

# أزمة السكن وارتفاع أسعار العقارات . . مشكلات تتفاقم وسط غياب الحلول !

تحقيق / علي الكاتب



أعمال بناء دار للسكن (أرشيف)

– سميرة الأوسي موظفة في وزارة التربية تقول: ان أسعار العقارات تعد الأعلى من بين دول الجوار وتحديدا سوريا وإيران، إذا ما تم مقارنتها بمعدلات الدخل للمواطن العراقي، ومن هنا فإن البدء بمشاريع استثمارية كبيرة كمشروع بسماية كقيلة في تخفيض معدلات الإيجار للمنازل وأسعار البيوت، ومن شأنه التقليل من حدة أزمة السكن التي عانى منها المواطن طوال حقبة زمنية تمتد لأكثر من ثلاثين عاما.

إن حاجة البلاد الى خمسة ملايين وحدة سكنية لمعالجة الأزمة كما ان ظاهرة تقسيم الدور بشكل عشوائي برزت هي الأخرى، إذ يقوم الماقلون واصحاب محال الدلالة والعقار بشراء الدور الأيئلة للسقوط ذات المساحات الواسعة وتقسيمها الى مساكن صغيرة لا تتجاوز مساحة الواحدة منها في بعض الأحيان ٥٠ مترا مربعا، وذلك من اجل تحقيق ربح أكبر بسبب الكلفة المتدنية نسبيا لبناء هذه الدور، مع غياب الرقابة على هذه العملية التي تعد تجاوزا للقوانين الخاصة بفوزن الاراضي.

## محافظة بغداد

– محافظ بغداد الدكتور صلاح عبد الرزاق يقول: إن عددا كبيرا من المناطق الزراعية الموجودة في العاصمة بغداد أصبحت سكنية وشيدت عليها منازل وتحولت الى واقع حال فرض على الدولة، مما يستدعي من مجلس النواب الإسراع بإصدار تشريع قانون خاص لتغيير صنف تلك الأراضي من زراعية الى سكنية، خاصة ان بعض الجهات الحكومية تمتنع عن تقديمها الخدمات لتلك المناطق كونها خارجة عن التصميم الأساسي للعاصمة، فيما تواصل المحافظة حملاتها الخدمية لتلك المناطق مع تزويدها بالمولدات الكهربائية والعيادات الطبية المتنقلة والكرفانات لجمع المناطق بغض النظر عن وضعها القانوني، كما ان المحافظة نفذت حملات خدمية لعدد من تلك المناطق، شملت استحداث طرق وفرشها بالحصى والسبيس وغيرها.

## ارتفاع أسعار العقارات

– الخبير الاقتصادي ماجد الصوري يقول: ان أسعار العقارات في العراق أعلى من بقية الدول خاصة أوروبا بالمقارنة النسبية، مقارنة نسبة الدخل الى ما هو موجود في أوروبا او في الدول الصناعية العراقية من دون استثناء مع رواج بيع وشراء الأراضي الزراعية وتقسيمها لأغراض السكن بصورة غير قانونية، ولعل ذلك مرده عدم استقرار أسعار العقارات وارتفاعها وغياب القوانين التي تنظم هذه العملية، وعلى الرغم من ذلك هناك احصائيات تؤكد ان نصف العائلات

سكنية صرف، وهو مطلب ليس كما يراه البعض مستحيلا، بل هو الأقرب من التحقيق لو جمعناهم مع إزالة تلك الجهات للمنازل المشيدة على الأراضي الزراعية، فمن خلال الخمسين عاما الماضية تم تحويل آلاف الدوائن الزراعية في بغداد والمحافظات من زراعة الى سكنية كاستجابة للمطالبات من الزيادة السكنية من جهة والتوسع العمراني الأفقي للمدن من جهة أخرى.

## عشوائيات سكنية

– مهدي القيسي أستاذ الإحصاء في كلية العلوم الاقتصادية يتحدث عن ارقام كبيرة للتجاوزات على الاملاك العامة وبناء الدور السكنية، حيث أصبحت هناك مجاميع للعشوائيات وسط فوضى تعم جميع المدن العراقية من دون استثناء مع رواج بيع وشراء الأراضي الزراعية حاليا، والذي تخض فيه السلطات النظر عن بناء المواطنين مساكن في مناطق زراعية، حيث يتأملون من الجهات المختصة الموافقة على مطالبهم بعد سنوات على تحويل صنف تلك الأراضي من زراعية الى

السكنية للمحال والاحياء السكنية، وسببا لفوضى في تشييد المنازل والوحدات السكنية ضمن الرقعة الجغرافية المخصصة للزراعة. – يخالفه الرأي صادق الحسن موظف متقاعد الذي يرى ان ظاهرة تقسيم الدوائن والأراضي الزراعية كوحدات سكنية حل لجا إليه المواطن هربا من أزمة السكن وحل يؤمن له ولعائلته المأذ الآمن والمناسب بعد استئناء ظاهرة ارتفاع ايجار المنازل والمستحلات، حيث تبلغ قيمة الإيجار الشهري لمنزل متكامل بمساحة ٢٠٠م٢ بنحو اكثر من ٦٠٠ الف دينار و٣٠٠-٣٥٠ الف دينار لإيجار المشتمل بمساحة ٢٠٠م٢ او اقل من تلك المساحة ولأشهر مقدمة كتمشقر للايجار في معظم الأحيان.

ولعل الذي شجع المواطن على الإقبال على شراء الأراضي الزراعية الظرف الاستثنائي الذي يمر به البلد حاليا، والذي تخض فيه السلطات النظر عن بناء المواطنين مساكن في مناطق زراعية، حيث يتأملون من الجهات المختصة الموافقة على مطالبهم بعد سنوات على تحويل صنف تلك الأراضي من زراعية الى

الاهمية والجوى الاقتصادية المتحققة، والتي لا تحققها سوى الشركات الاستثمارية الكبيرة التي تمتلك رؤوس اموال كافية للدخول في مثل هكذا مشاريع، كونها تحمل عبدا استراتيجيا مثل تلك المشاريع

من جانبه يرى موقف التميمي الأكاديمي في جامعة النهدين ان ارتفاع أسعار العقارات تزداد يوما بعد يوم من دون ان تكون هناك آفاق محددة للأسعار، وتشير بعض التقارير الى ان نسبة ارتفاعها يصل الى نحو (١٥٠٪)، وهذه الأرقام جحد ذاتها تثير القلق لدى المواطن الذي يرى في أزمة السكن وارتفاع العقارات المشكلة المستعصية التي لا توجد لها حلول.

## أرض زراعية أم سكنية؟

– الدكتور فائز السعدي يرى ان هناك مشكلة تتفاقم ضمن مشكلة أزمة السكن او كنتيجة لها وارتفاع أسعار العقارات وبدلات الإيجار وهي ظاهرة تحول الأراضي الزراعية الى دور ومبان سكنية بعد تقسيمها بصورة عشوائية، فضلا عن كونها تعد تجاوزا على الخارطة

فيما تتفاقم أزمة السكن من دون علاجات ناجحة من قبل الحكومة تشهد اسواق العقارات ارتفاعا لافتا للنظر في وقت ينحسر دور القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع الاستثمارية لقطاع الإسكان. (المدى الاقتصادي) ناقشت مع مجموعة من الخبراء اسباب هذا الارتفاع في أسعار العقارات والحلول الممكنة له.

## خبراء الاقتصاد

– الخبير الاقتصادي مازن الجعفري يقول: ان الارتفاع المحسوس في أسعار العقارات يرجع الى قلة المشاريع الإسكانية التي لم ترق حتى الآن الى مستويات الحاجة بل في ادنى حد نصف الحاجة وثلثها على أقل تقدير.

كما ان العقارات السكنية المطلوبة لدى المستثمر سواء كان فردا او شركة استثمارية تتعدد نوعا ما عن تنفيذ مشاريع اسكانية كبيرة التي تتطلب رؤوس اموال طائلة وفترة زمنية طويلة، مما يقلل من الجانب الربحي الذي يدفع المستثمر الى مثل هكذا مشاريع، على الرغم من تصنيفها من حيث

## فضاءات

د. مهدي صالح دؤاي

## مداخلة

وفقاً لمصادر البنك المركزي العراقي، فان متوسط دخل الفرد العراقي من الناتج المحلي الإجمالي قد بلغ (٤٥٠٠) دولار أمريكي لعام (٢٠١١)، إذ يمثل بذلك زيادة قدرها (٥٠٠) دولار عن العام الماضي، ومع أن مؤشر متوسط دخل الفرد، لا يعبر بدقة عن متضمنات وحقائق الأداء الاقتصادي بسبب التفاوت في توزيع الثروات محليا، ، والتفاوت في توزيع السكان دوليا، إلا انه من المؤشرات الاقتصادية المعتمدة محليا ودوليا لرصد حالات الإخفاق والتطور في برامج النمو والتنمية من جهة، ولتأمين العديد من المقارنات في الأداء الاقتصادي لدول العالم من جهة ثانية، مما يعد من أساسيات رسم السياسات والخطط المستقبلية للنهوض بالمستوى المعيشي لأفراد المجتمع.

ويعد أن حددت الأمم المتحدة مستوى خط الفقر العالمي بـ (٦٠٠) دولار أمريكي سنويا، فان العراق وفقاً لمتوسط دخل الفرد فيه يتبعث عن ذلك الخط المشؤوم عندما ننظر للأمور بتجرد بعيداً عن التفاوتات في توزيع الدخل جغرافيا وديموغرافيا، إذ أن الخوض في تلك التفاصيل سيفضي الى حقائق سلبية بحاجة الى المزيد من الإجراءات والسياسات التصحيحية الداعمة لمستوى معيشة الفرد العراقي.

فقد أشارت تقارير الأمم المتحدة بوجود ما يقرب من (٧) ملايين عراقي من هم دون خط الفقر، في حين يصل متوسط دخل الموظف العراقي الى (٦٠٠٠) دولار أمريكي سنويا، وهذا مؤشر يبين ضعف القطاع الخاص في توفير فرص عمل قادرة على امتصاص البطالة في العراق قياساً بالدور الإيجابي للقطاع العام في المرحلة الانتقالية الراهنة، في حين تؤدي صدمات التضخم الى تآكل جزء كبير من القوة الشرائية للدينار العراقي، مما يعبر أحيانا عن وهمية الارتفاعات المستمرة في الدخل النقدي المستلم من القطاعين الخاص والعام.

إن وضع هدف (٩٠٠٠) دولار كمعدل لدخل الفرد لعام ٢٠١٦ في ظل برنامج وطني لمكافحة الفقر، يتطلب التركيز على حزمة من الإجراءات التقيدية والمالية، تتعلق الأولى بإسعاف قيمة الدينار العراقي لضمان انسيابية السلع والخدمات الأساسية الى المستهلك، وبذلك يتم المحافظة على مستتب معدل دخل الفرد الحالي، وتتعلق الثانية بتعزيز حجم ونوع النفقات التحويلية التي مصدرها الضرائب والرسوم باتجاه دعم الطبقات الفقيرة لما لهذه الوسيلة المالية من دور ايجابي في إعادة توزيع الدخل، مع إمكانية رصد أنواع إضافية من الضرائب مع توقع ادوار فاعلة للاستثماريين المحلي والأجنبي، إضافة لما تمارسه الهوازة الاستثمارية من ادوار مهمة في الأمدن المتوسط والطويل لمعالجة مشاكل البطالة وتحسين مستويات الدخل.

إن مؤشر دخل الفرد سيعمل على تحقيق نتائج ايجابية أخرى غير مادية تتعلق بمكاسب سياسية واعتبارية للفرد العراقي في عالم شديد الرصد لأداء الدول اقتصاديا، فوصول دولة قطر الى مستوى قياسي عالمي متوسط دخل الفرد (٩٠٠٠) دولار سنويا – على سبيل المثال – فان ذلك يعني العديد من المدلولات الداعمة للقيادات السياسية والاقتصادية والتشريعية في تلك الدولة، من هنا فان بناء اقتصادنا الجديد لا بد ان ينطلق من الفرد عندما يكون الوسيلة والهدف.

## شركات صينية لتنفيذ طريق المرور السريع بين العراق وتركيا

وبحضور الكادر المتقدم للوزارة، وتابع إن الوزارة تسعى الى تطوير إمكاناتها من خلال مشاركة الشركات العالمية ونقل الخبرات وتجارب الدول المتقدمة في مجال الاعمار والبناء الصينية التي تتمتع بسمعة كبيرة في مجال الإنشاءات والبناء، مؤكدا ان تسيرة تنفيذ مشاريع الوزارة في جميع المحافظات أخذت تتصاعد من خلال المتابعة المستمرة وتحفيز العاملين في الشركات التنفيذية وحزمة الإصلاحات التي اتبعتها الوزارة التي أثمرت بشكل مباشر بتنفيذ المشاريع بصورة اسرع.

وأوضح الدراجي: إنه دعا الشركات الصينية الى الاستثمار في المجالات كافة ومنها الاعمار وبناء المجمعات السكنية والاستفادة من قانون الاستثمار العراقي، مبينا ان الوزارة ستقدم التسهيلات اللازمة لهذه الشركات.



لحدى الطرق السريعة في العراق (أرشيف)

## بغداد / متابعة المدى الاقتصادي

قالت وزارة الاعمار والإسكان ان شركات صينية تستعد لتنفيذ طريق المرور السريع رقم ٢ بين العراق وتركيا.

وذكر بيان للوزارة ان وزير الاعمار والإسكان محمد صاحب الدراجي قال: جرت مباحثات مع كبريات الشركات الصينية المتخصصة في مجال الطرق والجسور والإنشاءات خلال زيارته الى بكين مؤخرا لتنفيذ مشروع طريق المرور السريع رقم (٢) الذي يمتد من بغداد الى زاخو.

وأضاف الدراجي انه اتفق مع كبريات الشركات الصينية على زيارة العراق نهاية الشهر الحالي للاطلاع على المخططات التي اعدتها الوزارة لهذا المشروع الحيوي والكبير وكذلك الاطلاع ميدانيا، مشيرا الى ان معاليه سيكمل مباحثاته مع هذه الشركات في بغداد

## مصطلحات اقتصادية

إعداد / المدى الاقتصادي

### مفهوم الاستثمار

يقصد بالاستثمار عموماً اكتساب الموجودات المادية والمالية. ومفهوم الاستثمار بالمعنى الاقتصادي يعني اكتساب الموجودات المادية على أن التوظيف للأموال يعتبر مساهمة في الإنتاج، أي إضافة منفعة أو خلق قيمة تكون على شكل سلع وخدمات.

أما مفهوم الاستثمار في الإدارة المالية فهو اكتساب الموجودات المالية أي توظيف الأموال في الأوراق والأدوات المالية. والتعريف الشامل للاستثمار هو التعامل بالأموال للحصول على الأرباح وذلك بالتخلي عنها في لحظة زمنية معينة ولفترة زمنية معينة بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوض عن القيمة الحالية للأموال المستثمرة وتعوض عن كامل المخاطرة الموافقة للمستقبل.

### مفهوم الاقتصاد الكلي

هو فرع من علم الاقتصاد يدرس سلوك وأداء الاقتصاد الوطني كوحدة متكاملة من وجهة نظر تأمين شروط النمو الاقتصادي المستدام والتشغيل الكامل للموارد وتخفيض مستوى التضخم. الاقتصاد الكلي علم يتطور باستمرار، وله طابع التنوع مما يعكس في تعدد النظرات تجاه الموضوع الواحد.

وتسعى دراسة الاقتصاد الكلي إلى عرض الموضوعات الأساسية للنظرية الاقتصادية الكلية ودراسة النظرات الماكرو اقتصادية المهمة وكذلك التوازن الاقتصادي العام والديناميكية الاقتصادية ثم السياسة الاقتصادية. إذ يدرس الاقتصاد الكلي الاقتصاد الوطني ككل وبالتحديد كل المسائل المتعلقة بالاقتصاد ك: التقلبات الاقتصادية، مستويات الدخل الوطني والعمالة وتحليل وتعليل السياسة الاقتصادية الحكومية. ويتضمن الاقتصاد الكلي اليوم نظريات النقود، التشغيل، النمو الاقتصادي، الدورة الاقتصادية، التضخم، السياسة الاقتصادية والاقتصاد المفتوح.

### مفهوم الاستهلاك

هو استخدام سلع أو إتلافها أو التمتع بخدمات، وذلك من أجل إشباع حاجات أو رغبات معينة. ويمكن النظر إلى الاستهلاك على أنه الهدف أو الغاية الأساسية لكل النشاطات الاقتصادية. ولاستهلاك علاقة عضوية بالإنتاج، فالاستهلاك يواجه دائماً إما بالسلع التي تنتج في ذلك الوقت وإما بالسلع التي أنتجت من قبل. ولاستهلاك دور أساسي في تركيب البنيان الاقتصادي وفي تحريك العجلة الاقتصادية، إذ إن الاستثمارات وفرص العمل هما أمران متعلقان بحجم الطلب الكلي على السلع والخدمات.

اسعار المواد الغذائية		
السعر بالدينار	الكمية	المادة
٥٠,٠٠٠	كغم ٥٠	طحين صفر عراقي
٥٠,٠٠٠	كغم ٥٠	طحين صفر اماراتي
٧٥,٠٠٠	كغم ٥٠	رز عتبر عراقي
٣٥,٠٠٠	كغم ٥٠	رز اميركي
٢٠,٠٠٠	كغم ٥٠	رز فينتامي
٢٠,٠٠٠	كغم ٥٠	رز تايلندي
٩,٥٠٠	كغم ١٥	زيت طعام
٤٨,٠٠٠	كغم ٥٠	سكر
٨٠٠٠	كغم ١	شاي
٣٠٠٠	كغم ٩٥٠	معجون طماطة
٣٥٠٠	كغم ١	دجاج عراقي
٢٢٥٠	كغم ١	دجاج برازيلي
٣٠٠٠	كغم ١	دجاج اميركي
٦٠٠٠	بيضة ٣٠	بيض
٥٠٠	كغم ١	شعيرة عراقية

اسعار المعادن النفيسة مقابل الدينار العراقي			
المعدن	السعر (١)غم	المعدن	السعر (١)غم
بلاطين	٨٠٠٠٠	ذهب عيار ١٨	٣٥٠٠٠
ذهب عيار ٢٤	٤٥٠٠٠	ذهب عيار ١٤	٣٠٠٠٠
ذهب عيار ٢١	٤٠٠٠٠	ذهب عيار ١٢	٢٥٠٠٠
فضة	١٨٠٠		

(اسعار الأحجار الكريمة بالـدولار)					
النوع	الوزن	السعر	النوع	الوزن	السعر
ماس	قيراط	١٢٠٠	سندلس تركي	عقد ٣٠	٣٥
لؤلؤ	غم ١	٣٠٠	كهرب الماني	غم ١	
مرجان	غم ١	١٠	كهرب روسي	غم ١	
زمررد كولومبي	غم ١	٥	كهرب بولوني	غم ١	
زمررد هندي	غم ١	٣	شدر	غم ٣٠	٨
فالوت احمر	غم ١	٢	فيروز	غم ٥	
عقيق سليمان	عقد ١٥ غم	٧٠	عقيق	غم ١٠	١٠

جدول باسعار الثواكة والخضراوات			
المادة	السعر بالدينار	المادة	السعر بالدينار
برتقال عراقي	١٢٥٠	خيار	٧٥٠
برتقال مسفورد	١٥٠٠	طماطم	١٠٠٠
ليمون عراقي	٢٠٠٠	فلفل	١٠٠٠
ليمون مسفورد	١٥٠٠	بانجنان	٧٥٠
نقاح اصفر	٧٥٠	شجر	٧٥٠
نقاح احمر	١٠٠٠	بصل بانواعه	٧٥٠
نقاح اخضر	٢٠٠٠	بالقاء	٥٠٠
موز	١٥٠٠	شوندر	٥٠٠
كيوي	٢٠٠٠	شلغم	٥٠٠
رمان عراقي	١٠٠٠	لهانة	٥٠٠
كستناء عراقي	٢٠٠٠	قرنابط	٥٠٠
لانكي	١٠٠٠	جزر	١٥٠٠
تارنج	٥٠٠	خس	٢٥٠
تمر زهدي	٥٠٠	فاصوليا	٢٠٠٠
تمر خستناوي	١٢٥٠	بطاطا	١٠٠٠

## بورصة الاسعار

أسعار المواد الانشائية		
نوع المادة	الكمية	السعر بالدينار
السمنت العادي	١ طن	١٧٠,٠٠٠
السمنت المقاوم	١ طن	١٨٥,٠٠٠
السمنت الابيض	١ طن	٢٠٠,٠٠٠
الرمل	٣م ١٥	٣٥٠,٠٠٠
الحصى	٣م ١٥	٤٥٠,٠٠٠
الطابوق	٤٠٠٠ طابوقة	٨٠٠,٠٠٠
شيشي ١/٢ انج	١ طن	٨٥٠,٠٠٠
شيشي ٣/٤ انج	١ طن	٩٥٠,٠٠٠
بورك	١ طن	٨٥٠,٠٠٠
كاشي عراقي	قطعة واحدة	١,٠٠٠