

الفصل الثالث

السيناريو الابتكاري (٢) – الرأسمالية الجديدة

الفصل الثالث

السيناريو الابتكاري (٢) – الرأسمالية الجديدة

مقدمة :

تقوم الرأسمالية الجديدة على أساس المفاهيم الليبرالية والتي تعطي الفرد قيمة ذاتية واجتماعية كبيرة . كما أن العقلانية والتنوير تعتبر من الأسس الجوهرية لهذا السيناريو .

وتسعى الرأسمالية الجديدة إلى ترسيخ حرية السوق والانفتاح على العالم الخارجي والاندماج في النظام الرأسمالي العالمي ، كما تهدف إلى إطلاق المبادرات الفردية وإطلاق حرية رأس المال الخاص وتشجيع العمل الأهلي الحر على الإسهام في التنمية .

وسيسعى هذا السيناريو إلى إخراج المجتمع من حالة التسيب وتدني مستوى الأداء واللامبالاة إلى حالة من الانضباط والكفاءة في العمل والإنتاج ، مع وضع وتطبيق أسس واضحة للثواب والعقاب .

وسوف تسعى الرأسمالية الجديدة إلى إشاعة الديمقراطية في المجتمع لاعتقادها بأن إطلاق الحريات الفردية ضروري لإطلاق الطاقات الكامنة للتجديد والإبداع ، ولإيمانها بالديمقراطية البرلمانية والتعددية الفكرية والحزبية كأدوات

ضرورية لتفادي الأخطاء وتصحيح المسار. كما أن النظام المؤسسي الديمقراطي الذي يقوم على الفصل بين السلطات والتوازن بينها Check and Balance سيجنب المجتمع الانحرافات الحادة التي يعاني منها في ظل النظام الشمولي أو نظام السلطة الواحدة المهيمنة على كافة شئون المجتمع .

وسيسعى النظام الرأسمالي إلى الحد من سلطة الحكومة المركزية بحيث يقتصر دورها فقط على "التمكين" Enabling وتحقيق التوازن في التنمية ، وتفادي التضخم والعجز في الموازنة العامة، مع تشجيع المنافسة ومنع الاحتكار. كما سيسعى إلى إخراج الحكومة من مجال الإنتاج والاستثمار وتركه إلى الشركات الخاصة فيما عدا المشروعات القومية الكبرى ذات الطابع الاستراتيجي التي قد لا يقدر عليها القطاع الخاص فسيترك أمرها للدولة للقيام بها .

كما سيسعى النظام الرأسمالي الجديد إلى تعزيز دور المحليات والعمل على تحقيق اللامركزية في الحكم ، بحيث تتولى المحليات على مستوى الإقليم والمحافظات والمدينة والقرية إدارة شئونها وعلى الأخص في مجال التنمية تخطيطاً وتنفيذاً . كما سيتيح النظام الرأسمالي فرصاً واسعة للمنظمات غير الحكومية ، خصوصاً العاملة في مجال البيئة وحقوق الإنسان والمحافظات على التراث العمراني والمعماري للعمل بصورة مؤثرة كل في مجالها ، كما سيسمح لهذه المنظمات بالتعاون مع مثيلاتها بالخارج . وسيكون لهذه المنظمات صوت مسموع ودور كبير في مناقشة المخططات والمشروعات العمرانية قبل إقرارها وتنفيذها .

وبمعنى آخر سيسعى النظام الرأسمالي إلى إقامة المجتمع المدني وترسيخ مؤسساته ، وتحقيق الديمقراطية البرلمانية ، والشفافية في كل ما يتخذه صانع القرار من سياسات وإجراءات إدارية ومالية .

أولاً : الملامح الرئيسية لسيناريو الرأسمالية الجديدة : السكان . التنمية . الإدارة :

(١) السكان والزيادة السكانية:

سوف يصل عدد سكان مصر في هذا السيناريو في عام ٢٠٢٠ الى نحو ٩٢,٠٦ مليون نسمة وذلك حسب الدراسة الخاصة بالسكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ . ومن الملاحظ أن معدل الزيادة السكانية في هذا السيناريو تعتبر من المعدلات المنخفضة بالنسبة إلى مثيلاتها في السيناريوهات الأخرى . ويرجع ذلك إلى أن النظام الرأسمالي سيسعى إلى الحد من معدل الزيادة السكانية ، وذلك بالتوسع في برامج تنظيم الأسرة والتوسع في التعليم ، والارتقاء بمستوى الفرد والأسرة .

كما سوف يسعى النظام الرأسمالي إلى توجيه جزء من الزيادة السكانية إلى محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا ، مثل السواحل الشمالية والشرقية والصحراوات وإقليم سيناء . ومع زيادة حجم الاستثمارات الوافدة فإنه سوف يكون من الممكن توجيه جزء كبير من هذه الاستثمارات إلى تلك المحاور الجديدة . ومما يساعد على تنمية هذه المحاور : استخدام تقنية متقدمة وعمالة ماهرة ، وسيؤدي ذلك بالضرورة إلى جذب سكاني إليها خصوصاً شريحة الأسر المكوّنة حديثاً وهي الشريحة الأكثر استجابة لمتطلبات هذا العصر ، والقادرة على ترك مواطنها الأصلية والهجرة إلى مناطق التنمية الجديدة .

وفي ظل الاندماج مع النظام الرأسمالي العالمي ، سيسعى هذا السيناريو إلى زيادة هجرة العمالة المدربة إلى الأسواق الخارجية التي تحتاج إلى هذه العمالة ، خصوصاً في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا. وسوف تؤدي الهجرة

الداخلية إلى محاور التنمية الجديدة والهجرة إلى الخارج إلى أن تقل حدة الهجرة التقليدية من الريف إلى المراكز الحضرية في الوادي والدلتا عما هي عليه الآن.

ومن المتوقع أن تعطى الفئات الوسطى من المجتمع عناية خاصة في ظل النظام الرأسمالي ، إذ أن هذه الطبقة تمثل تاريخياً العمود الفقري لهذا النظام لما لها من دور كبير في مجال الإنتاج والاستهلاك ، ولذا فإنه من المحتمل أن يستمر الإسكان المتوسط وفوق المتوسط في ازدهاره الحالي .

ويتسم هذا النظام بالاستجابة لطلبات جماعات الضغط وأعضاء النخبة الاقتصادية والسياسية المؤثرة ، لذلك فإن خريطة الإسكان في مصر سيكون من معالمها البارزة الإسكان الفاخر والإسكان الترفيهي .

إن البعد الاجتماعي لن يكون غائباً تماماً في النظام الرأسمالي ، وسوف يتمثل أساساً في إقامة شبكة للضمان الاجتماعي تتولى العناية بالفئات الفقيرة والمهمشة، وسيظل دعم إسكان محدودي الدخل قائماً ، ولكن من المتوقع أن يكون الدعم أكثر ترشيحاً وأكثر كفاءة وفاعلية عما هو عليه الآن .

ومن الملاحظ أنه في ظل النظام الرأسمالي سوف يعتمد الفرد - وكذلك الأسرة - على الذات في البحث عن عمل والالتحاق به حيثما يتاح ، مما يؤدي في النهاية إلى أن يسود نمط الأسرة الصغيرة في المجتمع ويختفي نمط الأسرة الممتدة . كما تتميز الأسر بأنها ستكون أكثر حراكاً وأقل استقراراً. ومثل هذا النمط الأسري - الأسرة الصغيرة المتحركة - سوف يستلزم وحدات سكنية ذات مساحات صغيرة ، وأن تتاح لشاغلها في أغلب الأحيان بالإيجار وليس بالتملك.

وفيما يلي موجز للزيادة السكانية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ وتوزيعها على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

أوضحت دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ أن تعداد مصر في سيناريو الرأس مالية الجديدة سوف يبلغ ٩٢,٠٦ مليون نسمة في عام ٢٠٢٠ . كما أوضحت نفس الدراسة أن تعداد مصر في عام ٢٠٠٠ بلغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة ، أي أن الزيادة المتوقعة في عدد السكان في المدة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ سوف تبلغ ٢٧,٦ مليون نسمة .

وقد ورد في السيناريو المرجعي أن المجتمع التقليدي يتسم بالثنائية في تكوينه ، إذ انه ينقسم الى مجموعتين أساسيتين وهما سكان الحضر وسكان الريف . وهذا التقسيم الثنائي هو من موروثة المجتمع الزراعي . فقد كان سائداً خلال العصر الزراعي الطويل ، ثم امتد خلال الحقبة الصناعية في العصر الحديث وما زال قائماً حتى اليوم . ففي العصر الزراعي كانت غالبية السكان تسكن في الريف وتعمل بالإنتاج الزراعي ، وبلغت نسبتهم في معظم الأحيان حوالي ٨٠% من مجموع السكان . أما القلة منهم والتي لم تتجاوز نسبتهم ٢٠% فقد كانوا من سكان الحضر وقاموا أساساً بالنشاط التجاري وكذلك بمهام الحكم والإدارة والدفاع التي تطلبها المجتمع في ذلك الوقت . ولكن خلال العصر الصناعي الحديث أخذت نسب السكان تتغير تدريجياً وتميل لصالح الحضر، وذلك بعد أن أصبحت المدن مراكز للإنتاج الصناعي المتزايد بجانب وظائفها التجارية والإدارية ، كما أنها صارت أيضاً المركز الرئيسي لمؤسسات الخدمات الاجتماعية من صحة وتعليم وثقافة وغيرها . وانعكست تماماً نسبة السكان في الحضر والريف في الدول الصناعية الحديثة ، فصارت ٨٠% في الحضر و ٢٠% في الريف . أما في الدول الصناعية النامية فقد انقسم السكان

الى نصفين تقريباً : نصف يسكن فى المدن والنصف الآخر يسكن فى القرى . وإن كان من المتوقع أن تميل هذه النسبة أيضاً نحو الحضر مع ازدياد الأنشطة غير الزراعية فى هذه الدول .

ولكن الخصوصية المصرية سوف تفرض على المجتمع أن يكون ثلاثي التقسيم ، ذلك لأن ثنائية المجتمع فى مصر قد قاربت من نهايتها . فكل من الحضر والريف على وشك أن يبلغا نهاية المطاف فى حجمهما السكاني ، ولن تكون هناك زيادة سكانية يمكن أن يستوعباها بعد أن يبلغا درجة التشبع السكاني فى مستقبلهما القريب . ولم يعد أمام مصر لمواجهة الزيادة المتواصلة فى عدد سكانها إلا أن تقيم مجتمعاً ثالثاً خارج الوادي والدلتا فى المناطق القابلة للتنمية فى السواحل والصحراوات الشرقية والغربية وإقليم سيناء ، لكي تستقر فيه الزيادة من السكان التي تفيض عن القدرة الاستيعابية القصوى للمدن والقرى الحالية . ولذلك فإن سكان مصر سوف ينقسمون من الآن إلى ثلاثة أقسام : سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة . وفيما يلي بيان لكل منها فى ظل النظام الرأسمالي .

١- سكان الحضر فى عام ٢٠٢٠ :

بلغ عدد سكان الحضر فى عام ٢٠٠٠ حوالي ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٤ فرد). وقد ورد فى الجزء الثانى من هذه الدراسة والخاص بالمدن والتحضر أن القدرة الاستيعابية القصوى للمدن تبلغ ٣٢,٨ ٪ من سكانها الحاليين . أى أن الزيادة التي يمكن للمدن الحالية أن تستوعبها تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) . وعلى ذلك فإن سكان الحضر

سوف يبلغون في عام ٢٠٢٠ حوالي ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

٢- سكان الريف في عام ٢٠٢٠ :

بلغ عدد سكان الريف في عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) . وقد أوضحت دراسة القدرة الاستيعابية للريف أن هذه القدرة في أقصى حالاتها لا تتجاوز ٢٠ ٪ من سكان القرى الحاليين . وترجع محدودية هذه الطاقة إلى صعوبة الامتداد الرأسى والأفقى للقرى . فنسبة ضئيلة من المباني يمكن تعليتها مما يحد من الامتداد الرأسى . كما أن الامتداد الأفقى - والذي يتمثل في بناء الجيوب الزراعية المتناثرة داخل كردونات القرى وفي إعادة بناء النواة الأساسية للقرية داخل طريق داير الناحية - تواجهه صعوبات مالية وإدارية وعمرانية ليست هينة ، وذلك كما سبق شرحه فى السيناريو المرجعي . وعلى ذلك فإن الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى من الزيادة السكانية تبلغ حوالي ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٦ فرد). أي أن عدد سكان القرى سوف يبلغ في عام ٢٠٢٠ حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .

٣- سكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ :

يبلغ عدد السكان في عام ٢٠٢٠ في ظل النظام الرأسمالي حوالي ٩٢,٠٦ مليون نسمة . وقد بلغ عدد السكان في عام ٢٠٠٠ حوالي ٦٤,٤٦ مليون نسمة . أي أن الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ سوف تبلغ ٢٧,٦ مليون نسمة. ويبلغ مجموع الزيادة السكانية التي يمكن أن يستوعبها الحضر والريف في المدن والقرى الحالية ١٦,٣٥ مليون نسمة كما سبق توضيحه . أما الباقي من الزيادة السكانية والتي تفيض عن طاقة المدن والقرى - والتي تبلغ

١١,٢٥ مليون نسمة (٢,٨ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ فرد) -
فسوف يتم توجيهه للإقامة في المجتمعات العمرانية التي ستنشأ في
محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا .

مما سبق يتضح الآتي :

- عدد السكان في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٢,٠٦ مليون نسمة . وعدد الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يبلغ ٢٧,٦ مليون نسمة .
 - عدد سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .
 - عدد سكان الريف في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .
 - عدد سكان المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ١١,٢٥ مليون نسمة (٢,٨ مليون أسرة) .
 - النسبة المئوية لكل من سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ تبلغ على التوالي ٣٩,٦٥ % و ٤٨,١٣ % و ١٢,٢٢ % .
- ويوضح الجدول التالي توزيع السكان في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة :
جدول رقم (٣-١) التوزيع السكاني في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ (بالمليون)

	التعداد الكلي		سكان الحضر		سكان الريف		سكان المجتمعات الجديدة	
	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة
السكان عام ٢٠٠٠	٦٤,٤٦	١٣,٩٤	٢٧,٥٣	٦,٢٥	٣٦,٩٣	٧,٦٩		
الطاقة الاستيعابية			٨,٩٧	٢,١٣	٧,٣٨	١,٦		
السكان عام ٢٠٢٠	٩٢,٠٦	٢٠,٤٧	٣٦,٥	٨,٣٨	٤٤,٣١	٩,٢٩	١١,٢٥	٢,٨
النسبة المئوية للسكان عام ٢٠٢٠	١٠٠ %		٣٩,٦٥ %		٤٨,١٣ %		١٢,٢٢ %	

(٢) التنمية:

ستولي الرأسمالية الجديدة التنمية بمجالاتها المختلفة أهمية كبرى ، ذلك أن زيادة معدلات التنمية - وعلى الأخص التنمية الاقتصادية - هي غاية الغايات للنظام الرأسمالي .

وسوف تهتم الرأسمالية الجديدة بالتنمية الزراعية باعتبارها إحدى الدعائم الأساسية للتنمية الشاملة وأيضاً لأنها أكثر قدرة من غيرها على استيعاب الأيدي العاملة وأقل تكلفة في خلق فرص العمل. وسيسعى النظام الرأسمالي إلى زيادة متوسط غلة الفدان بتحديث نظم الزراعة ونظم الري ، كما سيسعى إلى فتح الأسواق الخارجية للمنتجات الزراعية . وسوف يكون لمراكز البحوث الزراعية دور أكثر فاعلية في تطوير الزراعة وتحديث وسائلها .

وستولي الرأسمالية الجديدة مناطق الاستصلاح الجديدة اهتماماً كبيراً. وفي هذا الشأن سوف تستعين بالشركات الكبيرة المتخصصة - وعلى الأخص الشركات متعددة الجنسيات - في تنفيذ مشروعات استصلاح الأراضي باعتبارها أكثر قدرة على تحقيق التنمية الزراعية من غيرها . وستقوم بتخصيص مساحات كبيرة من الأراضي لهذه الشركات ، ومدها بالمرافق الأساسية من شبكات الري والصرف والمواصلات. ومن المحتمل أن ينكمش - إن لم يتوقف - مشروع شباب الخريجين والذي يتمثل في تخصيص قطع صغيرة نسبياً للشباب لاستزراعها ، ذلك لأن البعد الإنتاجي في التنمية يتغلب عادة على البعد الاجتماعي في مفهوم هذا السيناريو.

كما سوف يولي النظام الرأسمالي الصناعة أهمية كبيرة باعتبارها أكثر المجالات الإنتاجية قدرة على زيادة معدل التنمية الاقتصادية . ومن المحتمل

إعطاء أهمية خاصة للصناعات الوسيطة والصناعات المغذية والصناعات الاستهلاكية . وسوف تتوطن الصناعات الجديدة في المدن والمجتمعات الجديدة، كما سيجري تحديث المصانع في المدن الحالية لتحقيق مستوى أعلى من الإنتاجية والجودة .

وسوف تهتم الرأسمالية أيضاً بالصناعات الصغيرة والصناعات الحرفية على أساس أن هذه الصناعات سوف تسهم في حل مشكلة البطالة ، فضلاً عن أنها تلعب دوراً كبيراً في النهوض بالاقتصاد القومي في الدول النامية ، خصوصاً في مراحله الأولى . وسيكون الريف هو الموطن الطبيعي لهذه الصناعات ، وبذلك تتحول القرى إلى وحدات منتجة صناعياً وحرفياً بجانب إنتاجها الزراعي . وسوف تسعى الرأسمالية إلى التوسع في تصدير المنتجات الحرفية ، مثل السجاد والنسيج اليدوي والملابس ذات الطابع المحلي .

وسينال البعد المكاني للتنمية عناية كبيرة في ظل النظام الرأسمالي ، فبجانب الاهتمام بالتنمية الحضرية والريفية في الحيز الحالي فإن تنمية الأقاليم خارج الوادي والدلتا في الصحراوات والسواحل وإقليم سيناء وجنوب الوادي ستحظى بأهمية بالغة ، وذلك لأنها تمثل النطاق المكاني الحقيقي للاستثمار لما هو متاح بها من إمكانات تنموية كبيرة ، وعلى الأخص في مجال الاستزراع والصناعة والتعدين بجانب السياحة بأنواعها المختلفة .

وسيولي النظام الرأسمالي التنمية البشرية أهمية كبيرة . وفي سبيل ذلك سيسعى جاهداً إلى محو الأمية والارتقاء بمستوى التعليم الأساسي والتعليم الصناعي والفني . وكذلك التوسع في إنشاء مراكز التدريب المهني والحرفي . كما سيسعى إلى تحقيق التعاون بين المؤسسات الصناعية والإنتاجية والمؤسسات

التعليمية ومراكز البحوث والتدريب ، بهدف الارتقاء بمستوى الأداء للعاملين في مجال الصناعة .

(٣) الإدارة:

ستسعى الرأسمالية الجديدة إلى زيادة كفاءة الأجهزة الإدارية ، سواء أكانت على المستوى القومي أو المستوى المحلي . كما ستسعى إلى تطبيق نظام اللامركزية في الإدارة و تحقيق قدر من المشاركة الشعبية في اتخاذ القرار . فعلى المستوى المركزي سيقصر دور الوزارات - بجانب المهام السيادية - على وضع السياسات والأطر العامة والاهتمام بالقضايا ذات الصبغة القومية . كما سيسعى النظام الرأسمالي إلى إلغاء الازدواجية والتناقضات وعدم التنسيق بين أنشطة وأداء الوزارات والأجهزة المختلفة، والتي يعاني منها النظام المركزي الحالي . وسيحاول النظام تجميع الأنشطة ذات الطبيعة الواحدة في هيكل إداري واحد تدقيقاً للوفر وكفاءة الأداء ، كما سيسعى إلى التخلص من العمالة التي يعتبرها زائدة على الحاجة الحقيقية للعمل .

وسوف يعهد إلى الإدارات المحلية - سواء أكانت على مستوى الإقليم أو مستوى المحافظة أو مستوى البلديات - بالقيام بالتنمية الحضرية والريفية في المدن والقرى الحالية حسب الإمكانيات المتاحة في نطاق كل منها . كما سوف تعطى هذه الإدارات المحلية قدراً كبيراً من السلطات لإدارة شئونها العمرانية من تخطيط وتنفيذ . وبالتالي فإن الدور التنفيذي الذي تقوم به حالياً الوزارات المركزية - بما فيها وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - في تخطيط وتنفيذ مشروعات العمران من إسكان ومرافق في المدن والقرى ، سوف ينكمش بدرجة كبيرة . ويقتصر دورها على وضع الاستراتيجيات و السياسات العامة

والبرامج القومية كما سبق ذكره ، وكذلك وضع الأنماط التخطيطية والتصميمية وإجراء البحوث والدراسات وتحديد معدلات ومؤشرات الأداء والتنسيق بين خطط الأقاليم المختلفة لتحقيق التوازن التنموي على المستوى القومي .

وقد سبق أن ذكر أن النظام الرأسمالي سوف يعطي تنمية الأقاليم خارج الحيز المأهول الحالي أهمية كبرى . ونظراً لأن مسؤولية تنمية هذه الأقاليم موزعة حالياً بين عدة وزارات -مثل وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي ووزارة السياحة ووزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - بدون تنسيق كاف فيما بينها ، لذلك فإنه من المتوقع في ظل هذا النظام أن تنشأ وزارة جديدة للتنمية تنضوي تحت مظلتها كافة الجهات المسؤولة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ، ويطلق عليها اسم "وزارة التنمية " . وسوف تتولى هذه الوزارة -بالاشتراك مع وزارة التخطيط والوزارات الخدمية والإنتاجية- وضع خريطة قومية لاستخدامات الأراضي وتحديد محاور التنمية حسب إمكاناتها الظاهرة والكامنة ، ووضع الشبكة العمرانية من مستقرات بشرية وبنية أساسية في تكامل وتزامن مع مشروعات التنمية . ونظراً للارتباط الوثيق بين عمل هذه الوزارة المقترحة ووزارة التخطيط فإنه من الممكن جمعهما في كيان إداري واحد .

وسيحاول النظام الرأسمالي التنسيق بين الخطط القطاعية القومية التي تقوم بها الوزارات في مجالات الطاقة والمواصلات والسياحة والصناعة والزراعة والإسكان والخدمات وغيرها ، بحيث تتكامل فيما بينها وتكون معاً ما يشبه بتخطيط قومي عام . وستقوم وزارة التنمية -السابق الإشارة إليها- بإتاحة الخريطة القومية لاستخدامات الأراضي وإمكانات التنمية بها وكذلك تخطيطات

القطاعات المتكاملة للمستثمرين ، ذلك حتى يمكن توجيه الاستثمارات في اتجاهاتها الصحيحة وتوطين مشروعات التنمية في المواقع الملائمة لها .

وسيقوم النظام الرأسمالي بإعادة النظر في الهيكل الإداري للدولة. والذي سيشتمل على تقسيم مصر إلى أقاليم عمرانية اقتصادية إدارية . ويشمل الإقليم عدة محافظات ، ويتبع كل محافظة منها البلديات من المدن والقرى الواقعة في نطاقها . أي أن الإدارة المحلية سوف تشتمل على ثلاثة مستويات : الإقليم والمحافظه والبلدية . وسيكون لكل مستوى منها أجهزته التخطيطية والتنفيذية التي تتولى إعداد البرامج والخطط وتنفيذ المشروعات ، كل في نطاق مسؤولياته . وستقوم الإدارات المحلية بالدراسات السكانية والاجتماعية والبيئية ، وأيضاً ستقوم بالبحوث والدراسات اللازمة لتحديد الإمكانيات والموارد المحلية الطبيعية والبشرية ووسائل تطويرها واستخدامها الاستخدام الأمثل ، وإعداد المخططات العمرانية للمدن والقرى . وكذلك ستقوم الأجهزة المحلية بمشروعات الإسكان ومشروعات المرافق - من طرق ومياه شرب وصرف صحي - في إطار الأسس العامة التي تضعها الحكومة المركزية .

وسيتّم اختيار حاكم الإقليم والمحافظ ورئيس المدينة والقرية بالانتخاب المباشر . كما سيكون للإدارة المحلية بمستوياتها الثلاثة مواردها الخاصة ، والتي تمكنها من القيام بتنفيذ مشروعاتها الخدمية والإنتاجية والعمرانية بجانب ما تخصصه لها الخزانة العامة من تمويل ودعم . وستكون الرأسمالية أكثر استعداداً من غيرها من النظم في تحويل القرى إلى مدن . كما سيكون الجهاز الإداري للقرية شديد الشبه بالجهاز الإداري للمدينة . أي أن تحضر الريف سوف يسير بخطى سريعة في ظل هذا النظام .

وسوف يحقق النظام درجة كبيرة من المشاركة الشعبية في تحديد مشروعات التنمية العمرانية ووضع أولوياتها . كما سوف يتاح للمجالس الشعبية المحلية دور ملموس في مناقشة هذه المشروعات قبل إقرارها . وسوف يشجع النظام الرأسمالي قيام الجمعيات الأهلية غير الحكومية المهتمة بالعمران والبيئة والثقافة الحضرية ، وسوف يتيح لها الحق في إبداء رأيها في كل ما يخص التنمية العمرانية في الحضر والريف على السواء . وسوف يكون للمجتمع المدني تأثير كبير في تحديد مسار العمران والكشف عن أوجه القصور التي قد تشوبه .

ثانياً : العمران المكاني :

يشمل العمران المكاني : العمران الحضري والعمران الريفي بالحيز المأهول الحالي وكذلك عمران المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا . وفيما يلي بيان لكل منها :

(١) العمران الحضري:

سبق أن ذكر أن عدد سكان الحضر في عام ٢٠٠٠ بلغ ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع حجم الأسرة ٤,٤ فرد) وأن الطاقة القصوى الاستيعابية للمدن تبلغ ٣٢,٨ ٪ من السكان ، أي أنها تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع حجم الأسرة ٤,٢ فرد). وبناء على ذلك فإن سكان المدن في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥٠ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

وسوف يتم في ظل النظام الرأسمالي تحديد كردونات المدن بصفة نهائية ، وإعداد المخططات العمرانية لأغلب المدن إن لم يكن كلها . وسوف تستعين الأجهزة التخطيطية بالإدارات المحلية بالمكاتب الاستشارية الخاصة وبمراكز

الدراسات والبحوث بالجامعات في إعداد هذه المخططات الحضرية . كما سوف يسمح بقدر محدود من الامتداد العمراني على الأراضي الزراعية إذا ما تحقق مع هذا الامتداد عائد استثماري يبرره . أما المدن ذات الظهير الصحراوي فسيُسمح بالامتداد العمراني على هذا الظهير على نطاق واسع .

ومن الملامح الرئيسية للنمو الحضري ما يلي :

- ١ - سيتم استيعاب الزيادة السكانية السابق ذكرها والتي تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة) في الفراغات الحالية بين الكتل البنائية داخل كردونات المدن وكذلك في المدن والأحياء ذات الكثافات السكانية المنخفضة . ولكي تتمكن المدن من استيعاب هذه الزيادة الكبيرة من السكان ، فسوف يسمح بإطلاق الكثافة السكانية والبنائية إلى معدلات أعلى مما هي عليه الآن ، أي أنها سوف تزيد على ١٥٠ فرداً في الفدان حسب قانون التخطيط العمراني الحالي لتصل إلى ٢٠٠ فرد في الفدان ، وربما لأكثر من ذلك .
- ٢ - ستخف حدة التسلسل الحجمي غير المتزن للمدن المصرية الحالية وذلك بتشجيع نمو المدن المتوسطة والصغيرة المنخفضة الكثافة . ورغم أن القاهرة ستظل هي البؤرة المهيمنة على العمران إلا أن عواصم المحافظات والمدن الرئيسية قد يسمح لها بأن تقترب في أحجامها من المدن المليونية ، مثل مدينة السويس ومدينة بور سعيد . كما أن حجم المدن المتوسطة سوف يصل إلى ٢٠٠ ألف نسمة ، وحجم المدن الصغيرة سيصل إلى ١٠٠ ألف نسمة .

- ٣ - بتحويل عدد غير قليل من القرى كبيرة الحجم (أكثر من ٣٠ ألف نسمة) إلى مدن ، سوف يزيد عدد المدن إلى ما يقرب من ٣٥٠ مدينة . والعدد

الحالي للمدن يبلغ ٢١٦ مدينة كما سبق ذكره في الجزء الثاني من هذه الدراسة والخاصة بالمدن والتحضر.

٤ - من المنتظر التوسع في إعادة تعمير الأحياء المتهالكة في المدن الحالية بهدف استغلال مواقعها استغلالاً أكثر ربحية ، وذلك بتحويل جزء كبير من مساحاتها للأنشطة المهنية والمالية والتجارية والسياحية . وكذلك سيتم التوسع في أعمال هدم المباني بالمواقع غير المستغلة استغلالاً كافياً لإقامة منشآت عليها يتحقق معها عائد أكبر لمستثمريها . كذلك سيتم التوسع في منح استثناءات لإقامة مبان عالية الارتفاع بقدر ما تسمح به التقنية الحديثة. وسوف يتغلب العنصر الاستثماري والتجاري في مشروعات العمران على الجانب الاجتماعي . وفي هذا السبيل سيتم تجاوز عن بعض المبادئ التخطيطية عند دراسة هذه المشروعات .

٥ - إزاء النمو العمراني الحضري المتوقع والسابق الإشارة إليه فإنه من المنتظر ارتفاع أسعار الأراضي ارتفاعاً كبيراً ، مما يؤدي إلى تغيير كبير في السوق العقاري والذي سوف يميل إلى تحقيق متطلبات الشرائح العليا القادرة من المجتمع ، أما المجتمعات الدنيا فسوف تجد صعوبة أكبر في تحقيق احتياجاتها عما هي عليه الآن . ولذا فإنه من المتوقع أن الفروق العمرانية بين الأحياء المختلفة سوف تزداد اتساعاً مع زيادة الفروق بين الشرائح الاجتماعية المختلفة .

٦ - سيتم تزويد أغلب المدن بالمرافق الأساسية مثل المياه والصرف الصحي والإنارة ، وسوف يعهد للشركات الخاصة بإقامة محطات الإنارة ومحطات تنقية المياه ومحطات معالجة الصرف الصحي وتشغيلها وصيانتها ، وكذلك مد الشبكات الخاصة بهذه المرافق. على أن تقوم الإدارات المحلية بالاتفاق مع هذه الشركات بتحديد أسعار هذه الخدمات لمستخدميها .

(٢) العمران الريفي:

سيسير تحضر الريف بخطوات واسعة في ظل الرأسمالية الجديدة ، إذ أن هذا السيناريو سيسعى إلى حل مشاكل الريف عن طريق العمل على أخذه بأسباب التحضر وذلك عن طريق محاور عدة : أولها تطبيق النمط الحضري في الإدارة على القرى كما سبق ذكره ، وثانيها تشجيع الأنشطة الحضرية المهنية والحرفية والتجارية داخل القرية ، بصفتها الوسيلة المتاحة للتنمية الريفية بعد أن اقترب الإنتاج الزراعي من حدوده القصوى ، وثالثها الارتقاء بمستوى الخدمات الاجتماعية والصحية والتعليمية والثقافية داخل القرية حتى تكون مكتفية ذاتياً بهذه الخدمات . ومن المنتظر أن تبلغ نسبة العاملين في النشاط الزراعي بالقرية حوالي ٢٥ ٪ فقط من القوى العاملة ، أما الباقي فسوف يعمل في أنشطة غير زراعية : مهنية وحرفية وخدمية وغيرها .

وقد بلغ عدد سكان الريف في عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) . وقد سبق أن ذكر أن الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى من الزيادة السكانية تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة يبلغ ٤,٦ فرد) أي أن عدد سكان القرى سوف يبلغ في عام ٢٠٢٠ حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة). وسوف تبقى مشكلة تفتت الملكيات الزراعية إلى حيازات صغيرة قائمة ، ذلك لأن الرأسمالية تحترم حق الملكية الفردية ويقتصر تدخلها في هذا المجال على أضيق قدر ممكن . وكما سبق ذكره في الجزء الثالث من هذه الدراسة والخاص بالقرية والتنمية الريفية ، فإن هذا التفتت في الملكية الزراعية لا يساعد على استخدام الميكنة في الزراعة على نطاق واسع ، كما لا يساعد كثيراً على تحويل

نظام الري من طريقة الري بالغمر إلى الري بالتنقيط الأكثر وفراً في استخدام المياه .

ومن المنتظر أن يتم تحديد كردونات القرى في مدة أقصاها خمس سنوات من بداية هذا السيناريو . وسيتم تحديد الكردونات حسب الكتلة البنائية الحالية مع إجراء بعض التعديلات الطفيفة ، بهدف إدخال بعض الجيوب الزراعية إلى داخل نطاق هذه الكردونات حتى يمكن للقرى أن تستوعب الزيادة السكانية المتوقعة . كما ستقوم أجهزة التخطيط المحلية بالتعاون مع المكاتب الاستشارية الخاصة بإعداد المخططات العمرانية للقرى في مدة سوف تستغرق ما يقرب من عشر سنوات . وسوف تتحدد في هذه المخططات الكثافات السكانية والكثافات البنائية واستخدامات الأراضي والشروط البنائية والحدود القصوى لارتفاعات المباني .

وسوف يتمثل العمران الريفي الجديد فيما يلي :

- ١ - ستزداد أحجام القرى وسوف يصير أغلبها في حدود ٢٥ ألف نسمة . أما القرى الصغيرة فسوف يزيد حجمها ليصل إلى ١٠ آلاف نسمة ، أما القرى التي يزيد حجمها على ٣٠ ألف نسمة فسوف تتحول إلى مدن صغيرة .
- ٢ - سوف يسمح بزيادة الكثافة السكانية للقرى من الحد الأقصى الحالي وهو ١٥٠ فرداً إلى ٢٠٠ فرد / فدان . كما سيسمح بارتفاع المباني إلى ستة أدوار وذلك لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة .
- ٣ - سيتم تخطيط الامتدادات الجديدة للقرية وإجراء تعديلات موضعية في داخل الكتلة البنائية القديمة ، بحيث يتكامل نصفاً القرية الجديد والقديم في وحدة تخطيطية متكاملة.

- ٤ - ستأخذ أغلب المباني السكنية الجديدة بالنمط الحضري في التصميم والذي يتمثل في إنشاء المبنى من عدة أدوار ، ويقسم كل دور إلى وحدات سكنية منفصلة تتاح لمستخدميها إما بالإيجار أو بالتمليك ، وذلك لتحقيق الاحتياجات السكنية للغالبية من سكان القرية (حوالي ٧٥ ٪) الذي يقومون بأنشطة غير زراعية كما سبق الإشارة إليه . أما المنزل التقليدي الريفي فسوف يختلف تدريجياً من القرية ؛ نظراً للتغير الجذري المتوقع في نمط الحياة الريفية .
- ٥ - سوف تستكمل بالقرى مرافقها الأساسية ، فمن المنتظر أن يتم رصف الطرق الرئيسية بين القرى كما سيتم رصف ما يقرب من ٥٠ ٪ من الطرق الداخلية الرئيسية بالقرية .

وستتمد القرى بشبكات الصرف الصحي مع استخدام تكنولوجيا ملائمة للمعالجة ، ومن المنتظر أن يتم مد ٥٠ ٪ من القرى بشبكات الصرف الصحي حتى عام ٢٠٢٠ . كما أن مياه الشرب والكهرباء ستصل إلى كل القرى خلال هذه الفترة . وسوف يعهد إلى شركات خاصة بمد هذه المرافق ، على أن يتم الاتفاق بين الإدارات المحلية وهذه الشركات على أسعار تلك الخدمات مثلما سوف يحدث بالنسبة لمرافق الحضر كما سبق ذكره .

(٣) عمران المجتمعات الجديدة:

سيسعى النظام الرأسمالي إلى تنمية المناطق والمحاور ذات الإمكانيات التنموية خارج الوادي والدلتا ، ويرجع ذلك لسببين رئيسيين : أولهما أن هذه المناطق سوف تمثل آفاقاً جديدة للاستثمارات في مجالات عديدة مثل السياحة والاستزراع والصناعة والتعدين وغيرها . وثانيهما أن مناطق التنمية الجديدة سوف تستوعب الزيادات السكانية التي سوف تضيق عنها المدن والقرى الحالية .

وقد سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية التي تزيد على القدرة الاستيعابية في المدن والقرى الحالية - والتي يجب أن توجه إلى المجتمعات الجديدة في المحاور التنموية الجديدة خارج الوادي والدلتا - تبلغ ١١,٢٥ مليون نسمة (٢,٨ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ أفراد ، إذ أنها في الغالب أسر حديثة التكوين) .

وسوف تستقر هذه الأعداد في تجمعات سكانية صغيرة يبلغ عددها حوالي ٥٥٠ تجمعاً بمتوسط ٢٠ ألف نسمة في كل تجمع منها. وستبلغ المساحة الكلية لهذه التجمعات ١١٢ ألف فدان بفرض أن الكثافة السكانية سوف لا تزيد على ١٠٠ فرد في الفدان في هذه المستقرات البشرية الجديدة .

وسياخذ النظام الرأسمالي بمبدأ الزحف التدريجي للعمران من الحيز المأهول الحالي إلى خارجه، وكذلك سوف يأخذ في ذات الوقت بمبدأ القفز إلى مناطق تنموية جديدة في الصحراوات والسواحل بعيداً عن الوادي والدلتا . وتتسم التنمية على هوامش الحيز الحالي بأنها ذات عائد سريع نسبياً وذلك لتوفر العمالة وسهولة مد البنية الأساسية . أما التنمية في الأماكن النائية فسوف تتطلب استثمارات كبيرة وتقنية عالية وعمالة ماهرة ، وتستغرق وقتاً أطول لتأتي بنتائج تنموية ملموسة .

وسوف يكون النمو العمراني للمستقرات الجديدة مواكباً للتنمية الاقتصادية ومتزامناً معها ، وذلك لتجنب الآثار السلبية والتكلفة الباهظة في حالة إذا ما سبقت التنمية العمرانية التنمية الزراعية أو الصناعية ، وهذا ما أظهرته بوضوح التجارب المصرية في الأجيال الأولى للمدن والمجتمعات الجديدة خلال العقود الثلاثة الأخيرة .

وسوف يكون النمط التخطيطي والمعماري للمستقرات الجديدة ملائماً تماماً لطبيعة البيئة في المناطق التي ستقام فيها. ففي المناطق الصحراوية ستتبع مبادئ التخطيط الصحراوي والذي يتمثل في شوارع ضيقة ومتعرجة ومسقوفة في بعض الأحيان ، ونسيج عمراني يتجه نحو الانطواء إلى الداخل . أما المباني فستغلب عليها طابع عمارة الصحراء ، وسوف تستخدم مواد البناء المحلية بهدف توفير أكبر قدر من الراحة المناخية داخل المبنى .

وسوف تتجذب المخططات العمرانية إقامة مدن ومجتمعات ذات أحجام كبيرة ، وستكون المجتمعات الصغيرة (من ١٠ آلاف إلى ٣٠ ألف نسمة) هي السمة الغالبة لنمط الأحجام في هذه المجتمعات الجديدة ، وذلك لأن المجتمع العمراني الصغير سيكون أقل تكلفة من المجتمع الكبير في الإنشاء والإدارة والصيانة ، كما أنه لا يحتاج إلى تقنية معقدة في مد المرافق من محطات وشبكات .

كما ستكون هذه المجتمعات العمرانية جزءاً من المشروع الاستثماري للتنمية ، أي أنها ستكون عنصراً من عناصر اقتصاديات المشروع. وستتغلب العوامل الاقتصادية على غيرها في تشكيل هذه المجتمعات وفي مرحليات تنفيذها وكذلك في إدارتها . وفي هذا الشأن فمن المتوقع أن تقوم الشركات الاستثمارية زراعية كانت أو صناعية -والتي ستمنح امتياز تنمية منطقة معينة- بإقامة المجتمعات العمرانية للعاملين فيها في هذه المنطقة ، بعد أن تقوم الدولة بفتح المواقع وتوفير البنية الأساسية الرئيسية ، وكذلك توفير الخدمات الاجتماعية اللازمة لهذه المجتمعات .

وسيتم اختيار مواقع هذه المستقرات وأحجامها طبقاً للخريطة القومية لاستخدامات الأراضي السابق الإشارة إليها ، والتي ستحدد بموجبها أنواع وأنماط التنمية في كل مناطق المسطح الجغرافي المصري .

وسوف تمنح إدارات هذه المدن سلطة محلية حقيقية بمشاركة شعبية ، وسيتم اختيار المسؤولين فيها عن طريق الانتخاب المباشر من قاطنيها .

أما الخلل في الهيكل المالي والإداري للمدن الجديدة الحالية فسوف تتم مواجهته من خلال الإجراءات التالية :

١ - المشاركة الفعالة للوزارات المختلفة في تنمية المدن الجديدة ، كل منها في مجال تخصصها ، حتى لا يقع عبء التنمية بأكمله على عاتق هيئة واحدة هي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة . وسوف يتطلب ذلك إقامة صلات مباشرة بين إدارات المدن وأجهزة الدولة المختلفة ذات العلاقة المباشرة بتنمية هذه المدن .

٢ - تكليف شركات خاصة بتشغيل وصيانة المرافق العامة .

٣ - تشجيع الشركات الاستثمارية العاملة في المدن الجديدة على المساهمة في إسكان العاملين بها إما تملكاً أو تأجيراً .

٤ - يتم امتداد المدن الجديدة بالقدر الذي تتطلبه دواعي التنمية الاقتصادية لهذه المدن ، على أن يكون النمو العمراني للمدينة نمواً منتظماً تتكامل فيه مشروعات الإسكان ومشروعات البنية الأساسية ومشروعات الخدمات حسب حجم الطلب عليها .

٥ - إيجاد هيكل تنظيمي متطور يتمتع بقدر كافٍ من حرية الحركة في الإدارة والتسويق ووضع الخطط والمشروعات واتخاذ القرارات ، وعلى أن تكون الهيمنة المركزية في أضيق حد ممكن .

٦ - السماح بقدر من المشاركة الشعبية في إدارة المدن والمجتمعات الجديدة.

ثالثاً : الإسكان :

سبق أن ذكر أن جل اهتمام النظام الرأسمالي ينصب أساساً على العملية التنموية ، وعلى الأخص التنمية الاقتصادية . وإن كانت الرأسمالية لا تتكرر ضرورة توافر الخدمات الاجتماعية وتعترف بأهميتها البالغة في التنمية الشاملة، إلا أن هذه الخدمات سوف تأتي كجزء من التنمية الاقتصادية ونتيجة لها . ولذا فإن تنفيذ الخدمات الاجتماعية في هذا السيناريو لن يكون هدفاً رئيسياً في حد ذاته منفصلاً عن النشاط الاقتصادي .

وفي إطار السيناريو الرأسمالي ، سيكون قطاع الإسكان قطاعاً إنتاجياً يدفع التنمية الاقتصادية إلى الأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية ، مستخدماً في ذلك وسائل إنتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ، ومستهلكاً لمواد البناء والتشييد بالإضافة إلى الدخل المتولد من هذا القطاع . ونظراً لحاجة قطاع الإسكان إلى مواد بناء وتركيبات صحية وكهربائية وميكانيكية فسوف تقام وحدات صناعية لإنتاج هذه المواد والتركيبات . وقد أشارت دراسة للبنك الدولي ⁽¹⁾ بأن كل دولار يستثمر في قطاع الإسكان ينتج عنه دولاران إضافيان في أنشطة اقتصادية أخرى. وكل فرصة عمل جديدة في هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتا عمل في قطاعات إنتاجية وخدمية أخرى .

وبعبارة أخرى ، فإن الرأسمالية الجديدة سوف تنظر إلى الإسكان ليس فقط كخدمة اجتماعية ضرورية ، بل أيضاً كصناعة تتحقق معها أهداف اقتصادية ، منها خلق سوق كبيرة للعمالة وزيادة في معدلات الدخل ، والمساهمة في تكوين مدخرات كبيرة يمكن استخدامها في المجالات الاقتصادية مما يؤدي في

(1) Housing Enabling Market to Work.

النهاية إلى زيادة استثمارية ، ومنها أيضاً تحقيق زيادة متراكمة في الثروة القومية .

وسوف يؤدي ربط الاقتصاد المصري بالاقتصاد الرأسمالي العالمي إلى تدفق الاستثمارات الأجنبية والعربية كما سبق ذكره ، وإلى دخول شركات مشتركة ومتعددة الجنسيات في سوق الإسكان ، وفي الصناعات المكملية له وعلى الأخص في صناعة مواد البناء وصناعة نظم البناء الحديثة مع استخدام التقنيات الجديدة في هذا المجال . ومن المحتمل أن يؤدي كل ذلك إلى زيادة في حجم الإسكان المنشأ مع توفير في وقت التنفيذ ، وسوف تكون الشريحة المستهدفة بالإسكان هي القدرة على امتلاك أو تأجير هذا الإسكان الاستثماري . وفيما يلي الموقف المحتمل لسيناريو الرأسمالية الجديدة من كل الجوانب المختلفة لمشكلة الإسكان .

(١) العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار :

سيبذل النظام الحاكم في سيناريو الرأسمالية الجديدة كل جهوده لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر، وتركها لآليات السوق لتحديد القيمة الإيجارية وكذلك قيمة التملك . كما سينتهي امتداد عقد الإيجار تلقائياً ، وستترك مدة العقد لكل من المالك والمستأجر ليحدداها فيما بينهما . وفي رأي دعاة هذا السيناريو فإن تجميد القيمة الإيجارية وتوريث العقود على مدى أكثر من خمسين عاماً قد أدباً إلى نتائج سلبية خطيرة - سبق ذكرها تفصيلاً في الجزء الخامس الخاص بالإسكان ، ولكن يمكن الإشارة هنا إلى بعض هذه النتائج :

١ -خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري . وترى الرأسمالية أن الاستثمار الخاص هو القادر وحده على حل مشكلة الإسكان . وفي ظل القوانين المقيدة للقيمة الإيجارية استبدل الاستثمار الخاص الرسمي بالاستثمار الخاص العشوائي غير الرسمي ، فأقيمت الأحياء العشوائية حول المدن وداخلها فأصبحت مثل البثور على وجه هذه المدن ؛ خصوصاً المراكز الحضرية الكبيرة منها .

٢ -اختفاء التآجير والاتجاه نحو التملك ، مع أن التآجير في رأي خبراء الإسكان أكثر مناسبة للمجتمع المصري في هذه المرحلة من مراحل تنميته الاقتصادية والاجتماعية ، إذ يساعد الكثير على الحراك السكاني : إما في داخل الحيز المعمور الحالي في الوادي والدلتا ، أو في محاور التنمية الجديدة خارج هذا الحيز .

٣ -عدم الاتزان في توزيع الوحدات السكنية على شرائح المجتمع المختلفة . إذ أنه في الوقت الذي تعاني الشرائح الدنيا من المجتمع من أزمة الإسكان تملك الشرائح العليا منه مخزوناً سكنياً كبيراً راکداً ، ولا شك أنه من الأفضل اقتصادياً واجتماعياً أن يدخل هذا المخزون سوق الإسكان وسوف يؤدي ذلك حتماً إلى انفراج كبير فيه .

٤ -عدم الاتزان في السوق العقاري ، إذ أدت قوانين تجميد الإيجار إلى انخفاض كبير في متوسط القيمة الإيجارية يصاحبه ارتفاع كبير في قيمة التملك عن المعدلات المتعارف عليها . ويحتاج سوق الإسكان حالياً الى العمل على إعادة الاتزان إليه ، بحيث تصبح القيمة الإيجارية حافزاً كافياً للمستثمر الكبير والصغير للبناء من أجل التآجير ، كما تكون كافية أيضاً لصيانة الثروة العقارية القومية والمحافظة عليها ، وبحيث تنخفض قيمة

التمليك عن مستواه العالي الحالي والذي ليس له مبرر حقيقي إلى المستوى الأقل المقبول اقتصادياً.

٥ - سوء استخدام الأراضي داخل المدن ، وتداخل الأنشطة الحضرية مثل الإسكان والنشاط التجاري والإداري والمهني والحرفي تداخلاً عشوائياً في كل أحياء المدينة ، مما أدى إلى تشوه عمراني كبير أصبح السمة الغالبة للمدينة المصرية .

لكل هذه الأسباب سيسعى النظام الحاكم في السيناريو الرأسمالي إلى إلغاء هذه التشريعات في أقصر وقت ممكن حتى يمكن لسوق الإسكان أن يكتسب حيويته وتوازنه .

ويدرك دعاة هذا السيناريو أنه لا يمكن تجاهل الجانب الاجتماعي لهذه المشكلة ، إذ أن الإلغاء الفوري لقوانين تحديد الإيجار سيؤدي حتماً إلى قلق اجتماعي خطير لا يستطيع أي نظام أن يتحمله . لذا فإنه في ظل هذا السيناريو سيؤخذ بمبدأ الزيادة السنوية للقيمة الإيجارية التي أخذ بها في كل من السيناريو المرجعي وسيناريو الدولة الإسلامية . كما سيؤخذ أيضاً بمبدأ تحديده فترة زمنية لكل شريحة من شرائح الوحدات السكنية السابق ذكرها في السيناريوهات السابقة تنتهي بعدها قوانين تحديد القيمة الإيجارية ، وتنتقل الوحدات السكنية بهذه الشريحة إلى آليات السوق الحر وقوانين العرض والطلب في تحديد قيمة الإيجار وقيمة التمليك .

ولكن هذا السيناريو يختلف عن غيره في كيفية إطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر من حيث فترة الانتقال إلى السوق الحر ، ومن حيث كيفية حساب الزيادة السنوية للإيجار أثناء فترات الانتقال . وسوف يتم انتقال الإيجار المحدد إلى الإيجار الحر على مرحلتين على النحو التالي :

١- المرحلة الأولى :

سوف تحدد فترات الانتقال لكل شريحة من شرائح الوحدات السكنية كالآتي :

- خمس سنوات للشريحة الأولى .
- ثمان سنوات للشريحة الثانية .
- احدى عشرة سنة للشريحة الثالثة .
- ثلاث عشرة سنة للشريحة الرابعة .
- خمس عشرة سنة للشريحة الخامسة .

وتزداد القيمة الإيجارية في هذا السيناريو بنفس الطريقة التي تمت بها الزيادة في كل من السيناريو المرجعي وسيناريو الدولة الإسلامية . وتجب الإشارة إلى أن الزيادة في المرحلة الأولى تكون منسبة للقيمة الإيجارية الحالية للوحدة السكنية وليس لقيمتها العقارية الحقيقية .

٢- المرحلة الثانية :

ستكون فترة الانتقال في المرحلة الثانية خمس سنوات تبدأ بعد انقضاء فترة الانتقال في المرحلة الأولى لكل شريحة من شرائح الوحدات السكنية .

ومهما كانت الزيادات في المرحلة الأولى إلا أن الإيجار سيظل منخفضاً وأقل كثيراً من إيجار السوق . ذلك لأن الزيادات المقترحة في المرحلة الأولى منسبة إلى القيمة الإيجارية الحالية كما سبق ذكره وليس إلى القيمة العقارية الحقيقية للوحدة . ولما كان من الأفضل تجنب الانتقال المفاجئ من الإيجار المنخفض إلى إيجار السوق المرتفع فإن الزيادة المقترحة في القيمة الإيجارية خلال المرحلة الثانية يجب أن تكون بنسبة إلى القيمة العقارية الحقيقية للوحدة ،

حتى يكون الانتقال إلى السوق الحر بعد انتهاء المرحلة الثانية سهلاً وميسراً. ويمكن أن يتم ذلك على النحو التالي :

- السنة الأولى يكون الإيجار السنوي ٤% من القيمة العقارية للوحدة .
- السنة الثانية يكون الإيجار السنوي ٥ % من القيمة العقارية للوحدة.
- السنة الثالثة يكون الإيجار السنوي ٦ % من القيمة العقارية للوحدة .
- السنة الرابعة يكون الإيجار السنوي ٧٪ من القيمة العقارية للوحدة .
- السنة الخامسة يكون الإيجار السنوي ٨٪ من القيمة العقارية للوحدة .

وبعد انتهاء المرحلة الثانية يترك تحديد القيمة الإيجارية لمقتضيات السوق . ومن المنتظر أن تكون القيمة الإيجارية للوحدة السكنية بعد انقضاء المرحلة الثانية لا تختلف كثيراً عن قيمة إيجارها في السنة الخامسة والأخيرة من المرحلة الثانية ، ذلك لأن العائد من الاستثمار العقاري يكون عادة حوالي ٨ ٪ من رأس المال المستثمر .

ومن المتوقع أن يقوم النظام الحاكم في هذا السيناريو خلال فترتي الانتقال بتشجيع أحد الطرفين المؤجر أو المستأجر على شراء حق الآخر في الوحدة السكنية . أي أن يسمح للمالك بدفع مبلغ معين للمستأجر في سبيل استرداد الوحدة ، أو أن يشتري المستأجر الوحدة من مالكاها الأصلي ويصير بدوره مالكا لها. ومن المتوقع أن نسبة تتراوح ما بين ٢٠ ٪ و ٣٠ ٪ من الوحدات المؤجرة حالياً ستتحول إلى وحدات مملوكة خلال فترتي الانتقال .

كما أنه من المنتظر أيضاً أن يقوم النظام الحاكم بإنشاء صندوق الإسكان الاجتماعي لدعم محدودي الدخل من المستأجرين الذين لا تسمح قدراتهم المادية

على تحمل قيمة الإيجار بعد تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر ، شأنه في ذلك شأن السيناريوهات الأخرى .

(٢) دور الحكومة في توفير الوحدات السكنية:

هناك قناعة تامة لأصحاب هذا السيناريو بأن الحكومة بأجهزتها المختلفة لا تستطيع الاستمرار في القيام بتنفيذ مشروعات الإسكان ، وأن هذه المسؤولية يجب أن تترك للقطاع الخاص . ويقتصر دور الحكومة أساساً على "التمكين" Enabling ويتمثل ذلك في الابتعاد عن بناء المشروعات السكنية وتمويلها وصيانتها وإدارتها، والاتجاه نحو تنشيط سوق الإسكان بحيث يلبي احتياجات المجتمع بشرائه المختلفة .

ويتلخص دور الحكومة في هذا السيناريو فيما يلي :

- ١ - الحفاظ على حرية التعامل في سوق الإسكان ، وتبسيط إجراءات استخراج التراخيص وتسجيل الأراضي والمباني .
- ٢ - العمل على ربط قطاع الإسكان بالقطاع التمويلي وعلى الأخص البنوك، وتمكين الشرائح الاجتماعية المختلفة من الاستفادة من الخدمات البنكية من ادخار وإقراض .
- ٣ - وضع سياسة ثابتة لتخصيص واستخدامات الأراضي شبيهة بسياسة الأراضي الواردة في سيناريو الدولة الإسلامية .
- ٤ - تشجيع الشركات الخاصة بالتشييد وتصنيع مواد البناء والتركيبات الإلكترونية وميكانيكية - وغيرها من الشركات العاملة في مجال البناء والإسكان - على تحديث وتطوير أدائها وخلق روح المنافسة بينها لكي تقدم مستوى أعلى من التصميم والتنفيذ بتكلفة أقل . وكذلك تطبيق نظام ضبط الجودة للارتقاء فنياً بمنتجاتها إلى المستوى العالمي . كما تسعى الحكومة

- إلى وضع الضوابط لمنع الاحتكار في هذا المجال ، خصوصاً فيما يختص بعملية استيراد مواد البناء الأساسية من الخارج .
- ٥ - دعم البحث العلمي في مجالات الإسكان والتخطيط ، وفي تطوير مواد ونظم البناء الملائمة لأنواع الإسكان المختلفة ، وعلى الأخص إسكان محدودي الدخل وإسكان الأسر المكوّنة حديثاً.
- ٦ - منح التسهيلات والحوافز لتشجيع الشركات العقارية والأفراد على البناء لمحدودي الدخل ، وكذلك تشجيع الشركات الصناعية لكي تقوم بإنشاء مدن سكنية لعمالها وموظفيها .
- ٧ - ترشيد الدعم بحيث يقوم على الأسس التالية :
- توجيه الدعم إلى الطبقات المستحقة له وهي الأسر محدودة الدخل ، دون أن يتحول بطريقة أو بأخرى إلى طبقات أيسر حالاً كما كانت عليه الحال خلال العقود الأخيرة .
 - التركيز على دعم السكان وليس على دعم الوحدات السكنية ، ضماناً لوصوله لمستحقيه .
 - يتم دعم الساكن بتناقص تدريجي ولمدة محددة وهي المدة المقدرة لزيادة دخله والتي تنتهي معها حاجته إلى الدعم ، وبذلك تظل مظلة الدعم دائرة أوسع من مستحقيه .
 - أن يكون الدعم واضحاً ومحدداً ، ولا يشتمل على الدعم غير المباشر أو المستتر مثل دعم مواد البناء .
 - أن لا يكون الدعم عن طريق الموازنة العامة بل عن طريق صناديق إسكان بالمحافظات لها مواردها الخاصة ، ويكون حجم الدعم حسب الموارد المتاحة لهذه الصناديق .

- وضع معايير محددة لاختيار المستحقين للدعم ، وكذلك وضع أنماط للوحدات السكنية الملائمة لهم بشرائهم المختلفة .

ومن المنتظر في ظل هذه الأطر أن يقتصر دور هيئة تعاونيات البناء على الإشراف على الجمعيات التعاونية بما يضمن حسن أدائها دون أن تقوم بمعرفتها بإنشاء مشروعات إسكانية ، إذ أن ذلك سيترك كلية للقطاع الخاص من أفراد وشركات .

(٣) دور القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية:

سيترك في هذا السيناريو للقطاع الخاص إنشاء الوحدات السكنية بأنواعها المختلفة لكافة شرائح المجتمع ، بما في ذلك الشريحة محدودة الدخل . وسيحدد حسب آليات السوق حجم الطلب من الإسكان لكل شريحة اجتماعية ونوعية الإسكان الملائم لها. وسوف تمر فترة ليست قصيرة نقل فيها تدريجياً الفجوة الحالية بين العرض والطلب ، ويصل سوق الإسكان بعدها إلى حالة من التوازن بين عناصره المختلفة ، والتي تتمثل فيما يلي:

١ - الاتزان بين حجم الإسكان المتاح للتملك وحجم الإسكان المتاح للتأجير، وفي حالة استقرار السوق العقاري تكون نسبة التملك حوالي ٥٣ ٪ من مجموع الوحدات ونسبة التأجير حوالي ٤٧ ٪ ، وذلك حسب ما ورد بتقرير البنك الدولي الخاص بالإسكان في العالم الثالث .

٢ - أن تشغل الأسرة الوحدات السكنية ذات المساحات الملائمة لها في كل طور من أطوار حياتها فتبدأ في مرحلة التكوين بوحدة صغيرة تكفي للزوجين وطفل أو طفلين، ثم تنتقل إلى وحدة أكبر مساحة مع كبر سن الأبناء وزيادة عددهم ، ثم تعود مرة أخرى إلى وحدة ذات المساحة الصغيرة بعد ترك

الأبناء الأبوين والبدء في تكوين أسر جديدة بدورهم . ويمثل هذا الانتقال استخداماً أمثل للمساحة السكنية المتاحة على المستوى القومي .

٣ -إنهاء ظاهرة الشقق المغلقة أو ما يمكن تسميته بالمخزون السكني الراكد، والتي تقدر قيمته بأكثر من مائة مليار جنيه ، ودخول هذه الوحدات سوق الإسكان مما سيؤدي حتماً إلى إنعاشه .

٤ -إعادة الاتزان لكل من متوسط قيمة التملك ومتوسط قيمة الإيجار ، بحيث تمثل قيمة التملك من ٣,٥ إلى ٥ مرات دخل الأسرة في العام بدلاً من القيمة الحالية والتي تتراوح ما بين ٧ إلى ١٠ مرات دخل الأسرة في العام . وتتراوح القيمة الإيجارية ما بين ٢٠ ٪ و ٢٥ ٪ من دخل الأسرة بدلاً من النسبة المنخفضة حالياً - والتي سبق توضيحها في الباب الثاني الخاص بالإسكان .

٥ -زيادة نسبة السكان الذين يمكنهم الانتقال بسهولة إلى وحدات سكنية قريبة من أماكن عملهم . وسوف يؤدي ذلك بالضرورة إلى انخفاض حركة الانتقال المروري ، وبالتالي انخفاض الكثافة المرورية التي تعاني منها المدن المصرية نتيجة تباعد السكن عن مكان العمل .

(٤) الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي وإسكان المقابر:

سيحاول النظام الحاكم في سيناريو الرأسمالية الجديدة حل ظاهرة الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي من جذورها ، وذلك بتبني سياسة تنموية شاملة لا تقتصر على المراكز الحضرية والمدن الرئيسية فحسب ، بل تشمل أيضاً المدن الصغيرة والمتوسطة ، كما ستعطي عناية متساوية لتنمية كل من الريف والحضر . هذا بجانب فتح محاور تنموية جديدة في صحراوات مصر وسواحلها. وسوف تؤدي هذه السياسة إلى الحد من بل

وقف الهجرة من الريف إلى الحضر والتي هي السبب الحقيقي وراء ظاهرة انتشار الإسكان العشوائي . وأغلب هؤلاء المهاجرين يقومون بأعمال هامشية ، ونسبة غير قليلة منهم تبقى عاطلة . أي أن الهجرة الريفية الحالية ليست إضافة للاقتصاد الوطني بل هي في حقيقة الأمر عبء عليه ، خصوصاً وأنها مقامة على مواقع كان من الممكن استخدامها في أنشطة عمرانية متعددة تسهم في التنمية الحضرية .

وسيجد النظام الحاكم نفسه مضطراً إلى محاولة تحسين البنية العشوائية الحالية ، وذلك بمد المرافق إليها وتوفير بعض الخدمات الاجتماعية ، ولكن سنأتي هذه التحسينات في مراحل لاحقة وعند توفر التمويل اللازم لها .

أما المناطق العشوائية المقامة على مواقع ذات قيمة عقارية عالية ، فإن النظام الرأسمالي سيسعى إلى نقل سكان هذه المواقع ثم إتاحتها بعد ذلك للمستثمرين لإقامة مشروعات سكنية أو تجارية أو سياحية تتناسب مع القيمة العقارية العالية لهذه المواقع .

(٥) حجم الطلب على الإسكان:

١- الإسكان الحضري:

سبق أن ذكر في السيناريو المرجعي أن حجم الإسكان الحضري المطلوب توافره خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يتمثل في ثلاث مجموعات من الوحدات السكنية: المجموعة الأولى هي الوحدات السكنية المطلوبة لإسكان الأسر الجديدة التي تتكون خلال هذه الفترة . والمجموعة الثانية تتمثل في الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي اضطرت إلى إخلاء مساكنها بقرارات إدارية نتيجة تقادم وتصدع هذه المساكن ، وأحياناً

تسمى هذه الوحدات بإسكان الإحلال أو إسكان الإيواء العاجل. أما المجموعة الثالثة فتتمثل في الوحدات المطلوبة للأسر التي تقيم حالياً في الأماكن الهامشية وفي غرفة واحدة وفي المقابر أو فيما يسمى بالإسكان الهامشي . وفيما يلي بيان بكل مجموعة من هذه المجموعات الثلاث .

أ - الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة :

سبق أن ذكر أن الأسر الجديدة التي تتكون في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي سوف تستوعبها المدن الحالية في الوادي والدلتا يبلغ عددها ٢,١٣ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر الجديدة إلى عدد مماثل من الوحدات السكنية ، أي ٢,١٣ مليون وحدة سكنية .

وإذا ما فرضنا أن الشرائح الاجتماعية لهذه الأسر حسب دخولها هي شريحة محدودي الدخل بنسبة ٥٠ ٪ والشريحة الوسطى بنسبة ٤٠ ٪ والشريحة فوق المتوسطة بنسبة ٧ ٪ والشريحة العليا بنسبة ٣ ٪ ، فإن الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة في المدن الحالية هي كالآتي :

- * وحدات إسكان محدودي الدخل (٥٠ ٪) ١٠٦٥٠٠٠ وحدة
تتراوح مساحة الوحدة من ٣٥ - ٦٠ متراً مسطحاً
ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٠ - ١٢ متراً مسطحاً
- * وحدات الإسكان المتوسط (٤٠ ٪) ٨٥٢٠٠٠ وحدة
تتراوح مساحة الوحدة من ٦٠ - ١٢٠ متراً مسطحاً
ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٢ - ٢٤ متراً مسطحاً
- * وحدات الإسكان فوق المتوسط (٧ ٪) ١٤٩١٠٠ وحدة
تتراوح مساحة الوحدة من ١٢٠ - ١٦٠ متراً مسطحاً
ويتراوح نصيب الفرد ما بين ٢٤ - ٣٢ متراً مسطحاً

* وحدات الإسكان الفاخر (٣ %) ٦٣٩٠٠ وحدة
تزيد مساحة الوحدة على ١٦٠ متراً مسطحاً

ب - الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :

ورد في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنوياً للإحلال ٥٥٣٩٠ وحدة وذلك حسب تقدير وزارة الإسكان ، مما يعني أن عدد وحدات الإحلال المطلوبة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ تبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة . وسوف تنشأ هذه الوحدات السكنية بدلاً من المباني التي تصدر بشأنها قرارات إدارية بإزالتها نظراً لتصدعها وظهور عيوب إنشائية بها تمثل تهديداً خطيراً على حياة ساكنيها .

ويمكن تقسيم سكان الإيواء العاجل على النحو التالي :

٨٠ % من الشريحة الدنيا .

٢٠ % من الشريحة الوسطى .

وبناء على ذلك فإن حجم الإسكان المطلوب للإحلال هو :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٨٠ %) ٨٨٦٢٤٠ وحدة
* وحدات الإسكان المتوسط (٢٠ %) ٢٢١٥٦٠ وحدة

ج - الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة

الواحدة وإسكان المقابر :

يبلغ عدد وحدات الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر حوالي ١,٦ مليون وحدة بالحضر. وتمثل هذه الوحدات بيئة سكنية واجتماعية بالغة التدني، وقد ثبت أن لها تأثيرات سلبية نفسية وأسرية خطيرة على ساكنيها. وسيجد النظام الرأسمالي نفسه مضطراً لمواجهة

هذه المشكلة ، وسيحاول أن يجد بديلاً سكنياً مناسباً لسكان هذا النوع المتدني من الإسكان . ولكن يصعب على هذا السيناريو - وكذلك على السيناريوهات الأخرى - توفير الوحدات المطلوبة بالكامل للإسكان الهامشي بجانب الإسكان المطلوب للأسر الجديدة ولحالات الطوارئ والإحلال .

لذلك فليس من المتوقع أن يقوم النظام الرأسمالي بحل مشكلة الإسكان الهامشي في الحضر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ ، إذ سوف يستغرق حلها وقتاً أطول من ذلك بكثير . ولكن نظراً لخطورتها وما تمثله من ضغط اجتماعي على النظام القائم فسوف تحاول الرأسمالية الجديدة حل هذه المشكلة جزئياً ، وذلك بتوفير نصف مليون وحدة سكنية جديدة لهذا الغرض ، وسوف تكون أغلب هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان الحضري المطلوب في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هو كالاتي :

إسكان محدودي الدخل	حوالي	٢٤٥٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	حوالي	١٠٧٤٠٠٠	وحدة
إسكان فوق متوسط	حوالي	١٥٠٠٠٠	وحدة
إسكان فاخر	حوالي	٦٤٠٠٠	وحدة
المجموع الكلي	حوالي	٣٧٣٨٠٠٠	وحدة

بمعدل حوالي ١٨٦٩٠٠ وحدة سنوياً أي ١٨٧ ألف وحدة تقريباً .

٢- الإسكان الريفي :

يبلغ عدد الأسر الجديدة التي سوف تستوعبها القرى الحالية ١,٦ مليون أسرة ، تحتاج إلى نفس العدد من الوحدات السكنية . وسوف يعمل ٢٥ ٪

من هذه الأسر أي ٤٠٠ ألف أسرة بالزراعة ، والباقي وعددهم ١,٢ مليون أسرة سيعملون بمهن غير زراعية. وسوف يحتاج العاملون بمهن غير زراعية إلى وحدات سكنية شبه حضرية يمكن تقسيمها إلى إسكان محدودي الدخل بنسبة ٦٠٪ ، وإسكان متوسط بنسبة ٣٥ ٪ ، وإسكان فوق المتوسط بنسبة ٥٪ . أما العاملون بالزراعة فسوف يحتاجون إلى بيوت ريفية. وبذلك يمكن تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة على النحو التالي :

إسكان محدودي الدخل	٦٠ ٪	٧٢٠.٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	٣٥ ٪	٤٢٠.٠٠٠	وحدة
إسكان فوق المتوسط	٥ ٪	٦٠.٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية		٤٠.٠٠٠	وحدة

وقد سبق أن ذكر في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة في الريف تسكن في أماكن هامشية وفي غرف مستقلة . وسوف يصعب على النظام الرأسمالي توفير وحدات بديلة للأماكن الهامشية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . ولكنه سوف يقيم حوالي ٤٠٠ ألف وحدة جديدة منها في مراحل متأخرة من تطبيق النظام الرأسمالي . وأغلب هذه الوحدات سيكون من مستوى إسكان محدودي الدخل . وبناء على ما سبق فإن الوحدات المطلوبة للإسكان الريفي في القرى الحالية خلال الفترة المذكورة هي كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	١١٢٠.٠٠٠	وحدة
- إسكان متوسط	٤٢٠.٠٠٠	وحدة
- إسكان فوق المتوسط	٦٠.٠٠٠	وحدة

- بيوت ريفية ٤٠٠٠٠٠ وحدة
- المجموع الكلي للإسكان الريفي ٢٠٠٠٠٠٠ وحدة
- أي بمعدل سنوي يبلغ ٢٠٠ ألف وحدة سكنية .

٣- الإسكان في المجتمعات الجديدة :

سوف يبلغ عدد الأسر التي تفيض عن القدرة الاستيعابية القصوى للحضر والريف ٢,٨ مليون أسرة ، وسيتم توجيه هذه الزيادة السكانية للاستقرار في المجتمعات العمرانية الجديدة خارج الوادي والدلتا . وسوف تحتاج هذه الأسر الى ٢٨٠٠٠٠٠ وحدة سكنية في الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ بمعدل سنوي قدره ١٤٠٠٠٠ وحدة .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان المطلوب في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل الرأس مالية الجديدة هو كالاتي :

- إسكان محدودي الدخل ٣٥٧٠٠٠٠ وحدة بنسبة ٤١,٨١%
- إسكان متوسط ١٤٩٤٠٠٠ وحدة بنسبة ١٧,٥٠%
- إسكان فوق المتوسط ٢١٠٠٠٠ وحدة بنسبة ٢,٤٦%
- إسكان فاخر ٦٤٠٠٠ وحدة بنسبة ٠,٧٥%
- بيوت ريفية ٤٠٠٠٠٠ وحدة بنسبة ٤,٦٩%
- إسكان المجتمعات الجديدة ٢٨٠٠٠٠٠ وحدة بنسبة ٣٢,٧٩%
- المجموع الكلي ٨٥٣٨٠٠٠ وحدة

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٤٢٧٠٠٠ وحدة .

وتحتاج هذه الوحدات الى مساحات من الأراضي قدرها ١٢٠,٥ ألف فدان داخل الوادي والدلتا ، و ١١٢,٠٠ ألف فدان فى محاور التنمية الجديدة ، بمجموع كلي قدره ٢٣٢,٥ ألف فدان .

وتقدر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الوحدات بالأسعار الجارية على النحو التالي :

- وحدات إسكان محدودى الدخل ١٠٧,١ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان المتوسط ١١٩,٥٢ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان فوق المتوسط ٣١,٥ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ١٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ١٠٠٠ جنيه .
- وحدات إسكان فاخر ١٥,٣٦ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ٢٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ١٢٠٠ جنيه .
- بيوت ريفية ٢٤,٠٠ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .
- إسكان المجتمعات الجديدة ١٧٩,٢ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ٨٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .

المجموع الكلي ٤٧٦,٦٨ مليار جنيه .

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٢٣,٨٣٤ مليار جنيه .

وذلك بخلاف ثمن الأراضي وتكلفة مد المرافق .

هذا مع ملاحظة ما يلي :

- ١- سبق أن ذكر أن عدد الوحدات المطلوبة لحل مشكلة الإسكان الهامشي فى الحضر ١,٦ مليون وحدة وفى الريف ٨٢٥ ألف وحدة بمجموع ٢,٤٢٥

مليون وحدة . ولكن النظام الرأسمالي سوف ينفذ منها في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ - ٥٠٠ ألف وحدة في الحضر و ٤٠٠ ألف وحدة في الريف بمجموع قدره ٩٠٠ ألف وحدة . أما الباقي وقدره ١,٥٢٥ مليون وحدة فسوف يؤجل تنفيذه إلى ما بعد عام ٢٠٢٠ . وهذه الوحدات المؤجلة لم تدخل في مجموع الوحدات السكنية المطلوب تنفيذها في الفترة المذكورة وقدرها ٨٥١١٠٠٠ وحدة .

٢- ورد في الفصل الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المغلقة يزيد على ٢ مليون وحدة سكنية . كما ورد أيضاً في هذه الدراسة أن ربع مليون أسرة تملك كل منها وحدتين إضافيتين (أو أكثر) بجانب الوحدة التي تقيم فيها ، وأن حوالي مليون أسرة تملك كل منها وحدة سكنية إضافية . أي أن المخزون السكني الحالي يزيد على ١,٥ مليون وحدة أغلبها قام بتملكها الآباء لكي تخصص للأبناء عند الحاجة إليهما، وسوف تسهم هذه الوحدات في تحقيق الاحتياج السكني لبعض الأسر الجديدة ، خصوصاً في الشرائح فوق المتوسطة والشرائح العليا . ولكن من المنتظر في ظل النظام الرأسمالي أن تستمر ظاهرة الادخار السكني ، إذ ستظل بعض أسر الشرائح القادرة على حيازة وحدات سكنية أكثر مما تحتاج إليه - كنوع من الاستثمار والادخار الآمن .

وقد سبق أن أشير إلى أنه لدى أصحاب هذا السيناريو قناعة كبيرة بأن قوى السوق في تحررها وفي توازناتها كفيلة بحل المشاكل التي تواجه المجتمع . ولكن نظراً لتعقد هذه المشاكل وتعدد أبعادها -وعلى الأخص مشكلة الإسكان- فإن السوق الحر لن يكون قادراً إلى حل هذه المشكلة في المدى القريب أو المتوسط . ومما يؤكد هذه النتيجة أن الرأسمالية قد تجدد نفسها

مضطرة -خصوصاً في مراحلها الأولى -على التركيز على الإنتاج رغم إدراكها بأهمية البعد الاجتماعي للتنمية . وبالتالي فإن مشكلة الإسكان في ظل هذا السيناريو ستظل قائمة لمدة طويلة، وسوف يستغرق حلها أكثر من عشرين عاماً . كما أن القوى السياسية التي تحرك المسار الاقتصادي قد تجنح من مواقعها المؤثرة إلى توجيه هذا المسار نحو تحقيق مصالح فئة من المجتمع ، خصوصاً الفئة صاحبة السلطة والمال ، على حساب الفئات الأخرى. ولذا فإنه من المرجح أن تظل الفئات صاحبة الدخل المحدودة والوزن السياسي المحدود بدون قدرة فعالة على توفير الإسكان اللازم لها .

لذلك فإنه ليس من المنتظر في ظل السيناريو الرأسمالي أن يتم تحقيق حجم الطلب على الإسكان بالنسب السابق توضيحها . وسوف تبقى نسبة ما ينشأ من وحدات سكنية لشريحة محدودي الدخل أقل كثيراً من النسبة المطلوبة لإسكان هذه الشريحة ، وهي حوالي ٤٢% من مجموع الوحدات السكنية .

وبناء على ما سبق فإن مظاهر مشكلة الإسكان ستظل مستمرة خلال العشرين عاماً القادمة ، مثل عدم الاتزان في سوق الإسكان وظاهرة الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي ، والإسراف في بناء الإسكان الفاخر وفوق المتوسط ، وعدم توفر وحدات سكنية كافية تتناسب مع الزيادة السكانية المستمرة، خصوصاً في الطبقات الوسطى والدنيا من المجتمع .

رابعاً : المرافق :

سيعطى النظام الرأسمالي أهمية كبيرة للمرافق لأنها تمثل في حقيقة الأمر البنية الأساسية للتنمية ، إذ لا يمكن أن تقوم التنمية إلا بعد أن يتوافر قدر كاف من شبكات المواصلات والطاقة وخدمات مياه الشرب والصرف الصحي. وسيسعى النظام الرأسمالي إلى العمل في ثلاثة محاور: الأول هو رفع كفاءة الخدمات الحالية وتقليل الفاقد منها إلى أقل حد ممكن . والثاني هو مد مرافق جديدة في المناطق المحرومة منها وكذلك في مناطق التنمية خارج الوادي والدلتا. والثالث هو تطوير الهيكل الإداري والمالي للمؤسسات الحالية حتى يمكنها أداء مهامها بكفاءة عالية وعلى أسس اقتصادية سليمة .

(١) النقل:

أ- النقل البري:

سيسعى النظام الرأسمالي إلى إنشاء شبكة من الطرق الحرة Free ways تربط القاهرة بالإسكندرية شمالاً والسويس شرقاً وأسوان جنوباً ، كما تمتد بطول الساحل الشمالي من السلوم إلى رفح و بطول الساحل الشرقي من السويس إلى حلايب وشلاتين .

كذلك سيسعى النظام الرأسمالي إلى تحويل نسبة كبيرة من الطرق المفردة إلى طرق مزدوجة ، وعلى الأخص الطرق الممتدة بين عواصم المحافظات وبين عواصم المراكز داخل المحافظة الواحدة .

وستقوم الإدارة الرأسمالية بمد الطرق الطولية الرئيسية المزدوجة بطول محاور التنمية خارج الوادي والدلتا ، وكذلك الطرق العرضية الممتدة من الشرق إلى الغرب والتي تربط محاور التنمية الطولية بعضها ببعض. وكذلك ستقوم

باستكمال شبكة الطرق الرئيسية في إقليم سيناء لما لهذا الإقليم من إمكانيات تنموية كبيرة .

هذا وسوف يتم إنشاء هذه الشبكة من الطرق القومية والإقليمية بنظام BOT وسيسمح للشركات الاستثمارية التي ستقوم ببناء هذه الطرق بفرض رسوم على استخدامها ، وكذلك استغلال الأراضي على جانبي الطرق استغلالاً استثمارياً .

(٢) السكك الحديدية :

سيقوم النظام الرأسمالي بإدخال الجر الكهربائي على الأخص في الخطوط التي تربط عواصم المحافظات ، كما سيسعى إلى إدخال نظام القطارات فائقة السرعة (٣٠٠ كم/ساعة) بين القاهرة والإسكندرية وبين القاهرة وأسوان . وسيقوم أيضاً بمد خدمات السكك الحديدية إلى مناطق جديدة خارج الوادي والدلتا مثل سيناء ومناطق توشكى والعوينات ومنطقة الحزام الأخضر الغربي الممتد من توشكى جنوباً إلى سيوه شمالاً ماراً بالواحات الغربية وذلك لتشجيع الاستثمار في هذه المناطق وتنميتها .

كما سيسعى النظام الرأسمالي إلى زيادة حجم نقل البضائع بالسكك الحديدية ليصل إلى ٥ ٪ من حجم النقل الكلي بدلاً من حجم النقل الحالي والذي لا يتجاوز ٢ ٪ فقط من حجم النقل الكلي للبضائع .

وفي مراحل لاحقة من تطبيق النظام الرأسمالي قد يجري خصخصة مرفق السكك الحديدية وتحويل الهيئة العامة للسكك الحديدية إلى شركات خاصة تتولى إدارة هذا المرفق على أسس استثمارية .

(٣) النقل النهري والجوي :

ستسعى الرأسمالية الجديدة إلى تعميق مجاري الأنهار والترع وتحديث أسطول النقل النهري وإلى إنشاء موانئ نهريّة وتجديد ما هو قائم منها . كما ستسعى إلى تطوير المطارات الحالية وزيادة كفاءتها وإنشاء مطارات جديدة بنظام BOT في مناطق التنمية الجديدة . كما ستشجع تكوين شركات طيران خاصة تعمل على الخطوط الداخلية والخارجية ، وستفكر جدياً في تحويل شركة الطيران الوطنية إلى شركة خاصة .

(٢) مياه الشرب والصرف الصحي:

سبق أن ذكر أن خدمة مياه الشرب تغطي ٩٠ ٪ من مباني الحضر و ٧٥ ٪ من مباني الريف وأن خدمة الصرف الصحي تغطي ٤٠ ٪ من مباني الحضر و ١٥ ٪ من مباني الريف . وسيسعى النظام الرأسمالي إلى زيادة نسبة المباني المتصلة بشبكات مياه الشرب والصرف الصحي ، فمن المتوقع أن تغطي خدمة مياه الشرب كلاً من الحضر والريف ، كما سوف تمتد خدمة الصرف الصحي لتغطي ٧٠ ٪ من مباني الحضر و ٥٠ ٪ من مباني الريف . وسوف يزداد نصيب الفرد من المياه بالحضر ليصل إلى ٣٠٠ لتر/يوم ، ونصيب الفرد في الريف ليصل إلى ١٥٠ لتر/يوم. كما سيسعى النظام إلى تقليل حدة التفاوت في خدمة مياه الشرب والصرف الصحي بين الحضر والريف من ناحية ، وبين الوجه البحري والوجه القبلي من ناحية أخرى .

كما سيسعى النظام الرأسمالي في سبيل تطوير خدمة مياه الشرب والصرف الصحي إلى اتخاذ الخطوات التالية :

- ١- تنفيذ أعمال الإحلال والتجديد ورفع كفاءة محطات تنقية مياه الشرب ومحطات معالجة الصرف الصحي الحالية لكي تعمل هذه المحطات بكامل طاقتها .
 - ٢- تجديد شبكات المياه بحيث لا يتجاوز الفاقد ٥ ٪ من المياه المنقاة . ويصل الفاقد حالياً إلى ما يقرب من ٤٠ ٪ من المياه المنتجة .
 - ٣- تجديد شبكات الصرف الصحي لمنع التسرب منها ، وحماية المياه الجوفية والمياه السطحية من التلوث .
 - ٤- توازن وتزامن خدمة الصرف الصحي مع خدمة مياه الشرب لتجنب مخاطر عدم توازن وتزامن الخدمتين . فقد أدى مد المدن والقرى بمياه الشرب قبل توفر وسائل الصرف الصحي بها إلى ارتفاع كبير في منسوب المياه السطحية بما تبع ذلك من آثار بيئية وإنشائية بالغة الضرر .
 - ٥- إنشاء محطات تنقية ومحطات معالجة جديدة لمواجهة احتياجات المجتمعات العمرانية الجديدة من هذه الخدمات ، وكذلك لزيادة حجم ومستوى هذه الخدمات في المجتمعات الحالية . وسوف تستخدم وسائل مبسطة قليلة التكاليف لتنقية المياه ومعالجة الصرف الصحي .
 - ٦- التوسع في تصنيع محطات مياه الشرب والصرف الصحي ومواسير الشبكات محلياً وذلك لتوفر الإمكانيات التقنية والبشرية لهذه الصناعة .
 - ٧- التوسع في تدريب الفنيين العاملين في مجال مياه الشرب والصرف الصحي وذلك لزيادة كفاءتهم في إنشاء وتشغيل وصيانة المحطات والشبكات .
- وسيسعى النظام الرأسمالي إلى التوسع في معالجة مياه الصرف الصحي حتى يمكن إعادة استخدامها في الري والتشجير ، مع أخذ الاحتياطات اللازمة لمنع المخاطر التي قد تحدث نتيجة هذا الاستخدام .

كما سيسعى النظام إلى التوسع أيضاً في استخدام مياه البحر بعد تحليلتها خصوصاً في الأماكن الساحلية النائية ، وكذلك التوسع في استخدام المياه الجوفية واستخدام مياه الأمطار والسيول في سيناء والساحل الشمالي والصعيد .

وسوف يعطي هذا النظام أهمية خاصة لتطوير إدارة المرافق ، وذلك نظراً لما يشوب الإدارة الحالية من أوجه القصور والتي تتمثل في عدم الكفاءة في الأداء ، وتعدد الجهات التي تدير هذه المرافق بدون تنسيق كافٍ فيما بينها ، وتدني المستوى الفني للعاملين بها .

وسيقصر دور الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي على وضع السياسات ومعدلات الأداء وإجراء البحوث والدراسات اللازمة لتطوير أساليب ووسائل التنقية والمعالجة ، وكذلك التنسيق بين خطط وبرامج الأقاليم المختلفة وغير ذلك من المسؤوليات ذات الصلة القومية . أما مشروعات المرافق بالمدن والقرى فستتم تحت إشراف الإدارات المحلية . وسوف يعهد إلى شركات خاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة هذه المرافق .

خامساً : التشييد :

سوف يسفر عن تطبيق اتفاقات منظمة التجارة العالمية التي يلتزم بها هذا السيناريو أن تفتح الأبواب على مصاريعها لشركات المقاولات الأجنبية والشركات المتعددة الجنسيات للعمل في مصر . وسيعهد إلى هذه الشركات تنفيذ مشروعات الشركات الأجنبية التي تعمل في مصر وكذلك مشروعات المعونات الخارجية .

وأمام هذا الوجود المكثف لشركات المقاولات الأجنبية ستجد الشركات الوطنية نفسها مضطرة إلى إقامة تحالفات مع بعضها البعض ومشاركة الشركات الوافدة في بعض المشروعات . وستقوم الحكومة أحياناً بتفضيل الشركات الوطنية في بعض المشروعات الحكومية إذا سمحت اتفاقات منظمة التجارة العالمية بذلك .

وسيسعى النظام الرأسمالي إلى بناء القدرة التنافسية لصناعة التشييد والبناء، مع محاولة تصدير هذه الصناعة إلى الأسواق الخارجية وعلى الأخص في البلاد العربية والأفريقية .

وسوف يتم تطوير هذه الصناعة باستخدام معدات ذات تقنية عالية في التشييد واستخدام نظم متطورة في البناء ، وكذلك بإدخال نظام ضبط الجودة في التنفيذ ، وتطبيق المعايير والمواصفات الدولية في العمل والأداء .

وستعمل الشركات على توافر كوادر إدارية وقيادية ذات مستوى عال . كما سوف تهتم اهتماماً خاصاً بالتدريب المستمر للارتقاء بمستوى العاملين . وسوف تقوم النقابات العمالية بالتعاون مع شركات المقاولات والأجهزة الرسمية بإنشاء مراكز حرفية لتأهيل العمال الراغبين في ممارسة هذه الحرف قبل السماح لهم بدخول سوق العمل في هذه المجالات.

كما ستسعى شركات المقاولات إلى إقامة أنظمة معلوماتية حديثة لهذه الصناعة ولكافة الصناعات الأخرى المغذية لها ، وسوف تتاح هذه البيانات لكافة الجهات التي تربطها علاقات عمل بقطاع المقاولات .

وسوف تطبق الأسس المالية السليمة في كل ما يتعلق بالتمويل والقروض ، وسوف يتم إدخال نظام التأمين على كافة المخاطر التي قد تواجهها صناعة التشييد ، كما سوف توضع نظم أكثر كفاءة في تقييم عروض شركات المقاولات واختيار أنسبها فنياً ومالياً لتنفيذ المشروعات .

وسيحظى التسويق باهتمام خاص من شركات المقاولات ، وسوف تنشأ شبكة تسويقية للشركات المصرية في الداخل والخارج ، كما ستتم دراسة احتياجات الأسواق المختلفة ، وستكون الشركات أكثر قدرة على الاستجابة لمتغيرات هذه الأسواق .

وسوف يبقى اتحاد المقاولين المصريين على نشاطه الحالي ، ولكن في ظل النظام الرأسمالي سيحاول الاتحاد تطوير المعايير الخاصة بتقسيم المقاولين إلى فئات ومستويات ، كما سيحاول تنظيم هذه الصناعة بما يتيح لأصحابها أكبر قدر ممكن من الفرص ومن التنافس .

أما بخصوص المعوقات التي تواجه صناعة التشييد في الوقت الحالي - والتي تتمثل في اختلال الهياكل التمويلية ، والتخلف التكنولوجي ، وانخفاض مستوى جودة الأعمال ، وغياب نظم الإدارة الحديثة ، وكذلك غياب قاعدة للمعلومات - فسوف يواجهها النظام الرأسمالي بمزيد من الخصخصة وترك حل هذه المشاكل على عاتق الشركات ، وعليها أن تقوم بنفسها بعلاج مشاكلها

وتطوير أنظمتها الفنية والإدارية والمالية ، بما يمكنها من البقاء في سوق التشييد في عصر العولمة واتفاقيات التجارة العالمية .

وأمام التحديات الكبيرة التي تواجهها شركات المقاولات السابق الإشارة إليها، فمن المنتظر أن يختفي العديد منها ، أو أن تتحول إلى شركات من "الباطن" تعمل تحت جناح الشركات الكبيرة القادرة على البقاء .

وفي ظل النظام الرأسمالي سيتم التوسع في الصناعات المغذية لصناعة التشييد ، مثل صناعة الأرضيات والأسقف والقواطع والأبواب والشبابيك والدهانات والتركيبات الصحية والميكانيكية والكهربائية . كما سيتم التوسع في صناعة المواد الحاكمة مثل الحديد والأسمنت والزجاج .

وسوف تصنع هذه المواد حسب المواصفات العالمية وبالاشتراك مع الشركات الأجنبية . وسيكون الهدف من التوسع في هذه الصناعات والارتقاء بمستوى جودتها ليس فقط لسد احتياجات السوق المحلية ، بل أيضاً لتصديرها للأسواق الخارجية .

ومن المنتظر ارتفاع تكلفة التشييد ارتفاعاً كبيراً مما يجعل مشكلة توفير إسكان ملائم لغالبية المجتمع أكثر تعقيداً .