



المركز المصري للدراسات الاقتصادية  
The Egyptian Center for Economic Studies

رأي في خبر

بتاريخ: 6 نوفمبر 2019 العدد: 597 المصدر: أموال الغد (2019-11-3)

## المجتمعات العمرانية : عدم وجود المطورين في مدن الجيل الأول والثاني سبب رئيسي لعدم نجاحها



قال المهندس عبد المطلب عمارة، نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية لشنون تطوير وتنمية المدن الجديدة، إن عدم نجاح تجربة مدن الجيل الأول والثاني التي نفذتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هي عدم وجود المطورين العقاريين بجانب الدولة في تنفيذ تلك المدن.

[رابط الخبر](#)

## الرأي

- ربط الخبر بين كل من المشاكل التي تواجه المطورين العقاريين من جهة وعدم نجاح الجيل الأول والثاني من المدن الجديدة من جهة أخرى، وهما موضوعين شديدي الأهمية ويمثلان جانباً من المشاكل التي تواجه القطاع العقاري في مصر بشكل عام، والتي تجلت بشكل واضح في تضخم الأسعار بالرغم من ارتفاع نسبة الوحدات المغلقة والخالية والتي تمثل 25 بالمائة من إجمالي الوحدات السكنية بالجمهورية.\*

### أولاً: مشاكل المطورين العقاريين:

- يعد ارتفاع أسعار الأراضي التي تصل إلى 50 بالمائة من أسعار الوحدات، وكذلك ارتفاع تكاليف البناء أبرز التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في مصر بشكل عام والمدن الجديدة بشكل خاص. بالإضافة إلى طول الوقت الذي يستغرقه تسجيل الأراضي وتأخر توصيل المرافق وهو ما يعرضهم إلى التأخر في الوفاء بالجدول الزمني مع العملاء ومن ثم وجود مشاكل في تحصيل الأقساط.
- ضعف السوق الثانوي وهو ما دفع المطورين إلى القيام بدور البنوك من خلال تقديم تسهيلات مبالغ فيها دون التحري بدقة عن ملاءة العملاء المالية وهو ما يتجاوز حدود دورهم ويهدد بعدم قدرة العملاء على السداد ومن ثم تعثر المطورين\*\*، خاصة وأن قطاع العقارات ينمو بمعدل يبلغ ضعف معدل نمو الاقتصاد المصري ككل تقريباً\*\*\*، وهو ما يعني وجود فجوة بين المعروض من ناحية ومعدل نمو القدرة الشرائية للأفراد من ناحية أخرى.
- بالرغم من امتلاك الدولة لاستراتيجية واضحة للتنمية العمرانية، إلا أن المطورين العقاريين لم يستطيعوا حتى الآن وضع استراتيجية تتماشى مع مخططاته. يرجع ذلك إلى عدم وجود قاعدة بيانات حول محاور التنمية التي تقوم بها الدولة ووجود رؤية واضحة حول مناطق الاستثمار والأراضي التي يتم طرحها بالسوق وحجم تلك الأراضي وحجم الطلب الحقيقي، بما يُمكن المطور من رسم استراتيجية عمل يوجه استثماراته وفقاً لها\*\*\*\*.

## ثانيا: عدم نجاح الجيل الأول والثاني من المدن الجديدة

لا يرجع عدم نجاح مدن الجيل الأول والثاني في مصر إلى عدم وجود المطورين العقاريين بجانب الدولة فقط كما ورد بالخبر، ولكن إلى العديد من المشاكل الأخرى التي تجمعت في وقت واحد، وأهمها ما يلي:

- **عدم التزام هيئة المجتمعات العمرانية بدورها الاجتماعي الذي أنشأت من أجله بشكل كامل وهو إعادة توزيع السكان خارج الحيز العمراني القائم وتحقيق العدالة الاجتماعية وضمان حياة كريمة لكافة المواطنين، وممارستها دور المطور العقاري، وقيامها ببيع الأرض بالمزاد وهو ما أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل غير مسبوق.\*\*\*\*\***
- **عدم وجود منظومة متكاملة من العوامل الداعمة لنجاح المدن الجديدة، من خلق فرص عمل وتوفير سكن في متناول جميع الفئات العاملة، وتوفير مختلف الخدمات وأهمها التعليم والصحة والنقل وغيرها من عناصر لا بد أن تتوفر مجتمعة وغياب أحدها يهدد بعدم نجاح هذه المدن.\*\*\*\*\***
- **عدم وضوح الخط الفاصل بين دور الدولة من ناحية ودور المطور العقاري من ناحية أخرى، ما هي حدود ما يجب على الدولة القيام به وما يجب أن تتركه للمطور؟ وما مدى وجود خطة عامة للتنمية والتخطيط العمراني في جميع أنحاء مصر تتولى تحديد أدوار جميع المعنيين بوضوح؟**
- **المركزية الشديدة وتركز معظم الجهات الخدمية والوزارات والهيئات بالقاهرة، فكانت النتيجة هي اختلال التوزيع النسبي لسكان المدن الجديدة، من حيث تركيزهم بشكل أساسي في محافظة القاهرة والحيزة بنسبة 53% من إجمالي عدد سكان المدن الجديدة في مصر.\*\*\*\*\***

\* التعداد العام للسكان والمنشآت، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2017.

\*\* هل تدخل مصر في فقاعة عقارية تهدد الاقتصاد؟، المركز المصري للدراسات الاقتصادية 2018.

\*\*\* وزارة التخطيط والمتابعة والإصلاح الإداري، متاح على <https://bit.ly/2NiIJSH>

\*\*\*\* جريدة الوطن 2019، متاح على <https://bit.ly/2rgfYgT>

\*\*\*\*\* يحيى شوكت، عمرو أبو طويلة، خريطة مصر: العدالة الاجتماعية والعمران، وزارة إسكان الظل 2013.

\*\*\*\*\* Dona J. Stewart, Cities in the Desert: The Egyptian New-Town Program, Annals of the

Association of American Geographers, Vol. 86, No. 3 (Sep., 1996), pp.459-480

\*\*\*\*\* التعداد العام للسكان والمنشآت، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2017.



Share



Share



Tweet



Forward

تقارير أخرى

الأعداد السابقة



تنبيه هام:

أعد هذا التقرير لأغراض التوزيع للمركز المصري للدراسات الاقتصادية ولا يجوز نشره أو توزيعه دون موافقة كتابية من إدارة المركز، ولا تعد أي من البيانات أو التحليلات أو المعلومات الواردة بهذا التقرير توصية، كما أن ما ورد بالتقرير ليس اعتمادا للجدوى التجارية للنشاط موضوع التقرير ولا لقدرته على تحقيق نتائج معينة، وقد تم إعداد هذه البيانات والتحليلات بناء على وجهة نظر المركز والتي اعتمدت على معلومات وبيانات تم الحصول عليها من مصادر نعتقد بصحتها وأمانتها وفي اعتقادنا فإن المعلومات والنتائج الواردة تعتبر صحيحة وعادلة في وقت إعدادها، كما أن هذه البيانات لا يعتمد بها كأساس لاتخاذ أي قرار استثماري والمركز غير مسئول عن أي تبعات قانونية أو استثمارية نتيجة استخدام المعلومات الواردة، ونؤكد أن أي أخطاء قد تكون وردت عند إعداد هذه البيانات هي من قبيل المصادفة وغير مقصودة.

المركز المصري للدراسات الاقتصادية ECES 2018 (c)  
جميع الحقوق محفوظة