

## تفعيل فكر المسكن الانتقالي

نموذج ارشادي لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر

إعداد

م.م/ رانيا إبراهيم عبدالحاكم محمد نصرالدين

رسالة مقدمة إلي كلية الهندسة- جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول علي 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 إلي كلية الهندسة- جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول علي 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 إلي كلية الهندسة- جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول علي درجة دكتوراه  
فلسفة في الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين:

الاستاذ الدكتور: إيهاب عقبة . الممتحن الخارجي

الاستاذة الدكتورة: شاهدان شبكة . الممتحن الداخلي

الاستاذة الدكتورة: رويدا رضا كامل . المشرف الرئيسي

الاستاذ المساعد : هشام عمرو بهجت . عضو

الاستاذة المساعد : هبة الله عصام الدين خليل . عضو

كلية الهندسة، جامعة القاهرة  
الجيزة، جمهورية مصر العربية  
٢٠١٥



رانيا إبراهيم عبدالحاكم محمد نصر الدين

مهنة: دس:

١٩ ٨٣ / ١١ / ٢٦

تاريخ الميلاد:

مصرية

الجنسية:

٢٠١٠ / ١٠ / ١

تاريخ التسجيل:

/ /

تاريخ المنح:

القسم: الهندسة المعمارية - التصميم العمراني وتنمية المجتمعات

دكتوراه

الدرجة:

أ.د. رويدا رضا كامل .

المشرفون :

أ.م.د. هشام عمرو بهجت.

أ.م.د. هبة الله عصام خليل.

أستاذ دكتور في كلية الهندسة - جامعة الفيوم

أ.د. إيهاب محمود عقبة.

المتحنون :

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 الإسكان في مصر- نموذج المحاكاه .

ملخص البحث :

تُعد مشكلة الإسكان من أهم المشكلات التي تواجه الدول النامية وخاصةً مصر، وتتعدد الأسباب وتختلف، ولكن يظهر بوضوح وجود مشكلة في إسكان الطبقة المتوسطة في مصر، ولهذا يهدف البحث الي طرح إطار عمل تنظيمي يبنى فكر المسكن الإنتقالي ومراحل تطوره مع تطور ونمو الأسرة، وتناول البحث أهم المفاهيم التي تساعد في طرح هذا الإطار ثم تناول البحث آليات سوق الاسكان المصري. كما تناول البحث بالتحليل والمقارنة تجارب عالمية ومحلية للإسكان المؤجر والوقوف علي 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 الاسكان الان، ومن ثم عمل نموذج محاكاة لكيفية تطبيقه واختبار هذا النموذج ثم صياغته الصياغة النهائية.

## الفهرس

التعريف بالباحث

شكر وتقدير

إهداء

فهرس

فهرس الجداول

فهرس الاشكال

الملخص

### الفصل الاول: مقدمة في دورة حياة الاسرة وعلاقتها بالمسكن - اهم المفاهيم

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

### الفصل الثاني: أليات سوق الاسكان في مصر - إسكان الطبقة المتوسطة

- ١-٢ الظروف الإقتصادية و أليات سوق الإسكان في مصر:..... - ٣٠ -
- ١-١-٢ دراسة العرض Housing demand..... - ٣١ -
- ١-١-٢-١ تعريف الطلب Demand:..... - ٣١ -
- ١-١-٢-٢ القدرة علي الدفع..... - ٣٢ -
- ٢-١-١-٣ مستويات الدخل و الإنفاق علي الإسكان:..... - ٣٢ -

- ٢-١-١-٤ المسكن الميسر: Affordable Housing ..... - ٣٣ -
- ٢-١-١-٥ مواصفات الطلب علي الوحدات السكنية في مصر (طبقاً لدراسة السكن في حضر مصر) (USAID-2008) ..... - ٣٤ -
- ٢-١-٢ جانب العرض: Supply..... - ٣٤ -
- ٢-١-٢-١ سعر الوحدة:..... - ٣٥ -
- ٢-١-٢-٢ معدل إنتاج الوحدات السكنية في مصر ..... - ٣٥ -
- ٢-١-٢-٣ الوحدات المغلقة/الخالية..... - ٣٧ -
- ٢-١-٢-٤ فقاعة الاسكان في مصر Housing bubble ..... - ٣٩ -
- ٣-١-٢ منحني العرض و الطلب : ..... - ٤٠ -
- ٤-١-٢ تمويل المسكن: ..... - ٤١ -
- ٥-١-٢ دعم المسكن:..... - ٤٢ -
- ٦-١-٢ تعريف مستويات الاسكان والوحدات الملائمة لكل مستوي وعلاقتها بفئات الدخل ..... - ٤٣ -
- ١-٦-١-٢ مستويات الاسكان وعلاقتها بالمساحة:..... - ٤٣ -
- ٢-٦-١-٢ مستويات الاسكان وعلاقتها بفئات الدخل..... - ٤٤ -
- ٧-١-٢ مستويات الاسكان وعلاقتها بأنماط حياة المسكن:..... - ٤٥ -
- ١-٧-١-٢ دراسة لمميزات وعيوب أنماط الحياة..... - ٤٩ -
- ٢-٢ الظروف الإدارية لسوق الاسكان المصري..... - ٥٢ -
- ١-٢-٢ : الاجهزة الرسمية و الخاصة المسؤولة عن الاسكان..... - ٥٢ -
- ٢-٢-٢ التوزيع الحالي للمهام والأدوار للمؤسسات القائمة علي قطاع الإسكان.. - ٥٣ -
- ٣-٢-٢ القضايا الرئيسية لهيكل قطاع الإسكان المؤجر في مصر ..... - ٥٦ -
- ٣-٢ الجوانب التشريعية لسوق الاسكان المصري:..... - ٥٧ -
- ١-٣-٢ المرحلة الليبرالية الاولى خلال النصف الاول من القرن العشرين. .. - ٥٧ -
- ٢-٣-٢ ما بعد الحرب العالمية الثانية - القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧م..... - ٥٧ -
- ٣-٣-٢ مرحلة التحول الاجتماعي في فترة الخمسينيات و الستينات..... - ٥٨ -
- ٤-٣-٢ مرحلة تحديد الإيجارات و امتداد عقد الإيجار تلقائياً..... - ٥٨ -
- ٥-٣-٢ آليات حرية السوق في الاصلاح الاقتصادي (قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧) ..... - ٥٩ -
- ٦-٣-٢ تحليل لقانون الايجار الجديد باستخدام SWOT analysis ..... - ٦١ -
- ٤-٢ آليات سوق الاسكان المؤجر في مصر: Rental housing market..... - ٦٣ -
- الخلاصة:..... - ٦٥ -

### الفصل الثالث:التجارب العالمية في الوحدات المؤجرة والانتقال السكني.

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

- 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 المسؤولة 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 الجوانب التشريعية للمشروع:
- ٨٨ - ..... ٤-٥-٢-٣ الجوانب الاقتصادية للمشروع:
- ٩١ - ..... ٦-٢-٣ الدروس المستفادة من مشروع بيتي حياتي في البرازيل:
- ٩٣ - ..... ٣-٣ :تجربة الولايات المتحدة الامريكية:
- ٩٤ - ..... ١-٣-٣ آليات سوق الاسكان :
- ٩٩ - ..... ٢-٣-٣ الدروس المستفادة من تجربة الاسكان في الولايات المتحدة:
- ١٠٠ - ..... ٣-١-٣ خلاصة التجارب العالمية في الاسكان المؤجر وثقافة الانتقال.

#### الفصل الرابع :التجارب المحلية في الانتقال السكني

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

١١٦ -	٣-٢-٤ الانتقال السكني : .....
١١٦ -	٤-٢-٤ متطلبات سكنية:.....
١١٩ -	٥-٢-٤ الوضع الحالي : .....
١٢٠ -	٦-٢-٤: التحليل الرباعي لهرم سيتي.....
١٢٢ -	٣-٤ الوحدات الايجارية في محور "الاولي بالرعاية" في المشروع القومي السابق ٢٠١١/٢٠٠٥ - ٢٠٢٢
١٢٢ -	١-٣-٤ الجوانب الاقتصادية:.....
١٢٣ -	٢-٣-٤: الجوانب الادارية:.....
١٢٥ -	٣-٣-٤ الجوانب العمرانية : .....
١٢٨ -	٤-٣-٤: الوضع القائم:.....
١٢٩ -	٥-٣-٤ التحليل الرباعي لمشروع الاولي بالرعاية.....
١٣٠ -	٤-٤ مشروع دار مصر للاسكان المتوسط.....
١٣٠ -	١-٤-٤ التعريف بالمشروع:.....
١٣١ -	٢-٤-٤ الجوانب الاقتصادية : .....
١٣١ -	٣-٤-٤: الجوانب الإدارية:.....
١٣٢ -	٤-٤-٤ الجوانب التشريعية للمشروع:.....
١٣٢ -	٥-٤-٤ الجوانب العمرانية:.....
١٣٧ -	٦-٤-٤ التحليل الرباعي لمشروع دار مصر:.....
١٣٨ -	٣-٣ إسكان الشريحة المستهدفة في البحث (دراسة ميدانية).....
١٣٨ -	١-٣-٣ تحديد الهدف:.....
١٣٨ -	٢-٣-٣ منهجية الدراسة:.....
١٤٠ -	٣-٣-٤ تحليل البيانات:.....
١٤١ -	٤-٣-٤ نتائج الدراسة الميدانية:.....
١٤٧ -	٥-٤ الخلاصة:

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

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



- ١٦٦ أ- الهيكل الاداري للمسكن الانتقالي في حالة الرصيد السكني القائم:....
- ١٦٧ أ- الجهات المشاركة في تنفيذ مشروعات مستحدثة لتطبيق مفهوم المسكن الانتقالي:
- ١٦٨ ١-٤-٤ العوامل التشريعية المؤثرة علي الانتقال السكني:.....
- ١٦٨ المشروع الاول : تعديلات قانون تحديد القيمة الاجارية(الايجار القديم):.....
- المشروع الثاني: قانون الايجار في منظومة المسكن الانتقالي (تعديلات قانون الايجار الجديد لعام ١٩٩٦).....
- ١٦٨ ٢-٥: نموذج المحاكاه simulation model .....
- ١٧١ ١-٢-٥: أهم المفاهيم:.....
- ١٧٢ ٢-٢-٥: أنواع نموذج المحاكاه:.....
- ١٧٣ ١-٢-٢-٥: النظام التفاعلي System dynamics.....
- ١٧٤ ٢-٢-٢-٥: نمذجة الاحداث المنفصلة Discrete Event Modeling.....
- ١٧٦ ٣-٢-٢-٥: Agent Based Modeling.....
- ١٧٦ ٣-٢-٥ اختيار نوع المحاكاه المناسب للدراسة: - ١٧٧
- ١٧٧ ٤-٢-٥ مراحل تكوين نموذج المحاكاه: steps of modeling process.....
- ١٨٠ ٣-٥ نموذج المحاكاه والمسكن الانتقالي في مصر واختباره:.....
- ١٨٠ ١-٣-٥ تحديد المشكلة:.....
- ١٨٠ ٢-٣-٥ الهدف من نموذج 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 السكني.....
- ١٨١ ٣-٤-٣-٥ الحلقة السببية للانتقال السكني residential mobility casual loop
- ١٨٤ diagram.....
- ١٨٤ أ- العلاقة بين المتغيرات:.....
- ١٨٤ ب- تصنيف الحلقة السببية: loop classification .....
- ١٨٥ ج-الحلقة السببية للانتقال السكني: .....
- ١٨٩ د. الحلقة السببية للانتقال الاسكني في مصر.....
- ١٩٠ ٤-٥ نموذج المحاكاه والانتقال السكني في مصر:.....
- ١٩١ ١-٤-٥ العوامل المؤثرة علي 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 علي الانتقال السكني:.....

## ٥-٥ نموذج محاكاة للانتقال السكني في مصر SIMULATION MODEL FOR RESIDENTIAL MOBILITY In Egypt :

١٩٤	.....
٢٠٤	.....٥-٤ اختبار النموذج:
٢٠٥	.....١-٤-٤ نموذج محاكاة لتجربة هونج كونج.
٢٠٨	.....٢-٤-٤ نموذج محاكاة لتجربة البرازيل.
٢٠٩	.....٦-٥ الصياغة النهائية للاطار التنظيمي للسكن الانتقالي في مصر:
	٧-٥ الخلاصة: ٢١١

## الفصل السادس: الخلاصة و التوصيات.

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

## فهرس الاشكال

### الفصل الاول :دورة حياة الاسرة وعلاقتها بالمسكن-اهم المفاهيم

- شكل (١-١) دورة حياة الاسرة..... 2
- شكل (٢-١) دورة حياة الاسرة وعلاقتها بالمسكن..... 4
- شكل (٣-١) العلاقة بين السن والاحتياج الي الانتقال..... 5
- شكل (٤-١) العلاقة بين السن والقدرة 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 الي 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 الاجتماعي/الثقافي والتقسيم الاقتصادي للطبقة المتوسطة..... 27
- شكل (١٤-١) التوزيع المهني للمواقع التطبيقية 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 الاساسية لتسيير المسكن..... 33
- شكل (٥-٢) علاقة العرض بسعر الوحدات السكنية..... 34
- شكل (٦-٢) الوحدات المنفذة من القطاع الخاص والعام في الفترة من ١٩٨٢ الي ٢٠٠٥..... 36
- شكل (٧-٢) يوضح الحلقة السببية للعرض علي الإسكان..... 38
- شكل (٨-٢) للعلاقة بين العرض و الطلب و الوحدات السكنية الجديدة..... 39
- شكل (٩-٢) الاتزان بين العرض والطلب..... 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 وعلاقتها بفئات الدخل..... 44
- شكل (١٤-٢) ميكانيكية سوق التمويل العقاري..... 48
- شكل (١٥-٢) يوضح منظومة الاسكان في مصر..... 53
- شكل (١٦-٢)يوضح هيكل التوزيع الحالي للدوار..... 56
- شكل (١٧-٢)نسبة الدخل للايجار (القديم و الجديد) طبقاً لفئات الدخل الخمسة..... 65
- شكل (١٨-٢) خلاصة الجوانب الادارية،الاقتصادية والتشريعية لسوق الاسكان والنقاط المشتركة بينهم..... 67

### الفصل الثالث:التجارب العالمية في الوحدات المؤجرة والانتقال السكن

شكل (١-٣) يوضح نوعيات الاسكان المختلفة والجهات المنفذة والفئات 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 الابرار 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 الافقي للوحدات السكنية بمساحة ٣٥ متر مربع علي 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 الياجار في سوق الاسكان الامريكي ..... 97
- شكل (١٦-٣) يوضح امثلة من الوحدات الياجارية المدعومة وفق لبرنامج section 8 ..... 98

## الفصل الرابع :التجارب المحلية في الانتقال السكني والاسكان المتوسط

- شكل (١-٤) موقع مشروع الشيخ خليفة ..... 104
- شكل (٢-٤) الموقع العام لمشروع مدينة الشيخ خليفة ..... 107
- شكل (٣-٤) يوضح الدراسات الطبيعية للموقع ..... 108
- شكل (٤-٤) مداخل و محاور مدينة الشيخ خليفة ..... 108
- شكل (٥-٤) (٦-٤) يوضح الشوارع الرئيسية و البوابات لمشروع الشيخ خليفة ..... 108
- شكل (٧-٤) 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 سيتي ..... 114
- شكل (١٧-٤) الخدمات في هرم سيتي ..... 116
- شكل (١٨-٤)، (١٩-٤) الطابع المعماري لمدينة اوراسكوم ..... 117
- شكل (٢٠-٤) :النموذج السكني ٦٣ متر مربع في هرم سيتي ..... 117
- شكل (٢١-٤) :النموذج السكني ٥٦ متر مربع في هرم سيتي ..... 118
- شكل (٢٢-٤) :الاستوديو السكني في هرم سيتي ..... 118
- شكل (٢٣-٤)، (٢٤-٤)، (٢٥-٤) الوضع الحالي لهرم سيتي ..... 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 الافقي لوحدات الاولى بالرعاية ..... 127
- شكل (٣١-٤) 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 علي حرم الطريق في مشروع الاولى بالرعاية ..... 128
- شكل (٣٤-٤) تغير الدور الارضي الي 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) واجهه 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 محاكاة**

شكل (١-٥) التكوين المبدئي لإطار المسكن الانتقالي في مصر.....	162
شكل (٢-٥) الهيكل الإداري 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 محاكاة.....	179
شكل (٦-٥) مسار ومراحل الانتقال السكني.....	184
شكل (٧-٥) الحلقة السببية للانتقال السكني طبقاً للظروف الاقتصادية لسوق الاسكان.....	186
شكل (٨-٥) الانتقال السكني بإضافة عنصر دخل الاسرة.....	187
شكل (٩-٥) الحلقة السببية الكاملة للانتقال السكني.....	188
شكل (١٠-٥) الحلقة السببية للانتقال 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 لوحداث ايجارية و العوامل المؤثرة عليها.....	196
شكل (١٧-٥) يوضح مراحل الدخول في المتابعة السكنية.....	197
شكل (١٨-٥) يوضح مراحل الانتقال في المتابعة السكنية.....	198
شكل (١٩-٥) المرحلة الرابعة في النموذج و هي الخروج من المتابعة السكنية.....	199
شكل (٢٠-٥) نموذج محاكاة للانتقال السكني في تجربة هونج كونج.....	207
شكل (٢١-٥) نموذج محاكاة للانتقال 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 :دورة حياة الاسرة وعلاقتها بالمسكن-اهم المفاهيم

- جدول (١-١) ملخص العوامل المؤثرة علي 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 (١-٢) معدل انتاج الوحدات بمستوياتها المختلفة..... 36
- جدول (٢-٢) يوضح تقسيم فئات الإسكان في مصر..... 44
- جدول (٣-٢) ملخص لمميزات و عيوب انماط الحيازة..... 49
- جدول (٤-٢) : يوضح توزيع المهام طبقاً لمستويات الإدارة..... 53
- جدول (٥-٢) قانون الايجار ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والهدف منه والاثار المترتبة عليه..... 57
- جدول (٦-٢) قانون الايجار فترة الخمسينيات والستينيات والهدف منه والاثار لمترتبة عليه..... 58
- جدول (٧-٢) قوانين من ١٩٦٢ الي ١٩٨١ والهدف منه والاثار لمترتبة عليه..... 58
- جدول (٨-٢) قانون الايجار الجديد والهدف منه والاثار لمترتبة 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 ٢٠٠٩..... 89
- جدول (٣-٣)الدروس المستفادة من دراسة مشروع بيتي حياتي ٢٠٠٩..... 91
- جدول (٤-٣) الدروس 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 (١-٤) يوضح توزيع الادوار في مشروع الشيخ خليفة..... 106
- جدول(٢-٤) 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 الاول 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-إطار عمل ونموذج محاكاة

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

## المخلص

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

وتتناول البحث أهم المفاهيم التي تساعد في طرح هذا الاطار ومن أهم هذه المفاهيم هو مفهوم الانتقال السكني الذي يهدف الي تحقيق توافق سكني بين متطلبات الاسرة في مختلف حياتها ومواصفات المسكن، وذلك بهدف الحفاظ علي الثروة العقارية ومنع اهدار المسطحات السكنية او زيادة معدلات التزاحم.

ثم تناول البحث أليات سوق الاسكان المصري مع التركيز علي الجوانب الاقتصادية والإدارية والتشريعية، وتحليل التطور التاريخي للاسكان المتوسط في مصر. كما تناول البحث بالتحليل والمقارنة تجارب عالمية ومحلية للاسكان المؤجر والوقوف علي 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 أليات سوق الاسكان الان، ومن ثم عمل نموذج محاكاة لكيفية تطبيقه واختبار هذا النموذج ثم صياغته الصياغة النهائية.

## الكلمات المفاتيح:

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