



د. محمد عبد الباقي:
البارون إيمان
يفضح حيتان
الاستثمار
العقارى!

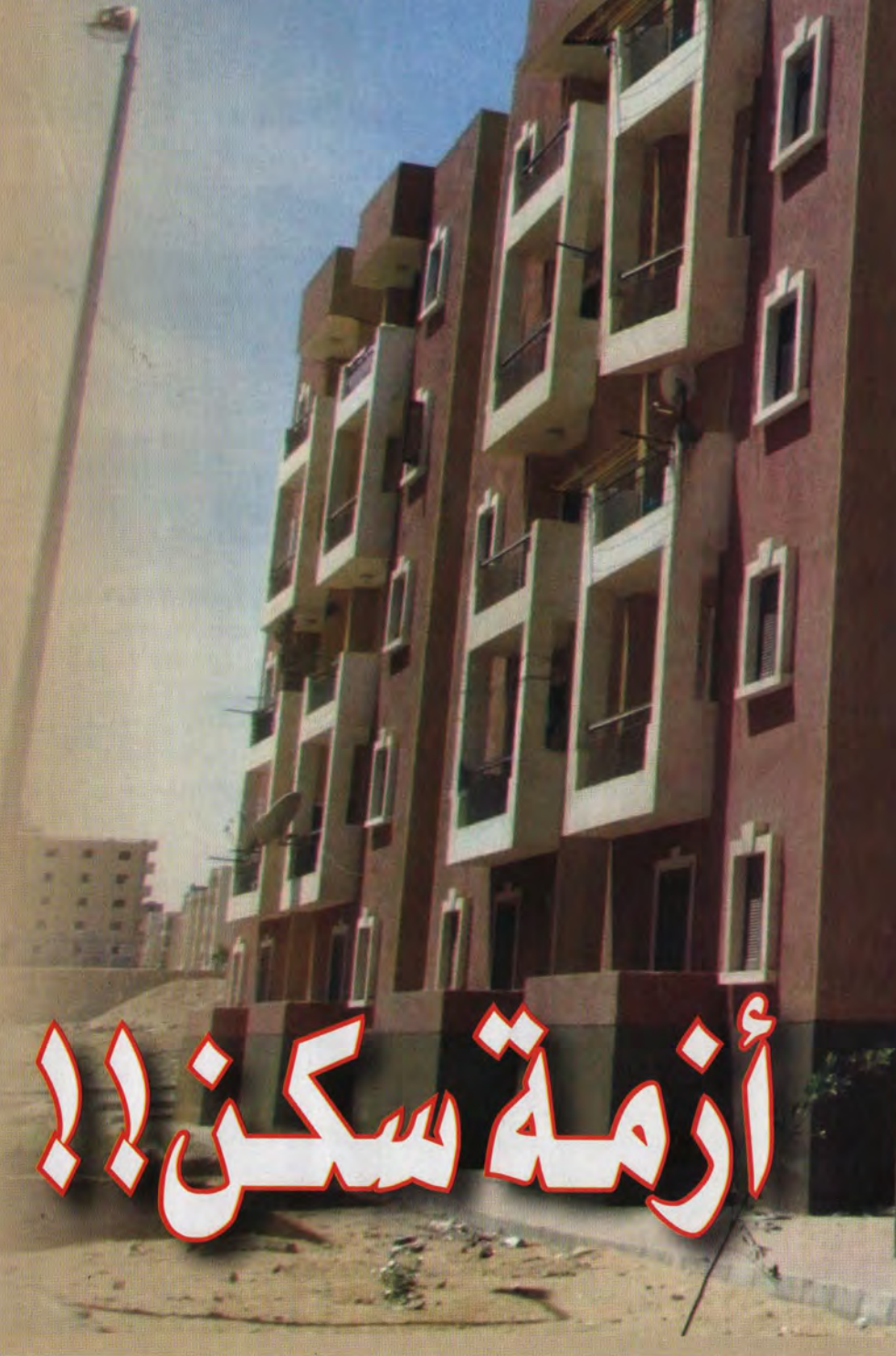


د. ميلاد حنا:
إحصاءات الشقق
المغلقة بمصر غير
دقيقة.. ولا يوجد
مسح شامل لحل
أزمة الإسكان

لسنوات طويلة ظلت جملة "أزمة السكن" تنتفض في أجندة المشاكل المزمنة في مصر المحروسة، واستمر استخدامها بتتنوع مثير، من الوعود الحكومية، إلى الإغراءات الانتخابية، إلى الحلول الفردية، وخرج بسببها قطار الزواج بركاب كثيرين من الجنسين عن القضبان، هانزوا تحت خيام العنوسة يمضغون أحلامهم الضائعة..

لكن المفاجأة المذهلة، أنه لا توجد في مصر مشكلة اسمها السكن، وهو ما تؤكد الأرقام والإحصائيات، فملايين الشقق المغلقة والمتروكة والمهملة تؤكد هذه الحقيقة، مثلما تؤكد على أنه لا أحد يستطيع فتحها على الشمس لكي تجدد هواءها الراكد وتحل أزمة ملايين العاطسين المنتظرين بشكل يكاد يكون عبثياً أن يحققوا حلم حياتهم في أن تظلهم جدران آمنة حتى لا يقعوا في شرك العشوائيات.. في مصر ليست هناك أزمة سكن.. بل أزمة وطن..!!

في مصر ليست هناك أزمة سكن.. بل أزمة وطن..!!



أزمة سكن!

٢ مليون و ٣٣٠ ألف وحدة مغلقة و ٥ ملايين ٧٦٦ ألف وحدة خالية بمصر.. أى أن هناك ٨ ملايين شقة بدون سكان في مصر.. هذه الأرقام جاءت ضمن نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت والذي ظهرت نتائجه الأولية مؤخراً بالجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء.

الأرقام تؤكد أن عدد الوحدات السكنية بمصر زاد خلال عشر سنوات بنسبة فاقت الـ ٢٠٨٢، حيث ارتفع عدد الوحدات من ٩ ملايين و ٥٤٨ ألف وحدة في تعداد ١٩٩٦ ليصل إلى ١٧ مليوناً و ٣٩٤ ألف وحدة في تعداد ٢٠٠٦.

■ محمد مسعد

■ وسط زحام هذه النتائج تتجلى ظاهرة تخزين الشقق وتطل الوحدات المغلقة برأسها من جديد لتعلن عن وجود مساكن بدون سكان.

لا دخل لقانون البناء الموحد المزمع مناقشته تحت قبة البرلمان بحل أزمة الشقق المغلقة، فوفقاً للمهندس حسنى بدوى أمين سر لجنة الإسكان بمجلس الشورى فإن التشريع المرتقب يتعلق بالتخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى ويهدف إلى إيجاد آليات تكفل سهولة الترخيص من الإدارة الهندسية بما يؤدي إلى إنعاش حركة البناء، ولا دخل لمشروع القانون بحاضر أو مستقبل العلاقة بين المالك والمستأجر.

ويشير المهندس بدوى إلى أن القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قد تم تفعيله خلال السنوات الماضية وساهم في تنظيم وتفتين العلاقة بين المالك والمستأجر، مؤكداً أن هذا القانون حقق شرط الكفاية وأوجد توازناً جيداً بين المالك والمستأجر حسب مقتضيات العرض والطلب. وحول تزايد معدلات ظاهرة تخزين الشقق في مصر والبحث عن آلية قانونية لإعادة فتحها يقول المهندس بدوى: من حق المالك أن يستثمر شقة أو اثنتين

ناس بدون مساكن.. و٨ ملايين شقة بدون سكان!

الجديدة التي مضى عليها أكثر من قرن من الزمان.. ففى عام ١٩٠٥ قام المستثمر «البارون إيمان» و«بوغوص» باشا بإنشاء مدينة «هليوبوليس» وسط صحراء توافرت بها خدمات ومرافق منافسة للعاصمة.

ويضيف الدكتور عبد الباقي: من المثير أن معظم مستثمري القطاع الخاص الآن ادعوا إنشاء تجمعات عمرانية ونجحوا في تحقيق مكاسب خرافية ثم تركوا السوق نهياً لأطماعهم في الوقت الذي عجزت فيه الحكومة بأجهزتها وإمكاناتها عن تحقيق تنمية متوازنة في المدن الجديدة وسط خسائر بالمليارات.. والسبب يكمن في ضعف وقصور إدارة هذه التجمعات العمرانية الجديدة.. وزاد من المأساة تضارب وتداخل قرارات الدولة في التصدي لأزمة الإسكان، فحين أقرت الحكومة قانون الإيجار الجديد، أتاحت للقطاع الخاص فرصة الاستثمار بإنشاء وحدات سكنية وطرحها بالقيمة الإيجارية الحرة ضمن آليات العرض والطلب الطبيعية بدون فرض رسوم أو ضرائب تشجيعاً للاستثمار الذي أحجم عنه المغامرون لمدة طويلة جراء تدخل الدولة السابق بخفض ثم تجميد قيمة الوحدات السكنية المؤجرة.. إلا أننا واجهنا خلال العام الماضى قيام الدولة بفرض رسوم تماثل نحو ١٠% من القيمة الإيجارية للوحدات السكنية السابق إعفاؤها من تلك الرسوم، الأمر الذي أفقد المجتمع الثقة في الحكومة وأثار الشكوك حول قراراتها.

وحول سبل حل مشكلة الوحدات السكنية المغلقة يرى الدكتور عبد الباقي أن الأمل معقود على توفير المناخ الإدارى والتنظيمى الذى يتيح لأصحاب تلك الوحدات القيام بتأجيرها فى عقود إيجار محدودة المدة وبأسعار السوق الحالية دون تدخل من أجهزة الدولة فى تحديد ضرائبها أو قيمتها الإيجارية بجانب توفير وسائل المواصلات والمرافق والخدمات للوحدات المغلقة فى المناطق البعيدة عن العمران حتى يشجع ذلك الملاك على فتحها واستغلالها.

بنتائجها لا يكفى لتحقيق الدقة والشمول فى رصد كثير من الظواهر الاجتماعية كمشكلة الإسكان وفى القلب منها أزمة الشقق المغلقة.

الدكتور محمد عبد الباقي إبراهيم الأستاذ بهندسة عين شمس رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية يشخص الأزمة الراهنة بقوله: يواجه قطاع الإسكان المصرى قصوراً واضحاً بين العرض والطلب خاصة وأن أنماط الوحدات المعروضة لا تتماشى مع احتياجات فئات المجتمع خاصة محدودى الدخل وتتفاقم الأزمة مع تنامى ظاهرة تخزين الشقق والتي لا يريد أصحابها استغلالها أو طرحها للإيجار فضلاً عن وجود العديد من الشقق الخاضعة لنظام الإيجار القديم والذى قامت الدولة فى فترة السبعينيات بتخفيض ثم تجميد قيمتها الإيجارية وهذه الوحدات من الواجب تحريرها من القيود الإيجارية وطرحها فى السوق ضمن آليات العرض والطلب الطبيعي دون تدخل من الدولة.

من ناحية أخرى والكلام للدكتور عبد الباقي نجد أن الدولة تقوم بإنشاء وحدات سكنية لذوى الدخل المنخفض أو المتوسط من خلال مشروعات فى مناطق بعيدة عن العمران ولا تتوافر لها وسائل المواصلات الكافية لربطها بالمراكز الحضرية، وتعانى هذه المشروعات من نقص الخدمات التى تلبى احتياجات المجتمع المحلى، وهو ما يؤدي إلى إحجام المواطنين عن الإقبال على هذه المشاريع أو القبول بتخصيصها ثم إغلاقها أو تخزينها لحين استكمال المرافق والخدمات، وهو ما يثير ضرورة توجيه الدولة لاستثماراتها فى هذه التجمعات العمرانية الجديدة وخلق عناصر الجذب والمنافسة لما هو متوافر فى المراكز الحضرية الحالية.

وإذا كانت معضلة الإسكان تتطلب حلاً مبدعاً فإن إعادة استلهام الماضى فى تجربة الإسكان المصرية قد تعطىنا إضاءات للخروج من هذا النفق الإسكانى المعتم.. ونعود إلى الدكتور عبد الباقي إبراهيم الذى يقول: نحن بحاجة إلى إعادة اكتشاف تجربة بناء ضاحية مصر

لأبنائه.. لكن لا ينبغي أن يترك عقاراً كاملاً يحتوى على عدة شقق مغلقة، لذلك أتفق مع رأى القائل بضرورة فرض رسوم أو ضرائب عقارية فى هذه الحالات وذلك من خلال تعديل جديد أو مشروع قانون إضافى يطرح للنقاش تحت القبة.

من جانبه قال خبير الإسكان الدكتور ميلاد حنا: أتفق مع رأى القائل بوجود هذا التضارب والتخبط الإحصائى حول ظاهرة الشقق المغلقة.. فالأرقام.. على حد قوله.. تعكس اجتهادات فردية من بعض الباحثين وهى إحصاءات تقتصر عادة إلى الدقة وإن كانت تسبب لبعض الجهات الحكومية أحياناً، ويضيف: لا نستطيع أن نغامر بعمل قانون تعسفى لظاهرة مستعصية كهذه المشكلة قبل وجود دراسة متعمقة لعدد وتصنيف هذه الشقق.. ينبغى أن نعرف أين توجد وتوزيعها بين الحضر والريف.. وهل تتوافر الظاهرة بكثرة فى المدن الساحلية أم فى لتجمعات العمرانية الجديدة، وهل تخص هذه الشقق العاملين المصريين فى الخارج أم تتبع بعض العائلات التى تريد استثمار فلوسها فى شقق تعوضهم عن إغلاقها وعدم بيعها أو تأجيرها.. وعلينا أن نعرف عدد المؤجر والملك فى هذه الشقق.

ويتساءل الدكتور ميلاد حنا عن الجهة التى يجب أن تناط بها مسئولية تقديم هذا المسح المدعم بالأرقام مضيفاً: هل من مهام وزارة الإسكان إعطاء تقارير عن واقع وحالة الإسكان والعشوائيات، أم أن هذه الإحصاءات من مهام جهاز التعبئة والإحصاء.. وهل يوجد تنسيق فعلى بين الجهتين يحقق الدقة ويمنع حدوث تضارب فى النتائج والأرقام أم أن الأجهزة تجمع البيانات وفقاً لمنظورها الخاص؟

ويضيف: لقد تابعت نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت، والمؤكد أن الباحثين سيتخذون من أرقامه أطراً مرجعية فى دراساتهم عن الإسكان مثلما فعلوا من قبل مع تعداد ١٩٩٦، لكن المشكلة أن هذه التعدادات الكبرى تجرى كل عشر سنوات، والاكتفاء