القروض العقارية هل تحل مشكلة السكن؟

ماذا لو لم يملك المرء أرضاً سكنية ؟

محمد شريف أبو ميسم

تناقلت وسائل الاعلام المحلية قرار وزارة الاعمار والاسكان .. شمول جميع المحافظات بالقرض العقاري ، وبفائدة قدرها ٢٪ بدلا من ٦٪ حيث ستقوم وزارة المالية بدعم هذا المشروع من خلال مساهمتها ب٤٪ من قيمة القرض . وهذا الأمر يعد تمهيدا لمشروع الاسكان الوطني الذي تتولى تنفيذه وزارة الأعمار والاسكان لمعالجة أزمة السكن التي تعد واحدة من الاشكاليات التي تتصدى لها البرامج الحكومية الحالية على وفق ما معلن .. بيد ان ثمة سؤالاً يدور في ذهن المواطن العراقي الذي حرم وعائلته من حق السكن الكريم على مدار سنين طويلة وهو لايملك حاليا قطعة أرض سكنية حتى يتسنى له الحصول على هذا القرض .. هل يبقى السواد الأعظم من الناس الذين لم يتعاملوا مع منظومة الحكم السابق في حرمان مستمر ؟ فهؤلاء وبالتأكيد لايمتلكون الأراضي السكنية ، اذ انهم وكما هو معروف لم يشملوا ب(مكارم) النظام السابق لكونهم خارج المنظومة المؤسسية السابقة (سواء كانت العسكرية منها أو المدنية) ولم يتسنّ لهم الحصول على هذا الحق في هذا الوقت الحالي الذي يمثل امتدادا لمرحلة (المكارم) فالأراضي السكنية التي يقال انه سيتم توزيعها على موظفي الدولة ، يشترط في أمر توزيعها أن يكون للموظف خدمة لا تقل عن خمس سنوات ، والمحظوظون من هؤلاء الذين نتكلم عنهم ربما حصلوا على وظائف حكومية بعد سقوط النظام ولكنهم وبالتأكيد لم يتموا بعد شرط الحد الأدنى من الخدمة (الخمس سنوات) وبالتالي فان هؤلاء سيكونوا خارج المائدة التي أعدت لغيرهم كما يقول المواطن كاظم عبد الحسين (كاسب) الذي أضاف قائلا : أصبحت لي قناعة كاملة ان العدالة لن تجد طريقها في هذا البلد ، فعلى مدار الثلاثين سنة الماضية وحقوقنا الطبيعية مستلبة ، حتى توهمنا ان تلك الحقوق هي منة من لدن السلطان، واليوم نجد نفسنا محرومين من حقوقنا أيضا .. لم أكن موظفا في مؤسسات النظام السابق حيث عملت (كاسبا) والآن لم أحصل على تعيين وبقيت أعمل بالأجر اليومي ولدي أربعة أولاد وأقيم في مسكن صغير وقديم ب١٥٠ ألف دينار شهريا ، ولم يثير حسدي في يوم ما أي مظهر من مظاهر التبجح وراض بما آنا فيه .. ولكنني وبعد أن كبر أولادي شعرت بالظلم الذي لحق بي وبهم فنحن لا نملك مترا واحدا في هذا البلد الذي قدمنا له الكثير .. والعطايا دوما لفئة محددة وعندما سمعت بأمر هذا القرض العقاري شعرت وبصراحة ان الدم يغلي في عروقي ، فكيف لي أن أحصل على سكن لأولادي كما هو شأن الآخرين .. أتمنى ان يحصل على هذا القرض ، الناس الذين بهم حاجة اليه ومحرومون من نعمة السكن الكريم ، لا أن يحصل عليه الذين حصلوا على أكثر من ثلاث قطع من الأراضي وهم يملكون بيوتاً يقيمون بها ... أما سامي عطيه وهو موظف وقد أعيد للخدمة الوظيفية كمفصول سياسي ، فقال لنا : لقد تم توزيع الأراضي في بعض المحافظات على ذوي الشهداء وبعض المحافظات قامت بتوزيع الأراضي على بعض الموظفين ، الا اننا (كمفصولين سياسيين) مازلنا كمن فعل فعلة نكراء ويعاقب عليها ، فمعاناتنا طويلة ومريرة في أمر احتساب الخدمة وفي طبيعة المعاملة من الموظفين المخضرمين .. فكيف لنا أن نمنح الفرصة في الحصول على أرض سكنية ومن ثم نكون فرحين بالقرض العقاري ، فمشكلة السكن عندي وعند عائلتي ليست لها حل .. ان حل أزمة السكن ربما تبدو للمسؤولين عنها مسألة تحتاج الى وقت، وهذا الأمر بتقديري غير صحيح .. وأنا أعتقد انها تكمن في تركيز الجهود على الفئة التي تعاني من هذه الأزمة ، اذ ليس كل موظف هو بالضرورة يعاني من مشكلة السكن ، ولا كل من سيحصل على القرض الذي قررته وزارة الاعمار والاسكان سيكون محتاجة الى السكن ، اذ ان المخضرمين من موظفي الدولة سيكونون السباقين في الحصول على هذا القرض ، فأغلب هؤلاء حصل ومنذ فترة النظام السابق على مالا يقل عن قطعتي أرض سكنية ، والذين لهم خبرة في النفوذ عبر شبكة المحسوبية والفساد ستكون لهم الأولوية أيضا ، وهذا أمر واقع لا ينكر ، وبالتالي فان هذا القرض لن يساهم في حل أزمة السكن بقدر تكريس الأزمة لمصلحة فئة معينة على حساب فئة أخرى ، فأسعار العقارات في ارتفاع متواصل ، بسبب ارتفاع تكاليف البناء جراء الزيادات التي حصلت في أسعار مواد البناء وكذلك ارتفاع اجور العاملين في هذا المجال .. والذي لديه قطعة أرض سكنية ويستطيع أن يحصل على قرض لبنائها فانه سيسعى لذلك من أجل أن يؤجر ذلك العقار ، حيث بلغت أسعار الايجارات أرقاما أكبر من امكانيات الناس ، وأنا أعتقد ان الحل ليس في توفير وحدات السكن بقدر تناسب اسعار المأجور مع مدخولات الناس ، فما فائدة توفر أماكن للسكن دون استطاعة الناس أن يسكنوا فيها ... أما المواطن عبد الرزاق عبد الحسن فقال لنا : انها خطوة مهمة أن يتم منح قرض عقاري بفائدة رمزية قدرها ٢٪ لتشجيع الناس على البناء وبالتالي المساهمة في حل أزمة السكن .. ولكن من هم الذين سيحصلون على القرض ؟ .. نعم لقد تم توزيع الأراضي على شهداء وضحايا النظام السابق وهذا شيء جيد وصحيح ولكن ألم نكن جميعنا ضحايا ذلك النظام ؟ لو سردت لكم حكايتي مع ذلك النظام فانكم ستحتاجون الى صفحة كاملة لكتابة مختصرات بسيطة منها وقد فقدت احدى عيني بسبب قمع ذلك النظام ، ولكنني لا أملك دليلا ورقيا على ذلك وليس لدي القدرة على الخوض في تفاصيل المحاكمات الروتينية حتى أستجدي عطف هذا وأثير حقد ذاك فاحترمت نفسي وامتنعت عن الخوض في هذا الأمر وحمداً لله على كل شيء ، لأنني لا أريد مكافأة على موقف كنت مؤمناً به .. ولكنني أبحث عن حقي الطبيعي وحق أولادي في الحصول على سكن كريم .. لقد حصلت زوجتي على ميراث هو عبارة عن قطعة أرض بمساحة ٥٠ مترا مربعا ولكننا لا نملك أن نبني بها غرفة واحدة مع مرافقها الخدمية الأخرى ، وحين سمعنا بقرار وزارة الاعمار والاسكان فرحنا كثيرا ، الا اننا علمنا فيما بعد ان القرض لايمنح على الأراضي ذات المساحات الصغيرة ، أي ان القرض ليس للفقراء أو المعدمين الذين يبحثون عن مأوى لعيالهم .. وأود أن أشير هنا الى قضية أخي (محمد) الذي عاد الى وظيفته كمفصول سياسي ، طورد من قبل أجهزة القمع السابقة وصودرت أمواله المنقولة وغير المنقولة ، وهو لغاية هذا الوقت لم تحتسب له مدة الانقطاع عن الخدمة وليس له الحق لمجرد التقديم على قطعة أرض لانه لم يتم بعد خدمة فعلية لمدة خمس سنوات ، ولا أدري كيف سيساهم قرار وزارة الاسكان في حل مشكلة السكن ، وأقرب نموذجين من نماذج الأزمة الحقيقية هما (أنا وأخي) ولكننا خارج دائرة المعالجة..

في البيئة الاستثمارية

ملاحظات في الاستثمار المحلي - الوطني

بغداد /هادي طعمة

يعد الاستثمار احد مشكلات التنمية التي تعا نيها الدول الساعية نحو التنمية ؛ وهو مرتبط بمشكلة اخرى هي نقص رؤوس الاموال المحلية التي توظف لاقامة مشاريع استثمارية تنموية ،وخصوصا حينما يقرر التوجه نحو التنمية الصناعية .

فظاهرة نقص رؤوس الاموال من الظاهرات العامة التي تكا د تكون مشتركة بين دول العالم الثالث –باستثنا ء بضع دول اغنتها الموارد النفطية عن هذا النقص . ومشكلة الاستثمار ليست من المشكلات العصية على الحل وا ن اتخذت مظاهر متعددة لعل اخطرها هو هرب رؤوس الاموال خارج البلاد لاي سبب او اسباب تدفع الى ذلك وايداع رؤوس الاموال في المصارف الاجنبية .

يضاف الى هذا المعوق الذي يحول دون استثمار الاموال المحلية جملة معوقات اخرى ، منها

١- ضعف الحافز للاستثمار الذي يؤدي الى النتيجة السابقة نفسها من التعطيل عن الاستثمارحتى لو لم يكن هناك ما يقلق او يخيف على رؤوس الاموال ؛ التي يفضل اصحابها اكتناز الذهب والجواهر وما اليهما ؛ او الاتجاه نحو تملك العقارات بما يعني تجميد الاموال في مجالات غير انتاجية .

٢- انعدام او ضعف التوجه لتبني مهمة الادخار والعمل الدائب على تشجيع المجتمع على الادخار لاجل تكوين رؤوس اموال توجه للاستثمارات التي تتطلبها احتياجات التنمية الاقتصادية .

٣- ثقل تكاليف الجهاز الاداري للدولة بصورة عامة وشيوع البطالة المقنعة في الدوائر والمؤسسات الحكومية ، الامر الذي يزيد ثقل التكاليف على موارد الدولة.

٤- شيوع النزعة الاستهلاكية سواء في تقليد حياة افراد او جماعات في دول متقدمة ، بامتلاك سلع استهلاكية حديثة واستبدالها باخرى احدث ؛ مما يسبب زيادة في الانفاق الاستهلاكي –من جهة ، ونقص الادخار من جهة ثانية –ومن ثم ضعف التكوين الراسمالي الوطني او انعدامه –من ناحية –او سواء في الانفاق ببذخ واسراف الى حد التبذير المنبوذ دينيا ومدنيا من احية ثانية ، وخصوصا في المناسبات الاجتماعية والاخرى ذات الصلة الدينية .

يلاحظ ذلك بصورة خاصة من ذوي الدخول المختلفة طلبا للجاه والوجاهة وجريا مع حب التفاخر ، وهو في كل الاحوال – كما في الانفاق الباذخ على الابنية الفخمة والمغالاة في كل شئ –ذو مردود سيئ على معدل تكوين الرساميل الوطنية .

٥- ضعف المقدرة على الادخار يؤدي الى ضعف تكوين رؤوس الاموال،الامر الذي يؤدي بدوره الى ضعف الاستثمار وانشاء المشاريع الانتاجية ، ومن ثم انخفاض مستوى المداخيل ، وهكذا في سلسلة متصلة الاسباب والنتائج ، اذ يصبح السبب نتيجة والنتيجة سبباً لا خلاف على ان هذه المعوقات تتطلب التصدي لها ما امكن وتشجيع الادخار الذي يجب ان يأ خذ مداه على مستوى المجتمع لكونه الارضية الواسعة لتكوين رؤوس الاموال اللازمة للاستثمار، والعكس: كلما زاد الانفاق ازد اد نقص الادخار ونقص رؤوس الاموال المطلوب توظيفها في الاستثمار .

٦ يوجب الاستثمار ايضا ايجاد مصادر للثروة جديدة ، والتوسع في تدريب القوى العاملة

وتطوير المهارات والخبرات بما يستجد من علوم ومعارف يشمل ذلك ذوي الكفاءات بمن فيهم الاداريون

-٧- يقتضي الامر التنبيه ايضا الى ما قد يحدث من اختلال مرت به دول عدة قي قارات مختلفة متباعدة من دول العالم الثالث ، ذلك ان كل تقدم في الاساليب الفنية للانتاج قد ادى –ويؤدي –الى زيادة متوسط دخل الافراد والى زيادة عدد السكان وما قد يترتب على ذلك من تأثير لا تحمد نتائجه ان لم ترافقه زيادة كافية في الانتاج تعادل الزيادة السكانية، والاضطرار الى صرف نفر من العاملين ادت الوسائل الفنية الجديدة للانتاج الى صرفهم.

٨ – لا يخفى ان الاستثمار في القطاع الزراعي اسرع انتاجا واكثر تشجيعا وذو تأ ثير مباشر في خفض الغلاء المستشري ،والتخفيف من معاناة المواطنين ، مما يقتضي صرف العناية عاجلاً لهيكلته مع الاخذ في الحسبان توافقه مع هيكلة القطاع الصناعي ولا سيما من حيث ما بينهما من مشتركات في تصنيع المنتجات الزراعية ، ومع الاخذ في الحسبان أيضا التأهيل اللازم للعاملين في الحقول الزراعية وفي تصنيع منتجاتها فقد صار العراق يستورد جل المنتجات الزراعية من دول الجوار وغيرها، وغدت الاموال تتسرب من الايدي لتصب في الخارج بعيدا عن امكان الادخار والاستثمار معاً.

في الهم الاقتصادي

مؤسساتنا والموارد المضيّعة

حسام الساموك

بعيدا عن التأثيرات البدهية لألغاء الرسوم الكمركية التي لم تعتمد ألاّ في الكيانات المشكلة توا.تطالعنا شكاوى المعنيين في الحكومة ومجلس النواب وكل الجهات المسؤولة وغير المسؤولة على السواء،في التظلم من العجز بالموازنة والتردي في الحالة الأقتصادية نتيجة نقص التمويل،الى الحد الذي أخذ الكثيرون يرددون بأن الصعود غير المنتظر لأسعار النفط منذ ٢٠٠٤،أنقذ العراق والعراقيين من سنين عجاف كادت تلحق مالم يتمنوه لعدو أو صديق بشعب كابد الأمرين.

في ظل تلك المعاناة القاسية،كانت السابقة غير المنطقية حينما أصدر السفير بريمر أوامره الجائرة،ومنا ما سماه بحرية التجارة التي كانت أخطر تداعياتها،رفع الرسوم الكمركية على كل المستوردات التي أخذت تتهافت من كل صوب على السوق العراقية،لتلحق أفدح الأضرار بالصناعة والزراعة المحليتين ،وها نحن هنا بصدد الرسوم الكمركية التي الغيت نهائيا في البدء،ثم اعيد النظر(شكليا) باعتماد نسبة ٥٪ على أن ترفع في العام التالي٢٠٠٦،الى ١٠٪،لكنها مددت،بل خفضت الى النصف عمليا عندما تمّ الغاءالرسم الذي كان اعتمد تحت شعار (رسم اعادة الأعمار)عن العديد من السلع التي عدت معفاة من الرسم كونها سلعا ضرورية مثل الأدوية والأغذية،اذا ما أخذنا بنظر الأعتبار أن ثمة صفقات متنوعة شملت بالأعفاء تحت ذريعة السلع المهمة لأنّ مستورديها وأصحابها كانوا من المستثنين ب (الاّ).

> أمام كل الضجة التي ظل الصناعيون والمزارعون والجهات الأكاديمية والمؤسسات الأقتصادية ،تلح في أعادة النظر بقرار جائر مابرح المسؤولون العراقيون أكثر تشبثا به حتى من مشرّعه المحتل ،

ولعل من الغرابة بحق أن تغفل الحكومة أولا ومجلس النواب ثانيا وكل الساسة والموالين والمعارضين على السواء،ما تشكله موارد الرسوم الكمركية من داعم بلغ الأهمية لخزينة الدولة،وممول فعال للموازنة وبالتالي،ما يعدّ تضييعها بدون مبرر-أي مبرر-،ان لم يختف الهدف فيما لانفلح في تكشفه،بغض النظرعن التداعيات الأخرى لتلك المشكلة،مثل توفير الدعم غير المجدي لمنتجات أجنبية على حساب تقويض انتاجنا الوطني في الزراعة والصناعة والخدمات.بما يعني تقويض اهم ركائز اقتصادنا الوطني.

وأمام كل الضجة التي ظل الصناعيون والمزارعون والجهات الأكاديمية والمؤسسات الأقتصادية،تلح في أعادة النظر بقرار جائر مابرح المسؤولون العراقيون أكثر تشبثا به حتى من مشرّعه المحتل، ما زالت الأدارات المسؤولة تتزمت بالتمسك به،بل تصم آذانها عن كل ما يثار حوله مما يحملنا أن نتصور ما لانتمناه،في النوايا الحقيقية التي تحمل جهات شتى على فرض القرار مهما كانت نتائجه والثمن الباهض من تواصل العمل بآلياته بالغة الضرر،وعلى شتى الصعد.

أسعار العملات أمام الدينار العراقي

العملة	سعر الشراء	سعر البيع
الدولار الاميركي	١١٢٠	١١٢٥
اليورو	١٦٥٠	١٦٧٠
الجنيه الاسترليني	٢٣٥٠	٢٣٧٥
الدينار الاردني	١٩٥٠	١٩٦٠
الدرهم الاماراتي	٣٧٠	٣٨٠
الريال السعودي	٣٢٠	٣٣٠
الليرة السورية	٢٢	٢٣

مؤشرات

سيارات

انخفضت مبيعات السيارات في الولايات المتحدة بنسبة ١٤ في المئة في نيسان الماضي لتسجل أدنى مستوى سنوي منذ عشر سنوات وكان لضعف اقبال المستهلكين على الشراء وارتفاع أسعار البنزين أشد الاثر على أكثر أنواع السيارات ربحية.

وقالت الشركات الكبرى الثلاث جنرال موتورز وفورد موتور وكرايسلر انها سجلت انخفاضات أكبر من المتوقع في المبيعات وخاصة في مبيعات الشاحنات والسيارات الرياضية متعددة الاستخدامات.وتراجعت مبيعات جنرال موتورز بنسبة ٢٣ في المئة ومبيعات فورد بنسبة ١٩ في المئة ومبيعات كرايسلر بنحو ٣٠ في المئة. وتمثل مبيعات السيارات احد المؤشرات الشهرية الاولى للطلب الاستهلاكي في امريكا.

وواجهت الشركات الاسيوية المنافسة مصاعب أيضا خلال الشهر الماضي فانخفضت مبيعات تويوتا موتور خمسة في المئة ومبيعات نيسان موتورو نحو اثنين في المئة.

استيراد

أظهرت بيانات حكومية أن واردات الهند من النفط الخام زادت بنسبة ٩,١ في المئة في السنة ٢٠٠٧-٢٠٠٨ مقارنة بما كانت عليه في الشهر نفسه من العام الماضي مع ارتفاع قدرات التكرير وتسجيل الطلب المحلي أعلى معدل نمو منذ ثماني سنوات.

واستوردت الهند ثالث أكبر مستهلك للنفط في اسيا ٢,٤٤ مليون برميل يوميا من النفط الخام على مدار عام حتى نهاية مارس اذار.وقد نمت الواردات بنسبة ١,٧ في المئة في الشهر نفسه عن الشهر السابق الى ٢,٤٧ مليون برميل يوميا. ونما الطلب على المنتجات النفطية بنسبة ٦,٣٪.

وزادت مبيعات المنتجات النفطية التي تمثل الطلب الفعلي بنسبة سبعة في المئة خلال السنة ٢٠٠٧-٢٠٠٨ الى ١٢٩,٢٤ مليون طن مع ارتفاع الطلب على البنزين ووقود الديزل.

وساهم الازدهار الاقتصادي والتدخل الحكومي لابقاء الاسعار منخفضة نسبيا في ارتفاع مبيعات وقود الديزل.

الاسترليني

حول الجنيه الاسترليني مساره من الانخفاض إلى الارتفاع يوم الجمعة وسجل أعلى مستوى منذ خمسة أسابيع مقابل اليورو الاوروبي بعد الخسائر التي مني بها في وقت سابق من اليوم عقب اعلان بيانات أظهرت ضعف قطاع الاسكان.

وأشار متعاملون الى اقبال شديد على بيع اليورو مقابل العملة البريطانية يعتقد أنه يرتبط بأنشطة استحواذ واندماجات.

وفي وقت سابق يوم الجمعة انخفض الجنيه الاسترليني الى أدنى مستويات جلسة التعامل مقابل الدولار الامريكي واليورو الاوروبي بعد أن أظهر مسح لقطاع الاسكان أول انخفاض سنوي في أسعار العقارات منذ نحو عشر سنوات مما دعم التوقعات بخفض أسعار الفائدة.

وفي الساعة ٠٧٤٧ بتوقيت جرينتش انخفضت العملة الاوروبية الموحدة ٠,٤ في المئة عن يوم الخميس الى ٧٧,٩٥ بنس.

أسهم

ارتفعت الاسهم الاوروبية بنسبة واحد في المئة في بداية المعاملات يوم الجمعة يدعمها صعود أسهم البنوك وشركات التعدين مسايرة بذلك الاتجاه الصعودي للاسهم في الاسواق العالمية مع ارتفاع الدولار وتراجع أسعار النفط.

وفي الساعة ٠٧١١ بتوقيت جرينتش ارتفع مؤشر يوروفرست ٣٠٠ الرئيس لاسهم الشركات الكبرى في أوروبا بنسبة واحد في المئة الى ١٣٥٢,٢٣ نقطة.

وزاد المؤشر بنسبة ستة في المئة خلال شهر نيسان الماضي ليسجل أفضل أداء شهري منذ أواخر عام ٢٠٠٣ لكنه مازال منخفضا بنسبة ١٧ في المئة عن الذروة التي سجلها في يوليو تموز الماضي وكانت أعلى مستوى منذ ست سنوات ونصف السنة. وارتفعت أسهم البنوك بصفة عامة فصعدت أسهم رويال بنك أوف سكوتلند وأونيكريديت وبي.ان.بي. باريبا ودويتشه بنك ويو.بي.اس بما يتراوح بين ١,٣ وثلاثة في المئة.