

# مشاريع الإسكان مفتاح لتنشيط الإقتصاد العراقي

**\* عدم وجود البنى التحتية:** لا توجد بنية تحتية كاملة في الكثير من المدن والأقضية في العراق، ونقصد بهذا الكهرباء وشبكات المياه وشبكات المجاري والطرق، إن أي مشروع استثماري يجب أن يتضمنه بناء البنية التحتية، عندها سيضطر المستثمر إلى إضافة تكاليف البنية التحتية على أسعار البيوت السكنية وبذلك ترتفع الأسعار مما قد يؤدي إلى حرمان فئة كبيرة من المجتمع من إمكانية الشراء.. إن من واجب الحكومة المركزية والحكومات المحلية بناء البنية التحتية وعدم إرهاق كاهل المواطن بهذه التكاليف بصورة غير مباشرة..

**\* ارتفاع أسعار المواد الإنشائية:** لا تقوم الحكومة بدعم المشاريع الاستثمارية من خلال توفير المواد الإنشائية بأسعار مدعومة، فذلك يضطر المستثمر شراء المواد الإنشائية من السوق، وقد تتعرض هذه المواد إلى المضاربة وارتفاع الأسعار، وسوف يؤدي هذا إلى تقليل حركة البناء وارتفاع أسعار لدور السكنية.. إضافة إلى ما تم ذكره أنفاً توجد عراقيل أخرى نسردها بشكل سريع منها: عدم وجود العدد الكافي من أصحاب المهارات لسد حاجة السوق وعدم التمكن من الإستعانة بالعمالة الوافدة من الخارج لأسباب أمنية وإقتصادية، وأن التنقل بين المحافظات أو المناطق النائية لا تزال غير سهلة تماماً ما يؤدي إلى عدم تمكن بعض المجموعات من العمل في بعض المناطق في البلد، وتفقر الكثير من المدن والأقضية إلى المخطط العمراني (ماستر بلان) الذي يحدد التخطيط العمراني والبنى التحتية للمدينة أو القضاء.. ويلعب الروتين في الدوائر الحكومية دوراً لا يستهان به في تأخير الإجراءات.. يجب أن يحتل التداول والبحث لحل مشاكل البناء الإسكاني مركز الأولوية لدى الحكومة لكونه قطاعاً حيويًا ومهماً جداً لتنشيط الإقتصاد المحلي.. لهذا نناشد الحكومة على العمل بجدية مع الجهات المختصة لإزالة جميع العراقيل وتذليل الصعوبات وتشجيع العمل مع القطاع الخاص للنهوض بواقع الأعمار والأسكان..

مردودات سلبية، منها: بناء دور تفقر لأبسط المواصفات الهندسية، وربما تقود إلى المضاربة في السوق وزيادة أسعار العقار والمواد دون سبب منطقي، إذا تعاقدت هذه الوزارات والهيئات الحكومية مع القطاع الخاص وعرضت هذه الأراضي على المستثمرين لبناء دور سكنية أفضل بكثير من توزيع الأراضي..

**\* تخصيص الأراضي للمشاريع السكنية للإستثمار:** بالرغم من وجود قانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ للإستثمار، فإن الحكومة ليست لديها آلية لتخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية وخصوصاً السكنية منها، لأن أكثرية الأراضي الصالحة للإستثمار تملكها وزارة المالية، ولا تتعامل الوزارة مع قانون الإستثمار إنما تتعامل مع قانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ لبيع وإيجار عقارات الدولة، إن هذا القانون لا يخول وزارة المالية بتخصيص الأراضي إلا إذا كان وفق مبدأ الأيجار لمدة معينة أو عرضها للبيع بالمزاد العلني، وأن كلتا الحالتين لا تنفعان الإستثمار، لذلك يجب تعديل قانون الإستثمار وإعطاء الوزارات إرشادات وتعليمات واضحة وصريحة لتخصيص الأراضي للمشاريع السكنية..

**\* التمويل والقروض المالية:** لا تتوفر في العراق آلية لتمويل المشاريع الاستثمارية في البنوك الحكومية أو التسليف العقاري ما عدا البنك العقاري، ولكن لا يتمكن البنك العقاري من توفير الأموال المطلوبة للتسليف، لا توجد لدى البنوك الخاصة إمكانية مالية للتسليف، وأن البنوك الحكومية لديها إمكانية المالية لكنها لا تملك صلاحية تسليف المواطن مثل مصرف الرافدين.. وأن البنوك مرتبطة بقوانين العالم؛ لذلك يجب على الحكومة والبنك المركزي العراقي مراجعتها القوانين والإجراءات الضرورية لتمكين البنوك الحكومية من التسليف العقاري أو تفعيل البنك العقاري وتوفير المبالغ المطلوبة لتسليف المواطنين القروض طويلة الأمد على مدى ١٥ أو ٢٠ سنة..

العراق بأمس الحاجة إلى أستثمارات دولية في جميع قطاعات الحياة ولا سيما قطاع الإسكان.. يحتاج العراق إلى أكثر من ثلاثة ملايين ونصف المليون وحدة سكنية في الأعوام الستة القادمة، أي لحد عامت ٢٠١٥، وذلك حسب أحصائيات وزارة الإعمار والإسكان، فإن الوزارة قادرة على بناء ما يقارب ١٥ بالمئة من هذه الحاجة فقط، يعني بناء ٥٢٥ ألف وحدة سكنية كحد أقصى، ويرى المراقبون أن هذه نسبة متفائلة جداً وربما غير واقعية مما يدفع إلى الاعتقاد بأن لا بد من مساهمة فعليه للقطاع الخاص والمستثمرين في تنفيذ وبناء هذا الكم الهائل من الوحدات السكنية.. تعتبر المشاريع السكنية من أهم القطاعات في الإقتصاد العالمي، لأن البناء مفتاح لتنشيط بقية قطاعات الإقتصاد بما فيه من تشغيل للأيدي العاملة، وتحريك السوق المحلي في تجهيز المواد الإنشائية كالحديد والسمنت وغيرهما، وتشغيل معامل وورش النجارة والحدادة المحلية لتصنيع الأبواب والشبابيك وتجهيز المواد الصحية والأثاث.. وكذلك تنشيط حركة شركات النقل والمطاعم والفنادق، لذا فإن المشاريع السكنية تساهم مساهمة مباشرة في تنشيط جميع قطاعات المجتمع اقتصادياً واجتماعياً، ولكن العوائق التي تعرقل نشاط البناء كثيرة وتحتاج إلى دراسة كاملة، فيما يلي بعض من هذه العوائق:

**\* تخصيص الأراضي للمواطنين:** عبر الوزارات والهيئات الحكومية وتوزيعها على المواطنين بسعر رمزي لكي يتمكنوا من بناء دور سكنية لهم.. وغالباً ما تكون هذه الأراضي الموزعة في مناطق نائية ولا تتوفر فيها أية خدمات مثل الكهرباء أو شبكات المياه أو المجاري أو الطرق.. وغالباً ما يكون البناء بطريقة عشوائية وغير منسقة بسبب إمكانية المنتسب، وفي أحيان أخرى يقوم المنتسب ببيع القطعة المخصصة له لعدم مقدرته على تحمل تكاليف البناء أو لأنه يمتلك دار سكن أصلاً ولا يحتاج إلى القطعة الممنوحة أياه أو المبيعة إليه.. لقد أثبتت هذه السياسة فشلها في تنشيط حركة البناء لأنها لا تساهم بشكل مباشر في إنعاش الإقتصاد بل قد تكون لها