

-وثيقة معلومات البرنامج وفقاً للنتائج  
مرحلة المفاهيم

رقم التقرير: 91425

(تم إعداد هذا التقرير رقم بصورة آلية من قبل وحدة التنمية المؤسسية ولا يجب التغيير فيه ولا ينبغي تغييره)

اسم المشروع	برنامج تمويل الإسكان
المنطقة	الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
الدولة	جمهورية مصر العربية
القطاع	المالي
أداة الإقراض	البرنامج وفقاً للنتائج
الرقم التعريفي للمشروع	P150993
المقترض / المقترضون	جمهورية مصر العربية
جهة تنفيذ المشروع	وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
تاريخ إعداد وثيقة معلومات المشروع	8 أغسطس 2014
التاريخ التقديري للإنتهاء من التقييم	10 سبتمبر 2014
التاريخ التقديري للحصول على موافقة مجلس الإدارة	مارس 2015
قرار مراجعة المفهوم	بعد مراجعة المفاهيم، تم اتخاذ قرار بالاستمرار في الإعدادات للعمليات.

(1) المقدمة والسياق

أ- السياق القطري وسياق الاقتصاد الكلي

1. مصر على وشك استكمال خارطة الطريق السياسية المعلن عنها في يوليو 2013. لقد تم التصديق على الدستور المعدل حديثاً وأجريت الانتخابات الرئاسية في نهاية مايو عام 2014، ومن المتوقع أن تتم الانتخابات البرلمانية عقب صيف عام 2014، وهي الخطوة النهائية في الفترة الانتقالية الحالية. على الرغم من هذا التقدم، إلا أن المشهد السياسي لا يزال مليئاً بالحوادث الإرهابية المستمرة التي تستهدف قوات الشرطة والجيش.

2. لا يزال الاقتصاد المصري يتأثر سلباً جراء التوترات السياسية التي طال أمدها منذ عام 2011. بلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي السنوي 2% فقط منذ السنة المالية 2011، وتشير آخر البيانات إلى أن معدل النمو انخفض إلى 1,6% خلال التسعة أشهر الأولى من السنة المالية 2014، ومن المتوقع أن ترتفع إلى حوالي 2% خلال هذه السنة المالية بأكملها. لا يزال الاستثمار الضعيف وصافي الصادرات يمثلان عائقاً كبيراً أمام النمو. استمر الاستهلاك الخاص في معدلاته بفضل التحويلات المالية واعتماد الأسر على المدخرات خلال السنوات

السابقة، في حين ارتفع معدل الاستهلاك العام في ضوء الموقف السياسي المالي المتكيف. نتيجة لذلك، أخذ معدل الادخار الوطني في الانخفاض، ومن المتوقع أن يصل إلى 6% خلال السنة المالية 2014 وأن يشهد الربع الأخير من هذه السنة دفعة في النشاط الاقتصادي حيث تعمل الحكومة على الإسراع بحزم إنفاق حفر الإنفاق (ولا سيما الإنفاق على الاستثمارات) وحيث أنه من المتوقع تحسن أداء القطاعات الرئيسية (مثل السياحة والعقارات والصناعات الاستخراجية).

3. أخيراً تم تبني إجراءات تصحيح أوضاع الدمج المالي وإعادة هيكلة الإنفاق. من المتوقع أن ينخفض معدل عجز الموازنة الكلي إلى نسبة 10% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية 2015 مقارنةً بالحصيلة المتوقعة بنسبة 12% في السنة المالية 2014. لهذا، يلزم بذل مزيد من الجهود لوضع المسارات المالية ومسارات الديون مرة أخرى على مسار مستدام. في أوائل يوليو 2014، اعتمد الرئيس المنتخب حديثاً مجموعة كبيرة من الإصلاحات الهيكلية التي طال انتظارها. عملت هذه المجموعة في المقام الأول على زيادة و / أو سن ضرائب جديدة فضلاً عن ضبط دعم الكهرباء والوقود في محاولة لاسترداد الثقة في الاقتصاد المصري ولعلاج أوجه الخلل الكبيرة في الاقتصاد الكلي ولا سيما العجز المالي الكبير وديناميكيات الديون المتفجرة والأزمة الحادة في الطاقة. من المتوقع أن تحقق هذه التدابير الهامة وفورات مالية بقيمة ما يقرب من 80 مليار جنيه (نحو 3,5% من الناتج المحلي الإجمالي المتوقع في السنة المالية 2015)، وأن تخفض العجز بنسبة 10% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية 2015 مقارنةً بالناتج المتوقع بمعدل 12% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية 2014. من هذه الوفورات المالية المتوقعة، سيتم تخصيص نحو 27 مليار جنيه (في ضوء التعهدات الدستورية الجديدة) لتعزيز الإنفاق على الصحة والتعليم والبحث العلمي والإنفاق الاجتماعي. كما استهدفت الحكومة عمل برنامج طموح للنفقات الرأسمالية يحقق 2,8% من الناتج المحلي الإجمالي المتوقع في السنة المالية 2015، أي بما يزيد بنحو 40% من النواتج المتوقعة في السنة المالية 2014 (2,4% من الناتج المحلي الإجمالي)، وقد أعلنت الحكومة بالفعل أن دعم الكهرباء سوف ينخفض تدريجياً خلال السنوات الأربع القادمة.

4. تزايد الضغوط التضخمية بسبب ارتفاع أسعار الوقود والكهرباء في الآونة الأخيرة بعد فترة لم تدم طويلاً من التضخم المعتدل. تشير أحدث الأرقام إلى أن التضخم الكلي للمؤشر السنوي لأسعار المستهلك في الحضر قد بلغ 8,2% في يونيو 2014، على غرار الشهر السابق، ولكن بمتوسط انخفاض 11% خلال النصف الأول من السنة المالية 2014. ظل معدل التضخم السنوي في الأغذية والمشروبات مرتفعاً حيث بلغ 11,3% في يونيو 2014، ولكن انخفض بما يقرب من 4% عن متوسط معدله خلال النصف الأول من السنة المالية 2014. يؤثر ارتفاع أسعار المواد الغذائية بشكل غير متناسب على الشرائح الفقيرة والضعيفة من السكان. يمكن أن يعزى الانخفاض الأخير في معدلات التضخم الكلي إلى آثار أساسية مواتية وثبات سعر الصرف. من المتوقع أن تظهر آثار خفض الدعم وزيادة الضرائب المنفذة مؤخراً في بداية يوليو 2014 بمتوسط يتجاوز 15% من التضخم الكلي في السنة المالية 2015.

5. منذ بداية الفترة الانتقالية في يوليو 2013 ومصر تستفيد من تمويل استثنائي واسع النطاق من دول الخليج العربي. ساعد ذلك السلطات على دفع الاقتصاد حيث عمل على خفض تكلفة الاقتراض وأعطى قوة للاحتياطيات الأجنبية بعد تراجع دام عامين كما ساعد بصورة جزئية على تمويل الاحتياجات المتزايدة للبلاد من الطاقة والغذاء. وعدت كل من المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والكويت بمنح مصر مساعدات بقيمة 20 مليار دولار تقريباً حصلت منها مصر بالفعل على 15 - 16 مليار دولار في نهاية يونيو 2014. عملت هذه المبالغ على خفض تكلفة الاقتراض المحلي بنحو 400 نقطة أساس في السنة المالية 2014 وتمكين الحكومات المؤقتة، المعينة منذ يوليو 2013، من مباشرة اثنين من حزم حفز الاقتصاد بما مجموعه 3% من الناتج المحلي الإجمالي<sup>1</sup>، وتم تخصيص ثلثي هذه المبالغ للإنفاق على الاستثمارات، في حين استخدمت بقيتها في تمويل زيادات أجور موظفي الخدمة المدنية والتدابير الاجتماعية (المؤقتة).

6. تدهورت الظروف الاجتماعية كلياً بالتزامن مع الانكماش الاقتصادي منذ عام 2011 في المناطق التي تعاني من التأخر والتدهور، ولا سيما منطقة صعيد مصر، الأكثر عرضة للمخاطر. ثبت معدل البطالة عند معدل مرتفع، 13,4% خلال الفترة من يناير إلى مارس 2014 (على غرار السنة أشهر السابقة) مسجلاً ارتفاع مقارنة بنفس الفترة في 2010 حيث بلغ 9,1%. لا يزال سوق العمل يعاني من ارتفاع معدلات العمالة غير الرسمية بالإضافة إلى انخفاض نسبة مشاركة القوة العاملة (التي تقدر حالياً بنسبة 48% من السكان البالغين بمعدل انخفاض حوالي 2% عن نسبة المشاركة في 2010). من بين العاطلين البالغ عددهم 3,7 مليون تبلغ نسبة الحاصلين على تعليم جيد، أي الحاصلين على شهادة البكالوريوس على الأقل 32%، وتبلغ نسبة من تتراوح أعمارهم بين 15 و 29 سنة 70% تقريباً. تشير أحدث البيانات عن الفقر أن 26,3% من السكان كانوا يعيشون تحت خط الفقر القومي في السنة المالية 2013.

7. من الضروري المعالجة الفورية للمخاطر الهيكلية والناشئة للحفاظ على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. كما ينبغي استعادة الاستقرار والأمن تدريجياً قبل إجراء الانتخابات البرلمانية المقبلة. علاوة على ذلك، يعد انتعاش الاستثمارات الوطنية ونسب الادخار أموراً مطلوبة لمعالجة ثغرات البنية التحتية الملحة وتعزيز إمكانات النمو في مصر. مع ارتفاع حجم الدين العام الذي اقترب من الناتج المحلي الإجمالي، تمتص مدفوعات الفائدة حصة كبيرة ومتزايدة من الموازنة. اعتمد تمويل العجز المالي إلى حد كبير على المصادر المحلية، ولا سيما النظام المصرفي حيث تمتص البنوك التجارية نسبة كبيرة من سندات الديون قصيرة الأجل وحيث يوفر البنك المركزي المصري التمويل النقدي. أسفرت هذه السياسة النقدية التيسيرية التي صاحبها استمرار الاختناقات في جانب العرض عن تضخم مزمن ذا معدلات مرتفعة وعن إضعاف احتمالات تقليل معدلات الفقر وزيادة فرص الازدهار.

8. برز قطاع الإسكان بوضوح في محاولات الحكومة لتنشيط النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل وتحسين الظروف المعيشية للسكان منذ ثورة يناير. أطلقت الحكومة العديد من حزم حفز الاقتصاد وأصبح البناء السكني

<sup>1</sup>تم تمويل نصف الإنفاق التحفيزي عن طريق خفض قيمة ودائع الحكومة لدى البنك المركزي المصري، بينما يتم تمويل النصف الآخر من خلال منحة تمويل المشاريع المقدمة من

عنصراً رئيسياً في هذه الحزم لما له من تأثير فوري على خلق فرص العمل فضلاً عن آثار المضاعف الاقتصادي المعروفة.

#### ب- السياق القطاعي (أو متعدد القطاعات) والسياق المؤسسي للبرنامج

9. لقد لعب القطاع العام في مصر دوراً رئيساً في توفير مساكن لمحدودي ومتوسطي الدخل خلال العقود الماضية من خلال سياسات التخطيط والأراضي والبناء المباشر والتمويل. تعتبر وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية<sup>2</sup> هي المؤسسة التي تضع السياسة المركزية والمسئولة عن تمويل المشروع حيث تنفذ برامجها من خلال الحكومات المحلية (المحافظات) أو هيئات الإسكان التابعة لها. يتلخص وضع الهيئات المشاركة فيما يلي: (أ) قامت المحافظات بتسليم معظم الوحدات السكنية العامة المبنية منذ أوائل الثمانينات سواء بما لديها من موارد محدودة أو بتمويل أو دعم التنفيذ من قبل الحكومة و (ب) تعتبر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، التي أنشئت عام 1979 كهيئة تابعة لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بغرض إنشاء مدن جديدة على الأراضي الصحراوية، هي ثاني أكبر منتج للوحدات السكنية العامة المبنية و (ج) قدمت تعاونيات الإسكان، التي تمارس عملها تحت مظلة إحدى المنظمات داخل الوزارة، أعداد كبيرة من الوحدات السكنية العامة في العام الماضي، ولكن هذه الأعداد تضاعفت منذ ذلك الحين<sup>3</sup>. (د) تأسس بنك الإسكان والتعمير عام 1979 كهيئة تابعة للوزارة لتوفير التمويل طويل الأجل للمنازل المبنية للجمهور في شكل قروض ميسرة. قامت بعض الوزارات التنفيذية الأخرى (الدفاع والداخلية والأوقاف) ببناء منازل لموظفيها. سلمت هذه الهيئات مجتمعة 1,26 مليون وحدة سكنية للجمهور خلال الفترة من 1982 إلى 2005 وهو ما يمثل نسبة 36% من جميع وحدات الإسكان الرسمية التي بنيت خلال هذه الفترة في المناطق العمرانية لتملك المنازل في المقام الأول ومعظمها ذات معايير عالية نسبياً (وحدات جاهزة تتراوح مساحتها من 63 إلى 75 متر مربع في مباني تسكن فيها العديد من الأسر).

10. بحلول منتصف الفترة ما بين 2000 إلى 2010، أثناء تخطيط برنامج حكومي جديد للإسكان (برنامج الإسكان الوطني) لتوفير 500 ألف وحدة سكنية، أقرت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية أن التمويل الحكومي وكذلك طاقة وأنظمة التنفيذ لم تكن كافية لمعالجة نقص المساكن في سوق الدخل المحدود والمتوسط. لم يتمكن ما يقرب من 75% من السكان من تحمل أعباء امتلاك منزل في القطاع الرسمي دون دعم من الحكومة. كان مستوى الدعم المطلوب عالي للغاية (حيث وصل إلى 75% من تكلفة الوحدة) وكانت آليات تخصيص الدعم معيبة، باستثناء فئات الدخل المحدود المستهدفة. لهذا، أصبح التمويل المدعوم من قبل المؤسسات المالية الحكومية غير مستدام.

2 تشير كلمة "الوزارة" أيما وردت في هذه الوثيقة إلى وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ما لم يُص على غير ذلك.

3 توجد داخل الوزارة بعض هيئات الإسكان الصغيرة - وهي هيئات كتبئية من مشاريع التنمية الدولية السابقة. ليس من الضروري تنسيق مهام وبرامج هذه الهيئات.

11. الأهم من ذلك، لم يتم تخفيف الانحرافات الأساسية في سوق الإسكان بل أدت البرامج السابقة إلى ظهور **انحرافات أخرى جديدة**. تتضمن هذه الانحرافات سوق الإيجارات المختلفة وظيفياً وارتفاع معدلات الشواغر وتزايد إنتاج المساكن غير الرسمية وتشوه نمط النمو بشكل متزايد في المناطق الحضرية:

- **خلل وظيفي في قطاع الإيجارات:** كانت ولا تزال نسبة كبيرة من المعروض من المنازل في القاهرة الكبرى مجمدة بموجب قوانين الإيجار القديم التي تم وضعها في الأربعينات والخمسينات. في المسح الماضي (2006)، قُدرت نسبة الوحدات الخاضعة لرقابة قانون الإيجار بـ 42% من المعروض من المنازل في القاهرة الكبرى. على الرغم من ذلك، تم إلغاء الرقابة على الإيجارات بتمرير قانون الإيجار الجديد - قانون رقم 4 لسنة 1996 المعدل بالقانون 137 لسنة 2006 - **وسمحت الأوضاع الخاصة بالحقوق المكتسبة بزيادة فترات استمرار الحال وأصبح تجنبها شائعاً**. على الرغم من انخفاض عدد الوحدات الخاضعة لنظام الإيجار منذ عام 2006، إلا أن عددها لا يزال كبيراً بما يفرض قيوداً كبيرة على الحراك السكني ويمنع نسبة كبيرة من الوحدات من المشاركة في السوق ويسبب نقص في المخزون السكني ويشوه سوق الإسكان بأكمله. علاوةً على ذلك، تسكن الأسر ذات الدخل فوق المتوسط والعالي بنسب غير متوازنة الوحدات الخاضعة لنظام الإيجارات. من الجدير بالذكر أن قوانين الإيجار الجديدة لسنة 1996 و 2006، قد حسنت مناخ الاستثمار في سوق السكن الإيجاري إلى حد كبير فضلاً عن كونها مناسبة لجميع مستويات الدخل. كما تسهل هذه القوانين إجراءات إخلاء الوحدات المؤجرة دون اللجوء إلى المحاكم وتستخدم بشكل كبير في عقود الإيجار الجديد. مع ذلك، تعرقل القوانين الضريبية غير المواتية (التعامل مع الدخ من الإيجارات) والقيود المفروضة على شروط عقد الإيجار وإجراءات الإخلاء البطيئة الاستثمار في سوق السكن الإيجاري.
- **ارتفاع شديد في معدل الوحدات الشاغرة:** وفقاً لتعداد عام 2006، بلغ عدد الوحدات الشاغرة في المناطق العمرانية 3.40 مليون وحدة. أدى طول فترة الاحتفاظ بالإيجارات إلى الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية شاغرة. تشتري العديد من الأسر المنازل بغرض توفير سكن للأبناء في المستقبل (مسح الإسكان في القاهرة الكبرى 2006)، ولكن لا يقومون بتأجيرها خوفاً من عدم التمكن من استردادها عند الحاجة إليها أو بتركها دون تشطيب. بالإضافة إلى ذلك، تشكل الوحدات السكنية مدخرات واقية من التضخم وآلية استثمار على أساس تقدير القيمة دون الحاجة للعائد من الإيجار. نتيجة لعدم فرض عقوبات على الاحتفاظ بالعقارات شاغرة<sup>4</sup>، تستمر نسبة الشواغر في الارتفاع حتى في أكثر المناطق حاجة للمنازل وفي برامج الحكومة المبنية حديثاً (التي تزايدت بصورة سيئة بسبب سوء توزيع الدعم وسوء مواقعها في المدن الجديدة).

4 يتم حالياً تطبيق الضريبة العقارية تدريجياً ومن الممكن أن يساهم ذلك في معالجة ارتفاع معدل الشواغر.

• **يقدر النمو السريع في إنتاج المساكن غير الرسمية بنصف إنتاج جميع المساكن، وأحياناً أكثر من النصف.** وفقاً لتقديرات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء (2013) يبلغ عدد سكان المناطق السكنية غير الرسمية 12 إلى 20 مليون نسمة. تحتاج الحكومة المصرية إلى حوالي 300 ألف وحدة سكنية جديدة سنوياً لإيواء الأسر الجديدة بالإضافة إلى 254 ألف وحدة إضافية لعلاج تأخر تسليم الوحدات السكنية المطلوبة على مدى خمس سنوات<sup>5</sup>. لا تمثل الأبنية الجديدة الرسمية سوى جزء ضئيل من عدد الوحدات المبنية في العقود القليلة الماضية نظراً لوجود بعض القيود مثل المعايير المرتفعة للبناء وتقسيم المناطق بالإضافة إلى بيروقراطية وارتفاع تكاليف عملية الحصول على تراخيص البناء وغياب التنافس في قطاع البناء. وكانت النتيجة أن بدأ سوق الإسكان غير الرسمي المزدهر على هامش المناطق العمرانية القائمة في تلبية احتياجات الأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط. وتقوم السلطات بحظر هذه المناطق التي تستمر في الازدياد بسرعة مخيفة، ولكن دون جدوى.

• **المناطق العمرانية المشوهة - كانت لسياسات الإسكان أثراً سلبياً كبيراً على نمو المناطق الحضرية على وجه التحديد.** أولاً، أدى غياب حركية السوق بسبب الاحتفاظ بالإيجارات لسنوات طويلة إلى ركود في الأحياء التي كان من المفترض أن تتغير كجزء من التحول الحضري والوظيفي (على سبيل المثال، منطقة وسط القاهرة). ثانياً، الكثير من الوحدات السكنية الجديدة المتاحة لمتوسطي ومحدودي الدخل كانت موجودة في مدن جديدة في مناطق صحراوية بعيدة عن فرص العمل، لذلك اضطرت نسبة كبيرة من القوة العاملة لقطع مسافات طويلة للذهاب إلى العمل. علاوة على ذلك، أسفر عدم الاستثمار في عمل طرق ووسائل ملائمة للانتقال بين المناطق السكنية الجديدة وأماكن العمل عن اختناقات مرورية غير محتملة في معظم المناطق الحضرية والعمرانية<sup>6</sup>.

## أجندة الإصلاح

12. **في منتصف الفترة ما بين 2000 إلى 2010، بدأت الحكومة المصرية في بذل جهود جادة لإصلاح قطاع الإسكان بدعم من الجهات المانحة والشركاء في التنمية، مثل البنك الدولي ومؤسسة التمويل الدولية والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.** بدأت الحكومة في إصلاح نظام تسجيل الأراضي والممتلكات حيث وضعت قانون مطور للضرائب العقارية وكود البناء الموحد ونفذت تعديلات على قانون الإيجارات وطورت عقود الأراضي لصالح مطوري القطاع الخاص لبناء مساكن لمحدودي الدخل ووسعت مجموعة أنماط السكن بأسعار يتحملها محدودي الدخل في إطار برامج السكن الاجتماعي (على سبيل المثال: برامج البناء الذاتي ودعم المساكن المؤجرة). أعدت الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بالتعاون مع البنك الدولي مذكرات متعمقة في السياسة حول قطاع الإسكان وركزت على الانحرافات الموجودة في سوق الإسكان وقدمت بعض التوصيات المبدئية للإصلاحات في المجالات التالية: (أ) فتح مخزون الوحدات الشاغرة و (ب) تطوير سوق للإيجارات تتسم بالسيولة

5 قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (2014).

6 تقرير الوظائف في مصر، البنك الدولي، (2012)؛ تهايمي، إعادة تشكيل الجغرافيا الاقتصادية في مصر، دراسة غير مطبوعة، (2011).

و (ج) توسيع القدرة على تحمل تكاليف السكن عن طريق الائتمان<sup>7</sup> وتحسين الدعم لملكية واستئجار المساكن و (د) تعزيز قدرة الحكومة على تسهيل سوق الإسكان وتحسين سياسات وبرامج الإسكان الاجتماعي.

13. كخطوة أولى سعت الحكومة لزيادة مشاركة القطاع الخاص في إنتاج المساكن الرسمية لفئات الدخل المعتدلة الأمر الذي يتطلب التوسع في سوق الرهن العقاري وإصلاح أنظمة الدعم المالي من دعم سعر الفائدة غير الشفافة إلى مبالغ الدعم المبدئية المدفوعة للأسر التي يوافق عليها المقرضين. في عام 2001، صدر قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 الذي وضع الإطار القانوني والتنظيمي لقطاع الرهن العقاري. سمح هذا القانون بتأسيس شركات التمويل العقاري غير المصرفية التي لها مصلحة أكبر في خدمة الأسر ذات الدخل المحدود. هذا وتأسس مرفق السيولة - الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري - في 2006 بدعم من مجموعة البنك الدولي بغرض توفير التمويل لشركات الرهن العقاري. بالإضافة إلى ذلك، ينص قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 على إنشاء صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري التابع لوزارة الاستثمار<sup>8</sup> الذي تولى مهمة تقديم الدعم للأسر محدودة الدخل لتوسيع نطاق الحصول على التمويل العقاري وتقديم ضمانات للمقرضين لحمايتهم من تعثر المقرضين في الدفع على المدى القصير.

14. بحلول عام 2010، عندما قام صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري بتنفيذ برنامج جديد لدعم الطلب المرتبط بالرهن العقاري، برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة، تحسنت إمكانيات وصول الأسر محدودة الدخل لملكية المنازل الرسمية إلى حد كبير. أصبح من الصعب الاحتيايل أو الغش بفضل أنظمة توزيع الدعم حيث قام صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري والمقرضين بإجراء تحريات عن خلفيات المقرضين. اتسع نطاق مشاركة مطوري القطاع الخاص وانخفضت نسبة الدور المباشر الذي لعبه القطاع العام في بناء المنازل إلى 23% خلال عشر سنوات (الشكل رقم "1")<sup>9</sup>. على الرغم من البيئة المليئة بالتحديات خلال السنوات الثلاثة الماضية، تمكن البرنامج الذي بدأ تنفيذه في أواخر عام 2010 من تسليم 320 ألف وحدة سكنية اعتباراً من يوليو 2014.

15. فرضت ثورة 2011 قيوداً على توسيع مشاركة المطورين في برنامج إسكان محدودي الدخل. أثرت التساؤلات في أعقاب الثورة عن عقود الأراضي القديمة وتم سحب الأراضي غير المطورة المخصصة لمطوري القطاع الخاص الأمر الذي تسبب في عدم الثقة والتأخير في أعمال البناء المستقبلية التي يقوم بها مطوري القطاع الخاص. في الوقت نفسه، ارتفعت معدلات الفائدة على الرهن العقاري خلال الفترة الانتقالية، مما حد من فرص

7 تأسست الشركة المصرية لإعادة تمويل الرهن العقاري بدعم من البنك الدولي - قرض البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالعملة المحلية من خلال مشروع التمويل العقاري بقيمة 37,1 مليون دولار. بالإضافة إلى ذلك، استثمرت مؤسسة التمويل الدولية في الشركة المصرية لإعادة تمويل الرهن العقاري وتولت رئاسة مجلس إدارتها لتقديم التوجيه والخدمات الاستشارية.

8 مع التعديلات المعتمدة مؤخراً في قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001، أصبح صندوق دعم وضمان التمويل العقاري تحت إشراف وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اعتباراً من يوليو 2014

9 في إطار برنامج الإسكان الوطني (2005 - 2011) تم إنتاج 320 ألف وحدة ولا تزال هناك 27 ألف وحدة تحت الإنشاء، قامت الجهات الحكومية ببناء 150 ألف وحدة منها، وقام القطاع الخاص ببناء 70 ألف وحدة و100 ألف قطعة أرض للبناء الذاتي. بالإضافة إلى ذلك، تعطي الحكومة ما يقرب من 70 إلى 80 ألف قطعة أرض بمساحة من 300 و 400 متر مربع للأفراد سنوياً بتكاليف متفاوتة وما يقرب من 1500 إلى 2000 فدان من الأراضي للمطورين لأغراض التنمية السكنية.

الإقراض العقاري وجعل بناء المساكن التي هي في متناول الأسر محدودة الدخل من الأمور بالغة الصعوبة. لهذا، انتقل العديد من المطورين إلى شرائح الدخل المرتفع من خلال عقود البيع بالتقسيط (حتى سبع سنوات).

### الفترة الانتقالية في أعقاب الثورة

16. أصبح توسيع خيارات السكن للفئات ذات الدخل الأدنى، ولا سيما الشباب الفقير، وتحسين فرص وصولهم إلى البنية التحتية وفرص العمل من الأولويات الرئيسية للحكومة المصرية في أعقاب ثورة يناير<sup>10</sup>. كجزء من برنامج حفز الاقتصاد الأوسع الذي يهدف إلى توفير فرص عمل وإلى النمو الاقتصادي، صدق الرئيس عدلي منصور على قانون الإسكان الاجتماعي رقم 19 لسنة 2014 في 2 مايو 2014 بهدف توفير مليون وحدة سكنية للأسر محدودة الدخل خلال فترة ست سنوات، مع التركيز في المقام الأول على السكن بالإيجار والإيجار الذي ينتهي بتملك السكن، ولكن بما في ذلك برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة. حصل البرنامج على 10 مليار جنيه كمدفوع مبدئي من حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة وهو مبلغ كافٍ لتسليم وبناء من 50 إلى 60 ألف وحدة سكنية. سوف تقوم وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بإدارة برنامج الإسكان الاجتماعي على أن تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظات بالتنفيذ المبدئي، بناءً على الطلب المحلي.

17. تمت مطالبة جميع المحافظات بتقديم أراضي لبرنامج الإسكان الاجتماعي وتحديد نوع البرامج التي يحتاجون إليها. بدأ السيد وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية في عمل مشاورات مكثفة شاركت فيها المحافظات والسلطات المحلية ومطوري القطاع الخاص والمقاولين والمستفيدين من مختلف شرائح الدخل والمحافظين والبنوك وشركات التمويل العقاري. هذا وقد جرت مشاورات في المناطق المهمشة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، صعيد مصر بهدف شرح ومناقشة برنامج الإسكان الاجتماعي لضمان إدراج المناطق المتخلفة في هذه العملية. بالإضافة إلى ذلك، لضمان الشفافية وضعت الوزارة مبادئ توجيهية يتم من خلالها اختيار قطع الأراضي وغيرها من الشروط لمشاريع منظمة SHP وقد صدق مجلس الوزراء على هذه المبادئ في مايو 2014.

18. حاولت الحكومات المتعاقبة إعطاء شكل لبرامج التأجير العامة والخاصة على حدٍ سواء للفئات محدودة الدخل وإيجاد سبل للتعامل مع المخزون الشاغر من الوحدات السكنية - وهما اثنين من أكبر التحديات. وضعت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والوزارة عدة خيارات للتأجير العام، لكن الأسر المستهدفة محدودة الدخل لم تظهر سوى القليل من الاهتمام في برنامج تجريبي صغير (يرجع سبب ذلك في الغالب إلى صغر الوحدات حيث بلغت مساحتها 42 متر مربع) مما أدى إلى بقاء الوحدات شاغرة. لم تحرص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ولا المحافظات على الاشتراك في برامج الإيجار، لعدم وجود ميزانية منفصلة للتشغيل والصيانة وغيرها من أشكال دعم التنفيذ. مع انخفاض سقف الإيجار الحالي (225 جنيه شهرياً لجعل الوحدات بأسعار يمكن أن تتحملها الأسر التي يقل دخلها عن 1200 جنيه)، لم يظهر المستثمرون المحتملون في الإيجار الخاص أي اهتمام. تطلب الوزارة

10 في عام 2012، قدرت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية أن الوحدات السكنية المتأخرة تراوحت ما بين 0,9 إلى 3 مليون وحدة، استناداً إلى كيفية تعريفها. عانى الشباب

الفقير البالغ عددهم 10 ملايين شاب من النقص الحاد في المساكن (حسب تقديرات تقديرات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء "2014").

دعماً عاجلاً من البنك الدولي للمساعدة في تطوير وتحسين برامج الإسكان الاجتماعي بالإيجار للفئات محدودة الدخل، للقطاعين العام والخاص على حد سواء، والمساعدة في وضع أنظمة لإدارة استئجار المساكن الاجتماعية وبرامج / سياسات لدمج المخزون الشاغر من الوحدات في سوق الإسكان.

19. قام البنك المركزي بتنفيذ حافز ثاني لقطاع الإسكان من خلال ضخ الأموال بمعدل أقل من سعر السوق، بقيمة إجمالية 20 مليار جنيه في قطاع التمويل العقاري بهدف حفز بناء المنازل للفئات محدودة ومتوسطة الدخل. يستهدف مكون محدود الدخل من هذا الحافز (سعر الفائدة 7%) نفس مستوى الدخل على غرار الدعم المقدم من صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري الذي يقوم كذلك بإدارة هذا المكون. سوف يسمح هذا الحافز للصندوق بمد قروض الإسكان إلى شريحة محدود الدخل أو الأقل من المئتين العشرين. تتم إتاحة المبالغ المالية من خلال البنوك وشركات التمويل العقاري التابعة لها ويقدم صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري مبالغ الدعم المبدئية للأسر المؤهلة من محدود الدخل. استطاع برنامج الإسكان الذي تميز بالتكلفة الميسورة الاستجابة بشكل جيد للطلب المتزايد (استقبل البرنامج 155 ألف متقدم) ويقتصر معظمها على عرض وحدات جديدة.

20. حتى يمكن أن تحقق برامج حفز الإسكان النتائج المرجوة المتمثلة في خلق فرص العمل وتحقيق النمو الاقتصادي وتحسين خيارات الإسكان لنسبة العشرين بالمائة الأدنى في المناطق التي هي في أشد الحاجة للسكن، يجب عمل برامج جديدة للإيجار والملكية.

#### نظرة عامة على سوق الإسكان الحضري

21. يقدم الجدول رقم 1 نظرة عامة على الخيارات السكنية في المناطق الحضرية في مصر. تتضمن هذه الخيارات: (أ) إمكانية الحصول على الملكية الرسمية للمنزل دون دعم للأسر التي يزيد دخلها عن 2,500 جنيه، أي الأسر التي تحتل أعلى 25% من توزيع دخل الأسرة و(ب) زادت الملكية الرسمية المدعومة خلال العقود الماضية، ولكنها كانت فيما سبق تخدم في الأغلب الأسر ذات الدخل فوق المتوسط. أتاح برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة هذا الخيار أمام الأسر التي يتراوح دخلها الشهري ما بين 2500 و 1500 جنيه (أي ما بين المئتين والخامس والسبعون والمئتين العشرون من توزيع الدخل، أي الفئات ذات الدخل المتوسطة والمحدود. كان مستوى الدخل المتوسط للمستفيدين من البرنامج أكثر من 1500 جنيه عند المئتين الخامس والعشرين من الدخل<sup>11</sup>. لا يزال البرنامج الحالي صغيراً بالنسبة للطلب (13 ألف حالة دعم حتى يونيو 2014)، ولكن زادت حزمة التحفيز الأخيرة المقدمة من البنك المركزي لقطاع التمويل العقاري من اهتمام المقرضين والمطورين. وتتوافر خيارات البناء الذاتي المدعومة لنسبة صغيرة من الأسر الحضرية ولكنها توقفت لشريحة الدخل المحدود و(ج) استئجار المساكن الخاصة بموجب قانون الإيجار الجديد هو الاتجاه السائد للوحدات الجديدة التي يتم استئجارها رسمياً والتي يستفيد منها جميع فئات الدخل. تتزايد أعداد عقود الإيجار الجديد بالنسبة للوحدات المؤجرة الخاضعة لنظام الإيجارات، لكن لا توجد أرقام حديثة عن حجم الوحدات الخاصة المؤجرة وفقاً للقانون الجديد و(د) تخدم الوحدات

11 قاعدة بيانات صندوق دعم وضمان التمويل العقاري (يناير 2014).

المؤجرة فئات الدخل المتوسط والأعلى من المتوسط بشكل غير متناسب وتتناقص تدريجياً بقيمتها النسبية والمطلقة (هـ) يقدم تأجير وملكية السكن غير الرسمي خيارات السكن الأكثر أهمية (تقدر بنحو 50% من الوحدات العمرانية) وتستفيد منها الأسر ذات محدودة ومتوسطة الدخل. تتاح للأسر الحضرية ذات الدخل المحدود والمنخفض جداً خيارات محدودة للإسكان الرسمي، حيث لا تتوافر خيارات إيجار الوحدات العامة.

الجدول رقم (1): فجوات المنتج في سوق الإسكان المصرية يناير 2014

مجموعات الدخل	1	2	3	4	5
شريحة الدخل (جنبيه في الشهر)	> 1450	1450 - 1900	1900 - 2400	2400 - 3200	< 3200
متوسط دخل الأسرة (جنبيه في الشهر) *	1100	1700	2100	2700	4100
فئة الدخل	منخفض جداً	منخفض	متوسط	متوسط مرتفع	مرتفع
(أ) ملكية السوق					
(ب) الملكية المدعمة (جانِب الطلب منذ 2011)					
(ت) سوق الإيجارات (قانون الإيجارات الجديد)					
(ث) مراقبة الإيجارات (تخفيض)					
(ج) غير رسمي (الإيجار والملكية)					

توجد خدمات كاملة  توجد خدمات جزئية  لا توجد خدمات

\* متوسط الدخل الشهري بالخمس وفقاً لمسح الإنفاق والاستهلاك والدخل الذي أعده الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء (2013/2012).

### ملخص بالإصلاحات القانونية والتنظيمية الأخيرة لزيادة خيارات الإسكان للفئات الفقيرة

22. أظهرت الحكومة المصرية مؤخراً التزاماً جاداً بدعم تطوير قطاع الإسكان وتحسين إمكانية الوصول والقدرة على تحمل التكاليف للأسر محدودة ومتوسطة الدخل، ويبدو هذا الالتزام جلياً في إجراء الإصلاحات القانونية والتنظيمية الرئيسية لتحقيق أهداف الإسكان الاجتماعي. تتضمن هذه الإصلاحات ما يلي: (أ) تحسين نظام تسجيل الملكية من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشروع في عملية شاملة لتحسين تسجيل الملكية على نطاق واسع (يوليو 2013) و(ب) إتخاذ تدابير زيادة مشاركة القطاع الخاص في إنتاج المساكن (أغسطس 2013) و(ج) إجراء تعديلات على قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 الذي نظم سوق الرهن العقاري (يوليو 2014) و(د) إجراء تعديلات على قانون الإسكان الاجتماعي (مايو 2014) والمتطلبات المتعلقة بالوصول إلى الخدمات والبنية التحتية وأماكن مشاريع الإسكان لمحدودي الدخل (يوليو 2014). و(هـ) موافقة مجلس الوزراء على قانون تسوية أوضاع المناطق غير الرسمية (يوليو 2014).

23. في ظل توجيهات نائب رئيس الوزراء السابق، بدأت عملية شاملة في عام 2013 تهدف إلى تحسين المعاملات العقارية وأنظمة تسجيل الملكية. أعدت لجنة مشتركة بين الوزارات بمشاركة مجموعة من المطورين والمقرضين والشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري وغيرها من المجموعات العاملة في هذا النشاط قانوناً بشأن تسجيل المعاملات العقارية في المدن الجديدة وقامت وزارة العدل بإصدار هذا القانون. يسمح القانون الجديد بما يلي: (أ)

يحق لسلطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إصدار شهادة للعقار أو الوحدة التي يتم تمويلها عن طريق التمويل العقاري و(ب) يجب على رؤساء الأجهزة الإدارية بالهيئة توقيع عقود التمويل العقاري الثلاثية ليتم التصديق عليها من قبل وزير الاستثمار و (ج) التسجيل الجزئي للمشاريع الكبيرة. سوف تجعل هذه التدابير الإقراض العقاري في الأراضي التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ممكناً وأكثر سهولة. أصدرت الوزارة المرسوم رقم 10 لسنة 2014 في 3 فبراير 2014. تعد مواصلة العمل القانوني والتنظيمي لتحسين تسجيل الملكية هو إحدى الأولويات القصوى لرئيس الوزراء الحالي كذلك.

24. **تفاوضت الوزارة على إبرام عقود الأراضي الجديدة مع أهم مطوري قطاع الإسكان** وأظهر نشاط الإسكان اهتمام متجدد بقطاع محدود الدخل، ولا سيما بعد أن أعلن البنك المركزي عن دعمه الائتمان العقاري الذي يركز على قطاع الدخل المحدود. عزز ذلك ثقة القطاع الخاص في هذا القطاع وشجع الاستثمارات في إسكان متوسطي ومحدودي الدخل.

25. **سمحت التعديلات الأخيرة التي أجريت على قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 والتي طال انتظارها** بمزيد من المرونة في تحديد نسبة الدخل التي يجب تخصيصها لمدفوعات الرهن العقاري وفي تحديد مستويات الدخل المؤهل للدعم المرتبط بالرهن العقاري. رفعت الجهة المنظمة - هيئة الرقابة المالية المصرية - الحد الأقصى لمبلغ معدل الدخل المسموح به مما عمل على تحسين أهلية الأسر محدودة الدخل للوصول إلى التمويل العقاري. مع التعديلات الأخيرة، أصبح صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري جهة مستقلة تعمل تحت مظلة وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

26. **نفذ صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري برنامج مطور لدعم الرهن العقاري لجانب الطلب وقد بدأ تنفيذه الفعلي في أوائل 2011.** بحلول يونيو عام 2014، تم صرف 13 ألف حالة دعم مرتبطة بالرهن العقاري وتم تخصيص 23% من هذا الدعم للأسر التي تعولها المرأة. سوف يدعم التمويل الإجمالي 60 ألف أسرة على الأقل. بلغ متوسط دخل المستفيدين 1700 جنيه شهرياً في يونيو 2013 و1500 جنيه في يناير 2014 (أقل 40% من توزيع الدخل). يقلل الدعم الشفاف الهادف شرط الدفعة المقدمة و / أو نسبة المدفوع إلى الدخل. يزداد الدعم مع انخفاض الدخل ويرتبط بالحد الأقصى لقرض الرهن العقاري الذي يمكن تكبده والمقدم من إحدى المؤسسات المالية التي يختارها المستفيد. يتم التحقق من الدخل ليس فقط من قبل الصندوق ولكن كجزء من عملية ضمان المخاطر في المؤسسة المالية وتم تحسين تخصيص الدعم للأسر المستهدفة بشكل كبير. علاوة على ذلك، تم الحد من الأسباب التي تدفع لتزييف مبلغ الدخل، حيث يؤدي إقرار الحصول على دخل منخفض من أجل الحصول على دعم أكبر إلى انخفاض مبلغ القرض الذي يمكن تكبده مما يقلل من اختيارات المنازل المتاحة للمستفيد.

27. **خلال فترة الانتقال السياسي، منعت حالة عدم اليقين الاقتصادي العامة وزيادة أسعار فائدة التمويل العقاري البرنامج من بلوغ أقصى ما يمكن، مع ذلك حققت التنمية الاقتصادية والسياسية في الآونة الأخيرة بعض النتائج الإيجابية.** مع التعديلات الأخيرة في قانون التمويل العقاري رقم 148 وحزمة التحفيز المقدمة من البنك المركزي، ينمو برنامج بسرعة حيث استقبل 155 ألف من مقدمي الطلبات منذ الإعلان عن حزمة التحفيز، وتمت الموافقة

على فعلياً على ما يزيد عن 50 ألف طلب. يمكن أن يصل هذا البرنامج إلى الأسر ذات العشر الثاني الأقل في توزيع الدخل في المناطق الحضرية أو فئة الدخل المنخفض التي تعادل 1200 جنيه شهرياً.

28. وافق مجلس الوزراء على قانون تسوية أوضاع المناطق غير الرسمية في أوائل شهر يوليو 2014 ومن المتوقع تمرير هذا القانون من قبل مجلس الدولة. يسمح هذا القانون بتسوية أوضاع المباني السكنية التي بنيت على أراضي خاصة بعد دفع غرامة. سوف يسمح هذا القانون بمد الخدمات والبنية التحتية للمناطق غير الرسمية وتسهيل تسجيل الملكية والاقتراض من أجل إدخال تحسينات.

29. في 2 مايو 2014، اعتمد مجلس الوزراء قانون الإسكان الاجتماعي الجديد رقم 33 لسنة 2014 الذي تم التصديق عليه بموجب مرسوم رئاسي والذي شكل رسمياً مبادرة لبناء مليون وحدة سكنية (بشار إليها عادةً باسم برنامج الإسكان الاجتماعي) في إطار برنامج أوسع لحفز الاقتصاد (بمخصصات مبدئية بقيمة 10 مليار جنيه). أسس القانون رقم 33 لسنة 2014 صندوق الإسكان الاجتماعي التابع لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، وهو الكيان المسؤول عن تنسيق سياسة الإسكان الاجتماعي فضلاً عن تنفيذ وتطوير مجموعة مستدامة وشاملة من برامج دعم الفقراء. هذا وسوف يستضيف صندوق الإسكان الاجتماعي الجديد برامج الإسكان المختلفة والصناديق التي كانت تعمل في الصوامع لضمان التآزر والتنسيق الفعال. الأهم من ذلك، أن هذا من شأنه أن يسمح باستخدام قاعدة البيانات القومية الموحدة وذلك باستخدام الهويات القومية لمنع الدعم المزدوج والغش والاحتيال. بناءً على ما تقدم، سيتم دمج برامج الإسكان الاجتماعي المختلفة داخل الوزارة في الكيان الجديد، بما في ذلك برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة وبرامج دعم الإيجار المطورة وبرامج توفير الائتمان للوحدات غير المشطوبة والشاغرة وبرنامج إسكان البناء الذاتي. تم وضع مجموعة من المبادئ التوجيهية تختص بالخدمات والبنية التحتية وفرص العمل وقام مجلس الوزراء باعتمادها. بالإضافة إلى ذلك، نص قانون الإسكان الاجتماعي على مصادر مخصصة لتمويل صندوق الإسكان الاجتماعي حتى يصبح مستدام، كما تم الاتفاق على برنامج استثمار واسع النطاق في قطاع الإسكان مع دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد يتم تنفيذ جزء من هذا البرنامج كجزء من برنامج الإسكان الاجتماعي.

#### ت- العلاقة باستراتيجية المساعدة القطرية/CAS /CPS

30. أطلقت مجموعة البنك الدولي مؤخراً مشاورات العامة التي من شأنها المساعدة في تطوير إطار المشاركة القطرية مع جمهورية مصر العربية خلال الفترة ما بين 2015 و 2019. يعد ذلك جزءاً من ممارسة أكبر تتضمن التشخيص المنهجي القطري الذي يمثل القاعدة التحليلية لصياغة إطار المشاركة القطرية. بدأت عملية المشاورات بحدث تحضيري مع نظراء الحكومة في مجموعة البنك الدولي في 5 مارس 2014، وتبعتها سلسلة من الاجتماعات الاستشارية مع مختلف أصحاب المصلحة في مختلف المحافظات (القاهرة والإسكندرية وأسيوط) في يونيو 2014.

31. ترتبط العملية المقترحة ارتباطاً وثيقاً بالتشخيص المنهجي القطري ونتائج مشاورات إطار المشاركة القطرية. قيم التشخيص المنهجي القطري الدور المحتمل لقطاع الإسكان ميسور التكلفة في المساهمة في النمو الاقتصادي المستدام وخلق فرص العمل والتخفيف من حدة الفقر والرخاء المشترك. كما أشار هذا التشخيص بوضوح إلى أن الإسكان الجيد وميسور التكلفة من حيث الموقع والنوعية يعد ضرورياً لتحقيق الهدف المزدوج المتمثل في القضاء على الفقر المدقع وتعزيز الرخاء المشترك. علاوةً على ذلك، تم اعتبار التحضر والإسكان ميسور التكلفة من أهم التحديات التنموية في مصر خلال مشاورات إطار المشاركة القطرية. تتماشى العملية المقترحة، التي تركز على دعم إسكان محدود الدخل من خلال تعزيز الإعداد المؤسسي وتحسين تنسيق بناء المساكن مع مراكز التوظيف، تتماشى بصورة جيدة مع دعائم الاشتغال التي تنطوي على ضمان وصول الشرائح المحرومة من السكان - النساء والشباب والفقراء والمناطق الجغرافية المتخلفة - إلى البنية التحتية والتمويل والخدمات الاجتماعية وتعزيز مشاركة المواطنين والمجتمع في تصميم وتنفيذ ورصد عمليات الحكومة. كما تتماشى هذه العملية مع الاستراتيجية الإقليمية لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 2014.

#### ث - الأساس المنطقي لمشاركة البنك واختيار أداة التمويل

32. يكمن الأساس المنطقي وراء وجود عملية البنك في تقديم المساعدة المالية والتقنية لدعم الحكومة المصرية في تمكينها من تحسين أداء قطاع الإسكان، وخاصةً زيادة فرص الحصول على سكن ميسور التكلفة للأسر محدودة الدخل. سوف تصيف مجموعة البنك الدولي ما لديها من خبرة قطرية ومعرفة إقليمية إلى العملية لمساعدة الحكومة فيما يلي: (أ) تصميم وتنفيذ برامج الإسكان الاجتماعي التي تنسم بالكفاءة والنزاهة والاستدامة و(ب) زيادة فرص العمل والنمو الاقتصادي و(ج) تحسين إنتاجية العمل من خلال تحسين العلاقة بين المنازل ومراكز العمل. لهذا، سوف تساعد هذه العملية الحكومة المصرية في تحقيق الهدف المزدوج لمجموعة البنك الدولي الذي يتمثل في القضاء على الفقر المدقع وتعزيز الرخاء المشترك، مع التركيز بشكل خاص على الأسر المحرومة.

33. دعمت مجموعة البنك الدولي تطوير قطاع الإسكان وقطاع المالية في مصر خلال العقد الماضي عن طريق سلسلة متصلة من الأدوات، بدءاً من العمل التحليلي<sup>12</sup> والمساعدة التقنية والإقتراض من البنك الدولي للإنشاء والتعمير إلى الخدمات الاستشارية من المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء، فضلاً عن استثمارات مؤسسة التمويل الدولية. ترتبط العملية المقترحة ارتباطاً وثيقاً بمشروع تمويل الرهن العقاري (37,5 مليون دولار) الذي اعتمده المجلس في 2006 والذي تم استكماله من خلال استثمارات مؤسسة التمويل الدولية في مرفق السيولة، الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري. كما استكملت هذه العملية القرض الخاص بسياسة تطوير برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة (300 مليون دولار) الذي تمت الموافقة عليه في 2009، وتأجل إصدار الشريحة

12 على سبيل المثال: إستراتيجية إدارة الأراضي العامة في مصر (2006) وتحليل آليات توفير السكن في مصر (2007) وإطار إصلاح سياسة الإسكان في مصر: وضع نظام للإسكان يعمل بشكل جيد وتعزيز برنامج الإسكان الوطني (2008) وتوصيات الخطوة التالية لسياسة إسكان ميسور التكلفة وبرنامج الإسكان الوطني: الدعم المرتبط بالرهون العقارية واعتبارات توفير المساكن (2008) وتحديث القطاع العمراني في مصر (2008) وإعادة تشكيل الجغرافيا الاقتصادية في مصر: البنك الدولي (2010) والتقارير النهائي لدراسة الاختناقات المرورية بالقاهرة، البنك الدولي (2010) وتقارير الوظائف في مصر، البنك الدولي (2012).

الثالثة نظراً لكونها في إطار الاقتصاد الكلي الحالي. استطاعت أنشطة مجموعة البنك الدولي مجتمعة بنجاح تأسيس سوق التمويل العقاري ووضع الإطار التنظيمي والمؤسسي له وأطلق برنامج تملك المنازل من خلال الدعم المرتبط بالتمويل العقاري للأسر محدودة الدخل. وضعت المساعدة التقنية الأولى أساس إصلاحات نظم توزيع الأراضي وقطاع الإيجارات. ضمنت هذه التدخلات والقروض الخاصة بالسياسة (التي كانت ملزمة قانوناً) المقدمة من البنك الدولي الاستدامة على مدى السنوات الماضية، كما أثبتت نجاحها من حيث استمرار وعدم الرجوع في أجندة الإصلاح حتى في أصعب فترات الاضطرابات السياسية وحالة عدم اليقين الاقتصادي. على الرغم من التغييرات العديدة في الأنظمة والمجالات، استطاع البنك الحفاظ على الحوار بشأن السياسات والمضي قدماً في الإصلاحات الصحيحة اللازمة لتطوير هذا القطاع وفي إصلاح دعم قطاع الإسكان وضمان شفافيته وكفائته وحسن توجيهه، فضلاً عن قيامه بدفع الإصلاحات القانونية والتنظيمية التي كانت حاسمة بالنسبة للاشتغال المالي.

34. تم تقييم أدوات التمويل المختلفة لدعم برنامج الإسكان الاجتماعي، أي تمويل المشاريع الاستثمارية والقرض الخاص بسياسة التنمية أو البرنامج وفقاً للنتائج. حيث أن العملية سوف تركز على تعزيز قدرة الحكومة المصرية على تعزيز كفاءات وبرنامج الإسكان القائمة (تحت مظلة صندوق الإسكان الاجتماعي) بهدف تحقيق تحسين الأداء والكفاءة وتصميم وتنفيذ برامج جديدة من شأنها معالجة الثغرات في القائمة الحالية لبرنامج إسكان الأسر محدودة الدخل، اعتبرت أداة البرنامج وفقاً للنتائج الخيار الأنسب. يمكن توزيع أداة تمويل البرنامج وفقاً للنتائج بمرونة مقابل نتائج البرنامج ويمكنها بناء القدرات المؤسسية للوزارة ودعم تصميم وتعزيز برامج الإسكان وتحسين كفاءتها وتحسين استهداف برامج الدعم والتمكين من زيادة مشاركة القطاع الخاص في توفير السكن للفقراء. سوف تساعد أداة البرنامج وفقاً للنتائج - في المقام الأول - على تحفيز تقدم الحكومة من خلال سلسلة من الخطوات الحاسمة نحو إنشاء نظام سكن فعال يضمن السكن ميسور التكلفة للأسر الضعيفة ومحدودة الدخل.

## (2) الأهداف الإنمائية للمشروع أ- الأهداف الإنمائية للمشروع

35. يتمثل الهدف العام من العملية المقترحة ("البرنامج") في زيادة فرص حصول الأسر محدودة الدخل على المساكن الجديدة والقائمة.

36. ويمكن تحقيق ذلك من خلال: (أ) وضع قائمة شاملة ببرامج الإسكان من خلال تعزيز البرامج القائمة وتصميم برامج جديدة (ب) تحسين كفاءة كيانات وبرامج الإسكان القائمة و(ج) تعزيز الإطار المؤسسي والنظم التحليلية والتقنية الأساسية لصندوق الإسكان الاجتماعي لتكون بمثابة كيان السكن الرئيسي للحكومة المصرية؛ (د) المساعدة في تصميم وتمويل جانب الطلب على برامج الإسكان الاجتماعي الذي سيأتي تحت مظلة البرنامج و(هـ) صياغة نهج استراتيجي سليم لدمج الوحدات السكنية الشاغرة والوحدات غير المشطوبة في الوقت الحالي في سوق الإسكان لصالح الأسر محدودة الدخل.

## ب- أهم نتائج البرنامج

37. من المتوقع أن تتضمن أهم نتائج البرنامج ما يلي:

38. **مجال النتائج (1): تعزيز القدرة المؤسسية.** تعتبر القدرة المؤسسية المحسنة وفعالية صندوق الإسكان الاجتماعي جزءاً لا يتجزأ عن هذه العملية. يمكن تحقيق ذلك من خلال دمج أهم الخبرات والوظائف والكيانات والبرامج المتعلقة بإسكان محدودي الدخل في كيان واحد، فضلاً عن تصميم كيانات جديدة، وذلك بهدف ضمان التنسيق والتآزر الفعال. سوف يقوم صندوق الإسكان الاجتماعي بتجميع الموظفين الأساسيين ممن يتمتعون بالخبرة في مختلف المجالات المتعلقة بتطوير برامج الإسكان وتمويلها بهدف تعزيز القدرة المؤسسية.

39. **مجال النتائج (2): فعالية برنامج الإسكان الاجتماعي.** يعد تحسين إدارة وفعالية برامج الإسكان الاجتماعي للتأجير والملكية هو المكون الرئيسي للبرنامج. تعتبر أنظمة الإدارة حاسمة بالنسبة لاستدامة وفعالية الإسكان الاجتماعي سواء التي يتم تنفيذها من خلال القطاع العام أو الخاص. تعزز أهم التدابير تصميم السياسات وصناعة القرارات من خلال وضع نظام قوي لمتابعة وتقييم الإسكان، حيث تحتاج برامج تمويل الإسكان الاجتماعي للمتابعة المنتظمة وإلى التكيف مع البيئات الاجتماعية والاقتصادية المتغيرة. سوف يتم ذلك على مستوى الصندوق وعلى مستوى المحافظة كذلك. بوجه عام، يعد نظام المتابعة والتقييم السليم من الأمور الحاسمة لنجاح البرنامج.

40. **مجال النتائج (3): تحسين الوصول إلى تملك المنزل والوحدات المؤجرة.** يعد تصميم وعرض مساكن ميسورة التكلفة للتملك أو الإيجار قادرة على تلبية احتياجات ومتطلبات شريحة محدودي الدخل في المجتمع من الأمور الهامة. سيركز صندوق الإسكان الاجتماعي على تصميم منازل للأسر المحرومة - الشباب ومحدودي الدخل والأسر القاطنة في المناطق المتأخرة وما إلى ذلك. سيتم تحقيق ذلك من خلال تقديم خيارات أوسع لامتلاك المنازل وأنواعها، مثل خيارات التأجير وطرق جمع الإيجار المختلفة وأنظمة الصيانة والسكن المقدم من صاحب العمل وملكية المسكن الذي يمكن أن يخضع للرهن العقاري والمنازل المشيدة والمبنية ذاتياً مع خيارات الانتماء البديلة التي من شأنها أن تستجيب لاحتياجات ومطالب هذه الفئات.

41. **مجال النتائج (4): تقليل عدم التطابق الجغرافي.** سوف يدعم البرنامج تصميم وتمويل جانب الطلب من برامج الإسكان الاجتماعي التي من شأنها معالجة تشوهات السوق والتي سوف تتم تحت مظلة الصندوق. يستتبع ذلك تحسين استهداف ومواقع الوحدات السكنية الاجتماعية بالنسبة لفرص التوظيف والخدمات لتجنب المشاكل السابقة حيث كانت المساكن المخصصة للعمال محدودي ومتوسط الدخل تقع بعيداً جداً عن أماكن عملهم، مما اضطر الموظفين لقطع مسافات طويلة وشكل صعوبة على الشركات في تعيين موظفين في المناطق الصناعية. ارتفعت تكلفة ذلك على الاقتصاد وعلى الأسر ووقف عائقاً في طريق العاملات منعهن من المشاركة في القوى العاملة. هذا وسيركز صندوق الإسكان الاجتماعي على تطوير المساكن بالتنسيق مع أصحاب العمل.

42. مجال النتائج (5): الاستفادة من الوحدات الشاغرة وغير المشطوبة. أحد الأعمدة الأساسية في هذا البرنامج مخصص لصياغة نهج استراتيجي سليم لدمج الوحدات السكنية الشاغرة وغير المشطوبة في وقت الحالي في سوق الإسكان لصالح الأسر محدودة الدخل. بالإضافة إلى إنشاء مساكن جديدة للأسر محدودة الدخل، سوف يقدم صندوق الإسكان الاجتماعي حوافز مالية لأصحاب الوحدات الشاغرة أو غير المشطوبة في الأحياء الرسمية وغير الرسمية لتحسين هذه الوحدات وتقديمها إلى السوق. سوف يتعاون الصندوق مع وزارة المالية لفرض غرامات ضريبية على ترك المنازل شاغرة ومساعدة المحافظات في إعداد قائمة بالوحدات الشاغرة وتطبيق أحكام الإثقال للوحدات المقدمة للجمهور.

43. مجال النتائج (6): استيعاب الوحدات الشاغرة وغير المشطوبة. بالإضافة إلى إنشاء مساكن جديدة للأسر محدودة الدخل، سوف يقدم صندوق الإسكان الاجتماعي حوافز مالية لأصحاب الوحدات الشاغرة أو غير المشطوبة في الأحياء الرسمية وغير الرسمية لتحسين هذه الوحدات وتقديمها إلى السوق. سوف يتعاون الصندوق مع وزارة المالية لفرض غرامات ضريبية على ترك المنازل شاغرة ومساعدة المحافظات في تطوير مخزون الوحدات الشاغرة وتطبيق أحكام الإثقال للوحدات المقدمة للجمهور.

### (3) وصف المشروع

44. تخطط الوزارة لمواجهة تحديات قطاع الإسكان وترشيد قائمة برامج الإسكان المتاحة للأسر محدودة الدخل من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي الجديد. سوف يتطلب إدخال تحسينات على قطاع الإسكان ما يلي: (أ) تعزيز كيانات الإسكان المختلفة داخل وخارج الوزارة والتنسيق بينها، بما في ذلك التنسيق مع أو الإندماج في برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة و(ب) إدخال إجراءات وأنظمة وإجراءات قانونية جديدة بالإضافة إلى توحيد الإجراءات والأنظمة والإجراءات الموجودة فعلياً و(ج) إعداد برامج جديدة للإسكان الاجتماعي للملكية والإيجار وتحسين أنظمة إدارة هذه البرامج. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتطلب إدخال التحسينات طاقة الموارد البشرية والتمويل لتوسيع برامج دعم الإسكان الحالية والجديدة من أجل توزيع المنافع بطريقة عادلة.

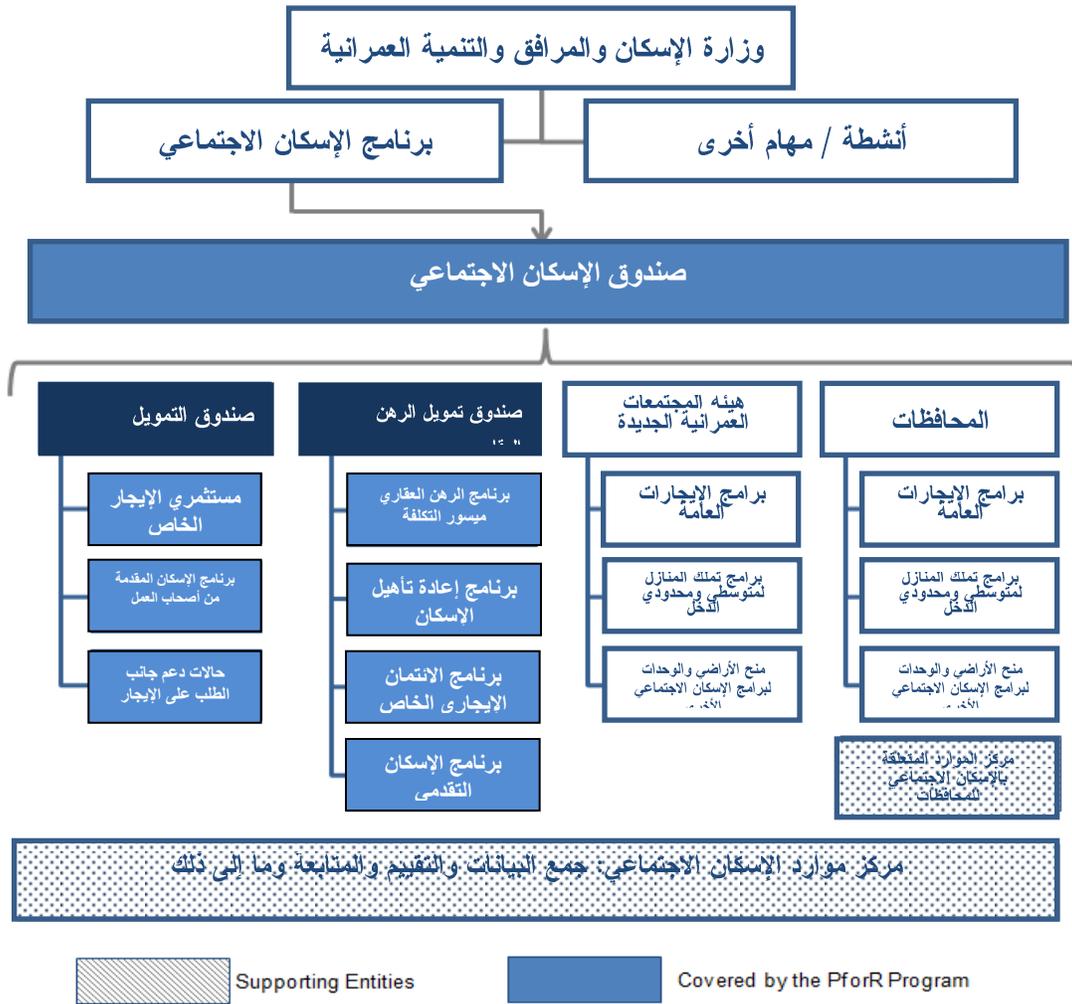
45. برنامج الحكومة. سوف يتضمن صندوق الإسكان الاجتماعي ويطور مجموعة مستدامة وشاملة من برامج دعم قطاع إسكان محدود ومتوسطي الدخل، على جانب العرض والطلب على حد سواء. يكلف الصندوق وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية في اقتراح وتخطيط وطرح مشاريع الإسكان الاجتماعي والإشراف على تنفيذها لتأمين مساكن ملائمة لمحدودي الدخل وأراضي يمكن البناء لمتوسطي الدخل وفقاً لبرنامج الإسكان الاجتماعي.

46. تتضمن مسؤوليات صندوق الإسكان الاجتماعي ما يلي: (أ) إعداد سياسة واستراتيجية وخطة للإسكان الاجتماعي الوطني و(ب) معالجة أوجه القصور في جانب عرض إسكان محدود ومتوسطي الدخل وقطاع الأراضي و(ج) عمل برامج جديدة للإسكان الاجتماعي و(د) وضع معايير مكانية شامل وهادفة ومبادئ توجيهية لتنفيذ برامج

الإسكان الاجتماعي. سوف يشمل هذا الالتزام تنسيق مبادرات الإسكان الاجتماعي من خلال كيانات أخرى غير الوزارة وبناء القدرات على مستوى المحافظات لبرامج الإجراءات الاجتماعية وإنشاء نظام المتابعة والتقييم والحفاظ على مشروع الإسكان الاجتماعي بأكمله وقاعدة بيانات المستفيدين وجمع البيانات عن سوق الأراضي والإسكان الاجتماعي. من المتوقع أن يتم دمج وظائف الإسكان الاجتماعي التي تقوم بها العديد من هيئات ووحدات وبرامج الإسكان في الوزارة. هذا وسوف يقدم صندوق الإسكان الاجتماعي المشورة بشأن صياغة التشريعات والقرارات والبت في تخصيص الموارد المالية من الصندوق إلى الكيانات الأخرى المكلفة بإنتاج وحدات الإسكان الاجتماعي.

47. يقدم الشكل رقم 1 نظرة عامة تخطيطية على مؤسسات وعناصر برنامج الإسكان الاجتماعي (برنامج الحكومة) مع الجزء المدرج في برنامج "البرنامج وفقاً للنتائج" الموضح باللون الأزرق.

الشكل التوضيحي رقم (1): برنامج الإسكان الاجتماعي



48. تم تكليف صندوق الإسكان الاجتماعي على الفور بدعم مليون وحدة سكنية للأسر محدودة ومتوسطة الدخل. من المتوقع أن تحتل الملكية نسبة 75% تقريباً من إجمالي هذه الوحدات و25% منها للإسكان الاجتماعي الإيجاري، وهذا ما سوف تقرره الجهات المنفذة (المحافظات أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بناءً على طلب الأسر. سوف يضم الصندوق برامج الإسكان القائمة والفعالة المخصصة للأسر محدودة الدخل مثل برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة وعمل برامج جديدة، ولا سيما برامج الإيجار الخاص وبرامج التأجير لصالح أصحاب العمل للأسر محدودة الدخل والبرامج الائتمانية لتحسين المنازل وهي تلك البرامج التي سعت الوزارة وراء الحصول على دعم البنك الدولي العاجل من أجلها. تلقى صندوق الإسكان الاجتماعي 10 مليارات جنيه من أموال التحفيز لإطلاق البرنامج. في الآونة الأخيرة، تم تسليم حوالي 83 ألف وحدة (بما في ذلك 50 ألف وحدة بتمويل من الإمارات العربية المتحدة) ومن المتوقع أن تكون هناك 94 ألف وحدة أخرى جاهزة بنهاية 2014. سوف تكون أغلبية هذه الوحدات مخصصة للملكية في البداية من خلال صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري بسجل إنجازاته الموثق في استهداف الفقراء، وذلك إلى أن يتم إعداد برامج دعم الإيجار الجديدة.

49. سوف يعمل صندوق الإسكان الاجتماعي على الصعيد الوطني من خلال المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي ستقرر مزج برامج الإسكان الاجتماعية التي تحتاج إليها بناءً على الطلب المحلي، وبصنع المستفيدين المحتملون الاختيار النهائي<sup>13</sup>. طلب صندوق الإسكان الاجتماعي من المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة توفير المواقع المناسبة للإسكان الاجتماعي ووضع معايير مبدئية لاختيار الموقع من بينها إمكانية الوصول للبنية التحتية والخدمات. يتم إجراء حملة لشرح البرنامج للسلطات المحلية. فيما يتعلق ببرامج الملكية، يعمل صندوق الإسكان الاجتماعي مع البنوك وشركات التمويل العقاري (الخاصة والمملوكة للدولة) التي تشارك في برنامج التمويل العقاري أو برنامج البناء الميسور من خلال صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري وفقاً للنتائج <sup>يغطي البرنامج</sup> المقدم للكيانات الداعمة مع البنوك. كما قام إحدى عشر مصرفاً بالاشتراك وبدأ تدريب مدراء البنوك ومديري الفروع من قبل مدير صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري. يتم البناء من قبل مطورين من القطاع الخاص وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وسيتم إتخاذ ترتيبات مماثلة لبرامج إسكان البناء الذاتي المخطط لها. يتم تنفيذ برنامج الإيجار الحالي من خلال المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لكونها مسؤولة عن التشغيل والصيانة. من المتوقع أن يظل معدل الإيجار العام منخفضاً، وذلك حتى يتم إيجاد نظام الدعم المطور الملائم.

50. نعرض فيما يلي **المعالم الرئيسية** ذات الصلة بتعزيز القدرة المؤسسية للبرنامج. من المهم أن نلاحظ أن العديد من هذه المعالم هي حالياً قيد التنفيذ وسيتم الانتهاء منها، أما عن العملية المقترحة فهي قيد الإعداد. علاوة على ذلك، على الرغم من حداثة الصندوق إلا أن أغلبية البرامج والكيانات التي سوف تقع تحت إشرافه ليست بالجديدة.

13 تخلت الوزارة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالفعل عن أحد أنواع البرامج الإيجارية التي لم يكن الطلب عليها كافياً (صغر حجم الوحدات، انظر الفقرة 15).

- تطوير ترتيبات الحكومة بالنسبة للصندوق، بما في ذلك: (أ) بيان مهمتها ولوائحها التنفيذية و(ب) هيكلها التنفيذي (عمليات صناعة القرار وإدارة الموارد البشرية ونظم بناء القدرات ونموذج التمويل والترتيبات الائتمانية وأنظمة التشغيل). و(ج) علاقتها مع غيرها من هيئات الإسكان والجهات الحكومية.
  - تعزيز قدرة الصندوق على إعداد سياسات الإسكان الاجتماعي، بما في ذلك: (أ) تنسيق سياسات الإسكان والبنية التحتية والعمالة و(ب) تحديد أدوات الاستهداف والقياس و(ج) أنظمة جمع البيانات و(د) أنظمة المتابعة والتقييم؛ و (ت) قاعدة بيانات موحدة للمستفيدين من الإسكان الاجتماعي.
  - تعزيز قدرة الصندوق على إعداد وتنفيذ الإصلاحات اللازمة لتحسين كفاءة ونزاهة نظام الإسكان في مصر (أي القيود المتعلقة بجانب العرض في سوق الإيجارات السكنية وسوق الرهن العقاري وسوق الأراضي) ولمعالجة مشكلة الوحدات السكنية الشاغرة وغير المشطوبة.
  - إعداد آليات تمويل مترابطة وشفافة لدعم الإسكان ونظام الدعم فضلا عن أنظمة الاستهداف والتخصيص النزيهة والفعالة والمبادئ التوجيهية المكانية بهدف زيادة الروابط بين برامج الإسكان وتخفيف حدة الفقر الاجتماعي والاقتصادي وأسواق العمل (زيادة الحراك السكني وتحسين أماكن السكن الاجتماعي).
51. إنشاء نظام لدعم إدارة الإسكان الاجتماعي الإيجاري على أن يتضمن بناء قدرات المحافظات وطرق اختيار المستأجر وبرامج تعليم المستأجر وأنظمة تحصيل الإيجار / أنظمة الإنفاذ والأمور المتعلقة بالصيانة.
52. في إطار البرنامج، لا تزال الحزمة التالية من برامج الإسكان الاجتماعي الجديدة أو المصممة مؤخراً تحت الدراسة والتطوير:

#### برامج الملكية لمحدودي الدخل

- برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة: يعتبر برنامج التمويل العقاري ميسور التكلفة من أهم برامج امتلاك المنزل حيث يدعم جانب الطلب للأسر التي يتراوح دخلها ما بين 1,500 و 2,500 جنيه (ويصل إلى أدنى المئين الثاني). تحصل الأسر المؤهلة على أعلى قرض عقاري ميسور التكلفة مع مقرض مشارك وتدفع أقل دفعة مقدمة للحصول على منزل جديد أو موجود فعلياً حسب مستوى الدخل، بهذا تحصل هذه الأسر على الدعم المبدئي الذي يمكن استخدامه لتخفيض مبلغ القرض أو القسط الشهري. في الحالة الأخيرة، يقسم مبلغ الدعم على مراحل على مدى 7 سنوات، ويتم تمويل الدعم المبدئي من قبل صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري مع التمويل المسبق من البنك الدولي الذي من شأنه أن يمكن الصندوق من دعم ما لا يقل عن 60 ألف حالة.
- برنامج إعادة تأهيل المساكن. يجري إعداد ودراسة برامج الائتمان التي تهدف إلى تحسين وإصلاح الوحدات القائمة والشاغرة. يهدف برنامج الشواغر إلى تحفيز الملاك على تحسين وحداتهم وتجهيزها لسوق الإيجار أو الشراء. يعتمز البرنامج الائتماني لتحسين المنزل العام استخدام اتحادات المقيمين كوسطاء. من الممكن توصيل هذا البرنامج إلى قطاع الإسكان غير الرسمي إذا تم وضع نظام لمراقبة الجودة.

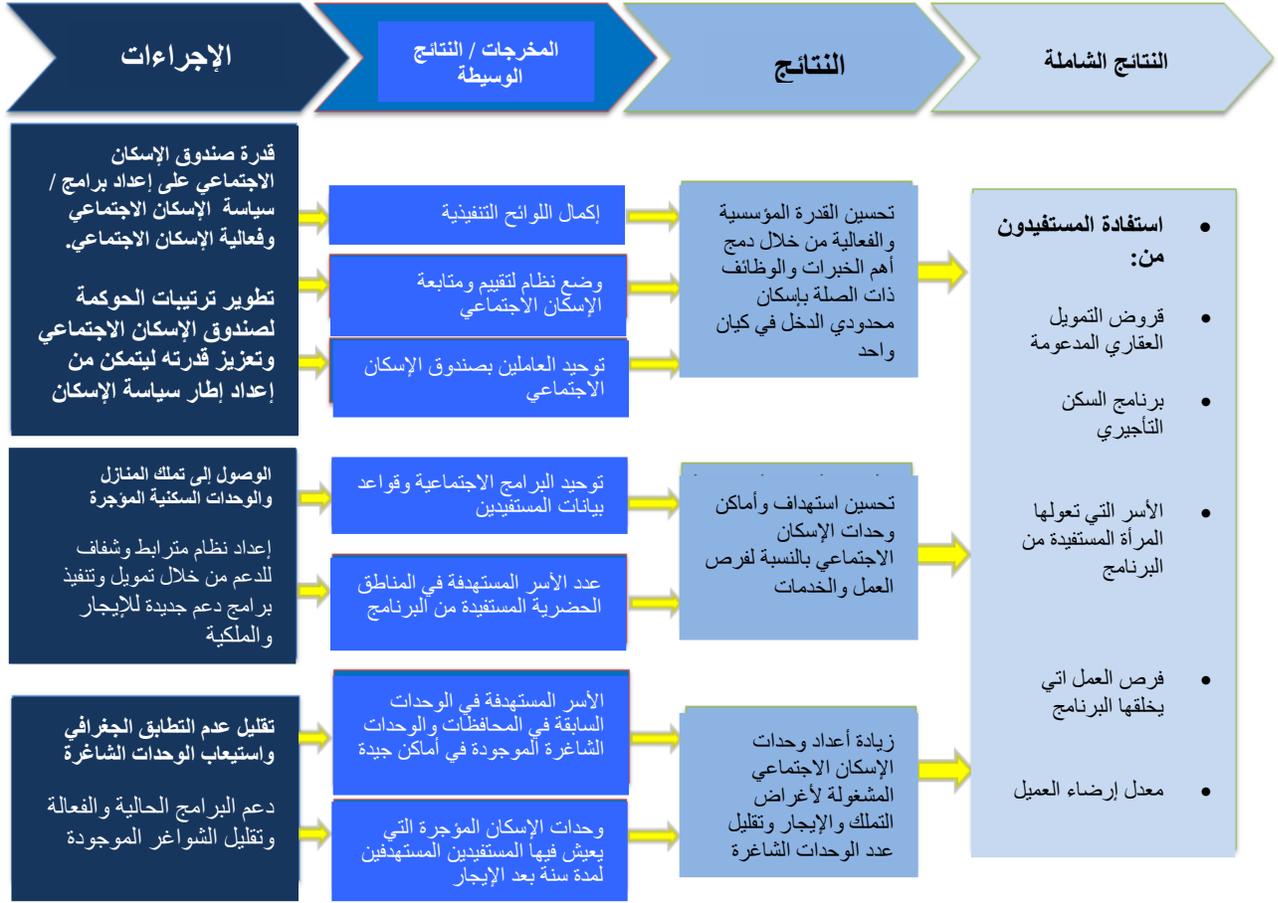
- **برنامج الإسكان التقدمي.** يمكن دراسة الإسكان التدريجي للبناء الذاتي والبرنامج الائتماني ذو الصلة في وقت لاحق لتلبية احتياجات الأسر الفقيرة الغير مؤهلة للحصول على قرض عقاري والتي هي بحاجة إلى الدعم وأشكال بديلة للائتمان (على سبيل المثال: التسهيلات الائتمانية للبناء والقروض قصيرة الأجل والقروض المتتالية). لم تكن التجارب التي مرت بها هذه البرامج في مصر إيجابية في الفترات السابقة، وذلك بسبب طريقة تنفيذها؛ ومن ثم، يجب تطوير أنظمة تنفيذ جديدة.

### برامج الإسكان الإيجاري لمحدودي الدخل

- **برنامج دعم جانب الطلب على التأجير.** برنامج جانب الطلب على التأجير الاجتماعي لا يزال في مرحلة الإعداد ويهدف إلى توفير سكن على الفور للأسر التي يقل دخلها عن 1500 جنيه (مجموعة الفقر في التشخيص المنهجي القطري). يتم دعم الإيجارات وتجرى دراسة أنظمة تحصيل الإيجار الخارجي والصيانة. يقوم البنك الدولي بتقديم المساعدة التقنية لتطوير الدعم المبدئي الإيجاري الذي من شأنه أن يكمل الإيجارات المدعومة بطريقة شفافة. يمكن تعديل هذا الدعم لاحقاً ليناسب برامج التأجير الخاصة بمستثمري القطاع الخاص. سيتم الانتهاء من تصميم هذا البرنامج، بما في ذلك المبادئ التوجيهية للتنفيذ، أثناء إعداد العملية المقترحة "البرنامج وفقاً لنتائج".
- **برنامج الائتمان التأجيري الخاص.** يجري النظر في البرنامج الائتماني للمستثمرين في التأجير باعتباره أحد الحوافز المقدمة لأصحاب العقارات الخاصة للمشاركة في الإسكان الإيجاري لمحدودي الدخل.
- **برنامج المستثمرين في التأجير الخاص وبرنامج التأجير لصالح أصحاب العمل.** سيتم إعداد برامج تأجير مساكن القطاع الخاص والبرامج القائمة على أساس صاحب العمل بدءاً من أصحاب العمل الذين يرغبون في بناء مساكن لعمالهم. يمكن أن يدير صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري قروض البنك المركزي للمستثمرين في قطاع الإيجار (انظر أعلاه)؛ ويجري حالياً تحديد تفاصيل مخطط الحوافز الذي يركز على أصحاب العمل والمستثمرين في قطاع الإيجار الخاص.

53. يوضح الشكل رقم "2" سلسلة نتائج البرنامج

الشكل التوضيحي رقم "2": سلسلة نتائج البرنامج الشامل لتمويل الإسكان



54. سوف يشتمل البرنامج وفقاً للنتائج على المؤشرات المرتبطة بالصرف التي تعكس مجموعة من الإجراءات والمخرجات والنتائج التي تحركها أهم النتائج الرئيسية المستهدفة. يقدم الجدول رقم "2" إشارة لأنواع ومواضيع المؤشرات المرتبطة بالصرف الجاري دراستها في مرحلة ملاحظة المفهوم. يتمثل النهج العام في تحديد مؤشرين أو ثلاثة من هذه المؤشرات لكل مجال من مجالات النتائج التي من شأنها أن تقدم الحافز اللازم لتحسين قطاع الإسكان شريطة أن تكون هذه المؤشرات قابلة للقياس بسهولة.

الجدول رقم "2" - المؤشرات المبدئية المرتبطة بالصرف

مجال النتائج	المؤشرات المبدئية المرتبطة بالصرف
قدرة صندوق الإسكان الاجتماعي	<ul style="list-style-type: none"> <li>الانتهاء من توحيد العاملين في قطاع الإسكان من ذوي الصلة في إطار صندوق الإسكان الاجتماعي</li> <li>الانتهاء من المبادئ التوجيهية وخطط التنفيذ ذات الصلة ببرامج الإسكان الاجتماعي</li> </ul>

الجديدة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• وجود نظام فعال لإدارة التأجير الاجتماعي على المستوى المحلي</li> <li>• وجود نظام فعال لمتابعة وتقييم الإسكان الاجتماعي</li> <li>• وجود برامج اجتماعية موحدة فعالة وقاعدة بيانات للمستفيدين</li> <li>• وجود آلية فعالة للتعامل مع رضا المستفيدين وشكاوهم</li> </ul>	<b>فعالية برامج الإسكان الاجتماعي</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• عدد الأسر التي تحصل على قروض التمويل العقاري المدعومة والتي تفي بالمعايير المستهدفة</li> <li>• عدد الوحدات التي يتم تملكها ويسكنها المستفيدون المستهدفون بعد سنة واحدة من الشراء</li> <li>• عدد الأسر التي تحصل على قروض لبناء المساكن تدريجياً لمحدودي الدخل</li> <li>• عدد الأسر التي تحصل على قروض لتحسين المساكن للوحدات السكنية الرسمية وغير الرسمية لمحدودي الدخل</li> <li>• عدد الأسر التي تحصل على دعم للإيجار والتي تفي بالمعايير المستهدفة</li> <li>• عدد الوحدات السكنية التي يتم تأجيرها ويسكنها المستفيدون المستهدفون بعد سنة واحدة من التأجير</li> <li>• عدد المستثمرين / أصحاب العمل في قطاع الإيجار الخاص المشاركين في برنامج الإسكان الاجتماعي / ترتيبات الشراكة بين القطاعين العام والخاص</li> <li>• نسبة المستفيدين من البرنامج من الأسر التي تعولها المرأة</li> <li>• نسبة المستفيدين من البرنامج من الأقليات أو غيرها من المجموعات المستضعفة</li> </ul>	<b>الوصول إلى ملكية المنازل والوحدات المؤجرة</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• عدد المستفيدين من البرنامج الذين يعيشون على بعد (عدد) كيلومترات من مكان عملهم</li> </ul>	<b>تقليل عدم التطابق الجغرافي</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• عدد الوحدات التي كانت شاغرة وتم شغلها بعد سنة واحدة من إدراجها في البرنامج</li> </ul>	<b>استيعاب الوحدات الشاغرة</b>

#### (4) الفرز الاجتماعي والبيئي المبدئي

55. من المتوقع أن تكون المخاطر البيئية والاجتماعية والآثار السلبية للبرنامج محدودة نظراً لأن عملية النتائج وفقاً

للبرنامج لن تدعم أنشطة جانب الطلب في البرنامج الحكومي. سوف يقدم برنامج جانب الطلب من الإسكان الاجتماعي دعم تمويلي أو دعم مالي للأسر محدودة الدخل ولن يدعم أي أعمال مدنية تنطوي على حيازة الأراضي. يملك المستفيدون القدرة على الاختيار فيما يتعلق باختيار استئجار أو شراء المنازل أو الشقق السكنية المتاحة في سوق الإسكان المفتوحة باستخدام الدعم المالي الذي حصلوا عليه. بناءً على ذلك، سوف يتم إعداد تقييم النظام البيئي والاجتماعي مع التركيز في المقام الأول على جانب الطلب<sup>14</sup>. سوف يتضمن محتوى تقييم النظام البيئي والاجتماعي - دون أن يقتصر على - ما يلي: (أ) وصف موجز للبرنامج متضمناً الأهداف والعلاقات بين

14 تشاور الفريق في هذا الشأن مع مستشار الضمانات الإقليمية وتشاور بشكل غير رسمي مع العاملين ممن لديهم خبرة سابقة وواسعة في إعداد تقييم النظام البيئي والاجتماعي للبرامج وفقاً للنتائج والسياسات ذات الصلة. أسفرت هذه المشاورات عن أن تقييم النظام البيئي والاجتماعي من شأنه التركيز على جانب الطلب وأن يكون شديد البساطة إذا كان من الممكن تعريف البرنامج بوضوح دون ربطه بأية أنشطة ممولة من جانب الطلب.

برامج الحكومة للإسكان الاجتماعي وبين البرنامج وفقاً للنتائج فضلاً عن جانب العرض وجانب الطلب و(ب) المخاطر والآثار والفوائد البيئية والاجتماعية المحتملة، بما في ذلك أية موضوعات محتملة ذات صلة بالتطوير أو الأثر البيئي الناتج عن نطاق بعض التطورات السكنية التي يتم تحفيزها بشكل غير مباشر عن طريق إدخال أو زيادة جانب الطلب في برنامج الدعم و(3) عملية الفرز البيئي التي تقوم بها البنوك كجزء من جهودهم في توفير الرهون العقارية، حيث يعتبر ذلك إحدى آليات تخفيف المخاطر البيئية في إطار البرنامج و(د) الترتيبات والآليات المؤسسية التي تضمن وصول الأسر ذات الدخل المحلي، ولا سيما الأسر التي تعولها المرأة والمجموعات المستضعفة، بشكل متساوي إلى الدعم التمويلي والدعم المالي المقدم من البرنامج. سيتم إجراء مشاورات مع مختلف أصحاب المصلحة أثناء إعداد تقييم النظام البيئي والاجتماعي. سيتم الكشف عن مسودة هذا التقييم وفقاً لمنشور سياسة العمليات / إجراءات البنك رقم 9,0.

## 5) التمويل المؤقت

المبلغ	مصدر التمويل
100,000,000	المقترض / المستلم
500,000,000	البنك الدولي للإنشاء والتعمير
جديد	المؤسسة الدولية للتنمية:
	غير ذلك:
600,000,000	المبلغ الإجمالي:

## 6) نقطة الاتصال

سحر ناصر	البنك الدولي
كبير الاقتصاديين الماليين ورئيس فريق العمل	نقطة الاتصال:
+ 202 – 2574 1188	الوظيفة:
<a href="mailto:snasr@worldbank.org">snasr@worldbank.org</a>	التليفون:
الحكومة المصرية	البريد الإلكتروني:
محمد همام	المقترض / العميل / المستلم:
مساعد الوزير المسؤول عن مؤسسات ومنظمات التمويل الدولية والإقليمية والعربية	نقطة الاتصال:
+ 202 – 3912815	الوظيفة:
<a href="mailto:mehammam@gmail.com">mehammam@gmail.com</a>	التليفون:
	البريد الإلكتروني:

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية  
سيادة الدكتور مصطفى مدبولي  
الوزير  
002 - 02 - 27957836  
madbouly@yahoo.com

الجهات المنفذة:  
نقطة الاتصال:  
الوظيفة:  
التليفون:  
البريد الإلكتروني:

(7) لمزيد من المعلومات يمكن الاتصال بـ:

مكتبة البنك الدولي InfoShop

البنك الدولي

شارع H 1818، NW

واشنطن دي سي، 20433

تليفون: 458-4500 (202)

فاكس: 522-1500 (202)

الموقع على شبكة الإنترنت: <http://www.worldbank.org/infoshop>