

تفعيل فكر المسكن الانتقالي

نموذج ارشادي لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر

إعداد

م. م/ رانيا إبراهيم عبد الحاكم محمد نصر الدين

**رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة- جامعة القاهرة
جزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراه
الفلسفة في الهندسة المعمارية**

تحت إشراف

أ.م.د. هشام عمرو بهجت
استاذ مساعد بقسم بالهندسة المعمارية
كلية الهندسة- جامعة القاهرة

أ.د. رويده رضا كامل
الاستاذ بقسم بالهندسة المعمارية
كلية الهندسة- جامعة القاهرة

أ.م.د. هبة الله عصام الدين خليل
استاذ مساعد بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة- جامعة القاهرة

**كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة، جمهورية مصر العربية**

٢٠١٥

تفعيل فكر المسكن الانتقالي

نموذج ارشادي لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر

إعداد

م. م/ رانيا إبراهيم عبدالحاكم محمد نصرالدين

**رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة- جامعة القاهرة
جزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراه
فلسفة في الهندسة المعمارية**

**كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة، جمهورية مصر العربية
٢٠١٥**

تفعيل فكر المسكن الانتقالي

نموذج ارشادي لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر

إعداد

م. م/ رانيا إبراهيم عبدالحاكم محمد نصر الدين

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة- جامعة القاهرة
جزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراه
فلسفة في الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين:

الممتحن الخارجي

الاستاذ الدكتور: ايها ب عقبة .

الممتحن الداخلي

الاستاذة الدكتورة: شاهدان شبكة .

المشرف الرئيسي

الاستاذة الدكتورة: رويدا رضا كامل.

عضو

الاستاذ المساعد : هشام عمرو بهجت .

عضو

الاستاذ المساعد : هبة الله عصام الدين خليل .

كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة، جمهورية مصر العربية

٢٠١٥



مهندسة: رانيا إبراهيم عبد الحكم محمد نصر الدين

تاريخ الميلاد: ١٩٨٣ / ٢٦ / ١١

الجنسية: مصرية

تاريخ التسجيل: ٢٠١٠ / ١٠ / ١

تاريخ المنح: / /

القسم: الهندسة المعمارية - التصميم العمراني وتنمية المجتمعات

الدرجة: دكتوراه

المشرفون: أ.د. رويدا رضا كامل.

أ.م.د/ هشام عمرو بهجت.

أ.م.د/ هبة الله عصام خليل.

المتحدون: أ.د. إيهاب محمود عقبة.

أ.د/ شاهدان أحمد شبكة

أ.د. رويدا رضا كامل.

أ.م.د/ هشام عمرو بهجت.

أ.م.د/ هبة الله عصام خليل.

عنوان الرسالة:

تفعيل فكر المسكن الانتقالي. نموذج إرشادي لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر.

الكلمات الدالة: -

الانتقال السكني- دورة حياة الأسرة - الطبقة المتوسطة في مصر - آليات سوق الاسكان في مصر- نموذج المحاكاة .

ملخص البحث:

تُعد مشكلة الإسكان من أهم المشكلات التي تواجه الدول النامية وخاصة مصر، وتعدد الأسباب وتخالف، ولكن يظهر بوضوح وجود مشكلة في إسكان الطبقة المتوسطة في مصر، ولهذا يهدف البحث إلى طرح إطار عمل تنظيمي يتبنى فكر المسكن الانتقالي ومراحل تطوره مع تطور ونمذل الأسرة، وتناول البحث أهم المفاهيم التي تساعده في طرح هذا الإطار ثم تناول البحث آليات سوق الإسكان المصري. كما تناول البحث بالتحليل والمقارنة تجارب عالمية ومحلية للإسكان المؤجر والوقف على إيجابيات وسلبيات كل منها. وقد تمثلت الإضافة البحثية في طرح إطار عمل تنظيمي يتناول الجوانب الاقتصادية، الإدارية و التشريعية التي تضمن تطبيق و تفعيل لمفهوم الانتقال السكني بما يتلائم مع آليات سوق الإسكان الان، ومن ثم عمل نموذج محاكاة لكيفية تطبيقه واختباره هذا النموذج ثم صياغته الصياغة النهائية.

الفهرس

التعريف بالباحث

شكر وتقدير

إهداء

فهرس

فهرس الجداول

فهرس الأشكال

الملخص

الفصل الأول : مقدمة في دورة حياة الأسرة وعلاقتها بالمسكن- اهم المفاهيم

- ١ -	..... ١- دورة حياة الأسرة ومراحلها.....
- ٣ -	..... ١-١-١ دورة حياة الأسرة في مصر:.....
- ٣ -	..... ١-٢-١ دورة الحياة وعلاقتها بالمسكن :.....
- ٧ -	..... ٢- الانتقال السكني Residential mobility
- ٧ -	..... ١-٢-١ العوامل المؤثرة علي الانتقال السكني:.....
- ١٠ -	..... ٢-٢-١ مراحل الانتقال السكني.....
- ١٢ -	..... ٣-٢-١ مستويات الانتقال السكني:.....
- ١٣ -	..... ٣-٢-١-١ الانتقال السكني في مصر:.....
- ١٤ -	..... ٣-١ السلم السكني Housing ladder system
- ١٥ -	..... ٤- مفهوم الطبقة الوسطي والحرaka الإجتماعي.....
- ١٥ -	..... ٤-١-١ المفهوم اللغطي والعلمي للطبقة المتوسطة:.....
- ١٦ -	..... ٤-١-٢ المفهوم الاقتصادي للطبق المتوسطة (الدخل) (.....
- ٢١ -	..... ٤-١-٣ مفهوم الطبقة الوسطي من خلال التصنيف الإجتماعي الاقتصادي.
- ٢٣ -	..... ٤-١-٤ الحرaka الإجتماعي وتأثيره علي الطبقة الوسطي.....
- ٢٧ -	..... ٥-٤-١ التصنيف الشرائي للطبقة المتوسطة في مصر
- ٢٨ -	..... ٥-٥-١ تعريف الشريحة المستهدفة من البحث.....
- ٢٩ -	..... ٦-١ الخلاصة.....

الفصل الثاني :اليات سوق الاسكان في مصر- إسكان الطبقة المتوسطة

- ٣٠ -	..... ١-٢ الظروف الاقتصادية و اليات سوق الإسكان في مصر:.....
- ٣١ -	..... ١-١-٢ دراسة العرض Housing demand
- ٣١-	..... ١-١-٢-١ تعریف الطلب Demand:
- ٣٢ -	..... ١-٢-١-٢ القدرة على الدفع
- ٣٢ -	..... ١-٢-٣-١-١ مستويات الدخول و الإنفاق علي الإسكان:

- ٣٣ -	Affordable Housing : ٤-١-١-٢
- ٣٤ -	٥-١-١-٢ مواصفات الطلب علي الوحدات السكنية في مصر (طبقاً لدراسة السكن في حضر
- ٣٤ -	USAID-2008
- ٣٤ -	٢-١-٢ جانب العرض: Supply
- ٣٥ -	٢-١-٢ اسعار الوحدة:.....
- ٣٥ -	٢-٢-١-٣ معدل إنتاج الوحدات السكنية في مصر.....
- ٣٧ -	٣-٢-١-٣ الوحدات المغلقة/الخالية.....
- ٣٩ -	٤-٢-١-٢ فقاعة الاسكان في مصر Housing bubble
- ٤٠ -	٣-١-٢ منحني العرض و الطلب :
- ٤١ -	٤-١-٢ تمويل المسكن:
- ٤٢ -	٤-١-٢ دعم المسكن:.....
- ٤٣ -	٦-١-٢ تعريف مستويات الاسكان والوحدات الملائمة لكل مستوى وعلاقتها بفئات الدخل
- ٤٣ -	١-٦-١-٢ : مستويات الاسكان وعلاقتها بالمساحة:.....
- ٤٤ -	٢-٦-١-٢ مستويات الاسكان وعلاقتها بفئات الدخل.....
- ٤٥ -	٧-١-٢ مستويات الاسكان وعلاقتها بانماط حيازة المسكن:.....
- ٤٩ -	١-٧-١-٢ دراسة لمميزات وعيوب أنماط الحيازة.....
- ٥٢ -	٢-٢-٢ الظروف الإدارية لسوق الاسكان المصري.....
- ٥٢ -	١-٢-٢ : الأجهزة الرسمية و الخاصة المسؤولة عن الاسكان.....
- ٥٣ -	٢-٢-٢ التوزيع الحالي للمهام والأدوار للمؤسسات القائمة على قطاع الإسكان ..
- ٥٦ -	٣-٢-٢ القضية الرئيسية لهيكلة قطاع الإسكان المؤجر في مصر
- ٥٧ -	٣-٢ الجوائب التشريعية لسوق الاسكان المصري:.....
- ٥٧ -	١-٣-٢ المرحلة الليبرالية الأولى خلال النصف الاول من القرن العشرين. ..
- ٥٧ -	٢-٣-٢ ما بعد الحرب العالمية الثانية - القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ م.....
- ٥٨ -	٣-٣-٢ مرحلة التحول الاجتماعي في فترة الخمسينيات و السبعينيات.....
- ٥٨ -	٤-٣-٢ مرحلة تحديد الإيجارات و امتداد عقد الإيجار تلقائيا.....
٥-٣-٢ آليات حرية السوق في الاصلاح الاقتصادي (قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧)	
- ٦١ -	٦-٣-٢ تحليل لقانون الإيجار الجديد باستخدام SWOT analysis
- ٦٣ -	٤-٢ آليات سوق الاسكان المؤجر في مصر: Rental housing market
- ٦٥ -	الخلاصة:.....

الفصل الثالث: التجارب العالمية في الوحدات المؤجرة والانتقال السكني.

- ٦٨ -	١-٣:تجربة هونج كونج:.....
- ٦٨ -	١-١-٣ تعريف سوق الاسكان في هونج كونج :

- ٧٠ -	..... ٢-١-٣ الجوانب الادارية لسوق الاسكان في هونج كونج :.....
- ٧١ -	..... ٣-١-٣ الجوانب الاقتصادية لسوق الاسكان في هونج كونج.....
- ٧٢ -	..... ١-٣-١-٣ اليات دعم المسكن:.....
- ٧٢ -	..... ٢-٣-١-٣ متوسط الدخل لسعر الايجار (MRIR)
- ٧٤ -	..... ٤-١-٣ امثلة: مشروع وحدات مؤجرة :.....UPPER Ngau Tau Kok Estate
- ٧٧ -	..... ٥-١-٣ الدروس المستفادة من تجربة هونج كونج:.....
- ٧٩ -	..... ٢-٣ تجربة البرازيل :.....
- ٨٠ -	..... ١-٢-٣ : تعريف سوق الاسكان في البرازيل:.....
- ٨١ -	..... ٢-٢-٣ :الجوانب التشريعية لسوق الاسكان:.....
- ٨١ -	..... ٣-٢-٣ : الجوانب الادارية لسوق الاسكان .(الجهات المسئولة عن الاسكان):.....
- ٨٣ -	..... ٤-٢-٣ :الجوانب الاقتصادية:.....
- ٨٥ -	..... ٥-٢-٣ البرنامج القومي للاسكان الاجتماعي"بيتي حياتي"٢٠٠٩:.....
- ٨٦ -	..... ١-٥-٢-٣ أهمية المشروع:.....
- ٨٧ -	..... ٢-٥-٢-٣ الجوانب الاقتصادية للمشروع:.....
- ٨٨ -	..... ٣-٥-٢-٣ ٣ الجوانب التشريعية للمشروع:.....
- ٨٨ -	..... ٤-٥-٢-٣ ٤ الجوانب الاقتصادية للمشروع:.....
- ٩١ -	..... ٦-٢-٣ الدروس المستفادة من مشروع بيتي حياتي في البرازيل:.....
- ٩٣ -	..... ٣-٣ تجربة الولايات المتحدة الامريكية:.....
- ٩٤ -	..... ١-٣ آليات سوق الاسكان :.....
- ٩٩ -	..... ٢-٣-٣ الدروس المستفادة من تجربة الاسكان في الولايات المتحدة:.....
- ١٠٠ -	..... ٣-١ خلاصة التجارب العالمية في الاسكان المؤجر وثقافة الانتقال.....

الفصل الرابع: التجارب المحلية في الانتقال السكني

- ١٠٤ -	..... ٤-١ مشروع الشيخ خليفة بمدينة القاهرة الجديدة:.....
- ١٠٤ -	..... ٤-١-١ التعريف بالمشروع:.....
- ١٠٥ -	..... ٤-٢-١-٤ الجوانب الاقتصادية:.....
- ١٠٥ -	..... ٤-٣-١-٤ الجوانب الإدارية:.....
- ١٠٧ -	..... ٤-١-٤ الجوانب التشريعية:.....
- ١٠٧ -	..... ٤-١-٥ :الجوانب العمرانية للمشروع :.....
- ١١٢ -	..... ٤-٦ مراحل التنفيذ:.....
- ١١٣ -	..... ٤-٧-١ الدروس المستفادة من المشروع:.....
- ١١٤ -	..... ٤-٢ مجتمع هرم سiti السكني بمدينة السادس من اكتوبر:.....
- ١١٤ -	..... ٤-٢-١-٤ الجوانب الادارية:.....
- ١١٥ -	..... ٤-٢-٢-٤ الجوانب الاقتصادية:.....

- ١١٦ -	٤-٣-٢- الانتقال السكني :.....
- ١١٦ -	٤-٤- متطلبات سكنية:.....
- ١١٩ -	٤-٥- الوضع الحالي :.....
- ١٢٠ -	٤-٦: التحليل الرباعي لهم سيني.....
٤- ٣ الوحدات الإيجارية في محور "الاولى بالرعاية" في المشروع القومي السابق ٢٠١١/٢٠٠٥ - ١٢٢ -	
- ١٢٢ -	٤-١- الجوانب الاقتصادية:.....
- ١٢٣ -	٤-٢- الجوانب الإدارية:.....
- ١٢٥ -	٤-٣- الجوانب العمرانية :.....
- ١٢٨ -	٤-٤: الوضع القائم:.....
- ١٢٩ -	٤-٥- التحليل الرباعي لمشروع الاولى بالرعاية.....
- ١٣٠ -	٤-٤ مشروع دار مصر للسكن المتوسط.....
- ١٣٠ -	٤-٤-١ التعريف بالمشروع:.....
- ١٣١ -	٤-٤-٢- الجوانب الاقتصادية :.....
- ١٣١ -	٤-٤-٣: الجوانب الإدارية:.....
- ١٣٢ -	٤-٤-٤ الجوانب التشريعية للمشروع:.....
- ١٣٢ -	٤-٤-٥ الجوانب العمرانية:.....
- ١٣٧ -	٤-٤-٦ التحليل الرباعي لمشروع دار مصر:.....
- ١٣٨ -	٣-٣ إسكان الشريحة المستهدفة في البحث(دراسة ميدانية).....
- ١٣٨ -	٣-٣-١ تحديد الهدف:.....
- ١٣٨ -	٣-٣-٢ منهجية الدراسة:.....
- ١٤٠ -	٣-٣-٣ تحليل البيانات:.....
- ١٤١ -	٣-٣-٤ نتائج الدراسة الميدانية:.....
- ١٤٧ -	٤-٥ الخلاصة:.....

الفصل الخامس :المسكن الانتقالي في مصر- إطار عمل تنظيمي ونموذج محاكاه

- ١٥٦ -	١-٥ إطار عمل تنظيمي للمسكن الانتقالي في مصر.
- ١٥٦ -	١-١-٥ : اهداف إطار العمل المقترن:.....
- ١٥٦ -	٢-١-٥ مدخلات إطار العمل المقترن:.....
- ١٦١ -	٣-١-٥ تعريف المسكن الانتقالي:
- ١٦١ -	٤-١-٥: مراحل الإطار والعوامل المؤثرة فيه:.....
- ١٦١ -	٤-١-٤: مراحل الإطار والعوامل المؤثرة فيه:.....
- ١٦٢ -	٤-١-٤-١ مواصفات الساكن ودورة حياة الأسرة:.....
- ١٦٤ -	٤-١-٤-٢ العوامل الاقتصادية المؤثرة على الانتقال السكني:.....
- ١٦٦ -	٤-١-٤-٣ العوامل الإدارية المؤثرة على المسكن الانتقالي:.....

- ١٦٦ - أ- الهيكل الاداري للمسكن الانتقالي في حالة الرصيد السكاني القائم:....
- أ- الجهات المشاركة في تنفيذ مشروعات مستحدثة لتطبيق مفهوم المسكن الانتقالي:
- ١٦٧ -
- ١٦٨ - ٤-١-٤ العوامل التشريعية المؤثرة على الانتقال السكني:.....
- ١٦٨ - المشروع الاول : تعديلات قانون تحديد القيمة الايجارية(الايجار القديم):.....
- ١٦٨ - المشروع الثاني: قانون الايجار في منظومة المسكن الانتقالي (تعديلات قانون الايجار الجديد لعام ١٩٩٦)
- ١٧١ - ٢-٥:نماذج المحاكاه simulation model
- ١٧٢ - ١-٢-٥:أهم المفاهيم:.....
- ١٧٣ - ٢-٢-٥:انواع نماذج المحاكاه:.....
- ١٧٤ - ١-٢-٢-٥: النظام التفاعلي System dynamics
- ١٧٦ - ٢-٢-٢-٥: نمذجة الاحداث المنفصلة Discrete Event Modeling
- ١٧٦ - ٣-٢-٢-٥:Agent Based Modeling
- ١٧٧ - ٣-٢-٥ اختيار نوع المحاكاه المناسب للدراسة: -
- ١٧٧ - ٤-٢-٥ مراحل تكوين نماذج المحاكاه: steps of modeling process:.....
- ١٨٠ - ٥-٣ نماذج المحاكاه والمسكن الانتقالي في مصر واختباره:.....
- ١٨٠ - ١-٣-٥ تحديد المشكلة:.....
- ١٨٠ - ٢-٣-٥ الهدف من نماذج المحاكاه:.....
- ١٨١ - ٣-٣-٥ مؤشرات تكوين النموذج
- ١٨١ - ٤-٣-٥ صياغة الفرضيات الديناميكية dynamic hypothesis و الخرائط mapping
- ١٨١ - ١-٤-٣-٥ الفرضيات الديناميكية dynamic hypothesis
- ١٨١ - ٢-٤-٣-٥ تحليل مسار الحركة flow chart للانتقال السكاني
- ١٨٤ - ٣-٤-٣-٥ الحلقة السبيبة للانتقال السكاني residential mobility causal loop
- ١٨٤ - diagram
- ١٨٤ - أ- العلاقة بين المتغيرات:.....
- ١٨٤ - ب- تصنيف الحلقة السبيبة: loop classification
- ١٨٥ - ج-الحلقة السبيبة للانتقال السكاني:
- ١٨٩ - د. الحلقة السبيبة للانتقال الاسكني في مصر.....
- ١٩٠ - ٤-٤ نماذج المحاكاه والانتقال السكني في مصر:.....
- ١٩١ - ١-٤-٥:العوامل المؤثرة على الانتقال السكني:.....
- ١٩١ - ١-٤-٥ دورة حياة الاسرة.....
- ١٩١ - ٢-٤-٥ الظروف الاقتصادية:.....
- ١٩٢ - ٣-٤-٥ الظروف الادارية للمسكن الانتقالي في مصر.....
- ١٩٣ - ٤-٤-٥ العوامل التشريعية المؤثرة على الانتقال السكني:.....

٥-٥ نموذج محاكاه للانتقال السكني في مصر	SIMULATION MODEL FOR RESIDENTIAL
١٩٤	.....MOBILITY In Egypt :
٢٠٤	.....٤- اختبار النموذج:
٢٠٥	.....٤-٤ نموذج محاكاه لتجربة هونج كونج.
٢٠٨	.....٤-٤-٤ نموذج محاكاه لتجربة البرازيل.
٢٠٩	.....٦-٥ الصياغة النهائية للاطار التنظيمي للمسكن الانتقالي في مصر:
	.....٧-٥ الخلاصة: ٢١١

الفصل السادس: الخلاصة و التوصيات.

٦-١ الخلاصة: ٢١٦	.....
٦-١-١ نتائج الدراسة النظرية..... ٢١٧	
٦-١-٥ نتائج الدراسة التطبيقية: ٢١٨	.....
٦-٢ التوصيات: ٢٢٣	.....
٦-٣:الدراسات المستقبلية. ٢٢٤	.....

فهرس الاشكال

الفصل الاول : دوره حياة الاسرة و علاقتها بالمسكن- اهم المفاهيم

شكل (١-١) دورة حياة الاسرة 2
شكل (٢-١) دورة حياة الاسرة و علاقتها بالمسكن 4
شكل (٣-١) العلاقة بين السن والاحتياج الى الانتقال 5
شكل (٤-١) العلاقة بين السن والقرة علي امتلاك وحدة سكنية 5
شكل (٥-١) العلاقة بين السن الدخل المصدر 6
شكل (٦-١) العلاقة بين السن وحجم الاسرة 6
شكل (٧-١) علاقة السن بالدخل،القدرة علي امتلاك وحدة سكنية،حجم الاسرة والاحتياج الى الانتقال 6
شكل (٨-١) مسار ومراحل الانتقال السكني 11
شكل (٩-١) مستويات الانتقال السكني 12
شكل (١٠-١) الانتقال السكني في مصر 13
شكل (١١-١) نسب الانفاق للطبقات المختلفة 17
شكل (١٢-١) توزيع الناتج القومي في مصر طبقاً لمعامل جيني 19
شكل (١٣-١) يوضح التقسيم الإجتماعي/الثقافي والتقسيم الاقتصادي للطبقة المتوسطة 27
شكل (١٤-١) التوزيع المهني للموقع الطبقي الوسطي طبقاً لحالة التعليم 28

الفصل الثاني:اليات سوق الاسكان في مصر

شكل (١-٢) يوضح عناصر منظومة الاسكان 30
شكل (٢-٢) جانب الطلب علي الاسكان 31
شكل (٣-٢) الدخل(القدرة علي الدفع) و تكلفة المسكن 32
شكل (٤-٢) المكونات الأساسية لتيسير المسكن 33
شكل (٥-٢) علاقة العرض بسعر الوحدات السكنية 34
شكل (٦-٢) الوحدات المنفذة من القطاع الخاص والعام في الفترة من ١٩٨٢ الى ٢٠٠٥ 36
شكل (٧-٢) يوضح الحلقة السبيبية للعرض علي الاسكان 38
شكل (٨-٢) للعلاقة بين العرض و الطلب و الوحدات السكنية الجديدة 39
شكل (٩-٢) الازنان بين العرض و الطلب 40
شكل (١٠-٢) يوضح العجز في السوق 40
شكل (١١-٢) يوضح الفائض السكني 40
شكل (١٢-٢): التصنيف المختلف لمصادر التمويل في مصر 41
شكل (١٣-٢) مستويات الاسكان و علاقتها بفئات الدخل 44
شكل (١٤-٢) ميكانيكة سوق التمويل العقاري 48
شكل (١٥-٢) يوضح منظومة الاسكان في مصر 53
شكل (١٦-٢) يوضح هيكل التوزيع الحالي للأدوار 56
شكل (١٧-٢) نسبة الدخل للايجار (القديم و الجديد) طبقاً لفئات الدخل الخمسة 65
شكل (١٨-٢) خلاصة الجوانب الادارية،الاقتصادية و التشريعية لسوق الاسكان و النقاط المشتركة بينهما 67

الفصل الثالث: التجارب العالمية في الوحدات المؤجرة والانتقال السكن

شكل (١-٣) يوضح نوعيات الاسكان المختلفة والجهات المنفذة و الفئات المستهدفة في سوق الاسكان بهونج كونج HKHA 69
شكل (٢-٣) نسبة الدخل للايجار (MRIR) التابعة HKHA لعام ٢٠٠٦ 73
شكل (٣-٣) (مشروع UPPER Ngau Tau Kok Estate 74
شكل (٤-٣) (مشروع UPPER Ngau Tau Kok Estate الفراغات 75
شكل (٥-٣) النماذج السكنية لمشروع UPPER Ngau Tau Kok Estate 76
شكل (٦-٣) ،وشكل (٧-٣)التناقض بين الابراج السكنية والمناطق العشوائية 79

شكل (٨-٣) الهيكل المؤسسي لمنظومة الاسكان في البرازيل	83
شكل (٩-٣) منظومة تمويل الاسكان في البرازيل.....	84
شكل (١٠-٣) توزيع تطبيق برنامج بيتي حياتي وفقاً للولايات والانماط السكنية المختلفة.....	86
الشكل(١١-٣) المسقط الافقى للوحدات السكنية بمساحة ٣٥ متر مربع على هيئة بيت منفصل	90
الشكل (١٢-٣) نماذج سكنية من مشروع بيتي حياتي (عمارات سكنية)	90
شكل (١٣-٣) نماذج من مشروع بيتي حياتي MCMV	91
شكل (١٤-٣) انماط الوحدات المتاحة في سوق الاسكان في الولايات المتحدة الامريكية.....	95
شكل (١٥-٣) الارتفاع في معدلات الاجار في سوق الاسكان الامريكي.....	97
شكل (١٦-٣) يوضح امثلة من الوحدات الاجارية المدعمة وفق لبرنامج section 8	98

الفصل الرابع : التجارب المحلية في الانتقال السكني والاسكان المتوسط

شكل (٤-١) موقع مشروع الشيخ خليفة.....	104
شكل (٤-٢) الموقع العام لمشروع مدينة الشيخ خليفة.....	107
شكل (٤-٣) :يوضح الدراسات الطبيعية للموقع	108
شكل (٤-٤) مداخل و محاور مدينة الشيخ خليفة	108
شكل (٤-٥). (٦-٤) يوضح الشوارع الرئيسية و البوابات لمشروع الشيخ خليفة.....	108
شكل (٤-٧) تقسيمات قطع الاراضي- مشروع الشيخ خليفة.....	109
شكل(٨-٤) ،(٩-٤) و (١٠-٤) مجسم التجمعات السكنية و السكني التجاري.....	110
شكل (١١-٤) موقع عام تفصيلي للتجمعات السكنية و الخدمات - مشروع الشيخ خليفة	110
شكل (١٢-٤) نموذج ٩٠ متر مربع في مشروع الشيخ خليفة- إعمار ٢٠٠٩	111
شكل (١٣-٤) نموذج ٧٠ متر مربع في مشروع الشيخ خليفة- إعمار ٢٠٠٩	111
شكل (١٤-٤) قطاع في مدينة الشيخ خليفة	112
شكل (١٥-٤) مراحل تنفيذ مشروع مدينة الشيخ خليفة	112
شكل (١٦-٤) موقع عام لمدينة هرم سيني	114
شكل (١٧-٤) الخدمات في هرم سيني.....	116
شكل (١٨-٤)،(١٩-٤) الطابع المعماري لمدينة اوراسكوم.....	117
شكل (٢٠-٤) :النموذج السكني ٦٣ متر مربع في هرم سيني.....	117
شكل (٢١-٤) :النموذج السكني ٥٦ متر مربع في هرم سيني.....	118
شكل (٢٢-٤): الاستوديو السكني في هرم سيني.....	118
شكل (٢٣-٤)،(٢٤-٤)،(٢٥-٤) الوضع الحالي لهرم سيني.....	119
شكل (٢٦-٤) :موقع مشروع الاولى بالرعاية في مدينة السادس من اكتوبر	122
شكل (٢٧-٤) الموقع العام لمشروع الاولى بالرعاية مدينة السادس من اكتوبر	125
شكل (٢٨-٤) الموقع العام لمشروع الاولى بالرعاية.....	126
شكل (٢٩-٤) يوضح مشروع الاولى بالرعاية قبل تخصيصه للايجار.....	127
شكل (٣٠-٤) المسقط الافقى لوحدات الاولى بالرعاية	127
شكل (٣١) ابراج الحمام و لعب الاطفال في مشروع الاولى بالرعاية	128
شكل (٣٢-٤) تدهور حالات المباني في مشروع الاولى بالرعاية	128
شكل (٣٣-٤) ظهور العشش و التعديات على حرم الطريق في مشروع الاولى بالرعاية	128
شكل (٣٤-٤) تغير الدور الارضي الى محلات في مشروع الاولى بالرعاية	128
شكل (٣٥-٤) موقع مشروع دار	131
شكل (٣٦-٤) الموقع العام لمشروع دار مصر.....	133
شكل (٣٧-٤) :واجهه نموذج أ في مشروع دار مصر.....	133
شكل (٣٨-٤) :نماذج سكنية لمشروع دار مصر مساحة ١١٥ متر مربع	134
شكل (٣٩-٤) :نماذج سكنية لمشروع دار مصر مساحة ١٣٠ متر مربع	134
شكل (٤٠-٤) مسقط افقي لنموذج (ب) مشروع دار مصر	135
شكل (٤١-٤) واجهة نموذج (ب) في مشروع دار مصر	135
شكل (٤٢-٤) تحليل ال histogram لنتائج الاستبيان.....	146

الفصل الخامس: المسكن الانتقالي في مصر- إطار عمل ونموذج محاكاه

شكل (١-٥) التكوين المبدئي لإطار المسكن الانتقالي في مصر.....	162
شكل (٢-٥) الهيكل الاداري للمسكن الانتقالي للرصيد السكني القائم.....	167
شكل (٣-٥) طرق دراسة الانظمة.....	172
شكل (٤-٥) طرق تكوين النماذج المختلفة للمشكلة الواحدة.....	175
شكل (٥-٥) مراحل تشكيل نموذج محاكاه.....	179
شكل (٦-٥) مسار ومراحل الانتقال السكني.....	184
شكل (٧-٥) الحلقة السببية لالانتقال السكني طبقاً للظروف الاقتصادية لسوق الاسكان.....	186
شكل (٨-٥) الانتقال السكني بإضافة عنصر دخل الاسرة.....	187
شكل (٩-٥) الحلقة السببية الكاملة لالانتقال السكني	188
شكل (١٠-٥)) الحلقة السببية لالانتقال السكني في مصر	191
شكل (١١-٥) تغيرات الاسرة وتأثيرها علي الانتقال السكني.....	192
شكل (١٢-٥) الظروف الاقتصادية وتأثيرها علي الانتقال السكني.....	193
شكل (١٣-٥) الظروف الادارية وتأثيرها علي الانتقال السكني.....	193
شكل (١٤-٥) الظروف التشريعية وتأثيرها علي الانتقال السكني.....	194
شكل (١٥-٥):نموذج مجرد المسكن الانتقالي	195
شكل (١٦-٥) يوضح مرحلة الاحتياج لوحدات ايجارية و العوامل المؤثرة عليها.....	196
شكل (١٧-٥) يوضح مراحل الدخول في المتتابعة السكنية	197
شكل (١٨-٥) يوضح مراحل الانتقال في المتتابعة السكنية.....	198
شكل (١٩-٥) المرحلة الرابعة في النموذج و هي الخروج من المتتابعة السكنية.....	199
شكل (٢٠-٥) نموذج محاكاه لالانتقال السكني في تجربة هونج كونج.....	207
شكل (٢١-٥) نموذج محاكاه لالانتقال السكني في تجربة البرازيل.....	210
شكل (٢٢-٥)(الصياغة النهائية لنموذج المحاكاه في مصر.....	212

الفصل السادس: الخلاصة والتوصيات

شكل (١-٦) آلية الدعم في المسكن الانتقالي.....	225
---	-----

فهرس الجداول

الفصل الاول : دوره حياة الاسرة و علاقتها بالمسكن- اهم المفاهيم

جدول (١-١) ملخص العوامل المؤثرة على الانتقال السكني.....	.....
جدول (٢-١) يوضح شرائح الاستهلاك والزيادة عام ٢٠١٣/٢٠١٢.....	.....
جدول (٣-١) نتائج دراسات USAID 2008.....	.....

الفصل الثاني:اليات سوق الاسكان في مصر

جدول (٤-٢) معدل انتاج الوحدات بمستوياتها المختلفة.....	36.....
جدول (٢-٢) يوضح تقسيم فئات الإسكان في مصر.....	44.....
جدول (٣-٢) ملخص لمميزات و عيوب انماط الحياة.....	49.....
جدول (٤-٤) : يوضح توزيع المهام طبقاً لمستويات الإدارية.....	53.....
جدول (٥-٢) قانون الايجار ١٩٤٧ ولسنة ١٩٦١ والهدف منه والاثار المترتبة عليه.....	57.....
جدول (٦-٢) قانون الايجارقرفة الخمسينيات والستينيات والهدف منه والاثار المترتبة عليه.....	58.....
جدول (٧-٢) قوانين من ١٩٦٢ الى ١٩٨١ والهدف منه والاثار المترتبة عليه.....	58.....
جدول (٨-٢)(قانون الايجار الجديد والهدف منه والاثار المترتبة عليه.....	59.....
جدول (٩-٢) التحليل الرباعي للقانون الايجار الجديد.....	61.....

الفصل الثالث: التجارب العالمية في الوحدات المؤجرة والانتقال السكن

جدول (١-٣): الدروس المستفادة من تجربة هونج كونج.....	77.....
جدول (٢-٣) فئات الدخل واليات الدعم في مشروع بيتي حياتي	89.....
جدول (٣-٣)الدروس المستفادة من دراسة مشروع بيتي حياتي	91.....
جدول (٤-٣) الدورس المستفادة من تجربة الولايات المتحدة.....	99.....
جدول (٥-٣) خلاصة التجارب العالمية في الوحدات المؤجرة وثقافة الانتقال.....	100.....

الفصل الرابع : التجارب المحلية في الانتقال السكني والاسكان المتوسط

جدول (٤-١) يوضح توزيع الادوار في مشروع الشيخ خليفة.....	106.....
جدول(٤-٢) التحليل الرباعي لمشروع الشيخ خليفة.....	113.....
جدول (٣-٤) توزيع الادوار في مشروع مدينة الهرم سيتي.....	115.....
جدول (٤-٤) التحليل الرباعي للوضع القائم لمدينة هرم سيتي	120.....
جدول (٥-٤) توزيع الادوار في مشروع الفئات الاولى بالرعاية.....	124.....
جدول (٦-٤) يوضح التحليل الرباعي لمشروع اسكان الاولى بالرعاية بنمط الايجار	129.....
جدول (٧-٤) توزيع الادوار في مشروع دار مصر.....	132.....
جدول (٨-٤) التحليل الرباعي لمشروع دار مصر -	139.....
جدول (٩-٤) يوضح نتائج الاستبيان (الدراسة الاسترشادية)-	141.....
جدول (١٠-٤) نتائج الفئة المستهدفة في الاستبيان Cross tabulation	144.....
جدول (١١-٤) اراء الفئة المستهدفة من الدراسة الاسترشادية	145.....
جدول (١٢-٤) خلاصة التجارب المحلية والعالمية في الانتقال السكني	147.....

الفصل الخامس:المسكن الانتقالي في مصر- اطار عمل ونموذج محاكيه

جدول (١-٥):المدخلات المستندة من البحث.....	157.....
جدول (٢-٥) ملخص الجوانب الإدارية وتوزيع الادوار في استغلال الرصيد السكني.....	168.....
جدول (٣-٥) ملخص الجوانب الإدارية لمشروعات المسكن الإنقالي المستحدثة.....	167.....
جدول (٤-٥) توصيف الحالات السببية للانتقال السكني	189.....
جدول (٥-٥) شرح المتغيرات و العوامل المؤثره علي كل متغير في نموذج المحاكاه.....	200.....

الملخص

تُعد مشكلة الإسكان من أهم المشكلات التي تواجه الدول النامية وخاصة مصر، وتتعدد الأسباب وتختلف، ولكن يظهر بوضوح وجود مشكلة في اسكان الطبقة المتوسطة في مصر، ولهذا يهدف البحث إلى طرح إطار عمل تنظيمي يتبني فكر المسكن الإنقالي ومراحل تطوره مع تطور ونمو الأسرة حيث يتناول ويركز على الجوانب الاقتصادية، الإدارية وتشريعية ومن ثم كيفية تنفيذه وتطبيقه بما يتلائم مع الواقع المصري.

وتتناول البحث أهم المفاهيم التي تساعد في طرح هذا الإطار ومن أهم هذه المفاهيم هو مفهوم الانتقال السكني الذي يهدف إلى تحقيق توافق سكني بين متطلبات الأسرة في مختلف حياتها ومواصفات المسكن، وذلك بهدف الحفاظ على الثروة العقارية ومنع اهدر المسطحات السكنية أو زيادة معدلات التزاحم.

ثم تتناول البحث اليات سوق الاسكان المصري مع التركيز على الجوانب الاقتصادية والادارية والتشريعية، وتحليل التطور التاريخي للاسكان المتوسط في مصر. كما تتناول البحث بالتحليل والمقارنة تجارب عالمية ومحليه للاسكان المؤجر والوقوف على إيجابيات وسلبيات التجارب والدروس المستفادة منها.

وقد تمثلت الإضافة البحثية في طرح إطار عمل تنظيمي يتناول الجوانب الاقتصادية، الإدارية و التشريعية التي تضمن تطبيق و تفعيل لمفهوم الانتقال السكني بما يتلائم مع اليات سوق الاسكان الان، ومن ثم عمل نموذج محاكاة لكيفية تطبيقه واختبار هذا النموذج ثم صياغته الصياغة النهائية.

الكلمات المفاتيح:

الانتقال السكني - دورة حياة الأسرة - الطبقة المتوسطة في مصر - اليات سوق الاسكان في مصر - نموذج المحاكاه (simulation modeling)