

وللأسف استطاع مهندسو التنظيم احتواء هذه القرارات وبالتالي لم تتم معالجة كثير من المشاكل التى نتحدث عنها.

هناك أبعاد كثيرة جدا فى مشكلة الإسكان، عندما نتحدث عن أن الدولة تظل مسئولة، فهذه قضية خطيرة جدا، وللأسف نحن وقعنا فى هذا المستنقع. الدولة قررت منع الخلوات أيام "سعد زايد" فتوقف نشاط قطاع الإسكان الخاص الذى كان يبنى ولا يمثل أى عبء على الدولة. حاليا هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تدعم إسكان الشباب، هذا عظيم. ولكن المتعاقد عليه لإسكان الشباب ٧٠ ألف وحدة ويحتاج الشباب لأضعاف ذلك. الدكتور مصطفى الحفناوى تفضل وقال نحن درسنا مشكلة الإسكان عام ١٩٧٩ وقدرنا الفجوة وقدرنا احتياجاتنا المستقبلية بـ ٣,٥ مليون وحدة، وعملنا برنامجاً وخططاً وسرنا على هذا الأساس، لكن كان فى تقديرنا الاعتماد على الناس أساساً. لكن للأسف وصلنا الآن إلى أن أصبح نظام الإيجار نادراً ما يطبق وساد نظام التمليك، فالكل يملك ويجرى، أبنى بأى سعر وبأى تكلفة وأى مواصفات وأبيع وأكسب أربعة أضعاف التكلفة، وأصبحت العملية من يحاسب من؟ وكيف؟ تفاضينا عن المخالفات واضطررنا لتوصيل المياه للعشوائيات بحيث أصبحت عبئاً على المناطق الأساسية. العملية متشعبة ومتشابكة لكن أرجو بإذن الله، ونحن ندخل فى الخطة القادمة على مرحلة سياسات صارمة، علاج بعض هذه المشاكل.

المهندس عبدالعاطى تحدث عن الحديد والإغراق فى السوق، والمواسير، وقصص غريبة جدا، عملية مقصودة تماما، والورق، والسكر الذى أصبحنا نشتره أرخص من شراء طن القصب، وهذه جريمة ضعاف النفوس الذين يبحثون عن المكسب السريع بأى ثمن تدفعه البلد، استغلوا مشكلة جنوب شرق آسيا، الأشياء التى تعاقدوا عليها يرمونها لنا بأى سعر، وهناك أناس ليس لديهم ضمير سهلوا دخول هذه الأشياء لكن المؤكد أن هناك إجراءات صارمة على الاستيراد للحد منه لأن الحال إذا استمر كذلك سيكون هناك خطورة على الصناعة والزراعة لأن هذه عملية مستهدفة. فى هذه المنطقة لم تعد هناك حرب عسكرية، وإنما هى الحرب الاقتصادية الجديدة، إنشاء الله سيكون هناك إجراءات معينة تضمن الحد من الواردات وتعظيم الصادرات.

الحقيقة أن مشكلة تكلفة الإسكان، والإتفاق على المساكن، مشكلة ضخمة فإذا نظرنا إلى ميزانية الأسرة نجد أن نسبة الإتفاق على الغذاء عالية جدا، والعملية أولويات، والشخص غير القادر

من محدودى الدخل ماذا يفعل؟ المعروض من السكن يزيد عن إمكانيات الكثيرين، لذلك يسكن البعض فى منطقة عشوائية حلا لهذه المشكلة. كيف ذلك ونحن هدفنا القضاء على العشوائيات؟ ان العملية مترابطة. لكن إنشاء الله بالنظرة الشاملة لكل هذه الأمور يتم حل هذه المشاكل تدريجيا وعلى مراحل. والاقتراح بخصوص الوصول إلى إطار مؤسسى أو تنظيمى للإسكان اقتراح هام جدا.

عملية الارتفاع الرهيب لتكلفة مشروعات الإسكان، وعدم مطابقة بعضها للمواصفات وعملية انهيار بعض العمارات الحديثة ليس سببها مقاولو الباطن فقط، أنا أعتقد أن هذا ليس السبب الوحيد، أيضا لابد من وجود مهندس أمين يشرف على المشروع، إذا تواجد هذا، أيا كان من ينفذه مقاول من الباطن أو أكبر شركة، يمكن أن ينفذ المشروع بمنتهى الكفاءة.

للأسف نحن نمول أو ننفذ مشروعات الإسكان بأسلوب يرتكز على القروض الميسرة، لقد بدأت الدولة بأربعة آلاف جنيهه ووصلت الآن إلى خمسة عشر ألفا، لكن القرض لا يمثل نصف التكلفة. والمقترض يدفع فائدة ٦ فى المائة وتدفع له الدولة الفرق، لكن ذلك أصبح يمثل عبئا كبيرا على الدولة، فقد وصل ما تدفعه الدولة كفروق لأسعار الفائدة ١,٢ مليار جنيهه فى موازنة العام الحالى، وكان هذا الرقم مليار جنيهه فى العام الماضى، وكان ٨٠٠ مليون جنيهه فى السنة السابقة عليها. لذلك تحاول الدولة الحد من القروض الميسرة بحيث يتم تخفيض فروق سعر الفائدة التى تتحملها إلى ٦١٠ مليون جنيهه، والقروض الميسرة تعطى أساسا لجذب مدخرات المواطنين التى نتمنى أن يكون لها الدور الأساس. وهناك أساليب أخرى، مثلا الجمعيات التعاونية لا تمارس دورها للأسف. وأصبح كل شخص منتظر الإعلان الذى تنشره وزارة الإسكان، لكن هذا لن يحل المشكلة لأن هذا لا يكفى.

عبدالفتاح ناصف

أود أن أضيف أننا لم نختار هذا الموضوع إلا لأهميته، وللمشاكل التى نعرفها جميعا، وكثير من هذه المشاكل ليست مسئولية حكومة واحدة، ولكنها مسئولية حكومات متعددة، المشكلة أننا فى دولة فى حجم مصر تعرضت خلال ٢٥ سنة لحرب ١٩٤٨، وحرب ١٩٥٦، وحرب ١٩٦٢ فى اليمن، وحرب ١٩٦٧ وحرب الاستنزاف ١٩٦٩، ثم حرب ١٩٧٣، ثم بدأنا عملية تعمير ما خلفته الحرب، ثم دخلنا فى مشكلة التحول مما يسمى بالاقتصاد الشمولى إلى الاقتصاد الحر، وهذه لها

تبعاتها وأحكامها على متخذ القرار، ثم التطورات الدولية الملزمة فى كثير من الأحيان.

هذه كلها كانت عوائق تحد من الفوائض أو الإمكانات الممكن توظيفها للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن بينها قضية الإسكان، وبالتالي لا تؤخذ حكومة معينة بجريرة ما وصلنا إليه، إنما نعلم أن هذه تراكمات وصلت إلى درجة بالغة الصعوبة، وبعد استقرار الأوضاع كيف نحل هذه المشاكل التى اعتقدت؟ وما هو المخرج؟ مع ضرورة النظر للزوايا المختلفة لهذا المخرج.

سوف أعتبر نفسى لا أعرف شيئا فى التخطيط والتنمية، عندما أجد حديد تسليح مسار لحديد تسليح مصرى والتكلفة مختلفة ماذا أصنع؟ كيف سأواجه العالم بعد عدة سنوات عندما يفتح الاقتصاد مرغمين على العالم الخارجى؟ هل أقفل المصانع؟ هل أوقف الأنشطة الاقتصادية الموجودة؟ هذه مهمة رجال الأعمال كل فى موقعه يفكر جديا كيف ينافس نظيره فى الخارج. هناك رجال أعمال ينافسون نظرائهم فى العالم الخارجى فى أنشطة معينة، ويصدرون أكثر من ٨٠ فى المائة من منتجاتهم للخارج، وبينون مصانع فى الدول المصنعة لهذه السلع. هذا التفكير يجب أن يشمل جميع رجال الأعمال، ما هى خطته لكى ينافس؟ رجل الأعمال لكى يستمر لابد أن ينافس أو ينسحب، هذه قضية محورية، وهذا تطور الأحداث كما نراها واضحة، ودوليا تحددت تواريخ معينة، ممكن يتأجل الأمر سنة أو سنتين. ممكن نعمل مشاركة هنا أو هناك لإمكانية استيعاب ومواجهة النتائج التى تترتب على الاندماج فى الاقتصاد الدولى، هذه ضرورة مؤكدة ونهاية مؤكدة، وهذا ينطبق على كل الأنشطة بما فيها مجال الإسكان. إذاً كيف أستعد لها؟ الذى يصنع حديد التسليح أو الأسمنت أو مواد البناء الأخرى لابد وأن يفكر من الآن فى رفع كفاءته وتخفيض تكاليفه ليتمكن من مواجهة هذه المنافسة.

عبدالقادر دياب

بسم الله الرحمن الرحيم. لقد أشار الأستاذ جمال فى حديثه إلى أن التعداد الأخير كشف عن وجود نحو ثلاثة ملايين شقة خالية ومغلقة. وهذا الرقم قد يشير ظاهريا إلى وجود فائض فى المعروض من الإسكان عن الطلب عليه. إلا أنه حقيقة يكشف عن وجود خلل ما بين نوعية الإسكان المعروض ونوعية الإسكان المطلوب. فالإسكان الفاخر متاح نتيجة توسع الاستثمار الخاص فى هذه النوعية من المساكن بمعدلات تفوق معدلات النمو فى الطلب على هذه النوعية من المساكن. أما

الإسكان المتوسط أو ما يمكن أن نسميه بالإسكان الشعبى، والذي يشكل الطلب عليه النسبة الأكبر من الطلب على الإسكان، فينمو بمعدلات محدودة نتيجة إجهاد القطاع الخاص عن الاستثمار فى هذه النوعية من الإسكان. ما هى الأسباب؟ أعتقد أنه بإمكان الدولة من خلال سياساتها المالية، وأدواتها الأخرى لإدارة هذا القطاع أن توفر المناخ المحفز للقطاع الخاص على زيادة استثماراته فى هذه النوعية الأخيرة من الإسكان، ومن ثم التقليل من حدة الخلل القائم بين نوعية إنتاجه ونوعية الطلب عليه.

ولتوضيح ما أعنيه دعنى أصف مظهر مشكلة الإسكان فى مصر بأن هناك شرائح كبيرة من السكان محدودى ومتوسطى الدخل الباحثين عن السكن، إلا أن مستويات دخولهم لا تسمح لهم بالحصول على السكن المطلوب نتيجة لارتفاع تكلفة الإسكان الجديد. وأعتقد أنه عندما فكرت الدولة فى إنشاء المدن الجديدة، والتجمعات السكنية الجديدة، كان من بين أهدافها مساعدة الشرائح محدودة ومتوسطة الدخل على تملك قطعة أرض مناسبة لإقامة المسكن الخاص بها إلى جانب ما يطرح للفئات الأخرى من أراضى داخل هذه المدن والتجمعات السكنية. إلا أن الدولة عند طرحها للأراضى الجديدة لغرض الإسكان حملتها بتكلفة المرافق فى هذه المواقع، علما بأن هذه المرافق ستؤول فى يوم من الأيام إلى هيئات اقتصادية مثل هيئة الصرف الصحى، وهيئات مياه الشرب، والكهرباء والتليفونات، والتي ستحصل من سكان هذه التجمعات رسوما مقابل خدماتها. وبذلك فإن هذا الأسلوب قد ساهم فى زيادة تكلفة الأرض للشرائح محدودة ومتوسطة الدخل مما جعلها تحجم عن المشاركة فى هذا المجال، كما أنها ساهمت فى رفع التكلفة بالنسبة للفئات القادرة على دفع هذه التكلفة مما يجعلها تتجه إلى إنشاء المساكن الفاخرة لقدرة طالبى هذه النوعية من الإسكان على دفع الأسعار التى يحددها المستثمرون فيها، وهى أسعار تتضمن هامشا مرتفعا للربح. وأعتقد أنه كان من الأجدر دعوة الدولة للهيئات المعنية بمثل هذه المرافق إلى تنفيذ المرافق الخاصة بها فى هذه المناطق بدلا من تحميل السكان المنتظرين بالتكلفة الاستثمارية لمرافق ستؤول فى يوم من الأيام لهذه الهيئات. وذلك يؤدى إلى تخفيض تكلفة مكون الأرض فى بناء المساكن.

والقضية الأخرى المتصلة بموضوع الإسكان هى عملية التمويل. إن من يستثمر فى الإسكان الفاخر يحقق أرباحا مرتفعة تمكنه من تحمل أعباء الاقتراض لتمويل نشاطه فضلا عن سهولة حصوله على القروض اللازمة. أما بالنسبة للإسكان الشعبى فإن الاقتراض من أجل تمويله يصاحبه

ارتفاع التكلفة فى نفس الوقت الذى يوصف فيه طالبو هذه النوعية من الإسكان بالحاجة إلى الدعم والمساندة. ومن هنا فإن التمييز بين الشروط الائتمانية لإقراض كلا النوعين من الإسكان يجب أن يوجد ويفروق واضحة سواء من حيث أسعار الفائدة أو فترات السماح، والسداد، والضمانات على نحو يضمن وجود الحافز للاستثمار فى الإسكان الشعبى. وهنا قد يكون التعاقد المباشر بين مصادر الائتمان، أو الإقراض، والمستفيد النهائى من هذه النوعية من الإسكان أفضل من وجود طرف وسيط ممثلاً فى الشركات التى تستثمر فى هذا المجال.

والنقطة الأخيرة التى أود أن أشير إليها فى هذا المجال هى ضعف إدارة البعض من الصناعات التى تقوم على خدمة قطاع الإسكان، خاصة صناعة الأسمنت. حيث نلاحظ، وعلى سبيل المثال، وجود أزمات متكررة فى المعروض من الأسمنت وتكون المبررات أن بعض المصانع الكبيرة تقوم بأعمال الصيانة أو العميرات لخطوط الإنتاج، وإذا ما تدخلت الدولة لتخفيض الأسعار ولكن إلى مستويات أعلى من المستويات السابقة لحدوث الأزمة. ومع تكرار هذه الأزمات حدث ارتفاع كبير فى أسعار الأسمنت إلى مستويات قد يصعب تبريرها اقتصادياً إذا ما أحسنت إدارة هذه الصناعة وتوزيع إنتاجها من الأسمنت. خلاصة القول إن ارتفاع أسعار الأسمنت، على نحو ما ذكرت، يعد من العوامل الرئيسية فى ارتفاع تكلفة الإسكان.

عبدالعاطى طه ضالح

هناك طريقتان لصناعة الأسمنت، هما: الطريقة الرطبة، والطريقة الجافة. وقد انقرضت الطريقة الرطبة من العالم تقريباً، أما الطريقة الجافة فهى الطريقة المستخدمة حالياً وهى الأفضل فنياً واقتصادياً. وما يقال عن أن تحويل المصانع عندنا من الطريقة الرطبة إلى الطريقة الجافة يمثل إهداراً فى الموارد ويرفع التكلفة ليس منطقياً، فعندما أعمل دراسة جدوى لتحويل هذا الخط من الطريقة الرطبة إلى الطريقة الجافة، هناك تكاليف استثمارية لإجراء هذا التعديل، أبحث هذه التكلفة الاستثمارية ثم أقدر التغيير فى تكاليف التشغيل، ثم أحسب العائد الأجدى لى، أى أننى أقوم بتحليل التكلفة والعائد لهذا التحول. ومن الناحية التكنولوجية، الطريقة الجافة أصبحت هى المستخدمة فى العالم كله، وبالتالي أبحث: سأنفق على هذا الخط مليون جنيه وما أن الأرباح أكثر من مليون جنيه أستمر. ليس هناك إهدار فى مثل هذا التحول، إنما الإهدار فى أشياء أخرى خلاف التعديل من الطريقة الرطبة إلى الطريقة الجافة.

عبدالقادر دياب

لقد تساءل الدكتور ممدوح الشرقاوى عما إذا كانت حجوم الإنتاج لهذه الصناعات هى الحجوم المثلى أم لا؟ وهنا أود أن أشير إلى أننى فى قراءتى لبعض الكتب عن التنمية فى الصين، وجدت أن صناعة الأسمنت من ضمن الصناعات الصغيرة التى تنشأ فى القرى لغرض خلق فرص عمل إضافية لأبناء الريف وزيادة دخلهم. بمعنى أن هناك وحدات صغيرة تنتج ما بين ٢٠ إلى ٣٠ طن فى اليوم. وهنا أتصور أن تشجيع مثل هذه الوحدات الصغيرة، والتوسع فى إنشائها على نطاق جغرافى متسع، كبديل للمصانع الكبيرة التى تنتج آلاف الأطنان، سيساعد على الخروج من مشكلة الاحتكار التى تحاول الشركات الكبيرة فرضه من خلال الاتفاقات التى تعقد بينها، وهو ما سيساعد بدوره على تحقيق استقرار فى أسعار الأسمنت عند مستويات مقبولة.

نقطة أخرى: بالنسبة لصناعة طوب البناء، عندما اتجهت هذه الصناعة إلى استخدام الطفلة من الصحراء بغرض حماية الأراضى الزراعية من أعمال التجريف، كنت أتصور نقل هذه الصناعة من أماكن توطنها القديمة، حول نهر النيل وفرعيه دمياط ورشيد، إلى أماكن تواجد هذه الطفلة. إلا أن هذه الصناعة ما زالت قائمة وتعمل فى مناطق تواجدها القديمة، وتحتمل مقابل ذلك تكلفة نقل الطفلة من الصحراء إلى مواقعها والتى يتحملها المستهلك بدوره. ولو كان قرار استخدام الطفلة الصحراوية يرتبط بإعادة توطين هذه الصناعة فى أماكن تواجد المادة الخام الخاصة بها، لكان بالإمكان تخفيض مكون تكلفة النقل بنسبة ملموسة.

والنقطة الأخيرة التى أود الإشارة إليها تتصل أيضا ببعض الصناعات المغذية الأخرى، مثل صناعة الأدوات الصحية، ومياه الشرب، والأدوات الأخرى التى تتصل بتصنيع الأبواب والشبابيك وغيرها. حيث يلاحظ أن هناك منافسة كبيرة بين المنتج المحلى من هذه الصناعات والمنتج المماثل المستورد من الخارج، وهى منافسة لصالح المنتج المستورد غالبا حيث يلاحظ اتجاه المستهلك فى الغالب إلى استخدام المنتج المستورد نظرا لغياب المنتج المحلى منها بالمواصفات الجيدة المطلوبة. وهنا أتصور أن الترويج لهذه الصناعات وتطوير تكنولوجيا الإنتاج المستخدمة بها، مع وجود مقاييس الجودة المعترف بها فى هذه الصناعات وإحكام الرقابة على تطبيقها، يمكن أن يكون له تأثيراته الإيجابية على صناعة البناء، بل وعلى الاقتصاد القومى ككل.

عبدالفتاح ناصف

سمعت أن شركات كبيرة تأخذ مشروعات ضخمة تبني مصنعا صغيرا فى الموقع، وهذا أسلوب من أساليب التفكير فى الصناعات الصغيرة، يقوم بإنشاء مصنع للأسمت مثلا قريب من الموقع الذى سيبنى فيه مدرسة أو مجمعا سكنيا. أعتقد أنه يمكن بحث مدى إمكانية تنفيذ ذلك بالأساليب الحديثة.

عبدالعاطى طه صالح

أريد أن أرد على بعض النقاط التى أثيرت هنا، أو فى تعليقات بعض الصحف. مسألة التحول من الطريقة الرطبة إلى الطريقة الجافة، كما أشرت سابقا، هذا أسلوب اقتصادى لتحسين تكلفة الإنتاج ولا جدال فى ذلك على الإطلاق.

نقطة ثانية أثارها الدكتور عبدالقادر، لحسن الحظ اشتركت فيها. من حوالى سنتين جاءتنا مجموعة شركات صينية، تقابلت مع المهندس عادل الدنف، وكانت المقابلة تدور حول الآتى: لدينا مشروعات خارج النطاق، وبدلا من إقامة مشروع كبير ونقل الأسمت لأماكن استخدامها، يمكن عمل وحدات صغيرة الحجم فى مواقع العمل أو قريبة منها. الطاقة الاقتصادية لمشروع الأسمت فى حدود ١,٢ مليون طن سنويا، وتصل فى بعض الأحيان إلى ١,٥ مليون طن سنويا. يمكن عمل وحدة صغيرة حتى ٣٠٠ طن سنويا، طلبنا دراسة تكلفة هذه الوحدات، وقيل إن هذه المصانع توضع فى أماكن الاستخدام. وأعتقد أن هناك دراسات فى الشركة القابضة للصناعات المعدنية، لكن لم نتوصل معهم إلى أن هذه الوحدات، وبذلك الطاقة الإنتاجية، أفضل اقتصاديا. كما كان لابد من دراسة إمكانية استخدام الغاز الطبيعى فى هذه المصانع، فمن أين أحصل عليه؟ هل سأعمل خطوط أنابيب لأوصل الغاز الطبيعى لمصانع الأسمت؟ أم سأضطر لاستخدام المازوت وأدخل فى متاهات تلويث البيئة. هذا الموضوع درس - وهو مطبق فى الصين- لكن الدراسات أثبتت حتى الآن أنه من الناحية الاقتصادية غير مجدى أو أقل ربحية من المصنع الكبير.

نقطة أخرى تحدث عنها الدكتور عبدالقادر. عملية بعض المستلزمات الخاصة بالمساكن، ومنها صناعة النواكل والوصلات المرنة والصلبة وغيرها. لحسن الحظ كنت أعمل فى هولند كومباني ومساهمين فى أحد المشاريع الخاصة بالنواكل فى برج العرب، وجاء مستثمر وتم تعديل

الكيان القانونى للشركة لتصبح شركة مساهمة. وجدنا العملية ليست كما توقعنا. الدراسات قالت إن الربحية عالية جدا. بدأنا ننزل الفجالة للتعرف على سوق هذه المنتجات هناك، وجدنا واحدا من هؤلاء الموزعين يحقق أرباحا سنوية فى حدود ١٠-١٥ مليون جنيه، فهو يأتى بمركب أو حاوية ممتلئة بهذه المنتجات ويطرحها فى السوق. وهى كصناعة فى منتهى البساطة، إنما المستلزمات الخاصة بها هى التى تحتاج لجهد، كيف أبدأ وأنمى هذه الصناعة؟ كيف أصنع البلى وهو قطع مستوردة، لقد زرت هذا المصنع ومكثت فيه شهرين، الأشياء الصغيرة والصناعات المغذية هى مشكلته، وهذه نقطة أخرى تمس القطاع الذى نتحدث عنه ولم تأخذ حقها حتى الآن.

النقطة الرابعة، هى صناعة الطوب وتوطين مشروعات الطوب فى المحافظات المختلفة. فهل أنقل رمالا إلى الموقع المخصص لمشروع؟ أم أنقل المنتج إلى أماكن الاستخدام؟ إذا لابد من اختيار الموقع جيدا، لأننى سأنقل خامة أو أنقل منتجا. أعتقد أن قضية اختيار الموقع والأساليب الرياضية والإحصائية والفنية هى موضوع للدراسات الجدىوى الخاصة بمستلزمات مواد البناء (الأسمنت، الحديد، الزجاج، وغيرها). وكان الدكتور الشراقوى قد تطرق إليها والحجوم الاقتصادية لهذه المشروعات. هنا ممكن لقول بأمانة إن هذه المشروعات تدرس جيدا، فبالنسبة لمشروعات الأسمنت مثلا، الحجم الاقتصادى هو الذى نعمل به. وبالنسبة للزجاج المسطح فإن الحجم الاقتصادى الأمثل هو ١٥٠ ألف طن سنويا. وبالنسبة لحديد التسليح لا أستطيع أن أتحكم فى الحجم الاقتصادى الأمثل لمصنع قطاع خاص. نحن نتحدث عن المشروعات الكبيرة، ومعظمها نلتزم فيه بالحجم الاقتصادى الأمثل حاليا. وبالنسبة للبدائل التكنولوجية التى اقترحها الدكتور ممدوح الشراقوى، فهى محدودة مثلا لصناعة الأسمنت: الطريقة الرطبة التى هجرت الآن فى العالم كله، والطريقة الجافة التى تحولنا إليها. وفى حديد التسليح التكنولوجى معروف وليس به أى مشاكل. وشكرا.

محمد منير المقدم

بسم الله الرحمن الرحيم. لقد سعدت، كابن من أبناء معهد التخطيط القومى حيث كنت دارسا فى الدبلوم السادس للمعهد عام ١٩٦٧، وسعدت ببقاء الاخوة المحاضرين، ومن حسن الطالع أن سبقنى فى الحديث سيادة الوزير والمهندس عصام والاخوة المشاركون. هناك موضوع كنت لا أود الحديث فيه لأننى أرى أنه لا يمثل مشكلة، أو عقبة، لقطاع البناء والتشييد، وهو موضوع مدخلات

هذا القطاع التى هى مواد البناء. ولكن أجدنى مشدودا للكلام فى هذا الموضوع لأننى أشرف على ثلاث شركات لمواد البناء: مكتب بيع الأسمنت من عام ١٩٨٨ حتى عام ١٩٩٠، وشركة الثروة المعدنية المختصة بالرخام والجرانيت والبلاط وخلافه، وشركة الطوب الرملى التى بها عشرة مصانع للطوب.

سوف أتحدث فى ذلك قليلا. أولا، ليس هناك مشكلة بالنسبة لمتطلبات التشييد والإسكان من مواد البناء، فمن حسن الحظ أن مصر التى مساحتها مليون كم^٢ فيها مدخلات لإنتاج مواد البناء بوفرة رهيبه جدا. الأسمنت مدخلاته شيان لا أكثر: الحجر الجيرى أو الجير الحى بعد حرقه والطفلة، إضافة إلى الرمل وخبث الحديد. طبعا الرمل متوفر فى أى مكان، ثم الحجر الجيرى موجود من القاهرة للسويس للإسكندرية، إذا كموا لا مشكلة. وكمصانع أيضا ليس هناك مشكلة لأننا إذا رجعنا للتاريخ نجد أن أول مصنع للأسمنت أنشئ عام ١٩٢٨ كان مصنع طرة ومصنع حلوان، ثم مصنع الإسكندرية، وكان ذلك قبل الثورة. ثم نفس هذه الشركات عملت اتحادا فيما بينها وأنشأت مكتب بيع الأسمنت، وكانت هذه الشركات على وعى كامل بأهمية أن يتفرغ المنتج للإنتاج، وهى كاتحاد يكون لها مكتب توزيع يتولى توزيع الأسمنت بمعرفته. وكان البيع يتم، والمكتب يتسلم الأسمنت بسعر معين من الشركات ثم يبيعه بسعر معين للجمهور. وكنا نسمع أن طن الأسمنت يباع بسعر ٢٥، ٥ جنيه حتى عهد قريب فى بداية الثورة، بعد ذلك ارتفع إلى ٥٨ جنيه. وعندما توليت مسئولية المكتب فى عهد سيادة الوزير حسب الله الكفراوى قال المصانع تشكو بسبب سعر الأسمنت وتود رفع السعر، فقمنا برفعه عام ١٩٨٨ إلى ٨١ جنيها للجلمة، وللقطاعى ٨٥ جنيها.

ولكى أستكمل موضوع المصانع، فقد تم مع بداية الثورة إنشاء الشركة القومية، والمصانع القومية فى حلوان، ثم شركة العامرية، بعد ذلك تأسست شركات خاصة مثل شركة السويس، وكانت شركات القطاع العام تحرك أسعار هذه الشركة ارتفاعا، بعد ذلك أنشئ مصنع بنى سويف، ثم أخيرا أنشئ مصنع قطاع خاص فى قنا، وهناك أيضا مصنع فى سيناء، وبعد ذلك دخل القطاع الخاص فى هذه العملية.

وسأتحدث الآن فى نقطة مهمة جدا، عندما توليت مسئولية مكتب بيع الأسمنت كان سعره الرسمى ٥٨ جنيها ويباع فى السوق السوداء بـ ١٢٠ جنيها، ولم تمض ثلاثة شهور على ذلك حتى

لاحظ بعض الناس أن الأسمنت يباع بأقل من السعر الرسمى. لم تكن معى عصا سحرية لأحرك الموضوع، كل ما هنالك أننى وجدت فاقدا وتالفا فى تخزين الأسمنت، وكانت مشكلة ذلك كالاتى: للأسف كانت الشركات، أو من يبنون المساكن، يأخذون على قيمة العقد أو المقايضة أربعة أطنان أسمنت لكل ١٠٠٠ جنيه. فقلت أنا شخصا مهندس وبهذه الطريقة أنا أظلم الذى يبنى مبنى عاديا، أما الذى يبنى مبنى فاخرا فأنا أعطيه أكثر من اللازم. إذا كانت هناك عمارة تتكلف مليون جنيه مبنى فاخرا نصف تكاليفه تشطيبات لماذا أعطى أربعة أطنان عن كل ١٠٠٠ جنيه؟ والذى يبنى مبنى اقتصاديا أو شعبيا لماذا نظلمه؟ أننى احسبها كالتالى، أى مقاول وأى صاحب منزل احضر المقايضة الخاصة به، بما فيها حجم الخرسانة المسلحة والعادية، حجم الخرسانة المسلحة أقسمها على ٣ لأحصل على عدد الأطنان من الأسمنت البورتلاندى العادى لأنه فى عرفنا أن الخرسانة المصرية ٦ شكاير فى المتر المكعب العادى، و ٧ شكاير فى الخرسانة المسلحة، وهذا هو النظام الذى سرت عليه، وبعد ذلك الذى يتبقى من البورتلاند العادى ٢٠٪ يصبح أسمنتاً مخلوطاً للبياض.

هاجت الدنيا، ولكن أكثر ناس تعاونوا معى - وكنت فى القوات المسلحة - اتفقت معهم على ألا تأتىنى منهم ورقة أرفضها، وكانوا أول من تعاون معى، وكذلك جميع المقاولين التزموا بعد أن شرحت لهم السبب. مثلاً كان هناك عمارة بالإسكندرية مطلوب لها عشرة آلاف طن، بالحسبة الجديدة وصلت ثلاثة آلاف طن. إذاً أين كان يذهب الباقي؟ الباقي يذهب لمخازن المقاولين الكبار سواء بمعرفة المقاول الكبير أو أمناء المخازن، والأسمنت سلعة غير قابلة للتخزين ويتلف نصفه عندما يخزن بعد فترة قصيرة، ويستغلون أزمة الأسمنت ويبيعون تلك الكمية فى السوق السوداء. أصبح المقاولون أو أمناء المخازن تجار أسمنت حتى أنهم كانوا يبيعون الأسمنت للتجار الكبار.

فى أول اجتماع بينى وبين تجار الأسمنت قلت لهم ما رأيكم هناك طلب: حولوا نصف أموالكم من تجارة الأسمنت إلى صناعته ويكون توزيعه لكم، وطبعا التاجر الرأسمالى صعب أن يتحول إلى الصناعة، ولكن لحسن الحظ بدأ بعض المستثمرين من القطاع الخاص الدخول فى صناعة الأسمنت. عندما توليت مكتب بيع الأسمنت كان إنتاج مصر ١٤ مليون طن، وكانت هناك صوامع جاناكليس وكانت تستورد الأسمنت من الدول المنتجة له وتبيعه لمصر، وكان البعض يفخر بأنه اشترى منهم الطن بـ ١٦ دولار، لكن كانت هناك طريقة تحايل، إذا تم استيراد ١٠٠٠ طن مثلاً يدخل مكتب بيع

الأسمنت ٢٠ طن فقط والباقي يباع فى السوق السوداء. استغلال من جانب أصحاب النفوذ فى ذلك الوقت. كل صومعة كان لديها تعاقد بمليون طن، وكانت هذه العملية تستغل لوقف المصانع المصرية وتعطيلها فى أوقات معينة لكى يبيعوا الأسمنت المستورد.

لذلك أوقفت الصوامع نهائيا فى عام ١٩٨٩، ووقتها قال سيادة الوزير إنهم سيرفعون علينا قضية فقلت له سيتم الايقاف بدون قرار رسمى، وكانت نتيجة الايقاف توفير الأسمنت بمعرفة المكتب. وقدمت شكاوى من العراق والأردن، بعد ايقاف صفقة متكافئة بمليون طن مع العراق، وصفقة بمليون طن أخرى مع الأردن. وجاء صاحب الصومعة الكبيرة (وكان مستثمرا عربيا) يشكو فقلت لو وجدت فائدة فى الاستيراد من الأردن أو العراق سأفعل ذلك.

فى مقابل ذلك كان المكتب يستورد الأسمنت من روسيا بسعر ٦٠ جنيها للطن ويبيعه بسعر ٨٥ جنيها مع استخدام قناة السويس فى الاستيراد والتصدير، وكنا نحيد الاستيراد من أوروبا (رومانيا وبلغاريا) وكنا نصدر الأسمنت المصرى من السويس وسفاجه ونغذى جنوب شرق آسيا وشرق أفريقيا. نستورد ونصدر والسعر ثابت، وأوقفنا الصوامع وأوقفنا الاستيراد من الدول التى تباع لنا الأسمنت بسعر ٣٩ دولارا كالأردن، و٣٨ دولارا كالعراق. إذا فإن عملية الأسمنت فيها خلل. نحن سمعنا أنه زاد بعد ذلك من ١٢٠ إلى ١٨٠ وإلى ٢١٠ جنيها للطن، للأسف هناك ناس وراء هذا التصعيد. عندما ألغى مكتب بيع الأسمنت وأصبحت شركات الأسمنت سبع شركات - بعد أن كانت ثلاثة - أصبحت كل شركة مسئولة عن الإنتاج والتوزيع، وصاحب بالين كذاب، ولن أقول غير ذلك.

نخلص من هذا إلى أن مواد البناء ليس هناك خوف بشأنها أبدا كصناعة، من عجز أو أى شئ، لمجال التشييد والبناء. حديد التسليح كان هناك خمس شركات قطاع عام (الأهلية، والحديد والصلب، وغيرها) ومعظمها فى القاهرة، والمناجم فى أسوان، وينقل الخام من أسوان إلى القاهرة على أساس أنها مركز التوزيع الرئيسى. من حسن الحظ اكتشف الحديد بعد فترة فى الواحات البحرية، وأول من جرؤ على عمل شركة حديد قطاع خاص هى شركة الإسكندرية، وكان حديدا جيدا جدا، ومع ذلك كان هناك عجز شديد. الأسمنت الحمد لله أمكن توفيره، لكن الحديد كان مشكلة، كنا نستورده من رومانيا وتشيكوسلوفاكيا وروسيا بأقل من سعر الإنتاج المحلى، تم استيراده من قطر حيث بها مصنع كبير جدا أنشأته اليابان، وهكذا كان الحديد يتوفر من مصادره وبأسعار جيدة.

والحمد لله دخل القطاع الخاص الآن فى هذه الصناعة التى نقول ثقيلة لمواد البناء.

أتحدث بلا حرج عن الصناعات التكميلية الخاصة برفاهية البناء. السيراميك والبورسلين، القيشانى قديما كان يعتبر عملة صعبة، أصبح السيراميك والبورسلين يتافسان بعضهما الآن، وأصبحت الأشياء التكميلية متوافرة، بالنسبة للبلاط هناك مصنع فى كل مدينة. أما الطوب فقد، أنشأت شركة الطوب الرملى عشرة مصانع منهم مصنع فى المنيا. وسأبدأ بهذا المصنع الصغير، الذى لم يستطع العمل لأن القائمين عليه لم يدركوا فى اختيارهم للمصنع أن المواد المحلية هى التى يلجأ لها الناس، وهناك مواد محلية هى الحجر الجيرى والناس تقطعه وتستخدمه كطوب، فلم يعمل هذا المصنع.

فى النصف الأول من القرن العشرين كان الإسكان لدينا حضريا وريفيا. فى الريف كان صاحب المنزل وجيرانه يبنونه بالطوب النى، المونة مع بعض الطين. المسكن الحضرى كان يتميز بالطوب الأحمر والمونة هى نفسها. وهكذا كان هناك الطوب اللبن، وقد انتهى وانقرض، وكان هناك طوب القماين، الطوب الأحمر، وعندما ألغى بسبب الطمى لجأنا للطوب الطفلى، قماين خاصة فى كل مكان، فى طريق إسكندرية الصحراوى من أول النوبارية تجد مداخن للطوب الطفلى. كيف يصنع؟ الطفلة تخمر وتوضع فى قماين حديد وتحرق. نأتى بعد ذلك للطوب الرملى، وهذا أسهل وأرخص لنا بكثير لو استخدمناه، الطوب الرملى عبارة عن جير ورمل ويحرق، ثم استحدث الطوب الرملى الخفيف وهو نفس الطوب الرملى، لكن هو رمل وجير وأضيف إليه قليل من بودرة ألومونيوم تكون مثل الخميرة فى العيش تنفشه، كنا نملأ الحوض أو الطبلية لمستوى ثلثها، وبعد ساعة ونصف نجد الثلث وصل إلى أعلى، ووزنه ثلث وزن الطوب العادى، ومانع للحرارة، ومانع للحريق، ويعد فى بلوكات ٦٠ سم فى أى عرض.

كان لدينا ستة مصانع تنتج ٧٢٠ ألف متر مكعب سنويا، وكان فى إسرائيل ثلاثة مصانع كل منها ينتج ١٢٠ ألف متر مكعب سنويا. جاعنى وفد إسرائيلى لكى يشتري طوبا خفيفا من عندى. كانت الشركة فى البداية تبيع ٦٠ ألف متر فقط، وبعد سنة أصبحت تبيع ١٨٩ ألف متر مكعب. سألت الإسرائيلى: لديكم ثلاثة مصانع تنتج ٣٦٠ ألف متر مكعب سنويا، لماذا تريدون استيراد الطوب الخفيف؟ قال أنت تعلم أننا يهود ونبحث عن كل قرش نوفره. والطوب الرملى الخفيف يحقق لنا توفيرين: من يريد شقة سواء إيجار أو تملك، إذا لم تكن من الطوب الخفيف لا يأخذها بسبب

ارتفاع سعر الطاقة، فالساكن يشغل التكييف ساعة واحدة ويستمر هذا الطوب محافظا على حرارة المسكن طول النهار. أيضا الحكومة، أو صاحب البيت، وجدوا أن استخدام الطوب الخفيف غالى فى بدايته لكنه فى النهاية يوفر ١٠ فى المائة من تكلفة المنتج لأنه خفيف يوفر فى الخرسانات أو الأساسات. وهذه معلومات معروفة لدينا، ولكن للأسف - وأنا مهندس أيضا - المهندس الاستشارى يأخذ نسبته أو عمولته من تكاليف المبنى ككل، لذلك لا يهتم بالتوفير، ولهذا السبب كنت احاول مع زملاى من المهندسين لأشجعهم على استخدام الطوب الرملى.

معنى هذا أن مصانع الطوب، سواء قطاع عام أم قطاع خاص، موجودة بوفرة وفى أى مكان، وإذا كان هناك مكان للبناء تعمل قماين حديثة للطوب. إذاً ليس هناك خوف من مدخلات الإسكان، وقد وفرنا بعض مواد البناء، وينطبق هذا أيضا على الرخام والجرانيت، لدينا أحسن جرانيت فى العالم، وهكذا فإن كل مدخلات البناء والإسكان موجودة، ولا خوف منها. لكن مايزعجنى هو العشوائيات.

هناك عشوائيات إسكان، وهناك عشوائيات قرى ومدن وخلافه. مثلا، والسيد وزير النقل والمواصلات مشكورا ملأ المنوفية طرقا مرصوفة. لكن جميع هذه الطرق تذكرنى بعشوائيات البناء فى الإسكان، لأن جميع القرى والكفور والنجوع بنيت عشوائيا، ولكى نشيد بها طرقا تصبح الطرق ملتوية وتكثر الحوادث وخلافه، ولو كانت هذه القرى والنجوع مخططة بصورة سليمة على أساس وجود محور رئيسى مستقيم، لما كانت هناك قرى ونجوع عشوائية.

المشكلة الرئيسية التى أود التركيز عليها هى مشكلة الأرض. نحن والحمد لله من خط طول ٢٥ شرقا حتى خط طول ٣٤ شرقا عند رفع حتى خط طول ٣٧ عند شلاتين وحلايب، ومن خط عرض ٢٢ حتى خط عرض ٣١,٥، بمعنى أن المساحة الكلية لمصر مليون كم^٢، المستغل منها فقط ٥٠ ألف كم^٢ تمثل القرى والمدن والزراعات والصناعات، وتمثل خمسة فى المائة من مساحة مصر. إذن لدينا ٩٥ فى المائة غير مستغلة، بمعنى إذا حسبنا مصر بسكانها والأرض المستغلة فقط نكون من الدول ذات الكثافة السكانية العالية فى الكيلومتر المربع، لكن بالنسبة للمساحة الكلية نكون من الدول ذات الكثافة القليلة ٦٠٠ نسمة فى الكيلومتر المربع.

إذاً هناك مشكلة أرض، لكن هناك وفرة فى الأراضى غير المستغلة، ومشكلة الأرض بصراحة

تنعكس على أشياء كثيرة. مثلاً كنا نستمتع بالذهاب إلى حديقة الأزبكية، وفي سرايا القبة كانت هناك حديقة رائعة، كل مكان كان به حدائق ومساحات خضراء يتنفس فيها الشعب. الآن أصبحت هناك ندرة في الأرض، نبني سنترال القبة في حديقة سراي القبة، ونرى الآن ما حدث لحديقة الأزبكية. إذاً نحن نقول لدينا ندرة في الأرض لكي نجور على الرثة الخاصة بالقاهرة ويتم بناؤها.

من عام ١٩٦٠ خدمت في المنطقة التي نحن بها الآن، كانت هناك إدارة للنقل تابعة للسكك الحديدية وكانت أكشاك خشبية، وكانت مدينة نصر بالكاد تتكون، في عام ١٩٦٣ لم يكن بها سوى معهد التخطيط القومى ومبنى شركة مدينة نصر. ومن حسن حظى أننى عملت مع الفريق أول أحمد حليم إمام، وهو أول مهندس يصل إلى رتبة فريق أول، وكان مسئولاً عن الخط الدائرى للقاهرة، ولعلمكم الطريق الدائرى الذى نتحدث عنه الآن مخطط من عام ١٩٦٢ وكنت مشاركاً فى ذلك، وكان به خط دائرى سكة حديد، وخط دائرى أسفلت، وتم تخطيط الخط الدائرى للسكة الحديد، وطريق الإسماعيلية الصحراوى كان يعمل، وطريق السويس يوسع. وطريق صلاح سالم الفضل الأول فى إنشائه للفريق أول أحمد حليم إمام، وأيضاً طريق الأوتستراد، ومن حسن حظى أننى عملت معه فى هذه الفترة بالذات. وإذا نظرنا إلى طريق الإسماعيلية، ماذا كان شكله عام ١٩٦٢؟ وما هو شكله الآن؟

هذه الأمثلة أذكرها لكى نصل إلى النقطة الأساسية وهى أن القطاع الرئيسى للإسكان والتشييد هو الطرق، كما جاء بورقة الحوار، طريق مصر إسكندرية الصحراوى لم يعد طريقاً صحراوياً، وطريق مصر الإسماعيلية الصحراوى تغير جذرياً من أول القاهرة وحتى العاشر من رمضان. نخلص من ذلك إلى أن الطرق الرئيسية تصمم وتنفذ قبل أى مشروعات أخرى، قبل الإسكان والصناعة والزراعة وغيرها، إذا أنشئ الطريق الرئيسى ثم صممت حوله القرى والمدن والمصانع لن يكون هناك عشوائيات.

بعد حرب ١٩٧٣ جاءت فكرة إنشاء مدن على جميع المحاور حول القاهرة، فأنشئت مدن السادات، والعاشر من رمضان، والسادس من أكتوبر، كلها على محاور طرق. ثم أنشئت مدينة بدر، ومدينة الشروق، والقاهرة الجديدة، هذه كلها تنشأ بعد أن يكون هناك محور طرق رئيسى يغذى المنطقة بالحركة. وبحكم خبرتى فى العمل كنائب لمدير المساحة العسكرية منذ فترة طويلة لدى خريطة تبين شبكة الكهرباء حتى عام ٢٠١٧ وعندما أستعرضها أستطيع أن أوضح المعالم: هناك

منطقة شرق إسكندرية عند خليج أبوقير تسير عند خط طول ٣٠، وإذا تتبعنا هذا الخط نجده يمر بالإسكندرية، والبحيرة، ووادي النطرون، والفيوم، وغرب المنيا، وأسيوط، ثم فى موازاة الواحات الخارجة، وشرق الواحات الداخلة، وشرق الواحة البحرية والفرافرة، وبالنظر إلى هذه الأراضى نجدها قريبة جدا من المحافظات المهمة، وتسير فى المنطقة الجنوبية وهى منطقة توشكى، أى أن ذلك محور رئيسى لتوشكى.

وبالتخطيط يمكن عمل محور رئيسى على خط طول ٣٠ مارا بجميع تلك المناطق مما سيوفر أراضى للمصانع، وللتعدين، وللزراعة، ثم للإسكان. وإذا قلنا إن ذلك صعب فعلينا أن نرجع إلى النصف الثانى من القرن التاسع عشر - ولا أعود إلى بناء الأهرام - لتذكر أن النيل كان هو فرع رشيد وفرع دمياط فقط، فمن الذى أنشأ ترعة الإبراهيمية التى تخرج من أسيوط للمنيا وبني سويف حتى تصل إلى الفيوم ؟ ومن الذى أنشأ ترعة المحمودية ؟ ومن الذى أنشأ ترعة الإسماعيلية ؟ والرياح التوفيقى فى شرق الدلتا، والرياح المنوفى فى وسط الدلتا، والرياح البحيرى فى غرب الدلتا ؟ نحن المصريون الذين عملوا كل هذا فى عصر أسرة محمد على. الأرض الزراعية كانت ٢, ٢٥ مليون فدان قبل سعيد باشا، وتعداد مصر فى ذلك الوقت كان ٢, ٢٥ مليون نسمة. بعد سعيد باشا أصبحت الأرض الزراعية ٤, ٥ مليون فدان، أى أنها زادت إلى الضعف فى عصره. ثم فى الزمن الحديث، فى النصف الثانى من القرن الحالى، حققنا إنجازات كبيرة جدا. من الذى قلب مصرف العموم إلى الرياح الناصرى قبل منطقة الأهرامات بقليل ؟ وخلط المياه المالحة بالمياه العذبة لزراعة خمسين ألف فدان ؟ وفى السنوات الحالية تم عمل مشروع ترعة السلام ببناء قناطر شمال فارسكور وأخذوا المنفذ الخاص بهذه التربة من هذه القناطر، ويمكن ذلك من الاستفادة بنحو خمسة مليارات متر مكعب مياه كانت تلقى فى البحر.

إننى أقترح قراءة خط طول ٣٠ وما حوله لأننى قرأته مرارا ووجدت أن يمينه ويساره منطقة صالحة بكل المقاييس لتنمية شاملة. وهناك خط ٣١, ٥ شرق القاهرة، يوسع شرق النيل من القاهرة حتى قنا، وغرب النيل من إدفو حتى أسوان. ويمكن أن نقرن بهذين الطريقتين محاور عرضية على بعد ٢٠٠ كيلومتر من كل واحد، وأقترح خطوط عرض ٢٤ و ٢٦ و ٢٨ و ٣٠ بالإضافة إلى الطريق الساحلى. أعتقد إذا نفذنا هذه الطرق لن تكون عندنا مشكلة أراضى سواء للمصانع أم للإسكان. وطبعا حضراتكم تعلمون أن جميع الاراضى فى مصر صالحة للبناء فيما عدا صنفين من التربة هما

المبينة على ردم وتوجد فى المدن القديمة، والمبينة على طفلة مثل تلك التى نخطئ أحيانا ونقيم عليها منشآت تتهدم. وأكتفى بهذا القدر وآسف للإطالة.

عبدالفتاح ناصف

أرجو أن تكون التعقيبات مركزة ومباشرة، من أجل الوقت حتى يمكن إبداء أكبر قدر من التعليقات والملاحظات خاصة إذا كانت تتعلق بالسياسات المناسبة لمواجهة ما ظهر، ويظهر، من مشكلات واقتراح الحلول التى ترونها مناسبة لها.

عصام عباس

طبعاً ثلاث ساعات من الحوار الجيد جداً والمعلومات الهائلة التى سمعناها، أعتقد أن الأوان لنصل إلى مجموعة من التوصيات:

أعتقد أنه لا خلاف بيننا على المشكلة، وأن أهم أبعادها هو الجانب الاقتصادى المتمثلاً فى عدم التناسب بين مستوى الدخل ومستوى التكلفة. أيضاً استعرضت فى بداية حديثى أن الإسكان مكون من أرض، ومواد بناء، وعمالة، وتمويل. وسيادة اللواء الدكتور قال إن مواد البناء ليست مشكلة، وهذا حقيقى، ويمكن تدرك الفجوة الموجودة فى المستقبل القريب، فالحلول الخاصة بمواد البناء أصبحت معروفة لدينا وبدأنا فيها ويمكن لنا استكمالها، وبالتالي فهى ليست عاملاً رئيسياً فى مشكلتنا. العمالة كذلك نعلم مشكلتها ونعلم حلولها، وقد بدأت الدولة فعلاً بجميع أجهزتها وشركاتها تحل مشكلة العمالة من خلال التدريب.

تبقى مشكلتان أساسيتان هما التمويل والأرض. أتصور أن تكون لنا توصية بألا تكون الأرض تجارة للدولة، ولا يمكن أن تكون الدولة تاجراً فى بيع الأراضى لأن ذلك سينعكس مباشرة على القطاع الخاص الذى يرفع الأسعار أكثر فأكثر، وبالتالي ترتفع التكلفة بشكل مباشر.

ثانياً، تحدثنا كثيراً عن المرافق، وأنا أتفق تماماً مع الاخوة الذين تحدثوا عن المرافق، وأن هيئات المرافق ليس من العدل أن تحصل على قيمة استثماراتها فى المرافق ثم تحملها مرة ثانية على قيمة استهلاكنا لهذه المرافق. حينما ندفع الضرائب فالمفترض أن المرافق تتولاها الدولة بمؤسساتها دون أن أشارك فى ثمنها، لكن من العدل أن تأخذ منى ثمن استهلاكها الحقيقى.

ثالثا، ما تحدث عنه الدكتور حول الإهدار فى المال والوقت والمواد، أعتقد أنه آن الأوان أن تحسم قضية مديريات الإسكان التى توجد فى المحافظات والمدن والقرى بشكل هلامى لا رابط له. وأستطيع أن أقول، ولدى من المستندات ما يؤيد هذا، أنه قد وصلت فى الفترة الأخيرة تكلفة استصدار الرخصة إلى ٣١, ٥ فى المائة من التكلفة الكلية للأعمال الاستشارية، ناهيك عن المبالغ التى تدفع بطريقة غير مشروعة. هذا الكلام لا يمكن أن يكون حلا مؤسسيا لمشكلتنا فى الإسكان. العالم كله - وقد طرحت ذلك فى كثير من المؤتمرات ولكن لم يؤخذ به حتى الآن - ماذا بفعل العالم؟ فى ألمانيا مثلا، تطرح فى بداية كل عام مناقصة بين المكاتب الاستشارية الخاصة عبارة عن عطاء للإشراف على الأحياء. ويرسى كل حى على مكتب استشارى يكون مكلفا بالرقابة على المبانى، وهو الذى يشرف على إنشاء كل مبنى يقام فى الحى مقابل نسبة واحد فى المائة من تكلفة المنشأ، أنا كمستثمر أريد بناء عمارة إذا طلب منى واحد فى المائة مقابل الإشراف والتراخيص وغيرها، مؤكدا ساقبل.

ونسبة واحد فى المائة رقم ضخم وليس صغيرا، ولا تتحمل فيه الدولة شيئا، وكل مكتب استشارى ستعمل هيئته الهندسية العلمية المتمرس ذات الكفاءة فى الإشراف الحقيقى على المواسير التى تحتاج إلى إصلاح، وعلى الطرق التى تحتاج إلى رصف وعلى مكافحة السرقة فى مواد البناء، ومقاومة الإهمال فى التسليم. وكما قال الأستاذ جمال مبانى بلا إشراف لا يمكن أن تكون جيدة. فأكبر وأكفأ شركات البناء والمقاولات فى مصر، أو غيرها، تستطيع أن تعمل أحسن مبانى وأحسن منشآت تحت إشراف جيد، وتعمل أسوأ مبانى وأسوأ منشآت تحت إشراف سيئ، العامل المصرى الذى يبنى المنشآت السيئة فى القاهرة هو نفس العامل الذى يبنى المنشآت الجيدة فى الكويت أو السعودية. كنا زمان الكبارى الخاصة بنا سيئة والكبارى فى جدة جيدة، هو نفس العامل، وهو نفس المهندس، لكن هناك إشراف وهنا بدون إشراف.

إذا قضية القطاعات الهندسية والإدارات الهندسية فى الأحياء والمدن والقرى، ومعظم العاملين بها من أنصاف المتعلمين ومرتباتهم ضعيفة ثم يكونون مسئولين عن إصدار رخصة بمبلغ مائة مليون أو خمسين مليون جنيه، وهذا الوضع يدفعهم إلى تعطيل وتأخير استصدار التراخيص للحصول على مبالغ من تحت الترايبزة، فهذا عين الفساد. وهذه أوضاع لابد وأن تنتهى، وهذه القطاعات والإدارات الهندسية بلا رقابة وبلا رئاسة لأنها لا تتبع المحليات ولا وزارة الإسكان، ولا

تتبع أحدا. إذا لابد من القضاء على هذه البؤرة ووضع تنظيم بديل فعال - وقد عرضت اقتراح المكاتب الاستشارية الخاصة لهذا الغرض. للرقابة على المواد، والرقابة على الجودة لأن ذلك من أهم عوامل تخفيض التكلفة.

أيضا لابد أن تدخل البنوك فى تمويل الإسكان الاقتصادى والمتوسط، ولا أطلب دعم فرق سعر الفائدة أو غيره من أشكال الدعم، لكن كفانا تمويل إسكان فاخر وقرى سياحية وفيلات، ولتكن البنوك المصرية داعما لتمويل الوحدات السكنية بآجال معقولة وفائدة معقولة، ويكون تمويلها للمستفيد النهائى وليس للبائى، أى تمول الشخص الذى يشتري الوحدة السكنية. أَدفع كمشتري ٥٠ فى المائة من ثمن الوحدة والبنك يدفع الـ ٥٠ فى المائة الباقية ويقسطها لى على مدة معقولة وفوائد معقولة، وتكون الوحدة المبنية هى الضمان. وعندما يكون التمويل للمستخدم النهائى لن أدخل كمستثمر لأدعى بناء عشرة آلاف شقة، وأعمل دراسة أنمى فيها ثمن الأرض وأدخلها البنك كضمان وأخذ مائة مليون قرض، والله أعلم كم سأنفذ منها، وتدخل فى متاهات البنوك والقروض والهروب. لكن عندما يكون التمويل لمشتري الوحدة بنسبة فائدة معقولة وعلى آجال طويلة، هذا سيدعم بالتأكيد الإسكان ويحل المشاكل المرتبطة بتمويل الإسكان.

هناك أيضا قضية هامة جدا هى قضية القرارات المتغيرة السريعة والمفاجئة، لابد من التوقف عن ذلك. الثلاثة ملايين شقة المغلقة سببها الأساسى خوف الناس من كثرة القرارات وتغيراتها، بالتأكيد الحكومة تسعى إلى تغيير هذا الوضع، لكن ما زلنا كما قلت عشرة قرارات خاصة بالمعادى لا أحد يعرف أولها أو آخرها. لا يمكن أن يطمئن الناس، والوجدان البشرى لا يتغير فى يوم أو أسبوع أو شهر حتى يطمئن إلى استقرار القرارات. قانون الإيجارات والعودة إلى القانون المدنى، هذه حقيقة الآن ولكن هل المسلك الحالى فى تغيير القرارات وتعددتها يطمئن الناس؟ لأننى سأؤجر لواحد لمدة خمس سنوات شقة ابنى التى حجزتها له لكى يتزوج فيها، ما أدرانى بعد ثلاث سنوات يصدر قانون اللى ساكن ساكن ولا أحد يخرج والذى لا يعجبه يخطط رأسه فى الحيط؟ وضاعت شقة ابنى. لابد وأن يستقر فى وجدانى أن هذه قرارات حقيقية ولن تتغير ومستقرة، وقتها فقط ويمنتهى البساطة لا يوجد عاقل فى الدنيا يشتري شقة بـ ١٥٠ ألف جنيه، وربما يشتري لولدين أو ثلاثة شققا يصل ثمنها لنصف مليون جنيه، ويجمدها بدون مبرر، فى هذه الحالة أنا مستعد لتأجير الوحدات التى أحجزها لأولادى بما يغطى على الأقل فوائد التمويل وهذا يكفينى.

هذا الاستقرار سيؤدى إلى شئ آخر أثير أثناء المناقشة، عندما أتزوج، وإذا كنت أعلم بوجود هذا الاستقرار، سأخذ شقة حجرة وصالة، وبعد خمس سنوات عندما أرزق بطفل أخذ حجرتين وصالة، ثم ثلاثة وصالة، ثم يصبح لدى من الدخل ما يمكننى من أخذ ما أشاء. إنما الآن أخذ من البداية أربع حجرات وصالة عند زواجى لأننى لا أدرى ماذا سيحدث بعد خمس سنوات، وتكون النتيجة تكالب على الشقق الكبيرة بما ينعكس بتبذير فى استخدام المتاح من المساكن، رجل وزوجته فقط يسكنون فى شقة أربع حجرات وصالة. أساس هذا التبذير ما هو موجود الآن من عدم ضمان أنه فى الوقت الذى أحتاج فيه لأن أترك شقتى وأخذ شقة أكبر أستطيع أن أفعل ذلك.

طبعاً ختام الكلام، كيف يمكننا أن نعالج الفجوة بين الدخول والتكلفة، وهذه قضية لا أعتقد أن مجالها حالياً، ولا يمكن أن تحل ببساطة، ولكن كل ما نحاوله هو أن نقلل الفجوة ما بين هذا وذاك، ولكن أن نهيئها بشكل فعال فهذا معناه زيادة فى الدخول وزيادة فى الأجور وزيادة فى كذا، وهذه طبعاً قضية واسعة وطويلة ولا أعتقد أن مجالها يمكن تغطيته فى جلسة واحدة. وشكراً.

عبد القادر دياب

من المشاكل التى تواجه الاقتصاد المصرى حالياً وجود العجز الكبير فى الميزان التجارى، والذي وصل حالياً إلى ما يقرب من ١٠ مليار دولار. هناك الكثير من الدول التى تواجه نفس المشكلة، إلا أن هناك من بينها ما يستطيع تغطية عجز الميزان التجارى عن طريق تحقيق فائض فى الميزان الخدمى. وبالنسبة لنا فى مصر، لدى تساؤل أود أن أطرحه على السادة المشاركين والمهتمين بصناعة البناء: أليس هناك إمكانيات للمؤسسات المصرية العاملة فى مجال التشييد والبناء للمساهمة فى زيادة فائض الميزان الخدمى؟ وإذا لم تكن هناك هذه الإمكانيات فما هى الأسباب؟ وما هو المطلوب لتوفير الفرصة لها للمشاركة فى هذا المجال؟

عصام عباس

كانت هناك موانع، ولكنها فى طريقها للزوال. المقاولون العرب مثلاً لها ٢٧ فرعاً فى ٢٧ دولة أفريقية وأوروبية، وتصدير الخدمات أصبح من أهم العوامل فى تقليل العجز فى ميزان المدفوعات، وهو ليس تصديراً للمواد الخام وإنما تصدير للخدمات والسياحة. وإذا عرفنا كيف نروج لهذه الخدمات وتوسع فيها سنعوض جميع ما نحتاجه. لأننى بدون زعل لن أنافس فى تصدير مواد

صناعية، ولن أنافس جنوب شرق آسيا ولا أوروبا جودة أو تكلفة، لا أستطيع. هذا رأى الشخصى، لكن أستطيع أن أنافس فى الخدمة والسياحة.

محمود عبدالحى

تحدثنا كثيرا عن الفجوة بين تكاليف المسكن والدخول، وما كان لهذه الفجوة أن تنشأ لولا القفزات غير الطبيعية وغير المعقولة فى هذه التكاليف لأسباب كثيرة تعرضنا فى مناقشاتنا هنا للكثير منها، وإن كنت ما زلت مقتنعا بضرورة إخضاع هذه التكاليف للدراسة المتعمقة حتى يمكن تخليصها من المغالة والمؤثرات الاحتكارية سواء من جانب الدولة أو من جانب القطاع الخاص، هذا فضلا عن مسئولية الإطار المؤسسى والتنظيمى عن هذا الارتفاع إلى حد بعيد. وما كان لهذه الفجوة أن تنشأ لو أننا أدركنا بالفعل، لا بمجرد القول، أنه إذا لم يكن دخل الإنسان كافيا لتأمين حاجة أساسية كالمأوى فلا شك فى انخفاض مستويات الأجور والمرتبات. وطبعاً لا نتصور، ولا ندعو إلى، حدوث طفرة مفاجئة فى الأجور والمرتبات بصفة عامة لتلاحق ارتفاع تكاليف الحصول على مسكن، تجنباً لمخاطر التضخم. ولكنى حريص على التأكيد بأن رفع الأجور والمرتبات مقترنا بالرعاية الاجتماعية والمعاملة الإنسانية لعنصر العمل لا يتعارض مع اعتبارات الكفاءة الاقتصادية ونجاح المؤسسات الإنتاجية. وربما يكون لنا فى تجربة المقاولين العرب مثلاً واضحاً على ذلك، فهل لنا أن نستمتع من المهندس عصام إلى عرض موجز لهذه التجربة.

عصام عباس

هذا السؤال سألته لى السيدة آمال فهمى فى برنامج على الناصية، وكان المهندس عثمان أحمد عثمان بجانبى. فقلت إن عثمان بك ضحك علينا، فضحك بشدة، فقالت كيف ضحك عليكم؟ قلت إنه أقنعنا أن هذه شركتنا وشركة أولادنا وملكننا وليست ملك الحكومة ولا تم تأميمها. ونحن صدقناه فكنا نعمل بها كما لو كانت شركة مملوكة لنا حقيقة، وهذا مازال حتى الآن مع تغيير عثمان بك إلى حسين عثمان إلى صلاح حسب الله إلى إسماعيل عثمان. الإحساس تام بالانتماء إلى الشركة، أحياناً تعلق زوجتى، عندما أعود لمنزلى من الشركة فى الثالثة صباحاً، قائلة "أنت ورثت الشركة؟". "أنا موظف قطاع عام وأقبض مرتبى بالكامل آخر الشهر إذا رجعت لبيتى فى الساعة الواحدة ظهراً أو الساعة الرابعة بعد الظهر، أو الثالثة صباحاً. ولكن الحقيقة أننى أشعر بأننى من

أبناء المقاولين العرب الذين تربوا فيها من ٣٠ أو ٣٥ سنة وأنها ملكى.

لدينا فى المقاولين العرب مكافأة تصرف عند الإحالة إلى المعاش تسمى مكافأة الولاء والانتماء. نأخذ معاشنا، ونأخذ حوافزنا، ونأخذ مكافأة إضافية اسمها الولاء والانتماء. هذه المكافأة نأخذ نسبة مئوية صغيره من كل موظف لتزيد معاشه، الذى يستمر خمس سنوات يأخذ كذا، إذا استمر عشر سنوات يأخذ أربعة أمثال، وإذا استمر عشرين سنة يأخذ ستة أمثال، وهكذا. يصل الأمر أن سائق خارج على المعاش يأخذ ٨٠ ألف جنيه مكافأة ولاء وانتماء، وهذه المكافأة من فلوسنا واستثماراتها. وأشرح للعامل إذا ترك الشركة بعد خمس سنوات ماذا يخسر، وإذا استمر ٢٠ سنة ماذا يكسب.

فى عز القطاع العام، وفى عز عهد الشمولية كما يسمى الآن، كان المهندس عثمان أحمد عثمان عنده فى استمارة التعيين لابد أن تتم تزكية الموظف الراغب فى التعيين من جانب اثنين من أقاربه العاملين بالشركة، ما لم يكن له اثنان يزكونه لا يعين. وكان قرار عثمان بك واضحاً، أى ابن لأى منا يتخرج فمكانه أولاً فى شركتنا، فأنا أشتغل وأحس أن ابنى سيتخرج وسيعمل بمجرد تخرجه.

الرعاية الاجتماعية، والرعاية الرياضية، والرعاية النفسية، والإحساس بالانتماء والولاء، والإحساس بأننى أمتلك قطعة من هذا الوطن ممثلة فى قطعة من هذه الشركة، ملكى وملك أولادى سيرثونها من بعدى، أعطانا الإحساس بأن نحافظ على هذه المؤسسة بأظافرننا. وأنا لدى كلمة عن القطاع العام. القطاع العام فهمناه خطأ، القطاع العام ليس معناه ملك الحكومة، القطاع العام معناه ملك العامة ونحن العامة، أى أنه ملكنا. ولكننا فسرنا القطاع العام بأنه ملك الحكومة فحاربناه وسرقناه، بينما حقيقة الأمر أن القطاع العام ملك لجميع المواطنين وليس ملكا للحكومة.

عبدالفتاح ناصف

سأضيف نقطة، عندما بدأت الهجرة، بعد حرب ١٩٧٣، إلى دول الخليج وبمعدلات عالية بصفة أساسية فى عمال التشييد والبناء، توقع بعض الأساتذة من إنجلترا، فى أول كتاب يصدر عن الهجرة للخليج وشمال أفريقيا، أن الاقتصاد المصرى سينهار بسبب هجرة العمالة المصرية إلى الخليج، وهذا سيوقف أنشطة التشييد والبناء. ويعقلىه المقاول الحكيم رفع عثمان أحمد عثمان

أجور العمال فى شركته بشكل سريع فأبقى عليهم. كذلك سارعت الدولة بإنشاء مراكز التدريب. وقابلت هؤلاء الأساتذة عام ١٩٧٨، وأثبت لهم أن عدد العمال الذين فى مهام مختلفة حاكمية فى القطاع زاد بمعدلات أعلى من زيادة قوة العمل بصفة عامة، وسألتهم رأيهم، فأقروا بأننى كنت على حق عندما اختلفت معهم، وأضافوا أنهم توقعوا أن تسير الأمور كما كانت لكن الذى جعل الناس تندفع إلى التشييد والبناء والتدريب فى هذا المجال بعض المبادرات مثل عثمان أحمد عثمان الذى أعطى العامل حقه بدلا من الهجرة إلى الخارج، كذلك تحركت الدولة من جانبها وأنشأت مراكز التدريب.

عصام عباس

سأعطى مثالا بسيطا، كنت أعمل فى وزارة البحث العلمى بمرتب ١٥,٧٥ جنيه، جمعنى لقاء ما بعثمان أحمد عثمان وطلب منى أن أعمل معه، أعطانى مرتبا قدره مائة جنيه. مائة جنيه فى سنة ١٩٦٢ وكنت وقتها متخرجاً من عام واحد. وفى أسوان، عند بناء السد العالى، سكنا فى عمارات شيدها عثمان أحمد عثمان وفرشها وكيفها، فتزوجت مباشرة، وكان موجود تحت أمرنا سباك وكهربائى ونجار ونقاش، وسيارة توصل زوجتى للسوق وأولادى للحضانة. وكان عثمان يقول أنا هدفى أن يخرج المهندس من بيته ويذهب إلى عمله ويكون مخه فى شغله فقط، ليس لديه مشكلة فى حياته، وإذا لم يعطينى أرباحا مائة ألف جنيه أفصله. وكانت كل الخدمات والإصلاحات اللازمة للسكن ومشتعلاته تتم لنا بمجرد الطلب، بل وبدون طلب نتيجة تنظيم مرور عمال الصيانة على فترات دورية. نتيجة لذلك كنت قاعد أشتغل فى السد العالى ٢٤ ساعة لا أفكر فى أسرتى ومتطلباتها، فهناك من يتولى ذلك.

عبدالعاطى طه صالح

أعتقد أن التوصيات التى ذكرها المهندس عصام كلنا متفقون عليها، لكنى أود أن أضيف أمرين هما: ما ذكره الدكتور منير المقدم عن ضرورة ربط شبكة الطرق بمشروعات الإسكان. والأمر الثانى خاص بالمرافق، فالمفروض ألا نبدأ مشروع إسكان فى مكان والمرافق غير جاهزة، لابد من الربط بين خطة بناء المساكن وتنفيذ المرافق لكى لا يحدث إهدار فى الاستثمارات المنفذة. وطبعاً أنا مؤيد لما قيل بالنسبة لقضية التمويل حيث إنها تحتاج إلى جهد كبير ومساندة من البنوك

الكبيرة فى البلد كالأهلى ومصر وغيرها.

جمال محمد أحمد

بالنسبة للمرافق سمعت فى أكثر من تعليق، ذكر هنا، أن الدولة تأخذ مقابل المرافق، والحقيقة أن الدولة تتحمل كثيرا جدا مقابل المرافق. فهى ملتزمة بالمشروعات الرئيسية للبنية الأساسية: محطة كهرباء، محطة صرف صحى، محطة مياه، لا أحد يتحمل تكلفة هذه المشروعات غير الدولة، ولا حتى الهيئات الاقتصادية.

إذا قمت بإنشاء محطة مياه طاقتها مثلا ٣٤ ألف متر مكعب، التكلفة الرأسمالية للمتر المكعب حوالى ألف، وهذا يوضع ضخامة التكلفة الاستثمارية فى مثل هذه المرافق. وتسدد قيمة مثل هذه الأعمال بقرض من بنك الاستثمار القومى بفوائد، وإذا كانت هذه الاستثمارات تتبع هيئة اقتصادية فإنها تسدد القرض، أما إذا كانت جهازا إداريا أو هيئة خدمية فإن وزارة المالية هى التى تتحمل تسديد القرض. وجميع محافظات الجمهورية تابعة فى المياه والصرف الصحى للهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحى، عدا القاهرة والإسكندرية، وهؤلاء يسددون القروض ولكن هناك عجز دائما فى موازاناتهم تتحمله الخزانة.

المتر المكعب من المياه يتكلف خمسين قرشا تشغيل وصيانة، ونحن فى القاهرة ندفع ثلاثة عشر قرشا بالمنازل، وصدر قرار من المحافظ والمجلس الشعبى منذ ثلاث سنوات برفع التعريفة تدريجيا، ولكنه أوقف لتجنب زيادة الأعباء على المواطنين. وعلى سبيل المثال كان لدينا منحة قيمتها ٣٠٠ مليون دولار لمياه وصرف القاهرة بشرط أن يحقق هذا المرفق مائة مليون جنيه إيرادات سنويا بحلول عام ١٩٩٧، تستطيع الوزارة قبولها على الرغم من أنه كان سيتم بموجب هذه المنحة إنشاء محطة صرف ضخمة فى أبو رواش. للأسف سيتم تمويلها الآن بقرض من بنك الاستثمار الأوروبى.

محمود عبدالحى

لا نريد أن نتحدث عن الدولة كما لو كانت فى جانب ونحن فى جانب آخر، فنحن جميعا فى مركب واحد، ولا يستطيع أى منصف إنكار الجهود التى تقوم بها الدولة فى مجالات المرافق وكثير من الخدمات الاجتماعية. ولكن ذلك لا يعنى إطلاقا التسليم دائما بصحة كل ما يحدث أو بأنه

ليس هناك بديل أفضل مما يحدث، فلو كان الأمر كذلك لكان علينا أن نتقبل كل ما هو موجود من مشاكل ولا نبحث عن حلول لها انتظارا لمعجزة من السماء، ولا يتناسب ذلك إطلاقا مع إحدى قيمنا العظيمة التى وردت فى الأثر "لا يقعدن أحدكم عن طلب الرزق ويقول اللهم ارزقنى وقد علم أن السماء لا تمطر ذهباً ولا فضة". وقس على الرزق كل شئ العلاج والتعليم والبحث عن حلول للمشاكل كمشكلة الإسكان التى نناقشها.

وبالتالى يحق لنا أن نتساءل هل تمويل كل ما تقوم به الدولة يأتى من العدم أم يأتى من ثروات ودخول مواطنيها سواء بصفتهم كلا مجتمعيا لا يتجزأ (الملكية العامة) أم كأشخاص طبيعيين ومعنويين (الضرائب بأنواعها) ؟ الإجابة واضحة ولا تعنى سوى أن تمويل الدولة لأى أنشطة تقوم بها يأتى من ثروة المجتمع ودخول أفرادها. وبالتالى فإن تمويل الدولة للمرافق يعنى فى التحليل الأخير أن المجتمع هو الذى دفع ثمنها. ومع ذلك عندما تقسم الدولة أراضى للبيع للإسكان تحملها بتكاليف المرافق، وإذا نظرنا إلى هذه التكاليف التى قد تبلغ ١٥٠-٢٠٠ جنيه للمتر لأدركنا على الفور أنها شاملة المحطات والشبكات وكل التوصيلات، ومعنى ذلك تحميل المواطنين بتكلفة هذه المرافق للمرة الثانية عند مستوى تخصيص الأراضى لبناء المساكن. ثم عندما يطلب المواطن توصيل المرافق لشقته تعمل له مقاييسات مياه وكهرياء ويدفع رسوما لا تفسير لها سوى تحميله بنصيب شقته من التكاليف الاستثمارية التى سبق ودفعت مرتين من جيوب المواطنين، والنتيجة النهائية هى ارتفاع تكاليف الحصول على مسكن بما يجاوز كثيرا الدخول السائدة فى مصر.

لابد من تحديد واضح للأدوار خاصة فى مسائل التمويل وجباية الإيرادات العامة وتغطية النفقات العامة والمجالات الواجبة لهذه الأخيرة. فتوفير المرافق العامة من أوجب واجبات الدولة وإذا تم تمويل ذلك من إيراداتها سواء الضريبية أو الريعية (من الأملاك العامة كقناة السويس، والثروات التعدينية، وغيرها) فليس لها سوى أن تضع نظام تسعير اقتصادى لخدمات هذه المرافق بما يحقق تغطية تكاليف التشغيل والصيانة وأقساط الإهلاك على أساس التكلفة التاريخية، على أن يكون هناك حساب دقيق وسليم لهذه التكاليف، وأن تكون محاسبة المستخدم النهائية على أساس استهلاكه الفعلى بالعدادات وليس بالتقدير الجزافى أو الحكيمى (وهو فى حقيقته يشجع المواطنين على الإسراف والاستهتار بقيمة المياه مثلا) كما يحدث بالنسبة للمياه فى معظم المباني السكنية

التي لا تتوفر لها العدادات وإن توافرت فهي لا تعمل. كذلك ليس من أسس التسعير الاقتصادى للكهرباء مثلاً أن يتضمن تحويلاً للدخول من "القادرين إلى غير القادرين" فليست هذه وظيفة شركات الكهرباء ولا وزارة الكهرباء والطاقة، كما أن اتخاذ معدل استهلاك الكهرباء معياراً للشراء والقدرة المالية ليس فى محله دائماً. والحقيقة أن نظام التسعير المتصاعد لشرائح استهلاك الكهرباء يخالف الأسس الاقتصادية السليمة فى معظم بلاد الدنيا (حيث ينخفض متوسط السعر كلما زادت الكمية المستهلكة) كما أنه يؤثر سلباً على مستوى معيشة كثير من المواطنين.

جمال محمد أحمد

التكلفة لكى نحسبها تحتاج وقتاً طويلاً، ذكر على سبيل المثال ثمن المتر فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وكنا نناقش ميزانية هذه الهيئة فوجدناها خسارته ٤٠٠ مليون جنيه. إذاً هذه الهيئة خسارته بالسعر الذى تباع به لأنها تتحمل عبثاً. فهي خصصت حوالى ٣٦٠ مليون جنيه لإسكان الشباب. المهم لا نود الدخول فى فرعيات، ولكن حقيقة الميزانية التى صدرت ونوقشت واعتمدت كانت خسارته.

عبدالفتاح ناصف

النقطة التى قيلت هى مبدأ ألا يتحمل المبنى أكثر من تكلفته، وأن يتم تحديد دقيق وسليم لتوزيع عنصر التكلفة بين المواطن والهيئة والدولة مع مراعاة عدم تكرار تحميل المواطن بالتكلفة الاستثمارية، مرة من خلال ما يدفعه من ضرائب ومرة من خلال ما يدفعه عند شراء الأرض ومرة ثالثة عندما يطلب توصيل الخدمة لشقته. كذلك أن يكون هناك تحديد للأدوار، فمثلاً عمليات دعم إسكان الشباب أو محدودى الدخل لا تتم على حساب رفع ثمن الأراضى لغير هذه الأنواع من الإسكان لأن ذلك يطلق عدوى ارتفاع تكاليف الإسكان لتصل فى النهاية حتى إلى الإسكان الشعبى والمتوسط.

جمال محمد أحمد

هذه نقطة لا خلاف عليها، لكن هناك نقطة أثارها المهندس عصام عباس بشأن ارتفاع تكاليف استخراج رخص المباني، وأتمنى أن تكون هناك إمكانية لتوفير المستندات الخاصة بهذا الموضوع لعرضها على المسؤولين لإجراء اللازم لتعديل هذا الوضع. وهناك موضوع آخر يتعلق

بمواصفات الطرق. علينا أن نعترف أن هناك أمثلة كثيرة لعدم احترام هذه المواصفات والدليل على ذلك تكرار الحاجة فى كثير من المناطق لإعادة رصف الطرق والشوارع على فترات زمنية قصيرة، وربما كل عام فى بعض الحالات، ولكن هذه المشكلة وغيرها، أعتقد أن القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بشأن المناقصات والمزايدات يمكن أن يقضى عليها، باعتبار أن كل مشروع لابد أن يطرح بعد أن يتم إعداد مستندات مواصفاته جيدا، وتفحص العروض فنيا أولا، وما يقبل منها تفتح عروضه المالية. وعنصر التكلفة أصبح يحسب الآن فى العرض العالى، قبل ذلك لم يكن هذا العنصر يعرف إلا فى النهاية فالشركة كانت تدرسه وتحسبه ولكنه يظل سرا، ويقال مشروع حيوى ومشروع مهم، لكن حاليا تحسب هذه التكلفة وتدرس مع الالتزام بتنفيذ المواصفات المطلوبة وإلا لن ترس العملية على هذه الشركة.

أود أن أطمئن أنه بالنسبة للوحدات السكنية الدولة أنشأت فى ١٧ سنة حوالى ٢,٦ مليون وحدة فى الحضر، وهذا الرقم غير محسوب فيه ما فى الريف إلا مناطق الاستصلاح. وما تم تنفيذه يلبي جانبا كبيرا من الطلب وإن لم يكن الطلب كله، بمعنى أنه ما زال لدينا عجز. وإذا كانت الدولة قد اتبعت فى الماضى، فى بعض مشروعات الإسكان، ما أسماه المهندس عصام الإسكان مؤجل التكلفة فإن هذا تم إلغاؤه الآن، وإذا نظرنا إلى إسكان الشباب، وإسكان المستقبل، نجدهما على مستوى راق، والدولة ممثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تتحمل فروقا ضخمة للإبقاء على أسعار هذا الإسكان فى متناول الشباب ومحدودى الدخل.

عبدالفتاح ناصف

الدكتور محمود قال إننا والدولة فى قارب واحد، فالدولة دولتنا ولسنا فى جانب وهى فى جانب آخر، وكما قلت من قبل لقد بدأت مشكلة الإسكان منذ زمن طويل وتفاقت بدءا من القوانين التى صدرت فى بداية الستينات إلى أن وصلنا إلى ما وصلنا إليه.

جمال محمد أحمد

بالنسبة للاقتراح الخاص بالتمويل العقارى من البنوك، حقيقة هناك قيود كبيرة من البنك المركزى، ذلك أن الدولة تضع أمامها تجربة شرق آسيا وكيف لعبت عقارات الرفاهية دورا كبيرا فى خلق هذه المشكلة. وقد أصابت قيود البنك المركزى بنك الإسكان والتعمير فأصبحت هناك عقود

كثيرة لم تنفذ. ولكى تكون هناك نسبة من التمويل من المدخرات، فهناك حد أمان لا تتجاوزه البنوك. لكن المسألة هى ضرورة البحث عن تخفيض تكلفة التمويل، وقد أصبح من النادر أن نجد شخصا يبنى وحدته بنفسه. انشئت للشباب جمعية اسمها المستقبل لكن الفرد منهم يذهب ويقدم طلبا للحصول على أحد المساكن الجاهزة. انه جارى البحث عن طريقه مناسبه لجمعهم لكى يتولوا بناء مساكنهم بأنفسهم، لدرجة أن أحد كبار المسئولين عرض اقتراحا بمنح من يريد أن يبنى وحدته بنفسه خمسة آلاف جنيه ليتولى هذا الأمر بنفسه، فلا نتصور مدى العبء الذى تتحمله الخزانة العامة عندما يعطى للفرد قرض ميسر خمسة عشر ألفا من الجنيهات لتمويل حصوله على وحدة من المساكن التى تبنيتها المشروعات المختلفة، إن عبء هذا المبلغ على الخزانة العامة يصل إلى الضعف.

المهندس عصام حكى لنا عن تجربة الانتماء فى المقاولين العرب، وهناك أمثلة كثيرة اخرى نعرفها عن المقاولين العرب وغيرهم. ولو أعدنا الشعور بالانتماء للمواطنين، واستثمرنا هذا من خلال أسلوب للمشاركة فى التغلب على مشكلة الإسكان بحيث يتولى الناس أنفسهم بناء منازلهم فى المناطق الجديدة وتقدم الدولة لهم التيسيرات اللازمة، فإن ذلك يمكن أن يكون مدخلا نسترجع به قدراتنا وإمكاناتنا الذاتية وفقا لطبيعة المواطن المصرى الأصلية الذى كان أهم شئ بالنسبة له أن يبنى البيت ويبنى المقبرة.

عبدالفتاح ناصف

عدم الاستقرار فى القوانين والقواعد، وقوانين الستينات جعلت الكل يعزف عن التشييد والبناء. والنقطة التى قيلت والخاصة بالقيود التى وضعها البنك المركزى تحت تأثير تجربة شرق آسيا، ما هى الدروس المستفادة منها؟ هذا وارد أن نستوعب هذه الدروس ونسترشد بها، لكن يبقى أن المبدأ الأساسى الذى أثاره المهندس عصام وهو أن التمويل لا بد أن يعاد النظر فيه بشكل يمكن البنوك المصرية من أن تسهم بفعالية فى حل مشكلة الإسكان. هذه البنوك كثيرا ما تفقد عشرات الملايين فى قروض لمن يدعون أنهم من كبار المستثمرين ولكنهم يزورون فى قيمة الضمانات ويهربون للخارج. فلماذا تعتبر البنوك هذا من مخاطر العمل المصرفى المقبولة بينما ترفض أن تغامر ببضعة ملايين سنويا فى مشروعات إسكان للشباب ومحدودى الدخل بشروط ميسرة وآجال طويلة، مع تشجيع المستفيدين على أن يبنوا لأنفسهم وفقا لنمط معمارى مخطط وتحت إشراف مكاتب

استشارية تتعاقد معها الأحياء، أو البنوك، طبقا للنظام الذى أشار إليه المهندس عصام ويطبق فى ألمانيا. مثل هؤلاء المستفيدين لن يحصلوا على القروض ويهربوا، ويمكن تنظيم عملية الضمانات التى تتطلبها البنوك على أساس جماعى على مستوى المساكن التى تقام فى كل منطقة أو حى.

نحن نتحدث عن بلدنا مصر، وما يمكن عمله فى هذا المجال به عنصر مجازفة محسوبة، وهذا وارد فى أعمال البنوك، وإلا لصالح من تلك الديون المعدومة التى تحمل كل فترة على استثمارات البنوك من حسابات المودعين، هل هى لصالح مجموعة شباب سكنوا أحسن ما يكون، أم لصالح بعض معدومى الذمم أخذوها وهربوا؟

عبدالقادر دياب

بالنسبة لما ذكره الدكتور منير بشأن مستلزمات الإنتاج من حيث توافرها، فهذه حقيقة لا يمكن تجاهلها، لكن ما أود التأكيد عليه هو أن توطين هذه الصناعات - خاصة تلك التى تحولت من بديل لآخر فى مستلزمات إنتاجها - فى أماكن تواجد المادة الخام سيساعد على تخفيض تكلفة الإنتاج. وبالنسبة للمرافق العامة، حيث إن هناك اتجاهها على الأقل لما يمكن تسميته خصخصة بالإدارة للهيئات والمؤسسات المسنولة عن المرافق من مياه وكهرباء وغيرها، فما أود أن أشير إليه هو أن تكون هذه الهيئات والمؤسسات مسنولة من الآن عن توصيل هذه المرافق إلى مناطق الإسكان الجديدة باستثماراتها الخاصة دون تحميل التكاليف الاستثمارية على مشترى الأرض مرة وعلى الساكن النهائى مرة ثانية، وإنما تتبع الأساليب التجارية المألوفة فى إحلال وتجديد استثمارات، بل والتوسع فيها، من خلال أقساط الإهلاك، ومخصصات ارتفاع الأسعار والأرباح المحتجزة. وشكرا.

ممدوح الشرقاوى

أولا أنا أحيى المهندس عصام على ما ذكره، لكنى أعترض على شئ واحد، وهو أن الاستشارى يحصل على نسبة معينة من التكاليف لأنه فى هذه الحالة من مصلحته رفع التكلفة لزيادة القيمة التى سيحصل عليها، وبالتالي أرى أن الإشراف بواسطة الاستشارى عنصر أساسى لكن العائد الذى يحصل عليه يكون مبلغا متفقا عليه وليس على أساس نسبة من تكاليف المباني.

ومع احترامى لشركات البناء الكبيرة، ما زلت أعتقد أنه يجب فتح الباب لشركات البناء

الصغيرة لأنها تستطيع أن تقوم بالعديد من عمليات البناء والتشييد بتكلفة أقل بدلا من أن تعطى كتلة واحدة إلى مقاول كبير ثم يتولى هو من الناحية الفعلية توزيعها من الباطن إلى مقاولين صغار.

وأنا أتفق مع الدكتور عبدالعاطى أن الصناعات الكبيرة لها دورها، لكن هناك رأى أن القرن القادم هو قرن الصناعات الصغيرة والمتوسطة، وليس من الضروري أن مصنع أسمنت ينتج ١، ٢ مليون طن سنويا يكون اقتصاديا فى ظل ظروفنا التى تختلف عن الظروف فى الدول الأخرى. أود القول إن الاختيار يبنى على البدائل التكنولوجية المتاحة، فمثلا رأيت فى أحد المباني التى تبنى ماكينة صغيرة تقوم بعملية سحب وتجهيز الحديد لأطوال رفيعة لاستخدامها حسب احتياجات المبنى، وهى طريقة تخفض فى تكاليف الحديد.

عصام عباس

أود توضيح شئ ذكرته فهم خطأ، بالتأكيد سيادتكم لك حق فى الكلام الذى قلته بشأن الاستشارى، ولكن ما يجب توضيحه هو أن الإشراف ليس له علاقة بالتكلفة الحقيقية الخاصة بالمقاول. الاستشارى الذى يعمل مقاوله التصميم هو الذى يأخذ نسبة من التكلفة المقررة طبقا للوائح والقوانين، الحكومة تقول له أنا أعطيك واحد فى المائة من المبنى الذى يتكلف مائة مليون جنيه مثلا، وهذا يتكلف ٧٠ مليون، وهذا ٩٠ مليون، وهكذا. لكنه ليس له علاقة بالتكلفة الحقيقية للمبنى لكى يعتمد زيادتها. ونفس الشئ ينطبق حتى على الاستثمارات الخاصة فى مجال البناء، فأنا كاستشارى عندما يأتينى أحد الأفراد لبناء عمارة أو مجموعة عمارات آخذ عمولتى مقابل مقاوله التصميم على أساس نسبة من التكلفة الاستثمارية التى يرصدها المستثمر للمشروع، قد أراجع فيها على أساس المواصفات المطلوبة إذا كان فى تقديرها خلل واضح، ولكن لا علاقة لى بالتكاليف الحقيقية للمباني التى تقام. وهذه التكاليف الحقيقية هى التى يجب أن تكون أساس تحديد أسعار المساكن.

الشئ الثانى، بالتأكيد المقاول الصغير أحسن ألف مرة من المقاول الكبير خاصة فى مجال الإسكان، ولكن الضرورة تقتضى أحيانا تكليف مقاول كبير، ونحن فى المقاولين العرب، كمثال لا ندخل الآن فى عطاء إسكان، هناك ألف مقاول يقوم بذلك، لكن ندخل فى عطاء كوبرى، عطاء نفق، عطاء طريق، لكن شقق لا.

محمود عبدالحى

بالنسبة لقضية التمويل جهد الحكومة واضح، والأعباء التى تتحملها واضحة، ومهما اختلفت الآراء والاجتهادات حول طبيعة هذا الجهد وتلك الأعباء فلا يمكن إنكار أهميتها والدور الذى تلعبه فى مواجهة مشكلة الإسكان. ولكنى ألاحظ أننا، ومعنا الحكومة، نتحدث عن هذا الجهد وتلك الأعباء فى إطار تقليدى لا يلائم طبيعة المشكلة التى نواجهها، وخاصة فيما يتعلق بالفجوة بين تكاليف الحصول على المسكن والقدرات المالية التى تتيحها دخول غالبية المواطنين. فمثلا نتحدث عن دعم تتحمله الدولة فى شكل فروق فى أسعار الفائدة، فهل هناك حقيقة دعم فى هذا الأمر أم أنها معدلات أرباح أقل للجهاز المصرفى يمكن قبولها باعتبار حيوية مشروعات الإسكان للاستقرار الاجتماعى والسياسى، بل ولتمكين القطاع العائلى من حسن توجيه مذكراته لمجالات إنتاجية تسهم بطريق مباشر وغير مباشر فى مزيد من انتعاش البنوك وزيادة أرباحها؟ ومع وجود نسب هامة من الودائع العاطلة لدى البنوك، وهو أمر متكرر خلال السنوات الأخيرة، هل من المقبول أن يكون هناك دعم من جانب الدولة لفروق أسعار الفائدة؟

كذلك هناك ممارسات فى مجال مشروعات الإسكان العامة تقترب من صيغة عقود الإذعان، وذلك استغلال غير مقبول لحاجة الناس للسكن. فمثلا ما طرحه بنك الإسكان والتعمير من مشروعات سكنية منذ بضع سنوات، قيل إنها للشباب ومحدودى الدخل، طلب البنك ثلاثة أقساط على مدى سنتين، كل منها ستة آلاف من الجنيهات ولشقق مساحة ٩٥ مترا، وتحصل هذه القيمة قبل التخصيص بمعنى أن المستفيد لا يعرف سوى أنه سيسكن فى التجمع الفلانى، ولكن أى شقة وفى أى دور؟ لا يعرف. وعند التخصيص عليه أن يدفع نسبة تميز إذا كان محظوظا وأتيحت له فرصة اختيار الدور أو الشقة التى تعجبه؟! وإذا لم يعجبه الحال ترد له المبالغ التى دفعها مخصوما منها مبالغ قد تصل إلى ٢ و ٣ فى المائة تحت مسميات مختلفة. وأين عائد استثمار البنك للأقساط المقدمة التى دفعها طالب السكن؟

كذلك من الملاحظ أنه رغم تعدد مشروعات الإسكان التى تنفذها الدولة، فإن معظم المساكن التى تبنى تذهب لمن لديهم القدرة على دفع مقدمات وأقساط التمليك وغالبيتهم ليسوا من المحتاجين بالفعل للمسكن، أو على الأقل ليسوا من الفئات ذات الحاجة الأكثر إلحاحا للسكن. فلماذا لا تأخذ الدولة زمام المبادرة وتبنى - من خلال الأحياء كما أوضحت سابقا - مساكن

للإيجار؟ ويمكن تبني الأسلوب المناسب لإدارة هذه المساكن بطريقة سليمة دون تحميل الدولة عبء هذه الإدارة. أيضا يمكن تبني أنماط أخرى للتمويل تعتمد على تشجيع الادخار وترسيخه كقيمة اجتماعية اقتصادية، فمثلا اتبعت سوريا منذ زمن طويل نظاما لإسكان شباب الخريجين يبدأ - على ما أذكر - وهو فى سن المدرسة الإعدادى يدفع له أهله مبلغا بسيطا كل شهر حتى يتخرج من الجامعة فيجد الوحدة السكنية الخاصة به.

عبدالفتاح ناصف

هذا سلوك جماعى ليته يحدث عندنا، لأنه يعمل على تجميع المدخرات على مستوى الأفراد وعلى مستوى جماعة من الناس، ومثل هذه السلوكيات تتحسن باستقرار القرارات والوضع التنظيمى والمؤسسى، كلها مرتبطة ببعضها.

محمد منير المقدم

طبعاً المهندس عصام لخص ما قيل، لكنى أود إضافة نقطتين أو ثلاث بسرعة:

منعاً لعشوائيات البناء وعشوائيات المدن لا بد من تطبيق فكرة التعمير وفقاً لمحااور طرق رئيسية كما أشرت سابقاً. إن مفهوم المصنع الصغير فى صناعات مواد البناء ليس بالصورة التى ذكرت، مثلاً مصنع أسمنت ينتج ٣٠٠ طن فى السنة، وإنما المصنع الصغير فى الأسمنت ينتج مائة ألف طن فى السنة، والحجم الاقتصادى الأمثل لمثل هذا المصنع هو حول المليون طن حتى لا ترتفع التكاليف الإدارية والتكاليف غير المباشرة بالنسبة لوحدة المنتج. إن ما ذكر عن وجود ثلاثة ملايين شقة مغلقة له أسباب متعددة وربما يكون من أهمها تأخر توفير خدمات الطرق والمواصلات والاتصالات والتعليم والأسواق خاصة فى المدن والمناطق والتجمعات السكنية الجديدة.

عبدالفتاح ناصف

النقطة هنا أن كثيراً من الشقق الخالية توجد فى المدن الجديدة، وهذا يتطلب زيادة النشاط والخدمات لدفع عملية التعمير، فالتعمير من الأنشطة التى تشجع الناس على الذهاب للسكنى هناك. أول عملية تعمير اشتركت فيها كانت مع الهيئة العامة للتعمير فى مراجعة مشروعات تعمير العاشر من رمضان حيث وضعت كل الأنشطة الاقتصادية والخدمية، وأقول الخدمية لأنها المحور

الأساسى للعمل، كنا نحسب عدد العمال والخدمات اللازمة لهم والعمالة اللازمة لتنفيذ هذه الخدمات. لابد من أنشطة اقتصادية تستوعب جميع العاملين أو على الأقل ٨٠ فى المائة منهم، كنا نراجع هذه المشروعات فقط فى المدن المستقلة، ولا أدري الآن مدى تأثير هذه المراجعات فى التنفيذ الفعلى.

هناك مدن ساتلايت مثل بدر والعبور والشروق، وهذه معروفة هى مدن سكنية ببعض الخدمات الأساسية موجودة فيها، لكنها اقتصاديا تعتمد فى الغالب على غيرها. استغلال هذه الشقق يسهم إلى حد كبير فى حل مشكلة الإسكان، تقام لهم أنشطة اقتصادية، ما هى المشكلة؟ أقول حتى فى هذه المدن أهم ما فيها إنشاء أنشطة اقتصادية كافية للسكان بحيث يقيمون فى هذه المدن ولا يحتاجون إلى الذهاب للعمل فى المدن أو المناطق القديمة، فمثلا هناك إهدار كبير فى الوقت والموارد عندما يكون لدينا ناس تسكن فى العاشر من رمضان وتذهب يوميا للعمل فى القاهرة، أو العكس. لابد من التنسيق فى المدن الجديدة بين مشروعات الإسكان ومشروعات الإنتاج الصناعى والزراعى والخدمى بحيث يكون السكن فى نفس مناطق العمل وكسب الرزق، ونخفف الضغط على الطرق والمواصلات، ونوفر وقت الناس وأموالهم.

ممدوح الشرقاوى

أريد التحدث فى نقطة تضمنتها ورقة الحوار، وهى عن الطرق. هناك طرق - كما ذكر الدكتور محمود - برسوم وطرق مجانية. الواضح حقيقة أن الطرق ذات الرسوم تتم فيها عملية الصيانة عشرة على عشرة. أما الطرق المجانية، على سبيل المثال طريق إسكندرية مطروح إذا ذهبت إليه تجد التشريح موجودا فى عدة أماكن، وتتم معالجته بإلقاء عربيتين أسفلت على نفس التشريح تسير عليه السيارات ثم يعود مرة أخرى للتشريح ولكن أكبر مما كان. وأرى أنه من الأفضل أن تكون الطرق السريعة والمحورية برسوم حتى تكون جيدة وتحت إشراف جيد.

عبدالفتاح ناصف

إذا لم تكن هناك إضافات جديدة فإننا نشكر حضراتكم على تشريفكم لنا فى هذه الدائرة للحوار، ونتمنى أن نراكم فى دوائر حوار أخرى إنشاء الله.

تعقيب المحرر

لا شك أن كل ما قيل فى هذا الحوار يقع فى إطار المساهمة المخلصة بالرأى والمشورة فى البحث عن حلول جذرية لمشكلة الإسكان فى مصر، وقد تضمن هذا الحوار مقترحات كثيرة يمكن أن تسهم فى علاج جوانب هامة من هذه المشكلة، ولا نهدف فى هذا التعقيب إلى تلخيص هذه المقترحات ولورتها، فقد تكفل بذلك بعض السادة المشاركين، خاصة المهندس عصام عباس، مشكورين. وإنما نركز هذا التعقيب الموجز على بعض أمور ربما تكون علاقتها بفلسفة توفير خدمات والإسكان والطرق أكثر من علاقتها بحجم المعروض منها فى علاقته بكثافة الطلب عليها. وتتمثل هذه الأمور فيما يلى:

أن الإسكان خدمة تلبى حاجة إنسانية أساسية ذات تأثير بالغ الأهمية على الاستقرار النفسى والاجتماعى للبشر، فضلا عن الاستقرار الاقتصادى والسياسى، ومن ثم لا يجب أن يكون محلا لمضاريات جشعة على أسعار الأراضى والمباني، ومبالغات فى التكاليف تقيم الحجر وتهدر قيمة البشر، وعقود إذعان تنزع عن المحتاج للسكن حقه فى الاختيار. وتحقيق هذا الأمل مسئولية مشتركة للمجتمع بأسره: الدولة ممثلة فى الحكومة، والقطاعين العام والخاص، والمواطنين.

أن للتملك بريقا مغريا، ولكنه فى قطاع الإسكان كثيرا ما يعمى عن حقائق وسلبيات اقتصادية واجتماعية تغيب عن بال كل من مصادر عرض المساكن ومصادر الطلب عليها، ولعل ذلك هو السر فى انعدام أثر عملى واضح لصدور قانون الإيجارات (القانون ٤ لعام ١٩٩٦) منذ ما يقرب من ثلاث سنوات. وإلا لماذا ندعى بأن هناك تملিকা لمساكن تدفع لها مقدمات (باهظة بالنسبة لمعظم الدخول) وأقساط على ثلاثين أو أربعين سنة؟ أليس ذلك فى حقيقته محاكاة لنظام الإيجار بخلوات والذى سعينا للتخلص منه؟ بل إنه يضيف سلبية تخلص المالك من مسئولية صيانة المباني والحفاظ عليها. هذا فضلا عن أن نظام تملك المساكن يجعل استغلالها ليس متناسبا مع الاحتياجات الفعلية للأسرة مع تطور عدد أفرادها.

هل من العدل تجاه الأجيال القادمة أن تستنفد الدولة ملكيتها للأراضى العامة ببيعها إلى مستثمرين كبار أو صغار؟ أم أن هذا العدل يقتضى استغلال هذه الأراضى بنظام الإيجار أو امتياز الاستغلال لمدد محددة؟ وما تأثير ذلك على انخفاض تكاليف البناء؟

إذا كانت الطرق هي شريان الحياة المجتمعية، بكل أبعادها، وإذا كانت جهود الدولة خلال العقدين الأخيرين قد حققت دفعة قوية في اتجاه مدها وتفريعها وتوفير وسائل الحركة عليها، فهل بذل الجهد الكافى لتربية سلوكيات المواطنين لمراعاة آداب المرور والحركة على هذه الطرق، أم أن فلسفة العقاب والجباية تسبق فلسفة التربية فى هذا الصدد؟

هل نعجز فى مصر عن تحقيق أمرين بالغى الأهمية لزيادة وصيانة ثروتنا القومية من الطرق، وهما: إلزام مقاولى إنشاء الطرق بمواصفات قياسية وعمر اقتصادى منضبط فى الاستخدام، وتنسيق بين كل المرافق والهيئات التى تتداخل أنشطتها مع الطرق (تليفونات، مجارى، مياه، وكهرياء) بحيث لا يرصف الطريق اليوم ويتم تكسيه غدا. هل نعجز، مثلا، عن إلزام مرفق المياه والمجارى باستخدام نظام العلامات الأرضية أو الرأسية للاستدلال على مواقع المحابس والبالوعات وغرف التفتيش بدلا من الأسلوب البدائى المتخلف المتبع حاليا (ما أن يرصف شارع أو طريق حتى تتم تعرية مواقع البالوعات والمحابس وغرف التفتيش، ولا يهم ما يصيب الأسفلت من سرطان يقصف عمره، بل وقد ترفع البالوعات عن مستوى الشارع، ولا يهم ما يسببه ذلك من حوادث وتلفيات للسيارات وللشعر).