

خبراء يؤكدون: لدينا اكتفاء من الإسكان الفاخر ولا بد من الالتفات لإسكان الطبقة المتوسطة

المتوفرة في هذه المناطق، وأن هناك أساليب بناء كثيرة متوافقة مع البيئة بفكر «حسن فتحى» وبالخدمات المحلية أيضاً، كما يجب مراعاة الظروف البيئية، فالوجه البحرى له معالجة مختلفة عن التي تتم في أنماط العقار بصعيد مصر، موضحاً أن أغلب مشاريع الدولة تتجاهل هذه الأنماط.

من جهته، قال الخبير الاقتصاد والعقارى المهندس عبد الحميد جادو، إن العقار ليس بشئ ثانوى ويعد من أولى ركائز التطوير والنمو فى المجتمع لذا يفترض النظر إليه بعين الاهتمام والتنقيب عن كل عامل يرتقى بهذه الصناعة على كل المستويات الفنية - من حيث التخطيط والتصميم والتنفيذ - والصناعية والقانونية أيضاً بمستوى الانتباه الذى توليه الدولة لها.

وأكد أن إسكان الطبقة ما تحت المتوسطة به عجز تراكم عبر السنوات الماضية، وتقليل المعروض لتلك الشريحة يعنى زيادة الأعباء المفروضة ولا يراعى البعد الاجتماعى ودور الدولة فى توفير وحدة سكنية فى متناول متوسط دخل الفرد فى تلك الشريحة.

ولفت إلى أن الإسكان الفاخر وفوق المتوسط لا توجد به مشاكل لأن المطروح به كاف ومتوسط دخل المتلقى له كاف أيضاً، إنما تكمن المشكلة فى الإسكان الاقتصادى وما دون المتوسط والمتعلق بهؤلاء الذين لا قدرة مالية لهم، وغاب دور الدولة معهم، وإهدار هذا الاتجاه شئ غير منطقي ويؤثر فى تطبيق العدالة الاجتماعية فى توفير وحدة سكنية بمقابل مادي مقبول مقارنة بمتوسط دخل الفرد.

وطالب جادو الدولة بإنتاج مجتمعات جديدة توفر فيها ما أنجزته فى السابق كما انتجت مدناً مثل مصر الجديدة والمعادى والمهندسين، وضرورة وجود خطط مستقبلية لـ ٥ عقود لسبب واحد هو أن عدد السكان سيتضاعف، مضيفاً أن معدل النمو السكاني ٨،٨٪ تقريباً أى أن خلال ٥٠ عاماً سيتضاعف عدد سكان مصر، لافتاً إلى أن المدن الرئيسية أصبحت مدناً جاذبة متميزة عن الأقاليم بينما أصبحت الأقاليم طاردة.



محمد عبد الباقي

تقليل تخصيص الأراضى للفيلات خلال المرحلة القادمة ليتم توجيه المساحات المتاحة لإقامة عمارات سكنية.

من جانبه طالب الدكتور محمد عبد الباقي، رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، الحكومة بطرح عدد أكبر من الأراضى والوحدات لذوى الدخل المحدود لمواجهة أزمة العشوائيات، مشيراً إلى أن المتوفر لهذه الطبقة من الإسكان ضئيل مما يدفعهم لجوء للإسكان العشوائى، وأن أحد أهم عوامل محاربة العشوائيات هو توفير اراضى وسكن لهذه الفئة حتى يتم إشناؤهم عن التوجه للعشوائيات.

وأضاف: البعد المكانى لمشاريع الإسكان عامل مهم جداً وإنشاء عدد معين من الوحدات لا يكفى، والأهم هو توافق تلك الوحدات مع احتياجات المجتمع المحلى، وتشهد بعض المناطق فى صعيد مصر والصحراء أنماطاً سكنية لا يطاها أحد كونها لا تلبى حاجة المجتمع من الناحية التصميمية، فمثلاً فى المناطق الصحراوية والواحات لا يمكن الخوض فى إنشاء نباتات ذات طوابق متعددة ومن الأفضل اعتماد نمط العقار المكون من طابق أرضى وآخر علوى.

واستطرد: إنه من الخطأ أن تلجأ الحكومة لنفس النمط فى جميع المناطق والمحافظات، مشدداً على ضرورة توافق الأنماط مع مواد البناء

كاتب- حسن ماهر وسالى إسماعيل؛

كذ المهندس محمد سامى، العضو المنتدب بالشركة المصرية للتعمير، أن التوسع العمرانى الذى تتبعه الحكومة يعد أحد أنواع السيطرة على السوق العقارى وأسعار الوحدات، نظراً لتقديرها منتجات قليلة التكلفة ومحددة مما يدفع الأسعار للثبات حول تلك التكلفة إلا فى بعض الحالات التى يقدم فيها القطاع الخاص منتجات أعلى جودة.

وأضاف: فى تصريحات خاصة ل«الدستور» أنه يأمل أن تتوجه الحكومة للعمل بشكل أكبر فى الإسكان تحت المتوسط لأنه لا يوجد من يعمل به خاصة أن شركات القطاع الخاص تعمل فى الشريحة المتوسطة وما يعلوها فقط، إنما وحدات الـ ٦٥ مراً و٧٠ لا تجد اهتماماً كبيراً.

وأشار إلى وجود عجز سنوى كبير فى توفير إسكان تحت المتوسط وأن الكمية المطلوبة دوماً تكون أكثر مما يتم إنشاؤه وبالتالي هناك طلب ضخم على هذا النوع، بينما يختلف الأمر فى الإسكان الفاخر والذى لا يواجه أى طلب عليه فى الوقت الحالى، لكن الإسكان الاقتصادى يعد أكثر السرائح التى يوجد عليها طلب حالياً، موضحاً أن هذا النوع يستوعب كل من ليس لديه دخل كافى وساكى العشوائيات ومحدودى الدخل، لافتاً إلى إمكانية عمل الشركات الخاصة بهذا النوع من الإسكان لكن نظراً لتكلفتها العالية لا تتمكن الـ رريحة الاقتصادية من سدادها.

وأوضح سامى، أن الوحدات التى تتراوح مساحتها بين ١٥٠: ٢٠٠ فى مناطق كالتجمع الخامس لا يزال الطلب عليها مستمر حتى الآن، لكن ما هو أعلى من ذلك لا يوجد عليه طلب خاصة الفيل، مضيفاً الاستثمار فى هذا النوع قد يجد طلبه فى المستقبل لكن المهم معرفته هو متى سيجد طلبه؛ فلا يمكن تناسى حقيقة أن الفيل من الإنشاءات المهذرة للأرض نظراً لاستهلاكها مساحة واسعة منها لخدمة عدد قليل من الأفراد، بينما لو أقيم على تلك المساحات عمارات تستخدم أعداد أكثر بكثير مما تخدمه الفيل، ويعتقد أنه هناك مشاكل مقبلة خلال المرحلة القادمة تتعلق بتوافر الأرض، متمنياً،