

*Permanent Mission of the Arab Republic of
Egypt to the United Nations Office, WTO
and International Organizations
in Geneva*



البعثة الدائمة لجمهورية مصر العربية
لدى الأمم المتحدة
ومنظمة التجارة العالمية والمنظمات الدولية
الأخرى في جنيف

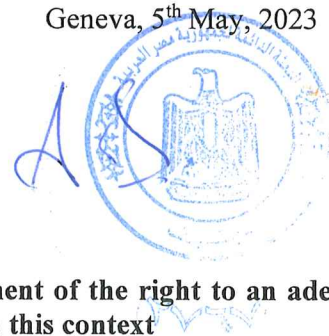
CHAN.2023. 067

The Permanent Mission of the Arab Republic of Egypt to the United Nations Office, the WTO and other International Organizations in Geneva presents its compliments to the Office of the High Commissioner for Human Rights (Special Procedures Branch), and with reference to the letter of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, dated 7th of March 2023, concerning the call for contribution in the thematic report on the issue of affordability of housing which is one of the central elements of the right to adequate housing, scheduled to be presented to the 78th session of the General Assembly in October 2023, kindly find attached the contribution of the Egyptian Supreme Standing Committee for Human Rights (SSCHR).

The Permanent Mission of the Arab Republic of Egypt to the United Nations Office, the WTO and other International Organizations in Geneva avails itself of this opportunity to renew to the Office of the High Commissioner for Human Rights (Special Procedures Branch), the assurances of its highest consideration.

Geneva, 5th May, 2023

**Office of the High Commissioner for Human Rights
Palais des Nations, CH-1211, Genève 10
Fax: +41-22 917 90 08**



CC: Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context

مساهمة جمهورية مصر العربية في تقرير المقرر الخاص المعني بالحق في السكن اللائق حول القدرة على تحمل تكاليف السكن

أولاً: القوانين والسياسات والاجتهادات القضائية الوطنية المتطابقة بالإسكان الميسور التكلفة
يضمن الدستور كفاءة الدولة للحق في السكن الملائم والأمن والصحي بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية،
ويلزم الدستور الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية
والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، وتوفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة، وبموجب الدستور أيضاً
تكفل الدولة وضع وتنفيذ خطة للتنمية الاقتصادية، والعمرانية الشاملة للمناطق الحدودية والمحرومة بمشاركة أهلها في
مشروعات التنمية وفي أولوية الاستفادة منها، مع مراعاة الأنماط الثقافية والبيئية للمجتمع المحلي. كما تنظم البنية التشريعية
حقوق الملكية والحيازة العقارية، وإيجار المساكن، والتخطيط العمراني وتنظيم البناء، وتوفير الإسكان الاجتماعي لمتوسطي
ومحدودي الدخل، وتنظيم التمويل العقاري.

وعلى مستوى التخطيط والسياسات والبرامج الوطنية، تضمنت "استراتيجية التنمية المستدامة: رؤية مصر ٢٠٣٠" رؤية واضحة
لكيفية إعمال الحق في السكن بما يتماشى مع ما ورد بأهداف التنمية المستدامة، خاصة الهدف الحادي عشر، المتعلق بجعل
المدن والمستوطنات البشرية مستدامة، وقد أفرغت الاستراتيجية محوراً كاملاً حول التنمية العمرانية، كما تضمنت التزام الدولة
بتوفير السكن اللائق لكافة المواطنين، والقضاء على العشوائيات، ومراعاة حقوق الفئات المهمشة والمحرومة، والتأكيد على
تكافؤ الفرص وعدم التمييز أو التهميش ودور سياسات وبرامج الإسكان في تحقيق الاندماج الاجتماعي وخلق مساحات
ديناميكية تسمح لمختلف شرائح المجتمع بالتفاعل.

كما أطلقت وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة في عام ٢٠١٤ المخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية، والذي
يستهدف مضاعفة المعمور المصري من ٧% إلى ١٤%، كذلك أطلقت الدولة أيضاً "استراتيجية الإسكان في مصر" في
٢٠٢٠، لتوفير السكن اللائق لكافة المواطنين، ومراعاة حقوق الفئات المهمشة والمحرومة، والتأكيد على مبادئ العدالة
الاجتماعية وتكافؤ الفرص وعدم التمييز أو التهميش.

كذلك تضمنت الاستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان ٢٠٢١-٢٠٢٦ عدد من المستهدفات التي تتعلق بالحق في السكن اللائق
من بينها زيادة عدد الوحدات السكنية لكافة الشرائح الاجتماعية، ولا سيما محدودي الدخل، وتقديم تسهيلات في إطار التمويل
العقاري وذلك لضمان قدرة الأفراد على تغطية تكلفة المسكن الملائم، هذا بالإضافة إلى توفير وتطوير الخدمات والمرافق
الأساسية في المجتمعات السكنية والمدن الجديدة، كالخدمات الصحية والتعليمية وشبكة الطرق والمواصلات. وكذلك زيادة بناء
مدن جديدة، ووحدات سكنية ملائمة في مناطق الظهير الصحراوي، تتمتع بالتغطية الكاملة بالخدمات الاجتماعية والاقتصادية
والخدمية، هذا بجانب تطوير المناطق العشوائية غير الآمنة، وتطوير المناطق التي لم تخضع للتخطيط العمراني وتجديد
شبكات المرافق الأساسية، وتشديد وتفصيل العقوبات الخاصة بمخالفة شروط الاستغلال والسكن لوحدات الإسكان الاجتماعي.

بموجب قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨، تم إنشاء صندوق الإسكان
الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، الذي يعمل وفق برنامج الإسكان الاجتماعي الذي يتضمن توفير وحدات سكنية لذوي الدخل
المنخفض، وتوفير قطع أراضٍ معدة للبناء بحد أقصى ٤٠٠ متر مربع، ووحدات سكنية بحد أقصى ١٢٠ متر مربع لأصحاب
الدخول المتوسطة في المجتمعات العمرانية الجديدة أو المناطق التي تحددها وزارة الإسكان، ويضع القانون عدداً من الضوابط

والشروط لتخصيص قطع الأراضي المعدة للبناء أو الوحدات السكنية وفي مقدمتها أن يكون التخصيص للمتقنين من منخفضي ومتوسطي الدخل وفقاً للمعايير التي يضعها مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعي، ويحدد الدخل السنوي لذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة وأسره تبعاً لمستويات الدخل ومعدلات التضخم.

ويهدف مشروع الإسكان الاجتماعي إلى توفير المسكن الملائم للفئات ذات الدخل المنخفضة في كافة أنحاء الجمهورية بأسعار ميسرة تناسب دخول المستفيدين، ويوفر المشروع وحدات سكنية مكونة من غرفتين وصالة أو ثلاث غرف وصالة كاملة التشطيب وتتراوح مساحتها من ٧٥ إلى ١٢٠ م^٢ بسعر التكلفة فقط بدعم مباشر يتراوح من ٥ إلى ٢٥ ألف جنيه تسدد على مدى ٢٠ عاماً.

ثانياً: بيانات واتجاهات القدرة على تحمل تكاليف السكن

يُجرى الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك كل عامين، ويوفر هذا البحث كم هائل من البيانات التي يتم الاعتماد عليها في قياس مستوى معيشة الأسرة والأفراد، وكذا توفير قواعد بيانات لقياس الفقر واستخدام هذه البيانات في تحديد الفئات المستهدفة لبرامج الحماية الاجتماعية المختلفة، ورسم السياسات واتخاذ القرارات، ويتضمن البحث الإنفاق على السكن ومستلزماته، وفقاً لبحث الدخل والإنفاق فإن نسبة الإنفاق السنوي للأسرة على السكن ومستلزماته نسبة ١٩,٢% في عام ٢٠١٩/٢٠٢٠ من إجمالي دخل الأسرة مقابل ١٧,٧% عام ٢٠١٧/٢٠١٨، ويأتي الإنفاق على السكن في المرتبة الثانية بعد الإنفاق على الطعام والشراب. وتبلغ نسبة الإنفاق على الإيجارات الفعلية ٧,٦% عام ٢٠١٩/٢٠٢٠ مقابل ٦,٢% عام ٢٠١٧/٢٠١٨.

ولقد أدركت جمهورية مصر العربية أهمية هذا البحث منذ فترة طويلة حيث أجرى البحث الأول عام ١٩٥٩/١٩٥٨، وقد أجريت تسعة أبحاث سابقة بدورية خمس سنوات واعتباراً من عام ٢٠٠٨/٢٠٠٩ عدلت الدورية لتصبح كل سنتين بدلاً من خمس سنوات لتتبع أدق التغيرات التي تحدث في مستوى معيشة الأسرة، ويتم نشر منهجية ونتائج هذا البحث على موقع الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء. وتنتشر نتائج ومؤشرات بحوث الدخل والإنفاق على الموقع الإلكتروني للجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء، ويتم تناولها ومناقشتها بشكل موسع من الخبراء والمتخصصين، وتعرضها مختلف وسائل الإعلام.

طبقاً لبحث الدخل والإنفاق والاستهلاك فقد ارتفع متوسط الإنفاق السنوي للأسرة على السكن ومستلزماته ارتفاعاً طفيفاً من ٤٧٣٦,٧ جنيه في عام ٢٠١٢/٢٠١٣ بنسبة بلغت ١٨% من إجمالي الإنفاق إلى ٩٥٣٧ جنيه في عام ٢٠١٧/٢٠١٨ بمتوسط ١٨,٦% من إجمالي الإنفاق السنوي للأسرة ووصل إلى ١١٨٩٠,٦ في عام ٢٠١٩/٢٠٢٠، بمتوسط ١٩,٢% من إجمالي الإنفاق السنوي للأسرة.

بعد قاطني المناطق العشوائية غير المخططة وغير الآمنة أكثر الفئات المعرضة لخطر التشرد أو الاضطراب للانتقال إلى وحدات سكنية بتكلفة تتوق بكثير المناطق التي يعيشون بها، ولضمان التمتع الكامل بالحق في السكن الملائم وعدم تعرض هذه الفئات لخطر التشرد أو عدم القدرة على تغطية تكلفة السكن توفر الدولة بتوفير سكن بديل ضمن مشروعات تطوير المناطق العشوائية غير المخططة وغير الآمنة، فقد بلغ عدد المناطق غير الآمنة التي تم تطويرها منذ عام ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٠ حوالي ٢٩٦ منطقة من إجمالي ٣٥٧ منطقة، ويشمل البرنامج إعادة التخطيط، وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، وقد قامت الحكومة بتنفيذ برنامج للسكن البديل بتكلفة بلغت ٦٣ مليار جنيه خلال الفترة من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢١، حيث تم افتتاح مشروعات إسكان بديل لقاطني المناطق غير الآمنة بعدد من المحافظات، وتجهيز

١٦,٩٠٠ وحدة سكنية بتكلفة إجمالية قدرها ٥٣٦ مليون جنيه في مناطق منها مناطق "الأسمرات-٣" و"أهالينا"، و"روضه السيدة" و"المحرومة ١ و٢".

كما خصصت الدولة أكثر من ٤٢٥ مليار جنيه لتطوير المناطق العشوائية، ويستهدف المشروع تطوير كافة مناهي الحياة للمواطنين، وتوفير مختلف الخدمات الاجتماعية، والثقافية، والاقتصادية، والصحية، وغيرها. وقد تم اختيار ١٣٥ منطقة على مستوى الجمهورية، بإجمالي مساحة ١٥٢ ألف فدان يقطنها نحو سبعة ملايين نسمة. وتتضمن هذه المناطق ٥٤ منطقة بالقاهرة، و٣١ منطقة بالجيزة، و١٠ مناطق بكل الإسكندرية وبورسعيد، و٧ مناطق بكل من الوادي الجديد وأسوان والبحيرة وجنوب سيناء والمنوفية، و٥ مناطق بالسويس، و٨ مناطق بكل من المنيا ومطروح، و٤ مناطق بدمياط، و٢٢ منطقة بكفر الشيخ. كما تم التعامل مع ١٤ منطقة عشوائية غير آمنة بكل من البحر الأحمر والشرقية، و٣٤ بقنا، و٢٠ بالإسماعيلية، و١١ بالغربية، و١٣ بكل من الأقصر وسوهاج، و١٧ ببني سويف، ومنطقتين بأسسوط، و١٦ منطقة بكل من الدقهلية والقليوبية.

ثالثاً: أسباب وعواقب عدم القدرة على تحمل تكاليف السكن

بادرت وزارة الاسكان باتخاذ عدد من الإجراءات الحاسمة لضبط السوق ومنع المضاربة على الأراضي، فقد اعلنت عن الإتاحة الدائمة لقطع الأراضي السكنية الصغيرة الشاغرة بجميع مستوياتها بالمدن الجديدة للحجز الفوري، في إطار جهود الدولة لتوفير السكن لجميع المواطنين بمختلف شرائحهم. فقد طرحت وزارة الاسكان العديد من قطع الأراضي بمختلف فئاتها (الصغيرة والكبيرة، المميزة والاكثر تميزاً)، حيث تم طرح ١٩٨٦٦ قطعة أرض سكنية (إسكان أكثر تميزاً - إسكان متميز - إسكان متوسط) واستهدفت مدن الصعيد. كما أعلنت الوزارة عن طروحات متعددة أمام المستثمرين والاقراد لعدد كبير من قطع الأراضي الكبيرة والصغيرة كنشاط صناعي بعدد من المدن، منها الشروق ومايو، بالإضافة إلى تخصيص عدد كبير من الوحدات الصناعية الجاهزة في بعض المدن منها العاشر من رمضان.

وعلى الرغم من تقاسم الدولة مع القطاع الخاص عملية بناء الوحدات السكنية إلا أن الدولة تضمن تخصيص العديد من المشروعات للسكن الاقتصادي والمتوسط وتربو نسبة الوحدات الاقتصادية والمتوسطة على ٨٧,٧٪ من إجمالي عدد الوحدات المنفذة في ٢٠٢٠/٢٠٢١.

رابعاً: القوانين والسياسات والبرامج والممارسات التي تهدف إلى ضمان أن يكون السكن في متناول الجميع دون تمييز على مستوى السياسات والبرامج فقد عملت مصر ضمن الخطة الاستراتيجية لتوفير السكن الملائم إلى إنشاء مئات الآلاف من الوحدات السكنية التي تستهدف الفئات المختلفة من المجتمع مع التركيز على محدودتي ومتوسطي الدخل، حيث تم وجرى تنفيذ نحو ٩٠٠ ألف وحدة سكنية بمشروعات الإسكان الاجتماعي والمتوسط، بتكلفة نحو ٣٩٠ مليار جنيه، فقد تم بالفعل تنفيذ نصف مليون وحدة بالإسكان الاجتماعي، بتكلفة ٨٨ مليار جنيه، وجرى تنفيذ ١٥٦,٥ ألف وحدة أخرى، بتكلفة ٤٨ مليار جنيه، وتم تنفيذ ٥٠,٩ ألف وحدة بمشروع "دار مصر"، بتكلفة ١٦,٧٥ مليار جنيه، وجرى تنفيذ ٦ آلاف وحدة أخرى، بتكلفة ٢,٠٨ مليار جنيه، وتم تنفيذ ٢٥٩٢٠ وحدة بمشروع "سكن مصر"، بتكلفة ٦,٦ مليار جنيه، وجرى تنفيذ ٣٣٢٢٠ وحدة أخرى، بتكلفة ١٠,١٥ مليار جنيه، وتم تنفيذ ٨٠٦٤ وحدة بمشروع "JANNA"، بتكلفة ٣,٠٥ مليار جنيه، وجرى تنفيذ ٢٣١٢٠ وحدة أخرى، بتكلفة ١٢,٣٣ مليار جنيه، وتم تنفيذ ٧٠٠٤ وحدات بالإسكان المتميز، بتكلفة ٤,٦٦ مليار جنيه، وجرى تنفيذ ٧٧٧٤٠ وحدة أخرى، بتكلفة ١٩٨ مليار جنيه.

إضافة إلى ذلك فإنه تم وجرى تنفيذ مشروعات الإسكان والمرافق وغيرها بـ ٢١ مدينة جديدة قائمة، بقيمة ١٦٠ مليار جنيه، بينما جرى تنفيذ ٢١ مدينة جديدة من مدن الجيل الرابع، وتم اختيار مواقع هذه المدن لقرىها من مناطق التنمية الجديدة الواعدة، حيث إن مستقبل التنمية العمرانية على المدى المتوسط والطويل يتركز على حتمية الخروج من الوادي، للحفاظ على الموارد الطبيعية الحالية، وتوسيع الرقعة المعمورة على حساب المناطق الصحراوية غير المأهولة، بما يضمن خفض متوسط الكثافة السكانية الحالية والمستقبلية، وزيادة نصيب المواطن من الأراضي والخدمات والمناطق المفتوحة.

كما تبنت الدولة العديد من المبادرات والبرامج المختلفة التي تستهدف توفير سكن لائق تتراوح ما بين إنشاء مجتمعات ووحدات سكنية جديدة مثل مشروع الإسكان الاجتماعي، أو تمويل تملك وحدات سكنية مثل مبادرة رئيس الجمهورية للتمويل العقاري، كما توسعت الدولة في البرامج والمشروعات التي تستهدف التنمية المحلية وتحسين الخدمات وسبل العيش لضمان الحياة الكريمة للمواطنين مثل برنامج التنمية المحلية في صعيد مصر، ومبادرة حياة كريمة بمرحلتها، ومبادرة سكن كريم ومشروع تطوير عواصم المحافظات، وأخيراً العديد من الجهود لتطوير البنية التحتية.

فقد تم إطلاق مبادرة حياة كريمة في يناير ٢٠١٩ بهدف تطوير القرى الأكثر فقراً حيث بدأت الحكومة والمجتمع المدني باستهداف ١٤٣ قرية يزيد فيها معدل الفقر عن ٧٠٪، وتنتشر في ١١ محافظة ويعيش فيها ١,٨ مليون مواطن باستثمارات تقرب من أربع مليارات جنيه وقد انتهت هذه المرحلة في نهاية ديسمبر ٢٠٢٠. وخلال المرحلة الأولى من المبادرة تم تحقيق العديد من الإنجازات: فعلي مستوى توفير السكن الملائم قد تم رفع كفاءة ١٦ ألف منزل استفاد منها حوالي ٨٠ ألف مواطن، إضافة إلى تطوير البنية التحتية لعدد ٤٧ قرية بخدمات الصرف الصحي، وتمت مضاعفة كمية المياه المنتجة بالقرى المستهدفة، كذلك تم تنفيذ ١٢٥ مشروعاً في مجال الكهرباء باستثمارات إضافة إلى رصف ١٨٨ كيلو طرق.

وجهت الدولة استثمارات في خطة العام المالي (٢٠٢٢/٢٠٢٣) تبلغ حوالي ٤٠,١ مليار جنيه للبرنامج القومي للإسكان، لتوفير ٢٩٢,٥ ألف وحدة سكنية، منها ١٢,٢ مليار جنيه، لتنفيذ مشروعات وتوفير وحدات سكنية، ضمن مشروعات الإسكان الاجتماعي بالمدن الجديدة، وتوجيه استثمارات بقيمة ١٣,١ مليار جنيه للتوسع في المدن العمرانية القائمة وإستكمال إنشاء مدن الجيل الرابع، وتوجيه نحو ٧١,٤ مليون جنيه، لتوفير بيوت بديوية، وتوجيه نحو ٤٤,٩ مليون جنيه، ضمن مشروع إنشاء ٤٠٠ قرية كظهير صحراوي، وتوجيه استثمارات بقيمة ٩,٩ مليار جنيه، لتنفيذ عدد من المشروعات والمبادرات الخاصة بتطوير المناطق العشوائية غير الآمنة. كما تم زيادة الحد الأقصى لفئات الدخل الشهري المسموح به للتقدم لحجز وحدات سكنية في برنامج 'سكن لكل المصريين' لتواكب الزيادة في معدل الأجور والأسعار الحالية، ويهدف تمكينهم من الحصول على وحدات سكنية مدعومة.

من التجارب الرائدة والتي استهدفت ضمان الحق في السكن الملائم تلك البرامج التي تبنتها الدولة تحقيق أكبر قدر من العدالة الاجتماعية في توزيع خدمات هذه البرامج على الفئات الأكثر احتياجاً على المستويين المادي والفنوي، حيث تم التركيز على محدودي الدخل من خلال توفير تمويل ملائم للحصول على سكن ملائم، كذلك تبني مبدأ التمييز الإيجابي من خلال منح الأولوية للفئات الأولى بالرعاية.

على مستوى دعم وتمويل محدودي الدخل للحصول على سكن ملائم، فقد قام صندوق الإسكان الاجتماعي والتمويل العقاري من خلال برنامج الإسكان الاجتماعي حتى نهاية ٢٠٢١ بدعم وتمويل ٤٩١٣٨٩ ألف عميل، يقع أغلبهم في شريحة ال ٤٠% الأقل دخلاً على مستوى الجمهورية.

كما يقوم الصندوق بتوفير الوحدات السكنية للفئات الأقل دخلاً في مصر، ويوفر دعم نقدي بدرجة أكبر كلما انخفضت شريحة الدخل للمتقدم، ويعد الحاصلين على الدعم ضمن شريحة الدخل (١٥٠٠ - ٢٠٠٠) جنيه أكثر المستفيدين من الدعم وهذه الشريحة أقل من الحد الأدنى للأجور البالغ ٢٤٠٠، وذلك بعدد ١٣٥٩٩ مستفيد ونسبة ٢٥% من إجمالي الحاصلين على الدعم خلال عام ٢٠٢١، ليصل إجمالي المستفيدين ضمن شريحة الدخل (١٥٠١ - ٢٠٠٠) إلى (١٢٣٩٧٥) مستفيد بنسبة ٣١% من إجمالي المستفيدين منذ بداية البرنامج وحتى نهاية عام ٢٠٢١.

كما تحرص الدولة على تقديم التسهيلات والدعم المالي في مجال الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل من خلال ثلاثة محاور: أولها: تقديم الدعم النقدي والعيني، وفقاً لمستوى دخله، بحيث يتحمل محدودو الدخل نسبة تتراوح من ٤٠ إلى ٥٠% فقط من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية. وخصصت الدولة ١٠٠ مليار جنيه للتمويل العقاري بفوائد ميسرة على فترات سداد تصل إلى ٣٠ عاماً.

وعلى مستوى التمييز الإيجابي يكتسب المواطنون من الأشخاص ذوي الإعاقة حتهم الدستوري في السكن الملائم وفق المعايير الدولية وتطبق الدولة مبدأ التمييز الإيجابي من خلال تخصيص ٥% من إجمالي الوحدات المتاحة للمواطنين من ذوي الاحتياجات الخاصة وقد بلغ عدد المستفيدين منهم ٤٣٠٥ مستفيد حتى نهاية ٢٠٢١. ويتم تخصيص الدور الأرضي للمواطنين ذوي الإعاقة الحركية، مع تخصيص وحدات سكنية لإعاقات أخرى للمواطنين نون تمييز، مع مراعاة البعد النفسي والاجتماعي، ودمجهم في المجتمع بشكل طبيعي، والقضاء على أي شكل من أشكال التمييز.

كذلك تتمتع النساء بفرص متساوية للنقدم والتأهل للوحدات التي يوفرها الإسكان الاجتماعي، بناءً على مستوى دخلهن، مع ضمان حقوق الملكية الكاملة. ويبلغ العدد الإجمالي للسيدات المستفيدات وتبلغ فئة المستفيدات من الإناث عدد ١٣٩٧٧ مستفيدة ونسبة ٢٥,٦% خلال عام ٢٠٢١، وقد وصل إجمالي عدد المستفيدات من الإناث إلى ٨٨٩٥٩ مستفيدة بنسبة ٢٢,٣% من إجمالي المستفيدين منذ بداية البرنامج وحتى نهاية عام ٢٠٢١.

كما تعد فئة الشباب في كونها الفئة الأكثر استهدافاً لبرنامج سكن كل المصريين نظراً لما تمثله الوحدة السكنية اللاتقة لهم من أهمية كبيرة كأحد أهم دعائم إقامة الأسرة ولذلك يقوم الصندوق بإعطاء الأولوية للفئات الأصغر مناً أثناء تخصيص الوحدات، وتعد الفئة العمرية (٣١ - ٤٠) أكثر المستفيدين من الدعم بعدد ٣٩٣٨٠ مستفيد ونسبة ٥٦,٥% من إجمالي الحاصلين على الدعم خلال عام ٢٠٢١، ليصل إجمالي المستفيدين في تلك الفئة العمرية إلى ٢٠٥٧٥٨ مستفيد ونسبة ٥١,٥% من إجمالي المستفيدين منذ بداية البرنامج وحتى نهاية عام ٢٠٢١.

**Contribution of the Arab Republic of Egypt to the Report of the Special
Rapporteur on the Right to Adequate Housing
On the Affordability of Housing**

First: National Laws, Policies and Jurisprudence on Affordable Housing:

The Constitution stipulates the State's guarantee of the right to adequate, safe, and healthy housing in a manner that preserves human dignity and achieves social justice. The State is committed to developing a comprehensive national plan to address the issue of slums, including re-planning, providing infrastructure and utilities, improving the quality of life and public health, in addition to providing the necessary resources for implementation within a specific timeline. Moreover, the Constitution stipulates the State's guarantee to develop and implement a comprehensive economic and urban development plan for the border and disadvantaged areas with the participation of their communities, ensuring the priority of the communities' benefit; taking into consideration the cultural and environmental patterns of the local communities. The legislative structure also regulates property rights and real estate possession, renting, urban planning and construction; providing social housing for middle and low-income citizens, and regulating real estate financing.

Regarding national planning, policies and programs, the "Sustainable Development Strategy: Egypt Vision 2030" includes a clear vision of how to implement the right to housing in line with the sustainable development goals, especially the eleventh goal that aims to make cities and human settlements sustainable. The Strategy includes an entire focus area dedicated to urban development. In addition, the Strategy includes the State's commitment to providing adequate housing for all citizens, eliminating slums, taking into consideration the rights of marginalized and disadvantaged groups. The Strategy also emphasizes equal opportunities and non-discrimination or marginalization and the role of housing policies and programs in achieving social integration and creating dynamic spaces that allow interaction among the various social segments.

In 2014, the Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities launched the National Strategic Plan for Urban Development, which aims to double the urban areas from 7% to 14%. The State also launched the "Housing Strategy in Egypt" in 2020 to provide adequate housing for all citizens, giving due consideration to the rights of marginalized and disadvantaged groups, and emphasizing the principles of social justice, equal opportunity and prevention of discrimination and marginalization.

The National Human Rights Strategy (2021-2026) included a number of target results with regard to the right to adequate housing, including increasing the number of housing units for all socio-economic classes, especially the low-income, and providing facilities within the framework of real estate financing to ensure affordability of adequate housing. In addition, among the Strategy's target results is the provision and development of basic

services and utilities in residential communities and new cities, such as health and educational services, and transportation network. The Strategy also includes the increasing of construction of new cities and adequate housing units that enjoy full coverage of social and economic services in the desert hinterland areas. Additionally, the target results of the National Human Rights Strategy include developing unsafe slum areas, developing areas that were not subject to urban planning, upgrading utilities networks; and activating and enforcing stricter penalties for violating the terms of social housing units.

Based on Law No. 93 of 2018 on the Social Housing and Mortgage Finance Subsidization, the Social Housing and Mortgage Finance Fund was established. The Fund operates according to the social housing program that includes the provision of housing units for low-income people, and the provision of plots of land intended for construction with a maximum size of 400 square meters, in addition to residential units with a maximum area of 120 square meters for middle-income people in new urban communities or areas determined by the Ministry of Housing. The law sets a number of controls and conditions for allocating plots of land intended for construction or housing units, foremost of which is that allocation should be for low and middle-income beneficiaries in accordance with the standards set by the Social Housing and Mortgage Finance Fund's board of directors, which determines the annual income of low and middle-income people and families, depending on income levels and inflation rates.

The social housing project aims to provide adequate housing for low-income groups throughout Egypt at affordable prices. The project provides housing units consisting of two rooms and a hall or three rooms and a hall fully finished and their area ranges from 75 to 120 square meters, at only the cost price through direct support from EGP 5,000 to EGP 25,000, to be paid over 20 years.

Second: Data and Trends in Housing Affordability

The Central Agency for Public Mobilization and Statistics conducts a research on income, expenditure, and consumption every two years. This research provides a huge amount of data that is relied upon in measuring the standard of living of families and individuals, as well as providing databases for measuring poverty and using this data to determine the target groups for various social protection programs, and to formulate policies and guide decision-making. The research includes expenditure on housing and its necessities. According to the income and expenditure research, the annual family expenditure on housing and its necessities in 2019/2020 was 19.2% of the total family income, compared to 17.7% in 2017/2018. Housing expenditure comes in second place, after expenditure on food and drink. The percentage of expenditure on actual rents was 7.6% in 2019/2020, compared to 6.2% in 2017/2018.

The Arab Republic of Egypt realized the importance of this research for a long time, as the first research was conducted in 1958/1959, and nine previous studies were conducted periodically every five years. Starting from 2008/2009 the periodicity was modified to

become every two years instead of five years to track the subtle changes that occur in the level of family livelihood. The methodology and results of this research are published on the website of the Central Agency for Public Mobilization and Statistics. The results and indicators of income and spending research are also published on the website, and are addressed and discussed extensively by experts and specialists, in addition to being presented by various media outlets.

According to the income, expenditure, and consumption survey, the average annual household expenditure on housing and its necessities increased slightly from EGP 4,736.7 in 2012/2013, at a rate of 18% of total expenditure, to EGP 9,537 in 2017/2018, at an average of 18.6% of total annual household expenditure. In 2019/2020, it reached EGP 11,890.6, an average of 19.2% of total annual household expenditure.

Residents of slums, that are unplanned and unsafe, are the groups most at risk of homelessness or having to move to housing units at a cost that is much higher than the areas where they live. To ensure full enjoyment of the right to adequate housing, and that these groups are not exposed to the risk of homelessness or the inability to afford housing, the State provides alternative housing within the development projects of unplanned and unsafe slums. The number of unsafe areas that were developed from 2014 to 2020 reached about 296 out of a total of 357 areas. The program includes re-planning, provision of infrastructure and utilities, and improvement of the quality of life and public health. It is worth noting that the Government has implemented an alternative housing program at a cost of EGP 63 billion during the period from 2015 to 2021, as alternative housing projects have been opened for residents of unsafe areas in a number of governorates. Additionally, 16,900 housing units have been furnished and equipped at a total cost of EGP 536 million in areas, including the "Asmarat-3", "Ahalina" (Our People), "Rawdat Al-Sayeda" and "Al-Mahrousa 1 and 2".

The State also allocated more than EGP 425 billion for the development of slums. The project aims to develop all aspects of life for slum dwellers, and to provide various social, cultural, economic, health and other services. 135 areas were selected nationwide, with a total area of 152,000 feddans, inhabited by about seven million people. These areas are divided into: 54 areas in Cairo, 31 areas in Giza; 10 areas in Alexandria and Port Said, 7 areas in the New Valley, Aswan, Beheira, South Sinai and Menoufia, 5 areas in Suez, 8 areas in Minya and Matrouh, 4 areas in Damietta, and 22 areas in Kafr El-Sheikh. In addition, 14 unsafe slums were targeted in the Red Sea and Sharqia; 34 in Qena, 20 in Ismailia, 11 in Gharbia, 13 in Luxor and Sohag, 17 in Beni Suef, two in Asyut, and 16 in Dakahlia and Qalyubia.

Third: The Causes and Impact of the Inability to Afford Housing

The Ministry of Housing, Utilities & Urban Communities took a number of decisive measures to control the market and prevent land speculation. Within the framework of the State's efforts to provide housing for all citizens of all segments, the Ministry announced the permanent availability of small vacant residential plots of all levels in the new cities

for immediate reservation. The Ministry offered many plots of land of various categories (small and large, distinguished and more distinguished), where 19,866 residential plots were offered (more distinguished housing - distinguished housing - medium housing) in cities of Upper Egypt. The Ministry also announced several proposals to investors and individuals for a great number of large and small plots of land for industrial purposes in a number of cities, including Al-Shorouk and 15 May, in addition to allocating a large number of ready-made industrial units in some cities, including the Tenth of Ramadan city.

Although the State shares with the private sector the process of building housing units, the State guarantees the allocation of many projects for economic and medium housing, and the percentage of economic and medium units exceeded 87.7% of the total number of units implemented in 2020/2021.

Fourth: Laws, Policies, Programs and Practices that Ensure Housing Accessibility without Discrimination

With regard to policies and programs, Egypt has been working within the strategic plan to provide adequate housing to construct hundreds of thousands of housing units that target different groups of society, with a focus on low and middle-income citizens. About 900,000 housing units have been implemented and are underway in social and medium housing projects, at a cost of about EGP 390 billion. On the ground, half a million social housing units have already been implemented, at a cost of EGP 88 billion; 156,500 other units are being implemented, at a cost of EGP 48 billion; 50,900 units have been implemented in the "Dar Misr" project, at a cost of EGP 16.75 billion, and 6,000 other units are being implemented, at a cost of EGP 2.08 billion. Additionally, 25,920 units have been implemented in the "Sakan Misr" project, at a cost of EGP 6.6 billion, and another 33,220 units are being implemented, at a cost of EGP 10.15 billion. 8,064 units have been implemented in the "JANNA" project, at a cost of EGP 3.05 billion, and another 23,120 units are being implemented at a cost of EGP 12.33 billion. 7004 premium housing units have been implemented at a cost of EGP 4.66 billion, and another 77,740 units are being implemented at a cost of EGP 198 billion.

In addition, housing, utilities, and other projects have been and are being implemented in 21 existing new cities, with a value of EGP 160 billion, while 21 new fourth-generation cities are being implemented. The locations of these cities were chosen due to their proximity to promising new development areas. This is in light of the fact that the future of urban development in the medium and long term holds the inevitability of expanding beyond the Nile Valley to preserve the current natural resources, and expand the inhabited area in place of the uninhabited desert areas. This is carried out in a manner that guarantees a decrease in the average current and future population density, and an increase in the citizen's share of lands, services and open areas.

The State also adopted many different initiatives and programs aimed at providing decent housing, ranging from establishing new communities and housing units such as the social

housing project, and financing the ownership of housing units such as the President's initiative for real estate financing. The State also expanded programs and projects aimed at: local development and improving services and livelihoods to ensure decent life for citizens, such as the Upper Egypt Local Development Program, the Decent Life Initiative in its two phases, the Decent Housing Initiative and the Governorate Capitals Development Project, and many efforts to develop infrastructure.

The Decent Life Initiative was launched in January 2019 with the aim of developing the poorest villages, as the Government and civil society began targeting 143 villages with a poverty rate of more than 70%, spread across 11 governorates and home to 1.8 million citizens, with investments close to EGP 4 billion. This stage ended by the end of December 2020. During the first phase of the initiative, many achievements were made: in terms of providing adequate housing, the efficiency of 16,000 houses was raised, benefiting about 80,000 citizens, in addition to the development of infrastructure for 47 villages with sanitation services, and the amount of water was doubled. In the targeted villages, 125 projects in the field of electricity were implemented, in addition to paving roads of 188 kilometres.

The State directed investments, in the fiscal year plan (2022/2023), amounting to about EGP 40.1 billion for the National Housing Program, to provide 292,500 housing units; of which EGP 12.2 billion to implement projects and provide housing units within social housing projects in new cities. The State also directed investments worth EGP 13.1 billion to expand existing urban cities and complete the establishment of fourth-generation cities; about EGP 71.4 million to provide Bedouin homes; about EGP 44.9 million within the project to establish 400 desert villages; and investments worth EGP 9.9 billion to implement a number of projects and initiatives for the development of Unsafe slums. The maximum monthly income categories allowed to apply to reserve housing units in the "Housing for All Egyptians" program have also been increased to align with the increase in the current wage rate and prices, and with the aim of enabling the citizens to obtain subsidized housing units.

Among the pioneering experiences aimed at guaranteeing the right to adequate housing are those programs adopted by the State to achieve the greatest level of social justice in distributing the services of these programs to the groups most in need. The focus of the programs was on low-income citizens by providing adequate funding to facilitate obtaining adequate housing, as well as adopting the principle of positive discrimination by giving priority to the most vulnerable groups.

With regards to **supporting and financing low-income citizens** to obtain adequate housing, the Social Housing and Mortgage Finance Fund, through the Social Housing Program, until the end of 2021, supported and financed 491,389 beneficiaries, most of whom fall into the lowest 40% income bracket throughout the governorates.

The Fund also provides housing units for the lowest-income groups in Egypt, and the provided cash support increases the more the income bracket of the applicant lowers.

Citizens within the income bracket (EGP 1500-2000) are the most beneficiaries of the support, and this segment is less than the minimum wage of EGP 2400; the number of beneficiaries reached 13,599, or 25% of the total beneficiaries of the support during the year 2021. This brings the total number of beneficiaries within the income bracket (EGP 1501-2000) to (123,975 beneficiaries, or 31% of the total beneficiaries from the beginning of the program until the end of 2021).

The State is also committed to providing facilities and financial support for social housing of low-income citizens through three pillars: the first: providing cash and in-kind support, according to their income level, so that low-income citizens bear only 40% to 50% of the total cost of the housing unit. The State allocated EGP 100 billion for real estate financing, with easy interest and repayment periods of up to 30 years.

With regards to positive discrimination, citizens with disabilities enjoy their Constitutional right to adequate housing in accordance with international standards. The State applies the principle of positive discrimination by allocating 5% of the total available units to citizens with special needs. The number of beneficiaries reached 4,305 until the end of 2021. The ground floor of buildings is allocated to citizens with mobility disabilities, while housing units are allocated to citizens with other disabilities without discrimination, taking into account the psychological and social dimension, smoothly integrating them into society, and eliminating any form of discrimination.

Women also have equal opportunity to apply and qualify for social housing units, based on their income level, with guaranteed full ownership rights. The total number of female beneficiaries is 13,977, or 25.6% of the total beneficiaries, during the year 2021. The total number of female beneficiaries reached 88,959, or 22.3% of the total beneficiaries from the beginning of the program until the end of 2021.

The youth is also the most targeted group in the housing program for all Egyptians, given the great importance that the adequate housing unit represents to the youth as one of the significant pillars of forming a family. Thus, the Fund gives priority to the younger groups during the allocation of units, and the age group (31-40) represents the greater percentage of beneficiaries; as the number of beneficiaries reached 39,380, or 56.5% of the total beneficiaries of the support during the year 2021, bringing the total beneficiaries in that age group to 205,758 beneficiaries, or 51.5% of the total beneficiaries, since the beginning of the program until the end of 2021.