

من ييني الإسكان في مصر 2023

مرصد العمران

The Built Environment Observatory

من يبني الإسكان في مصر 2023

[مرصد العمران](#) | مشروع [لعشرة طوية](#)

مرصد العمران
Built Environment Observatory 

يناير 2024



بعض الحقوق محفوظة: [رخصة المشاع الإبداعي 4.0](#)

الرابط الرئيس:

<https://marsadomran.info/2025/03/3772/>

باحث رئيس: يحيى شوكت

باحثة مساعدة: دينا المزاحي

مراجعة لغوية: أحمد الشبيني

الغلاف والرسومات البيانية: مرصد العمران

الصورة الرئيسة: حي البساتين، القاهرة، مرصد العمران

المحتويات

4.....	الملخص التنفيذي
7.....	الجزء الأول: نظرة عامة على قطاع الإسكان
7.....	بناء أكثر من مليون وحدة سكنية... للعام الثاني على التوالي
8.....	انتعاش البناء... غير الرسمي فقط
9.....	فاق إنتاج المساكن عدد الزيجات على المدى المتوسط
10.....	وتيرة تراجعية للقطاعات الرسمية على المدى الطويل
13.....	الجزء الثاني: قطاع الإسكان الحكومي (العام)
13.....	ارتفاع ملحوظ في الإسكان الحكومي الهادف إلى الربح
15.....	برامج الإسكان الحكومي المدعم/غير الهادف إلى الربح
16.....	مشاريع الإسكان الحكومي الهادف إلى الربح
18.....	الجزء الثالث: الإسكان في المدن الجديدة مقابل العمران القائم
19.....	مقارنة القطاعين العام والخاص بالمدن الجديدة
20.....	الإسكان الاجتماعي بالمدن الجديدة مقابل القائمة
22.....	القطاع الخاص الرسمي في المدن الجديدة مقابل القائمة
25.....	الخاتمة
26.....	الملاحق
26.....	الملحق 1: المنهجية
26.....	القطاع الخاص الرسمي والقطاع العام
26.....	القطاع الخاص غير الرسمي
27.....	المُحددات
29.....	الملحق 2: أرقام إنتاج المساكن بحسب القطاع 2007/2006 – 2023/2022 (الوحدات)
30.....	الملحق 3: إنتاج المساكن بالقطاع العام حسب النوع 2014/2013 – 2023/2022
31.....	الملحق 4: الإسكان الحكومي الهادف إلى الربح حسب الجهة والمشروع 2014/2013 – 2023/2022
32.....	الملحق 5: الإسكان الحكومي غير الهادف إلى الربح حسب الجهة والمشروع 2014/2013 – 2023/2022
33.....	الملحق 6: إجمالي الإسكان في المدن الجديدة مقابل العمران القائم 2016/2015 – 2023/2022
33.....	الملحق 7: الإسكان الاجتماعي في المدن الجديدة مقابل العمران القائم 2014/2013 – 2023/2022
34.....	الملحق 8: انتاج القطاع الخاص الرسمي في المدن الجديدة مقابل العمران القائم 2016/2015 – 2023/2022
34.....	الملحق 9: انتاج الإسكان مقابل عدد الزيجات الجديدة 2016/2015 – 2023/2022

في العدد الرابع من صحيفة: حقائق من بيني الإسكان في مصر، نُجري تحليلاً لإحصاءات بناء المساكن حتى أحدث عام توفرت بيانات له، 2023/2022. يعد هذا التحليل الوحيد الذي يُظهر أنشطة الثلاثة قطاعات الرئيسية التي تقوم ببناء الإسكان في مصر: القطاع الخاص غير الرسمي، والقطاع الخاص الرسمي، والقطاع العام - جامعاً ما بين بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عن القطاعين الرسميين، وبيانات وزارة الكهرباء عن عدد الاشتراكات المنزلية السنوية.

لأول مرة منذ إصدار النشرة، ينقسم التقرير إلى ثلاثة أجزاء متخصصة: الأول يلقي نظرة عامة على قطاع الإسكان ككل، بتحليل على مستوى السّنة، والمدى المتوسط (خمس سنوات)، والمدى الطويل (16 سنة). أما الجزء الثاني فيركز في قطاع الإسكان الحكومي، الاجتماعي منه والاستثماري (الهادف إلى الربح). في الجزء الثالث، يقدم التقرير تحليلاً عن تطورات البناء في المدن الجديدة مقابل العمران القائم على المديين القصير والطويل (حتى عشر سنوات)، بالإضافة إلى تفاصيل بناء الإسكان الاجتماعي، وبناء القطاع الخاص الرسمي.

[انقر هنا لقراءة التقارير السابقة](#)

الملخص التنفيذي

نظرة عامة على الإسكان، انتعاش الإنتاج...

- شُيِّدَت حوالي 1.3 مليون وحدة سكنية في مصر عام 2023/2022، بزيادة 21% عن السنة الماضية، وهو أعلى معدّل له خلال السنوات الخمس الأخيرة.

- حاز القطاع الخاص غير الرسمي نصيب الأسد من الإنتاج، أو 82% من إجمالي الوحدات. جاء القطاع العام في المركز الثاني، ببناء 122,452 وحدة بنسبة 9.1% من إجمالي المساكن. كان أقل منتج للإسكان هو القطاع الخاص الرسمي الذي أنتج 118,308 وحدة، أي ما يمثل 8.8% فقط من إجمالي إنتاج المساكن.

- انتعاش الإنتاج كان أغلبه نتيجة لانتعاش القطاع الخاص غير الرسمي، الذي قفز إنتاجه بـ27% عن السنة الماضية. بينما ارتفع القطاع الخاص الرسمي بشكل ضئيل أو 3% فقط، كما كان الانخفاض الوحيد للقطاع العام بنسبة 6%.

- رغم هذا الانخفاض، ظل إنتاج القطاع العام أعلى من القطاع الخاص الرسمي للسنة الثانية على التوالي، ما يشير إلى أن الحكومة أصبحت المنتج الرائد للوحدات السكنية الرسمية.

- فاق إنتاج المساكن عدد الزيجات الجديدة في ثلاث من السنوات الخمس الماضية، بمتوسط 22% زيادة من عدد الوحدات عن عدد الزيجات، أو نحو 227 وحدة فائضة سنويًا.

- تُظهر هذه الإحصاءات اللجوء المتزايد للفقراء ومحدودي الدخل إلى المساكن غير الرسمية لتحقيق احتياجاتهم إلى السكن، في ظل الارتفاع المضطرد لأسعار السكن الرسمي، الخاص والحكومي.

بالتركيز في القطاع العام أو الحكومي...

- خلال السنوات العشر الماضية، قامت عديد من المؤسسات المملوكة للدولة التي تعمل في مجال الإسكان بإنتاج 950 ألف وحدة سكنية، بمتوسط 95 ألف وحدة في السنة.

- كان النصيب الأكبر للوحدات غير الهادفة إلى الربح أو المدعمة (إسكان اجتماعي، بديل للعشوائيات، وتعاوني معًا) بإنتاج نحو 700 ألف وحدة، بمتوسط 70 ألف وحدة في السنة.

- مثل مشروع الإسكان الاجتماعي أو "[سكن كل المصريين](#)" 85% من الإسكان المدعم أو 594 ألف وحدة خلال عشر سنوات.

- في المقابل أنتجت المؤسسات المملوكة للدولة 250 ألف وحدة هادفة إلى الربح، يرجع ثلثا هذه الوحدات إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

- نرى التوسع غير المسبوق في بناء الحكومة للإسكان الاستثماري عند تخطي مشاريع الإسكان الحكومي الاستثمارية حصة الإسكان الاجتماعي خلال السنة الماضية (2023/2022) لأول مرة، باستحوادها على

58% من إجمالي إنتاج القطاع العام في السنة الأخيرة، أو 71 ألف وحدة. هذا الاتجاه قد يكون داعماً لتوسيع القطاع الخاص الرسمي نشاطه بعد وتيرة انخفاضية خلال العقد.

مقارنة الإنتاج بالعمران القائم في المدن الجديدة...

- خلال السنوات الثماني الماضية، استحوذ إنتاج الإسكان في العمران القائم (مدن وقرى) على 87% من الإنتاج، أو 6.5 مليون وحدة. أما المدن الجديدة، فتم بناء 13% فقط من الوحدات هناك، أو ما يقرب من مليون وحدة سكنية. لا يمثل هذا مفاجأة نظرًا إلى أن القطاع الخاص غير الرسمي، وهو أكبر منتج للإسكان، ينفذ أغلب وحداته في القرى والمدن.

- من بين نحو مليون وحدة تم بناؤها في المدن الجديدة خلال السنوات الثماني الماضية، قام القطاع العام ببناء 576 ألف منها أو ما يمثل 58%، مقارنةً بالقطاع الخاص الرسمي الذي بنى 409 ألف وحدة أو ما يمثل 42%.

- نرى سيطرة الحكومة في المدن الجديدة من خلال مشروع الإسكان الاجتماعي، الذي تم بناء ما يمثل 79% من بين 510 ألف وحدة تم بناؤها خلال السنوات الثماني الماضية، في المدن الجديدة.

- على مستوى القطاع الخاص الرسمي (الشركات والأفراد)، كانت الحصة الأكبر للبناء في المدن القائمة خلال الثمانية أعوام الماضية، أو 68% (900 ألف وحدة)، و32% بالمدن الجديدة أو 409 ألف وحدة.

- على المستوى السنوي، تخطى بناء القطاع الخاص الرسمي في المدن الجديدة البناء في العمران القائم لأول مرة خلال السنة الماضية (2023/2022)، ببناء 95 ألف وحدة بنسب 81% من إجمالي إنتاجه خلال السنة. يرجح السبب وراء هذا التغير الجذري إلى فرض الحكومة الاشتراطات البنائية الاستثنائية سنة 2021، ما أدى إلى تحجيم عملية البناء الرسمي في المدن القائمة بشكل كبير.

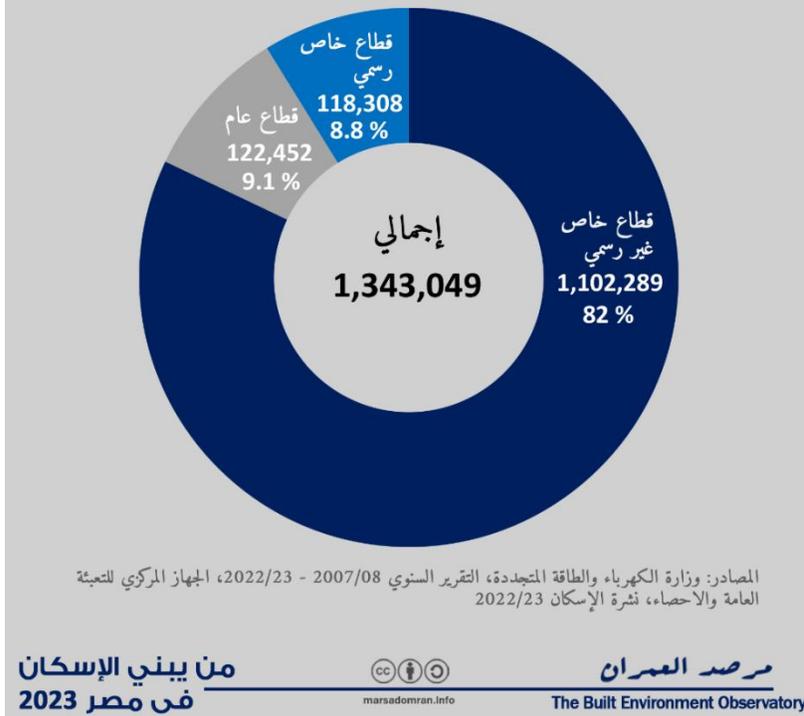
الجزء الأول: نظرة عامة على قطاع الإسكان

بناء أكثر من مليون وحدة سكنية... للعام الثاني على التوالي

شُيِّدَت حوالي 1,343,049 وحدة سكنية في مصر عام (2023/2022)، شكل 1، ملحق 1). شارك في البناء ثلاثة مُنتجين رئيسيين: القطاع الخاص غير الرسمي الذي يعتبر أكبر منتج حتى الآن، حيث قام ببناء 1,102,289 وحدة بنسبة مذهلة بلغت 82% من إجمالي الوحدات المُشيَّدة خلال العام السابق. شُيِّدَت هذه المنازل من قِبَل الأفراد أو المقاولين دون الحصول على تصريح بناء سواء على أراضي زراعية ملكهم أو أراضي صحراوية بوضع اليد بالإضافة إلى مخالفات على قطع الأراضي المخططة والمقسمة رسميًا. جاء القطاع العام في المركز الثاني، ببناء 122,452 وحدة بنسبة 9.1% من إجمالي المساكن. إذ قامت المؤسسات المملوكة للدولة ببناء مساكن اجتماعية مدعومة، فضلًا عن سلسلة متنامية من مشاريع الإسكان الهادفة إلى الربح. وكان أقل منتج للإسكان هو القطاع الخاص الرسمي الذي أنتج 118,308 وحدة، أي ما يمثل 8.8% فقط من إجمالي إنتاج المساكن. يعرّف القطاع الخاص الرسمي بالشركات والأفراد الذين يقومون بالحصول على رخص البناء الرسمية.

الشكل 1: إنتاج المساكن حسب القطاع 23/2022 (وحدة،%)

إنتاج المساكن حسب القطاع 2022/23 (وحدة،%)



انتعاش البناء... غير الرسمي فقط

في 2023/2022، قفز إجمالي إنتاج المساكن بنسبة متوسطة بلغت 21% مقارنة بالعام الماضي، وهو أعلى معدل له خلال السنوات الخمس الأخيرة (الشكل 2). لكن ترجع هذه القفزة بشكل رئيس إلى نشاط القطاع الخاص غير الرسمي، الذي استمر ازدياد إنتاجه، حيث ارتفع بنسبة 27% مقارنة بالعام السابق. قد يعني هذا أن الحكومة واصلت السماح بالبناء غير الرسمي بعد التشديدات واسعة النطاق خلال العامين الماضيين¹، خاصة مع [إقرار قانون التصالح على مخالفات البناء](#) وإلغاء حظر البناء الذي فُرض خلال جائحة كورونا². مع ذلك، يجب التأكيد على أن هذه الأرقام لا تُظهر بالضرورة الإنتاج الفعلي للمساكن خلال تلك الفترة تحديداً، لأنها تعتمد على إحصاءات اشتراكات الكهرباء، إلا أنها قد تمثل الإسكان غير الرسمي الذي تم بناؤه في السنوات السابقة والذي لم يُسمح له باشتراكات الكهرباء الرسمية إلا خلال سنة معينة (انظر المنهجية).

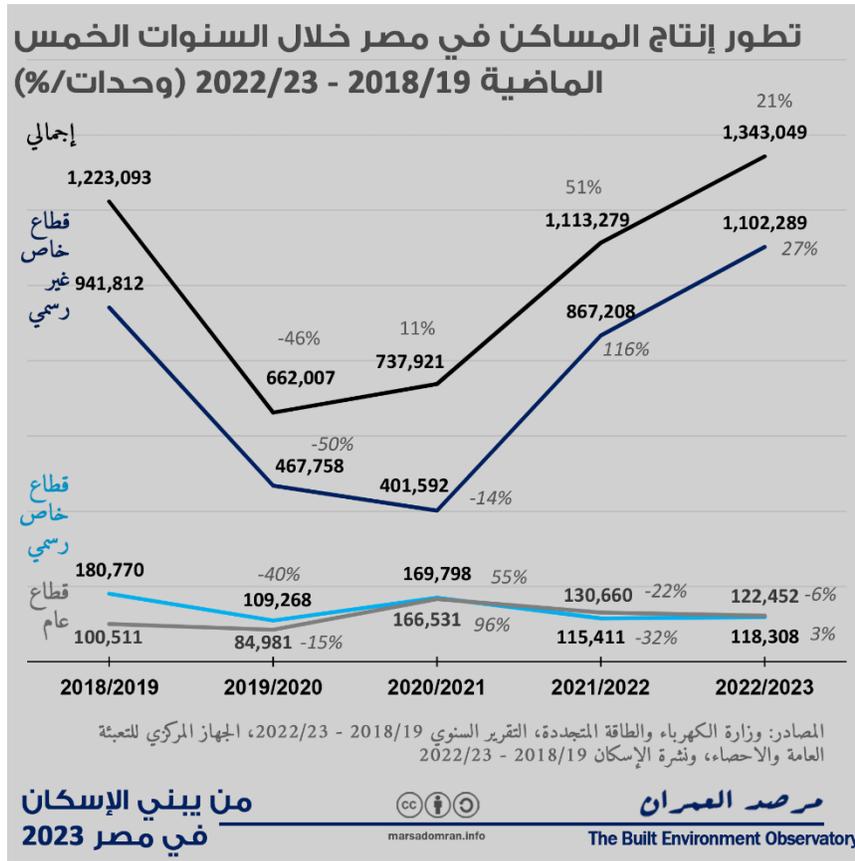
من ناحية أخرى، ارتفع الإنتاج الرسمي للمساكن ارتفاعاً ضئيلاً، مع تقدم طفيف للقطاع الخاص الرسمي بنسبة 3%، بعد هبوط بنحو الثلث في السنة قبل الماضية. أما القطاع العام، فشهد انخفاضاً طفيفاً بنسبة 6%، وهو بهذا يكمل مسيرة انخفاضية بدأها العام قبل الماضي. رغم هذا الانخفاض، ظل إنتاج القطاع العام أعلى من القطاع الخاص الرسمي للسنة الثانية على التوالي.

¹ بوابة الأهرام الإنجليزية،

['Egypt's Sisi Says Will Deploy Army to Remove Illegal Buildings Built on Agricultural Land If Problem Persists - Politics - Egypt'](#), 29 August 2020.

² مرصد العمران، "الاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة - موجز التطورات"، 29 إبريل 2021.

الشكل 2: تطور إنتاج المساكن بحسب القطاع خلال السنوات الخمس الماضية 19/2018 - 23/2022 (وحدات/ % تغير)



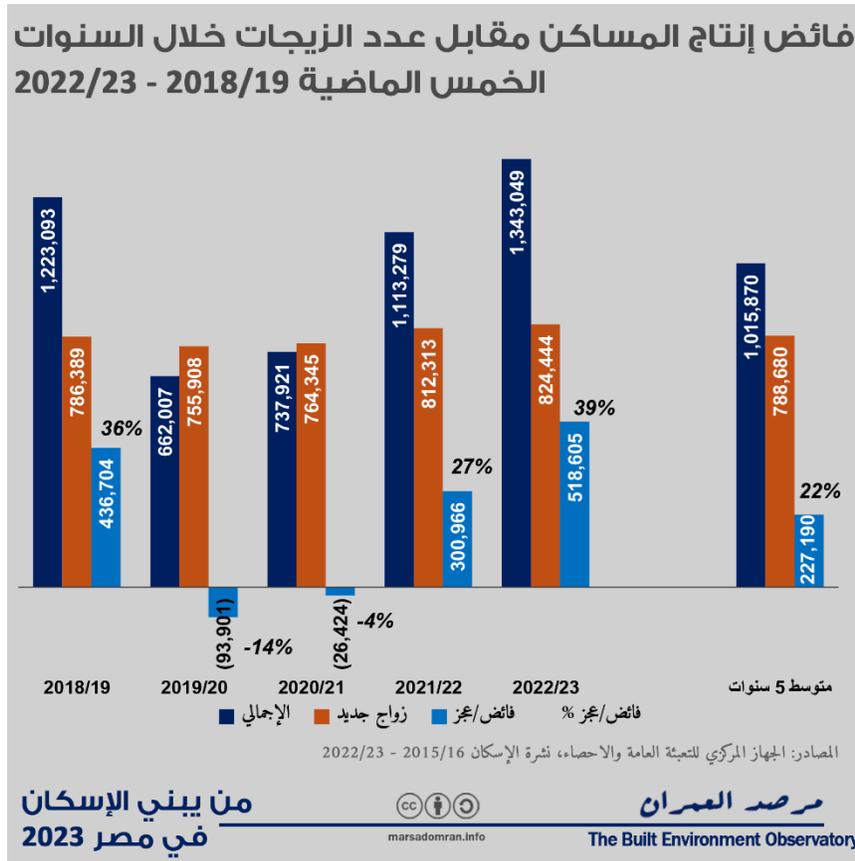
فاق إنتاج المساكن عدد الزيجات على المدى المتوسط

فاق إنتاج المساكن عدد الزيجات الجديدة في ثلاث من السنوات الخمس الماضية، بمتوسط 22% زيادة في عدد الوحدات عن عدد الزيجات، أو نحو 227 وحدة فائضة سنوياً (الشكل 3، الملحق 9).³ خلال 23/2022 تم إنتاج 1.3 مليون وحدة مقابل 824 ألف حالة زواج جديدة، بما يمثل فائضاً في الإنتاج يفوق النصف مليون وحدة. في 20/2019 و 21/2020 كان هناك عجز بسيط بواقع 14% و 4% عن عدد الزيجات. في العموم، لا تمثل أعداد الزيجات السنوية مؤشراً مباشراً على الاحتياج إلى السكن في سنة الزواج لأن عملية البحث

³ تم استخدام "عدد الزيجات الجديدة" وليس "إجمالي عدد الزيجات" نظراً إلى أن الرقم الإجمالي يضم حالات إعادة الزواج، وبذلك لا يمثل مؤشراً لطلب جديد على السكن.

للشراء، أو البناء تأخذ عدة سنوات قبل الحدث. كما أن عددًا من الزيجات يعتمد على مساكن جاهزة بالفعل (المساكن المغلقة)، أو يقومون بالاستئجار. لذا يعد مؤشر الزيجات، مؤشرًا غير مباشر.

الشكل 3: تطور إنتاج المساكن مقابل عدد الزيجات الجديدة خلال السنوات الخمس الماضية 19/2018 - 23/2022 (وحدات/ %فائض أو عجز)



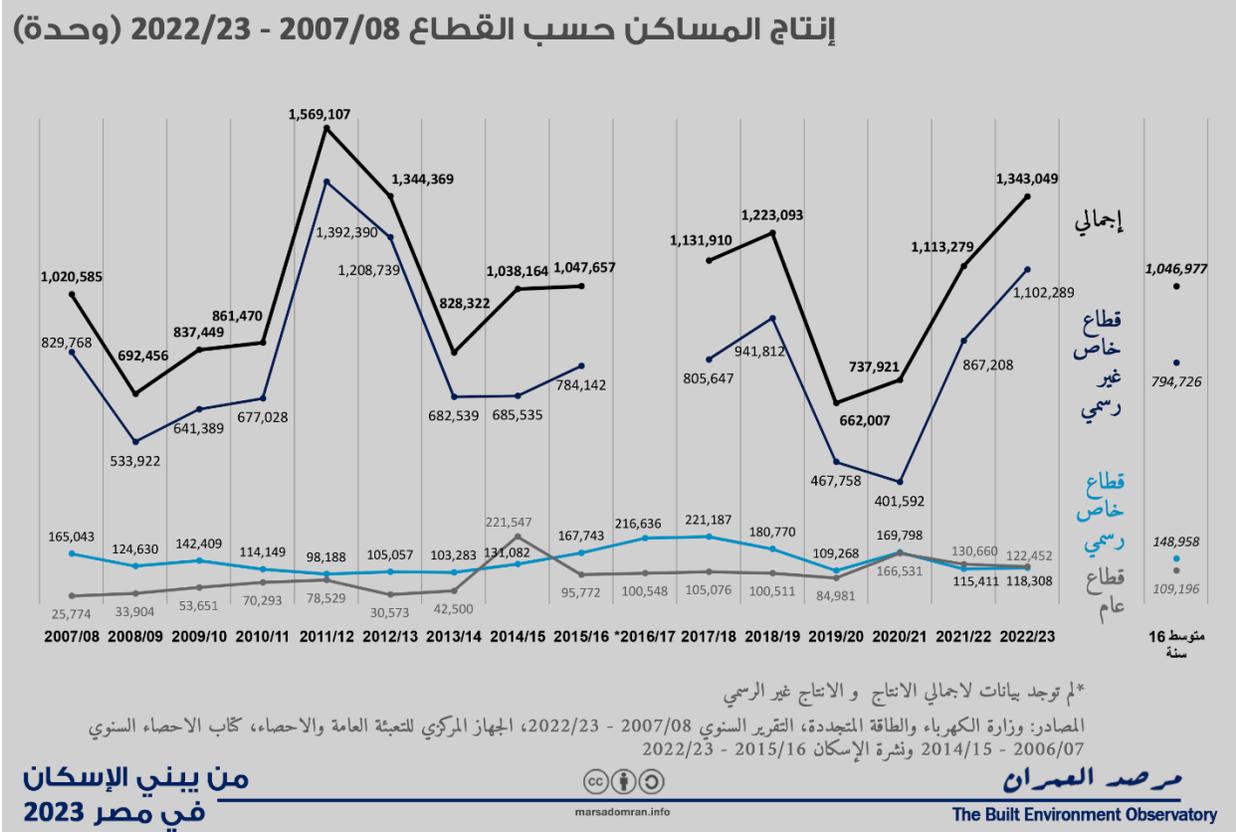
وتيرة تراجعية للقطاعات الرسمية على المدى الطويل

بالنظر إلى البيانات طويلة المدى التي تغطي 16 سنة من الإحصاءات، يمكننا ملاحظة تطورين رئيسيين في 23/2022. الأول هو استئناف القطاع الخاص غير الرسمي مكانته طويلة المدى، حيث زاد إنتاجه قليلاً عن متوسطه في آخر إحدى عشرة سنة الذي بلغ مليون وحدة سنوياً (الشكل 4، ملحق 2، للاطلاع على تحليلات التوجهات القديمة، راجع الإصدارات السابقة من "من بيني الإسكان في مصر").

ومن ناحية أخرى، وللمرة الثالثة خلال ستة عشر عامًا، أنتج القطاع الخاص الرسمي وحدات أقل من القطاع العام،⁴ ما يعني أن الحكومة صارت ثاني أكبر منتج للإسكان في مصر، والمنتج الرائد للوحدات السكنية الرسمية.

أما على صعيد أعداد الوحدات، فبإجمالي 118,308 وحدة، أنتج القطاع الخاص الرسمي منازل بمعدل أقل بنحو الخمس من متوسط إنتاجه السنوي خلال 16 سنة والبالغ 150,000 وحدة سنويًا، مواصلاً وتيرة هبوطية بعدما بلغ ذروته ببناء 221,000 وحدة في 2018/2017، أي قبل ست سنوات. في المقابل، كان إنتاج القطاع العام البالغ 122,452 وحدة، أعلى من متوسطه على مدار 16 سنة بـ12%، رغم انخفاضه الطفيف عن السنة الماضية، ورابع أعلى إنتاج له خلال أكثر من عقد ونصف، ما يشير إلى ثبات هذا القطاع قريباً من هذه الأرقام.

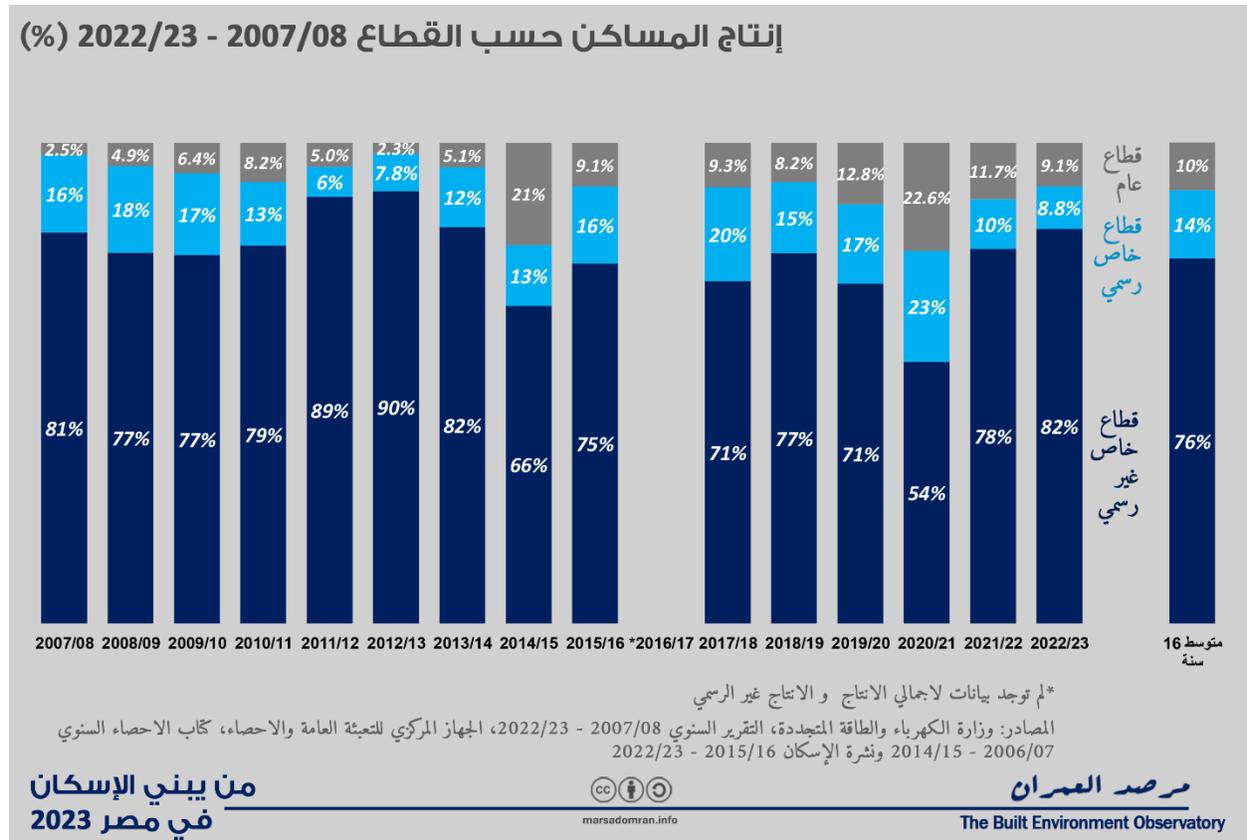
الشكل 4: تطور إنتاج المساكن بحسب القطاع خلال 16 سنة 08/2007 - 23-2022 (وحدات)



4 بخلاف هذا العام، كان العام الوحيد الذي أنتجت فيه الحكومة مساكن أكثر من القطاع الخاص الرسمي هو 2015/2014. ومع ذلك، يبدو هذا أمرًا استثنائيًا نظرًا إلى العدد الكبير من الوحدات المنتجة في ذلك العام مقارنة بالسنوات السابقة واللاحقة، فضلًا عن كونه أعلى رقم على الإطلاق خلال 15 عامًا، وأربعة أضعاف متوسط العشر سنوات، ما يستدعي حاجة إلى مزيد من التحقيق عن هذا الرقم.

من حيث حصة الإنتاج، ارتفع إنتاج القطاع الخاص غير الرسمي مرة أخرى عن متوسطه على مدى إحدى عشرة سنة والبالغ 76% ليصل إلى 82%، وهي أعلى حصة له منذ 2013/2012 (الشكل 5). جاء القطاع العام في المرتبة الثانية بفارق كبير، حيث بلغت حصته حوالي 9,1% من إنتاج المساكن، وهي نسبة أقل قليلاً من متوسطه على مدى إحدى عشرة سنة والذي بلغ 10%. وفي المركز الثالث جاء القطاع الخاص الرسمي بنسبة 8.8% فقط من إنتاج المساكن، وهو أقل بمقدار الثلث من متوسطه على مدى إحدى عشرة سنة وأدنى مستوى له منذ عشر سنوات.

الشكل 5: تطور حصة الإنتاج بحسب القطاع على 16 سنة 08/2007 - 23/2022 (%)

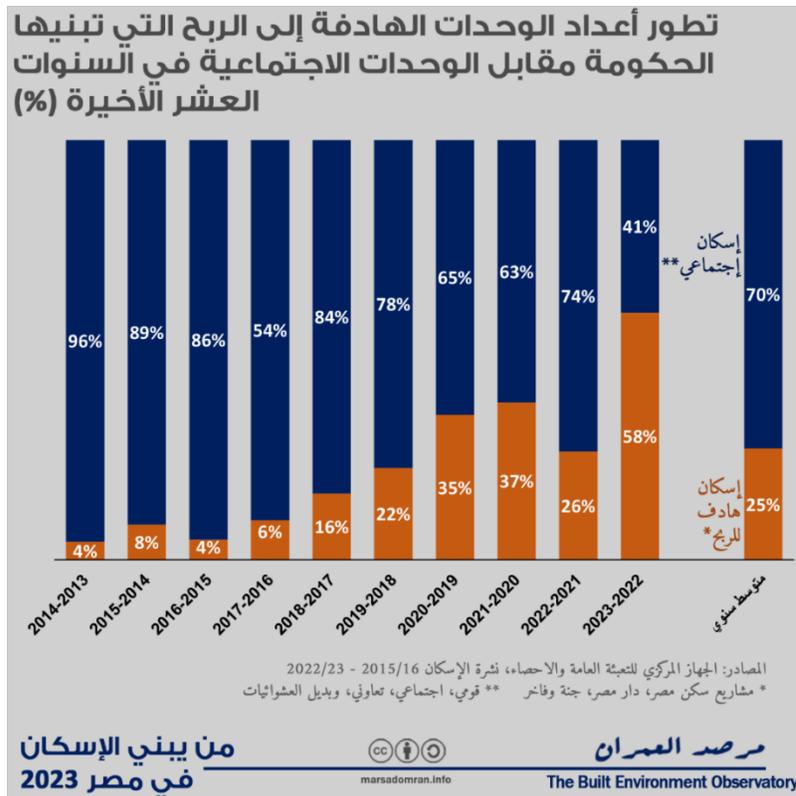


الجزء الثاني: قطاع الإسكان الحكومي (العام)

ارتفاع ملحوظ في الإسكان الحكومي الهادف إلى الربح

شهدت السنوات العشر الماضية، ارتفاعاً تدريجياً في بناء المؤسسات المملوكة للدولة (القطاع العام) للمساكن الهادفة إلى الربح كمشاريع: سكن مصر، وجنة، ودار مصر، والإسكان الفاخر، مقابل المساكن غير الهادفة إلى الربح، كالإسكان الاجتماعي/القومي/سكن كل المصريين، بالإضافة إلى الإسكان التعاوني وبديل العشوائيات. فقبل تسع سنوات كانت حصة الإسكان الاجتماعي غالبية على القطاع العام (96%) مقابل 4% فقط للهادف إلى الربح (الشكل 6، انظر الملحق 3). مع توسع الأجهزة الحكومية وعلى رأسها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، في مشاريع الإسكان الاستثماري والهادف إلى الربح، وزاد هذا النوع من الإسكان تدريجياً حتى تخطى حصة الإسكان الاجتماعي باستحواده على 58% من إجمالي إنتاج القطاع العام في السنة الأخيرة 23/2022. رغم تذبذب طفيف خلال السنوات العشر الأخيرة، حاز الإسكان الاستثماري متوسط 25% من إنتاج الحكومة للمساكن، ما يشير إلى بقائه كمنتج رئيسي للحكومة بجانب الإسكان غير الهادف إلى الربح.

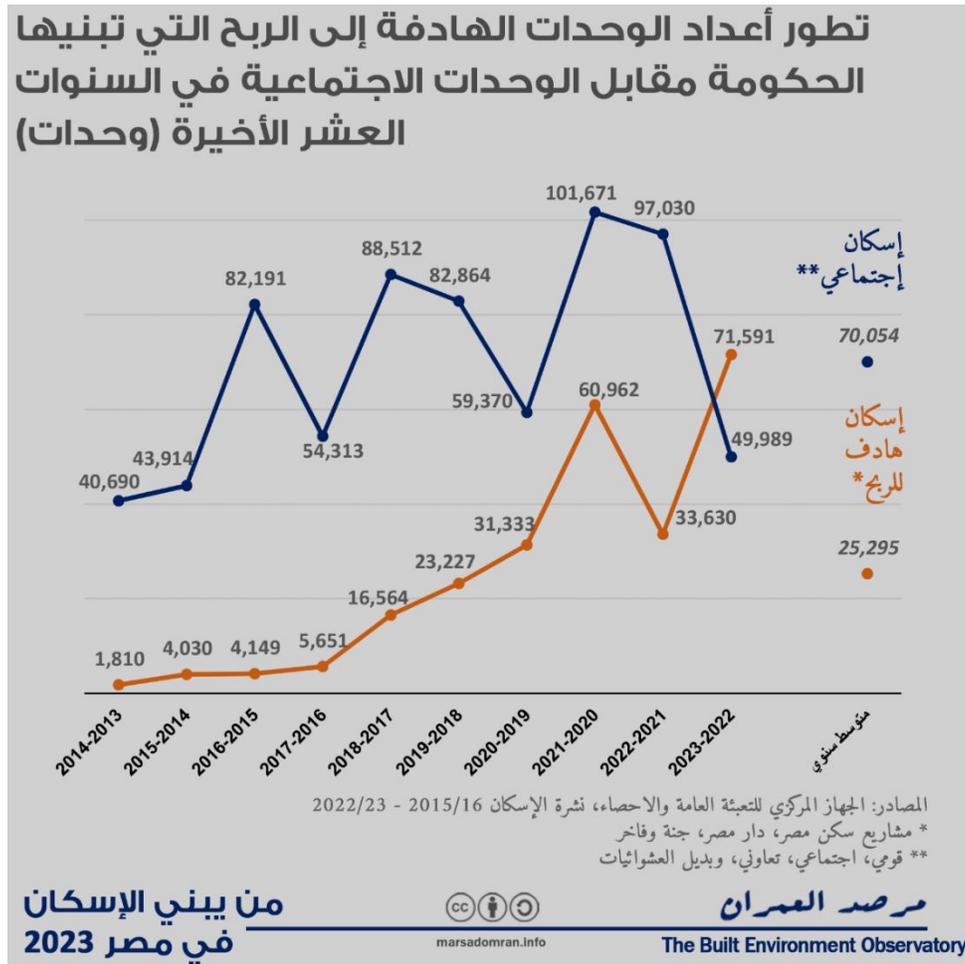
الشكل 6: تطور حصة الوحدات الحكومية الهادفة إلى الربح مقابل الوحدات الاجتماعية خلال 10 سنوات 23/2022 - 14/2013 (%)



بالنظر إلى أعداد الوحدات المنتجة، تذبذب إنتاج الإسكان الاجتماعي بأنواعه خلال السنوات العشر الماضية لكن بوتيرة متزايدة، من إنتاج 40 ألف وحدة سنة 2014/2013 إلى إنتاج 101 ألف وحدة سنة 2021/2020، وهي ذروة الإنتاج، حتى بدأ في وتيرة تنازلية خلال السنتين الماضيتين ليصل إلى 50 ألف وحدة في 2023/2022، التي تعتبر أقل من متوسطه خلال العقد بنحو 40% (الشكل 7، ملحق رقم 3).

في المقابل، كان إنتاج الحكومة للإسكان الهادف إلى الربح يقل قليلاً عن 2000 وحدة سنة 2014/2013، ليزداد بشكل هادئ حتى 2016-2015، ثم بعدها بشكل شبه مضطرب حتى وصل إلى ذروته سنة 2023/2022 بـ 71 ألف وحدة، متخطياً لأول مرة إنتاج الحكومة للإسكان الاجتماعي ومحققاً متوسطاً خلال العقد الماضي بنحو 25 ألف وحدة في السنة.

الشكل 7: تطور أعداد الوحدات الحكومية الهادفة إلى الربح مقابل الوحدات الاجتماعية خلال 10 سنوات (وحدات) 23/2022 - 14/2013



برامج الإسكان الحكومي المدعم/غير الهادف إلى الربح

وصل إجمالي إنتاج الإسكان الحكومي غير الهادف إلى الربح أو المدعم خلال الأعوام العشرة الأخيرة إلى نحو 700 ألف وحدة (الشكل 8، انظر الملحق 5)، بمتوسط 70 ألف وحدة في السنة. يضم الإنتاج ثلاثة مشاريع رئيسية، على رأسها مشروع الإسكان الاجتماعي أو "سكن كل المصريين"، الذي حاز 85% من الإسكان المدعم أو 594 ألف وحدة. يدير المشروع صندوق الإسكان الاجتماعي التابع لوزارة الإسكان، ولكن تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والجهاز المركزي للتعمير، ومديريات الإسكان التابعة للمحافظات، بتنفيذ الوحدات، ثم بيعها للصندوق، لذا تظهر هذه الجهات في الإحصاءات الرسمية وليس الصندوق.

يأتي مشروع إسكان بديل العشوائيات، ومنها مساكن الأسمارات وبشاير الخير، في المركز الثاني من إنتاج الإسكان غير الهادف إلى الربح، بحصة 13% من الإنتاج، أو 90 ألف وحدة خلال السنوات العشر الماضية. قام ببناء أغلب هذه الوحدات صندوق تطوير المناطق العشوائية في عدة محافظات. بعد إعادة هيكلة الصندوق سنة 2021 باسم صندوق التنمية الحضرية، تحول التركيز إلى الإسكان الهادف إلى الربح (راجع الفقرة التالية)، مع استكمال بعض المشاريع التي بدأت قبل تأسيسه، ولكنها بحصة ضئيلة بالمقارنة بالإسكان الهادف إلى الربح.

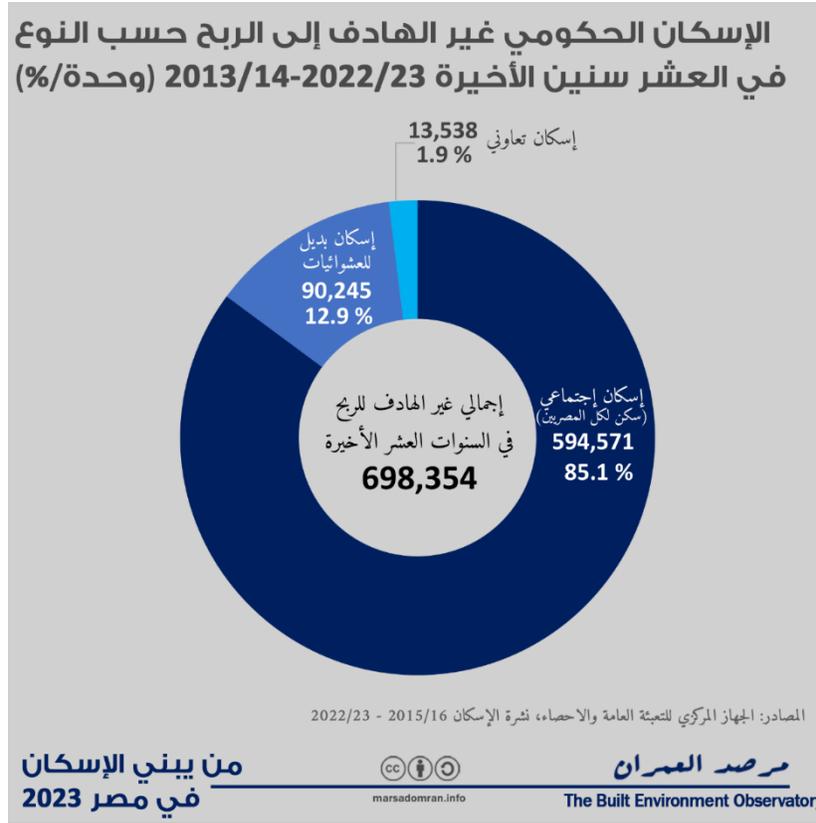
في المرتبة الثالثة يأتي الإسكان التعاوني بحصة أقل من 2% أو 13 ألف وحدة. يستفيد الإسكان التعاوني أحيانًا من دعم الحكومة لأسعار الأراضي، ومن القروض التعاونية، وتقوم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ببناء حصة منه، وإدارة جمعيات الإسكان التعاوني التي تقوم بدورها ببناء الإسكان التعاوني بشروط يحكمها القانون، ولكن تراجع دورهم بشكل ملحوظ خلال العقد الأخيرين.⁵

⁵ للمزيد حول الإسكان التعاوني راجعوا:

Salma Khamis, "Tracing Cooperative Housing in Egypt," 2022, <https://depositonce.tu-berlin.de/handle/11303/17258>.

Karim S. Noureldin, Ahmed O. El-Kholei, and Ibrahim Sedky Rezkalla, "Housing Cooperatives in Egypt: Challenges, Constraints, and Solutions," *Journal of Housing and the Built Environment* 39, no. 4 (December 1, 2024): 1965–86, <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10137-2>.

الشكل 8: إجمالي إنتاج الإسكان الحكومي الاجتماعي (غير الهادف إلى الربح) حسب المشروع خلال 10 سنوات 2013/14 - 23/2022 (وحدات/%)



مشاريع الإسكان الحكومي الهادف إلى الربح

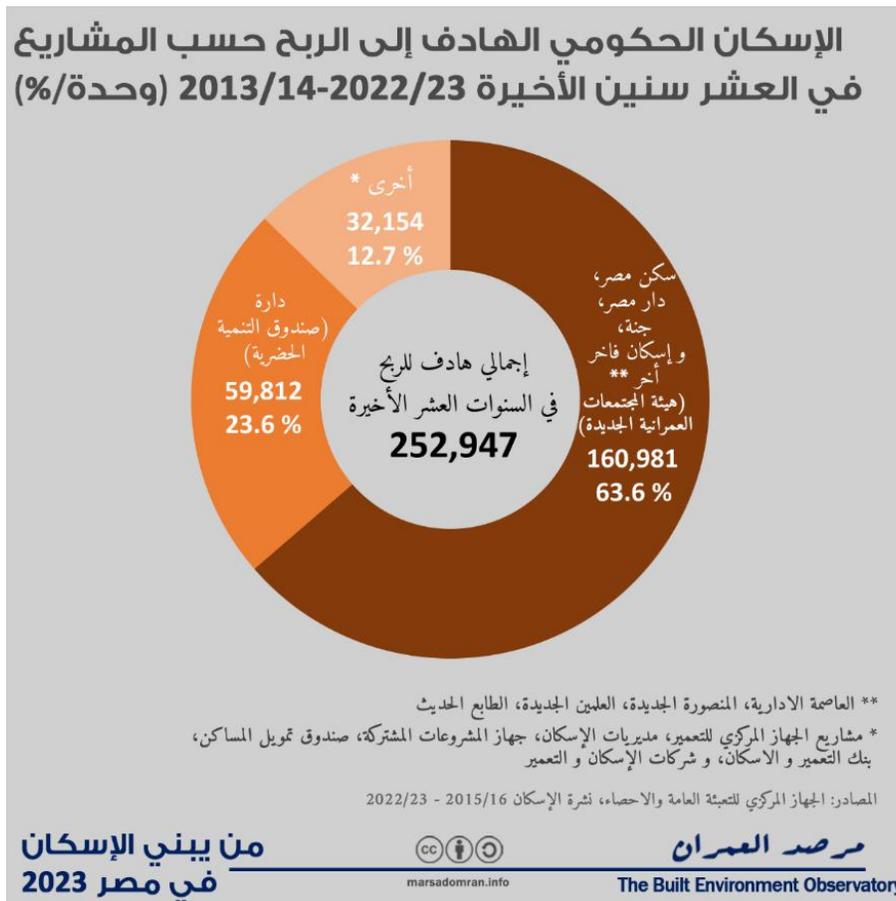
تقوم عديد من المؤسسات المملوكة للدولة التي تعمل في مجال الإسكان ببناء إسكان هادف إلى الربح، وقد قامت بإنتاج ربع مليون وحدة من هذا النوع خلال السنوات العشر الماضية (الشكل رقم 9، انظر الملحق 4).⁶ تأتي على رأسها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان، التي استحوذت على نصيب الأسد من الوحدات أو ثلثي الإنتاج. جاءت هذه المساكن تحت مشاريع معروفة كـ **"سكن مصر"** و **"دار مصر"** و **"جنة"** بالإضافة إلى مشاريع **الإسكان الفاخر** بمدن العاصمة الإدارية الجديدة والعلمين الجديدة والمنصورة الجديدة، ومدن أخرى، لتستهدف المشترين من ذوي الدخل المتوسط والأعلى من المتوسط.⁷ يأتي صندوق التنمية الحضرية في المرتبة الثانية من إنتاج الإسكان الهادف إلى الربح بمتوسط 23% من الوحدات المنتجة

⁶ يحيى شوكت ودينا المزاحي، "تقدير حجم القطاع العقاري العام في مصر"، 18 إبريل، 2023.
⁷ تتبع الهيئة بشكل كلي أو جزئي شركاتها العقارية ك سيتي إيدج، والسعودية المصرية للتعمير، وهايد بارك، ولكن لا يبدو من الإحصاءات أنها تضمنت وحداتهم المنتجة.

خلال السنوات العشر الماضية، أو 60 ألف وحدة. هذا رغم نشأة الصندوق الحديثة في 2021 عندما تمت إعادة هيكلة صندوق تطوير العشوائيات من هيئة خدمية تعمل فقط على بناء إسكان بديل للعشوائيات، إلى هيئة اقتصادية تقوم ببناء الإسكان الهادف إلى الربح وبيعه في السوق، وعلى رأسه مشروع "داره" الذي تم بناؤه كجزء من مشروع تطوير عواصم المحافظات في نحو 13 محافظة.

بالإضافة إلى الهيئتين الاقتصاديتين، توجد عدة أجهزة أخرى تبني الإسكان الهادف إلى الربح ما بين المتوسط والفاخر، وهي الجهاز المركزي للتعمير، ومديريات الإسكان، [وجهاز المشروعات المشتركة](#)، و[صندوق تمويل المساكن](#)، وهم تابعون لوزارة الإسكان، و**بنك التعمير والإسكان** المدرج بالبورصة ولكن تسيطر عليه وزارة الإسكان، وشركات الإسكان والتعمير التابعة [للشركة القابضة للتشييد والبناء](#) ومنها شركة المعادي للإسكان والتعمير، والنصر للإسكان والتعمير، وشركات أخرى. استحوذت جميع هذه الجهات على فقط 13% من الإنتاج الحكومي المتوسط والفاخر خلال السنوات العشر الماضية، أو 32 ألف وحدة.

الشكل 9: إجمالي إنتاج الإسكان الحكومي الهادف إلى الربح حسب المشاريع خلال 10 سنوات 2013/14 - 23/2022 (وحدات/%)

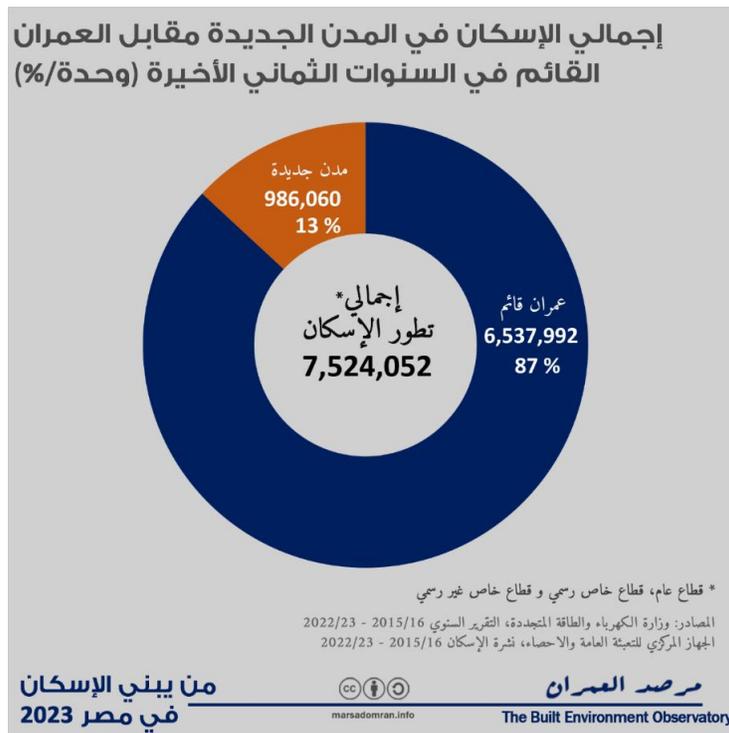


الجزء الثالث: الإسكان في المدن الجديدة مقابل العمران القائم

يحلل هذا الجزء إحصاءات إنتاج الإسكان بين العمران القائم (المدن والقرى)، والمدن الجديدة. كما يقوم بتحليل قطاعين من بين الثلاثة قطاعات التي تنتج الإسكان. الأول هو القطاع الخاص الرسمي، والثاني هو القطاع العام من خلال مشروع الإسكان الاجتماعي، لأن باقي مشاريعه يتم بناؤها بشكل رئيس في المدن الجديدة. أما القطاع الخاص غير الرسمي، فنظرًا إلى بناء أغلب وحداته بالقرى والمدن القائمة، وتعد الإحصاءات في تبين عدد الوحدات غير الرسمية بالمدن الجديدة (بناء السطح والبدروم)، فلم نستطع تحليله في هذا الجزء.

من بين 7.5 مليون وحدة تم بناؤها من جميع القطاعات خلال السنوات الثماني الماضية،⁸ استحوذ إنتاج الإسكان في العمران القائم (مدن وقرى) على 87% من الإنتاج، أو 6.5 مليون وحدة (الشكل 10، انظر الملحق 6). أما المدن الجديدة، فتم بناء 13% فقط من الوحدات هناك، أو ما يقرب من مليون وحدة سكنية. هذا ليس مفاجئًا، فالمدن الجديدة يسكنها فقط 1.7% من السكان، بينما يقوم القطاع الخاص غير الرسمي ببناء أغلب وحداته بالقرى والمدن القائمة بشكل رئيس.

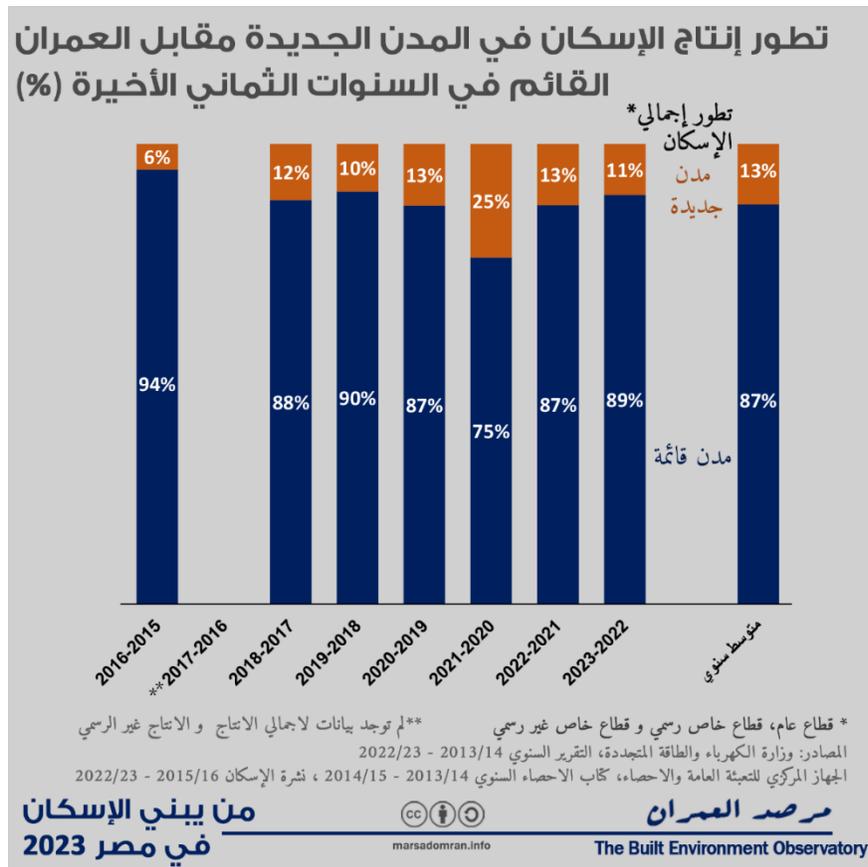
الشكل 10: إجمالي إنتاج الإسكان في العمران القائم مقابل المدن الجديدة خلال 8 سنوات 2015/2016 - 23/2022 (وحدات/%)



⁸ لم تنتج بيانات تفصل بين المدن الجديدة والعمران القائم إلا منذ سنة 2016/2015، لذا تمت المقارنة على ثماني سنوات وليس عشر كباقي البيانات.

من حيث تطور توزيع إنتاج الإسكان بين المدن الجديدة والعمران القائم خلال الفترة الماضية، زاد الإنتاج في المدن الجديدة بشكل تدريجي ولكن ملحوظ بين سنة 2015/16 حتى وصل إلى ذروته سنة 2020/21 بحصة 25% من الإنتاج، وهي السنة التي ظهرت فيها آثار قرارات وقف البناء بالعمران القائم، والحملات المكبرة لهدم البناء غير الرسمي أثناء جائحة كورونا. عاود إنتاج الوحدات في العمران القائم بعدها الارتفاع حتى وصل إلى 89% السنة الماضية، مقابل 11% بالمدن الجديدة (الشكل 11).

الشكل 11: تطور حصة الإسكان في العمران القائم مقابل المدن الجديدة خلال 8 سنوات 2015/16 - 2022/23 (%)

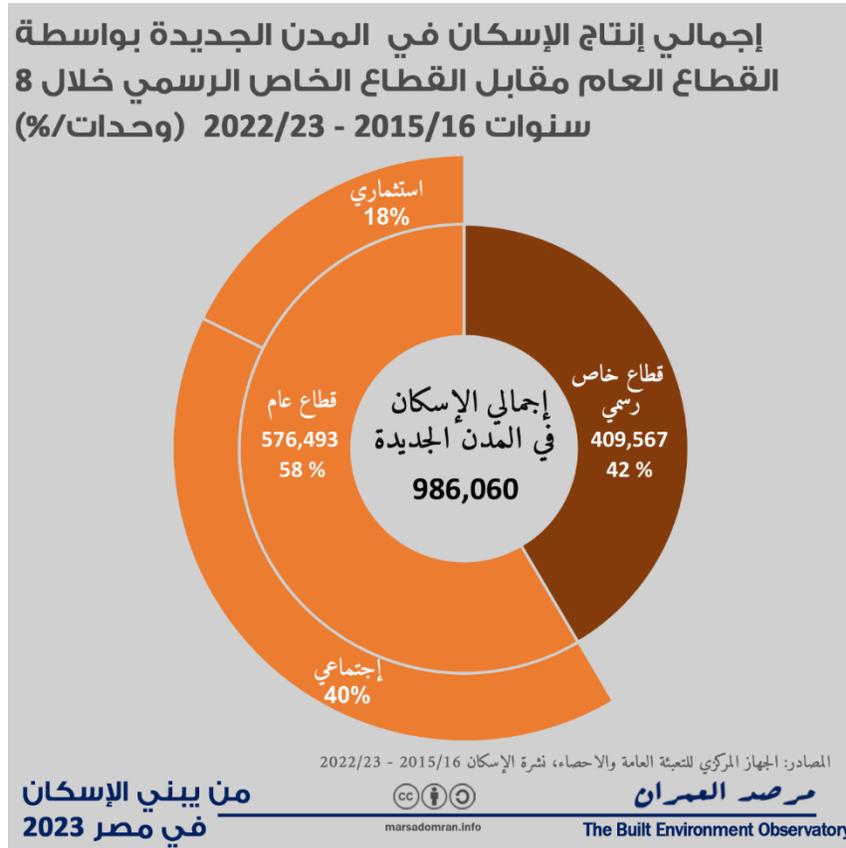


مقارنة القطاعين العام والخاص بالمدن الجديدة

من بين نحو مليون وحدة تم بناؤها بالمدن الجديدة خلال السنوات الثماني الماضية، قام القطاع العام ببناء 576 ألف منها أو ما يمثل 58%، قامت ببنائها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مقارنةً بالقطاع الخاص الرسمي الذي بنى 409 ألف وحدة أو 42% (الشكل 12، الملاحق 6 و7 و8). كونت وحدات الإسكان الاجتماعي

70% من إنتاج القطاع العام بالمدن الجديدة أو 40% من إجمالي الوحدات المنتجة هناك خلال الأعوام الثمانية الماضية، مقابل 30% للوحدات الاستثمارية أو 18% من إجمالي الإنتاج هناك.

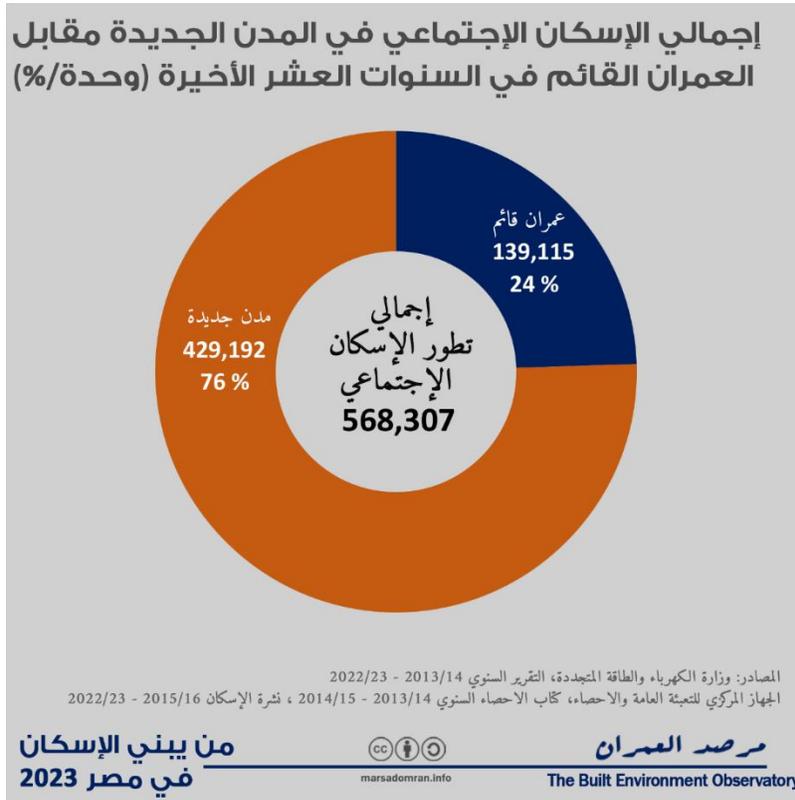
الشكل 12: إجمالي إنتاج الإسكان في المدن الجديدة بواسطة القطاع العام مقابل القطاع الخاص الرسمي خلال 8 سنوات 16/2015 - 23/2022 (وحدات/%)



الإسكان الاجتماعي بالمدن الجديدة مقابل القائمة

من بين 568 ألف وحدة تم بناؤها بمشروع الإسكان الاجتماعي خلال السنوات العشر الماضية، تم بناء 76% منها بالمدن الجديدة (عن طريق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) أو 429 ألف وحدة (الشكل 13، ملحق رقم 7). لذا كان نصيب العمران القائم 24% أو 139 ألف وحدة قام ببنائها الجهاز المركزي للتعمير ومديريات الإسكان التابعة للمحافظات.

**الشكل 13: إجمالي إنتاج الإسكان الاجتماعي في العمران القائم مقابل المدن الجديدة خلال 10 سنوات
2013/14 - 2022/23 (وحدات/%)**

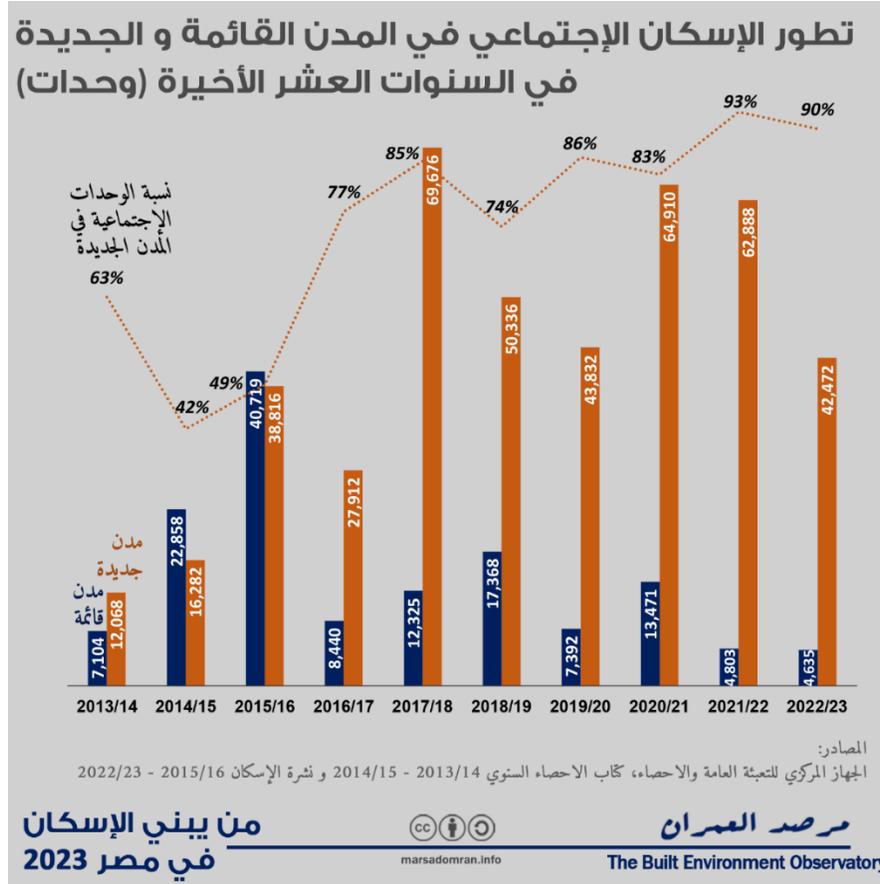


كما يمكننا من البيانات ملاحظة اختلاف تطور عدد الوحدات الاجتماعية بين المدن القائمة والمدن الجديدة خلال العشرة أعوام الماضية. تقارب الإنتاج في المدن الجديدة والقائمة في أول ثلاث سنوات مع تزايد، حتى بلغت ذروة إنتاج وحدات الإسكان الاجتماعي المنفذة بالعمران القائم 40 ألف وحدة في 16/2015. بعدها، قلَّ عدد الوحدات المنفذة بالمدن القائمة بشكل ملحوظ ليصل إلى الحد الأدنى له وهو 4,635 وحدة في 23/2022. في المقابل واصل إنتاج الإسكان الاجتماعي الازدياد ليصل إلى ذروته سنة 18/2017 بحوالي 70 ألف وحدة، قبل أن يتذبذب بشكل انخفاضي بطيء ليصل إلى 42 ألف وحدة في السنة الماضية، أو 90% من الإنتاج (الشكل 14، ملحق رقم 7).

يمكن تفسير سيطرة بناء الإسكان الاجتماعي في المدن الجديدة بعاملين، الأول هو توفر الأراضي الفضاء بشكل أكبر وأسهل في المدن الجديدة التي عادة يتم بناؤها في أراضٍ صحراوية على هامش وادي النيل ودلتاه، بالمقارنة بالمساحات المحدودة في المدن القائمة، خاصة المملوكة للدولة، وتعقيد عملية نزع الملكية وأهمية الحفاظ على الرقعة الزراعية. السبب الثاني يمكن أن يكون قوة الملاءة المالية لهيئة المجتمعات

العمراية الجديدة بالمقارنة مع الهيئات الأخرى. لكن مع تمركز الفقراء ومحدودي الدخل في العمران القائم، واختيار مناطق نائية جداً لبناء الإسكان الاجتماعي، تنخفض قدرته على تلبية احتياجات هذه الفئة من السكن.

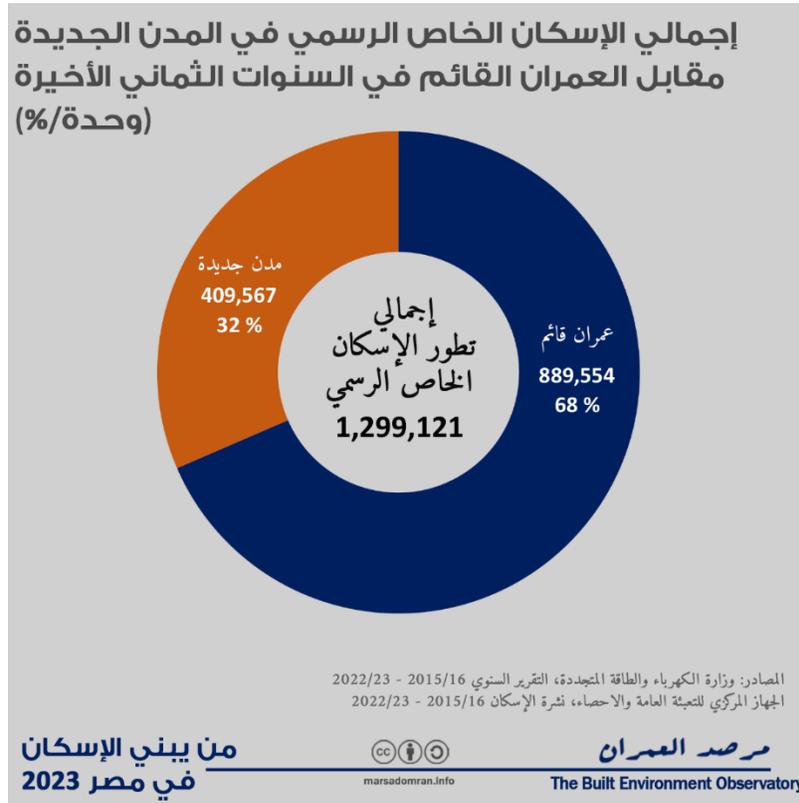
الشكل 14: تطور إنتاج الإسكان الاجتماعي في العمران القائم مقابل المدن الجديدة خلال 10 سنوات 2013/14 - 2022/23 (وحدات/%)



القطاع الخاص الرسمي في المدن الجديدة مقابل القائمة

من بين 1.3 مليون وحدة سكنية قام ببنائها القطاع الخاص الرسمي خلال الثمانية أعوام الماضية، تم بناء 68% منها في المدن القائمة، أو 900 ألف وحدة (الشكل 15، ملحق رقم 8). في المقابل تم بناء 409 ألف وحدة في المدن الجديدة بحصة الثلث.

الشكل 15: إجمالي إنتاج القطاع الخاص الرسمي في العمران القائم مقابل المدن الجديدة خلال 8 سنوات
16/2015 - 23/2022 (وحدات/%)



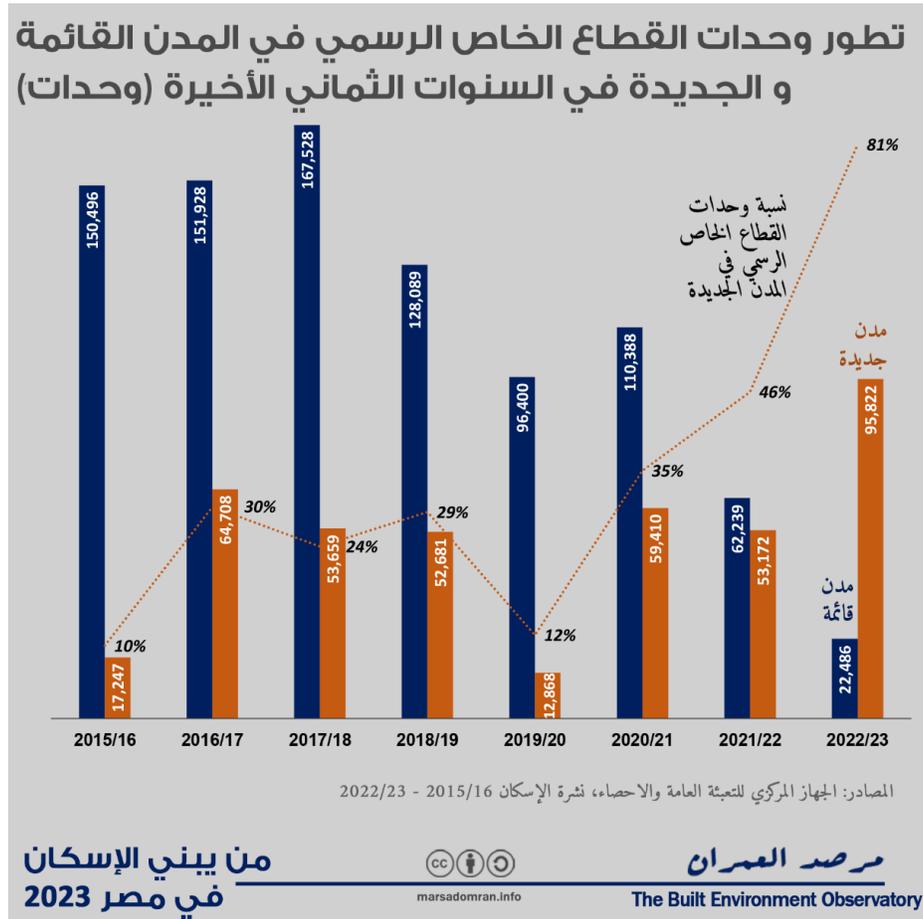
يمكننا ملاحظة من البيانات التفصيلية على المستوى السنوي سيطرة بناء القطاع الخاص الرسمي في المدن القائمة خلال سبع من السنوات الثماني التي تغطيها البيانات، مع وجود وتيرة تنازلية منذ سنة 18/2017 حين بلغت ذروة الإنتاج في المدن القائمة 167 ألف وحدة أو 74% من الإنتاج، ليصل إلى أدنى معدلاته ببناء فقط 22 ألف وحدة في المدن القائمة العام الحالي أو 22 ألف وحدة (الشكل 16، ملحق رقم 8). في المقابل ظلت معدلات بناء القطاع الخاص الرسمي في المدن الجديدة شبه مستقرة خلال الفترة نفسها في حدود الـ50 ألف وحدة سنوياً، قبل انخفاضها بشكل ملحوظ سنة 20/2019، لتعاود الارتفاع مرة أخرى منذ ذلك الحين لتصل إلى ذروتها في السنة الحالية ببناء 95 ألف وحدة، وهي أول مرة يتخطى بناء القطاع الخاص الرسمي بالمدن الجديدة البناء بالعمران القائم.

نرجح السبب وراء هذا التغير الجذري إلى فرض الحكومة الاشتراطات البنائية الاستثنائية سنة 2021،⁹ ما أدى إلى تحجيم عملية البناء الرسمي في المدن القائمة بشكل كبير نتيجة لتعقيد ومماثلة عملية استخراج

⁹ مرصد العمران، "الاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة - موجز التطورات"، 29 إبريل 2021.

رخص البناء، بالإضافة إلى إجماع عدد من ملاك الأراضي الفضاء عن البناء تحت هذه الاشتراطات التي سلّبت نسبة بنائية كبيرة (مسطح وأدوار)، ما قلل من جدوى مشاريعهم البنائية.¹⁰ يذكر أنه تم إلغاء هذه الاشتراطات في أواخر سنة 2024، وقد يظهر أثر هذا الإلغاء لاحقًا.

الشكل 16: تطور إنتاج القطاع الخاص الرسمي في العمران القائم مقابل المدن الجديدة خلال 8 سنوات 23/2022 - 16/2015 (وحدات/%)



¹⁰ "انفراجة مرتقبة في قطاع البناء بعودة العمل بالقانون القديم ووقف الاشتراطات الجديدة"، الشروق، September 27, 2024, <https://www.shorouknews.com/news/view.aspx?cdate=27092024&id=ea4e4793-126b-49ed-b1e7-da2fb8a1c22e>.

الخاتمة

يكرر المسؤولون احتياج مصر إلى بناء مزيد من الوحدات السكنية كل سنة لمواكبة النمو السكاني للبلاد، كما يؤكد عديد من المطورين العقاريين على كون العقار ملاذًا آمنًا لمخدرات السكان بناءً على هذا الاحتياج المحوري للسكن. تستند جميع هذه الآراء إلى بيانات السوق الرسمي، أي ما يقوم ببنائه القطاع الخاص الرسمي، الذي تحظى وحداته على رخص بناء، وعلى القطاع العام الحكومي. لكن عند الأخذ في الاعتبار حجم إنتاج القطاع الخاص غير الرسمي من المساكن، الذي يجمع بين البيوت الريفية المتواضعة التي تبنى في ريف مصر، والعمارات والأبراج التي يقوم ببنائها المقاولون والمطورون بالمدن بالمخالفة لقانون البناء، فيتضح عدم الاحتياج إلى هذا الكم من المساكن كل سنة.

فمن البُعد الكمي فقط، فاض عدد الوحدات المنتجة عن عدد الزيجات الجديدة بمتوسط 22% سنويًا على مدار السنوات الخمس الماضية. هذا الكم كافي أيضًا لسد الاحتياج الكامن للسكن سواء لمن يبحثون عن وحدات أكبر حجمًا، أو من يسكنون بسكن آيل للسقوط.

بالطبع، يتطلع أغلب السكان إلى السكن في مسكن ملائم ورسمي. لكن أظهرت البيانات كيف أن جهود الحكومة لضبط العمران القائم وتحجيم البناء غير الرسمي، أدت إلى تحجيم البناء الرسمي أيضًا من قبل القطاع الخاص في العمران القائم، والذي يسكنه 98% من سكان مصر. كما أن توجه الحكومة نحو بناء الإسكان الاستثماري خلال السنوات العشر الماضية أتى على حساب الإسكان الاجتماعي، ما قلل من فرص الفقراء ومحدودي الدخل في إيجاد مسكن رسمي.

بالتأكيد، سيساعد قرار إلغاء الاشتراطات البنائية الاستثنائية على توسع القطاع الخاص الرسمي في البناء لقطاع أوسع من السكان. كما سيساعد تراجع الحكومة عن الإسكان الاستثماري على توسعها في بناء الإسكان الاجتماعي، ولكن الأهم، وضع آليات للاستفادة من المخزون الهائل للوحدات المغلقة والفائض الرسمي منها وغير الرسمي، ما يساهم في خفض أسعار الوحدات سواء بالشراء أو الإيجار، كما يساعد على خفض الانبعاثات الحرارية لقطاع التشييد الذي يقدر بنحو 32% من إجمالي الانبعاثات، والحد من التغير المناخي الذي يهدد الملايين من المصريين، كما أوضحت "الإستراتيجية الوطنية للعمران والبناء الأخضر" التي تم إطلاقها في شهر نوفمبر الماضي.

الملاحق

الملحق 1: المنهجية

القطاع الخاص الرسمي والقطاع العام

تُجمَع إحصاءات الإسكان للقطاع الخاص الرسمي والقطاع العام سنويًا من قِبَل الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء الحكومي، حيث يجمع أرقام الوحدات من تراخيص البناء الصادرة عن المجالس المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (المسؤولة عن المدن الجديدة)، بالإضافة إلى المساكن التي شيدها الشركات المملوكة للدولة من خلال وزارة الإسكان. تُجمَع هذه المعلومات سنويًا (بحسب السنة المالية) ثم تُنشر في تقرير مُخصص منذ عام 2015،¹¹ بينما كانت تُنشر كجزء من تقرير إحصائي أكبر في السابق ومنذ الستينيات.¹²

القطاع الخاص غير الرسمي

حتى الآن، لا توجد بيانات تُجمَع بانتظام عن القطاع الخاص غير الرسمي. صرّح جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التابع لوزارة الإسكان بوجود ما يقرب من ثلاثة ملايين مبنى عشوائي في مصر تم تشييدها منذ عام 2000.¹³ لا يُوضّح هذا الرقم عدد الوحدات الموجودة بها، والتي قد تكون بالملايين إذ يضم كل مبنى ما بين ثلاث إلى أربع وحدات، كما أنه غير مصنف بحسب السنة. تستند المعلومات أيضًا إلى بلاغات الشرطة المُتعلقة بمخالفات البناء، والتي قد تشمل أكثر من مخالفة لكل مبنى، أو تلك التي تم إصلاحها أو هدمها، وبالتالي لم تُعد "غير رسمية".

ومن ثم، فإن الأساليب المعتمدة على الاستدلال من بيانات أخرى هي الوحيدة المتاحة لتقدير إنتاج المساكن في القطاع غير الرسمي. استُخدمت طريقة المُتبعي لحساب الإنتاج كل عشر سنوات، وذلك من خلال عزل صافي

11 الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "نشرة الإسكان في مصر"، 2016/2015 – 2023/2022.
12 الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "كتاب الإحصاء السنوي – باب الإسكان"، 2015-2008.
13 الأخبار، "تفتيش «الإسكان»: 2 مليون و900 ألف عقار مخالف في مصر"، 26 فبراير 2018.

الوحدات السكنية المضافة حديثاً بين كل تعداد، وطرح الوحدات المُنتجة رسمياً بناءً على البيانات المذكورة أعلاه.¹⁴ وبرغم دقّة هذه الطريقة إلى حد ما، فإن هذه البيانات لا تُتاح إلا كل عشر سنوات. استخدمنا طريقة أخرى لأول مرة لمؤشر أمن الحياة كمؤشر للحرمان العمراني، التي تعتمد على الرجوع إلى التقارير السنوية لوزارة الكهرباء والطاقة المتجددة والتي توضح إجمالي عدد الاشتراكات السكنية.¹⁵ بخصم حجم الزيادة السنوية للمشاركين، يمكننا استنتاج صافي الإضافات السنوية للمساكن الجديدة، وهو أعلى بكثير من عدد المساكن المُنتجة رسمياً والمذكورة في تقارير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. وبطرح الوحدات السكنية المذكورة رسمياً من هذا المجموع، يكون الرقم المتبقي هو تقدير أعداد الوحدات المبنية بشكل غير رسمي.

المُحدّدات

بالنسبة إلى القطاع الخاص الرسمي، تعتمد البيانات على تصاريح البناء التي تُمثّل بدايات محتملة لعملية البناء ولا تؤكد بالضرورة البناء الفعلي. تنتهي المشاريع وفقاً لجداول زمنية مختلفة، تنتهي أسرع المشاريع في غضون عام أو عامين، بينما يستغرق استكمال مشاريع أخرى وقتاً أطول. في بعض الحالات، قد لا يبدأ البناء أبداً. لذلك، فإن هذا مجرد تقدير استباقي للمستقبل المحتمل، لا الإنتاج الفعلي خلال العام. بالنسبة إلى القطاع الخاص غير الرسمي، تعتمد البيانات على إضافة المشاركين الحاصلين على عدادات. عادةً ما تحتوي الوحدات المبنية بشكل غير رسمي على وصلات ممارسة (وصلة كهرباء مسروقة)،¹⁶ والتي لا يتم قياسها، ولا تظهر في البيانات كاشتراكات فردية. منذ التسعينيات، سمحت الحكومة لشركات الكهرباء المملوكة للدولة بقبول السكن العشوائي على دُفعات، حيث يتقدم الملاك بطلبات اشتراك. في الدفعة الأخيرة، بين يوليو 2020 ويوليو 2021، وبعدما توقفت الوزارة أخيراً عن قبول الطلبات الجديدة، تقدم الملاك بطلبات لتغيير 2.1 مليون وحدة من عدادات الممارسة الكُودية.¹⁷ بين ذلك الحين ومايو 2022، تم توصيل 980000

14 مثال: أزمة الإسكان في مصر، تشكيل الفضاء العمراني. يحيى شوكت. (القاهرة: مطبعة الجامعة الأمريكية في القاهرة، 2020)، ديفيد سيمز، فهم القاهرة: منطق المدينة الخارجة عن السيطرة (القاهرة: مطبعة الجامعة الأمريكية في القاهرة، 2010)، ستيفن ك. مايو، وهاري جارنيت، ومحمد رامز، "الإسكان غير الرسمي في مصر" (كامبريدج ماساشوستس: أبث أسوشينس، دامز ومور، GOBHR، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، يناير 1982).
15 وزارة الكهرباء والطاقة، "التقرير السنوي للشركة القابضة لكهرباء مصر" 2007/2006 حتى 2023/2022. المشاركون الذين يطلق عليهم اسم "سكني"، بالإضافة إلى حصة مرجحة من "مغلق/مؤجل" و"صفر قراءة" لأعدادهم الكبيرة. تمثل هذه الإحصائيات جميع مشتركى الكهرباء الرسميين سواء من خلال العقود الرسمية أو "العدادات المشفرة" شبه الرسمية. وهي لا تشمل التوصيلات غير المقيدة أو الممارسة، حيث يتم تجميعها معاً في "أخرى"، والتي قد تشمل عديداً من المستخدمين غير السكنيين.

16 لا يستطيع أصحاب المنازل المبنية بدون ترخيص الحصول على توصيلات كهرباء رسمية في البداية. يجب عليهم أولاً "سرقة" الطاقة من خلال اتصالات غير رسمية بالشبكة ثم إبلاغ الشرطة وسلطات شركة الكهرباء عنها والتي تقوم بعد ذلك بتسجيل الانتهاك وتحديد غرامة وفقاً لحجم الوحدات واستهلاكها تُدفع شهرياً أو بمعدل نصف شهري. قد يؤدي عدم الدفع إلى غرامة أكبر أو السجن. سُمح للمالكين الذين أبرموا مثل هذه الاتفاقيات بالتغيير إلى ما يسمى بـ"العدادات الكُودية" منذ عام 2011 إذا أثبتوا استيفاءهم لمعايير معينة، وصلة قانونية بدفع أسعار الكهرباء القياسية، على الرغم من عدم وجود عقد رسمي بالكامل حتى لا يتم إثبات الحياة. للمزيد انظر: شوكت، أزمة الإسكان في مصر: تشكيل الفضاء العمراني، الفصل الأول. 2.

¹⁷ "عداد الكهرباء الكودي .. انتهاء المهلة رسمياً السبت المقبل وفرصة أخيرة للتقديم"، أموال الغد، 29 يوليو، 2021.

عداد،¹⁸ أي أقل بقليل من نصف المتقدمين، وبقي عدد كبير من المتقدمين في انتظار التوصيل، في حين قد يتم حرمان آخرين من التوصيل إذا فشلوا في إثبات استيفائهم لمعايير معينة. تمثل هذه البيانات الوحدات الفعلية، إلا أنها لا تعكس الإنتاج السنوي حيث يتم التوصيل للوحدات التي أُنشئت قبل عدة سنوات.

¹⁸ اليوم السابع، "تركيب 980 ألف عداد كودى بالشبكة حتى الآن للمخالفين"، 28 مايو 2022.

الملحق 2: أرقام إنتاج المساكن بحسب القطاع 2007/2006 – 2023/2022 (الوحدات)

القطاع الخاص غير الرسمي	القطاع الخاص الرسمي	القطاع العام	الإجمالي	السنة
غير متاح*	142,482	16,567	غير متاح*	2006/07
829,768	165,043	25,774	1,020,585	2007/08
533,922	124,630	33,904	692,456	2008/09
641,389	142,409	53,651	837,449	2009/10
677,028	114,149	70,293	861,470	2010/11
1,392,390	98,188	78,529	1,569,107	2011/12
1,208,739	105,057	30,573	1,344,369	2012/13
682,539	103,283	42,500	828,322	2013/14
685,535	131,082	221,547	1,038,164	2014/15
784,142	167,743	95,772	1,047,657	2015/16
غير متاح*	216,636	100,548	غير متاح*	2016/17*
805,647	221,187	105,076	1,131,910	2017/18
941,812	180,770	100,511	1,223,093	2018/19
467,758	109,268	84,981	662,007	2019/20
401,592	169,798	166,531	737,921	2020/21
867,208	115,411	130,660	1,113,279	2021/22
1,102,289	118,308	122,452	1,343,049	2022/23
794,726	148,958	109,196	1,046,977	المتوسط للسنوات الـ 10 الأخيرة

* لم تكن البيانات متاحة لحساب إجمالي الإنتاج بدقة
المصادر: انظر المنهجية

الملحق 3: إنتاج المساكن بالقطاع العام حسب النوع 2014/2013 – 2023/2022

إسكان هادف إلى الربح **	إسكان مدعم*	الإجمالي	السنة
252,947	700,544	953,491	إجمالي
1,810	40,690	42,500	2013-2014
4,030	43,914	47,944	2014-2015
4,149	82,191	86,340	2015-2016
5,651	54,313	59,964	2016-2017
16,564	88,512	105,076	2017-2018
23,227	82,864	106,091	2018-2019
31,333	59,370	90,703	2019-2020
60,962	101,671	162,633	2020-2021
33,630	97,030	130,660	2021-2022
71,591	49,989	121,580	2022-2023

* إسكان مدعم/ غير هادف إلى الربح: الجهاز المركزي للتعمير، مديريات الإسكان، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مشروع الإسكان الاجتماعي/سكن كل المصريين)، هيئة تعاونيات البناء والإسكان (الإسكان التعاوني)، وصندوق التنمية الحضرية/صندوق تطوير العشوائيات (إسكان بديل العشوائيات).

** إسكان هادف إلى الربح: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مشاريع سكن مصر، دار مصر، جنة، العاصمة الإدارية الجديدة، العلمين الجديدة، المنصورة الجديدة)، صندوق التنمية الحضرية (مشروع داره)، شركات الإسكان والتعمير، الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة، بنك التعمير والإسكان وصندوق تمويل المساكن.

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "نشرة الإسكان"، 2015/2016 – 2022/2023.

الملحق 4: الإسكان الحكومي الهادف إلى الربح حسب الجهة والمشروع 2023/2022 – 2014/2013

السنة	الإجمالي	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة*	صندوق التنمية الحضرية**	أخرى***
إجمالي	252,947	160,981	59,812	32,154
2013-2014	1,810	-	-	1,810
2014-2015	4,030	-	-	4,030
2015-2016	4,149	-	-	4,149
2016-2017	5,651	1,800	-	3,851
2017-2018	16,564	13,590	-	2,974
2018-2019	23,227	22,122	-	1,105
2019-2020	31,333	28,978	-	2,355
2020-2021	60,962	53,669	-	7,293
2021-2022	33,630	31,710	-	1,920
2022-2023	71,591	9,112	59,812	2,667

* مشاريع سكن مصر، دار مصر، جنة، العاصمة الإدارية الجديدة، العلمين الجديدة، المنصورة الجديدة

** مشروع داره

*** أخرى: مشاريع الجهاز المركزي للتعمير، مديريات الإسكان، جهاز المشروعات المشتركة، صندوق تمويل المساكن، بنك التعمير والإسكان، وشركات الإسكان والتعمير.

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "كتاب الإحصاء السنوي – باب الإسكان"، 2015-2008، و: "نشرة الإسكان في مصر"، 2016/2015 – 2023/2022.

الملحق 5: الإسكان الحكومي المدعّم/غير الهادف إلى الربح حسب الجهة والمشروع 2014/2013 – 2023/2022

إسكان اجتماعي/ سكن كل المصريين**	إسكان بديل العشوائيات**	إسكان تعاوني*	الإجمالي	السنة
594,571	90,245	13,538	698,354	إجمالي
39,257	-	1,433	40,690	2013-2014
43,105	-	809	43,914	2014-2015
80,363	-	976	81,339	2015-2016
36,568	17,363	382	54,313	2016-2017
82,001	5,357	1,154	88,512	2017-2018
67,704	12,904	2,088	82,696	2018-2019
51,224	4,208	2,768	58,200	2019-2020
78,381	20,302	2,988	101,671	2020-2021
68,003	28,903	124	97,030	2021-2022
47,965	1,208	816	49,989	2022-2023

* هيئة تعاونيات البناء والإسكان

** صندوق التنمية الحضرية/صندوق تطوير المناطق العشوائية

*** هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الجهاز المركزي للتعمير، مديريات الإسكان

المصدر: الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، "كتاب الإحصاء السنوي – باب الإسكان"، 2015-2008، و: "نشرة الإسكان في مصر"، 2016/2015 – 2023/2022.

الملحق 6: إجمالي الإسكان في المدن الجديدة مقابل العمران القائم 2016/2015 – 2023/2022

مدن جديدة	عمران قائم	الإجمالي	السنة
986,060	6,537,992	7,524,052	إجمالي الوحدات
57,891	979,418	1,037,309	2015-2016
94,802	181,126	275,928	2016-2017
138,079	992,241	1,130,320	2017-2018
127,395	1,100,825	1,228,220	2018-2019
89,616	577,088	666,704	2019-2020
180,977	551,823	732,800	2020-2021
148,206	963,998	1,112,204	2021-2022
149,094	1,191,473	1,340,567	2022-2023

ملحوظة: تم احتساب القطاع الخاص الرسمي حسب بيانات "نشرة الإسكان"، فيما تم احتساب إجمالي القطاع الخاص غير الرسمي بأنه بالعمران القائم نظرًا لشيوع نشاطه هناك وعدم وجود بيانات مفصلة. كما تم احتساب القطاع العام حسب المنطقة الأكثر شيوعًا للجهة نظرًا لعد توافر بيانات على النحو الآتي: مدن جديدة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، هيئة تعاونيات البناء والإسكان. العمران القائم: صندوق التنمية الحضرية، الجهاز المركزي للتعمير، مديريات الإسكان، جهاز المشروعات المشتركة، صندوق تمويل المساكن، بنك التعمير والإسكان، وشركات الإسكان والتعمير.

المصادر: الملحق 2 و: الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، "نشرة الإسكان"، 2016/2015 – 2023/2022.

الملحق 7: الإسكان الاجتماعي في المدن الجديدة مقابل العمران القائم 2014/2013 – 2023/2022

% مدن جديدة	مدن جديدة**	عمران قائم*	الإجمالي	السنة
76%	429,192	139,115	568,307	إجمالي
63%	12,068	7,104	19,172	2013-2014
42%	16,282	22,858	39,140	2014-2015
49%	38,816	40,719	79,535	2015-2016
77%	27,912	8,440	36,352	2016-2017
85%	69,676	12,325	82,001	2017-2018
74%	50,336	17,368	67,704	2018-2019
86%	43,832	7,392	51,224	2019-2020
83%	64,910	13,471	78,381	2020-2021
93%	62,888	4,803	67,691	2021-2022
90%	42,472	4,635	47,107	2022-2023

* الجهاز المركزي للتعمير، مديريات الإسكان ** هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

المصدر: الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، "نشرة الإسكان"، 2016/2015 – 2023/2022.

الملحق 8: انتاج القطاع الخاص الرسمي في المدن الجديدة مقابل العمران القائم 2023/2022 – 2016/2015

السنة	الإجمالي	عمران قائم	مدن جديدة	% مدن جديدة
إجمالي القطاع الخاص الرسمي	1,299,121	889,554	409,567	33%
2015-2016	167,743	150,496	17,247	10%
2016-2017	216,636	151,928	64,708	30%
2017-2018	221,187	167,528	53,659	24%
2018-2019	180,770	128,089	52,681	29%
2019-2020	109,268	96,400	12,868	12%
2020-2021	169,798	110,388	59,410	35%
2021-2022	115,411	62,239	53,172	46%
2022-2023	118,308	22,486	95,822	81%

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "نشرة الإسكان"، 2016/2015 – 2023/2022.

الملحق 9: انتاج الإسكان مقابل عدد الزيجات الجديدة 2023/2022 – 2019/2018

السنة	إسكان جديد	زيجات جديدة	فائض (عجز)	فائض/عجز %
2018/19	1,223,093	786,389	436,704	36%
2019/20	662,007	755,908	(93,901)	-14%
2020/21	737,921	764,345	(26,424)	-4%
2021/22	1,113,279	812,313	300,966	27%
2022/23	1,343,049	824,444	518,605	39%
متوسط 5 سنوات	1,015,870	788,680	227,190	22%

المصادر: الملحق 2 و: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "النشرة السنوية لإحصاءات الزواج والطلاق"

2019/2018 – 2023/2022.