



تحقيق القدرة على تحمل التكلفة وضمان حق السكن الآمن في مصر

1. مقدمة

من يناير 2023 (وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، 2022)، ليصل إلى 7,000 جنيه بحلول 2025 (الهيئة العامة للاستعلامات، 2025). كما أدى تطبيق قانون الإيجارات الجديد إلى زيادة هشاشة أوضاع المستأجرين (عبد الرازق، 2025). اعتمدت الحكومة في استجابتها على جذب السكان نحو مدن جديدة في الصحراء، لكن هذه السياسات لم تُعالج جوهر المشكلة المتمثلة في القدرة على تحمل التكلفة. تشير الدلائل إلى أن مصر تحتاج إلى تغيير في السياسات.

تهدف هذه الورقة إلى دراسة الإطار التشريعي والسياسي للإسكان الميسور، وتحديد التحديات القائمة والتي تؤدي إلى تقييد الوصول إلى بدائل ميسورة التكلفة. يلي ذلك مراجعة التجارب العالمية الناجحة والتي توازن بين التمليك والإيجار. واستناداً إلى هذا التحليل، تقترح الورقة الانتقال إلى نهج معدّل للتمليك والتوسع في الإسكان الإيجاري الميسور التكلفة كحل مستدام لمستقبل مصر الحضري.

2. سياق السياسات

يفتقر الإطار القانوني والسياسي للإسكان الميسور التكلفة في مصر إلى التحديث ويعجز عن تلبية احتياجات الفئات منخفضة ومتوسطة الدخل. وقد أدّى اعتماد وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المزادات العلنية لتخصيص الأراضي في منتصف العقد الأول من الألفية إلى ارتفاع الأسعار (El Araby, 2003؛ عبد العزيز، 2006؛

يُعدّ السكن ميسور التكلفة من ركائز الحياة الآمنة والتنمية الاجتماعية، حيث يؤثر مباشرةً على الصحة والتعليم والحراك الاقتصادي. فعندما تتمكن الأسر من الحصول على سكن ميسور، تستطيع تخصيص مواردها للاحتياجات الأساسية مثل التعليم والرعاية الصحية والادخار، مما يساعد على كسر حلقات الفقر وتعزيز التماسك الاجتماعي. في المقابل، يُجبر السكن غير الميسور الفئات المهمشة على اللجوء إلى التجمعات العشوائية التي تفتقر إلى الخدمات والحماية القانونية، وهو ما يزيد من عدم المساواة ويحدّ من الفرص المتاحة.

في مصر، شكّلت مسألة القدرة على تحمل تكلفة السكن محور السياسات الحضرية منذ أكثر من سبعة عقود. ويؤكد مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان للأمم المتحدة أن السكن يصبح «غير لائق إذا كانت كلفته تحرم القاطنين فيه من حقوق الإنسان الأخرى أو تقوضها» (2024). ومع ذلك، يبقى السكن ميسور التكلفة بعيد المنال بالنسبة لشرائح واسعة من المصريين بحسب مركز تمويل الإسكان ميسور التكلفة في أفريقيا، حيث أن 54.3% من الأسر المصرية تعاني من عبء تكاليف السكن في عام 2016 (Hendawy, 2023). وبحلول عام 2023، ارتفع متوسط الإيجار إلى نحو 4,500 جنيه مصري، بينما بلغت تكلفة أقل وحدة سكنية جديدة حوالي 432,000 جنيه (Hendawy, 2023). في المقابل، كان الحد الأدنى للأجور في القطاع الخاص 2,700 جنيه بدايةً



550 مليون جنيه في 1996/1995 - إلى تقليص قدرتها على تعويض تكلفة شراء الأراضي وبناء الوحدات السكنية لأعضائها (Mokhtar, 2017).

شوكت، 2016). كما ساهم إلغاء القيود على تملك الأجانب للعقارات عام 2007 في ارتفاع الأسعار وزيادة الفجوة في القدرة على تحمل التكلفة (Shawkat, 2015).

2.2 التطوير العقاري ومشروعات الإسكان في السياق المصري

شهدت مصر في عامي 2022\2023 زيادةً بنسبة 21% في إنتاج الوحدات السكنية ليصل إلى حوالي 1.3 مليون وحدة، وهو أعلى معدل خلال خمس سنوات. إلا أن القطاع الخاص غير الرسمي استحوذ على النسبة الأكبر بواقع 82%، بينما ساهم القطاع العام بنسبة 9.1% والقطاع الخاص الرسمي بنسبة 8.8%. وبين عامي 2015 و2023، تركز 87% من البناء في المناطق الحضرية القائمة (6.5 مليون وحدة) مقابل 13% فقط في المدن الجديدة (مليون وحدة) التي قادتها الحكومة (شوكت والمزاحي، 2025).

تاريخياً، فشلت المدن الجديدة - بدءاً من مدينة نصر ووصولاً إلى مشروعات عهد مبارك - في جذب الأعداد المستهدفة رغم الميزانيات الضخمة (Sims, 2014). وتكرر الأمر في مشروعات مثل مدينة بدر والعاصمة الإدارية الجديدة (بي نيوز، 2021؛ ممدوح، 2022). ونتيجة ارتفاع تكاليف السكن الرسمي، اتجهت الفئات منخفضة الدخل نحو الحلول غير الرسمية (شوكت والمزاحي، 2025).

3.2 برامج الإسكان الاجتماعي

بدأ برنامج الإسكان الاجتماعي لعام 2014 بتمويل قدره 390 مليار جنيه مصري ومليار دولار أمريكي من البنك الدولي على دفعتين في عامي 2015 و2020 (حطيط، 2023). ويتولى صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (SHMFF) إدارته، بما يشمل اختيار المواقع وتقديم الإعانات ودعم التمويل (SHMFF, 2022). ومع ذلك، وحتى عام

1.2 الأطراف المعنية في سوق الإسكان المصري

يضم سوق الإسكان المصري أطرافاً متعددة، حيث تبقى الحكومة الفاعل الرئيسي رغم معاناتها من البيروقراطية ونقص التمويل لبعض كيانات التطوير العمراني والعقاري التابعة لها (شوكت والمزاحي، 2025). وتشمل المؤسسات الأساسية وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (NUCA)، وصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (SHMFF) المسؤول عن الإعانات وتخصيص الأراضي للإسكان الاجتماعي، بينما وسّع صندوق التنمية الحضرية (UDF) نطاق عمله من تطوير المناطق العشوائية إلى مشروعات التطوير التجاري (UDF, n.d). وتلعب البنوك والشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري دوراً في تقديم القروض، لكن ارتفاع أسعار الفائدة ومعايير الإقراض الصارمة يحدان من إمكانية الحصول عليها. أما المنظمات الدولية، مثل البنك الدولي وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، فتُقدّم دعماً مالياً وفنياً محدود الأثر بسبب العقوبات الإدارية وحجم الطلب (شوكت والمزاحي، 2025).

في المقابل، يهيمن القطاع الخاص مثل مجموعة طلعت مصطفى وبالم هيلز على مشروعات الدخل المرتفع، بينما يواجه المطورون الصغار عوائق في التمويل والأراضي. وتراجعت تعاونيات الإسكان بعد تقنينها بموجب القانون رقم 14 لسنة 1981، حيث فقدت استقلاليتها (Khamis, 2022; Noureldin et al., 2024)، وأصبحت تخدم الفئات المتميزة بدل الفئات منخفضة الدخل. وأدى انخفاض القروض ذات الفائدة المنخفضة - من 1.2 مليار جنيه في 1992/1991 إلى



أما النظام الثاني، «الإيجار الجديد» (القانون رقم 4 لسنة 1996)، فأتاح عقوداً بقيمة إيجارية تحددها آليات السوق، مما فاقم أزمة القدرة على تحمل التكاليف. ففي 2017، استهلك متوسط الإيجار 39% من الدخل، وأُقصيت الأسر منخفضة الدخل (Hassan, 2024). ومع أن 14% فقط من الأسر تستأجر نصفهم بعقود قديمة (مرصد العمران، 2018)، تبقى أزمة السكن قائمة.

وفي 2024، أطلق صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري برنامج إيجار مدعوم مع «خزنة»، وقر 1000 وحدة بسقف 1500 جنيه شهرياً للفئات منخفضة الدخل، بعقود بين 3.5-7 سنوات مع خيار التملك، لكن بشرط العمل رسمياً لدى شركة مسجلة (موظفو «خزنة»، اتصال شخصي، 30 يونيو 2025).

3. خيارات السياسات

1.3 برامج تسهيل تملك المساكن

1.1.3 النماذج الحكومية لتملك المساكن ميسورة التكلفة: دروس من سنغافورة

يقدم مجلس الإسكان والتنمية في سنغافورة (HDB-Sg) نموذجاً يمكن أن تستفيد منه مصر. فمن خلال برنامج التمليك لعام 1964، وقر وحدات سكنية بنظام حق الانتفاع لمدة 99 عاماً على أراضٍ مملوكة للدولة، مما عزز القدرة على تحمل التكاليف وضمان الحيابة (Phang, 2007). كما مكّن «صندوق الادخار المركزي» العاملين من توجيه مدخراتهم الإلزامية نحو السكن، مدعوماً بقروض ميسرة بفائدة منخفضة (0.1% فوق معدلات صندوق الادخار المركزي) من المؤسسات المالية (Phang, 2007; Huat, 2024).

وبحلول 2022، عاش 77% من سكان سنغافورة في وحدات تابعة لمجلس الاسكان والتنمية في سنغافورة (Housing and Development Board [HDB-Sg], 2023).

2023، لم يتجاوز عدد الوحدات المُنفذة 568,700 وحدة وفقاً للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2024)، بينما يرفع الصندوق العدد إلى 648,000 وحدة (SHMFF, 2023).

وانتقد البرنامج بسبب اختيار مواقع نائية (شوكت، 2018)، وضعف جودة البناء (حلول السياسات البديلة، 2020)، واستبعاد العاملين في القطاع غير الرسمي لعدم قدرتهم على الحصول على التمويل المستدام (Karly et al., 2024). ورداً على ذلك، أشار الصندوق إلى أن جميع قراراته، بما في ذلك مواقع المشروعات، تستند إلى البحث والرقابة الدقيقة (SHMFF, 2023). كما صرّحت مي عبد الحميد - المديرة التنفيذية للصندوق - أن أصحاب الدخل غير المنتظم يمكنهم التقديم، لكنهم قد يواجهون أسعاراً فائدة أعلى (اكسترا نيوز، 2023).

4.2 تحديات الإيجار والتمليك

تشير الأبحاث إلى أن 90% من المصريين يطمحون إلى امتلاك منازلهم مقابل 9% يفضلون الإيجار (World Bank, 2019)؛ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2024). ومع ذلك، تتفاقم أزمة القدرة على تحمل التكاليف؛ فقد ارتفعت أسعار المساكن بمعدل سنوي بلغ 14% بين 2015-2023، وقفزت إلى 41.9% في عام 2023 وسط معدلات فقر بلغت 38%، بينما لم تواكب الأجور هذه الزيادة (Delmendo, 2024).

يعمل سوق الإيجار وفق نظامين. الأول هو «الإيجار القديم» (القانون رقم 136 لسنة 1981)، الذي حدّد القيمة الإيجارية وربطها بالأمن السكني لكنه لم يحفز على الصيانة. وفي عام 2002، حدّد توريث الوحدات لجيل واحد فقط (UN Habitat, 2016). وفي نوفمبر 2024، قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية تثبيت القيمة الإيجارية، فأصدر البرلمان القانون 164 لسنة 2025 بإلغاء تلك الحدود (Gamal El-Din & Mostafa, 2024؛ الفص، 2024؛ عبد الرازق، 2025).



الأسر على الاستثمار في تحسين الأراضي وأدى إلى تنشيط أسواق تأجير الأراضي، مما دعم الإنتاجية والاندماج على حد سواء (Ayalew et al., 2021; Deininger et al., 2021). في مصر، تم إطلاق مشروع «ابني بيتك» (2005) بدعم نقدي لمراحل البناء التدريجي، لكنه تأثر بضعف التمويل وتأخر المرافق والتخطيط المركزي (Shalaby, 2014).

2.3 برامج تيسير الإيجار الاجتماعي

1.2.3 نموذج استرداد التكاليف: النمسا

يُعد نموذج جمعيات الإسكان محدود الربح في النمسا (LPHAs)، الذي أنشئ بموجب قانون الإسكان محدود الربح لعام 1979، إطاراً فعالاً يقوم على مبدأ «الإيجار مقابل التكلفة» الذي يمنع فرض إيجارات أعلى أو أقل من التكاليف الفعلية (Klien & Streicher, 2021). وتُعاد استثمار الفوائض لضمان الاستدامة (Ludl, 2007)، حيث أدارت الجمعيات 17% من قطاع الإسكان بحلول 2021. يعتمد النموذج على محاسبة مشروعية مُدققة، وقروض عامة منخفضة الفائدة تصل إلى 1%، وائتمان مصرفي، وأسهم الجمعيات، إضافة إلى مساهمات المستأجرين التي تخفض الإيجار (Pittini et al., 2021). ومع شمول 80% من السكان وضوابط تقسيم الأراضي، يحد النظام من المضاربة. ونظراً لأن معظم النمساويين مؤهلون للحصول على مساكن بأسعار معقولة وأسعار الأراضي المنخفضة بموجب القانون، فإن هناك مجالاً أقل للمضاربة التي يحركها الربح في سوق الإسكان.

بالنسبة لمصر، يمكن لمبادئ استرداد التكاليف أن تعيد تنشيط تعاونيات الإسكان، من خلال إعادة الاستثمار الإلزامي، والتدقيق المستقل، والشراكات مع بنوك التنمية (SHMFF، 2022). ومن شأن ضوابط أسعار الأراضي وشروط الأهلية الشاملة أن تضمن بشكل أكبر القدرة على تحمل التكاليف.

لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري في مصر أن يطبق تجربة مماثلة عبر الاستفادة من التأمين الاجتماعي الموسع لتغطية العمال غير الرسميين، مما يتيح دفع دفعات مقدمة على أساس المدخرات. إلى جانب ملكية الأراضي الحكومية والتمويل المخصص، يمكن أن يؤدي ذلك إلى خفض تكاليف السكن بشكل كبير (Alternative Policy Solutions, 2020a).

2.1.3 تحسين فرص الحصول على الأراضي: دروس من بلدان الجنوب العالمي لتوفير السكن بأسعار معقولة وضمان الحياة

يلعب الحصول على أراضٍ بأسعار معقولة دوراً حاسماً في تحقيق أمن الحياة، حيث يتيح للأسر إنشاء مساكن مستقرة ومعتزف بها قانوناً. وتوضح عدة مبادرات أفريقية كيف أن خفض تكاليف الأراضي يعزز بشكل مباشر أمن الحياة على المدى الطويل. فقد استخدمت مبادرة فتح آفاق جديدة (Breaking New Ground 2004) في جنوب أفريقيا قطع الأراضي المدعّمة والمزودة بالمرافق لخفض تكاليف السكن وضمان الحياة للأسر ذات الدخل المنخفض، مع تعزيز خلق فرص العمل المحلية من خلال البناء المجتمعي وأعمال المقاولات صغير الحجم (Khowa-Qhoai & Tyali, 2024). في كينيا، سعى برنامج تحسين الأحياء الفقيرة (2003) إلى إضفاء الطابع الرسمي على الأحياء العشوائية من خلال إعادة تخصيص الأراضي العامة للمجتمعات المقيمة، ومنحها حق الحياة القانونية والحماية من الإخلاء. كما استثمر البرنامج في البنية التحتية الأساسية - مثل الطرق والمياه والصرف الصحي - لدمج المناطق غير الرسمية في النسيج الحضري الرسمي (Solymari et al., 2021). أما في إثيوبيا، فقد عزز برنامج توثيق ملكية الأراضي (1998) أمن الحياة من خلال إصدار سندات ملكية مشتركة للأراضي، لا سيما للنساء والفئات المهمشة، مما قلل من خطر نزاع الملكية. وشجع هذا الضمان



2.2.3 النموذج الدوار: الدنمارك

يُغطي نموذج الإسكان الإيجاري غير الهادف للربح في الدنمارك 20% من المباني السكنية، ويقوم على مبادئ أساسية هي: التشغيل غير الهادف للربح، ومشاركة المستأجرين في الإدارة، والاستدامة المالية (Pittini et al., 2021). تُعيد جمعيات الإسكان استثمار الفوائض. يضمن التمويل المتجدد¹ إمكانية وصول مشاريع الإسكان الجديدة باستمرار إلى رأس المال الميسور التكلفة دون إثقال كاهل الدولة أو المستأجرين. تصدر بنوك الرهن العقاري سندات مرتبطة مباشرة بالقروض الممنوحة لجمعيات الإسكان. وعندما يشتري المستثمرون هذه السندات، تتدفق الأموال إلى بناء المساكن أو ترميمها. وبينما تقوم جمعيات الإسكان بسداد قروضها من خلال الإيجارات، فإن المبالغ المسددة تخدم السندات، مما يخلق حلقة مالية مغلقة (Finans Denmark, 2021). تُوفر البلديات التمويل الأولي، وتُقيم الجدوى، ولها حق تخصيص 25% من الوحدات للأسر ذات الأولوية (Blackwell & Bengtsson, 2023). تحد الحدود القصوى للتكاليف في الدنمارك من نفقات البناء لكل متر مربع، مما يحافظ على الإيجارات المستقبلية بأسعار معقولة دون الحاجة إلى إعانات عامة مستمرة. بمجرد بناء المساكن، يتم إعادة احتساب الإيجارات لتعكس سداد القروض ويتم تعديلها لاحقاً بمرور الوقت من خلال مؤشر التضخم لتغطية تكاليف الصيانة والتشغيل بشكل مستدام (Pittini et al., 2021).

في مصر، يمكن تكييف النموذج عبر تحويل التعاونيات إلى كيانات مستقلة يديرها السكان، مع ضوابط للتكلفة وآليات تمويل دوار مرتبطة بالموثرات الاقتصادية.

3.2.3 برامج ضمان الإيجار: المملكة المتحدة

يُعد برنامج ضمان الإسكان في القطاع الإيجاري الخاص في المملكة المتحدة (PRSGS) أداة حكومية تهدف إلى تحفيز تطوير المساكن المخصصة للإيجار عبر خفض تكاليف الاقتراض للمطورين من خلال ضمانات مدعومة من الدولة (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2025). ويشترط البرنامج أن تبلغ قيمة المشروع 10 ملايين جنيه إسترليني على الأقل وأن تظل العقارات ضمن القطاع الإيجاري طوال مدة القرض. وتقتصر الأهلية على الشركات الخاصة والمقدمين المسجلين، مع الالتزام بنسب مالية صارمة تشمل حداً أقصى لنسبة القرض إلى رأس المال 80:20، ونسبة دخل إيجاري إلى فوائد لا تقل عن 1:1. إضافةً إلى التدقيق، والمواثيق، وإعادة التقييم السنوي. وقد أُعيد فتح البرنامج في مارس 2025 لتعزيز الاستثمار المؤسسي والإيجارات الميسورة والمدارة باحتراف. بالنسبة لمصر، يمكن أن تحفز ضمانات مماثلة المطورين العقاريين من القطاع الخاص على دخول أسواق الإيجار الميسورة التكلفة، شريطة وجود أطر حوكمة قوية.

4. التوصيات

بناءً على الدروس المستفادة من البلدان الأخرى والبرامج السابقة، يقدم هذا القسم إصلاحات قابلة للتنفيذ لتوسيع نطاق الوصول إلى الإسكان الميسور التكلفة في مصر. ويشدد على تيسير ملكية المنازل، وتعزيز الشراكات، وإعادة هيكلة إطار الإيجار الاجتماعي لضمان الاستقرار والإنصاف في نظام الإسكان.

1 يشير التمويل المتجدد إلى آلية تمويل يتم فيها تجديد الموارد المالية باستمرار، حيث تولد سداد القروض السابقة رأس مال لاستثمارات جديدة، مما يخلق دورة استثمارية مستدامة ذاتياً دون الحاجة إلى إعانات خارجية مستمرة.



1.4 تيسير تملك المساكن

1.1.4 دعم البناء التدريجي للمساكن

ينبغي على وزارة الإسكان، من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، توسيع برامج تخصيص الأراضي لتعزيز الإسكان التدريجي كبديل عملي لمشروعات البناء والتسليم واسعة النطاق مثل «مليون وحدة سكنية» و«سكن لكل المصريين». فالنماذج التدريجية تمكّن الأسر منخفضة الدخل من بناء مساكنها على مراحل، مما يقلل التكلفة الأولية ويعزز الأمن السكني. ويتطلب ذلك طرح قطع أراضٍ مدعمة ومزودة بالمياه والكهرباء والصرف الصحي، استنادًا إلى برامج مثل «ابني بيتك»، مع تركيز أكبر على المرونة والاستدامة. كما يجب توسيع نطاق الدعم المشروط ليغطي تراخيص البناء، تقلبات أسعار المواد، ومراحل التشطيب. ويمكن التعاون مع المنظمات غير الحكومية ومؤسسات التمويل الصغيرة لتقديم تمويل مؤقت وآليات ادخار مناسبة للعاملين في القطاع غير الرسمي، بينما يُطلق الصندوق برامج ادخار للإسكان، مثل مجموعات الادخار المجتمعية أو الحسابات الادخارية المعفاة من الضرائب مع حوافز كالمكافآت المالية.

2.1.4 التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص

والمنظمات الدولية

يمكن للشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP) أن تلعب دورًا محوريًا في توسيع نطاق الإسكان الميسور التكلفة في مصر. ينبغي على الحكومة توفير الأراضي بتكلفة أقل، بينما ينبغي على القطاع الخاص أن يتولى البناء والتمويل. ويتفق الطرفان على الحفاظ على أسعار المساكن في المتناول على المدى الطويل. ويمكن أن يؤدي ذلك إلى زيادة المعروض من المساكن بأسعار معقولة مع تقليل العبء المالي على الدولة. ويمكن تقديم حوافز مثل التخفيضات الضريبية، تبسيط الموافقات، أو ضمانات مالية لجذب المطورين مقابل

التزامهم بتخصيص جزء من المشروع أو محفظتهم العقارية لوحدات مدعومة، مما يساهم في تطوير مجتمعات سكنية مختلطة تجمع بين المساكن الميسورة ومساكن السوق الحر، وبذلك تُعزز هذه الشراكات التماسك الاجتماعي. إدماج نماذج التمويل البديلة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية مثل «الإجارة» أو «المشاركة» تلبي احتياجات الفئات التي تتجنب القروض التقليدية. من خلال مواءمة الربحية الخاصة مع أهداف الإسكان العام، يمكن للشراكات بين القطاعين العام والخاص أن تساعد في ضمان القدرة على تحمل التكاليف والاستدامة والشمولية في سوق الإسكان في مصر.

2.4 إعادة هيكلة الإيجار الاجتماعي في مصر

يظل الحصول على مساكن إيجارية رسمية محدودًا لذوي الدخل المنخفض والعاملين في القطاع غير الرسمي. ولمعالجة ذلك، ينبغي على وزارة الإسكان، من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري وبنك التعمير والإسكان والبنوك الشريكة، إنشاء صندوق ضمان الإيجارات (RGF) لتغطية التعثر والأضرار وفترات الشغور، بما يُشجع الاستثمار ويوسع السوق.

1.2.4 تمويل صندوق ضمان الإيجارات

ينبغي أن يعتمد صندوق ضمان الإيجارات (RGF) على تمويل متنوع لضمان الاستدامة والتوسع الوطني. ويشمل ذلك تخصيص نسبة من إيرادات صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (SHMFF) مثل عوائد بيع الوحدات، أقساط الرهن والرسوم، بجانب مخصصات سنوية من الموازنة العامة، وإيرادات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووحدات الإدارة المحلية وفقًا للقانون 2018/93. كما تُسهم المنح والقروض الميسرة من بنوك التنمية والجهات المانحة، إضافة إلى استثمارات المطورين والبنوك وشركات التأمين



ومعالجة العجز داخليًا. يجب على الحكومة أن تنص على ضمانات القدرة على تحمل التكاليف، بما في ذلك تحديد سقف الإيجار بنسبة 30% من دخل الأسرة (بناءً على بيانات مسح الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - CAPMAS) وربط التعديلات بالتضخم، مع تحديد الزيادات بنسبة 75% من نمو (مؤشر أسعار المستهلك) (CPI) لتحقيق التوازن بين حماية المستأجرين وعوائد الملاك.

الخاتمة

يُعد السكن المستقر والميسور ركيزة أساسية للصحة والتعليم والنمو الاقتصادي، مما يعزز التنمية الشاملة. في المقابل، تؤدي أزمة القدرة على تحمل التكلفة وانعدام الأمان السكني إلى إغراق الأسر في الفقر، وزيادة الضغط على الخدمات العامة، وترسيخ التمييز المكاني (Sen, 1999). وتزداد خطورة هذه الديناميكيات في مصر، حيث تعيش شرائح واسعة من السكان تحت خط الفقر وغالبيتهم من الشباب (Waly et al., 2021; United Nations, 2024).

إذا لم تُنفذ الإصلاحات المقترحة، ستتفاقم الأزمة. فالأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط - خصوصًا العمالة غير الرسمية والأسر الشابة - ستظل مستبعدة من السوق الرسمي بدون أدوات تمويل مثل عقود الإيجار المنتهي بالتملك، القروض المدعومة، أو الائتمان المرتبط بالتأمينات الاجتماعية. هذا

عبر المسؤولية المجتمعية للشركات أو الاستثمار المؤثر²، مع مساهمات شهرية رمزية من المستأجرين.

2.2.4 المستفيدون من صندوق ضمان الإيجارات

سوف يستهدف صندوق ضمان الإيجارات (RGF) الأسر المستبعدة من برامج التملك بسبب الدخل غير المنتظم، حيث يتقدم المستأجرون عبر صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (SHMFF) مع مستندات أساسية وتقييم اجتماعي لتحديد الأهلية.

3.2.4 أنظمة السداد والشروط

سوف يغطي صندوق ضمان الإيجارات (RGF) دفع الإيجار لمدة لا تقل عن عام واحد، مع شروط سداد مرنة تُكيف وفق دخل المستأجر وفرص العمل المتاحة، بينما تدعم المنظمات غير الحكومية المستفيدين ذوي الدخل الموسمي (NGOs). كما يقدم بنك التعمير والإسكان (HDB) خطوط ائتمان لدفع الإيجار مقدمًا مع خطط تقسيط، ويُسهل توريق الدخل الإيجاري³ لتمويل الملاك، إضافة إلى حسابات إيجار مشروطة⁴ تُفرج عن المدفوعات عند الالتزام بالمعايير.

4.2.4 احتساب قيمة الإيجار

سيعمل صندوق ضمان الإيجارات (RGF) وفق آلية استرداد التكاليف، بحيث يغطي الإيجار تكاليف البناء والتشغيل والصيانة، مع نموذج مالي مستقل لكل مجمع يديره اتحاد مستأجرين مُسجل. يتم إعادة استثمار الفوائض محليًا

2 يشير الاستثمار المؤثر إلى الاستثمارات التي يتم إجراؤها بهدف تحقيق نتائج اجتماعية وبيئية إيجابية قابلة للقياس إلى جانب العوائد المالية. وهو يوجه رأس المال نحو المشاريع أو الشركات أو الصناديق التي تعالج قضايا مثل الفقر والاستدامة والرعاية الصحية والتعليم مع الاستمرار في السعي لتحقيق الربحية.

3 توريق الدخل الإيجاري هو عملية مالية يتم فيها تجميع مدفوعات الإيجار المستقبلية من العقارات وتحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول يتم بيعها للمستثمرين. وهذا يتيح لأصحاب العقارات الحصول على رأس مال فوري بينما يحقق المستثمرون عوائد من التدفقات النقدية المستمرة من الإيجارات.

4 حسابات الإيجار من نوع الحساب المعلق أو المشروط هي ترتيبات مالية يقوم فيها المستأجرون بإيداع الإيجار في حساب آمن تديره جهة ثالثة محايدة - مثل بنك الإسكان والتعمير. ولا يتم تحويل الأموال إلى المالك إلا عند استيفاء الشروط المتفق عليها (مثل صيانة العقار أو الامتثال لشروط الإيجار).

سيؤدي إلى توسع الاعتماد على العشوائيات، حيث المساكن تفتقر إلى التنظيم والخدمات. كما أن إخفاقات سابقة مثل «إبني بيتك» مرشحة للتكرار إذا استمر ضعف التمويل وتأخر البنية التحتية (Shalaby, 2014). وبالمثل، فإن غياب صندوق ضمان الإيجارات أو القروض الصغيرة المدعومة عبر صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري أو بنك الإسكان والتعمير، سيترك سوق الإيجار الخاص عاجزاً عن خدمة محدودي الدخل. إن التقاعس سيؤدي إلى تآكل الثقة العامة وإضعاف الحوكمة وترسيخ المضاربة، ليبقى النظام السكني في مصر مجزأً وغير عادل وغير مستدام.

المراجع باللغة العربية

- اكسترا نيوز. [11@]. [extranewstv يونيو، 2023]. هل يحق لأصحاب المهن الحرة الحصول على وحدات سكنية؟ الرئيس التنفيذي لصندوق الإسكان الاجتماعي تجيب. فيديو. <https://www.youtube.com/watch?v=s7xcYGlP08Q>
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. (2024). نشرة الإسكان في مصر 2022\2023. <https://censusinfo.capmas.gov.eg/Metadata-ar-v4.2/index.php/catalog/1852>
- الفص، أ. (9 نوفمبر 2024). المحكمة الدستورية العليا تصدر حكماً جديداً بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. بوابة الأهرام. <https://gate.ahram.org.eg/News/5027607.aspx>
- الهيئة العامة للاستعلامات. (1 مارس 2025). المجلس القومي للأجور يقرر رفع الحد الأدنى للأجور للعاملين بالقطاع الخاص إلى 7000 جنيه اعتباراً من 1 مارس 2025. <https://tinyurl.com/r2kwxd44>
- بي نيوز. (17 أغسطس 2021). مصر تسابق الزمن لبناء مساكن لموظفي العاصمة الإدارية الجديدة. <https://tinyurl.com/wdr3wxw3>
- حطيط، ر. (4 يونيو 2023). برنامج الإسكان لذوي الدخل المنخفض: مصر. منصة حلول عدم المساواة. <https://tinyurl.com/3mzrsasy>
- حلول للسياسات البديلة. (2020). التنمية العمرانية والإسكان في مصر: ما بين الحق في السكن والتفاوت الاجتماعي. https://api-aps.aucegypt.edu/uploads/articlesAttachments/1606317357pdf_AR_Housing_BG.pdf
- شوكت، ي. (2016). تحرير سوق العقار والحيازة غير الرسمية؛ خطر يهدد الملايين. <https://tinyurl.com/yf2syh7h>
- شوكت، ي. (28 مايو 2018). مليون وحدة.. لمن؟ ست حقائق عن مشروع الإسكان الاجتماعي. مرصد العمران. <https://marsadomran.info/2018/05/1519/>
- شوكت، ي. المزاحي، د. (مارس 2025). من يبني الإسكان في مصر؟ مرصد العمران. <https://marsadomran.info/2025/03/3772/>
- صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري. (2024). تقرير الأداء السنوي. <https://tinyurl.com/yds528vm>
- عبد الرازق، ن. (24 مارس 2025). المحكمة الدستورية تُبطل ثبات قيم الإيجار القديم - التداعيات والخطوات التالية. مرصد العمران. <https://marsadomran.info/2025/03/3874/>
- عبد العزيز، ن. (22 ديسمبر 2006). «المصري» يتمسك بالمزاد لبيع الأراضي الجديدة. المصري اليوم. <https://www.almazryalyoum.com/news/details/2154121>
- مرصد العمران. (19 فبراير 2018). إحصاءات الإيجار في مصر 1986-2017. <https://marsadomran.info/2018/02/1427/>
- مكتب المفوض السامي للأمم المتحدة لحقوق الإنسان. (2024). حق الإنسان في السكن اللائق. <https://www.ohchr.org/ar/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>
- منشورات قانونية. قانون رقم 119 لسنة 2008. قانون البناء الموحد. 11 مايو 2008. مصر. <https://manshurat.org/node/28798>
- ممدوح، ر. (17 مارس 2022). أين يسكن موظفو الحكومة في العاصمة الجديدة؟ مدى مصر. <https://tinyurl.com/2smbn3sn>

<https://mped.gov.eg/>. اعتباراً من أول يناير 2023. [singlenews?id=3639&lang=ar](https://mped.gov.eg/singlenews?id=3639&lang=ar)

- وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. (2022، 29 ديسمبر). المجلس القومي للأجور يقر زيادة الحد الأدنى للأجر بالقطاع الخاص إلى 2700 جنيه وعلاوة دورية

المراجع باللغة الانجليزية

- Arab Weekly. (2021, August 17). *As new capital emerges, Egypt races to build housing for employees*. <https://thearabweekly.com/new-capital-emerges-egypt-races-build-housing-employees>
- Ashraf, H., Kamel, R., Elsherif, D., & Nasreldin, R. (2024). Reviving the Egyptian cooperative housing through an integrated development framework. *HBRC Journal*, 20(1), 99–122. <https://doi.org/10.1080/16874048.2023.2300876>
- Attia, S. (2016). *Rent control dilemma comeback in Egypt's governance: A hedonic approach* (Working Paper No. 979). Economic Research Forum. <https://erf.org.eg/publications/rent-control-dilemma-comeback-in-egypts-governance-a-hedonic-approach/>
- Ayalew, H., Admasu, Y., & Chamberlin, J. (2021). Is land certification pro-poor? Evidence from Ethiopia. *Land Use Policy*, 107, 105483. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105483>
- Barsoum, G., Ramadan, M., & Mostafa, M. (2014, June). *Labour market transitions of young women and men in Egypt* (Work4Youth Publication Series No. 16). International Labour Office. https://www.ilo.org/sites/default/files/wcmsp5/groups/public/%40dgreports/%40dcomm/documents/publication/wcms_247596.pdf
- Blackwell, T., & Bengtsson, B. (2023). The resilience of social rental housing in the United Kingdom, Sweden and Denmark. How institutions matter. *Housing Studies*, 38(2), 269–289.
- Deininger, K., Ali, D. A., & Alemu, T. (2021). *Impacts of land certification on tenure security, investment, and land markets: Evidence from Ethiopia*. (Policy Research Working Paper 4764). World Bank. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/507061468315363246/pdf/WPS4764.pdf>
- Delmendo, L. C. (2024, May 9). *Egypt's real estate prices accelerating*. Global Property Guide. <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/egypt/price-history#:~:text=Real%20estate%20prices%20rose%20strongly,decline%20of%209.6%25%20in%202020>
- Deng, J., Elmallakh, N., Flabbi, L., & Gatti, R. V. (2022, April 12). *Labour market transitions over the life cycle in Egypt across two decades*. Economic Research Forum. <https://theforum.erf.org.eg/2022/04/11/labour-market-transitions-life-cycle-egypt-across-two-decades/>
- Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2025, March 7). *Housing guarantee scheme rules: Private rented sector*. <https://www.gov.uk/government/publications/housing-guarantee-scheme-rules-private-rented-sector/private-rented-sector-housing-guarantee-scheme>
- El Araby, M. M. (2003). The role of the state in managing urban land supply and prices in Egypt. *Habitat International*, 27(3), 429–458. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(02\)00068-1](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00068-1)

- Finans Denmark. (2021). *The traditional Danish mortgage model*. https://finansdanmark.dk/media/raim0hhz/den-klassiske-realkreditmodel_uk_2021_final.pdf
- Gamal El-Din, E., & Mostafa, A. (2024, November 9). Supreme Court rules fixed 7% rate in old rentals law for residential properties unconstitutional. Ahram Online. <https://english.ahram.org.eg/News/534982.aspx>
- Hassan, M. (2024, November 16). *What is the average rent for apartments in Cairo, Egypt?* House Solution Egypt. <https://housesolution-egypt.com/blog/what-is-the-average-rent-for-apartments-in-cairo-egypt>
- Hendawy, M. (2023, November 21). *2023 housing finance yearbook: Egypt profile*. Centre for Affordable Housing Finance Africa. <https://housingfinanceafrica.org/documents/2023-housing-finance-yearbook-egypt-profile/>
- Housing and Development Board. (2023). *Key statistics annual report*. <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/-/media/doc/CCG/Annual-Report-FY2022/HDB-Key-Statistics-FY22.ashx>
- Huat, C. B. (2024, April 13). *The growing contradictions of Singapore's HDB scheme*. New Mandala. <https://www.newmandala.org/singapore-hdb-cbh/>
- Karly, N. K., Osman, M., Hanafy Mahmoud, A. F., Mosa, L., & Eltawil, H. (2024). The trajectory of social housing finance and provision in Egypt. *Al-Majalla Al-'Ilmiya li-l-Dirasat al-Tijariya wal-Bi'iyah* [Journal of Commercial and Environmental Studies], 15(4), 1029–1080. <https://doi.org/10.21608/jces.2024.413012>
- Khamis, S. (2022). *Tracing cooperative housing in Egypt: Case-study-based socio-spatial assessment of changing cooperative housing practices in Greater Cairo region (GCR)* [Doctoral dissertation, Technische Universität Berlin]. <https://depositonce.tu-berlin.de/items/d6cfa043-a3cd-4636-8435-256431f05f30>
- Khowa-Qhoai, T., & Tyali, N. (2024). Breaking new ground: Perceptions of RDP house beneficiaries of the Mavuso settlement in Alice, South Africa. *Africa's Public Service Delivery and Performance Review*, 12(1), a790. <https://doi.org/10.4102/apsdpr.v12i1.790>
- Klien, M., & Streicher, G. (2021). *The economic impacts of limited-profit housing associations in Austria*. Austrian Institute of Economic Research. https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet_downloads/PDF/Verbandsstatistik/Studien_Publikationen_GBV/Summary%20WIFO%20study_The%20economic%20impacts%20of%20limited%20profit%20housing%20associations.pdf?exp=52039&fps=cfd587f892c-524fa0aaab363a0b19ca0dbc8355e
- Mokhtar, N. S. (2017). *Between accumulation and (in)security: The real estate industry and the housing crisis in Egypt* [Master's thesis, American University in Cairo]. <https://fount.aucegypt.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2346&context=etds>
- Noureldin, K. S., El-Kholei, A. O., & Rezkalla, I. S. (2024). Housing cooperatives in Egypt: Challenges, constraints, and solutions. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(4), 1965–1986. <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10137-2>
- Phang, S. Y. (2007). The Singapore model of housing and the welfare state. In R. Groves, A. Murie, & C. J. Watson (Eds.), *Housing and the new welfare state: Perspectives from East Asia and Europe* (pp. 15–44). Ashgate. https://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/596/

- Pittini, A., Turnbull, D., & Yordanova, D. (2021). *Cost-based social rental housing in Europe: The case of Austria, Finland, and Denmark*. Housing Europe. https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2021-12/Cost-based%20social%20rental%20housing%20in%20Europe_0.pdf
- Sen, A. (1999). *Development as freedom*. Alfred A. Knopf.
- Shalaby, A. M. (2014). Implications from recent experience of an incremental housing project in Egypt. *Open House International*, 39(4), 77–90. <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/ohi-04-2014-b0008/full/html>
- Shawkat, Y. (2015, May 5). *Egypt's deregulated property market: A crisis of affordability*. Middle East Institute. <https://www.mei.edu/publications/egypts-deregulated-property-market-crisis-affordability>
- Shawkat, Y. (2020). *Egypt's housing crisis: The shaping of urban space*. American University in Cairo Press.
- Social Housing and Mortgage Financing Fund. (2022, July). *Housing for all Egyptians* [Power-Point presentation]. Africa International Housing Show. <https://www.auhf.co.za/wp-content/uploads/2022/10/ABUJA-presentation.pdf>
- Social Housing and Mortgage Finance Fund. (2023, May 31–June 2). *Housing for all Egyptians* [Conference presentation]. Global Affordable Housing Forum, World Bank. <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/fff83f483c76eef814d-7488b25689a10-0430012023/related/World-Bank-Conference-2023-1.pdf>
- Solymari, D., Mangera, J., Czirjak, R., & Tarrosy, I. (2021). Overview of Kenyan government initiatives in slum upgrading: The case of KENSUP and KISIP projects. *Hungarian Journal of African Studies*, 15(3), 37–59.
- UN Habitat. (2016). *Egypt: Housing profile*. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/1525977522wpdm_Egypt%20housing%20EN_HighQ_23-1-2018.pdf
- United Nations. (2024). *The Sustainable Development Goals report 2024*. United Nations Statistics Division. <https://unstats.un.org/sdgs/report/2024/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2024.pdf>
- Urban Development Fund. (n.d.). *Home page*. <https://udfegypt.com/>
- Waly, N. M., Ayad, H. M., & Saadallah, D. M. (2021). Assessment of spatiotemporal patterns of social vulnerability: A tool to resilient urban development Alexandria, Egypt. *Ain Shams Engineering Journal*, 12(1), 1059–1072. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2020.05.017>
- World Population Review. (2024). *Affordable housing by country 2024*. <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>

<https://aps.aucegypt.edu/ar>

[AlternativePolicySolutions](#)

[Alternative Policy Solutions](#)

[Alternative Policy Solutions](#)

[Alternative Policy Solutions](#)

[Alternative Policy Solutions](#)

تابعونا على

