

تأثير الطلب الاستثماري على التنمية العمرانية
للمراكز الحضرية الكبرى
"القاهرة الجديدة كحالة دراسية"

د / رندا جلال حسين على
مدرس بقسم التنمية العمرانية الإقليمية
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني – جامعة القاهرة
randa.ali@hotmail.fr

د/ طارق زكي احمد ابو السعود
مدرس بقسم التخطيط البيئي والبنية الأساسية
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني – جامعة القاهرة
tseoud1@yahoo.com

ملخص البحث

تواجه المدن والمراكز الحضرية الكبرى العديد من التحديات التي تؤثر على التنمية والنمو العمراني، حيث تشكل هذه المدن والمراكز أقطاب ويؤثر للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مما يؤدي الى استقطاب معدلات عالية من النمو السكاني والعمراني على المستوى الوطني، وبالتالي تولد العديد من المشاكل ومن ضمنها النمو العمراني المتسارع وغير المخطط والمتوجه نتيجة لقوى السوق وتوجهات الاستثمار العقاري الذي وصل إلى معدلات مرتفعة في الفترة الأخيرة في مصر.

في إطار الفكر التخطيطي للعلاقة بين القلب والأطراف للمدن والمراكز الحضرية يحدث اندماج بين قلب هذه المراكز الحضرية وأطرافها وتتحول إلى قلب أكبر core أو ما يطلق عليه المتروبوليس والميجالوبوليس وتصبح الأطراف على مستوى إقليمي أعلى نتيجة لتوجه الاستثمار، مما يؤدي إلى تضخم المدن، وبخاصة حالة القاهرة الكبرى وتوجه نوعية من الاستثمار العقاري والخدمات العليا بالقاهرة الجديدة التي نمت بقوى السوق والطلب على الاستثمار العقاري لشريحة مرتفعة الدخل وجذب مستوى اجتماعي مرتفع وتسارع النمو العمراني بها. أدى التسارع على الاستثمار العقاري إلى ارتفاع أسعار الأراضي بالمدن القائمة والجديدة حول القاهرة وصولاً على سبيل المثال شرق القاهرة للعاشر من رمضان على محوري القاهرة الإسماعيلية والقاهرة السويس، وكذلك غرباً زيادة النمو العمراني بمدينة السادس من أكتوبر وزيادة الطلب على الاستثمار العقاري والصناعي بالمدينة. وكذلك زيادة الطلب العقاري بحلول جنوب القاهرة وشمال القاهرة الكبرى شهد تغيير بالأنشطة الاقتصادية للتجمعات الريفية المتاخمة لإقليم القاهرة الكبرى وتضخم هذه التجمعات وارتفاع أسعار الأراضي بها.

الكلمات الدالة: الطلب الاستثماري ، التنمية الحضرية ، الإدارة الحضرية ، التطوير العقاري ، إقليم القاهرة الكبرى ، مدينة القاهرة الجديدة

يهدف البحث إلى دراسة وتحليل ظاهرة ضغوط الاستثمار وتأثيرها على التنمية العمرانية للمراكز الحضرية، من خلال حالة دراسية تتمثل في مدينة القاهرة الجديدة، بهدف الأخذ في الاعتبار كيفية استغلال وتوجيه الطلب الاستثماري لخدمة أولويات التنمية العمرانية المستهدفة للمدن والمراكز الحضرية الكبرى.

منهجية البحث

- دراسة وتحليل تطور الطلب الاستثماري العقاري بالمراحل الاقتصادية المختلفة لمصر وعلاقته بالتنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى.
- رصد وتحليل تأثير ضغوط الاستثمار على التجمعات العمرانية الجديدة -دراسة حالة القاهرة الجديدة. كنموذج للتنمية العمرانية الحادثة نتيجة لقوى السوق والطلب الاستثماري لشرق القاهرة الكبرى.
- نتائج البحث: تفعيل دور طلب الاستثمار في توجيه التنمية العمرانية المستهدفة على المستوى الإقليمي.

الكلمات الدالة: طلب استثماري -تنمية عمرانية -إدارة العمران – الاستثمار العقاري -القاهرة الكبرى -القاهرة الجديدة

تمهيد

تواجه المدن والمراكز الحضرية تحديات النمو العمراني الناتج عن طلب استثماري وقوى سوق مما يؤدي إلى نمو عمراني متسارع للمراكز الحضرية وبالتالي تسارع النمو السكاني مما أدى إلى خلل التوازن للمراكز الحضرية ونمو إحدى الأطراف واتجاهات نمو غير مدروس تخطيطيا مما يؤثر على التوازن العمراني بين القلب الحضري وهامشه. يعتبر الاستثمار العقاري من إحدى القطاعات الهامة المساهمة في الاقتصاد بجانب القطاعات الأخرى مثل الصناعة والنقل والاتصالات وقناة السويس والذي ينعكس تأثيره مباشرة على التنمية الحضرية للمدن الكبرى والتنمية العمرانية الإقليمية بشكل عام. حيث يركز مفهوم الاستثمار على أنه توفير تمويل مادي معين (حجم الاستثمار الموجه) في فترة زمنية بهدف تحقيق عائد في المستقبل سواء عائد (اقتصادي - اجتماعي - تنموي - الخ) ويعتبر الاستثمار العقاري من ركائز الاستثمار في الدولة بالإضافة إلى الاستثمار في مجال المشروعات الاقتصادية، المجال الاجتماعي، البحث والتطوير. (احمد زينة، ٢٠٠٤) (Deininger, K., H. Selod, and A. Burns. 2011)

١ دور الاستثمار العقاري في التنمية العمرانية

يتمثل دور الاستثمار في التنمية العمرانية في مشروعات مد وإنشاء شبكات المرافق التي تعتبر من أهم عناصر التنمية العمرانية. وتعتبر البنية الأساسية من المشروعات القومية التي تقوم بها الدولة لما تحتاجه تلك المشروعات من استثمارات ضخمة يصعب على القطاع الخاص الدخول فيها، وكذلك تحتاج فترة زمنية طويلة لتحقيق العائد الاقتصادي ولكن تزيد من الرضا الاجتماعي للدولة. وهناك نماذج خاصة بدور القطاع الخاص ويساهم في عملية مد وإنشاء شبكات المرافق مثل نموذج مدينة الرحاب (بالقاهرة الجديدة)، وأصبح ليس من الشرط أن القطاع الخاص يوفر الشبكات ولكن في نطاقات عمرانية محددة طالما يوجد المحفزات الاقتصادية أيضا تساهم توجيه الاستثمارات إلى إنشاء شبكات المرافق لجذب السكان للمدن الجديدة وللمدن النائية والتقليل من التكدس في القاهرة مما يؤدي إلى الإسراع لتحقيق التنمية العمرانية. (عبد الباقي، ٢٠٠١)

ويبرز دور القطاع الخاص في مشروعات الخدمات سواء كانت خدمات تعليمية وصحية وتجارية فنجد أن إجماع الاستثمارات المطلوبة لتلك النوعية من المشروعات في متناول القطاع الخاص لما تتصف به هذه النوعية من الاستثمارات من وجود عائد اقتصادي مجزى وسريع إلا أن الأمر يتطلب من الدولة وجود معايير ومحددات واضحة لإنشاء وتشغيل مختلف الأنواع والمستويات للمشروعات الخدمية مع أهمية وجود عوامل الجذب والحوافز لتوجيه تلك الاستثمارات إلى المدن والمجمعات العمرانية الجديدة مع إمكانية تعويض تلك الحوافز من خلال زيادة الأعباء الاقتصادية والضرائب على المشروعات التي تقام داخل الكتلة العمرانية القائمة وفي قطاع الإسكان، عندما أتاحت الفرصة للاستثمار العقاري للقطاع الخاص تسارع على الاستثمار في مستوى محدد من مستويات الإسكان وهو الإسكان الفاخر وما يسمى بإسكان صفوة المجتمع بالرغم من تحذير خبراء الإسكان، مع ضرورة وضع ضوابط للاستثمار في الإسكان الفاخر وإتاحة الفرصة وإيجاد عوامل التحفيز والجذب في الاستثمار العقاري لباقي فئات المجتمع وبخاصة مستوى الإسكان الاقتصادي وفوق متوسط إلا أن يوجد البنوك وجهات أخرى للتمويل قد استثمرت الملايين من خلال القطاع الخاص في نوعية محددة من الاستثمار العقاري أدى إلى وجود فائض من الوحدات السكنية الفاخرة الغير قابلة للبيع وأصبحت استثمارات مجمدة وحدث ركود في السوق العقاري لعدم التوازن الذي حدث فيه. ويمثل الاستثمار العقاري في مصر محدد من أهم محددات الاستثمار، فمن الناحية التسويقية فإن صناعته تعتمد على الفجوة بين العرض والطلب، إلا أن الاستثمار العقاري في مصر يختلف حيث يوجد طلب على العقارات ومع ذلك يجد السوق ركود بسبب ضعف القدرة الشرائية للأفراد، وقد بادرت الحكومة المصرية بإصدار قانون التمويل العقاري كمحاولة لحل مشكلة الركود في قطاع الاستثمار العقاري لتحريك هذا القطاع الحيوي والخروج به من عثرته، والغرض من تطبيقه هو إنعاش السوق عن طريق تقديم قروض للإسكان، ومن هنا تتضح أهمية مفهوم التنمية العقارية. (البسطويسى، ٢٠٠١)

٢ دور الاستثمار العقاري والسياسات الحكومية في مجال الإسكان بمصر من ١٩٥٢ حتى الآن

مرت مصر بتغيير ومراحل اقتصادية مختلفة مما انعكس على التنمية العمرانية الإقليمية بشكل عام، وحاولت الحكومات المتتالية طرح مشكلة الإسكان ضمن أولوياتها بما تمثله من مشكلة مزمنة للفئات الاقتصادية المختلفة. وقد حاولت ثورة يوليو ١٩٥٢ من بداية قيامها أن تولى مشكلة الإسكان الأولوية من خلال ما يلي: عدة تخفيضات في القيم الإيجارية للوحدات السكنية حتى تشتمل جموع المستأجرين، وتحديد القيم الإيجارية للوحدات السكنية من خلال لجان حكومية لإيقاف آليات السوق العرض والطلب في عملية تحديد القيمة. وكان لذلك انعكاسا سلبيا أدى لانسحاب المستثمرين من المجال العقاري وبداية العجز التراكمي في الوحدات السكنية سنويا والذي تعاني منه الحكومات المتتالية برغم المحاولات المحدودة للحكومة المصرية بعمل وحدات إسكان اقتصادية وسياسة الدعم بصوره المختلفة (دعم مباشر وهو الدعم

الموجه مباشرة للمواطن بغرض الإسكان، ودعم غير مباشر من خلال بيع السلع بأقل من سعر التكلفة مثل دعم مواد البناء (مثل الأسمنت والحديد)، ودعم الأراضي والمرافق ودعم القروض من خلال القروض المدعومة) إلا أنها تضاعلت قيمتها أمام الطلب الشديد على الإسكان مما أدى لاختلال التوازن بين العرض والطلب مع سيطرة الحكومة الشديدة على كافة مستلزمات الإنتاج من أسمنت وحديد.

وقد مر قطاع الإسكان في مصر بأربعة مراحل أساسية خلال الفترة من مطلع السبعينات وحتى أواخر التسعينات شكلت مستوى أداء القطاع وكانت على النحو التالي:

- **فترة الثورة من ١٩٥٢: ١٩٧٤** وهذه الفترة شهدت عدم وجود دور للاستثمار العقاري حيث كان ينتشر في هذه المرحلة الإسكان الشعبي والإسكان الحكومي الذي لا يوجد فيه أي نوع من الربح أو الاستثمار أو الاختلاف في مستويات الإسكان وتثبيت القيمة الإيجارية فكان قطاع الإسكان لا يساهم في الاقتصاد المصري
- **الفترة من ١٩٧٤: ١٩٨٠** شهدت الفترة من مطلع السبعينات وحتى مطلع الثمانينات الانفتاح الاقتصادي للدولة وهو ما ساعد على رفع مستوى المعيشة ومتوسطات الدخل وقد مثل ذلك عاملاً أساسياً على توسعه الفجوة بين حجم العرض والطلب في سوق العقارات المصري خاصة في ظل التطورات التي مثلتها طموحات الطبقة الوسطى في تركيبه المجتمع المصري والتي شهدت تآكلاً نتيجة لتدفقات الأموال خاصة من العاملين منها في دول الخليج والذين تميزت دخولهم بالنمو المطرد.

وكان من ملامح هذه الفترة التي ظهرت خلالها أزمة الإسكان في مطلعها أن ساهم نقص الخدمات وفرص العمل في المناطق الريفية وفي صعيد مصر وهو ما دفع سكان هذه المحافظات على أن يصبحوا قوه عمل مهاجرة (مع الأخذ في الاعتبار نقص الكفاءة النسبية لدى مواطني هذه المحافظات) أدى إلى تكون بذور المناطق العشوائية داخل حدود المدن الاقتصادية الكبرى خاصة القاهرة الكبرى والإسكندرية ومدن القناة. وشهدت هذه الفترة استمرار السيطرة النسبية لشركات الإسكان في القطاع العام على حركه النمو العقاري بصوره أكبر منها في حاله الشركات القطاع الخاص.

- **الفترة من ١٩٨١: ١٩٩٢** تميزت هذه المرحلة بأنها قد استفادت من نتائج المرحلة السابقة من حيث انتشار حركه البناء والتشييد على كافة المستويات (من إسكان فاخر ومتوسط وعادى ومميز وشعبي) وقد ساهمت هذه المرحلة على زيادة في أسعار الأراضي ومواد البناء وارتفاع نسبي في تكلفه الأيدي العاملة المدربة خاصة في ظل انتقال السيطرة النسبية على قطاع الإسكان لشركات تتخذ طابع القطاع الخاص بصورة أكبر وأكثر وضوحاً وساعد على ذلك ما يلي:

- ارتفاع معدلات نمو القطاع خلال الفترة لتصل إلى ٢٠% في المتوسط.
- زيادة متوسطات الدخل وبالتالي ارتفاع القوة الشرائية خصوصاً من قبل العاملين في الخارج ومن فئات العرب والأجانب.

ومن أهم ملامح العمل في هذه المرحلة أن اتجهت حركه النمو العمراني لمركزين جديدين في جذب الاستثمار السكاني وهما:

- المناطق والمدن الجديدة في العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر وبدر والعبور والشروق وكان الاتجاه العام لهذه المدن هو اجتذاب الأيدي العاملة في المشروعات الاقتصادية لهذه المدن (من مصانع ومشروعات زراعية وخدمية).
- المناطق الفاخرة والذي نما حجم الطلب عليها من الطبقة فوق المتوسطة والعليا في الهيكل البنائي للمجتمع المصري خاصة وأن هذه المناطق كانت داخل القاهرة مثل المعادي والدقي ومصر الجديدة والزمالك والعجوزة والمهندسين.

وكان عنصر التأسيس الأساسي في هذه الدورة الاقتصادية هو أن هذه المناطق شكل جانب رئيسي من الحركة العمرانية بها المدن الجديدة والتي أقيمت على أساس كونها مدن لمتوسطي ومحدودي الدخل (مثل السادس من أكتوبر والشروق والعبور) في شرق القاهرة إلا أنها تحولت إلى مدن إسكان فاخر بصوره رئيسيه وهو ما أدى في نهاية هذه المرحلة إلى زيادة أسعار الوحدات السكنية بصوره مطرده وظهور بوادر المنتجات السياحية والترفيهية في القاهرة والإسكندرية والساحل الشمالي وسيناء والساحل الشمالي.

كما كان من أهم عوامل تميز هذه الفترة اتجاه القوى العاملة المصرية للعودة من دول الخليج مما اثر على حجم التدفقات النقدية الموجهة للاستثمار العقاري الفردي بالإضافة إلى إضعاف القوى الشرائية داخل قطاع الإسكان بشكل عام (إضافة إلى أزمات شركات توظيف الأموال التي تجلت خلال هذه الفترة) كل ذلك كان عاملاً قوياً في عكس الدورة الاقتصادية

لقطاع الإسكان ليصبح قطاعا عارضا من ناحية الإسكان الفاخر والسياحي والترفيهي وقطاعا يعاني من عجز المعروض في الإسكان المتوسط والشعبي نظرا لانخفاض هامش ربحيته مقارنة بالإسكان فوق المتوسط .

ودعم من فرص انتشار الاستثمارات العقارية في قطاع الإسكان انخفاض الفرص الاستثمارية بصورة عامة بالإضافة إلى انخفاض نسبي في الفائدة على الودائع مقارنة بحجم ومعدلات التضخم المتنامية التي شهدتها مصر خلال هذه الفترة.

- **الفترة من ١٩٩٢ : ٢٠١٠** امتازت هذه الفترة بنمو حجم المعروض من الإسكان الفاخر والسياحي والترفيهي وتقلص حجم المعروض من الإسكان المتوسط والشعبي خاصة مع اتجاه الدولة لوضع شركات الإسكان الحكومية على قائمه الشركات التي سيتم البدء بطرحها للخصخصة فتم طرح مجموعه من اكبر شركات الإسكان التابعة للقطاع العام وأهمها شركات (مصر الجديدة للإسكان ومدينه نصر للإسكان والقاهرة للإسكان والمتحدة للإسكان والتعمير والاستشارات الهندسية والشمس للإسكان بالإضافة إلى قرب طرح شركات زهراء المعادي والمعادي للتنمية والتعمير والمعمره للإسكان). وهي شركات قطاع خاص متخصصة في نوعيات معينة من الإسكان تتناسب مع طبيعية المجتمع الذي لديه القدرة الشرائية تتوافر هذه النوعية في المدن الجديدة (الرحاب، القاهرة الجديدة، الخ)

وكان من أهم عوامل تميز هذه الفترة أن الدولة أعادت توزيع السكان في مناطق القاهرة الكبرى والإسكندرية من خلال السماح لشركات الإسكان الخاصة بالدخول في هذا السوق الاستثماري بقوه لمنحها امتيازات خاصة مشجعه على قيام هذه الشركات بإقامة المشروعات والمدن السكنية إلا أن ما حدث فعلا أن قامت هذه الشركات بإنشاء منتجعات سياحية وترفيهية في هذه المناطق في صوره إسكان فاخر وهو ما أدى لزيادة حجم المعروض من الإسكان الفاخر مقابل نمو حجم الفجوة في الإسكان المتوسط والشعبي حيث بلغ حجم المشروعات السكنية الفاخرة إلى نحو ١٨ مشروع تتضمن ٧,٠٠٠ فيلا و ٢٠,٠٠٠ وحدة سكنية وذلك على الرغم من أن الدولة قد ضمنت في خطتها الخمسية إقامة مليون وحدة سكنية بالتعاون مع شركات القطاع الخاص وذلك حتى عام ٢٠٠٢.

وكان الدافع الرئيسي لتشجيع شركات القطاع الخاص على توجيه استثماراتها للإسكان الفاخر هو الفرضية القائمة على أن نحو ٢٠% من سكان مصر قادرين وراغبين في شراء الوحدات السكنية الترفيهية والسياحية (وإن كانت المؤشرات الحالية تشير إلى خطأ هذه الفرضية في ضوء الركود العقاري في مصر في هذا النوع من الوحدات السكنية) وساعد علي ذلك انخفاض أسعار الأراضي المخصصة لهذه الشركات كان عاملا مشجعا على استمرار هذه الاستثمارات والتي شملت مناطق متعددة يتم توجيه الاستثمارات لها لأول مره مثل الساحل الشمالي ومرسي مطروح وغرب وجنوب غرب الإسكندرية ورأس سدر والعين السخنة وجنوب الإسماعيلية والسادس من أكتوبر والعاشر من رمضان (بصوره مبدئية) والعبور والشروق والقاهرة الجديدة بشكل كبير. إلا أن ما حدث فعليا أن الوضع الاقتصادي لمصر وأزمة الركود التي حدثت في نهاية عقد التسعينات ألقت بآثار سلبية على القطاع خاصة نتيجة أزمة السيولة وتقلبات سعر الصرف مما أثر على متوسط دخل الفرد سلبا وبالتالي علي قدرته الشرائية. إضافة إلى التغيرات القطاعية السابقة أدت لتراكم حجم المجزون من الوحدات السكنية خاصة من الإسكان فوق المتوسط والذي يمثل نسبة تعدي ٧٥% من الوحدات المطروحة مما أدى لتراجع متوسط سعر المتر في الإسكان فوق المتوسط بمعدل تعدي ٥٠% في العديد من الحالات وساعد علي تراجع هوامش الربحية.

ومن أهم العوامل التي أدت إلى الركود

- أن الدولة في إطار الأزمة السكانية واتجاه المواطنين للتكدس في مناطق ذات كثافة عالية فقد قامت الدولة بإنشاء العديد من الوسائل المرورية كان أهمها شبكة الكباري والطريق الدائري وتوسعه طريق الأوتوستراد ومحور ٢٦ يوليو وغيرها، وهي ما كانت من أهم العوامل التي أدت إلى تشجيع فئات أكثر قدره اقتصاديه على الاتجاه لهذه المناطق التي كانت مرفوضة منهم في السابق خاصة وأن الدعاية الموجهة لهذه المدن كانت أنها من خلال هذه الطرق لا تتجاوز المسافة بينها وبين وسط القاهرة ١٥ دقيقة بالإضافة إلى أن هذه المدن قد تضمنت امتيازات أخرى قدمتها شركات القطاع الخاص التي أقامتها مثل (ملاعب الجولف والمساحات الخضراء المتسعة) كعوامل لجذب فئات اجتماعية مرتفعة وقد تتعارض في الفكر التخطيطي لإقامة المدن الجديدة مثل مدينة ٦ أكتوبر وغيرها من المدن إطار القاهرة الكبرى.

- أما العامل الثاني فقد تمثل في الإصلاحات التشريعية التي قامت بها الدولة خلال هذه الفترة والتي أثرت بصوره نسبيه على سوق الاستثمار العقاري في مصر مثل قوانين الارتفاع الأقصى المسموح به (خاصة في المناطق الراقية مثل المعادي) والذي حدده القانون بحيث لا يزيد على ٤ أدوار كما حدد حد مطلوب لاتساع الشارع وعرضه وقانون الإيجارات الجديد والذي أعاد تقييم قيمه الإيجار في المناطق التي شهدت ركودا زمنيا في نمو القيمة الإيجارية وذلك بغرض زيادة القيمة الإيجارية للوحدات السكنية في هذه المناطق، إضافة إلى ذلك فقد تم تخفيض رسوم الشهر العقاري ونقل ملكية الوحدات السكنية بصوره نسبيه.

- وفى نفس هذا المحتوى الفكري فقد قامت الدولة بطرح مشروع قانون الرهن العقاري وتكوين شركات خاصة بذلك بما يسمح بالتوسع من قبل البنوك والمؤسسات المصرفية في تمويل عمليات الاستثمار العقاري خاصة وان شركات الإسكان اتجهت حالياً للبحث عن مصادر أخرى أقل تكلفه لتمويل عملياتها مثل التمويل بالسندات وهو ما اتجهت له شركات مثل إسكندرية للاستثمار العقاري والقاهرة للإسكان ويرجع عامل تغيير الفكر التمويلي لشركات الإسكان إلى أنه خلال المرحلتين الأولى والثانية
- فقد ساهمت المؤسسات المصرفية في التمويل العقاري بصورة موسعة إلا أن تراكم المديونية (وظلال تجربته جنوب شرق آسيا) واستمرار الركود العقاري أدى إلى إجماع البنوك عن تقديم القروض والتسهيلات الائتمانية بالشكل السابق خاصة وأن البنوك قامت بتشديد الإجراءات المتعلقة بضمانات وطرق منح هذه القروض.
- كما يعد من أهم ملامح الاستثمار العقاري خلال هذه المرحلة قيام الشركات في سبيل الترويج لوحدها ومشروعاتها والتي انخفض حجم الطلب عليها (مع الأخذ في الاعتبار تراكم المديونية ونقص مصادر التمويل) بالاتجاه إلى البيع بنظام التقسيط (البيع بالأجل) لتشجيع حركة التعاملات داخل سوق العقارات وهو ما أدى لرفع معدلات مخاطر تحصيل المديونية.
- ظهور مؤسسات جديدة ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري مثل شركة الأهلي لسوق العقارات والتي أنشئها البنك الأهلي، اندماج البنك العقاري المصري والبنك العقاري العربي في كيان مصرفي واحد تجاوز حجمه ١٠ مليار جنيه وهو ما سيكون من المنتظر أن يؤتى هذا الاندماج آثاره خلال عام ٢٠٠٠، كذلك دخول مؤسسات أخرى لا تهدف إلى الربح لتقديم الوحدات السكنية (بصوره أكثر عمقا من الازهاقات التي كانت عليها في المرحلتين الأولى والثانية) مثل النقابات سواء العمالية أو المهنية وجمعيات الإسكان والجمعيات الاجتماعية مثل جمعية المستقبل لإسكان الشباب (ويصفه أكثر عموميه فانه يمكن القول أن هذه الجهات قد اتجهت للإسكان المتوسط والعادي ولكن ضعف الإمكانيات المادية ونقص الخبرة والتقسيم الفئوي لمالكي هذه الوحدات والتي يرتبط تملكهم لهذه الوحدات بمهنة او منطقتهم سكن، الخ)، قد حد بشكل أساسي من تفعيل دورها بصورة تتيح تحقيق أهدافها بصورة فعلية.

وبذلك يمكن إيجاز أسباب ظاهرة الركود العقاري في النقاط التالية

- الأزمات الاقتصادية العامة التي مر بها الاقتصاد المصري خلال الفترات المختلفة.
 - انخفاض متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي وبالتالي ضعف جديد في القوة لشرائية.
 - طبيعة العمل في القطاع والتي تتركز في الإسكان فوق المتوسط والفاخر.
 - زيادة حجم المعروض من الوحدات السكنية على الرغم من تقلص حجم الطلب.
 - عدم وجود إطار تشريعي مرن يتوافق مع تغييرات العمل في القطاع.
 - الاعتماد على المضاربات السعرية كأساس للسياسات التسويقية والبيعية للشركات.
- وللخروج من الركود العقاري الحالي تقدمت الحكومة بمشروع قانون الإقراض العقاري على أمل أن يحقق التوازن في العلاقة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية ويناقش القانون حاله بمجلس الشعب استعدادا لتطبيقه.

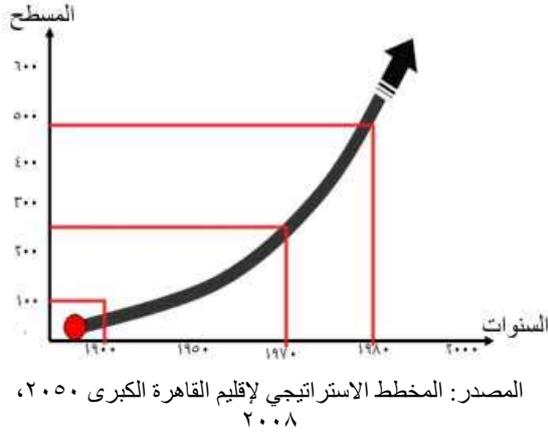
٣ قطاع الإسكان والاستثمار العقاري في مصر

تمثل مشكلة الإسكان في مصر محصلة لمجموعة من المشاكل المتشابهة والمعقدة والمختلفة ومع التطور الزمني للمشكلة وتفاقمها بشكل خطير - اقتصادية وسياسة واجتماعية وعمرانية مختلفة ومتعددة وصارخ بما يشكل خطورة بالغة على السلام الاجتماعي. ويعتبر قطاع الإسكان المصري أحد أكثر القطاعات الاقتصادية استفادة من النمو والتنمية الاقتصادية داخل الدول والتي ترتبط بنمو مستويات الدخل القومي والفردى على حد سواء حيث أن الطلب على الوحدات السكنية يتماشى طرديا مع النمو في مستوى المعيشة ومع حجم ومعدل نمو الزيادة السكانية خاصة في المدن الكبرى والتجمعات الصناعية والاقتصادية في الدولة. ويرتبط نشاط الإسكان والاستثمار العقاري عامة بالعديد من القطاعات الاقتصادية المغذية له سواء بصورة مباشرة (كقطاع مواد البناء والمقاولات والكهرباء) أو بصورة غير مباشرة (كالأجهزة المعمرة والمعدات الكهربائية) لهذا فان القطاع يعتبر أحد المحاور الرئيسية لحركة الاقتصاد في الدولة.

وفى هذا الإطار فان قطاع الإسكان المصري يعد أحد أكثر القطاعات تميزا في الاقتصاد المصري حيث انه إلى جانب العوامل السالفة الذكر فان الفجوة القائمة بين حجم العرض والطلب لازالت قائمه في ظل النمو السكاني المحلى الذي يتراوح بين ١,٩ : ٢,٨% سنويا مع الأخذ في الاعتبار أن الهرم السكاني المصري يمتاز باتساع قاعدته من السكان اقل من ١٥ سنة مما يتيح وجود قوى طلب متوقعة خلال الفترة القصيرة القادمة أضافه إلى أن مستويات الدخل في مصر لازالت رغم جهود التنمية الاقتصادية منحصرة ما بين ١٠٠٠ دولار و ١٢٥٠ دولار. ويعتبر الاستثمار العقاري استثمار طويل المدى، وبلغت الاستثمارات في قطاع الإسكان في مصر خلال ٢٠ عاما الأخيرة حوالي ٦٠ مليار جنيه (منها ٣٦ مليار جنيه للقطاع الخاص و ٢٤ مليار جنيه للقطاع العام) وكذلك حققت الدولة فائض حوالي ١٤ مليار جنيه وتمثل الاستثمارات خلال عام

٢٠٠٢، ٢٠٠٣، حوالي ٦٢٥ مليون جنيهه. وأيضاً يوجد اختلال في التوازن الكمي والنوعي بين العرض والطلب حيث بينما يزيد العرض من ١% إلى ٣% سنوياً-يزيد الطلب من ٥% إلى ٨% سنوياً، ويظهر بوضوح الاختلال النوعي في زيادة العرض عن الطلب بنسبة ٥% إلى ١٥% من إجمالي الطلب وبعد العرض على الإسكان المتوسط والاقتصادي بنسبة ٨٥% إلى ٩٥% من إجمالي الطلب. (سيف الدين أحمد فرج، ٢٠٠١)

شكل (١) تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى من ١٩٠٠



٤ الاستثمارات العقارية الموجهة للقاهرة الكبرى

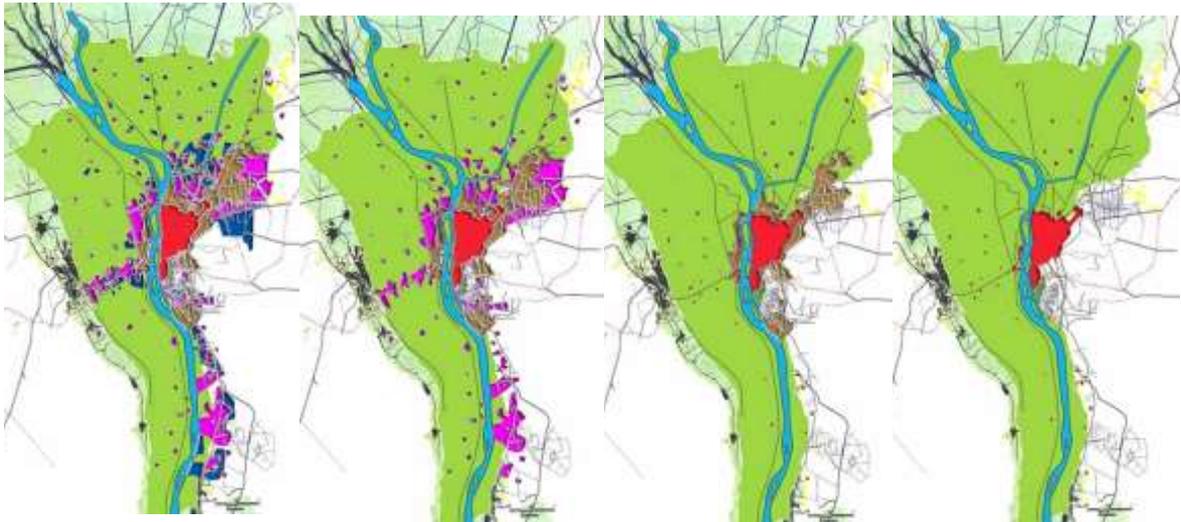
يتم توجيه الاستثمارات من المستوى القومي لتنمية وتدعيم المشروعات القومية وتوفير احتياجات القاهرة الكبرى وامتدادات الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى وتوجيه هذه الاستثمارات في توفير الخدمات والمرافق العامة والمنشآت من هذه المشروعات هو تدعيم المدن الجديدة لذلك حوالي ٤٠% من حجم الاستثمارات موجهة للقاهرة لذلك يتم دراسة حجم الاستثمارات من المستوى القومي لتحقيق العدالة في توزيع الاستثمارات على المستوى القومي بالإضافة إلى أن الاستثمارات هي من أهم محفزات الجذب للمدن الجديدة والمشروعات من أجل التنمية. وتعتبر من عوامل جذب الاستثمار العقاري في المدن الجديدة المشروعات التي اقترحت للخدمات الكبرى مثل الجامعة الأمريكية والمراكز التجارية والنوادي الترفيهية

نتيجة لعوامل الجذب للاستثمار العقاري في إقليم القاهرة الكبرى أصبح اتجاه نمو الكتلة العمرانية في اتجاه المناطق الأكثر ملائمة للاستثمار العقاري وخاصة في اتجاه الشرق وتتمثل على سبيل المثال القاهرة الكبرى.

١/٤ مراحل تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى

مسطح الكتلة العمرانية تطور من ٤٢ كم^٢ إلى ١٢٠ كم^٢ ثم ٥٢٥ كم^٢ من سنة ١٩٠٠ إلى ٢٠٠٠ وتصلت إلى أكثر من ٦٠٠ كم^٢ تضاعفت الكتلة العمرانية للإقليم خلال العقود الثلاثة الأخيرة بنسبة ٢٧٠%

شكل (٢) تطور الكتلة العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى



المرحلة الرابعة (الوضع الراهن)

المرحلة الثالثة (٢٠٠٠)

المرحلة الثانية (١٩٥٠)

المرحلة الأولى (١٩٠٠)

المصدر: الرؤية الحالية لتنمية القاهرة الكبرى ٢٠٥٠، ٢٠١٠، SD Mayunga, DJ Coleman, Y Zhang. 2007-

المرحلة الحالية للقاهرة الكبرى

شكل (٣) إستعمالات الأراضي الحالية لإقليم القاهرة الكبرى



المصدر: الرؤية الحالية للتنمية العمرانية المتكاملة بمصر ٢٠٥٠

٢/٤ مراحل تطور القاهرة الجديدة

- الخلفية التاريخية لنشأة مدينة القاهرة الجديدة

يختلف تناول العمران في المدن الجديدة عن المدن القائمة كما سبق وأن أوضحنا من حيث الهدف وأسلوب التناول، ومدينة القاهرة الجديدة، تلعب دراسة العمران دور هام خاصة في التعرف علي هيكل المدينة وخصائصها العمرانية، من حيث تشكيل المدينة علي مر الزمن، وامتداداتها، ودورها العمراني، في ظل ارتباطها المباشر بإقليم القاهرة الكبرى، الأمر الذي ينعكس بشكل مباشر علي الهيكل العمراني للمدينة وخصائصها العمرانية، سواء من حيث الاستخدامات أو الأنشطة التي تمارس بالمدينة، أو الثروة العقارية بالمدينة (أراضي ومنشآت)، هذا غير قيم الأراضي وتغيرها زمانا ومكانا. من هذا المنطلق، سيتم تناول عدد من الجوانب الهامة والتي تتحكم في المدينة وعمرانها. وتمثل الخلفية التاريخية لأي تجمع عمراني أهمية خاصة، حيث إنها تقوم بمحاولة التعرف وفهم الوضع الراهن، وذلك من خلال رصد وتحليل المتغيرات التي حدثت للمدينة عبر تاريخها، والتعرف على ما حدث بها من تأثيرات وما طرأ على تشكيلها والوضع الحالي. لقد مرت مدينة القاهرة الجديدة بخمسة مراحل رئيسية، شكلت عمران المدينة:

- المرحلة الأولى: مدينة القاهرة امتداد لمدينة نصر

من خلال حق امتياز شركة مدينة نصر وفي عام ١٩٧٠، تم اقتراح الطريق الدائري باعتباره حد لاحتواء عمران مدينة القاهرة، وقد أشار إلي اقتراح تجمعات عمرانية جديدة (مدن جديدة) تعمل كأقطاب جذب تنموية تعمل على التخفيف عن الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة، وهذا يعني أن المخطط لم يستهدف امتدادات عمرانية في الجهة الشرقية للطريق الدائري المقترح، لكن منذ الخمسينيات في القرن الماضي كانت هناك توجهات ومخططات تتجه نحو الامتداد شرقاً وفي ذلك الحين تم منح حقوق امتياز لشركتين، إحداهما لشركة مدينة نصر عام ١٩٥٢، أعقبها حق امتياز آخر عام ١٩٧١ بمساحة ١٣٦٠٠ فدان تقريباً علي طريق السويس، (موقعي التجمعين الأول والثاني عليها)، وتقع تلك الأرض داخل نطاق القاهرة الجديدة حالياً، مع أن هذا التوجه لم يكن ضمن توجهات مخطط ١٩٧٠. ويعكس هذا الأمر إلى حد ما عدم وجود تنسيق بين الجهات المختلفة في رؤية مخططات التنمية لمنطقة شرق القاهرة، رغم وجود حق الامتياز الثاني لشركة مدينة نصر عام ١٩٧١ والذي ينبئ عن وجود توجه نحو الامتداد شرقاً. (المخطط الاستراتيجي لمدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٠)

شكل (٤) تطور استعمالات الأراضي لإقليم القاهرة الكبرى



المصدر: دراسة للمناطق الخضراء في القاهرة الكبرى، ٢٠٠٧

- المرحلة الثانية: موقع لثلاثة تجمعات من التجمعات العشر المقترحة حول القاهرة وداخل إقليم القاهرة الكبرى

ترتكز دراسة إقليم القاهرة الكبرى على الأسس التالية:

- فكرة القطاعات المتجانسة وتحقيق الاكتفاء الذاتي.
- فكرة المستوطنات العمرانية الجديدة.

وتكاملت هاتين الفكرتين في اقتراح قيام المدينة التابعة (١٥ مايو) باعتبارها نقطة ارتكاز لعدد من المستوطنات العمرانية الجديدة.

حيث التجمعات الأولى والثاني والثالث والخامس، بالإضافة إلى التجمع العمراني الرابع الكائن بشمال منطقة الدراسة، وإنشاء عدد من المستوطنات العمرانية الجديدة بهدف امتصاص السكان وخاصة المقيمين في الإسكان العشوائي داخل مدينة القاهرة، وبذلك تصبح المنطقة مؤهلة لاستقطاب نصف الزيادة السكانية الموجهة نحو التجمعات العمرانية (حوالي مليون نسمة)، الأمر الذي يؤكد على أهمية تلك المنطقة، وقد انتهت الدراسة بتحديد الآتي:

- التجمعين ١، ٢ على طريق السويس داخل نطاق امتياز شركة مدينة نصر
- التجمعين ٣، ٥ على الطريق الدائري بطول يقدر ب ١ كم تقريبا على طول الطريق الدائري.
- التجمع رقم ٤ داخل نطاق امتياز شركة مصر الجديدة (شمال نطاق منطقة الدراسة)، وقد انضم في مرحلة لاحقة إلى مدينة القاهرة الجديدة.

وعليه فإن مشروع إقامة التجمعات العشر حول القاهرة قد واجه العديد من التعديلات، إلغاء بعضها، وتعديل مواقع البعض الآخر، وفي النهاية أستقر الرأي على تواجد ثلاثة تجمعات بمدينة القاهرة الجديدة، هي التجمعات الأولى والثالث والخامس.

- المرحلة الثالثة: مدينة القاهرة الجديدة

مع إعادة النظر في توجهات خطط التنمية الاقتصادية في بدايات التسعينات من القرن الماضي، روى أن يتم تعديل التوجهات العمرانية كي تواكب التغيرات الاقتصادية وآليات السوق ومتطلباته، خاصة السوق العقاري، والاستفادة من الموفورات التي يمكن أن يحققها سوق الاستثمار في مصر، وانعكس ذلك بصورة كبيرة وواضحة على العمران الحضري، خاصة في التجمعات الجديدة المحيطة بالقاهرة، وقد أثر ذلك في إعادة توجيه الرؤية العمرانية والعقارية بتلك التجمعات، خاصة المنطقة الشرقية، وموقع التجمعات العمرانية شرق القاهرة (بالتجمعات ١، ٣، ٥) - والمنطقة الغربية - بالتجمعات شمال مدينة السادس من أكتوبر (التجمعات ٦، ٧)، وأدى ذلك إلى العمل على الاستفادة من مواردها بصورة أكثر فعالية.

وتم ذلك من خلال تعديل بعض برامج المشروعات (السكنية والخدمية) بتلك التجمعات وجعلها لخدمة فئات متنوعة، بدلا من أن تكون قاصرة على التجمعات وموجهة نحو فئات منخفضة الدخل فقط للارتقاء بها وتعظيم قيمتها، الأمر الذي أستدعي التوجه إلى إعادة التفكير في مناطق التجمعات شرق القاهرة (والتي تمثلت في التجمعات الأولى والثالث والخامس) والعمل على الربط بينهم في نسيج عمراني واحد، وهذا هو الطرح الأول لظهور مسمى "القاهرة الجديدة".

وقد كان الهدف من تلك الفكرة هو خلق بيئة عمرانية متميزة لجذب فئات السكان المتميزين ذو المستويات الاقتصادية العالية، والقادرين بالفعل علي التحرك، إلي خارج القاهرة، وليس بعيدا عنها، وقد كان ذلك من خلال إعادة تخطيط التجمعات الثلاث والمسافات المحصورة بينها. وقد أستقر التوجه في النهاية على توفير عدد من المكونات الأساسية للمدينة تتشكل في مجموعها من إسكان ومشروعات استثمارية وخدمات، وهو ما يركز على فكرة جعل المدينة صاحبة سكنية توفر أشكال مختلفة من نوعيات الإسكان والخدمات التي تمثلت في الآتي:

- خدمات ومرافق متميزة: مركز المدينة الرئيسي (مشروعات استثمارية وخدمية إقليمية ومركزية)، مراكز المناطق الفرعية.
- مشروعات استثمارية: تتركز على واجهة الطريق الدائري (منطقة ترفيهية، منطقة مشروعات استثمارية، مناطق الرياضات الترفيهية (ملعبين للجولف)، منطقة إسكان راقى، منطقة مطاعم.
- استخدامات أخرى: وهذه الاستخدامات مخصصة بالمدينة من قبل مثل: محمية الغابة المتحجرة، أكاديمية الشرطة، الأنشطة الحرفية المتناثرة علي طريق القطامية.

وقد كان تخطيط المدينة حينئذ يوحى بأنها اكتملت وغير قابلة للامتداد، وهو الأمر الذي يظهر في مخططها العمراني الذي أقتراح لتوطين المشروعات الاستثمارية (بمتوسط ٥٠ فدان للقطعة) أقصى شرق المدينة مكوناً شريطاً طويلاً يمتد من طريق السويس شمالاً وحتى طريق العين السخنة جنوباً، وينتهي بالمنطقة المقترحة لتجميع الحرف والورش المنتشرة علي طريق القطامية (العين السخنة).

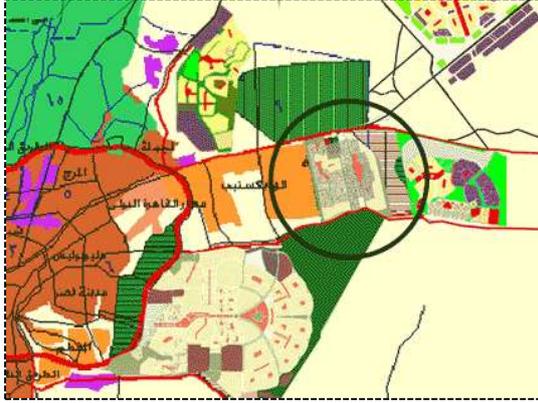
- المرحلة الرابعة: القاهرة الجديدة وامتدادها شرقاً (امتداد اللوتس)

في مرحلة لاحقة، ومع بداية الألفية الثالثة، ونتيجة لزيادة الطلب علي السكن بمدينة القاهرة الجديدة، التي ذاع صيتها من حيث بيئتها السكنية المتميزة والراقية، بالإضافة إلي ظهور بعض الخدمات بها، خاصة التعليمية (المدارس والجامعات المتميزة)، تم اقتراح مناطق امتداد شرق منطقة المستثمرين (والتي اشتهرت باسم اللوتس نظراً لشكلها الذي يشبه زهرة اللوتس)، والتي تم تصميم مركزها بشكل يوحى بمحدودية إمكانية امتداد المدينة مرة أخرى، مع تحديد نهاية المدينة من الجهة الشرقية بطريق رئيسي يربط طريقي السويس والعين السخنة. ويركز الامتداد علي الاستخدامات السكنية المتميزة، من خلال توفير قطع أراضي للأفراد، أو قطع أراض كبيرة للشركات الاستثمارية (التي غالباً ما تقيم عليها مناطق سكنية مغلقة لفئات متميزة).

- المرحلة الخامسة: القاهرة الجديدة وضم المشروعات الخارجية

خلال عام ٢٠٠٧، ومع استمرار الإنشاءات العمرانية بالقاهرة الجديدة، واستمرار توفير الخدمات وانتقال بعض الخدمات الإدارية الرئيسية إليها: محكمة الأسرة، إدارة شركة الغاز الطبيعي، مرور مدينة نصر، ظهور بعض المراكز التجارية، وتشغيل العديد من الجامعات والمدارس، الأمر الذي تطلب إعداد دراسة خاصة بنقل بعض الوزارات من القاهرة مع ترشيح مدينة القاهرة الجديدة لتكون محوراً لاستقطاب بعض تلك الوزارات، مع عدم الإخلال بالموجهات التخطيطية والإدارية المحددة للمدينة، أستمر الجذب نحو مدينة القاهرة الجديدة وظهرت امتدادات في المناطق المحيطة بالقاهرة الجديدة، فظهر عدد من المناطق والمشروعات الكبرى علي طريق السويس، شرق حدود القاهرة الجديدة مثل: مشروع مدينتي، مدينة المستقبل، (والذي ضمهما المخطط الاستراتيجي بعيد المدى لتنمية إقليم القاهرة الكبرى)، الأمر الذي أضاف إلي القاهرة الجديدة مسطحات لمشروعات سكنية جديدة فامتدت شرقاً علي طريق السويس حتى أصبحت تواجه مدينة الشروق، وهذا الأمر يؤكد على استمرار الطلب علي مدينة القاهرة الجديدة علي الرغم من وجود مساحات كثيرة بها لم تنمي بعد.

شكل (٥) يعبر عن العناصر الجاذبة للإمتداد في القاهرة الكبرى



المصدر: الرؤية الاستراتيجية المقترحة لمدينة القاهرة الجديدة، ٢٠١٠

يمكن استخلاص إن المتتبع للحركة الاستثمارية والعمرانية لنطاق منطقة الدراسة منذ سبعينات القرن الماضي وحتى الآن، يري بوضوح أهمية ذلك النطاق المكاني والوظيفي وتظهر هذه الأهمية في:

- مدينة القاهرة الجديدة الامتداد الطبيعي الشرقي لمدينة القاهرة وترتبط بها بسهولة دون عوائق.
- تأثرها بالتنمية المستقبلية منذ السبعينات والثمانينات في التوجه نحو إقليم قناة السويس، وفي محاور التنمية الجديدة والمتمثلة في محور العين السخنة الجديد.
- سهولة الوصول إليها وربطها بإقليم القاهرة الكبرى، سواء من الطريق الدائري الذي يربطها بشمال القاهرة (مصر الجديدة، المرج) أو جنوبها (المعادي، حلوان)، أو بالمحاور العرضية التي تربطها بداخل مدينة القاهرة (مصر الجديدة من خلال طريق السويس، ومدينة نصر والمقطم ووسط المدينة من خلال محور الـ NA).

اتصالها المباشر حاليا بمدينة نصر باعتبارها امتداد طبيعي لها، خاصة من خلال الحي العاشر. الأمر الذي جعلها تستقطب نوعيات متميزة من الاستخدامات السكنية وللطبقات المتميزة، وزيادة قوة جذبها للمزيد من تلك النوعيات المتميزة، وهذا أدى إلى ازدياد الطلب عليها، وجعل المدينة الآن تمتد بمسطحات ونسب مرتفعة جدا دون أن تحقق المستهدف منها في مراحلها السابقة، الأمر الذي يؤكد علي تأثير عملية المضاربة في السوق العقاري (خاصة في الأراضي) والاستثماري بمدينة القاهرة الجديدة، مع عدم وجود خطة تنظيمية قوية تعمل علي إدارة وتوجيه التنمية العمرانية بالمدينة في إطار رؤية محددة وثابتة.

٥ عوامل جذب الاستثمار في إقليم القاهرة الكبرى

تكمن عوامل الجذب داخل إقليم القاهرة الكبرى إلى مجموعة من العناصر موضحة في النقاط التالية:

أ- العناصر الخارجية المؤثرة على جذب الاستثمارات في إقليم القاهرة الكبرى
مع زيادة حركة رأس المال العالمي وارتباط بعض الأنشطة الاقتصادية والخدمات المحلية بالأنشطة والخدمات العالمية، زاد الطلب في بدايات التسعينات علي المراكز الحضرية الكبرى حول العالم لتوطين الأنشطة العالمية الأمر الذي أدى إلى تغير دور هذه التجمعات في مستوياتها القومية والإقليمية. أيضا زاد توطن الأنشطة الاقتصادية والخدمات العالمية من حركة العمران واقتصاديات الأراضي داخل المدن ولذلك أصبحت الأنشطة والخدمات العالمية عنصر أساسي في جذب الاستثمار العالمي المساعد على دعم خطط التنمية العمرانية.

ومن خلال بعض القياسات العالمية التي تمت بطريقة متتابعة منذ عام ١٩٩٩ وحتى عام ٢٠٠٥ نجد أن إقليم القاهرة يمكن أن يكون له دور متمامي في مجالات:

الخدمات البنكية العالمية: والتي ظهر توطنها في منطقة المركز الرئيسي للكتلة الحضرية (منطقة كورنيش النيل والمهندسين) لما لهذه المراكز من ميزات اتصال بمواقع البنوك المركزية المحلية والتي تتمركز في وسط المدينة وتحرك بعض منها إلى منطقة المهندسين.

أنشطة الخدمات القانونية العالمية وهي أنشطة تنمو مع الخدمات البنكية العالمية والشركات العالمية للاستثمار وقد كانت هذه الأنشطة أكثر تحررا في التحرك بين المراكز الوظيفية ذات المستويات الاقتصادية المرتفعة والمواقع التي تتوطن بها المكاتب والشركات التجارية والتأمينية والتي تتواجد في مراكز مناطق الزمالك والمهندسين والدقي والمعادي ومصر الجديدة ومدينة نصر.

ظهر دور لإقليم القاهرة في علاقاته بالمنظمات العالمية غير الحكومية ومنظمات تدعم خطط التنمية المحلية والمشروعات والمنظمات النقابية والاجتماعية والبيئية، وبمتابعة مواقع توطن هذه المنظمات في إقليم القاهرة وجد نسبة كبيرة منها في مناطق وسط المدينة وجاردن سيتي والمعادي والدقي.

شكل (٦) شبكة الطرق الإقليمية



المصدر: المخطط الاستراتيجي لمدينة القاهرة الجديدة، ٢٠١٠

ب- تواجد الطرق الشريانية الإقليمية (محاور النمو العمراني)

حول الإقليم تأثر في شكل امتداد الكتلة العمرانية وتأتي أهمية التعرف على محاور النمو العمراني بالقاهرة الكبرى بصفة عامة وشرق القاهرة (نطاق الدراسة) المرتقب لإقليم القاهرة الكبرى، وتتنوع محاور التنمية العمرانية ما بين محاور قائمة بالفعل لا يمكن إغفالها وبين محاور صحراوية جديدة تشكل فرصاً للتنمية المستقبلية لإقليم القاهرة الكبرى

ويضم شرق القاهرة ثلاثة محاور ويهمنا من هذه المحاور التي تدخل ضمن نطاق الدراسة (مداخل شرق القاهرة) ومن أهم هذه المحاور (محور القاهرة/ العين السخنة، الخ)

- يبدأ من منطقة الفسطاط والمقطم حتى مدينة الأمل (سابقاً).
- يبلغ طول المحور نحو ٤٠ كم.
- يمثل منطقة امتداد طبيعي للمناطق الصناعية في المعادي وحلوان.
- يطل على المحور الواجهة الشمالية لتجمع القاهرة الجديدة.
- تقع مدينة الأمل (سابقاً) القاهرة الجديدة عند نهاية المحور بطاقة استيعابية حوالي ٢٥٠ ألف نسمة.
- السعة النهائية لهذا المحور من السكان من المتوقع أن تصل إلى حوالي ١,٥ مليون نسمة.

ج- تكمن اقتصاديات الإقليم في تواجد شبكات المرافق والبنية الأساسية والخدمات الإقليمية ويعتبر الإقليم وحدة اقتصادية متكاملة

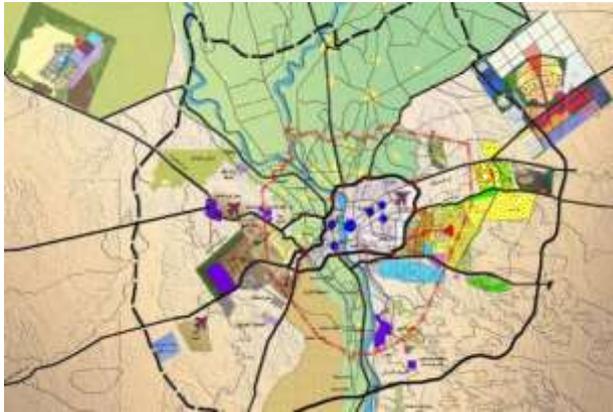
يحتمل إقليم القاهرة المركز الأول على مستوى أقاليم الجمهورية في تركيز الخدمات الإقليمية وتركز الأنشطة الاقتصادية والاستثمارات. وبدأت تظهر المراكز الفرعية للمركز الرئيسي للقاهرة في شرق وغرب القاهرة ويظهر التخصص الوظيفي لهذه المراكز فشرق القاهرة أصبح مركز للخدمات الإقليمية وخاصة التعليمية والصحية ومحاور تدموية مثل القاهرة/الإسماعيلية الصحراوي والقاهرة/السويس إلى جانب الأسواق الإقليمية لتجارة الجملة مثل سوق العبور. وتتميز مدينة القاهرة الجديدة بتوفير خدمات يتعدى مجال خدمتها للإقليم مثل التعليمية والصحية والترفيهية والسياحية وتشمل مستويات دولية وإقليمية ومحلية. والمراكز غرب القاهرة في المدن الجديدة (٦ أكتوبر) وفي المحاور الإقليمية المتمثلة في القاهرة/الإسكندرية الصحراوي، والأسواق الإقليمية كسوق الخضار بطريق الفيوم وتواجد شبكات البنية الأساسية وشبكات التغذية والمياه والصرف الصحي والكهرباء.

أدى ذلك إلى تطور الكتلة العمرانية واتجاه النمو ناحية الشرق (حيث الامتداد العمراني الأكبر)

د- تطور السياسات الاستثمارية بالإقليم

- ألقت التغيرات الجذرية - التي حدثت في المناخ الاستثماري في مصر خلال الفترة الأخيرة وفي أسلوب التعامل مع العمران - بظلالها على التنمية العمرانية بصفة عامة فقد تغيرت السياسات والأوضاع وخاصة بالقطاع الشرقي للقاهرة الكبرى في الفترة من ١٩٩٤-٢٠٠٨. وقد كانت أهم المستجدات الجديدة:-
- إضافة مساحات عمرانية جديدة مع إعادة النظر في فكره التوزيع المكاني للتجمعات العشرة حول القاهرة

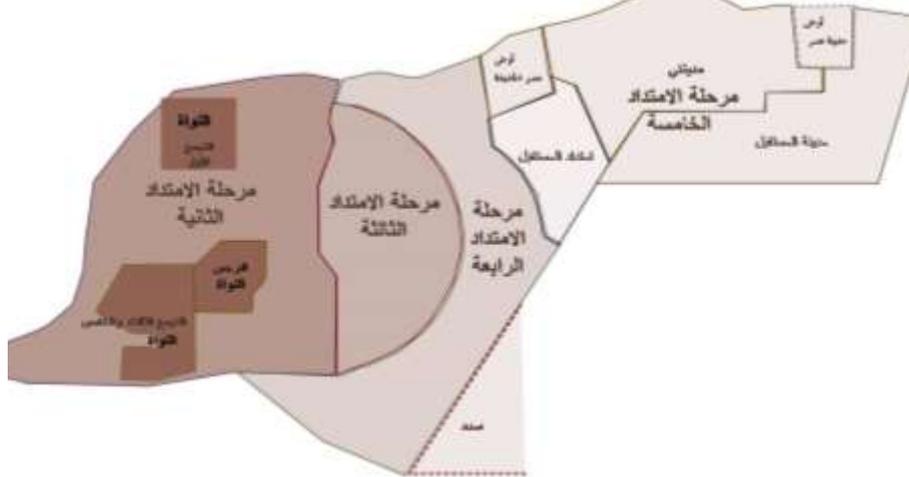
شكل (٧) مخطط إستعمالات الأراضي لإقليم القاهرة الكبرى



المصدر: الرؤية للمخطط الاستراتيجي لمدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٠

- مضاعفه مساحة مدينة الشروق وتعديل فكرة تنميتها، بالإضافة إلى امتدادات جديدة لمدينة بدر وأيضاً مدينة العبور، إجراء تعديلات إدارية على مستوى الإقليم (القاهرة الكبرى) باستحداث محافظتي (حلوان و ٦ أكتوبر) بالإضافة إلى المحافظات الكبرى القائمة (القاهرة "العاصمة" - الحيزة - أجزاء من القليوبية).
 - البدء في دراسات تخطيط وتطوير الإقليم (القاهرة ٢٠٥٠) والمؤشرات المستنتجة على مستوى الإقليم. والرؤية القومية لتطوير القاهرة أدت إلى الاستثمار العقاري بمدينة القاهرة الجديدة.
- مدينة القاهرة الجديدة هي من أكبر المدن الجاذبة للمستثمرين في مجال الاستثمار العقاري فتضم المدينة ونتيجة للاستثمار العقاري ولذلك تتطور نمو القاهرة الجديدة أخذ مراحل تبعاً لنوعية الاستثمارات الموجهة واتجاهاتها.

شكل (٨) مراحل تطور مدينة القاهرة الجديدة



المصدر: المخطط الاستراتيجي لمدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٠

٦ مراحل تطور القاهرة الجديدة عمرانياً

لنتيجة للاستثمار العقاري والاستثمارات الصناعية الجديدة والأنشطة التجارية والإدارية والخدمات الإقليمية (الجامعة الأمريكية والألمانية، الخ)

المرحلة الأولى: مدينة القاهرة امتداد لمدينة نصر

من خلال حق امتياز شركة مدينة نصر وفي عام ١٩٧٠، تم اقتراح الطريق الدائري باعتباره حد لاحتواء عمران مدينة القاهرة، وقد أشار إلى اقتراح تجمعات عمرانية جديدة (مدن جديدة) تعمل كأقطاب جذب تنمية تعمل على التخفيف عن الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة، وهذا يعني أن المخطط لم يستهدف امتدادات عمرانية في الجهة الشرقية للطريق الدائري المقترح، لكن منذ الخمسينات في القرن الماضي كانت هناك توجهات ومخططات تتجه نحو الامتداد شرقاً وفي ذلك الحين تم منح حقوق امتياز لشركتين، إحداهما لشركة مدينة نصر عام ١٩٥٢، أعقبها حق امتياز آخر عام ١٩٧١ بمساحة ١٣٦٠٠ فدان تقريباً على طريق السويس، (موقعي التجمعين الأول والثاني عليها)، وتقع تلك الأرض داخل نطاق القاهرة الجديدة حالياً، مع أن هذا التوجه لم يكن ضمن توجهات مخطط ١٩٧٠. ويعكس هذا الأمر إلى حد ما عدم وجود تنسيق بين الجهات المختلفة في رؤية مخططات التنمية لمنطقة شرق القاهرة، رغم وجود حق الامتياز الثاني لشركة مدينة نصر عام ١٩٧١ والذي يبنى عن وجود توجه نحو الامتداد شرقاً. (المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠)

المرحلة الثانية: موقع لثلاثة تجمعات من التجمعات العشر المقترحة حول القاهرة وداخل إقليم القاهرة الكبرى

حيث التجمعات الأولى والثاني والثالث والخامس، بالإضافة إلى التجمع العمراني الرابع الكائن بشمال منطقة الدراسة، وإنشاء عدد من المستوطنات العمرانية الجديدة بهدف امتصاص السكان وخاصة المقيمين في الإسكان العشوائي داخل مدينة القاهرة، وبذلك تصبح المنطقة مؤهلة لاستقطاب نصف الزيادة السكانية الموجهة نحو التجمعات العمرانية (حوالي مليون نسمة)، الأمر الذي يؤكد علي أهمية تلك المنطقة، وعليه فإن مشروع إقامة التجمعات العشر حول القاهرة قد واجه العديد من التعديلات، إلغاء بعضها، وتعديل مواقع البعض الأخر، وفي النهاية، أستقر الرأي علي تواجد ثلاث تجمعات بمدينة القاهرة الجديدة، هي التجمعات الأولى والثالث والخامس.

المرحلة الثالثة: مدينة القاهرة الجديدة

مع إعادة النظر في توجهات خطط التنمية الاقتصادية في بدايات التسعينات من القرن الماضي، روى أن يتم تعديل التوجهات العمرانية كي تواكب التغيرات الاقتصادية وآليات السوق ومتطلباته، خاصة السوق العقاري، والاستفادة من الوفورات التي يمكن أن يحققها سوق الاستثمار في مصر، وانعكس ذلك بصورة كبيرة وواضحة علي العمران الحضري، خاصة في التجمعات الجديدة المحيطة بالقاهرة، وقد أثر ذلك في إعادة توجيه الرؤية العمرانية والعقارية بتلك التجمعات، خاصة المنطقة الشرقية، وموقع التجمعات العمرانية شرق القاهرة والمنطقة الغربية بالتجمعات شمال مدينة السادس من أكتوبر، وأدى ذلك إلي العمل علي الاستفادة من مواردها بصورة أكثر فعالية.

وتم ذلك من خلال تعديل بعض برامج المشروعات (السكنية والخدمية) بتلك التجمعات وجعلها لخدمة فئات متنوعة، بدلا من أن تكون قاصرة على التجمعات وموجهة نحو فئات منخفضة الدخل فقط للارتقاء بها وتعظيم قيمتها، الأمر الذي أستخدم التوجه إلى إعادة التفكير في مناطق التجمعات شرق القاهرة (والتي تمثلت في التجمعات الأول والثالث والخامس) والعمل علي الربط بينهم في نسيج عمراني واحد، وهذا هو الطرح الأول لظهور مسمى "القاهرة الجديدة". وقد كان الهدف من تلك الفكرة هو خلق بيئة عمرانية متميزة لجذب فئات السكان المتميزين ذو المستويات الاقتصادية العالية، والقادرين بالفعل علي التحرك، إلي خارج القاهرة، وليس بعيدا عنها، وقد كان ذلك من خلال إعادة تخطيط التجمعات الثلاث والمسافات المحصورة بينها. وقد أستقر التوجه في النهاية علي توفير عدد من المكونات الأساسية للمدينة تتشكل في مجموعها من إسكان ومشروعات استثمارية وخدمات، وهو ما يركز علي فكرة جعل المدينة ضاحية سكنية توفر أشكال مختلفة من نوعيات الإسكان والخدمات.

المرحلة الرابعة: القاهرة الجديدة وامتدادها شرقا (امتداد اللوتس)

في مرحلة لاحقة، ومع بداية الألفية الثالثة، ونتيجة لزيادة الطلب علي السكن بمدينة القاهرة الجديدة، التي ذاع صيتها من حيث بيئتها السكنية المتميزة والراقية، بالإضافة إلي ظهور بعض الخدمات بها، خاصة التعليمية (المدارس والجامعات المتميزة)، تم اقتراح مناطق امتداد شرق منطقة المستثمرين (والتي اشتهرت باسم اللوتس نظرا لشكلها الذي يشبه زهرة اللوتس)، والتي تم تصميم مركزها بشكل يوحى بمحدودية إمكانية امتداد المدينة مرة أخرى، مع تحديد نهاية المدينة من الجهة الشرقية بطريق رئيسي يربط طريقي السويس والعين السخنة. ويركز الامتداد علي الاستخدامات السكنية المتميزة، من خلال توفير قطع أراضي للأفراد، أو قطع أراض كبيرة للشركات الاستثمارية (التي غالبا ما تقيم عليها مناطق سكنية مغلقة لفئات متميزة).

المرحلة الخامسة: القاهرة الجديدة وضم المشروعات الخارجية (مدينة القاهرة الجديدة)

خلال عام ٢٠٠٧، ومع استمرار الإنشاءات العمرانية بالقاهرة الجديدة، واستمرار توفير الخدمات وانتقال بعض الخدمات الإدارية الرئيسية إليها: محكمة الأسرة، إدارة شركة الغاز الطبيعي، مرور مدينة نصر، ظهور بعض المراكز التجارية، وتشغيل العديد من الجامعات والمدارس، الأمر الذي تطلب إعداد دراسة خاصة بنقل بعض الوزارات من القاهرة مع ترشيح مدينة القاهرة الجديدة لتكون محورا لاستقطاب بعض تلك الوزارات، مع عدم الإخلال بالموجهات التخطيطية والإدارية المحددة للمدينة، استمر الجذب نحو مدينة القاهرة الجديدة وظهرت امتدادات في المناطق المحيطة بالقاهرة الجديدة، فظهر عدد من المناطق والمشروعات الكبرى علي طريق السويس، شرق حدود القاهرة الجديدة مثل: مشروع مدينتي، مدينة المستقبل، (والذي ضمهما المخطط الاستراتيجي بعيد المدى لتنمية إقليم القاهرة الكبرى)، الأمر الذي أضاف إلي القاهرة الجديدة مسطحات لمشروعات سكنية جديدة فامتدت شرقاً علي طريق السويس حتى أصبحت تواجه مدينة الشروق، وهذا الأمر يؤكد على استمرار الطلب علي مدينة القاهرة الجديدة علي الرغم من وجود مساحات كثيرة بها لم تنمي بعد.

يمكن استخلاص إن المتتبع للحركة الاستثمارية والعمرانية لنطاق منطقة الدراسة منذ سبعينات القرن الماضي وحتى الآن، يري بوضوح أهمية ذلك النطاق المكاني والوظيفي وتظهر هذه الأهمية في:

- مدينة القاهرة الجديدة الامتداد الطبيعي الشرقي لمدينة القاهرة وترتبط بها بسهولة دون عوائق.
- تأثرها بالتنمية المستقبلية منذ السبعينات والثمانينات في التوجه نحو إقليم قناة السويس، وفي محاور التنمية الجديدة والمتمثلة في محور العين السخنة الجديد.
- سهولة الوصول إليها وربطها بإقليم القاهرة الكبرى، سواء من الطريق الدائري الذي يربطها بشمال القاهرة (مصر الجديدة، المرج) أو جنوبها (المعادي، حلوان)، أو بالمحاور العرضية التي تربطها بداخل مدينة القاهرة (مصر الجديدة من خلال طريق السويس، ومدينة نصر والمقطم ووسط المدينة من خلال محور الـ NA).

- اتصالها المباشر حالياً بمدينة نصر باعتبارها امتداد طبيعي لها، خاصة من خلال الحي العاشر. الأمر الذي جعلها تستقطب نوعيات متميزة من الاستخدامات السكنية وللطبقات المتميزة، وزيادة قوة جذبها للمزيد من تلك النوعيات المتميزة، وهذا أدى إلى ازدياد الطلب عليها، وجعل المدينة الآن تمتد بمسطحات ونسب مرتفعة جداً دون أن تحقق المستهدف منها في مراحلها السابقة، الأمر الذي يؤكد على تأثير عملية المضاربة في السوق العقاري (خاصة في الأراضي) والاستثماري بمدينة القاهرة الجديدة، مع عدم وجود خطة تنظيمية قوية تعمل على إدارة وتوجيه التنمية العمرانية بالمدينة في إطار رؤية محددة وثابتة.

شكل (٩) المشروعات الإستثمارية في القاهرة الجديدة



المصدر: الرؤية المقترحة للمخطط الاستراتيجي لمدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٠

حجم مشروعات الاستثمارات الموجهة لمدينة القاهرة الجديدة

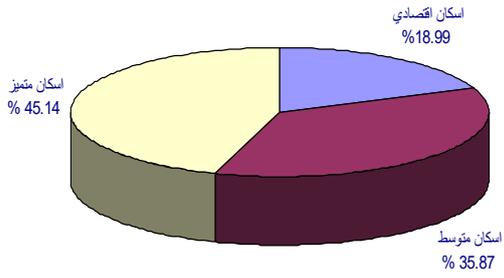
- مشروع مدينة الرحاب بمساحة ٩,٨ مليون متر مربع ومدينتي بمساحة ٨ آلاف فدان التابعين لمجموعة طلعت مصطفى.
- منتجع القطامية هاييتس للجولف والتنس هذا بالإضافة إلى بعض المشروعات التي تم التعاقد عليها من قبل المستثمرين مثل:
- شركة داماك العقارية تعلن عن خطة للشركة لاستثمار ٢٥ مليار درهم في ثاني مشاريعها بمصر على مساحة إجمالية ٧٠ مليون قدم مربع في القاهرة الجديد
- اشترت الشركة المصرية الكويتية ٤٠ فداناً من ارض التجمع الخامس في منطقة القاهرة الجديدة، وذلك لبناء عدد من الفلل يتم طرحها بعد الانتهاء من تقسيم المنطقة هذا بالإضافة إلى عدد آخر من المشروعات تسعى الشركة لإقامتها، منها مشروع سكني تجاري إداري بمدينة المعراج خلف منطقة كارفور وعلى مساحة ٩٥٠٠ متر مربع
- تم توقيع اتفاقية تعاون فني بين شركتي بروة القطرية وقطر لإدارة المشاريع من أجل إدارة المرحلة الأولى من مشروع شركة بروة في مدينة القاهرة الجديدة حيث انه من المتوقع أن تستقبل السوق المصرية ما يزيد عن ٥٠ مليار جنيه خلال السنوات القليلة القادمة يتم استثمارها في إنشاء مدينة سكنية متكاملة علي مساحة أكثر من ألفي فدان بالقاهرة الجديدة .
- مجموعة الفطيم - التي تتخذ من دولة الإمارات مقراً لها- اقتحامها مجال الاستثمار العقاري في مصر دون ان تخشي عواقب الركود العقاري الذي توقعه العديد من الخبراء، حيث أعلنت عن عزمها ضخ استثمارات جديدة في السوق العقارية المصرية تقدر بالمليارات من خلال المشروع الجديد "كايرو فستيفال سيتي" الذي سيقام في مدينة القاهرة الجديدة علي مساحة ٣ ملايين متر أي ما يعادل ٧٠٠ فدان، حيث قدرت ميزانية عام ٢٠٠٩ من هذا المشروع بمليار جنيه.

٧ العرض والطلب الاستثماري للعقارات في القاهرة الجديدة

حدث تحكّم في العرض والطلب بقيادة القطاع الخاص للجبل الثالث من المدن السكنية في مصر مشروعات سكنية ضخمة بمليارات الدولارات كما أن السوق العقارية في مصر يستوعب مثل هذه المشروعات الضخمة، لأن الطلب موجود ويزداد باستمرار، وهناك حركة توسعية ضخمة في البناء في قطاع شرق (مدينة القاهرة وحلوان) في مدينة الشروق ومدينة بدر ومدينة هليوبوليس الجديدة، خاصة أن تقديرات النمو السكاني لمدينة القاهرة فقط، وصل إلي عدد سكان حوالي ١٦ مليون نسمة، وسيصل بنهاية عام ٢٠١٥ م إلى ٢٥ مليون نسمة، وأن هناك اتجاهاً متزايداً نحو تنفيذ مشروعات عقارية ضخمة بتلك المنطقة لاستيعاب الزيادات السكانية، والتي يطلق عليها Mega projects، وفي التعريف الذي وضعتّه منظمة

المشروعات الضخمة في الولايات المتحدة للمشروع الضخم، هو ما تتعدى استثماراته حاجز المليار دولار، وأوضحت المنظمة أيضاً في تعريفه أنه مشروع له تأثير سياسي واقتصادي، بمعنى أنه مشروع باستثمارات ضخمة، وتمويل هذه المشروعات تؤثر في الاقتصاد وتحتاج إلى موافقة السياسيين وهذا هو الحال حالياً بالمنطقة. كما أن هناك سلسلة كبيرة من المشروعات السكنية الضخمة، التي قدمها القطاع الخاص مثل مدينة الرحاب بقلب القاهرة الجديدة والتي نجحت في جذب قطاع عريض من المصريين للإقامة به بعد توفر كافة الخدمات المطلوبة في المدينة، ومثلها بالمنطقة الغربية مدينة الربوة بمدينة الشيخ زايد، ومدينة ماي فير بمدينة الشروق وغيرهم من المشروعات التنموية الكبرى. وبالتالي نرى أنه لا بد أن تمتلك الحكومة خطة لطرح هذه المشاريع العقارية الضخمة للمستثمرين، لان المنافسة أحياناً تكون ضارة إذا كان العرض أكثر من الطلب، أو كان عنصر المنافسة السعرية هو الحاكم في السوق، مما يؤدي إلى المضاربة والتأثير على السوق العقارية. (المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠)

شكل (١٠) توصيف لنسب الإسكان في مدينة القاهرة الجديدة



المصدر: المخطط الاستراتيجي لمدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٠

كما أن كل مشروع لا بد أن يعتمد على رؤية وليس مجرد أرض يتم بناء عمارات عليها، لكي لا يحدث تضارب في وجود خدمات متشابهة، مشيراً إلى أن التوجه الجديد لهذه المشروعات يخلق جيلاً ثالثاً من المشروعات العقارية التي تضطلع بها شركات القطاع الخاص العقارية بعد زمن طويل من التخطيط والتنفيذ الحكومي لمدن سكنية على أطراف العاصمة.

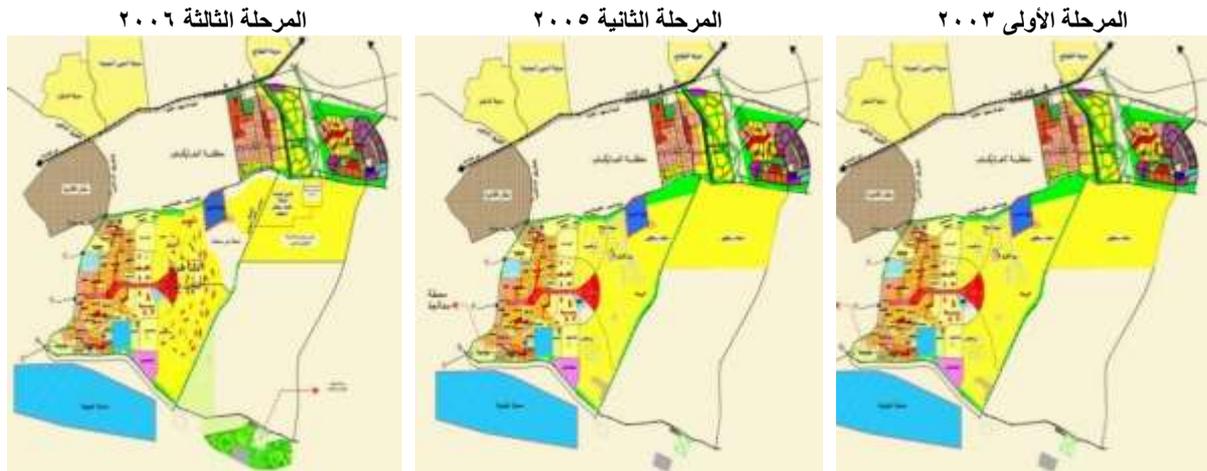
انحسرت نوعيات الإسكان في الآتي:

الإسكان الاقتصادي والإسكان المتميز والمتوسط ولكن النسبة الأغلب كانت للإسكان المتميز لذلك أصبح العرض أكبر من الطلب ولم تتوافق مع مشكلة الإسكان والزيادة في عدد السكان لذلك ظهرت مشروعات مثل مشروع أبني بينك وهكذا. للتعامل مع هذه المشكلة.

أدى ذلك إلى التطور في استعمالات الأراضي للقاهرة الجديدة

نتيجة للمشروعات الاستثمارية بأنواعها والمناطق السكنية الجديدة والتطور العمراني للمدينة أدى ذلك إلى تطور في استعمالات الأراضي:

شكل (١١) تطور استعمالات الأراضي للقاهرة الجديدة



المصدر: المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠ - M. S. Moeller. 2009

وأصبح الاستعمال الغالب هو الإسكان المتميز (فيلات وقصور وأبراج) بجانب الاستعمالات التجارية والإدارية والخدمات الإقليمية الخاصة (الجامعة الأمريكية، الجامعة الألمانية، الخ) مما أدت هذه المشروعات إلى ارتفاع في أسعار الأراضي حول هذه المشروعات وخاصة في التجمع الخامس التي يتركز فيه هذه المشروعات على الرغم أن التجمع الثالث مازال بلا مرافق وخدمات وبهذا يتضح السبب في الامتداد وهو تواجد المشروعات الاستثمارية.

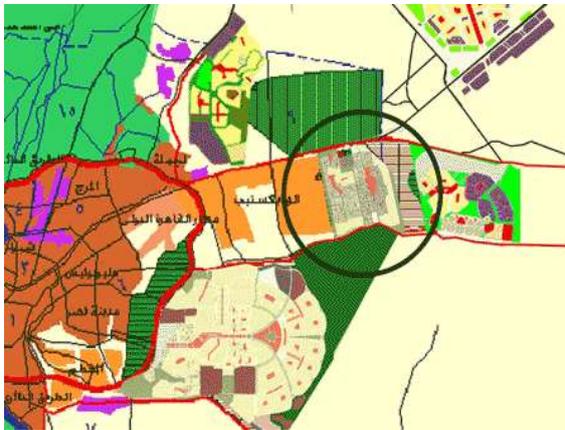
أسعار الأراضي والمساكن بالقاهرة الجديدة

تعد أسعار الأراضي الخاصة بالبناء من أهم العوامل المؤثرة على قطاع التشييد والبناء ككل وقطاع الإسكان بصفة خاصة، وتتغير قيمة الأرض الفضاء الصالحة للبناء والتي تدخل في الإطار النظامي – أي الأراضي المسجلة والتي تدخل في نطاق كردون البناء – وفقاً لموقعها الجغرافي ومدى توافر الأراضي الفضاء في نطاقها المحيط بما يؤثر على عملية العرض والطلب. ومن أهم المؤثرات الخاصة بتغير أسعار أراضي البناء بالقاهرة الجديدة هي علاقة الأرض بالخدمات الرئيسية بالمدينة وعلاقتها بالمراكز التجارية الرئيسية، وهناك العديد من الأمثلة والمؤشرات التي أرتفع معها سعر أرض البناء بمجرد تواجد مركز خدمي أو تجاري هام. وبالنظر لأسعار الأراضي بصفة عامة بالقاهرة الجديدة فقد تم تقسيم المدينة إلى ثلاثة مناطق تبعاً للتقسيم الإداري هو: قسم أول – قسم ثان – قسم ثالث، على أن تشمل كل منطقة دراسة للأسعار بالشوارع الرئيسية والوسطية، وقد روعي في هذا التقسيم معدلات الأسعار المطروحة في الفترة الحالية تبعاً لآليات السوق من العرض والطلب وكذلك نوعيات الإسكان من حيث التكاليف من سكن فاخر وآخر متوسط وما إلى ذلك. وفي هذا الصدد أيضاً تظهر أهمية أسعار الوحدات السكنية ذاتها مع اتجاه القدر الكبير منها للتحويل من نظام التمليك إلى نظام الإيجار الجديد، وقد شملت الدراسة تغطية لقيم أسعار التمليك للوحدات السكنية طبقاً لتقسيم المناطق سالف الذكر، كذلك تم تحديد قيم الإيجارات الشهرية – تبعاً لتطبيق نظام القانون الجديد – على أن تكون المرجعية في ذلك لنفس المناطق الموضحة سلفاً مع تحديد السعر بالقيمة الإيجارية للمتر المربع خلال الشهر، ويوضح الجدول التالي أسعار تحليل لقيم الأسعار في المناطق المختلفة بالقاهرة الجديدة. وقد يصل سعر المتر للأراضي على الطرق الرئيسية حوالي ٦٠٠٠ جنيه للمتر وفي حالة البيع قد تصل إلى ٤٠٠٠ جنيه للمتر وللإيجار ٨٠ جنيه للمتر المربع.

مقارنة بين مدينة القاهرة الجديدة ومدن شرق القاهرة في نوعيات الإسكان

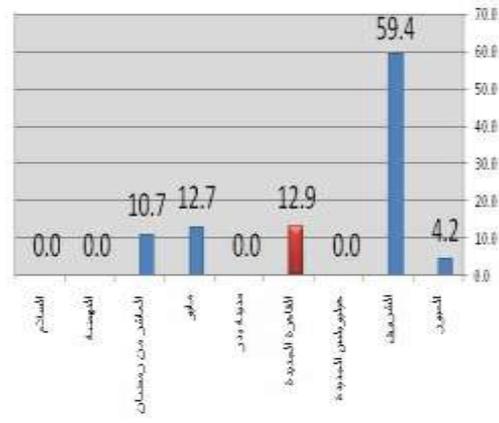
مقارنة بين الاستثمار العقاري في مستويات الإسكان المتميز حيث طبقاً للتصنيفات الحالية يعتبر الإسكان المتميز أو المرتفع هو الإسكان الفيلات والقصور بالمساحات التي تزيد مساحات الأراضي بها عن ٢م٦٠٠ سواء المعدة من قبل الدولة أو القطاع الخاص لفئة مرتفعي الدخل في صورة قطع أراضي سكنية ذات مساحات كبيرة تتراوح ما بين ٦٠٠-١٠٠٠م ويزيد في بعض المدن.

الشكل (١٣) يعبر عن تطور الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى



المصدر: الرؤية الاستراتيجية للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠

الشكل (١٢) يعبر عن مساهمة القاهرة الجديدة في عدد الوحدات الإسكان المرتفع



المصدر: جهاز مدينة القاهرة الجديدة

الوحدات السكنية الحالية المنفذة إسكان مرتفع

بلغت إجمالي الوحدات السكنية المرتفع ٥٦٣٠ وحدة سكنية، تحتوي مدينة الشروق على حوالي ٣٣٤٤ وحدة سكنية وهي تمثل حوالي ٥٩,٤% من نسبة الإسكان المتميز بمنطقة الإطار الإقليمي لمنطقة الدراسة وهي النسبة الأكبر بينما تأتي القاهرة الجديدة والعاشر من رمضان و١٥ مايو متقاربين في عدد الوحدات السكنية وبالتالي في النسبة. (المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠)

نوعيات الإسكان في مدينة القاهرة الجديدة

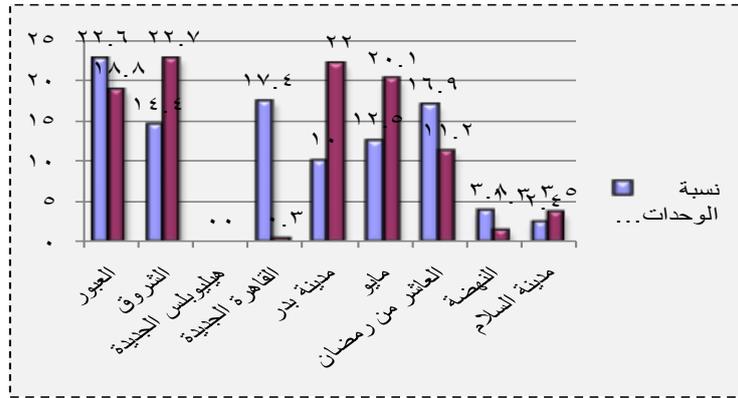
حيث بلغت إجمالي الوحدات السكنية المرتفع ٥٦٣٠ وحدة سكنية، تحتوي مدينة الشروق على حوالي ٣٣٤٤ وحدة سكنية وهي تمثل حوالي ٥٩,٤% من نسبة الإسكان المتميز بمنطقة الإطار الإقليمي لمنطقة الدراسة وهي النسبة الأكبر بينما

تأتي القاهرة الجديدة والعاشر من رمضان و ١٥ مايو متقاربين في عدد الوحدات السكنية في المرحلة الثانية وبالتالي في النسبة.
مستويات الإسكان الحالية في القاهرة الجديدة:

جدول (١٣) نوعيات الإسكان في القاهرة الجديدة (جهاز مدينة القاهرة الجديدة، ٢٠٠٨)

إسكان القطاع الخاص	إسكان القطاع الحكومي			القطاع
	إسكان مرتفع	الإسكان الاقتصادي ومحدودي الدخل	إسكان القطاع الخاص	
٤٧,٧ %	١٠٩٧٠٢	١٢,٩ %	٣٠٠٤٦	٩١٣٦٦
				القاهرة الجديدة

شكل (١٤) يعبر عن توصيف الإقليم تبعاً للخصائص العامة



المصدر: المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠

ويرجع ارتفاع عدد الوحدات السكنية أقل من المتوسط بالقاهرة الجديدة إلى أن مدينة القاهرة الجديدة هي تجمع يضم التجمعات وهي تجمعات كان مقترح لها أن تكون تجمعات لفئة أقل من المتوسط وبالتالي تم تنفيذ عدد وحدات إسكان أقل من المتوسط تصل إلى ٩١٣٦٦ وحدة سكنية.

مساهمة القاهرة الجديدة من بين مدن شرق القاهرة في الطلب على الإسكان الاقتصادي والمنخفض

بلغت عدد الوحدات السكنية المنفذة حتى ٢٠١٠ لفئة الإسكان الاقتصادي ومحدودي الدخل ١٣١٦١٥ وحدة سكنية بالتجمعات بقطاع الإطار الإقليمي لمنطقة الدراسة وبه ترتفع نسبة الإسكان الاقتصادي في مدينة العبور عن باقي مدن شرق (مدينة القاهرة وحلوان) حيث تصل نسبتها إلى ٢٢,٦% من نسبة الإسكان الاقتصادي في المنطقة، ويليه مدينة القاهرة الجديدة بنسبة ١٧,٤%، ثم مدينة العاشر من رمضان تصل إلى ١٦,٩%، وتأتي بعدها الشروق ١٤,٤% وتمثل مدينة السلام ٢,٤% وتعتبر الأقل نسبة في الإطار الإقليمي لمنطقة الدراسة.

فقد بلغت عدد الوحدات السكنية المتوقع إنشائها لفئة الإسكان الاقتصادي ومحدودي الدخل من واقع المخصصات الأرضية للإسكان الاقتصادي بالمخططات ٢٧٤٢٢٨ وحدة سكنية بالتجمعات بقطاع شرق (القاهرة - حلوان) ومن المتوقع ارتفاع نسبة الإسكان الاقتصادي في مدينة الشروق حتى تصل إلى ٢٢,٧% حيث تعتبر أعلى نسبة في منطقة شرق القاهرة ويليه ١٥ مايو بنسبة ٢٠,١%، ومن المتوقع أن تكون الأقل نسبة في المدن من الإسكان الاقتصادي هي القاهرة الجديدة حيث تصل النسبة إلى ٠,٣% من الإسكان الاقتصادي المقترح في المنطقة. ولكن مدينة القاهرة الجديدة هي من أكثر المدن التي تساهم في الاستثمار العقاري على مستوى إقليم شرق القاهرة الكبرى من حيث نوعيات الإسكان المتميز والخدمات الإقليمية التابعة للقطاع الخاص. وتسجل أعلى نسب في الاستثمار العقاري ولكن تشكل إشكالية في كمية العرض في نوعية واحدة من الإسكان وهو الإسكان المتميز فساهمت في حل مشكلة الإسكان بالشكل الكامل على مستوى إقليم القاهرة الكبرى. (المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠)

النتائج والتوصيات

- وضع رؤية شاملة للتنمية العمرانية بما يحقق توجيه لطلب الاستثمار والقطاع الخاص بما يناسب اتجاهات النمو المستهدفة للمراكز الحضرية.
- تنوع المناطق الخاصة بالاستثمار بما يحقق التوازن على التنمية العمرانية ويتناسب مع أهداف وخطط التنمية ومستويات الدخل وبخاصة للمصريين.
- مراعاة ديناميكية النمو العمراني للمدن والمراكز العمرانية الكبرى وتخطيط المناطق البيئية بين الأطراف وقلب المدن المصرية في إطار رؤية إقليمية أو استراتيجيات التنمية المقترحة.
- وضع آلية واضحة لدورة الاستثمار تتناسب مع ديناميكية النمو العمراني وتحقق تكامل الخدمات والأنشطة الاقتصادية.
- وضع رؤية شاملة لقطاع الإسكان والاستثمار العقاري في مصر والتوازن بين تخصيص الأراضي والوحدات للمصريين والأجانب.
- تفعيل دور الطلب الاستثماري على المستوى الإقليمي لإقليم القاهرة الكبرى لتوجيه التنمية العمرانية بما يحقق التوازن في النمو العمراني المستقبلي وتحقيق أهداف التنمية.
- مراعاة ديناميكية النمو العمراني للمدن والمراكز العمرانية الكبرى وتخطيط المناطق البيئية بين الأطراف وقلب المدن المصرية في إطار رؤية إقليمية أو استراتيجيات التنمية المقترحة.
- وضع آلية واضحة لدورة الاستثمار تتناسب مع ديناميكية النمو العمراني وتحقق تكامل الخدمات والأنشطة الاقتصادية.

المراجع

references

- 1- وزارة الإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، الرؤية الحالية للتنمية العمرانية المتكاملة لمصر، المخطط الاستراتيجي لإقليم القاهرة الكبرى ٢٠٠٨، ٢٠٥٠، ٢٠٠٨
- 2- وزارة الإسكان والمرافق، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، ٢٠١٠
- 3- محمود فؤاد محمود، جامعة قناة السويس، التخطيط الاستراتيجي مدخل للتطوير العقاري والتنمية الإسكانية المستدامة للمدن، ٢٠١٠
- 4- أشرف السيد البسطويسى، رصد للسوق العقاري المصري، تحليل دور الدولة في التطوير العقاري بمصر، ٢٠٠١
- 5- سيف الدين أحمد فرج، دراسة تحليلية لقطاع الإسكان في مصر في ظل إصدار قانون الاقتراض العقاري، ٢٠٠١
- 6- عباس الزعفراني، دراسة للمناطق الخضراء في القاهرة الكبرى، ٢٠٠٧
- 7- مصطفى دسوقي كسبة، سيد سيد الحبشي، موسوعة التثمين العقاري، ٢٠٠٨
- 8- بحث لكلية العمارة والتخطيط، قسم التخطيط العمراني، بالملكة العربية السعودية، التغير في القيمة التسويقية للأراضي بتغير الاستعمالات، ٢٠٠٦
- 9- عبلة عبد الحميد البخاري، التنمية والتخطيط الاقتصادي، نظريات النمو والتنمية الاقتصادية، ٢٠٠٢
- 10- أحمد زينة، مفاهيم أساسية للاستثمار، ٢٠٠٤
- 11- محمد عبد الباقي، دور الاستثمار في التنمية الحضرية، ٢٠٠١
- 12- التقارير الدورية لمتابعة المكتب الاستشاري بجهاز مدينة القاهرة الجديدة من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٣.

13- Ali A. Bolbol, Financial development, structure, and economic growth, the case Egypt, 1974-2002.

14- Arezki, R., K. Deininger, and H. Selod. 2011. What Drives the "Global Land Rush"? Policy Research Working Paper 5864. Washington, DC: World Bank.

15- Deininger, K., H. Selod, and A. Burns. 2011. The Land Governance Assessment Framework: Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector. Washington, DC: World Bank.

16- FJ Gallego. 2004. Remote sensing and land cover area estimation International Journal of Remote Sensing, 25 (15) (2004), pp. 3019–3047

17- Ilsever. 2012. Murat. Two-Dimensional Change Detection Methods: Remote Sensing Applications, Dordrecht: Springer, 2012

18- M. El Araby, Urban growth and Environmental, degradation the case of Cairo, Egypt, 2002.

- 19- M. S. Moeller.2009. REMOTE SENSING FOR THE MONITORING OF URBAN GROWTH PATTERNS. IIS, ASU, International Institute for Sustainability, Arizona State University.
- 20- Sabins, F. F., 1996. Remote sensing: principles and interpretation. New York, NY, W. H. Freeman
- 21- SD Mayunga, DJ Coleman, Y Zhang. 2007. A semi-automated approach for extracting buildings from QuickBird imagery applied to informal settlement mapping, International Journal of Remote Sensing, 28 (10) (2007), pp. 2343–2357.
- 22- Von Braun, J. and R. Meinzen-Dick. 2009. “Land Grabbing by Foreign Investors in Developing Countries: Risks and Opportunities.” Policy Brief 13, Washington DC: International Food Policy Research Institute.

The Impact of Investment Demand on Urban Development for Great Urban Regions (Case Study: New Cairo)

Dr. Tarek Zaki Ahmed Abou El Seoud

Assistant Professor - Faculty of Urban and Regional Planning – Cairo University

Email: tseoud@aucegypt.com

Dr. Randa Gala Hissin Ali

Assistant Professor - Faculty of Urban and Regional Planning – Cairo University

Email: Randa_ali@hotmail.com

Abstract

The big and mega cities witness several challenges that affect their urban growth and development. These cities can be considered as economical, social and cultural development poles which in turn enhance the urban and demographic growth rates at the national level. As per the pressures of market forces and the real state development that recently recorded high growth rates, many problems have been appeared. The high speed of informal urban growth is one among these problems. According to the planning concepts of the relationships between the urban centers and periphery at the big cities, a fusion between the center and periphery is existed and formulated another new big center. This phenomenon is famous in literature by the *megapolis*. This indeed lead to cities' inflation as occurred in Greater Cairo Region (GCR). Recently, the assets of New Cairo city have been sold out for the private enterprises and investors to develop large areas for high income and elite. This in turn affects the values and prices of lands at the new city and also at the city outskirts. This accordingly affected the growth of existing city to the extent that Cairo city boundary extended remotely on the regional external roads in the west and east. It extends on the west at Ismailia and Suez regional roads and also at Alexandria regional road in the west. All of this affected the new-city urban growth for particular types of housing and for informal uncontrolled growth of the existing cities for low income. The paper therefore aims to identify the way in directing the investments projects to meet the requirements of future urban development of these cities. The study makes a critical analysis for the growth of real state development at the different eras of GCR development. Then it reviews the case of New Cairo city as a recent example representing the supply –demand forces in the western of Cairo. Through these studies it can be recommended some tips to direct the investment projects at the regional and national levels.

Keywords: Investment demand- urban development- urban management- real estate development – greater Cairo region- new Cairo city