



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

TAPRII
TECHNICAL ASSISTANCE
FOR POLICY REFORM

دراسة الإسكان في حضر مصر

تقرير نهائي

٢ ديسمبر ٢٠٠٨

أمكن إصدار هذا التقرير بدعم الشعب الأمريكي من خلال الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ومحتويات التقرير هي مسؤولية حصرية لشركة بيرنج بوينت وشركاؤها المنفذون ولا تعكس بالضرورة آراء الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية أو حكومة الولايات المتحدة الأمريكية.

دراسة الإسكان في حضر مصر

تقرير نهائي

TECHNICAL ASSISTANCE FOR POLICY REFORM II
CONTRACT NUMBER: 263-C-00-05-00063-00
BEARINGPOINT, INC.
USAID/EGYPT POLICY AND PRIVATE SECTOR OFFICE
DECEMBER 2, 2008
AUTHORS: DAVID SIMS, HAZEM KAMAL, AND DORIS SOLOMON
SO 16

تنويه:

أمكن وضع هذا التقرير بدعم الشعب الأمريكي من خلال الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية. ومحتويات هذا التقرير هي مسئولية حصرية لشركة بيرنج بوينت وشركاؤها المنفذون ولا تعكس بالضرورة آراء الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية أو الحكومة الأمريكية.

قائمة بالمحتويات

قائمة بالجدولت

مقدمة.....ح

خلفية.....ح

فريق العمل في مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات.....خ

ملخص تنفيذي وأهم النتائج.....ذ

١. التداول في سوق الإسكان.....ذ

٢. البحث عن الوحدات السكنية.....ش

٣. الرصيد الإسكاني المشغول.....ظ

٤. خصائص المباني والمناطق السكنية.....غ

٥. خصائص الأسر المعيشية.....ق

مقدمة.....١ الفصل الأول:

١/١ هيكل الدراسة.....١

٢/١ مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨.....١

٣/١ الخصائص السكانية في حضر مصر ومجتمع المعاينة في مسح الإسكان.....٢

خصائص المباني والمناطق السكنية.....٤ الفصل الثاني:

١/٢ مقدمة.....٤

٢/٢ خصائص المباني.....٤

٣/٢ خصائص المناطق السكنية.....٨

٤/٢ خصائص الوحدات الشاغرة في المباني المبحوثة.....٩

٥/٢ مقارنات بين الأقاليم.....١١

خصائص الأسر المعيشية.....١٤ الفصل الثالث:

١/٣ مقدمة.....١٤

٢/٣ خصائص الأسر المعيشية.....١٤

٣/٣ ماليات الأسر المعيشية.....١٨

٤/٣ مقارنات بين الأقاليم.....٢٣

خصائص الرصيد الإسكاني المشغول.....٢٦ الفصل الرابع:

١/٤ مقدمة.....٢٦

٢/٤ أنواع الوحدات السكنية.....٢٦

٣/٤ حجم الوحدة السكنية وعدد الغرف ومدى الازدحام.....٢٧

٤/٤ الخدمات في الوحدة السكنية.....٣٠

٥/٤ إصلاحات المسكن.....٣١

٦/٤ التعبير عن الرضا عن المسكن.....٣٢

٧/٤ نمط حياة المسكن والاستقرار به.....٣٢

٨/٤ مقارنات بين الأقاليم.....٣٤

التداول في سوق الإسكان.....٣٨ الفصل الخامس:

٣٨	١/٥
٣٨	ديناميكيات سوق الإسكان.....	٢/٥
٤٥	إيجارات الإسكان وأنظمة الإيجار في حالات الإيجار بالقانون الجديد.....	٣/٥
٤٨	أنظمة شراء الإسكان وأسعاره خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨.....	٤/٥
٥٢	جهات توفير الإسكان.....	٥/٥
٥٤	إيجارات الإسكان وأسعاره مقارنة بالقيمة الاعتبارية.....	٦/٥
٥٧	مقارنات بين الأقاليم.....	٧/٥

٦٥	١/٦
٦٥	مقدمة.....	٢/٦
٦٥	كثافة البحث عن الإسكان ومحدداته.....	٣/٦
٦٧	الخصائص الاقتصادية والاجتماعية لطالبي الإسكان.....	٤/٦
٦٨	الطلب على الوحدات المبنية في مقابل الأراضي.....	٥/٦
٦٨	الطلب وفقا للموقع والاستعداد للانتقال.....	٦/٦
٧٠	الطلب وفقا لنمط الحياة.....	٧/٦
٧١	التمويل وتفضيلاته.....	٨/٦
٧٣	المعرفة ببرامج الإسكان الحكومي وتفضيلها.....	٩/٦
٧٤	خصائص الوحدات المطلوبة.....	١٠/٦
٧٤	التفاوت بين الأقاليم.....	

ملحق أ: القطع المساحية الرئيسية للمسح في حضر مصر..... ٧٩

ملحق ب: عدد سكان حضر مصر وفقا لتعداد السكان..... ٩٦

قائمة بالجدول

١	الأقاليم المبحوثة وأحجام العينات بها.	جدول ١/١
٥	سنة إنشاء المباني.	جدول ١/٢
٥	عدد الوحدات في المبنى.	جدول ٢/٢
٦	توزيع المباني المبحوثة وفقا لعدد الطوابق.	جدول ٣/٢
٦	متوسط عدد الوحدات في المبنى وعددها الوسيط في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٤/٢
٧	متوسط عرض الشوارع وعرضها الوسيط لدى السكان في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٥/٢
٧	توزيع المباني المبحوثة وفقا لعرض الشارع المواجه لها.	جدول ٦/٢
٨	توزيع المباني المبحوثة وفقا لنسبة ارتفاع المبنى لعرض الشارع المواجه له.	جدول ٧/٢
٩	نسبة اعتبار المنطقة السكنية رسمية في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٨/٢
١٠	الوحدات الخالية المبحوثة موزعة على نمط الحيازة وحالتها.	جدول ٩/٢
١٢	خصائص المباني والمناطق السكنية: التفاوت بين الأقاليم.	جدول ١٠/٢
١٤	نوع رب الأسرة وعمره في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ١١/٣
١٥	عمر أفراد الأسر المعيشية الذين وصلوا سن الزواج وحالتهم الزوجية.	جدول ٢/٣
١٦	مستوى تعليم أفراد الأسرة المعيشية الذين يزيد عمرهم عن عشر سنوات.	جدول ٣/٣
١٦	مستوى تعليم أرباب الأسر في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٤/٣
١٧	حالة عمل أرباب الأسر في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٥/٣
١٩	تصنيف الأسر المبحوثة وفقا للدخل السنوي.	جدول ٦/٣
١٩	الدخل السنوي للأسرة في كل من فئات الدخل الخمسية (بالجنيه).	جدول ٧/٣
٢٠	إجمالي دخل جميع الأسر المبحوثة موزعا على مصادر الدخل.	جدول ٨/٣
٢٠	نفقات الأسر المعيشية سنويا في كل من فئات الدخل الخمسية (بالجنيه).	جدول ٩/٣
	متوسط نسبة فئات الإنفاق إلى إجمالي النفقات لدى الأسر المعيشية في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ١٠/٣
٢١	الإنفاق على الإسكان.	جدول ١١/٣
٢٢	امتلاك الأسر المعيشية للأصول.	جدول ١٢/٣
٢٣	التفاوت بين الأقاليم: الخصائص السكانية للأسر المعيشية.	جدول ١٣/٣
٢٤	التفاوت بين الأقاليم: توزيع الدخل.	جدول ١٤/٣
٢٥	التفاوت بين الأقاليم: ماليات الأسر المعيشية.	جدول ١٥/٣
٢٦	متوسط عدد طوابق المباني لكل من أنواع الوحدات السكنية.	جدول ١/٤
٢٧	عدد الأسر المعيشية التي تعيش في كل من فئات المساحة الإجمالية للمسكن.	جدول ٢/٤
	الأسر المعيشية في كل من فئات المساحة الصافية للمسكن الحالي وكل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٣/٤
٢٧	متوسط صافي مساحة السكن للفرد في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٤/٤
٢٨	متوسط صافي المساحة السكنية للفرد في كل من أنماط الحيازة.	جدول ٥/٤
٢٩	متوسط صافي المساحة السكنية في كل نوع للوحدات السكنية.	جدول ٦/٤
٢٩	مساحة الوحدة السكنية في المناطق الرسمية والمناطق العشوائية.	جدول ٧/٤
	متوسط عدد الغرف وغرف النوم التي تسكنها الأسر المبحوثة في كل من فئات الدخل الخمسية.	جدول ٨/٤
٣٠	توفر الخدمات في المساكن في حضر مصر.	جدول ٩/٤
٣١	الاتصال بالخدمات الأساسية في المناطق الرسمية والعشوائية.	جدول ١٠/٤
٣٢	العلاقة بين عدم الرضا عن المسكن الحالي والبحث عن مسكن.	جدول ١١/٤
٣٣	توزيع الأسر المعيشية على أنماط الحيازة.	جدول ١٢/٤
٣٣	توزيع الأسر المعيشية على أنماط الحيازة في كل من فئات الدخل الخمسية (%).	جدول ١٣/٤
٣٤	التفاوت بين الأقاليم: أنواع الوحدات السكنية.	جدول ١٤/٤

٣٥	التفاوت بين الأقاليم: مساحة الوحدة السكنية ومدى الازدحام بها	جدول ١٥/٤
٣٥	التفاوت بين الأقاليم: الخدمات في الوحدة السكنية	جدول ١٦/٤
٣٦	التفاوت بين الأقاليم: الإصلاحات في المسكن ومدى الرضا عن المسكن	جدول ١٧/٤
٣٧	التفاوت بين الأقاليم: نمط الحياة	جدول ١٨/٤
٣٩	المسكن السابق لأرباب الأسر	جدول ١/٥
	توزيع الأسر المعيشية التي انتقلت إلى مسكنها خلال الخمس سنوات الماضية على أنماط	جدول ٢/٥
٤٠	حيازة الوحدة المشتراة	جدول ٣/٥
	أنماط الحياة لمساكن الأسر التي انتقلت إلى مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة في	جدول ٣/٥
٤٢	كل من فئات الدخل الخمسية	جدول ٤/٥
٤٣	الوسائل المستخدمة للبحث عن الإسكان	جدول ٤/٥
	تصنيف المستأجرين وفقا للإيجارات الفعلية التي يدفعونها في حالات الإيجار بالقانون	جدول ٥/٥
٤٤	القديم والإيجار بالقانون الجديد في عام ٢٠٠٨	جدول ٦/٥
	نسب أنماط حيازة الوحدات التي تم تداولها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من	جدول ٦/٥
٤٥	المناطق الرسمية والعشوائية	جدول ٧/٥
٤٦	طول مدد الإيجار	جدول ٨/٥
	نسب الإيجار من الدخل في حالات الإيجار بالقانون الجديد المتعاقد عليها خلال السنوات	جدول ٨/٥
٤٨	الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية	جدول ٩/٥
٤٩	أسلوب الشراء في كل من فئات الدخل الخمسية (النسبة المئوية)	جدول ١٠/٥
	نسبة أسعار وحدات التملك إلى الدخل السنوي في كل من فئات الدخل الخمسية بالنسبة	جدول ١٠/٥
٤٩	لحالات شراء المسكن خلال السنوات الخمس الأخيرة	جدول ١١/٥
٥٠	الأسعار وأساليب الدفع في المناطق الرسمية والعشوائية خلال السنوات الخمس الماضية	جدول ١٢/٥
٥٠	مصدر تمويل الإسكان خلال السنوات الخمس الأخيرة	جدول ١٣/٥
٥٢	مؤشرات عن الوحدات المشتراة خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ كل عام (الشراء نقدا)	جدول ١٤/٥
٥٣	تصنيف وحدات التملك وفقا لمالك العقار	جدول ١٥/٥
٥٤	توزيع وحدات الإيجار وفقا لمالك العقار	جدول ١٦/٥
٥٥	القيمة الحالية للوحدات المشغولة وفقا لرأي المبحوثين	جدول ١٧/٥
٥٦	القيمة الحالية الاعتبارية لإجمالي مساحة الوحدات المشغولة	جدول ١٨/٥
٥٦	القيم الحالية الاعتبارية للوحدات التي تم الحصول عليها خلال السنوات الخمس الأخيرة	جدول ١٩/٥
٥٧	نسبة الإيجارات الحالية من قيمة الإيجارات السوقية الاعتبارية، متوسط عام ٢٠٠٨	جدول ٢٠/٥
	مقارنات بين الأقاليم: حيازة الوحدات التي تم الانتقال إليها خلال السنوات الخمس الأخيرة	جدول ٢١/٥
٥٨	(التوزيع بالنسبة المئوية)	جدول ٢٢/٥
٥٩	مقارنات بين الأقاليم: الخصائص العامة لسوق الإسكان	جدول ٢٣/٥
٦١	مقارنات بين الأقاليم: شراء المسكن خلال السنوات الخمس الأخيرة	جدول ٢٣/٥
	مقارنات بين الأقاليم: نسبة سعر المسكن إلى الدخل السنوي في حالات شراء المسكن خلال	جدول ٢٣/٥
٦١	السنوات الخمس الأخيرة	جدول ٢٤/٥
٦٣	مقارنات بين الأقاليم: إيجارات الإسكان	جدول ٢٥/٥
	مقارنات بين الأقاليم: الإيجارات بالقانون الجديد التي أبرمت عقودها خلال السنوات	جدول ٢٥/٥
٦٤	الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية (بالنسبة المئوية)	جدول ٢٦/٥
	مقارنات بين الأقاليم: نسبة الإيجار إلى الدخل في حالات الإيجار بالقانون الجديد التي	جدول ٢٦/٥
	أبرمت عقودها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية (بالنسبة	جدول ٢٦/٥
٦٤	المئوية)	جدول ٢٦/٥
٦٦	طالبو الإسكان في كل من فئات الدخل الخمسية	جدول ٢٧/٦
٦٧	توزيع طالبي الإسكان وفقا لأعمارهم	جدول ٣/٦
٦٧	المستوى التعليمي لطالبي الإسكان	جدول ٤/٦
٦٨	توزيع طالبي الإسكان العاملين وفقا لدخلهم الشهري	جدول ٥/٦
٧٠	عدد السنوات التي يفضل طالبو الشقق السكنية سداد أقساط الشقة خلالها	جدول ٥/٦

٧١	مدد الإيجار التي يفضلها طالبو إيجار الإسكان.....	جدول ٦/٦:
٧٤	توزيع طالبي الشقق السكنية وفقا لإجمالي مساحة الوحدة المطلوبة.....	جدول ٧/٦:
٧٥	طالبو الإسكان: مقارنات بين الأقاليم.....	جدول ٨/٦:
٧٧	السلوكيات المالية لطالبي الإسكان: مقارنة بين الأقاليم.....	جدول ٩/٦:
	مقارنات بين الأقاليم: توزيع النسب المئوية لطالبي الإسكان في كل من فئات الدخل الخميسية.....	جدول ١٠/٦:
٧٨	
٧٩	قائمة القطع المساحية للمسح في حضر مصر.....	جدول أ/١:
٩٦	إجمالي عدد السكان وعدد سكان الحضر في مصر في عامي ١٩٩٦ و ٢٠٠٦.....	جدول ب/١:

مقدمة

خلفية

في عام ٢٠٠٦ طلب وزير الاستثمار من مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات إجراء دراسة عن الطلب على الإسكان للوصول إلى فهم كامل لخصائص الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى وأهم ملامحه. تم إجراء مسح الإسكان في القاهرة الكبرى خلال شهر ديسمبر من عام ٢٠٠٦ ويناير عام ٢٠٠٧، وغطى هذا المسح حضر القاهرة الكبرى الذي يشمل محافظة القاهرة ومدينة الجيزة ومدينة شبرا الخيمة. وتم تطبيق المسح على عينة ممثلة من الأسر المعيشية يبلغ عددها ٩٠٨٢ أسرة باستخدام استبيان مفصل يتضمن أقساما عن المباني وأفراد الأسر وطالبي الإسكان حاليا.

وقد عملت نتائج مسح الإسكان في القاهرة الكبرى على زيادة مدى فهم أسواق الإسكان في الحضر والطلب على الإسكان والقضايا المتعلقة بالإسكان. ويمكن اعتبار هذا المسح هو حجر الأساس بالنسبة للجهود التي يتم بذلها حاليا للإصلاح الداخلي الجاري في وزارتي الإسكان والاستثمار، ويمكن اعتباره مرجعا لكثير من المؤسسات والباحثين المهتمين بقطاع الإسكان في مصر.

ولكن مسح الإسكان في القاهرة الكبرى لا يغطي إلا ٤٣ بالمائة تقريبا من أسر الحضر في مصر، لذا يصعب تعميم حالة أسواق الإسكان وديناميكياتها على باقي المدن الكبرى والصغرى في مصر وعلى قطاع الإسكان الحضري بشكل عام. كما أن مسح الإسكان في القاهرة الكبرى لم يحاول تغطية شريحة كبيرة من السكان الذين يعيشون في المناطق التي توصف بأنها ريفية ولكنها في الحقيقة حضرية بكل ما في الكلمة من معان وتتوسع بها المناطق السكنية بسرعة شديدة. لذا يجب بحث هذه المناطق الصاعدة وشبه الحضرية من خلال تحليل القضايا المتعلقة بالإسكان.

طلبت كل من وزارة الإسكان ووزارة الاستثمار أن يقوم مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بتوسيع مدى مسح الإسكان في القاهرة الذي أجري حديثا ليشمل عينة سكانية من جميع مناطق مصر الحضرية. وبعد موافقة الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية قام مشروع الدعم الفني باستخدام خدمات شركة الزناتي ومشاركوه -بعد عملية اختيار قائمة على المنافسة- لإجراء مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨ على عينة حجمها ٢٣٤٦٠ أسرة معيشية ينتج عنها نتائج ممثلة إحصائيا للمناطق الجغرافية المحددة فيما يلي:

١. حضر القاهرة الكبرى (محافظة القاهرة ومدن شبرا الخيمة والجيزة)،
٢. محافظة الإسكندرية،
٣. حضر محافظات الدلتا،
٤. حضر محافظات الصعيد مصر،
٥. حضر مدن محافظات القناة،
٦. المناطق شبه الحضرية حول القاهرة الكبرى (٤ مراكز في الجيزة و٤ مراكز في القليوبية).

بدأ مشروع الدعم الفني في وضع صيغة استبيان مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨ باستخدام استبيان مسح القاهرة الكبرى، وقد استفيد من الآراء المقدمة عن مسح القاهرة الكبرى لمراجعة محتوى الاستبيان وتحسينه. ثم قدم المشروع استبيان مسح الإسكان في مصر إلى الجهات المناظرة والمهتمة لمراجعته في شهر فبراير من عام ٢٠٠٨. أجريت عملية جمع بيانات مسح الإسكان في مصر ما بين أواخر شهر مارس ونهاية شهر يونيو عام ٢٠٠٨. ويعد مسح الإسكان في مصر أول مسح من نوعه خلال الثلاثين عاما الماضية كما هو الحال مع مسح الإسكان في القاهرة الكبرى.

سيقوم مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات كما طلبت كل من وزارة الإسكان ووزارة الاستثمار تحليل بيانات الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨ وإنتاج تقارير خاصة بسبع مناطق، وتتضمن قائمة التقارير ما يلي:

١. محافظة الإسكندرية،
٢. حضر محافظات صعيد مصر،
٣. حضر مدن محافظات القناة،
٤. حضر محافظات الدلتا،
٥. حضر القاهرة الكبرى،
٦. المناطق شبه الحضرية حول القاهرة الكبرى،
٧. جميع حضر مصر،

ويمثل تقرير حضر مصر واحدا من التقارير السبعة الموضحة أعلاه.

فريق العمل في مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات

إن التقارير الموضحة أعلاه ومسوح الطلب على الإسكان المرتبطة بها هي ثمرة جهود متضافرة قام بها فريق العمل تحت قيادة د. طام ترانج مدير النشاط ومراجع التقارير والمحرر الفني لها. ويتضمن فريق الإسكان في مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات:

ديفيد سيمز	أخصائي إسكان أول
د. كمال سليم	أخصائي إحصاء واستشاري مسح أول
م. حازم كمال	أخصائي مساعد الإسكان
دوريس سولومون	مساعد إحصائي

وقام د. كمال سليم إلى جانب تقديم إرشادات إحصائية إلى أخصائيي الإسكان بالإشراف على تصميم المسح واختيار الشركة التي ستقوم بالمسح، وأشرف أيضا على عملية جمع البيانات وجدولتها التي قامت بها هذه الشركة. كما قام أيضا بكتابة تقرير منهجية المسح وقدم إرشادات لتشكيل مجموعات بيانات يمكن أن يحصل عليها باحثو الإسكان المهتمون بهذا الموضوع عن طريق الاتصال بوزارة الإسكان.

وإلى جانب فريق كتابة التقرير كانت هناك مساهمات أخرى وهي كما يلي:

شيرين عبد العاطي	محرر تنسيقي
غادة محمود	مترجم

وقد قدمت شركة الزناتي ومشاركوه مساهمات أضفت الشكل النهائي على استبيان المسح وأجرت جميع أعمال المسح الميدانية في الفترة ما بين أواخر شهر مارس ونهاية شهر يونيو عام ٢٠٠٨. كما تعاونت الشركة مع الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للحصول على بيانات المعاينة، وقامت بجدولة البيانات التي احتاجها أخصائيو الإسكان في مشروع الدعم الفني لإجراء التحليلات الخاصة بتقارير الطلب على الإسكان المذكورة أعلاه.

وقد استفاد فريق الإسكان في مشروع الدعم الفني من الدعم المستمر البناء الذي قدمته د. سحر تهامي من وزارة الإسكان و د. شريف عرفات عطيفة ونسمة مصطفى عباس من وزارة الاستثمار، وفريق الإسكان يقدر مساهماتهم هذه عظيم التقدير.

كما يود فريق الإسكان بمشروع الدعم الفني شكر المساهمات التي قدمها الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء الذي أتاح لشركة الزناتي الحصول على بيانات العينة الرئيسة لديه، فبدون بيانات العينة الرئيسة التي قدمها الجهاز لم يكن مشروع الدعم الفني ليتمكن من تنفيذ مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨ وكتابة التقارير الثرية بالبيانات الناتجة عنه.

وأخيرا يود فريق الإسكان في مشروع الدعم الفني شكر زملائه ونظرائه على مراجعاتهم وتعليقاتهم ومساهماتهم في مسودات تقارير مشروع الدعم الفني. فقد أثرت هذه التعليقات والمساهمات جودة التحليلات والعروض المقدمة في هذه التقارير.

ملخص تنفيذي وأهم النتائج

تستخدم دراسة الإسكان في حضر مصر بيانات المسح التي تم جمعها خلال شهري مايو ويونيو عام ٢٠٠٨ ضمن مسح الإسكان في مصر الذي أجراه مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات، وكان حجم العينة في مسح حضر مصر ٢١٥٨٠ أسرة، وتعيش هذه الأسر التي دخلت في العينة في ١٧٨٥٢ مبنى. وفيما يلي ملخص لأهم خصائص العينة.

ملخص العينة	
١٠٧٩	عدد القطع المساحية
٢١٥٨٠	عدد الأسر المعيشية
٨٨٥٠٦	عدد الأفراد
١٧٨٥٢	عدد المباني
١٧٣٥	عدد طالبي الإسكان
١٦٠٤	عدد الأسر التي بها طالبو الإسكان

ويقدم هذا التقرير أكثر نتائج مسح الإسكان في حضر مصر وضوحا وفائدة فقط نظرا لضيق الوقت والموارد. وسيعرض هذا الملخص التنفيذي خلاصة أهم النتائج المتعلقة بالتداول في السوق، والطلب الظاهر على الوحدات السكنية، ورصيد الإسكان المشغول، وخصائص المباني والمناطق السكنية، وخصائص الأسر المعيشية.

١. التداول في سوق الإسكان

الانتقال من مسكن لآخر

نسبة الانتقال من مسكن لآخر منخفضة، حيث ينتقل في المتوسط ٤ بالمائة فقط من الأسر المعيشية من مسكنه كل عام، و ١٩ بالمائة ينتقلون مرة خلال خمس أعوام.^١ ورغم أن نسب الانتقال من مسكن لآخر هذه تبدو منخفضة أيضا عند مقارنتها بالمدن في الغرب، إلا أنها نسبة لها وزنها نظرا لضخامة نسبة رصيد الإسكان المؤجر بالقانون القديم ومستبعد عمليا من عمليات تداول الإسكان.

الانتقال من مسكن لآخر هو أيضا ظاهرة محلية حيث أن ٨٠ بالمائة من الأسر التي كانت تعيش في مسكن سابق انتقلت من نفس المنطقة أو المدينة.

التداول عن طريق السوق مقابل التداول عن غير طريق السوق

٥٣ بالمائة من الأسر المعيشية التي انتقلت خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ حصلت على مسكنها من خلال سوق الإسكان، و ٤٧ بالمائة من الأسر المنتقلة لم تحصل على مسكنها من خلال آليات السوق.^٢

كان الإيجار الجديد هو النظام المهيمن على حيازة الوحدات التي تم تداولها من خلال السوق (بنسبة ٦٧ بالمائة)، ويليه التملك من السوق بنسبة ٣٣ بالمائة.

^١ تم تقريب التقديرات إلى أقرب رقم أحادي في الملخص التنفيذي، ويتضمن التقرير الرئيس تقديرات أكثر دقة تحوي كسورا عشرية.

^٢ يعرف التداول عن طريق السوق بأنه يتضمن الإيجارات الجديدة والتملك بالشراء عن طريق السوق، أما التداول عن غير طريق السوق فيتضمن الإيجار الحكومي والإيجار القديم والتملك عن طريق الشراء من الحكومة والتملك بالبناء والتملك بالإرث والهبات والميزات العينية.

تساوت تقريبا نسب الأسر التي انتقلت من مسكنها من ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٨ في كل فئات الدخل الخمسية، مع وجود انخفاض طفيف في هذه النسبة في أقل (أفقر) فئة دخل خمسية وارتفاع طفيف في النسبة في أعلى (أغنى) فئة.

أسواق الإيجار بالقانون الجديد

أظهرت بيانات المسح أن أسواق الإيجار بالقانون الجديد تتوسع باستمرار حيث أن:

- من بين الأسر التي انتقلت من مسكنها خلال فترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ كان نصيب نظام الإيجار الجديد هو ٣٥ بالمائة من كل حالات الانتقال من المسكن، و ٦٧ بالمائة من حالات الانتقال التي حدثت من خلال التداول في أسواق الإسكان،
- تعاهد أكثر من نصف أفراد الأسر الذين انتقلوا من مسكن الأسرة المبحوثة خلال فترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ بنظام القانون الجديد في المسكن الجديد.

معلومات سوق الإسكان

يتم الحصول على معلومات عن أسواق الإسكان بشكل عام من خلال وسائل غير رسمية.

٣ بالمائة فقط من الوحدات التي تم تداولها خلال فترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ تم العثور عليها عن طريق الصحف والإعلانات.

تشوهات السوق وتحديد الإجراءات

أظهرت بيانات المسح أن تحديد الإجراءات يشوه سوق الإسكان في حضر مصر، حيث أن ٢٧ بالمائة من الأسر المعيشية المبحوثة تتمتع بإيجارات ثابتة وفقا لقانون الإيجار القديم.

لا تمثل الإيجارات بالقانون القديم فقط جزءا من الرصيد الإسكاني المستبعد عمليا من عمليات التداول في سوق الإسكان، بل إن أيضا الإيجارات التي تدفع وفقا للقانون القديم لا علاقة لها بأسعار السوق، حيث أنه وفقا لبيانات المسح:

- ٦١ بالمائة من المستأجرين بالقانون القديم يدفعون إيجارات تبلغ فقط ٥٠ جنيها أو أقل شهريا، بينما يدفع أقل من ١ بالمائة من المستأجرين بالقانون الجديد هذا المبلغ كإيجار،
- يبلغ الإيجار الوسيط بين المستأجرين بالقانون القديم ٣٠ جنيه شهريا بينما يبلغ الإيجار الوسيط بين المستأجرين بالقانون الجديد حوالي ٢٠٠ جنيه شهريا - أي أكثر من ست أضعاف الإيجار الوسيط بالقانون القديم.

خصائص الإسكان العشوائي

٤١ بالمائة تقريبا من الوحدات السكنية التي تم مسحها في حضر مصر يعتبر سكانها أنها تقع في مناطق عشوائية، وهؤلاء السكان هم أكثر فقرا في المتوسط.

تملك المسكن في المناطق السكنية العشوائية أرخص بكثير منه في المناطق الرسمية:

- ٢٨ بالمائة من الوحدات المباعة خلال فترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ كانت في المناطق العشوائية،
- يبلغ السعر الوسيط لهذه الوحدات التي تم بيعها ٤٠٠٠٠ جنيه في المناطق العشوائية في مقابل ٨٠٠٠٠ جنيه في المناطق الرسمية،
- تبلغ المساحة الوسيطة للمساكن ٧٢ م^٢ في مقابل ٩٥ م^٢ في المناطق الرسمية،

- كانت الإيجارات بالقانون الجديد أرخص أيضا في المناطق العشوائية عنها في المناطق الرسمية، حيث يبلغ الإيجار الشهري الوسيط ٢٠٠ جنيه في المناطق العشوائية مقابل ٢٥٠ جنيه في المناطق السكنية الرسمية.

إيجارات الإسكان وأنظمة الإيجارات وفقا لقانون الإيجارات الجديد

حصل ١٤٢٠ مبحثا في المسح على وحدات إيجارية ما بين عامي ٢٠٠٣-٢٠٠٨ وفقا لقانون الإيجار الجديد (بما يمثل ٦٦ بالمائة من كل المعاملات التي تمت في السوق في هذه الفترة)، وتميزت هذه المجموعة بالخصائص التالية:

- ٩٤ بالمائة منهم كتبوا عقودا، و ٩٦ بالمائة من هؤلاء احتفظوا بنسخة من هذه العقود،
- ١٥ بالمائة فقط منهم سجلوا عقودهم في الشهر العقاري،
- ٤٢ بالمائة منهم مدة عقودهم ثلاث سنوات أو أقل، بينما ٣٢ بالمائة مدة عقودهم خمس سنوات،
- تتراوح معظم قيم الإيجارات بين ١٥٠ و ٣٠٠ جنيه بينما ١٦ بالمائة من الإيجارات الجديدة تبلغ قيمة إيجاراتها ٣٠٠ جنيه شهريا،
- تعتبر الإيجارات بالقانون الجديد عبئا على الأسر المعيشية (خاصة الأسر الأكثر فقرا)- بناء على ما أظهرته نسبة الإيجار إلى الدخل حيث كانت ٢٤ بالمائة في فئة الدخل الخمسية الأولى و ١٥ بالمائة في فئة الدخل الخمسية الخامسة - لكن هذه النسب لم تبعد عن المعدل الدولي.

إيجارات الإسكان وأسعاره مقارنة بالقيمة الاعتبارية

قدر كل المبحوثون البالغ عددهم ٢١٥٨٠ مبحثا قيمة مساكنهم كما يلي:

- ٢٠ بالمائة من كل الوحدات تم تقييمها بأقل من ٣٠٠٠٠ جنيه و ٤٧ بالمائة من الوحدات تم تقييمها بمعدل ما بين ٣٠٠٠١ جنيه إلى ٧٥٠٠٠، و ٢,٤ بالمائة فقط من الوحدات تم تقييمها بأكثر من ٣٠٠٠٠٠ جنيه،
- يبلغ متوسط الإيجار وفقا لأسعار السوق للوحدات إذا أجرت بالقانون الجديد ٣٥٠ جنيه شهريا، ويبلغ الإيجار الوسيط وفقا لأسعار السوق ٣٠٠ جنيه شهريا،
- تبلغ الإيجارات الفعلية وفقا للقانون القديم نسبة ١٨ بالمائة فقط من الإيجار الاعتباري وفقا لأسعار السوق، بينما قيمة الإيجارات الفعلية وفقا للقانون الجديد نسبتها ٨٠ بالمائة من القيمة الاعتبارية للإيجارات بأسعار السوق.

جهات توفير الإسكان

٦٢ بالمائة من الوحدات المملوكة التي بيعت خلال الخمس سنوات الماضية باعها أصحاب العقارات أو الذين بنوها وليس ملاك سابقين للوحدة، وتم شراء ٣٨ بالمائة فقط من المالك السابق للوحدة. ٢٤ بالمائة من هذه النسبة البالغة ٦٢ بالمائة من الأسر المعيشية اشتروا وحداتهم من الحكومة أو من الجهات التابعة لها.

استأجرت ١٤٢٠ أسرة من الأسر المعيشية المبحوثة مسكنها بالقانون الجديد بين عامي ٢٠٠٣-٢٠٠٨، ٧١ بالمائة منها استأجرت المسكن من أصحاب العقارات و ٢٩ بالمائة استأجرت من ملاك الوحدات. والغالبية العظمى من أصحاب العقارات الذين تبلغ نسبتهم ٧١ بالمائة هم مطورين أفراد أو أهالي، حيث تبلغ نسبتهم ٩٧ بالمائة من الإجمالي.

ويُلخّص الجدول التالي أهم المؤشرات ذات الصلة بالتداول في سوق الإسكان في حضر مصر

ملخص للتداول في سوق الإسكان	
متوسط الانتقال من مسكن لآخر سنويا	٤%
الانتقال من مسكن لآخر خلال السنوات الخمس الماضية	١٩%
الأسر المعيشية التي تعيش في مناطق عشوائية	٤١%
السعر الوسيط للوحدات المشترية في المناطق الرسمية (٢٠٠٣-٢٠٠٨)	٨٠٠٠٠ جنيه
السعر الوسيط للوحدات المشترية في المناطق العشوائية (٢٠٠٣-٢٠٠٨)	٤٠٠٠٠ جنيه
الإيجار الوسيط بالقانون الجديد في المناطق الرسمية	٢٥٠ جنيه
الإيجار الوسيط بالقانون الجديد في المناطق العشوائية	٢٠٠ جنيه
مدة الإيجار الوسيطة بالقانون الجديد (٢٠٠٣-٢٠٠٨)	٥ سنوات
نسبة الإيجار السنوي إلى الدخل في حالات الإيجار بالقانون الجديد (٢٠٠٣-٢٠٠٨)	٢٠%
نسبة سعر الشراء إلى الدخل	٣,٨
نسبة الوحدات المباعة في السوق (٢٠٠٣-٢٠٠٨)	٥٣%
الوحدات المشترية من الأفراد أو الأهالي (٢٠٠٣-٢٠٠٨)	٧١%
الوحدات المستأجرة من الأفراد أو الأهالي (٢٠٠٣-٢٠٠٨)	٩٧%
الإيجار الفعلي بالقانون القديم في مقابل القيمة الاعتبارية	١٨%
الإيجار الفعلي بالقانون الجديد في مقابل القيمة الاعتبارية	٨٠%
القيمة التقديرية الوسيطة للوحدات المشغولة	٦٠٠٠٠ جنيه

مقارنات بين الأقاليم عن التداول في سوق الإسكان

الإيجار بالقانون الجديد هو النمط الأكثر انتشارا بين أنماط الحيابة في جميع المناطق، ويبرز انتشاره هذا في القاهرة الكبرى وحضر الدلتا بالذات؛ بينما يمثل القانون القديم نسبة ضئيلة بين أنماط الحيابة في معظم المناطق، ولكن هذه النسبة أكبر في المدينتين الكبريين القاهرة والإسكندرية.

تتساوى نسبة الانتقال من مسكن لآخر خلال الخمس أعوام الماضية تقريبا في جميع المناطق المبحوثة، ولكنها ترتفع قليلا في منطقة القناة وتخفض قليلا في الدلتا وصعيد مصر، وترتفع نسبة الانتقال المحلي من مسكن لآخر في جميع المناطق.

يتساوى تقريبا عدد الوحدات التي تم تداولها في السوق في الخمس سنوات الماضية في المناطق الخمس، ولكن أكبر عدد منها يوجد في المدينتين الكبريين كما هو متوقع.

يسيطر أسلوب تبادل المعلومات بالمشافهة على تداول الإسكان في جميع المناطق المبحوثة (حيث تبلغ نسبته في المتوسط ٨١ بالمائة على مستوى الجمهورية)، ولكن ظهر أيضا أن القاهرة الكبرى بها أكبر عدد من الحالات التي تم تبادل المعلومات فيها بطريقة أكثر تقدما (مثل الوسطاء العقاريين ووسائل الإعلام)، ومثلها مدن القناة.

أما بالنسبة لتملك الإسكان في المناطق العشوائية خلال السنوات الخمس الماضية، فيلاحظ تقارب نسبة في جميع المناطق المبحوثة. وفي جميع الأقاليم المبحوثة كانت الأسعار الوسيطة للوحدات في المناطق العشوائية أرخص بكثير من الأسعار في المناطق الرسمية (كثيرا ما كانت تصل لنصف هذه الأسعار)، كما أن المساحة الوسيطة للوحدات أقل بكثير (حيث تبلغ في المتوسط ٧٥ بالمائة من مساحة الوحدات في المناطق الرسمية)، وكانت أيضا الأسعار الوسيطة للمتر المربع أرخص بكثير (حيث تبلغ في المتوسط ١٣ بالمائة من سعر المتر في المناطق الرسمية).

وجد أن نسبة سعر الوحدات المملوكة إلى الدخل متقاربة في جميع الأقاليم، مع وجود ارتفاع طفيف في هذه النسبة في القاهرة الكبرى، كما يمثل الشراء نقدا (مقابل الشراء بالتقسيط) أغلبية حالات الشراء في جميع المناطق فيما عدا مدن القناة التي ينتشر فيها شراء الإسكان الحكومي بالتقسيط. والمثير للاهتمام أيضا أن الإسكندرية تمثل ثاني أعلى نسبة من الشراء بالتقسيط حيث تبلغ نسبته ٤٣ بالمائة من جميع حالات شراء المسكن.

ومن بين حالات الشراء من أصحاب العقارات كانت نسبة شراء الوحدات من الهيئات الحكومية منخفضة في جميع الأقاليم (حيث تتراوح نسبتها بين ٢ و ١٦ بالمائة) فيما عدا مدن القناة، كما أن نسبة شراء الوحدات من شركات القطاع الخاص منخفضة للغاية في جميع أنحاء مصر.

٢. البحث عن الوحدات السكنية

وجد مسح عام ٢٠٠٨ أن هناك ١٧٣٥ طالبا للسكن فقط من مجموع ٥٩٨٨٤ شخصا (وهو عدد أفراد الأسر المبحوثة)، ونظرا لقلّة عدد طالبي السكن يجب على القراء أن يحذروا من تعميم النتائج والاستنتاجات المذكورة أدناه.

حجم الطلب على الإسكان ومحدداته

٣ بالمائة من الأفراد الذين يعيشون في حضر مصر يبحثون بنشاط عن وحدات سكنية، ووجد أنهم أفراد من ٧ بالمائة من الأسر المبحوثة في حضر مصر كلها.

ذكر طالبو الإسكان الذين تم العثور عليهم أن أسباب بحثهم عن وحدة سكنية هي: للتمكن من الزواج (بنسبة ٤٦ بالمائة)، صغر مساحة المسكن الحالي (١٦ بالمائة)، أسرة نواة تريد أن تنتقل إلى مسكن مستقل (١٠ بالمائة)، تغيير نمط الحياة إلى التملك (٩ بالمائة) تغيير نمط الحياة إلى الإيجار لمدة طويلة (٦ بالمائة)، وأسباب أخرى بنسبة ١٢ بالمائة.

من بين كل طالبي الإسكان وجد أن ٣٢ بالمائة يبحثون عن مسكن منذ سنة على الأقل، و ٣١ بالمائة يبحثون عن مسكن منذ عامين على الأقل، و ١٨ بالمائة يبحثون منذ ثلاث أعوام على الأقل، وأن ١٤ بالمائة يبحثون عن مسكن منذ خمسة أعوام أو أكثر.

تشير بيانات المسح إلى أن الطلب على الإسكان يتركز بشكل كبير في أعلى (أغنى) فئتين للدخل.

الخصائص الاجتماعية الاقتصادية لطالبي الإسكان

٩٨ بالمائة من طالبي الإسكان الذين تم مقابلتهم هم من الذكور، و ٥١ بالمائة من طالبي الإسكان غير متزوجين، و ٤٨ بالمائة من طالبي الإسكان متزوجون.

٥٥ بالمائة من طالبي الإسكان هم أفراد غير أرباب الأسر المعيشية.

٨٤ بالمائة من طالبي الإسكان يعملون حاليا وصرح ٤١ بالمائة منهم بدخلهم بأنه أقل من ٦٠٠ جنيه.

أغلبية طالبي الإسكان يتراوح عمرهم بين العشرينات والثلاثينات، حيث أن ٤٣ بالمائة منهم في العشرينات من العمر.

الطلب على الوحدات أو قطع أرض

وُجد أن ٤ بالمائة فقط من طالبي الإسكان يبحثون عن أراض مرفقة ببنون عليها مسكنا، بينما باقي طالبي الإسكان كلهم يبحثون عن شقق.

وجد بين طالبي الشقق السكنية أن:

- ٨٠ بالمائة يبحثون عن شقق في مبان أقل من خمسة ادوار، و ١٧ بالمائة يبحثون عن شقق في مبان مكونة من خمسة أدوار أو أكثر، و ٣ بالمائة فقط يبحثون عن فيلا أو منزل متصل،
- ٧٤ بالمائة يقبلون بفكرة تحسين مستوى المسكن بمرور الوقت.

الطلب موزعا على الموقع والاستعداد للانتقال

٥٢ بالمائة من طالبي الإسكان يبحثون في الغالب عن وحدات في نفس المنطقة السكنية، بينما يبحث ٢٦ بالمائة عن وحدات في مناطق أخرى في نفس المدينة، و يبحث ١٦ بالمائة عن مسكن في مدينة أخرى في نفس المحافظة، و يبحث ٦ بالمائة عن مسكن في محافظة أخرى.

وجد أن ٣٠ بالمائة من طالبي السكن يبحثون عن وحدات في المجتمعات العمرانية الجديدة.

فيما يلي أسباب تركيز طالبي الإسكان على مناطق معينة: الأسعار معقولة (بنسبة ٦٦ بالمائة)، القرب من الأقارب والأصدقاء (٥٦ بالمائة)، القرب من العمل (٥٣ بالمائة)، المستوى الاجتماعي للمنطقة (٣٠ بالمائة)، توفر المواصلات (٢٥ بالمائة)، توفر الخدمات والمرافق (٢٤ بالمائة)، هدوء المنطقة السكنية (٢٢ بالمائة)، توفر الخدمات التعليمية (٨ بالمائة)، توفر الخدمات الصحية (٧ بالمائة).

الطلب موزعا على نمط الحياة

وجد المسح أن ٥٣ بالمائة من طالبي الشقق السكنية يرغبون في العثور على شقق بالإيجار لمدد طويلة، بينما يفضل ٤٣ بالمائة الشقق التملك، ويفضل ٤ بالمائة الإيجار لمدد قصيرة.

٧٤ بالمائة من طالبي الشقق يقبلون باستئجار الوحدات في البداية ثم ربما تملكها بعد ذلك.

التمويل وتفضيلاته

وجد أنه من بين كل طالبي الإسكان:

- يدخر ٥٢ بالمائة المال للحصول على وحدة سكنية أو أرض، ويبلغ متوسط قيمة المدخرات الشهرية ٢٠٠ جنيه شهريا (وهي القيمة الوسيطة)، ويدخر ٢٤ بالمائة فقط من طالبي الإسكان ٣٠٠ جنيه أو أكثر شهريا،
- أشار ١٣ بالمائة أن لديهم أملاك شخصية يمكنهم بيعها للحصول على وحدة سكنية أو أرض،
- ٢٠ بالمائة فقط لديهم تعاملات مالية حالية مع البنوك، و ٦ بالمائة كان لديهم تعاملات مع البنوك في الماضي،
- ٢٩ بالمائة فقط يرغبون في الحصول على قرض من البنك لتمويل شراء الوحدة السكنية.

فيما يلي الأسباب التي قال معظم طالبي الإسكان غير الراغبين في الحصول على قرض أنها أسباب عدم رغبتهم: الخوف من عدم القدرة على رد القرض (٥٢ بالمائة)، عدم الرغبة في الدين (٤٣ بالمائة)، الفوائد تزيد الأقساط (٤٠ بالمائة)، فوائد القروض حرام (٢٢ بالمائة).

من بين طالبي الإسكان الذي يرغبون في وحدات للتملك يفضل ٩٢ بالمائة الدفع بالتقسيط على الدفع نقداً.

تفضيل برامج الإسكان المقدمة من الحكومة والمعرفة بها

وُجد بين كل طالبي الإسكان أن:

- ٥٣ بالمائة يرغبون في الإسكان الذي توفره الحكومة، و ٣٠ بالمائة يبحثون عن مسكن في القطاع الخاص، والنسبة الباقية ١٧ بالمائة يبحثون في كل منهما،
 - سمع ٤٧ بالمائة فقط عن المشروع القومي للإسكان، ومن بين من سمعوا عنه ٢٦ بالمائة يرون أن الوحدات المعروضة في المشروع مناسبة، ويرى ٢٢ بالمائة أنها غير مناسبة، أما النسبة الأكبر البالغة ٥٢ بالمائة لا يعرفون تفاصيل كافية عن الإسكان الذي يقدمه المشروع،
 - ٣٧ بالمائة من طالبي الإسكان سمعوا عن نظام التمويل العقاري وشركات التمويل العقاري، و ١١ بالمائة فقط من بين هؤلاء عبروا عن قبولهم للتمويل العقاري، بينما رفضه ٤١ بالمائة منهم، ولم يعرف ٤٨ بالمائة تفاصيل كافية عن شروطه.
- بالنسبة لمن يفضلون الإسكان الذي توفره الحكومة، كانت أهم أسباب تفضيلهم له هي السعر المعقول (بنسبة ٧٣ بالمائة)، وأن البرامج الحكومية ذات مصداقية أكبر (٣٨ بالمائة)، يليه التأهل للحصول على دعم (٣٦ بالمائة)، وملائمة مدة التقسيط (٣٤ بالمائة).

وبالنسبة لمن يفضلون الإسكان في القطاع الخاص، كانت أكثر أسباب تفضيلهم له هي أن الجودة أفضل في القطاع الخاص (٥٠ بالمائة)، يليه ملائمة تكلفة وحدات القطاع الخاص أكثر (٤٣ بالمائة)، وأن مواقعها أفضل لقربها للعمل (٤٠ بالمائة)، وملائمة تصميمات المسكن (٢٥ بالمائة).

خصائص الوحدات المطلوبة

المساحة الوسيطة المفضلة للسكن المطلوب بين كل طالبي الشقق هي ٨٠ م^٢ تقريباً ومتوسط المساحة المفضلة ٨٩ م^٢.

٦٣ بالمائة من طالبي الشقق يبحثون عن شقق مشطبة، بينما يقبل ٣١ بالمائة منهم بأي شيء يجدونه.

و يلخص الجدول التالي أهم المؤشرات ذات الصلة بالطلب على الإسكان في حضر مصر

ملخص الطلب على الإسكان	
أهم أسباب طلب وحدة إسكان	الزواج (٤٦%)
نسبة طالبي الإسكان غير المتزوجين	٥١%
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن مسكن منذ عام أو أقل	٣٢%
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن مسكن منذ عامين	٣١%
نسبة طالبي الإسكان الذي يبحثون عن مسكن منذ ٥ أعوام أو أكثر	١٤%
نسبة طالبي الإسكان العاملين	٨٤%
نسبة طالبي الإسكان الذين يتراوح عمرهم بين ٢٠-٣٠ عاما	٤٣%
الطلب على الوحدات السكنية في مقابل الأراضي المرفقة	٩٦%، ٤%
الطلب على الوحدات السكنية في المجتمعات الجديدة	٣٠%
الطلب على وحدات التملك، والإيجار لمدد قصيرة، وعلى الإيجار لمدد طويلة	٤٣%، ٤%، ٥٣%
نسبة طالبي الإسكان الذي يدخرون حاليا للحصول على مسكن	٥٢%
نسبة طالبي الإسكان الذين يملكون أصولا يمكن التصرف فيها	١٣%
نسبة طالبي الإسكان الذين يمكنهم التعامل مع المؤسسات المالية	٢٠%
نسبة طالبي الإسكان غير الراغبين في الحصول على قرض لشراء مسكن	٧١%
نسبة طالبي الإسكان الذين يفضلون الدفع بالتقسيط في مقابل الدفع نقدا	٩٢%، ٨%
طالبو الإسكان الذين يبحثون عن إسكان في سوق القطاع الخاص	٣٠%
طالبو الإسكان الذين يبحثون عن إسكان تقدمه الحكومة	٥٣%
طالبو الإسكان الذين يبحثون عن كل من نوعي الإسكان (الحكومي والخاص)	١٧%
نسبة طالبي الإسكان الذين سمعوا عن المشروع القومي للإسكان	٤٧%
نسبة طالبي الإسكان المهتمين بالتمويل العقاري	١١%
المساحة الوسيطة للشقق السكنية المطلوبة	٨٠ م ^٢

التفاوت بين الأقاليم من حيث البحث عن الإسكان

يعم التشابه بين معظم المؤشرات بين جميع الأقاليم، ولكن فيما يلي بعض التفاوت عن الاتجاه القومي.

يوجد بالقاهرة الكبرى أكبر عدد من طالبي الإسكان حيث أن ١١ بالمائة من الأسر المبحوثة بها على الأقل طالب واحد للإسكان (مقارنة بمتوسط حضر مصر البالغ ٧ بالمائة)، وهو شيء متوقع من أكبر مدينة في مصر؛ وتأتي الإسكندرية في المرتبة الثانية من حيث نسبة الأفراد الذي يبحثون عن مسكن، وفي المرتبة الثالثة من حيث نسبة الأسر التي بها طالب واحد للإسكان على الأقل. وقد وجد أن صعيد مصر به نسبة مرتفعة لسبب غير واضح من الأسر المعيشية التي بها طالب واحد للإسكان على الأقل (حيث تبلغ ٧ بالمائة).

تأتي الإسكندرية في المرتبة الأولى من حيث نسبة طالبي الأراضي المرفقة في مقابل طالبي الوحدات المبنية حيث تبلغ نسبتهم ٥ بالمائة (مقارنة بمتوسط حضر مصر البالغ ٤ بالمائة).

القاهرة الكبرى بها حتى الآن أكبر نسبة من طالبي الإسكان الذين يبحثون بشكل أساسي عن وحدات في المدن الجديدة (حيث تبلغ نسبتهم ٤٤ بالمائة في مقابل ٣٠ بالمائة على المستوى القومي).

مدن القناة بها حتى الآن أكبر نسبة من طالبي الإسكان الحكومي (نسبتهم ٨٣ بالمائة بينما النسبة على مستوى حضر مصر ٥٣ بالمائة). كما أن مدن القناة بها أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين يفضلون شراء المسكن بدلا من الإيجار طويل المدة أو قصير المدة (٦٢ بالمائة من طالبي الإسكان مقابل ٤٣ بالمائة على المستوى القومي).

توجد أصغر نسبة لطالبي الإسكان الذي يدخرون للحصول على مسكن في حضر صعيد مصر، كما يوجد به أقل متوسط للمبالغ التي يمكن ادخارها شهريا للحصول على مسكن. ولكن حضر صعيد مصر به ثاني أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذي لديهم أملاك يمكن بيعها لتمويل شراء المسكن (بعد حضر الدلتا الذي يقع أغلبه بين مناطق ريفية، مثل حضر صعيد مصر).

القاهرة الكبرى بها كما هو متوقع أكبر نسبة من طالبي الإسكان الذين لديهم أي تعاملات مع المؤسسات المالية، وتليها مدن القناة. كما أن مدن القناة بها أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين يقبلون بالحصول على قرض من البنك للحصول على مسكن.

تكثر حالات البحث الجاد عن مسكن بين أفراد الأسر ذات الحالة المالية الأفضل، ويلاحظ قوة هذه الصلة المباشرة بين طلب الإسكان ودخل الأسرة المعيشية في القاهرة الكبرى؛ كما تلاحظ نفس هذه العلاقة لدى جميع الأقاليم فيما عدا حضر صعيد مصر الذي لا توجد به علاقة ظاهرة بين دخل الأسرة وطلب أفرادها للإسكان.

٣. الرصيد الإسكاني المشغول

أنواع الوحدات السكنية وأحجامها وعدد الغرف والكثافة

وجد أن من بين كل الأسر المبحوثة ٨٥ بالمائة يعيشون في مبان بها سلالم بدون مصعد.

ومن بين كل الرصيد الإسكاني المبحوث:

- ٤٤ بالمائة تتراوح مساحته الإجمالية من ٦٥ إلى أقل من ٩٠ متر مربع،
- ١٩ بالمائة تتراوح مساحته من ٤٠ إلى أقل من ٦٥ م٢،
- ٢١ بالمائة تتراوح مساحته بين ٩٠ و أقل من ١٢٠ م٢.
- وجد أن متوسط عدد الغرف يزيد بنسبة ضئيلة مع تصاعد فئة الدخل الخمسية (حيث يتراوح بين ٣,٢ و ٣,٧)، بينما متوسط عدد غرف النوم هو غرفتين تقريبا في كل فئات الدخل.

المرافق في الوحدات السكنية

٩٣ بالمائة من الأسر المبحوثة لديها مطبخ خاص في الوحدة السكنية، و ٩٤ بالمائة من الأسر المبحوثة لديها حمام ومرحاض خاص، و ٩٧ بالمائة من الأسر المبحوثة لديها مصدر متجدد للمياه.

٩٢ بالمائة من الوحدات السكنية المبحوثة متصلة بشبكات الصرف.

إصلاحات المسكن

٧٧ بالمائة من الأسر المبحوثة أجرت تعديلات في مسكنها منذ وقت انتقالها له.

وجد أنه من بين الأسر المبحوثة:

- ٧٠ بالمائة أشاروا إلى أنهم لا يحتاجون إلى إجراء تعديلات،
- النسبة الباقية البالغة ٣٠ بالمائة حددوا الترميمات أو التحسينات المطلوبة وهي في معظمها إصلاح أو تشطيب الوحدة، وتحسين المرافق والخدمات.

التعبير عن الرضا عن المسكن

٩١ بالمائة من الأسر المبحوثة راضية عن مسكنها الحالي.

أكثر أسباب عدم الرضا عن المسكن شيوعا هي عدم كفاية المساحة المعيشية، ومشاكل في المرافق، وشقوق في الحوائط.

أما الأكثر شيوعا بين المشاكل التي ذكرت عن المناطق السكنية فهي عدم ملائمة مستوى المنطقة السكنية، والضوضاء، والازدحام.

حالة حيازة المسكن واستقراره

هناك نمطان من الحيازة يهيمنان على الرصيد الإسكاني في حضر مصر: التملك (٤٤ بالمائة) والإيجار بالقانون القديم (٢٧ بالمائة).

ولا زال الإيجار بالقانون الجديد محدودا (بنسبة ٩ بالمائة) ومثله تملك الإسكان الحكومي أو استئجاره ومسكن الميزة العينية (٦ و ٢ بالمائة على التوالي).

وجد أن تملك المسكن هو أكثر انتشارا في فئات الدخل الخميسية الأولى والخامسة من باقي فئات الدخل، وتتناقص نسبة حيازة المسكن بدون إيجار (بما فيها الهبة والميزات العينية وغيرها) مع زيادة الدخل.

وتزيد نسبة الإيجار بالقانون القديم مع ارتفاع فئة الدخل، ويبدو أن الإيجار بالقانون الجديد أكثر ملائمة لفئات الدخل الخميسية الثانية إلى الرابعة.

أشار ٤٩ بالمائة من الملاك أن لديهم عقد نهائي بملكية مسكنهم الحالي مسجل في الشهر العقاري، ويقول ١٠ بالمائة فقط من الملاك أن لديهم حكم بصحة ونفاذ العقد من المحكمة مسجل في الشهر العقاري.

ويُلخص الجدول التالي أهم المؤشرات ذات الصلة بالوحدات المشغولة في حضر مصر

ملخص الرصيد الإسكاني المشغول	
٨٥%	نسبة الأسر المعيشية التي تعيش في مباني ذات سلال بدون مصعد
٧٠م ٢	المساحة الوسيطة الصافية للإسكان
٩٤%	نسبة الأسر المعيشية التي لديها حمام خاص
٧%	نسبة الأسر المعيشية التي جددت مسكنها خلال عام ٢٠٠٧
٣٠%	نسبة الأسر المعيشية التي في حاجة إلى إصلاحات في مسكنها
٩١%	نسبة الأسر المعيشية الراضية إلى حد ما عن مسكنها
٢٧%	نسبة الإيجار بالقانون القديم من بين أنماط الحيازة الأخرى
٤٤%	نسبة تملك الوحدات السكنية بين أنماط الحيازة الأخرى

مقارنات بين الأقاليم عن خصائص الرصيد الإسكاني

تتكرر أهم نتائج البحث بشكل عام على مستوى جميع الأقاليم المبحوثة، أي أن الأغلبية العظمى من الأسر تعيش في شقة واحدة أو أكثر في مبنى بسلاالم بدون مصعد؛ كما تعيش معظم الأسر المعيشية في وحدات سكنية تقل مساحتها عن ٩٠ م^٢، كما أشار ثلث المبحوثون تقريبا إلى حاجتهم إلى إصلاح المسكن. ووصفت نسبة كبيرة من الأسر المبحوثة المناطق التي يعيشون فيها بأنها مناطق عشوائية، وعلى الرغم من ظروف المعيشة المتوسطة هذه فإن الأغلبية العظمى من الأسر المبحوثة راضية عن مسكنها.

ورغم ذلك توجد بعض التفاوتات عن هذا النمط العام، وفيما يلي أهم هذه الاختلافات.

حضر صعيد مصر به: أعلى نسبة من الأسر المعيشية التي تعيش في منازل ريفية، وأقل نسبة من الأسر التي لديها مطبخ خاص، وأقل نسبة من الأسر التي يتصل مسكنها بالصرف الصحي، وأعلى متوسط لعدد الأفراد في الغرفة الواحدة.

حضر القاهرة الكبرى والإسكندرية بهما: أعلى نسبة من الأسر التي أشارت إلى حاجتها إلى إصلاح المسكن مقارنة بالأقاليم الأخرى، وأقل نسبة من الأسر الراضية عن مسكنها.

تتشابه القاهرة الكبرى والإسكندرية في انتشار الإيجار بالقانون القديم بين الرصيد الإسكاني، وفي المقابل وجد أن التملك ومسكن الهبة هما نمطا الحيازة المهيمنان في حضر الدلتا وحضر صعيد مصر.

٤. خصائص المباني والمناطق السكنية

خصائص المباني

أكثر أنماط المباني انتشارا هو عمارات الشقق السكنية الصغيرة متعددة الطوابق، حيث أن ٨٨ بالمائة من كل الوحدات السكنية التي تم مسحها كانت شققا في عمارات و ٨ بالمائة فقط كانت فيلات أو منازل ريفية، والنسبة الباقية هي غرف وحيدة في مبان أو شقق.

وجد بين المباني التي تم مسحها وعددها ١٧٨٥٢ مبنى:

- ٨١ بالمائة تم تقييم حالتها العامة بأنها "صالحة" بينما ١٨ بالمائة من المباني تم تقييمها بأنها "صالحة جزئيا" و ١ بالمائة كانت "غير صالحة"،
- يبلغ متوسط عمر المباني ٣٨ عاما، وبها في المتوسط ٧ وحدات تقريبا وأربعة طوابق وإجمالي مساحة أرض ١٣٢ م^٢.

خصائص المناطق السكنية

أشارت بيانات المسح إلى ما يلي:

- حالة الشوارع السكنية في حضر مصر ليست جيدة، حيث أن ٤٤ بالمائة من الشوارع غير مرصوفة و ٢٥ بالمائة من الشوارع غير مرصوفة رصفا جيدا،
- ٣١ بالمائة فقط من الشوارع مرصوفة وحالتها جيدة.

خصائص الوحدات الشاغرة في المباني المبحوثة

تم تعداد ٤٢٨٩ وحدة شاغرة (أي نسبة ٤ بالمائة) في المباني المبحوثة التي يبلغ عددها ١٧٨٥٢ مبنى. تنطبق الخصائص التالية على هذه الوحدة الشاغرة التي تم تعدادها، ولا صلة لها بعموم الوحدات الشاغرة:

- ٧٤ بالمائة من هذه الوحدات مملوكة، بينما ١٥ بالمائة منها تم الاحتفاظ بها بإيجارات وفقا للقانون القديم، و ٤ بالمائة منها فقط مؤجرة بالقانون الجديد، ولم توجد وحدات مفروشة أو مسكن هبة خالية،
- ٩٤ بالمائة منها غير معروضة للبيع أو الإيجار، أي أن هذه الوحدات كانت محجوزة عن السوق على الرغم من خلوها،
 - ٣٩ بالمائة من الوحدات الخالية المحجوزة عن السوق كانت "خالية ومشطوبة"،
 - ٣٠ بالمائة كانت إما غير مشطوبة أو نصف تشطيب،
- يبلغ متوسط مدة إغلاق الوحدات ٥ سنوات.

ويخلص الجدول التالي أهم المؤشرات ذات الصلة بخصائص المباني والمناطق السكنية في حضر مصر

ملخص خصائص المباني والمناطق السكنية	
٨١%	نسبة المباني التي اعتبرت صالحة
٣٨ عاما	متوسط عمر المباني
٧	متوسط عدد الوحدات السكنية في كل مبنى
٤	متوسط عدد طوابق المباني
٣١%	نسبة الشوارع المرصوفة
٦%	نسبة الوحدات الخالية في السوق
٥ سنوات	متوسط عدد سنوات إغلاق الوحدات الخالية
١٥%، ٧٤%	نسبة الوحدات الخالية المملوكة مقابل الوحدات الخالية المستأجرة بالقانون القديم

مقارنات بين الأقاليم عن خصائص المباني والمناطق السكنية

تتشابه أهم نتائج بحث الإسكان بشكل عام بين الأقاليم المبحوثة الخمسة، حيث وجد أن معظم المباني كانت مباني صغيرة متعددة الطوابق تحوي شققا سكنية؛ وقد وجدت مناطق عشوائية في جميع الأقاليم المبحوثة، كما وجدت شوارع ضيقة وغير معبدة. ومع ذلك فقد وجدت اختلافات هامة عن هذا النمط العام.

وجد في مدن القناة مثلا مبان أكبر وشوارع أعرض وحالات أقل من اعتبار المنطقة السكنية منطقة عشوائية مقارنة بالمتوسطات الموجودة على مستوى حضر مصر. ومن ناحية أخرى وجد في مدن حضر صعيد مصر مبان أصغر وشوارع أضيق وعددا أكبر من المباني التي قيمت بأنها صالحة مقارنة بالنمط العام.

القاهرة الكبرى بها عدد أكبر من المباني الحديثة مقارنة بالإسكندرية وحضر مصر، وبها أيضا عدد أكبر من المباني التي اعتبرت صالحة، وعدد أكبر من المناطق العشوائية؛ وربما ترجع هذه المؤشرات إلى زيادة ضغوط النمو الحضري.

وجد أن مدن الدلتا بها أقل نسبة من المباني التي اعتبرت صالحة مقارنة بمتوسطات حضر مصر، وبها أقدم رصيد من المباني السكنية وأعلى نسبة من المباني التي تزيد نسبة ارتفاعها إلى عرض الشارع عن ١,٥، ولا يوجد سبب واضح لهذه الاختلافات.

٥. خصائص الأسر المعيشية

خصائص عامة

متوسط حجم الأسرة المعيشية هو ٤ أفراد.

تشير بيانات المسح الخاصة بالشباب والحالة الزوجية إلى توقع وجود طلب قوي على الإسكان في المستقبل حيث أن:

- ٦٦ بالمائة من أفراد الأسر المعيشية أقل من ٣٥ عاما،
- ٣١ بالمائة من الأفراد ممن هم في سن الزواج لم يسبق لهم الزواج.

الحالة المالية للأسر ونفقاتها ومدخراتها

أظهرت بيانات المسح تقديرات بأن متوسط دخل الفرد السنوي هو ٣٥٥٥ جنيه، ومتوسط دخل الأسرة السنوي يبلغ ١٤٥٧٨ جنيها.

أصبح حضر مصر أفقر في عام ٢٠٠٧/٢٠٠٨ عما كان عليه في عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥.

٨١ بالمائة من دخل الأسر المعيشية الذي يتم كسبه في حضر مصر هو من الرواتب والأجور، بينما يأتي ١٢ بالمائة من الدخل من المشروعات غير الزراعية، بينما تبلغ نسبة الدخل من الأنشطة الزراعية ٢ بالمائة تقريبا، وتبلغ نسبة التحويلات ٣ بالمائة.

يقدر متوسط إنفاق الفرد السنوي بين الأسر المبحوثة بمبلغ ٣١٧١، ويقدر متوسط إنفاق الأسرة السنوي ١٣٠٠٦، وتدخر الأسر المبحوثة ١١ بالمائة تقريبا من دخلها.

يتم إنفاق ٥٠ بالمائة من ميزانيات الأسر المعيشية المبحوثة على الطعام، ويليه الإنفاق على المسكن بنسبة ١١ بالمائة، والرعاية الصحية بنسبة ٦ بالمائة، والمواصلات بنسبة ٦ بالمائة، والتعليم بنسبة ٥ بالمائة.

نفقات الإسكان

تظهر بيانات المسح أن متوسط الإنفاق على الإسكان للأسرة هو ١٣٦٩ جنيه سنويا، وتظهر أيضا أن ٨٤ بالمائة من الأسر المعيشية تتفق أقل من ٢٠٠٠ جنيه على الإسكان سنويا وأن ١٤ بالمائة ينفقون عليه من ٢٠٠٠ إلى ٥٠٠٠ جنيه.

كما أظهرت البيانات أن الإنفاق على الإسكان في حضر مصر لعام ٢٠٠٧/٢٠٠٨ يقل قليلا عن الإنفاق على الإسكان في عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥ لدى جميع فئات الدخل فيما عدا فئة الدخل "أقل من ٢٠٠٠ جنيه".

امتلاك الأصول والمعاملات المالية

كشفت بيانات المسح أن ٩٧ بالمائة من الأسر المعيشية يملكون تلفزيونا ملونا بينما ٧٧ بالمائة يملكون جهاز استقبال قمر صناعي (رسيفر)، و ٦٠ بالمائة لديهم هواتف محمولة.

١٣ بالمائة من الأسر المعيشية بها أفراد لديهم معاملات مالية مع البنوك أو مقدمي القروض أو البائعين بالتقسيط أو مؤسسات مالية أخرى.

و يلخص الجدول التالي أهم المؤشرات ذات الصلة بخصائص الأسر المعيشية في حضر مصر

ملخص خصائص الأسر المعيشية	
متوسط حجم الأسرة	٤ أشخاص
نسبة أفراد الأسر الذين يتراوح عمرهم بين ١٥ و ٣٥ عاما	٣٦%
نسبة أفراد الأسر الذين لا يعملون حاليا	٩%
متوسط دخل الفرد السنوي	٣٥٥٥ جنيه
متوسط دخل الأسرة المعيشية السنوي	١٤٥٧٨ جنيه
متوسط إنفاق الفرد السنوي	٣١٧١ جنيه
متوسط إنفاق الأسر المعيشية السنوي	١٣٠٠٦ جنيه
نسبة الإنفاق على الإسكان من إجمالي ميزانية الأسرة المعيشية	١١%
متوسط الإنفاق السنوي على الإسكان لكل أسرة معيشية	١٣٦٩ جنيه
نسبة الأسر التي تمتلك تلفزيون ملون	٩٧%
نسبة الأسر المعيشية التي تملك سيارات خاصة	٩%
نسبة الأسرة المعيشية التي لديها تعاملات مالية حاليا	١٣%

مقارنات بين الأقاليم عن خصائص الأسر المعيشية

يبلغ حجم الأسرة المعيشية في المتوسط ٤ أفراد بشكل عام، وتبلغ نسبة المعرفة بالقراءة والكتابة بين البالغين حوالي أربع أخماس إجمالي السكان المبحوثين، ويدخل أقل من ثلث أفراد الأسر المبحوثة ضمن القوى العاملة، وتبلغ نسبة البطالة حوالي عشر قوة العمل. بيد أن هناك بعض الاختلافات عن هذا النمط العام.

صعيد مصر به أقل متوسط لدخل الفرد السنوي (٢٥٣٠ جنيه مقابل ٣٥٥٥ جنيه على مستوى حضر مصر)، وأيضا أقل متوسط لدخل الأسرة السنوي (١١٢٩١ جنيه مقابل ١٤٥٧٨ على مستوى حضر مصر). كما أن حضر صعيد مصر به أقل متوسط لإنفاق الفرد السنوي وبه أيضا أقل متوسط لإنفاق الأسرة السنوي.

والمثير للدهشة أن صعيد مصر به أعلى نسبة لمذخرات الأسر المعيشية بشكل عام (حيث يبلغ ١٢,٣ بالمائة من الدخل بينما يبلغ ١٠,٨ بالمائة على المستوى القومي).

أظهرت البيانات أن سكان القاهرة الكبرى هم الأغنى مقارنة بسكان حضر المناطق الأخرى.

أما بالنسبة لممتلكات الأسرة، فوجد أن القاهرة الكبرى بها أيضا أعلى نسبة من الأسر التي تمتلك سيارة خاصة (١٤,٩ بالمائة)، وبالنسبة للتعاملات المالية فالقاهرة الكبرى بها أعلى نسبة من الأسر المعيشية التي لها تعاملات مالية حالية (حيث تبلغ ١٨,٣ بالمائة).

الفصل الأول: مقدمة

١/١ هيكل الدراسة

يمثل هذا التقرير عن حضر مصر واحدا من مجموعة من دراسات الإسكان القائمة على مسح لعينات ممثلة من الأسر تم إجراؤه في عام ٢٠٠٨ (أنظر قسم ٢/١ أدناه)، وتغطي التقارير الأخرى في هذه المجموعة أقاليم جغرافية أخرى وهي حضر القاهرة الكبرى، ومحافظة الإسكندرية، وحضر الدلتا، وحضر صعيد مصر، وحضر محافظات القناة، والمناطق شبه الحضرية في القاهرة الكبرى.

ويأتي تنظيم هذا التقرير كما يلي: يدرس الفصل الثاني من هذا التقرير خصائص المباني والمناطق السكنية في حضر مصر التي تسكن بها الأسر المبحوثة؛ ويوضح الفصل الثالث الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للأسر المبحوثة، بما في ذلك الدخل والإنفاق وأنماط التعاملات المالية؛ ويدرس الفصل الرابع خصائص الوحدات التي تسكنها الأسر المبحوثة، بما في ذلك نمط الحياة والرضا عن المسكن؛ ويدرس الفصل الخامس حركة تداول الإسكان والتداول في السوق، بما في ذلك الأسواق الجزئية للإيجار والتملك؛ وأخيرا يدرس الفصل السادس الأفراد الذين يبحثون حاليا عن مسكن وطلبهم لأنواع معينة من الوحدات.

ويحوي كل فصل من هذا التقرير قسم خاص يقارن أهم نتائج بحث الإسكان في حضر مصر في الأقاليم المختلفة، مما يمكن من فهم مدى تفاوت مؤشرات الإسكان بين أقليم وأقليم آخر، وستجرى هذه المقارنات على المناطق التالية:

جدول ١/١: الأقاليم المبحوثة وأحجام العينات بها

الإقليم	حجم العينة من الأسر
محافظة الإسكندرية	٢٩٨٠
حضر ثمان محافظات في الدلتا	٤٩٨٠
حضر تسع محافظات في صعيد مصر	٣٨٤٠
حضر ثلاث محافظات في القناة	١٣٠٠
القاهرة الكبرى (محافظة القاهرة، مدينة الجيزة، ومدينة شبرا الخيمة)	٨٤٨٠
الإجمالي (حضر مصر فيما عدا المحافظات الحدودية)	٢١٥٨٠

وقد تم تحليل خصائص الإسكان في كل من هذه الأقاليم المذكورة أعلاه في تقرير منفصل، ويوضح حجم العينة مدى الأهمية النسبية لهذه المناطق في مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨.

٢/١ مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨

يستخدم هذا التقرير كما ذكرنا سابقا بيانات مسح عام ٢٠٠٨ لتحليل خصائص الإسكان في حضر مصر. ويصف تقرير منفصل تحت اسم "منهجية مسح الإسكان في مصر" المنهجية المستخدمة لدراسة هذه العينة الممثلة من الأسر المعيشية والتي غطت جميع حضر مصر وبلغ حجمها الإجمالي ٢٣٤٦٠ أسرة (بما في ذلك المناطق شبه الحضرية في القاهرة الكبرى). ويجب ملاحظة أن هذا المسح درس الخصائص الأساسية للمباني السكنية التي تعيش بها الأسر المبحوثة، ولكنه لم يدرس عينة من المباني

الخالية أو المباني أو المشروعات السكنية غير المشطوبة لذا لا يمكن أن تعتبر هذه الدراسة ممثلة لعموم المباني.

غطت عينة مسح الأسر المعيشية في حضر مصر عموم الأسر الحضرية في مصر، فيما عدا الأسر الحضرية التي تسكن المحافظات الحدودية (أنظر قسم ٣/١ أدناه). أجري العمل الميداني في شهري مايو ويونيو من عام ٢٠٠٨، وقد اتبعت منهجية المسح وإطاره قوائم العينة الرئيسة لدى الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء التي تم تكوينها لتعداد عام ٢٠٠٦؛ وقد استخدمت في المسح ١٠٧٩ قطعة مساحية بمعدل ٢٠ أسرة معيشية في القطعة أي أن إجمالي العينة بلغ ٢١٥٨٠ أسرة معيشية (أنظر الملحق أ الذي يبين القطع المساحية في حضر مصر)؛ وقد بلغ إجمالي عدد أفراد الأسر المبحوثة ٨٨٥٠٦ نسمة.

كما غطى المسح الخصائص الرئيسية للمباني التي تعيش بها الأسر المبحوثة، حيث غطى المسح ١٧٨٥٢ مبنى يحوون جميعا ٥٩٠٨٨ وحدة سكنية.

كما درس المسح أفراد الأسر المبحوثة الذين يبحثون بجدية عن مسكن في سوق الإسكان خلال فترة إجراء المسح، وقد بلغ إجمالي "طالبى الإسكان هؤلاء ١٧٣٥ نسمة (وجد أنهم أفراد في ١٦٠٤ أسرة).

ويقدم هذا التقرير أكثر نتائج مسح الإسكان وضوحا وفائدة نظرا لضيق الوقت والموارد. وقد نتج عن هذا المسح قوائم بيانات شاملة وثرية بالمعلومات، وقد تم تحويل قاعدة البيانات الخام بأكملها إلى وزارة الإسكان ووزارة الاستثمار لضمان حصول الباحثين الآخرين على هذه المجموعة الفريدة من البيانات، ويمكن للباحثين المهتمين بهذا الموضوع الاتصال بوزارة الإسكان أو وزارة الاستثمار للحصول على مجموعة بيانات الطلب على الإسكان لعام ٢٠٠٨.

٣/١ الخصائص السكانية في حضر مصر ومجتمع المعاينة في مسح الإسكان

وفقا للنتائج النهائية لتعداد سكان مصر لعام ٢٠٠٦ بلغ مجموع سكان حضر مصر ٣١,٣٧ مليون نسمة، أي ٤٣,٠٩ بالمائة من مجموع السكان؛^٣ ويشمل هذا العدد في حضر مصر سكان خمس محافظات حدودية، وهي البحر الأحمر والوادي الجديد ومرسى مطروح شمال سيناء وجنوب سيناء؛ ويبلغ عدد سكان هذه المحافظات الخمسة ١,٢٣ مليون نسمة، وتم تصنيف ٦١٨٠٠٠ نسمة منهم على أنهم سكان حضر. وبما أن مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨ لم يغطي المحافظات الحدودية، فيجب استبعاد سكان هذه المحافظات من مجتمع المعاينة، بما يعني أن هذا المسح لا يغطي حوالي ١,٩٦ بالمائة من مجموع سكان حضر مصر، وهي نسبة ضئيلة جدا من الإجمالي.

ويوضح الجدول ب/١ في الملحق ب إجمالي مجموع سكان حضر كل محافظات مصر في عام ١٩٩٦ وعام ٢٠٠٦، فيما عدا المحافظات الحدودية.^٤ وقد بلغ تعداد سكان الحضر في عام ٢٠٠٦ ٣٠,٠٧ مليون نسمة، وفي عام ١٩٩٦ قد كان تعداد سكان الحضر ٢٤,٠٥ مليون نسمة، أي أن معدل الزيادة بين عامي ١٩٩٦ و ٢٠٠٦ بلغ نسبة ٢,٢٦ بالمائة سنويا.

^٣ من موقع الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء "السكان وعدد الأفراد موزعا على الجنسين في مصر"

^٤ يستخدم الجدول ١/١ النتائج الأولية لتعداد سكان عام ٢٠٠٦، أما النتائج النهائية التي أخرجها جهاز التعبئة العامة والإحصاء فقد تضمنت التغييرات الإدارية التي أجريت في عام ٢٠٠٨ والتي استحدثت محافظتين جديدتين من القاهرة الكبرى، مما يصعب المقارنات الزمنية مع التعدادات السابقة.

يبلغ متوسط حجم الأسرة في حضر مصر ٤ أفراد وفقا للنتائج النهائية لتعداد عام ٢٠٠٦.
وبالاستنباط من نتائج تعداد عام ٢٠٠٦ لتوقع إجمالي عدد سكان حضر مصر في عام ٢٠٠٨ (وقت المسح الميداني) باستخدام معدل النمو السنوي بين عامي ١٩٩٦-٢٠٠٦، كما هو موضح في جدول ب/١، تكون النتيجة ٣١,٠٩ مليون نسمة أو ٧,٧٧ مليون أسرة؛ وهذا هو مجتمع معاينة مسح الإسكان في حضر مصر.

الفصل الثاني: خصائص المباني والمناطق السكنية

١/٢ مقدمة

تضمن استبيان مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨ جزءاً من الأسئلة عن المباني التي تعيش فيها الأسر المبحوثة في حضر مصر، وقد أنتجت هذه الأسئلة معلومات عن ١٧٨٥٢ مبنى سكنياً. وإلى جانب ذلك وجهت أسئلة إلى الأسر المعيشية عن المناطق السكنية التي يعيشون فيها، مما أظهر عدداً من النتائج الهامة عن المباني السكنية والمناطق التي تقع فيها، وهذا ما يحويه هذا الفصل.

٢/٢ خصائص المباني

أكثر نمط مهيمن على المباني السكنية حتى الآن هو العمارة السكنية الصغيرة متعددة الطوابق، حيث كانت كل الوحدات السكنية التي تم مسحها تقريباً شققاً منفردة في عمارة (بنسبة ٨٤,٧ بالمائة) أو أكثر من شقة في عمارة (بنسبة ٢,٩ بالمائة)، ولم تتعد نسبة "الفلل" أو "المنازل الريفية" إلا نسبة ٧,٩ بالمائة^٥، أما باقي الوحدات السكنية (نسبة ٤,٤ بالمائة) فكانت غرفاً منفردة في مباني أو داخل شقق. وكانت مساحة ٥٦,٦ بالمائة من المباني ١٠٠ م^٢ أو أقل، وكان ٦,٨ بالمائة فقط من المباني مساحتها تزيد عن ٣٠٠ م^٢، وما حدد هذه المساحة الصغيرة للمباني هو أن ارتفاعها الوسيط هو ٤ طوابق والعدد الوسيط للوحدات السكنية داخل المبنى هو ٦ وحدات.

وفيما يلي ملخصاً لخصائص المباني المبحوثة البالغ عددها ١٧٨٥٢ مبنى:

- متوسط عمر المباني: ٣٨ عاماً
- التاريخ الوسيط لسنة البناء: ١٩٧٨
- متوسط عدد الوحدات السكنية في المباني: ٦,٩ وحدة
- العدد الوسيط للوحدات السكنية في المبنى: ٦,٠ وحدة
- متوسط عدد الطوابق الموجودة في المبنى (بما فيها الدور الأرضي): ٣,٩ طابقاً
- العدد الوسيط للطوابق في المبنى (بما فيها الطابق الأرضي): ٤,٠
- متوسط إجمالي مساحة المباني (رسم المبنى): ١٣١,٦ م^٢
- المساحة الوسيطة للمباني (رسم المبنى) تقريباً: ٩٥ م^٢
- الحالة العامة للمبنى: ٨٠,٩ بالمائة "صالحة"، ١٨,١ بالمائة "صالحة جزئياً"، و ١,١ بالمائة فقط تعتبر أنها "غير صالحة"
- متوسط عرض الشارع المواجه لمدخل المبنى: ٧,٧ متر
- العرض الوسيط للشارع المواجه لمدخل المبنى: ٥,٨ متر

وتوضح الجداول التالية من ١/٢ إلى ٣/٢ مزيداً من التفاصيل عن المباني المبحوثة في المسح.

^٥ المنزل الريفي هو مبنى من طابق أو طابقين في أغلب الأحوال، وهو يبنى عادة من الطين أو الطوب النيئ. المصدر: التعريفات المستخدمة في تعداد عام ٢٠٠٦، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، أبريل ٢٠٠٧.

جدول ١/٢ : سنة إنشاء المباني

سنوات	عدد المباني	النسبة	النسبة التراكمية
قبل عام ١٩٥٥	٢٤٣٢	١٣,٦	١٣,٦
١٩٦٤-١٩٥٥	٢٢٥٩	١٢,٧	٢٦,٣
١٩٧٤-١٩٦٥	٣٣٢٢	١٨,٦	٤٤,٩
١٩٨٤-١٩٧٥	٣٩٧٧	٢٢,٣	٦٧,٢
١٩٩٤-١٩٨٥	٣٦٣١	٢٠,٣	٨٧,٥
٢٠٠٤-١٩٩٥	٢٠٢٨	١١,٤	٩٨,٩
+٢٠٠٥	٢٠٣	١,١	%١٠٠
الإجمالي	١٧٨٥٢	%١٠٠	

جدول ٢/٢ : عدد الوحدات في المبني

عدد الوحدات	عدد الحالات	النسبة المئوية	النسبة المئوية التراكمية
١	١٤٨٤	٨,٣	٨,٣
٢	٢٣٩٩	١٣,٤	٢١,٨
٣	٣٠٨٠	١٧,٣	٣٩,٠
٤	٢٥٢٨	١٤,٢	٥٣,٢
٥	١٣٨٤	٧,٨	٦٠,٩
٦	١٢٤٨	٧,٠	٦٧,٩
٧	٣٤٨	١,٩	٦٩,٩
٨	٩٥٧	٥,٤	٧٥,٢
٩	٢٣٦	١,٣	٧٦,٥
١٠	١٢٣١	٦,٩	٨٣,٤
١٥-١١	١٢٣٦	٦,٩	٩٠,٤
٢٠-١٦	٩٣٦	٥,٢	٩٥,٦
٣٠-٢١	٥٤٧	٣,١	٩٨,٧
+٣١	٢٣٨	١,٣	%١٠٠
الإجمالي	١٧٨٥٢	%١٠٠	

جدول ٣/٢: توزيع المباني المبحوثة وفقا لعدد الطوابق

عدد الطوابق في المبنى	عدد الحالات	النسبة المئوية
١	١٥٧٨	٨,٩
٢	٢٨٤٨	١٦,٠
٣	٣٨٠٠	٢١,٣
٤	٣٤٩٢	١٩,٦
٥	٣٢٥١	١٨,٢
٦	١٤٨٩	٨,٣
٧	٥٩٢	٣,٣
٨	٢٢٠	١,٢
٩	١٦٢	٠,٩
١٠	١٠٥	٠,٦
١١	٨٩	٠,٥
١٢	٥٧	٠,٣
١٣	٣٢	٠,٢
١٤	١٦	٠,١
١٥	١٤	٠,١
٢٩-١٦	٢١	٠,١
لا توجد إجابة	٨٨	٠,٥
الإجمالي	١٧٨٥٢	%١٠٠

يبلغ عدد الوحدات الإسكانية في كل مبنى كما وضحنا من قبل ٦,٩ وحدة، وتشير الأرقام الموجودة في الجدول ٤/٢ إلى أن عدد الوحدات الإسكانية في المبنى يزيد كثيرا مع تصاعد فئات الدخل الخمسية، حيث يبدأ من ٥,٦ وحدة في أدنى فئة للدخل ويصل إلى متوسط ١٣,٦ وحدة في أعلى فئات الدخل، مما يعني أنه كلما زاد غنى الأسرة المعيشية كلما مالت إلى المعيشية في مبان أكبر عن الأسر الأفقر منها.

جدول ٤/٢: متوسط عدد الوحدات في المبنى وعددها الوسيط في كل من فئات الدخل الخمسية^٧

الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
٥,٦	٦,٥	٧,٦	٨,٩	١٣,٦	متوسط عدد الوحدات
٣	٤	٥	٦	٩	عدد الوحدات الوسيط

كما توجد أيضا علاقة إيجابية بين فئات دخل الأسرة وعرض الشارع المواجه للمبنى، على الرغم من أن هذه العلاقة ليست واضحة للغاية، كما هو موضح في الجدول ٢,٥.

^٦ استخدم كل من المصطلحان المتوسط والوسيط الحسابي للدلالة على نفس المعنى في جميع أنحاء التقرير.

^٧ تصنيف الأسر المعيشية في حضر مصر إلى فئات دخل خمسية في هذا التقرير هو قائم على دخل الفرد السنوي وليس الدخل السنوي للأسرة بالكامل.

جدول ٥/٢ : متوسط عرض الشوارع وعرضها الوسيط لدى السكان في كل من فئات الدخل الخميسية

الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة
٧,٥	٧,٣	٧,٧	٨,٠	٩,٦
٥	٦	٦	٦	٨

ويوضح الجدول ٦/٢ عرض الشوارع التي تواجهها المباني المبحوثة في حضر مصر. ونرى منه أن ١٩,٤ بالمائة من المباني تواجهها حوار ضيقة جدا عرضها ٤ أمتار أو أقل، و ٥٨,١ بالمائة تواجه حوار عرضها ٦ أمتار أو أقل، و ١٢,١ بالمائة فقط من المباني تواجه شوارع يزيد عرضها عن ١٠ أمتار.

جدول ٦/٢ : توزيع المباني المبحوثة وفقا لعرض الشارع المواجه لها

عدد الحالات	النسبة المئوية	النسبة المئوية التراكمية
٣٤٦٧	١٩,٤	١٩,٤
٦٩٠٢	٣٨,٧	٥٨,١
٣٦٣٣	٢٠,٤	٧٨,٤
١٦٩٣	٩,٥	٨٧,٩
١٣٩٣	٧,٨	٩٥,٧
٤١٧	٢,٣	٩٨,١
١٦٠	٠,٩	٩٩,٠
١٨٧	١,٠	%١٠٠
١٧٨٥٢	%١٠٠	

يمكن باستخدام نتائج المسح حساب نسبة ارتفاع المباني إلى عرض الشارع المواجه لهذه المباني^٨. وتم توزيع المباني وفقا لهذه النسبة في الجدول ٧/٢.

^٨ يفترض في هذا الحساب أن ارتفاع كل طابق في المبنى ثلاث أمتار، مما يقلل قليلا من تقدير ارتفاع المباني حيث أنه عادة ما يكون ارتفاع الدور الأرضي أربعة إلى خمسة أمتار.

جدول ٧/٢: توزيع المباني المبحوثة وفقا لنسبة ارتفاع المبنى لعرض الشارع المواجه له

نسبة ارتفاع المبنى لعرض الشارع	عدد الحالات	النسبة
٠,٥>	٧٢٣	٤,٠
١>	٢٥٥٣	١٤,٣
١,٥>	٣٢٣٠	١٨,١
٢>	٤٢٤٠	٢٣,٨
٢,٥>	٢٩٧٩	١٦,٧
٣>	٨٣٢	٤,٧
٤>	٢١٦٦	١٢,١
٥>	٥٢١	٢,٩
+٥	٤٤٨	٢,٥
لا توجد إجابة	١٦٠	٠,٩
الإجمالي	١٧٨٥٢	%١٠٠

ينص قانون المباني المصري على أن أكبر نسبة مسموح بها لارتفاع المبنى إلى عرض الشارع هي ١,٥. وبما أن المباني التي تبلغ نسبة ارتفاعها إلى عرض المباني ١,٥ أو أقل نسبتها ٣٦,٤ بالمائة فقط من العينة، يتضح أنه كثيرا ما يتم تجاهل هذا القانون حتى في المناطق "الرسمية"، وتبلغ النسبة الوسيطة لارتفاع المبنى بالنسبة لعرض الشارع حوالي ١,٨، وكانت المباني التي تبلغ نسبة ارتفاعها إلى عرض الشارع أكثر من ٣ نسبتها ١٨,٤ بالمائة.

تم طرح سؤال عن المالك الأصلي أو مطور العقار، وكشف هذا السؤال عن أن ٧٥,٩ بالمائة من المباني طورها فرد أو مجموعة من الأفراد، وأن ١٤,٩ بالمائة من المباني بناها أهالي، وأن ٧,٨ بالمائة بنتها الحكومة أو القطاع العام، وأن ١,٣ بالمائة فقط بنتها شركات القطاع الخاص. وتؤكد هذه الأرقام على أن الأغلبية العظمى من المباني السكنية في حضر مصر شيدها أفراد أو أهالي؛ وفي المقابل كان القطاع الخاص الرسمي هو الأندر وجودا في السوق كمطور للإسكان، وأن الحكومة قد لعبت دورا ثانويا فيه.

٣/٢ خصائص المناطق السكنية

سئلت الأسر المعيشية المبحوثة في المسح عما إذا كانوا يعتبرون أن المنطقة السكنية التي يعيشون فيها عشوائية أم لا، وقد وجد أن ٤١,٠ بالمائة من الأسر المعيشية تعتبر أن المنطقة التي تعيش بها عشوائية، واعتبرت الأسر الباقية أن المناطق التي تعيش بها رسمية.

ارتبطت نسبة الأسر التي رأت أن المناطق التي تعيش بها عشوائية بعلاقة عكسية مع دخل الأسرة، فكما يوضح جدول ٨/٢ كان على سبيل المثال ٥٦,٩ بالمائة من الأسر المبحوثة الأكثر فقرا (فئة الدخل الخميسية الأولى) قالوا أنهم يعيشون في منطقة عشوائية، بينما قال ٢٣,٣ بالمائة فقط من الأسر الأكثر غنى (فئة الدخل الخميسية الخامسة) أنهم يعيشون في مناطق عشوائية.

أما بالنسبة للأسر التي قالت أنها تعيش في مناطق رسمية، وجد أنهم يمثلون ٤٣,١ بالمائة من الأسر الأكثر فقرا، و٧٦,٧ بالمائة من الأسر الأكثر غنى، لذا فهذا البيانات توضح أن اعتبار المنطقة السكنية "رسمية" يزيد مع زيادة دخل الأسرة.

جدول ٨/٢: نسبة اعتبار المنطقة السكنية رسمية في كل من فئات الدخل الخمسية

البيان	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الإجمالي
غير رسمي (عدد)	٢٤٣٤	٢٠٨٩	١٦٩٧	١٥٥٦	١٠٧٠	٨٨٤٦
(%)	٥٦,٩	٤٧,٧	٤٢,٥	٣٥,٩	٢٣,٣	٤١,٠
رسمي (عدد)	١٨٤٦	٢٢٩٤	٢٢٩٩	٢٧٧٤	٣٥١٧	١٢,٧٣٠
(%)	٤٣,١	٥٢,٣	٥٧,٥	٦٤,١	٧٦,٧	٥٩,٠
الإجمالي (عدد)	٤٢٨٠	٤٣٨٣	٣٩٩٦	٤٣٣٠	٤٥٨٧	٢١٥٧٦
(%)	١٩,٨	٢٠,٣	١٨,٥	٢٠,١	٢١,٣	%١٠٠

تضمن استبيان المسح سؤالاً عن حالة الشارع الذي يقع فيه المبنى المبحوث، وكانت النتائج كما يلي:

المباني التي في شارع مرصوف بحالة جيدة	٣١,٣%
المباني التي تقع في شارع مرصوف ليس بحالة جيدة	١٣,٨%
المباني التي تقع في شارع به آثار رصف قديم	١١,٣%
المباني التي تقع في شارع غير مرصوف	٤٣,٥%
	١٠٠%

ويستنتج من هذه الأرقام أن حالة الشوارع في حضر مصر ليست جيدة، حيث أن نصف الشوارع تقريباً غير مرصوفة، و ٣١ بالمائة فقط من الشوارع السكنية اعتبرت مرصوفة وبحالة جيدة.

كل الأسر المعيشية تقريباً لديها مصدر متجدد للمياه إما بوجود صنوبر موجود داخل الوحدة السكنية (نسبته ٩٧,٠ بالمائة) أو بوجود صنوبر داخل المبنى (بنسبة ١,٣ بالمائة)، ووجد أن ١,٧ بالمائة فقط من الأسر المبحوثة ليس لديها مصدر متجدد للمياه.

الأغلبية العظمى من الأسر المبحوثة (٩١,٩ بالمائة) متصلة بشبكة الصرف الصحي، بينما ٨,١ بالمائة ليس لديها اتصال بشبكة للصرف الصحي.

٤/٢ خصائص الوحدات الشاغرة في المباني المبحوثة

طرحت أسئلة في استبيان المسح عن كل الوحدات الموجودة في المباني المبحوثة، بما في ذلك الوحدات المغلقة والخالية، وقد ولدت هذه الأسئلة معلومات عن هذه الوحدات الخالية كما هو موضح أدناه. ويجدر التأكيد هنا على أن هذه المعلومات لا تمثل عموم الوحدات السكنية في حضر مصر ولا تمثل عموم الوحدات الخالية، ولكنها تمثل فقط الوحدات الخالية في المباني التي تعيش بها الأسر التي غطاها مسح الأسر المعيشية. وحيث أن هذه الأسر قد اختيرت عشوائياً، فستزيد احتمالية اختيار مبنى محدد كلما زاد عدد الأسر التي تعيش فيه. كما لم يغط المسح أي مبان غير مسكونة تماماً. ومع كل ذلك فتستوضح النتائج المقدمة هنا خصائص هذه الوحدات الخالية وسبب خلوها.

ما هو تعريف الوحدة الخالية؟ يطلب الاستبيان من المبحوث أن يعدد كل الوحدات غير المستخدمة في المبنى، أي التي لا يشغلها أحد في الوقت الحالي.

وجد أن الوحدات الخالية بشكل عام عددها ٤٢٨٩ ونسبتها ٣,٥ بالمائة من إجمالي الوحدات الموجودة في كل المباني المبحوثة والتي بلغ عددها ١٢٢٤٥٧ وحدة، وهي لا تمثل كما ذكرنا أعلاه عموم الوحدات الخالية أو المغلفة، التي كانت يمكن أن تمثل نسبة كبيرة جدا من إجمالي الرصيد الإسكاني. وقد بلغت نسبة المباني التي وجد بها وحدة واحدة خالية على الأقل ٦,٣ بالمائة.

يعرض الجدول ٩/٢ الوحدات الخالية التي وجدت في المسح موزعة وفقا لنمط حيازتها وحالتها، وقد وجد أنه من بين جميع الوحدات الخالية التي وجدها المسح كان ٧٤,٤ بالمائة وحدات تمليك، و ١٥,١ بالمائة محجوزة بإيجار بالقانون القديم، و ٣,٥ بالمائة فقط مؤجرة بالقانون الجديد؛^٩ ولم توجد أي وحدات مؤجرة مفروشة أو وحدات "هبة" خالية. وكما نرى أن الأغلبية العظمى من الوحدات الخالية (بنسبة ٩٣,٨ بالمائة) غير معروضة للبيع أو الإيجار، أي أنها محجوزة عن السوق على الرغم من خلوها.

جدول ٩/٢: الوحدات الخالية المبحوثة موزعة على نمط الحيازة وحالتها

الوحدات الخالية	الحالة	التملك	إيجار قديم	إيجار جديد	هبة	الإجمالي
وحدات خالية غير معروضة في السوق	وحدة سكنية جاهزة للسكن	٦٥٣	٤٧٧	٨	١٣	١١٥١
	وحدة تجارية جاهزة للاستخدام	٦٠	٣٢	٢٧	٠	١١٩
	خالية ومشطبة	١٣٠٠	١٠٥	٤٣	١٠٣	١٥٥١
	خالية ونصف تشطيب	٤٣٨	١٥	٦	٥٧	٥١٦
	خالية غير مشطبة	٥١٧	١٩	٣٧	١١٥	٦٨٨
	الإجمالي	٢٩٦٨	٦٤٨	١٢١	٢٨٨	٤٠٢٥
وحدات خالية معروضة في السوق	خالية ومشطبة	١١٧	٠	١٢	٣	١٣٢
	خالية ونصف تشطيب	٢١	٠	٨	٧	٣٦
	خالية وغير مشطبة	٨٥	٠	١٠	١	٩٦
	الإجمالي	٢٢٣	٠	٣٠	١١	٢٦٤
إجمالي الوحدات الخالية	٣١٩١	٦٤٨	١٥١	٢٩٩	٤٢٨٩	

أغلب الوحدات المحجوزة عن السوق (بنسبة ٦٧,١ بالمائة) كانت إما "وحدات سكنية جاهزة للمعيشة" أو "وحدات خالية ومشطبة"، وكان ٢٩,٩ بالمائة فقط إما غير مشطبة أو نصف تشطيب.

أي من أنماط الحيازة كان بينها أعلى نسبة من الوحدات الخالية؟ من خلال مقارنة عدد الوحدات الخالية بإجمالي الوحدات في كل نمط حيازة وجد أن نسب خلو الوحدات هي كما يلي:

الوحدات المملوكة	٤,٩ بالمائة منها خالية
الإيجار بالقانون القديم	١,٧ بالمائة منها خالية
الإيجار بالقانون الجديد	١,٥ بالمائة منها خالية
وحدات الهبة	٣,١ بالمائة منها خالية

^٩ يشير مصطلح القانون الجديد إلى قانون رقم ٤ لعام ١٩٩٦ الذي رفع القيود عن الإيجارات وسمح لأصحاب العقارات بفرض أسعار السوق لإيجار الوحدات الجديدة أو الخالية.

يبلغ متوسط المدة التي ظلت هذه الوحدات مغلقة خلالها ٥,٢ سنة، وتبلغ المدة الوسيطة لهذه الفترة ٤ سنوات.

يبلغ متوسط المساحة الإجمالية للوحدات الشاغرة ٨٣,٦ م^٢ وتبلغ المساحة الوسيطة لهذه الوحدات ٢٨٠ م^٢، كما وجد أن ٢٢,٩ بالمائة من هذه الوحدات مساحتها ٦٠ م^٢ أو أقل، وأن ١٥,٣ بالمائة كانت مساحتها أكبر من ١٠٠ م^٢. وجدير بالذكر أن مساحة الوحدات الخالية التي غطاها المسح كانت أكبر قليلا من مساحة الوحدات المسكونة في حضر مصر، وسيرد ذكر ذلك في الفصل الرابع من هذا التقرير.

أجري في المسح مقابلة مع ١٧١٢ مقدم للمعلومات أجابوا عن أسئلة عن سبب خلو بعض الوحدات السكنية في المباني الممسوحة، وكان الأسباب الأكثر شيوعا التي أفاد بها هؤلاء المبحوثون هي كما يلي:

الأسرة لديها وحدة أخرى تعيش بها	٣٠,٢ بالمائة
لم يسكن أحد هذه الوحدة منذ بنائها/بيعها	٢٧,٠ بالمائة
سفر الأسرة	٢٣,١ بالمائة
أسباب أخرى	٢,٧ بالمائة

(سؤال متعدد الإجابات)

من بين هؤلاء المبحوثين مقدمي المعلومات عن الوحدات الخالية والبالغ عددهم ١٧١٢ مبحوثا، كان عدد أصحاب العقارات المالكين لهذه الوحدات الخالية ٩٥٩ شخصا، وقد أفاد أصحاب العقارات هؤلاء بأن أهم أسباب خلو هذه الوحدات هي:

ادخارها لزواج الأبناء	٧٤,٩ بالمائة
الإيجار أو السعر المطلوب أعلى من أن يجذب العملاء	١٢,٦ بالمائة
متروكة كاستثمار طويل الأجل	٩,٣ بالمائة
عدم توفر المرافق	٥,٩ بالمائة
عدم جاذبية الموقع	٣,٩ بالمائة

(سؤال متعدد الإجابات)

٥/٢ مقارنات بين الأقاليم

ما مدى التفاوت بين الأقاليم في حضر مصر فيما يتعلق بخصائص المباني والمناطق السكنية المذكورة أعلاه؟ يوضح جدول ١٠/٢ أهم المتغيرات المتعلقة بالمباني والمناطق السكنية مما يسمح بإجراء مقارنة سريعة بين الأقاليم المبحوثة الخمسة.

تتكرر أهم نتائج المسح بشكل عام في جميع الأقاليم المبحوثة في حضر مصر، أي أن أغلب المباني هي مبان صغيرة متعددة الطوابق، وقد وجدت مناطق عشوائية في جميع الأقاليم المبحوثة، كما وجدت شوارع ضيقة وغير مرصوفة، الخ.

ولكن هناك اختلافات هامة عن هذا النمط العام، وخاصة في منطقة مدن القناة حيث تختلف المباني والأحياء بها عن النمط الحضري العام من عدة جوانب، فمثلا نجد أن المباني بها أكبر حيث يبلغ

متوسط مساحة المبنى ١٥٠ م^٢ مقارنة بالمتوسط على مستوى حضر مصر الذي يبلغ ١٠٠ م^٢؛ كما أن متوسط عدد الوحدات في المبنى ١٠ وحدات بينما يبلغ ٧ وحدات في المتوسط على مستوى حضر مصر. وتتمتع مدن القناة أيضا بشوارع واسعة -يبلغ عرضها في المتوسط ١١ مترا مقارنة بمتوسط حضر مصر البالغ ٧,٧ مترا، كما أن حالة هذه الشوارع أفضل كثيرا، حيث أن ٥٧ بالمائة من شوارع مدن القناة مرصوفة بينما ٣١ بالمائة فقط من الشوارع على مستوى حضر مصر مرصوفة. ومدن القناة بها أيضا أقل نسبة من المباني التي اعتبر سكانها أنها في مناطق عشوائية، حيث تبلغ نسبتها ٢٤ بالمائة فقط مقابل ٤١ بالمائة على المستوى القومي. وأخيرا وجد أن مدن القناة بها أقل نسبة من المباني التي بناها أهالي (بنسبة ٥٢ بالمائة مقابل ٧٦ بالمائة على مستوى حضر مصر).

جدول ١٠/٢ : خصائص المباني والمناطق السكنية: التفاوت بين الأقاليم

المؤشر المقارن	القاهرة الكبرى	إسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
متوسط عمر المبنى (بالسنوات)	١٧	٣٣	٢٣	٣٦	٣٤	٢٧
متوسط عدد الوحدات السكنية في المبنى	٩	٩	١٠	٤	٤	٧
العدد الوسيط للوحدات السكنية بالمبنى	٦	٦	٦	٣	٣	٤
متوسط عدد أدوار المبنى	٤,٦	٥	٤	٣	٣	٣,٩
العدد الوسيط لأدوار المبنى	٥	٤	٤	٣	٣	٤
متوسط مساحة المبنى	١٥٧	١٣٨	١٧٨	١٠٨	٩٩	١٣٢
المساحة الوسيطة للمبنى	١١٦	١١٠	١٥٠	٩٠	٨٣	١٠٠
نسبة المباني التي اعتبرت صالحة (%)	٨٨,٥	٦٩	٩٢	٦٥	٩٢	٨١
متوسط عرض الشارع (بالمتر)	٧,٦	٨	١١	٩	٦	٧,٧
العرض الوسيط للشارع (بالمتر)	٦	٧	١٠	٦	٥	٦
النسبة المئوية للمباني التي تزيد نسبة ارتفاعها إلى عرض الشارع عن ١,٥	٧٦	٦٩	٣٩	٧٩	٥٥	٦٤
نسبة الشوارع المرصوفة وبحالة جيدة (%)	٣٤	٤٥	٥٧	٢٥	١٨	٣١
نسبة المباني التي اعتبرت في مناطق عشوائية (%)	٤٤	٣٤	٢٤	٣٦	٥٣	٤١
نسبة المباني التي بناها أفراد (%)	٦٦	٦٤	٥٢	٩٠	٩١	٧٦
نسبة الوحدات الخالية المعروضة في السوق (%)	٦	٤	٧	١٠	٦	٦
متوسط عدد سنوات إغلاق الوحدات الخالية	٥	٥	٥	٥	٦	٥
نسبة الوحدات الخالية المملوكة في مقابل الوحدات الخالية المؤجرة بالقانون القديم (%)	١٧,٧١	٢٦,٧٣	٤,٤٧	٩,٨٦	٧,٧٨	١٥,٧٤
نسبة المباني التي ترك فيها أصحابها وحدات خالية للبناء (%)	٦٩	٥٨	١٠٠	٨١	٨٣	٧٥

يمكن تفسير تميز مدن القناة بالعاملين التاليين:

• كل مدن القناة بها نسبة الإسكان الحكومي أعلى بكثير من أي مكان آخر في مصر (انظر الفصل الخامس)،

• قام توسع هذه المدن بالكامل تقريبا على أراض تملكها الحكومة وقامت بتخطيطها.

لذا فنجد أن أسلوب البناء "الرسمي"، والمناطق السكنية المخططة، والإسكان الحكومي هو النمط المهيمن على مدن القناة، وربما يكون هذا سبب اعتبار ٩٢ بالمائة من المباني صالحة في مدن القناة (ومعها صعيد مصر، وبهما أعلى نسبة للمباني الصالحة في جميع الأقاليم)، ولكن ربما يرجع سبب ذلك أيضا إلى حداثة المباني وارتفاع دخل السكان نسبيا (انظر الفصل الثالث).

يمكننا القول بالتالي أن مستوى المباني والمناطق السكنية في صعيد مصر أقل من النمط الشائع في مصر، فالمباني فيها أصغر - حيث يبلغ متوسط عدد الوحدات في المبنى الواحد ٤ وحدات مقابل ٧ وحدات في المتوسط على مستوى حضر مصر، ويبلغ متوسط مساحة المباني ٩٩ م^٢ مقابل ١٣٢ م^٢ على مستوى حضر مصر؛ كما يوجد بمدن صعيد مصر أعلى نسبة من المباني التي اعتبرت أنها في مناطق عشوائية (٥٣ بالمائة مقابل ٤١ بالمائة على مستوى حضر مصر)، كما أن صعيد مصر به أضيق عرض للشوارع (حيث يبلغ متوسط عرضها ٦ متر في مقابل ٧,٧ بالمائة على مستوى حضر مصر)، كما أن ١٨ بالمائة فقط من الشوارع مرصوفة وحالتها جيدة في مقابل المتوسط القومي البالغ ٣١ بالمائة. ولكن المدهش هو أن أعلى نسبة من المباني التي اعتبرت صالحة وجدت في الصعيد - حيث تبلغ نسبتها ٩٢ بالمائة - وبذلك يكون بها هي ومدن القناة أعلى نسبة من المباني الصالحة على مستوى جميع الأقاليم.

القاهرة الكبرى والإسكندرية هما حتى الآن أكبر تجمع حضري في مصر، وهناك نوع من التشابه بينهما من حيث خصائص المباني والمناطق السكنية كما هو مبين في الجدول ١٠/٢، ولكن القاهرة الكبرى بها أعلى نسبة من المباني التي اعتبرت أنها في مناطق عشوائية بنسبة ٤٤ بالمائة (في مقابل ٣٤ بالمائة في الإسكندرية و ٤١ بالمائة على مستوى حضر مصر). كما أن مباني القاهرة الكبرى هي الأكثر حداثة حتى الآن (حيث يبلغ متوسط عمر مبانيها ١٧ عاما مقابل المتوسط البالغ ٢٧ عاما على مستوى حضر مصر و ٣٣ عاما في الإسكندرية)، والقاهرة الكبرى بها أيضا نسبة كبيرة من المباني التي اعتبرت صالحة - بنسبة ٨٨,٥ بالمائة - مقابل ٦٩ بالمائة في الإسكندرية و ٨١ بالمائة على مستوى حضر مصر. وربما تعكس هذه الخصائص أن القاهرة الكبرى خضعت إلى ضغوط توسع حضري أكبر، لوجود مباني أحدث بها ومناطق عشوائية أيضا.

أما في مدن الدلتا فتميل خصائص المباني والمناطق السكنية إلى التوسط مع وجود ثلاث استثناءات، أولها أن الدلتا هي المنطقة التي بها أقل نسبة من المباني التي اعتبرت صالحة بنسبة ٦٥ بالمائة (مقابل ٨١ بالمائة على مستوى حضر مصر)؛ وثانيها أن منطقة الدلتا بها أعلى نسبة من المباني التي تتجاوز نسبة ارتفاعها إلى عرض الشارع ١,٥ بالمائة (حيث تبلغ ٧٩ بالمائة مقابل ٦٤ بالمائة على مستوى حضر مصر)؛ وثالثها أن بها أقدم رصيد سكني على مستوى جميع الأقاليم، حيث يبلغ متوسط عمر المباني ٣٦ عاما؛ ويصعب تفسير هذه الاستثناءات.

الفصل الثالث: خصائص الأسر المعيشية

١/٣ مقدمة

يحلل هذا الفصل الخصائص الاجتماعية الاقتصادية للأسر المعيشية في حضر مصر ويدرس العلاقة بين الدخل والمتغيرات الاجتماعية الاقتصادية مثل النوع والعمر والمستوى التعليمي وعمل رب الأسرة وإجمالي إنفاق الأسرة المعيشية سنويا وإنفاق الأسرة على الإسكان. كما يوضح هذا الفصل الاختلاف في هذه الخصائص بين الأقاليم الخمسة التي غطاها مسح الإسكان في مصر، وهو ما سيرد ذكره في القسم الأخير من الفصل.

٢/٣ خصائص الأسر المعيشية

١/٢/٣ التركيب العمري والنوعي

شملت عينة الأسر المبحوثة في حضر مصر أعدادا كبيرة من الأطفال والشباب، حيث تبلغ نسبة أفراد الأسر الذين يقل عمرهم عن ١٥ عاما ٣٠,٤ بالمائة، كما أن ٣٥,٨ بالمائة تراوحت أعمارهم بين ١٥ و ٣٥ عاما. ويعني هذا التركيب العمري أن كثيرا من المصريين سيصلون خلال الأعوام القادمة إلى مرحلة عمرية سيرغبون فيها في الزواج وإنشاء أسرة جديدة - بما يعني وجود حاجة إلى مزيد من الإسكان.

كان التوزيع النوعي بين الأسر المبحوثة ٥٠,٦ بالمائة ذكور و ٤٩,٤ بالمائة إناث.

وجد أن متوسط عمر رب الأسر (أي الشخص الذي يعول باقي أفراد الأسرة عادة) هو ٤٩,٣ بالمائة. ومعظم الأسر في حضر مصر يعولها رجال (بنسبة ٨٥ بالمائة)، بينما ١٥ بالمائة من الأسر تعولهم نساء.

يوضح جدول ١/٣ نوع وعمر رب الأسرة المعيشية في كل من فئات الدخل الخمسية، ويتضح منه أن نسبة الأسر التي تعولها نساء هي أعلى في الفئات الأعلى للدخل، وأن عمر رب الأسرة يزيد في فئات الدخل الدنيا.

جدول ١/٣: نوع رب الأسرة وعمره في كل من فئات الدخل الخمسية

نوع رب الأسرة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	إجمالي العينة
نوع رب الأسرة						
ذكور (%)	٩٠,٧	٨٨,٢	٨٥,٩	٨١,٧	٧٨,٧	٨٥,٠
إناث (%)	٩,٣	١١,٨	١٤,١	١٨,٣	٢١,٣	١٥,٠
عمر رب الأسرة						
متوسط العمر	٤٥,٧	٤٦,٤	٤٩,٢	٥١,٣	٥٣,٦	٤٩,٣
العمر الوسيط	٤٥,٠	٤٥,٠	٤٩,٠	٥٢,٠	٥٥,٠	٤٩,٠

ملحوظة: تمثل فئات الدخل الخمسية توزيع دخل الفرد إلى فئات على المستوى القومي.

٢/٢/٣ الحالة الزوجية

الأغلبية العظمى من أرباب الأسر متزوجون (بنسبة ٧٩,٥ بالمائة).

من بين الأفراد الذين بلغوا سن الزواج (وهو يبدأ من عمر ١٦ أو أكثر للإناث، و١٨ أو أكثر للذكور) وجد أن أكثر من النصف متزوجون (بنسبة ٥٩,٨ بالمائة)، بينما بلغ من لم يسبق لهم الزواج حوالي ثلث من بلغوا سن الزواج (انظر الجدول ٢/٣ أدناه). ٢٦,٩ بالمائة من الإناث في سن الزواج لم يسبق لهم الزواج، و٣٥,٤ بالمائة من الذكور في سن الزواج لم يسبق لهم الزواج. تدل هذه الأرقام الأخيرة على احتمال وجود طلب على الإسكان في المستقبل، حيث يتوقع أن كثيرا من هؤلاء الأشخاص سيتزوجون وينشئون أسرا جديدة.

جدول ٢/٣: عمر أفراد الأسر المعيشية الذين وصلوا سن الزواج وحالتهم الزوجية

الحالة الزوجية	إناث		ذكور		الإجمالي	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
لم يسبق له الزواج	٨٢٣٥	٢٦,٩	١٠,٣٦٣	٣٥,٤	١٨٥٩٨	٣١,١
متزوج	١٧٩٦٣	٥٨,٧	١٧٨٥٤	٦٠,٩	٣٥٨١٧	٥٩,٨
أرمل	٣٦٨٩	١٢,١	٨٠٧	٢,٨	٤٤٩٦	٧,٥
مطلق	٥٩٠	١,٩	١٧٠	٠,٦	٧٦٠	١,٣
عقد قرانه	١٠٣	٠,٣	١١٠	٠,٤	٢١٣	٠,٤
الإجمالي	٣٠٥٨٠	%١٠٠	٢٩٣٠٤	%١٠٠	٥٩٨٨٤	%١٠٠

٣/٢/٣ حجم الأسرة المعيشية وتكوينها

تدل نتائج المسح على أن ٣٥,٩ بالمائة من الأسر المعيشية في حضر مصر تتكون من فرد إلى ثلاثة أفراد، وأن ٦٠,٨ بالمائة تتكون من أربعة إلى سبعة أفراد، و٣,٤ بالمائة فقط تتكون من ثمانية أفراد أو أكثر؛ لذا يبلغ متوسط حجم الأسرة ٤,١ فردا.

تنقسم الأسر المعيشية إلى ثلاث فئات رئيسية: أسرة الفرد الواحد (٧,٥ بالمائة من العينة)، والأسرة النووية (الأغلبية العظمى بنسبة ٨٢,٤ بالمائة)، والأسرة الممتدة (بنسبة ١٠ بالمائة)، والأسرة المركبة التي تمثل ٠,١ بالمائة فقط.^{١٠}

٤/٢/٣ التعليم

يتبين من بيانات المسح أن ٢٠,٤ بالمائة من أفراد الأسرة المعيشية الذين يبلغ عمرهم ١٠ سنوات أو أكثر لا يعرفون القراءة ولا الكتابة، وأن نسبة الأمية تبلغ ٧٩,٦ بالمائة (انظر الجدول ٣/٣).

^{١٠} تعرف الأسرة النووية بأنها الأسرة المكونة من نواة أسرة واحدة، وهي تصنف إلى ما يلي: (أ) زوجين بدون أطفال، أو (ب) أب أو أم لديه أطفال. أما الأسرة الممتدة فتتكون من أي من المجموعات التالية: (أ) أسرة نواة واحدة وأفراد من الأقارب، (ب) أسرتان نواة أو أكثر تربطهم قرابة ولا يعيش معهم أي أفراد آخرين، (ج) أسرتان نواة أو أكثر تربطهم صلة قرابة يعيش معهم أشخاص تربطهم صلة قرابة مع إحدى هذه الأسر على الأقل، (د) شخصان أو أكثر تربطهما صلة قرابة ولا يشكلون أسرة نواة. أما الأسرة المركبة فتتكون من أي من المجموعات التالية: (أ) أسرة نواة واحدة يعيش معها أشخاص آخرون يرتبط بعضهم مع الأسرة النووية بصفة قرابة ولا يرتبط بعضهم الآخر، (ب) أسرة نواة واحدة يعيش معها أشخاص آخرون لا تربطهم بهذه الأسرة صلة قرابة. (المصدر: مبادئ وتوصيات تعداد السكان والإسكان، قسم الإحصاء، إدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية، الأمم المتحدة، ١٩٩٧)

جدول ٣/٣: مستوى تعليم أفراد الأسرة المعيشية الذين يزيد عمرهم عن عشر سنوات

مستوى التعليم	العدد	النسبة
أمي	١٤٧٥٨	٢٠,٤
يعرف القراءة والكتابة (دون شهادة دراسية)	٨٦٧٧	١٢,٠
تعليم أقل من المتوسط (ابتدائي، أو إعدادي فقط)	١٥٣٦٣	٢١,٢
تعليم متوسط (تعليم ثانوي)	١٩٤٥٦	٢٦,٩
تعليم فوق المتوسط ولكن دون الجامعي	٢٤٢٨	٣,٤
تعليم جامعي	١١١٤٠	١٥,٤
تعليم عالي (ماجستير، دكتوراه)	٤٨٨	٠,٧
الإجمالي	٧٢٣١٠	%١٠٠

أما بالنسبة لأرباب الأسر، فقد وجد أن عددا كبيرا منهم أميون (بنسبة ٢٨,٤ بالمائة) وأن ٨,٩ بالمائة منهم يجيدون القراءة والكتابة ولكنهم لم يتموا أي مرحلة تعليمية، وأن ٢٣,٩ بالمائة من أرباب الأسر تعليمهم متوسط، و ١٩,٢ بالمائة منهم جامعيون (انظر الجدول ٤/٣).

وجدير بالذكر أن التعليم هو أحد مكونات الخلفية الثقافية للأفراد التي لا تؤثر فقط على حاجة الفرد للإسكان ونوع اختياره له بل تؤثر أيضا على مدى رضا الفرد عن مسكنه.

يوضح الجدول ٤/٣ مستوى تعليم أرباب الأسر في كل من فئات الدخل الخمسية، ويلاحظ أن نسبة الأمية تتناقص مع تزايد الدخل، بينما تزيد نسبة التعليم الجامعي والتعليم العالي بين أرباب الأسر مع ارتفاع الدخل، لذا يرتبط التعليم إلى حد ما بعلاقة طردية مع الدخل.

جدول ٤/٣: مستوى تعليم أرباب الأسر في كل من فئات الدخل الخمسية

مستوى تعليم رب الأسرة	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)	الفئة الرابعة (%)	الفئة الخامسة (%)	إجمالي العينة (%)
أمي	٤١,٦	٣١,٠	٢٨,٢	٢٦,١	١٥,٨	٢٨,٤
يقرأ ويكتب (دون شهادة)	١٢,٠	٩,٤	٩,٤	٨,٢	٥,٦	٨,٩
تعليم دون المتوسط (ابتدائي، إعدادي فقط)	١٥,٨	١٧,١	١٤,٨	١٤,٢	٩,٥	١٤,٢
تعليم متوسط (ثانوي)	٢١,٩	٢٧,٣	٢٧,٠	٢٤,٦	١٩,٣	٢٣,٩
تعليم فوق المتوسط ولكن دون الجامعي	٢,٨	٤,١	٤,٧	٤,٢	٤,٥	٤,١
تعليم جامعي	٥,٦	١٠,٨	١٥,٦	٢١,٥	٤٠,٨	١٩,٢
تعليم عالي (ماجستير، دكتوراه)	٠,٢	٠,٢	٠,٤	١,١	٤,٥	١,٣

٥/٢/٣ حالة العمل

تعرف قوة العمل بأنها تشمل الأشخاص الذين يساهمون بجهد بدني أو عقلي في إنتاج البضائع أو الخدمات (أي العاملين)، وتشمل أيضا الأشخاص القادرين على العمل ويبحثون حاليا عن وظيفة ولكن لم يجدوها بعد (أي المتعطلين).

أظهرت بيانات المسح أن ٣٠,٨ بالمائة من العينة المبحوثة في حضر مصر تدخل ضمن قوة العمل، وأن ٥٢,٩ بالمائة منها يتراوح عمرهم بين ١٥ و ٦٤ عاماً، ولكن هؤلاء صنفوا على أنهم خارج قوة العمل لأنهم أشخاص لا يعملون حالياً ولا يبحثون عن عمل لكونهم طلبة أو ربات منزل، الخ؛ أما النسبة الباقية من العينة المبحوثة (١٦,٣ بالمائة) فهي خارج القوى البشرية. ووجد أن نسبة المشاركة هي ٣٦,٨ بالمائة.^{١١}

ومن بين قوة العمل في حضر مصر وجد أن ٩٠,٨ بالمائة يعملون، أي أن نسبة البطالة التي وجدت (٩,٢ بالمائة) تكاد تكون نفس نسبة البطالة التي وجدت في حضر مصر عام ٢٠٠٦ (٩,٣ بالمائة).^{١٢}

وجد أن نسبة كبيرة من أرباب الأسر يدخلون ضمن قوة العمل (بنسبة ٦٩,٩ بالمائة)، وأن الأغلبية العظمى من أرباب الأسر الذين يدخلون ضمن قوة العمل يعملون (بنسبة ٩٩ بالمائة).

ويوضح الجدول ٥/٣ حالة عمل أرباب الأسر في كل من فئات الدخل الخمسية، ونلاحظ منها أن فئات الدخل الأقل بها نسبة أعلى من أرباب الأسر العاملين.

جدول ٥/٣: حالة عمل أرباب الأسر في كل من فئات الدخل الخمسية

حالة عمل رب الأسرة	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)	الفئة الرابعة (%)	الفئة الخامسة (%)	إجمالي العينة (%)
يعمل	٧٩,١	٧٦,٥	٦٨,٩	٦٢,٩	٥٨,٠	٦٨,٨
متعطل سبق له العمل	١,١	٠,٦	٠,٦	٠,٥	٠,٥	٠,٧
متعطل لم يسبق له العمل	٠,٠	٠,١	٠,٠	٠,١	٠,١	٠,١
ربة منزل تعمل	٠,١	٠,٣	٠,٣	٠,٤	٠,٤	٠,٣
خارج قوة العمل	١١,٢	١٢,٨	١٥,٩	١٨,٣	١٧,٧	١٥,٢
خارج القوى البشرية بالكامل	٨,٥	٩,٩	١٤,٢	١٨,٢	٢٣,٢	١٤,٩

أغلبية المبحوثين العاملين (بنسبة ٩٠,١ بالمائة) لديهم وظائف دائمة، بينما يعمل الآخرون (٩,٩ بالمائة) بوظائف مؤقتة أو موسمية أو متقطعة؛ أما بالنسبة إلى أرباب الأسر العاملين فوجد أن ٩٤,٧ بالمائة منهم لديهم وظائف دائمة أما الباقين فيعملون بوظائف موسمية أو متقطعة.

يشكل العمال (عمال الإنتاج والتشغيل والمواصلات و عمال البناء والحمالون) النسبة الأكبر من المبحوثين العاملين أو الذين سبق لهم العمل (بنسبة ٣١,٢ بالمائة)؛ ويليهما العاملون بوظائف فنية أو علمية أو خدمية (بنسبة ٢٢,٨ بالمائة، و ١٣,٥ بالمائة على التوالي)؛ أما المديرين والإداريين ورجال الأعمال فيشكلون نسبة ١١,١ بالمائة؛ ويشكل الكتبة والبائعون ٨,٧ بالمائة و ٧,٩ بالمائة على التوالي، أما عمال الزراعة وصيدو السمك والصيادون فنسبتهم ٤,٧ بالمائة.

تقترب أنواع وظائف أرباب الأسر من أنواع الوظائف التي شرحناها أعلاه عن قوة العمل بالكامل، حيث أن ٣٢,٣ بالمائة من أرباب الأسر هم عمال، و ٢٠,٥ بالمائة يعملون بوظائف فنية وعلمية، و ١٥ بالمائة مديرون وإداريون ورجال أعمال، و ١٣,٢ بالمائة يعملون في قطاع الخدمات، ويشكل الكتبة

^{١١} نسبة المشاركة هي النسبة بين القوى العاملة والحجم الكلي لعدد السكان في نفس هذه المرحلة العمرية.

^{١٢} تقرير التنمية البشرية في مصر، العقد الاجتماعي المصري: دور المجتمع المدني، برنامج الأمم المتحدة التنموي (UNDP)، ومعهد التخطيط القومي، القاهرة، ٢٠٠٨.

والبايعون نسبة ٧,٥ و ٦,٢ بالمائة على التوالي، أما عمال الزراعة وصيادو السمك والصيادون فنسبتهم ٥,٢ بالمائة.

تشير بيانات المسح إلى أن كل المبحوثين العمالين تقريبا (بنسبة ٩٤,٥ بالمائة) يعملون في مركز أو قسم في نفس المحافظة التي يعيشون بها، بينما يعمل ٠,٥ بالمائة فقط في المدن الجديدة في نفس محافظتهم، ويعمل ٤,٤ بالمائة خارج المحافظة التي يعيشون بها، ويعمل ٠,٦ بالمائة خارج مصر.

٣/٣ ماليات الأسر المعيشية

١/٣/٣ خصائص الدخل

بلغ الدخل المجمع لجميع الأسر التي غطاها المسح ٣١٤,٦ مليون جنيه سنويا، أي أن متوسط دخل الفرد السنوي ٣٥٥٥ جنيه ومتوسط دخل الأسرة السنوي ١٤٥٧٨ جنيه.

تم تصنيف الأسر التي غطاها المسح إلى فئات الدخل السنوي التي عينها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء بغرض مقارنة نتائج مسح الإسكان في مصر بالأرقام الخاصة بحضر مصر في مسح الدخل والإنفاق والاستهلاك الذي أجراه بها الجهاز في عام ٢٠٠٤، ويوضح الجدول ٦/٣ هذه المقارنة.

جدول ٦/٣: تصنيف الأسر المبحوثة وفقا للدخل السنوي

فئات دخل الأسرة (بالجنيه)	(%) من مسح الإسكان بحضر مصر ٢٠٠٨	(%) ^{١٣} من حضر مصر ، ٢٠٠٤-٢٠٠٥
أقل من ٢٠٠٠	٠,٢	٠,٢
-٢٠٠٠	٠,٦	٠,٧
-٣٠٠٠	٢,١	١,٣
-٤٠٠٠	٣,٨	٢,٣
-٥٠٠٠	٢,٨	٣,٧
-٦٠٠٠	٦,٨	٤,٦
-٧٠٠٠	٨,٦	٦,٢
-٨٠٠٠	٧,٠	٧,١
-٩٠٠٠	٩,٦	٦,٩
-١٠٠٠٠	٩,٨	١٠,٦
-١١٥٠٠	١٠,٠	٩,١
-١٣٠٠٠	٨,٢	١٠,٥
-١٥٠٠٠	٦,٠	٧,٧
-١٧٠٠٠	٧,٦	٨,٥
-٢٠٠٠٠	٧,١	٧,٧
-٢٥٠٠٠	٢,٥	٤,٢
-٣٠٠٠٠	٥,٥	٦,١
-٥٠٠٠٠	١,٢	١,٧
٧٥٠٠٠	٠,٣	٠,٥
١٠٠٠٠٠ أو أكثر	٠,٣	٠,٤
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠

أظهرت بيانات المسح أن نسبة الأسر المعيشية في حضر مصر الذي يقل دخلهم عن ١٠٠٠٠ جنيه زادت زيادة نسبية في عام ٢٠٠٧-٢٠٠٨ (حيث بلغت ٤١,٥ بالمائة) عما كانت عليه في عام ٢٠٠٤-٢٠٠٥ (حيث كانت ٣٣ بالمائة)، وأن نسبة الأسر التي يبلغ دخلها ١٠٠٠٠ جنيه أو أكثر قلت بصورة نسبية في عام ٢٠٠٧-٢٠٠٨ عما كانت عليه في عام ٢٠٠٤-٢٠٠٥؛ كما أن الدخل الوسيط للأسرة المعيشية انخفض من حوالي ١٢٥٠٠ جنيه في عام ٢٠٠٤-٢٠٠٥ إلى ١١٣٠٠ جنيه في عام ٢٠٠٧-٢٠٠٨. ويوضح جدول ٧/٣ تصنيف الأسر المعيشية إلى فئات دخل خميسية.

جدول ٧/٣: الدخل السنوي للأسرة في كل من فئات الدخل الخميسية (بالجنيه)

دخل الأسرة المعيشية السنوي	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	إجمالي العينة
متوسط الدخل	٧٧٨٤	١٠٢٦٦	١٢٤٩٤	١٤٦٤٠	٢٦٥٨٨	١٤٥٣٤
الدخل الوسيط	٧٢٠٠	٩٦٠٠	١٢٠٠٠	١٤٤٠٠	٢٢٠٨٠	١١٣٠٠

^{١٣} مسح الدخل والإنفاق والاستهلاك ٢٠٠٤-٢٠٠٥، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

يوضح الجدول ٨/٣ مصادر الدخل ومدى أهميتها. يأتي حوالي ٨١ بالمائة من دخل الأسر في مصر من الرواتب والأجور، وتأتي ثاني أكبر شريحة من الدخل (بنسبة ١٢,٥ بالمائة) من المشروعات غير الزراعية، كما تساهم التحويلات بنسبة ٣,١ بالمائة والمشروعات الزراعية بنسبة ١,٥ بالمائة.

جدول ٨/٣: إجمالي دخل جميع الأسر المبحوثة موزعا على مصادر الدخل

مصدر الدخل	مليون جنيه	النسبة المئوية
الرواتب والأجور	٢٥٤,٧	٨١,٠
الأنشطة الزراعية	٤,٩	١,٥
المشروعات غير الزراعية	٣٩,٣	١٢,٥
الأصول المالية	٣,٨	١,٢
الأصول غير المالية	٢,٢	٠,٧
التحويلات	٩,٧	٣,١
الإجمالي	٣١٤,٦	%١٠٠

٢/٣/٣ النفقات والمدخرات

تدل بيانات المسح على أن إجمالي النفقات السنوية لكل الأسر المبحوثة ٢٨٠,٧ مليون جنيه، أي أن متوسط إنفاق الفرد يبلغ ٣١٧١ جنيه ومتوسط إنفاق الأسرة السنوي يبلغ ١٣٠٠٦ جنيه. ويلاحظ أن متوسط دخل الفرد والأسرة أعلى من نفقاتهم، مما يدل على وجود قدرة على الادخار تبلغ إجمالاً ١٠,٨ بالمائة من إجمالي دخل الأسرة، ولكن هذه القدرة على الادخار تتفاوت بين فئة وأخرى للدخل، فإذا قارنا جدول ٧/٣ بالجدول ٩/٣ أدناه، سنرى أن القدرة على الادخار هي كما يلي: بالسلب في الفئة الأولى، وصفر تقريباً في الفئة الثانية، وتبلغ نسبتها ٣,٦ بالمائة في الفئة الثالثة، و ٨,٢ بالمائة في الفئة الرابعة، و ٢١,٨ بالمائة في الفئة الخامسة.

ويوضح الجدول ٩/٣ إجمالي نفقات الأسر المعيشية السنوية في كل من فئات الدخل الخمسية، ويتضح منه أن الإنفاق يزيد مع زيادة الدخل

جدول ٩/٣: نفقات الأسر المعيشية سنوياً في كل من فئات الدخل الخمسية (بالجنيه)

إجمالي العينة	الفئة الخامسة	الفئة الرابعة	الفئة الثالثة	الفئة الثانية	الفئة الأولى	إنفاق الأسرة المعيشية سنوياً
١٣٠٠٧	٢٠٨٠١	١٣٤٤٠	١٢٠٤١	١٠٢٦٤	٧٩٢٧	متوسط الإنفاق
١٠٨٤٠	١٧١١٨	١٢٦١٨	١١٧٠٣	٩٩٢٨	٧٥٨٦	النفقات الوسيطة

يوضح الجدول ١٠/٣ أن ٥٠,٢ بالمائة في المتوسط من دخل الأسر المبحوثة يتم إنفاقه على الطعام، تليها النفقات على الإسكان التي تبلغ ١٠,٨ بالمائة، ثم الرعاية الصحية بنسبة ٦,٤ بالمائة، والمواصلات بنسبة ٦,١ بالمائة، والتعليم بنسبة ٥,١ بالمائة.

كما توضح بيانات المسح أن دخل الأسرة يتزايد: حيث يتناقص إنفاق الأسرة على الطعام تناقصاً نسبياً، ويظل إنفاق الأسرة على الإسكان كما هو تقريباً، بينما تزيد نفقات الأسرة على الرعاية الصحية والمواصلات زيادة نسبياً، ويتناقص الإنفاق على التعليم تناقصاً نسبياً.

جدول ١٠/٣ : متوسط نسبة فئات الإنفاق إلى إجمالي النفقات لدى الأسر المعيشية في كل من فئات الدخل الخمسية

فئة الإنفاق	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)	الفئة الرابعة (%)	الفئة الخامسة (%)	إجمالي العينة (%)
الطعام	٥٣,٤	٥١,٩	٥٠,٣	٤٩,٥	٤٦,٠	٥٠,٢
الكحوليات والتدخين والمنبهات	٢,٩	٢,٩	٣,٠	٢,٦	٢,٤	٢,٧
الملابس	٤,٧	٤,٧	٤,٦	٤,٧	٥,٠	٤,٨
الإسكان واحتياجاته	١٠,٩	١٠,٨	١١,٠	١٠,٩	١٠,٣	١٠,٨
الأثاث والأجهزة وخدمات السكن	٣,٦	٣,٦	٣,٧	٣,٧	٣,٩	٣,٧
الرعاية الصحية	٥,٨	٥,٩	٦,١	٦,٥	٧,٥	٦,٤
المواصلات	٥,٠	٥,٨	٦,١	٦,٤	٧,٢	٦,١
الاتصالات	٣,٢	٤,٠	٤,٥	٤,٩	٥,٩	٤,٥
الثقافة والترفيه	١,١	١,٥	١,٧	١,٩	٢,٦	١,٨
التعليم	٦,٠	٥,٥	٥,٢	٤,٧	٤,٣	٥,١
المطاعم والفنادق	٠,٢	٠,٤	٠,٦	٠,٨	١,٤	٠,٧
البضائع والخدمات الأخرى	٣,١	٣,١	٣,٢	٣,٣	٣,٦	٣,٣
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

٣/٣/٣ الإنفاق على الإسكان

تبلغ جملة نفقات جميع الأسر المبحوثة على الإسكان ٢٩,٦ مليون جنيه، أي أن متوسط إنفاق الأسرة المعيشية على الإسكان يبلغ ١٣٦٩ جنيه، ويوضح الجدول ١١/٣ أن ٨٣,٦ بالمائة من الأسرة المبحوثة تنفق أقل من ٢٠٠٠ جنيه على الإسكان سنويا، وأن ١٣,٩ بالمائة ينفقون سنويا ما يتراوح بين ٢٠٠٠ و ٥٠٠٠ جنيه.

جدول ١١/٣ : الإنفاق على الإسكان

فئات الإنفاق على الإسكان (بالجنيه)	(%) من مسح الإسكان بحضر مصر ٢٠٠٨	(%) ^{١٤} من حضر مصر ، ٢٠٠٤ - ٢٠٠٥
أقل من ٢٠٠٠	٨٣,٦	٨٠,٤
-٢٠٠٠	١٣,٩	١٥,٦
-٥٠٠٠	٢,٢	٣,٦
١٥٠٠٠ أو أكثر	٠,٣	٠,٤
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠

وجد أن ثلثي الأسر المبحوثة الممتدة أو المركبة (بنسبة ٦٥,٨ بالمائة) يساهم بها فرد من أفراد الأسرة (غير الزوجة والأبناء) في نفقات الإسكان.

^{١٤} مسح الدخل والإنفاق والاستهلاك ٢٠٠٥-٢٠٠٤، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

٤/٣/٣ امتلاك الأصول

يحتوي الجدول ١٢/٣ بيانات عما تملكه الأسر المبحوثة من أجهزة، وكان التلفزيون الملون هو أكثر الممتلكات شيوعاً، حيث وجد لدى ٩٦,٥ بالمائة من الأسر المعيشية، ويليه جهاز استقبال القمر الصناعي (الرسيفر) بنسبة ٧٧,٢ بالمائة، ثم الهاتف المحمول بنسبة ٦٠,٣ بالمائة. وتدل هذه الإحصاءات على مدى انتشار أدوات الإعلام العام في حضر مصر، لذا يمكن استخدام هذه الوسائل لتسويق مشروعات الإسكان إلى فئات السكان المستهدفة.

جدول ١٢/٣: امتلاك الأسر المعيشية للأصول

النسبة المئوية	عدد الأسر	الجهاز
٩,٣	٢٠٠٤	سيارة خاصة
٠,٧	١٤١	سيارة للإيجار (تاكسي، ميكروباص، الخ)
٠,٤	٨٥	شاحنة
١,٠	٢١١	متوسكل، فزبا
٦٠,٣	١٣٠١٦	هاتف محمول
٧,٦	١٦٢٩	إنترنت
٦,٤	١٣٧١	ديب فريزر
٣,٥	٧٤٩	فرن ميكروويف أو كهربائي
٣٧,٠	٧٩٩٥	غسالة ملابس أوتوماتيكية
٢,٣	٤٨٩	غسالة أطباق
٢٥,٢	٥٤٤٤	مكنسة كهربائية
٨,٣	١٧٨٩	مكيف هواء
٩٦,٥	٢٠٨١٨	تلفزيون ملون
٠,٨	١٧٠	تلفزيون بلازما / إل سي دي
٧٧,٢	١٦٦٥٧	رسيفر أو وصلة استقبال قمر صناعي
٢١,٨	٤٧٠١	حاسب آلي شخصي
٢,٤	٥١٠	فلتر مياه
٢,٨	٥٩٩	أرض زراعية
٠,٦	١٢١	قطعة أرض خالية
٠,٨	١٨٠	منزل للمصيف
١,٣	٢٨٦	مسكن ثاني
١,٩	٤٠٦	وحدة سكنية للاستثمار أو الادخار

أظهرت بيانات المسح أن حالات تملك سيارة أو هاتف محمول أو عقارات تزيد مع زيادة دخل الفرد والأسرة.

٥/٣/٣ المعاملات المالية

١٣,٣ بالمائة فقط من جميع الأسر المبحوثة بها أفراد لديهم تعاملات مالية مع البنوك أو الجهات مقدمة القروض أو البائعين بالتقسيط أو المؤسسات المالية، بينما أفادت ١٩,٠ بالمائة من الأسر المبحوثة أن أفرادها كان لديهم تعاملات مالية في الماضي. ومن بين من لديهم تعاملات مالية مالية حالية أو

في الماضي كان أكثر تعاملهم مع البنوك بنسبة ٦٧,٥ بالمائة، يليها مكاتب البريد بنسبة ٢٤,٦ بالمائة، ويأتي البائعون بالتقسيط في المرتبة الثالثة بنسبة ٩,٣ بالمائة. وكانت أهم أنواع التعاملات المالية هي المدخرات البنكية بنسبة ٥٨,٣ بالمائة، ودفاتر توفير البريد بنسبة ٢٦,١ بالمائة، والشراء بالتقسيط دون الحصول على قرض بنكي بنسبة ٩,٤ بالمائة، والقروض لغير تمويل شراء سيارة أو التمويل العقاري بنسبة ٦,٩ بالمائة.

٤/٣ مقارنات بين الأقاليم

ما مدى تفاوت خصائص الأسر المعيشية في حضر مصر التي وضحناها أعلاه بين مختلف الأقاليم؟ يضم الجدول ١٣/٣ أهم المتغيرات السكانية الخاصة بالأسر المعيشية مما يمكن القارئ من إجراء مقارنة سريعة بين الأقاليم الخمسة المبحوثة.

تتكرر أهم نتائج المسح بشكل عام في جميع أقاليم حضر مصر، أي أن أكثر من ثلث أفراد الأسر يتراوح عمرهم بين ١٥ و ٣٥ عاما، وأن أقل من ثلث أفراد الأسر الذين وصلوا سن الزواج لم يسبق لهم الزواج، وأن متوسط حجم الأسرة المعيشية هو أربعة أفراد، وأن معدل القراءة والكتابة بين الكبار هو حوالي أربعة أخماس السكان المبحوثين، وأن أقل من ثلث مجموع أفراد الأسر المعيشية المبحوثة يدخلون ضمن قوة العمل، وأن معدل البطالة يبلغ حوالي عشر حجم قوة العمل.

رغم ذلك، توجد اختلافات هامة عن هذا النمط، وخاصة في صعيد مصر التي يظهر به اختلاف في الخصائص السكانية للأسر المعيشية تجعله مختلفا عن النمط الشائع في حضر مصر. فمثلا يبلغ متوسط حجم الأسرة المعيشية في حضر صعيد مصر ٤,٥ فردا في مقابل ٤,١ فردا في حضر مصر، كما أن معدل القراءة والكتابة بين الكبار (١٠ سنوات فأكثر) في حضر صعيد مصر هو ٧٥,٥ بالمائة مقابل ٧٩,٦ بالمائة على مستوى حضر مصر، وحضر صعيد مصر به أيضا أقل نسبة للسكان الذين يدخلون ضمن قوة العمل (٢٩,٢ بالمائة مقابل ٣٠,٨ بالمائة على مستوى حضر مصر)، وبه أعلى نسبة للبطالة (إلى جانب الإسكندرية) - حيث يبلغ ١٣,٨ بالمائة مقابل ٩,٢ بالمائة فقط على مستوى حضر مصر.

جدول ١٣/٣: التفاوت بين الأقاليم: الخصائص السكانية للأسر المعيشية

عناصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
نسبة أفراد الأسر المعيشية الذين يتراوح عمرهم بين ١٥-٣٥ عاما (%)	٣٥,٨	٣٦,٠	٣٦,٥	٣٥,٠	٣٦,٧	٣٥,٨
نسبة أفراد الأسر المعيشية الذين بلغوا سن الزواج ولم يسبق لهم الزواج (%)	٣١,٥	٣٠,٦	٣٠,٨	٢٩,٢	٣٢,٩	٣١,١
متوسط حجم الأسرة المعيشية (أفراد)	٤,٠	٤,٠	٤,٢	٤,٠	٤,٥	٤,١
معدل القراءة والكتابة بين الكبار (+١٠) (%) من إجمالي عدد المبحوثين	٨١,٧	٨٠,٩	٨١,١	٧٨,١	٧٥,٥	٧٩,٦
قوة العمل (+١٥) (%) من إجمالي عدد المبحوثين	٣١,٧	٣١,٠	٣١,٤	٣٠,٢	٢٩,٢	٣٠,٨
نسبة المشاركة (نسبة قوة العمل % من إجمالي المبحوثين الذين يتراوح عمرهم بين ١٥-٦٤)	٣٧,٩	٣٧,١	٣٧,١	٣٦,٠	٣٥,٠	٣٦,٨
معدل البطالة (%) من قوة العمل	١٠,٢	١٣,٨	٥,٠	٨,٤	١٣,٨	٩,٢

إن العوز النسبي في حضر صعيد مصر يمكن أن يكون مرتبطا بتزايد الفقر بها، ففي عام ٢٠٠٢ أفاد تقرير أصدره البنك الدولي أن أكبر انخفاض في متوسط إنفاق الفرد في الحضر بين عامي ١٩٩٥ و ٢٠٠٠ حدث في إقليم صعيد مصر، كما أن عدد حالات الفقر زاد زيادة كبيرة في صعيد مصر في نفس هذه الفترة. وقد ترافق انخفاض إنفاق الفرد في صعيد مصر مع زيادة في سوء توزيع الدخل مما ساهم بشكل أكبر في معدل الفقر^{١٥}. كما أوضحت تقارير التنمية البشرية المتتالية أن حالات الفقر تتركز بشكل كبير في صعيد مصر. ويبين الجدول ١٤/٣ توزيع الدخل بين الأقاليم الخمسة ويبرز الحقائق المذكورة أعلاه.

جدول ١٤/٣: التفاوت بين الأقاليم: توزيع الدخل

الإقليم	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الإجمالي
القاهرة الكبرى	١٣,٤	١٧,٠	١٧,٧	٢٢,٥	٢٩,٤	%١٠٠
الإسكندرية	٢٢,٨	١٨,٦	١٧,٠	١٨,٩	٢٢,٧	%١٠٠
القناة	١٦,٣	١٩,٢	٢١,٤	٢٢,٨	٢٠,٢	%١٠٠
الدلتا	١٩,٦	٢٤,٦	٢٠,٠	١٩,٦	١٦,١	%١٠٠
صعيد مصر	٣٣,٢	٢٣,٨	١٨,٥	١٥,٣	٩,١	%١٠٠
حضر مصر	١٩,٨	٢٠,٣	١٨,٥	٢٠,١	٢١,٣	%١٠٠

توضح البيانات الموجودة في جدول ١٥/٣ أن محافظات حضر صعيد مصر لا زالت الأكثر تعرضا للفقر، حيث أن صعيد مصر به أقل متوسط لدخل الفرد السنوي (٢٥٣٠ جنيه مقابل ٣٥٥٥ جنيه على مستوى حضر مصر)، وبه أيضا أقل متوسط لدخل الأسرة السنوي (١١٢٩١ جنيه مقابل ١٤٥٧٨ جنيه على مستوى حضر مصر). حضر صعيد مصر أيضا به أقل متوسط لإنفاق الفرد سنويا (٢٢١٨ جنيه مقابل ٣١٧١ جنيه على مستوى حضر مصر)، وبه أيضا أقل متوسط لإنفاق الأسرة سنويا (٩٩٠٢ جنيه مقابل ١٣٠٠٦ جنيه على مستوى حضر مصر).

والمدى أن الأسر المعيشية في حضر صعيد مصر سجلت أعلى نسبة للقدرة على الادخار (١٢,٣ بالمائة مقابل ١٠,٨ بالمائة على مستوى حضر مصر)، وبالتالي لن تكون نسبة الأسر التي لديها تعاملات مالية حالية (معظمها ادخار) أقل نسبة معاملات مالية في حضر مصر، فهذه النسبة هي أعلى من نسبة التعاملات المالية لدى أسر حضر الدلتا (٧,٣ بالمائة)، ويبدو أن الأسر صاحبة الدخل المتوسط والمرتفع -دون الدخل المنخفض- في حضر صعيد مصر قد جرت على عادات ادخار جيدة على مدى السنوات.

وينعكس الفقر النسبي لأسر حضر صعيد مصر على متوسط إنفاقهم على الإسكان (١٠٠٨ جنيه)، ويعد هذا المتوسط للإنفاق على الإسكان هو الأقل بين جميع الأقاليم المبحوثة وأقل بكثير من متوسط حضر مصر (١٣٦٩ جنيه)، ورغم ذلك فهو يمثل نسبة هامة من دخل الأسر في صعيد مصر (١٠,٢ بالمائة). كما أن نسبة الأسر التي تملك سيارة في صعيد مصر (٢,٢ بالمائة) هي أقل بكثير من هذه النسبة في الأقاليم الأخرى وعلى مستوى حضر مصر.

^{١٥} جمهورية مصر العربية - مكافحة الفقر في مصر: تشخيص واستراتيجية، المجلد الأول: التقرير الرئيسي، البنك الدولي ووزارة التخطيط، ٢٩ يونيو ٢٠٠٢، ص ١٧-٢٠.

جدول ١٥/٣: التفاوت بين الأقاليم: ماليات الأسر المعيشية

عنصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
متوسط دخل الفرد السنوي (جنيه)	٤٣٢٤	٣٥٥٧	٣٤٣١	٣١٤٠	٢٥٣٠	٣٥٥٥
متوسط دخل الأسرة السنوي (جنيه)	١٧٥٠٤	١٤٠٩٦	١٤٤٩٤	١٢٤٤٣	١١٢٩١	١٤٥٧٨
متوسط إنفاق الفرد السنوي (جنيه)	٣٨١٢	٣٣٠٢	٣١٤٦	٢٨١٣	٢٢١٨	٣١٧١
متوسط إنفاق الأسرة السنوي (جنيه)	١٥٤٣٢	١٣٠٨٥	١٣٢٨٩	١١١٤٨	٩٩٠٢	١٣٠٠٦
إجمالي القدرة على الادخار	١١,٨	٧,٢	٨,٣	١٠,٤	١٢,٣	١٠,٨
الإنفاق على المسكن (كنسبة % من إجمالي ميزانية الأسرة)	١٢,٠	٩,٤	١٢,١	٩,٦	١٠,٢	١٠,٨
متوسط الإنفاق على المسكن لكل أسرة معيشية (جنيه)	١٧٦١	١١٣٥	١٥١٣	١٠٨٤	١٠٠٨	١٣٦٩
نسبة الأسر التي تملك تلفزيون ملون (%)	٩٦,٥	٩٦,٨	٩٧,١	٩٦,٩	٩٥,٣	٩٦,٥
نسبة الأسر التي تملك سيارة خاصة (%)	١٤,٩	٨,٥	١١,٠	٥,١	٢,٢	٩,٣
نسبة الأسر التي لديها معاملات مالية حالية (%)	١٨,٣	١٢,٦	١٣,٤	٧,٣	١٠,٦	١٣,٣

يمكننا القول وفقا لما جاء في الجدول بأن الأسر المعيشية في القاهرة الكبرى هي نسبيا أغنى أسر مقارنة بالأقاليم الأخرى، كما أن القاهرة الكبرى بها أعلى متوسط لدخل الفرد السنوي (٤٣٢٤ جنيه) وبها أعلى متوسط لدخل الأسرة السنوي (١٧٥٠٤). كما أن القاهرة الكبرى بها أعلى متوسط لإنفاق الفرد سنويا (٣٨١٢ جنيه) وبها أعلى متوسط لإنفاق الأسرة سنويا (١٥٤٣٢ جنيه)، وينعكس هذا الغنى النسبي على متوسط الإنفاق السنوي على الإسكان (١٧٦١ جنيه) وهو أعلى متوسط على مستوى الأقاليم. أما بالنسبة إلى امتلاك الأصول فنجد أن القاهرة الكبرى بها أيضا أعلى نسبة من الأسر التي تملك سيارة (١٤,٩ بالمائة)، ونجد أيضا أن القاهرة الكبرى بها أعلى نسبة من الأسر المبحوثة التي لديها تعاملات مالية حالية (١٨,٣ بالمائة). ونلاحظ أن توزيع الدخل في القاهرة الكبرى منحرف نحو فئات الدخل الأعلى كما هو موضح في جدول ١٤/٣، فمثلا نجد أن ١٣,٤ بالمائة فقط من الأسر المبحوثة تدخل ضمن أقل (أفقر) فئة للدخل، بينما ٢٩,٤ بالمائة من الأسر توجد في أعلى (أغنى) فئة للدخل.

الفصل الرابع: خصائص الرصيد الإسكاني المشغول

١/٤ مقدمة

يقدم هذا الفصل نتائج دراسة ظروف الإسكان في حضر مصر ضمن مسح الإسكان في مصر الذي أجري على عينة ممثلة من الأسر المعيشية، ويعطي هذا الفصل لمحة عن خصائص الإسكان الحالي ويجيب عن تساؤلات هامة عن الإسكان. وسوف يعالج الفصل الخامس التداول في أسواق الإسكان ويكمل توضيح صورة ظروف وتعاملات الإسكان بشكل عام التي بدأ رسمها في هذا الفصل بالتركيز على الخبرات الشخصية أو الجمعية للأفراد أو الأسر المبحوثة مما ينتج أنماطا يمكن إدراكها عند النظر إلى ظروف الإسكان بشكل عام. وفي نهاية هذا الفصل ستجرى مقارنة بين الأقاليم المبحوثة لإظهار مدى تفاوت خصائص رصيد الإسكان الحضري بين أقاليم مصر.

٢/٤ أنواع الوحدات السكنية

أغلب الأسر المعيشية في العينة (بنسبة ٨٤,٧ بالمائة) تعيش في شقة في مبنى بسلاّم بدون مصعد، ويعيش ٢,٩ بالمائة فقط من الأسر في أكثر من شقة، و ٣,٢ بالمائة يعيشون في منزل منفصل أو فيلا، ويعيش ٤,٧ بالمائة من الأسر في منازل ريفية، ويعيش ٢,٩ بالمائة في غرفة منفصلة واحدة أو أكثر، ويعيش ١,٥ بالمائة في غرفة واحدة أو أكثر داخل وحدة سكنية (أي أنها تتشارك في نفس الوحدة السكنية مع أسرة أو أسر أخرى). وتعيش نسبة ضئيلة من الأسر المبحوثة في مساكن جوازية.^{١٦}

يظهر الجدول ١/٤ بعض الأنماط الشائعة للإسكان، حيث يبلغ متوسط عدد طوابق المباني بالنسبة لمن يعيشون في عمارات بسلاّم ٤,٤ طابقا، أما المنازل المنفصلة فيبلغ عدد طوابقها في المتوسط ١,٧ طابقا، وبالنسبة لمن يعيشون في غرفة أو أكثر نجد أن متوسط عدد طوابق المبنى الذي يسكنون به ٣,٤ طابقا. ويبدو بشكل عام أن الرصيد الإسكاني في مصر يتشكل في أغلبه من عمارات متوسطة الارتفاع يتراوح عدد طوابقها من ٣ إلى ٥ طوابق.

جدول ١/٤: متوسط عدد طوابق المباني لكل من أنواع الوحدات السكنية

أنواع الوحدات	متوسط عدد طوابق المبنى	عدد الحالات
شقة واحدة أو أكثر في عمارة بسلاّم	٤,٤	١٨٩١٢
منزل منفصل (فيلا أو بيت أو منزل ريفي)	١,٧	١٧٠١
غرفة أو أكثر (منفصلة أو داخل وحدة سكنية) أو مسكن جوازي	٣,٤	٩٦٧
الإجمالي	٤,٢	٢١٥٨٠

^{١٦} تتضمن المساكن الجوازية الأماكن غير المصممة أساسا للسكن ولكن أسرا معيشية كانت تسكنها خلال وقت المسح، وتشمل أمثلة ذلك أجزاء من المباني يسكنها حراس المباني أو البوابين، أو متجر أو جراج تعيش فيه أسرة، أو ساحة مدافن تعيش فيها أسرة، الخ. كما أن مساكن الصفيح والخيام والأكشاك التي تستخدم للسكن تعتبر مساكن جوازية. المصدر: التعريفات المستخدمة في تعداد السكان عام ٢٠٠٦، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، أبريل ٢٠٠٧.

٣/٤ حجم الوحدة السكنية وعدد الغرف ومدى الازدحام

تبلغ المساحة الإجمالية الوسيطة للوحدة السكنية ٢م ٧٥، بينما يبلغ متوسط المساحة الإجمالية للوحدة السكنية ٢م ٨٠,٦. ويبين جدول ٣/٤ أن المساحة الإجمالية للوحدة السكنية التي تتراوح من ٢م ٦٥ إلى أقل من ٢م ٩٠ هي المساحة الأكثر شيوعاً بنسبة (٤٤,١ بالمائة) بين الوحدات السكنية، أما الوحدات ذات المساحة (بين ٢م ٤٠ إلى أقل من ٢م ٦٥) و (٢م ٩٠ إلى أقل من ١٢٠م ٢) فتمثل ١٩,٠ بالمائة و ٢٠,٩ بالمائة على التوالي من الوحدات السكنية المبحوثة، وتمثل الوحدات التي تتراوح مساحتها بين ١٢٠م ٢ وأقل من ١٥٠م ٢ فتمثل ٥,٨ بالمائة من الوحدات المبحوثة، وتمثل الوحدات الصغيرة التي تقل مساحتها عن ٢م ٤٠ بنسبة ٥,٦ بالمائة، والوحدات الكبيرة التي تزيد مساحتها عن ١٥٠م ٢ تمثل ٤,٦ بالمائة.

جدول ٢/٤: عدد الأسر المعيشية التي تعيش في كل من فئات المساحة الإجمالية للمسكن

مساحة المسكن (م ^٢)	عدد الوحدات	النسبة المئوية
أقل من ٢م ٤٠	١٢١٤	٥,٦
-٤٠	٤١٠٣	١٩,٠
-٦٥	٩٥٠٧	٤٤,١
-٩٠	٤٥١٦	٢٠,٩
-١٢٠	١٢٤٢	٥,٨
١٥٠ أو أكثر	٩٩٨	٤,٦
الإجمالي	٢١٥٨٠	%١٠٠

يبلغ صافي المساحة الوسيطة للوحدات المبحوثة ٢م ٧٠، بينما يبلغ متوسط صافي مساحة الوحدات ٢م ٧٣,٥. ويوضح الجدول ٣/٤ عدد الأسر المبحوثة في كل من فئات مساحة المسكن الحالي^{١٧} وفي فئات الدخل الخمسية. تظهر بيانات المسح أن الأسر التي في الفئات الأدنى للدخل تعيش في مساكن ذات مساحات أصغر، وفي المقابل تعيش الأسر المعيشية ذات الدخل الأعلى في وحدات أكبر مساحة، لذا فإن حجم الوحدة السكنية مرتبط ارتباطاً مباشراً بدخل الأسرة.

جدول ٣/٤: الأسر المعيشية في كل من فئات المساحة الصافية للمسكن الحالي وكل من فئات الدخل الخمسية

مساحة المسكن (م ^٢)	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)	الفئة الرابعة (%)	الفئة الخامسة (%)	إجمالي العينة (%)
أقل من ٢م ٤٠	١٤,٦	٨,٣	٦,٠	٥,٠	٢,٨	٧,٣
-٤٠	٣٥,٦	٣٤,٥	٣١,٣	٢٦,٣	١٦,٦	٢٨,٧
-٦٥	٣٥,١	٤٢,٢	٤٦,٠	٤٥,٣	٣٦,٥	٤٠,٩
-٩٠	١١,٢	١٢,٥	١٣,٧	١٧,٤	٢٦,٢	١٦,٤
-١٢٠	١,٨	١,٤	٢,٠	٣,٦	٩,٠	٣,٦
١٥٠ أو أكثر	١,٦	١,٢	١,١	٢,٤	٩,٠	٣,٢
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

^{١٧} صافي المساحة أو المساحة المستخدمة للوحدة السكنية لا يدخل فيه نصيب الوحدة من المساحات العامة (المنور، مساحة المصعد، أو مدخل العمارة، الخ) وهي مساحات تدخل في المساحة الإجمالية للوحدة السكنية.

يبين جدول ٤/٤ متوسط صافي المساحة السكنية للفرد في كل من فئات الدخل الخمسية، وتبين بيانات المسح أن متوسط صافي المساحة السكنية للفرد ترتبط بعلاقة مباشرة بالدخل، حيث الأسر ذات الدخل المرتفع تعيش في مساكن ذات صافي مساحة أكبر للفرد.

جدول ٤/٤ : متوسط صافي مساحة السكن للفرد في كل من فئات الدخل الخمسية

عنصر المقارنة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	إجمالي العينة
متوسط صافي المساحة السكنية للفرد (٢م للفرد)	١٢,٨	١٦,٣	١٩,٣	٢٥,٩	٤٠,٢	٢٣,٢

يوضح الجدول ٥/٤ متوسط صافي المساحة السكنية للفرد في كل من أنماط الحيازة، وتشير بيانات المسح إلى أن متوسط صافي المساحة السكنية للفرد يصل لأعلى مستوياته في الوحدات المملوكة (٢٥م)؛ أما في الوحدات المؤجرة بالقانون القديم فيبلغ متوسط صافي المساحة السكنية للفرد ٢٢,٩م، وينخفض هذا المتوسط قليلا في الوحدات المؤجرة بالقانون الجديد حيث يبلغ ٢٠,٧م، ويبلغ متوسط المساحة السكنية للفرد ١٨,٨م في وحدات الحيازة بدون إيجار (الهيئة، والميزات العينية، وغير ذلك).

جدول ٥/٤ : متوسط صافي المساحة السكنية للفرد في كل من أنماط الحيازة

أنماط الحيازة	متوسط صافي المساحة السكنية للفرد (٢م للفرد)	عدد الحالات
التملك (بما فيه تملك الإسكان الحكومي)	٢٥,٠	١٠٦١١
إيجار بالقانون القديم (بما فيه الاستئجار من الحكومة)	٢٢,٩	٥٩٨٧
إيجار بالقانون الجديد (بما فيه الإيجار المفروش)	٢٠,٧	١٩٠٤
حيازة بدون إيجار (بما فيه مسكن الهيئة والميزة العينية وغيره)	١٨,٨	٣٠٧٨
الإجمالي	٢٣,٢	٢١٥٨٠

يوضح جدول ٦/٤ متوسط صافي المساحة السكنية للفرد في كل نوع من أنواع المساكن. تشير بيانات المسح إلى أن متوسط صافي المساحة السكنية للفرد تتساوى تقريبا في كل من الشقق والمنازل المنفصلة (حيث بلغت ٢١,١م و ٢١,٥م). أما بالنسبة للأسر التي تعيش في غرفة واحدة أو أكثر فكان متوسط صافي المساحة السكنية للفرد منخفضا جدا حيث كان ١٠,٣م.

جدول ٦/٤: متوسط صافي المساحة السكنية في كل نوع للوحدات السكنية

نوع الوحدة	متوسط صافي المساحة السكنية للفرد (٢م للفرد)	عدد الحالات
شقة واحدة أو أكثر في عمارة بسلاسل	٢١,١	١٨٩١٢
منزل منفصل (فيلا أو بيت أو منزل ريفي)	٢١,٥	١٧٠١
غرفة واحدة أو أكثر (سواء غرفة منفصلة أو داخل وحدة سكنية)	١٠,٣	٩٦٧
الإجمالي	٢٣,٢	٢١٥٨٠

يوضح الجدول ٧/٤ أن مساحة المسكن تختلف في المناطق الرسمية عن المناطق العشوائية، فالأسر التي وصفت منطقتها السكنية بأنها عشوائية تعيش في وحدات سكنية أصغر، ويبدو أن بناء المساكن في المناطق العشوائية يميلون إلى بناء وحدات سكنية أصغر وسعرها مناسب؛ وتتأكد هذه الحقيقة عند مقارنة مساحة المساكن التي تم شراؤها في المناطق العشوائية خلال السنوات الخمس الماضية بمساحات المساكن المشترى في المناطق الرسمية (أنظر الفقرة ٤/٥ اللاحقة في هذا التقرير).

جدول ٧/٤: مساحة الوحدة السكنية في المناطق الرسمية والمناطق العشوائية

عنصر المقارنة	المناطق العشوائية	المناطق الرسمية
المساحة الإجمالية الوسيطة للمسكن (٢م)	٧٠,٠	٨٠,٠
متوسط المساحة الإجمالية للمسكن (٢م)	٧٢,٦	٨٦,٢
المساحة الصافية الوسيطة للمسكن (٢م)	٦٥,٠	٧٣,٠
متوسط صافي مساحة المسكن (٢م)	٦٥,٧	٧٨,٩

يسكن معظم المبحوثين الذين غطاهم المسح في مسكن من ثلاثة أو أربعة غرف، حيث تبلغ نسبة هؤلاء ٤٥,٦ و ٣٥,٤ بالمائة على التوالي، ولا يسكن إلا القليل من المبحوثين في مساكن أكبر، حيث يسكن ٦,٤ بالمائة منهم في مساكن من ٥ غرف، و ١,٧ بالمائة في مساكن من ٦ غرف؛ ولا يسكن إلا القليل من المبحوثين أيضا في مساكن أصغر مكونة من غرفة واحدة أو غرفتين حيث تبلغ نسبتهم ٣,١ بالمائة و ٧,٨ بالمائة). ويبلغ متوسط عدد الأشخاص في الغرفة الواحدة ١,٢١ شخصا.^{١٨}

أكثر من ثلثي الأسر المبحوثة (بنسبة ٦٤,٢ بالمائة) في العينة تستخدم غرفتين للنوم، بينما يستخدم ١٥,١ بالمائة غرفة واحدة للنوم، ويستخدم ١٨,٩ بالمائة ثلاث غرف للنوم. ١,٦ بالمائة فقط من عينة الأسر المبحوثة تستخدم أربعة غرف للنوم؛ ونسبة صغيرة جدا من الأسر (٠,٦ بالمائة) تستخدم غرفة واحدة أو أكثر في الأنشطة الإنتاجية لكسب المعيشة.

يبين جدول ٨/٤ عدد الغرف التي يسكن فيها المبحوثون في كل فئة دخل خمسية. وجد أن متوسط عدد الغرف التي تسكنها كل أسرة يتساوى تقريبا في جميع فئات الدخل (حيث يتراوح بين ٣,٢ إلى ٣,٧ غرفة)، كما وجد أن متوسط عدد غرف النوم هو حوالي ٢,١ غرفة في جميع فئات الدخل؛ ويدل هذا بالتالي على أن مساحة الغرفة هي التي تزيد مع زيادة الدخل.

^{١٨} يحسب متوسط عدد الأشخاص في الغرفة من خلال قسمة إجمالي عدد سكان الوحدة السكنية المشغولة على مجموع عدد الغرف (إدارة الإحصاء بالأمم المتحدة، ٢٠٠٧).

جدول ٨/٤: متوسط عدد الغرف وغرف النوم التي تسكنها الأسر المبحوثة في كل من فئات الدخل الخميسية

عناصر المقارنة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	إجمالي العينة
متوسط عدد الغرف	٣,٢	٣,٣	٣,٤	٣,٥	٣,٧	٣,٤
متوسط عدد غرف النوم	٢,٠	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١

٤/٤ الخدمات في الوحدة السكنية

يبين جدول ٩/٤ أن معظم الأسر المعيشية في عينة المسح (٩٣,١ بالمائة) لديها مطبخ خاص داخل مسكنها، وأن ٥,٥ بالمائة من الأسر المبحوثة ليس لديها مكان منفصل لإعداد الطعام في مسكنها، وأن ١,٤ بالمائة من الأسر لديها مطبخ مشترك؛ ويبين جدول ٩/٤ أيضاً أن ٩٤ بالمائة من الأسر المبحوثة لديها حمام ومرحاض خاص، بينما ٥,٨ بالمائة من الأسر لديها حمام ومرحاض مشترك.

جدول ٩/٤: توفر الخدمات في المساكن في حضر مصر

الخدمة	عدد الحالات	النسبة
مطبخ خاص	٢٠٠٨٥	٩٣,١
مطبخ مشترك	٣٠٣	١,٤
لا يوجد مطبخ	١١٩٢	٥,٥
الإجمالي	٢١٥٨٠	١٠٠%
حمام ومرحاض خاص	٢٠٢٧٧	٩٤,٠
حمام أو مرحاض مشترك	١٢٥٤	٥,٨
لا يوجد أي منهما	٢٦	٠,١
لا إجابة	٢٣	٠,١
الإجمالي	٢١٥٨٠	١٠٠%

جميع الأسر المعيشية تقريباً لديها مصدر متجدد للمياه بوجود صنوبر مياه داخل الوحدة السكنية (٩٧ بالمائة)، أو وجود صنوبر مياه داخل المبنى (١,٣ بالمائة)؛ ١,٧ بالمائة فقط من الأسر المبحوثة ليس لديها مصدر متجدد للمياه.

الأغلبية العظمى من الوحدات السكنية التي غطاها المسح (بنسبة ٩١,٩ بالمائة) متصلة بشبكات الصرف، بينما ٨,١ بالمائة ليس لديها اتصال بمثل هذه الشبكات.

تختلف كثافة اتصال الوحدات السكنية بشبكات المياه والصرف بين المناطق الرسمية والعشوائية وهو ما يوضحه الجدول ١٠/٤، حيث يتضح منه أن الأسر التي تعيش في مساكن عشوائية تعاني أكثر من عدم الاتصال بمرفق الصرف الصحي، ولكن كثافة هذه المشكلة ليست كبيرة جداً.

جدول ٤/١٠: الاتصال بالخدمات الأساسية في المناطق الرسمية والعشوائية

الخدمة	المناطق العشوائية	المناطق الرسمية
الاتصال بشبكة المياه	يوجد صنوبر مياه داخل الوحدة السكنية	٩٥,١
	يوجد صنوبر مياه للمبنى ككل	٢,٠
	لا يوجد اتصال بشبكة المياه	٢,٩
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠
الاتصال بشبكة الصرف	يوجد اتصال	٨٧,٥
	لا يوجد اتصال	١٢,٥
	الإجمالي	%١٠٠

٥/٤ إصلاحات المسكن

معظم الأسر المعيشية (٧٦,٨ بالمائة) أجرت تعديلات في مسكنها منذ انتقالها لها، أما في عام ٢٠٠٧ فلم تجر إلا ٧,٣ بالمائة من هذه الأسر إصلاحات أو تعديلات في مسكنها.

ومن بين التعديلات أو التجديدات التي أجرتها الأسر خلال عام ٢٠٠٧ (١٢١٤ أسرة) كان إصلاح أو تشطيب الوحدة السكنية وإصلاح المرافق هو الأكثر شيوعاً، حيث أن ٤٧,١ بالمائة من الأسر قامت بإضافة محارة أو دهان أو كليهما لحوائط مسكنها، وقامت ١٧,١ بالمائة من الأسر بإصلاح الحوائط أو السقف أو كليهما. أما بالنسبة لإصلاح المرافق والخدمات، فقد قام ٤٩,٥ بالمائة من الأسر بإجراء أعمال سباكة أو إضافة حمام، بينما أجرى ١٦,٨ بالمائة إصلاحات في الكهرباء أو وصلاتها في المسكن.

قام عدد قليل من الأسر بأعمال الإصلاحات هذه بنفسه، حيث أن ١٤,٩ بالمائة من الأسر التي أجرت إصلاحات في عام شارك أحد أفرادها في هذه الإصلاحات.

أغلبية الأسر المبحوثة التي أجرت إصلاحات أو تعديلات في مسكنها خلال عام ٢٠٠٧ (بنسبة ٨٥,٧ بالمائة) أنفقت أقل من ٣٠٠٠ جنيه على هذه التعديلات، وتمثل هذه المجموعة ٤,٩ بالمائة من مجموع الأسر البالغ ٢١٥٨٠ أسرة.

واليا أشارت ٦٩,٨ بالمائة من الأسر المبحوثة أنها ليست في حاجة إلى إصلاح مسكنها، أما النسبة الباقية البالغة ٣٠,٢ بالمائة فأشارت إلى حاجتها إلى إصلاح المسكن أو تشطيبه، أو إلى تحسين المرافق في المسكن. وكانت معظم التعديلات المطلوبة لتشطيب المسكن هي محارة أو طلاء الحوائط (بنسبة ٦٤,٦ بالمائة)، أو إصلاح الحوائط أو السقف (بنسبة ٣٧,٠ بالمائة).

كانت أكثر الإصلاحات المطلوبة للمرافق هي إجراء أعمال سباكة أو إضافة حمام (بنسبة ٣١,٩ بالمائة من الأسر المبحوثة)، وإصلاح السلم أو المدخل (بنسبة ١٥,٦ بالمائة).

أشار عدد قليل جداً من الأسر المبحوثة (بنسبة ٨,٥ بالمائة) إلى حاجتهم إلى توسعة مسكنهم بإغلاق بلكونة لإضافة مساحة أو تقسيم غرفة أو بنائها.

٦/٤ التعبير عن الرضا عن المسكن

عبرت ٩١,٣ بالمائة من الأسر المبحوثة عن رضاها عن مسكنها الحالي، بينما النسبة الباقية من الأسر كانت غير راضية على الإطلاق، وكانت أكثر أسباب عدم الرضا عن المسكن شيوعاً هي عدم كفاية المساحة المعيشية، وهو ما أشار له ٦٧,١ بالمائة من الأسر، كما أشار ثلث الأسر غير الراضية عن مسكنها أن سبب عدم رضاها هو وجود مشاكل في المرافق (نسبتها ٢٨,٩ بالمائة)، وأشار ٢٢,٧ بالمائة إلى وجود شقوق بالحوائط.

أما الأسباب الأكثر شيوعاً وراء عدم الرضا عن المنطقة السكنية فكانت: عدم ملائمة المستوى الاجتماعي للمنطقة (بنسبة ٢٠,٣ بالمائة)، والضوضاء (بنسبة ١٥,٨ بالمائة)، والازدحام (بنسبة ١٢,٠ بالمائة)، كما وصف ثلثي الأسر غير الراضية تقريباً أن المنطقة التي تعيش بها منطقة عشوائية.

يبين الجدول ١١/٤ أن الطلب على الإسكان يتزايد مع تزايد نسبة عدم الرضا عن المسكن الحالي.

جدول ١١/٤: العلاقة بين عدم الرضا عن المسكن الحالي والبحث عن مسكن^{١٩}

عنصر المقارنة	راضية	راضية إلى حد ما	غير راضية	الإجمالي
الأسر التي تبحث عن مسكن (%)	٤,٩	١٠,٩	٢٠,٠	٧,٤
الأسر التي لا تبحث عن مسكن (%)	٩٥,١	٨٩,١	٨٠,٠	٩٢,٦
الإجمالي (%)	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
إجمالي عدد الأسر المبحوثة	١٥٣٨٣	٤٣٢٧	١٨٧٠	٢١٥٨٠

٧/٤ نمط حيازة المسكن والاستقرار به

تشير البيانات الموضحة في جدول ١٢/٤ إلى وجود نمطين رئيسيين للحيازة في سوق الإسكان في مصر: التملك (٤٤,٤ بالمائة)، والإيجار بالقانون القديم (٢٦,٩ بالمائة). أما الإيجار بالقانون الجديد فما زال محدوداً حيث نسبته ٨,٨ بالمائة. أما مساكن الهبة أو الميزة العينية فنسبتها أعلى من ذلك (١٤,١ بالمائة)، ويمثل الإسكان الحكومي ٥,٥ بالمائة فقط من الرصيد الإسكاني.

^{١٩} انظر الفصل السادس للاطلاع على مناقشة كاملة عن "البحث عن مسكن".

جدول ١٢/٤: توزيع الأسر المعيشية على أنماط الحيازة

أنماط الحيازة	عدد الحالات	النسبة المئوية
إيجار قانون قديم	٥٨٠٧	٢٦,٩
إيجار قانون جديد	١٨٩٦	٨,٨
إيجار حكومي	١٨٠	٠,٨
إيجار مفروش	٨	٠,٠
تملك	٩٥٩٢	٤٤,٤
تملك من الحكومة	١٠١٩	٤,٧
هدية	٢٧١٣	١٢,٦
ميزة عينية	٣٢٩	١,٥
غير ذلك	٣٦	٠,٢
الإجمالي	٢١٥٨٠	%١٠٠

يوضح الجدول ١٣/٤ نسب أنماط الحيازة المختلفة في كل من فئات الدخل الخمسية، ويظهر منه انتشار التملك بصورة أوسع قليلا في فئات الدخل الأولى والخامسة من باقي الفئات.

تزيد نسبة الأسر المستأجرة بالقانون القديم مع تصاعد فئة الدخل، وتشير هذه النتيجة إلى أن عددا كبيرا من الأسر التي تستفيد من الانخفاض غير الحقيقي للإيجار بالقانون القديم يمكن أن تتحمل زيادة الإيجار الذي يمكن أن يحدث مع رفع القيود عن الإيجارات في النهاية.

تتساوى نسبة الإيجار بالقانون الجديد في جميع فئات الدخل فيما عدا الفئة الأولى، ويبدو أنه نظام يلائم الأسر ذات الدخل المتوسط المنخفض والمتوسط (أي من فئات الدخل الثانية حتى الرابعة).

جدول ١٣/٤: توزيع الأسر المعيشية على أنماط الحيازة في كل من فئات الدخل الخمسية (%)

نمط الحيازة	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)	الفئة الرابعة (%)	الفئة الخامسة (%)	إجمالي العينة (%)
التملك (بما فيه تملك الإسكان الحكومي)	٥٠,٦	٤٨,٩	٤٧,١	٤٨,٧	٥٠,٣	٤٩,٢
الإيجار بالقانون القديم (بما فيه الاستئجار من الحكومة)	١٨,٨	٢٤,٥	٢٨,٨	٣٢,٢	٣٤,٠	٢٧,٧
الإيجار بالقانون الجديد (بما فيه الإيجار المفروش)	٦,٤	٨,٩	١٠,٤	٩,٦	٨,٩	٨,٨
الحيازة بدون إيجار (بما فيه الهبة والميزة العينية وغير ذلك)	٢٤,٢	١٧,٦	١٣,٧	٩,٤	٦,٨	١٤,٣
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

٨٨,٧ بالمائة من الوحدات المملوكة يملكها شخص واحد (٨٣,٠ بالمائة يملكها رب الأسرة، ٣,١ بالمائة تملكها الزوجة، ٢,٣ بالمائة يملكها أحد والدي رب الأسرة، و ٠,٣ بالمائة يملكها فرد آخر في الأسرة). كما أن ١١,٣ بالمائة من الوحدات ملكيتها مشتركة.

٤٩,٣ بالمائة من ملاك الوحدات أشاروا إلى أنهم وقعوا عقدا نهائيا على مسكنهم الحالي مسجل في الشهر العقاري، بينما يقول ٩,٩ بالمائة أنهم حصلوا على حكم صحة ونفاذ على عقود البيع من المحكمة ثم سجلوه في الشهر العقاري.

الأغلبية العظمى من الأسر المبحوثة بنسبة ٩٢,٤ بالمائة لا يرون احتمالية لطردهم من مسكنهم، ويقول ١,٩ بالمائة من الأسر أنهم لا يعلمون مدى احتمالية حدوث ذلك، وأقر ٥,٧ بالمائة من الأسر باحتمالية طردهم من المسكن.

٨/٤ مقارنات بين الأقاليم

ما مدى تفاوت الخصائص الإسكانية المذكورة أعلاه في حضر مصر فيما بين مختلف الأقاليم فيما يخص: أنماط الوحدات السكنية، المساحة، الخدمات، إصلاحات المسكن، الخ؟ تبين الجداول ١٤/٤ إلى ١٨/٤ أهم متغيرات الرصيد الإسكاني مما يمكن من إجراء مقارنة سريعة بين الأقاليم الخمسة.

تتكرر بشكل عام أهم نتائج المسح في جميع أقاليم حضر مصر، أي أن الأغلبية العظمى من الأسر المعيشية تعيش في شقة واحدة أو أكثر في مبنى بسلاسل بدون مصاعد، وتعيش معظم الأسر في وحدة مساحتها أقل من ٩٠ م^٢. كما أن ثلث الأسر تقريبا قد عبرت عن حاجتها إلى إصلاح مسكنها، وقد وصفت نسبة كبيرة من الأسر المبحوثة المناطق التي تعيش فيها بأنها مناطق عشوائية. وعلى الرغم من ظروف المعيشة المتوسطة هذه فقد وجد أن الأغلبية العظمى من الأسر المبحوثة راضية عن مسكنها.

لكن هناك اختلافات هامة عن هذا النمط الشائع، وبالتحديد في حضر صعيد مصر الذي يظهر فيه اختلافات كثيرة في خصائص الأسر المعيشية تميزه عن النمط الشائع على مستوى حضر مصر. فمثلا نرى أن حضر صعيد مصر به أقل نسبة من الأسر التي تعيش في شقة أو أكثر في عمارة بدون مصعد (٧٦ بالمائة في مقابل ٨٧,٦ بالمائة على مستوى حضر مصر)، وهو ما يوضحه جدول ١٤/٤.

جدول ١٤/٤: التفاوت بين الأقاليم: أنواع الوحدات السكنية

عنصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
نسبة الأسر التي تعيش في شقة واحدة أو أكثر في مبنى بسلاسل (%)	٩٢,٥	٩٠,٥	٨٤,٧	٨٧,٥	٧٦,٠	٨٧,٦
نسبة الأسر التي تعيش في منزل منفصل أو فيلا (%)	٠,٨	٢,٩	٤,٢	٧,١	٣,٤	٣,٢
نسبة الأسر التي تعيش في منزل ريفي (%)	٠,٦	٢,٧	٨,٤	٣,٧	١٥,٢	٤,٧
نسبة الأسر التي تعيش في غرفة واحدة أو أكثر (سواء غرفة منفصلة أو داخل وحدة سكنية) (%)	٦,٠	٣,٩	٢,٢	١,٧	٥,٤	٤,٤
نسبة الأسر التي تعيش في مساكن جوازية (%)	٠,١	٠,٠	٠,٥	٠,٠	٠,٠	٠,١

كما أن صعيد مصر به أعلى نسبة من الأسر التي تعيش في منازل ريفية (١٥,٢) بالمائة مقابل ٤,٧ (بالمائة على مستوى حضر مصر) - مما يدل على أن هذه الأسر لم تتمكن من تحمل تكلفة الإسكان قرب المراكز الحضرية.

يبين الجدول ١٥/٤ أن حضر صعيد مصر به أكبر نسبة من الأسر التي تعيش في وحدات سكنية تقل مساحتها عن ٢م^{٩٠} (أي بنسبة ٨٣ بالمائة مقابل ٧٦,٩ بالمائة على مستوى حضر مصر). ويجب أن نضع في الاعتبار أن حجم الأسر الحضرية في صعيد مصر هو الأكبر على مستوى حضر مصر حيث يبلغ حجمها ٤,٥ فردا في المتوسط، كما تظهر هذه النتائج أيضا أن حضر صعيد مصر به أعلى معدل لعدد الأفراد في الغرفة الواحدة (١,٣٢ فرد في مقابل ١,٢١ فرد على مستوى حضر مصر).

جدول ١٥/٤: التفاوت بين الأقاليم: مساحة الوحدة السكنية ومدى الازدحام بها

عنصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
المساحة الإجمالية الوسيطة للوحدة السكنية	٧٥,٠	٧٥,٠	٨٠,٠	٧٦,٠	٧٥,٠	٧٥,٠
متوسط المساحة الإجمالية للوحدة السكنية	٨١,٤	٨٠,٢	٨٣,١	٨٢,٩	٧٥,٥	٨٠,٦
المساحة الصافية الوسيطة للوحدة السكنية	٧٠,٠	٦٨,٠	٧٣,٠	٧٠,٠	٦٥,٠	٧٠,٠
متوسط صافي مساحة الوحدة السكنية	٧٤,٠	٧٢,٩	٧٦,٥	٧٥,٩	٦٨,٨	٧٣,٥
الأسر المعيشية التي تعيش في وحدات تقل مساحتها عن ٢م ^{٩٠} (%) من جميع الأسر المبحوثة	٧٦,٤	٧٦,٧	٧٥,٥	٧٣,٥	٨٣,٠	٧٦,٩
متوسط عدد الأفراد في الغرفة الواحدة	١,٢	١,٢	١,٣	١,١	١,٣	١,٢

توجد في صعيد مصر أقل نسبة للأسر التي لديها مطبخ خاص (٨٨,٠) بالمائة مقابل ٩٣,١ بالمائة (على مستوى حضر مصر). كما أن المناطق الحضرية في حضر صعيد مصر بها أقل نسبة للاتصال بشبكات الصرف (٧٧,٤) بالمائة مقابل ٩١,٩ بالمائة (على مستوى حضر مصر)، وهو ما يوضحه جدول ١٦/٤.

جدول ١٦/٤: التفاوت بين الأقاليم: الخدمات في الوحدة السكنية

عنصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
نسبة الأسر التي لديها مطبخ خاص (%)	٩٢,٣	٩١,٥	٩٧,٢	٩٥,٥	٨٨,٠	٩٣,١
نسبة الأسر التي لديها حمام خاص (%)	٩٤,٤	٩٦,٠	٩٨,٨	٩٨,٤	٩٥,٤	٩٤,٠
نسبة الأسر التي لديها مصدر متجدد للمياه (%)	٩٨,٧	٩٩,٠	٩٧,٧	٩٧,٨	٩٧,٧	٩٨,٣
نسبة الأسر التي لديها اتصال بشبكات الصرف (%)	٩٨,٠	٩١,٩	٨٩,٥	٩٣,٢	٧٧,٤	٩١,٩

وعلى الرغم من ظروف المعيشة المتوسطة، نجد أن الأسر في صعيد مصر هي الأكثر رضا عن مسكنها (تبلغ نسبة الرضا عن المسكن ٩٤,٧ بالمائة مقابل ٩١,٣ بالمائة على مستوى حضر مصر)، وهو ما يوضحه جدول ١٧/٤. وربما لن يكون من المدهش ملاحظة أن أعلى نسبة للأسر المعيشية التي وصفت المنطقة التي تعيش بها على أنها عشوائية كانت في صعيد مصر (٥٢,٨) بالمائة مقارنة بالمتوسط البالغ ٤١ بالمائة على مستوى حضر مصر).

جدول ١٧/٤: التفاوت بين الأقاليم: الإصلاحات في المسكن ومدى الرضا عن المسكن

عنصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
نسبة الأسر التي جددت مسكنها في عام ٢٠٠٧ (%)	٨,٧	٥,٢	١,٨	٣,١	٣,٨	٥,٦
نسبة الأسر التي في حاجة إلى إجراء إصلاحات في المسكن (%)	٣٢,٢	٣١,٨	٢٧,٨	٢٦,٨	٣٠,٠	٣٠,٢
نسبة الأسر الراضية عن مسكنها إلى حد ما (%)	٨٩,٩	٨٨,٣	٩٠,٦	٩٣,٢	٩٤,٧	٩١,٣
نسبة الأسر التي وصفت المنطقة التي تعيش بها بأنها عشوائية (%)	٤٣,٥	٣٤,٤	٢٣,٥	٣٦,٢	٥٢,٨	٤١,٠

نظرا لما سبق، يمكننا القول بأن الرصيد الإسكاني في القاهرة الكبرى هو ذو خصائص مختلفة تماما، فالقاهرة الكبرى والإسكندرية - وهما أكبر تجمع حضري في مصر - بهما أعلى نسبة من الأسر المعيشية التي تعيش في وحدة واحدة أو أكثر في عمارة بسلاط بدون مصعد (بنسبة ٩٢,٥ بالمائة و ٩٠,٥ بالمائة على التوالي مقابل ٨٧,٦ بالمائة على مستوى حضر مصر).

كما أن القاهرة الكبرى بها أعلى نسبة من الأسر التي تعيش في غرفة واحدة أو أكثر سواء أكانت منفصلة أو داخل وحدة سكنية (بنسبة ٦ بالمائة مقابل ٤,٤ بالمائة على مستوى حضر مصر)، مما يدل على أن هذه نتيجة ارتفاع تكلفة الإسكان وتشوه سوق الإسكان الإيجاري. والقاهرة الكبرى أيضا بها نسبة عالية من الأسر التي وصفت المنطقة التي تعيش بها بأنها عشوائية (بنسبة ٤٣,٥ بالمائة مقابل ٤١ بالمائة على مستوى حضر مصر).

وتتشابه كل من القاهرة الكبرى والإسكندرية أيضا في خصائص الرصيد الإسكاني بهما حيث أن بها أقل نسبة من الأسر المعيشية الراضية إلى حد ما عن مسكنها - وهو ما يظهره جدول ١٧/٤. كما أن هذين الإقليمين بهما أعلى نسبة من الأسر الحضرية التي عبرت عن احتياجها إلى إصلاح مسكنها بين الأقاليم الأخرى.

توضح البيانات الواردة في الجدول ١٨/٤ أن القاهرة الكبرى والإسكندرية تتشابهان في انتشار الحيازة بالإيجار بالقانون القديم بين الرصيد الإسكاني، ومنه يتبين أيضا أن إسكان التملك والهبة هما أكثر نمطي حيازة منتشرين في حضر الدلتا وحضر صعيد مصر.

جدول ١٨/٤ : التفاوت بين الأقاليم: نمط الحياة

عنصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
إيجار بالقانون القديم (%)	٣٩,٣	٣٧,٦	١١,٥	١٤,٨	١٢,٢	٢٦,٩
إيجار بالقانون الجديد (%)	١٠,٢	٦,٦	٩,٧	٨,١	٨,٠	٨,٨
الإيجار من الحكومة (%)	٠,٦	٠,٥	٠,١	١,٥	١,١	٠,٨
الإيجار المفروش (%)	٠,٠	٠,٢	٠,١	٠,٠	٠,٠	٠,٠
تملك (%)	٣٣,٠	٤٣,١	٣٦,٠	٥٧,٦	٥٦,٦	٤٤,٤
تملك من الحكومة (%)	٤,٥	٢,٦	٣٣,٠	١,٨	١,٠	٤,٧
هبة (%)	١٠,٣	٧,٣	٤,٢	١٥,٣	٢١,٠	١٢,٦
ميزة عينية (%)	٢,١	١,٦	٣,٨	٠,٩	٠,١	١,٥
غير ذلك	٠,٠	٠,٤	١,٦	٠,٠	٠,٠	٠,٢
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

الفصل الخامس: التداول في سوق الإسكان

١/٥ مقدمة

عرض الفصلان الثالث والرابع لمحة قائمة على معلومات حديثة عن الرصيد الإسكاني الحالي في حضر مصر وعرضا أيضا لمحة عن الأسر المعيشية به، وبذلك يكونان قد قدما لمحة عن الموقف الإسكاني الحالي. ولكن حتى الآن لم يتم تقديم إلا القليل من المعلومات عن كيفية تداول الوحدات السكنية أو شراءها من خلال آليات السوق، وعن الجهات الرئيسية لتوفير الإسكان وطالبي الإسكان، وكيفية تصنيف السوق. وسيتم في هذا الفصل الإجابة عن جميع هذه الأسئلة.

يحلل هذا الفصل بيانات سوق الإسكان في حضر مصر فيما يخص شراء الإسكان وأنظمة الإيجار والطرق الأخرى لتداول الإسكان. ولقد تم استقاء هذه المعلومات من مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨، حيث سئلت الأسر المبحوثة عما إذا كانت قد انتقلت إلى مسكنها الحالي خلال الخمس سنوات الماضية (٢٠٠٣-٢٠٠٨)، وقد أجابت ٤٠٦٢ أسرة من بين ٢١٥٨٠ أسرة مبحوثة بالإيجاب عن هذا السؤال (أي أقل بقليل من ١٩ بالمائة من مجموع المبحوثين)، ثم طلب ممن أجابوا بالإيجاب الإجابة على مجموعة أخرى من الأسئلة، مما سمح بإجراء تحليل لتدفق الإسكان واستخراج نتائج ألفت الكثير من الضوء على الطلب والعرض وديناميكيات سوق الإسكان خلال السنوات الخمس الماضية.

سئلت الأسر التي اشترت مسكنها خلال الخمس سنوات الماضية عن سعر المسكن وأسلوب الدفع، بما في ذلك المقدم والأقساط، كما سئلت عن مصدر التمويل الذي حصلت منه على ثمن المسكن، ثم تم ربط بيانات أسعار المسكن بدخل الأسرة، مع ملاحظة أن جميع بيانات السعر هي بالأسعار الحالية.

كما تم تحليل أسواق الإيجار في حضر مصر باستخدام الإجابات التي قدمها المبحوثون في الاستبيان، وشمل التحليل الإيجارات بالقانون الجديد رقم ٤ لعام ١٩٩٦ (قانون الإيجارات الجديد)، والإيجارات المحددة (بالقانون القديم)، وكان التركيز على معاملات الإسكان الحديثة بالإيجار بالقانون الجديد بما أن أهمية هذا النمط من تداول الإسكان تزداد في السوق.

كما تم بحث جهات توفير الإسكان الذي تم شراؤه أو استجاره خلال السنوات الخمس الماضية، مما سمح بدراسة خيارات الإسكان في السوق.

أشرنا في هذا الفصل أيضا إلى القيمة العقارية لجميع أنواع الإسكان من خلال توجيه أسئلة إلى السكان عن القيمة السوقية الاعتبارية للوحدات التي يسكنون بها.

وأخيرا أجريت مقارنة بين الأقاليم فيما يخص بيانات الإسكان في حضر مصر لتحديد أهم أوجه التفاوت.

٢/٥ ديناميكيات سوق الإسكان

١/٢/٥ الانتقال من مسكن لآخر

يتبين من المسح أنه في حضر مصر تنتقل ٣,٥ بالمائة تقريبا من الأسر المبحوثة من مسكنها كل عام، وأن ١٨,٨ بالمائة ينتقلون من مسكنهم مرة خلال خمس سنوات، ورغم أن معدلات الانتقال هذه تبدو منخفضة عند مقارنتها بمدن الغرب، إلا أنها معدلات هامة نظرا لأن جزءا كبيرا من الرصيد

الإسكاني خاضع لتحديد الإجراءات (٢٧ بالمائة) لذلك فهو مستبعد عمليا من معظم عمليات تداول الإسكان.

تفاوت عدد الأسر التي انتقلت من مسكنها في حضر مصر على مدى السنوات الخمس الماضية، ويبدو أن معدلات الانتقال انخفضت كثيرا خلال عامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨:

٢٠٠٣	٩٢١ أسرة
٢٠٠٤	٧٣٠ أسرة
٢٠٠٥	٨١٧ أسرة
٢٠٠٦	٧٨٩ أسرة
٢٠٠٧	٥٠٩ أسرة
٢٠٠٨ (النصف الأول)	٢٩٦ أسرة
	٤٠٦٢ أسرة

٢/٢/٥ الانتقال المحلي بين الوحدات السكنية

يوضح الجدول ١/٥ مكان المسكن السابق لأرباب الأسر المبحوثة الذين انتقلوا إلى مسكنهم الحالي بشكل عام (عددنا ١٦٣١٧ أسرة تدخل في هذه الفئة) وأرباب الأسر الذين انتقلوا إلى مسكنهم الحالي خلال السنوات الخمس الماضية (٣٣٢٥ أسرة تدخل في هذه الفئة). وسنرى أن انتقال الأسر في كل من الحالتين كان محليا جدا، حيث أن ٧٧,٤ بالمائة من جميع أرباب الأسر المبحوثة انتقلوا إلى مسكنهم الحالي من نفس المنطقة السكنية أو المدينة، و ٨٠,١ بالمائة من أرباب الأسر انتقلوا من نفس المنطقة أو المدينة خلال السنوات الخمس الماضية.

جدول ١/٥: المسكن السابق لأرباب الأسر

أرباب الأسرة الذين انتقلوا إلى مسكنهم خلال السنوات الخمس الماضية		جميع أرباب الأسر		المسكن السابق
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
٥٠,٣	١٦٧٢	٤٨,٨	٧٩٦٨	في نفس الحي (الشاخة أو القسم)
٢٩,٨	٩٩٠	٢٨,٦	٤٦٦٩	في نفس المدينة أو المركز
٧,٦	٢٥٤	٧,٨	١٢٦٦	في مدينة أو مركز آخر في نفس المحافظة
١,٦	٥٤	١,٦	٢٦٣	في ريف نفس المحافظة
٨,٢	٢٧١	٩,٥	١٥٤٢	في مدينة أو مركز آخر في محافظة أخرى
٢,١	٧١	٣,٣	٥٤	في ريف محافظة أخرى
٠,٤	١٣	٠,٤	٦٨	خارج مصر
١٠٠%	٣٣٢٥	١٠٠%	١٦٣١٧	الإجمالي

تظهر البيانات الأخرى أن الانتقال من مسكن لآخر يتسم بالمحلية جدا، حيث أنه من بين أفراد الأسر الذين انتقلوا من مسكن الأسرة المبحوثة خلال السنوات الخمس الماضية (١٢٥٠ حالة) انتقل ٥٥,٦

بالمائة إلى مسكن آخر في نفس الحي أو المنطقة السكنية، و ٢٣,٥ بالمائة ظلوا في نفس المدينة أو المركز، في حين أن ١٠,٧ بالمائة فقط من أفراد الأسر هؤلاء انتقلوا إلى محافظة أخرى، وانتقل ١,٠ بالمائة فقط منهم إلى خارج مصر.^{٢٠}

٣/٢/٥ نمط حياة ودخل الأسر التي انتقلت إلى مسكنها وحالات التداول داخل وخارج السوق

يبين الجدول ٢/٥ أنماط حياة المسكن الحالي للأسر التي انتقلت إلى مسكنها خلال السنوات الخمس الماضية والبالغ عددها ٤٠٦٢ أسرة. كان الإيجار بالقانون الجديد هو النمط الأكثر انتشاراً بين حالات الانتقال من المسكن بنسبة ٣٥ بالمائة، ويليه التملك بالشراء من السوق بنسبة ١٧,٧ بالمائة، وتمثل هاتان المجموعتان ٥٢,٧ بالمائة من جميع حالات الانتقال ويمكن اعتبارها جميعاً حالات "تداول من خلال السوق"، وتشمل حالات التداول من خلال السوق أيضاً الإيجار المفروش الذي تبلغ نسبته ٠,٢ بالمائة فقط، لذا يمكننا القول بأن ٥٢,٩ بالمائة من جميع حالات تداول المسكن كانت من خلال السوق.

جدول ٢/٥: توزيع الأسر المعيشية التي انتقلت إلى مسكنها خلال الخمس سنوات الماضية على أنماط حياة الوحدة المشترية

نمط الحياة	عدد الأسر المعيشية	النسبة المئوية
إيجار قانون قديم	٣٧٩	٩,٣
إيجار قانون جديد	١٤٢٠	٣٥,٠
إيجار حكومي	٢٦	٠,٦
إيجار مفروش	٧	٠,٢
تملك بالشراء من السوق	٧١٧	١٧,٧
تملك بالشراء من الحكومة	١٧٨	٤,٤
تملك بالبناء	٣٤٧	٨,٥
تملك بالإرث	٢٨٤	٧,٠
تملك (بوسيلة أخرى)	١١	٠,٣
هبة	٥٢١	١٢,٨
ميزة عينية	١٥٢	٣,٧
غير ذلك	٢٠	٠,٥
الإجمالي	٤٠٦٢	١٠٠%

تشمل حالات "تداول الإسكان عن غير طريق السوق" الإيجار من الحكومة، والتملك بالشراء من الحكومة، و تمليك الإسكان عن طريق بنائه (أي شراء الأرض وبناء الوحدة السكنية)، والتملك بالإرث، والهبة، والميزة العينية^{٢١} وهي جميعاً تمثل ٣٧,٨ بالمائة من جميع حالات الانتقال خلال السنوات الخمس الماضية.

²⁰ عدد كبير ممن انتقلوا إلى محافظة أخرى والذين تبلغ نسبتهم ١٠,٧ بالمائة- كان انتقالهم إلى واحدة من المحافظات الثلاث داخل القاهرة الكبرى.

²¹ وجد أن الإيجار الحكومي والإيجار بالقانون القديم أسعارهما أقل من أسعار السوق، ولهذا تعتبر هذه الإيجارات تداولات عن غير طريق السوق، كما أن التملك عن طريق الشراء من الحكومة يعتبر أيضاً تداول إسكان عن غير طريق السوق، حيث أن

كما أن الانتقال إلى مسكن بالإيجار بالقانون القديم يعتبر من أشكال التبادل عن غير طريق السوق، والمدهش أن ٣٧٩ أسرة (أو ٩,٣ بالمائة) وجدت وحدات للإيجار بالقانون القديم رغم أن هذا النوع من الحيازة ألغى قانونيا منذ عام ١٩٩٦^{٢٢}، لذا فإن ٤٧,١ بالمائة من جميع حالات الانتقال خلال السنوات الخمس الماضية لم يتم تداولها من خلال آليات السوق، وهي نسبة مترفعة وغير متوقعة من حالات التداول التي لم تتم داخل السوق المفتوح، ولكن من خلال الإجراءات الحكومية أو العلاقات الشخصية أو الهدايا أو كل ذلك.

من بين الوحدات التي تم تداولها من خلال السوق (عددها ٢١٤٤ وحدة) وجد أن نسبة الإيجارات تمثل ضعف نسبة التملك (٦٦,٢ بالمائة مقابل ٣٣,٨ بالمائة على التوالي)، وحتى في حالة اعتبار أن الشراء من الحكومة شكل من أشكال التداول في السوق سيظل الإيجار هو النمط المسيطر (حيث سيمثل حينها ٦١,٥ بالمائة من الإجمالي)، أما في حالة اعتبار الإيجار بالقانون القديم شكلا من أشكال التداول عن طريق السوق فسترتفع نسبة الأغلبية للإيجار إلى ٦٧ بالمائة من إجمالي حالات التداول عن طريق السوق.

وسيتم تناول تداول الإسكان عن طريق السوق بالتفصيل في الأجزاء ٣/٥ و ٤/٥ أدناه.

يبين الجدول ٣/٥ توزيع الأسر التي انتقلت خلال السنوات الخمس الماضية (عددها ٤٠٦٢ أسرة) على فئات الدخل الخمسية وعلى أنماط الحيازة. تساوت نسب هذه الأسر بشكل عام في كل من فئات الدخل الخمسية مع انخفاض هذه النسبة انخفاضا طفيفا في أقل (أفقر) فئة للدخل وارتفاع النسبة ارتفاعا طفيفا في أعلى (أغنى) فئة للدخل، ولكن نسب هذه الأسر تتفاوت تفاوتا واضحا عند توزيعها على أنماط الحيازة.

فمثلا نجد أن الإيجار بالقانون الجديد منتشر في الفئات الأربعة الأعلى للدخل ولكنها نسبته تتخفف في أقل (أفقر) فئة للدخل. أما "التملك" (الذي يشمل الإرث والتملك بالبناء) فتتساوى نسبة تمثيله تقريبا في جميع فئات الدخل فيما عدا الفئة الخامسة؛ وتتساوى نسبة الحيازة "بالهبة" تقريبا أيضا في جميع فئات الدخل، مع تركزها أكثر قليلا في فئتي الدخل الوسطى والدنيا.

والمثير للاهتمام هو أن التملك من الحكومة التي تقدم مساكن مدعومة بالتقسيم المريح والتي تستهدف الأسر محدودة الدخل موجود بنسبة تكاد متساوية لدى جميع فئات الدخل، مع تركزه أكثر قليلا في فئات الدخل الثلاثة الوسطى، والمدهش أيضا انخفاض نسبته في فئتي الدخل الدنيا.

الوحدات التي تعرضها الحكومة للتملك مدعومة دعما كبيرا، ويشترط للحصول عليها التأهل لهذا النوع من السكن، وتستغرق عملية اختيار المنتفعين بها وقتا طويلا جدا وهي عملية روتينية وغير واضحة التفاصيل. أما التملك بالإرث أو الهبة أو الميزة العينية فهي أشكال من التداول عن غير طريق السوق حيث أنها تتم بدون دفع مقابل مباشر.

²² يوجد تفسيران معقولان لحدوث هذا، أولهما أن عقود الإيجار بالقانون القديم تبرم (وتكتب بتاريخ قديم) بالنسبة لمن دفعوا مبالغ خلو رجل كبيرة، ويسمى أيضا بالتنازل؛ وثانيهما أن بعض أصحاب العقارات يصدرون عقود إيجار قديم لأقاربهم لتقليل الدخل المعطن من الإيجار والتالي تجنب دفع ضرائب على الدخل الفردي عن هذا الدخل.

جدول ٣/٥: أنماط الحيازة لمساكن الأسر التي انتقلت إلى مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية

أنماط الحيازة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الإجمالي
إيجار بالقانون القديم	٥١	٧٦	٨١	٩٣	٧٨	٣٧٩
إيجار بالقانون الجديد	١٨٣	٢٩٢	٣١٠	٣١٢	٣٢٣	١٤٢٠
الإيجار من الحكومة	٥	٥	٩	٥	٢	٢٦
الإيجار المفروش	٢	١	٢	١	١	٧
تملك*	٢٥٨	٢٥٢	٢٢٠	٢٦٥	٣٦٤	١٣٥٩
تملك من الحكومة	٢٢	٥١	٣٣	٤٣	٢٩	١٧٨
هبة	١٠٤	١٢٧	١١٦	٩٢	٨٢	٥٢١
ميزة عينية	٨٢	٢٦	١٢	١٧	١٥	١٥٢
غير ذلك	٤	٦	٤	٤	٢	٢٠
المجموع	%	١٧,٥	٢٠,٦	١٩,٤	٢٠,٥	٢٢
	العدد	٧١١	٨٣٦	٧٨٧	٨٣٢	٨٩٦
						٤٠٦٢

* يشمل التملك: التملك بالشراء من السوق، والتملك بالبناء، والتملك بالإرث، والتملك (بطرق أخرى)

٤/٢/٥ أسواق الإيجار بالقانون الجديد

أظهرت بيانات المسح أن أسواق الإيجار بالقانون الجديد منتشرة جدا في حضر مصر وتتوسع بسرعة.

على الرغم من أن الإيجار بالقانون الجديد^{٢٣} وجد فقط لدى ١٨٩٦ حالة (٨,٨ بالمائة) من بين إجمالي الأسر المبحوثة في حضر مصر (عددها ٢١٥٨٠ أسرة)، إلا أن هذه النسبة نسبة هامة جدا حيث أن العمل بقانون الإيجارات الجديد بدأ فقط منذ عام ١٩٩٦. وكما نرى من الجدول ٢/٥ أعلاه يمثل الإيجار بالقانون الجديد حتى الآن أكبر نسبة (٣٥ بالمائة) من بين حالات الانتقال التي تمت خلال السنوات الخمس الأخيرة، وهي نسبة تتفوق على جميع أنواع الشراء (نسبتها مجتمعة ٢٢,١ بالمائة)، وتمثل ٦٦,٥ بالمائة من جميع حالات الانتقال بالتداول عن طريق السوق^{٢٤} لذا فقد أصبح استئجار الإسكان بالقانون الجديد عن طريق السوق هو نمط الحيازة المهيمن في حضر مصر، وذلك خلال عقد واحد فقط من الزمن، ويمكن أن نتوقع أن يزيد انتشاره.

تتأكد الأهمية المتزايدة للإيجار الجديد في أسواق الإسكان في حضر مصر نظرا لأن أكثر من نصف الحالات التي انتقل فيها أحد أفراد الأسرة من مسكن الأسرة المبحوثة خلال السنوات الخمس الماضية والتي تبلغ ١٢٥٠ حالة حصلت على مسكنها الجديد بعقود إيجار بالقانون الجديد، وفيما يلي توزيع هذه الحالات:

²³ صدر قانون الإيجارات الجديد في عام ١٩٩٦ وقد قضى برفع القيود عن الإيجارات، مما يمكن أصحاب العقارات من فرض أسعار السوق على الوحدات الجديدة أو الخالية من خلال عقود محددة المدة.

²⁴ سوف ترتفع هذه النسبة أكثر إذا افترضنا أن بعض حالات الإيجار بالقانون القديم تقلد في الواقع آليات الإيجار بالقانون الجديد.

الإيجار (كل الإيجارات الجديدة بشكل عام)	٥٠,٩%
التملك/الشراء	٢٥,٦%
مسكن هبة	٢٣,٢%
ميزة عينية	٠,٣%
	١٠٠%

٥/٢/٥ المعلومات في سوق الإسكان

يتم الحصول على المعلومات في سوق الإسكان من خلال وسائل غير رسمية.

فأكثر وسائل البحث عن الإسكان انتشارا هي سؤال الأقارب والأصدقاء والجيران، وهو ما يبينه جدول ٤/٥ الذين يوضح وسائل البحث عن مسكن التي اتبعتها الأسر التي انتقلت إلى مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة (وعدها ٤٠٦٢ أسرة).

جدول ٤/٥: الوسائل المستخدمة للبحث عن الإسكان

وسيلة البحث	النسبة
من خلال الأقارب والأصدقاء	٥٩,٦
بسؤال الجيران	١٦,٠
بسؤال الزملاء في العمل	٥,١
بمتابعة الإعلانات	٠,٦
بمتابعة الإعلانات الحكومية	٢,٥
من خلال الوسطاء العقاريين	١٤,٦
مسكن بديل نظرا لأمر الحكومة بإخلاء المسكن	١,٤
غير ذلك	٠,٢
الإجمالي	١٠٠%

وبالنظر إلى وسائل تبادل المعلومات لدى الأسر التي تبحث عن مسكن حاليا (عدها ١٧٣٥ أسرة) سنجد تشابها مع وسائل البحث المذكورة أعلاه، وهو ما سيناشره الفصل السادس.

يمكننا أن نستنتج من هذه البيانات أن الأغلبية العظمى من وسائل البحث عن مسكن تعتمد على المشافهة - أي البحث بسؤال الأقارب والأصدقاء والجيران وزملاء العمل. وبعبارة أخرى، يتسم تبادل المعلومات عن الإسكان بأنه محلي وغير رسمي ولا يستعين بوسائل الإعلام، حيث أن ٣,١ بالمائة فقط من الوحدات التي تم تداولها خلال السنوات الخمس الأخيرة في حضر مصر تم العثور عليها من خلال الصحف والإعلانات، وتجدر الإشارة إلى أن "الوسطاء العقاريين" (الذين يمثلون ١٤,٦ بالمائة من وسائل البحث عن مسكن) أغلبهم سماسرة غير رسميين.

٦/٢/٥ تشوهات سوق الإسكان وتحديد الإيجارات

أسواق الإسكان في حضر مصر مشوهة بسبب تحديد الإيجارات.

٢٦,٩ بالمائة من جميع الأسر المبحوثة في حضر مصر (أي ١١٢١ أسرة) يتمتعون بإيجارات ثابتة وفقا لقانون الإيجارات القديم. ولا تمثل هذه المجموعة فقط جزءا كبيرا من الرصيد الإسكاني المستبعد عمليا من السوق، بل إن الإيجارات التي تدفع في هذه الحالات وفقا لقانون الإيجارات القديم لا علاقة له بأسعار السوق، وهو ما سيوضحه جدول ٥/٥ الذي يقارن بين الإيجارات التي يتم دفعها في حالات الإيجار بالقانون الجديد (عددها ١٨٩٦ حالة) التي تحركها قوى السوق وبين الإيجارات التي يتم دفعها وفقا للقانون القديم (عددها ٥٨٠٧ حالة).

جدول ٥/٥: تصنيف المستأجرين وفقا للإيجارات الفعلية التي يدفعونها في حالات الإيجار بالقانون القديم والإيجار بالقانون الجديد في عام ٢٠٠٨

حالات الإيجار بالقانون الجديد		حالات الإيجار بالقانون القديم		الإيجار المدفوع شهريا (بالجنيه)
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
٠,١	٢	١٩,٤	١١٢٤	أقل من ١٠
٠,٨	١٥	٤١,٤	٢٤٠٣	١٠- أقل من ٥٠
٣,٦	٦٨	٢٢,٦	١٣١٢	٥٠- أقل من ١٠٠
١٣,٦	٢٥٨	٩,٧	٥٦٣	١٠٠- أقل من ١٥٠
٢١,٧	٤١١	٤,٥	٢٦٣	١٥٠- أقل من ٢٠٠
٣٢,٩	٦٢٣	٢,٠	١١٧	٢٠٠- أقل من ٣٠٠
١٦,٢	٣٠٨	٠,٤	٢١	٣٠٠- أقل من ٤٠٠
٣,٩	٧٤	٠,٠	٢	٤٠٠- أقل من ٥٠٠
٥,٨	١١٠	٠,٠	٢	٥٠٠- أقل من ١٠٠٠
١,٤	٢٧	٠,٠	٠	١٠٠٠ فأكثر
%١٠٠	١٨٩٦	%١٠٠	٥٨٠٧	الإجمالي

يتضح من الجدول أن الفرق شاسع، فبينما يدفع ١٩,٤ بالمائة من المستأجرين بالقانون القديم أقل من ١٠ جنيه شهريا، لا يدفع أي من المستأجرين بالقانون الجديد تقريبا هذا المبلغ (نسبتهم ٠,١ بالمائة)، وبينما يدفع أغلب المستأجرين بالقانون القديم (بنسبة ٦٠,٨ بالمائة) أقل من ٥٠ جنيه شهريا، لا يتمتع إلا ٠,٩ بالمائة فقط من المستأجرين بالقانون الجديد بهذا الإيجار المنخفض. وجد أن الإيجار الوسيط بين المستأجرين بالقانون القديم هو ٣٠ جنيه شهريا، بينما يبلغ الإيجار الوسيط بين المستأجرين بالقانون الجديد حوالي ٢٠٠ جنيه شهريا - أي أكثر من ستة أضعاف الإيجار بالقانون القديم.

٧/٢/٥ خصائص الإسكان العشوائي

يمثل الإسكان العشوائي نسبة كبيرة من أنشطة تداول الإسكان، ويتسم بخصائص معينة.

كنا قد ذكرنا من قبل في القسم ٣/٢ من هذا التقرير أن ٤١ بالمائة من الأسر المبحوثة في حضر مصر ترى أن المناطق التي تعيش فيها مناطق عشوائية، وهذه الأسر هي أفقر في المتوسط، وهو ما يوضحه جدول ٨/٢ السابق عرضه في هذا التقرير.

يوضح الجدول ٦/٥ تصنيف أنماط حيازة الوحدات التي تم تداولها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من المناطق الرسمية والعشوائية، ونرى منه أن الإيجار بالقانون الجديد منتشر جدا في كل من المناطق الرسمية والعشوائية، وتتساوى تقريبا نسبته من بين الوحدات التي تم تداولها خلال السنوات

الخمس الأخيرة في كل من المناطق الرسمية والعشوائية. ولكن المناطق الرسمية بها نسب أعلى بكثير من حالات تملك المسكن من السوق من تلك التي في المناطق العشوائية، كما أن الشراء من الحكومة ومساكن الميزة العينية تنتشر أيضا في المناطق الرسمية (كما هو متوقع). ومن ناحية أخرى نجد انتشار الإيجار بالقانون القديم والتملك بالبناء ومساكن الهبة في المناطق العشوائية أكثر من المناطق الرسمية.

جدول ٦/٥: نسب أنماط حيازة الوحدات التي تم تداولها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من المناطق الرسمية والعشوائية

أنماط الحيازة	المناطق العشوائية (عدد) (١٦٠٩)	المناطق الرسمية (عدد) (٢٤٥٣)	الإجمالي (عدد ٤٠٦٢)
إيجار بالقانون القديم	١٢,٦	٧,٢	٩,٣
إيجار بالقانون الجديد	٣٧,٤	٣٣,٣	٣٥,٠
تملك بالشراء	١٢,١	٢١,٣	١٧,٧
تملك من الحكومة	٢,٨	٥,٤	٤,٤
تملك بالبناء	١٠,٤	٧,٣	٨,٥
تملك بالإرث	٧,٠	٧,٠	٧,٠
هبة	١٥,٧	١١,٠	١٢,٨
ميزة عينية	١,٠	٥,٥	٣,٧
غير ذلك	١,٠	٢,٠	١,٦
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
نسبة التداول في السوق (الإيجار الجديد والتملك)	٤٩,٥	٥٤,٦	٥٢,٦

تختلف خصائص الوحدات التي تم شراؤها خلال السنوات الخمس الأخيرة اختلافا كبيرا فيما بين المناطق الرسمية والعشوائية وهو ما سيناقش بالتفصيل في القسم ٤/٥ أدناه، وبالذات بالنسبة لأسعار الوحدات (سواء سعر المساحة الكلية أو سعر المتر) حيث كانت أقل بكثير في المناطق العشوائية.

وسوف يوضح القسم ٣/٥ بالتفصيل القيمة الوسيطة للإيجار الشهري في حالات الإيجار بالقانون الجديد في المناطق العشوائية وأنها كانت أقل قليلا من القيمة الوسيطة للإيجارات في المناطق الرسمية.

٣/٥ إيجارات الإسكان وأنظمة الإيجار في حالات الإيجار بالقانون الجديد

ذكرنا من قبل أن ١٤٢٠ أسرة مبحوثة استأجرت مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة وفقا للقانون الجديد، بما يمثل ٦٦,٥ بالمائة من معاملات سوق الإسكان في حضر مصر خلال تلك الفترة. ونظرا لكبير حجم العينة المبحوثة نسبيا سيمنح كشف أهم خصائص نظام الإيجارات الجديد، لذا فقد وجه المسح عدة أسئلة عن إجراءات الإيجار بالقانون الجديد.

أول هذه الخصائص هي أن الكل تقريبا من الأسر المبحوثة التي استأجرت مسكنها بالقانون الجديد في حضر مصر خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ (عددها ١٤٢٠ أسرة) كتبوا عقودا للإيجار (نسبتهم ٩٤,٣

بالمائة)، ومن بين هؤلاء احتفظ ٩٦,٤ بالمائة بنسخة من هذا العقد، ولكن ١٥,٢ بالمائة منهم فقط سجلوا هذه العقود في الشهر العقاري.

نرى من الجدول ٧/٥ أن مدة عقود الإيجار بالقانون الجديد إجمالاً وتلك التي أبرمت خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ اختلفت اختلافاً كبيراً، ولكن معظمها كان قصير المدة. ٤١,٧ بالمائة من العقود التي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة كانت مدتها ثلاث سنوات أو أقل، وكانت مدة الإيجار الأكثر انتشاراً هي خمس سنوات حيث تمثل ٣٢,٢ بالمائة من مجموع هذه الوحدات. وكانت مدة ١٦,٢ بالمائة فقط من هذه العقود ١٠ سنوات أو أكثر، على الرغم من إعراب المبحوثين عن تفضيلهم للإيجار طويل المدة (أنظر الفصل السادس). وقد بلغ متوسط مدد الإيجار ٨ سنوات ولكن المدة الوسيطة كانت ٥ سنوات.

جدول ٧/٥: طول مدد الإيجار

حالات الإيجار بالقانون الجديد خلال السنوات الخمسة الأخيرة		جميع حالات الإيجار بالقانون الجديد		المدة بالسنوات
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
١٣,٢	١٨٨	١٢,٣	٢٣٤	١ ≥
١٤,٨	٢١٠	١٣,١	٢٤٨	٢
١٣,٧	١٩٥	١٢,٣	٢٣٤	٣
٣,٩	٥٥	٣,٢	٦١	٤
٣٢,٢	٤٥٩	٢٨,٨	٥٤٧	٥
٢,٢	٣١	١,٨	٣٤	٦
١,٥	٢١	١,٣	٢٥	٧
١,٠	١٤	١,٣	٢٥	٨
١,٣	١٨	١,٦	٣١	٩
٧,٨	١١١	١١,٤	٢١٦	١٠
٠,٠	٠	٠,٣	٥	١٢
٠,٠	٠	٠,٣	٥	١٣
١,٣	١٨	٢,٤	٤٦	١٥
٠,٠	٠	٠,١	١	١٨
١,٠	١٤	١,٧	٣٣	٢٠
٠,٣	٤	٠,٣	٥	٢٥
٠,٠	٠	٠,٣	٥	٣٠
٠,١	١	٠,١	١	٣٣
٣,٣	٤٧	٤,٠	٧٦	+ ٣٦
٢,٤	٣٤	٣,٤	٦٤	مدة غير محدودة
١٠٠%	١٤٢٠	١٠٠%	١٨٩٦	الإجمالي
	٨		١٠	متوسط المدة
	٥		٥	المدة الوسيطة

٧٢,٤ بالمائة من الأسر التي أجابت عن السؤال الخاص بطول مدة عقد إيجارها بالقانون الجديد المبرم خلال السنوات الخمس الأخيرة (عددها ١٨٩٦ أسرة) استأجرت مسكنها من صاحب المبنى (وغالبا الذي بناه أيضا)، أما النسبة الباقية فاستأجرت الوحدة من المالك السابق للوحدة فقط.

اشتمل ٣٢,٠ بالمائة من عقود الإيجار المبرمة خلال السنوات الخمس الأخيرة على شرط بزيادة قيمة الإيجار سنويا، وفي معظم هذه الحالات التي بلغ عددها ٤٥٤ حالة كانت نسبة زيادة الإيجار الأكثر شيوعا هي ١٠ بالمائة كل عام (٣٥,٧ بالمائة)، وتليها نسبة ٥ بالمائة كل عام (بنسبة ٣١,١ بالمائة)، ثم نسبة ٢٠ بالمائة كل عام (بنسبة ٤,٦ بالمائة)، وفي بعض الحالات التي بلغت نسبتها ١٤,١ بالمائة كانت نسبة زيادة الإيجار ما بين ١ و ٤ بالمائة سنويا.

عندما سئلت الأسر التي استأجرت مسكنها بالقانون الجديد خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ (عددها ١٤٢٠) عن خططها بعد انتهاء عقد إيجارها، قال ٤٩,٩ بالمائة منها أنها تخطط للاتفاق مع مالك الوحدة لتجديد العقد، وقال ٢١,٥ بالمائة أنهم يخططون للبحث عن وحدة جديدة يستأجرونها، وقال ٢٤,٢ بالمائة أن ليس لديهم أي خطط، وقال ٣,٣ بالمائة أنهم يخططون لشراء وحدة أخرى.

دفع ٨,٣ بالمائة فقط من المستأجرين بالقانون الجديد خلال السنوات الخمس الأخيرة خلو رجل عند استئجارهم للوحدة.

أفاد ٣٢,٥ بالمائة من المستأجرين بالقانون الجديد خلال السنوات الخمس الماضية (أي ٤٧٦ حالة) أنهم دفعوا مقدما على القيمة الكلية للإيجار، ومن الواضح أن هذا الإجراء شائع جدا، حيث يتفق على مبلغ الإيجار الشهري في العقد ويطلب المؤجر مقدما على الإيجار بقيمة ٢٥ إلى ٥٠ بالمائة من مجموع قيم الإيجار في العقد، ثم يتم خصم نفس النسبة من قيمة الإيجار الشهري. وقد وجد أن ٣٨,٤ بالمائة من المستأجرين الذين دفعوا مقدما دفعوا مبلغ ١٠٠٠ جنيه أو أقل، وأن ١٦,٨ بالمائة دفعوا ما بين ١٠٠١ و ٢٠٠٠ جنيه، وأن ٢٤,٢ بالمائة دفعوا ما بين ٢٠٠١ و ٥٠٠٠ جنيه.

جميع الأسر التي استأجرت مسكنها خلال السنوات الخمس الماضية -فيما عدا أسرة واحدة- دفعت مبلغ تأمين على الإيجار.

يبين الجدول ٥/٥ أعلاه قيم الإيجار التي يدفعها المستأجرون بالقانون الجديد^{٢٥} في حضر مصر. يوجد عدد كبير من الإيجارات التي تتراوح قيمتها بين ١٥٠ و ٣٠٠ جنيه (٥٤,٦ بالمائة من الإجمالي)، وفيما يلي تصنيف قيم الإيجارات إلى مجموعات:

٤,٥ بالمائة من عقود الإيجار الجديد	الإيجار الشهري أقل من ١٠٠ جنيه
١٣,٦ بالمائة من عقود الإيجار الجديد	الإيجار الشهري من ١٠٠ إلى ١٤٩ جنيه
٢١,٧ بالمائة من عقود الإيجار الجديد	الإيجار الشهري من ١٥٠ إلى ١٩٩ جنيه
٣٢,٩ بالمائة من عقود الإيجار الجديد	الإيجار الشهري من ٢٠٠ إلى ٢٩٩ جنيه
١٦,٢ بالمائة من عقود الإيجار الجديد	الإيجار الشهري من ٣٠٠ إلى ٣٩٩ جنيه

٧,٢ بالمائة فقط من عقود الإيجار بالقانون الجديد تزيد قيمتها عن ٥٠٠ جنيه شهريا.

يبين جدول ٨/٥ الدخل الوسيط للأسر التي استأجرت مسكنها بالقانون الجديد خلال السنوات الخمس الأخيرة (عددهم ١٤١٩) والإيجارات الوسيطة التي تدفعها، ويمكن من خلال وضع هذه الأرقام جنبا

²⁵ الإيجار السنوي المدفوع هو القيمة الاسمية في عقد الإيجار وهو بذلك يتضمن أي دفعات مقدمة.

إلى جنب حساب نسبة الإيجار من الدخل^{٢٦} في هذه المجموعة. ونرى من الجدول أن المستأجرين في فئة الدخل الخمسية الثالثة (دخلها الشهري الوسيط ١٠٠٠ جنية، والإيجار الشهري الوسيط ٢٠٠ جنية) يدفعون ٢٠ بالمائة من دخلهم كإيجار. تتخفف هذه النسبة في أعلى فئتين للدخل حيث تبلغ ١٨,٤ بالمائة و ١٥,٤ بالمائة، وترتفع في أقل فئتين للدخل حيث تبلغ ٢٢,٢ بالمائة و ٢٤ بالمائة، تدل هذه النسب على أن الإيجار الجديد هو عبء أثقل نسبيا على كاهل الأسر الأكثر فقرا. ولكن جميع هذه النسب لا تخرج عن الأطر العالمية.

جدول ٨/٥: نسب الإيجار من الدخل في حالات الإيجار بالقانون الجديد المتعاقد عليها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية

عناصر المقارنة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	إجمالي العينة
عدد الحالات	١٨٣	٢٩٢	٣٠٩	٣١٢	٣٢٣	١٤١٩
متوسط دخل الأسرة السنوي	٧٥٠٠	٩٦٠٠	١٢٠٠٠	١٤٤٠٠	٢٣٤٠٠	١٢٠٠٠
متوسط الإيجار السنوي	١٨٠٠	٢١٣٠	٢٤٠٠	٢٦٤٠	٣٦٠٠	٢٤٠٠
نسبة الإيجار من الدخل سنويا	٢٤ %	٢٢,٢	٢٠,٠	١٨,٣	١٥,٤	٢٠,٠

كان الإيجار الشهري الوسيط لحالات الإيجار الجديد التي تم التعاقد عليها خلال السنوات الخمس الأخيرة في المناطق العشوائية ٢٠٠ جنية شهريا، وهو أقل قليلا من القيمة الوسيطة للإيجارات في المناطق الرسمية (٢٥٠ جنية شهريا).^{٢٧}

إذا نظرنا إلى عدد الأسر المبحوثة التي تعاقدت بالإيجار الجديد خلال السنوات الخمس الأخيرة سنلاحظ تزايد على مدى الزمن في حضر مصر، حيث تم إبرام ١٣ عقد فقط في عام ١٩٩٧، وارتفع العدد إلى ٦٠ عقد في عام ٢٠٠٠، وإلى ١٣٦ في عام ٢٠٠٢، وإلى ٢٠٧ عقد في ٢٠٠٤، وإلى ٢٩١ في عام ٢٠٠٦؛ ثم في عام ٢٠٠٧ حدث انخفاض بسيط في العدد إلى ٢٦٥ عقدا، وعند تحويل عدد العقود في عام ٢٠٠٨ إلى رقم سنوي وجد أنه ٢٠٨ عقدا، ويعكس هذا الانخفاض في عامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ انخفاض أنشطة تداول الإسكان بشكل عام وهو ما يوضحه قسم ١/٢/٥ أعلاه.

٤/٥ أنظمة شراء الإسكان وأسعاره خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨

ذكرنا من قبل أن أسرة من الأسر المبحوثة في حضر مصر انتقلت إلى مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة (أي ١٨,٨ بالمائة من الإجمالي). ٢٢,١ بالمائة من هذه المجموعة (أي ٨٩٥ أسرة) اشترت مسكنها من خلال السوق أو من الحكومة.

٦٤,١ بالمائة من الأسر المبحوثة التي اشترت مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة دفعت ثمن الوحدة نقدا، ودفعت ٣٥,٩ ثمن الوحدة بالتقسيط، وهو ما يوضحه جدول ٩/٥. والمثير للاهتمام أن نسبة الأسر التي دفعت ثمن الوحدة بالتقسيط كانت أعلى في فئات الدخل الوسطى الثلاث (حيث يصل

²⁶ تعرف نسبة الإيجار من الدخل بأنها نسبة الإيجار السنوي الوسيط للمسكن من دخل الأسرة السنوي الوسيط. المصدر: دليل المؤشرات الحضرية، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، أغسطس ٢٠٠٤، ص ٢٤.

²⁷ يبدو أن أصحاب العقارات كانوا يطلبون مقدما على الإيجار في كل من المناطق الرسمية والعشوائية، حيث تقاربت نسب المستأجرين الذين يدفعون هذه المقدمات في كل من هذين النوعين من المناطق.

عددها إلى نصف جميع حالات الشراء)، بينما تزيد نسبة الأسر التي دفعت ثمن الوحدة نقداً في فئة الدخل الأولى (الأفقر) وفئة الدخل الخامسة (الأغنى) حيث تصل نسبتها إلى ثلاث أرباع جميع حالات شراء المسكن.

جدول ٩/٥: أسلوب الشراء في كل من فئات الدخل الخمسية (النسبة المئوية)

أسلوب الشراء	الفئة الأولى (العدد ١١١)	الفئة الثانية (العدد ١٢٨)	الفئة الثالثة (العدد ١١١)	الفئة الرابعة (العدد ١٧٠)	الفئة الخامسة (العدد ٢٧٣)	الإجمالي (العدد ٧٩٣)
الشراء نقداً	٧٦,٦	٤٨,٤	٥٦,٨	٥٥,٣	٧٤,٧	٦٤,١
الشراء بالتقسيط	٢٣,٤	٥١,٦	٤٣,٢	٤٤,٧	٢٥,٣	٣٥,٩
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

يبين جدول ١٠/٥ السعر الوسيط لوحدات التمليك في كل من فئات الدخل الخمسية، ونرى منه أن السعر الوسيط يتراوح بين ٣٣٤٨٠ و ١٠٠٠٠٠٠ جنيه، وأن نسبة السعر إلى الدخل في كل من فئات الدخل الخمسية تتراوح بين ٣,٣ و ٤,٣، مع انخفاض هذه النسبة مع تصاعد فئة الدخل.

جدول ١٠/٥: نسبة أسعار وحدات التمليك إلى الدخل السنوي في كل من فئات الدخل الخمسية بالنسبة لحالات شراء المسكن خلال السنوات الخمس الأخيرة

عصر المقارنة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	إجمالي العينة
ثمن وحدة التمليك (بالجنيه)	٣٣٤٨٠	٣٩٦٧٠	٤٨٠٠٠	٥٤٩٠٠	١٠٠٠٠٠	٥٤٠٠٠
دخل الأسر السنوي (بالجنيه)	٧٨٠٠	١٠٢٠٠	١٢٦٠٠	١٦٨٠٠	٣٠٠٠٠	١٤٤٠٠
نسبة ثمن الوحدة إلى دخل الأسرة السنوي	٤,٣	٣,٩	٣,٨	٣,٣	٣,٣	٣,٨

يوضح الجدول ١١/٥ أن خصائص الوحدات المشتراه خلال السنوات الخمس الأخيرة (٧٩٣ أسرة ينطبق عليها هذا الوصف) تختلف اختلافاً كبيراً بين المناطق الرسمية والعشوائية، حيث يوضح الجدول أولاً أن ٢٨,٢ بالمائة فقط من جميع حالات الشراء حدثت في المناطق العشوائية (يلاحظ أن ٤١% من جميع الأسر المبحوثة تعيش في مناطق عشوائية)، مما يدل على أن تملك الوحدات هو أقل شيوعاً بكثير في المناطق العشوائية عن المناطق الرسمية.^{٢٨}

كما يوضح الجدول ١١/٥ أن هناك اختلافاً كبيراً جداً في السعر بين المناطق الرسمية والعشوائية، حيث أن السعر الوسيط للوحدات المشتراه خلال السنوات الخمس الماضية في المناطق العشوائية هو ٤٠٠٠٠ جنيه، بينما أن السعر الوسيط في المناطق الرسمية كان الضعف أي ٨٠٠٠٠ جنيه. وكان سعر المتر المربع في المناطق العشوائية أقل بكثير (حيث يبلغ سعر المتر الوسيط ٥٤٣ جنيه للمتر في مقابل ٧٤١ جنيه للمتر في المناطق الرسمية). كما أن المساحة الوسيطة للوحدات المشتراه في المناطق العشوائية كانت تقريباً ثلاث أرباع المساحة الوسيطة للوحدات المشتراه في المناطق الرسمية (٧٢ م^٢ مقابل ٩٥ م^٢). ووجد أن المقدم الذي دفعته الأسر التي دفعت ثمن الوحدة بالتقسيط (نسبتها

²⁸ ٢٠ بالمائة تقريباً من حالات الشراء كانت من الحكومة، والإسكان الحكومي محدد في المناطق الرسمية، وهذا ما يفسر ارتفاع نسبة تملك الإسكان في المناطق الرسمية.

٣٦ بالمائة من إجمالي الأسر التي اشترت وحداتها) كان ١٣٠٠٠ جنيه في المناطق العشوائية مقابل ٢٠٠٠٠ جنيه في المناطق الرسمية.

جدول ١١/٥: الأسعار وأساليب الدفع في المناطق الرسمية والعشوائية خلال السنوات الخمس الماضية

عنصر المقارنة	المناطق العشوائية (العدد ٢٢٤)	المناطق الرسمية (العدد ٥٦٩)
النسبة المئوية من حالات الشراء	٢٨,٢	٧١,٨
السعر الوسيط بالجنيه	٤٠٠٠٠	٨٠٠٠٠
سعر المتر الوسيط بالجنيه	٥٤٢,٩	٧٤٠,٧
المساحة الوسيط للوحدات بالمتر المربع	٧٢	٩٥

سئلت في المسح الأسر التي اشترت مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة عن مصدر تمويلها له، ويبين الجدول ١٢/٥ إجابات الأسر التي أجابت عن هذا السؤال (٧٩٣ إجابة صالحة). ووجد أن أكثر مصادر التمويل شيوعاً هو الادخار من الدخل المعتاد (حيث كانت نسبة الاعتماد عليها جزئياً نسبة ٣٥,٧ بالمائة ونسبة الاعتماد عليها كلياً ٢٨,٨ بالمائة)، وكان من بين المصادر التي ذكرتها الأسر هي بيع ممتلكات أو أصول أخرى (كانت نسبة الاعتماد عليه جزئياً ٣٠,٨ بالمائة والاعتماد عليه كلياً ١٩ بالمائة). والمدهش هو أن ١٣,٧ بالمائة من مشتري الإسكان اعتمدوا على بعض المدخرات من العمل بالخارج، ولم يعتمد على هذا المصدر اعتماداً كلياً لتمويل شراء المسكن سوى ٥ بالمائة من الحالات.^{٢٩}

جدول ١٢/٥: مصدر تمويل الإسكان خلال السنوات الخمس الأخيرة

مصادر التمويل (سؤال متعدد الإجابات)	النسب المئوية من الأسر المعيشية في كل من فئات مساهمة كل مصدر من مصادر التمويل في ثمن أو مقدم الوحدة			
	اعتماد كلي	٧٠-٩٩%	٥٠-٦٩%	أقل من ٥٠%
مدخرات من الدخل المعتاد	٢٨,٨	٢,٩	١٩,٣	١٣,٧
مدخرات من العمل بالخارج	٥,٠	١,٥	٣,٩	٣,٣
بيع ممتلكات أو أصول	١٩,٠	٦,٩	١٥,٠	٨,٨
مساهمات من الأقارب	١,٠	٠,٣	٣,٧	٥,٩
الاقتراض من أفراد	٠,٠	٠,٣	٠,٨	٣,٧
الاقتراض من محل العمل	٠,٣	٠,٣	١,٤	١,٠
قرض بنكي	٠,١	٠,١	٠,٦	٠,٨

يبين الجدول ١٣/٥ حالات شراء المسكن نقداً وأسعار هذه المساكن خلال فترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ كما سجلها المسح،^{٣٠} وتوجد ٥١١ حالة فقط أجابت عن هذا السؤال مع ذكر سعر الوحدة، وتقدم هذه الحالات معلومات عن التداول في سوق العقارات يصعب الحصول عليها في مصر مثل أسعار الوحدات وأسعار المتر في كل عام وفي كل من المناطق الرسمية والعشوائية.

²⁹ يعتبر كثير من دارسي سوق الإسكان أن الطلب على الإسكان من المصريين المغتربين هو هدف هام من أهداف التسويق في سوق الإسكان. ربما يقدم هؤلاء أعلى أسعار في السوق ولكن هذا الطلب قليل جداً مقارنة بمتوسط الطلب على المستوى القومي.

³⁰ تمثل حالات شراء المسكن نقداً ٥٧ بالمائة من إجمالي حالات شراء المسكن خلال السنوات الخمس الأخيرة، أما النسبة الباقية فكانت لشراء المسكن بالتقسيط.

أحد الحقائق المثيرة للاهتمام في جدول ١٣/٥ الهامة هي أن إجمالي عدد حالات شراء المسكن كل عام انخفض انخفاضاً ثابتاً، من ١٤٧ حالة في ٢٠٠٣ إلى ٥٠ في ٢٠٠٧ (والعدد المستتج في ٢٠٠٨ كان ٥٠ حالة أيضاً)، ويبين جدول ١٣/٥ أيضاً أن السعر الوسيط للمتر يزيد كل عام، حيث ارتفع من ٦٦٧ جنية للمتر في عام ٢٠٠٣ إلى ٩٣٨ جنية في عام ٢٠٠٨. وفي نفس الوقت انخفضت المساحة الوسيطة للوحدات المشتراه خلال السنوات الخمس الأخيرة من ١٠٠ م^٢ في ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ إلى ٧٥ م^٢ في ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨. (كما انخفض أيضاً متوسط مساحة الوحدات المشتراه انخفاضاً ثابتاً خلال نفس الفترة.)

طوال الفترة المبحوثة (خمس سنوات) كانت مساحات الوحدات المشتراه أصغر بكثير في المناطق العشوائية من المناطق الرسمية، وكان متوسط سعر المتر المربع أقل أيضاً بكثير في المناطق العشوائية من المناطق الرسمية. فمثلاً كان المساحة الوسيطة للوحدات المشتراه خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ ١٠٠ م^٢ في المناطق الرسمية مقابل ٧٥ م^٢ في المناطق العشوائية، وكان القيمة الوسيطة لسعر المتر للوحدات المشتراه في المناطق الرسمية ١٠١٢ جنية للمتر في مقابل ٧١٢ جنية للمتر في المناطق العشوائية.

جدول ١٣/٥: مؤشرات عن الوحدات المشترية خلال الفترة ٢٠٠٣-٢٠٠٨ كل عام (الشراء نقداً)

السنة	المنطقة	عدد الحالات	متوسط مساحة الوحدة (م ^٢)	المساحة الوسطية للوحدة (م ^٢)	متوسط السعر (جنيه للمتر المربع)	السعر الوسيط (جنيه للمتر المربع)
٢٠٠٣	رسمية	١٠٤	١١٧	١٠١	٩٩٦	٨٤٥
	عشوائية	٤٣	٨١	٧٥	٤٩٢	٤٦٢
	الإجمالي	١٤٧	١٠٧	١٠٠	٨٤٨	٦٦٧
٢٠٠٤	رسمية	٨٦	١١٣	١٠٨	٩٢٤	٦٧٥
	عشوائية	٢٤	٧٦	٧٥	٧٣٠	٥٤٨
	الإجمالي	١١٠	١٠٥	١٠٠	٨٨١	٦٤٠
٢٠٠٥	رسمية	٧٤	١٠٩	١٠٠	١١٤٦	٦٦٧
	عشوائية	٢٣	٧٩	٨٠	٥٣٩	٥٠٠
	الإجمالي	٩٧	١٠٢	٩٠	١٠٠٢	٦٤٠
٢٠٠٦	رسمية	٦٣	١٠١	١٠٠	١٠٧٣	٩٣٨
	عشوائية	١٩	٦٦	٦٥	٧٥٠	٦٦٧
	الإجمالي	٨٢	٩٣	٩٠	٩٩٨	٨٥٤
٢٠٠٧	رسمية	٢٥	٩٨	٩٠	٨٨١	٧٠٠
	عشوائية	٢٥	٨٣	٨٠	١١٠٣	٦٦٠
	الإجمالي	٥٠	٩٠	٨٣	٩٩٢	٦٩٦
٢٠٠٨ (النصف الأول)	رسمية	١٦	٨٥	٩٠	٩٤٩	٩٢٣
	عشوائية	٩	٦٩	٦٥	٩٩٥	١٠٠٠
	الإجمالي	٢٥	٨٠	٧٥	٩٦٥	٩٣٨
-٢٠٠٣ ٢٠٠٨	رسمية	٣٦٨	١٠٩	١٠٠	١٠١٢	٧٤٨
	عشوائية	١٤٣	٧٧	٧٥	٧١٢	٥٣٨
	المجموع الكلي	٥١١	١٠٠	٩٥	٩٢٨	٦٩٢

٥/٥ جهات توفير الإسكان

بالنظر إلى مصادر ومنشأ الوحدات السكنية (التي انتقل إليها سكانها خلال السنوات الخمس الأخيرة)، يمكننا إدراك طبيعة العرض الإسكاني وإنتاجه في حضر مصر، وهو ما سنتحدث عنه في الفقرات التالية، حيث سنناقش أولاً عرض الإسكان للتملك ثم عرض الإسكان للإيجار.

عرض الإسكان للتملك

٦٢,١ بالمائة (أي ٥٥٦ وحدة) من بين الوحدات التي تم شراؤها خلال السنوات الخمس الأخيرة (التي يبلغ عددها ٨٩٥ وحدة) تم شراؤها من مالك العقار أو بانيه، وتم شراء ٣٧,٩ بالمائة من هذه الوحدات من المالك السابق للوحدة (أحياناً ما يطلق على هذا المالك السوق الثانوي).

يوضح جدول ١٤/٥ تصنيف الوحدات التي باعها ملاك العقار وفقا لنوع مالك العقار، كما يعقد الجدول مقارنة بين جهات توفير الإسكان للتمليك خلال السنوات الخمس الأخيرة وجهات توفير إسكان التمليك طوال فترة تطور الرصيد الإسكاني (تاريخ الإسكان).

جدول ١٤/٥: تصنيف وحدات التمليك وفقا لمالك العقار

نوع مالك العقار	تاريخ الرصيد الإسكاني المبحوث (٢٢٧٦ وحدة)	خلال السنوات الخمس الأخيرة (٥٥٦ وحدة)
فرد أو مجموعة من الأفراد	٤٧,٦	٥٦,٣
مطورين أهالي	٩,٧	١٥,١
شركات ومطوري القطاع الخاص الرسمي	٤,٤	٤,٧
شركات القطاع العام	٣,٦	١,٤
هيئات حكومية	٣٣,٦	٢٢,٣
المجتمع المدني	٠,٩	٠,٠
غير ذلك أو لا يعرف	٠,٢	٠,٢
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠

يمكننا القول بأنه خلال السنوات الخمس الأخيرة كان نصيب الحكومة والقطاع العام من سوق العقارات في حضر مصر صغيرا نسبيا، حيث يمثل ٢٣,٧ بالمائة من جميع حالات شراء المسكن من ملاك العقارات و ١٥,٩ بالمائة من حالات شراء المسكن عموما (بما في ذلك السوق الثانوية). والجدير بالملاحظة هو أن نصيب الحكومة والقطاع العام في سوق تملك الإسكان كان في الماضي أكبر من ذلك بكثير، حيث كان يمثل ٣٧,٢ بالمائة من جميع حالات شراء الوحدة من مالك العقار.

كما يمكننا أيضا أن نقول أن نصيب القطاع الخاص الرسمي في السوق كان صغيرا للغاية طوال هذه الفترة، حيث يمثل ٤,٧ بالمائة فقط من حالات شراء المسكن من صاحب العقار خلال السنوات الخمس الأخيرة، و ٢,٩ بالمائة فقط من جميع حالات شراء المسكن خلال السنوات الخمس الأخيرة.

وبعبارة أخرى، تمثل الوحدات التي باعها الأفراد أو الأهالي الأغلبية العظمى (بنسبة ٧١,٤ بالمائة) من بين الوحدات المشتراه في السوق خلال السنوات الخمس الأخيرة التي باعها أصحاب العقارات، مما يضيف مزيدا من التأكيد على الطبيعة الشخصية والفردية لسوق عرض الإسكان في حضر مصر.

هذه الطبيعة الفردية أو التي لا علاقة لها بالشركات في عرض الإسكان يؤكد عليها أكثر أن ٨,٥ بالمائة من جميع حالات الانتقال إلى مسكن جديد خلال السنوات الخمس الماضية كانت إلى وحدة مملوكة بالبناء، أي بنتها الأسرة لتملكها، وأحيانا يسمى هذا النظام من إنتاج الإسكان المالك/الباني، وتمثل هذه الحالات ٢٧,٩ بالمائة من جميع الوحدات التي إما اشترت من السوق أو تم بناؤها لتملكها، أي أن نظام المالك/الباني لإنتاج الإسكان لا زال عاملا هاما من العوامل التي تحرك العرض الإسكاني في حضر مصر.^{٣١}

وجدير بالذكر أيضا حالات الحصول على المسكن وتملكه من غير طريق السوق خلال السنوات الخمس الأخيرة، وهي تشمل الهبة في معظم الأحوال وأيضا الإرث والميزة العينية، وهو ما وضعه

³¹ على مدى تاريخ تطور الرصيد العقاري كانت نسبة الوحدات التي إما اشترت أو بنيت من خلال نظام المالك/الباني نسبة ضخمة تبلغ ٤٦,٨ بالمائة، وهو ما يوضحه الجدول ٢/٥.

جدول ٢/٥. ولكن هذه الوسائل للحصول على المسكن وتملكه تعد ذات أهمية محدودة عند محاولة فهم سلوكيات التداول في السوق.

الإسكان المعروض للإيجار

٧١ بالمائة من الأسر التي استأجرت مسكنها بالقانون الجديد خلال السنوات الخمس الأخيرة (والتي يبلغ عددها ١٤٢٠ أسرة) استأجرت مسكنها من مالك العقار أو بانيه، أما نسبة ٢٩ بالمائة فاستأجرت مسكنها من مالك الوحدة.

يوضح الجدول ١٥/٥ توزيع جميع الوحدات التي استأجرت من مالك العقار (١٠٠٨ أسرة) وفقا لنوع مالك العقار المؤجر، يعرض الجدول أيضا مقارنة بين مؤجري الوحدات الإسكانية المبحوثة بالقانون الجديد خلال السنوات الخمس الأخيرة وبين مؤجري جميع وحدات الإيجار بالقانون الجديد منذ عام ١٩٩٦.

جدول ١٥/٥: توزيع وحدات الإيجار وفقا لمالك العقار

نوع مالك العقار	تاريخيا (١٣٧٠ حالة)	خلال السنوات الخمس الأخيرة (١٠٠٨ حالة)
فرد أو مجموعة من الأفراد	٨٠,٠	٧٨,٥
مطورون أهالي	١٨,٣	١٨,٦
شركات ومطوري القطاع الخاص الرسمي	٠,٥	٠,٥
شركات القطاع العام	٠,١	٠,٢
الهيئات الحكومية	١,٧	١,٦
غير ذلك أو لا يعرف	٠,٤	٠,٦
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠

نرى من الجدول ١٥/٥ أن المطورين الأفراد أو الأهالي يشكلون الأغلبية العظمى من بين ملاك العقارات المؤجرة في حضر مصر، حيث يمثلون ٩٧,١ بالمائة من الإجمالي. ويمثل ملاك العقارات الأفراد وحدهم ٧٨,٥ بالمائة من الإجمالي، بينما تلعب الهيئات الحكومية والقطاع الخاص الرسمي دورا صغيرا جدا في مجال عرض الإسكان للإيجار، حيث يمثلان ٢,٣ بالمائة فقط من مجموع ملاك العقارات الذين أبرموا عقودا لتأجير وحدات خلال السنوات الخمس الأخيرة. وجددير بالذكر أيضا أن جميع عقود الإيجار تقريبا التي أبرمت مع مالك الوحدة خلال السنوات الخمس الأخيرة (والتي تمثل ٢٩ بالمائة من جميع حالات الإيجار الجديد) يمكن أن تعتبر أنها أبرمت مع أفراد. لذا فإن القطاع الخاص الرسمي والحكومة وفرا فقط ١,٦ بالمائة من جميع الوحدات السكنية التي تم استئجارها من السوق خلال السنوات الخمس الأخيرة. وبالتالي يكون الأفراد هم من وفروا الأغلبية العظمى من هذه الوحدات (٨٤,٧ بالمائة)، ويكون المطورون الأهالي هم من وفروا ١٣,٢ بالمائة من هذه الوحدات.

٦/٥ إيجارات الإسكان وأسعاره مقارنة بالقيمة الاعتبارية

سئلت جميع الأسر التي غطاها المسح في حضر مصر والبالغ عددها ٢١٥٨٠ أسرة عن القيمة السوقية الحقيقية والحالية للوحدات التي يسكنونها. وقد وجد أن متوسط قيمة الوحدة يبلغ ٨٠١١١ جنيه وأن القيمة الوسيطة للوحدات هي ٦٠٠٠٠ جنيه. ويوضح الجدول ١٦/٥ تقسيم هذه القيم إلى فئات، وسنرى منه أن ٢٠,٣ بالمائة من جميع الوحدات كانت قيمتها أقل من ٣٠٠٠٠ جنيه، وكانت قيمة

٢٣,٥ بالمائة من الوحدات ما بين ٣٠٠٠١ جنيه و ٥٠٠٠٠ جنيه، وأن ٢٣,٥ بالمائة من الوحدات تراوحت قيمتها بين ٥٠٠٠١ جنيه و ٧٥٠٠٠، وأن ٢,٤ بالمائة فقط من جميع الوحدات المبحوثة كانت قيمتها أكثر من ٣٠٠٠٠٠ جنيه.

جدول ١٦/٥ : القيمة الحالية للوحدات المشغولة وفقاً لرأي المبحوثين

النسبة المئوية	عدد المبحوثين	القيمة الحالية (جنيه)
٥,٤	١١٦٩	أقل من ١٠٠٠٠
٦,١	١٣١٨	-١٠٠٠١
٨,٨	١٩٠٣	-٢٠٠٠١
٩,١	١٩٦٠	-٣٠٠٠١
١٤,٤	٣١٠٩	-٤٠٠٠١
٢٣,٥	٥٠٦٣	-٥٠٠٠١
٢٠,٥	٤٤٢١	-٧٥٠٠١
٥,٠	١٠٨٥	-١٠٠٠٠١
٢,٧	٥٨٢	-١٥٠٠٠١
٢,١	٤٦٢	-٢٠٠٠٠١
١,٣	٢٧٣	-٣٠٠٠٠١
١,١	٢٣٥	+ ٥٠٠٠٠١
%١٠٠	٢١٥٨٠	الإجمالي

ويمكننا من خلال هذه الأرقام حساب القيمة السوقية الاعتبارية لجميع الوحدات المبحوثة لكل متر مربع (باستخدام المساحة الإجمالية للوحدة)، وهو ما سيبينه الجدول ١٧/٥. وسنرى من الجدول أن ٧,٧ بالمائة من الوحدات كانت قيمة المتر المربع بها ٣٠٠ جنيه أو أقل، وأن ٢١,٥ بالمائة من الوحدات كانت قيمة المتر بها ٣٠١ جنيه إلى ٦٠٠ جنيه للمتر المربع، وأن ٣٥,١ بالمائة من الوحدات تم تقييم المتر المربع بها من ٦٠١ جنيه و ١٠٠٠ جنيه للمتر، وأن ١٠,٨ بالمائة من الوحدات كانت قيمتها أكثر من ١٥٠٠ جنيه للمتر. وعليه، فقد وجد أن متوسط سعر المتر المربع ٩٦٥,٤ جنيه، وأن القيمة الوسيطة للمتر المربع ٨٠٠ جنيه.

جدول ١٧/٥ : القيمة الحالية الاعترافية لإجمالي مساحة الوحدات المشغولة

النسبة المئوية	عدد المبجوثين	القيمة الحالية (جنيه للمتر المربع)
١,٢	٢٣٤	١٠٠-١
٢,٨	٦١٣	٢٠٠-١٠١
٣,٧	٧٩٥	٣٠٠-٢٠١
٥,٢	١١٣٠	٤٠٠-٣٠١
٦,٣	١٣٦٠	٥٠٠-٤٠١
١٠,٠	٢١٦٠	٦٠٠-٥٠١
٩,٥	٢٠٤٧	٧٠٠-٦٠١
٩,٤	٢٠٣١	٨٠٠-٧٠١
١٠,١	٢١٨١	٩٠٠-٨٠١
٦,١	١٣٢٧	١٠٠٠-٩٠١
١٦,٣	٣٥٢٥	١٢٠٠-١٠٠١
٨,٦	١٨٥٨	١٥٠٠-١٢٠١
٥,١	١٠٩٦	٢٠٠٠-١٥٠١
٣,٣	٧١٥	٣٠٠٠-٢٠٠١
٠,٩	٢٠٠	٤٠٠٠-٣٠٠١
٠,٥	٩٨	٥٠٠٠-٤٠٠١
١,٠	٢١٠	+ ٥٠٠١
%١٠٠	٢١٥٨٠	الإجمالي

من الممكن أيضا التعرف على القيمة السوقية الاعترافية للوحدات السكنية التي انتقل إليها ساكنوها خلال السنوات الخمس الأخيرة، وهو ما يوضحه جدول ١٨/٥. ويلاحظ من الجدول وجود ارتفاع متسارع في القيم الاعترافية للمتر المربع والمساحة الإجمالي للوحدات، فمثلا نجد أن القيمة الوسيطة للوحدات التي تم الانتقال إليها خلال عام ٢٠٠٨ كان ٩١٦,٧ جنيه للمتر المربع، في حين أنه كان ٦٤٠,٥ جنيه للمتر المربع في ٢٠٠٣. وتبدو هذه الزيادة المتسارعة في الأسعار الاعترافية أكثر وضوحا خلال العامين أو الثلاثة الماضية.

جدول ١٨/٥ : القيم الحالية الاعترافية للوحدات التي تم الحصول عليها خلال السنوات الخمس الأخيرة

العنصر	السنوات	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	الإجمالي
السعر/إجمالي مساحة الوحدة (جنيه للمتر المربع)	العدد	٢٩٦	٥٠٩	٧٨٩	٨١٧	٧٣٠	٩٢١	٤٠٦٢
	الوسيط	٨٠٠,٠	٦٧٩,٥	٦٨٤,٧	٦٠٠,٠	٦٠٠,٠	٥٨٢,٦	٦٢٥,٠
	المتوسط	١٠٩١,٩	٧٧٠,٩	٨٧٢,٠	٨٥١,٤	٧٦٨,٥	٧٤٩,٠	٨١٨,٥
السعر/صافي مساحة الوحدة (جنيه للمتر المربع)	العدد	٢٩٦	٥٠٩	٧٨٩	٨١٧	٧٣٠	٩٢١	٤٠٦٢
	الوسيط	٩١٦,٧	٧٢٧,٨	٧٤٢,٧	٦٤٢,٩	٦٦٦,٧	٦٤٠,٥	٦٧٩,١
	المتوسط	١١٧٠,٥	٨٤٦,٤	٩٥٥,٤	٩٢١,٨	٨٣٦,٦	٨١٥,٣	٨٩٠,٧

سئلت جميع الأسر المبحوثة في حضر مصر (التي يبلغ عددها ٢١٥٨٠ أسرة) عن القيمة السوقية للإيجار الوحدات التي يسكنونها إذا عرضت للإيجار بالقانون الجديد (مما سيعكس إلى حد ما أسعار السوق)، وقد وجد أن متوسط إيجار الوحدة ٣٥٠ جنيه شهريا وأن الإيجار الشهري الوسيط هو ٣٠٠ جنيه شهريا.

ويبين الجدول ١٩/٥ أنه لدى جميع الأسر المبحوثة التي تعيش في مسكن بالإيجار بالقانون القديم (٥٨٠٧ أسرة) كانت نسبة الإيجار الفعلي من الإيجار الاعتراري ١٨,٢ بالمائة فقط، ولكن في حالة المستأجرين بالقانون الجديد كانت نسبة الإيجارات الفعلية من الإيجارات الاعترارية ٧٩,٦ بالمائة. أي أنه وفقا لقانون الإيجارات الجديد كانت الإيجارات الفعلية مساوية تقريبا للإيجارات الاعترارية، بينما أن الإيجارات وفقا للقانون القديم بينها وبين الإيجارات الفعلية فجوة كبيرة حيث كانت سدس الإيجارات السوقية الاعترارية.

جدول ١٩/٥: نسبة الإيجارات الحالية من قيمة الإيجارات السوقية الاعترارية، متوسط عام ٢٠٠٨

نوع الإيجار	عدد المستأجرين	نسبة الإيجارات الفعلية من الإيجارات الاعترارية
القانون القديم	٥٨٠٧	١٨,٢
القانون الجديد	١٨٩٦	٧٩,٦
الإيجار الحكومي	١٨٠	١٨,٥
الإيجار المفروش	٨	٨١,٢
إجمالي جميع أنواع الإيجارات	٧٨٩١	

٧/٥ مقارنات بين الأقاليم

ما مدى اختلاف خصائص التداول في سوق الإسكان في حضر مصر التي تم شرحها أعلاه فيما بين الأقاليم المبحوثة المختلفة؟ سيتم في هذا القسم مقارنة متغيرات سوق الإسكان في كل من أقاليم حضر مصر الخمسة - حضر الدلتا، حضر صعيد مصر، حضر القناة، محافظة الإسكندرية، والقاهرة الكبرى - كما ستجري مقارنتها بمتوسطات حضر مصر أيضا.^{٣٢}

أولا، يعرض الجدول ٢٠/٥ نمط حيازة الوحدات التي شغلت خلال السنوات الخمس الأخيرة، ويتضح منه أن الإيجار بالقانون الجديد هو نمط الحيازة الأكثر انتشارا في جميع الأقاليم فيما عدا الإسكندرية، ويتضح انتشاره أكثر في القاهرة الكبرى وحضر الدلتا. بينما نجد أن الإيجار بالقانون القديم محدود الانتشار جدا في معظم الأقاليم ولكنه أهميته تزيد في المدينتين الكبيرتين القاهرة والإسكندرية حيث يمثل ١٤ بالمائة من جميع حالات الانتقال إلى مسكن آخر خلال السنوات الخمس الأخيرة. وهذا أمر متوقع نظرا لانتشار الإيجار بالقانون القديم انتشارا كبيرا في هاتين المدينتين، حيث تصل نسبته إلى ٣٧,٦ بالمائة من إجمالي الوحدات المبحوثة في الإسكندرية و٣٩,٣ بالمائة من إجمالي الوحدات في القاهرة الكبرى، بينما متوسط نسبة الإيجار بالقانون القديم على مستوى حضر مصر ٢٦,٩ بالمائة).

³² للاطلاع على مزيد من التفاصيل عن التداول في سوق إسكان كل من الأقاليم المبحوثة على حدة، بما فيها تعريف حدودها الجغرافية رجاء الاطلاع على التقارير الإقليمية المنفصلة عن هذا التقرير.

بعض الأقاليم تتميز بانتشار نمط معين للحيازة بها:

جدول ٢٠/٥: مقارنات بين الأقاليم: حيازة الوحدات التي تم الانتقال إليها خلال السنوات الخمس الأخيرة (التوزيع بالنسبة المئوية)

أنماط الحيازة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
إيجار بالقانون القديم	١٤,٩	١٤,٢	٢,٠	١,٥	٣,٣	٩,٣
إيجار بالقانون الجديد	٣٨,٣	٢٨,٢	٢٧,٠	٣٩,٠	٣٢,٣	٣٥,٠
الإيجار من الحكومة	٠,٦	٠,٢	٠,٠	١,٠	١,٢	٠,٦
الإيجار المفروش	٠,١	١,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٢
تملك بالشراء	١٨,٤	٣٠,٧	٨,١	١٢,٤	١٤,٦	١٧,٧
تملك من الحكومة	٣,٥	١,١	٢٦,١	٢,٤	٠,٦	٤,٤
تملك بالبناء	٢,٧	٦,٤	١٣,٦	١٦,٦	١٣,٨	٨,٥
تملك بالإرث	٤,٦	٦,٨	٥,٢	٩,٧	١١,٠	٧,٠
التملك بوسيلة أخرى	٠,٤	٠,٠	٠,٠	٠,١	٠,٤	٠,٣
هبة	١١,١	٧,٧	٥,٢	١٥,٨	٢٢,٥	١٢,٨
ميزة عينية	٥,٤	٣,٨	٧,٠	١,٥	٠,٣	٣,٧
غير ذلك	٠,٠	٠,٠	٥,٨	٠,٠	٠,٠	٠,٥
الإجمالي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

- التملك بالشراء من السوق يصل لأعلى نسبة في الإسكندرية حيث يصل إلى ٣٠,٧ بالمائة، بينما المتوسط على المستوى القومي ١٧,٧ بالمائة، وتأتي القاهرة في المرتبة الثانية بنسبة ١٨,٤ بالمائة،
- الشراء من الحكومة نسبته منخفضة جدا في جميع الأقاليم (حيث يتراوح بين ٠,٦ و ٣,٥ بالمائة) فيما عدا مدن القناة حيث يمثل ٢٦,١ بالمائة من جميع حالات الانتقال إلى مسكن آخر خلال السنوات الخمس الماضية، وهو ما يساوي ست أضعاف المتوسط على المستوى القومي. ويمكن تفسير ذلك بتوفر أراضي الحكومة الخالية في مدن القناة واستدامة سياسة توفير الإسكان المدعم في هذه المدن منذ حرب عام ١٩٧٣،
- مسكن الهبة نسبته منخفضة جدا في معظم الأقاليم، ولكن نسبته ترتفع كثيرا في الدلتا (حيث تصل إلى ١٥,٨ بالمائة) وترتفع جدا أيضا في حضر صعيد مصر (حيث نسبته ٢٢,٥ بالمائة)، وربما يرجع هذا إلى الطبيعة الاجتماعية التقليدية في المدن التي معظمها صغيرة والتي تشكل معا هذه المحافظة التي تسودها الطبيعة الريفية. كما يوجد في هاتين المنطقتين أعلى نسبة من تملك المسكن بالإرث (٩,٧ بالمائة في الدلتا و ١١,٠ بالمائة في حضر صعيد مصر، بينما المتوسط على المستوى القومي ٧,٠ بالمائة)، وربما يرجع هذا إلى نفس السبب،
- التملك بالبناء (نمط إسكان المالك الباني) تبلغ نسبته في المتوسط على مستوى حضر مصر ٨,٥ بالمائة، وتخفض هذه النسبة في المدينتين الكبيرتين في مصر القاهرة والإسكندرية، ولكن نسبته ترتفع في الأقاليم.

ثانيا، يعرض الجدول ٢١/٥ الخصائص العامة لسوق الإسكان، ويرى منه أن نسبة الانتقال من مسكن لآخر خلال السنوات الخمس الماضية تتساوى تقريبا في جميع الأقاليم المبحوثة، ولكنها ترتفع قليلا في منطقة القناة وتخفض قليلا في الدلتا وصعيد مصر. ويلاحظ أن نسبة الانتقال "المحلي" مرتفعة في جميع الأقاليم (حيث تصل نسبته ٨٠,١ بالمائة من جميع حالات الانتقال من مسكن لآخر على مستوى

حضر مصر خلال السنوات الخمس الماضية). وتتساوى تقريبا نسبة الوحدات التي تم تداولها في السوق خلال السنوات الخمس الماضية بين جميع الأقاليم المبحوثة، ولكن أعلى نسبة منها توجد في المدينتين الكبيرتين (٥٩,٩ بالمائة من إجمالي الوحدات التي تم تداولها خلال السنوات الخمس الماضية في الإسكندرية، و٥٦,٧ بالمائة في القاهرة الكبرى، مقارنة بالمتوسط على المستوى القومي ٥٢,٩).

تتساوى تقريبا القيمة السوقية الاعتبارية الوسيطة للوحدات المبحوثة في جميع الأقاليم (حيث تبلغ في المتوسط ٦٠٠٠٠ جنيه على مستوى حضر مصر)، وهو شيء جدير بالاهتمام حيث كان المفترض أن تكون القيم الاعتبارية للإسكان أعلى في مدينتي القاهرة والإسكندرية الكبيرتين، وهو الافتراض الذي ولدته أسعار سوق الإسكان خلال السنوات الخمس الأخيرة وهو ما يظهره الجدول ٢٢/٥.

أما بالنسبة إلى أسلوب التداول في السوق فنجد أن المشافهه هي الأسلوب المسيطر في جميع الأقاليم المبحوثة (حيث تبلغ نسبته في المتوسط ٨٠,٧ بالمائة على مستوى حضر مصر)، ولكن يبدو أن القاهرة الكبرى بها نسبة أعلى من وسائل التداول الأكثر تقدما (أي الوسطاء العقاريين والإعلام)، ومثلها مدن القناة.

جدول ٢١/٥: مقارنات بين الأقاليم: الخصائص العامة لسوق الإسكان

عناصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
الانتقال من مسكن لآخر: % لإجمالي الأسر التي انتقلت إلى مسكن آخر خلال السنوات الخمس الأخيرة	٢٠,٠	١٨,٦	٢٦,٥	١٤,٩	١٥,٧	١٨,٨
الانتقال من مسكن لآخر: % لأرباب الأسر الذين انتقلوا من نفس المنطقة/ القسم خلال السنوات الخمس الأخيرة	٧٢,٥	٨٦,٠	٩٠,٠	٨١,٠	٨٨,٠	٨٠,١
% للوحدات التي تم تداولها خلال السنوات الخمس الأخيرة من خلال السوق	٦٥,٧	٥٩,٩	٣٥,١	٥١,٤	٤٧,٠	٥٢,٩
% للوحدات التي تم تداولها خلال السنوات الخمس الأخيرة خارج السوق	٤٣,٣	٤٠,١	٦٤,٩	٤٨,٦	٥٣,٠	٤٧,١
القيمة السوقية الاعتبارية الوسيطة لكل الوحدات المشغولة (بالجنيه)	٦٠٠٠٠	٥٥٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦٧٥٠٠	٥٠٠٠٠	٦٠٠٠٠
% للوحدات التي عثر عليها من خلال المشافهه خلال السنوات الخمس الأخيرة	٧٤,٣	٨٤,٤	٧٥	٩٠	٨٦	٨٠,٧
% للوحدات التي عثر عليها من خلال السماسرة خلال السنوات الخمس الأخيرة	٢٠,٣	١٣,٢	٥,٧	٨,٣	١٢,٨	١٤,٦
% للوحدات التي عثر عليها من خلال الإعلام خلال السنوات الخمس الأخيرة	٣,٩	٢,٠	٩,٦	١,٦	٠,٦	٣,١

ثالثا، يقارن جدول ٢٢/٥ بين خصائص الوحدات التي اشترت خلال السنوات الخمس الأخيرة، ويمكن من خلال الجدول ملاحظة الاختلافات التالية بين الأقاليم:

- بالنظر إلى شراء المسكن في المناطق الرسمية نجد كما هو متوقع أن القاهرة الكبرى بها أعلى متوسط لأسعار الإسكان، وأعلى متوسط لسعر المتر، وأعلى متوسط لمساحة المسكن. وتأتي الإسكندرية في المرتبة الثانية بالنسبة لكل هذه المؤشرات كما هو متوقع (يبلغ السعر الوسيط للوحدة في القاهرة الكبرى ١٠٠٠٠٠٠ جنيه بينما السعر الوسيط للوحدة على مستوى حضر مصر ٨٠٠٠٠٠ جنيه، ويبلغ السعر الوسيط للمتر المربع في القاهرة الكبرى ٩٢٣ جنيه للمتر بينما السعر الوسيط للمتر على مستوى حضر مصر ٧٤١ جنيه)،

- تتشابه بشكل ملحوظ في جميع الأقاليم حالات شراء المسكن في المناطق العشوائية خلال السنوات الخمس الأخيرة، حيث أن الأسعار الوسيطة للوحدات في المناطق العشوائية في جميع الأقاليم هي أقل بكثير من الأسعار في المناطق الرسمية (فكثيرا ما كانت نصف سعر الوحدة في المناطق الرسمية). كما أن المساحة الوسيطة للوحدات أقل بكثير في المناطق العشوائية (حيث تبلغ في المتوسط ٧٥ بالمائة من مساحات الوحدات في المناطق الرسمية). وأيضاً السعر الوسيط للمتر المربع في المناطق العشوائية هو أقل بكثير (حيث يبلغ في المتوسط ٧٣ بالمائة من سعر المتر في المناطق الرسمية). ولكن هذا الفرق بين المناطق الرسمية والعشوائية يتضح أكثر في القاهرة الكبرى من حيث أسعار الوحدات ومساحتها،^{٣٣}
- تتقارب نسب السعر الوسيط للوحدة إلى الدخل في حالات شراء المسكن، مع زيادة هذه النسبة قليلاً في القاهرة الكبرى (حيث تبلغ ٤,٤ مقابل ٣,٨ على مستوى حضر مصر)،
- تشكل حالات الشراء نقداً (أي بدون تقسيط) الأغلبية العظمى بين جميع حالات الشراء في جميع المناطق فيما عدا منطقة القناة التي ينتشر فيها نظام شراء المسكن بالتقسيط بين الرصيد الإسكاني بشكل عام، والملفت أيضاً أن الإسكندرية تأتي في المرتبة الثانية من حيث نسبة حالات الشراء بالتقسيط حيث تبلغ ٤٢,٦ بالمائة من جميع حالات الشراء،
- وجد أن نسبة شراء المسكن من الحكومة من بين حالات شراء المسكن من مالك العقار منخفضة جداً في جميع الأقاليم (حيث تتراوح ما بين ٢ و ١٦ بالمائة)، فيما عدا مدن القناة التي تمثل فيها حالات الشراء من الحكومة ما يقرب من ٩٠ بالمائة من إجمالي الرصيد الإسكاني المبحوث. وبناء عليه فإن شراء الإسكان من الأفراد أو الأهالي هو النمط المهيمن على سوق الإسكان في جميع الأقاليم المبحوثة (حيث تتراوح نسبته من ٧٨,٢ بالمائة في القاهرة الكبرى و ٩٤,٤ بالمائة في الإسكندرية، هذا فيما عدا مدن القناة،
- وجد أيضاً أن نسبة شراء المسكن من شركات القطاع الخاص من بين حالات شراء المسكن من ملاك العقارات هي نسبة صغيرة جداً في جميع أنحاء مصر (حيث يبلغ متوسط هذه النسبة ٤,٧ بالمائة فقط على مستوى حضر مصر)، وكانت أعلى نسبة لهذا النوع من الشراء في القاهرة الكبرى حيث تبلغ ٧,٩ بالمائة، وقد وجد أن هذه النسبة مرتفعة أيضاً في حضر الدلتا حيث تبلغ لسبب ما ٦,٣ بالمائة. أما في المناطق الأخرى فتتراوح نسبة شراء المسكن من شركات القطاع الخاص من صفر في صعيد مصر إلى ٢,١ بالمائة في الإسكندرية. يجب أن نؤكد مرة أخرى على أن هذه النسب هي من مجموع حالات شراء المسكن من مالك المبنى، ولا تشمل أي حالات شراء من ملاك الوحدات (السوق الثانوية).

³³ وجد لسبب غير معروف أن السعر الوسيط للمتر المربع في المناطق العشوائية من مدن القناة منخفض جداً (حيث يبلغ ١٩٠ جنيه للمتر فقط)، ووجد مثل هذه الانخفاض ولكن أقل حدة في الإسكندرية (حيث يبلغ ٣٨٤,٦ جنيه للمتر فقط).

جدول ٢٢/٥: مقارنات بين الأقاليم: شراء المسكن خلال السنوات الخمس الأخيرة

عصر مصر	صعيد مصر	الدلتا	القناة	الإسكندرية	القاهرة الكبرى	عصر المقارنة
٨٠٠٠٠	٥٠٠٠٠	٥٧٥٠٠	٥٠٠٠٠	٦٠٨٠٠	١٠٠٠٠٠	السعر الإجمالي الوسيط للوحدات المباعة في المناطق الرسمية (جنيه)
٩٥	٧٥	٨٥	٧٥	٩٧	١٠٥	المساحة الوسيطة للوحدات المباعة في المناطق الرسمية (م ^٢)
٧٤٠,٧	٦٤١	٦٤٣	٤٧٣,٧	٦٦٦,٧	٩٢٣,١	السعر الوسيط للمتر المربع للوحدات المباعة في المناطق الرسمية (جنيه/المتر)
٤٠٠٠٠	٣٧٥٠٠	٣٧٥٠٠	٢٥٠٠٠	٣٣٠٠٠	٤٥٠٠٠	السعر الإجمالي الوسيط للوحدات المباعة في المناطق العشوائية (جنيه)
٧٢	٦٠	٧٨	٦٥	٧٧,٥	٧٧,٥	المساحة الوسيطة للوحدات المباعة في المناطق العشوائية (جنيه)
٥٤٢,٩	٦٠٤,٢	٥٠٠	١٩٠,٩	٣٨٤,٦	٥٦٩,٧	السعر الوسيط للمتر في الوحدات المباعة في المناطق العشوائية (جنيه/المتر)
٣,٨	٤,١	٣,٥	٣,٤	٣,٥	٤,٤	نسبة سعر الشراء إلى الدخل السنوي (%)
٦٤,١	٨٩,٨	٧٤,٣	٢٠,٤	٥٧,٤	٧٣,٩	نسبة الوحدات المشترى نقدا (%)
٣٥,٩	١٠,٢	٢٥,٧	٧٩,٦	٤٢,٦	٢٦,١	نسبة الوحدات المشترى بالتقسيط (%)
٧١,٤	٩٠	٨٠	٧	٩٤,٤	٧٨,٢	نسبة الوحدات المشترى من البناء الأفراد أو الأهالي (%)
٢٣,٧	١٠,٤	١٣,٨	٩٠	٢,٨	١٦,٦	نسبة الوحدات المشترى من الحكومة والقطاع الخاص (%)
٤,٧	٠,٠	٦,٣	١,٨	٢,١	٧,٩	نسبة الوحدات المشترى من القطاع الخاص (%)

رابعاً، يوضح الجدول ٢٣/٥ مدى تفاوت نسب أسعار الوحدات إلى الدخل السنوي للأسر التي اشترت مسكنها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل فئة من فئات الدخل الخمسية. تميل هذه النسبة كما هو متوقع إلى التناقص تدريجياً مع تصاعد فئة الدخل، إلا في إقليم الصعيد الذي لا يوجد به أي اتجاه عام والقاهرة الكبرى التي ترتفع فيها هذه النسبة في الفئتين الثالثة والرابعة.

جدول ٢٣/٥: مقارنات بين الأقاليم: نسبة سعر المسكن إلى الدخل السنوي في حالات شراء المسكن خلال السنوات الخمس الأخيرة

إجمالي العينة	الفئة الخامسة	الفئة الرابعة	الفئة الثالثة	الفئة الثانية	الفئة الأولى	الأقاليم المبحوثة
٤,٤	٣,٣	٤,٢	٤,٠	٣,٧	٥,٢	القاهرة الكبرى
٣,٥	٢,٧	٢,٩	٣,٥	٣,٧	٣,٩	الإسكندرية
٣,٤	٢,١	٣,٤	٣,٤	٤,٢	٤,٩	القناة
٣,٥	٢,٣	٣,٠	٣,٤	٣,٣	٣,٩	الدلتا
٤,١	٤,٠	٤,٥	٣,٥	٣,٤	٤,٦	صعيد مصر
٣,٨	٣,٣	٣,٣	٣,٨	٣,٩	٤,٣	حضر مصر

خامسا، يوضح الجدول ٢٤/٥ مدى التفاوت بين الأقاليم من حيث خصائص إيجار الإسكان. يوجد بشكل عام تقارب بين نسب التداول في سوق الإسكان في جميع الأقاليم المبحوثة، وفيما يلي أهم الملاحظات:

- تتشابه الإجراءات الوسيطة بالقانون القديم في انخفاضها، حيث أن الإيجار الوسيط على مستوى حضر مصر يبلغ ٣٠ جنيه شهريا،
- الإجراءات الوسيطة بالقانون الجديد تتراوح بين ٢٢٥ و ٢٥٠ جنيه في جميع المناطق فيما عدا في صعيد مصر، حيث تنخفض إلى ١٨٥ جنيه شهريا. أما الفرق بين الإجراءات في المناطق الرسمية والمناطق العشوائية فليس كبيرا للغاية على مستوى حضر مصر (حيث أن الإيجار الوسيط في المناطق الرسمية ٢٥٠ جنيه وفي المناطق العشوائية ٢٠٠ جنيه شهريا)، ويلاحظ هذا الفرق البسيط في جميع الأقاليم فيما عدا الإسكندرية التي يبلغ الإيجار الوسيط في المناطق العشوائية بها نصف الإيجار الوسيط في المناطق الرسمية (١٥٠ جنيه شهريا في مقابل ٣٠٠ جنيه شهريا)،
- تتراوح مدة الإيجار الوسيطة في حالات الإجراءات الجديدة بين ٤ و ٥ سنوات في جميع المناطق فيما عدا منطقة القناة حيث وجد أن المدة سنتان فقط، وبالمثل تتقارب نسبة عقود الإيجار التي بها شرط لزيادة الإيجار في جميع الأقاليم (حيث تبلغ ٢٩ إلى ٣٢ بالمائة) إلا في منطقة القناة، حيث تبلغ نسبة عقود الإيجار الجديد التي بها هذا الشرط ٤٠ بالمائة، حيث يفضل أصحاب العقارات في مدن القناة هذا النظام الإيجاري لسبب غير معروف،
- ولا يوجد تفاوت كبير بين الأقاليم في حالات عقود الإيجار بالقانون الجديد التي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة من حيث ما يلي: (أ) نسبة عقود الإيجارات التي طلب عليها مقدم إيجار، (ب) النسبة الوسيطة للإيجار من الدخل، (ج) نسبة وحدات الإيجار الجديد التي استؤجرت من ملاك عقارات أفراد أو أهالي (كل الوحدات تقريبا)،
- أما من حيث القيمة السوقية الاعتبارية لجميع الوحدات الإيجارية المبحوثة، فقد وجدت في الأقاليم الخمسة فجوة كبيرة بين الإيجار بالقانون القديم والإيجار بالقانون الجديد (حيث وجد أن الإيجار القديم يبلغ في المتوسط على مستوى حضر مصر ١٨,٢ بالمائة من القيمة السوقية الاعتبارية بينما يبلغ الإيجار بالقانون الجديد ٧٩,٦ بالمائة من هذه القيمة الاعتبارية)، ولكن هذه الفجوة تميل إلى التناقص في حضر صعيد مصر ومدن القناة التي تقل بها حالات الإيجار بالقانون القديم.

جدول ٢٤/٥: مقارنات بين الأقاليم: إيجارات الإسكان

عصر مصر	صعيد مصر	الدلتا	القناة	الإسكندرية	القاهرة الكبرى	عصر المقارنة
٣٠	٥٠	٣٠	٦٢	١٥	٣٥	الإيجار الوسيط لحالات الإيجار بالقانون القديم (جنيه شهريا)
٢٠٠	١٧٢	٢٠٠	٢٠٥	٢٠٠	٢٠٠	الإيجار الوسيط لحالات الإيجار بالقانون الجديد (جنيه شهريا)
٢٥٠	١٨٠	٢٢٥	٢٥٠	٣٠٠	٢٥٠	الإيجار الوسيط بالقانون الجديد في المناطق الرسمية للعقود التي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة (جنيه شهريا)
١٥٠	١٥٠	٢٠٠	٢٠٠	١٥٠	٢٠٠	الإيجار الوسيط بالقانون الجديد في المناطق العشوائية للعقود التي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة (جنيه شهريا)
٥	٥	٥	٢	٤	٥	مدة الإيجار الوسيطة بالقانون الجديد للعقود التي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة (سنوات)
٣٢,٠	٣٢,٦	٢٩,٤	٤٠	٢٩,٧	٣٢,٥	نسبة عقود الإيجار الجديد التي بها شرط لزيادة الإيجار والتي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة (%)
٣٢,٥	٣٥,٨	٢٦,٠	٣٣,٣	٢٥,٦	٣٦,٤	نسبة عقود الإيجار الجديد التي دفع لها مقدم على الإيجار والتي أبرمت خلا السنوات الخمس الأخيرة (%)
٢٠,٠	٢١	٢١,١	٢٢	٢٢	٢٠,٠	نسبة الإيجار السنوي إلى الدخل في حالات عقود الإيجار بالقانون الجديد التي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة
٩٧,١	٩٧,٦	٩٩,٦	٩٧,٧	٩٦	٩٥,٩	نسبة الوحدات المستأجرة من أصحاب العقارات الأفراد أو الأهالي خلال السنوات الخمس الأخيرة (%)
١,٨	٠,٦	٠,٠	١,٨	١,٨	٢,٦	نسبة الوحدات المستأجرة من ملاك العقارات الحكومية أو القطاع العام خلال السنوات الخمس الأخيرة (%)
٠,٥	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	١,١	نسبة الوحدات المستأجرة من أصحاب العقارات من القطاع الخاص خلال السنوات الخمس الأخيرة (%)
١٨,٢	٢٥,٩	١٧,٤	٢٨,١	١٢	١٩,٠	الإيجار الفعلي لوحدات الإيجار بالقانون القديم في مقابل القيمة السوقية الاعتبارية لهذه الوحدات (%)
٧٩,٦	٧٤,٨	٨٦,٣	٩٢,٧	٨٤	٧٥,٢	الإيجار الفعلي لوحدات الإيجار بالقانون الجديد في مقابل القيمة السوقية الاعتبارية لهذه الوحدات (%)

سادسا، يظهر الجدول ٢٥/٥ مدى اختلاف عقود الإيجار الجديد التي أبرمت خلال السنوات الخمس الأخيرة بين الأقاليم في كل من فئات دخل الأسر المعيشية المستأجرة، ونجد بشكل عام أن عدد الأسر التي تستأجر بالقانون الجديد يميل إلى الزيادة مع تصاعد فئة الدخل من الفئات الأفقر إلى الفئات الأغنى، ويبدون هذا واضحا في الإسكندرية، حيث أن ١٥,٤ بالمائة من الأسر المستأجرة بالقانون الجديد توجد في الفئة الأولى، بينما ٢٤,٤ بالمائة منهم يوجدون في الفئة الخامسة، ويتضح هذا أيضا في القاهرة الكبرى حيث أن ٩,٦ بالمائة فقط من هذه الأسر في فئة الدخل الأولى، و٢٢,٨ بالمائة منها في الفئة الخامسة، ولكن هذه العلاقة الواضحة غير موجودة في صعيد مصر ومنطقة القناة والدلتا.

جدول ٢٥/٥: مقارنات بين الأقاليم: الإيجارات بالقانون الجديد التي أبرمت عقودها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية (بالنسب المئوية)^{٣٤}

الأقاليم المبحوثة	عدد الحالات	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)	الفئة الرابعة (%)	الفئة الخامسة (%)	الإجمالي
القاهرة الكبرى	٩١٥	٩,٦	١٧,٨	٢١,٦	٢٣,٨	٢٧,١	%١٠٠
الإسكندرية	١٧٢	١٥,٧	١٩,٨	١٧,٤	٢٢,٧	٢٤,٤	%١٠٠
القناة	٩٣	١٥,١	١١,٨	٢٨,٠	٢٩,٠	١٦,١	%١٠٠
الدلتا	٢٨٨	١٢,٨	٢٤,٧	٢٠,٨	٢٢,٩	١٨,٨	%١٠٠
صعيد مصر	٢١٥	١٨,١	٢٧,٩	٢٤,٧	١٧,٧	١١,٦	%١٠٠
حضر مصر	١٤١٩	١٢,٩	٢٠,٦	٢١,٨	٢٢,٠	٢٢,٨	%١٠٠

وأخيراً، يوضح الجدول ٢٦/٥ نسب الإيجار إلى الدخل في حالات الإيجار بالقانون الجديد التي أبرمت عقودها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية، وقد وجد تقارب في هذه النسب في جميع الفئات، حيث تراوحت في المتوسط ما بين النسبتين المتقاربتين ٢٠,٠ بالمائة و ٢٢,٠ بالمائة في جميع الفئات. وبالنظر إلى فئات دخل بعينها في أقاليم مبحوثة بعينها نجد ميلاً بسيطاً إلى وجود علاقة عكسية بين فئة الدخل ونسبة الإيجار إلى الدخل، ورغم ذلك فلم تزد نسبة الإيجار إلى الدخل عن ٢٩,٥ بالمائة ولم تقل عن ١٥,٠ بالمائة. ويمكننا أن نستنتج في الواقع أن الإيجار بالقانون الجديد يمكن تحمل تكلفته إلى حد كبير في جميع المناطق وفئات الدخل.

جدول ٢٦/٥: مقارنات بين الأقاليم: نسبة الإيجار إلى الدخل في حالات الإيجار بالقانون الجديد التي أبرمت عقودها خلال السنوات الخمس الأخيرة في كل من فئات الدخل الخمسية (بالنسبة المئوية)

الأقاليم المبحوثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الإجمالي
القاهرة الكبرى	٢٢,٦	١٨,٨	١٧,٠	١٥,١	١٥,٠	٢٠,٠
الإسكندرية	٢٣,٣	١٩,٤	٢٦,١	٢٤,٤	١٨,٤	٢٢,٠
القناة	٢٧,٥	٢٩,٥	٢٥,٠	٢٢,٥	١١,١	٢٢,٠
الدلتا	٢٥,٠	٢٤,٣	٢٠,٠	٢٠,٢	٢١,٤	٢١,١
صعيد مصر	٢٣,١	٢٠,٠	٢١,١	١٩,٩	١٩,٦	٢١,٢
حضر مصر	٢٤,٠	٢٢,٠	٢٠,٠	١٨,٣	١٥,٤	٢٠,٠

^{٣٤} يجب ملاحظة أن توزيع الدخل إلى فئات خمسية هو وفقاً لتوزيع الدخل القومي للفرد في الأسرة المعيشية.

الفصل السادس: البحث عن الوحدات السكنية

١/٦ مقدمة

تضمن مسح الإسكان في مصر عام ٢٠٠٨ مجموعة فرعية من الأسئلة موجهة للأفراد الذين يبحثون بالفعل عن وحدة سكنية منذ مدة. ويجب هنا ملاحظة أن "التعبير عن طلب مسكن" لا يتساوى مع اتجاهات الطلب الحقيقي في السوق لأنه انعكاس لأراء وتفضيلات، ومع ذلك فإن نتائج المسح هذه تمكن من فهم أفضل لخصائص الأفراد الذين يبحثون عن مسكن ورغباتهم التي عبروا عنها.

سيتم أولاً تقييم حجم التعبير عن الطلب على الإسكان وتقييم محدداته، ثم سيتم بحث الخصائص الاجتماعية الاقتصادية لطالبي الإسكان من حيث الفئات العمرية، والحالة الاجتماعية، وسبب الطلب على الإسكان، والعمالة، والدخل والمدخرات، كما سيتم بحث ظروف الإسكان الحالي لطالبي الإسكان هؤلاء.

ويبحث هذا الفصل أيضاً ما يفضله طالبو الإسكان في المسكن المطلوب، من حيث الشراء والإيجار وأنواع الوحدات المفضلة، وأسلوب التمويل لدفع ثمن الوحدة أو مقدم الإيجار، كما يبحث تفضيل الإسكان الحكومي في مقابل إسكان القطاع الخاص، وأيضاً خصائص الإسكان المطلوب من حيث المساحة وعدد غرف النوم والتشطيب ونوع المبنى. ويبحث أيضاً الطلب على قطع أراض مرفقة.

وأخيراً يقدم هذا الفصل أهم أوجه التفاوت بين خصائص طالبي الإسكان في الأقاليم المبحوثة الخمسة التي غطاها مسح الإسكان في مصر.

٢/٦ كثافة البحث عن الإسكان ومحدداته

كشفت مسح الإسكان في مصر لعام ٢٠٠٨ أنه من بين ٥٩٨٨٤ فرداً (وهو عدد أفراد جميع الأسر المعيشية التي غطاها المسح) وجد ١٧٣٥ فرداً يبحثون بنشاط عن إسكان، أي ما يعادل ٢,٨ بالمائة من جميع الأفراد الذين غطاهم المسح، وقد وجد أن هؤلاء الأفراد الذين يبحثون عن مسكن هم أفراد في ١٦٠٤ أسرة معيشية غطاها المسح، أي أن ٧,٤ بالمائة من جميع الأسر المبحوثة في مصر وجد بها طالب واحد للإسكان على الأقل (كانت ١٤٩٠ أسرة بها طالب واحد للإسكان، و ١٠٠ أسرة بها طالبان للإسكان، و ١٤ أسرة بها ٣ طالبين للإسكان).^{٣٥}

يمكننا أن نستنتج من هذه الأرقام أنه يوجد في جميع مصر الآن ٦٢٤٧٠٠ فرداً يبحثون بالفعل عن وحدات سكنية، وأن هؤلاء هم أفراد في ٥٧٧٦٠٠ أسرة.

ومن الملفت أن نجد أن الأغلبية العظمى من الأسر المبحوثة ليس بها فرد يبحث حالياً عن مسكن، حيث أن ٦٣,٧ بالمائة من جميع الأسر المعيشية المبحوثة (أي ١٩٩٧٦ أسرة) قالت أنه ليس بها أحد يحتاج إلى مسكن، أما الأسر الباقية التي تبلغ نسبتها ٣٦,٣ بالمائة من جميع الأسر (٦٢٣٠ أسرة) فقد وجد أن ٨٦,٣ بالمائة منها أو ٥٣٧٤ أسرة فقالت أنها ترغب في الحصول على مسكن ولكن ليس لديها القدرة المالية لذا فإنها لا تبحث حالياً عن مسكن، وقالت مجموعة أخرى من الأسر يبلغ عددها ٣٨٨ أسرة أنها تبحث عن مسكن ولكنها يأسست من إيجاده لأن كل الإسكان المعروض كان غالي الثمن

³⁵ اعتبر أرباب الأسر الذين عبروا عن رغبتهم في الحصول على مسكن في المستقبل ليسكن به أبناءهم أنهم جزء من الطلب على الإسكان.

ويفوق طاقتها. وتشير هذه النتائج إلى وجود " رغبة" أو طلب كامن للحصول على مسكن لدى ٢٦,٧ بالمائة من جميع الأسر المبحوثة في حضر مصر، والتي لم تتحول إلى بحث فعلي عن الإسكان بسبب عدم القدرة على تحمل التكلفة.

وفيما يلي الأسباب الرئيسية التي قال الأفراد الذين يطلبون الإسكان وعددهم ١٧٣٥ أنها سبب طلبهم للإسكان:

للتمكن من الزواج	٤٦,١%
صغر مساحة المسكن الحالي	١٦,٠%
أسرة نواة ترغب في الاستقلال	١٠,٣%
تغيير نمط الحياة إلى التملك	٩,٠%
الرغبة في مسكن حيازته طويلة المدة	١٢,٢%
	١٠,٠%

٤٦,٩ بالمائة من جميع طالبي الإسكان يتوقعون أن ينتقلوا إلى هذا المسكن وحدهم، مما يشير إلى أن نسبة كبيرة من طالبي الإسكان يريدون أن ينشئوا أسرة.

٣١,٥ بالمائة من جميع طالبي الإسكان يبحثون عن مسكن منذ عام واحد على الأقل، و ٣١ بالمائة منهم يبحثون عن مسكن منذ عامين، و ١٨,١ بالمائة منهم يبحثون منذ ثلاث سنوات، و ١٣,٧ بالمائة يبحثون عن مسكن من خمس سنوات أو أكثر.

يظهر توزيع طالبي الإسكان على فئات الدخل الخمسية أن البحث عن مسكن يزيد زيادة كبيرة مع زيادة دخل الأسرة التي بها طالب الإسكان، وهو ما يوضحه جدول ١/٦، بل أن ٦٢,٢ بالمائة من جميع طالبي الإسكان هم أفراد من أسر تدخل ضمن أعلى فئتين للدخل.

جدول ١/٦: طالبو الإسكان في كل من فئات الدخل الخمسية

عنصر المقارنة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الإجمالي
عدد طالبي الإسكان	١٨٣	٢٠٧	٢٦٧	٤٦١	٦١٧	١٧٣٥
النسبة المئوية من إجمالي طالبي الإسكان	١٠,٥	١١,٩	١٥,٤	٢٦,٦	٣٥,٦	١٠٠%

كانت أهم وسائل البحث عن مسكن التي استخدمها طالبو الإسكان هي سؤال الأقارب والأصدقاء (٥٩,٣ بالمائة)، أو بإجراء زيارات ميدانية (٣٨,٢ بالمائة) ومن خلال الوسطاء العقاريين أو السماسرة (٣١,٥ بالمائة).^{٣٦} تعتبر وسائل البحث عن مسكن هذه وسائل بحث غير رسمية، ولكن عددا كبيرا أيضا من طالبي الإسكان بحثوا في إعلانات المجالات المتخصصة (١٨,٦ بالمائة من طالبي الإسكان) وإعلانات الصحف (١٤,٣ بالمائة). وقد قال ١٥,٣ بالمائة من طالبي الإسكان أنهم سألوا في مكاتب مجالس المدن الجديدة. لكن ١,٤ بالمائة فقط بحثوا في مواقع الإنترنت.

³⁶ هذا السؤال متعدد الإجابات.

٣/٦ الخصائص الاقتصادية الاجتماعية لطالبي الإسكان

من بين طالبي الإسكان الذين تم مقابلتهم في المسح وعددهم ١٧٣٥ فردا كانت نسبة الذكور ٩٨,١ بالمائة (أي ١٥٩٢ شخصا). ٥١,٢ بالمائة من جميع طالبي الإسكان لم يسبق لهم الزواج أو مطلقون، وكان ٤٨,٢ بالمائة متزوجون، و ٢ بالمائة عقدوا قرانهم. كان معظم طالبي الإسكان أفراد غير رب الأسرة المبحوثة (بنسبة ٥٤,٦ بالمائة). وربما كان عدد كبير من أرباب الأسر الذين يبحثون عن مسكن (نسبتهم ٤٥,٤ بالمائة) يبحثون عن هذا المسكن من أجل أبنائهم.

يظهر الجدول ٢/٦ أن الأغلبية العظمى من جميع طالبي الإسكان هم في العشرينيات والثلاثينيات من العمر، حيث أن ٤٢,٧ بالمائة منهم في العشرينيات.

جدول ٢/٦: توزيع طالبي الإسكان وفقا لأعمارهم

العمر	عدد طالبي الإسكان	النسبة المئوية
١٩ أو أقل	٥٨	٣,٣
٢٠-٢٤	٣٣٦	١٩,٤
٢٥-٢٩	٤٠٤	٢٣,٣
٣٠-٣٤	٢٦٩	١٥,٥
٣٥-٣٩	١٨٩	١٠,٩
٤٠-٤٩	٢٩٠	١٦,٧
٥٠-٥٩	١٤١	٨,١
+٦٠	٤٨	٢,٨
الإجمالي	١٧٣٥	%١٠٠

يبين الجدول ٣/٦ المستوى التعليمي لطالبي الإسكان، ونرى منه أن نسبة التعليم العالي بين طالبي الإسكان كانت أعلى من نسبتها بين مجموع المبحوثين ككل (أنظر القسم ٢/٣ السابق ذكره في هذا التقرير)، حيث ترتفع بينهم نسبة الجامعيين بالذات (٢٦,١ بالمائة)، ومع ذلك فإن ٥,٧ بالمائة فقط من طالبي الإسكان لا زالوا يدرسون.

جدول ٣/٦: المستوى التعليمي لطالبي الإسكان

المستوى التعليمي	عدد طالبي الإسكان	النسبة المئوية
أمي	٢٤٢	١٤,٠
يقرأ ويكتب (بدون درجة علمية)	١٠٧	٦,١
تعليم دون المتوسط (ابتدائي، إعدادي فقط)	٢٥٧	١٤,٨
تعليم متوسط	٥٥٣	٣١,٩
تعليم فوق المتوسط ولكن أقل من الجامعي	١٢٣	٧,١
تعليم جامعي	٤٣٠	٢٤,٨
تعليم عالي (ماجستير، دكتوراه)	٢٣	١,٣
الإجمالي	١٧٣٥	%١٠٠

٨٣,٧ بالمائة من جميع طالبي الإسكان كانوا يعملون في وقت المسح، و ١١,٢ بالمائة تم تصنيفهم على أنهم خارج قوة العمل، يوضح الجدول ٤/٦ أن الدخل الذي صرح به طالبو الإسكان العاملون

منخفض، حيث أن ٥٨,٢ بالمائة منهم صرحوا أن دخلهم يتراوح بين ٣٠٠ و ٩٠٠ جنيه شهريا، وكان الدخل الشهري الوسيط ٦٥٠ جنيه.

جدول ٤/٦: توزيع طالبي الإسكان العاملين وفقا لدخلهم الشهري

إجمالي الدخل الشهري (بالجنيه)	عدد طالبي الإسكان	النسبة المئوية
أقل من ٣٠٠ جنيه	١٣٢	٨,٥
-٣٠٠	٥٠٣	٣٢,٢
-٦٠٠	٤٠٥	٢٦,٠
-٩٠٠	٢٢٨	١٤,٦
-١٢٠٠	٨٦	٥,٥
-١٥٠٠	٩٤	٦,٠
-٢٠٠٠	٦٨	٤,٤
+٣٠٠٠	٤٤	٢,٨
الإجمالي	١٥٦٠	%١٠٠

٤/٦ الطلب على الوحدات المبنية في مقابل الأراضي

٤,١ بالمائة فقط من طالبي السكن يبحثون عن أرض مرفقة بينون عليها (أي ٧١ فردا)، بينما كان باقي طالبي الإسكان جميعا يبحثون عن شقق سكنية، ٨٠ بالمائة من طالبي الإسكان الذين يبلغ عددهم ١٦٦٤ فردا كانوا يبحثون عن شقق في مبان يقل عدد طوابقها عن ٥ طوابق، و ١٧,١ بالمائة يبحثون عن شقق في مبان مكونة من ٥ طوابق أو أكثر، ويبحث ٢,٨ بالمائة فقط من طالبي الإسكان عن فيلات أو منازل متصلة.

بما أن عددا صغيرا جدا من طالبي الإسكان يبحثون عن أراض (٧١ فردا) فسيصعب الخروج باستنتاجات ذات قيمة إحصائية. تبلغ المساحة الوسيطة للأراضي التي يبحث عنها هؤلاء ٢١٥٠م^٢، ويهدف معظم طالبي الأراضي (بنسبة ٨٥ بالمائة) إلى بناء منزل متعدد الطوابق للأسرة.

٥/٦ الطلب وفقا للموقع والاستعداد للانتقال

٥١,٦ بالمائة من طالبي الإسكان يبحثون بشكل أساسي عن وحدات في نفس المنطقة السكنية (الشاخة)، و ٢٦,٢ بالمائة يبحثون عن وحدات في منطقة أخرى في نفس المدينة أو المركز، و ١٥,٧ بالمائة يبحثون عن وحدة في نفس المحافظة، و ٦,٣ بالمائة فقط يبحثون في محافظة أخرى.

سبب تركيز طالبي الإسكان على منطقة معينة هي أسباب واضحة (سؤال متعدد الإجابات رتبت إجاباته بترتيب الأهمية):

السعر المناسب	٦٥,٨ بالمائة
القرب من الأقارب والأصدقاء	٥٦,٢ بالمائة
القرب من العمل	٥٣,٠ بالمائة
المستوى الاجتماعي للمنطقة	٢٩,٩ بالمائة

توفر المواصلات	٢٤,٩ بالمائة
توفر الخدمات والمرافق	٢٣,٧ بالمائة
هدوء المنطقة	٢١,٥ بالمائة
توفر الخدمات التعليمية	٧,٧ بالمائة
توفر الخدمات الصحية	٦,٩ بالمائة

من المثير للاهتمام أن أسعار الإسكان والقرب من الأقارب والأصدقاء والقرب من العمل هي أهم أسباب اختيار موقع الوحدة السكنية، بينما توجد أسباب مثل توفر الخدمات التعليمية والخدمات الصحية قرب ذيل قائمة الأولويات.

٧٣,١ بالمائة من طالبي الإسكان كانوا يركزون بحثهم في نفس المدينة أو المركز، بينما ٣٠,١ بالمائة كانوا يركزون بحثهم في المدن الجديدة، و٢,٢ بالمائة فقط يبحثون في أطراف المناطق الحضرية.^{٣٧} وفيما يلي المدن التي يفضلها من يبحثون عن مسكن في المدن الجديدة:^{٣٨}

السادس من أكتوبر	٣٦,٨ بالمائة
القاهرة الجديد	٣٠,٢ بالمائة
العبور	١٧,٨ بالمائة
١٥ مايو	١٦,٨ بالمائة
الشروق	١٥,٥ بالمائة
الشيخ زايد	١٤,٣ بالمائة
العاشر من رمضان	٦,٥ بالمائة
مدينة بدر	٥,٧ بالمائة
برج العرب	٣,٣ بالمائة
المنيا الجديدة	٣,٨ بالمائة
سوهاج الجديدة	٢,٩ بالمائة
الفيوم الجديد	٢,١ بالمائة
(مدن أخرى كانت نسبتها أقل من ١ بالمائة)	

من المثير للاهتمام ملاحظة أن المدن المفضلة حتى الآن هي مدن حول القاهرة.

عبر ٨٠,٥ بالمائة من طالبي الإسكان عن استعدادهم لتغيير المسكن عند تغير ظروف الأسرة، حيث يقبل ٧٨,٤ بالمائة بالمعيشة في وحدة صغيرة في بداية حياتهم الزوجية، ويقبل ٧٤,١ بالمائة بفكرة تحسين الوحدة المعيشية على مدى الزمن.

³⁷ سؤال في المسح يسمح بأكثر من إجابة

³⁸ سؤال في المسح يسمح بأكثر من إجابة

٦/٦ الطلب وفقا لنمط الحيازة

يرغب معظم طالبي الشقق السكنية الذين يبلغ عددهم ١٦٦٤ فردا في الحصول على وحدات سكنية للإيجار لمدة طويلة (بنسبة ٥٣,٣ بالمائة)، بينما ٤٣,٣ بالمائة يفضلون التملك، و ٣,٤ بالمائة فقط يفضلون الإيجار قصير المدة، ويجب أن نلاحظ أن ٧٣,٦ بالمائة من طالبي الشقق السكنية يقبلون باستئجار الوحدة في البداية ثم تملكها في نهاية الأمر.

طالبو الشقق السكنية الذين يفضلون التملك والذين يبلغ عددهم ٧٢٠ فردا جميعهم تقريبا يفضلون الدفع بالتقسيط (٦٦٠ فردا بنسبة ٩١,٧ بالمائة)، ويوضح الجدول ٥/٦ المدة المفضلة لسداد الأقساط لتملك الشقة، ونرى منه أن ٣٦ بالمائة يفضلون سداد الأقساط على ١٥ سنة أو أقل، بينما يفضل ٣٧,٨ بالمائة السداد على ١٦ إلى ٢٥ سنة، ويفضل ٨,٣ بالمائة مدد سداد تزيد عن ٣٠ سنة.

جدول ٥/٦: عدد السنوات التي يفضل طالبو الشقق السكنية سداد أقساط الشقة خلالها

عدد السنوات المفضل لسداد الأقساط			
السنوات	عدد الحالات	النسبة المئوية	النسبة المترابطة
٥-٠	٦٣	٩,٥	٩,٥
١٠-٦	١٠١	١٥,٣	٢٤,٨
١٥-١١	٧٤	١١,٢	٣٦,٠
٢٠-١٦	٢١٥	٣٢,٦	٦٨,٦
٢٥-٢١	٣٤	٥,٢	٧٣,٨
٣٠-٢٦	١١٨	١٧,٩	٩١,٧
٣٥-٣١	٤	٠,٦	٩٢,٣
٤٠-٣٦	٢٤	٣,٦	٩٥,٩
٥٠-٤٦	١٢	١,٨	٩٧,٧
٥٥-٥١	١	٠,٢	٩٧,٩
٦٠-٥٦	١٤	٢,١	١٠٠%
الإجمالي	٦٦٠	١٠٠%	

أما بالنسبة لطالبي الإسكان الذين يفضلون الإيجار طويل المدة (٨٨٧ فردا)، فيوضح الجدول ٦/٦ عدد مدد الإيجار التي يفضلها هؤلاء، ونرى منه أن ١,٤ بالمائة فقط يقبلون بمدة إيجار خمس سنوات، و ٥,٣ بالمائة فقط يفضلون مددا تتراوح بين ٦ و ١٠ سنوات، ويفضل ١٨,١ بالمائة يفضلون مدد إيجار تتراوح بين ١١ و ٢٠ سنة، وتفضل نسبة مرتفعة جدا (٤٩,٣ بالمائة) فيفضلون الإيجار لمدة تزيد عن ٥٠ عاما.

جدول ٦/٦: مدد الإيجار التي يفضلها طالبو إيجار الإسكان

مدد الإيجار المفضلة			
عدد السنوات	عدد الحالات	النسبة المئوية	النسبة المترابطة
٥-٠	١٠	١,٤	١,٤
١٠-٦	٣٧	٥,٣	٦,٧
١٥-١١	١٢	١,٧	٨,٤
٢٠-١٦	١١٥	١٦,٤	٢٤,٨
٢٥-٢١	٣٠	٤,٣	٢٩,١
٣٠-٢٦	٥٧	٨,١	٣٧,٢
٣٥-٣١	٥	٠,٧	٣٧,٩
٤٠-٣٦	١٧	٢,٤	٤٠,٣
٥٠-٤٦	٧٣	١٠,٤	٥٠,٧
٥٥-٥١	١	٠,١	٥٠,٨
٦٠-٥٦	٣٤٦	٤٩,٢	%١٠٠
الإجمالي	٧٠٣	%١٠٠	

وهذا الميل إلى تفضيل الإيجار طويل المدة هو اتجاه مضاد لواقع السوق حالياً، حيث يتضح من الفصل الخامس أن معظم الإيجارات التي أبرمت عقودها خلال السنوات الخمس الأخيرة كانت قصيرة المدة (المدة الوسيطة ٥ سنوات فقط).

٧/٦ التمويل وتفضيلاته

٥٢,٤ بالمائة من جميع طالبي الإسكان أشاروا إلى أنهم يدخرون حالياً للحصول على وحدة سكنية أو أرض، وأشار ٨٢,٧ بالمائة من طالبي الإسكان الذين لا يدخرون أنهم ينوون الادخار في المستقبل. وقد بلغ المبلغ الإجمالي الوسيط الذي ادخره طالبو الإسكان الذين يدخرون المال حالياً (وعددهم ٩٠٩) ٥٠٠٠ جنية، على الرغم من ذكر بعض طالبي الإسكان ادخارهم لمبالغ أكبر من ذلك. وبسؤال طالبي الإسكان عما إذا كانت مدخراتهم منتظمة أو يمكن أن تكون منتظمة، أجاب ٩٠٩ طالبا (أي ٥٢,٤ بالمائة من جميع طالبي الإسكان) بالإيجاب، وبلغ المبلغ الوسيط الذي يستطيع هؤلاء ادخاره ٢٠٠ جنية شهريا، حيث يستطيع ٤١,٨ بالمائة منهم ادخار ١٠٠ جنية أو أقل فقط شهريا، و٢٣,٥ بالمائة منهم يستطيعون ادخار أكثر من ٣٠٠ جنية شهريا.

١٣,٣ بالمائة من بين جميع طالبي الإسكان قالوا أنهم أنفسهم لديهم ممتلكات شخصية يستطيعون بيعها لشراء وحدة سكنية أو أرض، وكانت القيمة الإجمالي الوسيطة لهذه الممتلكات ١٥٠٠٠ جنية. كما ذكر ١٦ بالمائة من جميع طالبي الإسكان أن هناك فردا في أسرهم لديه ممتلكات شخصية يمكنهم استخدامها للمساعدة على توفير ثمن الوحدة المطلوبة، وكانت القيمة الوسيطة لهذه الممتلكات ٦٠٠٠ جنية.

ويمكن التعرف على مدى قدرة طالبي الإسكان على دفع تكلفة الوحدات الجديدة من خلال المقدمات أو الأقساط أو الإيجارات التي يعتبرها طالبو الإسكان هؤلاء رخيصا/مناسبا/غاليا:

المقدم الوسيط

الذي يعتبر رخيصة	٣٠٠٠ جنيه
الذي يعتبر جيدا بالنسبة للقيمة	٥٠٠٠ جنيه
الذي يعتبر غاليا إلى حد ما	٦٠٠٠ جنيه
الذي يعتبر غاليا أكثر من اللازم	٧١٠٠ جنيه

القسط الشهري الوسيط

الذي يعتبر رخيصة	١٠٠ جنيه
الذي يعتبر جيدا بالنسبة للقيمة	١٥٠ جنيه
الذي يعتبر غاليا إلى حد ما	٢٠٠ جنيه
الذي يعتبر غاليا أكثر من اللازم	٢٥٠ جنيه

١٩,٩ بالمائة فقط من جميع طالبي الإسكان لديهم تعاملات مالية مع البنوك و٥,٨ بالمائة كان لهم تعاملات مالية في الماضي، وكانت جميع هذه التعاملات المالية تقريبا مع البنوك ومكاتب البريد. أما النسبة الأكبر البالغة ٧٤,٣ بالمائة فليس لديها أو لم يكن لديها تعاملات مالية مع البنوك.

٢٩,٣ بالمائة فقط من جميع طالبي الإسكان يرغبون في الحصول على قرض لتمويل المسكن، و٤٩,٢ من بين هؤلاء يفضلون أن يكون سعر الفائدة ٥ بالمائة سنويا أو أقل، ويفضل ٢٠,٤ بالمائة أن يكون سعر الفائدة ٧ بالمائة سنويا، ويفضل ١٨,٠ بالمائة أن تكون ١٠ بالمائة سنويا، ولم يذكر أي من طالبي الإسكان هؤلاء أسعار فائدة تقترب من أسعار الفائدة الحالية على التمويل العقاري (١٢ إلى ١٤ بالمائة سنويا). يقول أكثر من ٥٠ بالمائة بقليل من طالبي الإسكان أن لديهم ضمانات كافية للحصول على قرض بنكي، وذكر ثلثا هؤلاء أن مرتبهم الشهري هو الضمان.

أغلبية طالبي الإسكان الذين لا يفضلون الحصول على قرض (٧٠,٧ بالمائة من إجمالي طالبي الإسكان، أي ١٢٢٧ فردا)، وفيما يلي أهم أسبابهم (سؤال يتيح إجابات متعددة):

الخشية من عدم القدرة على السداد	٥١,٨ بالمائة
عدم الرغبة في الدين	٤٢,٧ بالمائة
الفائدة تزيد القسط	٣٩,٥ بالمائة
فوائد القروض حرام	٢٢,١ بالمائة
عدم القدرة على تقديم ضمانات على القرض	١٥,٢ بالمائة

وعلى الرغم من أنه من الواضح أن الحماس قليل تجاه الحصول على قرض للمساعدة على تمويل الوحدة السكنية، وجد أن ٩١,٧ بالمائة من طالبي وحدات التملك الذين يبلغ عددهم ٧٢٠ فردا يفضلون الدفع بالتقسيط بينما يفضل ٨,٣ بالمائة فقط الدفع نقدا، ومن الجلي أن "الدفع بالتقسيط" لا ينظر إليه على أنه يتضمن "قرضا" في حد ذاته.

عدد كبير من بين جميع طالبي الإسكان يتوقعون أن يساعدهم قريب أو صديق على تمويل الوحدة، فمثلا نجد أن ٢٧,٧ بالمائة منهم يتوقعون أن يساعدهم أحد والديهم، و ١٢ بالمائة يتوقعون مساعدة أحد

أشقائهم، و ١٦,١ بالمائة يتوقعون مساعدة من أحد الأقارب الآخرين، و ١١ بالمائة يتوقعون أن يساعدهم أصدقاؤهم. وكان أغلب المساعدات المتوقعة هي تقديم قرض بدون فائدة (بنسبة ٥٦,٦ بالمائة) أو تغطية جزء من ثمن الشقة أو المقدم بنسبة ٤٥,٣ بالمائة (يلاحظ أن هذا سؤال يتيح إجابات متعددة). ولكن ٤٧,٧ بالمائة قالوا أنهم لا يتوقعون الحصول على أي مساعدات لتمويل الوحدة السكنية.

يعتبر طالبوا الإسكان القيمة السوقية لوحدات التمليك التي يبحثون عنها في ارتفاع متواصل حيث كانت في المتوسط ٧٩١٥٠ جنيه وكانت القيمة الوسيطة ٥٥٠٠٠ جنيه.

أما بالنسبة لطالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدات للإيجار وعددهم ٩٤٤ طالبا، فقد وجد أن ٧٦,٢ بالمائة منهم يفضلون دفع مقدم أو مقدم على الإيجار لتكون مدة الإيجار طويلة.

٨/٦ المعرفة ببرامج الإسكان الحكومي وتفضيلها

٣٠,١ بالمائة من جميع طالبي الإسكان يبحثون عن إسكان في القطاع الخاص ويبحث ٥٢,٩ بالمائة عن الإسكان الذي توفره الحكومة، أما النسبة الباقية (١٧ بالمائة) فتبحث عن إسكان في كل من هذين النوعين.

كانت أهم أسباب من يفضلون الإسكان الحكومي هي^{٣٩} السعر المعقول (٧٣ بالمائة)، برامج الإسكان أكثر مصداقية (٣٧,٧ بالمائة)، التأهل للحصول على دعم (٣٥,٩ بالمائة)، ملائمة مدة التقسيط (٣٤,١ بالمائة). وجدير بالذكر أن ٩٥,١ بالمائة ممن يفضلون الإسكان الحكومي يرون أنهم يستحقون الحصول على دعم حكومي.

أما من يفضلون الحصول على إسكان في القطاع الخاص، فكانت أهم أسبابهم هي أن جودة وحدات القطاع الخاص أفضل (٥٠,٢ بالمائة)، ملائمة أسعار وحدات القطاع الخاص للقدرة المالية (٤٢,٥ بالمائة)، مواقع الإسكان أفضل لقربيها من العمل (٣٩,٨ بالمائة)، تصميم الإسكان أكثر ملائمة أو مرونة (٢٥,٢ بالمائة).^{٤٠}

والملفت أن ٤٧,٣ بالمائة فقط من إجمالي طالبي الإسكان سمعوا عن المشروع القومي للإسكان، و ٢٦,٢ بالمائة ممن سمعوا عن يرون أن الوحدات التي يقدمها المشروع القومي للإسكان مناسبة، ويرى ٢٢,٢ بالمائة أنها غير مناسبة، أما الأغلبية البالغة ٥١,٦ بالمائة فلا يعرفون تفاصيل كافية عن ما يقدمه البرنامج.

٣٦,٧ بالمائة فقط من جميع طالبي الإسكان سمعوا عن نظام التمويل العقاري وشركاته، وقد عبر ١١,١ بالمائة من هؤلاء عن قبولهم للتمويل العقاري، في حين أن ٤١ بالمائة رفضوه، وقال ٤٧,٩ بالمائة أنهم لا يعرفون تفاصيل كافية عن شروطه.

١٦,٥ بالمائة فقط من طالبي الإسكان كانوا أعضاء في نقابات أو اتحادات أو جمعيات مهنية، ويفضل ٤٣,٣ بالمائة فقط من هؤلاء الحصول على وحدة من خلال هذه المنظمات.

^{٣٩} سؤال في المسح يسمح بأكثر من إجابة.

^{٤٠} سؤال في المسح يسمح بأكثر من إجابة.

٩/٦ خصائص الوحدات المطلوبة

يوضح الجدول ٧/٦ ما يفضله جميع طالبي الشقق السكنية الذين يبلغ عددهم ١٦٦٤ فردا في الوحدات المطلوبة من حيث المساحة، ونرى منه أن أغلبية طالبي الإسكان بنسبة ٨٠,٣ بالمائة يفضلون وحدات تتراوح مساحتها بين ٦٠ و ١٠٠ متر مربع، وقد بلغت المساحة الوسيطة المفضلة ٨٠ م^٢ ومتوسط المساحات المفضلة ٨٨,٥ م^٢.

جدول ٧/٦: توزيع طالبي الشقق السكنية وفقا لإجمالي مساحة الوحدة المطلوبة

النسبة المتراكمة	النسبة المئوية	عدد طالبي الوحدات	إجمالي المساحة التي يفضلها طالبو الوحدات السكنية
٠,٥	٠,٥	٨	٤٠-٣١
٣,١	٢,٦	٤٤	٥٠-٤١
١٠,٢	٧,٠	١١٧	٦٠-٥١
٣٠,٥	٢٠,٤	٣٣٩	٧٠-٦١
٥٥,٢	٢٤,٦	٤١٠	٨٠-٧١
٦٥,٧	١٠,٥	١٧٥	٩٠-٨١
٩٠,٥	٢٤,٨	٤١٣	١٠٠-٩١
٩٥,٠	٤,٥	٧٥	١٢٥-١٠١
٩٨,٤	٣,٤	٥٧	١٥٠-١٢٦
٩٩,٥	١,٠	١٧	٢٠٠-١٥١
٩٩,٦	٠,٢	٣	٣٠٠-٢٠١
١٠٠%	٠,٤	٦	+٣٠١
	١٠٠%	١٦٦٤	الإجمالي

٧,٥ بالمائة من جميع طالبي الشقق السكنية يبحثون عن شقق بها غرفة نوم واحدة، و ٥٨,٧ بالمائة يبحثون عن شقق بها غرفتا نوم، و ٢٩,٩ بالمائة يبحثون عن وحدات بها ثلاث غرف نوم، و ٣,٨ بالمائة فقط يبحثون عن شقق بها أربعة غرف نوم أو أكثر.

يبحث معظم طالبي الشقق السكنية عن شقق مشطبة (٦٣,٤ بالمائة)، و ٣٠,٦ بالمائة يقبلون بأي شيء يجدونه.

١٠/٦ التفاوت بين الأقاليم

ما مدى التفاوت بين الأقاليم المختلفة من حيث خصائص البحث عن الإسكان في حضر مصر التي ناقشناها في هذا الفصل؟ سيتم في هذا الفصل مقارنة متغيرات الإسكان في أقاليم حضر مصر الخمسة المبحوثة -حضر الدلتا، وحضر صعيد مصر، وحضر مدن القناة، وحضر الإسكندرية، وحضر القاهرة الكبرى- ومقارنتها أيضا بمتوسطات هذه المتغيرات على مستوى حضر مصر.^{٤١}

^{٤١} للاطلاع على مزيد من التفاصيل عن كل إقليم على حدة، بما في ذلك حدودها الجغرافية، رجاء الرجوع إلى التقارير الخاصة بهذه الأقاليم.

يبين جدول ٨/٦ الخصائص العامة لطالبي الإسكان. تتشابه المتغيرات الخاصة بهذه الخصائص في جميع الأقاليم، ولكن توجد بعض التفاوتات الهامة بين الأقاليم التي سنوضحها في الجدول ٨/٦:

- القاهرة الكبرى بها أكبر عدد من طالبي الإسكان، حيث أن ٢,٨ بالمائة من الأفراد الذين غطاهم المسح يبحثون حالياً عن مسكن (في مقابل المتوسط على مستوى حضر مصر الذي يبلغ ٢ بالمائة)، كما أن ١٠,٦ بالمائة من الأسر المبحوثة بها طالب واحد على الأقل على الإسكان (مقارنة بمتوسط حضر مصر الذي يبلغ ٧,٤ بالمائة)، وهو شيء متوقع في أكبر مدينة في مصر. وتأتي الإسكندرية في المرتبة الثانية من حيث نسبة الأفراد الذين يبحثون عن الإسكان، وتأتي في المرتبة الثالثة من حيث الأسر التي بها طالب واحد للإسكان على الأقل. حضر صعيد مصر به نسبة مرتفعة من الأسر التي بها طالب واحد للإسكان على الأقل لسبب غير معروف (٧,٢ بالمائة)،
- تتميز القاهرة الكبرى بوجود أقل نسبة لطالبي الإسكان العاملين بها (٨١,١ بالمائة)،
- تتميز الإسكندرية بوجود أعلى نسبة لطالبي الأراضي بدلا من الشقق السكنية بها (٥,١ بالمائة في مقابل المتوسط على مستوى حضر مصر البالغ ٤,١ بالمائة)،
- القاهرة الكبرى بها حتى الآن أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين يبحثون بشكل أساسي عن وحدات في المدن الجديدة (تبلغ نسبتهم ٤٤ بالمائة مقابل ٣٠,١ بالمائة على مستوى حضر مصر)،
- مدن القناة بها حتى الآن أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين يبحثون عن إسكان حكومي (نسبتهم ٨٣,١ بالمائة مقابل المتوسط على مستوى حضر مصر البالغ ٥٢,٩ بالمائة). وتتصل هذه النسبة بالنسبة المرتفعة جدا من الإسكان الذي تقدمه الحكومة في منطقة القناة، وهو ما يوضحه جدول ٢١/٥ في هذا التقرير. كما أن مدن القناة بها أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين يفضلون شراء المسكن على استئجاره لمدة قصيرة أو طويلة (٦١,٨ بالمائة من طالبي الإسكان في مقابل المتوسط على مستوى حضر مصر البالغ ٤٣,٣ بالمائة).

جدول ٨/٦: طالبو الإسكان: مقارنات بين الأقاليم

عناصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
نسبة الأفراد المبحوثين الذين يبحثون بالفعل عن مسكن	٢,٨	١,٨	١,٤	٠,٩	١,٧	٢,٠
نسبة الأسر المبحوثة التي بها طالب واحد للإسكان على الأقل	١٠,٦	٦,٠	٥,٨	٣,٣	٧,٢	٧,٤
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدة سكنية للتمكن من الزواج	٤٥,٨	٥٨,٤	٤٥,٥	٤٦,٣	٣٧,٩	٤٦,١
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدة سكنية أكبر مساحة	١٥,٠	١٤,٥	٦,٥	٢٠,٣	٢٠,٣	١٦,٠
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدة سكنية للاستقلال عن الأسرة	١٠,٨	٦,٢	٢٠,٨	٦,٨	١٠,٧	١٠,٣
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن مسكن منذ عام أو أقل	٣٤,٥	٣٠,٠	٢٣,٤	٢٣,٧	٣٠,٠	٣١,٥
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن مسكن منذ عامين إلى ٣ أعوام	٥٠,٨	٥٥,٠	٥٧,١	٦٢,٢	٦٢,٤	٤٩,١
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن مسكن منذ ٥ أعوام أو أكثر	١٤,٧	١٥,٠	١٩,٥	١٤,١	٧,٦	١٣,٧
نسبة طالبي الإسكان العاملين	٨١,١	٨٥,٠	٩٢,٢	٨٦,٤	٨٧,٦	٨٤,٤

عصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
الدخل الشهري الوسيط لطالبي الإسكان العاملين (جنه)	٧٥٠	٦٠٠	٦٠٠	٧٠٠	٥٥٠	٦٥٠
نسبة طالبي الإسكان الذين يتراوح عمرهم بين ٢٠ و ٣٥ عاما	٥٧,٦	٦٣,٥	٦٦,٣	٥٢,٦	٥٧,٣	٥٨,٢
نسبة طالبي الإسكان ذوي التعليم الجامعي فأكثر	٢٩,١	٢١,٦	٢٢,١	٢٨,٨	١٩,٠	٢٦,١
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدات مبنية	٩٥,٦	٩٤,٩	٩٨,٧	٩٧,٧	٩٥,٩	٩٥,٩
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن أراضي	٤,٤	٥,١	١,٣	٢,٣	٤,١	٤,١
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون بشكل أساسي عن مسكن في نفس المنطقة السكنية	٤٨,٣	٤٩,٥	٣٣,٨	٥٨,٨	٦٤,١	٧٣,١
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن إسكان في المدن الجديدة (وليس وحدها)	٤٤,٠	٩,٨	٣,٩	٥,١	٢٢,٨	٣٠,١
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدات توفرها الحكومة	٥٣,٣	٣١,٢	٨٣,١	٤٥,٨	٦٣,٨	٥٢,٩
نسبة طالبي الإسكان الذين لم يبحثوا عن مسكن من خلال وسائل الإعلام	٥٢,٣	٥٥,٤	٤٠,٣	٧٤,٠	٧١,٤	٥٧,١
نسبة طالبي الوحدات المبنية الذين يفضلون شراء الوحدة	٤٤,٠	٣٩,٩	٦١,٨	٤١,٦	٣٩,٢	٤٣,٣
نسبة طالبي الوحدات المبنية الذين يفضلون الإيجار طويل المدة	٥٢,٧	٥٧,١	٢٧,٨	٥٣,٢	٥٩,٧	٥٣,٣
نسبة طالبي الوحدات المبنية الذين يفضلون الإيجار قصير المدة	٣,٣	٣,٠	١٠,٥	٥,٢	١,١	٣,٤
نسبة طالبي وحدات التملك الذين يفضلون الشراء بالتقسيط	٩٧	٨٦,٤	١٠٠	٩٠	٧٣,٤	٩١,٧
المساحة الوسيطة المفضلة للوحدات السكنية (م ^٢)	٨٠	٧٧	٨٠	٩٠	٨٠	٨٠
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدات بغرفة نوم واحدة	٧	٩,٤	٣,٩	١٠,٤	٧,٢	٧,٥
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدات بغرفتي نوم	٥٤,٨	٧٠,٠	٥٧,٩	٥٢,٠	٦٨,٠	٥٨,٧
نسبة طالبي الإسكان الذين يبحثون عن وحدات بثلاث غرف نوم أو أكثر	٣٨,٢	٢٠,٦	٣٨,٢	٣٧,٦	٢٠,٥	٣٣,٨

يبين الجدول ٩/٦ مؤشرات معينة عن التعاملات المالية واتجاهاتها بين طالبي الإسكان في جميع الأقاليم المبحوثة، وتتشابه هذه المؤشرات بشكل عام من حيث الميل للدخار من أجل الحصول على الإسكان، والأصول الأخرى التي يمتلكها طالبو الإسكان ويمكن تحويلها إلى تمويل الإسكان، والتعامل مع المؤسسات المالية، والمعرفة بالمشروع القومي للإسكان أو مؤسسات التمويل العقاري وعروضها. ولكن هناك بعض التفاوت بين هذه الأقاليم.

وجد كما هو متوقع في حضر صعيد مصر نظرا لانخفاض الدخل بها (أنظر الفصل الثالث من هذا التقرير) أن بها أقل نسبة من طالبي الإسكان الذين يدخرون للحصول على مسكن وأقل متوسط للمبلغ الذي يمكن ادخاره شهريا للحصول على الإسكان، ولكن حضر صعيد مصر به ثاني أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين لديهم أصول يمكنهم بيعها لتمويل تكلفة المسكن (بعد حضر الدلتا الذي يقع في منطقة معظمها ريفية مثل حضر صعيد مصر).

القاهرة الكبرى بها أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين لديهم تعاملات مع المؤسسات المالية، وتليها مدن القناة كما هو متوقع، كما أن مدن القناة بها حتى الآن أعلى نسبة من طالبي الإسكان الذين يقبلون بالحصول على قرض من البنك للحصول على الإسكان.

جدول ٩/٦: السلوكيات المالية لطالبي الإسكان: مقارنة بين الأقاليم

عنصر المقارنة	القاهرة الكبرى	الإسكندرية	القناة	الدلتا	صعيد مصر	حضر مصر
نسبة طالبي الإسكان الذين يدخرون حالياً للحصول على مسكن (%)	٥٠,٩	٦٠,٧	٥٩,٧	٥٤,٨	٤٧,٩	٥٢,٤
المبلغ الوسيط الذي تم ادخاره (جنيه)	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٥٠٠٠
المبلغ الوسيط الذي يمكن ادخاره شهرياً من أجل الإسكان (جنيه)	٢٠٠	١٠٠	١٥٠	١٥٠	١٦٠	٢٠٠
نسبة طالبي الإسكان الذين يملكون أصولاً يمكن بيعها للحصول على مسكن (%)	١٣,٢	١٢,١	٨,٠	١٦,٤	١٤,١	١٣,٣
نسبة طالبي الإسكان الذين لديهم تعاملات حالية مع المؤسسات المالية	٢٤,٧	١٦,٤	٢٣,٤	١٣,٠	٩,٧	١٩,٩
نسبة طالبي الإسكان الذين لديهم استعداد للحصول على قرض من البنك للحصول على مسكن	٣١,٠	٢٩,٠	٤٩,٤	١٥,٨	٢٥,٩	٢٩,٢
نسبة طالبي الإسكان الذين يتوقعون أن يساعدهم أبائهم في تمويل المسكن	٢٦,٧	٢٩,٩	٢٧,٣	٣٢,٢	٢٦,٦	٢٧,٧
نسبة طالبي الإسكان الذين سمعوا عن المشروع القومي للإسكان	٥١,٦	٤١,٦	٣١,٢	٥٢,٠	٣٨,٦	٤٧,٣
نسبة طالبي الإسكان الذين سمعوا عن نظام التمويل العقاري في مصر	٣٦,٣	٣٦,٠	٣٠,٠	٤٥,٨	٣٥,٠	٣٦,٧

نلاحظ بشكل عام وكما يوضح الجدول ١٠/٦ أن عدد حالات الطلب على الإسكان في حضر مصر مرتبط ارتباطاً مباشراً وقوياً بدخل الأسرة التي يعيش بينها طالب الإسكان، حيث يرتفع عدد طالبي الإسكان بانتظام من ١٠,٤ بالمائة في فئة الدخل الأولى (الأفقر) إلى ٣٥,٦ بالمائة في فئة الدخل الخامسة، ويلاحظ أن البحث الفعلي عن الإسكان ينتشر كثيراً بين أفراد الأسر ذات الدخل الأفضل. هذه الصلة المباشرة بين طلب الأفراد للإسكان ودخل أسرهم تصل إلى أقوى أشكالها في القاهرة الكبرى، كما تلاحظ مثل هذه الصلة في الأقاليم الأخرى أيضاً فيما عدا حضر صعيد مصر الذي لا توجد به علاقة واضحة بين دخل الأسرة وطلب أفرادها للإسكان.

جدول ١٠/٦ : مقارنات بين الأقاليم: توزيع النسب المئوية لطالبي الإسكان في كل من فئات الدخل الخمسية

الأقاليم المبحوثة	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)	الفئة الرابعة (%)	الفئة الخامسة (%)	الإجمالي
القاهرة الكبرى	٧,٠	١٠,٢	١٤,٢	٢٦,٣	٤٢,٣	%١٠٠
الإسكندرية	١٠,٣	١٢,٦	١٨,٧	٢٨,٠	٣٠,٤	%١٠٠
القناة	١٣,٠	٣,٩	١٠,٤	٣٥,١	٣٧,٦	%١٠٠
الدلتا	١٠,٢	١٣,٠	١٩,٨	٢٧,١	٢٩,٩	%١٠٠
صعيد مصر	٢٢,٤	١٨,٦	١٥,٥	٢٣,٨	١٩,٧	%١٠٠
حضر مصر	١٠,٥	١١,٩	١٥,٤	٢٦,٦	٣٥,٦	%١٠٠

ملحق أ: القطع المساحية الرئيسية للمسح في حضر مصر

جدول أ/١: قائمة القطع المساحية للمسح في حضر مصر

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشاخنة	عدد القطع المساحية
٥-١	القاهرة	قسم السلام	السلام الشرقية	٥
٧-٦	القاهرة	قسم السلام	السلام الغربية	٢
٣-٨	القاهرة	قسم السلام	العصارة الجديدة	٦
١٦-١٤	القاهرة	قسم السلام	بركة النصر	٣
٢٠-١٧	القاهرة	قسم السلام	النهضة	٤
٢٦-٢١	القاهرة	قسم المرج	المرج البحرية	٦
٣٠-٢٧	القاهرة	قسم المرج	المرج القبلي	٤
٣١	القاهرة	قسم المرج	بركة الحاج	١
٣٤-٣٢	القاهرة	قسم المرج	عزبة النخل	٣
٣٥	القاهرة	قسم المرج	كفر الباشا	١
٣٧-٣٦	القاهرة	قسم المرج	كفر الشرفا	٢
٤٤-٣٨	القاهرة	قسم المطرية	العزاب	٧
٤٨-٤٥	القاهرة	قسم المطرية	المطرية الغربية	٤
٤٩	القاهرة	قسم المطرية	شجرة مريم	١
٥١-٥٠	القاهرة	قسم المطرية	عرب الطويلة	٢
٥٢	القاهرة	قسم المطرية	عرب الحسن	١
٥٤-٥٣	القاهرة	قسم المطرية	عين شمس الغربية	٢
٦٠-٥٥	القاهرة	قسم عين شمس	الزهراء ومسكن الحلمية	٦
٦١	القاهرة	قسم عين شمس	حلمية الزيتون	١
٦٢	القاهرة	قسم عين شمس	حلمية النعام	١
٦٨-٦٣	القاهرة	قسم عين شمس	طلمبات عين شمس	٦
٧٢-٦٩	القاهرة	قسم عين شمس	عين شمس الشرقية	٤
٧٣	القاهرة	قسم عين شمس	منشية التحرير	١
٧٤	القاهرة	قسم مدينة بدر	حي أول والحديقة المركزية	١
٧٦-٧٥	القاهرة	قسم النزهة	النزهة	٢
٧٧	القاهرة	قسم النزهة	الهايكنتب	١
٧٩-٧٨	القاهرة	قسم النزهة	المطار	٢
٨١-٨٠	القاهرة	قسم النزهة	شيراتون المطار	٢
٨٢	القاهرة	قسم الزيتون	الزيتون البحرية	١
٨٣	القاهرة	قسم الزيتون	الزيتون الشرقية	١
٨٥-٨٤	القاهرة	قسم الزيتون	الزيتون الغربية	٢
٨٧-٨٦	القاهرة	قسم الزيتون	الزيتون القبلي	٢

عدد القطع المساحية	الشياخة	القسم/المركز	المحافظة	أرقام القطع لمسلسلة
٦	مساكن الأميرية الشمالية	قسم الزيتون	القاهرة	٩٣-٨٨
٨	الزاوية الحمراء - مساكن	الزاوية الحمراء	القاهرة	١٠١-٩٤
٢	الأميرية	الزاوية الحمراء	القاهرة	١٠٣-١٠٢
٢	الأسعد	قسم الساحل	القاهرة	١٠٥-١٠٤
٢	البراد	قسم الساحل	القاهرة	١٠٧-١٠٦
١	الخازندار	قسم الساحل	القاهرة	١٠٨
٢	الساحل	قسم الساحل	القاهرة	١١٠-١٠٩
١	برهام	قسم الساحل	القاهرة	١١١
٢	شريف	قسم الساحل	القاهرة	١١٣-١١٢
٢	منية السراج	قسم الساحل	القاهرة	١١٥-١١٤
١	ابن رشيد	قسم روض الفرج	القاهرة	١١٦
١	المبيضة	قسم روض الفرج	القاهرة	١١٧
٢	روض الفرج البلد	قسم روض الفرج	القاهرة	١١٩-١١٨
١	طوسون	قسم روض الفرج	القاهرة	١٢٠
١	قاصورة الشوام	قسم روض الفرج	القاهرة	١٢١
١	الترعة البولاقية	قسم شبرا	القاهرة	١٢٢
١	الشماسرجي	قسم شبرا	القاهرة	١٢٣
١	العطار	قسم شبرا	القاهرة	١٢٤
١	الشرابية	قسم الشرايبة	القاهرة	١٢٥
٤	العزب	قسم الشرايبة	القاهرة	١٢٩-١٢٦
٢	الزاوية الحمراء البلد	قسم الشرايبة	القاهرة	١٣١-١٣٠
١	مهمشة	قسم الشرايبة	القاهرة	١٣٢
٢	الحدائق	قسم حدائق القبة	القاهرة	١٣٤-١٣٣
١	القبة	قسم حدائق القبة	القاهرة	١٣٥
١	الوالياي الكبير	قسم حدائق القبة	القاهرة	١٣٦
٣	حدائق القبة	قسم حدائق القبة	القاهرة	١٣٩-١٣٧
٣	مساكن الأميرية الجنوبية	قسم حدائق القبة	القاهرة	١٤٢-١٤٠
١	منشية الصدر	قسم حدائق القبة	القاهرة	١٤٣
١	البستان	قسم مصر الجديدة	القاهرة	١٤٤
٢	ألماظة	قسم مصر الجديدة	القاهرة	١٤٦-١٤٥
٢	منشية البكري	قسم مصر الجديدة	القاهرة	١٤٨-١٤٧
١	السرايات	قسم الوالياي	القاهرة	١٤٩
١	العباسية القبلية	قسم الوالياي	القاهرة	١٥٠
١	جناين الوالياي	قسم الوالياي	القاهرة	١٥١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
١٥٢	القاهرة	قسم الظاهر	السكاكيني	١
١٥٣	القاهرة	قسم الظاهر	القبصي	١
١٥٤	القاهرة	قسم باب الشعرية	الصوابي	١
١٥٥	القاهرة	قسم باب الشعرية	باب البحر	١
١٥٦	القاهرة	قسم الأزبكية	الظاهر	١
١٥٧	القاهرة	قسم بولاق	الجواير	١
١٥٨	القاهرة	قسم بولاق	شيخ فراج	١
١٥٩	القاهرة	قسم بولاق	سوق العصر	١
١٦٠	القاهرة	قسم الزمالك	محمد مظهر	١
١٦١	القاهرة	قسم عابدين	الساحة	١
١٦٢	القاهرة	قسم عابدين	رحبة عابدين	١
١٦٣	القاهرة	قسم الموسكي	صفي الدين - الجامع الأحمر سابقا	١
١٦٤	القاهرة	قسم الجمالية	الشعراني	١
١٦٥	القاهرة	قسم الجمالية	قصر الشوق	١
١٦٦	القاهرة	الدرب الأحمر	العامري	١
١٦٧	القاهرة	الدرب الأحمر	درب شغلان	١
١٦٩-١٦٨	القاهرة	قسم منشأة ناصر	المعدسة	٢
١٧١-١٧٠	القاهرة	قسم منشأة ناصر	المحاجر	٢
١٧٢	القاهرة	قسم منشأة ناصر	قايتباي	١
١٧٤-١٧٣	القاهرة	قسم منشأة ناصر	منشأة ناصر	٢
١٧٦-١٧٥	القاهرة	قسم منشأة ناصر	مساكن سوزان مبارك الجديدة	٢
١٧٧	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	التوفيق	١
١٧٨	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	الجولف	١
١٧٩	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	النادي الأهلي	١
١٨٢-١٨٠	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	الحي العاشر	٣
١٨٣	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	المنطقة الأولى	١
١٨٧-١٨٤	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	المنطقة السادسة	٤
١٨٨	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	المنطقة الثامنة	١
١٨٩	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	الوفاء والأمل	١
١٩٠	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	الحديقة الدولية	١
١٩١	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	شرق المنطقة السادسة	١
١٩٤-١٩٢	القاهرة	قسم أول مدينة نصر	عزبة الهجانة - الكيلو ٤,٥	٣
١٩٥	القاهرة	قسم أول القاهرة الجديدة	التجمع الخامس	١
١٩٦	القاهرة	قسم ثاني القاهرة الجديدة	الرحاب والمستثمرون	١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
١٩٧	القاهرة	قسم ثاني القاهرة الجديدة	أكاديمية الشرطة والمعراج	١
١٩٨	القاهرة	قسم ثاني مدينة نصر	الحي السادس	١
١٩٩	القاهرة	قسم ثاني مدينة نصر	السرايات الشرقية	١
٢٠٠-٢٠١	القاهرة	قسم الخليفة	الإباجية	٢
٢٠٢	القاهرة	قسم الخليفة	التونسي	١
٢٠٣	القاهرة	قسم الخليفة	الحلمية	١
٢٠٤	القاهرة	قسم الخليفة	القدرية	١
٢٠٥	القاهرة	قسم الخليفة	عرب الياسر	١
٢٠٦	القاهرة	قسم الخليفة	السعيد	١
٢٠٧	القاهرة	قسم الخليفة	صبحي حسين	١
٢٠٨	القاهرة	قسم الخليفة	أطلس ج	١
٢٠٩	القاهرة	قسم السيدة زينب	البعالة	١
٢١٠	القاهرة	قسم السيدة زينب	السباعين	١
٢١١	القاهرة	قسم السيدة زينب	الكبش	١
٢١٢	القاهرة	قسم السيدة زينب	درب الجماميز	١
٢١٣	القاهرة	قسم السيدة زينب	سنقر	١
٢١٤	القاهرة	قسم مصر القديمة	أبو السعود والمدابغ	١
٢١٥-٢١٦	القاهرة	قسم مصر القديمة	أثر النبي	٢
٢١٧	القاهرة	قسم مصر القديمة	الديورة	١
٢١٨	القاهرة	قسم مصر القديمة	الروضة والمقياس	١
٢١٩	القاهرة	قسم مصر القديمة	المنيل الشرقي	١
٢٢٠	القاهرة	قسم مصر القديمة	عين الصيرة	١
٢٢١	القاهرة	قسم مصر القديمة	فم الخليج ودير النحاس	١
٢٢٢-٢٢٣	القاهرة	قسم ثالث القاهرة الجديدة	القطامية	٢
٢٢٤-٢٢٧	القاهرة	قسم البساتين	البساتين الشرقية	٤
٢٢٨-٢٣٥	القاهرة	قسم البساتين	البساتين الغربية	٨
٢٣٦-٢٣٩	القاهرة	قسم البساتين	العيساوية	٤
٢٤٠-٢٤٣	القاهرة	قسم البساتين	دار السلام	٤
٢٤٤-٢٤٥	القاهرة	قسم البساتين	عزبة جبريل	٢
٢٤٦-٢٥٢	القاهرة	قسم البساتين	عزبة نافع	٧
٢٥٣	القاهرة	قسم المعادي	معادي الخبيري الوسطى	١
٢٥٤	القاهرة	قسم المعادي	معادي السرايات الشرقية	١
٢٥٥	القاهرة	قسم المعادي	معادي السرايات الغربية	١
٢٥٦	القاهرة	قسم طره	طره البلد - الفاروقية سابقا	١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
٢٥٧	القاهرة	قسم طره	طره الحيط - كوزيكا سابقا	١
٢٥٨	القاهرة	قسم طره	منشية المصري	١
٢٦٠-٢٥٩	القاهرة	قسم حلوان	المساكن الاقتصادية	٢
٢٦٣-٢٦١	القاهرة	قسم حلوان	المعصرة البلد	٣
٢٦٤	القاهرة	قسم حلوان	المعصرة المحطة	١
٢٦٦-٢٦٥	القاهرة	قسم حلوان	حلوان البحرية	٢
٢٧٠-٢٦٧	القاهرة	قسم حلوان	حلوان البلد	٤
٢٧٢-٢٧١	القاهرة	قسم حلوان	حلوان الشرقية	٢
٢٧٣	القاهرة	قسم حلوان	حلوان الغربية	١
٢٧٤	القاهرة	قسم حلوان	حلوان القبلي	١
٢٧٦-٢٧٥	القاهرة	قسم حلوان	كفر العلو	٢
٢٨٠-٢٧٧	القاهرة	قسم حلوان	منشأة ناصر	٤
٢٨٢-٢٨١	القاهرة	قسم ١٥ مايو	شيخة أولى - المجاورات ١ إلى ٦ و ١٣ إلى ١٩	٢
٢٨٣	القاهرة	قسم ١٥ مايو	شيخة ثانية - المجاورات ٢٠ إلى ٣٥	١
٢٨٤	القاهرة	قسم التبين	التبين القبلي	١
٢٨٥	القاهرة	قسم التبين	مدينة الصلب	١
١	الإسكندرية	المنتزه	أبو قير الغربية	١
٢	الإسكندرية	المنتزه	التوفيقية	١
٣	الإسكندرية	المنتزه	سيوف بحري	١
٩-٤	الإسكندرية	المنتزه	سيوف قبلي - بما فيها عزبة درباله	٦
١٠	الإسكندرية	المنتزه	عمر اوي	١
١١	الإسكندرية	المنتزه	قرداحي	١
١٢	الإسكندرية	المنتزه	المعمورة	١
١٥-١٣	الإسكندرية	المنتزه	مندرة بحري	٣
٢٤-١٦	الإسكندرية	المنتزه	مندرة قبلي - تشمل عزبة الجبل	٩
٢٦-٢٥	الإسكندرية	المنتزه	المنشية البحرية	٢
٢٨-٢٧	الإسكندرية	المنتزه	المهاجرين	٢
٣١-٢٩	الإسكندرية	المنتزه	خورشيد البحرية	٣
٣٣-٣٢	الإسكندرية	المنتزه	سيدي بشر بحري	٢
٤٢-٣٤	الإسكندرية	المنتزه	سيدي بشر قبلي	٩
٤٣	الإسكندرية	المنتزه	ظلمبات الطابية	١
٤٤	الإسكندرية	قسم أول الرمل	قصاي بحري	١
٤٦-٤٥	الإسكندرية	قسم أول الرمل	قصاي قبلي	٢
٥٣-٤٧	الإسكندرية	قسم أول الرمل	دانة الجديدة وعزبة الوسطانية	٧

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
٥٥-٥٤	الإسكندرية	قسم أول الرمل	سان ستيفانو	٢
٥٧-٥٦	الإسكندرية	قسم أول الرمل	فليمنج	٢
٥٨	الإسكندرية	سيدي جابر	أبو النواطير	١
٦٠-٥٩	الإسكندرية	سيدي جابر	سيدي جابر	٢
٦٢-٦١	الإسكندرية	سيدي جابر	عزبة النزهة	٢
٦٥-٦٣	الإسكندرية	سيدي جابر	عزبة سعد	٣
٦٧-٦٦	الإسكندرية	قسم ثاني الرمل	أبيس وخورشيد	٢
٦٩-٦٨	الإسكندرية	قسم ثاني الرمل	الظاهرية وعزبة الصفيح	٢
٧١-٧٠	الإسكندرية	قسم ثاني الرمل	الأقصى وباكوس	٢
٧٢	الإسكندرية	قسم ثاني الرمل	المحروسة	١
٧٧-٧٣	الإسكندرية	قسم ثاني الرمل	حجر النواطية	٥
٧٩-٧٨	الإسكندرية	قسم ثاني الرمل	زربانة والحمام	٢
٨٠	الإسكندرية	باب شرق	الإبراهيمية بحري	١
٨١	الإسكندرية	باب شرق	الإبراهيمية قبلي والحضرة بحري	١
٨٢	الإسكندرية	باب شرق	الأرابطية والشاطبي	١
٨٤-٨٣	الإسكندرية	باب شرق	الحضرة قبلي	٢
٨٦-٨٥	الإسكندرية	باب شرق	عزبة الجامع	٢
٨٧	الإسكندرية	محرم بيك	الباب الجديد شرق	١
٨٨	الإسكندرية	محرم بيك	الباب الجديد غرب والمنشاه	١
٨٩	الإسكندرية	محرم بيك	الصابحية وعزبة شركس وعزبة رأفت	١
٩٣-٩٠	الإسكندرية	محرم بيك	أمبروز ومحرم بيك	٤
٩٥-٩٤	الإسكندرية	محرم بيك	بولينو والأسكندرية	٢
٩٦	الإسكندرية	محرم بيك	راغب باشا	١
٩٧	الإسكندرية	محرم بيك	أبيس ٨	١
٩٨	الإسكندرية	العطارين	العطارين شرق	١
٩٩	الإسكندرية	العطارين	المسلة غرب وشريف باشا	١
١٠٠	الإسكندرية	المنشية	سوق الترك	١
١٠١	الإسكندرية	الجمرك	التمرزية	١
١٠٢	الإسكندرية	الجمرك	الصيادين	١
١٠٣	الإسكندرية	الجمرك	زاوية القباينة	١
١٠٤	الإسكندرية	اللبان	الحارة الواسعة والتخشبية	١
١٠٥	الإسكندرية	اللبان	مشمش البصل	١
١٠٦	الإسكندرية	كرموز	باب صدر البراني غرب	١
١٠٧	الإسكندرية	كرموز	غيط العنب شرق	١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
١٠٨	الإسكندرية	كرموز	غيط العنب غرب	١
١٠٩	الإسكندرية	كرموز	نوبار	١
١١٠-١١٣	الإسكندرية	منى البصل	المتراس (أم قبيبة سابقا)	٤
١١٤	الإسكندرية	منى البصل	الورديان شرق	١
١١٥	الإسكندرية	منى البصل	الورديان القبلي	١
١١٦	الإسكندرية	منى البصل	المفروزة شرق	١
١١٧	الإسكندرية	منى البصل	المفروزة غرب	١
١١٨	الإسكندرية	منى البصل	تبييت صالح	١
١١٩	الإسكندرية	الدخيلة	بيطاش شرق	١
١٢٠-١٢١	الإسكندرية	الدخيلة	بيطاش غرب	٢
١٢٢-١٢٤	الإسكندرية	الدخيلة	الدخيلة	٣
١٢٥-١٢٩	الإسكندرية	الدخيلة	العجمي البحرية	٥
١٣٠	الإسكندرية	الدخيلة	المكس	١
١٣١	الإسكندرية	العامرية	العامرية شرق	١
١٣٢-١٣٣	الإسكندرية	العامرية	العامرية غرب	٢
١٣٤-١٣٥	الإسكندرية	العامرية	الزراعة البحري	٢
١٣٦	الإسكندرية	العامرية	الهورية	١
١٣٧-١٣٨	الإسكندرية	العامرية	زاوية عبد القادر	٢
١٣٩-١٤٠	الإسكندرية	العامرية	قطاع النهضة	٢
١٤١-١٤٤	الإسكندرية	العامرية	قطاع مريوط	٤
١٤٥-١٤٦	الإسكندرية	العامرية	مرغم	٢
١٤٧	الإسكندرية	برج العرب	الزراعة البحري	١
١٤٨-١٤٩	الإسكندرية	برج العرب الجديدة	مدينة برج العرب الجديدة	٢
١	بورسعيد	قسم الشرق	إبراهيم حسنين - الأفرنج شرق سابقا	١
٢	بورسعيد	قسم الشرق	مصطفى حمزة - الأفرنج غرب سابقا	١
٣-٤	بورسعيد	قسم العرب	العرب	٢
٥	بورسعيد	قسم المناخ	الجلء	١
٦-٧	بورسعيد	قسم المناخ	المناخ	٢
٨-١٦	بورسعيد	قسم الزهور	الزهور	٩
١٧-١٨	بورسعيد	قسم بورفؤاد	مدينة بورفؤاد	٢
١٩	بورسعيد	قسم الضواحي	السلام	١
٢٠-٢١	بورسعيد	قسم الضواحي	القابوطي	٢
٢٢-٢٣	بورسعيد	قسم الضواحي	بنك الإسكان	٢
٢٤	بورسعيد	قسم جنوب	جزء من الجنوب - يشمل الصديق	١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
٢٥	بورسعيد	قسم ثاني جنوب	جزء من الجنوب	١
٦-١	السويس	قسم فيصل	مدينتي فيصل والصبح	٦
١٠-٧	السويس	قسم الجنابن	شيخة خامس - يشمل الجنابن ومناطقه: الشنوفة، والجنيفة كبريت، والكمالو، والدريسة، والمحطة المالية، ومنشية ألف	٤
١٢-١١	السويس	قسم السويس	قسم أول ويشمل بورتوفيق الذي يشمل المنطقة الحرة، والزيتيات، والمنطقة السكنية في مصفاة البترول	٢
١٣	السويس	قسم السويس	قسم ثاني	١
٢٠-١٤	السويس	قسم الأربعين	قسم ثالث ويشمل منطقة مصفاة البترول في الناحية الغربية	٧
٢٣-٢١	السويس	قسم الأربعين	القسم الرابع	٣
٢٤	السويس	قسم عتاقة	الأثكا	١
٢٥	السويس	قسم عتاقة	مدينة السمد	١
١	الإسماعيلية	مركز القنطرة	مدينة القنطرة غرب	١
٢	الإسماعيلية	قسم القنطرة شرق	مدينة القنطرة شرق	١
٣	الإسماعيلية	قسم أول الإسماعيلية	التمساح	١
٤	الإسماعيلية	قسم ثاني الإسماعيلية	العرايشة الجديدة	١
٧-٥	الإسماعيلية	قسم ثاني الإسماعيلية	الحكر	٣
٩-٨	الإسماعيلية	قسم ثاني الإسماعيلية	منشأة الشهداء - عرايشة العبيد سابقا	٢
١٢-١٠	الإسماعيلية	قسم ثالث الإسماعيلية	حي الشيخ زايد، ومعه منطقة الحرفيين ومنطقة الإسكان الجديدة	٣
١٣	الإسماعيلية	مركز الإسماعيلية	مدينة أبو صوير المحطة	١
١٤	الإسماعيلية	التل الكبير	مدينة التل الكبير	١
١٥	الإسماعيلية	التل الكبير	مدينة القصاصين الجديدة	١
٢-١	دمياط	مركز دمياط	مدينة عزبة البرج	٢
٤-٣	دمياط	قسم أول دمياط	شيخة أول	٢
٥	دمياط	قسم أول دمياط	شيخة ثاني	١
٦	دمياط	مركز كفر سعد	مدينة كفر البطيخ	١
٧	دمياط	مركز كفر سعد	مدينة ميت غالب	١
٨	دمياط	قسم مدينة دمياط الجديدة	مدينة دمياط الجديدة	٩
٩	دمياط	قسم رأس البر	مدينة رأس البر	٢
١٠	دمياط	مركز الزرقا	مدينة الزرقا	١
١٢-١١	دمياط	قسم ثاني دمياط	شيخة ثالث	٢
١٧-١٣	دمياط	قسم ثاني دمياط	شيخة رابع	٥
١٩-١٨	دمياط	مركز فارسكور	مدينة فارسكور	٢
٢٠	دمياط	مركز فارسكور	مدينة الروضة	١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشاخية	عدد القطع المساحية
٤-١	الدقهلية	مركز المطرية	مدينة المطرية	٤
٦-٥	الدقهلية	مركز الجمالية	مدينة الجمالية	٢
٨-٧	الدقهلية	مركز شربين	مدينة شربين	٢
١١-٩	الدقهلية	مركز بلقاس	مدينة بلقاس	٣
١٣-١٢	الدقهلية	مركز منية النصر	مدينة منية النصر	٢
١٤	الدقهلية	مركز منية النصر	مدينة الكردي - وتشمل قريتي الكردي وكفر الكردي	١
١٦-١٥	الدقهلية	مركز ميت سلسيل	مدينة ميت سلسيل	٢
١٨-١٧	الدقهلية	مركز المنزلة	مدينة المنزلة	٢
٢١-١٩	الدقهلية	مركز دكرنس	مدينة دكرنس	٣
٢٢	الدقهلية	مركز نبروه	مدينة نبروه	١
٢٥-٢٣	الدقهلية	مركز طلخا	مدينة طلخا	٣
٢٩-٢٦	الدقهلية	قسم أول المنصورة	قسم أول ميت طلخا	٤
٣٠	الدقهلية	قسم أول المنصورة	قسم ثاني الحوار	١
٣٢-٣١	الدقهلية	قسم أول المنصورة	قسم ثالث ريحان	٢
٣٣	الدقهلية	قسم أول المنصورة	قسم رابع النجار	١
٣٤	الدقهلية	قسم أول المنصورة	سندوب وكفر المناصرة	١
٣٥	الدقهلية	قسم ثاني المنصورة	قسم سابع البحر الصغير	١
٣٦	الدقهلية	قسم ثاني المنصورة	قسم المنصورية - توريل سابقا	١
٣٩-٣٧	الدقهلية	قسم ثاني المنصورة	قسم كفر البسيس	٣
٤٠	الدقهلية	قسم ثاني المنصورة	جديلة	١
٤١	الدقهلية	قسم ثاني المنصورة	دلونجل	١
٤٢	الدقهلية	مركز بني عبيد	مدينة بني عبيد	١
٤٣	الدقهلية	مركز أجا	مدينة أجا	١
٤٦-٤٤	الدقهلية	مركز السنبلالوين	مدينة السنبلالوين	٣
٥٠-٤٧	الدقهلية	قسم ميت عمر	مدينة ميت عمر - وتشمل باكوس	٤
١	الشرقية	مركز أولاد صقر	مدينة أولاد صقر	١
٢	الشرقية	مركز الحسينية	مدينة الحسينية	١
٣	الشرقية	مركز كفر صقر	مدينة كفر صقر	١
٥-٤	الشرقية	مركز ديرب نجم	مدينة ديرب نجم	٢
٦	الشرقية	مركز الإبراهيمية	مدينة الإبراهيمية	١
١٠-٧	الشرقية	مركز أبو كبير	مدينة أبو كبير	٤
١١	الشرقية	قسم الصالحية الجديد	مدينة الصالحية الجديدة - وتشمل جبل الصالحية داخل المدينة + المنطقة الصناعية	١
١٢	الشرقية	مركز ههيا	مدينة ههيا	١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
١٣-١٤	الشرقية	قسم القنايات	مدينة القنايات	٢
١٥-١٦	الشرقية	قسم القرين	مدينة القرين	٢
١٧	الشرقية	قسم أول الزقازيق	مدينة الحسينية	١
١٨-٢٠	الشرقية	قسم أول الزقازيق	النحال - وتشمل الميرز	٣
٢١	الشرقية	قسم أول الزقازيق	منشأة أباطة - وتشمل الزند	١
٢٢-٢٤	الشرقية	قسم ثاني الزقازيق	الإشارة	٣
٢٥	الشرقية	قسم ثاني الزقازيق	الحكمة	١
٢٦	الشرقية	قسم ثاني الزقازيق	الصيادين	١
٢٧	الشرقية	قسم ثاني الزقازيق	المنشية - حسن صالح	١
٢٨	الشرقية	قسم ثاني الزقازيق	يوسف	١
٢٩	الشرقية	أبو حماد	مدينة أبو حماد	١
٣٠-٣١	الشرقية	منيا القمح	مدينة منيا القمح	٢
٣٢-٣٦	الشرقية	بلبيس	مدينة بلبيس	٥
٣٧-٣٨	الشرقية	مركز مشتول السوق	مدينة مشتول السوق	٢
٣٩-٤٠	الشرقية	قسم أول العاشر من رمضان	جزء من مدينة العاشر من رمضان - ويشمل المجاورات ١ إلى ٣٤	٢
٤١-٤٢	الشرقية	قسم ثاني العاشر من رمضان	جزء من مدينة العاشر من رمضان - ويشمل المجاورات ٣٥ إلى ٦٧	٢
١-٢	القليوبية	قسم أول شبرا الخيمة	مدينة شبرا الخيمة	٢
٣-١٥	القليوبية	قسم أول شبرا الخيمة	بجام	١٣
١٦-١٧	القليوبية	قسم أول شبرا الخيمة	دمنهو شبرا	٢
١٨-٣٢	القليوبية	قسم ثاني شبرا الخيمة	بهتيم	١٥
٣٣-٣٦	القليوبية	قسم ثاني شبرا الخيمة	مسطرد	٤
٣٧	القليوبية	قسم العبور	مدينة العبور - وتشمل المنطقة الصناعية أ، والمنطقة الصناعية ب، والمناطق السكنية	١
٣٨	القليوبية	مركز كفر شكر	مدينة كفر شكر	١
٣٩	القليوبية	قسم بنها	الرياح	١
٤٠	القليوبية	قسم بنها	المنشية	١
٤١-٤٣	القليوبية	قسم بنها	بنها الجديدة - أتريب سابقا	٣
٤٤	القليوبية	قسم بنها	كفر منافر	١
٤٥	القليوبية	مركز طوخ	مدينة طوخ	١
٤٦-٤٧	القليوبية	مركز شبين القناطر	مدينة شبين القناطر	٢
٤٨	القليوبية	قسم قها	مدينة قها	١
٤٩-٥١	القليوبية	مركز القناطر الخيرية	مدينة القناطر الخيرية	٣
٥٢-٥٣	القليوبية	مركز الخانكة	مدينة الخانكة	٢

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
٥٦-٥٤	القليوبية	قسم قليوب	مدينة قليوب	٣
١	كفر الشيخ	مركز البرلس	مدينة بلطيم	١
٣-٢	كفر الشيخ	مركز الحامول	مدينة الحامول	٢
٤	كفر الشيخ	مركز مطوبس	مركز مطوبس	١
٥	كفر الشيخ	مركز سيدي سالم	مركز سيدي سالم	١
٦	كفر الشيخ	مركز الرياض	مركز الرياض	١
٨-٧	كفر الشيخ	مركز بيلا	مدينة بيلا	٢
١٠-٩	كفر الشيخ	مركز فوه	مدينة فوه	٢
١٤-١١	كفر الشيخ	قسم دسوق	مدينة دسوق	٤
١٥	كفر الشيخ	قسم كفر الشيخ	الشوادي اللقاني	١
١٦	كفر الشيخ	قسم كفر الشيخ	الملحقات	١
١٧	كفر الشيخ	قسم كفر الشيخ	علي مصطفى الزواوي	١
١٨	كفر الشيخ	قسم كفر الشيخ	عوض الزواوي	١
١٩	كفر الشيخ	قسم كفر الشيخ	ميت العنوان	١
٢٠	كفر الشيخ	مركز القلين	مدينة القلين	١
١	الغربية	مركز قطور	مدينة قطور	١
٢	الغربية	قسم أول المحلة الكبرى	التحرير	١
٣	الغربية	قسم أول المحلة الكبرى	المنسي سرحان	١
٤	الغربية	قسم أول المحلة الكبرى	حسين سيد أحمد علي	١
٥	الغربية	قسم أول المحلة الكبرى	عبد الله شلبي	١
٧-٦	الغربية	قسم أول المحلة الكبرى	محلة البرج	٢
٩-٨	الغربية	قسم أول المحلة الكبرى	ناصر	٢
١٠	الغربية	قسم ثاني المحلة الكبرى	أحمد المنسي	١
١٦-١١	الغربية	قسم ثاني المحلة الكبرى	إمام الحسيني	٦
١٧	الغربية	قسم ثاني المحلة الكبرى	محمد حسين السهلي	١
١٨	الغربية	قسم ثاني المحلة الكبرى	مصطفى مصطفى العجرودي	١
٢٠-١٩	الغربية	مركز سمند	مدينة سمند	٢
٢١	الغربية	مركز بسيون	مدينة بسيون	١
٢٤-٢٢	الغربية	مركز كفر الزيات	مدينة كفر الزيات	٣
٢٥	الغربية	قسم أول طنطا	الدواوين	١
٢٧-٢٦	الغربية	قسم أول طنطا	كفر سجار	٢
٣٠-٢٨	الغربية	قسم أول طنطا	كيري المحطة	٣
٣٢-٣١	الغربية	قسم أول طنطا	وابور النور	٢
٣٣	الغربية	قسم ثاني طنطا	السلخانة	١
٣٥-٣٤	الغربية	قسم ثاني طنطا	العامري	٢

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
٣٧-٣٦	الغربية	قسم ثاني طنطا	الملجعة	٢
٣٩-٣٨	الغربية	قسم ثاني طنطا	علي أغا	٢
٤٠	الغربية	قسم ثاني طنطا	قحافة	١
٤١	الغربية	مركز السنطا	مدينة السنطا	١
٤٤-٤٢	الغربية	مركز زفتى	مدينة زفتى	٣
٢-١	المنوفية	مركز تلا	مدينة تلا	٢
٣	المنوفية	مركز بركة السبع	مدينة بركة السبع	١
٥-٤	المنوفية	مركز الشهدا	مدينة الشهدا	٢
٧-٦	المنوفية	قسم شبين الكوم	جودة موسى حبيب	٢
٩-٨	المنوفية	قسم شبين الكوم	سيد أحمد حسن القط	٢
١٠	المنوفية	قسم شبين الكوم	علي محمد سليمة	١
١١	المنوفية	قسم شبين الكوم	كفر المصيلحة	١
١٣-١٢	المنوفية	مركز قويسنا	مدينة قويسنا	٢
١٤	المنوفية	مركز ومدينة السادات	مدينة السادات - وتشمل عدنان مدني	١
١٨-١٥	المنوفية	قسم مدينة منوف	مدينة منوف	٤
١٩	المنوفية	قسم سرس الليان	مدينة سرس الليان	١
٢١-٢٠	المنوفية	مركز الباجور	مدينة باجور	٢
٢٣-٢٢	المنوفية	مركز أشمون	مركز أشمون	٢
٢-١	البحيرة	مركز رشيد	مدينة رشيد	٢
٥-٣	البحيرة	مركز إدكو	مدينة إدكو	٣
٦	البحيرة	مركز المحمودية	مدينة المحمودية	١
١٠-٧	البحيرة	قسم كفر الدوار	مدينة كفر الدوار	٤
١١	البحيرة	مركز الرحمانية	مدينة الرحمانية	١
١٢	البحيرة	مركز أبو حمص	مدينة أبو حمص	١
١٤-١٣	البحيرة	قسم دمنهور	ساكنيدا	٢
١٨-١٥	البحيرة	قسم دمنهور	شبرا	٤
٢٠-١٩	البحيرة	قسم دمنهور	طاموس	٢
٢١	البحيرة	قسم دمنهور	نقراحة	١
٢٢	البحيرة	مركز شبراخيت	مدينة شبراخيت	١
٢٤-٢٣	البحيرة	مركز حوش عيسى	مدينة حوش عيسى	٢
٢٥	البحيرة	مركز أبو المطامير	مدينة أبو المطامير	١
٢٦	البحيرة	مركز إيتاي البارود	مدينة إيتاي البارود	١
٢٨-٢٧	البحيرة	مركز الدلنجات	مدينة الدلنجات	٢
٢٩	البحيرة	مركز كوم حمادة	مدينة كوم حمادة	١
٣٠	البحيرة	مركز بدر	مدينة بدر	١

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
٣١	البحيرة	مركز وادي النطرون	مدينة وادي النطرون	١
١٢-١	الحيزة	قسم إمبابية	المنيرة	١٢
١٤-١٣	الحيزة	قسم إمبابية	عبد النعيم - عزبة السيدة سابقا	٢
١٥	الحيزة	قسم إمبابية	مدينة التحرير - المساكن الشعبية	١
١٦	الحيزة	قسم إمبابية	مدينة العمال - شيخة العمال	١
١٨-١٧	الحيزة	قسم إمبابية	مطار إمبابية - شيخة المطار	٢
١٩	الحيزة	قسم إمبابية	ميت كرداك	١
٢١-٢٠	الحيزة	قسم إمبابية	المنطقة	٢
٢٢	الحيزة	قسم العجوزة	الحويتية	١
٢٣	الحيزة	قسم العجوزة	جزيرة ميت عقبة	١
٢٦-٢٤	الحيزة	قسم العجوزة	ميت عقبة	٣
٢٧	الحيزة	قسم العجوزة	مدينة الأوقاف - الاعلام	١
٣٠-٢٨	الحيزة	قسم الدقي	الدقي	٣
٣١	الحيزة	قسم بولاق الدكرور	أبو قتادة - ويشمل نوفل الجديدة ونوفل القديمة	١
٣٦-٣٢	الحيزة	قسم بولاق الدكرور	بولاق الدكرور	٥
٤٠-٣٧	الحيزة	قسم بولاق الدكرور	زينين	٤
٤٤-٤١	الحيزة	قسم بولاق الدكرور	كفر طهرمس	٤
٤٧-٤٥	الحيزة	قسم بولاق الدكرور	منشأة عليان	٣
٤٩-٤٨	الحيزة	قسم بولاق الدكرور	نزلة خلف	٢
٥٠	الحيزة	قسم بولاق الدكرور	نزلة بهجت	١
٥١	الحيزة	قسم الشيخ زايد	مدينة الشيخ زايد	١
٥٢	الحيزة	قسم أول السادس من أكتوبر	الشيخة الثانية	١
٥٣	الحيزة	قسم أول السادس من أكتوبر	الشيخة الثامنة	١
٥٤	الحيزة	قسم الأهرام	كفرة الجبل	١
٥٧-٥٥	الحيزة	قسم الأهرام	كفرة ناصر وفندق مينا هاوس	٣
٦١-٥٨	الحيزة	قسم الأهرام	منشأة البكري	٤
٦٢	الحيزة	قسم الأهرام	نزلة البطران	١
٦٣	الحيزة	قسم الأهرام	نزلة السمان	١
٧٠-٦٤	الحيزة	قسم العمرانية	الطابية القبيلية	٧
٧١	الحيزة	قسم العمرانية	العمرانية الشرقية	١
٧٩-٧٢	الحيزة	قسم العمرانية	العمرانية الغربية	٨
٨٣-٨٠	الحيزة	قسم العمرانية	الكنيسة	٤
٨٥-٨٤	الحيزة	قسم العمرانية	الكوم الأخضر	٢

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
٨٩-٨٦	الجزيرة	قسم العمرانية	أولى الهرم	٤
٩٢-٩٠	الجزيرة	قسم الجزيرة	المنيب	٣
٩٤-٩٣	الجزيرة	قسم الجزيرة	جزيرة الذهب	٢
٩٥	الجزيرة	قسم الجزيرة	الحارة الأولى	١
٩٧-٩٦	الجزيرة	قسم الجزيرة	الحارة الرابعة	٢
٩٨	الجزيرة	قسم الجزيرة	ساقية مكي	١
٩٩	الجزيرة	قسم ثاني السادس من أكتوبر	الشيخة الخامسة	١
١٠٠	الجزيرة	قسم ثاني السادس من أكتوبر	الشيخة السادسة	١
١٠١	الجزيرة	قسم ثاني السادس من أكتوبر	الشيخة العاشرة	١
١٠٢	الجزيرة	قسم ثاني السادس من أكتوبر	الشيخة الحادية عشر	١
١٠٥-١٠٣	الجزيرة	مركز أوسيم	مدينة أوسيم	٣
١١٦-١٠٦	الجزيرة	قسم الوراق	مدينة الوراق	١١
١١٩-١١٧	الجزيرة	مركز كرداسة	مدينة كرداسة	٣
١٢١-١٢٠	الجزيرة	مركز الجزيرة	مدينة أبو النمرس	٢
١٢٥-١٢٢	الجزيرة	قسم الحوامدية	مدينة الحوامدية	٤
١٢٧-١٢٦	الجزيرة	مركز البدرشين	مدينة البدرشين	٢
١٢٨	الجزيرة	مركز الصف	مدينة الصف	١
١٣٠-١٢٩	الجزيرة	مركز العياط	مدينة العياط	٢
٢-١	بني سويف	مركز الواسطى	مدينة الواسطى	٢
٨-٣	بني سويف	مركز نصر- بوش سابقا	مدينة ناصر	٦
١٠-٩	بني سويف	مركز أهناسيا	مدينة أهناسيا	٢
١٤-١١	بني سويف	مركز ببا	مدينة ببا	٤
١٧-١٥	بني سويف	مركز سمسطا	مدينة سمسطا	٣
١	الفيوم	مركز طامية	مدينة طامية	١
٤-٢	الفيوم	مركز سنورس	مدينة سنورس	٣
٦-٥	الفيوم	مركز إيشواي	مدينة إيشواي	٢
٨-٧	الفيوم	قسم الفيوم	قسم أول	٢
١١-٩	الفيوم	قسم الفيوم	قسم ثاني	٣
١٤-١٢	الفيوم	قسم الفيوم	قسم ثالث	٣
١٦-١٥	الفيوم	قسم الفيوم	قسم رابع	٢
١٧	الفيوم	قسم الفيوم	دار الرمذ	١
١٩-١٨	الفيوم	مركز أطسا	أطسا	٢

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشيخة	عدد القطع المساحية
١	المنيا	مركز العدوة	مدينة العدوة	١
٣-٢	المنيا	مركز مغاغة	مدينة مغاغة	٢
٦-٤	المنيا	مركز بني مزار	مدينة بني مزار	٣
٧	المنيا	مركز مطاي	مدينة مطاي	١
١٠-٨	المنيا	مركز سمالوط	مدينة سمالوط	٣
١٢-١١	المنيا	قسم المنيا	قسم أول	٢
١٣	المنيا	قسم المنيا	قسم ثالث	١
١٥-١٤	المنيا	قسم المنيا	قسم رابع	٢
١٧-١٦	المنيا	قسم المنيا	قسم خامس	٢
١٨	المنيا	قسم المنيا	كفر المنصورة القبلي	١
٢٠-١٩	المنيا	مركز أبو قرقاص	مدينة الفكرية - وتشمل منشأة الفكرية	٢
٢١	المنيا	قسم ملوي	قسم أول	١
٢٣-٢٢	المنيا	قسم ملوي	قسم ثاني	٢
٢٥-٢٤	المنيا	قسم ملوي	قسم رابع	٢
٢٦	المنيا	مركز دير مواس	مدينة دير مواس	١
٣-١	أسيوط	مركز ديروط	مدينة ديروط	٣
٥-٤	أسيوط	مركز القوصية	مدينة القوصية	٢
٧-٦	أسيوط	مركز منفلوط	مدينة منفلوط	٢
٩-٨	أسيوط	مركز أبنوب	مدينة أبنوب	٢
١٠	أسيوط	مركز الفتح	مدينة الفتح - وتشمل الناصرية	١
١١	أسيوط	قسم أول أسيوط	الأولى	١
١٢	أسيوط	قسم أول أسيوط	الثانية	١
١٣	أسيوط	قسم أول أسيوط	الثالثة	١
١٤	أسيوط	قسم أول أسيوط	الخامسة	١
١٦-١٥	أسيوط	قسم أول أسيوط	السادسة	٢
١٧	أسيوط	قسم أول أسيوط	البيصيري	١
١٨	أسيوط	قسم ثاني أسيوط	الحمرا الثانية	١
١٩	أسيوط	قسم ثاني أسيوط	الوليدية البحرية	١
٢٠	أسيوط	قسم ثاني أسيوط	الوليدية القبيلية	١
٢٢-٢١	أسيوط	قسم ثاني أسيوط	الشيخة السابعة	٢
٢٣	أسيوط	مركز ساحل سليم	مدينة ساحل سليم	١
٢٥-٢٤	أسيوط	مركز أبو تيج	مدينة أبو تيج - وتشمل نزلة الفليو	٢
٢٧-٢٦	أسيوط	مركز البداري	مدينة البداري	٢
٢٨	أسيوط	مركز الغنايم	مدينة الغنايم	١
٢-١	سوهاج	مركز طما	مدينة طما	٢

أرقام القطع لمسلسلة	المحافظة	القسم/المركز	الشاخنة	عدد القطع المساحية
٥-٣	سوهاج	قسم طهطا	مدينة طهطا وتشمل نجع زرابي ونجع حمودة	٣
٦	سوهاج	مركز جهينة الغربية	مدينة جهينة	١
٧	سوهاج	مركز مراغة	مدينة المراغة	١
٨	سوهاج	مركز ساقلطة	مدينة ساقلطة	١
٩	سوهاج	قسم أول سوهاج	الخولي	١
١٠	سوهاج	قسم أول سوهاج	الشريف	١
١١	سوهاج	قسم أول سوهاج	صالح	١
١٢	سوهاج	قسم أول سوهاج	مازن	١
١٤-١٣	سوهاج	قسم ثاني سوهاج	الكبش	٢
١٧-١٥	سوهاج	مركز أخميم	مدينة أخميم	٣
١٩-١٨	سوهاج	مركز المنشأة	مدينة المنشاه	٢
٢٣-٢٠	سوهاج	قسم مدينة جرجا	مدينة جرجا	٤
٢٤	سوهاج	مركز دار السلام	مركز دار السلام	١
٢٥	سوهاج	مركز البلينا	مركز البلينة	١
٢-١	قنا	قسم قنا	الحميدات	٢
٣	قنا	قسم قنا	قسم أول	١
٤	قنا	قسم قنا	قسم ثاني	١
٦-٥	قنا	قسم قنا	قسم ثالث	٢
٧	قنا	قسم قنا	حاجز قنا	١
٨	قنا	مركز دشنا	مدينة دشنا	١
٩	قنا	مركز أبوطشت	مدينة أبو طشت	١
١١-١٠	قنا	مركز فرشوط	مدينة فرشوط	٢
١٣-١٢	قنا	مركز نجع حمادي	مدينة نجع حمادي	٢
١٥-١٤	قنا	مركز قوص	مدينة قوص	٢
١٦	قنا	مركز نقادة	مدينة نقادة	١
١٨-١٧	قنا	مركز أرمنت	مركز أرمنت	٢
٢٠-١٩	قنا	مركز إسنا	مدينة إسنا	٢
٣-١	أسوان	مركز إدفو	مدينة إدفو	٣
٤	أسوان	مركز إدفو	مدينة السباعية - غرب	١
٥	أسوان	مركز إدفو	مدينة الرشيدية - قبلي	١
٨-٦	أسوان	مركز كوم امبو	مدينة كوم امبو	٣
١٠-٩	أسوان	مركز دراو	مدينة دراو	٢
١٣-١١	أسوان	قسم أسوان	أولى	٣
١٨-١٤	أسوان	قسم أسوان	ثانية	٥

عدد القطع المساحية	الشيخة	القسم/المركز	المحافظة	أرقام القطع لمسلسلة
٣	ثالثة	قسم أسوان	أسوان	٢١-١٩
١	خزان أسوان	قسم أسوان	أسوان	٢٢
٢	مدينة الأقصر	قسم الأقصر	مدينة الأقصر	٢-١
٢	قرنا	قسم الأقصر	مدينة الأقصر	٤-٣
١	الكرنك الجديدة	قسم الأقصر	مدينة الأقصر	٥
٢	منشأة العماري	قسم الأقصر	مدينة الأقصر	٧-٦

ملحق ب: عدد سكان حضر مصر وفقا لتعداد السكان

جدول ب/١: إجمالي عدد السكان وعدد سكان الحضر في مصر في عامي ١٩٩٦ و ٢٠٠٦

المحافظة	١٩٩٦		٢٠٠٦	
	المجموع	الحضر	الإجمالي	الحضر
القاهرة	٦.٤٥٢٩٥	٦.٤٥٢٩٥	٧٧٨٦٦٤٠	٧٧٨٦٦٤٠
الإسكندرية	٣٣٣٩.٠٧٦	٣٣٣٩.٠٧٦	٤١١٠.٠١٥	٤١١٠.٠١٥
بورسعيد	٤٧٢٣٣٥	٤٧٢٣٣٥	٥٧.٠٧٦٨	٥٧.٠٧٦٨
السويس	٤١٧٥٢٧	٤١٧٥٢٧	٥١.٠٩٣٥	٥١.٠٩٣٥
الإسماعيلية	٧١٤٨٢٨	٣٥٩٦٤٥	٩٤٢٨٣٢	٤٣٧٦٧٠
دمياط	٩١٣٥٥٥	٢٥٠٥٧٨	١.٠٩٢٣١٦	٤١٩٤٩٣
الدقهلية	٤٢٢٣٩١٩	١١٧٤٤٦٦	٤٩٨٥١٨٧	١٣٩٠.٩٤٧
الشرقية	٤٢٨١.٦٨	٩٦٤٧٣١	٥٣٤٠.٥٨	١٢٣٢٩٧٣
القليوبية	٣٣.١٢٤٤	١٣٤.٠١٥	٤٢٣٧.٠٣	١٥٩٩٢٣٠
كفر الشيخ	٢٢٢٣٦٥٩	٥٠.٩٧٩٠	٢٦١٨١١١	٦٠.٣٨٩٠
الغربية	٣٤٠.٦٠٢٠	١٠٥٨٦١٥	٤٠١.٢٩٨	١٢٠.٠٧٥٢
المنوفية	٢٧٦.٤٣١	٥٤٨.٠١٣	٣٢٧.٤٠٤	٦٦٨٧.٠٣
البحيرة	٣٩٩٤٢٩٧	٩١.٢٧٦	٤٧٣٧١٢٩	٩٠.٧٣٠٠
الجيزة	٤٧٨٤.٠٩٩	٢٥٨٩٨.٠٧	٦٢٧٢٥٧١	٣٦٧٦.٣٤
الفيوم	١٩٨٩٧٧٤	٤٤٦٧٧٣	٢٥١٢٧٩٢	٥٦٤٥٩٦
بني سويف	١٨٥٩٢١٤	٤٣٧٦٧١	٢٢٩.٥٢٧	٥٣٢٥٣٩
المنيا	٣٣١.١٢٩	٦٤٣.٥٩	٤١٧٩٣.٠٩	٧٨٦٥٨١
أسيوط	٢٨.٠٢٣٣٤	٧٦٤٢.٠٦	٣٤٤١٥٩٧	٩٠.٦٨٦٤
سوهاج	٣١٢٣١١٥	٦٧٨٦٥٧	٣٧٤٦٣٧٧	٨.١٣٦٠
قنا	٢٤٤٢.٠١٦	٥١٧٦٤٩	٣٠.١٤٩٤	٦٤٣.٠٩٧
الأقصر	٣١٦١٣٨	١٦٦٣.٠٨	٤٥١٣١٨	٢١٣٨١٩
أسوان	٩٧٤.٠٦٨	٤١٥١٣.٠	١١٨٤٤٣٢	٥٠.٢٨٦٣
إجمالي حضر مصر	٥٧٦٩٤١٤١	٢٤٠٥.٤٢٢	٧١٢٩٢١١٣	٣٠.٦٧.٦٩

المصدر: النتائج الأولية لتعداد السكان في مصر لعام ٢٠٠٦، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. تتضمن النتائج النهائية التي أصدرها الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء التعديلات الإدارية التي تم إجراؤها في عام ٢٠٠٨ والتي استحدثت محافظتين جديدتين في القاهرة الكبرى، مما يصعب إجراء مقارنات زمنية مع التعدادات السابقة.

الدعم الفني لإصلاح السياسات
شركة بيرنج بوينت
٨ شارع السد العالي الدور ١٨
الدقي، الجيزة
مصر

الرمز البريدي: ١٢٣١١
هاتف: +٢٠٢٣٣٣٥٥٥٠٧
فاكس: +٢٠٢٣٣٣٧٧٦٨٤

البريد الإلكتروني www.usaideconomic.org.eg