



## ورقة سياسات

**حتى لا يتم التمييز ضد الفقراء وتوجيه الدعم إلى من لا يستحق ...**

**مقترح المبادرة المصرية بتعديل شروط برنامج الإسكان الاجتماعي**

يحيى شوكت

مسئول حقوق السكن والأرض

وحدة العدالة الاقتصادية

المبادرة المصرية للحقوق الشخصية

أبريل 2014

في السادس عشر من يناير 2014 أقر مجلس الوزراء شروطاً جديدة للحصول على وحدات برنامج الإسكان الاجتماعي، وهو المعروف بمشروع "المليون وحدة"<sup>1</sup>، تمهيداً لتضمينها قانون الإسكان الاجتماعي الجديد، الذي سيحدد تسليم وحدات الإسكان الاجتماعي خلال الأشهر القادمة. بعض هذه الشروط تقليدي يتعلق بالسن، ومحل الإقامة، وهي الشروط الاعتيادية في مثل هذه المشاريع، التي قلماً تتغير، ومعها شرط يتعلق بحدود الدخل، كان موجوداً من قبل، يتم تعديله بصفة دورية لمسايرة معدلات التضخم.

#### شروط ومواصفات وحدات التمليك 1

- نظام التمويل: تمويل عقاري لمحدودي الدخل (عن طريق شركات التمويل العقاري المشتركة في هذا البرنامج)
- الحد الأعلى لدخل الأسرة: 40,000 جنيه سنوياً / 3333 جنيه شهرياً
- الحد الأدنى لدخل الأسرة: 23,040 جنيه سنوياً / 1920 جنيه شهرياً
- تسديد دفعات مقدماً: ما بين 15% و 40% (بعلاقة عكسية لمستوى الدخل)
- قيمة القسط الشهري: بين 480 و 600 جنيه (بعلاقة خطية لمستوى الدخل)
- قيمة الدعم: من صفر إلى 25,000 جنيه للوحدة (بعلاقة عكسية لمستوى الدخل وحسب ما يتم صرفه حالياً)
- قيمة الوحدة: ما بين 110,000 إلى 130,000 جنيه

#### شروط ومواصفات وحدات الإيجار

- الحد الأعلى لدخل الأسرة 18,000 جنيه سنوياً / 1500 جنيه شهرياً
- الحد الأدنى للدخل: 18,000 جنيه سنوياً / 1500 جنيه شهرياً (حتى لا تزيد القيمة الإيجارية على 15% من الدخل)
- تسديد دفعات مقدماً: 5000 جنيه (22 ضعف القيمة الإيجارية)
- القيمة الإيجارية: 225 جنيهاً
- قيمة الدعم: غير موضح
- مدة التعاقد: 10 سنوات
- مساحة الوحدة: غير موضح إذا كانت هذه الوحدات مماثلة لوحدات التمليك، 70م<sup>2</sup>، أو أصغر كما كانت في المشروع الأخير

إلا أن هذا الشرط الجديد الذي تبناه القرار بخصوص الدخل كان مجحفاً، لدرجة أنه قد يحرم الـ 40% من المصريين الأقل دخلاً الاستفادة من نحو 8.7 مليار جنيه من الاتفاق العام على برنامج الإسكان

<sup>1</sup> نقلاً عن وكالة أنباء الشرق الأوسط، أ.ش.أ. (الأهرام المسائي، 2014). هذه الشروط خاصة ببرنامج الإسكان الاجتماعي التابع لوزارة الإسكان وتختلف عن شروط برامج الإسكان الأخرى المطروحة من قبل الأجهزة الحكومية مثل وحدات "مبادرة البنك المركزي" التابعة لصندوق دعم و ضمان التمويل العقاري ومشروع "المليون وحدة" التابع للهيئة الهندسية للقوات المسلحة وشركة أرابتك الإماراتية.

الاجتماعي<sup>2</sup>، هذا بالإضافة إلى منعه نحو ثلثي المصريين العاملين في القطاع غير الرسمي (وأغلبهم الفقراء) الاستفادة من وحدات المشروع، لأنهم يعملون دون عقود رسمية.

وحدات التمليك، وهي الجزء الأكبر من المشروع، لن يستفيد منها نحو 50% من المصريين الأقل دخلاً، حيث يقع الحد الأقصى للدخل، وهو 40,000 جنيه سنويًا للأسرة، في الشريحة الأعلى، التي تمثل حوالي 10% من الأسر، أي الأغنياء، وهذا حسب بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لسنة 2012-2013 (جدول رقم 1).

## جدول رقم 1

مقارنة بين شروط الدخل لمشروع الإسكان الاجتماعي وفئات الإنفاق							
شروط الدخل لمشروع الإسكان الاجتماعي				إنفاق الأسرة لعام 2012/2013*		شرائح الإنفاق	
نوع الحياة	قيمة القسط /الإيجار	دخل الأسرة		إنفاق الأسرة		%	شريحة / عشرية
		شهري	سنوي	شهري	سنوي		
وحدات التمليك	833	3333	40,000	3566	42,789	100-90%	5-الأغنياء
				2387	28,646	89.9-80%	20%
				2183	26,195	79.9-70%	4-فوق المتوسط
				2054	24,647	69.9-60%	20%
	480	1920	23,040	1925	23,097	59.9-50%	3-المتوسط
				1833	22,000	49.9-40%	20%
غير مؤهلين لوحدات المشروع				1738	20,858	39.9-30%	2-الفقراء
				1642	19,709	29.9-20%	20%
وحدات إيجار	225	1500	18,000	1524	18,290	19.9-10%	1-الأشكث فقرًا
غير مؤهلين لوحدات المشروع				1252	15,025	أقل 10% إنفاقًا	20%

\* الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام 2012-2013

بالإضافة إلى الحد الأقصى للدخل، ثمة شرط آخر ينظم الحد الأدنى للدخل، وهو الشرط المُستقى من قانون التمويل العقاري، الذي ستمول وحدات التمليك بمشروع الإسكان الاجتماعي وفقًا لشروطه؛ فأسعار الوحدات المطروحة، التي تتراوح ما بين 110 ألف جنيه (للوحدات نصف التشطيب)، و130 ألف جنيه (للوحدات

<sup>2</sup> حيث سيتم تسليم وحدات خطة 2012-2013 مع وحدات خطة 2013-2014 تحت الشروط الجديدة. راجع جدول رقم 2 لتفاصيل الإنفاق العام على برنامج الإسكان الاجتماعي.

كاملة التشطيب)<sup>3</sup>، تستوجب ألا يقل الدخل السنوي للأسرة المتقدمة لتملك وحدة منها عن 23,000 جنيه، أي الأسر التي يقع إنفاقها في النصف الأعلى من شريحة الدخل المتوسطة (جدول رقم 1).

نتائج هذا الشرط المجحف هي توجيه نحو 1.4 مليار جنيه من الدعم<sup>4</sup>، بالإضافة إلى نحو 5.9 مليار جنيه من الاستثمارات<sup>5</sup>، إلى الأعلى دخلاً، الذين يمثلون 50% من المصريين، وهم من فئة الدخل المتوسط، وفنتي فوق المتوسط والأغنياء.

أما بخصوص وحدات الإيجار، فسيحرم منها 40% من المصريين الأقل دخلاً، إذ إن نصف فئة الدخل المتوسط، وكامل فئة الفقراء، البالغة 30% من الأقل دخلاً، تقل دخولهم عن الحد الأدنى لدخل المتقدمين لتملك إحدى وحدات التمليك البالغ 23,000 جنيه، وتعلو على الحد الأقصى لدخل المتقدمين للحصول على إحدى وحدات الإيجار وهو 18,000 جنيه (جدول رقم 1).

علاوة على ذلك، يتسبب هذا الشرط في حرمان ما يناهز الـ 10% من المصريين الأقل دخلاً، أي الأكثر فقراً، إذ إن قيمة الإيجار الموضوعة - 225 جنيهاً - أعلى من 14% من جملة الإنفاق الشهري لأسر هذه الفئة (راجع الرسم البياني رقم 1). وهذا الحد يجعل بمستطاع 10% فقط من المصريين الاستفادة من وحدات الإيجار، وهم النصف الأعلى من الفئة الأكثر فقراً، تاركاً في الوقت نفسه نحو 40% من المصريين الأقل دخلاً محرومة من الاستفادة من نحو 1.55 مليار جنيه من الدعم و6.5 مليار جنيه من الاستثمارات، بسبب عجزهم عن الوفاء بشروط الدخل التي تخص شراء وحدات التمليك أو حيازة وحدات الإيجار.

<sup>3</sup> (مصراوي، 2014).

<sup>4</sup> لم يتم نشر خطة مفصلة لمشروع الإسكان الاجتماعي ولا يوجد حتى تاريخه، توزيع نسبي لعدد وحدات التمليك ووحدات الإيجار، فتم الاعتماد على نسبة التمليك بالمشروع الأخير، التي كانت 90%، أي بواقع 90% من الدعم الموجه لسنتي 2012-2013 و2013-2014.

<sup>5</sup> افتراضاً أن 90% من الوحدات تمليك، من بين إجمالي استثمارات 6.5 مليار جنيه لسنتي 2012-2013 و2013-2014.

## جدول رقم 2

الإتفاق العام على برنامج الإسكان الاجتماعي (جم)			الجهة	أبواب الإتفاق
إجمالي	2014-2013	2013-2012		
555,028,000	350,014,000	205,014,000	ه.م. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري *	الباب 4 الدعم
1,000,000,000	300,000,000	700,000,000	دعم إسكان محدودى الدخل**	
1,555,028,000	650,014,000	905,014,000	إجمالي	
655,500,000	505,500,000	150,000,000	ه.م. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري *	الباب 6 إستثمارات
6,500,000,000	5,000,000,000	1,500,000,000	الجهاز المركزى للتعمير***	
7,155,500,000	5,505,500,000	1,650,000,000	إجمالي	
8,710,528,000	6,155,514,000	2,555,014,000	الإجمالي	

المصادر:  
 \* وزارة المالية، الموازنة العامة للدولة، موازنة الهيئات الخدمية 2013-2012 و 2014-2013  
 \*\* وزارة المالية، الموازنة العامة للدولة، موازنة الجهاز الإدارى 2013-2012 و 2014-2013  
 \*\*\* "الشورى يؤجل اعتماد موازنة "الإسكان الاجتماعي" .. ويصفها بـ"الضخمة""، جريدة المال، 2013-06-09 و"زيادة موازنة الإسكان الاجتماعي إلى 5 مليارات جنيه"، الأهرام، 2013-08-29

## تحليل شروط ومواصفات برنامج الإسكان الاجتماعي

### التفاصيل المفقودة

لم يتم الإعلان بعد عن الخطة المفصلة لمشروع الإسكان الاجتماعي، الذى بدأ في يوليو 2012 ليوفر مليون وحدة سكنية خلال الخمس سنوات التي تقع بين 2013-2012 حتى 2017-2016، بمتوسط 200 ألف وحدة سنويًا. فطبقًا للتصريحات، فقد تم بناء نحو 32 ألف وحدة عام 2013-2012، وسيتم توفير 50 ألف وحدة في العام المالي الجارى 2014-2013، والوحدات جميعًا بمساحة موحدة بإجمالي 74 مترًا مربعًا<sup>6</sup>.

لم تحدد نسب الوحدات المخصصة لنوعي الحيازة المعلنين: التمليك و الإيجار. وخريطة التوزيع للمشروع تعود إلى عام 2012، ولكن من المرجح أن يتم تعديلها (جدول 3).

<sup>6</sup> (2014، الشروق)

في غياب خطة مفصلة معلنة، يصعب تحليل برنامج الإسكان الاجتماعي في مجمله، ولكن هذا القصور يعطي فرصة طرح مقترحات مبنية على الدروس المستفادة من مشروع الإسكان الأخير، الإسكان القومي "إسكان مبارك"، بالإضافة إلى ربطه بالإحصاءات الاجتماعية التي يوفرها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

### التحيز ضد الفقراء

يشير بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام 2012-2013، إلى أن الحد الأدنى للدخل بخصوص وحدات التمليك يقع عند أعلى نصف الفئة الثالثة متوسطة الدخل، أما الحد الأقصى فموقعه عند أعلى الفئة الخامسة - الأغنى - ما يعني أن أقل من 50% من المصريين الأقل دخلاً غير مؤهلين أصلاً للاستفادة من وحدات التمليك، فيما يوجه أغلب الدعم والاستثمارات إلى الـ 50% من المصريين الأعلى دخلاً (جدول رقم 1).

كما أن مطالبة المستفيد الأقل دخلاً بسداد 40% من قيمة الوحدة (ما بين 44,000 إلى 52,000 جنيه) ليس إلا شرطاً تعجيزياً، بينما المستفيد الأعلى دخلاً، مطلوب منه، أن يدفع مقدماً ما يعادل 15% (ما بين 16,500 إلى 19,500 جنيه)، وهو ما يمثل تمييزاً إيجابياً لصالح الأعلى دخلاً.

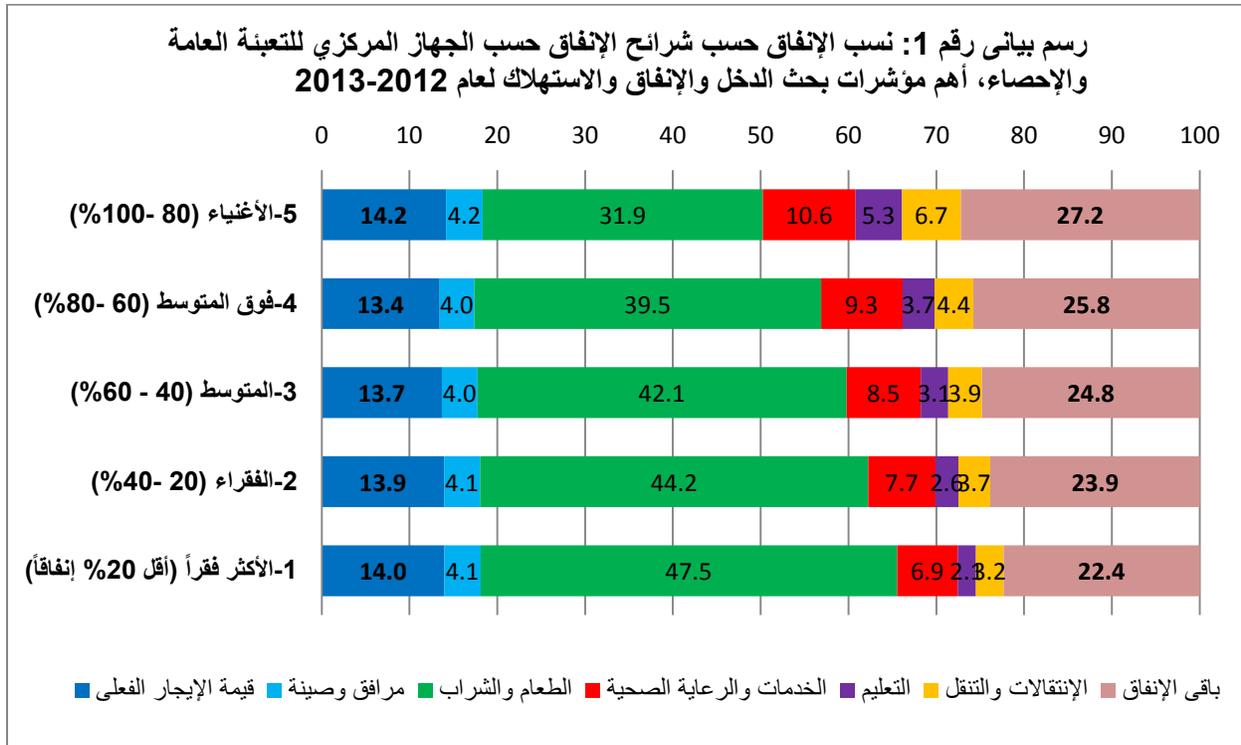
يذكر أن هناك مشروع تعديل قانون التمويل العقاري يتم النظر فيه من قبل مجلس الوزراء، الذي ينص أحد تعديلاته على رفع نسبة القرض (الدين) إلى الدخل من 25% إلى 40% حتى يتم خفض نسبة المقدم المدفوع ليكون 15% بجميع فئات الدخل<sup>7</sup>، ولم يكن هذا حلاً صائباً - في رأينا - وهو ما سنفصل شرحه في النقطة التالية.

### تعثر متوقع عند سداد أقساط الوحدات

يمثل الحد الأقصى لقرض التمويل العقاري، طبقاً لقانون التمويل العقاري 148 لسنة 2001، ما قيمته 25% من الدخل، أي أن القسط الشهري لا يتعدى 25% من الدخل الشهري. وتعد هذه النسبة مرتفعة نسبياً حسب إحصاءات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك، التي تشير إلى إنفاق الفئة الثالثة المتوسطة فقط 14% من الدخل الشهري على قيمة الإيجار، الأمر الذي يعني ضغط إنفاق الأسر على بنود الحياة الأخرى حتى يتسنى لها تسديد القسط (رسم بياني رقم 1).

<sup>7</sup>(الأهرام، 2014)

ويسعى صندوق دعم وضمان التمويل العقاري إلى رفع هذه النسبة من 25% إلى 40%، ما سيمثل كارثة حال تطبيقه نظراً إلى غياب أي دلائل عن كيفية تسديد الأسر المستفيدة هذا الفارق، علماً بأن نسبة الإنفاق الحالية للفئة المتوسطة على القيمة الإيجارية للمسكن 13.7% من الإنفاق، بينما تذهب 62% لأساسيات الحياة من غذاء ومرافق وصحة وتعليم وتنقل، بما يترك 25% فقط لنفقات الحياة الأخرى (الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، 2013).



## تعريف غير واقعي لمحدودي الدخل

هذا برنامج اجتماعي يجب أن يغطي الأكثر فقراً في المقام الأول، ثم الفقراء في المقام الثاني، وفئة الدخل المتوسط في المقام الثالث. فحسب التعريف القانوني لمحدودي الدخل، وتعديلاته اللاحقة (المادة 35 من قانون رقم 148 لسنة 2001، قانون التمويل العقاري والمادة 6 من لائحته التنفيذية)، ظلت أغلبية هذه الفئات خارج حسابات الحكومة خلال السنوات التسع الماضية، التي شهدت مشروع الإسكان القومي "إسكان

مبارك"، حيث لم يستطع التقدم سوى من كان من ذوي الدخل المتوسطة فأعلى إلى وحدات التمليك، التي استحوذت على 90% من المشروع حسب عدد الوحدات التي تم تسليمها حتى أكتوبر عام 2012<sup>8</sup>.

### حرمان ثلثي العاملين

أحد أهم شروط الاستفادة من مشاريع الإسكان المدعم في مصر هو إثبات الدخل. وهذا الشرط من السهل توفيره من العاملين بالقطاع الحكومي (وكان في المشروع السابق شرط أو ضمانة)، وهو أيضاً متاح إلى درجة ما للعاملين بالقطاع الخاص الرسمي. ولكن يقدر المجلس الأعلى للأجور بوزارة التخطيط نسبة من يعملون دون عقد رسمي في مصر بنحو 64%.

### التركيز في الحيازة للتمليك يحرم الأغلبية الحيازة

تسيطر على مشاريع الإسكان الحكومية لمحدودي الدخل، منظومة تنفيذ ترفع تكاليف الوحدة المنفذة، مقارنةً بالوحدات المنفذة عن طريق المجهودات الذاتية والأهلية غير الرسمية، ما يجعل هذه الوحدات أكبر من قدرات محدودي الدخل، وغير مشجعة أو مقنعة.

### المغالاة في قيمة الإيجار

طبقاً لبحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام 2011-2012، فإن متوسط نسبة الإنفاق على إيجار المسكن من إجمالي الإنفاق هو 14% للفئة الأكثر فقراً، ما يعنى أن قيمة الإيجار الشهري الموضوعه، 225 جنيهاً، تقع في النصف الأعلى لهذه الفئة (جدول رقم 1). كما أن هذه القيمة تعد نحو ضعف قيمة وحدات الإيجار بالمشروع القومي للإسكان التي تم تخصيصها مؤخراً وهي 125 جنيهاً، وتتم زيادتها بمعدل 10% كل عام، وهذا معدل مرتفع.

<sup>8</sup> (وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، 2012)

## ارتفاع قيمة المقدم (التأمين) لوحدات الإيجار

تمثل قيمة المقدم 22 ضعفًا لقيمة الإيجار الموضوعة، وهو ما يعد مبالغًا فيه، وبخاصة أنه يماثل بمرتين ونصف قيمة المقدم لشقق الإيجار بمشروع الإسكان القومي، التي تم تسليمها هذا العام.

### تهديد أمن الحيازة

تمت الإشارة إلى تحديد مدة الإيجار بـ10 سنوات، وهى مدة جيدة، ولكن لا يوجد شرح عن الإجراءات التي ستتم خلال المدة، أو عن إعادة تقييم قيمة الإيجار من عدمه، أو الإجراءات التي ستتم في نهاية المدة، فهل سيتم إعادة تقييم للمستفيد، وطبقًا لهذا التقييم سيتم منحه مدة إضافية، أو مطالبته بإخلاء الوحدة، أو عرض تملك الوحدة.

### احتمال عدم ملائمة وحدات الإيجار

وبالإضافة إلى ذلك لم يتم تحديد مساحة الوحدة، ففي المشروع السابق - المشروع القومي للإسكان - كانت أغلبية وحدات الإيجار، ما سميت بـ "الأولى بالرعاية"، وحدات صغيرة لأفراد أو زوجين (أرامل أو من هم بسن المعاش)، وليست وحدات عائلية، ومثلت مانعًا كبيرًا للأسر الفقيرة والأكثر فقرًا في الحصول على وحدة تليق بحجم أسرهم وبدخلهم.

أما بخصوص نسبة وحدات الإيجار إلى إجمالي عدد وحدات المشروع، فلم ترد أي خطة لتحديد هذه النسبة، سواء من العدد الإجمالي، أو على صعيد التوزيع الجغرافي. وهي تمثل معلومات أساسية في تقييم المشروع.

### **ضبط إبرة البوصلة صوب مصالح الأقل دخلًا - توصيات بتعديل شروط الإسكان الاجتماعي**

مشروع المليون وحدة يمثل برنامجًا اجتماعيًا لتحقيق متطلبات الحق في السكن للفئات المعوزة. ومن ثم يجب أن يتوجه بإفادته إلى الفئات الأكثر فقرًا في المقام الأول، ثم الفقراء في المقام الثاني، ومن بعدهم فئة الدخل المتوسط في المقام الثالث، لكن بتكوينه الراهن يتضح التوجه غير الاجتماعي لهذا المشروع، بما يحتم ضرورة مراجعة جدوى المشروع والنسب المختلفة لأنماط الحيازة والاشتراطات التي يفرضها

للاستفادة منه. وهو أمر لا يتأتى بغير معياريةٍ للتوزيع العادل لأنماط الحياة المختلفة فيما بين الوحدات المُنفذة من التمليك والإيجار و/أو الإيجار التمليكي، وقطع الأراضي، والقروض التعاونية على نحوٍ يعكس التقسيم النسبي لفئات الدخل الثلاث، بصورة تضمن التمييز الإيجابي للأقل دخلاً.

وفي هذا نوصي بالأقل تقل النسبة المخصصة لوحدات الإيجار عن 66% من الاستثمارات والدعم الموجه لمشروع الإسكان الاجتماعي لتعكس الوزن النسبي لفئتي الفقراء والأكثر فقراً (جدول رقم 3)، وأن تكون وحدات الإيجار والتمليك بمساحات مختلفة تعكس تشكيل الأسرة الاجتماعي وليس نمط الحياة، أي وحدات من غرفتي نوم، ووحدات من ثلاث غرف للأسر (تمثل أغلبية الوحدات). وكذلك من عناصر المراجعة ضمان توزيع جغرافي عادل لوحدات المشروع يعكس نسبة السكان لكل محافظة.

### جدول رقم 3

مقترح تعديل شروط الدخل لمشروع الإسكان الاجتماعي وفئات الإنفاق					
إعادة هيكلة دعم الإسكان وأنماط الحياة حسب شرائح الإنفاق		إنفاق الأسرة لعام 2012/2013*		شرائح الإنفاق خمسية / عشرية	
قيمة القسط / الإيجار	قيمة الدعم	إنفاق الأسرة			
		شهري	سنوي		
499	بدون؛ سعر حر إسكان حر	3566	42,789	%100-90	5- الأغنياء %20
334		2387	28,646	%89.9-80	
306	بدون؛ سعر التكلفة إسكان تعاوني / تمويل عقاري	2183	26,195	%79.9-70	4- فوق المتوسط %20
288		2054	24,647	%69.9-60	
269	دعم منخفض إسكان تعاوني/ تمويل عقاري	1925	23,097	%59.9-50	3- المتوسط %20
257		1833	22,000	%49.9-40	
243	دعم متوسط إيجار ثابت متوسط المدة	1738	20,858	%39.9-30	2- الفقراء %20
230		1642	19,709	%29.9-20	
213	دعم مرتفع إيجار ثابت طويل المدة	1524	18,290	%19.9-10	1- الأكثر فقراً %20
أقل من 175		1252	15,025	أقل 10% إنفاقاً	

\* الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام 2013-2012

## مراجعة حدود الدخل والتحقق منه

بالنسبة إلى وحدات الإيجار يجب تعديل الحد الأعلى للدخل ليتم استهداف فئتي الفقراء والأكثر فقرًا من غير القادرين على تسديد قيمة وحدات التمليك، لتعكس وزن هاتين الفئتين النسبية كامل برنامج الإسكان الاجتماعي (انظر جدول 3). كما يجب وضع قيم إيجار متدرجة حسب فئات الدخل العشرية لتصبح 90، 175، 215، 230 و 240 جنيهاً (انظر جدول 3). على ألا تزيد قيمة المقدم (التأمين) على قيمة الإيجار لمدة عام.

أما بالنسبة إلى وحدات التمليك فيجب تعديل الحدين الأعلى والأدنى للدخل لتوجيه وحدات التمليك إلى الفئة الثالثة، المتوسطة فقط، (كما يحددها بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك). ويجب توحيد نسبة القيمة المدفوعة مقدماً لجميع فئات الدخل المستفيدة بما لا يتعدى 15% من قيمة الوحدة (انظر جدول 3).

## تعريف قانوني جديد لمن هو من محدودي الدخل

ثمة ضرورة لتعديل التعريف القانوني لمحدودي الدخل (المادة 35 من قانون رقم 148 لسنة 2001، قانون التمويل العقاري والمادة 6 من لائحته التنفيذية) ليعكس فقط أدنى ثلاث فئات للدخل، المتوسط، الفقير، الأكثر فقرًا، ويتم تعديل القيم كل عام، حسب إحصاءات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك.

فمن الممكن وضع تعريف قانوني موحد لمحدودي الدخل يتم استخدامه على مستوى الوزارات المختلفة المعنية بمحدودي الدخل مثل التضامن الاجتماعي والإسكان والزراعة، إلخ. ويجب السماح بتغيير نسبي لحدود الدخل حسب الموقع الجغرافي والنمط العمراني (ريف أو حضر).

## آلية مغايرة لتحديد الدخل والتأكد منه

يجب استخدام آلية التحقق الميداني لكل طالب وحدة، للتحقق وتحديد مستوى الدخل، لتحديد شروط الاستفادة من الوحدات المدعمة، كما تمارسه وزارة التضامن الاجتماعي عند تحديد مستوى دخل الأسرة (يمكن مراجعة قانون التضامن الاجتماعي رقم 137 لسنة 2010)، حيث يؤخذ بعين الاعتبار الممتلكات والحيازات وحالة المسكن الحالي، إلخ... وهذا لضمان استفادة أوسع قطاع من المواطنين.

## ضمان استدامة الاستفادة وأمن الحيازة

بخصوص وحدات التمليك، يجب خفض نسبة القرض (الدين) إلى حجم الدخل ليتمشى مع ما تتفقه الفئة المتوسطة على السكن طبقاً لبحث الدخل والإنفاق والاستهلاك، وإلغاء المقترح المقدم لرئاسة مجلس الوزراء برفع نسبة القرض إلى الدخل من 25% إلى 40%.

أما بخصوص وحدات الإيجار. عند انتهاء مدة الإيجار فيجب إعادة تقييم مستوى دخل المستفيد طبقاً لأحدث الإحصاءات وتطبيق آلية التحقق الميداني، ويقرر تبعاً لذلك منح الإيجار لمدة جديدة مع تحديد نسبة زيادة القيمة الإيجارية، أو التقدم لتملك الوحدة، أو للانتقال إلى وحدة أخرى بمساحة مختلفة تعكس الاحتياج الاجتماعي.

## توصيات عامة بخصوص منظومة الإسكان

ثمة احتياج ملح إلى تبني إستراتيجية متكاملة للإسكان تراعى العدالة الاقتصادية والاجتماعية ونص دستور مصر الجديد على كفالة الحق في المسكن الملائم (مادة 78)، وهذا بناءً على دراسات دورية تعكس مطالب المواطنين للمسكن تشمل: التوزيع الجغرافي، الأسعار، أنماط الحيازة، الأنماط المعمارية، التعدد الثقافي، المساحات، إلخ...

وفي هذه الإستراتيجية المتكاملة، يتوجب دمج المشاريع والاستثمارات العامة المعنية بالمسكن من بناء مساكن وترميم مساكن وتطوير العشوائيات، ويتم تنفيذها طبقاً للاحتياج. ولا بد كذلك من فرض الحكومة رقابةً على سوق العقارات ومراجعة السياسات الاقتصادية لكبح نسبة تضخم الأسعار، ما يتيح فرصة أوسع لمحدودي الدخل لاقتناء مسكن ملائم مناسب للدخل، حيث أن مشاريع الإسكان المدعم لن تلبى كامل الاحتياج. كذلك يحتاج الأمر إلى مراجعة منظومة إنتاج الحكومة للمسكن بحيث يتم تنفيذ المشاريع بأقل الأسعار.

- الأهرام . (2013, 08 29). زيادة موازنة الإسكان الاجتماعي إلى 5 مليارات جنيه .الأهرام : Retrieved 01 29, 2014, from <http://www.ahram.org.eg/News/926/27/229084/%D9%85%D8%B5%D8%B1/%D8%B2%D9%8A%D8%A7%D8%AF%D8%A9-%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%B2%D9%86%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9%D9%8A-%D8%A5%D9%84%D9%8A%E2%80%8F>
- الأهرام . (2014, 01 10). الأهرام تنفرد بنشر مشروع قانون التمويل العقاري الجديد .الأهرام : Retrieved 03 18, 2014, from <http://www.ahram.org.eg/News/1060/5/252527/%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%87%D8%B1%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D9%86%D9%81%D8%B1%D8%AF-%D8%A8%D9%86%D8%B4%D8%B1-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D>
- الأهرام المسائي . (2014, 01 16). مجلس الوزراء يُقر شروط الحصول على وحدات الإسكان الاجتماعي , Retrieved 01 28, : <http://massai.ahram.org.eg/NewsQ/136896.aspx> 2014, from
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء . (2013, 11). أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام . 2012-2013 . Retrieved 01 28, 2014, from <http://www.capmas.gov.eg/pepo/c.pdf>
- الشروق . (2014, 04 03). . المليون شقة ..تعددت الحكومات والوعد واحد . Retrieved 04 03, 2014, from <http://www.shorouknews.com/news/view.aspx?cdate=03042014&id=346b7232-422a-4ec1-a26e-732d956b89d9>
- المصري اليوم . (2014, 01 16). مجلس الوزراء يقر شروط الحصول على وحدات الإسكان الاجتماعي , Retrieved 01 17, : <http://www.almasryalyoum.com/News/Details/376853#> 2014, from

- اليوم السابع. (2014, 01 17). رئيس صندوق التمويل العقاري: شروط حجز وحدات الإسكان الاجتماعي مناسبة 01 Retrieved  
: youm7.com/News.asp?NewsID=1459417&SecID=97#.Ut07BrSxXIV السابع اليوم 29, 2014, from
- جريدة المال. (2013, 06 09). الشورى يؤجل اعتماد موازنة "الإسكان الاجتماعي" .. ويصفها بـ"الضخمة", 29 Retrieved 01  
: 2014, جريدة المال from  
<http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=76706#.UujmLbSxU1k>
- صندوق دعم وضمان التمويل العقاري). لم يذكر. (مشروعات Retrieved 01 29, 2014, from وضمان التمويل  
العقاري?s=1: <http://www.mff.gov.eg/site/projects.aspx?s=1>
- مصراوي. (2014, 02 08). رئيس صندوق التمويل العقاري: لدينا 900 مليون جنيه لدعم 50 ألف وحدة سكنية في - 2014  
( حوار Retrieved 02 16, 2014, from مصراوي ) :  
<http://www.masrawy.com/news/Egypt/Politics/2014/February/8/5823935.aspx>
- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية. (2012, 10 14). المشروع القومي للإسكان - لإنشاء برنامج نصف مليون وحدة سكنية  
على مدار 6 سنوات Retrieved 02 14, 2014, from وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية :  
<http://www.moh.gov.eg/PDF/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%88%D9%85%D9%89%20%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%8620121014.pdf>
- وزارة المالية. (2013). التقسيم الاقتصادي لموازنة الجهاز الإداري للدولة للسنة المالية 2013-2014. Retrieved 01 29, 2014,  
: <http://www.mof.gov.eg/MOFGallerySource/Arabic/budget2013-2014/part1/M-المالية->  
P1-16.pdf
- وزارة المالية. (2013). موازنة الهيئات الخدمية (النتائج على مستوى الهيئات Retrieved 01 29, 2014, from وزارة المالية :  
<http://www.mof.gov.eg/MOFGallerySource/Arabic/budget2013-2014/Part3/M-P3-3.pdf>