

## حقوق الرد

## رد المكتب الإعلامي في الهيئة الوطنية للاستثمار على المقال المنشور في صفحة آراء بتاريخ ١٨/٧/٢٠١٠ بقلم د. عبد الحسين العنبي بعنوان: مليون وحدة سكنية للاستثمار.. مسكن آلام أم مسكن إنسان؟

بدأت ذي بدء فإن المكتب الإعلامي في الهيئة الوطنية للاستثمار يتقدم بالشكر والامتنان لكاتب المقال د. عبد الحسين العنبي على بعض ما ورد فيه من آراء بني منها على اعتبارات علمية في حين انطلق الجزء الآخر منها من عدم دراية وإحاطة بما يجري وتعمل وتخطط له الهيئة الوطنية للاستثمار في مشروعها لإنشاء (مليون) وحدة سكنية في عموم العراق، وأنا من منطلق التوضيح نود أن نورد ردنا على ماجاء في هذا المقال وبداية نستعرض المشروع وبداياته حيث أعلنت الهيئة الوطنية للاستثمار منذ شهر تشرين الثاني ٢٠٠٩ عن نيتها البدء بدعوة الشركات العراقية والأجنبية لبناء (٥٠٠٠٠) خمسمائة ألف وحدة سكنية في عموم العراق وقد انطلقت الهيئة في مسعاها هذا من اعتبارات عديدة حيث أن قطاع الاسكان يكتسب أهمية خاصة في الاقتصاد العراقي لاسيما مع الدمار الذي لحق البنية التحتية وتفاقم أزمة السكن في بداية عقد التسعينيات حتى اليوم حيث ارتفعت الفجوة السكنية من ٣٠٠ ألف وحدة عام ١٩٩٧ الى مليون ونصف وحدة في عام ٢٠٠٣ والى حدود ثلاثة ملايين في الوقت الحالي، ان هذا القطاع وعلى الرغم من انخفاض نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي والتي تقدر باقل من ١٪ إلا أنه يوظف ٢٠٪ من القوى العاملة ويمتلك ٦٥٪ من صافي الثروة الرأسمالية.



ويعتقد العديد من الاقتصاديين ان هذا القطاع يمثل مفتاح الحل في أزمة الاقتصاد العراقي الحالية لما له من قدرة في معالجة أزمة البطالة الى النصف تقريبا ويقلل ٢٥٪ من العمالة الناقصة فضلا عن دوره في تنشيط القطاعات المرتبطة به، واستنادا الى المعطيات الاقتصادية المذكورة فقد تم المشروع بوضع دراسة أخذت بنظر الاعتبار الحصادات المالية والفنية والهندسية والبيئية والاجتماعية، وتم احتساب حصة كل محافظة من محافظات العراق استنادا الى نسبة التركيز السكاني فيها ووفقا لبيانات وزارة التخطيط والتعاون الإنساني وبعد مناقشات واجتماعات متكررة مع السادة المسؤولين في هذه الوزارة.

وبناء على الطلبات الكثيرة التي وردت الى الهيئة الوطنية للاستثمار والتي بلغت طلبات للاستثمار في بناء أكثر من (ثلاثة ملايين) وحدة سكنية من أكثر من ١٠٠ شركة استثمارية عراقية وأجنبية قررت الهيئة زيادة هدف البرنامج الاستثماري من (خمسمائة ألف) وحدة (مليون) وحدة سكنية، وبالتالي تم مضاعفة حصص المحافظات من الوحدات السكنية.

كان ما طرحناه أعلاه تعريفاً بالمشروع بصورة عامة وستنقل الآن للتعقيب عن كل فقرة وردت في مقال د. عبد الحسين العنبي، وكما يأتي:

١. ورد في النقطة (١) من المقال والتي تحدث فيها د. العنبي عن ان الطاقة الاستثمارية للاستثمار تكون مكبلة بالعوامل المكملة الأخرى كالقدرات الإدارية... الخ وغياب دور النافذة الواحدة وغياب المصارف التجارية القادرة على الاستجابة لتطلبات التمويل وكيفية ان الدولة وكيفية ان المواطنين في الكثير من المجتمعات السكنية التي تحولت الى مستنقعات الخ.

نود ان نشير هنا الى تأييدنا لما ورد في الطاقة الاستثمارية للاستثمار ترتبط بعوامل وعوامل أخرى من بينها ما ذكر في المقال الا اننا نشير بالخصوص هنا الى دور النافذة الواحدة التي يفترض ان يكون عملها الرئيس في تسهيل حصول المستثمرين على اجازة الاستثمار واية تراخيص أخرى يحتاجها المستثمر لتنفيذ مشروعه وكذلك فهي اي النافذة الواحدة معنية بمتابعة تنفيذ المشاريع ونود ان نطمئن د. العنبي ان الهيئة عندما قررت البدء بتنفيذ هذا المشروع اخذت كافة الاعتبارات التي نكرها بعين الاعتبار، وسوف يكون هناك متابعة للمشاريع اثناء وبعد التنفيذ من قبل لجنة فنية في كل محافظة بالإضافة الى اللجنة المركزية التي تشكلت برئاسة السيد رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار وضمت في عضويتها عددا من السادة المسؤولين والمختصين في وزارة الاعمار والسكان ووزارة المالية والمكتب الاستشاري الهندي في الجامعة التكنولوجية ومعهد التخطيط الحضري والإقليمي في جامعة بغداد إضافة الى عدد من المهندسين والاقتصاديين والقانونيين في الهيئة الوطنية للاستثمار.

ولم تغفل ايضا في هذا المشروع ما ذكر في المقال عن عشوائية الإدارة وحادق القصب والبردي والبعوض حيث ان الهيئة في هذا المشروع تؤسس لبنية معيشية تختلف عن تلك التي تحدث عنها د. العنبي في مقاله من خلال اشتراطنا على المستثمر تغطية مساحة المشروع لمدة عشر سنوات قابلة للتجديد بمقابل رسوم الخدمات المقدمة تلافيا لخلق الحياة البرية التي وصفت بها بعض المجتمعات السكنية.

٢. ورد في النقطة (٢) من المقال استنتاج مفاده ان نتجه تخصصات الموازنة الاستثمارية الحكومية بالكامل الى إنشاء البنية التحتية للمشروع وحقيقة الأمر انه غاب عن ذهن د. العنبي او الهيئة في هذا المشروع بتأسيس لخدمات معيشية سيتم توقيع عقد معه لتنفيذ جزء من هذا المشروع سيكون عليه تنفيذ أعمال البنية التحتية الأساسية ضمن المجمع الواحد وهي شبكة الطرق والمجاري والحدائق والكهرباء والماء إضافة الى نسبة سيتم الاتفاق عليها من الحد الأساسي للخدمات الاجتماعية من (مدارس، ودور عبادة، مراكز إطفاء، مراكز شرطة) وسيكون تجهيز خدمات

أجنبية ومحلية وقد تم مقابلة معظم هذه الشركات خلال المرحلة الماضية والتي تم تخصيصها للتفاوض مع الشركات المتقدمة من خلال اللجنة المشكلة للمشروع ليتم اختيار الأفضل من بين تلك الشركات والهيئة حاليا في المراحل النهائية للتفاوض علما ان كل المعلومات الخاصة بالمشروع متوفرة لكل الشركات ونحن على تواصل كامل معهم ولن يكون المستثمر في هذا المشروع او غيره من المشاريع تأثها وقريبا سيرى الدكتور العنبي ومعه كل أبناء شعبنا الكريم ان شاء الله العمل في كل المحافظات.

٩. ورد في النقطة (٩) نرى ضرورة ان تكون مساحة الوحدات السكنية متوافقة لتسمح بالمرور في تسويقها للعثات الاجتماعية المتفاوتة، وان تكون مراحل التنفيذ وفق سقوف زمنية منطقية لتسمح بالطاقات الاستثمارية للاستثمار وان تكون أعداد الوحدات السكنية متناسبة في الأخرى زمانيا وكمائيا مع القدرة على توفير شروط العيش الكريم فيها لكي تضمن ان تلك المجتمعات المزعم إقامتها في فعلا مساكن للناس وليست مساكن لآلامهم صادرة عن خيال إعلامي خصب.

نود الإجابة هنا ان المرونة موجودة وان المساحات ليست واحدة والشقق ثلاثية غرف نوم و١٢٠م<sup>٢</sup> تتضمن أربعة غرف نوم وسوف يكون هناك فرصة أمام المستفيد للاختيار حيث تم الاتفاق مع الشركات على بناء نموذج لكل وحدة سكنية وتصاميم مختلفة وسوف تعرض أمام الجمهور للاختيار.

في النهاية نود القول ان مشروع المليون مواطن سكنية نأمل ان يكون مسكن لآلام المواطن العراقي بعد سنين من الحرمان ومسكن كريم يستحقه ان شاء الله.

بينما بإمكان الطلب المتأتي من القطاع الخاص ان يخلق حالة كبيرة من الراجح ويزيد من سرعة تدفق النقود وتسويق الوحدات السكنية ليكون بقدور المستثمر التوسع لاحقا بإقامة مجمعات سكنية أخرى وتنشيط الفعاليات الاقتصادية المرتبطة بهذا القطاع.

٨. ورد في النقطة (٨) لم نرى في المشروع المقترح أدواراً لتهيئة الاستثمار في المحافظات من حيث إقرار المشروع وحصة كل محافظة من الوحدات السكنية وحجم (فجوة السكن) فيها والأراضي التي سوف يتم إتاحتها للمستثمر وهل المشروع سوف يعرض كمشروع واحد ومستثمر واحد ام هو مجرداً لعدة مشاريع وعدة مستثمرين ومواقع وما هي سبل الترويج له واستقدام العروض والتنافس وصلاحيات منح الاجازة وهل هي اجازة واحدة ام عدة اجازات لعدة مشاريع؟ وإذا كان الأمر كذلك لماذا نبقى المستثمر التيها في عتمة الفضاءات الإجمالية والعمومية التي تجعله مشروعا اقرب من الخيال منه الى الواقع؟

بالنسبة لهذه النقطة نجيب بالاتي ان هذا المشروع هو مشروع استراتيجي وبالتالي فهو من صلاحيات الهيئة الوطنية للاستثمار طبقا لقانون الاستثمار رقم ٢٠٠٦/١٣ وان دور هيئات الاستثمار في المحافظات سيكون في متابعة تخصيص الأراضي في المحافظات فضلا عن المشاركة في تنفيذها وبالتالي فقد قدمت مجموعة من الشركات طلبات للمشاركة فيه وقد وصل عدد تلك الشركات إلى ١١٦ شركة

٦. ورد في النقطة (٦) اذا كان القصد ان الدولة من تدفع للمستثمر ثمن الوحدات السكنية وتحملها في مسؤولية التقسيط المريح (فهو ممكن) ولكن لماذا لا نقولونها صراحة ام ان صورة التغطية المالية غير مفهومة حتى من قبل مقترح المشروع ذاته (والمصيبة هنا اعظم) ثم ان ذلك ترتب على الدولة ان تكون هي الجهة الدافعة للمستثمر نيابة عن الموظف وهذا يعني إقراضاً دون فوائد بضمانة الراتب، ما يخلق اعباء مالية على الدولة يمكن ان تستخدما في انشاء البنية التحتية للمجمعات المزمع إقامتها من خلال الاستثمار وهذه سياسة مالية لا ندرى ان كان واضع السياسة الاستثمارية قد نسق معها في هذا التوجه ام لا، فضلا عن كونه إمعاناً أكثر في دعم شريحة الموظفين دون شرائح المجتمع العاملة في القطاع الخاص التي تستحق منا ان يكونوا شركاء في اقتصاد السوق وإقراراً بتشريعات تحمي حقوق العمل والضمان والمرتبات والتقاعد أسوة بالمعاملين في الدولة.

وبخصوص هذه النقطة نقول ان الدولة في هذا المشروع لن تتحمل سوى تخصيص الأراضي اللازمة للمشروع وحتى البنية التحتية (داخل المجمعات) سوف يتحملها المستثمر، ومرة أخرى فان توفير سكن لموظفي الدولة هو مساهمة في خلق حالة من الإصلاح الاقتصادي حيث ان الغالبية العظمى من الموظفين هم من ذوي الدخل المحدود ولا يملكون السكن اللائق للعيش الكريم، وفيما يخص المعاملين في القطاع الخاص وعلمية الإقراض الميسر والتشريعات التي تحمي حقوقهم والتي يطالب بها الدكتور العنبي فنحن من المؤيدين لها ولكن ليست الهيئة الوطنية للاستثمار هي الجهة المسؤولة عنها ولن يقف مشروع المليون وحدة سكنية في طريقها.

٧. نحن بهذه الالية سوف نقيد الطلب على الوحدات السكنية بحصره في إطار الموظفين، ربطه بسعر البيع وأسلوب الدفع دون ان يذكرنا لنا ما الذي يجنيه المستثمر المجازف بأمواله في بيئة استثمارية غير جاذبة تعج بنواقص ومنغصات التنافس والشكافية والوضوح وهو يبيع وحداته السكنية بسعر التسجيل (البائع) ما الذي سوف يفتح للمستثمر (الراغب) في الدولة لأن ذلك يعطي مزايا إضافية للمعاملين في القطاع العام في ظروف صار فيها القطاع الحكومي الجاذب الأكبر والقطاع الخاص الطارد الأكبر، وصارت الدولة مترهلة وغير قادرة على التحرك السريع لضخامة وتوسع الهيكل الإداري والروتيني، الأمر الذي يتطلب قلب المعادلة وإعطاء الامتيازات للمعاملين في القطاع الخاص وليس العكس، وبغية استحواد الرساميل على الوحدات السكنية والمضاربة بها لتحقيق الأرباح، يمكن الإشراف في آلية التسويق بان لا يحق لشخص واحد شراء أكثر من وحدة سكنية واحدة لمنع المضاربة.

وهنا نود القول ان توزيع الوحدات السكنية سوف يتم بالشكل الآتي نصف العدد على موظفي الدولة والنصف الأخرى سيكون للراغبين من أبناء الشعب كافة ويصعب الدكتور العنبي ان القطاع العام اصبح الجاذب الأكبر للتوظيف بسبب الظروف التي مر بها البلد في سنوات الفراغ الأمني وغياب دور القطاع الخاص وبالتالي ان عملية تحول التوظيف من القطاع العام الى القطاع الخاص لا يمكن ان تتم فقط بسبب توزيع هذه الوحدات كما ان هذه العملية هي جزء من عملية اصلاح الاقتصاد وليست كل الإصلاح وعن الإشراف في آلية التسويق بان لا يحق لشخص واحد شراء أكثر من وحدة سكنية واحدة لمنع المضاربة فنود ان نطمئن الدكتور العنبي بان الهيئة الوطنية أخذت ذلك بنظر الاعتبار.

٥. ورد في النقطة (٥) ذكر في المشروع المقترح كلفة المتر المربع الواحد وتم

ونسعى لجعل القطاع الخاص هو القطاع القائد والفاعل في العمليات الاقتصادية في القطاعات كافة، كنا نأمل ان لا تكون توجهات الاستثمار مغايرة لتوجهات الإصلاح الاقتصادي بل يجب ان تكون أداة فاعلة فيه، فالاستثمار والقطاع الخاص مرهونان في وجود وتطور اي منهما بالأحرى، ومن هنا يفترض ان لا يكون المشروع المقترح حصراً للموظفين في الدولة لأن ذلك يعطي مزايا إضافية للمعاملين في القطاع العام في ظروف صار فيها القطاع الحكومي الجاذب الأكبر والقطاع الخاص الطارد الأكبر، وصارت الدولة مترهلة وغير قادرة على التحرك السريع لضخامة وتوسع الهيكل الإداري والروتيني، الأمر الذي يتطلب قلب المعادلة وإعطاء الامتيازات للمعاملين في القطاع الخاص وليس العكس، وبغية استحواد الرساميل على الوحدات السكنية والمضاربة بها لتحقيق الأرباح، يمكن الإشراف في آلية التسويق بان لا يحق لشخص واحد شراء أكثر من وحدة سكنية واحدة لمنع المضاربة.

وهنا نود القول ان توزيع الوحدات السكنية سوف يتم بالشكل الآتي نصف العدد على موظفي الدولة والنصف الأخرى سيكون للراغبين من أبناء الشعب كافة ويصعب الدكتور العنبي ان القطاع العام اصبح الجاذب الأكبر للتوظيف بسبب الظروف التي مر بها البلد في سنوات الفراغ الأمني وغياب دور القطاع الخاص وبالتالي ان عملية تحول التوظيف من القطاع العام الى القطاع الخاص لا يمكن ان تتم فقط بسبب توزيع هذه الوحدات كما ان هذه العملية هي جزء من عملية اصلاح الاقتصاد وليست كل الإصلاح وعن الإشراف في آلية التسويق بان لا يحق لشخص واحد شراء أكثر من وحدة سكنية واحدة لمنع المضاربة فنود ان نطمئن الدكتور العنبي بان الهيئة الوطنية أخذت ذلك بنظر الاعتبار.

٥. ورد في النقطة (٥) ذكر في المشروع المقترح كلفة المتر المربع الواحد وتم