

*نشر هذا التقرير بموقع إدلال (٢٠٠٨م)

المدن الجديدة في مصر والتنمية العقارية

محمد محمود يوسف

المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني والإقليمي – جامعة القاهرة

Mmyoussif@yahoo.com

تعد المدن الجديدة في مصر إستراتيجية قومية تهدف من بين ما تهدف إلى إعادة توزيع السكان وتحديث الخريطة السكانية والعمرانية وقد قامت الحكومة المصرية بتخصيص جزء كبير من الموازنة العامة والاستثمارات للمدن الجديدة التي وصل عددها إلى ٢٢ مدينة حتى الآن ومن المستهدف أن يصل عددها إلى ٦٠ مدينة في عام ٢٠١٧ كما بلغت مساحة الأراضي المجهزة بالمرافق في المدن الجديدة ١٦٤ ألف فدان منها حوالي ٩٢ ألف فدان للإسكان، وحوالي ٣٣ ألف فدان للصناعة وحوالي ٣٩ ألف فدان للتجارة والخدمات والمشروعات السياحية.

سياسة قومية

قامت وزارة الإسكان والمرافق في مصر بإعداد خريطة التنمية والتعمير في جمهورية مصر العربية حتى عام ٢٠١٧ حيث تم تحديد أنسب المواقع لإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة وأولوياتها من خلال محاور جديدة للتنمية ينشأ عليها عدد من المجتمعات الجديدة (٤٤ تجمعاً عمرانياً) تختلف وتتنوع قواعدها الاقتصادية حسب الإمكانيات الطبيعية والاقتصادية لكل منطقة منها ، وبحيث يتولد فيها فرص عمل .

و تنقسم المدن الجديدة في مصر إلى ثلاثة أجيال طبقاً لتواريخ إنشائها كما يلي :

مدن الجيل الأول : العاشر من رمضان - ١٥ مايو - ٦ أكتوبر - السادات - برج العرب الجديدة - الصالحية الجديدة - دمياط الجديدة .

مدن الجيل الثاني : بدر - العبور - بني سويف الجديدة - المنيا الجديدة - النوبارية الجديدة - الشيخ زايد .

مدن الجيل الثالث : الشروق - القاهرة الجديدة - أسيوط الجديدة - طيبة الجديدة - سوهاج الجديدة - أسوان الجديدة - قنا الجديدة - الفيوم الجديدة - أخميم الجديدة

إسهامات ملموسة

أسهمت سياسة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في استكمال أعمال البنية الأساسية لهذه المدن عبر مد الطرق والجسور وشبكات الكهرباء والاتصالات مما أدى إلي خلق تجمعات عمرانية متكاملة الخدمات والمرافق في إطار تخطيط عمراني متكامل .

وشهد عام ٢٠٠٤ / ٢٠٠٥ إنشاء ٩٠٠ وحدة سكنية بالمدن الجديدة إضافة الي خمس محطات ووحدات تنقية مياه وست محطات معالجة صرف صحي و ١٥ محطات ومحولات وموزعات كهرباء ، هذا إلي جانب إنشاء ٢٠ وحدة صحية ومستشفيات و ٤٠ دار حضانه ومدارس متنوعة كما تم مد شبكات مياه رئيسية وفرعية بطول ٩٧ كم وشبكات صرف صحي بطول ١١٠ كم .. ومن اجل توفير المزيد من فرص العمل والإنتاج بالمدن الجديدة ارتفع عدد المصانع المنتجة بهذه المدن من ٨٩٦ مصنعا عام ٩١ / ١٩٩٢ إلي ٣٣٢٢ مصنعا في يناير ٢٠٠٥ ساهمت في توفير العديد من فرص العمل لشباب مصر

وأكدت مصادر مسئولة أن الإسكان التعاوني في المدن الجديدة نجح في التصدي لمشكلة تقاوم الأزمة السكانية وحقق هدف الوصول لمحدودي الدخل والبسطاء وتحقيق أحلامهم في الحصول علي وحدة سكنية، فقد وجدت التعاونيات بقوة في مدن كثيرة من خلال الجمعيات القائمة علي خدمة المواطن المصري البسيط كجهة رقابية شعبية، .

وترى قيادات إسكانية أن قيمة الوحدات في الإسكان التعاوني منخفضة مقارنة بالأنواع الأخرى للإسكان في المدن الجديدة بالإضافة إلي ما طرأ علي التعاونيات من تطوير شامل مقارنة بعشر سنوات ماضية حيث تحول شكلها التقليدي كبلوكات إلي وحدات سكنية متسعة محاطة بشكل جمالي ومجموعة من الخدمات والمدارس ودور الحضانه والمراكز الطبية، مشيرا إلي أن الإسكان التعاوني بدأ في داخل المدن وأطرافها، وأصبح الاحتياج للتعاونيات ضرورة للاتجاه للظهير الصحراوي في المحافظات.

جاذبة أم طاردة

وشهد شاهد من أهلها فقد أكد المهندس أحمد المغربي وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية أن المدن العمرانية الجديدة تشهد الآن حركة تنمية وبناء شاملة وذلك نتيجة لزيادة توافر الخدمات الأساسية وتطويرها لخدمة المواطنين من قاطني تلك المدن مما جعلها مدناً جاذبة للسكان وليست طاردة ولتحقيق الرؤية الإستراتيجية من إنشاء هذه المدن، وهو ما يظهر في الفترة الحالية من خلال التزايد المستمر في أعداد المتقدمين للحجز بالقرعة العلنية التي

تجربتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من خلال عدد ٤ قرعة حيث بلغ عدد الأراضي المطروحة ٤٠ ألف قطعة بمساحات مختلفة روعي فيها أن تتناسب جميع متطلبات وإمكانيات المتقدمين لها من المواطنين.

أضاف المغربي أن وزارة الإسكان تقوم بطرح أعداد متزايدة من قطع الأراضي كاملة المرافق وعلى فترات متقاربة وذلك بمدن القاهرة الجديدة و٦ أكتوبر والعاشر من رمضان وبدر والسادات وبرج العرب ومختلف المدن الأخرى لتلبي أكبر عدد من المتقدمين لهذه لصالح جموع المواطنين الجادين في البناء والإقامة بتلك المدن وليس بغرض المتاجرة والمضاربة بأسعار الأراضي.

إحصائيات

كشف المغربي عن ما تم التصرف فيه من الأراضي في المدن المختلفة منذ يناير ٢٠٠٦ وحتى الآن يتمثل في ما تم تخصيصه من أراضى المشروع القومي للإسكان الاجتماعي لبناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية وطبقاً للبرنامج الانتخابي للرئيس مبارك ١٦٢٠٠ فداناً بنسبة ٥٥% من حجم الاراضى التي تم التصرف فيها حتى الآن وبمتوسط سعر ٥٢ جنيه للمتر المربع وكذلك ما تم تخصيصه من أراضى الإسكان القرعة (عدد ٤ قرعة) وبأسعار محددة ٥٠٠٠ فداناً وبنسبة ١٧% من حجم الأراضي التي تم التصرف فيها حتى الآن وبمتوسط سعر ٥٤٠ جنيه للمتر المربع.

أضاف المغربي أن ما تم تخصيصه من أراضى المستثمرين بالمطاريق المغلقة ٣٤٠٠ فداناً بنسبة ١٢% من حجم الاراضى التي تم التصرف فيها وبمتوسط سعر ٥٤٠ جنيه مصري للمتر المربع وما تم تخصيصه من أراضى للقطع الكبيرة عن طريق المزاد العلني ٤٨٠٠ فدان بنسبة ١٦% وبمتوسط سعر ٨٨٩ جنيه للمتر المربع ومن ضمن هذه الأراضي مساحة ٨٠ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة للاستثمارات التجارية فقط لبناء مناطق خدمية ومحلات وأسواق تجارية ودور سينما ومسارح وأنه ليس مخطط لها بناء أى وحدة سكنية بأي مساحة حيث تم التعاقد عليها بمبلغ ٤٠٠٥ جنيه مصري للمتر المربع وأسفرت هذه المزايدة عن مبلغ ١٧ مليار جنيه تم توجيه مبالغ منها لخدمة قطاعات أخرى كتدعيم أقسام الطوارئ بالمستشفيات ومرفق الإسعاف وإنشاء طرق جديدة كالطريق الاقليمي بالدلتا ومحاور جديدة كذلك توجيه مبالغ للمشروع القومي للصرف الصحي بالقرى وأيضاً تدعيم الوجبات المدرسية وأخيراً إنشاء كليات تميز للطلبة الأوائل يستفيد منها عدد أكبر من المواطنين المصريين أي انه تم تدوير أصول مملوكة للدولة وتم توجيهها لخدمة هذا الشعب بكافة فئاته في كل أرجاء الجمهورية.

ارتفاع الأسعار

أكد عدد من الخبراء أن ارتفاع أسعار العقارات في المدن الجديدة بدأ يتفوق علي الأسعار في بعض مناطق العاصمة " القاهرة" وهو ما لا يحدث في باقي دول العالم مؤكدا أن العائد علي الاستثمار في العقارات والذي يقدر بالعائد علي الإيجار يتراوح ما بين ٣-٥% في المدن الجديدة أي انه أقل من نصف معدل الفائدة وفي مناطق وسط البلد يصل لـ ٧-٨% وهذه المعدلات أقل من المعدلات العالمية ويمثل مخاطرة للمستثمرين.

وكشف الخبراء عن أن هناك إقبالا علي التملك لبعض الأفراد وبما يفوق قدرتهم الشرائية بهدف البيع والاستثمار وتحقيق ربحية اي المضاربة كما أن قيام الشركات العقارية ببيع الوحدات علي مراحل هدفه زيادة الأسعار وان هناك من يقوم بالشراء أكثر من احتياجاته ليستفيد بفرق الأسعار كما تفعل الشركات وهو ما يفسر ارتفاع معدل تداول العقارات في السوق المصري.

إجراءات تنظيمية

أقرت الحكومة المصرية خطوات مهمة عدة لتنظيم سوق العقارات في المدن الجديدة منها إلزام شركات قطاع الأعمال العاملة في مجال الاستثمار أن تتوقف عن البيع بشكل مباشر بالتنسيق للمواطنين بنهاية العام الحالي ٢٠٠٧ وإفساح المجال لنظام التمويل العقاري. وأكد وزير الاستثمار الدكتور محمود محيي الدين أن التعامل بنظام التمويل العقاري منح العديد من المزايا للمواطنين والمستثمرين العقاريين في آن واحد، حيث يعطي للمواطن أطول فترة ممكنة لسداد ثمن الوحدة تتدرج بين ١٠ و ٢٠ عاما، حسب رغبة المشتري. أما بالنسبة للمزايا التي ستعود على الشركات العقارية فاهمها توفير السيولة النقدية الفورية، حيث ستحصل الشركة على ثمن الوحدة من الجهة المانحة للتمويل نقدا، مما يسمح لها بالدوران السريع لرأس المال والتوسع في العمل والوجود والمنافسة في السوق، إلى جانب زيادة ما تحققه الشركات من أرباح.

وأكدت دراسة عقارية أن اتباع نظام التمويل العقاري في بيع الوحدات المملوكة لشركات الاستثمار العقاري يتيح لهذه الشركات الاستخدام الأمثل لإمكاناتها، حيث تتوفر لتنمية نشاطها الرئيسي، وهو البناء كما يوسع قاعدة الملكية لدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة ولم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة لتملك وحدات سكنية. هذا إلى جانب فتح أسواق جديدة لشرائح مختلفة في محافظات مصر كلها لديها القدرة على تملك الوحدات على فترات طويلة وفصل مخاطر التمويل للمشتريين عن العمليات

الرئيسية لشركات التنمية العقارية ونقل هذه المخاطر للممول سواء بنك أو شركة ثم إلى السوق الثانوية.

وقد اتفقت الحكومة المصرية على تخفيض مصاريف التنازل بالنسبة للعقارات والأراضي الداخلة في منظومة التمويل العقاري من ١٠% من سعر التخصيص إلى ١%، كما وافقت هيئة المجتمعات العمرانية على إلغاء كل مصاريف التنازل عن العقارات والأراضي المخصصة لمختلف الأنشطة بالمدن الجديدة، وذلك للتخفيف عن المستثمر ودفع عجلة التنمية في هذه المدن.

ووافقت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، على رهن المباني المقامة على المساحة المخصصة للأفراد والمستثمرين دون الأرض بشرط أن يكون طالب الرهن مسددا لجميع مستحقات الهيئة حتى تاريخ طلب الرهن.

مفاجآت سلبية

أوضح مراقبون أن نسبة تملك الوحدات السكنية لا يزيد علي ٣٠% من إجمالي عدد الوحدات السكنية وهذه النسبة من أقل المعدلات بالعالم وقال التقرير إن نحو ١٥ إلى ٢٠% من المواطنين يعيشون في العشوائيات مشيرا إلي ان الطلب علي الإسكان في مصر يتركز في إسكان محدود الدخل والإسكان المتوسط.

وأكد المراقبون أن مشكلة الإسكان في مصر ليست في توافر الوحدات السكنية وإنما في القدرة علي الشراء حيث تعد الدخل منخفضة بالنسبة إلي أسعار الوحدات وتقدر في مصر بنحو ٧ أمثال الدخل السنوي للفرد في الفئات المتوسطة قبل عامين وقفزت هذه النسبة إلي ١٠ أمثال خلال العامين الماضيين مع حدوث طفرة في الأسعار وهي أيضا من أعلى المعدلات في العالم إضافة إلي عدم وجود ائتمان بسعر مناسب لهذه الطبقات أو علي فترات طويلة أما بالنسبة للتمويل العقاري فأكد خبراء أن طالب التمويل مضطر لأن يدفع كامل دخله أفساطا مؤكدا أن الطفرة التي شهدتها قطاع الإسكان خلال العامين الماضيين ترجع إلي أن جزءا منها يرجع إلي نمو حقيقي في الطلب وأن جزءا آخر يرجع إلي سيولة متوافرة من دول الخليج.

وكشف الخبراء عن أن هناك تباطؤا حدث في القطاع مع بداية العام الحالي مفسرا ذلك بوصول الأسعار إلي مستوياتها القصوى مع حدوث تباطؤ جزئي في الاقتصاد ككل موضحا أن مشكلة الإسكان المتوسط ليس لها حل علي المدى القصير فالشركات لن تقدر علي تقديم الوحدات بسعر منخفض أو تباع بأقساط علي فترات أكثر من ١٥ عاما.