



كلية التخطيط العمراني والإقليمي
قسم: التخطيط العمراني

برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر تقييم برنامجي المستقبل والشباب

رسالة مقدمة الي كلية التخطيط العمراني والإقليمي – جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول علي درجة الماجستير
في التخطيط العمراني

إعداد
مروة سبيوية حامد

إشراف

ا.م.د احمد محمود يسري
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني
كلية التخطيط العمراني – جامعة القاهرة

ا.م.د احمد رشدي رضوان
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني
كلية التخطيط العمراني – جامعة القاهرة

فبراير ٢٠٠٩

الشكر والإهداء

إهداء

إلي زوجي عبد الخالق وابني عمر
إلي أبي وأمي
إلي أساتذتي الأفاضل بكلية التخطيط العمراني والإقليمي
أهدي هذه الدراسة

شكر و تقدير

أود أن أتوجه بخالص الشكر والامتنان الي أستاذتي الأفاضل المشرفين علي البحث والذي كان لهم الدور الأول في إتمام العمل بهذه الصورة

أ.م.د احمد رشدي
أ.م.د احمد يسري
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني بالكلية
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني بالكلية ورئيس قسم التخطيط
العمراني بالكلية

حيث كانت توجيهاتهم السديدة ورعايتهم الشاملة وأرائهم المثمرة كانت خير عون لي

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير الي أستاذتي الأفاضل :

أ.د عبد المحسن برادة أستاذ التخطيط العمراني بقسم التخطيط العمراني بالكلية لتوجيهاته السديدة حيث كان خير عون لي لانجاز هذه الدراسة.

كما اخص بالشكر كلا من: ا.د وفاء عامر ، د. هشام البرملجي ، د. طارق أبو السعود، ا.م. د محمد شحاتة، ا.د نهى فهمي حيث كانوا خير عون لي في مساعدتي وإرشادي.

وأنتقدم بالشكر الي كل من ساعدني في إخراج الدراسة بهذه الصورة واخص بالذكر زملائي
م.ريهام محمد كمال

م. رانيا بيومي، م.ظاهر عبد السلام م. سماح احمد سالم، م.غادة شحاتة المعيدين بالكلية
م. وليد عباس ، م. سالي بهاء الدين ، م.مجدي صبحي ، م. أحمد مصطفى طه ، أيه طارق خريجي الكلية

والله ولي التوفيق ،،،

ملخص البحث

ملخص البحث:

يتناول البحث أحدي القضايا المحورية الهامة وهي مشكلة إسكان محدودي الدخل بمصر مع ذكر خاص لفئة الشباب من محدودي الدخل، حيث تعتبر مشكلة الإسكان في مصر من أهم المشاكل التي أثرت على كافة فئات الشعب المصري مما يمثل عائقا في سبيل توفير احتياجات المجتمع ويؤدي إلى عرقلة تطوره . فمشكلة الإسكان في مصر هي نتيجة مجموعة متعاقبة من الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي عاشتها مصر في القرن العشرين ولذلك فقد أعطتها الدولة حيز كبيراً من اهتماماتها في صورة مجموعة من برامج ومشروعات وسياسات الإسكان التي تحاول حل هذه القضية . ولكن التساؤل الذي يطرحه البحث إلي أي مدي ساهمت تلك البرامج والمشروعات في حل مشكلة إسكان محدودي الدخل وكيفية تطويرها .

لذلك يتناول البحث دراسة برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل المقترحة بالمدن الجديدة مع التركيز علي برنامجي الشباب والمستقبل كمدخل لحل مشكلة إسكان الفئة محدودة الدخل في مصر. وتستند الدراسة بداية إلي تحديد أسس ومعايير أولية للتقييم، يليها مرحلة عرض شامل لخصائص جميع برامج الإسكان المطروحة، ثم عملية الاختبار والتقييم لبرنامجي إسكان الشباب والمستقبل لعينة مختارة من ثلاثة مدن جديدة وهي السادس من أكتوبر، السادات، المنيا الجديدة. وقد اعتمدت الدراسة أيضا علي استبيان آراء السكان كأداة للقياس، والتحليل المقارن لأرائهم المختلفة لتحديد دور برامج ومشروعات الإسكان المطروحة في تحقيق احتياجات الفئة المستهدفة من الدراسة، وكذلك أهداف تلك البرامج من خلال دراسة خصائص العرض واحتياجات الفئة المستهدفة لتلك البرامج، ومن ناحية أخرى في استنتاج آليات جديدة لإنجاح تلك البرامج.

وقد تم عرض الموضوع من خلال التنظيم التالي:

الجزء الأول الإطار النظري عرض للخلفية النظرية لمشكلة إسكان محدودي الدخل في مصر، وقد تم عرض تلك الجزء من خلال ثلاثة فصول وبياناتها كالتالي:

الفصل الأول تناول مشكلة إسكان محدودي الدخل وسياسات التعامل معها في مصر.

الفصل الثاني عرض التجارب العالمية لمشكلة إسكان محدودي الدخل.

الفصل الثالث تم الوصول لمعايير تقييم برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل، حيث تعتبر تلك المعايير هي الهدف الرئيسي من دراسة الخلفية النظرية، وتلك المعايير هي تلك التي سوف يتم استخدامها في الجزء الثاني من الدراسة.

الجزء الثاني الإطار التطبيقي فقد تناول دراسة حالة "التجربة المصرية في مجال برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل"، وقد تم عرض ذلك الجزء من خلال ثلاثة فصول وبياناتها كالتالي:

الفصل الرابع يتناول عرض الخصائص العامة لكافة نوعيات برامج الإسكان المطروحة، وكذلك تحليل الإطار العام لتلك الخصائص من خلال مجموعة البيانات الوثائقية التي تم الحصول عليها، وكذلك تحديد دور برامج إسكان محدودي الدخل المطبقة في المدن الجديدة في التعامل مع مشكلة الإسكان من خلال الاستبيان الذي تم إجراؤه مع المسؤولين في الأجهزة العامة.

الفصل الخامس: يبدأ بتحديد حالات الدراسة لإجراء الاستبيان مع سكانها، وكذلك البرامج التي سوف يتم تقييمها وفقا الي مجموعة من المعايير، يليها مرحلة تحليل الاستبيان لبرنامجي الشباب والمستقبل علي مستوى حالات الدراسة

الفصل السادس: والذي يعرض النتائج والتوصيات وقد تم عرض النتائج علي مستويين، المستوي الأول ويشمل النتائج علي مستوي جميع البرامج المطروحة وتتضمن تصنيف تلك البرامج الي مجموعات. والمستوي الثاني يشمل النتائج التفصيلية لبرنامجي إسكان الشباب والمستقبل من خلال وتحديد مدى التوافق ما بين خصائص العرض واحتياجات الفئة المستهدفة، ومدي تحقيق تلك البرنامجين لاحتياجات الفئات المستهدفة. بينما تناولت التوصيات توقع لدور باقي البرامج - التي تم تناولها بشكل وثائقي دون إجراء دراسة ميدانية لها- في تحقيق احتياجات الفئة المستهدفة، بالإضافة الي تقييمها ومدي إمكانية تطويرها استنادا الي الدراسة التفصيلية لبرنامجي الشباب والمستقبل.

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

	الشكر والإهداء
i	ملخص البحث
I	قائمة المحتويات
	الإطار البحثي
أ	١ - إشكالية البحث
أ	٢ - أهمية البحث
ب	٣ - أهداف البحث
ب	٤ - مجال البحث
ج	٥ - منهجية وهيكلة البحث

الجزء الأول: الإطار النظري

١-١	١ - الفصل الأول: مشكلة إسكان محدودي الدخل وسياسات التعامل معها في مصر
١-١	١-١ أبعاد منظومة الإسكان وتحدياتها بمصر
٢-١	١-١-١ البعد الأول: فئات ومستويات الإسكان طبقا للحالة الاجتماعية والاقتصادية
٢-١	١-١-٢ البعد الثاني: الجهات التي تقوم بتوفير المساكن وجهات التمويل
٢-١	١-١-٣ البعد الثالث: القوى المنظمة
٣-١	٢-١ فئات السكان في مصر
٣-١	١-٢-١ أهمية تقسيم السكان إلى فئات
٤-١	٢-٢-١ مداخل تقسيم السكان إلى فئات
٥-١	٣-٢-١ فئات السكان التي سيتناولها البحث
٦-١	٤-٢-١ مشاكل الفئة
٧-١	٥-٢-١ احتياجات ومتطلبات الفئة المستهدفة
٨-١	٣-١ مشكلة إسكان محدودي الدخل والسياسات الحالية للتعامل معها
٨-١	١-٣-١ مراحل تطور سياسات وبرامج التعامل مع مشكلات الإسكان في مصر
١٢-١	٢-٣-١ الجهات الرسمية المسؤولة عن الإسكان في مصر وأدوارها
١٤-١	٣-٣-١ الإطار التشريعي لسياسة إسكان محدودي الدخل
١٤-١	٤-٣-١ خلاصة تطور سياسات واتجاهات التعامل مع مشكلة إسكان محدودي الدخل
١٦-١	٥-٣-١ عناصر التقييم المستنتجة من دراسة مشكلة إسكان محدودي الدخل
١٧-١	٤-١ عرض نماذج لتقييم نوعيات سياسات وبرامج إسكان محدودي الدخل
١٧-١	١-٤-١ الموقع والخدمات
١٨-١	٢-٤-١ المسكن النواة
١٩-١	٣-٤-١ الإسكان الحكومي
٢٠-١	٤-٤-١ برنامج الإسكان منخفض التكاليف
٢١-١	٥-٤-١ المسكن غير تام التشطيب
٢٢-١	٦-٤-١ خلاصة عرض نماذج تقييم سياسات وبرامج إسكان محدودي الدخل
٢٣-١	٧-٤-١ عناصر التقييم المستنتجة من دراسة نماذج إسكان محدودي الدخل في مصر
١-٢	٢ - الفصل الثاني: التجارب العالمية في مجال إسكان محدودي الدخل
١-٢	١-٢ أسس توفير السكن اللائق في دول العالم المتقدم
٢-٢	١-١-٢ عناصر التقييم المستنتجة من دراسات أسس توفير السكن اللائق في دول العالم المتقدم
٣-٢	٢-٢ تجارب بعض الدول النامية لمواجهة مشكلة إسكان محدودي الدخل
٣-٢	١-٢-٢ خصائص الدول النامية ومشكلة الإسكان
٤-٢	٢-٢-٢ عرض تجارب من الدول النامية

١٥-٢	٣-٢ خلاصة دراسة تجارب الدول النامية لمواجهة مشكلة الإسكان.....
١٥-٢	١-٣-٢ عوامل قصور برامج ومشاريع الإسكان الحالية في الدول النامية.....
١٦-٢	٢-٣-٢ العناصر المشتركة لتجارب الدول النامية.....
١٦-٢	٣-٣-٢ النتائج والتوصيات العامة المستنتجة من دراسة التجارب السابقة.....
٢٠-٢	٤-٣-٢ عناصر التقييم المستنتجة من دراسة تجارب الإسكان في دول العالم النامي.....
١-٣	٣- الفصل الثالث: استنباط معايير لتقييم برامج إسكان شباب محدودي الدخل بمصر.....
١-٣	١-٣ مفاهيم خاصة بالتقييم.....
١-٣	١-١-٣ مفهوم التقييم.....
١-٣	٢-١-٣ القواعد المنهجية في التقييم.....
١-٣	٣-١-٣ متطلبات تقييم برنامج أو سياسة.....
٢-٣	٢-٣ منهج استنتاج واستخلاص معايير لتقييم برامج الإسكان الحالية بمصر.....
٣-٣	٣-٣ مصادر استنتاج واستنباط معايير التقييم.....
٣-٣	١-٣-٣ عناصر مستنبطة من دراسات الإسكان في مصر.....
٣-٣	٢-٣-٣ العناصر المستنبطة من دراسة التجارب العالمية في مجال إسكان محدودي الدخل.....
٣-٣	٤-٣ الأطر العامة لصياغة معايير التقييم.....
٣-٣	١-٤-٣ الإطار الأول: المعايير الخاصة بالتمويل والتكلفة.....
٤-٣	٢-٤-٣ الإطار الثاني: المعايير الخاصة بعمليات تخطيط وتصميم المشروع.....
٥-٣	٣-٤-٣ الإطار الثالث: المعايير الخاصة باليات الإدارة والمتابعة.....
٦-٣	٥-٣ الأهمية النسبية ومنهجية انتقاء معايير التقييم.....
٦-٣	٦-٣ المعايير الحاكمة المستخدمة في عملية التقييم من وجهة نظر الباحث.....
١-٤	الجزء الثاني: الإطار التطبيقي "التجربة المصرية في مجال برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل"
٢-٤	٤- الفصل الرابع: الإطار العام لبرامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة.....
٣-٤	١-٤ أخصائص العامة لنوعيات البرامج ومشروعات الإسكان.....
٣-٤	١-١-٤ برنامج إسكان الشباب.....
٥-٤	٢-١-٤ برنامج الإسكان الاقتصادي المطور.....
٦-٤	٣-١-٤ برنامج إسكان المستقبل.....
٧-٤	٤-١-٤ برنامج الإسكان الحر.....
٨-٤	٥-١-٤ برنامج الإسكان العائلي.....
٩-٤	٦-١-٤ البرنامج القومي للإسكان.....
١٥-٤	٢-٤ تحليل الإطار العام لأخصائص برامج ومشروعات الإسكان.....
١٥-٤	١-٢-٤ تحليل الخصائص العامة لنوعيات البرامج المختلفة.....
١٨-٤	٢-٢-٤ نتائج التحليل العام لبرامج إسكان محدودي الدخل المطبقة حالياً بالمدن الجديدة.....
١٩-٤	٣-٢-٤ خلاصة تحليل الإطار العام لبرامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة.....
٢٥-٤	٣-٤ تحليل البرامج وفقاً لمقابلة المسؤولين بالأجهزة العامة.....
٢٥-٤	١-٣-٤ دور برامج الإسكان في التعامل مع مشكلة إسكان محدودي الدخل.....
٢٦-٤	٢-٣-٤ مدي الإقبال على نوعيات برامج الإسكان المطروحة والأسباب المرتبطة بذلك.....
٢٧-٤	٢-٣-٤ التقييم الأولي للنوعيات المختلفة لبرامج الإسكان المقترحة بالمدن الجديدة من وجهة نظر القائمين بوضع تلك البرامج ومقترحات تطويرها.....
١-٥	٥- الفصل الخامس: التحليل علي مستوي حالات الدراسة.....
١-٥	١-٥ تحديد المجتمع البحثي لإجراء الدراسة التطبيقية.....
١-٥	١-١-٥ تحديد نوعيات برامج الإسكان لإجراء الدراسة التطبيقية وفقاً لأخصائها.....
٢-٥	٢-١-٥ تحديد المجتمع المكاني لإجراء الدراسة التطبيقية.....

٤-٥	٢-٥ الاستبيان
٤-٥	١-٢-٥ تصميم استثمار استطلاع الرأي
٤-٥	٢-٢-٥ إجراء الاستبيان
٥-٥	٣-٥ تحليل نتائج الاستبيان علي مستوى مدن الدراسة
٥-٥	١-٣-٥ توصيف الخصائص العامة لمدن الدراسة وفقا لبرامج ومشروعات الإسكان المقترحة
٥-٥	أولا: مدينة السادات
٨-٥	ثانيا: مدينة ٦ أكتوبر
١١-٥	ثالثا: مدينة المنيا الجديدة
١٣-٥	٢-٣-٥ نتائج تحليل حالات الدراسة " مقارنة آراء سكان المشروعات المختلفة علي مستوى مدن الدراسة"
١٣-٥	أولا : نتائج آراء السكان حول الخصائص العامة لمشروعات الإسكان
١٦-٥	ثانيا : تيسيرات وصعوبات الحصول علي الوحدات ببرامج الإسكان
١٧-٥	ثالثا : احتياجات ومتطلبات سكان مدن الدراسة من العناصر المكانية والتخطيطية
١٩-٥	رابعا: العناصر المكانية والتخطيطية الحالية لتطبيق برامج ومشروعات الإسكان علي مستوى مدن الدراسة
٢١-٥	خامسا : تقييم نوعية برامج الإسكان المقترحة علي مستوى مدن الدراسة
٢٢-٥	سادسا : مقترحات السكان لتطوير برامج ومشروعات الإسكان بمدن الدراسة
١-٦	٦- الفصل السادس: النتائج والتوصيات
١-٦	١-٦ خصائص برامج إسكان محدودي الدخل
١-٦	١-١-٦ تصنيف برامج إسكان محدودي الدخل المطبقة حاليا بالمدن الجديدة
٢-٦	٢-٦ نتائج علي مستوى برنامجي إسكان الشباب والمستقبل
٢-٦	١-٢-٦ مدي التوافق بين خصائص العرض والطلب لبرنامجي إسكان الشباب والمستقبل
٢-٦	أولا: برنامج إسكان الشباب
٣-٦	ثانيا: برنامج إسكان المستقبل
٤-٦	٢-٢-٦ دور برنامجي إسكان الشباب والمستقبل في تحقيق احتياجات الفئة المستهدفة
٦-٦	٣-٦ التوصيات
٦-٦	١-٣-٦ توصيات تطوير برامج الإسكان
٧-٦	٢-٣-٦ توصيات للبحث المستقبلي
١-١م	الملاحق
١-١م	ملحق (١) بيانات ومعلومات برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة
١-٢م	ملحق (٢) نموذج لاستثمارات الاستبيان والمقابلة
١-٣م	ملحق (٣) جداول تفرغ إجابات استثمارات استطلاع الرأي
I	المراجع

قائمة الجداول

٥-١	جدول (١-١) تقسيم فئات السكان الاجتماعية – الاقتصادية بين عامي ٧٨-٧٩ ، ٩٠-٩١
١٥-١	جدول (٢-١) مصفوفة التطور الزمني لاتجاهات وسياسات التعامل مع مشكلة الإسكان
٢٢-١	جدول (٣-١) مصفوفة تقييم السياسات والبرامج السابقة كمدخل لتقييم البرامج والمشروعات المطبقة حاليا ..
١٨-٢	جدول (١-٢) خلاصة النتائج المستفادة من دراسة تجارب من الدول النامية لمواجهة مشكلة إسكان محدودي الدخل
٧-٣	جدول (١-٣) يوضح المعايير النهائية المستخدمة في تقييم برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة
٢٠-٤	جدول (١-٤) يوضح الخصائص العامة لبرامج إسكان محدودي الدخل المقترحة بالمدن الجديدة من بداية التسعينات وحتى عام ٢٠٠٧
٢٦-٤	جدول (٢-٤) تقييم عام لبرامج إسكان محدودي الدخل المقترحة حاليا بالمدن الجديدة كفكرة بوجه عام
٢٧-٤	جدول (٣-٤) نتائج استبيان المسؤولين عن مدي الإقبال علي برامج الإسكان المطروحة وأسبابه
٢٨-٤	جدول (٤-٤) تقييم النوعيات برامج الإسكان من وجهة نظر العاملين بالجهات الرسمية
١-٥	جدول (١-٥) يوضح الموقف الحالي لبرامج الإسكان المقترحة حاليا بالمدن الجديدة (مدي اكتمال المشروع)
٢-٥	جدول (٢-٥) مراحل اكتمال المشروع بدءاً من اقتراحه حتى الوصول الي مرحلة التسليم
٣-٥	جدول (٣-٥) تصنيف المدن الجديدة الي مجموعات باستخدام نظام التحليل التجميعي Cluster Analysis
٣-٥	جدول (٤-٥) أنواع برامج ومشروعات الإسكان المقترحة بالمدن الجديدة في مصر
٦-٥	جدول (٥-٥) يوضح إجمالي عدد الوحدات السكنية و عدد الوحدات الخاصة بفئات الإسكان بمدينة السادات.
٨-٥	جدول (٦-٥) خصائص سكان مشروعات الإسكان بمدينة السادات طبقاً لنتائج المسح
٨-٥	جدول (٧-٥) يوضح إجمالي عدد الوحدات السكنية و عدد الوحدات الخاصة بفئات الإسكان بمدينة ٦ أكتوبر
١٠-٥	جدول (٨-٥) خصائص سكان مشروعات الإسكان بمدينة ٦ أكتوبر طبقاً لنتائج المسح
١١-٥	جدول (٩-٥) يوضح إجمالي عدد الوحدات السكنية و عدد الوحدات الخاصة بفئات الإسكان بمدينة المنيا الجديدة
١٢-٥	جدول (١٠-٥) خصائص سكان مشروعات الإسكان بمدينة المنيا الجديدة طبقاً لنتائج المسح
١٤-٥	جدول (١١-٥) نتائج استبيان السكان لاستطلاع الخصائص العامة للبرنامج
١٧-٥	جدول (١٢-٥) نتائج استبيان السكان حول العناصر الخاصة بالواقع الفعلي لتطبيق البرنامج
١٨-٥	جدول (١٣-٥) احتياج ومتطلبات السكان من العناصر المكانية والتخطيطية للمشروع
١٩-٥	جدول (١٤-٥) العناصر التخطيطية والمكانية الحالية لتطبيق برامج ومشروعات الإسكان بالمدن الجديدة
٢٢-٥	جدول (١٥-٥) مصفوفة مقارنة التقييم النهائي لبرامج الإسكان من خلال مقارنة آراء السكان بمدن الدراسة
٢٣-٥	جدول (١٦-٥) مصفوفة مقارنة مقترحات السكان لتطوير برامج ومشروعات الإسكان بمدن الدراسة
٢-٦	جدول (١-٦) برامج الإسكان الخاصة بكل نمط من أنماط التصنيف
٥-٦	جدول (٢-٦) مدي تحقيق برنامجي الشباب والمستقبل لاحتياجات الفئة المستهدفة من شباب محدودي الدخل

قائمة الأشكال

شكل (أ) خطوات إجراء البحث " المنهجية "	هـ
شكل (١-١) أبعاد منظومة الإسكان	١-١
شكل (١-٣) خطوات استنتاج معايير التقييم	٢-٣
شكل (٢-٣) الإطار المقترح لمعايير تقييم برامج ومشروعات الإسكان Indicator Framework	٥-٣
شكل (١-٤) نماذج لإسكان شباب محدودي الدخل لبعض المدن الجديدة	٥-٤
شكل (٢-٤) نماذج للإسكان الاقتصادي المطور لبعض المدن الجديدة	٦-٤
شكل (٣-٤) نماذج لإسكان المستقبل لبعض المدن الجديدة	٧-٤
شكل (٤-٤) نماذج من الإسكان الحر لبعض المدن الجديدة	٨-٤
شكل (٥-٤) نماذج من الإسكان العائلي لبعض المدن الجديدة	٩-٤
شكل (٦-٤) نماذج من العمارات ضمن البرنامج القومي للإسكان	١١-٤
شكل (٧-٤) نماذج من إسكان بيت العائلة بمدينة ٦ أكتوبر	١٢-٤
شكل (٨-٤) نماذج لنماذج من إسكان ابني بيتك بالمدن الجديدة	١٣-٤
شكل (٩-٤) عرض لنماذج من إسكان الأولي بالرعاية بالمدن الجديدة	١٤-٤
شكل (١٠-٤) الفئة المستهدفة علي مستوي برامج الإسكان المقترحة	١٥-٤
شكل (١١-٤) نمط الإسكان علي مستوي برامج الإسكان المقترحة	١٦-٤
شكل (١٢-٤) نمط حيازة المسكن علي مستوي برامج الإسكان المقترحة	١٦-٤
شكل (١٣-٤) الجهة القائمة بالتمويل والتنفيذ مستوي برامج الإسكان المقترحة	١٧-٤
شكل (١٤-٤) المسطح علي مستوي برامج الإسكان المقترحة	١٧-٤
شكل (١-٥) نسب نوعيات الإسكان المنفذة والجهة المسؤولة عن التنفيذ بمدينة السادات	٦-٥
شكل (٢-٥) نماذج لنوعيات الإسكان المنفذة بمدينة السادات	٦-٥
شكل (٣-٥) نسب نوعيات الإسكان المنفذة بمدينة السادس من أكتوبر	٩-٥
شكل (٤-٥) يوضح نماذج الإسكان المقترحة بمدينة ٦ أكتوبر	٩-٥
شكل (٥-٥) يوضح نماذج الإسكان المقترحة بمدينة المنيا الجديدة	١١-٥
شكل (٦-٥) النسب المئوية لاستبيان السكان حول طريقة اختيار المشروع	١٥-٥
شكل (٧-٥) النسب المئوية لاستبيان السكان حول سبب اختيار المشروع	١٦-٥

الإطار البحثي للدراسة

١ - إشكالية البحث

إن اهتمام الدولة في مصر بقضايا الإسكان للفئات منخفضة ومتوسطة الدخل والشباب من فئات الدخل المحدود قد مرت خلال الخمسون سنة الماضية بفترات متنوعة، مرتبطة إلى حد كبير بالتحويلات والتغيرات السياسية والاقتصادية في مصر، فجاءت تلك الفترات متمثلة في فترة قصيرة من الاهتمام في الخمسينات وبداية الستينات، وفترة أطول من التجاهل وعدم الاهتمام في أواخر الستينات وبداية السبعينات سواء كان تجاهل اضطراريا بسبب حروب عامي ١٩٦٧، ١٩٧٣، أو عندما اتجهت الدولة إلى سياسة الانفتاح الاقتصادي باعتقاد إن آليات السوق ستنتج العمل والسكن للجميع.

ومن هذا المنطلق وحلا لهذه المشكلات لجأت الحكومة المصرية في مواجهة مشكلة الإسكان إلى وضع مجموعة من السياسات وبرامج الإسكان ، كما بذلت محاولات فكرية شتى من أجل التصدي للمشكلة وظهرت العديد من السياسات المختلفة على مختلف الفترات الزمنية. وتناولت هذه المحاولات والسياسات أسباب المشكلة من خلال محاولة الوصول الي مدخل مناسب لها ، وتم بالفعل تحديد مجموعه عناصر أو أسباب للمشكلة تمثل في حد ذاتها مشكلة الإسكان في مصر وتتمثل في أنها مشكلة عديدة ناتجة عن العجز في الوحدات السكنية المعروضة لمواجهة الطلب المتزايد الناتج عن النمو السكاني، بالإضافة الي مشكلة ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية من الريف للحضر، وكذلك مشكلة ارتفاع تكلفة المسكن عن مقدرة الفئات المختلفة وذلك في ظل ارتفاع أسعار مواد البناء في الآونة الأخيرة.

ومن هنا ظهرت مشكلة إسكان لفئة إسكان محدودي الدخل علي وجه الخصوص والتي أدت بطبيعة الحال إلي اقتراح مجموعه من اتجاهات الحلول من خلال طرح سلسلة من البرامج والمشروعات القومية المعنية بفئة محدودي الدخل منذ بداية التسعينات وحتى عام ٢٠٠٧، بالإضافة إلى ظهور بعض البرامج المعنية بفئة الشباب من محدودي الدخل والشباب منها بالمدن الجديدة. ولكن التساؤل العام الذي يطرحه البحث هل تلك البرامج والسياسات ساهمت في حل المشكلة أم لا، أو بصيغة أخرى هل حققت تلك السياسات والبرامج والمشروعات القومية احتياجات ومتطلبات الفئات المستهدفة ؟ وما هي سبل تطويرها وتفعيلها ؟

ومن هنا كانت ضرورة التقييم من خلال قياس مدى رضي المستعملين عن هذه البرامج والسياسات ومن ثم تحديد جوانبها السلبية والايجابية للاستفادة من نتائج هذا التقييم في تطوير المشروعات المماثلة في المستقبل. ومن هنا تكمن أهمية البحث في دراسة الفجوة الحادثة بين خصائص العرض والطلب كما ونوعا، وفي تحديد الدور الذي تلعبه الحكومة لإيجاد نوع من التوازن باتجاهها نحو المدن الجديدة بدءا من مشروع إسكان الشباب ونهاية بالبرنامج القومي للإسكان.

٢ - أهمية البحث

تختلف مشكلة الإسكان عن غيرها من مشاكل المجتمع في أنها قضية متشعبة ومتعددة الجوانب ومتسعة الأبعاد فهي ذات أبعاد سياسية واجتماعية وعمرانية واقتصادية، وهذه الأبعاد تمتد وتتشابك مع كثير من مشكلات المجتمع مما يجعل الأمر أكثر تعقيدا. ومن الجدير بالذكر أن مشكلة الإسكان في مصر متعلقة بقدر كبير بمحدودي الدخل، فتلك الفئة من السكان ليس لديها القدرة علي توفير وحدات سكنية لها في مقابل زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة ، واقتصار تمويل إسكان محدودي الدخل على الحكومة في ظل ضعف إمكانياتها ومواردها وعدم مساهمة القطاع الخاص في تلبية متطلبات محدودي الدخل لعدم وجود عائد مادي مجزى مثل الإسكان الفاخر.

وستتناول هذا البحث تحليل مشكله الإسكان لفئات الدخل المحدود في مصر وبالأخص الفئات المتمثلة في شباب محدودي الدخل. وتتكون فئة محدودي الدخل من الأسر الأشد احتياجا للمسكن والعاجزة عن توفير وحدة سكنية رسمية بدون دعم ملموس من الدولة. وتتلخص مشكلة الإسكان لتلك الفئة في عدم تناسب الدخل مع

المطلوب دفعه من قيمه للوحدة السكنية في بعض الأحيان، وفي عدم القدرة على دفع مقدمات أو أقساط شهريه مرتفعة القيمة لحيازة الوحدة السكنية.

٣- أهداف البحث:

٣-١ الهدف الرئيسي

يتمثل الهدف الرئيسي للبحث في تقييم مدي كفاءة وفاعلية البرامج و المشروعات القومية لإسكان محدودي الدخل المقترحة بالمدن الجديدة كمدخل لحل مشكلة الإسكان في مصر، ومدي مناسبة تلك البرامج والمشاريع للتعامل مع الأسباب الفعلية للمشكلة وحلها.

وسوف يتناول البحث عمليه تقييم الكفاءة والفاعلية من منظور مدى وصول الوحدات الي الفئات المستهدفة، بالإضافة الي مدى تحقيق تلك البرامج لاحتياجات الفئات المستهدفة من خلال مجموعة من المحاور الرئيسية والمتمثلة في التمويل والتكلفة، وفاعلية التخطيط والتصميم، وآليات الإدارة والمتابعة. وتتضمن تلك المحاور العريضة مجموعة من العناصر الفرعية لتحقيقها مثل التمويل العقاري والدعم، والتكلفة والقدرة علي الدفع، وملائمة الأنماط السكنية المقترحة من خلال مرونة وملائمة المسطحات المطروحة، ونمط الحيازة والإسكان الملائم للاحتياجات الوظيفية والمادية.

٣-٢ الأهداف الفرعية

- كما يحاول البحث تحقيق بعض الأهداف الفرعية التالية:
- الوصول الي الأسباب المختلفة لمشكلة إسكان محدودي الدخل بمصر والشباب من تلك الفئة.
- رصد السياسات المختلفة للتعامل مع مشاكل الإسكان في مصر بصورة عامة ومشكلة إسكان محدودي الدخل بصفة خاصة.
- الوصول الي مجموعة من المعايير لتقييم تلك السياسات المختلفة
- تقييم السياسات والبرامج والمشروعات القومية المطبقة منذ بداية التسعينات وحتى عام ٢٠٠٧.
- محاولة إلقاء الضوء علي أوجه القصور وإمكانية اقتراح اتجاهات وتطوير السياسات والبرامج لتكون أكثر فاعلية

٤- مجال البحث:

يتناول البحث مشكلة الإسكان لفئة محدودي الدخل والشباب منها في مصر ، في حين تركز النقطة البحثية في تناول برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر من خلال تقييم الكفاءة والفعالية لتلك البرامج والمشروعات كأحد مداخل التعامل مع مشكلة الإسكان الخاصة بتلك الفئات.

المجال المكاني: يتناول البحث دراسة البرامج والمشروعات القومية لإسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر مع الدراسة الميدانية الفعلية لبعض المدن المختارة للدراسة ، والتي تم اختيارها وفقا لمنهج علمي وهي: مدينة ٦ أكتوبر- مدينة السادات -مدينة المنيا الجديدة.

المجال الزمني: أعتمد البحث علي دراسة البرامج التي تترجم سياسات خاصة بفترة زمنية محددة ، وهي منذ بداية التسعينات وحتى عام ٢٠٠٧ ، وذلك حيث كانت تلك الفترة هي فترة انتقاله لسياسات جديدة تم طرحها للتعامل مع مشكلة إسكان محدودي الدخل بشكل عام ، وفئة الشباب منها بشكل خاص من خلال طرح واقتراح برامج متنوعة معنية بتلك الفئة في المدن الجديدة .