جمهورية مصر العربية

معهد التخطيط القومي

سيمنار الثلاثاء

للعام الأكاديمي 2027/2026

تحت مظلة "تحسين جودة حياة المصريين"

الحلقة الأولى

دور السياسة العمرانية والإسكان الاجتماعي في توفير السكن اللائق وميسور التكلفة

المتحدثة

السيدة الأستاذة / مي عبد الحميد

الرئيس التنفيذي لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري

الثلاثاء 27 أكتوبر 2026

مجموعة عمل السيمنار
المستشار العلمي
أ.د. إبراهيم العيسوي
الأستاذ بمركز السياسات الاقتصادية الكلية
المنسق العلمي
أ.د. علاء زهران
الأستاذ بمركز السياسات الاقتصادية الكلية
المنسق العلمي المشارك
د. أمل زكريا
مدير مركز التنمية الإقليمية
فريق الدعم المساند
أ. سماح غلاب المدرس المساعد بمركز التخطيط الاجتماعي والثقافي
أ. صفاء محفوظ رئيس الإدارة المركزية لنظم المعلومات والتحول الرقمي
أ. أمل سرور مدير عام الاتفاقيات والمؤتمرات والمهمات العلمية

مقدمة

عقد معهد التخطيط القومي الحلقة الأولى من سيمنار الثلاثاء للعام الأكاديمي 2027/2026 والذي يأتي هذا العام تحت مظلة **"تحسين جودة حياة المصريين"**، وقد تناولت الحلقة موضوع **" دور السياسة العمرانية والإسكان الاجتماعي في توفير السكن اللائق وميسور التكلفة"**، بمشاركة **السيدة الأستاذة / مي عبد الحميد، كمتحدث رئيسي**.

استهلّ **الأستاذ الدكتور/ علاء زهران** الحلقة بالترحيب بالحضور، وذلك بمناسبة انطلاق أولى حلقات سيمنار الثلاثاء للموسم الحالي، الذي يأتي هذا العام تحت مظلة «تحسين جودة حياة المصريين»، وتتناول حلقته الافتتاحية موضوع «دور السياسة العمرانية والإسكان الاجتماعي في توفير السكن اللائق وميسور التكلفة». وأوضح أن تحسين جودة الحياة لا يرتبط بالضرورة بزيادة الدخول أو تخصيص موارد مالية إضافية، بل يمكن تحقيقه أيضًا من خلال تبسيط الإجراءات، وتطوير الخدمات الحكومية، وتحسين بيئة العمل وتوفير أجواء مناسبة وآمنة للعاملين. كما أكد على أهمية العمل على الحد من التعقيدات الإدارية، وتيسير حصول المواطنين على الخدمات الحكومية المختلفة من خلال التوسع في تقديم الخدمات الحكومية الرقمية.

وأشار إلى أن موضوعات سيمنار الثلاثاء، رغم تنوعها، تندرج ضمن إطار متكامل؛ حيث تناول الموسم السابق عددًا من المشروعات القومية والاتفاقيات التجارية الداعمة لنمو الاقتصاد القومي، بينما يركز الموسم الحالي على القضايا المرتبطة بتحسين جودة حياة المواطنين، ومن بينها الإسكان الاجتماعي والسكن اللائق لأهالي الريف. واستعرض بعض الموضوعات التي سبق تناولها، مثل مشروعات توشكى وتنمية الساحل الشمالي الغربي والمخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية 2052 ومشروع المثلث الذهبي، فضلًا عن مواكبة وتفاعل السيمنار مع القضايا الآنية والمستجدة، حيث اختتم العام الماضي بحلقة تناولت التوترات الجيوسياسية وتأثيراتها على مصر من منظور الأمن القومي الشامل، وما زالت تداعيات تلك التوترات مستمرة حتى وقتنا الحالي.

تهدف الحلقة إلى مناقشة مجموعة من القضايا المحورية، من بينها تلك المتعلقة بجهود الدولة في مجال توفير الإسكان الاجتماعي للفئات محدودة الدخل، ودور القطاع الخاص في تنفيذ الإسكان الاقتصادي منخفض التكاليف، وأسباب التراجع في معدل بناء وحدات الإسكان الاقتصادي خلال الفترة 2022/2021- 2024/2023 (طبقًا لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، نشرة الإسكان في مصر عام 2025/2024)، كذلك وعلى الرغم من الجهود الكبيرة التي بُذلت من قبل الدولة للحد من مشكلة العشوائيات في السنوات العشر الماضية، بالتركيز على المناطق غير الآمنة وغير المخططة، إلا أنها لم تزل تفرض نفسها في العديد من المدن المصرية، مع افتقار نسبة غير قليلة من المصريين - الفقراء والقريبون من خط الفقر - إلى السكن اللائق والمتضمن للمياه الصالحة للشرب وخدمات الصرف الصحي الآمن من جهة، والميسور التكلفة من جهة أخرى، بالإضافة إلى إلقاء الضوء على دور صندوق الإسكان الاجتماعي في توفير مجتمع عمراني متكامل، ودعم وتمكين الفئات الهشة، وأخيرًا توجهات السياسة العمرانية لتعزيز العدالة في الوصول للسكن اللائق، ورفع مستوى جودة حياة المواطنين.

من جانبها، استهلّت **الأستاذة/ مي عبد الحميد** كلمتها، بالإشارة إلى أن إدارة ملف الإسكان لا يقتصر على الجوانب الهندسية أو الفنية، بل يعتمد نجاحه واستدامته بصورة أساسية على توافر التمويل وتطوير حلول تمويلية تتناسب مع احتياجات المواطنين. وفي هذا الإطار، تنقسم محاور العرض إلى أربعة محاور رئيسية، وهي تطور دور الدولة في توفير السكن الملائم لمنخفضي الدخل، ودور الصندوق في بناء المجتمعات العمرانية المتكاملة ودعم الفئات الأولى بالرعاية،

ودور القطاع الخاص في تنفيذ الإسكان الاجتماعي، وانعكاس السياسة العمرانية على السكن اللائق وتحسين جودة الحياة، وذلك من خلال النقاط الرئيسية التالية:

نظرة عامة عن الإسكان في مصر

يشهد سوق الإسكان في مصر ديناميكية متسارعة مدفوعة بالنمو السكاني والطلب المستمر على الوحدات السكنية، حيث يبلغ عدد السكان نحو 110 ملايين مواطن حتى عام 2026، مع تسجيل أكثر من 880 ألف حالة زواج سنويًا، وهو ما يترتب عليه طلب سنوي يُقدَّر بنحو 500 ألف وحدة سكنية. وفي هذا السياق، يمثل الإنفاق على السكن نحو 19% سنويًا، وهو معدل منخفض مقارنة بالمعدلات العالمية، إلا أن هذا الرقم لا يعكس بصورة كاملة حجم الإنفاق الفعلي على الإسكان؛ نظرًا لوجود أعداد كبيرة من المواطنين المقيمين بنظام الإيجار القديم، والذين يدفعون قيمًا إيجارية رمزية لا تمثل نسبة مؤثرة من دخولهم، كما أن معدل نمو قطاع التشييد والبناء بلغ 2.3% مقارنة بمعدل نمو للناتج المحلي الإجمالي البالغ 5.1% خلال العام المالي 2026/2025.

وفيما يتعلق بالمناطق العشوائية، تم التأكيد على أن هذا الملف لا يدخل بصورة مباشرة ضمن اختصاص صندوق الإسكان الاجتماعي، حيث كان هناك صندوق متخصص في تطوير العشوائيات، وأصبح اسمه حاليًا صندوق التنمية الحضرية بعد الانتهاء من ملف المناطق العشوائية الخطرة. وأشارت إلى أن معالجة مشكلة العشوائيات في مصر لا تقتصر على تطوير المناطق القائمة، بل تتطلب توفير بدائل سكنية مناسبة للفئات التي لا تجد سكنًا ملائمًا، حتى لا تضطر إلى الانتقال إلى مناطق عشوائية جديدة، بما يرتبط بذلك من مشكلات اقتصادية واجتماعية وتكاليف تتحملها الدولة والمجتمع.

وعلى صعيد جهود التطوير والتأهيل العمراني، تشير البيانات إلى وجود 63 منطقة عشوائية في القاهرة، منها 36 منطقة تم تطويرها، بينما لا تزال19 منطقة قيد التطوير، ولم يبدأ العمل بعد في 8 مناطق أخرى، وهي مدرجة ضمن خطة التطوير.

أولًا: تطور دور الدولة في توفير السكن الملائم لمنخفضي الدخل

هناك مجموعة من التحديات الاقتصادية والمالية والعمرانية التي واجهت قطاع الإسكان قبل عام 2014، والإطار التشريعي الذي جرى وضعه لتوفير السكن الملائم. وآليات مخاطبة فئات الدخل المختلفة من خلال أنماط متنوعة من الدعم، وإتاحة وحدات سكنية بأسعار ومساحات مختلفة، إلى جانب توفير نظام التمليك، ونظام الإيجار للفئات التي لا تسمح قدراتها المالية بالتملك. مع أهمية توفير آليات دعم تتناسب مع طبيعة كل فئة من فئات الدخل وقدرتها على السداد، بحيث لا يزيد الدعم على القدر اللازم، ولا يقل عن المستوى الذي يُمَكِن المواطن من الحصول على وحدة سكنية مناسبة. حيث تتبنى الدولة تدخلات وآليات دعم مختلفة وفقًا لمستويات الدخل والقدرات المالية للمستفيدين.

- **التحديات الاقتصادية والمالية والعمرانية في مصر ما قبل 2014**

1. النمو السكاني المتزايد

ارتفاع عدد السكان وبالتالي ارتفاع الاحتياجات السكنية، وزيادة الضغط على المعروض من الوحدات والأراضي المتاحة للبناء. حيث يُعد النمو السكاني المتزايد في مقدمة التحديات التي واجهت قطاع الإسكان قبل عام 2014، والذي كان يدور حول 2% أو يزيد قليلًا، قبل أن يتراجع لاحقًا إلى نحو 1.5%. وفي المقابل، كان المعروض من الوحدات السكنية المخصصة

لمحدودي الدخل محدودًا، رغم ارتفاع الطلب عليها، كما أن البرامج الحكومية السابقة لم تكن تصل دائمًا إلى الفئات المستهدفة بالأعداد المطلوبة.

فقد بدأت بعض البرامج الحكومية بطموحات وأعداد كبيرة، إلا أنها كانت تتراجع تدريجيًا بسبب غياب آليات التمويل المستدام، حتى أصبحت أعداد الوحدات المنفذة محدودة للغاية. ويتيح هذا العجز في المعروض المجال لنمو المناطق العشوائية، باعتبارها بديلًا يلجأ إليه المواطنون الذين لا يجدون وحدات سكنية مناسبة.

2. ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية

ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية، إذ يُقدَّر الاحتياج السنوي بنحو 500 ألف وحدة، مما يتطلب تعزيز القدرة على توفير وحدات ملائمة وميسورة التكلفة.

3. انخفاض القوة الشرائية للحصول على مسكن ملائم

ارتفاع أسعار مواد البناء وبالتالي زيادة تكلفة تنفيذ الوحدات السكنية، بما يحد من قدرة الأسر منخفضة الدخل في الحصول على مسكن ملائم.

4. ارتفاع تكلفة التمويل العقاري وضعف مشاركة جهات التمويل

ارتفاع أسعار الفائدة ومخاطر التمويل المرتبطة بفئات منخفضي الدخل، مما يزيد من تكلفة الاقتراض ويحد من القدرة على تحمل التكلفة، وبالتالي ضعف مشاركة جهات التمويل في تمويل فئة منخفضي الدخل.

- **الإطار التشريعي لتوفير السكن الملائم**

1. **الحق في السكن الملائم**

تكفل الدولة للمواطنين الحق في السكن الملائم والآمن والصحي بما يحفظ الكرامة الإنسانية والعدالة الاجتماعية، وتلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعى الخصوصية البيئية وفقًا للمادة 78 من الدستور المصري 2014.

2. إنشاء صندوق الإسكان الاجتماعي

صدر قانون الإسكان الاجتماعي رقم 33 لسنة 2014، والذي نص على إنشاء صندوق الإسكان الاجتماعي، لتمويل وإدارة وتنفيذ وحدات الإسكان الاجتماعي والخدمات اللازمة لها وضمان وصول الدعم إلى مستحقيه.

ويمثل إنشاء الصندوق نقلة مهمة في قطاع الإسكان، إذ أصبحت هناك جهة مؤسسية مختصة بتوفير التمويل المستدام لبرنامج ينفذ وحدات سكنية سنويًا وفقًا لحجم الطلب الفعلي، بدلًا من تنفيذ مشروعات كبيرة لمجرد اعتبارها مشروعات قومية أو بهدف تشغيل العمالة، دون التأكد من وجود احتياج حقيقي إليها. وأوضحت أن الصندوق لا ينفذ وحدات سكنية إلا في ضوء وجود طلب عليها.

3. دمج صندوق الإسكان الاجتماعي وصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري

صدر القرار الجمهوري رقم 93 لسنة 2018، والذي نص على دمج صندوق الإسكان الاجتماعي وصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري تحت مسمى "صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري"، ليصبح جهة عامة خدمية ذات شخصية اعتبارية.

- **صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري والمبادرة الرئاسية "سكن كل المصريين"**

يضم مجلس إدارة الصندوق ممثلين عن ست وزارات، إلى جانب عدد من الخبراء ونائب محافظ البنك المركزي ورئيس الهيئة العامة للرقابة المالية، مشيرةً إلى أن اتساع تشكيل المجلس جاء لضمان التنسيق بين الجهات المعنية، نظرًا لتعدد الجوانب المرتبطة بملف الإسكان، ومنها التسجيل العقاري، والقطاع المصرفي، وتحديد أسعار الفائدة، وتوفير دعم الفائدة، وإتاحة الأراضي في المدن الجديدة والمحافظات. ويتعاون الصندوق مع عدد من الجهات الدولية للحصول على الخبرات الفنية اللازمة لتصميم البرنامج ومراجعته، والتأكد من وصول الدعم إلى الفئات المستحقة. ويترأس مجلس إدارة الصندوق وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

ويعمل صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري تحت مظلة وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ويختص بتمويل وإدارة وتنفيذ وحدات الإسكان الاجتماعي والخدمات والأنشطة التجارية المرتبطة بتلك الوحدات، وكذا يضطلع بمسئولية تنفيذ سياسات وبرامج الإسكان الاجتماعي "سكن كل المصريين"، بما يساهم في توفير السكن الملائم وتلبية احتياجات المواطنين السكنية.

يعد مشروع "سكن كل المصريين" من أبرز المبادرات الرئاسية التي أطلقتها الدولة المصرية، وتهدف المبادرة إلى بناء مليون وحدة سكنية في جميع محافظات الجمهورية لمنخفضي ومتوسطي الدخل بأسعار تتناسب مع قدراتهم المالية وبآليات تمويل ميسرة، وقد وجّه السيد رئيس الجمهورية بزيادة المستهدف من وحدات المبادرة ليصل إلى نحو 2 مليون وحدة سكنية.

- **إعداد دراسة الطلب على الإسكان لفهم احتياجات المواطنين**

واجه برنامج الإسكان الاجتماعي في بدايته قدرًا كبيرًا من التشكيك لدى المواطنين، نتيجة التجارب السابقة التي ارتبطت بتنفيذ وحدات سكنية في المدن الجديدة دون توفير الخدمات ووسائل المواصلات اللازمة، فضلًا عن عدم ملاءمة مستوى التشطيب في بعض المشروعات. كما كان المواطنون يتخوفون من صعوبة التعامل مع الجهات الحكومية، واحتمالات الاعتماد على الوساطة أو وجود ممارسات فساد في إجراءات التقديم.

لذا حرص الصندوق منذ تأسيسه، على وضع إطار واضح للعمل يقوم على دراسة الطلب الفعلي، وميكنة دورة العمل، وتيسير الإجراءات، بحيث لا يحتاج المواطن إلى مقابلة المسؤولين أو التوجه إلى مقر الصندوق لإنهاء معاملاته، وأصبح التقديم يتم إلكترونيًا.

وقد شهدت السنوات الأربع أو الخمس الأولى ضغوطًا كبيرة لتوفير الوحدات، في ظل وجود عجز سكني ورغبة في معالجة مشكلة العشوائيات. وكان الصندوق يطرح الإعلانات، ويحدد حجم الطلب، ثم يبدأ تنفيذ الوحدات وفقًا للأعداد المطلوبة، مع مراعاة توافر الأراضي اللازمة. وعليه أعد الصندوق بالتعاون مع الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء والبنك الدولي، دراسة شاملة لتقييم الطلب الفعلي على الإسكان في مصر لنظامي التمليك والإيجار بعد 5 سنوات من بداية البرنامج، وذلك في عام 2019، بهدف تحديث سياسات الإسكان لضمان تلبية احتياجات المواطنين الفعلية وتوجيه الدعم لمستحقيه. **وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج منها:**

1- توزيع نسب الحيازة

- 76.1% من السكان يملكون وحدات سكنية.

- 7.1% يستأجرون بنظام الإيجار القديم.
- 6.1% يستأجرون بنظام الإيجار الجديد.

2. توزيع دو افع اختيار السكن

- 66.8% يختارون بناءً على القرب من الأقارب.
- 13.5% يعتمدون على سعر الوحدة.

3. تفضيلات خيارات السداد بالنسبة للتمليك

- 65.4% نسبة التفضيل لنظام السداد النقدي.
- 23.8% نسبة التفضيل لنظام التقسيط.
- 10.9% نسبة التفضيل لنظام التمويل العقاري.

4- نسبة الإنفاق على السكن

- 13.6% من صافي الدخل بالنسبة (التمليك).
- 22.5% من صافي الدخل بالنسبة (الإيجار).

5. تفضيلات السكن للراغبين في الانتقال

- 90.2% نسبة التفضيل لوحدات التمليك.
- 8.8% نسبة التفضيل لوحدات الإيجار.

6. الوعي ببرامج الإسكان الحكومية

- 71% من العينة لديها وعى وفكرة عن البرامج.
- 35% من العينة متقدمون في تلك البرامج.
- 34% من العينة مدرجون في تلك البرامج.

- **توفير الإسكان الاجتماعي من خلال برامج التمليك والإيجار**

1- محور التمليك منخفضي الدخل

يهدف البرنامج إلى توفير وحدات سكنية مدعومة من خلال آليات تمويل ودعم تراعي قدرة منخفضي الدخل على السداد **وتضمن وصول الدعم لمستحقيه، بما يعزز مبادئ العدالة الاجتماعية ويسهم في تحسين مستوى المعيشة.**

بدأ البرنامج عام 2014، وبلغ عدد المتقدمين له 2.4 مليون متقدم، من خلال 21 إعلانًا للتمليك وإعلان واحد للإيجار. كما أوضحت أن متوسط سعر الوحدة السكنية بلغ 344 ألف جنيه بعد أن بدأ البرنامج بسعر 135 ألف جنيه، بينما وصل سعر الوحدة في آخر إعلان إلى نحو 900 ألف جنيه، نتيجة التغيرات الاقتصادية وارتفاع معدل التضخم. حيث أن الزيادة في أسعار الوحدات صاحبتها زيادة في قيمة الدعم المقدم للمستفيدين، بهدف الحفاظ على استهداف الفئات نفسها وعدم إخراج محدودي الدخل من نطاق الاستفادة.

يعتمد البرنامج بصورة أساسية على الوحدات التي تبلغ مساحتها 90 مترًا، والتي تمثل نحو 98% من الطلب، رغم أن الإعلانات تتضمن أيضًا وحدات بمساحة 75 مترًا. ويرجع ذلك إلى تفضيل المواطنين في مصر الانتقال إلى وحدات سكنية

بمساحات مناسبة لأسرهم، وعدم تقبلهم بسهولة فكرة الانتقال من وحدة أصغر إلى أخرى أكبر، وهو ما يجعل تغيير ثقافة التملك وأنماط السكن أمرًا صعبًا.

حاول الصندوق العمل على نشر ثقافة التدرج في المساحات، بحيث يبدأ المواطن بوحدة صغيرة مكونة من غرفة واحدة، ثم ينتقل إلى وحدة أكبر مع تحسن ظروفه، إلا أن هذه الفكرة لم تلق قبولًا واسعًا، سواء وفقًا للتجربة العملية أو نتائج استطلاعات الرأي. ولذلك يطرح الصندوق وحدات بمساحة 75 مترًا تتكون من غرفتين وصالة، وأخرى بمساحة 90 مترًا تتكون من ثلاث غرف وصالة.

تُعد مساحة الوحدات التي يقدمها البرنامج كبيرة مقارنة بالمساحات المعتادة في برامج الإسكان الاجتماعي عالميًا، حيث لا تتجاوز المساحة المعتادة في كثير من الدول نحو 60 مترًا، وتتكون الوحدة غالبًا من غرفتين وصالة. وأوضحت أن توفير وحدات بمساحة 90 مترًا يرفع تكلفة البناء والدعم، لكنه يلبي احتياجات الأسرة المصرية، ويسمح لها بالإقامة في الوحدة مع نمو عدد أفرادها، وتوفير غرف منفصلة للأبناء والبنات.

وقد جاء هذا التوجه استجابة لرغبة الدولة في توفير وحدات تتكون من ثلاث غرف، في ضوء الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للبرنامج، مع ضرورة تخصيص الموارد المالية المناسبة لتنفيذه.

وفيما يتعلق بدعم أسعار الفائدة واستدامة التمويل، فإن أسعار الفائدة التي يتحملها المستفيدون من البرنامج تقل كثيرًا عن أسعار الفائدة السائدة في السوق، حيث يبلغ سعر الفائدة على التمويل العقاري في السوق نحو 24%، بينما يعمل الصندوق في إعلاناته الحالية بسعر فائدة يبلغ 8% وتصل مدة التمويل العقاري إلى 20 عام.

وأشارت إلى أن مبادرة البنك المركزي، التي بلغت قيمتها عشرين مليار جنيه، كانت توفر التمويل بسعر فائدة 7%، وقد استُنفدت بالكامل. ومنذ عام 2019 أصبحت وزارة المالية تتحمل فرق سعر الفائدة، وتقوم بسداده للبنوك المشاركة في تمويل المستفيدين بصورة شهرية. وبذلك يحصل البنك على سعر الفائدة الذي يطلبه، بينما يتحمل المواطن السعر المدعوم المحدد في البرنامج.

ويمثل دعم سعر الفائدة عبئًا ماليًا كبيرًا على الموازنة العامة، لاسيما في ظل الفجوة بين سعر الفائدة المدعوم وسعر الفائدة السائد في السوق. وأعربت عن أملها في تحسن البيئة الاقتصادية الكلية وانخفاض أسعار الفائدة، بما يسمح بتقليل الاعتماد على دعم الفائدة طويل الأجل، وزيادة الاعتماد على الدعم النقدي المقدم للمستفيد عند شراء الوحدة.

ويسعى الصندوق إلى توفير موارد مالية مستدامة تمكنه من تمويل البرنامج وتقديم الدعم اللازم، سواء لدعم سعر الفائدة أو مقدم الوحدة، دون الاعتماد بصورة كاملة على مخصصات وزارة المالية السنوية. ويحتاج الصندوق حاليًا إلى الحصول على مو افقة وزارة المالية قبل طرح كل إعلان جديد، نظرًا لالتزامها بتحمل فرق سعر الفائدة بين السعر الذي يسدده المواطن والسعر الذي تطلبه البنوك.

وترتكز الاستراتيجية العمرانية لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري على توجيه الاستثمارات السكنية وفقًا للطلب الفعلي والاحتياجات السكانية، مع تحقيق الشمول الجغرافي والتوازن في توزيع المشروعات، حيث تمتد لتشمل مختلف المحافظات والمدن الجديدة. ويرتبط حجم التنفيذ في كل منطقة بالطلب الفعلي، والقدرات الاقتصادية للمواطنين، ومدى توافر الأراضي المناسبة.

ينفذ الصندوق وحدات في محافظات الصعيد والمدن الجديدة، ومنها أسوان الجديدة وأسيوط الجديدة، إلا أن الإقبال على الوحدات في بعض مدن الصعيد كان محدودًا في بداية البرنامج، لكنه شهد تحسنًا ملحوظًا خلال السنوات الأخيرة.

ويرجع ذلك إلى تغير اتجاهات المواطنين وزيادة تقبلهم لفكرة الإقامة في وحدات سكنية داخل عمارات بالمدن الجديدة، بدلًا من البقاء بالقرب من الأسرة أو البناء فوق منزل العائلة.

وبلغت حاليًا نسبة الوحدات المنفذة في وسط الصعيد وشماله نحو 5% أو 6%، بعد أن كانت النسبة في بداية البرنامج أقل من 0.5% أو 1%، بينما كانت نسبة الصعيد من إجمالي الوحدات المنفذة تدور في حدود 10% في مراحل سابقة. وقد دفعت زيادة الطلب الصندوق إلى التوسع في بعض المناطق العمرانية، ومنها غرب أسيوط ومدينة ناصر وغيرها من المناطق التي شهدت إقبالًا متزايدًا.

ولا يُحَدَد الدعم وفقًا للإقليم أو المحافظة، وإنما وفقًا لمستوى الدخل، وهو ما يجعل الفئات الأقل دخلًا في المناطق المختلفة تحصل على نسبة دعم أكبر. فعلى سبيل المثال فإن الوحدة التي تبلغ تكلفتها 900 ألف جنيه يمكن أن يحصل المستفيد على دعم نقدي يبلغ 180 ألف جنيه، بما يخفض المبلغ الذي يتحمله إلى 720 ألف جنيه كما سبقت الإشارة. والمواطن الذي يحصل على دخل أقل يستفيد من نسبة دعم أكبر، وأن آلية الاستهداف تعتمد على الدخل وليس على الموقع الجغرافي، وتواجه محافظة الإسكندرية على سبيل المثال، محدودية في الأراضي المتاحة، وضيق الظهير الصحراوي، ولذلك يتركز التنفيذ في مناطق مثل برج العرب، حيث تبلغ نسبة الوحدات المنفذة نحو 3% تقريبًا. كما أن نسبة التنفيذ في إقليم القناة تبلغ نحو 5.5%، بينما تبلغ في إقليم الدلتا نحو 16%.

تُنفذ غالبية وحدات البرنامج في المدن الجديدة، بما يتوافق مع خطة التنمية العمرانية للدولة، نظرًا لما توفره هذه المدن من فرص اقتصادية وفرص لتحسين الدخول. ولم يعد الريف يوفر بالقدر نفسه فرصًا اقتصادية كافية، في حين تتركز فرص العمل والأنشطة الاقتصادية بدرجة أكبر في الحضر، وهو ما يجعل التوسع العمراني أحد المداخل المهمة لتحسين جودة الحياة. ولا يقتصر ذلك على توفير الوحدات السكنية فقط إنما يمتد لتوفير الخدمات المتكاملة مثل: المحلات التجارية والمراكز الطبية والمدارس والنوادي ودور العبادة، وذلك في إطار مجتمعات عمرانية متكاملة تتوافر فيها فرص العمل والخدمات الأساسية.

وفيما يتعلق بأهمية التخطيط للمدن الجديدة على نحو يضمن ألا تكون مجرد أماكن للإقامة، وإنما مدنًا تتوافر فيها الأنشطة الاقتصادية والخدمية التي تتيح للسكان العمل والعيش داخلها. فإن اختيار مواقع الإسكان يخضع لمجموعة من الاعتبارات، من بينها توافر وسائل المواصلات، وعدم الابتعاد بصورة كبيرة عن المدن القائمة، ووجود فرص عمل ومراكز خدمية قريبة. ويقوم الصندوق بمراجعة مواقع الأراضي قبل طرحها، ويستعين بالمتخصصين في التخطيط لقياس المسافة والزمن اللازم للوصول إلى أقرب مركز عمل باستخدام نظم تحديد المواقع، بحيث لا يزيد متوسط زمن الانتقال عن نحو 40 إلى 45 دقيقة في الحالات التي يجري تقييمها.

وقد أسهمت شبكة الطرق والمواصلات التي جرى تطويرها في تحسين الاتصال بين المدن الجديدة والمدن القائمة، إلا أن الهدف الأساسي يتمثل في توفير فرص اقتصادية داخل المدن الجديدة، بما يتيح للسكان العمل والإقامة في المكان نفسه، ويحد من الحاجة إلى التنقل اليومي لمسافات طويلة.

إن بعض المدن الجديدة التي أُنشئت في مراحل سابقة لم تشهد إقبالًا على السكن فيها، رغم طرح وحداتها في إعلانات متتالية، بسبب غياب فرص العمل والخدمات. والمثال على ذلك مدينة الفيوم الجديدة، التي لم يكن المواطنون يقبلون على وحداتها في بداية طرحها، نتيجة محدودية الأنشطة والفرص المتاحة بها. أما التوجه الحالي، فيقوم على تضمين المناطق الصناعية والخدمات والأنشطة الاقتصادية ضمن المخطط العمراني للمدينة.

تتولى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، التي أُنشئت عام 1979، مسؤولية تنمية المدن الجديدة، وتعمل على توفير المساجد والكنائس ومناطق الترفيه والمناطق الصناعية والخدمات الصحية والتعليمية والمدارس والجامعات، وفقًا لاحتياجات كل مدينة. وتنفذ هذه الخدمات ثم تُسلم إلى الوزارات والجهات المعنية لتشغيلها، وإن كثيرًا منها يُعد خدمات غير مباعة لا تحقق إيرادات مباشرة، لكنها تسهم في تنمية المدينة وجذب السكان إليها.

ولا يقوم الصندوق بتسليم الوحدات السكنية للمستفيدين إلا بعد التأكد من جاهزية المدينة وتوافر الخدمات ووسائل المواصلات التي تصل إلى مواقع الإسكان. وتسهم مجالس أمناء المدن الجديدة في دعم وسائل المواصلات خلال المراحل الأولى، إلى أن يرتفع عدد السكان ويصبح تشغيل وسائل النقل التقليدية أكثر جدوى.

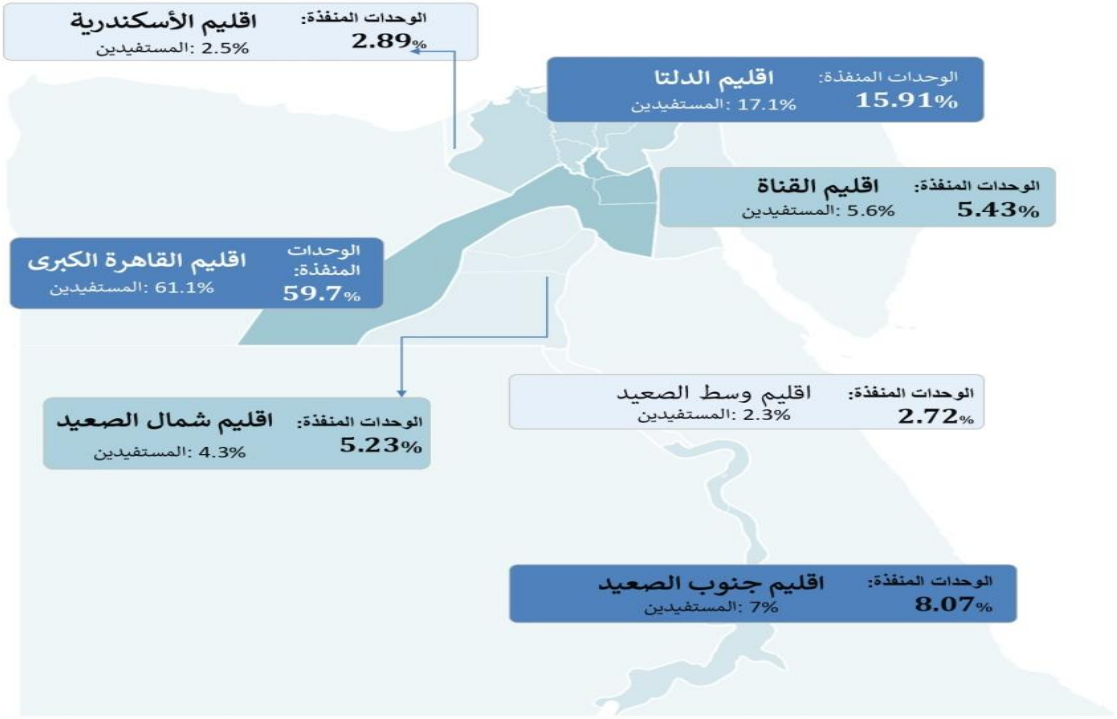
وتم استعراض تجربة مدينة حدائق العاصمة، حيث نفذ الصندوق بها أكثر من 150 ألف وحدة سكنية، وأنها أصبحت من المدن التي تشهد معدلات متزايدة من الإشغال، نظرًا لقربها من العاصمة الإدارية الجديدة، حيث لا يستغرق الانتقال بينها وبين العاصمة سوى نحو عشر إلى خمس عشرة دقيقة. وقارنت ذلك بتجربة مدينة الشيخ زايد، التي أُنشئت ضمن نطاق مدينة السادس من أكتوبر عام 1979، واستغرق الأمر نحو 25 إلى 30 عامًا حتى بدأت تشهد معدلات سكن ملحوظة. وأكدت أن المدن الجديدة التي تُخطط حاليًا بصورة متكاملة، وتتضمن الأنشطة الاقتصادية والخدمية منذ البداية، أصبحت تشهد معدلات أسرع في النمو العمراني والإشغال.

ومن المهم التأكد من أن الوحدات التي ينفذها الصندوق تُستخدم بالفعل في السكن، لا أن تظل مغلقة بعد حصول المستفيد عليها، خاصةً أن البرنامج يتضمن دعمًا ماليًا كبيرًا تتحمله الدولة سنويًا. حيث أن الهدف من تقديم الدعم هو تمكين المواطن من السكن في الوحدة والاستفادة منها، وليس الحصول عليها ثم إغلاقها بحجة عدم توافر الخدمات أو عدم القدرة على الانتقال إليها.

وفي هذا الإطار، استحوذت القاهرة الكبرى على النصيب الأكبر من المشروعات بنسبة 59.7%، نظرًا لارتفاع الكثافات السكانية والطلب على الوحدات، بينما بلغت حصة إقليم جنوب الصعيد 8.07% من إجمالي الوحدات المنفذة البالغة حوالي 885 ألف وحدة سكنية، ليحتل المرتبة الثالثة بين أقاليم الجمهورية، بما يعكس حرص الصندوق على تحقيق التوازن بين الاستجابة للطلب وتلبية احتياجات المناطق الأكثر احتياجًا. كما تتدرج حدود الدخل المقررة للاستفادة من البرنامج، بما يراعي اختلاف مستويات الدخول ويواكب المتغيرات الاقتصادية وتطور الأوضاع المعيشية للمواطنين. ففي عام 2014 كان مستوى دخل الفرد 1750 و2500 جنية للأسرة بينما في عام 2026 وصل إلى 15 ألف جنية للفرد و19 ألف جنيه للأسرة.

ويوضح الشكل رقم (1) نسبة الوحدات السكنية المنفذة وأعداد المستفيدين في كل إقليم على مستوى الجمهورية

شكل رقم (1)



2- محور الإيجار منخفضي الدخل

استهدف توفير وحدات سكنية مدعومة للفئات غير القادرة على امتلاك وحدات سكنية. وقد بدأ البرنامج عام 2016، وبلغ الحد الأقصى للدخل المستهدف 16 ألف جنيه في المحافظات والمدن الجديدة، فيما بلغ الحد الأدنى 5 آلاف جنيه في المحافظات و8 آلاف جنيه في المدن الجديدة. كما بلغ عدد المتقدمين بجميع إعلانات الإيجار نحو 16 ألف مواطن، بإجمالي 15 ألف وحدة سكنية مطروحة. وبالنسبة لتطور البرنامج، فقد تم توفير 6 آلاف وحدة سكنية من خلال برامج الإيجار عام 2016، و830 وحدة سكنية بالتعاون مع شركة «خزنة تك» ضمن برنامج تجريبي أُطلق عام 2024، فضلًا عن طرح 15 ألف وحدة سكنية من خلال برامج الإيجار عام 2026، مع إطلاق إعلان جديد خلال العام نفسه.

ويوضح الشكل رقم (2) توزيع الوحدات السكنية بالمحافظات والمدن

شكل رقم (2)



- **توفير آليات الدعم للفئات المستهدفة**

يعمل الصندوق على تخفيف العبء على المواطنين من خلال توفير آليات دعم متعددة

1. الدعم النقدي المباشر:

تتدرّج قيمة الدعم وفقًا لدخول المستفيدين، مما يساهم في زيادة القوة الشرائية، وتعزيز فرص الحصول على تمويل.

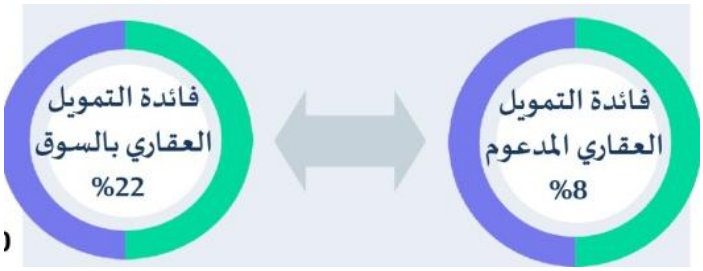


2. دعم المرافق والخدمات:

تتحمل الدولة تكاليف البنية التحتية والمرافق العامة في المشروعات السكنية دون تحميلها على المواطن، وقد بلغ إجمالي الدعم حوالي 7.4 مليار جنيه حتى تاريخه.

3. دعم سعر الفائدة:

يعكس انخفاض سعر الفائدة المدعوم عن السعر السائد في السوق دعمًا فعليًا للمستفيدين يتراوح بين 45% و65% تقريبًا، وتتحمل وزارة المالية الفارق، وقد بلغت التكلفة الإجمالية لدعم سعر الفائدة حوالي 29.8 مليار جنيه حتى تاريخه.



ثانيًا: دور الصندوق في بناء المجتمعات العمرانية المتكاملة ودعم الفئات الأولى بالرعاية

- **من توفير الوحدة السكنية إلى بناء مجتمع عمراني متكامل**

يتم اختيار مواقع بناء آمنة بعيدة عن مصادر التلوث، مع تصميم المباني بالتباعد الملائم لضمان التهوية والإضاءة الطبيعية الجيدة، بالإضافة إلى إتاحة المساحات الخضراء. وتتوفر كافة الخدمات والمرافق الأساسية في جميع المشروعات حيث تم إنشاء 10319 مشروع خدمي في المدن الجديدة و5395 في المحافظات، والتي تتضمن مياه الشرب

النظيفة، ومصادر الطاقة كالكهرباء والغاز، وكذا شبكات الصرف الصحي، والخدمات المجتمعية مثل المحلات التجارية والمراكز الطبية والمدارس والنوادي ودور العبادة.

- **دعم الفئات المهمشة**

يضع الصندوق المسؤولية المجتمعية في صميم استراتيجيته، إيمانًا بأن السكن حق أساسي وأداة لتحقيق العدالة الاجتماعية، من خلال تطبيق مبدأ التمييز الإيجابي لدعم الفئات الأولى بالرعاية وتعزيز فرص حصولها على سكن ملائم. وذلك على النحو التالي:

1. **الإناث:** يعطي البرنامج أولوية للإناث (المعيلات، الأرامل، المطلقات) بنسبة 25%، ونجح البرنامج في إزالة الحواجز أمام امتلاكهن وحدات سكنية.

2. **ذوي الإعاقة:** تخصيص 5% من وحدات كل مشروع لذوي الإعاقة، مع مراعاة احتياجاتهم الخاصة في تخطيط المشروعات، بما يضمن سهولة الوصول والخدمات الملائمة، ويعزز مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص في الحصول على سكن ملائم.

3. **المهن الحرة والقطاع الخاص:** أولى البرنامج اهتمامًا خاصًا بالعاملين في القطاع الخاص وغير الرسمي من الحرفيين والفنيين بنسبة 70%، الذين كانوا يُستبعدون سابقًا، من خلال تسهيل إجراءات حصولهم على الوحدات السكنية

- **من تراجع معدلات البناء إلى دعم التنمية العمرانية: تطور تنفيذ الوحدات السكنية**

يوضح **الجدول رقم (1)** التالي عدد الوحدات المنفذة خلال الفترة من 2014 حتى الآن:

العام	عدد الوحدات المنفذة
2014	16,128
2015	17,336
2016	130,190
2017	52,804
2018	65,117
2019	115,107
2020	66,949
2021	97,399
2022	58,313
2023	42,065
2024	52,893
2025	72,554
2026 حتى الآن	97,843
الإجمالي	**884,698**

ويمكن ملاحظة تراجع وتيرة تنفيذ الوحدات السكنية خلال الفترة 2021/2022-2023/2024، حيث انخفض عدد الوحدات المنفذة من نحو 97 ألف وحدة في 2021 إلى نحو 42 ألف وحدة في 2023. ويرجع ذلك إلى ارتفاع تكلفة مواد

البناء والضغوط التمويلية، في ظل تداعيات جائحة كورونا والحرب الروسية الأوكرانية على سلاسل الإمداد وأسعار مواد البناء.

ومع اتخاذ الصندوق العديد من الإجراءات للتعامل مع هذه التحديات ودعم استمرارية تنفيذ بناء الوحدات السكنية، والتي من بينها توسيع مشاركة جهات التمويل العقاري، بدأت وتيرة الإنجاز في التحسن تدريجيًا منذ عام 2024 وحتى 2026، فقد بلغ إجمالي عدد الوحدات المنفذة حوالي 885 ألف وحدة سكنية حتى أكتوبر 2026. وجاري تنفيذ 182 ألف وحدة وجاري طرح 6 آلاف وحدة.

ثالثًا: دور القطاع الخاص في تنفيذ الإسكان الاجتماعي

- **تعزيز الشراكة مع القطاع الخاص**

في إطار جهود الصندوق لتعزيز مشاركة القطاع الخاص في مشروعات الإسكان الاجتماعي، اتخذ عددًا من الخطوات والإجراءات لتهيئة بيئة جاذبة للاستثمار، وتذليل التحديات أمام المطورين العقاريين، بما يدعم الشراكة بين القطاعين العام والخاص ويسهم في زيادة المعروض من الوحدات السكنية، من خلال الشراكة مع 21 بنك وشركة تمويل عقاري من القطاع الخاص و11 شركة استعلام و928 مطور ومقاول من القطاع الخاص. حيث تم تنفيذ التالي:

- عقد ورش عمل واجتماعات دورية للتعرف على التحديات ووضع ضوابط ومعايير تناسب جميع الأطراف.
- تحديد التحديات المتمثلة في الربحية والمخاطر الائتمانية والضمانات ومخاطر السوق.
- تعزيز الثقة ومشاركة القطاع الخاص من خلال جهات مختلفة.

- **نموذج الشراكة مع القطاع الخاص بالتعاون مع المطورين العقاريين**

استكمالًا لجهود الصندوق في التوسع نحو توفير الإسكان الميسر، أطلق الصندوق نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) بالتعاون مع المطورين العقاريين من القطاع الخاص، لتنفيذ وحدات سكنية ميسرة لمنخفضي الدخل. قد أسفر عن ذلك، تقديم 137 طلب لحجز 17 قطعة أرض بناء، و20 ألف وحدة سكنية موزعة على 17 قطعة أرض في 8 مدن جديدة وفائدة 8% متناقصة على فترة سداد 20 عام، والعائد المتوقع هو 24.7 ألف فرصة عمل مباشرة و47.5 ألف فرصة عمل غير مباشرة.

ويعمل النموذج على إتاحة الأراضي بالتعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية بأسعار تفضيلية تصل إلى 1200جنيه/م2، وبخصم يصل إلى 83% مقارنة بسعر السوق، بما يمثل حافز للمطورين، وكذا يتم تخصيص 80% من الوحدات للإسكان الاجتماعي و20% وحدات تجارية بسعر السوق، كمصدر ربح للمطور.

رابعًا: انعكاسات السياسة العمرانية لتعزيز العدالة في الوصول للسكن اللائق وتحسين جودة الحياة

- **من التخطيط العمراني المتوازن إلى توفير سكن لائق وميسور التكلفة**

1. **السياسة العمرانية:** رؤية مصر 2030 - استراتيجية الإسكان المصرية.

2. **توفير الأراضي والخدمات:** توفر هيئة المجتمعات العمرانية الأراضي متكاملة المرافق والخدمات للصندوق.

3. تخطيط متوازن للمدن: يتم تخطيط مواقع البناء بالمدن، حيث يتم البناء لمحدودي الدخل على مساحة 70% من اجمالي مساحة الموقع و30% مساحات خضراء، ولمتوسطي الدخل 60% و40% مساحات خضراء.

4. تنويع أنماط السكن لائق وميسور التكلفة: حيث تصل أسعار الوحدات إلى النحو التالي:

- أسعار وحدات الإسكان الاجتماعي: مساحة 75 م2 850 ألف جنيه، و90م2 تصل 950 ألف جنيه.
- الإسكان المتوسط: تتراوح أسعار الوحدات ما بين مليون و39 ألف جنيه إلى مليون و700 ألف جنيه بمساحات من (90م2 – 120م2).
- سعر الوحدة في الإسكان الأخضر: يصل إلى 900 ألف جنيه لمساحة 90 م2

- **استدامة المجتمعات العمرانية ورفع جودة الحياة**

تُعد مبادرة العمارة الخضراء أول نموذج سكني اجتماعي مستدام

مع تطوير نماذج عمرانية تراعي الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للأسر المصرية، اتبع الصندوق نهج الدولة في الإعمار المستدام والصديق للبيئة، حيث أطلق مبادرة العمارة الخضراء أول نموذج سكني صديق للبيئة في أفريقيا والذي يهدف إلى خفض استهلاك الطاقة والمياه، وتقليل الانبعاثات الكربونية.

تم إطلاق المرحلة الأولى من المبادرة في عام 2020 بهدف تنفيذ 25 ألف وحدة سكنية خضراء، وفي عام 2022 تم إطلاق المرحلة الثانية بهدف تنفيذ 30 ألف وحدة سكنية خضراء، وتم توسيع إجمالي المستهدف تنفيذه بالمبادرة ليصل إلى حوالي 68 ألف وحدة سكنية خضراء مستدامة، هناك 20958 وحدة مكتملة و47568 وحدة تحت التنفيذ.

- **تكامل الإسكان مع النقل والخدمات**

يتبنى الصندوق معايير جودة الحياة العالمية التي تعمل على تحسين مستوى المعيشة بكافة المدن الجديدة، وذلك من خلال فهم احتياجات المجتمع المختلفة واتخاذ القرارات التي تلبي تلك الاحتياجات بكفاءة وفاعلية، حيث تم ما يلي:

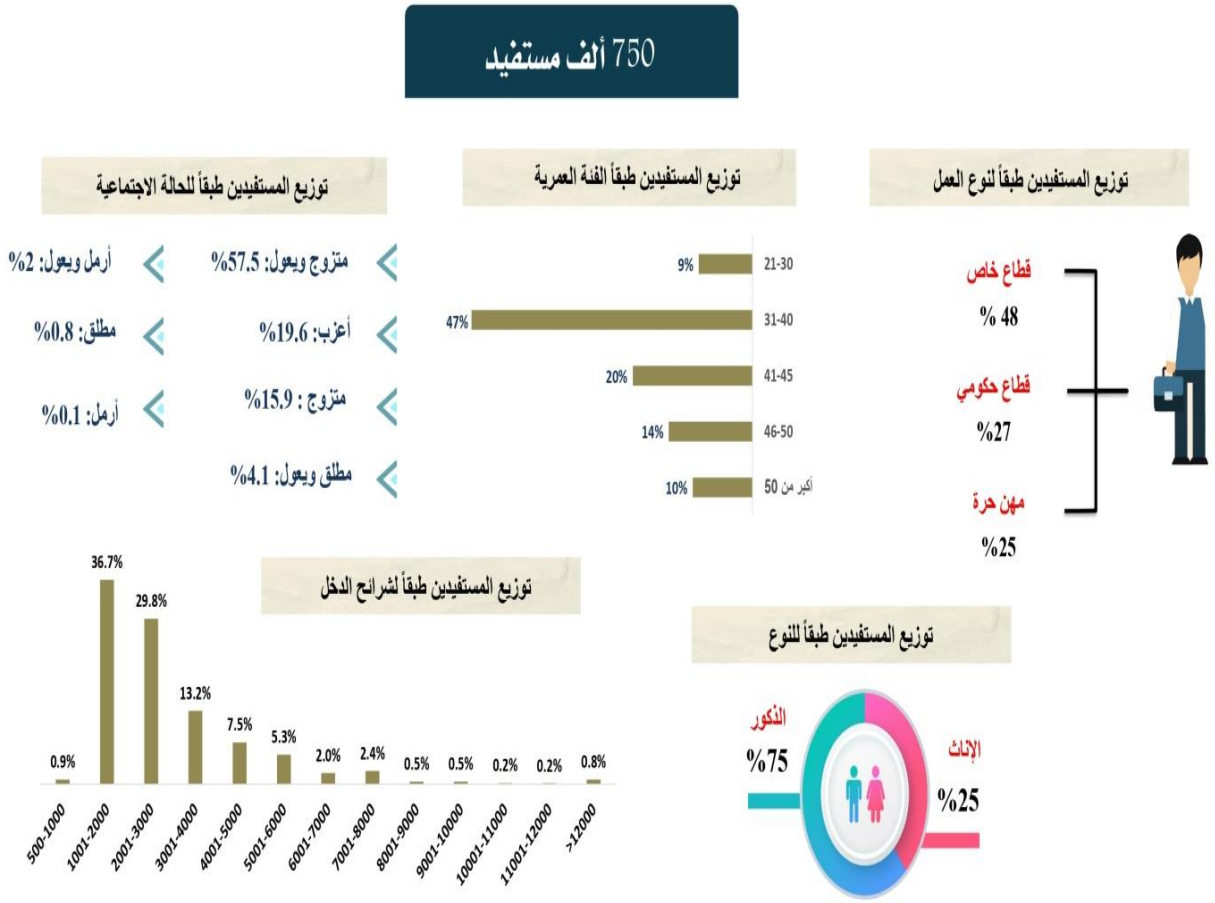
1- أبرم الصندوق بروتوكول تعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتوفير بنية تحتية وخدمات متكاملة للسكان، بما يدعم التوسع العمراني المنظم ويخفف الضغط على المناطق المزدحمة، خاصةً في دلتا النيل، في ظل تحديات ندرة الأراضي المخدومة بالبنية التحتية.

2- تعزيز سهولة التنقل داخل المدن العمرانية الجديدة من خلال توفير شبكات مواصلات عامة، والاستعانة بحلول النقل الذكي مثل تطبيق «مواصلات مصر» لإتاحة معلومات الرحلات وجداول المواصلات للمواطنين. والحد الأقصى لمدة التنقل لمواقع العمل هي60 دقيقة.

علمًا بأن 85% من وحدات الاسكان الاجتماعي يتم بنائها في مدن عمرانية، و15% منهايتم بنائها في مراكز المحافظات.

- **مؤشرات أداء برنامج الإسكان الاجتماعي**

يوضح **الشكل رقم (3)** التالي نسبة المستفيدين من البرنامج طبقًا لنوع العمل والفئة العمرية والحالة الاجتماعية والنوع وشرائح الدخل.



- **الأثر التنموي لبرنامج الإسكان الاجتماعي في العمران والتنمية**

حقق البرنامج إنجاز غير مسبوق في حجم التنفيذ وسرعة الوصول للمستحقين، حيث تمثل الوحدات التي تم تنفيذها ضمن البرنامج حوالي 54% من إجمالي الوحدات السكنية الحكومية، وخلال الفترة من 1976-2005 تم إنشاء 383 ألف وحدة سكنية، وفي الفترة من 2005-2014 تم إنشاء 1.25 مليون وحدة سكنية، أما خلال الفترة من 2015-2026 فقد تم إنشاء 2 مليون وحدة سكنية (منخفضة ومتوسطة وفاخرة) بمعدل 200 ألف وحدة سنويًا.

وعليه فإن الصندوق ساهم منذ إنشاؤه في مضاعفة حجم الوحدات السكنية الحكومية خلال الفترة من 2015 وحتى 2026، كما حقق الصندوق زيادة 3 أضعاف في متوسط الوحدات السكنية المبنية قبل إنشاءه بمعدل 150 ألف وحدة سكنية منذ إنشاء الصندوق مقارنة بـ 45 ألف وحدة سنويًا قبل إنشاؤه، ليصل إجمالي الوحدات المنفذة 858 ألف وحدة حتى الآن، ويستهدف الصندوق بناء كافة تلك الوحدات ضمن مجتمعات عمرانية متكاملة الخدمات، حيث ساهم الصندوق في تطوير وعمران أكثر من 30 مدينة جديدة، فضلًا عن الوحدات بداخل المحافظات.

- **الأثر الاقتصادي لبرنامج الإسكان الاجتماعي**

في إطار رؤية مصر 2030 والمخطط الاستراتيجي للتنمية العمرانية 2052، تبنى البرنامج نهجًا استراتيجيًا في التخطيط المكاني من خلال التوسع نحو بناء مدن عمرانية جديدة في جميع المحافظات، بهدف إعادة توزيع الكثافة السكانية وتحقيق تنمية إقليمية متوازنة.

ساهم البرنامج في زيادة نسبة المساحة المأهولة بالسكان من 7% إلى 14%، كما وفر 1.4 مليون فرصة عمل مباشرة، و2.6 مليون فرصة عمل غير مباشرة. ولقد أسهمت مشروعات الإسكان الاجتماعي، بتكلفة بلغت نحو 243 مليار جنيه، في تنشيط الاقتصاد الوطني، محققةً حصيلة ضريبية تُقدَّر بنحو 13.1 مليار جنيه من خلال الشركات المنفذة للبرنامج، تشمل ضريبة القيمة المضافة وضريبة الأرباح التجارية والصناعية.

كما أثر البرنامج على سوق التمويل العقاري المصري، فمنذ عام 2006 وحتى عام 2014 بلغ حجم التمويل العقاري الممنوح من السوق حوالي 7 مليار جنيه (دون برنامج الإسكان الاجتماعي)، بينما منذ انطلاق البرنامج عام 2014 وحتى عام 2017 بلغت تمويلات البرنامج وحده حوالي 10 مليار جنيه. أي أنه بعد ثلاثة أعوام فقط من إطلاق البرنامج، تمكن صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري من تخصيص تمويل عقاري بلغ أكثر مما تم تحقيقه خلال السنوات التسعة السابقة لإطلاق البرنامج.

وحتى عام 2026، بلغ إجمالي التمويل العقاري الممنوح من الصندوق حوالي 124 مليار جنيه، بما يعادل 44,2% من إجمالي التمويلات الممنوحة في سوق التمويل العقاري في مصر.

- **الأثر الاجتماعي لبرنامج الإسكان الاجتماعي**

يعد البرنامج نقلة حضارية نحو حياة كريمة ومستقبل أكثر استقرارًا، حيث أسهم البرنامج في إحداث نقلة حضارية واجتماعية في حياة ملايين المواطنين، من خلال توفير سكن ملائم وآمن، وتعزيز الاستقرار السكني، وتحسين جودة الحياة، بما يدعم العدالة الاجتماعية ويرتقي بمستوى المعيشة للفئات المستهدفة. حيث حقق البرنامج ما يلي:

1- توفير سكن ملائم، صحي، ميسر ولائق لأكثر من 3 ملايين مواطن، بما يسهم في تحسين جودة الحياة وتعزيز الاستقرار الاجتماعي.

2- دعم حوالي 750 ألف مستفيد، حيث تُمثل الأسر من شرائح الدخل الأدنى نحو 80% من إجمالي 749,676 أسرة مستفيدة، بما يسهم في الحد من فجوة عدم المساواة في المناطق الحضرية.

3- 72% من المستفيدين من القطاع الخاص والمهن الحرة، بواقع 47.8% من العاملين بالقطاع الخاص و25% من أصحاب المهن الحرة.

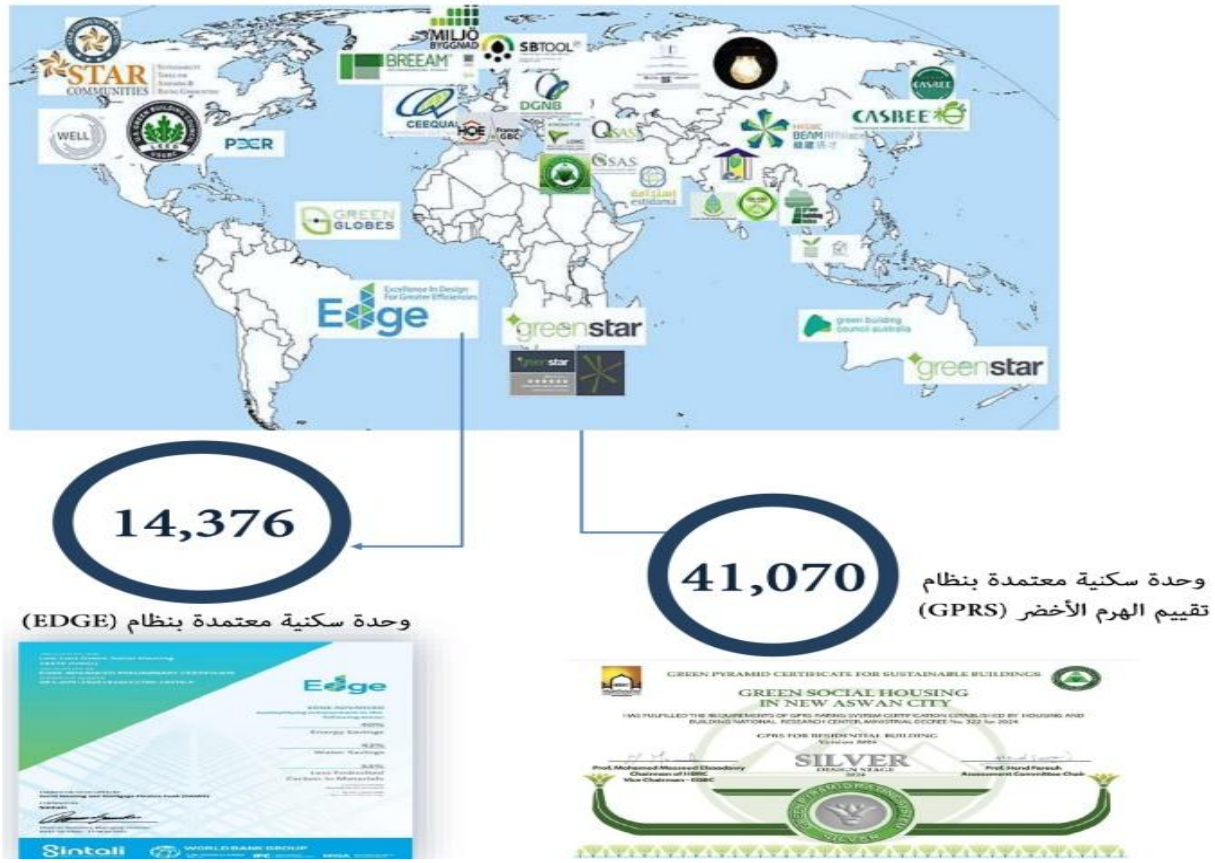
- **الأثر البيئي لبرنامج الإسكان الاجتماعي**

1- خفض العبء المالي للكهرباء للمستفيدين بنسبة 40%، من خلال خفض استهلاك الكهرباء والخدمات المشتركة (إنارة السلالم وتشغيل مواتير المياه).

2- خفض الانبعاثات الكربونية بنسبة 33%، وذلك باستخدام مواد بناء صديقة للبيئة وخالية من المركبات العضوية VOCs.

3- خفض استهلاك المياه ورفع كفاءة استخدامها بنسبة 43%، حيث تم تنفيذ مشروع المياه الرمادية لأول مرة ضمن وحدات مشروعات الإسكان الاجتماعي، لتقليل مياه ري المساحات الخضراء، وأيضًا تركيب مواتير موفرة لاستهلاك المياه.

ويوضح **الشكل رقم (4)** التالي، أنظمة التقييم البيئي ووحدات الإسكان الأخضر المعتمدة (EDGE) وGPRS) :



- **الخطة المستقبلية للصندوق لطرح وحدات سكن كل المصريين "حتى عام 2030**

✓ 200 ألف وحدة سكنية بنظام التمليك

✓ 100 ألف وحدة سكنية بنظام الإيجار

✓ 100 ألف وحدة سكنية بالشراكة مع القطاع الخاص "المطورين العقاريين"

ومن المستهدف أن يبلغ إجمالي الاستثمارات 450 مليار جنيه

- **نسعى دائماً لجودة العمل الداخلي**

حصل صندوق الاسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري على أربع شهادات أيزو دولية معتمدة هي أيزو 9001 و14001 و45001 و27001 مما يعكس التزام الصندوق بتطبيق منظومة متكاملة لإدارة الجودة والحوكمة المؤسسية.

1. شهادة أيزو 9001 لنظم ادارة الجودة وتحسين كفاءة الاجراءات والخدمات: تؤكد كفاءة نظم العمل وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين وضمان استمرارية التطوير المؤسسي.
2. شهادة أيزو 14001 للإدارة البيئية وتعزيز الاستدامة وتقليل الأثر البيئي: تعكس حرص الصندوق على الادارة البيئية الرشيدة وتقليل الأثر البيئي لمشروعات الإسكان.
3. شهادة أيزو 45001 للصحة والسلامة المهنية وحماية العاملين وبيئة العمل: تؤكد التزام الصندوق بتوفير بيئة عمل آمنة وصحية وحماية العاملين.

4. شهادة ISO 27001 لأمن المعلومات وحماية البيانات وتعزيز الأمن السيبراني: تؤكد التزام الصندوق بتطبيق أفضل الممارسات في حماية المعلومات والبيانات، وضمان سريتها وسلامتها وتوافرها، والحد من مخاطر الأمن السيبراني وتعزيز الثقة في النظم الرقمية.

يُسهم الحصول على الشهادات في تعزيز ثقة الجهات المحلية والدولية وشركاء التنمية، ويدعم هذا التميز المؤسسي تنفيذ البرنامج الرئاسي سكن كل المصريين وفق أفضل المعايير الدولية، فضلًا عن تعزيز مكانة الصندوق كنموذج رائد في ادارة مشروعات الاسكان الاجتماعي على المستويين الاقليمي والدولي



- **الجوائزوالإشادات الدولية**

حصل صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري على عدد من الجوائز والإشادات الدولية التالية:

جائزة افضل مدير لمؤسسة عربية للرئيس التنفيذي للصندوق يعكس نجاح قيادة الصندوق في تنفيذ مبادرة سكن كل المصريين بدعم القيادة السياسية وتحول التجربة المصرية لنموذج دولي رائد

جائزة الابتكار في السياسات العامة بمنتدى الاسكان الاقليمي تقديرا لبرنامج سكن كل المصريين ودعمه للاستدامة والعمارة الخضراء والاثر الاجتماعي والاقتصادي بمنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا

المركز الثاني بجائزة الادارة المبتكرة بأفريقيا تقديرا لتطبيق الحوكمة والرقمنة ومشاركة المواطنين في برنامج سكن كل المصريين وتحقيق الشفافية وكفاءة الاداء

فازت مبادرة العمارة الخضراء للصندوق بجائزة SHARKROOM الافريقية تقديرا لحلول اسكان مستدامة متوازنة التكلفة وتعزيز مكانة برنامج سكن لكل المصريين دوليا رائدة افريقيا حديثا

اختيار برنامج سكن كل المصريين ضمن افضل 17 مبادرة عالمية من البنك الدولي تقديرا للنهج المركز على احتياجات المواطنين وشمول الفئات الاكثر تهميشا بكفاءة عالية مستدامة

المداخلات:

بدايةً قدم د. علاء زهران الشكر الجزيل للمتحدثة الفاضلة الأستاذة/ مي عبد الحميد على الطرح الثري والشامل والمتميز، والذي اختُتم بالتأكيد على أن ما تحقق في قطاع التشييد والبناء في مصر، ولا سيما في مجالات المدن الجديدة والإسكان الاجتماعي وتطوير المناطق العشوائية، يعكس نجاحات ملموسة، خاصة عندما يتم التخطيط للمشروعات بصورة سليمة منذ البداية في إطار المخطط الاستراتيجي العمراني 2052. والثناء على فكرة استدامة صندوق الإسكان الاجتماعي، وتقديد دعم متدرج للوحدات السكنية يصل لنحو 20% من قيمة الوحدة السكنية بحسب مستويات الدخول، مع أهمية مواصلة العمل لتحقيق المستهدف المتمثل في توفير مليوني وحدة سكنية، بعد إنجاز نحو مليون وحدة خلال السنوات العشر الماضية، وكذا أهمية مراعاة ثقافة التملك لدى المصريين، باعتبارها مصدرًا للشعور بالأمان والاستقرار، في ظل طبيعة سوق العمل ودرجة استدامة الوظائف.

تناولت المداخلات العديد من التعليقات والأسئلة وذلك على النحو التالي:

- يمثل موضوع الحلقة قضية بالغة الأهمية، وأن ما تحقق يمثل قصة نجاح حقيقية وملموسة في مصر، مقارنة ببعض التجارب التي قد يبالغ في تقدير نجاحها دون أن تنعكس نتائجها بصورة فعلية على أرض الواقع. كما أن نجاح برنامج الإسكان الاجتماعي لا يقتصر على توفير الوحدات السكنية، وإنما يمتد إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة والنمو الشامل، بما يتوافق مع مستهدفات رؤية مصر 2030، من خلال إتاحة فرص الاستفادة من برامج الإسكان لشريحة واسعة من محدودي الدخل، وتحقيق أبعادًا اقتصادية واجتماعية مهمة، واستفادة نحو ثلاثة ملايين مواطن من هذه البرامج يعكس حجم أثرها الاجتماعي والتنموي.

- هناك عدد من التساؤلات، تتمثل في أبرز التحديات والمخاطر التي تواجه الصندوق خلال المرحلة المقبلة، والآليات المقترحة للتعامل معها، فضلًا عن الاستفسار عن دور البنك الدولي ومؤسسات التمويل الدولية في دعم تجربة الإسكان الاجتماعي. وأهمية إجراء تقييم شامل ومستقل للبرنامج، من خلال جهة دولية مثل البنك الدولي أو غيره من المؤسسات المتخصصة، للاستفادة من نتائج التقييم في تحديد نقاط القوة والتحديات، وتوجيه مسار البرنامج خلال المرحلة المقبلة، بما يعزز مصداقية النتائج المحققة ويدعم تطوير التجربة مستقبلًا.

- إن التوجه عند التخطيط للحلقة كان يتطلع إلى تناول السياسة العمرانية بمفهومها الشامل، بما يُسهم في تحسين جودة حياة جميع المصريين، وليس فقط فئة محدودي الدخل، على الرغم من أهمية دعم هذه الفئة وضرورة الاهتمام باحتياجاتها. وفي هذا السياق، يمكن الاستفادة من الفلسفة التي استندت إليها تجربة الإسكان الاجتماعي وتطبيقها على المناطق العمرانية القديمة، التي تعاني من تدهور واضح في أوضاعها، خاصة أن معظم أنشطة الصندوق تتركز في المدن الجديدة.

- إن مفهوم العمران لا يقتصر على إنشاء الوحدات السكنية، وإنما يشمل كذلك توفير المرافق والخدمات الأساسية، مثل الكهرباء والمياه، التي ارتفعت تكاليفها وأعباء استهلاكها بصورة ملحوظة، فضلًا عن تراجع المساحات الخضراء والمناطق العامة في الأحياء القديمة، وتفاقم مشكلات الازدحام المروري، رغم التوسع في إنشاء الطرق والكباري، إلى جانب تراجع مستويات الأمن في المناطق السكنية والاعتماد على خدمات الحراسة وشركات الصيانة. واختلاط الاستخدامات السكنية والإدارية والتجارية بصورة غير منظمة، مما أدى إلى تدهور البيئة العمرانية في العديد من المناطق القديمة.

- وفي سياق متصل، ما مدى استفادة برنامج الإسكان الاجتماعي الحالي من التجارب السابقة للإسكان الشعبي التي شهدتها مصر خلال خمسينيات وستينيات القرن الماضي؟، والتي أسهمت في توفير مساكن لعدد كبير من المواطنين، لكنها واجهت لاحقًا مشكلات تتعلق بتدهور المباني وضعف أعمال الصيانة وغياب آليات مستدامة للحفاظ عليها. ومن ثم ما مدى الاستفادة من هذه الدروس في تصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان الاجتماعي الحالية؟، على النحو الذي يضمن استدامة الوحدات السكنية والحفاظ على جودتها على المدى الطويل.

- يوجد تخوف من الاعتماد على المطورين العقاريين في تنفيذ وإدارة المشروعات السكنية، نظرًا للمشكلات التي يواجهها سكان بعض المجمعات السكنية والمنتجعات السياحية، ومن بينها سوء الإدارة، وارتفاع تكاليف الصيانة، وعدم التزام بعض المطورين بالاشتراطات والالتزامات القانونية، في ظل محدودية آليات الرقابة والمساءلة الفعالة، واضطرار المتضررين إلى اللجوء للقضاء وما يرتبط بذلك من إجراءات معقدة.

- معاناة شريحة من الأسر المصرية متوسطة الدخل في الحصول على وحدات سكنية مناسبة، والإشارة إلى تكرار محاولات التقدم لحجز الوحدات المطروحة بنظام القرعة، وسداد رسوم كراسات الشروط، وظهور مشكلات تقنية في أنظمة الحجز الإلكتروني.

- إمكانية الاستفادة من بعض التجارب الدولية، مثل التجربة الفرنسية في إنشاء مجتمعات سكنية مخصصة لكبار السن، بحيث يتم توفير أماكن إقامة مناسبة لهم تتضمن المساحات الخضراء والخدمات اللازمة، بما يسمح لهم بتوفير وحداتهم السكنية لأبنائهم دون اضطرارهم إلى الانتقال إلى مستويات معيشية أقل.

- في ظل التغيرات المرتبطة بالإيجار القديم، ما هي البدائل السكنية المتاحة بعد انتهاء الفترة الانتقالية المقدرة بسبع سنوات، خاصة في ظل صعوبة الحصول على وحدات جديدة وارتفاع أسعار العقارات بصورة متسارعة.

- إمكانية تأسيس صندوق استثماري عقاري ضمن محفظة الأصول المُدرة للربح التابعة لمشروع الإسكان الاجتماعي، بحيث يضم المساحات الإدارية والتجارية داخل المدن الجديدة، ويتم طرح وحداته في البورصة، بما يوفر مصدرًا جديدًا لتمويل المشروع.

- مدى توافر آليات تحول دون استغلال بعض تجار الإسكان للوحدات المخصصة لمحدودي ومتوسطي الدخل، من خلال الحصول على أكثر من وحدة ثم إعادة طرحها للبيع بأسعار مضاعفة.

- يمثل التمويل أحد أبرز التحديات التي تواجه تنفيذ برامج الإسكان، وما ورد في العرض بشأن تدخل البنك المركزي ووزارة المالية، وما قد يترتب على ذلك من أعباء مالية، رغم ما تحققه هذه البرامج من مكاسب اجتماعية. وفي ضوء ذلك يمكن تقديم مقترحًا يتعلق بتعزيز موارد صندوق الإسكان الاجتماعي في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، من خلال تخصيص نسبة من حصيلة مبيعات العقارات والوحدات مرتفعة القيمة، ولاسيما في المشروعات العقارية بالساحل الشمالي وغرب مصر، لصالح الصندوق. حيث أن أسعار بعض الوحدات في هذه المناطق بلغت مستويات مرتفعة للغاية، تصل في بعض الحالات إلى عشرات الملايين، بل إلى مئات الملايين من الجنيهات، ومن ثم يمكن تخصيص نسبة مناسبة من هذه المبيعات لتوفير مورد مباشر ومستدام لدعم الصندوق.

- الإشادة بالجهود المبذولة في برنامج الإسكان الاجتماعي، والتأكيد على أهمية تعزيز التواصل مع المواطنين والاستماع إلى آرائهم واحتياجاتهم.

تعقيب المتحدثة:

بدايةً أود أن أتوجه بالشكر لجميع المشاركين، كما أعبر عن سعادتي بهذا المستوى الرفيع من النقاشات، وما اتسمت به من ثراء فكري.

- من أبرز التحديات التي واجهت تنفيذ برنامج الإسكان الاجتماعي في مراحله الأولى، هي عزوف البنوك عن الدخول في مجال التمويل العقاري، إلى جانب ضعف الثقافة المالية لدى المواطنين، بل وغيابها لدى بعض المؤسسات المصرفية، وهو ما استلزم بذل وقت وجهد كبيرين لبناء هذه الثقافة وتعزيز الوعي بأهمية التمويل العقاري وآلياته.

- بالنسبة للتحديات المرتبطة بإجراءات التقديم، وضرورة ضمان شعور المواطنين بالعدالة والشفافية في تخصيص الوحدات. كان التقديم يتم في البداية من خلال مكاتب البريد، ثم ترسل المستندات إلى الصندوق لفرزها يدويًا، وهي عملية كانت تستغرق عدة أشهر، وربما سنوات. ومن ثم، عمل الصندوق على ميكنة إجراءات التقديم، وفصل مقدم الخدمة عن متلقيها، بحيث أصبح المواطنون يتقدمون إلكترونيًا دون الحاجة إلى التعامل المباشر مع موظفي الصندوق، بما يعزز الشفافية ويحد من التدخل البشري.

- لا يعتمد الصندوق على أسبقية الحجز للحصول على الوحدات، ولا على نظام يقوم على سرعة التقديم أو أسبقية الدخول إلى المنصة الإلكترونية، وإنما وضع نظامًا لتحديد الأولويات، جرى تطويره وتعديله بما يتوافق مع مستهدفات الدولة؛ حيث بدأ بمنح الأولوية للأقل دخلًا، ثم أضيفت معايير المفاضلة وفقًا للحالة الاجتماعية، لتكون الأولوية للمتزوج ويعول، يليه المتزوج، ثم الأعزب.

- فيما يتعلق بالتحديات المرتبطة بتوفير الأراضي، فإن ندرة الأراضي في بعض محافظات الوجه البحري تمثل أحد التحديات الصعبة، في حين شهدت محافظات أخرى تنفيذ مشروعات واسعة؛ حيث أنشأ الصندوق أكثر من 30 ألف وحدة سكنية في محافظة بورسعيد، مع استمرار العمل على تنفيذ وحدات جديدة، إلى جانب التوسعات العمرانية الجاري تنفيذها في بور فؤاد. مع التأكيد على حرص الصندوق على توفير مستوى مناسب من الخدمات والمواصفات في الوحدات التي ينفذها بالمحافظات. وتجدر الإشارة إلى أن صندوق التنمية الحضرية يضطلع بدور أكبر نسبيًا في مشروعات التطوير بالمحافظات.

- نجح الصندوق في تعبئة تمويلات من البنوك بلغت نحو 125 مليار جنيه، بما يعادل نصف حجم سوق التمويل العقاري أو أكثر، مع توسيع مشاركة البنوك في هذا المجال. ويعد ذلك بمثابة قصة نجاح، لا سيما أن الفكرة واجهت في بدايتها تشككًا من بعض الأطراف، التي كانت ترى أن تنفيذ الوحدات السكنية أسرع من توفير التمويل العقاري اللازم لها، فضلًا عن عدم اقتناع كثير من الجهات الحكومية آنذاك بجدوى هذا التوجه. إلا أن الصندوق واصل العمل على تطوير الفكرة، بدعم من محافظي البنك المركزي المتعاقبين، حتى أمكن التوصل إلى حلول أسهمت في تفعيل منظومة التمويل العقاري.

- يُعد البنك الدولي شريكًا للدولة المصرية منذ عام 2006 في مجال التمويل العقاري، حيث جرى التعاون معه بهدف بناء سوق نشطة للتمويل العقاري في مصر. وفى عام 2015 تعاون البنك الدولي مع الصندوق ممولًا لبرنامج التمويل العقاري، وتستخدم التمويلات التي يقدمها في توفير الدعم النقدي للمستفيدين. حيث يُعد هذا البرنامج من البرامج القليلة التي وافق فيها البنك الدولي على تقديم الدعم، رغم تحفظ المؤسسات الدولية عمومًا على نظم الدعم التي تؤدي إلى وجود سعرين للسلعة الواحدة. مؤكدة على أن الصندوق نجح في التوصل إلى صيغة توافقية مع البنك الدولي، تقوم على تقديم دعم نقدي مباشر وموجه إلى الفئات المستحقة، يُخصم من سعر الوحدة السكنية، بدلًا من الدعم غير المباشر الذي قد يؤدي إلى نشوء سعرين للسلعة، ويخلق حوافز للمتاجرة فيها.

- فيما يتعلق بمنع الاتجار بالوحدات السكنية المدعومة أو استغلالها في غير الغرض المخصصة له، فإن الوحدات التي يطرحها الصندوق تخضع لضوابط قانونية وإجرائية صارمة تحول دون إعادة بيعها أو تأجيرها أو استغلالها استثماريًا. ومن أبرز هذه الضوابط رهن الوحدة للبنك منذ بداية إجراءات التمويل، وهو ما يعد من المزايا المترتبة على مشاركة البنوك في منظومة التمويل العقاري. كما يتضمن القانون قيودًا تمنع المستفيد من إصدار توكيل للغير لإدارة الوحدة أو التصرف في الإجراءات المرتبطة بها، حتى في الحالات التي يكون فيها المستفيد مسافرًا، إذ يتعين أن يتولى المستفيد نفسه استلام الوحدة واستكمال الإجراءات المتعلقة بها، بما يضمن تخصيصها للغرض الذي أُنشئت من أجله، وهو توفير مسكن فعلي للمواطن المستحق، الهدف من هذه الضوابط هو ضمان استفادة المستحقين من الدعم المقدم، ومنع إهداره من خلال الحصول على الوحدة وإغلاقها أو استخدامها كأصل استثماري، أو تأجيرها للغير بعد فترة من الحصول عليها.

- في هذا الإطار، يمتلك الصندوق صلاحيات الضبطية القضائية، من خلال عدد من مأموري الضبط الذين يتم تحديدهم سنويًا بالتنسيق مع أجهزة المدن والمحافظات، ويتولون المرور على الوحدات للتحقق من استخدامها وفقًا للغرض المخصص لها. وفي حال ثبوت تأجير الوحدة، يتم سحبها من المستفيد، أما في حالات البيع أو تغيير النشاط، فلا تتم التسوية أو التصالح بشأن المخالفة، وإنما تتخذ الإجراءات القانونية اللازمة التي تُحال إلى المحكمة، وقد تصل العقوبة إلى الحبس لمدة سنة، وسحب الوحدة، وفرض غرامة تصل إلى 100 ألف جنيه. مشيرة أيضًا إلى أن الصندوق يعمل حاليًا على إعداد تعديلات تشريعية تستهدف رفع قيمة بعض الغرامات وتعزيز الردع، بما يحد من هذه الممارسات.

- إن الحصول على وحدة سكنية مدعومة، لا يمنح المستفيد الحق في التصرف فيها باعتبارها ملكية حرة دون قيود، فمن يرغب في شراء وحدة بغرض الاستثمار أو استخدامها في نشاط تجاري يمكنه الحصول على وحدة غير مدعومة والتصرف فيها وفقًا لما يراه مناسبًا. أما برنامج الإسكان الاجتماعي، فقد صُمم لتحقيق أهداف محددة، تتمثل في توفير مسكن لفئات تحتاج إليه بالفعل، مع توجيه دعم كبير إليها، بما يضمن انتقال المستفيد وأسرته للإقامة في الوحدة فور توافر الخدمات الأساسية والمرافق اللازمة، مثل المدارس والمستشفيات. ومن ثم، فإن عدم إشغال الوحدة أو الاحتفاظ بها لأغراض مستقبلية، كتركها للأبناء لحين زواجهم أو بلوغهم سنًا معينة، يتعارض مع مستهدفات البرنامج، خاصة في ظل وجود قوائم انتظار تضم مواطنين آخرين أكثر احتياجًا واستحقاقًا للحصول على هذه الوحدات.

- في هذا السياق، فإن حجم الدعم الذي تتحمله الدولة في الوحدة السكنية يتجاوز 60% من قيمتها في بعض الحالات، ويشمل الدعم النقدي، ودعم سعر الفائدة، ودعم المرافق والخدمات، فضلًا عن الخدمات غير المباعة. وتفوق هذه النسبة مستويات الدعم المتعارف عليها عالميًا، والتي لا تتجاوز في كثير من الحالات نحو 40% من إجمالي قيمة الوحدة. على سبيل المثال فإن تكلفة إنشاء الوحدة قد تبلغ مليون جنيه، في حين أن قيمتها في حالة طرحها وفقًا لآليات السوق قد تصل إلى مليوني جنيه. مؤكدة على أن هذا المستوى المرتفع من الدعم يستهدف تمكين المواطن المستحق من الحصول على مسكن ملائم والإقامة فيه، وليس الاحتفاظ به أو استغلاله لتحقيق عائد استثماري.

- على صعيد التمويل الدولي، قدم البنك الدولي تمويلًا بقيمة مليار دولار للبرنامج، يتم صرفه على شرائح وفقًا لمدى تحقيق المستهدفات المتفق عليها، والتي ترتبط بإنجاز الوحدات السكنية وتسليمها إلى المستفيدين. فكلما انتهى الصندوق من تنفيذ الوحدات وتسليمها، أمكنه سحب شريحة جديدة من التمويل لتوجيهها إلى دعم مستفيدين آخرين. وأوضحت أن الصندوق سحب حتى الآن نحو 850 مليون دولار من إجمالي التمويل، ويتبقى 150 مليون دولار، ومن المستهدف سحبها بنهاية العام.

- يتعاون الصندوق مع البنك الدولي في إجراء تقييم شامل لأثر البرنامج، من خلال جهة متخصصة تُعرف باسم Impact Lab، بهدف قياس النتائج التي حققها المشروع، وتحديد الجوانب الإيجابية، ورصد أوجه القصور، والتعرف على المجالات التي تتطلب التطوير أو التعديل. كما أشارت إلى حصول الصندوق على جائزة من البنك الدولي، والجوائز التي تم استعراضها جاءت من جهات مستقلة، ولم يتم التطرق إلى الجوائز المحلية التي حصل عليها الصندوق، مع التأكيد على أهمية استمرار التعاون والتقييم، لاسيما في ضوء الأعداد الكبيرة من المواطنين المستفيدين والمستهدفين من البرنامج.

- فيما يتعلق بملف الإيجار القديم، فإن هذا الملف يمثل أحد التكليفات التي أُسندت إلى الصندوق مؤخرًا، ويتطلب توفير موارد مالية ودعم مناسبين، وهو ما يمكن العمل عليه خلال الفترة المقبلة. مع التأكيد على أهمية تقييم ما تم إنفاقه على برنامج الإسكان الاجتماعي من مخصصات الدعم، للتحقق من مدى وصول هذا الدعم إلى الفئات المستهدفة، وكفاءة توجيهه، ومدى تحقيقه للأهداف المحددة، فضلًا عن تحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى تعديل شروط البرنامج أو تطوير آليات تنفيذه. هذا ويعمل الصندوق منذ نحو ستة أشهر بالتعاون مع الجهات المعنية على إعداد دراسة لتقييم هذه الجوانب.

- بالانتقال إلى تجربة المساكن الشعبية التي أثيرت خلال المناقشة، فإن هذه المشروعات أسهمت في تلبية تطلعات عدد كبير من المواطنين في فترات سابقة، إلا أن مواصفاتها لم تكن بالمستوى المطلوب من حيث جودة التشطيبات، ومساحات الوحدات، ونصيب المناطق السكنية من المساحات الخضراء. وقد مثلت هذه التجارب مصدرًا مهمًا للتعلم عند تصميم برامج الإسكان الحالية، خاصة فيما يتعلق بأهمية الصيانة الدورية والحفاظ على كفاءة المباني والمرافق. إذ إن غياب الصيانة أدى إلى تدهور حالة بعض المساكن الشعبية بصورة جعلت مظهرها غير ملائم.

- يُولي الصندوق اهتمامًا كبيرًا بأعمال الصيانة ورفع الكفاءة، حيث أنه بعد مرور نحو عشر سنوات على تنفيذ عدد من المشروعات، بدأت أعمال تطوير وصيانة العديد من العمارات، بما يشمل رفع كفاءة الواجهات وإعادة طلائها،

وصيانة السلالم والأرصفة المحيطة بالمباني. وقد حصل الصندوق على وديعة للصيانة، كما أسس شركة متخصصة في هذا المجال بالتعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وعدد من الجهات، تتولى تنفيذ أعمال الصيانة في مختلف المواقع، من خلال فرق عمل منتشرة بالمناطق السكنية ومركز اتصال لتلقي شكاوى السكان. كما أن رقم التواصل مع المسؤول عن صيانة كل عمارة يُوضع على مدخلها، بما يتيح للسكان الإبلاغ عن المشكلات وطلب التدخل لمعالجتها، سواء تعلقت بنظافة السلالم، أو استبدال المصابيح، أو غير ذلك من أعمال الصيانة الدورية. كما يوفر الصندوق موقعًا إلكترونيًا لتلقي الشكاوى المتعلقة بمستوى أداء شركة الصيانة، والتعامل معها من خلال اتخاذ الإجراءات المناسبة، التي قد تشمل خصم مستحقات الشركة لتحسين مستوى الخدمة أو إسناد أعمال الصيانة إلى شركات أخرى. ويعد الاهتمام بالصيانة المستدامة من أهم الدروس المستفادة من التجارب السابقة في مجال الإسكان.

- فيما يتعلق بالتخوفات المرتبطة بدور المطورين العقاريين، بالطبع نتفهم هذه المخاوف، ولذلك حرصت على وضع مجموعة من الضوابط والاشتراطات عند إعداد برامج التعاون مع المستثمرين والمطورين العقاريين. مشيرة إلى أن البرنامج القومي للإسكان سبق أن تضمن محورًا خاصًا بالمستثمرين، وقد تفاوتت نتائج التجارب السابقة بين مطورين أوفوا بالتزاماتهم وآخرين لم يلتزموا بها. ومن ثم، جرى وضع اشتراطات محددة عند إعداد كراسات الشروط الخاصة بطرح الأراضي على المستثمرين، شملت التحقق من الوضع المالي للمطور، مع اشتراط ألا تقل عن ملياري جنيه، بما يتناسب مع حجم المشروعات والتكاليف المتوقعة لتنفيذها. كما تضمنت الاشتراطات تقييم سجل المطورين في تنفيذ المشروعات السابقة، ومدى التزامهم بمواعيد التسليم والمواصفات المحددة، واستهدافهم الفئات المخصصة لها الوحدات. وبناءً على ذلك، لم يُسمَح للمطورين الذين سبق أن أخلوا بالتزاماتهم أو واجه المستفيدون مشكلات في التعامل معهم بالمشاركة في المزايدات الخاصة بهذه الأراضي.

- كذلك هناك مجموعة من الضوابط الأخرى لضمان جدية التنفيذ، من بينها تحديد سقف سعري للوحدات، وتشكيل لجنة مشتركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمتابعة تقدم الأعمال، وعدم تسليم المطور الجزء التجاري من المشروع إلا بعد البدء في تنفيذ الجزء السكني، على أن يتم التسليم بعد مرور السنة الأولى والتحقق من إنجاز نحو 20% من الجزء السكني. كما ستُحدد مدد زمنية واضحة للتنفيذ، وتتم متابعة الالتزام بها، إلى جانب التحقق من بيانات المستفيدين، بما يضمن وصول الوحدات إلى الفئات المستهدفة. مع التأكيد على أن وجود طلب فعلي على هذه الوحدات يستلزم في المقابل ضمان تنفيذها وفقًا للمعايير والمواصفات المحددة، مع إخضاع المشروع لرقابة مشددة.

- في سياق أوسع، فإن المخاوف المتعلقة بالمطورين العقاريين تمثل أحد الشواغل العامة لدى المواطنين في مصر، وهو ما يبرز الحاجة إلى وجود إطار تشريعي ينظم نشاط التطوير العقاري ويحمي المواطنين من التعثرات والممارسات غير المنضبطة، سواء في المشروعات التي تنفذها الجمعيات التعاونية أو الشركات والجهات الأخرى. وقد عَمِلَت وزيرة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية منذ تولها المسؤولية على هذا الملف، حيث طرحت بالفعل مشروعات لتنظيم نشاط التطوير العقاري، بما يتوافق مع النظم المعمول بها في العديد من الدول، ومن بينها تطبيق نظام الحساب الوسيط (Escrow Account)، الذي تُودع فيه الأموال المحصلة من العملاء، ولا يُسمح باستخدامها إلا في تمويل المشروع المخصصة له، بما يمنع توجيهها إلى مشروعات أخرى، وهو ما يعد أحد العوامل

التي قد تؤدي إلى تعثر بعض المطورين العقاريين. وأكدت أن معالجة هذه المشكلات يتطلب استكمال الإطار التشريعي والتنظيمي لهذا القطاع.

- بالانتقال إلى ملف الإسكان لمتوسطي الدخل، واجهت الوزارة انتقادات عند تدخلها لتنفيذ وحدات مخصصة لهذه الفئة، باعتبار أن توفير هذا النوع من الإسكان يُفترض أن يكون من مسؤولية القطاع الخاص. إلا أن التجربة أثبتت وجود طلب كبير على هذه الوحدات، رغم أنها غير مدعومة وتُطرح بأسعارها الفعلية، حيث تُحجز الوحدات المطروحة إلكترونيًا خلال خمس إلى عشر دقائق من فتح باب الحجز. ويعكس ذلك وجود احتياج واضح إلى وحدات سكنية لمتوسطي الدخل بأسعار مناسبة، وهو ما دفع الوزارة إلى التدخل في إطار دورها في ضبط سوق الإسكان وتحقيق التوازن فيه، دون تقديم دعم مباشر لهذه الوحدات. مشيرة إلى أن الإقبال الكبير عليها يعكس نجاح التجربة وملاءمة أسعارها للطلب القائم، كما يفسر دخول الوسطاء والسمسرة إلى هذا السوق، في ظل محدودية المعروض مقارنة بحجم الطلب، فزيادة المعروض وإتاحة الفرصة لجميع المتقدمين للحصول على الوحدات من شأنهما الحد من هذه الممارسات. وأكدت أن الوزارة تعتزم التوسع في طرح المزيد من وحدات الإسكان لمتوسطي الدخل خلال المرحلة المقبلة.

- تجدر الإشارة إلى أن الوزارة تطرح حاليًا نظامًا للإيجار التمليكي، لا يتطلب سداد مقدم كبير، ويتيح سداد قيمة الوحدة على أقساط تمتد إلى عشرين عامًا، مع زيادة سنوية في قيمة القسط بنسبة 10%، وهو ما قد يمثل خيارًا مناسبًا للأسر التي لا تمتلك القدرة على توفير مقدم الحجز. خاصةً وأن الطلب على الإسكان في مصر مستمر، بالتزامن مع وجود وحدات سكنية مغلقة، الأمر الذي يستدعي العمل على وضع إطار تشريعي وتنظيمي يساعد على إتاحة هذه الوحدات في السوق والاستفادة منها في تلبية جانب من الطلب القائم.

- فيما يتعلق بقانون الإيجار القديم، فقد صدر التشريع الخاص به بالفعل، وأن دور الصندوق يتمثل في تنفيذ ما أُسند إليه من مهام، ومن بينها إتاحة منصة إلكترونية للمواطنين المقيمين بنظام الإيجار القديم لتسجيل طلباتهم للحصول على بدائل سكنية من الدولة. وقد فُتِحَ باب التسجيل لمدة ثلاثة أشهر، ثم مُدِّدَ أكثر من مرة حتى أُغلق في 12 أكتوبر، وقد بلغ عدد المتقدمين نحو 108 ألف مواطن. وستُطرح الوحدات التي سيجري توفيرها في مناطق متنوعة، مع دراسة إتاحة بدائل مختلفة تشمل الإيجار والإيجار التمليكي والتمليك، وبما يتناسب مع احتياجات المواطنين الذين سجلوا طلباتهم، ورأوا أنهم بحاجة إلى تدخل الدولة لتوفير بديل سكني ملائم لهم. وفي ذات الوقت، لا نستطيع الجزم بأن عدد المتقدمين يمثل إجمالي المقيمين بنظام الإيجار القديم في مصر، وإنما يعبر عن عدد من تقدموا بطلباتهم لاعتقادهم بأنهم يحتاجون إلى مساعدة الدولة في توفير بديل سكني مناسب.

- يعمل الصندوق حاليًا على فحص الطلبات المقدمة وتحديد مدى استحقاق أصحابها، من خلال إجراء التحريات والاستعلامات بالتعاون مع أجهزة الدولة المختلفة. وقد أسهم التحول الرقمي في تعزيز قدرة الصندوق على التحقق من بيانات المتقدمين، بما يشمل امتلاكهم أصولًا أو وحدات سكنية أخرى، وبيانات عدادات الكهرباء، ومستويات الدخل، وغيرها من المعلومات اللازمة لتحديد مدى الاستحقاق. موضحة أن الربط الإلكتروني مع عدد من الجهات الحكومية، من بينها مصلحة الضرائب والضرائب العقارية، أتاح للصندوق التحقق بصورة أكثر دقة من دخول المتقدمين، والكشف عن الحالات التي تنتمي إلى فئات غير مستهدفة، أو التي يتجاوز دخلها الحدود التي أفصحت عنها في طلباتها، وهو ما أسهم في ارتفاع معدلات رفض بعض الطلبات خلال الفترة الأخيرة.

- واجه الصندوق في بداية عمله تحديات تتعلق بصعوبة الحصول على البيانات والتحقق من صحة المعلومات المقدمة من المواطنين، إلا أنه تمكن تدريجيًا من تطوير آليات التعامل مع هذه التحديات، من خلال الحصول على بيانات العدادات من الجهات المختصة، مع التوجه إلى الاستفادة من بيانات متوسط الاستهلاك خلال العام السابق، وذلك في ضوء ما يتضمنه قانون الإيجار القديم الصادر حديثًا من أحكام ذات صلة. مع التأكيد على تعدد التحديات المرتبطة بهذه الملفات، على أمل التمكن من التعامل معها خلال المرحلة المقبلة، وبما يضمن توفير خيارات سكنية متنوعة لمختلف الفئات، بالتوازي مع استكمال التشريعات اللازمة لتنظيم قطاع التطوير العقاري وتحقيق الانضباط المنشود في السوق.

- فيما يتعلق بمدى إمكانية تخصيص نسبة من عوائد المشروعات العقارية مرتفعة القيمة بالساحل الشمالي لصالح صندوق الإسكان الاجتماعي، أتفق مع هذا المقترح من حيث المبدأ، ولكن الأراضي التي تُطرح في الساحل الشمالي والمناطق ذات القيمة العقارية المرتفعة تتبع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، التي تطرحها على المطورين العقاريين بأسعار استثمارية، وتُحصِّل عنها ضرائب مستحقة. ويحصل الصندوق بالفعل على نسبة تبلغ 10% من إيرادات مبيعات الأراضي التي تحققها الهيئة، وذلك وفقًا لما نص عليه القانون. والنقاشات السابقة بشأن تخصيص عوائد الهيئة للصندوق شهدت مقترحًا بالحصول على كامل فوائض الهيئة، إلا أنه تم الاتفاق في النهاية على تخصيص نسبة 10% من مبيعات الهيئة لصالحه. مع التأكيد على أن ارتفاع حصيلة مبيعات الأراضي التي تطرحها الهيئة ينعكس إيجابًا على موارد الصندوق، ويسهم في تحقيق مبدأ الدعم المتبادل بين فئات المجتمع المختلفة، أو ما يُعرف بالدعم التبادلي (Cross-Subsidy).

- وفي الختام أشارت الأستاذة/ مي عبد الحميد إلى أنها لم تتطرق خلال العرض إلى مشروع «حياة كريمة» لتطوير الريف المصري، نظرًا إلى أن تفاصيله تقع خارج نطاق اختصاصها المباشر، إلا أنها أوضحت أن وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، بالتعاون مع عدد من الوزارات، تشارك في تنفيذ المشروع الذي يستهدف نحو 4750 قرية. وأضافت أن السيد/ رئيس الجمهورية أعلن خلال منتدى مصر عن تنفيذ مراحل ثانية وثالثة للمشروع، معربةً عن أملها في أن تسهم هذه المراحل في استكمال الخدمات التي أشار إليها أحد المتحدثين، وتعزيز جودة الحياة في الريف المصري. وأكدت أهمية توفير كافة الخدمات بما فيها خدمات الإنترنت، وتهيئة الفرص الاقتصادية المرتبطة بها، باعتبارها من المتطلبات الأساسية لتحسين مستوى معيشة المواطنين في المناطق الريفية. حيث تعد مبادرة «حياة كريمة» من أبرز المشروعات التي تعتز بها الدولة، وتحظى بمكانة مهمة ضمن مستهدفات استراتيجية التنمية المستدامة: رؤية مصر 2030.

****