خصخصة المدن الجديدة ٥

فشلت فى جذب الشباب و«٣,٥» مليون شقة تبحث عن سكان

مازالت الأوجاع والمشاكل والعقبات الادارية تحاصر المدن الجديدة التى فشلت فى جذب المهاجرين اليها من مدن الزحام وخاصة القاهرة المصابة بالانفجار السكانى ورغم وجود ١٨ مدينة جديدة حتى الآن دبت فيها الحياة الكاملة الا ان ما خطط لها من استيطان بشرى لم يتم خاصة ان هناك ازمة فى سوء توزيع الاستثمارات السكانية والدليل على ذلك ان هناك ٣,٥ مليون وحدة سكنية غير مستقلة.

واكد الخبراء والمستثمرون ان الخصخصة بوابة جديدة لإدارة المدن الجديدة بعدما فشلت الدولة فى ادارتها بما فى ذلك التوجيه لجذب الاستثمار وتذليل المشاكل الادارية التى أصبحت صداعاً مزمناً فى رأس الحكومة.

د. محمد ابراهيم سليمان | د. حمدى عبدالعظيم | د. محسن الخضيرى | د. محمود صبح | مصطفى السلاب

د. حمدى عبدالعظيم: الخصخصة جذب للاستثمار وتذليل للمعوقات الإدارية

د. محمد بسيونى: الإدارة الخاصة للمدن الجديدة تستوجب رقابة قوية

د. محمود صبح: الفكرة تنقذ الدولة من الصداع البيروقراطى والأعباء الإدارية والمالية

مصطفى السلاب: ارتفاع أسعار الخدمات والمرافق يجعلها طاردة للاستثمار

البعض يقترح خصخصة ادارة المدن الجديدة مع احتفاظ الدولة بالملكية اضافة الى ان الادارة الخاصة للمدن الجديدة تستوجب رقابة حكومية عبر قوانين ملزمة لتحقيق استقرار المواطنين على ان تتم الخصخصة الجزئية لتقييم مستوى الاداء لان تعميمه بما ينتج عنه من مشاكل يثير البلبلة بين المواطنين اضافة الى مخاوف من ارتفاع مستوى الخدمات والمرافق فتصبح المدن الجديدة طاردة للاستثمار وليست جاذبة له كما ان الاقتراض غير الرشيد من البنوك لفتح استثمارات فى هذه المدن والتعثر فى السداد فى دائرة مفرغة.

الاحصائيات تؤكد انه يوجد فى مصر الآن ١٨ مدينة جديدة بنيت فيها الحياة الكاملة اضافة الى ٤٠ مدينة اخرى ما بين التخطيط والتصميم حتى عام ٢١٠٧ كما اكد الدكتور محمد ابراهيم سليمان وزير الاسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة تزايد عمليات الاستثمارات فى المدن الجديدة حتى بلغت ١٨ مليون جنيه فقط فى عام ١٩٨١ ارتفع هذا الرقم حالياً الى مليار و١٤ مليون جنيه وتهدف الخطة الوصول الى مليار و٦٠٠ مليون جنيه بحلول عام ٢٠٠٢.

- اما بالنسبة للقاعدة الاقتصادية فقد زاد عدد المصانع الجديدة بالمدن الجديدة من ٢٤ مصنعا الى ١٩١٧ مصنعا تنتج بالفعل وتهدف الوصول الى ٥ الاف و٥١٦ مصنعا فى نهاية عام ٢٠٠٢ وهناك تحت الانشاء ١٠٩١ مصنعا توفر ١٠٠ الف فرصة عمل عند بداية الانتاج.

خصخصة الادارة

الدكتور حمدى عبدالعظيم عميد اكاديمية السادات للعلوم الادارية فرع طنطا سابقا يرى ان خصخصة الادارة تعد خطوة مهمة لانها تؤدى الى حسن استخدام الموارد بكفاءة من حيث استغلال المساحات الموجودة فى المدن الجديدة فى مختلف الانشطة الاقتصادية وقدرتها على جذب الاستثمار وتذليل العقبات والمعوقات الادارية التى يشكو منها كثير من المستثمرين فى وقتنا الحاضر اضف الى ذلك قدرة الادارة الخاصة على توفير فرص العمل اللازمة فى الانشاءات والبنية الاساسية وزيادة انتاجها بشكل كبير بعكس الادارة الحكومية التى تهتم بانتاجية العامل او الانهمام بمبدأ الثواب والعقاب.

ويضيف الدكتور حمدى عبدالعظيم بان هناك اثارا ايجابية لخصخصة المدن الجديدة متمثلة فى الكفاءة الاقتصادية لموارد الدولة والحصول على اموال كبيرة لخزينة الدولة وفى نفس الوقت جذب رأس المال الاجنبى للاسهام فى دفع ميزان المدفوعات وتصبح هذه المدن جاذبة للتكنولوجيا المتقدمة مما يؤدى الى تقليل الفجوة بين مصر وغيرها من الدول المتقدمة تكنولوجيا.

ويرى د. حمدى عبدالعظيم ان هناك مجموعة من الضوابط يجب ان تتم خصخصة المدن الجديدة فى اطارها مثل ان تحتفظ الدولة بالملكية وتقوم بعمل عقد ادارة محدد المدة مع احدى شركات الادارة المتخصصة والتى لها خبرة فى مجال ادارة المدن سواء كانت مصرية او اجنبية بناء على شروط حقوق الدولة ومنع اى سلبيات او تعقيدات واعطاء الدولة حق التعاقد وتوقيع العقوبات على الشركة اذا انحرفت عن تحقيق الاهداف اضف الى ذلك ضرورة ادخال تعديل تشريعى على نص المادة ٧٩ التى تنص على تسليم المدن الجديدة للهيئة بعد الانتهاء من تسليمها وادارتها والاشراف عليها حتى يمكن خصخصة المدن الجديدة ونقل تبعيتها من الهيئة الى الادارة الجديدة بناء على شروط وتعاقد جديد.

شركات متخصصة

ويشير د. حمدى عبدالعظيم الى ان تصور وزير الاسكان والمجتمعات العمرانية بان تسهم شركات خاصة بادارة المدن الجديدة يمكن فهمه بان تقوم شركة بالادارة والاشراف على قطاع التشجير وهذه الخصخصة لا يكتب لها النجاح بالضرورة الا فى ظل وجود شركة متخصصة فى الادارة تتعامل مع كل الشركات التى سوف يسند اليها العمل.

علاوة على ذلك هناك صعوبة فى تحويل المدن الجديدة الى هيئات اقتصادية خاصة بعد ان ثبت فشل الهيئات الاقتصادية فى تحقيق اهدافها وسيتم تحويلها اخيرا الى شركات مساهمة كما ان الاخذ بنظام الخصخصة للمدن الجديدة سوف يؤدى الى توفير فرص كبيرة للإنشاء والاسكان الاقتصادية ورفعها متوسط الدخل.

فكرة جيدة

الدكتور محمد بسيونى خبير اقتصادى يرى ان المقصود بخصخصة المدن الجديدة تعنى قيام القطاع الخاص بعملية بناء هذه المدن على أساس تقديم تصور التخطيط لهذه المدن وما سيتم بها من منشآت حتى يتم الموافقة عليها من وزارة الاسكان والادارة المحلية والاتجاه الى خصخصة المدن الجديدة ويتفق مع السياسات المعمول بها فى كل الدول المتقدمة لما له من آثار ايجابية تسهم بشكل فعال فى حل المشكلة السكنية من خلال دراسات دقيقة يراعى فيها احتياجات طالبى السكن وبالتالى سيتم البناء على اساس مواصفات واقعية الامر الذى يترتب عليه عدم حدوث ركود فى تصريفها وبيعها للراغبين .

ويضيف د. محمد بسيونى ان هناك مشكلات عديدة يجب وضعها فى الاعتبار عند تخطيط المدن التى يشرف عليها القطاع الخاص وهى ان بعض المدن تم انشاؤها ولم يتم مراعاة مساحات الخضرة اللازمة الى جانب ميل المستثمرين لتحقيق اعلى نسبة من الربحية من خلال منح الدولة لمجموعة من الافراد ضيقة نسبيا لاستغلال ذلك تجاريا فى المبانى علاوة على ذلك هناك مشكلة كبيرة متمثلة فى عدم وجود جراجات للعربات فى كل عمارة الامر الذى يجعل المنطقة الجديدة مكتظة بالعربات وغياب الفراغات اضف الى ذلك شركات المقاولات فى المدن الخاصة لا تراعى مساحة الشوارع اللازمة من هذه المشاكل ايضا عدم وضوح امكانية تسليم الشقق وتمليك الارض المقام عليها المبانى لدرجة ان بعض المبانى التى يقيمها القطاع الخاص يتم اقامتها قبل ان تكون مسجلة او مجهولة الهوية مما يسامهم فى عدم اطمئنان من يحاول تملك المبانى فى المسكن الذى يرغبه خاصة ان هناك بعض العمارات فى المدن الجديدة الخاصة والابراج التى تتم التعلية فيها دون الحصول على تصريحات بالعلو وهذه كلها تجاوزات.

ويؤكد د. محمد بسيونى على ضرورة مراعاة توصيل المرافق العامة والخدمات للمدن الجديدة بدقة كاملة وتصحيح المشكلات السابقة من خلال اخضاع المدن الجديدة التى سيتم خصخصتها لرقابة حكومية عبر قوانين ملزمة حتى لا نفاجأ بخروج على التقاليد المتعارف عليها وتحقيق عنصر الاستقرار للمواطنين.

ويستطرد الدكتور محمد بسيونى فى حديثه قائلاً ان نظام خصخصة المدن الجديدة يخدم الدولة من الناحية الاقتصادية من خلال اشراف الادارة المحلية وحصولها على العوائد لخزينة الدولة الى جانب تخفيف العبء عن الدولة فى توفير مساكن لافراد الشعب علاوة على ذلك اضافة استثمارات جديدة فى قطاع المبانى والانشاءات التى يترتب عليها تشغيل مزيدين العمالة التى تعانى من مشكلة البطالة اضف الى ذلك انعكاس هذه الطفرة على النواحى الاجتماعية فى جميع فئات من افراد الشعب المتألفة فى منطقة واحدة وهذا من شأنه الاسهام فى خلق جو من الاستقرار الاجتماعى بالاضافة الى صنع نوع من التعاون بين الافراد للتغلب على المشاكل.

وهناك ضوابط لابد ان تحكم المستثمر فى المدن الجديدة التى سيتم او تم خصخصتها لتلافى المشاكل التى تحدث لان المستثمر هدفه العثور على الربح بالدرجة الاولى وبالتالى قد يلجأ الى تجاهل العناصر المهمة مثل الخضرة والمنافع والالتزام بعلو محدد وهذه الضوابط موجودة ومتعارف عليها فى كل دول العالم.

وطالب الدكتور محمد بسيونى بضرورة بروز دور الدولة لا نجاح هذا النظام الجديد من خلال المساهمة فى تقديم المنح لتشجيع الاستثمارات فى المدن الجديدة فى المجال العقارى وبناء مواصفات جديدة بتكاليف بسيطة.

ادارة ديمقراطية

ويؤكد الدكتور محسن الخضيرى الخبير الاقتصادى ان خصخصة المدن الجديدة أمر موجود بالفعل فهناك العديد من المدن الجديدة مخصخصة ويملكها القطاع الخاص والمستثمرون.. فقط تحتاج هذه المدن لادارة ديمقراطية ذات طبيعة خاصة بحيث يتم حل جميع المشاكل المتعلقة بعدينة ما داخلها بشكل ديمقراطى فعال خاضع لسلطة الدولة.

وهذا النظام يعد خطوة ايجابية فى طريق التحرر الاقتصادى ومواكبة الاساليب العلمية التى تأخذ بها الدول المتقدمة خاصة ان نظام خصخصة المدن الجديدة ذو ايجابيات اقتصادية ولولا هذا النظام ما تحققت اهداف الدولة فى توفير العديد من المساكن.

ويضيف د. محسن الخضيرى ان تطبيق هذا النظام يتم من خلال منح الدولة لمجموعة من الافراد من خلال مجتمع له كامل الحرية فى ان يتخذ وسائل مختلفة فى حل مشكلاته الامر الذى يمثل عودة لنظام القرية بالتكافلية حيث يختفى دور الدولة ويقوم الفلاحون بحل كل المشكلات التى تحدث من خلال الجهود التطوعية او جهود الاثرياء الامر الذى جعل القرية مترابطة ومتكافئة ولا تعرف الصراع بل تعرف التكافل والتعاطف والتعاون.

ويشير الى حقيقة مهمة وهى ان مصر لا تعانى من ازمة اسكان وانما تعانى من سوء توزيع استثمارات الاسكان فهناك ما يزيد على ٣,٥ مليون وحدة سكنية غير مستغلة ولا يشغلها احد وبالتالى القضية ان المواطن يحتاج الى سكن مجانى وهذا امر غير متوافر فى كل دول العالم.

سلبيات

ويؤكد الدكتور محمد عبدالباقى ابراهيم استاذ مساعد التخطيط العمرانى بكلية الهندسة بجامعة عين شمس ان وجود دور للقطاع الخاص فى ادارة تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة سوف يكون له تأثير ايجابى على هذه المدن ولكن الامر يتطلب فى البداية تقيم التجربة الحالية بأمانة شديدة لتحديد سلبيات سياسة الدولة فى المرحلة السابقة وتحديد الاساليب التى يمكن بها تلافى السلبيات التى كشفت عنها التجربة السابقة واهمها مايلى.. تنمية المدن العمرانية الجديدة تكون ضمن سياسة الدولة التى تهدف الى جذب الاستيطان البشرى والخدمى والصناعى من الكتلة العمرانية القائمة فى وادى النيل والدلتا الى مجتمعات جديدة بشكل متوازن الامر الذى لم يتحقق اطلاقاً واتضح من ذلك ان تنمية المدن الجديدة مرتبطة بسياسة الدولة على المستوى القومى حيث ان الاستثمار فى القاهرة والتى بها ربع سكان مصر يستحوذ على ٤٠٪ من الاستثمارات فى الخدمات والمرافق الامر الذى يتم عن عدم توزيع عادل للاستثمارات على المستوى القومى وهذا الامر يتطلب من الدولة توفير عوامل الجذب الاستيطانى والبشرى والخدمى والصناعى وفرص العمل فى المدن القائمة حتى تواجه ذلك او تقابله عوامل طرد فى المدن القائمة

وهذا لن يتحقق ايضا وهو مايؤثر بالسلب على الخصخصة فى المدن الجديدة لان الدولة تزود الاستثمارات فى المدن القائمة فى الخدمات والمرافق للفلاحين فى قراهم مع عدم الاخذ فى الاعتبار البعد المكانى لهذه الاستثمارات حيث ان المرافق تبنى على الاراضى الزراعية والخدمات تقام عليها ايضا وليس على الظهير الصحراوى لها ويضيف د. محمد الباقى ان ادارة المدن الجديدة يجب ان تكون ادارة بالاهداف وليس ادارة تنفيذية كما هو الوضع الان حيث ان ادارة المدن الجديدة حاليا تهدف الى مخططات الاسكان والمرافق فى الخدمات طبقا للفكر التخطيطى الموضوع وهذا الفكر ثابت وجامد ولايتغير ليتوافق مع المتغيرات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتجارية التى تواجه تنمية المدن الجديدة كما ان مخططات المدن الجديدة يجب ان تتسم بالمرونة؟ طبقاً لمتطلبات السوق الامر الذى يترتب عليه وجود ديناميكية فى تنفيذ المخططات وتنميتها وهذا غير موجود على الاطلاق فى ظل القواعد الجامدة والثابتة ولابد فى خصخصة المدن الجديدة ان يكون القائمون على ادارتها ضمن توليفة من ممثلين عن الاجهزة الحكومية والمستثمرين ورجال الاعمال «القاعدة الاقتصادية ومن السكان المستوطنين فى المدينة بحيث تمثل كل شريحة الثلث من المجموع الكلى لهم جميعا لان هذا التوازن سوف ينعكس على اهداف التنمية مابين اعطاء الفرص والحوافز للاستيطان وانشاء المساكن وتوفير الخدمات فى المرافق خاصة ان هناك مخاوف من استناد الاعمال فى المدن الجديدة الى رجال الاعمال لان ذلك سيوجه التخطيط وتنمية المدينة الى تنفيذ مصالحهم الذاتية وليس لمصحلة الدولة والتى تستهدف الى الاستيطان البشرى اساساً فى المجتمعات الجديدة بما يتعارض ذلك مع مصالح رجال الاعمال.

كما ان وجود ممثلين لاجهزة الدولة فى الادارة سوف يساعد على توافق خطط التنمية العمرانية خاصة ان المرافق مرتبطة فى اقامتها بخطة الدولة اما التنمية بالاهداف التى يقصدها د. عبدالباقى فهو اعطاء مطلق الحرية لجهاز ادارة المدينة لتحقيق اهداف التنمية ومنها زيادة عدد السكان المستوطنين وما يواكبه من خدمات ومرافق.

ضوابط

ويحدد د. عبدالباقى ضوابط الخصخصة المدن الجديدة اولها ان تكون التجربة محدودة النطاق وتحت دراسة وتقييم ومتابعة مستمرة لما سوف يترتب عليها او مواجهة لمشاكلها مما يتطلب الامر سرعة دراسة الموقف وتقييم وتعديل مسار الخصخصة وبعد نجاح التجارب الاولى فى عدد محدود من المدن يمكن ان تكون بارقة امل على شمولية فكر ادارة المدن الجديدة فى الخصخصة لان شمولية القرارات على مستوى الدولة يمكن ان تؤدى الى بلبلة ووجود اثار سلبية كثيرة يصعب الإلمام بها كما انها مكلفة فى معالجتها اضافة الى ان خصخصة المدن الجديدة لاتتم بمعزل عن تطور الاداء الحكومى فى ادارة ومتابعة المدن القائمة لانها لاتعمل فى جزر منعزلة عن منظومة الدولة ككل.

كما ان مفهوم خصخصة المدن الجديدة عصب سيطرة رجال الاعمال على مقدرات تلك المدن غيرموجود على مستوى العالم الا فى المشروعات الخاصة فقط.

وحول مزايا خصخصة المدن الجديدة يقول د. عبدالباقى انها تكشف عن امل حول اسلوب ملائم يعطى دفعة للتنمية العمرانية المتوازنة فى هذه المدن مع البعد عن المركزية فى اتخاذ القرارات وهناك امال ان توفر عوامل جذب لتلك المدن فى مقابل طرد للمدن القائمة حتى تكون هناك حرية مع اتخاذ القرارات وفى تقييم ومتابعة الاداء مع البعد عن القرارات المركزية للدولة بشرط وجود منظومة على مستوى الدولة تهدف بحق الى تنمية المدن الجديدة طبقا لوزة اكتوبر التى اقرها الرئيس الراحل انور السادات والتى جاء فيها ان استراتيجية التنمية للدولة تهدف الى انشاء وتنمية مدن جديدة بعيدة عن العمران القائم لكن الواقع يكشف ان الدولة المفروض عليها الالتزام بهذه الاستراتيجية لم تطبقها فى الواقع العملى والدليل على ذلك الاسهال العمرانى فى تنمية الساحل الشمالى مع عدم وجود الظهير الصحراوى للقرى السياحية مع عدم وجود دعم للسياحة الخارجية لم يحقق لهذه الانشاءات المعمارية الجديدة العائد المرجو منها وخاصة ان سياسة تنمية الساحل الشمالى ادت الى تجميد استثمارات الجمعيات والمواطنين فى منشآت خرسانية ومرافق لاتستغل سوى شهرين من كل عام وهذا بعد اقتصادى سيئ للغاية بالاضافة الى ان سياسة المدن الجديدة الحالية تهدف الى انشاء وحدات سكنية ولكن لايواكب ذلك ايجاد فرص عمل وخدمات ومرافق كاملة ومناسبة لتلك المساكن.

وحول العائد على الاقتصاد المصرى من خصخصة المدن الجديدة يقول د. عبدالباقى لاشك ان هناك استفادة من تعديل اسلوب ادارة المدن الجديدة لتعظيم العائد الاستثمارى من الاستثمارات الرهيبة شبه المهدرة حاليا والتى انفقت على انشاء تلك المدن كما ان تنمية المدن سوف يحد من الاعتداد العمرانى الضائع على الاراضى الزراعية ومالها من اهمية عظمى للاقتصاد القومى وللأمن الغذائى بالاضافة الى الحد من المناطق العشوائية لوجود مناطق فقر بتخطيطها ساكنوها دون الدولة خاصة ان الدولة مطالبة بتعديل فكرة واسلوب التعامل مع المناطق العشوائية الحالية من اسلوب الارتقاء العمرانى الى فكر متطور يهدف الى تخطيط مناطق جديدة مع الامتداد الطبيعى لتلك العشوائيات مع تخطيطها وتوفير الحد الادنى من الخدمات والمرافق فى ظل التركيز على اهمية الارتقاء بالبنية الاجتماعية والاقتصادية اولا ثم البيئة العمرانية ثانيا.

عقد محدد

وحول اسناد المدن العمرانية الجديدة الى ادارة خاصة يقول الدكتور محمود صبح استاذ ادارة الاعمال بكلية التجارة بجامعة عين شمس انه فى المدن القائمة حاليا لو اعطيت الادارة ومرافقها وخدماتها لشركة خاصة لفترة امتياز معينة كأن تكون ٨٠ سنة فان هذه الشركة سوف تدير المرافق والخدمات بالمدن من خلال اتفاق بينها وبين الحكومة على تحديد اسعار الخدمات التى تقدمها الشركة لهذه المدن سواء تعريفة الكهرباء والمياه والمواصلات وجميع الخدمات والمرافق العامة التى تستخدمها داخل المدن الجديدة وهذه التجربة تحقق للدولة اذا ما اقدمت عليها عدة مزايا انها تجنبها اى الدولة صداع البيروقراطية كما ان الخدمات ستؤدى بكفاءه عالية لان هناك مقابل مع ترشيد فى استخدام الخدمات لان هناك دفعا مقابل الحصول على خدمة اضافة الى التحكم فى الموارد بناء على السعر الاقتصادى وليس هو السعر الرخيص كما يتصور العامة لان السعر الاقتصادى يعبر عن التكلفة الحقيقية للخدمة او المنتج وليس هو السعر الاجتماعى ومع الترشيد فى الاستخدام للمرافق والخدمات فى ظل الادارة الجديدة يدخل مفهوم جديد فى الاسعار «اسعار المتعة» اى ادفع مقابل استمتاع.

ويضيف د. صبح انه ليس هناك داع للخصخصة الشاملة على مستوى كل المدن بل لابد من البدء فى التجربة بتطبيقها على مدينتين لمعرفة مستوى الاداء الجديد او مايعرف بالخصخصة التدريجية ويمكن اجراء مناقصة تتقدم اليها شركات الادارة لتقييم كل شركة واختيار افضل واحدة تقدم خدمة بتكلفة اقل حتى تمنع جميع الصلاحيات بناء على عقد امتياز ولاتتدخل الحكومة الا لمراقبة اسعار هذه الخدمات ويمكن للخصخصة ان تحقق مزايا اخرى للدولة منها التخفيف عن كاهلها فى الاعباء الادارية والمالية الخاصة بادارة هذه المدن وخلق طبقة جديدة من الادارة فى مصر وهى ادارة المدن على ان يخصص قسم لها فى كليات التجارة بالجامعات المصرية اسوة بادارة المستشفيات مع الارتقاء بمستوى الخدمة تحقيق اسعار المتعة مع تخفيف العبء عن العامة وانتقال المواطنين الى الادارة الجديدة طالما هناك خدمات تؤدى بدرجة كافية وليس هناك مانع من تطبيق نظام «B.O.T» على المدن المنشأة مستقبلات لتجربة جديدة فى الاسكان.

ادارة ناجحة

الدكتور ابراهيم حسن رئيس جمعية رجال اعمال مستثمرى مدينة بدر يؤكد ان الخصخصة هى الاسلوب الامثل للادارة الناجحة فى الدول التى تغلبت على مشاكلها الاقتصادية والتى تسلك نهج التحرر الاقتصادى سواء كانت دولا رأسمالية او اشتراكية او غيرها وان القطاع الخاص الوطنى او الاجنبى يهدف الى رفع مستوى العاملين به وبالتالى يساهم فى رفع مستوى الكفاية الانتاجية للدولة بجودة مطلوبة وتكلفة مناسبة للوصول بارتفاع معدل النمو الاقتصادى للدولة لتحقيق الاكتفاء الذاتى للمجتمع اولا ثم تحقيق فائض يستدعى عند حدوث طارئ او اضطرابات لمستقبل غير محسوب.

وقال ان الخصخصة الناجحة والمقيدة يجب ان تكون بالدرجة الاولى للمشروعات الانتاجية سواء كانت صغيرة او كبيرة حيث انها ستواجه منافسة عالمية ومحلية فى ظل الاتفاقيات الدولية مثل اتفاقية الجات وبذلك سيؤدى الى ضمان تحسين المنتجات بالجودة والسعر المنافس كما تؤدى الى تطوير وابتكارات جديدة وكل هذا يصب فى برتقة الازدهار والتقدم الاقتصادى للدولة وان استمرار الخصخصة للشركات الانتاجية سوف يزيد من فرص الاستثمار بوجود الشركات المتعددة لتقديم مثل هذه الخدمة لان المستثمر يرغب فى تقديم خدمات ذات مستوى عال من الجودة بسعر اقل.

وحول خصخصة المشروعات الخدمية قال د. ابراهيم حسن يجب ان تحتفظ الدولة او الحكومة بها وتقوم بتقسيمها الى عدة وحدات او شركات وليست شركة واحدة حتى تتنافس هذه الشركة لخدمة المواطن والمستثمر برقابة خاصة من الدولة وبذلك نكون قد قمنا بتطبيق الخصخصة كاسلوب شامل للتنمية وليست خصخصة عشوائية على اساس غير علمى نهتف لها الان ثم نعانى من عواقبها مستقبلا.

اسئلة مشروعة

ويطرح مصطفى السلاب «رجل اعمال» ورئيس جمعية مستثمرى مدينة العبور عدة تساؤلات حول تحويل هيئة المجتمعات العمرانية لشركات مساهمة اولها تاثير هذا التحول على العمالة واذا ما كان هذا التحويل سيؤدى الى الحد من البطالة ام سيؤدى الى تفاقمها اضافة الى ان هذا التاثير ربما يكون له تحول على اسعار الارض والتى من المنتظر ان تبلغ اضعاف ماهى عليه الان نتيجة للارتفاع المتوقع فى مستوى الخدمات والمرافق مما يؤدى الى ارتفاع تكلفة الاستثمار بالمدن الجديدة وتصبح طاردة للاستثمار وليست جاذبة له كما ان ارتفاع اسعار الاراضى سوف ينعكس على ارتفاع سعر المنتج النهائى ومن ثم ارتفاع اسعار المنتجات المماثلة فى المناطق الاخرى.

ويضيف السلاب ان ارتفاع اسعار الاراضى سيقضى على الميزة النسبية التى يتمتع بها المستثمر فى هذه المدن وهى حصوله على الاعفاء الضريبى مما سيدفعه الى البقاء فى المحافظات التقليدية او الاتجاه الى جنوب الوادى للحصول على اعفاء عشرين سنة ولاينكر السلاب ان هذا التحول قد يكون له تأثير ايجابى يمتد الى الدور الاجتماعى المهم الذى تقوم به الدولة من خلال تخصيص مساحات فى المدن الجديدة لمشروعات شباب الخريجين ومدها بالمرافق بتكلفة منخفضة ويطرح سؤالا اخر ما الذى يضمن الا يؤدى هذا التحول الى مزيد من الاقتراض غير الرشيد من البنوك لفتح استثمارات هائلة فى هذه المدن؟ وتكون النتيجة فى النهاية هى عدم وجود طلب على هذه الاراضى باهظة الثمن وبالتالى التعثر فى سداد القروض للبنوك لتدخل مرة اخرى فى هذه الدائرة المفرغة اضافة الى بعض المخاوف الاخرى التى لانضمن فيها عدم المضاربة على الاراضى وانتشار ظاهرة تسقيع الارض بشكل صارخ مما يؤدى الى عدم قيام مشروعات تنموية جادة نتيجة غياب دور الدولة فى المتابعة والاشراف على الاراضى التى يتم تخصيصها وخاصة انه من المعلوم ان الدولة تلزم المستفيد بالارض بان يقوم بمشروعه الذى تعهد به واذا فالدولة تنذره اولا ثم تقوم بسحب الارض منه اذا لم يلتزم.

تحقيق:
عصام هادى
عيد حسن

وغداً
دراسات حكومية لتحويل المدن الجديدة إلى كيانات اقتصادية مستقلة