

من يقف وراء الارتفاع الخيالي في اسعار العقارات بالسماوة



ارتفعت اسعار العقارات بعد سقوط النظام البعثي مستوحيا يقرب من الخيال لما كانت عليه الاسعار وما هي عليه الان في السماوة. تلحم القرية الكبيرة والمدينة الصغيرة. التي يجهل بعض الناس في العاصمة خاصة موقعها او انهم يسمعون بها ويعتقدون انها جزء من محافظة اخرى في الجنوب او الفرات الاوسط وليست ضمن محافظة المثنى. وعدم معرفة هؤلاء بها لا يلغي وجودها. واذا ما سمع بها او عزم على التوجه اليها بسبب العمل والوظيفة فأت الكابة والحزن يبدان الحيا قلبه ونفسه.

مدينة يشقها الحميم

غير ان مجرد حضوره ومعاشرة اهله الطيبين الذين يغلب على تعاملهم خاصة مع الضيوف والقادمين اليها الكرم والسخاء والاحترام الفائق النابع من القيم العشائرية السائدة على سلوك ابناءها والالفة والمحبة لتظل عند



القادم اليها سمة يعترز بها تستقر في داخله عن اهلها. وهناك مقولة معروفة عند الاهالي مفادها ان (اللي ينقل للسماوة يبجي واللي ينقل منها يبجي) وقد شهدت السماوة خلال العقد الاخير هجرة الكثير من اهله خاصة بعد الانتفاضة الشعبانية عام ١٩٩١ اذ كانت آخر مدينة استعادها الجيش ابان النظام السابق. حيث العراقي ازاء الدولار خلال استمرت المقاومة لهجوم سنوات الحصار. فقد استمر الجيش مدة خمسة ايام.

العقارات التي ليس لغيرها مجال افضل منه في الاستثمار وبالتالي فإن الاسعار ارتفعت بشكل كبير. ولم يختلف الوضع في الاستثمار بعد عودة المئات من المهاجرين بل استمروا في الدرب ذاته لشراء المزيد من الاراضي وبناء الدور السكنية والعمارات في اماكن محدودة وشوارع رئيسية ظلت مثلما هي قبل ربع قرن بسبب عدم التوسع في فتح الشوارع التجارية المحصورة في مركز المدينة التي قفزت اسعار عقاراتها اضعاف ما كانت عليه قبل ثلاث او اربع سنوات.

القوة الشرائية

(المدى) استطلعت اراء بعض العنيين حول هذا الموضوع حيث يرى السيد محمد عبد الشهيد مدير التسجيل العقاري في المثنى لقد ازداد عدد المعاملات في البيع والشراء لاسباب تتعلق بالقوة الشرائية للمواطن واعطاء الحقوق الحقيقية للموظفين مما زاد من قدراتهم الشرائية (المشاهير) للعقارات ان الحديث عن الملكية العقارية وارتفاع بدلاتها القيمة والعملات الصعبة التي تبديل او تصرف بما يعادلها من ملايين الدنانير بسبب فرق العملة. اذ فهم لا يجدون استثمار غير العقارات، لذا توجهوا لشراء الوحدات العقارية السكنية او الزراعية

ونتيجة للخصف فقد ترك عدد كبير من السكان المدينة باتجاه الصحراء ومن ثم الذهاب الى معسكر (الارطاوية) في السعودية ليهاجر من هناك الالاف من اللاجئين الى دول شتى.

انخفاض الدينار وارتفاع الدولار

وبسبب تراجع قيمة الدينار العراقي ازاء الدولار خلال سنوات الحصار. فقد استمر قسم منهم هذا الفرق لشراء

قيمة ربح العقار وقانون ايجارات السكن. جعل اصحاب رؤوس الاموال يعرضون عن توظيف رؤوس اموالهم في المجال العقاري لان مردودها الريحي ضعيف. كما ان الدولة ليست لديها خطة جديدة وفق منهج مدروس ومبرمج في بناء وحدات سكنية او بنايات كبيرة بالمساحة الا بشكل محدود لا يفي بالغرض ولا يسد ٥٪ من حاجة البلد علماً ان العراق كما صرح العنوين والمسؤولون عن الاسكان بحاجة الى ثلاثة ملايين وحدة سكنية وازدادت ان اية بضاعة يتعلق بمبدأ العرض والطلب فقد انخفض العرض في عدد عديدة بشكل كبير وزاد الطلب عموماً نتيجة للانفجار العائلي الطبيعي ورجوع عدد نسبي من خارج العراق مما ادى الى ارتفاع بدلات الياجار بشكل غير منطقي وصعود قيمة البيوت والعقارات التجارية الى درجة الخياليات تصل في بعض الاحيان الى المليار بعد ان كانت بضعة ملايين كما ان الفرق العملة بين اليمين في الخارج وبين اليمينيين في الداخل ادى الى حدوث خلل كبير في عملية البيع والشراء لا سيما في محافظتنا حيث تعد اكبر محافظة قياسا بعدد السكان مما هاجروا منها قسراً او اختياراً وأشار الى ان هناك نقطة مهمة

التي ان هناك نقطة مهمة انخفض العرض في عدد عديدة بشكل كبير وزاد الطلب عموماً نتيجة للانفجار العائلي الطبيعي ورجوع عدد نسبي من خارج العراق مما ادى الى ارتفاع بدلات الياجار بشكل غير منطقي وصعود قيمة البيوت والعقارات التجارية الى درجة الخياليات تصل في بعض الاحيان الى المليار بعد ان كانت بضعة ملايين كما ان الفرق العملة بين اليمينيين في الخارج وبين اليمينيين في الداخل ادى الى حدوث خلل كبير في عملية البيع والشراء لا سيما في محافظتنا حيث تعد اكبر محافظة قياسا بعدد السكان مما هاجروا منها قسراً او اختياراً وأشار الى ان هناك نقطة مهمة

على صعيد مدينتنا السماوة فلم يجر فيها توسع في داخل المدن واستحداث شوارع جديدة تخترق المدينة يقابله عدد محدود في الاطراف مما حدا بالناس الى بناء عمارات تجارية داخل الفروع مكتسحة بذلك البيوت القديمة واصبحت ايجارات المحال على الشوارع الرئيسية خيالية مع ما يسمى (بالسرقيلية) والمحال في الاطراف متدنية لبعدها عن المركز نسبياً كما ان عدداً كبيراً ممن تاجروا بالمتنوعات اخذوا يبتارون في المضاربة في العقارات وذلك لتراكم السيولة النقدية لديهم بشكل متسارع مما اثر في ذوي الدخل المحدود وصغار التجار.

واكد الزغيري: اننا نطمح الى وضع خطة منهجية لبناء وحدات سكنية ومجمعات وشقق من قبل الدولة وتشجيع اصحاب رؤوس الاموال على الاستثمار في الجانب العقاري عن طريق التسهيلات والتسليف وتقليل الضرائب وتزويدهم بالمواد الإنشائية بأسعار مخفضة وتنافسية مع اسعار السوق لاشباع حاجيات الناس المدنية وتوزيع قطع اراض سكنية على الموظفين باسعار رمزية وتسليفهم من اجل ضمان سكنهم في دور حضارية ومستقبلية وصحية وتعرضهم عن الحرمان الذي عاشوه ابان العهد البعثي.

اتصالات وبريد دياح تشكو العيوب الناسفة والداور الخدمية من اسباب انقطاع خطوط الهاتف

اضافة آلاف الخطوط بملايين الدولارات في عام ٢٠٠٥

السلام وفي قرية ركة حجي سهيل وقرية الهاشمية وناحية منصورية الجبل ومنطقة الحديد وناحية (ابي صيدا). ولنا خطة طموح اعدناها للعام المقبل ٢٠٠٥ وتتمنى ان نتاح لنا الفرصة والظروف لتنفيذها بالكامل فقي بعقوبة المركز ستضاف بدالة سكنية جديدة بسعة ١٠٠٠٠ خط بكلفة مليون وخمسمائة الف دولار، وتبلغ جدواها الاقتصادية مليار ونصف مليار دينار عراقي مع بدالة سكنية بسعة ٦٠٠٠٠ MLT بكلفة ١٨ مليون دولار. وفي الخالص ستضاف بدالة بكلفة تسعمائة الف دولار وجدواها الاقتصادية ستمائة الف دينار وفي منطقة الكاطون ببغوبة ستكون هناك بدالة جديدة بسعة ١٥٠٠٠ خط بكلفة مليونين ومائتين وخمسين الف دولار وشبكة بسعة ١٩٠٠٠ خط بكلفة خمسة ملايين وسبعمائة الف دولار. وستضاف بدالات جديدة وشبكات جديدة بألاف الخطوط في مناطق ههيب وكنعان ويني سعد والعظيم والحديد وبيزر والسلام وبلدروز. اضافة الى منطقة المتداية حيث ستضاف بدالة سكنية جديدة بسعة ٥٠٠٠ خط بكلفة ٧٥٠ الف دولار وتوسيع الشبكة بسعة ٧٥٠٠ خط بكلفة مليونين ومائتين وخمسين الف دولار فضلاً عن بدالة لاسلكية بسعة ٢٥٠٠٠ WLL بكلفة سبعة ملايين وخمسمائة الف دولار. وكذلك ستضاف بدالات بألاف الخطوط في مناطق دجل عباس وابي صيدا ومنصورية الجبل والوجيهة وخاقتين وقره تبه وجلولاء والسعدية مع توسيع الشبكات بكلف تصل الى ملايين الدولارات. وقد اعدنا كشوفات خاصة ببناء مقر قسم اتصالات ديالى بكلفة ٤٥٠٠٠ دولار بكلفة ٤٦٠٠٠ دولار وبناء جمولنات في الكاطون بكلفة ٦٦٠٠٠ دولار.



ببغوبة - هناك السرقات ايضا وقد قلت في المدة الاخيرة الا ان لنا مشكلاتنا مع الدوائر الخدمية وانا هنا لا اطعن بعملها انهم يقدمون الخدمات للمواطنين ايضا ولكن حضرياتهم تلحق اضرارا بخطوطنا واخرها تضرر الكابينة ٢٢- ٢٣ ببغوبة وكنا نعاني نقصاً في الكيبلات الا اننا حصلنا في الاونة الاخيرة على كميات تليى حاجتنا لاغراض الصيانة. * وحالياً، ما الذي تقومون به؟ نقوم الان بعملية صيانة بدءاً من منطقة العزة حتى منشأة القادسية ودور الزراعة وذلك بإبدال الكيبلات ووضع كيبلات جديدة بعدما تضررت مرة كما قلت لك. وهذا مشروع متكامل ، اما الكابينة ٢٢- ٢٣ التي تضررت لتدنيا الخضرينات ببغوبة فهناك هيئتان تعملان الان تمت المباشرة لاكمال مبنى مكتب اتصالات وبريد القادسية ومبنى مكتب اتصالات وبريد الوجيهية وخلال الايام المقبلة ستتم المباشرة لاكمال مبنى مكتب اتصالات وبريد بني سعد كذلك تمت المباشرة بتاهيل محطة ميكرويف شيخ شنيف. * وماذا عن العوارض؟ بهذا الخصوص لنا اولوياتنا.. لقد توفرت لدينا الكيبلات كما قلت.. باشرنا بإصلاح العوارض في منطقة سنصلح عوارض من مناطق حي الضباط وشفقة والسراي وهما حي اصلاح العوارض في مدينة ببغوبة وليست لنا مشكلات مماثلة في الاقضية الأخرى.

مناطق لم تحصل على الخدمة
وسألنا مدير اتصالات ديالى عن المناطق التي لم تحصل بعد على الخدمة الهاتفية فقال:
- هناك مناطق من الصعب ايصال الخدمات الهاتفية اليها الان في جى

بعقوبة- المدكا
يشكو مواطنو ديالى كثرة انقطاعات خطوط الهاتف وغياب الحرارة عنها اياما واسابيع طويلة الى جانب عدم توفير خطوط جديدة للراغبين بالحصول عليها في معظم المناطق، ناهيك عن ارتفاع اجور الهاتف التي وصلت في بعض الاحيان الى ارقام خيالية.
حملنا هموم المواطنين تلك الى مدير دائرة اتصالات ديالى رئيس مهندسين عامر عبد الهادي شداد فوجدناه هو الآخر غارقاً في همومه..

٨٩ قطعاً جراء الانفجارات
قال لي: انت محظوظ.. كنت على وشك الخروج لزيارة دوائرنا الفرعية في بعض النواحي الا ان طارناً حدث واضطرت للبقاء.. جئتي قبل اشهر وتحدثنا واعدت تقريراً في (المدى) قرائته في حينه، واليوم ستحدث مرة اخرى.. طوال المدة السابقة بذلت ملاقاتنا الهندسية والفنية والادارية مجهوداً كبيراً من اجل استمرار الخدمة الهاتفية في المحافظة لكن هناك عمليات تخريب تطول خطوطنا على الدوام، فبين ببغوبة والقادسية وبين القادسية وجلولاء زرعت جبنات ناسفة وواحد انفجارها في الخطوط. وبين منطقتي العزة ودور الزراعة وهذه مسافة لا تتعدى الثلاثة كيلو مترات حصل في المدة الماضية ٨٩ حالة قطع نتيجة الانفجارات وغيرها وكذلك على طريق العظيم كانت هناك ثلاث عبوات ناسفة وآخر الحالات كانت في المقادسية بالقرب من اعدادية الصناعة حيث دمر الكيبل الضوئي لمسافة ثمانين متراً نتيجة انفجار عبوة وقام الامريكان عندي نطاق المقدادية وهم يعملون تنويد الارض بالشفلات بتدمير اربعين متراً.

اعمال صيانة مستمرة
* وماذا عن الاسباب الأخرى؟

انشاء عمارة موقفاً للسيارات ومجزرة عصرية وعلوة للاسماك والمواشي

بلدية الكوت وحديث الأرقام في تنفيذ المشاريع الخدمية

يحيط بمحطة الوقود الجديدة في المدينة ويكلفه (٣٧٦٠٠٠٠) ديناربالاضافة الى انشاء ١٦ منزها للمناطق الخضراء حيث تضمن العمل فيها نصب مشبكات من (بي ار سي) ومصاطب جلوس واعمدة وانشاء ممرات كونكريتية وعمل ابواب حديد وزراعة هذه المناطق بالثيل وبكلفة اجمالية لهذا المشروع (٢٥٠٠٠٠٠) دينار حيث نفذ هذا العمل بالتعاون مع منظمة ميرسي كور اضافة الى صبغ القوالب الجانبية لمعظم الشوارع الرئيسية في المدينة بطول اجمالي (٦٧٩٠٠) متر وتثبيت (٥٦) علامة مرورية وزراعة (٩٥٠) شتلة مختلفة الانواع في الشوارع العامة وفي جانب التنظيميات تم رفع كمية من النفايات بلغت (٣٧٤٠٢) طن أي بمعدل (١٧٥) طناً يومياً فيما تم رفع كمية من الانقاض ومخلفات البناء والسكراب والانتقاض الأخرى المختلفة بمقدار (٧٥٦٤) متراً مكعباً وكانت اطوال الشوارع المنظفة (١٩٣٦) كم طولاً فيما بلغت مساحة الشوارع والساحات التي تم شقها في انحاء متفرقة من المدينة (٦٠٥٠٠) متر مربع. اما في مجال الخطط المقترحة للعام القادم قال مدير البلدية:

خطة عام ٢٠٠٤

ادرجت مشاريع تبليط شوارع بطول (١٠ كم) واكساء وصيانة شوارع بطول (١٥ كم) وانشاء عدد من المشاريع الخدمية منها إنشاء مقر جديد لمديرية بلدية الكوت وانشاء قسم بلدي في منطقة حي الجهاد وانشاء بنايات تجارية في منطقة المركز التجاري واكمال السوق التراثي وانشاء اسيجة لعمل الاسفلت و قاعة عامة متعددة الاغراض وكذلك توسيع وإعادة تاهيل مدينة الألعاب وتطوير عدد من المناطق الخضراء في المدينة واكمال تطوير مدخل مدينة الكوت باتجاه بغداد/ المرحلة الثانية اضافة الى انشاء علوة لبيع المواشي ومجزرة عصرية وانشاء علوة لبيع الاسماك وكذلك انشاء بنايات متعددة الطوابق لوقوف السيارات مجاورة مصرف الرافدين في مركز المدينة وعدد من مشاريع هندسة المرور بكلفة مالية بمقدارها (٨٠٨) مليار دينار. وفي مجال مشاريع تنمية الموارد للبلدية سيتم قريباً المباشرة بانشاء مجمع أسواق في منطقة الكفاءات اضافة الى عدد من الاعمال الأخرى المتمثلة بدراسة وادراج تعديلات للتصميم الاساسي

(ع) وعدد من المشاريع المتعلقة بهندسة المرور منها اكمال الجزرة الوسطية والتقاطعات المرورية للشوارع العام كوت - ميسان حتى تقاطع الحي الصناعي بكلفة (١٧٠) مليون دينار اضافة الى توسيع شوارع وساحات في المدينة وتطوير كورنيش شارع الشرافق ٠ لعالجة وتخفيف الأزدحام المروري.

تطوير مساحات للباعة

وقال اخلا ان من الاعمال والمشاريع المنفذة خلال المدة الماضية فقد تم انشاء مسقفات للباعة الجوالين بعدد(١٦٩) مسقفاً في المنطقة المجاورة للسوق التراثي مع صبب الارضيات واكساء الشوارع وتجهيز الانارة وتنظيم فتحات الدخول والخروج منها واليهيا وبكلفة كلية (٢٩,٨٣٣,٠٠٠) دينار كورنيش الكوت حيث تضمن العمل نصب (٢٠) عمود انارة مزدوجاً ونصب عدد من مصاطب الجلوس المصنعة من الحديد وفق تصاميم واشكال عديدة مع طلاء القوالب الجانبية والمحجر الحديدي والجدران بكلفة (١١,٦٤٠,٠٠٠) دينار اضافة الى تطوير ساحة الربيع وتوسيع شارع الملعب وتنظيم الارصفة وإعادة اكساء الشارع بكلفة (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) متر مربع دينار كما تم تاهيل وتنظيم موقع الطمر الصحي الرئيس للنفايات حيث تضمن العمل فيه بناء غرفة للادارة مع مرافقتها وعمل سواتر ترابية مجاوره للشارع المؤدي اليه بكلفة (١٧٧٠٠٠٠٠) دينار اضافة الى ردم (٨) مستنقعات في انحاء متفرقة من المدينة ودفن شارعين ترابيين بمساحات (٩,٧١٠,٠٠٠) متر مربع ويعمق يتراوح بين (١٢٥.٥٠ سم) ويكلفه كلية (٥٢٤٥٠٠٠) دينار وانشاء كازينوهات خشبية على ضفاف نهر دجلة وشملت الاعمال عمل كازينوهات خشبية تراثية ومضلات ومصاطب جلوس كونكريتية واعمدة انارة مع نصب اوعية صغيرة للنفثيات وبكلفة كلية (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار وبناء موقع وقتي لتجميع النفايات بمساحة (١٠٠ x١٠٠) متر مربع وبكلفة كلية (٩٦٤٧٥٠٠) دينار اضافة الى صيانة الارصفة والقوالب الجانبية في شارع الحكيم بكلفة كلية مقاديرها (١٨٧٥٠٠٠) دينار كما قامت البلدية بتجهيز وتصنيع ونصب براميل للنجوفات بعدد (٣٠٠) برميل في عموم مناطق المدينة بكلفة كلية (١٣٥٠٠٠٠) دينار وبناء حاويات لتجميع النفايات بعدد(١٧٥) حاوية مع صبغها باللون الاصفر وبكلفة (٣٤٨٠٠٠٠) دينار وبناء سيجاج

واسط / جبار بجايا مع التوسع الافقي الهائل والكثافة السكانية العالية في مدينة الكوت وما رافقتها مؤخرًا من تجاوزات وخروقات من قبل البعض فان دائرة البلدية تنهض بمهام واعباء كبيرة وهي تسعى من خلال ملاكاتها الفنية والهندسية الى النهوض بمستوى الخدمات نحو الافضل وبما ينسجم مع طموح المواطن وكان لها ان نفذت العديد من الاعمال والمشاريع الخدمية المختلفة خلال المدة الماضية.

مشاريع بلدية مختلفة

وكما يقول المهندس مشرق علي حسين مدير بلدية الكوت ان من بين الاعمال المنجزة سابقاً الأنتهاء من مشروع تطوير شارع الكفاءات في الكوت بكلفة مقاديرها (٢٧٧) مليون دينار على حساب خطة تطوير المحافظة حيث تم تبليط الشارع بتجاهين اضافة الى صبب القالب الجانبي وصب الارصفة الجانبية والجزرة الوسطية كما تم الانتهاء من المشاريع التي تم تخصيص مبالغها من وزارة البلديات والأشغال العامة وهي مشروع اكساء شارع الواسطي وصبغ الارصفة وتخطيط الشارع بكلفة مقاديرها (٥٠) مليون دينار ومشروع تبليط شارعين في داموك بكلفة مقاديرها (٢٤) مليون دينار ومشروع اكساء الشارع المؤدي الى مركز الشباب في حي الجهاد بكلفة مقاديرها (١٥) مليون دينار وتبليط شارع في منطقة الجديدة بكلفة مقاديرها (١٨) مليون دينار وتمت المباشرة بمشروع تطوير الجزيرة الوسطية وتوسيع شارع الملعب بكلفة مقاديرها (٢٣٤) مليون دينار ويتضمن العمل توسيع الشارع من الاتجاهين بمقدار (٣٣) اضافة الى تنفيذ القالب الجانبي وصب الارصفة الجانبية واكساء الشارع بالاسفلت من الاتجاهين كما تمت المباشرة باكمال مشروع المتميزين بكلفة مقاديرها(٣٣) مليون دينار وكذلك مشروع حي الجهاد بكلفة مقاديرها (١٣٤) مليون دينار وتتضمن العمل تمديد القالب الجانبي وصب الارصفة الجانبية اضافة الى التبليط بالاسفلت فيما تمت المباشرة بمشروع انشاء القسم البلدي في داموك بكلفة مقاديرها (١٠٠) مليون دينار ومن المؤمل انجازها قبل نهاية العام الحالي . هذا اضافة الى انه سيتم قريباً المباشرة بعدد من المشاريع في منطقة الشرقية وتنفيذ شوارع حي الامام علي(ع) خلف المحكمة بكلفة مقاديرها (١٧) مليون دينار وانشاء منتزه نموذجي في حي الامام علي