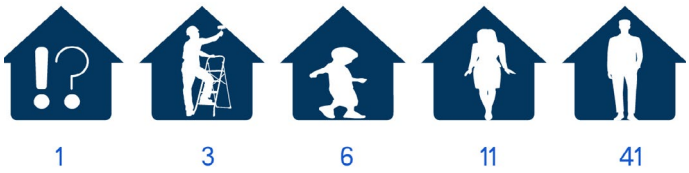
ورقة حقائق

حصر لعقارات الإسكندرية المنهارة

لم تكن حادثة انهيار عقار سيدي بشر الشهيرة في شهر يونيو هذا الصيف الفاجعة الأولى ولن تكون الأخيرة في متتالية سقوط المباني القديمة- بل وأحيانًا الجديدة المُخالفة- في محافظة الإسكندرية. في هذه الورقة، نوثّق 231 حادثة انهيار كلي أو جزئي (سقوط شرفة/ سقف/ الجدران الداخلية/ وجود أجزاء متهالكة تمثل خطر على المحيطين بها) لمبان تقع في نطاق 7 أحياء في مدينة الإسكندرية، وهم: الجمرك وغرب وشرق ووسط وأول المنتزه وثان المنتزه والعجمي. وتم حصر تلك الانهيارات بالاعتماد على أخبار الحوادث المنشورة في الصحافة المصرية خلال العامين المنصرمين والنصف الأول من العام الجاري (1 يناير 2021 - 15 يوليو 2023).

أسفرت تلك الانهيارت عن 62 ضحية و88 مصاب.

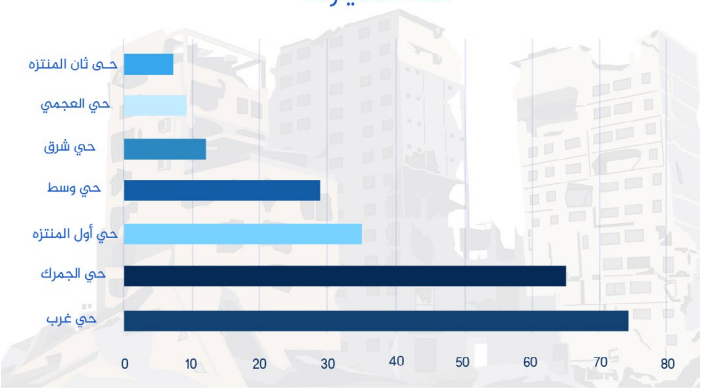
الوفيات



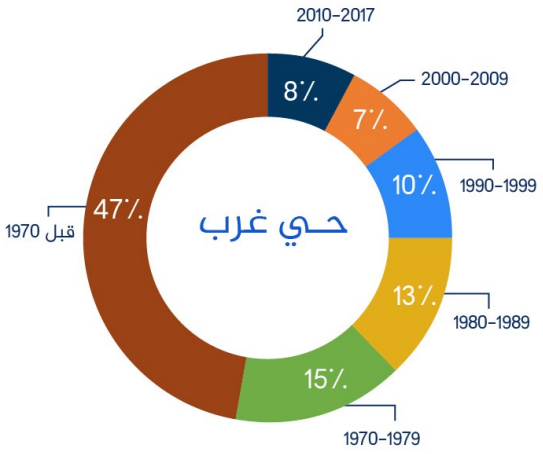
المصابين

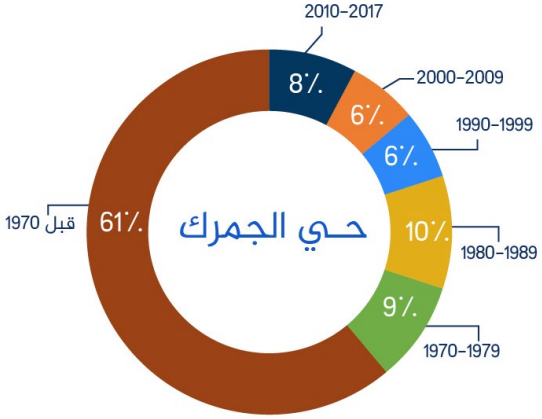
تُظهر نتائج الرصد الذي أجريناه أن الأحياء القديمة بالمدينة هي الأكثر عرضة للانهيار، إذ يأتي كلًا من حي غرب وحي الجمرك في المقدمة من حيث عدد المباني المنهارة.

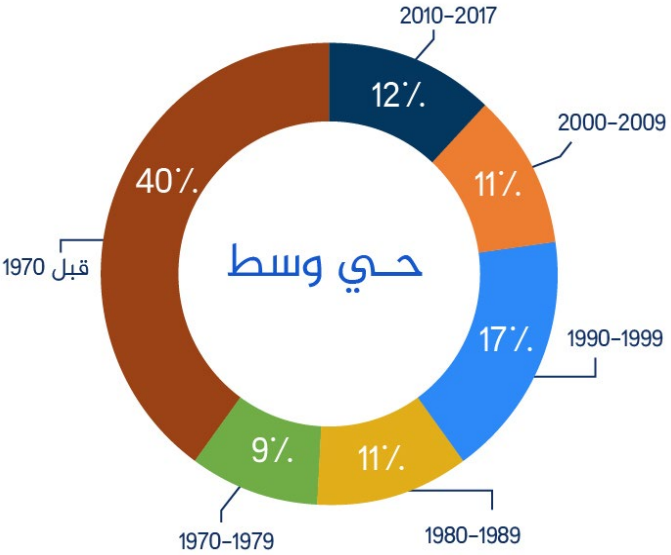
عدد الانهيارات

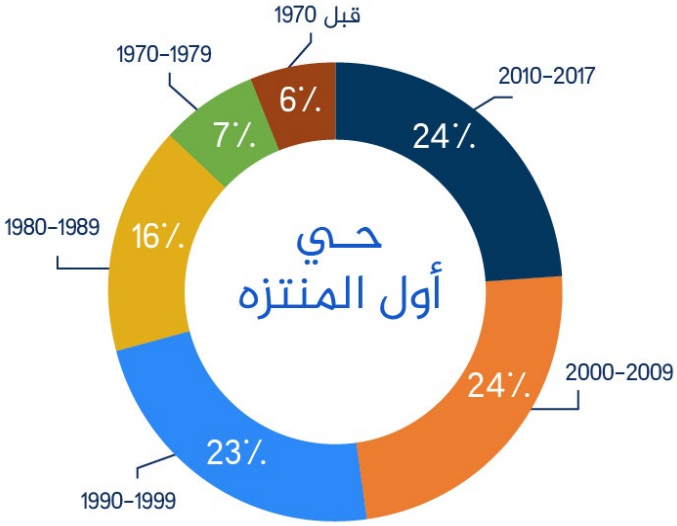


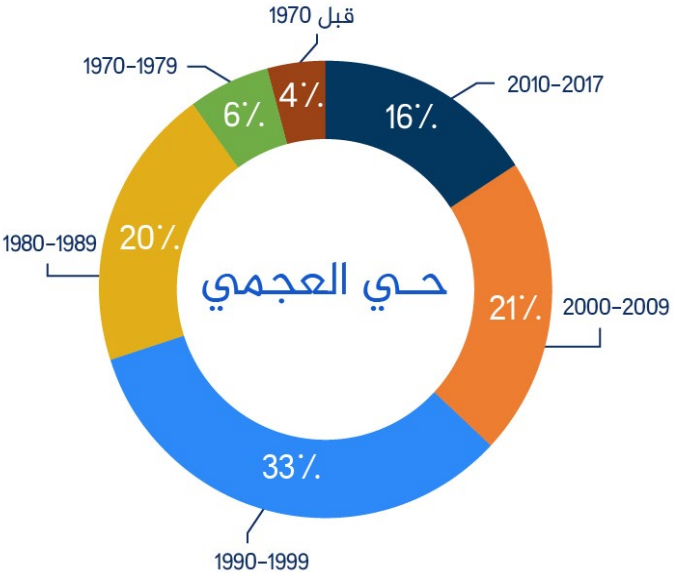
وتُمثِّل المباني القديمة أكثر من 90% من إجمالي المباني المنهارة في أحياء الجمرك وغرب ووسط، إذ تضم تلك الأحياء نسبة كبيرة من العقارات القديمة. فكما هو موضح في الرسوم البيانية التالية أنّ 61% و47% و41% من مباني أحياء الجمرك وغرب ووسط على الترتيب قد شُيدَت قبل أكثر من 50 عام.

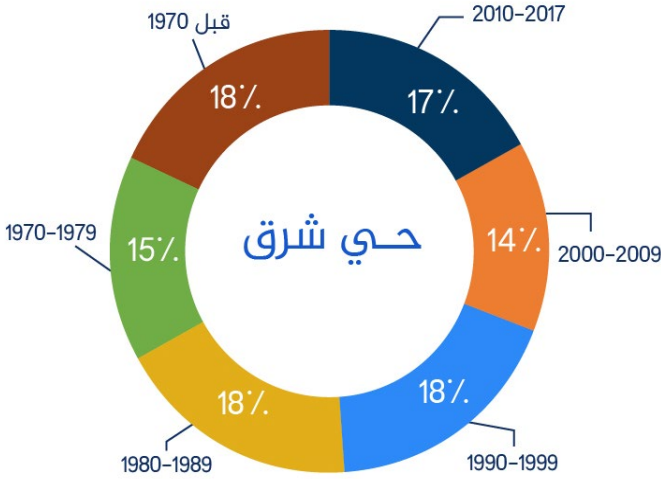




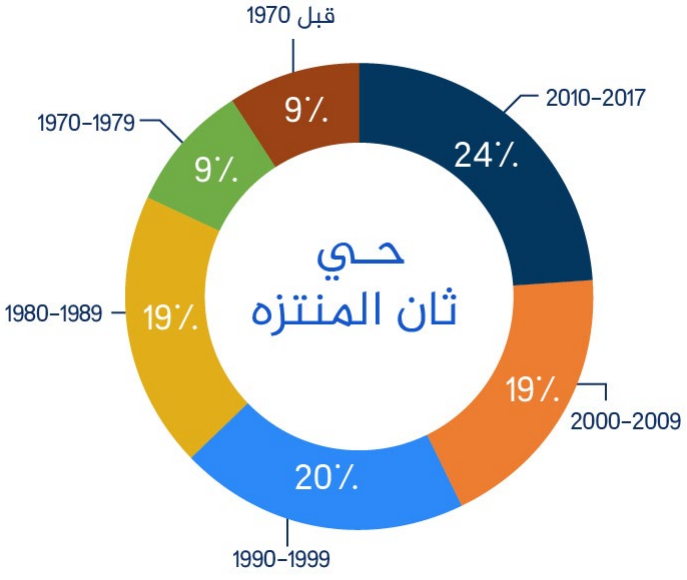






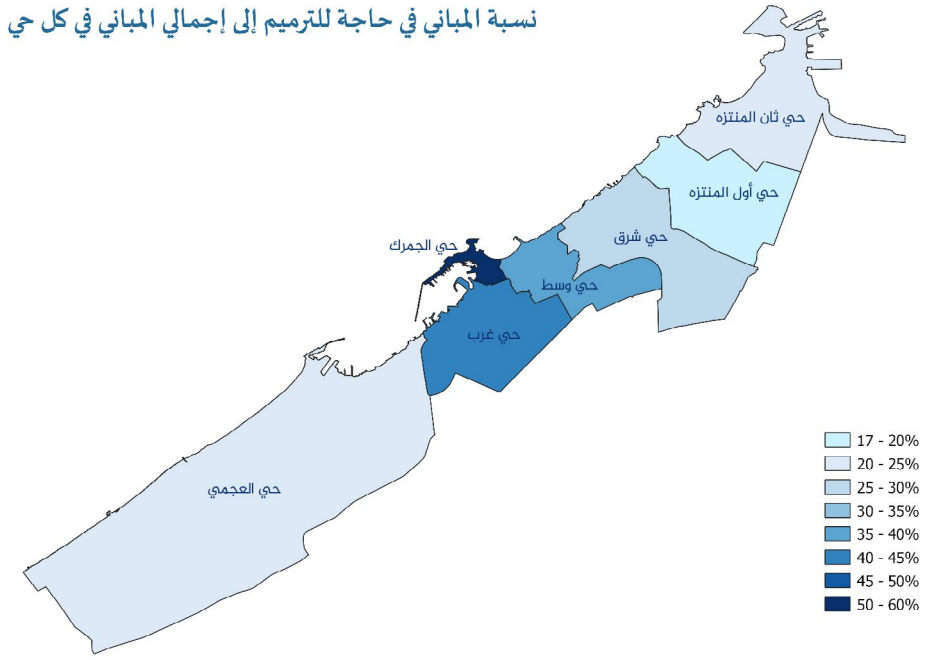


إنّ قِدَم المباني ليس في حد ذاته العامل وراء سقوطها، بل عدم خضوعها للصيانة بشكل منتظم وسليم مما يؤدي إلى تدهور حالتها الإنشائية وانخفاض عمرها الافتراضي. وقد يعود ذلك إلى انخفاض مستويات دخول الأسر القاطنة بها، وخاصةً مع وجود وحدات خالية ومغلقة لوجود مسكن آخر لأصحابها وغيابهم عن المشاركة في أعمال الترميم مما يزيد التكلفة على السكان الحاليين. وقد يحدث أن يُقدِم أحد السكان على ترميم مسكنه الخاص بشكل فردي بدون ترخيص أو التزام بالشروط والسلامة العامة مما يتسبب في بعض الحالات بتصدع المبنى ككل وقد يودي بحياة عمال الترميم أثناء القيام بعملهم.



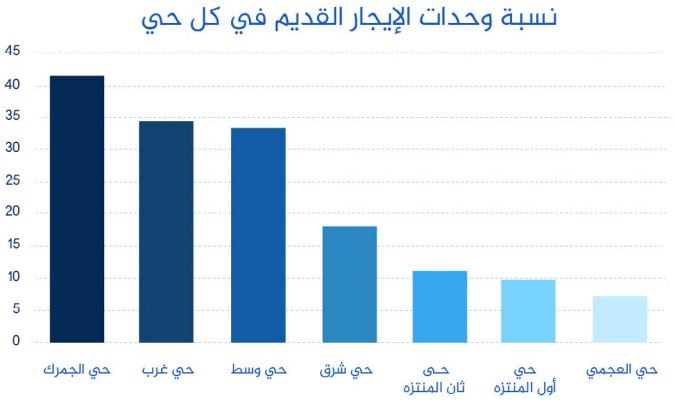
مصدر البيانات: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2017

تُوضِّح الخريطة بالأسفل نسبة المباني في حاجة للترميم لإجمالي المباني في كل حي، حيث تشير الألوان الداكنة إلى احتواء الحي على نسبة كبيرة من المباني في حاجة للترميم.



المصدر: بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2017

من الشكل التالي، يمكن ملاحظة أنّ الأحياء التي تضم نسبة كبيرة من العقارات المنهارة والعقارات القديمة هي ذاتها التي مازالت تحتفظ بنسبة عالية من وحدات الإيجار القديم. فبجانب عدم مقدرة بعض السكان على تحمل تكلفة الترميم وتقاعس البعض الآخر، لا يتحمل بعض الملاك نصيبهم من عبء الصيانة بسبب تدني العائد الإيجاري. تبلغ قيمة الصيانة أضعاف قيمة الإيجار، حيث يدفع 84% من قاطني وحدات الإيجار القديم أقل من 100 جنيه مقابل انتفاعهم بالوحدة شهرياً.



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2017

وتتزايد وتيرة حوادث انهيار المباني القديمة الآيلة للسقوط أو التي في حاجة للترميم خلال شهور السنة التي تشهد هطول أمطار (نوفمبر إلى إبريل) على مدينة الإسكندرية وخاصةً أثناء النوات، إذ تَصدُر تحذيرات عن الإدارة المحلية تنبه المواطنين إلى ضرورة السير بعيدًا عن أسفل المباني خشية أن يتعرض أحد للموت أو الإصابة لتصادف عبوره أو جلوسه على مقهى أسفل المبنى خلال لحظة السقوط. تخيل أن تفقد حياتك فجأة لإنك تسير على الرصيف بجانب الحائط!