

وثيقة صادرة عن البنك الدولي

للاستخدام الرسمي فقط

وثيقة تقييم مشاريع

بشأن القرض المقترح

بمبلغ 500 مليون دولار أمريكي

إلى جمهورية مصر العربية

لصالح البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي

9 أبريل 2015

الممارسات العالمية في التمويل وأسواق المال

منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

يخضع توزيع هذه الوثيقة لقيود السرية، ولا يجوز لمتلقيها استخدامها سوى في أداء واجباتهم الرسمية. ولا يجوز الكشف عن محتوياتها دون إذن من البنك الدولي.

جمهورية مصر العربية

معادلات العملة

وحدة العملة = الجنيه المصري

1 دولار أمريكي = 7.63 جنيه مصري (في 31 مارس 2015)

السنة المالية

1 يوليو - 30 يونيو

حافظ غانم	نائب الرئيس الإقليمي:
يونام جويتا	المدير القطري بالنيابة:
جلوريا جرانوليني	مدير أول الممارسات العالمية:
سياستيان-أ مولينيوس	مدير الممارسات العالمية:
أورورا فيراري	مدير الممارسات:
سحر نصر	رئيس فريق العمل:

## جدول المحتويات

1	أولاً- السياق الاستراتيجي.....
1	أ. السياق القطري.....
2	ب. السياق المؤسسي والقطاعي.....
7	ج. العلاقة مع إطار الشراكة القطرية والأساس المنطقي لاستخدام الأداة.....
8	د. الارتباط مع مجموعة البنك الدولي وأنشطة شركاء التنمية.....
9	ثانياً- وصف البرنامج.....
9	أ. نطاق البرنامج.....
15	ب. الهدف التنموي للمشروع.....
15	ج. النتائج الرئيسية للبرنامج والمؤشرات المرتبطة بالصراف.....
19	د. الأنشطة الرئيسية في مجال بناء القدرات وتعزيز الأنظمة.....
20	ثالثاً- تنفيذ البرنامج:.....
20	أ. الترتيبات المؤسسية والتنفيذية.....
21	ب. متابعة النتائج وتقييمها.....
21	ج. ترتيبات الصرف وبروتوكولات التحقق.....
22	رابعاً- موجز التقييم.....
22	أ. التقييم التقني (بما في ذلك برنامج التقييم الاقتصادي).....
23	ب. تقييم الجانب الائتماني.....
24	ج. الآثار البيئية والاجتماعية.....
25	د. موجز التقييم المتكامل للمخاطر.....
26	هـ. خطة عمل البرنامج.....
27	المرفق 1: الوصف التفصيلي للبرنامج.....
35	المرفق 2: إطار النتائج والمتابعة.....
45	المرفق 4: موجز التقييم التقني.....
59	المرفق 5: تقييم النظم الائتمانية.....
66	المرفق 6: موجز تقييم النظم البيئية والاجتماعية.....
Error! Bookmark not defined.	المرفق 7: التقييم المتكامل للمخاطر.....
71	المرفق 8: خطة عمل البرنامج.....
74	المرفق 9: خطة دعم التنفيذ.....

**صحيفة بيانات وثيقة تقييم مشاريع**  
**جمهورية مصر العربية**  
**البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي**  
**منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا**  
**الممارسات العالمية في التمويل وأسواق المال**

معلومات أساسية			
التاريخ:	9 أبريل 2015	القطاعات:	تمويل الإسكان (100%)
المدير القطري بالنيابة:	بونام جويتا	الموضوعات:	تنمية القطاعات المالية الأخرى (70%)
مدير أول:	جلوريا جرانوليني		سياسات التخطيط العمراني والإسكان (30%)
مدير الممارسات:	أورورا فيراري		
رقم تعريف البرنامج:	P150993		
قائدة الفريق:	سحر نصر		
فترة تنفيذ البرنامج:			
	تاريخ البدء: 5 مايو 2015		تاريخ الانتهاء: 30 ديسمبر 2018
			التاريخ المتوقع لبدء التمويل: 1 يوليو 2015
			التاريخ المتوقع لانتهاء التمويل: 30 يونيو 2020
بيانات تمويل البرنامج			
[×] قرض	[ ] منحة	[ ] تسهيل ائتماني	[ ] أخرى
للقروض/التسهيلات الائتمانية/أخرى (مليون دولار أمريكي):			
تكلفة البرنامج الإجمالية:	1,982	إجمالي التمويل من البنك:	500
مجموع التمويل المشترك:	1,482		
مصدر التمويل		المبلغ	
المقترض/المتلقي		1,482	
البنك الدولي للإنشاء والتعمير		500	
الإجمالي		1,982	
المقترض: جمهورية مصر العربية			
الهيئة المسؤولة: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية			

مسؤول الاتصال:	سعادة الدكتور مصطفى مدبولي	المنصب:	وزير
رقم الهاتف:	27957836-02-002	البريد الإلكتروني:	madbouly@yahoo.com

### المصرفات المتوقعة (مليون دولار أمريكي)

السنة المالية	2016	2017	2018	2019	2020
سنوية	68.1	96.6	101.6	117.4	116.3
تراكمية	68.1	164.7	266.3	383.7	500.0

### الهدف التنموي للمشروع

يهدف البرنامج إلى تحسين قدرة الأسر ذات الدخل المنخفض في جمهورية مصر العربية على تحمل تكاليف الإسكان الرسمي، وتعزيز قدرة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على تصميم السياسات وتنسيق البرامج فيما يتعلق بقطاع الإسكان الاجتماعي.

### الالتزام

#### السياسات

هل يخرج البرنامج عن إطار الشراكة القطرية سواء فيما يتعلق بالمحتوى أو بالجوانب الهامة الأخرى؟	نعم <input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/>
هل يتطلب البرنامج أي استثناءات من سياسات البنك المنطبقة على عمليات «تمويل المشروعات وفقاً للنتائج»؟	نعم <input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/>
هل وافقت إدارة البنك على هذه الاستثناءات؟	نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>
هل هناك موافقة مطلوبة من مجلس الإدارة على أي استثناء من السياسات؟	نعم <input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/>
هل يفي البرنامج بالمعايير الإقليمية المتعلقة بالاستعداد للتنفيذ؟	نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>

### التقييم الكلي للمخاطر: كبيرة

### التعهدات القانونية

الاسم	متكرر	التاريخ المقرر	التكرار
موسمية وفيما يتعلق بالتنفيذ		انظر أدناه	

## وصف التعهد (انظر اتفاقية البرنامج)

1. **القسم الأول-أ:** دون الإخلال بأحكام المادة الخامسة من الشروط العامة، تضطلع الجهة القائمة على تنفيذ البرنامج بذلك وفقاً لأنظمة الإدارة المالية والمشتريات، والإدارة البيئية والاجتماعية، المقبولة لدى البنك.
2. **القسم الأول-ج-1:** تقوم الجهة القائمة على تنفيذ البرنامج بتطبيق خطة العمل وفقاً للجدول الزمني المنصوص عليه في خطة العمل المذكورة، على نحو يحوز رضا البنك الدولي. وتضمن الجهة القائمة على تنفيذ البرنامج عدم تعديل خطة العمل أو تجنيبها أو تعليق العمل بها أو إنهائها أو إلغائها دون موافقة خطية مسبقة من البنك.
3. **القسم الأول-ج-2:** يتعين على الجهة القائمة على تنفيذ البرنامج، في موعد أقصاه 30 يونيو 2016، وضع آلية لمعالجة الشكاوى والتظلمات المقدمة من المستفيدين من البرنامج أو من الغير فيما يتعلق بأي جانب من جوانب البرنامج، بما في ذلك آثاره الاجتماعية والبيئية، ومزاعم الاحتيال والفساد. وسوف تشمل هذه الآلية، ضمن جملة أمور، إجراءات لتسجيل الشكاوى والتظلمات، وتوجيه مقدميها إلى المستوى المناسب لاتخاذ ما يلزم، وعملية الاستعراض، وتقديم المعلومات لمقدمي الشكاوى والتظلمات بشأن الإجراءات المتخذة، على أساس معايير الممارسات المثلى في تقديم الخدمات.
4. **القسم الأول-ج-2:** يتعين على الجهة القائمة على تنفيذ البرنامج، في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2016، أو أي تاريخ لاحق يحدده البنك عن طريق إخطار الجهة القائمة على تنفيذ المشروع، استحداث وظيفة للمراجعة الداخلية، توفر خدمات الضمان فيما يتعلق ببرامج التملك والتأجير التابعة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي المشار إليه في الجزء باء من البرنامج.
5. **القسم الأول-ج-4:** يتعين على الجهة القائمة على تنفيذ البرنامج، في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2016، أو أي تاريخ لاحق يحدده البنك عن طريق إخطار الجهة القائمة على تنفيذ المشروع، إنشاء وحدة لرصد حالة الإسكان وتقييمها، يكون لها من الصلاحيات والمهام والموظفين والموارد ما يحوز على رضا البنك، بما في ذلك نظام لمتابعة البرنامج وتقييمه.
6. **القسم الأول-ج-5:** يتعين على الجهة القائمة على تنفيذ البرنامج، في موعد لا يتجاوز 3 أشهر بعد تاريخ النفاذ، أن تستعين بوكيل تحقق مستقل مقبول لدى البنك، ليُعد تقارير التحقق ويقدمها للتصديق على تحقيق النتائج المرتبطة بالصرف، وفقاً للإجراءات والترتيبات المرضية للبنك على النحو المشار إليه في القسم الرابع-ب-1 (ج) من الجدول الثاني من اتفاق القرض.

تشكيل الفريق

الاسم	المنصب	التخصص	الوحدة
سحر نصر	مديرة البرنامج	رئيس فريق العمل	03GFMDR/MNC
لويك شيكيه	مستشار أول وكبير الخبراء التقنيين	تمويل الإسكان	GFMDR
مانويل فارجاس	كبير أخصائيي الإدارة المالية	الحوكمة/الإدارة المالية العامة	GGODR
كاثرين لينش	أخصائي أول تنمية حضرية	سياسات الإسكان والتنمية العمرانية	GSURR
أنجليكا نونيز	أخصائي أول تنمية حضرية	سياسات الإسكان والتنمية العمرانية	GSURR
ليلى عبد القادر	أخصائية القطاع المالي	تنمية القطاع المالي	GFMDR
ماريا هويك-سميت	خبيرة إعانات وسياسات الإسكان	التمويل العقاري	GFMDR
كلود تافين	خبير تمويل الإسكان	برامج التأجير	GFMDR
بيرنارد فورمس	خبير تمويل الإسكان	التمويل العقاري	GFMDR
فرانسوا دي ريكولفيس	خبير تمويل الإسكان	التمويل العقاري	GFMDR
كريم بدر	اقتصادي مالي	تنمية القطاع المالي	GFMDR
نهال حلمي	محللة اقتصادية	تنمية القطاع المالي	GFMDR
سامح وهبة	مدير الممارسات	إدارة التنمية العمرانية العالمية والكوارت	GSURR
فيكتور مينتس	مسؤول العمليات، مؤسسة التمويل الدولية	تمويل الإسكان	GFMDR
محمد يحيى	كبير أخصائيي الإدارة المالية	الإدارة المالية	GGODR
أحمد كوشوك	اقتصادي أول	الاقتصاد الكلي والإدارة المالية	MFM
جمال عبد العزيز	أخصائي أول مشتريات	الحوكمة/المشتريات	GGODR
أن-سوفي يسبيرسن	مدير الفرع القطري	الإدارة القطرية	03MNC
أمل فلتس	أخصائية أولى ضمانات اجتماعية	الضمانات الاجتماعية	GSURR
توماس ماكيتا لوتيت	أخصائي أول حوكمة	ردود فعل المواطنين	GGODR
فاطمة الزهراء عجلان	محللة بحوث	تنمية القطاع المالي	GFMDR
سلمي راسم	مساعد بحوث	تنمية القطاع المالي	GFMDR
سيد أي. أحمد	كبير المحامين	القسم القانوني	LEGAM
محمد قنديل	أخصائي البيئة والضمانات الاجتماعية	البيئة والضمانات الاجتماعية	GSURR
زبيدة الطيب	مساعدة البرنامج	القسم القانوني	LEGAM
معتز يكن	خبير القطاع المالي	التمويل العقاري	GFMDR

## أولا- السياق الاستراتيجي

### أ. السياق القطري

1. **بمضي التعافي الاقتصادي في مصر قديماً - إذ ارتفع معدل النشاط الاقتصادي بنسبة 6.8% في الربع الأول من السنة المالية 2015، وهو أعلى معدل ارتفاع منذ الأزمة المالية، على خلفية تحسن في التوقعات، وانتعاش في السياحة، وتأثير انخفاض معدلات العام السابق.** وأعقب ذلك تحسن النشاط الاقتصادي في الربعين الثالث والرابع من السنة المالية 2014، إذ نما بنسبة 2.5% و 3.7% على الترتيب، مقارنة بنسبة 1.2% في النصف الأول من ذات السنة المالية. غير أن معدل النمو خلال السنة المالية ككل ظل منخفضاً عند 2.2%. واستمر صافي الصادرات عائقاً أمام النمو، في حين بدأت الاستثمارات في المساهمة إيجابياً في النمو، جنباً إلى جنب مع الإسراع بصرف الإنفاق التحفيزي. والتعافي الاقتصادي مهم لإرساء الاستقرار قبل إجراء الانتخابات البرلمانية (وهي علامة بارزة في خريطة الطريق السياسية في مصر). ولم يتحدد بعد تاريخ الانتخابات.

2. **وقد ارتفعت الضغوط التضخمية في مطلع السنة المالية 2015 نظراً لارتفاع الضرائب وأسعار الوقود/الطاقة الكهربائية؛ ومع ذلك، كان هذا الارتفاع قصير المدى، وبدأت الأسعار في الانخفاض.** وارتفع معدل التضخم في يوليو 2014 بنسبة 3.5%، وهي أعلى زيادة شهرية منذ صدمة أسعار الغذاء العالمية في عام 2008. وبناء على ذلك، بلغ التضخم 11.2% في الربع الأول من السنة المالية 2014، قبل أن يتباطأ مرة أخرى في نوفمبر بنسبة 9.1% على خلفية انخفاض التضخم في أسعار الغذاء. ومن المتوقع أن يسجل معدل التضخم الإجمالي في المتوسط 11-12% في السنة المالية 2015. ويمكن أن تسهم إصلاحات السوق الداخلية التي تُنفذ حالياً على نحو جزئي في معالجة اختناقات العرض الهيكلية، وأن تساعد على احتواء الضغوط التضخمية. وقد استقادت مصر من دعم مالي ضخم من دول الخليج العربي<sup>1</sup>، الأمر الذي مكّن السلطات من دفع الاقتصاد إلى النمو عن طريق الاضطلاع بإتفاق تحفيزي بلغت قيمته 3% من إجمالي الناتج المحلي في السنة المالية 2014، وتخفيض تكلفة الاقتراض بـ 400 نقطة أساس في ذات العام، وزيادة احتياطي العملات الأجنبية.

3. **وأخيراً، بدأ اتخاذ تدابير لضبط المالية العامة مع ضمان استدامة زخم الإصلاح، فضلاً عن بذل الجهود الإضافية اللازمة على الأجل المتوسط لإعادة ترتيب الأوضاع المالية العامة.** ومن المتوقع أن ينخفض عجز الميزانية إلى 11-11.5% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية 2015، مقارنة بتوقع مبدئي بنسبة 12.8% في السنة المالية 2014، و 13.7% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية 2013. والانخفاض المتوقع في العجز جدير بالملاحظة نظراً لأن السنة المالية 2015 شملت 0.4% إيرادات استثنائية مقارنة بإيرادات استثنائية بأكثر من 3% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية 2014. إلا أن هناك حاجة لبذل المزيد من الجهود لإعادة المسارات المالية والمتعلقة بالديون مرة أخرى إلى اتجاه مستدام، والتصدي لاحتياجات التمويل المتزايدة، وتحقيق هدف الحكومة في ألا تتجاوز الديون المتوسطة الأجل 80%-85% من الناتج المحلي الإجمالي.

4. **وفي أوائل يوليو 2014، وافق الرئيس المنتخب حديثاً على مجموعة واسعة من الإصلاحات الهيكلية، ركزت في المقام الأول على زيادة الضرائب أو فرض ضرائب جديدة، ومنها على سبيل المثال تطبيق ضريبة الملكية العقارية، التي تأخر تطبيقها كثيراً، وفرض ضرائب على توزيعات أرباح الشركات المساهمة وعلى الأرباح الرأسمالية، وفرض نسبة 5% إضافية على الدخل المرتفعة، وزيادة الضرائب المفروضة على المشروبات الكحولية والتبغ. أما فيما يتعلق بالنفقات، جرى تبسيط النظام التنزلي لدعم الكهرباء والوقود، مع فرض زيادات ملحوظة في الأسعار، في يوليو 2014. وتبع ذلك إصدار قرار يفصل تعريف الكهرباء والزيادات السنوية التي سُنِّطت على جميع المستخدمين على مدى السنوات الخمس القادمة. وأسهمت تلك التدابير في التحسن الأخير في التصنيف الائتماني السيادي لمصر، ومن المتوقع أن تؤدي إلى وفر مالي قدره 80 مليار جنيه (3.5% من الناتج المحلي الإجمالي المتوقع في السنة المالية 2015).**

5. **وتنتشر المخاطر ونقاط الضعف والتحديات المتعلقة بالاقتصاد الكلي، بما في ذلك التحدي المتمثل في الحفاظ على التعافي الاقتصادي على نطاق واسع وشامل، الأمر الذي يتطلب المساواة في فرص المنافسة، وإصلاح البيئة التنظيمية، ومعالجة عدم توافق المهارات مع الاحتياجات، ومعالجة الثغرات في مجال البنية التحتية والطاقة، والحفاظ على زخم الإصلاح، والتنفيذ المطرد لنظام ضريبة القيمة المضافة، وسد الفجوة التمويلية المتوقعة، ومعالجة تراجع التنافسية الخارجية التي ما زالت تتآكل بفعل فروق التضخم المرتفعة مع الشركاء التجاريين. وبظل عدم الاستقرار في المنطقة تهديداً خطيراً، وكذلك الانخفاض المستمر في أسعار النفط العالمية، الأمر الذي يمكن أن يحد من الدعم الإقليمي والتمويل الرسمي والتدفقات النقدية إلى داخل البلاد.**

6. **وقد بلغ معدل البطالة الرسمي 13.1% اعتباراً من نهاية سبتمبر 2014، مرتفعاً عن معدل 8.9% الذي سجله في ذات الربع من عام 2010. ومن بين 3.6 مليون شخص عاطل عن العمل حالياً، تتراوح أعمار 64.3% منهم بين 15 و 29 عاماً، الأمر الذي يعني أن البطالة في صفوف الشباب هي التحدي الرئيسي الذي يواجه الاندماج والاستقرار على الصعيد الاقتصادي. وتسجل معدلات البطالة**

<sup>1</sup> من المتوقع أن يبلغ إجمالي المساعدات المالية المقدمة إلى مصر من دول الخليج العربي - المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والكويت - بحلول ديسمبر 2014 نحو 24 مليار دولار.



بين الذكور والإناث 9.6% و24.5% على الترتيب. وتسجل المناطق الحضرية نسبة بطالة أعلى (16%) مقارنة بالمناطق الريفية (10.9%). وتشير آخر البيانات حول الفقر إلى أن 26.3% من السكان كانوا يعيشون تحت خط الفقر الوطني في السنة المالية 2013.

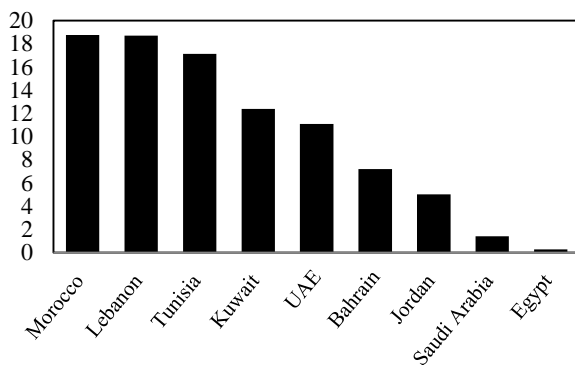
7. وقد أصبح توسيع خيارات السكن للفئات ذات الدخل الأدنى، ولا سيما الشباب الفقراء، وتحسين فرص حصولهم على السكن والخدمات العامة والوظائف من الأولويات الرئيسية للحكومة في فترة ما بعد الثورة. واعتمدت الحكومة برنامجًا تحفيزيًا في عام 2014، مع إعطاء الأولوية لقطاع الإسكان. وقطاعا البناء والإسكان من بين أكبر القطاعات من حيث كثافة العمالة، وهما أكبر قطاعين يقدمان فرصًا للعمل في مصر، ليسجلًا معًا ما يقرب من 12% من إجمالي العمالة في نهاية عام 2012، وحوالي 2.8 مليون من العاملين. وقد طَبَّقَ البنك المركزي المصري حزمة ثانية من الحوافز لقطاع الإسكان عن طريق ضخ تمويل بأسعار فائدة أقل من السوق بإجمالي 20 مليار جنيه مصري في قطاع التمويل العقاري لتحفيز تمويل المساكن للفئات المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل. ويوفر الجانب المعني بذوي الدخل المنخفض في حزمة التحفيز تمويلًا منخفض التكلفة للبنوك وشركات التمويل العقاري التابعة حتى تستخدمه في تقديم قروض التمويل العقاري بفائدة قدرها 7% وفترة سداد تبلغ 20 عامًا، ويستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض بدءًا من 1,200 جنيه شهريًا، أي أقل قليلًا من سقف شريحة الـ 20% الأقل دخلًا. والمنطق الاقتصادي وراء استثمار المال العام في قطاع الإسكان هو أنه قد أثبت فعاليته كحافز لخلق فرص العمل المحلية وتحفيز النمو الاقتصادي، ويؤدي إلى إعادة توزيع الثروة عن طريق إتاحة الفرصة للفقراء لتملك أصول.

## ب. السياق المؤسسي والقطاعي

8. يواجه قطاع الإسكان في مصر العديد من التحديات. لم يكن لدى مصر قط سياسة إسكان متماسكة، الأمر الذي طالما وقف حائلًا دون قيام الحكومة بالتصدي للضغوط التي يتعرض لها قطاع الإسكان بسبب ارتفاع معدل النمو السكاني والتوسع العمراني. وقد نُفذت برامج وسياسات حكومية تستهدف المجموعات السكانية المحرومة من الخدمات من جانب مجموعة من الوحدات الحكومية داخل وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية<sup>2</sup> وهيئات حكومية أخرى دون تنسيق، الأمر الذي أسفر عن ثغرات كبيرة في برامج الإسكان المتاحة للفئات المحرومة. وقد كانت برامج الدعم في الماضي تركز على إتاحة منازل بنتها الحكومة لغرض التملك، وهي مسألة كانت مكلفة للغاية<sup>3</sup> (بتكلفة بلغت 1.5 مليار جنيه في عام 2012)، ولم تصل حقًا إلى المستوى المطلوب لكي يكون لها أثر على توفير خيارات السكن الرسمي للفقراء. أما القطاع الخاص فكان دوره يكاد لا يذكر في توفير المساكن للفئات المتوسطة الدخل والمنخفضة الدخل. والسياسات المطبقة فيما يتعلق بالأراضي غير فعالة، واللوائح المنطبقة على سوق التأجير تقف حائلًا دون تنمية سوق المساكن المؤجرة.

9. وعلاوة على ذلك، تتجاوز تكلفة الإسكان الرسمي قدرة غالبية الأسر. وكما هو الحال في العديد من البلدان الأخرى في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، توجد معايير مرتفعة للبناء والتخطيط، ولا تتوافر البنية التحتية الكافية للإسكان، وتطبق إجراءات غير فعالة فيما يتعلق باستصدار التصاريح، بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف البناء. والأمر الذي يزيد مشكلة القدرة على تحمل التكاليف سوءًا هو محدودية سوق التمويل العقاري أو بطء نموه. ولم تضع مصر الإطارين القانوني والتنظيمي الحاليين للتمويل العقاري إلا في النصف الأول من عام 2000. ولا يزال تسجيل الملكية في المناطق الحضرية القديمة محدودًا، ولم تُعدَّل إجراءات تسجيل الملكية في مشروعات الإسكان الجديدة إلا حديثًا، بهدف تيسير الحصول على تمويل عقاري لاقتنائها. وفي الوقت الحالي، تُطبق إجراءات الحجز في حالة عدم السداد بنجاح. بيد أن بيئة الاقتصاد الكلي كانت محفوفة بالشكوك في السنوات القليلة الماضية، الأمر الذي أعاق نمو قطاع التمويل العقاري<sup>4</sup>. كما أن مستوى وعي العملاء المحتملين بالمنتجات التي يقدمها قطاع التمويل العقاري لا يزال منخفضًا. وبالمقارنة مع البلدان الأخرى في المنطقة، يسجل التمويل العقاري أقل نسبة مقارنة بالنتائج المحلي الإجمالي – أقل من واحد في المائة (الشكل 1).

Figure 1: Mortgage Debt-to-GDP Ratio



Source: Hofinet (2014).

10. وثمة مشكلة أخرى هي عدم وجود أراضٍ في مواقع جيدة ومزودة بالخدمات لكي تُستغل في بناء مجتمعات سكنية، نظرًا للقيود المفروضة على البناء على الأراضي الزراعية. واتجهت الجهود إلى تنمية الإسكان للفئتين المتوسطة الدخل والمنخفضة الدخل في مدن جديدة في المناطق الصحراوية، كحل رئيسي يهدف إلى تخفيف الضغط على الأراضي الزراعية. بيد أن هذه التجمعات السكنية الجديدة كثيرًا ما تبعد مسافة كبيرة من فرص العمل الرسمية وغير الرسمية، وعن المرافق الاجتماعية، دون توافر وسائل نقل كافية، الأمر الذي يمثل عائقًا لا يُستهان به أمام الأسر ذات الدخل المنخفض. وقد ساهم ذلك في ارتفاع معدلات الوحدات الشاغرة في المشروعات السكنية الجديدة، والتوسع في مجال الإسكان غير الرسمي. وبالإضافة إلى ذلك، ينطوي

<sup>2</sup> يُشار إليها فيما بعد بـ "الوزارة"، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

<sup>3</sup> تراوح الدعم التراكمي لأنواع مختلفة من المساكن في إطار برنامج الإسكان الوطني (2005-2011) بين 76-98% في عام 2008 (حسابات البنك الدولي لغرض قرض سياسات تنمية التمويل العقاري بأسعار معقولة).

<sup>4</sup> تُشتري الغالبية العظمى من العقارات المبنية حديثًا في مصر نقدًا أو عن طريق نظام السداد بالتقسيط يقدمه صاحب المشروع العقاري نفسه.

طول الوقت اللازم للتنقل على تأثير أكبر على النساء فيما يتعلق بإمكانية وصولها إلى الأنشطة الاقتصادية. إذ أن توافر السكن اللائق القريب من أماكن فرص عمل يُمكن كلاً من النساء والرجال من المشاركة في سوق العمل، وهو أمر له آثار إيجابية كبيرة على دخل الأسر.

11. **وقد أدت السياسات الخاطئة وانخفاض الدخول والقدرة على تحمل تكاليف الاقتراض إلى نقص مزمن في الإسكان، وإلى نمو الإسكان غير الرسمي.** ويبلغ عدد الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق الآن نحو 3 مليون وحدة. وتحتاج مصر إلى ما يقرب من 300,000 وحدة سكنية جديدة سنوياً لتسكين المتزوجين حديثاً، بالإضافة إلى 254,000 وحدة أخرى لمعالجة ما تراكم من نقص في قطاع الإسكان أثناء السنوات الخمس الماضية<sup>5</sup>. ومع ذلك، لم يتجاوز إنشاء وحدات الإسكان الرسمية في البلاد 200,000 وحدة سنوياً<sup>6</sup>. وفي ذات الوقت، فإن نسبة كبيرة من المنازل القائمة ليست متاحة، إما لأن مالكيها قد تركوها شاغرة، أو لم يستكملوا بناءها (ينطبق ما تقدم على 3 مليون وحدة سكنية في المناطق الحضرية وحدها). ويُعزى ارتفاع معدل الوحدات الشاغرة في المناطق السكنية الأقدم إلى قوانين تحديد الإيجارات القديمة، وفي المناطق الجديدة إلى سوء اختيار موقع الوحدات. وقد أفضى انعدام الحراك في السوق إلى حالة من الركود في الأحياء التي كان ينبغي أن تتغير كجزء من التحولات العمرانية وعلى صعيد الوظائف المتاحة (مثل منطقة وسط القاهرة). وقد أدى انخفاض مستويات إنشاء المساكن الجديدة، وارتفاع معدلات الوحدات الشاغرة، وانخفاض الدخل مقارنة بتكاليف السكن إلى نمو الإسكان غير الرسمي على نحو سريع، يُقدَّر بأنه بلغ نصف حجم الإنشاءات تقريباً، وأحياناً أكثر من ذلك. وتُشير التوقعات إلى أن 12 إلى 20 مليون شخص يعيشون في مناطق سكنية غير رسمية، لا تحصل على كفايتها من الخدمات والبنية التحتية<sup>7</sup>.

12. **وتتزايد التكلفة التي يتحملها المجتمع من جراء سوء اختيار مواقع المساكن الجديدة والنمو الحثيث الذي يشهده قطاع الإسكان غير الرسمي، اقتصادياً واجتماعياً، مقارنة بتكلفة المساكن الجديدة المخططة جيداً.** وتشمل الآثار الاقتصادية وقوع خسائر في الإنتاج الزراعي نتيجة لزحف الإسكان غير الرسمي على الأراضي الزراعية، وفقدان إنتاجية العاملين ومستوى مشاركتهم بسبب ازدحام الطرق والمسافات الطويلة التي يقطعونها. وتشمل التكاليف الاجتماعية الناجمة عن سوء اختيار مواقع المساكن وكذا الإسكان غير الرسمي الآثار السلبية التي تُحدثها فيما يتعلق برفاه الأسر (ولا سيما النساء والأطفال)، وعدم إمكانية الحصول على الخدمات، والمشكلات الصحية، والشعور بالحرمان من الحقوق.

13. **تكشف لمحة عامة عن خيارات السكن المتاحة حالياً في سوق الإسكان الحضري في مصر عن وجود فجوة كبيرة في خيارات السكن الرسمي المتاحة للشرائح ذات الدخل المنخفض في المجتمع، كما هو مبين في الجدول 1:**

- فلا تُتاح فرصة تملك منزل رسمي دون دعم سوى للأسر التي تحقق دخل في نسبة الـ 30-40% الأعلى في توزيع الدخل في مصر.
- وقد كان الاتجاه السائد أثناء العقود القليلة الماضية هو توفير مساكن رسمية جديدة للتملك عن طريق برامج الإسكان الحكومي. وقد عانت البرامج المطبقة فيما سبق من معدلات دعم غير قابلة للاستمرار في جانب العرض وفي تمويل الوحدات السكنية، وواجهت صعوبات في التحقق من دخل المستفيد وأهليته للحصول على الوحدة السكنية. وأطلق برنامج جديد أكثر كفاءة لدعم التمويل العقاري في عام 2010، ليستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض وصولاً إلى نحو 1,000 جنيه مصري (أقل من سقف دخل العُشر الثاني في توزيع الدخل).
- وكانت خيارات البناء الذاتي المدعومة متاحة في الماضي، ولكن كانت تُدار على نحو سيء، وتوقفت في النهاية.
- ويخدم سوق التأجير الرسمي الجديد في المقام الأول الأسر ذات الدخل المتوسط والمرتفع. ولا توجد عمليات إنشاء لمساكن جديدة بهدف تأجيرها للأسر ذات الدخل المنخفض. ولم تُسفر برامج تأجير الوحدات السكنية العامة سوى عن عدد قليل من الوحدات. وتخدم الوحدات السكنية الخاضعة لعقود الإيجار المحددة القيمة بالنظام القديم الأسر ذات الدخل المتوسط والدخل العالي، على نحو غير متناسب.
- ويوفّر سوق التأجير والتمليك غير الرسمي أهم خيارات في مجال الإسكان (تُقدر بنحو 50% من الوحدات الحضرية)، وتستفيد منها الأسر بدءاً من الشريحة الأقل دخلاً وإلى الشريحة المتوسطة الدخل.

<sup>5</sup> وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (2014).

<sup>6</sup> تُشير الحسابات الوطنية إلى أن الاقتصاد المصري كان يستثمر 1.8% في المتوسط من الناتج المحلي الإجمالي في مجال الإسكان على مدى العقدين الماضيين. وهذه المستويات من الاستثمارات منخفضة مقارنة باحتياجات الإسكان في البلاد، ولا سيما في ضوء معدلات التنمية العمرانية التي تسجلها، إلا أن هذه الأرقام لا تشمل المساكن غير الرسمية. وفي المقابل، تستثمر البلدان التي تنتمي إلى الشريحة الأدنى من الدخل المتوسط قرابة 6% من الناتج المحلي الإجمالي في مجال الإسكان. ويُقدر متوسط الاستثمارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بنحو 4.5% من الناتج المحلي الإجمالي.

<sup>7</sup> الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2013).

الجدول 1: ثغرات الإنتاج في سوق الإسكان المصري

فئات الدخل	1	2	3	4	5
شريحة الدخل (بالجنيه المصري شهريًا)	أقل من 1,450	1,900-1,450	2,400-1,900	3,200-2,400	أكثر من 3,200
متوسط دخل الأسرة*	1,100	1,700	2,100	2,700	4,100
فئة الدخل	منخفض للغاية	منخفض	متوسط	أعلى من المتوسط	مرتفع
ملكية عن طريق السوق					
ملكية مدعومة (في جانب الطلب)					
سوق الإيجارات (قانون الإيجار الجديد)					
نظام الإيجار القديم (يتراجع)					
القطاع غير الرسمي (إيجار وملكية)					
	غير متاح	متاح جزئيًا	يمكن أن يتاح (للشريحة بأكملها)		

\* يستند تقسيم متوسط الدخل الشهري إلى شرائح خمسية إلى استطلاع الجهاز المركزي للتعبة والإحصاء بشأن الدخل والإنفاق والاستهلاك (2012-2013).

المصدر: الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء، استطلاع بشأن الدخل والإنفاق والاستهلاك (2012/2013).

14. **واستجابة لهذه التحديات، اضطلعت الحكومة الحالية والوزارة مؤخرًا بإصلاحات هيكلية جوهرية فيما يتعلق بالسياسات، الأمر الذي عزز الإطار القانوني والتنظيمي والمؤسسي في قطاع الإسكان، في محاولة لتدارك ومعالجة المسائل الهيكلية التي كانت الأسباب الرئيسية التي تعوق تنمية قطاع الإسكان في مصر لعدة عقود.** وكان التزام الحكومة بتحسين قدرة الأسر ذات الدخل المنخفض والدخل المتوسط على الحصول على مساكن وتحمل تكاليف ذلك واضحًا في اضطلاع الحكومة بالإصلاحات القانونية والتنظيمية الجوهرية التي طال انتظارها، وأبرزها تحسين قوانين البناء؛ والشروع في تسوية أوضاع المناطق غير الرسمية؛ وإصلاح نظام الدعم؛ وتحسين أنظمة التعاملات العقارية وتسجيل الملكية؛ وتعزيز مشاركة القطاع الخاص؛ وزيادة مستويات الإدماج وتيسير الحصول على قروض التمويل العقاري؛ وتبسيط إجراءات الحجز في حالة عدم السداد. واستُكملت هذه الإصلاحات بتعزيز الإطار المؤسسي فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي عن طريق سنّ قانون يُنشئ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بهدف توسيع نطاق خيارات السكن المتاحة أمام الفئات ذات الدخل الأدنى، فضلًا عن تحسين الوصول إلى الخدمات وفرص العمل (انظر التفاصيل في المربع 1).

## المربع 1: قطاع الإسكان – الإصلاحات التي أُجريت مؤخرًا والتي تجري حاليًا

إقرار قانون شهر التصرفات العقارية في المدن الجديدة في يونيو 2013، بعد مشاورات مع وزارتي العدل والإسكان، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وشركات التطوير العقاري من القطاع الخاص، والوسطاء الماليين، والمجتمع المدني. ويهدف القانون إلى تحسين إجراءات تسجيل الممتلكات والعقارات عن طريق السماح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار شهادات ملكية للوحدات المتباعدة عن طريق التمويل العقاري، ويسمح أيضًا بالتسجيل الجزئي للوحدات في مشاريع التطوير العقاري الكبيرة، التي يُدفع فيها ثمن الأرض على أقساط سنوية. وقد أدى اتخاذ هذه التدابير إلى أن التمويل العقاري في المناطق الخاضعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أصبح متاحًا وأكثر سهولة.

إصدار القرار الوزاري رقم 10 لسنة 2014 في فبراير 2014 ليسمح بما يلي: (1) تبسيط عملية تسجيل الأراضي والممتلكات في المناطق الحضرية عن طريق اتفاق ثلاثي بين وزارة الإسكان ووزارة العدل، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة؛ (2) منح رؤساء الأجهزة الإدارية التابعة لهيئة سلطة التوقيع الثلاثي على عقود الرهن المتعلقة بالتمويل العقاري بهدف تبسيط إجراءات التسجيل. إصدار قرار وزاري في يناير 2015 يلزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوقيع مثل هذه العقود في غضون أسبوع من تاريخ تقديمها من جانب المقرضين. وبالإضافة إلى ذلك، أقر تخفيض كبير في رسوم الأراضي والتسجيل من 3% من قيمة العقار إلى رسم موحد لا يتجاوز 2,000 جنيه مصري.

التحول إلى دعم الإسكان في جانب الطلب: التحول من نظام دعم غير فعال وسيء التوجيه في جانب العرض، لا يستفيد منه سوى كبار المطورين العقاريين، إلى نظام دعم شفاف وموجه وفعال اقتصاديًا.

إنشاء «لجنة الفصل» في يونيو 2014 لتسوية أي عقود أراضي مثيرة للقلق مع كبار المطورين العقاريين الذين يوفرون الإسكان المنخفض الدخل (تجحت اللجنة في حل حالات كثيرة بالفعل). وبالإضافة إلى ذلك، فهناك مناقشات جارية بشأن ترتيبات جديدة تتعلق بالشراكة بين القطاعين العام والخاص، ونتيجة لذلك، بدأ اهتمام القطاع الخاص بقطاع الإسكان يظهر من جديد.

تنفيذ حزمة الحوافز الاقتصادية المقدمة من البنك المركزي لقطاع الإسكان في يونيو 2014، عن طريق ضخ تمويل بلغ مجموعه 20 مليار جنيه في قطاع التمويل العقاري بهدف تحفيز بناء المساكن للفئات المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل. ويستهدف الجانب المعني بذوي الدخل المنخفض في حزمة التحفيز (بفائدة قدرها 7%) ذات الشريحة التي يستهدفها صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري. وسوف تسمح هذه الحزمة لصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري بالتوسع في تقديم القروض للشريحة الخمسية الأقل من حيث توزيع الدخل. ومنذ يناير 2015، يسمح البنك المركزي للبنوك باستبدال بيانات الدخل المطلوبة من المقرضين بسجلات تعاملاتهم البنكية في حال كانوا من ذوي الدخل غير الرسمي، الأمر الذي يسمح للعاملين في القطاع غير الرسمي بتقديم طلبات للتمويل في إطار البرنامج.

إقرار التعديلات التي أدخلها رئيس الجمهورية على قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 في يوليو 2014، والتي تنص على إجراءات الحجز في حالة عدم السداد وتسمح بمرونة أكبر في وضع حدود جديدة لنسبة الدخل المخصصة لسداد أقساط قرض التمويل العقاري، وتحدد مستويات الدخول المؤهلة لتلقي الدعم المتصل بالتمويل العقاري. سمح القانون 148 لسنة 2001 بإنشاء الشركات المالية غير المصرفية لتقديم خدمات التمويل العقاري، وإنشاء صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري الذي يدير برنامج التمويل العقاري الميسور.

تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري، كأول كيان يوفر السيولة في هذا المجال، بهدف تقديم التمويل طويل الأجل لمؤسسات التمويل العقاري الأولية، أي المصارف وشركات التمويل العقاري. وقد أعادت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري تمويل 15% من إجمالي التمويل العقاري المستحق في السوق المصري؛ جميعها مرتبطة ببرامج دعم تستهدف ذوي الدخل المنخفض. ويرجع مصدر ما يقرب من 50% من القروض إلى البنوك، و50% أخرى إلى شركات التمويل العقاري، بإجمالي 83% من حجم السوق.

استحداث وتطبيق قواعد وعقوبات أكثر صرامة في حالات الاحتيال، وعلى وجه التحديد فيما يتعلق بإثبات حاجة المستفيدين وأسره في الحصول على الوحدات المدعومة، بحظر التصرف في الوحدة المتباعدة لفترة سبع سنوات لمنع المضاربة، وفرض غرامات مالية (من 50,000 جنيه إلى 100,000 جنيه) أو السجن على كل من يقدم بيانات مزورة ليحصل على الإسكان الاجتماعي.

سن قانون المناطق العشوائية الذي أقره مجلس الوزراء ومجلس الدولة في عام 2014، والذي يسمح بتقنين أوضاع المباني السكنية التي شُيدت دون ترخيص على أراض خاصة، بعد دفع غرامة. وسوف يسمح إضفاء الطابع الرسمي على أوضاع المنازل غير الرسمية وتقنينها بالتوسع في نطاق الخدمات والمرافق – مياه الشرب والصرف الصحي والبنية التحتية. وسوف يبسر أيضًا إجراءات تسجيل الملكية والإقراض من أجل ترميم المنازل وإصلاحها.

إقرار قانون البناء الموحد الذي يتناول العوائق التي تواجه أعمال البناء والتشييد في جانب العرض. فعلى سبيل المثال، يضمن قانون البناء الموحد أن تكون الوحدات السكنية مصممة وفقًا لقواعد الممارسات الهندسية التي تمنع الغش، فضلًا عن سوء الإدارة وسوء استغلال الموارد، وهو ما كان يؤدي في بعض الحالات إلى انهيار المباني. وبالإضافة إلى ذلك، يعالج القانون أيضًا المعايير المرتفعة المفروضة على البناء والتخطيط، التي تزيد من ارتفاع تكاليف البناء.

تنص التعديلات المدخلة على قانون الضريبة العقارية الذي وافق عليه مجلس الوزراء في يوليو 2014، ولائحته التنفيذية الصادرة عن وزارة المالية في نوفمبر عام 2014، على أن توجه نسبة 25% من عائدات الضريبة لتطوير المناطق العشوائية، وتخصص نسبة 25% أخرى للتنمية المحلية في المناطق الريفية والفقيرة والمهمشة.

إطلاق الاستراتيجية الوطنية للإسكان في مايو 2013، والتي تهدف إلى رفع كفاءة نظام الإسكان لجميع فئات الدخل في المجتمع، بما في ذلك: (1) تعزيز إمكانية الحصول على سكن بأسعار معقولة للأسر ذات الدخل المنخفض؛ (2) استحداث آليات مختلفة لتملك المنازل وبرامج للتأجير؛ و(3) معالجة القيود القانونية المتعلقة بجانب العرض في سوق الإسكان المؤجر والتمويل العقاري وسوق الأراضي.

15. ونتيجة لذلك، تشتد الحاجة الآن إلى بذل جهود متضافرة لتحسين إدارة قطاع الإسكان الاجتماعي، وتنفيذ برامج دعم أكثر كفاءة وإنصافاً لفئات المحرومة من الخدمات، ودمج حلول السوق والتمويل – لمعالجة احتياجات الشعب المصري ومطالبه. وقد أطلق برنامج الإسكان الاجتماعي في أعقاب الثورة المصرية التي كانت بمثابة القوة الدافعة إلى التغيير، بهدف توفير مليون مسكن. وقد أقر قانون الإسكان الاجتماعي رقم 33 لسنة 2014 في 2 مايو 2014، والذي يقضي بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بهدف توفير المساكن للأسر ذات الدخل المنخفض. وقد أسندت إلى صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مهمة «اقتراح وتخطيط وطرح مشروعات الإسكان الاجتماعي والإشراف على تنفيذها، بغرض توفير مسكن ملائم للمواطنين محدودي الدخل، وقطع أراضٍ عائلية صغيرة لذوي الدخل المتوسط». والصندوق هو الجهة القائمة على تنفيذ برنامج الإسكان الاجتماعي داخل الوزارة المكلفة بوضع قوانين الإسكان ولوائحه وبرامج الإسكان الاجتماعي، فضلاً عن الإشراف على تنفيذها بالتشاور مع الكيانات ذات الصلة في مجال الإسكان، وإدارة الموارد المالية فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي. والصندوق له شخصية اعتبارية مستقلة ويرشح الوزير من يشغل منصب مديره التنفيذي، ويُعين بقرار من رئيس الوزراء.

16. وبهدف تحقيق هدف توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض، وضمان التآزر والتنسيق الفعال بين الأنشطة الجارية في مجال الإسكان، وتحسين كفاءة استخدام التمويل، يعمل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على دمج برامج الإسكان القائمة التي كانت تعمل على نحو منفصل والتوسع فيها، ولكن بقدرات الصندوق على بلوغ الحجم المطلوب والوصول إلى فئات الأسر المستهدفة. وسوف يضع الصندوق برامج جديدة تهدف إلى سد الفجوة الإسكانية التي تواجهها الشرائح الأكثر فقراً والأكثر حرماناً من السكان، سواء فيما يتعلق بالمساكن المؤجرة أو المملوكة. وقد خصصت موارد ضريبية ومالية كبيرة لدعم هذه البرامج، بقرابة نحو 4 مليار دولار أمريكي. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يعالج الصندوق المسائل الرئيسية المتعلقة فيما يتعلق بوضع السياسات، والتي تعوق استثمار القطاع الخاص في قطاع الإسكان، وتتسبب في انخفاض معدل استغلال المساكن المتاحة، وسوء اختيار مواقع إنشاء المسكن الجديدة. وسوف يسهم الجمع بين تخصيص التمويل، وضبط السياسات والبرامج، والتنسيق فيما بين الأجهزة، والالتزام رفيع المستوى في إزاحة الحكومة تدريجياً من موقع منتج الإسكان الاجتماعي لتصبح الكيان الذي يحفز الجميع في ذلك القطاع.<sup>8</sup>

17. ويضع قانون الإسكان الاجتماعي رقم 33 لسنة 2014 أيضاً مبادئ توجيهية فيما يتعلق بتحديد مواقع الأراضي، ويتطلب أن تتمتع المشروعات العمرانية الجديدة بإمكانية الحصول على الخدمات والبنية التحتية. وحرصاً على حصول الأسر ذات الدخل المنخفض على أصول عقارية تحافظ على قيمتها وتسهم في توزيع الثروة، فإن موقع مشاريع الإسكان يحظى بأهمية جوهرية. وإمكانية الاستفادة من البرنامج مكفولة على نطاق واسع في جميع المحافظات، حيث يشترط أن توفر جميع المحافظات أراضٍ في مواقع جيدة لاستغلالها في مشروعات برنامج الإسكان الاجتماعي، وأن تحدد المحافظات نوع البرامج التي تحتاجها، بناء على طلبات المواطنين وأولوياتهم. وقد أعدت هذه البرامج بعد مشاورات مكثفة مع الجهات المعنية والفاعلة في الأسواق.<sup>9</sup>

18. وعلاوة على ذلك، تعزز الحكومة زيادة دور القطاع الخاص سواء في تطوير الإسكان الاجتماعي أو في تمويل الوحدات السكنية. وتتفاوض الوزارة حالياً حول عدة اتفاقات شراكة بين القطاعين العام والخاص مع شركات من القطاع الخاص لتطوير مناطق سكنية غير مقيدة بشرائح الدخل، على أن تشمل نسبة مئوية محددة من الوحدات السكنية المتاحة بأسعار معقولة للمستفيدين الذين يستهدفهم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ويجري تشجيع المقرضين من كل من القطاعين العام والخاص على دخول سوق التمويل العقاري للأسر ذات الدخل المنخفض والدخل المتوسط من خلال تقديم الدعم المرتبط بالتمويل العقاري في جانب الطلب، وحزمة الحوافز التي يقدمها البنك المركزي للقطاع. وفي حين لا يزال إقبال البنوك على برنامج البنك المركزي منخفضاً، نظراً لأن العديد من البنوك لا تزال في حاجة إلى إنشاء إدارات للتمويل العقاري لديها، وكذلك نظراً لإجراءات الائتتاب، فلا يزال البنك المركزي نشطاً في اتصالاته مع البنوك بشأن البرنامج.

19. وقد طلبت الحكومة من مجموعة البنك الدولي دعم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وهو الهيئة القائمة على تنفيذ البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي. والتمويل المقترح بنظام تمويل المشروعات وفقاً للنتائج يدعم "البرنامج" ضمن الحدود المقررة، أي في جانب الطلب، مع التركيز على: (1) تعزيز قدرات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي المؤسسية؛ (2) زيادة فعالية برنامج الإسكان الاجتماعي؛ (3) تحسين فرص الأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول على المنازل وتأجيرها عن طريق توفير الدعم في جانب الطلب؛ (4) تشجيع تحسين مواقع الإسكان الاجتماعي، واستغلال الوحدات السكنية الشاغرة والتي لم تستكمل بعد. ومن ثم، لا تعالج العملية مباشرة المسائل المتعلقة بجانب العرض، مثل أنظمة تسجيل ملكية الأراضي والعقود، ولوائح البناء والتخطيط، وأنظمة إصدار تصاريح البناء، حيث تتجاوز هذه المسائل حدود هذا البرنامج.

<sup>8</sup> تتخذ الوزارة برامجها عن طريق مديريات الإسكان في المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي أُنشئت في عام 1979 ككيان تابع يخضع لإشراف الوزارة ويعمل على تطوير المدن الجديدة في الأراضي الصحراوية. ولدى الوزارة ممثل في كل محافظة يتولى المسؤولية عن تنفيذ سياسة الإسكان بالتعاون مع مديريات الإسكان في المحافظات.

<sup>9</sup> بدأت المرحلة الأولى من برنامج المليون وحدة سكنية في مايو 2014، شيد منها 52,000 وحدة سكنية، جميعها تقريباً بأيدي مقاولين محليين من القطاع الخاص طبقاً لمواصفات الوزارة – وحدات مساحتها 55 متر مربع للتأجير، و75 متر مربع للملك. وشيدت معظم هذه الوحدات السكنية في المناطق الحضرية الأصغر، وشيد منها 8,000 وحدة تقريباً في المناطق الريفية. ويجري تنفيذ المرحلة الثانية حالياً، والتي تشمل حوالي 90,000 وحدة، بتركيز عالٍ في محافظات الجيزة والفيوم والمنيا وأسيوط (صعيد مصر). ومن المخطط أن يستكمل البرنامج بناء 200,000 وحدة سكنية في السنة المالية 2015/2016، منها نحو 150,000 وحدة في المحافظات بأيدي القطاع الخاص، بينما تشيد هيئة المجتمعات العمرانية 50,000 وحدة أخرى.

## ج. العلاقة مع إطار الشراكة القطرية والأساس المنطقي لاستخدام الأداة

20. ترتبط العملية المقترحة ارتباطًا وثيقًا بالأهداف الاستراتيجية لمجموعة البنك الدولي، والاستراتيجية الإقليمية لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وكذلك بالتشخيص القطري المنهجي، وإطار الشراكة القطرية – وكلاهما قيد الإعداد. وتتماشى هذه العملية مع الاستراتيجية الإقليمية لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، التي تشدد على الحوكمة، وإيجاد فرص العمل، والإدماج، والنمو المستدام، كركائز أساسية. ويعزز البرنامج الحوكمة، إذ أنه سوف يساعد الوزارة وصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في وضع السياسات المتعلقة بقطاع الإسكان، والتي من شأنها أن تعمل على تعزيز الشفافية والمساءلة، ولا سيما من خلال إنشاء أنظمة للمتابعة والتقييم، والمراجعة الداخلية، وآلية لمعالجة الشكاوى. وعمومًا، يضمن البرنامج أن تكون أي سياسات حالية أو مستقبلية فيما يتعلق بالإسكان الشامل «منحازة للبعد الاجتماعي»، وألا تخرج عن هدفها أو تتعرض للإضعاف أو الحد من أثرها. وسيعزز البرنامج أيضًا الإدماج الاقتصادي والنمو المستدام عن طريق تعزيز قدرة الفقراء على الحصول على السكن، وربط المساكن بأسواق العمل للاستفادة من اقتصاديات التكتل. وعلاوة على ذلك، وعلى نحو غير مباشر، يؤدي ذلك إلى إيجاد فرص عمل جديدة للعمالة الماهرة وغير الماهرة، كأحد آثار البرنامج. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يسهم البرنامج في تعزيز النمو الاقتصادي، حيث يُتوقع أن يسهم في زيادة الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 0.6% في السنة الأولى، وما يقرب من 2% في السنوات اللاحقة، استنادًا إلى تحليل المضاعفات بجدول المدخلات والمخرجات<sup>10</sup>، فضلًا عن زيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الإسكان الرسمي لمحدودي الدخل، وتحسين خيارات السكن المتاحة أمام العشرين في المائة الأكثر فقرًا. ومن المتوقع أن يخدم البرنامج المتوقع قرابة 1.6 مليون شخص من الفقراء، بما يقارب نسبة 7% من الفقراء في مصر. ومن ثمّ فسوف تساعد العملية مصر في القضاء على الفقر المدقع، وتعزيز الرخاء المشترك على نحو مستدام، ولا سيما أنّ تركيزها ينصب على الأسر المحرومة من الخدمات،

21. وحاليًا، تضع مجموعة البنك الدولي اللمسات الأخيرة على التشخيص القطري المنهجي، وتقوم بإعداد إطار الشراكة القطرية مع مصر للفترة 2015-2019. ويشير التشخيص القطري المنهجي إلى أنّ إصلاح قطاع الإسكان، وتحسين هيكل الحوكمة المطبق فيه، وزيادة المعروض بأسعار معقولة من المساكن ذات الموقع الجيد والمستوى المقبول أمر أساسي لتحقيق الأهداف الاستراتيجية المتمثلة في القضاء على الفقر المدقع، وتعزيز الرخاء المشترك على نحو مستدام. وتتماشى العملية المقترحة جيدًا، بتركيزها على دعم إسكان ذوي الدخل المنخفض، مع عناصر أساسية تدعم الإدماج، حيث تعمل على ضمان أن تكون الاستفادة أوسع نطاقًا في القطاعات المحرومة من السكان – المرأة والشباب والفقراء والمناطق الجغرافية المتأخرة. وبالإضافة إلى ذلك، سيتناول البرنامج أيضًا التكامل المكاني، نظرًا لأنه يهدف إلى ربط وجود المساكن المتاحة بأسعار معقولة قرب فرص العمل، عن طريق الاختيار السليم لمواقع إنشاء المساكن قريبة من مناطق زاخرة بفرص العمل. وسوف يعزز هذا من إمكانية الوصول إلى الوظائف الرسمية، وزيادة الإنتاجية عن طريق الاستفادة من وفورات التكتل، وتقليل تكاليف النقل والازدحام.

22. ويتناول البرنامج على نحو خاص واحدة من أهم الأولويات الثلاث التي حُددت في التشخيص القطري المنهجي، ألا وهي تحسين الحوكمة في الشؤون العامة. فالبرنامج يدعم ويعزز محاولة الحكومة تحسين حوكمة قطاع الإسكان الاجتماعي جذريًا، وهو قطاع اقتصادي كبير، عن طريق إضفاء الطابع المؤسسي والتشغيلي على صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وتطبيق إصلاحات قانونية وتنظيمية، والإنفاذ الفعال للسياسات (انظر المربع 2). ويمكن تحقيق ذلك عن طريق: (1) دمج برامج الإسكان والكيانات العاملة في هذا القطاع، الأمر الذي سيكفل التآزر والاتساق بين السياسات المختلفة، والمتابعة الكافية للمؤسسات الحكومية المختلفة، ومن ذلك على سبيل المثال، عن طريق الاستهداف الفعال للدعم، ومنع التسريب وازدواج الدعم، عن طريق قاعدة بيانات مركزية وموحدة بأسماء المستفيدين والوحدات تابعة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي و/أو الكيانات التابعة له، وحظر التعامل على الوحدات دون الحصول على موافقة مسبقة من الصندوق و/أو الكيانات التابعة له؛ (2) تعزيز الشفافية والمساءلة عن طريق تحسين فرص الوصول إلى المعلومات وإتاحة البيانات للنشر العام؛ (3) استحداث آليات لقياس ردود أفعال المواطنين، ولا سيما الفقراء منهم، تسمح لهم بالتعبير عن عدم رضاهم تجاه مستوى توافر الخدمات والسلوك البيروقراطي، ويتعين إدماج هذه الآليات جيدًا في إطار المساءلة؛ (4) تحسين إجراءات الإدارة المالية، فضلًا عن تحديد مصادر تمويل الصندوق بوضوح، وتحديد الإطار الذي يمكن أن تُستخدم فيه الأموال ومتابعة ذلك؛ (5) مكافحة الفساد والمحسوبية، عن طريق تعزيز الإطار المؤسسي، وتحسين الإطار التنظيمي، وتطوير نظم معلومات تعزز تكافؤ الفرص، فضلًا عن تجريّم نشر المعلومات المضللة بشأن تنفيذ مشروعات الإسكان لذوي الدخل المنخفض؛ (6) النهوض بإدارة الأراضي، عن طريق الاضطلاع بعملية منهجية لتحديد مواقع قطع الأراضي التابعة لصندوق التمويل العقاري، وضمان أن تفي بمتطلبات التخطيط الحضري السليم بما في ذلك إمكانية الوصول للخدمات والبنية التحتية وفرص العمالة.

<sup>10</sup> بافتراض أنّه لا توجد قيود على طاقة الاقتصاد في المستقبل.

## المربع 2: ملخص لتدابير الشفافية والمساءلة في البرنامج

**التنظيم والإدارة.** تشمل هذه التدابير: (1) إعادة هيكلة القطاع وضبط أوضاعه من الناحية المؤسسية بهدف تحسين وضع السياسات وتنفيذها؛ (2) تعيين مدير تنفيذي يتمتع بالمؤهلات اللازمة؛ (3) تطبيق آليات حوكمة الشركات على مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ولجنة المراجعة.

**الشفافية.** وتشمل التدابير: (1) حملة وطنية لتوعية الجمهور تستهدف المستفيدين المحتملين من البرنامج؛ (2) خطة للمشاورات والاتصالات والتواصل؛ (3) نشر البيانات المتعلقة بقطاع الإسكان، والبيانات المجمعة عن عدد المستفيدين ومحال إقامتهم، والمبالغ التي ينفقها الصندوق في الدعم؛ والمشروعات السكنية الجديدة قيد التطوير؛ (4) أن يتولى مراجعون مستقلون المراجعة المالية والتحقق من المؤشرات؛ (5) نشر القوائم المالية المدققة الخاصة بالبرنامج؛ (6) إطلاق مشروع تجريبي في تقديم التقارير المتكاملة التي تشمل جوانب مختلفة (المالية وغير المالية، والحوكمة، والجوانب البيئية والاجتماعية) (7) استخدام الموقع الإلكتروني الخاص بصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في دعم التدابير الأنفة الذكر.

**المساءلة.** وتشمل الإجراءات في هذا الصدد: (1) آليات للتحقق من المستفيدين؛ (2) تطبيق عقوبات على المستفيدين المحتملين؛ (3) قاعدة بيانات موحدة بأسماء المستفيدين لتحسين الإدارة ومنع الاحتيال؛ (4) وضع آليات لمتابعة معدلات شغل الوحدات السكنية المبنية باستخدام الدعم؛ (5) وضع معايير للخدمة فيما يتعلق بإجراءات تقديم طلبات الحصول على الدعم؛ (6) تعزيز التدابير الائتمانية المتعلقة بالقواعد والأنظمة المطبقة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، ودمج أنظمة الموازنات، وتطوير أنظمة المعلومات الإدارية وتكاملها، وتقديم التقارير المالية، والمراجعة الداخلية والخارجية؛ (7) مهام المراجعة الداخلية التي سوف تساعد، في جملة أمور، على إنفاذ التشريعات اللازمة لمنع الممارسات الاحتيالية؛ (8) لجنة المراجعة؛ (9) مسؤول المهمة الاجتماعية؛ (10) متابعة الطلبات المرفوضة وتقديم أسباب الرفض؛ (11) وضع آلية لمعالجة الشكاوى؛ (12) إجراء استطلاعات رأي لقياس مستوى رضا العملاء كجزء من ترتيبات المتابعة والتقييم.

**المشاركة.** تشمل الآليات في هذا الصدد: (1) وضع آليات لقياس ردود أفعال المستفيدين (من مقدمي الطلبات الفعليين والمحتملين)؛ (2) إجراء المشاورات أثناء الإعداد للبرنامج؛ و (3) إجراء مشاورات سنوية مع منظمات المجتمع المدني باستخدام المعلومات المذكورة أعلاه لكي تكون مناقشات تستند إلى أدلة.

23. **وتعزز العملية المقترحة أيضًا تكافؤ الفرص ومشاركة القطاع الخاص.** وبالتزامن مع توصيات التشخيص القطري المنهجي الذي شدد على أهمية إشراك القطاع الخاص في قطاع الإسكان، تتولى شركات إنشاءات خاصة يتراوح حجمها بين الصغير والمتوسط أعمال إنشاء المشروعات التابعة للصندوق الاجتماعي للتمويل. وبهدف تعزيز الدور الذي يؤديه القطاع الخاص في سوق الإسكان، تقدم العملية برامج تحفيز جديدة لإعادة إشراك القطاع الخاص في تطوير الإسكان لذوي الدخل المنخفض، وإشراك مالكي الوحدات السكنية المؤجرة في قطاع الإسكان المؤجر لذوي الدخل المنخفض، بما في ذلك عن طريق تحفيز أصحاب الوحدات السكنية الشاغرة على الاستفادة من برامج الدعم في جانب الطلب للمستأجرين من ذوي الدخل المنخفض، بهدف تمكينهم من استئجار تلك الوحدات الشاغرة.

24. **وقد نُدرست أدوات تمويل متنوعة لدعم هذا البرنامج، بما في ذلك تمويل المشاريع الاستثمارية، وتمويل سياسات التنمية، وتمويل المشروعات وفقاً للنتائج.** ونظرًا لأنَّ العملية المقترحة تركز على تعزيز القدرات المؤسسية لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، بهدف تحسين الأداء ورفع الكفاءة، ووضع وتنفيذ برامج جديدة تهدف إلى معالجة الفجوات الموجودة في برامج الإسكان الحالية التي تستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض، اعتُبر أنَّ تمويل المشروعات وفقاً للنتائج هو الخيار الأنسب. ويمكن لأداة تمويل المشاريع وفقاً للنتائج أن تتيح مرونة في صرف التمويل بحسب النتائج التي يحققها البرنامج، وأن تعزز القدرات المؤسسية لصندوق التمويل العقاري، وأن تحسّن من مستوى الحوكمة في الشؤون العامة، وأن تعزز المساءلة، وأن تدعم تصميم برامج الإسكان ودمجها وتعزيز كفاءتها، وأن تحسّن قدرات برامج الدعم على الوصول إلى المستفيدين المستهدفين، وأن تتيح زيادة مشاركة القطاع الخاص في توفير السكن للفقراء. وفي جوهر الأمر، سوف تسهم أداة تمويل المشاريع وفقاً للنتائج في تحفيز الحكومة على أخذ سلسلة من الخطوات الحاسمة نحو إنشاء نظام إسكان ناجح يضمن توفير الإسكان الميسور للأسر المستضعفة وذات الدخل المنخفض. وقد نُفذت بالفعل مجموعة مثيرة للإعجاب من الإصلاحات في مجال وضع السياسات وفي تعزيز قدرات المؤسسات في السنوات الأخيرة، ولكن هناك حاجة لاتخاذ المزيد من القرارات طيلة فترة حياة برنامج تمويل المشاريع وفقاً للنتائج للتأكد من تحقيق أهداف البرنامج الطموحة، والمؤشرات المرتبطة بالصراف المقترحة. كما سُنَّدم المساعدة التقنية من البنك الدولي بالتوازي مع العملية.

د. الارتباط مع مجموعة البنك الدولي وأنشطة شركاء التنمية

25. **ظلت مجموعة البنك الدولي تدعم تنمية قطاع الإسكان والقطاع المالي في مصر عبر العقد الماضي بأسلوب منهجي — أي سلسلة متصلة من الأدوات، بدءًا من الخدمات المالية إلى المدخلات الاستثمارية، وتبادل المعارف وتقديم خدمات عقد الاجتماعات.** وتجلت مجموعة البنك الدولي إلى العملية المقترحة خبرتها في البلاد المختلفة ومعرفتها بالمنطقة، لمساعدة الحكومة في وضع وتنفيذ برامج إسكان اجتماعي تتمتع بالكفاءة والإنصاف والاستدامة، فضلًا عن تعزيز النمو الاقتصادي وإيجاد فرص العمل. وقد قدّم البنك خدماته الاستشارية إلى الحكومة بهدف دعم عملية إعداد الإطار القانوني والتنظيمي لتمويل الإسكان، بما في ذلك إصدار قانون التمويل

العقاري في عام 2001، واستراتيجية إدارة الأراضي في عام 2006.<sup>11</sup> وأُعتب هذا تقديم قرض استثماري تحت عنوان مشروع التمويل العقاري (بمبلغ 37.5 مليون دولار)، استكملته استثمارات مؤسسة التمويل الدولية لإنشاء أول كيان يوفر السيولة النقدية في هذا المجال، الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري، بهدف تحفيز مشاركة القطاع الخاص في سوق التمويل العقاري. وبهدف دفع الإصلاحات المتعلقة بوضع السياسات قدامًا، يمول البنك قرضًا لأغراض سياسات التنمية<sup>12</sup> في مجال التمويل العقاري بمبلغ 300 مليون دولار أمريكي<sup>13</sup>. وقد سمح كل ذلك بإعداد برنامج يقوم على أداة تمويل المشروعات وفقًا للنتائج ويدعم تنفيذ هذه الإصلاحات في مجال السياسات وإنفاذها، الأمر الذي أفضى إلى تحقيق نتائج ملموسة على أرض الواقع، في ذات الوقت الذي أدى فيه إلى المزيد من بناء القدرات والحكم الرشيد، ووضع إطار مؤسسي قوي، وهو ما من شأنه أن يضمن الاستدامة فيما بعد العملية المقترحة.

26. **كما أن مؤسسة التمويل الدولية تقدم الخدمات الاستشارية وتسهم في بناء القدرات لشركات التمويل العقاري والبنوك والشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري، فضلًا عن الخدمات الاستشارية في مجال تسجيل الملكية ووضع الأطر التنظيمية، وبرامج التأجير والإصلاحات الضريبية، بهدف معالجة الاختناقات التي تواجهها شركات التطوير العقاري الخاصة في قطاع الإسكان. ويدأ بيد، نجحت هذه الأنشطة في إيجاد سوق للتمويل العقاري، ووضع الإطار التنظيمي والمؤسسي، وإطلاق برنامج دعم لتملك المنازل عن طريق التمويل العقاري يستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض. وقد أرست المساعدات التقنية المقدمة في السابق الأساس الذي بُنيت عليه الإصلاحات فيما يتعلق بأنظمة تخصيص الأراضي. وقد كفلت هذه التدخلات وقروض السياسات (التي كانت ملزمة قانونًا) من جانب البنك الدولي استدامة برامج الدعم خلال السنوات الماضية، وأثبتت نجاحها فيما يتعلق باستمرار جدول أعمال الإصلاح وعدم الرجوع فيه، حتى في الفترات الصعبة والمتقلبة الناتجة عن الاضطرابات السياسية وعدم الاستقرار الاقتصادي. ومع التغييرات العديدة في أنظمة الحكم والحكومات، ظل البنك قادرًا على الحفاظ على استمرار الحوار بشأن السياسات، والمضي قُدما في الإصلاحات الضرورية المطلوبة لتطوير قطاع تمويل الإسكان، وإصلاح الدعم في هذا المجال، فضلا عن تعزيز الإصلاحات القانونية والتنظيمية التي كانت لها أهمية حاسمة في تحقيق الإدماج المالي.**

27. **التنسيق مع شركاء التنمية.** دعمت دول الخليج العربي التعافي الاقتصادي في مصر بعد الثورة. ففي قطاع الإسكان، وقعت الإمارات العربية المتحدة<sup>14</sup> اتفاقًا للإسهام بمبلغ 6.5 مليار جنيه لإنشاء المساكن لذوي الدخل المنخفض من خلال صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وقد تم بناء 50,000 وحدة سكنية منها حديثًا. وسوف يعمل البنك عن كثب مع دول الخليج العربي المختلفة لضمان الاتساق والتآزر في تنفيذ البرامج. وعلاوة على ذلك، يُستكمل البرنامج المقترح بدعم تقني يقدمه برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية فيما يتعلق بإدارة الأراضي.

28. **كما أن الجوانب المتعلقة بالقدرة المؤسسية في عملية تمويل المشروعات وفقًا للنتائج المقترحة سوف تسهم في ضمان تنفيذ التدخلات من جانب مختلف شركاء التنمية، وكذلك من جانب مجموعة البنك الدولي على نحو متنسق ومنسق.** وسوف تساعد أداة تمويل المشروعات وفقًا للنتائج في تحديد المبادئ التوجيهية التي تتبعها جميع البرامج المُنفذة في إطار صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ومن بين أمور أخرى، فسوف تساعد الأداة في توجيه التمويل المقدم من البلدان العربية إلى المشاريع التي لا تتسبب في اختلالات في السوق، وتُنفذ على نحو شفاف، والأهم من ذلك، تستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض.

## ثانياً- وصف البرنامج

### أ. نطاق البرنامج

#### برنامج الحكومة

<sup>11</sup> شملت الاجتماعات المعقودة ما يلي: استراتيجية إدارة الأراضي العامة في مصر (2006)؛ تحليل آليات عرض الإسكان في مصر (2007)؛ إطار عمل لإصلاح سياسات الإسكان في مصر: وضع نظام إسكان يعمل جيداً، وتعزيز برنامج الإسكان الوطني (2008)؛ توصيات بشأن الخطوات القادمة في وضع سياسات الإسكان الميسور وبرنامج الإسكان الوطني: دعم التمويل العقاري واعتبارات العرض في مجال الإسكان (2008)؛ آخر تطورات القطاع الحضري في مصر (2008)؛ إعادة تشكيل الجغرافيا الاقتصادية في مصر: البنك الدولي (2010)؛ التقرير النهائي لدراسة الاحتقان المروري في مصر، البنك الدولي (2010)؛ تقرير فرص العمل في مصر، البنك الدولي (2012).

<sup>12</sup> استند تصميم العملية المقترحة إلى قرض سياسات التنمية الذي سبق تقديمه، مع أخذ الدروس المستفادة في الاعتبار. وفي حين استهدف القرض المقدم لأغراض سياسات التنمية المستفيدين من شرائح الدخل المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل، تستهدف العملية المقترحة شرائح أقل في السوق، وهي الأسر ذات الدخل الأدنى، في الشريحة الخمسية الأقل في توزيع الدخل - أي أن الاستهداف في هذه الحالة أكثر إدماجاً. وتشمل الدروس المستفادة الأخرى اختيار أماكن المساكن على نحو أفضل، وأخذ الوقت الذي يتطلبه الانتقال إلى مجال العمل في الحسبان، وأهمية التزام الحكومة بالبرنامج وتحملها المسؤولية فيما يتعلق به بهدف تحقيق التنفيذ الكفؤ وصرف الأموال في الوقت المناسب. وعلاوة على ذلك، فإن المشاورات مع المواطنين والجهات المعنية لها ضرورة كبيرة طوال فترة تنفيذ العملية - ممارسة الأعمال التجارية على نحو مختلف بعد الثورة.

<sup>13</sup> صُرف القرض المقدم لأغراض سياسات التنمية على ثلاث دفعات، بلغت كل منها 100 مليون دولار أمريكي، مع تحقيق جميع الإجراءات المتوخاة مؤسسياً وفيما يتعلق بوضع السياسات.

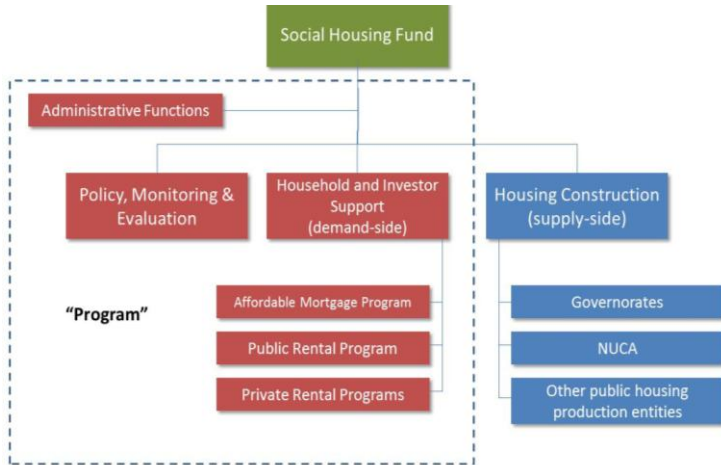
<sup>14</sup> فيما يتعلق بالدعم الذي تقدمه دولة الإمارات العربية المتحدة إلى قطاع الإسكان في مصر، هناك برنامجان متميزان: (1) الدعم المقدم من حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة إلى مصر بما يعادل 6.5 مليار جنيه مصري (ما يعادل 900 مليون دولار أمريكي)، والذي يستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض. ويهدف البرنامج إلى إنشاء 50,000 وحدة سكنية، بتكلفة 135,000 لكل وحدة، حُصصت تخصيصاً عينياً لصالح الوزارة. وستستخدم عائدات بيع الوحدات في تكوين رأس مال صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي؛ و(2) استثمارات من القطاع الخاص الإماراتي عن طريق شركة أرابنك تستهدف توفير الوحدات السكنية للأسر ذات الدخل المرتفع والدخل المتوسط على مدى فترة خمس سنوات (2015-2020). ويبدأ سعر الوحدة السكنية في هذه المشروعات من 400,000 جنيه مصري، ومن ثم، لا تستهدف الإسكان الاجتماعي وليست تابعة لصندوق التمويل العقاري على الإطلاق. وقد وافقت الحكومة المصرية على المشروع في أبريل 2015.



29. **كُفِّ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بتمويل وحدات الإسكان الاجتماعي وإدارتها والتصرف فيها، مستخدمًا في ذلك موارد مخصصة من مصادر متعددة، وتقديم الخدمات التجارية والمهنية اللازمة لكي تظل هذه المشاريع السكنية مستدامة.** وتحقيقاً لهذه الغاية، أصبحت المسؤولية الرئيسية على عاتق الصندوق هي تنسيق سياسات الإسكان الاجتماعي، فضلاً عن تصميم مجموعة مستدامة وشاملة من برامج دعم الفقراء ومراقبتها والإشراف عليها. وتبعاً لذلك، سوف يعمل الصندوق على تعزيز البرامج القائمة ووضع برامج جديدة لقطاع الإسكان المنخفض الدخل والمتوسط الدخل، في كل من جانب العرض (بناء الوحدات السكنية مباشرة) وجانب الطلب (الدعم المالي المرتبط بالأسر والمستثمرين).<sup>15</sup> وسوف يعمل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على تحسين قطاع الإسكان عن طريق: (1) توحيد الكيانات المختلفة ومهام الهيئات العاملة في قطاع الإسكان والتنسيق فيما بينها داخل الوزارة وخارجها؛ (2) وضع وصياغة التشريعات والمراسيم والأنظمة والإجراءات الرامية إلى دعم الإسكان الاجتماعي، فضلاً عن إدماج القائم منها؛ (3) تطوير برامج جديدة فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي؛ (4) رفع مستوى أنظمة إدارة برامج الإسكان، والذي سيكون في المقام الأول عن طريق بناء القدرات المؤسسية في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي؛ وبناء القدرات في مجال البحوث، ووضع أنظمة للمتابعة والتقييم؛ وإمساك قاعدة بيانات شاملة تشمل جميع مشروعات الإسكان الاجتماعي والمستفيدين منها؛ ووضع آليات لضمان الشفافية والمساءلة فيما يتعلق بقطاع الإسكان الاجتماعي؛ وجمع البيانات بشأن الأراضي وسوق الإسكان الاجتماعي.

30. **وينسق صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي والبنك المركزي أنشطتهما في برامج الإسكان المتنوعة بفعالية.** وقد عرض البنك المركزي حزمة تحفيز بمبلغ 20 مليار جنيه مصري للبنوك ولشركات التمويل العقاري التابعة لها بنسبة فائدة قدرها 7% بهدف تحفيزها لتقديم قروض تمويل عقاري مدتها 20 عامًا للأسر المؤهلة في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور، وبنوي البنك المركزي توسيع نطاق البرنامج مع تزايد الطلب. وحتى تاريخه، انضم 14 بنكاً إلى البرنامج بمجموع مبالغ قدره 12 مليار جنيه مصري. وينسق صندوق التمويل العقاري والبنك المركزي تنفيذ البرنامج، ويقدمان الدعم إلى نفس الفئة المستهدفة ذات الدخل المنخفض. وبالإضافة إلى ذلك، فإنّ البنك المركزي ممثّل في مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وكذلك في مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري. وتعد التقارير مرتين أسبوعياً بشأن المبالغ المنصرفة في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور التابع للبنك المركزي. وفيما لا يزال برنامج البنك المركزي حالياً في مرحلة التوسع، يعترزم صندوق التمويل العقاري والبنك الدولي أن يعملوا سوياً لضمان التنسيق الوثيق للإلغاء التدريجي للبرنامج مستقبلاً، عندما تنخفض أسعار الفائدة وتتعهد الحاجة إلى الحوافز. وسوف يستعرض البنك المركزي برنامجه التحفيزي ويعمل على تعديله بالتنسيق الوثيق مع صندوق التمويل العقاري في الأشهر المقبلة بهدف الإسراع في تحقيق الاستخدام الأمثل له، وبخاصة فيما يتعلق بشريحة ذوي الدخل المنخفض، والتي يرتفع طلب البنوك بشأنها نتيجة لزيادة توافر المنازل المكتملة فيها.

Figure 2: Scope of the Inclusive Housing Finance Program



Source: World Bank (2014).

### البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي

31. سوف يدعم البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي الجوانب التالية من برنامج الإسكان الاجتماعي الحكومي: (1) الإدماج المؤسسي وبناء القدرات؛ (2) تطوير سياسات الإسكان، ووضع اللوائح والمبادئ التوجيهية الخاصة بالبرنامج؛ (3) اتخاذ التدابير الرامية إلى رفع مستوى الفعالية والشفافية والمساءلة في برامج الإسكان؛ و(4) إنشاء برامج

إسكان في جانب الطلب، بما في ذلك تقديم الدعم المالي للأسر ذات الدخل المنخفض لمساعدتها على الحصول على المسكن أو في تمويله. كما أنه سيساعد في تقديم الحوافز للمستثمرين في قطاع الإيجارات الخاصة عن طريق تمكينهم من تأجير وحداتهم للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض. وهذا يضمن استدامة البرنامج ويسمح للحكومة بالتركيز على حلول الإسكان التي تستهدف الشريحة الأدنى في توزيع الدخل، ومحرومة من الوصول إلى الخدمات. ولا يمثل البناء المباشر للوحدات السكنية جزءاً من البرنامج. ويرد في الشكل 2 عرضاً عاماً عن البرنامج.

32. ويدعم البرنامج الإدماج المؤسسي وبناء القدرات ووضع السياسات والبحوث والمتابعة والتقييم. ويعزز البرنامج الدعم المقدم بهدف تحسين ديناميات سوق الإسكان، عن طريق البحوث والإصلاحات القانونية والضريبية ووضع السياسات الجديدة، ومراقبة أداء البرامج الحكومية. ويشكّل دعم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في هذه المجالات جوهر البرنامج، وسوف يسمح هذا الدعم للصندوق بأن يضطلع بدوره الرئيسي في تنسيق سياسات الإسكان الاجتماعي وفي تصميم مجموعة مستدامة وشاملة من برامج الدعم للفقراء ومراقبتها والإشراف عليها. ويرد في القسم دال والمرفق 9 وصف تفصيلي للأنشطة التكميلية في مجال بناء القدرات، بما يشمل تقديم

<sup>15</sup> تقتصر حدود البرنامج الذي يدعمه البنك على جانب الطلب. وننظر إلى ذلك بالشرح لاحقاً في وثيقة تقييم المشاريع.

الدعم لقطاع تمويل الإسكان، وهو تمويل حاسم الأثر فيما يتعلق بتنفيذ برامج الصندوق، وبناء على ذلك التمويل، تُوضع الميزانية التشغيلية للصندوق.

33. وسوف يدعم البرنامج التوسع في حجم ما يقدمه صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من برامج للإسكان الاجتماعي (من حيث الحجم والنطاق الجغرافي)، وتعزيز برنامج الصندوق للملكية القائم بالفعل في جانب الطلب، وفي تطوير المنتجات المالية الرامية إلى تشجيع تملك المنازل لمن لا يستطيعون تملك منزل رسمي حالياً، بما في ذلك الفقراء والعاملين في القطاع غير الرسمي. وسوف يساعد في إنشاء برنامج دعم جديد في جانب الطلب للإسكان الحكومي المؤجر، وتقديم حزمة حوافز للمستثمرين في القطاع الخاص أو أرباب العمل ممن يوفرون السكن للعاملين لديهم، مع وجود دعم تكميلي في جانب الطلب لمساعدة المستأجرين.

34. **ويدعم البرنامج دعم الإسكان في جانب الطلب.** وتهدف برامج الدعم إلى تحسين استهلاك الأسر المحرومة من الخدمات لمنتجات قطاع الإسكان، وزيادة المعروض من المساكن بأسعار معقولة. وفي البلدان ذات أسواق الإسكان غير المكتملة، توجد فجوة بين العرض والطلب، ولا سيما فيما يتعلق بالفقراء- وكثيراً ما يُستخدم الدعم لسد الفجوة. وقد ثبت أن النوع الأكثر كفاءة وفعالية من آليات الدعم في تحقيق هذه الأهداف هو الدعم المقدم في جانب الطلب (القوائم) إلى الأسر مرتبطين ببرامج إسكان محددة تحديداً جيداً – سواء فيما يتعلق بالاستئجار أو التملك. ويمكن أن تُصمّم هذه الأنواع من الدعم لتكون متدرجة على حسب الدخل، ويمكن تطبيقها على الإسكان المملوك أو المستأجر. أما فيما يتعلق ببرامج التملك، فيمكن ربط الدعم المقدم في جانب الطلب بالحد الأقصى لمبلغ القرض الذي يستطيع المستفيد تحمله، ومن ثمّ، تقليل المبلغ المطلوب للدعم مقارنة بالمبلغ اللازم لدعم التكلفة الإجمالية لتشييد المسكن. وتقدم تلك البرامج للمستفيدين خيارات إسكان مختلفة. ويعرض المربع 3 للأساس المنطقي وراء تقديم الدعم في مجال الإسكان.

35. كانت شيلي واحدة من أوائل بلدان الأسواق الناشئة في استخدام الدعم في جانب الطلب على شكل قسائم تُصرف لسداد الدفعة المقدمة من ثمن الوحدة السكنية (على نهج تجربة الولايات المتحدة في دعم الإسكان الواردة في المربع 3) بهدف زيادة إمكانية الوصول إلى المسكن الرسمي للفئات المتوسطة الدخل والمنخفضة الدخل وتشجيع زيادة المعروض من المساكن بأسعار معقولة (بدأت في عام 1978). ومنذ ذلك الحين، طبقت العديد من البلدان في أمريكا اللاتينية، بما في ذلك المكسيك، والبرازيل، وكولومبيا، وبيرو، وكوستاريكا نظام الدعم في جانب الطلب باستخدام قسائم مرتبطة بالتمويل. وقد طبقت الولايات المتحدة والعديد من البلدان الأوروبية نظام تقديم الدعم في جانب الطلب فيما يتعلق بقطاع الإسكان المؤجر.<sup>16</sup> ولا يدعم البرنامج سوى نظام الدعم في جانب الطلب، لكل من المساكن المملوكة والمؤجرة.

الجدول 2: العدد التراكمي للأسر المستفيدة من البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي (2016-2020)

2020	2019	2018	2017	2016	
725,000	500,000	300,000	125,000	50,000	الدعم المقدم في جانب الطلب لتملك المنازل (برنامج التمويل العقاري الميسور)
102,400	75,000	47,500	26,500	5,400	الدعم المقدم في جانب الطلب للمساكن المؤجرة
<b>827,400</b>	<b>575,000</b>	<b>347,500</b>	<b>151,500</b>	<b>55,400</b>	العدد الإجمالي للأسر المستفيدة

المصدر: البنك الدولي (2015).

36. من المتوقع أن يصل العدد الإجمالي للمستفيدين من البرنامج إلى أكثر من 3.6 مليون شخص أو ما يقارب 830,000 أسرة بمتوسط عدد أفراد 4.3 شخص (الجدول 2). واستناداً إلى تقدير أولى لتوزيع الوحدات السكنية عبر المحافظات، من المتوقع أن يصل العدد الإجمالي للمستفيدين الواقعيين تحت خط الفقر للأسر إلى 1.6 مليون شخص (المرفق 4)، بما يمثل 37% من مجموع المستفيدين من البرنامج، وحوالي 7% من مجموع الفقراء في مصر (22 مليون شخص استناداً إلى معدل فقر قدره 26.3% في الفترة 2012/13).

37. وفي ضوء التجربة السابقة في تقديم الدعم على نحو غير مستدام وغير كفؤ ولا ينجح في الوصول إلى المستفيدين منه، من المهم أن تُحسب تكاليف برامج الدعم في جانب الطلب القائمة والمقترحة بعناية، وأن تُراقب بدقة. وينبغي الإعلان عن حجم برامج الدعم المستهدفة مسبقاً وأن تُراقب عن كثب. وسوف تُحلّل الآثار المالية المحتملة، ولا سيما في حال تغير الظروف الاقتصادية (إذا

<sup>16</sup>Hoek-Smit, Marja C and Douglas Diamond (2003) "Subsidizing Housing Finance", Housing Finance International, June 2003, London, UK. Hoek-Smit, Marja, Subsidizing Housing Finance, in Loic Chiquier and M. Lea, Housing Finance in Emerging Markets, World Bank (2009); Susin, Scott. "Rent Vouchers and the Price of Low-Income Housing." Journal of Public Economics 83, No. 1 (2002): pp. 109-52; Peppercorn, Ira Gary, and Claude Taffin. Rental Housing: Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets. World Bank Publications, 2013.

ارتفعت نسبة الفائدة على سبيل المثال)، وتوضع لها خطط الطوارئ اللازمة. وسوف يُقدَّر أثر الدعم المقدم ويُنشر. وسيساعد البرنامج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في ضمان أن يظل نظام الدعم تصاعديًا.

### (1) برامج التملك – برنامج التمويل العقاري الميسور

38. يوفر برنامج التملك دعمًا في جانب الطلب لاستكمال قرض التمويل العقاري الذي يستطيع المستفيد تحمله، ودفعة مقدمة (تتراوح بين 15% إلى 40% كحد أقصى) لشراء منازل جديدة أو موجودة من قبل. ويقدم برنامج التمويل العقاري الميسور خدماته للأسر التي يتراوح دخلها بين 1,000 و 2,500 جنيه مصري شهريًا. وقُدمت قروض التمويل العقاري في إطار البرنامج بأسعار الفائدة القائمة في السوق، وبفترة سداد لا تتجاوز 15 عامًا. وارتفعت أسعار الفائدة على التمويل العقاري لتصل إلى 17% في السنوات الأخيرة، الأمر الذي أدى إلى توقف قروض التمويل العقاري. وتنخفض الفائدة في القروض المقدمة في إطار البرنامج التحفيزي الخاص بالبنك المركزي إلى 7% وبفترة سداد تصل إلى 20 عامًا، مع إبقاء بقية الشروط كما هي.

39. وكان متوسط مبلغ الدعم في البرامج القائمة قبل بدء البرنامج التحفيزي المذكور نحو 19,000 جنيه مصري للأسرة الواحدة، وينخفض المبلغ قليلاً في القروض المقدمة في إطار برنامج البنك المركزي. ويرتفع صافي القيمة الحالية للدعم المقدم من البنك المركزي على سعر الفائدة نظرًا لارتفاع أسعار الفائدة حاليًا (قراءة 50% إلى 100%<sup>17</sup>). ويقلل الجمع بين الدعم المقدم من برنامج التمويل العقاري الميسور والبنك المركزي من فعالية الأثر الانحداري المتأصل في دعم البنك المركزي لسعر الفائدة، ويتناقص مجموع الدعم مع ارتفاع الدخل.<sup>18</sup> وبدأت أسعار فائدة التمويل العقاري في الانخفاض (13.5% في يناير 2015)، الأمر الذي أدى إلى انخفاض مستوى الدعم المقدم من البنك المركزي.

40. ويمكن للمستفيدين من برنامج التمويل العقاري الميسور استخدام الدعم المقدم في شراء أي وحدة سكنية معروضة للبيع (قائمة بالفعل وحديثة الإنشاء) بأسعار مناسبة بالشروط التي حددها برنامج التمويل العقاري الميسور (أي الدخل والمؤهلات الأخرى المطلوبة في الأسر المستهدفة، والدفعة المقدمة، ومؤهلات الحصول على قرض تمويل عقاري). وحتى تاريخه، قُدم 14,000 قرض مدعوم في إطار برنامج التمويل العقاري بسعر فائدة السوق. ويصل البرنامج الجديد إلى الأسر الواقعة بين شريحتي 20% و 60% في توزيع الدخل، بمتوسط عند مستوى شريحة 30%. ونحو 24% من المستفيدين من أسر تعيلها نساء. وتلقى صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري 155,000 طلبًا بعد الإعلان عن البرنامج التحفيزي المقدم من البنك المركزي. وسوف تُمد يد العون لتطوير منتج مالي يضمن قروض التمويل العقاري لتشجيع المقرضين على التعامل مع المستفيدين من بين العاملين في القطاع غير الرسمي في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور ومساعدة المؤسسات المالية على وضع أنظمة لتقديم قروض التمويل العقاري، بما في ذلك في فروعها.

41. وعلى الرغم من أنَّ المرحلة الأولى من بناء الوحدات السكنية بأسعار معقولة تجري حاليًا، في الأغلب بأيدي شركات مقاولات إقليمية خاصة، يتراوح حجمها بين الصغير والمتوسط، بموجب عقود مع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، الأمر الذي لا يتطلب سوى هامش ربح صغير، تعكف الوزارة حاليًا على وضع اللامسات الأخيرة على اتفاقات شراكة جديدة مع مطورين من القطاع الخاص لإنشاء مساكن لذوي الدخل المنخفض، بهدف ضمان مشاركتهم في برامج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وقبل الثورة المصرية، كانت مشاركة المطورين من القطاع الخاص في سوق الإسكان لذوي الدخل المنخفض في ازدياد. وفي الواقع، وأثناء السنوات الأخيرة من عمر برنامج الإسكان الوطني، الذي كان يهدف إلى تقديم 500,000 مسكن في فترة ست سنوات، بُنيت 22% من الوحدات المنجزة بأيدي مطورين من القطاع الخاص تحملوا في ذلك جميع المخاطر، بما في ذلك مخاطر السوق. ولم تُنتج الكيانات الحكومية سوى أقل من 50% من الوحدات السكنية المكتملة.<sup>19</sup> وترك المطورون من القطاع الخاص قطاع الإسكان لذوي الدخل المنخفض أثناء الفترة الانتقالية في مصر، عندما أبطأت عقود الأراضي بين الحكومة والمستثمرين، وكانت معدلات التضخم متقلبة، وأسعار الفائدة مرتفعة للغاية، على نحو لا يمكن معه لسوق التمويل العقاري أن يعمل. غير أنَّه من المتوقع أن يبدأ المطورون في العودة تدريجيًا، نظرًا لأنَّ البرنامج المقدم من البنك المركزي جعل الحصول على قروض تمويل عقاري أمرًا ممكنًا للمستفيدين من الشريحة المنخفضة الدخل، وبدأت عقود الأراضي الجديدة. وهدف الحكومة النهائي هو الابتعاد عن المشاركة المباشرة في بناء المساكن.

<sup>17</sup> باستخدام معدل خصم قدره 9.75%، وسعر الفائدة في السوق وقدره 14%، وسعر مسكن قدره 135,000 جنيه مصري، بدفعة مقدمة 15,000 جنيه مصري.

<sup>18</sup> ينخفض حجم الدعم المقدم من برنامج التمويل العقاري الميسور مع ارتفاع الدخل، في حين يرتفع حجم الدعم المقدم من البنك المركزي مع زيادة مبالغ القروض.

<sup>19</sup> في إطار برنامج الإسكان الوطني (2005-2011)، شُيِّد 320,000 وحدة سكنية حتى عام 2011؛ شُيِّد منها كيانات حكومية 150,000 وحدة، والمطورون العقاريون من القطاع الخاص 70,000 وحدة، وشُيِّد 100,00 وحدة سكنية عن طريق قطع الأراضي الموزعة للبناء الذاتي.

### المربع 3: الأساس المنطقي لتقديم الدعم في مجال الإسكان في مصر

الإسكان سلعة خاصة، ولكن الحكومات في جميع أنحاء العالم تدعمه. وأفضل سبيل لفهم مسألة لماذا ينبغي دعم الإسكان هي عن طريق تصور أن المسكن الأفضل وسيلة لتحقيق أهداف مجتمعية من مستوى أعلى. ويستند المنطق الاقتصادي في دعم الإسكان إلى واحد من سببين: (1) الكفاءة: يخفف دعم الإسكان من حدة الاختلال القائم في الأسواق أو عدم اكتمالها، وهو أمر لا يمكن معالجته عن طريق الأدوات الأخرى، ويؤدي الدعم إلى تخصيص الموارد على نحو يعزز الرفاه؛ (2) إعادة التوزيع: حتى إذا لم تكن هناك اختلالات في الأسواق، فإذا كان المجتمع يشعر بأن هناك عدم مساواة في توزيع الدخل، فثمة ما يبرر التدخلات الرامية إلى إعادة توزيع الدخل من الأغنياء إلى الفقراء. ومع عدم إمكانية إعادة توزيع الدخل عن طريق تحويله نقدًا، يمكن أن يكون دعم الإسكان ثاني أفضل طريقة لإعادة توزيع الدخل. ومن الأهداف الأخرى ذات الصلة في كثير من الأحيان تحسين الصحة العامة (والتي غالبًا ما تُعالج عن طريق الاستثمار في الخدمات) وتعزيز الإنصاف في المجتمع (عندما تعوق حالة المساكن الفقيرة فرص أبناء الشعب في تحسين أوضاعهم والنجاح في الحياة)، أو معالجة الآثار الاجتماعية التي تقوّض الاستقرار بسبب الأوضاع السيئة في المساكن وفي الأحياء الفقيرة.

*الكفاءة:* غالبًا ما يكون التعبير عن حجة الكفاءة عن طريق الملاحظة (الصحيحة) التي تشير إلى أن أسواق الإسكان ناقصة وغير مكتملة. وغالبًا ما تكون أسواق الإسكان غير مكتملة بسبب خلل في التنظيم، وعدم توافر الأمان فيما يتعلق بحقوق الملكية، والافتقار إلى المعلومات، وما إلى ذلك من الأمور التي تجعل من المستحيل على الأسواق توفير مساكن خاصة للشريحة ذات الدخل المنخفض. وفي نظام بالغ الاختلال، يمكن أن تكون التحسينات التنظيمية والقانونية وحدها غير كافية لتحقيق النتائج المرجوة. وهذا هو الحال بصفة خاصة فيما يتعلق بمؤسسات تمويل الإسكان ومؤسسات الأراضي. وفي مثل هذه الحالات، قد تكون هناك حاجة إلى تقديم الدعم للمؤسسات، مثل الضمانات المقترحة لتحفيز المقرضين على التعامل مع العاملين في القطاع غير الرسمي. وينبغي ألا يتم هذا إلا بعد إزالة العوائق، سواء كانت تنظيمية أو غير ذلك، أمام خدمة السكان. وينبغي أن يتوقف تقديم هذا الدعم تدريجيًا فور أن تصبح المؤسسات العاملة في السوق قادرة على تقديم مثل هذه المنتجات. ويمكن أن تكون هناك حاجة لدعم تكميلي للأسر للمساعدة في خفض الحد الأدنى اللازم في ظل هذه الظروف. والحجة الثانية هي تكاليف العوامل الخارجية؛ فدون إمكانية الوصول إلى الإسكان الرسمي، لا يوجد أمام الأسر مفر من بناء منازلهم في المستوطنات غير الشرعية، أو استئجار الإسكان غير الرسمي الذي يُنتج بوفرة، دون إمكانية وصول ملائمة للمياه النظيفة والصرف الصحي والخدمات المجتمعية. وفي المقابل، لعدم إمكانية الوصول إلى المياه النظيفة والصرف الصحي تكلفة تتعلق بالعوامل الخارجية، مثل تلوث إمدادات المياه. ومن حيث المبدأ، ينبغي أن تُعالج هذه المسائل في إطار السياسات الحكومية في مجالي مياه الشرب والصرف الصحي، كما الحال في مصر. وثالثًا، إن الإسكان غير الرسمي في مصر مشيد على نحو ضعيف وغير آمن، وقد يكون لذلك تكلفة اجتماعية (على الرغم من أن الحل قد يكون في التوافر الأفضل للمعلومات أو إنفاذ المعايير اللازمة، بدلًا من دعم الإسكان). ونظرًا لأن المستوطنات تتعدى إلى حد ما على الأراضي الزراعية القليلة المتاحة، والتي قد تكون إنتاجيتها في وضعها الأصلي أعلى من إنتاجيتها كمساكن، يمكن أن يكون لهذه المستوطنات غير الرسمية تكلفة اقتصادية مباشرة، ولكن قد تكمن المشكلة في أسواق الأراضي غير المكتملة.

*إعادة التوزيع:* فيما يمكن أن تكون الطريقة الأكثر فعالية لتحقيق إعادة التوزيع هي منح الأموال للفقراء مباشرة (الأمر الذي يسمح لهم باختيار ما يشترونه من مسكن، أو غيره من السلع والخدمات، ومن ثمّ، تعظيم رفاهيتهم)، قد تختار الحكومات استخدام دعم الإسكان لعدد من الأسباب. فيمكن أن تشعر الحكومات أن حجم الوحدات السكنية المتباعدة نقدًا لا يزال منخفضًا جدًا. ويمكن أن يعيق انخفاض الدخل إمكانية حصول الشعب على المساكن، وليس على الطعام على سبيل المثال. فأسعار الإسكان الحضري، بكثافته السكانية ومعايير البنية التحتية المرتفعة المكلفة، أكبر من دخول الأسر أو موارد المستثمرين، وخصوصًا عندما تتسبب الهجرة إلى الحضر في تضخم أعداد الأسر المنخفضة الدخل، كما الحال في مصر. وكثيرًا ما لا تكون إمكانية الوصول إلى تمويل طويل الأجل أو متوسط الأجل لشراء منزل غير متاحة على نطاق واسع، الأمر الذي يحول دون توازن أسواق الإسكان للشريحتين المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل. ويمكن أن يكون للقيود المفروضة على سوق الأراضي أثر مماثل. ومن ثمّ، كثيرًا ما يُفضّل في الأسواق الناشئة تركيز تحويلات الدخل على السكن مقارنة بالتحويلات العامة. وثانيًا، تتسبب الأوضاع السكنية السيئة في حالة من الحرمان الاجتماعي، كما هو موثق في مصر، وتعوق الرفاهية الاجتماعية الأوسع نطاقًا للأسر، ولا سيما النساء والأطفال. وعلاوة على ذلك، يؤدي تملك المنازل في أحياء سكنية ذات موقع جيد إلى إيجاد مصدر للثروة للأسر الفقيرة على نحو غير متاح لأية أصول أخرى، وربما لن تؤدي قرارات تلك الأسر بشأن مدخراتهم إلى الاستثمار في منزل.

### المربع 3: الأساس المنطقي لتقديم الدعم في مجال الإسكان في مصر (تابع)

وأخيرًا، قد تكون هناك أسباب سياسية تدفع الحكومات إلى دعم الإسكان. فإذا قررت حكومة ما أنها ستدعم الإسكان، فمن المهم أن تُصمم البرامج بهدف تحقيق أقصى قدر من الفائدة لسوق الإسكان والأسر المستهدفة. وفي الماضي، دعمت معظم الحكومات قطاع الإسكان عن طريق تقديم الدعم المباشر في جانب العرض - ولم تكن مصر استثناء من هذه القاعدة. بيد أن الخبرة الدولية توضح أن برامج الدعم المقدمة في جانب العرض لا تعمل جيدًا في قطاع الإسكان. فهي لا تسمح بالاستهداف السليم للمستفيدين، ولا يمكن نقلها، وتكون عرضة لسوء التوزيع من قبل المطورين. وعلاوة على ذلك، فغالبًا ما تتجاوز حدود الميزانية المخصصة لها، ولا تتمتع بالشفافية، الأمر الذي يسمح بظهور أوجه قصور في إدارة الموارد والاستثمارات العامة. وقد أجري التحليل المقارن الأكثر اكتمالًا لبرامج دعم السكن في الولايات المتحدة الأمريكية في السبعينات من القرن الماضي، وثبت أن البرنامج التجريبي لبيد السكن ودعم الإسكان عن طريق القسائم في جانب الطلب كان أكثر فعالية وأقل تشويهاً للأسواق. وعلى وجه الخصوص، لا يؤدي الدعم المقدم في جانب الطلب مرتبًا بالتمويل العقاري إلى تشويه كبير في السوق، شريطة أن يكون السوق مفتوحًا أمام أي قناة توزيع، وعلى النقيض من الدعم المقدم في جانب العرض، يؤدي إلى مضاعفة أثر الإنفاق الحكومي عن طريق الاستفادة من الائتمان المتاح. وثمة خيار آخر ألا وهو تقديم تحويلات نقدية غير مشروطة للأسر، وترك الخيار لها في العثور على سكن أفضل. وقد أظهرت الدراسات أن التحويلات النقدية، وإن كانت تؤدي إلى تعظيم رفاه الأسر، لن تُستخدم حصريًا بالضرورة في تحسين المساكن، كما أنها لن تُترجم إلى زيادة المعروض من المساكن بأسعار

معقولة، بسبب أوجه القصور في السوق وعدم اكتماله\*.

ولا يمكن أن يخدم برنامج واحد لتقديم الدعم جميع الأسر المحرومة من الخدمات. تقسيم الأسر المحرومة من الخدمات وفقاً لمتطلبات السكن والدخل والتوظيف كخطوة أولى في تصميم حزمة شاملة من الدعم. وتستطيع الأسر التي يمكنها الحصول على الائتمان بهدف شراء مسكن، مع بعض المساعدة، أن تستفيد من قدرتها على الاقتراض، الأمر الذي يقلل الحاجة إلى الدعم. وتحتاج الأسر التي لا تستطيع الحصول على تمويل عقاري إلى حلول تأجير، أو أن تطلب المساعدة في بناء مساكنها ذاتياً، باستخدام أدوات الائتمان القصير الأجل.

\* انظر أيضاً:

Olsen, Edgar O. "Getting More from Low-Income Housing Assistance." Washington, DC: Brookings Institution, The Hamilton Project, 2008. Ibid "Housing Programs for Low-Income Households." In Means-Tested Transfer Programs in the United States, edited by Robert A. Moffitt. 365-441: National Bureau of Economic Research, 2003.

## (2) برامج التأجير

(أ) **برنامج الدعم العام للإيجار للمستأجرين.** وضعت الحكومة برنامجاً جديداً للإيجار بهدف توفير المسكن سريعاً للأسر التي يقل دخلها عن 1,500 جنيه مصري في الشهر. وهذا البرنامج لا يزال مستمرًا، وتديره الوزارة، ويتبع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وتدفع الحكومة تكلفة إيجار المنازل بالكامل، بحيث يحتاج المستأجرون إلى دفع ما يكفي لصيانة المبنى وإدارته فحسب. وفي الواقع، فإن مستويات الإيجار الحالية معقولة إلى حد يمكن معه للأسر في الشريحة الأدنى من توزيع الدخل تحملها، استنادًا إلى أن نسبة الإيجار إلى الدخل 25%. ويعتزم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مراجعة نسب الإيجار إلى الدخل، وتقديم برنامج دعم تكميلي في جانب الطلب لإيواء الأسر ذات الدخل المنخفض للغاية، مع ضمان أن تكون إيرادات التأجير كافية لتقوم الشركات العقارية بإدارة المخزون. وسوف يدعم البرنامج تصميم هذا الدعم في جانب الطلب وتنفيذه وتمويله وأنظمة إدارته ذات الصلة لصالح المستأجرين من ذوي الدخل المنخفض.

(ب) **برامج دعم الإيجار الخاصة للمستثمرين (وحدات جديدة، لم تُستكمل، شاغرة).** إن تقديم حزم الحوافز ضروري لاجتذاب المستثمرين من القطاع الخاص إلى سوق تأجير المساكن للأسر ذات الدخل المتوسط. وتتكون من برنامجين منفصلين لتقديم الدعم في جانب الطلب للمستثمرين والمستأجرين. وسوف يُقدّم الدعم إلى المستثمرين من القطاع الخاص الذين يلتزمون بتأجير وحداتهم السكنية للأسر ذات الدخل المتوسط (من 900 جنيه إلى 2,500 جنيه) لفترة معينة من الوقت. وسوف يشمل المخطط للمستثمرين الذين يشترطون الوحدات السكنية المبنية حديثًا من قبل المطورين، أو تأجير الوحدات التي مُلكت في السابق وُثرت غير مكتملة أو شاغرة. وسوف يدعم البرنامج تصميم برنامج الحوافز للمستثمرين، والتي قد تشمل توفير الدعم مقدمًا من جانب صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

(ج) **برنامج الدعم العام للإيجار للمستأجرين.** بالإضافة إلى حزم الحوافز المقدمة للمستثمرين، سوف يعزز البرنامج وضع نظام دعم في جانب الطلب يستفيد منه المستأجرون، ويهدف إلى سد الفجوة بين الإيجار الذي يطلبه المستثمر والمبلغ الذي يستطيع المستأجر دفعه، ويُقدّر بحوالي 25% من الدخل. كما ستقدم المساعدة التقنية فيما يتعلق بتحديد حجم الدعم المقدم، وجمع ورصد المعلومات المتعلقة بالأسر المستفيدة (الدخل وعدد الأفراد في كل منها وما إلى ذلك)، وتقديم الدعم (للمستأجر أو مدير العقار أو المالك) بهدف تعزيز تنفيذ البرنامج.

## ب. الهدف التنموي للمشروع

42. ويهدف البرنامج إلى تحسين قدرة الأسر ذات الدخل المنخفض في جمهورية مصر العربية على تحمل تكاليف الإسكان الرسمي، وتعزيز قدرة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على تصميم السياسات وتنسيق البرامج فيما يتعلق بقطاع الإسكان الاجتماعي. وتحقيقًا لهذه الغاية، يشمل البرنامج خمسة مجالات تحقيق نتائج، مبينة أدناه. وفي كل مجال تحقيق نتائج، يشمل البرنامج خريطة طريق من أجل العمل على تحقيق النتائج في نهاية المطاف (انظر المرفق 4). وتبين المعالم الرئيسية من خرائط الطريق في المؤشرات المرتبطة بالصرف، وخطة عمل البرنامج، وإطار النتائج.

## ج. النتائج الرئيسية للبرنامج والمؤشرات المرتبطة بالصرف

43. **مجال تحقيق النتائج رقم 1: تعزيز الحوكمة والهيكل المؤسسي فيما يتعلق بقطاع الإسكان.** عانى قطاع الإسكان الاجتماعي في مصر من سوء الحوكمة، والكيانات المجزأة، والبرامج التي كان التنسيق بينها ضعيفًا. وسوف يعمل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على إدماج الخبرات الهامة والمهام والكيانات والبرامج ذات الصلة بإسكان ذوي الدخل المنخفض في كيان واحد، فضلًا عن تصميم برامج جديدة بهدف ضمان التنسيق الفعال والتأزر والإدارة السليمة. وبهدف إنشاء نظام بيروقراطي يتسم بالمساءلة والكفاءة والاستجابة، عين صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مديرًا تنفيذيًا مختصًا من ذوي الخبرة، والذي يعمل حاليًا على اختيار فريق قيادة قوي، وتجميع الموظفين الأساسيين من الوزارة، بالإضافة إلى خبراء في سياسات الإسكان الاجتماعي وتطوير البرامج. وسوف توضع إجراءات حوكمة شركات لتطبق على مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ولجنة المراجعة. وبوصفه القناة الرئيسية لتمويل الإسكان في البلاد، فمن المهم ضمان الاستخدام الكفء للنفقات العامة.

44. ويشمل البرنامج مؤشرًا مرتبطًا بالصرف لإنشاء وظيفة المراجعة الداخلية للحسابات (مؤشر مرتبط بالصرف رقم 1). وسوف تشمل مهام المراجعة الداخلية إجراء تقييم للمخاطر المقترنة بمبالغ المزايا المنصرفة في غير محلها، واستخدام الإجراءات التحليلية، ومراجعة أنظمة المعلومات ومعايير الضمان، وأدوات استخراج البيانات، وإجراء عمليات التفقيش العشوائية والزيارات الميدانية بهدف التحقق من استمرار نجاح الضوابط الداخلية الموضوعية، بما في ذلك جودة آلية تقديم الشكاوى، ومتابعة تنفيذ التوصيات التي تقضي إليها المراجعة في الوقت المناسب. وسوف تلعب وحدة المراجعة الداخلية دورًا هامًا في تعزيز إنفاذ العقوبات الموقعة على الممارسات الاحتيالية وفقًا للقانون.

45. **مجال تحقيق النتائج رقم 2: تعزيز الشفافية والمساءلة فيما يتعلق ببرامج الإسكان الاجتماعي.** إن إدارة نظم المعلومات أمر بالغ الأهمية بهدف ضمان استدامة برامج الإسكان وفعاليتها، سواء كانت تُنفذ عن طريق القطاع العام أو القطاع الخاص. والقدرة على جمع البيانات الدقيقة بكفاءة فيما يتعلق بإنتاج الإسكان والطلب عليه لها أهمية كبيرة، بوصفها أحد المدخلات الرئيسية في تحسين تصميم السياسات وصنع القرار. وعلاوة على ذلك، تحتاج البرامج التي تقدم الدعم المالي في مجال الإسكان إلى أن ترصد بانتظام الظروف الاجتماعية والاقتصادية المتغيرة، وتتأقلم معها. وإنشاء وحدة للبحوث والمتابعة والتقييم داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي لبنة أساسية في هذا البناء. والنشر العام لمؤشرات الإسكان ونفقاته ومعايير اختيار البرامج أمر ضروري لتعزيز الشفافية والمساءلة. وسوف

يُسهّم إنشاء آلية متكاملة لمعالجة الشكاوى في معالجة الشكاوى والشواغل على المستوى المحلي على نحو فعال يضمن الاستماع إلى المستفيدين، والرد عليهم دون تأخير.

46. وبالإضافة إلى مهام المراجعة الداخلية الوارد وصفها في إطار مجال تحقيق النتائج رقم 1، يشمل البرنامج ثلاثة مؤشرات مرتبطة بالصراف تركز على تعزيز الشفافية والمساءلة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. والمؤشر الأول هو إنشاء نظام لمتابعة وتقييم عملية الإسكان يضم مجموعة شاملة من مؤشرات القطاع، تُجمع بياناتها على أساس سنوي على الأقل من المحافظات وهيئات الإسكان والوزارات والمنظمات غير الحكومية الأخرى ذات الصلة. وتُستخدم هذه البيانات في التخطيط، وتُنشر لإطلاع الجمهور. والمؤشر الثاني هو إنشاء آلية تعمل جيداً لضمان المساءلة والشفافية، بما في ذلك: (1) حملة توعية وطنية تستهدف المستفيدين المحتملين من البرنامج؛ (2) فترات الزمن القياسية لمعالجة طلبات الدعم؛ (3) الإجراءات الموضوعية لضمان أن يتلقى مقدمو الطلبات المرفوضة شرحاً لمتطلبات البرنامج التي لم يفوا بها؛ (4) متابعة الطلبات المرفوضة؛ (5) إنشاء آلية معالجة شكاوى قوية ومتكاملة؛ (6) النشر العام للبيانات المجمعة عن عدد المستفيدين ومواقعهم؛ ونفقات برنامج الدعم التابع لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، والمشروعات السكنية قيد التطوير؛ و(7) نشر البيانات المالية المدققة للبرنامج (مؤشر مرتبط بالصراف رقم 3).

47. وأخيراً، يشمل البرنامج مؤشراً مرتبطاً بالصراف استحدث ليعالج قضايا التسريب والمشكلة الكبيرة المتمثلة في حجم الوحدات السكنية الشاغرة، في ذات الوقت. ويجب على صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وضع آلية لمراقبة معدل شغل الوحدات السكنية المدعومة في إطار البرنامج (مؤشر مرتبط بالصراف رقم 4). وسوف يشمل هذا النظام قواعد واضحة تنص على القيود المفروضة على إعادة بيع الوحدات السكنية وشغلها، وإجراءات لتبليغ هذه القواعد إلى المستفيدين من البرنامج، وإجراء دراسة استقصائية بشأن معدلات الإشغال على عينة تمثيلية من الوحدات السكنية، والإجراءات الخاصة بالتعامل مع المستفيدين غير الممتثلين.

48. **مجال تحقيق النتائج رقم 3: تحسين إمكانية الوصول إلى السكن بأسعار معقولة.** سوف يركز صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على تصميم ودعم برامج الإسكان التي تستهدف الأسر المحرومة – والشباب والأسر ذات الدخل المنخفض في المناطق المتأخرة تنموياً – تتيح لهم خيارات أوسع للحيازة والمساكن، بما في ذلك خيارات الإيجار. وقد نجح برنامج التمويل العقاري الميسور في توفير إمكانية الوصول إلى سوق الإسكان الرسمي عن طريق حزمة أدوات مالية تتكون من المدخرات والدعم وقروض التمويل العقاري، ولكن هناك حاجة إلى زيادة حجم التمويل المقدم لتلبية الطلب الحالي والمستقبلي لشريحة الدخل المستهدفة. ومع ذلك، لا تستطيع شريحة كبيرة للغاية من الأسر الفقيرة تحمل الأقساط الشهرية، أو التأهل للحصول على قرض تمويل عقاري، أو غير مؤهلين بسبب كونهم من ذوي الدخل غير الرسمية. وتتطلب هذه الأسر إسكاناً مؤجراً مدعوماً، أو تقديم الدعم أو الضمانات للحصول على قروض تمويل عقاري أو أدوات ائتمان بديلة من أجل شراء منزل جديد أو موجود بالفعل.

49. وعلى الرغم من قانون الإيجارات الجديد الصادر سنة 1996، هناك عقبات متعددة أمام التوسع في سوق تأجير المساكن في مصر — بسبب النسبة الكبيرة المجمدة من المساكن المؤجرة إعمالاً لقواعد تحديد الإيجار القديمة، والقوانين الضريبية غير المواتية (أي معاملة إيرادات الإيجار)، وإجراءات إخلاء الوحدات السكنية المرهقة.<sup>20</sup> وأحد النواتج الثانوية لسوق الإيجارات المختل هو وجود عدد كبير من الوحدات السكنية الشاغرة. وسوف يعالج صندوق التمويل العقاري أوجه القصور هذه كما ذكرنا أعلاه، بهدف جذب المستثمرين في مجال الوحدات السكنية المؤجرة، ومعالجة المشكلة المزمنة المتمثلة في عدد الوحدات السكنية الشاغرة. وعلوّة على ذلك، تقوم الوزارة بوضع نهج استراتيجي لإعادة دمج الوحدات السكنية الشاغرة والوحدات التي لم يُستكمل بناؤها في سوق الإسكان. وبالإضافة إلى إنشاء مساكن جديدة للأسر المنخفضة الدخل، سوف تقدم الوزارة حوافز مالية لمالكي الوحدات السكنية الشاغرة أو التي لم تُستكمل في الأحياء الرسمية وغير الرسمية على حد سواء، بهدف تحسين أوضاع هذه الوحدات وعرضها في السوق.

50. ويشمل تصميم البرنامج مؤشرين مرتبطين بالصراف يركزان على تحفيز قديم الدعم في جانب الطلب للأسر ذات الدخل المنخفض (مؤشر مرتبط بالصراف رقم 5 ورقم 6). وتمثل الأهداف الموضوعية فيما يتعلق بدعم تملك المساكن زيادة كبيرة في حجم الدعم المقدم من برنامج التمويل العقاري الميسور. وبهدف تحقيق الأهداف الموضوعية لدعم استئجار المساكن، سيحتاج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى وضع وإطلاق برامج الدعم العام والخاص فيما يتعلق باستئجار المساكن. ومن المهم ملاحظة أنّ المؤشر المرتبط بالصراف رقم 4، وهو المؤشر المتعلق بمراقبة شغل المستفيدين المستهدفين لمساكنهم وإنفاذه، سوف يساعد في ضمان ألا تُفضي برامج الإسكان الجديدة إلى زيادة عدد الوحدات الشاغرة، والحد من معدل حصول الشرائح الأعلى على تلك الوحدات أو تسربها إليهم.

51. **مجال تحقيق النتائج رقم 4: تعزيز الإسكان الاجتماعي ذي الموقع الجيد.** إنّ الإنصاف فيما يتعلق بإمكانية الوصول إلى الخدمات ووسائل الاتصال والراحة أمر ضروري فيما يتعلق برعاية المناطق الحضرية وضمان عملها جيداً، وضمان الاستدامة طويلة الأجل في قطاع الإسكان، ولا سيما من خلال انخفاض معدلات الشغور. وسوف يدعم البرنامج تصميم وتمويل برامج الإسكان الاجتماعي التي تدخل تحت جانب الطلب، بهدف زيادة القدرة على تحمل التكاليف والحصول على المسكن. ومن المتوقع أن يُشيد معظم المشروعات الإسكانية الجديدة على أراض غير مطوّرة من أملاك الدولة تُخصّص أو تُباع بالمزاد العلني أو تتصرف فيها الدولة عن طريق اتفاقات الشراكة مع القطاع الخاص. وبهدف الحد من خطر الزحف العمراني وعدم المساواة المكانية، سيُشمل البرنامج معايير أهلية تهدف إلى ضمان وصول الوحدات السكنية إلى الخدمات الأساسية والبنية التحتية، وستشمل مؤشراً مرتبطاً بالصراف (مؤشر مرتبط بالصراف رقم 7) من أجل تشجيع إنشاء روابط أفضل بين السكن والعمل.

<sup>20</sup> لا تتأثر الوحدات السكنية الشاغرة حالياً أو التي بُنيت بعد عام 1996 بقواعد تحديد الإيجارات القديمة.

52. وعلى وجه التحديد، تشترط معايير التأهل للبرنامج أن تفي مواقع الإنشاء بالشروط التالية: (1) أن تكون سلطات التخطيط العمراني قد خصصتها للإسكان الاجتماعي؛<sup>21</sup> (2) أن تكون متصلة بالمرافق الأساسية؛ (3) أن تكون متصلة بشبكة النقل والمواصلات؛ (4) أن تتوفر بها الخدمات الأساسية مثل المدارس والعيادات الصحية. وسوف يحفز المؤشر المرتبط بالبرامج رقم 7 أن تكون الوحدات السكنية المبتاعة باستخدام الدعم المقدم في جانب الطلب تقع بالقرب من منطقة تتوفر فيها فرص العمل. وسوف يقاس ذلك باستخدام نسبة الوحدات السكنية التابعة للبرنامج التي تبعد عن أحد مراكز العمل مسافة انتقال تُقطع في 60 دقيقة<sup>22</sup>. ونظرًا لقلة البيانات الحالية، سوف يقيس المؤشر المرتبط بالبرامج رقم 7 زمن الانتقال المتوقع بين الموقع أو الوحدة السكنية وأقرب قرية تتوفر فيها فرص عمل لا تقل عن متوسط عدد الوظائف المتاحة في المحافظة التي يقع فيها الموقع أو الوحدة السكنية. وفيما يتعلق بالقاهرة الكبرى، سيكون معيار القياس هو زمن الانتقال المتوقع إلى أقرب قطاع متجانس (كما تعرفه الهيئة العامة للتخطيط العمراني). ومن المهم ملاحظة أن المؤشر المرتبط بالبرامج رقم 7 سوف يُحسب باستخدام نظام المعلومات الجغرافية في ظل الافتراضات المعيارية، ولن يقيس زمن الانتقال الفعلي يوميًا لكل مستفيد من البرنامج، بل سيقاس الزمن المتوقع (النظري) للانتقال إلى مركز عمل بوصفه علامة على جودة الموقع. وأثناء تنفيذ البرنامج، سوف تتلقى الهيئة العامة للتخطيط العمراني المساعدة التقنية لتطوير نماذج تتمتع بدرجة وصول أعلى. ولن تُستخدم هذه النماذج في قياس المطابقة بين السكن والعمل بدقة أكبر فحسب، ولكن أيضًا لتوجيه سياسة الإسكان نحو تصميم السياسات والبرامج التي تعزز المناطق الحضرية التي تعمل جيدًا، وتزيد الاستدامة الحضرية، وتحد من الاستبعاد المادي لسائر الدخل الأدنى. وأخيرًا، يشمل إطار تحقيق النتائج قائمة بأكثر المؤشرات المرغوبة للوحدات التي تقع على بعد 30 أو 45 دقيقة على سبيل المثال) من أجل تزويد البرنامج بمعلومات كافية لتتقيد المبادئ التوجيهية والتوصل إلى فهم أفضل لديناميات الأراضي والمدينة.

53. وجنبا إلى جنب، من المتوقع أن تؤدي هذه التدابير إلى مواقع أفضل للإسكان الاجتماعي المقدم في إطار البرنامج فيما يتعلق بفرص العمل والخدمات، وأيضًا إلى كفاءة أكبر في استغلال الأراضي المزودة بالخدمات، وإلى ضغط النمو الحضري إلى حد أكبر. وبالإضافة إلى ذلك، ستضمن هذه المعايير المكانية أن يحصل المستفيدون من البرنامج على أصول قيمة سوف تسهم في إعادة توزيع الثروة على الأجل الطويل.

54. **مجال تحقيق النتائج رقم 5: تعزيز مشاركة القطاع الخاص في إسكان ذوي الدخل المنخفض.** لا يمكن أن تعالج مصر مسألة العجز في قطاع الإسكان دون مشاركة قوية من القطاع الخاص، بما في ذلك البنوك وشركات التمويل العقاري وشركات المقاولات والمطورين في سوق إسكان ذوي الدخل المنخفض. وبهدف إعادة بناء الزخم الذي كان يتنامى في هذا الجزء من السوق الوليدة قبل الثورة، يجب أن يعرف صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي نفسه بصفته شريكًا موثوقًا وفعالًا، وأن يضمن تكافؤ الفرص بين جميع كيانات القطاع الخاص. وستتطلب تحقيق ذلك اتباع نهج متعدد الجوانب، بما في ذلك النشر العام للمبادئ التوجيهية لاتفاقيات الشراكة مع القطاع الخاص فيما يتعلق ببرامج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، واستحداث برنامج لمساعدة صغار مقاولي الإنشاء في صعيد مصر – الذين يعملون حاليًا في بناء الوحدات السكنية بهامش ربح ثابت – على أن يتحولوا إلى شركات تنمية عقارية. ومن المهم أيضًا تصميم اشتراطات 'الإسكان الشامل' وتطبيقها في مزادات الأراضي العامة. وسوف تكون مواصلة المشاورات مع كيانات القطاع الخاص مسألة حاسمة. وسوف يحتاج هذا إلى أن يكون مصحوبًا بإدخال تحسينات على برنامج البنك المركزي الذي يقدم أسعار فائدة منخفضة لاجتذاب بنوك ومطورين عقاريين أكثر من القطاع الخاص إلى سوق إسكان ذوي الدخل المنخفض. ويشمل البرنامج مؤشرًا مرتبطًا بالبرامج يركز على نتائج هذه المجموعة من الإجراءات – زيادة في حجم الدعم المقدم في جانب الطلب لشراء أو تأجير وحدات سكنية من إنشاء القطاع الخاص (مؤشر مرتبط بالبرامج رقم 8).

55. وتمثل المؤشرات المرتبطة بالبرامج المختارة معالم رئيسية على طريق تحقيق نتائج البرنامج. وأعطيت الأولوية للمؤشرات التي تساعد في معالجة مختلف مجالات تحقيق النتائج. ومن أجل الحفاظ على عدد المؤشرات المرتبطة بالبرامج في حدود ما يمكن إدارته، أُدمج بعضها في مؤشر واحد. وهناك علاقة فيما بين بعض المؤشرات. فعلى سبيل المثال، يعزز الدعم المقدم في جانب الطلب لأسرة لشراء وحدة سكنية شيدها القطاع الخاص وتبعد عن أحد مراكز العمل مسافة تُقطع في 60 دقيقة تحقيق ثلاثة مؤشرات مرتبطة بالبرامج وهي المؤشرات أرقام 5 و7 و8. وهي مقصورة على نطاق البرنامج (أي، تعزيز صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وبرامج الإسكان التي تعمل في جانب الطلب مؤسسيًا). ويرد في الجدول 3 ملخص للمؤشرات المرتبطة بالبرامج، وترد مصفوفة المؤشرات الكاملة مع تعريف مفصّل للمؤشرات وبروتوكولات للتحقق منها في المرفق 3.

<sup>21</sup> تضع الهيئة العامة للتخطيط العمراني الخطط الرئيسية داخل الوزارة، وتحتاج إلى موافقة رئيس الوزراء.

<sup>22</sup> اختير معيار الـ 60 دقيقة على أساس بيانات زمن الانتقال الحالية، مع مراعاة أنه من المتوقع أن معظم المستفيدين من البرنامج سوف يستخدمون وسائل النقل العام.



### الجدول 3: ملخص المؤشرات المرتبطة بالصرف

المبلغ	التعريف	المؤشر المرتبط بالصرف
(مليون دولار أمريكي)		
25		مجال تحقيق النتائج رقم 1: تعزيز الحوكمة والهيكل المؤسسي فيما يتعلق بقطاع الإسكان.
25	وينبغي أن تستحدث مهام المراجعة الداخلية في صندوق التمويل العقاري، وأن تقدم تقاريرها إلى مجلس إدارة الصندوق عن طريق لجنة المراجعة. وينبغي أن تشمل مهام المراجعة الداخلية كحد أدنى: (1) إجراء تقييم للمخاطر المقترنة بمبالغ المزاي المنصرفة في غير محلها؛ (2) استخدام الإجراءات التحليلية، ومراجعة أنظمة المعلومات ومعايير الضمان، وأدوات استخراج البيانات؛ (3) الاضطلاع بعمليات التفتيش العشوائية والزيارات الميدانية بهدف التحقق من استمرار نجاح الضوابط الداخلية الموضوعية، بما في ذلك جودة آلية تقديم الشكاوى؛ (4) متابعة تنفيذ التوصيات التي تفضي إليها المراجعة في الوقت المناسب.	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 1: استحداث مهام المراجعة الداخلية وتشغيلها داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل تقديم الضمان فيما يتعلق ببرامج التملك والتأجير التابعة للصندوق.
125		مجال تحقيق النتائج رقم 2: تعزيز الشفافية والمساءلة فيما يتعلق ببرامج الإسكان الاجتماعي.
25	ويُعرّف نظام المتابعة والتقييم بأنه، كحد أدنى: (1) وحدة متابعة وتقييم بطاقم موظفين كامل؛ (2) يشمل مجموعة متفق عليها من المؤشرات الخاصة بقطاع الإسكان، بما في ذلك برامج الإسكان الاجتماعي، والتي تُجمع سنويًا على الأقل من المحافظات وهيئات الإسكان والوزارات وغيرها من المنظمات غير الحكومية ذات الصلة؛ (3) النشر العام للحد الأدنى من البيانات بشأن الإسكان سنويًا. ويجب أن يُشار إلى هذه البيانات صراحةً وتبين في الخطة المتعددة السنوات والأهداف السنوية التي يقرأها صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 2: وضع نظام للمتابعة والتقييم فيما يتعلق بالإسكان وتشغيله، وإنشاء وحدة للمتابعة والتقييم داخل الصندوق، ووضع خطة متعددة السنوات والأهداف السنوية التي تستند إلى المعلومات المقدمة من نظام المتابعة والتقييم.
50	وتشمل آلية ضمان المساءلة والشفافية التي تعمل جيدًا، كحد أدنى: (1) الاضطلاع بحملة وطنية لتوعية الجمهور، تستهدف المستفيدين المحتملين من البرنامج؛ (2) وضع زمن محدد للتعامل مع طلبات الدعم؛ (3) وضع إجراءات فيما يتعلق بالطلبات المرفوضة تشرح لمقدميها متطلبات البرنامج التي لا توفى بها طلباتهم؛ (4) متابعة الطلبات المرفوضة؛ (5) إنشاء آلية معالجة شكاوى قوية ومتكاملة؛ (6) النشر العام لبيانات موحدة عن عدد المستفيدين وأماكنهم، وعن نفقات الدعم المقدم من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، والمشروعات السكنية المخطط لها؛ و(7) نشر القوائم المالية الخاصة بالبرنامج بعد المراجعة.	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 3: إيجاد وتشغيل آلية تهدف إلى ضمان المساءلة والشفافية داخل الصندوق فيما يتعلق بتنفيذ البرنامج
50	ويجب على صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وضع آلية لمراقبة معدل شغل الوحدات السكنية المدعومة في إطار البرنامج. ويجب أن يشمل هذا النظام، كحد أدنى: (1) قواعد واضحة تتص على القيود المفروضة على إعادة بيع الوحدات السكنية وشغلها؛ (2) إجراءات لتبليغ هذه القواعد إلى المستفيدين من البرنامج؛ (3) إجراء دراسة استقصائية بشأن معدلات الإشغال على عينة تمثيلية من الوحدات السكنية؛ (4) الإجراءات الخاصة بالتعامل مع المستفيدين غير الممثلين. وفي الأعوام من 2 إلى 5، يقيس المؤشر نسبة الوحدات السكنية في محفظة البرنامج الممتلئة لقواعد الإشغال بعد عام واحد على الأقل من تقديم الدعم إلى المستفيد. ويُجري صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي استبيانًا لمعدل الإشغال في الوحدات التابعة لبرنامج التمويل العقاري الميسور باستخدام آلية معتمدة لمراقبة معدل إشغال الوحدات السكنية بعد الدعم.	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 4: أن يضع صندوق التمويل العقاري آلية تعمل كما ينبغي لمراقبة معدلي الإشغال والشغور فيما يتعلق بالوحدات السكنية من جانب الأسر التي تتلقى الدعم الإسكاني في جانب الطلب ونسبة تملك الأسر ذات الدخل المنخفض للوحدات المشغولة بعد عام واحد على الأقل من تلقي الدعم في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.
273.75		مجال تحقيق النتائج رقم 3: تحسين إمكانية الوصول إلى السكن بأسعار معقولة.
225	ويقيس المؤشر الدعم المقدم حديثًا في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور إلى المستفيدين المستهدفين لشراء الوحدات السكنية التي شيدها القطاع العام والخاص. وسوف يُعد الصندوق (أو الكيان ذي الصلة) تقريرًا بشأن الدعم المقدم في جانب الطلب لتملك الوحدات السكنية على أساس ربع سنوي.	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 5: عدد الأسر التي تتلقى الدعم في جانب الطلب لتملك وحدات سكنية جديدة في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.
48.75	يقيس المؤشر دعم الإيجار المقدم إلى المستفيدين المستهدفين لاستئجار الوحدات السكنية التي شيدها القطاع العام والخاص. وسوف يُعد الصندوق (أو الكيان ذي الصلة) تقريرًا بشأن دعم الإيجار على أساس ربع سنوي.	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 6: عدد الأسر الجديدة المشاركة في برامج دعم الإيجار في كل سنة مالية أثناء فترة تنفيذ البرنامج
25		مجال تحقيق النتائج رقم 4: تعزيز الإسكان الاجتماعي ذي الموقع الجيد.
25	يقيس المؤشر عدد الوحدات السكنية الجديدة التي تُضاف إلى البرنامج أثناء العام. سوف يقيس التحليل المكاني في نظام المعلومات الجغرافي الذي تستخدمه الهيئة العامة للتخطيط العمراني زمن الانتقال المتوقع بين الوحدة السكنية وأقرب قرية يتوفر فيها فرص عمل لا يقل عن متوسط عدد الوظائف المتاحة	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 7: نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي تقع على

في المحافظة التي تقع فيها الوحدة السكنية. وفيما يتعلق بالقاهرة الكبرى، سوف يُستخدم زمن الانتقال المتوقع بين الوحدة السكنية وأقرب قطاع متجانس (كما تعرّفه الهيئة العامة للتخطيط العمراني). وسوف تعمل وحدة المتابعة والتقييم التابعة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على جمع المعلومات عن مواقع الوحدات السكنية، وسوف تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإجراء التحليل الموقعي كما هو موضح للوحدات السكنية المعروضة للتملك أو التأجير. وسوف تُقدّم التقارير بشأن المؤشر عن طريق تقارير المتابعة الفصلية.

50

مجال تحقيق النتائج رقم 5: تعزيز مشاركة القطاع الخاص في إسكان ذوي الدخل المنخفض.

50

ويقيس المؤشر نسبة المستفيدين من البرنامج الذين يتلقون دعماً لتملك أو استئجار وحدة سكنية شيدها مطور عقاري من القطاع الخاص. ويُعرّف القطاع الخاص بأنه شركة أو مؤسسة يمتلك أغلبية حصصها (51% على الأقل) أفراد عاديون أو أسهمها مقبذة في سوق الأوراق المالية.

المؤشر المرتبط بالصرف رقم 8: حجم الدعم المقدم في جانب الطلب من أجل شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي شيدها كيانات القطاع الخاص في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج. (وتُعرّف كيانات القطاع الخاص بأنها الكيانات التي يمتلك ما لا يقل عن 51% من أسهمها أفراد، أو أدرجت أسهمها في سوق الأوراق المالية)

498.75

الإجمالي

## د. الأنشطة الرئيسية في مجال بناء القدرات وتعزيز الأنظمة

56. إنّ بناء القدرات عنصر رئيسي في العملية، وسوف يمتد عبر سنوات البرنامج الخمس كاملة. ويسعى البرنامج إلى الحصول على موارد الصناديق الاستثمارية<sup>23</sup> بهدف تعزيز المجالات الرئيسية فيما يتعلق ببناء القدرات المنصوص عليها في المرفق 9، وهي كما يلي:

▪ **تطوير الأساس التنظيمي لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.** سوف يُقدّم الدعم التقني لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي فيما يتعلق بالمسائل التنظيمية وأولويات التوظيف ووضع كراسات الشروط والمواصفات للوظائف الأساسية مثل المراجعة الداخلية، والمتابعة والتقييم، وإعداد كتيبات التشغيل والبروتوكولات فيما يتعلق بعقد الاتفاقات مع الكيانات التابعة. وسيكون هذا الدعم استمراراً للدعم التقني الذي يقدمه الخبراء التقنيين حالياً.

▪ **تعزيز قدرات الصندوق فيما يتعلق بتحديث استراتيجية الإسكان القائمة لتعكس أحدث التطورات في السوق والتغير في الأولويات.** وسوف يقدم البنك المشورة إلى صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بشأن الاستراتيجية الوطنية للإسكان التي تعكس التطورات والتغيرات الأخيرة في المجالات ذات الأولوية، مع التركيز على أدوات السياسات العامة الرامية إلى تحسين كفاءة نظام الإسكان في مصر، بما في ذلك: (1) معالجة القيود المتعلقة بجانب العرض والقيود القانونية في أسواق المساكن المؤجرة والتمويل العقاري والأراضي؛ (2) التصدي لمشكلة المساكن الشاغرة والتي لم تُستكمل؛ (3) رفع مستوى التنسيق بين سياسات الإسكان والبنية التحتية والتوظيف، بما في ذلك عن طريق تقديم المشورة بشأن الترتيبات التعاقدية مع هيئات الإسكان ذات الصلة؛ و(4) وضع الترتيبات والسياسات فيما يتعلق باتفاقات الشراكة مع القطاع الخاص من أجل زيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الإسكان لذوي الدخل المنخفض.

▪ **وضع نظام متسق وشفاف لتقديم الدعم في مجال الإسكان.** وسوف يُقدّم الدعم التقني لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل وضع آليات استهداف وتخصيص فعالة ومنصفة، وكذلك فيما يتعلق بتعزيز الروابط بين برامج الإسكان، والتخفيف من حدة الفقر الاجتماعي والاقتصادي، وأسواق العمل (زيادة معدل الانتقال إلى المساكن واختيار مواقع أفضل للإسكان الاجتماعي).

▪ **تعزيز المؤسسات من أجل تشجيع تقديم قروض التمويل العقاري للشريحة ذات الدخل المنخفض.** وسوف تقدم المساعدة لدعم التوسع في مجال التمويل العقاري بوجه عام، وفيما يتعلق بإقراض ذوي الدخل المنخفض تحديداً، بما في ذلك قروض التمويل العقاري إذا لزم الأمر. وسوف يدعم البرنامج استحداث مواد تثقيفية للمستهلكين فيما يتعلق بالتمويل العقاري. وعلى نحو منفصل، سوف تُعزّز تنمية سوق التمويل العقاري للمستفيدين العاملين في القطاع غير الرسمي، ومن أجل تنمية منتجات مالية لتمويل الإسكان لا تتطلب وجود رهن.

▪ **تعزيز آليات المساءلة، وقدرات البحث والمتابعة والتقييم.** كما سيقدم الدعم التقني لتحديد شكل ومضمون المعلومات التي ستقدمها هيئات الإسكان بشأن تنفيذ برامج التمويل الاجتماعي، بما في ذلك معلومات مثل أعداد الوحدات المبنية وتكلفتها ومعدل إشغالها (بما في ذلك معدلات الشغور). وسوف تُقدّم المشورة بشأن وضع نظام لجمع البيانات، بما في ذلك شكل ومضمون البيانات التي سوف

<sup>23</sup> سوف تشمل موارد الصناديق الاستثمارية ما يلي: (1) برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الذي يقدم الدعم التقني فيما يتعلق بإدارة الأراضي؛ (2) مرفق مصر للمساعدة التقنية للمشروعات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة، الذي يضطلع بتقديم أنشطة بناء القدرات، بما في ذلك لصغار المطورين العقاريين من القطاع الخاص؛ (3) اللوائح التنظيمية الشاملة لصناديق التمويل الانتقالي متناهي الصغر في مصر والتي تعزز إمكانية حصول الأسر ذات الدخل المنخفض على التمويل للأسر ذات الدخل المنخفض من خلال الإقراض الصغير؛ (4) بيئة المساواة في الفرص والتبسيط لصناديق الاستثمار الانتقالي التي تهدف إلى تبسيط العمليات وجعلها أكثر شفافية فيما يتعلق بمنح التراخيص الصناعية وتخصيص الأراضي. وبالإضافة إلى ذلك، ستستخدم ميزانية البنك المخصصة لدعم الإشراف على البرنامج وتنفيذه في تقديم الخدمات الاستشارية والمساعدة التقنية المتصلة بتطوير الأساس التنظيمي لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وقدراته التنفيذية وآليات الإدارة والمساءلة المالية القائمة داخله.

تُجمع من كل هيئة إسكان، والوسائل التقنية، وتحديد رقم تعريف وتتبع واحد للمستفيدين ومقدمي الطلبات، والترتيبات التعاقدية بين صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وهيئات الإسكان.

■ **تعزيز قدرات الإدارة المالية وآليات الضمان فيما يتعلق بالصندوق.** وستقدم المشورة فيما يتعلق بوضع الميزانية، وإدارة النقد، وأدوات التحكم، والمحاسبة، وإعداد التقارير المالية، وترتيبات المراجعة الداخلية للحسابات المتصلة بصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي والبرامج الفرعية التابعة له. وسوف يُدعم أيضًا مشروع تجريبي لإعداد التقارير المتكاملة.

■ **تعزيز قدرات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي فيما يتعلق بإدارة المخاطر البيئية والاجتماعية.** سوف تُقدم المساعدة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي لزيادة قدراته فيما يتعلق بأداء مهامه في الجوانب البيئية والاجتماعية ذات الصلة بالبرنامج، بما في ذلك بناء قدرات الوحدات المحلية لمراقبة سلامة المباني. كما ستقدم يد العون للصندوق في إجراء تقييم متعمق للنظام القائم في آلية معالجة الشكاوى. وينبغي أن يوضع تصميم لاحق لضمان تعميم آلية معالجة الشكاوى من أجل السماح بإنشاء نظام متكامل وسريع الاستجابة يضمن إمكانية وصول محلي أفضل.

■ **تعزيز قدرات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي فيما يتعلق بإدارة المخاطر المتصلة بجانب العرض.** كما سيقدم الدعم للصندوق لتوفير التدريب ووضع المبادئ التوجيهية بشأن الإجراءات المتصلة بالسلامة المهنية لأنشطة البناء والتعامل مع المواد الكيميائية والنفايات الناجمة عن أعمال البناء. كما ستقدم المساعدة التقنية أيضًا فيما يتعلق بالمواضيع المتصلة بحياسة الأراضي وإعادة التوطين غير الطوعية، وتعزيز قدرات المتابعة والتقييم لإدارة المخاطر المتصلة بإعادة التوطين غير الطوعية. وعلى الرغم من أن هذه المواضيع ليست ذات صلة بالجانب المتعلق بالطلب الذي يموله البنك الدولي، سوف يكون للمساعدة التقنية المقدمة فيما يتصل بهذه الموضوعات تأثير إيجابي شامل على عمليات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وسوف تكفل الاستدامة.

■ **سوف تُعززُ مشاركة المعلومات وآليات الإفصاح بهدف ضمان أن يكون لدى السكان المحليين على مستوى المحافظات إمكانية وصول منصفة وسهلة الاستخدام للمعلومات، باستخدام طرائق متعددة مكيفة بحسب الطبيعة المحلية.** وبالإضافة إلى ذلك، سوف تُقدم المساعدة إلى صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بهدف زيادة قدراته وقدرات موظفيه على التدقيق في أهلية المستفيدين، وخطط التواصل مع الجهات المعنية وخطط الإنشاء، وتطبيق آليات معالجة الشكاوى، وضمان نشر المعلومات الكافية.

57. وسوف تتطلب أنشطة بناء القدرات المذكورة أعلاه مجموعة من المدخلات التي يقدمها الخبراء التقنيين، سواء من داخل البنك الدولي أو من صفوف الخبراء الدوليين. وبالتزامن مع ذلك، سوف يتحمل البرنامج النفقات المتصلة بالتعزيز المؤسسي، بما في ذلك على سبيل المثال التعاقد مع الموظفين المتخصصين للعمل في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وشراء أنظمة تكنولوجيا المعلومات للمراجعة الداخلية، والمتابعة والتقييم، وقواعد بيانات المستفيدين؛ والتعاقد مع الشركات المحلية لإجراء الاستبيانات والدراسات اللازمة للتخطيط ووضع السياسات؛ وتنفيذ حملات التوعية للجمهور؛ وعقد حلقات العمل مع الجهات المعنية الرئيسية من الجهات الحكومية ذات الصلة والقطاع الخاص.

## ثالثًا- تنفيذ البرنامج:

### أ. الترتيبات المؤسسية والتنفيذية

58. **الحكومة.** يُدير صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مجلس إدارة يتمثل دوره الرئيسي في تطوير السياسة العامة التي تضمن تحقيق أهداف الصندوق. وتشمل أوار المجلس الأخرى الموافقة على مشروع الميزانية، وتحديد سياسة الاستثمار، والموافقة على مشروعات القوانين والأنظمة والمبادئ التوجيهية فيما يتعلق بالإسكان، والموافقة على برامج الإسكان الاجتماعي، وتعيين مديري البرنامج. ويُظهر تركيب عضوية مجلس الإدارة الطابع المتعدد القطاعات في قطاع الإسكان الاجتماعي. فيتكون المجلس من 15 عضوًا، بمن فيهم وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية الذي يشغل منصب رئيس المجلس. ويشمل الأعضاء الآخرون وزير المالية، ومحافظ البنك المركزي، ووزير التخطيط، ووزير التنمية المحلية، ووزير التضامن الاجتماعي، ووزير التعاون الدولي، ومستشار بصفة نائب رئيس في مجلس الدولة، ونائب وزير الدفاع، والمدير التنفيذي لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وخمسة أعضاء من ذوي الكفاءة والخبرة في المجالات ذات الصلة بأنشطة الصندوق في مجالات الاقتصاد والمالية يُعيّنون بموجب قرار وزاري. ورئيس الشؤون القانونية في الصندوق أيضًا عضو في المجلس، ولكن ليس له الحق في التصويت.

59. **الهيكل التنظيمي.** عُيّن المدير التنفيذي في منصبه في نوفمبر 2014، ووضِع مخطط هيكلي يشمل الاحتياجات من الموظفين، ويجري حاليًا تجميع الفريق الأساسي.

60. **التنفيذ الانتقالي.** سوف تقع الوظائف الائتمانية للبرنامج ضمن مسؤولية صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وسوف ينشئ مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي لجنة مراجعة، يضم تشكيلها ثلاثة على الأقل من الأعضاء غير التنفيذيين من ذوي الخبرات ذات الصلة، لمراقبة فعالية مهام المراجعة الداخلية في الصندوق، والتقارير المالية، والمراجعة الخارجية والضوابط ذات الصلة. وسوف يستعرض الصندوق الميزانيات السنوية المخصصة لبرامج التملك والتأجير الفرعية، وسوف يكون مسؤولاً عن ترتيب مراجعة هذه البرامج وعن جعل بيانات هذه المراجعة متاحة للجمهور.

61. **إدارة المخاطر الاجتماعية والبيئية.** وقد ضُمَّت الإجراءات ذات الصلة بتعزيز قدرات إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية في خطة عمل البرنامج، وسوف ينفذها الصندوق بدعم من المحافظات والخبراء الاستشاريين الخارجيين على حسب الحاجة. وسوف تتولى الوحدات المحلية في كل محافظة فحص سلامة المباني ومدى ملاءمة إمدادات المياه والمرافق الصحية في كل محافظة، بدعم من الاستشاريين المسجلين حسب الاقتضاء؛ وسوف يتولى الصندوق الإشراف العام على العملية. وسوف يعزز صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إدارة المخاطر عن طريق تعزيز القدرات مركزياً، وتعيين أخصائيين اجتماعيين محلياً لتنسيق أبعاد البرنامج الاجتماعية، وإشراك الجهات الفاعلة غير الحكومية. وسوف يُعيَّن أخصائيون اجتماعيون محليون على مستوى المحافظات ليكونوا مسؤولين عن وضع المعلومات المنشورة في سياقها، وضمان وجود قنوات لعمل آليات معالجة الشكاوى يمكن الوصول إليها محلياً وتنقل بياناتها إلى النظام المتكامل لمعالجة الشكاوى. وسوف يُعالج خطر تسريب الوحدات السكنية الخاصة بالبرنامج إلى الحالات غير المؤهلة عن طريق تعزيز النظام وزيادة المساءلة، بهدف ضمان تكافؤ الفرص المتاحة أمام الفئات الفقيرة والضعيفة عن طريق نظام شفاف لتقاسم المعلومات، ونظام لمعالجة الشكاوى يتسم بسرعة الاستجابة.

#### ب. متابعة النتائج وتقييمها

62. **من المتوقع أن يلعب صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي دوراً مهماً في مجال البحث والمتابعة والتقييم فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي في البلاد، بهدف استخدام هذه البيانات لتحسين سياسات الإسكان وبرامجه.** ونظراً لأن صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي كيان جديد، أُجري تقييم لكيفية وإلى أي مدى تؤدي مهام المتابعة والتقييم والبحوث حالياً في الوزارة والشركات العديدة التابعة لها. وعلى الرغم من درجة الالتزام الكبيرة بالإسكان الاجتماعي، كما يدل على ذلك حجم الاستثمار في إنتاج الإسكان الاجتماعي عبر العقود الماضية، كانت الدراسات فيما يتعلق بالآثار المادية والاقتصادية والاجتماعية لمبادرات الحكومة في مجال إسكان محدودة للغاية. وأحد الاستنتاجات العامة أن تركيز أنشطة المتابعة والتقييم الجارية في الوزارة والمحافظات كان على إنتاج الوحدات السكنية فحسب (أي عدد الوحدات التي بدأ إنشاؤها أو لا يزال جارياً أو اكتمل أو تم تسليم الوحدة السكنية)، والتدفقات المالية أثناء هذه العملية الإنمائية.

63. وبوصفها أحد المدخلات الأساسية في مجال صنع السياسات وتصميم البرامج، تلعب مهام البحث والمتابعة والتقييم دوراً محورياً في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وقد أُنشئت إدارة للتقييم والبحث، وأخرى للمراجعة والمراقبة داخل الصندوق، وتقدم تقاريرها إلى المدير التنفيذي. وعلى الأجل القصير، سيتولى صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مسؤولية متابعة تنفيذ برامج الإسكان الاجتماعي، التي يتولاها حالياً قطاع الإسكان والمرافق. وسوف تُعزَّز هذه العملية لتشمل تقديم طلبات وتحليلات إضافية تستند إلى وضع السياسات واحتياجات تصميم البرنامج. وسوف يكون إجراء استعراض متعمق لمدى توفر البيانات المتصلة بالإسكان لتجنب ازدواجية الجهود. وسوف يعتمد الصندوق في المقام الأول على التقارير المقدمة من هيئات برامج الإسكان، مثل صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وإدارات الإسكان في المحافظات بشأن البيانات المتعلقة بوحدات الإسكان الاجتماعي والمستفيدين. وتُستكشف حالياً آليات لتحويل عملية جمع البيانات إلى عملية آلية أو تحقيق مستويات كفاءة أعلى بوجه عام. وكخطوة أولى، سوف يعتمد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على نظام جمع البيانات ومعالجتها الآلي واسع النطاق الذي وضعه صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وسوف تشمل المصادر الأخرى لبيانات الإسكان بيانات التعداد الخاصة بالجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء والمطورين من القطاع الخاص والمؤسسات المالية، وشركات تحليل الأسواق. وسوف يكون دور وحدة التقييم تحليل البيانات ونشرها. ويتفق هذا أيضاً مع الممارسات الدولية المثلى.

#### ج. ترتيبات الصرف وبروتوكولات التحقق

64. **وكيل التحقق المستقل.** سوف يستعين صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بخدمات وكيل تحقق<sup>24</sup> ليعمل كوكيل تحقق مستقل للبرنامج<sup>25</sup>، ليقدم تأكيداً مستقلاً للنتائج التي يبلغ بها صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي البنك الدولي. وفي معظم الحالات، كما هو مفصل في المرفق 3، سوف يُعد الصندوق تقارير توضح مدى تحقيق أهداف المؤشرات المرتبطة بالصرف (استناداً إلى محتوى ومعايير محددة سلفاً) لتقديمها إلى وكيل التحقق. وسوف يستعرض وكيل التحقق المستقل التقارير، ويجري مسحاً للعينات، عند الاقتضاء، ويقدم رأياً مكتوباً فيما يتعلق بتحقيق المؤشرات المرتبطة بالصرف، ثم سيقوم البنك الدولي بدوره هذا الرأي. وسوف ترافق هذه النتائج المدققة أي طلب صرف يُقدم من وزارة المالية إلى البنك الدولي.

65. **الدفعات المقدمة والنتائج السابقة.** أبلغت الحكومة البنك الدولي بأنه سوف تكون هناك حاجة إلى دفعات مقدمة من أجل توفير السيولة الكافية لإطلاق جميع أنشطة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ويمكن أن يقدم البنك الدولي إلى وزارة المالية دفعات مقدمة يبلغ مجموعها 25% من إجمالي التمويل. وسوف تحدد وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية حجم الدفعة المقدمة المطلوبة، بما لا يتجاوز 25% من حجم التمويل. وعندما تتحقق المؤشرات المرتبطة بالصرف، تمكن تسوية الدفعة المقدمة. وعندها، يصبح مبلغ الدفعة المقدمة متاحاً لتقديم دفعات مقدمة إضافية ("دفعات مقدمة دوارة"). ويشترط البنك الدولي أن تترد الحكومة أي دفعة مقدمة (أو جزء من دفعة مقدّمة) في حال لم يتحقق المؤشر المرتبط بالصرف (أو إذا استوفي جزئياً فحسب) قبل تاريخ الإقفال، فور إخطار الحكومة بذلك من

<sup>24</sup> سوف يُستعان بخدمات وكيل التحقق المستقل استناداً إلى الشروط والمواصفات التي يوافق عليها البنك بما في ذلك فيما يتعلق بالمنهجية وحجم العينة.

<sup>25</sup> سوف يُستعان بجهة مستقلة لأداء هذا الدور. وعلاوة على ذلك، سَتُعَيَّن واحدة من الشركات المعتمدة ذات السمعة الطيبة في مجال المراجعة لإجراء مراجعة مستقلة للبيانات المالية للبرنامج وبعض المؤشرات المرتبطة بالصرف.

جانب البنك الدولي. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يمول القرض النتائج السابقة بحد أقصى 25 مليون دولار أمريكي، للنتائج التي تتحقق اعتباراً من 14 أغسطس 2014.

## رابعاً- موجز التقييم

### أ. التقييم التقني (بما في ذلك برنامج التقييم الاقتصادي)

66. أجرى تقييم تقني مفصل للبرنامج أثناء فترة التحضير لعملية تمويل المشروعات وفقاً للنتائج. ويرد موجز للنتائج التي توصل إليها التقييم في المرفق 4.

67. **التزام الحكومة بالإسكان الاجتماعي.** لدى الحكومة التزام راسخ فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي. وقد تعزز هذا في أعقاب الثورات الأخيرة، واحتل قطاع الإسكان مكاناً بارزاً في محاولات الحكومة لإحياء النمو الاقتصادي، وإيجاد فرص العمل، وتحسين ظروف السكان. وشرعت الحكومة في تنفيذ عدة برامج لتحفيز الاقتصاد، وكان إنشاء الوحدات السكنية عنصراً رئيسياً في جميع تلك البرامج، نظراً لتأثيره الفوري على إيجاد فرص العمل وآثاره الاقتصادية المضاعفة المعروفة.

68. **فرصة لتحويل قطاع الإسكان.** بهدف ضمان التآزر والتنسيق الفعال وتحسين كفاءة استخدام الأموال، سوف يُدمج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي برامج الإسكان وصناديقه المختلفة التي كانت تعمل كلٌّ على حدة. وسوف يُسهّم الجمع بين التيارات المخصصة في التمويل والسياسات والتحكم في سير البرامج، والتنسيق فيما بين الوكالات، والالتزام رفيع المستوى في إزاحة الحكومة تدريجياً من موقع منتج الإسكان الاجتماعي لتصبح الكيان الذي يحفز الجمع في ذلك القطاع.

69. **السلامة التقنية.** تبيّن من التقييم التقني أنّ الحوكمة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وهيكلة التنظيمي وولايته سليمة من الناحية الفنية، وتتفق جيداً مع أفضل الممارسات الدولية. وكما تنص اللائحة الداخلية لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي الصادرة عن المجلس في ديسمبر 2014، فإنّ مهمة الصندوق الرئيسية هي وضع سياسات الإسكان الاجتماعي في جميع الجوانب، والإشراف على تنفيذ هذا البرنامج ومكوناته المختلفة. ويمنح هذا الجمع بين وضع السياسات والبرامج وصلاحيات تخصيص الموارد لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي القدرة على الأخذ بنهج شامل لإصلاح قطاع الإسكان، واستكمال قائمة خيارات الإسكان المتاحة أمام الفئات الفقيرة والضعيفة من السكان.

70. **إطار برنامج الإنفاق.** من المتوقع أن يصل مجموع نفقات البرنامج إلى 2 مليار دولار أمريكي، يتصل الجزء الأكبر منها بالدعم المقدم في جانب الطلب (الجدول 4). وقُدّرت النفقات المتصلة بالبنود 1 و2 و3 استناداً إلى تكاليف الوزارة ومدخلاتها في السابق. وقد استُمدت النفقات المتوقعة للبندين 4 و5 عن طريق ضرب الأهداف المذكورة في إطار نتائج البرنامج بمبالغ الدعم المقدرة (المرفق 4)، وعلى وجه التحديد، بمبلغ 19,000 جنيه مصري المقدم كدعم مرتبط بالتمويل العقاري، ومتوسط دعم إيجار قدره 100 جنيه مصري. ويُقدّم الدعم المرتبط بالتمويل العقاري في شكل تحويل أموال يُجرى مرة واحدة لمساعدة الأسر ذات الدخل المنخفض على شراء وحدة سكنية. أمّا برامج دعم الإيجار، من الناحية الأخرى، فهي ذات طبيعة تراكمية، فحالما تدخل أسرة في البرنامج، يستمر تقديم الدعم لها في السنوات التالية.

71. وفيما يتعلق بالاستدامة، يُموّل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من عائدات بيع 50,000 وحدة سكنية تبرعت بتكلفتها دولة الإمارات العربية المتحدة، وعائدات بيع 115,000 وحدة سكنية قيد البناء حالياً في المحافظات. وقد كان تمويل بناء هذه الوحدات عن طريق إدارات الإسكان في المحافظات اقتطاعاً من ميزانية الدولة، كجزء من حزمة الحوافز. ومن المتوقع أن يوفر بيع عدد 165,000 وحدة المذكورة أعلاه لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مبلغ 3.2 مليار دولار أمريكي (أي ما يعادل تقريباً 23.1 مليار جنيه مصري) في السنة المالية 2014/2015. وبالإضافة إلى هذا المبلغ المخصص، يوفر قانون الإسكان الاجتماعي رقم 33 لسنة 2014 للصندوق موارد مالية أخرى، بما في ذلك مخصصات كبيرة من الميزانية السنوية. ويقدم المرفق 4 وصفاً كاملاً للإيرادات والنفقات المتوقعة للصندوق.

72. **التقييم الاقتصادي.** إنّ مسألة توفير السكن اللائق هامة نظراً لأنها تحسّن إلى حد كبير مستويات المعيشة. كما أنّها عامل أساسي في التنمية الاقتصادية (اقتسام الرخاء). وبالإضافة إلى توفير المأوى مباشرة، يحسّن المسكن اللائق الصحة، ويسهل التحصيل التعليمي. ويؤثر المنزل والمنطقة المحيطة به على الهوية واحترام الذات. وقد أخذت مصر خطوات في طريق تحسين الوصول إلى الخدمات الأساسية، واحدة من أهم عناصر مستوى المعيشة المرتبطة بالإسكان. والاختلافات بين مناطق مصر في الوصول إلى المياه قليلة للغاية، ومع ذلك، تظهر اختلافات شاسعة فيما يتعلق بالوصول إلى الصرف الصحي، حسب اختلاف المناطق وفتات الدخل، الأمر الذي يحتاج إلى المزيد من التطوير.

73. ولاستثمار المال العام في قطاع الإسكان هدف ثانوي وهو تحفيز النمو الاقتصادي. إذ أنّ المضاعف الاقتصادي وفقاً لجدول المدخلات والمخرجات في مصر 2.1 (بيانات عام 2010). واستناداً إلى هذا الرقم، من المتوقع أن يزيد البرنامج الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 0.6% في السنة الأولى، وما يقرب من 2% في السنوات اللاحقة. ومن الفوائد الاقتصادية الأخرى لتوفير الإسكان الرسمي أنّه من المرجح أن يؤدي إلى خفض التوسع في الإسكان غير الرسمي على الأراضي الزراعية والآثار ذات الصلة على الإنتاج الزراعي.

74. وسوف يسهم برنامج تحفيز الإسكان ككل على نحو غير مباشر في إيجاد فرص العمل للعمل المهرة وغير المهرة. واستناداً إلى معدل مرونة عمالة في قطاع البناء قدره 1.5، من المتوقع أنّ العدد الإجمالي للوظائف المولدة على نحو غير مباشر عن طريق صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على مدى ست سنوات 1.5 مليون وظيفة. وثمة منطقتان اقتصاديتان هامتان آخرتان لمساعدة قطاع الإسكان يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالأهداف الاستراتيجية للحد من الفقر وتقسيم الرخاء وهو تحسين العلاقة بين الإسكان والمشاركة في سوق العمل. إذ

أن المسكن اللائقة ذات الموقع الجيد توفر للشعب الكثير من الوقت، وتمكّنهم من المشاركة في سوق العمل. فمعدل توفر الفرص الاقتصادية في المناطق الحضرية والمدن في البلدان النامية مثل مصر غير متناسب، الأمر الذي يوفر مزايا التكتل عمومًا، وزيادة في إنتاجية العمل. ويؤثر ربط موقع المنزل بأماكن توفر فرص العمل تأثيرًا غير متناسب على إمكانية وصول النساء إلى الأنشطة الاقتصادية، وبمكّنهم من المشاركة في سوق العمل (يقدم الصندوق 4.1 في المرفق 4 المزيد من التفاصيل حول تعميم مراعاة المنظور الجنساني في البرنامج).

75. **القيمة المضافة من جانب البنك الدولي.** يتعاون البنك الدولي على نحو وثيق مع السلطات في جميع الجوانب المتصلة بصندوق التمويل الاجتماعي. وتُركز مدخلات البنك، استنادًا إلى الخبرات الدولية، على تحسين تصميم البرنامج، وعلى أداء صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وعملياته وقدراته. وفي بعض المجالات المحددة، سوف يقدم البنك الدعم التقني الهادف إلى تعزيز الحوكمة والمساءلة، بما في ذلك إنشاء نظام متابعة وتقييم قوي، وإعداد نظام دعم إسكان متنسق وشفاف، ورفع مستوى نظام معالجة الشكاوى، وتعزيز آلياته وقدراته، وتعزيز أنظمة الإدارة المالية وكذلك برامج التأجير المدعومة من جهة العمل والخاصة.

## ب. تقييم الجانب الائتماني

76. **الأنظمة والقواعد والإجراءات وآليات الرقابة القطرية.** سوف تمثل النفقات المتكبدة في إطار هذا البرنامج جزءًا من ميزانية صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وعلى الرغم من أن صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي كيان جديد، فإنه سيخضع لترتيبات الإدارة المالية العامة التي وضعتها الحكومة، والتي جرى تحليلها جيدًا. وقد وفّر البنك للحكومة خدمات الاستشارات التقنية فيما يتعلق بالضوابط المالية، والمشتريات العامة، والمراجعة الخارجية للحسابات. وقد تجدد التواصل فيما يتعلق بأنظمة الإدارة المالية العامة والتشريعات.

الجدول 4: نفقات البرنامج					بند المصروفات
(مليون دولار أمريكي)					
السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	
5	4	3	2	1	
4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	1. النفقات العامة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2. الدراسات ووضع الخطط وبناء القدرات في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3. البيانات والأنظمة في الإسكان
531.5	465.0	398.6	332.2	199.3	4. برامج الطلب في الإسكان - تمكك
5.9	5.0	3.4	2.5	0.8	5. برامج الطلب في الإسكان - إيجار
<b>545.3</b>	<b>478.1</b>	<b>409.0</b>	<b>342.7</b>	<b>207.1</b>	<b>الإجمالي</b>

**المصدر:** توقعات البنك الدولي استنادًا إلى بيانات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (2014).

77. قدرات الهيئات القائمة على تنفيذ البرنامج وأدائها. يركز تقييم الأنظمة الائتمانية (المرفق 5) على الترتيبات الموضوعية لتطوير صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وسوف تكون هناك ميزانية مخصصة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وحساب بنكي، ونظام لمراقبة الحسابات والضوابط الداخلية، وسيخضع لمراجعة الجهاز المركزي للمحاسبة (الهيئة العليا للمراجعة). ويمكن أيضًا أن يعيّن مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مراجعي حسابات مستقلين. ويقوم المدير التنفيذي للصندوق على أعمال الإدارة، ولدى الصندوق إدارة شؤون مالية خاصة به. ولا زال إدماج عملية التوظيف المستخدمة لشغل المناصب العليا في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وتقييم الوحدات الإدارية داخل الوزارة التي سُدّج داخل الصندوق يسير على قدم وساق. وسوف يعتمد مجلس إدارة الصندوق الميزانية السنوية الخاصة به، وأيضًا حساباته السنوية. وسينشئ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي آليات لإعداد التقارير فيما يتعلق بكل برنامج يديره الصندوق أو يشرف عليه، بالإضافة إلى تقديم الصندوق للتقارير المتعلقة بنفقات التشغيل الخاصة به.

78. ومنذ عام 2008، دعم البنك تصميم برنامج التمويل العقاري الميسور وتنفيذه، تحت إدارة صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري. وقد قدّم البنك الدعم التقني لصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري من أجل تقوية أنظمة المتابعة والتقييم الخاصة به، وتحسين نوعية البيانات وإدارتها، وتحديث معايير البرنامج، بما في ذلك معايير تأهل المستفيدين. ويُطبق برنامج التمويل العقاري الميسور وفقًا لدليل إجراءات شامل، باستخدام نظم تكنولوجيا المعلومات والإجراءات التي اختُبرت لضمان قدرتها على تحمل عدد مقدمي الطلبات الكبير. وقد أعد النظام ليولد تقارير مراقبة تشمل معلومات عن الأسر، وعن مستوى القروض والدعم، وعن المقرضين. ويتلقى صندوق ضمان

ودعم التمويل العقاري تمويلًا من ميزانية الدولة، فضلاً عن إيراداته المتولدة ذاتياً. وأظهرت حسابات البرنامج الختامية لعام 2012-2013 أموالاً كثيرة لم تُنفق في إطار نفقات «الفصل 4» (دعم التمويل العقاري)، ولا سيما بسبب التأخير في استكمال تشييد الوحدات السكنية. ولم يتجاوز الإنفاق الفعلي 8% من الميزانية. ومن المتوقع حدوث تحسينات كبيرة في السنوات القادمة نتيجة للتدابير الرامية إلى زيادة المعروض من حلول الإسكان والتمويل المتاح له.

79. **المشتريات.** نظراً لأن التمويل المقدم في إطار البرنامج سوف يقتصر على الدعم المقدم في جانب الطلب وتكاليف التشغيل، لن يكون هناك مشتريات ذات شأن.

80. **الاحتيايل والفساد.** يقوم صندوق دعم و ضمان التمويل العقاري، تحت إشراف الوزارة، بعملية فرز دقيق للطلبات المقدمة من المستفيدين. وبالإضافة إلى الاستعانة بالشركات الخارجية المتخصصة في إجراء التحريات بشأن المستفيدين، يضطلع صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري بتوفير البيانات مع قاعدة البيانات الخاصة ببنك التعمير والإسكان للتحقق مما إذا كان المستفيد قد حصل على أي وحدة سكنية في السابق. ويحفظ صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري أيضاً سجلات شاملة تشمل الطلبات المرفوضة مصحوبة بمعلومات عن سبب الرفض (مثل عدم الإيفاء بالعبثات التي وضعها البرنامج، وتقديم معلومات مزيفة عن محل الإقامة أو الدخل). ويتلقى الصندوق الشكاوى من خلال مواقع الإلكترونية. وتتطلب لائحة الصندوق معالجة الشكاوى خلال 48 ساعة من تلقيها. ويُشترط أن تُجمع جميع حالات الاحتيايل أو تقديم المعلومات الزائفة التي أدت إلى رفض الطلب استناداً إلى متطلبات صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري في قائمة سوداء يجب فحصها عند تقييم أي طلب جديد. وعلاوة على ذلك، أُدخلت تعديلات على قانون العقارات رقم 148 لسنة 2001 في يوليو عام 2014 تفرض قواعد وعقوبات أكثر صرامة في حالة الاحتيايل من جانب المستفيدين.

81. **المخاطر الائتمانية والتخفيف من حدتها.** إن المخاطرة الائتمانية كبيرة نظراً لأن الهيكل المؤسسي والأنظمة الخاصة بالهيئة القائمة على تنفيذ البرنامج (صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي)، وبعض البرامج الفرعية، لا تزال قيد التطوير. وتُعد التجربة الإيجابية المتمثلة في إدارة صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري لبرنامج التمويل العقاري الميسور مثلاً على سجل الحكومة في تطوير الأنظمة الائتمانية لبرامج مماثلة. وبناء على هذه التجربة، سوف تشمل خطة عمل البرنامج تدابير تعزيز ائتمانية تتصل بما يلي (1) القواعد واللوائح؛ (2) تكامل أنظمة الميزانية؛ (3) تطوير نظم المعلومات الإدارية وتكاملها؛ (4) المراجعة الداخلية؛ (5) إعداد التقارير المالية؛ (6) المراجعة الخارجية؛ و (7) آليات معالجة الشكاوى والتظلمات (ترد التفاصيل في المرفق 5). وسوف تُنشر القوائم المالية المدققة للبرنامج على موقع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

### ج. الآثار البيئية والاجتماعية

82. **أعد تقييم للأنظمة البيئية والاجتماعية وفقاً للسياسة التشغيلية رقم 9.00 الخاصة بتمويل المشروعات وفقاً للنتائج.** ويشمل البرنامج حدوداً واضحة تحصره في جانب الطلب في برامج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ولن يساعد البرنامج الأنشطة المتعلقة بجانب العرض (بناء المساكن)، ولذلك ليس من المتوقع أن يسفر عن آثار أو مخاطر بيئية أو اجتماعية كبيرة. وفي إطار الحدود الموضوعية جيداً للبرنامج، لن تكون هناك حيازة للأراضي أو أنشطة البناء أو أشغال مدنية. ولا يشتمل البرنامج على أي استثمارات من الفئة أ، ولا يمثل خطراً على الموائل الطبيعية أو الموارد الثقافية المادية. كما ليس من المتوقع أن تكون هناك آثار سلبية تتصل بحيازة الأراضي أو سبل العيش نتيجة للبرنامج، نظراً لأن الجزء الذي يدعه البنك الدولي في البرنامج ينصب فقط على جانب الطلب، دون أن يشترك في شراء الأراضي أو البناء أو الأشغال المدنية. وترد أدناه مناقشة بشأن المخاطر المتعلقة بجانب العرض في البرنامج (مثل أنشطة إعادة التوطين وأنشطة البناء) في الفقرة 90 وفي التقييم المتكامل للمخاطر (المرفق 7).

83. **وسوف يسفر البرنامج عن بعض الفوائد البيئية والاجتماعية،** إذ أنه من المتوقع أن تؤدي نتائج البرنامج إلى تحسين كفاءة قطاع الإسكان، الأمر الذي سيؤدي بدوره إلى ترشيد أنشطة البناء. وسيساعد البرنامج أيضاً على تقليل وقت انتقال العمالة، الأمر الذي يحد من تأثيرها على حركة المرور. وسوف يبسر البرنامج إمكانية الوصول إلى برامج إسكان مناسبة، سواء للتملك أو للإيجار، للفئات المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل، وسوف يستوعب مختلف فئات الدخل بما فيها أفقر الشرائح التي تعوزها القدرة المالية والأصول اللازمة كضمانات للقروض. وسوف يتناول البرنامج أيضاً الجوانب البيئية، نظراً لأن حصول الأسر الفقيرة على مساكن رسمية بأسعار معقولة ينطوي على توفير إمدادات المياه وتركيبات الصرف الصحي التي يجري تصميمها وفقاً لقواعد الممارسة في مجال الهندسة. وسوف تكون هناك مخاطر بيئية واجتماعية محدودة. وسوف يمثل إشغال الوحدات السكنية التي تعاني من بعض المشكلات في استقرارها الهيكلي أو انخفاض احتياطات الأمن ضد الحرائق خطراً على المجتمع، يمكن الحد منه بالالتزام بمعايير السلامة عن طريق تطلب أن تكون المباني المستخدمة من قبل المستفيدين قد حصلت على شهادات الإشغال الكافية.

84. **وتشمل المخاطر الاجتماعية المحددة الرئيسية:** (1) التسرب المحتمل للمزايا التي يقدمها البرنامج إلى أسر غير مؤهلة؛ (2) عدم القدرة على الوصول إلى المحتاجين والحالات ذات الأولوية؛ و(3) محدودية القدرة على معالجة الحجم المرتفع المحتمل من المظالم. ومن المستحسن الحد من هذه المخاطر الاجتماعية إلى أكبر قدر ممكن عن طريق تعزيز القدرات المؤسسية لموظفي صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي الذين سيصممون وينفذون آليات مشاطرة سيتم تصميم وتنفيذ المعلومات الحساسة السياق والتشاور (بما في ذلك تنظيم دورات سنوية مع منظمات المجتمع المدني لتعزيز المشاركة)، وخطط الاتصالات والتواصل، وإنشاء آلية لمعالجة الشكاوى تعمل على تجميع الشكاوى والشواغل على المستوى المحلي ونقلها إلى النظام المتكامل الخاص بالصندوق.

85. **آليات التظلم.** في الوقت الحالي، تُعالج الشكاوى من خلال عدد من الآليات، أهمها: (1) «مكتب خدمة المواطنين» التابع للهيئة التنفيذية للإسكان الاجتماعي، ومنشأ على المستوى المركزي في الوزارة في القاهرة؛ و (2) معالجة الشكاوى مباشرة من قبل صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري. وعمومًا، لا يوجد تمييز واضح بين أنواع الشكاوى التي ينبغي نقلها من خلال هاتين الآليتين. فلا يتلقى المواطنون توجيهات كافية بشأن القناة التي ينبغي عليهم استخدامها، والإطار الزمني الذي ينبغي خلاله التعامل مع الشكاوى، بالإضافة إلى عدم سهولة الوصول المحلي. ونظام معالجة التظلمات الحالي مجزأ، ويعاني من ضعف قنواته الخاصة بنشر المعلومات وتقديم الشكاوى على المستوى المحلي. وأثناء تنفيذ البرنامج، سوف يحتاج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى وضع آلية للإشراف على معالجة التظلمات، وتقديم أي مساعدة يحتاج إليها صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري لتعميم أفضل الممارسات في مجال معالجة المظالم في الوقت المناسب. وبالإضافة إلى ذلك، سوف تنشأ آلية لقياس مدى رضا العملاء. وقد بدأ صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري في تصميم آلية معالجة الشكاوى وآليات المساءلة الأخرى (آليات نشر المعلومات وآليات قياس مدى رضا العملاء). وسوف تُحشد الموارد البشرية اللازمة لإدارة آلية معالجة الشكاوى على المستوى المركزي وعلى مستوى المحافظات، وستبدأ الآلية في العمل بنهاية عام 2015.

86. **المشاورات العامة.** بالتعاون والتنسيق مع الوزارة، أجرى البنك الدولي عددًا من الاجتماعات والمناقشات، وحدثين للمشاورات العامة مع طائفة واسعة من الجهات المعنية من الحكومة المركزية، فضلًا عن محافظة أسيوط، ممثلة لمصر العليا. وقد اعتُبرت المسائل البيئية والاجتماعية والمداخلات التي سُجلت أثناء عملية المشاورات وضمنت، على حسب الاقتضاء، في تقييم النظام البيئي والاجتماعي (المرفق 6).

## د. موجز التقييم المتكامل للمخاطر

87. وفقًا لتقييم المخاطر الذي اضطلع به البنك الدولي، فمن الممكن تخفيف حدة المخاطر التي حُددت ضمن تصميم البرنامج. ومع ذلك، ونظرًا لحدوث استخدام النهج القائم على النتائج في مصر، وحادثة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، فإنَّ تصنيف المخاطر الكلية مرتفع. ويرد التقييم المتكامل للمخاطر في المرفق 7، يرد موجز المخاطر الرئيسية في الجدول 5.

الجدول 5: موجز التقييم المتكامل للمخاطر

التصنيف	المخاطر
كبيرة	تقنية
كبيرة	الجانب الائتماني
متوسطة	بيئية واجتماعية
كبيرة	المؤشرات المرتبطة بالصراف
كبيرة	عمومًا

88. **تقنية.** صُممت برامج الدعم في جانب الطلب لتنشيط السوق، فيما توفر أيضًا خيارات إسكانية أمام المستفيدين. ورغم أنَّ الدعم المقدم في جانب الطلب للتملك المرتبط بالائتمان يقلل إجمالي مبلغ الدعم المطلوب للمجموعة المستهدفة، إلا أنَّ هناك خطر كبير متمثل في إمكانية أن ترتفع معدلات التضخم/الفائدة، الأمر الذي سوف يزيد التكلفة الحقيقية للدعم المقدم عن التكلفة المتوقعة. فعلى سبيل المثال، يتراوح أثر اختلاف معدل الفائدة على متوسط الدعم بنسبة 1% فقط (صافي القيمة الحالية لمجموع الدعم) بين 4,000 جنيه مصري إلى خمسة آلاف جنيه مصري. وسوف يشتد هذا الخطر بوجه خاص عندما يُبطل العمل ببرنامج التحفيز المقدم من البنك المركزي تدريجيًا. وثمة خطر آخر متمثل في الركود الاقتصادي، عندما ترتفع البطالة أكثر حتى من معدلها الحالي، وينخفض الدخل الحقيقي.

89. ومن المخاطر التقنية الهامة الأخرى أمام تحقيق هدف البرنامج هو محدودية مشاركة القطاع الخاص في قطاع إسكان ذوي الدخل المنخفض، الأمر الذي يزيد أعباء الحكومة فيما يتعلق بتوفير الإسكان الاجتماعي. وسيعالج البرنامج هذا الخطر عن طريق مساعدة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في وضع سياسات وترتيبات اتفاقات الشراكة مع القطاع الخاص الرامية إلى تيسير مشاركة هذا القطاع. كما سيحد انخفاض مشاركة القطاع الخاص من حجم الخيارات المتاحة أمام المستفيدين من البرنامج عند اختيار منزل للشراء باستخدام الدعم المقدم في جانب الطلب.

90. وهناك بعض المخاطر المتعلقة بالأراضي، وأعمال التسجيل والتشييد في المباني الواقعة خارج نطاق البرنامج. أولاً، سوف تُشيد معظم مساكن ذوي الدخل المنخفض على الأراضي العامة، سواء كان المطورين من القطاع العام أو الخاص. وتتخفف المخاطر المتصلة بالأراضي واحتمال إعادة التوطين غير الطوعية نظرًا لأنَّ الأراضي العامة التي سَتستخدم في الإسكان الاجتماعي واقعة أساسًا في مناطق صحراوية غير مأهولة بالسكان. وعلاوة على ذلك، لم تتطلب أول مرحلتين من تنمية الإسكان في إطار صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي (حوالي 100,000 وحدة) إعادة التوطين، فلا ينطبق هذا الخطر. ومع ذلك، يمكن أن ترتفع هذه المخاطر نظرًا لأنَّ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي يسعى إلى العثور على مواقع أفضل للأراضي، تكون أقرب إلى قلب العمران. والخطر الثاني أنَّ الاختناقات



في عمليات التمليك والتسجيل يمكن أن تبطئ تنفيذ البرنامج. وبينما يتصل الخطر الثالث بصحة عمال البناء المهنية وسلامتهم والتعامل مع المواد الكيميائية المستخدمة في الإنشاء والنفايات، سُدَّار هذه المخاطر عن طريق توفير المساعدة التقنية وبناء القدرات الذي سيعزز قدرات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ويمكنها من رصد هذه المخاطر أثناء تنفيذ البرنامج. وستعزز هذه الأعمال إجراءات العناية الواجبة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وسيكون لها أثر إيجابي عمومًا على عملياته، وستكفل استدامة البرنامج. وترد هذه الإجراءات بمزيد من التفاصيل في خطة عمل البرنامج.

91. وأخيرًا، يمكن أن تتعرض سلامة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي المالية للخطر في حال أنشأت الحكومة برنامجًا عامًا لدعم إيجار المنازل في جانب العرض على نطاق واسع بمستويات إيجار غير كافية، واعتمادات مخصصة للعمليات وصيانة الوحدات. ومن المعروف أنَّ مثل هذه البرامج يوجد بينات معيشة اجتماعية ومادية سيئة للغاية، وأنَّ الحكومة تدرك جيدًا هذا الخطر. وفي ذات الوقت، هناك حاجة لوجود خيارات إسكانية إيجارية للسكان الفقراء للغاية، وللشباب الصغير المتنقل. وسوف يحد البرنامج من هذا الخطر عن طريق مساعدة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على وضع نظام دعم للإيجار في جانب الطلب يملأ الفجوة بين أسعار الإيجارات التي يستطيع المستأجر من ذوي الدخل المنخفض تحملها، ومتوسط الإيجارات. كما سيساعد البرنامج في وضع معايير اختيار شركات الإدارة التي ستتولى أعمال التشغيل والصيانة.

92. **ائتمانية.** إنَّ المخاطر الائتمانية كبيرة نظرًا لأنَّ الهيكل المؤسسي والأنظمة الخاصة بالهيئة القائمة على تنفيذ البرنامج (صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي)، وبعض البرامج الفرعية، لا تزال قيد التطوير. كما تنطوي المخاطر الائتمانية أيضًا على خطر تقديم الدعم للمستفيدين غير المؤهلين، إما بسبب تقديمهم لطلبات احتيالية، أو التدخل السياسي للتأثير على اختيار المستفيدين المستهدفين، أو عن طريق الخطأ. وبهدف الحد من هذه المخاطر، يقدم البنك الدعم التقني لرفع مستوى أجهزة وإجراءات تحديد المستفيدين المستهدفين في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، بهدف التأكد من أنَّ الأموال تصل إلى الأسر المستفيدة المستهدفة. يلعب البنك الدولي أيضًا دورًا هامًا في تقديم المشورة فيما يتعلق بتطوير الحوكمة المؤسسية والأنظمة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، استنادًا إلى الترتيبات القائمة لبرامج صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري التي سوف تُدمج تحت صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ولا تزال التجربة الإيجابية المتمثلة في إدارة صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري لبرنامج التمويل العقاري الميسور مثالًا على سجل الحكومة في تطوير الأنظمة الائتمانية لبرامج مماثلة. وسوف تعالج خطة عمل البرنامج مسألة التخفيف من حدة المخاطر الائتمانية النظامية، وانتقائيًا عن طريق المؤشرات المرتبطة بالصرف ذات الصلة ببناء القدرات وفعالية البرامج في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

## ٥. خطة عمل البرنامج

93. تشمل خطة عمل البرنامج تدابير متصلة بالمسائل التقنية، والتعزيز الائتماني، وإدارة المخاطر البيئية والاجتماعية (المرفق 8). وفيما يتعلق بالمسائل التقنية، صُمِّنت أهم التدابير المتخذة في تصميم البرنامج كـ بعض المؤشرات المرتبطة بالصرف. وتشمل هذه التدابير إنشاء نظام متابعة وتقييم آلية لمتابعة الإشغال بعد تقديم الدعم. وتشمل الإجراءات الأخرى التوظيف في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، من أجل التأكد من تنفيذ جميع المهام المطلوبة، ودمج معايير اختيار موقع السكن ومتطلباته في المبادئ التوجيهية لبرامج الإسكان (كوسيلة لتتبع التحسن في مواقع الوحدات فيما يتعلق بمراكز العمل)، وإنشاء قاعدة بيانات موحدة للمستفيدين.

94. وتشمل خطة عمل البرنامج تدابير تعزيز ائتمانية تتصل بما يلي: (1) القواعد واللوائح؛ (2) تكامل أنظمة الميزانية؛ (3) تطوير نظم المعلومات الإدارية وتكاملها؛ (4) المراجعة الداخلية؛ (5) إعداد التقارير المالية؛ (6) المراجعة الخارجية؛ و(7) آليات معالجة الشكاوى والتظلمات.

95. وتتراوح إجراءات إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية من تحسين الآثار الإيجابية للبرنامج عن طريق التحفيز على استخدام الطاقة وإدارة النفايات بكفاءة إلى ضمان سلامة الوحدة السكنية إنشائيًا عن طريق تطلب شهادات إشغال صالحة للمشاركة في البرنامج. وسوف توضع طرائق لتحسين توافر المعلومات لضمان الشفافية. وسوف يفضي تقييم آلية معالجة الشكاوى عن تصميم نظام إنصاف مظالم مبسط وبسيط وشامل على المستويين المركزي والمحلي.

## المرفق 1: الوصف التفصيلي للبرنامج

1. يهدف البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي إلى تحسين قدرة الأسر ذات الدخل المنخفض في جمهورية مصر العربية على تحمل تكاليف الإسكان الرسمي، وتعزيز قدرة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على تصميم السياسات وتنسيق البرامج فيما يتعلق بقطاع الإسكان الاجتماعي. ومن أجل تحقيق هذا الهدف، سوف يدعم البرنامج الجوانب التالية في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي: (1) الإدماج المؤسسي وبناء القدرات؛ (2) تطوير سياسات الإسكان، ووضع اللوائح والمبادئ التوجيهية الخاصة بالبرنامج؛ (3) اتخاذ التدابير الرامية إلى رفع مستوى الفعالية في برامج الإسكان عن طريق البحث والمتابعة والتقييم؛ و(4) إنشاء برامج إسكان في جانب الطلب، بما في ذلك تقديم الدعم المالي للأسر ذات الدخل المنخفض لمساعدتها على الحصول على المسكن أو في تمويله. ولا تشكل برامج الإسكان التابعة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي التي تنطوي على البناء المباشر للوحدات السكنية جزءًا من البرنامج.

2. ويقدم هذا المرفق لمحة عامة عن برامج ملكية المنازل في جانب الطلب وبرامج التأجير التي يدعمها البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي. ويشمل أيضًا تحليلًا للجوانب المتعلقة بموقع إنشاء المساكن في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ويركز المرفق 4 (موجز التقييم التقني) على الترتيبات المؤسسية للبرنامج، وتحليل سلسلة النتائج، مجموعة مختارة من المؤشرات المرتبطة بالصراف، وتحليل النفقات، والتقييم الاقتصادي، والمخاطر التقنية.

### أ. برنامج التملك

3. برنامج التمويل العقاري الميسور. وهو برنامج تملك المساكن الأساسي في صندوق التمويل العقاري. ويوفر هذا البرنامج دعمًا في جانب الطلب لاستكمال قرض تمويل عقاري بسعر الفائدة السارية الذي يستطيع المستفيد تحمله (بفترة سداد لا تتجاوز 15 عامًا وما لا يقل عن 10% من الثمن كدفعة مقدمة) لشراء منازل جديدة أو موجودة بالفعل. ويخفض الدعم الشفاف والموجه جيدًا العبء الذي تمثله الدفعة المقدمة والأقساط الشهرية على الأسر ذات الدخل المحدود. وقد وُضع برنامج الدعم ليرتفع مع انخفاض مستويات الدخل، ويرتبط بحصول المستفيد على أكبر قرض رهن عقاري يستطيع تحمل تكاليفه من مؤسسة مالية من اختيار المستفيد. ويؤثر عدم الإبلاغ عن الدخل سلبًا على إجمالي مبلغ القرض المتاح للمستفيد، ومن ثم، على نوع وثمان المسكن الذي يمكنه الحصول عليه. وفي أيار/مايو 2014، أطلق البنك المركزي حزمة حوافز بمبلغ 20 مليار جنيه لقطاع الإسكان، ليخفض بذلك تكلفة الأموال التي تتحملها البنوك ويسمح لهم بإقراض الأسر المؤهلة المنخفضة الدخل في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور. وفي إطار برنامج البنك المركزي، تكون تكلفة الإقراض 7% كمعدل فائدة ثابت على قرض يُسدد على 20 سنة. ويُسمح للبنوك بهامش ربح ثابت قدره 4.5%، وحاليًا، يشارك 14 بنكًا في هذه المبادرة.

4. الاستهداف وحجم الدعم المقدم. يخدم برنامج التمويل العقاري الميسور الأسر التي يتراوح دخلها بين 1,000 و2,500 جنيه شهريًا، ليصل إلى أقل بقليل من قمة الشريحة الخمسية الدنيا في توزيع الدخل (متوسط دخل المستفيد 1,750 جنيه مصري في الشهر). ومتوسط مبلغ الدعم المقدم في جانب الطلب 19,000 جنيه مصري (2,800 دولار أمريكي) لكل أسرة في إطار برنامج الدعم المشترك الحالي. وترتفع إلى حد كبير قيمة الدعم الإضافي والمؤقت الذي يقدمه البنك المركزي على سعر الفائدة بمقاييس صافي القيمة الحالية<sup>26</sup> (قرابة 50% إلى 100%)، نظرًا لارتفاع أسعار الفائدة حاليًا. ومع ذلك، لا يتجاوز إجمالي الدعم 50% من سعر المسكن لشريحة الدخل الأدنى (>1,400 جنيه مصري). ويفضي الجمع بين الدعم المقدم من برنامج التمويل العقاري الميسور والبنك المركزي إلى تقليل فعالية الأثر الانحداري المتأصل في دعم البنك المركزي لسعر الفائدة. وعلاوة على ذلك، ينخفض إجمالي الدعم المجمع مع ارتفاع مستوى الدخل.<sup>27</sup> وحتى وقت قريب، لم يقبل المقرضون، ومن ثم، صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، التعامل مع ذوي الدخل غير الرسمية. ومنذ يناير 2015، أعلن البنك المركزي أنه يمكن للبنوك استبدال بيانات الدخل المطلوبة من المقترضين بسجلات تعاملاتهم البنكية في حال كانوا من ذوي الدخل غير الرسمية، الأمر الذي يسمح للعاملين في القطاع غير الرسمي بتقديم طلبات للتمويل في إطار البرنامج.

5. آلية تقديم الخدمة. يتولى صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، وهو كيان تابع لوزارة التعمير والإسكان والتنمية العمرانية أنشئ في عام 2003 (انظر المربع 1.1 لمزيد من التفاصيل)، إدارة برنامج التمويل العقاري الميسور. وعند الإعلان عن شريحة جديدة من برنامج التمويل العقاري الميسور، تقدم الأسر المهتمة طلبًا إلى صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري. ويسجل الصندوق طلبات المتقدمين في نظام الكمبيوتر التابع له، ويتحقق ما إذا كان مقدم الطلب قد تلقى دعمًا إسكانيًا من قبل. وتتحقق شركتان خارجيتان من الدخل ومحال الإقامة تقدمان تقاريرهما إلى الصندوق. ويضيف صندوق ضمان ودعم التمويل تقرير مكتب الائتمان إلى الملف الخاص بمقدم الطلب. ويتحقق برنامج التمويل العقاري الميسور من إفاء المستفيدين بمعايير الأهلية. ويهدف التحقق من المعلومات بشأن المتقدمين ومن أهليتهم، يعتمد برنامج التمويل العقاري الميسور على خدمات شركة متخصصة تجري تحرياتها عن بيانات المتقدمين ودخلهم. ويعتمد برنامج التمويل العقاري أيضًا على نتيجة الاستعراض الائتماني (I-score) للمستفيد للتحقق من أدائه الائتماني وجدارته.

<sup>26</sup> باستخدام معدل خصم قدره 9.75%، وسعر الفائدة في السوق وقدره 14%، وسعر مسكن قدره 135,000 جنيه مصري، بدفعة مقدمة 15,000 جنيه مصري.

<sup>27</sup> ينخفض حجم الدعم المقدم من برنامج التمويل العقاري الميسور مع ارتفاع الدخل، في حين يرتفع حجم الدعم المقدم من البنك المركزي مع زيادة مبالغ القروض.

6. وفور الموافقة على الطلب، يختار المتقدم أحد المقرضين من قائمة المؤسسات المالية المشاركة في تقديم التمويل العقاري. ويرسل صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري الملف الإلكتروني الخاص بالمستفيد إلى البنك. ويجري الربط بين نظم الكمبيوتر على الفور. ويدرس البنك الأسرة مرة أخرى، وإذا وجدها مقبولة وجديرة بالائتمان، يُصدر القرض ويدفعه إلى المطور العقاري في ذات الوقت الذي يدفع فيه صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري مبلغ الدعم إلى المطور. ويرفض الصندوق نحو 25% من الطلبات المقدمة، وترفض البنوك من 10% إلى 15% إضافية. ويمكن للمستفيدين اختيار أي وحدة سكنية معروضة للبيع (قائمة بالفعل وحديثة الإنشاء) بأسعار مناسبة بالشروط التي حددها برنامج التمويل العقاري الميسور (أي الدخل والمؤهلات الأخرى المطلوبة في الأسر المستهدفة، والدفعة المقدمة، ومؤهلات الحصول على قرض تمويل عقاري).

#### المربع 1-1: خلفية عن برنامج التمويل العقاري الميسور

أنشئ صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري بموجب قرار رئاسي في عام 2003، وأُنيطت به ولاية لتطوير منتجات مبتكرة لتحفيز صناعة التمويل الإسكاني الخاص من أجل أن تنمو وتتوسع في سوق إسكان شرائح الدخل الدنيا. ووفقاً للقانون، لدى الصندوق ثلاثة آليات يمكنه استخدامها: (1) إصدار الضمانات أو الاضطلاع بمبادرات لتحسين الائتمان؛ (2) تقديم الدعم المقدم لتأهيل المستفيدين؛ و (3) الانخراط في التنمية العمرانية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، مع تقديم الأراضي العامة مجاناً.

بيد أن الصندوق كان مقيداً بالشروط المفروضة على نسب القروض إلى القيمة المحددة الواردة في قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 (كان هناك حد أقصى قدره 25%)، ومستويات الدخل المحددة قانوناً، وارتفاع أسعار الفائدة بعد الثورة. وقد التمس إدخال تعديلات على القانون 148 لسنة 2003 من أجل أن يصبح التمويل العقاري أكثر إجماعاً، ولكن أُرجئت هذه الجهود نتيجة لوقوع أحداث ثورتين متتاليتين. وصدرت التعديلات أخيراً في تموز/يوليو 2014، وتشمل ما يلي: (1) تفويض الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة المنظمة الجديدة للشركات المالية غير المصرفية التي تقدم التمويل العقاري) في تحديد نسب المدفوعات إلى الدخل، والأحكام المنظمة لقيمة القرض مقارنة بقيمة الوحدة السكنية فيما يتعلق بالتمويل العقاري؛ (2) تفويض مجلس إدارة صندوق دعم و ضمان التمويل العقاري في اتخاذ قرارات تحدد قواعد استحقاق المساكن المدعومة وشروطه، فضلاً عن وضع معايير مشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض؛ (3) تعريف صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري كشخص اعتباري خاضع لإشراف وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية؛ (4) ألغى برنامج الضمان في حالة عدم الدفع التابع للصندوق، ولكن احتفظ الصندوق بخيار العودة إلى الاضطلاع بالأنشطة الرامية إلى القضاء على خطر عدم سداد الالتزامات الناشئة عن التمويل العقاري؛ و(5) أعطي الصندوق الحق في وضع قواعد صارمة بشأن احتيال المستفيدين في الحصول على وحدات الإسكان المدعوم واستغلالها، وسمح بفرض عقوبات شديدة، بما في ذلك السجن.

وعلاوة على ذلك، وسَّع نطاق مهام صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري ليشمل مسؤولية دعم أنشطة التمويل العقاري في مجال بيع الوحدات السكنية أو استغلالها أو تأجيرها من خلال أنظمة الإيجار أو التملك. كما يمكن أن يدعم إيجار المساكن للفئات ذات الدخل المنخفض، بما في ذلك دفع جزء من قيمة الأقساط في حالات البيع أو التأجير المنتهي بالتملك (بما لا يتجاوز الحد الأقصى الذي يضعه مجلس الإدارة). ومع ذلك، وفي الوقت الذي مررت فيه التعديلات، كان التمويل العقاري قد توقف تقريباً نتيجة لعدم اليقين السياسي والاقتصادي بعد الثورة، وكان عدد المستفيدين الذين نجح برنامج التمويل العقاري الميسور في الوصول إليهم صغيراً. وأسهمت عوامل مثل نقص الوحدات السكنية المعروضة في السوق في محدودية نطاق البرنامج. ونظراً لهذه الظروف، لم يفعل الصندوق شيئاً يُذكر للإعلان عن البرنامج، وامتنع عن الشروع في حملة دعائية. ونشر الصندوق مواد تعليمية على موقعه على الإنترنت، ولكن لم تكن لدى الجمهور وسيلة لمعرفة معلومات عن البرنامج. وبعد الإعلان الرسمي عن برنامج البنك المركزي في مايو 2014، اتضح حجم الطلب الحقيقي على منتجات الدعم المالي المرتبطة بالتمويل العقاري، إذ ورد 155,000 طلب في غضون أيام من هذا الإعلان، وأصبح الصندوق بحاجة إلى الارتقاء بقدراته ليتمكن من التعامل مع الزيادة الكبيرة في عدد مقدمي الطلبات، وزيادة توافر الوحدات السكنية لذوي الدخل المنخفض التي يقدمها صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

7. توسيع نطاق البرنامج. في إطار صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، أصبح لبرنامج التمويل العقاري الميسور نطاق جغرافي أوسع كثيراً. فبدلاً من أن يقدم معظم خدماته للأسر في التجمعات السكنية الجديدة التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، يشمل البرنامج الموسع أسراً من أكثر من 16 محافظة في الدلتا والصعيد والقاهرة الكبرى. وبالإضافة إلى ذلك يُقدَّر أن نحو 24% من الأسر المستفيدة تعيلها نساء (وهي نسبة أعلى من المتوسط الوطني).

8. وقبل الإعلان عن الحوافز المقدمة من البنك المركزي، قدّم برنامج التمويل العقاري الميسور الدعم لرقابة 14,000 مستفيد عن طريق التمويل العقاري بسعر فائدة السوق. وبعد الإعلان عن حوافز البنك المركزي، تلقى برنامج التمويل العقاري الميسور 155,000 طلب، وقدّم الدعم لـ 3,000 حالة إضافية. ويحتاج البرنامج إلى زيادة قدرته على معالجة طلبات الدعم وتوسيع أنظمة التعامل مع البنوك المشاركة وفروع البنوك بهدف الوصول إلى المستوى المطلوب لتحقيق هدف صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي القصير الأجل، مليون مسكن.

9. وكان برنامج التمويل العقاري الميسور قد أُطلق قبل أقل من سنة من اندلاع أحداث الثورة في عام 2011.<sup>28</sup> وأدى عدم اليقين بشأن الاقتصاد الكلي الذي تلى ذلك، والحالة السيئة التي عانى منها قطاع البناء والتشييد، إلى تقييد التوسع في البرنامج. ولا تزال الآثار المستمرة لتلك الفترة واضحة في محدودية عدد المشاريع الإسكانية التي يقدمها القطاع الخاص لذوي الدخل المحدود الآن في السوق. وترك المطورون من القطاع الخاص قطاع الإسكان لذوي الدخل المنخفض أثناء الفترة السابق ذكرها نظراً لإبطال عقود الأراضي، وارتفاع معدلات التضخم والفائدة، الأمر الذي يجعل تقديم التمويل العقاري للأسر ذات الدخل المنخفض غير ممكن. واستجابة لتلك الظروف، انتقل مطورو القطاع إلى تقديم الإسكان لشريحة دخل أعلى، أي إلى الأسر التي يمكن أن تدفع ثمن الوحدة السكنية نقداً أو بالتقسيط. غير أنه من المتوقع أن يبدأ المطورون في العودة تدريجياً، نظراً لأن البرنامج المقدم من البنك المركزي يجعل الحصول على

<sup>28</sup> ترد في الجدول 1-1 تفاصيل توزيع الدعم وفقاً لنظام الدعم القديم بحسب المناطق الجغرافية والنوع والدخل.

قروض تمويل عقاري أمرًا ممكنًا للمستفيدين من الشريحة المنخفضة الدخل، وتعمل الوزارة حاليًا على وضع اللمسات الأخيرة على اتفاقات شراكة مع القطاع الخاص لإنشاء تجمعات إسكانية لذوي الدخل المنخفض. وفي هذه الأثناء، ملأ المقاولون المحليون والمقاولون من القطاع الخاص، من أصحاب الأعمال المتوسطة وصغيرة، تلك الفجوة، عن طريق تشييد الوحدات السكنية طبقًا للمواصفات التي وضعها صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

10. وحتى يتمكن صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من الوصول إلى المستفيدين المستهدفين، فإنه يحتاج إلى تعزيز برنامج التمويل العقاري الميسور. ويحتاج إلى أن يُقدّم الدعم إلى ما لا يقل عن 150,000 مستفيد في كل عام في خلال عامين على الأكثر. وسوف يتطلب هذا تمويلًا إضافيًا، فضلًا عن تحسين الأنظمة والتوسع عن طريق صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي أو أي من الهيئات التابعة له، بما في ذلك:

- زيادة حجم التمويل بهدف الوصول إلى العدد المطلوب من المستفيدين.
- توسيع نطاق أنظمة تكنولوجيا المعلومات، واستخدام التشغيل الآلي لعمليتي فحص المتقدمين وإدخال البيانات.
- تحسين برامج التوعية بهدف رفع كفاءة عملية الفحص الذاتي التي يقوم بها المستفيدون.
- إدماج نواتج الأنظمة في قاعدة البيانات الموحدة التابعة للوزارة.
- زيادة برامج التنقيف التي تستهدف المستهلكين، وبرامج التعليمات الموجهة للسلطات المحلية بهدف تحسين فهمهم لبرنامج التمويل العقاري الميسور.

#### ب. برامج التأجير

##### (1) برنامج الدعم العام للإيجار للمستأجرين

11. وضعت الحكومة برنامجًا جديدًا للإيجار بهدف توفير المسكن سريعًا للأسر التي يقل دخلها عن 1,500 جنيه مصري في الشهر. ولا يزال هذا البرنامج مستمرًا تحت إدارة الوزارة، ويتبع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وتدفع الحكومة تكلفة إيجار المنازل بالكامل، بحيث يحتاج المستأجرون إلى دفع ما يكفي لصيانة المبنى وإدارته فحسب. وفي الوقت الحالي، مستويات الإيجار الحالية معقولة إلى حد يمكن معه للأسر في الشريحة الأدنى من توزيع الدخل أن تتحملها، استنادًا إلى أن نسبة الإيجار إلى الدخل 25%. ويعتزم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مراجعة نسب الإيجار إلى الدخل، وتقديم برنامج دعم تكميلي في جانب الطلب لإيواء الأسر ذات الدخل المنخفض للغاية، مع ضمان أن تكون إيرادات التأجير كافية لتقوم الشركات العقارية بإدارة المخزون. وسوف يدعم البرنامج تصميم هذا الدعم في جانب الطلب وتنفيذه وتمويله وأنظمة إدارته ذات الصلة لصالح المستأجرين من ذوي الدخل المنخفض.

12. وفي المثال الوارد أعلاه، يكون مبلغ الدعم الشهري مساويًا للفرق بين مبلغ الإيجار (225 جنيه مصري) ومساهمة الأسرة بنحو 25% من دخلها، فعلى سبيل المثال، يكون مبلغ الدعم 25 جنيه مصري إذا كان الدخل 800 جنيه مصري، و75 جنيه مصري إذا كان الدخل 600 جنيه مصري. وينبغي إيلاء اهتمام خاص للأسر ذات الدخل المنخفض للغاية التي لا يزال دفع 25% من دخلها للمسكن يمثل عبئًا كبيرًا. وتنتظر الحكومة في دفع مبلغ 1,000 مقدمًا كتأمين في حالة عدم الدفع.

الجدول 1-1: برنامج التمويل العقاري الميسور وفقاً لشرائح الدخل

(مايو 2014)

الدخل	الإجمالي	النسبة المنوية (%)	محافظات الدلتا			القاهرة الكبرى			محافظات الصعيد مصر				
			ذكر	أنثى	الإجمالي	ذكر	أنثى	الإجمالي	ذكر	أنثى	الإجمالي		
1,000	416	3.9	42	20	62	258	84	342	12	7	19	312	111
1,100	614	5.7	127	51	178	371	91	462	1	3	4	499	145
1,200	1,066	10.0	251	94	345	646	141	787	5	3	8	902	238
1,300	702	6.6	168	50	218	433	85	518	6	2	8	607	137
1,400	733	6.9	146	62	208	441	87	528	21	6	27	608	155
1,500	1,348	12.6	234	53	287	946	174	1,120	18	7	25	1,198	234
1,600	883	8.3	140	39	179	643	90	733	12	2	14	795	131
1,700	938	8.8	166	43	209	652	106	758	10	7	17	828	156
1,800	589	5.5	121	31	152	408	55	463	9	4	13	538	90
1,900	387	3.6	80	30	110	257	37	294	4	3	7	341	70
2,000	575	5.4	132	36	168	386	36	422	2	1	3	520	73
2,100	360	3.4	65	35	100	237	30	267	4		4	306	65
2,200	409	3.8	70	39	109	280	35	315	7	3	10	357	77
2,300	301	2.8	63	35	98	178	37	215	2	5	7	243	77
2,400	440	4.1	81	57	138	269	35	304	4	1	5	354	93
2,500	397	3.7	81	29	110	277	37	314	11	5	16	369	71
<b>الإجمالي</b>	<b>10,700</b>	<b>100.0</b>	<b>1,967</b>	<b>704</b>	<b>2,671</b>	<b>6,682</b>	<b>1,160</b>	<b>7,842</b>	<b>128</b>	<b>59</b>	<b>187</b>	<b>8,777</b>	<b>1,923</b>

المصدر: صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري (2014).



13. آلية تقديم الخدمة. وبافتراض الاستعانة بمصادر خارجية لإدارة الوحدات السكنية العامة المؤجرة، يدفع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي الدعم الشهري إلى مدير الوحدة السكنية، بهدف ضمان أن تُستخدم الأموال في دفع الإيجار. ويتحمل المستأجر الفرق بين الإيجار المستحق والدعم المقدم. ويحذر مدير الوحدة السكنية صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي فوراً في حالة انتقال المستأجر إلى مسكن آخر أو عدم دفع الإيجار. وسوف يسمح هذا التحذير لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بالتوقف عن دفع مبلغ الدعم.

14. المتابعة. لا يتطلب هذا النوع من الدعم إجراء تقييم أولي لدخل للمستفيد فحسب، ولكن أيضاً تحديث هذا التقييم على نحو دوري. وفي برامج تملك المنازل، سوف يُعاقب المتقدمون الذين يحاولون الإبلاغ عن مستوى دخل أقل من الحقيقي من أجل الحصول على دعم أعلى بحرمانهم من الحصول على القرض، أو منحهم قرضاً بمبلغ أقل من المتوقع. وفي حالة دعم الإيجار، لا يوجد مقياس مشابه، الأمر الذي يجعل تقييم الدخل تحدياً كبيراً.

15. وسوف يلزم تقديم بيان أولي بالدخل السنوي، بالإضافة إلى تحديث سنوي للبيان (بما في ذلك جميع أنواع الدخل التي يحصل عليها جميع أفراد الأسرة). وتنشأ الصعوبة في التحقق من المعلومات المقدمة. ففي حالة وجود البيانات الإدارية، من الضروري أيضاً التحقق مما إذا كانت الأسرة مسجلة في أي برامج دعم اجتماعي أخرى، وفي تلك الحالة، يتعين فرض عقوبات (مثل فقدان الحق في الاستمرار في شغل المسكن). فعلى سبيل المثال، ومع افتراض أن الوحدات السكنية تُخصَّص للمستفيدين لفترة سبع سنوات، من المستحسن أن تُفحص الدخول عند منتصف المدة، أي بعد ثلاثة أعوام ونصف من شغلهم للمساكن. وينبغي أيضاً السماح للمستأجر بطلب مراجعة أكثر تذكيراً لحالته في حال تعرض لتغيير هام ودائم في مستوى دخله يمكنه أن يثبته.

### (2) برامج دعم الإيجار الخاص للمستثمرين (وحدات جديدة، لم تُستكمل، شاغرة).

16. إن تقديم حزم الحوافز ضروري لجذب المستثمرين من القطاع الخاص إلى سوق تأجير المساكن للأسر ذات الدخل المتوسط. وتتكون الحوافز من برنامجين منفصلين لتقديم الدعم في جانب الطلب للمستثمرين والمستأجرين.

17. الأهداف وحجم الدعم المقدم. وسوف تُقدّم خطط الدعم إلى المستثمرين من القطاع الخاص الذين يلتزمون بتأجير وحداتهم السكنية للأسر ذات الدخل المتوسط لفترة معينة من الوقت. وسوف يشمل المخطط المستثمرين الذين يشترون الوحدات السكنية المبنية حديثاً من قبل المطورين، أو تأجير الوحدات التي مُلكت في السابق وثُركت غير مكتملة أو شاغرة. وسوف يستند مبلغ الدعم إلى احتساب معدل العائد المعدل وفقاً للمخاطر المتفق عليه بين المستثمرين والحكومة، نظراً للالتزامات التي يقبل بها المستثمر (الحد الأقصى للإيجار، وعدد السنوات). وينبغي تطبيق أنواع أو شرائح مختلفة من الدعم فيما يتعلق بالاستثمارات الجديدة والوحدات التي لم تُستكمل أو الشاغرة.

18. تقديم الخدمة والمتابعة. سوف يدير صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري برنامج الدعم، طالما كان متكوّناً من قروض ميسرة. وفي حال كان الدعم مدفوعاً مقدماً، يقوم الصندوق أيضاً على إدارته نظراً لأنّ الرصد المطلوب لا يختلف في هذه الحالة (انظر أدناه). والاستثناء الوحيد هو في حال ما أخذ الدعم شكل الإعفاءات الضريبية، نظراً لأنّه في هذه الحالة، يكون تخصيصه وإدارته تابعين لدائرة الإيرادات الداخلية.

### (3) برامج دعم الإيجار الخاص للمستأجرين (وحدات لم تُستكمل، شاغرة، مرفوع عنها حد الإيجار).

19. بالإضافة إلى حزم الحوافز المقدمة للمستثمرين، سوف يعزز البرنامج وضع نظام دعم في جانب الطلب يستفيد منه المستأجرون، ويهدف إلى سد الفجوة بين الإيجار الذي يطلبه المستثمر والمبلغ الذي يستطيع المستأجر دفعه. وهذا البرنامج مشابه لبرنامج دعم الإيجار العام للمستأجرين المذكور أعلاه ولكن مع اختلاف المعايير.

20. الأهداف وحجم الدعم المقدم. ينتمي المستفيدون المستهدفون إلى الأسر ذات الدخل الأدنى، أي ما بين 900 جنيه مصري و 2,500 جنيه مصري. وسوف تحدد الحكومة مستوى الإيجار والزيادات اللاحقة. وبافتراض أن الإيجار المبدئي المتفق عليه، مع أخذ الدعم المقدم للمستثمرين في الاعتبار، هو 350 جنيه مصري، والإيجار الذي يستطيع المستأجر تحمله، في حدود 25% من دخله كما ورد أعلاه، يستحق المستأجرون الذين يقل دخلهم عن 1,400 جنيه الحصول على الدعم. وسوف يصل الحد الأقصى لمبلغ الدعم، لأسرة يقل دخلها عن 900 جنيه مصري شهرياً، إلى 125 جنيه مصري (بما يعادل 350 - (4/900)).

21. بناء القدرات لقطاع إسكان مؤجر ناجح. لا تتمتع مصر بخبرة عميقة في برامج دعم الإسكان الاجتماعي المؤجر، ويحتاج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى بناء قدراته وإلى المساعدة التقنية بقدر كبير لإنشاء نظام إدارة يدعم الإسكان الاجتماعي المؤجر يشمل بناء قدرات المحافظات وأساليب اختيار المستأجرين وبرامج تثقيفهم، وأنظمة جمع الإيجار وتطبيقه، والمسائل المتعلقة بالصيانة.

### ج. موقع الوحدات السكنية الجديدة

22. من المخطط أن يكون عدد 1 مليون وحدة سكنية سوف تُسَلَّم في إطار صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على مدى السنوات الست القادمة موزعة على جميع المحافظات استجابة للطلب، وأن تُشيد من جانب القطاعية العام والخاص على حد سواء. وسوف

تحدد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظات قطع الأراضي التي يمكن أن تُستخدم لتشييد التجمعات الجديدة. ومن المتوقع أن تُشيّد معظم المشروعات الإسكانية الجديدة<sup>29</sup> على أراضٍ غير مطوّرة من أملاك الدولة تُخصّص أو تُباع بالمزاد العلني أو تتصرف فيها الدولة عن طريق اتفاقات شراكة مطورين مختارين من القطاعين العام والخاص.

23. كما يضع قانون الإسكان الاجتماعي رقم 33 لسنة 2014 الذي أنشأ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مبادئ توجيهية فيما يتعلق بمواقع قطع الأراضي التابعة لبرامج الصندوق. وعلى وجه التحديد، يشترط القانون المذكور أن تكون قطع الأراضي المختارة لكي تُستغل في الإسكان الاجتماعي مدرجة في الخطة الرئيسية السائدة؛ وأن تتمتع بالمرافق والخدمات الأساسية مثل المدارس والتعليم، وأن تكون متصلة بشبكة النقل. وتقدم المحافظات قائمة بقطع الأراضي إلى الصندوق لاستعراضها. وتُجري لجنة مؤلفة من موظفين تقنيين من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي والهيئة العامة للتخطيط العمراني ومن المحافظات زيارات ميدانية لجميع المواقع المقترحة بهدف تقييم ما إذا كان الموقع المعني يفي بالمعايير المقررة. وترسل اللجنة بعد ذلك قائمة ترشيحات موصى بها لاتخاذ القرار بشأنها في لجنة أعلى مؤلفة من ممثلين من جميع الوزارات.

24. وأجرى استعراض مكتبي أولي<sup>30</sup> لتقييم مدى ملاءمة مواقع المشاريع المحتملة للتنمية كجزء من الإعداد للبرنامج<sup>31</sup>، بهدف التأكد من أنّ الدعم في جانب الطلب المقدم من البرنامج سوف يوجه إلى الوحدات السكنية ذات الموقع الجيد. وجرى تقييم مدى القرب من مركز عمل في مجموعة مختارة من المواقع الأولية للبرنامج، بإجمالي 266 مركزاً (أو قرية).

25. وفيما يتعلق بهذه العينة من المواقع المحتملة، قورن العدد التقريبي للوحدات المخطط تشييدها بالعدد الحالي للوظائف وعدد السكان الحالي على مستوى المراكز، وهي أصغر وحدة عمرانية تتوافر بشأنها بيانات ذات مرجعية جغرافية. وبوصفه مؤشراً غير مباشر عن فرص العمل المتاحة (كثافة التوظيف)، جرى حساب معدل الوحدات الجديدة مقارنة بعدد الوظائف الموجودة<sup>32</sup>. ويشير المعدل المنخفض (أي، بناء عدد قليل من الوحدات السكنية في قرية يرتفع فيها عدد الوظائف المتاحة) إلى أنّ العائلات التي سوف تشغل هذه الوحدات لديها فرصة أكبر في الوصول إلى الوظائف قرب مسكنها. بينما يشير المعدل المرتفع، أو لا شيء في حالة القرى التي ليس لديها وظائف رسمية، إلى أنّه سوف يكون من الصعب أو المستحيل الوصول إلى الوظائف داخل هذه القرية. وبناء على عامل التصفية الحاد المذكور أعلاه، يمكن تصنيف أكثر من نصف الوحدات السكنية المخطط بناؤها على أنّ لديها موقع جيد فيما يتعلق بإمكانية الوصول إلى فرص التوظيف (الجدول 1-2). وبينما لا يعني توفر الوظائف داخل حدود القرية بالضرورة حدوث توافق بين الوظائف المتاحة وشاغلي الوحدات السكنية، يمكن أن نفترض أنّه يمثل مؤشراً جيداً غير مباشر على النشاط الاقتصادي، والذي عادة ما يرتبط بالخدمات العمرانية والبنية التحتية.

26. وأيضاً لتوقع قدرة القرى على امتصاص الزيادة السكنية (بعد شغل الوحدات السكنية). وهذه مسألة هامة لضمان أن تتمتع المجتمعات السكنية الجديدة بإمكانية وصول ملائمة للخدمات العمرانية والاجتماعية (بعد شغل الوحدات السكنية). وأجريت مقارنة بين الزيادة السكنية المتوقعة (استناداً إلى المواقع المبدئية والمشروعات التي قدمتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) وبين تعداد السكان الحالي. وفي هذه الحالة، يُظهر انخفاض المعدل (أي انخفاض نسبة عدد السكان الجدد الصغير مقارنة بعدد السكان الحاليين) أنّ المجتمعات القائمة يمكن أن تستوعب الأسر الجديدة بسهولة نسبية، وأن تشركها في الاستفادة من الخدمات المجتمعية القائمة مثل المدارس والمراكز الصحية والمحلات التجارية ووسائل الترفيه وما إلى ذلك. ويبين ارتفاع المعدل أنّ تشييد المساكن الجديدة سيكون له أثر كبير على القرية الحالية، ولا سيما فيما يتعلق بالطلب على الخدمات. وبناء على هذا التحليل، يمكن استنتاج أنّ أكثر من نصف الوحدات السكنية الجديدة (56%) يمكن أن تُستوعب بسهولة في القرى التي تقع فيها (الجدول 1-3). ومع ذلك، سوف تؤدي نسبة كبيرة من الوحدات السكنية المخطط لها إلى زيادة كبيرة في عدد سكان القرى المعنية. ومن الأمثلة على ذلك مدينة بدر، التي تمثل المساكن الجديدة فيها زيادة بنحو 24 ضعفاً مقارنة بعدد السكان الحالي.

<sup>29</sup> الوحدات السكنية القائمة (مثل الوحدات الشاغرة سابقاً) مؤهلة أيضاً للدخول في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور وبرنامج تأجير القطاع الخاص.

<sup>30</sup> أجرى الفحص الأولي لمواقع الإسكان المحتملة، وهو ممارسة نظرية، بهدف: (1) ضمان وجود مخزون من المواقع المناسبة غير البعيدة للغاية أو غير متصلة بالوظائف والأسواق؛ و(2) التحقق من وجود بيانات كافية ومتوفرة لقياس درجة تحقيق هدف اختيار موقع جيد لتشييد المساكن. ولأغراض الاستدامة، يتعين أن يشمل البرنامج تدابير لتحفيز المستفيدين، بأن يضمن ألا يصيروا أسوأ حالاً باستلام وحدة سكنية لا تتمتع بإمكانية الوصول إلى البنية التحتية الملائمة والوظائف والأسواق. وسوف يعتمد تخصيص مواقع الإسكان على الطلب على الأنواع المختلفة من المساكن من المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، فضلاً عن توافر الأراضي. وسوف يضمن البرنامج تقديم الدعم في جانب الطلب للوحدات ذات الموقع الجيد.

<sup>31</sup> تجدر الإشارة إلى أنّ هذه المواقع لم تُحدد بعد.

<sup>32</sup> استُخدمت بيانات جولة المسح التتبعي لسوق العمل في مصر لعام 2012 لتقدير عدد الوظائف.



الجدول 1-2: التوزيع المبدئي للوحدات السكنية كنسبة مئوية من عدد الوظائف المتاحة في القرية

النسبة من الإجمالي (%)	عدد الوحدات السكنية المخطط لها	الوحدات السكنية/الوظائف الجديدة
58	690,185	>10%
8	101,744	10% - 25%
3	40,742	25% - 100%
8	94,942	<100%
23	272,393	لا توجد وظائف شاغرة

الجدول 1-3: التوزيع المبدئي للوحدات السكنية كنسبة مئوية من عدد الأسر الموجودة في القرية

النسبة من الإجمالي (%)	عدد الوحدات السكنية المخطط لها	سكان جدد/سكان حاليين
56%	668,003	>10%
13%	157,962	10% - 25%
4%	42,919	26% - 100%
9%	108,396	101% - 400%
10%	123,995	>400%

المصدر: تحليل البنك الدولي لبيانات الوزارة (2014).

27. ويظهر هذا التحليل الواسع النطاق<sup>33</sup> للمواقع المبدئية المحتملة، والذي أُجري للمساعدة على زيادة استدامة البرنامج عن طريق ضمان تقديم الدعم في جانب الطلب للوحدات السكنية ذات الموقع الجيد، أن حوالي نصف عدد المواقع المحتملة التي حددها البرنامج يمكن اعتبارها مناسبة من حيث الموقع، ومع ذلك، هناك حاجة واضحة إلى تطوير مجموعة من الأساليب المتباينة للحكم على مدى ملاءمة الأراضي المقترحة قطعة قطعة ومن حيث المدينة (أو على الأقل فئة المدن). ومن الناحية المثالية، وبعد استعراض المواقع من حيث إمكانية الوصول إلى الخدمات الأساسية والتصاريح (التي تشكل قائمة معايير الأهلية بموجب القانون واعتماد البرنامج)، يتعين إعادة فحص المواقع باستخدام نموذج يستند إلى إمكانية الوصول. وفي إطار هذا النموذج، يمكن قياس عدد الوظائف التي يمكن للقاطنين في الموقع الانتقال إليها في فترة زمنية معينة (أي 60 دقيقة)<sup>34</sup>.<sup>35</sup> بوجود هذه المعلومات، يمكن إعطاء الأولوية في إطار البرنامج للمواقع التي تتمتع بإمكانية وصول أفضل. ونظرًا لقلة البيانات والقيود المنهجية، سوف يقيس المؤشر المرتبط بالصراف رقم 7 زمن الانتقال المتوقع بين الموقع أو الوحدة السكنية وأقرب قرية تتوفر فيها فرص عمل لا تقل عن متوسط عدد الوظائف المتاحة في المحافظة التي يقع فيها الموقع أو الوحدة السكنية. ومن المهم ملاحظة أن المؤشر المرتبط بالصراف رقم 7 يقيس إمكانية الوصول إلى الوظائف، وليس زمن الانتقال الفعلي لكل مستفيد من البرنامج. وفيما يتعلق بالقاهرة الكبرى، سيكون معيار القياس هو زمن الانتقال المتوقع إلى أقرب قطاع متجانس (كما تعرفه الهيئة العامة للتخطيط العمراني). وفي مرحلة لاحقة، من المتوقع أن تتلقى الهيئة العامة للتخطيط العمراني المساعدة التقنية لتطوير نماذج تتمتع بدرجة وصول أعلى. ولن تُستخدم هذه النماذج في قياس درجة التوافق بين المسكن والعمل بدقة أكبر فحسب، ولكن أيضًا لتوجيه سياسة الإسكان نحو تصميم السياسات والبرامج التي تعزز المناطق العمرانية التي تعمل جيدًا، وتزيد الاستدامة العمرانية، وتحد من الاستبعاد المادي لشرائح الدخل الأدنى.

<sup>33</sup> وهذا يساعد على زيادة استدامة البرنامج، ويضمن ألا يصير المستفيدون أسوأ حالًا باستلام وحدة سكنية لا تتمتع بإمكانية الوصول إلى البنية التحتية الملائمة والوظائف والأسواق.

<sup>34</sup> ويُستخدم هذا النوع من الأساليب على مستوى المدينة لنمذجة النقل الحضري. وينفذ البنك الدولي بالفعل مثل هذه النماذج في مدن مثل بوغوتا ومكسيكو سيتي.

## المرفق 2: إطار النتائج والمتابعة.

**الهدف التنموي للمشروع:** يهدف البرنامج إلى تحسين قدرة الأسر ذات الدخل المنخفض في جمهورية مصر العربية على تحمل تكاليف الإسكان الرسمي، وتعزيز قدرة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على تصميم السياسات وتنسيق البرامج فيما يتعلق بقطاع الإسكان الاجتماعي.

مؤشرات النتائج المحققة على مستوى الهدف التنموي للمشروع	الرقم الهدف المتوقع	الرقم المتحقق	الرقم المتحقق	الرقم المتحقق	الرقم المتحقق	الرقم المتحقق	الرقم المتحقق	خط الأساس	وحدة القياس	القيم التراكمية المستهدفة				التكرار	مصدر البيانات / المنهجية	المسؤول عن جمع البيانات	
										2020	2019	2018	2017				2016
عدد الأسر التي وصلت إلى تملك أو تأجير وحدات سكنية بدعم من البرنامج (عدد)، ونسبة الأسر التي تعيّلها نساء (نسبة مئوية)	☐	☐						0	العدد	24	55,4	151,5	347,5	575,0	827,400	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
النسبة المئوية للمستفيدين من البرنامج في شريحة الـ 20% الأدنى في توزيع الدخل	☐	☐						0	النسبة المئوية	24	50	50	50	50	50	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
النسبة المئوية من الدخل التي ينفقها المستفيدون من البرنامج في تكاليف المسكن	☐	☐						غير منطبق	النسبة المئوية	24	30	30	30	30	30	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
وضع نظام للمتابعة والتقييم فيما يتعلق بالإسكان وتشغيله، وإنشاء وحدة للمتابعة والتقييم داخل الصندوق، ووضع خطة متعددة السنوات والأهداف السنوية التي تستند إلى المعلومات المقدمة من نظام المتابعة والتقييم.	☑	☑						لا	نعم / لا		نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
<b>مجال تحقيق النتائج الوسيطة رقم 1: تعزيز الحوكمة والهيكل المؤسسي فيما يتعلق بقطاع الإسكان.</b>																	
اللوائح التنفيذية الكاملة، والهيكل التنظيمي، ونموذج التمويل، والترتيبات الائتمانية، وأنظمة التشغيل في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	☐	☐						لا	نعم / لا		نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مزود بعدد كامل من الموظفين وفقاً للخطة التنظيمية	☐	☐						لا	نعم / لا		نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
استحداث مهام المراجعة الداخلية وتشغيلها داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل تقديم الضمان فيما يتعلق ببرامج التملك والتأجير التابعة للصندوق.	☑	☑						لا	نعم / لا		نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مزود بعدد ملائم من الموظفين وفقاً للخطة التنظيمية	☐	☐						لا	نعم / لا		نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
عدد حلقات العمل المعقودة للتدريب وبناء القدرات للعاملين الاجتماعيين المعيّنين على المستوى المركزي والمحافظات.	☐	☐						0	العدد	10	17	21	24	27	27	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
<b>مجال تحقيق النتائج الوسيطة رقم 2: تعزيز الشفافية والمساءلة فيما يتعلق ببرامج الإسكان الاجتماعي.</b>																	
أن يضع صندوق التمويل العقاري آلية تعمل كما ينبغي لمراقبة معدلي الإشغال والشغور فيما يتعلق بالوحدات السكنية من جانب الأسر التي تتلقى الدعم الإسكاني في جانب الطلب.	☑	☑						لا	نعم / لا		نعم	نعم	نعم	نعم	-	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
النسبة المئوية من الوحدات السكنية المؤجرة التي يشغلها المستفيدون المستهدفون لمدة عام واحد على الأقل بعد توقيع عقد الإيجار	☐	☐						0	النسبة المئوية		-	-	75	75	75	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
نسبة الوحدات السكنية المملوكة التي تشغلها الأسر ذات الدخل المنخفض بعد عام واحد على الأقل من تلقي الدعم في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.	☑	☑						0	النسبة المئوية		-	65	75	85	85	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
برامج اجتماعية موحدة وقواعد بيانات للمستفيدين	☐	☐						لا	نعم / لا		نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي

صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	لا	نعم / لا	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	إيجاد وتشغيل آلية تهدف إلى ضمان المساءلة والشفافية داخل الصندوق فيما يتعلق بتنفيذ البرنامج
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	20	20	30	40	50	60	العدد	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	متوسط الوقت اللازم لحل الشكاوى في برنامج التمويل العقاري الميسور (بالأيام)
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	90	90	90	90	75	0	النسبة المئوية	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	نسبة الشكاوى المحلولة الواردة من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ومكاتب الإسكان في المحافظات
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	نعم	نعم	نعم	نعم	لا	لا	نعم / لا	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	التقارير السنوية المنشورة بشأن الشكاوى وكيف كان حلها/ بما في ذلك معدلا الحل

### مجال تحقيق النتائج الوسيطة رقم 3: تحسين إمكانية الوصول إلى السكن بأسعار معقولة.

صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	725,000	500,000	300,000	125,000	50,000	0	العدد	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	عدد الأسر التي تتلقى الدعم في جانب الطلب وتملك وحدات سكنية جديدة أثناء تنفيذ البرنامج في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	102,400	75,000	47,500	26,500	5,400	0	العدد	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	عدد الأسر الجديدة المشاركة في برامج دعم الإيجار أثناء فترة تنفيذ البرنامج
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	30,000	20,000	10,000	5,000	0	0	العدد	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	عدد الوحدات الشاغرة سابقًا وشُغلت بعد عام واحد من إدراجها في البرنامج

### مجال تحقيق النتائج الوسيطة رقم 4: تعزيز الإسكان الاجتماعي ذي الموقع الجيد.

صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	50	50	50	50	50	0	النسبة المئوية	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي تقع على بعد 60 دقيقة أو أقل من مركز عمل
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	50	30	30	30	30	0	النسبة المئوية	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي تقع على بعد 45 دقيقة أو أقل من مركز عمل
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	15	15	15	15	15	0	النسبة المئوية	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي تقع على بعد 30 دقيقة من مركز عمل
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	100	100	100	100	80	0	النسبة المئوية	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	النسبة المئوية للأراضي التي أتيحت للتجمعات السكنية الجديدة التابعة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي التي تتوافق مع معايير الموقع والخدمات المذكورة في القانون

### مجال تحقيق النتائج الوسيطة رقم 5: تعزيز مشاركة القطاع الخاص في إسكان ذوي الدخل المنخفض.

صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	250,000	150,000	75,000	25,000	5,000	0	العدد	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	حجم الدعم المقدم في جانب الطلب من أجل شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي شيدتها كيانات القطاع الخاص أثناء تنفيذ البرنامج <sup>36</sup> .
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	43	37	29	14	6	0	النسبة المئوية	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية شيدها القطاع الخاص
صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	سنوي	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	0	نعم / لا	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	النشر العام للمبادئ التوجيهية المتعلقة بالشراكات بين القطاعين العام والخاص

<sup>36</sup> كيانات القطاع الخاص هي الكيانات التي يمتلك ما لا يقل عن 51% من أسهمها أفراد، أو أسهمها متداولة في سوق الأوراق المالية



المرفق 3: المؤشرات المرتبطة بالصرف، ترتيبات الصرف وبروتوكولات التحقق

الجدول 3-1: مصفوفة المؤشرات المرتبط بالصرف

الجدول الزمني الإرشادي لتحقيق المؤشر المرتبطة بالصرف					خط الأساس للمؤشر المرتبط بالصرف	مجموع التمويل المخصص للمؤشر المرتبط بالصرف	نسبة من إجمالي التمويل
2020	2019	2018	2017	2016			
نعم	نعم	نعم	نعم	لا	لا	25	%5
المؤشر المرتبط بالصرف رقم 1: استحداث مهام المراجعة الداخلية وتشغيلها داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل تقديم الضمان فيما يتعلق ببرامج التملك والتأجير التابعة للصندوق. المبلغ المخصص:							
نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	لا	25	%5
المؤشر المرتبط بالصرف رقم 2: وضع نظام للمتابعة والتقييم فيما يتعلق بالإسكان وتشغيله، وإنشاء وحدة للمتابعة والتقييم داخل الصندوق، ووضع خطة متعددة السنوات والأهداف السنوية التي تستند إلى المعلومات المقدمة من نظام المتابعة والتقييم. المبلغ المخصص:							
نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	لا	50	%10
المؤشر المرتبط بالصرف رقم 3: إيجاد وتشغيل آلية تهدف إلى ضمان المساءلة والشفافية داخل الصندوق فيما يتعلق بتنفيذ البرنامج المبلغ المخصص:							
0	10.0	10.0	10.0	20.0	لا توجد آلية موضوعة، ولذلك خط الأساس صفر <sup>37</sup>	50	%10
المؤشر المرتبط بالصرف رقم 4: أن يضع صندوق التمويل العقاري آلية تعمل كما ينبغي لمراقبة معدلي الإشغال والشغور فيما يتعلق بالوحدات السكنية من جانب الأسر التي تتلقى الدعم الإسكاني في جانب الطلب ونسبة تملك الأسر ذات الدخل المنخفض للوحدات المشغولة بعد عام واحد على الأقل من تلقي الدعم في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور. المبلغ المخصص:							
225,000	200,000	175,000	75,000	50,000	0	225	%45
المؤشر المرتبط بالصرف رقم 5: عدد الأسر التي تتلقى الدعم في جانب الطلب لتملك وحدات سكنية جديدة في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور. المبلغ المخصص:							
69.8	62.1	54.3	23.3	15.5			

<sup>37</sup> نسبة الوحدات السكنية المؤجرة التي يشغلها المستفيدون المستهدفون بعد عام واحد على الأقل غير معروفة

27,400	27,500	21,000	21,100	5,400	0	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 6: عدد الأسر الجديدة المشاركة في برامج دعم الإيجار في كل سنة مالية أثناء فترة تنفيذ البرنامج
13.0	13.10	10.01	10.04	2.60		المبلغ المخصص: %9.75 48.75
%50	%50	%50	%50	%50	0	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 7: نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي تقع على بعد 60 دقيقة أو أقل من مركز عمل
5.0	5.0	5.0	5.0	5.0		المبلغ المخصص: %5 25
100,000	75,000	50,000	20,000	5,000	0	المؤشر المرتبط بالصرف رقم 8: حجم الدعم المقدم في جانب الطلب من أجل شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي شيدتها كيانات القطاع الخاص في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج. (وتُعرف كيانات القطاع الخاص بأنها الكيانات التي يمتلك ما لا يقل عن 51% من أسهمها أفراد، أو أدرجت أسهمها في سوق الأوراق المالية)
20.0	15.0	10.0	4.0	1.0		المبلغ المخصص: %10 50
<b>120.30</b>	<b>117.70</b>	<b>109.31</b>	<b>82.34</b>	<b>69.10</b>		مجموع التمويل المخصص: %99.75 498.75

الجدول 2-3: جدول بروتوكول التحقق من المؤشرات المرتبطة بالصراف

#	المؤشر المرتبط بالصراف	التعريف / وصف الإنجاز	قابلية الصراف للتدرج (نعم/لا)	مصدر البيانات /الجهة	الجهة القائمة على التحقق	الإجراء
1	استحداث مهام المراجعة الداخلية وتشغيلها داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل تقديم الضمان فيما يتعلق ببرامج التملك والتأجير التابعة للصندوق.	وينبغي أن تُستحدث مهام المراجعة الداخلية في صندوق التمويل العقاري، وأن تقدم تقاريرها إلى مجلس إدارة الصندوق عن طريق لجنة المراجعة. وينبغي أن تشمل مهام المراجعة الداخلية كحد أدنى: (1) إجراء تقييم للمخاطر المقترنة بمبالغ المزايا المنصرفة في غير محلها؛ (2) استخدام الإجراءات التحليلية، ومراجعة أنظمة المعلومات ومعايير الضمان، وأدوات استخراج البيانات؛ (3) الاضطلاع بعمليات التفتيش العشوائية والزيارات الميدانية بهدف التحقق من استمرار نجاح الضوابط الداخلية الموضوعية، بما في ذلك جودة آلية تقديم الشكاوى؛ (4) متابعة تنفيذ التوصيات التي تفضي إليها المراجعة في الوقت المناسب.	لا	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	وكيل التحقق	يُقدّم تقرير يصف مهام المراجعة الداخلية، على النحو الوارد في تعريف المؤشر المرتبط بالصراف، إلى وكيل التحقق، مصحوبًا بتقديم الوثائق المتعلقة بالموظفين وتخصيص الموارد إلى وحدة المراجعة الداخلية لتمارس اختصاصاتها. وبعد الإنجاز الأول للمؤشر المرتبط بالصراف، يُقدّم تقرير سنوي عن سير عمل وحدة المراجعة الداخلية
2	وضع نظام للمتابعة والتقييم فيما يتعلق بالإسكان وتشغيله، وإنشاء وحدة للمتابعة والتقييم داخل الصندوق، ووضع خطة متعددة السنوات والأهداف السنوية التي تستند إلى المعلومات المقدمة من نظام المتابعة والتقييم.	ويُعرف نظام المتابعة والتقييم بأنه، كحد أدنى: (1) وحدة متابعة وتقييم بطاقم موظفين كامل؛ (2) يشمل مجموعة متفق عليها من المؤشرات الخاصة بقطاع الإسكان، بما في ذلك برامج الإسكان الاجتماعي، والتي تُجمع سنويًا على الأقل من المحافظات وهيئات الإسكان والوزارات وغيرها من المنظمات غير الحكومية ذات الصلة؛ (3) النشر العام للحد الأدنى من البيانات بشأن الإسكان سنويًا. ويجب أن يُشار إلى هذه البيانات صراحة وتبين في الخطة المتعددة السنوات والأهداف السنوية التي يقرها صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.	لا	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	وكيل التحقق	يُعد صندوق التمويل العقاري تقريرًا سنويًا يصف مستوى التوظيف في وحدة المتابعة والتقييم، وعمليات وإجراءات جمع البيانات، والمؤشرات وتحليلها، ووسائل النشر العام لبيانات الإسكان. ويقدم الصندوق تقرير وحدة المتابعة والتقييم، وأيضًا الخطة المتعددة السنوات والأهداف السنوية، إلى وكيل التحقق.
3	إيجاد وتشغيل آلية تهدف إلى ضمان المساءلة والشفافية داخل الصندوق فيما يتعلق بتنفيذ البرنامج	تشمل آلية ضمان المساءلة والشفافية التي تعمل جيدًا، كحد أدنى: (1) الاضطلاع بحملة وطنية لتوعية الجمهور، تستهدف المستفيدين المحتملين من البرنامج؛ (2) وضع فترات زمنية قياسية للتعامل مع طلبات الدعم؛ (3) وضع إجراءات فيما يتعلق بالطلبات المرفوضة تشرح لمقدميها متطلبات البرنامج التي لا توفي بها طلباتهم؛ (4) متابعة الطلبات المرفوضة؛ (5) إنشاء آلية معالجة شكاوى؛ (6) النشر العام لبيانات موحدة عن عدد المستفيدين وأماكنهم، وعن نفقات الدعم المقدم من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، والمشروعات السكنية المخطط لها؛ و(7) نشر القوائم المالية المدققة الخاصة بالبرنامج.	لا	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	وكيل التحقق	ويُعد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي تقريرًا سنويًا يصف آليات المساءلة والشفافية، وجميع الأنشطة ذات الصلة التي أنجزت أثناء العام. ويقدم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي التقرير إلى وكيل التحقق.
						وسوف يشمل التحقق: (1) استعراض التقرير المذكور أعلاه لضمان الاتساق مع تعريف المؤشر المرتبط بالصراف؛ (2) التأكد من وقوع النشر العام؛ (3) مراجعة الخطة المتعددة السنوات والأهداف السنوية لضمان اتساقها مع بيانات الإسكان المجموعة؛ (4) إجراء مقابلات مع موظفي صندوق التمويل العقاري. ويُجرى التحقق سنويًا.

<p>والمرفوضة؛ (3) استعراض عينة من الشكاوى الواردة عن طريق آلية معالجة الشكاوى وحلها؛ (4) التأكد من النشر العام؛ و(5) إجراء مقابلات مع موظفي صندوق التمويل العقاري والأخصائيين الاجتماعيين على مستوى المحافظات. ويجرى التحقق سنويًا.</p>			
<p>يُقدّم تقرير يصف الآلية على النحو الوارد في تعريف المؤشر المرتبط بالصراف إلى وكيل التحقق، مصحوبًا بتقديم الوثائق التي تثبت اعتماد الآلية من جانب مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.</p> <p>ويستعين الصندوق بوكالة خارجية لإجراء الدراسة الاستقصائية وإعداد تقرير بالنتائج لتقديمه إلى وكيل التحقق سنويًا.</p> <p>وسوف يشمل التحقق: (1) استعراض التقرير المذكور أعلاه لضمان الاتساق مع تعريف المؤشر المرتبط بالصراف؛ و(2) استعراض نتائج الاستقصاء من حيث الجودة التقنية. ويجرى التحقق سنويًا.</p>	<p>وكيل التحقق</p> <p>صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي</p> <p>السنة 1 لا</p> <p>السنوات: 2-5: نعم</p>	<p>ويجب على صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وضع آلية لمراقبة معدل شغل الوحدات السكنية المدعومة في إطار البرنامج. ويجب أن يشمل هذا النظام، كحد أدنى: (1) قواعد واضحة تنص على القيود المفروضة على إعادة بيع الوحدات السكنية وشغلها؛ (2) إجراءات لتبليغ هذه القواعد إلى المستفيدين من البرنامج؛ (3) إجراء دراسة استقصائية بشأن معدلات الإشغال على عينة تمثيلية من الوحدات السكنية؛ (4) الإجراءات الخاصة بالتعامل مع المستفيدين غير الممثلين. وفي الأعوام 2 - 5، يقيس المؤشر المرتبط بالصراف نسبة الوحدات السكنية في محفظة البرنامج الممثلة لقواعد الإشغال بعد عام واحد على الأقل من تقديم الدعم إلى المستفيدين. ويجري صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي استبيانات لمعدل الإشغال في الوحدات التابعة لبرنامج التمويل العقاري الميسور باستخدام آلية معتمدة لمراقبة معدل إشغال الوحدات السكنية بعد الدعم.</p>	<p>أن يضع صندوق التمويل العقاري آلية تعمل كما ينبغي لمراقبة معدلي الإشغال والشغور فيما يتعلق بالوحدات السكنية من جانب الأسر التي تتلقى الدعم الإسكاني في جانب الطلب ونسبة تملك الأسر ذات الدخل المنخفض للوحدات المشغولة بعد عام واحد على الأقل من تلقي الدعم في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.</p>
<p>ويقدّم التقرير الذي أعده صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى وكيل التحقق.</p> <p>وسوف يشمل التحقق: (1) استعراض التقرير المذكور أعلاه لضمان الاتساق مع تعريف المؤشر المرتبط بالصراف؛ و(2) استعراض عينة تمثيلية من الطلبات التي تم التعامل معها لضمان الالتزام بقواعد البرنامج. ويجرى التحقق سنويًا على الأقل، ولكن يمكن أن يتكرر إلى حد أن يكون ربع سنوي.</p>	<p>وكيل التحقق</p> <p>صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي</p> <p>نعم</p>	<p>ويقيس المؤشر المرتبط بالصراف حجم الدعم المقدم حديثًا في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور إلى المستفيدين المستهدفين لشراء الوحدات السكنية التي شيدها القطاع العام والخاص. وسوف يُعد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي تقريرًا بشأن الدعم المقدم في جانب الطلب على أساس ربع سنوي. ويجب أن يشمل التقرير، كحد أدنى: (1) حجم الدعم المقدم أثناء هذه الفترة؛ (2) حجم الأسرة ودخلها؛ (3) نوع جنس رب الأسرة؛ (4) المؤسسة المالية التي قدمت التمويل العقاري؛ (5) مطور للوحدة السكنية؛ و(6) الإحداثيات الجغرافية لموقع الوحدة السكنية.</p>	<p>عدد الأسر التي تتلقى الدعم في جانب الطلب لتملك وحدات سكنية جديدة في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.</p>
<p>ويقدّم التقرير الذي أعده صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى وكيل التحقق.</p> <p>وسوف يشمل التحقق: (1) استعراض التقرير المذكور أعلاه لضمان الاتساق مع تعريف المؤشر المرتبط بالصراف؛ و(2) استعراض عينة تمثيلية من الطلبات التي تم التعامل معها لضمان الالتزام بقواعد البرنامج. ويجرى التحقق سنويًا على الأقل، ولكن يمكن أن يتكرر إلى حد أن يكون ربع سنوي.</p>	<p>وكيل التحقق</p> <p>صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي</p> <p>نعم</p>	<p>ويقيس المؤشر المرتبط بالصراف حجم الدعم الجديد المقدم للمستفيدين من البرنامج بهدف تمكينهم من استئجار وحدات سكنية من تشييد القطاعين العام والخاص. وسوف يُعد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي (أو الكيان ذي الصلة) تقريرًا بشأن دعم الإيجار على أساس ربع سنوي. ويجب أن يشمل التقرير، كحد أدنى: (1) حجم الدعم المقدم أثناء هذه الفترة، وتوزيعه على برامج الدعم المختلفة؛ (2) حجم الأسرة ودخلها؛ (3) نوع جنس رب الأسرة؛ (4) وصف مالك الوحدة؛ (5) الإحداثيات الجغرافية لموقع الوحدة السكنية.</p>	<p>عدد الأسر الجديدة المشاركة في برامج دعم الإيجار في كل سنة مالية أثناء فترة تنفيذ البرنامج</p>



<p>ويُجرى صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، بدعم من الهيئة العامة للتخطيط العمراني، التحليل الوارد ذكره أعلاه، ويقدم النتائج التي توصل إليها إلى وكيل التحقق على أساس سنوي.</p> <p>وسوف يشمل التحقق: (1) استعراض التقرير المذكور أعلاه لضمان الاتساق مع تعريف المؤشر المرتبط بالصراف؛ و(2) استعراض عينة تمثيلية من الطلبات لضمان الالتزام بقواعد البرنامج. ويُجرى التحقق سنويًا.</p>	<p>وكيل التحقق</p> <p>صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي / الهيئة العامة للتخطيط العمراني</p> <p>نعم</p>	<p>يقيس المؤشر عدد الوحدات السكنية الجديدة التي تُضاف إلى البرنامج أثناء العام. سوف يقيس التحليل المكاني في نظام المعلومات الجغرافي الذي تستخدمه الهيئة العامة للتخطيط العمراني زمن الانتقال المتوقع بين الوحدة السكنية وأقرب قرية يتوفر فيها فرص عمل لا يقل عن متوسط عدد الوظائف المتاحة في المحافظة التي تقع فيها الوحدة السكنية. وفيما يتعلق بالقاهرة الكبرى، سوف يُستخدم زمن الانتقال المتوقع بين الوحدة السكنية وأقرب قطاع متجانس (كما تعرّفه الهيئة العامة للتخطيط العمراني). وسوف تعمل وحدة المتابعة والتقييم التابعة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على جمع المعلومات عن مواقع الوحدات السكنية، وسوف تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإجراء التحليل الموقعي كما هو موضّح للوحدات السكنية المعروضة للتملك أو التأجير. وسوف تُقدّم التقارير بشأن المؤشر عن طريق تقارير المتابعة.</p>	<p>نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي تقع على بعد 60 دقيقة أو أقل من مركز عمل</p> <p>7</p>
<p>ويقدّم التقرير الذي أعدّه صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى وكيل التحقق.</p> <p>وسوف يشمل التحقق: (1) استعراض التقرير المذكور أعلاه لضمان الاتساق مع تعريف المؤشر المرتبط بالصراف؛ و(2) استعراض عينة تمثيلية من الطلبات التي تم التعامل معها لضمان الالتزام بقواعد البرنامج. ويُجرى التحقق سنويًا على الأقل، ولكن يمكن أن يتكرر إلى حد أن يكون ربع سنوي.</p>	<p>وكيل التحقق</p> <p>صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي</p> <p>نعم</p>	<p>ويقيس المؤشر المرتبط بالصراف عدد المستفيدين من البرنامج الذين يتلقون دعمًا لتملك أو استئجار وحدة سكنية شيدها مطور عقاري من القطاع الخاص. ويُعرّف القطاع الخاص بأنه شركة أو مؤسسة يمتلك أغلبية حصصها (51% على الأقل) أفراد عاديون أو أدرجت أسهمها في سوق الأوراق المالية.</p>	<p>حجم الدعم المقدم في جانب الطلب من أجل شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي شيدتها كيانات القطاع الخاص في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج. (وتُعرّف كيانات القطاع الخاص بأنها الكيانات التي يمتلك ما لا يقل عن 51% من أسهمها أفراد، أو أسهمها متداولة في سوق الأوراق المالية)</p> <p>8</p>

الجدول 3-3: جدول صرف البنك

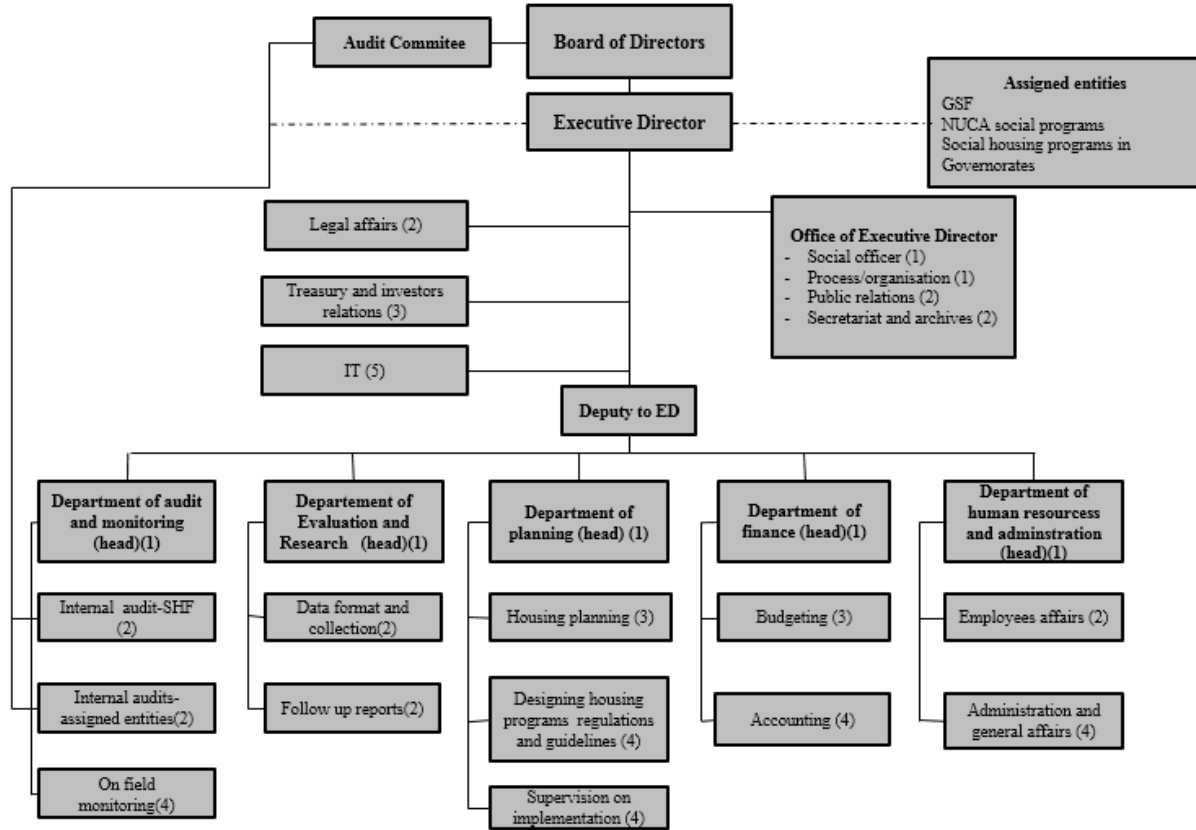
لا	المؤشر المرتبط بالصرف	تمويل البنك المخصص للمؤشر المرتبط بالصرف	يُتاح منه تمويل...		الموعد النهائي لتحقيق المؤشر المرتبط بالصرف	الحد الأدنى المطلوب تحقيقه من قيمة المؤشر المرتبط بالصرف لبدء صرف تمويل البنك	الحد الأقصى المتوقع تحقيقه من قيمة المؤشر المرتبط بالصرف لبدء صرف تمويل البنك	تحديد مبلغ التمويل الذي سيُصرف عند تحقيق قيمة المؤشر المرتبط بالصرف والتحقق منها
			النتائج السابقة	الدفعات المقدمة				
1	استحداث مهام المراجعة الداخلية وتشغيلها داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل تقديم الضمان فيما يتعلق ببرامج التملك والتأجير التابعة للصندوق.	25	0	5.0	31 ديسمبر 2016	N/A	N/A	في السنة 2، يُصرف مبلغ 15,000,000 دولار أمريكي عند تحقيق هذه النتيجة والتحقق منها. في السنة 3، يُصرف مبلغ 5,000,000 دولار أمريكي في السنتين 4 و5، يُصرف مبلغ 2,500,000 دولار أمريكي
2	وضع نظام للمتابعة والتقييم فيما يتعلق بالإسكان وتشغيله، وإنشاء وحدة للمتابعة والتقييم داخل الصندوق، ووضع خطة متعددة السنوات والأهداف السنوية التي تستند إلى المعلومات المقدمة من نظام المتابعة والتقييم.	25	0	5.0	31 ديسمبر 2016	N/A	N/A	يُصرف مبلغ 5,000,000 دولار أمريكي عند تحقيق هذه النتيجة والتحقق منها، ويستمر صرف مبلغ 5,000,000 دولار أمريكي سنويًا طالما ظلت النتيجة قائمة
3	إيجاد وتشغيل آلية تهدف إلى ضمان المساءلة والشفافية داخل الصندوق فيما يتعلق بتنفيذ البرنامج	50	0	10.0	30 يونيو 2020	N/A	N/A	يُصرف مبلغ 20,000,000 دولار أمريكي عند تحقيق هذه النتيجة والتحقق منها. في السنتين 2 و3، يُصرف مبلغ 10,000,000 دولار أمريكي في السنتين 4 و5، يُصرف مبلغ 5,000,000 دولار أمريكي
4	أن يضع صندوق التمويل العقاري آلية تعمل كما ينبغي لمراقبة معدلي الإشغال والشغور فيما يتعلق بالوحدات السكنية من جانب الأسر التي تتلقى الدعم الإسكاني في جانب الطلب ونسبة تملك الأسر ذات الدخل المنخفض للوحدات المشغولة بعد عام واحد على الأقل من تلقي الدعم في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.	50	0	10.0	30 يونيو 2019	السنوات 2-4: 50% كل سنة	السنة 2=65% السنة 3=75% السنة 4=85%	في السنة 1، يُصرف مبلغ 20,000,000 دولار أمريكي عند إنشاء الآلية وتنفيذها والتحقق من ذلك. في السنة 2، يُصرف مبلغ 154,000 دولار أمريكي عند تحقيق كل 1% إضافية في المؤشر المرتبط بالصرف، بحد أقصى 10,000,000 دولار أمريكي. في السنة 3، يُصرف مبلغ 133,000 دولار أمريكي عند تحقيق كل 1% إضافية إشغال في المؤشر المرتبط بالصرف، بحد أقصى

								10,000,000 دولار أمريكي.
								في السنة 4، يُصرف مبلغ 118,000 دولار أمريكي عند تحقيق كل 1% إضافية إشغال في المؤشر المرتبط بالصراف، بحد أقصى 10,000,000 دولار أمريكي.
5	عدد الأسر التي تتلقى الدعم في جانب الطلب لتملك وحدات سكنية جديدة في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج في إطار برنامج التمويل العقاري الميسور.	225	24.0	56.25	30 يونيو 2020	0	725,000	يُصرف مبلغ 310.34 دولار أمريكي لكل دعم مُقَدَّم بحد أقصى 225,000,000 دولار أمريكي.
6	عدد الأسر الجديدة المشاركة في برامج دعم الإيجار في كل سنة مالية أثناء فترة تنفيذ البرنامج	48.75	0	10.0	30 يونيو 2020	0	102,400	يُصرف مبلغ 476.07 دولار أمريكي لكل دعم مُقَدَّم بحد أقصى 48,750,000 دولار أمريكي.
7	نسبة الدعم المقدم في جانب الطلب لتمكين شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي تقع على بعد 60 دقيقة أو أقل من مركز عمل	25	0.5	5.0	30 يونيو 2020	الأعوام 5-1 = 20%	الأعوام 5-1 = 50%	يُصرف مبلغ 100,000 دولار أمريكي عند تحقيق كل 1% إضافية إشغال في المؤشر المرتبط بالصراف، بحد أقصى 5,000,000 دولار أمريكي كل عام.
8	حجم الدعم المقدم في جانب الطلب من أجل شراء أو تأجير الوحدات السكنية التي شيدتها كيانات القطاع الخاص في كل سنة مالية أثناء تنفيذ البرنامج. (وتُعرَّف كيانات القطاع الخاص بأنها الكيانات التي يمتلك ما لا يقل عن 51% من أسهمها أفراد، أو أسهمها متداولة في سوق الأوراق المالية)	50	0.5	10.00	30 يونيو 2020	0	250,000	ويُصرف مبلغ 200 دولار أمريكي لكل دعم مقدم بحد أقصى 50,000,000 دولار أمريكي.

#### المرفق 4: موجز التقييم التقني

1. يركز هذا المرفق على الترتيبات المؤسسية للبرنامج، وتحليل سلسلة النتائج، ومجموعة مختارة من المؤشرات المرتبطة بالصرف، وتحليل النفقات، والتقييم الاقتصادي، وجوانب الخطر التقنية المتعلقة بالتقييم التقني.
2. **دور صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في سياسة الإسكان وتمويله.** والصندوق جهة تابعة لوزارة تقوم على وضع قوانين الإسكان ولوائحه وبرامج الإسكان الاجتماعي، فضلاً عن الإشراف على تنفيذها بالتشاور مع الكيانات ذات الصلة في مجال الإسكان، وإدارة الموارد المالية فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي.
3. هيكل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وترتيباته المؤسسية يُدير صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مجلس إدارة يمثل دوره الرئيسي في تطوير السياسة العامة التي تضمن تحقيق أهداف الصندوق. وتشمل أدواره الإضافية، في جملة أمور أخرى:
  - التأكد من أن السلطات المختصة تشارك في مناقشة الميزانية التقديرية للصندوق والموافقة عليها، قبل الشروع في هذه العملية، والموافقة على الحسابات الختامية وفقاً للقواعد المعمول بها.
  - والموافقة على اللوائح الداخلية والمراسيم التنظيمية المتصلة بالشؤون المالية والإدارية للصندوق دون التقيد بالقواعد واللوائح الحكومية.
  - والموافقة على الهيكل التنظيمي للصندوق، والسياسات المتصلة بالتعاقد مع الموظفين، وتحديد حقوقهم، وإنهاء خدماتهم.
  - والموافقة على الخطة السنوية للصندوق واستعراض التقارير الدورية المقدمة للإفادة بشأن التقدم المحرز والوضع المالي للصندوق.
4. **ويُظهر تركيب عضوية مجلس الإدارة الطابع المتعدد القطاعات في قطاع الإسكان الاجتماعي.** فيتكون المجلس من 15 عضواً، بمن فيهم وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية الذي يشغل منصب رئيس المجلس. ويشمل الأعضاء الآخرون وزير المالية، ومحافظ البنك المركزي، ووزير التخطيط، ووزير التنمية المحلية، ووزير التضامن الاجتماعي، ووزير التعاون الدولي، ومستشار بصفة نائب رئيس في مجلس الدولة، ونائب محافظ البنك المركزي، وممثل عن وزير الدفاع، والمدير التنفيذي لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وخمسة أعضاء من ذوي الكفاءة والخبرة في المجالات ذات الصلة بأنشطة الصندوق في مجالات الاقتصاد والمالية، معينين بموجب قرار وزاري.
5. **الهيكل التنظيمي.** يُقدَّر الحجم المستهدف لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بنحو 55-60 موظفاً. ويحدد المخطط الهيكلي (الشكل 4-1) المهام الرئيسية: التخطيط (بما في ذلك تصميم البرامج)، والمراجعة والرصد، والتقييم والبحوث، والتمويل وإشراك المستفيدين (أخصائي اجتماعي). ويُعيَّن المدير التنفيذي للصندوق بقرار من رئيس الوزراء، بناء على ترشيح مقدم من وزير الإسكان. ويشغل منصبه لفترة ثلاثة أعوام/ يمكن تجديدها مرة واحدة.
- أ. النتائج والمؤشرات المرتبطة بالصرف
6. **لقد كان البنك الدولي يعمل مع الوزارة لتحديد خارطة الطريق في إطار البرنامج المدعوم من قبل البنك والذي سوف يساعد الحكومة على تحقيق أهدافها.** وتحقيقاً لهذه الغاية، يشمل البرنامج خمسة مجالات تحقيق نتائج، مبينة أدناه. وفي كل مجال تحقيق نتائج، تُقدَّم العقبات أو التحديات الأساسية التي يتناولها المجال، كما تُقدَّم «سلسلة النتائج» أو خارطة الطريق نحو تحقيق الأهداف النهائية. ويُشار إلى عناصر سلسلة النتائج المتضمنة في تصميم العملية كمؤشرات مرتبطة بالصرف مثل أعمال البرنامج (خطة عمل البرنامج) أو نتائج البرنامج (إطار النتائج) بترميزها بلون مختلف.

الشكل 4-1: الهيكل التنظيمي لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي



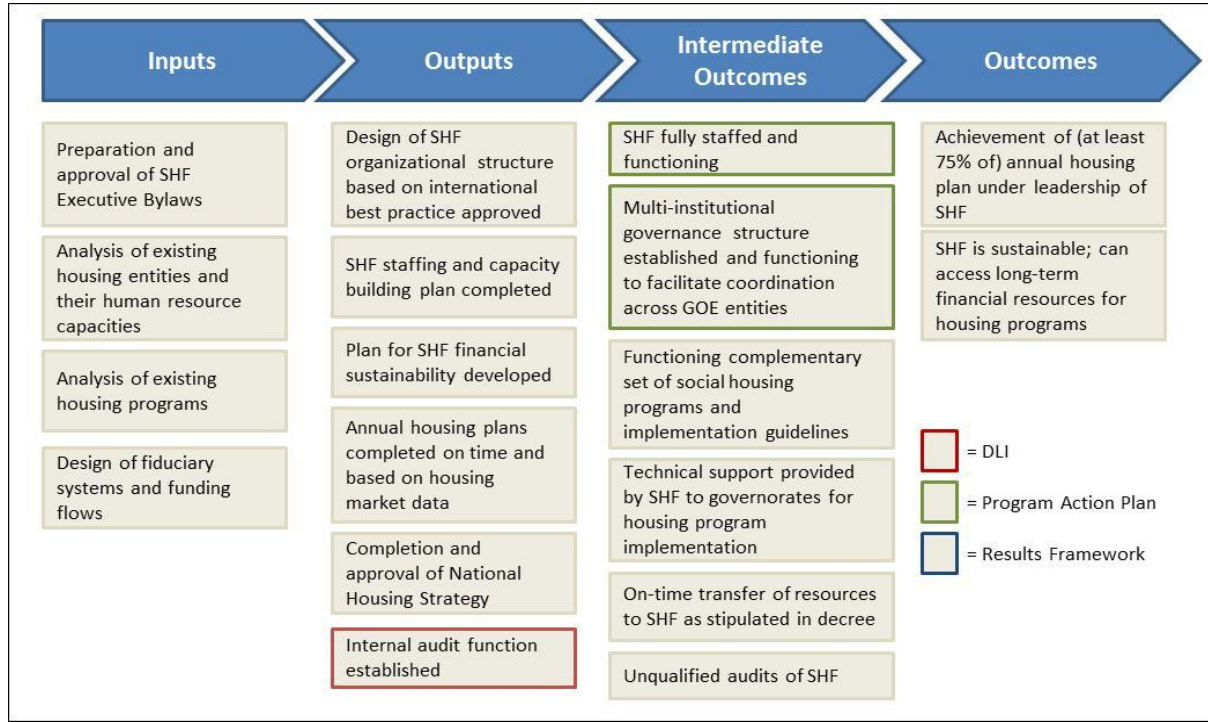
Total staff estimate : 59 (excluding support)  
(.) Staff needed

7. مجال تحقيق النتائج رقم 1: تعزيز الحوكمة وإنشاء الهيكل المؤسسي فيما يتعلق بقطاع الإسكان. عانى قطاع الإسكان الاجتماعي في مصر فيما مضى من سوء الحوكمة، والكيانات المجزأة، وبرامج الإسكان التي ينعقد التنسيق بينها. وسوف يعمل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على إدماج الخبرات الهامة والمهام والكيانات والبرامج ذات الصلة بالإسكان ذوي الدخل المنخفض في كيان واحد، فضلاً عن تصميم برامج جديدة بهدف ضمان التنسيق الفعال والتأزر والإدارة السليمة. وبهدف إنشاء نظام بيروقراطي يتحلى بالمساءلة والكفاءة والاستجابة، عيّن صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مديراً تنفيذياً مختصاً من ذوي الخبرة، والذي يعمل حالياً على اختيار فريق قيادة قوي، وتجميع الموظفين الأساسيين من الوزارة، بالإضافة إلى خبراء في سياسات الإسكان الاجتماعي وتطوير البرامج.

8. ونظراً لأن الصندوق هو القناة الرئيسية لتمويل الإسكان في البلاد، وبهدف تحقيق الاستخدام الفعال للنفقات العامة، يشمل البرنامج مؤشراً مرتبطاً بالصراف يؤسس مهام المراجعة الداخلية. وسوف تشمل مهام المراجعة الداخلية إجراء تقييم للمخاطر المقترنة بمبالغ المزايا المنصرفة في غير محلها، واستخدام الإجراءات التحليلية، ومراجعة أنظمة المعلومات ومعايير الضمان، وأدوات استخراج البيانات، وإجراء عمليات التفتيش العشوائية والزيارات الميدانية بهدف التحقق من استمرار نجاح الضوابط الداخلية الموضوعية، بما في ذلك جودة آلية تقديم الشكاوى، ومتابعة تنفيذ التوصيات التي تقضي إليها المراجعة في الوقت المناسب.

9. وترد سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 1 - تعزيز الحوكمة والهيكل المؤسسي فيما يتعلق بقطاع الإسكان في الشكل 4-2.

الشكل 2-4: سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 1 - تعزيز الحوكمة والهيكل المؤسسي فيما يتعلق بقطاع الإسكان

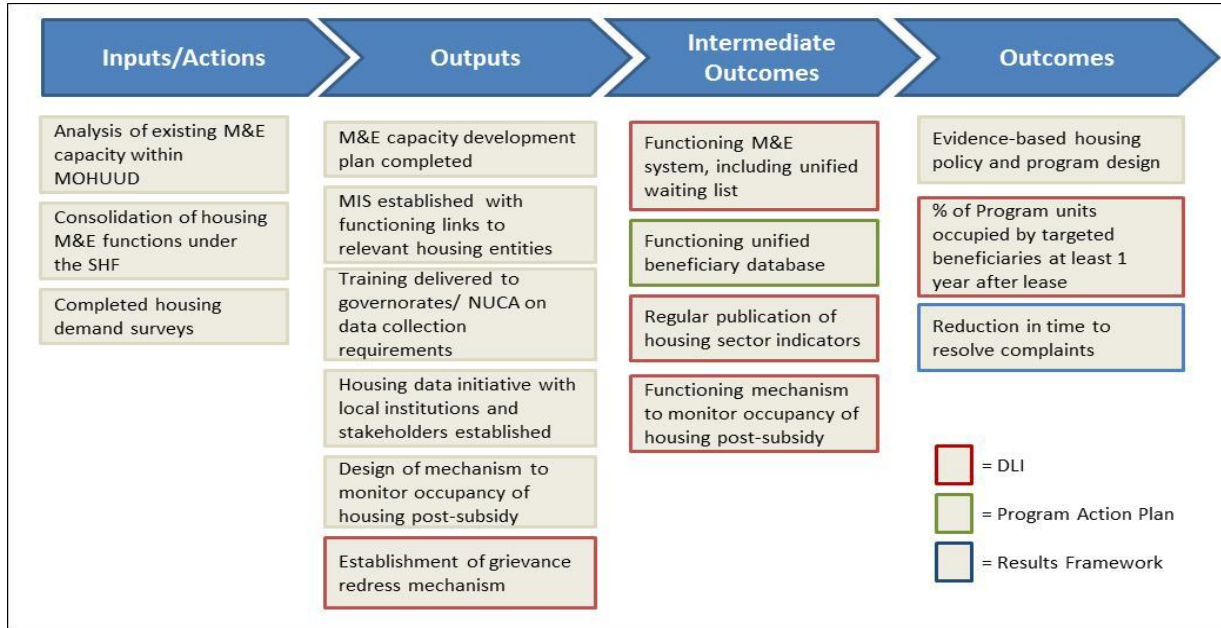


المصدر: البنك الدولي (2014).

**10. مجال تحقيق النتائج رقم 2: تعزيز الشفافية والمساءلة فيما يتعلق ببرامج الإسكان الاجتماعي.** إن إدارة نظم المعلومات أمر بالغ الأهمية بهدف ضمان استدامة برامج الإسكان وفعاليتها، سواء كانت تُنفذ عن طريق القطاع العام أو القطاع الخاص. والقدرة على جمع البيانات الدقيقة بكفاءة فيما يتعلق بإنتاج الإسكان والطلب عليه لها أهمية كبيرة، بوصفها أحد المدخلات الرئيسية في لتحسين تصميم السياسات وصنع القرار. وعلاوة على ذلك، تحتاج البرامج التي تقدم الدعم المالي في مجال الإسكان إلى أن ترصد بانتظام الظروف الاجتماعية والاقتصادية المتغيرة، وتتأقلم معها. وإنشاء وحدة للبحوث والمتابعة والتقييم داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي لبنة أساسية في هذا البناء. والنشر العام لمؤشرات الإسكان ونفقاته ومعايير اختيار البرامج أمر ضروري لتعزيز الشفافية والمساءلة. ويعد إنشاء آلية قوية ومتكاملة لمعالجة الشكاوى أمرًا ضروريًا بهدف ضمان الاستماع إلى المستفيدين.

**11.** وبالإضافة إلى مهام المراجعة الداخلية الوارد وصفها في إطار مجال تحقيق النتائج رقم 1، يشمل البرنامج ثلاثة مؤشرات مرتبطة بالشفافية والمساءلة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. والمؤشر الأول هو إنشاء نظام لمتابعة عملية الإسكان وتقييمها، يشمل مجموعة شاملة من مؤشرات القطاع، تُجمع بياناتها على أساس سنوي على الأقل من المحافظات وهيئات الإسكان والوزارات والمنظمات غير الحكومية الأخرى ذات الصلة. وتستخدم هذه البيانات في التخطيط، وتُنشر لإطلاع الجمهور. والمؤشر الثاني هو إنشاء آلية تعمل جيدًا لضمان المساءلة والشفافية، بما في ذلك: (1) حملة توعية وطنية تستهدف المستفيدين المحتملين من البرنامج؛ (2) فترات الزمن القياسية لمعالجة طلبات الدعم؛ (3) الإجراءات الموضوعية لضمان أن يتلقى مقدمو الطلبات المرفوضة شرحًا لمتطلبات البرنامج التي لم يفوا بها؛ (4) رصد الطلبات المرفوضة؛ (5) إنشاء آلية معالجة شكاوى قوية ومتكاملة؛ (6) النشر العام للبيانات المجمعة عن عدد المستفيدين ومواقعهم ونفقات برنامج الدعم التابع لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، والمشروعات السكنية قيد التطوير؛ و(7) نشر البيانات المالية المدققة للبرنامج. وأخيرًا، يشمل البرنامج مؤشرا مرتبطا بالشفافية استحدث ليعالج قضايا التسريب والمشكلة الكبيرة المتمثلة في حجم الوحدات السكنية الشاغرة، في ذات الوقت. وسوف يضع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي آلية لمراقبة معدل شغل الوحدات السكنية المدعومة في إطار البرنامج. وسوف يشمل هذا النظام قواعد واضحة تنص على القيود المفروضة على إعادة بيع الوحدات السكنية وشغلها، وإجراءات التبليغ هذه القواعد إلى المستفيدين من البرنامج، وإجراء دراسة استقصائية بشأن معدلات الإشغال على عينة تمثيلية من الوحدات السكنية، والإجراءات الخاصة بالتعامل مع المستفيدين غير الممتثلين. وترد سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 1 في الشكل 3-4.

الشكل 4-3: سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 2- تعزيز الشفافية والمساءلة في برامج الإسكان الاجتماعي



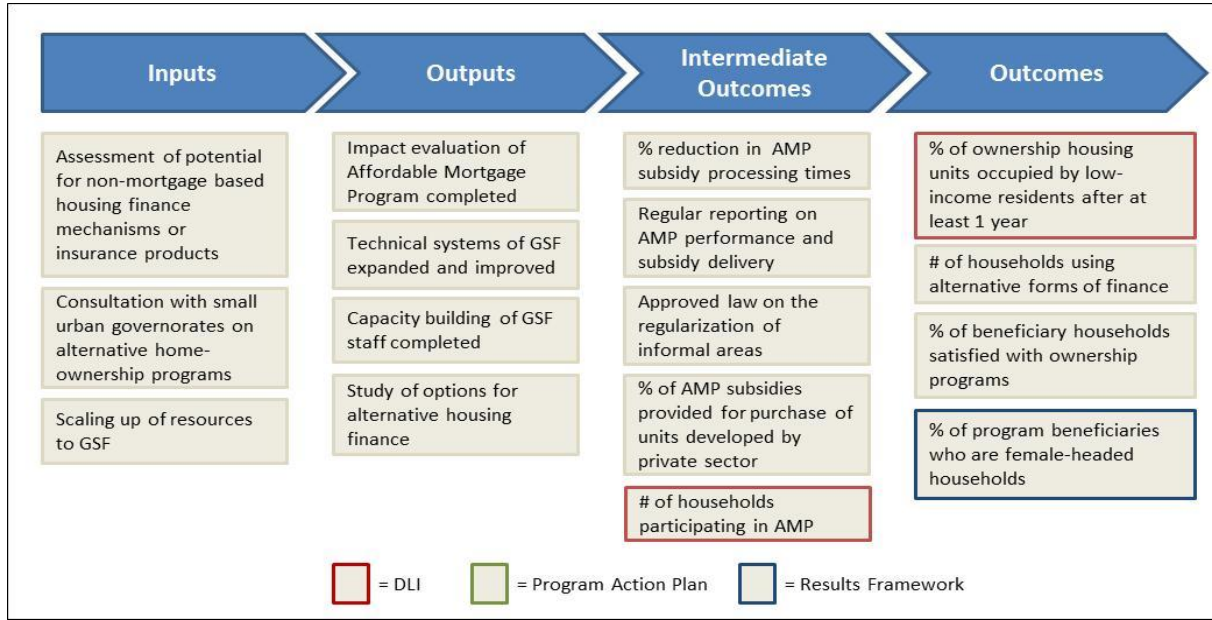
لمصدر: البنك الدولي (2014).

12. **مجال تحقيق النتائج رقم 3: تحسين إمكانية الوصول إلى السكن بأسعار معقولة.** سوف يركز صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على تصميم ودعم برامج الإسكان التي تستهدف الأسر المحرومة – والشباب والأسر ذات الدخل المنخفض في المناطق المتأخرة تنموياً — تتيح لهم خيارات أوسع للحيازة والمساكن، بما في ذلك خيارات الإيجار. وقد نجح برنامج التمويل العقاري الميسور في توفير إمكانية الوصول إلى سوق الإسكان الرسمي عن طريق حزمة أدوات مالية تتكون من المدخرات والدعم وقروض التمويل العقاري، ولكن هناك حاجة إلى زيادة حجم التمويل المقدم لتلبية الطلب الحالي والمستقبلي لشريحة الدخل تلك. ومع ذلك، لا يستطيع جزء كبير للغاية من الأسر الفقيرة تحمل الأقساط الشهرية، أو التأهل للحصول على قرض تمويل عقاري (بسبب كونهم من ذوي الدخل غير الرسمية). وتتطلب هذه الأسر إسكاناً مؤجراً مدعوماً، أو تقديم الدعم أو الضمانات للحصول على قروض تمويل عقاري أو أدوات ائتمان بديلة من أجل شراء منزل جديد أو موجود بالفعل.

13. وعلى الرغم من قانون الإيجارات الجديد الصادر سنة 1996، هناك عقبات متعددة أمام التوسع في سوق تأجير المساكن في مصر — بسبب النسبة الكبيرة المجمدة من المساكن المؤجرة عملاً بقواعد تحديد الإيجار القديمة، والقوانين الضريبية غير المواتية (أي المعاملة الضريبية إيرادات الإيجار)، والإجراءات المرهقة اللازمة لإخلاء الوحدات السكنية. وأحد النواتج الثانوية لسوق الإيجارات المختل هو وجود عدد كبير من الوحدات السكنية المغلقة والشاغرة. وسوف يعالج صندوق التمويل العقاري أوجه القصور هذه بهدف جذب المستثمرين من القطاع الخاص إلى مجال الوحدات السكنية المؤجرة، ومعالجة المشكلة المزمنة المتمثلة في عدد الوحدات السكنية الشاغرة. وعلاوة على ذلك، تقوم الوزارة بوضع نهج استراتيجي لإعادة دمج الوحدات السكنية الشاغرة والوحدات التي لم يُستكمل بناؤها في سوق الإسكان. وبالإضافة إلى إنشاء مساكن جديدة للأسر المنخفضة الدخل، سوف تقدم الوزارة حوافز مالية لمالكي الوحدات السكنية الشاغرة أو التي لم تُستكمل في الأحياء الرسمية وغير الرسمية على حد سواء، بهدف تحسين أوضاع هذه الوحدات وعرضها في السوق.

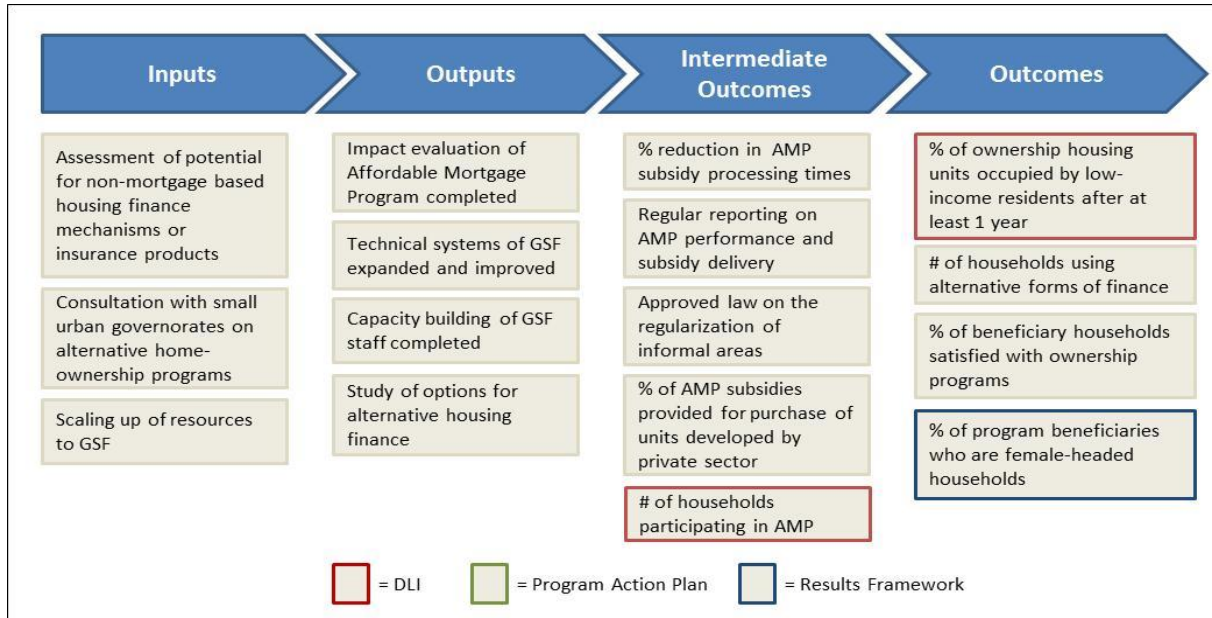
14. ويشمل تصميم البرنامج مؤشرين مرتبطين بالصرف يركزان على تحفيز تقديم الدعم في جانب الطلب للأسر ذات الدخل المنخفض. وتمثل الأهداف الموضوعية فيما يتعلق بدعم تملك المساكن زيادة كبيرة في حجم الدعم المقدم من برنامج التمويل العقاري الميسور. وبهدف تحقيق الأهداف الموضوعية لدعم استئجار المساكن، سيحتاج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى وضع وإطلاق برامج الدعم العام والخاص فيما يتعلق باستئجار المساكن. ومن المهم ملاحظة أن المؤشر المرتبط بالصرف رقم 4، وهو المؤشر المتعلق بمراقبة شغل المستفيدين المستهدفين لمساكنهم، سوف يساعد في ضمان ألا تُفضي برامج الإسكان الجديدة إلى زيادة عدد الوحدات الشاغرة، والحد من معدل حصول الشرائح الأعلى على تلك الوحدات أو تسريبها إليهم. ترد سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 2 في الأشكال 4-4 و4-5 و4-6.

الشكل 4-4: سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 3 - تحسين إمكانية الوصول إلى السكن المملوك بأسعار معقولة.



المصدر: البنك الدولي (2014).

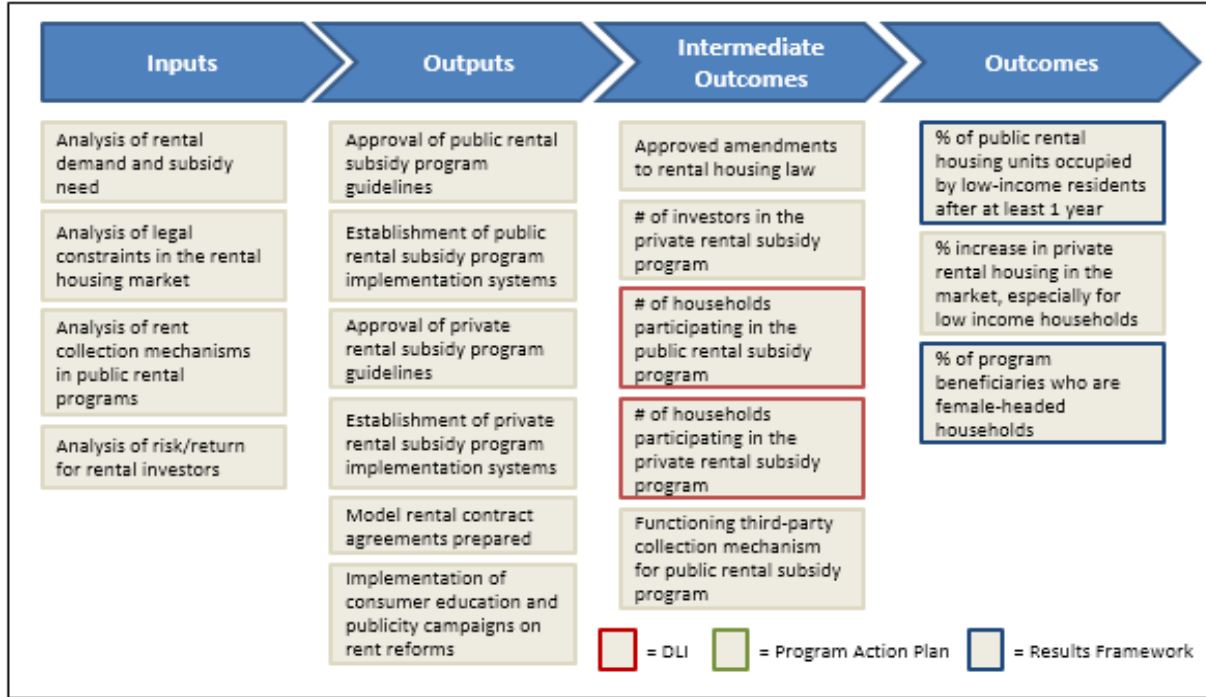
الشكل 5-4: سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 3 - تحسين إمكانية الوصول إلى السكن المؤجر بأسعار معقولة.



المصدر: البنك الدولي (2014).



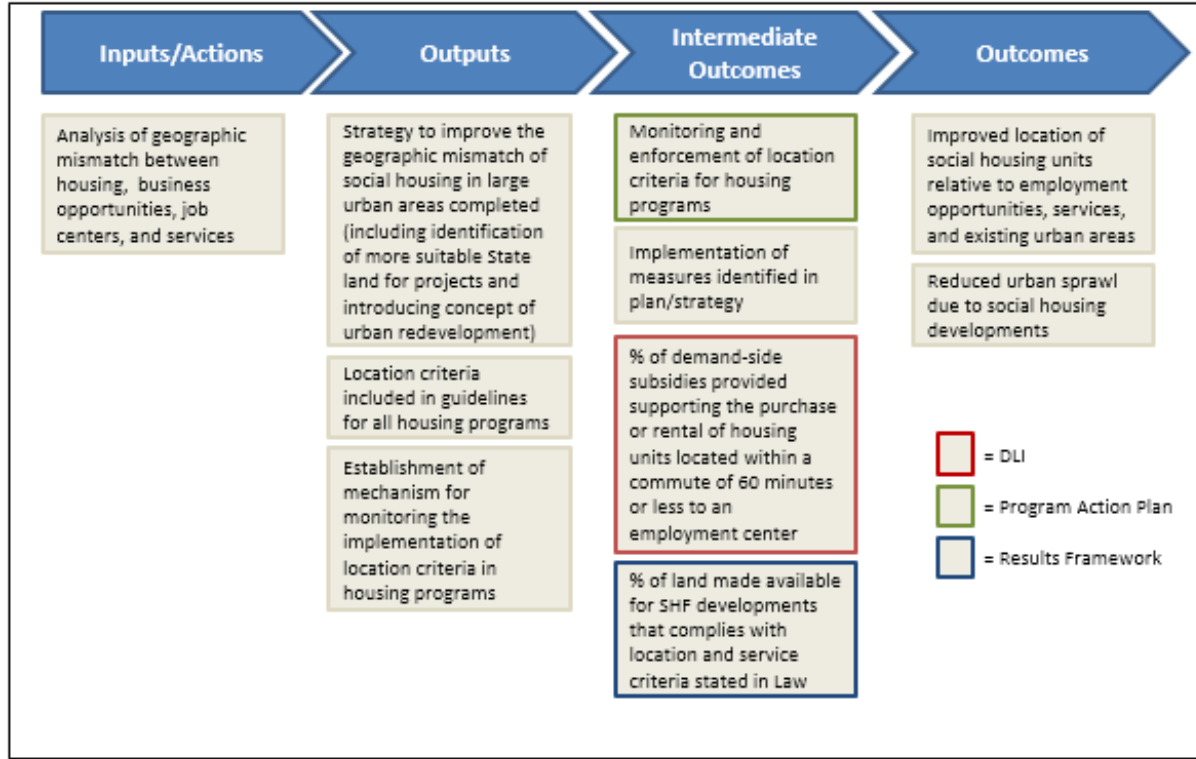
الشكل 4-6: سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 3- استغلال الوحدات السكنية الشاغرة وغير المستكملة



المصدر: البنك الدولي (2014).

**15. مجال تحقيق النتائج رقم 4:** تعزيز الإسكان الاجتماعي ذي الموقع الجيد. إن الإنصاف فيما يتعلق بإمكانية الوصول إلى الخدمات ووسائل الاتصال والراحة أمر ضروري فيما يتعلق برعاية المناطق العمرانية وضمان عملها جيداً، وضمان الاستدامة طويلة الأجل في قطاع الإسكان، ولا سيما من خلال انخفاض معدلات الشغور. وسوف يدعم البرنامج تصميم وتمويل برامج الإسكان الاجتماعي التي تدخل تحت جانب الطلب، بهدف زيادة القدرة على تحمل التكاليف والحصول على المسكن. ومن المتوقع أن تُشيد معظم المشروعات الإسكانية الجديدة على أراض غير مطوّرة من أملاك الدولة تُخصّص أو تُباع بالمزاد العلني أو تتصرف فيها الدولة عن طريق اتفاقات الشراكة مع القطاع الخاص. وبهدف الحد من خطر الزحف العمراني وعدم المساواة المكانية، سيشمل البرنامج معايير أهلية تهدف إلى ضمان وصول الوحدات السكنية إلى الخدمات الأساسية والبنية التحتية، وستشمل مؤشراً مرتبطاً بالصرف (مؤشر مرتبط بالصرف رقم 7) من أجل تشجيع إنشاء روابط أفضل بين السكن والعمل. وعلى وجه التحديد، تشترط معايير التأهل للدعم المقدم من البرنامج أن تكون مواقع الإنشاء قد حصلت على موافقة سلطات التخطيط العمراني، وأن تكون متصلة بالمرافق الأساسية، وأن تكون متصلة بشبكة النقل والمواصلات، وأن تتوفر بها الخدمات الأساسية مثل المدارس والعيادات الصحية. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يحفز المؤشر المرتبط بالصرف كون الوحدات السكنية المبتاعة باستخدام الدعم المقدم في جانب الطلب تقع بالقرب من منطقة تتوفر فيها فرص العمل (بناء على زمن الانتقال المتوقع من الوحدة السكنية إلى أقرب منطقة تتمتع بكثافة فرص العمل). وجنباً إلى جنب، من المتوقع ألا تؤدي هذه التدابير إلى اختيار مواقع أفضل للإسكان الاجتماعي المقدم في إطار البرنامج فيما يتعلق بفرص العمل والخدمات فحسب، بل أيضاً إلى كفاءة أكبر في استغلال الأراضي المزودة بالخدمات، وإلى ضغط النمو الحضري إلى حد أكبر. وترد سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 4 في الشكل 4.7.

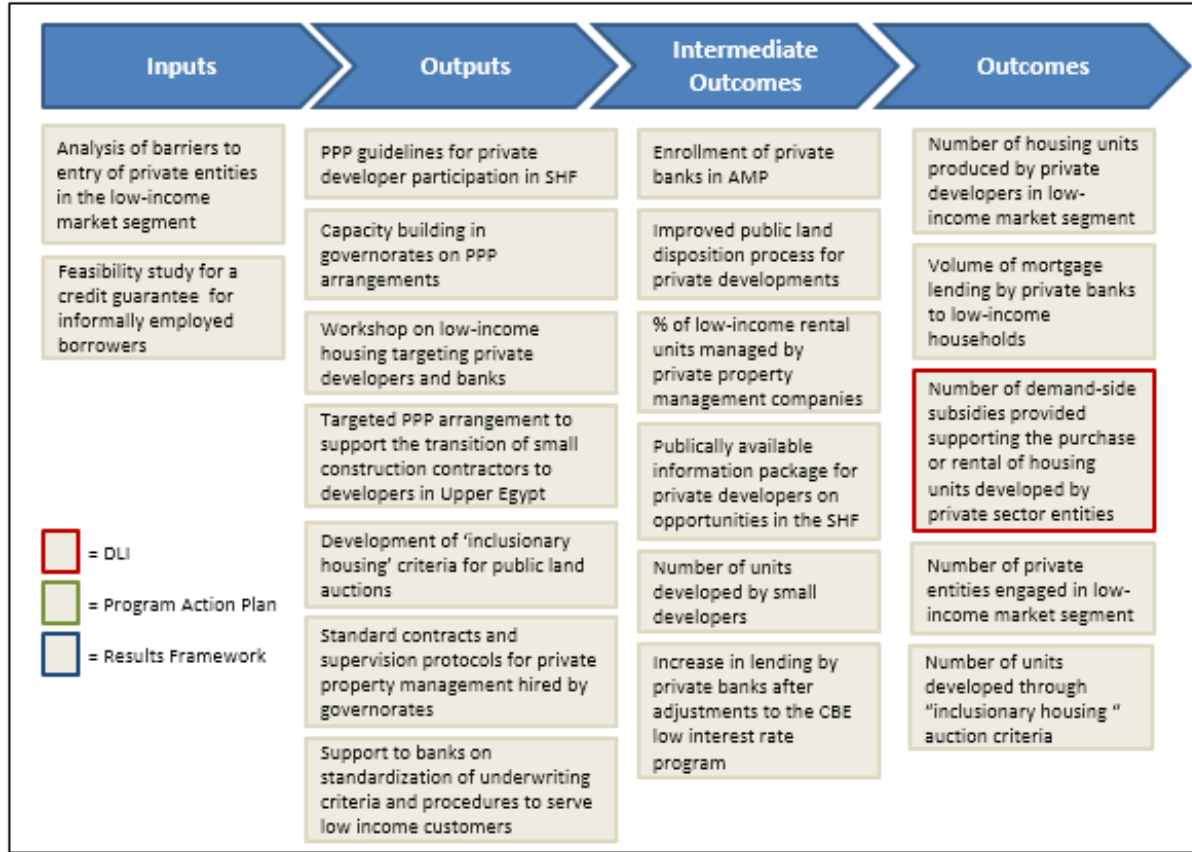
الشكل 4-7: سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 4 - تعزيز الإسكان الاجتماعي ذي الموقع الجيد.



المصدر: البنك الدولي (2014).

**16. مجال تحقيق النتائج رقم 5: تعزيز مشاركة القطاع الخاص في إسكان ذوي الدخل المنخفض.** لا يمكن أن تعالج مصر مسألة العجز في قطاع الإسكان دون مشاركة قوية من القطاع الخاص، بما في ذلك البنوك وشركات المقاولات والمطورين في سوق إسكان ذوي الدخل المنخفض. وبهدف استعادة تلك اللحظة التي كان الزخم فيها يتنامى في هذا الجزء من السوق الوليدة قبل الثورة، يجب أن يعرف صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي نفسه بصفته شريكاً موثوقاً وفعالاً، وأن يضمن تكافؤ الفرص بين جميع كيانات القطاع الخاص. وسيتطلب تحقيق ذلك اتباع نهج متعدد الجوانب، بما في ذلك استكمال المبادئ التوجيهية المنظمة لاتفاقيات الشراكة مع القطاع الخاص فيما يتعلق ببرامج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ونشرها، واستحداث برنامج يستهدف صغار مقاولي الإنشاء في صعيد مصر – الذين يعملون حالياً في بناء الوحدات السكنية بهامش ربح ثابت – على أن يتحولوا إلى شركات تنمية عقارية، ووضع متطلبات «الإسكان الشامل» وتطبيقها فيما يتعلق بالمزادات العلنية للأراضي، وعقد حلقات العمل / إجراء المشاورات مع كيانات القطاع الخاص. وسوف يحتاج هذا إلى أن يكون مصحوباً بإدخال تحسينات على برنامج البنك المركزي الذي يقدم أسعار فائدة منخفضة لاجتذاب بنوك ومطورين عقاريين أكثر من القطاع الخاص إلى سوق إسكان ذوي الدخل المنخفض. ويشمل البرنامج مؤشراً مرتبطاً بالصراف يركز على نتائج هذه المجموعة من الإجراءات – زيادة عدد المستفيدين من البرنامج الذين يشغلون وحدات سكنية من إنشاء القطاع الخاص. وترد سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 5 في الشكل 4.8.

الشكل 4-8: سلسلة النتائج في مجال تحقيق النتائج رقم 5 - تعزيز مشاركة القطاع الخاص في إسكان ذوي الدخل المنخفض.



المصدر: البنك الدولي (2014).

#### ب. إيرادات صندوق التمويل العقاري المتوقعة

17. يُموّل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من عائدات بيع 50,000 وحدة سكنية تبرعت بتكلفتها دولة الإمارات العربية المتحدة، وعائدات بيع 115,000 وحدة سكنية قيد البناء حالياً في المحافظات. وقد كان تمويل بناء هذه الوحدات عن طريق إدارات الإسكان في المحافظات اقتطاعاً من ميزانية الدولة، كجزء من حزمة الحوافز. ومن المتوقع أن يوفر بيع عدد 165,000 وحدة سكنية المذكور أعلاه لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مبلغ 3.2 مليار دولار أمريكي (أي ما يعادل تقريباً 23.1 مليار جنيه مصري) في السنة المالية 2015/2014.

18. وبالإضافة إلى هذا المبلغ المخصص، يوفر قانون الإسكان الاجتماعي رقم 33 لسنة 2014 للصندوق موارد مالية أخرى، بما في ذلك:

- العائدات المتأتية من تأجير المباني التي أنشأها الصندوق أو بيعها.
- فائض ميزانية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مخصصات من ميزانية الدولة لتمويل مشاريع محددة.
- المبالغ المخصصة لأغراض الصندوق في الاتفاقيات المعقودة مع الدولة.
- الإيرادات المتأتية من الجزاءات المحصّلة.
- التبرعات والمنح والهبات والمبالغ المحصّلة من العقارات.

- القروض التي يوافق عليها مجلس الإدارة.<sup>38</sup>
- الإيرادات المحققة من استثمار أموال الصندوق.
- ويُخصص للصندوق 1% من العائدات المتولدة من بيع ممتلكات الدولة والهيئات العامة وشركات القطاع العام في المزاد العلني؛ و 25% من الإيرادات المتأتية من بيع الأراضي التي تملكها الهيئات المحلية.

19. وتمثل هذه الإيرادات مزيجًا من الأموال المخصصة للصندوق، ومخصصات الميزانية السنوية، والمكاسب غير المنتظمة، والديون، والأموال المولدة ذاتيًا. وأجري تقييم لحجم النوعين الأولين وإمكانية توقعهما - الأموال المخصصة ومخصصات الميزانية السنوية - على مدى السنوات الخمس الماضية. وقد استُخدمت مخصصات ميزانية الدولة الفعلية الموجهة لبرامج الإسكان الاجتماعي كمؤشر يدل على حجم المبلغ الذي كان سيُخصص للصندوق لتمويل الإسكان الاجتماعي إذا كان موجودًا في تلك السنوات. واستنادًا إلى هذا التحليل، ودون ديون خارجية أو إيرادات متولدة من عمليات الصندوق، تُقدَّر الميزانية الافتراضية للصندوق في ذلك الوقت بنحو 243.5 مليون دولار أمريكي في المتوسط. ومن الضروري مراعاة أنّ هذا المبلغ يجب أن يغطي جميع الأنشطة في جانبي الطلب والعرض معًا. واستنادًا إلى متوسط تكلفة الوحدة السكنية الاقتصادية (130,000 جنيه مصري)، تؤدي مستويات الميزانية الحالية إلى تيسير تنمية 14,000 وحدة سكنية في العام كحد أقصى. كما يُظهر هذا الاستعراض الرفيع المستوى للتمويل السابق أنّ مصادر التمويل المذكورة تتعرض لبعض التقلبات. فعمليات بيع الأراضي، على وجه الخصوص، غير مستقرة، نظرًا لأنّ أسواق العقارات لها طبيعة دورية عالية. ويتعرض الطلب على الأراضي، وثمن القطع، إلى تقلبات عنيفة، حتى في المناطق العمرانية التي تشهد نموًا قويًا على المدى الطويل.<sup>39</sup>

الجدول 4-1: إيرادات صندوق التمويل العقاري المتوقعة (مليون دولار أمريكي)

السنة المالية 20/19	السنة المالية 19/18	السنة المالية 18/17	السنة المالية 17/16	السنة المالية 16/15	السنة المالية 15/14	مصدر التمويل
1,118.9	1,118.9	1,118.9	1,118.9	1,118.9	-	العوائد المتولدة من الصندوق (مبيعات)
3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	-	العوائد المتولدة من الصندوق (إيجار)
100.0	100.0	100.0	75.0	75.0	-	فائض ميزانية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
139.9	139.9	139.9	139.9	139.9	250.0	مخصصات من ميزانية الدولة
-	-	-	-	-	2,573.4	مبالغ أخرى تخصصها الدولة للصندوق
-	-	-	-	-	-	الإيرادات المتأتية من الجزاءات المحصّلة
-	-	-	-	-	1,118.9	التبرعات والمنح والهيئات
116.4	117.4	101.6	96.6	68.1	-	القروض
0.8	1.0	1.1	1.2	1.2	-	عوائد الاستثمار
5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	1% مخصصة من إيرادات مزادات ممتلكات الدولة
1,118.9	1,118.9	1,118.9	1,118.9	1,118.9	-	25% مخصصة من إيرادات بيع أراضي المحافظات في المزادات
<b>1,484.7</b>	<b>1,485.9</b>	<b>1,470.2</b>	<b>1,440.3</b>	<b>1,411.8</b>	<b>3,947.3</b>	<b>الإجمالي</b>

20. وبهدف توقع إيرادات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على الأجل المتوسط، استُخدمت توقعات محافظة لحجم الإيرادات المخصصة لهدف بعينه (الجدول 4-1). وعلى وجه التحديد، جاءت هذه التوقعات كما يلي: فائض ميزانية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقدره 100 مليون دولار أمريكي، ومخصصات من ميزانية الدولة قدرها 140 مليون دولار أمريكي، ومبلغ 5 مليون دولار أمريكي من مزادات بيع أراضي الدولة. ومن المفترض أنّ الإيرادات المتولدة من مزادات بيع أراضي المحافظات لن تكون ذات قيمة تُذكر.

<sup>38</sup> صندوق التمويل العقاري هو المستفيد الوحيد من القروض الخارجية والمنح المخصصة للإسكان وتمويل الإسكان والتخطيط العمراني، وهو مسؤول عن وضع قواعد استخدام هذه الأموال بالاتفاق مع المقرض أو الجهات المانحة.

<sup>39</sup>Peterson (2009).Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure.

ج. نفقات صندوق التمويل العقاري

21. وفي الأجل القصير، سوف تُستخدم غالبية الموارد المتاحة لصندوق التمويل العقاري في بناء المساكن، سواء للتأجير أو للتملك. وفيما يتعلق بالوحدات المنشأة للتملك، يسترد الصندوق أمواله حين تُباع الوحدة السكنية إلى المستفيد. ولن يحتفظ الصندوق بملكية الوحدات السكنية فيما عدا الوحدات المنشأة في إطار برامج التأجير العام. بيد أن هدف صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي هو التحول التدريجي ليصبح أغلب الدعم المقدم موجهاً للأسر (برامج الدعم في جانب الطلب)، مع تخلي الحكومة عن دور المنتج الرئيسي لإسكان ذوي الدخل المنخفض، وسعيها للعب دور العنصر المحفز لسوق الإسكان ككل. ويؤثر نوع المسكن والجانب الذي قام بتشبيده (قطاع عام أو خاص) على نفقات البرنامج. وبهدف تقدير مدى استدامة الصندوق، وُضع سيناريو أساسي يفترض زيادة المعروض من المساكن، جنباً إلى جنب مع عدد المستفيدين الذين تستهدفهم برامج الدعم في جانب الطلب في كل عام (انظر الجدول 2 في النص الرئيسي). واستناداً إلى المستويات المقترضة للأنشطة المتعلقة بجانب العرض والدعم المقدم في جانب الطلب، يعرض الجدول 4.2 النفقات المتوقعة للصندوق بأسره.

(مليون دولار أمريكي)

الجدول 4-2: نفقات صندوق التمويل العقاري المتوقعة

السنة المالية 20/19	السنة المالية 19/18	السنة المالية 18/17	السنة المالية 17/16	السنة المالية 16/15	السنة المالية 15/14	النفقات
<b>تملك</b>						
1,049.0	1,049.0	1,049.0	1,049.0	1,049.0	-	تكاليف البناء
209.8	174.8	139.9	-	-	-	برنامج البناء الذاتي
531.5	465.0	398.6	332.2	199.3	-	الدعم المدفوع مقدماً (مباني جديدة)
-	-	-	-	-	-	الدعم المدفوع مقدماً (مباني قائمة)
1,790.2	1,688.8	1,587.4	1,381.1	1,248.3	-	المجموع الفرعي
<b>المساكن المؤجرة:</b>						
251.7	251.7	251.7	251.7	251.7	-	تكاليف البناء
2.5	2.5	1.7	1.7	0.8	-	دعم الإيجار (عام)
3.4	2.5	1.7	0.8	-	-	دعم الإيجار (خاص)
257.6	256.8	255.1	254.3	252.6	-	المجموع الفرعي
<b>السياسات والبرمجة والمتابعة والتقييم</b>						
4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	-	النفقات العامة (المرتبات و نفقات المكاتب وما إلى ذلك)
2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	-	الدراسات والخطط والمتابعة والتقييم
2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	-	البيانات والأنظمة المتعلقة بالإسكان
8.0	8.0	7.0	8.0	7.0	-	المجموع الفرعي
2,055.8	1,953.6	1,849.5	1,643.4	1,507.8	-	إجمالي النفقات

د. استدامة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي

22. في السيناريو الموصوف أعلاه، وبدعم من البرنامج، ينخفض صافي الدخل سنوياً، ولكن تظل أرصدة الصندوق النقدية في مستويات مرتفعة نظراً لارتفاع حجم رأس المال الأولي. وأجرى تحليل بهدف اختبار حساسية أرصدة الصندوق النقدية في السنة المالية 20/19 لسلسلة من المدخلات المتغيرة بما في ذلك: (1) عدد الوحدات المؤجرة في إطار برامج تأجير عام؛ (2) حجم الدعم المقدم للإيجار العام؛ (3) حجم الدعم المدفوع مقدماً مرتبطاً بالتمويل العقاري؛ و(4) عدد الحالات التي قُدم لها الدعم المرتبط بالتمويل العقاري. وقد اختُبر كل متغير على حدة. وهناك منحدرات سلبية في جميع

المتغيرات الأربعة، أي أن زيادة أي منها تفضي إلى انخفاض أرصدة الصندوق النقدية في السنة المالية 20/19. ويتمتع الصندوق بالاستدامة على الأجل المتوسط، عن طريق المحافظة على رصيد نقدي إيجابي، نظراً لرأس مال الصندوق الكبير. وعلى غرار جميع صناديق الدعم، تعتمد الاستدامة المالية للصندوق على قدرته على أن يسيطر على نفقاته فيما يتعلق ببرامج الدعم المختلفة التي يديرها.

الجدول 3-4: استدامة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في سيناريو الأساس (مليون دولار أمريكي)

السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	
20/19	19/18	18/17	17/16	16/15	15/14	
(571.1)	(467.7)	(379.4)	(203.1)	(96.1)	3,947.3	صافي الدخل
2,230.0	2,801.1	3,268.8	3,648.1	3,851.3	3,947.3	الرصيد النقدي

23. وتتسم استدامة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بحساسية بالغة إزاء عدد الوحدات السكنية الموقعة في إطار برامج التأجير العام. وتتوقع الخطط المبدئية للصندوق أن تنشأ نحو 200,000 وحدة سكنية للإيجار في إطار برامج التأجير العام. وسوف يكون لذلك أثر ضار على صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ومن الممكن تحقيق هدف البرنامج النهائي المتمثل في إنشاء 102,400 وحدة سكنية للإيجار من جانب كلا القطاعين العام والخاص. وسوف تلغى برامج الإيجار العام في الأجل المتوسط. وفيما يتعلق بدعم الإيجار المقدم في جانب الطلب، لا يتسم الصندوق بالحساسية إزاء ارتفاع مبلغ دعم الإيجار الشهري. بل في الواقع، لن تؤثر الإيجارات المدعومة بالكامل على أرصدة الصندوق النقدية بأكثر من 4% في السنة المالية 20/19.

24. وتتسم استدامة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بحساسية بالغة إزاء حجم الدعم المدفوع مقدماً مرتبطاً بالتمويل العقاري، أكثر من حساسيته إزاء عدد حالات تقديم الدعم. فمع تثبيت عدد حالات الدعم المدفوع مقدماً عند 725,000 حالة، سوف يُستنفد رصيد الصندوق النقدي في السنة المالية 20/19 إذا بلغ حجم الدعم المقدم 33,262 جنيه مصري. ويمكن أن يحدث هذا عندما يُلغى برنامج الحوافز المقدم من البنك المركزي تدريجياً، وترتفع معدلات الفائدة بنحو 3%. بيد أن هذا السيناريو يفترض تقديم خدمات الصندوق لنفس شريحة الدخل وعدد الأسر، وأن المستوى ذاته من الوحدات السكنية سيكون متوفراً. والسيناريو الأرجح أن معايير البرنامج سوف تُعدّل لتستهدف تدريجياً شريحة دخل أقل عندما تبدأ المؤسسات المالية والمطورين في تقديم خدماتهم لفئات الدخل الأعلى على الطرف الآخر الحالي من توزيع المستفيدين من البرنامج، الأمر الذي يعني انخفاض عدد الحالات المتلقية لمبالغ الدعم. وفي ظل سعر الفائدة الحالي الذي حدده البنك المركزي، سوف ينخفض رصيد الصندوق النقدي في السنة المالية 20/19 إلى صفر عندما يتجاوز العدد التراكمي للوحدات التي تلقت الدعم مقدماً 1.36 مليون وحدة سكنية/ وهو أمر مستبعد للغاية.

هـ. نفقات البرنامج

25. لا يشمل البرنامج الذي يدعمه تمويل المشروعات وفقاً للنتائج سوى أنشطة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي فيما يتعلق بالتخطيط ووضع البرامج وتقديم الدعم في جانب الطلب. على هذا النحو، وفي نطاق البرنامج، سوف تشمل النفقات المرتبات ونفقات التشغيل، والبضائع، والنفقات العامة الأخرى ذات الصلة بوضع السياسات والمتابعة والتقييم، فضلاً عن تكاليف البرامج في جانب الطلب. ويقدم الجدول 4-4 توزيعاً للنفقات المتوقعة خلال فترة العملية. وهذه النفقات مجموعة فرعية من النفقات المبينة في الجدول 3-4 أعلاه. ومن المتوقع أن يصل إجمالي نفقات البرنامج إلى نحو 2 مليار دولار أمريكي (السنة المالية 16/15 – السنة المالية 20/19).

السنة المالية 20/19	السنة المالية 19/18	السنة المالية 18/17	السنة المالية 17/16	السنة المالية 16/15	
4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	النفقات العامة (المرتبات ونفقات المكاتب وما إلى ذلك)
2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	الدراسات ووضع الخطط وبناء القدرات
2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	البيانات والأنظمة المتعلقة بالإسكان
531.5	465.0	398.6	332.2	199.3	الدعم المدفوع مقدماً
5.9	5.0	3.4	2.5	0.8	دعم الإيجار
<b>545.3</b>	<b>478.1</b>	<b>409.0</b>	<b>342.7</b>	<b>207.1</b>	<b>إجمالي النفقات</b>

و. التقييم الاقتصادي.

26. تتسم مسألة الحصول على سكن لائق بالأهمية، نظرًا للفرق الذي يحدثه المسكن اللائق في مستويات المعيشة، وأهميته للتنمية الاقتصادية (الرخاء المشترك). وبالإضافة إلى توفير المأوى مباشرة، يحسّن المسكن اللائق الصحة، وييسّر التحصيل التعليمي.<sup>40</sup> ويؤثر المنزل والمنطقة المحيطة به على الهوية واحترام الذات. وقد أخذت مصر خطوات في طريق تحسين الوصول إلى الخدمات الأساسية، واحدة من أهم عناصر مستوى المعيشة المرتبطة بالإسكان (المربع 4-1).

27. وثمة منطقتان اقتصاديتان في استثمار المال العام في قطاع الإسكان وهو ثبوت قدرة هذا القطاع على تحفيز النمو الاقتصادي. إذ أنّ المضاعف الاقتصادي وفقاً لجداول المدخلات والمخرجات في مصر 2.1. واستناداً إلى هذا الرقم، من المتوقع أن يزيد البرنامج الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 0.6% في السنة الأولى، وما يقرب من 2% في السنوات اللاحقة. وأحد الفوائد الاقتصادية الأخرى لتوفير الإسكان الرسمي أنه من المرجح أن يؤدي ذلك إلى خفض التوسع في الإسكان غير الرسمي على الأراضي الزراعية والآثار ذات الصلة على الإنتاج الزراعي. وسوف يسهم برنامج تحفيز الإسكان ككل على نحو غير مباشر في إيجاد فرص العمل للعمال المهرة وغير المهرة. واستناداً إلى معدل مرونة عمالة في قطاع البناء قدره 1.5، من المتوقع أنّ إجمالي عدد الوظائف المولدة على نحو غير مباشر من قبل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على مدى ست سنوات سيصل إلى 1.5 مليون وظيفة. وتحدث عملية إيجاد فرص العمل المتنوعة عبر مناطق جغرافية مختلفة، ومن ثمّ، يمكن الإحساس بالفوائد الاقتصادية في مناطق أخرى عدا المنطقة التي تقع فيها الوحدة السكنية. وباستخدام برامج الحوافز الحالية من أجل مساعدة الحكومة على إنشاء برامج استثمار مستدامة في مجال الإسكان العام والخاص سوف يضمن أن يواصل القطاع القيام بدور قوي كمولد للنمو الاقتصادي وفرص العمل في المستقبل. وإيجاد فرص العمل أهم عامل في تخفيف حدة الفقر والرخاء المشترك.

28. وثمة منطقتان اقتصاديتان هامتان آخرتان لمساعدة قطاع الإسكان يرتبط ارتباطاً وثيقاً بأهداف مجموعة البنك الدولي الاستراتيجية بشأن الحد من الفقر المدقع وتعزيز الرخاء المشترك على نحو مستدام - وهو تحسين الصلة بين الإسكان والمشاركة في سوق العمل. إذ أنّ المساكن اللائقة ذات الموقع الجيد توفر للشعب الكثير من الوقت، وتمكّنهم من المشاركة في سوق العمل. فمعدل توفر الفرص الاقتصادية في المناطق الحضرية والمدن في البلدان النامية مثل مصر غير متناسب، الأمر الذي يوفر مزايا التكتل عموماً، وزيادة في إنتاجية العمل.

ز. المخاطر التقنية

29. إنّ المخاطر الرئيسية المحددة عن طريق التقييم التقني تتعلق بما يلي: (1) مشاركة المطورين العقاريين من القطاع الخاص؛ (2) تصميم برامج المساكن المؤجرة؛ (3) تخصيص الدعم المالي؛ (4) استدامة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي المالية؛ و(5) أنظمة تسجيل الأراضي والممتلكات. ومن المخاطر التقنية الهامة الأخرى أمام تحقيق هدف البرنامج محدودية مشاركة القطاع الخاص في قطاع إسكان ذوي الدخل المنخفض. وقد صُممت برامج الدعم في جانب الطلب لتحفيز السوق، فيما توفر أيضاً خيارات إسكانية متنوعة أمام المستفيدين. وعلاوة على ذلك، إذا شُيّدت جميع وحدات الإسكان الميسور الثمن التي يمكن أن يتأهل لها المستفيدون من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بأيدي القطاع العام، سواء عن طريق شركات البناء العامة أو مقاولين من القطاع الخاص، فإنّ الاستدامة المالية لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي سوف تتأثر سلباً وسوف تتضاءل خيارات السكن المتاحة أمام المستفيدين إلى حد كبير. وسيعالج البرنامج هذا الخطر عن

<sup>40</sup> البنك الدولي (مارس 2012).

طريق مساعدة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في وضع سياسات وترتيبات اتفاقات الشراكة مع القطاع الخاص الرامية إلى تيسير مشاركة هذا القطاع.

30. ويمكن أن تقوض جودة تصميم برنامج الإيجار السلامة التقنية والمالية لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ويمكن أن يؤدي قرار بإنشاء برنامج عام لدعم المساكن المؤجرة في جانب العرض بمستويات إيجار غير كافية ومخصصات موجهة إلى التشغيل والصيانة إلى استنزاف الموارد من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وأن يؤثر سلبيًا على جودة الوحدات السكنية. ومن أجل التصدي لهذا الخطر، أعد نموذج مالي لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بهدف تمكين صناع القرار من تقييم أثر تصميم البرنامج على التدفقات النقدية في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي واحتياجاته. وبالإضافة إلى ذلك، يجري إطلاق برامج تأجير جديدة على نطاق صغير لتمكين التقييم المبكر لمعايير البرنامج.

31. ويمثل الاستهداف الدقيق والفعال للدعم المقدم خطرًا على كل من برامج الإسكان المؤجر والمملوك في جانب الطلب. وبهدف التصدي لهذا الخطر، سوف تدعم العملية تعزيز أنظمة المتابعة والتقييم، بما في ذلك الاندماج مع برامج دعم الأسر الأخرى، وتحفيز الاستهداف الدقيق عن طريق المؤشر المرتبط بالصراف الذي يشمل استعراضًا للأسر بعد شغل الوحدات السكنية.

32. ووجود نظام لتسجيل الأراضي والممتلكات يعمل جيدًا أمر أساسي من أجل تطوير نظام تمويل عقاري نشط، واجتذاب الاستثمارات، وتهيئة مناخ استثماري موات. وسوف يتطلب تضمين وحدات الإسكان غير الرسمي في برنامج التأجير في جانب الطلب، ومن ثم تخفيف حدة عدم التطابق بين أماكن المساكن ومراكز العمل في المناطق العمرانية، إدخال تحسينات في نظام تسجيل الأراضي والممتلكات. ومع ذلك، تقع هذه المسألة في إطار اختصاص وزارة العدل، وليس لوزارة الإسكان سيطرة مباشرة عليها. وسيقدم البنك الدولي المشورة إلى صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بشأن هذه المسائل كجزء من المساعدة التقنية التكميلية المقدمة في إطار البرنامج. وسوف تُشيد معظم مساكن ذوي الدخل المنخفض على أراضٍ عامة، سواء كان المطورين من القطاع العام أو الخاص. وتتنخفض المخاطر المتصلة بالأراضي واحتمال إعادة التوطين غير الطوعية نظرًا لأن الأراضي العامة التي ستستخدم في الإسكان الاجتماعي واقعة أساسًا في مناطق صحراوية غير مأهولة بالسكان. وعلاوة على ذلك، لم تتطلب أول مرحلتين من تنمية الإسكان في إطار صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي (حوالي 100,000 وحدة سكنية) إعادة التوطين، فلا ينطبق هذا الخطر. ومع ذلك، يمكن أن ترتفع هذه المخاطر نظرًا لأن صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي يسعى إلى العثور على مواقع أفضل للأراضي، تكون أقرب إلى قلب العمران. وسوف تُدار هذه المخاطر عن طريق توفير المساعدة التقنية وبناء القدرات، الأمر الذي سيعزز قدرات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ويمكنه من رصد هذه المخاطر أثناء تنفيذ البرنامج. وستعزز هذه الأعمال إجراءات العناية الواجبة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وسيكون لها أثر إيجابي عمومًا على عملياته، وستكفل استدامة البرنامج. وترد هذه الإجراءات بمزيد من التفاصيل في خطة عمل البرنامج.

#### ح. خطة عمل البرنامج

33. وتهدف الإجراءات التقنية المتضمنة في خطة عمل البرنامج ضمان التشغيل السليم لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وأن يكون استهداف برامج الإسكان ورصدها فعالًا، وتحسين مواقع وحدات الإسكان الاجتماعي، والتعاون عبر الوكالات العاملة في قطاع الإسكان الاجتماعي. ويتكامل اثنان من الإجراءات في تصميم العملية كمؤشرين مرتبطين بالصراف، وهما: (1) إنشاء نظام متابعة وتقييم يقدم المعلومات فيما يتعلق بوضع السياسات والبرامج؛ و(2) إنشاء آلية لرصد معدل شغل المساكن بعد تقديم الدعم.

ط. تقييم الفقر

الجدول 4-5: التوزيع المحتمل للمستفيدين الفقراء بناء على البرنامج (بالآلاف)

الإجمالي	السنة المالية 20/19	السنة المالية 19/18	السنة المالية 18/17	السنة المالية 17/16	السنة المالية 16/15	السنة المالية 15/14	
							المساكن المؤجرة:
584	146	146	117	117	58	-	الإيجار الاجتماعي
51	20	15	10	5	-	-	الإيجار الخاص
635	166	161	127	122	58	-	إجمالي الإيجار



992	225	214	204	161	134	54	إجمالي التملك
1,627	391	376	331	283	192	54	الإجمالي

34. من المتوقع أن يصل إجمالي عدد المستفيدين من البرنامج إلى أكثر من 3.6 مليون شخص أو ما يقارب 830,000 أسرة. ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد المستفيدين الواقعيين تحت خط الفقر للأسر إلى 1.6 مليون شخص، بما يمثل 37% من مجموع المستفيدين من البرنامج ونحو 7% من إجمالي عدد الفقراء في مصر (22 مليون شخص استناداً إلى معدل فقر قدره 26.3% في الفترة 13/2012). ومن أجل تقدير عدد الفقراء الذين سوف يستفيدون من البرنامج، استخدمت بيانات استبيان دخل الأسر ونفقاتها واستهلاكها لعام 2013/2012. واستُخدمت خطوط فقر محددة للأسر لتحديد من يندرجون تحت بند الفقراء؛ وتحدد خطوط فقر الأسر بناء على العديد من العوامل مثل حجم الأسرة والموقع الجغرافي وخصائص الأسر الأخرى (الجدول 4-5). وسوف يستهدف برنامج التأجير الاجتماعي الفرعي، ولديه 100,000 وحدة سكنية، الفقراء دون غيرهم من المنتمين إلى العُشرين الأول والثاني في توزيع الدخل. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يستهدف برنامج التأجير الفرعي لذوي الدخل المنخفض، ولديه 75,000 وحدة سكنية، الفقراء من المنتمين إلى العُشرين الثاني والثالث في توزيع الدخل. ولدى بقية برامج التأجير والتملك توزيع للفقراء يماثل أعشار توزيع الدخل التي تستهدفها.

## المرفق 5: تقييم النظم الائتمانية

1. يبين التقييم<sup>41</sup> أنّ نظم البرنامج الائتمانية، مع إدخال التحسينات المقترحة في خطة عمل البرنامج، سوف توفر ضماناً معقولاً بأنّ الأموال سوف تُستخدم في الغرض المحدد لها وفقاً لسياسة البنك الدولي في تمويل المشروعات وفقاً للنتائج. واستناداً إلى برنامج الإنفاق، لم تُحدّد أي عقود تتجاوز حدود الاستبعاد التي تضعها سياسة تمويل المشروعات وفقاً للنتائج.

الجدول 5-1: نفقات البرنامج

النسبة	مليون دولار أمريكي	بند المصروفات
0.8	16.0	نفقات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي العامة
0.5	10.0	الدراسات ووضع الخطط وبناء القدرات في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي
0.6	12.0	بيانات الإسكان وأنظمتها
97.2	1,926.6	برامج الطلب في الإسكان – تملك
0.9	17.6	برامج الطلب في الإسكان – إيجار
100	1,982.2	الإجمالي

المصدر: تحليل البنك الدولي لبيانات الوزارة (2014).

2. كما هو موضح في الجدول 5-1، تتعلق 98% من نفقات البرنامج بدعم الإسكان في جانب الطلب (97% لدعم التملك). ومن ثمّ، ركّز التقييم الائتماني في المقام الأول على الأنظمة التي تدعم تنفيذ هذه النفقات.

### الأنظمة والقواعد والإجراءات وآليات الرقابة القطرية.

3. سوف تمثّل النفقات المتكبدة في إطار هذا البرنامج جزءاً من ميزانية صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وعلى الرغم من أنّ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي كيان جديد قيد التطوير، سيخضع لترتيبات الإدارة المالية العامة التي وضعتها الحكومة المصرية، والتي قد حُلّت جيداً باستخدام قطع تحليلية مختلفة<sup>42</sup>. وبالإضافة إلى ذلك، جُمعت المعلومات المتعلقة بأنظمة البلد عن طريق توفير البنك لخدمات الاستشارات التقنية للحكومة فيما يتعلق بالضوابط المالية، والمشتريات العامة، والمراجعة الخارجية. وفيما يلي موجز لأنظمة الإدارة المالية العامة وقواعدها وإجراءاتها وآلياتها في ما يتعلق بالرقابة.

4. **الإطار القانوني.** يوفر الدستور الأساس القانوني للميزانية، فيما يتعلق بتخصيص الأموال العامة وإنفاقها، وأيضاً إعداد وإقرار الحساب الختامي لميزانية الدولة. وأبقى دستور عام 2014 على هذه الأحكام، وعزّز من استقلالية الجهاز المركزي للحسابات وشفافيته، وهو الهيئة الأعلى المسؤولة عن المراجعة المحاسبية في البلاد. وتتناول طائفة من القوانين جوانب محددة من الإدارة المالية؛ وبالإضافة إلى ذلك، هناك قوانين محددة تنظم كيانات مثل السلطات الاقتصادية والصناديق الخاصة. وسوف يفرضي توحيد البنية التحتية القانونية للإدارة المالية العامة في إطار قانون متكامل إلى الأخذ بنهج أكثر اتساقاً وشفافية. وقد دعم البنك مؤخراً الحكومة في استعراض مشروع تعديل قانون المشتريات العامة، واستعراض مشروع القانون الجديد المنظم للجهاز المركزي للمحاسبات، وسيبدأ العمل مع وزارة المالية في مهمة لتحديث تشريعات الميزانية والمواصفة بينها.

5. **شمولية الميزانية.** تشمل ميزانية الدولة أنشطة الحكومة المركزية والمحافظات، وسلطات الخدمات العامة. ومع ذلك، يعمل عدد من الحسابات الخاصة والصناديق بموجب أحكام منفصلة لا تتمتع بما يكفي من الشفافية. وهي متضمنة اسمياً في الميزانية، إذ ترد نفقاتها ضمن الميزانية بمبلغ يعادل إيراداتها، ولكن لا تُقدّم إفادة بشأن بقية الإيرادات التي جُمعت.

<sup>41</sup> ADE. تقرير عن الإنفاق العام والمساءلة المالية، أكتوبر 2009.

<sup>42</sup> صندوق النقد الدولي (مع مساهمة من البنك الدولي). خارطة طريق للنهوض بإصلاح الإدارة المالية العامة، يناير 2012.

البنك الدولي. تقييم المساءلة المالية في البلدان، أبريل 2008.

تقارير العاملين في البنك الدولي.

6. وقد نجحت الحكومة في خفض إجمالي رصيد الصناديق الخاصة إلى 28 مليار جنيه مصري في سبتمبر 2014 مقارنة بمبلغ 37 مليار جنيه مصري في يوليو 2011. وقد تحقق هذا في المقام الأول باستخدام تدابير مثل: (1) أثناء المفاوضات بشأن الميزانية، اشترط أن تستخدم الكيانات المشمولة بالميزانية الصناديق الخاصة الخاضعة لسلطتها في تمويل أجزاء من نفقات تلك الكيانات؛ (2) إصدار تشريع يسري مرة واحدة يتطلب من الصناديق الخاصة نقل 25% من أرصدها المستحقة اعتباراً من 30 يونيو 2012 إلى الخزنة المركزية؛ و(3) اشترطت قوانين الميزانية السنوية على مر العامين الماضيين أن تنقل الصناديق الخاصة نسبة من إيراداتها السنوية (20% في عام 2012/2013؛ و10% في عام 2014/2015) إلى الخزنة المركزية. وتنتظر وزارة المالية حالياً في السبل الكفيلة بزيادة الحوكمة والشفافية في الصناديق الخاصة.

7. **وضع الميزانية.** ينشئ جدول الميزانية السنوية إلى حد كبير عملية صياغة منظمة وفي الوقت المناسب للميزانية والاعتمادات. وقد أسهم إنشاء وحدة سياسات مالية كلية في وزارة المالية في تحسين تقديرات الميزانية، ولكن لا يزال نظام الميزنة المزدوجة، أي فصل النفقات المتكررة الذي تديره وزارة المالية وفصل الاستثمار الرأسمالي الذي تديره وزارة التعاون الدولي مستمراً، وتتعاون الوزارتان فيما يتعلق بإجمالي المحفظة. وفي عام 2012، أصدرت وزارة المالية تكليفاً بإعداد بيان ما قبل الميزانية ليشمل الإطار العام للسياسة المالية، والأرقام الإجمالية المتوقعة في مشروع الميزانية، والأولويات الاقتصادية والاجتماعية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يُنشر البيان السابق للميزانية.

8. **المشتريات العامة.** انخرط البنك مع الحكومة في إصلاح نظام المشتريات العامة لأكثر من عقدين من الزمن. وقد حدّدت عمليات تقييم المشتريات على الصعيد القطري المجالات التي تحتاج إلى الاهتمام مثل: (1) الحاجة إلى تحسين الممارسات فيما يتعلق بالمشتريات على المستويين القطاعي واللامركزي؛ (2) على الرغم من أن قانون المشتريات واللوائح التنفيذية تقدم مفاهيم هامة فيما يتعلق بالمشتريات العامة وتسنّد إلى مبادئ سليمة، فإنها فضفاضة وليست دائماً واضحة بما فيه الكفاية للتطبيق المنسق؛ (3) لا توجد أي آلية اعتراض مستقلة فيما عدا تقديم التماس إلى السلطة المختصة؛ و (4) الحاجة إلى تطوير استراتيجية لبناء القدرات وتنفيذها عن طريق برنامج تدريبي منتظم.

9. ونفّذت الحكومة، من خلال وزارة التنمية الإدارية، بوابة المشتريات الحكومية <http://etenders.gov.eg> للنشر الإلزامي فيما يتعلق بفرص المناقصات ووثائقها، وتقييم العروض، والنتائج. وفي حين يُعتبر أن هذه الأداة سوف تزيد الشفافية والكفاءة، وترفع مشاركة الجهات المعنية عن طريق زيادة إمكانية الوصول إلى المعلومات، وضمان تكافؤ الفرص للجميع في مجال المشتريات العامة، وتعزيز قدرات الأنظمة، مثل "إدارة العقود الإلكترونية"، يمكن أيضاً أن تُحقق فوائد إضافية كبيرة.

10. **مؤشرات الحوكمة.** تتأخر مصر عن جيرانها في معظم الجوانب التي تقيسها "مؤشرات الحوكمة على الصعيد العالمي" (الشكل 5-1)، بما في ذلك فيما يتعلق بفعالية الحكومة ومكافحة الفساد.

Indicator	Country	Year	Percentile Rank (0 to 100)
Voice and Accountability	Middle East & North Africa	2012	~25
	Egypt, Arab Rep.	2012	~35
Political Stability and Absence of Violence/Terrorism	Middle East & North Africa	2012	~15
	Egypt, Arab Rep.	2012	~25
Government Effectiveness	Middle East & North Africa	2012	~45
	Egypt, Arab Rep.	2012	~55
Regulatory Quality	Middle East & North Africa	2012	~45
	Egypt, Arab Rep.	2012	~55
Rule of Law	Middle East & North Africa	2012	~45
	Egypt, Arab Rep.	2012	~55
Control of Corruption	Middle East & North Africa	2012	~45
	Egypt, Arab Rep.	2012	~55

11. وقد اعتمدت الحكومة مبادرة إصلاح إداري بدءاً من أغسطس 2014 تهدف إلى تعزيز الشفافية والنزاهة في الإدارة العامة.

12. **ضوابط تنفيذ الميزانية.** يطبق المراقبون الماليون التابعون لوزارة المالية نظام التحكم المسبق، ويشمل النظام ضوابط للالتزام القائم على المعاملات فيما يتعلق بالمدفوعات (بالإضافة إلى إجراءات العناية الواجبة التي يضطلع بها الوزير المعني)، وتسجيل المعاملات، وإنتاج الحسابات على مستوى الوحدات.

13. وبدعم تقني من البنك الدولي، وضعت وزارة المالية مؤخرًا الصيغة النهائية لدليل الإجراءات الخاص بنظام التحكم المالي الداخلي المسبق. وقد نُشر الدليل وأُفصح عنه لجميع كيانات شبكة التحكم المالية والميزانية (الوزارات والهيئات ومختلف المؤسسات العامة). ويهدف الدليل إلى تحقيق ثلاثة أهداف: (1) تبسيط إجراءات المراقبة؛ (2) توحيد الضوابط والمواظمة بينها (يُوصف كل إجراء في صفحة واحدة لها تصميم موحد يحدد المكونات الرئيسية لعنصر التحكم مثل القوانين واللوائح التي يجب الالتزام بها، والوثائق المطلوبة، ومتطلبات الميزانية)؛ و(3) تمكين الوزارات من التعامل مع الضوابط على نحو أفضل. وسوف يكون إصدار الدليل مصحوبًا بأنشطة تدريبية.

14. والتفتيش المالي مركزي، وتضطلع به إدارة التفتيش المالي التابعة لقطاع الحسابات والماليات بوزارة المالية. ونشاطه الرئيسي الاستعراض اللاحق للالتزام من جانب "الوحدات المحاسبية". ويمكن أن تشمل عمليات التفتيش جميع مراحل دورة الميزانية وعادة ما يُشرع فيها بناء على شكاوى واردة. ولا يُستخدم نهج قائم على تجنب المخاطر في صياغة برنامج العمل السنوي. ويُقدم تقرير إلى رئيس قطاع الحسابات والماليات بعد كل عملية تفتيش. وبالإضافة إلى ذلك، يُقدم تقرير سنوي يذكر جميع الحالات إساءة الاستخدام المزعم للأموال.

15. ولا يوجد حاليًا أي مهام مراجعة داخلية مستقلة في وزارة المالية أو في الوزارات الأخرى. وفيما يُجري التفتيش المالي في مصر استعراضات لاحقة، فإنه لا يُجري عمليات مراجعة منهجية على أساس تقييم المخاطر لأداء نظام الرقابة الداخلية.

16. **نظم إدارة المعلومات المالية الحكومية.** تستخدم وحدات المحاسبة في الحكومة المركزية نظم إدارة المعلومات المالية الحكومية لتسجيل مخصصات الميزانية وتعديلاتها، وتنفيذ الميزانية من خلال تسجيل المعاملات في دفتر الأستاذ العام. بيد أن سلسلة عمليات تنفيذ الميزانية لا تزال يدوية إلى حد كبير. وقد صدر مؤخرًا قرار بتأجيل استخدام نماذج إدارة النقد والالتزامات في الوحدات المحاسبية. وتُتاح حاليًا نماذج للمشتريات والحسابات قيد التحصيل والحسابات المستحقة الدفع، ولكن لم يتم تشغيلها بعد. وسوف تستفيد الحكومة من بلورة اتجاه واضح لبدء تطبيق نظم إدارة المعلومات المالية الحكومية وإعادة تقييم العمليات التجارية الأساسية.

17. **إدارة النقد والضوابط المتعلقة به.** ترصد وزارة المالية المعاملات النقدية الفعلية وأرصدة الوحدات المحاسبية المدرجة في ميزانية الدولة من خلال ترتيبات قائمة منذ زمن بعيد مع البنك المركزي المصري. كما عزز تطبيق قانون حساب الخزينة الموحد وإغلاق العديد من الحسابات والصناديق الخاصة في البنوك التجارية قدرات وزارة المالية وخفض تكاليف التمويل. ومع ذلك، لم يكتمل تطبيق حساب الخزينة الموحد. وكما ذكر فيما سبق، تبقى العديد من الحسابات والصناديق الخاصة بعمليات دفع وإدارة نقد منفصلة. ولا تزال وزارة المالية تعتمد على الترتيبات اليدوية في تخطيط النقد، مع التركيز في المقام الأول على توقع الإيرادات.

18. **المحاسبة وإعداد التقارير المالية.** تُجرى المحاسبة فيما يتعلق بميزانية الدولة على أساس النقد، ومن ثم، لا تتوافر معلومات كاملة بشأن الحسابات قيد التحصيل (أي الدفعات المقدمة) أو الحسابات المستحقة الدفع (بما في ذلك النفقات المتأخرة). ولم تُبين الحسابات الختامية المنشورة عام 2013/2012 سوى التصنيف الاقتصادي للنفقات، بما يتماشى إلى حد كبير مع المعايير الدولية، وتوزيع النفقات حسب الفئة الإدارية (الكيانات الإدارية والمحافظات وسلطات الخدمات). وعلى العكس من ذلك، قُدّمت ميزانية عام 2015/2014 تصنيفًا وظيفيًا جنبًا إلى جنب مع التصنيف الاقتصادي - باستثناء النفقات التي قُدّمت مجموعة في بند واحد.

19. وتُعد كيانات الميزانية تقارير شهرية بشأن تنفيذ الميزانية تشمل تفاصيل النفقات والإيرادات، وترسلها إلى قطاع الحسابات الختامية في وزارة المالية في مدة أقصاها عشرة أيام من نهاية كل شهر. وتشمل التقارير المبالغ الفعلية والمدرجة في الميزانية، ولكن لا تشمل الالتزامات. وتنتج الحسابات الختامية السنوية وتُراجع في غضون ستة أشهر من نهاية السنة المالية<sup>43</sup>. وقد صدر أحدث قانون للحسابات الختامية لعام 2013/2012 في نوفمبر 2013. ولا يصحب الحسابات السنوية أي مناقشة أو تحليل.

20. **شفافية الميزانية.** تُنشر الميزانية بعد صدور بقانون، وتقارير الميزانية في أثناء العام وفي نهايته. وقد توقف إنتاج ميزانية المواطن في السنوات القليلة الماضية، ولكن من المتوقع أن يستأنف قريبًا. ويتطلب دستور عام 2014 نشر تقرير المراجعة السنوي الذي يصدره الجهاز المركزي للحسابات.

<sup>43</sup> تُرسل الحسابات الختامية لكل وحدة محاسبة إلى قطاع الحسابات الختامية في وزارة المالية قبل نهاية شهر يوليو. ويستكمل الجهاز المركزي للحسابات مراجعته قبل نهاية شهر أغسطس. وأثناء شهر سبتمبر، تُناقش التعديلات ويُتفق عليها بين هيئات المحاسبة والجهاز المركزي للحسابات. وبحلول نهاية شهر أكتوبر، يُدمج قطاع الحسابات الختامية جميع حسابات الدولة الختامية لتقدمها إلى الهيئة التشريعية والجهاز المركزي للحسابات ووزارة التخطيط. ويُعد الجهاز المركزي للحسابات تقرير المراجعة السنوي قبل نهاية شهر نوفمبر ويعرضه على الهيئة التشريعية قبل نهاية ديسمبر من كل عام.

21. **المراجعة الخارجية.** يتمتع الجهاز المركزي للمحاسبات بنطاق تغطية شامل، ومن المعروف عنه إصدار تقاريره بشأن الحسابات السنوية في موعدها.

22. وأظهرت سلطات الجهاز المركزي للمحاسبات حديثاً استعدادها للإصلاح، وتدعمها في ذلك أحكام دستور عام 2014 التي تقدم عناصر لتعزيز الاستقلالية والشفافية في الجهاز، من بين أمور أخرى. ويلزم تقديم تقارير الجهاز المركزي للمحاسبات إلى البرلمان ورئيس الجمهورية، وعرضها على الرأي العام. ويقدم البنك الدولي الدعم التقني لتعريف الجهاز المركزي للمحاسبات على الممارسات العالمية الجيدة أثناء هذه المرحلة الانتقالية.

### قدرات الهيئات القائمة على تنفيذ البرنامج وأدائها.

23. يركز التقييم الائتماني على الترتيبات المتعلقة بتطوير صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وهو كيان جديد سوف ينفذ برامج الحكومة للإسكان الاجتماعي، بما في ذلك البرنامج الشامل لتمويل الإسكان الاجتماعي، الذي يدعمه البنك.

24. **صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.** صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي كيان قانوني يخضع لسلطة الوزارة، أنشأه قانون الإسكان الاجتماعي الأخير. ويتمتع الصندوق بميزانية مخصصة، ومصادر إيرادات، وحساب بنكي، ونظام للحسابات والمراقبة الداخلية. ويمكن أن يمول صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ويدير ويشيّد وحدات الإسكان الاجتماعي، وأن يقدم الخدمات اللازمة لهذه الوحدات. ولن تمثل هذه الأنشطة في «جانب العرض» جزءاً من برنامج إنفاق تمويل المشروعات وفقاً للنتائج.

25. وسوف يقوم مدير تنفيذي على إدارة الصندوق، وسوف يكون لدى الصندوق إدارة شؤون مالية خاصة به. وقد بدأت بالفعل عملية شغل المناصب العليا في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وتقييم الوحدات الإدارية داخل الوزارة التي ستمج داخل الصندوق.

26. وسوف يعتمد مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، والذي يرأسه وزير الإسكان ويضم ممثلين عن وزارة المالية ووزارة التخطيط، ميزانية صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وكذلك حساباته السنوية. ويمكن أن ينشئ المجلس لجان تختص بمجالات محددة مثل المراجعة أو التمويل.

27. وتُرفق ميزانية صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بميزانية الدولة. وسوف تُرحّل موارد الميزانية غير المستخدمة إلى السنة المالية التالية. وسوف تكون حسابات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي البنكية لدى البنك المركزي.

28. وسينشئ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي آليات لإعداد التقارير فيما يتعلق بكل برنامج يديره الصندوق أو يشرف عليه، بالإضافة إلى تقديم الصندوق للتقارير المتعلقة بنفقات التشغيل الخاصة به. وسيُنفذ نظام تحليلي للتكاليف. ولن يُسمح بنقل مبالغ التمويل بين البرامج سوى بقرار من مجلس إدارة الصندوق يحدد المبلغ والغرض من تبادل التمويل. وتخضع حسابات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي لمراجعة الجهاز المركزي للمحاسبات ورقابة وزارة المالية التي تعيّن المراقب المالي للصندوق. ويمكن أيضاً أن يعيّن مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي مراجعي حسابات مستقلين.

29. **البرامج الفرعية.** سوف تتكون النفقات التي تدعمها أداة تمويل المشروعات وفقاً للنتائج من الآتي:

- دعم تملك المساكن المرتبط بالتمويل العقاري للمستفيدين المستهدفين، أي «برنامج التمويل العقاري الميسور».
- دعم الإيجار المقدم إلى المستأجرين والمستثمرين من القطاع الخاص الذين يلتزمون بتأجير وحداتهم السكنية للأسر المستهدفة.
- تكاليف التشغيل ذات الصلة، مثل استهداف المستفيدين والتتبع؛ وجمع البيانات وإدارة قواعد البيانات، والتحليل؛ والمتابعة والتقييم.

30. يتكون برنامج دعم تملك المساكن المرتبط بالتمويل العقاري من عنصرين: (1) دعم سداد قرض التمويل العقاري (خفض التكلفة)؛ و(2) فيما يتعلق بأقل الفئات دخلاً، دعم الدفعة المقدمة أيضاً. ويهدف البرنامج إلى تمكين المقترضين من ذوي الدخل المحدود الذين يشترون مسكناً لأول مرة من التأهل لسوق قروض التمويل العقاري بسعر الفائدة السائدة. ويمكن أن يحصل المستفيد المؤهل على دعم يخفض تكلفة القرض أو دعم يقدم مزيجاً من خفض تكلفة القرض ودعم الدفعة المقدمة، بناء على مستوى دخل الأسرة. ويُنفذ البرنامج وفقاً لدليل إجراءات التمويل العقاري الميسور.

31. وفيما يتعلق بالدعم الرامي إلى خفض التكلفة، يدفع برنامج التمويل العقاري الميسور إلى مقدم التمويل العقاري الفرق بين أقساط القرض الشهري التي يستطيع المقترض تحملها والأقساط الشهرية المستحقة فعلياً. وتتناقص مدفوعات برنامج التمويل العقاري للمقرض على مدى عدد من السنوات بزيادة المبلغ الذي يدفعه المقترض وفقاً لقواعد البرنامج. ويحدد

برنامج التمويل العقاري الميسور إجمالي مبلغ الدعم الذي يحصل عليه المقترض وفقاً لدخله. ويقتصر دعم الدفعة المقدمة على أقل المجموعات دخلاً، ويُحدد وفقاً لقواعد برنامج التمويل العقاري الميسور، ويُضاف إلى الدفعة المقدمة التي يسدها المقترض.

32. ويستخدم المقرضون معايير الإقراض الخاصة بهم في اتخاذ قرار الموافقة على تقديم القرض أو رفضه. ويتحقق برنامج التمويل العقاري الميسور من إيفاء المستفيدين بمعايير الأهلية. وبهدف التحقق من المعلومات بشأن المتقدمين ومن أهليتهم، يعتمد برنامج التمويل العقاري الميسور على خدمات شركة متخصصة تجري تحرياتها عن بيانات المتقدمين ودخلهم. ويعتمد برنامج التمويل العقاري أيضاً على نتيجة الاستعراض الائتماني (I-score) للمستفيد للتحقق من أدائه الائتماني وجدارته.

33. ويُدفع مقدماً إلى المقرض دعم خفض التكلفة (على أساس القيمة الحالية)، جنباً إلى جنب مع أي دعم دفعة مقدمة يحصل عليه المقترض، عن طريق حساب ضمان يظل مفتوحاً طوال فترة خفض التكلفة. وفي كل شهر، وبالتزامن مع استلام المقرض لحصّة المقرض من قسط تسديد القرض، يُستخدم مبلغ الدعم الموجود في حساب الضمان على مجموع ما يُسدد شهرياً من أصل المبلغ والفوائد المستحقة عليه. ولا يمكن صرف أي أموال من حساب الضمان للمقرضين قبل أن يستلموا حصّة المقرضين من المستحقات الشهرية.

34. ويجب أن تُرد أي أموال دعم غير مستخدمة تظل في حساب الضمان الخاص بالمقترض إلى برنامج التمويل العقاري الميسور في حال كان القرض قد سُدد بالكامل قبل استخدام تلك الأموال. وبالإضافة إلى ذلك، يكون المقترض مسؤولاً عن سداد عائد يتناسب مع حجم دعم الدفعة المقدمة الذي حصل عليه إذا سُدَّ القرض في أقل من 5 سنوات.

35. ويهدف تشغيل برنامج التمويل العقاري، يدخل صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري في اتفاقات برنامج مشاركة في البرنامج الرئيسي مع المقرضين الذين يقبلهم صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري/صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. والاتفاقات الرئيسية موحدة بين جميع مقدمي قروض التمويل العقاري. ويجب أن يكون المقرض المصرح به: (1) مؤسسة مالية مرخصة مسموح لها بتقديم قروض التمويل العقاري إلى المستهلكين؛ (2) أن يكون حسن السمعة لدى الهيئة المنظمة لها، البنك المركزي المصري أو الهيئة العامة للرقابة المالية؛ (3) أن توافق المؤسسة على أن يراقب صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري/صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي برنامجها؛ و(4) أن توافق على أن يراجع صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري/صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي الالتزام ببرنامج الدعم (فحص ملفات قروض التمويل العقاري أو التقارير أو السجلات المتعلقة بها، أو دفاترها أو حساباتها).

36. وجميع المقرضين مطالبون بتقديم تقرير شهري عن حالة جميع القروض المدعومة التي يقدمها المقرض. ويشمل هذا القروض المدعومة الجديدة والقائمة مقسمة إلى قروض حالية، وقروض تأخر سدادها، وقروض في حالة حجز بسبب عدم السداد أو البيع الجبري، وإزالة أي قروض سُددت أو شُطبت أو أُزيلت بأي طريقة أخرى من التقارير المستقبلية التي يقدمها المقرضون.

37. وقد وُضعت أنظمة وإجراءات نظام المعلومات الخاص ببرنامج التمويل العقاري الميسور واختُبرت قدرتها على التعامل مع عدد كبير من المتقدمين. وقد أُعد النظام ليولّد تقارير مراقبة تشمل معلومات على مستوى الأسر (محل السكن والنوع والدخل)، ومعلومات عن مستوى القروض والدعم (حجم القرض، والدفعة المقدمة، ونسبة الفائدة، وفترة السداد، والمنتج، ونوع الدعم وحجمه)، ومعلومات عن المقرضين (نوع المؤسسة المالية، ومبلغ الضمان).

38. ويتلقى صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري تمويلاً من ميزانية الدولة، فضلاً عن إيراداته المتولدة ذاتياً، خاصة من عوائد الودائع النقدية. وأظهرت حسابات البرنامج الختامية لعام 2012-2013 وفورات كبيرة في نفقات «الفصل 4» (دعم التمويل العقاري)، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى التأخير في استكمال تشييد الوحدات السكنية. ولم يتجاوز الإنفاق الفعلي 8% من الميزانية. ومن المتوقع حدوث تحسينات كبيرة في السنوات القادمة نتيجة للتدابير الرامية إلى زيادة المعروض من حلول الإسكان ووضع سياسة متكاملة للتمويل الاجتماعي مزودة ببرامج منسقة جيداً.

39. ويستفيد صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري من مخطط حسابات الحكومة والإجراءات ذات الصلة، ولكن لا يستفيد من نظم إدارة المعلومات المالية الحكومية. ويشرف مراقب مالي من وزارة المالية على وحدة المحاسبة، وهو مسؤول عن تدابير الرقابة المسبقة. ويخضع صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري للمراجعات الدورية التي يجريها الجهاز المركزي للمحاسبات، ولكن أبلغ البنك الدولي أنّ تقارير المراجعة السنوية غير متاحة.

40. **المشتريات.** نظراً لأنّ التمويل المقدم في إطار برنامج تمويل المشروعات وفقاً للنتائج سوف يقتصر على الدعم المقدم في جانب الطلب وتكاليف التشغيل، لن يكون هناك مشتريات ذات شأن. ولذلك، ليس من المتوقع أن يكون لمحدودية القدرات القطرية فيما يتعلق بالمشتريات تأثير كبير على تنفيذ البرنامج.

41. **الاحتيال والفساد.** فرضت التعديلات التي أدخلت على قانون العقارات رقم 2014 لسنة 2001 مؤخرًا في يوليو عام 2014 قواعد وعقوبات أكثر صرامة في حالة الاحتيال من جانب المستفيدين. وتشمل تلك القواعد والعقوبات: (1) قصر الاستفادة من الوحدة المدعومة على المستفيد وأسرته (2) حظر التصرف في الوحدة المبتاعة لفترة سبع سنوات لمنع المضاربة؛ و(1) فرض عقوبة السجن أو الغرامة المالية (تتراوح بين 50,000 جنيه إلى 100,000 جنيه) على كل من يقدم بيانات مزورة في الطلب المقدم للحصول على دعم التمويل العقاري. ويتلقى صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري الشكاوى من خلال موقعه الإلكتروني وأيضًا من خلال صفحة الصندوق على الفيسبوك. وتتطلب لائحة الصندوق معالجة الشكاوى خلال 48 ساعة من تلقاها. ويُشترط أن تُجمع جميع حالات الاحتيال أو تقديم المعلومات الزائفة التي أدت إلى الرفض استنادًا إلى متطلبات صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري في قائمة سوداء يجب فحصها عند النظر في أي طلب جديد.

### تقييم النظم الائتمانية

42. **مخاطر النظام المعمول به في البلاد.** في حين أنّ نظم الإدارة المالية العامة في مصر تعتبر كافية لعمليات دعم الميزانية، إلا أنّ الركود في بعض مجالات إصلاح الإدارة المالية العامة يمثل مصدر قلق له أثره على المخاطر الائتمانية. والبنك الدولي منخرط في الحوار وتقديم المشورة التقنية للحكومة فيما يتعلق بالضوابط المالية، والمشتريات العامة، وتطوير هيئة المراجعة العليا. وعلاوة على ذلك، بدأ البنك الدولي ووزارة المالية في التعاون نحو تحديث تشريعات الميزانية وتجديد استراتيجية إصلاح الإدارة المالية العامة.

43. **المخاطر الخاصة بالبرنامج.** نظرًا لأنّ الهيكل المؤسسي والأنظمة الخاصة بالهيئة القائمة على تنفيذ البرنامج (صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي)، وبعض البرامج الفرعية، لا تزال قيد التطوير، فإنّ المخاطر الائتمانية كبيرة. كما تنطوي المخاطر الائتمانية أيضًا على خطر تقديم الدعم للمستفيدين غير المؤهلين، إما بسبب تقديمهم لطلبات احتيالية، أو التدخل السياسي للتأثير على اختيار المستفيدين المستهدفين، أو عن طريق الخطأ. وبهدف الحد من هذه المخاطر، يقدم البنك الدعم التقني لرفع مستوى أجهزة وإجراءات تحديد المستفيدين المستهدفين في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، بهدف التأكد من أنّ الأموال تصل إلى الأسر المستفيدة المستهدفة. وقد فرضت الحكومة عقوبات أكثر صرامة على احتيال المستفيدين من خلال التعديلات التي أدخلت مؤخرًا على قانون التمويل العقاري.

44. ويلعب البنك الدولي أيضًا دورًا هامًا في تقديم المشورة فيما يتعلق بتطوير الحوكمة المؤسسية والأنظمة في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. ولا تزال التجربة الإيجابية المتمثلة في تشغيل برنامج التمويل العقاري الميسور، والذي يديره صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، مثالًا على سجل الحكومة في تطوير أنظمة المراقبة لبرامج مماثلة. وسوف تُعالج المخاطر الائتمانية المتعلقة بالنظام من خلال خطة عمل البرنامج (انظر القسم التالي)، وانتقائيًا عن طريق المؤشرات المرتبطة بالصرف ذات الصلة ببناء القدرات وفعالية البرامج في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

### العناصر الائتمانية في خطة عمل البرنامج

45. يستعرض هذا القسم التدابير الرئيسية التقنية والمتعلقة بتنمية القدرات والتي تهدف إلى زيادة كفاءة البرنامج التشغيلية، وضمان وجود آليات مناسبة للمساءلة والشفافية الكاملة، والتخفيف من حدة المخاطر الائتمانية القائمة.

46. **القواعد واللوائح.** وينبغي أن توضح ترتيبات الإدارة التشغيلية والمالية لبرامج دعم الإيجار الفرعية في اللائحة وأن تُفصل في دليل الإجراءات، بما يتسق مع دليل صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري عند الاقتضاء. وينبغي أن ينظم دليل الإجراءات أيضًا عمليات وضع الميزانية، وإدارة النقد، والمحاسبة، وإعداد التقارير المالية، وترتيبات المراجعة الداخلية المتعلقة بصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وينبغي أن تكون هذه الترتيبات متسقة مع الإطار التنظيمي العام للإدارة المالية العامة.

47. **تكامل نظام الميزانية.** بوصفه صندوقًا خاصًا، سوف يستفيد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من ترتيبات معينة فيما يتعلق بتدفق النقد وحفظ السجلات. ومع ذلك، يتعين إدماج برامجه في ميزانية الدولة، باستخدام تصنيفات الميزانية الوطنية ومخطط الحسابات.

48. **تطوير وتكامل نظام المعلومات الإدارية في البرنامج.** فيما يتعلق ببرامج دعم الإيجار الفرعية الجديدة ينبغي إدماج تسجيل المستفيدين، والمراقبة، وقواعد بيانات الدفع مع نظام المعلومات الإدارية في البرنامج. وبناء على نظام صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، ينبغي وضع قاعدة بيانات موحدة للمستفيدين من الإسكان الاجتماعي، مع إمكانية عقد المقارنات مع قواعد البيانات الأخرى ذات الصلة. وينبغي ربط قاعدة بيانات الدفع بالنظام المحاسبي للبرنامج.

49. **المراجعة الداخلية.** ينبغي إنشاء مهام المراجعة الداخلية في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، وأن تقدم تقاريرها إلى مجلس إدارة الصندوق عن طريق لجنة المراجعة، بهدف أن تُسهم التقارير في اتّباع نهج منظم ومنضبط فيما يتعلق بتقييم وتحسين فعالية عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر والمراقبة في صندوق التمويل العقاري. وبدلاً من المراجعات التي يجريها المراقبون الماليون على مستوى المعاملات، سوف تركز مهام المراجعة الداخلية على:

- قياس المخاطر الكامنة والمتبقية فيما يتعلق بدفع مبالغ الدعم لغير مستحقيها، وتخطيط برنامج عملها في المراجعة وفقاً لذلك،
- باستخدام الإجراءات التحليلية، ومراجعة نظام المعلومات ومعايير الضمان، وأدوات استقاء البيانات – الأمر الذي يتطلب ضمان إمكانية الوصول الكافية إلى قواعد بيانات نظم المعلومات لأغراض المراجعة.
- الاضطلاع بعمليات تفتيش وزيارات ميدانية مفاجئة على نحو منظم للتحقق من استمرار فعالية الضوابط الداخلية، بما في ذلك جودة آلية تقديم الشكاوى.
- ومتابعة تنفيذ توصيات المراجعة في وقتها.

50. **إعداد التقارير المالية.** ينبغي أن يلتزم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وبرامجه الفرعية بتقديم التقارير الدورية في موعدها بشأن تنفيذ الميزانية، واستخدام نظم إدارة المعلومات المالية الحكومية أو نظام المحاسبة الذي يمكن نقل بياناته بسلاسة إلى نظم إدارة المعلومات المالية الحكومية. وينبغي أن تشمل المعلومات المالية الإضافية التوزيع الجغرافي للدعم المقدم، والعلاقة بين المزايا المدفوعة ومستوى دخل المستفيدين. ويتعين أن تكون التقارير المالية متاحة للجمهور من خلال المواقع الإلكترونية التابعة لصندوق التمويل العقاري.

51. وسوف يعمل البنك الدولي مع صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في مشروع تجريبي لإعداد التقارير المتكاملة. وسوف يقدم هذا فرصة رائدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا لجمع العناصر المختلفة (المالية وغير المالية، والحوكمة، والآثار البيئية والاجتماعية) سوياً ضمن نهج تنمية قدرات إضافي سوف يؤدي إلى بدء إصدار التقارير في السنة الثالثة من التنفيذ.

52. **المراجعة الخارجية.** تُراجع شركة مراجعة مستقلة بيانات البرنامج المالية، بشروط ومواصفات ستشمل أيضاً التحقق من بعض المؤشرات المرتبطة بالصراف. وينبغي أن تكون نتائج هذه المراجعة متاحة للجمهور وفقاً لأحكام اتفاق التمويل.

53. **آليات الشكاوى والتظلمات.** يحتاج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى وضع آليات للتعامل مع الشكاوى والتظلمات قبل 30 يونيو 2016. وينبغي أن يكون المستفيدون من البرنامج أو الأطراف الثالثة قادرين على تقديم الشكاوى عن طريق قنوات يسهل الوصول إليها. وينبغي تسجيل كل شكوى أو مظلمة وتوجيهها إلى المستوى المناسب للتعامل معها، مع تقديم إفادة إلى صاحب الشكاوى عن الإجراءات المتخذة، عملاً بمعايير الخدمة. وينبغي وضع إجراءات خاصة لمعالجة الشكاوى المتعلقة بادعاءات الاحتيال والفساد على النحو الملائم.



## المرفق 6: موجز تقييم النظم البيئية والاجتماعية

1. أعد تقييم النظم البيئية والاجتماعية وفقاً للسياسة التشغيلية رقم 9.00 الخاصة بتمويل المشروعات وفقاً للنتائج. ويستعرض التقييم قدرة النظم الحكومية القائمة على وضع تدابير فعالة وتنفيذها فيما يتعلق بإدارة الآثار البيئية والاجتماعية، وتحديد ما إذا كان سيلزم اتخاذ أي تدابير لتعزيزها.

### أ. مزايا البرنامج البيئية والاجتماعية ومخاطره وآثاره.

2. لدى البرنامج حدود واضحة داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، في جانب الطلب. ولن يدعم البرنامج أي أنشطة متعلقة بجانب العرض، ومن ثم، يقتصر التقييم على جانب الطلب. وتدعم العوامل التالية هذا الحد من النطاق:

- يتمتع المستفيدون من البرامج الفرعية الثلاثة التي يدعمها البرنامج بحرية اختيار أي وحدة سكنية أو شقة معروضة في سوق الإسكان المفتوحة، دون أي التزام باختيار منزل يقدمه صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي. وتقتصر معايير الأهلية للحصول على الدعم في إطار أحد البرامج الفرعية على إثبات الدخل ووجود وحدة سكنية تندرج ضمن تصنيف الأسر المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل.

- وتقتصر نفقات البرنامج على دعم البرامج الفرعية الثلاثة، بالإضافة إلى النفقات العامة ووضع السياسات والتخطيط وتصميم البرامج والمتابعة والتقييم، فيما يتعلق بصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

3. ونظراً للحدود المفروضة على نطاق البرنامج، ليس من المتوقع أن يسفر عن آثار أو مخاطر بيئية أو اجتماعية كبيرة. ولن تكون هناك حيازة للأراضي أو أنشطة بناء أو أشغال مدنية. ولا يشمل البرنامج على أي استثمارات من الفئة أ، ولا يمثل خطراً على الموائل الطبيعية أو الموارد الثقافية المادية. ولا يشمل البرنامج أنشطة تتسبب في تلوث كبير لأي وسائط بيئية، ولا يمثل أي خطر على استخدام الأراضي أو الموارد الطبيعية. كما أنه لا يتوقع أن يؤدي البرنامج إلى أي آثار سلبية تتصل باستغلال الأرض أو سبل العيش.

4. **المزايا البيئية.** سوف يسفر البرنامج عن بعض الفوائد البيئية، إذ أنه من المتوقع أن تؤدي نتائج البرنامج إلى تحسين كفاءة قطاع الإسكان، ولا سيما فيما يتعلق بشغل الوحدات السكنية الشاغرة المشيدة بالفعل. وسوف يؤدي ذلك إلى ترشيد أنشطة البناء فيما يتعلق بمشاريع الإسكان، الأمر الذي يحد من المخاطر البيئية المرتبطة بها. كما سيؤدي ترشيد أنشطة البناء إلى الحد من نمو المستوطنات غير الرسمية، الأمر الذي يؤدي إلى التقليل من الآثار البيئية المرتبطة بها. وسيساعد البرنامج أيضاً في الحد من انتقال العمالة، وسوف يركز أحد المؤشرات المرتبطة بالصراف على زيادة عدد المستفيدين من برنامج الإسكان الذين يعيشون بالقرب من مراكز العمل، الأمر الذي سيسفر عن الحد من الآثار البيئية الناجمة عن حركة المرور.

5. **المخاطر البيئية.** على الناحية الأخرى، قد تكون هناك بعض المخاطر المجتمعية ذات الصلة بشغل وحدات سكنية تعاني من بعض المشكلات في الاستقرار الهيكلي، أو يعوزها ما يكفي من احتياطات الأمان من الحرائق، سواء بسبب بعض العيوب التي حدثت أثناء تشييد المبنى، أو الافتقار إلى الصيانة والممارسات التشغيلية غير المناسبة. وفيما يتعلق بالوحدات السكنية الجديدة، تتخفف هذه المخاطر إلى حد كبير بالنظر إلى أن هناك تسريعات صريحة وقواعد هندسية فيما يتعلق بتشديد المباني، ومن الشروط المسبقة لقبول مشاركة المباني التي شيدتها الكيانات الحكومية أو مطوري القطاع الخاص في البرنامج أن تتوافق مع معايير السلامة تلك، أو في حال عدم التوافق، لن تحصل مبانيهم على ترخيص من قبل السلطة المحلية، ومن ثم، لن يكون توصيلها بالمرافق العامة ممكناً. وفيما يتعلق بالوحدات السكنية القائمة، يمكن أن يكون هذا الخطر أعلى نسبياً نظراً لأن الصيانة الجيدة، وهي غير متسقة فيما يتعلق بالمباني القائمة، عامل هام في الحد من هذه المخاطر. وتشمل خطة عمل البرنامج تطلب أن يكون لدى المباني التي يقطنها المستفيدون من البرنامج شهادات إشغال صالحة.

6. **المزايا الاجتماعية.** سوف يسهم البرنامج إيجابياً في معالجة التحدي الذي يمثله الإسكان عن طريق تيسير الوصول إلى برامج الإسكان المناسبة، سواء للتملك أو الإيجار، للفئات المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل، الأمر الذي سيسهم أيضاً في تثبيط نمو الإسكان غير الرسمي وغير المخطط. وسوف يستوعب البرنامج الأسر ذات الدخل المنخفض التي تقتفر إلى الأصول التي يمكن تقديمها كضمان للقرض. وسوف يعمل البرنامج لضمان الوصول العادل إلى الإسكان الاجتماعية لمختلف الفئات المهمشة اجتماعياً، بما في ذلك الأسر التي ترأسها نساء، والأسر التي تعيش في المحافظات المهمشة والمناطق المتأخرة، فضلاً عن فئات ذوي الاحتياجات الخاصة. وسيكون للبرنامج أيضاً آثار اجتماعية غير مباشرة، مثل تقليل زمن الانتقال والتكاليف المرتبطة به. وينبغي أن تسهم القدرات المؤسسية المعززة في تحسين إدارة البرنامج لضمان أن يُفيد الأسر المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل.

7. **المخاطر الاجتماعية.** حددت المشاورات حول تقييم النظام البيئي والاجتماعي عددًا من المخاطر التي تتصل في المقام الأول بمحدودية القدرات المؤسسية، الأمر الذي يعتبر تهديدًا شاملاً أمام استدامة البرنامج. وتشمل المخاطر الاجتماعية الرئيسية المحددة ما يلي: (1) التسريب المحتمل للمزايا التي يقدمها البرنامج إلى أسر غير مؤهلة؛ (2) عدم القدرة على الوصول إلى المحتاجين والحالات ذات الأولوية؛ و(3) محدودية القدرة على معالجة الحجم المرتفع المحتمل من المظالم المقدمة وتجزؤ أنظمة معالجتها.

#### ب. وصف نظام إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية القائم.

8. على مستوى البرنامج، لا يتطلب تقديم الدعم في جانب الطلب للأسر المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل لتملك المساكن وتأجيرها إصدار تراخيص بيئية خاصة أو الالتزام بمتطلبات تقييم الأثر البيئي. ومن حيث سلامة المباني، يشمل قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 اشتراطات لضمان سلامة المباني وصلاحياتها للاستخدام، ولدى الوحدات المحلية نظام تفتيش تفصيلي لصلاحية المباني. وعادة ما يُجرى التفتيش على سلامة المبنى فور الانتهاء من تشييده، من أجل تمكين إيصال المرافق للمباني. وفيما يتعلق بالمباني القائمة، لا يُجرى التفتيش عادة على نحو متكرر نظرًا لمحدودية عدد موظفي التفتيش. ووفقًا لذلك، تشمل خطة عمل البرنامج الموصى بها تدابير لإدراج شهادة فحص سلامة المباني القائمة كمستند يُرفق بالطلبات المقدمة. ويقوم مراسل الوحدة المحلية بالتحقق من الشهادة، أو يُتحقق منها من قبل الاستشاريين المفوضين من الوحدات المحلية.

#### ج. التدابير البيئية والاجتماعية في خطة عمل البرنامج

9. **التدابير البيئية.** تشمل خطة عمل البرنامج تدابير لتحقيق أقصى قدر من المنافع البيئية وتقليل المخاطر. وسوف يُقدم الإرشاد إلى المستفيدين من البرنامج من أجل تحقيق أفضل كفاءة في استخدام الطاقة وفي ممارسات إدارة النفايات، بهدف أقصى قدر من الفوائد البيئية. ومن المستحسن وضع معدل استهلاك طاقة قياسي لكل نوع من الأسر بالتعاون مع وزارة الكهرباء، وفي حال نجاح المستفيد من البرنامج في الحد من استهلاكه إلى هذا المعدل المستهدف أو أقل منه، يستحق حوافز تُحدد وفقًا لآلية سوف تُصمم أثناء تنفيذ البرنامج. وينبغي تقديم نشرات توعية بشأن أفضل الممارسات في إدارة النفايات لكل مستفيد عند حصوله على الوثائق المتصلة بالبرنامج (العقود والإيصالات وما إلى ذلك). وسوف تُجرى الاتصالات مع وزارة الدولة لشؤون البيئة للحصول على أعداد كافية من هذه النشرات. وبهدف التأكد من أن المباني الموجودة تتمتع بتدابير السلامة الكافية على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 119 لسنة 2008 والقواعد الهندسية ذات الصلة، ينبغي أن يقدم مالك الوحدة شهادة إشغال صالحة كشرط للحصول على الدعم.

10. **التدابير الاجتماعية.** إنَّ تعزيز القدرات المؤسسية مطلب أساسي، وينبغي أن يشمل تخصيص الموارد البشرية اللازمة، وتدريبها وتزويدها بالأدوات اللازمة لتنفيذ هذه التدابير ومراقبتها. ومن أجل تنفيذ البرنامج بهدف تحقيق أقصى قدر من الفوائد الاجتماعية، ينبغي اتخاذ التدابير التالية:

■ تصميم وتنفيذ آليات لتقاسم المعلومات الحساسة السياق، بدعم من البنك الدولي. وسوف يساعد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي البرنامج في مشروع تجريبي لوضع طرائق لنشر المعلومات المحلية بالتعاون مع المنظمات غير الحكومية.

■ تصميم وتنفيذ المشاورات والاتصالات وخطط التوصل. وسوف يقوم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بحملات واسعة لزيادة الوعي ببرامجه، ولضمان كفاية المشاورات عن طريق الأخصائيين الاجتماعيين المحليين.

■ إنشاء آلية معالجة شكاوى قوية. سوف يبسط صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي آليات معالجة الشكاوى ويعززها لتصير بسيطة وسريعة الاستجابة، ويمكن الوصول إليها على المستويين المحلي والوطني.

11. وسيحتاج الصندوق إلى تعبئة الموارد البشرية الملائمة لتأخذ بزمام المبادرة في تنفيذ هذه التدابير ومتابعتها. وعلى المستوى المركزي، سيتوفر العدد الكافي من الموظفين لجعل البيانات والمعلومات متاحة على نطاق واسع وتعميم آليات معالجة الشكاوى. كما ينبغي تعبئة الفرق المحلية على مستوى المحافظة المكلفة بالتنفيذ الفعلي.

#### د. المشاورات العامة.

12. عقد البنك الدولي عددًا من الاجتماعات والمناقشات وحديثين للمشاوراة العامة مع طائفة واسعة من الجهات المعنية على المستوى المركزي، فضلًا عن محافظة أسيوط بوصفها ممثلة لمصر العليا، بالتعاون مع الوزارة. وقد اشترك في المشاورات كل من الحكومة والمنظمات غير الحكومية والمستفيدين من برامج الإسكان الاجتماعي القائمة. وهدفت المشاورات إلى تقديم البرنامج ونطاق تقييم النظام البيئي والاجتماعي، والتماس تعليقات الجهات المعنية لإدماجها في تصميم البرنامج. وقد نُظِر في المسائل البيئية والاجتماعية والمدخلات التي سُجِلت أثناء عملية المشاورات وضمّنت، على حسب الاقتضاء، في تقييم النظام البيئي والاجتماعي. وقد أبلغ فريق البرنامج بالتعليقات المتصلة بتصميمه للنظر فيها.

#### هـ. مشاركة المواطنين وردود الفعل المستفيدين

13. إنّ زيادة فرصة التعبير والمشاركة والمساءلة أولوية حاسمة في المنطقة. وسوف يضمن إشراك المواطنين عمليات شفافة وفعالة للاستماع إلى المواطنين، والمشاركة في الإعداد والتنفيذ، والمتابعة والتقييم، بهدف تحسين المساءلة ومن ثمّ زيادة المنافع الإنمائية للمشروع.

14. والهدف هو تحقيق أقصى قدر من مشاركة العميل من خلال إدماج أصوات المواطنين في البرنامج. وقد بدأت المشاورات بالفعل مع مجموعة واسعة من الجهات المعنية وسوف تستمر طيلة مراحل المشروع لضمان إبقاء المستفيدين على علم بما يتعلق بتصميم المشروع وتنفيذه وتقييمه، واستمرار دعم الجهات المعنية وتحملها للمسؤولية، ولا سيما عن طريق زيادة التركيز على المساءلة داخل البرنامج وتعيين أخصائيين اجتماعيين محليين. ومن أجل ضمان أن يقدّم برنامج التمويل الاجتماعي الخدمات ذات الصلة المكيّفة لتتوافق مع احتياجات المستفيدين (العلاء)، سوف تُدمج ردود فعل المستفيدين في البرنامج. ويمكن أن تساعد آليات مشاركة المواطنين في التخفيف من المستويات المرتفعة من الشكاوى التي قد يتلقاها البرنامج، كما حُدد في تقييم الضمانات الاجتماعية.

15. وسوف يتبع البرنامج نهجًا ذي شعبتين في معالجة ردود الأفعال عن طريق: (1) آليات مكيّفة ومستدامة وذات صلة بالسياق تجمع ردود الأفعال مباشرة من المستفيدين؛ و (2) قناة عكسية تنقل إلى المستفيدين الإجراءات التي اتخذها البرنامج استنادًا إلى ملاحظاتهم. وسوف يقدم المستفيدون ملاحظات حول الخدمات التي حصلوا عليها من مختلف الوحدات داخل برنامج التمويل الاجتماعي، بهدف أن يبقى البرنامج على علم بتجاربه واحتياجاتهم. وسوف يمكّن هذا برنامج التمويل الاجتماعي من تحسين الخدمات المقدمة ضمن برنامج الإسكان وجعلها ملائمة لاحتياجات عملائه. وثمة حاجة إلى تطوير قدرات السلطات على تقديم الإجابات إلى العملاء عن طريق أسلوب اتصال جماعي. وهذا سيمكّن البرنامج من تحقيق التواصل الاستراتيجي فيما يتعلق بأعمالها وخدماته لتحسين قدرته على تلبية احتياجات العملاء. وسوف تُجمع ردود أفعال المستفيدين باستخدام مزيج من تكنولوجيات الاتصالات القائمة على الإنترنت أو الهواتف الجواله، مثل الرسائل النصية القصيرة وخطوط الهاتف الساخن، بالإضافة إلى الآليات التقليدية. وسوف يكون إرضاء العملاء جزءًا من إطار المتابعة والتقييم الخاص بالبرنامج، وسوف تُراقب عملياته عن طريق خطة عمل البرنامج. وحاليًا، توجد آلية معالجة شكاوى ضعيفة حيث يتعامل مكتب خدمة المواطنين في القاهرة، التابع للهيئة التنفيذية للإسكان الاجتماعي، مع جميع الشكاوى، ولا وجود لآليات رسمية وبمبسطة لتلقي ردود أفعال المواطنين أو شكاواهم.

16. **النتيجة المتوقعة.** وتضمن العمليات المتعلقة بالتمويل وغيره والتي تتسم بالشفافية والكفاءة أن يتلقى المستفيدون المحتملون معاملة منصفة، مع توفير إمكانية الوصول إلى المعلومات في الوقت المناسب. وهذا يسمح بتحديد المشاكل ومعالجتها في مرحلة مبكرة.

17. **المنهجية** سوف تُنشر ردود أفعال المستفيدين وتُستخدم لتقييم مستوى خدمات البرنامج. وسوف يسمح ذلك للبرنامج بتقديم خدمات عالية الجودة، وللمستفيدين منها في أن يستمروا في تقديم ملاحظاتهم. وأثناء تقديم طلبات للحصول على قروض، سيتعين على المستفيدين تقديم رقم هاتف يمكن استخدامه في الاتصال بهم والحصول على ردود أفعالهم بشأن تجاربهم مع البرنامج.

18. وسوف يُجمع نوعين من ردود الأفعال: ردود الأفعال الشهرية والمنهجية: (1) سوف تُجمع ردود الأفعال شهريًا على نحو عشوائي عن طريق إجراء مكالمات هاتفية مع المستفيدين المتقدمين بطلب للحصول على التمويل، والتي يمكن استخدامها في نقل الملاحظات إلى إطار المتابعة والتقييم؛ (2) جمع ردود الأفعال منهجيًا باستخدام الطرق التقليدية وتكنولوجيا المعلومات والتكنولوجيات المتنقلة من مجموعتين: المستفيدين المشاركين في عملية تطبيق التمويل (المتقدمين)؛ والمستفيدين المحتملين الذين ينبغي أن يتمتعوا بإمكانية الوصول إلى المعلومات المتصلة بعملية تطبيق التمويل ولكن لم يتقدموا بطلبات (مقدمي الطلبات المحتملين).

#### و. المعلومات التي جُمعت

19. **مقدمو الطلبات:** في كل مرحلة من عملية تقديم الطلبات، سوف تُجمع معلومات مختلفة بشأن مدى فائدة المعلومات، وجودة الخدمة، والشعور بوجود فساد أو تمييز، وما إلى ذلك، من مقدمي الطلبات. وبالتوازي مع جمع البيانات من مقدمي الطلبات، ستُجمع بيانات إضافية عن المتقدمين، وعن توزيع المتقدمين الديموغرافي مقارنة بمجموع المتقدمين للحصول على الدعم. وسوف تكون هاتان المجموعتان من البيانات متاحيتين لعموم الجمهور، وسوف تُحلل البيانات للتأكد من عدم وجود تحيز أو مشاكل في التعامل مع عملية تقديم الطلبات. وتتراوح المشاكل المحتملة بين سوء فهم المعلومات المقدمة وبين حالات الفساد والممارسات التمييزية.

20. **مقدمو الطلبات المحتملين** سوف يساهم جمع ردود الأفعال من مقدمي الطلبات المحتملين في تقييم تصورهم بشأن عملية التقديم بهدف ضمان أن يكونوا متمتعين بإمكانية الوصول إلى المعلومات الصحيحة وأنهم يفهمونها جيداً، وأنهم لا يتعرضون لتدابير تمييزية خفية.

21. **البيانات.** ستستخدم المعلومات بشأن تجربة العملاء وشكاواهم في تحسين البرامج داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من خلال قنوات المتابعة والتقييم التابعة للبرنامج. وبالإضافة إلى ذلك، سوف تُنشر المعلومات وتُقدم للمستفيدين، بهدف ضمان المزيد من الشفافية عن طريق إقبال حلقة ردود الفعل.



المرفق 7: خطة عمل البرنامج

وصف الإجراء:	المؤشر المرتبط بالصراف	التعهد	التاريخ المقرر	الطرف المسؤول:	قياس الإنجاز * *
<b>تدابير التصميم التقني</b>					
أنشئ هيكل حوكمة متعدد المؤسسات ويعمل على تيسير التنسيق بين الكيانات الحكومية (اللجنة الاستشارية)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 يونيو 2015	صندوق التمويل الاجتماعي/الوزارة	
وضع نظام للمتابعة والتقييم فيما يتعلق بالإسكان وتشغيله، وإنشاء وحدة للمتابعة والتقييم داخل الصندوق، ووضع خطة متعددة السنوات والأهداف السنوية التي تستند إلى المعلومات المقدمة من نظام المتابعة والتقييم.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 ديسمبر 2016	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	يُعد صندوق التمويل العقاري تقريراً سنوياً يصف مستوى التوظيف في وحدة المتابعة والتقييم، وعمليات وإجراءات جمع البيانات، والمؤشرات وتحليلها، ووسائل النشر العام لبيانات الإسكان.
أن يضع صندوق التمويل العقاري آلية تعمل كما ينبغي لمراقبة معدلي الإشغال والشغور فيما يتعلق بالوحدات السكنية من جانب الأسر التي تتلقى الدعم الإسكاني في جانب الطلب.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 يونيو 2016	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	يُقدّم تقرير يصف الآلية على النحو الوارد في تعريف المؤشر المرتبط بالصراف إلى البنك الدولي مصحوباً بالوثائق التي تثبت اعتماد الآلية من جانب مجلس إدارة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.
توفير كامل عدد موظفي صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي على أساس الهيكل التنظيمي المتفق عليه ومهارات الموظفين	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 يناير 2016	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	
إدماج معيار موقع السكن وتطلّب جمع الإحداثيات الفعلية للمواقع في المبادئ التوجيهية لبرامج الإسكان	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 يونيو 2017	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	
مراقبة معايير الموقع لبرامج الإسكان وإنفاذها	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 يونيو 2016	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	
إنشاء قاعدة بيانات موحدة للمستفيدين	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 يونيو 2016	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	
<b>تعزيز الحوكمة والإدارة المالية في صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي</b>					
ينبغي أن توضح ترتيبات الإدارة التشغيلية والمالية لبرامج دعم الإيجار الفرعية في اللائحة وأن تُفصّل في دليل الإجراءات، بما يتسق مع دليل صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري عند الاقتضاء. كما ينبغي أن ينظم دليل الإجراءات الخاص بصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي عمليات وضع الميزانية، وإدارة النقد، والمحاسبة، وإعداد التقارير المالية، وترتيبات المراجعة الداخلية المتعلقة بصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 يونيو 2016	صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي	
بتعيين إدماج برامج الصندوق في ميزانية الدولة، باستخدام تصنيفات الميزانية الوطنية ومخطط الحسابات.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 يناير 2016		
فيما يتعلق ببرامج دعم الإيجار الفرعية الجديدة، ينبغي إدماج تسجيل المستفيدين، والمراقبة، وقواعد بيانات الدفع في نظام المعلومات الإدارية التابع للبرنامج.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 يونيو 2016		

			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	استحداث مهام المراجعة الداخلية وتشغيلها داخل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل تقديم الضمان فيما يتعلق ببرامج التملك والتأجير التابعة للصندوق.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ينبغي أن يلتزم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وبرامجه الفرعية بتقديم التقارير الدورية في موعدها بشأن تنفيذ الميزانية، واستخدام نظم إدارة المعلومات المالية الحكومية أو نظام المحاسبة الذي يمكن نقل بياناته بسهولة إلى نظم إدارة المعلومات الحكومية. ويتعين أن تكون التقارير المالية متاحة للجمهور من خلال المواقع الإلكترونية التابعة لصندوق التمويل العقاري.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	سوف تصدر القوائم المالية المدققة للبرنامج في موعدها وتُنشر للعمامة.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ويحتاج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي إلى إنشاء آلية قوية ومتكاملة لمعالجة الشكاوى وربطها بأنظمة معالجة الشكاوى المحلية. ويحتاج الصندوق أيضاً إلى تصميم وتنفيذ آلية محسنة لنشر المعلومات.
	يُقدّم تقرير يصف آلية معالجة الشكاوى إلى البنك الدولي مصحوباً بالوثائق التي تثبت أنّ لدى الآلية التمويل الكافي.	صندوق التمويل العقاري بدعم من فريق البنك الدولي في تقييم وتصميم النظام	30 يونيو 2016		
<b>التدابير البيئية والاجتماعية</b>					
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	توفير الحوافز لتحقيق وفورات الطاقة بين المستفيدين من البرنامج من خلال تحديد معدلات استهلاك الطاقة المستهدفة، وتوفير نشرات التوعية حول أفضل الممارسات من أجل توفير الطاقة. وتستحق الأسر التي تحقق الأهداف الحصول على حوافز وفقاً للآليات التي ستوضع أثناء تنفيذ البرنامج.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	رفع الوعي بين المستفيدين حول إدارة النفايات عن طريق توزيع المنشورات التي توضح أهمية إدارة النفايات على مستوى الأسر وأفضل الممارسات الملائمة. وتوزع هذه المنشورات على المستفيدين بصحبة الوثائق الأخرى ذات الصلة بالبرنامج (مثل العقود والإيصالات وما إلى ذلك).
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	التأكد من أنّ المستفيدين يقطنون في مبانٍ آمنة عن طريق إدراج شهادة صلاحية المبنى بين الوثائق المطلوبة في الطلب المقدم للحصول على الدعم.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	كما سيُقدّم الدعم والتدريب لموظفي الصندوق والجهات المعنية الأخرى بشأن السلامة المهنية فيما يتعلق بأنشطة البناء والتعامل مع المواد الكيميائية والنفايات الناجمة عن أعمال البناء.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	تقديم المساعدة التقنية إلى الصندوق والجهات المعنية الأخرى فيما يتعلق بالمواضيع المتصلة بحيازة الأراضي وإعادة التوطين غير الطوعية، وأفضل الممارسات في التعامل مع المجتمعات أو الأفراد المتضررين، وتعزيز قدرات المتابعة والتقييم لإدارة المخاطر المتصلة بإعادة التوطين غير الطوعية.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	تعزيز الإعداد المؤسسي عن طريق وضع شروط ومواصفات شاملة للفريق الاجتماعي الذي سيُستعان به، وتوظيف أخصائيين اجتماعيين
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	تعزيز القدرات المؤسسية عن طريق تطوير برامج تدريبية وتنفيذها للأفرقة ذات الصلة، وتقاسم أفضل الممارسات والتجارب العالمية الناجحة المماثلة

---

تصميم وتنفيذ آليات لتقاسم المعلومات الحساسة السياق والإفصاح

يكون التصميم أثناء  
الأشهر الثلاثة الأولى بعد  
الموافقة، ويكون التنفيذ  
مستمرًا

تصميم وتنفيذ المشاورات والاتصالات وخطط التواصل.

إنشاء آلية قوية ومتكاملة لمعالجة الشكاوى وربطها بأنظمة معالجة الشكاوى المحلية.

---



## المرفق 8: خطة دعم التنفيذ

1. أثناء إعداد البرنامج، ركّز دعم البنك الدولي في المقام الأول على مساعدة الوزارة على وضع الإطار التنظيمي والهيكلية لتنفيذ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي استنادًا إلى الدروس المستفادة من التجارب الدولية. وعلى وجه التحديد، قَدّم البنك المدخلات والتوجيهات فيما يتعلق بلوائح الصندوق الداخلية، فضلًا عن هيكله التنظيمي للاحتياجات المتوقعة من الموظفين (عدد الموظفين ومؤهلاتهم).

2. وسوف يستمر دعم البنك الذي بدأ أثناء إعداد البرنامج خلال فترة تنفيذه، بما في ذلك تقديم الدعم لبناء القدرات المؤسسية وتصميم وتنفيذ برامج محددة لدعم الإسكان في جانب الطلب. وتُركز مدخلات البنك، استنادًا إلى الخبرات الدولية، على تحسين تصميم البرنامج، وعلى أداء صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وعملياته وقدراته. وترد فيما يلي بعض المجالات المحددة التي سوف يقدم البنك الدعم التقني فيها. سوف يكون الدعم التقني المطلوب مزيحًا من المدخلات التي يقدمها الخبراء التقنيون، سواء من داخل البنك الدولي (بما في ذلك من مكتب القاهرة) والخبراء الخارجيين، وعقد الأنشطة التدريبية وورش العمل مع الجهات المعنية الرئيسية من الحكومة والقطاع الخاص، والدعم المقدم من شركات تكنولوجيا المعلومات لتوسيع أنظمة الصندوق وإنشائها.

### سياسات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ووضع برامج والمتابعة والتقييم

3. تعزيز قدرات الصندوق فيما يتعلق بتحديث استراتيجية الإسكان القائمة لتعكس أحدث التطورات في السوق والتغير في الأولويات. وسوف يقدم البنك المشورة إلى صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بشأن الاستراتيجية الوطنية للإسكان التي تعكس التطورات والتغيرات الأخيرة في المجالات ذات الأولوية، مع التركيز على أدوات السياسات العامة الرامية إلى تحسين كفاءة نظام الإسكان في مصر، بما في ذلك: (1) معالجة القيود المتعلقة بجانب العرض والقيود القانونية في أسواق المساكن المؤجرة والتمويل العقاري والأراضي؛ (2) التصدي لمشكلة المساكن الشاغرة والتي لم تُستكمل؛ (3) رفع مستوى التنسيق بين سياسات الإسكان والبنية التحتية والتوظيف، بما في ذلك عن طريق تقديم المشورة بشأن الترتيبات التعاقدية مع هيئات الإسكان ذات الصلة؛ و(4) وضع الترتيبات والسياسات فيما يتعلق باتفاقات الشراكة مع القطاع الخاص من أجل زيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الإسكان لذوي الدخل المنخفض.

4. **وضع نظام متسق وشفاف لتقديم الدعم في مجال الإسكان.** سوف يُقدّم الدعم التقني لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل وضع آليات استهداف وتخصيص فعالة ومنصفة، وكذلك فيما يتعلق بتعظيم الروابط بين برامج الإسكان، والتخفيف من حدة الفقر الاجتماعي والاقتصادي، وأسواق العمل (زيادة معدل الانتقال إلى المساكن واختيار مواقع أفضل للإسكان الاجتماعي).

5. **المساءلة والبحث والمتابعة والتقييم.** كما سيقدّم الدعم التقني لإنشاء مهام مراجعة داخلية في المواقع تابعة للصندوق، وتحديد شكل ومضمون المعلومات التي ستقدمها هيئات الإسكان بشأن تنفيذ برامج التمويل الاجتماعي، بما في ذلك معلومات مثل أعداد الوحدات المبنية وتكلفتها ومعدل إشغالها (بما في ذلك معدلات الشغور). وسوف تُقدّم المشورة بشأن وضع نظام لجمع البيانات، بما في ذلك شكل ومضمون البيانات التي سوف تُجمع من كل هيئة إسكان، والوسائل التقنية، وتحديد رقم تعريف وتتبع واحد للمستفيدين ومقدمي الطلبات، والترتيبات التعاقدية بين صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وهيئات الإسكان.

### الإدارة المالية

6. **تعزيز قدرات الإدارة المالية وآليات الضمان فيما يتعلق بالصندوق.** وسيقدم البنك الدولي المشورة ودعم التنفيذ فيما يتعلق بوضع الميزانية، وإدارة النقد، وأدوات التحكم، والمحاسبة، وإعداد التقارير المالية، وترتيبات المراجعة الداخلية للصندوق والبرامج الفرعية التابعة له.

### إدارة المخاطر الاجتماعية والبيئية:

7. **تعزيز قدرات صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي فيما يتعلق بإدارة المخاطر البيئية والاجتماعية.** سوف يقدم البنك الدولي المساعدة لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي لزيادة قدراته فيما يتعلق بأداء مهامه في الجوانب البيئية والاجتماعية ذات الصلة بالبرنامج، بما في ذلك بناء قدرات الوحدات المحلية لمراقبة سلامة المباني، وقدرات الصندوق والموظفين التابعين له على التحقق من أهلية المستفيدين، وخطط الاتصال والمشاورات مع الجهات المعنية، وآليات معالجة الشكاوى، ونشر المعلومات والشفافية.

8. **تعزيز استخدام البيانات والشكاوى لتحسين البرامج.** وسوف يولى اهتمام خاص للمساعدة في استخدام البيانات المتعلقة بدرجة رضا العملاء والشكاوى بهدف تحسين إدارة البرامج. وسوف يُقدّم الدعم الإضافي فيما يتعلق بأساليب إغلاق دائرة ردود أفعال المستفيدين.

### تملك المنازل الميسور

9. **التوسع في تقديم قروض التمويل العقاري للشريحة ذات الدخل المنخفض.** سوف يدعم البرنامج صندوق التمويل العقاري في إدماج بنوك جديدة وفروع للبنوك موزعة جغرافيًا في نظام الموافقة على الدعم وتخصيصه التابع لبرنامج التمويل العقاري

الميسور. ويحتاج صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري إلى التعامل مع عدد أكبر من المتقدمين والمستفيدين الذين تجب عليه خدمتهم. وسوف تُقدم مساعدة إضافية في دعم التوسع في مجال التمويل العقاري بوجه عام، وفيما يتعلق بإفراض ذوي الدخل المنخفض بوجه خاص. وسيُقدّم الدعم فيما يتعلق بتوحيد الأنظمة الإدارية (إصدار القروض وإدارتها وخدمتها) بوجه عام، وفي تقديم قروض التمويل العقاري لذوي الدخل المنخفض بوجه خاص عبر البنوك وشركات التمويل العقاري، وإدماج هذه النظم مع المتطلبات الإدارية الخاصة ببرامج التمويل العقاري الميسور.

10. **تطوير برامج بديلة لضمان تمويل الإسكان.** يعمل نسبة كبيرة من السكان لحسابهم الخاص أو في القطاع غير الرسمي، ولا يمكنهم تقديم ما يثبت دخلهم. ومع ذلك، يمكن أن تكون هذه الأسر قادرة على تسديد قرض إسكاني، وكثيرًا ما تستخدم تلك الأسر القروض الشخصية لدفع تكاليف تحسين الإسكان. ويمكن أن تؤدي برامج الضمان الخاص المقدمة إلى المقرضين إلى تحفيزهم فيما يتعلق بتقديم الائتمان إلى الأسر العاملة في القطاع غير الرسمي. وسوف يدعم البنك الدولي تطوير مثل هذه البرامج الخاصة لضمان أو تأمين قروض التمويل العقاري.

11. **تطوير منتجات بديلة لتمويل الإسكان.** ويمكن أن تكون شريحة أخرى من السكان مؤهلة للحصول على قرض تمويل عقاري لشراء منزل قائم أو استكمال منزل لم ينتهي بناؤه، ولكن لا يمكن لتلك الأسر الحصول على سند ملكية مسجل، ومن ثمّ، تفتقر إلى الضمانات اللازمة للحصول على قرض تمويل عقاري. وإلى الآن، يظل سوق إعادة بيع الوحدات السكنية سوقًا فرعيًا هامًا نحتاج إلى تمكين دخوله. فهو يوفر وحدات سكنية بأسعار معقولة أكثر، تقع في كثير من الأحيان في أماكن أفضل، ويقدم الحل اللازم لزيادة معدل التنقل في سوق الإسكان الذي يسمح للأسر بتحسين جودة مساكنها على مر الزمن. كما يمكن أن تحصل الأسر، في المناطق العمرانية الأصغر، على قطع أراضٍ صغيرة لبناء مساكنهم تدريجيًا. وتيسر مثل هذه العمليات إذا توفرت قروض صغيرة أو ائتمان لشراء مواد البناء اللازمة. وسيساعد البرنامج صندوق التمويل العقاري في تطوير المنتجات المناسبة للحالات المختلفة فيما يتعلق بتمويل الإسكان.

12. **تطوير منتجات تثقيف المستهلكين.** إنّ التمويل العقاري جديد في مصر، ولا يعرف مشترو المساكن المحتملون من الشرائح المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل ما يكفي عن منتجات التمويل العقاري وحقوقه والتزاماته. ومن الناحية الأخرى، يبدو التمويل المقدم من المطور العقاري عن طريق تقسيط ثمن الوحدة السكنية يسير الفهم على نحو خادع، في حين أنه كثيرًا ما يكون غير شفاف على الإطلاق ومحفوف بالمخاطر للمستهلك. وسيقدم البرنامج صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وصندوق دعم وضمان التمويل العقاري في تطوير المواد التعليمية الموجهة للمستهلكين والتي تركز على الأسر المنخفضة الدخل.

## قطاع المساكن المؤجرة

13. **برامج إيجار المساكن العامة (تقديم الدعم للمحافظات).** سوف يدعم صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي المحافظات في تنفيذ برنامج تأجير المساكن العام الحكومي. وسوف يُقدّم الدعم لصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي من أجل وضع آليات استهداف وتخصيص فعالة ومنصفة، وكذلك فيما يتعلق بتعظيم الروابط بين برامج الإسكان، والتخفيف من حدة الفقر الاجتماعي والاقتصادي، وأسواق العمل (زيادة معدل الانتقال إلى المساكن واختيار مواقع أفضل للإسكان الاجتماعي).

14. **المبادئ التوجيهية لبرنامج الإسكان المدعومة من جهة العمل.** إنّ تطوير الإسكان المدعوم من جهة العمل مهم من أجل تنسيق تنمية الإسكان والأنشطة الاقتصادية، وتقليل وقت الانتقال. وسوف يساعد البنك الدولي صندوق التمويل العقاري في وضع مبادئ توجيهية للاتفاقات المبرمة بين أصحاب العمل أو روابط المستثمرين أصحاب الأعمال والحكومة.

## التنفيذ

15. سيشمل دعم التنفيذ أيضاً الأنشطة النموذجية في جميع عمليات تمويل المشروعات وفقاً للنتائج مثل استعراض التقدم المحرز في تنفيذ وتحقيق نتائج البرنامج والمؤشرات المرتبطة بالبرامج، ومساعدة العميل على حل المسائل المتعلقة بالتنفيذ، والقيام ببناء القدرات المؤسسية، ورصد أداء نظم البرنامج، بما في ذلك تنفيذ خطة عمل البرنامج ورصد التغيرات في مخاطره، فضلاً عن الالتزام بأحكام أي عهود قانونية.

16. ويعمل معظم أعضاء فريق دعم التنفيذ التابع للبنك الدولي (سواء فيما يتعلق بالنظم الائتمانية والبيئية والاجتماعية، ومكافحة الغش والفساد)، بما في ذلك رئيس فريق العمل، إما في المكتب القطري لمصر أو في المنطقة. وسيكفل هذا تقديم دعم التنفيذ في الوقت المناسب وعلى نحو كفاء وفعال للوزارة بشأن المسائل التشغيلية. وسوف تُرسل بعثات تنفيذ رسمية وستجرى الزيارات الميدانية مرتين في كل عام، أو حسبما يُعتبر ضرورياً، وسوف تشمل موظفي القطاعات ذات الصلة. بيد أنّ الدعم المقدم من فريق البنك الدولي لصندوق التمويل العقاري سوف يحتاج إلى أن يكون معززاً بالخبرات التقنية المتخصصة لتقديم التوجيه، واستعراض تدابير السياسات واللوائح، ومشاطرة أفضل الممارسات الدولية، واستعراض تحقيق المؤشرات المرتبطة بالبرامج. ولذلك، فمن المتوقع أن يكون هناك سعي للحصول على موارد استثمارية بهدف تعزيز دعم التنفيذ المقدم من البنك.