

# نحتساج ١٢٠ ملييار دولار لحد ازمنة السكن امتلاك بيت حلم يعيشه اغلب العراقيين فهل يتحقق؟!

كتابة / عبد الرحمن عناد

## البيت الحلم

يقول احمد علي (موظف) ان ايجار المشتمل الذي يسكنه يستهلك اغلب راتبه ما يضطره للجوء الى عمل اخر لتدبير اموره، ولا يعتقد انه سيكون قادرا في يوم ما على امتلاك بيت خاص به.

اما محمد سعيد (متقاعد) فيذكر انه لم يستطع طوال ثلاثين عاماً من بناء او شراء بيت، وهو يعاني اليوم من دفع ايجار البيت الذي يسكنه وولاً عمل اولاده الثلاثة لما استطاع ذلك ابداً.

وقد اضطر يوسف ابراهيم (كاسب) الى مشاركة اخيه في دار واحدة حتى يمكنهما معا دفع ايجار المرتفع وهو لا يرى في الافق اية معالجة لازمة للسكن الخائفة وكل من تلقاه من المستاجرين يشكو سوء الحال وعبء بدلات ايجارات التي تمتص جزءاً كبيراً من مداخيلهم. مواطنون كثيرون شاهدناهم يسكنون في دوائر حكومية بعد ان حولوا الى ما يشبه المجمعات السكنية، حتى ان بعضهم ادخل تعديلات وتحويرات عليها لاغراض الفصل او استكمال الخدمات، ولكن هذه الابنية تبدو للناظر في حال يرى لها لانها ليست معدة للسكن اصلاً، اضافة الى ما طاشها من تخريب بعد ٢٠٠٣/٤/٩ واهمال صيانتها.

يبرر المواطن سعدون مجيد سكنه وعائلته في احدى الدوائر الحكومية الكبيرة بالقول: انه لا يملك داراً وليست لديه القدرة المادية على دفع ايجار وهو ليس بالموظف او المتقاعد ويعتمد على عمل ولديه في الاسواق لتدبير معيشتهم.

في حين ابدي مواطن اخر هو رحيم خالد قلقه من احتمالات ايجارهم على مغادرة الدائرة التي يتخذون واخرين منها سكناً، قائلًا ان عملية الاخلاء قد طبقت فعلاً في بعض المناطق وهو لا يعرف كيف سيدبر اموره اذا ما حصل ذلك. عوائل عراقية عديدة يمكن رؤيتها وهي تتخذ من مواقع تحت الجسور السريعة امكنة للسكن معتمدة على (البلكو) والصفى والخشب وما يتيسر من مواد لانشاء ما يشبه غرفة او غرفتين، معاناة جراء ذلك من تقلبات الجو وحر الصيف وبرد الشتاء.

مساكن الصفيح هذه تسكنها عوائل كادحة تضم العجائز وكبار السن والارامل والمطلقات واليتامى، ممن يحتاجون اللون الفعلي لتدبير الامور اليومية فكيف بالسكن، عوائل تشكو ضيق ذات اليد منذ سنين طويلة ولم تجد من يمد يد العون اليها.

كان بعضهم قبل خمس سنوات قادراً على دفع ايجار غرفة واحدة، ولكن ارتفاع بدلات ايجار وغلاء الاسعار والخدمات عموماً جعلهم غير قادرين حتى دفع ايجار غرفة بائسة في منطقة بعيدة عن مركز المدينة، وهو ما اضطرهم الى السكن في اية منطقة مفتوحة قريبة من العمران واللجوء الى ما يتيسر من مواد كالخشب والصفى وحتى اللين لبناء غرفة ومرافقها واتخذها سكناً حتى يفرجها لله كما يرددون دائماً وهم يقولون ان امثالهم كثيرون في مناطق اخرى من بغداد والمحافظات لأن الحال واحدة والمعاناة ذاتها.

## أرقام مخزوبة

تذكر دار العمارة العراقية ان حاجة العراق الفعلية من الوحدات السكنية في المناطق الحضرية تفوق الرقم الملن رسمياً بنحو (٢٣٥٪) حيث ترى الدار ان هذه المناطق بحاجة الى (٢٠٠) الف وحدة سكنية سنوياً في حين لا يتعدى الرقم الرسمي (٨٥) الف وحدة سكنية.

ويؤكد المهندس الاستشاري في دار العمارة هشام المدفي ان الحاجة الكلية في جميع المناطق الحضرية والريفية تبلغ (٣٠٠) الف وحدة سكنية سنوياً، وان حل هذه الازمة يتأتى من خلال مشاركة القطاع الخاص العراقي والاجنبي. ويثبت دراسة اعدتها الدار ان معدل الحاجة من المواد الانشائية على اعتبار انشاء بيت مكون من ثلاث غرف مع طوابقها يبلغ (١٨) مليار طابوقة (٢٧) مليون متر مكعب من الحصى (١٤) مليون متر مكعب من الرمل (١٠.٥) مليون طن اسمنت و(٦٠٠) الف طن حديد تسليح سنوياً.

ومن المعروف ان قطاع التشييد يسهم بنسبة تتراوح بين ١٢-١٥٪ من الناتج الوطني الاجمالي للعراق، لكنه يعاني حالياً من صعوبات عدة تحد من حركته وقدرته على المساهمة المطلوبة لمعالجة ازمة مستفحلة كالسكن.

## معوقات البناء

اذا ما كان توفير القطع السكنية امراً ميسوراً، فان عملية البناء ليست بالسهلة، فهناك معوقات متعددة بحاجة للمواجهة والتدليل، يذكر الباحث سهيل العباسي ان من بينها تصنيف مساكن واسعة من الأراضي الصالحة للسكن والقريبة من مراكز المدن والخدمات على انها اراض زراعية، وهناك قرارات تحول دون تقسيمها وتوزيعها وبنائها

كمجمعات سكنية، اضافة الى تعقيدات بعض قضايا الملكية والتسجيل. كما ان ارتفاع اسعار المواد بشكل غير معقول معوق حقيقي، وليس من المعقول ان يصل سعر دبل الطابق العادي الى (٨٠٠) الف دينار والطابق الجمهوري (٩٥٠) الف دينار ووصل سعر لوري الرمل الاحمر الى (٢٥٠) الف دينار فيما وصل سعر طن حديد التسليح الى قرابة مليون دينار اضافة الى ارتفاع اسعار الجص العادي الواصل من محافظة النجف الى مليون دينار والجص الواصل من الفلوجة الى مليوني دينار، وارتفاع اسعار الكاشي والمرمر والسيراميك المحلي والمستورد. وقد ارتفعت اجور البنائين والعمل كذلك، ويقول احد المفاوضين ان كلفة بناء غرفة متوسطة يتراوح بين ٥-٤ مليون دينار ووصلت معدلات تكلفة بناء بيت بمساحة (٢٠٠) م الى (١٥٠) مليون دينار، ويمثل انخفاض انتاج مادتين رئيسيتين هما الاسمنت والطابوق معضلة اساسية. اضافة الى عدم كفاية انتاج القطاع الخاص.

## التمويل الإسكاني

يشير الدكتور لؤي طه من جامعة بغداد في بحث له الى ان الاحصائيات الرسمية تتحدث عن تفاقم ازمة السكن ويعجز تجاوز اربعة ملايين وحدة سكنية وبمعدل اندثار سنوي يتراوح بين ٠.٥-٢٪ مما خلق فجوة كبيرة بين العرض والطلب في السكن لوجود اختلال هيكلية السوق الاسكانية مما يستوجب الاسترشاد بالتجارب العالمية الناجحة وكليها تؤكد على حقيقة مصادر التمويل الاسكاني للخروج من تلك الازمة.

ويدعو الدكتور طه الى اعادة النظر بالهيكل المؤسسية الراعية للاسكان وفتح باب الاستثمار وتأسيس الشركات العقارية وشركات الرهن العقاري واعادة النظر بالتشريعات والقوانين والتعليمات المتعلقة بالاسكان، وتفعيل القانون رقم ١١ لسنة ٢٠٠٤ الخاص بتأسيس صندوق الاسكان التابع الى وزارة الاعمار والاسكان والذي يعد متقدماً في مضامينه القانونية والتشريعية من المصرف العقاري الذي يقدم القروض للمواطنين لبناء وحدات سكنية لهم، حيث ان صندوق الاسكان بإمكانه ردم الفجوة الكبيرة في السكن وتوفير الوحدات السكنية اذ ان قانونه يسمح بتمويل مشاريع الاسكان اضافة لى الاقتراض الفردي فضلا عن وجود آليات في بنود القانون تسمح بدعم القطاع الخاص وكذلك تحريك القطاع

التعاوني. وحسب ما يرى اكثر من باحث فان من الضروري زيادة رأس مال كل من صندوق الاسكان والمصرف العقاري مع زيادة نسبة القرض العقاري بما يؤمن نسبة لا تقل عن ٥٠٪ من قيمة البناء، واطفاء جزء من القروض الممنوحة للمواطنين غير القادرين على تحمل سدادها بعد انجاز الوحدة السكنية لا سيما للشرايح المتضررة وعوائل الشهداء واليتامى والارامل وبما لا يقل عن ٤٠٪ من قيمة القروض او قيمة البناء، مع مراعاة تشجيع وتفعيل اقامة الصناعات الانشائية ودعمها بما يؤمن استقرار العروض منها. ويعتقد الباحث الاقتصادي علي الهادلي انه لابد من دراسة امكانية استحداث ثلاث مدن جديدة في شمال ووسط وجنوب العراق وهو امر ممكن لكنها تحتاج الى خمسة عوامل لتحققها وهي الارض وراس المال والمواد الانشائية والأيدي العاملة والخطة التنموية، وان انشاء هذه المدن الثلاث سيساهم اضافة الى امتصاص ازمة السكن فانه سيسعمل على تحجيم البطالة والقضاء عليها، والمقترح هو اختيار مكان البناء وسط محافظتين او ثلاث واذا تعذر ذلك فلا بأس من اختيار ناحية او قضاء صغير وجعله مركز محافظة وان الدولة قادرة على دعم هذه المشاريع العملاقة من خلال تخصيص جزء من الميزانية للمصرف العقاري الذي يفتح حساباً للأفراد المستفيدين لعانتهم في بناء قطع الأراضي الموزعة عليهم عن طريق منحهم قروض كافية وميسرة مع امكانية الافادة من المصانع الموقعية كعمال السمنت والطابوق والكاشي ومعامل الحدادة والنجارة والسباكة التي يفترض ان تبني في مواقع تلك المدن المقترحة اختزالاً لجهد ووقت وتكاليف النقل والحلقات الاخرى كما ان دخول الشركات المستثمرة الاجنبية في هذه المشاريع العملاقة امر ضروري لما تمتلكه هذه الشركات من امكانيات وخبرات وتقنيات عالية في بناء المدن وستعالج هذه المشاريع ازمتي السكن والبطالة في وقت واحد.

## ارتفاع الإيجارات

تشهد بغداد واغلب المحافظات وضمنها محافظات اقليم كردستان ارتفاعاً كبيراً في بدل ايجار المنازل والشقق السكنية، حيث وصل في بعض المناطق الى اكثر من ثلاثة اضعاف ويعزو اصحاب مكاتب العقارات السبب لرجوع الكثير من العائلات العراقية التي اضطررت الى مغادرة العاصمة والعراق في الستين



♦ **حاجة العراقيين الى ٣-٧ مليون وحدة سكنية للقضاء على الازمة وبمعدل بناء ٢٠٠ الف وحدة سنوياً في كل المحافظات إعادة تشغيل المعامل الحكومية لإنتاج المواد الإنشائية سيدعم عمليات الإسكان ويخفض أسعارها ويكافئ البطالة دعوة لإعادة النظر بالهيكل المؤسسية الراعية للإسكان وفتح باب الاستثمار وتأسيس شركات بناء ورهن عقاري ومراجعة قوانين وتعليمات الإسكان**

♦ **يعبر تصريح وزيرة الاعمار والاسكان بياناً دُرْجياً عن حاجة العراقي الى ثلاثة ملايين وحدة سكنية عن واقع أزمة السكن الحقيقية، وان وزارتها تعمل على انشاء (٣٥٠) الف وحدة سكنية كجزء من معالجة الازمة المذكورة اضافة الى ان وزارة الاسكان تعمل مع وزارة التخطيط وفق دراسة للاسكان السريع والتي تتضمن منح مبالغ وأراض لعوائل الشهداء والمتقاعدين والموظفين من ذوي الدخل المحدود، إضافة الى زيادة قروض صندوق الاسكان التي يمنحها للمشمولين بها.**

♦ **وفي الواقع فان أزمة السكن ليست جديدة، فهي تمتد الى قرابة خمسة عقود لكنها زادت وتفاقمت في السنوات الاخيرة لعدة اسباب منها التزايد السكاني مقابل محدودية البناء الجديد، تردى الوضع الامني والهجرة الداخلية، عودة اعداد كبيرة من عراقيي الخارج مما زاد الطلب على العقارات وزاد من اسعارها وايجاراتها، ضعف حركة البناء وارتفاع اسعار المواد الانشائية كالطابوق والاسمنت وحديد التسليح، توقف الجمعيات التعاونية الاسكانية عن عملها، تردى انتاج مواد البناء من قبل الدولة بسبب العقوبات الاقتصادية والحروب**

♦ **عدم وجود توجهات حكومية جدية لمعالجة الازمة على امتداد العقود الماضية وقدرت مصادر اخرى حاجة العراق الى سبعة ملايين وحدة سكنية، مما يؤكد اتساع الازمة وصعوبة مواجهتها، وضعف المعالجات التي اتخذت مقابلها في السنوات الاخيرة، وفي الواقع فانها تمثل معادلة مختلة الطرفين، حيث تتسع الازمة سنوياً مقابل محدودية الاجراءات لمعالجتها.**

محددة يفترض ان تكون اقل من اسعار السوق، ولكن تسمع وتقرأ شكاوي وملاحظات من هؤلاء المنتسبين عن عدم وجود فارق حقيقي بين ما يدفعون ومعدلات ايجار السائدة. دلالات الازمة يقول ابو فادي صاحب محل دلالية: كانت معروضة لدينا قبل اشهر عدة منازل وشقق شاغرة لكن ليس هناك من يريد السكن فيها لسوء الاوضاع الامنية، ولكن في الاشهر الاخيرة اختلف الامر تماماً وازداد الطلب على الايجارات، ويواصل ان اية سلعة تشهد طلباً كبيراً ترتفع قيمتها وهكذا الحال مع العقارات السكنية التي تضاعفت بدلات ايجاراتها مرتين وثلاث مرات واكثر وبعضها توجر بالعملة الاجنبية في عدد من المناطق ورغم ان ذلك انعش عملاً كوسيط بين المجرر والمستأجر لكنه في المقابل الحق ضرراً بليغاً للمواطنين الذين يستأجرون هذه العقارات ويجدون صعوبة في دفع مبالغ اكثر مما تتحمل قدراتهم المالية وكنا نلمس عدم المقدرة هذه ايام الركود وكيف بعد موجة الارتفاع؟ المواطن ليث صاحب موظف ومستأجر يشكو متسائلاً: ان اصحاب العقارات لم يخفصوا معدلات ايجارات في فترات الركود فهل سيخفصونها وقت الطلب عليها؟ ويجب كلاً بالتاكيد والمتوقع فهم ان يرفعوا ايجارات عقاراتهم مستغلين حاجة الطرف المقابل الذي يدفعه اضطراره للقبول، خاصة اذا كان قد سكن العقار قبل سنوات وطالبه صاحبه بزيادة ايجار قائلاً انه استأجر شقة في احدى مناطق بغداد ببديل قدره (٢٠٠) الف دينار ولكن صاحبه يطالبه برفعه الى (٤٠٠) الف دينار وخبرني بين دفع المبلغ الذي يطلبه او اخلاء الشقة وانما مضطر لدفع ما يريد كوني احد المتضررين من ازمة السكن التي يعيشها العراق منذ سنوات طويلة.

## إجراءات

تحاول المؤسسات العراقية كلاً من معالجة ازمة السكن بالنسبة لموظفيها من خلال اسكانهم في الدور والعمارات التي تمتلكها ضمن مجمعات سكنية، مقابل مبالغ



# زيادة تخصيصات الإسكان تحرك ثمانية حرفة معطلة



والمحافظات. من جانب آخر تقوم المحافظات بتوزيع قطع سكنية بعد فرزها معطية الاولوية في الاستحقاق لعوائل الشهداء والمفقودين والمتضررين سياسياً والارامل ثم الموظفين فإلواطنين، وقد قامت محافظة ذي قار مؤخرًا وعلى سبيل المثال بتوزيع وجبة قوامها (٢٥٢) قطعة على المستحقين وفق الضوابط واقرارها خطة لبناء مدينة لعوائل الشهداء وتخصيص الارض والمبالغ المالية اللازمة والمستلزمات الاخرى لانجاز هذا المشروع. وتعد المديرية العامة لعقارات الدولة في وزارة المالية دراسة لاعادة توزيع الشقق والدور السكنية التابعة للدولة بين الموظفين لرفع مستواهم الاقتصادي كما تقول اضافة الى اخلاء العقارات المستغلة من قبل المواطنين وبعض الجهات السياسية.

## صندوق الإسكان

ادراكاً منها لتكبر ازمة السكن وخطورتها تحاول الدولة ومن خلال عدة اجراءات مواجهتها وتخفيفها تدريجياً، ومنها قرار مجلس الوزراء تأسيس صندوق باسم صندوق الاسكان برأسمال قدره (٣٠٠) مليار دينار لغرض تمويل مشاريع الاسكان وقيام المواطنين بالاقراض لغرض بناء سكن لهم. وقد رفع سقف قروضه من (١٨) مليون دينار كما كانت في البداية الى (٢٥) مليون دينار في بغداد، والى (٢٠) مليون دينار في المحافظات بدلاً من (١٥) مليوناً، و(١٨) مليوناً في الاقضية والنواحي، وتوضح د. اكرام عبد العزيز مدير عام صندوق الاسكان ان امر تأسيس الصندوق ادخلت عليه تعديلات عدة تمثل محاولة جادة للاسهام النسبي في معالجة ازمة السكن لانها ستفتح افقاً تمويلية واسعة وتضعل جانب الاستثمار وتكون اداة استقطاب للمستثمرين، وتضيف ان الزيادات المقترحة ستكون عامل دعم للقطاع التعاوني والمختلط، وهذه التعديلات تتيح فرصة للمصارف المجازة لخوض تجربة الاقراض طويل الامد وبما يخلق نوعاً من التنسيق والتناغم بين قطاعات الاقتصاد وان هذا التوجه سيرك (٨٠) حرفة معطلة في البلد ويشجع تحريك رؤوس الاموال والتي بدورها تحرك عجلة المصانع والمعامل سواء ما يخص قطاع البناء والقطاعات الاخرى وزيادة الطلب وتحفيز المنتجين والمستوردين. علماً ان وثيقة العهد الدولي مع العراق كما تقول د. اكرام نعت على هيكله ودعم الصندوق. ويقوم ممثلو صندوق الاسكان بزيارات ميدانية الى جميع محافظات العراق للاطلاع الميداني

على عملية الاقراض ومواقع العمل المنجزة والانتقاء الشؤناني غير السبق باعداد كبيرة من المواطنين للاطلاع والاستفسار منهم عن مدى فاعلية قروض الصندوق المقدمة لهم من حيث تأمين كلف البناء وبقائه لجان الكشف وتبائيات اراء المواطنين بشأن كفاية القروض المذكورة فقد اشار بعضهم الى انها تسد ما نسبته ٧٥٪ من كلف البناء ورأى البعض الاخر انها تلبى الحاجة بنسبة تتراوح بين ٥٥-٦٠٪ من الكلفة الكلية. ويطلب كل المواطنين المستفيدين بزيادة مبالغ القروض لمواجهة ارتفاع مواد البناء واجور العمل وقد بلغ عدد المعاملات السكنية ١٣٠٠٠ الف اقراض منذ ٢٠٠٣/٣/٢٠ الى ٢٠٠٧/١٢/٣١ معاملة (٨٤٥٠) معاملة احتلت محافظة بغداد الاولوية فيها برقم (١٣٣٢) معاملة وكانت الاثبار في نهايتها بست وستين معاملة وتراوحت معاملات المحافظات الخمس عشرة في القاتمة بين (٧٠٦) و(٥٢٢) معاملة اقراض وتكررت مدير عام الصندوق ان الحجم الاجمالي للقروض المقدمة الى المواطنين بلغ (٦٣) ملياراً و(٩١٤) مليوناً و(٨٣٠) الفاً و (٦٨٤) ديناراً عراقياً.

## المصرف العقاري

يختص المصرف العقاري بمنح قروض السكن وقد بدأ عمله مطلع ٢٠٠٧، وفقاً لشروطه المعلنه ومنها مساحة الارض وخطوة البناء داخل بغداد او المحافظات وبضوائد منخفضة، وتتراوح قروضه بين (١٥-٣٠) مليون دينار للمشمولات او اضافة بناء جديد وهذا يحتاج الى اجازة بناء ومخطط للارض واجراءات اخرى، وتم دعم المصرف العقاري بقرض من مصرف الرافدين والرشد قيمته (٢٠٠) مليار دينار كدفعة اولى لتعزيز منح القروض وخصصت دائرة الموازنة مبلغاً اضافياً لزيادة موجودات المصرف العقاري ومباشرته اقراض المواطنين وهناك قروض للمستثمرين لبناء الفنادق والمرافق السياحية.

مفتحة حلول يكاد يتفق جميع العنيتين بالاسكان على ان معالجة الازمة تكمن في مجموعة اجراءات لايد من اتخاذها ومنها:

- ١- توزيع القطع السكنية على المواطنين والموظفين باعداد كبيرة ووقت قصير ووفق ضوابط محددة.
- ٢- اعادة تشغيل المعامل الحكومية المختصة بانتاج المواد الانشائية كالاسمنت والطابوق والجص والزجاج وغيرها.
- ٣- تحفيز القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع السكن سواء ببناء المجمعات السكنية او تشغيل معامل المواد الانشائية.
- ٤- قيام الوزارات بتوفير السكن لمنتسبيها من خلال الاسكان العمودي
- ٥- تخصيص الاموال الكافية لاغراض السكن على المدى المنظور
- ٦- توفير مواد البناء عن طريق الاستيراد اذا لم يكف الانتاج المحلي وقد اعلنت وزارة التجارة عن تخطيطها لاستيراد كميات كبيرة من المواد الانشائية من مناسي عالمية متطورة.
- ٧- اعداد خرائط بناء مناسبة ذات كلف بناء واطنة وعرضها للمواطنين.
- ٨- اعتماد اسلوب المجمعات السكنية ذات البناء العمودي واللجوء الى بناء وحدات سكنية جاهزة بارتفاع ثلاثة او اربعة طوابق لانه يوفر الوقت ويؤمن الاستخدام الافضل لمساحات الارض ويقلص كلف الخدمات الاساسية ويحسن بيئة المدن معمارياً.
- ٩- زيادة المبالغ المخصصة للاقراض وتوسيع قاعدة المواطنين المستفيدين منها.
- ١٠- تشجيع الدولة لشركات ومكاتب الاستثمار العقاري ومنحها قروضا ضامنة لشراء الاراضي وبنائها واستثمارها واستقطاع ارباحها لصالح الدولة على ان تسد على مراحل وبضمانات تقع على عاتق المستثمر من خلال تسهيلات تشجيعية.