

تقدير موقف

قطاع السكن في العراق: ازمة طلب ام عرض؟

أ.د. محمد عبد صالح

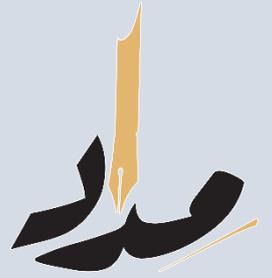


مداد مشروعٌ بحثي يعنى بتقديم اوراق وافكار دقيقة عبر سلاسل، وحلقات متكاملة، تحاول ان تغطي الطيف الواسع من المشكلات التي تواجه قطاعات الدولة العراقية بكل اركانها، ويعتمد بشكل اساس على اوراق السياسات العامة، والسيمنار، والحوارات المعمقة، بين مختلف الاطراف، من صناع القرار في الحكومة التنفيذية، الى التشريعيين في مجلس النواب، فضلا عن الباحثين والخبراء في الجامعات ومؤسسات البحث العراقية، وهو احد مشاريع مركز رواق بغداد للسياسات العامة، و يعد هذا المشروع امتداداً للجهود الذي بذل على مدى خمس سنوات من عمر المركز الذي تأسس في العام 2019، اذ قدم خلال تلك السنوات عشرات الدراسات والمشاريع البحثية والأوراق التي نشرت في الموقع الإلكتروني لمركز رواق بغداد.

رئيس المركز عباس العنبري

مدير المشروع انور المؤمن

تصميم اية الحكيم



تعود حقوق النشر الى مشروع مداد البحثي والمؤسسة المالكة له، وبالإمكان الاستفادة والاقْتباس الجزئي من الاعمال البحثية مع الاشارة اليها، بالنماذج العلمية المعتمدة في كتابة المصادر، كما تجدر الاشارة الى انه لا يجوز استعمال هذه الدراسات او اعادة نشرها بأي شكل من الاشكال دون الحصول على اذن مسبق من المركز بالنسبة للمؤلف او الباحثين الاخرين.

وفيما يتعلق بأخلاء المسؤولية القانونية تجاه الاشخاص الطبيعيين او المعنويين فضلا عن الاحداث والقضايا، فأن مشروع مداد والمؤسسة المالكة له (مركز رواق بغداد) لا يتبى بالضرورة، الراء الواردة في هذه الدراسات التي تحمل اسماء مؤلفيها، ولا تعكس وجهة نظر فريق العمل للمركز او مجلس ادارته.

يمكن تحميل هذه الورقة مجاناً من الموقع الإلكتروني www.rewaqbaghdad.org

رقم الهاتف: 07845592793

البريد الإلكتروني: info@rewaqbaghdad.org

صفحة الفيس بوك: مركز رواق بغداد للسياسات العامة

صفحة الإنستغرام: RewaqBaghdad

قناة اليوتيوب: Rewaq Baghdad



قطاع السكن في العراق: ازمة طلب ام عرض؟

أ.د. محمد عبد صالح

جامعة النهرين - كلية اقتصاديات الاعمال.





المقدمة:

تعد الحاجة الى السكن من اهم متطلبات العيش بالنسبة لأفراد المجتمع، وقد شهدت السنوات الاخيرة طلبا واسعا ومتزايدا للسكن ناجما عن الزيادة السكانية وارتفاع المستوى المعاشي للسكان، وقد ولد ذلك ضغطا شديدا على الموارد ومنها الارض، فبرزت ازمة السكن، ويواجه العراق اليوم هذا الواقع لأسباب عديدة نتج عنها ازمات عدة منها ازمة السكن اذ أظهرت الاحصائيات الرسمية المختصة بدراسة الواقع السكني وجود عجز في الوحدات السكنية وصل الى حدود (3) مليون وحدة سكنية وهو ما يتطلب اتخاذ الاجراءات الرسمية من قبل الحكومة لمعالجة هذه الازمة.

واقع قطاع السكن في العراق.

يشير الواقع السكني في العراق الى وجود عجز كبير في الوحدات السكنية من خلال بعض المؤشرات الدالة على ذلك مثل عدم رغبة نسبة كبيرة من السكان في السكن بالوحدات السكنية العمودية وانتشار العشوائيات في عموم مناطق العراق ، بالإضافة الى ارتفاع الاكتظاظ السكاني في الوحدات السكنية ، لذلك فان معرفة الحاجة السكنية في العراق تتم من خلال معرفة عدد السكان لغرض احتساب عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية ، ومن خلال احصائيات خطة التنمية الوطنية لوزارة التخطيط والتعاون الانمائي للمدة (2017 – 2021) فان عدد الاسر في العراق بلغ (5,9) مليون عام 2018 واستمرت بالزيادة لتصل (7,2) مليون عام 2021 ، ويعود السبب الى زيادة عدد السكان بنسبة نمو سنوي عالي بالإضافة الى تعدد الاسر نتيجة تزايد حالات الزواج والانشطار عن العوائل الاصلية حيث ان معدل زيادة اعداد الاسر يفوق معدل الزيادة في الوحدات السكنية وهذا ما يولد عجز في الحاجة السكنية المتزايدة سنويا التي ارتفعت من (1,6) مليون وحدة سكنية عام 2018 الى (1,9) مليون وحدة سكنية عام 2021

جدول (1)

تطور الحاجة السكنية في العراق للمدة من (2017 – 2021) / مليون

السنة	عدد السكان	عدد الاسر	عدد الوحدات اسكانية	الحاجة السكنية
2017	36.1	5.8	4.2	1.5
2018	37.1	5.9	4.3	1.6
2019	38.1	6.1	4.5	1.6
2020	39.1	6.3	4.6	1.7
2021	41.1	7.2	5.2	1.9

المصدر: وزارة التخطيط والتعاون الانمائي – الجهاز المركزي للإحصاء – نشرات متفرقة

يتضح من الجدول ان هنالك علاقة طردية بين الزيادة في عدد الاسر والزيادة في عدد الوحدات السكنية، اذ ان زيادة الوحدات كان نتيجة لزيادة اعداد الاسر وكل هذه المعطيات تشير الى ان هنالك حاجة متزايدة ومستمرة لمزيد من الوحدات السكنية.

أسباب ازمة السكن في العراق:

يعاني العراق من نقص كبير في الوحدات السكنية، حيث ساهمت الأوضاع الاستثنائية التي مر بها الى خلق فجوة بين الطلب على الوحدات السكنية والمعروض منها منذ عقود عديدة، الامر الذي جعل هذا الموضوع يتحول من مشكلة الى ازمة ذات ابعاد اقتصادية واجتماعية وسياسية، وعلى أساس ذلك لابد من تشخيص اهم الأسباب التي أدت الى حصول ازمة السكن في العراق من خلال ما يلي¹:

1- الأسباب الاجتماعية:

أ. النمو الديموغرافي:

يعد النمو السكاني من العوامل الرئيسية التي تساهم في تفاقم ازمة السكن، وحسب نظرية الاقتصادي مالثوس فان النمو السكاني اكبر دائماً من النمو الاقتصادي أي ان نمو السكان اسرع من وتيرة الزيادة في الموارد الاقتصادية حيث يتزايد السكان بمتوالية هندسية (2,4,8,16، الخ) بينما تزداد الموارد الاقتصادية بمتوالية عددية (2,4,6,8، الخ) والعراق يعتبر من الدول ذات

¹ رضا صاحب، كرار حاتم – التوريق المصرفي ودوره في حل ازمة السكن في العراق، مجلة الغزي للعلوم الاقتصادية والإدارية العدد 1 لسنة 2017 ص 12

النمو السكاني المتزايد حيث بلغ عدد سكانه حسب تعداد 1997 (22) مليون نسمة , بينما بلغ (41.2) مليون نسمة تقريبا عام 2021 ومن المتوقع ان يصل الى (50.2) مليون نسمة عام 2030²

ب. الهجرة والنزوح:

تساهم الهجرة والنزوح في تزايد ازمة السكن , حيث ان هجرة الافراد الى المدن الكبيرة يساهم في زيادة الطلب على الوحدات السكنية مما ينتج عنه حدوث ازمة سكنية , وتعتبر الهجرة من الريف الى الحضر العامل الأساسي في تركيز اغلب السكان في البيئة الحضرية وخاصة العاصمة بغداد والتي بلغ عدد سكانها بحدود (8) مليون نسمة حسب تقديرات 2020 , وفيما يتعلق بالنزوح فقد مر العراق بثلاث موجات للنزوح الأولى عام 1980 ولغاية 2003 نتج عنها مليون نازح تقريبا والثانية عام 2003 ولغاية 2008 نتج عنها ما يقارب مليوني نازح , اما الثالثة وهي الاسوء في تاريخ النزوح الداخلي فقد كانت عام 2014 ولغاية 2017 بسبب احداث داعش والتي نتج عنها ما يقارب (3) مليون نازح³

2. الأسباب الاقتصادية:

أ. أسباب مالية:

يعاني قطاع الإسكان في العراق من قصور واضح في مجال التمويل بسبب ضعف الدعم الحكومي والتخصيصات المالية الموجه له وانخفاض مساهمة القطاع الخاص والاستثمار في المشاريع السكنية وكذلك التعقيد في الإجراءات المصرفية والإدارية وارتفاع المخاطرة وطول فترة الاسترداد الامر الذي انعكس سلبا على الاستثمار في المشاريع السكنية.
ب . ارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء:

تمتاز أسعار الأراضي السكنية في العراق بارتفاعها الشديد وخصوصا بالمدن وذلك بسبب المضاربة في أسعارها حيث أصبحت تفوق بكثير أسعار الأراضي في البلدان المتقدمة وهذا ساهم في رفع أسعار الوحدات السكنية.

مؤشرات ازمة السكن في العراق:

افرزت ازمة السكن في العراق بروز الكثير من المؤشرات التي يمكن اجمال أهمها بما يلي:

1. ارتفاع مؤشر نسبة الاشغال.

هذا المؤشر من أوضح مؤشرات ازمة السكن في العراق، ويعبر عن معدل اشغال الأرض في المسكن الواحد، بالإضافة الى تعدد العوائل الشاغلة للمسكن الواحد وبما يعرف بالعوائل المركبة، ويشير

² وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي – الجهاز المركزي للإحصاء – نشرات إحصائية لسنوات متفرقة.

³ زينب علي عبد الحسين، هيثم عبد الخالق إسماعيل- دور البنك المركزي العراقي في التمويل الاسكاني والحد من ازمة السكن في العراق – مجلة دراسات محاسبية ومالية – العدد 57 لسنة 2021 ص 59.

- الواقع الى ارتفاع هذا المؤشر بسبب تقسيم المسكن الواحد الى مسكنين او ثلاثة نتيجة تعدد العوائل وعدم قدرتها على شراء مسكن مستقل بسبب ارتفاع أسعارها وانخفاض مستوى الدخل.
2. انتشار العشوائيات:
- ان انتشار العشوائيات يعني انتشار المساكن التي لا تتوافق مع التخطيط الحضري والعمراني كونها تشيد على الأراضي المخصصة للخدمات العامة او المساحات الخضراء ويتم بناؤها بدون اجازات بناء وعدم حصول موافقات اصولية من الجهات المسؤولة مما يؤثر بشكل سلبي على التخطيط العمراني للمدن، وتحتوي مدينة بغداد على أكبر عدد من المساكن العشوائية⁴.
3. تفضيل السكان للوحدات السكنية الأفقية على العمودية:
- يفضل اغلب سكان محافظات العراق السكن في وحدات سكنية منفردة (دار سكن) وانخفاض رغبتهم بالسكن بالمجمعات السكنية العمودية (الشقق) مما يؤثر بدوره على ارتفاع تكاليف بناء الوحدات السكنية من خلال ارتفاع تكلفة الأرض المخصصة للبناء، وتشير الاحصائيات لوزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ان النسبة الأعلى من الاسر التي تشغل وحدات سكنية منفردة هي من نصيب محافظة بغداد في حين النسبة الأقل كانت من نصيب محافظة ميسان.

أزمة السكن في العراق ... أزمة طلب ام عرض؟

يعاني الكثير من المواطنين في العراق من عدم امتلاكهم مساكن، ويسكن البعض منهم في منازل مستأجرة بأسعار عالية في ظل وجود سياسات الإسكان العاجزة عن تغطية الفجوة بين العرض والطلب في مجال السكن حيث يقدر العجز في قطاع الإسكان بحدود 3 ملايين وحدة سكنية مع قلة الأراضي السكنية القابلة للتوزيع والبناء.

لقد تم التوجه نحو الاستثمار في قطاع الإسكان من خلال منح اجازات استثمارية لبناء مجمعات سكنية، لكن أسعار الوحدات السكنية في تلك المجمعات بلغت أرقاماً خيالية لا تتناسب مع دخول الطبقة المتوسطة والفقيرة في الوقت الذي كان المفروض ان تكون أسعارها معقولة وميسرة وهذا يشير الى عدم وجود رؤية استراتيجية واضحة لمواجهة الفجوة بين العرض القليل والطلب المتزايد في قطاع السكن بسبب زيادة النمو السكاني.

لقد ساهمت المشاريع الوهمية التي لم تكتمل بسبب الفساد الإداري والمالي الى خسارة البلاد لألاف الدونمات وعمقت من أزمة السكن بسبب عدم استثمارها بشكل صحيح وافتقار العراق لبيئة استثمارية مناسبة، فالمعروف ان راس المال يبحث عن الأمان لذلك نجد ان معظم المشاريع الاستثمارية في مجال الإسكان هي في إقليم كردستان وان هنالك الكثير من المعوقات التي ترافق عمليات الاستثمار في قطاع الإسكان منها الإجراءات البيروقراطية وعمليات الفساد والابتزاز من قبل الخارجة عن القانون، بالإضافة الى

⁴ ماهر ناصر، علاء لطفي – التوزيع المكاني للسكن العشوائي وأثره في التنمية الحضرية – مجلة اوروك للعلوم الإنسانية - العدد 2 لسنة 2021 ص

عدم وجود احصائيات دقيقة حول عدد العراقيين الذين يعيشون في بيوت ملك مع تزايد نسبة الفقر التي وصلت الى 30% تقريبا مما يؤكد ان هنالك نسبة كبيرة من السكان تعيش كمستأجرين وخصوصا شريحة الموظفين في مؤسسات الدولة.

لقد حاولت الدولة من خلال إجراءات مالية مساعدة المواطنين على شراء وحدات سكنية من خلال مبادرة البنك المركزي العراقي عام 2015 البالغة (5) تريليون دينار ثم أصبحت بحدود (13) تريليون دينار عام 2022 والتي منحت الى مصارف حكومية متخصصة كصندوق الإسكان العراقي حيث بلغ القرض بحدود (75) مليون دينار للمقترض وبمدة سداد (20) سنة , لكن قيمة القسط الشهري لقروض الصندوق تبلغ (312) الف دينار بينما معدل الراتب الاسمي بحدود (270) الف دينار للفئات ذات الدخل المحدودة التي هي بأمس الحاجة الى وحدات سكنية أي ان نسبة الدخل الى القسط بلغت بحدود (115%) وهي نسبة مرتفعة لا تساعد الموظفين على السداد مما يتطلب زيادة مدة الاسترداد وتقليل مبلغ القسط كان تكون نسبة القسط الى الدخل بحدود (25%) من الدخل الكلي للمقترضين⁵.

مما تقدم نستطيع القول ان الاستثمار في المجمعات السكنية في ظل وجود مبادرات الإقراض لم تحل مشكلة السكن في العراق بسبب ارتفاع أسعار الوحدات السكنية والية خطة الدفع التي لا يستطيع المواطن تحمل الأقساط التي لا تتناسب مع دخولهم وهذا يشير من جانب اخر ان العراق يعاني من ازمة عرض في عدد الوحدات السكنية في ظل طلب متزايد من قبل السكان.

الاستنتاجات:

1. عدم وجود رؤية استراتيجية لمواجهة الفجوة بين العرض القليل والطلب المتزايد في قطاع الإسكان.
2. ساهمت ازمة السكن في تقسيم العقارات والدور القائمة الى عقارات أصغر شوهدت ملامح المدن وساهمت في زيادة الضغط على البنى التحتية وارتفاع أسعار العقارات.

التوصيات:

1. ضرورة قيام الحكومة بتخصيص أراض سكنية للمواطنين محدودي الدخل وتقديم قروض ميسرة لمساعدتهم على بناءها.
2. توجه الحكومة نحو بناء مجمعات سكنية وتوزيعها على المواطنين المستحقين بأسعار مدعومة او بأقساط مناسبة مع زيادة مدة استرداد القرض.

⁵ البنك المركزي العراقي – دائرة العمليات المالية وإدارة الدين – مبادرات البنك المركزي العراقي بعد 2003