

الاستثمار العربى فى الاقتصاد المصرى (بين الإنتاج والمضاربة)

د. سلوى سليمان

كلية الاقتصاد والعلوم السياسية
جامعة القاهرة

ان حاجة الاقتصاد فى نموه الى الاستعانة بموارد خارجية ، وبالتالى الى الارتباط بشكل أو آخر من أشكال التعامل الاقتصادى مع دول أجنبية ، هو حقيقة لا يخلو منها تاريخ دولة استطاعت تحقيق أهدافها فى النمو .

فهنالك مثلا تجربة الثورة الصناعية فى انجلترا منذ أوائل القرن الثامن عشر . فالامتداد الضخم للقوة الاقتصادية البريطانية الى ما وراء البحار فى القرنين الماضيين قام أساسا على تغذية المستعمرات للجهاز الإنتاجى البريطانى بكثير من حاجاته من المواد الخام ، وامداده بمنافذ واسعة لتوزيع منتجاته (١) .

كذلك فان التجربة الأمريكية فى القرن الماضى لا يرجع نجاحها الى ما حظيت به فقط القارة الأمريكية من موارد اقتصادية ضخمة ومتنوعة ، وانما أيضا — وفى المقام الأول — الى هجرة الكفاءات البشرية الأجنبية اليها والاستفادة من التقدم التكنولوجى الأوروبى لتحقيق معدلات نمو سريعة (٢) .

(1) Ashton, T.S., *The Industrial Revolution, 1760 - 1880*, Oxford Univ. Press, 1960. Bogart, E.L., *Economic History of Europe, 1760 - 1939*, Longmans, 1942, pp. 97 - 110, 347 - 358, 418 - 422; Bowden, W., Karpovich, M., & Usher, A., *An Economic History of Europe Since 1750*, American Book Co., 1937, pp. 406 - 422.

(٢) فالمرحلة التى انتهت بالولايات المتحدة الأمريكية الى أن تصبح أعظم طاقة إنتاجية ارتبطت بالزيادات السكانية التى جاءت أساسا عن طريق الهجرة . ففى عام ١٨٩٠ وصل عدد سكان الولايات المتحدة الى ضعفه عام ١٨٦٠ ، وفى عام ١٩١٤ وصل الى ثلاثة أضعافه . كما أن زيادته كل عشر سنوات على مدى الفترة ١٨٦٠ - ١٩٢٠ كانت على التوالى (بالمليون) : ٨ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٦ ثم ١٤ . وكانت الهجرة — على التوالى : ٢ ، ٣ ، ٥ ، ٤ ، ٦ ، ٩ . وفى المراحل الأولى كان معظم المهاجرين من غرب أوروبا . أما فيما بعد فكانت الغالبية تاتى من جنوب وشرق أوربا : أنظر :

Cole, G.D.H., *Introduction to Economic History, 1750 - 1950* Macmillan, 1967, pp. 82 - 83, Carman, H.J., & Syrett, H.C., *History of the American People, V. II, Since 1865*, A. A. Knope, 1958,

ثم هناك التجربة اليابانية الحديثة التي اعتمدت في المقام الأول على استيراد رأس مال وأهم المواد الخام اللازمة لصناعاتها الثقيلة ، مع الاستعانة بالخبرة الفنية الأجنبية (١) .

وأخيرا ، وليس آخرا ، فإن مظاهر التطور الاقتصادي التي بدأت ملامحها في الظهور منذ العقد الماضي في الدول العربية النفطية ما كان من المتصور تحقيقها بموارد النفط وعوائده وحدها ، بدون أن تتصافر وتتعاون معها خبرات بشرية وفنية من أقطار أخرى . هذا التعاون يبدو واضحا من خلال بعده التاريخي الذي بدأ في الماضي ، والذي يعنينا بحث مقومات استمراره في الحاضر وامتداده الى المستقبل . وفي مجال اهتمامنا هنا سنقتصر النقاش على أحد مظاهره المعاصرة : وهو حاجة الاقتصاد المصرى الى أحد نماذجه لتغطية عجز كبير يعانيه في رأس المال المادى . واختيارنا لهذه النقطة يرجع — في رأينا — الى أهميتها الحيوية والبارزة في الوقت الحاضر لاقتصاد هو ركيزة القوة الانتاجية والسياسية والحضارية في العالم العربى ، وكان له السبق في ارساء أولى حلقات التعاون العربى في الماضى .

وهدفنا من ذلك ابداء ملاحظات محددة نرى — من الزاوية الاقتصادية العملية — ضرورة التنبه اليها والاسراع بأخذها في الاعتبار ، تفاديا لما يمكن أن يترتب على تجاوزها أو اغفالها من آثار سلبية قد يصعب كثيرا التغلب عليها في المستقبل .

= pp. 3 - 105, Bowden, Karpovich, & Usher, op. cit., pp. 407 - 408, 420 - 421.

Kuznets, S., *Econ. Dev. & Cultural Change*, V., No. 1, Oct. 1956, p. 17.

(١) فبعد الحرب العالمية الثانية ظل الميزان التجارى لليابان يحقق عجزا ، بلغت قيمته في الفترة بين سبتمبر ١٩٤٥ ، ابريل ١٩٥٢ بليونين من الدولارات ، ولكن الولايات المتحدة كانت تسدده عاما بعد عام . كذلك ففى عام ١٩٤٧ جاء قرار الولايات المتحدة بان تجعل من اليابان دولة صناعية كبرى تصبح
See: Tiedemann, A., *Modern Japan, A Brief History*, Princeton, 1955, pp. 87 - 92.

ومن ناحية أخرى فإن النهضة الصناعية العظيمة في اليابان التي كان عبادها صناعة الحديد والصلب قامت على استيراد المادة الخام من الصين (وذلك في السنوات الاولى بعد الحرب الثانية) ، ثم الملايو والفلبين والهند ، ثم أمريكا الجنوبية وجنوب افريقيا . كذلك فقد كان مصدرها الاساسى للحصول على الفحم الولايات المتحدة ، ثم أخيرا استراليا وكندا أنظر :

Szczepanik, E.F., (ed.), *Symposium of Economic & Social Problems of the Far East*, Hong Kong Univ. Press, 1962, Article by Okta, S., «Sino-Japanese Trade & Japan's Economic Growth», pp. 153 - 165.

حاجة الاقتصاد المصرى الى رأس المال الخارجى :

ان الاقتصاد المصرى ، رغم ما كان — وما يزال — يعانیه من مشاكل التخلف وانخفاض مستوى الدخل المتوسط ، يمتلك ميزة القدرة على البقاء والاستمرار ، ويؤكد ذلك سبق حضارته الى أعماق أبعاد التاريخ الإنسانى . فتنوع موارده يمكنه من تشعب أوجه النشاط الاقتصادى الى مجالات متباينة كالزراعة والصناعة والتجارة والخدمات ، حتى ولو فرض اعتماده على إمكانياته الذاتية وحدها . ولكن مجرد البقاء والاستمرار عند أى مستوى معيشى لا يمكن أن يكون هدفا لأى سياسة اقتصادية واقعية ، لا سيما فى العصر الحديث الذى ارتفعت فيه المستويات الدنيا المقبولة للحاجات الاقتصادية ، وبرزت فيه آثار الضغوط السكانية الكبيرة . وهذا لا يترك بديلا لضرورة السير فى ركب التقدم العالمى ، وتعويض ما خلفه الماضى من ركود اقتصادى . ولتحقيق ذلك لابد وأن يقودنا البحث والتفكير الى الحقيقة التاريخية : ضرورة الاستعانة بإمكانات خارجية .

وهناك شرطان ضروريان لنجاح التنمية الاقتصادية فى مصر : المزيد من الخبرة الفنية العالية « رأس المال البشرى » مع الكثير من رأس المال المادى (١) والأهمية الخاصة التى تنسب عادة الى العنصر الأخير لا تفسرها أهمية ذاتية له تفوق أهمية الخبرة الإنسانية ، ولكن لأنه — بالإضافة الى كونه عنصر انتاج مستقلا — يعتبر شرطا أساسيا لتوفر تلك الخبرات كما ونوعا .

مصادر رأس المال المادى : يميز التحليل الاقتصادى عادة بين مصدرين رئيسيين لرأس المال المادى : الأول محلى ، ويتمثل فى ذلك الجزء من الدخل القومى الذى يحتجزه المجتمع عن الاستهلاك لكى يتيح قدرا من المدخرات يمكن تحويلها الى تكوينات رأسمالية . والثانى خارجى ، ويتمثل فى رؤوس أموال تأتى من دول أجنبية بحثا عن فرص استثمارية مجدية . ومن جهة نظر الاقتصاد المصرى سوف نميز هنا بين نوعين من المصادر الخارجية : أحدهما المصدر « العربى » ، والآخر المصدر « الأجنبى » ، وهو الذى يأتى من أى دولة غير عربية (٢) .

١ — امكانيات التكوين الرأسمالى المحلى :

تشير الدراسات الى أنه لكى يستطيع الاقتصاد المصرى تحقيق معدل النمو ٦٪ حتى عام ١٩٨٠ يجب أن تزيد نسبة استثماراته الى الناتج القومى المحلى من حوالى ١٩٪ عام ١٩٦٥ الى حوالى ٣٢٪ عام ١٩٨٠ ، حيث تبدأ

(١) See : Habakkuk, H. J., Historical Experience of Economic Development, pp. 112 - 138, in : Robinson, E.A.G., (ed.), Problems in Economic Development, Macmillan, 1965.

(٢) فى الصفحات التالية سوف نلتزم دائما بهذه التفرقة ، ليس مجرد تسهيل المناقشة ولكن لما نراه من ضرورة عدم اطلاق لفظ « أجنبى » على أى عنصر انتاج عربى يعمل فى أى إقليم عربى غير اقليمه الأم .

الزيادة الملموسة في متطلبات الاستثمار والتكوين الرأسمالى من عام ١٩٧٠ بالذات (١) . ولا شك أن ما تلا هذه الدراسة من تطورات وأحداث ، لا سيما منذ عام ١٩٧٣ ، لابد وأن يرفع كثيرا من حجم الاستثمارات اللازمة لى يكون معدل النمو ٦٪ غير بعيد المنال .

فإذا ما نحن قارنا هذه المتطلبات بالامكانات المحلية للتكوين الرأسمالى فى مصر لأكدت لنا كل الدلائل العملية والبيانات الإحصائية ، قصورها الأكد عن سد الحاجة إليها (٢) . ففى عام ١٩٧٤ مثلا لم تتجاوز نسبة الادخارات المحلية الموجهة للاستثمار الى الناتج القومى الإجمالى ٥٪ تقريبا (٣) . كذلك فان الأرقام المستهدفة فى الخطة الانتقالية لعام ١٩٧٥ تبين أن الادخارات المحلية لن تتعدى ٣٦٦ مليوناً من الجنيهات ، أى ما يساوى ٤٠٦٪ من اجمالى الناتج المحلى (٤) (الذى تبلغ قيمته المستهدفة ، بسعر السوق ، ٧٩١٥٠٦ مليوناً من الجنيهات) ، فى حين تبلغ الاستثمارات المستهدفة (وهى ١٤٦٥٠ مليوناً) ٢٧٪ من الناتج القومى (٥) . ولعله ليس من المبالغة أو التشاؤم فى شىء تصور امتداد هذا الوضع — على أحسن الفروض — الى العشرين سنة القادمة على الأقل ، وذلك استنادا — بمنطق التحليل الاقتصادى — الى توقع استمرار تأثير الحقائق التالية على الاقتصاد المصرى على مدى الفترة المذكورة :

(١) الزيادة السكانية : فهى تؤدى الى ارتفاع الميل المتوسط للاستهلاك الكلى ، ضاغطة باستمرار ، وبمعدل متزايد ، على موارد الإنتاج ، وبالتالي تحد كثيرا من مجالات الانفاق الاستثمارى لميزانية الدولة .

(ب) الارتفاع الكبير والسريع فى المستويات العالمية للأسعار ، لا سيما بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ ، يعمل فى غير صالح ميزان المدفوعات المصرى . ففى عام ١٩٧٥ نلاحظ أن معظم أسعار السلع الصناعية والزراعية التى تستوردها مصر قد سجلت زيادات كبيرة ، مع وجود ثبات أو انخفاض نسبى فى أسعار الصادرات . كذلك فقد أتجهت كميات الصادرات والواردات فى نفس الاتجاهات السابقة . فالطلب المحلى على السلع الاستهلاكية — وخاصة الغذائية — أخذ فى التزايد الكبير ،

(١) Hansen, B., Economic Development of Egypt, in : Cooper, C., & Alexander, S., (eds.), Economic Development and Population Growth in the Middle East, American Elsevier Publishing Co., 1972, p. 54.

(٢) Ibid., p. 54.

(٣) التقرير العام للجنة الخطة والميزانية للسنة المالية ١٩٧٥ ، مجلس الشعب ، ص ١٤
 (٤) النسبة البالغ فيها ٨٠٪ التى تتضمنها الخطة الانتقالية (يوليو ١٩٧٤ — ديسمبر ١٩٧٥) محسوبة على أساس الدخل المتاح للانفاق . وهذا يجعلها غير قابلة للمقارنة بنسبة ١٩٧٤ (٥٪) المحسوبة على أساس الناتج القومى الإجمالى .
 (٥) الخطة الانتقالية (يوليو ٧٤ — ديسمبر ٧٥) وزارة التخطيط ، جمهورية مصر العربية ، ص ٥٢ .

مؤديا الى تزايد في حجم الواردات ، وفي نفس الوقت الى صعوبة تحقيق فائض في صادرات السلع المحلية (١) .

(ج) استمرار حالة الحرب (منذ عام ١٩٤٨) التي لا تزال تسبب نزفا مستمرا في الطاقات الانتاجية لتوفير المعدات الحربية مع « الاحتفاظ بمخزون استراتيجي لفترة معقولة » يتركها على درجة من الضعف تعجزها كثيرا عن دفع الاقتصاد الى تحقيق أهدافه في التنمية ، وتلقى اعباء كبيرة على جانب الواردات في معاملتها مع العالم الخارجي .

(د) وبالإضافة الى هذه العوامل التي تضغط على رصيد مصر من العملات الأجنبية هناك أيضا احتياجات التنمية الى المعدات والمتطلبات الاستثمارية ، التي تمثل جانبا كبيرا من الواردات . ففي ظل الخطة الخمسية الأولى (١٩٦٠ - ١٩٦٥) وصلت نسبة الواردات من السلع الاستثمارية الى حوالي ٥٠٪ من قيمة الواردات الكلية (٢) . ومع التزايد المستمر في الواردات الاستثمارية ، من المقدر أن تقفز قيمتها من ٢٧٠ مليوناً من الجنيهات عام ١٩٧٤ الى ٤٠٢٥ مليون عام ١٩٧٥ ، أي بزيادة تعادل حوالي ٤٩٪ من مستوى ١٩٧٤ (٣)

٢ - المصدر الخارجي لرأس المال :

تؤكد الحقائق السابقة ضرورة استعانة الاقتصاد المصري ، بسرعة ، وعلى نطاق « بدفعات » من رأس المال الخارجي ، ليس فقط لتزويد الأعداد السكانية المتزايدة بالحد الأدنى من المستوى المعيشي اللائق ، ولكن أيضا لدفعه الى الارتفاع في المستقبل . وبمقتضى الأرقام المقارنة لامكانات الادخار المحلي من ناحية ، وما يقابلها من احتياجات استثمارية من ناحية أخرى ، فان الدراسات السابقة للحرب الأخيرة تقود الى الاستنتاج بأن نسبة استثمار تتراوح بين ١٠٪ الى ٢٠٪ من الناتج القومي يجب أن تغطيها رؤوس أموال خارجية لتحقيق معدل نمو لا يتعدى ٦٪ سنويا . أما بعد عام ١٩٧٣ فانه من المتوقع أن لا يقل الحد الأدنى لهذه النسبة عن ٢٠٪ .

٣ - دور رأس المال العربي :

يقال عادة - على سبيل المثال - أنه من حسن حظ اليابان أنه في بداية مراحل نهضتها الصناعية الحديثة (بعد الحرب العالمية الثانية) أن قامت

(١) تقدر الخطة الانتقالية ، المرجع السابق ، ان تنخفض قيمة صادرات مصر الزراعية من ٤٢٩ مليون جنيه في عام ١٩٧٤ الى ٣٦٦٫٢ مليون جنيه عام ١٩٧٥ ، ص ٤٢ .

(2) Mabro, R., & O'Brien, P., Structural Changes in the Egyptian Economy, in, Cook, M.A., (ed.), Studies in the Economic History of the Middle East, Oxford Univ. Press, 1970, p. 423.

(٣) الخطة الانتقالية ، ص ٤٤

سوق النقد الدولية بامدادها بحاجتها من رأس المال كما ونوعاً (١) ، في حين أنه لسوء حظ الدول المتخلفة في الوقت الحاضر ، يصعب عليها الاقتراض بقدر احتياجاتها ، وهذا يتركها بالتالي أمام أحد احتمالين : الاعتماد على المعونات المالية من الدول المتقدمة ، أو الحد من خططها للتنمية الاقتصادية (٢) .

ولكن — لحسن الحظ — لم يعد هذا التعميم ينطبق على ظروف العالم العربي اليوم إذا نظرنا إليه كوحدة تقوم على روابط تاريخية ومصرية وعقائدية راسخة . فانتلاقاً من حقيقة القومية الواحدة التي تضم أقاليم العالم العربي ، والتي أكدتها شواهد التعاون الاقتصادي بين أقطاره قبل أن يظهر للنفظ دور في الامكانات الاقتصادية للعالم العربي ، وبناء على استمرارية هذا التعاون حيث الخبرات العربية تعتبر اليوم في بعض البلاد العربية دعامة جهازها الانتاجي ، وسوقاً تغذى انتعاش نشاطها التجاري ، وفي ضوء ما حققه وسيحققه العالم العربي من فوائض هائلة كنتيجة مباشرة لحربى ١٩٦٧ ، ١٩٧٣ ، فإن النتيجة المنطقية الوحيدة هي أن يضطلع رأس المال العربي بمسئوليته في استمرار حلقات التعاون الاقتصادي بين أجزاء العالم العربي .

واستخلاص هذه النتيجة لا يستند الى المصلحة الاقتصادية لجانب عربي دون الآخر . فحاجة مصر ، كواحدة من دول العجز في العالم العربي ، الى رأس المال ، تتفق في واقع الأمر مع حاجة رأس المال العربي الى التوصل الى أجدى فرص استثمارية في الأجل الطويل . هذه المصلحة المشتركة هي الأساس الموضوعي والتاريخي الذي يجب أن ينطلق منه نمط السلوك الاقتصادي للدول العربية ان هي أرادت جادة أن تعوض ما فاتها من فرص التقدم الاقتصادي ، وتحمي كيانها وحضارتها وأمن شعوبها في الحاضر والمستقبل .

معياري جدوى الاستثمار الخارجي في مصر :

في حالة انتفاء الحواجز والموانع التي تحول دون تنقل عناصر الانتاج بين الدول ، فإن تحقق هذا الانتقال يجب أن يقوم على شرط مزدوج : شقّه الأول شرط ضروري — ولكن غير كاف — يتلخص في رغبة العنصر في الانتقال ، لاتفاق ذلك مع صالحه الخاص ، أما الشق الثاني — الكافي لاتمام عملية الانتقال فعلاً — فهو شرط اتفاق هذا الانتقال أيضاً مع الصالح الاقتصادي للبلد المستقبل للعنصر . وفي هذه الحالة يصح للطرف الثاني أن يقدم من التسهيلات والافراءات ما يشجع المزيد من وحدات العنصر على القدوم ، بما يتفق كما ونوعاً مع الاسراع في تحقيق أهدافه الاقتصادية .

Okita, S., & Miki, T., «Treatment of Foreign Capital, a Case Study (١) for Japan», in : Adler, John H., (ed.), Capital Movements and Economic Development, Macmillan, 1967.

Reubens, E.P., in : Adler, J.H., Ibid., p. 155. (٢)

والهدف النهائى — رفع مستوى المعيشة الى حد أدنى معين فى فترة زمنية محددة — الذى لابد وأن تسعى اليه أى خطة للتنمية فى الأجل الطويل ، يتطلب تنمية الطاقة الإنتاجية للمجتمع ، ورفع المستوى الفنى للإنتاج ، والارتقاء المستمر بنوعية المهارات والخبرات البشرية . وفى مصر بالذات يعتبر هذا الهدف ضرورة ملحة تستوجب حشد أقصى الجهود ، وبأسرع ما يمكن ، لتغليب قوى التنمية على جاذبية التخلف ، تفاديا لتردى المشكلة الى أبعاد خطيرة .

ويقتضى ذلك توفر معيار واضح للحكم على جدوى رأس المال الخارجى ، من حيث اتفاهه مع الهدف المذكور ، ولتوجيه نشاطاته الى ما يتفق — بالإضافة الى صالحه — مع الإسراع فى تحقيق معدل النمو المستهدف . وكلمة « معيار » هنا لا نقصد بها وضع « صيغة » أو « مقياس » فنى محدد تحسب به أوتوماتيكيا جدوى — أو عدم جدوى — الاستثمار الخارجى ، وإنما نقصد ما هو أقل من ذلك كثيرا فى تواضعه وطموحه : مجرد تحديد لمؤشرات أساسية عامة يمكن الاستدلال بهالتمييز بين المجالات المرغوب فيها وغير المرغوب فيها لاستثمار رأس المال الخارجى . وفى ظل القيود والظروف والأهداف الراهنة (١) للاقتصاد المصرى قد لا يختلف اثنان على المبدأين التاليين :

(١) أن يترتب على الاستثمار الخارجى فى مصر أقصى زيادة ممكنة فى الإنتاج ، سواء كان ذلك استثمارة فى مشروعات جديدة ، أو فى أنشطة تساعد فى القضاء على الاختناقات فى الصناعات القائمة فعلا .

(ب) أن لا يترتب عليه ضغوط تضخمية ، جديدة أو اضافية (٢) .

وضرورة التأكيد على مراعاة هذين المبدأين والالتزام الحازم بهما تحتها شدة حساسية الاقتصاد المصرى للضغوط التضخمية ، وأثر هذه الضغوط فى اعاقه الجهاز الإنتاجى عن تحقيق أهدافه من الناحيتين الكمية والزمنية .

وانطلاقا مما سبق تكون المشروعات الصناعية قصيرة الأجل هى أكثر أشكال الاستثمار اتفاهة مع الصالح الاقتصادى فى الوقت الراهن ، بينما الاستثمارات العقارية هى أكثرها تعارضا معه . . وتفسير ذلك أن النوع الأول — بما ينضمه من قيمة منخفضة لمعامل رأس المال يتيح زيادة كبيرة فى الناتج فى فترة قصيرة نسبيا . وهذه النتيجة ، اذ تخفف من حدة الضغوط التضخمية ، القائمة فعلا ، تعطى الجهاز الإنتاجى مقدرة أكبر على التوسع والنمو . والعكس تماما يترتب على الاستثمارات العقارية (٢) .

(١) انظر الخطة الانتقالية ص ٨ — ٩

(٢) ويؤكد هذا المبدأ بوضوح وبعبارة صريحة نص الخطة الانتقالية بأن « استمرار التضخم العالمى يلقى أعباء ضخمة على الاقتصاد المصرى . . المرجع السابق ص ١٤٤ .

(٣) وهو ما سنتناوله بالتفصيل فيها بعد .

ميل رأس المال العربى الى الاستثمار العقارى :

ان حاجة اقتصاد ما الى خدمات عنصر انتاجى معين عادة لا تكون عامة ، وانما محددة بنوعيات منه أو استخدامات خاصة له . وعلى ذلك يمكن — من الناحية العملية — تمييز تقسيمات فرعية لعنصر الانتاج تقوم على تجانس تخصصاته الفنية ، وبالتالي مجالات استخدامه فى العملية الانتاجية .

فعنصر العمل مثلا يشتمل على الكثير من نوعيات ومستويات الخبرة والتخصص . ومن ثم فان الاقتصاد الذى يعانى من عجز فى رأسماله البشرى لا يفتح الباب عادة لأى باحث عن العمل بصرف النظر عن تخصصه . فمثل هذا السلوك يمكن أن يؤدى ، مثلا ، الى ظهور فائض فى نوعية معينة من العمل تتوفر محليا ، ومن ثم يتعرض عرضها لمنافسة تضيق بها ، دون سد العجز فى نوعية الخبرات التى يحتاج اليها الاقتصاد فعلا .

وبنفس المنطق يمكن التمييز بين نوعيات غير متجانسة من رأس المال تختلف فى دورها و « شخصيتها » وأثر النشاط الاقتصادى الذى تميل اليه . فهناك مثلا: رأس المال الصناعى الذى يتصف بالجمادة والتطور والقدرة على ربط الاقتصاد دائما بعجلة التقدم العلمى والتكنولوجى . مؤديا بذلك الى أحداث تطورات جذرية فى البيئة الاقتصادية والاجتماعية ترتقى بنوعية وكفاءة وانتاجية الفرد الذى يعيش ويعمل فى محيط تأثيرها . وهناك — من ناحية أخرى — رأس المال التجارى — وهذا النوع طموح بلاشك ، ولكنه ليس على نفس الدرجة من الجمادة كراس المال الصناعى ، كما أنه لا يقترن بمثل ما يقترن به من ربط للحياة الاقتصادية والاجتماعية بمسار التقدم والتطور التكنولوجى . وهناك أيضا رأس المال العقارى ، وهو يهدف بالطبع الى تحقيق الربح ، ولكنه يتسم بالبعد الكبير عن الشجاعة والمقدرة على القيادة نحو آفاق استثمارية ذات نتائج ديناميكية . وهذه الصفات تجعله أقل أنواع رأس المال حفزا على النمو . والأسوأ من ذلك ، وهو مكن الخطورة فيه ، صلته الوثيقة باليول المضاربة ونتائجها التضخمية .

والذى يحتاج اليه الاقتصاد المصرى من رأس مال خارجى، ليس أى مبالغتفد اليه من العملات الأجنبية ليلقى بها فى أى مجال استثمارى وفقا لما يراه مالكوها من معايير ربح مأمون سريع ، أو اشباع لرغبات استهلاكية تتسم بالانفراط فى البذخ والكمالية ، وانما نوعية محددة بذاتها : رأس المال الصناعى ، القادر على تحمل المخاطرة ، وعلى الاكتشاف الذكى — بعيد النظر — لمجالات الاستثمار المربحة فى الأجل الطويل . هذا النوع بالذات الذى يحتاج الاقتصاد المصرى بالحاح وبسرعة هو الذى يجب أن تقدم له كل التسهيلات لاجتذابه وفتح امامه المجالات ليستثمر فيها أقصى طاقاته .

ولكن ذلك ليس ما يحدث تماما فى الآونة الأخيرة ، وهو موقف لا يخلو من نذير خطر . فسمح قانون الاستثمار الجديد لرأس المال العربى بشراء أرض البناء كان فى حد ذاته مثيرا للمضاربة على الأرض . وتأكدت هذه النتيجة

بسرعة فائقة عندما أعقبه اقبال كبير من جانب رأس المال العربي لشراء أرض البناء بأثمان بالغة الارتفاع خلقت مضاربات عنيفة في مجالات الاستثمار العقاري . وهذه النتيجة لا تتخذ فقط موقفا سلبيا من أهداف التنمية ، وإنما هي تعرقل الوصول إليها .

وقد لا يكون من العدل القاء كل اللوم في ذلك على رأس المال العربي الذي اتجه الى هذا المجال . فهو بطابعه المستمد من تاريخه القصير وخبرته الضئيلة — ان وجدت — في مجال النشاط الصناعي ومخاطراته وحساباته وتوقعاته ، يحمل نقطة الضعف التي تجعله سهل الانجذاب الى الاستثمارات العقارية التي — رغم انخفاض عائدها المتوقع — يتضائل فيها هامش المخاطرة . وتعطى صاحبها اثباعا ليله الى الاسراف والبذخ في الاستهلاك الكمالى . فالبيئة الاقتصادية والاجتماعية التي ينتمى اليها اليوم رأس المال العربي تشبه كثيرا البيئة المصرية في عهد الملكيات الزراعية الضخمة قبل الثورة وفي سنواتها الأولى (١) . ويعتبر هذا السلوك ظاهرة عامة في دول العالم الثالث تعكس تخلف بيئتها الاقتصادية والاجتماعية ، وافتقادها بالتالى الى عنصر التنظيم الذى هو عماد رأس المال الصناعى .

وبناء على ذلك ، فان قانون رأس المال العربي والأجنبى لعام ١٩٧٤ ، وان كان قد قدم من التسهيلات والضمانات في المجالات الاستثمارية غير العقارية ، ما يعمل على بعث شعور المستثمر بالثقة والإطمئنان ، الا أن امتداده بهذه التسهيلات ، وبمدى كبير ، الى القطاع العقارى — الى حد السماح لرأس المال العربي بشراء أرض البناء — كان كفيلا بتقوية نقطة الضعف فيه بتفضيل الاستثمار العقارى ، وكان الواجب بدلا من ذلك مساعدته على التخلص من نقطة الضعف هذه بتركيز التسهيلات والضمانات على المجالات الأخرى فقط .

قرائن الميل التضخمى في الاقتصاد المصرى :

أشرنا فيما سبق الى حساسية الاقتصاد المصرى الشديدة للضغوط التضخمية ، حيث يتزايد الطلب الكلى بسرعة في حين تعترض الاختناقات والجمود سبل التوسع في الناتج الكلى . ويرجع ذلك الى عدة أسباب :

(١) ميل معدلات التبادل الى غير صالح الاقتصاد المصرى ، لا سيما بعد الارتفاع الأخير في أسعار النفط ، وما تلاه من ارتفاع في أسعار معظم السلع المصنعة ، لم يقابله ارتفاع مماثل في أسعار الصادرات . وقد تمثل ذلك في تزايد عجز الميزان التجارى ، كما يتضح من الجدول التالى :

(١) حيث ظهر بوضوح — بعد قانون الإصلاح الزراعى — تفضيل رأس المال الخاص التحول الى بناء المساكن بدلا من التوجه الى الاستثمار الصناعى ، وان كنا لا نتجاهل بلا شك دور اندام الثقة في ذلك الوقت في ظهور هذا الميل العقارى .

جدول (١)

الصادرات والواردات وعجز الميزان التجارى (بالمليون جنيه)

ونسبها الى الناتج القومى الاجمالى (١)

(١٩٧٥ - ١٩٥٢)

السنة	الإجمالي الناتج القومى	الصادرات	الواردات	العجز (-)	الصادرات %	الواردات %	العجز
١٩٥٢	٩٠٥	١٤٦	٢٠١	٥٥	١٦	٢٢	٦ر١
١٩٥٣	٩٦٣	١٤٣	١٨٠	٣٧	١٥	١٩	٣ر٨
١٩٥٤	١٠١٤	١٤٥	١٨٤	٣٩	١٤	١٨	٣ر٨
١٩٥٥	١٠٧٢	١٤٤	٢١٣	٦٩	١٣	٢٠	٦ر٤
١٩٥٦	١١٢٥	١٥٧	٢٥٥	٩٨	١٤	٢٢	٨ر٧
١٩٥٧	١١٩٥	١٦٨	٢٤٩	٨١	١٤	٢١	٦ر٨
١٩٥٨	١٢٥٦	١٦٣	٢٢٣	٦٠	١٣	١٨	٤ر٨
١٩٥٩	١٣٧٥	١٧٨	٢٣٨	٦٠	١٣	١٧ر٥	٤ر٤
١٩٦٠	١٤٦٧	١٨٣	٢٧١	٨٨	١٢ر٥	١٨	٦ر—
١٩٦١	١٥٥٠	١٦٣	٣٢٥	١٦٢	١١	٢١	١٠ر٥
١٩٦٢	١٦٧٩	١٩٣	٣٩٠	١٩٧	١١	٢٣	١٠ر٧
١٩٦٣	١١٨٦	٢٣٠	٣٩٤	١٦٤	١٢ر٥	٢١	١٣ر٨
١٩٦٤	٢٠٣٢	٢٤٠	٤١٦	١٧٦	١٢	٢٠	٨ر٧
١٩٧٤	٧٠٣٠	٧٤٢	١٤٥٧	٧١٥	١٠ر٦	٢٠ر٧	١٠ر٢
١٩٧٥	٧٩١٥ر٦	٧٨٦ر٥	٢١٣٠ر٨	١٣٤٤ر٣	٩ر٩	٢٦ر٩	١٧ر—

(1) Source : The period 1952-64 from : Mabro & O'Brien, op. cit., 425. The years 1974 & 1975 from : «The Transitional Plan», Op. cit., p. 41.

ولعل أبرز ما يلفت النظر فى أرقام هذا الجدول التناقض المستمر فى نسبة الصادرات الى الناتج القومى مع تزايد واضح فى نسب كل من الواردات والعجز . ويلاحظ أن أرقام (ونسب) العجز تنقلب حول اتجاهها الآخذ فى الارتفاع ، حيث تقترن القيم Peaks فيها بالاحداث السياسية البارزة والحروب التى مر بها الاقتصاد المصرى .

هذا العجز المستمر والمتزايد هو فى حد ذاته مؤشر لفائض الطلب الكلى المحلى على العرض الكلى ، وما يعنيه ذلك من اتجاه تصاعدى للمستويات العامة للأسعار ، ويزيد من حدة هذا الاتجاه انتقال أثر الارتفاع العالمى فى الأسعار الى مستويات الأسعار المحلية . ومن ناحية أخرى ، فإن محاولة سد العجز — إذ تتم عن طريق العمل على زيادة الصادرات بالضغط على مستوى العرض المحلى — تثير مزيدا من الحدة فى ارتفاع الأسعار المحلية .

(ب) اهتمام برامج التنمية عادة بالمشروعات طويلة الأجل ومشروعات البنية الأساسية Infrastructure زيادات كبيرة فى القوة الشرائية تسبق ما يتوقع أن تؤدى اليه من زيادة فى الإنتاج .

(ج) يؤدى ظهور الاختناقات — لا سيما فى القطاع الصناعى — الى تعطل جانب من الطاقات الانتاجية ، بما يحول دون وصول الانتاج الى مستوياته المخططة . ومعنى ذلك قصور فى العرض يزيد من دفع أسعار المنتجات الصناعية الى الارتفاع . كذلك فإن وصول القطاع الزراعى الى مشارف الاستغلال الأقصى لموارده الطبيعية ، يقود الانتاج الزراعى الى حد الجمود . فاذا اضيف الى ذلك تزايد سريع فى السكان كان من الطبيعى أن تتجه أسعار المنتجات الزراعية أيضا الى التصاعد المستمر .

(د) ولما كانت المدن هى مراكز التجمعات الصناعية ، فإن انتعاش النشاط الاقتصادى يجتذب اليها عادة الكثير من سكان الريف ، كما يبين ذلك الجدول التالى :

جدول (٢)

حجم السكان في مصر وتوزيعهم بين المدن والريف
ونسبتهم الى حجم السكان حتى ١٩٨٥ (١)
(الأرقام بالمليون)

السنة	التجمع والسكان	سكان المدن (*)	سكان الريف (*)	سكان المدن %	سكان الريف %
١٩٥٠	٢٠٤٦١	٦٥١٨	١٣٩٤٣	٣٢ %	٦٨ %
١٩٦٠	٢٥٨٣٢	٩٧٨١	١٦٠٥١	٢٨ %	٦٢ %
١٩٦٥	٢٩٥٠٥	١١٩٤٨	١٧٥٥٧	٤٠ %	٦٠ %
١٩٧٠	٣٣٨٧٢	١٤٦١٧	١٩٢٥٥	٤٣ %	٥٧ %
١٩٧٥	٣٩١٨٣	١٧٩٧١	٢١٢١٢	٤٦ %	٥٤ %
١٩٨٠	٤٥٤٣٢	٢٢٠٨٠	٢٣٣٥٢	٤٩ %	٥١ %
١٩٨٥	٥٢٣٣٨	٢٦٨٧٦	٢٥٤٦٢	٥١ %	٤٩ %

هذا التحول الحضري يؤدي الى تزايد مستمر في حجم الطبقة المتوسطة وذوى الدخل الثابتة ، يصحبه تغير في الأنماط العامة للاستهلاك والأهميات النسبية لبنود ميزانية الأسرة (والتي من أهمها تأثيرا على مستوى المعيشة الحقيقي لفئات الدخل هذه بند ايجار المسكن) .

ومن شأن العوامل الأربعة السابقة أن تدفع بمستويات أسعار المواد الغذائية ، وبالتالي بمستوى نفقة المعيشة ، الى الارتفاع الملحوظ . وهذا ما يظهر بوضوح كبير في مصر في الآونة الأخيرة ، كما يستدل من أرقام الجدول التالي :

U.N. Stat. Yr. Bk., 1972, pp. 80 - 81, 84 - 85.

(١)

(*) As nationally defined at latest census.

(**) Obtained by subtracting urban population from total projected population.

جدول (٣)

الأرقام القياسية لأسعار المواد الغذائية ولنفقة المعيشة

في مصر (١)

(١٩٦٣ - ١٠٠)

الرقم القياسي لنفقة المعيشة	الرقم القياسي لأسعار السلع الغذائية	السنة
١٠١	٩٦	١٩٥٩
١٠٢	٩٧	١٩٦٠
١٠٢	٩٨	١٩٦١
٩٩	٩٨	١٩٦٢
١٠٠	١٠٠	١٩٦٣
١٠٤	١٠٦	١٩٦٤
١١٩	١٣٣	١٩٦٥
١٣٠	١٤٧	١٩٦٦
١٣١	١٤٥	١٩٦٧
١٣٥	١٥٠	١٩٦٨
١٤٥	١٥٩	١٩٦٩
١٥١	١٧٠	١٩٧٠
١٥٥	١٧٩	١٩٧١
—	—	١٩٧٢
—	—	١٩٧٣
—	—	١٩٧٤

Source : FAO, Production Year Book, 1966, Vol. 20, p. 264 Vol. 25, (1)

1971, p. 686 ; & Vol. 26, 1972, p. 388.

★ الأرقام من عام ٦٨ معدلة باستخدام البيانات الأصلية متغيرة الأساس ، وذلك حتى تكون السلسلة قابلة للمقارنة .

فإذا تصورنا — على أكثر الفروض تفاؤلا — مجرد استمرار ارتفاع الأسعار بمعدلها بين ١٩٦٨ الى ١٩٧١ ، فإنها لابد وأن تتضاعف في عام ١٩٧٤ عما كانت عليه في عام الأساس ١٩٦٣ ، أى بمتوسط ١٠٪ تقريبا في السنة .

وفي ظل هذه الظروف التى تخضع الاقتصاد للضغوط التضخمية المتعددة سאלفة الذكر يكون من غير المتصور القبول بأى مؤثرات خارجية اضافية تزيد الملقف سوءا ، ونقصد بذلك ما أشرنا اليه من قبل من سماح لرأس المال العربى بتملك أرض البناء . فقد أدى ذلك الى نتائج تضخمية سريعة وعنيفة . وكما كان متوقعا ، لم تقتصر هذه الآثار على أرض البناء وحدها بل سرعان ما أخذت تظهر آثارها السلبية على مستوى المعيشة بصفة عامة ، ومستوى معيشة الطبقة المتوسطة بصفة خاصة . فنتيجة لنص قانون استثمار رأس المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة لعام ١٩٧٤ (١) الذى سمح لرأس المال العربى بشراء أرض البناء ، شهد الاقتصاد المصرى اقبالا — بل غزوا — من جانبه حطم بقوته المضاربة كل المستويات القياسية السابقة والمتصورة لأسعار الأرض ، واكتسح بالتالى كل منافسة لرأس المال المحلى ، طاردا له ، ومؤديا « بزوابعه » التضخمية الى مضاعفات تتعارض مع منطق التنمية وتعرقل أهدافها ، يضاف الى ذلك أن هذا الموقف يكشف تناقضا واضحا بين النص الذى سمح بتملك الأرض ونص آخريدين السماح بالنتائج التضخمية لشرائها (٢) وباختصار شديد ، ما كان يمكن منطقيًا الجمع بين بند السماح لرأس المال العربى بشراء الأرض ، وبين بند استبعاد صور المضاربة التى يمكن أن تترتب عليه .

ان هذا النوع من الاستثمار المضاربى لم يؤد الى اضافة لثروة الاقتصاد المصرى تتناسب بأى درجة معقولة مع ما تترتب عليه من ارتفاع بالغ فى الأسعار وهذا يؤكد كيف أن نص الفقرة الثالثة من المادة الثالثة للقانون جاء قاصرا تماما عن وضع قيود تحول دون حدوث العواقب التضخمية . فمجرد السماح لرأس مال قوى بالتدفق لشراء الأرض كاف فى حد ذاته لحدوث الارتفاع الخيالى فى أسعارها دون حاجة الى التطرق الى مسألة اعادة بيعها بعد ذلك . فمجرد انتقال ملكية الأرض من بائع مصرى الى مشتر عربى هو الذى يرفع السعر الى مستوياته الخيالية جاذبا فى أعقابه سوق الأرض بكليتها . وهذا سرعان ما يمتد أثره الى ايجارات المساكن وكافة المستويات العامة للأسعار .

النتائج السلبية للانشطة المضاربة فى قطاع الاسكان :

لا يخفى ما تعنيه الاستنتاجات السابقة من ضغط على المستوى الحقيقى للمعيشة ، وعرقلة لأهداف التنمية، وتبديد لفرص التراكم الرأسمالى المحلى،

(١) الفصل الاول (مادة ٢٢) ، الفقرة السابعة ، (مادة ٣) الفقرة الثالثة .

(٢) فقد فى الفصل الاول من القانون « الاستثمار فى مشروعات الاسكان الادارى والاسكان فوق المتوسط فى صورة اضافة جديدة للثروة القومية ومع استبعاد صور المضاربة التى لا تعتبر استثمارا فى مفهوم أحكام هذا القانون » .

واعادة لقدم رأس المال الأجنبى ، للاستثمار فى مصر . وفيما يلى تناول هذه النتائج بالتفصيل :

أولاً - أثر المضاربة على أرض البناء فى استمرار وتفاقم الاتجاهات التضخمية:

١ - دفع الضغوط التضخمية الى الاستثمار :

تأخذ الحلقات التضخمية فى الاقتصاد المصرى شكل زيادات متتابة فى أسعار المواد الغذائية والمنتجات الصناعية والأجور والمهايا . فالارتفاع العام فى الأسعار يصحبه بوجه خاص ارتفاع فى أسعار المواد الغذائية ونفقة المعيشة . وهذا يثير ضغوطا اقتصادية واجتماعية لرفع الأجور والمهايا . ولكن هذه الزيادة سرعان ما يمتصها ارتفاع تال فى الأسعار نتيجة لعدم مرونة الإنتاج فى القطاع الزراعى ، مع استمرار الزيادة فى الطلب على منتجاته . وقد تلجأ الدولة الى منح المزارعين حوافز لزيادة الإنتاج متمثلة فى رفع أسعار السلع الزراعية . ولكن ذلك - اذ يعنى بالضرورة مزيدا من الارتفاع فى أسعار الطعام - يدعو مرة أخرى الى ارتفاع الأجور النقدية وأثمان المنتجات الصناعية . . وهكذا يختفى فى النهاية أثر الزيادة الأصلية فى أسعار المنتجات الزراعية . ولتعويض ذلك لابد من رفع جديد لها ، تتبعه نفس الحلقة السابقة . . وهكذا .

وفى هذه الظروف ، تثير المضاربات العقارية مزيدا من الحدة والعنف فى ارتفاع الأسعار : فهى اذ تؤدى الى ارتفاع عام وحاد فى أسعار كل أراضى البناء - سواء منها المملوكة للمصريين أو للمواطنين العرب - يكون لها اثران يضغطان لمزيد من التضخم :

(١) **الأول مباشر :** ويرجع الى كون أرض البناء سلعة وسيطة لسلعة لها وزنهما الرئيسى الكبير فى ميزانية الأسرة « السكن » - ويتلخص هذا الأثر فى حتمية ارتفاع متوسط الأيجارات السكنية الحديثة (١) « وشروطها الأخرى » (٢) ، نتيجة للارتفاع المضاربى فى نفقات المساكن . ولما كان بند ايجار المسكن هو أكبر البنود فى ميزانية الأسرة ، فان ارتفاعه الكبير يسبب زيادة مرهقة فى تكاليف المعيشة . وهذا هو ما يشاهد الآن فعلا حيث أصبح ايجار المسكن فى مصر يزيد فى كثير من الأحيان على ١٠٠٪ من الدخل الشهرى لرب الأسرة (فى فئة الدخل الثابت) بينما المفروض - كتقاعدة عامة - أن يتراوح بين ١٥٪ الى ٢٠٪ من هذا الدخل . ويترتب على ذلك انخفاض فى الميل للادخار ، وتزايد فى معدلات ارتفاع أسعار الطعام والمنتجات الصناعية . . الخ .

(١) وهذا يسمح به ، بلا قيود ، قانون الاستثمار لعام ١٩٧٤ بالنسبة لرأس المال العربى حيث تنص المادة ١٩ منه ، على أنه « لا تخضع مبانى الاسكان الادارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام القانون لنظام تحديد القيمة الأيجارية المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بايجارات الأماكن » .

(٢) وهو الملاحظ فعلا .

(ب) والآخر الثانى غير مباشر : فعندما يمتد الارتفاع فى ائمان اراضى البناء الى ائمان الاراضى الزراعية أيضا - وهو من المحتم أن يحدث ان آجلا أو بعد حين - تتحقق زيادات أسرع فى ائمان المنتجات الزراعية والطعام . وهكذا تتزايد باستمرار حدة الاتجاه التضخمى .

٢ - وصول الضغوط التضخمية الى احتمالات « الهرب من النقود » :

إذا استعدنا ما ذكرناه من علاقة طردية بين ارتفاع الأسعار فى قطاع البناء وارتفاع المستويات العامة للأسعار فى الاقتصاد ككل ، نجد أن حدوث هذه الخطوة الأخيرة - مع افتراض عدم تغير حجم الإصدار النقدي ، ومع ثبات مستوى الإنتاج (بينما من قبل كيف تتعارض القوى المضاربية مع زيادة الإنتاج ، وكيف تؤدي الى احتمالات قوية لانكماشه فى الأجل الطويل) - يعنى انخفاضا فى نسبة النقود التى يريد الأفراد الاحتفاظ بها . واحدى صور ذلك هو حالة تفضيل العقار على النقد ، والذى يعنى اتجاهها واضحا « للهرب من النقود » وهو بلاشك من أسوأ العواقب التى يمكن أن تتعرض لها عملة اقتصاديا . وهذه الظاهرة تبدو بوضوح فى الاقتصاد المصرى مع اشتداد موجة ارتفاع الأسعار (وتأخذ شكل اتجاه عام نحو تفضيل السلع على النقود) ، ولا سيما بعد الزيادات الأخيرة المبالغ فيها فى ائمان أرض البناء . وغنى عن البيان أن الميل للهرب من النقود ، وأن كان ليس وحده بالشرط الكافى لتعرض الاقتصاد لانفجار تضخمى (١) (كالذى أصاب الاقتصاد الغربى بعد الحرب العالمية الأولى) ، إلا أنه سبب كاف لتعرض اقتصاد محمل بأعباء الحرب ومتطلبات التنمية ، لكل متاعب التضخم ومخاطره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء .

ثانيا - أثر المضاربية العقارية على سلوك رأس المال المحلى والأجنبى :

لكى يتفق رأس المال الخارجى فى مصر مع الحاجة اليه يجب أن يساعد فى تحقيق أمور ثلاثة :

١ - مساعدة الصناعات القائمة فى الحصول على احتياجاتها من معدات رأسمالية وقطع غيار ومواد خام ، حتى يمكن استغلال الطاقات الإنتاجية على الوجه الأكمل .

٢ - القيام باستثمارات مباشرة جديدة تؤدي الى زيادة الناتج القومى ، وذلك لتحقيق هدفين :

(١) مقابلة الطلب الداخلى المتزايد على السلع المصنوعة تباديا لتفاقم العجز فى الميزان التجارى .

See : Soliman, Salwa A., «Some Thoughts on Inflationary Mechanism», L'Egypte Contemporaine, No. 350, Oct. 1972, pp. 331 - 341. (١)

(ب) زيادة الصادرات للعمل على تغطية العجز المزمع في ميزان المدفوعات، ولتسديد الديون الخارجية المتراكمة وغوائدها ، وللمساعدة في سد احتياجات السوق المحلية الى الواردات .

٣ — المساهمة في تغطية استثمارات البنية الأساسية Infrastructure للاسراع في خلق الوفورات الخارجية والظروف المواتية لتشجيع وسرعة نمو وتراكم رأس المال المحلى .

ولاشك أن توجيهات رأس المال العربى الى المضاربات العقارية تسفر عن نتائج تتعارض كلية مع هذه الأمور الثلاثة . وأخطر ما في ذلك التعارض اعاقته لفرص نمو رأس المال الوطنى ، وذلك لعدة أسباب :

١ — فاكنتساح رأس المال العربى الخاص لرأس المال المحلى الخاص لا يعنى فقط طرد الأخير من الأرض لئتملكها الأول — وهى في حد ذاتها نتيجة لا تخفى مساوئها النفسية — ولكنه أيضا ، بما يخلقه من أسعار مضاربية للأرض تسبغ عليها ندرة نسبية مبالغ فيها يتسبب في سير رأس المال المحلى في ركابه مؤديا الى تخصيص غير اقتصادى للموارد . وتسير العلاقة بين حدة المضاربة على الأرض وبين مدى الانحراف عن الاستخدام الكفء للموارد في اتجاه طردى . فاذا أضفنا الى ذلك حقيقة الكثافة الرأسمالية للاستثمار العقارى لتبين لنا بوضوح أثر اجتذاب رأس المال المحلى الى هذا المجال — غير الحافز على التراكم — في أضعاف معدل نمو القطاع الخاص .

٢ — اضعاف كل من المقدرة والحافز على الادخار المحلى ، وبالتالي عرقلة التراكم الرأسمالى الوطنى . فمن ناحية ، يؤدى الضغط على مستوى معيشة ذوى الدخول الثابتة (المتوسطة والمنخفضة) الى انخفاض امكاناتهم الادخارية، ربما الى ما دون الصفر . ومن ناحية أخرى ، لا تحقق فئات الدخل المرتفع زيادة كبيرة — أو ربما على الاطلاق — في القيمة الحقيقية لمخزنها النقدية ، وذلك نتيجة لانخفاض القوة الشرائية للارصدة النقدية . واذ يبلغ هذا الانخفاض حدا يعجز رأس المال المحلى عن ملاحقة ارتفاع الأسعار لتحقيق تطلعاته الاستثمارية ، يؤدى الى اضعاف حماس رجال الأعمال للتراكم الرأسمالى وتوسيع نطاق أعمالهم .

هذه المعوقات أمام نمو رأس المال المحلى الخاص تثير التشاؤم ازاء امكانات نمو القطاع الخاص في مصر ، وتعرقل وصوله الى مراحل النضوج للاضطلاع بدوره المستهدف لدفع الاقتصاد على مسار النمو .

٣ — وأخيرا فان التضخم — لاسيما اذا وصل الى مدى بعيد — يحمل في طياته عوامل التقليل الاقتصادى والاجتماعى ، وربما السياسى أيضا . ولاشك أن حماس وتفاؤل رأس المال الأجنبى (أى غير العربى) يضعف كثيرا ازاء أى فرص استثمارية لا يحفها الاستقرار الاقتصادى . وتضيف هذه النتيجة السلبية ضررا كبيرا وواضحا يلحق بمستقبل التنمية في مصر .

ثالثا - اعاقه المضاربات العقارية لأهداف التنمية الاقتصادية :

ويكون ذلك بناء على النتائج الثلاث السابقة - من خلال عدد من المؤثرات:

١ - توسيع مدى التفاوت في توزيع الدخل :

فمن ناحية تحظى فئة السماسرة وتجار الأرض والمقاولون وغيرهم بارتفاع كبير في مستويات دخولهم . ومن ناحية أخرى يشهد الضغط على القيم الحقيقية للدخل الثابتة تخفض من مراكزها النسبية بين فئات الدخل في المجتمع . ومقتضى ذلك أن يحدث تغير جذري في مستوى ونمط الاستهلاك الكلى ، يقتصر عادة بسوء تخصيص للموارد يتعارض مع متطلبات التنمية في الأجل الطويل .

٢ - الحد من مقدرة القطاع العام على النمو :

انطلاقاً من التزام السياسة الاقتصادية برفع مستوى المعيشة ، تضطر الدولة عادة الى التحكم في أسعار المواد الغذائية وكبح جماحها. ولكن الضغط المعاكس للمضاربة على اتجاه المستوى العام للأسعار ، يعمل على توجيه معدل التبادل السلمى في غير صالح الزراعى ، وهو ما يضعف من حوافز التوسع الانتاجى فيه (١) . فاذا سعت الدولة الى معالجة هذا الموقف بالسماح للأسعار الزراعية بالارتفاع (٢) الى مداها الكامل تمشياً مع حلقات التضخم السائدة ، فانها - كما أسلفنا - ستفشل في تحقيق الهدف الذى سعت اليه : ذلك ان الارتفاعات التالية في أسعار منتجات القطاعات الأخرى ستعود بالأسعار النسبية الى ما كانت عليه ، حيث لا تجنى الدولة من نتائج سوى اذكاء حمى الارتفاع في الأسعار .

وازاء هذا الموقف ، الذى يبدو فيه التناقض واضحاً بين هدف التخفيف من اعباء المعيشة على المواطنين ، وهدف الحيلولة دون التهام التضخم لحوافز القطاع الزراعى لا يكون أمام الدولة من حل سوى منح الاعانات للمزارعين .

فاذا اقتصر هذا الاجراء بتوسع في الاصدار النقدى ، فشل وضع حد للتضخم . واذا لم يقتصر بتوسع نقدى ، تضمن تحويل جزء لا يستهان به من الموارد الاستثمارية الحقيقية للقطاع العام الى اعانات للمزارعين ، بدلا من استخدامها في زيادة الطاقة الانتاجية للمجتمع .

وهكذا - مرة أخرى - تكون النتيجة النهائية للاقبال المضاربى لرأس المال العربى على شراء الأرض معرقلاً لامكانات نمو القطاع العام .

(١) وهى نتيجة عكسية تماماً لما تدعو اليه مقتضيات التنمية وظروف الحرب والضغط السكانى والحاجة الماسة الى رفع مستوى المعيشة .

(٢) وهو ما لجأت اليه الدولة فعلاً في الآونة الأخيرة بالنسبة لعدد من المحاصيل الزراعية الرئيسية .

٣ - التخصيص غير الكفؤ للموارد الرأسمالية بين القطاعات الانتاجية :

ذكرنا من قبل أن فرص الربح الخيالي التي تؤدي المضاربات على أرض البناء الى توقعها تجذب المولين والوسطاء والمستثمرين المحليين الى هذا المجال بدلا من المجالات الأخرى ، كالصناعة مثلا . ويتضمن ذلك خسارة اقتصادية يتحملها المجتمع ، بقياس حجمها بالفرص المضاعفة من الانتاج التي كان يمكن تحقيقها لو كان رأس المال العربي - ومن ورائه رأس المال المحلي الخاص - قد توجهها بدلا من ذلك الى الصناعة . ويؤكد ذلك مراجعة معدلات النمو الاقتصادي في مصر في فترة ماضية (١٩٥٢ - ١٩٦٥) ، وتفسير قيمها على ضوء التوزيعات القطاعية للاستثمار ، كما تبينها بيانات الجدولين الآتيين :

أولا - جدول (٤) (*)
معدل النمو ومعدل الاستثمار في مصر
(في الفترة من ١٩٥٢ - ١٩٦٥)

الفترة	النسبة المتوسطة للاستثمار الى الناتج القومي	معدل النمو في المتوسط
٥٧/٥٦ - ٥٣/١٩٥٢	٪١٤	٢٤٪
٦٠/٥٩ - ٥٨/١٩٥٧	٪١٤	٦١٪
٦٥/٦٤ - ٦١/١٩٦٠	٪١٧	٦٣٪

يبين الجدول الارتفاع الملحوظ في معدل النمو الاقتصادي في الفترة الثانية عما كان عليه في الفترة الأولى (من ٢٤٪ الى ٦١٪) . ولعل أبرز ما يلفت النظر في ذلك هو عدم اقتران هذا الارتفاع ، الذي يزيد عن الضعف ، بأى زيادة في نسبة الاستثمار الى الناتج القومي (ظلت النسبة ١٤٪ في الفترتين) .

ولتفسير ذلك نستعرض في الجدول التالي التوزيع القطاعي للاستثمارات الكلية في الفترات الثلاث السابقة :

* Source : Mabro, R. and O'Brien, P., «Structural Changes in the Egyptian Economy, 1937 - 1965», in: Cook, M.A., (ed.), Studies in The Economic History of the Middle East, Oxf. Univ. Press, 1970, p. 415.

ثانياً - جدول (٥) (*)
التوزيع النسبي القطاعي للاستثمار في مصر
(١٩٥٢ - ١٩٦٥)

الخدمات (***) %	الاسكان %	المواصلات وقناة السويس	الصناعة والكهرباء	الزراعة (**) %	الفترة
١١ر٤	٣٢ر٨	١٧ر٦	٢٨ر٨	١١ر٣	متوسط ١٩٥٢-١٩٥٧
١٣ر٧	٢٣-	١٨ر٧	٢٩ر٥	١٣ر٨	متوسط ١٩٥٧-١٩٦٠
١٠ر٢	١٠ر٨	٢١-	٣٢ر٢	١٦ر٦	متوسط ١٩٦٠-١٩٦٥

بمراجعة أرقام هذا الجدول مع أرقام الجدول السابق يلاحظ أن أبرز التغيرات بين الفترتين ١٩٥٢ - ١٩٥٧ ، ١٩٥٧ - ١٩٦٠ هي الهبوط الضخم في نسبة الاستثمارات في المباني السكنية من ٣٢ر٨٪ إلى ٢٣٪ ، وفيما عدا ذلك لم يحدث تغير كبير في استثمارات أى القطاعات الأربعة الأخرى . وقد اقترن ذلك بارتفاع كبير في معدل النمو الاقتصادى من ٢ر٤٪ في الفترة الأولى الى ٦٪ في الفترة الثانية .

ويلاحظ كذلك أن معدلات النمو المرتفعة (٦ر١٪ ، ٦ر٣٪) في السنوات ١٩٥٧ الى ١٩٦٥ لم تكن نتيجة لزيادة تذكر في نسبة الاستثمار الاجمالى الى الناتج القومى عما كانت عليه في الفترة الأولى (ظلت النسبة ١٤٪ خلال ١٩٥٧ - ١٩٦٠ ، ولم تتعد ١٧٪ في سنوات الخطة الخمسية ١٩٦٠ - ١٩٦٥ ، وانما نتيجة لاعادة توزيع الاستثمار نحو القطاعات الأخرى غير المباني السكنية ، ويؤكد ذلك هبوط نسبة استثمارات القطاع الأخير الى ٢٣٪ ثم ١٠ر٨٪ في المتوسط .

ومن ناحية ، فإن الارتفاع الطفيف جدا في معدل النمو في الفترة الثالثة

Sources :

U.A.R. Department of Statistics and Census, «Ten Years of Revolution. Statistical Atlas», Cairo, 1962, ; Hansen, B., in : Vatikiotis, P.J., (ed.), Egypt Since the Revolution, London, 1968.

(*)

- ** الزراعة لا تشتمل على السد العالى .
*** الخدمات لا تشتمل على التجارة والتمويل .

من ٦٠٪ إلى ٦٣٪) رغم الانخفاض الشديد في الاستثمارات السكنية يعنى القطاعات الأربعة الأخرى لم تكن قادرة على استيعاب المزيد من الاستثمارات المحولة إليها من قطاع الإسكان. ومن ناحية أخرى، فإن مجرد عدم انخفاض هذا المعدل يدل على الأثر السلبي لفائض الاستثمارات السكنية على الإنتاج. وهذا ما يؤكد في نفس الوقت ميل الأسعار في هذا القطاع إلى الارتفاع الملحوظ، بما يخلق نواة جديدة للاتجاهات التضخمية، لا سيما مع وجود الأنشطة المضاربية فيه، ومع تميز معامل رأس المال الخاص به بالكبر الملحوظ. ويوضح ذلك أرقام الجدول التالي:

جدول رقم (٦)
معامل رأس المال في القطاعات الإنتاجية الأساسية
للاقتصاد المصري(*)

المعامل	القطاع
٢ر٤	الزراعة
٣ر٤	الصناعة والكهرباء
٤ر٥	المواصلات والنقل
١٥٠.	الإسكان
١ر٨	الخدمات

بين هذه الأرقام الفارق الكبير بين احتياجات الإنتاج في قطاع الإسكان إلى رأس المال واحتياجات القطاعات الأخرى إليه، إذ يبلغ معامل رأس المال الخاص به خمسة أضعاف متوسط معاملات تلك القطاعات. وهذا يفسر كيف أن مجرد تخفيض الاستثمارات العقارية في الفترة الثانية أدى إلى زيادة في معدل النمو أكثر من ١٠٠٪.

رابعاً - تقييد حركة السياسة الاقتصادية للدولة :

إن الظروف والملابسات السابقة يمكن أن تحمل في طياتها من المواقف الحرجة ما يصعب على الدولة إيجاد الحل المناسب لها. فبناء على الرغبة في تشجيع رؤوس الأموال العربية وتأكيد ثقتها في الأوضاع الاقتصادية في مصر، لا بد وأن يستتبع السماح بالارتفاع المضاربي في ثمن الأرض، قبول بارتفاع مناسب في الإيجارات السكنية، حتى يكون هناك تناسب مقبول بين نفقة البناء وعائده. وهذا فعلاً ما يتضمنه نص قانون الاستثمار لعام ١٩٧٤، والذي

Source : Mabro, R. and O'Brien, P., op. cit., p. 416.

*

أثرنا اليه من قبل . ولكن ما رأيناه من انتشار ارتفاع أسعار الأرض والبناء الى كل سوق البناء في مصر ، يعنى أن المستوى المرتفع لاجارات المساكن المقامة برأس مال عربى لابد وأن يمتد الى كل المساكن الجديدة . وكما أثرنا من قبل — أيضا — فان ذلك، اذ يؤدي الى ضغط شديد على مستوى المعيشة ، يخلق من القوى الاقتصادية والاجتماعية مالا بد وأن يثير رغبة الدولة — ان آجلا أو عاجلا — في التدخل لصالح المستأجر . وهنا يكمن الحرج والتناقض : فتقديم الدليل العملى لرأس المال الخارجى على جردوى استثماراته في مصر وطمانته الى انتفاء المخاطر التشريعية التى يمكن أن تضر بربحيته ، يقتضى أن لا يتم هذا التدخل . ومعنى ذلك عجز الدولة عن اتخاذ اجراء تراه ضروريا من وجهة نظر الصالح الاقتصادى العام لتعلقه الوثيق بمستوى المعيشة .

وهنا لا يمكن أن يقول قائل بأن تقصر الدولة مثل هذه التشريعات والتدخلات على المباني المماثلة للملوكة لرأس مال محلى ، والتي تتساوى فيها أثمان أراضي البناء مع اثمان الاراض المملوكة لرأس مال عربى . فى ذلك تعارض صارخ مع الأسس الاقتصادية البديهية ومبادئ العدالة على حد سواء .

اذن ، أما ان تقف الدولة مكتوفة الأيدي عاجزة عن القيام بدور أساسى هو من صميم مسؤولياتها لاصلاح أوضاع تتعلق بضروريات المعيشة ، للمواطنين ، وذلك من أجل المحافظة على ثقة رأس المال العربى فى مستقبل استثماراته فى مصر ، وأما أن تفرق تفرقة غير عادلة بين المستثمر المصرى والمستثمر العربى ، مثيرة كل ما يترتب على ذلك من ردود فعل مادية ومعنوية سيئة ، وأما أن تستجيب للترامات تجاه المواطنين وتسبب من التشريعات ما يحد أو يخفض من الاجارات بصفة عامة ، محدثة من الآثار السيئة ما يزعزع ثقة رأس المال العربى ويضعف بالتالى ميله الى الاستثمار فى مصر مستقبلا . وكل ذلك يتنافى بلاشك مع الرغبة فى اجتذاب رعوس الاموال العربية للاسراع فى تحقيق أهداف التنمية .

الخلاصة والتوصيات :

ان قرار تشجيع رأس المال العربى على الاستثمار فى مصر بالسماح له بشراء أرض البناء يحتاج الى مراجعة واعادة نظر ، لما يؤدي اليه من مضاعفات تضخمية شديدة تتعارض تماما مع أهداف التنمية . وتتلخص هذه المضاعفات فيما يلى :

- ١ — التسبب فى ارتفاع نفقة المعيشة ارتفاعا كبيرا ، لا سيما بالنسبة للطبقات المتوسطة والفقيرة .
- ٢ — اضعاف الحوافز على الادخار .
- ٣ — القاء اعباء اضافية على ميزانية الدولة فى شكل اعانات فروق أسعار وزيادات فى الدخول والاجور النقدية .

