

## ٤٤ ألف عائلة تعيش في عشوائيات البصرة!

# بيوت الصفيح الصلدة "شائيات"

## لسكان أغنى مدن العراق



ستبقى مشكلة السكن قائمة، إذا لم تكن هناك معالجات جذرية وفق قوانين جريئة تعالج جميع المشاكل التي تعترض هذا القطاع الحيوي الذي يهم جميع المواطنين من دون استثناء. إن المشكلة التي تعانيها البصرة منذ سنوات وما زالت هي أن أغلب الأراضي فيها إما نضطية أو زراعية أو تابعة لوزارة الدفاع أو لوزارات أخرى، ولا توجد معالجات جذرية للمشكلة. وقد تكون وزارة النفط محقة باعتبار أراضيها مشاريع نضطية لها مساس باقتصاد البلد، وللزراعة أهدافها توضع خطة زراعية للتوسع الزراعي على الرغم من أنها تبدو معطلة لعدة أسباب، أبرزها عزوف الفلاحين عن الزراعة وقلة المياه، فضلا عن ملوحتها..

إذن نحن أمام مشكلة حقيقية في الخروج من الخناق الضيق لمشكلة السكن وبناء مساكن وجمعيات سكنية في المحافظة.



□ البصرة / ريسان الفهد



سكن إن خرابة!

والتطبيق العملي لها.. إلا إذا كان المستثمر العراقي يستطيع الحصول على الائتمان المصرف المحلي في أية مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع، وبالحدود التي تتناسب وتعاوديا مع حجم الضمانات المقدمة من قبله الى المصارف. فإن المستثمر الأجنبي لا يستطيع ذلك.. لكون قانون الاستثمار منححة فرصة فقط (١٠٪) من كلفة المشروع يحصل عليها من الائتمان المصرفي المحلي، وقد لوحظ في مرات عديدة أن المستثمر الأجنبي يطلب هذه النسبة قبل الشروع في العمل مما يعيق من الناحية العملية المصارف المحلية في تمويله حتى لو تقدم بضمان صادر عن مصرف دولي معتمد، مبيئا "أن هذا المستثمر عندما يحصل على عقد الاستثمار يطلب بالحصول على دفعة مقدمة.. والمعتمد أن من يدفع المقدمة هو الطرف الأول، ومن جانب آخر، أن المستثمر لم يحدد فيما إذا سيقوم هو بتحتمل كل كلفة المنشآت الخدمية المصاحبة للمجمعات السكنية (الأسواق، الألعاب، المدارس، الخ) .. وهكذا فإن المشهد يصبح معقدا لدى المصرف الذي يروم تمويل المشروع وأكثر ما نقصد بذلك هو المصرف التجاري، كمصرف الرشيد حيث أن مصارف الاستثمار والمصارف الإسلامية في العراق تختلف عن ذلك التطبيق".

**رؤية المصارف الحكومية**  
وأوضح مدير عام مصرف الرشيد "أن رؤية مصرف الرشيد في تمويل مشاريع الاستثمار تأخذ بعين الاعتبار مشاريع المستثمرين العراقيين، حيث أن المصرف باعتباره ابن الواقع المحلي يعلم تماما بعدم توفر الإمكانية للإنفاق على المشروع المتوسط للغاية (٣٠٪)، وهو في هذه الحالة سيضطر لطالب التمويل المصرفي في بداية المشروع إلا القليل من المستثمرين المحليين الذين استطاعوا ذلك.. وهنا تبرز قضية الكلفة الواحدة القابلة للبيع إلى المشتري مع أهمية تحديد من هو ذلك المشتري، فإذا كان المراد منه موظف الدولة، فكلنا نعلم بمستوى دخول موظفي الدولة، وإذا كان المراد غير ذلك فلا يوجد في التطبيق العملي في العراق أن حصل تمويل لمدة طويلة غير ثابتي الدخل (المعروفة الحدود الدنيا لدخولهم) .. وتتضاعف هذه المصاعب في حالة ضم المنشآت الأخرى إلى هذا التحليل، وأوضح مدير المصارف التي اعتمدها المصرف في دعم الاستثمار، قائلاً: على المستثمر المحلي أن يتحمل نسبة تتراوح ما بين (١٥ - ٣٠٪) من أمواله الخاصة من دون تحميلها على المشروع ذاته كضمان أو غيره، وإمكان الحصول على (٣٠٪) أخرى من المشتري المحتملين خلال فترة تنفيذ المشروع، وعندما يصل إلى نسبة (٦٠٪) من إنجاز المشروع وفقا لشهادة هندسية أصولية يدخل مصرف الرشيد ممولا بالنسبة المتبقية من المشروع مقابل ما يأتي:-

- ١- وضع اليد على كامل المشروع وإظهار حق التصرف بالمصرف بشكل كامل.
  - ٢- تقديم ضمانات من خراج المشروع يمكن أن تكون غفارات أو خطابات ضمان وإيداع أقساط المبالغ لشراء الوحدات في هذا المصارف، فضلا عن إعطاء قروض للموظفين مقابل ضمانات تقدم للمصرف، وغيرها من الليات القروض والتقسيت بالتعاون مع المصارف والقطاع العام".
- الحاجة إلى القروض**  
وكشف نائب رئيس هيئة الاستثمار في البصرة حيدر علي فاضل إن "المحافظة بحاجة إلى ٢٠٠ ألف وحدة سكنية جديدة لحل أزمة السكن"، وأضاف أن "البيئة المصرفية لا تساعد على حل الأزمة عبر الاستثمار، لأن المصارف تفرض شروطا شبه تعجيزية على المستثمرين الراغبين في الحصول على قروض منها لبناء مجمعات سكنية".
- وأشار فاضل إلى أن "هذا الحال يستدعي من الدولة منح قروض بفوائد منخفضة إلى المستثمرين"، مضيفاً أن "المشاريع الاستثمارية وجدت لتوفير السكن لذوي الدخل الثابت وليس الفقراء".
- أما المهندس جلال طعمة النوري رئيس قسم النافذة الواحدة في هيئة الاستثمار فقد تحدثنا قائلاً "إن جهودا جبارة بذلت من هيئة استثمار البصرة في إطلاق مجموعة مشاريع استثمارية منحتها رخص استثمار، وفي فترة وجيزة للحصول على موافقاتها، بالرغم مما تعانيه البصرة من قلة الأراضي السكنية".
- وأضاف أن "تلك المشاريع أخذت بالنظر إلى كافة المعايير السكنية وأنواع البناء، وما يتلاءم وثقافة المحافظة وتنوعها إضافة إلى مراعاة الإمكانات المادية لختلف طبقات وشرائح المجتمع. وبين أن "دوائر الدولة لديها أراض، لكنها ما زالت لا تفكر في استثمارها في مجال السكن وتلبية حاجة موظفيها من الوحدات السكنية".
- ومن جانبه قال مدير مصرف الرشيد في بغداد كاظم عاشور خلال استضافته في مؤتمر مناقشة مشكلة السكن في البصرة: "حصل العديد من المستثمرين العراقيين والأجانب على إجازات استثمار من الهيئة الوطنية للاستثمار لما زادت كلفة المشروع على ٢٥٠ مليون دولار ومن هينات الاستثمار في المحافظات ما قل عن ذلك. وأضاف "تنوعت هذه الإجازات في مختلف أنواع الأعمال لكن أغلبها اتجه إلى بناء المجمعات السكنية والمدن والأسواق الكبيرة (المولات) ومدن الألعاب، ولما كان مصرف الرشيد لديه فروع تنتشر في جميع محافظات العراق، فقد تقدم العديد من المستثمرين إلى المصرف طلب تمويل مشروعاتهم من دون أن يعرف معظمهم الفرص التمويلية المتاحة من قبل الجهاز المصرفي المحلي لكل من المستثمر العراقي والمستثمر الأجنبي، ولم يتوفر لدى معظمهم سوى إجازة الاستثمار وقرار من مجلس المحافظة بتخصيص الأرض، ولضخامة كلف هذه المشاريع، يقدم المستثمر (صاحب الإجازة) أسماء العديد من الشركات من خارج العراق ويقول إنها تشكل اتحادا لتمويل المشروع أو لتنفيذه ما أدى إلى تعقيد فكرة الاستثمار

الاستثمار العراقي المرقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ وتعليماته الأخيرة".

وأشار إلى أننا دعونا مدير عام مصرف الرشيد، لغرض تفعيل مبادرة مصرفية متكاملة من خلال عقد اتفاق شراكة مع أحد المصارف ليكون الضامن لأموال المشتري

**استثمار البصرة: المدينة بحاجة إلى ٢٠٠ ألف وحدة سكنية لمعالجة المشكلة**

**خبير اقتصادي: مشكلة السكن في البصرة مرشحة للتفاقم إذا لم تحل بشكل عاجل**

**المدينة تواجه صعوبة الحصول على الأراضي من الوزارات لإقامة مشاريع سكنية**

عمل جادة ومشاركة من أجل إعادة رسم الخارطة الاستثمارية لقطاع السكن، وتعريف الأراضي الصالحة للاستثمار. وأشار البدران "تحاول جذب شركات رصينة في بناء المجمعات السكنية، وضمن معايير الإسكان، وتحت مظلة قانون



خلف عبد الصمد محافظ البصرة



صباح البرزوني رئيس مجلس محافظة البصرة



مصطفى عطية عضو مجلس محافظة



خلف البدران مدير هيئة الاستثمار



من داخل بيت للصفيح



تجمعات سكنية