

بحران مسکن در قاهره ، با وجود هزاران واحد مسکونی خالی .

گونتز مایر : انستیتوی جغرافیای دانشگاه ماینز - آلمان

مارس 2001

همچون "زادگاه مبارزین افراطی (و بگفته نویسنده مقاله تروریسم . م) و مکان سازمان دهی و تجهیز مبارزین اصول گرای (فوندامنتالیسم) اسلامی ، وضعیت حاکم در محلات مسکونی غیر مجاز در بخشهای وسیعی از قاهره ، بصورت چالش عمدهای برای دستگاه امنیتی حکومت مصر در آمده است . سابق بر این ، توجه به این مناطق که هم اکنون ، ساخت و ساز وسیع و متراکمی ، بدون برخورداری از حداقل امکانات زیر ساختی و تاسیسات و تجهیزات شهری ، با سرعت هر چه تمامتر در ان جریان دارد ، اصولاً " مطرح نبود . هر کدام از محلات مسکونی غیر مجاز مذکور ، گاه با زمینهای کلا " تصرفی ، امروزه با تراکم جمعیتی و ساخت و ساز بسیاری مواجه اند . در این محلات غیر مجاز اکنون حدود نصف جمعیت 12 ملیونی کلان شهر قاهره ، در شرایط اسفبار و غیر قابل تحملی زندگی میکنند . در حالیکه خانواده های بسیاری سعی در دستیابی به حداقل سرپناهی برای اعضای خود دارند ؛ صدها هزار واحد مسکونی در شهر قاهره خالی است . اکنون باید دید ، چگونه وضع مسکن در این شهر به چنین دوگانگی رسیده است ؟ چرا شرایط مسکن در هر بخش از شهر خاصه برای گروههای کم در آمد ، ویژگی خاص خود را دارد ؟ آنچه در تحولات روبه گسترش سریع کلان شهرهای جهان سوم بسرعت قابل رویت است ، بدتر شدن شرایط مسکونی اکثریت جمعیت این کلان شهرهاست . اما آخرین سرشماری مصر در سال 1986 خلاف انرا نشان میدهد . طبق این امار در سال 1976 در قاهره تراکم مسکونی 2/6 نفر در اطاق و میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اب لوله کشی و جریان برق بترتیب 64 % و 77 % بوده است . دهسال بعد و یا سالء آخرین سرشماری تعداد نفر در اطاق به 1/5 نفر کاهش و در صد استفاده واحدهای مسکونی از اب لوله کشی و جریان برق به ترتیب به 96 % و 99 % در صد افزایش یافته است . در همین محدوده زمانی ساخت و ساز وسیعی در شهر انجام شده ، تعداد بناهای موجود در شهر طی این مدت مطابق امار موجود دوبرابر شده ، یعنی به واحدهای مسکونی موجود در شهر سالی 4 % افزایش یافته ، در صورتی که افزایش جمعیت 1/8 % بوده است . در مقابل افزایش تعداد واحدهای مسکونی خالی ، بیش از 15 % در سال برآورد میشود . بنابر این هر چند ساخت و ساز پر رونق بوده ولی بعلت افزایش زیاد واحد های خالی ، مشکل مسکن شدید تر شده و وضعی بحرانی بخود گرفته است .

علل بحران مسکن در قاهره .

برای درک تحولات بازار مسکن در این کلان شهر مصری ، میبایست نخست شرایط و امکانات

موجود را مورد توجه قرار داد .

* میزان اجاره بهای ساختمان های قدیمی که در دوران سوسیالیسم عربیء پرزیدنت ناصر در دهه 50 میلادی به اجاره رفته اند ، تاکنون بدون تغییر باقی مانده است . تاثیر این عدم تغییر بحدی است که ، با در آمد حاصله از اجاره بها حتی جزئی ترین تعمیرات در این ساختمانها قابل تامین نمی باشد .

* برای واحدهای جدید مسکونی میزان اجاره بهائی که توسط ارگانهای ذیربط تعیین میگردد ، بقدری نازل استکه بهیچ وجه ، با میزان اجاره بهای غیر رسمی رایج در بازار ، قابل مقایسه نیست . بنا براین ، هنگام عقد قرار داد جدید اجاره بها ، موجر یا خواستار رهن کامل واحد مورد اجاره میشود ، که میزان چنین رهنی معمولاً برابر است با بهای تمام شده واحد مسکونی مورد اجاره ، ویا اینکه انرا برای فروش عرضه میدارد . که در هر دو صورت ، اکثریت قریب به اتفاق متقاضیان فاقد امکانات مالی لازم جهت پاسخگوئی به چنین شرایطی هستند .

* قوانین ناظر بر اجاره بها ، به موجرین این امکان را نمی دهد که ، جهت استفاده شخصی ویا موارد مشابه دیگر تقاضای تخلیه واحد مربوطه را نموده ویا اینکه اجاره بها را براساس بهای روز مطالبه نمایند . در نتیجه از انجائیکه در صد افزایش بهای ملک بطور محسوسی بیش از میزان اجاره بها ی رسمی است . مالکین صرفه را در خالی نگهداشتن ملک خود میبینند .

* سوداگری حاکم بر بازار مسکن و مستقالات - افزایش 300 در صدی بهای واحد های مسکونی بین سالهای 1990 تا 1993 - موجب شده تعداد واحد های مسکونی خالی در کلان شهر قاهره ، که براساس آخرین سرشماری ، در سال 1986 بیش از 350 هزار واحد بوده ، در سالهای اولیه دهه 90 بشدت افزایش یابد .

* پس از حذف یارانه هائی که مواد غذایی ، انرژی و حمل و نقل را شامل میشد ، طبقات کم در آمد جامعه بشدت تحت فشار قرار گرفته و فقر به ابعاد بی سابقه ای گسترش یافت . بر اساس پژوهشی که توسط ارگانهای دولتی انجام شده ، در سالهای اخیر بیش از سه چهارم در آمد این خانواده ها صرف تامین حداقل مواد غذایی لازم میشود . براساس پژوهش فوق خانواده های فوق که در سال 86 حدود 62 درصد در آمد شان را صرف مواد غذایی میکردند ، پس از از میان برداشتن یارانه ها ، بیش از 81 درصد در آمد شان صرف تغذیه میشود . روشن استکه تحت چنین شرایطی برای این خانواده ها در آمدی باقی نمیماند که به مسکن اختصاص داده ویا امکان رهن کامل مکان مسکونی خود را داشته باشند .

زمین لرزه ای که در سال 1992 در مناطق فقیر نشین بوقوع پیوست ، بیش از 30 هزار خانوار را بدون سرپناه نموده (ال‌ه‌رام 4.6.95) ، بصورت عامل مضاعفی برای تشدید بحران مسکن درآمد .
نبود یک سیاست مسکن مشخص ، باعث شده بناهای قدیمی و فرسوده بمرور زمان ویران و عملاً " غیر قابل سکونت گردند . همینطور بخش مهمی از واحدهای جدید هم برای حفظ سرمایه مالکین ان خالی نگهداشته شوند . این همه در حالی است که ، اکثریت قریب باتفاق خانواده های کم درآمد دسترسی به حداقل سرپناه برایشان بکلی غیر ممکن است . امروزه قاهره بصورت شهری در آمده که باید انرا بقول نشریه (الفادی 1990) : " شهری با واحد های مسکونی بسیار بدون سکنه ، وساکنین بیشمار بدون مسکن نامید! "

وضعیت مسکن در بخشهای مختلف شهر .

شرایط فضائی شهر بگونه ای دستخوش تغییرات شد ، که در محلات قدیمی شهر و فضاهائی که جدیداً ساخته شده اند ، وضعیت های مسکونی کلاً متفاوتی شکل گرفت .

بخش قدیمی شهر

با جابجائی طبقات مرفه تر از بخش های قدیمی شهر طی سده گذشته به بخشهای جدید ، بخش قدیمی شهر تدریجاً به محل مسکونی گروههای کم درآمد و مهاجرین روستائی تازه وارد تبدیل شد . تراکم جمعیت در بخشهای قدیمی مورد بحث بنا بگزارش (GOPP et al 1983) به رقم بی سابقه و خارج از هر حد و نصاب 112000 نفر در کیلومتر مربع رسید .
از ان پس امکان پذیرش ساکنین جدید ، در بنا هائی که در حال فرسودگی کامل ، در حال ریزش و فاقد هرگونه تعمیرات و نگهداری بودند ، روز به روز مشکل تر میشد . بهمین سبب از شدت ورود تازه وارین جدید که بین سالهای 76 تا 86 به اوج خود ویا حدود 600000 نفر رسیده بودند ، بتدریج تا حدود 27 % نسبت به سالهای اوج این جابجائی ها کاسته شد . اما پدیده جدیدی که در این سالها پیش آمد و در دگرگونی های فوق تاثیر بسیار داشته انرا دگرگون نمود : ورود درآمدی بود که ، کارگران مصری شاغل در کشور های خلیج فارس وارد بازار مسکن نمودند . این کارگران که در آمدشان بمراتب بیشتر از سایر کارگران مصری بود ، امکان یافتند بتدریج این مناطق را ترک نموده شرایط بهتری رابرای سکونت خانواده شان جستجو نمایند .

همراه وبموازات این تحولات ، بهای مستقلات در بخش های قدیمی شهر بشدت افزایش یافته ، در

نتیجه ساخت و ساز وسیعی در ان آغاز شد . مالکین بنا های قدیمی بدون هیچ مجوز و برنامه مشخصی به

گسترش این بناها مبادرت نموده ، طبقات جدیدی بر آنها میافزودند . ویا در بناهایی که هنوز مستاجرین قدیمی ساکن بودند با توسل به انواع فشار و خرابکاری مستاجرین را مجبور به ترک محل مینمودند . بدین ترتیب پس از تخریب ویا احداث طبقات جدید روی بناهای موجود این بناها را تا 9 طبقه بصورت اپارتمان های مسکونی ، گسترش میدادند . (Meyer 1990) باوجود ممنوعیت سخت ساخت و ساز در مجاورت بناهای ارزشمند تاریخی در بخش قدیمی شهر ، بدون توجه به ممنوعیت ها ، ساخت و ساز در مجاورت این بناها انجام میشود . با این عملیات ساختمانی نه تنها به ویژگی و هویت معماری ارزنده و منحصر بفرد آنها ، که اکثرا "جزو آثار جهانی ثبت شده در یونسکو میباشند ، آسیب فراوانی میرسد ، بعضا" این قصرها و مساجد پرشکوه ، در خطر ویرانی قرار میگیرند .

همهء اپارتمانهای مسکونی جدید دارای اب لوله کشی میباشند ، ولی شبکه فاضل اب قدیمی و بسیار ناکافی ، اغلب مملو و توام با گرفتگی ، و فاقد اب بندی لازم است . در حالیکه سطح اب های زیر زمینی در این مناطق بالاست ، فرسودگی و نشت و وسیع فاضل اب ، ابهای زیرزمینی را بشدت الوده نموده و بعلت بالا بودن سطح اب ، ابهای بشدت الوده با لا آمده ودر سطح وفضاهای اطراف جاریست . بقسمی که ، آثار رطوبت ابهای الوده بسطح آمده رامیتوان در دیوارهای طبقه همکف ء اکثر بناهای جدید و قدیمی مشاهده نمود ، که تازیر سقف طبقات همکف ادامه دارد . این رطوبت وسیع علاوه بر الوده نمودن فضاهای مسکونی ، برای ساختمانهای تازه ساز موجب خرابی و زیان های ایمنی میگردد ، به بناهای قدیمی و آثار تاریخی هم آسیب جدی میرساند .

زمین لرزه سال 92 خرابی و آسیب ها را ، چه در مورد ساختمان های جدید وچه آثار تاریخی واقع در این محلات تشدید نمود . تا اینکه دولت مجبور به تخلیه خانه های قدیمی در حال ریزش شده وساکنین انر به خانه های سازمانی خارج شهر انتقال داد .

شهر مردگان .

یکی از نشانه های فوق العادهء کمبود و بحران مسکن در قاهره ، سکونت بسیاری از شهر وندان در گورستان های واقع در شرق و جنوب شهر است . تعداد این ساکنین که در مقابر زندگی میکنند ، به استناد جراید و منابع اپوزسیون بیش از 2 میلیون نفر است . البته تعداد این ساکنین در سرشماری ها و منابع رسمی 125000 نفر عنوان میشود . اما با وجود رونق زیاد ساخت و ساز در این سالها از شمار جمعیت گورستان نشین ، کاسته نشده ، بلکه بعکس بدون وقفه رو بافزایش است .

اجاره بهای و مسکن گورستان، که دارای برق و آب لوله کشی هم هستند، در این سالها چنان افزایش یافته که دیگر ساکنین آن، که بخاطر مشکلات اقتصادی و ناتوانی مالی و ادار به سکونت در گورستان شده اند، قادر به تامین آن نیستند.

ساخت و ساز غیر مجاز در زمین های پست ابگرفته و الوده به فاضل اب .

بر اساس مطالعات دست اندر کاران برنامه ریزی شهری در کلان شهر قاهره، در سال 1990 حدود 6 میلیون نفر از جمعیت شهر در واحد مسکونی غیر مجاز زندگی میکردند. این تعداد برابر با 45% کل جمعیت شهر است. (Habitat 1993)

برای اقدام به ساخت و ساز در زمینهایی که ساخت و ساز در آنها غیر مجاز است، نخست به وضعیت آن شکل قانونی میدهند. بدین ترتیب که یک مقطعه کار و یا شرکت ساختمانی وارد ماجرا شده، زمین پست و آب گرفته را که در آن ساخت و ساز غیر مجاز است، خریداری مینماید. سپس زمین خریداری شده را به قطعات 80 تا 100 متر مربعی تفکیک مینماید. بدین ترتیب که قطعات تفکیک شده را از طریق کوچه های معمولاً کم عرض و باریکی به محورهای رفت آمد خارج از زمین تفکیک شده متصل مینماید. قطعاتی که به ترتیب فوق تفکیک شده اند، در معرض فروش قرار میگیرند. غالباً متقاضیانی که طالب قطعات تفکیک شده مذکور هستند را، متقاضیان کم در آمد و یا کارگرانی که در آمدی از طریق کار در کشور های خلیج فارس کسب نموده اند، تشکیل میدهند. پس از خرید قطعات مذکور فعالیت ساختمانی اغلب بدون رعایت ضوابط آغاز میگردد. با اینکه قانوناً "ساخت و ساز روی زمینهای ابگرفته ممنوع است؛ این ممنوعیت همراه با عدم رعایت سایر ضوابط، بعلاوه ضعف کنترل دستگاه اجرائی، نادیده گرفته میشود.

عملیات ساختمانی اکثر بناها در این محلات را خریداران قطعات تفکیک شده شخصاً همراه با کار افراد خانواده و یا به کمک کارگران روزمزد و پیمانکاران کوچک، انجام میدهند. این بناها معمولاً سفت کاری نسبتاً محکمی دارند (Meyer 1989) روند ساخت و ساز این بنا های مسکونی بدین صورت است که: نخست بخش کوچکی از آن در طبقه هم کف کوچه در حد یکی دو اتاق برای سکونت شخصی و یا بعضاً در بر کوچه آن فضائی برای یک مغازه ساخته میشود. سپس در سالهای بعد، بسته به امکانات مالی مالک به بنای مذکور بتدریج اضافه میشود. رفته رفته از بخشهایی از بناهای احداثی که در طبقه همکف و هم سطح معبر قرار دارند، برای استفاده بصورت مغازه و یا کارگاههای کوچک استفاده میشود.

ویژگی این محلات ، یکی رشد سریع ساخت و ساز در آنها است ، که غالباً تا هشت طبقه ساخته میشوند ، دیگری اشغال صد در صد زمین ساختمان است . یعنی در این بنا ها فضای باز و اشغال نشده‌های وجود ندارد . گرانی زمین و نیاز مبرم اکثریتی عظیم به سرپناه موجب گشته این بخشهای شهر بسرعت به بخشهایی با تراکم فوق العاده تبدیل شوند . تراکمی که حتی در کمتر شهر جهان سومی قابل مشاهده است . بعنوان مثال در /المنیریه در شمال غربی قاهره 600 هزار نفر در مساحتی حدود 2 کیلومتر مربع زندگی میکنند . (CAPMAS 1987)

در تابستان های گرم قاهره ، هنگامیکه ساختمانهای مذکور گرم میشوند و کوچه های کم عرض و باریک ان ، در اثر گرما و الودگی ناشی از بالا آمدن ابهای الوده ، حالت دم کرده ای پیدا میکنند ، واقعا" زندگی برای ساکنین ان غیر قابل تحمل میگردد . با همه اینها برخی ساکنین این محلات جدید برای دسترسی به اب لوله کشی و روشنایی برق میبایست یکی دو دهه در نوبت بمانند . مشکل عمده در این محلات بیش از هر چیز زهکشی زمین هائی است که ، بعلت بالا آمدن اب نیل انهم توام با نشت وسیع فاضل اب از هر جهت برای ساکنین ، مسئله ساز شده است . چون همانطور که قبلا مطرح شد ، شبکه فاضل اب فرسوده ، قدیمی و ناکافی است ، اغلب با گرفتگی شدید مواجه اند . بهمین سبب غالباً : سطح برخی از کوچه های احدائی مملو از اب بالا آمده فاضل اب گشته و بعضاً" بداخل منازل نفوذ و طبقه همکف این واحدها را غیر قابل سکونت نموده است .

وضعیت مسکونی فضاحت بار ، ساخت و سازهای غیر مجاز مشکل ساکنین این محلات را بصورت معضل اجتماعی عمده ای در آورده است . بر تنش اجتماعی مورد بحث ، فشار ناشی از افزایش روز افزون بیکاری ، کمبود حداقل امکانت آموزشی و کار اموزی ، افزایش درصد بی سودای و مهمتر از ان همه ، کاهش مداوم در آمد واقعی طبقات کم در آمد ، هم اضافه میگردد . از انجا که نهاد های مربوطه قادر به انجام مسئولیت هایشان نیستند . سازمان های رفاهی خصوصی خاصه سازمان های مربوط به گروههای رادیکال اصول گرایان مذهبی ، جای خالی نهادهای ناتوان را پر نموده ، به یاری مردم میشتابند : انها فقرا و کم در آمد ها را باپرداخت های نقدی یاری میدهند . بین برخی دیگر مواد غذایی و پوشاک توزیع میکنند . بیماران را در در مانگاههای خصوصی که سازمان داده اند بطور مجانی مداوا مینمایند . از طریق نهاد های مذهبی کلاسهای سواد اموزی تشکیل میدهند . برای بیکاران کاریابی میکنند . اختلافات حقوقی میان ساکنین راحل و فصل مینمایند . در زمین لرزه شدید که در سال 92 در قاهره بوقوع پیوست ؛ این گروهها نخستین امدادگرانی بودند که بیاری اسیب دیدگان شتافتند . انها سریعاً" با تهیه بالا پوش ، چادر ، پوشاک و مواد غذایی نیاز ها را بر طرف نموده و سه روز پیاپی تظاهرات برای اعتراض به بی لیاقتی ارگانهای حکومتی ترتیب دادند .

با وجود چنین سابقه ای، این واقعیت که اکثر مبارزان جنبشهای اصول گرا، به این محلات تعلق دارند و در محلات غیر مجاز فقرنشین روز به روز بر تعداد مساجد افزوده میشود، قابل درک خواهد بود. بهمین سبب آنها حول شعار " تنها اسلام راه حل است " سرنگونی رژیم را هدف قرار داده اند. اوج این حرکت وشعارهای سیاسی آن - که از طریق استفاده از رسانه های بین المللی در سطح جهان انتشار مییابد - شیخ جابر رهبر مبارزین اسلامی در بخش شهری ء ایمبابا در المنیره، تشکیل حکومت الهی فقیرنشینان (Gottesstaates im Slum) را خواستار است. طرفداران شیخ جابر نه تنها وظیفه پلیس و پاسداری از امنیت ساکنین را بعهده دارند؛ بلکه با مفاصد اجتماعی، سرقت و غیره نیز برخورد نموده، مشروب فروشی های متعلق به قطبی هارا به آتش میکشند. پس از درگیری با پلیس در دسامبر 92 در منطقه ایمبابا قوای پلیس با 18 هزار مامور امنیتی و دهها زره پوش منطقه را اشغال نموده با جستجوی خانه به خانه در پی یافتن تروریست ها بود.

این عملیات غیر عادی فضای سیاسی را متشنج نموده و بر نارضایتی های مردمی افزود. بیش از پیش بحث مربوط به وضع اسفبار ساکنین این محلات را بمیان کشید. در پی اعتراضات وسیع، مقامات دولتی با یک برنامه ضربتی، سعی در بهبود زیر ساختهای در مناطق مسکونی غیر مجاز نمودند. برخی معابر را اسفالت نموده روشنائی آنها را بهبود بخشیدند. البته بهبود بیشتر در رابطه با شرایط امنیتی انجام میشود. خیابانها بصورتی عریض شدند که در مواقع ضروری زره پوشها در معابر اصلی با موانع مواجه نشوند، و یا روشنائی بگونه ای باشد که کنترل و سرکوب سهلتر امکان پذیر باشد. علاوه بر این در ایمبابا و المنیره وضع دفع فاضل اب بهبود یافت. در این محلات یک مرکز جوانان و دو مدرسه ایجاد شد. از اینگونه اقدامات بموازات این محلات در محلات مشابه دیگر نیز انجام شد. با تخریب بعضی از بنا برای انجام طرحهای فوق حدود 30 هزار خانوار که محل مسکونیشان جزو بناهای تخریب شده بود به مکان های جدیدی انتقال یافتند.

با گسترش ساخت وساز شهری در اوایل دهه 80 میزان آبی که سالیانه برای تداوم چنین اسکانی مصرف میشود، برابر بود با حجم آبی که آبیاری 600 هکتار زمین زراعی لازم داشت. اما هنگامیکه در سالهای بعد از یکطرف اب بها به میزان زیادی افزایش یافت و از طرف دیگر در آمد مردم رو به کاهش نهاد، از میزان مصرف اب مورد نیاز در این استقرارها بشدت کاسته شد، و به میزان آبی که برای آبیاری 150 هکتار زمین لازم بود، کاهش یافت. (GOPP et al 1991)

یکی از موانع دیگری که این ساخت وسازها را دچار مشکل مینمود. دسترسی به محور های رفت و آمد ومشکلات وسیع ترافیکی بود. اما هنگامی که برای تعدیل مشکلات ترافیکی جاده کمر بندی، حول محلاتی که در معرض بالا آمدن اب قرار داشتند، احداث شد. بر خلاف کشورهای غربی که چنین احداثی

باعث تسریع رفت و آمد و بلاخره ایجاد محدوده ای برای بخش مسکونی مورد بحث میگردد . تبدیل به عاملی برای تشدید ساخت و ساز در زمین های بایر اطراف کمربندی شد .

اشغال اراضی موات دولتی .

برای گروه های فقیر تر مردم که ، نه قادر به احداث سرپناهی در بخش های غیر مجاز بوده و نه اینکه به واحدهای مسکونی سازمانی و یا مشابه آن دسترسی دارند ؛ تنها امکانی که باقی میماند تصرف قطعه ای زمین در اراضی موات دولتی بود . اقدام کم و بیش سازمان یافته این گروه های اجتماعی پدیده های نسبتاً " نو" میباشد . تصرف اینگونه زمین ها سابقاً" در سالهای دهه 40 تا 60 بیشتر ، به اخراج دسته جمعی ساکنین بخش های با ساخت و ساز غیر مجاز ، مربوط می شد . اما جدیداً" تصرف اراضی موات دولتی در منطقه *طوان* به گروه های مشخصی مربوط میشود ، که روستائیشان در دره نیل بعلت بالا آمدن اب غیر قابل سکونت شده بود . یا گروه دیگری که در منطقه کانال سوئز در اثر توسعه یک کار خانه ، محل سکنی خود را از دست داده بودند . و یا توسعه *منشیات نصر* در غرب کوه مقطم موجب شد چهل خانواده الونک های خود را از دست داده و نتیجه روی به تصرف زمینهای موات بیا ورنند . هم چنین زباله جمع کن هایی که در حاشیه معدن سنگ برای خود سرپناهی ساخته بودند ، هنگامیکه بدستور مقامات مجبور به تخلیه و سپس تخریب محل شدند ، آنها هم به زمینهای موات روی آوردند

در راستای جلوگیری از تداوم گسترش شهری ایکه ، بدون کنترل و هدایت و عمدتاً" به صورت ساخت و ساز غیر مجاز در زمین های پست و یا اراضی تصرفی انجام میشود ؛ بقصد کاهش تمرکز و کاهش ساخت و ساز های غیر مجاز در این اراضی ، از سال 1977 ایجا د شهرک هایی با هدف کاهش مشکلات فوق در بیابانهای خارج شهر آغاز گردید . در حالیکه این شهرکها مبتنی بر ایده شهر های خوابگاهی بودند ؛ از آن جمله شهر های الاشیر مین رمضان ، اسعد یمین اکتوبر ، و اسادات هر کدام برای پذیرش 500000 نفر سکنه . 80000 هزار فرصت شغلی ، طراحی شدند . با توجه به سیاست های عدم تمرکز و به لطف تسهیلات و یارانه های وسیعی که دولت جهت توفیق این طرحها اختصاص داده بود ؛ حداقل در دوشهر جدید نزدیک قاهره ، استقبال متقاضیان بیش از ظرفیت یش بینی شده بود . یارانه و تسهیلاتی بهای خرید زمین با تاسیسات شهری به کمتر از نصف مخارج تمام شده کاهش میداد . علاوه بر آن بخشودگی وسیع مالیاتی هم به تسهیلات و یارانه های فوق افزوده میشد . (فهمی 1987) . بدین ترتیب ، تا سال 1995 تعداد واحد های صنعتی انتقال داده شده به این مناطق جدید به 1884 واحد با بیش از 220000 شاغل رسید .

نتیجه حاصله از این سیاست گذاری ها نه تنها باعث خوشحالی نشد ، بلکه بعکس ، حاصل سیاست عدم تمرکز مذکور ، به سبب سرمایه گذاری وسیع در خانه سازی و بویژه در زیرساخت های عمومیء گاه غیر ضروری و اغراق آمیز و مجموعه های مسکونی گرانقیمت و جذاب ، انچنان بود ، که همهء واحدها فروخته

شدند . اما هم اکنون بیش از دو سوم واحدهای فروخته شده خالی نگهداشته میشوند . نبود یک سیاست مسکن مشخص – باعث شد که یارانه های دولتی را ان چنان افزایش دهند که خرید واحدهای مذکور برای خریداران ان بصره شود . بدین ترتیب به لطف این یارانه ها خریداران توانستند به سرمایه گذاری سود اوری دست یابند . بدین صورت ، که باپرداخت 15% بهای خرید ، خریدار میتواند مابقی بهای واحد خریداری شده را با بهره بسیار کم ، یارانه ای ، طی ده سال به اقساط پرداخت نماید . به بیانی دیگر ، افزایش قیمت واحد خریداری شده ، امکان سود اوری در صورت فروش مجدد ، برای خریدار تضمین میشود . بهمین علت است که بیش از دو سوم واحدهای مذکور جهت سوداگری و تضمین سرمایه گذاری سود اوری ، خالی نگهداشته میشوند .

در چنین وضعیتی برای اکثریت شاغلین در صنایعی که در مجاورت این شهرها ایجاد شدند و در واقع واحد های مسکونی جهت سکونت آنها ساخته میشدند ، امکان دسترسی به واحدهای مذکور به سبب گرانی بیش از حد مقدور نیست . در سال 1987 از کل نیروی کاری که در این واحدهای صنعتی شاغل بودند ، فقط 7% آنها توانسته بودند در این واحدها ساکن شوند . (مایر 1987) در سالهای بعدی این در صد بامشکلات زیادی به حدود 20% کل شاغلین مذکور رسید . هنگامیکه به خانواده های ساکن در این مجموعه ها توجه نمائیم ، ملاحظه خواهد شد که بیش از نیمی از ان ها اصولاً با واحد ها صنعتی مذکور ، هیچگونه ارتباطی ندارند . (فهمی 1990) . بدین ترتیب بیش 180000 نفر از شاغلین مراکز صنعتی جدید بین محل کارشان محله های عمدتاً غیر مجاز دور دست در رفت آمدند ؛ انهم در شرایطی که در جوار محل کارشان هزاران واحد مسکونی خالی نگهداشته میشوند . با این وصف زیرساخت های وسیعی که در این شهرها ایجاد شده ، از ان جمله حدود 341 کیلومتر خیابان ، انهم بعضاً: به عرض 75 متر فقط توسط 18000 نفر ساکنین ان ها مورد استفاده قرار میگیرد . در حالیکه اکثریت قریب به اتفاق شاغلینی در مراکز صنعتی ایجادشده در این شهرها ، در فضاهائی دور دستی زندگی میکنند که فاقد حداقل تسهیلات وزیرساخت های شهری اند . (Habitat 1993)

هرچند هدف از ساخت شهرهای جدید ، تمرکز زدائی بود ؛ ولی نتیجه ان ، مبین ناکارآمدی سیاست گذاریها و اشتباه در مکان یابی (Lokation) این شهرها بوده است . زیرا ، نه ساخت انها تاثیری در کاهش روند تمرکز استقرارها در قاهره بزرگ داشته - چون طی مدت 18 سالی که این شهرها در حال احداث بودند ، جمعیت شهر قاهره از 4/7 میلیون نفر به بیش از 12 میلیون نفر افزایش یافت - و بلاخره نه اینکه این ساخت وسازها باعث تعدیل معضل مسکن شد .

راه حل بحران مسکن با توسل به تجدید نظر در شرایط اجاره ؟

همهء کارشناسان مشاور دولت و پارلمان مصر ، معتقدند : که ضروری ترین گام در جهت تعدیل کمبود مسکن و مشکلات ناشی از ان ، تجدید نظر در شرایط و یا آزاد سازی قراردادهای اجاره است . ولی در رابطه با عواقب چنین تجدید نظری و سپردن کامل ان به بازار ، بین صاحب نظران بی طرف ، اختلاف نظر بسیار عمیق است . به سبب پیچیدگی و غامض بودن وضع موجود ؛ دوطرح قانونی ایکه جهت تعدیل مشکل از سال 1990 به بعد با جرادر آمدند ، باشکست مواجه شدند . تازه ترین پیشنهاد مربوط به فوریه 1995 بود که ، پیشنهاد تجدید مرحله ای قراردادهای اجاره قدیمی را داشت . بدین ترتیب که قانون نخست در مورد مستاجرین نو به اجرا در میامد . در این قانون مدت تجدید و یا فسق قرار داد اجاره و حق تخلیه ملک توسط مالک حداکثر پنج سال در نظر گرفته شد . با حقوق بیشتری که در قانون جدید برای مالک در نظر گرفته شد ، بخشی از واحد های مسکونی خالی که ، باستناد امارمورد تائید مقامات مسئول ، در محدوده قاهره بزرگ در ان زمان حدود 1/8 ملیون واحد بود ، بتدریج اجاره داده شدند . (الاهرام هفتگی 1995/1/26)

چون در قانون جدید امکان تخلیه واحد مورد اجاره برای استفاده شخصی و یا فروش ممکن گردید از یک سو دسترسی بیشتر طبقات متوسط و بالا به واحدهای مذکور نسبتاً آسان شد . و از سوی دیگر با افزایش زیاد اجاره بها عرضه واحد های خالی جهت اجاره را تا اندازه ای به صرفه نمود . اکنون آنچه میبایست در گام بعدی انجام شود : حل مشکل واحدهای استیجاری قدیمی بود میبایست به تدریج میزان اجاره بهای انها بروز میشدند . این وضعیت قابل دوام نبود که فرضاً یک واحد مسکونی نسبتاً بزرگ در کنار نیل میزان اجاره بهایش ماهیانه 8 لیره مصری (3 مارک المان) باشد ، در حالیکه در همان زمان برای اجاره بهایء یک اطاقک در بناهای غیر مجاز بیش از 40 لیره در ماه پرداخت میشد . بنا بر این میبایست میزان اجاره بهای واحد های قدیمی بمیزان زیادی افزایش یابد ، تامل مشکلات مالکین اغلب کم در آمد انها تعدیل گردد . علاوه بر ان چون افزایش اجاره تدریجی بود مخارج تعمیرات نه به مالک بلکه به مستاجر واگذار شد . (ابول غیث 1995)

نتیجه .

از انجا که افزایش اجاره بها بسیار ناچیز بود ، نه اختلاف بسیار میان اجاره بهای این واحد ها و واحدهای نوساز کم میشد ، نه باوجود ناچیز بودن افزایش اجاره بها مستاجرینء معمولاً تهیدست ان قادر به تامین مخارج تعمیرات بودند . یعنی افزایش جزئی اجاره بها مشکل در واقع در عمل ادامه داشت . بهترین پیشنهاد این بود که اجاره نامه های قدیمی بکلی ملغی میشد و باکمک یارانه دولتی به مستاجرینی که توانائی تامین اجاره بها را نداشتند واحدهای دیگری واگذار میشد و یا مابه التفاوت اجاره بها تامین میگردد .