

مُحددات الشغور السكنى فى مصر وآليات التعامل معه

"دراسة جيو-إحصائية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"

د/ عبدالفتاح السيد عبدالفتاح حجازى (*)

د/ مروه مصطفى سيد حسن (**)

المُلخَص

ظهرت مشكلة الشغور السكنى فى مصر كرد فعل لعوامل ومتغيرات متعددة، دفعت الكثير من السكان إلى تخزين العديد من الوحدات - بلغت 11.8 مليون وحدة سكنية عام 2017 ، تمثل ما يقرب من ثلث الرصيد السكنى فى مصر - دون التقيد بقوانين أو تشريعات، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني. لذلك كان من الضروري دراسة هذا الموضوع وإبراز حجم المشكلة الحقيقي من خلال محاولة إلقاء الضوء على محدداته، ومعرفة العوامل المؤثرة في هذا الشغور سواء إيجاباً أو سلباً، ومعرفة أياً من تلك المحددات والعوامل الأكثر شيوعاً وتأثيراً ، بالإضافة إلى تحديد الآليات والحلول المختلفة للتعامل مع هذه المشكلة.

ولتحقيق أهداف الدراسة؛ فقد اعتمدت الدراسة على بيانات المتغيرات الكمية والمكانية المُحددة للشغور السكنى فى مصر، من خلال الاطلاع على ما هو متوافر من الدراسات ذات العلاقة بمجال البحث، ثم الدراسة الميدانية بالاعتماد على استبانة صُممت لهذا الغرض، وتم تحليل بيانات الدراسة من خلال استخدام الأساليب الإحصائية اعتماداً على تحليلات الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية SPSS ، كما تم استخدام أسلوب التحليل الجيو- إحصائي، اعتماداً على تحليلات تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) ، والتي تعتبر الوسيلة المثلى في عمليات التحليل المكاني للظواهر الجغرافية .

الكلمات الدالة: الوحدات السكنية الشاغرة، ظاهرة الشغور السكنى، مُحددات الشغور السكنى، آليات التعامل مع الشغور السكنى، التحليل الجيو- إحصائي ، نظم المعلومات الجغرافية.

(*) مُدرس جغرافية العمران ونظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد - كلية الآداب جامعة القاهرة

(**) مُدرس الجغرافيا الاقتصادية بقسم الجغرافيا ، كلية الآداب، جامعة عين شمس.

المبحث الأول

الإطار المنهجي للدراسة

أولاً: - المقدمة

تعتبر قضية الوحدات السكنية الشاغرة أو ما يطلق عليها "ظاهرة الشغور السكنى" إحدى القضايا الرئيسية المؤثرة بقطاع الإسكان في مصر، وكما ذكر (عبدالفتاح، 2022) بأنه لا يوجد تعريف واضح لظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة عالمياً، حيث يختلف تعريفها ونطاق البحث فيها في كل بلد. لذلك يعتبر التعريف المستخدم للوحدات السكنية الشاغرة في مصر هو "الوحدات السكنية غير المشغولة وقت المسح سواء خالية أو مغلقة" (صورة فوتوغرافية 1)، وذلك طبقاً للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

كما يعبر عن حالة الشغور السكنى بما يعرف بمقياس معدل الشغور للوحدات السكنية The Natural Vacancy Rate For Housing (NVR) والذي يعرف بأنه "قيمة عددية تحسب كنسبة مئوية لجميع الوحدات السكنية الشاغرة أو المتاحة في السوق للبيع أو الإيجار في وقت معين (Nam,2016,p2)، وقد بلغت قيمته في مصر 28.6 % عام 2017، والتي تباينت على مستوى الحضر والريف، حيث كانت المعدلات الأعلى من نصيب الحضر. ولكن بمقارنتها بالمعدلات العالمية والإقليمية يلاحظ أن معدلات الشغور السكنى المصرية بلغت ضعف المعدلات في الدول المتقدمة وأكثر من ثلاثة أضعاف المعدلات في الدول النامية (عبدالفتاح، 2022، ص26).

وتعد مشكلة الإسكان في مصر ليست مشكلة نقص في العرض الإسكاني، حيث كشف تعداد المباني عام 2017 عن وجود 11.8 مليون وحدة سكنية شاغرة (تمثل ما يقرب من ثلث الرصيد السكنى في مصر)، مما يعني وجود ثروة عقارية مهجرة بلغت أكثر من تريليوني جنيه، وهو ما يبلغ عشرات أضعاف ميزانية الإسكان خلال العقود الأخيرة، لذلك تشكل ظاهرة الوحدات الشاغرة في مصر أكبر مشكلة وأكبر فرصة (Mallach,2018,P9).

وقد أدى النمو الحضري المتسارع الذي شهدته مصر خلال العقود الأخيرة إلى مشكلات اقتصادية واجتماعية وديموجرافية وأمنية وغيرها، ومن إفراس ذلك النمو الحضري المتسارع ظهور مشكلة الشغور السكنى، والذي جاء كرد فعل لعوامل ومتغيرات متعددة، منها الديموجرافية والاجتماعية والعمرانية والتشريعية والاقتصادية، وغيرها، مما دفع الكثير من السكان إلى تخزين العديد من الوحدات، دون التقيد بقوانين أو تشريعات، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني. لذلك تختلف مشكلة الشغور السكنى عن غيرها من مشاكل المجتمع في أنها قضية متشعبة ومتعددة الجوانب ومتسعة الأبعاد، وهذه الأبعاد تمتد وتتشابك مع كثير من مشكلات المجتمع مما يجعل الأمر أكثر تعقيداً. وحتى يمكن القضاء عليها لا بد من الأخذ في الاعتبار جميع المتغيرات ذات الصلة بالمشكلة، وعلى ذلك يرى الباحثان أن أولى التحديات التي تواجه حل مشكلة الشغور السكنى في مصر تتمثل في صياغة الدالة الوصفية التي يمكن من خلالها تحديد متغيرات أو مؤثرات الشغور السكنى، فكلما أمكن تحديدها بدقة وموضوعية وبصورة

شمولية أمكن تحديد الآليات والحلول المختلفة التي تعمل إما على القضاء على المشكلة، وإما التخفيف من آثارها.

لذا تتطلب ظاهرة الشغور السكنى مزيد من الاستكشاف باعتبارها أحد المتغيرات الحاكمة في مؤشرات الإسكان في مصر. وقد رأى الكثير من المتخصصين أن معالجة هذه القضية سوف تسهم بشكل كبير في حل مشكلة الإسكان إذا توفرت الأساليب والسياسات التخطيطية والعمرانية الملائمة للتعامل معها.

لذلك كان من الضروري دراسة هذا الموضوع وإبراز حجم المشكلة الحقيقي من خلال محاولة إلقاء الضوء على محددات الشغور السكنى في مصر، ومعرفة العوامل المؤثرة في هذا الشغور سواء إيجابياً أو سلباً، ومعرفة أياً من تلك المحددات والعوامل الأكثر شيوعاً وتأثيراً من بين المحددات، بالإضافة إلى تحديد الآليات والحلول المختلفة للتعامل مع هذه المشكلة. ولتحقيق أهداف الدراسة؛ اعتمد الباحثان على المتغيرات الكمية والمكانية المحددة للعوامل المؤثرة من خلال الاطلاع على ما هو متوافر من الدراسات ذات العلاقة بمجال البحث، ثم الدراسة الميدانية بالاعتماد على استبانة صممت لهذا الغرض، وتم استخدام الأساليب الإحصائية اعتماداً على تحليلات الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية SPSS لتحليل ردود المستجيبين عليها، كما تم استخدام أسلوب التحليل الجيو- إحصائي، اعتماداً على تحليلات نظم المعلومات الجغرافية GIS، لتحليل المتغيرات المكانية والوصفية.

ثانياً :- حدود الدراسة الزمانية والمكانية

تتوقف حدود الدراسة الزمانية والمكانية بشكل كبير على توافر البيانات الوصفية والمكانية عن موضوع الدراسة، والتي كانت بداية حصرها زمنياً في قضية الشغور السكنى من عام 1986-2017، بينما حدودها المكانية كانت على مستوى الجمهورية من خلال تشكيل قاعدة بيانات جغرافية Geodatabase في بيئة نظم المعلومات الجغرافية GIS للبيانات المكانية Spatial data والوصفية attribute data على مستوى المحافظات الإدارية المصرية، والتي تُقسم كما يتضح من الشكل (1) إلى 27 محافظة بمساحة إجمالية مليون كم²، ترتبط ببعضها جغرافياً وإقليمياً واقتصادياً، وكل محافظة لها عاصمة، تتبعها مراكز إذا كانت محافظات ريفية، أو أقسام إذا كانت محافظات حضرية (تضم محافظات القاهرة - الإسكندرية- السويس - بورسعيد).

3- ما النماذج الجيو-إحصائية في نظم المعلومات الجغرافية المستخدمة في تحديد العلاقات الارتباطية بين محددات ومعدلات الشغور السكنى ؟

4- ما هي الآليات والحلول المقترحة للتعامل مع الشغور السكنى في مصر؟

رابعاً :- أهمية الدراسة

تكمن أهمية الدراسة في إبراز أبعاد ومحددات مشكلة الشغور السكنى في مصر، من خلال تحديد أبعادها المختلفة (الديموجرافية والاجتماعية - العمرانية والتخطيطية - التشريعية والإدارية- الاقتصادية والمالية)، وإيجاد العلاقات الإحصائية والجيو-إحصائية بينها وبين معدلات الشغور السكنى اعتماداً على تحليلات نظم المعلومات الجغرافية GIS ، والتحليلات الإحصائية باستخدام برنامج SPSS، وأخيراً تحديد الآليات والحلول المختلفة للقضاء عليها أو التخفيف من آثارها.

خامساً:- أهداف الدراسة

تسعى الدراسة إلى تحقيق العديد من الأهداف، ولعل أهمها:

- 1- تحديد متغيرات ومحددات الشغور السكنى في مصر .
- 2- بناء قاعدة بيانات جغرافية لمحددات الشغور السكنى المكاني على مستوى المحافظات.
- 3- إنتاج خرائط جيو-إحصائية عنقودية من خلال التحليل التجميعي Grouping Analysis الارتباطي لمحددات ومتغيرات الشغور السكنى في مصر على مستوى المحافظات.
- 4- إنتاج خرائط رقمية موضوعية تُظهر العلاقة الارتباطية المكانية بين متغيرات وأبعاد الشغور السكنى ومعدلات الشغور باستخدام أنواع الترميز الكارتوجرافى المختلفة.
- 5- تحديد الآليات والحلول المختلفة للتعامل مع مشكلة الشغور السكنى في مصر .

سادساً:- أسباب اختيار الموضوع

تعددت أسباب اختيار الباحثان لهذا الموضوع وتناوله بالدراسة والبحث ولعل أهمها:

- 1- قلة الدراسات الجغرافية عن ظاهرة الشغور السكنى في مصر، خاصة الدراسات المصرية تحديداً، لذلك يعتبر الموضوع دراسة حديثة للمكتبة الجغرافية المصرية عن أهم أبعاد مشكلة الإسكان(الشغور السكنى) في مصر من الناحية الجغرافية.
- 2- تعدد واتساع أبعاد قضية الشغور السكنى في مصر، وتشابكها مع مشاكل المجتمع.
- 3- الاستفادة من تقنيات نظم المعلومات الجغرافية(GIS) وبرامج الحزم الإحصائية في العلوم الاجتماعية(SPSS) في تحديد أبعادها ومحدداتها.

- 4- إمكانية استفادة العديد من جهات متخذي القرار من نتائج هذه الدراسة في وضع سياسات وقرارات تخطيطية مبنية على أسلوب علمي تطبيقي تساعد في القضاء على المشكلة أو حتى التقليل من آثارها.

سابعاً: مناهج الدراسة وأساليبها

تتطلب طبيعة الدراسة اتباع عدد من مناهج البحث وأساليبه، والتي من شأنها تحقيق أهداف تلك الدراسة، ولعل أهمها: منهج شمولية الواقع الجغرافي بعناصره الثلاث (التوزيع، الربط، السببية)، وقد اعتمدت عليه الدراسة في معالجة كثير من جوانب الموضوع وتحليلها، فتم توزيع معدلات الشغور السكنى

وربطها بالواقع الجغرافي ثم تفسير أسباب ومحددات هذا الشغور. المنهج التطبيقي من خلال بناء قاعدة بيانات جغرافية لاستخدامها في إنتاج خرائط التحليل الخرائطي للعلاقة الارتباطية بين محددات الشغور السكنى ومعدلات الشغور. المنهج التاريخي ويهتم بدراسة التطور التاريخي لمعدلات الشغور السكنى. منهج التحليل المكاني ويهدف إلى إبراز الاختلافات المكانية بين المحافظات المصرية في أسباب ومحددات الشغور السكنى.

وقد اعتمدت الدراسة أيضاً على عدد من الأساليب ولعل أهمها: الأسلوب الكمي التحليلي ويستخدم في معالجة بيانات الجداول والقياسات وفق معادلات رياضية مناسبة، من خلال استخدام حزمة البرامج الإحصائية (SPSS 17.0) (Statistical Package for Social Sciences)، برنامج Microsoft Excel (2016). وقد استخدمت الدراسة الأسلوب الكمي (الإحصائي) في تحليل نتائج الاستبيان على مجموعة من المقاييس الإحصائية أهمها: مقاييس النزعة المركزية (المتوسط)، مقاييس التشتت (المدى، والانحراف المعياري)، مقاييس الارتباط (الارتباط البسيط)، مقاييس وأساليب التباين (إختبار التباين الإحصائي⁽¹⁾ ANOVA - اختبار مربع كاي⁽²⁾ للاستقلالية Chi-Square Test of Independence - اختبار t- test " لقياس فروق المتوسطات⁽³⁾)

كما يعد الأسلوب الكارثوجرافي من أهم الأساليب التي اعتمدت عليها الدراسة ويهدف إلى تقديم مجموعة من الخرائط والأشكال البيانية من خلال تطبيقات تقنيات نظم المعلومات الجغرافية، وذلك اعتماداً على برنامج ArcGIS 10.7، وتعد أدوات التحليل الإحصائي المكاني Spatial Statistics Tools في نظم المعلومات الجغرافية الوسيلة المثلى في عمليات التحليل المكاني للظواهر الجغرافية، والربط بينها بقوانين لكشف العلاقات والارتباطات المتبادلة وصولاً إلى بناء نموذج مكاني Spatial Models

(1) تحليل التباين الأحادي، one-way analysis of variance، ويرمز له اختصاراً بـ ANOVA. وهو أسلوب إحصائي يهدف لدراسة أثر متغير مستقل واحد أو عامل واحد على متغير تابع، من خلال مقارنة متوسطات المتغير الكمي التابع في كل فئة من فئات المتغير العائلي الواحد. ويعرفه البعض بأنه اختبار يستخدم للمقارنة بين المتوسطات أو التوصل إلى قرار يتعلق بوجود أو عدم وجود فروق بين متوسطات الأداء عند المجموعات التي تعرضت لمعالجات مختلفة بهدف التوصل إلى العوامل التي تجعل متوسط من المتوسطات يختلف عن المتوسطات الأخرى، وقد تم تطبيقه على دراسة لمعرفة الفروق بين متوسطات مجموعات المحددات والآليات المستخدمة في استمارة الاستبيان .

(2) اختبار مربع كاي للاستقلالية Chi-Square Test of Independence: يستعمل لمقارنة تصنيف فعلي بأخر متوقع ليحدد احتمالات الاختلاف الراجع للدقة بين المتغيرين، وقد وضع أساساً لاختبار العينات إلا أنه يطبق في ظل شروط معينة لمعرفة مدى توافق تصنيف ما لظاهرة في مكان معين بظاهرة أخرى أو لمدى تطابق تصنيف واحد في مكانين مختلفين (إبراهيم، 1999، ص345)، وقد تم تطبيقه لدراسة الفروق بين المحافظات والأقاليم الجغرافية تبعاً للاستجابات، وإذا كانت الدلالة الإحصائية أقل من 5%، فإن هناك فروق بين الأقاليم .

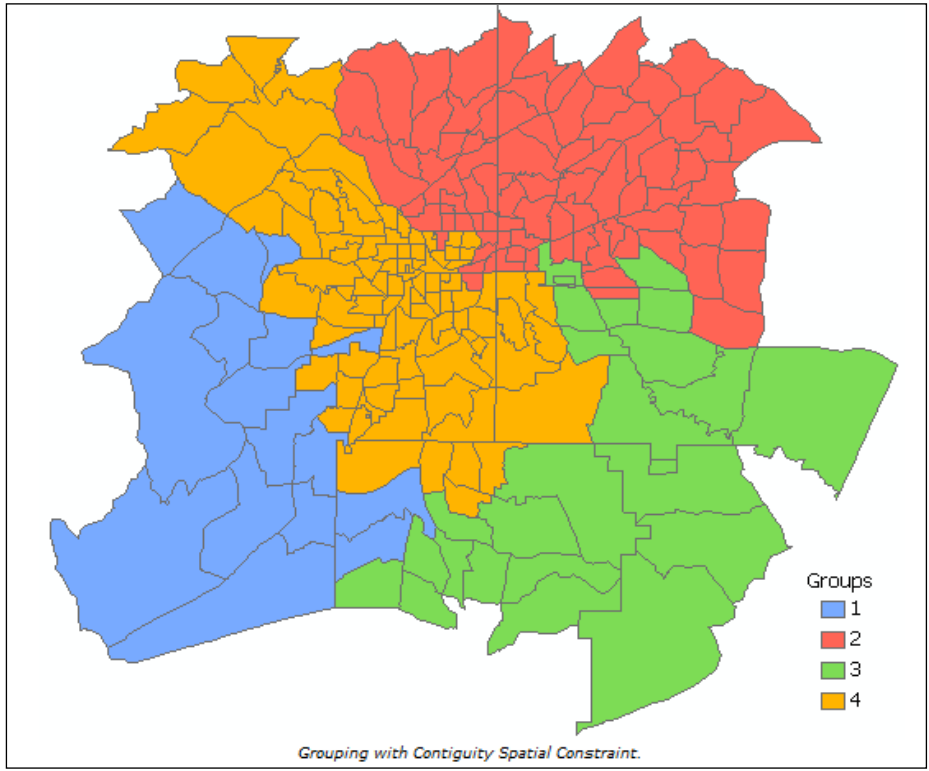
(3) اختبار t- test " لقياس فروق المتوسطات: هو أحد الاختبارات الإحصائية شائعة الاستخدام في أبحاث ودراسات العلوم الإنسانية وهو اختبار إحصائي يستخدم للكشف عن دلالة الفرق بين متوسطي عينتين، ويستخدم للكشف عن دلالة الفرق بين متوسطي مجموعتين، كما يستخدم لقياس دلالة فروق المتوسطات غير المرتبطة والمرتبطة لدى العينات المتساوية وغير المتساوية، وتم استخدام لدراسة الفروق بين محددات وآليات الشغور السكنى طبقاً لنتائج العينة .

للظواهر الجغرافية، باستخدام الوسائل الإحصائية المكانية القادرة على التعامل مع قاعدة البيانات الجغرافية، كما يعتبر التحليل الجيو-إحصائي باستخدام التحليل العنقودي في نظم المعلومات الجغرافية من الطرق الكمية المكانية التي تستخدم لوصف الأساليب التي تبحث في تجميع البيانات المتجانسة، كما أنه يعتبر وسيلة يتم استخدامها لغرض تحليل البيانات بحالات مختلفة، والبحث عن طبيعة التجمعات للبيانات. (عبدالفتاح، 2022، ص57)

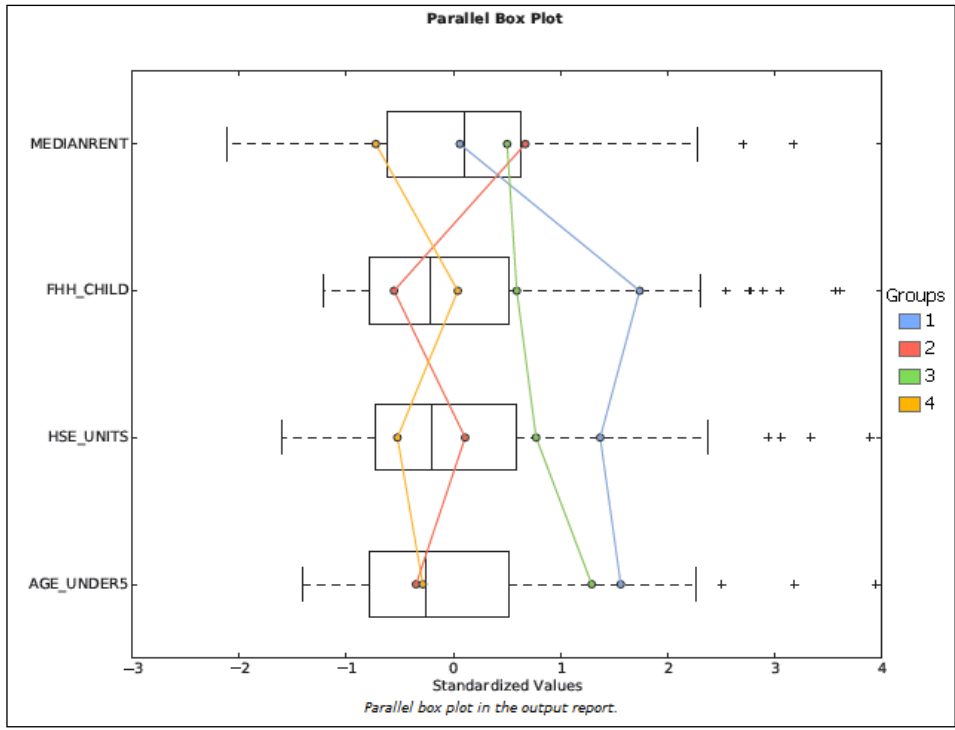
وتعتبر أهم أدوات التحليل الجيو-إحصائي التي اعتمدت عليها الدراسة هي أداة التحليل التجميعي Grouping Analysis، والتي تستخدم طرق التعلم الآلي غير الخاضعة للإشراف لتحديد التجمعات الطبيعية في البيانات، وهي غير خاضعة للإشراف لأنها لا تتطلب مجموعة من الميزات المصنفة مسبقاً للإرشاد أو الترتيب من أجل تحديد مجموعات البيانات، وتعمل هذه الأداة على إخراج مجموعة مميزة من البيانات بناءً على خصائصها الجيو- إحصائية، تكون متشابهة قدر الإمكان كميًا ومكانيًا، كما أنها قادرة على التحليل متعدد المتغيرات (Pimpler، 2017)

ويكون إخراج البيانات كما في شكل (2-5) عبارة عن: خريطة؛ تضمن مجموعات متجاورة أو غير متجاورة من البيانات. تقرير PDF؛ يحتوي على جداول وقطع مربعة: المقطع الأول Group-Wise؛ يحتوي على جداول لكل مجموعة تصف المجموعات المختلفة. المقطع الثاني Variable-Wise؛ يحتوي على جدول لكل متغير يحوي بيانات وصفية ليُجعل من السهل المقارنة بين المتغيرات والمجموعات. المقطع الثالث Parallel Box Plot؛ يحتوي على نفس البيانات ولكن مع خطوط مرسومة بين المتغيرات. (Bonilla، 2016)

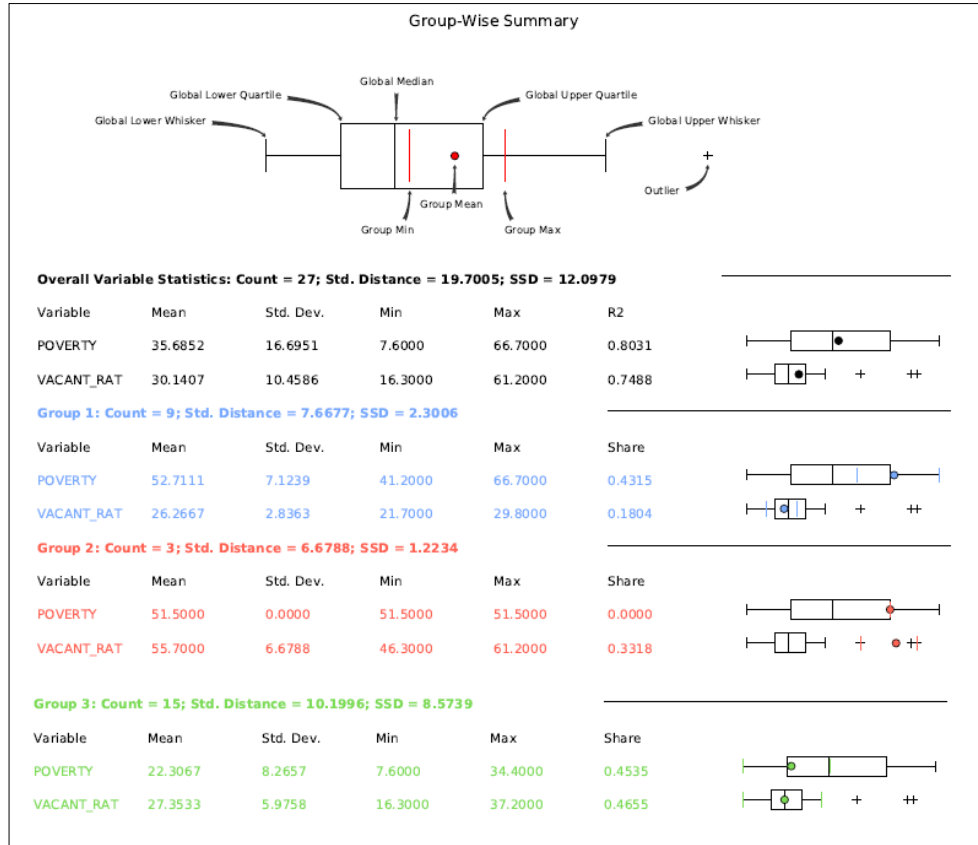
ويتم تطبيق الأداة على برنامج ArcGIS 10.7، من خلال نافذة تضم : (Input Features) ؛ طبقة المعالم التي نريد إنشاء مجموعات لها. (Unique ID Field)؛ حقل عدد صحيح يحتوي على قيمة مختلفة لكل معلم في فئة معلم الإدخال. (Output Feature Class)؛ فئة معلم المخرجات الجديدة التي تحتوي على جميع المعالم وحقول التحليل المحددة وحقل يشير إلى المجموعة التي ينتمي إليها كل معلم. (Number of Groups)؛ عدد المجموعات المراد إنشاؤها، والتي لا تزيد عن 15 مجموعة . (Analysis Fields) ؛ قائمة الحقول التي تريد استخدامها لتمييز مجموعة عن أخرى. (Spatial Constraints) ؛ القيود المكانية وتحدد ما إذا كان ينبغي للعلاقات المكانية بين المعالم أن تقيد المجموعات التي تم إنشاؤها وكيفية ذلك، وتم استخدام طريقة (NO_SPATIAL_CONSTRAINT) ؛ وفيها يتم تجميع الميزات باستخدام القرب من مساحة البيانات فقط . (Output Report File) ؛ ملف تقرير الإخراج وهو المسار الكامل لملف تقرير PDF الذي سيتم إنشاؤه يلخص خصائص المجموعة. كما يقدم هذا التقرير عددًا من الرسوم البيانية للمساعدة في مقارنة خصائص كل مجموعة شكل (3-5).



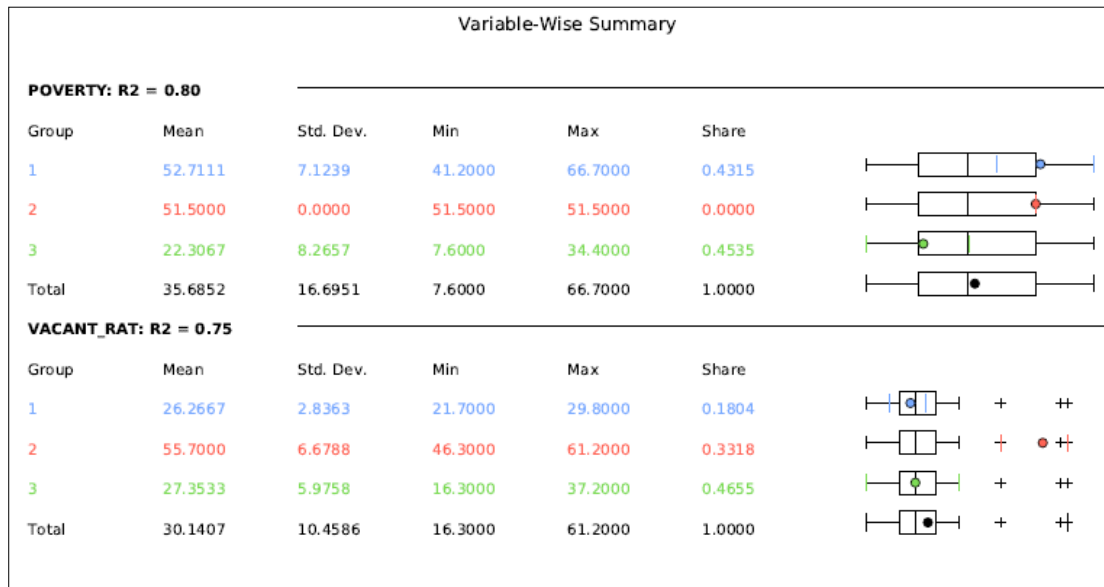
شكل (2) المخرجات الخرائطية



(3) تقرير BOX PLOT



شكل (4) تقرير Group-Wise



شكل (5) تقرير Variable-Wise

وقد تم تطبيق أداة التحليل التجميعي Grouping Analysis، على جميع المتغيرات المتشابهة بداخل كل محافظة، من خلال التحليل التجميعي الخرائطي للعلاقة الارتباطية بين المتغيرات (الديموجرافية والاجتماعية، العمرانية والتخطيطية، الاقتصادية والمالية، التشريعية والإدارية) وبين معدلات الشغور السكنى في المحافظات، بالإضافة إلى تحليل تجميعي في تقرير إحصائي بياني يمثل العلاقة الارتباطية بين المتغيرات المختلفة.

كما تقدم نظم المعلومات الجغرافية بجانب التحليلات الإحصائية المكانية أشكالاً متنوعة من الترميز المستمدة من أشكال الترميز المعمول بها في علم الخرائط أو الكارتوجرافيا، والتي تنقسم بدورها إلى الترميز النوعي والترميز الكمي، وقد اعتمدت الدراسة في تفسير محددات الشغور السكنى في مصر وآليات التعامل معه بشكل كبير على طريقتي الترميز مثل: الترميز النوعي للخريطة الإدارية لمنطقة الدراسة، والخرائط التجميعية التحليلية العنقودية، الترميز الفئوي المتعدد، والذي يملك إمكانية تمثيل أو عرض أكثر من نوع من البيانات يصل إلى أربعة أنواع مسجلة ضمن أربعة حقول في جدول الطبقة للظاهرة الجغرافية بأن واحد، وهو ما تم تطبيقه من خلال تمثيل خرائط التحليل التجميعي مع خرائط الترميز الكمي بهيئة الرسوم البيانية Charts.

ثامناً :- مصادر الدراسة

استغرقت الدراسة وقتاً طويلاً في الحصول على معظم البيانات الخاصة بالأبعاد المختلفة للظاهرة نظراً لتشعبها وتمدد أبعادها في العديد من التخصصات، ومما زاد من ذلك قلة الدراسات التي تناولت المشكلة محلياً وعربياً، لذلك اعتمدت الدراسة على العديد من مصادر البيانات التي لها علاقة مباشرة بالظاهرة أو أحد أبعادها، ثم استكمل الباحثان النقص من الدراسات الميدانية اعتماداً على استمارة الاستبيان التي طبقت على عينة من السكان موزعين على كافة محافظات الجمهورية، وتدوين العديد من البيانات مع توثيقها بالصور الفوتوغرافية، بجانب المقابلات الشخصية مع بعض المسؤولين بقطاع الإسكان والمتخصصين الأكاديميين الذين لهم علاقة بحثية بالظاهرة، وفيما يلي عرض لأهم هذه المصادر كما يلي:-

1-الدراسة الميدانية

تعد الجغرافيا من أكثر العلوم استخداماً للبحث الميداني، والتي تعنى جمع المادة العلمية الجغرافية الخام من منطقة البحث. وقد أجريت الدراسة الميدانية في صيف عام 2020، 2021 واستخدم الباحثان أكثر من أسلوب من أساليب الدراسة الميدانية وهي: الاستبانة، التدوين، التصوير الفوتوغرافي، المقابلات الشخصية، وفيما يلي عرض تفصيلي لها:-

أ- الإستبانة Questionnaire:

يعتبر الاستبيان من أدوات البحث الذي يطبق كثيراً في البحوث والدراسات الجغرافية، للاستفادة منها في جمع المعلومات الضرورية لتحليل البيانات واتخاذ القرارات المناسبة. وقد راعى الباحثان عند إعداد استمارة الاستبيان ملحق (1) خصائص تصميمها سواء كانت خصائص عامة أو تتعلق بصياغة وترتيب الأسئلة.

وقد اهتم الباحثان بالخطوات العلمية البنائية والتحليلية للاستبيان كما يلي:

- تحديد الهدف من الاستبيان: يهدف الاستبيان لجمع المعلومات عن محددات ظاهرة الشغور السكنى وآليات التعامل معه في مصر، خاصة بعد قراءة المادة العلمية المكتوبة وتحديد أوجه النقص في البيانات والمعلومات التي لم يستطع الباحثان الحصول عليها من المصادر الرسمية وغير الرسمية الأخرى.
- تحديد حجم العينة: تم تحديد عينة من الأفراد البالغين موزعين مكانياً وعشوائياً على مستوى محافظات الجمهورية، بهدف رصد التباين الجغرافي في المحددات الجغرافية وغير الجغرافية المؤثرة في الظاهرة، بالإضافة إلى التباين في الآليات المختلفة للتعامل مع الظاهرة على مستوى الجمهورية عامة أو بشكل خاص على مستوى بعض المحافظات. بينما فيما يخص حجم العينة التي تم تطبيق الاستمارة عليها فقد بلغت 4070 استمارة موزعين جغرافياً على محافظات الجمهورية، كما قام الباحثان بتوزيعها جغرافياً على مجموعة من الأقاليم الجغرافية أثناء تحليل الاستبانة، وهو ما يتضح في جدول (1-2) :-

جدول (1) توزيع تكرارات حجم العينة على مستوى المحافظات

Cumulative Percent	Valid Percent	%	Frequency	Governorate	Cumulative Percent	Valid Percent	%	Frequency	Governorate
72.5	5.2	5.2	210	القليوبية	2.5	2.5	2.5	100	أسوان
77.4	4.9	4.9	200	المتوقية	4.2	1.7	1.7	70	اسيوط
79.4	2.0	2.0	80	المتنا	11.1	6.9	6.9	280	الاستكدرية
80.6	1.2	1.2	50	الوادي الجديد	12.5	1.5	1.5	60	الاسماعيلية
82.6	2.0	2.0	80	بنى سويف	14.0	1.5	1.5	60	الاقصر
84.0	1.5	1.5	60	بورسعيد	15.2	1.2	1.2	50	البحر الحمر
85.5	1.5	1.5	60	جنوب سيناء	20.9	5.7	5.7	230	البحيرة
86.7	1.2	1.2	50	دمياط	33.4	12.5	12.5	510	الجيزة
88.9	2.2	2.2	90	سوهاج	38.8	5.4	5.4	220	الدقهلية
90.7	1.7	1.7	70	شمال سيناء	44.0	5.2	5.2	210	السويس
92.4	1.7	1.7	70	قنا	50.1	6.1	6.1	250	الشرقية
98.3	5.9	5.9	240	كفر الشيخ	56.8	6.6	6.6	270	الغربية
100.0	1.7	1.7	70	مطروح	59.0	2.2	2.2	90	الفيوم
	100.0	100.0	4070	Total	67.3	8.4	8.4	340	القاهرة

- المعلومات الأولية: وهي معلومات ثابتة عن المستجيبين وهي في العادة متغيرات وصفية أو ترتيبية وفي بعض الأحيان كمية، وتضم بيانات الاسم، العمر، الحالة الزوجية، الإقامة الحضرية والريفية، كما يتضح من الجدول (2).

- محاور الاستبيان: تم تقسيمها إلى متغيرات الدراسة المستقلة وهي التي لها تأثير سلبي أو إيجابي على المتغير التابع وهو ظاهرة الشغور السكنى بينما المتغيرات المستقلة تشمل محددات الشغور السكنى، والآليات المختلفة للتعامل معه.
- الاختبار التجريبي: تم إجراؤه على الاستبيان حيث تم عرضه على عدد من أفراد الدراسة وبعض المتخصصين في الجغرافيا والتخطيط العمراني والإحصاء، وذلك قبل عرضه النهائي والاعتماد عليه بشكل نهائي.
- تعديل الاستبيان: بناءً على الاختبار التجريبي من الأفراد العاديين والمتخصصين والأخذ باقتراحاتهم حول صياغة الأسئلة وترتيبها وإضافة وحذف بعض الأسئلة.
- محتوى الاستبيان: يتضمن مقدمة للاستبيان وتحتوي بداخلها تعريفاً إجرائياً لظاهرة الشغور السكنى في مصر، والغرض العلمي من الدراسة وطريقة الاستجابة على فقرات الاستبيان، والتي تشمل أسئلة الاستبيان والتي كانت مزيجاً من الأسئلة المفتوحة والمغلقة. وفيما يخص طريقة توزيع الاستبيان فقد تم اعتماد الطريقة غير المباشرة، حيث اعتمد الباحثان على الاستبيان الإلكتروني⁽¹⁾ Online Questionnaire، والذي يتميز بسهولة إعداده، يحتاج المشارك وقت وجيزاً في الإجابة عن الاستبيان، تعتبر الاستبانة الإلكترونية أقل تكلفة، نشر الاستبيان الإلكتروني بكل سهولة وفي أي وقت خاصة مع اتساع نطاق الدراسة على مستوى حضر وريف محافظات الجمهورية، تساهم في اختصار الوقت على المشارك والباحث، توفر الاستبانة الإلكترونية خاصية سرية.
- قياس متغيرات وأبعاد الدراسة: اعتمدت الدراسة على سلم مقياس ليكرت Likert وهو مجموع الإجابات المحصلة حول فقرات ليكرت Likert item.
- تحليل الاستبيان: وذلك من خلال رسم الجداول التكرارية للمعلومات الأولية وتحليلها، اختبار ثبات الاستمارة باستخدام معامل ألفا كرو نباخ، حساب إجمالي كل بعد من أبعاد الدراسة خاصة محددات الشغور السكنى وآليات التعامل معه، حساب متوسط الأبعاد لإجابات العينة على الأسئلة الواردة باستمارة الاستبيان وسلم مقياس ليكرت Likert لمعرفة اتجاه المبعوثين والإجابة على أسئلة الدراسة وفرضياتها، اختبار الفرضيات من خلال الفرضيات الإحصائية المختلفة، وأخيراً الإجابة على الفرضيات واتجاهاتها. وقد تم استخدام بعض المقاييس والأساليب الإحصائية أثناء تحليل الاستبيان كما في جدول (4-5) وملحق (2-3) وهي: المتوسطات، الانحراف المعياري، الارتباط، اختبار التباين الإحصائي، ANOVA اختبار مربع كاي للاستقلالية Chi-Square Test of Independence - اختبار t- test لقياس فروق المتوسطات.

(1) الاستبيان الإلكتروني Online Questionnaire: يعرف بأنه استفتاء يوجد على مواقع الإنترنت لسؤال ما، أو استبيان يحتوي على مجموعة من الأسئلة - المغلقة أو المفتوحة أو المغلقة المفتوحة - تكون على مواقع الشبكة العنكبوتية، فهي أحد الوسائل المستخدمة في معرفة تفكير ومعلومات الأشخاص حول موضوع معين والتي منها ظاهرة الشغور السكنى في مصر.

جدول (2) توزيع تكرارات المعلومات الأولية لنتائج الاستبيان

Cumulative Percent	Valid Percent	%	Frequency	Age
22.1	22.1	22.1	900	من ٢٠ الي ٣٠
67.8	45.7	45.7	1860	اعلي من ٣٠ الي ٤٠
93.6	25.8	25.8	1050	اعلي من ٤٠ الي ٥٠
100.0	6.4	6.4	260	اعلي من ٥٠ الي ٦٠
	100.0	100.0	4070	Total
Cumulative Percent	Valid Percent	%	Frequency	urban - rural
35.1	35.1	35.1	1430	ريف
100.0	64.9	64.9	2640	حضر
	100.0	100.0	4070	Total
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency	marital status
5.2	5.2	5.2	210	اعزب
94.1	88.9	88.9	3620	متزوج
100.0	5.9	5.9	240	مطلق
	100.0	100.0	4070	Total

جدول (3) مجموع استجابات العينة موزعين جغرافياً

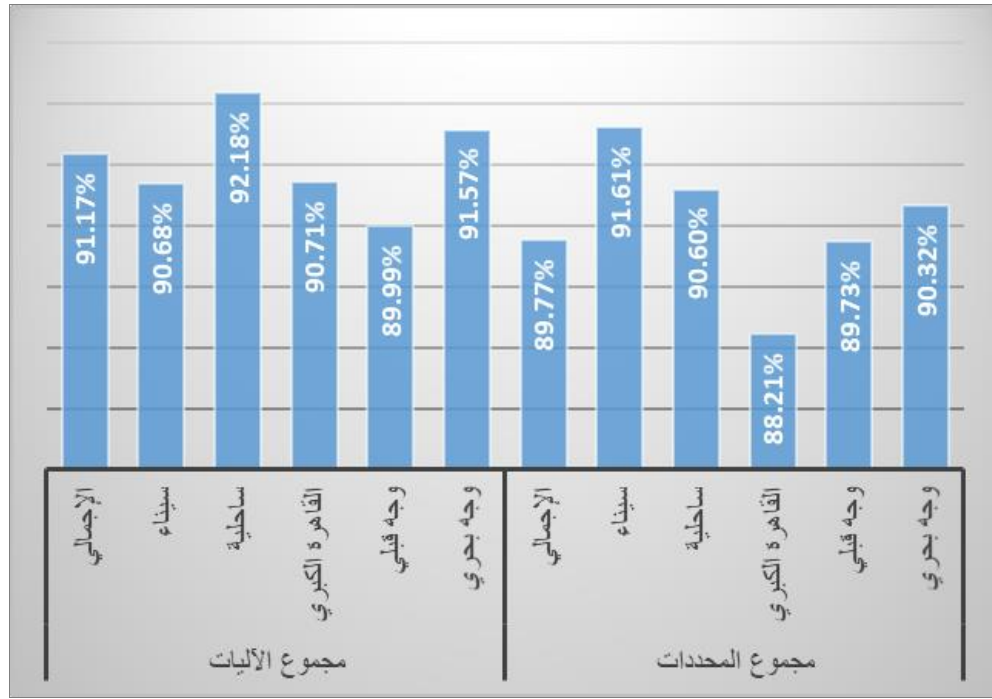
Sig.	F	%	N	الاقليم	
0.0190	2.9827	90.32%	1410	وجه بحري	مجموع المحددات
		89.73%	690	وجه قبلي	
		88.21%	1060	القاهرة الكبرى	
		90.60%	780	ساحلية	
		91.61%	130	سيتاء	
		89.77%	4070	الإجمالي	
0.0538	2.3484	91.57%	1410	وجه بحري	مجموع الآليات
		89.99%	690	وجه قبلي	
		90.71%	1060	القاهرة الكبرى	
		92.18%	780	ساحلية	
		90.68%	130	سيتاء	
		91.17%	4070	الإجمالي	

جدول (4) تحليل التباين الأحادي (ANOVA) one-way analysis of variance

Sig.	F	ANOVA
0.019	2.983	مجموع محددات الشغور السكنى
0.054	2.348	مجموع آليات الشغور السكنى

جدول (5) اختبار t-test " لقياس فروق المتوسطات بين مفردات العينة

Independent Samples Test		Levene's Test for Equality of Variances		t-test	
Sig. (2-tailed)	t	Sig	F		
0.000	6.377	0.000	54.926	Equal variances assumed	مجموع محددات الشغور
0.000	3.933			Equal variances not assumed	السكنى
0.000	4.816	0.000	17.217	Equal variances assumed	مجموع آليات الشغور
0.002	3.245			Equal variances not assumed	السكنى



شكل (6) التوزيع الإحصائي لمجموع استجابات العينة موزعين جغرافياً

ب- لتدوين:

قام الباحثان بتدوين كل الملاحظات والمشاهدات والاستنتاجات عن العوامل والمتغيرات المؤثرة في الشغور السكنى للوحدات السكنية سواء في المناطق الحضرية أو الريفية، المناطق المخططة والمناطق العشوائية، التجمعات العمرانية القديمة والجديدة، مشروعات الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل وإسكان متوسطي ومرتفعي الدخل.

ج - التصوير الفوتوغرافي :

يعد التصوير الفوتوغرافي وسيلة مهمة من وسائل تسجيل الحقائق ، فالصورة الفوتوغرافية تنقل المنظر المرئي لمخيلة القارئ مباشرة بصورة أفضل من وصفها بالكتابة (حسانين، 2020، ص42)، لذلك قام الباحثان بالتقاط العديد من الصور ملحق (4) التي ترصد واقع بعضاً من محددات الشغور السكنى كالصور التي توضح العشوائيات الأفقية والرأسية، الوحدات السكنية الخالية على الطرق الرئيسية خاصة الطريق الدائري حول القاهرة الكبرى، مشروعات الإسكان الحكومية بالمدن الجديدة... إلخ.

د- المقابلات الشخصية

تُعد المقابلات الشخصية من الأساليب المهمة للحصول على البيانات والمعلومات ميدانياً، ولذلك أجرى الباحثان عدداً من المقابلات الشخصية مع عدد من المسؤولين بقطاع الإسكان، وضمت هذه المقابلات: مقابلة المُشرف على التسكين في مشروعات الإسكان الاجتماعي في مدينة أكتوبر الجديدة بمنطقة 800 فدان، مسئولون بقطاع الإسكان بجهازى مدينة الشيخ زايد والسادس من أكتوبر،

المتخصصون الأكاديميون بكلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة، المسئولون بصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، نائب رئيس حي شمال الجيزة.

2- إصدارات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

تعد التعدادات والتقارير التي يصدرها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء بصفة سنوية أو نصف سنوية أو شهرية من أهم المصادر التي رصدت الواقع الفعلي للعلاقة بين محددات ومعدلات الشغور السكني، ومن أهمها: النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت، مؤشرات الهجرة في سياق أهداف التنمية المستدامة 2030، النشرة السنوية لإحصاء التشييد والبناء، نشرة التوظيف والأجور وساعات العمل، نشرات مجلة السكان بحوث ودراسات، النشرة السنوية المجمع لبحث القوى العاملة، العمالة المصرية بالخارج (الهجرة المؤقتة)، نشرة الإسكان في مصر، مؤشرات الفقر، بحوث الدخل والإنفاق والاستهلاك، كتاب الإحصاء السنوي، النشرة المعلوماتية، نشرة مصر في أرقام، النشرة السنوية لإحصاءات الودائع والائتمان المصرفي، النشرة السنوية للموازنة العامة للدولة طبقاً للتصنيف الوظيفي الحكومي، نشرة انفاق الاسرة المصرية على المسكن.

3- مصادر أخرى

تتمثل في العديد من الدراسات والتقارير التي تنشرها المؤسسات الحكومية المصرية والعالمية والتي من أهمها تقارير: وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء، مجلس السكان الدولي، وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، لجنة السياسات النقدية بالبنك المركزي المصري، جريدة الوقائع المصرية (الجريدة الرسمية)، وزارة المالية، تقارير الأمم المتحدة.

تاسعاً :- الدراسات السابقة

سبق الذكر بأن ظاهرة الشغور السكني متسعة الأبعاد، وهذه الأبعاد تمتد وتتشابك مع كثير من مشكلات المجتمع، ومن ثم العديد من التخصصات العلمية المختلفة، مما يجعل الاعتماد على العديد من الدراسات ذات التخصصات العلمية المختلفة أمر علي جانب كبير من الأهمية، حتى تتم معالجة الموضوع بشكل سليم من كافة جوانبه. لذلك تباينت الدراسات التي اعتمدت عليها الدراسة ما بين العديد من التخصصات (الجغرافية، الاقتصادية، القانونية، التخطيطية) خاصة الدراسات الأجنبية منها، بينما الدراسات العربية قليلة تصل إلى بضع دراسات في تخصصات غير جغرافية تناولت أبعاد ومحددات الشغور السكني بشكل عام. لذلك تم تقسيم الدراسات التي اعتمدت عليها الدراسة كما يلي:-

- تعتبر أهم الدراسات التي اعتمدت عليها الدراسة هي التي اعتمدت على دراسة أسباب ظاهرة الشغور السكني وآليات التعامل معه بشكل مباشر والتي منها : دراسة (Housing Assistance Council,2012) : إشغال المساكن والشغور في الريف الأمريكي. دراسة (Buttigieg.M, et al,2013) العقارات الشاغرة والمهجورة ، تقرير فريق العمل عن مدينة ساوث بيند. دراسة (U.S.

(Department of Housing and Urban Development,2014): العقارات الشاغرة والفارغة: تحويل الالتزامات إلى الأصول. دراسة (Feantsa and the Foundation Abbé Pierre,2016): الشغور العقاري في أوروبا: حلول محلية لمشكلة عالمية. دراسة (Nam.J, et al, 2016): العوامل المساهمة في الشواغر السكنية وبعض مناهج إدارتها في مقاطعة كيونغ جي كوريا. دراسة (Eoin,2017): استراتيجية المنازل الشاغرة ، والمقدمة إلى إدارة الإسكان والتخطيط والمجتمع والحكومة المحلية في أيرلندا . دراسة (Yoo.H, Kwon.Y,2019) :العوامل المختلفة التي تؤثر على السكن الشاغر وفقاً للخصائص الإقليمية في كوريا الجنوبية . دراسة (Wang&Immergluck,2019) : الشواغر السكنية والنمو الحضري: شرح التغيرات في الوحدات الشاغرة على المدى الطويل بعد أزمة الرهن في الولايات المتحدة. دراسة (Nishiyama,2020) : مشكلة السكن الشاغر في المدن المحلية: مدينة أوتسونوميا ، دراسة حالة .

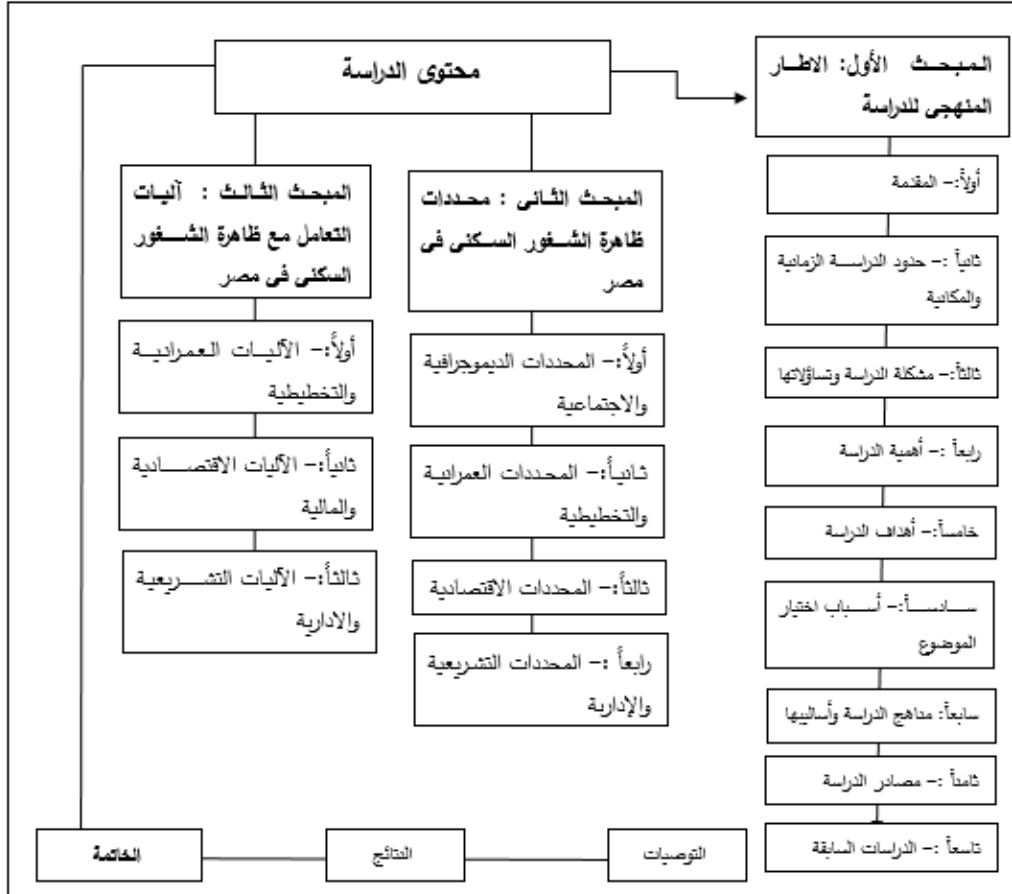
كما لا يمكن إغفال الدراسات العربية التي تناولت المشكلة بشكل مباشر ولعل أهمها: دراسة (مجلس مدينة 6 أكتوبر، 2006): بحث نوعي عن الوحدات الخالية بالمجتمعات العمرانية الجديدة - حالة مدينة 6 أكتوبر. دراسة (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2007)، تصور لإعداد دراسة المساكن الخالية وعلاقتها بالحاجة السكنية، المملكة الأردنية الهاشمية. دراسة (درويش، 2015): الوحدات السكنية الشاغرة تحفيز استغلالها بآليات عمرانية. دراسة (حسن، 2018): تضخم ظاهرة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة بمصر "تحليل الأبعاد الكمية والنوعية وسيناريوهات مستقبلية للتدخل. دراسة (حجازي، 2022) والتي تعتبر الدراسة الجغرافية الأولى عن هذا الموضوع: التحليلات التوزيعية والجيو- إحصائية لظاهرة الشغور السكني في مصر، والتي تعتبر الدراسة الجغرافية الأولى عن هذا الموضوع.

- تعتبر الدراسات التي تناولت الأبعاد والمحددات الجغرافية التي أثرت في مشكلة الإسكان في مصر بشكل عام من أهم الدراسات التي اعتمدت عليها الدراسة ولعل أهمها: دراسة (حسانين، 2002): الهجرة الخارجية للمصريين دراسة ديموجرافية،. دراسة (عسكر، 2005): تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان، دراسة حالة محدودي الدخل. دراسة (حامد، 2009): برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر "تقييم برنامجي المستقبل والشباب. دراسة (حداد، 2013): نحو آليات جديدة لتنشيط التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان. دراسة (الحدراوي، 2015): التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن دراسة تطبيقية على عينة من المستفيدين. دراسة (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2016): تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر. دراسة (الصغير، 2016): الحراك الاجتماعي وعلاقته بالمتغيرات المجتمعية للمجالات الاجتماعية في المدينة الجزائرية. دراسة (عبد اللطيف، 2016) الإسكان الحكومي للطبقات الفقيرة والمتوسطة بين تقيد الإمداد وحرية التمكين. دراسة (نجاه، 2017)، الضريبة العقارية ودورها في ترقية الاستثمار. دراسة (الزبيدي، 2017)، العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية لتغيير نمط الإسكان المنفرد الأسر. دراسة (درويش، 2018) أساليب التعامل مع الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر. دراسة (سامح، 2018): مراجعة لآليات إدارة التنمية السياحية في مصر. دراسة (الجبلاوي،

- (2018): حلول نابغة من السكان لحل مشكلة الإسكان من خلال الامتدادات. دراسة (أبو سالم ، 2019): الهجرة الداخلية بين الأقاليم التخطيطية المختلفة في مصر وعلاقتها بالتنمية. دراسة (المحمود، 2019) عن: مشكلة السكن في ضوء تجارب دولية.
- اعتمدت الدراسة على الدراسات التي اهتمت في معالجتها باستخدام تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية والحزم الإحصائية في العلوم الاجتماعية SPSS ولعل أهمها: دراسة (الطمبداوي ، 1992) أثر تصميم استمارة الاستبيان على دقة البيان. دراسة (المسعود، 2017): تحليل الاستبيان باستخدام برنامج SPSS . دراسة (حسانين، 2017): العوامل المؤثرة في هجرة المصريين غير الشرعية إلى أوروبا دراسة في الجغرافيا البشرية. دراسة (الطواني، 2018): استخدام أسلوب التحليل العنقودي في تصنيف محافظات الجمهورية. دراسة (العزاوي، 2018): التحليل الإحصائي المكاني في نظم المعلومات الجغرافية. دراسة (شوكت، 2019): تحليل توزيع التركيز السكاني لمحافظة الأنبار للمدة 1997 - 2017 باستخدام الأساليب الإحصائية وتطبيقات نظم المعلومات الجغرافية.

عاشراً :- محتوى الدراسة

تحتوي الدراسة بداخلها عَرَضاً تفصيلياً لموضوع الدراسة كما يتضح من الشكل (7) فالمبحث الأول يتناول الإطار المنهجي للدراسة. بينما المبحث الثاني: يحوي عرضاً تفصيلياً لمحددات الشغور السكني في مصر، بداية من المحددات الديموجرافية والاجتماعية مروراً بالمحددات العمرانية والتخطيطية، ثم المحددات الاقتصادية وأخيراً المحددات التشريعية والإدارية، وذلك باستخدام التحليلات الجيو- إحصائية باستخدام برامج GIS، SPSS، المبحث الثالث: يعرض للآليات المختلفة للتعامل مع ظاهرة الشغور السكني في مصر. وأخيراً تُعرض خاتمة الدراسة والتي تشمل نتائج الدراسة وتوصياتها.



شكل (7) المخطط البياني لمحتويات الدراسة

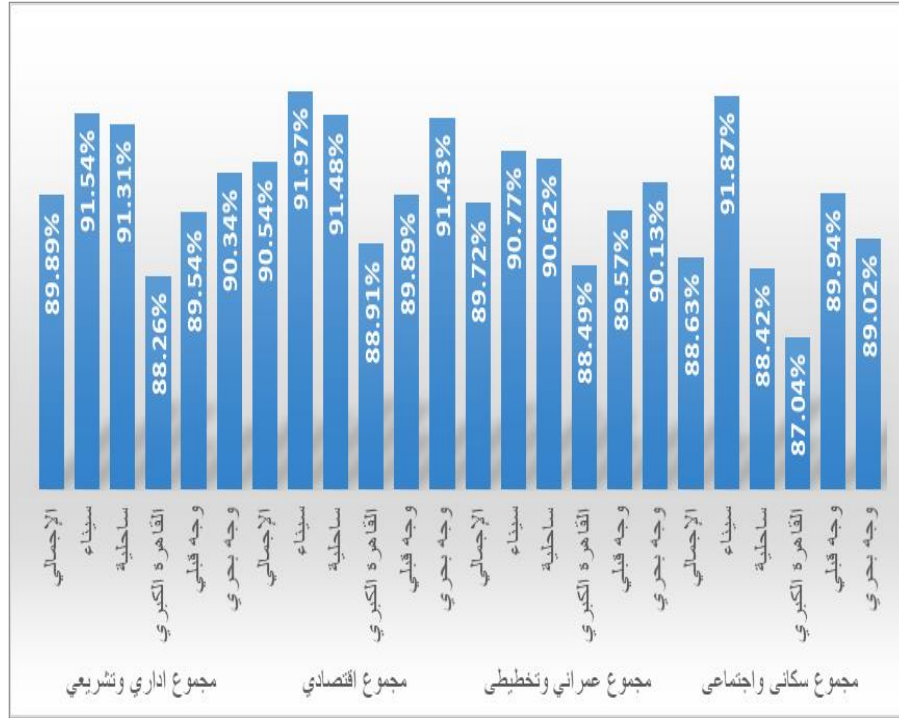
المبحث الثاني

محددات الشغور السكنى في مصر

تعتبر ظاهرة الشغور السكنى في مصر متعددة الأبعاد والمتغيرات، وحتى يمكن التعامل معها، لا بد من الأخذ في الاعتبار جميع المتغيرات أو المؤثرات ذات الصلة بالظاهرة، وعلى ذلك يرى الباحثان أن من أهم الخطوات للتعامل مع هذه الظاهرة تحديد متغيراتها ومحدداتها. فإذا أمكن تحديدها بدقة وموضوعية وبصورة شمولية أمكن تحديد حلول أو آليات واضحة للتعامل معها أو تخفيف آثارها التي يجب أن تكون في إطار منظومة متكاملة .

لذلك يهدف هذا المبحث إلى محاولة إلقاء الضوء على محددات ومتغيرات الشغور السكنى في مصر، من خلال معرفة العوامل المؤثرة في هذا الشغور سواء إيجاب أو سلباً، ومعرفة أياً من تلك المحددات والعوامل الأكثر شيوعاً وتأثيراً من بين المحددات. ولتحقيق ذلك؛ اعتمد الباحثان على المتغيرات الكمية والوصفية المحددة للعوامل المؤثرة من خلال الاطلاع على ما هو متوافر من الدراسات والبيانات الكمية والمكانية ذات العلاقة بمجال البحث ، الدراسة الميدانية بالاعتماد على استبانة صممت لهذا الغرض. وقد توصلت الدراسة لعدد من المحددات الفرعية والتي جُمعت في أربعة محددات رئيسه كما يتضح من الشكل (6 ، 8)، وجدول (1-5).

وقد أشارت التحليلات الإحصائية طبقاً لجدول (4-5) وشكل (6 ، 8)، واستخدام بعض المقاييس والاختبارات إلى وجود فروق بين عينة الدراسة حسب اجمالى العينة الكمية والمكانية حسب أقاليم ومحافظات الجمهورية ، فقد أشار اختبار تحليل التباين أحادى الاتجاه الى وجود فروق فى مجموع محددات الشغور السكنى طبقاً للعينة، حيث بلغت قيمة F (2.98)، بينما بلغت قيمة الدلالة الاحصائية Sig. (0.18). بينما على مستوى اختبار t- test " لقياس فروق المتوسطات بلغت قيمة t فى (6.3). وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التى كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالى محددات الشغور السكنى والتي بلغت فى المحددات الديموجرافية والاجتماعية (88.6%) ، المحددات العمرانية والتخطيطية (89.7%) ، المحددات الاقتصادية (90.5%) ، المحددات التشريعية والإدارية (89.8%)، بينما اجمالى الجمهورية بلغت 89.7% من اجمالى المستجيبين للعينة، بينما مكانياً على مستوى المحافظات جاءت محافظات اقليم سيناء أعلاها (91.6%) والمحافظات الساحلية (90.6%) بينما أقلها محافظات اقليم القاهرة الكبرى (82.2%) والوجه القبلى (89.7%)، وهذا يرجع إلى الفروق الإحصائية والمكانية التى كانت أكبر بين محافظات إقليم القاهرة الكبرى أو الوجه القبلى . ويمكن إيضاح ذلك تفصيلاً من خلال تحليل جميع البيانات التى تحصلت عليها الدراسة جيو-إحصائياً لكل متغير أو مُحدد من مُحددات الدراسة كما يلي :-



شكل (8) نسبة موافقة مُستجبي العينة على محددات ظاهرة الشغور السكنى

أولاً:- المحددات الديموجرافية والاجتماعية

يقصد بالمحددات الديموجرافية والاجتماعية للشغور السكنى، بأنه الظروف الديموجرافية والاجتماعية التي تُسهم في زيادة أو نقصان معدلات شغور الوحدات السكنية، وهي تضمن مُحددات عديدة أفرزت الدراسة أهمها وأكثرها تأثيراً اعتماداً على العديد من الدراسات السابقة لمتخصصين ، وتحليل الكثير من البيانات للهيئات والمؤسسات ذات الصلة، حيث تعتبر مُحددات (عدد الأسر - الهجرة الداخلية والخارجية - الفقر - الحراك الاجتماعي - المشكلات والعادات الاجتماعية) هي أكثر المحددات الديموجرافية والاجتماعية تأثيراً في شغور معظم الوحدات السكنية في مصر .

وقد أظهرت نتائج تحليل استمارة الاستبيان (جدول 1-5 ، ملحق 2-3 ، شكل 6 ، 8) باستخدام مقاييس اختبار تحليل (ANOVA) ، (t-test) وجود فروق في المُحددات الديموجرافية والاجتماعية خاصة في مجموع اجمالي المُحددات، حيث بلغت قيمة F طبقاً لاختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه ANOVA (1.92). بينما بلغت قيمة t طبقاً لاختبار t-test لقياس فروق المتوسطات (4.9) . وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التي كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالي المحددات الديموجرافية والاجتماعية والتي بلغت (88.6%)، ومتباينة على مستوى محافظات الجمهورية، فبلغت أعلاها في محافظات اقليم سنياء(91.8%) ، بينما أقلها محافظات اقليم القاهرة الكبرى(87.4%) وهو ما يعزى لوجود فروق أكثر وضوحاً في محافظات القاهرة الكبرى التي تضم وحدها ثلث الإسكان الشاغر في مصر .

بينما فيما يخص تحليل كل مُحدد أو متغير على حده ، فقد أُستخدم تحليل اختبار مربع كاي -Chi Square، والذي تتلخص نتائجه في قيم ذات دلالة إحصائية توضح وجود فروق بين عينة الدراسة وأقاليمها الجغرافية أو عدم وجودها. وقد أوضحت النتائج وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات وأقاليمها الجغرافية بلغت أقل من 5% في بعض المُحددات أو المؤشرات (عدد الأسر - الفقر)، بينما لا يوجد فروق ذات دلالة إحصائية بين باقى المُحددات الديموجرافية والاجتماعية في المحافظات بلغت قيمتها الإحصائية أكثر من 5% . كما تباينت متوسطات ونسب كل مُحدد - وإن كانت أغلبها أكثر من ثلثي العينة في كل محافظة - فبلغت (89.3% لعدد الأسر - 65% للهجرة الداخلية - 88.7% للهجرة الخارجية - 87.6% لزيادة الفقر - 89% للحراك الاجتماعي الهابط - 69.85 لبعض المُشكلات والعادات الاجتماعية). وفيما يلي شرحاً تفصيلياً اعتماداً على البيانات الإحصائية جدول(6-7) والأشكال البيانية والخرائط الجيو- إحصائية (9-10) .

1- عدد الأسر

تنخفض معدلات الشغور السكنى عندما تنمو عدد الأسر أسرع من الوحدات السكنية، والعكس صحيح، يرتفع معدل الشغور بالوحدات السكنية عندما تنمو عدد الأسر بمعدل أبطئ من الوحدات السكنية، ويرتبط كلاً منهما بمعدل نصيب الأسرة من الوحدات السكنية، والذي يتم حسابه من خلال قسمة عدد الوحدات السكنية على عدد الأسر. وبمقارنة تطور معدل نصيب الأسرة من الوحدات السكنية خلال الفترة (1986-2017) كما بالجدول (6-7) والشكل (9) يلاحظ وجود علاقة ارتباطية موجبة قوية بلغت (0.89) بين معدل نصيب الأسرة من الوحدات السكنية ومعدل الشغور، فالوحدات السكنية المُضافة بلغت اثنتي عشرة مرة، ومعدلات الشغور السكنى تضاعفت من 15.6 % عام 1986 إلى 28.6 % عام 2017.

كما يوضح شكل (10) التحليل التجميعي Grouping analysis للعلاقة بين المتغيرين جيو- إحصائياً على مستوى المحافظات من خلال ثلاث مجموعات ، يظهر من خلالها أن المحافظات التي يرتفع بها معدل نصيب الأسرة من الوحدات السكنية هي نفسها المحافظات التي يرتفع بها معدلات الشغور السكنى والعكس صحيح.

تضم المجموعة الثالثة : المحافظات التي يرتفع بها قيمة كلا المتغيرين وهي محافظات سياحية ساحلية (جنوب سيناء - البحر الأحمر - مطروح)، المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بها قيمة كلا المتغيرين متوسطة وتتركز في أربع محافظات (الجيزة - القليوبية - الإسكندرية - السويس) وهي في معظمها محافظات كثيفة سكانياً وسكنياً، المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي يكون فيها قيمة المتغيرين منخفضة، وتضم المحافظات التي لم تظهر في الفئتين السابقتين.

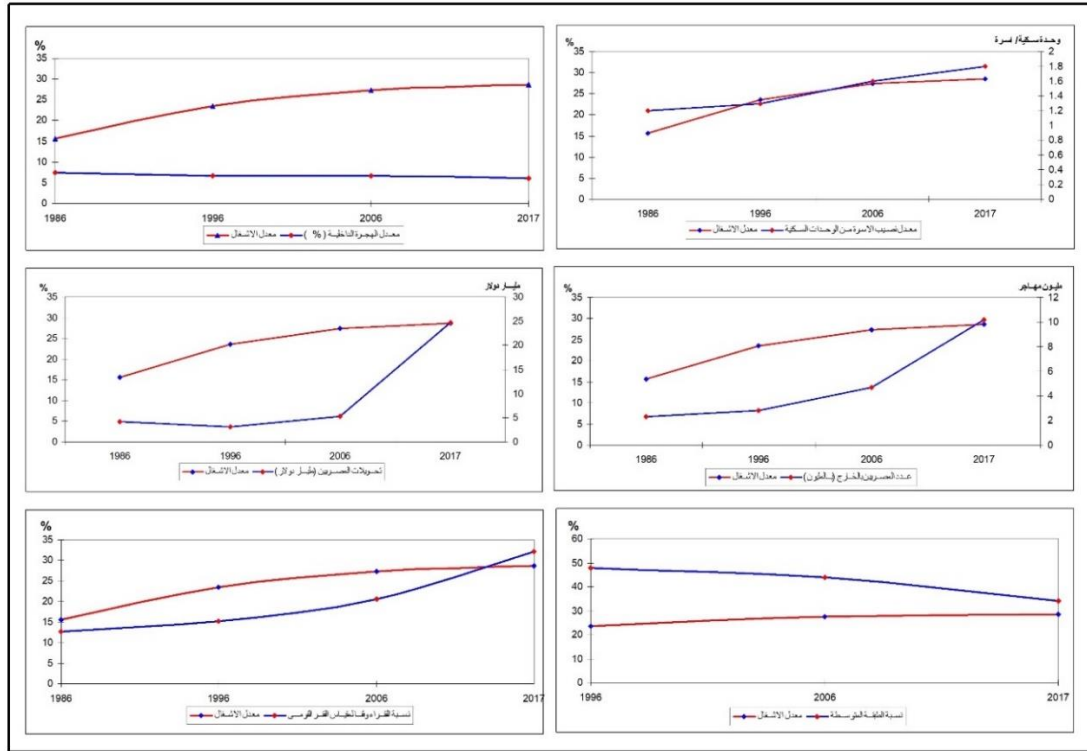
جدول (6) تطور المحددات الديموجرافية والاجتماعية للشغور السكنى (1986-2017)

السنة	عدد الأسر	معدل تصيب الأسرة من الوحدات السكنية	حجم المهاجرين الداخليين	معدل الهجرة الداخلية %	عدد المصريين بالخارج (بالمليون)	تحويلات المصريين (مليار دولار)	تسبة تحويلات المصريين الناتج من المحلى الاجمالي %	تسبة الفقراء وفقا لمقياس الفقر القومى (%)	معدل الشغور السكنى %
1986	9718663	1.2	3617295	7.5	2.3	4.2	4.3	12.6	15.6
1996	12702600	1.3	3967653	6.7	2.8	3.1	3.5	15.1	23.5
2006	17289299	1.6	4773482	6.6	4.7	5.3	5	20.6	27.4
2017	23455079	1.8	5919792	6.2	10.2	24.7	10.5	32.2	28.6

جدول (7) المحددات الديموجرافية والاجتماعية على مستوى المحافظات عام 2017

المحافظة	عدد الأسر	نصيب الأسرة من الوحدات السكنية	عدد الوافدين	عدد النازحين	صافى الهجرة	الفقر (%)	معدل الشغور السكنى %
أسوان	329386	1.5	58587	62777	-4190	46.2	24.3
اسيوط	1001937	1.7	43359	402552	-359193	66.7	29.2
الاسكندرية	1331371	2.2	485967	143848	342119	21.8	36.8
الاسماعيلية	321708	1.7	210826	70765	140061	32.4	25.9
الأقصر	295602	1.4	37124	39691	-2567	55.3	22.0
البحر الاحمر	87620	2.6	73469	17700	55769	51.5	46.3
البحيرة	1544181	1.6	169239	216751	-47512	47.7	21.7
الجيزة	2154813	2	1339742	256409	1083333	34	35.7
الدقهلية	1668374	1.8	78320	424640	-346320	15.2	24.1
السويس	183962	2	173289	64452	108837	20	37.2
الشرقية	1728093	1.8	129637	419987	-290350	24.3	27.7
الغربية	1307117	1.7	101057	293942	-192885	9.4	25.9
الفيوم	821722	1.5	21345	194798	-173453	26.4	22.1
القاهرة	2595977	1.8	1679289	1074501	604797	31.1	26.2
القليوبية	1447148	1.9	721511	214279	507232	20.1	33.9
المنوفية	1046632	1.7	62214	505160	-442946	26	29.8
المنيا	1312052	1.6	38334	218237	-179903	54.7	27.3
الوادى الجديد	58591	1.7	26499	16818	9681	51.5	28.1
بنى سويف	739061	1.5	36709	169827	-133118	34.4	23.8
بورسعيد	191423	1.4	116515	41840	74675	7.6	16.3
جنوب سيناء	23868	3.9	24912	4431	20481	51.5	61.2
دمياط	378219	2	44049	65236	-21187	14.6	23.9
سوهاج	1119424	1.7	41759	515849	-474090	59.6	28.2
شمال سيناء	98054	1.5	52511	19173	33338	51.5	29.8
قنا	748990	1.6	42984	342734	-299750	41.2	25.8
كفر الشيخ	829737	1.6	62698	117232	-54534	17.3	21.0
مطروح	90017	2.7	47838	6163	41675	51.5	59.6
الاجمالي	23455079	1.8	5919792	5919792	0	32.5	28.6

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (تعداد السكان والمباني 1986-2017 - مجلة السكان : بحث رصد مؤشرات الهجرة في سياق أهداف التنمية المستدامة 2030، الهجرة الداخلية بين حضر وريف الجمهورية عام 2017 - مجلة السكان : بحث العمالة المصرية بالخارج - مؤشرات الفقر : بحث الدخل والانفاق والاستهلاك) (عبدالفتاح ، 2022) (أبو سالم 2019).



شكل (9) المحددات الديموجرافية والاجتماعية للشغور السكنى (1986-2017)

2- الهجرة الداخلية

تعتبر الهجرة من أهم السمات الحيوية للمجتمعات البشرية، ليس فقط لأنها تدخل في صلب الزيادة العامة للسكان فقط، بل تتعدى ذلك إلى ما تتركه من آثار في التحولات الديموجرافية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية- والتي منها ظاهرة الشغور السكنى- نظراً للتباين الجغرافى بين المناطق المختلفة، ولا سيما الاختلافات الواضحة بين الظروف التي تسود المناطق الحضرية، وتلك الموجودة في المناطق الريفية، الأمر الذي يدفع الكثير من السكان للخروج إلى المناطق التي تسودها ظروف اجتماعية واقتصادية أفضل. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2021، ص 40)

ومن خلال بيانات التعداد العام للسكان عام 2017 تم التعرف على العلاقة بين معدلات الشغور السكنى والهجرة الداخلية (محل الإقامة السابق والحالي)⁽¹⁾، حيث إنه في البلدان الأوروبية تؤدي هجرة السكان الداخلية بحثاً عن فرص العمل بالأسواق الأكثر ديناميكية إلى ارتفاع معدلات الشغور في المحافظات الطاردة وانخفاضها بالمحافظات الجاذبة (درويش، 2015، ص 97)، ولكن البيانات

(1) يعتبر الفرد مهاجراً إذا غير محل إقامته المعتاد وقت إجراء التعداد، ونظراً لتغيير مفهوم الفرد المهاجر بين تعدادي 1996-2006، مع التعداد الأخير عام 2017، فقد تم اعتبار الفرد الذي غير محل إقامته وقت التعداد مهاجراً بغض النظر عن تاريخ هذا التغيير في تعدادي 1996-2006، بينما في تعداد 2017 اعتبر الفرد مهاجراً إذا غير محل إقامته منذ عام 2006 فقط. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2021، ص 41)

الإحصائية جاءت متباينة في الحالة المصرية، فالعلاقة الارتباطية بين صافي الهجرة⁽¹⁾ ومعدلات الشغور على مستوى المحافظات المصرية جاءت طردية ضعيفة بلغت (0.21)، فالمحافظات الجاذبة للهجرة يرتفع بها معدلات الشغور والعكس فيما يخص المحافظات الطاردة، وهو ما قد يرجع لسببين: أولهما أن جزءاً كبيراً من المهاجرين من طبقة محدودى الدخل "العمالة" والتي تفضل السكن بالمناطق العشوائية منخفضة الأسعار وفي صورة جماعية (إسكان مشترك) في كثير من الأحيان، وهو ما يحفز من عمليات البناء العشوائي في هذه المحافظات، ثانيهما زيادة الفروق بين معدلات البناء الكبيرة- والتي جاءت لتلبية الطلب المستمر من طبقة المهاجرين المتوسطة وفوق متوسطة- ومعدلات الهجرة، حيث تناقصت معدلات الهجرة من عام 1986-2017 كما بالجدول (6-7) والشكل (9) من 7.5% - 6.4%، مما زاد من معدلات الشغور خلال هذه الفترة نتيجة لعدم تعويض أعداد المهاجرين للزيادة الكبيرة في معدلات البناء.

كما يوضح شكل (10) التحليل التجميعي للعلاقة بين المتغيرين جيو-إحصائياً على مستوى المحافظات من خلال ثلاث مجموعات يظهر من خلالها أن المحافظات التي يرتفع بها أعداد الوافدين هي نفسها المحافظات التي يرتفع بها معدلات الشغور السكنى والعكس صحيح. فتضم المجموعة الثالثة: المحافظات التي يرتفع بها قيمة كلا المتغيرين، وهي محافظات إقليم القاهرة الكبرى والإسكندرية، حيث إن المتخصص لنتائج الدراسة يرى أن مسار الهجرة الداخلية في مصر يتجه نحو محافظات أقاليم القاهرة والإسكندرية قادمًا من محافظات أقاليم الصعيد والدلتا، أي أن المهاجرين غالباً ما ينزحون من المحافظات الريفية التي يغلب عليها النشاط الزراعي إلى المحافظات الحضرية التي يقل فيها النشاط الزراعي وتتنوع فيها الأنشطة الاقتصادية والخدمات مما يشكل مصدر جذب لبعض سكان الدلتا والصعيد، بعد أن أصبحت الزراعة عاجزة عن استيعاب الطلب المتزايد على فرص العمل في تلك المحافظات، وذلك في غيبة الأنشطة الاقتصادية والمشروعات التنموية الكافية لتوفير فرص العمل المطلوبة والخدمات الملائمة. المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بها قيمة كلا المتغيرين متوسطة، وتتركز في المحافظات الحدودية الساحلية (جنوب سيناء - السويس - البحر الأحمر - مطروح). المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي يكون فيها قيمة المتغيرين منخفضة، وتضم معظم محافظات الصعيد والدلتا الطاردة للسكان إلى محافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية والمحافظات الساحلية.

(1) صافي الهجرة: تم قياس صافي الهجرة على مستوى المحافظات عن طريق حساب الفرق بين جملة الوافدين إلى المحافظة من المحافظات الأخرى والنازحين منها إلى المحافظات الأخرى، وتم تحويل صافي الهجرة إلى متغير أسمى مكون من فئتي هما: محافظات جاذبة (إذا كان صافي الهجرة الخاص بها موجباً) ومحافظات طاردة (إذا كان صافي الهجرة الخاص بها سالباً) (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2021، ص42)

3- الهجرة الخارجية

تتبع أهمية الهجرة الخارجية في مصر إلى أكثر من جانب، حيث تسهم في دعم الاقتصاد على المستوى الكلى من خلال توفير العملة الصعبة، وكذلك على المستوى الجزئي من خلال توفير الموارد المالية التي يحتاجها أسر المهاجرين ومن ضمنها الإسكان (متولي، 2015، ص143)، لذلك تلعب دوراً كبيراً في زيادة رصيد الوحدات الشاغرة في مصر، حيث يعتبرها المهاجرون المصريون استثماراً ذو عائد مضمون وادخاراً آمناً للمستقبل، لذلك لجأت أعداد كبيرة إلى الاستثمار العقاري من خلال شراء العديد من الوحدات السكنية وادخارها للأسرة في المستقبل أو بيعها حينما ترتفع الأسعار، وهو ما يتضح من الجدول (6-7) والشكل (9)، حيث ارتفعت أعداد المهاجرين المصريين خلال الفترة الأخيرة إلى 10.2 مليون مهاجر عام 2017، تستحوذ الدول العربية على ثلثها، بينما الثلث الأخير في الأمريكتين وأوروبا⁽¹⁾.

وقد أدى زيادة أعداد الهجرة الخارجية إلى زيادة كبيرة في تحويلات المصريين بالخارج، والتي تعد من أكبر مصادر العملة الأجنبية لمصر إلى جانب الصادرات وعائدات السياحة وقناة السويس، ونظراً لأهميتها تقوم البنوك المركزية بجمع بيانات عن حجم التحويلات على المستوى الوطني كما يجمع البنك الدولي بيانات عالمية عن التحويلات الدولية، وتشير بيانات البنك المركزي المصري إلى أن تدفقات تحويلات المصريين بالخارج ارتفعت خلال العقدين الأخيرين من 4.2 مليارات دولار عام 1990 حتى وصلت 24.7 مليار دولار عام 2017، يشكلون 10.5 % من الناتج المحلي الإجمالي. وطبقاً لبيانات البنك الدولي تقع مصر في المرتبة الخامسة عالمياً من حيث أكبر الدول المستقبلة للتحويلات من الخارج بعد كل من الهند، الصين، المكسيك، الفلبين (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2021، ص 16-20).

بينما على مستوى المحافظات لا تتوفر بيانات رسمية تبين أعداد المهاجرين في كل محافظة، ولكن معظم الدراسات توضح تركيزها في محافظات الدلتا (الشرقية والدقهلية والقليوبية والمنوفية والغربية والبحيرة وكفر الشيخ) التي يهاجر العديد من شبابها إلى أوروبا سواء نظامياً أو عن طريق الهجرة غير الشرعية، بالإضافة إلى محافظات إقليم القاهرة الكبرى ومحافظات الفيوم وأسيوط والأقصر في الوجه القبلي التي يهاجر معظم شبابها إلى العمل بدول الخليج العربي (حسانين، 2017، ص45). وتوضح العديد من الدراسات أن نسبة كبيرة من أوجه الإنفاق لدى المصريين بالخارج كانت لصالح تجديد أو شراء المنزل، وقد بلغت خمس الإنفاق الأسرى لديهم، مما يعضد قوة هذه التحويلات في زيادة الوحدات الشاغرة في مصر (Zohry,2020,p50).

(1) ترجع الهجرة الدولية للمصريين بالخارج لعامل القرب الجغرافي والروابط المشتركة بدول الخليج العربي، ارتفاع قيمة العملة . بينما على مستوى الدول الأوروبية اغلب المهاجرين في إيطاليا وفرنسا وذلك لقرب المسافة مما يساعد على الهجرة غير الشرعية عبر البحر أو سهولة الحصول على أوراق الإقامة مقارنة بباقي الدول الأوروبية . بينما اقل عدد في افريقيا نظرا لعامل اللغة وتراجع محفزات الهجرة والذي يعتبر عائق امام العامل المصري .

4- الفقر

يمثل الفقر عقبة أساسية في تحقيق التنمية المستدامة ورفع معدلات النمو الاقتصادي، وتؤثر معدلات الفقر بشكل كبير على معدلات الشغور السكنى، فالعلاقة بينهما طردية قوية بلغت (0.80)، حيث كلما زادت نسبة الفقر⁽¹⁾ زاد معها معدلات الشغور السكنى وهو ما يعنى عدم القدرة على شراء وحدات سكنية جديدة، وهو ما يتضح من الجدول (6-7) والشكل (9)، فنسبة الفقر قد تضاعفت خلال الفترة (1986-2017) من 12.6 % إلى 32.2 %، كما تضاعفت معها معدلات الشغور السكنى من 15.6 % إلى 28.6 %.

بينما على مستوى المحافظات يتضح من الشكل (8) التحليل التجميعي الخرائطي للعلاقة بين المتغيرين في ثلاث مجموعات يظهر من خلالها أن المحافظات التي يرتفع بها نسبة الفقر هي نفسها المحافظات التي يرتفع بها معدلات الشغور السكنى والعكس صحيح، فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي يرتفع بها قيمة كلا المتغيرين وهي محافظات القاهرة والجيزة والمحافظات الحدودية الساحلية (البحر الأحمر - جنوب سيناء - مطروح). المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بها قيمة كلا المتغيرين متوسطة وإن كانت نسب الفقر بها مرتفعة، وتتركز في المحافظات الجنوبية في صعيد مصر، بجانب محافظتي شمال سيناء والبحيرة. المجموعة الأولى: المحافظات التي يكون فيها قيمة المتغيرين منخفضة، وتضم المحافظات التي لم تظهر في الفئتين السابقتين، خاصة محافظات الدلتا والتي ينخفض بها معدلات الفقر نظراً لهجرة العديد من سكانها إلى أوروبا ودول الخليج العربي. (صورة فوتوغرافية 2 للمباني الفاخرة لبعض المهاجرين المصريين إلى أوروبا ودول الخليج في الدلتا)

5- الحراك الاجتماعي الهابط (الطبقات الاجتماعية)

يشير مفهوم الحراك الاجتماعي Social Mobility إلى إمكانية تحرك الأفراد أو الجماعات إلى أعلى أو أسفل في الطبقة الاجتماعية، فالحراك الصاعد يشير إلى انتقال الأفراد أو الجماعات إلى مكانة اجتماعية أو طبقة أعلى، بينما الحراك الهابط- يحمل المعنى العكسي، أي الهبوط إلى طبقة أدنى، كأن يعني الانتقال من الطبقة المتوسطة إلى الدنيا (قنديل، 2019، ص26-27)، وهو ما قد حدث في طبقات المجتمع المصري التي سيطر عليها الحراك الاجتماعي الهابط وانتقل جزء كبير من السكان من الطبقات الاجتماعية المتوسطة إلى الطبقات الدنيا ومحدودي الدخل.

ولقد مر المجتمع المصري خلال العقود الأربعة السابقة بتغيرات شديدة أثرت على إعادة تشكيل بنائه الطبقي، ولم تكن تلك العقود منصفة في شكل التغيرات التي حدثت فيها، فيمكن التحدث عن مرحلتين خلال هذه العقود: المرحلة الأولى من قيام الثورة حتى بداية السبعينيات، وكان أبرز مما يميزها على المستوى الاجتماعي مرحلة نمو واستقرار الطبقة الوسطى بسبب ما اتخذ من إجراءات عقب ثورة

(1) نسبة الفقراء: عبارة عن النسبة المئوية للسكان الذين يقبل إنفاقهم عن كلفة خط الفقر القومي. بينما الفقر المادى: هو عدم القدرة على توفير الحد الأدنى من الاحتياجات الأساسية للفرد أو الأسرة (الطعام - المسكن - الملابس - خدمات التعليم - الصحة - المواصلات). خط الفقر القومي: Lower Poverty Line هو تكلفة الحصول على السلع والخدمات الأساسية للفرد والأسرة. (الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء، 2019، ص77).

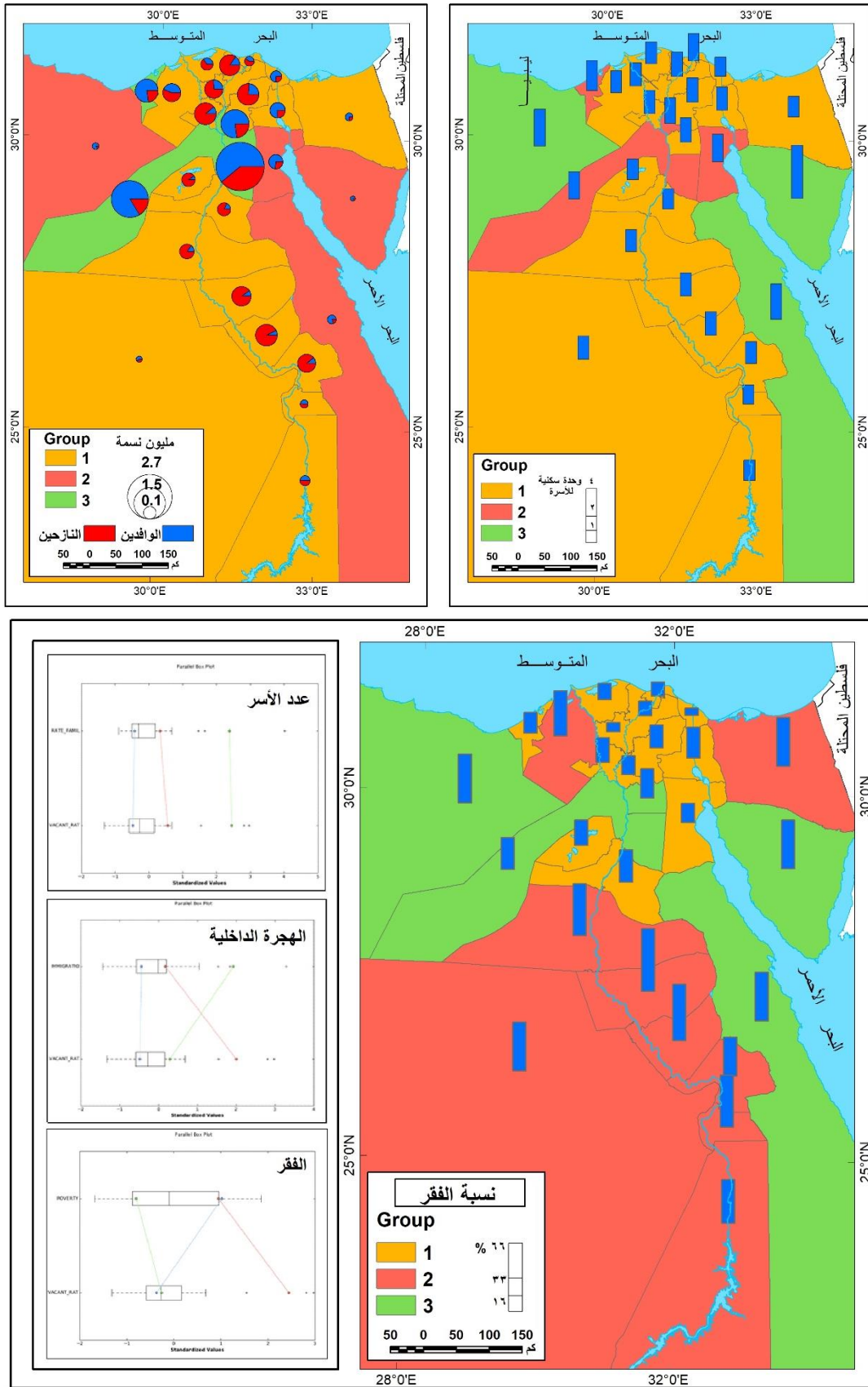
1952، بينما المرحلة الثانية وهي من بداية السبعينيات حتى الفترة المعاصرة، وأبرز مما يميزها هو حدوث ضعف في هذه الطبقة كمياً وكيفياً، فقد تقلصت أعداد المنتميين إليها لتضم إلى طبقة الفقراء. (الضبيح، 1993، ص1).

وقد تراجعت الطبقة المتوسطة المصرية طبقاً لتقرير الأسكوا ومؤسسة فيتس(*) كما يتضح من الشكل (9) من 48% قبل عام 2000 إلى 44% عام 2011 ثم تراجعت خلال الفترة الأخيرة حتى وصلت إلى 34% عام 2017. وبمقارنة نسبة الطبقة المتوسطة التي تعتبر عصب المجتمع المصري مع معدلات الشغور السكنى، يلاحظ العلاقة الكبيرة حيث تراجعت من النصف إلى الثلث، في حين تضاعفت معدلات الشغور السكنى من الخمس إلى الثلث.

6- المشكلات والتقاليد الاجتماعية

تؤدي بعض المشكلات الاجتماعية إلى الشغور السكنى في بعض المجتمعات الريفية أو الحضرية، والتي من أهمها : النزاع على الإرث والذي تظل سنوات عديدة بسببه الوحدات السكنية شاغرة حتى تحل المشكلة في ساحات القضاء، أو العرف الاجتماعي. كما تؤدي العادات والتقاليد الاجتماعية خصوصاً في المجتمعات الريفية إلى الاحتفاظ بأكثر من سكن للأسرة، فالأسرة الواحدة لها مسكنين بجانب مسكن آخر عشوائي في الأراضي الزراعية (صورة فوتوغرافية 3). كما تعمل الأسر على ادخار أكثر من مسكن ووحدة سكنية للأبناء في المستقبل كنوع من تأمين مستقبلهم السكنى لهم ولأحفادهم، دون تأجيرها خوفاً عليها من عمليات الصيانة وإهمال المستأجرين أو خروج قوانين تضر بمالك العقار.

* <https://economyplusme.com/37620/>



شكل (10) التحليل التجميعي للعلاقة الارتباطية بين معدل الشغور السكني ومتغيرات (معدل نصيب الأسر من الوحدات السكنية - الهجرة الداخلية - نسبة الفقر) عام 2017

ثانياً: - المحددات العمرانية والتخطيطية

تعتبر المحددات العمرانية والتخطيطية من أهم العوامل والمتغيرات المؤثرة في ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة، وتؤثر هذه المحددات في تركيز الشغور السكنى مكانياً وارتفاع معدلاتها على مستوى محافظات الجمهورية، وهي تضمن مُحددات عديده أفرزت الدراسة أهمها وأكثرها تأثيراً اعتماداً على العديد من الدراسات السابقة لمتخصصين، وتحليل الكثير من البيانات للهيئات والمؤسسات ذات الصلة، حيث تعتبر مُحددات (العشوائيات الأفقية والرأسية - الشواغر بالمدن الجديدة - الحراك السكنى - الفجوة الإسكانية) هي أكثر المحددات العمرانية والتخطيطية تأثيراً في شغور معظم الوحدات السكنية في مصر. وقد أظهرت نتائج تحليل استمارة الاستبيان (جدول 1-5، ملحق 2-3، شكل 6، 8) باستخدام مقاييس اختبار تحليل (ANOVA)، (t-test) وجود فروق في المُحددات العمرانية والتخطيطية خاصة في مجموع اجمالى المُحددات، حيث بلغت قيمة F طبقاً لاختبار تحليل التباين أحادى الاتجاه ANOVA (1.16). بينما بلغت قيمة t طبقاً لاختبار t-test لقياس فروق المتوسطات (3.43). وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التي كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالى المحددات العمرانية والتخطيطية والتي بلغت (88.7%)، ومتباينة على مستوى محافظات الجمهورية، فبلغت أعلاها في محافظات اقليم سيناء (90.7%)، بينما أقلها محافظات اقليم القاهرة الكبرى (88.4%) وهو ما يعزى لوجود فروق أكثر وضوحاً في محافظات القاهرة الكبرى التي تضم وحدها ثلث الإسكان الشاغر في مصر.

بينما فيما يخص تحليل كل مُحدد أو متغير على حده، فقد أُستخدم تحليل اختبار مربع كاي Chi-Square، والذي تتلخص نتائجه في قيم ذات دلالة إحصائية توضح وجود فروق بين عينة الدراسة وأقاليمها الجغرافية أو عدم وجودها. وقد أوضحت النتائج وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات وأقاليمها الجغرافية بلغت أقل من 5% في بعض المُحددات أو المؤشرات (زيادة البناء العشوائى الأفقى)، بينما لا يوجد فروق ذات دلالة إحصائية بين باقى المُحددات العمرانية والتخطيطية في المحافظات بلغت قيمتها الإحصائية أكثر من 5%. كما تباينت متوسطات ونسب كل مُحدد - وإن كانت أغلبها أكثر من ثلثى العينة في كل مُحافظة - فبلغت (68.6% للبناء العشوائى الأفقى - 68.8% للبناء العشوائى الرأسى - 72.0% لزيادة الشواغر بالتجمعات العمرانية الجديدة - 69.8% للحراك السكنى - 89.4% للفجوة الاسكانية بين العرض والطلب). وفيما يلي شرحاً تفصيلياً اعتماداً على البيانات الإحصائية جدول (6-7) والأشكال البيانية والخرائط الجيو- إحصائية (9-10).



شكل (11) المحددات العمرانية والتخطيطية للشغور السكنى (1986 - 2017)

1- البناء العشوائى الأفقى

أدى النمو الحضري المتسارع الذي شهده معظم الدول النامية خلال النصف الثاني من القرن العشرين إلى مشكلات اقتصادية واجتماعية وديموجرافية وأمنية وغيرها، ومن إفرار ذلك النمو الحضري المتسارع ظهور العشوائيات حول أطراف المدن (صورة فوتوغرافية 4). وجاء كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديموجرافية والظروف الطبيعية، مما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها، للزوح نحو المدن الكبرى للإقامة على أطرافها سعياً وراء فرص العمل، دون التقيد بقوانين ملكية الأراضي، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2016، ص1) وهو ما أثر بالطبع على الشغور السكنى في المحافظات التي تزداد بها مساحة المناطق العشوائية حيث يعمل السكن العشوائي على زيادة المعروض بما يضيفه من وحدات سكنية شاغرة للتخزين والاستغلال والاستثمار المستقبلي، هذا فضلاً عن ترك هذه الفئات المجتمعية الوحدات السكنية المخططة وتلجأ إلى السكن في هذه المناطق العشوائية التي تتناسب دخولهم المنخفضة، مما يسبب شغوراً سكنياً كبيراً في المناطق المخططة أيضاً، ويعنى ذلك أنه كلما زادت مساحة المناطق العشوائية الأفقية زاد معها الشغور السكنى في المناطق المخططة وغير المخططة .

جدول (8) المحددات العمرانية والتخطيطية للشغور السكنى في مصر (1986-2017)

السنة	عدد الوحدات السكنية المخالفة (بالدور الخامس فأكثر)	نسبة الوحدات السكنية المخالفة	عدد المدن الجديدة	الفجوة الاسكانية بين العرض والطلب (اجمالي الفائض)	معدل الشغور السكنى %
1986	-	-	12	1487179	15.6
1996	227184	1.4	15	3273717	23.5
2006	2022974	7.5	23	9839815	27.4
2017	3495723	8.4	39	18030737	28.6

جدول (9) المحددات العمرانية والتخطيطية على مستوى المحافظات عام 2017

المحافظة	مساحة المناطق العشوائية (الفدان)	نسبة المناطق العشوائية (المحافظة)	نسبة المناطق العشوائية (للجمهورية)	الوحدات السكنية المخالفة (5+)	نسبة الوحدات السكنية المخالفة	عدد المدن الجديدة	الفجوة الاسكانية بين العرض والطلب	نسبة الفجوة الاسكانية	معدل الشغور السكنى %
أسوان	6077.6	58.2	3.8	9362	1.9	2	150742	0.8	24.3
اسيوط	3756.5	54.4	2.3	84188	5.1	2	660708	3.7	29.2
الاسكندرية	20110.4	27.5	12.5	885045	29.6	2	1654071	9.2	36.8
الاسماعيلية	4536.5	34.7	2.8	33906	6.3	1	214573	1.2	25.9
الاقصر	2158.1	62.5	1.3	8719	2.1	2	116071	0.6	22.0
البحر الاحمر	2090.5	16.8	1.3	26809	11.9	0	137801	0.8	46.3
البحيرة	7574.4	56.8	4.7	62744	2.6	1	863009	4.8	21.7
الجيزة	15507.1	58.9	9.6	847048	19.3	5	2244036	12.4	35.7
الدقهلية	8015.3	49.9	5.0	187076	6.1	1	1393574	7.7	24.1
السويس	1698.6	12.0	1.1	69590	19.0	0	181524	1.0	37.2
الشرقية	7929.3	69.5	4.9	140045	4.6	2	1306738	7.2	27.7
الغربية	6771.5	61.0	4.2	165414	7.4	0	935945	5.2	25.9
الفيوم	2552.2	61.7	1.6	24483	2.0	1	387992	2.2	22.1
القاهرة	19374.9	20.9	12.0	1941778	42.1	5	2017549	11.2	26.2
القليوبية	9638.6	62.0	6.0	443483	15.7	2	1369489	7.6	33.9
المنوفية	3923.0	64.6	2.4	70361	3.9	1	746929	4.1	29.8
المنيا	3613.1	53.4	2.2	37695	1.9	1	721761	4.0	27.3
الوادى الجديد	2131.2	38.3	1.3	859	0.9	1	39907	0.2	28.1
بنى سويف	2814.2	65.3	1.8	18978	1.7	1	367670	2.0	23.8
بورسعيد	248.3	3.6	0.2	76231	29.0	1	71415	0.4	16.3
جنوب سيناء	2129.8	13.6	1.3	554	0.6	0	70211	0.4	61.2
دمياط	2976.2	50.7	1.9	63401	8.6	1	359367	2.0	23.9
سوهاج	5480.8	71.1	3.4	73536	3.8	2	824054	4.6	28.2
شمال سيناء	5259.5	60.8	3.3	917	0.6	2	52463	0.3	29.8
قنا	3814.7	54.5	2.4	27428	2.2	2	484424	2.7	25.8
كفر الشيخ	2929.0	49.5	1.8	39256	2.9	0	503611	2.8	21.0
مطروح	7695.5	63.1	4.8	4362	1.8	1	155103	0.9	59.6
الاجمالي	160806.8	38.6	100	3495723	8.4	39	18030737	100.0	28.6

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (تعداد السكان والمباني 1986-2017 - الكتاب الإحصائي السنوي - بحث دراسة المناطق العشوائية في مصر - بحث دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر - دراسة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر (2007-2022)، (عبدالفتاح ، 2022) .

ويتضح من الجدول (8-9) والشكل (11-12) أن المناطق العشوائية الأفقية تحتل مساحة كبيرة من إجمالي الجمهورية تصل إلى خمسي مساحتها (38.6 %)، تتباين هذه المساحة بين محافظات الجمهورية، فتصل إلى أكثر من ثلثي مساحة بعض المحافظات (سوهاج - الشرقية)، كما تبلغ النسبة الأكبر من المناطق العشوائية على مستوى الجمهورية في محافظات إقليم القاهرة الكبرى والإسكندرية على الترتيب، وهو ما يتناسب طردياً مع معدلات الشغور السكنى، والتي تصل أعلاها في إقليم القاهرة الكبرى بمعدل شغور سكنى 31.5 %، كما بلغت نسبة المناطق العشوائية 27.7 %، بينما بلغت نسبة العشوائيات في إقليم الإسكندرية 22 % ومعدلات الشغور السكنى بلغت 31.3 % في نفس الإقليم، مما يوحى بعلاقة كبيرة بين زيادة المناطق العشوائية ومعدلات الشغور السكنى.

كما يوضح التحليل التجميعي الخرائطي للبيانات الكمية والمكانية وجود علاقة ارتباطية جيو-إحصائية بين المتغيرين على مستوى المحافظات في ثلاث مجموعات يظهر من خلالها أن المحافظات التي يرتفع بها نسبة المناطق العشوائية على مستوى إجمالي الجمهورية هي نفسها المحافظات التي يرتفع بها معدلات الشغور السكنى والعكس صحيح: فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات القاهرة⁽¹⁾ والجيزة والإسكندرية. والمجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات جنوب سيناء، البحر الأحمر، مطروح والتي تتميز بموقعها الجغرافي الساحلي وبخصائصها السياحية الكبيرة. أما المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل باقي محافظات الصعيد والدلتا وأغلبية محافظات إقليم القناة.

بينما نتائج العلاقة الارتباطية الجيو-إحصائية مختلفة بين متغير الشغور السكنى ومتغير نسبة المناطق العشوائية الأفقية من إجمالي المحافظة، فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات يغلب عليها الطابع الحضري، وتشمل القاهرة، الإسكندرية، السويس، الإسماعيلية، بورسعيد، الوادي الجديد. والمجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات جنوب سيناء، البحر الأحمر، مطروح والتي تتميز بموقعها الجغرافي الساحلي وبخصائصها السياحية الكبيرة، فترتفع بها معدلات الشغور السكنى إلى أكثر من النصف. والمجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل معظم محافظات الدلتا، محافظات شمال وجنوب الصعيد.

وقد أظهرت الدراسات أن العشوائيات في مصر تواجه مشكلات نقص الخدمات وخصوصاً خدمات التعليم والصحة وذلك علاوة على تدني جودة الخدمات المتاحة وانعدام الأمن بسبب غياب الشرطة، الأمر

(1) أظهر التقرير الذي أعده الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء أن 14 مليون مصري يعيشون في المقابر والأكواخ والمساجد وخصوصاً مقابر البساتين، والإمام الشافعي، وباب الوزير، والغفير، والمجاورين، والإمام الليثي، وعين شمس، ومدينة نصر. (المجلس القومي للسكان، 2016، ص61)

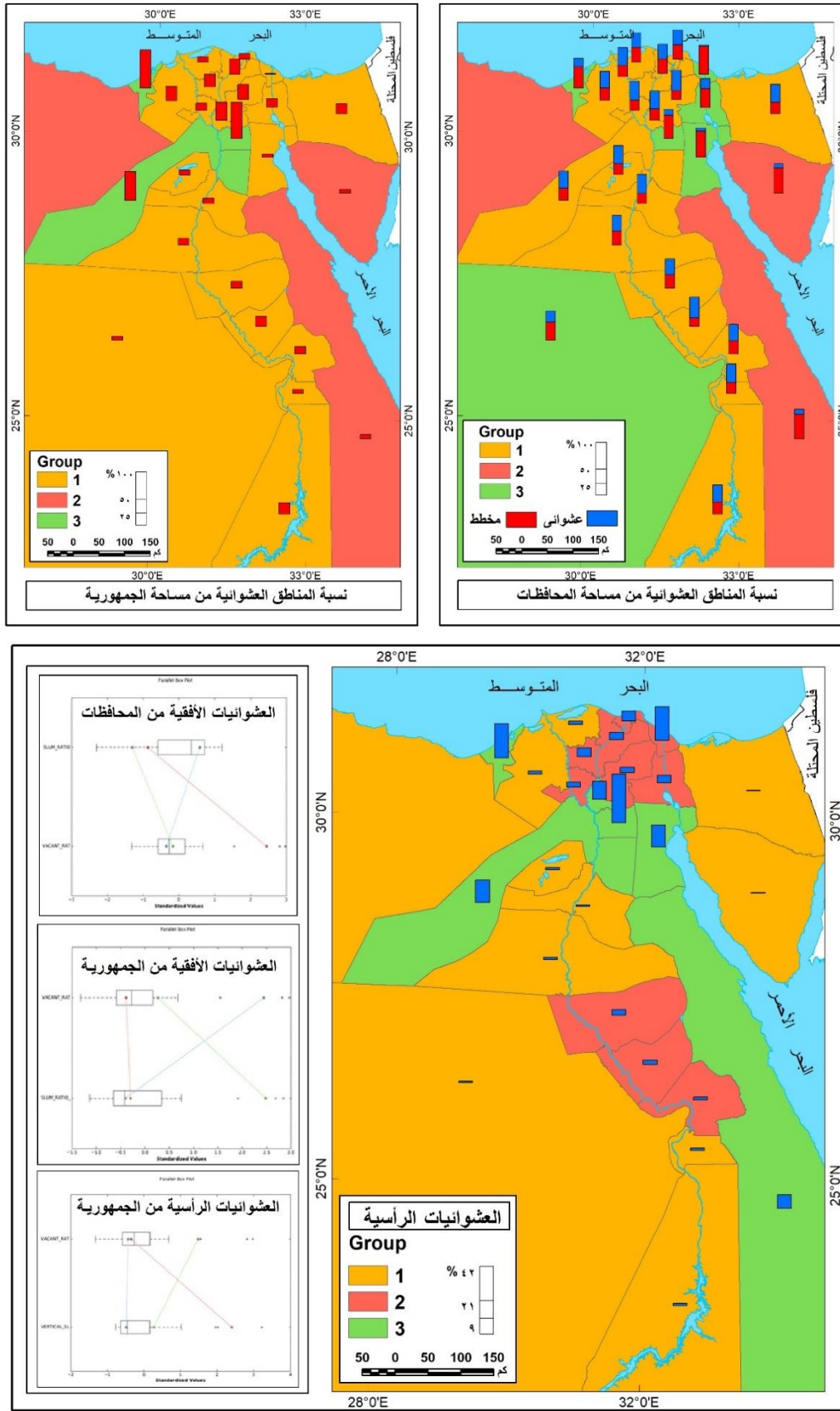
الذي يهدد أرواح هؤلاء الناس الذين يعيشون في مثل هذه المناطق العشوائية، ومن أكثر المشكلات إثارة هي استحالة الحصول على الشقق التي تقدمها الحكومة لهذه الفئات. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2016، ص61)

2- البناء العشوائي الرأسي

إن ظاهرة التضخم السكاني والحاجة إلى أعداد كبيرة من المساكن لاستيعاب هذه الزيادة الرهيبة من السكان، ومع نقص المعروض من الأراضي وارتفاع أسعار المواقع المناسبة للبناء، كانت من أهم الأسباب التي دعت إلى الاتجاه نحو الرأسية في عملية البناء، (قناوي، ص2007، ص89) حيث كان الاتجاه نحو حركة التمركز الرأسي للمباني في محاولة لامتصاص التضخم الأفقي، فانقلبت الصورة من زيادة أفقية في حركة البناء إلى زيادة رأسية ومتضخمة للمباني العالية والأبراج المرتفعة (صورة فوتوغرافية 5)، والتي بدأت تتلاصق بجوار بعضها في كثير من الأحيان، وبعد أن كانت المباني تتلاصق على المستوى الأفقي، أصبحت تتناطح في الاتجاه الرأسي، وعبرت الصورة النهائية المدركة عن وجود كابوس عمراني مخيف يقلب حركة العمران في المدينة، بل وقد وصلت الصورة إلى حد القول بأنه قد وجدت مدناً أخرى فوق المدن القائمة. (حسن، 2020، ص5)

ويتضح من الجدول (8-9) والشكل (11-12) وجود علاقة قوية بين معدلات الشغور السكني وزيادة النمو العمراني الرأسي (الأدوار المخالفة دون ترخيص) حيث بلغت نسبة الوحدات السكنية المخالفة (بالدور الخامس فأكثر) 8.4 % من إجمالي الوحدات السكنية، والتي ارتفعت نسبتها من 1.4 % عام 1996 إلى 7.5 % عام 2006 ثم 8.4 % عام 2017، وهو ما يعنى زيادة كبيرة في نسبتها خلال الفترة الأخيرة وهو ما يتناسب طردياً مع معدلات الشغور السكني التي ارتفعت من 23.5 % عام 1996 إلى 28.6 % عام 2017.

كما يلاحظ أيضاً من خلال الشكل (11-12) قوة العلاقة الارتباطية المكانية مع معدلات الشغور السكني بالمحافظات المصرية حيث سجلت المحافظات ذات النسبة الأعلى في الوحدات السكنية العشوائية الرأسية معدلات شغور سكني كبير، وهو ما يتضح من التحليل التجميعي الخرائطي للبيانات التي ينتج عنها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية بين المتغيرين على مستوى المحافظات المصرية في ثلاث مجموعات يظهر من خلالها أن المحافظات التي يرتفع بها نسبة المناطق العشوائية الرأسية هي نفسها المحافظات التي يرتفع بها معدلات الشغور السكني والعكس صحيح: فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية، السويس، البحر الأحمر. المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات شرق ووسط الدلتا، محافظات جنوب الصعيد (أسيوط، سوهاج، قنا). المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل باقي محافظات الدلتا (كفر الشيخ، البحيرة)، شمال وجنوب سيناء، مطروح، محافظات شمال الصعيد، أسوان، الأقصر، الوادي الجديد.



شكل (12) التحليل التجميعي للعلاقة الارتباطية بين متغير معدل الشغور السكنى ومتغيرات (نسبة العشوائيات الأفقية من المحافظة والجمهورية - العشوائيات الرأسية) عام 2017

3- المدن الجديدة

بدأت فكره بناء مدن مستقلة وتابعة في الصحراء منذ خمسينيات القرن الماضي، ولكن نظراً للظروف السياسية التي مرت بها مصر خلال تلك الفترة، تأجلت الفكرة لما بعد أكتوبر 1973، وتم إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى قانون 59 لعام 1979، وتم تخطيط سبع مدن جديدة عرفت بمدن الجيل الأول، وكانت مدن منفصلة لها قواعدها الاقتصادية باستثناء مدينة 15 مايو، وفي عام 1986 تم البدء في إنشاء تسع مدن جديدة تابعة والتي عرفت بمدن الجيل الثاني والتي يقل عدد سكانها عن 250 ألف نسمة، بينما في عام 2000 تم البدء في إنشاء سبع مدن جديدة أطلق عليها مدن الجيل الثالث وكانت في معظمها مدناً إقليمية توأمية يقل عدد سكانها عن 150 ألف نسمة، وأخيراً منذ عام 2010 تم إصدار قرارات إدارية بمجموعة من المدن الجديدة يصل عددها إلى أكثر من 16 مدينة يطلق عليها مدن الجيل الرابع (حسن، 2018، ص15).

وعلى الرغم من زيادة عدد المدن الجديدة إلا أن متوسط نسبة الوحدات السكنية الشاغرة بها بلغ 61 % عام 2006، 69% عام 2017، وهي نسبة مرتفعة تفوق ثلثي الوحدات السكنية في هذه المدن مما يوضح الفارق الكبير بين الواقع والمستهدف بها، وعلى الرغم من الزيادة المطردة في أعداد السكان في المدن الجديدة خلال السنوات الأخيرة، فقد ظلت هذه الأعداد جزءاً صغيراً من الأرقام الحكومية المستهدفة، إذ لم يتمكن أي مجتمع عمراني جديد من تحقيق عدد السكان المستهدف، وأن أغلبها لم يتخط 50 %.

وطبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، يتباين معدل الشغور السكنى بين أقاليم الجمهورية في المدن الجديدة والتي بلغ متوسطها 69 % عام 2017، حيث بلغت أقصاها بمدن إقليم الصعيد والتي تجاوزت ثلاثة أرباعها، خاصة في مدن أسوان الجديدة، سوهاج الجديدة، الفيوم الجديدة، بينما بلغت أدناها في الصالحية الجديدة، بني سويف الجديدة، طيبة الجديدة. بينما بلغت أدنى نسبة في معدلات الشغور السكنى في الأقاليم بمدن إقليم القاهرة الكبرى حيث بلغت 59 % وهي نسبة مرتفعة أيضاً، بلغت أقصاها في مدينة بدر والشروق، بينما أدناها كانت في مدينة 15 مايو وأكتوبر والقاهرة الجديدة والشيخ زايد. كما بلغت النسبة في المدن الجديدة بإقليمي الإسكندرية والدلتا (62 %، 61 % على الترتيب).

وبمقارنة بيانات المدن الجديدة ومعدل شغورها السكنى وتطورها الحجمي منذ نشأتها وحتى الآن، يلاحظ من الشكل (11-13) قوة العلاقة الارتباطية (0.80) بين زيادة معدلات الشغور السكنى وزيادة أعداد المدن الجديدة، حيث بلغت معدلات الشغور السكنى 15.6 % عام 1986 في حين بلغت أعداد المدن الجديدة 12 مدينة، بينما في عام 1996 ارتفعت أعداد المدن الجديدة إلى 15 مدينة، والتي صاحبها زيادة في معدلات الشغور السكنى إلى 23.5 %، كما استمرت معدلات الشغور السكنى في الارتفاع إلى 27.4 % عام 2006، 28.6 % عام 2017 مصحوبة بزيادة أعداد المدن الجديدة إلى 23 مدينة عام 2006، 38 مدينة جديدة عام 2017.

بينما على مستوى التوزيع الجغرافي للمدن الجديدة على مستوى المحافظات يلاحظ زيادة في معدلات الشغور السكنى في المحافظات التي يقع في نطاقها الجغرافي والإداري العديد من المدن الجديدة، ويظهر ذلك جلياً في التحليل التجميعي الخرائطي للبيانات الكمية والمكانية (شكل 13) والتي تدل على وجود علاقة ارتباطية جيو- إحصائية بين المتغيرين (معدلات الشغور السكنى وأعداد المدن الجديدة) على مستوى المحافظات في ثلاث مجموعات: المجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات القاهرة، الجيزة، القليوبية، المنوفية، الإسكندرية، مطروح، المنوفية، الشرقية، شمال سيناء، أسيوط، سوهاج. ويمكن تفسير ذلك بوجود خلل في توزيع الوحدات السكنية توزيعاً جغرافياً مناسباً، حيث تم توزيع الوحدات طبقاً للأراضي المتاحة الصالحة للبناء، فاستقطبت محافظتى القاهرة والجيزة خمس مدن جديدة بكل منها على السواء. المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات شمال وجنوب الصعيد عدا محافظتي أسيوط وسوهاج، كما تضم محافظات الإسماعيلية، الدقهلية، دمياط. المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل محافظات البحر الأحمر، جنوب سيناء، السويس، الغربية، كفر الشيخ، وذلك لعدم احتوائهم على أي تجمعات عمرانية جديدة، بالإضافة إلى محافظات بورسعيد والبحيرة والتي بكل منهما تجمع عمراني واحد جديد ولكن تنخفض بهما معدلات الشغور السكنى مقارنة بمحافظات الفئتين الأولى والثانية.

ويرجع ارتفاع معدلات الشغور السكنى بالمدن والتجمعات العمرانية الجديدة لمجموعة من الأسباب الخاصة بتلك المجتمعات، وذلك طبقاً للبيانات الإحصائية التي تصدر عن الهيئات والوزارات المعنية، بالإضافة إلى إجراء دراسة ميدانية باستخدام استمارة الاستبيان المرفقة بملحق (1-3)، وإجراء العديد من المقابلات الشخصية مع المسؤولين بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ومسؤولي أجهزة بعض المدن، وتدوين الملاحظات والأسباب والتي أهمها ما يلي :-

- الخدمات والاتصال بالمرافق الأساسية لا ترتبطان بمرحلة التنفيذ لمناطق الإسكان بالمدن الجديدة، وهو ما أدى إلى نقص شديد في الخدمات في مشاريع الإسكان المختلفة، خاصة الخدمات المرتبطة بحياة السكان الأساسية والتي لا يمكن الاستقرار بدونها مثل الخدمات التعليمية والصحية والأمنية وخدمات الطوارئ، والخدمات التجارية والسلع اليومية داخل المناطق السكنية، والتي ترتفع أسعارها بشكل كبير نتيجة قلة عددها، خاصة في مشروعات اسكان ابني بيتك صورة فوتوغرافية (6).

- عدم الانتهاء من المشروعات الإسكانية المختلفة طبقاً للمراحل الزمنية المختلفة، وذلك نتيجة لإسناد مشروعات الإسكان إلى أكثر من جهة، وفي أكثر من مشروع، وأكثر من مجاورة وحي سكنى، مما ينتج عنه تبعثر في عمليات التنمية بين المناطق السكنية المختلفة في المدينة، والتي لا تنتظم طبقاً للمراحل الزمنية المخططة، فنتج عنها العديد من المشروعات السكنية غير المكتملة في المدينة الواحدة (صورة فوتوغرافية (7).

- عدم وجود قاعدة اقتصادية في العديد من المدن الجديدة ساهم بشكل كبير في ارتفاع معدلات الشغور السكني، حيث يترك العديد من السكان وحداتهم شاغرة، ويسكنون بالقرب من مقر عملهم، ويتضح ذلك حيث يبلغ معدل الشغور السكني عام 2017 في المدن التي لا يوجد بها قاعدة اقتصادية إلى 72 %، والمدن التوأمية إلى 93 %، بينما المدن المستقلة ذات القاعدة الاقتصادية إلى 61 %، والمدن التابعة ذات القاعدة الاقتصادية إلى 54 %.
- هيمنة قطاع الإسكان الفاخر على أولويات الشركات العقارية الخاصة، رغم أن المعروض في السوق العقاري من الوحدات السكنية الفاخرة يفوق المطلوب منها بشكل كبير، مما يساهم بشكل كبير في تفاقم الشغور السكني في هذه الوحدات، بالإضافة إلى زيادة المشكلة في قلة المعروض من الوحدات السكنية للفئات محدودة ومتوسطة الدخل والتي تحتل النسبة الأكبر من المجتمع.
- قلة وسائل النقل الجماعي الرسمية من وإلى المدن الجديدة، خاصة أن أغلب المدن الجديدة تم إنشاؤها كمدن تابعة دون فرص عمل وهو ما يعنى احتياج معظم السكان للانتقال بشكل يومي، مما يجبرهم على الاعتماد على وسائل النقل الخاصة وغير الرسمية والتي تفرض أجرة مرتفعة (صورة فوتوغرافية 8)، مما يجعل المجتمعات العمرانية غير جاذبة سوى للفئات مرتفعة الدخل القادرة على امتلاك سيارة خاصة وهم نسبة ضعيفة من الأسر المصرية، بينما أغلب فئات المجتمع هم من الفئات محدودة ومتوسطة الدخل التي تعتمد على النقل الجماعي الرسمي المنخفض التكاليف (صورة فوتوغرافية 9).
- ارتفاع تكاليف الإعاشة بالمدن الجديدة، خاصة الانتقالات، والحصول على الاحتياجات اليومية والسلع الأساسية، والتي ترتفع أسعارها نظراً لقلّة المعروض.
- التصميم الموحد لكثير من الوحدات السكنية في المجتمعات العمرانية الجديدة، وعدم مراعاة الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية للأسر في مختلف المناطق سواء الريفية أو الحضرية.
- لا يوجد حوافز لسكان المدن الجديدة من الأقاليم الريفية والصعيد، خاصة أن العديد من هذه المدن لم تسطع جذب العديد من السكان حيث إن معدلات الشغور السكني بها وصل إلى أكثر من ثلثها، مما يدل على عجزها في استقطاب سكان هذه الأقاليم خاصة سكان الريف والصعيد.
- المضاربة في السوق العقاري في المدن الجديدة، مما جعل البعض يلجأ إلى تخزين هذه الوحدات، خاصة مع تضاعف أسعار الوحدات السكنية خاصة الوحدات الحكومية التي تعرضها وزارة الإسكان وصندوق التمويل العقاري في صورة إعلانات متوالية كل فترة زمنية في قطاع الإسكان الاجتماعي أو الإسكان المتوسط (مشروع سكن مصر ودار مصر) أو الإسكان الفاخر (مشروع جنة مصر) (صورة فوتوغرافية 10).
- زيادة مساحات المدن الجديدة رغم عدم تحقيقها أحجام السكان المستهدفة، فبعض المدن لم تحقق سوى أقل من 10 % من السكان المستهدفين، خاصة المدن الجديدة في نطاق محافظات الصعيد، وبالتالي زيادة مساحتها من الإسكان وهو ما يؤدي إلى زيادة المعروض وارتفاع معدلات الشغور السكني.

- الاختلال المكاني في معدل الإنفاق على المدن الجديدة رغم الفشل في تحقيق النسب المستهدفة، حيث تستحوذ مدينة العلمين الجديدة على نسبة كبيرة من الإنفاق في حين يتضاءل الإنفاق في محافظة الوادي الجديد في مدينة شرق العوينات، كما تستحوذ القاهرة الكبرى على المرتبة الثانية من الإنفاق، وتستقطع العاصمة الإدارية على جزء كبير منه، وأخيراً إقليم الصعيد والقناة تستحوذان على النسبة الأقل في الإنفاق خاصة المدن الجديدة في إقليم الصعيد والتي تبلغ ثمانى مدن، وهو ما يرجع الى انخفاض نسبة المستهدف منها.
- ساهمت برامج دعم الإسكان في المدن الجديدة في مشكلة الشغور السكنى حيث إن الدعم غير موجه توجيهاً جيداً مع عدم القدرة على التأكد من أن المنتفعين لم يستفيدوا بشكل كفاء، فالكثير من الأسر تقدم في إعلانات الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل أو حتى إعلانات الإسكان متوسط الدخل في مشروعات دار مصر أو سكن مصر، أو تدخل في قرعة الأراضي المدعمة، وتحصل على الوحدات السكنية أو قطعة الأراضي ولا تقوم باستخدامها وتتركها شاغرة كنوع من المضاربة العقارية.
- صعوبة الحصول على التمويل العقاري لمحدودي الدخل، رغم أن هذه الجماعات هي الفئات الكبيرة التي يصل حجمها إلى أكثر 50 % من السكان، خاصة مع عدم تناسب تكلفة السكن مع قدرات ذوي الدخل المنخفض أو عدم ملائمة الوحدات للشريحة المستهدفة
- ارتفاع عدد الوحدات السكنية بغرض تأمين مستقبل الأولاد، دون تأجيرها خوفاً عليها من عمليات الصيانة وإهمال المستأجرين أو خروج قوانين تضر بمالك العقار.
- النسيج الاجتماعي غير المترابط في بعض مناطق الإسكان الحكومي بالمدن الجديدة، حيث تعمل الدولة على تخطيط مناطق إسكان حكومي لبعض فئات المجتمع أمثال ضحايا الزلزال والسيول والمناطق العشوائية، دون الأخذ في الاعتبار احتياجاتهم الاجتماعية والتخطيطية والأمنية، لذلك تشكل هذه الفئات نسيج اجتماعيا غير مترابط داخل هذه التجمعات العمرانية الجديدة مما يؤدي إلى مزيد من الوحدات السكنية الشاغرة بهذه العقارات حديثة البناء نتيجة لوجود خلل تخطيطي لا يناسب إمكانيات شريحة الطلب الفعلى على الإسكان (درويش، 2015). ويلاحظ في مدينة 6 أكتوبر كمثال لإحدى المدن الجديدة الناجحة والقريبة من مركز القاهرة والجاذبة لهجرة متزايدة من محافظات الوجه القبلي) الفيوم، بنى وسيف، أسيوط وسوهاج (إنشاء بعض السكان والنشطاء من الشباب حملة على صفحات التواصل الاجتماعي للاستغاثة بالمسؤولين المعنيين واجهزة الدولة الرقابية للتحرك للمحافظة على وجه المدينة من التشوه والمحافظة على البيئة من التدهور وإيقاف التعديلات العشوائية على المباني السكنية والفرغات العامة. (عبداللطيف، 2016)

4- الحراك السكنى

يقصد بالحراك السكنى Residential Mobility تغيير المسكن أو مقر الإقامة داخل الحيز الحضري، وأطلق عليه - أحياناً - الهجرة داخل المدينة Migration Intra- Urban، وثمة فرق بين مصطلح الحراك السكنى أو السكاني وبين الهجرة الداخلية Internal Migration، إذ يقصد بالحراك السكنى الانتقالات التي تحدث داخل حدود المدينة بحيث لا يتجاوز هذا التحرك في بعض الأحيان سوي شارع واحد، أما الهجرة الداخلية فهي تستلزم تغيير محل الإقامة لمسافات خارج حدود المنطقة الحضرية كأن تكون من الريف إلى الحضر أو من مدينة إلى أخرى، والبعض قد حاول التفرقة بين الحراك السكنى والهجرة الداخلية علي أساس بعض الاعتبارات المتعلقة بمقر العمل، حيث أوضحت بعض الدراسات أن الهجرة الداخلية تستلزم الانتقال من سوق عمل محلي إلي سوق عمل آخر بينما الحراك السكنى أو السكاني لا ينتج عنه في الغالب تغير في مقر العمل وان كانت تلك الاعتبارات المتعلقة بمقر العمل ليست بالضرورة معيار للتفرقة بين الانتقال السكنى داخل المدن والهجرة الداخلية، فالحراك السكنى قد يكون من أقصى المدينة إلي أقصاها نتيجة لتغيير مقر العمل خاصة في المدن الكبرى، كما أن هناك صعوبة في تحديد حدود أسواق العمل لذلك تستخدم حدود المدن والمراكز العمرانية في الدراسات التطبيقية. (عبده، 2017، ص25)

ويتضح من خلال دراسة (مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية عام 2007) وجود علاقة قوية بين معدلات الشغور السكنى والحراك السكنى في مصر خاصة في سوق الإسكان بالقاهرة الكبرى، فالعلاقة بينهما عكسية تتمثل في ارتفاع معدلات الشغور السكنى وانخفاض معدلات الحراك السكنى والعكس صحيح، وهو ما يظهر جلياً (شكل 11) في الدول المتقدمة التي ترتفع بها معدلات الحراك السكنى وتنخفض بها معدلات الشغور السكنى إلى أقل من 15 % طبقاً لمعدلات الأمم المتحدة، كما في الولايات المتحدة الأمريكية التي بلغ بها معدل الحراك السكنى 10.7 % عام 2013 في حين بلغ معدل الشغور السكنى بها 11.6 %، كما يكاد يتساوى كل من معدلي الحراك السكنى والشغور السكنى في أستراليا بمتوسط 10.1 % - 10.2 % على الترتيب عام 2011، بينما وفي الصين يرتفع معدل الشغور السكنى قليلاً عن معدلات الحراك السكنى، حيث بلغ 15 %، 9.9 % عام 2014 على الترتيب.

وفيما يخص الحالة المصرية نجد أن سوق الإسكان في القاهرة الكبرى يعاني من انخفاض معدلات الحراك السكنى مقارنة بمعدلات الشغور السكنى حيث بلغ أقل من 2 % سنوياً بمعنى إنه أقل من 2 % من السكان يغيرون مسكنهم كل عام، وهذا معدل منخفض للغاية مقارنة بمعدلات الحراك السكنى عالمياً، وذلك يرجع لجمود ديناميكيات الانتقال من سكن إلى آخر مقارنة بالدول الأخرى، نتيجة لسيادة ثقافة عدم التغيير لفترة طويلة في المجتمع المصري فيستمر اقتناء الوحدة السكنية لعدة أجيال ولا يفكر الشخص في تغيير محل سكنه مهما تغيرت الظروف، بالإضافة إلى عدم القدرة على تحمل تكاليف الانتقال، وزيادة إنتاج الوحدات عالية الثمن، والارتباك الحادث نتيجة تحديد الإيجارات. لذلك يميل العديد من الأسر إلى الانتقال من مسكن إلى آخر في نفس المنطقة أو الحي، يليها الأسر التي تميل إلى العيش بالمدن الجديدة

خاصة لو كانت قريبة من مقر عملهم خاصة بمدن 6 أكتوبر والشيخ زايد والشروق والقاهرة الجديدة. كما يميل الشباب إلى احتمالية الانتقال السكنى عن باقي الفئات العمرية خاصة الفئة العمرية من 20-30 وهو الفئة العمرية (طبقاً لنتائج تحليل استمارة الاستبيان ملحق 1-3، جدول (1-5) التي تبحث عن الزواج لذلك يستعدون للمعيشة في وحدات سكنية منخفضة التكاليف وذات مساحات أقل والتي توجد بالمدن الجديدة. (درويش، 2015، ص 47)

ونتيجة لذلك ترتفع معدلات الشغور السكنى عن المعدلات المقبولة عالمياً في مصر والتي لا تزيد عن 15 %، نتيجة لانخفاض معدلات الحراك السكنى إلى أقل من 2 %، وهو ما أدى اللي وصول معدل الشغور السكنى في مصر إلى نحو ثلث 28.6 % الرصيد السكنى في مصر عام 2017، بعد أن كانت 15.6 % عام 1986.

5- الفجوة الإسكانية

تُعرف الفجوة الإسكانية بأنها الفرق بين المعروف من الوحدات السكنية والمطلوب منها، ويتم ذلك من خلال مقارنة أعداد الوحدات السكنية العادية الموجودة وإعداد الأسر الجديدة، إذ بلغت الوحدات السكنية 41.4 مليون وحدة سكنية عام 2017، بينما بلغت أعداد الأسر 23.4 مليون أسرة، ويعنى ذلك وجود فائض بعد طرح أعداد الوحدات السكنية من إعداد الأسرة، وذلك بافتراض أن لكل أسرة وحدة سكنية، وهو ما يعنى وجود فائض من الوحدات السكنية بلغ 18 مليون وحدة عام 2017، لذلك يوجد تناقض واضح بين العرض والطلب من الوحدات السكنية، خاصة مع صدور العديد من الدراسات الحكومية التي تقدر عدد الوحدات السكنية المطلوبة خلال الفترة من 2007 حتى 2022، بحوالي 8.4 ملايين وحدة سكنية (وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة، 2012، ص 1-3).

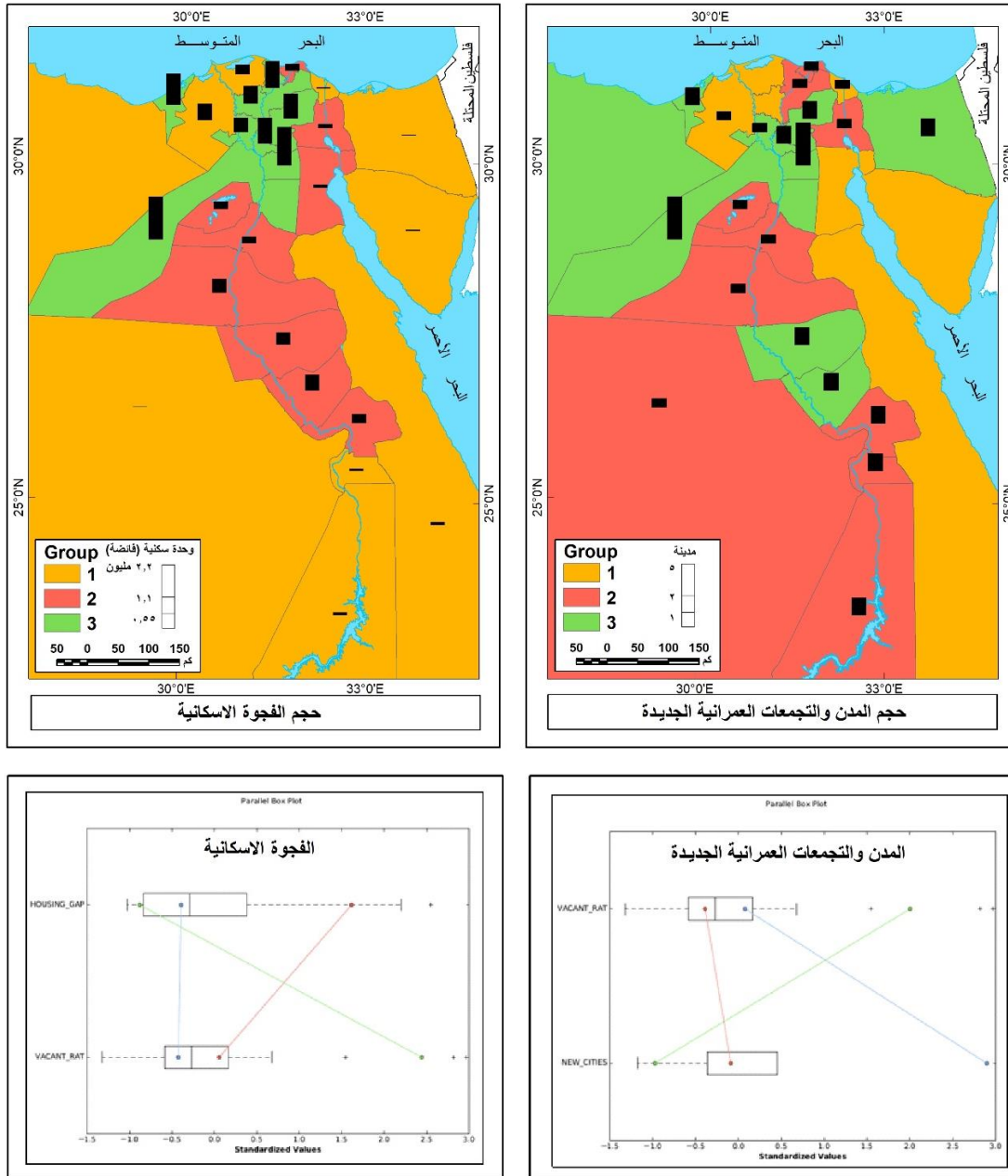
وبمقارنة تطور الفائض من الوحدات السكنية ومعدلات الشغور السكنى (جدول 8-9) يلاحظ وجود علاقة قوية بين زيادة الفائض من الوحدات السكنية وزيادة معدلات الشغور السكنى، حيث بلغ مقدار الفائض من الوحدات السكنية 1.4 مليون وحدة سكنية عام 1986، ثم تضاعف الفائض من الوحدات السكنية عام 1996 وبلغ 3.2 ملايين وحدة سكنية، وهو ما أدى إلى ارتفاع معدلات الشغور السكنى من 15.6 % عام 1986 إلى 23.5 % عام 1996، كما ارتفع الفائض من الوحدات السكنية عام 2006 إلى ثلاثة أمثال الفائض عام 1996، ثم إلى خمسة أمثال عام 2017، وهو ما ارتفعت معه معدلات الشغور السكنى حتى وصلت إلى ما يقرب من ثلث الرصيد السكنى في مصر عام 2017.

وتتباين الفجوة الإسكانية ما بين المحافظات المصرية خاصة المحافظات التي بها معدلات شغور سكنى مرتفع، وهو ما يتضح من التحليل التجميعي الخرائطي للبيانات (شكل 13) والتي ترصد وجود علاقة ارتباطية جيو-إحصائية بين المتغيرين على مستوى المحافظات في ثلاث مجموعات يظهر من خلالها أن المحافظات التي ترتفع بها الفجوة الإسكانية هي نفسها المحافظات التي يرتفع بها معدلات الشغور السكنى والعكس صحيح، فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات إقليم القاهرة الكبرى، الإسكندرية، محافظات شرق ووسط الدلتا (الشرقية، الدقهلية، الغربية، المنوفية) المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية

جيو-إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات الصعيد (الفيوم، بنى وسيف ، المنيا، اسيوط، سوهاج، قنا)، محافظات القناة (السويس، الاسماعيلية) وأخيرا محافظة دمياط، المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو-إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل المحافظات الحدودية بجانب محافظتى كفر الشيخ والبحيرة.

ويستخلص مما سبق أن مصر لا تعاني من العجز السكنى⁽¹⁾ كما يروج البعض، فمشكلة السكن في مصر نوعية وليست عددية. وإن المعروف من المساكن الخالية خارج قدرة وإمكانيات محدودى الدخل للحصول على مسكن ملائم. (عبد اللطيف، 2016، ص6)

(1) يُعرف العجز السكنى بأنه عدم التكافؤ بين عدد الأسر والوحدات السكنية التي تشغلها خلال مدة زمنية محددة، بصرف النظر عن كون تلك الأسر مالكة للوحدة السكنية أو مستأجرة لها، ويعد هذا الموضوع جوهر المشكلة السكنية التي تعاني منها معظم المدن، أي أن هناك علاقة طردية بين زيادة عدد الأسر وبين الطلب على المساكن (الحدراوي، 2015، ص 201).



شكل (13) التحليل التجميبي للعلاقة الارتباطية بين متغير معدل الشغور السكني ومتغيرات التجمعات العمرانية الجديدة - الفجوة الاسكانية بين العرض والطلب) عام 2017

ثالثاً :- المحددات الاقتصادية

يقصد بالمحددات الاقتصادية للشغور السكنى، الظروف الاقتصادية التي تُسهم في زيادة أو نقصان معدلات شغور هذه الوحدات، كما تعتبر من أهم العوامل والمتغيرات المؤثرة في الظاهرة ، وتؤثر هذه المحددات في تركيز الشغور السكنى مكانياً وارتفاع معدلاتها على مستوى محافظات الجمهورية ، وهى تضم مُحددات عديده أفرزت الدراسة أهمها وأكثرها تأثيراً اعتماداً على العديد من الدراسات السابقة لمتخصصين ، وتحليل الكثير من البيانات للهيئات والمؤسسات ذات الصلة، حيث تعتبر مُحددات (تراجع المؤشرات الاقتصادية - الودائع البنكية وأسعار الفائدة - معدل البطالة - قطاع التشييد والبناء - الإسكان السياحي - الاستثمار فى قطاعات فئات الإسكان - المضاربة العقارية والاستثمار المستقبلي) هى أكثر المحددات الاقتصادية تأثيراً فى شغور معظم الوحدات السكنية فى مصر .

وقد أظهرت نتائج تحليل استمارة الاستبيان (جدول 1-5 ، ملحق 2-3 ، شكل 6 ، 8) أن من أكثر المُحددات اهتماماً من قبل مُستجيبى العينة هى المحددات الاقتصادية ، وقد تم تطبيق مجموعة من المقاييس والاختبارات والتي منها استخدام مقاييس اختبار تحليل (ANOVA) ، (t-test) حيث أثبتت وجود فروق فى المُحددات الاقتصادية خاصة فى مجموع اجمالى المُحددات، حيث بلغت قيمة F (2.39)، بينما بلغت قيمة t (4.9) . وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التى كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالى المحددات الاقتصادية والتي بلغت (90.5%)، ومتباينة على مستوى محافظات الجمهورية، فبلغت أعلاها فى محافظات اقليم سيناء(92.3%) ، بينما أقلها محافظات اقليم القاهرة الكبرى(87.1%) .

بينما فيما يخص تحليل كل مُحدد أو متغير على حده ، فقد أُستخدم تحليل اختبار مربع كاي Chi-Square، والذي تتلخص نتائجه فى وجود فروق بين عينة الدراسة وأقاليمها الجغرافية أو عدم وجودها. وقد أوضحت النتائج وجود فروق بلغت دلالة إحصائية أقل من 5% فى بعض المُحددات أو المؤشرات (انخفاض أسعار الوحدات السكنية وارتفاع عائد الودائع البنكية - الإسكان السياحي - الاستثمار فى فطاعات الإسكان المختلفة)، بينما لا يوجد فروق بين باقى المُحددات الاقتصادية فى المحافظات والتي بلغت قيمتها الإحصائية أكثر من 5% . كما تباينت متوسطات ونسب كل مُحدد فبلغت (92.2% لتراجع المؤشرات الاقتصادية - 91.1% لزيادة الودائع البنكية وأسعار الفائدة - 90.9% لارتفاع معدل البطالة - 89.4% لنمو قطاع التشييد والبناء - 89.7% للإسكان السياحي - 92.4% للاستثمار فى قطاعات فئات الإسكان - 91.4% للمضاربة العقارية والاستثمار المستقبلي) . وفيما يلى شرحاً تفصيلياً اعتماداً على البيانات الإحصائية جدول(10-13) والأشكال البيانية والخرائط الجيو- إحصائية شكل (14-18) .

جدول (10) المحددات الاقتصادية للشغور السكنى فى مصر من عام 1986-2017

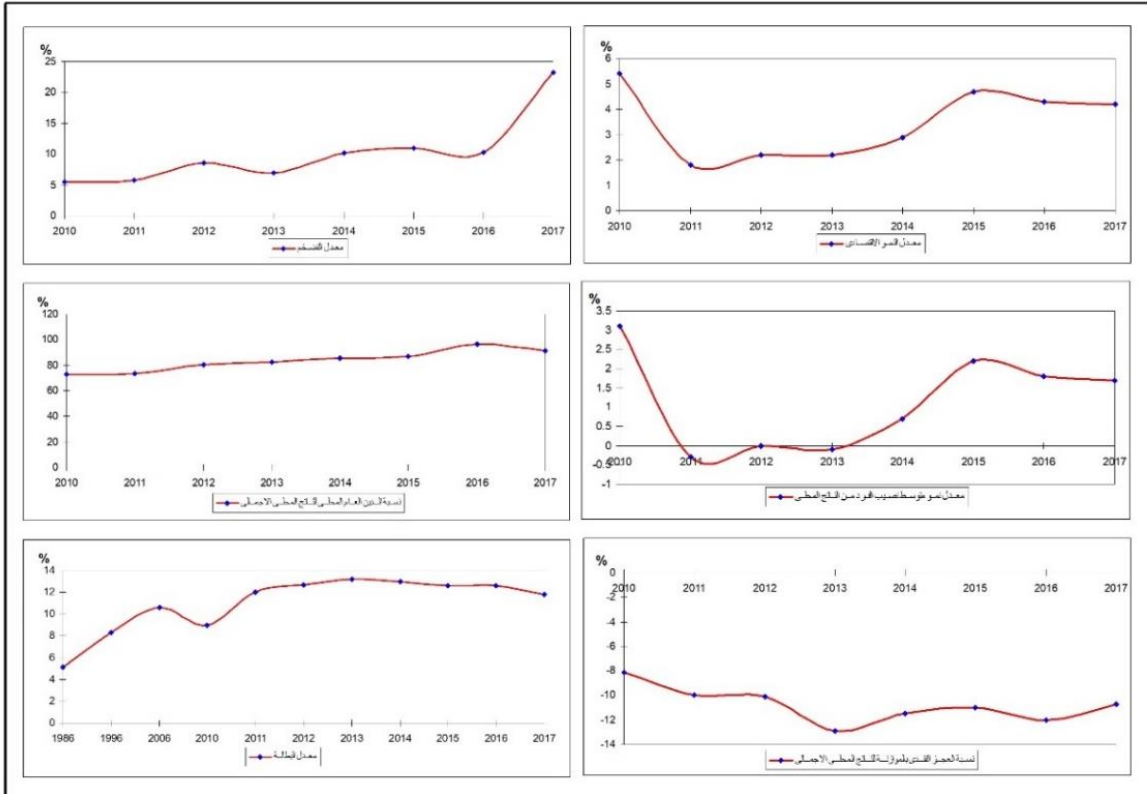
السنة	معدل النمو الاقتصادى	معدل نمو متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلى	نسبة العجز النقدى بالموازنة للناتج المحلى الاجمالى	نسبة الدين العام المحلى للناتج المحلى الاجمالى	سعر الصرف (بالجنية للدولار)	سعر الفائدة (%)	معدل التضخم	اجمالى الودائع بالبنوك (مليار)	معدل البطالة (%)
2010	5.4	3.1	-8.1	72.5	5.7	8.5	5.5	-	9
2011	1.8	-0.3	-10	73.6	5.8	8.5	5.8	-	12
2012	2.2	0	-10.1	80.3	6.1	9.5	8.6	134.0	12.7
2013	2.2	-0.1	-12.9	82.1	7.0	10.25	6.9	136.6	13.2
2014	2.9	0.7	-11.5	85.3	7.2	8.75	10.1	137.4	13
2015	4.7	2.2	-11	86.6	7.8	9.25	11	166.8	12.6
2016	4.3	1.8	-12	96.7	8.9	12.25	10.3	2116.1	12.6
2017	4.2	1.7	-10.7	91.1	17.9	17.25	23.3	3027.8	11.8

السنة	معدل البطالة	نسبة المشتغلين بالتشييد والبناء	الاسكان السياحى	معدل الشغور السكنى %
1986	5.1	7	20579	15.6
1996	8.3	7.3	55622	23.5
2006	10.6	8.9	139570	27.4
2017	11.8	12.9	257497	28.6

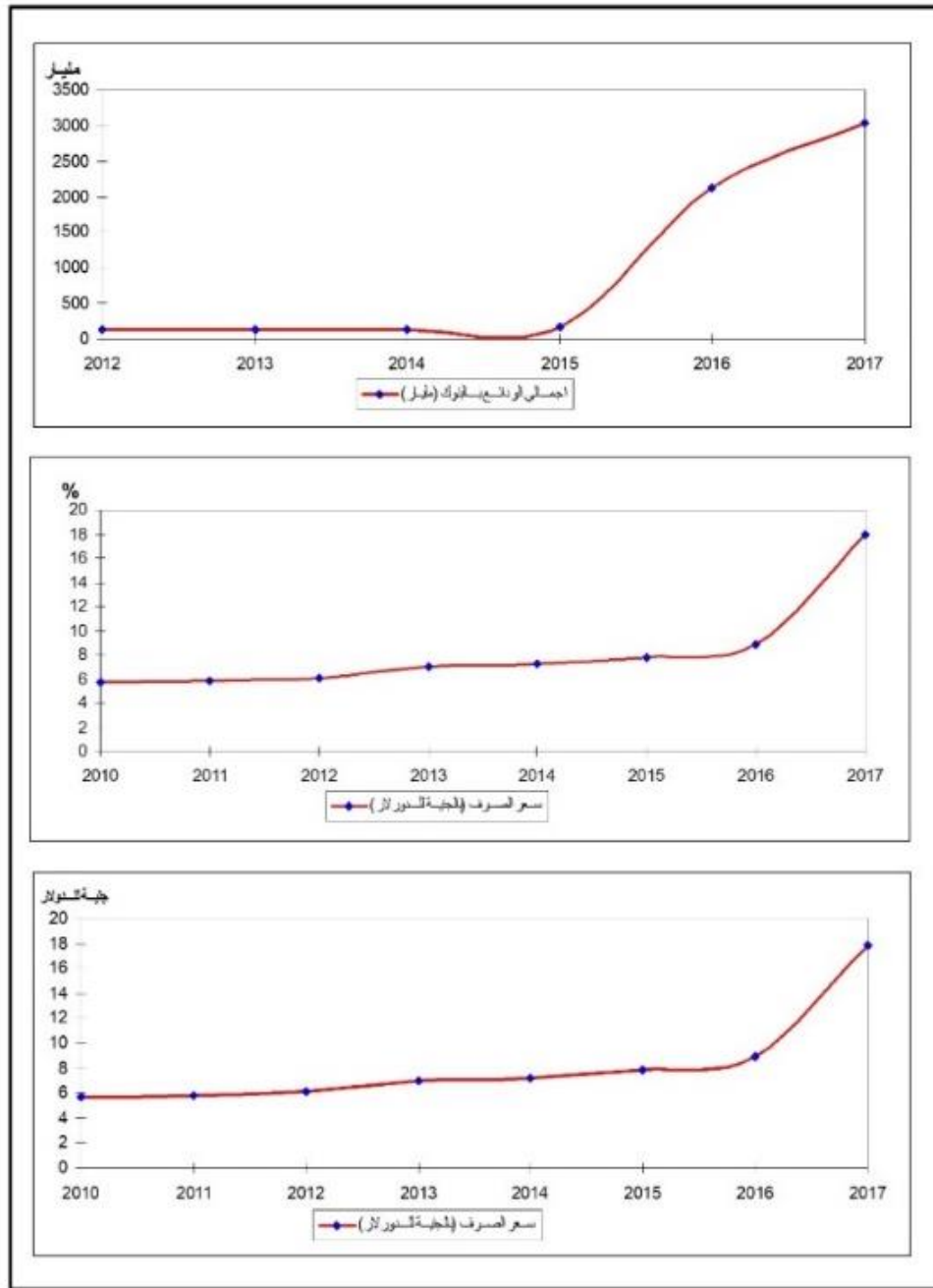
جدول (11) المحددات الاقتصادية المؤثرة فى الشغور السكنى بالمحافظات عام 2017

المحافظة	معدل البطالة %	الاسكان السياحى	الاسكان السياحى %	المشتغلين بالبناء %	معدل الشغور السكنى %	المحافظة	معدل البطالة %	الاسكان السياحى	الاسكان السياحى %	المشتغلين بالبناء %	معدل الشغور السكنى %
أسوان	18.1	17	0.03	11.9	24.3	القليوبية	12.6	36	0.06	10.4	33.9
اسيوط	9.7	43	0.07	21.7	29.2	المنوفية	6.9	36	0.06	11.4	29.8
الاسكندرية	13.6	12801	19.61	12.1	36.8	المنيا	10.1	55	0.08	11.9	27.3
الاسماعيلية	11.8	294	0.45	11.0	25.9	الوادى الجديد	8.2	3	0.00	4.4	28.1
الاقصر	16.3	9	0.01	20.9	22.0	بنى سويف	7.9	21	0.03	14.1	23.8
البحر الاحمر	18.5	774	1.19	6.6	46.3	بورسعيد	16.7	439	0.67	4.0	16.3
البحيرة	11.8	73	0.11	8.0	21.7	جنوب سيناء	0.5	3479	5.33	17.1	61.2
الجيزة	12.5	598	0.92	13.9	35.7	دمياط	9.6	3476	5.32	9.0	23.9
الدقهلية	10.9	273	0.42	12.4	24.1	سوهاج	9.4	57	0.09	23.0	28.2
السويس	22.3	12937	19.82	7.8	37.2	شمال سيناء	15.2	2806	4.30	10.2	29.8
الشرقية	14.0	50	0.08	9.6	27.7	قنا	9.3	26	0.04	18.3	25.8
الغربية	12.7	36	0.06	12.6	25.9	كفر الشيخ	8.4	1413	2.16	9.0	21.0
الفيوم	7.2	225	0.34	19.8	22.1	مطروح	9.2	25238	38.66	23.9	59.6
القاهرة	15.1	65	0.10	12.9	26.2	الاجملى	11.8	65280	100.00	12.9	28.6

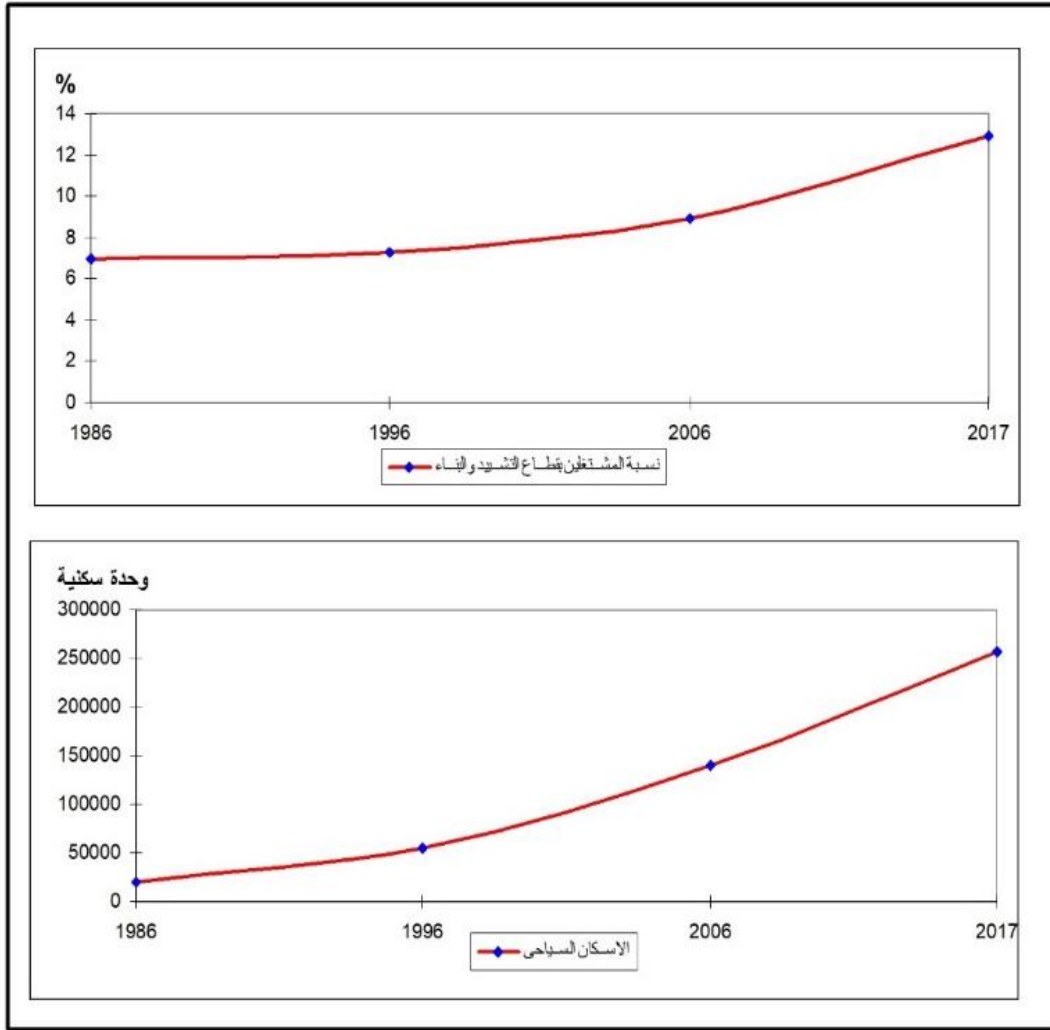
المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (تعداد السكان والمباني 1986-2017 - نشرة الإسكان في مصر - الكتاب الإحصاء السنوي - النشرة السنوية لإحصاءات مدخرات الأفراد لدى الأوعية الادخارية الرئيسية - النشرة السنوية لإحصاء متحصلات ومدفوعات النقد الأجنبي) (البنك المركزي المصري 2017، لجنة السياسة النقدية، تقرير السياسة النقدية)



شكل (14) المؤشرات الاقتصادية المؤثرة في معدلات الشغور السكني



شكل (15) تطور ارتفاع الفوائد والودائع البنكية



شكل (16) تطور نسبة المشتغلين بقطاع التشييد وأعداد الوحدات السكنية بالإسكان السياحي

1- تراجع المؤشرات الاقتصادية⁽¹⁾

تأثر النمو الاقتصادي في مصر خاصة بعد عام 2011 بشكل عميق جراء كل من التطورات الجيوسياسية التي شهدتها المنطقة العربية، هذا إلى جانب تأثير تراجع وتيرة النمو الاقتصادي العالمي والمصري، وهو ما أثر بالطبع على القدرة الشرائية في مجال الإسكان، وحدوث ركود اقتصادي نتيجة للوضع الأمني غير المستقر، حيث يتضح من الجدول (10) والشكل (14) تراجع معدل النمو الاقتصادي من 5.4 % عام 2010 إلى 1.8 % عام 2011، ثم 4.2 % عام 2017، كما صاحبه تراجع معدل نمو الناتج المحلي لإجمالي من 5.1 % عام 2010، إلى 1.9 % عام 2011 ثم 3.6 % عام 2017، كما تراجع معدل نمو متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي من 3.1 % عام 2010 إلى 1.7 % عام 2017.

وقد صاحب تراجع المؤشرات الاقتصادية ارتفاع نسبة العجز النقدي بالموازنة للناتج المحلي الإجمالي من - 8.1 % عام 2010 إلى - 10 % عام 2011 ثم - 10.7 % عام 2017، كما ارتفعت نسبة الدين العام المحلي للناتج المحلي الإجمالي من 72.5 % عام 2010 إلى 91.1 % عام 2017، كما تراجعت الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 6.8 مليارات دولار عام 2010 إلى 2.2 مليار دولار عام 2011، ثم ارتفع إلى 6.4 مليارات دولار عام 2015. وقد تأثر قطاع الإسكان بهذه الفترة خاصة مع زيادة معدلات التضخم من 5.5 % عام 2010 إلى 23.3 % عام 2017، وهو ما أدى إلى ارتفاع كبير في أسعار السلع والمواد البنائية وبالتالي ارتفاع أسعار الوحدات السكنية بشكل مبالغ فيه وهو ما أدى إلى ركود في عملية البيع والشراء للوحدات السكنية في السوق العقاري على كافة المستويات مما زاد من معدلات الشغور السكنى خلال هذه الفترة والتي ارتفعت إلى 28.6 % من جملة الرصيد السكنى في مصر.

2- أسعار الفائدة على الودائع البنكية وشهادات الاستثمار

سجلت ودائع المصريين لدى البنوك ارتفاعاً قياسيًّا خلال الفترة الماضية، حيث تسبب إطلاق برنامج الإصلاح الاقتصادي في زيادة إقبال أصحاب الفوائض المالية على البنوك في ظل حالة من الانكماش والركود التي طالت غالبية القطاعات الاستثمارية خاصة القطاع العقاري، حيث تضاعفت الودائع البنكية كما يتضح من جدول (10) وشكل (15) أكثر من 20 مرة من 134 مليار جنيه عام

(1) الناتج المحلي: إجمالي قيمة ما تنتجه المجتمع من سلع وخدمات مستبعد منه قيمة المستلزمات السلعية والخدمية مقوماً بالأسعار الجارية. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2017، ص أ) - الاستثمار الأجنبي المباشر (FDI) بأنه توظيف لأموال أجنبية يقوم به المستثمر الأجنبي (أفراد وشركات أعمال) ويتضمن الاستثمار الأجنبي المباشر مكونين هما: المكون المالي: ويمثل تدفقاً مالياً من خلال انتقال رؤوس الأموال من بلد لآخر. المكون غير المالي: ويمثل وسيلة لانتقال الموارد الإنتاجية والتكنولوجية والمعارف الإدارية والتنظيمية للبلدان المضيفة (الربيع، 2015، ص 53) - معدل التضخم: معدل التغير في الرقم القياسي العام للأسعار. ويمثل معدل التضخم وفقاً للرقم العام لأسعار المستهلكين ارتفاعاً عاماً في أسعار السلع والخدمات خلال فترة زمنية محددة. (البنك المركزي المصري، 2009، ص 2) - الودائع المصرفية: الودائع التي يودعها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون لدى المصارف بهدف توفير الأمان لأموالهم وتبسيط التعامل النقدي بينهم بالإضافة لضمان عائد استثماري لرؤوس الأموال المودعة. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2018، ص 1-3)

2012 إلى 3.02 تريليون جنية عام 2017، نتيجة لتحرير سعر الصرف للجنيه مقابل الدولار والذي ارتفع من 5.7 جنيهاً للدولار عام 2010 إلى 17.9 جنيهاً للدولار عام 2017، وهو ما أدى إلى ارتفاع معدلات التضخم من 5.5 % عام 2010 إلى 23.3 % عام 2017، وبالتالي ارتفاع سعر الفائدة على الودائع البنكية والتي تراوحت خلال الفترة من عام 2011 حتى 2017 من 15 % إلى 20 %، وهي نسبة مرتفعة داخل وعاء استثماري مضمون ذو عائد مرتفع مقارنة بالعائد الناتج من الاستثمار العقاري، مما ساعد على ركود السوق العقاري وتراكم الوحدات السكنية الشاغرة وزيادة معدلات الشغور السكني خلال هذه الفترة إلى ما يقرب من ثلث الرصيد السكني عام 2017.

3- معدل البطالة

يرتفع معدل الشغور السكني حينما تنخفض فرص العمل وترتفع معدلات البطالة، فارتفاع فرص العمل تعمل على تحريك السكان لمسافات طويلة وبحثهم عن مساكن بالقرب من مقر عملهم، بينما انخفاضها يعمل على انخفاض مستوى المعيشة ومن ثم انخفاض الطلب الفعلي على السكن، وهو ما يتضح من الجدول (10-11) والشكل (14-16)، حيث يلاحظ تضاعف معدلات البطالة والشغور من عام 1986 (5.1 %، 15.6 % على الترتيب) حتى عام 2017 (11.8 %، 28.6 % على الترتيب)، وهو ما يؤكد قوة العلاقة الارتباطية التي بلغت 0.99 بين زيادة معدلات الشغور مقابل زيادة معدلات البطالة وانخفاض فرص العمل.

كما تتضح قوة العلاقة بين معدلات البطالة ومعدلات الشغور السكني على مستوى المحافظات، وهو ما يظهر جلياً من التحليل التجميعي الخرائطي للبيانات التي ترصد وجود علاقة ارتباطية جيو- إحصائية بين المتغيرين على مستوى المحافظات المصرية في ثلاث مجموعات كما في شكل (17) فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات البحر الأحمر، شمال سيناء، السويس، القاهرة، الجيزة، القليوبية، الإسكندرية. المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات بورسعيد، الإسماعيلية، الشرقية، مطروح، أسوان، الأقصر. المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل باقي محافظات الصعيد والدلتا.

4- نمو قطاع التشييد والبناء

يؤثر نمو قطاع التشييد والبناء بشكل كبير على زيادة الوحدات السكنية في السوق المصري وهو ما يؤدي بالطبع إلى زيادة معدلات الشغور، حيث تشهد أعمال المقاولات والبناء في مصر انتعاشة كبيرة خلال الفترة الأخيرة تزامناً مع المشروعات القومية التي تنفذها الحكومة مثل العاصمة الإدارية، المدن الجديدة، تطوير العشوائيات (صورة فوتوغرافية 11 لتطوير حى الأسمرات). وقد بلغ معدل نمو سوق التشييد والبناء المصري 10 % عام 2017، وقد ذكرت مؤسسة فيتش أن مصر بحلول 2029 ستصبح

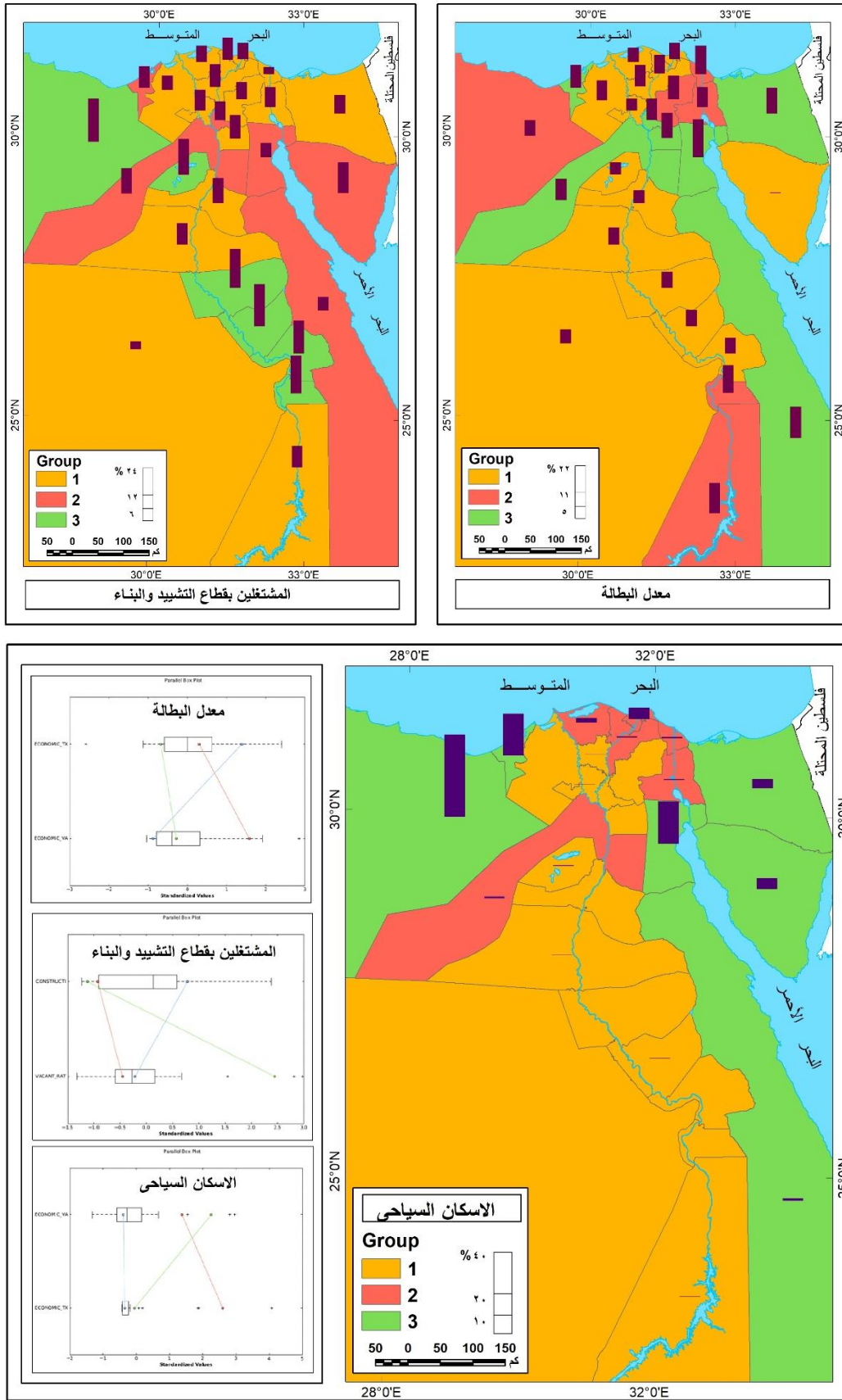
أكبر قطاع للتشييد والبناء في الشرق الأوسط، بقيمة 89 مليار دولار، مما يجعل مصر تستحوذ وحدها على 30 % من إجمالي قطاع التشييد والبناء في المنطقة بأكملها (*).

كما اجتذب قطاع التشييد والبناء عددا كبيرا من المشتغلين خلال الفترة الأخيرة، مما يؤكد على التطور الكبير الذي يشهده هذا القطاع، حيث يتضح من الجدول (10-11) والشكل (16) تضاعف أعداد المشتغلين في هذا القطاع عام 2017 أكثر من سبعة أضعاف أعداد المشتغلين عام 1986، إذ تضاعف من 450 ألفا إلى 3.3 ملايين مشتغل، كما ارتفعت نسبته من 7 % عام 1986 إلى أن وصلت 12.9 % عام 2017، وأصبح يحتل المرتبة الثانية في ترتيب قطاعات النشاط الاقتصادي المختلفة بعد قطاع الزراعة، مما يؤكد العلاقة الارتباطية الطردية القوية (0.74) بين زيادة نسبة المشتغلين بقطاع التشييد والبناء من جملة قطاعات النشاط الاقتصادي المختلفة وارتفاع معدلات الشغور خلال الفترة الأخيرة.

كما بلغت العلاقة الارتباطية بين نسبة المشتغلين بقطاع التشييد والبناء ونسبة الوحدات الشاغرة (0.97). ولكن يمكن القول بأن ارتفاع حصة البناء والتشييد من الناتج القومي خلال العقد الأخير لا يعود فعله إلى نشاط القطاع السكني في سعي منه لحل الأزمة وتلبية الاحتياجات السكنية، بمقدار ما كان يهدف إلى الربح السريع من تجار ومقاولي العقارات الذين وجدوا ضالتهم في عمليات البيع والشراء خاصة في البناء العشوائي الرأسي .

بينما على مستوى المحافظات يلاحظ من الجدول (10-11) والشكل (17) قوة العلاقة بين نسبة المشتغلين في القطاع ومعدلات الشغور السكني، فالمحافظات إلى ترتفع بها نسبة المشتغلين هي نفسها المحافظات التي يرتفع بها معدلات الشغور السكني، وهو ما يظهر من التحليل التجميعي الخرائطي للبيانات والتي ترصد وجود علاقة ارتباطية جيو- إحصائية بين المتغيرين على مستوى المحافظات في ثلاث مجموعات: المجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات مطروح، الفيوم، أسيوط، سوهاج، قنا، الأقصر. المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات الإسكندرية، الجيزة، القليوبية، السويس، البحر الأحمر، جنوب سيناء. المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل باقي محافظات الدلتا وإقليم قناة السويس والصعيد.

* <https://economyplusme.com/37620/>



شكل (17) التحليل التجميعي للعلاقة الارتباطية بين متغير معدل الشغور السكني ومتغيرات (معدل البطالة - العاملون بقطاع التشييد والبناء - الإسكان السياحي) عام 2017

5- الإسكان السياحي

يرتبط العائد الاقتصادي لصناعة السياحة، بمستوى العمران السياحي، وتزداد أهمية العمران السياحي إذا كانت عوامل الجذب السياحي دائمة ومنخفضة التكاليف، كأن ترتبط بالمناخ أو بالبحار والشواطئ، أو بالمناظر الطبيعية، حينئذ تكون التكلفة الأساسية لعناصر الإقامة والمنشآت والخدمات الترفيهية ومرافق تشغيلها، ويصبح العائد الإجمالي من السياحة مرتبطاً في المقام الأول بحجم الطاقة الإيوائية ومستوى العمران السياحي، لذلك تصبح التنمية العمرانية السياحية مصدر دخل رئيس للبلاد وللعلمة الصعبة.

ويتمثل العمران السياحي بصفة أساسية في الطاقة الإيوائية وهي وفقاً لوزارة السياحة تكون من الغرف الفندقية، الإسكان السياحي، والخدمات والمرافق السياحية، وينقسم الطلب على العمران السياحي في مصر إلى قسمين هما؛ سياحة خارجية: ويطلبها عادة السياح الأجانب والعرب وتكون بوجهة عام في الفنادق بعناصرها الإيوائية المختلفة ثم الغرف الفندقية وتكون معززة بكافة الخدمات، وهي مصدر الدخل الرئيسي للعملة الصعبة في قطاع السياحة. سياحة داخلية: جزء من المصريين يقضون إجازاتهم في فنادق سياحية، ولكن هناك جزءاً آخر يشتري الإسكان السياحي، ويعد بمثابة بيت ثان لأصحاب الدخول المرتفعة في منطقة تطل على البحر ويشترى المصريون الإسكان السياحي بالجنيه المصري ولا تمثل مصدراً للعملة الصعبة ولا توفر عمالة حيث لا تقدم خدمات فندقية (سامح، 2018، ص 77-78).

وطبقاً لتعريف كلاً منهم لا يدخل في نطاق دراستنا للوحدات الشاغرة سوى الإسكان السياحي الذي يعد جزءاً من العمران السياحي الداخلي، والذي يعرف بأنه الفيلات والشاليهات⁽¹⁾ والشقق التي يتم بيعها للسكن المميز وغالباً ما يكون للمصريين ومطراً على البحر أو في المناطق الشاطئية (صورة فوتوغرافية 12)، ولا توجد بها الخدمة الفندقية التي توفرها الفنادق، ويتم استخدامها عادة بصفة شخصية أو عائلية، وأحياناً يتم استئجار هذه الوحدات من مشتري الوحدة.

ويتضح من الجدول (10-11) والشكل (16) قوة العلاقة بين معدلات الشغور السكنى وأعداد الفيلات والشاليهات على مستوى الجمهورية والتي تضاعفت كل فترة تعدادية، حيث بلغت 20 ألف عام 1986 ثم تضاعفت إلى 55 ألف عام 1996، ثم 140 ألف عام 2006، ثم 257 ألف عام 2017، وهو ما يرتبط بعلاقة طردية قوية مع معدلات الشغور السكنى، حيث أدى ارتفاع أعداد وحدات الإسكان السياحي إلى ارتفاع معدلات الشغور السكنى من 15.6 % عام 1986 إلى الضعف 28.6 % عام 2017.

كما يتباين الإسكان السياحي على مستوى المحافظات، خاصة المحافظات السياحية والتي سجلت النسبة الأكبر من الإسكان السياحي مقارنة بباقي محافظات الجمهورية، فعلى سبيل المثال سجلت محافظات (مطروح، الإسكندرية، السويس، جنوب سيناء، دمياط، شمال سيناء، البحر الأحمر) 95 % من إجمالي الشاليهات على مستوى الجمهورية، وينطبق الأمر بنسبة كبيرة على باقي وحدات الإسكان

(1) الفيلا: هي مبنى مكون من وحدة أو أكثر من ولا يزيد عن أربعة طوابق، وقد يتوفر بها حديثة بغض النظر عن مساحتها، بالإضافة إلى سور من الخارج، وجراج سيارة. الشالية: مبنى يتم بناؤه أساساً للسكن ويتكون من دور أو أكثر أو وحدة سكنية أو أكثر داخل مبنى واحد أو عدة مباني. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2017، ص ط، ك)

السياسي من فيلات وشقق مميزة، كما أنها سجلت أعلى معدلات شغور سكني بين محافظات الجمهورية حيث بلغت أعلى معدلات للشغور السكني بمحافظة جنوب سيناء (61.2%)، مطروح (59.6%)، البحر الأحمر (46.3%)، السويس (37.2%)، الاسكندرية (36.8%)، ويؤكد معظم تجار العقارات أن معظم مالكي الوحدات الشاغرة بالإسكان السياحي بهذه المحافظات ليسوا من سكانها، ويأتون إليها في أوقات محددة من السنة.

كما تتضح قوة العلاقة أيضاً من خلال التحليل التجميعي الخرائطي للبيانات والتي ترصد وجود علاقة ارتباطية جيو- إحصائية بين المتغيرين على مستوى المحافظات في ثلاث مجموعات كما في شكل (17): فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات مطروح، الإسكندرية، السويس، مطروح، جنوب سيناء، شمال سيناء، البحر الأحمر. المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات دمياط، كفر الشيخ، الجيزة، بورسعيد، الدقهلية. المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل باقي المحافظات خاصة إقليمياً شمال وجنوب الصعيد والدلتا.

6- الاستثمار في قطاعات فئات الإسكان

بلغت جملة الاستثمارات في قطاع الإسكان 380.7 مليار جنيه خلال الفترة من 2007-2018، استحوذ القطاع الخاص منها على الثلثين بينما القطاع العام على الثلث، كما استحوذت الفترة الأخيرة على النسبة الأكبر من الاستثمارات خاصة من عام 2015-2018 والتي بلغت أكثر من الثلثين، سواء في القطاع الحكومي والعام أو الخاص.

وترتبط العلاقة بين الاستثمار في قطاع الإسكان ومعدلات الشغور السكني من خلال العلاقة بين نوعيات الإسكان التي يتم فيها الاستثمار، فهناك علاقة طردية بين فئات الإسكان وبين معدلات الشغور السكني، حيث كلما ارتفعت فئة الإسكان المتميز كلما ارتفعت معدلات الشغور السكني والعكس صحيح. فكلما انخفضت فئات الإسكان الاقتصادية كلما انخفضت معدلات الشغور السكني، وهو ما يتضح من الجدول (12-13) والشكل (18) حيث بلغ إجمالي الاستثمارات في الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر 63.7 مليار جنيه عام 2017، بنسبة ثلاثة أخماس إجمالي الاستثمارات في نوعيات الإسكان المختلفة، بينما الإسكان الاقتصادي ومنخفض التكاليف بلغ إجمالي الاستثمارات به خمس إجمالي الاستثمارات في نوعيات الإسكان.

ويفسر هذا باحجام القطاع الخاص عن البناء للإيجار - بسبب فرق الربح الكبير بين بيع وحدات التمليك وإيجار الوحدات وطول فترة استرداد العائد الأيجاري وتحديات القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر - مما دفع القطاع الخاص للاتجاه نحو البناء لاسكان الطبقات العليا لقدرتها على دفع القيمة البيعية لاسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر؛ وهو ما أدى لارتفاع قيمة تمليك الوحدات السكنية مع عدم قدرة الغالبية الكبرى من المجتمع على شرائها مما انعكس على الراكد الكبير من المخزون السكني.

كما يؤدي اختلال العلاقة بين العرض والطلب في نوعيات الإسكان إلى وجود فجوة بين الاحتياجات من إسكان محدودي الدخل والمتاح منه، ومن ناحية أخرى يوجد فائضاً في الوحدات المتوسطة والفاخرة (صورة فوتوغرافية 13) ، وذلك بسبب سيطرة القطاع الخاص على النسبة الأكبر من الاستثمارات في قطاع الإسكان والتي تصل إلى الثلثين، كما أنه يستثمر في نوعيات الإسكان المتوسطة والفاخرة 70 % من إجمالي استثمارته. لذلك النسبة الأكبر من الوحدات التي تدخل السوق سنوياً أكثر من ثلثها من تخاطب فئة السكان متوسطة ومرتفعة الدخل، بينما النسبة الأكبر من المجتمع من الفئات محدودة الدخل، وتستحوذ على أقل من ثلث الوحدات التي تدخل السوق سنوياً وهي نسبة قليلة مقارنة بنسبتهم من المجتمع والتي تصل النصف.

لذلك المشكلة الحقيقية في السكن تظهر بالنسبة لطبقة محدودي الدخل، نظراً لوقوف جانبي السوق في اتجاه معاكس لتحقيق آمال الفئات المستهدفة، فلا يوجد قدرة شرائية لدى طبقات محدودي الدخل تمكنهم من توفير وحدات سكنية ملائمة، من أجل ذلك يعتبر الطلب على الوحدات السكنية الشعبية أو الاقتصادية التي تلائم طبقات محدودي الدخل يمكن أن يوصف بكونه طلباً غير فعال، حيث إن هناك رغبة حقيقية وملحة من جانب طبقات محدودي الدخل في الحصول على سكن ملائم أو نصف ملائم، إلا أن هذه الرغبة لا يصاحبها قدرة على تنفيذ هذا الطلب بأي صورة من الصور.

أما بالنسبة لجانب العرض من الوحدات السكنية الشعبية أو الاقتصادية، فالواقع العملي يشير إلى هجرة رجال الأعمال لجانب الاستثمار العقاري الخاص بطبقة محدودي الدخل، وهذه الهجرة دوافعها متعددة منها انخفاض العائد الناتج عن الاستثمار في الوحدات السكنية الشعبية أو الاقتصادية علاوة على تأكيد المستثمرين من عدم قدرة طبقة محدودي الدخل من سداد الالتزامات الخاصة بالوحدات السكنية المعروضة للبيع، وأخيراً لمحدودية الدور الذي تقوم به الدولة لحل مشكلات الإسكان الخاصة بطبقات محدودي الدخل (عسكر، 2005، ص م)

كما شهد الإسكان الاجتماعي (صورة فوتوغرافية 11) عملية مركزة خلال العقد الماضي حيث انخفضت نسبة تمويل المحافظات من 40 % من الإسكان إلى نحو الصفر، فهي الآن تعتمد فقط على صندوق الإسكان التابع لها والذي لا تموله الخزانة المركزية. وفي المقابل هيمنة وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة على عملية الإسكان الاجتماعي حيث تخصص كامل ميزانية الإسكان لها ويتم تصميم المساكن وطرح المناقصات من خلال الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعتان لها (شوكت وآخرين، 2013، ص16). لذلك يؤدي انخفاض القدرة الشرائية لشريحة محدودي الدخل وعدم قدرتها على سداد الأقساط المطلوبة للسكن إلى انخفاض الطلب على السكن بشكل كبير ومن ثم ارتفاع معدلات الشغور السكني.

جدول (12) الاستثمارات بالقطاع الحكومي والخاص في مجال الإسكان (2007-2018)

القطاع السنة/	اجمالي الاستثمارات (مليار جنية)			نسبة الاستثمارات لكل قطاع من الاجمالي (%)		نسبة الاستثمارات لكل عام من الاجمالي (%)		
	القطاع العام	القطاع الخاص	الاجمالي	القطاع العام	القطاع الخاص	القطاع العام	القطاع الخاص	الاجمالي
2007	1.1	9.5	10.6	10.1	89.9	0.9	3.6	2.8
2008	2.2	11.6	13.8	16.3	83.7	1.9	4.4	3.6
2009	3.0	8.1	11.1	27.2	72.8	2.5	3.1	2.9
2010	5.1	11.4	16.5	31.0	69.0	4.3	4.4	4.3
2011	5.9	7.4	13.4	44.4	55.6	5.0	2.8	3.5
2012	3.3	7.7	11.0	29.7	70.3	2.7	3.0	2.9
2013	1.8	6.3	8.1	21.8	78.2	1.5	2.4	2.1
2014	5.2	15.5	20.7	25.2	74.8	4.4	5.9	5.4
2015	20.4	19.7	40.1	51.0	49.0	17.1	7.5	10.5
2016	7.3	36.2	43.5	16.9	83.1	6.2	13.8	11.4
2017	34.2	50.8	85.1	40.2	59.8	28.7	19.4	22.3
2018	29.5	77.4	106.9	27.6	72.4	24.8	29.6	28.1
الاجمالي	119.1	261.5	380.7	31.3	68.7	100.0	100.0	100.0

جدول (13) الاستثمارات حسب نوعيات الإسكان (2007-2018)

القطاع الوحدات/ الاستثمارات عام 2017	القطاع العام		القطاع الخاص		الاجمالي	القطاع العام		القطاع الخاص	
	عدد الوحدات	الاستثمارات (مليار جنية)	عدد الوحدات	الاستثمارات (مليار جنية)	عدد الوحدات	نسبة الاستثمارات من مستوى الإسكان %	نسبة الاستثمارات من الاجمالي %	نسبة الاستثمارات من مستوى الإسكان %	نسبة الاستثمارات من الاجمالي %
منخفض التكاليف	142	0.004	0	0	142	100.0	0.0	0.0	0.0
المستوى الاقتصادي	89395	18.791	80359	24.1077	169754	43.8	63.7	56.2	31.2
المتوسط	15023	10.494	103444	35.292	118467	22.9	35.6	77.1	45.6
فوق المتوسط	508	0.206	30447	12.6393	30955	1.6	0.7	98.4	16.3
الفاخر	8	0.005	6937	5.3385	6945	0.1	0.0	99.9	6.9
الاجمالي	105076	29.499	221187	77.3775	326263	27.6	100.0	72.4	100.0

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (نشرة الإسكان في مصر - الكتاب الإحصاء السنوي، 2007-)

(2018)

بينما قد لا تظهر مشكلة السكن على مستوى طبقة الدخل المرتفعة حيث تتوفر الوحدات السكنية الفاخرة التي تتناسب احتياجات ورغبات طبقة الدخل المرتفعة، في نفس الوقت الذي تتوفر فيه الرغبة والقدرة الشرائية لطبقة الدخل المرتفعة في الحصول على الوحدات السكنية الفاخرة، بل وعلى الأكثر من ذلك فإنه في حالة عدم قدرة طبقة الدخل المرتفعة على توفير الثمن المعروض به الوحدات السكنية الفاخرة، فليست ثمة مشكلة في قرار البنوك التجارية منح طبقة الدخل المرتفعة قروضاً لسد العجز المالي الفني (عجز السيولة المؤقت). ولعل أهم ما يبين عدم وجود مشكلة إسكان بالنسبة لطبقة الدخل المرتفعة هو ما يفصح عنه السوق العقاري من سوء توزيع للموارد، حيث زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة عن الكميات المطلوبة منها، وفي كثير من الأحيان تشير اتجاهات أسعار بعض الوحدات الفاخرة تارة إلى الارتفاع وتارة أخرى إلى الانخفاض. (عسكر، 2005، ص م)

كما يوجد عدم توازن في إنتاج الوحدات السكنية على مستوى المحافظات المختلفة، حيث يتم البناء طبقاً لتوافر الأراضي الصالحة للبناء بالمحافظات واحتياجات المحافظات، فهناك تركيز شديد في إنتاج الوحدات السكنية في المراكز الحضرية الكبيرة (القاهرة الكبرى، الإسكندرية)، بينما ينخفض الإنتاج انخفاضاً كبيراً في المحافظات الريفية- وعلى الأخص بعض محافظات الدلتا والصعيد.

وبناء على ما سبق، فإن المشكلة الجوهرية قد تتمثل بشكل أساسي في عدم قدرة قطاع كبير من المجتمع (منخفض ومحدودي الدخل والشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة) على تحمل تكاليف الإسكان. ولا يبدو أن هذه المشكلة ناشئة عن عدم توفر الموارد بشكل عام، بل هي مشكلة موجودة في شرائح معينة من سوق الإسكان (خاصة إسكان محدودي الدخل) وأن السعر وأنماط الحياة المطلوبة أو المعروضة- وليس الكمية- هو العامل الجوهري الذي يؤثر على أداء سوق الإسكان لوظائفه، بالإضافة إلى الاتجاه نحو التمليك دون التاجير مما يمثل عدم اتزان في سوق الإسكان المصري، ناهيك عن سوء توزيع الوحدات السكنية على الأسر المصرية فأصبحت الشريحة العليا من المجتمع صغيرة الحجم نسبياً تملك فائضاً سكنياً كبيراً، يقابلها شريحة دنيا تعيش في بيئة سكنية غير ملائمة، فضلاً عن مشكلة عدم التوافق بين العرض والطلب من حيث مستوى الإسكان (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "الموئل"، 2020، ص 15)

7- المضاربة العقارية والاستثمار المستقبلي

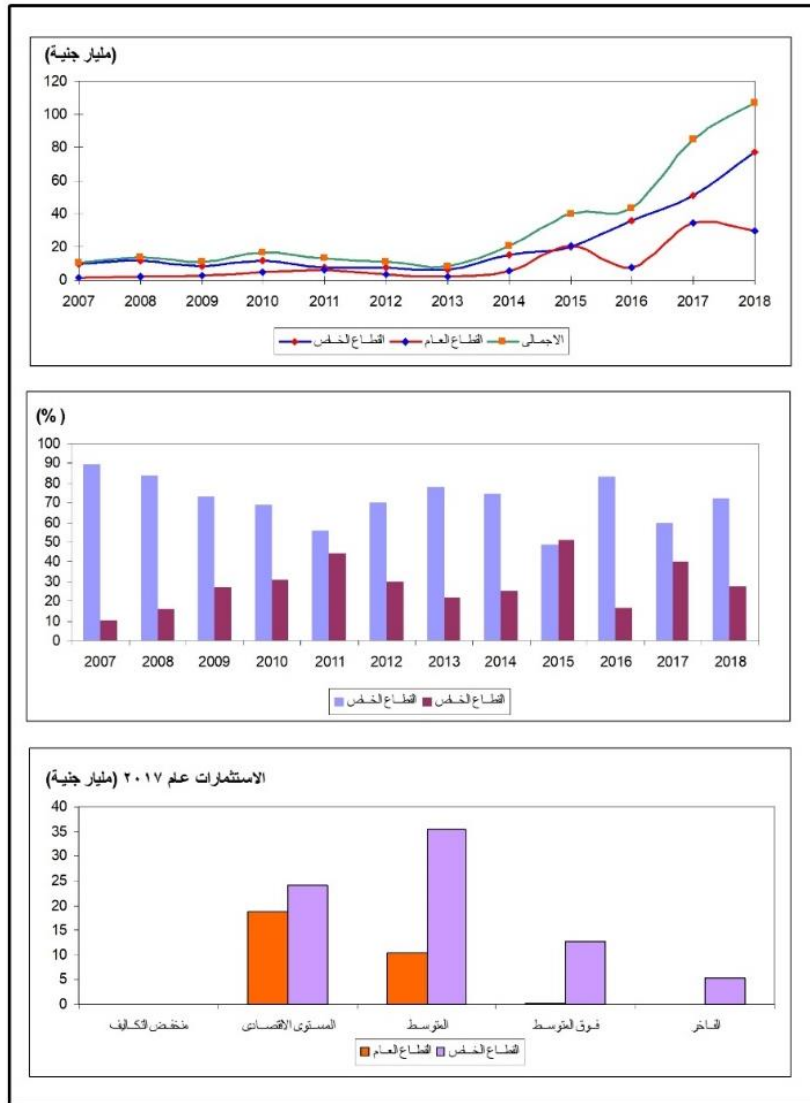
يؤكد الخبراء أن معظم مالكي الوحدات السكنية الشاغرة، يرغبون في توظيف جزء من مدخراتهم في سوق العقار، ليس بغرض السكن ولكن بسبب أغراض أخرى منها المضاربة العقارية وقت الحاجة، وبعضهم يسعى لتأمين مستقبل أولادهم من خلال الاستثمار في العقارات وتأمين مساكن لهم كوسيلة لحفظ الثروة.

كما انعكس الجمود الاقتصادي العام، وضيق الآفاق الاستثمارية على سوق العقارات وقطاع السكن ليصبحا ملاذاً آمناً للادخار وملعباً للمضاربات التجارية، وشكل فائض المال أحد دوافع المضاربات عبر امتلاك عقارات مختلفة وإعادة بيعها مرات متعددة لوسطاء وتجار ضمن عمليات لا تهدف إلى السكن، بما عزز حركة الطلب الظاهرية بالسوق السكنى، مما دفع بالأسعار إلى مستويات أعلى وجدت زبونه من

المضطرين إلى حيازة وحدات سكنية على وجه السرعة من الفئات القادرة والمتخوفة من ارتفاعات لاحقة، وساهم المغتربون في دول الخليج أيضاً في تنشيط الطلب السكني، وتُظهر الأرقام ارتفاع نصيب قطاع البناء في مصر إلى 10%. (حداد، 2018، ص15)

ونظراً للتباين الكبير في عوائد الاستثمار العقاري - حيث ترتفع عوائد الاستثمار العقاري في الوحدات السكنية المخصصة لطبقة الدخل المرتفعة، وانخفاض عوائد الاستثمار في الوحدات السكنية المقامة لطبقة محدودي الدخل - تظهر أبعاد مشكلة الاستثمار العقاري، الأمر الذي يتطلب ضرورة وضع آليات تنظيمية وتشريعية تعمل على تحقيق نوع من التوازن بين الاستثمار العقاري لطبقات الدخل المرتفعة وبين الاستثمار العقاري لطبقات الدخل المنخفضة أو المعدومة، الأمر الذي يمكن أن يؤدي إلى رفع عوائد الاستثمار في الوحدات السكنية المخصصة لطبقات محدودي الدخل. (عسكر، 2005، ص

(4)



شكل (18) تطور الاستثمارات حسب نوعيات الاسكان (2007-2018)

رابعاً: المحددات التشريعية والإدارية

تعرف التشريعات العمرانية من الناحية القانونية بأنها مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن السلطة المختصة (وهي السلطة التشريعية) التي تحكم وتضبط عملية التخطيط العمراني بكافة مستوياته القومية والإقليمية والمحلية، وجميع مدخلاته الأساسية والفرعية، وتحدد شكل العلاقة بين الأطراف المرتبطة بالتخطيط العمراني، وتحدد الإجراءات والمتطلبات التنظيمية والإدارية اللازمة لتحقيق أغراض التخطيط العمراني. بينما تُعرف تخطيطياً بأنها مجموعة الأسس والقواعد الواجب مراعاتها عند وضع خطط وبرامج التخطيط العمراني والتي تشمل كافة الأبعاد التخطيطية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية. (رياض، 2018، ص108)

وتعد مصر من أوائل الدول التي أصدرت القوانين الإدارية والتشريعية التي تنظم العمران بداية من عام 1883، منذ صدور قوانين إنشاء مجالس المديرية وغيرها من القوانين التي تنظم البيئة العمرانية في مصر، ونتيجة لذلك فإن بعضاً من التشريعات المنظمة للعمران في مصر والقرارات الإدارية والقانونية قد أثرت بشكل مباشر وغير مباشر في ظهور مشكلة الوحدات الشاغرة. لذلك تعتبر المحددات التشريعية والإدارية من أهم العوامل المؤثرة في الظاهرة كمياً ومكانياً على مستوى محافظات الجمهورية، وهي تضم مجموعة من المحددات طبقاً للجدول (14-15) والشكل (19-21): (قوانين تحديد الإيجار - الضرائب العقارية - القوانين المنظمة للبناء - القوانين المنظمة للإسكان في التجمعات العمرانية الجديدة - التحولات الإدارية والتنظيمية أثناء بيع الوحدات السكنية - السياسات الإسكانية الحكومية).

وقد أظهرت نتائج تحليل استمارة الاستبيان (جدول 1-5، ملحق 2-3، شكل 6، 8) أن المحددات التشريعية والإدارية من أهم مُحددات الشغور السكنى، وقد تم تطبيق مجموعة من المقاييس والاختبارات والتي منها استخدام مقاييس اختبار تحليل (ANOVA)، (t-test) حيث أثبتت وجود فروق في هذه المُحددات خاصة في مجموعها، حيث بلغت قيمة F (2.09)، بينما بلغت قيمة t (4.7). وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية فيما يخص اجمالي المحددات التشريعية والإدارية والتي بلغت (89.8%)، ومتباينة على مستوى محافظات الجمهورية، فبلغت أعلاها في محافظات سيناء (91.5%)، بينما أقلها إقليم القاهرة الكبرى (88.2%).

بينما فيما يخص تحليل كل مُحدد أو متغير على حده، فقد أُستخدم تحليل اختبار مربع كاي Chi-Square، والذي تتلخص نتائجه في وجود فروق بين عينة الدراسة وأقاليمها الجغرافية أو عدم وجودها. وقد أوضحت النتائج وجود فروق بلغت دلالة إحصائية أقل من 5% في بعض المُحددات أو المؤشرات (قوانين تجميد وتحديد القيمة الإيجارية والتي منها قوانين الإيجار القديم - الضرائب العقارية)، بينما لا يوجد فروق بين باقي المُحددات الاقتصادية في المحافظات والتي بلغت قيمتها الإحصائية أكثر من 5%. كما تباينت متوسطات ونسب كل مُحدد فبلغت (89.2% لقوانين تحديد وتجميد القيمة الإيجارية - 89.4% لقانون الضرائب العقارية - 90.1% للقصور في القوانين المنظمة للبناء - 89.9% للقصور في القوانين المنظمة للإسكان في التجمعات العمرانية الجديدة - 90.7% للتحولات الإدارية والتنظيمية

أثناء بيع الوحدات السكنية - 91.6% للسياسات الإسكانية الحكومية). وفيما يلي شرحاً تفصيلياً اعتماداً على البيانات الإحصائية جدول (14-15) والأشكال البيانية والخرائط الجيو- إحصائية شكل (19-21).

1- قوانين الإيجار

يعتبر من أهم الأسباب التي أدت إلى شغور الوحدات السكنية هو الآثار الباقية من تحديد الإيجارات، والتي عملت على تجميد الإيجارات عند مستويات أقل من مستويات السوق بكثير، وظلت عند هذه المستويات خلال القرن الماضي، حيث صدر العديد من القوانين⁽¹⁾ التي تواكب المتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها مصر، تتطوي في معظمها على تقييد القيمة الإيجارية، وامتداد العقود الإيجارية بعد انتهاء مدتها تلقائياً، وقد عملت هذه القوانين على:-

- القضاء على أية حافز لدى أصحاب العقارات من الاستثمار في قطاع الإيجارات، وتركيز الجهود على تشجيع إنشاء الوحدات السكنية مرتفعة التكلفة المعروضة للملك.

- امتنع ملاك الوحدات السكنية الشاغرة على عرض وحداتهم للإيجار خوفاً من عدم القدرة على استرجاع هذه الوحدات.

- عدم قيام الملاك بصيانة مبانيهم صيانة سليمة، وقد أدى ذلك بدوره إلى تدهور الحالة الإنشائية للمباني وتراجع قيمتها العقارية وانخفاض عمرها الافتراضي، ومن ثم يؤدي إلى تدهور الثروة العقارية وزيادة العجز في الرصيد السكني. ويرجع عزوف الملاك عن القيام بالصيانة إلى عدم وجود الحافز لديهم للقيام بهذه المهام، فضلاً عن أن صافي إيراد العقار لا يكفي عادة لتنفيذ الصيانة. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن المستأجرين لا يمتد اهتمامهم عادة إلى خارج حدود وحداتهم السكنية، فليس هناك شعور بالمسئولية الجماعية بينهم لصيانة الأجزاء المشتركة في عقاراتهم إلا عند الضرورة القصوى. ويعد

(1) بعد الحرب العالمية الأولى صدر القانون رقم 11 لسنة 1920 بتقييد أجور المساكن حيث وضع حد أقصى للأجرة يكون مساوياً للأجرة المنصوص عليها في قانون 1914 مضافاً إليها 50 %، كما نص على عدم جواز قيام المؤجر باستخراج المستأجر من المسكن إلا بحكم المحكمة، بينما مع الحرب العالمية الثانية صدر القانون رقم 151 لسنة 1941 بمنع الملاك من زيادة القيمة الإيجارية وامتداد العقود تلقائياً. بينما خلال فترة الخمسينيات والستينيات صدرت مجموعة من التخفيضات على القيمة الإيجارية بنسبة 15-20 % من خلال قانون 199 لسنة 1952، قانون 55 لعام 1958، قانون 168 لعام 1961، وفي عام 1962 صدر قانون رقم 46 وطبقاً لأحكامه تم تحديد القيمة الإيجارية على أساس أن يعطى الإيجار عائداً سنوياً قدره 5 % من قيمة الأرض والمباني، كما خفضت الإيجارات على الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة بنسبة 35 % وذلك طبقاً لقانون رقم 7 لعام 1965. وفي فترة السبعينيات صدر القانون رقم 49 لسنة 1977 والذي ألغى جميع قوانين الإيجارات السابقة، واستحدث أحكاماً جديدة تنظم إيجار الأماكن المفروشة، بينما في فترة الثمانينيات صدر القانون رقم 136 لسنة 1981 والذي يعتبر القانون الأول الذي أحدث توازناً لصالح الملاك وفي سوق الإيجارات، حيث حدد قيمة الإيجار للأماكن السكنية عدا الفاخرة بنسبة 7 % من قيمة الأرض والمباني، كما صدر في فترة التسعينيات قانون الإيجار الجديد رقم 4 لسنة 1996 والذي أطلق حرية التعاقد بين المالك والمستأجر فيما يخص القيمة الإيجارية ومدة العقد، ومن ثم تم إيقاف العمل بقوانين الإيجار القديم، وفي عام 2006 صدر القانون رقم 137 لسنة 2006 والذي نص على أن تكون للعقود الإيجارية الموثقة بمعرفة طرفيها قوة السند التنفيذي.

هذا أحد الأسباب المهمة لعدم تفعيل أحكام تنظيم اتحاد الشاغلين من قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008.

- عدم وجود حافز استثماري لعرض الوحدات للإيجار فضلاً عن التخوف من التعقيدات الناتجة عن آثار قوانين الإيجارات الاستثنائية، على الرغم من صدور القانون رقم 4 لسنة 1996 وتعديله بالقانون رقم 137 لسنة 2006، والذي صدر بهدف تيسير إجراءات الإخلاء دون اللجوء للمحاكم، وكون تملك الوحدات آلية ادخار واستثمار آمن للقيمة، مع الارتفاع السريع في قيمة السكن، والتصور المجتمعي بافتراض أن هناك ندرة في المعروض من المساكن. وتمثل كل هذه الوحدات مخزوناً سكنياً راکداً ورأسماً كبيراً غير مستغل وخاصة في ظل ندرة الأراضي القابلة للسكن داخل الأحوزة العمرانية.

- الأسر التي تسكن الوحدات السكنية التي تخضع لقوانين الإيجار القديم وتستفيد من تحديد الإيجارات وذات القيمة الإيجارية الضعيفة "والتي تكاد لا تذكر"، لم يقبلوا بترك هذه الوحدات حتى لو تركوها شاغرة، إلا في حالة الحصول على مقابل مالي كبير "كخلو رجل"، لذلك يفضل ملاك الوحدات السكنية تركها شاغرة بدل من تأجيرها. وقد أكدت الإحصاءات الرسمية وفقاً لتعداد 2017 على وجود أكثر من 3 مليون وحدة سكنية مؤجرة بقانون الإيجار القديم على مستوى الجمهورية. كما تقع النسبة الكبرى من العقارات الخاضعة للنظام القديم وتتركز في إقليمي القاهرة الكبرى والإسكندرية حيث تقع تلك الوحدات في وسط المدن وهي المباني التي أنشأت منذ الأربعينيات (درويش، 2018، ص7). وهو ما أدى إلى العديد من الخسائر المالية والقيمة المختزنة بالوحدات الإيجارية القديمة، والتخريب العمدي لمالكي العقارات القديمة لعقاراتهم.

لذلك هذه القوانين كان لها آثار جانبية تتمثل في خلل اجتماعي واقتصادي وعمراني، أدى إلى تفاقم مشكلة الإسكان والتدهور العمراني، الأمر الذي يدعو إلى ضرورة إعادة النظر في الآثار الجانبية لهذه القوانين الاستثنائية والتي منها ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة والمعلقة فطبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (شكل 19) حدث تراجع كبير في نوع حيازة الوحدات السكنية للإيجار من 45.4 % عام 1986 إلى 20.2 % عام 2006، ثم 14 % عام 2017، في مقابل زيادة في نسبة الوحدات السكنية غير المستأجرة (التمليك- الأخرى) من 54.6 % عام 1986، إلى 79.8 % عام 2006، ثم 86 % عام 2017.

وقد تباينت المحافظات المصرية في نسبة الوحدات السكنية للإيجار كما في جدول (14) والتي يبلغ أعلاها في محافظات القاهرة، البحر الأحمر، الجيزة، السويس، الإسكندرية، القليوبية، جنوب سيناء، وهو ما يرجع في معظمها لطبيعة الحجم السكاني والتقدم العمراني لكثير من المباني بهذه المحافظات، بينما تحتل محافظات الصعيد (سوهاج، المنيا، الوادي الجديد، بنى سويف، الأقصر) وبعض المحافظات الشمالية (بورسعيد، البحيرة، كفر الشيخ) النسبة الأعلى في نسبة الوحدات السكنية للتمليك.

وقد دعمت نتائج التحليل التجميعي (شكل 21) للبيانات هذا التباين، فالمجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية والسويس والبحر الأحمر وجنوب سيناء. المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي

بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وهي محافظات بورسعيد، دمياط، الدقهلية، كفر الشيخ، البحيرة، الفيوم، بنى سويف، الأقصر. المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين وهي تشمل المحافظات التي تنخفض بها نسبة الوحدات السكنية المؤجرة والتي تعتبر من أهم أسباب الشغور السكنى بهذه المحافظات وتشمل باقي محافظات الصعيد التي لم تدخل في الفئتين السابقتين، ومحافظات شمال سيناء، الإسماعيلية، الشرقية، المنوفية، الغربية، مطروح.

2- الضرائب العقارية

تكمن مشكلة الوحدات السكنية الشاغرة في جزء كبير منها، لعدم إخضاع المسكن لضريبة عقارية مناسبة. وتتعدد أنواع الضرائب ذات الصلة بملكية العقارات أو التصرف فيها، وكذلك أسس حسابها، وتتفرق أسانيدھا القانونية في أربعة قوانين مختلفة (ضريبة الثروة العقارية - ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة - الضريبة العقارية) ، ولعل أهمها الضريبة العقارية⁽¹⁾، وهي ضريبة سنوية تفرض على الشخص الذي يملك العقار، سواء كان يتخذه سكناً خاصاً له، أو يؤجره، أو يتركه مغلقاً، أو ينتفع به أو يستغله بأي شكل آخر، وتقدر قيمتها بحوالي (10 %) من القيمة الإيجارية السنوية للعقار، والمنوط به تقدير هذه القيمة الاسمية التي تتخذ أساساً لحساب سعر الضريبة العقارية (لجان الحصر والتقدير) الموجودة بكل محافظة.

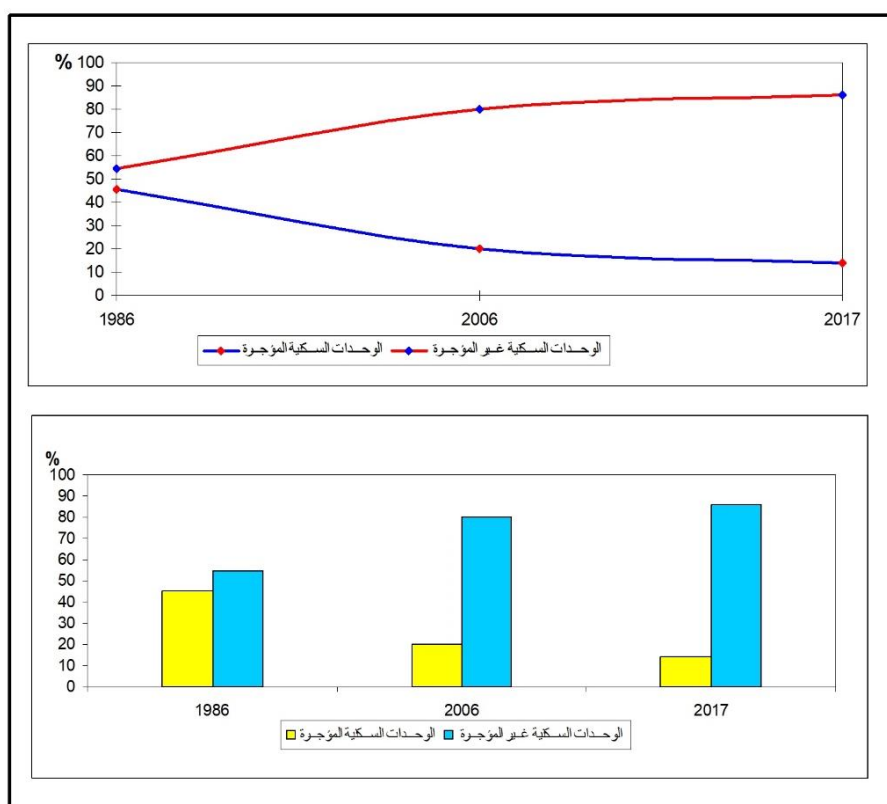
ويلاحظ على قانون الضريبة العقارية أنه لم يتم ذكر حالة الوحدات السكنية الخالية أو المغلقة، كما أن قيمة الضريبة العقارية ضعيفة ويمكن إعفاء المسكن الخاص الرئيسي للأسرة من الضريبة العقارية، إذا انخفضت قيمته الإيجارية السنوية عن 24000 جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة. إلا أن الضرائب ينبغي أن تفرض على الدخل المتحقق فعلاً أو حكماً، بالإضافة إلى ضعف قيمة الغرامة للأشخاص الممتنعين عن تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادة 14 من قانون الضريبة العقارية 2008 أو بمن قدم بيانات غير صحيحة، حيث قدرت قيمة الغرامة (200-2000 جنيهاً) (المر، 2013، صفحة 281).

(1) الوقائع المصرية، العدد 182 تابع أ 6 اغسطس 2009، وزارة المالية، قرار 493 لسنة 2009 باصدار اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بقانون رقم 196 لسنة 2008 . قرار رئيس الجمهورية، بالقرار رقم 103، لسنة 2012 ، بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية سنة 2008. قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 196 لسنة 2008 ، وتعديلاته فى قانون رقم 56 لسنة 1954، قانون رقم 46 لسنة 1968، قانون الادارة المحلية رقم 43 لسنة 1979، قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005، قانون رقم 1 لسنة 2010، قانون 118 لسنة 2011، قانون رقم 1 لسنة 2012، قانون 103 لسنة 2012، قانون رقم 117 لسنة 2014 .

جدول (14) حيازة الوحدات السكنية بالمحافظات عام 2017

المحافظة	الوحدات السكنية المؤجرة	%	معدل الشغور السكنى %	المحافظة	الوحدات السكنية المؤجرة	%	معدل الشغور السكنى %
أسوان	41883	8.7	24.3	القليوبية	499189	17.7	33.9
اسيوط	108950	6.6	29.2	المنوفية	129096	7.2	29.8
الاسكندرية	616878	20.7	36.8	المنيا	101279	5.0	27.3
الاسماعيلية	81315	15.2	25.9	الوادى الجديد	9241	9.4	28.1
الاقصر	37450	9.1	22.0	بنى سويف	81761	7.4	23.8
البحر الاحمر	51110	22.7	46.3	بورسعيد	41822	15.9	16.3
البحيرة	148683	6.2	21.7	جنوب سيناء	15293	16.3	61.2
الجيزة	983303	22.4	35.7	دمياط	85207	11.6	23.9
الدقهلية	257695	8.4	24.1	سوهاج	117913	6.1	28.2
السويس	79691	21.8	37.2	شمال سيناء	12616	8.4	29.8
الشرقية	252963	8.3	27.7	فتا	79965	6.5	25.8
الغربية	214905	9.6	25.9	كفر الشيخ	83100	6.2	21.0
الفيوم	85082	7.0	22.1	مطروح	12997	5.3	59.6
القاهرة	1589873	34.5	26.2	الاجمالي	5819260	14.0	28.6

المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، تعداد المباني، 2017،



شكل (19) حيازة الوحدات السكنية في مصر (1986-2017)

3- القوانين المنظمة للبناء

صدر العديد من القوانين المنظمة للبناء والعمران في مصر، ولعل أهمها قانون تقسيم الأراضي رقم 52 لسنة 1940 وقد عدل عدة مرات ليصبح جزءاً من قانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982 بالإضافة إلى القانون رقم 51 لسنة 1940 الخاص بتنظيم المباني، والقانون رقم 106 لسنة 1976 لتنظيم المباني وتعديلاته، قانون الحاكم العسكري رقم 1 عام 1996 للحفاظ على الأراضي الزراعية، قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 والذي وضع منظومة متكاملة لتحديد الاختصاصات المنوط بها لكل عناصر المنظومة البنائية من أجل إصدار وتنفيذ تراخيص البناء، إلا أن هذه القوانين يشوبها القصور والتداخل بصورة ساعدت إلى حد كبير في ظهور وانتشار المناطق المتدهورة، ولعل أهم عيوب هذه القوانين:-

- إنها لم تقدم بديلاً مناسباً يبعد الملاك عن اللجوء للبناء على الأراضي الزراعية (صورة فوتوغرافية 14). ضعف العقوبات التي قدمها القانون فالعقوبات اختيارية بين الحبس (مع إيقاف التنفيذ) أو دفع الغرامة. العقوبات المادية ضعيفة لوقف تقسيم الأراضي أو البناء عليها، طول الإجراءات التي سنها القانون سواء كانت إدارية أو جنائية. تقنين أوضاع المباني العشوائية في قانون 135 لسنة 1981 شجع السكان على التوسع في البناء العشوائي آملين صدور قوانين أخرى مقننة لأوضاعهم. قصور الأجهزة الفنية والتنفيذية، والإفراط في التعديل والإلغاء والإعفاء في القوانين على فترات زمنية قصيرة أدى إلى إضعاف فاعلية القيود التنظيمية.

ويتضح من الجدول (15) والشكل (20) أن عدد المباني السكنية التي بنيت خلال الفترة من عام 2011-2017 بلغت حوالي خمس المباني على مستوى الجمهورية بما يعادل 2.3 مليون مبنى خلال ست سنوات فقط، مما يؤكد القصور في القوانين المنظمة للبناء وتطبيقها خلال هذه الفترة المضطربة التي شهدتها مصر، وهو ما دفع كثير من ملاك الأراضي نحو بناء وحدات سكنية شاغرة للاستثمار المستقبلي وفرض الأمر الواقع في ظل حالة الأنفلتات والغياب الرقابي، وقد تباينت المحافظات المصرية في نسبتها من هذه المباني، حيث جاءت المحافظات التي بها ظهيرا زراعياً كبيراً في مقدمة المحافظات التي مثلت من 5% إلى 9.4% من إجمالي مباني الجمهورية، ولعل أهمها تنازلياً محافظات الحيزة، الشرقية، البحيرة، المنيا، القليوبية، الدقهلية، المنوفية. ثم جاءت محافظات الغربية، القاهرة، أسيوط في المرتبة التالية .

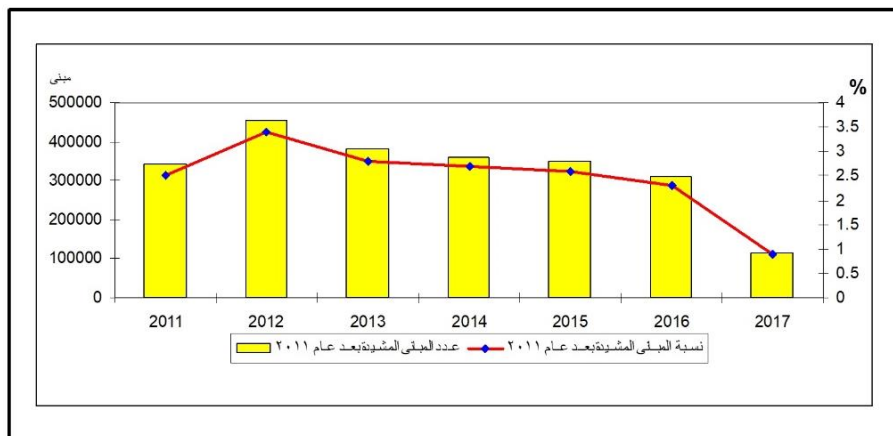
ويتضح من التحليل التجميعي الخرائطي شكل (21) للبيانات والتي ترصد وجود علاقة ارتباطية جيو- إحصائية بين المتغيرين (معدلات الشغور السكني- نسبة المباني السكنية المُشيدة بعد عام 2011) على مستوى المحافظات في ثلاث مجموعات: المجموعة الثالثة: تضم المحافظات التي لها ظهيراً زراعياً وبينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية قوية بين كلا المتغيرين وهي محافظات إقليم القاهرة الكبرى، وشرق ووسط الدلتا (عد كفر الشيخ ودمياط)، الإسكندرية، بعض محافظات الصعيد (المنيا - أسيوط- سوهاج). المجموعة الثانية: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية متوسطة بين كلا المتغيرين وتضم المحافظات المتبقية من إقليم الدلتا والصعيد خاصة (دمياط - كفر الشيخ - البحيرة -

الفيوم - بنى وسيف) والمحافظات الساحلية (مطروح- البحر الأحمر - جنوب سيناء) المجموعة الأولى: تضم المحافظات التي بينها علاقة ارتباطية جيو- إحصائية ضعيفة بين كلا المتغيرين ولا تحوي بداخلها ظهيراً زراعياً وأهمها محافظات إقليم قناة السويس والوادي الجديد.

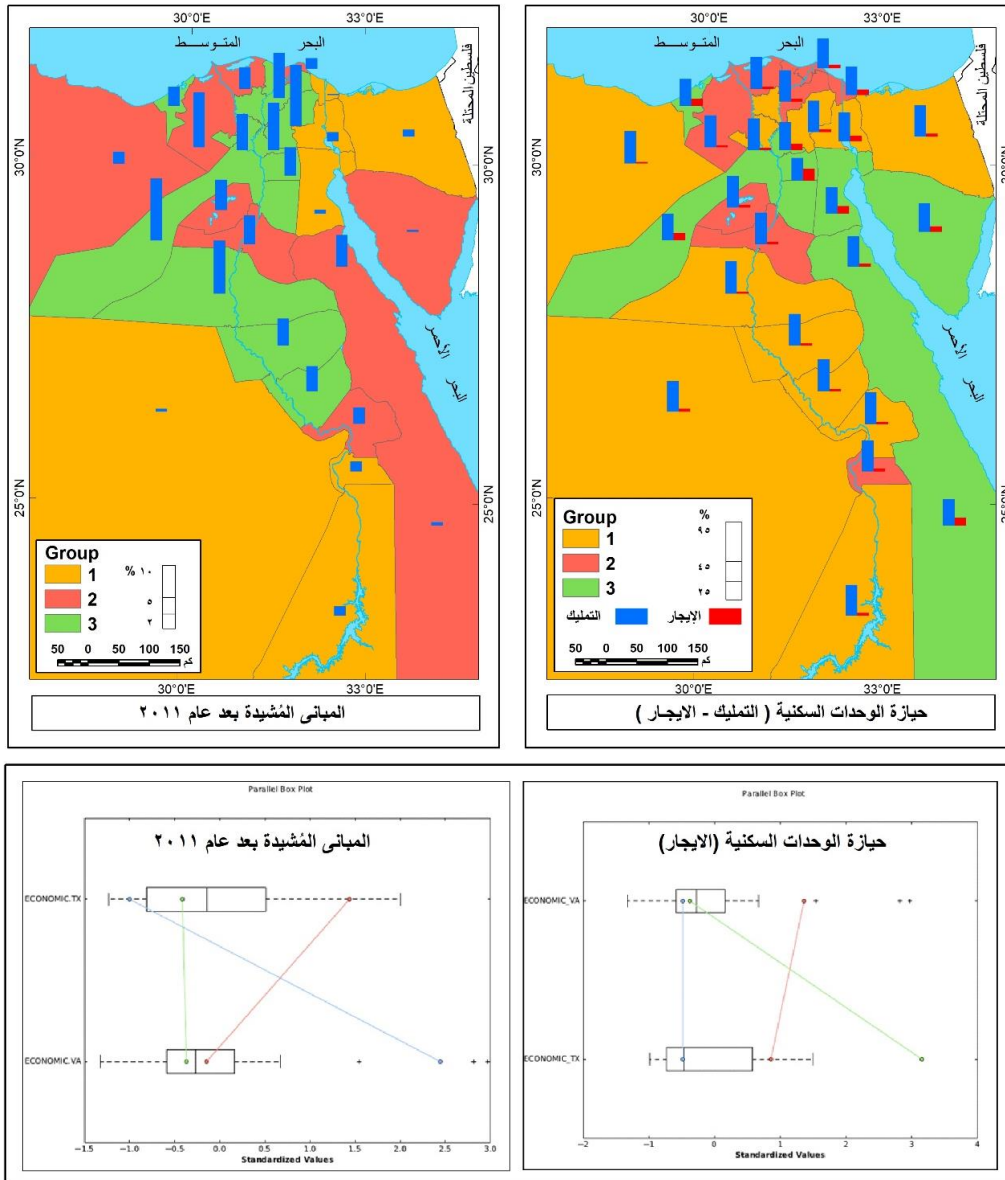
جدول (15) المباني المُشيّدة بعد عام 2011 على مستوى المحافظات

المحافظة	عدد المباني المشيّدّة بعد عام 2011	%	معدل الشغور السكنى %	المحافظة	عدد المباني المشيّدّة بعد عام 2011	%	معدل الشغور السكنى %
أسوان	31195	1.4	24.3	القليوبية	162098	7.2	33.9
اسيوط	93514	4.1	29.2	المنوفية	123680	5.5	29.8
الاسكندرية	64753	2.9	36.8	المنيا	181638	8.0	27.3
الاسماعيلية	32728	1.4	25.9	الوادي الجديد	10746	0.5	28.1
الاقصر	34862	1.5	22.0	بنى سويف	98886	4.4	23.8
البحر الاحمر	10666	0.5	46.3	بورسعيد	3555	0.2	16.3
البحيرة	188056	8.3	21.7	جنوب سيناء	5974	0.3	61.2
الجيزة	213237	9.4	35.7	دمياط	37196	1.6	23.9
الدقهلية	155335	6.9	24.1	سوهاج	84967	3.8	28.2
السويس	13739	0.6	37.2	شمال سيناء	25681	1.1	29.8
الشرقية	207261	9.2	27.7	قنا	56233	2.5	25.8
الغربية	109501	4.8	25.9	كفر الشيخ	74932	3.3	21.0
الفيوم	104938	4.6	22.1	مطروح	40731	1.8	59.6
القاهرة	96659	4.3	26.2	الاجمالي	2262761	10	28.6

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، تعداد المباني (2006-2017)



شكل (20) المباني المُشيّدة في مصر فيما بين عامي 2011-2017



شكل (21) التحليل التجميعي للعلاقة الارتباطية بين متغير معدل الشغور السكني ومتغيرات (حيازة الوحدات السكنية - المباني المشيدة بعد عام 2011)

4- القوانين المنظمة للإسكان في التجمعات العمرانية الجديدة

تتعدد القوانين المنظمة للإسكان في المدن الجديدة ولعل أهمها قانون إنشاء المدن الجديدة رقم 59 لسنة 1979 والقوانين المكملة له، والذي يلاحظ عليه: أنه لم يلمح إلى أولويات مشروعات الإسكان، ولم يتطرق إلى موضوع الشراكة بين القطاع العام والخاص إلا فيما يخص المرافق، كما تنص المادة 13 على تسليم المجتمع العمراني الجديد إلى الحكم المحلي طبقاً لأحكام المادة 50 من هذا القانون، مما يعنى ضعف تقديم الخدمات ومتابعتها من قبل الأجهزة المحلية بالإضافة إلى الفساد الذي ينال قطاع كبير من المحليات.

كما يعد قانون تنظيم المناقصات والمزايدات وتعديلاته من أهم القوانين الإسكان المؤثرة في الإسكان بالمدن الجديدة، وقد صدر هذا القانون رقم 89 لسنة 1998 وتسري أحكامه على وحدات الجهاز الإداري للدولة، وقد أجريت عليه بعض التعديلات بالقانون رقم 82 لسنة 2013، وقد أدى هذا القانون إلى: ارتفاع أسعار الأراضي والوحدات السكنية، عدم سرعة إنجاز الأعمال والتنفيذ نظراً لوجود ما يطرأ على الزيادة أو المناقصة من إخلال مقدم العطاء بشروط الطرح، وهذه أكبر المشاكل التي تواجه مشروعات الإسكان في المدن الجديدة، بالإضافة إلى عدم حفظ القانون لدور مقاولي الباطن مما سبب في كثيراً من المشكلات في تنفيذ المشروعات بالجودة والوقت المطلوب. (عبد السلام، 2013، ص 6-15).

5- التحولات الادارية والتنظيمية أثناء بيع الوحدات السكنية

تمر عملية البيع والشراء للوحدات السكنية بمجموعة من التحولات الإدارية والتنظيمية والتي تمثل عائقاً أمام بيع الوحدات السكنية بشكل مُيسر، وتسبب في كثير من الأحيان بقاء الوحدات شاغرة، نظراً للإجراءات المعقدة لبيع هذه الوحدات، حيث يمر بيع الوحدة بسلسلة طويلة من الخطوات حتى تسجيلها بالشهر العقاري ما بين أجهزة الدولة المختلفة: والتي تبدأ بمراجعة الوحدة المحلية أو الحي أو جهاز المدينة الواقع في دائرتها العقار أو الشقة، التأكد عن طريق إدارة الأملاك والتنظيم بالحي أو الإدارة الهندسية من أن العقار ليس متعدياً على أملاك الدولة، التأكد من أن العقار له رخصة بناء، التأكد من أن الوحدة المشتراه تقع في الأدوار التي شملت الأعمال المرخص بها، التوجه لمكتب الشهر العقاري في المنطقة إذا كان العقد مسجلاً للحصول على شهادة بالتصرفات على العقار للتأكد من عدم وجود تصرفات أخرى على تلك الوحدة من تاريخ التسجيل، كما يجب على المشتري التقدم بطلب إشهار البيع بمأمورية الشهر العقاري.

بينما في حالة إذا كانت الوحدة غير مسجلة بالشهر العقاري فإنها تمر بخطوات أصعب بجانب الخطوات التي تمر ذكرها، حيث يبدأ المشتري في التسجيل في الشهر العقاري من خلال تقديم طلب كتابي لموظف الشهر العقاري مرفقاً به العقد الابتدائي وتكليفات الضريبة العقارية وكشف مساحي للوحدة السكنية، مراجعة الطلب المقدم والتوقيع عليه للقبول والإشهار، ثم تحرير العقد الأزرق داخل مصلحة الشهر العقاري للتوقيع عليه والتوثيق من جانب طرفي العقد، رسوم التسجيل في الشهر العقاري بالإضافة لرسوم المساحة وتختلف حسب مساحة العقار أو الوحدة السكنية، رسوم نقابة المحامين، الرسوم

الهندسية، رسم الإشهار في الصحف اليومية واسعة الانتشار على حساب طالب التسجيل، ثم في النهاية رفع دعوى أمام المحكمة ودفع رسم الأمانة القضائية تحت حساب شهر الحكم.

6- السياسات الإسكانية الحكومية

تُظهر النتائج الملموسة لواقع القطاع العقاري والإسكاني في مصر حجم الفجوة النوعية الناتجة عن التوازنات الغائبة في السياسات الحكومية ما بين تشجيع وتنمية الاستثمار في القطاع العقاري وبين دور الدولة الأساسي في توفير المسكن وبين الشغور السكني الكبير في القطاع الإسكاني المصري والذي تصل قيمته المادية إلى أكثر من تريليوني جنية، وتمثلت السياسات الحكومية التي أثرت في زيادة حجم ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر ما يلي:-

- مبادرات الإسكان الحكومية من خلال مشروعات الإسكان الاجتماعي والتعاوني ومشروعات الإسكان المتوسط (سكن مصر - دار مصر) ووفق المتوسط (جنة مصر) في التجمعات العمرانية الجديدة، حيث تتيح التجمعات العمرانية الجديدة الأراضي المعدة للبناء بأسعار مخفضة بالمقارنة بمثيلاتها بالمدن القديمة. لذلك انصب تركيز مبادرات الإسكان المصرية بشكل كبير على برامج توفر الإسكان أكثر من تركيزها علي تشكيل سياسات إسكان شاملة.

- سياسة الحكومة في بيع الأراضي، من خلال المزادات والحصول على أسرع بناء من خلال الشركات العقارية الكبرى التي تعمل على إنشاء إسكان فاخر بما يساهم في ارتفاع الأسعار.

- ضعف السياسات الحكومية في التمويل العقاري، حيث كان يعتمد التمويل العقاري في مصر على صندوق التمويل العقاري الذي أنشئ عام 2001، إلا أن حجم التمويل العقاري من خلال الصندوق ضعيف للغاية، بالإضافة إلى ارتفاع نسبة الفوائد والأقساط الشهرية وهو ما لا يتناسب مع الفئات محدودة الدخل.

- لم تتل شرائح محدودي الدخل ما يستحقه من رعاية إلا لفترة محدودة من الخمسينيات والستينيات من القرن الماضي، بينما الفترة الأخيرة تحول فيها الاهتمام الرسمي إلى الإسكان المتوسط والفاخر، وتقلص تدريجياً الاهتمام بالإسكان الشعبي ومحدودي الدخل، وهو ما نتج عنه ندرة في إسكان شريحة محدودى الدخل، وزيادة ووفرة فى اسكان الشريحة العليا، وقد أدى ذلك الى اتجاه شريحة محدودى الدخل الى الإسكان العشوائى.

- ارتفاع أسعار الوحدات السكنية المباعة من بعض البنوك مثل بنك الإسكان والتعمير، بجانب ارتفاع قيمة مقدم الحجز بما يفوق إمكانيات الأسر الراغبة في السكن بهذه النوعية من المشروعات، فضلاً عن اختيار مواقع المشروعات يتسبب في أحجام الأسرعن الإقبال عليها.

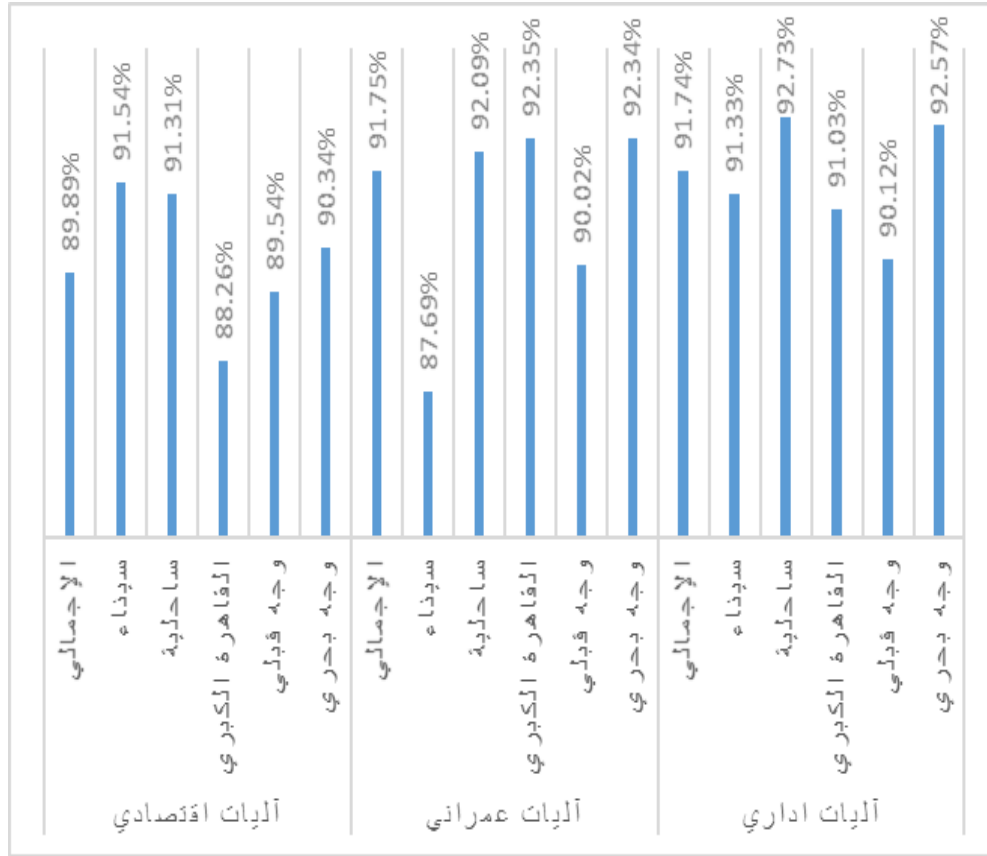
المبحث الثالث

آليات التعامل مع ظاهرة الشغور السكنى فى مصر

تتعدد آليات التعامل مع ظاهرة الشغور السكنى فى مصر من خلال معالجة الأسباب المؤدية إلى الظاهرة، ومن خلال التحليلات الجيو- إحصائية للظاهرة وتركزاتها المكانية، خاصة وأن معدلات الشغور المرتفعة فى مصر- تصل إلى ما يقرب من ثلث الرصيد السكنى فى مصر- ما هي إلا خلل تخطيطي عمراني أو تشريعي إداري أو اقتصادي، كما أن التجارب فى العديد من الدول سواء المتقدمة أو النامية تركزت فى معالجة الخلل فى الاستراتيجيات المختلفة التى شكلت الظاهرة، لذلك اعتمدت الدراسة على تحديد آليات التعامل مع الظاهرة فى الحالة المصرية من خلال الدراسة ما هو متوافر من الدراسات والتجارب العالمية، والبيانات الكمية والمكانية ذات العلاقة بمجال البحث، الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية والتدوين، والتحليلات الإحصائية لنتائج استمارة الاستبيان ملحق (1-3) وجدول (1-5) وشكل (6، 22)، والتي أظهرت نتائجها عدداً من الآليات الفرعية والتي جُمعت فى ثلاثة محاور رئيسة تعالج الخلل فى تشكيل هذه الظاهرة.

وقد أشارت التحليلات الإحصائية طبقاً لجدول (4-5) وشكل (6، 22)، واستخدام بعض المقاييس والاختبارات إلى وجود فروق بين عينة الدراسة حسب اجمالى العينة الكمية والمكانى حسب أقاليم ومحافظات الجمهورية، فقد أشار اختبار تحليل التباين أحادى الاتجاه الى وجود فروق فى مجموع آليات التعامل مع الشغور السكنى طبقاً للعينة، حيث بلغت قيمة $F(2.3)$ ، بينما بلغت قيمة الدلالة الاحصائية $Sig.(0.05)$. بينما على مستوى اختبار t -test " لقياس فروق المتوسطات بلغت قيمة t فى (4.8). وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التى كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالى الآليات للشغور السكنى والتي بلغت فى

وقد أشار جدول (3) وشكل (22) إلى أن نسبة الموافقة على الآليات الإدارية والتشريعية (91.7%)، الآليات العمرانية والتخطيطية (91.7%)، الآليات الاقتصادية (89.8%)، كما أظهرت نتائج الاستبيان أن اجمالى نسبة الموافقة على هذه الآليات باجمالى الجمهورية بلغت 91.1% من اجمالى المستجيبين للعينة، بينما مكانياً على مستوى المحافظات جاءت أعلاها فى المحافظات الساحلية (92.1%) بينما أقلها محافظات الوجه القبلى (89.9%)، وهذا يرجع إلى لارتفاع معدلات الشغور بشكل كبير فى المحافظات الساحلية خاصة مع ارتفاع نسبة الاسكان السياحى بينما تنخفض فى محافظات الوجه القبلى لبعض العوامل الاجتماعية والتي منها ارتفاع نسبة الفقر. ويمكن إيضاح ذلك تفصيلاً من خلال تحليل جميع البيانات التى تحصلت عليها الدراسة جيو- إحصائياً لكل آلية من آليات الدراسة كما يلي :-



شكل (22) نسبة موافقة مُستجيبى العينة على محاور اَلِيَات التعامل مع ظاهرة الشغور السكنى

أولاً:- الآليات التشريعية والإدارية

من الضروري إصدار مجموعة من التشريعات والسياسات السكنية لضبط السوق العقارية والتي منها معدلات الشغور السكنى، لكي تتوافق مع المعدلات العالمية، وقد دعمت نتائج الاستبيان قوة هذه الآليات، مع العديد من الدراسات والتجارب السابقة فى العديد من الدول، وقد أظهرت نتائج تحليل استمارة الاستبيان (جدول 1-5 ، ملحق 2-3 ، شكل 6 ، 8) باستخدام مقاييس اختبار تحليل (ANOVA) ، (t- test) وجود فروق فى الآليات التشريعية والإدارية خاصة فى مجموع اجمالى الآليات، حيث بلغت قيمة F طبقاً لاختبار تحليل التباين أحادى الاتجاه ANOVA (2.17). بينما بلغت قيمة t طبقاً لاختبار t- test لقياس فروق المتوسطات (4.3) . وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التى كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالى الآليات التشريعية والإدارية والتى بلغت (91.7%)، ومتباينة على مستوى محافظات الجمهورية، فبلغت الموافقة أعلاها فى المحافظات الساحلية (92.7%) بينما أقلها محافظات الوجه القبلى (90.1%) .

بينما فيما يخص تحليل كل آليه على حده ، فقد أستخدم تحليل اختبار مربع كاي Chi-Square ،والذى تتلخص نتائجه فى قيم ذات دلالة إحصائية توضح وجود فروق بين عينة الدراسة وأقاليمها الجغرافية أو عدم وجودها. وقد أوضحت النتائج وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات وأقاليمها الجغرافية بلغت أقل من 5% فى بعض الآليات (إصدار قانون فعال ينظم عملية الإيجار)، بينما لا يوجد فروق ذات دلالة إحصائية بين باقى الآليات التشريعية والأدارية فى المحافظات بلغت قيمتها الإحصائية أكثر من 5% . كما تباينت متوسطات ونسب كل آليه - وإن كانت أغلبها أكثر من 90% من العينة فى كل محافظة وكل آليه مقترحة. **وفيما يلى عرض لأهم الآليات والحلول التشريعية والإدارية الى قد تسهم فى ضبط حالة الشغور السكنى فى مصر.**

▪ إخضاع الوحدات السكنية الشاغرة لضريبة عدم الأشغال على الوحدات السكنية، وذلك بخلاف الضريبة العقارية التي يتم فرضها على الوحدات السكنية العادية، والتي هي في الأصل قيمة ضعيفة يمكن تجاهلها، ويمكن فرض هذه الضريبة على الوحدات السكنية الشاغرة لمدة أكثر من عام، من خلال متابعة الحد الأدنى لاستهلاك الكهرباء والماء. بالإضافة إلى زيادة الضرائب على العقارات ناقصة الاستخدام لردع المضاربة.

▪ إصدار قانون فعال ينظم عملية الإيجار، حيث تسبب عدم وجود هذا القانون في خوف الكثير من السكان من تأجير وحداتهم السكنية، وهو ما أدى إلى تخفيض عدد الشقق المتاحة للإيجار مما ساهم في ارتفاع من قيمة الإيجارات، ومن ثم رفع معدلات الشغور السكنى، وكما هو معلوم فإن ضبط الإيجارات وخفض القيمة الإيجارية يؤدي لخفض معدلات الشغور بالوحدات السكنية نتيجة زيادة المطروح منها، كما يمكن إضافة مواد جديدة من ضمنها: يتعهد مالكو العقارات الجديدة بتحديد نسبة من الوحدات السكنية للإيجار متفق عليها، إضافة مواد من ضمنها التصديق على عقود الإيجار، إذ لا توجد جهة حتى الآن تقوم بهذا الدور، وذلك من أجل وضع خطط مستقبلية لحاجة السوق للوحدات السكنية، كما يجب توفير ضمانات قانونية كافية لإخلاء الوحدات المؤجرة.

- الردوع القانونية من خلال معالجة الاختلالات التشريعية في قوانين البناء والإسكان، والتي تساعد في زيادة المخزون السكنى غير المستغل في مصر، خاصة القصور والتداخل الذي ساعد في ظهور وانتشار المناطق المتدهورة، من خلال ضعف العقوبات التي شجعت السكان على التوسع في البناء العشوائي. مع ضرورة التصدي الحاسم للتعدي على الأراضي الزراعية وذلك في إطار تخطيطي قانوني وإداري قوي شامل.
- إنشاء هيئة للسوق العقاري، تضع تخطيطاً للقطاع على مستوى الدولة، وتحديد الطلب بين المحافظات، بحيث لا توجد زيادة أو نقصان في محافظة دون الأخرى، فهناك العديد من وحدات الإسكان الفاخر بنيت دون حاجة السوق لها، ودون دراسة سابقة، مما يسهم في خفض أسعار إيجارات هذا النوع من الوحدات.
- حوافز تشريعية وإدارية وتنظيمية أثناء بيع أو إيجار الوحدات الشاغرة، حيث يجب تسجيل عقود البيع والإيجار إلكترونياً، والتخلص من التعقيدات والبيروقراطية الإدارية التي تمر بها عملية بيع وتسجيل الوحدات السكنية في مصر، وتخفيض رسوم البيع والتسجيل مثل ضريبة التصرفات العقارية، رسوم التسجيل بالشهر العقاري، رسوم نقابة المحامين، الرسوم الهندسية، رسم الإشهار في الصحف اليومية واسعة الانتشار، خاصة في الوحدات السكنية لذوى الدخل المنخفض، وذلك لتشجيع المستثمرين، والحد من اثار الضريبة على تداول العقارات في مصر.
- إلزام أصحاب الوحدات الشاغرة بالإعلان عنها للسلطات المحلية خاصة في المناطق التي تعاني من ارتفاع في معدلات الشغور السكنى.
- مراجعة السياسات الحكومية في بيع الأراضي المخصصة للمشروعات الإسكانية، خاصة لذوى الدخل المرتفع والإسكان الفخاري والذي يحقق فائضاً كبيراً وشاغراً في السوق المصري نظراً لارتفاع قيمته التملكية والإيجارية، خلال المزادات والحصول على أسرع من خلال الشركات العقارية الكبرى التي تعمل على إنشاء إسكان فاخر بما يساهم في ارتفاع الأسعار. بالإضافة إلى مراجعة السياسات الحكومية في التمويل العقاري، حيث كان يعتمد التمويل العقاري بما يتناسب مع الفئات محدودة الدخل، وأخيراً مراجعة السياسات الحكومية في إنشاء المدن الجديدة وتوزيع الوحدات السكنية بها على فئات السكان الأكثر احتياجاً، من خلال دقة تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة (محدودى الدخل) وتوجيه الدعم الى الساكن وليس الى المسكن والأرض من خلال ضوابط تحدد بمعاونه وزارة التضامن الاجتماعى، حسب دخل الاسرة.
- متابعة أجهزة المدن الجديدة لحالة الشغور السكنى في الوحدات السكنية بالمدن الجديدة وخاصة التي تم تسليمها، واستخدام كافة السبل القانونية لردع المضاربة في السوق العقاري بهذه المدن، بالإضافة إلى متابعة مشروعات الإسكان بالمدن الجديدة، وعدم إسنادها إلى أكثر من جهة، وفي أكثر من مشروع، وأكثر من مجاورة وحي سكنى، والذي ينتج عنه العديد من المشروعات السكنية الغير مكتملة في المدينة الواحدة.

- تحديد نسبة من مجموع الوحدات السكنية التي تنشأ من قبل شركات الاستثمار العقاري للإيجار، والباقي لها صلاحية التصرف ببيعها وفق الضوابط والقوانين التي تضعها الدولة في هذا الإطار.
- تلتزم الدولة بنشر الوعي بالظاهرة وخطورتها عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً على كافة المستويات. ويمكن عقد مؤتمر خاص لمناقشة ظاهرة الشغور السكنى في مصر، وكيفية استغلال الإمكانيات المختلفة للتعامل معها، ويمكن دعوة مشاركين من كل المحافظات لغرض معرفة المشكلة في كل محافظة على حدة لكي يتم رسم الخطط الاستراتيجية بشكل واقعي، مع إمكانية دعوة شركات استثمارية وحكومية لمناقشة كيفية التعامل مع الظاهرة من الناحية الاقتصادية والمالية والدرية.
- اعتماد المنهج الإداري العلمي في التعاطي مع الظاهرة من خلال قيام الجهات المعنية أو القائمة على إدارتها بالتنبؤ المسبق بها والتخطيط لها. ومن ثم حشد كل الموارد (البشرية والمالية والمادية والتكنولوجية) والإمكانيات والطاقت للتعامل معها والحد من أخطارها، فضلاً عن إبراز الدور القيادي والرقابي في التعامل مع الأحداث والتداعيات الناجمة عنها.
- تأسيس شركات تقوم بتأجير الوحدات بالنيابة عن مالكة مقابل عمولة، مما يرفع عن المالك عبء عملية الإيجار ويضمن له استعادة الوحدة بعد المدة المحددة. فشرركات الإيجار ستتيح الفرصة لأصحاب العقارات لزيادة القيمة الاستثمارية لوحداتهم، وتشجع على الاستثمار في البناء لغرض التأجير.
- العمل علي تنظيم برامج إعادة التأهيل للقطاعات الفنية المساعدة في تشييد وإدارة وصيانة مشروعات الإسكان الاقتصادي، مما يعود مباشرة علي رفع كفاءة هذه المشروعات بأقل أعباء ممكنة علي الأسر الفقيرة.
- يجب علي الحكومات والإدارات المعنية بتوفير الإسكان العمل علي تطوير سياسات وخطط متكاملة لمواجهة العديد من الأزمات الطارئة في مجال الإسكان، والتي منها ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة.
- دعم مشروعات الإسكان الشعبي المخصصة للإيجار من خلال سياسات متكاملة مالية وقانونية تحقق أقصى استفادة من إمكانيات القطاع الخاص في هذا المجال.
- إعادة النظر في التشريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار في مجال الإسكان والإسراع بإصدار التشريعات المهمة التي تأجل صدورها عدة مرات مع اتخاذ خطوات جادة نحو إيجاد تشريع موحد للإسكان.
- العمل علي تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبي احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
- صياغة السياسات التي من شأنها تحفيز الجمعيات الأهلية وجمعيات المجتمع في المساهمة بتمويل برامج الإسكان الميسر للأسر الفقيرة.
- يجب العمل علي تطوير برامج التدريب للقائمين علي تنفيذ خطط وبرامج الإسكان من خلال دورات تدريبية متكاملة للمصممين والمشرفين والمنفذين وأجهزة الإدارة تربطهم باحتياجات المجتمع وأسلوب المشاركة مع كل الفعاليات المحلية في تنمية المجتمع وإدارة وتصميم وإنشاء مشروعات الإسكان للفئات منخفضة الدخل علي أساس توفير المسكن الملائم لكل فئة.

- مراعاة الجهات الحكومية المسؤولة عن المدن والتجمعات العمرانية الجديدة للخلل المكاني لمعدلات الإنفاق على المدن الجديدة، خاصة بعد فشل البعض في تحقيق النسب المستهدفة.
- يجب علي الحكومات والإدارات المعنية بتوفير الإسكان العمل علي تطوير سياسات وخطط متكاملة لمواجهة العديد من الأزمات الطارئة في مجال الإسكان، والتي منها ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة.

ثانياً: - الآليات العمرانية والتخطيطية

تتعدد الأساليب والاستراتيجيات العمرانية والتخطيطية التي تُسهم في ضبط معدلات الشغور السكني في مصر، وقد دعمت نتائج الاستبيان قوة هذه الآليات، مع العديد من الدراسات والتجارب السابقة في العديد من الدول، وقد أظهرت نتائج تحليل استمارة الاستبيان (جدول 1-5 ، ملحق 2-3 ، شكل 6 ، 8) باستخدام مقاييس اختبار تحليل (ANOVA) ، (t-test) وجود فروق في الآليات التشريعية والإدارية خاصة في مجموع اجمالي الآليات، حيث بلغت قيمة F طبقاً لاختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه ANOVA (3.0). بينما بلغت قيمة t طبقاً لاختبار t-test لقياس فروق المتوسطات (2.29) . وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التي كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالي الآليات العمرانية والتخطيطية والتي بلغت (91.7%)، ومتباينة على مستوى محافظات الجمهورية، فبلغت الموافقة أعلاها في محافظات اقليم القاهرة الكبرى (92.3%) بينما أقلها محافظات سيناء (87.6%)، وذلك نظراً للتباين العمراني الكبير داخل محافظات اقليم القاهرة الكبرى .

بينما فيما يخص تحليل كل آليه على حده ، فقد أُستخدم تحليل اختبار مربع كاي Chi-Square، والذي تتلخص نتائجه في قيم ذات دلالة إحصائية توضح وجود فروق بين عينة الدراسة وأقاليمها الجغرافية أو عدم وجودها. وقد أوضحت النتائج وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات وأقاليمها الجغرافية بلغت أقل من 5% في بعض الآليات (وضع برامج تخطيطية لإعادة تأهيل وصيانة العقارات الشاغرة)، بينما لا يوجد فروق ذات دلالة إحصائية بين باقى الآليات العمرانية والتخطيطية في المحافظات بلغت قيمتها الإحصائية أكثر من 5% . كما تباينت متوسطات ونسب كل مُحدد - وإن كانت أغلبها أكثر من 85% من العينة في كل محافظة وكل آليه مقترحة. وفيما يلي عرض لأهم الآليات والحلول العمرانية والتخطيطية الي قد تُسهم في ضبط حالة الشغور السكني في مصر .

- الحد من البناء العشوائي الأفقي والرأسي في مصر، فالفئات المجتمعية محدودة الدخل تلجأ إلى السكن في هذه المناطق لانخفاض أسعارها بما يناسب دخولهم المنخفضة.
- الإسراع في توصيل الخدمات والمرافق الأساسية بمشروعات الإسكان بالمدن الجديدة، خاصة الخدمات المرتبطة بحياة السكان الأساسية والتي لا يمكن الاستقرار بدونها مثل الخدمات التعليمية والصحية والأمنية وخدمات الطوارئ، والخدمات التجارية والسلع اليومية داخل المناطق السكنية، والتي ترتفع أسعارها بشكل كبير نتيجة قلة عددها.

- عدم إنشاء مدن جديدة بدون قاعدة اقتصادية لها، مما يساهم في جذب واستقرار السكان في هذه المدن نظراً لقربهم من مقر عملهم، وهو ما يساعدهم في توفير المزيد من الجهد والوقت المقطوع في وسائل النقل المختلفة للوصول لمقر عملهم.
- توفير وسائل نقل جماعي مدعومة لسكان المدن الجديدة، خاصة إن أغلبها تم انشاؤها كمدن تابعة بدون فرص عمل وهو ما يعنى احتياج معظم السكان للانتقال بشكل يومي، بالإضافة لتشجيع استخدام الدراجات داخل المدن الجديدة وتوفير أماكن ومسارات للدراجات والمشاة وتعميمها على جميع المدن الجديدة، لما له من أكثر من مرود اقتصادي داخل المدن.
- توفير لسكان المدن الجديدة الاحتياجات اليومية والسلع الأساسية، والتي ترتفع أسعارها نظراً لقلّة المعروض.
- الاهتمام بالناحية الجمالية للمشروعات الإسكانية بالمدن الجديدة، عمل سور خارجي لزيادة الخصوصية والأمن للوحدات، توفير مناطق تجارية ووحدات إدارية لخدمة المشروع.
- وضع برامج تخطيطية لإعادة تأهيل وصيانة العقارات الشاغرة للحد من العوامل السلبية على المشاورات السكنية، بالإضافة إلى وضع برامج للمساعدة في إصلاحها أو تشطيبها أو تحسينها.
- بناء مساكن جديدة يكون فقط لتلبية الطلب في السوق المستهدفة خاصة الفئات محدودة الدخل، ومتابعة حالة العرض والطلب من الوحدات السكنية أو ما يعرف بالفجوة الإسكانية.
- الاهتمام بالمظهر من خلال معالجة التشوهات في الاستعمالات غير مرغوب فيها داخل الكتلة السكنية مثل الحظائر، الورش، محطات الصرف الصحي، المقابر، القمامة... إلخ.
- الاهتمام بالخدمات الأمنية في مناطق التوسعات العمرانية على المحاور الرئيسية للطرق والمجاري المائية، خاصة بأطراف المدن والتجمعات العمرانية.
- توصيل المرافق والبنية الأساسية للمباني والعقارات الشاغرة المبنية حديثاً، والتي تعتبر خالية نظراً لعدم تشطيبها أو عدم إيصال المرافق لها.
- الاهتمام بمؤشرات جودة الحياة (المسطحات الخضراء، الاستعمالات الترفيهية، توافر الاحتياجات اليومية)
- الأخذ في الاعتبار التباين المكاني للظاهرة على كافة المستويات الإقليمية والحضرية والريفية، والظروف الموجودة بين المحافظات.
- حصر كل الأراضي التابعة للوزارات والجهات الحكومية ومدّها بالمرافق وتخصيص جزء كبير منها لإسكان محدودي الدخل بسعر مدعوم، وتخصيص جزء آخر للإسكان المتوسط بسعر التكلفة، في حين تخصيص جزء أخير محدود وهو الأقل لبيع للإسكان الفاخر بسعر مرتفع لدعم الإسكان الاقتصادي.
- تحقيق الاستفادة في التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية من الإسكان الملائم لهم.

- تشجيع سياسات إعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وبصفة خاصة بالمناطق الشعبية والفقيرة، من خلال برامج مناسبة للتمويل من جهة، وتقديم الدعم الفني للمستأجرين أو الملاك للقيام بأعمال الصيانة والتأهيل.
- دعم إنشاء قاعدة بيانات محدثة عن حالة سوق الإسكان وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع، للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة الواجبة.
- العمل على تنظيم برامج إعادة التأهيل للقطاعات الفنية المساعدة في تشييد وإدارة وصيانة مشروعات الإسكان الاقتصادي، مما يعود مباشرة علي رفع كفاءة هذه المشروعات بأقل أعباء ممكنة علي الأسر الفقيرة.

ثالثاً: - الآليات الاقتصادية والمالية

دائماً ما تكون الحلول الاقتصادية والمالية من أهم المحفزات والأساليب المتبعة في معالجة العديد من المشكلات، والتي من بينها مشكلة الإسكان في مصر، والتي يعتبر من أهم أسبابها ظاهرة الشغور السكني، لذلك تتعدد الأساليب والاستراتيجيات الاقتصادية والمالية التي تُسهم في ضبط معدلات الشغور السكني في مصر، وقد دعمت نتائج الاستبيان قوة هذه الآليات، مع العديد من الدراسات والتجارب السابقة في العديد من الدول، وقد أظهرت نتائج تحليل استمارة الاستبيان (جدول 1-5 ، ملحق 2-3 ، شكل 6 ، 8) باستخدام مقاييس اختبار تحليل (ANOVA) ، (t-test) وجود فروق في الآليات التشريعية والإدارية خاصة في مجموع اجمالي الآليات، حيث بلغت قيمة F طبقاً لاختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه ANOVA (2.09). بينما بلغت قيمة t طبقاً لاختبار t- test لقياس فروق المتوسطات (4.7) . وهو ما دعمته نتائج المتوسطات والنسب المئوية التي كانت على ذات الترتيب فيما يخص اجمالي الآليات الاقتصادية والمالية والتي بلغت (89.8%)، ومتباينة على مستوى محافظات الجمهورية، فبلغت الموافقة أعلاها في محافظات سيناء (91.5%) بينما أقلها في محافظات القاهرة الكبرى (88.2%) .

بينما فيما يخص تحليل كل آليه على حده ، فقد أستخدم تحليل اختبار مربع كاي Chi-Square ، والذي تتلخص نتائجه في قيم ذات دلالة إحصائية توضح وجود فروق بين عينة الدراسة وأقاليمها الجغرافية أو عدم وجودها. وقد أوضحت النتائج وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات وأقاليمها الجغرافية بلغت أقل من 5% في بعض الآليات (خلق فرص عمل - مراجعة أسعار الفائدة على الودائع والمدخرات لدى البنوك - تحفيزات وتسهيلات بنكية للقطاع الخاص للاستثمار في نوعيات الإسكان الاجتماعية)، بينما لا يوجد فروق ذات دلالة إحصائية بين باقى الآليات العمرانية والتخطيطية في المحافظات بلغت قيمتها الإحصائية أكثر من 5% . كما تباينت متوسطات ونسب كل آليه - وإن كانت أغلبها أكثر من 85% من العينة في كل محافظة وكل آليه مقترحة. وفيما يلي عرض لأهم الآليات والحلول الاقتصادية والمالية التي قد تُسهم في ضبط حالة الشغور السكني في مصر.

- خلق فرص عمل ووظائف للسكان لخفض معدلات الشغور، فارتفاع فرص العمل تعمل على تحرك السكان لمسافات طويلة وبحثهم عن مساكن بالقرب من مقر عملهم، بينما انخفاضها يعمل على انخفاض

- مستوى المعيشة ومن ثم انخفاض الطلب الفعلى على السكن، من خلال إعادة توطين أنشطة اقتصادية - خاصة في المدن الجديدة التابعة للمحافظات التي يرتفع بها معدلات البطالة-بما يتلائم مع طبيعة كل مدينة، كإحياء الحرف اليدوية التي تجذب السائحين وغيرها .
- مراجعة أسعار الفائدة على الودائع والمدخرات لدى البنوك، وهي نسبة مرتفعة مقارنة بالعائد الناتج من الاستثمار العقاري، مما ساعد على ركود السوق العقاري وزيادة معدلات الشغور السكنى.
 - العمل على خفض معدلات التضخم، والتي أثرت بالطبع على القدرة الشرائية في مجال الإسكان، وحدوث ركود اقتصادي نتيجة للارتفاع في أسعار السلع والمواد البنائية وبالتالي ارتفاع أسعار الوحدات السكنية بشكل مبالغ فيه وهو ما أدى إلى ركود في عملية البيع والشراء للوحدات السكنية في السوق العقاري على كافة المستويات مما زاد من معدلات الشغور السكنى.
 - تحفيزات وتسهيلات بنكية للقطاع الخاص للاستثمار في نوعيات الإسكان الاقتصادية والأقل من المتوسطة، لخدمة الطبقة العريضة من المجتمع.
 - وضع الأجهزة الحكومية حدودا وضوابط للمضاربة العقارية في السوق العقاري، وذلك لضبط الأسعار، ومساعدة الفئات الاجتماعية الأقل دخلاً من امتلاك أو استئجار وحدة سكنية.
 - تسهيل التمويل العقاري، وتقديم حوافز لمكونات السوق العقاري المختلفة، لتنشيط القطاع العقاري في مصر، بالإضافة إلى تحسين نظام الدفع لمشتري الوحدات السكنية.
 - دراسة جدوى الدعم المقدم للشركات العقارية التي تعمل في السوق العقاري، ولا تلتزم بالشروط والواجبات التي تفرها عليها الجهات المسؤولة، حيث يتم بيع الأراضي لها بأسعار منخفضة، وتوصيل المرافق لها، وذلك كله من أجل بناء مشروعات إسكانية للفئات الأقل دخلاً، ولكن يتم بناء عليها وحدات إسكانية فاخرة، والتي لا يقدر على ثمنها إلا فئة محدودة من المجتمع.
 - حوافز مالية واقتصادية للإسراع بتسجيل الأملاك لتيسير بيع الوحدات السكنية. بالإضافة إلى تقديم حوافز مالية لتسهيل تشطيب الوحدات السكنية غير المكتملة.
 - المساعدة على خفض قيمة الإيجارات، خاصة للوحدات السكنية الفاخرة، مع تقديم ضمانات لأصحابها بالمحافظة عليها.
 - تقديم معونات مالية للمطورين لإعادة تأهيل المساكن وطرحها للبيع أو الإيجار .
 - وضع التيسيرات العملية المالية في السداد علي آجال طويلة للمشروعات العقارية التي تستهدف الفئات محدودة الدخل.
 - تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية للدخول في مجال الإسكان إذ تبلغ نسبة ما يصرف علي الإسكان من مجموع المدخرات بالبنوك أقل من (5 %) بينما تبلغ هذه النسبة في دول أخرى. (20 %)
 - العمل علي تيسير مشاركة القطاع الخاص للعمل في مجال الإسكان الاقتصادي، وتطوير نظم للشراكة مع القطاع الحكومي لمضاعفة حجم الاستثمارات الموجهة إلى قطاع الإسكان الاقتصادي، من خلال تطوير برامج متنوعة للتمويل واستغلال رؤوس الأموال الخاصة.

- تطوير صناعة البناء والأبحاث المرتبطة بها مما يسهم مباشرة في رفع كفاءة تخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان الاقتصادي من جهة، وخفض التكلفة العامة للوحدات السكنية من جهة أخرى.
- يمكن إيجاد إطار مؤسسي أو آلية للاستفادة من الأموال المودعة في المصارف المتنوعة الأهداف وبضمانات من قبل وزارة المالية أن تستثمر في تنفيذ مشاريع إسكانية للإيجار والفئات الاجتماعية محدودة الدخل.
- تشجيع التوجه نحو توفير نماذج غير تقليدية من المساكن الاقتصادية لتلبية احتياجات الأسر الجديدة، والتقليل من تكاليف البناء لها قدر الإمكان لتناسب مع مستويات الدخل المنخفضة هذه الأسر.

• الخاتمة

خُلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي قد تفيد دراسي ظاهرة الشغور السكنى ، وتحليلات تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية والأساليب الإحصائية، وذلك فيما يلي:-

أولاً: نتائج الدراسة

▪ قضية الشغور السكنى في مصر متشعبة ومتعددة الجوانب ومتسعة الأبعاد، وهذه الأبعاد تمتد وتتشابك مع كثير من مشكلات المجتمع.

▪ تعد أدوات التحليل الإحصائي المكاني Spatial Statistics Tools في نظم المعلومات الجغرافية (GIS) خاصة أداة التحليل التجميعي Grouping Analysis، من أهم عمليات تحليل العلاقات والارتباطات المكانية المتبادلة.

▪ تعتبر من أهم المقاييس والأساليب الإحصائية المفيدة في تحليلات استمارات الاستبيان للدراسات الجغرافية : مقاييس النزعة المركزية (المتوسط)، مقاييس التشتت (المدى، والانحراف المعياري)، مقاييس الارتباط (الارتباط البسيط) ، مقاييس وأساليب التباين (إختبار التباين الإحصائي ANOVA - إختبار مربع كاي للاستقلالية Chi-Square Test of Independence - إختبار t- test " لقياس فروق المتوسطات)

▪ تؤثر المحددات الديموجرافية والاجتماعية في ارتفاع معدلات الشغور السكنى بشكل كبير والتي من أهمها: نمو عدد الأسر أسرع من الوحدات السكنية. زيادة أعداد الهجرة الداخلية بين المحافظات، فالمحافظات الجاذبة للهجرة يرتفع بها معدلات الشغور والعكس فيما يخص المحافظات الطاردة. المهاجرون المصريون في دول الخليج ودول أوروبا. زيادة نسبة الفقراء وهو ما يعنى عدم القدرة على شراء وحدات سكنية جديدة. تراجع الطبقة المتوسطة التي تعتبر عصب المجتمع المصرى. المشكلات الاجتماعية في بعض المجتمعات الريفية أو الحضرية، والتي من أهمها النزاع على الإرث. العادات والتقاليد الاجتماعية والتي منها الاحتفاظ بأكثر من سكن للأسرة بالإضافة الى ادخار الوحدات السكنية للأبناء في المستقبل كنوع من تأمين مستقبلهم السكنى لهم ولأحفادهم، دون تأجيرها خوفاً عليها من عمليات الصيانة وإهمال المستأجرين أو خروج قوانين تضر بمالك العقار.

▪ تعتبر المحددات العمرانية والتخطيطية من أهم أبعاد ارتفاع معدلات الشغور السكنى في مصر والتي من أهمها: زيادة مساحة المناطق العشوائية الأفقية والرأسية. زيادة الشغور السكنى في مشروعات الإسكان الحكومي والخاص بالمدن الجديدة، والتي تتباين بين أقاليم الجمهورية، فبلغت أقصاها بمدن إقليم الصعيد الجديدة وأدناها بمدن إقليم القاهرة الكبرى. انخفاض معدلات الحراك السكنى. الفجوة الإسكانية، فمصر لا تعاني من العجز السكنى كما يروج البعض، ولكن مشكلة السكن في مصر نوعية وليست عددية. وإن المعروض من المساكن الخالية خارج قدرة وإمكانيات محدودى الدخل للحصول على مسكن ملائم.

▪ تمثل المحددات الاقتصادية أحد الأبعاد المهمة في قضية الشغور السكنى في مصر والتي أدت إلى ارتفاع معدلات الشغور السكنى والتي منها: تراجع مؤشرات الاقتصاد المصرى مما نتج عنه ركود في

عملية البيع والشراء للوحدات السكنية في السوق العقاري. انخفاض فرص العمل وارتفاع معدلات البطالة. ارتفاع حصة الودائع البنكية وأسعار الفائدة بالقطاع المصرفي مقارنة بالعائد المنخفض الناتج من الاستثمار العقاري. نمو قطاع التشييد والبناء بشكل كبير أدى إلى زيادة الوحدات السكنية في السوق المصري. زيادة نسبة وحدات الإسكان السياحي. اختلال العلاقة بين العرض والطلب في نوعيات الإسكان. عدما توازنا في إنتاج الوحدات السكنية فهناك تركيز شديد في إنتاج الوحدات السكنية في المراكز الحضرية الكبيرة، بينما ينخفض الإنتاج في المحافظات الريفية. المضاربة العقارية.

▪ بعضاً من التشريعات المنظمة لل عمران في مصر والقرارات الإدارية والقانونية قد أثرت بشكل مباشر وغير مباشر في ظهور مشكلة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر والتي منها: الآثار الباقية من قوانين تحديد وتجميد وتقييد القيمة الإيجارية. عدم إخضاع المسكن لضريبة عقارية مناسبة، خاصة الوحدات السكنية الشاغرة. القصور في القوانين المنظمة للبناء بصورة ساعدت إلى حد كبير في ظهور وانتشار المناطق المتدهورة، فعدد المباني السكنية التي بنيت خلال الفترة من عام 2011-2017 بلغت حوالي خمس المباني على مستوى الجمهورية. القصور في القوانين المنظمة للإسكان في التجمعات العمرانية الجديدة خاصة قانون تنظيم المناقصات والمزايدات وتعديلاته. التحولات الإدارية والتنظيمية والتي تمثل عائقاً أمام بيع الوحدات السكنية بشكل مُيسر، وتسبب في كثير من الأحيان في بقاء الوحدات شاغرة، نظراً للإجراءات المعقدة لبيع هذه الوحدات. حجم الفجوة النوعية الناتجة عن التوازنات الغائبة في السياسات الحكومية.

▪ تتعدد آليات التعامل مع ظاهرة الشغور السكني في مصر من خلال معالجة الأسباب المؤدية إلى الظاهرة، ومن خلال التحليلات الجيو- إحصائية للظاهرة ومحدداتها، يستنتج أنها ما هي إلا خلل تخطيطي عمراني أو تشريعي إداري أو اقتصادي، كما أن التجارب في العديد من الدول سواء المتقدمة أو النامية تركزت في معالجة الخلل في الاستراتيجيات المختلفة التي شكلت الظاهرة في ثلاثة محاور رئيسة: تشريعية إدارية، عمرانية تخطيطية، اقتصادية.

ثانياً: توصيات الدراسة

- الوضع بعين الاعتبار للمسؤولين ومتخذي القرار للآليات والاستراتيجيات التي قدمتها الدراسة والتي سئسهم في ضبط معدلات الشغور السكنى والسوق العقارية في مصر.
- إجراء العديد من الدراسات ذات التخصصات المختلفة عن ظاهرة الشغور السكنى في مصر، والاستراتيجيات المختلفة للتعامل معها.
- تقييم التجارب الدولية للتعامل مع ظاهرة الشغور السكنى، واختيار أفضل الحلول المناسبة والتي يمكن تطبيقها للتعامل مع الظاهرة أو التقليل من آثارها.
- إنشاء قاعدة بيانات جغرافية محدثة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية عن حالة السوق العقاري في مصر، مع ربطه بالمحددات والأبعاد المختلفة التي تؤثر في ظاهرة الشغور السكنى في مصر، وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر في الظاهرة.
- إنشاء هيئة عقارية لإدارة ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة في مصر، تضع تخطيطاً للتعامل معها على مستوى الدولة والقطاعات المكانية الأصغر حجماً، مع الأخذ في الاعتبار للمتغيرات الجغرافية وغير الجغرافية المؤثرة فيها.
- تلتزم الدولة بنشر الوعي بالظاهرة وخطورتها عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً على كافة المستويات.
- عقد مؤتمر خاص لمناقشة ظاهرة الشغور السكنى في مصر، وكيفية استغلال الإمكانيات المختلفة للتعامل معها.
- متابعة أجهزة المدن لحالة الشغور السكنى في الوحدات السكنية، واستخدام كافة السبل القانونية لردع المضاربة في السوق العقاري، بالإضافة إلى متابعة مشروعات الإسكان بالمدن الجديدة.
- العمل على تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبي احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
- تحقيق الاستدامة في التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية من الإسكان الملائم لهم.

ملحق (1) استمارة الاستبيان

مقدمة الاستبيان			
يهدف الاستبيان لمعرفة المحددات والعوامل المؤثرة في ظاهرة الشغور السكنى (الوحدات السكنية الشاغرة وتعنى الوحدات الخالية والمغلقة) في مصر والآليات المختلفة للتعامل معه، وقد تم اختيارك للمشاركة في هذا البحث بناء على عينة عشوائية، لذلك إجابتك على الأسئلة ستسهم في معالجة مشكلات الإسكان في مصر. علما بان هذه البيانات سرية ولن تستخدم سوي في غرض البحث العلمي .			
البيانات الشخصية			
العمر		المحافظة	
حضر/ ريف		الحالة الاجتماعية	
س 1 : هل تملك وحدة سكنية شاغرة ؟			
لا	نعم		

السؤال	موافق بشدة - موافق - محايد - غير موافق - غير موافق بشدة
محددات الشغور السكنى (الوحدات السكنية الشاغرة) في مصر	
س 1: من وجهة نظرك ما هي أكثر العوامل السكانية والاجتماعية تأثيراً في زيادة الوحدات الشاغرة؟	
1- زيادة الوحدات السكنية أكثر من عدد الأسر 2- زيادة أعداد المهاجرين بين المحافظات. 3- زيادة أعداد المهاجرين إلى الخارج 4- زيادة نسبة الفقراء . 5- تراجع أعداد سكان الطبقة المتوسطة. 6- المشكلات الاجتماعية مثل النزاع على الميراث. 7- ادخار أكثر من وحدة سكنية للأبناء لتأمين مستقبلهم السكنى.	
س 2: من وجهة نظرك ما هي أكثر المحددات العمرانية والتخطيطية تأثيراً في زيادة الوحدات الشاغرة؟	
1- زيادة مساحة المناطق العشوائية. 2- زيادة عدد الأدوار المخالفة دون ترخيص. 3- زيادة الشواغر بالمشروعات السكنية بالمدن الجديدة. 4- انخفاض معدلات تغيير المسكن (الحراك السكنى). 5- زيادة المعروض من الوحدات السكنية عن الوحدات المطلوبة.	
س 3 : من وجهة نظرك ما أكثر المحددات الاقتصادية تأثيراً في زيادة معدلات شغور الوحدات السكنية ؟	
1- تراجع المؤشرات الاقتصادية. 2- انخفاض فرص العمل وارتفاع معدلات البطالة. 3- ارتفاع سعر الفائدة، والودائع البنكية. 4- انخفاض أسعار الوحدات السكنية . 5- نمو قطاع التشييد والبناء . 6- زيادة نسبة الفيلات والشاليهات السياحية.	

7- وجود فائض من الوحدات السكنية المتوسطة والفاخرة.
8- عدم قدرة منخفضى الدخل على تحمل تكاليف الإسكان.
9- المضاربة العقارية والاستثمار في المستقبل.
س 4 : من وجهة نظرك ما أكثر المحددات التشريعية والإدارية تأثيراً في زيادة معدلات الشغور السكنى ؟
1- قوانين تحديد وتجميد القيمة الإيجارية.
2- قوانين الإيجار القديم.
3- الضريبة العقارية بسيطة يمكن تجاهلها.
4- عدم إخضاع المسكن الشاغر لضريبة عقارية أخرى.
5- القصور في القوانين المنظمة للبناء.
6- القصور في القوانين المنظمة للإسكان في التجمعات الجديدة.
7- قانون تنظيم المناقصات والمزايدات
8- القيود الإدارية أثناء بيع الوحدات السكنية
9- مشروعات الإسكان الحكومية (الاجتماعي والتعاوني- سكن مصر - دار مصر - جنة مصر)
10- السياسات الحكومية في التمويل العقاري
محددات اخري : أذكرها
آليات التعامل مع ظاهرة الشغور السكنى في مصر
س1: من وجهة نظرك ما هي الآليات التشريعية والإدارية للتعامل مع ظاهرة الشغور السكنى؟
1- إخضاع الوحدات السكنية الشاغرة لضريبة عدم الأشغال.
2- إصدار قانون فعال ينظم عملية الإيجار.
3- إلزام أصحاب الوحدات الشاغرة بالإعلان عنها للسلطات المحلية.
4- إنشاء هيئة للسوق العقاري.
5- حوافز تشريعية وإدارية وتنظيمية أثناء بيع أو إيجار الوحدات الشاغرة.
6- إعادة النظر في التشريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار في مجال الإسكان.
7- مراجعة السياسات الحكومية في بيع الأراضي المخصصة للمشروعات الإسكانية.
8- متابعة أجهزة المدن الجديدة لحالة الشغور السكنى .
9- نشر الوعي بالظاهرة وخطورتها عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً على كافة المستويات.
10- تأسيس شركات تقوم بتأجير الوحدات بالنيابة عن مالكة .
11- دعم إنشاء قاعة بيانات جغرافية محدثة عن حالة الشغور السكنى وسوق الإسكان .
س 2 : من وجهة نظرك ما هي الآليات العمرانية والتخطيطية للتعامل مع ظاهرة الشغور السكنى؟
1- إيقاف البناء العشوائي الأفقي والرأسي
2- وضع برامج تخطيطية لإعادة تأهيل وصيانة العقارات الشاغرة.
3- بناء مساكن جديدة يكون فقط لتلبية الطلب في السوق المستهدفة.
4- الاهتمام بالخدمات الأمنية في مناطق التوسعات العمرانية.
5- توصيل المرافق والبنية الأساسية للمباني الشاغرة بمشروعات الإسكان في المدن الجديدة

6-تحقيق الاستدامة في التنمية العمرانية
7- إعادة التأهيل للقطاعات الفنية المساعدة في تشييد وإدارة مشروعات الإسكان .
س 3 : من وجهة نظرك ما هي الآليات الاقتصادية والمالية للتعامل مع ظاهرة الشغور السكنى؟
1- خلق فرص عمل للسكان لخفض معدلات الشغور .
2- مراجعة أسعار الفائدة على الودائع والمدخرات لدى البنوك بشكل دورى .
3- العمل على خفض معدلات التضخم .
4- تحفيزات وتسهيلات بنكية للقطاع الخاص للاستثمار في نوعيات الإسكان الاجتماعية .
5- وضع الأجهزة الحكومية ضوابط للمضاربة العقارية فى السوق العقارى .
6- تسهيل التمويل العقارى من خلال السداد علي آجال طويلة للمشروعات العقارية .
7- دراسة جدوى الدعم المقدم للشركات العقارية التي تعمل في السوق العقارى .
8- حوافز مالية واقتصادية للإسراع بتسجيل الأملاك
9- المساعدة على خفض قيمة الإيجارات للوحدات السكنية الفاخرة .
10- تقديم معونات مالية للمطورين لإعادة تأهيل المساكن وطرحها للبيع أو الإيجار .
آليات أخرى أذكرها :

ملحق (2) اختبار تحليل التباين أحادى الاتجاه ANOVA

Sig.	F	ANOVA	
0.106	1.922	السكانية والاجتماعية	المحددات
0.325	1.167	العمرانية والتخطيطية	
0.050	2.395	الاقتصادية	
0.080	2.098	التشريعية والإدارية	
0.071	2.175	التشريعية والإدارية	الآليات
0.018	3.000	العمرانية والتخطيطية	
0.080	2.098	الاقتصادية	
0.019	2.983	اجمالى المحددات	
0.054	2.348	اجمالى الآليات	

ملحق (3) اختبار تحليل t- test " لقياس فروق المتوسطات

t-test for Equality of Means		Levene's Test for Equality of Variances		المتغيرات		
Sig. (2-tailed)	t	Sig	F			
0.000	4.963	0.000	16.247	Equal variances assumed	السكانية والاجتماعية	المحددات
0.001	3.591			Equal variances not assumed		
0.001	3.439	0.000	15.296	Equal variances assumed	العمرانية والتخطيطية	
0.018	2.457			Equal variances not assumed		
0.000	4.993	0.003	8.858	Equal variances assumed	الاقتصادية	
0.000	4.376			Equal variances not assumed		
0.000	4.766	0.000	34.009	Equal variances assumed	التشريعية والإدارية	
0.004	3.068			Equal variances not assumed		
0.022	2.296	0.295	1.101	Equal variances assumed	التشريعية والإدارية	الآليات
0.042	2.089			Equal variances not assumed		
0.000	3.842	0.106	2.624	Equal variances assumed	العمرانية والتخطيطية	
0.005	2.982			Equal variances not assumed		
0.000	4.766	0.000	34.009	Equal variances assumed	الاقتصادية	
0.004	3.068			Equal variances not assumed		
0.000	6.377	0.000	54.926	Equal variances assumed	مجموع المحددات	
0.000	3.933			Equal variances not assumed		
0.000	4.816	0.000	17.217	Equal variances assumed	مجموع الآليات	
0.002	3.245			Equal variances not assumed		

محلقة (4) الصور الفوتوغرافية



صورة فوتوغرافية 2



صورة فوتوغرافية 1



صورة فوتوغرافية 3



صورة فوتوغرافية 5



صورة فوتوغرافية 4



صورة فوتوغرافية 6



صورة فوتوغرافية 7



صورة فوتوغرافية 9



صورة فوتوغرافية 8



صورة فوتوغرافية 10



صورة فوتوغرافية 12



صورة فوتوغرافية 11



صورة فوتوغرافية 14



صورة فوتوغرافية 13

• قائمة المراجع

أولاً:- المصادر والمراجع باللغة العربية

- 1- أبوسالم، أحمد إسماعيل محمود (2019)، الهجرة الداخلية بين الأقاليم التخطيطية المختلفة في مصر وعلاقتها بالتنمية، مجلة كلية الآداب جامعة الإسكندرية، العدد 64، مجلد 5.
- 2- الجبلاوي، كمال محمود كمال (2018)، حلول نابعة من السكان لحل مشكلة الإسكان من خلال الامتدادات، مؤسسة نور للنشر.
- 3- البنك المركزي المصري (2009-2017)، لجنة السياسة النقدية، تقرير السياسة النقدية.
- 4- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (1986، 1996، 2006، 2017)، النتائج النهائية لتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت، اجمالى الجمهورية.
- 5- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (1986-2017)، النشرة السنوية المجمع لبحوث القوى العاملة.
- 6- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2006، 2020)، نشرة الإسكان في مصر، سنوات مختلفة.
- 7- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2006، 2020)، الكتاب الإحصائي السنوي، باب الإسكان.
- 8- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2007)، العمالة المصرية بالخارج.
- 9- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2008)، دراسة المناطق العشوائية في مصر.
- 10- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2008)، دراسة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية في مصر (2007-2022)، جمهورية مصر العربية.
- 11- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2008-2020)، النشرة السنوية لإحصاء التشييد والبناء لشركات القطاع العام/ الأعمال العام 2017-2018.
- 12- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2014)، إنفاق الأسرة المصرية على المسكن
- 13- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2016)، دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر.
- 14- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2017)، المعلوماتية، العدد 59.
- 15- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2017)، مصر في أرقام.
- 16- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2017)، النشرة السنوية لإحصاءات مدخرات الأفراد لدى الأوعية الادخارية الرئيسية، إصدار نوفمبر 2019.
- 17- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2018)، النشرة السنوية لإحصاءات الودائع والائتمان المصرفي عام 2016-2017.
- 18- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2019)، دراسة تجميعية عن إحصاءات الهجرة 2013-2017.

- 19- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2020)، مؤشرات الفقر، بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك.
- 20- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2020)، أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك.
- 21- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2021)، رصد مؤشرات الهجرة في سياق أهداف التنمية المستدامة 2030، الهجرة الداخلية بين حضر وريف الجمهورية عام 2017، مجلة السكان بحوث ودراسات، مجلة نصف سنوية، العدد 101.
- 22- الحدراوي، حامد كريم، وآخرون (2015) التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن دراسة تطبيقية على عينة من المستفيدين، مجلة القرى للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان 2015.
- 23- الزبيدي، أحمد فضالة عباس، وآخرون، (2017)، العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية لتغير نمط الإسكان المنفرد بالأسر، مجلة المخطط والتنمية، العدد 35
- 24- الزيايدي، داليا عادل رمضان (2020)، دور التمكين الاقتصادي للشباب في الحد من الهجرة غير الشرعية في جمهورية مصر العربية: دراسة ميدانية، المجلة العربية للإدارة، مج 40.
- 25- الربيعي، حاكم محسن & سامي، بشرى محمد (2015) إمكانات استضافة الاستثمار الأجنبي في العراق للمساهمة في حل مشكلة السكن "ونماذج من تجارب عربية"، مركز دراسات الوحدة العربية، مج 38، ع 43، سبتمبر.
- 26- الصغير، كتوجه محمد، ابتسام، كوشيء (2016)، الحراك الاجتماعي وعلاقته بالمتغيرات المجتمعية للمجالات الاجتماعية في المدينة الجزائرية، دراسة ميدانية لترامواي، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد خاص للملتقى الدولي لتحولات المدينة الصحراوية، جامعة ورقلة بالجزائر.
- 27- الضبع، عبد الرؤوف (1993) السياسات الاقتصادية وأثارها على الفئات الاجتماعية المختلفة، دراسة ميدانية في الريف والحضر وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، المؤتمر الدولي للخدمة الاجتماعية، القاهرة.
- 28- العزاوي، على عبد عباس، والقصاب، عمر عبد الله إسماعيل (2013) النمذجة المكانية الإحصائية لاستعمالات الأرض الزراعية في قضاء الحويجة باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، مجلة الآداب، جامعة بغداد- كلية الآداب، المجلد 105
- 29- السباهي، رحيمة فليح حسن (2018) إدارة أزمة السكن في العراق "محافظة الديوانية نموذجاً"، قسم إدارة الأعمال، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة القادسية.
- 30- الشرقاوي، شيماء (2014)، تقييم سياسات الإسكان في مصر، منتدى البدائل العربي للدراسات، تحليلات دورية رقم (8).
- 31- الشهري، أحمد مشيب (2020)، التحليل الجغرافي لتوزيع دور الإيواء السياحي في مركز الهدى بمحافظة الطائف باستخدام نظم المعلومات الجغرافية " GIS، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد 18.

- 32- الصالح، ناصر عبد الله & السرياني، محمد محمود (2000)، الجغرافية الكمية والإحصائية - أسس وتطبيقات بالأساليب الاحصائية الحديثة، مكتبة العبيكان، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- 33- المحمود، حسن (2019)، مشكلة السكن في ضوء تجارب دولية، المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق، الطبعة الأولى، العدد 15.
- 34- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء (2005)، دراسة استرشادية حول تجربة مصر في تقدير الاحتياجات السكنية باستخدام المؤشرات، هيئة التخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
- 35- الموسوي، سهاد كاظم (2009) المؤشرات التخطيطية لتحديد الاحتياجات السكنية في المدن العراقية ناحية النصر والسلام كحالة تطبيقية، مجلة كلية التربية، العدد الثالث والعشرون.
- 36- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2007)، تصور لإعداد دراسة المساكن الخالية وعلاقتها بالحاجة السكنية، المملكة الأردنية الهاشمية.
- 37- الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية (2008)، اتفاقية مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بين حكومتي مصر والولايات المتحدة الأمريكية، دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى، مكتب السياسات والقطاع الخاص في مصر.
- 38- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية- الموثل (2020)، استراتيجية الإسكان في مصر، المكتب الإقليمي للدول العربية، مكتب مصر.
- 39- حداد، وجيه (2018) أزمة السكن في سورية وتحديات إعمار القطاع السكني، الكاتب، وحدة الدراسات الاقتصادية.
- 40- حسانين، محمد على (2002)، الهجرة الخارجية للمصريين دراسة ديموجرافية، رسالة ماجستير مقدمة إلي قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة.
- 41- حسن، غادة محمود أحمد (2018)، تضخم ظاهرة الوحدات الشاغرة بالمدن الجديدة بمصر "تحليل الأبعاد الكمية والنوعية وسيناريوهات مستقبلية للتدخل، مجلة جامعة القاهرة للبحوث العمرانية، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، المجلد 28.
- 42- درويش، هدى الأمير محمد (2015)، الوحدات السكنية الشاغرة تحفيز استغلالها بآليات عمرانية، رسالة دكتوراه، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة.
- 43- درويش، هدى الأمير (2018) أسلوب التعامل مع الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر، مجلة البحوث الحضرية، العدد 29، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة.
- 44- رياض، محمد أحمد (2018)، القوانين والتشريعات المنظمة للعمران المصري وأوجه القصور، مجلة العلوم البيئية، معهد الدراسات والبحوث البيئية - جامعة عين شمس، المجلد الثالث والأربعون، الجزء الأول، سبتمبر 81

- 45- صليحة مقاوسي، (2008) الفقر الحضري: أسبابه وأنماطه، دراسة ميدانية بمدينة باتنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علم اجتماع التنمية، جامعة منتوري قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع والديمقراطية
- 46- شوكت، يحيى، وآخرون (2013)، العدالة الاجتماعية والعمران - خريطة مصر.
- 47- شوكت، يحيى (2019)، تحليل: إستراتيجية الإسكان في مصر - خطوة في الطريق الصحيح
- 48- عبدالفتاح، عبد الفتاح السيد (2022)، التحليلات التوزيعية والجيو- إحصائية لتركز ظاهرة الشغور السكنى في مصر دراسة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، (رقم العدد)، أبريل 2022
- 49- عبد اللطيف، عبد الرحمن عبد النعيم (2016) الإسكان الحكومي للطبقات الفقيرة والمتوسطة بين تقييد الإمداد وحرية التمكين، المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية، العمران العربي من تحديات الحاضر إلى آفاق المستقبل.
- 50- عسكر، إيمان عمر محمد (2005)، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان، دراسة حالة محدودى الدخل، رسالة ماجستير مقدمة إلي قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة - جامعة القاهرة.
- 51- غمراوي، صلاح الدين (2009) السياسة السكنية في الجزائر، ، الجزائر، رسالة ماجستير مقدمة إلي قسم علم الاجتماع والديمقراطية، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر
- 52- قنديل، أماني (2019)، الحراك الاجتماعي في مصر "محاولة للفهم، الأهرام 2019
- 53- متولي، سها أحمد حسن (2015)، عوامل اختيار دولة المقصد بين المهاجرين للعمل من مصر خلال الفترة من 2000-2013، مجلة كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، المجلد 22، العدد 87، جامعة القاهرة
- 54- مجلس مدينة 6 أكتوبر (2006)، بحث نوعي عن الوحدات الخالية بالمجتمعات العمرانية الجديدة - حالة مدينة 6 أكتوبر.
- 55- مجلس الوزراء (2011)، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مجلس السكان الدولي، مسح النشء والشباب في مصر، التقرير النهائي.
- 56- مندور، عصام عمر أحمد (2016)، أزمة إسكان أم أزمة سياسات؟ دراسة للوقوف على الأسباب الحقيقية لمشكلة الإسكان في مصر، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، المجلد 4، جامعة عين شمس.
- 57- نجاة، حجاج (2017)، الضريبة العقارية ودورها في ترقية الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ، الجزائر
- 58- وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية (2012)، ندوة حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبع مدن مصرية.
- 59- وزارة الإسكان (2012)، قطاع الإسكان، دراسة عن الإسكان واحتياجاته حتى عام 2025.

60- وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية (2021)، تقرير التنمية الاقتصادية في مصر، التنمية حق للجميع، مصر المسيرة والمسار، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي.

ثانياً:- المصادر والمراجع باللغة غير العربية

- 1- Andy, M (2005) The Esri Guide to Gis Analysis, Volume 2. Esri Press.
- 2- Anselin, L (1995) " Geographical Analysis" Local Indicators of Spatial Association – LISA, Wiley online library.
- 3- Buttigieg, M, et. al, (2013), Vacant & Abandoned Properties, Task Force Report City of South Bend, Indiana, USA.
- 4- DOW, P (2018) Unpacking The Growth IN San Francisco's Vacant Housing Stock, Master of City Planning in The Department of City and Regional Planning at The University of California, Berkeley
- 5- Eoin Ó Broin Td (2017) Vacant Homes Strategy, Submission to Department of Housing, Planning, Community & Local Government
- 6- Eun-Jung, S, Et Al (2015) The Spatio-Temporal Patterns of The Vacant Homes Clusters And Their Impact On The Neighborhood Land Price* The Case Of Busan Metropolitan City - Journal Of Real Estate Analysis, Vol.1, No.1, Pp.77-100
- 7- Fitzgerald, J (2005) The Irish Housing Stock: Growth in Number of Vacant Dwellings, Esri Economic and Social Research Institute.
- 8- Hoekstra, J, Zad, C. V (2006) High Vacancy Rates and High Prices of Housing: A Mediterranean Paradox, Paper Presented at The Enhr Conference "Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation" Ljubljana, Slovenia
- 9- Housing Assistance Council, (2012) Housing Occupancy & Vacancy in Rural America, Rural Research Brief, Hac Rural Research Brief.
- 10- Kean Devine, J.D, Eric McCoy, J.D(2018) Vacant Housing Study, An Examination of Vacant and At-Risk Housing in The Middle Peninsula Virginia Coastal Policy Center, william & Mary Law School.
- 11- Khor, A (2014) A Study of the Natural Vacancy Rate in Singapore's Office Market. Working Paper, Department of Real Estate, National University of Singapore.
- 12- Kubo, T (2020) The Generative Processes of Vacant Housing in the Shrinking Suburbs: The Case of Ushiku in Tokyo's 50–60 km Commuter Belt, Part of the International Perspectives in Geography book series (IPG, volume 11).
- 13- Mallach, a (2018) The Empty House, Understanding and Reducing Vacancy and Hypervacancy in the United States, Policy Focus Report Lincoln Institute of Land Policy Center for Community Progress.
- 14- Mayor, P, B, (2013) Vacant & Abandoned Properties "City of South Bend.

- 15- Mikelbank, B.A(2008) Spatial Analysis of the Impact of Vacant, Abandoned and Foreclosed Properties, office of Community Affairs, Federal Reserve Bank of Cleveland
- 16- Miyazawa, H, (2019) Distribution of Vacant Homes in Tama City in the Tokyo Metropolitan Area: Estimation Using GIS and Small Area Statistics, Part of the Advances in Geographical and Environmental Sciences book series (AGES),
- 17- Molloy, R, (2016) Long-term Vacant Housing in the United States, Regional Science and Urban Economics Volume 59, July 2016, Pages 118-129, Federal Reserve Board of Governors, Washington, DC, USA
- 18- Nam.J, et. al (2016) Factors Contributing to Residential Vacancy and Some Approaches to Management in Gyeonggi Province, Korea, Sustainability, 8, 36.
- 19- Nishiyama, H, (2020) A Problem of Vacant Housing in Local Cities: Utsunomiya City, Tochigi Prefecture Case Study, Part of the Advances in Geographical and Environmental Sciences book series (AGES)
- 20- Smith, R, et al (1987) Vacant Housing in Britain and Japan: A Comparative Analysis the Netherlands journal of housing and environmental research volume 2, p.p 95–108.
- 21- Thoma, M. (2005)The Natural Vacancy Rate for Housing. Article, Economist's view.
- 22- U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research (2014) Vacant and Abandoned Properties: Turning Liabilities into Assets
- 23- Wang, K, Immergluck, D (2019) Housing vacancy and urban growth: explaining changes in long-term vacancy after the US foreclosure crisis, Journal of Housing and the Built Environment (2019) 34:511–532
- 24- Yoo. H, Kwon. Yo (2019) Different Factors Affecting Vacant Housing According to Regional Characteristics in South Korea, Sustainability 2019, 11, 6913
- 25- YukiKanayama, TaisukeSadayuki (2021), What types of houses remain vacant? Evidence from a municipality in Tokyo, Japan, Journal of the Japanese and International Economies, Volume 62.
- 26- Zohry, A. (2020). Round the World in 50 Years: The International migration of Egyptians 1970-2020. Self-published.

ثالثاً: - مواقع الشبكة العنكبوتية

- 1- <https://economyplusme.com/37620/>
- 2- <https://almalnews.com/>
- 3- http://marsadomran.info/policy_analysis/2019/03/1717/
- 4- <https://gate.ahram.org.eg/daily/NewsPrint/614943.aspx>
- 5- <https://www.census.gov/housing/>
- 6- <https://www.huduser.gov/portal/datasets/assthsg.html>
- 7- <https://www.census.gov/main/www/cen2000.html>
- 8- <https://www.census.gov/housing/hvs/definitions.pdf>
- 9- <http://about.usps.com/publications/pub32.pdf>
- 10- <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/2.8/tool-reference/spatial-statistics/hot-spot-analysis.htm>

**Determinants of Housing Vacancy in Egypt and The
Mechanisms of Dealing with it**
"Geo-statistical Study Using Geographic Information Systems"

ABSTRACT

The problem of housing vacancy appeared in Egypt in response to multiple factors and variables, which prompted many residents to stockpile units (it reached 11.8 million housing units in 2017, representing one third of the housing increase in Egypt). Therefore, it was necessary to study this topic and highlight the real size of the problem by trying to shed light on its determinants, knowing the factors affecting this vacancy, whether positively or negatively, and specifying any of those determinants and the most common and influential factors, in addition to identifying the different mechanisms and solutions to deal with this problem.

specifying

To achieve the objective of the study, The study relies on the data of quantitative and spatial variables specific to the housing vacancy in Egypt, by looking at the available studies related to the field of research, then the field study based on a questionnaire designed for this purpose, and the study data was analyzed through the use of statistical methods based on analyzes Statistical packages for the social sciences (SPSS), and the geo-statistical analysis method was used, based on analysis of GIS applications, which is the ideal means in spatial analysis of geographical phenomena.

Key words: vacant housing units, Housing vacancy phenomenon, Determinants of housing vacancy, Mechanisms of dealing with housing vacancy, Geo-Statistical analysis, GIS