

Societe Egyptienne d'Economie
Politique de Statistique et de
Legislation

16 Rue Ramses -Le Caire
B.P 732 -Tel. 5750797
Adresse Teleg : AKANOUN

الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى

والاحصاء والتشريع

١٦ شارع رمسيس - القاهرة

٧٩٧.٥٧٥ - صندوق بريد ٧٣٢

العنوان التلغرافى : افانون

المؤتمر العلمى السنوى الثامن عشر للإقتصاديين المصريين

تمويل التنمية فى ظل اقتصاديات السوق

تمويل اسكان محدودى الدخل

فى ظل آليات السوق

أ.د / نادية سالم النمر

جامعة بنها

القاهرة : ٧ - ٩ ابريل ١٩٩٤

تمويل إسكان محدودى الدخل

١٠٠/١ ناديه سالم النمر
جامعة بنها

فى ظل آليات السوق

تتجه الدولة فى الوقت الحاضر نحو الأخذ بنظام السوق الحر ، وهذا يعنى ترك آليات السوق لتحديد قيمة السلع المنتجة ، ولا يقتصر هذا على الإنتاج فى قطاع الزراعة أو قطاع الصناعة ، بل سيمتد بالطبع إلى قطاع الخدمات ، فیتأثر تبعاً لذلك قطاع الإسكان .
إذ من المؤكد أن تحديد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية فى ظل نظام السوق ، سوف يؤدي إلى زيادة القيمة الإيجارية للوحدات السكنية المؤجرة من قبل ، مما ينعكس بدوره على المشكله الإسكانيه خاصة بالنسبه لمحدودي الدخل.

فإذا كان طبقاً لتعداد الإسكان فى عام ١٩٨٦^(١) يوجد حوالى ١.٥٠٠.٠٠٠ مليون ونصف أسرة تقطن فى المساكن الجوازية^(٢) والغرف المستقله^(٣) ، هذا بالإضافة إلى إنتشار الإسكان العشوائى الذى تم بناؤه عن طريق الأفراد بعيداً عن المعايير الهندسيه الملائمه مما نتج عن ذلك وجود وحدات سكنيه عشوائيه عبارة عن حجرات تقطنها أسرة أو أكثر ، وذلك بسبب عجز بعض الفئات محدودة الدخل من الحصول على الوحدات المتاحة فى السوق والى بلغ عددها قرابة ٢ مليون وحدة خاليه فى التعداد ١٩٨٦ للسكان والمنشآت^(٤) ، ويرجع ذلك إلى إرتفاع تكاليف الوحدات السكنيه المتاحة كثيراً بالنسبه لمتوسط دخل العديد من الأسر .

وإذا كانت الفجوة بين تكلفة الوحدة السكنيه ومقدرة الفئات محدودة الدخل على دفع قيمة الإيجار أو أقساط التمليك هى السبب المباشر فى وجود المشكله الإسكانيه بشكل عام ، فمن المؤكد بعد سياسه التحرر الإقتصادى سوف تزداد هذه الفجوة ، مما يضاعف من حجم المشكله الإسكانيه المتفاقمه بالفعل ، وهذا يستدعى العمل من أجل إيجاد سياسات ذات فعاليه حقيقيه لمواجهة هذه المشكله التى أصبحت لا تؤثر فقط على الوضع الأسرى بشكل خاص بل بدأت آثارها تمتد لتهدد المجتمع المصرى بآثره .

ويمكن تعريف محدودى الدخل بشكل عام ، على أنهم الأسر التى تتواجد فى دولة ما ، ولا يحصلون ، إلا على دخل منخفض بصعب معه تحقيق أشباع لإحتياجاتهم الأساسيه مثل المأكل ، الملابس ، والمسكن أى كانت طبيعه مصدر هذا الدخل .

(١) مرجع رقم (٢ ، ٢٨ ، ٢٩)

(٢) يقصد بالسكن الجوازى : وفقاً لتعريف الجهاز المركزى للتعبئة العامة والأحصاء ، الأماكن غير المعدة للسكن ولكنها مشغولة بأسر مثل أجزاء المباني التى يسكنها البواب ، أو الغفير ، وأحواش الدافن المشغولة بأسر ، والدكان والجراج والقنوات تحت السلم .

(٣) يقصد بالغرف المستقلة : وفقاً لتعريف الجهاز المركزى للتعبئة العامة والأحصاء ، حجرات قائمة بذاتها ليس لها منافع من الداخل وغير معدة أصلاً للسكن

وسوف تهتم هذه الدراسة بالبحث عن أنسب الوسائل المتاحة في ضوء الظروف الإجتماعيه والإقتصادية الراهنه في مصر ، من أجل حماية هذه الشريحة الإجتماعيه الهامة وخلق نظام مالى وإدارى تدعمه الدولة لتمكينها من الحصول على المأوى الملائم لها . وقد آخذت أغلب دول العامل بنظم مختلفه لدعم إسكان محدودى الدخل . ويتوقف الدعم فى كل منها على التركيب الإجتماعى والمستوى الإقتصادى للمجتمع .

وتهدف هذه الورقه إلى إقتراح نظام لإسكان محدودى الدخل يتناسب مع الحقائق الإجتماعيه والإقتصاديه الراهنه فى مصر من خلال تناول الموضوعات التالية بالدراسة والتحليل :

- أولاً : تمويل إسكان محدودى الدخل فى دول العالم المختلفه .
- ثانياً : إقتراح بدائل ملائمة لمحدودى الدخل فى ج . م . ع
- ثالثاً : دراسة الوضع القائم لإسكان محدودى الدخل فى ضوء البدائل المقترحة .
- رابعاً : الخلاصة .

أولاً: تمويل إسكان محدودى الدخل فى دول العالم المختلفه^(٤) -

تعانى دول العالم الغنيه منها والفقيرة من مشكلة توفير المأوى اللائم فى أدنى مستوياته للأسر محدودة الدخل ، وتستخدم هذه الدول سياسات عديدة من أجل دعم وتمويل هذه الأسر لكي تتمكن من الحصول على الوحدة السكنيه .

فبالرغم من إرتفاع متوسط دخل الفرد فى كل من سويسرا ، السويد ، فنلندا ، الدنمارك ، ألمانيا ، فرنسا ، هولندا ، إيطاليا ، إستراليا ، إنجلترا ، إذ بلغ على التوالي ٣٣٦١٠ ، ٢٥١١٠ ، ٢٣٩٨٠ ، ٢٣٧٠٠ ، ٢٣٦٥٠ ، ٢٠٣٨٠ ، ١٨٧٨٠ ، ١٨٥٢٠ ، ١٧٠٥٠ ، ١٦٥٥٠ دولار فى السنه عام ١٩٩١ . وإنخفاض متوسط دخل الفرد نسبياً فى كل من أسبانيا ، اليونان ، الإتحاد السوفيتى ، يوغسلافيا ، المجر ، بولندا ، إذ بلغ على التوالي ١٢٤٥٠ ، ٦٣٤٠ ، ٣٢٢٠ ، ٣٠٦٠ ، ٢٧٢٠ ، ١٧٩٠ ، دولار فى السنه عام ١٩٩١ . إلا أن هذه الدول جميعاً وبدون إستثناء استخدمت سياسات تمويليه مختلفه للحد من مشكلة إسكان محدودى الدخل^(٥) .

- فقد إتفقت هذه الدول على السياسات التاليه :

١ - تهتم الحكومة المركزيه بشكل أساسى بمشكلة إسكان محدودى الدخل ، فتقوم بوضع التشريعات والقوانين الخاصه بالإسكان والإشراف على تطبيقها وكذلك وضع الخطوط الرئيسييه لخطة الإسكان ، وتخصيص جزء من ميزانيه الدوله للإسكان .

كما تحدد الحكومه المركزيه مع سلطات الحكم المحلى حجم ومستوى الوحدات السكنيه اللازمه لمحدودى الدخل ، وتلعب المحليات دوراً رئيسياً فى عمليات الإسكان فهى التى تتولى إجراء التخطيط اللازم للمنطقه الواقعه فى نطاقها وتبوير الأراضى الجديده وتزويدها بالمرافق الأساسيه ، كما تتولى الإشراف على تنفيذ مشروعات الإسكان فى المناطق التابعه لها . كما تضع المحليات قواعد تحدد الأسس التى يقوم عليها تأجير أو تملك الوحدات السكنيه . وتخصص المجالس المحليه جزءاً من إعماداتها الماليه كلما أمكن ذلك لبناء المساكن للأسر محدوده الدخل التى تقع فى نطاقها .

كما تدعم الدوله المحليات عن طريق المنح أو القروض بدون فائده ، أو بفائده مخفضه ، تحمل على المستأجرين فيما بعد ، وتظل فى كل الأحوال مسئوليه توفير المسكن اللائم لمحدودى الدخل مسئوليه الدوله .

(٤) مرجع رقم (٢١)

(٥) مرجع رقم (٢٠)

٢ - إتفقت الدول السابق ذكرها على تقسيم محدودى الدخل إلى مجموعتين :

١- الفئة الدنيا من محدودى الدخل

وتحصل على الوحدة السكنية التى تقوم الدولة أو المحليات أو الأئنين معاً بتمويلها عن طريق الإيجار . على أن تظل ملكية العقار للدولة ، وإتفقت الدول أيضاً على ضرورة تحديد حد أقصى لقيمة الإيجار كنسبة من الدخل الشهري للفرد يجب أن لا يتجاوزها وتفاوتت هذه النسبة ما بين ٣ ٪ إلى ٣٠ ٪ من قيمة المربع ، وتتحمل الدولة فى كل الحالات الفرق عن هذه النسبة . وكانت النسب فى الدول كما يلى .

المانيا من ٤ ٪ إلى ٦ ٪ من دخل الأسرة الشهري ، الإتحاد السوفيتى من ٣ ٪ إلى ٥ ٪ ، السويد وهولندا ١٢ ٪ ، الدنمارك ١٨ ٪ ، إستراليا ٢٠ ٪ ، أسبانيا وإنجلترا ٢٥ ٪ ، يوغسلافيا وسويسرا ٣٠ ٪ .

وتقول الدولة الفرق بين الإيجار والحد الأقصى من الدخل عن طريق الدفع المباشر أو الإعانات ، أو بدل سكن ، أو الإعفاء من ٥٠ ٪ من القروض ... الخ .

ب- الفئة الثانية من محدودى الدخل:

وهى الأسر التى يمكن أن تحصل على وحدة سكنية عن طريق التمليك مع تسهيلات فى الدفع ، إذ تقوم الدولة والهيئات التمويلية الأخرى بمساعدة هذه الأسر عن طريق تخفيض سعر الفائدة أو الإعفاء من جزء من القرض حتى يتناسب قسط التمليك مع الدخل .

٣ - شروط التمليك أو الإيجار :

إتفقت الدول على عدد من الشروط يجب التحقق منها مع إعطاء أولويات فى التسكين طبقاً لمدى توافرها وهى كما يلى :

أ - حجم الأسرة وعدد أفرادها .

ب - مكان العمل حيث يشترط أن يكون قريب من المسكن تلافياً لمشكلة المواصلات .

ج - الدخل ، تزداد الأولوية كلما إنخفض الدخل .

د - ألا يكون لدى الطالب ممتلكات خاصة تمكنه من شراء أو تأجير وحدة سكنية .

هـ - ألا يكون لدى الطالب وحدة سكنية أخرى .

و - أن يكون مقيم فى وحدة سكنية إيجارها أعلى من الحد الأدنى المحدد .

ع - أن يكون دخله فى حدود شريحة معينة .

ل - من هم فى سن المعاش ، المرضى ، الشباب فى سن ١٨ - ٣٥ عام .

إتفقت أيضاً الدوله على ضرورة منح قروض ميسرة للفئات محدوده الدخل بهدف الحصول على الوحده السكنيه تتراوح مدة القرض ما بين ١٨ - ٦٠ سنه ، وقد تدفع الدوله نصف قيمه القرض إذا احتاج الأمر لذلك ، وقد يقسم القرض على مرحلتين لكل مرحله فائده بنسبه معينه ، وتفاوتت مدد القروض الميسره كما يلى (يوغسلافيا واليونان ٣٠ سنه ، إنجلترا من سنه ٣٠ : ٤٠ سنه بفائده ١٠.٥ ٪ - ١٢ ٪ هولندا ، الدنمارك والسويد ٥٠ عام ، فنلندا فترة سماح ٦ سنوات ومدة القرض ١٨ سنه ، إيطاليا مدة القرض ٢٠ عام بفائده ٣ ٪ - ٥ ٪ ، إستراليا ٥٣ عام بفائده ٤.٥ ٪ .

٥ - الهيئات والمؤسسات التى تساهم فى التمويل :

أ - الدوله والإدارات المحليه :

تقوم الدوله بتمويل الجزء الأكبر من إسكان محدودى الدخل من ميزانيتها وتساعد فى ذلك الإدارات المحليه فى المحافظت من أموالها الخاصه أيضاً ، وتقدم الدوله الأرض للبناء غالباً بدون مقابل وكذلك المحليات . وتحدد المجالس المحليه القيمه الإيجارية وفقاً للتكلفه الفعلية وتشمل تكاليف البناء والإدارة والصيانة ، وتشرف المجالس المحليه مع لجنة من السكان على صيانة وإدارة المبنى .

وتساعد الدوله والمجالس المحليه فى التمويل الهيئات التاليه :

أ - صندوق الإسكان :

ويمول غالباً من خلال حصص تقدمها المؤسسات الإقتصاديه المختلفه كنسبه من أرباحها تصل ما بين ٦ ٪ إلى ١٠ ٪ من إجمالى دخلها ، على حسب إحتياجاتها من المساكن ، حيث تقوم المؤسسات بعد ذلك بطرح مناقصه لإنشاء المباني السكنيه بين شركات المقاولات لأختيار أنسب العروض والأسعار . وبذلك يعتبر كل فرد مساهم فى هذا الصندوق (للأسكان) الخاص بتمويل إنشاء المساكن بصورة غير مباشره الأمر الذى أدى إلى ظهور نتائج إيجابيه فى هذا المجال لتوجيه جزء كبير من الأستثمارات فى مجال إنشاء المساكن ، وتستعين الحكومه والمحليات بصندوق الإسكان فى أقامة المساكن لذوى محدودى الدخل .

ب- جمعيات الإسكان :

وهى جمعيات تمويل نفسها بنفسها على أن تساعد الحكومه بتقديم الأرض بأسعار رمزيه وبعض التسهيلات الخاصه بالبناء ، وتقوم هذه الجمعيات ببناء الجزء الأكبر من الوحدات السكنيه الخاصه لمحدودى الدخل ، وقامت بدور كبير فى هذا المجال خاصه فى إنجلترا .

إلا أن هذه الجمعيات لا تعطى قروضاً للأفراد إلا إذا قاموا بفتح حساب إيداع طرفها لمدة سنتين على الأقل ، كما تحصل الجمعيات على قروض من الحكومة بأسعار مخفضة عن أسعار البنوك ، وتحصل على باقى المبالغ اللازمة من القطاع المصرفى الذى يقرض هذه الجمعيات بأسعار الفائدة التى تتعامل فيها البنوك Inter Bank Rate ، ومن هذه الحصيلة تقوم هذه الجمعيات بتمويل الأفراد لشراء المساكن من الوحدات المعروضه فى السوق أو التى قامت هى بإنشائها بضمآن العقار المشتري نفسه ، بعد أن يقوم المشتري بدفع مبلغ من حسابه الخاص طرف الجمعيه .

• - المؤسسات عديدة الربحية :

تلعب هذه المؤسسات دوراً رئيسياً فى إسكان محدودى الدخل خاصة فى هولندا والدنمارك ، وهى عبارة عن مؤسسات مستقلة يتكون مجلس إدارتها من شخصيات ذات سمعة طيبة ويشترط ألا يكونوا من العاملين فى شركات الإسكان وهم يمثلون سكان منطقة معينه وهدفهم إجتماعى فى المقام الأول ، ولا ييغون الحصول على الربح أو أى مزايا شخصية ، ويحصلون على مكافآت رمزية نظير قيامهم بالعمل ، من المبالغ المتحصلة من الإيجارات والدعم الحكومى ، ويعملون فى الفترة المسائية وأغليهم من المحامين والموظفين فى الدولة ، وبعد صدور الترخيص للمؤسسة للعمل فى مجال الإنشآت السكنيه ، يتم الإتصال بالمحليات التابعة لها المؤسسة التى تمنحها الأرض المجهزة بالمرافق وتتولى المؤسسة اعداد الرسوم الهندسيه ثم تطرحها على شركات الإنشاء ، ويطلق على الوحدات السكنيه التى تبنيها بالوحدات السكنيه الحكوميه . وتقوم وزارة الإسكان بالتمويل الكامل للوحدات السكنيه الحكوميه من خلال قروض ممتدة تقدمها الحكومة للمحليات التى تقرضها بدورها للمؤسسات ، وتسدد خلال فترة ممتدة قد تصل إلى ٥٠ عام ، أو من خلال منح مالية Annual grant تقدم بمعدل متناقص كل سنه ، أو تقدم كدفعة واحدة Lump sum grant

ويعتبر هذا النوع من الإسكان هو النوع الرئيسى المنتشر فى هولندا وتمثل الوحدات السكنيه الشعبية التى تقوم الحكومة بدعمها ٥٤ ٪ من إجمالى الوحدات السكنيه فى هولندا .

هـ - البنوك التجارية :

تقوم بتقديم قروض تجاريه طويلة الأجل للأفراد الذين يرغبون فى شراء وحدات سكنيه سواء كانت مقامة بواسطة أفراد ، أم مقامة بواسطة إتحاد ملاك ، أم جمعيات إسكان ، وتكون شروط القروض هى شروط القروض التجاريه ولكنها تتطلب رهن العقار لدى البنك لحين السداد .

و - شركات الإستثمار :

تقوم هذه الشركات بعمل بوليصه إستثمار للأفراد ، يدفع بمقتضاها مبالغ شهريه لتكوين مبلغ إجمالى كبير فى نهاية مدية البوليصه ، وتقوم هذه الشركات بإستثمار هذه المبالغ (الأقساط

الشهريه) للأفراد المستثمرين ، كما تساعد هذه الشركات الأفراد الراغبين فى شراء وحدات سكنيه عادة بالحصول على قروض من البنوك التجاريه بفائدة مخفضة هى نفس الفائدة التى تتعامل بها البنوك فيما بينها Inter Bank Rate على أساس أن البوليصة هى الضامن للشركة لسداد الفرد للقرض المقدم إليها . وتقوم هذه الشركات بتمويل قطاع عريض من راغبي شراء المساكن .

- واختلفت الدول فيما بينها بالنسبة لتمويل إسكان محدودى الدخل فى
١ - بدل السكن أو معونة للسكن :

تقدم كل من اليونان ، الدنمارك ، بولندا ، سويسرا ، السويد ، إستراليا ، فنلندا ، المجر ، هولندا ، معونه أو بدل سكن ، تقدم للأسر ذات الدخل المنخفض أو الشباب فى سن ١٨ - ٣٥ سنة ، هذا بالإضافة إلى التسهيلات الإئتمانيه الأخرى .

فى السويد ، تعمل الحكومه المركزيه بالتنسيق مع وحدات الحكم المحلى على تحقيق مسكن ملائم لمحدودى الدخل ، عن طريق ليس فقط تقديم القروض الميسرة لتمويل البناء وإنما تمنح علاوة أيضاً أو إعانه مسكن تقدم للمحاليين على المعاش أو للأسره كبيره العدد ، ويتحدد حجم الدعم طبقاً لعدد الأفراد ، وحجم الدخل ، فهى تتناسب طردياً مع عدد أفراد الأسرة ، وتتناسب عكسياً مع الدخل السنوى للأسره المستفيدة ، ويغضى هذا الدعم فى بعض الأحيان حوالى ١٠٠ ٪ من القيمة الإيجارية لهذه الطائفة ويستفيد من إعانات السكن حوالى ١/٣ ثلث الأسر التى لديها أطفال ، وحوالى ٥٠ ٪ من المحاليين على المعاش ، ويتم تمويل هذا الدعم من حصيلة الضرائب الى تجمعها كل محافظة .

٢ - الإعفاء من الضرائب :

تقوم كل من إنجلترا وفنلندا وأسبانيا واليونان بإعفاء محدودى الدخل من الضرائب التى تخصم من الدخل كما تدفع المجر مبلغ نقدى عن كل طفل بحد أدنى وقابل للزيادة حسب حجم الأسرة ، كما تأخذ هولندا أيضاً بتخفيض الأعباء الضريبية على الدخل بالنسبه للمساكن هذا بالإضافة لتقديمها للمعونه التى تتوقف على الوضع العائلى وعدد الأفراد مقارنة بدخل الأسرة .

٣ - القيمة الإيجارية وما يخص الفرد من المساحة :

تحدد القيمة الإيجاريه ب ٧ ٪ من تكاليف المباني وتزداد سنوياً بإزدياد تكلفة الصيانه والإدارة كما فى الدنمارك وتزداد بمعدل زيادة الأسعار وتتراوح حجم الوحدات السكنيه ما بين ٣٥ م^٢ ، ٩٠ م^٢ ولا تزيد مساحة الوحدة عن ٩٠ م^٢ بالنسبة للأسره المكونه من ثلاث أفراد فنلندا .
تتراوح المساحة الملائمة للفرد ما بين ١١ م^٢ ، ١٣ م^٢ .

٤ - إستهلاك القرض :

فى حالة وجود مساعدة إقتصادية لطالبي الوحدات السكنيه فإنه يتم إستهلاك القرض من خلال حصص تنمو بإستمرار كما يلى :

السنة الأولى	القسط الشهرى (بالبيديه)
١	٢٠٦٣٤
٢	٢١٨٠١
٣	٢٣٠٦٥
٤	٢٤٤٣٣
٥	٢٥٩١٦
٦	٢٧٥٢٧
٧	٢٩٢٧٧
.	.
.	.

أم فى حالة عدم وجود المساعدة الماليه فإن القسط ثابت وغير متزايد وهذا يحدث فى أسبانيا .

٥ - فى سويسرا وفرنسا وإنجلترا يتم إختيار مواقع المشروعات السكنيه فى أطراف المدن ، أو إقامة مدن جديدة على أن يتم توفير الخدمات بها ويربط العمل بالحصول على الوحدة السكنيه . نخلص من ذلك إلى أن مشكلة إسكان محدودى الدخل لم تقتصر فقط على الدول الناميه بل هى موجوده أيضاً فى الدول المتقدمه ، ولم يمنع إرتفاع متوسط دخل الفرد من وجود فئات دنيا ذات مستوى دخل منخفض يقف عائق أمام الحصول على المسكن اللائم فى أدنى مستوياته . كما نجد إتفاق الدول السابقه على ضرورة دعم محدودى الدخل عن طريق تحميل الدوله للفرق بين الإيجار وقسط التملك ونسبة محدده من الدخل هذا بالإضافة إلى التسهيلات المختلفه سواء كانت عن طريق الإقتراض أو الإعانات أو الإعفاءات الضريبية المختلفه . على أنه فى كل الحالات تعتبر الدوله يساعدها فى ذلك المحليات مسنولة مسنولية تامة عن توفير الوحدة السكنيه لمحدودى الدخل .

ثانياً: اقتراح بدائل ملائمة لمحدودي الدخل فى جمهورية مصر العربية :

يتم فى هذا الجزء اقتراح بدائل مختلفه ملائمة لمحدودي الدخل فى جمهورية مصر العربية أخذاً فى الإعتبار ليس فقط تجارب الدول السابق عرضها فى الجزء الأول ولكن الظروف الإقتصادية والإجتماعيه للشريحة محدودة الدخل فى ج . م . ع .

البدائل المقترحة أخذت فى إعتبارها أن مساحة الوحدات الملائمة للشريحة محدودة الدخل تتراوح ما بين ٣٥ م^٢ ، ٦٠ م^٢ ، وتكلفة المتر المربع من الإنشاءات فى الإسكان الشعبى ٢٥٠ جنيه وتكلفة الصيانه والإدارة ١٠٠٠ جنيه تحمل على الوحدات المؤجرة ، وقيمة ما يخص الوحدة من الأرض ١٠٠٠ جنيه تحمل على الوحدات التمليك^(٦) ، وما يخص الفرد من المساحة فى حدود ١١ م^٢ كحد أدنى .

تقسم الوحدات السكنيه طبقاً للمساحة وحجم الأسرة كما يلى :^(٧)

(١) وحدات مساحتها ٣٥ م^٢

تشمل الوحدة على مدخل وغرفتين وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من فرد إلى ثلاثة أفراد .

(٢) وحدات تبلغ مساحتها ٤٠ م^٢

تشمل الوحدة على صالة وغرفتين وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من ثلاث إلى خمس أفراد .

(٣) وحدات تبلغ مساحتها ٥٠ م^٢

تشمل الوحدة على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من ثلاث إلى خمس أفراد

(٤) وحدات مساحتها ٦٠ م^٢

تشمل الوحدة على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من أربع إلى سبع أفراد .

البديل الأول :

إيجار الوحدات السكنيه :

طبقاً لقانون الإسكان فإن الإيجار السنوى يحدد على أساس ٧ ٪^(٧) من التكلفة وتبعاً

لقرارات وزارة الإسكان فإن الإيجار لا يتعدى ٢٥ ٪^(٧) من دخل الأسرة ، فيكون إيجار الوحدات

المقترحة والدخل السنوى كما يلى :

(٦) مرجع رقم (١٥)

(٧) مرجع رقم (٧)

(١) وحدة مساحتها ٣٥ م^٢

$$١٠٠٠ + (٢٥٠ \times ٣٥) = \text{التكلفة الكلية}$$

$$٩٧٥٠ = ١٠٠٠ + ٨٧٥٠ =$$

جدول رقم (١)

الدخل السنوي	الدخل الشهري	الإيجار الشهري	الإيجار السنوي	الإيجار والدخل السنوي بدائل مقترحة للإيجار
٢٧٣٠	٢٢٧,٥	٥٦,٨٧٥	٦٨٢,٥	(أ) الإيجار ب ٧٪ من التكلفة
٣٩٠٠	٣٢٥	٨١,٢٥	٩٧٥	(ب) الإيجار باسترداد التكاليف بعد ١٠ سنوات .
٣١٢٠	٢٦٠	٦٥	٧٨٠	(ج) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٢,٥ سنة .
٢٦٠٠	٢١٦,٦٧	٥٤,١٧	٦٥٠	(د) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٥ سنة .

(٢) وحدة مساحتها ٤٠ م^٢

$$١٠٠٠ + (٢٥٠ \times ٤٠) = \text{التكلفة الكلية}$$

$$١١٠٠٠ = ١٠٠٠ + ١٠٠٠٠ =$$

جدول رقم (٢)

الدخل السنوي	الدخل الشهري	الإيجار الشهري	الإيجار السنوي	الإيجار والدخل السنوي بدائل مقترحة للإيجار
٣٠٨٠	٢٥٦,٦٧	٦٤,١٧	٧٧٠	(أ) الإيجار ب ٧٪ من التكلفة
٤٤٠٠	٣٦٦,٦٧	٩١,٦٧	١١٠٠	(ب) الإيجار باسترداد التكاليف بعد ١٠ سنوات .
٣٥٢٠	٢٩٣,٣٣	٧٣,٣٣	٨٨٠	(ج) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٢,٥ سنة .
٢٩٣٣,٣٣	٢٤٤,٤٤	٦١,١١	٧٣٣,٣٣	(د) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٥ سنة .

(٣) وحدة مساحتها ٥٠ م^٢

$$\text{التكلفة الكلية} = (٢٥٠ \times ٥٠) + ١٠٠٠ =$$

$$١٠٠٠ + ١٢٥٠٠ =$$

$$١٣٥٠٠ = \text{جنيه مصري}$$

جدول رقم (٣)

الدخل السنوي	الدخل الشهري	الايجار الشهري	الايجار السنوي	الإيجار والدخل السنوي بدائل مقترحة للإيجار
٣٧٨٠	٣١٥	٧٨,٧٥	٩٤٥	(أ) الإيجار ب ٧٪ من التكلفة
٥٤٠٠	٤٥٠	١١٢,٥	١٣٥٠	(ب) الإيجار باسترداد التكاليف بعد ١٠ سنوات .
٤٣٢٠	٣٦٠	٩٠	١٠٨٠	(ج) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٢,٥ سنة .
٣٦٠٠	٣٠٠	٧٥	٩٠٠	(د) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٥ سنة .

(٤) وحدة مساحتها ٦٠ م^٢

$$\text{التكلفة الكلية} = (٢٥٠ \times ٦٠) + ١٠٠٠ =$$

$$١٠٠٠ + ١٥٠٠٠ =$$

$$١٦٠٠٠ =$$

جدول رقم (٤)

الدخل السنوي	الدخل الشهري	الايجار الشهري	الايجار السنوي	الإيجار والدخل السنوي بدائل مقترحة للإيجار
٤٤٨٠	٣٧٣,٣٣	٩٣,٣٣	١١٢٠	(أ) الإيجار ب ٧٪ من التكلفة
٦٤٠٠	٥٣٣,٣٣	١٣٣,٣٣	١٦٠٠	(ب) الإيجار باسترداد التكاليف بعد ١٠ سنوات .
٥١٢٠	٤٢٦,٦٧	١٠٦,٦٧	١٢٨٠	(ج) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٢,٥ سنة .
٤٢٦٦,٦٧	٣٥٥,٥٦	٨٨,٨٩	١٠٦٦	(د) الإيجار باسترداد التكلفة بعد ١٥ سنة .

حساب قسط التمليك على أساس فائدة بسيطة ٦٪ و ٣٪ لمدد مختلفة تتراوح ما بين ٢٠ ، ٤٠ سنة ، والأقساط متساوية من الأصل فقط مع تسديد الفوائد على الرصيد المتبقى وحساب الدخل في كل حالة على أن لا يزيد قسط التمليك عن ٢٥٪ من الدخل . وما يخص الوحدة من الأرض ١٠٠٠ جنيه^(٨)

(١) وحدة مساحتها ٣٥ م^٢

$$\text{والتكلفة الإجمالية} = 1000 + (250 \times 35)$$

$$= 9750 \text{ جنيه}$$

بفائدة ٦٪ و ٣٪

جدول رقم (٥)

فائدة ٦٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي	مدة القرض
٣١٧٨٠	٢٦٤٨٧٥	٦٦,٢٢	٧٩٤,٦٢٥	٦١٤٢,٥	١٥٨٩٢,٥		القرض لمدة ٢٠ سنة
٢٥٠٩	٢٠٩,١	٥٢,٢٧	٦٢٧,٢٥	٩٠٦٧,٥	١٨٨١٧,٥		القرض لمدة ٣٠ سنة
٢١٨٤	١٨٢	٤٥,٥	٥٤٦	١١٩٩٢,٥	٢١٧٤٢,٥		القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (٦)

فائدة ٣٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي	مدة القرض
٢٥٦٤,٢٥	٢١٣,٦٨٧٥	٥٣,٤٢٣	٦٤١,٠٢٦٥	٣٠٧١,٢٥	١٢٨٢١,٢٥		القرض لمدة ٢٠ سنة
١٩٠٤,٥	١٥٨,٧٠٨	٣٩,٦٧٧	٤٧٦,١٢٥	٤٥٣٣,٧٥	١٤٢٨٣,٧٥		القرض لمدة ٣٠ سنة
١٥٧٤,٦٢٥	١٣١,٢١٨١٨٧٥	٣٢,٨٠٤٨٨	٣٩٣,٦٥٦٢٥	٥٩٩٦,٢٥	١٥٧٤٦,٢٥		القرض لمدة ٤٠ سنة

(٨) تم حساب قسط التمليك بالفائدة البسيطة بالرغم من التبع عادة استخدام الفائدة المركبة في الحساب ، ولكن وجد أن الدولة في ح.م.ع تستخدم الفائدة البسيطة عند حساب فوائد التأخير على المبالغ المحملة على طالب البعثة الدراسية في الخارج عند عدم رجوعه لمكان العمل وهي توفير بعض المبالغ يمكن إستخدامها كدعم من الحكومة لمحدودي الدخل .

(٢) وحدة مساحتها ٤٠ م

تكلفة إجماليه (٢٥٠ × ٤٠) = ١٠٠٠٠ = ١١٠٠٠

فائدة ٦٪ و ٣٪

جدول رقم (٧)

فائدة ٦٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي
						مدة القرض
٢٥٨٦	٢٩٨,٨٣٣٣	٧٤٧,٨٣٣٣	٨٩٦,٥	٦٩٣٠	١٧٩٣٠	القرض لمدة ٢٠ سنة
٢٨٣٠,٦٦٦٧	٢٣٥,٨٨٨٨٩	٥٨,٩٧	٧٠٧,٦٧	١٠,٢٣٠	٢١٢٣٠	القرض لمدة ٣٠ سنة
٢٤٥٣	٢٠٤,٤١٦٦٧	٥١,١٠٤١٦٧	٦١٣,٢٥	١٣٥٣٠	٢٤٥٣٠	القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (٨)

فائدة ٣٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي
						مدة القرض
٢٨٩٣	٢٤١,٠٨٣٣٣	٦٠,٢٧,٨٣٣	٧٢٣,٢٥	٣٤٦٥	١٤٤٦٥	القرض لمدة ٢٠ سنة
٢١٤٨,٦٦٦٧	١٧٩,٥٥٥٥٦	٤٤,٧٦٣,٨٨٩	٥٣٧,١٦٦٧	٥١١٥	١٦١١٥	القرض لمدة ٣٠ سنة
١٧٧٦,٥	١٤٨,٠٤١٦٧	٣٧,٠١٠,٤١٧	٤٤٤,١٢٥	٦٧٦٥	١٧٧٦٥	القرض لمدة ٤٠ سنة

(٣) وحدة مساحتها ٥٠ م^٢

تكلفة إجماليه (٢٥ × ٥٠) = ١٠٠٠

= ١٣٥٠٠ جنيه

فائدة ٦٪ و ٣٪

جدول رقم (٩)

فائدة ٦٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي مدة القرض
٤٤٠١	٣٦٦,٧٥	٩١,٦٨٧٥	١١٠٠,٢٥	٨٥٠٠	٢٢٠٠٠	القرض لمدة ٢٠ سنة
٣٤٧٤	٢٨٩,٥	٧٢,٣٧٥	٨٦٨,٥	١٢٥٥٥	٢٦٠٥٥	القرض لمدة ٣٠ سنة
٣٠١٠,٥	٢٥٠,٨٧٥	٦٢,٧١٨٧٥	٧٥٢,٦٢٥	١٦٦٠٠	٣٠١٠٠	القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (١٠)

فائدة ٣٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي مدة القرض
٣٥٥٠,٥	٢٩٥,٨٧٥	٧٣,٩٦٨٧٥	٨٨٧,٦٢٥	٤٢٥٢,٥	١٧٧٥٢,٥	القرض لمدة ٢٠ سنة
٢٦٣٧	٢١٩,٧٥	٥٤,٩٣٧٥	٦٥٩,٢٥	٦٢٧٧,٥	١٩٧٧٧,٥	القرض لمدة ٣٠ سنة
٢١٨٠,٢٥	١٨١,٦٨٧٥	٤٥,٤٢١٨٧٥	٥٤٥,٠٦٢٥	٨٣٠٢,٥	٢١٨٠٢,٥	القرض لمدة ٤٠ سنة

(٤) وحدة مساحتها ٦٠ م^٢

تكلفة إجماليه (٢٥٠ × ٦٠) = ١٥٠٠٠

= ١٦٠٠٠ جنيه

فائدة ٦٪ و ٣٪

جدول رقم (١١)

فائدة ٦٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي مدة القرض
٥٢١٦	٤٣٤,٦٦٦٦٧	١٠٨,٦٦٦٦٧	١٣٠٤	١٠٠٨٠	٢٦٠٨٠	القرض لمدة ٢٠ سنة
٤١١٧,٣٣٣٣	٣٤٣,١١١١١	٨٥,٧٧٧٧٨	١٠٢٩,٣٣٣٣	١٤٨٨٠	٣٠٨٨٠	القرض لمدة ٣٠ سنة
٣٥٦٨	٢٩٧,٣٣٣٣٣	٧٤,٣٣٣٣	٩٨٢	١٩٦٨٠	٣٥٦٨٠	القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (١٢)

فائدة ٣٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي مدة القرض
٤٢٠٨	٣٥٠,٦٦٦٦٧	٨٧,٦٦٦٦٧	١٠٥٢	٥٠٤٠	٢١٠٤٠	القرض لمدة ٢٠ سنة
٣١٢٥,٣٣٣	٢٦٠,٤٤٤	٦٥,١١١١١	٧٨١,٣٣٣٣	٧٤٤٠	٢٣٤٤٠	القرض لمدة ٣٠ سنة
٢٥٨٤	٢١٥,٣٣٣٣٣	٥٣,٨٣٣٣٣	٦٤٦	٩٨٤٠	٢٥٨٤٠	القرض لمدة ٤٠ سنة

البديل الثالث:

تمليك الوحدات السكنية:

حساب قسط التمليك على أساس فائدة مركبة ٦٪ و ٣٪ ، بأقساط متساوية من الفائدة والأصل لمدة تتراوح ما بين ٢٠ ، ٤٠ سنة ، حساب الدخل السنوى على أن لا يزيد قسط التمليك عن ٢٥٪ من الدخل وما يخص الوحدة من الأرض ١٠٠٠ جنيه .

(١) وحدة مساحتها ٣٥ م^٢

تكلفة إجماليه ٩٧٥٠ جنيه (٢٥٠ × ٣٥) + ١٠٠٠

فائدة سنويه ٦٪ و ٣٪

جدول رقم (١٣)

فائدة ٦٪

الدخل السنوى	الدخل الشهرى	القسط الشهرى	القسط السنوى	إجمالى القوائد	القرض فى نهاية المدة	القسط والدخل السنوى	مدة القرض
٣٤٠٠٠٠٠	٢٨٣٠٣٤٩٦٣	٧٠٠٠٠	٨٥٠٠٠٠	٧٢٥٠٠	١٧٠٠٠٠	٩٧٨	القرض لمدة ٢٠ سنة
٢٨٣٤٠٠٠	٢٣٦٠٢٢٥٩٣	٥٩٠٠٠	٧٠٨٠٦٧٧٨	١٥١٠٠٠	٢١٢٦٠٠	٣٣٣	القرض لمدة ٣٠ سنة
٢٥٩١٠٠٠	٢١٥٠٩٩٩٨٨	٥٣٠٠٠	٦٤٧٠٩٩٩٦	١١٦٦٩٠٠	٢٥٩١٩٠٠	٩٨٥	القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (١٤)

فائدة ٣٪

الدخل السنوى	الدخل الشهرى	القسط الشهرى	القسط السنوى	إجمالى القوائد	القرض فى نهاية المدة	القسط والدخل السنوى	مدة القرض
٢٦٢١٠٠٠	٢١٨٠٤٥١٠٣	٥٤٠٠٠	٦٥٥٠٣٥٣٠٨	٣٣٥٧٠٠	١٣١٠٧٠٠	٦٢	القرض لمدة ٢٠ سنة
٢٠١٠٠٠	١٦٧٠٥١٣٠٤	٤١٠٠٠	٥٠٢٠٥٣٩١٢	٥٣٢٦٠٠	١٥٠٧٦٠٠	١٧٤	القرض لمدة ٣٠ سنة
١٦٨٧٠٠٠	١٤٠٠٦٠٢٤٨٣	٣٥٠٠٠	٤٢١٠٨٠٧٤٣	٧١٢٢٠٠	١٦٨٧٢٠٠	٢٩٧	القرض لمدة ٤٠ سنة

(٢) وحدة مساحتها ٤٠ م ٢

التكلفة الإجمالية (٢٥٠ × ٤٠) + ١٠٠٠ =

١١٠٠ جنيه مصرى

فائدة مركبة ٦٪ و ٣٪ سنوياً

جدول رقم (١٥)

فائدة ٦٪

الدخل السنوى	الدخل الشهرى	القسط الشهرى	القسط السنوى	إجمالى الفوائد	القرض فى نهاية المدة	القسط والدخل السنوى
						مدة القرض
٢٨٣٦,١١٨	٢١٩,٦٧٦٥	٧٩,٩٦٩	٩٥٩,٠٢٩٥	٨١٨,٠٥٩	١٩١٨,٠٥٩	القرض لمدة ٢٠ سنة
٣١٩٨,١٣٥٦	٢٦٦,٥١١٣	٦٦,٦٢٧٨٢٥	٧٩٩,٥٣٣٩	١٢٩٨٦,١٧	٢٣٩٨٦,١٧	القرض لمدة ٣٠ سنة
٢٩٢٤,٣٠٦	٢٤٣,٦٩٢١٧	٦٠,٩٢٣,٤٢	٧٣١,٠٧٦٥	١٨٢٤٣,٠٦	٢٩٢٤٣,٠٦	القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (١٦)

فائدة ٣٪

الدخل السنوى	الدخل الشهرى	القسط الشهرى	القسط السنوى	إجمالى الفوائد	القرض فى نهاية المدة	القسط والدخل السنوى
						مدة القرض
٢٩٥٧,٤٩٠	٢٤٦,٤٥٧٥٧	٦١,٦١٤٣٩٢	٧٣٩,٣٧٢٧	٣٧٨٧,٤٥٤	١٤٧٨٧,٤٥٤	القرض لمدة ٢٠ سنة
٢٢٤٤,٨٤٤٨	١٨٧,٠٧٠٤	٤٦,٧٦٧٦	٥٦١,٢١١٢	٥٨٣٦,٣٣٦	١٦٨٣٦,٣٣٦	القرض لمدة ٣٠ سنة
١٩,٣٥٤١٢	١٥٨,٦٢٨٤٣	٣٩,٥٧١,٠٨	٤٧٥,٨٨٥٣	٨,٣٥٤,١٢	١٩,٣٥٤,١٢	القرض لمدة ٤٠ سنة

(٣) وحدة مساحتها ٥٠ م^٢

التكلفة الإجمالية (٢٥٠ × ٥٠) + ١٠٠٠

= ١٣,٥٠٠ جنيه مصري

فائدة مركبة ٦٪ و ٣٪ سنوياً

جدول رقم (١٧)

فائدة ٦٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي
٤٧,٧٩٦٣	٣٩٢,٣٣٠,٢٥	٩٨,٠٨٢,٥٦٣	١١٥٦,٩٩٠,٨	١٠٠,٣٩,٨١٥	٢٣٥٣٩,٨١٥	القرض لمدة ٢٠ سنة
٣٩٢٤,٩٨٤٦	٣٢٧,٠٨٢,٥	٨١,٧٧,٥١٣	٩٨١,٢٤٦,٥	١٥٩٣٧,٣٨٥	٢٩٤٣٧,٣٨٥	القرض لمدة ٣٠ سنة
٣٥٨٨,٩٢١	٢٩٩,٠٧٦,٧٥	٧٤,٧٦٩,١٨٨	٨٩٧,٢٣,٢٥	٢٢٢٨٩,٢١	٣٥٨٨٩,٢١٠	القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (١٨)

فائدة ٣٪

الدخل السنوي	الدخل الشهري	القسط الشهري	القسط السنوي	إجمالي الفوائد	القرض في نهاية المدة	القسط والدخل السنوي
٣٦٢٩,٦٤٧٨	٣,٠٢,٤٧,٦٥	٧٥,٦١٧,٦٦	٩٠٧,٤١١,٩٥	٤٦٤٨,٢٣٩	١٨١٤٨,٢٣٩	القرض لمدة ٢٠ سنة
٢٧٥٥,٠٣٦٨	٢٢٩,٥٨٦,٤	٥٧,٣٩٦,٦	٦٨٨,٧٥٩,٢	٧١٦٢,٧٧٦	٢,٦٦٢,٧٧٦	القرض لمدة ٣٠ سنة
٢٣٣٦,١٦٤٢	١٩٤,٦٨,٣٥	٤٨,٦٧,٠٨٨	٥٨٤,٠٤١,٥	٩٨٦١,٦٤٢	٢٣٣٦,١٦٤٢	القرض لمدة ٤٠ سنة

(٤) وحدة مساحتها ٦٠ م^٢

تكلفة إجماليه (٢٥٠ × ٦٠) + ١٠٠٠ =

١٦٠٠٠ جنيه مصرى =

فائدة مركبه ٦ % / ٣٠ %

جدول رقم (١٩)

فائدة ٦ %

القسط والدخل السنوى	القسط والشهري	القسط الشهري	القسط السنوى	إجمالى الفوائده	القرض فى نهاية المدة	مدة القرض
٥٥٧٩,٨٠٨	٤٦٤,٩٨٤	١١٦,٢٤٦	١٣٩٤,٩٥٢	١١٨٩٩,٠٤	٢٧٨٩٩,٠٤	القرض لمدة ٢٠ سنة
٤٦٥١,٨٣٣	٣٨٧,٦٥٢٨	٦٩,٩١٣٢	١١٦٢,٩٥٨٢	١٨٨٨٨,٧٥٢	٣٤٨٨٨,٧٥٢	القرض لمدة ٣٠ سنة
٤٢٥٣,٥٣٦	٣٥٤,٤٦١٣٣	٨٨,٦١٥٣٣	١٠٦٣,٢٨٤	٤٢٥٣٥,٣٦	٤٢٥٣٥,٣٦	القرض لمدة ٤٠ سنة

جدول رقم (٢٠)

فائدة ٣ %

القسط والدخل السنوى	القسط والشهري	القسط الشهري	القسط السنوى	إجمالى الفوائده	القرض فى نهاية المدة	مدة القرض
٤٣٠٦٨٠٠٤٨	٣٥٨,٤٨٣٧٣	٨٩,٦٢٠٩٣٣	١٠٧٥,٤٥١٢	٥٥٠٩,٠٢٤	٢١٥٠٩,٠٢٤	القرض لمدة ٢٠ سنة
٣٢٦٥,٢٢٨٨	٢٧٢,١٠٢٤	٦٨,٠٢٥٦	٨١٦,٣٠٧٢	٨٤٨٩,٢١٦	٢٢٤٤٨٩,٢١٦	القرض لمدة ٣٠ سنة
٢٧٦٨,٧٨٧٢	٢٣٠,٧٣٢٢٧	٧٥,٦٨٣٠٦٧	٦٩٢,١٩٦٨	١١٦٨٧,٨٧٢	٢٧٨٦٨٧,٨٧٢	القرض لمدة ٤٠ سنة

البديل الرابع :

(١) نسبة القرض إلى تكلفة الوحدة السكنية

٧٠٪ من التكلفة للوحدة التي تبلغ ٤٠ م٢ ، ٣٥ م٢

٦٠٪ من التكلفة للوحدة التي تبلغ ٤٠ م٢ ، ٥٠ م٢

٥٠٪ من التكلفة للوحدة التي تبلغ ٥٠ م٢ ، ٦٠ م٢

(٢) قيمة الفائدة الميسرة

٤٪ من التكلفة للوحدة التي تبلغ مساحتها ٤٠ م٢ ، ٣٥ م٢

٥٪ من التكلفة للوحدة التي تبلغ مساحتها ٤٠ م٢ ، ٥٠ م٢

٦٪ من التكلفة للوحدة التي تبلغ مساحتها ٥٠ م٢ ، ٦٠ م٢

أو تبدأ قيمة الفائدة بالتناقص حتى تصل إلى قيمة الفائدة التجارية في نهاية مدة القرض ،
وعليه يمكن أن تبدأ الفائدة ب ٢٪ للوحدة الأولى ، ٣٪ للوحدة الثانية ، ٤٪ للوحدة الثالثة^(١)

(٣) مدة إسترداد القرض

٣٠ عام للوحدة التي تبلغ مساحتها ٤٠ م٢ ، ٣٥ م٢

٢٥ عام للوحدة التي تبلغ مساحتها ٤٠ م٢ ، ٥٠ م٢

٢٠ عام للوحدة التي تبلغ مساحتها ٥٠ م٢ ، ٦٠ م٢

(١) وحدة سكنية مساحتها ٤٠ م٢ ، ٣٥ م٢ ، القرض ٧٠٪

من التكلفة الكلية (٩٧٥٠) لمدة ٣٠ عام بفائدة ٤٪ مركبه وبسيطه سنويه

جدول رقم (٢١)

فائدة بسيطة ٤٪

بيانات التقسيط نوع الوحدة	المقدم	الباقى المقسط	قيمة القرض بعد السداد	اجمالى الفوائد	القسط		قيمة القسط السنوى	قيمة القسط الشهرى	قيمة الدخل الشهرى	قيمة الدخل السنوى
					فوائد	اصل				
٢٣٥	٢٩٢٥	٦٨٢٥	١١٠٥٦٥	٤٢٣١٥	٢٢٧٥٠٠	١٤١٠٠٠	٣٦٨٥٥٠	٣٠٧١٢٥	١٢٢٠٨٥	١٤٧٤٠٢٠
٢٤٠	٣٣٠٠	٧٧٠٠	١٢٤٧٤	٤٧٧٤	٥٦٠٦٦٦٦٧	١٥٩١٣٣٣	٤١٥٨٠٠	٣٤٦٦٥	١٣٨٠٦٠	١٦٦٣٠٢٠
فائدة مركبة ٤٪										
٢٣٥	٢٩٢٥	٦٨٢٥	١١٨٤٠٠٧١٣	٥٠١٥٥٧١٣	٢٢٧٥٠٠	١٦٧٠١٩٠٤٣	٣٩٤٠٦٩٠٤٣	٣٣٠١٩٠٨٦	١٣١٠٥٦	١٥٧٨٠٧٦
٢٤٠	٣٣٠٠	٧٧٠٠	١٣٥٨٠٧٥٣	٥٦٥٨٠٧٥٣	٢٥٦٠٦٦٦٦٧	١٨٨٠٦٢٥١	٤٤٥٠٢٩١٧٧	٣٧٠١٠٧٦٥	١٤٨٠٤٣	١٧٨١٠١٦٧

(٢) وحدة سكنية مساحتها ٢م ٤٠ ، ٢م ٥٠ تكلفتها ١١٠٠٠ ، ١٣٥٠٠ جنيه
القرض ٦٠ ٪ من القيمة ، معدل الفائدة ٥ ٪ سنوياً ، بسيطه ومركبه لمدة ٢٥ عام

جدول رقم (٢٢)

فائدة بسيطه ٥ ٪

بيانات التقسيط نوع الوحدة	المقدم	الباقى المقسط	قيمة القرض بعد التسديد	اجمالى الفوائد	القسط		قيمة القسط الشهرى	قيمة الدخل الشهرى	قيمة الدخل السوى	
					فوائد	اصول				
٢م ٤٠	٤٤٠٠	٦٦٠٠	١٠٨٩٠	٤٢٩٠	٢٦٤	١٧١٠٦	٢٦٣	١٤٥٠٢	١٧٤٢٠٤	
٢م ٥٠	٥٤٠٠	٨٩٠٠	١٣٣٦٥	٥٢٦٥	٣٢٤	٢٩٠٠٦	٤٤٠٥٥	١٧٨٠٢	٢١٣٨٠٤	
فائدة مركبة ٥ ٪										
٢م ٤٠	٤٤٠٠	٦٦٠٠	١١٧٠٧٠٤٦	٥١٠٧٠٤٦	٢٦٤	٢٠٤٠٢٨٥٨	٢٣٨٧٠٢٨	١٥٦٠٩٥٢٨	١٨٧٣٠٤٢٠	
٢م ٥٠	٥٤٠٠	٨٩٠٠	١٤٣٦٧٠٨٦	٦٢٦٧٠٨٦	٣٢٤	٢٥٠٠٧١٤٤	٥٧٤٠٧١٤٤	١٩١٠٥٧١٤٨	٢٣٩٨٠٥٧٠	

(٣) وحدة سكنية مساحتها ٢م ٥٠ ، ٢م ٦٠ ، تكلفتها ١٣٥٠٠ ، ١٦٠٠٠ جنيه

القرض ٥٠ ٪ من القيمة ، معدل الفائدة ٦ ٪ سنوياً بسيطه ومركبه لمدة ٢٠ سنة

جدول رقم (٢٣)

فائدة بسيطه ٦ ٪

بيانات التقسيط نوع الوحدة	المقدم	الباقى التقسيط	قيمة القرض بعد التسديد	اجمالى الفوائد	القسط		قيمة القسط الشهرى	قيمة الدخل الشهرى	قيمة الدخل السوى	
					فوائد	اصول				
٢م ٥٠	٦٧٥٠	٦٧٥٠	١١٠٠٢٠٥	٤٢٥٢٠٥	٣٣٧٠٥	٢١٢٠٦٢٥	٤٥٠٨٤٣٧٥	١٨٣٠٣٧٥	٢٢٠٠٠٥	
٢م ٦٠	٨٠٠٠	٨٠٠٠	١٣٠٤٠٠٠	٥٠٤٠٠	٤٠٠	٢٥٢	٥٤٠٣٣٣٣	٢١٧٠٣٣٣٣	٢٦٠٠٨	
فائدة مركبة ٦ ٪										
٢م ٥٠	٦٧٥٠	٦٧٥٠	١١٧٦٩٠٨	٥٠١٩٠٧	٣٣٧٠٥	٢٥٠٠٩٩٥	٤٩٠٤١٢٥	١٩٦٠١٦٥	٢٣٥٣٠٩٨	
٢م ٦٠	٨٠٠٠	٨٠٠٠	١٣٩٤٩٠٥٢	٥٩٤٩٠٥٢	٤٠٠	٢٩٧٠٤٧٦	٥٨٠١٢٣	٢٣٢٠٤٩٢	٢٧٨٩٠٩٠٤	

البديل الخامس:

وحدة سكنيه مساحتها ٦٦ متر وتكلفتها ١٩٤٩٨.٢٥ بمقدم ٤٨٧٤.٦٠ (٢٥٪) يسدد
الباقى بقسط سنوى على ٣٠ سنه ٥٪ فائدة سنويه على ٨٠٠٠ جنيه الأولى وما يزيد عن ذلك
(٦٦٢٣.٦ جنيه) يسدد بفائدة ٧٪ (أى أن القسط السنوى يبلغ ١٠٥٣.٧٥ ، القسط الثابت
٤٨٧.٤٥ والفوائد ٥٦٦.٣ جنيه) وحيث الوحدة تعرضها شركة القاهره للإسكان والتعمير ١٩٩٤
فى مدينة ٦ أكتوبر

وتعتبر هذه الوحدة الحد الأدنى للتكاليف فى الوحدات الإقتصادية المقدمة لمحدودى الدخل

جدول رقم (٢٤) .

شركة القاهرة
للإسكان والتعمير

بيان الأجمالي المطلوب وقيمة القسط عام ١٩٩٤

جدول رقم (٢٤)

بيانات	المساحة	النسبة الإجمالية	نسبة المقدم	المسند المطلوب	الباقى المقسط	تقسيم القسط	بشور أول اكتوبر	القسط		إجمالي	مستأجر الفائدة
								أصل	عائد تقسيط		
سموحه إسكانية	٦م٨٦	٧٤٨٥٠	%٤٠	٢٩٩٤٠	٤٤٩١٠	١٥ سنة نصف سنوي	١٣١٤٧٢٧	١٤٩٧٠٠	١٤٥٥٣٠	٢٩٥٢٣٠	%١٠
الشباب الطرية	٦م٧٢	٢٧٩٠٠	%٢٥	٦٩٧٥	٢٠٩٢٥	٢٠ سنة سنوي	٠٨٠٢٤٢٥	٠٩٤٣٩٢	١٠٤٦٣٥	٨١٥٣٧٥	١٨٦٢
٦ أكتوبر	٦م٦٦	١٩٤٩٨٣٥	%٢٥	٤٨٧٤٦٠	١٤٦٢٣٦٥	٣٠ سنة سنوي	٠٦٥٠١٤٤	٠٨٠٥٨٦٤٠	٤٨٧٤٥	٥٦٦٣	١٠٥٣٧٥

ثالثاً : دراسة الوضع القائم لإسكان محدودى الدخل فى ضوء البدائل المقترحة يوجد .

فى جمهوريه مصر العربيه طبقاً لتعداد ١٩٨٦ للإسكان والمنشآت المنشور من الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء أكثر من ١.٥٠٠.٠٠٠ مليون ونصف أسرة تقطن فى وحدات سكنيه جوازيه وغرف مستقلة يخص الحضر منها قرابة المليون أسرة ، مع وجود ما يقرب من ٢ مليون وحدة سكنيه خاليه ، هذا بالإضافة إلى الإسكان العشوائى الذى يفوق هذا الرقم بكثير إذا يبلغ قرابة ٦ مليون فرد بنسبة ٤٥.٦٪ من إجمالى سكان القاهرة الكبرى (١٢ر٩ مليون)^(١١) ويمثل من الوحدات السكنية المنشأة فى القاهرة الكبرى أكثر من ٨٠٪^(١٢) وتعتبر هذه الأسر محدودة الدخل ، ويبلغ عدد أفرادها أكثر من ٥ أفراد^(١٣) يقطنون غالباً فى وحدة سكنيه عبارة عن حجرة واحدة أو أكثر بدون مرافق ، فإذا كانت هذه الأرقام عن عام ١٩٨٦ ، فمن المتوقع زيادتها عن ذلك فى عام ١٩٩٤ ، وهذا يغير عامل ضاغط وملح لايجاد فرص ملائمة لإسكان هذه الشريحة منعاً للأثار الضاره التى يمكن أن تلحق بالمجتمع المصرى من جراء ذلك .

من بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك فى ج . م . ع المنشور عن الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء لعام ١٩٩٤ . أمكن تقسيم شريحة محدودى الدخل إلى الفئات التالية : جدول رقم (٢٥) ، (٢٦) .

- (١) الفئة التى دخلها أقل من ١٥٠٠ جنيه مصرى وتمثل فى الحضر حوالى ٥٪ من الأسر ومتوسط دخل هذه الشريحة حوالى ١٠٦٠.٤٥ جنيه مصرى .
- (٢) الفئة التى دخلها أكثر من ١٥٠٠ وأقل من ٢٠٠٠ جنيه تمثل حوالى ٥٪ من الأسر فى الحضر ويبلغ متوسط دخل الأسره ١٧٦٠.٨٤ جنيه مصرى .
- (٣) الفئة التى دخلها أكبر من ٢٠٠٠ وأقل من ٢٥٠٠ جنيه وتمثل ٧٪ من إجمالى الأسر فى الحضر ويبلغ متوسط دخل الأسره ٢٢٦٠.٠٧ جنيه .
- (٤) الفئة التى دخلها أكبر من ٢٥٠٠ وأقل من ٣٥٠٠ جنيه فى الحضر تمثل ١٦.٢١٪ من إجمالى الأسر ويبلغ متوسط دخل الأسره ٣٠١٦.٩٥

هذه الفئات من ١ : ٤ تعتبر الشريحة محدودة الدخل على اعتبار أن الدخل السنوى المعفى من الضريبة يكون ٣٠٠٠ جنيه مصرى .
الإيجار السنوى أو قسط التمليك للأسر محدودة الدخل .

(١) الفئة الأولى متوسط دخل ١٠٦٠.٤٥

(١٠) ٣ مليون فرد فى القاهرة ، نصف مليون فى القليوبية مليونان ونصف فرد فى الجيزة (تقرير بإدارة التخطيط العمرانى) جريدة المصور عدد ٣٦١٤ ، ١٤ يناير ١٩٩٤ .

(١١) مرجع رقم (٥)

(١٢) مرجع رقم (١٨)

الإيجار السنوى أو قسط التمليك يجب أن يكون فى حدود ٢٦٥.١١٢٥ فى السنه .
أى الإيجار الشهرى أو قسط التمليك يجب أن لا يزيد عن ٢٢.٠٩٢٧٠٨ جنيه مصرى
(٢) الفئة الثانيه أكبر من ١٥٠٠ وأقل من ٢٠٠٠ جنيه

متوسط دخل الأسره ١٧٦٠.٨٤ جنيه فى السنه
الإيجار السنوى أو قسط التمليك يجب أن لا يزيد عن ٤٤٠.٢١ جنيه
الإيجار الشهرى أو قسط التمليك يجب أن لا يزيد عن ٣٦.٨٤١٦٧ جنيه
(٣) الفئة الثالثه أكبر من ٢٠٠٠ وأقل من ٢٥٠٠ جنيه

متوسط دخل الأسره ٢٢٦٠.٠٧ جنيه فى السنه
الإيجار السنوى أو قسط التمليك يجب أن لا يزيد عن ٥٦٥.٠١٧٥
الإيجار الشهرى أو قسط التمليك يجب أن لا يزيد عن ٤٧.٠٨٤٧٩٢ جنيه
(٤) الفئة الرابعه

أكبر من ٢٥٠٠ وأقل من ٣٥٠٠ جنيه
متوسط دخل الأسره ٣٠١٦.٩٥
الإيجار السنوى أو قسط التمليك يجب أن لا يزيد عن ٧٥٤.٢٣٧٥ جنيه .
الإيجار الشهرى أو قسط التمليك يجب أن لا يزيد عن ٦٢.٨٥٣١٢٥ جنيه .

البدائل المتاحة للأسره محدوده الدخل حسب الشرائح السابقه
(١) الفئة الأولى :

أقل من ١٥٠٠ جنيه ومتوسط دخل ١٠٦٠.٤٥
إيجار سنوى ٢٦٥ جنيه
إيجار شهرى ٢٢ جنيه
لا يوجد بديل واحد من البدائل المقترحه يتناسب مع هذه الفئة بالرغم من أنها تمثل حوالى ٥
٪ من الأسره فى الحضر ، ٥ ٪ من الأسره فى الريف

(٢) الفئة الثانيه

أكبر من ١٥٠٠ وأقل من ٢٠٠٠ جنيه متوسط دخل ٧٦.٨٤ جنيه
إيجار سنوى ٤٤٠ جنيه
إيجار شهرى ٣٧ جنيه
وهى تمثل ٥ ٪ من الأسره فى الحضر ، ٥ ٪ من الأسره فى الريف أيضاً من البديل الثانى

المقترح

يمكن أن يتاح لها :

من البديل الثاني

أ - وحدة مساحتها ٣٥ م^٢ وتكلفتها ٩٧٥٠

عن طريق قرض يسدد على ٤٠ سنة بفائدة بسيطة ٣٪

إذا أن القسط الشهري ٣٣ جنيه

ويمكن أن تحصل على الوحدة بالإيجار .

البديل الثالث:

أ - وحدة مساحتها ٣٥ م^٢ وتكلفتها ٩٧٥٠ عن طريق قرض يسدد على ٤٠ سنة بفائدة

مركبة ٣٪

إذا أن القسط الشهري ٣٥ جنيه

ويمكن أن تحصل على الوحدة بالإيجار

البديل الرابع:

أ - وحدة سكنية مساحتها ٣٥ م^٢ وتكلفتها ٩٧٥٠

قرض يسدد على ٣٠ سنة بفائدة ٤٪ بسيطة ومركبة

حيث أن القسط الشهري ٣١،٠٠٠ جنيه ، ٣٣ جنيه

على التوالي

ب - وحدة سكنية مساحتها ٤٠ م^٢ وتكلفتها ١١٠٠٠

جنيه ، قرض يسدد على ٣٠ سنة بفائدة مركبة وبسيطة ٤٪

حيث أن القسط الشهري ٣٥ جنيه ، ٣٧

على التوالي

ج - وحدة سكنية مساحتها ٤٠ م^٢ بفائدة بسيطة ٥٪ وقرض ٢٥ عام تكلفتها ١١٠٠٠

إذا أن القسط الشهري ٣٦ جنيه

(٣) الفئة الثالثة :

أكبر من ٢٠٠٠ وأقل من ٢٥٠٠ جنيه

متوسط دخل الأسره ٧٠٠٠ - ٢٢٦٠٠ في السنة

إيجار سنوي ٥٦٥ جنيه

إيجار شهري ٤٧ جنيه

وهي تمثل ٧٪ من الأجر الحضري، ٨٪ من الأجر في الريف

يمكن أن يتاح لها

من البديل الثاني

أ - وحدة ٣٥ م^٢ فائدة بسيطة ٦٪ بقرض ٤٠ سنة

الإيجار الشهري ٤٦ جنيه

ب - وحدة ٣٥ م^٢ فائدة بسيطة ٣٪ بقرض ٣٠ سنة

جنيه الإيجار الشهري ٤٠ جنيه

ج - وحدة ٤٠ م^٢ بفائدة بسيطة ٣٪ بقرض ٣٠ سنة

حيث أن الإيجار الشهري ٤٤ جنيه

د - وحدة مساحتها ٤٠ م^٢ بفائدة بسيطة ٣٪

أو الإيجار ٤٥ جنيه

ومن البديل الثالث :

أ - وحدة ٣٥ م^٢ بفائدة بسيطة ٣٪ وقرض ٣٠ سنة

القسط الشهري يبلغ ٤٢ جنيه

ب - وحدة ٤٠ م^٢ بفائدة بسيطة ٣٪ وقرض ٣٠ سنة

القسط الشهري يبلغ ٤٧ جنيه

ج - وحدة ٤٠ م^٢ بفائدة بسيطة ٣٪ وقرض ٤٠ سنة

القسط الشهري يبلغ ٤٠ جنيه

البديل الرابع :

أ - وحدة ٥٠ م^٢ بفائدة بسيطة ٥٪ بقرض ٢٥ سنة

القسط الشهري ٤٥ جنيه

ب - وحدة ٤٠ م^٢ بفائدة مركبة ٥٪ بقرض على ٢٥ سنة

القسط الشهري ٣٩ جنيه

ج - ٥٠ م^٢ بفائدة بسيطة ٦٪ لمدة ٢٠ سنة

إذ أن القسط الشهري ٤٦ جنيه

(٤) الفئة الرابع :

أكبر من ٢٥٠٠ وأقل ٣٥٠٠

متوسط دخل الأسرة ٣٠١٦.٩٥

إيجار سنوي ٧٥٤ جنيه

إيجار شهري ٦٣ جنيه

يوجد لها فرض كثيرة داخل البدائل المقترحة .

جدول رقم (٢٥)

توزيع الدخل ، عدد الأسر ، وعدد الأفراد
ذوي الدخل ، متوسط دخل الفرد في الحضر

الفئات	إجمالي الدخل الصافي	عدد الأسر	%	متوسط الدخل	%	عدد الأفراد المتكسبة	مسرود/ أسره
١٥٠٠ -	٣٩١٣.٧٠	٣٦٩	٤ر٤٢	١٠.٦٠ر٤٥	٧٧ر	٤٠٤	١ر١
- ١٥٠٠	٦٢٦٨٥٩	٣٥٦	٤ر٢٦	١٧٦.٠ر٨٤	١ر٢٣	٤٣١	١ر٢
- ٢٠٠٠	١٢٦٣٣٧٨	٥٥٩	٦ر٦٩	٢٢٦.٠ر٠٧	٢ر٤٧	٧٠٦	١ر٣
- ٢٥٠٠	٤.٨٤٩٥٤	١٣٥٤	١٦ر٢١	٣.١٦ر٩٥	٧ر٩٩	١٨٥٧	١ر٤
- ٣٥٠٠	٥٧٥٧٣٣١١	١٤٥٥	١٧ر٤٢	٣٩٥٦ر٩٢	١١ر٢٦	٢٢١٠	١ر٦
- ٤٥٠٠	٨٢.٥٩.١	١٥٨٢	١٨ر٩٤	٥١٨٧ر.٤	١٦ر.٥	٢٦٣٨	١ر٧
- ٦٠٠٠	٨٧٣٧٧١.	١٢٧٦	١٥ر٢٧	٦٨٤٧ر٧٤	١٧ر.٩	٢٣١٨	١ر٨
- ٨٠٠٠	٩٣٩٧٥.٨	٨٨٢	١٠.٣٥٦	٩٥٢.٠ر٩٨	١٦ر٤٣	١٧٤٤	٢ر١
- ١٢٠٠٠	٣٦٣٢٤٨٤	٢٦٨	٣ر٢١	١٣٥٥٤ر.٥	٧ر١١	٥٤٢	٢ر٠٠
- ١٦٠٠٠	١٩٤٢٩٩٢	١١٠	١ر٣٢	١٧٦٦٣ر٥٦٤	٣ر٨.	٢٢١	٢ر٠٠
- ٢٠٠٠٠	١٣٣١٦.٥	٦٠	٠.٧٢	٢٢١٩٣ر٤٢	٢ر٦١	١١٥	١ر٩
- ٢٥٠٠٠	٦٧٥٣٨٤٢	٨٣	٠.٩٩	٨١٣٧١ر٦٠	١٣ر٢١	١٤٧	١ر٨
الجملة	٤١١٢٥٨٥٢	٨٣٥٤	١٠٠	٦١١٩ر٩٣	١٠٠	١٣٣٣٣	١ر٦

جدول رقم (٢٦)

توزيع الدخل، عدد الأسر، عدد الأفراد
ذوي الدخل، متوسط دخل الفرد
في الريف

الفئات	إجمالي الدخل الصافي	عدد الأسر	%	متوسط الدخل	%	عدد الأفراد	فرد/ أسره
١٥٠٠ -	٢٩٧٣٨٣	٢٨٠	٤ر٨	١٠٦٢ر٠٨	٠ر٩٩	٣١٧	١ر١
- ١٥٠٠	٥١٦٣٦٨	٢٩٠	٤ر٩	١٧٨٠ر٠٥٨	١ر٧	٣٥١	١ر٢
- ٢٠٠٠	١٠٠١٧٥٤	٤٤٤	٧ر٦	٢٢٥٦ر٢٠	٣ر٣٢	٥٢٨	١ر٢
- ٢٥٠٠	٣٣٢٨٣ر٠٠	١١٠٧	١٨ر٨	٣٠٠٦ر٦٠	١١ر٠٤	١٤٣٨	١ر٣
- ٣٥٠٠	٤٣٦٢١٦٥	١٠٩٨	١٨ر٧	٣٩٧٢ر٨٣	١٤ر٤٧	١٥٢٩	١ر٤
- ٤٥٠٠	٥٨٩٧٥٤٧	١١٤٠	١٩ر٤	٥١٧٣ر٢٩	١٩ر٥٧	١٧٢٦	١ر٥
- ٦٠٠٠	٥٤٣٠٣٧٠	٧٩٥	١٣ر٥	٦٨٣٠ر٦٦	١٨ر٠٢	١٢٨٥	١ر٦
- ٨٠٠٠	٤٤٤٧٥١٣	٤٦٧	٧ر٩	٩٥٢٣ر٦٦	١٤ر٧٦	٨٠٩	١ر٧
- ١٢٠٠٠	١٩٢١٧٩٠	١٤١	٢ر٤	١٣٦٢٩ر٧٦	٦ر٣٨	٢٥٥	١ر٨
- ١٦٠٠٠	٩٩٠٠٤٠	٥٦	١ر٠٠	١٧٦٧٩ر٣٤	٣ر٢٩	١٠٠	١ر٨
- ٢٠٠٠٠	٦٨٧ر٠٠٠	٣١	٠ر٥	٢٢١٦١ر٥٥	٢ر٢٨	٤٦	١ر٥
- ٢٥٠٠٠	١٢٥٩٩ر٠٠	٣٢	٠ر٥	٣٩٣٧٤ر٥٩	٤ر١٨٠	٥٢	١ر٦
الجملة	٣٠١٤٠٢٧٠	٥٨٨١	١٠٠	٥١٢٥ر٠٣	١٠٠	٨٤٣٦	١ر٤

رابعاً: الخلاصة :

من العرض السابق تخلص إلى إلى :

(١) وجود ٢ مليون وحدة خالية طبقاً لتعداد الإسكان ١٩٨٦ ، مع وجود أكثر من مليون ونصف وحدة إسكان جوازي وغرف مستقلة مع زيادة الإسكان العشوائى بشكل سرطانى إذا أن ما يقرب من ٢٥ ٪ من سكان العاصمة أو أكثر يعيشون اليوم فى هذا النوع من الإسكان العشوائى (١٣) ويرجع ذلك إلى :

١ - إرتفاع متزايد فى تكاليف الوحدات السكنية مع إنخفاض متزايد فى دخل الأسرة .

٢ - الوحدات المطروحة للبيع من النوع المتوسط والفاخر التى يبنى من ورائها الحصول على أكبر قدر من الأرباح .

٣ - أن الأسر التى تقع فى الشريحة الدخلية أكبر من ٤٥٠٠ جنيه وأقل من ٦٠٠٠ جنيه (تمثل ٦٧٩٤ ٪ من الأسر فى الحضر وتحصل على دخل يمثل ٣٩٧٧ ٪ من إجمالى الدخل فى الحضر ، وتمثل ٧٤٢ من الأسر فى الريف وتحصل على ٥١٠٩ ٪ من إجمالى الدخل فى الريف) لا يمكنها الحصول على وحدات سكنية ذات التكاليف المتوسطة (جدول رقم ٤٤) إذ أن الوحدات المعروضة اليوم من شركة القاهرة للإسكان والتعمير لشباب المطرية والتى تعتبر أقل من المتوسط تبلغ تكلفتها ٢٧٩٠٠ جنيه والقسط السنوى ١٨٦٢ لا تتناسب مع دخل هذه الشريحة إذ تحتاج أسرة دخلها لا يقل عن ٧٤٤٨ (وهذه على اعتبار أن قسط التمليك يجب ألا يزيد عن ٢٥ ٪ من الدخل) وهذه الشريحة تمثل ٨٣٢١ ٪ من الأسر فى الحضر وتحصل على دخل يمثل ٥٦٨٦ ٪ من إجمالى الدخل فى الحضر وتمثل هذه الشريحة فى الريف ٨٧٧ ٪ من الأسر وتحصل على دخل يمثل ٦٩١١ ٪ من إجمالى الدخل فى الريف .

٤ - عدد الأفراد فى الأسرة فى الشريحة التى يقع دخلها أقل من ٦٠٠٠ جنيه فى السنة يفوق خمس أفراد فى الأسرة الواحدة (١٤) .

٥ - بالرغم من أن البدائل المقترحة روعى فيها إنخفاض سعر المتر المربع من الإنشاءات إذ حدد ب ٢٥٠ جنيه للمتر وأقل وحدة معروضة للبيع فى مدينة ٦ أكتوبر وهى مدينة بعيدة عن القاهرة ومن ثم عن كل الخدمات المتاحة وتحتاج إلى تكاليف إنتقال تمثل عبء على الدخل نظراً لبعدها مكان العمل عن مكان الإقامه ، بلغ المتر المربع من الإنشاءات حوالى ٣٠٠ جنيه على أساس تكلفة الوحدة ٢٥ . ١٩٤٩٨ جنيه ومساحتها ٦٦ م (جدول رقم ٢٤) .

إلا أن البدائل المقترحة بالرغم من إنخفاض التكلفة وصغر حجم مساحة الوحدات السكنية طبقاً لشروط البيع الحالية تعتبر بعيدة المنال لعدد كبير من الأسر محدودة الدخل .

٦ - الوحدات السكنية المطروحة فى السوق للأسر محدودة الدخل كلها تمليك ولا توجد وحدات

(١٣) مرجع رقم (٥)

(١٤) مرجع رقم (١٨)

- للتأجير ، مع وجود مقدم يدفع قبل الحصول على الوحدة السكنية يبلغ حوالى ٥٠٠٠ (خمسة الآف) جنيه لأقل الوحدات تكلفة ، وهذا يعتبر عبء كبير لكثير من الأسر محدودة الدخل .
- ٧ - متوسط أجر العامل فى المدن الجديدة ١٣٩ جنيه^(١٤) فى الشهر (العاشر من رمضان) ٦ أكتوبر ، السادات ، برج العرب ، الصالحية الجديدة ، دمياط الجديدة ، بنى سويف الجديدة ، أى الدخل السنوى ١٦٦٨ جنيه وهو قريب من القسط السنوى لأقل وحدة تمليك فى ٦ أكتوبر.
- ٨ - تكديس الإسكان العشوائى والجوازى والغرف المستقلة والمقابر فى القاهرة مما أدى إلى زيادة الكثافة السكانية حتى وصلت إلى أعلى معدلات فى العالم (٢٨٢٢٢ فرد/كم^٢)^(١٥) ، ويرجع ذلك لإنخفاض متوسط دخل شريحه كبيره من المجتمع مع زيادة الخدمات وإمكانية الحصول على مصدر للدخل فى العاصمة وعدم توفرها فى المدن الجديدة .
- ٩ - نسبة الوحدات منخفضة التكاليف التى تشيدها الدوله بالرغم من إرتفاع تكلفتها بالنسبه للشريحه محدوده الدخل التى سبق تحديدها تعتبر منخفضه بمقارنتها بالوحدات الفاخرة وفوق المتوسط والمتوسط إذ تبلغ ٣٨ ٪ من إجمالى الوحدات المشيده عام ١٩٩١^(١٦) .

وفى ضوء ما سبق يمكن اقتراح الآتى لتخفيف حدة مشكلة الإسكان خاصة لمحدودى الدخل .

- ١ - الشريحه الدنيا من محدودى الدخل وهى أقل من ١٥٠٠ جنيه فى السنه يقترح أن يتاح لها على الأقل الوحدات السكنيه التى مساحتها ٣٥ م^٢ بالإيجار مع زيادة المساحه إذا زاد عدد أفراد الأسرة . وتمول الدوله أو المجالس المحليه أو كليهما الفرق بين القيمة الإيجاريه و ٢٥ ٪ من الدخل .
- ٢ - وضع شروط وألويات للحصول على الوحدة السكنيه مثل
 - (١) متوسط دخل الأسرة
 - (٢) عدد أفراد الأسرة
 - (٣) الأسر التى صدر قرار إزالة لوحداتها السكنيه
 - (٤) المرضى أو العجز الكلى أو الجذنى أو المعاشات ، الشباب من ١٨ - ٣٥ سنه
 - (٥) قرب المسكن من مكان العمل
 - (٦) تقييم فى وحدة سكنيه يزيد ما يدفع فيها شهرياً عن ٢٥ ٪ من الدخل .
 - (٧) ليس لدى الأسرة وحدة سكنيه أخرى

(١٥) مرجع رقم (١٤)

(١٦) مرجع رقم (١٩)

(١٧) مرجع رقم (١٤)

(٨) ليس لدى الأسرة ممتلكات تمكنها من الحصول على وحدة سكنية

٣ - تقسيم الشريحة - محدودة الدخل إلى فئات يكون للفئة الدنيا الأولوية في الحصول على الوحدة السكنية بالإيجار حتى أقل من ٣٥٠٠ جنيه مثل :

فئة أولى أقل من ١٥٠٠ جنيه في السنة وتبلغ نسبتها من إجمالي الأسر في الحضر ٤.٤٢ ٪ .

فئة ثانية أكبر من ١٥٠٠ إلى أقل من ٢٠٠٠ وتبلغ نسبتها من إجمالي الأسر في الحضر ٤.٢٦ ٪ .

فئة ثالثة أكبر من ٢٠٠٠ وأقل من ٢٥٠٠ وتبلغ نسبتها من إجمالي الأسر في الحضر ٦.٦٩ ٪ .

فئة رابعة أكبر من ٢٥٠٠ وأقل من ٣٥٠٠ وتبلغ نسبتها من إجمالي الأسر في الحضر ١٦.٢١ ٪ .

فئة خامسة أكبر من ٣٥٠٠ وأقل من ٤٥٠٠ وتبلغ نسبتها من إجمالي الأسر في الحضر ١٧.٤٢ ٪ .

فئة سادسة أكبر من ٤٥٠٠ وأقل من ٦٠٠٠ وتبلغ نسبتها من إجمالي الأسر في الحضر ١٨.٩٤ ٪ .

فئة سابعة أكبر من ٦٠٠٠ وأقل من ٨٠٠٠ وتبلغ نسبتها من إجمالي الأسر في الحضر ١٥.٢٧ ٪ .

وتقسم هذه الفئات إلى مجموعتين :-

أ- المجموعة الأولى من الفئة الأولى حتى الرابعة وهي الفئة الدنيا من محدودى الدخل .

ب- المجموعة الثانية من الفئة الخامسة حتى السابعة .

٤ - وضع ضوابط مناسبة لإعادة توزيع الدخل فيما يضمن عدالة التوزيع فى صالح الفئات من (١)

حتى (٧) إذ إنهم يمثلون ٨٣.٢١ ٪ من إجمالي الأسر فى الحضر ويحصلون على ٥٦.٨٥ ٪

من الدخل بينما يحصل ١٦.٨ ٪ من الأسر على ٤٣.١٦ ٪ من الدخل .

٥ - يقترح رفع الشريحة المعفاة من الضرائب من ٣٠٠٠ جنيه حتى ٦٠٠٠ جنيه على الأقل .

٧ - إلزام الوحدات الإقتصادية بدفع نسبة من أرباحها توضع فى صندوق الإسكان بمول محدودى

الدخل .

٨ - عدم التصريح للمنشآت الجديدة إلا إذا تعهدت ببناء وحدات سكنية فى نفس وقت بناء المصانع

أو الشركات من أجل تسكين العاملين بها .

٩ - عند الإعلان على الوظائف يجب ربط الوظيفة بإمكانية الحصول على الوحدة السكنية .

١٠ - العمل على بناء الوحدات السكنية فى المدن الجديدة متزامنة مع بناء المؤسسات الإقتصادية

مع توفير الخدمات لها حتى يقل الضغط عن العاصمة .

١١ - النظر فى إعطاء معونة للسكن ، أو علاوة سكن مقابل مقدم الوحدات تمليك أو الفرق بين

القسط أو الإيجار ، ٢٥ ٪ من الدخل .

١٢ - الأخذ بنظام الفوائد البسيطة بالنسبة لتمليك الوحدات لمحدودى الدخل إذ أن بالرغم من

الفرق بينها وبين الحساب بالفائدة المركبة ليس كبيراً نظراً لإنخفاض سعر الفائدة المقترح

وإنخفاض قيمة المبلغ المأخوذ عليه الفائدة ، إلا أن هذا الفرق مؤثر ومحسوس بالنسبة للشريحة محدودة الدخل ففي الوحدات التي تكلفتها ٩٧٥٠ إجمالي الفوائد ٦١٤٢.٥ بالفائدة البسيطة ٦٪ في السنة لمدة ٢٠ سنة وتبلغ ٧٢٥٠ جينه بالنسبة للفائدة المركبة فالفرق بين الفوائد يعادل ١١٠٧.٥ جنيه إذ تمثل الفوائد البسيطة ٨٥٪ من الفائدة المركبة وتمثل الفوائد المركبة بالنسبة للفوائد البسيطة ١.١٨٪ أي أن مقدار الزيادة ١١٠٧.٥ يمثل ١٨٪ من إجمالي الفوائد البسيطة .

١٣ - إعادة النظر في الهيئات التمويلية الخاصة بتمويل الاسكان والعمل على زيادة عددها مع اعطائها الفرصة للحصول على قروض من البنوك التجارية بسعر الفائدة INTER BANK RATE لا قروض الأفراد بها.

١٤ - البحث عن وسائل بديلة في بناء الوحدات السكنية يمكن من خلالها تخفيض تكاليف البناء مع الاعتماد على الخامات المحلية

١٥ - دراسة النماذج التي قدمها المهندس حسن فتحى أو البحث عن نماذج تعتمد على نفس المنهج الذى استخدمه خاصة بالنسبة للبناء فى المدن الجديدة أو فى الريف إذ أن بالرغم من تشابه وضع الأسر محدودة الدخل فى الريف بما هو موجود فى الحضر إلا ان هذه الدراسة ركزت على الحضر لكن هذا لا يعنى أنتفاء مشكلة أسكان محدودى الدخل فى الريف بل هى موجودة أيضا ولها مشاكلها الخاصة اذ توجد وحدات خالية فى الريف تبلغ ٧٩٢٠٣٠ ووحدات مسكن جوازى وغرف مستقلة تبلغ ٢١٨٥٠٤ و يوجد ٥٣٦٢٦١ أسرة يمكن ان يطلق عليها بلا ماوى (هى الفرق بين اجمالى الاسر فى الريف واجمالى الوحدات السكنية المشغولة بسكان بالفعل) (١٨)

١٦ - الإخذ بنظام الفوائد المتزايدة (كما تعمل أسبانيا) .

فإذا كان جدول القرض بالنسبة للوحده السكنيه ٩٧٥٠ يبدأ فى السنه الأولى بقسط سنوى مقداره ١٠٧٢.٥ جنيه وينتهى ب ٥١٦.٧٥ جنيه فى السنه العشرين ، فائدة سنويه بسيطه ومركبة ٦٪ لمدة عشرين سنه فإنه يبدأ بالسنة العشرين على أنها السنه الأولى كما يلى :

جدول تقسيط مقترح لقرض قيمته ٩٧٥٠ جنيه
و هو يعادل تكلفة الوحدة السكنية ٣٥ م٢ بفائدة بسيطة
٠.٦ % لمدة عشرين سنة .

جدول رقم (٢٧)

الفوائد	القسط السنوي	الدخل السنوي	السنة	الدخل السنوي	إجمالي القسط	الفوائد	القسط الثابت	
٢٩٠٢٥	٥١٦,٧٥	٢.٦٧	٢٠	٤٢٩٠	١٠.٧٢,٥	٥٨٥	٤٨٧,٥	١
٥٨٠٢٥	٥٤٦	٢١٨٤	١٩	٤١٧٣	١٠.٤٣,٢٥	٥٥٥,٧٥	٤٨٧,٥	٢
٨٧٠٢٥	٥٧٥,٢٥	٢٣.١	١٨	٤٠٥٦	١٠.١٤	٥٢٦,٥	٤٨٧,٥	٣
١١٧	٦٠٤,٥	٢٤١٨	١٧	٣٩٣٩	٩٨٤,٧٥	٤٩٧,٢٥	٤٨٧,٥	٤
١٤٦,٢٥	٦٣٣,٧٥	٢٥٣٤	١٦	٣٨٢٢	٩٥٥,٥	٤٦٨	٤٨٧,٥	٥
١٧٥,٥	٦٦٣	٢٦٥٢	١٥	٣٧٠٥	٩٢٦,٢٥	٤٣٨,٧٥	٤٨٧,٥	٦
٢٠٤,٧٥	٦٩٢,٢٥	٢٧٦٩	١٤	٣٥٨٨	٨٩٧	٤٠٩,٥	٤٨٧,٥	٧
٢٣٤	٧٢١,٥	٢٨٨٦	١٣	٣٤٧١	٨٦٧,٧٥	٣٨٠,٢٥	٤٨٧,٥	٨
٢٦٣,٢٥	٧٥٠,٧٥	٣٠٠٣	١٢	٣٣٥٤	٨٣٨,٥	٣٥١	٤٨٧,٥	٩
٢٩٢,٥	٧٨٠	٣١٢٠	١١	٣٢٣٧	٨٠٩,٢٥	٣٢١,٧٥	٤٨٧,٥	١٠
٣٢١,٧٥	٨٠٩,٢٥	٣٢٣٧	١٠	٣١٢٠	٧٨٠	٢٩٢,٥	٤٨٧,٥	١١
٣٥١	٨٣٨,٥	٣٣٥٤	٩	٣٠٠٣	٧٥٠,٧٥	٢٦٣,٢٥	٤٨٧,٥	١٢
٣٨٠,٢٥	٨٦٧,٧٥	٣٤٧١	٨	٢٨٨٦	٧٢١,٥	٢٣٤	٤٨٧,٥	١٣
٤٠٩,٥	٨٩٧	٣٥٨٨	٧	٢٧٦٩	٦٩٢,٢٥	٢٠٤,٧٥	٤٨٧,٥	١٤
٤٣٨,٧٥	٩٢٦,٢٥	٣٧٠٥	٦	٢٦٥٢	٦٦٣	١٧٥,٥	٤٨٧,٥	١٥
٤٦٨	٩٥٥,٥	٣٨٢٢	٥	٢٥٣٤	٦٣٣,٧٥	١٤٦,٢٥	٤٨٧,٥	١٦
٤٩٧,٢٥	٩٨٤,٧٥	٣٩٣٩	٤	٢٤١٨	٦٠٤,٥	١١٧	٤٨٧,٥	١٧
٥٢٦,٥	١٠.١٤	٤٠٥٦	٣	٢٣.١	٥٧٥,٢٥	٨٧,٧٥	٤٨٧,٥	١٨
٥٥٥,٧٥	١٠.٤٣,٢٥	٤١٧٣	٢	٢١٨٤	٥٤٦	٥٨,٥	٤٨٧,٥	١٩
٥٨٥	١٠.٧٢,٢	٤٢٩٠	١	٢.٦٧	٥١٦,٧٥	٢٩,٢٥	٤٨٧,٥	٢٠

جدول رقم (٢٨)

جدول تقسيط مقترح لقرض قيمته ٩٧٥٠ جنيه
و هو يعادل تكلفة الوحدة السكنية ٣٥ م^٢
بفائدة مركبة ٦% لمدة عشرين سنة

الدخل السنوي	القسط المقترح			الرصيد في نهاية المدة	مجموع الإستهلاك	إستهلاك القرض	الفوائد	القيمة الاسمية للقرض
	إجمالي القسط	إستهلاك القسط	فوائد					
١٢٥٣	٣١٣ر٢	٢٦٥.ر.٤٨٨٨	٤٨,١١٧١٢	٩٤٨٤,٩٥١١	٢٦٥.ر.٤٨٨٨	٢٦٥.ر.٤٨٨٨	٥٨٥	٩٧٥.
١٤٩٨	٣٧٤ر٥	٢٨.ر.٩٥١٨١	٩٣٥.٩٤٨٥	٩٢.٣,٩٩٩٣	٥٤٦.ر.٠.٦٩	٢٨.ر.٩٥١٨١	٥٦٩.ر.٩٧.٧	٩٤٨٤,٩٥١١
١٧٣٧	٤٣٤ر١	٢٩٧.ر.٨٩٢	١٣٦,٣٣٢٤٧	٨٩.٦,١٩٠.٤	٨٤٣.ر.٨.٩٦١	٢٩٧.ر.٨.٨٩٢	٥٥٢,٢٣٩٩٦	٩٢.٣,٩٩٩٣
١٩٧٠	٤٩٢ر٤	٣١٥,٦٧٧٤٦	١٧٦,٧٣١٥١	٨٥٩.ر.٥١٢٩	١١٥٩,٤٨٧١	٣١٥,٦٧٧٤٦	٥٣٤,٣٧١٤٢	٨٩.٦,١٩٠.٤
٢١٩٨	٥٤٩ر٥	٣٣٤,٦١٨١	٢١٤,٨٤٣٨٢	٨٢٥٥,٨٩٤٨	١٤٩٤,١٠٥٢	٣٣٤,٦١٨١	٥١٥,٤٣.٧٨	٨٥٩.ر.٥١٢٩
٢٤٢٢	٦٠٥ر٥	٣٥٤,٩٥١٩	٢٥٠.٧٩٨٨٢	٧٩.١,١٩٩٦	١٨٤٨,٨٠.٠٤	٣٥٤,٦٩٥١٩	٤٩٥,٣٥٣٦٩	٨٢٥٥,٨٩٤٨
٢٦٤٣	٦٦.ر.٧	٣٧٥,٩٧٦٩	٢٨٤,٧١٨٦٣	٧٥٢٥,٢٢٢٧	٢٢٢٤,٧٧٧٣	٣٧٥,٩٧٦٩	٤٧٤.ر.٧١٩٨	٧٩.١,١٩٩٦
٢٨٦١	٧١٥ر٣	٣٩٨,٥٣٥٥٢	٣١٦,٧١٨٤٦	٧١٢٦,٦٨٧٢	٢٦٢٣,٣١٢٨	٣٩٨,٥٣٥٥٢	٤٥١,٥١٣٣٦	٧٥٢٥,٢٢٢٧
٣٠٧٧	٧٦٩ر٤	٤٢٢,٤٤٧٦٥	٣٤٦,٩٠.٦٩٨	٦٧.٤,٢٣٩٦	٣٠.٤٥,٧٦.٥	٤٢٢,٤٤٧٦٥	٤٢٧,٦.١٢٣	٧١٢٦,٦٨٧٢
٣٢٩٣	٨٢٣ر٢	٤٤٧,٧٩٤٥١	٣٧٥,٣٨٦٧١	٦٢٥٦,٤٤٥١	٣٤٩٣,٥٥٥	٤٤٧,٧٩٤٥١	٤٠.٢,٥٤٣٧	٦٧.٤,٢٣٩٦
٣٥٠٨	٨٧٦ر٩	٤٧٤,٦٦٢١٧	٤٠٢,٢٥٤٣٧	٥٧٨١,٧٨٢٩	٣٩٦٨,٢١٧٢	٤٧٤,٦٦٢١٧	٣٧٥,٣٨٦٧١	٦٢٥٦,٤٤٥١
٣٧٢٣	٩٣.ر.٧	٥٠٣,١٤١٩	٤٢٧,٦.١٢٣	٥٢٧٨,٦٤١	٤٤٧١,٣٥٩١	٥٠٣,١٤١٩	٣٤٦,٩.٦٩٨	٥٧٨١,٧٨٢٩
٣٩٣٩	٩٨٤ر٨	٥٣٣,٣٣.٤٢	٤٥١,٥١٣٣٦	٤٧٤٥,٣١.٦	٥٠٠.٤,٦٨٩٥	٥٣٣,٣٣.٤٢	٣١٦,٧١٨٤٦	٥٢٧٨,٦٤١
٤١٥٨	١٠٣٩ر٤	٥٦٥,٣٣.٢٥	٤٧٤.ر.٧١٩٨	٤١٧٩,٩٨.٤	٥٥٧.ر.١٩٨	٥٦٥,٣٣.٢٥	٢٨٤,٧١٨٦٣	٤٧٤٥,٣١.٦
٤٣٧٨	١٠٩٤ر٦	٥٩٩,٢٥٠.٦	٤٩٥,٣٥٣٦٩	٣٥٨.٧٣.٣	٦١٦٩,٢٦٩٩	٥٩٩,٢٥٠.٦	٢٥٠.٧٩٨٨٢	٤١٧٩,٩٨.٤
٤٦٠٣	١١٥٠ر٦	٦٣٥,٢٠٥.٦	٥١٥,٤٣.٧٨	٢٩٤٥,٥٢٥٢	٦٨.٤,٤٧٥	٦٣٥,٢٠٥.٦	٢١٤,٨٤٣٨٢	٣٥.٧,٧٣.٣
٤٨٣١	١٢٠٧ر٧	٦٧٣,٣١٧٣٧	٥٣٤,٣٧١٤٢	٢٢٧٢,٢.٧٨	٧٤٧٧,٧٩٢٤	٦٧٣,٣١٧٣٧	١٧٦,٧٣١٥١	٢٩٤٥,٥٢٥٢
٥٠٦٤	١٢٦٦	٧١٣,٧١٦٤١	٥٥٢,٢٣٩٩٦	١٥٥٨,٤٩١٤	٨١٩١,٥.٨٨	٧١٣,٧١٦٤١	١٣٦,٣٣٢٤٧	٢٢٧٢,٢.٧٨
٥٣٠٣	١٣٢٦	٧٥٦,٥٣٩٣٩	٥٦٩.ر.٩٧.٨	٨٠.١,٩٥٢.١	٨٩٤٨.ر.٤٨٢	٧٥٦,٥٣٩٣٩	٩٣.ر.٥.٩٤٨٩	١٥٥٨,٤٩١٤
٥٥٤٨	١٣٨٧	٨٠.١,٩٣١٧٦	٥٨٥		٩٧٤٩,٩٨	٨٠.١,٩٣١٧٦	٤٨,١١٧١٢١	٨٠.١,٩٥٢.١

سط الثابت : ٨٥٠.ر.٤٨٨٨ جنيه
لل السنوي : ٣٤٠.ر.١٩٥٥ جنيه

المراجع:

- ١ - التعداد العام للسكان ، الجهاز المركزى لتعبئة العامة والإحصاء ، ١٩٩٢ .
- ٢ - التعداد العام للسكان والمنشآت ، الجهاز المركزى لتعبئة والإحصاء ، ١٩٨٦ .
- ٣ - التعداد العام للسكان ، خصائص السكان والظروف السكنية ، الجهاز المركزى لتعبئة والإحصاء ، ١٩٨٦ .
- ٤ - د. السيد الكيلانى ، التحضر والفقير والدخل الإقليمى فى مصر ، معهد التخطيط القومى ، مذكرة خارجية رقم ١٥٤٩ ، يونيو ١٩٩٢ .
- ٥ - المجالس القومية المتخصصة ، الإسكان العشوائى وإسكان المقابر ، شعبة الإسكان والتعمير ديسمبر ١٩٩١ .
- ٦ - المجالس القومية المتخصصة ، تقرير عن سياسة تمويل مشروعات الإسكان ، شعبة الإسكان ديسمبر ١٩٩٠ .
- ٧ - السياسة القومية لمواجهة الإسكان نوفمبر ١٩٧٩ .
- ٨ - التحضر فى الوطن العربى ، معهد البحوث والدراسات العربيه ، جمهورية مصر العربيه ، الجزء الثانى ١٩٨٠ .
- ٩ - التناول الإعلامى لجرائم البناء والإسكان ، دراسة تطبيقية على بعض الصحف المصرية (ندوة الجرائم الإقتصادية المستحدثة) مركز البحوث الإجتماعيه ١٩٩٣ .
- ١٠ - النمو العشوائى للتجمعات السكنيه ، المؤتمر السنوى الأولى لتخطيط المدن والأقاليم ، ٢٦ - ٢٨ يناير ١٩٨٦ .
- ١١ - المؤتمر الدولى للإسكان ، سياسات ونظم الإسكان لمحدودى الدخل ، مركز بحوث البناء ، فبراير ١٩٩٣ .
- ١٢ - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، الجبانات ، التخطيط لنقل الإستخدام والأنشطة المتعارضة بينياً مع الكتلة العمرانية للقاهرة .
- ١٣ - الدخل والإنفاق والإستهلاك فى جمهورية مصر العربيه ، الجهاز المركزى لتعبئة العامة والإحصاء ، ١٩٩٣ .
- ١٤ - المدن الجديدة علامات مضيئه على خريطة مصر ، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق يوليو ١٩٩٢ .
- ١٥ - د. أبوزيد راجح ، دراسة عن محدودى الدخل ١٩٩٤ .
- ١٦ - د. أبو زيد راجح ، سياسة تنمية المجتمعات الجديدة ١٩٩٤ .
- ١٧ - أبحاث ندوة المعمارى حسن فتحى ، كلية الفنون الجميله ، الزمالك .

- ١٨ - بحث ميزانية الأسرة الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، ١٩٨٢ .
- ١٩ - الكتاب الإحصائي السنوي ، ١٩٩٣ .
- ٢٠ - تقرير البنك الدولي عن التنمية في العالم ١٩٩٤ .
- ٢١ - تقارير مجمعة عن إسكان محدودى الدخل في دول العالم المختلفة ، وزارة الخارجية ١٩٨٤ .
- ٢٢ - د . جمال حمدان ، شخصية مصر (دراسة في عبقرية المكان) الجزء الثالث يناير ١٩٨٤ .
- ٢٣ - رسالة اليونسكو ، المسكن والمأوى ، العدد ١٨١ أغسطس ١٩٨٦ .
- ٢٤ - شعوع في طريق حل مشكلة الإسكان ، محمد ماجد عباس خلوص ، ١٩٩١ .
- ٢٥ - مجلس الشورى ، تقرير اللجنة الخاصة عن مشكلة الإسكان في مصر .
- ٢٦ - مؤتمر الإسكان الأول شعبة العمارة بنقابة المهندسين .
- ٢٧ - ندوة المأوى والتحضر ، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، ١٩٩٠ .
- ٢٨ - د . نادية سالم النمر ، المؤتمر الدولي للإسكان أشكالية إسكان محدودى الدخل ، فبراير ١٩٩٢ .
- ٢٩ - د . ناية سالم النمر ، تأثير النواحي الإقتصادية والإجتماعية على تصميم وتخطيط المأوى وعلاقته
بالتأهيل الصحى والنفسى للإسكان ، معهد التخطيط القومى ١٩٩٣ .
- ٣٠ - د . نادية سالم النمر ، الإسكان والإصلاح الإقتصادى كلية التجارة - جامعة عين شمس ١٩٩٢ .
- ٣١ - د . نادية سالم النمر ، الخصائص الديموجرافية للمناطق العشوائية اليونسكو ، المركز الاقلمى
العربى للبحوث والتوثيق فى العلوم الإجتماعية ١٩٩٣ .

Robert L . Bish , Hugh O. Nourse, Urban Economics and Policy

. Analysis , Mc Graw - Hili , Inc 1975

. R.w. Vickerman, Urban Economics , OXFORD OXS 45, E , 1984