

تقييم العوائد الاقتصادية والاجتماعية للحفاظ علي التراث العمراني " اقتصاديات الحفاظ وأساليب واليات التمويل الابتكارية "

د. حسن محمود حسن ♦♦

أ.د. طارق وفاق ♦

"ملخص البحث"

تتفق الدراسات والبحوث ونتائج التجارب المختلفة بشكل عام علي "العوائد الإيجابية للحفاظ علي التراث العمراني" حفاظا علي القيمة ذاتها علي المستوي المحلي وللبيئية جميعها، وحفاظا علي الذاكرة التاريخية للوطن، وكذلك لتوليد عوائد اقتصادية ترتبط بنمو القطاع السياحي ، وفي واقع الأمر فإن منظور التحليل الاقتصادي يضيف أبعادا وعناصر أخرى لمنظومة العوائد الاقتصادية والاجتماعية لمشروعات الحفاظ ، وبما يمكن من إعادة النظر بشكل إيجابي في القيمة المضافة الحقيقية لهذه المشروعات والجدوى الكلية لها والتي ترتفع من خلال التقييم الاقتصادي الاجتماعي المتكامل، ونظراً لمحدودية الموارد وقصور الإمكانيات المتاحة لتمويل برامج ومشروعات الحفاظ تساعد دراسة " العوائد الاجتماعية والاقتصادية للحفاظ علي التراث العمراني" علي إدراك وتفسير جدوى الاستثمار بالمناطق التراثية وتشجيع توجيه الاستثمارات إليها بما يحقق أكبر عائد من الموارد المتاحة ويعمل علي تنفيذ واستمرارية برامجها ومشروعاتها ، ومن ثم فإن عملية صناعة القرار المرتبطة بتكاليف هذه المشروعات وتخصيص الموارد المالية لها(والتي تتحملها الميزانيات الحكومية في أغلب الأحوال، وتشكل عبئا تمويليا يعطل المشروعات في بعض الأحيان) تكتسب رؤية إيجابية جديدة في ضوء الجدوي الكلية المرتفعة لها،والعوائد الاقتصادية والاجتماعية الممكن توليدها، وهو ما يفتح المجال لتحريك مشروعات الحفاظ علي التراث العمراني الكثيرة المؤجلة والمعطلة في الوطن العربي - لأسباب ومبررات ترتبط بنقص التمويل المتاح. وتهدف الورقة البحثية إلي تحقيق الربط والتكامل لبرامج ومشروعات الحفاظ بالواقع التنفيذي وإدراك تأثير المقومات الاقتصادية علي استمراريتها وتنفيذها ، وإضافة إبعاد مفقودة لمنهجية إعدادها بهدف الوصول لمدخل متعدد الجوانب للحفاظ العمراني ، وفي هذا الإطار تعني الورقة ومخرجاتها بتحديد وضبط الإطار التكاملية لمنظومة العوائد الاقتصادية والاجتماعية، وتشابكاتها وتفاعلاتها الداخلية والخارجية، والعوامل المؤثرة عليها، والأطراف المعنية وأدوارها المختلفة، كمدخل أساسي لإعادة فهم وصياغة اقتصاديات الحفاظ علي التراث العمراني ، وفي إطار هذا الفهم للعوائد فإنها تعني أيضا باستكشاف الآليات الجديدة والإبتكارية لتمويل برامج ومشروعات الحفاظ تركز

♦ كلية التخطيط العمراني - جامعة القاهرة

♦ قسم الهندسة المعمارية -المعهد التكنولوجي العالي - العاشر من رمضان

علي أدوار جديدة لأطراف غير حكومية (مثل القطاع الخاص والمجتمع المدني) ،
أومن خلال شراكة حكومية/خاصة ، وترتكز منهجية البحث علي مراجعة المفاهيم
الأساسية للتراث واقتصاديات الحفاظ علي التراث والجدوى الاقتصادية لبرامج
ومشروعات الحفاظ ، ودراسة وتحليل وتقويم جوانب التحليل الاقتصادي لمجموعة
مختارة من تجارب ومشروعات الحفاظ علي التراث العمراني علي مستوي الوطن
العربي وعالميا ، حيث اعتمدت عليها الورقة البحثية في اقتراح إطار عمل لتناول هذه
الجوانب ضمن برامج ومشروعات الحفاظ بالإضافة إلي اقتراح نموذج فكري لتمويلها
باستخدام أساليب وآليات التمويل الابتكارية، وذلك في أربعة محاور أساسية إضافة إلي
النتائج والتوصيات .

١- أدبيات ومفاهيم أساسية

١-١ التراث والحفاظ والجدوى الاقتصادية

١-١-١ مفهوم التراث :

هو التجسيد والتعبير المتميز لثقافة الجماعة في حقبة تاريخية بعينها وهو احد مكونات
الهوية الثقافية والتراث العمراني احد مكونات التراث الثقافي (ويعني البحث بالتراث
الثقافي المادي الغير منقول) .

١-١-٢ مفهوم الحفاظ العمراني :

هو تلك الإجراءات التي تتخذ لمنع التلف والتآكل وإطالة حياة المباني والحفاظ عليها ،
وقد امتد ليشمل المناطق التاريخية بمبانيها وأنشطتها وطابعها ونسيجها ،... أو
المناطق ذات القيمة البيئية المتميزة.

١-١-٣ عناصر دراسة الجدوى في المشروعات العمرانية ومشروعات الحفاظ :

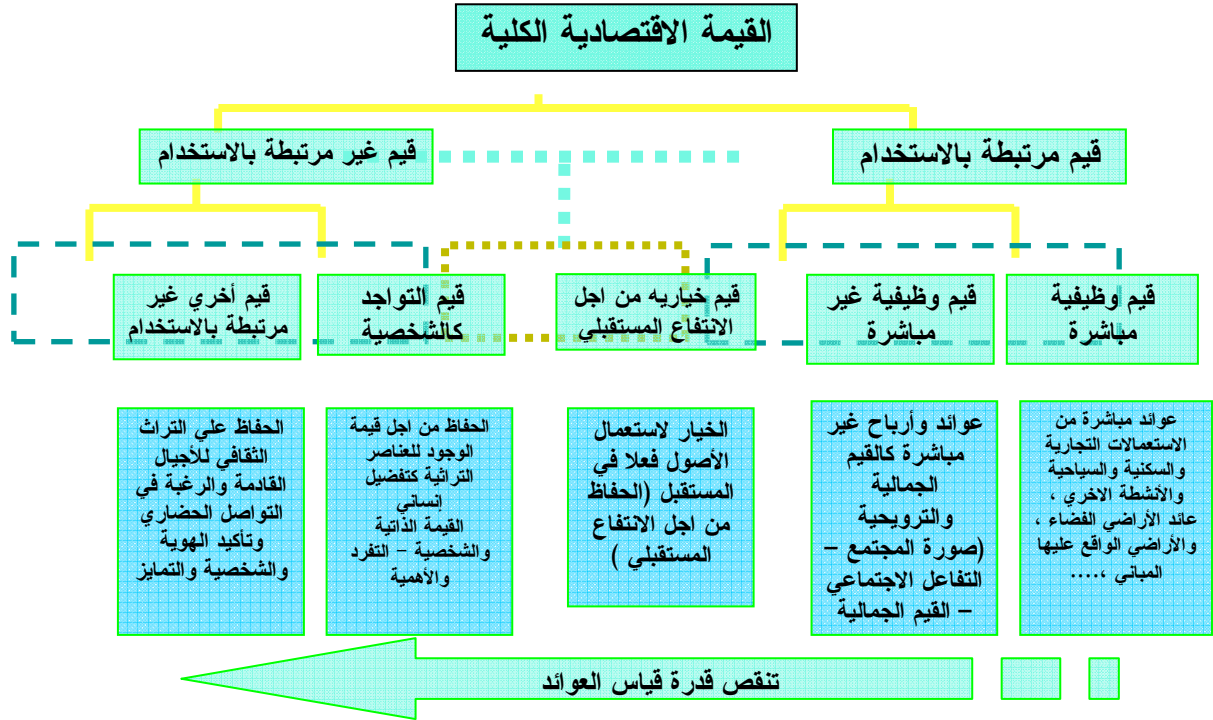
- تحليل الجوانب الاقتصادية للموقع وموائمه لأغراض وأهداف المشروع ، وتحديد
مراحله التخطيطية والتنفيذية والزمنية .
- إعداد الدراسة المالية والاقتصادية بتقدير التكاليف الاستثمارية ، وتقدير العوائد
الاقتصادية والاجتماعية والموائمة بينها لتحديد جدوى المشروع .
- دراسة هيكل التمويل ومصادرة لتوفير التدفقات النقدية بانتظام بما يعمل علي
اكتمال المشروع واستمراره .

١-٢ اقتصاديات الحفاظ العمراني

١-٢-١ مفهوم اقتصاديات الحفاظ علي تراث المناطق التاريخية :

هي مجموعة من التحليلات الاقتصادية والاجتماعية تهدف إلي تقييم جدوى مشروعات
وبرامج الحفاظ وتحديد ما يمكن أن تحققه من نفع، وتحديد التكلفة التي تتحملها الجهات
المسؤولة عن التنفيذ إلي جانب العائد المادي والأرباح التي ستحققها ، وتنقسم القيم

الفعلية للمواقع التراثية من المنظور الاقتصادي إلي قيم مرتبطة بالاستخدام وقيم غير مرتبطة بالاستخدام وكل واحدة منها تنقسم إلي عدة فئات فرعية يوضحها شكل (١) .
شكل (١) القيم الاقتصادية الكلية للتراث الثقافي



١-٢-٢ تقدير تكاليف تدخلات برامج ومشروعات الحفاظ وقيمة التراث الثقافي :
تعطي الاقتصاديات التقليدية منهجية لتقدير التكاليف الاستثمارية لمكونات المشروعات المختلفة وليس من الصعوبة تطبيقها في مشروعات وبرامج الحفاظ إلا أن الصعوبة تكمن في تقدير قيمة الأصول الرأسمالية التراثية وكذلك صعوبة الوصول إلي تقدير دقيق لقيمتها الاقتصادية كأحد المكونات الأساسية لرأس المال الثابت بالإضافة إلي صعوبة تقدير قيمة الخدمات التي يقدمها المشروع .

١-٢-٣ معايير قياس الربحية القومية :
تنقسم معايير قياس الربحية القومية إلي معايير جزئية يمكن أن تعكس جانبا أو هدفا معينا مثل معامل القيمة المضافة / التكاليف الاستثمارية ،... أو معايير كلية تعكس حركة ومسار الاقتصاد القومي مثل معدل العائد الاجتماعي ، وأسلوب تحليل المنفعة

^١ سراج الدين ، إسماعيل - إحياء المدن التاريخية،-مكتبة الإسكندرية ٢٠٠٢

والتكاليف الاجتماعية،... وأهم المعايير هي مساهمة المشروع في توفير فرص العمل، وتكوين القيمة المضافة، وتحسين ميزان المدفوعات،..

١-٢-٤ تقدير العوائد بمشروعات وبرامج الحفاظ :

يختلف مفهوم العائد في برامج ومشروعات الحفاظ عن مفهومه في المشروعات التقليدية لخصوصية التراث الحضاري وعوائده المعنوية غير الملموسة التي يصعب قياسها، ولقد تم تطوير العديد من الأساليب لتقدير المكاسب المعنوية والقيمة النفعية التي تتميز بها هذه المناطق، وتتعدد أساليب التقييم الاقتصادي والاجتماعي وقياس العوائد والمنافع لمشروعات وبرامج الحفاظ علي التراث الحضاري ولكل منها ايجابياته وسلبياته ويمكن تصنيف هذه الأساليب إلي طرق تقييم تقليدية تعتمد علي السوق، وطرق غير مرتبطة بالسوق تعتمد علي أسواق افتراضية كأساليب قياس الاستعداد للإنفاق التي تصنف إلي أساليب التفضيلات السائدة، وأساليب التفضيلات المعبر عنها ويوضح شكل (٢) أهم هذه الطرق التي تنقسم إلي :

١) طرق تقييم التراث العمراني المعتمدة علي السوق

علي الرغم من أن المنافع التي تحققها مناطق التراث الثقافي لا يتم تسويقها إلا أن بعضها يدخل إطار الأسواق حيث يعتمد استخدام هذه الطرق في مجال الحفاظ العمراني علي تواجد سوق عقاري يمارس نشاطه بحرية ويتم فيه تقييم المنافع المتعلقة بالأراضي والعقارات الموجودة بالمناطق الحضرية، أو من خلال حساب العائدات التي تحققها رسوم دخول المناطق الأثرية والتاريخية وبذلك يتم تحديد وقياس مدي القيمة التي يمنحها الناس لهذه المواقع، وأفضل مثال علي ذلك هو قيام الزائرون بدفع رسوم عند دخول المناطق الأثرية وفي حالة ما إذا كان لأحد مواقع التراث الحضاري بديل شديد التطابق معه، فيمكن استغلال هذا البديل لتحديد قيمة استخدام هذا الموقع، كأن يتم تقدير قيمة استخدام مبني تاريخي كمدرسة مثلا بحساب قيمة الأرض الفضاء وتكاليف إعداد وبناء وتجهيز المكان المطابق له، كما انه قد تستجلب مناطق التراث الحضاري العديد من الأنشطة الاقتصادية وبخاصة تلك المتعلقة بالسياحة متضمنة الفنادق والمطاعم والمحال التجارية^٢،....

ب) طرق تقييم منافع التراث العمراني الغير مرتبطة بالسوق.

لقد تم تطبيق العديد من طرق التقييم الاقتصادي الاجتماعي في مجال الحفاظ علي التراث الثقافي حيث تحظى هذه المنافع والمكاسب بأهمية بالغة بالنسبة للعديد من هذه المناطق وتتعدد طرق التقييم الغير مرتبطة بالسوق حيث يمكن تصنيفها إلي اساليب التفضيلات السائدة التي ترصد القيمة من خلال السلوك الواقعي للأفراد، أو اساليب

2 Pagiola Stefano, " Economic Analysis of investment in cultural heritage: insights from environmental Economics " the world bank Washington D.C,1996

التفضيلات المعبر عنها والتي ترصد القيمة من خلال السلوك الافتراضي^٣ حيث يُظهر الناس استعدادهم للإنفاق على التراث من خلال رسوم الزيارة المقررة لدخول المناطق الأثرية ، إلا أن ثمة مشكلة تحدث عندما يكون التراث متاحا للزيارة بدون رسوم ، ومن ثم تظهر أهمية اقتراح اساليب قياس استعداد الأفراد للإنفاق بطرق أخرى.

3 - Wills, P. and Eves, C. HERITAGE AUSTRALIA: A REVIEW OF AUSTRALIAN MATERIAL REGARDING THE ECONOMIC AND SOCIAL BENEFITS OF HERITAGE PROPERTY , The NSW Heritage Office, University Of Sydney. 1996

شكل (٢) طرق تقييم وتقدير العوائد والمنافع الاقتصادية والاجتماعية والشائعة للتراث الثقافي^٤



^٤ الباحثان عن : حسن محمود ، العوائد الاجتماعية والاقتصادية للحفاظ على التراث العمراني - رسالة دكتوراه - جامعة القاهرة ٢٠١٠

١-٢-٥ التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية لبرامج ومشروعات الحفاظ :

يلعب الجانب الاقتصادي دوراً أساسياً في توجيه المناطق والمباني التراثية حيث أثبتت عمليات الحفاظ علي المناطق التاريخية نجاحا اقتصاديا وعائدا اجتماعياً كبيراً في العديد من التجارب حيث أن التكاليف التي يتطلبها تجديد أو الحفاظ علي مباني موجودة فعليا اقل من تكاليف إنشاء مباني جديدة ، هذا بالإضافة إلي عائدات السياحة التي تستهدف تلك المناطق ، وما يصاحب الحفاظ من جذب الاستثمارات وزيادة القيمة العقارية للمباني ، إضافة إلي أن هذه المناطق تبعث بروح الفخر لدي المجتمع وتقف شاهدا علي تاريخه وحضارته^٥ ، ولقد أمكن حصر مجموعة من العناصر الأساسية التي يظهر فيها التأثير الاقتصادي الاجتماعي لسياسات وبرامج الحفاظ أهمها: إحياء القاعدة الاقتصادية وإعادة الدور الوظيفي لهذه المناطق ، والتغير في الأنشطة الاقتصادية وحسن توزيع الأنشطة والاستعمالات وارتباطها بإحياء الأنشطة الاقتصادية التقليدية الحرفية كمكون ثقافي أساسي لإحياء التراث في المجال السياحي والثقافي، والتأثير علي السياحة حيث أصبح الاهتمام بالمناطق ذات القيمة التراثية ضرورة ملحة ليس فقط للحفاظ عليها كتراث ثقافي ولكن لكونها أساس للمقومات السياحية حيث تظهر أهميتها لكونها مصدراً هاماً من مصادر الدخل وعلي هذا تبرز الجدوى الاقتصادية لتطويرها من خلال العائد المتوقع من الدخل السياحي بعد التطوير ،

كما يبرز إعادة استعمال المباني والمواقع التراثية كأحد أهم السياسات الحديثة لتنمية القدرات الاقتصادية باستغلال الطابع المميز الذي يعبر عن الشخصية الحضارية للمجتمع ، ويبرز دور الاستثمارات الخاصة كأحد أهم التأثيرات الاقتصادية لهذه البرامج والمشروعات ، كما تم حصر بعض التأثيرات الاجتماعية التي تصاحب هذه السياسات والبرامج مثل تنمية المجتمع المحلي ، وإتاحة فرص عمل للمجتمع بصورة اكبر منها في حالة مشروعات الإنشاءات الحديثة ، وإتاحة الفرصة لتفعيل دور الشراكة المجتمعية ،.... وسيقوم البحث بتوضيح العديد من هذه التأثيرات في بعض التجارب الإقليمية والعالمية التي أدرجت جوانب التحليل الاقتصادي ضمن منهجيتها .

١-٢-٦ الآليات التمويلية لبرامج ومشروعات الحفاظ :

تقف ندرة موارد مصادر تمويل برامج ومشروعات الحفاظ العمراني وعدم قدرة الحكومات علي توفير الأموال حائلاً دون تنفيذ وإتمام واكتمال هذه المشروعات حيث يعتبر راس المال احد المكونات الرئيسية لتنفيذ وإقامة المشروعات التي تضم (راس المال - الأرض - الأيدي العاملة - التكنولوجيا - الإدارة) ولرأس المال قوة تستمد مما يمكن أن يقوم به ويفعله ويوفره من خلال توظيفه واستثماره ، ولقد انحصر

5 Denhaz, M (1997) "Sources of National Strategy in : Legal and Financial Aspects of Architectural conservation" Ed., Marc Denhez , Stephen Neal Dennis, first edition , Dundurn press, Toronto , Oxford

التفكير لعقود طويلة في المال النقدي السائل ولم يتطرق إلي أذهان العديدين أن أشكال المال متعددة ومختلفة وان الثابت منها قد أصابه التغيير والتطوير بل إن هناك أشكالاً وأنواعاً منه لم يتم إيجادها بعد ومن يمتلك القدرة علي الاختراع والابتكار فإنه يملك قوة إيجاد مصادر تمويلية مبتكرة للأموال ليس بمعناها الدارج ولكن بما يمكن أن تمثله بقيمتها من سلع وخدمات وأفكار^٦ ، وتتمثل أهم المصادر التقليدية لتمويل مشروعات وبرامج التنمية ومنها مشروعات الحفاظ علي التراث العمراني في عدة مصادر أساسية أهمها : الاستثمارات الحكومية، والاقتراض، والمنح ، والإعانات الدولية ،... ولمعالجة قصور التمويل الحكومي لتمويل مشروعات وبرامج الحفاظ العمراني ، ولتحقيق استدامة المناطق التاريخية فقد تعددت الآليات التمويلية المبتكرة لتنفيذ هذه البرامج والمشروعات ومن أهم الآليات التي تنامي استخدامها في العقود الأخيرة (الشراكة الدولية ، والشراكة بين القطاعين العام والخاص ، والاستثمارات الخاصة ، والتمويل المصرفي ، والسياسات الضريبية ، والتبرعات القابلة للحسم الضريبي ، والإعانات المالية للمباني العامة ،...) وتساهم الآليات الابتكارية في العمل علي اكتمال تنفيذ برامج ومشروعات الحفاظ بالمناطق التاريخية واستمرارية التراث الحضاري للأجيال القادمة، وسيقوم البحث بتوضيح الآليات التي تم استخدامها في العقود الأخيرة ببعض التجارب الإقليمية والعالمية .

٢- دراسة وتحليل محاولات الحفاظ المحلية

١-٢ اعتبارات اختيار وتحليل المبادرات المحلية :-

- الاهتمام بالمحاولات التي تم إعدادها خلال الربع قرن الماضي وخاصة التي تمت بعد إعلان القاهرة التاريخية منطقة تراث عالمي ثم يتم اختيار المحاولات التي تم إدراج أحد جوانب التحليل الاقتصادي بها .
- عدم التعرض للمحاولة من كافة جوانبها وإلقاء الضوء بصفة أساسية علي جوانبها الاقتصادية ومدى إدراجها في هذه المحاولات .
- البعد عن الأخذ بمنهجية التوثيق أو التقييم أو المقارنة بين مقترحات هذه المحاولات أو مناقشة العوامل المختلفة لعدم تنفيذها .
- تحليل جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي أو العناصر التي تم إدراجها ضمن منهجية تناولها .
- تم تصنيف المحاولات المحلية خلال ربع قرن الماضي إلي ثلاثة مجموعات طبقاً لمقياس التعامل هي : .
- المجموعة الأولى: المحاولات الشاملة للتعامل مع القاهرة التاريخية ككل أو أجزاء منها .

^٦ احمد الخضيرى ، محسن - التمويل بلا نقود - مجموعة النيل العربية - ٢٠٠٠

- المجموعة الثانية : محاولات التعامل مع مناطق الحيز التاريخي (المباني التاريخية ومحيطها العمراني) .
 - المجموعة الثالثة : المحاولات التي أدرجت احد جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي والآليات التمويلية
 وقد تمت دراسة المحاولات الشاملة للتعامل مع القاهرة التاريخية لتحديد مدي إدراج جوانب التحليل الاقتصادي ضمن منهجية الحفاظ بهذه المحاولات حيث وجدت ثلاثة محاولات فقط جدول (١) تم إدراج بعض هذه الجوانب بها، وقد تم اختيار هذه المحاولات لدراسة الجوانب المدرجة بها بشكل تفصيلي .

جدول (١)

مدي إدراج جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي بالمحاولات المحلية^٧

المحاولات التي أدرجت جوانب تحليل الاقتصادي	دراسة هيكل التمويل		تغير البعد الاقتصادي الاجتماعي		تغير القيمة والتكيف لترميم وأعمال الحفظ			تجربة أو ملحوظة
	الاهتمام بالتنوع القيمي	نموذج التمويل	بعد اجتماعي	بعد اقتصادي	التكيف التشريعي الأصلي الحفظ	التغير البيئي والاجتماعي البيئي	تغير القيمة أو الأصول القائمة	
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	١- تغير نمط سكن القاهرة التاريخية
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	٢- إحياء التراث العمراني الوطني
✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	٣- The Egyptian & Arab Heritage & Al-Ghuri ya Qasr . Cairo
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	٤- التماثل الإقليمي لقيمة كل من المتاحف، الم
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	٥- إعادة تأهيل منطقة كفة خلفي القاهرة
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	٦- إعادة تأهيل مرافق عامة وتاريخية في
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	٧- مشروع إعادة تأهيل التراث الأثري
✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	٨- ترميم وإعادة تأهيل الأبنية والقصور الخشبية المتبقية المتبقية
✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	٩- Rehabilitation of historical
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	١٠- تطوير القلعة العثمانية وإعادة تأهيلها
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	١١- إحياء وإعادة تأهيل التراث العمراني من القاهرة التاريخية
✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	١٢- تطوير وإزالة منطقة الحفوف خلفي القاهرة

^٧ حسن محمود ، العوائد الاجتماعية والاقتصادية للحفاظ علي التراث العمراني - مرجع سابق .

٢-٢ دراسة وتحليل جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي بمحاولات الحفاظ المحلية
١-٢-٢ التحليل الاقتصادي الاجتماعي بدراسة الارتقاء وإعادة تأهيل حي الجمالية
- ١٩٨٥ ^

لقد قامت الدراسة بوضع مخطط أرشادي للارتقاء بمنطقة عمل تفصيلية (منطقة السور الشمالي ومسجد الحاكم) اعتمد علي دعم القاعدة الاقتصادية بالأنشطة السياحية ومركز ثقافي ومدرسة حرفية وبعض المناطق المفتوحة والأنشطة الترفيهية المكملة،... وقامت الدراسة بإدراج بعض جوانب التحليل الاقتصادي ضمن منهجيتها ويتم التعرض لكل منها باختصار كما يلي :-

١- التكاليف التقديرية للبرامج والمشروعات المقترحة

جدول (٢)

التكاليف التقديرية لتلبية لمشروعات تنمية منطقة لربطة التفصيلية الإثباتية

النسبة المئوية	التكاليف بالمليون جنية بأسعار ١٩٨٣	البتود الفرعية	البتود الأساسية
	١,٥٠٠,٠٠٠	الطرق	١- البنية الأساسية
	٧٥,٠٠٠	الصرف الصحي	
	١١٠,٠٠٠	التغذية بالمياه	
	٣٥٥,٠٠٠	الكهرباء	
	٤٠٠,٠٠٠	الاتصالات	
٨,٣ %	٢,٤٤٠,٠٠٠	إجمالي البنية الأساسية	
	١,٥٠٠,٠٠٠	الحديقة الشمالية	٢- المشروعات التمموية
	٢,٠٠٠,٠٠٠	مياهي جديدة	
١٢,٤ %	٣,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي المشروعات التتمموية	
	١,٣٥٠,٠٠٠	سبيل وكتاب أوده باشا	٣- إعادة استعمال المياهي الأخرية
	١,٦٠٠,٠٠٠	بيت السحيمي	
١٠,٥ %	٢,٩٥٠,٠٠٠	إجمالي استعمال المياهي الأخرية	
	٢,٦٠٠,٠٠٠	وكالة قاييتاي	٤- مشروعات استثمارية
	٧,٣٥٠,٠٠٠	مركز الحاكم	
	١,٣٠٠,٠٠٠	مركز المعز	
٤٠ %	١١,٢٥٠,٠٠٠	إجمالي المشروعات الاستثمارية	
٢٨,٤ %	٨,٠٠٠,٠٠٠	مشروعات الارتقاء بالمياهي	
١٠٠ %	٢٨,١٤٠,٠٠٠ متيون جنية بأسعار ١٩٨٣	إجمالي مشروعات تنمية الجمالية	

٢- العائد الاقتصادي والاجتماعي:

لم يتم دراسة العوائد الاجتماعية والاقتصادية لكن أشير إلي بعض العوائد الاقتصادية المتوقعة مثل ارتفاع قيمة الأراضي ، وجذب الاستثمارات في فنادق وأنشطة جديدة ... ، وعائدات بيع الوحدات السكنية وارتفاع القيمة الاجارية للمساكن بعد تطويرها ، وجذب استثمارات القطاع الخاص،... وأشارت الدراسة إلي أن نسبة العائد الداخلي

خلال مدة تنفيذ المشروع ١٤.٧٨ % ، كما تم الإشارة إلى بعض العوائد الاجتماعية مثل تشجيع المشاركة المجتمعية وتضافر جهود المجتمع ومشاركته في التطوير والتنمية ، وتوفير العديد من فرص العمل ، وتحسين البيئة العمرانية والبنية الأساسية .

٣- الهيكل التمويلي والآليات التمويلية

تم الإشارة إلى العديد من الآليات التمويلية تمثلت في (الميزانيات الوطنية والحكومية ، والقروض الدولية الميسرة ذات المدى الزمني الطويل ، والقروض متوسطة وبعيدة المدى ، والقروض المصرفية قصيرة ومتوسطة المدى ، والدخل الناتج عن السياحة ، ومشاركة المؤسسات الاخرى ، والادخار الفردية للارتقاء بالمساكن ، والمساعدات الدولية ،....) واقترحت الدراسة البدء بتكوين صندوق للتمويل يمكن أن يتضمن كل أو بعض هذه المصادر ويكون تحت السيطرة الكاملة لهيئة تنمية الجمالية التي تم اقتراح هيكلها التنظيمي ضمن الدراسة .

٢-٢-٢ التحليل الاقتصادي الاجتماعي بدراسة مشروع ترميم الجامع الازهر وتطوير المنطقة الحضرية المحيطة به ١٩٩٣م^٩ .

لقد قامت الدراسة بوضع مخطط عام للمنطقة التاريخية ككل إضافة إلى وضع بدلين لتطوير منطقة المحيط الاشملاهما قصير المدى والآخر طويل المدى، وقد قامت الدراسة بإعداد التكاليف التقديرية للأعمال المطلوبة للحلين إضافة إلى التكاليف التقديرية لأعمال الطرق والبنية الأساسية للحل طويل المدى ضمن منهجيتها، ولم تتعرض الدراسة للعوائد الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة، كما لم تتعرض لدراسة آليات التمويل أو الهيكل التمويلي المقترح لتنفيذ مقترحاتها ، ونعرض للجوانب التي شملتها الدراسة كما يلي :

^٩ ترميم وتحديث الجامع الازهر وتطوير المنطقة الحضرية المحيطة به - المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية - ١٩٩٣ .

جدول (٣)

بيان الأعمال المطلوبة للبدل طويل الأجل لخطة الارتقاء

بيان الأعمال	الأعمال بالمتري المنطوق	بيان الأسعار للمتر المنطوق بالجنية المصري بأسعار ١٩٩٣	السعر الإجمالي بالجنية المصري بأسعار ١٩٩٣
١ أعمال تنسيق المواقع	٢٢٢٥٩,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٤,٦٥١,٨٠٠
٢ تنظيف ودهان الواجهات	٤٩٦٨٠,٠٠٠	٦٥,٠٠٠	٧٤,٥٢٠
٣ تنظيف الواجهات	—	١٠٠,٠٠٠	—
٤ مبانى تنظيف فاخر بتكليف	٤٧٧٣,٠٠٠	١٠٠٠,٠٠٠	٤,٧٧٣,٠٠٠
— مبنى المقترح "١"	٤٩٠٢,٠٠٠	١٠٠٠,٠٠٠	٤,٩٠٢,٠٠٠
— مبنى المقترح "٢"	—	—	—
جملة	—	—	٩,٦٧٥,٠٠٠
٥ مبانى تنظيف فاخر بدون تكليف	٢٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٢,٠٦,٢٥٠
— مبنى البناية "ج"	١٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	١١٢,٥٠٠
— مبنى البناية "د"	—	—	—
جملة	—	—	٣١٨,٧٥٠
٦ أعمال الإزالة	٦٣٠,٠٠٠	—	—
— مبنى المدرج "ب"	٣٥٠,٠٠٠	—	—
— مبنى المدرج "ج"	٣٠٠,٠٠٠	—	—
— مبنى بجانب القنطرة "أ"	٧٤٦١,١٦	—	—
— مبانى المشيخة بدوم + ٣ ادوار	—	—	—
إجمالي الإزالة	٨٧٤١,١٦	—	—
٧ إجمالي التكلفة التقديرية للمشروعات المقترحة لشبكة الطرق	—	—	٤٥٠ مليون جنية
٨ إجمالي التكلفة التقديرية لمشروعات شبكات البنية الأساسية	—	—	٢٢,٧٥٤,٨٠٠
الإجمالي بدون أعمال الإزالة التي لم يتم تقديرها رغم إدراجها ضمن الأعمال	—	—	٤٨٢,٧٤٨,٥٥٠

١ - التكاليف التقديرية لكافة أعمال الحفاظ بالدراسة :

قامت الدراسة بتقدير التكاليف الكلية المطلوبة للحل قصير المدى للارتقاء بالمحيط المباشر بحوالي ١١.٣ مليون جنية ، كما قامت بتقدير تكاليف كافة الأعمال المطلوبة للبدل طويل الأجل للارتقاء بالمحيط المباشر بحوالي ٤٨٢.٧٦ مليون جنية منها حوالي ٤٥٠ مليون جنية لشبكة الطرق شاملة إنشاء النفق الذي قُدرت تكاليفه بحوالي ٣٦٠ مليون جنية ، وقُدرت تكاليف مشروعات شبكات البنية الأساسية بحوالي ٢٢.٨ مليون جنية ، بهذا يصل إجمالي التكاليف التقديرية لشبكة الطرق والبنية الأساسية إلي حوالي ٤٧٢.٨ مليون جنية والأعمال الأخرى حوالي ١٠ مليون جنية ، وتعتبر هذه التكاليف مرتفعة جداً يصعب علي متخذ القرار بالاطلاع عليها التفاعل والتجاوب معها بدون توضيح العوائد كمبررات قوية لتنفيذها ، وكذلك بدون دراسة الآليات التمويلية المتاحة والهيكل التمويلي المقترح بما يعطي متخذ القرار بدائل توفير التمويل .

٢- العوائد الاقتصادية والاجتماعية والهيكل التمويلي :

لم يتم دراسة العوائد الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة من تنفيذ المشروع وكذلك دراسة الآليات التمويلية والهيكل التمويلي المقترح ٢٠-٢-٣ التحليل الاقتصادي الاجتماعي بدراسة إعادة تأهيل القاهرة التاريخية (UNDP 1997) ^{١٠} . تناولت الدراسة مجموعة من مشروعات التدخل المباشر التي تمثل قضايا ذات أولوية، وتعرضت لتقدير تكاليف التدخلات المختلفة وكذلك تعرضت لبعض العوائد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، المتوقعة دون تقديرها بشكل كمي كما أنها لم تتعرض لآليات التمويل أو الهيكل التمويلي المقترح لتنفيذ مشروعات الدراسة ، وفيما يلي نتعرض للجوانب التي تم إدراجها

جدول (٤)

التكاليف التقديرية الإجمالية لكافة التدخلات المقترحة

التدخلات	مليون جنيه مصري بأسعار ١٩٩٧	مليون دولار أمريكي بأسعار ١٩٩٧
١- إعادة تأهيل شبكة الصرف الصحي	٣٥.٥	١٠.٥٥
٢- إعادة تأهيل شبكة مياه شرب	٣٠.٥	٩.٥
٣- تحسين أنظمة جمع المخلفات الصلبة	٠.٧٧	٠.٢٣
٤- تحسين المرور بكافة أنحاء المنطقة	٤.٥	١.٣٥
٥- مسار المشاة بشارع المعز لدين الله	١.٠	٠.٢٥
٦- تحسين شارع جلال وترميم وإعادة بناء المور الشمالي	٢.٠	٠.٦
٧- الارتقاء بمناطق شارع المعز	٣٢.٤	٩.٥
	٣١.٩	٩.٣
- ترميم الآثار ^{١٠} بمنطقة كلابون	١١٢	٣٢.٩٣٨
- ترسيم الآثار بمنطقة تحاكم	١٩.٦٠	٥.٨٥
٨- ترميم وإعادة تأهيل الأبنية السكنية	١.٧	٠.٥
٩- تعزيز قدرات المجلس الأعلى للآثار	٣.٧	١.١١
١٠- مشروع إرشادي الحرب الأحمر	٩.٢	٢.٧
١١- مشروع إرشادي الجمالية	١٢.٩	٣.٨
التكلفة الإجمالية بدون تكاليف ترميم آثار منطقتي كلابون والحكم	١٨٥.٧	٥٤.٦٣
التكلفة الإجمالية بالإضافة لتكاليف ترميم آثار منطقتي كلابون والحكم	٣٠٧.٣	٩٣.٤٦٨

١ - التكاليف التقديرية لكافة أعمال الحفاظ بالدراسة :

قامت الدراسة بتقدير التكاليف المطلوبة لتنفيذ كافة التدخلات والمشروعات المقترحة حيث بلغت هذه التكلفة بدون إضافة تكاليف ترميم وتجديد آثار منطقتي قلاوون والحاكم حوالي ١٨٥.٧ مليون جنيه ، كما بلغت حوالي ٣١٧.٣ مليون جنيه بإضافة تكاليف ترميم آثار منطقتي قلاوون والحاكم بشارع المعز التي بلغت حوالي ١٣١.٦ مليون جنيهاً مصرياً بأسعار ١٩٩٧ . ولم تتناول الدراسة التعرض للآليات التمويلية والهيكل التمويلي المقترح للتنفيذ ضمن منهجيتها رغم إدراجها لجانب التكاليف التقديرية ، ولكنها أشارت إلي إمكانية تنفيذ كل تدخل منها بشكل مستقل ويمكن تمويله بواسطة جهة مختلفة بما يمنحها المرونة وسهولة التنفيذ .

٢ - العوائد بدراسة إعادة تأهيل القاهرة التاريخية (UNDP 1997) .

تعتبر هذه الدراسة هي الوحيدة التي أدرجت العديد من العوائد والفوائد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ،...المتوقعة من كل تدخل من تدخلاتها علي حده كتبريرات لتنفيذ هذه التدخلات والمشروعات وتوفير التمويل اللازم لتنفيذها ولكنها لم تتناول قياس هذه العوائد بشكل كمي ، ويوضح جدول (٥) أهم العوائد المتوقعة التي تم التعرض لها بالدراسة طبقاً لتدخلاتها .

جدول (٥)

العوائد المتوقعة من تنفيذ تدخلات ومشروعات دراسة الأمم المتحدة^{١١}

¹¹ الباحثان عن حسن محمود ، مرجع سابق

العائد من تنفيذ المشروع الإرشادي لتنمية الجمالية	العائد من تنفيذ مشروع إعادة تأهيل مسار الأزهر	العائد من بناء قدرة المجلس الأعلى (للآثار)	العائد من تنفيذ مشروع إعادة تأهيل الأبنية السكنية	العائد من مشروع الارتقاء بمناطق شارع المعز (منطقتي قلاوون والحاكم)	العائد من تنفيذ مشروع تحسين شارع جلال وتقوية الجدار الشمالي	العائد من تنفيذ مشروع تحويل شارع المعز لدين الله للمشاة	العائد من تنفيذ مشروع تحسين المرور بكافة أنحاء المنطقة	العائد من تنفيذ مشاريع إعادة تأهيل شبكات الصرف الصحي والتغذية بالمياه، ونظام جمع النفايات والمخلفات الصلبة
رفع الحالة الاقتصادية من خلال تحسين المنطقة وإعادة استخدام المباني القديمة وتحسين أنشطة خدمة السياحة والخدمات الثقافية والاجتماعية الأساسية بما يساعد في تمديد منطقة السياحة وينشر العوائد والفرض في المنطقة . - تحسين قدرات الحصول على الدخل من خلال أنشطة التدريب وفرص العمل التي يتم توفيرها . - تحسين الشوارع التاريخية للمنطقة والسياق التاريخي الذي يمكن اعتباره من الآثار الإسلامية وذلك من خلال إعادة إنشاء وإجهات المبنى وإعادة صرف الأزقة . - العائد الاجتماعي المتميز الناتج عن شراكة المجتمع المحلي في إدارة الخدمات .	- تجديد وإحياء الآثار التاريخية لإفادة المجتمع المحلي مثل مركز المجتمع والمهن في مجمع قاييتابي لحل مشاكل البطالة بتدريب ساكني المنطقة على حرف البناء التقليدي ، ومركز أبو الذهب لإعادة تأهيل الأسرة - تحسين القاعدة الاقتصادية وخاصة الأنشطة السياحية والخدمات الثقافية والاجتماعية للمنطقة . - فرص التدريب والحرف التي يتم توفيرها . - تحسين الشوارع التاريخية للمنطقة والسياق التاريخي الذي يمكن اعتباره من الآثار الإسلامية وذلك من خلال إعادة إنشاء وإجهات المبنى وإعادة صرف الأزقة . - العائد الاجتماعي المتميز الناتج عن شراكة المجتمع المحلي في إدارة الخدمات .	- تحسين أداء المجلس الأعلى للآثار وزيادة فاعليته في الصيانة والحفاظ وإدارة المواقع التاريخية - تحسين القيمة التاريخية للمجلس الأعلى للآثار وزيادة الموارد المخصصة لحفظ الآثار الإسلامية بما يساعد على جذب مزيد من السياح إلى القاهرة التاريخية واتساع القاعدة الاقتصادية للمنطقة - تعزيز دور الشركاء للنشاط للمجلس الأعلى للآثار بالإضافة إلى السلطات المحلية والمنظمات الغير حكومية في إعادة تأهيل المنطقة .	- الحفاظ على ٣٠ مبنى قديم تأوي ١٨٠ أسرة تمثل حوالي ٨٠٠ شخص وتوفير ظروف إسكان أفضل من المساكن الحالية . - زيادة عائدات تحسين القيمة الإيجارية للمساكن التاريخية ، والعائدات الناتجة عن إعادة استعمال العديد من الفراغات . - استعادة حوالي ٥٠٠ أسرة بشكل غير مباشر من البنية الأساسية التي يتم تحسينها ، الاحتفاظ بالمنطقة بما تمثله من معاني ورموز للمدينة بالرغم من صعوبة قابليتها للقياس . - يتم افتقاد جزء كبير من تراث المنطقة إذا تركت بلا تدخل (التكلفة الحضارية) . - ستحتاج الدولة إلى توفير الإيواء البديل بتكلفة من ٣-١٢ مرة أكثر من تكلفة إعادة التأهيل ولهذا فالدولة تدخر الأموال وتجنب المجتمع التكاليف الاقتصادية والاجتماعية المرتبطة بتوفير الإيواء البديل . - تتحول المواقع التاريخية بدون إعادة التأهيل إما إلى مواقع تمثل بالانقراض أو يتم بناء مباني خرسانية حديثة غير متوافقة بصرياً تزيد من الكثافة وتساهم في ازحام المنطقة .	- زيادة العوائد المالية المباشرة الناتجة عن مبيعات التذكارات لزيارة المباني الأثرية ، وزيادة الدخل للثائقين والقاتمين على الخدمات المنتشرة على - زيادة قدرة السكان على استخدام مناطق ترفيهية وثقافية جديدة . - المساهمة في إعادة تقوية المستوى التراثي التاريخية الاقتصادية السياحية المحلي بالقاهرة التاريخية كافة مناطق القاهرة التاريخية وتوسيع تسهيلات والسياح بما ينعكس على زيادة منافذ السياح في المناطق السياحية في القاهرة التاريخية وزيادة التدفق السياحي . - استعادة الزوار الوافدون للدراسة وزيادة إعجابهم بمناطق شارع المعز	- تحسين مداخل القاهرة التاريخية وتعزيز وحفظ المناظر الحضرية التاريخية في سور القاهرة الشمالي وحماية أساسات الجدار الشمالي بطريقة مناسبة ، - توفير مداخل مميزة للمنطقة وتوفير أماكن لتنتظر سيارات السائحين الذين يتأتون إلى الجالية (بأبوتيبسات أو سيارات أجرة) وللمقيمين وسكان التجار . - تخفيف المرور المزدحم داخل وحول الجالية وتقليل الأضرار . - منع اختراق عربات النقل للمنطقة وتحويل مرورها إلى شارع جلال والمساحات المرتبطة به . - زيادة تقدير الزائرين وخاصة السياح للمدينة الفاطمية المحاطة بسور تاريخي عتيق . - توفير مساحات خضراء ومظللة ومفتوحة حول السور الشمالي تمتع السكان والزائرين .	- تقليل تلوث الهواء بشارع المعز ، وتقليل التلوث الضوضائي للآلاف من المارة والمقيمين . - التخلص من الاهتزازات التي تؤثر على المباني الأثرية بالشارع . - تسهيل حركة الآلاف من المارة (الذي يتحول إلى فوائد اقتصادية بتوفير الوقت) . - كشف محلات ومخازن البيع المنتشرة على الشارع بالقرب منه للمشترين . - استعادة سكان الجالية الذين يستخدمون باب الفتوح وشارع المعز كطريق أساسي حيث يصبح أقل ازدحاماً وأكثر جمالا - تثبت هذه التجربة بتفيذها أن نظام الفصل لحركتي المشاة والسيارات للمرور المحلي يعمل جيداً في القاهرة القديمة ويمكن تعميمه على كافة مناطق الجالية والندرب الأحمر . - تعزيز وإبراز الدور الذي يلعبه شارع المعز في القاهرة القديمة - إعطاء رسالة للمؤسسات الدولية بالتزام الهيئات المسؤولة بإحراز تقدم ملموس في المنطقة على عكس العقود السابقة .	- تدعيم نظام ومنع انتظار السيارات في الشوارع وعمل ساحات للانتظار . - تحسين حركة البضائع نظراً لتخصيص المساحة للتحميل والتفريغ - العوائد الاجتماعية الناتجة عن تقليل التدخل بين حركة السيارات وتقليل التلوث الضوضائي . - الموائد الاقتصادية الناتجة عن تقليل تكاليف النقل وتوفير الوقت وكفاءة استخدام المساحات المحيطة في المدينة . - العوائد الاقتصادية المتعددة الناتجة عن تحسين إمكانية الوصول للمنطقة والمعالم الأثرية وتحسين حركة المرور . - المساهمة في إعادة تنشيط الاقتصاد المحلي .	- الحفاظ والحماية لحوالي ٢٨٨ مبنى أثري وأكثر من ١٠٠٠ مبنى ذو ميزات تاريخية . - تخفيف تهديد المياه الجوفية لأساسات المباني التاريخية والأثرية الناتجة عن تسربات شبكة التغذية بالمياه والصرف الصحي والتي تتسبب في رفع منسوب المياه الجوفية . - استكمال مواسير التجميع الأساسية بحدود القاهرة القديمة ونقل المياه للمنطقة والمناطق المجاورة ضمن مشروعات الصرف والتغذية بالمياه القاهرة الكبرى . - التخلص من المخاطر الصحية والإزعاج الناتجين عن طغى مياه المجاري وتحسين البيئة . - تحسين الصحة العامة وتقليل أو منع الروائح الكريهة وتحقيق رؤية جميلة للشوارع والساحات بتنفيذ نظام جمع النفايات والمخلفات الصلبة . - تعبئة وزيادة الوعي البيئي من خلال زيادة دور المنظمات المجتمعية . - إحياء الأنشطة السياحية وتشجيع الدخول بالمنطقة - تشجيع التدفق السياحي إلى المنطقة بما يؤدي إلى زيادة تسويقها سياحياً . - تحسين البيئة الحضرية وتحسين ظروف المعيشة وتوفير بيئة صحية أفضل للسكان .

٣- التحليل الاقتصادي الاجتماعي بتجارب الحفاظ الإقليمية والدولية (فاس - حفصية - سبليت - بالارات)

لقد تم اختيار (تجربة الحفاظ علي مدينة فاس ، وتجربة تجديد حي الحفصية) من التجارب الإقليمية ، وتجربة (تطوير المركز التاريخي لمدين سبليت بكرواتيا ، وتطوير مركز مدينة بالارات باستراليا) من التجارب الدولية حيث تبنت كل منها إدراج جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي ضمن منهجيتها لكي نتعرف من خلالها علي مكونات وعناصر جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي بكل منها للمساعدة في وضع إطار العمل المقترح لهذه الجوانب ضمن منهجية الحفاظ ، إضافة إلي عرض الآليات التمويلية التي تبنتها كل تجربة بهدف استكشاف الآليات الجديدة والإبتكارية والاستفادة منها في وضع النموذج المقترح لتمويل و استثمارية برامج ومشروعات الحفاظ.بما يفتح المجال لتحريك مشروعات الحفاظ علي التراث العمراني الكثيرة المؤجلة والمعطلة في الوطن العربي - لأسباب ومبررات ترتبط بنقص التمويل المتاح .

٣-١ التقييم الاقتصادي الاجتماعي لمشروع الحفاظ علي مدينة فاس^{١٢}.

٣-١-١ تقدير القيمة وتكلفة البرامج والمشروعات .

- قدر حجم الاستثمار المطلوب لإعادة التأهيل بحوالي ٢٤٠ مليون درهم ، قام البنك الدولي بالمساهمة بقيمة ١٤ مليون دولار منها ، كما تم تأمين مصادر تمويل أخرى لنقل الصناعات الملوثة وإعادة تأهيل الآثار .

- تم تقييم القيمة الجوهرية باستخدام طريقة التقييم المشروط للوصول إلي تقييم كمي لتلك القيمة من خلال استبيان يحدد مدي مساهمة المنتفعين بافتراض تحصيل مبلغ من كل منتفع ويوضح الجدول التالي تقديرات مساهمة الزائرين لحماية فاس .

جدول (٦) : تقديرات مساهمة الزائرين في حماية مدينة فاس

القيمة للزائرين الأجانب	١١.٢٨٣.١٤٨ دولار
القيمة للزائرين الأجانب لغير مدينة	٤٦.٨٧٩.٩٤٥ دولار
القيمة الجوهرية من خلال الأوروبيين	٣١٠.٣٣٥.٣٠٠ دولار

٣-١-٢ تقييم الأداء الاقتصادي الاجتماعي

- التغيير في القيمة العقارية والعوائد الاقتصادية

بلغت صافي القيمة الحالية حوالي ١٥٥ مليون درهم جدول (٧) ، كما تم توقع زيادة القيمة العقارية بمعدل سنوي ٣% ، حيث توقع تنزايد الأرباح من العام الرابع محققه

12 Serageldin , Mona . preserving a historic city : Economic and social transformation of fez in "Historic Cities and Sacred sites, cultural roots and urban futures" Editors: serageldin , I. shluger, E and Brown ,J.M. the Word Bank , Washington . 2001,

معدلاً بطيئاً بعد ١٠ سنوات ليتقلص بعد العام ١٥ ، بما يؤدي إلي ارتفاع معدل العائد الداخلي من ١٢% إلى ١٥% .

جدول (٧) : الأداء الاقتصادي للحفاظ علي مدينة فاس خلال ١٥ سنة

العوائد الاقتصادية	صافي القيمة الحالية NPV	١٥٥ مليون درهم
	معدل العائد الاقتصادي الداخلي	١٣.٦٢%
الاستثمارات	الاستثمار العام بالمليون درهم	١٧٠
	الاستثمار الخاص بالمليون درهم	٥٢٠
	معدل مضاعف الاستثمار	٣.٠٦
مساحة الأديوار		٢م ٢٠٠.٠٠٠

- فرص العمل بالمشروع

تم تقدير فرص العمل على مدار ١٥ عاماً بحوالي ١٠٠.٠٠٠ وظيفة مصنفة في خمسة مجالات رئيسية هي قطاعي البناء الرسمي والبناء غير الرسمي وخدمات دعم عملية البناء ، والمشروعات الصغيرة والوظائف المرتبطة بقطاع الخدمات .
- **المساهمة في جذب الاستثمارات الخاصة .**
ساهم المشروع في جذب الاستثمار الخاص في الإسكان والأنشطة الاقتصادية... وبالرغم من معدلات جذب الاستثمار الخاص المحدودة نتيجة نقص المناطق الفضاء فانه تُوقع معدل استثمار ٣.٠ بعد مرور ١٥ عام جدول (٧) .

٣-١-٣ التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية

- الدور الوظيفي والأنشطة الاقتصادية

تم اختيار الأنشطة التجارية والثقافية والسياحية كأساس لتنمية المدينة كمركز جذب اقتصادي وثقافي وسياحي بما يتناسب مع قيمتها، وإعادة دورها في خدمة القاطنين بها لتحقيق تكاملها الإقتصادي والإجتماعي .

- ترميم المعالم التاريخية وإعادة استخدامها

تم التركيز علي ترميم المعالم التاريخية وإعادة استخدامها بتكلفة ٧٩ مليون درهم بنسبة ٣% من الاستثمار الكلي ، وبلغ عدد المباني ذات القيمة التي تطلبت الترميم ٣٣ مبنى منهم ٣ ذات قيمة عظيمة ، ٩ متوسطة القيمة .

- التأثير علي السياحة

تمت دراسة برامج التنمية السياحية المقترحة وشملت النتيجة :-

- ١- زيادة إقبال السائحين علي المدينة بما يزيد من متوسط عدد الليالي السياحية ليصل إلي ٣.٥ ليلة للسائح .
- ٢- معدل عائد ١٧.٣% وحجم استثمارات ٤٠.٥ مليون درهم ، من خلال المقابلات مع القائمين علي السياحة .

- المشاركة المجتمعية والمساهمة في تنمية المجتمع المحلي

لقد تم تشجيع المشاركة المجتمعية من خلال رؤية وإطار عمل واضحين يحددان كافة الأدوار للأطراف المشاركة ، وتم تكوين حوالي ١٥ جمعية منظمة ليكون لهم دور في الحفاظ .

٣-١-٤ الآليات التمويلية .

- الاستثمار الحكومي

ساهمت القطاعات الحكومية بإجمالي استثمارات ١٧٠ مليون درهم حيث عالجت وزارة الإسكان المباني الأيلة للسقوط وتولت إدارة الدفاع ترميم البرجين الشمالي والجنوبي وباشرت وزارة الأوقاف ترميم المساجد وأنشئت وزارة الصناعة مركز تنمية الحرف التقليدية وقامت وزارة الثقافة بترميم مكتبة القرويين و"دار اعديل"...

- الاستثمار الخاص

ساهم المشروع في جذب الاستثمار الخاص حيث وجد أن إجمالي الاستثمار الخاص حوالي ٥٢٠ مليون درهم

- شراكة القطاعين العام والخاص

يعتبر المشروع مثالا للتعاون بين كل من القطاعين العام والخاص حيث لعبت الوكالة الخاصة بالحد من الكثافة دورا كبيرا في غرس البذور الأولي للمشروع ، كما قام استشاريون بجامعة هارفارد بالاهتمام بالتحليلات الاقتصادية الاجتماعية والعوائد المتوقعة بما يبرر تمويل كافة التدخلات المقترحة للمشروع مما أدى إلي زيادة عدد المشاريع الممولة بقرض من البنك الدولي .

- آليات أخرى

تم توقع زيادة عائدات الضرائب نتيجة تجديد المنشآت وتطبيق إصلاحات تحصيل الضريبة كما تنوع المساهمون (كالبنك العربي للتنمية ، والبنوك الوطنية) وبعض المانحين لترميم المعالم التاريخية .

٣-٢-٢ التقييم الاقتصادي الاجتماعي لمشروع الحفاظ علي منطقة حفصية بتونس^{١٣}

١-٢-٣ تقدير القيمة وتكلفة البرامج والمشروعات .

13 THE REHABILITATION OF THE HAFSIA QUARTER OF THE MEDINA OF TUNIS ,PROJECT ASSESSMENT 1994, HARVARD UNIVERSITY & ASSOCIATION SAUVEGARDE DE LA MEDINA DU TUNIS , SUMMARY DOCUMENT ,1999

اهتمت الدراسة بإعداد استبيان شامل إلا أنه لم يتم تقييم القيمة الجوهرية لمدينة تونس تقديراً كمياً ، وقدرت التكاليف الإجمالية لمشروع حي الحفصية بحوالي ١٢.٥ مليون دولار أمريكي ساهم البنك الدولي بـ ٢.٨ مليون دولار منها بما يمثل حوالي ٢٢.٤% من التكاليف الإجمالية للمشروع .

٢-٢-٣ تقييم الأداء الاقتصادي الاجتماعي

- التغيير في القيمة العقارية والعوائد الاقتصادية

لقد كانت العوائد أعلى مما كان متوقعا نتيجة لارتفاع قيمة العقارات ووصولها إلى مستويات أعلى من المتوقع كما أن زيادة الطلب على الأراضي الفضاء ذات إمكانية الوصول الجيدة أدى ارتفاع أسعار الأراضي ، إلى أن استقر على ٣٠٠ دينار تونسي للمتر الواحد في عام ١٩٩٣-١٩٩٤ ، وقد بلغت صافي القيمة الحالية حوالي ٣.٧ مليون دينار تونسي ، كما أن معدل العائد الداخلي بلغ حوالي ١٣.٨% (جدول ٨) .

أما المراحل التالية فهي تعد انجازا ماليا واقتصاديا عظيما وتعتبر الإعانات المالية الركيزة التي استند عليها المشروع وقد حققت استثمارات القطاع العام عائدات مرتفعة بينما وصلت أرباح المشروعات الخاصة إلى أكثر من ثلاث أضعاف الأرباح التي حققتها مشروعات القطاع العام وقد صاحب هذا معالجة دقيقة للمباني والطابع العمراني بالإضافة إلى دمج المنطقة في نسيج المدينة القديمة ، ويوضح الجدول التالي التقييم الاقتصادي لمشروع منطقة الحفصية

جدول (٨) التقييم الاقتصادي لمشروع منطقة الحفصية

العائد الاقتصادي	صافي القيمة الحالية NPV	٣.٧ مليون دينار تونسي
	معدل العائد الداخلي EIRR	١٣.٨٢ %
الاستثمار	الاستثمار العام	٦.٩ مليون دينار تونسي
	الاستثمار الخاص	٢٣.٢٦ مليون دينار تونسي
	المعدل (مضاعف الاستثمار)	٣.٤
المساحة التي تم تطويرها بالمتر المربع		٧٣.٥٦٠ م ^٢

- فرص العمل بالمشروع :

تم تقدير فرص العمل التي أوجدها المشروع منذ بدايته عام ١٩٨٣ بنحو ٢٢٠٠ فرصة عمل في خمس فئات رئيسية هي : قطاع البناء والتشييد الرسمي ، قطاع البناء غير الرسمي ، قطاع خدمات البناء ، قطاع مشروعات المقاولات الصغرى ، إضافة إلى فرص العمل الناجمة عن الإنفاق على المرحلة الثانية في السلع والخدمات ،

ويلاحظ أن حوالي ٤٤ ٪ من فرص العمل كانت في المهن التي تتطلب مستويات أدنى من المهارات .

- المساهمة في جذب الاستثمارات الخاصة

ساهم المشروع في جذب الاستثمار الخاص ، وبلغ حجم الاستثمار الخاص حوالي ٢٣.٢٦ مليون دينار تونسي في مقابل حوالي ٦.٩ مليون دينار تونسي استثمار عام ، كما أن التدفق النقدي المالي بلغ حوالي ٩.٣ مليون دينار لشراء قطع الأراضي من القطاع العام ، مقارنة بـ ٧.٤ مليون دينار تونسي لنزع الملكيات ، والإنشاءات الجديدة ، وقد قدر مضاعف الاستثمار بنحو ٣.٤ في عام ١٩٩٣ .

٣-٢-٣ التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية

- الدور الوظيفي والأنشطة الاقتصادية

يعد المشروع مثالا ناجحا لاعادة تشكيل وإحياء القاعدة الاقتصادية حيث نجح في إحياء الحي التجاري وتجديده وإعادة تأهيل معظم مساكنه ، واستقطاب فئات اجتماعية اعلي وايجاد مزيج من السكان تتباين معدلات دخولهم .

- ترميم المعالم التاريخية وإعادة استخدامها

قامت جمعية صيانة المدينة بالتعاون مع وزارة الثقافة والآثار بالاهتمام بترميم وإعادة توظيف المباني التاريخية في مناطق عديدة من مدينة تونس بما يضمن استمراريتها وإبرازها كعناصر للجذب السياحي إلا أن ذلك لم يظهر بوضوح بمشروع حفصية لطبيعته الخاصة .

- التأثير علي السياحة

بالرغم من التأثير الواضح لمشروع تجديد حي حفصية علي السياحة إلا انه لم يتم دراسة تأثيرات هذه المشروعات علي زيادة عدد السائحين كما لم تتوافر بيانات عن عدد الفنادق التي تم إنشاءها بالمنطقة بما يساعد علي دراسة عدد الليالي السياحية والعائد من السياحة والزيادة المتوقعة من العملات الأجنبية .

- المشاركة المجتمعية والمساهمة في تنمية المجتمع المحلي

عمل مشروع تجديد حي حفصية علي تعزيز القدرات الإدارية للبلدية وهيئة الحفاظ علي المدينة ولا سيما تنشيط العمل الجماعي ولقد تحققت معظم المتطلبات الوظيفية للمشروع حيث قدم التمويل اللازم لتحسين الحالة الاجتماعية للسكان ، وتشجيعهم علي تملك مساكنهم وإصلاحها .

٣-٢-٤ الآليات التمويلية.

- الاستثمار الحكومي

ساهمت الحكومة التونسية ببناء مباني سكنية وتجارية في الأراضي الخالية بالمنطقة وبيعها للسكان والتجار المحليين واستخدام العائد في ترميم المباني الأثرية ، وإعطاء قروض للسكان لتحسين وتجديد منازلهم .

- الهيئات الدولية

ساهم البنك الدولي بتمويل البرامج الخاصة بتجديد وتحسين المباني والمناطق الأثرية بقرض قيمته ١.٢٢ مليون دينار تونسي ، كما قامت اليونسكو بتقديم الدعم الفني .

- الاستثمار الخاص

قام السكان بأعمال التجديد والتحسين ، ولقد شارك القطاع الخاص بحوالي ٢.٤ مليون دينار تونسي .

- شراكة القطاعين العام والخاص

قامت هيئة الحفاظ بإعداد الدراسات، كما قامت اليونسكو والبنك الدولي بوضع المنهج وإعداد الدراسات المتخصصة بالاشتراك مع جامعة هارفارد، كما مولت مؤسسة الاغاخان دراسة التقييم الاقتصادي الاجتماعي للمشروع .

- التمويل المصرفي

تم تبسيط إجراءات الحصول على قرض يصل إلي ٧.٠٠٠ دينار تونسي بفائدة ميسرة قدرها ٧ ٪ لمدة ١٥ عاما من بنك الإسكان لتحسين المنازل ، ولنجاح تجربة القروض الميسرة لتحسين المنازل بحي حفصية فقد تم تعميمه علي كافة المناطق بمدينة تونس .

- الإعفاء من الضرائب .

تم إعفاء المباني التي تم تأهيلها من الضرائب العقارية كحافز لجذب الاستثمار الخاص وللقاطنين علي البقاء وتحسين مساكنهم

٣-٣ التقييم الاقتصادي الاجتماعي لمشروع الحفاظ علي مركز مدينة سبليت بক্রواتيا^١

٣-٣-١ تقدير القيمة وتكلفة البرامج والمشروعات .

- تم تقدير التكاليف الإجمالية للبرامج والمشروعات المقترحة بحوالي ١٢.١ مليون دولار تتضمن تكاليف الاستثمار اللازمة لإجراء أعمال الصيانة والدعم والصيانة طويلة الأجل

- تم استخدام أسلوب التقييم المشروط لدراسة المنافع للوصول إلي تقييم كمي لقيمة المنطقة من خلال تأثر المنتفعين (السكان المحليين المقيمين ، والسياح الزائرين) حيث وجهت إليهم بعض الأسئلة من اجل تقييم مدى تقديرهم للتراث الثقافي لمدينة سبليت ولمعرفة مدى استعدادهم للإنفاق علي برامج الحفاظ .

٣-٣-٢ تقييم الأداء الاقتصادي الاجتماعي

- التغير في القيمة العقارية .

14 - Armaly, M.J, pagiola , S.P and Bertaud A , Economics of investing in heritage : Historic center of split in "Historic Cities and Sacred sites, cultural roots and urban futures" Editors: serageldin , I. shluger, E and Brown ,J.M. the Word Bank , Washington . 2001

أصبحت أسعار العقارات في المركز التاريخي لسبليت في ازدياد نتيجة الطلب المتزايد للمكاتب والأنشطة التجارية بالمنطقة حيث وصلت الأسعار إلى حوالي ١١.٠٠٠ دولار/م^٢ عام ١٩٩٨ في المواقع الهامة ، في حين كانت تنخفض أسعار المناطق السكنية بسبب نقص الإمدادات الصحية ، وافترضت الدراسة زيادة معدل العائد الداخلي ١٥ % نتيجة إعادة التأهيل والتطوير إذا زادت القيمة العقارية بمعدل ٢.١ % خلال خمس سنوات في مركز المدينة .

- العوائد الاقتصادية

بلغت صافي القيمة الحالية المقدرة للمشروع حوالي ٤٧.٤ مليون دولار بمعدل عائد داخلي حوالي ٤٩%

جدول (٩) : التكاليف والعوائد المقدرة لإعادة تأهيل المركز التاريخي لسبليت

صافي القيمة الحالية (مليون دولار أمريكي)

معدل العائد الداخلي	صافي القيمة الحالية	العوائد بالدولار الأمريكي				التكاليف	الموقع
		الإجمالي	آخرين	المقيمين	السائحين		
٤٩%	٤٧.٤	٥٩.٥	٣.٠	١٦.٠	٤٠.٦	١٢.١	سبليت

- فرص العمل بالمشروع :

لم يتم تقدير فرص العمل المتوقعة شأنها شأن بعض جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي الاخري إلا انه قد أشير إلي فرص العمل التي يمكن أن تتولد نتيجة التدخلات المختلفة بالمشروع .

- المساهمة في جذب الاستثمارات الخاصة

لم يتم قياس تأثير المشروع علي تحريك الموارد والاستثمارات الخاصة إلا انه تم توقع زيادتها بشكل كبير نظراً لإضافة حوالي ٩.٦٠٠م^٢ أراضي فضاء للمركز التاريخي

٣-٣-٣ التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية .

- الدور الوظيفي والأنشطة الاقتصادية

اقترحت العديد من الأنشطة التي تعمل علي إعادة الدور والوظيفة لسبليت وإحياء قاعتها الاقتصادية،وسعي المشروع علي تحقيق الجذب للاستخدام السكني والسياحي وان تعمل البيئة الناتجة علي تحقيق الاتزان بين الأنشطة الخدمية والسكنية والثقافية والسياحية.

- ترميم المعالم التاريخية وإعادة استخدامها

قام صندوق الآثار العالمي بالعمل على تنفيذ مشروع لحماية القصر وبعض الآثار الاخرى والحفاظ عليها واستعادتها لتلعب دوراً هاماً في إعادة جذب السياح وكمادة هامة ورئيسية في لفت الأنظار إلى الدمار الذي خلفته الحروب .

- التأثير علي السياحة

انخفضت عوائد السياحة إلى ٠.٦ % من إجمالي الناتج القومي عام ١٩٩٢ نتيجة الحروب , وتم استعادة النسبة لـ ٤.٤ % عام ١٩٩٦ كما تم استرداد المستويات التي كانت عليا في المنطقة المحيطة بمدينة سبلت كما أدت زيادة النشاط السياحي لزيادة في العوائد السياحية .

- المشاركة المجتمعية والمساهمة في تنمية المجتمع المحلي

تم عقد مباحثات مكثفة بين العاملين بالبنك الدولي ومؤسسات الصيانة المتخصصة والمكاتب البلدية والمساهمين المحليين كما تم تنشيط العمل الجماعي والمجتمعي من خلال الاستبيانات ، كما عمل على تعزيز قدرات البلدية وهيئة الحفاظ في التنسيق بين كافة الجهات المشاركة .

٣-٤ الآليات التمويلية .

- الاستثمار الحكومي

ارتكز التمويل الحكومي علي وجود ٢٩.٦٠٠م من الأراضي الفضاء والتي تم استغلالها بإنشاء بعض الخدمات والمباني السكنية والتجارية وبيعها للسكان والتجار المحليين واستخدام العائد في إعادة تأهيل البنية التحتية ، كما ساهمت وزارة الثقافة في ترميم الآثار بالتعاون مع اليونسكو وصندوق الآثار العالمي .

- الاستثمار الخاص

ساهم مشروع إعادة تأهيل المركز التاريخي في جذب الاستثمار الخاص وتمثلت مساهمته في قيام السكان المحليين بأعمال صيانة وترميم المنازل وإعادة تأهيلها بعد رفع القيمة الايجارية ، كما ساهم المستثمرون في التوسع في الأنشطة التجارية والسكنية والخدمية والسياحية

- شراكة القطاعين العام والخاص

يعتبر المشروع مثالا جيدا للشراكة الدولية والشراكة بين القطاعين العام والخاص حيث لعبت البلدية دورا في دعوة البنك الدولي الذي ساهم بقرض قيمته ٩ مليون دولار من ١٥ مليون دولار، كما شارك خبراء من البنك الدولي واليونسكو في إعداد دراسات المشروع والدراسات المتخصصة والتقييم الاقتصادي للمشروع .

- الإغفاء من الضرائب .

تم إغفاء المباني السكنية التي يتم إعادة تأهيلها من الضرائب العقارية كحافز لجذب الاستثمار الخاص ، وتم فرض ضرائب علي العقارات ، وضريبة إضافية علي الأنشطة التجارية لتمويل صيانة المباني التاريخية .

٣-٤ التقييم الاقتصادي الاجتماعي لمشروع الحفاظ علي مدينة بالارات باستراليا¹⁵
٣-٤-١ تقدير القيمة وتكلفة البرامج والمشروعات .

اعتمدت الدراسة علي إعداد استبيان لسكان المدينة وبعض سكان إقليم فيكتوريا والأقاليم الأخرى لتقييم القيمة الجوهرية للمدينة حيث سُئل المشاركون عن مدي استعدادهم للإنفاق من أجل زيادة دعم مشروعات وبرامج الحفاظ ؟ وما قيمة هذا الإنفاق ؟ وتم استنتاج أنه من المتوقع أن يدفع المواطنون حوالي ٦.٧ مليون دولار كل عام لإجراء عمليات التطوير والحماية للمواقع التراثية .

تُصنف التكاليف الاقتصادية والاجتماعية إلي تكاليف بالنسبة للمجتمع المحلي وللمدينة بالارات تشمل تكاليف التحديد والتسجيل وتكاليف إعداد الدراسات ، وتنفيذ الأعمال الرئيسية والصيانة وتكاليف الخبراء والإدارة والتوعية ، وتكاليف بالنسبة للأفراد تتمثل في رسوم استخراج التصاريح وإعداد المخططات والاستعانة بالخبراء ، وتكاليف إعادة التأهيل والصيانة ، وتكاليف التسويق والدعاية

٣-٤-٢ تقييم الأداء الاقتصادي الاجتماعي

-التغير في القيمة العقارية

تتضمن مدينة بالارات العديد من المواقع والمباني ارتفعت قيمتها العقارية نتيجة تنفيذ برامج الحفاظ وتأثرت المباني السكنية بشكل ايجابي وتم تحقيق زيادة في قيمة المباني التراثية والمواقع المحيطة ، ولم تكن قيمة الممتلكات التجارية مستقرة لخضوعها لإعادة الاستخدام ولضوابط المناطق التراثية التي كان لها تأثير سلبي على قيمة هذه المواقع ،

- العوائد الاقتصادية

وجد أن القيمة المالية للموقع السكنية في مناطق بالارات التي تنتشر بها مواقع التراث تزيد بنسبة ٤٧% ، كما أن المناطق التي لا تنتشر بها المواقع التراثية تزيد بنسبة ٤٦% ، وقد أظهرت النتائج أن الزيادة في قيمة العقارات السكنية في الفترة بين ٢٠٠٢ ، ٢٠٠٤ لم تختلف كثيراً¹⁶ . حيث تراوحت قيمة تحسين راس المال (CIV) Capital Improved Value بالنسبة للعقارات بالمناطق التراثية بصفة عامة ما بين

¹⁵ <http://www.environment.gov.au/heritage/publications/strategy/pubs/economics-value-barallat.pdf>

¹⁶ Sinclair Knight Merz , Analysis of the Value of Heritage to the City of Ballarat, 2007.

عامي ٢٠٠٢، ٢٠٠٤ حوالي ٤٧.١% ، بينما بلغت هذه القيمة ٤٦.١% للعقارات السكنية ككل جدول (١٠) .

جدول (١٠)

معدل النمو في قيم العقارات السكنية بمدينة بالارات ٢٠٠٢ - ٢٠٠٤

النوع	٢٠٠٢		٢٠٠٤		التغيرات في القيمة (معدل النمو)
	قيمة الموقع \$	CIV \$	قيمة الموقع \$	CIV \$	
العقارات بالمناطق التراثية	٨.١٠٥	١٠.٢٩١	١١.٥٩٦	١٠.٢٩١	٢٠٠٢ - ٢٠٠٤ ٠.٤ - ٠.٤ % site
العقارات السكنية ككل	١٠.٦٦٤	١٥٥.٥٢٠	١٧.٠٠٤٦	١٥٥.٥٢٠	٢٠٠٢ - ٢٠٠٤ ٠.٤ - ٠.٤ % site

- فرص العمل بالمشروع

لم يتم تقدير فرص العمل ضمن التقييم الاقتصادي الاجتماعي لمدينة بالارات لكن أشير إلي أن صيانة وتسويق وإعادة استعمال المباني والمواقع التراثية تؤدي إلى إيجاد فرص عمل متعددة في مجال إعادة البناء أو التشغيل والإدارة للمواقع التراثية ، والخدمات والأنشطة التجارية والثقافية ، بما يساهم في تحقيق فوائد متعددة بما يحقق الشعور بالانتماء والفخر في المجتمع .

٣-٤-٣ التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية

- الدور الوظيفي والأنشطة الاقتصادية

تم اختيار الأنشطة السياحية والثقافية والترفيهية كأساس لتنمية المدينة كمركز جذب سياحي ثقافي ترفيهي نتيجة الخاصية التنافسية لتراث مدينة بالارات الثقافي والبيئي حيث تم تدعيم هذه المناطق بالعديد من الأسواق التجارية إضافة إلي أماكن التسلية والترفيه وعوامل الجذب الاخرى

- ترميم المعالم التاريخية وإعادة استخدامها

لقد قامت الحكومة بتنفيذ العديد من مشروعات الحفاظ وإعادة التوظيف للمواقع المتميزة في أنشطة ثقافية وفنية،..... والسماح للأفراد بصيانة العديد من المباني المملوكة لهم وإعادة توظيفها كفنادق أو متاحف أو أنشطة تجارية أو سكنية،..... وبهذه الطريقة يتم المحافظة على الأصول التراثية للأجيال

- التأثير علي السياحة

التراث الحضاري جزءاً رئيسياً للسياحة في المنطقة ومن أفضل أسواقها وأعلاها دخلاً حيث أظهرت الإحصائيات عام ٢٠٠٧ بوجود ١.٣ مليون زائر طوال الليل و ٢.٩ مليون زائر خلال النهار لإقليم بالارات، كما كان إنفاق السياح بولاية فيكتوريا في ديسمبر ٢٠٠٦ للسياح الداخلين حوالي ٦١١ مليون دولار .

- المشاركة المجتمعية والمساهمة في تنمية المجتمع المحلي

ساهمت مشروعات الحفاظ علي تعزيز القدرات الإدارية للمدينة وخاصة العمل الجماعي بمشاركة المطورين والمالكين، والتنسيق بين القطاعين العام والخاص في عملية الحفاظ التي أصبحت نشاطاً ذو أولوية بالمدينة.

٣-٤-٤ الآليات التمويلية بالتجربة الاسترالية .

- الاستثمار الحكومي

يقوم الكومنولث الأسترالي بتمويل نشاطات الحفاظ علي المواقع التراثية الحكومية بشكل منظم وإعداد برامج تحفيز لكافة المستويات، حيث تم تنفيذ برامج للحفاظ بميزانية قدرها ١٦ مليون دولار في الفترة من ١٩٩٤ وحتى ١٩٩٨، كما تم تمويل برنامج آخر ميزانيته ١٥ مليون دولار في الفترة من ١٩٩٩ وحتى عام ٢٠٠٠

- القروض الحكومية

تعرض كل ولاية ومقاطعة في الاتحاد الأسترالي حوافز من أجل مشروعات الحفاظ في شكل قروض حكومية ولقد بلغت قروض الحفاظ عامي ٢٠٠١، ٢٠٠٢ في فيكتوريا حوالي ٥.٢ مليون دولار أسترالي بمعدل فائدة من ٠% إلي ٣% وهو أقل كثيراً عن أسعار السوق وتكون هذه القروض مستحقة الدفع بعد خمس سنوات للمبالغ أقل من ٥٠.٠٠٠ دولار وبعد ثلاث سنوات للمبالغ أكبر من ٥٠ ألف دولار أسترالي

- المنح

قدم برنامج المنح تمويلاً للعديد من مشروعات التراث بميزانية ١.٣ مليون دولار عام ٢٠٠٣، و٣.٣ مليون دولار عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ موزعة علي الولايات المختلفة ومنها ولاية فيكتوريا .

- إلغاء الضرائب أو التبرعات القابلة للحسم الضريبي .

تسمح الجهات المسؤولة عن التراث بمنح إعفاءات للضريبة العقارية أو التخفيف منها لدعم الحفاظ علي المواقع التراثية وتضع الإجراءات الإدارية شروطاً لهذه الإعفاءات ، كما يتم منح منظمات الحفاظ علي التراث والمتبرعين نفس الإعفاء أو الخصم الضريبي منذ عام ٢٠٠٠ في العديد من الولايات ومنها ولاية فيكتوريا التابعة لها مدينة بالارات ، كما تم وضع برنامج للحوافز الضريبية للحفاظ علي التراث لتقديم خصم من ضريبة الدخل يصل الي ٢٠% من قيمة الضرائب للذين يقومون بمشروعات إعادة تأهيل لأبنيتهم الواقعة ضمن إطار مشروعات وبرامج الحفاظ .

٣-٥ تدقيق مكونات التحليل الاقتصادي والاجتماعي بالمحاولات المحلية والتجارب الإقليمية والعالمية .

من خلال مقارنة إدراج جوانب التحليل الاقتصادي والاجتماعي بالمحاولات المحلية والتجارب الإقليمية والعالمية جدول (١١) نجد أن انه لم يتم إدراج معظم جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي في المحاولات المحلية بينما تم إدراجها في معظم التجارب الإقليمية والعالمية ، مما ساهم في الآتي :-

- وضع تصور للقيمة المضافة والعوائد الاجتماعية والاقتصادية التي يمكن أن يحققها المشروع أو التي تم تحقيقها ، والبحث عن آليات تمويلية مبتكرة ،... مما أدى إلي زيادة تفاعل متخذ القرار معها ، وساهم في إعطاء رؤية واضحة لتوجيه الاستثمارات إليها أو لتنفيذ مراحل أخرى منها ، كما أدى إعداد تقييم العوائد الاقتصادية والاجتماعية إلي اقتناع البنك الدولي بمساهمته في تمويل مشروعات تأهيل مدينة فاس وتجديد منطقة حفصية ، وتطوير مركز سبليت بكرواتيا .

- تبرير توفير التمويل اللازم لتنفيذ البرامج والمشروعات المقترحة اعتماداً علي قياس العائد نتيجة التغيير في القيمة العقارية ، والتأثير علي تنمية السياحة والعائد منها ، وتقدير فرص العمل التي يتيحها المشروع ، ومساهمته في جذب رؤوس الأموال الخاصة لتطوير المناطق التراثية و التاريخية .

- توفير الدعم الفني اللازم ومساعدة الحكومات في الوصول إلي قرارات صحيحة فيما يتعلق بالحفاظ علي التراث ، وإقناع متخذي القرار والمستثمرين بالنتائج الايجابية لتمويل برامج ومشروعات الحفاظ ، وتوضيح كيفية توجيه هذا التدخل طبقاً للأولويات ، وتقديم العديد من التوصيات لمساعدة الجهات المعنية في الحفاظ علي التراث وحمايته ، وزيادة الانتعاش الاقتصادي ، وإدراك مدي قدرة المواقع التراثية على جذب السياح .

جدول (١١) تدقيق مكونات التحليل الاقتصادي بالمحاولات المحلية والتجارب الإقليمية والعالمية

دراسة الهيكل التمويلي		تقدير العائد الاقتصادي الاجتماعي		تقدير القيمة وتكاليف الترميم وأعمال الحفاظ			التجربة أو المحاولة
الآليات التمويلية المبتكرة	الهيكل التمويلي	العائد الاجتماعي	العائد الاقتصادي	التكاليف التقديرية لأعمال الحفاظ	التكاليف التقديرية لأعمال ترميم وتوظيف المباني التاريخية	تقدير القيمة الكلية للتراث والأصول العمرانية	
x	✓	x	✓	✓	x	x	- Upgrading & Rehabilitation of Al-Gamaliya Quarter , Cairo
x	x	x	x	✓	✓	x	ترميم وتحديث الجامع الأزهر وتطوير المنطقة الحضرية المحيطة
x	x	✓	✓	✓	✓	x	Rehabilitation of Historic Cairo

محاولات محلية التي ادرجت بعض جوانب التحليل الاقتصادي

✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجربة مدينة فاس بالمغرب	التجارب الإقليمية
✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	تجربة منطقة الحفصية بتونس	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجربة المركز التاريخي بسبليت بكرواتيا	التجارب العالمية
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجربة مدينة بالارات باستراليا	

وقد تمثلت أهم مكونات هذه الجوانب من خلال جدول (١١) في دراسة تقدير القيمة الجوهرية للتراث ، وتقدير تكاليف أعمال الحفاظ ، إضافة إلي تقدير العوائد الاقتصادية الاجتماعية التي قدرت في اغلب التجارب بطريقة التقييم المشروط ،... إضافة دراسة الهيكل التمويلي وإبراز دور الآليات التمويلية المبتكرة.

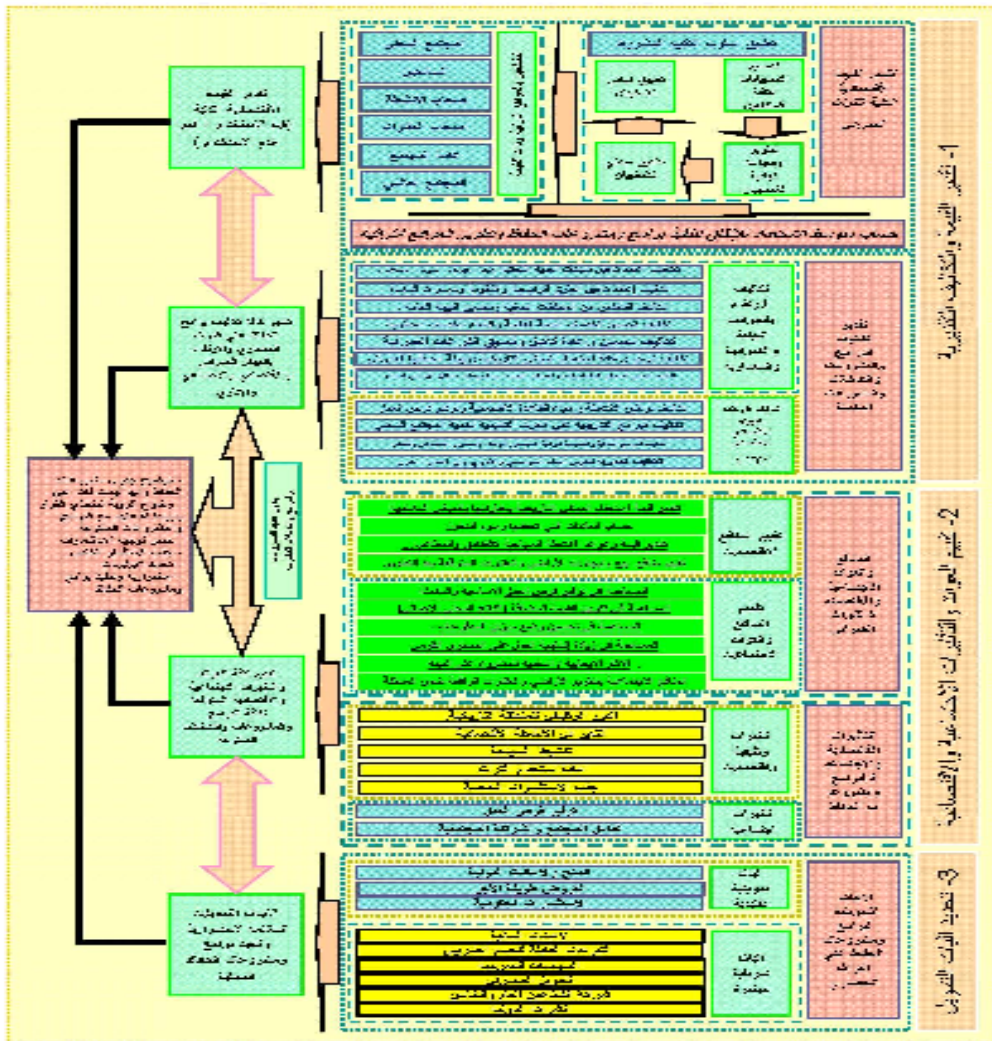
٤- إطار العمل المقترح لجوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي والنموذج المقترح للتمويل

من خلال عرض وتحليل جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي كإطار تكاملي لمنظومة العوائد الاقتصادية والاجتماعية كمدخل أساسي لإعادة فهم وصياغة اقتصاديات الحفاظ علي التراث العمراني وتشابكاتها وتفاعلاتها ، إضافة إلي دراسة الآليات التمويلية بتجارب الحفاظ وتدقيق مكوناتها تطرح الورقة إطار عمل للتحليل الاقتصادي والاجتماعي ضمن منهجية برامج ومشروعات الحفاظ أو بعد تنفيذها لتحديد الجدوي الاقتصادية والاجتماعية لتنفيذ برامج ومشروعات أخرى مشابهة ، إضافة إلي طرح نموذج لتمويل برامج ومشروعات الحفاظ العمراني لضمان استمراريتها وتنفيذها وتحريك مشروعات الحفاظ علي التراث العمراني الكثيرة المؤجلة والمعطلة في الوطن العربي - لأسباب ومبررات ترتبط بنقص التمويل المتاح ، وفيما يلي نوضح إطار العمل والنموذج المقترح للتمويل :-

١-٤ إطار العمل المقترح للتحليل الاقتصادي والاجتماعي ضمن منهجية الحفاظ العمراني

يطرح البحث إطار عمل للتحليل الاقتصادي والاجتماعي يتكون من ثلاثة مراحل أساسية هي (تقدير القيمة والتكاليف التقديرية للبرامج والمشروعات المقترحة، وتقييم العوائد والتأثيرات الاجتماعية والاقتصادية، وتحديد الآليات التمويلية المقترحة لتنفيذ البرامج والمشروعات) يمكن قياس قابليته للتطبيق وتطويره في أبحاث مستقبلية يوضحه الشكل التالي

شكل (٣) إطار العمل المقترح لجوانب التحليل الاقتصادي



٤-٢ نموذج مقترح لتمويل برامج ومشروعات الحفاظ العمراني

تعددت آليات التمويل في تجارب الحفاظ الإقليمية والدولية، وبرزت الآليات التمويلية الابتكارية حيث برزت العديد من الأطراف وتنامت أدوارها المختلفة، ومن أهم هذه الآليات الشراكات الدولية والشراكات بين القطاعين العام والخاص والاستثماري ومشاركة البنوك المحلية والدولية بمبادرة وتوجيه ودعم وإشراف الجهات الحكومية، ولأهمية كل من الشراكة بين القطاعين العام والخاص، والاستثمارات الخاصة، وتفعيل دور البنوك العربية والوطنية نلقي الضوء عليهما مع اقتراح نموذج للتمويل يجمع هذه الآليات كالتالي :- استكشاف الآليات الجديدة والإبتكارية لتمويل برامج ومشروعات الحفاظ تركز علي أدوار جديدة لأطراف غير حكومية (مثل القطاع الخاص والمجتمع المدني) ، أو من خلال شراكة حكومية/خاصة.

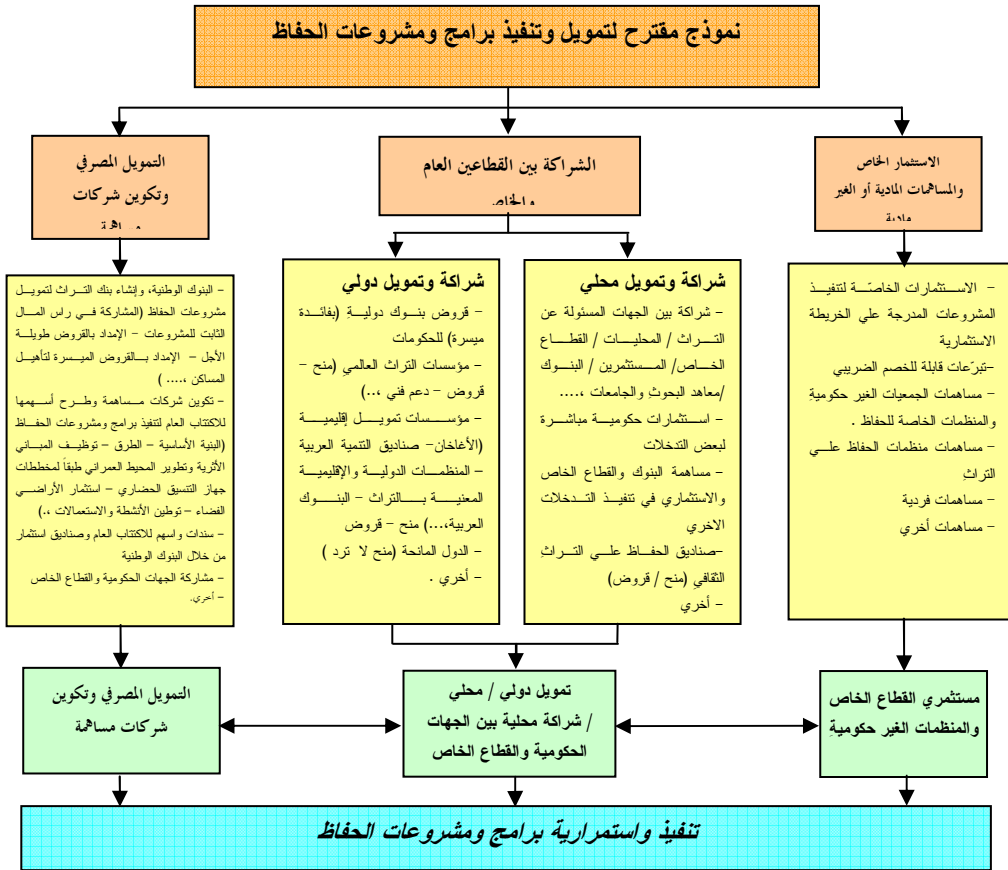
١- الشراكة بين القطاعين العام والخاص للحفاظ علي التراث

أصبحت قضية الحفاظ قضية مشاركة محلية وإقليمية ودولية وتتضافر الجهود للحصول علي إسهام القطاع الخاص ، ومؤسسات المجتمع المدني والمؤسسات الدولية بجانب الإسهامات الحكومية ، وقد ظهرت اساليب الشراكة كأحد الأساليب المبتكرة التي لا تلقي بأعباء علي موازنة الدولة لتمويل وتنفيذ مشروعات الحفاظ، ولا بد أن يصاحب ذلك تغيير في المفهوم الإداري في التعامل مع البيئات التراثية حيث تتولي الجهات الحكومية إدارة البيئات التراثية بمشاركة ممثلي كافة الجهات المعنية وان يكون لها سلطة متابعة التنفيذ مع إعطاء حق الإدارة والاستثمار للقطاع الخاص .

٢- دور الاستثمار الخاص والتمويل المصرفي في الحفاظ

يقترح مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ وتشغيل وإدارة المشروعات الاستثمارية التي تقوم الجهات المعنية بإدراجها علي الخريطة الاستثمارية ، كما تعد البنوك من المصادر الهامة للتمويل بكافة صورة وأشكاله ، كما يقترح إنشاء بنوك قومية أو عربية للحفاظ علي التراث يتم تدعيمه للمساعدة في تمويل كافة برامج ومشروعات الحفاظ .

شكل (٤) نموذج لتمويل واستمرارية برامج ومشروعات الحفاظ



٥- نتائج وتوصيات البحث .

- النتائج العامة

- شهدت العقود السابقة اهتماما محليا وإقليميا وعالميا بالحفاظ علي المناطق التراثية وقامت الجهات المعنية المحلية بإعداد العديد من مشروعات وبرامج الحفاظ في بعض مناطق القاهرة التاريخية إلا أن معظمها قد تعثرت أو توقفت ولم تكتمل واقتصرت علي الحفاظ علي المباني الأثرية بمفردها، ولم يتطرق أية منها إلى أى برنامج عمل يوضح الفعاليات والواجبات ومن يقوم بها ومتى وبكم ومن أين التمويل ؟
- اتصفت معظم محاولات الحفاظ المحلية بعدم الاستمرارية، ولضمان استمرارية تنفيذ هذه البرامج والمشروعات يجب العمل علي تأمين آليات التنفيذ المناسبة ، وتوفير بدائل تمويلية مبتكرة تضمن تنفيذ هذه المشروعات
- أثبتت عمليات الحفاظ علي المناطق التاريخية في التجارب الإقليمية والعالمية نجاحا اقتصاديا وعائدا اجتماعيا كبيرا حيث يختلف مفهوم العائد في مجال اقتصاديات التراث عن مفهومه في النظرية الاقتصادية التقليدية حيث تدخل العوائد الاجتماعية للتعرف علي فعالية برامج الحفاظ من وجهة نظر المجتمع .
- يعتبر التراث العمراني من السلع والخدمات العامة التي يصعب تقدير العائد منها لمكاسبها المعنوية التي يصعب تقديرها وقياسها، وقد طرحت الورقة البحثية العديد من التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية لبرامج ومشروعات الحفاظ وطرحت إطار عمل لإدراج جوانب التحليل الاقتصادي الاجتماعي ضمن منهجية الحفاظ التقليدية .
- طرحت الورقة بعض الآليات التمويلية المبتكرة لتمويل برامج ومشروعات الحفاظ التي تساهم في العمل علي اكمال تنفيذ برامج ومشروعات الحفاظ فمنها الشراكة الدولية والإقليمية والمحلية ، والشراكة بين القطاعين العام والخاص ، والاستثمارات الخاصة ، والتمويل المصرفي ، والسياسات الضريبية ، والتبرعات القابلة للحسم الضريبي ، والإعانات المالية ، ...

- التوصيات :

لتحقيق استمرارية واكتمال برامج ومشروعات الحفاظ العمراني توصي الدراسة بأهمية العمل على كافة المستويات الأكاديمية والرسمية لتنفيذ العديد من التوصيات أهمها :-

- ضرورة إدراج جوانب التحليل الاقتصادي وخاصة تقييم وقياس العوائد الاقتصادية والاجتماعية من برامج ومشروعات الحفاظ علي التراث ضمن منهجية إعدادها كأداة هامة تساعد علي زيادة تفاعل متخذي القرار معها وتبرير التدخلات وتحقيق الكفاءة في توجيه الاستثمارات وتوفير التمويل اللازم للتنفيذ .
- ضرورة الاستفادة من الآليات التمويلية الابتكارية وخاصة شراكة بين القطاعين العام والخاص ، والاستثمارات الخاصة ، وتفعيل دور البنوك العربية والوطنية في تنفيذ برامج ومشروعات الحفاظ
- العمل علي تطوير إطار العمل التفصيلي المقترح وتطبيقه لمتابعة ومراجعة المشروعات بعد تنفيذها للتعرف علي التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية الايجابية لتلك المشروعات بما يساهم في تنفيذ مشروعات وبرامج أخرى.
- يجب أن يكون لوزارة الاستثمار دور في مجال التنمية والحفاظ علي التراث الحضاري من خلال إنشاء إدارة خاصة بالاستثمار في مجال مشروعات وبرامج الحفاظ علي التراث الحضاري تقوم بالتنسيق مع الجهات المعنية بالمناطق التراثية في إشراك القطاع الخاص والاستثماري في إدارة وتنفيذ هذه المشروعات مع تحقيق التوازن بين العوائد الاقتصادية التي يسعى المستثمر الخاص لتحقيقها ، ومتطلبات الحفاظ .
- استحداث وحدة للدراسات الاقتصادية والتمويل والاستثمار بجهاز التنسيق الحضاري تقوم بالاستعانة بذوي الخبرة بإعداد التحليلات الاقتصادية، ودراسة الهيكل التمويلي والبحث عن مصادر تمويلية مبتكرة ، وتضع ضوابط استثمار المباني والمناطق التاريخية والأثرية.