

**جهاز العبور يعرض «العلب» السكنية بـ٧٠ ألف جنيهه لمحدودي الدخل**

## أسعار شقق المدن الجديدة.. نارا!



**إيجار شقق الطلبة في مدينة أكتوبر يصل إلى ١٥٠٠ جنيه.. شهريا!**

**شركات الاستثمار العقاري حصلت على أراضى الحكومة بـ«تراب الفلوس» وخصتها للإسكان الفاخر**

**د. صلاح الدسوقي؛ د. محمد عبد الباقي؛**

## الاستثمار العقاري الموجه للأغنياء أصبح عبئا على خطط التنمية

حصلوا بموجبها على قروض من البنوك بمليارات الجنيهات، وينوا بها قرى ومدنا سكنية وترفيهية موجهة للطبقات الغنية فقط دون أن يقابل ذلك توسع في إنشاء الوحدات السكنية لمحدودي الدخل وشتاب الخريجين، ولذلك استمرت أسعار الوحدات السكنية والأراضي في الارتفاع.

محمد عباس -مستشار عقارات بمدينة العبور- يقول: هناك ثلاثة مستويات من الإسكان في الدولة، الأولى الاقتصادية ومنه التابع لجهاز مدينة العبور ومنه التابع لهيئة التعاونيات وكلاهما ذو تشطيب أقل من المتوسط ويتراوح سعر الوحدة من ١٢ ألف جنيه إلى ٣٥ ألف جنيه حسب المساحة والموصفات لكل وحدة سكنية.

ثم يأتي إسكان الأمالي الذي يقوم به الأفراد ويصل سعر المتر لكل وحدة من ٨٥٠ وحتى ١٠٠٠ جنيه، ثم الاستثمارى الذي يقوم بأشائه القطاع الخاص وشركات الاستثمار العقاري، ويصل سعر المتر في تلك الوحدات السكنية الي ما بين ١٢٠٠

ويضيف: ومنذ عدة اشهر قام جهاز المدينة بطرح عدد من الوحدات السكنية الاستثمارية داخل مشروع مبارك لإسكان الشباب والتي تصل مساحتها ٢,١٢٠ ووصل سعرها نقداً الى ١٠٠ ألف جنيه برقع ٨٢٢ جنيهه عن كل متر مربع!!

فتحى عبدالقصور -مستشار عقارات بمدينة السادس من أكتوبر- يؤكد أن مدينة ٦ أكتوبر تعد من أوائل المدن الجديدة الماهولة بالسكان، وذلك نظرا لقربها من وسط العاصمة الى جانب انتشار الخدمات والحلات التجارية وكل هذه الأمور أدت الى ارتفاع الاسعار في الشقق والأراضي عن مثيلتها في المدن الجديدة، رغم أن نسبة الإشغال لا تتعدى ٢٥٪ من عدد الوحدات السكنية المتاحة، فالأراضي داخل المدينة وصل سعر المتر فيها الى ما يزيد عن ٥٠٠ جنيه للمتر الواحد جاهزة للبناء، بينما تتراوح قيمة الإيجار الشهري التي يتم تخصيصها لسكن الطبقة المتربين بوجه خاص من ٣٠٠ جنيه الى ١٥٠٠ جنيه شهريا حسب قرب المسافة من الجامعات والمعاهد العليا التي ينسب إليها الطالب.

ويضيف: الرابع الوحيد في هذا الأمر هو جهاز هيئة المجتمعات العمرانية ووزارة الإسكان التي قامت من البداية ببيع رمال الاسرود، بإرقام باهظة الثمن لشركات المقاولات والاستثمار العقاري، ويتراب الفلوس لاسحاب للقطاع والشركات والمشروعات الاستثمارية الذين

وجود عوامل جذب للسكان في تلك المدن، الأمر الذي يؤدي الى عدم وجود توازن ما بين الاستثمار البشري والخدمي والصناعي.

ويشير د.عبد الباقي الى أن ما قامت به الدولة من إعفاءات ضريبية لمدة عشر سنوات منذ بداية إنشاء المشروعات بالمدن الجديدة أدى الى ازدهار الصناعة بتلك المدن، فأثرت الخطط لها، والموقع منها: أما فيما يخص المواطن المصري البسيط وهو هدف التنمية وهدف الاستثمارات، فلم نجد في تلك المدن أى عوامل جذب مناسبة له، حيث نجد أن أسعار الأراضي مرتفعة للغاية مقارنة بمثيلاتها في المناطق الريفية والشعبية، أضف الى ذلك أن قيمة استهلاك المرافق في المدن الجديدة يعتبر أضعاف ما هو موجود في القاهرة الكبرى فمتر المياه الكعبل يوازي ٢٣ قرشا في القاهرة في حين انه يصل الى جنيه في المدن الجديدة، ويزيد عن ذلك في مناطق سيناء والبحر الأحمر، كما ان الخدمات قاصرة

عن الوفاء باحتياجات السكان، وتكلفتها باهظة. ويضيف د.عبد الباقي: التنمية العمرانية في مصر تراجعت خلال الربع قرن الماضي، والنتيجة فشل كافة المدن العمرانية الجديدة في أن تصبح جاذبة للسكان مثل مدن أخرى تم نصر ومدينة مصر الجديدة التي ضايعت انشائها توفير وسيلة مواصلات سهلة ومجانبة في المراحل الأولى للتنمية، وتوافرت عناصر ترفية أخرى، كما حدث في مصر الجديدة مثل إنشاء فندق هيلسيوبليس الالاس واليوروبارك وحلقات سباق الخيل، وجراشات ومدارس حكومية وخاصة، ونواد راقية ومراكز للشباب، ودر عيادة للمسلمين والاقباط، واقسام ومراكز شرطة منتشرة لتغطي كافة المناطق، وذلك كله عكس الصورة الحالية للمدن الجديدة التي اصبحت مجرد مبان خرسانية غير مستغلة.

ويؤكد د.عبد الباقي ضرورة إعادة الحكومة النظر في سياستها التي استمرت خلال الثلاثين عاما الماضية، من خلال تقييم تجربة المدن الجديدة والعمل على وضع سياسة شاملة لجذب الاستثمارات والسكان من خلال تطوير مستوى الخدمات والمرافق وتخفيض أسعار الأراضي والشقق السكنية الموجهة لمحدودي الدخل وشباب الخريجين، وتفعيل دور الإسكان التعاوني والبنوك في إنشاء وحدات سكنية تستطيع أن تجذب كافة المستويات والقطاعات الشعبية.

ويشير د.عبد الباقي الى قيام الحكومة بطرح الأراضي والشقق في المدن الجديدة للبيع بمبالغ مرتفعة للغاية في حين انها تسمح للعشائريات بالامتداد في الأراضي الصحراوية والزراعية ومع ذلك تتمتعها الشرعية من خلال توصيل الخدمات والمرافق لها، وعلى النقيض فانها تباع الصحراء بمبالغ خيالية رغم أن تكلفة مد المرافق لتلك المجتمعات تستعدها الحكومة خلال سنوات قليلة، وتجنبي اضعاف هذه القيمة سنويا من خلال حصيلة الضرائب التي تحصلها من الاستثمارات التي تجذبها تلك المدن الجديدة.

**القطاع الخاص**

ويرى د.عبد الباقي أن تنمية المدن الجديدة تتوقف على المساهمة الجادة والمباشرة للقطاع الخاص، الذي استطاع أن يحقق كل عوامل الجذب المطلوبة في القرى الجديدة التي اقامها، واستثماراته العقارية فيها، وان كانت توجه الى الطبقات الغنية فقط، وهو ما يتطلب وضع استراتيجية محددة لتفعيل دور القطاع الخاص في هذا المجال، من خلال خصخصة ادارة المدن الجديدة للقضاء على البيروقراطية التي تحكمها وتعثر خطط تنميتها.

**دور الحكومة**

د.عبد الله عبدالعزيز -استاذ التخطيط العمراني بكلية الهندسة جامعة عين شمس- يؤكد أن الحكومة انضمت الى سباق تجارة الأراضي وتخلت عن دورها الحقيقي في توفير وحدات سكنية لمحدودي الدخل، كهدف اساسي بجانب توفير وحدات الإسكان الفاخر، ولذلك فقد ساهمت بشكل كبير في تشجيع المضاربة على أسعار الشقق والأراضي، فضلا عن غياب دورها الرقابي على الأراضي التي منحتها للمستثمرين وشركات الاستثمار العقاري منذ سنوات طويلة، ولم تستخدمها وتمعدت تسقيعها لمضاعفة أسعارها، رغم حصولها هذه الجاهات على هذه الأراضي بأسعار زهيدة للغاية من الحكومة.

ويطالب د.عبد العزيز بوضع سياسة جديدة للإسكان والتعمير في مصر لوقف أهدار الاستثمارات الموجودة بالفعل داخل المدن الجديدة والحد من الإسكان الفاخر الذي يتم على حساب الإسكان الاقتصادي والذي كانت تنبجته تحول المدن الجديدة لمجموعة من القصور الفاخرة والفيلات وهو على عكس الهدف الأساسي الذي تم انشاؤها من أجله.

ويضيف د.عبد العزيز لابد من تقسيم الأراضي وتحديد نوعيتها، إما أراض تعدينية أو أراض تصلح للاستصلاح الزراعي أو أراض سكنية، وتحديد أسعار استرشادية لكل هذه الأراضي خاصة ان طرح الأراضي للبيع بأسعار فلكية غير مبررة من جانب كل الهيئات المسئولة عن بيع الأراضي ساعد على توقيف حركة الاستيطان في المدن الجديدة وتحولها الى مدن للشباب.

**د. صلاح الدسوقي -مدير المركز العربي للتنمية والادارة- يقول:** لست مع تشجيع الاستثمار العقاري وتوجيه التمويل الى هذا النوع من أنواع الاستثمار فهو استثمار غير منتج، ويصبح جزءا من الأموال المفقوض توجيهها لخطط التنمية فهناك المليارات من الجنيهات تم توجيهها الى استثمار المقارنات دون أن يؤدي ذلك الي أن عائد على الاقتصاد فيصبح الاستثمار في هذا القطاع عبئا على عملية التنمية الشاملة.

ويضيف د.الدسوقي: على الحكومة أن تقوم برفع أسعار الأراضي الموجهة للإسكان الفاخر والفيلات ولكن عندما يتطلق الأمر بمساكن الشباب أو محدودي الدخل فهنا الأمر مختلف لان الدولة ملزمة بتوفير وحدات سكنية اقتصادية بأسعار معقولة تناسب دخول محدودي الدخل وشباب الخريجين. ولكن للأسف كثيرا ما تتجاهل الحكومة دورها الأساسي في خدمة هؤلاء المواطنين فتوجه قادرا كبيرا من ميزانيتها لبناء الإسكان الفاخر والمتميز الذي يوجه الى ٥% فقط من المواطنين الأثرياء.



محمد عبد الباقي



صلاح الدسوقي