

الغرفه التجاريه الصناعيه - عدن
المؤتمر الاول لرجال المال والاعمال
من 27-28 نوفمبر 1996 .
عدن-عراقة الماضي وطموح المستقبل

آفاق الإستثمار في عدن تخطيط وإدارة التنمية والإستثمار

ورقة بحث مقدمة من :

أ.د. عبد الباقى محمد ابراهيم

- رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية
- كبير خبراء الأمم المتحده فى التنمية العمرانية
- أستاذ التخطيط العمراني بجامعة عين شمس

1- مقدمة :

1-1 لاشك في أن محافظة عدن هي العاصمه الاقتصاديه والتجاريه للجمهوريه اليمنيه والتى تتمتع بالكثير من المقومات والامكانيات الإستثماريه في شتى المجالات الصناعيه والسياحيه واللاحبيه . وقد إكتسبت مدینه عدن أهميتها التجاريه على مر العصور لموقعها الجغرافي الفريد بين الشرق والغرب لا يقل أهميه عن موقع هونج كونج في جنوب شرق آسيا . ونظراً للطفرة الاقتصاديه الكبيرة التي تستهدفها دول النمو الخمس وما ترتب عليه من زياده حجم التجارة بين الشرق والغرب فإن ميناء عدن سوف يشهد مستقبلاً ملاحيًّا هاماً لا يقل أهميه عن موانئ قناد السويس .

2-1 إن موقع ميناء عدن الفريد وما يتظره من مستقبل إقتصادي كبير متمثلاً في المنطقه الحره التي تقام فيه سوف يولد العديد من الانشطه الاقتصاديه المساعده سواء في صناعة السفن أو في الصناعات الصغيره أو الخدمات البحريه أو الشروه السمكيه أضف الى ذلك الامكانيات السياحيه والترفيهيه المتمثله في مياه الخلجان التي تجذب اليها العديد من الانشطه الرياضيه والترفيهيه وما تحتاجه من خدمات فندقيه يتمتع بها السائحون من الشرق والغرب طوال العام او الاجانب المقيمين في الشركات البحريه والصناعيه والخدميه او العاملين في الاستثمار العقاري .

3-1 اذا كانت السواحل الجنوبيه في محافظة عدن تتمتع بشواطئ سياحيه وترفيهيه جميله فإن ذلك يساعد على التكامل مع السياحة الثقافيه المتمثله في العمارة اليمنيه وتاريخها العريق في مدن مثل شبابام التاريخيه المشهوره بناطحات السحاب المبنية من الطوب اللبن ومبنيه وغيها من المناطق المتميزه .

4-1 ويتمدد النشاط الاستثماري على محور آخر عند الموانئ البترولية التي يمكن إقامتها في الموقع المناسب على الخليج العربي وما سوف يولده هذا النشاط من مجالات في الصناعات البتروكيميائية والصناعات التكميلية المرتبطة بها مع النشاط الخاص بمد الطرق العامة التي تربط بين المجتمعات العمرانية على طول الساحل الجنوبي وفي الأعماق الداخلية .

5-1 إن نسبة البطالة في عدن كما تقول الاحصائيات (من الناس القادرين) حوالي 19% ويعنى ذلك أن الإستثمار في العماله المحليه يكون أساساً في العمليه الإستثماريه وذلك بالارتفاع بالمستوى الفني والتقني للعماله المحليه من خلال التدريب التحويلي وذلك لخفض التكاليف الرأسماليه مع الاقلال من الاعتماد على العماله الاجنبية الباهظه التكاليف وبذلك يعتبر التدريب أحد المكونات المهامه في بناء البنية الاساسيه .

6-1 نظراً لعدم كفاءه حجم المرافق والخدمات القائمه كما يظهر من الاحصائيات الخاصه بمحافظه عدن فإن النقص الكبير في عدد المدارس الثانويه بصفه خاصه وعددها 17 وبنسبة التحاق 15% فإن ذلك يمكن أن يكون مجالاً جديداً في الإستثمار في بناء المدارس ومعاهد الخاصه التي تؤهل العماله اللازمه للمجالات الإستثماريه الأخرى . وبنفس المفهوم يمكن الإستثمار في إنشاء المستشفيات الخاصه حيث لا يوجد في عدن غير خمس مستشفيات وقد يمتد مجال الإستثمار ليشمل بناء محطات الطاقة والمياه .

7-1 وإذا كان الإستثمار الصناعي والتجاري يستقطب أنواعاً آخرى من الإستثمار مثل الصناعات الصغيرة المغذيه فإنه قد يستقطب أنواعاً آخرى من الإستثمار العقاري بجميع مستوياته بما في ذلك الإستثمار في الجماعات التجارية الاداريه والترفيهيه ومراكز رحال الاعمال والتي يمكن أن يساهم فيها صغار المستثمرين في شركات خاصه .

8-1 إن حجم السياحة الوارده لمحافظه عدن - كما تقول الإحصائيات - لا تتناسب مع المقومات المتاحه في السياحة الثقافيه او الترفيهيه او سياحة المؤتمرات . فإذا كانت الليالي السياحيه الحالى تبلغ 11158 ليله سياحية في عام 1995 وإجمالي الفنادق بمستوياتها المختلفه ويبلغ 18 فندقاً بطاقة قدرها 1374 سرير . فإن المقومات السياحيه إذا ما أحسن الترويج والتسويق لها يمكن أن تجذب اليها أضعاف هذه الأرقام المتواضعه جداً سواء في السياحة الداخلية او الخارجية خاصه وأن النسبة الكبيرة في المهاجرين في عدن الذين يمثلون حوالي 14.5% من السكان يمكن التواصل معهم لتنشيط هذه الصناعة .

2- المخطط الاستثماري :

1-2

يرتكز النشاط الاستثماري على قاعدة من البيانات التي تساعد المستثمرين في التعرف على الاطار الاقتصادي والقانونية والإدارية والجغرافية والبيئية التي سيوجه فيها الاستثمار المناسب للمشروعات المناسبة كما ان هناك ضرورة حتمية لاعداد مخطط استثماري يحدد المناطق المناسبة للاستثمار في الحالات الصناعية او الزراعية او السياحية او الخدمية وذلك في اطار متكمال من التنمية الاقليمية والحضرية بما تتضمنه من مشروعات عاجلة او آجلة للبنية الاساسية للاستثمار متمثلة في شبكات الطرق والمرافق العامة والاتصالات والطاقة . مع ما يرتبط بذلك من دراسات بيئية تحدد الطاقة الاستيعابية لكل منطقة أو موقع في ضوء التقييم البيئي له، الامر الذي أصبح امراً حتمياً وضرورياً للمؤسسات الاستثمارية الدولية. ويحتاج اعداد المخطط الاستثماري الى دراسات تفصيلية لامكانيات الاستثمارية للموقع في المناطق المختلفة شاملة الخصائص الجغرافية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والعمارية مع تحديد الوظائف المستقبلية للتجمعات السكانية باحجامها المختلفة في الاطار الاقليمي ومن ثم يتحدد دورها في النشاط الاستثماري . وتنتهي هذه الدراسة الى وضع مخطط اقليمي واستثماري لخافضه عدن .

2-2

ويشمل المخطط الاستثماري في نفس الوقت اللوائح والقوانين والمعايير الموجهه للاستثمار في اطار الخطط الخمسية للدولة مع ما يرتبط بذلك من اوضاع مالية وقولية وادارية تحد مراحل التنمية والاستثمار ويمكن بناء على هذه الدراسات اعداد الدراسات التفصيلية للجدوى الاقتصادية قبل الاستثمار التي تخدم عملية التسويق للمشروعات المختلفة وتعتبر دليلاً شاملأا لالمستثمرين .

3 - دراسة الجدوى لما قبل الاستثمار :

1-3

تحدف هذه الدراسات الى تحديد انساب استثمار ممكن للموقع المختلفة الواردة في خريطة استعلامات الاراضى على المستوى الاقليمي وتشمل الدراسات الخصائص الجغرافية والعمانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والتسويقية في الحيط المباشر او البعيد للموقع المختار ثم تطرح العديد من البديل الاستثمارية الواحدة او المركبة وأهميتها النسبية وتقييم هذه البديل من ناحية العائد المالى والذى يمكن على أساسه اختيار البديل الأمثل الذى يختار في ضوء الإمكانيات الحالية المتاحة او التمويل المناسب . كل ذلك في ضوء المحددات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والإدارية والقانونية المتاحة وتحدد دراسات الجدوى فيما تحدده مراحل التنفيذ والتغيرات المالية في كل مرحلة .

2-3

تم دراسات الجدوى لما قبل الإستثمار لكل منطقه او موقع على حده آخذنا في الاعتبار الحيط العمرانى القائم او الذى تحت الانشاء او تحت الدراسه او المحدد مستقبلاً وذلك لتأكيد الترابط والتكمال بين المشروعات في الحيط العمرانى الواحد .

3-3

يعتبر دراسات الجدوى قبل الاستثمار الدليل العلمي والفنى الذى يوضح الرؤيا أمام المستثمرين سواء بالنسبة لحجم المشروع او نوعيه او مستوى او تكاليفه والعائد المنتظر فيه فى ضوء الاعتبارات القانونية والتشريعية والاداريه القائمه التي لابد من تبسطها مع سرعه أدائها . وتعتبر دراسات الجدوى لما قبل الاستثمار الدليل العلمي والفنى الذى يطمئن اليه المستثمر وهى بذلك تعتبر عاملاً من عوامل الجذب الإستثمارى . الامر الذى أخذت به جميع الدول الناھضه .

4-3

ويشتهر في إعداد دراسات ما قبل الاستثمار مجموعات متكامل من ذوى الخبره في التخطيط والتنمية والاقتصاد والتعمير والتمويل والتسويق وذلك لتكميل الرؤيا المستقبلية للمشروعات المختلفه . وسوف يقدم مركز الدراسات التخطيطيه والمعماريه أمثله لمثل هذه الدراسات التي أعدتها وهى :

- أ- استثمار مساحه 24 فدان على طريق شارع الهرم لصالح إدارة امناء الاستثمار في البنك الاهلى المصري .
- ب- استثمار المساحات البيئية لمشروع عمارات المعادى لصالح شركة المقاولين العرب للإستثمار .
- ج- استثمار 1000 فدان بمدينه 6 أكتوبر الجديده لصالح شركة الشرق للتأمين .
- د- استثمار ارض شركة المصريين للإسكان والتعمير 5000² م بنطقه الممهندسين بالقاهرة .
- هـ- استثمار ارض ملك قطاع خاص 3000 م² بنطقه الدقى بالقاهرة وذلك بالإضافة الى عدد من المخططات الاستثمار لقرى سياحية في الاسماعيلية (النورس) والساحل الشمالي (الرواد) والغردقه (سنابل) .

4- إدارة التنمية والاستثمار :

1-4

نظراً للاهميه التنظيميه والاداريه لدفع النشاط الإستثمارى فإن الامر يتطلب وضع الاسس التنظيميه والاداريه التي تضمن إستمارايه النشاط الإستثمارى ودفعه وتسهيل مهام المستثمرين في كل ما تتطلبه مشروعاتهم الإستثماريه . الامر الذى دعى العديد من دول العالم الى إنشاء إدارات خاصة بالتنمية والتعمير تستطيع ان تقدم كل الخدمات اللازمه للمستثمرين وتنسق بينهم وبين الجهات الرسميه التي تقوم بتوفير البنية الاساسيه .

2-4

وتقوم إدارة التنمية في أول ما تقوم به بدور الترويج والتسويق للمشروعات المختلفه في الاوساط الماليه والاستثماريه المختلفه سواء أكان ذلك عن طريق تنظيم اللقاءات مع المستثمرين أو عرض المشروعات المختلفه أو تقديم دراسات الجدوى لما قبل الاستثمار أو بالنسبيه ل توفير البيانات و المعلومات الخاصه بالحددات التشريعية أو المعاير البيئيه أو اللوائح العمرانيه . وتعتبر اداره التنمية والاستثمار بتنظيمها الجديد وادارتها الكفاء من اهم عوامل الجذب الاستثمارى بل هي تمثل الواجهه الرئيسية أمام المستثمرين من الداخل والخارج تراعاهم و تسهل لهم كل المقومات وتؤدى لهم كل المتطلبات . إن اداره التنمية والاستثمار تهدف ايضاً الى بث روح الثقه والأمان والإطمئنان كعوامل أساسيه في الجذب الإستثمارى بل هي مفتاح الإستثمار .

لقد كان قانون الاستثمار رقم 22 الذي صدر عام 91 نقطه إنطلاق هامة في سبيل دفع عجله الاستثمار في اليمن واذا كانت هناك العديد من المعوقات الروتينيه في الاجهزه الحكومية او في تضارب بعض بنود القانون بقوانين آخرى . فإن ذلك قد يستوجب إنشاء مجلس اعلى للاستثمار يرأسه رئيس مجلس الوزراء ويضم في عضويته الوزراء المعينين وعدد من اصحاب الاعمال وتكون هيئه الاستثمار هي الجهاز التنفيذي الذي يعمل على إتخاذ القرارات الفوريه التي تساعد على دفع عجله الاستثمار . فهناك من القوانين ما قد يعوق الجذب الاستثماري ومنها ما هو غير مستقر او متغير ومنها ما هو غير واضح سواء بالنسبة لملكية الارض او التسجيل العقاري او غيره . فإن المجلس الاعلى للاستثمار يصبح القادر على مواجهه كل هذه المشاكل .