ارتفـــاع الإيجـــارات الســـكـنـيـة

مشـكلـة تبحث عن حلـول

يكاد يجمع اغلب الخبراء الاقتصاديين على ان مشكلة السكن هي المشكلة الأولى التي تواجه شريحة كبيرة من الناس والامر لا ينطبق على مستأجري الدور بل يمتد ليشمل شاغلي المحال التجارية ناهيك عن التعقيدات التي ترافق عملية الايجار والدور الذي يلعبه الوسطاء (الدلالون) في الاستفادة من طرفي الايجار وزيادة العبء على المستأجرين الذين يتحملون الثقل في النهاية

المدى/ علي جابر

.. وتقلبات اسعار الايجارات مرتبطة بتقلبات اسعار السوق وسعر صرف الدولار وزيادة التضخم الاقتصادي كما ان زيادة الرواتب التي يقابلها ارتفاع في اسعار السلع والمنتجات فهي الاخرى تؤثر في ارتفاع اسعار الايجارات وبالتالي حصول مشاكل بين طرفي عقد الايجار (المؤجر والمستأجر)... وبغية تسليط الضوء على هذا الموضوع اجرينا هذا الاستطلاع.

المواطن ياسر محمد سعيد مستأجر شقة في عمارة سكنية وسط بغداد قال: لقد ذقت الامرين حتى احصل على هذه الشقة وهي تقع في الطابق الثالث وكان ايجارها (٣٠٠,٠٠٠) الف دينار عن طريق احدى مكاتب الدلالية الذي اخذ مني ايجار شهر دلالية و مقدمة ستة اشهر الى مالك الشقة وإضافة الى انقطاع الماء المستمر والذي دفعني الى ربط انابيب اضافية من الاسفل الى الاعلى وكذلك عدم وجود (بلكونة) ولا يمكننا استخدام السطح ومعلوم ان الشقق في الصيف (نار) وفي الشتاء(ثلج) ومالك العمارة كثيرا ما يلوح بزيادة الاجرة كلما طرأ جديد في زيادة الاسعار وانا موظف وراتبي لا يكاد يكفيني في ما احتاجه مع عائلتي ....

اما سندس سليم داود معلمة فقالت: استأجرت هذا المشتمل المتكون من غرفتين وصالة ومطبخ صغير بـ(٣٥٠) الف دينار ولولا اننا نعمل انا و زوجي لما استطعنا ان نوفر مبلغ الايجار المرتفع والمشكلة ان صاحبة المشتمل تأتينا كل يوم بحجج واهية لزيادة مبلغ الايجار فيوما تقول اريد ان ازوج ابني ويوماً تقول نريد ان ندمج المشتمل مع البيت حتى اذا اعطينا الزيادة تسكت والكثير من المؤجرين يستغلون حاجة المستأجرين.. كما اننا نحافظ على البيت بكل ما نستطيع من اجل ان لا ندخل في مشاكل مع صاحبة البيت.

اما اراء المواطنين فاختلفت نوعاً ما:

فأبو كرار السعود... وهو صاحب عمارة سكنية يقول: للاسف المستأجر عندما يأتي في البداية ويطلب (ان يسكن) يكون بلسان طيب وحاضر لكل شيء ولكن ما ان يستقر في المسكن حتى يبدأ بإثارة المشاكل والإضرار بالمسكن فهذه عمارتي و هذا محلي و انا ربطت ماطور ماء كي ازود العمارة بالماء و تكون خزانات الماء ممتلئة دائما في حين ان بعض الاخوة الساكنين يترك الحنفيات مفتوحة و بالتالي يضر الآخرين كما ان البعض يقبل بالزيادة البسيطة على مبلغ الايجار بالرغم من صعود اسعارالسوق، فهذه العمارات هي مصدر للرزق و بالتالي نواكب بها التغييرات الحاصلة في السوق لكن المستأجرين يريدون مصالحهم فقط ولا ينظرون الى حالنا (كمؤجرين) فنحن ندفع الضرائب ونرمم الشقق وهي ملك لنا دفعنا بها دماء القلوب و البعض يقول لك اذهب اشتك وهو يعرف ان القانون والمحاكم اجراءات طويلة وانا لا اطلب زيادة الايجار انما الايجارات عندي اقل من السوق... ولا توجد مشاكل مع الساكنين و الحمد لله.

اما فضيلة داود الرفاعي وهي مالكة لاحدى الدور السكنية فقالت: لقد سبب لي هذا البيت المشاكل التي وصلت الى (اروقة المحاكم) وخسرت الكثير من المال كي اخرج المستأجر الذي هدم ما بنيت بعرق جبيني وللاسف ان الكثير من المستأجرين يعتقد وهو يسكن البيت الذي استأجره انه اصبح ملكه فيقوم بالتدمير وكأنه ينتقم في حين ان هذا البيت هو امانة.. والحمد لله اخيرا هداني الله الى احد المستأجرين هو وزوجته فقط وهو يخاف الله ويحافظ على البيت ويدفع الاجرة في موعدها كما انه يقول سأخرج متى ترغبين ومستعد لزيادة الاجرة حسب الظروف.

معاناة الشباب:

معاناة الشباب هي الاخرى تبحث عن حلول مشكلة اسمها السكن.. فهذه المشكلة تقف حجر عثرة امام خطواتهم الاولى.

صبري محمد خير الدين شاب في العشرينيات يقول: جمعتني مع زوجتي الاحلام الوردية و الطموح بان نسكن في بيت يحتوينا واحلامنا الا ان المشكلة في صعوبة الحصول على دار او شقة مع هذه الارتفاعات الخيالية لا بل ان اغلب الدلالين عندما وتسأله عن شقة او بيت لا يتحدث معك الا بالدولار و انا موظف بسيط وزوجتي طالبة جامعة الامر الذي جعلنا نصرف النظر ونسكن مع اهلي في غرفة صغيرة حتى يفرجها الله ونحن نتمنى من الحكومة ان تجد حلا لهذه المشكلة كأن تقوم بإنشاء مجمعات سكنية او تعطي منحاً او سلفاً وقروضاً للشباب وتشجعهم على الزواج والاستقرار وهذا هو اهم ميدان يجب ان تسلكه الدولة لضمان استقرار الشباب.

وكان لا بد لنا من ان نسمع الرأي القانوني في هذه المسألة حيث سألنا المحامي صلاح حسين التميمي الذي قال: لقد عالج قانون ايجار العقار النافذ المشاكل فقرب بين طرفي العقد ووازن بين حقوق الطرفين وأجاز للمؤجر ان يطلب من المستأجر اخلاء في العديد من الحالات التي حددتها المادة (١٧) من القانون اعلاه ومنها الاضرار بالمأجور وعدم دفع الأجرة و الأيجار من الباطن وغيرها.

كما ان القانون وفر الحماية (للمستأجر) ما دام مستمراً في دفع الاجرة ولم يسبب الضرر للمأجور، هذا بالنسبة للشقق والدور السكنية، اما بالنسبة للمحال التجارية فيطبق عليها القانون المدني لان المشرع اخرجها بحسب التعديل رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ من حماية قانون ايجار العقار واصبح يطبق عليها القانون المدني.. وهناك الكثير من خبراء القانون يرون ان تكون نسبة الايجار مئوية تحتسب من مجمل سعر البيت او الشقة وعلى حسب الاسعار السائدة فيما اذا كانت الدار في وسط المدينة او اطرافها، وما اذا كانت تجارية او غير تجارية الامر يوجب تشريع قانون بهذا الخصوص لحل كل المشاكل بين (المؤجر و المستأجر).

مجمعات السكنية:

أما حسين شلال وهو ناشط سياسي فأبدى رأيه بالقول: نحتاج من الدولة الى ان تقوم بانشاء المجمعات السكنية التي يمكن من خلالها حل هذه المشكلة المتفاقمة، فللاسف ان هناك الكثير من الناس يتخذ من الايجار طريقة للاثراء على حساب الضمير وعلى حساب المراعاة للاخرين فعلى الانسان ان يرى الناس كما يحب ان يروه.. والمطلوب إنشاء المجمعات وبيعها او ايجارها للشباب الذين لا يملكون السكن باسعار متهاودة حلا لهذه المشكلة التي تزداد صعوبة مع تقدم السنين وزيادة عدد السكان وبدون تدخل الدولة لتيسير سبل العيش سيزداد الامر سوءا كما ان على الدولة ان تستغل فرص الاستثمار في البلد رؤوس الاموال في البناء وتدعمهم على هذا الخصوص.

من الواقع الاقتصادي

ضرورة قوانين الاستثمار

كاظم موسى

يعد تشريع قانون الاستثمار الجديد خطوة أولى صوب سن قوانين مماثلة أخرى تدعم حركة مفاصل الاقتصاد الوطني، الذي ينوء بأعباء وتبعات عديدة تتمثل بتباطؤ حركة النمو والبطالة المستشرية إلى جانب الديون الخارجية ومطالب التعويضات غير المحددة، لذا تعد عملية ضخ أموال في مفاصل الاقتصاد الوطني عبر قوانين الاستثمار بمثابة تكوين مرتكزات مهمة تدعم بشكل مباشر مجمل النشاط الاقتصادي المحلي وتؤسس لعملية تدوير الأموال في جسد ومفاصل الأنشطة الاقتصادية المتنوعة ليساهم بامتصاص كم كبير من العمالة العاطلة، عبر خلق فرص عمل تتناسب وتلك الاستثمارات التي ستشق طرقها إلى المفاصل المذكورة في حال تهيئة الفرص المناسبة لها والتي تعتمد بشكل أساسي على استقرار الأوضاع الأمنية ووجود شبكات اتصالات حديثة و خدمات مصرفية متطورة، لذا تعد عملية تحديث القطاع المصرفي بشقيه الحكومي والأهلي بمثابة توطئة لعمل تلك الاستثمارات، فلا وجود لاستثمارات ناجحة من دون وجود قطاع مصرفي يتعامل مع رؤوس الأموال الوطنية والوافدة بشكل يتيح لها ضمانات كافية تؤدي إلى نموها، فالقطاع الصرفي العراقي الذي يمتاز بالعراقة قياسا بالقطاعات المصرفية الإقليمية تأثر سلبا بعقود الحروب والحصار والفوضى الاقتصادية والاجتماعية ما جعله متخلفاً من حيث الأداء ووسائل الإدارة وطرق تدوير الأموال ، إذ لا يعدو كونه خزانة لحفاظ أموال المودعين وصرف رواتب الموظفين المتقاعدين تقابله قطاعات مصرفية إقليمية حديثة التكوين تقدم لزبائنها خدمات عديدة في المقدمة منها خدمات الإقراض بشروط ميسرة علما إن القطاعات المصرفية في الدول المتقدمة تمتاز بتقديم (١٠٠) نوع من الخدمات المصرفية بضمنها عمليات الإقراض من دون تقديم ضمانات، فالأموال الوطنية تتكدس في خزائن المصارف العراقية الحكومية والأصلية من دون استثمار حيث ينتظر منها تحريك مفاصل الاقتصاد الوطني الذي يشكو من حالة الركود إذ يتحقق ذلك عبر ضخ المزيد من الأموال التي تؤسس لعمليات الاستثمار المرحلية والمستقبلية والتي تكون بمثابة حلقة وصل مع الاستثمارات الخارجية، التي تعتمد في عملها على الخبرة الوطنية المتراكمة في مجالات الإعمال المختلفة، فرغم عمليات الاستثمار المحدودة في القطاع المصرفي الأهلي عبر اتفاقيات المشاركة بين عدد من المصارف الأهلية الوطنية والخارجية، إلا إن تلك العمليات تعد ناجحة، فالتحول من مرحلة الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر يتطلب مساندة الاستثمارات الخارجية لما تنطوي عليه من خبرات متشعبة، ويتوجب تركيز الاهتمام على الاستثمار في القطاع النفطي وفق المصلحة الوطنية وبما يؤمن تطوير إعمال المكامن النفطية ومجمل الصناعات الاستخراجية ، إلى جانب الاستثمار في قطاع الإسكان الذي يعد بمثابة باب واسع للاستثمار جراء تعطل حركة هذا القطاع عبر عدة عقود زمنية خلت، والجانب المهم في تشجيع الاستثمارات الخارجية يجب إن ينطوي على تحفيز المغتربين العراقيين على استثمار رؤوس أموالهم في بلدهم (العراق) إذ تعد تلك الأموال غاية في الأهمية إلى جانب ضخامة كمياتها عبر توفير الضمانات الكامنة لها والتي تعد في واقع الحال من ضمن الثروة الوطنية التي يجب تدويرها بشكل ايجابي يخدم الاقتصاد الوطني ويصب في خانة الرفاه الاجتماعي، لخلق مجتمع متماسك ينعم بالتقدم والنماء.

فالتحول من مرحلة الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر يتطلب مساندة الاستثمارات الخارجية لما تنطوي عليه من خبرات متشعبة، ويتوجب تركيز الاهتمام على الاستثمار في القطاع النفطي وفق المصلحة الوطنية

الصناعة: الحراريات تجهّز السمنت الجنوبية بالطابوق

المدى/ الوكالات

قال مصدر في وزارة الصناعة والمعادن، الثلاثاء، إن الشركة العامة لصناعة الحراريات ستجهز الشركة العامة لصناعة السمنت الجنوبية بـ٤٠٠ طن من الطابوق الحراري (أو الناري كما يعرف احيانا) ومواد اخرى متنوعة.

وأضاف المصدر المسؤول في قطاع الصناعات الإنشائية بالوزارة فضل عدم ذكر اسمه: أن الشركة العامة لصناعة الحراريات "تعاقدت مع الشركة العامة لصناعة السمنت الجنوبية لتجهيزها بثلاثمائة طن من أنواع الطابوق الحراري و(٥٠) طنا من البوكسايت المجروش فضلا عن (٥٠) طنا من المونة الحرارية"، مبينا أن "التجهيز سيتم خلال الأيام القليلة المقبلة"، دون أن يدلي بالتفاصيل المالية للعقد.

وأوضح المصدر أن الشركة العامة لصناعة الحراريات، تمكنت من تأمين "غالبية متطلبات عمل الشركات الشقيقة من المواد الحرارية، التي تستعمل في تبطين الأفران واعمال السباكة وغير ذلك من الاعمال الصناعية التي تتطلب مواد عازلة أو ذات قدرة على تحمل درجات حرارة عالية"، مشيراً إلى أن منتجات الشركة "تتميز باسعارها التنافسية واخضاعها للفحص المختبري مقارنة بالمواد المستوردة غير الخاضعة للسيطرة النوعية والتي قد تحمل علامات تجارية مغشوشة".

استعدادات لتنظيم معرض بغداد الدولي في تشرين الثاني

بغداد/ المدى

كشف رئيس اتحاد المصدرين والمستوردين العراقيين، الاربعاء، عن استعدادات تجري في شتى المؤسسات الاقتصادية لتنظيم الدورة الدولية الأولى لمعرض بغداد الدولي خلال الفترة من ١٠-١٥ تشرين الثاني المقبل.

وأوضح ثابت البلداوي : ان "الأتحاد اتفق مع الشركة العامة للمعارض العراقية لتكون للقطاع الصناعي والانتاجي الخاص مساحة متقدمة من معروضاته التي تؤشر حجم تقدمه وانجازه برغم تعرضه لأزمات الوضع الأمني وسياسة اغراق السلع المستوردة لأسواقنا المحلية".

واعتبر ان "نجاح الدورات الوطنية برغم محدودية عروضها، ستؤهل مصانعنا ومحطات الانتاج المختلفة لأن يكون لها دور في انجاح الدورة الدولية بعد انقطاع طويل، ليكون معرض بغداد خلال أيام العرض الستة المقررة مرآة تجسد الابداعات العراقية في كل حلقات الانتاج".

ودعا البلداوي "منتسبي الاتحاد من المصدرين ورجال الأعمال والصناعيين في كل المحافظات الى حجز مساحات تتناسب وطبيعة معروضاتهم بما يعزز انجاح الدورة الدولية الأولى ويعرض ما حققه القطاع الخاص العراقي في الميادين الصناعية والزراعية والخدمية من أشواط متقدمة".

اقتصاد الظل

صمت الهواتف

هادي طعمة

حلت الهواتف المحمولة بديلاً واسع الانتشار للهواتف السلكية في تيسير الاتصالات وتسهيلها لكن الكثير منها ان لم يكن الاكثر لايستخدم بصورة مثمرة، واستعمالها بهذا الشكل يضع مستخدميها في خانة المجتمع الاستهلاكي المناقض (لتطلع الجميع) الى التقدم على طريق التنمية ،لكن في هذا التناقض مقتل اي تقدم مشكلا عامل افتراق بين ما في (التطلع) وما في التداول والتناول .المستفيدون من المحمول فائدة مثمرة لايزيدون على ربع العدد الكلي اما الاعداد الباقية وهي الاكثر فتصنف مستخدميها في خانة الوجاهة والمظهرية المعششة في الرؤوس والارواح التي تسيرها النزوات والرغبات، ولو شئنا ان نحسب تكاليف هذه الكمية من حيث الاجهزة وملحقاتها كافة .لوصلنا الى رقم هائل يكفينا الاستدلال عليه بمبلغ رسو المزايدة على شركاتها بمليار دولار في الاقل تذهب من اقتصادنا تضاف اليها ارباح الشركات، وما الضرورة لهذا الاستعمال الواسع للمحمول من ناحية اخرى الا صمت الهواتف السلكية، ومع صمتها تأتيك قوائم الطلبات وبمبالغ (.....) تثقل ميزانية المواطن مع ارتفاع كلف الحاجات اليومية بوطأة غلاء المعيشة.

ميناء أم قصر بالبصرة يستقبل ثلاث بواخر متنوعة الحمولة

المدى / الوكالات

استقبل ميناء أم قصر(الأربعاء) ثلاث بواخر بحمولات متنوعة حسب مدير العلاقات والإعلام في مديرية الموانئ العراقية.

وقال عبد الكريم البصري : إن ميناء أم قصر استقبل أمس (الأربعاء) ثلاث بواخر هي الباخرة الباخرة ساندي ٣ جنسيتها بنمية وحمولتها متنوعة والباخرة جيما كوستي وجنسيتها بنمية أيضا وحمولتها ١٥٠٠٠طن رز والباخرة جبل علي ١٥ وحمولتها ٨٢ حاوية متنوعة.

من جهة أخرى بين المصدر أن الشركة "أبرمت عقوداً أخرى منها عقد تجهيز طابوق ناري ومواد الصب الحراري لمشروع مصافي الشمال لمصلحة الشركة العامة للتصاميم والاستشارات الصناعية"، دون ذكر المزيد من التفاصيل.

البنك المركزي الأمريكي يبقي اسعار الفائدة بلا تغيير

المدى/ الوكالات

أبقى مجلس الاحتياطي الاتحادي (البنك المركزي الامريكي) اسعار الفائدة بلا تغيير يوم الثلاثاء.

وقالت لجنة السوق الحرة الاتحادية في بيان لها انها قررت ابقاء سعر فائدة الاموال الاتحادية عند ٢ في المئة.

واضافت ان التوترات في الاسواق المالية زادت بشكل كبير وان الضعف مستمر في اسواق العمالة وانه يبدو ان النمو الاقتصادي تباطأ مؤخرا فيما يعكس جزئيا تراجع انفاق الاسر وتضييق الائتمان واستمرار الانكماش في قطاع المساكن.

وقالت اللجنة ان بعض التباطؤ في نمو الصادرات من المرجح ان يؤثر في النمو الاقتصادي في الفصول القليلة المقبلة.

واضافت اللجنة انها تنظر بقلق الى كل من مخاطر تراجع النمو ومخاطر ازدياد التضخم وانها ستراقب بعناية التطورات الاقتصادية والمالية وستتدخل وفقا لما تقتضيه الحاجة لدعم نمو اقتصادي متواصل واستقرار الاسعار.

ان توقعات التضخم تبقى غير مؤكدة الى حد بعيد.

وقالت اللجنة انها تنظر بقلق الى كل من مخاطر تراجع النمو ومخاطر ازدياد التضخم وانها ستراقب بعناية التطورات الاقتصادية والمالية وستتدخل وفقا لما تقتضيه الحاجة لدعم نمو اقتصادي متواصل واستقرار الاسعار.

في بيان للبنك المركزي:

التضخم المستورد وراء ارتفاع الاسعار

بغداد/ المدى

قال البنك المركزي ان مؤشر التضخم الاساس السنوي في العراق ظهر انخفاضاً ملحوظاً في آب الماضي بلغ زهاء ١٢٪ مقارنة بشهر تموز ٢٠٠٨ الذي بلغ فيه التضخم السنوي الاساس قرابة ١٣,٦٪ جاء ذلك في بيان للبنك حصلت لـ(المدى) على نسخة منه جاء فيه ان البنك المركزي يؤكد ان التطورات السعرية في آب الماضي على الرغم من انخفاض اتجاه التضخم فيها الا انها مازالت تقع تحت تأثير الصدمة السعرية الخارجية التي يتعرض اليها اقتصاد البلاد جراء استمرار ارتفاع اسعار المواد الغذائية في اسواق التصدير الدولية وما تفرزه من تضخم مستورد بات يؤثر في مستويات الاسعار المحلية بصورة او اخرى، موضحين بهذا الشأن ان فقرة المواد الغذائية تعد الفقرة الرئيسة التي تهيمن على اكثر من ثلثي الوزن النسبي للفقرات المكونة للرقم القياسي الاساس لاسعار المستهلك، وهو الرقم الذي يندرج ضمن مسؤولية السياسة النقدية وتأثيراتها المباشرة وغير المباشرة في مكافحة التضخم وتثبيت التوقعات التضخمية.

وأضاف البيان ان البنك المركزي العراقي سيواصل استخدام ادوات سياسته النقدية ووسائلها المتاحة كافة لمواجهة الصدمة السعرية الخارجية وعلى نحو يحقق الاستقرار المرغوب في الاقتصاد الوطني.

اشارات

* قال رئيس شركة طيران الاتحاد في أبوظبي يوم الثلاثاء إن الشركة التي تحقق نمواً سريعاً تعتزم تسيير رحلات الى ٥٠ مدينة بحلول نهاية ٢٠٠٨ لترتفع الى ١٠٠ مدينة بحلول ٢٠٢٠ .
* هبوط أسهم أمريكا بسبب مخاوف المستثمرين من قدرة شركة التأمين الأمريكية (ايه.اي.جي) على تجنب خفض اخر في تصنيفها الائتماني .
* الكويت: التقيد بمستويات اوبك لن يكون له اثر يذكر على اسعار النفط.
* ماكين يحدد مبادئ لاصلاح وول ستريت تشمل حوكمة افضل للشركات وحماية المستهلك و"دار مقاصة للمشتقات" ووجود هيئة منظمة فعالة تضمن الامان والسلامة في كل مؤسسة مالية.
* بورصة دبي التجارية تعلق عضوية ليمان بعدما اعلن البنك افلاسه وطلب حمايته من الدائنين يوم الاثنين الماضي.