

**الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة
دراسة ميدانية فى مدينة النوبارية الجديدة (*)**

الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة دراسة ميدانية في مدينة النوبارية الجديدة (*)

مقدمة الدراسة:

تعتبر قضية الاستثمار الخاص في مصر، على قمة القضايا التي توليها الدولة اهتماماً متعاضماً، وتحظى باهتمام القيادة السياسية والمسؤولين. وفي ظل المشكلات الأخيرة التي نعاشها من تعثر بعض رجال الأعمال وهروب البعض الآخر، تباينت الرؤى بين اتجاهين، يرى أحدهما وجود مشكلات كثيرة تعوق حركة الاستثمار الخاص في مصر ومن ثم يجب التصدي لهذه المشكلات. ويرى الآخر أن المشكلة الرئيسية إنما ترجع إلى قصور في أداء بعض رجال الأعمال، ومن ثم عدم وجود قطاع خاص قوي يستطيع أن يشارك الدولة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وسواء كان هذا أم ذلك، فإنه لا يوجد من ينكر الدور القوي الذي يمكن أن يسهم به القطاع الخاص في التنمية، خاصة في الدول النامية التي تتوفر بها الفرص الاستثمارية كالموارد والأرض والعمالة. وبالرغم من وجود عدة صعوبات تعترض عمليات الاستثمار الخاص، فإن ذلك لا يمكن أن يتحقق في ظل غياب دور قوي للدولة، حيث تكون بمثابة المشارك والمراقب لكل ما يجري، هذا فضلاً عما تصدره من لوائح وتشريعات مختلفة تحمي بها كلاً من القطاع الخاص والمواطنين.

(*) دكتور وجدى شفيق عبد اللطيف عبد السيد: مدرس علم الاجتماع، كلية الآداب - جامعة طنطا .

وتزداد أهمية القطاع الخاص بصورة أخص في المناطق الحضرية حيث يستطيع القطاع الخاص أن يساهم في إنشاء البنية الأساسية وتقديم الخدمات، والإسكان، وتوفير فرص العمل المختلفة، وذلك إذا ما توافرت الحوافز والتسهيلات سواء من حيث الضرائب أو الجمارك أو الأمان والاستقرار السياسي، وذلك لحساسية الاستثمار لأي من هذه العوامل، فقرار الاستثمار الخاص قرار صعب لا يمكن اتخاذه ما لم تتوافر الثقة الكاملة.

كما أظهرت التجارب إمكانية مشاركة القطاع الخاص للدولة في تمويل إنشاء وتطوير وتنمية المدن الجديدة، حيث أن إنشاء وتنمية المدن الجديدة يتطلب استثمارات ضخمة قد تعجز الحكومات عن توفيرها، وفي أحيان كثيرة يكون توفير هذه الاستثمارات على حساب تطوير البنية الأساسية وتنمية المدن القائمة، الأمر الذي جعل من مشاركة القطاع الخاص في تنمية المدن الجديدة أمراً ضرورياً، وحيث يمكن أن يتجه الاستثمار الخاص إلى تمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية في المدن الجديدة، وأنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة، والأنشطة التجارية، وبخاصة تجارة التجزئة، والإسكان، ومواجهة مشكلة البطالة عن طريق ما توفره من فرص عمل. وفي ضوء ذلك جاءت فكرة هذه الدراسة عن الاستثمار الخاص والمدن الجديدة: دراسة ميدانية في مدينة النوبارية الجديدة، من أجل تحقيق الأهداف الآتية:

(١) محاولة التعرف على إمكانيات الاستثمار الخاص في تنمية المدن الجديدة بصفة عامة.

(٢) الرغبة في الكشف عن رؤى عينة الدراسة في الفرص الاستثمارية بمدينة النوبارية الجديدة.

(٣) محاولة التعرف على إمكانيات مشاركة الاستثمار الخاص فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة.

(٤) محاولة التعرف على المعوقات التى تحول دون مشاركة الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة بصفة عامة، ومدينة النوبارية الجديدة بصفة خاصة.

(٥) المقارنة بين رؤى المستثمرين والسكان والقيادات الإدارية حول دور الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة عامة، ومدينة النوبارية الجديدة خاصة.

ومن خلال الأهداف السابقة انطلقت الدراسة من تساؤل رئيسى مؤداه:

"ما هو دور الاستثمار الخاص فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة

وتحقيق أهداف إنشائها؟"

وانبثقت عن هذا التساؤل مجموعة من التساؤلات الفرعية تتمثل فيما يلى:

(١) ما هى رؤية المستثمرين لأثر حوافز وتسهيلات الاستثمار الحالية على تنمية المدن الجديدة؟

(٢) ما هو تقييم كلاً من السكان والمستثمرين لحوافز الاستثمار فى مدينة النوبارية الجديدة؟

(٣) ما هى إمكانيات وآفاق الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة؟

(٤) ما هى إسهامات الاستثمار الخاص فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة؟

(٥) ما هى معوقات الاستثمار الخاص فى مدينة النوبارية الجديدة؟

(٦) هل ساهم الاستثمار فى تحقيق أهداف إنشاء المدينة؟

وأقصد بالاستثمار الخاص فى هذه الدراسة، الاستثمار الخاص المحلى المباشر فقط دون غيره من أنواع الاستثمار الخاص.

وانطلقت الدراسة من توجه نظرى مؤداه: رفض النموذج الرأسمالى الخالص - والذى يلقى بالمسئولية على كاهل القطاع الخاص فقط - والنموذج الاشتراكى الخالص - الذى يلقى بالمسئولية على كاهل الدولة فقط - وإنما من خلال تشجيع القطاع الخاص فى إطار دور قوى للدولة تسانده وتوجهه ولا تترك له العنان.

واعتمدت الدراسة للإجابة على تساؤلاتها على المنهج العلمى كإطار عام، وعلى الأسلوبين المنهجين التالين :-

(١) **الأسلوب الوصفى**: لوصف وتحليل دور الاستثمار الخاص فى تنمية المدينة وتحقيق أهدافها.

(٢) **الأسلوب المقارن**: للمقارنة بين رؤى المستثمرين والقيادات الإدارية والسكان وهم الأطراف الثلاثة المستفيدة والمسئولة عن عملية التنمية. كما اعتمدت الدراسة فى هذا الإطار على الطرق والأدوات الآتية:-

(١) **طريقة تحليل البيانات الجاهزة**: حيث تم تحليل بعض البيانات والتقارير التى تم الحصول عليها من جهاز تنمية المدينة، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

(٢) **المقابلة**: حيث تم إعداد ثلاثة أدلة للمقابلة، أحدها للمستثمرين ويتكون من أربعة أقسام هى: البيانات الأساسية، وبيانات خاصة بالمشروع، وبيانات خاصة بمدينة النوبارية الجديدة، وبيانات خاصة بدور الاستثمار الخاص فى التنمية. وآخر خاص بالقيادات الإدارية

ينقسم إلى قسمين فقط هما البيانات الأساسية، وبيانات عن دور الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة. وثالث خاص بسكان المدينة ينقسم بدورة إلى ثلاثة أقسام هى: البيانات الأساسية، وبيانات خاصة بالمدينة، وبيانات عن دور الاستثمار الخاص فى التنمية. وقد حرصت فى دليل المقابلة الخاص بالقيادات الإدارية على عدم شموله على البيانات الخاصة بالمدينة لأنهم يمثلون الجانب المسئول عن هذه الخدمات، وبالتالي فمن المحتمل أن يكون تقييمهم لعملهم غير موضوعى.

وتمثلت مجالات الدراسة فيما يلى:

١- **المجال المكاني:** تم تطبيق الدراسة فى مدينة النوبارية الجديدة. التى تم اختيارها للأسباب الآتية:-

أ - تختلف هذه المدينة عن المدن الأخرى فى كونها قد أنشئت لتخدم (١٣٠) قرية من قرى شباب الخريجين، وبالتالي يمكن أن تكون قاعدة أساسية للتصنيع الزراعى، ومن ثم خدمة كل من الخريجين والمستثمرين. الخريجون الذين سيجدون منفذاً لتسويق منتجاتهم، والمستثمرون الذين سيحصلون على هذه المنتجات بسعر أقل، ولا يتحملون مصاريف الشحن من المناطق البعيدة.

ب- ندرة الدراسات التى أجريت على مدينة النوبارية الجديدة، ولا أقصد بذلك الإقليم ككل، بل المدينة فقط، فقد أجريت بعض الدراسات على القرى التابعة للمدينة.

ج- وقوع المدينة فى نطاق محافظة البحيرة التى ينتمى إليها الباحث. ومن ثم رغبتى فى معرفة أحوال التنمية فى الإقليم الذى أظن فيه.

٢- **المجال البشري:** اعتمدت الدراسة على ثلاث عينات على النحو التالي:

أ - المستثمرون من أعضاء جمعية المستثمرين بمدينة النوبارية - (٢٥) مستثمراً .

ب- القيادات الإدارية بجهاز تنمية وتعمير مدينة النوبارية الجديدة - (١٥) حالة.

ج- السكان: (٤٠) حالة من أرباب الأسر بالمدينة. وقد عرضت خصائص العينة وكيفية وأسباب اختيار هذه العينات فى الجزء الخاص بخصائص العينة .

٣- **المجال الزمني:** استغرقت الدراسة الميدانية ثلاثة شهور منذ بداية شهر ديسمبر ٢٠٠٢ وحتى نهاية شهر فبراير ٢٠٠٣. وهى الفترة التى اتخذت فيها مجموعة من القرارات الاقتصادية التى يمكن أن تؤثر على عملية الاستثمار بصفة عامة ومن أهمها القرار الخاص بتعويم الجنيه المصرى، مما دفعنى إلى أخذ ذلك فى الاعتبار عند تحليل البيانات.

وقسمت الدراسة إلى ما يلى:

- **مقدمة.**

- **أولاً:** الاستثمار الخاص.

- **ثانياً:** المدن الجديدة بين الأمل والواقع.

- **ثالثاً:** الاستثمار الخاص والتنمية الحضرية.

- **رابعاً:** الاستثمار الخاص والمدن الجديدة.

- **خامساً:** مجتمع البحث: مدينة النوبارية الجديدة.

- **سادساً:** تحليل البيانات.

- سابعاً: النتائج .

- مراجع البحث والإشارات .

- الملاحق .

أولاً: الاستثمار الخاص:-

يقصد بالاستثمار التضحية بمنفعة حالية متمثلة في إمكانية إشباع استهلاك حالي، بقصد الحصول على منفعة مستقبلية أكبر يمكن تحقيقها من إشباع استهلاك مستقبلي^(١).

كما يعرف بأنه إجراء أو تأجيل الاستهلاك لفترة قادمة، ثم توجيه الأموال إلى الاستثمار وليس للاكتناز^(٢).

ويقصد به أيضاً تكوين رأس المال الذي يولده ادخار يأتي من مرحلة سابقة، ويصنف تكوين رأس المال عادة إلى ثلاث عمليات تتمثل فيما يلي^(٣):

(١) **التغير في المخزون**: وهو عبارة عن استهلاك مؤجل لبعض السلع الإنتاجية.

(٢) **نسبة الإهلاك**: وهي الاستثمارات التي تتفق من أجل تجديد التجهيزات الموجودة.

(٣) **الاستثمارات الصافية**: وهي التي تستهدف زيادة الطاقة الإنتاجية عن طريق خلق تجهيزات إضافية.

ويؤكد التعريف السابق على العلاقة القوية بين الادخار والاستثمار، حيث إنها علاقة تمويلية، فإذا حدث نقص في الادخار، فإنه ينقل إلى الاستثمار، ذلك لأن الادخار يمول الاستثمار، كما أن الأموال المدخرة

تتحول إلى رؤوس أموال نقدية وعينية، أى رأسمال حقيقى كالمبانى والآلات والمعدات و سلع إنتاجية تسهم فى إنتاج سلع أخرى^(٤).

ويعرف الاستثمار بأنه التخلّى عن أموال يمتلكها الفرد فى لحظة زمنية معينة ولفترة من الزمن بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوضه عن القيمة الحالية للأموال المستثمرة، وكذلك عن النقص المتوقع فى قيمتها الشرائية بفعل عامل التضخم مع توفير عائد معقول مقابل تحمل عنصر المخاطرة المتمثل فى احتمال عدم تحقق هذه التدفقات^(٥).

ويرتبط نمط الاستثمار المطلوب بعدة عوامل تختلف وفقاً للمستثمر، وربما تقارن جودة الاستثمار من الناحية الاقتصادية بالعائد من المخاطرة^(٦).

فتعتمد القرارات الاستثمارية بصفة أساسية على عاملين هما^(٧):

(١) العائد Return : حيث يرغب المستثمرون فى تحقيق عائد من استثماراتهم، ويميز البعض بين العائد المتوقع فى فترة زمنية مستقبلية، والعائد المتحقق الفعلى فى فترة ماضية.

(٢) المخاطرة Risk: وتعرف بأنها الفرصة التى يكون فيها العائد الفعلى للاستثمار مختلفاً عن العائد المتوقع.

ويمثل عائد المخاطرة الظروف الموضوعية المحيطة بالقرار الخاص بالاستثمار، وكلما كان عائد المخاطرة كبيراً، كان العائد اللازم للقيام بالاستثمار بدوره هو الآخر كبيراً، والعكس صحيح. وتواجه البيئة أو المناخ الاستثمارى بثلاث مخاطر رئيسية هى أخطار عدم القابلية للتمويل، وأخطار نزع الملكية أو المصادرة أو التأميم، وأخطار الحرب^(٨).

فالاستثمار الخاص حساس للغاية ويتأثر بما يجرى فى الدولة سواء من حوافز أو تشريعات أو حتى شائعات، الأمر الذى يتطلب الحيطة والحذر فى التعامل مع الاستثمار الخاص، خاصة فى ظل مرحلة الخصخصة.

فمستوى أداء القطاع الخاص يتأثر بدرجة كبيرة بمستوى الأداء الاقتصادى العام، وبتجاهات الرواج والركود التى يعمل فى ظلها، وحيث أن مرحلة التثبيت بطبيعتها مرحلة انكماشية يتم فيها ترشيد الإنفاق الكلى، وتخفيض الاستثمارات^(٩)، فمن الضرورى توفير الأمان والحوافز المطلوبة للاستثمار الخاص.

وتوضح حوافز الاستثمار لدى مجموعة من الدول - مثل دول جنوب شرق آسيا وتركيا وتونس- أن هذه الحوافز ليست مالية فقط، وإنما هى حزمة من الحوافز المالية والخدمية والمؤسسية وغيرها، ومن ثم فإن نجاح الحوافز المالية للاستثمار يتوقف على توافر عوامل أخرى من أهمها الاستقرار الاقتصادى والاجتماعى، وتوافر مستوى راق من خدمات البنية الأساسية، وكذلك بساطة وعدم تعقد الإجراءات التى تنظم العلاقة بين الجهات الإدارية والمستثمرين^(١٠).

ويتمثل ما يتوقعه المستثمر من الاستثمار بصفة عامة فيما

يلى^(١١):-

- (١) أمان رأس المال والسيولة.
- (٢) أمان العائد الناتج عن رأس المال المستثمر.
- (٣) مشروعية الدخل.
- (٤) انخفاض تكاليف مشتريات ومبيعات الاستثمار.
- (٥) سهولة مشتريات ومبيعات الاستثمار.

- (٦) قابلية الاستثمار للتجزؤ بمعنى إمكانية بيع أجزاء منه.
- (٧) فرص النمو في القيمة، بمعنى زيادة معدل النمو عن معدل التضخم.
- وتأكيداً لما سبق، فقد وجد الاقتصاديون عدة صعوبات تعترض عملية الاستثمار في الدول النامية تتمثل فيما يلي^(١٢):
- (١) عدم كفاية حجم الطلب المحلي، أى ضيق حجم السوق الوطنية.
 - (٢) نقص الأطر الفنية الضرورية لتنفيذ وتشغيل المشروعات الاقتصادية.
 - (٣) تخلف القاعدة الهيكلية الاقتصادية.
 - (٤) عدم الاستقرار السياسى، وما قد ينجم عنه من تصدع فى القاعدة الهيكلية القانونية، خاصة ما يحمى الملكية الفردية، الأمر الذى يجعل المستثمرين يعرضون عن الاستثمار فى الإنشاءات الصناعية خوفاً من التأميم، ويفضلون على ذلك الاستثمار فى "المنقولات" التى يمكن حجبها عن الأنظار عند الحاجة.
 - (٥) صعوبة انتقال رأس المال داخلياً.

ثانياً: المدن الجديدة بين الأمل والواقع:-

تقوم فلسفة المدن الجديدة على فكرة أساسية وهى أن مشاكل المدن القائمة هى مشاكل ناتجة عن زيادة الكثافة السكانية بها، إلا إنها ليست مشاكل المدن بصفة عامة، وبالتالي فإنه إذا كان التركيز السكانى فى بعض المدن قد أدى إلى انخفاض الرفاهية الاجتماعية، نتيجة لمشاكل التلوث والزحام وتدهور المرافق العامة، فإن سياسة المدن الجديدة تعمل على إعادة توزيع السكان وأثار النمو الحضرى على مناطق جديدة متفرقة فى الدولة، على أساس أنه يمكن خلق تنظيمات حضرية جديدة أكثر كفاءة من خلال تخطيط

كافة المرافق بصورة أفضل، واعتبر أنصار هذا الاتجاه أنه يمثل انتقالاً من المركزية في توزيع الموارد والسكان إلى اللامركزية في توزيعهما^(١٣).

وتشير التجارب إلى وجود ثلاثة مداخل أساسية لاستراتيجيات المدن الجديدة تتمثل فيما يلي^(١٤):

(١) النظر إليها كمراكز نمو Growth Centers في المناطق ذات الموارد المحدودة، أو المناطق المتخلفة، أو المناطق الحدودية ذات السكان المبعثرين مع التركيز بصفة أساسية على التنمية الإقليمية.

(٢) أو كأقطاب مضادة Counter - magnets : من أجل لامركزية التنمية والسكان والأنشطة لتوجيه الهجرة بعيداً عن المناطق المركزية أو المدن الأولى.

(٣) أو كمجتمعات محلية كبيرة: لتنظيم البناء المكاني الداخلى وتوسع المناطق المتروبوليتانية، وتشكيل جزء مكمل من قوة العمل المتروبوليتانية، وأسواق الإسكان، مع التركيز بصفة أساسية على ترشيد تطور وتوسع المناطق المتروبوليتانية.

كما قد تؤدي المدن الجديدة عدة وظائف مكانية، مثل كونها مراكز إشعاعية لجذب سكان المدن الكبرى، أو لإسكان العمالة فى مجال تنمية الموارد المعدنية الأساسية الجديدة، أو كعاصمة سياسية جديدة^(١٥).

وفى مصر تتمثل أهم أهداف سياسة التعمير والتنمية العمرانية منذ قيام وزارة التعمير فى منتصف سبعينيات القرن الماضى، وحتى الآن فى إعادة رسم خريطة مصر بما يحقق حل مشكلات المدن القائمة والانفجار الحضرى، وغياب التوازن بين الأقاليم، واختلال الهياكل العمرانية، وتضخم المدن العملاقة، وحماية الأراضى الزراعية والموارد البيئية بالإضافة إلى

توفير هياكل البنية الأساسية والخدمات المجتمعية والقواعد الاقتصادية للمجتمعات القائمة والجديدة^(١٦).

وقد أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً للقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩، وبدأت حركة المجتمعات العمرانية الجديدة مع إنشاء المدن المستقلة اقتصادياً بعيداً عن منطقة القاهرة الكبرى لتوفير أقطاب نمو جديدة، واستخدمت حوافز عديدة لتشجيع التنمية الصناعية في المدن الجديدة^(١٧).

ويعد صدور القانون السابق وإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هو التاريخ الحقيقي لمولد حركة المدن الجديدة في مصر في شكل برنامج متكامل ضمن الخطة الاقتصادية القومية، وإن كان هذا القانون قد استمد جذوره من المبادئ الأساسية التي وضعتها لجنة تخطيط القاهرة الكبرى في ١٩٦٨، وكذلك من المبادئ الأساسية التي تضمنتها ورقة العمل التي أعدتها القيادة السياسية في عام ١٩٧٤، فإن ذلك يعتبر تطوراً طبيعياً للأحداث من أجل الوصول إلى فكر منظم لإنشاء المدن الجديدة في إطار قانوني وفي شكل برنامج قومي تبنته الحكومة في محاولة لإعادة التوازن للعلاقة بين السكان والموارد الاقتصادية على المستويين القومي والإقليمي^(١٨).

وقد استهدفت استراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في مصر (١٩٩٨/٩٧-٢٠١٦/٢٠١٧) لقطاعات الامتدادات والمجتمعات الجديدة إقامة إحدى وأربعين مدينة جديدة أخرى (بخلاف التسع عشرة مدينة التي كانت تنفذ في التسعينيات من القرن الماضي والجاري استكمال بنيتها الأساسية ومراحلها) حتى يمكن الاعتماد عليها في توفير فرص عمل جديدة، وإقامة للركائز الاقتصادية بهذه المناطق، واستيعاب جزء من الزيادة السكانية، وتقع

هذه المدن المزمع إقامتها فى مناطق متفرقة بأربع عشرة محافظة بالوجهين البحرى والقبلى^(١٩).

وقد بلغت المساحات التى بدأ استغلالها بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة حتى ١٩٩٧/٦/٣٠ نحو (٢,٧) ألف كيلو متر مربع شاملة الحزام الأخضر، كما تم إقامة نحو (١٩٠٠) مصنعاً جديداً دخلت الإنتاج فى تسع مدن جديدة تتيح حوالى (٢٠٨,٩) ألف فرصة عمل جديدة^(٢٠).

وتصنف المدن الجديدة التى أنشئت وجرى استكمال مراحلها إلى ما يلى^(٢١):

- (١) مدن الجيل الأول: وهى مدن العاشر من رمضان، والسادات، و ١٥ مايو، و ٦ أكتوبر، و برج العرب الجديدة، والصالحية الجديدة، ومدينة دمياط الجديدة .
- (٢) مدن الجيل الثانى: وهى مدن العبور، و بدر، والأمل، والنوبارية الجديدة، وبنى سويف الجديدة، والمنيا الجديدة.
- (٣) مدن الجيل الثالث: وتتمثل فى مدن أسيوط الجديدة (الصفاء)، وإخميم (سوهاج الجديدة)، وأسوان الجديدة.

ولقد كشفت بعض الدراسات التى أجريت على المدن الجديدة عن الفجوة التى تحدث فى كثير من الأحيان بين المأمول من إنشاء هذه المدن، سواء من حيث عدد السكان أو فرص العمل، والمتحقق انفعلى منها، وتطالعنا تقارير صحفية ودراسات علمية بأن كثيراً من هذه المدن هى مدن أشباح، فمقومات الحياة غير كاملة، وعمال المصانع يذهبون إلى مصانعهم ويعودون منها مع استقرارهم فى مدنهم أو قرأهم الأصلية، مفضلين ذلك على الحياة الكاملة فى المدينة الجديدة، مما قد يرجع إلى عدم توافر الخدمات الأساسية،

أو إلى العادات والتقاليد، أو لارتفاع أسعار الوحدات السكنية، أو لعدم توافر مقومات الحياة الاجتماعية بشكل عام. هذا بالإضافة إلى ما كشف عنه كثير من الدراسات الحضرية، عن أن الناس بشكل عام، والمصريين بشكل خاص يصعب على غالبيتهم الانتقال من موطنه الأصلي وما فيه من روابط اجتماعية، وعاطفية. ومن أجل ذلك فإن عمران المدن الجديدة فى مصر سوف يظل معلقاً باستقرار جيل جديد من الشباب فيها عند تكوينهم أسراً جديدة، شريطة أن يلقى هؤلاء حوافز ومميزات وتيسيرات تجعلهم يقبلون على ذلك .

ثالثاً: الاستثمار الخاص والتنمية الحضرية :-

مع انهيار الحكومات الاشتراكية فى أوروبا الشرقية والاتحاد السوفيتى السابق ،مخصصة الكثير من الهيئات والشركات فى معظم الدول،تمت إتاحة الفرص الاستثمارية أمام القطاع الخاص بصورة متزايدة حتى يسهم فى التنمية وفى تقديم الخدمات والبنية التحتية^(٢٢). فالقطاع الخاص بما فيه المنظمات غير الحكومية والقطاع غير الرسمى، يعد مصدراً هاماً لتعبئة الموارد ،وربما يكون له فى بعض المناطق مزايا عديدة ،وقد أوضحت الخبرات أن الجزء الرئيسى من إسكان منخفض التكاليف فى المناطق الحضرية قد تم تمويله من خلال المدخرات المحلية^(٢٣).

ونودى فى ظل سياسة الخصخصة بضرورة أن تعمل الحكومات على حفز ودعم مشاركة القطاع الخاص فى توفير الخدمات الحضرية،ونلك من خلال ما يلى^(٢٤):

(١) أن تنتهى الحكومات القيود التى تعوق الشركات الخاصة،ومشروعات القطاع غير الرسمى عن العمل بفاعلية فى المناطق الحضرية،وتوفير

أو تشجيع برامج التمويل منخفضة التكاليف التي تسمح للمشروعات الصغيرة بالتوسع والتطوير.

(٢) أن تتيح الحكومات الفرص للمشروعات الخاصة لتطوير قدراتها الإدارية بالتعاون على الخدمات التي لا تقدمها الهيئات العامة بفاعلية.

(٣) يجب أن تقدم الحكومات منذ البداية الحوافز والتعهدات بحماية العاملين بالمشروعات العامة.

(٤) العمل على إزالة الخوف من احتمالية استبعاد قراء الحضر من الخدمات التي سيتم خصصتها.

ويرى مسئولو البنك الدولي أنه ليس من الضروري أن يأتي كل التمويل الاستثماري اللازم من الحكومة، حيث يتاح العديد من المصادر البديلة بالإسكان الذي يمثل (٣٠%) من إجمالي تكوين رأس المال في دول فقيرة كثيرة بما في ذلك التكاليف اللازمة للمياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق - يتم تمويله غالباً من مصادر القطاع الخاص الأمر الذي يتطلب تعديل القواعد التي تعوق تقديم الخدمات عن طريق القطاع الخاص، وتقوم حكومات كثيرة حالياً بوضع التشريعات اللازمة للسماح للقطاع الخاص بالاستثمار في البنية الأساسية، وذلك باستخدام نظام BOT^(٢٥).

كما يعد إجماع القطاع الخاص في عملية إدارة التحضر والتنمية أحد جوانب بناء المشاركة التي يجب أن توليها المدن في الدول النامية الأولية، حيث أنه^(٢٦):

(١) يجب على السلطات المحلية التعاون مع المواطنين لضمان توافق نظم وتصميم وتنفيذ النظم الخدمية مع الحاجات المحلية، ولشعور المواطنين بالانتماء للمجتمع المحلي.

(٢) يجب أن يكون هؤلاء المسئولون علاقات مع موارد رأس المال الخاص القادرة على دعم استثمارات التنمية طويلة الأجل التى يجب أن تصاحب التحضر، مما يعمل على إدارة المدينة بفاعلية.

ونتيجة لذلك اكتشفت حكومات آسيوية عديدة ضرورة تشجيع القطاع الخاص، فقد أدركت الهند، على سبيل المثال - أن الحكومة بمفردها ستكون غير قادرة على توفير الخدمات والبنية التحتية فى المناطق الحضرية فى المستقبل، لذا دعت الشركات الخاصة لتحمل مسئولية أكبر فى الاستثمار فى الإسكان والخدمات الحضرية الأخرى^(٢٧).

ولا يعنى ما سبق أنى أدعو إلى إلغاء دور الحكومة، وأن ينفرد القطاع الخاص بتقديم الخدمات والبنية التحتية والإسكان، فذلك غير ممكن خاصة فى الدول النامية، إيماناً منى بسعى القطاع الخاص للربح الذى سيكون على حساب الأغلبية المطحونة التى يجب أن تحميها الحكومة خاصة فى الخدمات الضرورية، وإنما أعنى مشاركة القطاع الخاص للحكومة فى تمويل وتنفيذ هذه الخدمات للارتقاء بها وشمولها لكافة المناطق.

فإذا كان القطاع الخاص باستطاعته تقديم الكثير من الخدمات ، وإذا كانت المجتمعات المحلية تستطيع أن تتعاقد مع الشركات من أجل تقديم خدمات معينة مثل الصرف الصحى أو خطوط المياه، أو رصف الطرق، أو الإسكان، فإن مشاركة القطاع الخاص فى توفير البنية التحتية الحضرية يكون مستحيلاً فى ظل غياب سلطة حكومية محلية فعالة، ولذلك، فإن سياسات التكيف الهيكلى يجب أن تتضمن تنمية القدرة الإدارية والتمويلية للحكومات المحلية مع الخطط التى تسمح بتنمية القطاع الخاص، وذلك إذا أريد تحسين البنية الحضرية فى السنوات القادمة^(٢٨) وهو ما يتفق مع التوجه النظرى الذى تتطرق منه هذه الدراسة.

وابعاداً للاستثمار الخاص والمدن الجديدة:

تتمثل أهم مشكلات سياسة المدن الجديدة في الدول النامية في ارتفاع تكاليف هذه السياسة. فبالإضافة إلى المشاكل الخاصة بعدم التمتع بوفورات الحجم والتوطن الصناعي فإن هذه السياسة هي سياسة كثيفة رأس المال يترتب عليها تخصيص مبالغ مالية ضخمة واستقطاعات كبيرة من الإنفاق العام لها، في حين أن معظم أقاليم الدول النامية تعاني من نقص في الاستثمارات الموجهة لها واللازمة لتنمية النشاط الاقتصادي بها وتحسين مرافقها^(٣٩). كما أن المدن الجديدة تحتاج إلى رأسمال ضخم منذ البداية لشراء الأرض وتخطيطها وخدمتها ومدّها بالمرافق وشبكات البنية الأساسية، ولكنها لا تعطى دخلاً إلا على المدى الطويل عند بيع الوحدات السكنية أو الخدمات المقدمة في المدينة. وتعتبر الفترة ما بين الشراء والبيع مليئة بالمغامرة، حيث يمكن أن تؤدي كثير من العوامل والتقلبات إلى إبطالها^(٤٠).

فقد قدرت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر التكاليف اللازمة لإنشاء مدن: السادات، والعاشر من رمضان، و١٥ مايو، و٦ أكتوبر بنحو خمسة بليون جنيه، كما قدرت تكاليف إنشاء مدينة العامرية الجديدة (برج العرب) بنحو (١,٢) بليون جنيه - وهو ما يشكل في مجمله نحو (٣٠%) من إجمالي الاستثمارات اللازمة للبنية الأساسية لحضر الجمهورية^(٤١).

وعملية تمويل استثمارات المدن الجديدة شأنها مثل بقية استثمارات خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية تتوزع بين مكونات محلية تستخدم في تمويل الموارد المحلية المستخدمة في إنشاء المدن الجديدة، ومكونات أجنبية تستخدم في تمويل ما يلزم استيراده من الخارج من مواد ومعدات وموارد لا

تتوافر فى السوق المحلية^(٣٢). وبالنسبة للتمويل المحلى فقد أشارت تجارب إنشاء المدن الجديدة إلى أنه يمكن أن يأتى من خلال ما يلى:

(١) **القطاع العام:** وذلك فى إطار سياسة قومية شاملة للنمو الحضرى، حيث يوجد دور واضح للحكومة فى تنمية وتخطيط المدن الجديدة كما فى أوربا الغربية، فالأرض غالباً ما تكون ملكية عامة ويتم تميمتها وبيعها للقطاع الخاص أو إيجارها على المدى الطويل، وبالتالي فإن المستثمرين من القطاع الخاص يعملون من خلال إطار تنظمه الحكومة، وبالتالي فإن المكاسب التى ستنتج من ارتفاع أسعار الأراضى تعود على المنفعة العامة وليس على القطاع الخاص^(٣٣).

وقد أبرزت التجربة البريطانية أهمية الدور الحكومى لتوفير الأموال اللازمة لتأمين التجربة إلى جانب توفير احتياجات العائلات الفقيرة من المسكن المدعم، حيث كانت تكلفة المساكن الجديدة بعيدة عن إمكانيات أغلب من يتقاضون أجراً على الرغم من سيادة سياسة التاجير فى معظم هذه المساكن^(٣٤).

(٢) **التمويل المشترك:** ويقصد به مساهمة التمويل الحكومى جنباً إلى جنب مع التمويل الخاص فى تمويل بعض مشروعات أنشطة القاعدة الأساسية، وخاصة المشروعات الصناعية والزراعية التى يكون حجمها كبيراً ووجودها ضرورياً لدفع تنمية المدينة الجديدة فى إطار موارد إقليمها، ولا يستطيع القطاع الخاص وحده توفير التمويل اللازم لإنشاء مثل تلك المشروعات، وفى مثل هذه المشروعات تستمر مشاركة التمويل الحكومى حتى تقف هذه المشروعات على أقدامها وتحقق أرباحاً اقتصادية، وبعد ذلك تتسحب الحكومة من هذه المشروعات عن طريق بيع أسهمها للمستثمرين من القطاع الخاص المشاركين فيها أو

طرح أسهمها للبيع على الجمهور^(٣٥). ويمكن أن نجد ذلك في تجارب إنشاء المدن الجديدة في كندا وفرنسا وأستراليا^(٣٦).

(٣) القطاع الخاص: حيث تتجه سياسات الاستثمار بالمجتمعات الجديدة بالتضافر مع غيرها من السياسات الاقتصادية العامة، إلى جذب فئض المدخرات بالنقدين المحلى والأجنبى المتراكم لدى كل من القطاعين العائلى والأعمال الخاص داخل الجهاز المصرفى وتوجيهها إلى المجتمعات العمرانية الجديدة، فإذا لم تتجح هذه السياسات فى تهيئة المناخ المناسب لجذب هذه المدخرات وربطها بأهداف وألويات خطط الدولة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فإن النتيجة الطبيعية هى اتجاه هذه المدخرات للمضاربة على قيمة أراضى الإسكان أو الهروب إلى خارج الوطن^(٣٧).

وفى ظل ندرة الموارد فى الدول النامية بصفة خاصة تتضح أهمية مشاركة القطاع الخاص فى تنمية المدن الجديدة ذات الأهداف القومية، وذلك تحت إشراف الحكومة ومتابعتها وتقييمها لهذه المشاركة.

وتتضح أهمية القطاع الخاص فى المدن الجديدة فيما يلى^(٣٨):

(١) إنشاء المدن الجديدة: وذلك من خلال منحه مجموعة من المرغبات والتسهيلات الاقتصادية، وإمكانية مشاركة الدولة للقطاع الخاص بمختلف الطرق، وإعطائه حرية التصرف فى الوحدات السكنية بالبيع والإيجار، إلا أنه يجب أن يؤخذ فى الاعتبار وضع الضوابط التى تضمن جدية القطاع الخاص كمنع التصرف فى قطع الأراضى دون إنشاء وحدات سكنية عليها خلال فترة محددة، بحيث يقتصر دور الاستثمارات الحكومية فى هذه الحالة على حفظ التوازن فى نوعيات ومستويات الإسكان فى المدن الجديدة.

(٢) تنمية المدن الجديدة: وذلك على أساس من الاستقرار والأمان في ظل نظم وقواعد وقوانين ولوائح مرنة ومستقرة في الوقت ذاته، بما يكفل تأمين استثماراته في هذا المجال. كذلك توجيه الاستثمارات نحو الوفاء بالاحتياجات الإقليمية وليس احتياجات المدينة الجديدة فحسب، مع منحه التسهيلات الاقتصادية القادرة على جذب استثمار المدخرات في تنمية المدينة الجديدة ومدّها بالخدمات وفرص العمالة اللازمة.

كما يعد تشجيع الاستثمار الخاص على الاستثمار في الصناعة في المدن الجديدة من أهم العوامل التي تساهم في تنمية المدن الجديدة، وذلك إذا ما حرص المستثمرون على استقرار العمال في المدن الجديدة عن طريق إقامة مجمعات سكنية منخفضة التكاليف، أو مساعدة العمال على الحصول على مساكن في المدن الجديدة بأقساط مريحة.

وتوجد عدة سياسات يتعين على الدول اتباعها لتشجيع الصناعة في المدن الجديدة تنقسم إلى ما يلي^(٣٩):

(١) السياسات التي يجب القيام بها قبل التصنيع: وتختص تلك السياسات بتقديم أو إقامة مرافق البنية الأساسية أو رأس المال الاجتماعي والمتمثل في شبكة المواصلات والنقل والاتصالات السلكية واللاسلكية والكهرباء والمياه والصرف الصحي، وذلك على أمل أنه ما أن تنتهي تلك المرحلة سرعان ما يتجه الاستثمار الصناعي تلقائياً إلى هذه المدن.

(٢) السياسات التي يجب القيام بها مع بداية التصنيع، وتشمل هذه السياسات مجموعتين من الأدوات أو الدوافع المباشرة وغير المباشرة المحفزة لاتجاه الصناعة إلى المدن الجديدة، منها على سبيل المثال تسهيل حصول الصناعات على الأنواع المختلفة للقروض، كذلك فإن تكلفة

الائتمان - أى سعر الفائدة - يجب أن يكون أقل من تكلفته فى المدن القائمة.

وقد اتبعت مصر سياسة لتمويل المدن الجديدة تقوم على أساس التمويل المشترك، وتقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وأجهزة المدن التابعة لها بتخطيط وتنفيذ وإدارة مشروعات إنشاء المدن الجديدة، ويتم تقسيم عبء تمويل استثمارات المدن الجديدة بين جهتين هما^(٤٠):

(١) هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة المدن التابعة لها: وتتحمل عبء تمويل الدراسات التخطيطية واستثمارات البنية التحتية كاملة، وتمويل الجزء الأكبر من استثمارات الإسكان، وكذلك تمويل الجزء الأكبر من أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة.

فقد نص القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى المادة (١٣) على أنه "يكون للهيئة الموارد المالية المقررة للمحليات"، وبذلك فإن مصادر التمويل المتاحة للهيئة هى تلك المخصصة من الموازنة العامة للدولة، بالإضافة إلى الموارد الذاتية للمدن الجديدة، وتقوم الاستثمارات العامة بالدور الرئيسى فى توفير البنية الأساسية والخدمات العامة والسيادية، ويساهم التمويل الذاتى بنسبة (٢٥%) أو تزيد قليلاً^(٤١).

(٢) القطاع الخاص: ويترك له تحمل عبء تمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية كاملاً، وكذلك الجزء الباقى من استثمارات الإسكان، ويوجد مجالان أساسيان لمشاركة القطاع الخاص فى المدن الجديدة هما التصنيع والإسكان.

فقد قام القطاع الخاص بدور كبير فى نشاط الإسكان، حيث نفذ مليون و(٢٣٨٨) وحدة سكنية بنسبة (٩٥%)، وقام قطاع الأعمال العام بتنفيذ نحو

(١٢٥) ألف وحدة سكنية بنسبة (٥%) فى الفترة من ١٩٨٣ وحتى ٢٠٠٠ (٤٢).

ونتيجة لأن قرار الاستثمار الخاص قرار صعب لا يمكن لأى مستثمر اتخاذه ما لم تتوفر لديه الثقة الكاملة فى سياسات الاستثمار وسهولة إجراءات التعامل مع جميع الأجهزة الرسمية المتعلقة باستثماره، فقد بذلت الدولة جهوداً كبيرة لتوفير هذه الثقة سواء من حيث قوانين الاستثمار أو التسهيلات أو الحوافز المختلفة من أجل خلق قطاع خاص قوى يساند الدولة فى تحقيق استراتيجياتها الاجتماعية والاقتصادية.

فمع التغيرات الاقتصادية التى تواجهها مصر فى هذه الأيام، والتحول تجاه الخصخصة لمعظم المشروعات العامة، أدركت الحكومة أنها غير قادرة على الوفاء بالمتطلبات التمويلية للاستمرار فى خطط تنميتها الحضرية، ولذلك دعت الحكومة المستثمرين للقيام بدور حيوى فى تنمية المدن الجديدة، وقدمت لهم حوافز وتسهيلات مختلفة، فمنها على سبيل المثال فترة سماح ضريبي لمدة عشر سنوات، وإنشاء البنية التحتية الضرورية (٤٣).

كما أنشأت الدولة موقعاً على الشبكة الدولية للمعلومات "الإنترنت" خاص بالمدن الجديدة هو <http://www.misrcities.com2000> بقصد توضيح الفرص الاستثمارية فى المدن الجديدة، وذلك لجذب المستثمرين سواء فى الداخل أو الخارج.

فى ضوء ذلك نتساءل فى هذه الدراسة عن رؤية المستثمرين لهذه التسهيلات والحوافز، ودورهم فى تنمية المدن الجديدة، والمعوقات التى تقف فى طريقهم، ورؤيتهم لكيفية مواجهتها. هذا ما ستحاول الدراسة الميدانية الإجابة عليه.

خامساً: مجتمع البحث: مدينة النوبارية الجديدة:

تم تطبيق الدراسة الميدانية فى مدينة النوبارية الجديدة التى صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٧٥ لسنة ١٩٨٦ بتخصيص الأراضى اللازمة لها لتكون مجتمعاً عمرانياً جديداً بإجمالى مساحة (٨ كم^٢) بحيث يكون (١٣%) منها منطقة سكنية و (١٨%) منطقة صناعية و (٣%) منطقة ترفيهية و (٤%) منطقة تجارية و (٤٩%) منطقة زراعية^(٤٤). وذلك لتحقيق الأهداف الآتية^(٤٥):

(١) تعتبر مدينة النوبارية الجديدة نواة للتنمية الإقليمية ومركز إشعاع حضارى لإقليم النوبارية الجديدة الذى يضم (١.٣٠) قرية زراعية مركزية وفرعية.

(٢) خلق مجتمع ذى كيان مستقل على طريق القاهرة - الإسكندرية الصحراوى، وهو ما تهدف إليه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

(٣) إنشاء مناطق صناعية متكاملة لإقامة المشروعات الصناعية التى تعتمد على المنتجات الزراعية.

(٤) جذب المستثمرين لشراء الأراضى الصناعية والخدمية والسكنية وهى ما تهدف إليه الدولة من خلق مجتمعات جديدة خارج الوادى.

وطبقاً للمخطط العام للمدينة، فإنه من المنتظر أن يصل تعداد سكان المدينة إلى حوالى (٧٠) ألف نسمة عند اكتمالها، وأن تتيح فرص عمل تبلغ حوالى (١٠٨٣٦) فرصة عمل. وقسمت مراحل تطور المدينة إلى ثلاث مراحل: مرحلة البداية (٨٥-١٩٩٠) وسيصل عدد السكان فى هذه المرحلة (١٧) ألف نسمة، ومرحلة الازدهار (٩٠-١٩٩٥)، (٩٥-٢٠٠٠) وسيصل عدد السكان (٤٠)، و(٦٠) ألف نسمة على التوالى، ومرحلة التشبع (٢٠١٥-٢٠٠٠) ومن المتوقع أن يصل عدد السكان بها إلى (٨٠) ألف

نسمة^(٤٦). فهل تحققت هذه الأهداف حتى الآن؟ وما هو دور الاستثمار الخاص في ذلك؟ وما هي المعوقات التي تحول دون تحقيق هذه الأهداف إن لم تكن تحققت؟

وفقاً لآخر بيانات موجودة بجهاز تنمية وتعمير مدينة النوبارية الجديدة^(٤٧) - وقت إجراء الدراسة - نجد ما يلي:

(١) بلغ عدد السكان بالمدينة حتى ٢٠٠٢/١٢/٣١ (٥٠٠٠) نسمة ، بما يمثل (٧,١ %) فقط من المستهدف - (٧٠) ألف نسمة - ، و (٨,٣ %) من المستهدف في عام ٢٠٠٠ - (٦٠) ألف نسمة.

(٢) بلغ عدد الوحدات السكنية المنشأة بالمدينة (١٩٣٤) وحدة، منها (١٨٧) وحدة شاغرة حتى ٢٠٠٢/١٢/٣١. وهذه هي المرحلة الأولى^(٤٨).

(٣) بلغ إجمالي المصانع المنتجة (٢٥) مصنعاً برأس مال (٣٩) مليون جنيه، وإنتاج سنوي (٣٦) مليون جنيه، وتوفر (٤٩٠) فرصة عمل حتى نهاية عام ٢٠٠٢ بما يمثل (٤,٥ %) فقط من المستهدف. وإذا ما أضفنا فرص العمل التي ستوفرها المصانع المنتجة والمصانع التي تحت الإنشاء، سنجد أنها (٢٣٧٥) فرصة عمل بما يمثل (٢١,٩ %) من إجمالي فرص العمل المستهدفة، الأمر الذي يدل على عدم تحقق أهداف إنشاء مدينة النوبارية الجديدة حتى الآن.

سادساً: تحليل البيانات:

١ - خصائص العينة^(١):

أ - المستثمرون:

طبقت الدراسة على (٢٥) مستثمراً من أعضاء جمعية المستثمرين تم اختيارهم عمدياً، روعى في اختيارهم أن تتركز استثماراتهم في مدينة

(١) الجداول من (١) إلى (٧) بالملاحق.

النوبارية وليس فى القرى المحيطة، وأن تتنوع استثماراتهم بين المشروعات الزراعية والصناعية والتجارية. وكانوا من الذكور، ويزيد عمر (٨٤%) منهم على أربعين عاماً، و (٦٠%) منهم حاصلون على مؤهل جامعى وفوق جامعى، و(٤٠%) منهم حاصلون على مؤهلات متوسطة وفوق متوسطة، معظمها كليات الزراعة والمدارس الثانوية الزراعية، مما قد يؤدى إلى استفادة المدينة من خبراتهم خاصة فى مجال الاستثمار الزراعى.

ب - القيادات الإدارية:

تم مقابلة (١٥) مفردة من القيادات الإدارية بجهاز تنمية مدينة النوبارية الجديدة، وكانوا جميعاً من الذكور الأمر الذى قد يرجع إلى حوص الإناث على العمل بجوار أسرهم، خاصة إذا ما اتضح لنا أن معظم هذه القيادات لاتقيم فى مدينة النوبارية، وإنما فى محافظات الإسكندرية والغربية والدقهلية، ونسبة صغيرة هى التى تقطن فى المدينة أو حتى فى المراكز القريبة كأبى المطامير وكفر الدوار. وكان (٨٦,٧%) منهم فى مرحلة الأربعينيات والخمسينيات مما قد يرجع إلى طبيعة الوظائف التى يشغلونها والتى تتطلب خبرة وسناً معيناً. و (٨٠%) من هذه القيادات حاصلون على مؤهلات جامعية، ومعظمهم من خريجي كليات الهندسة، وقليل منهم من خريجي كليات الزراعة أو المتخصصين فى العلوم الاجتماعية الأمر الذى قد يؤثر على مدى وعى هذه القيادات بالطبيعة الزراعية للمدينة أو بالواقع الاجتماعى لسكانها.

ج - السكان:

طبقت الدراسة على عينة من السكان قدرها (٤٠) مفردة من أرباب الأسر بالمدينة، وذلك لاعتقادى بأن أرباب الأسر قد يكون مستوى وعيهم أفضل بالتغيرات والأحداث اليومية فى المدينة، كما أن

استقرار الأسرة يعتمد فى الغالب على قرار رب الأسرة وما يواجهه من أحداث لذلك كانت العينة من الذكور. ورغبت فى البداية الحصول على عينة عشوائية منتظمة ممثلة للمجاورات المختلفة عن طريق أرقام الوحدات السكنية، فوجدت خلو كثير من الوحدات السكنية، الأمر الذى دفعنى إلى اختيار عينة عمدية اتسمت بما يلى:-

(١) يقع ما يزيد على نصف العينة فى مرحلة الثلاثينيات، و(١٢,٥%) فى مرحلة العشرينيات، و (١٥%) فى مرحلة الأربعينيات، مما قد يرجع إلى مخاطرة الشباب بالانتقال والإقامة فى المدن الجديدة.

(٢) يعمل (٤٥%) من العينة موظفين بالأجهزة والإدارات الموجودة بالمدينة، و(١٧,٥%) عمال زراعيون و(١٢,٥%) عمال بالمصانع الموجودة و (١٥%) حرفيون يعملون فى إصلاح الآلات الزراعية كالجرارات وماكينات الري وأجهزة الري المطور، وبذلك يمكن القول بشمول العينة لمعظم الشرائح الموجودة بالمدينة.

(٣) جاء (٣٧,٥%) من العينة إلى المدينة بسبب العمل، و(٢٥%) منهم لعدم قدرتهم على الحصول على مسكن بالمدن القديمة مما يعكس مشكلة الإسكان الحضرى، و(٢٢,٥%) بسبب موقعها على الطريق الصحراوى، و(١٥%) لاعتبارها إحدى المدن الجديدة التى تتوفر بها فرص الاستثمار.

(٤) وبالرغم من الأسباب السابقة لا يشعر (٥٧,٥%) من العينة بالاستقرار فى المدينة، وذلك لأسباب عديدة منها غلاء المعيشة(٣٩,٣%) - حتى أن بعضهم أجاب بأن أسعار السلع فى المدينة "أسعار سياحية" وذلك بالرغم من الطبيعة الزراعية للمدينة وتوافر الخضراوات والفواكه فى الإقليم، وبسبب ضعف مستوى الخدمات فى المدينة(٢٦,٨%)،

ولارتفاع الأقساط الشهرية التي لا تتناسب مع الدخول (٢٣,٢%)،
وأخيراً بسبب البعد عن الأهل (١٠,٧%).

٢- المشروعات الاستثمارية بالمدينة:

أ- نوعية المشروعات الاستثمارية^(٥):

تنوعت المشروعات الاستثمارية للعيينة، حيث كان (٤٤%) منها
مشروعات صناعية كتشكيل المعادن، والشيكولاتة، والكيماويات وغيرها،
و(٣٦%) مشروعات زراعية، و(١٢%) مشروعات تسويقية و(٨%)
مشروعات متنوعة. مما قد يعكس تنوع العينة المختارة وشمولها لكافة أنواع
المشروعات الاستثمارية بالمدينة.

ب- قوة العمل بالمشروع^(٥):

يلاحظ انخفاض قوة العمل بمشروعات العينة، حيث أن (٩٦%) من
المشروعات ذات قوة عمل أقل من عشرين عاملاً. كما يلاحظ انخفاض قوة
العمل الحالية بالمشروعات عنها في مراحل سابقة، الأمر الذي أرجعه معظم
المستثمرين إلى الأزمة الاقتصادية التي تؤثر على طاقة مشروعاتهم
الإنتاجية، أما عن قوة العمل المستقبلية، فقد أجاب معظمهم بتوقف ذلك على
حالة السوق.

ج- أسباب الاستثمار في مدينة النوبارية الجديدة^(٥):

اختلفت أسباب الاستثمار في المدينة، حيث تمثل (٣١,٩%) من
الأسباب في الاستفادة من تسهيلات الاستثمار بالمدن الجديدة، و(٢٥,٥%)

(٥) جدول (٨) بالملاحق .

(*) جدول (٩) بالملاحق .

(*) جدول (١٠) بالملاحق .

بسبب أفضلية المدينة في الاستثمار الزراعي، و(٢١,٣%) بسبب الموقع على الطريق الصحراوي، و (١٢,٨%) لانخفاض أسعار الأرض مقارنة بالمدن القديمة، و(٨,٥%) للخروج من الوادي الضيق. ويلاحظ على الأسباب السابقة غلبة الطابع الفردي والمصالح الشخصية للمستثمرين على المصالح العامة وهو ما يتفق مع طبيعة الاستثمار الخاص الذي يعتمد بصورة كبيرة على العائد المتوقع من المشروع.

د - العقبات التي واجهت المستثمرين في المراحل المختلفة لمشروعاتهم^(٢٠):

- في مرحلة الإنشاء:

تمثلت أهم العقبات في مرحلة إنشاء المشروعات في ارتفاع أسعار الأرض والمشروعات الخدمية(٢٨,٦%)، حيث اشتكى البعض من توحيد أسعار الأرض في كل المدن الجديدة بغض النظر عن طبيعة المدينة، حيث عبر عن ذلك أحد المستثمرين :

"هل يعقل أن تتساوى أسعار الأرض في مدينة السادات أو العاشر بمدينة النوبارية!". وتلا ذلك تباعد أماكن استخراج التراخيص وتعددتها(٢٦,٨%) "نفضل كعب داير على الجهات حتى نحصل على الترخيص"، ثم عدم توفر مستلزمات الإنتاج بالمدينة(٢٣,٢%)، وعدم توفر الخدمات المتكاملة(٢١,٤%).

- في مرحلة التشغيل:

جاءت مشكلة عدم توفر الخدمات المتكاملة على قائمة معوقات مرحلة التشغيل(٢١%)، ثم نقص العمالة المدربة بالمدينة(١٩,٤%)، ويطلب

(٢٠) جدول (١١) بالملاحق .

المستثمرون بالحصول على العمالة المدربة جاهزة في الوقت الذي يقوم به المستثمرون في المدن الجديدة الأخرى بتدريب العمالة اللازمة في مصانعهم، كما في مشروع "مبارك كول" في مدينة برج العرب الجديدة على سبيل المثال. ومن معوقات مرحلة التشغيل أيضاً ارتفاع أسعار الأراضي والمشروعات الخدمية في حالة الرغبة في التوسع في المشروعات (١٦,١%)، ثم ارتفاع أجور العمالة الزراعية (١٤,٥%) التي يعاني منها أصحاب المشروعات الزراعية وهي العمالة التي لا توجد في المدينة وإنما تستقدم من المراكز والقرى المجاورة "وصلت أجرة العمل ١٥ جنيه ومش موجود".

- في مرحلة ما بعد التشغيل:

كانت مشكلة التسويق أهم المشكلات التي تواجه المستثمرين في هذه المرحلة (٢٨,٦%)، وتثار هنا مجموعة من التساؤلات تدور حول قدرة المنتج المصري على المنافسة مع المنتج الأجنبي خاصة في ظل اتفاقية تحرير التجارة العالمية. ويرتبط بالمشكلة السابقة عدم استقرار السوق وتقلباته (٢٧,١%). وأثار المستثمرون انخفاض قيمة العملة الأمر الذي أدى بدوره إلى ارتفاع الأسعار نتيجة لارتفاع مستلزمات الإنتاج المستوردة، والذي أدى بدوره إلى ضعف القدرة الشرائية للمستهلك مما يؤدي في النهاية إلى ركود في المخزون والدخول في دائرة مفرغة. "اللي كان بيشتري مثلاً زجاجتين زيت في الشهر، قلل استهلاكه إلى زجاجة واحدة، لارتفاع الأسعار، علشان كده نضطر لخفض قوة الإنتاج". ثم جاءت مشكلة عدم توفر الخدمات المتكاملة (١٤,٣%)، وتضخم حجم المديونيات (١١,٤%)، لعدم قدرة البعض على سداد قروضه، ومن ثم ارتفاع الفوائد على ديونهم،

وبالتالى تضخم حجم المديونيات الأمر الذى قد يؤدى فى النهاية إلى وقف النشاط.

٣- رؤية المستثمرين والسكان للخدمات بمدينة النوبارية :

أ - حجم الإقامة فى المدينة^(*):

رأى (٦٨%) من عينة المستثمرين و(٨٥%) من عينة السكان أن حجم الإقامة فى المدينة لا يتناسب مع تاريخ إنشائها . فقد قال أحد السكان "شوف بنفسك الشقق فاضية إزاي، فين السكان". أما عن أسباب ذلك فقد جاء السبب الأول فى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية، وقد يؤكد ذلك وجود (١٨٧) وحدة سكنية شاغرة من المرحلة الأولى، ويقول أحد القيادات الإدارية "إن عدم شغل هذه الوحدات يؤدى إلى ارتفاع أسعارها نتيجة لارتفاع الفوائد التى تضاف سنوياً لسعرها الأساسى"، وتلا ذلك عدم توفر فرص العمل المناسبة، ثم إلى ارتفاع الأسعار بالمدينة، وعدم انتظام وسائل المواصلات بالرغم من وقوع المدينة على الطريق الصحراوى.

ب - مستوى الخدمات فى المدينة^(**):

(١) النقل: ذهب (٧٢%) من عينة المستثمرين و(٨٠%) من عينة السكان إلى عدم كفاية وسائل وخدمات النقل بالمدينة، لعدم وجود وسائل مواصلات منتظمة ومناسبة.

(٢) الكهرباء: اختلفت رؤية عينة السكان عن عينة المستثمرين فيما يتعلق بالكهرباء، حيث رأى (٨٠%) من عينة المستثمرين عدم ملاءمة

(*) جدول (١٢) ، (١٣) بالملاحق .

(**) جدول (١٤) بالملاحق .

وكفاءة الكهرباء فى المدينة لارتفاع أسعار الكهرباء بالنسبة للمصانع، وللمغالة فى رسوم تركيب العدادات. بينما رأى (٨٧,٥%) من عينة السكان مناسبة هذه الخدمة.

(٣) المياه: يعانى (٩٢%) من عينة المستثمرين و (٦٢,٥%) من عينة السكان من مشكلات المياه كارتفاع أسعار مقاييس التركيب، والانقطاع المستمر لمياه الشرب خاصة فى فصل الصيف، وأوا ضرورة إنشاء محطة مياه خاصة بمدينة النوبارية الجديدة.

(٤) الصرف الصحى: ذهب (٩٢%) من عينة المستثمرين و (٨٧,٥%) من عينة السكان إلى ملاءمة وكفاية خدمات الصرف الصحى فى المدينة. على الرغم من افتقار قرى الخريجين المحيطة لهذه الخدمة.

(٥) الاتصالات: أجمعت عينة السكان و (٩٦%) من عينة المستثمرين على ملاءمة وكفاية شبكة الاتصالات بالمدينة.

(٦) الخدمات التعليمية: رأى (٦٠%) من كل من عينة السكان والمستثمرين عدم مناسبة وكفاءة الخدمات التعليمية، فبالرغم من وجود إدارة تعليمية ووجود المدارس المختلفة فى كافة المراحل، فقد اشتكى المستثمرون والسكان من عدم انتظام المدرسين، وتفشى مشكلة الدروس الخصوصية، هذا فضلاً عن رؤيتهم لضرورة وجود كليات جامعية تعمل على جذب المزيد من السكان وعلى رواج الحركة التجارية بالمدينة، وهو ما تسعى إليه قيادة الجهاز حالياً، حيث تجرى المحاولات لإنشاء فرعين لكليتى الزراعة والحاسبات بالمدينة يخضعان لجامعة الإسكندرية.

(٧) الخدمات الصحية: ذهب (٨٠%) من كل من عينة المستثمرين و السكان إلى عدم كفاءة وكفاية الخدمات الصحية بالمدينة، حيث أن هناك

نقصاً في بعض الأجهزة الطبية المتخصصة، هذا فضلاً عن نقص الأطباء الموجودين بالفعل في المدينة نتيجة لتغيب معظم الأطباء.

(٨) النشاط الزراعي: أجمعت عينة السكان و(٩٦%) من عينة المستثمرين على كفاءة النشاط الزراعي بالمدينة، مما قد يرجع إلى طبيعة الأرض الزراعية الخصبة بالمدينة. وهو أحد العوامل الهامة التي تميز مدينة النوبارية الجديدة عن المدن الأخرى.

(٩) النشاط الصناعي: ذهب (٧٠%) من عينة السكان و(٥٦%) من عينة المستثمرين إلى عدم كفاية النشاط الصناعي بالمدينة، نتيجة لصغر حجم النشاط الصناعي بالمدينة، وعدم توسعه كما في المدن الأخرى كالعاشر من رمضان أو ٦ أكتوبر أو برج العرب الجديدة، وصغر مساحة الأرض المخصصة للصناعة، مما أدى بدوره إلى انخفاض حجم وفرص العمل التي توفرها المصانع بالمدينة.

(١٠) النشاط التجاري: رأى (٧٦%) من عينة المستثمرين، و(٨٠%) من عينة السكان عدم ملاءمة النشاط التجاري بالمدينة، مما يرجع إلى انخفاض الكثافة السكانية بالمدينة، وعدم وجود أسواق جملة تكون بمثابة الشريان التسويقي لمنتجات شباب الخريجين، حيث يقتصر النشاط التجاري في المدينة على تجارة التجزئة، وبعض المحال المتخصصة في بيع أدوات الري والأسمدة، هذا فضلاً عن وجود النشاط التجاري في بعض السلع وغيابه في البعض الآخر.

(١١) أسعار الأرض: ذهب (٩٦%) من عينة المستثمرين و(٦٢,٥%) من عينة السكان إلى ارتفاع أسعار الأرض سواء المخصصة للاستثمار الصناعي أو الزراعي، وأرجع بعض المستثمرين ذلك إلى توحيد أسعار الأرض من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

(١٢) التسويق : تعتبر مشكلة التسويق على رأس المشكلات التي يعاني منها المستثمرون، فقد رأى (٨٤%) من عينة المستثمرين و(٨٠%) من عينة السكان عدم فاعلية التسويق بالمدينة، وضرورة إجراء خطوات فعالة لتوسيع نطاق عملية التسويق. إلا أنني أرى أن مشكلة التسويق لا تقع على كاهل الدولة فقط، وإنما يتحمل المستثمرون جزءاً منها، مما يتطلب ضرورة رفع مستوى منتجهم حتى يستطيع أن ينافس المنتج الأجنبي في الداخل والخارج.

(١٣) أسعار السلع : رأى (٦٠%) من عينة المستثمرين و (٨٧,٥%) من عينة السكان ارتفاع أسعار السلع، وبخاصة السلع الغذائية، مما يؤدي بدوره إلى ارتفاع متطلبات المعيشة، ومن ثم انخفاض قوة جذب المدينة.

(١٤) مستلزمات الإنتاج: رأى (٨٨%) من عينة المستثمرين و (٦٥%) من عينة السكان عدم توفر مستلزمات الإنتاج في المدينة، وحتى في حالة توفرها تكون أسعارها مرتفعة، الأمر الذي يؤدي إلى الحصول عليها من الإسكندرية ، مما يحمل المستثمر عبئاً إضافياً يتم تحميله على سعر السلعة.

(١٥) أسعار الوحدات السكنية : رأى (٦٠%) من عينة المستثمرين و (٩٥%) من عينة السكان ارتفاع أسعار الوحدات السكنية، سواء المقدم الذي لا يتناسب مع الدخل، أو من حيث الأقساط الشهرية، مما يؤدي في النهاية إلى عدم الإقبال على الإسكان في المدينة، وعدم تحقيق المدينة لأحد أهدافها، وهو ما عبر عنه أحد السكان بقوله "اللى خلى الساكن يدفع (٢٠) ألف جنيه فى شقة حالياً فى النوبارية، ويدفع كمان

قسط شهري، ما يروح يشتري شقة تملك في العجمي أو السيوف فى إسكندرية، واسمها إسكندرية".

٤- رؤية المستثمرين لحوافز تشجيع الاستثمار الخاص فى المدن الجديدة:

أ - رأى (٧٢%) من عينة المستثمرين عدم كفاية حوافز تشجيع الاستثمار فى المدن الجديدة. وأرجع (٢٦,٧%) منهم ذلك لاحتياجها إلى المراجعة، و (٢٥%) بسبب المغالاة فى الضرائب، و (٢٣,٣%) لعدم كفايتها لجذب المستثمرين، و (٢١,٧%) بسبب عدم كفاية فترة الإعفاء الضريبي، و (٣,٣%) لتشتتها بين الوزارات المختلفة^(٥).

ب - رأى المستثمرون أن للأزمة الاقتصادية تأثير سلبى على مناخ الاستثمار والمستثمرين خاصة فى المدن الجديدة، حيث تمثل (٣٥,٣%) من التأثيرات السلبية فى حدوث ركود فى المخزون السلعي، و (٢٥%) فى زيادة نسبة البطالة، و (١٧,٦%) فى توقف كثير من الأنشطة الصناعية، و (١٠,٣%) فى ارتفاع الأسعار^(٥٥).

وفى ضوء ذلك أرى أن التأثيرات السلبية السابقة تؤدى إلى دائرة مفرغة، تؤدى فى النهاية إلى عدم تحقق أهداف إنشاء المدينة، فارتفاع أسعار مستلزمات الإنتاج، خاصة المستوردة يؤدى إلى ارتفاع أسعار السلع، وبالتالي خفض القوة الشرائية للمستهلكين، وبخاصة فى السلع غير الضرورية، وحدث ركود فى حركة البيع وزيادة فى المخزون السلعي، يتطلب بدوره خفض القوة التشغيلية للمشروع، وخفض قوة العمل بالمشروع، أو الاستغناء عن بعض العمال وبخاصة العمالة المؤقتة المنتشرة بمدينة النوبارية، مما يؤدى فى النهاية إلى عدم التوسع فى الأنشطة الصناعية،

(٥) جدول (١٥) ، (١٦) بالملاحق.

(٥٥) جدول (١٧) بالملاحق.

وعدم إمكانية زيادة قوة العمل بها، وخفض قوة جذب المدنية، وتدور الدائرة المفرغة من جديد.

٥- الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة:

أ- إمكانية مشاركة الاستثمار الخاص في تنمية المدن الجديدة في المجالات الآتية^(٥):

- إنشاء وتطوير البنية الأساسية:

رأى (٤٠%) من عينة المستثمرين و (٢٦,٧%) من عينة القيادات الإدارية إمكانية مشاركة الاستثمار الخاص في هذا المجال، ويرجع انخفاض النسبتين إلى أن إنشاء البنية الأساسية يتكلف أموالاً طائلة لا يقدر عليها القطاع الخاص، هذا فضلاً عن قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ممثلة في أجهزة تنمية المدن بإنشاء وتطوير هذه البنية الأساسية. ورأى (٩٥%) من عينة السكان عدم إمكانية مشاركة الاستثمار الخاص في هذا المجال لحرص القطاع الخاص على المشروعات ذات العائد.

- الإسكان: أجمعت عينة المستثمرين و (٨٦,٧%) من عينة القيادات الإدارية على إمكانية مشاركة الاستثمارات الخاصة في بناء الوحدات السكنية بالمدن الجديدة. ورفض (٨٧,٥%) من عينة السكان ذلك، وذهبوا إلى أنه حتى في حالة دخول القطاع الخاص هذا المجال، فسوف يركز على الإسكان الفاخر الذي لا يحل مشكلة الإسكان، ولا يتناسب مع محدودى الدخل.

- فرص العمل: أجمعت عينة المستثمرين و (٩٣,٣%) من عينة القيادات الإدارية و (٧٥%) من عينة السكان على إمكانية مشاركة القطاع الخاص

فى هذا المجال، بل رأوا أنه يجب تشجيع ذلك لعجز الدولة عن توفير فرص العمل لكافة الخريجين .

- تطوير الصناعة: أجمعت عينة المستثمرين وعينة القيادات الإدارية و(٨٥%) من عينة السكان على أن تطوير الصناعة هى المهمة الأساسية للقطاع الخاص، ورأى البعض ضرورة توجيه هذا التطوير من خلال خرائط صناعية، وهو ما عبر عنه أحد القيادات الإدارية بقوله "لازم يكون فيه توجيه للصناعات اللى بتخدم المدنية وليس أى صناعات" وبتطبيق ذلك على مدينة النوبارية الجديدة، فيجب أن تكون الصناعات فى مجال التصنيع الزراعى.

- إدارة المدن الجديدة: رأى (٩٢%) من عينة المستثمرين إمكانية مشاركة القطاع الخاص فى هذا المجال. بينما رفض ذلك (٨٠%) من عينة القيادات الإدارية و(٩٧%) من عينة السكان ورأوا أنه طالما أن القطاع الخاص يسعى إلى تحقيق هامش ربح، فإنه سيدير المدينة برؤية استثمارية وبالتالي سترتفع تكاليف الإقامة فى المدينة.

من ناحية أخرى أيد بشدة (٦٤%) من عينة المستثمرين إمكانية تحول هيئة المجتمعات العمرانية إلى شركات قابضة، وأيد ذلك (٢٠%) من عينة المستثمرين، وذكروا أن ذلك سيساعد على التحرر من المعوقات والإجراءات الإدارية المطولة التى تعوق حركة الاستثمار، وطالب البعض الآخر بضرورة وضع ضوابط لذلك مثل وجود ممثلين عن المستثمرين والسكان وهيئة المجتمعات العمرانية فى تشكيل مجلس إدارة الشركة القابضة^(٥).

ب- رؤية المستثمرين للمعوقات التي تحول دون مشاركتهم في تنمية الممن الجديدة^(٥٥)؛

تتمثل (٣٣,٣%) من هذه المعوقات في تعقد الإجراءات وكثرة الجهات المعنية بذلك، و(٢٨,٩%) في عدم استقرار السوق، و(٢٠%) في وجود بعض التشريعات التي لا تتناسب مع القطاع الخاص، و(١٧,٨%) في ضخامة الاستثمارات وقلة العائد.

ويلاحظ على الأسباب السابقة أنها لا تتعلق بالمستثمرين، وإنما بظروف خارجية تتمثل في الإطار التشريعي والإداري. إلا أنني أرى أيضاً وجود أسباب متعلقة بالمستثمرين كاستعجال الربح، أو الخوف من مخاطرة توسيع المشروع وغيرها. وبالتالي لا يمكن إلقاء التبعة على كامل الدولة فقط.

٦- الاستثمار الخاص وتنمية مدينة النوبارية الجديدة:

أ- رؤية السكان والقيادات الإدارية لإسهام الاستثمار الخاص في تنمية مدينة النوبارية الجديدة^(٥٦)؛

- رأى (٦٦,٧%) من عينة القيادات الإدارية و(٩٥%) من عينة السكان عدم قدرة الاستثمار الخاص على جذب السكان للمدينة، نتيجة لصغر حجم النشاط الصناعي بها حتى الآن، وبالتالي ضالة فرص العمل التي توفرها.

- وذهب (٧٣,٣%) من عينة القيادات الإدارية و(٨٧,٥%) من عينة السكان إلى عدم مساهمة الاستثمارات الخاصة في توفير الخدمات لخلق مجتمع شبه مستقل.

(٥٥) جدول (٢٠) بالملاحق.

(٥٦) جدول (٢١) بالملاحق.

- رأى (٥٣,٣%) من عينة القيادات الإدارية، و(٣٥%) من عينة السكان مساهمة الاستثمارات الخاصة بالفعل في توفير فرص العمل، وإن كانت مساهمة ضئيلة نظراً لضعف النشاط الصناعي بالمدينة، ورأى (٦٥%) من عينة السكان عدم قدرة الاستثمارات الخاصة على توفير فرص العمل الدائمة في المدينة لاعتماد معظمها على العمالة المؤقتة غير المثبتة.

- رأى (٦٠%) من عينة القيادات الإدارية و(٧٠%) من عينة السكان إسهام الاستثمار الخاص في إقامة المشروعات الصناعية التي تعتمد على المنتجات الزراعية، وهو أحد أهداف إنشاء المدينة، ويتجلى ذلك فعلاً في المشروعات الصناعية الموجودة بالمدينة، وإن كانت هذه المشروعات ليست بالحجم الذي يكفي لاستيعاب منتجات (١٣٠) قرية محيطة بالمدينة.

- ذهب (٧٠%) من عينة السكان إلى أن الاستثمار الخاص لم يخدم المدينة لسعيه نحو الربح وخدمة مصالحه. وقد عبر عن ذلك أحد السكان بقوله "ثوب كام واحد ساكن فعلاً في المدينة، وبعدين إسأل هل دى مدينة فى زدهار صناعى زى المدن الأخرى"^(٥).

ب- رؤية المستثمرين لمساهمتهم في تنمية مدينة النوبارية الجديدة^(٥٥):

تمثلت (٢٦,٣%) من رؤية عينة المستثمرين لإسهام الاستثمار الخاص في إقامة المشروعات الصناعية في المدينة، و(٢٥,٣%) في توفير فرص العمل، و(١٨,٩%) في تسويق بعض المنتجات الزراعية لشباب

(٥) جدول (٢٢) بالملاحق .

(٥٥) جدول (٢٣) بالملاحق .

الخريجين، و(١٥,٨%) فى إنشاء بعض المحال التجارية وتجارة التجزئة فى المدينة، و(١٣,٧%) فى تقديم بعض الخدمات الخاصة كالعيادات وبعض دور الحضانة الخاصة الموجودة بالمدينة.

وفى ضوء ما سبق نلاحظ الإسهام الضعيف للقطاع الخاص فى تحقيق أهداف إنشاء المدينة، الأمر الذى دفعنى للسؤال عن أسباب ذلك كما فى النقطة التالية.

ج - معوقات إسهام الاستثمار الخاص فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة^(٠٠٠):

ذهبت عينة المستثمرين إلى وجود عدة معوقات تحول دون إسهامهم فى تنمية المدينة، حيث تمثلت (٢١,٩%) من هذه المعوقات فى عدم كفاية الخدمات بالمدينة، و(٢٠,٣%) فى عدم توافر المصالح العامة التى تنتهى عندها الإجراءات، و(١٤,١%) فى التعددية الإدارية، فالمدينة تتبع ثلاث جهات هى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ووزارة الزراعة، ومحافظة البحيرة، و(١٢,٥%) فى نقص التشريعات الملائمة، و(١٠,٩%) فى ارتفاع أسعار الأرض، و(٩,٤%) فى نقص العمالة المدربة بالمدينة، و(٦,٢%) فى عدم وجود خريطة زراعية وصناعية خاصة بالمدينة، و(٤,٧%) فى ارتفاع أجور العمالة الزراعية فى المدينة والتى تأتى من القرى والمراكز المجاورة.

٧- اقتراحات تعظيم إسهام الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة^(٠):

أ - اقتراحات عينة المستثمرين:

كانت (١٦,٢%) من اقتراحات عينة المستثمرين تدور حول ضرورة الاهتمام بتطوير الخدمات بالمدينة، و(١٥%) حول الاهتمام بفتح مجالات

(٠٠٠) جدول (٢٤) بالملاحق .

(٠) جدول (٢٥) بالملاحق .

للتسويق، و(١٢,٥%) حول مشاركة القطاع الخاص في الإدارة، و(١١,٣%) نحو خفض أسعار الأرض ومراعاة اختلاف مدينة النوبارية عن المدن الأخرى، و(١٠%) في إنشاء مكتب موحد لكافة إجراءات الاستثمار بالمدينة.

ب- اقتراحات عينة القيادات الإدارية :

جاءت أهم اقتراحات عينة القيادات الإدارية في فتح مجالات التسويق الزراعي والصناعي (٣٦,٨%)، ودعم المشروعات الزراعية (٢٣,٧%)، وإنشاء مكتب موحد لكافة إجراءات الاستثمار بالمدينة (٢١,١%)، والاهتمام بمراكز تدريب العمالة بمختلف أنواعها (١٨,٤%).

ج- اقتراحات عينة السكان:

كانت أهم مقترحات عينة السكان تتركز في خفض مقدم وأقساط الوحدات السكنية (٢٥,٤%)، وتوفير أصحاب المشروعات مساكن للعمال (٢٣,٨%)، والاهتمام بتطوير الخدمات (٢١,٤%) وتوفير وسائل مواصلات منتظمة (١٥,١%)، ودعم المشروعات الزراعية (٩,٥%).

سابعاً : نتائج الدراسة

(١) كشفت الدراسة عن أن معظم أسباب الاستثمار من وجهة نظر عينة المستثمرين هي أسباب شخصية تتعلق بالاستفادة من تسهيلات الاستثمار بالمدن الجديدة.

(٢) أوضحت الدراسة انخفاض قوة العمل بمشروعات عينة المستثمرين ، بما لا يساعد على تشكيل قوة جذب في المدينة ، هذا فضلاً عن تأثير قوة العمل بالمشروعات بظروف السوق الحالية تأثيراً سلبياً .

(٣) واجهت عينة المستثمرين عقبات كثيرة في المراحل المختلفة لمشروعاتهم، أهمها ارتفاع أسعار الأرض في المدينة ، وتعدد وتباعد

أماكن استخراج التراخيص ، وعدم توفر الخدمات المتكاملة بالمدينة ،
وعدم وجود العمالة المدربة، ومشكلة التسويق وعدم استقرار السوق.

(٤) أكد معظم عينتى المستثمرين والسكان عدم تناسب حجم الإقامة فى
المدينة مقارنة بتاريخ إنشائها، وذلك لارتفاع أسعار الوحدات السكنية ،
وعدم توفر فرص العمل الكافية ، ولارتفاع تكاليف المعيشة، وهو ما
يعنى أيضا عدم تحقق أحد أهداف المدينة فى جذب السكان .

(٥) أو ضحت عينة المستثمرين وعينة السكان عدم كفاية وكفاءة كثير من
الخدمات فى المدينة ،مثل عدم وجود وسائل مواصلات منتظمة ،
والمياه دائمة الانقطاع خاصة فى فصل الصيف، وارتفاع أسعار السلع
ومستلزمات الإنتاج وأسعار الوحدات السكنية.

(٦) بين ما يقرب من ثلاثة أرباع عينة المستثمرين عدم كفاية حوافز تشجيع
الاستثمار بالمدن الجديدة، ورأوا أن للأزمة الاقتصادية الراهنة تأثير
سلبى على مناخ الاستثمار ، الأمر الذى يؤدى إلى دائرة مفرغة من
توقف الأنشطة الصناعية والبطالة وارتفاع الأسعار ، وعدم تحقيق
المدن الجديدة لأهدافها .

(٧) كشفت عينة المستثمرين عن إمكانية مشاركة القطاع الخاص فى تنمية
المدن الجديدة ، خاصة فى مجال الإسكان وتوفير فرص العمل وتطوير
الصناعة ، بينما رفض معظم عينة السكان ذلك نتيجة لطبيعة القطاع
الخاص الهادفة إلى الربح والذى سيكون على حساب محدودى الدخل .

(٨) أيد معظم عينة المستثمرين تحويل هيئة المجتمعات العمرانية إلى
شركات قابضة من أجل التحرر من المعوقات الإدارية والبيروقراطية
الحكومية ، ومواجهة التعددية الإدارية . ومن ناجية أخرى عارض

معظم عينة السكان والقيادات الإدارية مشاركة القطاع الخاص فى إدارة المدن الجديدة ، لأنه سوف يديرها من منظور الربحية.

(٩) رأت عينة المستثمرين وجود عدة معوقات تحول دون مشاركة الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة بصفة عامة تمثلت فى تعقد الإجراءات وكثرة الجهات المعنية، وعدم استقرار السوق ، ونقص التشريعات المناسبة.

(١٠) أوضح ما يقرب من ثلاثة أرباع عينة السكان عدم استفادة مدينة النوبارية الجديدة من الاستثمارات الخاصة حيث لم يستطع الاستثمار الخاص جذب السكان للمدينة لصغر حجم النشاط الصناعى بالمدينة مقارنة بالمدن الجديدة الأخرى.

(١١) ذهبت عينة المستثمرين إلى مساهمة القطاع الخاص فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة، بإقامة بعض المشروعات الصناعية ، وتسويق المنتجات الزراعية ، وإنشاء بعض المحال التجارية ، وتقديم بعض الخدمات الخاصة كالعيادات ودور الحضانه الموجودة فى المدينة.

(١٢) ذهبت عينة المستثمرين إلى وجود عدة معوقات للاستثمار فى مدينة النوبارية الجديدة منها عدم كفاية الخدمات ، وعدم توافر المصالح العامة التى تنتهى عندها الإجراءات ، وارتفاع أسعار السلع ، وعدم وجود خريطة زراعية وصناعية، وارتفاع أجور العمالة الزراعية.

فى ضوء ما سبق يمكن الوصول إلى النتيجة الرئيسية التى تجيب على السؤال المحورى للدراسة وهى:

"يساهم الاستثمار الخاص مساهمة ضئيلة فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة . وعدم قيامه بالدور المتوقع منه نتيجة لعقبات ترتبط بالإطار العام

لحوافز الاستثمار من ناحية، وظروف المدينة من ناحية ثانية، والمستثمرين أنفسهم من ناحية ثالثة ."

تحليل عام للنتائج

انطلق التفكير فى إنشاء المدن الجديدة فى مصر فى سبعينيات القرون الماضى ، وقد كان الهدف المعلن هو التخفيف من حدة التكدس فى المدن القائمة من ناحية، وفتح مجالات الاستثمار الخاص ، مع بعض الحوافز والمميزات فى مناطق جديدة من ناحية أخرى، ومن هنا يرى المطلع على خطط إنشاء هذه المدن تصورات وتوقعات متصلة بالإقامة، ومعدل انتشار المشروعات الاستثمارية ، والمشروعات الخدمية ، فضلاً عن توقعات متزايدة بانتعاش الحياة الاجتماعية، والتفاعل داخل هذه المدن ، بشكل يجعلها مناطق جذب مستمر .

وربما كانت التوقعات التى صاحبت هذه العملية، قد بالغت فى تقديراتها، أو أغفلت عوامل اجتماعية تتصل بطبيعة الإنسان المصرى، وأخرى تتصل بطبيعة المستثمر الخاص، وثالثة تتصل بأزمات اقتصادية يمر بها المجتمع فى الوقت الذى لم تتخذ فيه إجراءات لحماية هذه المنشآت أو المدن الجديدة من آثار هذه الأزمات .

وفى ضوء الدراسة الراهنة لإحدى هذه المدن، وفى ضوء ما كشفت عنه من نتائج، فإنه يمكن تفسير هذه النتائج على النحو التالى :

أولاً : لعل أوجه القصور التى كشفت عنها هذه الدراسة ، والدراسات التى أجريت على مدن جديدة أخرى، ترجع بالدرجة الأولى إلى انسحاب الدولة من دعم هذه المدن ، والمحافظه على إيقاع نموها حتى تحقق الهدف الذى أنشئت من أجله. فعلى الرغم من أن هذه المدن أنشئت وألحقت بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان،

وأن ذلك قد أشار ضمناً إلى دور محدد للحكومة في إنشاء ودعم وتطوير هذه المدن ، إلا أنها تركتها في مهب الأزمات التي طرأت على المجتمع والتغيرات الحادة في أسعار الصرف ، فقد تغير سعر الصرف خلال السنوات الأربع السابقة بما يعادل (٥٠%) تقريباً ، وقد أثر ذلك على استيراد المعدات، وعلى القاعدة الإنتاجية ككل وانعكس على أسعار المنتج ، وبالتالي اقترب سعر المنتج المصري من سعر المنتج المستورد، وفي بعض الحالات تجاوزه.

ثانياً: إن ترك الأمور في المدن الجديدة للقطاع الخاص ، لم يكن الحل الأمثل ، فالقطاع الخاص المصري لم ينضج في معظمه بالشكل الذي يتكفل فيه بتلك الأعباء الثقيلة ، خاصة إذا كان التوجه الغالب لديه هو الكسب السريع تحت دعوى الاحتماء من تقلبات السوق . فها هم المستثمرون يرون أن حوافز الاستثمار ضئيلة، وها هي القاعدة العريضة من السكان ترى أن تحقيق تنمية ملموسة على أيديهم يعتبر أمراً بعيد المنال.

ثالثاً: إن الذين يصممون دراسة الجدوى ، والتوقعات المستقبلية لمثل هذه المشروعات، ليسوا واقعيين ، لكنهم يزينون للسلطة الإقدام على المشروعات عن طريق التضخيم في عائدها المتوقع . وهذا ما كشفته الدراسة الراهنة، فمعدلات الإشغال والإقامة حققت أدنى معدلات يمكن تصورها، ومعدلات الإلحاق بالعمل والإسهام في مواجهة البطالة حققت تراجعاً كبيراً . فكلما نشأت أزمة اقتصادية اتجه المستثمرون إلى خفض معدلات القوى العاملة . وحتى التصنيع الزراعي الذي كان يمكن أن يزدهر في هذه المدينة والمدن المشابهة ، لم يخط خطوات ملائمة لما كان يتوقع منه .

رابعاً: لعل غياب المخطط الاجتماعى عن لجان التخطيط عامة، وتخطيط المدن الجديدة بشكل خاص ، قد كرس من المشكلات التى واجهتها . فعلى سبيل المثال لم يدرك المخطط طبيعة الإنسان المصرى ، وتمسكه بموطنه وكيف أنه لا يقدم على مغامرة الانتقال أو الهجرة ، إلا إذا رأى حافزاً يسمح بتغيير هيكله فى واقعه الاجتماعى والاقتصادى، فلماذا على سبيل المثال يهاجر ويدفع مقدماً لمسكنه بالآلاف ، فى الوقت الذى لا يملك فيه من هذه الآلاف شيئاً. وفى الوقت الذى يعيش فيه فى قريته عيشة ترضيه، أو يعيش فى مدينته الكبرى، وقد فهم واقعا ، وحدد تطلعاته فيها، سواء بالنسبة له أو لأبنائه على حين أنه لو رحل إلى مدينة جديدة فإنه يهاجر للمجهول .. ! كذلك فإنه فى وحدة الجوار فى المدينة ، قد أقام علاقات تاريخية هو وأفراد أسرته ، بينما إذا هاجر فإنه سينخرط فى وحدة جوار لا يعلم إلا الله طبيعتها. هذه وغيرها من الأمور التى يدركها المخطط الاجتماعى ، لم تكن أمام المخطط الاقتصادى ، أو الفيزيقي الذى صمم خطط المدن الحديثة .

خامساً : حتى الشباب العاطل ، أو المتخرج فى الجامعة ، أو المستوى الأدنى ، اتجه إلى هذه المدن وما حولها على أمل أن يحقق شيئاً ، فوجد أن نقطة البداية فى رحلته عسيرة . فرأى أن مقدم الإسكان المطلوب منه لو وجد يمكن أن يساعده فى مشروع صغير فى محل إقامته الأول دون أن يهاجر . والذين أقدموا على ذلك واجهتهم المصاعب الاجتماعىة، والاقتصادية ، والإدارية ، وغيرها . وراحوا يجاهدون من أجل العودة من حيث أتوا. وهنا سقطت إحدى الأهداف وإحدى الدعاوى التى سبقت من أجل إنشاء هذه المدينة وغيرها .

إن هناك حاجة ماسة لدارسات شمولية تكاملية ، يقوم بها متخصصون فى فروع متعددة من فروع العلم الاجتماعى والطبيعى ، تسعى لوضع يدها على كل الأخطاء ، وتعمل على تحديد المعايير اللازمة للأداء الاجتماعى ، والاقتصادى . وأن يكون الهدف النهائى من هذه الدراسات التوصل إلى عناصر خطة تكاملية متعددة الأبعاد لإعادة إحياء هذه المدينة وما شابها من مدن ، والتحول بها إلى مناطق جذب ، وانطلاق فى الإنتاج والخدمات وغيرها .

الإشارات والمراجع

- (١) محمد مطر، إدارة الاستثمار: الإطار النظرى والتطبيقات العملية، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، ط٢، ١٩٩٩، ص٩.
- (٢) عبد الغفار حنفى، الاستثمار فى الأوراق المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠، ص ١٧.
- (٣) سيدى محمود، المشاكل الهيكلية للتنمية، منشورات وزارة الثقافة، دمشق، ١٩٩٥، ص١٤٣.
- (٤) إيهاب سلام، الدول بين التخلف والتقدم، كتاب الأهرام الاقتصادى، العدد ١٧٨، أكتوبر ٢٠٠٢، ص٩٥.
- (٥) محمد مطر، مصدر سابق، ص٩.
- (6) Balchin, Paul N. et al., Urban Economics: A Global Perspective, Creative Print & Design, Great Britain, 2000, P. 345.
- (7) Johnes, Charles P., Investments: Analysis and Management, John Wiley & Sons, New York, 4th. ed., 1993, P. 11.

(٨) سامى عفيفى حاتم، المجتمعات الجديدة طريق للتنمية الاقتصادية، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة، ١٩٩٢، ص ص ١٨٤-١٨٨.

(٩) نجلاء الأهوانى، مشكلة البطالة فى الاقتصاد المصرى: الجذور والأبعاد والتوقعات، فى: علا أبو زيد (تحرير)، القمة الاجتماعية: الأبعاد الدولية والإقليمية والمحلية، مركز بحوث ودراسات الدول النامية، جامعة القاهرة، ١٩٩٦، ص ٧١.

(١٠) سلوى سليمان وآخرون، الصناعة وحوافز الاستثمار الصناعى فى مصر، وزارة الصناعة والثروة المعدنية، القاهرة، يناير، ١٩٩٨، ص ٢٢٧.

(11) Balchin, Paul N., et al, Op. Cit., P. 345.

(١٢) سيدى محمود ، مصدر سابق ، ص ص ١٤٧-١٤٨.

(١٣) هبه أحمد نصار، الانفجار السكاني وسياسات التنمية والتحضر، فى: أعمال ندوة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدن الجديدة، المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية بالاشتراك مع وزارة التعمير، القاهرة، إبريل، ١٩٨٦، ص ١١٤.

(14) EL-Shakhs, Salah, National and Regional Issues and Policies in Facing the Challenges of the Urban Future, In: Hauser, Philip M., et al., (eds.), Population and the Urban Future, State University of New York Press, Albany, 1982, P 158.

(15) Gilbert, Alan & Guglar, Josef, Poverty, Cities, and Development: Urbanization in the Third World, 2nd ed., Oxford University Press, Oxford, 1992, p. 190.

(١٦) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق،
التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق في مصر، ١٩٩٣،
ص١٣.

(17) Yousry, Mohamoud, et al., Cairo as a World City: The Impact of Cairo's Orientation Toward Globalization, In: Lo, Fu-chen & Yeung, Yue-man (eds.), Globalization and the World of Large Cities, United Nations University Press, Tokyo, 1998, P. 289.

(١٨) طلعت الدمرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة،
الزقازيق، ١٩٩٨، ص٥١.

(١٩) وزارة التخطيط، الاستراتيجية القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية
في مستهل القرن الحادى والعشرين (١٩٩٨/٩٧-٢٠١٧/١٦)، المجلد
الأول، إبريل، ١٩٩٧، ص٢٨٧.

(٢٠) التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة من:

http:

//www.sis.gov.eg/public/yearbook97a/html/Liv1282.htm.

(٢١) حامد عبده الهادى، المجتمعات الجديدة بين العالمية والمحلية: دراسة
للحالة المصرية، مكتبة غريب، القاهرة، ١٩٩٣، ص ص ٢٥٩-٢٦٠.

(22) United Nations Centre for Human Settlements (Habitat),
An Urbanizing world: Global Report Human Settlements
1996, Oxford University Press, Oxford, 1996, P. 340.

(23) Cheema, Shabbir G., Priority Urban Management Issues
in Developing Countries; In Fuchs, Ronald J., et al.,
(eds.), Mega-city: Growth and The Future, United
Nations University Press, Tokyo, 1994, P.P. 418-419.

(24) Rondinelli, Dennis A. & Kasarda, John D., Privatization of Urban Services and Infrastructure In Developing Countries, In: Kasarda, John D. & Parnell, Allan M.(eds.), Third World Cities: Problems, Policies, and Prospects, Sage Publications, London, 1993, P. 158.

(٢٥) البنك الدولي، الدخول للقرن ٢١: تقرير التنمية البشرية، مركز الأهرام للترجمة والنشر، القاهرة، ١٩٩٩/٢٠٠٠، ص ١٣٢.

(26) Annez, Patricia & Friendly, Alfred, Cities in the Developing world: Agenda for Action Following Habitat II, Finance & Development, December, 1996, P. 14.

(27) Rondinelli, Dennis A., Asian Urban Development policies in the 1990: from Growth Control to urban Diffusion, World Development, Vol. 19, No.7, 1991, P. 800.

(28) Becker, Charles M., et al., Beyond Urban Bias In Africa: Urbanization in an Era of Structural Adjustment, James Curry, London, 1994, P. 243.

(٢٩) هبة أحمد نصار، مصدر سابق، ص ١١٨.

(٣٠) طارق عبد اللطيف ، المدن والضواحي الثانوية كحل للتوسع الحضري،

في: ندوة التوسع الحضري: دوافعه ومشاكله وسياسات التنمية الحضرية،

أوراق ومدلولات الندوة، معهد التخطيط القومي، القاهرة (٢٦-٢٨

ديسمبر، ١٩٨٨)، ص ٦٥٦.

(٣١) محمد فتحى صقر، استراتيجيات التنمية العمرانية فى مصر حتى عام

٢٠٠٠، المجلة الاجتماعية القومية، المجلد الرابع والعشرون، العدد

الثالث، سبتمبر، ١٩٨٧، ص ٧٠.

(٣٢) طلعت الدمرداش، مصدر سابق، ص ص ٢٦٤-٢٦٥.

- (٣٣) طارق عبد اللطيف، مصدر سابق، ص ٦٦٤.
- (٣٤) نجوى إبراهيم محمود، مستقبل إدارة المدن الجديدة فى مصر، فى: السيد عبد المطلب (تحرير)، السياسة والنظام المحلى فى مصر، أعمال المؤتمر السنوى الثامن للبحوث السياسية، القاهرة، (٣-٥ ديسمبر ١٩٩٤)، مركز البحوث والدراسات السياسية، جامعة القاهرة، ١٩٩٥، ص ٨٦.
- (٣٥) طلعت الدمرداش، مصدر سابق، ص ٢٤٢.
- (٣٦) المصدر السابق، ص ٢٦٥.
- (٣٧) سامى عفيفى، مصدر سابق، ص ١٨١.
- (٣٨) هشام أحمد، نحو تحقيق أفضل استغلال للمدن الجديدة الواقعة فى إقليم القاهرة الكبرى، فى: أعمال ندوة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدن الجديدة، مصدر سابق، ص ص ١٦٤-١٦٥.
- (٣٩) سميحة السيد فوزى، التصنيع والمدن الجديدة، فى: أعمال ندوة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدن الجديدة، مصدر سابق، ص ص ١٨٩-١٩٧.
- (٤٠) طلعت الدمرداش، مصدر سابق، ص ٢٧٧.
- (٤١) نجوى إبراهيم محمود، مصدر سابق، ص ص ٨٥-٨٦.
- (٤٢) الإسكان فى المجتمعات العمرانية الجديدة، من :
- <http://www.sis.gov.eg/public/achv98/html/text8.htm,p.1>
- (٤٣) أين توجه استثماراتك، فى :
- <http://www.misrcities.com2000>.
- (٤٤) استخدام الأرض فى مدينة النوبارية الجديدة، فى المصدر السابق.

(٤٥) وزارة الإسكان والتعمير والمجتمعات العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مطابع روز اليوسف الجديدة، القاهرة، ١٩٩٣، ص ص ٧-٨.

(٤٦) وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة واستصلاح الأراضي، الدراسات الفنية لمشروعات المرافق العامة بالمرحلة الأولى لمدينة النوبارية الجديدة، التقرير الابتدائي، الجزء الثالث، سبتمبر، ١٩٨٥، ص ص ٣، ١٥٤.

(٤٧) آخر بيانات موجودة في جهاز تنمية وتعمير مدينة النوبارية الجديدة حتى ٢٠٠٢/١٢/٣١ .

(٤٨) أكد المستثمرون عدم وجود مناطق للامتداد العمرانى مستقبلاً، حيث تم تحويل المناطق المخصصة للامتداد العمرانى إلى الاستثمار الزراعى دون تخطيط مسبق.

الملاحق

١. أدلة المقابلة

٢. جداول الدراسة

جامعة طنطا
كلية الآداب
قسم الاجتماع

(١)

دليل مقابلة (السكان)

فى موضوع

الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة

دراسة ميدانية فى مدينة النوبارية الجديدة (٢)

٢٠٠٣-٢٠٠٢

(٢) دكتور وحدى شفيق عبد اللطيف عبد السيد: مدرس علم الاجتماع ، كلية الآداب -

أولاً: البيانات الأساسية:

١- الاسم / (اختياري)

٢- السن :

٣- التعليم :

٤- العمل:

٥- مدة الإقامة في المدينة:

٦- أسباب المجئ إلى المدينة:

.....

٧- مدى الشعور بالاستقرار بالمدينة وأسباب ذلك:

.....

.....

ثانياً: بيانات خاصة بالمدينة:

٨- تقييم الجوانب الآتية في مدينة النوبارية:

- النقل :

- الكهرباء:

- المياه :

- الصرف الصحي:

- الاتصالات:

- الخدمات التعليمية:

- الخدمات الصحية:

- النشاط الزراعي:

- النشاط الصناعي :

- أسعار الأرض:

- التسويق:

- أسعار السلع:

- مستلزمات الإنتاج:

- - أسعار الوحدات السكنية:
- ٩- مدى مناسبة حجم الإقامة في المدينة وأسباب ذلك:
-

ثالثاً: الاستثمار الخاص والتنمية:

- ١٠- إمكانيات مشاركة الاستثمار الخاص في تنمية المدن الجديدة في الجوانب الآتية:
- إنشاء البنية الأساسية (مياه - كهرباء - طرق)
-

- الإسكان :
- فرص العمل:
- تطوير الصناعة:
- إدارة المدن الجديدة:
- ١١- مدى إمكانية مساهمة الاستثمار الخاص في تنمية مدينة النوبارية الجديدة في النواحي الآتية:

- جذب السكان للمدينة:
- توفير الخدمات:
- توفير فرص العمل الدائمة:
- إقامة المشروعات الصناعية التي تعتمد على الزراعة:
- ١٢- مدى خدمة المستثمرين لمدينة النوبارية وأسباب ذلك:
-
-

- ١٣- ما هي مقترحاتكم لزيادة مساهمة المستثمرين في تنمية المدينة؟
-
-

جامعة طنطا
كلية الآداب
قسم الاجتماع

(٢)

دليل مقابلة (للسكان)

فى موضوع

الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة

دراسة ميدانية فى مدينة النوبارية الجديدة (١)

٢٠٠٣-٢٠٠٢

(١) دكتور وحدى شفيق عبد اللطيف عبد السيد: مدرس علم الاجتماع ، كلية الآداب -
جامعة طنطا .

أولاً: البيانات الأساسية:

١- الاسم/ (اختيارى)

٢- السن :

٣- المؤهل :

٤- الوظيفة الحالية:

٥- الخبرات السابقة:

٦- محل الإقامة:

ثانياً: الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة:

٧- إمكانيات مساهمة الاستثمار الخاص فى التنمية:

٨- العوقات التى تحول دون مشاركة الاستثمار الخاص فى التنمية:

٩- إمكانيات مشاركة الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة بصفة عامة فى الجوانب الآتية:

- الإسكان :

- فرص العمل :

- تطوير الصناعة:

- إدارة المدن الجديدة :

١٠- ما هو إسهام الاستثمار الخاص فى مدينة النوبارية الجديدة فى :

- جذب السكان للمدينة:

- المساهمة فى توفير الخدمات:

- توفير فرص العمل المستقرة:

- إقامة المشروعات الصناعية التى تعتمد على المنتجات الزراعية:

١١- ما هى مقترحاتكم لتعظيم إسهام الاستثمار الخاص فى تنمية مدينة النوبارية

الجديدة؟

جامعة طنطا
كلية الآداب
قسم الاجتماع

(٢)

دليل مقابلة (السكان)

في موضوع

الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة

دراسة ميدانية في مدينة النوبارية الجديدة (١)

٢٠٠٣-٢٠٠٢

(١) دكتور وجدى شفيق عبد اللطيف عبد السيد: مدرس علم الاجتماع ، كلية الآداب -

أولاً: البيانات الأساسية:

١- الاسم/ (اختياري)

٢- السن :

١- المؤهل :

٢- محل الإقامة :

٥- العمل :

ثانياً بيانات خاصة بالمشروع:

٦- نوعية المشروع :

٧- قوة العمل بالمشروع : السابقة () الحالية () المتوقعة ()

٨- العقبات التي واجهتكم في مرحلة إنشاء المشروع:

.....

٩- العقبات التي واجهتكم في مرحلة تشغيل المشروع:

.....

١٠- العقبات التي واجهتكم في مرحلة ما بعد التشغيل:

.....

.....

ثالثاً: بيانات عن مدينة النوبارية الجديدة:

١١- ما هو تقييمكم للجوانب الآتية في مدينة النوبارية الجديدة:

- النقل :

- الكهرباء:

- المياه :

- الصرف الصحي:

- الاتصالات:

- الخدمات التعليمية:

- الخدمات الصحية :

- النشاط الزراعي:

- - النشاط الصناعى :
- - النشاط التجارى :
- - أسعار الأرض :
- - مستلزمات الإنتاج :
- - التسويق :
- - أسعار الوحدات السكنية :

١٢- رؤيتكم لدى ملائمة حجم الإقامة فى المدينة وأسباب ذلك:

ثالثاً: الاستثمار الخاص وتنمية المدن الجديدة:

١٣- تقييم سيادتكم لحوافز تشجيع الاستثمار الخاص:

١٤- آثار الأزمة الاقتصادية الراهنة على مناخ الاستثمار فى المدن الجديدة:

١٥- إمكانيات مشاركة الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة بصفة عامة فى الجوانب الآتية:

- - إنشاء البنية الأساسية وتطويرها :
- - الإسكان :
- - فرص العمل :
- - تطوير الصناعة :
- - إدارة المدن الجديدة :

١٦- رؤيتكم لتحويل هيئة المجتمعات العمرانية لشركات قابضة:

١٧- معوقات مساهمة الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة بصفة عامة:

١٨- ما هي المساهمة الفعلية للاستثمار الخاص في تنمية مدينة النوبارية الجديدة؟

.....
.....

١٩- معوقات مشاركة الاستثمار الخاص في تنمية مدينة النوبارية الجديدة:

.....
.....

٢٠- مقترحاتكم لزيادة إسهام الاستثمار الخاص في تنمية مدينة النوبارية الجديدة:

.....
.....
.....

٣- جداول الدراسة :

جدول (١)
السن

السكان		القيادات الإدارية		المستثمرون		العينة
%	ك	%	ك	%	ك	السن
١٢,٥	٥	-	-	-	-	٢٠ -
٥٥,٠	٢٢	١٣,٣	٢	١٦,٠	٤	٣٠ -
١٥,٠	٦	٤٦,٧	٧	٤٨,٠	١٢	٤٠ -
١٧,٥	٧	٤٠,٠	٦	٢٨,٠	٧	٥٠ -
-	-	-	-	٨,٠	٢	٦٠ سنة فأكثر
%١٠٠	٤٠	%١٠٠	١٥	%١٠٠	٢٥	المجموع

جدول (٢)
التعليم

السكان		القيادات الإدارية		المستثمرون		العينة
%	ك	%	ك	%	ك	السن
٣٠,٠	١٢	-	-	-	-	دون المتوسط
٣٧,٥	١٥	١٣,٣	٢	٣٢,٠	٨	متوسط
٧,٥	٣	٦,٧	١	٨,٠	٢	فوق المتوسط
٢٥,٠	١٠	٨٠,٠	١٢	٥٦,٠	١٤	جامعى
-	-	-	-	٤,٠	١	فوق الجامعى
%١٠٠	٤٠	%١٠٠	١٥	%١٠٠	٢٥	المجموع

جدول (٣)
عمل السكان

العمل	ك	%
موظف	١٨	٤٥,٠
عامل زراعي	٧	١٧,٥
حرفي	٦	١٥,٠
عمال بالمصانع	٥	١٢,٥
تاجر	٢	٥,٠
وظائف أخرى	٢	٥,٠
مجـ	٤٠	%١٠٠

جدول (٤)
مدة الإقامة بالمدينة (للسكان)

المدة	ك	%
أقل من ثلاث سنوات	٤	١٠,٠
٣ - ٥	١٥	٣٧,٥
٥ - ٧	١٢	٣٠,٠
٧ سنوات فأكثر	٩	٢٢,٥
مجـ	٤٠	%١٠٠

جدول (٥)
أسباب توجه السكان للإقامة فى المدينة

السبب	ك	%
بسبب العمل	١٥	٣٧,٥
لعدم القدرة على الحصول على مسكن فى المدن القديمة	١٠	٢٥,٠
بسبب الموقع على الطريق الصحراوى	٩	٢٢,٥
لأنها إحدى المدن الجديدة التى تقبل الاستثمار	٦	١٥,٠
مج	٤٠	%١٠٠

جدول (٦)
شعور السكان بالاستقرار فى المدينة

البيان	ك	%
نعم	١٧	٤٢,٥
لا	٢٣	٥٧,٥
مج	٤٠	%١٠٠

جدول (٧)
أسباب عدم شعور السكان بالاستقرار فى المدينة

السبب	ك	%
غلاء المعيشة	٢٢	٣٩,٣
ضعف مستوى الخدمات	١٥	٢٦,٨
ارتفاع الأقساط الشهرية للوحدات السكنية	١٣	٢٣,٢
البعد عن الأهل	٦	١٠,٧
مج	٥٦	%١٠٠

• الإجابة بأكثر من متغير

جدول (٨)
نوعية المشروعات

نوع المشروع	ك	%
زراعي	٩	٣٦,٠
تصنيعي	١١	٤٤,٠
تسويقي	٣	١٢,٠
مشروعات متنوعة	٢	٨,٠
مجـ	٢٥	%١٠٠

جدول (٩)
قوة العمل بالمشروع

الحالية		السابقة		قوة العمل
%	ك	%	ك	
٢٠,٠	٥	٨,٠	٢	أقل من خمسة
٣٦,٠	٩	٢٠,٠	٥	١٠ - ٥
٤٠,٠	١٠	٦٠,٠	١٥	١٩ - ١١
٤,٠	١	٨,٠	٢	٣٠ - ٢٠
-	-	٤,٠	١	٣١ فأكثر
	٢٥	%١٠٠	٢٥	مجـ

جدول (١٠)

رؤية المستثمرين لأسباب الاستثمار بمدينة النوبارية الجديدة

السبب هـ	ك	%
- للاستفادة من تسهيلات الاستثمار بالمدن الجديدة	١٥	٣١,٩
- لاعتبارها أفضل المدن في الاستثمار الزراعى	١٢	٢٥,٥
- لموقعها على الطريق الصحراوى	١٠	٢١,٣
- لانخفاض أسعار الأرض المخصصة للاستثمار الصناعى عنها فى المدن القديمة	٦	١٢,٨
- للخروج من الوادى الضيق وزيادة نسبة المعمار	٤	٨,٥
مجـ	٤٧	%١٠٠

هـ الإجابة بأكثر من متغير.

جدول (١١)

العوقات التى واجهت المستثمر فى مراحل مشروعه

مرحلة المشروع		الإنشاء		التشغيل		ما بعد التشغيل	
المعوق		ك	%	ك	%	ك	%
تباعد أماكن استخراج التراخيص وتعددتها		١٥	٢٦,٨	-	-	-	-
عدم توفر الخدمات التكملة		١٢	٢١,٤	١٣	٢١,٠	١٠	١٤,٣
نقص العمالة المدربة		-	-	١٢	١٩,٤	-	-
ارتفاع أجور العمالة الزراعية		-	-	٩	١٤,٥	-	-
ارتفاع أسعار الأرض والمشروعات الخدمية		١٦	٢٨,٦	١٠	١٦,١	٧	١٠,٠
عدم توفر مستلزمات الإنتاج		١٣	٢٣,٢	٦	٩,٧	-	-
تضخم حجم الديونيات		-	-	-	-	٨	١١,٤
ضعف الكثافة السكانية		-	-	٨	١٢,٩	٦	٨,٦
عدم استقرار السوق		-	-	٤	٦,٤	١٩	٢٧,١
مشكلة التسويق		-	-	-	-	٢٠	٢٨,٦
المجموع		٥٦	%١٠٠	٦٢	%١٠٠	٧٠	%١٠٠

الإجابة بأكثر من متغير .

جدول (١٢)

رؤية المستثمرين والسكان لحجم الإقامة في المدينة.

السكان		المستثمرون		البيان
%	ك	%	ك	
١٥,٠	٦	٣٢,٠	٨	مناسب
٨٥,٠	٣٤	٦٨,٠	١٧	غير مناسب
%١٠٠	٤٠,٠	٨٠,٠	٢٥	مجـ

جدول (١٣)

السبب الرئيسى فى انخفاض حجم الإقامة فى المدينة

السكان		المستثمرون		السبب
%	ك	%	ك	
٣٥,٣	١٢	١١,٨	٢	عدم توفر فرص العمل المناسبة
٢٣,٥	٨	٤١,٢	٧	ارتفاع أسعار الوحدات السكنية
٨,٨	٣	٢٣,٥	٤	عدم انتظام وسائل المواصلات
٢٩,٥	١٠	١٧,٦	٣	ارتفاع الأسعار
٢,٩	١	٥,٩	١	عدم وجود أنشطة ترفيهية
%١٠٠	٣٤	%١٠٠	١٧	مجـ

تقييم المستثمرين والسكان للخدمات بمدينة النوبارية الجديدة
جدول (١٤)

السكان				المستثمرون				العينة المجال
غير مناسب		مناسبة		غير مناسبة		مناسبة		
%	ك	%	ك	%	ك	%	ك	
٨٠,٠	٣٢	٢٠,٠	٨	٧٢,٠	١٨	٢٨,٠	٧	النقل
١٢,٥	٥	٨٧,٥	٣٥	٨٠,٠	٢٠	٢٠,٠	٥	الكهرباء
٦٢,٥	٢٥	٣٧,٥	١٥	٩٢,٠	٢٣	٨,٠	٢	المياه
١٢,٥	٥	٨٧,٥	٣٥	٨,٠	٢	٩٢,٠	٢٣	الصرف الصحي
-	-	١٠٠,٠	٤٠	٤,٠	١	٩٦,٠	٢٤	الاتصالات
٦٠,٠	٢٤	٤٠,٠	١٦	٦٠,٠	١٥	٤٠,٠	١٠	الخدمات التعليمية
٨٠,٠	٣٢	٢٠,٠	٨	٨٠,٠	٢٠	٢٠,٠	٥	الخدمات الصحية
-	-	١٠٠,٠	٤٠	٤,٠	١	٩٦,٠	٢٤	النشاط الزراعي
٧٠,٠	٢٨	٣٠,٠	١٢	٥٦,٠	١٤	٤٤,٠	١١	النشاط الصناعي
٨٠,٠	٣٢	٢٠,٠	٨	٧٦,٠	١٩	٢٤,٠	٦	النشاط التجاري
٦٢,٥	٢٥	٣٧,٥	١٥	٩٦,٠	٢٤	٤,٠	١	أسعار الأرض
٨٠,٠	٣٢	٢٠,٠	٨	٨٤,٠	٢١	١٦,٠	٤	التسويق
٨٧,٥	٣٥	١٢,٥	٥	٦٠,٠	١٥	٤٠,٠	١٠	أسعار السلع
٦٥,٠	٢٦	٣٥,٠	١٤	٨٨,٠	٢٢	١٢,٠	٣	مستلزمات الإنتاج
٩٥,٠	٣٨	٥,٠	٢	٦٠,٠	١٥	٤٠,٠	١٠	أسعار الوحدات السكنية

جدول (١٥)

رؤية المستثمرين لمدى كفاية حوافز تشجيع الاستثمار

البيان	ك	%
كافية	٧	٢٨,٠
غير كافية	١٨	٧٢,٠
مج	٢٥	%١٠٠

جدول (١٦)

أسباب عدم كفاية وملاءمة حوافز تشجيع الاستثمار

البيان	ك	%
لأنها تحتاج إلى مراجعة خاصة في المدن الجديدة	١٦	٢٦,٧
ينقصها الكثير لجذب المستثمرين	١٤	٢٣,٣
بسبب المغالاة في الضرائب	١٥	٢٥,٠
بسبب عدم كفاية فترة الإعفاء الضريبي	١٣	٢١,٧
لأن سياستها حائرة بين الوزارات المختلفة	٢	٣,٣
مج	٦٠	%١٠٠

• الإجابة بأكثر من متغير

جدول (١٧)

رؤية المستثمرين لأثر الأزمة الاقتصادية الراهنة على مناخ الاستثمار فى المدن الجديدة

البيان	ك	%
ركود فى المخزون السلمى	٢٤	٣٥,٣
زيادة نسبة البطالة	١٧	٢٥,٠
توقف كثير من المشروعات	١٢	١٧,٦
ارتفاع الأسعار	٧	١٠,٣
عدم تحقق أهداف المدن الجديدة	٥	٧,٤
عدم استكمال المناطق الصناعية بالمدن الجديدة	٣	٤,٤
مج	٦٨	%١٠٠

الإجابة بأكثر من متغير .

جدول (١٨)

إمكانية مشاركة الاستثمار الخاص فى تنمية المدن الجديدة

العينة مجال المشاركة	المستثمرون		القيادات الإدارية				السكان	
	نعم	لا	نعم	لا	نعم	لا	نعم	لا
	%	ك	%	ك	%	ك	%	ك
إنشاء البنية الأساسية	٤٠,٠	١٥	٦٠,٠	٤	٢٦,٧	١١	٧٣,٣	٢
الإسكان	١٠٠,٠	٢٥	-	-	٨٦,٧	١٣	١٣,٣	٥
فرص العمل	١٠٠,٠	٢٥	-	-	٩٣,٣	١٤	٦,٧	١
تطوير الصناعة	١٠٠,٠	٢٥	-	-	١٠٠,٠	١٥	-	-
إدارة المدن الجديدة	٩٢,٠	٢	٨,٠	٣	٢٠,٠	٣	٨٠,٠	١٢

جدول (١٩)

رؤية المستثمرين لإمكانية تحول هيئة المجتمعات العمرانية
لشركة قابضة

البيان	ك	%
مؤيد بشدة	١٦	٦٤,٠
مؤيد	٥	٢٠,٠
معارض	٣	١٢,٠
معارض بشدة	١	٤,٠
مج	٢٥	%١٠٠

جدول (٢٠)

مخوقات مشاركة الاستثمار الخاص فى تنمية المدن
الجديدة بصفة عامة

المخوق	ك	%
تعقد الإجراءات وكثرة الجهات المعنية بذلك	١٥	٣٣,٣
عدم استقرار السوق	١٣	٢٨,٩
وجود بعض التشريعات التى لا تناسب القطاع الخاص	٩	٢٠,٠
ضخامة الاستثمارات وقلة العائد	٨	١٧,٨
مج	٤٥	%١٠٠

الإجابة بأكثر من متغير .

جدول (٢١)

مساهمة الاستثمار الخاص فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة

السكان				القيادات الإدارية				العينة	المساهمة
لا يساهم		يساهم		لا يساهم		يساهم			
%	ك	%	ك	%	ك	%	ك		
٩٥,٠	٣٨	٥,٠	٢	٦٦,٧	١٠	٣٣,٣	٥	جذب السكان للمدينة	
٨٧,٥	٣٥	١٢,٥	٥	٧٣,٣	١١	٢٦,٧	٤	المساهمة فى توفير الخدمات	
٦٥,٠	٢٦	٣٥,٠	١٤	٤٦,٧	٧	٥٣,٣	٨	توفير فرص العمل المستقرة	
٣٠,٠	١٢	٧٠,٠	٢٨	٤٠,٠	٦	٦٠,٠	٩	إقامة المشروعات فى التصنيع الزراعى	

جدول (٢٢)

رؤية السكان لهدى خدمة المستثمرين لمدينة النوبارية الجديدة

%	ك	البيان
٣٠,٠	١٢	نعم
٧٠,٠	٢٨	لا
%١٠٠	٤٠	مج

جدول (٢٣)

رؤية المستثمرين لإسهامات الاستثمار الخاص فى تنمية مدينة النوبارية الجديدة

%	ك	المساهمة ٥
٢٥,٣	٢٤	توفير بعض فرص العمل
١٨,٩	١٨	المساهمة فى تسويق منتجات شباب الخريجين
٢٦,٣	٢٥	إقامة المشروعات الصناعية
١٥,٨	١٥	إنشاء بعض المحال التجارية
١٣,٧	١٣	تقديم بعض الخدمات الخاصة
%١٠٠	٩٥	مج

٥ الإجابة بأكثر من متغير .

جدول (٢٤)

رؤية المستثمرين لمعوقات مشاركة القطاع الخاص فى تنمية
مدينة النوبارية الجديدة

المعوق *	ك	%
عدم كفاية الخدمات بالمدينة	١٤	٢١,٩
عدم توفر المصالح العامة التى تنتهى عندها الإجراءات	١٣	٢٠,٣
التعددية الإدارية	٩	١٤,١
وجود بعض التشريعات غير المناسبة	٨	١٢,٥
توحيد أسعار الأرض فى كل المدن الجديدة بون النظر إلى طبيعتها	٧	١٠,٩
نقص العمالة المدربة	٦	٩,٤
عدم وجود خريطة زراعية وصناعية	٤	٦,٢
ارتفاع أجور العمالة الزراعية	٣	٤,٧
مجـ	٦٤	%١٠٠

* الإجابة بأكثر من متغير .

جدول (٢٥)

مقترحات زيادة إسهام القطاع الخاص في تنمية مدينة
النوبارية الجديدة

السكان		القيادات الإدارية		المستثمرون		الاقتراح .
%	ك	%	ك	%	ك	
-	-	-	-	٨.٨	٧	إعادة النظر في الضرائب
-	-	-	-	٥,٠	٤	خفض أسعار الخدمات
-	-	-	-	١١,٣	٩	خفض أسعار الأرض
٤,٨	٦	٣٦,٨	١٤	١٥,٠	١٢	فتح مجالات للتسويق
١٥,١	١٩	-	-	٦,٢	٥	توفير وسائل مواصلات منتظمة
-	-	٢١,١	٨	١٠,٠	٨	إنشاء مكتب موحد لكافة إجراءات الاستثمار
٢١,٤	٢٧	-	-	١٦,٢	١٣	الاهتمام بتطوير الخدمات
٩,٥	١٢	٢٣,٧	٩	٢,٥	٢	دعم المشروعات الزراعية
-	-	-	-	١٢,٥	١٠	فتح المجال لمشاركة القطاع الخاص في الإدارة
٢٣,٨	٣٠	-	-	-	-	تخصيص مساكن لعمال المشروعات
٢٥,٤	٣٢	-	-	-	-	خفض مقدم وأقساط الوحدات السكنية
-	-	١٨,٤	٧	٧,٥	٦	الاهتمام بمراكز تدريب العمالة بالمدينة
-	-	-	-	٥,٠	٤	وضع خريطة زراعية وصناعية للمدينة
%١٠٠	١٢٦	%١٠٠	٣٨	%١٠٠	٨٠	مجـ

. الإجابة بأكثر من متغير .

