد للمركزية السياسية فى مصر^(٢٤). وقد أكد كل من جمال حمدان وفيتفوجل Wittfogel المعنى نفسه فى تفسير الدور الطاغى للدولة فى المجتمعات الشرقية ولاسيما مصر^(٢٥).

تركز نظريات التنمية الغربية على الدولة بوصفها المحرك الأساسى لعملية التنمية وعليها يقع العبء فى تحقيق تنمية المجتمع، وسواء كانت تلك الدولة فى يد الطبقة البرجوازية، أو كانت تعبيراً عن صراع المصالح فى المجتمع، أو كانت دولة بروليتاريا، فإنها فى جميع الأحوال جهاز فوقى يدير المجتمع^(٢٦).

فإنه يجب أن يكون معروفاً أن الدور الإيجابى والنشط للحكومة يكون أساسياً فى عملية التنمية، ويستتبع ذلك أنه إذا كانت الحكومة غير متحمسة

وغير قادرة على أن تلعب ذلك الدور، فإنه يمكن اعتبار الحكومة ذاتها عقبة في سبيل التنمية أو السبب الرئيسي لوجود الفقر^(٢٧).

القضية ليست العلاقة بين الدول الغنية والدول الفقيرة ولكن القضية بأن هناك حكومات كثيرة في الدول النامية ليست جادة في تهيئة ما هو ضروري لتحقيق النمو بسبب ظروفها المحلية الداخلية ولذلك عملية التنمية التي تتم في دول العالم الثالث منذ عقود من الزمان قد تكون في حد ذاتها سبباً من أسباب عدم التقدم^(٢٨).

وقد يرجع صواب وخطأ السياسات الإسكانية في مصر في الفترات التاريخية السابقة والذي أسفر عنه المشكلة الإسكانية إلى عدم كفاءة النخبة في أداء المهام المطلوبة منها بسبب عوامل الكسل والحذر والترهل، فعندما تتعود النخبة على احتلال المراكز القيادية لمدة طويلة تتعرض لأمراض السأم والروتين وهذه الأمراض تشل حركتها وتعطل نشاطها^(٢٩)، مما يتطلب المشاركة الشعبية في عملية التخطيط للإسكان، وهي مشاركة ذات منافع اجتماعية واقتصادية، فهي تقلل من التكلفة وتشجع العمل الجماعي والتعاوني، فإن عدم المشاركة يأتي بعكس كل هذا، فتجارب المجتمعات الجديدة، وتعمير القرى، أغفل الأبعاد غير الاقتصادية وأعاق التنمية وحال دون تحقيقها للأهداف التي قصد تحقيقها. فمن هنا علينا دمج الخطة الإسكانية بالخطط التنموية العامة لا مجرد الاكتفاء بالإشارة إلى اعتمادات أو مشروعات هنا أو هناك، فقضية الإسكان ترتبط بأبعاد اقتصادية واجتماعية وثقافية، ومسعى هذا الدمج هو تحقيق الاعتماد المتبادل بين مدخلات ومخرجات العمليات التنموية الأخرى^(٣٠).

الإجراءات المنهجية للدراسة

مجالات الدراسة

- **المجال الزمني** استغرق العمل الميدانى شهرين ونصف الشهر من يونيو عام ٢٠١٥ حتى شهر أغسطس ٢٠١٥
- **المجال المكانى** تم التطبيق فى جمهورية مصر العربية وبالتحديد فى محافظة القاهرة وذلك لوجود أنواع سكنية متعددة بها ما بين التملك الخاص والتملك فى عقار مملوك للغير، والإيجار الجديد، والإيجار القديم، وكذلك المفروش فى مناطق وأحياء بين الشعبية والمتوسطة والراقية، والمدن الجديدة.
- **المجال البشرى** تم التطبيق على عينة من المجتمع المصرى قوامها ٤٧٥ مفردة، وقد روعى فى اختيارها أن تكون ممثلة لأنواع السكن السائدة فى المجتمع المصرى وبالتحديد فى محافظة القاهرة بين تملك، وإيجار قديم، وإيجار جديد، ومفروش.

أساليب الدراسة

- تندرج هذه الدراسة ضمن الدراسات الوصفية التحليلية، واعتمدت الدراسة على:
- أ- أسلوب المسح الاجتماعى بالعينة، حيث يتم إجراء دراسة ميدانية على عينة تمثل المستفيدين بأنواع السكن المختلفة فى مصر.
 - ب- الأسلوب الإحصائى لمعالجة البيانات، واختبار الفروض إحصائياً من خلال تطبيق برنامج SPSS .

أداة الدراسة

تم الاعتماد بشكل أساسى على استمارة الاستبيان فى جمع البيانات التى تتطلبها الدراسة.

الدراسة الميدانية

أولاً: مواصفات العينة

- فمن حيث السن: يقع أفراد العينة فى الفئة العمرية من ٢٠-٥٠ سنة، بنسبة ٩٥,٧٪ من إجمالى العينة، أما الفئة العمرية التى تقع ما بين ٥٠ سنة فأكثر فبلغت نسبتها ٥,٣٪ من إجمالى العينة، ولعل هذا التوزيع يتفق مع أن العينة كانت من الأفراد المعيلة.
- وتبعاً للنوع، فقد جاءت نسبة الإناث ٢٣,٤٪، أما الذكور فجاءت نسبتهم ٧٦,٦٪ من إجمالى العينة، وقد يرجع ذلك للثقافة المصرية التى تركز وتشجع على امتلاك الذكور للسكن على عكس الإناث .
- من حيث مستوى التعليم: كشفت استجابات المبحوثين عن ارتفاع كبير فى مستوى التعليم الجامعى وفوق الجامعى فى العينة بنسبة تناهز ٦٣٪ فى حين بلغت نسبة الحاصلين على تعليم متوسط ٢٨,٢٪ من العينة، وكانت نسبة الحاصلين على مؤهلات دون المتوسطة والأميين ما يربو على ١٣٪ من إجمالى العينة.
- الحالة الاجتماعية: كشفت نتائج الدراسة أن أكثر من ٦٢٪ من أفراد العينة متزوجون، بينما ١٤,٣٪ أعزب وكانت نسبة الخاطبين ١١,٤٪ بينما وصلت نسبة عاقدى القران ٥,٣٪، والمطلقين ٢,٣٪، والأرامل ٥,٥٪ من إجمالى العينة.
- وقد تنوعت مهن المبحوثين فى العينة بين وظائف حكومية بلغت نسبتها نحو ٣٠,١٪، ووظائف قطاع خاص تجاوزت ٣٣,٥٪، أما الذين قرروا أنهم يعملون أعمال حرة فبلغت نسبتهم أكثر من ٢٣,٦٪ من العينة، بينما بلغت نسبة من لا يعملون ١٢,٨٪ منهم المتقاعد ومنهم ربات منزل ومنهم من يبحث عن عمل.

- وأخيرًا، وفيما يتعلق بتوزيع العينة وفقًا لمستوى الدخل كان ٩,٤٪ في الفئة الدنيا التي تحصل على أقل من ١٠٠٠ جنيه شهريًا، بينما بلغت نسبة من يحصلون على دخل يتراوح بين ١٠٠٠ إلى أقل من ٢٠٠٠ جنيه نحو ٣٥,٣٪؛ أما أولئك الذين تخطى دخلهم ٢٠٠٠ جنيه إلى أقل من ٣٠٠٠ فبلغت نسبتهم ٢٧,٣٪ من إجمالي العينة. أما من يحصلون على ٣٠٠٠ فأكثر فكانت نسبتهم ٢٨٪.

ثانياً: البيانات الخاصة بالسكن

يهدف هذا المحور إلى التعرف على إقامة العينة، ونوع السكن، والمدة الزمنية التي قضاها المبحوث في هذا المسكن، وطبيعة سكنه، ومدى مساهمة الإيجار الجديد في حل المشكلة، وذلك بالنسبة لأفراد العينة التي تسكن إيجارًا جديدًا.

- تبين من الدراسة أن أغلب مفردات العينة تقيم في الأحياء الشعبية (المطرية، الشرايية، شبرا الخيمة) بنسبة ٣٨,٧٪، بينما ٣٦,٨٪ تقيم في الأحياء المتوسطة (العباسية، الزيتون، كوبرى القبة)، بينما جاءت نسبة المقيمين في الأحياء الراقية مصر الجديدة، التجمع الخامس، المهندسين) ٢٤,٥٪.

- يتضح من الدراسة أن نصف عينة الدراسة ٥٠,٣٪ تسكن في مساكن مملوكة للأهالي، بينما ٢٠,٠٪ من العينة تسكن عند أسرها (نفس البيت، نفس الشقة). وهذا يوضح أن حوالي ٧٠٪ من أفراد العينة يعتمدون في سكنهم بشكل مباشر على الأسرة من جانب وعلى القطاع الخاص من جانب آخر، وفي المقابل لم تتعد نسبة الساكنين في التعاونيات، والعمل، والشركات الربع ٢٤,٥٪.

- أوضحت بيانات الدراسة أن نسبة ٣٧,٥٪ من إجمالي العينة يعود تاريخ إقامتها في مسكنها الحالي لأقل من خمسة أعوام، بل إن أكثر من نصف

العينة يعود تاريخ سكنها إلى أقل من عشرة سنوات، بينما فى المقابل ٢١,٣٪ يعود تاريخ إقامتها لأكثر من ٢٠ سنة.

- وتشير بيانات الدراسة إلى أن أكثر من نصف العينة يقيم فى مسكن تعتبره ممتازاً؛ حيث بلغت نسبتهم ٥٦,٨٪، بينما أوضح ٥,٧٪ من العينة أن مساكنهم معرضة للإزالة. ويبدو مثيراً للانتباه اتساع نطاق عدم الرضا عن المسكن بنسبة ٤٣,٢٪ بأوصاف متباينة من قبيل أنه شغل تجارى أو رديء فضلاً عن احتمالات تعرضه للانهيار أو الإزالة. ويبدو هذا معبراً عن الجانب الكيفى فى أزمة الإسكان فى مصر والتي لا تقتصر على العجز الكمى عن تدبير المساكن لمن يطلبونها، وإنما تمتد الأزمة كئيفياً إلى عدم ملائمة المسكن وتدهور مواصفاته.

- وقد أوضحت الدراسة أن ٧٢,٨٪ من العينة يتناسب عدد حجرات مساكنهم مع عدد أفراد الأسرة، وفى المقابل يعانى ٢٧,٢٪ من عدم التناسب بين عدد أفراد أسرته و عدد الحجرات، بما يسفر عن مشكلات التزاحم والانتقاص من الشروط الملائمة للحياة الكريمة.

- وقد بينت الدراسة أن سبب عدم الرضا عن السكن وفى الوقت نفسه استمرارية الإقامة فيه يتركز فى العجز عن تدبير مسكن ملائم؛ وذلك بنسبة ١٧٪ من العينة، يرجع ذلك إلى ارتفاع الأسعار وانخفاض الدخل. ويعنى ذلك أن محدودى الدخل والفقراء يعانون فى الحصول على المسكن، فإذا تسنى لهم هذا، جابهتهم المعاناة الناجمة عن تدنى مواصفاته.

- كما بينت الدراسة أن نسبة ٢٦,٣٪ من عينة الدراسة ترجع سكنهم فى الحى الذى يقطنون به إلى الرغبة فى السكن بجوار الأهل، وهذا دلالة على التماسك الأسرى واستمرارية روح الأسرة الممتدة فى حى ما وفى المجتمع المصرى، هذا فى حين قرر ١٧,١٪ من العينة أنهم اختاروه لقربه من مكان

العمل، بينما ذهب ١٦,٤٪ للهدوء والنظافة كسبب لاختيار المسكن، ولم ير ١٤,١٪ من العينة سببا لاستقرارهم في المسكن الحالي إلا لكونه أرخص، أما سهولة المواصلات فكانت مبرراً لـ ٦,٥٪ من العينة.

- ويسترعى الانتباه أن ربع العينة مجبر على الإقامة في حي بعينه بفعل العجز عن تدبير بديل، فيما يمثل استمراراً لما ذكرنا سلفاً بشأن تدنى الموصفات، فالأحياء الفقير أو الشعبية تعانى التزاحم وتدنى مستوى الخدمات.

- تبين من الدراسة أن نحو ثلثي العينة ٦٣,٦٪ ستبحث على الفور عن مسكن بديل لو تمت إزالة مسكنها، وهذا دلالة على أن المسكن من الاحتياجات الأساسية، فهو المأوى للإنسان، وفي نفس الوقت يدل هذا على توافر القدرة المادية التي تتيح لهم بدرجةٍ أو بأخرى الحصول على شقة أخرى، بينما أشار ما يربو على ثلث العينة (٣٦,٤٪) أنه لم يكن عندها المال الكافي لكي تبحث وتحصل على شقة أخرى فنترك الأمر لله، وتقيم في الشارع تنتظر حلاً لمشكلتها.

- تبين من الدراسة أن ثلث العينة تسكن في شقق تملك (ملك الأسرة أو مشتراه) وذلك بنسبة ٣٣,٣٪، في حين تتخفف نسبة من يسكنون في شقق مفروشة حيث بلغت ٩,٩٪. وهو ما يؤكد على ترسيخ طبيعة الاستقرار، والخصوصية عند الشخصية المصرية، وهذا ما أوضحت نتائج الدراسة الراهنة. أما مفردات العينة التي تسكن الإيجار القديم فقد بلغت ٣٠,٧٪، أما الإيجار الجديد ٢٦,١٪ وهى نسبة مثيرة للاهتمام حيث تكشف عن اتساع نطاق الاستفادة من قانون الإيجار الجديد بالنسبة للشباب الذين يعجزون عن تدبير المبالغ الطائلة التي يتطلبها التملك.

ثالثاً: واقع سياسة الإسكان في مصر

يعرض هذا المحور لمدى إدراك مفردات عينة الدراسة لوجود مشكلة إسكان في مصر، ورؤيتهم لأسبابها، والمسئول عن سياسة الإسكان وتنفيذها، ومدى نجاح القوانين الحكومية في حل مشكلة الإسكان.

١- مشكلة الإسكان وأسبابها

- تبين من الدراسة أن ٩٤,٩% يقرون بأن هناك مشكلة إسكان في مصر. ولا يكاد يوجد من لا يدركها.
- فقد أوضحت الدراسة أن نحو ثلثي عينة الدراسة ٦٢,٧% تقر بأن مشكلة الإسكان في مصر ترجع لمجموعة أسباب مجتمعة مع بعضها منها الزيادة السكانية، والهجرة الريفية، وهجرة العمالة، وارتفاع الأسعار، وانخفاض الميزانية للإسكان، وانخفاض الدخل، والتمركز في العاصمة. بينما أرجع ١٣,٣% من عينة الدراسة السبب إلى الزيادة السكانية السريعة التي تتجاوز قدرة الدولة على توفير المساكن لمواطنيها.
- تبين من الدراسة أن ٥٦% من أفراد العينة يبحثون عن شقق سكنية، أما غير الباحثين عن شقق فقد بلغت نسبتهم ٤٤,٠% من إجمالي عينة الدراسة.
- وبينت الدراسة، أن ما يقارب ثلثي الباحثين عن شقق، أي ٣٣,٧% من إجمالي العينة، لم يتسن لهم الحصول على المسكن نتيجة عدم القدرة المالية، أما أولئك الذين حال بعد المسافة عن العمل دون حصولهم على مسكن فقد بلغت نسبتهم ١٢% من الباحثين عن المسكن، أي ٩,١% من إجمالي العينة. وقد ذهبت نسبة مقاربة لتبرير الأمر بكون الشقة نائية، أو بالتعبير الشائع أنها بعيدة عن العمار.

٢- المسؤولية عن سياسة الإسكان

أدى التحول الذى شهدته سياسات الإسكان عبر النصف الثانى من القرن العشرين ومطلع القرن الحادى والعشرين بفعل التحول من التخطيط المركزى للاقتصاد نحو نظام الاقتصاد الحر منذ منتصف السبعينيات، ثم المضى بخطوات أسرع على هذا الدرب فى مطلع التسعينيات من خلال سياسات التثبيت والتكيف الهيكلى والتحرير الاقتصادى، أدى إلى فتح الباب لمشاركة القطاع الخاص والمجتمع المدنى فى سوق الإسكان بدرجة أو بأخرى.

ورغم التحول فى خريطة سوق الإسكان، ما زال الناس فى مصر يرون الحكومة باعتبارها المسئول الأول، وربما الوحيد، عن الإسكان فى مصر من خلال التوجيه والتقنين والتمويل والتنفيذ.

ولذلك قرر نحو ثلاثة أرباع العينة ٧٢,٤٪ أن الحكومة هى المسئولة عن الإسكان فى مصر، والنتيجة المرتفعة تلك تعود لمدى إحساس الشخصية المصرية بمدى اتساع نطاق دور الحكومة والنظر إلى هذا الدور بوصفه مسئولية ينبغى أن تمارسها إزاء شعبها تاريخياً، بينما ذهب ١٦,٤٪ من العينة إلى أن منظمات المجتمع المدنى هى المسئولة، وفى المقابل ٦,٧٪ يسندون المسئولية للقطاع الخاص. ويمكن تفسير تلك النسبة المنخفضة لأنهم يرون أن القطاع الخاص هدفه الأول والأخير الربح، وبالتالي ليست عنده نزعة المسئولية تجاه المجتمع.

ولقد اتضح من الدراسة أن ٨٤,٢٪ من العينة يرون أن الحكومة هى التى تقوم بتنفيذ السياسات، بينما ١١,٨٪ يرون أن الشعب، والقطاع الخاص يقومون بتنفيذ السياسات.

تدرك النسبة الأكبر أن الحكومة ما زالت هي المنفذ الأهم لسياسات الإسكان، الأمر الذي لا يقتصر على التخطيط والتوجيه أو التشريع والتمويل وإنما يمتد إلى التنفيذ المباشر لمشروعات الإسكان. بينما ترى النسبة المحدودة المتبقية أن الحكومة تصوغ ملامح السياسة وتشريعاتها بينما يلتزم الشعب والقطاع الخاص بتلك التشريعات وضوابطها فيكونون من وجهة نظرهم هم المنفذين.

اتضح من الدراسة أن ٨٢,٧٪ من العينة قد أكدوا على مسئولية الحكومة عن حل مشكلة الإسكان في مصر، بينما ١٣,٥٪ يرون أن الحل في يد القطاع الخاص، والمجتمع المدني.

تبين من الدراسة أن نسبة ٤٤,٤٪ من العينة ترى الحكومة سبباً أساسياً لمشكلات الإسكان في مصر، وقد يرجع ذلك لأنها ترى أن سياسات الإسكان المتضاربة من جانب، وتخلي الدولة عن مسئولياتها تجاه المجتمع وتركه للقطاع الخاص الذي يركن بشكل أساسي إلى الربح دون مراعاة المسئولية المجتمعية والدور الاجتماعي من جانب آخر، أما ٣٣,٥٪ من العينة فيرون أن الحكومة تحل مشكلات الإسكان بتنفيذ بعض المشروعات الإسكانية للمجتمع، بينما ١٧,٣٪ من المبحوثين يرون أن الحكومة تتفادى مشكلات مستقبلية.

فما الخطوات التي تتخذها الحكومة للتعامل مع مشكلة الإسكان؟ لقد تعاملت الحكومة مع المشكلة من خلال إصدار عدد من القوانين المؤثرة على قطاع الإسكان، ومن خلال جهودها المباشرة لطرح الوحدات السكنية.

وقد أسفرت الدراسة عن أن ٥٣,٥٪ من العينة ترى أن القوانين ساعدت على حل مشكلات الإسكان، بيد أن معظم هؤلاء قرروا أن هذا النجاح كان إلى

حد ما بمعنى أن هذا النجاح لم يكن تامًا أو أنه قد أسفر عن آثار غير مرغوبة. وفي المقابل، قرر ٤٦,٥٪ من العينة أن القوانين غير فاعلة. بينت الدراسة أن ٧٦,٦٪ من العينة يرون أن قوانين الإسكان الحالية غير عادلة ما بين أفراد المجتمع وظروفهم الاقتصادية والاجتماعية. بينما ٢٣,٤٪ من العينة ترى القوانين منصفة للناس وتراعى ظروف محدودى الدخل. كما أوضحت الدراسة أن ٦٥,١٪ يرون أن سياسات الإسكان تكون لمصلحة الأغنياء، فإذا أضفنا إليهم متوسطى الحال لارتفعت النسبة إلى نحو ٩٠٪ من إجمالي العينة. بينما لم ير إلا ١٠,١٪ من العينة أن تلك السياسات لمصلحة محدودى الدخل.

بدا من الدراسة أن ٥٨,١٪ من العينة يرون أن القوانين فى مصلحة المالك، بينما ١٥,٦٪ يرون القوانين فى مصلحة الحكومة، مقابل ٤,٨٪ فقط من العينة ترى القوانين فى مصلحة المستأجر.

لقد كان قانون الإيجارات الجديد رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وتعديلاته أحد أهم القوانين المؤثرة على قطاع الإسكان ومشكلاته خلال العقدين السالفين.

وقد تباينت تقييمات القانون من حيث الفعالية والعدالة بين المستفيدين. ومن ثم اتجهت الدراسة للتعرف على تقييم المستفيدين بالإيجار الجديد فى العينة. ليتضح أن الإقرار بفعالية القانون كان محدودًا.

فقد بدا من الدراسة مساهمة الإيجار الجديد فى حل مشكلة لـ ١٦,٤٪ من إجمالي ساكنى الإيجار الجديد فى العينة. وفى المقابل لم يسهم فى حل المشكلة وأدى إلى استمرارها (عدم الاستقرار السكنى) وكذلك عمل مشكلات أخرى لـ ٨٣,٦٪، من إجمالي ساكنى الإيجار الجديد.

حيث شهدت أسعار العقارات والإيجارات للوحدات السكنية ارتفاعًا ملحوظًا خلال الآونة الأخيرة الأمر الذى أصاب المواطنين بحالة من الاستياء،

فقد مكن قانون الإيجار الجديد الملاك من المغالاة فى أسعار إيجار الوحدات السكنية خاصة داخل المدن الجديدة مثل ٦ أكتوبر والشيخ زايد والشروق، حيث تتراوح أسعار الإيجار بين ٦٠٠ جنيه للوحدة بمساحة ٦٣ مترًا و ١٠٠٠ جنيه للوحدة بمساحة ٩٦ مترًا أما أسعار الوحدات التى تبدأ من ١٢٠ مترًا فتتراوح ما بين ألفى جنيه و ٣٥٠٠ جنيه^(٣١).

لقد أبدى المواطنون استياءهم من التزايد المستمر لأسعار الإيجارات والتملك للوحدات السكنية بما يفوق رواتبهم وإمكاناتهم، إضافة إلى أنه أسهم فى عدم استقرار الأسر المصرية بسبب الإيجارات قصيرة المدة التى تتراوح ما بين سنة وخمس سنوات ويحق للمالك بموجب عقد الإيجار مطالبة المستأجر بإخلاء الشقة فى أى وقت يريد وقبل انتهاء مدة التعاقد.

ويشير أحد المبحوثين إلى أنه "يتقاضى أجرًا يقوم بسداد أكثر من ٦٠٪ منه للقيمة الإيجارية للوحدة السكنية التى لا تتجاوز مساحتها ٧٥ مترًا بمدينة الشيخ زايد وباقى الراتب لا يكفى سوى الأسبوع الأول من كل شهر"، الأمر الذى يشكل عبئًا كبيرًا على الأسر المحدودة الدخل.

وفيما يتعلق بالوحدات السكنية التى تطرحها الحكومة مستهدفةً الفقراء ومتوسطى الحال، وهو الدور الذى يتطلع معظم المواطنين للإفادة منه، بدأ أنها حلم مستعص بالنسبة لتلك الفئات المستهدفة.

- بينت الدراسة أن سبب عزوف ٢٧,٢٪ من أفراد العينة يرجع إلى كون هذه المساكن بعيدة عن العمار ولا تتوافر بها الخدمات الضرورية لمعيشة المواطنين من مدارس ومستشفيات وأسواق. وذهب أكثر من خمس العينة ٢٠,٨٪ إلى انتشار الفساد باعتباره السبب الأهم الذى يحول دون استفادة كثير من المواطنين من المساكن التى تعلن عنها الحكومة فهى فى رأيهم لذوى الحظوة. وأشار ١٦,٨٪ من العينة إلى محدودية القدرة المالية

بوصفها العائق الأهم الذى يمنعه من التقدم والحصول على إحدى هذه الشقق. وتتأتى مصداقية هذا المبرر بالنظر إلى الأسعار المرتفعة التى تطرح بها الحكومة الوحدات السكنية وبما يفوق القدرات المالية لكثير من الشباب. وأخيراً، أشار ١١,٨٪ من العينة إلى أنهم لم يحصلوا على هذه الشقق لأنهم غير متزوجين، إذ أن من شروط التقديم للحصول على هذه الشقق عقد القران.

- كانت تلك العوامل التى طرحها أفراد العينة بمثابة تليخيص لسلبيات سياسة الإسكان فى مصر؛ فالمعروض من تلك الوحدات أقل من الطلب كثيراً بما يجعل الإقبال عليها كثيفاً ويفضى للتزاحم. كما أن الوحدات المعروضة أعلى من قدرات الشباب ومحدودى الدخل رغم أنها فى مناطق نائية وتفتقر للخدمات بما يجعل قابليتها للسكنى محدودة. ورغم كل ذلك لا يخلو تخصيصها من رشى وفساد لا يكاد يخفى على الكثيرين.

٣- القطاع الخاص والإسكان فى مصر

بدا من الدراسة أن أكثر من نصف العينة ٦٤,٥٪ ترى مساهمة القطاع الخاص فى حل مشكلات الإسكان فى مصر، بيد أن ما يربو على ٤٥٪ من العينة كانت ترى أنه يسهم إلى حد ما، بمعنى أن مساهمته ليست على النحو الكامل أو المنتظر من المجتمع. بينما ٣٥,٦٪ ترى عدم مساهمته فى الحل، بل أنه يعد من أهم أسبابها. ولعل هذا يفسر ما ذهب إليه المبحوثون بشأن التأكيد المفرط على مسئولية الحكومة وانتظار دورها فى حل مشكلات الإسكان.

ولا تتأتى المساهمة المحدودة بالضرورة من ضعف الاستثمارات الخاصة فى مجال الإسكان بقدر ما تتأتى من توجهاتها الاجتماعية المتحيزة ضد الفقراء ومحدودى الدخل.

- تبين من الدراسة أن ما يقرب من نصف العينة ٤٧,٢٪ يرون أن أصحاب العقارات يفضلون الاستثمار في الوحدات التي يتم تخصيصها للإيجار الجديد، بينما ٣٤,٣٪ من العينة يرون الاستثمار في مجال العقارات التي يتم طرحها للتمليك، بينما ١٢,٤٪ ترى تفضيل تخصيص الوحدات للإيجار المفروش وهو نظام مشابه للإيجار الجديد وإن كان أعلى سعراً، وأقل في فترات الإيجار. وبينما ذهب ٦,١٪ من العينة أن الملاك يخصصون بعض استثماراتهم للإيجار القديم فإن هذا لا يعنى بالضرورة انحيازاً للفقراء ومحدودى الدخل، حيث إن التطور الذى لحق بهذا النظام صار يتطلب مبلغ مقدم كبيراً يقدمه المستأجر نظير توقيع عقد له بمدة طويلة بما يجعله أقرب إلى التملك وإن كان أخف وطأة منه. ومع ذلك يظل هذا النظام أيضاً أعلى من القدرات المادية للكثير من المصريين لاسيما الشباب ومحدودى الدخل.

- تبين من الدراسة أن ما يربو على أربعة أخماس مالكي وحدات التملك في العينة قرروا تفضيل الملاك للتمليك؛ نظراً للعائد الكبير والمكسب بينما نحو ١٨٪ من العينة ترجع السبب إلى أن قوانين الإيجارات ليست فى مصلحة الملاك.

- يتضح من الدراسة ما يقارب نصف شاغلي وحدات الإيجار الجديد فى العينة يرون أن تفضيل الملاك للإيجار الجديد مرجعه للعائد الكبير والمستمر لهذا الإيجار، بينما قرر نحو ربع شاغلي وحدات الإيجار الجديد فى العينة تقريباً أن الملاك فى هذا النظام لا يخسرون شققهم على نحو ما كان يحدث فى نظام التملك القديم، وذهب الخمس منهم إلى أن عدم تحديد القيمة الإيجارية يتيح للمالك حرية فى التعامل مع المستأجر وفرض شروطه عليه على حساب مصلحة الأخير.

- وهكذا لم يكن غريباً أن يقرر ٤٩,٥٪ من إجمالي عينة الدراسة تفضيل الملاك لبناء الإسكان الفاخر، في حين قرر ٣٩,٢٪ من العينة أنهم يستثمرون في الإسكان المتوسط، ولم يقرر استثمارهم في الإسكان الشعبي سوى ١١,٤٪ من العينة. ومن ثم، لم ير المبحوثون ملجأً للفقراء ومحدودي الدخل للحصول على السكن سوى الحكومة.

٤- سياسات الإسكان في مصر بعد ثورة ٢٥ يناير

شهدت مصر في مطلع عام ٢٠١١ خروج الملايين من الشعب الغاضبة المطالبة برحيل النظام رافعة شعار "عيش، حرية، عدالة اجتماعية". لقد كان هذا الحدث وهذا الشعار تعبيراً عن حالة الفشل والأزمة التي تشهدها البلاد في مختلف المجالات.

وبرحيل الرئيس الأسبق محمد حسنى مبارك، تصاعدت الآمال في تبلور نظام سياسى جديد، وتبنى سياسات اجتماعية تعكس شعار الثورة وتلبي طموحات الناس، لاسيما في المجالات التي تمس حياتهم مباشرة ومن بينها الغذاء والتعليم والصحة والمسكن. ومن ثم تطلع المواطنون لسياسات إسكان جديدة أكثر فعالية وعدالة.

بيد أن المرحلة اللاحقة لم تف بتطلعات المواطنين، وبدا أن قطاع الإسكان لم يشهد جديداً مباشراً بنجاح ما.

- يتضح من الدراسة أن ٦٢,١٪ من إجمالي العينة ترى عدم مساهمة سياسات الإسكان بعد ٢٥ يناير على حل مشكلات الإسكان في مصر. مقابل نسبة ٣٧,٢٪ من العينة ترى مساهمة سياسات الإسكان في مصر في حل مشكلات الإسكان بيد أن الأمر في معظمه لم يكد يتجاوز التوجهات والنوايا الطيبة التي لم يتأت لها بعد أن تبدو ماثلة للعيان.

- أوضحت الدراسة أن ما يربو على ثلث ممن قرروا فشل سياسات الإسكان فى أعقاب ثورة يناير يرون أن الحكومة طرحت بالفعل وحدات سكنية إلا أنها لا تناسب محدودى الدخل. وذهب أكثر من ربعهم إلى أن القوانين غير فعالة، ولعل تلك السمة قد تزايدت وطأتها فى أعقاب الثورة مع حالة الفراغ الأمنى التى شهدت الكثير من انتهاكات القانون فى قطاع الإسكان.
- فى حين يرى البعض أن الحكومة رغم تصريحاتها المتكررة لم تبذل جهداً لتلافى سلبيات قطاع الإسكان فما زالت تترك العلاقة بين السكان والمالك لمحددات السوق، ولم تحل مشكلة الإيجارات القديمة وتثبيت الإيجارات منذ ١٩٥٢، ولم تحل مشكلات الإيجار الجديد.

الاستنتاجات وخاتمة الدراسة

- كشفت الدراسة عن عدد من النتائج المهمة يمكن الإشارة إليها فيما يلى:
- أن معظم العينة يقرون بأن هناك مشكلة إسكان فى مصر، على الرغم من وجود وحدات إسكانية ومشاريع إسكانية لكن أسعارها لا تناسب أغلب أفراد المجتمع المصرى.
- أن أكثر من نصف العينة يبحثون عن شقق سكنية، ويبدو هذا منطقيًا فى ضوء اتساع نطاق فئة الشباب فى المجتمع المصرى بما يجعل الطلب على السكن كبيرًا، ويفوق المعروض بكثير، لاسيما إذا اقترن الطلب بمحدودية فى القدرات الاقتصادية وكان المعروض من الإسكان الفاخر. ويمكن تفسير النسبة المرتفعة فى ضوء مسئولية الأهل الممتدة عن الأبناء بما يجعلهم يعتبرون أنفسهم باحثين عن شقق رغم كونهم مستقرين بالفعل إلا أنهم يبحثون لأبنائهم.
- بينت النتائج اتساع نطاق عدم الرضا عن المسكن بأوصاف متباينة من قبيل أنه شغل تجارى أو ردىء فضلاً عن احتمالات تعرضه للانهيأر أو

الإزالة. ويبدو هذا معبراً عن الجانب الكيفي في أزمة الإسكان في مصر والتي لا تقتصر على العجز الكمي عن تدبير المساكن لمن يطلبونها، وإنما تمتد الأزمة كفيماً إلى عدم ملاءمة المسكن وتدهور مواصفاته.

- بينت النتائج أن نحو ثلاثة أرباع العينة ترى أن الحكومة هي المسؤولة عن الإسكان في مصر، والنتيجة المرتفعة تلك تعود لمدى إحساس الشخصية المصرية بمدى اتساع نطاق دور الحكومة وانطلاقاً من الدور التاريخي للدولة في مصر على نحو ما تناول التوصيف الماركسي لنمط الإنتاج الآسيوي باعتباره التفسير الموضوعي الرائد للمركزية السياسية في مصر^(٣٢). وقد أكد كل من جمال حمدان وفيتفوجل Wittfogel المعنى نفسه في تفسير الدور الطاعي للدولة في المجتمعات الشرقية ولاسيما مصر.
- بينت النتائج أن معظم أفراد العينة يرون أن قوانين الإسكان الحالية غير عادلة ما بين أفراد المجتمع وظروفهم الاقتصادية والاجتماعية. وتأكيداً لهذه النتيجة، بدا أن الاستفادة الفعلية من سياسات الإسكان يحظى بها الأغنياء، ولا يكاد يفيد منها الفقراء.
- وقد كشفت التحليلات الإحصائية أن هناك تباينات معنوية في رأى أفراد العينة بشأن عدالة قوانين الإسكان تبعاً للمستوى الاقتصادي الاجتماعي حيث كانت نسبة الرضا عن عدالة قوانين الإسكان أوسع نطاقاً بين الفئات العليا والوسطى مقارنةً بالفقراء. وقد كانت قيمة كا^٢ ١٠,١٨٣ ودرجات الحرية ٤ ومستوى الثقة ٠,٩٦٧.
- كما بدا أن هناك فروقاً معنوية بين رضا أفراد العينة عن عدالة قوانين الإسكان تبعاً لنوع الإقامة (وما إذا كانت تملياً أو إيجاراً جديداً أو قديماً)، حيث كان ساكنو الإيجار الجديد والمفروش أقل ميلاً للحكم بعدالتها مقارنةً

بساكنى التمليك والإيجار الجديد. وقد كانت درجات الحرية ١٠ وقيمة كا^٢
٢٥,٢٣٢ ودرجة ثقة ٠,٩٩٩.

• لم تكشف التحليلات الإحصائية عن تبايناتٍ معنوية في رأى أفراد العينة بشأن عدالة قوانين الإسكان تبعاً لمتغير السن أو التعليم حيث كان الإقرار بكونها غير عادلة عامًا.

• وقد كشفت التحليلات الإحصائية أن هناك تباينات معنوية في رأى أفراد العينة بشأن الاستفادة من سياسات الإسكان تبعاً للمستوى الاقتصادى الاجتماعى حيث كان الرضا عن عدالة الاستفادة من سياسات الإسكان أوسع نطاقاً بين الفئات العليا والوسطى مقارنةً بالفقراء. وقد كانت قيمة كا^٢ ١١,٤٩٥ ودرجات الحرية ٤ ومستوى الثقة ٠,٩٦٨.

• لم تكشف النتائج عن وجود فروق معنوية بين رضا أفراد العينة عن عدالة الاستفادة من سياسات الإسكان تبعاً لنوع الإقامة (وما إذا كانت تمليكيًا أو إيجارًا جديدًا أو قديمًا). والمعنى أن الإقرار باستفادة الأغنياء ومتوسطى الحال منها على حساب الفقراء كان عامًا.

• لم تكشف التحليلات الإحصائية عن تباينات معنوية في رأى أفراد العينة بشأن عدالة الاستفادة من سياسة الإسكان تبعاً لمتغير السن حيث كان الإقرار بكونها لصالح الفئات الوسيطة والعليا عامًا.

• وقد كشفت التحليلات الإحصائية أن هناك تباينات معنوية في رأى أفراد العينة بشأن الاستفادة من سياسات الإسكان تبعاً لمستوى التعليم حيث كان الرضا عن عدالة الاستفادة من سياسات الإسكان أوسع نطاقاً بين الفئات الأقل تعليمًا مقارنةً بالأعلى تعليمًا. وقد كانت قيمة كا^٢ ١٩,٠١٢ ودرجات الحرية ٨ ومستوى الثقة ٠,٩٦٢.

- وقد كشفت التحليلات الإحصائية أن هناك تباينات معنوية فى رأى أفراد العينة بشأن مساهمة القطاع الخاص فى حل مشكلات الإسكان فى مصر تبعاً للمستوى الاقتصادى الاجتماعى حيث كانت نسبة من قرروا أن هذا القطاع يسهم بالفعل فى حل مشكلات الإسكان أوسع نطاقاً بين الفئات العليا والوسطى مقارنةً بالفقراء. وقد كانت قيمة كا² ١٥,٣٣٥ ودرجات الحرية ٤ ومستوى الثقة ٠,٩٩٧.
- لم توضح النتائج الإحصائية أن هناك فروقاً معنوية بين رضا أفراد العينة عن مساهمة القطاع الخاص فى حل مشكلات الإسكان تبعاً لمتغير نوع الإقامة (وما إذا كانت تملكاً أو إيجاراً جديداً أو قديماً)، حيث كان الإقرار بمحدودية دوره فى هذا الصدد كونه يستهدف الربح إقراراً عاماً.
- لم توضح النتائج الإحصائية أن هناك فروقاً معنوية بين رضا أفراد العينة عن مساهمة القطاع الخاص فى حل مشكلات الإسكان تبعاً لمتغير السن، حيث كان الإقرار بمحدودية دوره فى هذا الصدد كونه يستهدف الربح إقراراً عاماً، فلم يكن الشباب أقل رضا عنها مقارنةً بكبار السن.
- بينت النتائج أن ما يربو من ثلث العينة قرروا فشل سياسات الإسكان فى أعقاب ثورة يناير على الرغم من طرح الحكومة وحدات سكنية إلا أنها لا تتناسب محدودى الدخل.
- بينت النتائج أنه لم تبد ثمة تباينات معنوية بين أفراد العينة تبعاً للمستوى الاقتصادى والاجتماعى بصدد الرضا عن سياسات الإسكان فى أعقاب ثورة ٢٥ يناير ٢٠٠١. فقد كان الحكم بفشل هذه السياسات تماماً أو جزئياً متجاوزاً لأى تأثيرات محتملة للفوارق فى المستوى الاجتماعى.
- لم توضح النتائج الإحصائية أن هناك فروقاً معنوية بين رضا أفراد العينة عن سياسات الإسكان عقب ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ تبعاً لمتغير نوع الإقامة

(وما إذا كانت تمليًا أو إيجازًا جديدًا أو قديمًا)، حيث كان الإقرار بمحدودية دوره في هذا الصدد كونه يستهدف الربح إقرارًا عامًا.

- لم توضح النتائج الإحصائية أن هناك فروقًا معنوية بين رضا أفراد العينة عن سياسات الإسكان عقب ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ تبعًا لمتغيرى السن والتعليم، حيث كان الإقرار بمحدودية دوره عامًا ومتجاوزًا لأى تأثيرات تتعلق بالفوارق العمرية أو مستوى التعليم.

بدا مما سبق أن هناك اهتمامًا من قبل الدولة بالإسكان ووضع برنامج إسكان طموح لحل مشكلة الإسكان وتوفير المسكن، ورغم ذلك ما زالت المشكلة قائمة ولم تحل نتيجة الفارق بين التخطيط والتنفيذ، وعدم تقويم تلك البرامج، وعملية إنتاج وصنع السياسات وتنفيذها تتم بعيدًا عن المواطنين المستفيدين من تلك السياسات، حيث غياب المشاركة الشعبية الجماهيرية التى ترتبط بالتخطيط للإسكان وتمويله وتنفيذه وإدارته، وهى مشاركة ذات منافع اجتماعية واقتصادية، فهى تقلل من التكلفة وتشجع العمل الجماعى والتعاونى، فإن عدم إتاحة هذه المشاركة يأتى بعكس ذلك. وتعد الدراسة الراهنة من الدراسات التى تسعى نحو استكشاف انعكاس سياسات الإسكان على المجتمع المصرى. ومدى توافر العدالة الاجتماعية فى السياسات الإسكانية التى اتضحت بجلاء على أرض الواقع المصرى من خلال قوانين الإسكان، والوحدات السكنية، كما تكشف إلى حد ما مدى رضا المواطنين (المجتمع المصرى) عن واقعهم السكنى، فأغفال الأبعاد غير الاقتصادية أعاق تحقيق الأهداف التى قصد تحقيقها، وضرورة دمج الخطة الإسكانية بالخطط التنموية العامة لا مجرد الاكتفاء باعتمادات أو مشروعات، على اعتبار أن سياسات الإسكان ونمط توزيع الدخل مؤثران فى المشكلة الإسكانية .

المراجع والهوامش

- ١- أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتسيير الإسكان بالعالم العربي، دراسة تحليلية للتجربة المصرية، ٢٠١٥/١/١٥، في :
http://www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman_Afify/12th%20-%20Paper.pdf
- ٢- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، مبارك والعمران (إنجازات الحاضر والمستقبل)، وزارة الإسكان، القاهرة، ١٩٩٩.
- ٣- Cedric Pugh; Housing policy development in developing countries: The World Bank and internationalization, 1972-1993, *Cities*, Vol. 11, No. 3, (June 1994), pp. 159-158.
- ٤- لمزيد حول هذا المعنى انظر: يحيى شوكت، سياسة الإسكان في مصر بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية: وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية ، ط١، ٢٠١٤ ، ص ٦ وما بعدها.
- ٥- هشام محمود عارف، تنمية التجمعات السكنية في مصر: إطار عمل حول السياسات والأداء للجوانب التنظيمية والاقتصادية، رسالة دكتوراه، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٩٥.
- ٦- Michael Howlett and Ben Cashore; Conceptualizing Public Policy, In: Isabelle Engeli& Christine Rothmayr Allison (Eds); *Comparative Policy Studies: Conceptual and Methodological Challenges*, New York, PALGRAVE MACMILLAN, 1st Ed, 2014, pp. 19-20.
- ٧- جيمس اندرسون، صنع السياسة العامة، ترجمة عامر الكبيسي، عمان، دار المسيرة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٢، ص ١٥.
- أحمد دسوقي محمد إسماعيل، أصول تحليل السياسة العامة، القاهرة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، مركز دراسات وإستشارات الإدارة العامة، ٢٠٠٩ ص ٣٦-٣٧. ولمزيد حول مفهوم السياسة العامة انظر:
Howlett and Ben Cashore; *Conceptualizing Public Policy*, Op. Cit., pp.19-20.
- ٨- Oede, managing urban change, Vol. 1, Policies and Finance (1983), PP. 23.37.
- انظر أيضا: هشام محمود عارف، مرجع سابق، ١٩٩٥، ص ١٤.
- ٩- نهى فهمي، الإسكان منخفض التكاليف لماذا؟ لمن؟ وإلى أين؟ المؤتمر الدولي للإسكان القاهرة ، مركز بحوث البناء ، ١٩٩٢.

- ١٠- نجوى إبراهيم محمود، السياسة العامة والتغير السياسى فى مصر، دراسة حالة سياسة الإسكان ١٩٧٤-١٩٨٦، رسالة دكتوراه، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ١٩٨٦.
- ١١- منال محمد متولى، السياسة العامة للإسكان فى مصر الأبعاد والآثار وآليات التفعيل، فى: كمال المنوفى (محرر) السياسة العامة للإسكان فى مصر القاهرة، جامعة القاهرة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، منتدى السياسة العامة، عدد ٢٥، ٢٠٠٥.
- ١٢- إيمان عمر محمد عسكر، تحديات قانون التمويل العقارى وحل مشكلات الإسكان دراسة حالة محدودى الدخل، القاهرة، رسالة ماجستير غير منشورة، ٢٠٠٥.
- ١٣- نجوى إبراهيم محمود، صنع القرار والدور التتموى للمدن الجديدة، مصر: ورقة عمل مقدمة لمؤتمر صنع القرار فى مجال التتمية فى مصر، شركاء التتمية للاستشارات والتدريب، أبريل ٢٠٠٧.
- ١٤- رضوى عبد الواحد عبد الحليم سويف، نموذج إحصائى مقترح للتنبؤ بحجم الدعم اللازم لتمويل الإسكان لمحدودى الدخل فى عدد من المجتمعات العمرانية، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الإحصاء والرياضة والتأمين، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٧.
- ١٥- محمد عمر على إسماعيل، صنع السياسات العامة فى مصر، سياسات الإسكان كحالة، دراسة ١٩٩١-٢٠١٣، القاهرة، رسالة ماجستير، قسم العلوم السياسية، كلية التجارة، جامعة أسيوط ٢٠١٥.
- ١٦- منى السيد حافظ عبد الرحمن، أزمة الإسكان كمشكلة اجتماعية عواملها وآثارها: دراسة ميدانية على مدينة القاهرة، رسالة ماجستير، قسم علم الاجتماع، كلية الآداب، جامعة عين شمس، ١٩٨٤.
- ١٧- عالية محمد عبد المنعم المهدي، مشكلة الإسكان فى مصر، القاهرة، رسالة ماجستير، قسم الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ١٩٨٠.
- ١٨- دينا نصار، قضية الإسكان فى مصر
www.pidegypt.org/download/form_papers/160pdf
- ١٩- برنامج الأمم المتحدة الإنمائى ومعهد التخطيط القومى، تقرير التتمية البشرية لمصر ٢٠٠٤، اللامركزية من أجل الحكم الرشيد، القاهرة، معهد التخطيط القومى، ص ١٠١.
- ٢٠- نعمات محمد نظمي، رؤية تقييمية لمشروع ابني بيتك، مؤتمر الأرض والسكن فى مصر، القاهرة ٢٠-٢١ أبريل ٢٠١٠.
- ٢١- المرجع السابق، ص ١٩٢.
- ٢٢- موقع تضامن، الحق فى المسكن فى الدستور المصرى، نظر فى ٢٦/٨/٢٠١٥ فى:

<http://www.tadamun.info/2013/10/10/the-right-to-adequate-housing-in-the-egyptian-constitution/#.Vd4yen3SeKk>

٢٣- دستور جمهورية مصر العربية ٢٠١٤، المادة ٧٨.

٢٤- <http://www.almasryalyoum.com/news/details/543183>. 13/10/2014.

٢٥- نزيه نصيف الأيوبي، الدولة المركزية فى مصر، بيروت، مركز دراسات الوحدة العربية، ط١، ١٩٨٩، ص ١٦ وأيضاً:

Philip J.Kain; Marx and Modern Political Theory ; From Hobbes to Contemporary Feminism, Maryland, Rowman & Little Field Publishers Inc., 1993, p. 247.

٢٦- جمال حمدان ، شخصية مصر: دراسة فى عبقرية المكان، القاهرة، كتاب الهلال، سلسلة كتب شهرية عدد ٥٠٩، مايو ١٩٩٣، ص ص ٦٠- ٦٣ وأيضاً:

Karl A Wittfogel.; Oriental Despotism : A Comparative Study of Total Power (New Haven ,Yale University Press, 1957) pp 372 - 390.

٢٧- نصر محمد عارف، التنمية من منظور متجدد : التحيز، القاهرة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ٢٠٠٧ ص ٢٥.

٢٨- مالكوم جيلز؛ مايكل رومر، تعريب، طه عبد الله منصور، عيد العظيم محمد مصطفى، اقتصاديات التنمية، الرياض، دار المريخ للنشر ٢٠٠٩، ص ٢٩٥.

٢٩- المرجع السابق، ص ٥٧.

انظر أيضاً: السيد الحسينى، دراسة تاريخية بنائية، دار قطرى للنشر، ١٩٨٦، ص ٩٤.

٣٠- انتونى جينز، مقدمة نقدية فى علم الاجتماع، ترجمة احمد زايد، القاهرة، مطبوعات مركز البحوث والدراسات الاجتماعية، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٦، ص ص ٩٦- ١٠٢.

أحمد زايد، الدولة فى العالم الثالث: الرؤية السوسولوجية، القاهرة، دار الثقافة للنشر، ١٩٨٥، ص ٤٨.

٣١- عبد الباسط محمد عبد المعطى، فى التنمية البديلة، دراسات وقضايا، الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٠، ٤٦٠.

٣٢- روز اليوسف اليومية، يوم ١٧ / ٩ / ٢٠١٠.

٣٣- نزيه نصيف الأيوبي، مرجع سابق .

Abstract

SOCIAL DIMENSIONS OF HOUSING POLICY IN EGYPT:
SOCIOLOGICAL STUDY

Naglaa Almoselhy

This paper deals with housing as a human right and as an important social policy in Egypt. Although it's a very important public policy, there are few sociological studies about it. After January 25, 2011 revolution, Politicians paid more attention to housing and adopted a number of projects to meet the increasing need. Despite efforts, there is still a housing problem.

In this study, we will examine how successful housing policies are and, therefore, the extent of people satisfaction with those policies in terms of effectiveness and fairness.

The field study was applied on a sample of 475 residents in Cairo governorate. Representing the original society, specially the types of housing conditions in Egyptian society.

The study revealed a number of important results can be referred to as follows:

- Despite the housing supply, there is a housing problem in Egypt as a result of over demand.
- Most of the residents emphasize that the housing policies in Egypt are inefficient.
- Many residents think that the housing policy is not satisfying for them.
- Most of the residents think the housing policy is unfair.