

دور المجتمعات العمرانية الجديدة في التنمية الاقتصادية

التجربة المصرية

د/ يسري الشرقاوى



BUSINESS CONSULTANT

One Direction for your Business

www.houseofconsultancy.com

الرياض

مارس 2019



- مستشار الإستثمار الدولى وخبير التنمية الإقتصادية
- عضو جمعية رجال الأعمال المصريين
- رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب H.O.C للإستشارات
- رئيس مجلس إدارة وكالة «HOC هوس» الإقتصادية
- عضو مجلس إدارة عن ذوى الخبرة فى العديد من الكيانات المساهمة والقابضة الإستثمارية
- محاضر وإعلامى دولى متخصص فى مجالات الإستثمار الدولى والتنمية والحلول الإقتصادية

H.O.C
BUSINESS CONSULTANTS



• العلاقة بين النمو السكاني والتنمية الإقتصادية يمكن النظر إليها من ثلاثة أركان:

1. أن النمو السكاني عامل مشجع للتنمية الإقتصادية.
2. أن النمو السكاني ليس عاملاً ذو أهمية لعملية التنمية الإقتصادية.
3. أن النمو السكاني عامل مقيد للتنمية الإقتصادية.

التجربة المصرية

أين نحن؟ و أين نريد أن نكون؟

المشكلة السكانية في مصر



التعداد السكاني

تاريخ و مؤشرات

93.33 مليون نسمة بالداخل و 8 ملايين نسمة بالخارج 2017

35% نسبة الفقر في
حالة ثبات الزيادة
السكانية بالقدر
الحالي حتى عام
2030

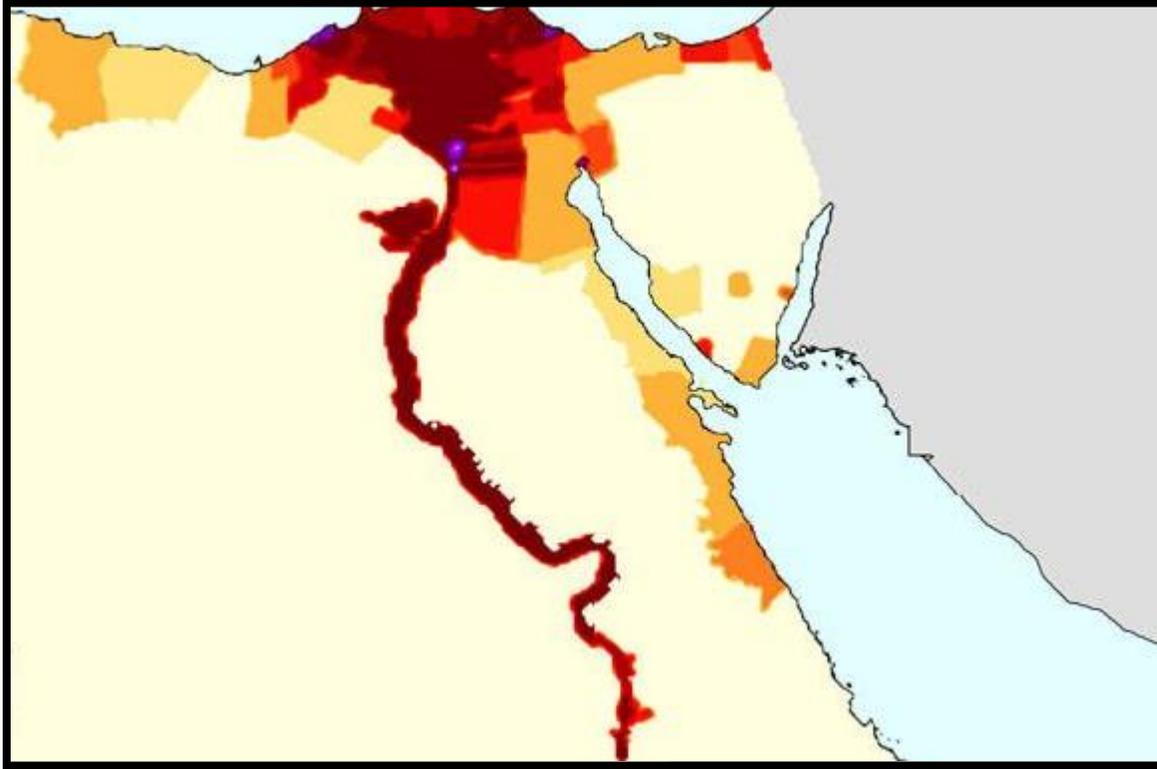
7.3% النمو
الاقتصادي المطلوب
للتصدي لهذه
الزيادة

2 مليون و 700 ألف
مولود سنوياً
و 500 ألف متوف
في السنة

104 = 2019 مليون مصري



المشكلة السكانية في مصر



- ظهرت مشكلة مُلحة في أوائل القرن العشرين وحتى وقتنا الحاضر تُشير إلى زيادة غير منتظمة ومدروسة في عدد السكان ، حيث تطور عدد السكان في مصر من 4.5 مليون نسمة عام 1846، الى 104 مليون نسمة عام 2018 متركزة في مناطق محددة

- ومن اهم اسباب المشكله السكانيه في مصر عدم التوازن بين عدد السكان وبين الموارد والخدمات المقدمة لهم، و أن معدلات النمو السكاني تسبق معدلات النمو الاقتصادي والاجتماعي



المجتمعات العمرانية الجديدة

نبذة تاريخية عن نشأة المجتمعات العمرانية

- تنظر الحكومة المصرية إلى المجتمعات العمرانية الجديدة على أنها الحل الناجح لكل مشاكل مصر العمرانية، ومنذ أن خُطِّطَ لإنشائها في السبعينيات من القرن الماضي، بهدف توزيع النمو العمراني بشكل أكثر توازنًا عبر الأراضي الصحراوية الشاسعة في مصر، توالى ظهور هذه المجتمعات المخططة من قبل الدولة واحدة تلو الأخرى في جميع أنحاء الجمهورية.
- بدأ طرح فكرة بناء "مدن تابعة في الصحراء" منذ خمسينات القرن الماضي، ولكن الدفعة القوية تجاه الصحراء حدثت بعد حرب 1973 وبدء سياسات "الانفتاح"
- بحلول 1977 كانت عملية إنشاء مدينة العاشر من رمضان – وهي أول مدينة توصف بأنها من المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر – قد دخلت حيز التنفيذ، كان من المقرر أن تتمتع تلك المدينة بقاعدة اقتصادية مستقلة تعتمد على المنشآت الصناعية والإسكان الذي تقيمه الحكومة وأيضاً الأراضي المدعومة.

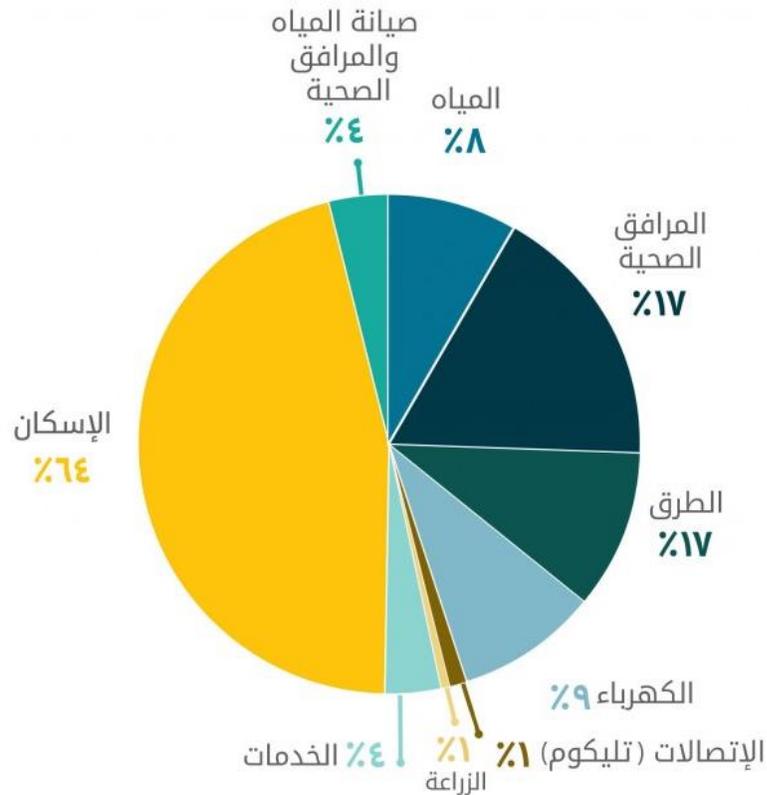
نبذة تاريخية عن نشأة المجتمعات العمرانية

- تم إنشاء "هيئة المجتمعات" في 1979 لتصبح السلطة الحكومية الرسمية التي تتولى تنمية تلك المجتمعات العمرانية.
- ما بين 1977 و1982 تم تخطيط سبع مدن جديدة، تم اعتبارها "الجيل الأول" من المدن الجديدة، وتكونت بشكل أساسي من مدن منفصلة لها قواعدها الاقتصادية المستقلة
- بدأت الدولة في طرح سلسلة شملت تسع مدن "الجيل الثاني" في 1986، والتي صممت لتكون مدنًا شقيقة أو توأمية لمدن الأقاليم.
- وفي 2000، تم البدء في سبع مدن من "الجيل الثالث" التي كانت جميعها مدنًا إقليمية توأمية.
- وحاليًا توجد 23 من مجتمعات عمرانية جديدة في مختلف أنحاء مصر، وهناك خمس مجتمعات تحت التنفيذ، وهو ما يصل بالمجموع إلى 28 مجتمع عمراني جديد

التكلفة الإستثمارية للمدن الجديدة



تخصيص استثمارات "هيئة المجتمعات" بين مختلف الاستخدامات



• في 2015/2016، بلغت ميزانية "هيئة المجتمعات" 64.6 مليار جنيه، في حين بلغت ميزانية المشروعات بها، وفقاً لموقع الهيئة، 33.2 مليار جنيه.

• ويلاحظ أن 5.6 مليار جنيه من ميزانية المشروعات مخصصة لإقليم القاهرة الكبرى وحده، بينما تأتي مدينة العاشر من رمضان في المرتبة الثانية بمخصصات قدرها 3.5 مليار جنيه. ويصل الاستثمار العام في هاتين المدينتين وفي العاصمة الجديدة إلى حوالي 42% من مشاريع "هيئة المجتمعات" في ميزانية 2015/2016.

NESS CONSULTANT

مساهمة الاستثمار العقاري % الناتج المحلي الإجمالي



من مؤشرات الأداء الاقتصادي والاجتماعي خلال الربع الثاني من العام المالي 2018/17

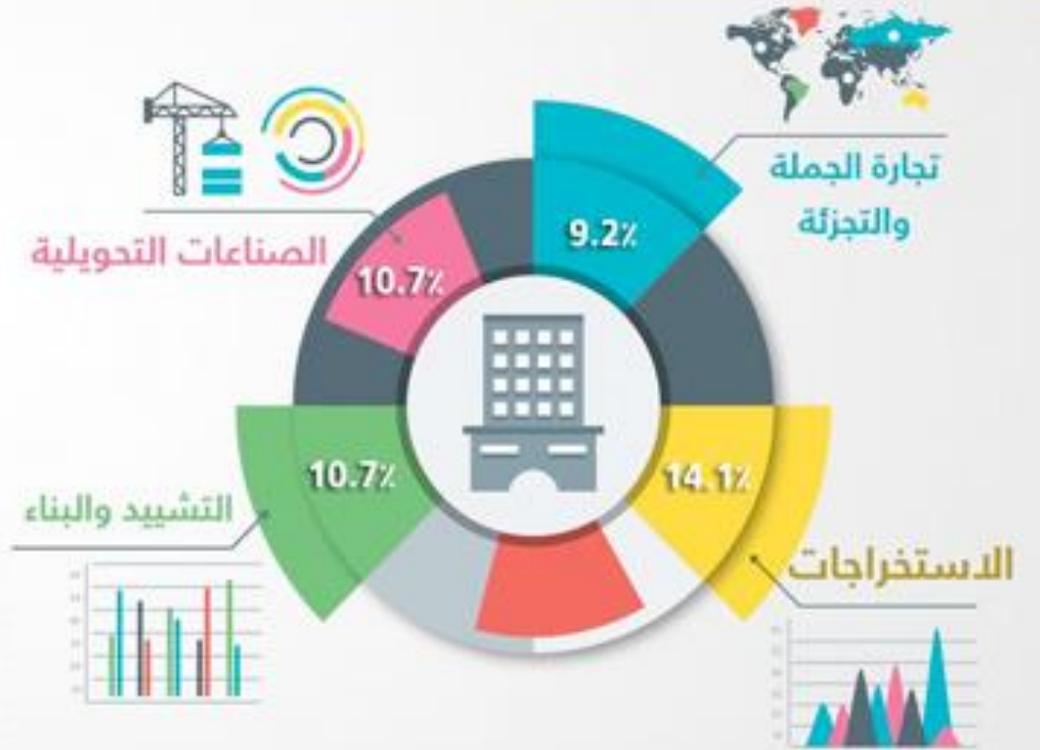


وزارة التخطيط والمتابعة
والاصلاح الإداري

نسبة المساهمة القطاعية في النمو المُحقَّق خلال الربع الثاني



القطاعات الأكثر مساهمة في نمو الناتج المحلي



المجتمعات العمرانية فى مصر



الجيل الأول:-

العاشر من رمضان، و15 مايو، والسادس من أكتوبر، والسادات، وبرج العرب الجديدة، والصالحية الجديدة، ودمياط الجديدة.

حوالى 3.5 مليون نسمة

الجيل الثانى:-

مدينة بدر، وبنى سويف الجديدة، والمنيا الجديدة، والنوبارية الجديدة، والشيخ زايد.

حوالى 1.5 مليون نسمة

الجيل الثالث:-

مدينة هليوبوليس الجديدة، والشروق، والقاهرة الجديدة، وأسيوط الجديدة، وطيبة الجديدة، وسوهاج الجديدة، وأسوان الجديدة، وقنا الجديدة، والفيوم الجديدة، وأخميم الجديدة.

حوالى 3.5 مليون نسمة

الجيل الرابع:- مدينة العلمين الجديدة، ومدينة المنصورة الجديدة، وشرق بورسعيد، ومدينة الجلالة، والإسماعيلية الجديدة، وامتداد مدينة الشيخ زايد، ومدينة ناصر غرب أسيوط، وغرب قنا، وتوشكى الجديدة، وحدائق أكتوبر، ومدينة شرق ملوى، والفشن الجديدة.

مدن الجيل الرابع

امتداد الشيخ زايد

11

ألف فدان

العبر الجديدة

58

ألف فدان

العاصمة الإدارية

170

ألف فدان

الوراق الجديدة

1400

فدان

20 مدينة جديدة

580

ألف فدان

30

مليون نسمة مستهدفة

سفنكس الجديدة

31953

فدانا

أكتوبر الجديدة

78

ألف فدان

حدائق أكتوبر

41

ألف فدان

تجمع جنوب
القاهرة الجديدة

16

ألف فدان

العلمين الجديدة

49

ألف فدان

مدينة شرق بورسعيد

16

ألف فدان

غرب بورسعيد الجديدة

2900

فدان

بلر العبد الجديدة

2700

فدان

الأقصر الجديدة

10

فدان

توشكى الجديدة

2000

فدان

ملوى الجديدة

18400

فدان

الجيل الرابع من المدن الحديثه



«مشروع إنشاء جيل من المدن الجديدة المتكاملة»



جاري تنفيذ 7 مدن عمرانية متكاملة جديدة

مدينة العلمين الجديدة



العاصمة الإدارية



مدينة ناصر غرب أسيوط



مدينة غرب قنا



مدينة شرق بورسعيد



توشكي الجديدة



مدينة المنصورة الجديدة



مشروع إنشاء جيل من المدن الجديدة المتكاملة أحد المشروعات القومية التي تبنتها الحكومة في إطار أولويات وبرامج رؤية مصر 2030، وتحقيق هدف استراتيجي يتعلق بزيادة مساحة الأراضي المضافة للمعمور لتصل إلى حوالي 11% بحلول عام 2030.

أحد المشروعات القومية التي تبنتها الحكومة في إطار أولويات وبرامج رؤية مصر 2030، وتحقيق هدف استراتيجي يتعلق بزيادة مساحة الأراضي المضافة للمعمور لتصل بحلول عام 2030

ويُعد هذا المشروع

إلى حوالي

11%



مُدن تحقق التنمية المستدامة



- مدن الجيل الرابع هي مشروعات عملاقة تخلو من مظاهر العشوائية وتستخدم بدائل الطاقة الحديثة وتضم مقومات صحية للسكن والحياة والسياحة التي تأتي إليها من الداخل أو الخارج.
- وتعد مدن الجيل الرابع أحد أبرز الأسباب لتدفق الاستثمارات، حيث تم التخطيط والتنفيذ لهذه المدن على أحدث النظم التخطيطية، كما روعى إقامتها بعيدا عن الشريط الضيق لوادى النيل، وذلك للحد من الزحف العمرانى على الأراضى الزراعية.
- وتهدف المدن الذكية إلى حل مشاكل المرور بشكل كامل، وتعديل أشكال التخطيط.

BUSINESS CONSULTANT

العاصمة الإدارية الجديدة



العاصمة الإدارية الجديدة



تم البدء فى إنشاء العاصمة الإدارية الجديدة شرق القاهرة من أجل تحويل القاهرة إلى مركز سياسي وثقافي واقتصادي رائد لمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا من خلال بيئة إقتصادية مزدهرة تدعمها الأنشطة الاقتصادية المتنوعة وتحقيق التنمية المستدامة لضمان الحفاظ على الأصول التاريخية والطبيعية المميزة التي تمتلكها القاهرة، وتسهيل المعيشة فيها من خلال بنية تحتية تتميز بالكفاءة ، وذلك لموقعها المتميز وقربها من منطقة قناة السويس والطرق الإقليمية والمحاور الرئيسية ويبلغ عدد السكان المستهدف خلال المرحلة الأولى حوالى 0.5 مليون نسمة بالإضافة إلى حوالى من 40 إلى 50 ألف موظف حكومي يتم نقلهم بالمقرات الجديدة، مع التخطيط لزيادة الطاقة الإستيعابية إلى 100 ألف موظف بعد الثلاثة أعوام الأولى، وتبلغ المساحة الإجمالية للمدينة 170 ألف فدان، وعدد السكان عند اكتمال نمو المدينة 6.5 ملايين نسمة، وفرص العمل المتولدة حوالى 2 مليون فرصة عمل، وتقام المرحلة الأولى للعاصمة الجديدة على مساحة تقدر بـ 10,000 فدان

العاصمة الإدارية الجديدة



- تتكون العاصمة الجديدة من تجمع محمد بن زايد الشمالي ومركز للمؤتمرات ومدينة للمعارض وحي حكومي كامل وحي سكني ومدينة طبية ومدينة رياضية وحديقة مركزية تبلغ مساحتها 8 كم ومبنى مجلس النواب ومجلس الوزراء، بالإضافة إلى المرحلة الأولى من المباني
- تحتوى العاصمة على نهر أخضر بطول 35 كيلو متراً مرتبط بجميع أحياء وجامعات المدينة ليحاكى نهر النيل بمدينة القاهرة، ويعتبر النهر الأخضر أكبر محور أخضر فى العالم، وسيتم ربط مشروع العاصمة الجديدة بخط سكة حديد جديد مع كافة شبكات سكك الحديد فى الجمهورية، و سيتم ربط مدينة العاشر من رمضان ومدينة بلبيس عن طريق القطار الكهربائي، كما سيتم إنشاء مطار دولي بالعاصمة الإدارية على مساحة 16 كم.
- مستهدف ان يقام لأول مرة في مصر مشروع "القطار فائق السرعة" ويكون الخط بعرض الدولة المصرية، حيث أن الشائع في مصر إنشاء خطوط القطارات رأسياً من "الشمال إلى الجنوب" للربط كل من "العاصمة الإدارية الجديدة، بمنطقة العين السخنة، وكذلك بمدينة العلمين، ومدينة السادس من أكتوبر، ومدينة الإسكندرية

مدينة العلمين الجديدة



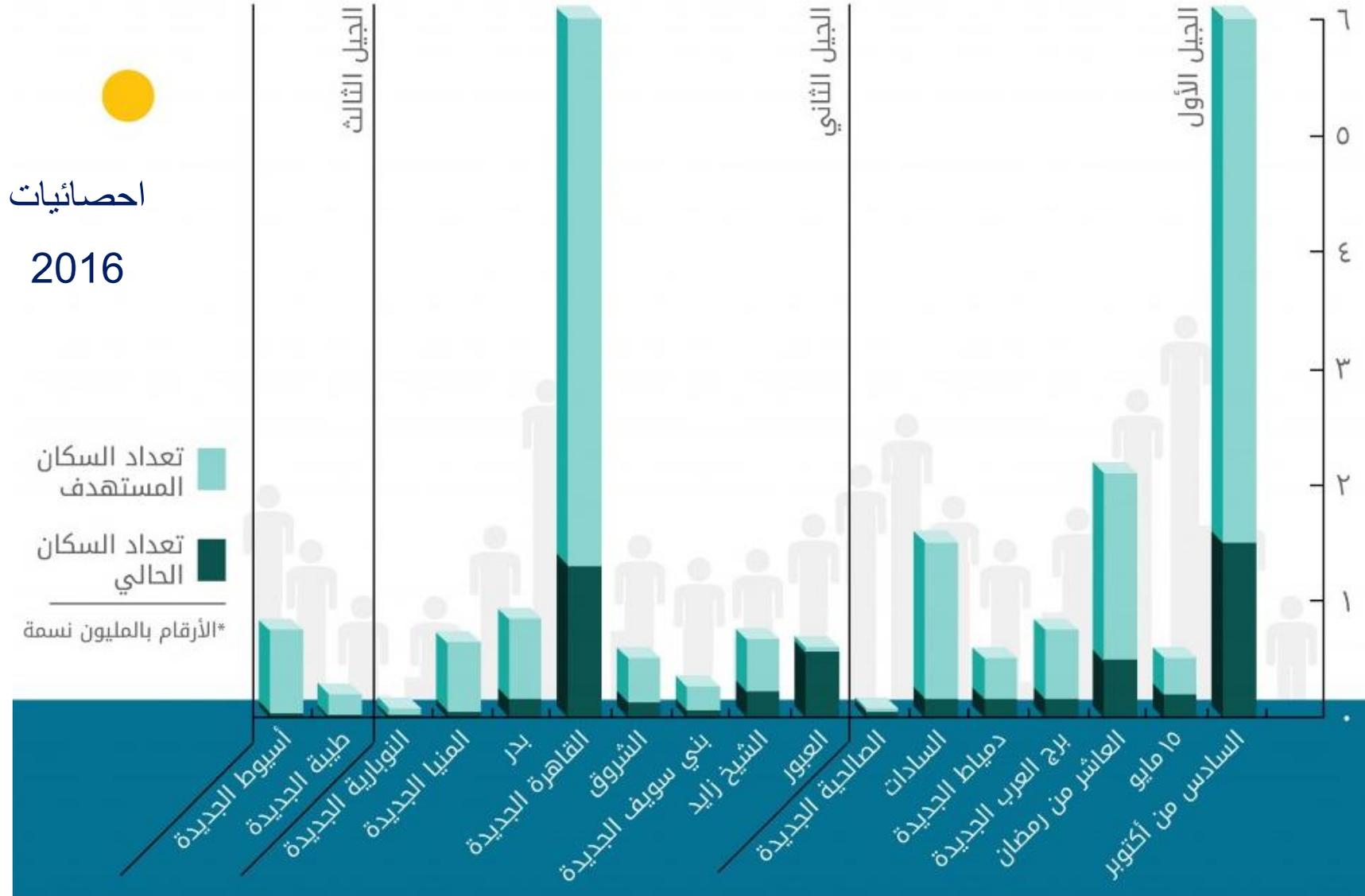


- تعد مدينة العلمين الجديدة، أحد النماذج الحضارية، ومقصدًا سياحيًا وثقافيًا عالميًا، وإحدى مدن الجيل الرابع، وتشهد نسبة مشروعات غير مسبوقة، فالمدينة ستغير خريطة الساحل الشمالي بأكمله والمفهوم الذي أنشئ على أساسه، فهي ستكون مدينة سكنية تستقطب المواطنين طوال العام، وليس فصل الصيف فقط كما هو معتاد، وتتكون المرحلة الأولى من قطاعين أساسيين بمساحة نحو 8 آلاف فدان، عبارة عن قطاع ساحلي، ويشمل قطاع المركز السياحي العالمي، والقطاع الأثري، والحضري.
- تشمل المدينة إقامة 3 مشروعات كبرى بها، عبارة عن إنشاء المنطقة السياحية، ومنطقة جنوب الطريق الساحلي بالسكة الحديد، والقطاع الحضري، وذلك بإجمالي مساحة 12 ألف فدان، ويشمل القطاع السياحي إنشاء 15 ألف غرفة سياحية، ومنتجعا صحيا، ومسجداً، بينما تشمل منطقة "الداون تاون" إنشاء 12 عمارة و8 أبراج سكنية، كما يشمل مشروع "إسكان مصر" إنشاء 5 آلاف وحدة سكنية، وتم الانتهاء من الأعمال الخرسانية لعدد 2000 وحدة، وتبلغ مساحة القطاع السياحي 3000 فدان، كما سيتم إنشاء منطقة تاريخية وثقافية، تضم مكتبة عامة تماثل مكتبة الإسكندرية.



- وتعتبر مدينة العلمين أول مدينة "صديقة للبيئة" من "الطراز الرابع"، أحد أهم مخرجات مشروع تخطيط وتنمية الساحل الشمالي الغربي، الذي يهدف إلى استيعاب ما يقرب من مليون مواطن، بهدف تخفيف الضغط على المحافظات المكتظة بالسكان، و يوجد بها مقر صيفي لـ "إدارة الدولة"، حيث تم بناء منشآت مصممة لاستضافة بعض الاجتماعات الرئاسية، ورئاسة الحكومة، ووفقا للمخطط ستصبح مدينة العلمين الجديدة مقراً صيفياً للرئاسة والحكومة المصرية؛ حيث تم إنشاء مقرات رئاسية وأخرى لرئاسة مجلس الوزراء.
- بالإضافة إلى ما يتضمنه مخطط المدينة من سلسلة فنادق على أحدث التصميمات، وأبراج سكنية شاهقة، ترتفع إلى أكثر من 38 طابقاً، وتشمل المرحلة الأولى إقامة المناطق السياحية والحضرية والأثرية والتاريخية، ومن أهم تقسيماتها المنطقة الشاطئية، وإنشاء شاطئ عام، ومنطقة ألعاب، وعدد من الكباري، بتكلفة 100 مليون جنيه، ومجموعة من الفنادق العالمية، ومد لشبكات المياه والصرف الصحي بالمدينة، بالإضافة إلى شبكات أخرى لتصريف مياه الأمطار، وشبكات للري والكهرباء، بتكلفة مليار و30 مليون جنيه.

تطور السكان في المجتمعات الجديدة





القطاع العقاري :

- الزيادة السكانية تتطلب توفير ما لا يقل عن 700 الى 750 الف وحدة سكنية سنوياً لاستيعاب الزيادة التي تقدر ب 2 مليون نسمة سنوياً
- يساهم بنسبه 16% من الناتج المحلى الاجمالي لمصر ومستهدف ان يصل الى 18% للعام الحالى
- التمويل العقارى يساهم بنسبه 7% تقريباً من امكانيات الجهاز المصرفى لصالح النشاط العقارى
- تقدر نسبة العمالة فى القطاع بـ 8 مليون عامل، منهم نحو 4 ملايين عامل دائم فى القطاع، بالإضافة إلى 4 ملايين عامل موسمى، ومنهم 3.5 مليون فرصة عمل تم توفيرها فى المشروعات القومية الجديدة

BUSINESS CONSULTANT



فرص القطاع العقاري

- يمثل قاطرة نمو التشغيل و يسهم في تحسين اداء المؤشرات الاقتصادية وهو كلمة السر في مواجهة التحديات الاجتماعية وعلى رأسها البطالة

تحديات القطاع العقاري

- ضرورة تنظيم القطاع من من الحاجزين للوحدات في مواعيد الاستلام ومواصفات الوحدات، كما يقنن الإعلان عن المشروعات خلال إصدار قانون ينظم السوق ويضع معايير وضوابط لكل المتعاملين في مجال الاستثمار العقاري ويحفظ حقوق العملاء عقارية وفق المعايير المعمول بها في العالم
- ارتفاع سعر الأرض ما رفع نسبتها كمكون في المنتج إلى نحو 50% من التكلفة مقارنة بنحو 15% عالميا
- الوصول الى التسجيل العيني السريع للعقار (مستندات الملكية)

الأسئلة و الإستفسارات

شكراً



BUSINESS CONSULTANT

One Direction for your Business

www.houseofconsultancy.com