أزمة السكن المتفاقمة وتعثر الحلول

□ استطلاع:
ليث محمد رضا

ازمة السكن دفعت البعض للعيش في الخيام

تفيد الإحصائيات الحكومية بأن أزمة السكن تبلغ نحو ٢,٥ مليون وحدة سكنية، إلا أن واقع الحال يشير إلى أكثر من ذلك بحسب خبراء يؤكدون أن الأرقام الرسمية إن صحت فإنها تعبر عن الكارثة التي يعانيها الاقتصاد الوطني في قطاع الإسكان، المدى الاقتصادي أجرت هذا الاستطلاع لاظهار بعض جوانب الازمة التي لا تزال مثار اهتمام الاوساط الاقتصادية في ظل الجهود الحكومية التي توصف بالترقيعية من قبل المراقبين الذين اكدوا ان تحليل الازمة يتم وفق معطيات الواقع وليس وفق الوعود والخطط الحالمة التي لا ترتبط بالواقع.

الخبراء

قال رئيس قسم الاقتصاد في الجامعة المستنصرية د قصي الجابري: ان القطاع الحكومي غير قادر على معالجة ازمة السكن وحتى لو عمل في هذا الاتجاه فإن الفساد المالي والاداري سيهدد كفاءة ما يتم إنشاؤه.

وأضاف الجابري: عندما نتحدث عن ضرورة الاعتماد على الاستثمار فأننا لا نقصد بذلك ما يحدث الآن من اضطلاع صغار المقاولين و"الخلفات".

وتابع الجابري: أن الشركات اقدر على معالجة ازمة السكن لانها ذات رؤوس اموال كبيرة وتمتلك امكانيات انجازية تفوق الحكومة والقطاع الخاص المحلي.

فيما قال الخبير الاقتصادي د عبد الرحمن المشهداني: ان الجهود الحكومية لا تتناسب مع حجم الأزمة في قطاع الإسكان، لافتاً إلى أن الازمة في تزايد مستمر وكل المجمعات السكنية التي تم إنشاؤها لا تمثل غير نسبة بسيطة غير مؤثرة على حجم الأزمة.

وأضاف المشهداني: أن مشروع المليون وحدة سكنية الذي هو غير ناجع لعدة أسباب منها انه لن يكتمل قبل خمسة سنوات كما أن السكن في البسماية البعيدة عن العاصمة يظهر عددا من المشاكل في النقل لان اغلب مؤسسات الدولة في بغداد مما يجعل تنقل الموظفين صعبا.

واكد المشهداني ضرورة الاعتماد على شركات كبرى تدخل بقوة كما هو الحال في كردستان.

مليون وحدة

وسط تشكيك بعض الخبراء وحماسة البعض الآخر اعلنت هيئة الاستثمار الوطنية أنها ستبدأ خلال اليومين المقبلين بتسجيل اسماء المواطنين لشغل مشروع المليون وحدة سكنية.

وقال رئيس الهيئة سامي الاعرجي: إن "الهيئة الوطنية للاستثمار ستبدأ خلال اليومين المقبلين بتلقي طلبات المواطنين لشغل مشروع المليون وحدة سكنية".

واشار الاعرجي إلى ان "مشروع المليون وحدة سكنية الذي سيوزع على جميع المحافظات العراقية يشمل جميع المواطنين ولا يقتصر فقط على الموظفين في الدولة العراقية". واضاف: ان "الهيئة الوطنية للاستثمار ستبدأ بحملة اعلامية لتعزيز دور الاعلام في دعم المشاريع الاستثمارية واستقطاب الشركات العالمية".

وتشير تقارير ودراسات أعدتها منظمات غير حكومية، وشركات عالمية، حاجة العراق إلى ٢٠ عاما كي يتجاوز أزمة السكن التي يعاني منها، في وقت أكدت وزارة الإسكان أن العراق يحتاج إلى مليونين ونصف المليون وحدة سكنية لتجاوز الأزمة.

وزارة الإسكان والاعمار باعتبارها إحدى الجهات المشرفة على تنفيذ مدينة بسمايا أكدت أن مشروع الإسكان الذي تتبناه هيئة الاستثمار الوطنية سيسهم في سد ما يقارب اربعين بالمئة من الحاجة الفعلية للعراق من الوحدات السكنية كاشفة عن مشاريع أخرى لها خارج المليون وحدة.

وقال مدير عام الدائرة الهندسية في وزارة الاسكان فؤاد رضا: تقديرات وزارة الإسكان والإعمار للحاجة السكنية في العراق بلغت ٢,٥ مليون وحدة سكنية،و المشروع الذي أطلقته هيئة الاستثمار يغطي ٤٠ بالمئة من حاجة البلد هناك مشاريع اخرى تنفذها الوزارة ضمن تخصيصات الدولة وهناك مشاريع استثمارية ليست ضمن المليون الوحدة.

واعلنت وزارة الاعمار والاسكان ان الحكومة خصصت لعام٢٠١٢ مايقارب ٨٠٠مليار و٤١مليون دينار لبناء المجمعات السكنية.

وقررت الحكومة رفع نسب الايرادات من المشاريع الاستثمارية وتقليص النسبة من ٢٠٪ إلى ٥٪ كأقصى حد للمشاريع الضرورية.

ويؤكد المسؤولون في هيئة الاستثمار أن مشروع مدينة بسمايا هو الانطلاقه الاولى لمشروع الاسكان الوطني في وقت اكدت ان المرحلة الثانية ستكون في محافظة البصرة من خلال انشاء ١٠٠ الف وحدة سكنية تنفذ من قبل ائتلاف شركات كورية وامريكية ضمن خطة لتوزيع الوحدات على المحافظات بحسب النسبة والتناسب لكل محافظة.

صدى الأزمة

دعا صاحب إحدى العمارات السكنية ناصر احمد إلى الامتداد العمودي بحيث يستفاد من الأراضي لتوفير أكثر وحدات سكنية ممكنة، لتجنب الانعكاسات السلبية التي تترتب على التمدد الأفقي المكلف جداً أمنياً وخدمياً في الكهرباء والماء والتعليم والصحة والأمن والطرق والمرافق العامة، مشيراً على عدم أعطاء رخص لبناء عدد كافي من الطوابق في العمارات السكنية.

فقال المستثمر مصطفى اسعد: لابد من منح الشركات العقارية دوراً لبناء وحدات سكنية كثيرة وبأسرع ما يمكن وتوفير التمويل اللازم لها، حتى لو تحملت الدولة جزءاً من عبء التمويل.

واضاف اسعد ان حجم ازمة السكن التي مازال الاقتصاد الوطني يعاني منها تحتاج إلى استنفار كل الجهود الوطنية للبناء والاعمار اضافة الى الاستعانة بالشركات الاجنبية.

فيما طالب المقاول ياسين العلي: ان تعمل الحكومة على التساهل في استقدام عمال البناء والتشييد، مع إقراض المقاولين الجادين، وحفظ حقوقهم ودفع مستحقاتهم في مواعيدها مشيراً إلى ما يعانيه هو واقرانه جراء البيروقراطية الإدارية.

وبين العلي ضرورة وجود شركات عقارية وطنية رصينة لحل ازمة السكن.

وقال المواطن ماجد محسن: أن على الحكومة توفير السكن لكافة المواطنين وهذا امر مقر دستورياً لكنه لازال حبراً على ورق واموال البناء والاعمار تهدر في الفساد المالي والاداري.

فيما قال الدلال حميد العبيدي: أن ازمة السكن في تفاقم مستمر فالاسعار مستمرة بالتزايد بما فيها اسعار الايجار.

وقالت المواطنة نسرين منصور: الحكومة لاتزال عاجزة عن معالجة هذه الاشكالية واغلب العوائل لا تمتلك سكناً حتى بالإيجار فترى كثافة الساكنين في الوحدة الواحدة، الامر الذي يؤدي الى انعكاسات اقتصادية واجتماعية سيئة.

فضاءات

■ إيمان محسن جاسم

أسعار العقارات

هنالك مؤشرات عديدة تؤكد ارتفاع أسعار العقارات في العراق،وبالتحديد الدور السكنية،ومعها سترتفع أيضا مواد البناء المستخدمة وسينعكس ذلك بالتأكيد على خطط المواطن العراقي ببناء وحدة سكنية له ولعائلته.

وأحد أبرز هذه المؤشرات يتمثل بسعي الحكومة لمنح قروض سواء خمسة ملايين أو ١٠٠ راتب لموظفي الدولة،وهذا ما سيجعل ثمة طلب على الدور السكنية خاصة وإن سلفة المئة راتب تشترط شراء عقار لغرض السكن أو بناء هذا العقار في مدة زمنية محددة.

بالإضافة إلى القروض الأخرى التي يقدمها صندوق الإسكان والعقاري ، مضافاً لذلك تهافت الميسورين في عمليات شراء واسعة للعقارات، وبالتأكيد هذا سيترك أثراً كبيراً على أسعار مواد البناء أيضا لكونها مستورده من الخارج وتخضع لمبدأ العرض والطلب ومزاج المستوردين وجشعهم وتحكمهم بالسوق بما يتناسب ومصالحهم ، والدولة تتحمل جزءا مهما من المسؤولية خاصة ما يتعلق باستيراد مواد البناء من قبل وزارة التجارة وتوزيعها على الراغبين بذلك بآليات معروفة للجميع أو من خلال وزارة الصناعة التي تجاهلت إعمار وإعادة تأهيل الكثير من المعامل كالحديد والصلب والأسمنت والطابوق والتي من شأنها أن تساهم مساهمة فعالة في تأمين هذه المواد للأسواق المحلية ، سواء لغرض بناء الدور السكنية أو لتنفيذ الطرق والجسور أو تأهيل الكثير من البنايات الحكومية والتي تحتاج لنفس مواد البناء هذه ، وبالتالي نجد بأن الطلب على هذه المواد يزداد بشكل كبير، ونلاحظ هنا بأن وزارة الصناعة لم تضع في خططها المرحلية ما يؤكد سعيها لتنشيط هذه المعامل أو حتى بناء معامل جديدة ، أو حتى طرحها للاستثمار، وبالتالي ظل السوق المحلي يعتمد اعتماداً كلياً على المستورد من خارج البلاد لتأمين الاحتياجات الضرورية سواء للمواطن أو الشركات أو دوائر الدولة.

ويصاحب هذا كله التجاهل الكبير لموضوع المجمعات السكنية الذي بات المواطن يسمع عنه في الصحف والتصريحات دون أن يجد أثراً له،خاصة وإن عدد الشقق السكنية التي أعلن عن الشروع ببنائها إعلاميا تجاوز حاجة البلد وأكثر ! وآخر هذه التصريحات ما أعلنته وزارة الإعمار والإسكان، من أن الحكومة العراقية خصصت لعام ٢٠١٢ ما يقارب ٨٠٠مليار و٤١ مليون دينار لبناء المجمعات السكنية وإنشاء الطرق، وهو رقم كبير من شأنه أن يعالج جزءا مهما جداً من مشكلة السكن وارتفاع تكاليفه.

ورغم إن الكثير من مشاريع بناء المجمعات السكنية تصطدم بمشكلة توفر الأراضي ، إلا إن هذا باعتقادي ليس بالمشكلة الرئيسة خاصة وإن الحكومة مستمرة بتوزيع قطع الأراضي للمواطنين دون توقف ، وبالتالي يمكن أن تخصص جزء من هذه الأراضي قبل توزيعها لغرض إنشاء مجمعات سكنية تنفذ من قبل جهات استثمارية أو من قبل وزارات معينة وتوزع لموظفيها بآليات معروفة للجميع ، وبهذا تكون المساهمة جادة في التخفيف من أزمة السكن .

افتتاح معرض اربيل الدولي بمشاركة ٤٠٠ شركة و٢٠ دولة

المدى /سالي جودت

افتتح في مدينة اربيل باقليم كردستان معرض اربيل الدولي الرابع بمشاركة ٤٠٠ شركة اجنبية ومحلية من ٢٠ دولة على ارض معرض اربيل الدولي ويعد هذا المعرض اكبر معرض تجاري دولي يقام في اقليم كردستان حيث تتضمن المعروضات مواد في مختلف القطعات الصناعية والانشائية وعروض اخرى.

وقال وزير الاسكان و التعمير في حكومة اقليم كردستان كامران لـ"المدى" ان هذه المشاركة الكثيفة للشركات والدول دلالة واضحة على الثقة بكردستان وبحاضرها ومستقبلها كما انها تؤكد ان كردستان تمثل بوابة لبقية انحاء العراق ونؤكد من هذا المكان اننا نريد ان يكون تواصلا حقيقيا مع بقية انحاء العراق واقليم كردستان، ويعد هذا المعرض استقطابا للمستثمرين وبالتالي ازدهار الاستثمار.

وأكد محافظ اربيل نوزاد هادي لـ"المدى" "ان هذا المعرض الدولي الرابع متخصص بمجال الاعمار والاسكان ومجال الكهرباء وقد ساهمت العديد من الشركات الاجنبية والعربية والمحلية والتنوع الكبير للمواد على تغير وزيادة وتطور القدرة الشرائية ،وكما لاحظت زيادة في عدد الشركات من مختلف الدول واني متفائل جدا في نجاح هذا المعرض

مشاركة واسعة شهدها المعرض

محمد السيد مندوب شركة اف اج ال من اليونان قال لـ" المدى " ان ما شجعنا على المشاركة في هذا المعرض التطور والتقدم الذي يشهده اقليم كردستان في جميع المجالات،ولذا شاركنا في هذا المعرض بمعروضاتنا في مجال البناء والانشاءات ونحن متفائلون بنجاح هذا المعرض.

وتصف شفا علي عبدالله مندوبة شركة توزين الكتريك من ايران المعرض ،بانه ظاهرة حضارية تقنية متطورة فما شاهدته من تطور عمراني وازدهار في جميع المجالات جعلها تصر وتؤكد على افتتاح فروع لشركة زانيار في جميع محافظات الاقليم ،حيث قالت اني جدا متفائلة في نجاح هذا المعرض والمعارض اللاحقة.

وقال مدير اعلام وزارة الكهرباء في حكومة اقليم كردستان سيروانر محمد لـ"المدى" شهد هذا المعرض مشاركة كثيفة لشركات اجنبية ومحلية لدول مختلفة هذا ما جعلني اتفائل جدا في نجاح وازدهار هذا المعرض،وهذا دلالة على نجاح التجربة الكردستانية ،وهذا الجناح متخصص بجميع المواد والاجهزة التي تخص الطاقة الكهربائية .

ويقول عمر الخطاب مندوب شركة متس انيرجي اللبنانية هذه المشاركة الثانية لنا حيث اجد التنظيم جيد جدا والمعرض واسع جدا والمشاركات كثيفة وذات ماركات عالمية ،تختص شركتنا بالمولدات الكهربائية الضخمة ،نحن نشكر كل من ساهم في اعداد وتنظيم هذا المعرض والتوفيق للجميع.

احمد مظهر شاكر مندوب كوارترا نخبة الجودة يقول هذه المشاركة الاولى لنا ،لدينا مشاركات دولية اخرى في مختلف الدول الاخرى اجد ان هذا المعرض يضاهي المعارض الدولية الاخرى من حيث المساحة والمشاركات والتنظيم.

مصطلحات اقتصادية

السندات

هي أداة دين تلجأ إليها الحكومات والشركات لتمويل مشاريعها حيث أنها توفر عائدا جيدا للمستثمرين مقابل مخاطرة مقبولة، ويختلف معدل العائد المعطى من شركة مصدرة إلى أخرى وذلك حسب الشركة وتاريخها وملاءتها المالية حيث أن العائد المطلوب من المستثمر لشركة كبيرة سيكون أقل من شركة صغيرة وذلك أن المخاطرة في الشركات الكبيرة أقل.

والسندات هي أوراق مالية ذات قيمة معينة، وهي أحد أوعية الاستثمار، والسند عادة ورقة تعلن عن أن مالك السند دائن إلى الجهة المصدرة للسند، سواء حكومة أو شركة، أو مشروع. وعادة ما تطرح هذه السندات للبيع في سوق المال لتحصيل مبلغ مطلوب لمشروع خاص، ولهدف محدد، و تحتاج إحدى الشركات لشراء باخرة، أو تحتاج بلدية إحدى المدن إلى تمديدات كهربائية أو مائية جديدة، أو أن حكومة ما تحتاج إلى بناء مدارس أو جامعة، ولكن الاعتمادات المالية غير متوفرة، ولا يمكن تحقيقها بسهولة لكبر الاحتياج. وفي الوقت نفسه، فإن صاحب الحاجة لا يرغب في أن يكون هناك شريك له في ما يعمل، سواء لعدم إمكانية المشاركة، كالأعمال الحكومية والبلدية أو المدارس، أو أن الشركات لا ترغب في التوسع في خلق شركات جديدة مع الشركاء الأولين.

تقدم السندات للبيع وتطرح في الأسواق على أساس أن قيمة السند مبلغ محدود، وهو مبلغ كبير في السندات الحكومية، وغالبا ما يبدأ من خمسة آلاف دولار، وفي الشركات يبدأ من ١٠٠٠ دولار.

الكارتل

اتفاق غالبا ما يكون مكتوبا بين عدد من المشاريع تنتمي إلى فرع معين من فروع الإنتاج لأجل تقسيم الأسواق أو تنظيم المنافسة مع الإبقاء على شخصية كل مشروع من الناحيتين القانونية والاقتصادية، بحيث لا تندمج مع بعضها كما هو الحال بالنسبة لاتفاقيات الترست (Trust)، التي تتنازل فيها المشاريع عن استقلالها.

ويختلف الكارتل عن الشركة القابضة (Holding Company)، في أن هذه الشركة تقوم على أساس من المساهمة الفعلية في رؤوس الأموال للشركات التابعة والتعاون بين الشركات أعضاء المجموعة دون احتكار معلن أو مغطى.

وأول ما نشأ الكارتل في ألمانيا في القرن التاسع عشر، والكارتل على أنواع أهمها كارتل تحديد الأسعار، وكارتل تحديد الإنتاج، وكارتل تقسيم الأسواق، وكارتل الشراء. وغيرها من الكارتلات. واتفاق الكارتل (cartel) هو اتفاق ناتج عن تجمع بين مؤسسات وطنية، أو دولية، لتحديد أسعار المنتجات، ويمكن أن يحدد (الكارتل)العرض (المنتجات)لرفع الأسعار من أجل زيادة أرباح الأعضاء فيه.فالكارتل يمثل شكلا من هذه الأشكال.

بورصة الاسعار

أسعار المواد الانشائية

نوع المادة	الكمية	السعر بالدينار
السمنت العادي	١ طن	١٧٠,٠٠٠
السمنت المقاوم	١ طن	١٨٥,٠٠٠
السمنت الابيض	١ طن	٢٠٠,٠٠٠
الرمل	١٥ م٣	٣٥٠,٠٠٠
الحصى	١٥ م٣	٤٥٠,٠٠٠
الطابوق	٤٠٠٠ طابوقة	٨٠٠,٠٠٠
شيش ١/٢ انج	١ طن	٨٥٠,٠٠٠
شيش ٣/٤ انج	١ طن	٩٥٠,٠٠٠
بورك	١ طن	٨٥,٠٠٠
كاشي عراقي	قطعة واحدة	١,٠٠٠

جدول باسعار الفواكه والخضراوات

المادة	السعر بالدينار	المادة	السعر بالدينار
برتقال عراقي	١٢٥٠	خيار	٧٥٠
برتقال مستورد	١٥٠٠	طماطم	١٠٠٠
ليمون عراقي	٢٠٠٠	فلفل	١٠٠٠
ليمون مستورد	١٥٠٠	باذنجان	٧٥٠
تفاح اصفر	٧٥٠	شجر	٧٥٠
تفاح احمر	١٠٠٠	بصل بانواعه	٧٥٠
تفاح اخضر	٢٠٠٠	باقلاء	٥٠٠
موز	١٥٠٠	شوندر	٥٠٠
كيوي	٢٠٠٠	شلغم	٥٠٠
رمان عراقي	١٠٠٠	لهانة	٥٠٠
كستناء عراقي	٢٠٠٠	قرنابيط	٥٠٠
لالنكي	١٠٠٠	جزر	١٥٠٠
نارنج	٥٠٠	خس	٢٥٠
تمر زهدي	٥٠٠	فاصوليا	٢٠٠٠
تمر خستاوي	١٢٥٠	بطاطا	١٠٠٠

اسعار المعادن النفيسة مقابل الدينار العراقي

المعدن	سعر الـ(١)غم	المعدن	سعر الـ(١)غم
بلاتين	٨٠٠٠٠	ذهب عيار ١٨	٣٥٠٠٠
ذهب عيار ٢٤	٤٥٠٠٠	ذهب عيار ١٤	٣٠٠٠٠
ذهب عيار ٢١	٤٠٠٠٠	ذهب عيار ١٢	٢٥٠٠٠
فضة	١٨٠٠		

(اسعار الأحجار الكريمة بالـ(دولار

النوع	الوزن	السعر	النوع	الوزن	السعر
ماس	قيراط	١٢٠٠	سندلس تركي	عقد ٣٠ غم	٣٥
لؤلؤ	١ غم	٣٠٠	كهرب الماني	١ غم	
مرجان	١ غم	١٠	كهرب روسي	١ غم	
زمرد كولومبي	١ غم	٥	كهرب بولوني	١ غم	
زمرد هندي	١ غم	٣	شذر	٣٠ غم	٨
ياقوت احمر	١غم	٢	فيروز	١٠ غم	٥
عقيق سليمان	عقد ١٥ غم	٧٠	عقيق	١٠ غم	١٠

اسعار المواد الغذائية

المادة	الكمية	السعر بالدينار
طحين صفر عراقي	٥٠ كغم	٥٠,٠٠٠
طحين صفر اماراتي	٥٠ كغم	٥٠,٠٠٠
رز عنبر عراقي	٥٠ كغم	٧٥,٠٠٠
رز اميركي	٥٠ كغم	٣٥,٠٠٠
رز فيتنامي	٥٠ كغم	٢٠,٠٠٠
رز تايلندي	٥٠ كغم	٢٠,٠٠٠
زيت طعام	١٥ كغم	٩,٥٠٠
سكر	٥٠ كغم	٤٨,٠٠٠
شاي	١ كغم	٨٠٠٠
معجون طماطة	٩٥٠ غم	٣٠٠٠
دجاج عراقي	١ كغم	٣٥٠٠
دجاج برازيلي	١ كغم	٣٢٥٠
دجاج اميركي	١ كغم	٣٠٠٠
بيض	٣٠ بيضة	٦٠٠٠
شعرية عراقية	١ كغم	٥٠٠

مدير التحرير | رئيس القسم | مسؤول الصفحة | القسم الفني | قسم التصحيح