الثروة العقارية فى مصر شهدت تطورا هائلا فى ربع القرن الأخير....

فى لقاء مع نجدى خميس رئيس مجلس إدارة الشركة العصرية للاستثمار والتسويق العقاري. شرح فيه لجريدة العالم اليوم، مفهوم الثروة العقارية حيث قال: إن الثروة العقارية ليست فقط هى كم البنايات السكنية والإدارية والتجارية التى تبنى لهذه الافتراض، بل هى شخصيتنا القومية وهى حضارتنا ومدينتنا واسلون معيشتنا.. والعقخميس:مرآتنا فى الحاضر والمستقبل ويستطيع الباحث من خلاله معرفة تاريخ أصحابها مهما بعد الزمان أو قربا والعقار أما أن يرمز إلى أن صاحبه من أهل الذوق الرفيع أو من غير أهله وأوضح نجدى خميس أن الثروة العقاري فى مصر فى الربع قرن الأخير تبين إننا عشنا مرحلة بناء جبارة فى شتى الاتجاهات نتجت عن وضع سياسى وأمنى مستقر.

وقال خميس : إن ثروتنا العقارية كان البناء فيها على شقين. الشق الأول هو البناء المخطط له والمدعوم من الدولة والمكرس له الجيوش الجرارة من المختصين والفنيين في كل مجالاته ومفردات إنشائه وتنفيذه وتصميمه سواء كان داخل المدن الكبرى أو المدن الجديدة التى تم ترسيمها وتصميمها وإنشاؤها..والشق الثانى كان عشوائيا محدودا فى امكاناته وفى الغرض منه وانشئ فى غفلة منا أو أمام أعيننا للأسف لا ناس لم تستطع امكاناتهم المادية أن تجعلهم مع غيرهم من الذين يسكنون بنايات النوع الأول سواء داخل المدن الكبرى، أو فى المدن الجديدة. وهذا أسوء ما العشوائيات عقارية، وأخطر ما يوجهنا فى الواقع اقتصاديا، أو اجتماعيا، أو بيئيا وتاريخيا وهى العشوائيات .

وبين نجدى خميس أن عملية التنفيذ العقار ما هى إلا عملية اقتصادية فى ذاتها وتنقسم إلى الثمن.احل منها مرحلة التصميم والتنفيذ. وهذه المرحلة تحتوى على عدة نقاط:

- تساوى قيمة الثمن المساحة المحددة لبناء العقار عليها قيمة اقتصادية متساوية مع هذا الثمن ..
- تساوى مرحلة استخراج الترخيص قيمة داخل مالى لخزينة الدولة وتشغيل عمالة فى مجالات منها
- العاملين بالمكتب الهندسى الاستثماري المناط به تصميم المشروع أو العقار معماريا وإنشائيا وإشرافيا
- دخل مالى لصندوق النقابة وتشغيل العمالة بها
- العاملين فى الحى (أو الهيئة العمرانية) المنوط بها استخراج التراخيص من داخل فى خزينة الدولة وتشغيل أيدي عاملة..- هيئة التأمين على الإنشاءات الخرسانية

مرحلة التنفيذ

- المكتب الهندسى فى أبحاث التربة والعاملين على الميكنة الخاصة بجس التربة
- عمال ومقاولات الحفر وتجهيز الموقع وتشغيل
- الأوناش وسيارات نقل التربة
- عمال ومقاولات الخرسانات (عمال ومقاولات النجارة الخرسانية - الحدادة الخرسانية - الخلطة الخرسانية - تشغيل عمال ومقاولات البناء
- عمال ومقاولات أعمال الكهرباء والصحى والاتصالات - عمال ومقاولات النجارة (للأبواب والشبابيك)

ـ عمال ومقاولات المشغولات الحديدية ـ بلكونات وأبواب ـ
ـ عمالومقاولات الالموتال
ـ عمال ومقاولات أعمال البلاط
ـ عمال ومقاولات الرخام
ـ عمالومقاولات الحجر الفرعونى والمصنوع
ـ عمال ومقاولات الدهانات
ـ عمالهيز موقع المناطق السكنية الكبيرة والمدن الجديدة:
ـ عمال ومقاولات تجهيز الموقع العام ـ من حفر الطرق والمرافق
ـ عمال ومقاولات رصف الطرق
ـ عمال ومقاولات إنشاء المرافق (كهرباء ـ صرف صحى ـ مياه ـ تليفونات ـ غاز للبناء .

أعمال الخدمات

ـالسائقين لنقل العمال وجميع العاملين وسائقين وسيارات نقل الخامات اللازمة للبناء .
ـ البائعين فى موقع العمل للخدمات والاحتياجات الإنسانية (مأكولات ومشروبات.. وغيرها)
ـ عمال الأمن والحراسة
تشغيل مواطنين ودخل قومى لخزينة الدولة فى
ـ شركة الكهرومتاجر.كة الصرف الصحى ـ شركة المياه ـ التلفونات شركة الغاز الطبيعى

تشغيل مصانع ومتاجر ... منها

مونيوم.ت ـ الحديد ـ الطوب ـ البويات ـ الألمونيوم.مونيوم.
تشغيل العائد المادى لكل العاملين فى هذا الحفل فى قوة شراسية
لكافة احتياجات الفرد العامل والأسرة المعالة (مأكل ـ ملبس ـ الخ) وما يترتب على ذلك من حركة الانتعاش لحالة السوق المصري وفائته الاقتصادية التى تنوه عليها دون أن ندخل فى تفاصيلها.

والمرحلة الثانية من مراحل التنفيذ العقار تسمى مرحلة ما بعد التنفيذ وكمال إنشائه وهى المرحلة التى بداء صاحب العقار أو المستفيد منه فى تشغيله وهنا فإن مصانع عدة تساهم فى تجهيز المنزل أو المكتب أو الشركة منها
الموبليا (مصانع الموبليا)
الأقمشة والستائر (مصانع الأقمشة)
البوتجازات
الغسالات
الثلاجات
التليفزيونات
الكمبيوتر (مصانع الالكترونيات)
السجاد (مصانع السجاد)
القوالين والإقفال والمقابض
الأدوات الصحية
أدوات المطبخ
كثير من هذه المصانع ما يصدر إنتاجه للخارج بعد تغطية السوق المحلى ويعود للاقتصاد المصرى بالعملة الأجنبية لتقوم بدورها فى المنظومة الاقتصادية إلى أخر هذه القائمة.. وعديد من المصانع القومية والمتاجر المحلية التى تعمل فى صميم الاقتصاد وفى التنمية البشرية والبيئية فى هذا البلد ولكى تتصور معى أهمية الحفاظ على الثروة العقارية فى مصر فى هذه المرحلة الاقتصادية

(مرحلة التنفيذ الحر)

وما الذى نقوم بتشغيله من عمالة وتنمية من موارد وانتعاشة الثروة العقارية ـ وجود هذه المصانع والمتاجر المنتجة لمتلباته وهذه المرحلة الاقتصادية المهمة التى تعيشها البلاد وتطوير الحرف والهيئات الإدارية والعمالة والمصانع الأخرى التى تقوم بتنفذها

- **اما المرحلة الثالثة**

وهى مرحلة ما بعد

الأشغال والتسكين وما يترتب عليه من خلق عالم خدمى جديد ومتكامل وفتح أسواق تجارية وصناعات تكاملية وأحيانا مناطق زراعية وخاصة فى المدن الجديدة ـ فالثروة العقارية، أو العقار حلقة تتشابك معه مجموعة حلقات تشكل سلسلة اقتصادية متكاملة تؤثر إيجابيا على اقتصاد الدولة عموما .

ويضيف : نستطيع بذلك أن نقول ان الثروة العقارية هى صناعة المجتمع القومية التى تعزز هذا النمو الإقتصادى الكبير من خلال تشغيل كل هذه المنتجات الصناعية والأسواق التجارية وتشغيل العمالة والقضاء على البطالة بمختلف صورها .. وهذا ما يدعونا لان نطلق صيحة نداء لكل المهتمين بهذه الصناعة أن يحافظوا عليها ولا يجعله العابثين والمنتفعين بها أن تخرج عن نطاق السيطرة أو تبعد عن الهدف الإجتماعى والبيئ والإقتصادى المرجو منها والمنوط بها .

ثم يتحدث عن قيمة الأثر الاجتماعى والبيئى للثروة العقارية ويقول :

ـ إذا ـ عرفنا أن المسكن أول ثانى الضروريات لحياة الكائن الحى بشكل عام والإنسان يشكل خاص بعد التغذية والملبس عرفنا كذلك قيمة الثروة العقارية للإنسان من الناحية الاجتماعية لا من هذا الجانب الطبيعى فحسب فيقدر وعينا عن قيمة المسكن فى حياة الفرد والمجتمع ندرك قيمة الثروة العقارية وأثرها الاجتماعي فى كل زمان ومكان وبيئة ومجتمع .. ومن الكهوف والخيام إلى عصرنا المدنى الحاضر .. لذا يجب أن يتناغم تصميم العقار معماريا وإنشائيا مع الواقع المجتمعى للبيئة التى ينشا فيها.

ـ وفى مصر مشكلة فى هذا الاتجاع فى الكثير من ربوعها وهى المنشأ من عادة التقليد التى يتمتع بها الكثير من البسطاء من عامة الشعب .. حيث ينفذ عقار فى بيئة الريفية،أو البدوية، أو الصناعية .. أو الساحلية لا تتناسب معه. حرة أن ينفذ شكل عقاريا مناسبا فى المدينة قد اهتدى للإعجاب به، أو نصحه آخرين به بدون وعى له خبرة ويكثر ذلك بعيدا عن التخطيط والإرشاد الذى يجب أن تتبناه الدولة للموطنين فيضيع على المنشئ للعقار الجديد فى بيئته قيمة كبرى كان الأولى به أن يستفيد بها بشكل أفضل فى عقاره الجديد ويتمتع به من امكانات حديثة بنائيا

ـ فالمسكن المناسب لابد ان يراعى البيئة العملية والطبيعة الاجتماعية للواقع المنشأ فيه وكذلك للحال الاقتصادى لصاحبه حتى لا يكون هذا المسكن، أو العقار عائقا اقتصاديا أو اجتماعيا ..

ـ لذلك يجب على الدولة دراسة ما يجب ان يكون عليه تصميم المسكن المناسب للفلاح فى القرية المصرية .. وللصياد على ضفاف البحر أو النهر وللراعى فى حالة تسكينه وكذلك ما يناسب المجتمعات الحرفية ..

حتى وان قامت بتوزيع هذه المجتمعات عن طريق المحليات، أو الجمعيات الزراعية، أو بنوك القرية مع الإرشاد بان هذه العقارات سوف تفى بغرض المدنية التى ينشدها الريفى والمنفعة التى سوف تعود عليه وطبيعة مجتمعه..

أما فى مجتمع المدينة والمدن الجديدة فليس هناك حاجة لذلك نظرا لوجود كثير من المكاتب الاستشارية الهندسية ونظرا للحاجة المختلفة فى الشكل المعمارى للوحدة السكنية أو المنشاة التجارية للرجل موظف وللمجتمع المدنى ..

ونظرا لان الثروة العقارية لا تؤثر فقط فى الوضع الاجتماعي والمناخ البيئى، بل هى التى تدل عليه .. فإننا مهتمون بأن نحافظ عليها فى تصميماتها الملائمة وشكلها المعمارى الحضارى والجمالى حتى لا يأتى يوم بكون دافعا لسلوك اجتماعي وبيئى واقتصادي مرفوض من دواعى أثرها وقوة تأثيرها.

قبل العصيان..

إن تخطئ وأنت صادق خير من أن تصيب وأنت كاذب.. مقولة يجب أن نفكر فيها بعض الوقت.. نفكر فيما تحملة من صواب أو من خطأ.. غى العقيدة هذه المقولة صحيحة مصداقا لقوله سبحانه وتعالى لرسوله الكريم صلى الله عليه وسلم.. فى أول سورة المنافقون ﴿ إِذَا جَاءَكَ الْمُنَافِقُونَ قَالُوا نَشْهَدُ إِنَّكَ لَرَسُولُ اللَّهِ وَاللَّهُ يَعْلَمُ إِنَّكَ لَرَسُولُهُ وَاللَّهُ يَشْهَدُ إِنَّ الْمُنَافِقِينَ لَكَاذِبُون.. ﴾ فالكاذبون على أنفسهم.. الذين يظهرون مالا يبطنون.. حتى وأن كان قولهم يوافق حقا.. فإنهم لن يفيدون ولا يستفيدون إلا بعذاب النفس فى الدنيا والأخيرة.. مصرنا الغالية..وطننا الذى نحافيه وبه.. هل يجوز أن نبنيه فى غاية من النفاق.. فمع هذه المتغيرات الجسام التى يشهدها الوطن.. أكثر ما يحتاجه منا هو صدق أبنائه حبا وعملا كى يتركوه لأبنائهم وطنا ومسكنا حقيقيا لا وطن من الوهم.. حتى يصنع فيه الشباب مستقبلهم تعبيرا حقيقيا عما فى نفوسهم وعقولهم وقلوبهم.. ويسموا فيه حياتهم التى يريدون.. فالصدق هو الحقيقة.. والكذب والنفاق وخداع النفس هو الوهم الذى سيلقى إلى الهاوية فى وطن أضعفه النفاق.. يحتاج الوطن منا جميعا أن نقف دقيقة أو ساعة أو يوما واحدا من عمر الزمن أمام مرآة نفوسنا ونقسم إلا نفعل أو نقول إلا الذى نحن به مؤمنون وعليه صادقون وقادرون.. ليس المهم مع من نكون.. وليس المهم أن يراك غيرك مخطئ.. المهم أنك كنت صادقا مع نفسك ومع وطنك ومع ربك.. ولم تكن يوما تخوض مع الخائضين من الأغلبية أو الأقلية صاحبة القوة نفاقا بلا عقل تتدبر به الصواب.. حتى لا تكون ممن أورثهم الله عذاب الأخيرة وضياع دنياهم فيما لا يفيد..فإن كانت ثورتنا ضد الباطل.. فلا ينبغى لنا أن نخلفها باطلا جديدا.. وإن كان شعبنا قد اضطر على النفاق سابقا..فلا يجب أن ندفعه إليه من جديد.. وإن كانت قد قامت لتحارب الفساد والمحسوبية والشلالية لأصحاب النظام السابق..فلا يجب أن تخلق لنفسها فسادا ومحسوبية جديدة حتى لا يضيع منها من أيدوها.. لحظة صدق ولحظة حق ولحظة قوة.. ثم نقول ونفعل ما نريد فأن كان خطأ.. فكل بنى آدم خطائون.. وخير الخطائين التوابون.. وإن كان صوابا فنعم الصواب مع الصدق ومنه.. ونعمت بها الحياة أيا ما كانت فى كوخ أو فى قصر.. فهى الحياة التى يجب أن نعيشها.. فهل نحن أهل لها..