



وماذا يقول
الخبراء عن.



مستقبل القاهرة

يري البعض أن مشكلة القاهرة - بل والمدن الكبرى في مصر ككل - تكمن في استمرار عمليات الاستثمار العقاري داخلها، بل وتزايد معدلات هذا الاستثمار مع تزايد معدلات ارباحه، وهو ما يهدد بتحويل كل وادي النيل، ودلتاه إلي مدينة ضخمة متصلة، تاكل كل المساحات الخضراء والفراغات بين المدن.. ولهذا يطالب أصحاب هذا الرأي بتجريم الاستثمار العقاري داخل المدن الكبرى، أو داخل القاهرة علي الأقل فهل هذا ممكن؟ وماذا يقول الخبراء عن فكرة تجريم الاستثمار العقاري داخل القاهرة؟..

تحقيق - محمد الصباغ

تجريم الاستثمار

شمار العقارى داخل القاهرة

- المؤيدون: الفكرة تحتاج إعادة بلورة.. وتنفذ بالتدرج
- المعارضون: فكرة غير عملية ترفع أسعار الوحدات ٥ أضعاف
- كيف نقنع مالك الأرض بعدم استثمارها؟

كثيرا علاوة علي الإقبال عليها..

الحل

ويضيف د. عادل: إن الحل ليس في تجريم الاستثمار العقاري داخل المدن القديمة، ولكن في تحسين شكل هذا الاستثمار عن طريق دراسة الموضوع علي مستوي كل حي، فإذا كان الحي شديد الزحام نحد من الاستثمار العقاري فيه، بأن نقلل ارتفاعات العمارات ونزيد المساحات الخضراء في الأحياء، ونحسن البيئة العمرانية، ليكون مستقبل العمران في مصر أفضل..

ويري محمد سعيد - أحد مستثمري مدينة السادات - أن المشكلة أصبحت مصدر قلق للكثيرين من المهتمين بشؤون العمران في مصر، إذا لا بد من وضع الحلول المناسبة للزيادة الكبيرة في الضغط العمراني علي القاهرة، والمدن القديمة، وفي الوقت نفسه نوازن بين هذا الحل وبين الاستثمار العقاري.. وهذا التوازن لا يحدث إلا إذا اتجه الاستثمار العقاري أكثر للمدن الجديدة، بحيث تحدث خلخلة كبيرة في حركة العمران وفي الأسعار وفي نسبة التلوث البيئي في القاهرة والمدن الكبرى.

لكن لنا أن نجزم أن الاستثمار العقاري داخل المدن القديمة، فانا ضد هذا الاتجاه واعتقد أن الكثيرين سيكونون ضده أيضا لأن الاستثمار العقاري يعد مصدرا للربح الرئيسي للكثير من المستثمرين كما أنه يعد محركا للكثير من أنشطة الاستثمار الأخرى.. فكيف نمنع كل هؤلاء من الاستثمار؟! والحل من وجهة نظري يكمن في وضع التخطيط المناسب لتوجيه الاستثمار العقاري في الاتجاه الصحيح.. بوضع حوافز مشجعة وأخرى غير مشجعة كرفع المصروفات والتكلفة، إذا كان الاستثمار في القاهرة، أو بخفض هذه التكلفة إذا كان الاستثمار داخل المدن الجديدة وتحقق الدولة ذلك عن طريق أجهزة رقابية متخصصة في هذا المجال..

العقاري داخل القاهرة والمدن المزدهمة الأخرى فإنه من المستحيل تحقيقها لعدة أسباب:

أولا: لوجود مساحات من الأراضي الفضاء في هذه المدن ليست قليلة وستنتج عنها مشكلة كبيرة تتلخص في كيفية إتقان أصحاب هذه الأراضي بعدم استثمارها و هذا أيضا من المستحيل لأنه إذا كان أي شخص يمتلك قطعة أرض لا يقل ثمنها عن مليونين أو ثلاثة ملايين جنيه، فكيف يمكنه عدم البناء عليها، وكيف يرضى بهذا القرار؟!

ثانيا: الاستثمار العقاري أصبح قيمة فكيف نجزم هذه الأرباح في المدن الجديدة فقط دون أن يكون في المناطق القديمة؟

ثالثا: إذا افترضنا أننا جررنا الاستثمار العقاري في القاهرة والمدن الأخرى فنحن هنا نغلق مشكلة كبيرة جدا وهي رفع سعر الوحدة السكنية إلي أربعة أضعاف سعرها الحالي سنتج مشاكل جديدة في الارتفاع الرهيب في الأسعار نحن في غني عنها

هذا الاتجاه مرفوض تماما، لكن توجد حلول يمكنها تخفيف الضغط علي حركة العمران في المستقبل، أولها اتجاه الاستثمار العقاري إلي المدن المزدهمة ناهج بشكل كبير رغم ارتفاع أسعار الأراضي في بعض هذه المدن مثل مدينة ٦ أكتوبر، لكن إذا قارنا هذه الأسعار مع أسعار الأراضي بالقاهرة نجد أنها منخفضة بشكل كبير، وهذا من عوامل تشجيع المستثمر علي الاتجاه للمدن الجديدة، ومنها أيضا التكلفة القليلة للمساكن في هذه المدن عنها في القاهرة والمدن الكبرى كما أن تسويق وحدات المدن الجديدة أسهل



الأجهزة الحكومية إلي المدن الجديدة، ومنع إقامة الكباري والانفاق لكي تستطيع هذه المدن التنفسي.. ومنع الاستثمار العقاري لا يكون بقرار يحرم ذلك علي المستثمرين وإنما يأتي خطوة خطوة، فمثلا تظهر للمستثمرين خطورة المشكلة وتحذر منها عن طريق وسائل الإعلام وعند الندوات والمؤتمرات لتقنع الطرف الآخر وهو المستثمر بالخطورة الشديدة للمزيد من الاستثمارات العقارية داخل القاهرة.. ثم تبدأ الدولة بعد ذلك كخطوة ثانية بفرض بعض القيود البسيطة علي المستثمرين، فعند اعطاء تصريح ببناء وحدات سكنية تنتظر في الأماكن المنشأ عليها هذه الوحدات إذا كانت ملائمة ولا تؤثر علي المناطق شديدة الزحام مثل أحياء شبرا الخيمة ودار السلام وغيرها لا تعطي التصريح..

بعد ذلك تبدأ الدولة كخطوة ثالثة بمنع توصيل المرافق داخل الوحدات المنشأة في الأحياء المزدهمة وفي هذه الحالة سيتم المستثمر بطريقة مباشرة للمدن الجديدة وفي هذا الوقت، تبدأ بالتخطيط العمراني السليم الذي نحن في أشد الاحتياج إليه الآن خيرا من أن ننع في هذه المشكلة في المستقبل..

معارضة

أما المستشار عادل عبدالباقي رئيس مجلس ادارة الشركة الأهلية للإسكان فيعارض فكرة تجريم الاستثمار العقاري داخل القاهرة ويؤكد علي أن الدولة إذا وضعت خطة لتجريم الاستثمار

يؤيد د. عبدالباقي ابراهيم - رئيس مجلس الدراسات التخطيطية والمعمارية - تجريم الاستثمار العقاري داخل القاهرة.. ويقول: مستقبل العمران في مصر في خطر، والدليل علي ذلك أن الزيادة السكانية الموجودة حاليا والمتوقعة خلال العشرين عاما المقبلة لا بد، وأن تقابلها زيادة في نسبة المباني السكنية تفي باحتياجات هذه الزيادة وهذا يعني أن القاهرة وباقي المدن الأخرى ستصبح مدينة واحدة، ولا يفصل بينها حدود، ولن يقف الأمر عند ذلك بل ستولد مشاكل أخرى وهي النقص الشديد في المرافق، وعجزها عن سد احتياجات السكان والزحام الشديد، وزيادة نسبة التلوث ومن الاحتمالات المتوقعة لهذه المشكلة أن معظم المساحات الخضراء داخل هذه المدن ستختفي تماما أمام زحف الأبنية السكنية التي سيحتاجها السكان في ذلك الوقت، ومع هذا فإننا لا نتشام من المستقبل العمراني في مصر، فالأمل معقود علي الأجهزة الرسمية المسنولة عن مجال الاستثمار العقاري التي لا بد وأن تنادي بخفض نسب الاستثمار العقاري داخل القاهرة والمدن الأخرى مع الاتجاه للمدن الجديدة وليس معنى ذلك أن نحير المستثمرين علي وقف الاستثمار العقاري السكني داخل هذه المدن لكن الأمر هنا يبدأ خطوة خطوة..

الحل بالتدرج

ويضيف د. عبدالباقي: إن الحلول لا بد أن تبدأ بها الأجهزة الحكومية بحيث تبدأ الحكومة بنفسها، وتمنع جميع أشكال الاستثمار العقاري أيا كان سكنيا، او اداريا او خديما مع نقل



التخطيط الجيد

ويري الدكتور اشرف عبدالكريم - استاذ بكلية الهندسة - أنه لا بد من حل سريع من جانب الدولة فيقول: بدلا من تضيق الوقت في عقد المؤتمرات والتوصيات التي لا تنفذ، يجب البحث عن الحلول اللازمة لمشكلة التضخم العقاري لمدننا.. وأن نبدأ التنفيذ فورا، واعتقد أن حل هذه المشكلة يكون بالتخطيط السليم وأن نضع في الاعتبار عند إعادة تخطيط المناطق التي تستثمر عقاريا او المناطق الجديدة الكثافة السكانية العالية ونسبة المباني الكثيرة حتي لا ننع في نفس المشكلة التي نعاني منها الآن.. وبالنسبة للمشكلة القائمة فعلا أعتقد أنه من الصعب ان نمنع الاستثمار داخل القاهرة والمدن المزدهمة الأخرى لذلك لا بد من توسيع القاهرة وهذا بالفعل حدث في القاهرة الجديدة ولكن المطلوب هنا هو تعميم القاهرة الجديدة في أسرع وقت ممكن لنشجع المواطنين والمستثمرين علي الاتجاه إليها.. وأن نعطي المستثمرين العقاريين تسهيلات ومميزات كثيرة عند اتجاههم الي الاستثمار في المدن الجديدة، ونقضي علي العشوائيات داخل القاهرة والمدن المزدهمة الأخرى، بتطويرها ومنع انتشارها وتوسعة مرافقها..

وأن ندرس توصيات المؤتمرات السابقة لتنفيذها لأن هذه التوصيات خير ما توصل إليه الخبراء في هذا المجال..

