

الغرفة التجارية الصناعية - عدن
المؤتمر الاول لرجال المال والاعمال
من ٢٧-٢٨ نوفمبر ١٩٩٦ .
عدن-عراقه الماضى وطموح المستقبل

آفاق الإستثمار فى عدن تخطيط وإدارة التنمية والإستثمار

ورقه بحث مقدمه من :

أ.د. عبد الباقي محمد ابراهيم

- رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعماريه
- كبير خبراء الامم المتحده فى التنمية العمرانيه
- أستاذ التخطيط العمرانى بجامعة عين شمس

١- مقدمه :

١-١ لاشك فى أن محافظه عدن هى العاصمه الإقتصاديه والتجاربه للجمهوريه اليمنيه التى تتمتع بالكثير من المقومات والامكانات الإستثماريه فى شتى المجالات الصناعيه والسياحيه والملاحيه . وقد إكتسبت مدينه عدن أهميتها التجاريه على مر العصور لموقعها الجغرافى الفريد بين الشرق والغرب لا يقل أهميه عن موقع هونج كونج فى جنوب شرق آسيا . ونظراً للطفره الإقتصاديه الكبيره التى تستهدفها دول النمو الخمس وما ترتب عليه من زياده حجم التجارة بين الشرق والغرب فإن ميناء عدن سوف يشهد مستقبلاً ملاحياً هاماً لا يقل أهميه عن موانى قناه السويس .

٢-١ إن موقع ميناء عدن الفريد وما ينتظره من مستقبل إقتصادى كبير متمثلاً فى المنطقه الحره التى تقام فيه سوف يولد العديد من الانشطه الإقتصاديه المساعده سواء فى صناعه السفن أو فى الصناعات الصغيره أو الخدمات البحريه أو الثروه السمكيه أضف الى ذلك الامكانات السياحيه والترفيهيه المتمثله فى مياه الخلدان التى تجذب اليها العديد من الانشطه الرياضيه والترفيهيه وما تحتاجه من خدمات فندقيه يتمتع بها السائحون من الشرق والغرب طوال العام او الاجانب المقيمين من العاملين فى الشركات البحريه والصناعيه والخدميه او العاملين فى الاستثمار العقارى

٣-١ اذا كانت السواحل الجنوبيه في محافظه عدن تتمتع بشواطىء سياحيه وترفيهيه جميله فإن ذلك يساعد على التكامل مع السياحه الثقافيه المتمثله في العماره اليمنيه وتاريخها العريق في مدن مثل شيبام التاريخيه المشهوره بناطحات السحاب المبنيه من الطوب اللبن ومشبوه وغيرها من المناطق المتميزه .

٤-١ ويمتد النشاط الاستثمارى على محور آخر عند الموانى البترولييه التى يمكن إقامتها فى المواقع المناسبه على الخليج العربى وما سوف يولده هذا النشاط من مجالات فى الصناعات البتروكيميائويه والصناعات التكميليه المرتبطه بها مع النشاط الخاص بمد الطرق العامه التى تربط بين المجتمعات العمرانيه على طول الساحل الجنوبي وفى الاعماق الداخليه .

٥-١ إن نسبة البطاله فى عدن كما تقول الاحصائيات (من الناس القادرين) حوالى ١٩% ويعنى ذلك أن الإستثمار فى العماله المحليه يكون أساساً فى العمليه الإستثماريه وذلك بالارتقاء بالمستوى الفنى والتقنى للعماله المحليه من خلال التدريب التحويلي وذلك لخفض التكاليف الرأسماليه مع الاقلال من الاعتماد على العماله الاجنبيه الباهظه التكاليف وبذلك يعتبر التدريب أحد المكونات الهامه فى بناء البنيه الاساسيه .

٦-١ نظراً لعدم كفاءته حجم المرافق والخدمات القائمه كما يظهر من الاحصائيات الخاصه بمحافظه عدن فإن النقص الكبير فى عدد المدارس الثانويه بصفه خاصه وعددها ١٧ وبنسبه التحاق ١٥% فإن ذلك يمكن أن يكون مجالاً جديداً فى الإستثمار فى بناء المدارس والمعاهد الخاصه التى تؤهل العماله اللازمه للمجالات الإستثماريه الأخرى . وبنفس المفهوم يمكن الإستثمار فى إنشاء المستشفيات الخاصه حيث لا يوجد فى عدن غير خمس مستشفيات وقد يمتد مجال الإستثمار ليشمل بناء محطات الطاقه والمياه .

٧-١ وإذا كان الإستثمار الصناعى والتجارى يستقطب أنواعاً أخرى من الإستثمار مثل الصناعات الصغيره المغذيه فإنه قد يستقطب أنواعاً أخرى من الإستثمار العقارى بجميع مستوياته بما فى ذلك الإستثمار فى الجمعات التجاريه الاداريه والترفيهيه ومراكز رجال الاعمال التى يمكن أن يساهم فيها صغار المستثمرين فى شركات خاصه .

٨-١ إن حجم السياحه الوارده لمحافظه عدن - كما تقول الإحصائيات - لا تتناسب مع المقومات المتاحه فى السياحه الثقافيه او الترفيهيه او سياحه المؤتمرات . فإذا كانت الليالى السياحيه الحاليه تبلغ ١١١٥٨ ليله سياحيه فى عام ١٩٩٥ وإجمالى الفنادق بمستوياتها المختلفه ويبلغ ١٨ فندقاً بطاقه قدرها ١٣٧٤ سرير . فإن المقومات السياحيه إذا ما أحسن الترويج والتسويق لها يمكن أن تجذب إليها أضعاف هذه الأرقام المتواضعه جداً سواء فى السياحه الداخليه او الخارجيه خاصه وأن النسبه الكبيره فى المهاجرين فى عدن الذين يمثلون حوالى ١٤,٥% من السكان يمكن التواصل معهم لتنشيط هذه الصناعات .

٢- المخطط الاستثمارى :

١-٢ يرتكز النشاط الاستثمارى على قاعدة من البيانات التى تساعد المستثمرين فى التعرف على الاطارات الاقتصادية والقانونية والادارية والجغرافية والبيئية التى سيوجه فيها الاستثمار المناسب للمشروعات المناسبة كما ان هناك ضرورة حتمية لاعداد مخطط استثمارى يحدد المناطق المناسبة للاستثمار فى المجالات الصناعية او الزراعية او السياحية او الخدمية وذلك فى اطار متكامل من التنمية الاقليمية والحضرية بما تتضمنه من مشروعات عاجلة او آجلة للبنية الاساسية للاستثمار متمثلة فى شبكات الطرق والمرافق العامة والاتصالات والطاقة . مع ما يرتبط بذلك من دراسات بيئية تحدد الطاقة الاستيعابية لكل منطقة أو موقع فى ضوء التقييم البيئى له، الامر الذى اصبح امراً حتمياً وضرورياً للمؤسسات الاستثمارية الدولية. ويحتاج اعداد المخطط الاستثمارى الى دراسات تفصيلية للمكانيات الاستثمارية للمواقع فى المناطق المختلفة شاملة الخصائص الجغرافية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والعمرائية مع تحديد الوظائف المستقبلية للتجمعات السكانية باحجامها المختلفة فى الاطار الاقليمى ومن ثم يتحدد دورها فى النشاط الاستثمارى . وتنتهى هذه الدراسة الى وضع مخطط اقليمى واستثمارى لحافظه عدن .

٢-٢ ويشمل المخطط الاستثمارى فى نفس الوقت اللوائح والقوانين والمعايير الموجهه للاستثمار فى اطار الخطط الخمسية للدولة مع ما يرتبط بذلك من اوضاع مالية وتمويلية وادارية تحدد مراحل التنمية والاستثمار ويمكن بناء على هذه الدراسات اعداد الدراسات التفصيلية للحدوى الاقتصادية قبل الاستثمار التى تستخدم عملية التسويق للمشروعات المختلفة وتعتبر دليلاً شاملاً للمستثمرين .

٣ - دراسة الجدوى لما قبل الاستثمار :

١-٣ تهدف هذه الدراسات الى تحديد انسب استثمار ممكن للمواقع المختلفة الواردة فى خريطة استعلامات الاراضى على المستوى الاقليمى وتشمل الدراسات الخصائص الجغرافية والعمرائية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والتسويقية فى المحيط المباشر او البعيد للموقع المختار ثم تطرح العديد من البدائل الاستثمارية الواحدة او المركبة وأهميتها النسبية وتقييم هذه البدائل من ناحية العائد المالى والذى يمكن على أساسه إختيار البديل الأمثل الذى يختار فى ضوء الإمكانيات الحالية المتاحة او التمويل المناسب . كل ذلك فى ضوء المحددات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والادارية والقانونية المتاحة وتحدد دراسات الجدوى فيما تحدد مراحل التنفيذ والتدفقات المالية فى كل مرحله .

٢-٣ تتم دراسات الجدوى لما قبل الإستثمار لكل منطقه او موقع على حده آخذا فى الاعتبار المحيط العمرانى القائم او الذى تحت الانشاء او تحت الدراسه او المحدد مستقبلاً وذلك لتأكيد الترابط والتكامل بين المشروعات فى المحيط العمرانى الواحد .

٣-٣ يعتبر دراسات الجدوى قبل الاستثمار الدليل العلمى والبنى الذى يوضح الرؤيا أمام المستثمرين سواء بالنسبه لحجم المشروع او نوعيه او مستواه او تكاليفه والعائد المنتظر فيه فى ضوء الاعتبارات القانونيه والتشريعيه والاداريه القائمه التى لا بد من تبسيطها مع سرعه أداؤها . وتعتبر دراسات الجدوى لما قبل الاستثمار الدليل العلمى والبنى الذى يطمئن اليه المستثمر وهى بذلك تعتبر عاملاً من عوامل الجذب الإستثمارى . الامر الذى أخذت به جميع الدول الناهضه .

٤-٣ ويشترك فى إعداد دراسات ما قبل الاستثمار مجموعات متكامل من ذوى الخبره فى التخطيط والتنمية والاقتصاد والتعمير والتمويل والتسويق وذلك لتكامل الرؤيا المستقبليه للمشروعات المختلفه . وسوف يقدم مركز الدراسات التخطيطيه والمعماريه أمثله لمثل هذه الدراسات التى أعدها وهى :

- أ- إستثمار مساحه ٢٤ فدان على طريق شارع الهرم لصالح إداره امناء الاستثمار فى البنك الاهلى المصرى .
- ب- إستثمار المساحات البنيه لمشروع عمارات المعادى لصالح شركه المقاولين العرب للإستثمار .
- ج- إستثمار ١٠٠٠ فدان بمدينه ٦ أكتوبر الجديده لصالح شركه الشرق للتأمين .
- د- إستثمار ارض شركه المصريين للاسكان والتعمير ٥٠٠٠م^٢ بمنطقه المهندسين بالقاهرة .
- هـ- إستثمار ارض ملك قطاع خاص ٣٠٠٠م^٢ بمنطقه الدقى بالقاهرة وذلك بالاضافه الى عدد من المخططات الاستثمار لقرى سياحيه فى الاسماعيليه (النورس) والساحل الشمالى (الرواد) والغردقه (سنابل) .

٤- إدارة التنيمه والاستثمار :

١-٤ نظراً للاهميه التنظيميه والاداريه لدفع النشاط الإستثمارى فإن الامر يتطلب وضع الاسس التنظيميه والاداريه التى تضمن إستمراريه النشاط الإستثمارى ودفعه وتسهيل مهام المستثمرين فى كل ما تتطلبه مشروعاتهم الإستثماريه . الامر الذى دعى العديد من دول العالم الى إنشاء إدارات خاصه بالتنميه والتعمير تستطيع ان تقدم كل الخدمات اللازمه للمستثمرين وتنسق بينهم وبين الجهات الرسميه التى تقوم بتوفير البنيه الاساسيه .

٢-٤ وتقوم إداره التنميه فى أول ما تقوم به بدور الترويج والتسويق للمشروعات المختلفه فى الاوساط المالىه والاستثماريه المختلفه سواء أكان ذلك عن طريق تنظيم اللقاءات مع المستثمرين أو عرض المشروعات المختلفه أو تقديم دراسات الجدوى لما قبل الاستثمار أو بالنسبه لتوفير البيانات و المعلومات الخاصه بالمحددات التشريعيه أو المعايير البيئيه أو اللوائح العمرانيه . وتعتبر اداره التنميه والاستثمار بتنظيمها الجديد وادارتها الكفاء من اهم عوامل الجذب الاستثمارى بل هى تمثل الواجهه الرئيسيه أمام المستثمرين من الداخل والخارج ترعاهم وتسهل لهم كل المقومات وتؤدى لهم كل المتطلبات . إن اداره التنميه والاستثمار تهدف ايضاً الى بث روح الثقه والأمان والإطمئنان كعوامل أساسيه فى الجذب الإستثمارى بل هى مفتاح الإستثمار .

٣-٤ لقد كان قانون الإستثمار رقم ٢٢ الذى صدر عام ٩١ نقطه إنطلاق هامه فى سبيل دفع عجله الاستثمار فى اليمن واذا كانت هناك العديد من المعوقات الروتينيه فى الاجهزه الحكوميه او فى تضارب بعض بنود القانون بقوانين أخرى . فإن ذلك قد إستوجب إنشاء مجلس اعلى للاستثمار يرأسه رئيس مجلس الوزراء ويضم فى عضويته الوزراء المعنيين وعدد من اصحاب الاعمال وتكون هيئه الإستثمار هى الجهاز التنفيذى الذى يعمل على إتخاذ القرارات الفوريه التى تساعد على دفع عجله الاستثمار . فهناك من القوانين ما قد يعوق الجذب الإستثمارى ومنها ما هو غير مستقر او متغير ومنها ما هو غير واضح سواء بالنسبه للملكيه الارض او التسجيل العقارى او غيره . فإن المجلس الاعلى للاستثمار يصبح القادر على مواجهه كل هذه المشاكل .