

الشقة.. حلم كل مواطن.. خاصة جيل الشباب المقبل على الزواج، لكنه في أغلب الأحيان يكون «الحلم» غير قابل للتحقيق، مع الارتفاع الشديد في الأسعار التي تفوق بمراحل لا حصر لها إمكانيات المواطن البسيط، أو الشاب حديث التخرج في الوقت الذي يعاني فيه سوق العقارات من الركود. ولأن «القضية» تهم كل أسرة، وتتعلق بالأمن الاجتماعي للمواطن، فقد أصدر د. عاطف عبيد رئيس الوزراء توجيهات إلى وزارة الإسكان ببحث سبل تخفيض تكلفة المباني تيسيرا على محدودى الدخل. المسؤولون بوزارة الإسكان أكدوا

انه تم تشكيل لجنة مهمتها دراسة عناصر البناء واتخاذ القرارات والقوانين التي تكفل تقليل التكلفة الإجمالية للوحدات السكنية مثل اراضى البناء وأساليب التمويل والقروض البنكية والرقابة.. وغيرها.. «المساء» التقت بالخبراء الذين شرحوا تصوراتهم لكيفية القضاء على الارتفاع الفاحش في أسعار الشقق، خاصة وان شقق الشباب ذات التكلفة المتواضعة - يصل ثمن الواحدة في المتوسط حوالى ٥٥ ألف جنيه.

معادلة غريبة

سوق العقارات ركده.. وأسعار الشقق خيالية

الخبراء يؤكّدون:

طرح الوحدات بسعر مناسب.. ليس حلما مستحيلا

يرى د. مهيب السعيد بقم الانشاءات بهندسة القاهرة ان وزارة الاسكان مسئولة عن توفير وحدات بأسعار منخفضة حتى لا يقع المواطن البسيط في مصيدة شركات الخاصة التي تقدم شققا سكنية بأسعار خيالية بحيث وصل سعر تكلفة المتر في المتوسط الى ٢٠٠٠ جنيه في حين ان التكلفة الحقيقية لا تزيد على ٦٠٠ جنيه فقط!!

المستحقات أفضل

ولكن كيف تتمكن وزارة الاسكان من توفير السكن ذي التكلفة المنخفضة؟
□ الأمر يتطلب اسناد المشروعات إلى الشركات عن طريق المناقصة للوصول إلى أفضل وأرخص الأسعار وليس عن طريق الإسناد المباشر كما يحدث حاليا.
ويجب بحث تخفيض أسعار الاسمنت مع الشركات الخاصة بحيث لا يزيد هامش الربح عن ٢٥٪ فقط لانهم في الشركات يحققون الآن أرباحا بنسبة ١٠٠٪ وارتفاع الأسعار بهذا الشكل يؤدي إلى ارتفاع تكلفة البناء.

والأمر يحتاج إلى الرقابة على الجودة في جميع مراحل البناء للتأكد من سلامة المباني فنيا وهو الأمر الذي يوفر في التكلفة النهائية. لأن الرقابة الغائبة تؤدي إلى وجود عيوب بالأسقف واصلاح العيوب يحتاج إلى تمويل وبالتالي زيادة التكلفة!
ويطلب ضرورة استخدام عمالة مدربة ومتخصصة واقامة مراكز تدريب للعمال تحت إشراف جهة علمية محايدة ولا يتم التصريح لأي عامل بالمشاركة في اعمال البناء بدون الحصول على شهادة من هذه المركز.
ويجب أيضا تخفيف جانب المصاريف الادارية للشركات المنفذة لمشروعات الاسكان لأن هذا الجزء يتم المغالة فيه بمعنى ضغط المصاريف وترشيدها وإعادة النظر فيها لمنع أي تلاعب أو اسراف فيها.

وتصميم مشروعات الاسكان من جانب الوزارة يجب ان يعتمد على المواد المحلية والابتعاد عن المستورد قدر الامكان لتخفيف العبء على ميزان مدفوعات الدولة وتقليل التكلفة.

تقليل نسبة الفائدة

أما د. حسن محمود إمام بكلية الهندسة بجامعة القاهرة فقال: ان تخفيض تكلفة الشقق يمكن تحقيقه وتحويله إلى واقع عملي من خلال تطبيق عدة عناصر أساسية تتمثل في تخفيض أسعار اراضى البناء البالغ فيها نسبيا وخضاعة في المدن الجديدة لأن سعر الأرض يمثل حوالى ٢٥٪ من قيمة التكلفة وقد يصل إلى ٥٠٪ منها في حالة بناء القيلات أو المباني المدعومة الادوار كدورين أو ثلاثة ادوار.. وإذا كانت حاصيلة بيع الاراضى تحقق دخلا كبيرا للدولة فإنها في نفس الوقت تساهم في زيادة تكلفة البناء وزيادة العبء على المواطن.. وتخفيض السعر نسبيا يؤدي إلى حدود إرتان نسبي في سوق بيع الوحدات السكنية.

كما ان القروض التي تمنحها البنوك بفرائد مرتفعة تزيد من تكلفة المباني بنسبة قد تصل إلى ٨٪..

أقرأ في

عقيدتى

التيوم

بالحق أقول ..

بنته/ سمير رجب

الجلال والحرام في العلاقة الخاصة بين الزوجين

السؤال في الأمور الجنسية

مباح مع محظور ٤٩

عقد الإيجار لا يصح أن يؤبد

رئيس مجلس الادارة: د. نبيل حجازي

مدير تحرير: سمير رجب

الناشر: نبيل حجازي

العدد: ٢٤

الصفحة: ٥٠

العدد: ٥٠

سيؤدي إلى إحدات توازن منطقي. ومعقول بين ميزانية الدولة وبين أسعار الخدمات. كما ان الشاب دوره هام في تخفيض تكلفة بناء الشقق بالتواضع في مساحة الشقق فبدلا من البحث عن شقة مساحتها ١٠٠ متر يبحث عن شقة متواضعة مظلما يحدث في العالم كله.. ففي أمريكا الشقة عبارة عن حجرة ومطبخ وحمام فقط خاصة للشباب غير القادر في بداية حياته الزوجية وكذلك يجب التواضع في تشطيب الشقق والتركيز على البساطة بعيدا عن البهرجة.

ويستطيع المواطن ان يساهم في تشطيب شقته بنفسه مثل دهان الحوائط بدل ان الدول التي يزيد دخل مواطنها البسيط على ٦٠ ألف دولار سنويا، نجد الناس فيها يقومون بدهان حوائط الشقق.. فهل يتواضع مواطنونا ويقومون بهذه الاعمال البسيطة لانفسهم؟

د. محمد عبدالباقى إبراهيم استاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني بهندسة عين شمس ونائب رئيس مركز التخطيط العمراني يقول: ان تخفيض تكلفة المباني له ابعاد كثيرة أهمها تقسيم مشروعات الاسكان إلى مستحقات المواطنين الخاصة بالشقة والشباب والمواطن المعادي صاحب الدخل المحدود أو المقيم بالمناطق العشوائية وغيرها من المسكن الفاخرة.

بالنسبة لمشروعات

هذه أسباب ارتفاع التكلفة:

المغفلة في أسعار اراضى البناء.. ورسوم المرافق أرباح شركات الأسمنت خيالية.. وفائدة قروض المساكن تعجزية



المهندس عصام رشاد د. مهيب السعيد د. حسن محمود امام



د. محمد ابراهيم سليمان

الشباب وغيرها يجب على الدولة ممثلة في وزارة الاسكان الاتباع من مشروعات الاسكان لذوي الدخل المرتفع لانها بذلك تنافس القطاع الخاص وتسعى إلى الربح المادي وتتجاهل الدور الاجتماعي الخاص

ولكى تحصل الوزارة لتخفيض السعر عليها الاهتمام بعدة عناصر منها مواد البناء واستخدام المواد المتوفرة في بيئة المكان الذي تبني فيه المشروعات وتوفير مصاريف النقل من أماكن بعيدة إلى موقع البناء وهنا يظهر دور مركز بحوث البناء التابع لوزارة الهندسة واستخلاص مواد البناء المحلية واستحداث الأساليب المناسبة للبناء بهذه المواد

يذهب إلى ان استخدام مواد البناء المحلية سوف يعكس اثره على التصميم المعماري والتخطيط العمراني لمشروعات الاسكان.. وهناك تجارب رائدة في هذا المجال مثل أساليب بناء المهندس حسن فتحى باستخدام مواد البناء من البيئة كالطين والحجر والطفلة الفاخرة.

الشباب وغيرها يجب على الدولة ممثلة في وزارة الاسكان الاتباع من مشروعات الاسكان لذوي الدخل المرتفع لانها بذلك تنافس القطاع الخاص وتسعى إلى الربح المادي وتتجاهل الدور الاجتماعي الخاص

ولكى تحصل الوزارة لتخفيض السعر عليها الاهتمام بعدة عناصر منها مواد البناء واستخدام المواد المتوفرة في بيئة المكان الذي تبني فيه المشروعات وتوفير مصاريف النقل من أماكن بعيدة إلى موقع البناء وهنا يظهر دور مركز بحوث البناء التابع لوزارة الهندسة واستخلاص مواد البناء المحلية واستحداث الأساليب المناسبة للبناء بهذه المواد

يذهب إلى ان استخدام مواد البناء المحلية سوف يعكس اثره على التصميم المعماري والتخطيط العمراني لمشروعات الاسكان.. وهناك تجارب رائدة في هذا المجال مثل أساليب بناء المهندس حسن فتحى باستخدام مواد البناء من البيئة كالطين والحجر والطفلة الفاخرة.



هذه الشقق لن

اشارات الامسولة

تصاعدت حمى التوتر في المنطقة بعد حرب الحجارة والرصاص.. وكلما وضع في الأفق يوارى حل هذه الأزمة حقنا للدماء التي سالت من الفلسطينيين أنهارا عمد المستوطنون إلى انهاء نار الحرب بالاعتداء الواضح على المدنيين.. ولاندى ماذا يستطيع كوفى عنان الذي وصل إلى المنطقة ان يفعل وهو الذي ظل احد عشر يوما يصنع اثنا من طين والأخرى من عجين، وحتى قرار الادانة من مجلس الامن جاء باهتا، ولو استطاع هذا المجلس منذ زمن طويل ان يكون حارسا امينا على القيم والمبادئ التي قامت المنظمة الدولية من اجلها عام ١٩٤٥ لما استشرى ظلم اسرائيل ولما استطاعت ان تجد لها مكانا في الأرض العربية.

ولا يهم الآن ان نستعيد ذاكرة تلك الاحداث المؤلمة التي أتت إلى قيام اسرائيل منذ الثورة العربية عام ١٩٣٠ ومرورا بقرار التقسيم عام ١٩٤٧ والذي كنا لو قبلناه لانتهت على الاقل نصف مشاكلنا.. ومنذ الحرب العربية الاسرائيلية الاولى عام ١٩٤٨ والقضية الفلسطينية في مد وجذر ولو ان العرب استجابوا لصوت العقل والحكمة قبل كاتب بغيريد الاولى والتي استردت مصر بها سيئنا لكانوا في موقع افضل بديل ان معظم الذين هاجموا هذه الاتفاقية من كتاب كبار ومثقفين وشعراء اعتدروا عما بدر منهم واكدوا سلامة رؤية القيادة المصرية في ذلك الوقت فقد كانت على عيونهم غشاوة ازالتها تطورات الاحداث التي تمر بها المنطقة يوما.. بعد يوم.. والغريب ان بعض القيادة العرب ليزال يعيش في خيالات واوهام القوة العربية المغفولة اصلا لديهم.. والغرب ان هؤلاء القادة الذين تغلصم بحور ارض عن اسرائيل لم يستطيعوا حريها وان احدا لم يتمتعهم بل سكنوا اول المصنفين لهم واصدان بيانات التأييد لهم بعد ان تخلفنا نحن حروب ٤٨ و٥٧ و٦٧ و٧٣ غير حروب الاستنزاف وقدمنا الاف الشهداء واهربنا اقتصادنا حتى وصل في بعض الاحيان إلى خط الفقر.. وكان الذين اشروا من هذه الحروب بغيراوتنا.. بفقرا بل ويطلقون علينا تهما نحن منها جميعا ابرياء.

وعودة نعمة الشعارات الامسولة في هذه المرحلة ليست خطرا على عملية السلام فقط ولكنها استفلال رخص شاعر الغضب التي تجتاح الشارع العربي من حمصته إلى خليججه.. وهي مشاعر صادقة تعبر عن غضب حقيقي لما فعله اسرائيل والتي من الممكن ايقاف كل اجراءتها العدوانية عن طريق القوى الفلسطينية نفسها التي تدرك ان المقاومة في السلاح الاخطر.. وهي السلاح الذي يقود للنوصل للحقوق المشروعة كما فعلت المقاومة في جنوب لبنان والقطر.. هناك فرق بين المقاومة والحرب!

شقيق خالد

مصر للطيران

EGYPTAIR

أرقام تليفونات مصر للطيران بالقاهرة

استعلامات مصر للطيران ٢٤ ساعة

٢٤٥٢٢٤٤-٢٤٤١٤٦٠

٤١٨٣٧٢-٢٩١١٨٣

٢٩٠٨٥٥٣-٢٩٠٤٥٢٨

٢٨٢٣٢٧١-٤٨٣٠٨٨٨

٢٧٤٦٤٩٩-٢٧٤١٨٧١

٥٧٥٠٨١٨-٥٧٥٠٦٠٠

٢٧٤٦٣٣٦-٢٧٤١٩٥٣

٢٠٦٩٠٧١/٢/٣

٥٧٤٩٧١٤

٣٩٢٧٦٨-٣٩٢٧٦٤٩

٣٩٠٠٩٩٩-٣٩١٤٥٠١

٣٩٣٢٨٣١-٣٩٣٠٣٨١

٥٧٩٣٠٤٦-٥٧٠٩٧٠٣

٧٧٢٤١٠-٥٧٩٣٠٤٩

٥٧٨٧٣٢٢-٥٧٥٩٨٠٦

٣٤٨٨٦٣٠-٣٤٦١٣٧٨

٣٤٧٥١٩٣-٣٤٧٢٠٢٧