

ازمة السكن والمشاريع السكنية في العراق بعد عام 2003

The housing crisis and housing projects in Iraq after 2003

أ. د محمد عبد صالح حسن /المشرف

اية احمد حسين /باحث

Dr. Mohammed Abd Salih Hasan

Aya Ahmed Hussain

dr.mohammed@ced.nahrainuniv.edu.iq

aya.a.hussain97@gmail.com

كلية اقتصاديات الاعمال / جامعة النهرين

الكلمات الرئيسية: أزمة السكن، المشاريع السكنية، الاستثمار السكني.

Keywords: housing crisis, housing projects, residential investment

المستخلص

يعد السكن من الضروريات الأساسية في حياة الافراد، حيث تأتي أهميته ضمن الاولويات الحياتية. وبفعل الزيادة السكانية الكبيرة والسريعة التي حدثت في العقود الاخيرة وما صاحب ذلك من هجرة واسعة النطاق من المناطق الريفية الى مراكز المدن، الامر الذي ادى الى تزايد الطلب على الوحدات السكنية ومحدودية عرضها مما اوجد فجوة بين العرض والطلب على المساكن، كما ان عدم توزيع الاراضي على الافراد داخل المجتمع بالإضافة الى انخفاض التخصيصات المالية الاستثمارية الموجهة للاستثمار في المشاريع السكنية نتيجة الظروف والحروب التي مر بها العراق خلال العقود الاخيرة ادى الى توسع الفجوة بين العرض والطلب على المساكن. من هنا برزت مشكلة السكن في العراق واخذت تزداد تعقيداً بسبب ضعف السياسات التمويلية وشحة الموارد المالية المخصصة للقطاع السكني مما يولد ضعف الاستثمار في قطاع الاسكان سواء من قبل القطاع العام او من قبل القطاع الخاص.

Abstract

Housing is considered one of the basic necessities in the lives of individuals, as its importance comes among life priorities. Due to the large and rapid population increase that occurred in recent decades and the accompanying large-scale migration from rural areas to city centers, which led to an increased demand for housing units and a limited supply, which created a gap between supply and demand for housing, and the lack of distribution of land over Individuals within society, in addition to the decrease in financial investment allocations directed to investment in residential projects as a result of the circumstances and wars that Iraq has experienced during recent decades, has led to an expansion of the gap between supply and demand for housing. From here, the housing problem emerged in Iraq and began to become more complex due to weak financing policies and the scarcity of financial resources allocated to the housing sector, which generates weak investment in the housing sector, whether by the public sector or by the private sector.

المقدمة:

تعتبر أزمة السكن واحدة من أهم الازمات التي تواجه معظم الدول وخاصة النامية منها، ويعد العراق أحد البلدان التي تعاني من هذه المشكلة، وبدأت بالظهور في العقود الثلاثة الأخيرة واستمرت حتى الوقت الحالي والسبب في ذلك يعود الى الظروف التي مر بها العراق كالحروب المتوالية التي تعرض لها والحصار الاقتصادي الذي فرض عليه في التسعينات، وكذلك التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي حدثت بعد عام 2003م وما خلفته من آثار سلبية مثل انتشار العشوائيات وازدياد الهجرة. وتعتبر المشاريع السكنية، مشاريع استراتيجية تتبناها الدولة من خلال قيامها بالتنفيذ المباشر عبر القطاع العام او من خلال ايكال المهمة الى القطاع الخاص، وذلك من اجل توفير المسكن للملازم للأفراد داخل المجتمع والتقليل من الحاجة السكنية التي تعاني منها الدولة بالإضافة الى توفير كل ما يتعلق بالمسكن من الخدمات التي يحتاجها الأفراد في تلك المجمعات السكنية، وان هذا النوع من السكن يعتبر نظاماً اقتصادياً واجتماعياً متطوراً اعتمدته منذ القدم العديد من دول العالم ووجدت فيه حلاً مناسباً لمشكلات السكن، اما في العراق فقد بدأ ظهور المجمعات السكنية في الربع الأخير من القرن العشرين نتيجة لتزايد اعداد السكان وبسبب الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي مر بها العراق آنذاك.

مشكلة البحث: يعاني العراق من وجود مشكلة سكنية نتيجة قلة الدعم الموجه للاستثمار السكني في القطاع العام والقطاع الخاص، بالإضافة الى مشكلة المشاريع السكنية التي تم انجازها والتي لا تتلاءم مع المقدرة المالية للأفراد.

اهمية البحث: يكتسب البحث اهميته من خلال الدور المهم الذي يقوم به القطاع العام والقطاع الخاص في الاستثمار في قطاع الاسكان لكونه من القطاعات الحيوية لأي بلد، لما تحمله مشكلة توفير السكن اللائق من اثار اقتصادية واجتماعية على حياة افراد المجتمع. لذلك من الضروري ان يتم تسليط الضوء على أزمة السكن في العراق وتحليلها ومحاولة ايجاد الحلول المناسبة لها من خلال دور الحكومة والقطاع الخاص في الانتاج السكني في العراق.

فرضية البحث: استند هذا البحث الى فرضية مفادها امكانية مساهمة الاستثمار السكني للقطاعين العام والخاص في التقليل من أزمة السكن في العراق.

المنهجية العلمية: اعتمد البحث على المنهج الاستقرائي بتحليل الظاهرة محل البحث والموصوفة في مشكلته، باستخدام اسلوب التحليل الوصفي لبيان دور الاستثمار السكني للقطاعين العام والخاص في معالجة أزمة السكن بعد عام 2003 من اجل اثبات فرضية البحث او نفيها.

الحدود الزمانية والمكانية للبحث:

1- الحدود الزمانية: تمثلت الحدود الزمانية للبحث للفترة بعد عام 2003 من اجل بيان التغيرات التي حدثت في هذه الفترة والتوصل الى نتائج ذات الصلة بمشكلة وفرضية البحث.

2- الحدود المكانية: نظراً لما لهذا الموضوع من اهمية كبيرة في الاقتصاد العراقي فقد تم تسليط الضوء في البحث على العراق.

هدف البحث: في ضوء تحديد المشكلة والاهمية للبحث يتمثل الهدف الرئيسي التوصل الى:-

- 1- دراسة واقع واسباب مشكلة السكن في العراق.
 - 2- ابراز واقع السكن والاستثمار في القطاع السكني في العراق.
 - 3- توضيح دور القطاع العام والقطاع الخاص في الانتاج السكني.
- تعتبر المشاريع السكنية، مشاريع استراتيجية تتبناها الدولة من خلال قيامها بالتنفيذ المباشر عبر القطاع العام او من خلال اعطاء المهمة الى القطاع الخاص، وذلك من اجل توفير المسكن الملائم للأفراد داخل المجتمع والتقليل من الحاجة السكنية التي تعاني منها الدولة بالإضافة الى توفير كل ما يتعلق بالمسكن من الخدمات التي يحتاجها الأفراد في تلك المجمعات السكنية، وان هذا النوع من السكن يعتبر نظاما اقتصاديا واجتماعياً متطوراً اعتمدته منذ القدم العديد من دول العالم ووجدت فيه حلاً مناسباً لمشكلات السكن، اما في العراق فقد بدأ ظهور المجمعات السكنية في الربع الاخير من القرن العشرين نتيجة لتزايد اعداد السكان وبسبب الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي مر بها العراق آنذاك

المبحث الاول / واقع أزمة السكن في العراق

اولاً / أزمة السكن في العراق: تعرف الأزمة بشكل عام انها مشكلة كبيرة ينجم عنها تغيرات جوهرية كبيرة، او "هو حالة اضطراب كبير في مسار النشاط ونموه على مستوى الاقتصاد الكلي او الجزئي الذي ينتقل من المستوى المستقر والمتوازن الى تلك الحالة الحرجة نتيجة توفر مجموعة من العوامل الهيكلية الذاتية وعوامل البيئة الداخلية والخارجية تؤدي الى تراجع ملحوظ في مستوى النمو ثم انهياره". وتعتبر أزمة السكن واحدة من اهم الازمات التي تواجه معظم الدول وخاصة النامية منها، ويعد العراق احد البلدان الذي يعاني من هذه المشكلة، وبدأت بالظهور في العقود الثلاثة الاخيرة بسبب الظروف التي مر بها العراق كالحروب المتوالية التي تعرض لها والحصار الاقتصادي بالإضافة الى التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي حدثت بعد عام 2003، وتفاقم بسبب العجز بالرصيد السكني، والنمو الكبير للسكان، وازدياد اعداد الأسر في العراق ومطالبتها بالاستقلال بوحدات سكنية خاصة (البغدادي، والبصري، 2015: 40) وتعرف أزمة السكن بانها "النقص الحاد في الوحدات السكنية المطلوبة في زمان ومكان معينين، وتعرف ايضا بانها عدم توفر المسكن الملائم للأفراد الذي يحقق لهم الاستقرار والرفاهية على الامد الطويل والذي يتوافق مع شروط السكن المعروفة"، حيث ان لأزمة السكن وجهتين مختلفتين الاولى تتعلق بنقص الوحدات السكنية الموجودة حالياً للأفراد وهذا يمثل وجود عجز سكني كمي، والثانية تتعلق بوجود مساكن غير ملائمة للعيش والسكن بسبب تدهور البنى التحتية والخدمات للمناطق السكنية اي انها غير مستوفية لشروط السكن المعروفة بمعنى وجود عجز سكني نوعي. (الياسري ولهمود، 2015، 104)

ثانياً / اسباب ازمة السكن في العراق: ان مشكلة السكن في العراق نشأت نتيجة التوجهات غير المتوقعة مع الحجم المتزايد للمشكلة السكنية واستمرار انعدام السياسة الاسكانية في هذا المجال مع الرؤية الى الاسكان بأنه انفاق يتعلق بالخدمات الاجتماعية، وفي الوقت ذاته شكل النمو السكاني والانجاز العمراني والهجرة الريفية والحضرية والهجرة المترتبة عن الظروف السياسية، قضايا جعلت العراق امام تحديات متعددة تتعلق بالسكن وزاد تأثيرها مجموعة من الاسباب وكما يلي:

1- انحسار دور الدولة في توفير الوحدات السكنية خلال العقود الثلاثة الاخيرة واهمالها لقطاع الاسكان بشكل كبير.

2- ظاهرة الهجرة الداخلية والنزوح بسبب الظروف السياسية والامنية التي مربها العراق خلال عام 2014 مما ادى الى اتساع الفجوة بين الطلب والعرض السكني. (نعمة، 2016: 20)

3- ضعف السياسات الاسكانية او عدم تطبيقها بشكل صحيح، وعدم كفاية الاطر التشريعية والقانونية مما يسبب العجز المتراكم للوحدات السكنية، وذلك لان الزيادة في نمو السكان ينتج عنه زيادة في الطلب السكني، وان عدم تنفيذ سياسة او خطة إسكانية تتناسب مع نمو السكان يقود الى التراكم في الطلب السكني. (البغدادى والبصري، مصدر سابق: 40)

4- انخفاض مستوى الدخل بسبب الانخفاض الكبير في الناتج المحلي الاجمالي وتفاشي ظاهرة البطالة وانتشار الفقر. (الطائي، 2015: 209)

5- عدم حصول قطاع الإسكان على التمويل اللازم، حيث يعاني قطاع الإسكان في العراق من قصور واضح في مجال التمويل بسبب ضعف الدعم الحكومي والمخصصات المالية الموجهة لقطاع الإسكان (الياسري ولهمود، مصدر سابق: 107)

6- انخفاض مساهمة القطاع الخاص للاستثمار في المشاريع السكنية، بسبب الاجراءات المصرفية والادارية المعقدة وارتفاع المخاطرة وطول فترة الاسترداد مما ادى الى انخفاض استثمار القطاع الخاص في المشاريع السكنية. (مطر والكبيسي، 2020: 368)

7- ارتفاع كلف التشييد الاسكاني بسبب ارتفاع تكاليف مواد البناء ونقص اليد العاملة الماهرة.

8- تجميد كثير من الأراضي التي اقترحها التصميم الاساس سنة 1973 كخزين للأراضي السكنية وتم تحويل اغلبها الى استعمالات حضرية أخرى. (الهاموندي والقيسي، 2010: 63)

9- ارتفاع اسعار الاراضي السكنية ومواد البناء، حيث تعتبر اسعار الاراضي المخصصة للسكن واسعار المواد الانشائية والايدي العاملة عناصر اساسية لقيام الوحدة السكنية. (فياض، 2014: 12)

المبحث الثاني، مشاريع السكن والاستثمار السكني في العراق

اولاً / مشاريع السكن واهميتها الاقتصادية: يكتسب موضوع السكن أهمية بالغة في كل المجتمعات، لأنه يرتبط بتلبية حاجة إنسانية أساسية بالغة الأهمية، ومع تطور الحياة أصبح للسكن مفاهيم اجتماعية جديدة تزداد تعقيداً يوماً بعد يوم، فأصبح ينظر للسكن على انه سلعة كباقي السلع الضرورية، ومن هذا المنطلق اكتسب قطاع الإسكان أهمية كبيرة وخاصة في الاقتصاد الوطني للدول سواء من ناحية تلبية حاجة إنسانية أساسية أو من ناحية إسهامه في تحقيق التنمية الاقتصادية

والاجتماعية، حيث يعتبر في كل دول العالم المفصل الاول والاساسي في انعاش الاقتصاد، بالإضافة الى مساهمته الكبيرة في التقليل من البطالة.(الطائي، مصدر سابق، 208) حيث يحتل اهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة بسبب ارتفاع الحاجة السكنية التي نشأت في دول العالم بشكل عام والنامية بشكل خاص نتيجة الافتقار لسياسة واستراتيجية إسكانية تأخذ بنظر الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة وضمن حدود الامكانيات المادية للمواطنين وبشكل خاص ذوي الدخل المحدود والمنخفض. (الدليمي والهييتي، 2018، 43) وتعرف المشاريع السكنية بأنها "مشاريع استراتيجية تتبناها الدولة وتقوم بتنفيذها بشكل مباشر بواسطة القطاع العام او بشكل غير مباشر من خلال توكيل هذه المهمة الى القطاع الخاص، والهدف الرئيسي منها هو توفير المسكن المناسب وسد العجز السكني في الدول وتوفير كل ما يرتبط بها من الخدمات والوظائف التي يحتاجها الافراد المستهدفين في تلك المشاريع السكنية" (الجياشي، 2019، 1291). و لم يعد يُنظر إلى المشاريع السكنية على أنها خدمات تستهلك موارد المجتمع المالية والمادية، ولكن يُنظر إليها على أنها المحرك الرئيسي للتنمية الاقتصادية من خلال دورها في توفير فرص العمل والحد من البطالة سواء للعاملين في قطاع التشييد والبناء او العاملين في القطاعات الاخرى التي تجهز المواد الخام اللازمة للبناء. حيث يساهم الطلب المتزايد على العمالة أيضًا في ارتفاع مستويات معيشة الأفراد من خلال مستويات أعلى من الدخل الشخصي، وبالتالي زيادة القوة الشرائية، وهو ما ينعكس في زيادة النشاط الاقتصادي لمختلف القطاعات. ومن ناحية أخرى، تساهم الزيادة في الطلب على القوى العاملة أيضًا في تطوير المهارات الفردية، مما يساهم في رفع جودة العمل حتى يتمكن هؤلاء العمال من الاستفادة من المشاريع الصناعية الأخرى التي تساعد في دفع عجلة نمو اقتصاد الدولة.(شمة، 2009، 21) حيث تساهم مشاريع الإسكان في تحقيق التنمية الاقتصادية وبما يحقق الترابط بين مدخلات ومخرجات قطاع الإسكان ودفع عجلة القطاع الصناعي لتلبية احتياجات القطاع السكني وزيادة الروابط مع مشاريع التنمية الاخرى. (الدراجي، 2011، 10)

ثانياً/ الاستثمار السكني واهميته،

1- مفهوم الاستثمار السكني: ان الاستثمار في قطاع الاسكان يعد من اهم ادوات الاستثمار الحقيقية لأنه يقوم على اصول حقيقية هما المباني السكنية والبنى التحتية وما يرافقها من خدمات، حيث انه من اهم وافضل انواع الاستثمارات الطويلة الاجل لأنه يعتبر من الاستثمارات المضمونة، ويكون اما من خلال القطاع العام الذي يتحمل مسؤولية تمويل الإسكان عن طريق الهيئات والمؤسسات المسؤولة عن قطاع السكن من خلال مشاريع الإسكان التي يقوم بتنفيذها وفق الخطط الإسكانية بالإضافة الى التمويل الذي يتم عن طريق المصارف العقارية وبنوك الإسكان المتخصصة، او قد يكون الاستثمار السكني من قبل القطاع الخاص فيتم ترك نظام تمويل الإسكان والقيام بالمشاريع السكنية له أو لمجموعة متنوعة من البنوك التجارية وشركات التأمين أو المستثمرين من الأفراد، او ان يتم الجمع بين القطاع العام والقطاع الخاص فيقع على عاتق الدولة مسؤولية توفير المساكن والتمويل للفئات المنخفضة الدخل ويترك البقية للقطاع الخاص والذي من شأنه تشجيع

مؤسسات التمويل الخاصة وكذلك المستثمرين الآخرين على الاستثمار في قطاع الاسكان.(الجبوري، 2021: 58)

2- اهمية الاستثمار السكني: يعتبر الاستثمار السكني حلاً مناسباً لمشكلة السكن التي يمر بها العراق ولا سيما ان الحاجة السكنية في العراق كبيرة جداً ويقابلها انخفاضاً في البناء والتشييد السكني اي انخفاض في العرض السكني، حيث يتسم الاستثمار السكني في العراق عموماً بالانخفاض بسبب الازدحام الاقتصادي والسياسية التي مر بها منذ عقد الثمانينات، وفي عقد التسعينات انخفضت معدلات التشييد والبناء في القطاع السكني الى ادنى مستوى لها في تاريخ العراق بسبب اوضاع الحصار الاقتصادي وارتفاع اسعار المواد الانشائية ومواد البناء. (بدوي، 2021: 82) يؤثر الاستثمار السكني على الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية للأفراد من خلال تنفيذ المشاريع السكنية، ويساهم في تشغيل العمالة وتقليل نسبة البطالة حيث انه يتطلب الاستخدام الكثيف للعمالة، وان الاستثمار في قطاع الاسكان يحدث تشابك مع القطاعات الاقتصادية الاخرى التي تعد استثماراتها كمدخلات له في حين يقوم الاستثمار السكني بإخراجها كوحدة سكنية ذات مردود اقتصادي واجتماعي، بالإضافة الى ذلك يساهم الاستثمار السكني في الناتج المحلي الاجمالي وفي زيادة التراكم الرأسمالي للاقتصاد، من خلال قدرته على تحريك القطاعات الاقتصادية الاخرى التي تساهم بدورها بشكل مباشر في الناتج المحلي الاجمالي. (الدراجي، مصدر سابق: 58-60)

ثالثاً / واقع الاستثمار السكني في العراق بعد عام 2003. تعتبر مشكلة السكن من المشاكل المعقدة والمركبة كونها ذات ابعاد اقتصادية واجتماعية وجغرافية وتخطيطية وفنية وعمرانية، ولكن يبقى البعد الاقتصادي (كلفة البناء وسعر الارض) من اكثر المشاكل التي تواجه الجهات المعنية بحل مشكلة السكن، الامر الذي يستدعي وضع سياسة اسكانية تستوعب مشاكل الواقع السكني وتعمل على تقليص فجوة العجز السكني من خلال مشاريع الاستثمار السكني الحكومي والغير الحكومي لإنشاء مجمعات سكنية تتناسب مع المقدرة والامكانيات المادية للمواطنين.

1- دور القطاع العام في الاستثمار السكني: هنالك العديد من الجهات والمؤسسات المعنية بالإسكان في العراق، تمارس دور مهم في مشاريع الاستثمار السكني وبالتالي فإن لها دور فعال في معالجة والتخفيف من مشكلة السكن في العراق من خلال دورها في تمويل المشاريع السكنية، ويمكن ان تكون هذه المؤسسات مصارف متخصصة مثل المصرف العقاري وصندوق الاسكان، او قد تكون مصارف اسلامية، او صناديق معاشات، او شركات تأمين، او استثمار. ويلاحظ ان معظم هذه المؤسسات هي عبارة عن اجهزة وساطة مالية تأخذ الاموال من اطراف وتقدمها الى اطراف اخرى (بدوي، مصدر سابق: 88) وتعد وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة هي المؤسسة الحكومية الاولى المعنية بوضع الخطط للمشاريع السكنية في العراق، وكذلك فهي مسؤولة ايضاً على مراحل انجاز الخطط وتنفيذها ووضع التصاميم ومناهج العمل للمشاريع السكنية، بالإضافة الى دورها في الاشراف على تنفيذ المشاريع الموكلة اليها، ومن اجل القيام بهذه المهام تم استحداث الهيئة العامة للإسكان بموجب القرار (39) لسنة 2001 التي تقوم بأعمال التنفيذ والاشراف على المشاريع السكنية

وزارة الاعمار والاسكان، دائرة الاسكان). ويوضح الجدول (1) المشاريع السكنية المنفذة من قبل الهيئة العامة للإسكان بعد عام 2003.

الجدول (1) الوحدات السكنية المنجزة من قبل القطاع العام للمدة 2007-2017

اسم المشروع	المحافظة	تاريخ الانجاز	عدد الوحدات السكنية
سبع ايكار	بغداد	2007	288
بنجة علي	كركوك	2007	600
الحيدرية	كربلاء	2008	432
كص وسويلم1	بابل	2010	504
حي الجهاد	بغداد	2011	167
السيدية	بغداد	2011	49
صيادة	كركوك	2011	504
حي السلام	النجف	2012	558
حدياء	نينوى	2013	504
مدثر وطابو2	ميسان	2013	504
كص وسويلم2	بابل	2013	528
حصوة الشامية	الانبار	2013	568
مدثر وطابو1	ميسان	2014	504
بلد	صلاح الدين	2014	592
صدر اليوسفية	القادسية	2014	504
الشموخ	ذي قار	2014	480
ام حلانة	واسط	2014	504
ام العصافير	المتن	2014	504
الحي	واسط	2015	512
حي الحسين	البصرة	2017	504
المجموع			9310

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على بيانات وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة، دائرة الاسكان، خارطة المشاريع 2022

ويلاحظ من الجدول (1) ان الوحدات السكنية المنجزة من قبل الهيئة العامة للإسكان شهدت تذبذباً كبيراً خلال المدة 2007-2017، حيث نجد انه لم يتم انجاز اي وحدات سكنية خلال المدة 2003-2006 وذلك بسبب الاوضاع والظروف التي شهدتها العراق آنذاك وكذلك بسبب الاستحداث الجديد للهيئة العامة للإسكان، بالمقابل نجد خلال عامي (2013 و 2014) شهدت انجاز (10) مجمعات سكنية بواقع (5,192) وحدة سكنية من قبل الهيئة العامة للإسكان نتيجة لزيادة المخصصات الحكومية والنفقات الاستثمارية لقطاع التشييد والبناء بسبب ارتفاع اسعار النفط العالمية وزيادة إيرادات الموازنة العامة بشكل عام وبالتالي زيادة المخصصات لقطاع التشييد والبناء، وبعد عام 2014 نجد انه تم انجاز (2) مجمع سكني فقط بواقع (1,016) وحدة سكنية بسبب انخفاض اسعار النفط العالمية فضلاً عن العمليات العسكرية التي حدثت في تلك الفترة والتي استحوذت على نسبة كبيرة من التخصيصات. وعملت وزارة الاعمار والاسكان على زيادة قدرة الحكومة على تلبية احتياجات الفئات من ذوي الدخل المحدود والمنخفض التي لا تستطيع تحمل كلف السكن المناسب، فقامت ببناء وحدات سكنية بكلف منخفضة وتوزعها على الاسر المسجلة تحت خط الفقر في سجلات وزارة العمل والشؤون الاجتماعية والتي لا تمتلك وحدة سكنية لائقة، الا انه على الرغم من ان هذه المشاريع احيلت للتنفيذ الا انها لم تنجز حتى الوقت الحاضر بل ان اغلبها متوقف

عن العمل، فبعض المشاريع لم تنجز لأسباب تتعلق بالشركة المنفذة، ومنها ما تم تدميره بشكل كامل من قبل المجاميع الارهابية مثل مجمع سنجار السكني ومجمع الاربعية في الموصل، واخرى تتعلق بضعف التمويل الحكومي الموجه، وبعض هذه المشاريع تسير بوتيرة جيدة ومتصاعدة في الانجاز مثل مجمع طحربة السكني ومجمع عنه.

2- دور القطاع الخاص في الاستثمار السكني: ان الاستثمار من قبل القطاع الخاص يعتبر ركيزة مهمة واساسية في دعم الاقتصاد وتحقيق التنمية الاقتصادية، وخصوصاً الاستثمار في القطاع السكني لما له من اهمية كبيرة في تقليص الفجوة السكنية، حيث انه يساهم الى جانب القطاع العام في التخفيف من الآثار السلبية لازمة السكن، ويتميز القطاع الخاص في العراق بانه المتصدر على القطاع الحكومي في الوقت الحالي عن تنفيذ معظم المشاريع السكنية سواء على مستوى الوحدات او المجمعات السكنية، ويقوم بالتعاقد مع اصحاب الحرف او المقاولين لتنفيذ الوحدات السكنية وفق تكنولوجيا متوسطة ومواد انشائية محلية. (الدراجي، مصدر سابق: 96)، يتمثل القطاع الخاص في العراق بالأفراد (القطاع العائلي) والمقاولين او شركات البناء (قطاع الاستثمار)، حيث ان اسهام القطاع العائلي في عمليات الاسكان تكون من خلال مبادرات فردية لبناء المساكن على الاراضي التي تملكها الاسرة من خلال الشراء او الحصول عليها من قبل الحكومة. ويعتمد القطاع العائلي في تمويل انشاء او شراء الوحدات السكنية على المدخرات الشخصية، او على مصادر التمويل المحلية المتمثلة بالمؤسسات المالية المصرفية والغير مصرفية، ويتميز بهيئته على الانتاج السكني حيث يمثل (80%) من الوحدات السكنية المنتجة على مستوى العراق. (صالح، 2019: 28) اما بالنسبة لقطاع الاستثمار فان له مساهمة كبيرة في الانتاج السكني في العراق اذ ساعدت استثمارات (المحلية والاجنبية) على زيادة عدد الوحدات السكنية، ويعد قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل من أهم القوانين التي فسحت المجال أمام المستثمر العراقي والاجنبي للاستثمار في القطاع السكني فضلاً عن القطاعات الإنتاجية الأخرى، وذلك من خلال عدد كبير من الضمانات التي تتعلق بإقامة المستثمرين والعاملين معهم والتسهيلات التي تضمنتها نصوص القانون، منها ما يتعلق بالإعفاءات الضريبية وتمليك الأراضي ببدل رمزي وتغيير استعمالها من اجل تنشيط الاستثمار في العراق، ونصت المادة (4) من القانون نفسه على تشكيل الهيئة الوطنية للاستثمار والمسؤولة عن رسم السياسات الوطنية للاستثمار، حيث تشكلت الهيئة عام 2007 أمّا المادة (5) فقد نصت على تشكيل هيئات استثمار في المحافظات لها صلاحيات منح إجازات الاستثمار والتخطيط الاستثماري على مستوى المحافظة بما لا يتعارض مع السياسة الاستثمارية الاتحادية (investpromo.gov.iq) (الهيئة الوطنية للاستثمار،

الجدول (2) المشاريع الاستثمارية السكنية المنجزة وال قيد الانجاز في العراق حسب المحافظات للفترة (2009-2020)

المحافظات	عدد الاجازات الاستثمارية	عدد الوحدات السكنية المنجزة	الاهمية النسبية %	عدد الوحدات السكنية قيد الانجاز	الاهمية النسبية %
نينوى	3	0	0.0	5,640	4.3
كركوك	25	792	12.9	8610	6.5
ديالى	0	0	0.0	0	0.0
الانبار	20	0	0.0	11,489	8.7
بغداد	33	0	0.0	38,104	28.8
بابل	4	0	0.0	1,683	1.3
كربلاء	12	0	0.0	10,881	8.2
واسط	4	0	0.0	3,743	2.8
صلاح الدين	21	505	8.2	6,644	5.0
النجف	23	3,546	57.7	18,911	14.3
القادسية	3	0	0.0	2,062	1.6
المتن	13	0	0.0	7,202	5.4
ذي قار	6	1,117	18.2	0	0.0
ميسان	2	180	2.9	4,277	3.2
البصرة	11	0	0.0	13,051	9.9
المجموع	180	6,140	100	132,297	100

المصدر: الهيئة الوطنية للاستثمار، الدائرة الاقتصادية، بيانات غير منشورة

يوضح الجدول (2) انه تم انجاز 23 مشروعاً استثمارياً سكنياً بواقع 6,140 وحدة سكنية من قبل القطاع الاستثماري الخاص في العراق خلال المدة (2009-2020) موزعة بين خمس محافظات، حيث حازت محافظة النجف الاشرف على الحصة الاكبر بنسبة 57% بواقع 3,546 وحدة سكنية، ثم تليها بعد ذلك محافظة ذي قار بنسبة 18% بواقع 1,117 وحدة سكنية ثم تليها كل من كركوك وصلاح الدين وميسان بنسبة (12% و 8% و 2%) على التوالي من مجموع الوحدات السكنية المنجزة، الا ان هنالك عدد كبير من المشاريع الاستثمارية السكنية التي لا تزال حتى الوقت الحاضر قيد الانجاز، حيث بلغت 157 مشروعاً سكنياً استثمارياً بواقع 132,297 وحدة سكنية موزعة على جميع محافظات العراق عدا اقليم كردستان، وقد حازت محافظة بغداد على الحصة الاكبر بنسبة 28% من الوحدات السكنية التي يجري تنفيذها بواقع 38,104 وحدة سكنية بينما لم تسجل كل من ديالى وذي قار اي مشروع استثماري سكني قيد الانجاز.

الاستنتاجات والتوصيات.

اولاً. الاستنتاجات

1- يعتبر قطاع الإسكان من القطاعات الاقتصادية المهمة التي تمارس دوراً أساسياً في بناء الاقتصاد الوطني من خلال مساهمته في زيادة الناتج المحلي الاجمالي ومتوسط نصيب الفرد من الدخل، ويعتبر مشغلاً رئيسياً للعمالة، كما وانه من القطاعات التي لها القابلية على احداث التشابك القطاعي مع القطاعات الاقتصادية الاخرى.

2- يعاني قطاع الاسكان في العراق من تلكؤ في نسب الانجاز، حيث ان نسبة الانجاز من الوحدات السكنية لا تتناسب مع الزيادة السكانية المرتفعة هذا من جانب، ومن جانب آخر عدم وجود

التخطيط السليم لحل هذه الازمة من قبل الحكومات المتعاقبة، فضلاً عن عدم توفر الموارد المالية الكافية على الرغم من توفر الأراضي الواسعة والمنتشر في مختلف محافظات البلد.

3- ان الوحدات السكنية المنجزة من قبل القطاع العام شهدت تذبذباً كبيراً بعد عام 2003، وذلك بسبب الاوضاع والظروف السياسية والامنية التي شهدتها العراق منذ عام 2003 وحتى الوقت الحالي.

4- عملت وزارة الاعمار والاسكان على زيادة قدرة الحكومة على تلبية احتياجات الفئات من ذوي الدخل المحدود والمنخفض التي لا تستطيع تحمل كلف السكن المناسب من خلال بناء مشاريع سكنية بكلف منخفضة وتوزيعها على الاسر، الا انها لم تنجح بشكل كبير بسبب توقف اغلب هذه المشاريع عن العمل.

5- هناك اثر اقتصادي للمشاريع الإسكانية في تشغيل الموارد المادية والمالية والبشرية، وان المشاريع الإسكانية تخلق طلباً مشتقاً على سلع أخرى تنتج محلياً مثل صناعة الاسمنت والطابوق والزجاج والمواد الانشائية الاخرى كصناعة الابواب والشبابيك والاثاث والاجهزة الكهربائية ، وتساهم ايضاً في استحداث المؤسسات الخدمية كالمستشفيات والمدارس وبناء الجسور وتعبيد الطرق وخدمات الماء والكهرباء وغيرها من المشاريع الاخرى.

6- توجه المشروعات الاسكانية الاستثمارية تجاه الفئات مرتفعة الدخل، وحرمان الفئات محدودة الدخل من فرصة الحصول على سكن لائق.

7- ان النفقات الاستثمارية لقطاع البناء والتشييد في العراق شهدت تذبذباً كبيراً بعد عام 2003 ، والسبب في ذلك يعود الى تذبذب اسعار النفط العالمية، وان التخصيصات الحكومية في الموازنة الاستثمارية مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالإيرادات المتحصلة من النفط.

8- ان لنشاط القطاع الاستثماري الخاص في العراق الدور الاكبر في انشاء المشاريع السكنية، حيث انه تم انجاز 23 مشروع استثماري سكني من قبل القطاع الاستثماري الخاص في العراق خلال المدة (2009-2020).

ثانياً- التوصيات

1- قيام الحكومة ممثلة في وزارة الاعمار والاسكان بإنشاء مجمعات سكنية متكاملة من خلال تفعيل دور الدولة في مجال اسكان ذوي الدخل المحدود والمنخفض ومنح التسهيلات مثل توزيع الأراضي لهم بأسعار رمزية او مجاناً، والتوسع في منح القروض، او من خلال تشييد المجمعات السكنية العمودية التي تتسم بالكلف الاقل.

2- تشجيع الاستثمار من خلال تسهيل الاجراءات للمستثمرين ومنح الاستثمارات طويلة الاجل بهدف جلب الخبرات والقدرات الفنية والافادة منها وكذلك تنويع مصادر التمويل.

3- العمل على تشجيع الشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص بهدف تحقيق التنمية المستدامة في قطاع الاسكان.

4- قيام الحكومة بتبني سياسة استراتيجية جديدة للقضاء على أزمة السكن والابتعاد عن الحلول الترقيعية من خلال التعاون بين المؤسسات وقطاعات الدولة المتخصصة بالبنى التحتية وعمليات

البناء والانشاء من اجل زيادة وتسريع الحصول على الوحدات السكنية اللازمة لان حل هذه المشكلة لا يتم من قبل قطاع معين.

المصادر- References

اولا / المجلات والدوريات

1- البغدادي، عبد الصاحب ناجي، البصري، نصير عبد الرزاق (2015) السياسة الاسكانية الملائمة لمحافظة النجف الاشرف، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 40.

2- الياسري، وهاب فهد، لهمود، اسعد سليم (2015) تحليل ديمغرافي لاتجاهات ازمة السكن في محافظة النجف الاشرف، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 104.

3- راهي، محمد غالي (2015) دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 189.

4- الطائي، ضرغام خالد (2015) مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة-دراسة حالة)، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 209.

5- مطر، فريق جيايد، الكبيسي، محمد صالح، (2020) الانعكاسات الاقتصادية لمشكلة السكن في العراق وسبل معالجتها، مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد 26، العدد 124، 368.

6- الهماوندي، رافد عبد اللطيف، القيسي، ظبية فاروق (2010) مرحلة التغيير وبناء المؤسسات وتأثيرها في هيكلية سياسة الاسكان في العراق، مجلة المخطط والتنمية، العدد 22، 63.

7- فياض، اسراء كاظم (2014) دور الاقراض المصرفي في حل ازمة السكن في العراق واسط حالة دراسية، مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية، العدد 16، 12.

8- الدليمي، شهاب حمد، الهيقي، ضياء خميس (2018) دراسة تحليلية لاستراتيجية تمويل المشاريع الاسكانية في مدينة الرمادي، مجلة جامعة الانبار للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد 10، العدد 23، 43.

9- فليح الجياشي، يحيى عبد الحسن (2019) واقع مشاريع الاسكان الحضري الاستثمارية في مدينة السماوة ودورها في معالجة مشكلة السكن، مجلة مداد الآداب، عدد خاص بالمؤتمرات، 1291.

ثانيا / الرسائل والاطاريح

1- حسج البصري، نصير عبد الرزاق (2011) دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي / جامعة بغداد، للحصول على درجة ماجستير علو في التخطيط الحضري والاقليمي، 98.

- 2- الوائلي، علي فوزي سعيد (2011) التحليل المكاني لمشكلة السكن في مدينة الكوت، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى كلية التربية/جامعة واسط، للحصول على درجة ماجستير في أداب الجغرافية، 197.
- 3- البديري، كرار حاتم (2016) دور التوريد في تمويل المشاريع العقارية وتخفيض ازمة السكن، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى كلية الادارة واقتصاد / جامعة الكوفة، للحصول على درجة ماجستير في العلوم المالية والمصرفية، 62.
- 4- نعمة، جعفر حسين (2016) تحليل أداء وتمويل المصرف العقاري العراقي، بحث تطبيقي غير منشور مقدم الى المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية/جامعة بغداد، للحصول على درجة دبلوم عالي في المصارف، 20.
- 5- شمة، زينب سلمان (2009) دور القطاع الخاص في مشاريع الإسكان تجربة اقليم كردستان- العراق انموذجاً، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا/جامعة بغداد، للحصول على درجة ماجستير في علوم التخطيط الحضري والاقليمي.
- 6- الدراجي، محمد كاظم شمخي (2011) دور قطاع الاسكان في تحقيق التنمية الاقتصادية في العراق وافاقه المستقبلية، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى كلية الادارة واقتصاد/جامعة بغداد، للحصول على درجة ماجستير في العلوم الاقتصادية، 10.
- 7- مطر بدوي، فريق جياذ (2021) العلاقة التشابكية لقطاع الإسكان ودورها في تعزيز التنمية الاقتصادية في العراق، اطروحة دكتوراه غير منشورة مقدمة الى كلية الادارة واقتصاد/جامعة بغداد، للحصول على درجة دكتوراه فلسفة في العلوم الاقتصادية.
- 8- صالح، صلاح ناجي (2019) تمويل الاستثمار السكني في العراق مشروع بسمية حالة دراسية، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى كلية الإدارة والاقتصاد/ الجامعة المستنصرية، للحصول شهادة الدبلوم العالي في العلوم الاقتصادية، 28.

ثالثاً / التقارير:

- 1- جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان، دائرة الاسكان.
- 2- جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان، دائرة الاسكان، (2022) خارطة المشاريع.
- 3- جمهورية العراق، الهيئة الوطنية للاستثمار، الدائرة الاقتصادية، تقرير المشاريع الاستثمارية في قطاع الاسكان للأعوام 2009-2020 .