

لكي تشتري داراً سكنية وفيها حيا الجزائر عليك ان تدفع مليار دينار!

البصرة تشهد ارتفاعاً خيالياً في اسعار العقارات بعد ان اصبحت نقطة جذب للمستثمرين عربياً وعالمياً

تحقيق وتصوير : عبد الحسين الغراوي

البصرة ان هناك انوعاً من العقارات وهي الدور السكنية والمحلات التجارية والعمارات والفنادق والعرضات وهذه تشمل الاراضي الفارغة والبساتين وتشمل الاراضي المزروعة، ولكل من هذه المناطق اسعارها واهمية امكانها والمناطق في البصرة تقسم عقارياً، اذ هناك المنطقة الاولى وتشمل الجزائر، مناوي باشا، البراضعية اما المنطقة الثانية تضم مناطق بريهة، العباسية، الكزارة والمنطقة الثالثة تضم كون الحجاج، الطويسة، المعقل، التحسيلية.. ويضيف: ولكل من هذه المناطق اسعارها الخاصة، وهي في تجارة العقارات ذات طلب تجاري وتكون مرغوبة من الشركات ومنظمات المجتمع المدني وان ارتفاع الاسعار سببه اصحاب رؤوس الاموال القوية واغلب الذين يرغبون في الشراء في هذه المناطق ذات الدرجة الاولى هم من الدول الخليجية ودول الجوار الاخرى.. وعندما سألته كيف نسمي المواطن متوسط الدخل من هذه المضاربة العقارية؟ اوضح انه ليس هناك غير مواجهة هذه الحالة بانشاء المجمعات السكنية للمواطنين. وانطلاقاً من هذا المقترح فقد وجدت عمالماً لوزارة الاعمار والاسكان برقم ٨٢٨ في ١٣ / ١ / ٢٠٠٥ يشير الى ان مجلس الوزراء اوصى بتأسيس صندوق الاسكان لاقرض المواطنين مبالغ لبناء دور سكنية لهم وبرغم مرور تسعة اشهر على صدور القرار الا ان اعوام وزارة الاعمار لا يزال يدور في دوائر ومؤسسات الدولة دون تنفيذ .. ويعد هذه المهاتمة في اروقة العقارات وسخونة اسعارها، كان لا بد من معرفة دور ضريبة الدخل والية عملها من استحصال الضرائب من بورصة مضاربات العقارات، حيث افادنا مدير الضرائب في البصرة السيد جميل قاسم بالقول:



نحن نعمل على استحصاا الضرائب وفقاً لتأون ١٢٠ و الذي قسم الضريبة كالآتي:

١- اعضاء اول مليون.

٢- استحصال الضريبة عن كل ٣٠ مليون دينار ٠.٣٪

٣- ثاني ٣٠ مليون ٠.٤٪

٤- ثالث ٣٠ مليون ٠.٥٪ اما باقي المبالغ

التصاعدية فتحسم الضريبة ١٪، ويشير الى ان الكل خاضع للضريبة وهناك تعاون كبير في هذا الجانب مع دائرة التسجيل العقاري لاستحصال الرسوم والضرائب للدولة، وبين مدير الضرائب في البصرة ان اسباب ارتفاع اسعار العقارات ناتج عن الشراء في مركز المدينة اي المواقع التجارية، كذلك زيادة دخول المواطنين اضع الى ذلك ان البصرة تشكل عصب الاقتصاد العراقي لان فيها الميناء والمصانع والنفط، مما يجعل المستثمرين يرون فيها مكاناً متميزاً سياحياً وصناعياً وانتعاشاً تجارياً لذا يقبلون على الشراء مهما كانت الاسعار، واذا كانت هذه هي الفكرة التصاعدية في تجارة العقارات، فكيف ستكون الحالة الاستثمارية لمستقبل البصرة ونوسمها وافتتاحها تجارياً في العالم؟ وهل تصعب البصرة كما يراها الباحث الدكتور رياض الاسدي، الاكاديمي في جامعة البصرة (هونك كوندك) العراق تنعم بالاستثمار العربي والاجنبي لتبني اقتصاداً عراقياً متيناً في العراق الجديد؟



٦) ملايين دينار، اما الان فقد وصلت الى اكثر من ٦٠ مليون دينار. ويعد سقوط النظام صار هناك اقبال على شراء العقارات خاصة في الجزائر بحيث وصلت القطعة ٢٥٠ م الى سعر ٢٠٠ مليون دينار واكثر. اما الاراضي الزراعية فاسعارها تصاعدياً وحسب مساحة زراعتها واهمية ثمارها ومزروعاتها في منطقة السراجي كان السعر (١٠) ملايين حالياً أكثر من (١٠٠) مليون دينار، ولعرفة تباين اراء وملاحظات اصحاب مكاتب العقارات زرت حي الجزائر الذي يشكّل القاعدة الهرمية لارتفاع اسعار العقارات لاهميته التجارية وموقعها الجغرافي وسط المدينة.

الصرف والطلب

التقبت السيد صباح الزبيدي -وهو من اصحاب مكاتب العقارات القدامى- وحين طرحت عليه السؤال حول الاسعار اوضح - بداية الارتفاع بعد الحرب الاخيرة والذي ساعد على هذه الزيادة كون البصرة مدينة صناعية وسياحية وموقعها الجغرافي مهم كما ان فيها النفط وهي ميناء العراق البحري الوحيد وينتظرها مستقبل استثماري من شركات عربية وعراقية واجنبية جعل منها منطقة جذب وفيها مناطق زراعية وهي مدينة البساتين والنخيل، واكثر الذين يقبلون على الشراء هم من الخارج وقد وصلت اسعار البيوت او البساتين الى اكثر من ٥٠٠ مليون دينار، هذه الظاهرة اضرحت كثيراً بالحالة السكنية للموظفين من ذوي الدخل المحدود الذين لا يملكون دوراً سكنية، كما اثرت في حركة عمل مكاتب العقارات -مؤكد- نحن الان ومنذ فترة في حالة ركود وكساد، كنت احاوره عندما دخلت عجزت عرضت بيتها للبيع ومساحتها ١٠٦ امتار مربعة طالبة عرضة بمبلغ ١٥٠ مليون دينار وهذا التفت نحوي مشيراً الى ان العقار يخضع لعملية العرض والطلب. كما ان ارتفاع الاموال الانتائنية سبب

هذه الايام في بيع وشراء العقارات يتم بالدولار وهناك شركات استاجرت بيوتنا وحوثتها الى شركات مقابل ٢٠ ورقة أي ٢٠٠٠ دولار بالشهر خاصة في المناطق التجارية المهمة، الجزائر، بريهة، البراضعية، ويضيف عبد الرزاق :

ان اقل قطعة ارض سكنية في منطقة كوت الحجاج تبيع الان من ٩٠-١٠٠ مليون وسبب هذه الزيادة كثرة الطلب على شراء البيوت والعمارات والبساتين من اشخاص عراقيين وخليجيين في الخارج يوكلون قاربهم لشراؤها مما ادى الى هذا الارتفاع. وبالنسبة للاراضي الزراعية التي كان يتراوح سعرها من ١٠-٢٠ مليون دينار سابقاً فان سعرها الان اكثر من ٥٠ مليون دينار واكثرها في مناطق ابي الخصيب، ويؤكد ان (الحواسم) لعبوا دوراً كبيراً في فترة ارتفاع اسعار العقارات حيث انهم يبنون البيوت في ارض ليست لهم ثم يبيعونها، سألته عن البديل للقضاء على هذه الظاهرة التي تترقب للمواطن ذي الدخل المحدود؟ فاقترح ان تقوم الدولة ببناء مجمعات سكنية او توزيع الاراضي، ثم ضرب مثالاً ان داراً بسيطة من (العكايدة) وصل سعرها الى اكثر من ٣٠ مليون دينار، بل انه اكد ان داراً معروضة لديه للبيع مساحتها ١٥٠٠ م دفع بها ٧٢٠ مليون دينار، لكن صاحب الدار لا يزال يصر على مبلغ (مليار) دينار.. موضحاً ان اغلب الذين يشترون الاراضي او البساتين في البصرة وتسببوا في هذه الزيادة هم من دول الخليج ويبقى المواطن العراقي هو المتضرر ويكتشف ظاهرة اخرى تسبب فيها الحواسم عبر استيلائهم على اراضي الدولة و المواطنين وحوثوها الى مرابح (كراجات) يؤجرونها بملايين الدنانير بدون حق . وفي مكتب عقارات آخر التقيت السيد اسامة رياض وهو شاب يتمتع بمعرفة بامور العقارات، قال لنا:

- قبل الحرب وزعت مقاطعة (٥) على العسكريين وكانت اسعار اراضيها مناسبة أي

تمكنوا من غسلها في المصارف والبورصة. المضاربات على العقار بحيث يباع العقار الواحد من ٦-٥ مرات في السنة الواحدة.

٦- ياس المواطنين بعد ان نفخوا ايديهم عن قيام الدولة ببناء مجمعات سكنية لهم خاصة ذوي الدخل المحدود.

اما راي الدكتور رياض الاسدي / الباحث في مركز دراسات الخليج العربي فجاء مطابقاً لرأي زميله الدكتور الحلقي حيث قال: ارتفعت العقارات في البصرة بنسبة خيالية نتيجة عوامل عديدة اهمها الاستقرار الامني في البصرة، وكذلك موقع البصرة الاستراتيجي كميناء ومدينة سياحية وتاريخية اضافة الى رغبة جماعات من الدول المجاورة في شراء عقارات حيث زاد الطلب على الشراء على الدور والاراضي والبساتين والمحال، كما ان وكلاء الشركات اشتروا امكان واسعة في المدينة.

واكد الدكتور الاسدي ان هذا حدث من دون رقابة ووصف البصرة بهذا الانفصاح في شراء العقارات بأنها ستصبح (هونك كوندك العراق) وهذا ما تثبته الايام القادمة كما يتوقع الدكتور الاسدي

دور مكاتب العقارات بعد ان عرفنا رأي الاقتصاديين حول هذه الظاهرة استطلعتنا هذه المرة آراء اصحاب مكاتب العقارات لان عند جهيته الخبر اليقين كما يقولون ، يقول السيد عبد الرزاق عبد الله -صاحب مكتب عقارات ابو صفاء في منطقة البصرة القديمة.

اذ اردنا ان نتبع السبب الاساس في الارتفاع الذي حصل في العقارات وبعد سقوط النظام مباشرة هو عودة المهجرين من الخارج وكذلك الوافدين ولان المواطنين يعيشون منذ ذلك الوقت ازمة سكن، لدرجة ان دارا سكنية متوسطة كانت تبيع قبل السقوط بعشرين مليون دينار، اما الان فاكثر من ٣٠٠مليون دينار وهذا لا يوجد اصلاً -الشفقة كانت تؤجر بمبلغ ٦ الودج دينار شهرياً حالياً ب ٥٠٠ الف دينار.. شارك في الحديث السيد اسعد نعمة، الذي كان جالساً في المكتب حيث اشار الى ان التعامل

عندما كان الموظف الحكومي في النظام السابق يتقاضى ثلاثة الاف دينار وهو مبلغ بالعمير الاقتصادي دون حد الكفاف في العيش فان هذه الطاعة المأساوية انعكست علها كك الشرائح الاجتماعية وسط حالات شملت كل قطاعات الحياة التي لها مساس بالحياة المعاشية، والاهم فيها السكن، اذ ان غالبية الناس ومن الشرائح المتوسطة والفقيرة لا تملك السكن وكانت اسعار العقارات في سنوات الحروب لا تتجاوز عشرات الالاف من الدنانير ومع هذا ظلت كاسدة ومكاتب تجارة العقارات معطلة .. ثم جاء قانون الاجازات في الزمت المباد ، مما زاد الطين بلة وساهم في ارهاق الطبقة المتوسطة والفقيرة من عامة المجتمع العراقي.. هكذا كانت الحياة ومنها بورصة العقارات في العقود الثلاثة الماضية .. اما بعد سقوط النظام ..

فان تجارة العقارات وارتفاع اسعارها باتت اغرب من الخيال واكثر كارثية، ولكن كيف؟ وما الاسباب التي رافقت جنون اسعار العقارات؟ وكيف نعالج هذه الظاهرة العراقية من ذوي الدخل المحدود الذين لا يزالون يفتشون الارض خلف سياج خشبي او طيني او من القصب وسط عوامل الطبيعة القاسية، ونحن في ظل عراق جديد وتجربة ديمقراطية فتية؟ ولعرفة المعايير التي ارتكز عليها اصحاب العقارات بمختلف انواعها وآراء المعنيين بالتوسط في بيع وشراء العقارات.. تابعنا ذلك ميدانياً للوقوف على اسباب الارتفاع الخيالي في اسعار العقارات في البصرة.

العقار والنظرية الاقتصادية

في البدء وفتنا على راي الدكتور عبد الجبار الحلقي الباحث الاقتصادي ورئيس قسم الاقتصاد في مركز دراسات الخليج العربي بجامعة البصرة حول ظاهرة ارتفاع اسعار العقارات في البصرة.

في الحالة الاعتيادية يكون السعر دالة للعرض.. وفي حالة العراق.. فان النظرية الاقتصادية لا تعمل على وفق هذا المفهوم، لان العراق الان في وضع (تشكيل دولة جديدة) لم تتضح معالمها بعد ونضرب مثلاً ان اسعار العقار في بريطانيا اذا ارتفعت فهي ترتفع بنسبة ١٠-١٥٪، اما في العراق فان النسبة تتراوح الان من (١٠٠٪-١٢٠٪) ولكن لماذا؟ يجيب الحلقي، ان ارتفاع الاسعار يعود الى الاسباب التالية:

١- قلة المعروض من الاراضي للسكن.

٢- شراء الاراضي من قبل عراقيين لاشخاص غير عراقيين، وهذا يحدث في قضاء (ابي الخصيب).

٣- الفساد الاداري الموجود في دوائر البلدية والتسجيل العقاري حيث نلاحظ قيام اشخاص ببناء دور سكنية بمدعين انهم اشتروها من البلدية وانهم يصد الحصول على وثيقة التسجيل العقاري (الطابو) وقد قاموا بتجاوزا ببناء دور ضخمة.

٤- وجود سيولة هائلة لدى البعض من (الحواسم) الذين نهسوا وسلبوا اموال الدولة بعد سقوط النظام البعثي وقد

ما بين وسائل الاعلام ومكاتب الاعلام الحكومية

بعض المسؤولين يعطون معلومات ناقصة ويحبون الحقيقة

بغداد / سها الشيلخي

*** اذا كنا لم نفهم بعضنا.. فكيف سيفهمنا الآخرون؟! * مؤسسات المجتمع المدني اكثر تجاوباً من دوائر الدولة**

الى الصحفي؟
- نحن نوفر له الخبر المطبوع.. ونقدم له تسهيل مهمة لقاء أي مسؤول.
وفي الحقيقة لم افهم كيف يسمح الصحفي بتسليم خبر جاهز ومطبوع وينشره باسمه في جريدته؟
* تجرّبت مع الامانة.. اجدها لا تزال مقيدة بالروتين فمثلاً لا استطع مقابلة مديرة بلدية الا بعد موافقتكم والاطلاع على ما قاله المدير.. الا ترى ان هذا الروتين ممل؟
- لا ابدا... انها سياقات عمل... ليست عندنا بل في كل الدوائر الاخرى.
نخف من الصحفيين
الزميل قاسم علاوي مدير المكتب الاعلامي في وزارة الصحة يقول:
- نحن نتفهم عمل الزملاء الصحفيين لاننا من (الكواد) الصحفية القديمة.. ونحرص على ان يتولى مهام الاعلام من كان صعباً.. فانا صحفي قبل ان اكون ادارياً في عملنا الحالي وبهذا الظرف الامني بالذات نمنح كتب تسهيل مهمة خاصة لدى زيارة المستشفيات.
* بعض الزملاء قال ان دائرة صحة بغداد تطلب من الصحفي مراجعة قسم الاعلام لديها حتى لو كان بحوزته كتاب تسهيل مهمة صادر عنكم؟
- هذا غير وارد فالكاتب الذي نمنحه زيارة (تسهيل مهمة) يخول تحري الزملاء عن الحقيقة... العراقية.. وايه دائرة صحية تابعة لوزارة.. وفي وصفه استفسر عن ذلك من دائرة صحة بغداد.
* ويختتم الزميل علاوي حديثه قائلاً:
- نحن نرحب بالزملاء الصحفيين ونرحب بكل اقتراحاتهم ونقدم لهم كل ما نستطيع من تسهيلات. *
مقاومة السيد الوزير... هل يستغرق الطلب وقتاً طويلاً؟
- لا ابدا.. اذا ترغبتين اليوم بلقاء السيد الوزير ستقابلينه بعد دقائق.
عندما.. تزعل الامانة!
عند لقائي الزميل عادل العرداوي بادرنه بالسؤال التالي:
- لماذا.. تزعل الامانة عندما يتحدث الصحفي عن تردى خدماتها.. هل تظن ان ما تقدمه الامانة في هذه الايام يلبق بغداد؟
- لا ابدا.. نحن لا نزعل من الحقيقة ولكن على الزملاء توخي الدقة وصديق المعلومه.. وهذا لا ينطبق على الامانة وحدها بل على كل الدوائر.. الكثير مما ينشر هناك فيه اتهامات باطله والدليل عادة ما يكون خافياً.. الاستعجال في السبق الصحفي هو هاجس غالبية الزملاء.. كم جميل لو تخصصت الصحافة عن الحقيقة... البعض يظن انه حصل على معلومة صحيحة فيسارع الى نشرها من دون الرجوع اليها.
* مسا دوركم في زور مثل هذه الاتهامات التي تقول عنها باطله؟
- نحن كدائرة نصحح ما ينشر.. هناك من يبحث عن الاشارة وهم كثر.
* ما التسهيلات المقدمة من قبلكم



الصحبة فقط.. ربما لا يدرك البعض من دوائر الاعلام اننا نعرض معاناة المواطن ويكل صراحة.
مقابلة الوزير.. خلافاً لدقائقنا لملفنا اوراقنا وتوجهنا الى مكاتب الاعلام في مؤسسات الدولة
الزميل حاكم الشمري مدير المكتب الاعلامي في وزارة الثقافة، قال:
- ابوابنا مفتوحة امام الزملاء الصحفيين وامام الجمع بعيداً عن الروتين الاداري.. وقد بلغت جميع الدوائر التابعة للوزارة خاصة المدراء العاملين فيها باجراء لقاء وحوار مع الزملاء الصحفيين من دون الرجوع الى الوزارة.
* ماذا تقدمون من تسهيلات للزملاء الصحفيين؟
- نقوم بطبع الاخبار الخاصة بالوزارة ونوزعها للزملاء عند زيارتهم لنا.

يطالبون بتقديم -الطلب- ويمارسون نوعاً من الرقابة لا تتسجم والعمل الصحفي.. فمثلاً في احدي الدوائر استغرق اعداد كتاب وموافقة لقاء مسؤول ثلاثة ايام، في حين ان غرفة ذلك المسؤول كانت بجانب غرفة الاعلام!

واكد الزميل عبد الزهرة حديثه قائلاً:
-مكاتب الاعلام لا تتعاون معنا بشكل يتسم بالشعور بالمسؤولية.. واذا ما تحدثنا عن المسؤول نجد يتخوف بدرجة كبيرة ويتردد في غالبية الوزارات فمثلاً وزارة الصحة تمنع التصوير وعلينا ان نستحصل موافقة اعلام المؤسسة اضافة الى موافقة اعلام الوزارة، فعند مراجعتي قبل ايام دائرة صحة بغداد كان علي الانتظار لآخذ موافقة اعلام تلك الدائرة الى جانب اعلام الوزارة ذاتها.. فلماذا كل هذا التعقيد؟

سكرتير المدير العام في اغلب المؤسسات يتعامل وكأنه هو المدير العام لا بل نجد المدير العام - ارحم- من السكرتير.

لسنة... صعبة!!
هكذا كانت الجلسة في صحيفة الساخي حيث شارك الزملاء جميعهم في الحوار بشأن معاناة كاتب التحقيقات لنبدأ بالسيدة وسن عبد الله العبدلي رئيسة القسم:

- في بعض الوزارات اقسام الاعلام غير متعاونة والبعض الآخر نجده متعاوناً.
الزميلة شيرين البدري عقيت قائلة: من المفروض ان تكون اقسام الاعلام عوناً للصحفي لانها على دراية بمتاعب المهنة كونهم اوغالبية منهم من العاملين في الصحف.
الزميل جعفر العائدي قال: هناك هوة بين الصحفي والمسؤول واعتقد ان سببها المكاتب

فما طبيعة العلاقة بين مندوب الصحفية وهذه المكاتب؟ وكيف يتم التعامل معه لتسهيل مهمته في كشف الحقائق ووضع الاصبع على الجرح!

تغير.. الاحداث
الزميل ابراهيم محمد علي رئيس قسم التحقيقات في جريدة (الصباح)، وسبق له العمل لفترة طويلة في مجال الاخبار والتحقيقات يحدثنا عن متاعب قسمه من مكاتب الاعلام الحكومية..

بعض مكاتب الاعلام لا تبدي التعاون المطلوب منها خاصة مع كتاب التحقيقات، برغم ان الاحداث قد تغيرت، ولم يعد مكتب الاعلام لاية دائرة يخفي اسرار الدائرة او يمنع نشر خبر تسرب الى الصحافة.. فالفرضيات المنتشرة تحصل على المعلومات وتشرها دون تحفظ .. لماذا... التشكيك؟

الزميل ابراهيم عبد الرحمن رئيس قسم التحقيقات في جريدة (الصباح) اكمل الحوار معنا متحدثاً عن اقسام الاعلام في الوزارات والمؤسسات الذين وجدوا لتسهيل مهمة الصحفي لكننا نجدهم يتعاملون بروتين قاتل ولاؤهم للمسؤول كبير...

ويرحبون بالاعلام اكثر من ان يكون بين الصحفي والمسؤول ويعضهم بطريقة متعالية مثلاً

واحدة من مفارقات العمل الصحفي، هو أنك حين تتوجه الى عمل تحقيق عن موضوع ما، تكشف ان ما يحصل لك في الطريق الحيا اصحاب العلاقة، يؤكد الفكرة التي فيها رأسك، فمهنتنا نسميها مهنة المتاعب، وهي ليست متاعب الطريق الحيا التحقيق فقط، فأمامك مشكلة المكاتب الاعلامية لمؤسسات الدولة.