

ازمة السكن في العراق بين التحديات والمعالجات

المدرس الدكتور

حسين شريف نعيم

وزارة التربية - مديرية تربية بغداد الكرخ الثانية

c.l.a.division@gmail.com

تاريخ قبول البحث: 2025 / 10 / 6

تاريخ استلام البحث: 2025 / 7 / 1

المستخلص

على الرغم من النمو السكاني السريع الذي شهده البلد والذي تجاوز تعدادده نحو (46) مليون نسمة، بقيت مسألة توفير مدن سكنية جديدة والقدرة على تحمل تكلفتها لم تواكب هذا النمو، وفي ظل هذا الواقع تبرز أهمية البحث في بيان مدى واقع القطاع السكني في العراق بعد عام 2003 كما يهدف الى التعرف على اهم التحديات التي تواجه هذا القطاع من ارتفاع في المستوى العام لأسعار الاراضي العقارية والاعمال المرتبطة بها، فضلاً عن قيود البيروقراطية المتبعة من قبل المصارف والمؤسسات الحكومية في التمويلات العقارية، لذا تناولت هذه الدراسة اتجاهات سوق الاسكاني في العراق لتناقش الاسباب والمسببات التي ساعدت على تفاقم الازمة في البلد، كما تناولت الدراسة المبادرات الحكومية مختلفة لتخفيف من هذه الازمة في محاولة منها لسد النقص الحاصل في المعروض الاسكاني. وتوصل البحث الى عدد من الاستنتاجات منها ضرورة رسم سياسية اسكانية طويلة الامد وتكون لازمة التنفيذ لكافة الحكومات القادمة.

الكلمات المفتاحية: القطاع السكني، الاستثمارات العقاري.

Abstract

Despite the rapid population growth witnessed by the country, which exceeded about (46) million people, the issue of providing new residential cities and the ability to bear their costs has not kept pace with this growth. In light of this reality, the importance of the research emerges in clarifying the reality of the housing sector in Iraq after 2003. It also aims to identify the most important challenges facing this sector, such as the rise in the general level of real estate prices and related businesses, as well as the bureaucratic restrictions followed by banks and government institutions in real estate financing. Therefore, this study addressed the trends of the housing market in Iraq to discuss the reasons and causes that helped exacerbate the crisis in the country. The study also addressed various government initiatives to alleviate this crisis in an attempt to fill the shortage in the housing supply. The research reached a number of conclusions, including the necessity of formulating a long-term housing policy that would be necessary for implementation by all future governments..

المقدمة

لم يكن موضوع السكن وليد الايام الحاضرة بل هو قديم قدم تواجد البشرية نفسها, ويكتسي هذا الموضوع اهمية بالغة كونه حقاً من حقوق كل اسرة وفرد, ضمنه الاعلان العالمي لحقوق الانسان لعام 1948, وقدر تعلق الامر بالعراق نصت المادة (30) لعام 2005 من الدستور العراقي الى ضرورة تحمل الدولة توفير السكن الملائم واللائق للأسرة العراقية, ولطالما اثار هذا موضوع قلق الكثير من الحكومات والمستثمرين فيه خاصة مع ارتفاع النمو السكاني السريع في البلد, ومن الناحية الاقتصادية والاجتماعية تعد اسعار العقارات عاملاً هاماً ومؤثراً في العديد من مؤشرات الاقتصادية والمالية, اذ يلعب الاستثمار العقاري دوراً محورياً في التنمية الاقتصادية اذ أثبتت العديد من الدراسات ان سوق العقاري ترتبط ارتباطاً وثيقاً بدرجة النمو الاقتصادي والاستقرار السياسي والاجتماعي المتحقق في البلد, وتعد الاستثمارات العقارية من اهم الاستثمارات ذات الابعاد الاستراتيجية على الاقتصاد والمجتمع والتي تتبناها الحكومات من خلال قيامها بالتنفيذ المباشر او من خلال احوالها للقطاع الخاص, كما يضمن القطاع العقاري توفير فرص عمل للعديد من العاملين فيه, وكما يتأثر السوق العقاري بالأزمات السياسية والاقتصادية, فأن لهذا السوق أثارة الانعكاسية السلبية والايجابية على الاقتصاد, فالأزمة العالمية التي عصفت بالاقتصاد الأمريكي عام 2008 والتي انتقلت الى اغلب بلدان العالم ما هي الا أزمة عقارية بحتة. مما دعا العديد من بلدان العالم وضع التشريعات القانونية والادارية لمراقبة تطور القطاع العقاري والاسعار المرتبطة به, اذ تشير ارتفاع اسعار سوق العقارات الى زيادة الاتجاهات الاستثمارية وارتفاع درجة النمو الاقتصادي, وعلى الجانب الآخر, تشير انخفاض أسعار سوق العقارات إلى وجود ركود اقتصادي. ويمكن استخدام اسعار تلك العقارات للتنبؤ بالتوجهات الاقتصادية على المستوى الكلي للبلد.

مشكلة البحث : تكمن مشكلة البحث في عدم جدية القرارات والاجراءات الحكومية في ايجاد مخرج للأزمة السكن خاصة مع ارتفاع النمو السكاني في البلد، مما تسبب في ارتفاع ملحوظ في اسعار العقارات بشكل تفوق متوسط دخل الاسرة الشهري.

هدف البحث : يهدف البحث الى التعرف على مكان الخل لهذه الازمة وحيث ان دواعي تلك الازمة لا تقتصر على عامل واحد بالتالي يتحتم ايجاد معالجات مناسبة تتعدد بتعدد تلك العوامل لغرض تجاوز ازمة السكن في البلد.

فرضية البحث : ينطلق البحث من فرضية مفادها ان الاجراءات المتخذة من قبل الحكومة المركزية والحكومات المحلية في المحافظات لن تكن دون المستوى المطلوب لغرض تجاوز هذه الازمة او على اقل حد الحيلولة دون تفاقمها.

منهجية البحث : لغرض الوصول إلى هدف البحث فقد تم اتباع المنهج الاستقرائي من خلال تتبع اهم العوامل المؤثرة المسببة لتلك الازمة.

المبحث الاول: القطاع الاسكاني في العراق الواقع والمؤشرات

اولا: واقع القطاع السكني العراقي

لطالما كان تأثير الاستثمارات العقارية على النمو الاقتصادي أحد أبرز محاور البحث الاقتصادي، وقد تناولت الدراسات والمؤتمرات المتخصصة بشكل رئيسي تحليل العلاقة بين اسعار العقارات والدورات الاقتصادية، كما تناولت الدراسات أيضا فقاعات العقارات واشكال تسعير الأصول، بما في ذلك أسعار الفائدة على القروض والرسوم والضرائب العقارية، وتكاليف الترميم والإنشاء العقاري. وغالباً ما يُنظر الى الاستثمارات العقارية على انها استثمارات منخفضة المخاطرة مقارنة بالأصول المالية والموجودات الاخرى، كما ينظر إليها على انها اصول مناسبة للحماية من الموجات التضخمية ويمكن ان ويعزى ذلك الى آليتين

رئيسيتين الاولى : تستفيد العقارات من مدفوعات الإيجار والتي غالباً ما تتضمن بنوداً تصاعدية تُعَدّل التضخم أو تسمح بنقل التكاليف المتزايدة إلى المستأجرين، ثانياً : تتصاعد تكاليف البناء العقاري وأسعارها عادةً بالتوازي مع تلك الموجات التضخمية (Jan Muckenhaupt, 2022).

كما تجدر الإشارة الى انه الاسواق العقارية تتأثر وبدرجة كبيرة بالتوقعات الحالية والمستقبلية, اذ اوضح الاقتصادي (روبرت شيلر) الحائز على جائزة نوبل برصده فقاعات سوق العقاري الناجمة عن توقعات غير واقعية للأسعار المستقبلية في عام 2003، وأشار (شيلر) الى أن أسعار المنازل والايجارات في الولايات المتحدة لا تتوافق بشكل كبير مع دخل الأفراد، مما يشير إلى أن الأسعار لا تدعمها الأسس الاقتصادية, كما اوضح (شيلر) بأن فقاعات أسعار المنازل تتشكل من التوقعات والمعتقدات المجتمعية، التي غالباً ما تُضخمها الشائعات مما يخلق توقعاً جماعياً قوياً بارتفاع الأسعار باستمرار

وقدر تعلق الامر بالعراق تُعد الازمة العقارية واحدة من اهم التحديات التي واجهت ولا تزال تواجهه اي حكومة، فالمبادرات الحكومية الهادفة الى معالجة هذه الأزمة لم تكن بالمستوى المطلوب لمعالجة تلك الازمة لا كماً ولا حتى نوعاً، اذ تقدر احتياجات البلد الى نحو (4) مليون وحدة سكنية، بالمقابل تشير تقديرات وزارة التخطيط العراقية الى نحو (22.6%) من الاسر العراقية لا تمتلك وحدة سكنية مستقلة، وتفاقم الوضع مع التوسع العمراني في مراكز المدن اذ تشير البيانات الى ان (70%) من سكان العراق يقطنون المناطق الحضرية بينما (30%) من السكان يتركزون في المناطق الريفية، وعلى الرغم من تراجع في معدل النمو السكاني للبلد والذي بلغ نحو (2.3%) بعد ان كان يقدر بنحو (3%)، كل ذلك يقود الى تزداد الضغوط على قطاع السكني والمنظومة الخدمية الساندة لها والجدول (1) يوضح النمو السكاني في العراق خلال المدة (1987-2024).

الجدول (1)

التعداد السكاني في العراق لأعوام مختارة

السنة	عدد السكان	السنة	عدد السكان
1987	16335	2012	34208
1997	22045	2016	36169
2004	27139	2020	40150
2008	31895	2024	46125

المصدر : وزارة التخطيط العراقية , هيئة الاحصاء ونظم المعلومات الجغرافية.

ان سرعة هذا النمو ونطاقه يحملان معه تحديات متعددة من بينها تلبية الطلب المتسارع على الإسكان ميسور الكلفة، فضلاً عن الحاجة الى بنية تحتية سليمة ومستدامة تتضمن أنظمة النقل والاتصالات والخدمات الأساسية (شبكات توزيع الكهرباء والمياه , ومجاري الصرف الصحي), نتيجة لانخفاض العرض واطى الكلفة من جهة وارتفاع الطلب من جهة اخرى شهدت اسعار العقارات ارتفاعاً هائلاً خاصة في مراكز المدن التي يتركز فيها نحو (70.3%) من السكان, وكذلك ارتفاع اسعار مواد البناء والمهن المرتبطة بها, وبشكل تعجز معها اصحاب الدخول المنخفضة والمتوسطة توفير مسكن ملائم لهم.

نتيجة لعدم هذه القدرة وضعف المعالجات الحكومية لحل هذه الازمة وارتفاع نمو السكاني وارتفاع اسعار الاراضي السكنية مقارنة بمتوسط الدخل الاسرة السنوي. اذ تشير احدى الدراسات الا ان الفرق بين سعر السكن ومتوسط دخل الاسرة يقدر بنحو (16.5) وهو ما يجعل اكثر من العوائل تعجز عن مجارة توفير سكن يلاءم حجمها وبيئتها الاجتماعية (كامل علاوي كاظم, واخرون, 2010, ص 96), ونتيجة لذلك ظهرت المساكن غير القانوني (العشوائيات) في عموم المحافظات العراقية, اذ تشير التقديرات الى وجود حوالي (624864) الف وحدة عشوائية لغاية عام 2022, استحوذت بغداد على الحصة الاكبر من هذه العشوائيات بنحو (148514) الف وحدة بنسبة (23%) من اجمالي المساكن العشوائية في العراق, وارتكزت تلك العشوائيات على وجه الخصوص في مراكز المدن نتيجة تركيز الاعمال

والانشطة التجارية والخدمية، وتتسم تلك العشوائيات بالاكتمال السكاني والافتقار الى ابسط الخدمات واجراءات السلامة، فضلاً عن كونها تشكل عبئاً على المنظومة الكهربائية وشبكات المياه ومجاري الصرف الصحي اذ تتجاوز هذه العشوائيات على شبكات توزيع الكهرباء للمناطق المجاورة لها مما يتسبب زيادة الجهد والعطل على تلك الشبكات، اذ تقدر البيانات الرسمية الى استهلاك سكان العشوائيات في مدينة البصرة من الكهرباء بنحو (1680) الف ميكا واط في فصل الشتاء بينما تصل نحو (2521) الف ميكا واط في فصل الصيف.

في ظل غياب سياسة اسكانية وطنية تحدد الطلب وتنظم العرض تصبح قضية السيطرة على اسعار المساكن والمشاريع والمهن المرتبطة بها صعبة، اذ اصبحت الاراضي والعقارات في العراق وعاءاً للادخار الامن والمربح، كما اثارت في الآونة الاخيرة مخاوف وشكوك حول تحول سوق القطاع العقاري الى سوق لغسيل الاموال، خاصة بعد تطبيق البنك الاحتياطي الفدرالي الامريكي ضوابط وتعليمات التي تقيد حركة التحويلات المالية الخارجية الى جانب معاقبة (20) مصرفاً اهلياً، وتقييد التحويلات المالية عبر وسيط مصرفي اجنبي يتحدد من قبل الاحتياطي الفدرالي (شهاب، سلام جبار، 2025، ص9)، لذا جاء قرار البنك المركزي العراقي بتحويل اموال العقار الذي يتجاوز قيمته (100) مليون دينار عبر حساب مصرفي في محاولة منه الى تتبع المصادر المالية وتقييد العمليات المشبوهة. فضلاً عن ذلك ويعاني القطاع السكني من عدد من التحديات الرئيسية اهمها : (خطة التنمية الوطنية، 2024، ص5).

- 1- تفاقم العجز في توفير الوحدات سكنية مع زيادة النمو السكاني.
- 2- تفاقم مشكلة تجزئة الوحدات السكنية الكبيرة الى وحدات سكنية اصغر، مما ادى الى زيادة الضغط على خدمات البنى التحتية، فضلاً عن تسبب حالة من الفوضى العمرانية داخل مراكز المدن.
- 3- تعدد الجهات الحكومية المعنية بقطاع الاراضي والاسكان مما يصعب معها رسم سياسة اسكانية محددة للبلاد.

- 4- التأخر في انجاز مشاريع الخدمية للأراضي المفروزة سكنياً اذ لا تزال هنالك مناطق سكنية لا تتوفر فيها الخدمات او تتوفر بها بشكل جزئي.
- 5- كثرة العشوائيات والوحدات السكنية على الاراضي الزراعية والتي تشكل عبئاً على المنظومة الخدمية.
- 6- ارتفاع اسعار مواد البناء والمهن المرتبطة بالقطاع السكني.
- تشير بيانات واتجاهات السوق العقاري في العراق الى ارتفاع اسعار العقارات خاصة في مراكز المدن الادارية والدينية والسياحية مثل (بغداد والنجف الاشرف وكربلاء المقدسة واربيل وسلمانية) للجاذبية السكنية لها ولما تتوفر بها من خدمات صحية وتعليمية وتطور مشاريع بنى التحتية فيها اضافة الى وجود مقومات العمل. والجدول (2) يوضح الحد الأدنى لسعر المتر المربع الواحد في بعض مناطق العاصمة بغداد.

جدول (2)

اسعار الاراضي العقارية في بعض مناطق العاصمة بغداد

المنطقة	السعر المتر المربع الواحد بالدولار	سعر المتر المربع الواحد بالدينار
اليرموك	4000 دولار	5.920.000
الحارثية	3500 دولار	5.180.000
القادسية	3200 دولار	4.736.000
المنصور	3500 دولار	5.180.000
الجادرية	3500 دولار	5.180.000
زيونة	3000 دولار	4.440.000
العرصات	3300 دولار	4.884.000

المصدر : تم اعداد الجدول استناداً الى www.iraqnews.com

على الرغم من المبادرات الحكومية في مجال حل ازمة السكن والتي من ابرزها قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 المعدل وقانون رقم (50) لسنة 2015 والتي كانت لها ادوار في افساح المجال امام المستثمر العراقي والاجنبي بالاستثمار في مجال القطاع العقاري والقطاعات الاخرى، ومنح هذا القانون العديد من الامتيازات والضمانات التي تتعلق بإقامته المستثمر والتسهيلات الائتمانية اضافة الى الاعفاءات الضريبية، كما أن المبادرات الحكومية عبر توزيع قطع الاراضي المجانية لم تسهم في حل الازمة السكانية، بقدر ما اصبحت هذه الاراضي اوعية ادخارية للأموال الفائضة، اذ ان اغلب هذه المساحات اما غير مفروزة او غير مشمولة بالخدمات الصحية والتعليمية ومشاريع البنى التحتية (ماء ، كهرباء ، مجاري)، وبالتالي فأنها لم تساهم كثيراً في استحداث مدن جديدة قادرة على استيعاب الزيادة السكانية، اما المبادرات المصرفية الائتمانية عبر المصرف العقاري او صندوق الاسكان ففضلاً عن صعوبة الحصول عليها، فأغلبها مؤلت مشاريع ساعدت على تقطيع الدور السكنية، مما أدى إلى القضاء على المساحات الخضراء وزيادة ازدحام المدن، اذ تحولت الوحدات السكنية ذات المساحة 300م² الى ثلاث وحدات بمساحة 100م²، كما تحولت الكثير من الاراضي الزراعية الى مناطق سكنية تفتقد الى كثير من الخدمات (التعليمية ، الصحية)، مستغلة بذلك ضعف القوانين الرادعة لذلك او تغيب بعضها ان وجدت.

ثانياً : مؤشرات القطاع السكني في العراق

على الرغم من اهمية الاستثمار العقاري في مجال التطور والنهوض بالواقع المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية، عبر استغلال الموارد المالية واستثمار الطاقات البشرية وبما يحقق بيئة ملائمة للسكن تلائم امكانات البلد المادية والبشرية، الا ان هذا القطاع لم يسهم بأكثر من (7.5%) من الناتج المحلي الاجمالي في العراق كما موضح في الجدول (2) وهي نسبة قليلة اذا ما قورنت بنسبة اسهام القطاع العقاري في السعودية والتي بلغت نحو (12%) وذلك حسب تصريح (عبدالله الحماد) الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار في السعودية، بينما في مصر

تجاوزت تلك النسبة نحو (18.7%)، وفي الامارات يعتبر القطاع العقاري جوهر اقتصاد البلد و احد اهم مواردها المالية، اذ يقدر حجم الاستثمارات العقارية بمبلغ (38.9) مليار دولار امريكي لعام 2023، ومن المتوقع ان يصل الى نحو (49.4) مليار دولار بحلول عام 2028، والجدول ادناه يوضح الاهمية النسبية لقطاع العقاري في الناتج المحلي الاجمالي في العراق، اذ على الرغم من اهمية هذا القطاع في الاقتصاد الا انه لا يشكل في العراق الى نسبة منخفضة من ناتجه الاجمالي وهو ما يؤثر على ضعف توجه الحكومة الى هذا القطاع.

الجدول (3)

الاهمية النسبية لمساهمة القطاعات في الناتج المحلي الاجمالي للأعوام (2015-2018-2022)

القطاع	2015	2018	2022
الزراعي	2.0	2.1	2.2
النفط	55.4	56.1	57.3
التعدين	0.2	0.2	0.1
الصناعة التحويلية	0.8	0.9	1.1
الكهرباء والماء	1.2	1.1	7.5
البناء والتشييد	7.6	7.5	7.9
النقل والاتصالات	7.8	7.8	8.9
التجارة	8.2	8.4	4.8
المال والتأمين	6.4	5.7	4.8
الخدمات	10.7	10.1	9.2
الكلي	100	100	100

المصدر : هيئة الاستثمار الوطنية , خارطة الاستثمار الوطني لعام 2024

ومن السلبيات التي تؤثر على المشاريع المنفذة من قبل القطاع العام (وزارة الاعمار والاسكان - دائرة المشاريع) هو التلكؤ في انجاز تلك المشاريع في الزمنية محددة لها, لأسباب ومعوقات ادارية ومالية الامر الذي يسبب فقدان الثقة من قبل المستثمرين والمتعاملين مع تلك المشاريع الحكومية. والجدول (4) يبين تاريخ المشاريع المحالة للعمل وتاريخ انجازها.

الجدول (4)

المشاريع الاسكانية المنفذة من قبل وزارة الاعمار والاسكان بعد عام 2003

اسم المشروع	المحافظة	نوع المشروع	تاريخ الاحالة	تاريخ الانجاز مع التمديدات	مدة التأخير (يوم)
المجمع السكني صياد	كركوك	(504) شقة	2007/5/24	2011/6/28	579
مجمع السلام السكني	النجف الاشرف	(558) شقة	2007/5/24	2012/4/15	802
مجمع المدثر والطابو 2	ميسان	(504) شقة	2007/9/2	2013/3/28	1326
مجمع الدور السكني	بغداد	(49) دار	2007/5/20	2011/2/15	913
مجمع حي الجهاد السكني	بغداد	(167) دار	2007/5/27	2011/4/24	760
مجمع حذاء السكني	الموصل	(504) شقة	2004/3/8	2013/5/3	1898
مجمع بنجة علي السكني	كركوك	(600) شقة	2003/9/15	2007/2/19	419
مجمع الحيدرية السكني	كربلاء المقدسة	(432) شقة	2003/12/1	2008/12/6	1255

المصدر : وزارة الاعمار والاسكان , دائرة المشاريع.

على الرغم من اعلان الهيئة الوطنية للاستثمار عن اطلاق برنامجاً يتضمن بناء ما يقارب (998) الف وحدة سكنية موزعة على المحافظات العراقية (باستثناء إقليم كردستان) في عام 2021 وبالتعاون مع مصارف (الرافدين والرشد والمصرف التجاري العراقي) لتقديم القروض الاسكانية في تلك المجمعات الا ان تلك المجمعات غير موجهة الى العوائل اصحاب الدخل المنخفضة او المتوسطة وهي الشريحة الاكثر معاناة من ازمة السكن، اذ ظهرت في الونة الاخيرة مجمعات سكنية في بغداد عمودية وافقية ذات كلفة عالية اذ بلغ سعر الوحدة السكنية حوالي (500) مليون دينار كحد ادنى. وهذا لا يتناسب مع متوسط دخل الاسرة الشهري والبالغ (1,188) مليون دينار والذي يذهب منه نحو (90%) منه لأغراض المعيشة.. لذا نجد ان القطاع الخاص يتجه في استثماراته نحو البناء لأسكان الطبقات المترفة القادرة على دفع الكلفة المرتفعة للوحدة السكنية.

المبحث الثاني: المعالجات اللازمة لأزمة السكن

يعد ملف القطاع السكني والمشاريع المرتبطة به من ابرز التحديات التي تقف امام الحكومات المحلية في المحافظات العراقية والحكومة المركزية على حد سواء، اذ يمثل السكن حقاً أساسياً من حقوق الإنسان وركيزة محورية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وعلى الرغم من ان العديد من البلدان المتقدمة قطعت شوطاً كبيراً في ايجاد مدن سكنية مستدامة تلاءم التطور التكنولوجي والمناخ البيئية كالمدين الذكية والخضراء، الا ان هناك الكثير من البلدان النامية ومنها العراق تعاني من أزمات سكنية مستدامة، نتيجة عوامل متداخلة تعود جذورها إلى عقود من الاهمال وغياب التخطيط العمراني، اذ تعاني السياسات العقارية من عدم التناسق وغياب الرؤية الشاملة، وبالتالي فإن الحلول الاسكانية في العراق لا يمكن النظر إليها كخطة إنشائية فحسب، بل قضية ترتبط بعمق مسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ومن اجل ايجاد الحلول التي تتناسب مع الازمة وتداعياتها لا بد ان تكون هناك رؤية مستقبلية ذات ابعاد استراتيجية مبنية على خطط وقرارات تأخذ بعين الاعتبار اهم المعوقات التي تواجه

هذه الازمة وتكون قادرة على توفير مأوى للجميع وبما يضمن القضاء على ظاهرة السكن العشوائي وعلى رغم من ان هذه الظاهرة من غير المرجح القضاء عليها بشكل نهائي وجذري خلال وقت قصير، إلا أنه يمكن وضع سياسات واجراءات قانونية تمكن من ضمان عدم استمرارها. ومن اجل ذلك لا بد من التدخل الحكومي وبشكل مباشر في السوق الاسكاني لتصميم سياسة اسكانية قادرة على حصول الشرائح المستحقة فعلاً على مساكن أمنة وبأسعار تتناسب مع متوسط دخل الاسرة السنوي، ويأخذ هذا التدخل صور متعددة منها العمل على بناء مدن سكنية جديدة تساعد على تقليص فجوة العرض الاسكاني من خلال احوالها الى شركات محلية او اجنبية متخصصة في مجال انشاء مجمعات سكنية متكاملة من كافة النواحي الخدمية والصحية والتربوية. بحيث يكون لها دور في تهدئ الارتفاعات السعرية في قيمة العقارات كما هو الحال في مشروع بسماية السكني الذي ساعد على ايواء عدد كبير من الاسر العراقية والتي اثبتت نجاحها من ناحية التشييد والخدمات المقدمة فيها.

فضلاً عن ضرورة تقليل تعدد الدوائر والجهات المعنية بالإسكان والاجراءات البيروقراطية المرتبطة بها وهي خطوة مهمة لتحسين وتسريع نسب انجاز المشاريع الاسكانية وتجنب التضارب بين المؤسسات الادارية والخدمية. كما يجب على الحكومة مراجعة التشريعات الضريبية الخاصة بالقطاع العقاري من اجل تخفيف تكلفة شراء المساكن المناسبة، فعلى سبيل المثال تتبنى بعض البلدان الاوربية مثل اسبانيا وفلندا نظام الاعفاء الضريبي لفئة الشباب في حال شراء اول سكن خاص بهم.

كما يمكن ان تتأخذ الحكومة التدابير اللازمة لتشجيع المستثمرين للاستثمار في القطاع السكني وانشاء مجمعات سكنية ذات كلفة منخفضة تخفف من حدة ارتفاع اسعار العقارات، من خلال قيام القطاع المصرفي بدور محوري في ربط العلاقة بين المستثمرين والمشتريين من خلال تقديم القروض الاسكانية التي تتناسب مع مستوى دخل الاسر المتوسطة والمنخفضة الدخل.

الاستنتاجات

- 1- على الرغم من المبادرات الحكومية في مجال حل ازمة السكن والتي من ابرزها قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 المعدل وقانون رقم (50) لسنة 2015 وتوزيع قطع الاراضي المجانية لعدد من شرائح المجتمع لم تسهم في حل الازمة السكانية.
- 2- تلكؤ انجاز المشاريع المنفذة من قبل القطاع العام من خلال تجاوز المدد الزمنية محددة لها لسنوات.
- 3- تعدد الجهات الحكومية المعنية بقطاع الاسكان مما يصعب معها رسم سياسة اسكانية محددة للبلد.

التوصيات

- 1- ضرورة رسم سياسة اسكانية موحدة تكون قادرة على تجاوز اهم العقبات التي تقف امام شرائح المجتمع في امتلاك سكن ملائم لهم.
- 2- ضرورة تخصيص مبالغ مالية تكون كافية لبناء مدن سكنية قادرة على استيعاب جزء من الطلب الاسكاني وبمواصفات تضمن السكن الملائمة للأسرة العراقية.
- 3- ضرورة توجيه الدوائر والجهات المعنية بالإمر بضرورة تسهيل الاجراءات الادارية والمالية المتعلقة بالحصول على الاراضي او القروض الاسكانية.

المصادر

- سلام جبار شهاب, العقارات والوسيط المصرفي بين البائع والمشتري هل سيزدهر سوق العقارات ام سينهار, مركز البيات للدراسات والتخطيط , 2025.
- كامل علاوي كاظم, وآخرون, الاسكان والامن الانساني في العراق, مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية, المجلد العاشر, العدد خاص بمؤتمر الاسكان, 2015.
- هيئة الاستثمار الوطنية , خارطة الاستثمار الوطني لعام 2024.
- وزارة الاعمار والاسكان , دائرة المشاريع.
- وزارة التخطيط , خطة التنمية الوطنية 2024-2028.
- وزارة التخطيط, هيئة الاحصاء ونظم المعلومات الجغرافية.
- Jan Muckenhaupt, Martin Hoesli Bing Zhu, Listed Real Estate as an Inflation Hedge across Regimes , North American Journal of Economics and Finance, 2025.