



**MISGAV • מ ש ג ב**

המכון לביטחון לאומי ולאסטרטגיה ציונית  
THE INSTITUTE FOR NATIONAL SECURITY & ZIONIST STRATEGY

## תכנית ליישוב מחדש ושיקום סופי במצרים של כל אוכלוסיית עזה:

### היבטים כלכליים

קיימת כרגע הזדמנות חד פעמית ונדירה לפנות את כלל רצועת עזה בתיאום עם ממשלת מצרים



קהיר וערי הלוויין (Google Earth)

אמיר וייטמן

במסמך זה תוצג תוכנית ברט-קיימא ובעלת היתכנות גבוהה מבחינה כלכלית, אשר מתיישבת היטב עם האינטרסים הכלכליים והגיאופוליטיים של מדינת ישראל, מצרים, ארה"ב וערב הסעודית. רצ"ב תקציר של תכנית מיידית, ריאלית וברט-קיימא ליישוב מחדש ושיקום הומניטאריים של כלל האוכלוסייה הערבית ברצועת עזה.

בשנת 2017, דווח כי קיימות במצרים כ-10 מיליון יחידות דיור פנויות, מתוכן כחצי בנויות וחצי בתהליכי בנייה. למשל, בשתיים מערי הלוויין הגדולות ביותר של קהיר, "ה-6 לאוקטובר" ו-"ה-10 ברמדאן", ישנה כמות אדירה של דירות בנויות וריקות בבעלות ממשלתית ופרטית ושטחי בניה המספיקות לשיכון של כ-6 מיליון תושבים. רוב האוכלוסייה המקומית לא מסוגלת לקנות את הדירות למרות מחירן הכל כך נמוך (בין 150 לכ-300 דולר למ"ר בלבד). אמנם מלאי הדירות הריקות משתנה לאורך הזמן אך נראה שהוא נשאר גדול מאוד וזמין לאכלוס מידי של כל אוכלוסיית עזה.

העלות הממוצעת של דירת 3 חדרים בשטח של 95 מ"ר למשפחה עזתית ממוצעת המורכבת מ-5.14 נפשות באחת משתי הערים המצוינות לעיל, עומדת על כ-19,000\$. בשקלול ההיקף הידוע כיום של כלל האוכלוסייה המתגוררת ברצועת עזה, אשר נעה בין כ-1.4 לכ-2.2 מיליון בני אדם, **ניתן להעריך כי הסכום הכולל שיידרש להעביר למצרים ע"מ לממן את הפרויקט יעמוד על סדר גודל של כ-5 עד 8 מיליארד דולר**. סכום זה משקף ערך של בין אחוז לאחוז וחצי בלבד מהתמ"ג של מדינת ישראל ויכול בקלות להיות ממומן ע"י מדינת ישראל, אפילו ללא שום סיוע בינלאומי.

**כפי שיוסבר בפסקה הבאה, זריקת תמריץ מידי בגובה כזה לכלכלה המצרית תספק תועלת אדירה ומיידית למשטרו של א-סיסי**. סכומי כסף אלה, ביחס לכלכלה הישראלית הם מזעריים. אם זה עוזר להעביר את הגלולה עבור מצרים, ניתן גם להכפיל, לשלש ואף לרבע אותם במטרה לפתור את הסוגיה של רצועת עזה, אשר מהווה במשך שנים מכשול לשלום, ביטחון ויציבות לא רק באזור המזה"ת, אלא אף סביב העולם. השקעת מיליארדי דולרים בודדים (גם אם מדובר ב-20 או 30 מיליארד דולר) ע"מ לפתור את הסוגיה הקשה הזו היא פתרון חדשני, זול ובר-קיימא. בהקשר זה, רצוי לזכור שמדינת ישראל הוציאה בתוך פחות משנה כ-200 מיליארד שקלים לטיפול במגפת הקורונה. אין סיבה להניח שלא נוכל לעמוד בתשלום מידי של 20-30 מיליארד שקלים, שמהווה בעצם סוג של תשלום על קניית רצועת עזה, ובה נוכל בכל מקרה להציף ערך רב לאורך זמן, כך שמדובר בעצם בהשקעה כדאית מאוד עבור מדינת ישראל. תנאי הקרקע בעזה, הדומים לאזור גוש דן יאפשרו בעתיד מגורים ברמה גבוהה לאזרחי ישראל רבים ולמעשה ירחיבו את גוש דן עד לגבול מצרים. זה גם ייתן תנופה אדירה להתיישבות בנגב.

### **רקע כלכלי – מצרים:**

בתאריך 16/12/2022 קרן המטבע העולמית אישרה הלוואת חילוץ של 3 מיליארד דולר למצרים אל מול המשבר הכלכלי המחרף אותו חוותה (בחודש 01/2023 האינפלציה במצרים טיפסה ל-26.5%) אך היא מותנית בתנאים וברפורמות דרקוניות בכלכלה המצרית. בעוד שקרן המטבע המליצה על מעבר לשער חליפין גמיש, צפוי כי גישה זו תעמיק את האינפלציה ואף תחמיר את בעיות יוקר המחיה. מאז חודש 03/2022 הלירה המצרית איבדה כמחצית מערכה (שער הדולר הרשמי עלה ב-95% מ-15.7 ל-30.7 לירות לדולר, הרבה פחות מהשער בשוק השחור), ופיחות זה בערך המטבע כבר פגע בכלכלה המצרית בכך שניפח משמעותית את עלויות ייבוא האוכל למדינה (כ-70% מאוכלוסיית מצרים המשתכרת בהכנסה של דולרים בודדים ביום, מתקיימת בזכות קניית לחם ומוצרים בסיסים מסובסדים על ידי הממשלה). המגזר הפרטי במצרים מתקשה להשתקם, ותפוקותיו נמצאות בירידה מתמדת במשך 26 חודשים רצופים. ההלוואה גם מותנית בהפסקת הפריבילגיות להן זוכות חברות בבעלות הצבא, דבר שיכול לסכן את משטר א-סיסי.

לאור נתונים אלו, המלצות קרן המטבע נתקלות בהתנגדות עזה ובמקביל – יישומן נראה מאוד בלתי סביר לאור הסיכון שיציבו ליציבות משטרו של א-סיסי. מסתמן כי בכוונת הממשלה המצרית למכור אחזקותיה ב-35 חברות בבעלות המדינה למשקיעים אסטרטגיים עד סוף 06/2024, כאשר עד למועד כתיבת שורות אלו, הושלם גיוס סכום של כ-5 מיליארד דולר, עם 5 מיליארד דולר נוספים המיועדים לגיוס.

"אם הממשלה המצרית תצליח לקדם את תכנית ההנפקה ולהבטיח מימון נוסף ממדינות המפרץ או משותפים אחרים – הבנק המרכזי המצרי יאמץ מדיניות שער חליפין גמישה יותר", אמר הכלכלן האני עבדול-פאתוח ל"אהראם אונליין". "מועד הביקורת השני של הלוואת קרן המטבע היה מתוכנן להתקיים באמצע ספטמבר, אך המועד הראשון, שתוכנן לחודש 03/2023, כלל לא התקיים. על שתי ביקורות אלו להתבצע לפני הפגישה השנתית של קרן המטבע וקבוצת הבנק העולמי במרוקו ב-10/08", פאתוח הדגיש.

גרעונה של מצרים עומד על 6% מהתמ"ג לשנת הכספים 2022-2023. יחס החוב לתוצר שלה הוערך בשנים אלו ב-95.6%, עם תמ"ג של 9.8 כ-318.23 מיליארד דולר. ערך הגירעון הנקי בנכסי חוץ של מצרים הגיע ל-26.34 מיליארד דולר ב-07/2023. (ערך הגירעון הנקי בנכסי חוץ משקף את ערכם הנקי של נכסי חוץ בבעלות הבנקים של המדינה בניכוי התחייבויות החוץ שלהם). משטרו של א-סיסי מתמודד עם לחץ כבד להחזר חובותיו, אל מול אמון משקיעים נמוך. בנוסף, ב-05/10/2023 סוכנות הדירוג מודיים הורידה את דירוג האשראי של מצרים מ-B3 ל-Caa1 כאשר המשמעות היא שחובות של ממשלת מצרים טומנים בחובם "סיכון משמעותי". זהו הדירוג הנמוך ביותר שאי פעם ניתן למצרים.

סין היא בעלת החוב הרביעי בגודלו של ממשלת מצרים, עם חוב של 7.8 מיליארד דולר נכון ל-06/2023. מצרים מתכננת לקבל הלוואה בשווי של כחצי מיליארד דולר באגרות חוב המורכבות בעיקר מיואן סיני ע"מ

לעזור בעמידה בחובותיה. רוב המימון של פרויקט "Egypt New Capital" להעברת כל המשרדי הממשל לעיר חדשה בתהליכי בניה מתקדמים במדבר מזרחית לקהיר וחיוני לא-סיסי מגיע מהלוואות ואגרות סיניות המוערכות ב-4 מיליארד דולר, בעלות תשואה גבוהה ותשלומי החזר אדירים שמצרים כבר מתקשה לעמוד בהם. לכן גם סין החלה להפגין זהירות בהשקעות במצרים לאור האתגרים הפיננסיים שהאחרונה מתמודדת איתם. עם זאת, גם אם סין תחליט להתחיל ולצמצם בהשקעותיה, היא עדיין מעוניינת לראות את פרויקט "Egypt New Capital" ופרויקטים אחרים מושלמים. סין כרגע ממוקדת ביחסיה עם מדינות המפרץ בעוד שהישרדותה הכלכלית של מצרים מהווה סוגיה חשובה לאחרונות. בתרחיש בו מצרים תימצא בחוב עמוק לסין – השלכות גיאופוליטיות משמעותיות ונרחבות ייווצרו לאזור. זהו מקור לדאגה רבה לארה"ב, משום שאי עמידתה של מצרים בחובותיה לסין, וכפועל יוצא, השתלטותה של סין על נכסים אסטרטגיים במצרים, יהוו אסון אסטרטגי לארה"ב.

גם בעלי חוב נוספים של מצרים, כגון גרמניה, צרפת וערב הסעודית, לא רוצים לחזות בכישלון טוטאלי של הכלכלה המצרית, כך שגם להם יהיה תמריץ להחזיק את הכלכלה המצרית מעל פני המים אף אם באמצעות השקעה ישראלית בשיקום כל אוכלוסיית עזה בדירות קיימות במצרים. עבור מדינות אירופה, ובעיקר מדינות מערב אירופה, העברת כלל האוכלוסייה העזתית למצרים ושיקומה תוך צמצום משמעותי של הסיכון להגירה בלתי חוקי לשטחן, מהווה יתרון אדיר. גם ערב הסעודית צפויה להרוויח משמעותית מהמהלך כיוון שפינוי רצועת עזה משמעו חיסול בעל ברית משמעותי של איראן ותרומה אדירה ליציבות האזור, ומכאן מתן אפשרות לקידום שלום עם ישראל ללא הפרעות בלתי פוסקות של דעת הקהל המקומית בגלל סבבי לחימה בלתי פוסקים, חוזרים ונשנים, אשר מציתים את אש השנאה כנגד ישראל.

כמו כן, ישנן מדינות, כגון ערב הסעודית, אשר זקוקות לכוח אדם מיומן בבנייה כמו העזתים. ערב הסעודית בונה מיזמים ענקיים ואת עיר העתיד נאום, וזאת יכולה להיות הצטלבות אינטרסים גם במישור הזה. יש להניח שלא מעט מתושבי עזה יקפצו על ההזדמנות לחיות במדינה עשירה ומתקדמת מאשר להמשיך לחיות בעוני תחת שלטון חמאס.

ניתן להגיע לעסקה זו בין מצרים לישראל תוך מספר ימים לאחר תחילתו של שטף המהגרים מעזה למצרים דרך מעבר רפיח. כבר כיום ישנם מאות אלפי עזתים המעוניינים לעזוב את הרצועה. על צה"ל לייצר את התנאים הנאותים לאוכלוסייה העזתית להגר למצרים, בשיתוף פעולה מצרי מעברו השני של הגבול (ובעבור תמורה הולמת). בנוסף, סגירת סוגיית עזה תבטיח אספקה יציבה ומוגדלת של הגז הישראלי למצרים והנזלה וגם שליטה יותר חזקה של החברות המצריות במאגרי הגז הקיימים מול חופי עזה יחד עם העברת עזה מרוקנת מתושביה למדינת ישראל. יש לזכור כי כלל אוכלוסיית עזה, כ-2 מיליון תושבים, מהווה סה"כ פחות מ-2% מכלל האוכלוסייה המצרית, שכבר כיום כוללת 9 מיליון פליטים. טיפה בים.

**אין ספק כי על מנת שתוכנית זו תצא לפועל, על תנאים רבים להתקיים במקביל. כרגע, תנאים אלה מתקיימים ולא ברור מתי הזדמנות כזו תיווצר שוב, אם בכלל. זהו הזמן לפעול. עכשיו.**

### נספח א'

#### עלות יישוב מחדש לאדם / משפחה במצרים, ועלות כוללת לישראל כאחוז מהתל"ג לשנת הכספים 2023

ערך מינימלי	ערך מקסימלי	
1,400,000	2,200,000	סך האוכלוסייה ברצועת עזה
5.14	5.14	מספר נפשות במשפחה (ממוצע)
272,374	428,016	מספר משקי הבית ברצועת עזה
\$19,000	\$19,000	עלות ממוצעת ליישוב מחדש למשק בית ממוצע
\$5,175,097,276	\$8,132,295,720	סך עלות הפרויקט
0.96%	1.51%	סך עלות הפרויקט כאחוז מתמ"ג מדינת ישראל

### נספח ב'

#### עלות ממוצעת לדירה ביעדי היישוב מחדש בחלוקה לפי גודל דירה

<u>מספר הנפשות במשפחה</u>	<u>שטח דירה [מ"ר]</u>	<u>עלות דירה [\$]</u>	<u>עלות לאדם [\$]</u>
2 נפשות	50	\$10,000	\$5,000
3 נפשות	70	\$14,000	\$4,667
4 נפשות	82	\$16,400	\$4,100
5 נפשות	95	\$19,000	\$3,800
6 נפשות	105	\$21,000	\$3,500

אמיר וייטמן הוא מנהל השקעות וחוקר אורח במכון משגב לביטחון לאומי ולאסטרטגיה ציונית