

■ دائرة حوار حول ■

مصر وتحديات المستقبل

٤- قطاع البناء والتشييد

أعد وقائع الحوار للنشر

محمود عبد الحى*

مقدمة

ينتمى قطاع البناء والتشييد إلى ما يمكن أن نطلق عليه قطاعات الاستثمار المثمرة، قياساً على فكرة الصناعات المصنعة عند "دى برنيس". فأنشطة ومشروعات هذا القطاع استثمارية بطبيعتها، وهى فى نفس الوقت محفزة وداعمة لمزيد من الاستثمارات فى مختلف أوجه النشاط الاقتصادى والاجتماعى.

وذلك ما يتضح من حقيقة أن المقصود بهذا القطاع هو كل ما يوفر المأوى ويسر المسعى ويؤمن كليهما بمرافق الحياة والنشاط للبشر والمشروعات. فقطاع البناء والتشييد يتسع ليشمل المبانى والإنشاءات الزراعية والصناعية والخدمية، فضلاً عن المبانى والإنشاءات السكنية، وكل ما يلزم لهذه وتلك من خطوط وهياكل إنشائية تضمن توصيل مرافق المياه والكهرباء والغاز والصرف بأنواعه المختلفة (صحى، زراعى، وصناعى) هذا بالإضافة الى شبكات الطرق والسوانى والمطارات والترع والقنوات والجسور بكل الانشاءات اللازمة لها لتؤدى وظائفها على اكمل وجه.

نحن نتحدث اذاً عن قطاع كل القطاعات ، وتحدياته الحاضرة والمستقبلية هى جزء من تحديات الحاضر والمستقبل لكل هذه القطاعات. وذلك ما يضعنا أمام تحد حقيقى وصعب فى تغطية موضوعنا الحالى ليس فقط فى دائرة الحوار هذه وإنما ايضا فى عدد من دوائر الحوار ربما

* أ. د. محمود عبد الحى : مستشار بمركز العلاقات الاقتصادية الدولية - معهد التخطيط القومى.

يتجاوز عدد أصابع اليد الواحدة. ونظرا لأننا لا نضمن أن تحملنا تيارات الأحداث إلى مواقع جديدة للحوار والنقاش، فإننا نأمل أن نتمكن من تغطية أكثر جوانب الموضوع أهمية، لعلنا نتمكن من الخروج بمعالَم استراتيجية يمكن أن يتسلح بها قطاع التشييد والبناء فى مواجهة أعباء الحاضر وتحديات المستقبل. ويحكم الوقت المحدود لدائرة هذا الحوار، كما لغيرها من دوائر الحوار، فضلا عن تشعب مكونات قطاع البناء والتشييد، فقد استقر رأى غالبية المشاركين على اقتراحنا بالتركيز على مكونين اثنين هما: الإسكان المعيشى، والطرق. أما الأسباب المعززة لهذا الاقتراح فسوف نسوقها عند تقديمنا لموضوع حوار هذه الدائرة للسادة المشاركين فيها.

المشاركون فى الحوار

عقدت دائرة الحوار هذه بمقر المجلة بمعهد التخطيط القومى، بمدينة نصر- القاهرة، فى الخامس من ذى الحجة عام ١٤١٩هـ الموافق الثانى والعشرين من مارس عام ١٩٩٩م. وقد شارك فيها، بحسب الترتيب الأبجدي، كل من السادة:

أ. جمال محمد أحمد
م. صادق خاطر على
أ.د. عبدالعاطى طه صالح
وكيل أول وزارة التخطيط ورئيس قطاع البنية الأساسية
المفوض بالإدارة، شركة النيل العامة للكبارى.
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب، شركة الدهانات
الحديثة والكيماريات.

أ.د. عبدالفتاح ناصف
أ.د. عبدالقادر دياب
م. عصام عباس
د.م. محمد منير المقدم
مستشار بمعهد التخطيط القومى.
مستشار بمعهد التخطيط القومى.
رئيس مجلس إدارة المقاولون العرب للاستثمار.
رئيس مكتب بيع الأسمنت، ورئيس هيئة الشروة المعدنية،
سابقا (لواء م. متقاعد).

أ.د. محمود عبدالحى
د.م. مصطفى الحفناوى
أ.د. مددوح الشرقاوى
مستشار بمعهد التخطيط القومى.
وزير الإسكان الأسبق.
مستشار بمعهد التخطيط القومى.

وقائع دائرة الحوار

عبدالفتاح ناصف

أرحب بحضراتكم فى البداية، ثم أنوه إلى أن المجلة المصرية للتنمية والتخطيط، منذ تأسيسها، جعلت دائرة الحوار بابا رئيسيا من أبوابها حيث يتم فى كل عدد اختيار قضية من القضايا المهمة وتدعو لها عددا من صفوف المتخصصين والمعنيين بهذه القضية للمشاركة فى مناقشتها وتقديم خلاصة علمهم وخبراتهم لقراء المجلة. من ثلاثة أعداد مضت بدأنا سلسلة من دوائر الحوار تحت عنوان رئيسى هو "مصر وتحديات المستقبل"، وكانت الأولى عن "الانتماء والسكان والمكان"، والثانية عن "قطاع الزراعة"، والثالثة عن "قطاع الصناعة". واخترنا أن تكون دائرة الحوار للعدد الحالى عن قطاع البناء والتشييد لأنه، كما تعلمون حضراتكم، قطاع مهم لأسباب كثيرة. ليس فقط لأنه ينفذ نسبة عالية من إجمالى الاستثمارات فى الدولة، وإنما أيضا لأن له مع القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى تشابكات عديدة ومهمة جدا، فضلا عن تلبية احتياجات أساسية متنوعة للمواطنين.

فى بداية كل دائرة حوار أطلب دائما من الزميل الذى أعد ورقة العمل، التى تناقشها هيئة التحرير قبل إقرارها، أن يقدم موضوع الحوار والمحاوالمقترحة له. وبالتالي فأنا أدعو الدكتور محمود عبدالحى أن يقدم تلخيصا للورقة التى أرسلت لحضراتكم.

محمود عبد الحى

بسم الله الرحمن الرحيم. مع ترحيبى الحار بحضراتكم أتوجه لكم جميعا بالشكر على الاستجابة لدعوة المجلة لى نضع أمام قرائنا خلاصة علمكم وتجاربكم الثرية فى مجال الموضوع محل المناقشة. كما أتوجه أيضا بالشكر إلى كل من الأستاذ أحمد هاشم المدير العام بمركز التوثيق والنشر بالمعهد والأمين الفنى للمجلة، والأستاذ بهجت الخطيب المدير العام بنفس المركز، على جهودهما فى الترتيب لعقد هذه اللقاءات وتسجيل وتفرغ كلمات ومدخلات السادة المشاركين. وقبل أن أعرض ملخصا لورقة الحوار أسجل أيضا امتنانى العميق لمشاركة كافة الزملاء فى هيئة تحرير المجلة فى تنقيح وتدقيق ورقة الحوار فضلا عن مساعدتهم القيمة بتوفير بعض الوثائق والمطبوعات التى استخدمتها فى إعداد هذه الورقة.

وفيما يلى أقدم مقترحات أولية لما يمكن أن يغطيه حوارنا أخذاً فى الاعتبار وقته المحدود. وتتلور هذه المقترحات فى أربعة محاور للنقاش:

المحور الأول: التعريف بالقطاع

فى تقديم الورقة التى بين أيديكم عرفنا قطاع البناء والتشييد بأنه هو كل ما يوفر المأوى ويسر المسعى ويؤمن كليهما بمرافق الحياة والنشاط للبشر والمشروعات. فهل هذا التعريف مقبول أم تنقصه إضافات أو تدقيقات؟ وما هى؟

لا نستطيع بداهة أن نغطى موضوع حوارنا هذا فى جلسة واحدة، مهما امتدت، إذا التزمنا بمثل هذا التعريف العام والشامل لقطاع البناء والتشييد. إذأ يمكن لنا الاتفاق على تعريف إجرائى مضمونه أن يتركز حوارنا حول مكونين فقط من مكونات قطاع البناء والتشييد.

وباستعراض التصنيف الرئيسى لمكونات هذا القطاع نجد أنه يتمثل فى: الإسكان، والمباني والإنشاءات لأغراض ممارسة الأنشطة الصناعية والزراعية والخدمية، والمرافق العامة. والواقع أن هذا التصنيف الثلاثى ينطوى على تقسيمات وتفرعات داخلية ربما يتعين علينا الاختيار من بينها حتى نعطى لمناقشاتنا العمق المطلوب. ونقترح، قبل الدخول فى التقسيمات والتفرعات، استبعاد مكون المباني والإنشاءات لأغراض ممارسة الأنشطة الاقتصادية صناعية كانت أم زراعية أم تجارية، ليس لعدم أهمية هذا المكون وإنما لقناعتنا بأن المجال الرئيسى للاهتمام به هو الدراسات الفنية فى إطار تقييم المشروعات، وهو موضوع ربما نفرده له دائرة حوار مستقلة ضمن هذه السلسلة من دوائر الحوار حول "مصر وتحديات المستقبل".

إذا ما اتفقنا على ذلك يبقى أمامنا، من مكونات قطاع البناء والتشييد، كل من الإسكان والمرافق العامة. ولكل منهما تفرعاته وأقسامه التى يمكن الاختيار منها. فالإسكان يمكن تقسيمه إلى: إسكان معيشى يتعلق بتوفير المأوى للقطاع العائلى، وإسكان إدارى يتعلق بتوفير مقار الوزارات والإدارات والمؤسسات والهيئات الحكومية، وإدارات الشركات، والتوكيلات، والمكاتب المهنية، ومراكز المعلومات (ومن أهم ما يميز الإسكان الإدارى عن المباني والإنشاءات للأغراض الصناعية والزراعية أن تجهيزاته مكتبية ويمكن أن يشترك مع الإسكان المعيشى فى بنايات واحدة أو متجاورة) وإسكان سياحى يتعلق بتوفير أماكن الإقامة المؤقتة للسائحين من داخل البلد

وخارجها. ونقترح أن يتركز اهتمامنا داخل قطاع الإسكان على الإسكان المعيشى باعتباره يتعلق بإشباع إحدى الحاجات الأساسية، التي لا غنى عنها، لكافة فئات وأفراد المجتمع وللإستقرار الاجتماعى والسياسى، فضلا عن كونه من العوامل بالغة الأهمية فى التأثير على قوة العمل وانتظامها فى أداء مهامها الإنتاجية فى مختلف الأنشطة.

أما المرافق العامة فإنها تنقسم إلى قطاعات متعددة هي: الكهرباء، والمياه، والرى، والصرف (الصحى والزراعى والصناعى) وشبكات الطرق، والمطارات والموانئ، وشبكات الاتصال، والنقل والمواصلات. ويلاحظ هنا أن البنية الأساسية لهذه المرافق هي فقط التي تدخل ضمن قطاع البناء والتشييد، وليس لهذا القطاع دخل بمواد وآلات تشغيل هذه المرافق ولا بالخدمات التي تقدمها. ونقترح أن نركز اهتمامنا على شبكات الطرق باعتبارها من المتطلبات الاستراتيجية لأداء وانتظام مختلف الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، ولامتداد الحيز العمرانى، ولتوطين وإعادة توطين الأنشطة والمشروعات الإنتاجية، ومن ثم لفرص إعادة رسم الخريطة السكانية فى اتجاه زيادة نسبة المعمور من أرض الوطن.

المحور الثانى: تحديات جانب العرض وكيفية إدارتها

نقترح على حضراتكم مناقشة التحديات، وكيفية إدارتها، فى جانب عرض الإسكان المعيشى وشبكات الطرق من ثلاث زوايا رئيسية هي:

الجانب المؤسسى والتنظيمى، حيث يمكن تناول: المستثمرين فى مجالى الإسكان والطرق (قطاع عام، وخاص)، والجهات المنفذة (قطاع عام، وخاص)، والتشريعات والقوانين المنظمة لأنشطة بناء المساكن والطرق والانتفاع بها.

جانب المدخلات اللازمة لبناء المساكن والطرق، حيث يمكن تناول: الأراضي وأسعارها (خام ومجهزة)، ومواد البناء، والعمالة بكل فئاتها، والآلات والمعدات، والمدخلات الفنية (اختبارات التربة، والتصميمات، والاستشارات، والإدارة)، والتمويل. مع مراعاة التعرض لنوع من التقييم للتكاليف الخاصة بكل من هذه المدخلات، ولتوزيع مصادر عرض هذه المدخلات بين الدولة (أى القطاع العام بمعناه الواسع) والقطاع الخاص.

جانب المنتجات، حيث يمكن مناقشة: التوزيع النوعى للمساكن (شعبية، ومتوسطة،

وفاخرة) والطرق (برية، وحديدية، ونهرية - رئيسية وفرعية)، والتوزيع الجغرافى الاقتصادى لكل من المساكن والطرق، وجودة المنتجات فنيا واقتصاديا واجتماعيا.

المحور الثالث: التحديات المرتبطة بعلاقات التشابك القطاعية وكيفية التعامل معها

من المعروف أن علاقات التشابك القطاعية ينصرف مفهومها إلى تلك العلاقات التى تنشأ بين مختلف قطاعات الاقتصاد القومى فى غمار ممارستها للأشطة الإنتاجية والاستهلاكية (وسيلة كانت أم نهائية). وهذه العلاقات تكون خلفية . عندما يتعلق الأمر بحصول القطاع المعنى على مدخلاته) وأمامية (عندما يتعلق الأمر بتزويد القطاع المعنى لغيره بمنتجات). ولا شك أن الإسكان والطرق لهما علاقات تشابك متعددة مع القطاعات الأخرى فى الاقتصاد القومى، وإن كانت هذه العلاقات خلفية بالدرجة الأساسية لقطاع الإسكان (أى من منظور طلب هذا القطاع على المدخلات) وأمامية بالدرجة الأساسية بالنسبة لقطاع الطرق (أى من منظور عرض هذا القطاع لخدماته التى تستخدمها القطاعات الأخرى). وما يخفى علينا أن المحور السابق، وكذلك المحور اللاحق، يغطيان معظم هذه العلاقات، وبالتالي لا نرمى إلى التكرار فى المحور الحالى، وإنما نهدف منه إلى التركيز على الانعكاسات الإيجابية والسلبية لبعض من هذه العلاقات من زوايا محددة هى:

تمويل إنشاء المساكن والطرق ، والتنظيم القانونى - أو العرفى - لتشغيلها والانتفاع بها (تمليك أو إيجار- ولماذا ولد قانون الإيجارات الجديد لعام ١٩٩٦ ميثا حتى بالنسبة للدولة فى التصرف فيما تبنيه من مساكن . وما يرتبط بذلك من نظم التشغيل والصيانة بالنسبة للمساكن، برسوم أو مجانية بالنسبة للطرق فضلا عن نظم تشغيلها وصيانتها والقائمين على ذلك) وانعكاسات ذلك على فرص الادخار والاستثمار فى باقى قطاعات الاقتصاد القومى.

الآثار المتوقعة لتطبيق أحكام اتفاقية الجات على نشاط بناء المساكن وتشبيد الطرق وعلاقتها مع باقى قطاعات الاقتصاد القومى.

خصائص المساكن والطرق وانعكاساتها على التجارة الخارجية وتنمية فرص التصدير.

المحور الرابع: تحديات جانب الطلب وكيفية إدارتها

أساس النقاش فى هذا المحور هو تحليل جانب الطلب القائم حاليا، والمتوقع مستقبلا،

مقارنا بجانب العرض، واستشراف فرص وإمكانيات تحقيق التوازن بينهما عند مستوى توازنى مقبول اقتصاديا واجتماعيا لتكلفة خدمات السكن والطرق بالنسبة لمستخدميها، ومن ثم نقترح أن يدور الحوار حول الخطوط العريضة التالية:

هل هناك توافق كمى ونوعى بين الطلب الحالى على، وعرض، كل من المساكن والطرق؟ وإذا كان هناك اختلال فى هذه العلاقة، فما هى أهم أسبابه: التكاليف والدخول، الإطار التشريعى والقانونى المنظم لطرق الانتفاع، التنظيم الاحتكارى للسوق، أم أخرى؟ وكيف يمكن علاج هذه الأسباب؟

ما هى الأسس السليمة لبناء توقعات الطلب على خدمات الإسكان والطرق؟ وما هى توقعاتنا لهذا الطلب؟ وكيف يمكن إدارته على نحو يضمن تحقيق التوازن الكمى والنوعى بين العرض والطلب وتحقيق الكفاءة الاجتماعية فى استغلال الموارد؟

الآثار الحالية والمحمتملة لبعض المتغيرات الرئيسية (النمو الاقتصادى، والمشروعات العملاقة وتدويل النشاط الاقتصادى، والمشروعات القومية، والتغير الاجتماعى) على طلب خدمات الإسكان والطرق.

كيف يمكن علاج مشكلات الإسكان العشوائى فى الحاضر مع تجنبها فى المستقبل؟

هذه هى المقترحات المطروحة للنقاش، ومتروك لحضراتكم الإضافة إليها أو الحذف منها وفقا لما ترونه ملائما، فضلا عن المسار الفعلى الذى سيتطور إليه حوارنا حول كل أو بعض هذه المحاور. ومعذرة إن كنت قد أظلت عليكم وشكرا لحسن الاستماع.

عبدالفتاح ناصف

نسترعى الانتباه دائما إلى أن الورقة المعدة ليست قييدا على دائرة الحوار، وإنما هى بمثابة دليل نسترشد به ويخضع للحذف والإضافة. وإذا كان هناك تركيز فيما طرح على الإسكان العائلى والطرق فإننا نشير إلى أن كثيرا من القضايا، أو التحديات، التى تواجه هذين القطاعين الفرعيين (لقطاع البناء والتشييد) تنطبق على باقى أنشطة هذا القطاع. ممكن أن نتكلم بصفة عامة مع إضافة بعض الخصوصيات المتعلقة بالإسكان العائلى والطرق، والدخول فى التفاصيل ينقلنا بلا شك

إلى قضايا قد تختلف من قطاع فرعى لآخر داخل قطاع البناء والتشييد. ومن ثم من المتصور أن القضايا العامة تأخذ أهميتها بالنسبة للقطاع ككل دون تحديد لنشاط معين أو مع الإشارة إلى أنها عامة فى جميع أنشطة القطاع.

وعادة المداخلة الأولى تكون طويلة، فكل يدلى بدلوه بشكل عام، لكننا نعطي فرصة فيما بعد للتعليقات على آراء الآخرين. ونشير إلى أنه بعد تفريغ تسجيلات الحوار سوف نرسل لكم مداخلاتكم لمراجعتها، خلال فترة محددة، قبل الشروع فى التحرير النهائى لأعمال هذه الدائرة.

صادق على خاطر

استكمالا لهذا العرض عن موضوع دائرة الحوار الذى ورد فى الورقة التى تلقيناها ، اسمحوا لى أن أبدي الملاحظات التالية:

أولاً: فيما يتعلق بالتعريف بالقطاع ، فإن قطاع التشيد والبناء هو بالمعنى الأشمل مايتناول تلبية احتياجات الانسان المعيشية البدنى منها والنفسى. وعند النظر فى مشتكلات التعريف تبرز أولى احتياجات الانسان وهى الحاجة الى مأوى وما استتبعه بعد ذلك من خدمات مرتبطة وحيث ان الانسان اجتماعى بطبعه وهو فى حاجة الى التجمع والاتصال لذلك نرى أن التعريف يشتمل على السكن وخدمات السكن والاتصال الجماعى الشامل لكافة النواتج من طرق وكبارى تيسر الحركة وانشاءات خدمية ومواصلات واتصالات وفى الجانب النفسى مبانى ترفيهية وتكوينات جمالية.

ثانياً: ومن حيث التحديات فى جانب العرض وكيفية ادارتها. كانت احتياجات الناس الى مأوى بسيطة وسهلة فى بداية النشأة ثم تعقدت وتشابكت مع كثرة السكان ومع فقدان التخطيط أو لظروف ماقل المعروف عن المطلوب مما نشأ عنه مايسمى بمشكلة الاسكان ومايستتبعها من العوامل الرابطة والموصلة وان كان قد امكن التغلب مرحليا على العوامل الرابطة والموصلة والمقصود بها كل الاتشاءات عدا الاسكان فان مشكلة الاسكان مازالت مستمرة وللتغلب عليها يلزم الاتى:

١- تحليل المشكلة

٢- وضع الحلول

٣- منع تكرار المشكلة .

٤- التخطيط للمستقبل.

وعند وضع الحلول يجب أن نأخذ باعتبارنا عناصر المجتمع بالكامل والتعامل معها فى خطوط متوازية من القرية الى المدينة الى الربط بالدول المجاورة ثم العالم ومنع تكرار المشكلة يرتبط بالقواعد المنظمة من قوانين ولوائح تلزم المجتمع بالسير فى اتجاه التخطيط. والتخطيط للمستقبل تظهر عناصره بوضوح فى توفير التمويل اللازم الحكومى أو الاستثمارى أو ما تقدمه الجمعيات.

ثالثا: أما عن التحديات المرتبطة بعلاقات التشابك القطاعية، فإنها تتعلق بالتنظيم بخطوط متوازية مع القطاعات المختلفة المكونة لعناصر الموضوع مع التزام كل قطاع بما يخصه من تنفيذ المخطط العام مع اتصاله بالقطاعات الأخرى والتزامه بتنفيذ ما يخصه منها من التزامات وان تكون خطته الخاصة من مشمول المخطط العام .

رابعا: وتستلزم التحديات من جانب الطلب بحث احتياجات المجتمع البنائية والتشييدية وتحديد الاستثمارات المطلوبة مع الحوافز للجانب الاستثمارى منها والفردى والجماعى أيضا . وعند وجود التخطيط المجتمعى تحدد العناصر المنظمة لأداء الخدمات موزعة موضعيا مما يحد من الهجرة من مكان الى مكان مع التوسع الأفقى للتخطيط الحضرى على مستوى الدولة مع الاخذ فى الاعتبار وجود عناصر الارتباط الموضعى للمجتمع الجديد مع عدم الارتباط المركزى مما يخفف الضغط على المدينة الأم أو المدن الرئيسية . ويتمثل المعنى المثالى لذلك فى التصور الواقع حاليا بمشروع قومى مثل توشكى كما يتمثل بنسبة كبيرة فى بعض المدن الجديدة كالعاشر من رمضان والسادات ومدن سيناء الجديدة.

وثمة نقطة أخيرة تتلخص فى ان الموضوع هو كيف نلبى خدمة الاعاشة المتمثلة فى الاسكان القروى عامة والحضرى خاصة ومعالجة سلبيات المشكلة وتجهيز عناصر الحل المتمثلة فى التخطيط ثم التمويل ثم التقنين ثم التحفيز ثم رفع مستوى الدخل ليتناسب المدفوع للخدمة مع نصيبها من الدخل بما لا يؤثر على ضياع الدخل فى توفير الحصول على مأوى ويأتى جانب التحفيز فى توفير الارض والمرافق بأسعار غير مغالى فيها مع الخضوع للتنظيمات العامة حتى يتم القضاء

على العشوائيات التي هي من عناصر الاعاقة للتخطيط والتي تتمثل في اغلاق باب إنشاء العشوائيات والتخطيط للقضاء على الموجود منها. ولعلنا بذلك قد نكون قد وفقنا في شرح الاطراف العامة للموضوع. وشكرا.

مصطفى الحفناوى

قضية الإسكان ليست قضية اليوم، فهي قديمة جدا، ولعل حضراتكم تذكرون أنه من عشرين سنة شكلت لجنة قومية لمواجهة مشكلة الإسكان، وضمت هذه اللجنة ١٢٠ شخصية من جميع التخصصات في مصر. وبدأ طرح المشكلة بتساؤلات هامة: أين أبني في حالة توافر التمويل؟ كانت المسألة دراسة تخطيطية للأراضي المتاحة في الدولة على أساس الوصول إلى أقل التكاليف، فهل تكون هذه هي الأراضي القريبة من المرافق مع ما يقتضيه ذلك من تجديد شبكات هذه المرافق وزيادة طاقتها، أم أن التكاليف تكون أقل لو اتجهنا إلى أراضى أبعد ونمد لها المرافق؟ ثم ما هي الطاقة الاستيعابية لهذه الأراضي إذا بنيت؟ وأي نوعية من المباني؟ كل ذلك كان مقدرا له أن يسير مع الزيادة السكانية المستمرة. وفي نفس الوقت، ما هي تكاليف هذه الخطط؟ والعمالة التي تتطلبها، ونوعية هذه العمالة.

كانت هذه الأمور كلها محل الدراسة والاهتمام، وكنت أود أن أحضر لكم شيئا مكتوبا وجاهزا عنها، ولكن الوقت لم يسمح. وحيث إننا نركز في مناقشتنا الحالية على موضوع الإسكان المعيشى، ربما يكون من المناسب الإشارة إلى وجود سياسة قومية لمواجهة مشكلة الإسكان.

والإسكان المعيشى عبارة عن مأوى، وأبسط تعريف له دوليا هو أنه مأوى. لكن هذا المأوى لكي أبنيه له متطلبات بيئية كثيرة حتى أستطيع العيش فيه، فلا بد أن تتوافر به وحوله كل أسباب المعيشة المناسبة، وهذا له تكاليفه. فهذا المأوى سيحتاج لكل المرافق التي أشار إليها الدكتور محمود فى تقديمه للموضوع. ومن سيسكن هذا المأوى لا بد له من عمل، وهذا مرتبط بناحية اقتصادية، كما يرتبط بهذه الناحية أيضا من الذى يدفع تكاليف ما نبينه لمن سيسكن هذا المأوى، ومن أين هذه التكاليف؟

سأختصر فى حديثى لأنى أود سماع الاقتراحات الجديدة التى سيطرحها الزملاء. ولكن ما أحب أن أقوله هو أن مسألة ضغط التكاليف للإتشاءات السكنية، وغيرها من الإتشاءات، مسألة

مللنا منها. فكرنا فى كل الطرق، حتى قلت نستفيد من وقت فراغ العمال أنفسهم الذين نريد أن نبني لهم فى المناطق التى بها تجمعات عمالية فى المصانع، وقد استخدم هذا الأسلوب فى الهند وزرت بها مناطق يمكن تشبيهها فعلا بأنها جاردن سيتى للفقراء، ولماذا أسميها جاردن سيتى؟ لأن بها خضرة وبها تخطيط معمارى وبها قاعة مؤتمرات، الحقيقة قرية بها كل أسباب الحياة المطلوبة ولكن بمستوى متواضع يناسب قدرات المستفيدين منها. وكل مواد البناء تم توفيرها بالتكلفة، بل وتكاد تكون مدعمة، لكى يتم تشجيع الناس لاستكمال مبانيها قطعة قطعة، من أبسط وحدة حتى الفيلات.

عندما نركز على موضوع المأوى الذى نتحدث عنه ورقة المحاور، وتضيف إليه الطرق، فإننى أتساءل لماذا الطرق فقط؟ أين التليفونات؟ نحن فى عام ٢٠٠٠ تقريبا ولا بد أن تكون كل أنواع المرافق التى ذكرها الدكتور محمود فى ورقته موجودة، الطرق كوسيلة نعم، لكن لا يمكن أن أعمل منطقة سكنية، أو بالأحرى منطقة حياة، من غير كل وسائل الحياة. اليوم نستعمل الانترنت والفاكس، حتى التليفونات لم تعد كافية.

ما أود أن أقوله إننى ما دمت أعمل تجمعا سكنيا، حقيقة ليس ضروريا أن يكون فى مستوى عالى، أو مستوى راق، لكن لا بد أن يكون على الأقل عند الحدود الدنيا لمستوى المعيشة السهلة والصحية. ولكى نقطع خطوات فى هذا الطريق لا بد من وجود الدراسات، ولدى الكثير منها، ويبدأ ذلك عادة بسؤال: أين الأراضى؟ الآن لدى مشكلة أراضى، أين أبني؟ ولماذا أبني هنا وليس فى مكان آخر؟ نحن نعمل تنمية اقتصادية فى الدولة، ولا بد أن تكون المباني السكنية قريبة من أماكن الأنشطة الاقتصادية، ويمكن استخدام عمال المصانع ليشاركوا فى بناء، وتخفيض تكاليف المنازل التى سيسكنون فيها. وقد جربت مثل هذه الأساليب فى الخارج، وقد ذكرت الهند مثالا على ذلك. الموضوع إذا ليس مجرد مأوى فقط، ولكنه مرتبط بالسياسة العامة للدولة. فنحن نعمل تنمية اقتصادية، ولكن السؤال الملح دائما فى هذا الصدد، تنمية لمن؟ فى قطاع الإسكان مثلا، كيف يتم الآن التوسع فى القروض لبناء قرى سياحية؟ ما هى الفائدة من ذلك؟ كثير من المعلومات المتوفرة تشير إلى أن معظم هذه القرى السياحية غير اقتصادية ولا تعمل بكفاءة، وقد توسعنا فيها بدون وعى كاف بكل أسف، وأرجو ألا يحمل ذلك بوادر أزمة جديدة مثل شركات توظيف الأموال، لأن هذه أموال الناس، وكان يجب على البنوك ألا تقع فى هذا الخطأ لأن معظم هذه البنوك ليس

متخصصا فى التمويل والاستثمار العقارى، لكن هذه البنوك دخلت مجالا أصبح يعانى من مشاكل التوسع غير المنضبط بمعايير الكفاءة الاقتصادية والاجتماعية، ومن أهم هذه المشاكل أننى مثلا أشتري الأرض بثلاثين جنيها للمتر وعندما أطلب قرضا من البنك أقول إن ثمنها خمسمائة جنية للمتر، وأطلب من البنك أن يقرضنى على أساس هذه القيمة.

هذه أشياء نعانى منها، وقد حضرت لقاء نظمه المهندس عبدالرحمن الشاذلى، وزير التموين الأسبق، بصفته رئيس جمعية الإدارة المالية، وقد حضر هذا اللقاء كثير من الاقتصاديين، ومنهم مهتمون بالإسكان، وكان هناك اتجاه عام يحذر البنوك من ضخ المزيد من التمويل للاستثمار فى القرى السياحية. وقد صرح نائب محافظ البنك المركزى بأن البنوك لديها تعليمات ألا تزيد استثماراتها فى هذا المجال عن خمسة بالمائة من الاستثمار فى الإسكان. وعلى الرغم من أننى أتمنى أن تكون مصر كلها قرى سياحية، إلا أن هناك أولويات، وإذا كان لدى البنوك فائض للاستثمار فى المجال العقارى فلماذا لا تساعد الدولة فى مسألة الإسكان الشعبى للناس الذين لديهم خلل فى العلاقة بين مرتباتهم ودخولهم وبين المطلوب منهم للسكن؟

نحن حاليا لدينا أزمة إسكان طاحنة للناس ذوى الدخل الضعيفة أو الذين لا يعملون، وحتى الكثير من الذين يعملون دخولهم ضعيفة لا تمكنهم من النهوض بأعباء الحصول على المسكن. تكلفة أقل متر يتم بناؤه الآن تتراوح من ٤٠٠ إلى ٥٠٠ جنيها، حتى لو رضى معظم الشباب أن يسكن فى شقة ستون مترا، من أين يأتى بالتكاليف؟ إذن لدى مشكلة إسكان حقيقية ولا بد أن أتعامل معها.

لنعد مرة أخرى إلى ما حاولنا عمله من عشرين سنة فى اللجنة القومية التى أشرت إليها. فمن بداية عمل هذه اللجنة قسمت إلى لجان فرعية كنا نلتقى من خلالها لندرس كل صغيرة وكبيرة. نبدأ من الأراضى التى نحتاجها للبناء فى ضوء إحصاءات سكانية مستقبلية، وعملية التخطيط بعد ذلك سهلة، وقد رأينا أن نبدأ بخطة طموحة كانت تستهدف القضاء على مشكلة الإسكان فى عام ٢٠٠٠، ونحن الآن على مشارف هذا العام بينما ازدادت المشكلة. وكانت هذه الخطة تستهدف بناء ٣,٦ مليون وحدة سكنية تقضى على المشكلة أخذا فى الاعتبار الزيادة السكانية، والأحياء المطلوب تجديدها وكذلك المباني الأيلة للسقوط، وطبعا ليس هناك وجه للمقارنة بين التكاليف أيامها والتكاليف اليوم، وفى تقديرى أن المشكلة ازدادت تعقيدا.

ثم الحديث عن القوانين، والقانون الذى صدر أخيرا. هذه قصة أخرى، قصة التشريعات. فمن أسباب أزمة الإسكان الآن جمود قوانين الإسكان، لأنه ليس من المعقول أن تثبت الدولة إيجار المساكن من خمسين سنة ثم تحرره مرة واحدة، وفى نفس الوقت هذا عائق من العوائق الموجودة، كيف نجد حلا لذلك؟ إذا كانت المشكلة استمرت خمسين عاما، لا يمكن حلها فى سنة، وربما يلزم لذلك عشرون أو ثلاثون عاما. لقد ناديت فى عام ١٩٧٨ بتحريك إيجارات المساكن بنسبة بسيطة، خمسة فى المائة، ولو حدث ذلك كانت ساعدت فى صيانة المباني. ولكن كان هناك اعتراض من القيادة السياسية فى ذلك الوقت على هذا الاقتراح ولم ينفذ بدعوى تجنب ما يمكن أن يكرر أحيانا مشابهة لما وقع فى يناير ١٩٧٧، المهم أن هناك تفكيرنا الآن فى إصدار قانون لاتحاد الشاغلين كمدخل بديل لتحقيق أهداف الصيانة والحفاظ على المباني السكنية، ورغم تكرار الإعلان عن قرب صدوره فإنه لا يصدر بدعوى أنه سيلقى أعباء على الناس. وربما لو تأملنا الأمر بنظرة أشمل، وحللتنا القضية من كل جوانبها أمكن دحض هذا الإدعاء وإقناع الناس بقبول ما يمكن أن يليق به هذا القانون من أعباء عليهم، فهل من المقبول أننى أرفض تحمل أعباء صيانة المبنى الذى أسكنه وهى بسيطة جدا بالمقارنة بمخاطر تهالك المبنى وتدنى خدماته وتعريض حياة سكانه للخطر أو التشريد فى حالة انهيار المبنى وتقصير عمره فى الاستخدام؟ على أية حال أتمنى، من أجل أولادنا، حل هذه المشكلة. كيف؟ يحتاج ذلك لجهود كبيرة ومصارحة تساعد على نضج تفكير الناس، لكن بالأسلوب الذى نسير فيه الآن لن تحل المشكلة. المنازل تتصدع لقلة الصيانة، فكيف أحافظ عليها وتكاليف صيانة العمارات باهظة لا يمكن أن يتحملها الملاك وحدهم، خاصة مع تدنى إيجارات المساكن القديمة، والسكان يرفضون المساهمة، فمن أين تأتى الصيانة؟ فكرت الدولة فى قانون اتحاد الشاغلين، لكن لأنه سيرتب أعباء تراجعنا بينما لا بد من أن نواجه هذه المشكلة، ونحن نعانى من مشكلة إسكان، ومهما عملنا من مشروعات لإسكان الشباب أو محدودى الدخل فهذه كلها قطرات فى بحر، وأرجو أن نصل إلى حلول كلنا نستفيد منها. وأشكر حضراتكم على حسن استماعكم لهذا القدر من حديثى.

عبدالفتاح ناصف

شكرا للسيد الوزير، والحقيقة أن سيادته أثار عددا من القضايا أو المشاكل التى تواجه قطاع الإسكان، وأرجو ألا أكون مخلًا بإبراز أهم النقاط: قلة الأراضى، التمويل، الاستثمار ومشكلته،

العلاقة بين الإسكان وبعض الأنشطة الأخرى كالتليفونات والكهرباء وغيرها، وإن كان الجانب الذى نعى به فى هذا الحوار هو ما يتعلق من هذه الأنشطة بالتشييد.

المثل الصينى يقول إن طريق الألف ميل يبدأ بخطوة واحدة، لكن المهم أن تكون هذه الخطوة فى الاتجاه الصحيح، وكما أشرت سيادتكم، بخصوص تحريك الإيجارات القديمة، خمسة فى المائة أو عشرة فى المائة، أو أى نسبة أخرى، ربما تكون بداية لحل معقول لمشكلة المحافظة على المساكن القديمة. أيضا مسألة الأراضى، لا بد أن تكون هناك نظرة مستقبلية للتحديات، فالمصريون ما زالوا يقيمون على خمسة فى المائة من أراضيتهم، هناك بلا شك مشاكل وتحديات للخروج من هذه النسبة، وإذا كان هذا الخروج هو الحل فلنبدأ به، وقد بدأت الدولة فعلا تسير فى هذا الاتجاه، وهو يستحق تحمل الصعاب ومواجهة التحديات لأنه ضرورة لمواجهة كثير من مشاكل التكديس السكانى فى الحاضر، والكثير مما يمكن أن يطرأ فى المستقبل من مشاكل جديدة بفعل هذا التكديس.

موضوع التكثيف المستمر واختصار التكاليف قد يبرر الاستمرار فى الوادى القديم بحسابات اليوم أو الغد القريب، ولكنه بالطبع خطأ فى المدى البعيد، إذا ما نفعنا للخروج إلى بيئة منظمة مخططة ومدروسة؟ دائما يحاول المخطط أن يتصور ما هو الأفضل، وما هو الطريق لتحقيقه. هناك مشاكل تعترض ذلك، فكيف نتغلب عليها؟ لا بد أن نستمع فى المناقشة والتوضيح حتى نجد من ينفذ، نحن نقترح مانعتقد أنه الصحيح، وعلى غيرنا مهمة التنفيذ.

عصام عباس

بسم الله الرحمن الرحيم. أنا شاكر دعوتى لدائرة الحوار، وشاكر للورقة الموضوعية، وإن كان تحفظى الوحيد عليها أنها أخذت من المرافق فقط الطرق باعتبارها أهم المرافق، إلا أننى أعتبر أن أهم المرافق المرتبطة بالإسكان هى الصرف الصحى والمياه، وهما أقرب إلى الإسكان من الطرق. لكن فى النهاية حضرتك قلت إن الحوار مفتوح ونستطيع أن نخرج ونضيف ونحذف فى الموضوع.

قضية الإسكان، كما قال سيادة الوزير، قضية قديمة تاريخية. نتحدث فيها منذ الستينات، وأسبابها معروفة، وملينا من التهاور حول أسبابها والقوانين التى صدرت... الخ، ولا أود الرجوع إلى الماضى أو إلى أربعين سنة للوراء. الإسكان له مكونات معروفة: أرض - مواد بناء - عمالة - تمويل. حفظناها كلنا، كل من تدخل فى قضية الإسكان وضع المعالم والمعايير التى لا بد من أن

يدرس كل منها على حدة، وفى علاقتها ببعضها، بحيث يمكننا الوصول إلى تقييم المشكلة وتعريفها والوصول إلى حل لها. وفى كل محاولة من هذا النوع لا تخرج المشكلة عن أنها أرض، ومواد بناء، وعمالة، وتمويل. بهذه المكونات تكتمل الوحدة السكنية بمراقفها. وكل من هذه المعالم يمكن أن يكون موضوعا لحوارات أو على الأقل جلسة حوار كاملة لأن كلا منها له باعه الكبير ومشاكله الكثيرة.

إذا بدأنا بالأرض، واسمحوا لى أن أضع عناوين لأعطي فرصة لكل للحوار ثم أعود بمداخلات أخرى، الأرض كما قال معالى الوزير لدينا مشكلة بخصوصها. والدكتور عبدالفتاح قال لا بد أن نجد لها حلا بالخروج خارج الوادى القديم، إنما لكل مقولة مقال. القضية ليس أن أبنى شقة فى الصحراء، إنما القضية أن هذه الشقة محتاجة عناصر اقتصادية كثيرة، لماذا أذهب للسكن هناك؟ لا بد أن يكون بجانبي مورد رزقى لأسكن هناك، والمدن الجديدة خير مثال لذلك.

عندما بدأنا إنشاء المدن الجديدة، وبدأنا نعرضها ليسكن بها الناس، لم يسكنها أحد من المحتاجين إليها بالفعل. كانت هناك ظاهرة طريفة جدا، فى العاشر من رمضان - عندما بدأت - بعنا الأراضى والناس اشترتها، وكان العمال - وما زالوا- يأتون من بلادهم بالسيارات وأصحاب الشقق ليسوا هم من يعملون بالمنطقة. قضية غريبة الشكل، فالقضية ليست أن أخرج فقط، وإنما لا بد من وجود المكون الاقتصادى الذى يغرنى على المعيشة فى هذه المنطقة، فضلا عن توافر الخدمات المكتملة، وهذه الخدمات ليست مجرد مرافق ولكنها خدمات اجتماعية أيضا بحيث يكون هناك المدرسة والجامعة والمستشفى والمسرح والسينما والنادى، وغير ذلك من الخدمات. يضاف إلى ذلك ضرورة حسن استغلال المتاح من الأراضى، وذلك أمر مطلوب قبل الخروج من الوادى وبعده. معالى الوزير قال لدينا مشكلة فى الأرض، ونرى أن نضيف إلى ذلك أن الأراضى المتاحة داخل المدن وداخل الكردونات مشكلتها الرئيسية كثرة القرارات. نقول نبني مرة وربع عرض الشارع، ثم يأتى من يقول اعملها مرة ونصف عرض الشارع، ثم يأتى آخر ليقول مرة وربع كفاية ثم يصدر قانون للحجوم حتى يمكن خلخلة المنطقة، ثم يلغى قانون الحجوم. ونقول إن الأراضى الزراعية غير مصرح بالبناء عليها، ثم لا بد من الحصول على تصريح من وزير الزراعة للبناء على الإراضى الزراعية داخل المدن، ويفوض هذا التصريح للمحافظين. قضايا غريبة الشأن، كما لو كنا نملك ثروة غير محدودة من الأراضى ونتصرف فيها ببساطة كيفما اتفق دون قواعد محددة وواضحة ومستقرة. حقيقة

الأمر أننا نملك أزمة فى الأراضى المتاحة للبناء فى المناطق القريبة من المرافق والخدمات والتي لا تحتاج إلى استثمارات كبيرة لتجهيزها للبناء (أى الأراضى المرفقة أو القريبة من الترفيق بمعنى القريبة من الخدمات). مثل هذه الأراضى القديمة لابد أولاً من التعامل معها واستغلالها على أكمل وجه ثم أفكر فى التوسع خارج الوادى، وهذا التوسع قضية حتمية.

الخروج من الوادى قضية قومية حتمية لا تحتتمل الجدل، خاصة إذا كنا نتحدث عن الألفية الثالثة حيث لا مفر من ذلك الخروج. ولكن على الأقل حتى أستطيع أن أجد المشروع القومى العظيم الذى يخرجنى خارج النطاق الضيق للوادى القديم (خمسة فى المائة من مساحة مصر) وأدرس كيف يمكن أن تهيأ هذه الأماكن للإسكان بكل المقومات التى تحدثت عنها، فلا بد أن أستغل بقوانين ثابتة. ما هو متاح حالياً فى فك ولو جزء يسير من الأزمة الإسكانية التى نعيش فيها. منطقة المعادى مثلاً صدر لها ستة قرارات (جمهورى، وحاكم عسكري، ووزارى) فى سنة واحدة تقريباً. أبنى مرة وربع، ثم مرة ونصف، ثم قانون التقسيم، ثم ثلاثة أدوار، ثم خمسة أدوار، ثم ثلاثة أدوار مرة ثانية. أنا أسكن فى المعادى، وأستثمر فى المعادى، وأقسم أننى لا أعلم آخر قرار لأنها قرارات كثيرة ومتتالية، لا أعلم أين نحن الآن بخصوص قرارات البناء فى المعادى، مع كل حى وتقديرى لأن يكون هناك تخطيط للمدن، لكن هذا التخطيط يجب أن يكون مبنياً على أسس وقواعد ثابتة.

هنا لابد أن أشير إلى قضية هامة جداً - وأسف أننى أطيل - ترتبط بكل المحاور، وهى قضية المعلومات. وأزعم أننا لا نملك وسيلة صريحة ومباشرة للحصول على المعلومات الحقيقية لكل ما نبيه من معلومات فى كل المجالات، وليس فى الإسكان فقط. كم شقة خالية لدينا؟ كم شقة عجز عندي؟ كم شقة أحتاجها سنوياً لكى أحل بها الإخلاء الإدارى والانهيارات؟ وحقيقة دخول المواطنين ومستواها؟ قضية المعلومات - أنا أدعى - غير متوفرة بالشكل الكامل والمناسب ولا متاحة بهذه المواصفات لدى المستثمر وصانع القرار ومن يريد أن يساهم فى حل مشاكل الإسكان، أو غيرها، بالشكل الكافى المتوازن.

قضية التمويل، ومعالي الوزير تكلم عن التمويل وقال إن البنوك تستثمر أموالها فى القرى السياحية أو ما يسمى بمنشآت الإسكان الفاخر. هذا حقيقى، وهناك علامة استفهام كبيرة بهذا الخصوص، فمنذ بضعة أسابيع خرج علينا رئيس أحد البنوك ليقول إن هناك كارثة على الأبواب، ثم

عاد ونفى ذلك. وحينما نتحدث عن قضيتنا، وهى قضية الإسكان الاقتصادى، إسكان محدودى الدخل، أنا أدعى أنه لا توجد أزمة إسكان فاخر أو إسكان الأغنياء، إنما الأزمة الحقيقية فى إسكان الفقراء. وأعتقد أن أهم وسائل حل هذه المشكلة هى البنوك. البنوك بدخولها فى استثمار عقارى خاص بإسكان محدودى الدخل ومنخفض التكاليف، وليس بمفهومه الحالى الذى أسميه مؤجل التكاليف. وأقصد هنا إسكان محدودى الدخل أو المتوسط أو الاقتصادى (وهذه قضية أخرى، كيف تسمى هذه الأسماء فى الإسكان، وما هو الفرق بين هذا وذاك؟) لا بد أن يكون هناك دور أساسى للبنوك جميعها، وليس العقارية فقط، فى تمويل هذا النوع من الاستثمار على آجال طويلة وبأسعار مناسبة للتمويل، لأن هذا هو الحل الوحيد حتى يمكننا مواجهة المشكلة التى سأطرق إليها الآن، وهى الفجوة بين التكاليف والإمكانات.

نعلم جيدا، والدكتور محمود أشار إلى قانون الإيجارات الذى ولد ميتا، أن القضية ببساطة شديدة جدا هى أن المفترض، نظريا على الأقل، فى كل العالم أن ما ينفق على المسكن يتراوح من ٢٥ إلى ٣٠ فى المائة من دخل المواطن، إذا تجاوزنا هذا دخلنا فى خلل اقتصادى اجتماعى. إذا قلنا إن زوجين متخرجين من الجامعة دخلهم ٤٠٠ أو ٥٠٠ جنيه، فنحن نتكلم إذا فى إيجار حول مائة جنية شهريا، بمعنى ١٢٠٠ جنيه سنويا، وهو مبلغ لا يغطى عائد ٨ فى المائة سنويا بافتراض أن تكلفة الشقة تبلغ ١٥٠٠٠ جنيه، والحقيقة لا توجد وحدة تتكلف مثل هذا المبلغ، كم تتكلف الوحدة إذا؟ معالى الوزير قال تتكلف من ٤٠٠ إلى ٥٠٠ جنيه للمتر للشقة ٥٠-٦٠ مترا، يعنى أقل مبلغ نتحدث فيه هو ٢٥-٣٠ ألف جنيه لا بد أن يدر عائدا سنويا من ثلاثة إلى أربعة آلاف جنيه، أى المطلوب أن يكون إيجار مثل هذه الشقة حول ٣٠٠ جنيه شهريا، وهذا معناه أن يكون متوسط دخل من يسكنها (والمفروض أنهم شباب فى مقتبل حياتهم العملية) نحو ١٢٠٠ جنيه شهريا، وهذا ليس متاحا. هذه القضية واضحة جدا، مقفولة من الناحيتين مثلما يحدث فى لعبة الدومينو. وطبعاً هناك استحالة عملية وفعلية أن أقول إن الدولة تقرر غدا الحد الأدنى للدخل ٧٠٠ جنيه فى الشهر، فهذا غير وارد. ولكن هذه هى الحقائق، وهذا واقعنا، وهذه مرتباتنا، وهذه دخولنا، وهذه تكلفتنا.

نقول نحدد التكلفة، ونحدد منها لكى نخفضها، ممكن ال ٤٠٠ جنيه تخفض إلى ٣٩٠ أو ٣٨٠ ولكن لا يمكن أن تصيح ٢٠٠ أو ١٥٠ جنيهها. طبعاً هناك عناصر يجب ألا تتدخل فيها

الدولة، بمعنى ألا تتاجر فى الأراضى، وألا يكون أسلوب الدولة هو التجارة فى الأراضى لأن هذا يساوى رفع قيمة الأرض وهى مكون أساسى فى الإسكان. وبجانب ذلك تدخل البنوك ممولة على ٣٠-٤٠ سنة بفائدة بسيطة، ولا أقول فائدة مدعمة لأننى أكره كلمة الدعم ويجب أن تنتهى من عصر الدعم، ولكن ذلك لا يعنى فى نفس الوقت أن تعيش البنوك بتحقيق أرباح بمئات الملايين وقد تصل إلى مليارات على حساب المحتاج الذى يقترض وفائدة كذا، لا بد للبنوك أن يكون لها دور اجتماعى مؤثر فى قضية الإسكان بالتمويل بفوائد منطقية ومعقولة ومحدودة حتى يمكن أن أحل جزءا من عقدة الفرق بين تكلفة المسكن والدخل، فهذه القضية ليس لها حل إلا بمحاولة تقريب الفجوة من خلال التمويل الميسر بالأراضى المرفقة وغير المرفقة.

مسألة العمالة وتدريبها متوافرة بشكل جيد، وموضوع مواد البناء قامت فيه الدولة بدور كبير جدا، كنا فيما مضى نستورد كل مواد البناء، كنت لكى أنشئ مصنعا للدولة أواجه مشاكل لا حصر لها. الآن هناك تيسيرات وتسهيلات وأقيمت المصانع، وحاليا أصبح السيراميك أكثر من حاجتنا ويصدر للخارج، وأصبحت أسعاره فى النازل. ومصانع الحديد تزداد يوما بعد يوم، ومصانع الأسمت تزداد هى الأخرى يوما بع يوم، فبعد أن كنا نتحدث عن ٣ أو ٤ مليون طن فى السنة نحن نتحدث الآن عن ١٢ مليون طن. لا جدال فى أننا اتخذنا خطوات عملية وهائلة فى صناعة مواد البناء وما زلنا فى حاجة إلى هذا، لقد تقدمنا تقدما ملحوظا منذ الخطة القومية عام ١٩٧٨ حتى اليوم. هناك فرق شاسع بين ما كان قائما وما هو قائم الآن فى مصانع مواد البناء وسهولة وجودها، وسهولة إنشائها.

كذلك معاهد التدريب التى أنشأت، ووجود العمالة المدربة ولو أنها مدربة فى السوق لكنها موجودة. القضية فى لبها الأساسى هى قضية اقتصادية وليست قضية عجز فى المقاولين أو فى مواد البناء أو العمالة الفنية، فكلها عوامل مؤثرة يمكن حلها لو كانت فيها مشاكل. مشكلة عمالة تقيم معاهد للتدريب، ونعمل تدريباً تحويلياً، ونخرج من كليات كذا. أما القضية الاقتصادية فهى لب المشكلة وليس فى يد أحد أن يحلها بالبساطة التى قد نتصورها، إنما نحاول أن نتطرق إليها بتقريب هذه الفجوة، أو تصغيرها بأى شكل من الأشكال بالعمل من خلال كل العوامل التى تحدثت عنها. آسف أننى أطلت، وأرجو أن أحتفظ بحقى فى أن أكمل المشوار، وشكراً.

عبدالفتاح ناصف

الحقيقة المهندس عصام أضاف إلى ما سبق أن قيل بعض النقاط التفصيلية وإن كان تحفظ على الخروج من الوادى، ولا أقصد الخروج الآتى، وإنما الخروج الضرورى.

مصطفى الحفناوى

أود أن أذكر أن الخطة القديمة التى تحدثت عنها أخذت فى اعتبارها تخطيط أراضى جديدة للزيادة السكانية، لأن سيادتك تعلم أن قرانا تكاد تكون مشبعة، فكان معمول حساب أن نخرج إلى الصحراء، وهذا لتأكيد كلام سيادتك.

عبدالعاطى طه صالح

سأتحدث ليس بصفتى رئيس مجلس إدارة شركة الدهانات الحديثة والكيماويات، ولكن بصفتى مارست العمل التخطيطى قبل ذلك. أحيانا يتصور من هم خارج المشكلة عن سهولة حل المشكلة. المهندس عصام ذكر نقطتين كنت سأشير إليهما. هاتان النقطتان شعرت بهما فى الفترة الأخيرة حينما كنت أذهب كل يوم لمدينتى العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر الصناعيتين، وهاتان المدينتان تؤكدان المشاكل والصعوبات التى حددها المهندس عصام. سيادتك تسيير فى المحور تدخل على السادس من أكتوبر تجد أكثر من خمسين قرية تبنى، وتساءل عن تكلفة الفيلا تجدها ٧٠٠ ألف جنيه بمساحة ٢٧٠ مترا على دورين، تدخل للعمق قليلا تجد مساكن بلا مرافق، هذه المساكن بنيت قبل إنشاء المرافق، وبالتالي أصبحت استثمارا غير مستغل. إذن كم نحتاج لعمل هذه المرافق؟

تسمع الأرقام ٧٠٠ ألف جنيه الفيلا على دورين، من أين أتت هذه الأموال؟ جاءت من البنوك، هناك جزء يستثمر من إيداعات الناس بنسب معينة للاستثمار فى الصناعة والزراعة والمبائى والتشييد، تجد أن الجزء الأكبر من تمويل البنوك يأخذه الإسكان الفاخر. تقيم مشروعا بمليار جنيه ممكن أن تقترض حوالى ٨٠٠ مليون جنيه من البنوك لكى تبنى فيلات بسعر ٧٠٠ ألف جنيه. رجل الائتمان يحسبها: الفيلا تباع بـ ٧٠٠ ألف جنيه وهى تتكلف ٣٥٠ ألف جنيه. إذن ليست هناك مخاطر ائتمانية، فهذا الرجل سيسدد القرض. عكس رجل لديه قطعة أرض ويريد قرضا، البنك يطلب ضمانات، وهل الأرض مسجلة؟ وما هى تكاليف البناء؟ وغير ذلك من الأسئلة

والطلبات، كما أنه يجد أن العائد المتوقع أقل من الإسكان الفاخر.

النقطة التى أثارها أيضا المهندس عصام، وهى نقطة التكلفة، وهى مشكلة وأصبحت هناك عوامل خارجية تحد من تكلفة مواد البناء بالإضافة إلى العوامل الداخلية. منذ سنوات، حينما كنت فى التخطيط، كان إنتاج مصر من الأسمنت ٣ مليون طن، ثم أصبح الآن أكثر من ٢٠ مليون طن، كيف؟ أيامها كنا نتساءل كيف لا نستثمر فى صناعة الأسمنت، وكان مصنع الأسمنت وقتها يتكلف ١٠٠ مليون جنيه، اليوم كم يتكلف هذا المصنع؟ لدى ستة مشروعات قمت بتقييمها، تكلفة المصنع من مليار إلى مليار ومائتى ألف جنيه (بما فيها تكلفة المرافق من مياه، وكهرباء، وصرف، وغيرها). ثم نسع أن هناك أزمة أسمنت، هذا معناه أن المستثمر فى بناء المساكن يشتري الأسمنت من السوق السوداء. وبعد يومين يقولون إن الدولة فتحت الاستيراد لكى تستورد ٢ مليون طن للعمل على توفير الأسمنت فى السوق وخفض الأسعار.

حديد التسليح. اليوم نسع عن تطور إنتاج هذه السلعة، إنتاج ضخم وكله لديه مشروعات لإنتاج حديد التسليح. يقال نريد أن نصل إلى إنتاج ٨ ملايين طن حديد تسليح، وكثير من الاستثمارات متجهة إلى حديد التسليح ثم نفاجا بأكبر الشركات تشكو من أن حديدا مستوردا من تركيا وليبيا يملأ السوق وسعره أقل ٣٠ فى المائة. ثم نسع من يقول إن المواصفات ليست جيدة، وندخل فى المشاكل، إذا كانت المواصفات غير مطابقة فكيف دخل هذا الحديد إلى البلد؟

وكما نعلم، أسعار مواد البناء محدد أساسى للتكلفة ولكيفية البناء. لم يكن لدينا إنتاج من الزجاج المسطح، ثم تم إنشاء مصنع لإنتاج ١٥٠ ألف طن، وبعد أن أنتج المصنع تشكو الشركة من أن الزجاج التركى ضرب إنتاجها فى السوق، وأسعاره أقل. إذا عند إجراء الدراسات للمصنع المصرى لماذا لم تعمل حساب الزجاج التركى، وانفتحت التجارة دون أن نعمل حسابا لآثار ذلك. وإذا أمكن تدبير مواد البناء اللازمة، تأتى بعد ذلك تكلفة التمويل. ففى حين لا نجد تمويلا لعمل مساكن متوسطة بسعر مناسب، ولعمل مرافق لمساكن أقيمت بالفعل مثل مساكن التجمعات الأول والخامس ومدينة بدر، ممكن مثل هذه المساكن تستوعب ٢ مليون نسمة لكن ليس هناك مرافق، وينبغى حساب وتدبير تكلفة هذه المرافق.

إن مشاكل هذا القطاع لا تكفيها دائرة حوار واحدة، ولا أريد أن يكون هذا مجرد حوار ونخرج

بتوصيات وبعد ذلك لا يلتفت إليها، أننى احضر مؤتمرات وبعد عشر سنوات أجد تقريبا نفس التوصيات التى وضعناها من سنوات، وقد حضرت اجتماعا مع الدكتور محمد محمود الإمام فى العراق (اجتماع وزراء الصناعة العرب عام ١٩٨٩) قال نحن يا جماعة قلنا هذا الكلام من ١٢ سنة، بمعنى أننا سنرجع ١٢ سنة للوراء، إذن نفذوا أولا ما قلناه من ١٢ سنة قبل أن ندخل فى طرح توصيات جديدة.

ما أريد أن أقوله إن هناك موضوعات تحتاج إلى أوراق بحثية، والنقاط التى طرحت فى ورقة الحوار يمكن أن تكون دليلا لهذه الموضوعات. مثلا لدينا خطة حتى عام ٢٠١٧، دعنا نناقش وندرس كيف سنرتب أنفسنا من الآن. وسوف أرجع لقضية الإسكان، كيف أتكلم عن إسكان الشباب؛ لابد أن أعرف تكاليف مواد البناء. وأعود لحسبة حسبتها من ١٥ سنة فى الأهرام الاقتصادى، هذا الشاب كيف سيسكن؟ حسبتها يوما ووجدناها حالة مستحيلة، واليوم أصبحت أكثر صعوبة واستحالة فى ظل مستوى الدخل وتكلفة الإسكان الحالية.

طبعا هناك موضوع آخر سيظهر كقشرة بجانب موضوعنا الكبير، وهو عملية التكنولوجيا الجديدة فى مواد البناء ومنها الدهانات والبويات والتطورات الحديثة التى شهدتها هذه الصناعة فى مجالات الدهانات الخارجية والداخلية والصرف الصحى وغيرها. هناك أشياء أخرى كثيرة لكن هذا تجويد، فلنبدأ بعمل الأشياء الأساسية أولا وبعدها نجود. لدينا محاور أخرى كثيرة ونحن نركز على بعضها الآن، ولكن نتمنى أن تكون هناك جلسات حوار أخرى مفتوحة لتغطية شاملة لكل مكونات القطاع، على أن تصل النتائج والتوصيات إلى المسئولين لتقرير إمكانية الاستفادة بها. وشكرا.

محمود عبدالحى

بسم الله الرحمن الرحيم. الآراء التى سمعناها من أساتذتنا المتخصصين فى هذا المجال باللغة الأهمية وجديرة بالاعتبار. ما أتمناه - وطبعا كل ما سمعناه صحيح ويعبر عن مشاكل حقيقية - أن نتجاوز قضية التشخيص إلى نوع من قده الفكر والعقل فى مجال الحلول الممكنة، وهذه هى الفائدة الحقيقية من حوار فى جلسة لا يأتى كل منا إليها ومعه بحث أو دراسة إنما نأتى إليها أساسا بمخزون علمى وفكرى، ومن الممارسات العملية، فى تخصصات مختلفة ويدعمه عمق ثقافى قوامه التفاعل مع مشاكل المجتمع والرغبة فى إيجاد حلول لها، ومع كل التقدير للدراسات الموجودة،

مثل تلك التى أشار إليها معالى الوزير وسنستفيد منها بلا شك عندما تتاح لنا، ولأى دراسات وبحوث يمكن أن توحى بها ورقة المحاور، إلا أننى أتمنى أن نخرج من هذا الحوار بخلاصة علمكم وخبراتكم معبرا عنها فى شكل آراء ومقترحات لمواجهة مشاكل وتحديات القطاع محل الاهتمام، على أن يكون للدراسات التفصيلية الخاصة بقابلية هذه الآراء والمقترحات للتنفيذ، فاعليتها فى ذلك، مقام آخر لدى المسئولين ومراكز البحوث والمتخصصين.

الحقيقة أن اقتراح تركيز هذا الحوار حول الإسكان المعيشى والطرق لم يكن غافلا عن كل ما قيل عن تكامل المرافق والعناصر اللازمة لهذين القطاعين الفرعيين. وقد ذكرت ورقة المحاور كل مكونات قطاع البناء والتشييد، وعندما أقول الإسكان والطرق لا يمكن أن أقصد أن الإسكان مجرد جحر ندخل لنتام فيه بدون مياه وصرف وتليفونات. فالعكس صحيح فالإسكان من السكن والسكن يحمل كل معانى الراحة والاطمئنان ونفض هموم يوم العمل وزحام الشوارع استعدادا ليوم جديد. وحتى تعريف الإسكان بأنه مأوى لا ينصرف سوى إلى المأوى المريح، المأوى الآدمى الذى تتوافر فيه كل شروط المعيشة المريحة، وبالتالي لا بد من تزويده بكل أنواع المرافق من كهرباء وصرف صحى ومياه نقية وتليفونات ومواصلات وطرق وغيرها. واختيارنا للطرق مع الإسكان يترجم حقيقة أن الطرق هى أساس العمران، فلا قيمة لمساكن تبنى أو إنشاءات تقام (صناعية كانت أم زراعية أم غيرها) ما لم تكن هناك الطرق الموصلة إليها. وعندما أتحدث عن توفير المرافق لا أقصد مجرد التوفير وإنما التوفير المقترن بالجودة النوعية والزمنية والتنظيمية. ولا مجال هنا للتفصيل حول المقصود بهذه الأبعاد الثلاثة للجودة.

عندما نتحدث عن قانون اتحاد الشاغلين لا أعتقد، وربما أختلف مع سيادة الوزير فى ذلك، أن المانع الأساسى لصدوره هو أن الناس ستتحمل أعباء. فمن جهة أعتقد أن الناس أصبحوا فى ظل الخصخصة واقتصاد السوق أكثر تقبلا لفكرة تحمل مثل هذه الأعباء طالما أدركوا أن المنافع التى تعود عليهم تفوق هذه الأعباء. إذا فنحن لا نبذل الجهد المطلوب فى توضيح فلسفة القانون ومزاياه القريبة والبعيدة للناس، وكل ما نركز عليه هو القشرة، الناس ستلتزم بدفع اشتراكات صيانة وهذا عبء. ما أهمية هذا العبء بالمقارنة بما يترتب على إهمال الصيانة من تعريض الأرواح والممتلكات للخطر.

وعلى ذكر القوانين، قانون المرور الجديد أبرز ما نعرفه عنه، من خلال الصحافة وما دار حوله

من مناقشات فى البرلمان، هو اتجاهه العقابى والجبانى، هل ذلك كاف لتنظيم استخدام الطرق ورفع كفاءة الاستفادة منها؟ لا أعتقد ذلك. فمثل هذا الأمر تتداخل فيه الجوانب التربوية والتعليمية والسلوكية والتنظيمية ولا بد أن يكون لها انعكاس فى قانون المرور سابقا على تشديد العقوبات ورفع الغرامات. والواقع أن الفلسفة الحقيقية لقانون المرور يجب أن تتجاوز مجرد تنظيم استخدام الطرق واحترام الإشارات (وهى أمور بالغة الأهمية بدون شك) إلى غرس سلوكيات وقيم إيجابية لدى المواطنين فضلا عن الحفاظ على البيئة، ولذلك متطلبات كثيرة تبدأ من تخصص المرور بين رجال الشرطة مروراً بالتأهيل للحصول على رخص القيادة، ومواصفات المركبات التى يرخص لها بالسير، ووسائل التأكد من احترام هذه المواصفات فضلا عن سن النظم والتشريعات التى تمكن قائدى السيارات من الالتزام بهذه المواصفات (مثل إلزام الورش بتقديم شهادة ضمان للإصلاحات)، وانتهاءً بالمواطن نفسه من حيث تعليمه وسلوكياته والقيم التى يلزم نفسه بها.

أعود مرة أخرى لقانون اتحاد الشاغلين، هناك علامات استفهام كبيرة حول عدم صدور هذا القانون حتى الآن. فلماذا لم يصدر؟ هل لأن هناك فئة مؤثرة بيننا تنتفع من عدم وجود قاعدة منظمة واضحة لأى شىء؟ أم لأن تحديد مسئولية بانى العقار، ومالكه، عن انهياره بمدة عشر سنوات (كما نشر بالصحف منذ بضعة أعوام) خلق رغبة خفية لدى كثير من المستثمرين فى مجال العقارات بمقاومة أى تنظيم فعال لصيانتها لعل ذلك يقصر عمر هذه العقارات وتعود الأرض إليهم لبيعها أو استثمارها من جديد بأسعار جديدة مرتفعة. ولا يخفى على الجميع أنه حتى فى العمارات التمليك - قطاع عام أو قطاع خاص - يذعن المواطنون لشروط مجحفة تجردهم فى كثير من الحالات من حق ملكية الأرض، كلها أو معظمها، المقامة عليها هذه العمارات. الحقيقة أننى أميل إلى أن هذا هو السبب الحقيقى لتعطيل صدور قانون اتحاد الشاغلين.

أما عن قضية التكاليف وعلاقتها بالدخول، فقد أشار المهندس عصام فعلا إلى قاعدة ذهبية محترمة فى معظم دول العالم، ولكننا للأسف نتجاهلها تجاهلا تاما. هذه القاعدة هى أن تكلفة المسكن لا تزيد عن ٢٥-٣٠ فى المائة من دخل الأسرة. وقد تحدثنا كثيرا الآن عن مبررات ومبررات لارتفاع تكاليف البناء واعتبرناها قضية مسلم بها، وماذا عن الأجور والمرتبات؟ سلمنا أيضا بأنها منخفضة وهيهات أن تمكن الشباب (بل ومعظم العاملين حتى ممن اقترضوا من سن المعاش) من الحصول على شقة متواضعة بنظام الإيجار، وذلك ما جعل قانون الإيجارات لعام

١٩٩٦ ولد ميتا، حتى الدولة التى أصدرته صدقت على موته عمليا بامتناعها عن استغلال أى نسبة ملموسة مما تبنيه من مساكن بنظام الإيجار، وما زالت تنفذ الكثير من مشروعات الإسكان بنظام ظاهره فى معظم الأحوال التمليك ولكن حقيقته الفعلية أنه نظام تأجير مشوه. لماذا؟ لأننا إذا تأملنا هذا النظام نجده قائما على مبلغ مقدم تمليك (غالبا يفوق القدرة المالية للشباب بذاته، وربما لأسرته أيضا) ثم أقساط شهرية لمدد تتراوح من ٣٠ إلى ٤٠ سنة، أليست هذه الأقساط إيجارا من الناحية الفعلية، وهل تبنى الآن مساكن مضمون عمرها لأكثر من ٣٠ أو ٤٠ سنة. الحقيقة أننى أرى هذا النظام تأجيرا مشوها، وهو مشوه لأن المالك فيه (الدولة أو شركاتها، أو الشركات القومية المخصصة) يتخلى عن مسؤوليته فى إدارة وصيانة العمارات ويلقيها على السكان.

وبخصوص عدم التناسب بين تكاليف البناء المرتفعة والدخول المنخفضة (بالنسبة لهذه التكاليف على الأقل) أرى أن هناك اتجاهها شبه مستمر لتبرير ارتفاع تكاليف البناء وربما قبوله، خاصة من جانب المستثمرين فى مجال بناء وتجارة العقارات، والتسليم بانخفاض مستويات الدخل دون حتى مجرد النظر فى سبل رفعها. وذلك وضع به كثيرا من التناقضات التى أشير إلى البعض منها. أولا: المنطق الاقتصادى السليم يقول بأن الأجور جزء من التكاليف، وارتفاع هذه الأخيرة لا بد وأن ينعكس على الأجور بالارتفاع حتى نضمن على الأقل وجود طلب كاف على السلع التى ننتجها خاصة إذا كانت محلية بطبيعتها مثل الوحدات السكنية. فلماذا نتناسى هذا المنطق؟ هل لأننا مصرون على اعتبار الإنسان هو أرخص مورد وأننا نقيم الحجر ولا نقيم البشر. وإذا ذهب البعض إلى أن انخفاض الأجور ما هو إلا انعكاس لانخفاض إنتاجية العمل، فمعنى ذلك أننا نحمل عنصر العمل مسئولية عدم كفاءة تنظيم وإدارة الأعمال فى مصر، وإلا بماذا نفسر ارتفاع إنتاجية العامل المصرى (فى جميع التخصصات تقريبا) خارج الوطن وحصوله على أجور ومراتب تتجاوز فى كثير من التخصصات عشرة أمثال ما يحصل عليه فى مصر؟ وثانيا: لماذا لا نسأل أنفسنا كيف نستطيع - قطاعا عاما وقطاعا خاصا - تمليك الشقق بأسعار ومقدمات وأقساط باهظة تتجاوز قدرة الدخل الجارية لمعظم فئات العاملين، حتى فى مستويات الإدارة العليا، ولا نقبل تطبيق قانون الإيجارات بدعى أن الإيجار فوق طاقة الدخل الجارية بكثير؟ هل المقصود استنزاف مدخرات الناس التى تحققت بعرق وألم الغربية أو بجهود العمل المضاعف داخل الوطن فى أكثر من مجال داخل وخارج أوقات العمل الرسمية، أو بطرق أخرى ربما لا تكون مشروعة، من أجل حصولهم على أكثر

متطلبات الحياة ضرورة، وهو المأوى؟ وما تأثير ذلك على القيم والبنية الاجتماعية، بل وعلى حسن توجيه المدخرات من أجل تنمية فعالة فى الزراعة والصناعة والخدمات؟

ومع ذلك إذا لم تكن هناك إمكانية فى الوقت الحاضر لإعادة النظر فى مستويات الأجور والمرتببات بحيث تلاحق تكاليف هذا المطلب الأساسى لاستقامة الحياة، فإننا مطالبون بإعادة النظر فى هيكل ومكونات هذه التكاليف للنزول بها إلى المستوى المناسب لمستويات الدخول السائدة، على ألا يكون ذلك على حساب متطلبات ملائمة المسكن لحياة آدمية مريحة، ولا على حساب جودة مدخلات البناء لأن تكاليف تدنى هذه الجودة قد تعنى المخاطرة بحياة البشر أو إرهاق موازاناتهم بنفقات إحلال وتجديد وترميم تتكرر على فترات متقاربة مع ما يحمله ذلك من تبيد فى الموارد وتدهور فى ظروف البيئة. طبعاً النزول بمستوى تكاليف بناء المساكن يحتاج إلى دراسات تفصيلية يجب أن تتم على وجه السرعة، ومع ذلك أتفق - ضمن الحلول السريعة لهذه المشكلة - مع المهندس عصام على ضرورة أن تتخلى الدولة عن منطق الاتجار فى الأراضى، وأضيف إلى ذلك ضرورة تخليها أيضاً عن الاتجار فى المرافق، وأن تصبح لها سياسة جديدة فى تشجيع التوسع العمرانى ومساندة الناس لتنفيذ حلول ذاتية (ليس من بينها العشوائيات بالقطع) لمشاكلهم فى تدبير المسكن والمحافظة عليه.

لا نستطيع أن ننكر أن الدولة تبذل جهوداً كبيرة فى مشروعات متعددة لحل مشكلة الإسكان للشباب ولمحدودى الدخل، ولكن هذه الجهود محدودة الفعالية أولاً لأنها لا توفر العرض الكافى وبالتالى تكثر المعايير والاشتراطات التى يجب توافرها فى المتقدمين للحصول على هذه المساكن، وتتعدد محاولات التحايل عليها مما يفتح مجالاً لمخالفات ومجاملات وربما فساد على مستوى المتعاملين مع الجمهور فى هذه المشروعات. وثانياً لأنها تتبنى أسلوب التمليك بمقدمات غالباً ما يعجز عنها كثير من الشباب ومحدودى الدخل، وهذا الأسلوب فى حد ذاته يفتح مجالات التحايل من جانب كثيرين ممن قد لا يكونون فى حاجة إلى هذه المساكن وإنما يسعون إلى امتلاكها كأصول عقارية تباع بأسعار أعلى فى المستقبل. ونعتقد أن مثل هذه المشروعات تكون أكثر فعالية فى تلبية حاجة هذه الفئات للسكن لو تبنت نظام الإيجار فى مثل هذه المساكن على أساس حساب رشيد للقيمة الإيجارية.

والحقيقة أننى أتساءل لماذا لا ندرس ونطبق نظاماً للإسكان مثل الذى تأخذ به فرنسا، حيث

تقوم المحليات (على مستوى العُمُوديات عندهم، ويمكن تنفيذ ذلك على مستوى الأحياء عندنا) بتوفير مساكن الشباب ومحدودى الدخل بنظام الإيجار الذى يتناسب مع دخول هذه الفئات (ويظل فى حدود نسبة لا تتجاوز ٢٥ فى المائة من هذه الدخول). وأساس هذا النظام أن المسكن يتناسب مع الاحتياج الفعلى للأسرة، فحديثو الزواج يتم إسكانهم فيما يسمى استوديو وهو عبارة عن حجرة وصالة تقريبا مع المنافع، وعندما يرزق الزوجان بطفل تتاح للأسرة فرصة الانتقال إلى حجرتين وصالة، ثم ثلاثة وصالة مع وجود طفلين، وأقصى ما هو متاح فى هذا النظام هو أربع حجرات وصالة. وطالما أن شروط الاستحقاق متوفرة فى الأسرة (خاصة من حيث مستوى الدخل ومكان العمل) تظل تشغل العين. لماذا لا نفكر فى مثل هذا النظام ونقوم بالدراسات اللازمة لتنفيذه ويحث جدواه الاقتصادية والاجتماعية فى بلدنا؟

أيا كان شكل الحلول التى يمكن اقتراحها، أو تنفيذها، لمشكلة الإسكان فالمطلوب منا تدارك ما تفرضه الأساليب السائدة حاليا، لمواجهة هذه المشكلة، من: (أ) استنزاف لمخدرات القطاع العائلى بعيدا عن مجالات الاستثمار الصناعية والزراعية أو فى الأوراق المالية بالبورصة. (ب) تلاعب وتحايل، وربما إفساد الذمم، من أجل حصول بعض الأفراد والفئات على مساكن ربما لا يحتاجونها بالفعل ولكن لبيعها بأسعار أعلى فيما بعد. (ج) تدهور مستوى جودة معظم المنشآت السكنية، وقصر عمرها الافتراضى والفعلى فى الاستخدام، فضلا عن تدهور مستويات الصيانة والإحلال وانعدام القدرة على تنظيمها حتى الآن على نحو فعال.

وربما يشاركنى الكثيرون فى أن نظام التملك المتبع حاليا هو المسئول الأول عن هذه السلبيات، وبالتالي أرى ضرورة العودة بأسرع ما يمكن إلى جعل نظام الإيجار هو الصيغة الشائعة للانتفاع بالمساكن فى مصر، والقانون موجود وصدر منذ بداية ١٩٩٦، وأن الأوان لأن تأخذ الدولة دور الريادة فى تطبيق هذا القانون بتأجير ما تبنيه من مساكن وفقا لاشتراطات الاستحقاق الاقتصادى والاجتماعى، ويجب عمل الدعاية اللازمة بشأن هذا القانون وأن ترسخ الدولة لدى كافة فئات المجتمع أن هذا القانون لا رجعة فيه (حتى لو اقتضى الأمر إدخاله ضمن مواد الدستور) لأن ذلك يمكن أن يكون له أثر فعال فى تشجيع ملاك الشقق المغلقة (وهى بمئات الآلاف إن لم تصل إلى مليونين أو ثلاثة) على تأجيرها طالما أنهم يضمنون إخلاها عند حاجتهم إليها، ونعتقد أنه فى مثل هذه الحالة يمكن أن يقبل كثير من هؤلاء الملاك قيما ايجارية معقولة (فى ضوء مستويات

الدخول السائدة) طالما أنها تغطى النفقات الجارية للاحتفاظ بهذه الشقق فى حالة جيدة.

وأخيرا، وأعتذر عن الإطالة، أرى أن هناك مبالغة شديدة فى التخوف من تغيير قوانين استغلال المباني السكنية القديمة، بينما هذا التغيير ممكن تنفيذه ببساطة لو اهتمت الدولة بتكليف المحليات بمناقشة التعديلات المطلوبة فى هذه القوانين مع الجماهير فى دوائر هذه المحليات فى إطار ندوات أو حوارات مفتوحة تستثير انجياز الجمهور لقيم الحق والعدل، فليس معقولا ولا مقبولا على الإطلاق أن تكون إيجارات معظم الشقق فى المباني القديمة أقل من ثمن كيلو لحمة أو حتى علبه سجائر فى كثير من الحالات. ونرى أن تقتصر التعديلات التى تطرح للمناقشة على رفع القيمة الايجارية وتدبير تكاليف الصيانة واشتراط عدم حبس العين دون استغلال فعلى لها فى السكن. وشكرا.

عبدالفتاح ناصف

الحقيقة مشاكل الإسكان، سواء فى المباني القديمة أو الجديدة لا بد لها من مواجهة تقوم على حوار وطنى على أوسع نطاق وتشارك فيه كل فئات المجتمع، ويمكن أن يكون ذلك أحد مجالات عمل الأحزاب السياسية سواء التى فى الحكم أو فى المعارضة، لكى نصل إلى حلول يمكن تطبيقها دون تخوف من التأثير على الاستقرار الاجتماعى والسياسى. وأنا واثق من أنه إذا ما تم فى مثل هذا الحوار الشعبى توضيح كافة الحقائق والنتائج المرتبطة مثلا بتجميد إيجارات المساكن القديمة، وكلها نتائج سلبية تزيد مشكلة الإسكان تعقيدا، سوف يتقبل الناس نظاما معقولا لتحريك هذه الإيجارات على نحو يرفع الظلم عن ملاك هذه المساكن من جهة، ويوفر آلية لاشتراك الناس فى صيانة وتجديد المساكن التى يعيشون فيها.

وأذكر منذ فترة قريبة كنت أشاهد برنامجا تلفزيونيا تم تسجيله فى إحدى الجامعات المصرية، وتحول الحوار كله فى معظم الحلقة إلى الزواج العرفى، والجالسون شباب وبنات جامعيون. لماذا أذكر ذلك الآن؟ لأنه مرتبط بالإسكان، لماذا تحول الشباب والشابات إلى ذلك؟ أعتقد أن مشكلة الإسكان من أهم أسباب هذا التحول، فهم لا يرون - مع الأعباء المالية الكبيرة التى يتطلبها الحصول على مسكن - أملا قريبا فى تكوين أسرهم الصغيرة التى تلبى حاجاتهم النفسية والبدنية، لذلك فهم يبحثون عن أى منفذ ويتمنون أن يكون شرعيا. والحقيقة أن مشكلة

الإسكان ربما تكون من أهم دوافع الكثير من الانحرافات التى يقوم بها الموظف العام- ليس كل موظفى الدولة بطبيعة الحال- لأن تكاليف الحصول على المسكن هى البند الرئيسى فى عملية الزواج والمعيشة. ومن هنا تكون المشكلة التى نناقشها عاملا رئيسيا فى تدهور قيم المجتمع، وعندما تنهار القيم ينهار المجتمع.

وإذا كان البعض منا، كما ذكر فى مداخلات بعض زملاء هنا، يرى أن هناك كثرة فى المؤتمرات والندوات والحوارات بينما الاستجابة لنتائجها وتوصياتها محدودة أو متعدمة، فإن ذلك لا يعفينا من الاجتهاد فى مناقشة القضايا المختلفة والبحث عن حلول لها أملين فى أن يكون لذلك تأثير إيجابى على مواجهة مثل المشكلة التى نتعرض لها اليوم، فهى تمس قيم هذا المجتمع المتدين بمسليمه ومسيحييه. والحقيقة أن هناك حرصا مشكورا من الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الوزراء على أن تصل المجلة التى يدور هذا الحوار، وغيره، فى رحابها إلى السادة الوزراء والمحافظين لمتابعة ما ينشر بها والاستفادة به فيما يتخذونه من قرارات كلما أمكن ذلك.

مصطفى الحفناوى

أود أن أعبر عن تأييدى للأفكار المطروحة هنا خاصة حول التعامل مع مشكلة تجميد القيمة الايجارية للمساكن القديمة، فأنا من أنصار تحريك هذه القيمة منذ عام ١٩٧٨ ولو كنا بدأنا فى ذلك منذ هذا الوقت لكان الحال قد تبدل ربما فى مواجهة مشكلة الإسكان برمتها. على أية حال فإننى أرى معكم ضرورة البدء فى تناول هذه المشكلة فى أسرع وقت على نفس الأسس التى ذكرت حالا فى كلمات المتحدثين: حوار وطنى على أوسع نطاق - تحريك القيمة الايجارية على نحو يحقق العدالة للمالك ويقنع المستأجر بأهمية ذلك حتى لاستقراره فى سكنه على المدى الطويل، ويوفر نظاما فعالا لمشاركة المنتفعين من المبنى ملاكا ومستأجرين من صيانتته والمحافظة عليه، وهى تقريبا نفس الأسس التى ذكرها كل من الدكتور محمود والدكتور عبدالفتاح.

محمود عبدالحى

لتجنب التأثير على استقرار كثير من الأسر ساكنى المساكن القديمة، ربما يكون من المناسب التأكيد على ألا تطرح مناقشات إعادة النظر فى أوضاع المساكن القديمة استمرار العلاقة الايجارية- من حيث المدى الزمنى وشروط انتقال العلاقة لورثة المؤجر الأصلي- وفقا لما هو قائم

فى القانون الحالى (رغم أن ذلك وضع غير طبيعى من وجهة نظرى) مع اشتراط عدم حجز العين دون استغلال فعلى فى السكن.

مصطفى الحفناوى

حاليا هناك فعلا واقع غريب، ما حدث أن إيجار شقتى لم يزد لكن كهرباء السلم والمياه كانت ضمن القيمة الايجارية. وصدر قانون أن هذه الأشياء إضافة إلى البواب خارج الإيجار، ولا تتخيل النسبة بين الإيجار الذى أدفعه وهذه الأعباء، الإيجار ربع أو خمس ما أدفعه. الإيجار الذى أدفعه ٢٦ جنيها (إيجار قديم) بينما قيمة الوصل كل شهر أكثر من مائة جنيه، الباقى كهرباء وبواب ومياه، هذا بخلاف الجراج.

ممدوح الشرقاوى

شكرا للدكتور عبدالفتاح. وأشكر الاخوة والأساتذة الأفاضل الذين شرفونا فى هذا الحوار، والذين تحدثوا عن نقطة التكاليف ثم موضوع الأراضى. أبدأ متفقاً مع جميع الزملاء، خاصة المهندس عصام، عندما قال إن تكاليف السكن لا بد أن تكون فى حدود ٢٥-٣٠ فى المائة من دخل الأسرة.

فى عام ١٩٦٢ قمت ببناء بيت متواضع جدا، والإيجارات فى ذلك الوقت كانت فى نطاق هذه النسب، وكان طن الأسمنت بثلاثة جنيهات ونصف. ثم حدثت أزمة فى الأسمنت، واضطرت أن أشتري كميات خارج التسعيرة بستة جنيهات. طن الحديد، على ما أذكر، كان بـ ٨٠ جنيها، الألف طوبة العسال (الطوبة التى تصنع من الطمى مثل الرخامة) كانت بحوالى أربعة جنيهات. إذا قارنا ذلك بالأسعار الحالية سنجد أن أسعار مواد البناء زادت ربما إلى ثلاثين مثلا، بينما مرتب الموظف لم يزد سوى بشمانية أو عشرة أمثال. إذا العملية اختلال رهيب بين تكاليف البناء وأجر الموظف الذى يدفع منه الإيجار.

النقطة الثانية قضية الإيجار. اليوم يصل الإيجار إلى ٦٠٠-٨٠٠ جنيه شهريا، وبعض الناس الذين يبنون ويملكون، يملكون الشقة بـ ٨٠٠ جنيه قسط شهري. وبالتالي أصبح الفرد الذى يستطيع أن يدفع ٨٠٠ جنيه شهريا يفضل التمليك على الإيجار. إذا قضية شقة للإيجار أصبحت حلما مستحيلا ولن يتحقق ذلك فى الوقت القريب.

لست رجلا فنيا فيما يتعلق بالتكاليف، لكنى سوف أ طرح بعض القضايا: أولا، قد يكون هناك خلل فى التكاليف الخاصة بمواد البناء، بدليل أن الأسمنت المستورد أرخص من الأسمنت المصرى، والحديد المستورد أرخص من الحديد المصرى. ويبقى السؤال هل حجوم الإنتاج التى تم اختيارها فى مصر هى فعلا أفضل حجوم الإنتاج التى تناسب كفاءة الإدارى المسئول والمنظم، وباقى عناصر العملية الإنتاجية.

ثانيا، ما زالت صناعة الأسمنت فى مصر تعمل من وجهة نظرى فى سوق شبه احتكارية لأنه يوجد لدينا خمسة أو سبعة مصانع تتحكم فى سعر الأسمنت إلى حد بعيد، هذا عكس ما ذكره المهندس عصام عن صناعة السيراميك وأن كمياته بدأت تزيد وأسعاره بدأت تنخفض. ولو قلنا إن عملية المنافسة تنطبق على الأسمنت، واحد يدخل سوق الإنتاج أو يخرج منه مثل السيراميك، فليس ذلك صحيحا لأن المنافسة الكاملة لها خمسة شروط: كبر عدد المنتجين، وسهولة دخول وخروج المنتج، وكبر عدد المستهلكين، وتوافر المعلومات عن المنتج (وهى النقطة التى تحدث عنها المهندس عصام)، ثم تماثل المنتجات. مثل هذا السوق لا يتوافر لا فى صناعة الحديد ولا فى صناعة الأسمنت، وبالتالي هناك خلل. نتحدث عن التكاليف العالية ولكننا لم نبحث أسباب ارتفاع هذه التكاليف، وإلا بماذا نفسر أن المستورد من الخارج رخيص بينما المنتج لدينا غالى؟

أيضا مواد البناء، كما هى منذ القدم، الطوب الأحمر وهو من مواد البناء. وعندما توقف إنتاج الطوب الأحمر من الطمى أنتجنا الطوب الطفلى. بينما أعتقد . ولست فنيا - أن هناك نوعا من الطوب الأبيض اسمه الثرمستون، وهو ذو كفاءة عالية لخفة وزنه وانخفاض درجة تسريبه للحرارة وقوة تحمله، ولكنه لم يستخدم عندنا حتى الآن. نحن نستخدم نفس الطوبة، أو ما يشابهها منذ ١٠٠ سنة، لم نحاول أن نطور فى عملية الطوب أو مواد البناء التى يتم استخدامها.

نقطة أخرى- والمهندس عصام معنا وهو من شركة لها باع طويل فى مجال البناء والتشييد، أعتقد أن أحد أسباب ارتفاع التكاليف أننا بنينا تسليم مفتاح. تأتى شركة كبيرة، وتأخذ المبنى أو كمية المبانى بسعر معين، ثم تبدأ من الباطن فى تشغيل مجموعة من المقاولين الأصغر. فمثلا قد تأخذ شركة المقاولات الأصلية العملية بقيمة معينة، ولتكن مائة مليون جنيه، ثم تتعاقد مع مقاول آخر من الباطن بـ ٨٠ مليون جنيه، وقد تمتد التعاقدات من الباطن حلقة أخرى أو حلقتين حتى نصل إلى مقاول التنفيذ الفعلى ويكون عليه أن ينفذ العملية ربما بأقل من نصف المبلغ الأصلي المعتمد

للمشروع فيلجأ إلى أقل المواصفات وأقل المهارات في تنفيذ المباني. هذه السلسلة التي تبدأ من فوق لها تأثير كبير على ارتفاع التكاليف من جهة وانخفاض جودة المواصفات من جهة أخرى، والسبب في ذلك أن معظم مشروعات بناء المساكن تتركز في عدد محدود من الشركات الكبيرة، وأعتقد أن فتح الباب أمام المشروعات المتوسطة والصغيرة، والمقاول الصغير، مع تحديد مجالات عمل كل من هذه الشركات والمشروعات والمقاولين، يمكن أن يؤدي إلى تخفيض التكاليف وتحقيق درجة أكبر من الالتزام بمواصفات الجودة.

ويمكن أيضا تخفيض التكلفة بالابتكار والتجديد في تصميم المباني السكنية وتنوع المواد المستخدمة في ذلك. فمثلا رأيت في إحدى الدول العربية أن الجدران الخارجية للشقة هي فقط التي تبنى باستخدام مواد البناء المألوفة (الطوب والأسمنت) بينما التقسيمات الداخلية للشقة يتم تنفيذها باستخدام مواد أقل تكلفة بكثير مثل أنواع معينة من الأخشاب أو الجبس المبطن، بحيث تصبح تكلفة الشقة في النهاية أقل من الأسلوب التقليدي الذي نتبعه عندنا. وأعتقد أن عنصر البحث والتطوير التكنولوجي في مواد البناء المستخدمة، مدى فاعليتها، مدى كفاءتها، غير فعال عندنا. كذلك لا أتوقع أن دراسة الجدوى تتم على أساس سليم في مشروعات مواد البناء بدليل أننا نأخذ المشروع ونعمل له دراسة جدوى لنحدد هل هو مربح أم غير مربح، وكثيرا ما نتجاهل سؤالا مهما هو: إذا كان هذا المشروع يستخدم تكنولوجيا معينة، فهل هي التكنولوجيا الوحيدة المتاحة أم أن هناك بدائل أخرى؟ فإذا كانت هناك بدائل تكنولوجية أخرى لماذا لا تتم دراسة الجدوى أخذا في الاعتبار البدائل التكنولوجية المتاحة؟ بحيث - وهذا ممكن جدا - يمكن الوصول إلى توليفات بديلة من الاستثمارات والمدخلات المادية والبشرية وأحجام الإنتاج ونختار من بينها الأقل تكلفة بالنسبة لوحدة المنتج.

بالنسبة للقرى السياحية، المشكلة الأساسية أننا نركز على القرى السياحية الفاخرة - خمس نجوم - وبالتالي تستقطب فئة معينة من السائحين. الحقيقة أن القطاع الأكبر من السياحة في العالم يعتمد على الفئة متوسطة الدخل والتي تحتاج إلى قرى سياحية ثلاث نجوم أو نجمتين، أو حتى بنسيون. نحن ركزنا على قرى سياحية فاخرة تخاطب عملاء بإمكانيات عالية، وصرنا في هذا الاتجاه، وأعتقد أن العائد فعلا سيكون قليلا ولا يتناسب مع الجهد والمال المبذول. وشكرا.

جمال محمد أحمد

عندما يتعاون المعهد والوزارة تكون المصلحة كبيرة وفى مصلحة الاقتصاد القومى ككل. ورغم انشغالنا فى الوزارة بإعداد الخطة وضرورة الانتهاء منها إلا أننى حرصت على أن أنال شرف التواجد بينكم فى هذا الحوار الذى يتناول موضوعا بالغ الأهمية، وهو موضوع البناء والتشييد، وسأذكر بعض أرقام تعكس مدى هذه الأهمية، فهذا القطاع يمثل نسبة كبيرة جدا من الاستثمارات التى تنفذ.

نفذت الدولة فى السبعة عشر عاما الماضية استثمارات قيمتها ٥١٥,٩ مليار جنيه يمثل التشييد حوالى نصفها. فى البدايات كنا نقول يمثل ٣٠ أو ٣٥ أو ٤٠ فى المائة، لكن الخطة الأخيرة ١٩٩٨/٩٩ استثمارات ٦٥,٧ مليار جنيه يمثل التشييد فيها ٥٣ فى المائة، أى أصبح يمثل نسبة كبيرة تفوق النصف، وهذا يعكس خطورة وأهمية الموضوع. وكما تفضل الدكتور عبدالحى وأشار إلى أن الإسكان يمثل نسبة كبيرة، وصوب الموقف وقال الإسكان ومشمولاته بالمرافق. لأن الحديث عن الإسكان بدون المرافق يكون مبتورا تماما، فأنا شاكر لهذا التصويب ولكل الزملاء الذين سبقونى طالبوا بذلك.

إذا نظرنا إلى الإسكان والمرافق نجد أنه يخصهما ١٨ فى المائة من ال ٥١٥,٩ مليار جنيه التى تم تنفيذها كاستثمارات، بمعنى ٥٦ مليار جنيه للإسكان، و ٣٧,٧ مليار جنيه تقريبا للمرافق. والطرق يخصها ٨٤ مليار جنيه بمشمولاتها النقل والمواصلات، وتمثل حوالى ١٦ فى المائة، أى أننا إذا جمعنا القطاعين اللذين حددهما الدكتور محمود (حيث تحدث عن الإسكان والمرافق والطرق) فإننا نتحدث عن ٣٥ فى المائة من جملة الاستثمارات التى توجه إلى مختلف الأنشطة الاقتصادية فى مصر. ومعنى ذلك أننا نغطى قطاعا له خطورته ونكون قد ظلمنا أنفسنا وظلمنا الموضوع إذا ناقشناه كله فى ندوة، أو جلسة، واحدة لأن الموضوع له جوانب كثيرة بحيث أنتى لا أدري بماذا أبدأ ولا على ماذا أركز؟

أبدأ من حيث انتهى الزملاء، ولكى تكون الخطوط كلها متصلة أرى أن القضية الساخنة هى قضية الإسكان، رغم أنها قتلت بحثا وكتب فيها الكثيرون. وحقيقة أن المشكلة لها عدة عناصر فى مقدمتها الأرض وهى عنصر حاكم. فعلى الرغم من أن مساحة مصر مليون كم٢ إلا أننا نعيش على

٥٠ ألف كم فقط، أى ما يمثل ٥ فى المائة من إجمالى المساحة الكلية تمارس عليها كافة الأنشطة الاقتصادية. لهذا استهدفت الخطة العشرينية بعيدة المدى، أو الاستراتيجية، حتى سنة ٢٠١٧ زيادة المساحة المأهولة بنحو ٢٠ فى المائة، إضافة إلى ما نحن عليه، لتصبح المساحة المأهولة نحو ٢٥ فى المائة. وهذه هى الفكرة من بدء المشروعات الكبيرة مثل توشكى، وشمال غرب خليج السويس، وشرق بورسعيد، وبقية المشروعات الكبيرة، والتي هدفها جميعا الخروج خارج الوادى القديم الذى وصل إلى درجة من التكسد الرهيب.

أتذكر أننى جلست على هذه المنضدة منذ أكثر من ثلاثين عاما وكنا نفكر فى مشاكل العاصمة، وكان هناك بديلان أحدهما نقل القاهرة، وطبعا كان هناك معارضون كثيرون، وكانت هناك عروض للنقل إلى وادى النطرون، والشركات المنفذة عرضت حق الانتفاع. وكان البديل الثانى هو بنية أساسية جديدة للقاهرة. وواضح أن الرأى استقر على هذا البديل الثانى. إن ما أنفقناه على مشروع واحد فى القاهرة، وهو مشروع مجارى القاهرة، نحو ٨ مليار جنيه، وما زالت بعض مناطق القاهرة بها عشوائيات حالتها سيئة رغم الجهد الكبير المبذول. هذا بالإضافة إلى استثمارات قطاع النقل والمواصلات التى بلغت نحو ٣٠ مليار جنيه (مترو الأنفاق والكبارى والطرق، وخلافه). نحن للأسف عانينا من الإسكان والعشوائيات، ومدينة نصر معروف أنها كانت مخططة لتكون مبانيها أربعة أدوار ثم أصبحت فجأة عمارات وأبراجا، وظهرت بها مشاكل حادة فى المياه حيث إن مياه مدينة نصر كانت تغذيتها محسوبة على ارتفاعات محددة، ولهذا تمت عدة توسعات وجارى التغذية من مصادر جديدة رغم أن تكاليفها آخذة فى الارتفاع. كل هذا يوضح أنه ليس لنا بديل آخر سوى الخروج إلى المناطق الصحراوية.

الحقيقة الاستراتيجية الأولى للدولة هى الخروج من الوادى، وعلينا أن نتحمل الأعباء والتكاليف، وحتى عدم رضا البعض وانتقاداتهم، ولا بد من البدء والاستمرار فى هذا الاتجاه، والبيدات التى نراها اليوم ما هى إلا نقاط فى بحار من الجهد المطلوب من أجل الأجيال القادمة، إذا استمرنا على حالتنا سنكون جيلا أنانيا. كان أسهل أن نركز فيما لدينا ونخطط ونعمل ويقال إننا حققنا رفاهية، لكن هذه ستكون نظرة قاصرة وضعيفة كما قلت حضراتكم. وما نفعه الآن بالخروج إلى الصحراء ليس جديدا، فقد بدأنا منذ أوائل الثورة بمديرية التحرير ثم أهملناها وتركنا التوسع الزراعى فى أراضى جديدة، وركزنا كل مطالبنا على الأراضى القديمة، وأخذنا نقتطع من الأراضى

الزراعية بمتوسط ٦٠ ألف فدان سنويا، وهذه حقيقة للأسف بل وكارثة أن تقتطع من أجود الأراضى الزراعية لبنى عليها مساكن ومصانع. وكانت هناك محاولات أخرى، للخروج إلى الصحراء، كتب لها النجاح والاستمرار ولكنها ظلت محدودة النطاق، وأقصد بها المجتمعات العمرانية الجديدة.

حقيقة المدن الجديدة على سبيل المثال، الـ ١٩ مدينة التى تنشأ مساحتها ٦٣٦ ألف فدان، وهذا شامل للحزام الأخضر حول المدن وليس الأجزاء الخاصة بالمباني. وهذه مساحة ليست قليلة وتمثل تقريبا نسبة ٥ فى المائة من الأرض التى نعيش عليها حاليا، لكنها بداية. وهكذا بدأت الحركة بمناطق التعمير والمناطق الحدودية، وانشاء الطرق الشريانية للربط بين المناطق الجديدة وبعضها وبينها وبين المناطق القديمة. والغرض فى النهاية هو أن نوجد اناسا مستقرين، يتوطنون ويجدون فرص عمل مستقرة، وليس مجرد بناء وحدات سكنية فى مناطق ليس بها أى مقوم اقتصادى فهذه نقطة خطيرة جدا.

عندما نتحدث عن الإسكان، لا بد أن نتعرف على المشكلة الحقيقية الخاصة بهذا القطاع. عندما صدر تعداد عام ١٩٨٦ انزعجنا جدا عندما وجدنا ١,٨ مليون وحدة سكنية خالية ومقفولة. وربما نندش أكثر إذا علمنا أن تعداد ١٩٩٦ يبين أن هناك أكثر من ٣ مليون وحدة سكنية خالية ومقفولة، وأعتقد أن هذا الوضع سيكون محل مناقشة، ومن يتجول فى مدينة نصر سيرى مدى صحة هذه الأرقام. لقد زارتنا بعثة من البنك الدولى وتسألوا من الذى يقول أن عندكم أزمة إسكان، من يرى نسبة المباني تحت التنفيذ والمباني القائمة لا يمكن أن يقول إن لدينا أزمة. والحقيقة أن هذا الوضع كان محل اهتمام الحكومة الحالية منذ البداية، لذلك أول شئ فعلته بعد تشكيلها بأسبوعين إصدار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى ينص على تطبيق القانون المدنى على الوحدات السكنية التى لم يسبق تأجيرها قبل صدور هذا القانون. لكن للأسف ما زالت نتائجه لم تتحقق كما هو مرجو، وذلك بفتح كافة الشقق المغلقة واستغلالها بأسعار مناسبة.

بخصوص الجانب المؤسسى والتنظيمى، هذه قضية خطيرة جدا. أيام وزارة الشؤون البلدية والقروية انفصلت إدارة الإسكان، ومن وقتها أصبح مهندسو التنظيم بالمحليات مستقلين عن وزارة الإسكان وعن المحليات ولا يوجد أحد يسيطر عليهم، وتصدر كل القرارات، ولديهم القدرة على تنفيذ هذه القرارات بطريقتهم الخاصة. فقد صدرت القرارات التنظيمية بما يتفق وكل توصيات الفنيين والاقتصاديين والخبراء، وكل ما قالوه تمت الاستجابة له وصدرت به قرارات مجلس الوزراء،