ودائما ..
عمار يا مصر

الهيئة العامة لتمويل الاسكان.. أين؟

- ستظل قضية الاسكان إحدى القضايا الهامة التى تشغل بال القيادة السياسية فى مصر.. خاصة مع تطور النمو السكاني – سواء فى الحضر أو الريف والذي لم يواكبه توافر الأراضي المرفقة طبقاً لتخطيط عمراني وبالاشتراطات البنائية المناسبة فى المواقع المناسبة بالحجم الذي يجاب الطلب وبما يسمح بالبناء وتكامل تكوين المجتمعات فى إطار القدرات المختلفة.
- والإسكان كمنتج عمراني كما ذكرنا من قبل – وفى أى موقع – تكون عناصر تكلفته الأرض والبناء، الأرض المرفقة والبناء الذي يؤثر فى تكلفته خاماته وأسلوب إنشائه، ولن نتحدث هنا عن تصميمه لأن المفترض أن يكون التصميم معمارياً وإنشائياً متوافقاً مع متطلبات السكان ومحققاً كل متطلبات الأمان والاقتصاد.
- الأرض هى فى يد الدولة تخصصها طبقا لمخططات عمرانية سواء جديدة أو امتدادات لمدن قائمة يحدد فيها الاستعمالات ويتم تصميم مرافقها طبقاً للكثافات البنائية وما يترتب عليها من كثافات سكانية وتشكل المرافق عند تنفيذها العنصر الخاص بتكلفة الأرض.
- والبناء فى مصر وخلال القرن الماضي ومنذ اكتشاف الخرسانة المسلحة لم يخرج عن كونه حوائط حاملة على أساسات متصلة أو هيكل خرساني على أساسات منفصلة أو متصلة وقد تكون الحوائط الحاملة من الطوب أو من الحجر الجيري وأصبح ذلك هو نمط البناء فى مصر فى الحضر وزحف ذلك أيضاً إلى الريف ومعنى ذلك إن أكثر العناصر الحاكمة فى تكلفة البناء هى الأسمنت وحديد التسليح.
- لن يختلف كثيرون معي – هكذا أرجو – فى أن عناصر التكلفة الحاكمة فى الإسكان –1–تكلفة المرافق للأراضي المخطط عمرانياً –2– الأسمنت –3– حديد التسليح ولحسن الحظ فإن معظم هذه الخامات المطلوبة تنتج محلياً بالكفاءة والكفاية اللازمة أو فى طريقها لهذه الكفاية.
- ومعنى ذلك إنه ليس من الصعوبة بمكان، ومن خلال قواعد البيانات والمتوافرة عن السكان والإنتاج التعرف على حجم الأموال اللازمة للاستثمار فى مجال الإسكان.
- وفى اطار توجهات السياسة الاقتصادية فأن حجماً كبيراً من الاستثمارات اللازمة سيقوم بها القطاع الخاص الذى ستضع له الدولة الأطر التشريعية والاقتصادية والآليات التى تعاونه على القيام بواجباته المتوقعة منه .
- وفى تصوري – ونحن نتجه إلى تحديث الآليات الحكومية إنه آن الآوان لإيجاد كيان جديد يجمع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبنك الإسكان والتعمير وصندوق تمويل الإسكان الاقتصادي فى صورة هيئة عامة واحدة تسمي الهيئة العامة لتمويل الإسكان كتلك التي كانت قائمة بالولايات المتحدة الامريكية منذ نصف قرن والتى كانت تتولى العمل قبل أن تتطور وزارة التنمية الحضرية وكان لها فروع فى بعض الولايات إقليميا.

إذا ما أنشئت هذه الهيئة سيكون دورها تخطيط ورعاية البحوث وتصميم تمويل النوعيات المختلفة بصور مختلفة لأنها ستعرف مع الإدارة المحلية لمن تبنى وأين تبنى وكيف تبنى وتضع أساليب التمويل المناسبة فى كل حالة.. تمويل القائمين على البناء، وتمويل طالبي الوحدات دعونا نفكر فى هذا المدخل الجديد .. ودائما عمار يا مصر