

دراسات الجدوى قبل الاستثمار فى عالم العقار

الدكتور/ عبد الباقي ابراهيم
رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

مع اتساع حركة الاستثمارات العقارية فى العالم العربى سواء فى مشروعات الاسكان أو الفنادق أو المراكز التجارية الادارية أو فى بناء المستشفيات والمراكز الصحية والترفيهية ومع عرض مساحات كبيرة من اراضى الاستثمار العقارى ظهرت الحاجة ماسة إلى دراسات الجدوى قبل الاستثمار .. فأصحاب الأراضى سواء من أجهزة الدولة أو الشركات أو الأفراد يعرضون أراضيهم للبيع أو للاستثمار والمشتري أو المستثمر من الناحية الأخرى يعرض السعر المناسب للموقع أو للمجال الاستثمارى الذى يقبل عليه، دون أن يكون هناك استثمارية مسبقة للأرض المعروضة للبيع أو للمشاركة فى الاستثمار، فالمالك لايقوم بمثل هذه الدراسة المكلفة له والمستثمر من ناحية أخرى لايقبل عليها مسبقا قبل الشراء لما قد تسفر عنها مالا يتناسب مع مجالته الاستثمارية، لذلك وصل مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بالقاهرة وهو مؤسسة خاصة تقوم بالأعمال الاستشارية لإعداد المخططات العمرانية والتصميمات المعمارية والتدريب والتأليف والنشر والدراسات والبحوث، وصل المركز إلى اسلوب جديد يجمع بين رغبات أصحاب الأراضى ورغبات المستثمرين وذلك بإعداد دراسات الجدوى قبل الاستثمار بتفويض من المالك دون أن يتحمل أى أعباء مالية على أن يتضمن هذا التفويض قيام المركز بالتسويق للأرض من واقع مقوماتها الاستثمارية التى تنتهى إليها الدراسة، على أن يتحمل المشتري أو المستثمر بعد ذلك تكاليف هذه الدراسة وهى قليلة جداً بالنسبة لحجم الصفقة.

فى هذا المجال الجديد الذى تميز به مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بالقاهرة قام المركز بدعوة من المؤسسات الاستثمارية المصرية العامة والخاصة بإجراء دراسات الجدوى قبل الاستثمار للعديد من المشروعات الكبرى فى المحيط العمرانى للقاهرة. وتشمل الدراسات مسح لاستعمالات المباني فى المحيط المباشر المؤثر على الموقع ثم المحيط الأكبر .. وهكذا وذلك لدراسة طرق النقل والمواصلات وتأثيرها على الموقع. كما يتم تصنيف الاستعمالات المختلفة فى المحيط الأول والثانى تبعا للحجم والبعد وذلك لتحديد الأهمية النسبية لها بالنسبة للموقع.. ومن ثم يمكن قياس الأهمية النسبية للمجالات المختلفة للاستثمار التى تناسب الموقع. وتدخل الدراسات بعد ذلك عمقا أكثر فى تحديد النواعيات المختلفة للاستثمار المناسب وأحجامها ومستوى خدماتها ثم تحدد مجموعة من البدائل التخطيطية والتصميمية للمشروعات الاستثمارية التى يمكن من خلالها حساب التكلفة التقديرية لكل مشروع ومن ثم وضع دراسة الجدوى له منفردا أو متكاملا مع المشروعات أو الاستعمالات الأخرى ومن ثم يمكن تقييم البدائل التخطيطية والتصميمية واختيار أنسبها بما يحقق أعلى عائد ممكن آخذين فى الاعتبار المرحليات التنفيذية المرتبطة بالقدرة المالية للمستثمر بما فى ذلك التدفقات النقدية التى تتطلبها أعمال التنفيذ وذلك بما يتناسب مع الوضع التنظيمى والادارى للمستثمر وقدرته على إدارة عمليات التنمية والاستثمار. والدراسات بذلك تنطلق إلى الجوانب التخطيطية والعمرانية والجوانب الاقتصادية التنظيمية والقانونية أيضا وهو مايتطلب خبرات كبيرة فى هذه المجالات المتخصصة.

لقد استقرت خبرة المركز فى هذا المجال بعد قيامه بإعداد الكثير من دراسات الجدوى قبل الاستثمار للعديد من المؤسسات والهيئات العامة والخاصة فى مصر، ومنها لصالح إدارة الاستثمار فى البنك الأهلى المصرى لتحديد الامكانيات الاستثمارية العقارية لمساحة ١٠٠٠٠٠ م^٢ تصل شارع الهرم بالجيزة، وأخرى لصالح شركة المقاولين العرب للاستثمارات لتحديد

الامكانيات الاستثمارية لمنطقة أبراج المعادى المملوكة للشركة والمطلّة على النيل والتي أسفرت عن العديد من المشروعات الاستثمارية التي بدأتها الشركة بعد ذلك بمشروع المركز الرياضى الصحى الترفيهى فى قلب المشروع، وثالثة لصالح شركة الشرق للتأمين قبل شرائها لمساحة ألف فدان (أربعة مليار متر مسطح) بمدينة السادس من اكتوبر وذلك لاستطلاع امكانياتها الاستثمارية والتي يتم فى ضوءها اتخاذ القرار بالنسبة لعملية الشراء والاستثمار، ودراسة رابعة لصالح شركة المصريين للاسكان والتنمية بهدف تحديد أنسب الاستثمارات لقطعة أرض ملكها مساحتها ٥٠٠٠ م٢ بمنطقة الدقى ومن ثم تحديد البرنامج المعمارى للمشروع بعناصره المختلفة قبل طرحه على المكاتب الاستشارية للتصميم والإشراف على التنفيذ. وفى نفس المجال أعدت دراسة أخرى على مساحة ٢٥٠٠ م٢ بشارع الدقى أمام المتحف الزراعى بالجيزة وذلك لتحديد أنسب الاستثمارات المركبة للأرض من سكنى وإدارى وتجارى وصحى وترفيهى ... الخ. وبفس المنهج تم إعداد دراسات خاصة لموقع تمتلكه نقابة المهندسين فى شارع رمسيس بالقاهرة. ودراسات أخرى لصالح البنك الدولى لاستثمار عدد من المواقع المتاحة فى منطقة الجمالية داخل القاهرة الاسلامية وذلك فى اطار التخطيط العام والتفصيلى للمنطقة وتنتهى الدراسات التى تحدد الحجم والمستوى الأمثل للاستثمار فى الموقع المعين فى ضوء الامكانيات المالية المتاحة والظروف الطبيعية للموقع كخطوة متقدمة قبل طرح المشروعات على المكاتب الاستشارية للتخطيط العمرانى والتصميم المعمارى ومن ثم للتنفيذ والتسويق والإدارة. وان كان مركز الدراسات يضم هذه التخصصات فى وحدات متكاملة يرأس كل وحدة خبير متخصص كما يتعاون المركز مع مجموعة من خبراء الاقتصاد والتنمية والإدارة والقانون.

من هذا المنطلق يمكن العرض على الجهات المختلفة التى تمتلك أراضى صالحة للتنمية العقارية للقيام باعداد دراسات جدوى ما قبل الاستثمار للمواقع المختلفة لتكون صالحة للعرض على المستثمرين، الأمر الذى يدخل فى اطار التسويق الاستثمارى للمناطق العمرانية قبل أن تتحول إلى مشروعات استثمارية محددة الأبعاد والكميات والمواصفات .. وهذا ما تميز به مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية وأثبت وجوده فى عالم العقار والاستثمار بتعامله مع أكبر المؤسسات الاستثمارية فى مصر. كما يقوم المركز أيضا باعداد دورات خاصة فى هذا الموضوع فى اطار البرامج التدريبية التى ينظمها المركز فى مجالات التخطيط العمرانى والتصميم المعمارى والهندسة الانشائية والصحية وإدارة المشروعات للمشاركين من مصر والدول العربية الأخرى بل وطلبة من انجلترا وهولندا وأمريكا..

إن دراسات الجدوى لما قبل الاستثمار تضيف بعدا جديدا فى تنشيط حركة الاستثمار فى العالم العربى، فكم هناك من المناطق والمواقع التى لم تعرض بعد للاستثمار .. فهناك من يملك الأرض وهناك المستثمر ولكن تبقى دراسة الجدوى لما قبل الاستثمار للربط بينهما قبل شراء الأرض والبناء.