

اقتصاديات



■ عباس الغالبي

لواعج الاستثمار الإسكاني

أثارت الطاولة الاقتصادية التي نظمتها مؤسسة المدى مؤخراً جملة من اللواعج التي تواجه الاستثمار الإسكاني الذي يعد بحسب رأي الكثير من الخبراء والمراقبين والمعنيين بهذا القطاع أنه النافذة الوحيدة لتنمية القطاعات الاقتصادية الأخرى .

ولعل المعوق الأساس يكمن في جدلية تخصيص الأراضي المخصصة للاستثمار الإسكاني والتي تدور رحاها بين البيروقراطية الإدارية والقوانين العقيمة القديمة التي مازالت لحد اللحظة نافذة وفعالة تنثبث فيها الوزارات ذات العلاقة ، ما يجعل الأمر بحاجة الى حزمة من القوانين المساندة والريفة لقانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته .

وحتى أن الهيئة الوطنية للاستثمار المؤسسة التنفيذية المعنية بقانون الاستثمار عبرت عن لواعجها تجاه جدلية الأراضي والصعوبات التي تكثفت إجراءاتها في منح وتخصيص الأراضي للمستثمرين ولاسيما الأجانب منهم ، ففي الوقت الذي يتحدث فيه الجميع عن إمكانية الإتيان بعناصر وإجراءات جانبية للمستثمرين في البيئة العراقية نرى جليا الوزارات المعنية بتخصيص الأراضي تلجأ الى وضع العقبان من حيث ندرى أو لا تدري تحت حجج تطبيق القوانين النافذة ، وهذا الملمج البارز واللافت للنظر والذي لم تضع الحكومة العلاجات الحقيقية له يمكن أن يصبح معرقلا أساسيا أمام الاستثمار الإسكاني ، في وقت تتفاقم أزمة السكن في العراق بشكل غير مسبوق ، ما يتطلب جهدا عاليا المستوى باتجاه بيئة قانونية تنظم أليات جديدة لمنح الأراضي بشكل سلس سعيًا لخلق مناخات خصبة للاستثمار .

والأمر الآخر هو التخصيصات الاستثمارية لقطاع الاسكان والتي يفترض أن تتواءم وتتوافق وتتمازج مع تنمية المؤسسات التمويلية خارج الموانئ الاستثمارية ، كدعم المصارف الحكومية وحثها على تمويل المشاريع الإسكانية وخلق بيئة مثلى للمنظومة المصرفية الخاصة في ولوج عالم الإقراض والتمويل وعلى وفق ضوابط ميسرة من شأنها ان تفضي الى عملية تواشج وفاعلية بين المستثمرين والمستهلكن ، فضلا عن الضمانات التي يفترض ان يوفرها القطاع المصرفي بشقيه الحكومي والخاص للجهات الاستثمارية .

ولعل اقدام مصرفي الرافدين والرشيد في تمويل ودعم المشاريع الإسكانية ولاسيما في مشروع مدينة بسمايا الإسكاني يندرج في طار الدور المهم الذي يفترض أن تضطلع به المصارف في هذا الاتجاه .

كما أن الدعم الحكومي يفترض أن يكون حاضراً في المشاريع الإسكانية كافة، انطلاقاً من الانعكاسات الإيجابية المتوقعة على القطاعات الاقتصادية كافة إذا ما فعل قطاع الإسكان بشكل حقيقي على مستوى القطاعين العام والخاص ، وهذا الأمر يتطلب جهداً متواصلاً لا ينقطع بمشروع واحد ذلك أن أزمة السكن حقيقية ومزمنة وتحتاج إلى جهد يتحرك على مستويين في آن واحد ، الأول على مستوى الموانئات السنوية والأخر على المستوى الاستراتيجي لأكثر من سنة واحدة ، حيث لابد أن يسيرا بشكل متوازن وصولاً إلى المبتغى الحقيقي في التصدي لهذه الأزمة بشكل تدريجي ومحسوب مع التركيز على الفئات المحرومة ممن تعيش بمستوى أو تحت خط الفقر .

واستهلّت الطاولة بعرض لرئيس الهيئة الوطنية للاستثمار د. سامي الأعرجي لمشاريع الاستثمار الإسكاني ، والمعوقات التي تعترض عمل هيئته في منح الفرص الاستثمارية في هذا القطاع الحيوي والمهم.

وقال الأعرجي: وضعنا في الهيئة خططا إستراتيجية في مجالات الاستثمارات كافة وعملنا على تثبيت المشاريع الاقتصادية كافة إذا ما فعل قطاع الإسكان أساسيات لإنجاح هذه المشاريع يجري العمل حالياً على تطبيقها، مشيراً الى ابتعاد العراق لأكثر من ثلاثة عقود عن التكنولوجيا والتطور وطرق التصاميم الحديثة، مبيناً أن الحاجة الحالية قصوى للاستعانة بالشركات الدولية لتصميم المشاريع الإسكانية ذات المواصفات الحديثة والملائمة للشرائح المستهدفة .

وأضاف الأعرجي : وضعنا

المتطلبات والرؤى الأساسية ، حيث قدمت إلى العراق الكثير من الشركات العالمية وبالخصوص من اوربّا لتقديم التصاميم الحديثة، مبيناً أن الهيئة اعتمدت تصاميم خاصة بالمحافظات بحسب خصوصيتها الاجتماعية والتاريخية والاقتصادية ، في الوقت الذي كانت فيه عملية توزيع الوحدات السكنية تستهدف شريحة الموظفين والمتقاعدين، أما الفقراء فسوف تنفذ لهم مشاريع خاصة توزع عليهم بالمجان.

وتابع الأعرجي: أما عن حركة الارتباط بالمراكز الرئيسة للمدن فالخطط موضوعة لإنشاء طرق وحركة قطارات سريعة ، حيث ان وزارة الإسكان تتطلع لإنشاء خط سريع بين مركز العاصمة بغداد ومدينة بسمايا.

وبين الأعرجي ان البنوك العراقية ساهمت مساهمة فعالة في تمويل

المشاريع الإسكانية،وأوضح ان قانوناً تجرى مناقشته في مجلس الوزراء بخصوص الصناعة ومنها ما يخص قطاع السكن والبنى التحتية، فالتقديرات لوزارة الإعمار والإسكان بينت احتياج العراق إلى (٣ ملايين وحدة سكنية) ، ما يتطلب عملاً وجهداً واسعاً لإكماله لذلك أطلقنا مشروع المليون وحدة سكنية (بعد ٦ اشهر) من انطلاق المشروع تقدمت إلى الهيئة أكثر من (١٤٠ شركة دولية) والبعض محلية. وأكد ضرورة مساهمة المواطن في مقدمة تقدر ب(٢٥ ٪) من القيمة الكلية للمشروع وبالباقى على المستثمر بضمانات متقابلة، سعياً لتشجيعه على الانجاز.

وبيّن الأعرجي: ان حركة الاقتصاد الدولي والتمويل ما زالت غير مفتوحة على العراق ومازال التقييم الائتماني غير موجود رسمياً. وفي



كاظم ناشور



عبد الله البندر



د. اكرام عبد العزيز



حمزة الجواهري



ثامر الهيمص



جانب من الندوة

أسعار العملة في مزاد البنك المركزي

السعر الأساسي الذي رسا عليه البيع	١١٧٠٠ / دينار/ دولار
المبلغ المباع من قبل البنك بالسعر المعلن	١٧٥,٤١٠,٠٠٠
مجموع عروض الشراء/ (دولار)	١٧٥,٤١٠,٠٠٠
عدد المصارف المساهمة في المزاد	٢١
خام القياس الأوروبي مزيج برنت	١٠٦ دولار للبرميل
الخام الأمريكي الخفيف	٨١,٢٦ دولار للبرميل

أسعار النفط

خلال طاولة الاقتصاديّة

الأعرجي : نسعى لتقديم تصاميم حديثة لمشاريع إسكانية تستهدف شرائح المجتمع كافة



الزميل عباس الغالبي مع رئيس هيئة الاستثمار

معظم المواطنين الذين يعانون من أزمة السكن ليست لديهم إمكانية كافية لشراء هذه الوحدات السكنية، والمشاريع التي تنهض بها الهيئة مشاريع كبيرة وعملقة لذلك يجب العمل على إشراك المصارف والتفكير في تهيئة الأرضية المناسبة لبيئة المصارف العراقية، وأضاف: ان بعض مشاريع الإسكان الضخمة تحتاج الى اسهام الشركات العراقية وهذا يعمل على تحريك نشاط البلد التجاري. وتابع: بالنسبة للخدمات العقارية فهي تحتاج الى بعض إعادة هيكلة بالإضافة الى وجوب توفر خدمة التأمين بحيث تكون الضمانات التي تقدم للمشروع موجودة .

مشكلة تخصيص الأراضي من جانبه، اقترح الخبير الاقتصادي علي الخيكسي سعي الهيئة الى استحصا ل بعض الاراضي القريبة من الموقع للمستقبل البعيد . وقال الخيكسي :معظم المدن بالعالم في زيادة مستمرة ومنها مدن العراق لذلك يجب ان ترصد المساحات الواسعة لها بالإضافة الى استحداث جامعة خاصة بالمدينة.

أما الخبير الاقتصادي ثامر الهيمص فقد قال: إن البنوك العراقية قد أصابتها في الوقت الحاضر الشيوخوخة لذلك من الأفضل ان تؤسس جمعيات تكون ذات صلة بين المواطن والمصرف وأضاف يجب ان نضع موضوع اسكان الفقراء والطبقات المعدة من أولويات الهيئة حتى لا تكون هذه الطبقات حاضرة للإرهاب، بالإضافة الى حل بعض المعوقات القانونية كملكية الزراعة والصناعة والطاوب وغيرها. لذلك يحتاج الى حسم سريع في تشريع قوانين جديدة أو تعديل القديمة. وتابع: هناك مناطق بالعراق ارفع فيها مستوى الفقر فمن الواجب أن توضع في أولويات الهيئة .

أما الخبير الاقتصادي حمزة الجواهري فبين : يجب أن نعمل على ترقية المؤسسات العراقية، وأن يكون المشروع وطنياً لذلك من الواجب ان يفرض على الأجنبي بأن يكون له شريك محلي فاعتقد عندما تنتهي هذه المرحلة سوف تكون قطاعات قوية وواسعة . وفي ختام الطاولة رد رئيس الهيئة سامي الاعرجي على تعقيبات الحضور : العمل جار باتم الصور على نقل التكنولوجيا الحديثة للعراق ونسعى دائماً الى ان تكون العمالة في المشاريع عراقية ونعمل ايضاً على إعداد جهاز مصرفي قوي وبيئة قانونية تشجع على الاستثمار، وأضاف : بالنسبة لحقوق المستثمرين يجب ان يكون المستثمر له الأولوية، لانه صاحب المال ونحن نسعى الى كسب مستثمرين ونبتعد كل البعد عن الاستثمار العشوائي.

والعراق من البلدان التي تعاني من حالات اللاتوازن، مما ينعكس ذلك على انخفاض كفاءة معدلات توزيع الموارد الاقتصادية على بقية القطاعات الأخرى ومنها قطاع السكن ويعتبر من القطاعات المهمة والتي يمكن من خلاله دعم الاقتصاد الوطني وتحريك معدلات النمو ودفعها الى الامام، لانه مرتبط بشبكة واسعة مع باقي القطاعات الأخرى والتي تجعله المحرك الرئيس لمعالجة مختلف المشاكل الاقتصادية ولاسيما البطالة، فضلاً عن انعاش المصانع والمعامل، وأضافت: هناك مؤشرات تشير إلى أن نسبة ٦٣٪ من العوائل العراقية لا تمتلك سكناً والبعض منازلها مدمرة بالإضافة الى الارتفاع الحاد في اسعار المنازل، ناهيك عن حالة التجاوزات على دوائر والأماكن العامة.

وتابعت: يجب ان تكون هنالك أرضية واسعة نستطيع من خلالها تطوير ودعم القطاع الاسكاني وذلك من خلال العمل على تحسين واقع القدرات المحلية وتخفيض الكلف ودعم الصناعة الانشائية بالإضافة إلى إجبار المصرف العقاري بتمويل القروض وتوزيع الأراضي السكنية في القاضية والنواحي على المواطنين بالجمان وان لا ننسى تعديل بعض التشريعات القانونية.

معوقات الاستثمار الإسكاني

من جانبه، قال المستشار في هيئة الاستثمار عبدالله البندر: إن النظام المصرفي متأخر ولا يستطيع أن يواكب التطورات الحاصلة فالإجراءات الروتينية وقفت عائقاً أمام حركة النقد وأضاف البندر: العراق يحتاج الى تغيير بعض القوانين القديمة والتي ومازالت بعض قرارات مجلس قيادة الثورة الملحل في مجال الإسكان معمولاً بها. وتابع : هنالك نقص في الأرضية الحضرية فمعظم المدن الكبيرة تعاني من ضيق في مساحاتها الإسكانية بالإضافة الى النقص الحاصل بعوامل التي تكمل السكن كالخدمات وغيرها وتنظيم عملية البيع بين المستثمر والمواطن، فهي عملية صعبة وتحتاج الى البات تنفيذ سهلة.

وأكد أن الإعفاءات الضريبية تعطي المستثمر إجازة لمدة ثلاث سنوات بعدها يجبر على دفع الضرائب عند إدخال بقية المعدات وبعض المشاريع تستلزم مدة أطول لذلك يجب ان يكون لكل مرحلة من مراحل المشروع ثلاث سنوات.

دور المصارف الحكومية في التمويل

وفي ما يخص إمكانية المواطنين شراء الوحدات قال مدير عام مصرف الرشيد كاظم ناشور: إن

ضوء الأزمة المالية التي حصلت سنة ٢٠٠٨ والضوابط التي وضعت على حركة رأس المال، فالمبالغ محدودة والفوائد عالية واسترداد رأس المال يجب أن يكون في فترة قصيرة وبعدها يطلب من كل هذه البنوك التي تمول ان تدخل مع شركات اهلية حتى تؤمن على اموالها . وأشار إلى أن شركات التأمين في السوق تجارية، والدولة المعنية التي تريد تحريك شركاتها باتجاه السوق العراقية لديها مؤسسات ضمان لهذه الشركات وأكد ان العراق بحاجة الى موائى ومطارات وطرق سريعة وسكك حديدية حديثة بالإضافة الى تصنيع او تعديل خطوط الاتصالات الهاتفية وجعلها مرتبطة بالعالم فكل هذه الأمور تزيد وارادات العراق من بقية قطاعاته المختلفة كالسياحة والتعليم العالي أما الزراعة ففريد بإيقاف تدهور الأرض وإدارة موارده المائية بالطرق الصحيحة والمكثنة الحديثة حتى تؤمن موضوع الأمن الغذائي.

جدلية التمويل في الاستثمار الإسكاني

وقالت مدير عام الدائرة الاقتصادية في هيئة الاستثمار اكرام عبد العزيز: يعد قطاع الإسكان من القطاعات المهمة على المستوى القومي وهو بهذه الصفة يتأثر الى حد كبير في الأوضاع الهيكلية الاقتصادية والاجتماعية في البلد،

البنوك الحكومية أسهمت بشكل فعال في تمويل المشاريع الإسكانيّة

إكرام عبد العزيز: قطاع الإسكان محرك حقيقي لنمو القطاعات الأخرى

عبد الله البندر : نحن بحاجة إلى بيئة قانونيّة لدعم الاستثمار الإسكاني

كاظم ناشور : مشاريع الإسكان الضخمة بحاجة إلى مشاركة الشركات العراقيّة

