

دور الاستثمار فى التنمية الحضرية

إعداد : د . محمد عبد الباقي إبراهيم

أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمرانى - جامعة عين شمس

1 . مقدمة

مما لا شك فيه ان الاستثمار يعتبر أحد دعائم برامج التنمية الحضرية. ذلك ان المخططات العمرانية وبرامج توفير الخدمات والمرافق العامة ومخططات التنمية الصناعية والاقتصادية لن تكون ذات جدوى ما لم يصاحب ذلك وجود الحجم الكافى من الاستثمارات اللازمة لإنجاز تلك المخططات وتحويلها إلى واقع ملموس. وهنا تظهر أهمية وجود النظام الإدارى الواعى والكفاء والذى يعمل على حسن التصرف واستغلال تلك الاستثمارات المتاحة وهى فى الغالب محدودة وتعظيم الفائدة منها طبقا لأولويات خطط وبرامج التنمية الحضرية مع وجود نظم لمتابعة نتائج تلك الخطط سواء كانت العوائد الاقتصادية والاجتماعية مباشرة أو غير مباشرة ثم بناء على ذلك يتم تقييم تلك المخططات فى المراحل التالية والمستقبلية لتتوافق مع المتغيرات التى تواجه عملية التنمية الحضرية.

وتحتاج خطط التنمية الحضرية إلى توفير الاستثمارات فى مشروعاتها المختلفة والتى يمكن تقسيمها أساسا إلى استثمارات فى مجال مشروعات الإسكان والتنمية العقارية ومشروعات انتشاء وتشغيل الخدمات بكافة أنواعها ثم مشروعات مد وتوفير المرافق العامة. وذلك بخلاف الاستثمارات المطلوبة لقطاع الصناعة والزراعة وغير ذلك من الأنشطة القطاعية. لقد أعطت الدولة خلال السنوات الأخيرة الفرصة للقطاع الخاص للمساهمة والمشاركة بجزء ليس بالقليل فى الاستثمار فى مشروعات التنمية الحضرية وبخاصة فى مشروعات الإسكان والتنمية العقارية ولكن الأمر يتطلب وجود وقفة لمراجعة وتقييم الموقف حاليا ودراسة ما أسفرت عليه نتائج التجربة خلال السنوات الأخيرة ومدى التزام تلك الاستثمارات وتوجيهاتها بالاستراتيجية القومية للتنمية الحضرية للدولة.

2. دور الإستثمار من منظور قومي :

ان الاستراتيجية القومية للتنمية الحضرية للدول قد ظهرت أهم معالمها فى ورقة أكتوبر والذى وضعها الزعيم الراحل محمد أنور السادات عام 1973 والتى تعتمد أساسا على أهمية غزو الصحراء وتنميتها والاستيطان بها مع الحد من التنمية وتوجيه الاستثمارات إلى امتدادات الكتلة العمرانية على الأراضى والمناطق الزراعية. ولكننا نجد اليوم ان القاهرة الكبرى والتى يشكل عدد سكانها نحو 25% من عدد سكان مصر (ريف وحضر) تستحوذ على أكثر من 40% من الاستثمارات الموجهة لقطاع

الخدمات والمرافق. الأمر الذى يتطلب إعادة النظر من منظور قومى لما يشكله ذلك من عدم وجود عدالة فى توزيع الاستثمارات على مستوى الجمهورية بالإضافة إلى ان تلك الاستثمارات تشكل أهم عوامل الجذب لزيادة الاستيطان البشرى والخدمى فى المدن الحضرية القائمة ومن ثم توسعها على الرقعة الزراعية والتي لا يمكن تعويضها إذا فقدت هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن ذلك يحد من عوامل الجذب إلى المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة والتي كان من الواجب اختيار مواقعها بعيدا عن الكتلة الحضرية القائمة فى وادى النيل والدلتا.

3- دور الإستثمار فى قطاع الإسكان :

ومن ناحية أخرى نجد ان القطاع الخاص حينما أتاحت له فرصة الاستثمار العقارى تكالب على الاستثمار فى مستوى محدد من مستويات الإسكان ألا وهو الإسكان الفاخر أو ما يسمى إسكان صفوة المجتمع. وبالرغم من تحذير خبراء الإسكان وخبراء الاقتصاد من ضرورة وضع الضوابط للاستثمار فى الإسكان الفاخر وإتاحة الفرصة وإيجاد عوامل التحفيز والجذب فى الاستثمار العقارى لباقي فئات المجتمع وبخاصة مستوى الإسكان الاقتصادى وفوق المتوسط. إلا إننا نجد ان البنوك وجهات التمويل الأخرى قد استثمرت الملايين من خلال القطاع الخاص فى نوعية محددة من الاستثمار العقارى أدت إلى وجود تشعب وفائض من الوحدات السكنية الفاخرة غير قابلة للبيع أو التصرف فيها وتم أصبحت تلك الاستثمارات مجمدة إلى ان يرجع السوق العقارى إلى توازنه السابق.

ان للدولة بأجهزتها المختلفة دورها الهام فى إدارة السيطرة والتحكم على توجيه الاستثمارات سواء كانت استثمارات حكومية أو قطاع خاص أو استثمارات مشتركة. ولكن الأمر يتطلب وجود المرونة الكافية واتخاذ القرارات التى تعمل على إيجاد التوازن بين العرض والطلب بمستوياته المختلفة فى مشروعات الإسكان لما يشكله ذلك من أهمية فى خطط التنمية الحضرية. كما انه على الدولة مراعاة البعد الاجتماعى فى توجيه استثماراتها وعدم مزاحمة القطاع الخاص فى الاستثمار فى مجال الإسكان الفاخر ومثال ذلك مشروعات الدولة فى مراقيا ومارينا وماربيلا فى الساحل الشمالى وغير ذلك من مشروعات كان من الواجب توجيهها إلى القطاع الخاص على ان تتكفل الدولة بالمشروعات التى لا تهدف إلى تحقيق الربح والتي يحجم عنها القطاع الخاص مثل مشروعات الإسكان الاقتصادى واسكان نوى الدخل المحدود.

4- دور الإستثمار فى قطاع المرافق :

أما فى مجال مشروعات إنشاء ومد شبكات المرفق والتي تشكل أحد عناصر التنمية الحضرية فإنها فى الأساس تعتبر مشروعات قومية وتقوم بها الدولة لما تحتاجه تلك المشروعات من استثمارات ضخمة يصعب على القطاع الخاص الدخول فيها بالإضافة إلى طول مدة المدى الزمنى لتحقيق العائد الاقتصادى منها ولكنها تشكل أيضا عائدا اجتماعيا على الدولة مراعاته. إلا انه من خلال دراسة بعض التجارب المحلية للقطاع الخاص مثل مشروع إنشاء مدينة الرحاب نجد انه يمكن للقطاع الخاص ان يقوم بإنشاء ومد المرافق ولكن فى نطاقات عمرانية محدودة يمكن زيادتها من خلال وجود الحوافز الاقتصادية لهم أو من خلال مشروعات B.O.T والتي هى الآن فى مرحلة التجربة والتقييم.

5- دور الإستثمار فى قطاع الخدمات :

أما فيما يخص مشروعات الخدمات سواء كانت خدمات تعليمية أو صحية أو رياضية أو دينية أو تجارية وغير ذلك فنجد ان أحجام الاستثمارات المطلوبة لتلك النوعية من المشروعات فى متناول وقدرة القطاع الخاص لما تتصف به هذه النوعية من الاستثمارات من وجود عائد اقتصادى مجزى وسريع. إلا ان الأمر يتطلب من الدولة وجود المعايير والمحددات الواضحة لإنشاء وتشغيل مختلف الأنواع والمستويات من المشروعات الخدمية مع أهمية إيجاد عوامل الجذب والحوافز لتوجيه تلك الاستثمارات إلى المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة مع إمكانية تعويض تلك الحوافز من خلال زيادة الأعباء الاقتصادية والضرائب على المشروعات التى ستقام وتعمل فى الكتلة العمرانية القائمة فى وادى النيل والدلتا.

6- دور الإستثمار فى الإرتقاء بالعشوائيات :

لقد اهتمت الدولة فى السنوات العشر الأخيرة بمشكلة الإسكان العشوائى وحاولت بقدر الإمكان إيجاد الحلول العملية لتلك المناطق العشوائية من خلال برامج الإرتقاء بالبيئة العمرانية لها وبرامج توفير الأرض والخدمات لامتدادات تلك المناطق. إلا انه من خلال استعراض نتائج تلك البرامج والخطط العمرانية نجد ان الأمر يتطلب زيادة الاهتمام بالإرتقاء بالبيئة الاجتماعية والاقتصادية جنبا إلى جنب مع الإرتقاء بالبيئة العمرانية. هذا ويمكن ان تغنى مشروعات الإرتقاء بالبيئة الاجتماعية والاقتصادية للمناطق العشوائية عن الحاجة إلى مشروعات الإرتقاء بالبيئة العمرانية. ذلك ان المجتمع المحلى إذا ما درب ووجهه التوجه الصحيح فنيا وثقافيا واجتماعيا قادر من خلال إمكانياته الذاتية وبواسطة برامج المشاركة الشعبية ان يقوم بنفسه بتحسين وتطوير والإرتقاء ببيئته العمرانية بل وصيانتها والحفاظ عليها.

7- دور الإستثمار فى القاهرة التاريخية :

أما فيما يخص مشروعات التنمية الحضرية للقاهرة التاريخية وما تشتمل عليه تلك المشروعات من برامج لترميم وصيانة المباني الأثرية ومشاريع الارتقاء بمستوى الخدمات والمرافق بها فإن الأمر يتطلب وجود تنسيق ورؤية واضحة المعالم لمخططات التعامل مع القاهرة التاريخية وذلك بالنسبة لأجهزة الدولة والقطاع الخاص والمعونات الأجنبية والتي تتشابه مصالحها وأعمالها فى النطاق الجغرافى الضيق للقاهرة التاريخية. وهذا مع أهمية المردود الاقتصادى المتوقع من تلك المشروعات لما سيمثله ذلك من تعظيم زيادة فرص الاستثمار فى تلك المنطقة.

أن الاستثمار فى برامج ومشروعات التنمية الحضرية مسئولية مشتركة لكل من القطاع العام والقطاع الخاص ولكلا منهما دوره ومجال عمله المكمل لبعضهما البعض. إن وضوح الرؤيا والشفافية فى التعامل وإيجاد المناخ السياسى والإدارى المستقر للدولة سوف يساعد بالتأكيد على دفع عجلة التقدم وزيادة فرص العمل ومن ثم تحسين الأوضاع الاقتصادية للمجتمع ككل.