مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها

(تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة- دراسة حالة)

م.د. ضرغام خالد عبد الوهاب أبو كلل الطائي
جامعة الكوفة / كلية التخطيط العمراني
قسم التخطيط البيئي
dhergham12@yahoo.com

المقدمة

تعد أزمة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها المجتمع العراقي على مر العقود الماضية .وإن توفير السكن اللائق للمواطنين يمثل أهم واجبات الدولة اتجاه مواطنيها لأهميتها الحيوية لمتطلبات المعيشة لإفراد المجتمع من جهة، وان تنشيط هذا القطاع يساهم بشكل كبير في تحفيز وتنشيط عدد كبير من الأنشطة الاقتصادية المرتبطة والمتعلقة به وفي تحريك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية الجارية في البلد أو ضمن خططه المستقبلية من جهة أخرى .

كما إن الإسكان في كل دول العالم يمثل المفصل الأول لإنعاش الاقتصاد، ومن المعروف عالمياً إن الإسكان يمثل القطاع الأوسع في حقل البناء والإنشاءات، كما معروف أيضا إن قطاع البناء يحرك (80) قطاعاً اقتصادياً آخر، فضلاً عن امتصاص البطالة وإنعاش الاقتصاد وتحقيق النمو في البلد. فالاهتمام بقطاع الإسكان هو يعادل من الناحية الموضوعية الاهتمام بالإنسان والدولة كمؤسسات بحاجة إلى نمو اقتصادي وسياسة اقتصادية قوية.

وان السكن بالنسبة لأي إنسان يعبر عن حاجة بيولوجية أولية ، إذ لا يمكن لأي مشروع اجتماعي (كبناء أسرة جديدة مثلاً) إن يحقق النجاح ويتوفر على آليات الاستمرار دون الحاجة إلى سكن يحيط بالمشروع ويوفر له الأمان كما نرى إن كل الشرائع باختلاف مصادرها تؤكد إن السكن اللائق حق طبيعي من حقوق الإنسان تضمنه الدساتير ويضمنه الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وكذلك الدستور العراقي.

ولعل من أهم المشاكل التي يواجهها العراق حاليا مشكلة السكن وإيجاد سقف يضم فيه العائلة ،وما ينعكس من أثارها على الوضع الاقتصادي والاجتماعي ،لذا تعد من أهم المهمات التي يجب مواجهتها بحزم وإصدار القوانين التي توازي في حجمها وأثارها مشكلة الأمن الداخلي. وحيث أنها ترسبت منذ العقود السابقة وزاد تفاقمها بعد غزو العراق عام 2003 وكانت النتيجة كثرة من التجاوزات والتصرفات غير القانونية على أراضي الدولة والمباني الحكومية من قبل المواطنين الذين يعاني أكثرهم عدم حصولهم على مسكن أو مأوى للعيش فيه وأصبحوا خطرا يهدد الأمن والاستقرار الداخلي بشكل كبير.

وحسب الإحصائيات إن مجموع سكان العراق يبلغ (30) مليون نسمة، وإذا أضفنا إلى هذا الرقم، الإحصائية التخمينية للعراقيين خارج الوطن والمقدر عددهم بـ (3) ملايين مهاجر فان المجموع التقريبي يصل إلى (33) مليون مواطن. وإذا اعتبرنا (وحسب الأرقام المعتمدة في برامج وزارة التخطيط العراقية) إن معدل العائلة العراقية الواحدة يمثل (5,5) فرداً فأننا سنكون إمام رقم خطير يمثل حاجة العراق إلى وحدات سكنية لائقة بالمواطن، والرقم يتراوح بين (5–6) مليون وحدة سكنية (محسوباً ضمنها عدد

العوائل المهاجرة خارج الوطن في حالة عودتها) وإذا أضفنا إلى هذا الرقم (10%) ما يمثل السكن الاحتياطي فأننا نحصل على الرقم الذي يمثل الحاجة الآنية للوحدات السكنية في العراق وهو (6,5) مليون وحدة سكنية، تجدر الإشارة إلى إن هذا الرقم يهمل نسبة النمو السكاني السنوية للمجتمع والتي تبلغ 3,2% في حين إن في كل العراق (12,5) مليون وحدة سكنية على الأرض بضمنها المنازل المتهرئة والمبنية من المواد غير الثابتة، كالطين والصفيح والخيم. مما يجعل الحاجة الفعلية تتجاوز (4) ملايين وحدة سكنية بسبب تراكم الأزمة وعدم معالجتها طيلة (30) سنة الماضية كما يؤخذ بنظر الاعتبار عوامل الاندثار وعامل النمو السكاني، وارتفاع أسعار الأراضي وزيادة بدلات الإيجار،وارتفاع أسعار المواد الإنشائية وتوقف المصرف العقاري لمدة من الزمن عن تسليف المواطنين لبناء دورهم .

ونحن نجزم بشكل قاطع لا يقبل النقاش أن الدولة ومؤسساتها المختصة بالإسكان غير قادرة على حل الأزمة ما لم تعتمد بشكل كبير وداعم لقطاع الاستثمار والاستثمار الإسكاني بشكل خاص ،ودعم بناء مجمعات سكنية كبيرة (مدن كبيرة) وتشجيع مشاريع الإسكان العامة .

ويرى الكثير من الخبراء الاقتصاديين إن أزمة السكن أسهمت في حدوث مشكلات مزمنة ترافقت معها ظهور عدد من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية وغيرها في المجتمع العراقي ،والتي تكون تأثيراتها السلبية أكثر وقعاً عندما يزداد أعداد السكان بشكل كبير من دون وجود مشاريع للإسكان تكفي لإسكانهم بشكل مناسب ومتوازن على وفق إعدادهم وما يرافق ذلك من توفير متطلبات هذه الزيادات من توفير الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليم وغيرها .

مشكلة البحث : إن توفير السكن اللائق يمثل أصعب مشكلة في مختلف بلدان العالم وتبرز أكثر في دول العالم الثالث،إذ إن من أهم المشاكل التي يواجهها العراق اليوم مشكلة السكن وإيجاد سقف يضم تحته العائلة، رغم إن استعمالات الأرض السكنية في غالبية المدن في توسع مستمر يرافق ذلك نمو السكان المتزايد وارتفاع مستوياتهم الاجتماعية والاقتصادية بصورة أسرع من توفير السكن اللائق .

فرضية البحث :يفترض الباحث إن مشكلة السكن سوف تكلف الدولة الكثير من الأموال إذا لم تسرع في علاجها بشكل علمي ومدروس لأنها تمثل أهم مشاكل المجتمع المعاصرة إثارة للجدل فضلا يعدها بعض الخبراء ،بأنها مشكلة اجتماعية ذات إبعاد اقتصادية وسياسية وثقافية وخدمية، ونتيجة لتفاقمها كثرة التجاوزات والتصرفات غير القانونية على أراضي الدولة والمباني الحكومية من قبل المواطنين الذين يعاني أكثرهم عدم حصولهم على مسكن أو مأوى للعيش فيه وأصبحوا خطرا يهدد الأمن والاستقرار، وربما تكون ذات حلول طويلة الأمد لمشاريع الإسكان العامة وقد تتطلب حاليا معالجة سريعة لاسيما للفقراء وذوي الدخل المحدود .

تساؤلات البحث: و يمكن صياغة تساؤلات البحث من خلال طرح الأسئلة التالية :

ما مدى مشكلة أزمة السكن في العراق ؟

وما هي العوامل والمتغيرات التي أثرت على أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة؟

هدف البحث : يهدف البحث إلى التوصل إلى النقاط الآتية :

- تسليط الضوء على الوضع السكني الراهن للعراق ومعاناة المواطنين الفقراء منها .

- توضيح الاحتياجات الفعلية الحالية للسكان في العراق وفضلا عن بيان الدراسة التحليلية بإطارها الجغرافي لهذه المشكلة المجتمعية المتنامية تدريجيا .
- استنتاج الاحتياجات المستقبلية للمساكن المفروض توفرها في العراق .
- وضع المعالجات المناسبة والحلول الممكنة لمواجهة أزمة السكن في العراق .

أهمية البحث: يستمد البحث أهميته من أهمية الاستعمال السكني في الحياة اليومية وأبعاده الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية والحضارية حيث يتناول تحليل أزمة السكن في العراق تحليلاً جغرافياً وتحديد العوامل والمتغيرات المؤثرة فيه ، ومن الطبيعي أن تحليل أزمة السكن في العراق ودور العوامل المختلفة في ظهورها، أهلها لان تكون ظاهرة جغرافية جديرة بالبحث لأنها منتشرة ومتغيرة بحسب المحافظات وتوجد ارتباطات تبادلية مكانية بينها وبين الظواهر البشرية الأخرى وهي بالإضافة إلى ذلك ظاهرة واضحة على الأرض وعلى الخريطة وتتخذ حيزاً كبيراً مؤثرا لاسيما في المدينة وهامة للإنسان بصورة مباشرة .

منهج البحث: ارتأى الباحث منهجا تعددت فيه المناهج ،وان كان يطغى على البحث المنهج الوصفي والتحليلي لمعالجة مشكلة وفرضيات البحث، واستعمال الوسائل والأساليب التي تتناسب مع طبيعة المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من المصادر البحثية المختلفة ،إذ اعتمد الباحث على ما يتوافر من معلومات وبيانات حكومية او دراسات علمية وتقارير لدوائر رسمية وغير رسمية وهيأت بحثية عراقية ودولية ،فضلا عن الصور الميدانية وشبكة المعلومات الدولية (الانترنت) لتحقيق أهداف البحث .

هيكلية البحث : يقع البحث في مقدمة وأربعة مباحث ،تناول المبحث الأول الإطار النظري للدراسة ، إما المبحث الثاني فقد تناول أسباب أزمة السكن في العراق،فيما تنول المبحث الثالث الحاجة الفعلية لعدد الوحدات السكنية وأزمة السكن في العراق ،في حين تناول المبحث الرابع دور القطاع الخاص العراقي وهيئة الاستثمار في حل أزمة السكن ،ودرس المبحث الخامس المعالجات المقترحة لحل أزمة السكن في العراق واختتم البحث بأهم الاستنتاجات والتوصيات فضلا عن قائمة بالمصادر المعتمدة بالبحث.

حدود منطقة الدراسة المكانية والزمانية : تتمثل الحدود المكانية لمنطقة الدراسة في الحدود السياسية لجمهورية العراق ،والتي تضم 18 محافظة عراقية من ضمنها محافظات إقليم كردستان (السليمانية ،أربيل ،دهوك) ، إما حدود الدراسة الزمانية فإنها تمثل واقع حالة المشكلة خلال عام 2011 م.

المبحث الأول : الإطار النظري للدراسة

– تاريخ أزمة السكن في العراق في الحكومات السابقة

– نبذة تاريخية عن أزمة السكن في الحكومات العراقية السابقة :

لكثرة الصعوبات التي أحاطت ببرامج قطاع الإسكان منذ إقامة الدولة العراقية الحديثة في 23 أب 1920 م ويصح القول إن مسيرة هذا القطاع الحيوي اتسمت بملامح وتعقيدات تختلف عن تلك التي أفرزتها تجارب الإسكان في المحيطين العربي والإقليمي التي عكست فاعلية إدارة هذا القطاع في اغلب بلدان المنطقة ، على الرغم من حداثة تشكيل بعضها.ولا نبعد عن الواقع إذا قلنا ان صيرورة العوامل الموضوعية التي أسهمت بتفاقم مشكلات السكن في العراق يعود تاريخها إلى أكثر من أربعة عقود من

الزمان بسبب إخفاق الحكومات السابقة للبلاد في صياغة وبلورة رؤى بوسعها التأسيس لإستراتيجية وطنية تفضي إلى النهوض بواقع قطاع الإسكان وتطوير بناه التحتية ، حيث اقتصرت برامج إدارة الإسكان وخططها على إجراءات ترقيعية واصلاحات جزئية لم يكن بمقدورها مواكبة التحولات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية التي شهدتها البلاد ومحدودية تاثيرها .

إن الحكومات السابقة لم تعمل على وفق رؤية متكاملة لحل مشكلة الإسكان بإبعادها المختلفة التي تتطلب وضع حزمة متكاملة من السياسات والتشريعات والممارسات تسير بالتوازي لضمان حل شامل وجذري للمشكلة (عدا حكومة الرئيس عبد الكريم قاسم للمدة 1958–1963م) ، فقد كانت معظم الإعمال تنفذ بجهود فردية أو محددة تؤثر فيها العلاقات الشخصية للمسؤولين آنذاك لذلك برزت صور مختلفة بين مختلف مناطق العراق مما جعل هذه المشكلة تأخذ مسارا معاكساً وتسير في واد مختلف عن واد الحلول المطروحة علماً إن أزمة السكن لها تأثيرات سلبية في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وبرامج تنظيم الأسرة والهجرة والبيئة والصحة وتبقى السياسات السكانية عرضة لصعوبات تنفيذية وتكون العوائق في الغالب مالية أو فنية أو إدارية فتنفيذ برنامج سكاني تنموي مكلف يتعرض للفشل إذا لم ترصد له الأموال اللازمة.

يسعى كل إنسان ومنذ نشوء الخليقة للحصول على منزل أو مأوى يستظل به من حرارة الصيف وبرودة الشتاء ويكون له ملاذا آمنا من مخاطر الحياة، فالمسكن حق طبيعي لكل فرد ،وفي العراق أهمل النظام السابق هذه المسألة وادخل البلد بحروب مما أدى الى تفاقمها وباتت العديد من العوائل العراقية لا تمتلك منازل خاصة بها أو حتى مساكن تستأجرها تكون لائقة بمواطن يعيش في بلد يطفو على بحر من النفط.

أزمة السكن استمرت حتى بعد زوال ذلك النظام ولم تستطع السياسات الجديدة من معالجتها وإنهاء هذه الأزمة واقتلاعها من جذورها، فالإحصائيات الأخيرة الصادرة عن وزارة التخطيط أشارت إلى إن المجتمع العراقي هو من المجتمعات الفتية حيث تشكل نسبة الأطفال فيه 39 بالمائة دون سن الخامسة عشر وان معدل النمو السكاني فيه تبلغ 3 بالمائة وهو ما يشير إلى بلوغ الإعداد السكانية بحدود 31 مليون نسمة خلال العام 2009.

ونود إن نبين إن البلدان التي تعاني المشكلات السكانية هي في الغالب بلدان شحيحة بالموارد المالية وهي عاجزة بسبب فقرها وكثرة أعبائها الاقتصادية عن تخصيص المبالغ اللازمة للبرامج السكانية الأمر الذي يجعل السياسات السكانية التي توضع صعبة التنفيذ.

وفي عراقنا الجديد يختلف الوضع تماما حيث يعتبر بلدنا من البلدان ذات الموارد المالية الجيدة التي تساعده على تحقيق برامجه المستقبلية كما ان احدى وسائل تقدم مفهوم الديمقراطية وإرساء حقوق الإنسان يتطلب توفير مستلزمات العيش للمواطن خاصة ما يتعلق أولا بالسكن المناسب والخدمات الأخرى حيث إن مشكلة السكن تؤدي إلى خلق المشاكل الكثيرة وبالتالي تؤدي إلى التجاوز على تطبيق القوانين وعليه يجب إن نجد السبل الكفيلة لحل أزمة السكن، ونود إن نشير إلى إن الإحصائيات السكانية التي قامت بها الدولة سابقاً أظهرت ان معدل التزايد السنوي للسكان في عراقنا تقريبا هو (3%). ومايخص محافظة ذي قار مثلا فهي تصنف ضمن المحافظات ذات المستوى الاجتماعي

المتوسط الذي يميل الى زيادة نسبة عدد السكان فيها (تكون نسبة الزيادة مرتفعة ضمن المعدل اعلاه) ومن وجهة نظرنا والاحصائيات اذا وضعنا بالاعتبار التفاوت الكبير في الكثافة السكانية بين المحافظات وخطورة المشكلة وحجمها نجد محافظة ذي قار تحتل المرتبة الرابعة بين محافظات العراق، كما نبين ان عدد العوائل المهجرة والعوائل التي من دون مساكن في المحافظة وحسب الاحصائيات الاولية التي حصلنا عليها من مجلس العوائل المهجرة ومديرية التخطيط العمراني في المحافظة–مركز المدينة هو(7920) عائلة عدا العوائل المشتركة التي تسكن في دار صغيرة واحدة لا تتوفر فيها شروط الحياة البسيطة واذا اضفنا العوائل التي سوف تظهر نتيجة الانشطار العائلي تكون هناك مشكلة كبيرة ويجب ان نقف عندها.

– مفهوم الحاجة السكنية :

تعرف الحاجة السكنية بأنها عدد الوحدات السكنية التقليدية أو غيرها من الوحدات السكنية الملائمة التي يجب تشييدها أو المحافظة عليها لضمان بقاء الوضع الإسكاني في المستوى المطلوب خلال فترة زمنية محددة. وهي تعكس حاجة المواطن للمسكن الصحي الملائم بغض النظر عن القدرة على دفع نفقات هذا المسكن. وتختلف الحاجة السكنية عن مصطلح الطلب على المساكن الذي يعبر عنه برغبة مدعمة بالمقدرة المالية لتلبية الحاجة السكنية[1].

ينظر الاقتصاديون إلى الطلب الفعلي على انه مقياسا غير جيد للحاجة السكنية الإجمالية وانه لا يقيس مجمل الطلب المحتمل على المساكن والذي يمكن أن يؤثر على سوق الإسكان فيما لو دعمت الحاجة السكنية بالمقدرة الشرائية.

وتعد تقديرات الحاجة السكنية والاستثمارات اللازمة لتلبيتها واحدة من أهم المعطيات الواجب توفرها لإعداد الخطط والاستراتيجيات المتعلقة بالإسكان ولوضع البرامج والمشاريع الاستثمارية اللازمة لتنفيذها، كما إنها ضرورية لتحديد حجم الفجوة بين الحاجة السكنية والطلب الفعلي وبين الطلب والعرض الإسكاني. وهي أيضا ضرورية في تقدير حجم الدعم اللازم توفره للفئات المتدنية الدخل للحصول على المسكن الذي يحقق الحد الأدنى من المتطلبات الضرورية للحياة.

– مفهوم السكن : السكن عبارة عن تفسير للوطن، فمن لاسكن له لاوطن له، وهو الحد الأدنى لحاجة الانسان ليشعر بإنسانيته، السكن معناه بداية الاستقرار للمواطن وليس كل الاستقرار فحينما يفقد الانسان السكن فهو يفقد طعم الهناء والاستقرار وبصورة عامة طعم الحياة الإنسانية والذي لاينعم بسكن لائق لا يعيش حياة لائقة[2].

فاقد السكن لا يمكنه إن يقدم لمجتمعه ووطنه، لأنه مازوم كما انه يفتقر إلى عامل مهم من عوامل التقدم والتطور وهو تنامي الشعور بالاستقرار، وفاقد الشيء لا يعطيه .

– علاقة فقدان السكن بتنامي الجريمة :

إن بيئة فاقدي السكن تنطوي على استعداد ملحوظ للشذوذ نحو الجريمة والسلوك العدواني والانحراف الاخلاقي (طبعاً بنسب متفاوتة للشرائح داخل البيئة) نتيجة للضغوط التي تتعرض لها هذه البيئة القلقة ذاتياً وموضوعياً ،فتحتاج بذلك الى تداخلات كبيرة تنطوي على جهود كبيرة ومكلفة للمجتمع والدولة.

السكن بالنسبة لأي انسان يعبر عن حاجة بيولوجية حاجة انسانية اولية، اذ لا يمكن لأي مشروع اجتماعي (كبناء اسرة جديدة مثلاً) ان يحقق النجاح ويتوفر على آليات الاستمرار دون الحاجة الى سكن يحيط بالمشروع ويوفر له الامان كمانرى ان كل الشرائع باختلاف مصادرها تؤكد ان السكن اللائق حق طبيعي من حقوق الانسان تضمنه الدساتير ويضمنه الاعلان العالمي لحقوق الانسان وكذلك الدستور العراقي. فاذا كان المشروع الاجتماعي لا يكتمل دون توفير السكن اللائق فلايمكن – والحال هكذا– احداث تغيير جذري مطلوب في البنية الاجتماعية والحصول على نجاحات في تغيير وجهة نظر الرأي العام تجاه اي مشروع سياسي.

العلاقة بين بيئة السكن والبيئة الاجتماعية :

هنالك بصورة عامة علاقة طردية نشات عبر التأريخ بين النمو والاضطراد في قطاع الاسكان وبين الازدهار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي حيث يتدخل قطاع الاسكان (كعلاقة سببية) في جميع الظواهر السلبية والايجابية في المجتمع وبشكل مباشر له علاقة بظاهرة الامن والسلم الاجتماعيين وله علاقة ايضاً بثقافة المجتمع ونوع التربية والتعليم سلباً وايجابياً، وبالصحة والمرض، التطور والتأخر، التنمية والتخلف.

واذا سلمنا بحق المواطن في العيش بكرامة وامان بمسكن يؤمن له الاستقرار الروحي والامن العائلي بوصفه احد الدعامات الاساسية التي تسهم باشاعة اجواء المحبة والدفء في كيان الاسرة فان الظروف القاهرة التي عاشتها بعض الشرائح الاجتماعية لاسيما الفقراء والبسطاء والمهمشين فرضت عليهم خيارات اضطرارية تمثلت باقامة احياء عشوائية متناثرة بمختلف مناطق البلاد باسلوب التجاوز على دوائر الدولة والاراضي المملوكة لها.وليس من شك في ان ظهور هذه الاحياء السكنية التي يشار اليها بعيدا عن اللياقة باصطلاح (الحواسم) يعبر في واقعه الموضوعي عن خيبة القيادات الادارية في مواجهة ازمة خانقة تحرص جميع المجتمعات الانسانية على تقويضها بايسر السبل المتاحة ..اذ يسود الاعتقاد ان تحقيق نجاحات في عملية التصدي لها يعد مفتاحا لمعالجة كثير من الازمات التي اسهمت بالتدهور الحاصل في الخدمات البلدية والاجتماعية ، فضلا عن صعوبة الاجراءات الخاصة بايجاد المناخات المناسبة لتطوير البنى التحتية.

وبصورة عامة لا يمكن لواضعي برامج النهوض الاجتماعي لمعالجة ظواهر النكوص دون الابتداء بقطاع الاسكان او الأخذ بنظر الاعتبار وضع بيئة الإسكان للمجتمع المطلوب اخراجه من التخلف نحو التنمية.

حق السكن في القوانين والدساتير الدولية والعراقية :

إن الحد الأدنى لحاجة إي إنسان على وجه الأرض، ليشعر بإنسانيته ويطمئن لمستقبل أسرته إن يتوفر له سكن يملكه ويستقر تحت سقفه، وهذا حق طبيعي تمنحه الأرض للإنسان المتواجد فوق سطحها، كما ضمنت له قبراً يضم جسده بين أحشائها، فهذا الإنسان مكرم من الخالق حتى أصبح خليفته في الأرض.

وكما إن الشرائع السماوية كفلت له هذا الحق فأن الشرائع والدساتير البشرية اعتبرت ذلك حقاً طبيعياً فالإعلان العالمي لحقوق الإنسان في مادته (25) فقرة (1) ينص على إن:

(كل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والمسكن...)،إما في وطننا العراق.. ومنذ عقود طويلة يعاني العراقي من ازمة السكن الخانقة وفي كل عام تزداد الازمة تفاقماً ويزداد المواطن شعوراً بالاختناق والغربة عن ارض لايملك فيها شبراً واحداً وهو ابن الارض وابٌ شرعي لما تختزنه من ثروات، يعاني مع اسرته من تفاقم اسعار الاجارات .

دور الإسكان في النمو الاقتصاد :

الاسكان في كل دول العالم يمثل المفصل الاول لانعاش الاقتصاد، ومن المعروف عالمياً ان الاسكان يمثل القطاع الاوسع في حقل البناء والانشاءات كما معروف ايضاً ان قطاع البناء يحرك (80) قطاعاً اقتصادياً آخر، فضلاً عن امتصاص البطالة وانعاش الاقتصاد وتحقيق النمو في البلد. فالأهتمام بقطاع الاسكان هو بالضبط يعادل موضوعياً الاهتمام بالانسان والدولة كمؤسسات بحاجة الى نمو اقتصادي وسياسة اقتصادية قوية. وبالعكس فان اهمال قطاع الاسكان يعني بالضرورة اهمالاً للانسان والمجتمع والدولة .

في موروثنا الشعبي قيل ((إذا اشتغلت طاسة العمالة اشتغل الجميع)) بمعنى إن الجميع سيعمل في حالة انطلاق عملية البناء ، فسيعمل العمال والفنيون والخلف والمهندسون والمقاولون إضافة إلى أكثر من 40 حرفة وصناعة متوقفة حاليا (راجع التفاصيل في البحث) إن توفير فرص العمل الحقيقية من خلال إطلاق عملية البناء هو الحل الناجع لازمة البطالة بدل توفير هذه الفرص من خلال الدرجات الوظيفية لان ذلك سيوفر أموال طائلة من ميزانية الدولة و يجعلها قادرة على تقديم الخدمات بشكل أوسع إضافة إلى استثمار هائل للتنمية البشرية والتي تعتبر العامل الأول لتقدم المجتمعات .

اما الحلول الترقيعية لحل ازمتي السكن والبطالة لن تزيد الأمر إلا سوءا ، فإطلاق عشرات أو مئات الآلاف من الدرجات الوظيفية لن يحل المشكلة لأنها لن تكون كافية لا من حيث العدد ولا من حيث الرواتب وستشكل عبئا كبيرا على ميزانية الدولة مما سيؤدي لاحقا الى عجز في الميزانية الاتحادية وفيما لو تراجعت أسعار النفط عندها ستكون الكارثة كبيرة ، هذا فضلا عن البطالة المقنعة والترهل الإداري والبيروقراطية الناتجة عن إطلاق درجات وظيفية مبالغ بها

المبحث الثاني

أسباب أزمة السكن في العراق

يعانى العراق من أزمة حادة في السكن جراء ارتفاع أسعار العقارات والإيجارات الأمر الذي أدى إلى إثقال كاهل المواطن وان حل هذه المشكلة يتطلب وقتا طويلا بالإضافة إلى كلفة مادية باهظة مما دفع بعض رجال الإعمال لجلب المعامل والمصانع الخاصة بالبناء الجاهز والتي يمكن لها إن تحقق سرعة مضاعفة ونوعية وكلفة اقل ونوعية وجودة عالية في عمليات البناء.غير ان كل هذه المعالجات لم ترتقي الى المستوى المطلوبة وبقيت مشكلة السكان باثارها المتعددة في الواقع العراقي ،ومن اهم اسبابها ما ياتي :

1.انحسار دور الدولة في توفير الوحدات السكنية خلال العقود الثلاث الأخيرة وإهمالها لقطاع السكن بشكل عام.

2. أنعدام دور الأستثمار والقطاع الخاص في قطاع السكن وأحجام المستثمرين عن استثمار أموالهم في مجال الأسكان لعدم وجود وسائل التشجيع الاقتصادية والتشريعية المناسبة وتوجههم الى قطاعات أخرى.
3. انخفاض مستوى دخل الفرد بسبب الأنخفاض الكبير في الناتج الوطني ألأجمالي.
4. أرتفاع آلفة التشييد (البناء) بسبب نقص المهنيين والفنيين والعمال المهرة وارتفاع أجورهم.
5. الأفتقار والشحة في الصناعات الأنشائية المحلية ومواد البناء.
6. أفتقار الصناعات الأنشائية المحلية ومواد البناء الى المزايا والقدرات الإدارية والفنية الحديثة.
7. الافتقار إلى سياسة أسكانية واضحة ومستقرة ومستمرة تبناها الدولة.
8. الغياب الواسع لتمويل الأسكان من أجل أقامة مباني جديدة أو تحسين توسيع الوحدات السكنية القائمة وتوفير خدمات البنى التحتية.
9. آما أدى أنتشار ظاهرة التهجير وأعداد المهجرين بعد احداث عام 2003 في الفترة الماضية الى أضافة تعقيدات جديدة أذ يعيش غالبية المهجرين داخليا في مناطق تسودهاظروف سيئة للغاية تفتقر الى ابسط الخدمات وسبل الراحة.

وقد أدت الأسباب المذكورة أنفا إلى إن مجموع الحاجة السكنية سيبلغ عام 2015 حوالي (3.528.585) وحدة سكنية يتطلب تنفيذها خلال مدة 10 سنوات تبدأ من 2006 الى 2015 اي بواقع (352859) وحدة سكنية سنوياً وذلك حسب التقديرات التي اعددها وزارة الأعمار والإسكان المعتمدة على الإحصائيات الصادرة من الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات التابع الى وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي وحسب الجداول المرفقة رقم (1) و(2) و(3) .

جدول رقم (1)

تقديرات عدد سكان العراق للأعوام (2006م – 2015م)

السنة	عدد السكان (نسمة)
2006	28 782 429
2007	29 645 901
2008	30 353 278
2009	31 451 336
2010	32 394 876
2011	33 366 722
2012	34 367 723
2013	35 398 754
2014	36 460 716
2015	37 554 537

جدول رقم (2)
تقديرات عدد الاسر في العراق للاعوام (2006م – 2015م)

السنة	عدد الاسر
2006	3 737 978
2007	3 850 117
2008	3 965 621
2009	4 074 589
2010	4 207 127
2011	4 333 341
2012	4 463 341
2013	4 597 241
2014	4 735 158
2015	4 877 213

9

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان المعتمدة على الإحصائيات الصادرة من الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات التابع، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي،بيانات غير منشورة،2011 .

ما هو موقف الدولة ومؤسساتها من هذه الأرقام المخيفة:

بالفعل فهي أرقام مخيفة وفيما لو أهمل هذا الوضع ستزداد وتنتج مشكلات أخرى غير متوقعة وغير منظورة ويتفاقم الوضع بوتيرة سريعة.

استطيع القول ان قيادة الدولة العراقية على علم بحجم الكارثة وهي جادة بالفعل في مسعاها لوضع معالجة شاملة لازمة السكن من خلال قطاع الاستثمار بعدما يئست من قدرة وزاراتها على تغطية هذا العجز ولو بنسبة ضئيلة ونحن لا ننتظر من الدولة القيام بمعجزات تجاه هذه التركة الثقيلة من سوء إدارة مؤسسات النظام السابق.

ولكن يجب ان اشير هنا انه بالرغم من الدعم المباشر لدولة رئيس الوزراء ، ودعم بعض الوزراء لاطروحة معالجة الازمة من خلال قطاع الاستثمار ودعم الاستثمار الاسكاني بالذات باعتباره القطاع الوحيد القادر على معالجة الازمة خلال السنوات القادمة بالرغم من ذلك لانرى جدية وتفاعل من بعض دوائر الدولة لدعم هذا القطاع وتسهيل مهمته، فلا زالت هناك بعض المؤسسات والتي تمثل مصدر قرار في هذا القطاع وتوفير الاراضي المطلوبة وتسهيل العمليات الادارية تعيش عقليات تشكلت في ضوء النظام الشمولي السابق تعمل اليوم بوضع العصا في الماكنة وتخلق العقبات امام حركة تفعيل قطاع الاستثمار الإسكاني ولا تسمح لشركات الإسكان الخاصة والمتخصصة ببناء المجمعات السكنية كي تساهم في الحد من تدهور الأزمة .

المبحث الثالث

الحاجة الفعلية لعدد الوحدات السكنية وأزمة السكن في العراق

حسب الإحصائيات الأكثر واقعية فأنني اعتقد إن مجموع سكان العراق يبلغ (29) مليون مواطن، واذا اضفنا الى هذا الرقم ،الاحصائية التخمينية للعراقيين خارج الوطن والمقدر عددهم بـ(3) ملايين مهاجر فان المجموع التقريبي يصل الى (32) مليون مواطن.

واذا اعتبرنا (وحسب الارقام المعتمدة في برامج التخطيط العراقية) ان معدل العائلة العراقية الواحدة يمثل (5,5) فرداً فأننا سنكون امام رقم خطير يمثل حاجة العراق الى وحدات سكنية لائقة بالمواطن،والرقم يتراوح بين(5-6) مليون وحدة سكنية (محسوباً ضمنها عدد العوائل المهاجرة خارج الوطن في حالة عودتها) واذا اضفنا الى هذا الرقم (10%) مايمثل السكن الاحتياطي فأننا نحصل على الرقم الذي يمثل الحاجة الآنية للوحدات السكنية في العراق وهو (6,5) مليون وحدة سكنية، تجدر الاشارة الى ان هذا الرقم يهمل نسبة النمو السكاني السنوية للمجتمع والتي تبلغ 3,2% في حين ان في العراق كل العراق (2,5) مليون وحدة سكنية على الارض بضمنها المنازل المتهرئة والمبنية من المواد غير الثابتة، كالطين والصفيح والخيم.

مما يجعل الحاجة الفعلية تتجاوز (4) ملايين وحدة سكنية بسبب تراكم الازمة وعدم معالجتها طيلة (30) سنة الماضية كما يؤخذ بنظر الاعتبار عوامل الاندثار وعامل النمو السكاني، عليه تقل قيمة الموجود[3].

اسمحوا لي أن اعلن عبر مجلتكم عن حجم الكارثة التي نحن فيها حالياً والمرشحة للتفاقم مالم توضع الحلول السريعة لعملية تدهور الوضع الاسكاني في العراق، الكارثة الحقيقية والتي قلما يعلن عنها والمواطن لايعرف عنها شيئاً: أننا في العراق نحتاج الى بناء وحدات سكنية بقدر ضعف ماموجود منها على الارض فعلاً.

اننا بحاجة الى بناء مدن بعدد المدن الموجودة فعلاً في العراق فاذا كانت المدينة الجديدة لاتقل عن (100) الف وحدة سكنية (معايير عالمية) واذ كانت الحاجة تمثل (4) ملايين وحدة سكنية –كما اسلفنا– فأننا في الواقع نحتاج لأستحداث (40) مدينة جديدة هذه الارقام ليست سهلة وتخرج عن قدرة الدولة وحدها انها في الواقع مشاريع استراتيجية عملاقة .

وأشارت الإحصاءات إلى إن عدد الوحدات السكنية المشيدة حاليا يزيد عن مليونين ونصف المليون وحدة سكنية وبحسب وزارة الاعمار والاسكان فأن مقدار الحاجة للوحدات السكنية سيبلغ في 2015 أكثر من ثلاثة ملايين وحدة سكنية وهو الأمر الذي لم يعالج لحد الآن.

ونظرا لاهمية هذه المسألة عقد المركز الوطني للاصلاح الاقتصادي مؤخرا حلقة نقاشية، لغرض الوقوف على مكامن الخلل ومحاولة معالجتها قبل ان تزداد مشكلة أزمة السكن في العراق وقد اجمع الحاضرون على ضرورة ان يفعل الجانب الاستثماري من خلال السماح للقطاع الخاص والشركات الأجنبية للدخول في هذه المجالات.

وعلى وفق ما تقدم فأن إدارة الإسكان ينبغي ان تتبنى جهدا وطنيا مميزا للتخفيف من تداعيات هذه الازمة التي باتت تهدد مصير المجتمع بالضياع والتفكك فالعجز الكبير بعدد الوحدات السكنية في البلاد

يتطلب مباشرة إدارة الإسكان بإقامة مشاريع إسكانية على وفق تخطيط علمي منظم وشامل بمعدل (700000) وحدة سنويا خلال الاعوام الخمسة القادمة (2011- 2015)[4]

الوكيل الاقدم لوزارة الاعمار والاسكان أشار الى حلول سريعة ومنها زيادة التخصيصات المالية الممنوحة من قبل الدولة لقطاع الاسكان لكونها الراعية وخصوصا لذوي الدخل المحدود وكذلك تطوير ودعم قطاع التمويل الاسكاني لتمكين الافراد من بناء وشراء الوحدات السكنية أو من خلال الشركات العقارية وهو ما يعتمد على القطاع الخاص وتخفيض الكلف اللازمة لتشييد الوحدات السكنية وادخال التقنيات لتدعم الصناعات الانشائية علاوة على تحديد المعايير المقبولة لجعل المسكن صالح للسكن البشري.

ان هذه المتطلبات تحتاج الى تعديل للقوانين المعمول بها وتشريع قوانين اخرى وتسهيل الاجراءات المصرفية وكذلك اعتماد برامج وطنية استثنائية، في حين أشارت عضو الهيئة الوطنية للاستثمار الدكتورة اكرام عبد العزيز الى ان المئات من الشركات الاستثمارية ترغب في الدخول للعراق للاستثمار في قطاع الاسكان إلا ان الحاجة تكمن في اجراء تعديلات على القوانين المتعلقة بملكية الارض حتى تكون عامل مطمئن لتلك الشركات، وقد اكد الناطق باسم وزارة البلديات والأشغال جاسم محمد سالم ان الحكومة شكلت مؤخرا لجنة من قبل وزارات عديدة لحل مشكلة تمليك الأرض وان اللجنة خرجت قبل ايام بمقترحات تتيح للمستثمر الأجنبي والعراقي بامتلاك الأرض للقيام بالمشاريع الاستثمارية وان هذه المقترحات رفعت لمجلس الوزراء لغرض المصادقة عليها.

أولاً : بناء المجمعات السكنية:

في عام 2005 كان عدد المجمعات السكنية التي يجري تنفيذها (5) مجمعات بكلفة (102) مليار دينار حيث قامت الوزارة وبعد تشكيل حكومة الوحدة الوطنية عام 2006 وبالتنسيق مع الجهات المعنية ومنها وزارة المالية ووزارة التخطيط والتعاون الأنمائي ومن خلال الخطط الأستثمارية للدولة والموازنات المتاحة لقطاع الأسكان بزيادة عدد هذه المجمعات الى (27) مجمع بكلفة (1335) مليار دينار يجري تنفيذها حاليا من قبل تشكيلات الوزارة التخصصية او شرآات القطاع الخاص وبأشراف مباشر من الهيئة العامة للإسكان) وآما موضح في الجداول المرافقة(1) ولم تكتفي الوزارة بزيادة عدد المجمعات السكنية تحت التنفيذ بل كانت السباقة والمبادرة لطرح تعديل أسعار المشاريع الإستراتيجية والمتوقفة والمتأخرة ومنها مشاريع المجمعات السكنية والتي تأثرت بفعل الزيادة الحاصلة في أسعار المواد الإنشائية والأيدي العاملة والمحروقات خلال الفترة المحددة من عام 2003 صعودا لحد الآن واستطاعت فعلا من زيادة آلف جميع مشاريع المجمعات السكنية المستمرة وزيادة تخصيصاتها السنوية وفق الية تعويض المقاولين التي اقرتها وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي وبما يضمن الاستمرار في التنفيذ وهذا يعتبر بحد ذاته أنجازا قامت باقي الوزارات بالاحتذاء به لزيادة آلف مشاريعها آونة السبيل الوحيد لتنشيط العمل والاستمرار به .

أ – المشاريع المنجزة :

تم انجاز (4) مشاريع من مشاريع من مشاريع المجمعات السكنية ضمن الخطة الاستثمارية الموضوعة وبكلفة 27 مليار دينار موزعة على المحافظات .هذا مع العلم ان جميع المجمعات السكنية

المنجزة والمستمرة تحتوي على ابنية خدمية ملحقة تتضمن مدارس واسواق وجوامع ومحطات تصريف مياع مع تعبيد مع تعبيد جميع شوراعها الداخلية وتشجير المساحات الفارغة لتكون متنزهات وحدائق للاطفال كما موضح بالجدول (4) .

جدول (4) المجمعات السكنية التي تنفذها وزارة الاعمار والاسكان في المحافظات العراقية للمدة 2008-2013 م

ت	اسم المشروع	المحافظة	الكلفة (مليار)	عدد الوحدات السكنية
1	تأهيل الإحياء الفقيرة /حي الأمام (منجز)	ذي قار	2.5	464
2	تأهيل الإحياء الفقيرة /حي رمضان (منجز)	الديوانية	2.5	252
3	مجمع سبع ابكار السكني(منجز)	بغداد	25	288
4	مجمع بنجة علي السكني/ قيد الانجاز	كركوك	30	600
5	مجمع الحيدرية السكني/قيد الانجاز	كربلاء	30	432
6	مجمع المدثر والطابو(1)	ميسان	53	504
7	مجمع حي الحسين السكني	البصرة	55.9	504
8	مجمع الحدباء السكني	الموصل	57	504
9	مجمع حي الصدر السكني	ذي قار	54.9	504
10	مجمع صدراليوسفية السكني	الديوانية	53	504
11	مجمع أم حلانه السكني	واسط	42.5	504
12	مجمع أم العصافير السكني	المثنى	51	504
13	مجمع حي القدس السكني	النجف	70	558
14	مجمع حي الجزيرة السكني	كربلاء	70	504
15	مجمع قضاء الحي السكني	واسط	60	512
16	مجمع المدثر والطابو(1)	ميسان	50	504
17	مجمع الكص وسويلم (1)	بابل	50	504
18	مجمع السيدية السكني	بغداد	4.7	49
19	مجمع حي الجهاد السكني	بغداد	19.5	163
20	مجمع حي السلام السكني	النجف	50	504
21	مجمع صيادة السكني	كركوك	50	504
22	مجمع حي الشموخ السكني	ذي قار	70	480
23	مجمع مطاردة السكني	صلاح الدين	70	504
24	مجمعحصوة الشامية السكني	الانبار	85	616
25	مجمع الكص وسويلم (2)	بابل	70	488
26	مجمع بلد السكني	صلاح الدين	85	492
27	مجمع الغالبية السكني	ديالى	60	504

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، الدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

ج – المشاريع الجديدة ضمن خطة عام 2009 :

أدرجت الوزارة وبموافقة وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي وضمن خطتها الاستثمارية لعام 2009 عدد (5) مشاريع وبكلفة 450 مليار دينار وبتخصيص سنوي 2.5مليار دينار وحاليا قيد انجاز التصاميم والإعلان كما في الجدول رقم (5) .

الجدول (5) المشاريع الجديدة ضمن الخطة الاستثمارية للهيئة العامة للإسكان لعام 2009

ت	اسم المشروع/ المحافظة	الكلفة الكلية (مليار دينار)
1	المجمع السكني في نينوى / الاريجية	90
2	المجمع السكني في ديالى / الكاطون	90
3	المجمع السكني في المثنى / الجربوعية	90
4	المجمع السكني في الديوانية/ الدغارة	90
5	المجمع السكني في البصرة / الكزيزة	90

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، الدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

د – المشاريع المقترحة على الخطة الخمسية للهيئة العامة للإسكان للفترة من 2010–2014 :

نظرا لاهمية حل موضوع ازمة السكن وايجاد المعالجات الجذرية له فقد سعت الوزارة وضمن الخطة الخمسية المقترحة للاعوام من **2010** ولغاية 2014 الى ادراج عدد من المجمعات السكنية وبعدد 28 مجمع في بغداد والمحافظات وبكلفة 2940مليار دينار كما في الجدول رقم(6) .

الجدول (6–1) المشاريع الجديدة المقترحة على الخطة الاستثمارية للهيئة العامة للإسكان في 2010م

ت	اسم المشروع/ المحافظة	القطعة او المقاطعة	الكلفة الكلية الاولية (مليار دينار)
1	المجمع السكني في كركوك	حي الوحدة	100
2	المجمع السكني في النجف	الحيدرية م6 خان الحماد	100
3	المجمع السكني في كربلاء	الجزيرة 1	100
4	المجمع السكني في الفلوجة	14 الجغيفي	100
5	المجمع السكني في ذي قار	الكصو ام الدود	100

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، الدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

الجدول (6–2) المشاريع الجديدة المقترحة على الخطة الاستثمارية للهيئة العامة للإسكان في 2011م

ت	اسم المشروع/ المحافظة	القطعة او المقاطعة	الكلفة الكلية الأولية (مليار دينار)
1	المجمع السكني في بغداد	النهروان	100
2	المجمع السكني في ديالى	المقدادية/الوجيهية	100
3	المجمع السكني في واسط	العزيزية	100
4	المجمع السكني في البصرة	حي القبلة (847)	100
5	المجمع السكني في صلاح الدين	قضاء الدجيل	100
6	المجمع السكني في المثنى	قضاء الرميثة/مقاطعة 19	100

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، الدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

الجدول (6-3) المشاريع الجديدة المقترحة على الخطة الاستثمارية للهيئة العامة للإسكان في 2012م

ت	اسم المشروع/ المحافظة	القطعة او المقاطعة	الكلفة الكلية الأولية (مليار دينار)
1	المجمع السكني في الديوانية	قضاء الحمزة	105
2	المجمع السكني في واسط	م/37 ام الهيل	105
3	المجمع السكني في كربلاء	الجزيرة 3	105
4	المجمع السكني في بابل	ناحية المشروع	105
5	المجمع السكني في صلاح الدين	قضاء سامراء	105
6	المجمع السكني في ديالى	الخالص	105

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، الدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

الجدول (6-4) المشاريع الجديدة المقترحة على الخطة الاستثمارية للهيئة العامة للإسكان في 2013م

ت	اسم المشروع/ المحافظة	القطعة او المقاطعة	الكلفة الكلية الأولية (مليار دينار)
1	المجمع السكني في ذي قار	الشامية	110
2	المجمع السكني في بابل	ناحية القاسم	110
3	المجمع السكني في واسط	قضاء الصويرة	110
4	المجمع السكني في ديالى	كنعان/نهر الشيخ	110
5	المجمع السكني في الديوانية	عفك	110
6	المجمع السكني في ميسان	طريق عمارة- بغداد/موقع مشروع هيئة التصنيع العسكري الملغاة	110

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، الدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

الجدول (6-5) المشاريع الجديدة المقترحة على الخطة الاستثمارية للهيئة العامة للإسكان في 2014م

ت	اسم المشروع/ المحافظة	القطعة او المقاطعة	الكلفة الكلية الأولية (مليار دينار)
1	المجمع السكني في كربلاء	الجزيرة 4	110
2	المجمع السكني في بغداد	النهروان /مقاطعة 2	110
3	المجمع السكني في الديوانية	الشامية /مركز المدينة	110
4	المجمع السكني في صلاح الدين	الشرقاط	110
5	المجمع السكني في ديالى	الكاطون م/27	110

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، الدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

مشروع الإسكان الوطني :

تم تشكيل لجنة لمشروع الاسكان الوطني برئاسة وزير الاعمار والاسكان وعضوية وكلاء وزارات الاعمار والاسكان، التخطيط والتعاون الانمائي، البلديات والاشغال العامة، المالية ، امانة بغداد وتهدف الى ادارة عمليات مشروع الاسكان الوطني والذي يهدف بدوره الى توزيع قطع اراضي مفرزة وتقدير التسهيلات اللازمة لغرض استحصال القرض العقاري البالغ 30 مليون دينار وبفائدة مخفضة قدرها 2% بعد ان كانت 6% على ان تتحمل وزارة المالية الفرق بمقدار 4% وقد تم في اللجنة اتخاذ قرار بتوزيع الاراضي في المرحلة الاولى على خمسة فئات هم كل من ذوي الشهداء، السجناء السياسين ،المهجرين

والمهاجرين، المعوقين، الموظفين، حيث انجزت الوزارة اعداد التصاميم لـ 26 نموذج من دور واطئة ومتوسطة الكلفةلغرض اعتمادها من قبل المشمولين بالمشروع .

ويبدو ان ازمة السكن ستجد طريقها للانتهاء وسط إصرار جميع الجهات على ضرورة إيجاد الحلول الناجعة لها منطلقين من الدستور العراقي الذي كفل العيش الكريم لجميع العراقيين دون استثناء .

تتفاقم مشكلة السكن في عموم العراق من غير وجود حل في الافق المنظور وقال خبير اقتصادي عراقي إن البلاد تحتاج إلى 20 عاماً لإنهاء أزمة السكن فيها، مبينا أن أسعار السكن آخذة بالارتفاع بشكل هائل خلال هذه الفترة.

وإن "أسعار السكن في العراق تواصل ارتفاعها على الرغم من دعم الحكومة بتنفيذ مشاريع لبناء مئات الوحدات السكنية وعرضها فيما بعد على المواطنين للبيع".وأوضح ان "أسعار السكن في العراق تختلف عن السعار السكن في الدول المجاورة أو حتى الولايات المتحدة ذاتها على الرغم من ان دخل الفرد العراقي اقل بكثير عن دخل الفرد في تركيا او الكويت".وأضاف كه جي ان "المعادلة مقلوبة في موضوع السكن ففي الولايات المتحدة يمكن شراء بيت من الطراز الأول بنصف السعر الذي يشترى به بيت في وسط بغداد وهذا الأمر غريب للغاية".وأشار الى ان "السبب في ذلك هو أن الولايات المتحدة وتركيا وإيران وغيرها من الدول مستقرة اقتصادياً غير أن العراق لم يشهد منذ أكثر من أربعة عقود استقرارا اقتصاديا يشجع على الاستثمار فيه". وقال كه جي ان "العراق يحتاج إلى 20 سنة مقبلة، ليشهد تطوراً في موضوع السكن في حال كانت الجهات الحكومية فعلاً جادة في بناء الوحدات السكنية". هذا وقامت الحكومة العراقية المنتهية بولاياتها بجذب أكثر من 300 شركة أجنبية متخصصة لبناء الوحدات السكنية في مسعى يهدف إلى حل مشكلة السكن التي يعاني منها العراق منذ عقود.

المبحث الرابع

دور القطاع الخاص العراقي وهيئة الاستثمار في حل أزمة السكن

إن الحكومة العراقية قررت اعتماد الاستثمار حاليا في مجال الإسكان لحل الأزمة، مؤكداً إن خطة وضعت بالتعاون بين وزارة الأعمار والإسكان وهيئة الاستثمار تسعى لبناء مليون وحدة سكنية خلال الأربعة أعوام المقبلة، مشيراً الى ان حصة بغداد منها ستكون 220 إلف وحدة سكنية، وقال ان أربعة مشاريع إسكانية في أطراف العاصمة في مناطق أبو غريب وحي الوحدة والكمالية الصابيات سيوضع الحجر الأساس لها في الشهر المقبل[5].

ويعد القطاع الخاص العراقي ،قطاع ضعيف ولا يستطيع بإمكاناته الحالية أن يضع حلولا للأزمة ،ما لم يدخل في شراكة حقيقية وعملية مع قطاع الإسكان الخاص في دول نجحت ولو نسبياً في الحد من تدهور مشكلة السكن في مجتمعاتها وصارت أمثولة يحتذى بخطاها في دول كثيرة .

والقطاع الخاص العراقي يتميز بجديته تجاه الأزمة رغم عدم قدرته المادية والفنية والإدارية ،ولكن علينا القول (بصراحة): إن الصعوبات والمعوقات في الدوائر الحكومية تحول دون قدوم شركات الإسكان الدولية المتخصصة لمساعدة قطاع الإسكان الخاص العراقي والدخول في شراكات من شأنها توفير العوامل الأساسية للنهوض بقطاع الإسكان،القطاع العالمي يتمتع بالخبرة والتجربة والإمكانات المالية والفنية والقطاع العراقي تعرض للتدمير والتعطيل طيلة(30)سنة فضلاً عن انقطاعه عن الأساليب

المعاصرة للإسكان في العالم،كما لا يمكن للقطاع الدولي المتخصص الاستغناء عن القطاع العراقي لبناء الأرض .وبشراكة حقيقية يمكن إن نضع إقدامنا على الطريق الصحيح لحل أزمة السكن ببناء وحدات سكنية وفقاً لقواعد وأصول السكن العالمي مع البنى التحتية المتكاملة .وبهذه المناسبة أود أن أشير إلى إن من غير الصحيح أعطاء إجازات بناء لمجمعات سكنية دون الاهتمام ببناء البنى التحتية الكاملة لها،وهذا ما يحدث مع الأسف الآن .

وهنالك شركات متخصصة قدمت مشاريع أسكانية إلى الهيئة الوطنية للاستثمار ولكن نسبة كبيرة من المشكلة تكمن في الحصول على الأراضي عن طريق التخصيص من قبل دوائر الدولة المعنية بذلك، فالعملية معقدة وصعبة للغاية بسبب الروتين والعقد المستحكمة بمفاصل مسيرة الحصول على هذه الأراضي ،بالرغم من أن العراق كله أرض خالية – إذا جاز لي التعبير – وللحقيقة أقول : لقد تدخل رئيس الوزراء شخصياً في حل وتسهيل مهمة تخصيص الأراضي وبمساعٍ حثيثة من مجلس الوزراء إلا إن الحماس تباطأ شيئاً فشيئاً بسبب وجود موظفين في دوائر مختصة(موظفون صغار) وبحجة القوانين والتعليمات والسياقات والتي اغلبها تمثل حقبة زمنية سابقة لم يكن فيها القرار السياسي باتجاه أعمار العراق وحل أزمة السكن،بينما نحن ألان في زمن جديد وعقليات جديدة ينبغي إن نلجأ إلى قوانين جديدة تواكب حركتنا للنهوض والبناء. مما يولد شعوراً لدينا نحن المهتمون بالإسكان إن هنالك مسيرة مضادة لعملية بناء قطاع الإسكان في العراق ونشعر بان هنالك قرار بإلغاء فكرة بناء العراق،تتطابق مع أجندة خارجية ونحن نعلم بها ،لا تريد للعراق إن ينهض من ركام الإحزان والكوارث. وقطاع النفط والصناعة النفطية ليس عنا ببعيد،وهو خير مثال لتدخل إرادات إقليمية متضررة من عملية النهوض والتطور الشامل لقطاع النفط العراقي .

وقد دعت وزارة الاعمار والاسكان جميع الشركات العربية والاجنبية بالاستثمار في قطاع الاسكان ،ومن خلال اعداد قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 لادخال رؤوس الاموال لغرض الاستثمار في العراق ،والاستفادة من مواقع المعسكرات الملغية والدوائر المنحلة في المدن لتوفير الاراضي المخدومة .
ويؤكد الزاملي إن كافة التسهيلات للاستثمار في مجال الإسكان يتم تقديمها في الوقت الحاضر بعد إجراء التعديلات على القوانين والتشريعات الخاصة بذلك، وأهمها توفير الأراضي وإزالة جميع العوائق الروتينية لإتمام المشاريع بالسرعة الممكنة، موضحاً إن حاجة العراق الفعلية تصل الى نحو ثلاثة ملايين وحدة سكنية، سينجز منها ما يقرب الثلث في الأعوام الثلاثة المقبلة ضمن الخطة الموضوعة بإشراف رئاسة الوزراء [6].

وكان شهر كانون الأول لعام 2011 شهد إقامة المؤتمر الوطني الأول لقطاع الإسكان في العراق للخروج بورقة عمل وخارطة طريق في رسم سياسة إسكانية في العراق تتناول مختلف جوانب قطاع الإسكان.

إن حل الأزمة يتطلب الاعتماد على جذب رؤوس الأموال والمستثمرين، وتوفير التمويل المستدام عبر قروض مالية من مصارف أهلية تدعمها الدولة بتسهيلات تمكنها من رفد المواطنين بالقروض الميسرة، مع ضرورة توفير البنى التحتية والفوقية للأراضي الشاسعة المعدة للبناء وفق جدول زمني

محدد، أي تهيئة الخدمات كافة لإنشاء مدن سكنية في أطراف المدن الكبيرة والدفع باتجاه توفير مستلزمات البناء بكلف غير تعجيزية.

وجميع المنظمات الدولية التي أعلنت تبنيها لحل مشكلة السكن في العراق وعلى سبيل المثال (منظمة المستوطنات البشرية) un-habitat ، وغيرها فشلت فشلاً واضحاً في مساعيها ،ولم تقدم للعراق أي شيء على أرض الواقع ،ما جرى بالضبط لم يتعد مجموعة كبيرة من الاجتماعات والمؤتمرات والتقارير المدعمة بالمخططات البيانية والأرقام والتي غالباً ما تتكرر المواضيع والمحاور والحوارات في ورش العمل والندوات من بلد إلى بلد ومن عاصمة إلى عاصمة وبعد (5) سنوات من العمل مع الوزارات العراقية المتخصصة توصلت هذه المنظمات إلى اكتشاف حقيقة مفادها أن العراق بحاجة فعلية إلى مشاريع أسكان! بينما لم تسند أي مشروع أسكاني في العراق ولم تطور أي برنامج إسكاني.والواقع أن المنتمين إلى هذه المنظمات– من جانبهم – تمتعوا برواتب ومخصصات خيالية تحت غطاء مساعدة محتاجي السكن في العراق –ومن جانبنا – تمتع أعضاء اللجان الوزارية المشاركة في المؤتمرات وورش العمل ،بسفرات سياحية خارج الوطن ومبالغ أيفاد من الدولة ،وكل هؤلاء وأولئك على حساب فقراء العراق الذين يلاحقون اي خبر في وسائل الإعلام حول معاناتهم ويستبشرون خيراً،ولكن تخيب آمالهم بعد حين .

إن انعكاس عملية إسكان كبرى في العراق،على الواقع الاجتماعي والسياسي ،و انعكاسات توفير السكن اللائق للمواطن متضمناً بنية تحتية متكاملة من (كهرباء وماء ومجاري ووقود وطرق ومستشفيات ومدارس ومراكز أمنية وخدمات أخرى) تتناسب مع حاجة العراقي ستنعكس على المواطن بطريقين :

1.مباشر: ذلك بشعور المواطن بإنسانيته،ما يعني له إن إنسانيته هدف النظام الديمقراطي الجديد وهو المستفيد الأول من سيادة هذا النظام .

2.غير مباشر:بتفاعل هذا المواطن المستقر مع النظام والقانون والدولة ومؤسساتها بروح وطنية انتمائية والوصول إلى حالة الدفاع عن هذه المكتسبات وعدم التفريط بها .

والنتيجة من كل هذا: نحن نجزم بشكل قاطع لا يقبل النقاش أن الدولة ومؤسساتها المختصة بالإسكان غير قادرة على حل الأزمة ما لم تعتمد بشكل كبير وداعم لقطاع الاستثمار والاستثمار الإسكاني بشكل خاص ،ودعم بناء مجمعات سكنية كبيرة (مدن كبيرة).

ونحن نطالب بحملة وطنية يقودها مسئولون من أصحاب الخبرة والاختصاص في مجال الاستثمار والإسكان، تهمهم مصلحة البلد ويسمعون أصوات الناس ويضعون ومسؤولياتهم نصب أعينهم .

– صندوق الإسكان العراقي :

تأسس بموجب الامر(11) لسنة 2004 ويرتبط بوزارة الاعمار والاسكان وبراسمال قدره 300 مليار دينار عراقي قابل للزيادة ،ومن مهامه :

1– الاقراض المباشر للمواطنين (فئة موظفي الدولة والمتقاعدين) لبناء مساكن لهم عن طريق هذه القروض .

2– دعم القطاع الخاص من خلال تاسيس شركات اسكان اهلية للاستفادة من قروض الصندوق .

3– دعم المصارف المجازة ومنها الخاصة والاهلية بما يعزز حركةالاسكان وتمويل مشاريع الاسكان .

وقد حقق صندوق الاسكان منذ تاسيسه ولغاية 2009/5/1 بناء وحدات سكنية جديدة بحدود 6900 وحدة سكنية اضيفت الى الرصيد السكني في العراق من خلال الاقراض الفردي للمواطنين حيث بلغ عدد المقترضين 9548 مقترض وبمبلغ اقارض كلي تجاوز 118 مليار دينار ومن خلال تولي وزير الاعمار والاسكان لرئاسة مجلس امناء الصندوق الذي يضم في عضويته العديد من المختصين فقد كان للتوجيهات الصادرة الى الصندوق الاثر البالغ في تفعيل الية الاقراض المتمثلة بزيادة القرض من 18 مليون دينار الى 25 مليون دينار في مراكز المحافظات ومن 7 الى 18 مليوم دينار في مراكز الاقضية والنواحي مع العديد من الاجراءات التي اعتمدت الشفافية وتخفيف شروط الاقراض مثل سنوات الخدمة المطلوبة للمقترض والتي تم تقليصها من 7 الى 5 سنوات واعتماد اضافة البناء لمساحة 56م^2 بنفس الية تشييد الوحدة السكنية مع مجموعة من الاجراءات التي يتم دراستها حاليا لتنفيذها قريبا ومنها زيادة مبلغ الاقراض تماشيا مع الظرف الاقتصادي للمواطنين ومفاتحة الجهات ذات العلاقة ومنها وزارة المالية لتقليل الفائدة من 6% الى 2% وموضوع فك ارتباط السند المشترك لعقار .

تطوير المواصفات والتشريعات وكودات البناء:

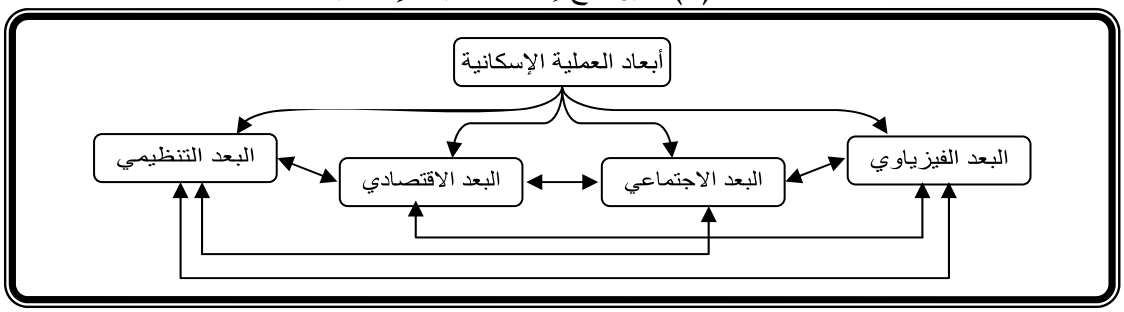
تم تشكيل لجنة عليا تتولى الاشراف على رسم السياسة العامة لتنفيذ مشروع تطوير مواصفات وتشريعات وكودات البناء في العراق للارتقاء بقطاع البناء والتشييد وقد تمكنت الوزارة وبالتعاون مع وزارة التخطيط والتعاون الانمائي من ادراج المشروع ضمن لموازنة التكميلية لعام 2008 وبكلفة 3 مليارت دينار وتخصيص 750 مليون دينار وتحت عنوان اعداد دراسات وتطوير القدرات لقطاع الاسكان في العراق حيث تمت المباشرة بتنفيذه فور اقرار الموازنة التكميلية .

المبحث الخامس

المعالجات المقترحة لحل أزمة السكن في العراق

ينطوي الإسكان على إبعاد متعددة ، تترابط فيما بينها بكيفية لتجعل منه وحدة عضوية لا يمكن فصل عناصرها بسهولة ، فحيثما يجري التأثير على بعد معين يجد هذا التأثير صدى له في الإبعاد الأخرى. هذه الإبعاد هي إبعاد فيزياوية واجتماعية واقتصادية وتنظيمية . ينظر المخطط (1).

المخطط (1) : يوضح إبعاد العملية الإسكانية



المصدر: المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، واقع مساهمه القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق، رؤية وتجربة عملية، 1-11-2005.

وتتنوع مرتكزات العملية الاسكانية نظراً لتنوع المساهمين فيها من قطاع الدولة (العام) والقطاع المختلط والقطاع الخاص (المحلي والاجنبي). لذا فان السياسة الاسكانية تتطلب بنية تنظيمية اذا ما اريد

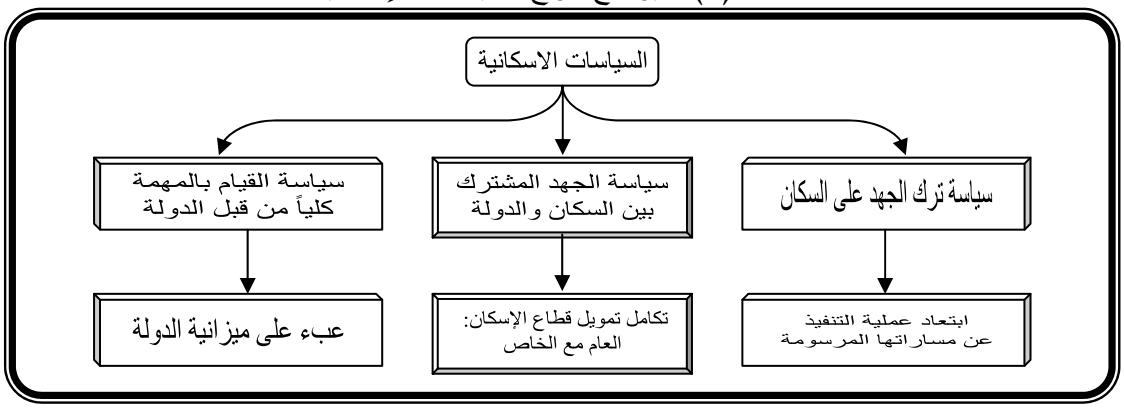
تنفيذها خلال فترة زمنية محددة. وبشكل عام يمكن تصنيف تلك السياسات الاسكانية على وفق الجهة المنظمة لها الى ثلاث انواع :-

أولاً : ترك الجهد كله على السكان .

ثانياً : الجهد المشترك للسكان والدولة .

ثالثاً : القيام بالمهمة كلياً من قبل الدولة . ينظر المخطط (2)

المخطط(2) : يوضع أنواع السياسات الإسكانية



المصدر: المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، واقع مساهمه القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق، رؤية وتجربة عملية،1-11-2005.

وفي ظرف العراق الراهن ، اذا ما تركت السياسة الاسكانية ليرسمها القطاع الخاص غير المنظم فأن عملية التنفيذ ستبتعد عن مساراتها الصحيحة او المرسومة ، اذ ان هذا القطاع يهيمن عليه تحقيق الربحية كهدف رئيس . والتدخل الحكومي هنا ضروري ، ذلك لان اي اختلال فيما بين العرض والطلب يؤثر بدرجة مباشرة على السكان محدودي الدخل، وبما ان حجم هذه الفئة واسع في المجتمع ، يصبح التدخل الحكومي أمر لابد منه في سبيل حمايتها من الوضع الاحتكاري الذي قد يسود في سوق السكن.

إما قيام الدولة بالمهمة الإسكانية كلياً فأنة يشكل عباً على اقتصادها وينأى بها عن تنفيذ مهمتها الإسكانية. في حين إن تبني سياسة الجهد المشترك ما بين السكان والدولة سيشكل فرصة لتكامل قطاع تمويل الإسكان الخاص والعام، والذي سيساهم بدورة في التنمية الاقتصادية، وتوفير فرص العمل المباشرة وغير المباشرة، وخلق الخبرات وتحسين مستويات الدخل .

إن الحل الشامل والفعال يتطلب جهوداً جماعية تتعدى القدرات الفردية ومواجهة المشكلة تكمن في الاستغلال الأفضل للنقاط التالية وبخطوات سريعة من اجل المساهمة في حل جزء منها وتكون هي الانطلاق نحو تحجيمها قبل الاستفحال الكبير وحلها بعد دراسة النقاط التي تلائم اقتصاد البلد وقدراته، وهي كما يلي:

1- تفعيل دور الهيئة العامة للإسكان احد تشكيلات وزارة الأعمار والإسكان باعتبارها الجهة المسؤولة عن توفير مساكن للمواطنين حسب قرار تشكيلها من خلال منحها صلاحيات وضوابط بتسريع إنشاء المجمعات السكنية الحديثة التي تتوفر فيها الخدمات الأساسية[7].

2- تقوم وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي بإجراء مسوحات عن العوائل التي بدون مأوى وتشمل الفقراء والمهجرين والمهاجرين في المحافظات وبالتعاون مع السلطات المحلية ومنظمات المجتمع المدني ويعتمد تدقيق هذه المسوحات على سجلات التسجيل العقاري لإثبات عدم امتلاكه أي ملك.

3- تخصيص ميزانية سنوية ضمن خطة إستراتيجية بقرار رئاسي أو وزاري بما يناسب حجم المشكلة من قبل وزارة المالية لتمويل مشاريع المجمعات الإسكانية.

4- تشجيع وتسهيل شركات الاستثمار العقاري للقطاع الخاص داخليا وخارجيا وذلك عن طريق:

أ- منح قطع الأراضي العائدة للدولة التي يراد إنشاء المجمعات السكنية عليها مجانا او مقابل أسعار قليلة وتكون المجمعات السكنية ضمن المواصفات المطلوبة وبالتنسيق لغرض برمجتها وتنظيم وتسهيل إعمال الشركات وتوفير مواد إنشائية وغيرها على وفق ضوابط البلد.

ب- تقدير كلفة المشروع وتحديد قيمة كل وحدة سكنية.

ج- تكون علاقة المستفيد من الوحدة السكنية مع الدولة بخصوص تسديد مبالغها على وفق ضوابط تعد لهذا الغرض وبإقساط معينة معتمدا على معدل الدخل الشهري للمواطن المستفيد وتسهم الدولة بدعم مالي بنسب معينة حسب فئات المجتمع)الفقراء والعوائل ذات الدخل المنخفض(ويكون تسديد القسط بما لا يزيد على 30 % من الدخل الشهري للمستفيد.

د- تكون آلية التوزيع عن طريق لجنة خاصة تشكل لهذا الغرض من الدوائر المعنية وهي)التسجيل العقاري والتخطيط العمراني والإسكان والبلدية ومجلس المحافظة والمجلس البلدي(وبرئاسة المحافظ او النائب.. على وفق ضوابط توضع لذلك.

هـ- منح صلاحية استثمار المنشآت الخدمية من الأسواق وساحات وقوف السيارات والمراكز الاجتماعية وغيرها من قبل الشركة المنفذة (المستثمرة) ولمدة معينة ينفق عليها وحسب القوانين والتعليمات المعمول بها في العراق.

و- من الحوافز المشجعة الأخرى للشركات الاستثمارية العقارية هي تحديد نسبة معينة لا تزيد على 19 % من مجموع الوحدات السكنية التي تنشأ من قبل شركة الاستثمار صلاحية التصرف ببيعها أو في حالة إيجارها لمدة لا تزيد على) 10 (سنوات على وفق الضوابط والقوانين المعمول بها في العراق إما الباقية من الوحدات السكنية والبالغة 90 % يتم التصرف بها من قبل الدولة.

ز- يلتزم المستفيد من الوحدة السكنية بعدم التصرف بها غير السكن لفترة لا تقل عن(15) سنة كشرط أساسي.

5- تفعيل دور صندوق الإسكان بعد إجراء التعديلات في شروط منح القروض ومدة التسديد ونسبة الفائدة والية التنفيذ.

6- يمكن الاستفادة من الشركات العالمية التي تتعامل مع العراق بالإعمال التجارية او النفطية إن تنفذ مجمعاً سكنياً كشرط أساس يدخل ضمن العقود المبرمة او الاتفاقات معها.

7- يمكن إيجاد إطار مؤسسي أو إلية للاستفادة من الأموال المودعة في المصارف المتنوعة الأهداف وبضمانات من قبل وزارة المالية ان تستثمر في تنفيذ مشاريع إسكانية.

8- إلزام المصارف الأهلية والاستثمارية بتحديد جزء من نشاطات المصرف بتسليف المواطنين في مجال القطاع الإسكاني وحسب الضوابط تعد لهذا الغرض وبإقساط مريحة وتكون تنافسية بين المصارف.

9- يتطلب من الحكومة المركزية تبني رؤية إستراتيجية للتنمية على المستوى الوطني للدولة بفكرة السكن النواة في النواة في النواحي والأرياف الاهوار واتخاذ إجراءات بتحديد الأراضي بمساحات معينة لا تتجاوز مساحة (250)م^2 لإنشاء المساكن وتوفير التصميمات المرحلية للبناء لغرض إيقاف الهجرة من هذه المناطق إلى مركز المدن مساهمة في حل جزء من مشكلة السكن للعوائل الفقيرة وتسهم بمنع تكوين الإحياء العشوائية.

10- قيام الشركات الحكومية العائدة لوزارة الأعمار والإسكان بالتنفيذ المباشر وبنفس أسلوب الشركات الأخرى لدورهم في بناء المجمعات وقد تكون مشاركة مع شركات استثمارية بذلك وحسب عقود أصولية ما بينهم لان هذه الشركات تعمل بالنظام الذاتي.

11- يتطلب عقد مؤتمر خاص بأزمة السكن لمناقشة السكن وإمكانية دعوة شركات استثمارية وحكومية وكيفية استغلال المواد الأولية المتاحة من داخل البلد والمواد المطلوبة جلبها من الخارج وكذلك أسلوب وتنويع التنفيذ ويمكن دعوة مشاركين من كل محافظة لغرض طرح ما تعاني منه المحافظة ويشارك استشاريون وشركات محلية من المحافظات وعالمية لوضع مشاريع للمدى القريب وبالتالي تكون هذه المشاريع نواة قاعدة البيانات لإعداد الإستراتيجية للدولة في حل مشكلة السكن وبما يتيح معرفة المشكلة في كل محافظة على حده لكي يتم رسم الخطط الإستراتيجية بشكل واقعي.

12- تلتزم الدولة بنشر الوعي السكاني لمواجهة مختلف القضايا والمشكلات الناتجة عن النمو السريع وغير المتكافئ مع الموارد والحاجات الأساسية.

13- ضرورة وجود استراتيجية لمواجهة ازمة السكن من خلال توفير الموارد المالية للمشاريع واستراتيجية تقديم القروض لانشاء المساكن وضرورة تحقيق التوازن بين المحافظات ومراقبة البرامج لمواجهة ازمة السكن ودفع النمو الاقتصادي الذي يصب في مصلحة الفقراء.

14- لحل مشكلة الاسكان يجب ان تاخذ في الاعتبار التباين الموجود بين المحافظات وظروف كل محافظة هناك محافظات يمكن الاستفادة منها في الاراضي الصحراوية لاستيعاب التوسعات المتوقعة كما يجب ان تتباين باختلاف شرائح الدخل المختلفة، فبعض مستويات الدخل قد يناسبها الايجار والبعض الثاني التمليك.

15 - لحل مشكلة السكن يوخذ بنظر الاعتبار خطورة التعدي على الأراضي الزراعية وترى ضرورة التصدي الحاسم له في اطار تخطيط قوي وشامل يسعى الى توسيع رقعة العمران ويوفر بدائل امنة للتوسيع العمراني.

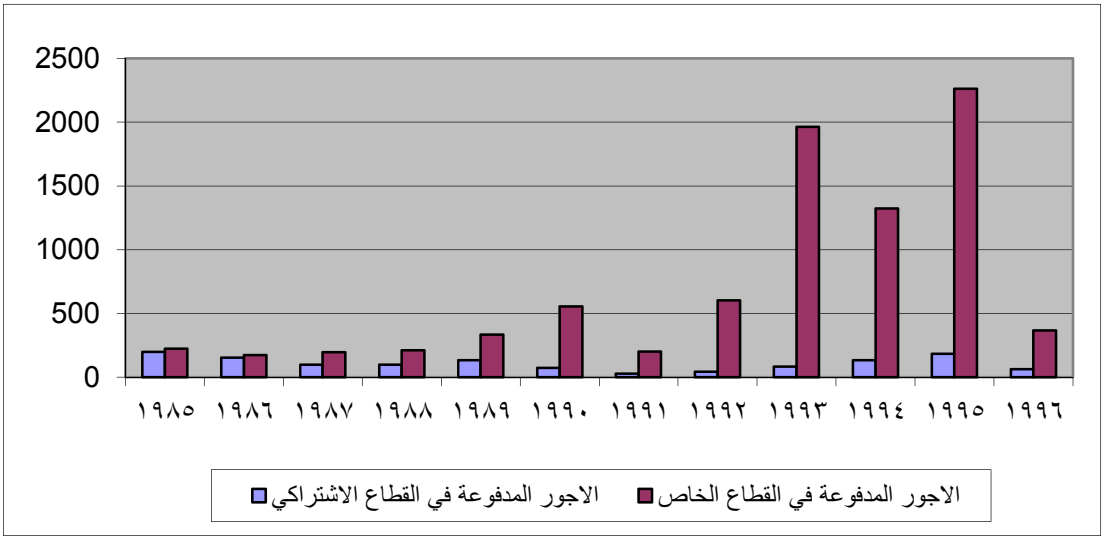
16- ان تتوجه الدولة لإنشاء المجمعات العمرانية الجديدة بهدف خلق مراكز حضارية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي ويعمل على إعادة توزيع السكان وتوفير وسائل الانتقال العامة والخدمات الأساسية وتخفيض أسعار الأراضي سواء ما يتعلق منها بالإسكان والاستثمار الصناعي لتوفير فرص عمل.

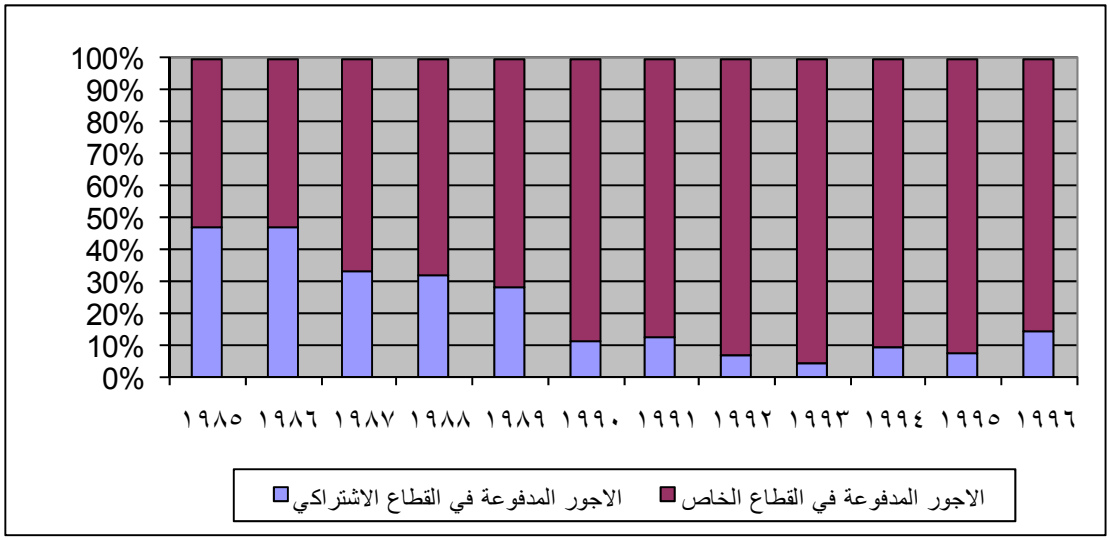
17- تشجيع وتسهيل مهمة إنشاء معامل الثرموستون لكونه يمثل احد البدائل المهمة في البناء من خلال التقليل على الطلب لمادة الطابوق مما يتح فرصة استثمار الأراضي الصالحة للزراعة وان مادة الثرموستون ذات مميزات فنية عالية.

18- تشجيع وتسهيل مهمة تكوين مشاريع إنتاجية متخصصة باستعمال الطرق الصناعية وتجهيز هذه مشاريع بجميع المواد الضرورية اللازمة لتسريع البناء على احدث الأسس.

19- توقف نمو الآليات المحركة للقطاع الخاص باتجاه التطور النوعي، بسبب تشتت الجهود، وعدم منح الفرصة الصحيحة لإيجاد النظم التمويلية والاستثمارية المناسبة لمعالجة الأزمة السكانية من ناحية، ولمواكبة التطور العالمي من ناحية أخرى .

تلاحظ الجداول (4-1) و (4-2) و (4-3) حيث يتوقع مدى التفاوت في نسبة الأجور المدفوعة و متوسط العاملين في القطاع الإنشائي فيما بين القطاع الخاص و العام.





المصدر: **المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، واقع مساهمه القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق ، رؤية وتجربة عملية،1-11-2005.**

20- النهوض بأقامة المعامل والمصانع التي تزود قطاع البناء والاسكان بالمواد الاوليه الاساسيه كمعامل الاسمنت والحديد ومعامل الابنية الجاهزة التي توفر القطع الخرسانية الجاهزه لتغذية المشاريع

الاسكانية و اقامه مراكزمختبرات البحوث ألانشائيه و مقاييس الجوده وتعزيزها بكوادر هندسيه كفوءه وذات خبره ومؤهلات عاليه وتوسيع معامل الطابوق بانواعها المختلفة.

21- التخطيط المسبق لبناء المشاريع من خلال التعداد السكاني و حساب حاجة العراق للسنوات المقبله من المشاريع السكنية و وضع الخطط السنوية والخمسيه وربط المشاريع بمخطط النمو السكاني للعراق وتوزيع المشاريع على كل المحافظات العراقية للحد من ألهجره للعاصمة بغداد ومراكز المحافظات والاهتمام بالقرى والأرياف لإزالة الفوارق بين المدينة والريف لخلق توازنات في المجتمع العراقي بين المدينة والريف والتشجيع على العمل والعيش في المناطق الريفية والنائية لخلق نهضة زراعية على أسس جديدة .

22- إشراك مجالس المحافظات في حل أزمة السكن عبر إقامة مؤسسات هندسية تقوم بالتخطيط والتصميم والتنفيذ لحل أزمة السكن في المحافظات وتوزيع المشاريع السكنية بضوابط وشروط تخدم أولويات لمن لا يملك سكن وليس لديه ألقدره على البناء وحسب الاستحقاقات وبمواصفات تتناسب وعدد إفراد العائلة وحاجتها للسكن والاهتمام بالشباب و حل مشاكلهم للتخفيف من معاناتهم في مجال السكن والذي بدوره سيساعدهم على الزواج وتحمل مسؤوليات وبناء اسر جديدة.

- مقترحات لتطوير إلية عمل صندوق الإسكان العراقي :

إن إحدى الطرق التي تسهم في حل أزمة السكن هي ضخ القروض للمواطنين حسب الشروط ولكن بعض الشروط التي اعتمدت في القرض تسهم في حل مشكلة السكن وإنما تزيد من المشكلة وتفاقمها في عدة نواح، ونضيف إن احد أهداف صندوق الإسكان إقامة مساكن من المستوى الاقتصادي لذوي الدخل المنخفض والدخل المحدود.

إن احد الشروط من فقرة (أ) تحت تسلسل (2) من الأمر رقم 11 لسنة 2004 الخاص بانشاء صندوق الاسكان، هو (ان يملك المستفيد على وجه الاستغلال قطعة ارض سكنية تغطي قيمتها قيمة القرض الممنوح له).

ولابد من ان نشير إلى ان معظم قيمة الاراضي التي تملكها هذه العوائل الفقيرة والعوائل ذات الدخل المحدود لاتصل الى قيمة القرض وبهذا سوف تحرم شريحة كبيرة من المواطنين من الاستفادة من هذه الفرصة أي ارتفاع سقف القروض بالنسبة الى اسعار الاراضي.

ويتطلب الامر الغاء هذا الشرط لان غاية انشاء الصندوق حل جزء من مشكلة السكن للعوائل الفقيرة والعوائل ذات الدخل المتوسط.

احد الشروط من فقرة (ب) تحت تسلسل (2) من الامر رقم 11 لسنة 2004 هو (ان يكون متزوجا ولديه اولاد لايقل عددهم عن اثنين) وهذا شرط غير واقعي.

*يجب ان يتغير حيث هناك كثير من العوائل ليس لهم ابناء سواء كانوا بنات او اولاداً وقسم اخر لديه ولد او بنت أي سوف تحرم العوائل التالية:

أ- الشباب المتزوج حديثا.

ب- العوائل التي ليس لديها اولاد بسبب مرض يحول دون ذلك.

ت- العوائل التي لديها بنت او ولد واحد.

*ويفضل ان يعدل الشرط)ان يكون متزوج فقط.

الاستنتاجات :

1- ان اتساع الفجوة بين حاجة المجتمع الفعلية للمساكن وماتحقق انجازه من وحدات سكنية على مدى السنين الماضية ،افضى الى تفاقم ازمة السكن في العراق وزيادة العجز المتراكم بعد والوحدات السكنية الذي يعكس فشل السياسة الاسكانية التي انتهجتها ادارة الاسكان في ظل مختلف الحكومات التي تعاقبت على ادارة البلاد .

2- ان حجم الضرر الذي لحق بالبنية التحتية للبلد بعد إحداث عام 2003 حيث تعرضت الوزارات الحكومية ودوائر الدولة ومنها وزارة الأعمار والإسكان إلى السلب والنهب وتدمير إمكاناتها التي كانت تمتلكها قبل عام 2003 .

3-اشارت نتائج احدى الدراسات التي جرى انجازها في عام 1996م حول واقع الاسكان بالبلاد اذ خلصت الى ان 63% من الشعب العراقي بدون سكن . وتشير اغلب الدراسات الاسكانية الى ان عدد الوحدات السكنية المطلوب انشاؤها في العراق تتراوح بين (2.5-3.5) مليون وحدة سكنية بالاستناد على المعدل الدولي لعدد الافراد في الوحدة السكنية الواحدة ،وهذا يؤشر حجم المشكلة وضخامتها ،اضافة الى شمولها كل مناطق البلاد .

4- محدودية المشروعات الخاصة بالاسكان وندرتها خلال اكثر من عقدين من الزمان بسبب توقف الدولة عن بناء المجمعات السكنية مع ارتفاع معدلات النمو السكاني .

5- ارتفاع اسعار الاراضي وزيادة بدلات الايجار بسبب التشريعات القانونية التي تنتظم سوق العقار الذي سادته فوضى المضاربة .

6-ارتفاع اسعار المواد الانشائية فضلا عن محدودية المنجز منها محليا بسبب توقف بعض المنشات وبدائية بعضها الاخر .

7- توقف المصرف العقاري عن تقديم القروض الى مستحقيها لسنوات طويلة اسهم باعاقة توجهات كثير من المواطنين في تشييد وحدات سكنية ، بالنظر لضعف قدرتهم الشرائية .

التوصيات : هناك عدد من النقاط التي ارى انها سوف تساهم في حل هذه المشكلة:

1- تقوم الحكومة ممثلة في وزارة الاسكان والتعمير بانشاء مجمعات سكنية متكاملة من خلال مخططات تضعها شركات اجنبية ذات خبرة وتكون هذه المجمعات على شكل شقق.

2- تدفع الحكومة التكاليف وتقسطها على المواطنين على مدى طويل.

3-توفر الحكومة كافة المرافق الخدمية من مدارس ومستوصفات ومجاري وهاتف وغيرها.

4 - تفتح الحكومة المجال للاستثمار المحلي والاجنبي للدخول في هذا المجال مع الرقابة الشديدة والتقنين الواضح حتى لا يستغل الاخرين حاجة المواطن العراقي.

5- على الحكومة عدم دعم الانشاء العشوائي للوحدات السكنية التي يقوم بها المواطن الان في مناطق غير مخدومة وباسلوب بناء متخلف لانها ستكون مشكلة حقيقة في وقت قريب.

6- اعادت وضع شركات قطاع الاسكان الى دورها الحقيقي ،من خلال تاهيل معاملها الانتاجية وتحديث الياتها وتطوير امكانياتها البشرية تماشيا مع التطور الحاصل عالميا ولتتمكن من اداء الدور الواقع عليها في عملية البناء والاعمار وتخفيف ازمة السكن .

7- ضرورة وضع سياسة للاسكان يتم تنفيذه في خلال ستراتيجيات تضم القطاع العام والقطاع الخاص والمستثمرين وعلى مديات قصيرة ومتوسطة وبعيدة، حيث يكون الهدف هو تمكين الحكومة المركزيةمن التوصل الى اليات لتنفيذ مشاريع الاسكان وتسليم الوحدات السكنية تحت مظلة نظام يمكن الشرائح المستهدفة والفقراء من الحصول على سكن لائق .

8- ضرورة استمرار تطوير وتاهيل المناطق المتهرئة بهدف الارتقاء والحفاظ على الرصيد السكني الحالي في العراق .

9- تعديل واعادة النظر بالتشريعات الحالية او تشريع قوانين جديدة لغرض تسهيل دخول القطاع الخاص لغرض الاستثمار والتمويل لدفع وتاثير العمل في قطاع الاسكان اضافة الى تسهيل توفير الاراضي السكنية لانشاء المجمعات السكنية عليها وتسخير ملكية الاراضي واستثجارها لتشجيع الاجنبي في تمويل القروض ودعم الحكومات المحلية .

10- توفير اراضي تصلح للمجمعات السكنية مخدومة بالبنى التحتية المطلوبة مثل الطرق والصرف الصحي ومياه الشرب وغيرها من الخدمات الساندة الاساسية .

11- دعم وتعزيز النظام المصرفي وصندوق الاسكوا وايجاد مصادر للتمويل لقطاع الاسكان ونقل التجارب المنفذة في البلدان المشابهة لحالة العراق لتشجيع القروض والرهن العقاري .

12- تطوير الكادر المتخصص في مجال الاسكان الريفي وبكل اشكاله التي تخص السكن الحضري والريفي والصناعي والمساعدة في اعادة بناء المؤسسات المهنية الخاصة باعداد عمال ماهرين لاعمال البناء لان السوق العراقية فقيرتجدا الى مستوى العمالة الفنية بتقنيات البناء الحديثة .

13- وضع الية واضحة المعالم وشفافة لتنفيذ قانون الاستثمار ودخول مستثمرين لقطاع الاسكان والشركات العقارية .

14- وضع آلية تسليف المواطن (صاحب العقار) أو المستثمر العراقي حصرا بما يعادل 50% من كلفة البناء تسترد بعد إكمال البناء وبيع الوحدات السكنية ضمن آلية معينة تحفظ حقوق الدولة ببقاء العقار مرهونا وهذه ستضمن انتقال الدين المصرفي (حكومي أو خاص) من صاحب المشروع العقاري الى العائلة العراقية المالكة (التي ستتملك الوحدة السكنية) وبنسبة فائدة هامشية وبذلك نحول العائلة العراقية من مؤجر يدفع ايجارا شهريا الى مالك يدفع أقساطا شهرية او سنوية ، والميزانية الأولية التي ستتحملها الدولة في صندوق التسليف المقترح لن يتجاوز مبلغ 3 مليار دولار ويسترد معظمها بعد سنتين والباقي بعد خمس سنوات إلى عشرة لتوفير أكثر من 2 مليون فرصة عمل حقيقي .

15- تفعيل دور نقابة المهندسين للمصادقة على التصاميم والمخططات للأبنية الجديدة أسوة بما يجري في كل دول الجوار والمنطقة واعتماد نظام الكوتة فيها (وكما جاء في الملحق الأول بالبحث) لضبط مواصفات البناء ومتانته وجماليته وحفظ حقوق جميع الأطراف الداخلة في عملية الإنشاء من مقاولين ومهندسين و مالكين وعدم حدوث فوضى قد تعرقل العملية وكذلك لاستقطاب العقول الهندسية المهاجرة.

هوامش البحث

(1) تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين 2002-2010 واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة، الأردن، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، إدارة السياسات الإسكانية ،2005، ص 2.

(2) ثائر الفيلي ،محلل اقتصادي اختصاص في حقل الاستثمار السكني ،شهاب ماجد ،ازمة السكن في العراق، مجلة شعوب العراقية، العدد 37 ،اب 2011 ، شبكة المعلومات الدولية (الانترنت) .

(3) شهاب ماجد ،ازمة السكن في العراق، مجلة شعوب العراقية، العدد 37 ،اب 2011 ، شبكة المعلومات الدولية (الانترنت) .

(4) لطيف عبد سالم العكيلي ، مشكلات السكن في العراق الاسباب ووالمعالجات ، موقع العراق نت ،السبت، 12 آذار/مارس 2011 .

(5) عماد جاسم ،حل أزمة السكن في العراق يكمن في جذب المستثمرين ، لقاء مع رئيس هيئة استثمار بغداد شاكر الزاملي ،الموقع الالكتروني لإذاعة العراق الحر،شبكة المعلومات الدولية (الانترنت)،2011/2/28 .

(6) عماد جاسم ، مصدر سابق.

(7) رسول جيجان الوائلي، أزمة السكن في العراق وثمانية عشر إجراءا لحلها نهائيا ، جريدة المدى، العدد 408، 9حزيران 2005 ، ص 3 .

المصادر:

1- تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين 2002-2010 واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة، الأردن، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، إدارة السياسات الإسكانية ،2005.

2- ثائر الفيلي ،محلل اقتصادي اختصاص في حقل الاستثمار السكني ،شهاب ماجد ،ازمة السكن في العراق، مجلة شعوب العراقية، العدد 37 ،اب 2011 ، شبكة المعلومات الدولية (الانترنت) .

3- رسول جيجان الوائلي، أزمة السكن في العراق وثمانية عشر إجراءا لحلها نهائيا ، جريدة المدى، العدد 408، 9حزيران 2005.

4- شهاب ماجد ،ازمة السكن في العراق، مجلة شعوب العراقية، العدد 37 ،اب 2011 ، شبكة المعلومات الدولية (الانترنت) .

5- عماد جاسم ،حل أزمة السكن في العراق يكمن في جذب المستثمرين ، لقاء مع رئيس هيئة استثمار بغداد شاكر الزاملي ،الموقع الالكتروني لإذاعة العراق الحر،شبكة المعلومات الدولية (الانترنت)،2011/2/28 .

6- لطيف عبد سالم العكيلي ، مشكلات السكن في العراق الاسباب ووالمعالجات ، موقع العراق نت ،السبت، 12 آذار/مارس 2011 .

7- المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، واقع مساهمه القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق ، رؤية وتجربة عملية،1-11-2005.

8- وزارة الأعمار والإسكانالدائرة الإعلامية ،2011،بيانات غير منشورة.

9- وزارة الأعمار والإسكان المعتمدة على الإحصائيات الصادرة من الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات التابع، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي،بيانات غير منشورة،2011 .