

وزارة الأعمار و الإسكان  
الدائرة الفنية

دراسة حوال سياسات وتمويل الإسكان في العراق 2008

## تمهيد

تعد الموارد المالية من عوامل الانتاج الاساسية ،من البديهي ان يحتاج قطاع الاسكان الى المبالغ المالية التي يمكن ان تستخدم في تمويل عمليات بناء الوحدات السكنية كافة . ويعتبر التمويل حجر الزاوية في اية استراتيجية اسكانية ،حيث ترتبط درجة نجاحها بنجاح وسائل التمويل وفي خلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير الاموال اللازمة للافراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية وتختلف اشكال ومؤسسات التمويل من دولة لاخرى حسب طبيعة النظام الاقتصادي والمالي فيها ،وكذلك تختلف شروط واشكال الاقراض وانواعه تبعا لمقدار الاموال التي يجب انفاقها لبناء الوحدات السكنية المطلوبة .

## انواع التمويل الاسكاني

تتعدد اشكال المؤسسات التمويلية وتختلف شروط الاقراض وانواع القروض طبقا لتباين الاهداف المحددة لنمط الاقراض بما فيها الاقراض لاغراض السكن ويعتمد نجاح واتساع نطاق عمل تلك المؤسسات على مدة توفر وتنوع الموارد المالية وتنمية الاصول المالية السائلة لتلبية الهدف الاقراضي وتباين اشكال الاقراض على نحو يمكن حصره بالاتي:-

1. التمويل حسب مدة القرض
2. التمويل حسب المصادر التمويلية
3. التمويل حسب ملكية الاموال المستثمرة
4. التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري

وسيتم استعراض هذه الفقرات بايجاز

## 1. التمويل بحسب مدة القرض

تعتبر الفترة الزمنية من المؤشرات المستخدمة في النشاط الاسكاني لايجاد اصناف القروض التي ترتبط بها ، وهي على نوعين اساسيين :-

### أ. القروض قصيرة الاجل

وهي الاموال التي تقوم البنوك بتقديمها (بنوك تجارية وبنوك ادخار) حيث تقوم هذه البنوك بتمويل شراء الاراضي واستيراد المواد الانشائية والبنائية من الخارج او تحويل الارباح العائدة الى الشركات الاجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الاسكان ، وعادة لاتقوم البنوك بالتمويل لاجل البناء لكونها تتناى من المخاطرة للاقراض طويل الاجل لطول الفترة اللازمة للاسترداد .

### ب. القروض طويلة الاجل

هذه القروض يتم تقديمها من قبل البنوك الاسكانية او المشابهة لها مثل مؤسسات الرهن او شركات التامين واعادة التامين وتعتبر بنوك الاسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان الاسكاني طويل الاجل للافراد الراغبين في شراء المساكن او اقامتها او ترميمها ومنها على سبيل المثال (المصرف العقاري في العراق ، صندوق الاسكان العراقي ) ولهذه البنوك سياساتها الاقراضية من حيث اجال القروض ونسب الفوائد، واوليات التسليف واذا ما اردنا ايجاز بعض الاهداف المتعلقة بها فانها تقع في ما يلي:-

اولا: تمويل البناء

ثانيا: تمويل مشاريع الاسكان ، اما مباشرة واما من خلال اصدار ضمانات القروض الممنوحة .

ثالثا : تشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية في قطاع الاسكان

رابعا : تشجيع الادخار وانشاء صندوق للقرض والادخار السكني .

خامسا: تمويل تعاونيات الاسكان .

سادسا: توفر الخدمات والمشورة بكل مايتعلق بمشاريع البناء من النواحي المالية والفنية .

سابعاً: المشاركة في ضمان اصدار الاسهم او السندات للقروض المتعلقة بالاسكان .

كما تقوم مؤسسات الرهن على اقراض المشتريين للاراضي والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شرائه منها سواء كان ذلك بغرض التاجير او التملك .

ولقد انتشرت مؤسسات الرهن العقاري في الدول الراسمالية على الرغم من وجود مخاطر الاستيلاء على الاصل العقاري الذي يتم شراؤه .

اما شركات التامين واعادة التامين فانها من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لاتتخذ من الاعمال المصرفية نشاطا محدد لها فقط بل تقوم بدور الوسيط فهي تتولى كذلك تقديم القروض السكنية في عملية تحريك رؤوس الاموال وتدويرها.

## 2. التمويل بحسب المصادر التمويلية

تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الاصناف الائتمانية التي يتم تقديمها للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن او الأنشطة المساعدة للاسكان. ولا خلاف في ان يثير هذا المعيار النطاق الجغرافي للقروض والذي يترتب عليه وجود ما يسمى بالمصادر الداخلية للتمويل والمصادر الخارجية لعمليات الائتمان العقاري. لقد ظهر التمويل بحسب المصدر الجغرافي على اثر الجهود المشتركة على النطاق الدولي، كما ان قصور موارد التامين المحلية قد اظهرت الحاجة الى وجود هذه الانماط التمويلية المختلفة

### أ. المصادر الداخلية للتمويل

وهي احدى الانواع المتعلقة بالائتمان الاسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد العاملين بالعقارات السكنية كالاراضي والابنية وتعد المصادر الداخلية للتمويل المصدر الاساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن ان تقوم بتقديمها.

وتتكون المصادر الداخلية للتمويل من الجهاز المصرفي العامل في البلاد والمؤسسات المالية المتخصصة كالبنوك التجارية والبنوك المتخصصة الاخرى التي يمثل بنك الاسكان اهمها تمويلا للأنشطة الاسكانية كما تعتبر المؤسسات المالية والعقارية في عداد المصارف المتخصصة وتدخل في عداد المصادر الداخلية للتمويل ايضا المؤسسات المالية الوسيطة مثل الصناديق المالية للتنمية واعادة التامين والشركات العقارية

### ب. المصادر الخارجية للتمويل

والتي نشأت مع تزايد الاعتقاد باهمية التعاون الدولي وتحقيق مصالح مشتركة ما بين الدول في حل مشاكل الاسكان وذلك من اجل تحقيق التوازن في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي اصبحت مطلبا دوليا...

ويظهر التمويل الخارجي والدولي للاسكان من خلال المؤسسات المالية الدولية وفي مقدمتها البنك الدولية ثم المنظمات الاقليمية الاوربية، ومنها الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي في تقديم القروض الاسكانية لمجموعة الاقطار الافريقية الناطقة بالفرنسية، حيث قدمت نحو ثلثي قروضها الى مؤسسات الاسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الافريقية. ثم تاتي المساعدات الثنائية لتدعيم القروض الدولية. ليس من السهل حصر عدد الهيئات الدولية التي تعمل على اقراض غيرها من البلدان سواء كانت من خلال الجهود الجماعية او الثنائية من امثلتها مركز الامم المتحدة للاسكان والبناء والتخطيط والمجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للامم المتحدة ومؤسسة تنمية الكومنولث وغيرها .....

وتعتبر الولايات المتحدة الامريكية من انشط دول العالم في مجال التسليف الاسكاني ومن بين مؤسساتها. بنك التنمية للدول الامريكية والوكالة الامريكية للتنمية الدولية .. ومما تجدر الاشارة اليه ان القروض الدولية الخارجية وان ساهمت في حل بعض المشاكل الاسكانية الا ان دورها سيظل ثانويا اذا تمت مقارنتها بالادوار الاساسية التي

تقوم بها مصادر التمويل الخارجي مع العرض ان هناك الكثير من السلبيات التي يمكن ان تترتب عن القروض الخارجية الى جانب الايجابيات

### 3. التمويل بحسب ملكية الاموال المستثمرة

تعتبر ملكية الاموال التي يتم استثمارها احدى المقاييس المتعبة لمعرفة بعض الانماط التمويلية وينقسم التمويل حسب ملكية الاموال المستثمرة الى ثلاثة انواع (التمويل العام، التمويل الخاص، التمويل التعاوني)

#### **التمويل العام**

يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للاجهزة الادارية المسؤولة عن قطاع التشييد والبناء يتراوح حجم الاموال المعتمدة لهذا القطاع ما بين 14 0/0 و 16, 6 0/0 من جملة الاستثمارات العامة على المستوى العربي خلال الفترة 1976 - 1984 ويبلغ نصيب الاسكان منها حوالي 6- 0/010 ولا يقتصر التمويل العام على ما تقدمه الدولة من الاموال للهيئات الادارية لوزارات الاسكان والاجهزة التابعة لها بل وتشمل جميع الوزارات والاجهزة ذات الصلة بعمليات البناء وتوفير الاراضي السكنية وتمويل المنافع والخدمات العامة

#### **التمويل الخاص**

والذي يتم من خلال الافراد والشركات ذات الشخصية المعنوية فمن الصعب تحديد نسبة عامة له حيث ان المقادير النسبية قد تبلغ مستويات عالية لدى الدول التي تشجع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية وقد تنخفض كثيرا وتتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتمادا كلياً على الحكومة او في البلدان يحجم القطاع الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الاسكان لعدم توفر الضمانات والحوافز التشجيعية اللازمة

#### **التمويل التعاوني**

ياتي في المرتبة الثالثة بعد التمويل العام والتمويل الخاص وذلك لمحدودية المساهمة في حقل الاسكان

### 4. التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري

- ا - تمويل توفير الاراضي
- ب - تمويل المنافع والخدمات العامة
- ج- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية
- د- تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الاسكانية
- و- دفع الاجور العمالية

وعلى العموم فان المؤسسات والمصارف التمويلية والاسكانية لكي تضمن استعادة مبالغ القروض الممنوحة للمواطنين فانها عادة تقوم بوضع ضمانات معينة تتمثل بالاتي أ. رهن ارض المشروع وما عليها من مباني لصالح المصرف او المؤسسة لدى دوائر التسجيل العقاري حتى الانتهاء من تسديد القرض بالكامل وهذا الرهن يضمن للمصارف عدم تصرف المقترض في العقار باي شكل من الاشكال دون الرجوع الى المصرف او سداد كامل رصيد القرض

ب. الزام جهة عمل المقترض او كفيله بالنسبة لاصحاب المهن الحرة بتحويل القسط الشهري بانتظام الى حساب القرض وبهذه الاجراءات يضمن المصرف استعادة مبلغ القرض مع فوائده خلال الفترة المحددة لذلك

ج. التامين على حياة المقترض وعقاره وذلك لضمان سداد القرض من قبل شركة التامين في حالة وفاة المقترض او عجزه او تعرض العقار للمخاطر الطبيعية والمنصوص عليها في بوليصة الحماية التامينية

د- تلجا بعض المصارف الى الزام المقترض ببناء مسكنه عن طريق شركات مسجلة لدى الجهات الرسمية في الدولة والمصرف المعني وتحت اشراف مكاتب هندسية معترف بها لضمان سلامة المشروع السكني

هـ- هنالك اجماع دولي بان قطاع الاسكان يعاني من قلة ما يتم تخصيصه من المبالغ المالية المستثمرة فيه اما بسبب اهمال الحاجة الى الاموال اللازمة لبناء المساكن وعدم رصد الحكومات للمبالغ المالية التي هي بامس الحاجة اليها او لعدم رغبة السلطات الحكومية في الانفاق على هذا القطاع او تفضيل الدولة في جذب المدخرات الوطنية او الى ضالة حجم المدخرات المحلية التي تتاثر بلاشك في حجم تمويل جميع القطاعات الانتاجية والخدمية .  
و- تعقيد نظام الاقتراض و الشروط العديدة الموضوعة في وجه المتعاملين التي تستغرق وقتا طويلا مما يدفع بهم الى عدم التفكير بارتياح مؤسسات الاقتراض الا في حالات الضرورة القصوى .

ز- صغر حجم القروض الائتمانية الاسكانية التي تقدمها المؤسسات التمويلية .  
ح- عدم قدرة الجهات المستفيدة من القروض على دفع الاقساط الدورية المقررة اما بسبب انخفاض مستوى الدخل او لارتفاع اسعار الفائدة بالنسبة للقروض او لقصر الفترة الزمنية للقروض نفسها

ط- مجالات الاستفادة من التسهيلات المقدمة من البنوك التجارية والمصارف الخاصة محدودة جدا ومحصورة على فئة معينة وشريحة بسيطة من المجتمع وهي فئة ذوي الدخل العالية والمرتفعة

ي- الاشتراطات التي فرضتها بعض المؤسسات التمويلية الاسكانية ومنها شرط توفير الارض اللازمة للبناء والذي ابعد الشريحة الكبرى المحتاجة للمأوى في هذه الدولة من الاستفادة من القروض

ك- احجام القطاع الخاص عن تمويل قطاع الاسكان في وقت يعجز فيه التمويل العام عن القيام بدوره بسبب قصور الامكانيات المالية لدى دول العالم النامي بالخاص وقد يكون من اسباب احجام هذا القطاع عدم توفر الحوافز التشجيعية للاستثمار في مجال الاسكان

ل - مشاركة المصادر التمويلية الخارجية في تمويل الاسكان محدودة جدا اما بسبب عدم رغبة الدولة المقترضة للاقتراض من هذا المصادر وذلك لارتفاع سعر الفائدة او بسبب عدم

رغبة المصادر المقرضة لاقرض الدول وذلك لسوء استخدام القروض وعدم الاستفادة منها في مجال الاسكان  
م- قيام القطاع العام او المؤسسات التمويلية المتخصصة بتحمل عبئ تمويل قطاع الاسكان رغم محدودية الامكانيات الاستثمارية لديها وعجزها عن مواجهة الكلف المتنامية في توفير الوحدات السكنية المناسبة واللازمة لفئات الاسكان.  
ن- محدودية نشاط التعاونيات في مجال الاسكان بالرغم من الدور الكبير الذي يمكن ان تلعبه التعاونيات في مجال التحقيق من مشكلة الاسكان

### ابعاد المشكلة السكنية في العراق

تحدد الدراسات التقديرية المستندة الى نتائج التعداد العام للسكان عام 1997 الى ان العجز السكني في العراق يبلغ (882) الف وحدة سكنية عام 2000 ومن المفروض ان تكون في العراق (4, 300, 000) اربعة ملايين وثلاثمائة الف وحدة سكنية وفق المعايير في الحدود الدنيا على الاقل سنة 2006 في حين تشير التقديرات الحالية الى وجود رصيد سكني لايتجاوز (300, 000) (3) ثلاثة ملايين وثلاثمائة الف وحدة سكنية حالياً وان قسما من هذه الوحدات دون معايير الحد الأدنى اي ان هناك نقص (عجز سكني) في عموم القطر يصل الى مليون وحدة سكنية تمثل مدينة بغداد وحدها اكثر من 30 % واستناد الى التقديرات السكانية في العراق المعدة من قبل وزارة التخطيط والتعاون الانمائي والتي تشير الى ان سكان العراق عام 2012 سيصل الى (2881 0000) ثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وعشرة الاف نسمة عليه فان الرصيد السكني المطلوب وجوده هو (5 500 0000) خمسة ملايين وخمسمائة الف وحدة سكنية على اساس حجم الاسرة لعام 1997 والبالغة 6, 7 فرد /اسرة وبمعدل اندثار قدره 5, 0/ 0 2 وبذلك يرتفع العجز السكني الى (2 200 000) وحدة سكنية لسد النقص في الوحدات السكنية حتى عام 2012 وهذا يعني لابد من تشييد اكثر من (360. 000) ثلاثمائة وستون الف وحدة سكنية سنوية لغاية عام 2012 لتغطية الحاجة السكنية  
اذ تعد عملية تقدير الحاجة من الخطوات الاساسية المهمة في عملية التخطيط للاسكان ووضع البرنامج او البرمج الاسكانية لانها تعكس مؤشرات مهمة في الوضع السكني ويتحدد على اساسها برنامج التشييد السنوي اللازم لاحتمال العجز السكني خلال مدة معينة

## التمويل الاسكاني في العراق

### ا. المصرف العقاري

تأسس المصرف العقاري سنة 1948 وبراس مال لايزيد عن (500) الف دينار عراقي بفائدة 7 % ووصل راس مال المصرف مليون دينار سنة 1952 وخفضت الفائدة 5% وفي عام 1992 وصل راس مال المصرف الى (1100) مليون دينار. لقد كان للمصرف العقاري الاثر الاكبر في مساعدة الاهالي على بناء الوحدات السكنية بقروض طويلة الاجل وتشير الاحصاءات الى ان العلاقة طردية بين رفع الحد الاعلى لمبلغ القرض وعدد اجازات بناء الدور السكنية وذلك لان الطلب موجود باستمرار ويتراكم وقطع الاراضي متوفرة ولكن توفر راس المال يعتبر اكبر معوق امام كل من يقوم على بناء دار جديدة .

وتشير الاحصاءات الى ان عدد معاملات قروض البناء التي منحها المصرف للفترة من 1960 – 1971 هي (50614) معاملة في حين بلغ عدد الاجازات الممنوحة لغرض بناء وحدات سكنية لتلك الفترة ( 86063 ) اجازة بناء اي ان مساهمة المصرف تمثل 59 % من عدد الاجازات

ساهم المصرف بتنفيذ مشروع بناء الدور السكنية وتمليكها واسترجاع اقيامها باقساط سنوية تستمر لفترة ما بين 20-25 سنة وبفائدة تتراوح (3-5) % اذ نفذ المصرف بناء 39 دار في البتاوين و502 دار في المامون ساهم المصرف في جانب اخر اضافة الى الاقتراض بالعمل على حد من ارتفاع اسعار الاراضي وخاصة في مدينة بغداد وقد وضع خطة للمساهمة في زيادة عرض الاراضي الصالحة للبناء وظهرت احياء جديدة باسم العقاري على ضفة قناة الجيش وفي الوزيرية وكذلك ساهم في بيع اراضي منطقة الجاردية

### ب . الجمعيات التعاونية والمصرف التعاوني

صدر قانون الجمعيات سنة 1944 ويمكن اعتبار سنة 1955 سنة بداية التأسيس للجمعيات التعاونية التي كان من ابرزها جمعيات بناء المساكن اذ اصبح عدد الجمعيات في العراق (11) جمعية سنة 1955 من ابرزها جمعية بناء المساكن للمعلمين وجمعية بناء المساكن لمنتسبي الجيش ثم جمعية بناء المساكن للطباء والصيادلة وجمعية بناء المساكن لظباط الشرطة وجمعية بناء المساكن لموظفي وزارة الزراعة .

في عام 1959 تم تعديل قانون الجمعيات وجاء تأسيس مصرف تعاوني يدعم هذه الجمعيات وبقية جمعيات بناء المساكن تتصدر الحركة التعاونية حتى بلغ عددها في بغداد (182) جمعية .

وقد انصب غرضها الرئيسي على توفير الاراضي السكنية بسعر رخيص لمنتسبيها يتراوح بين (100 – 250) فلساً للمتر المربع الواحد وتتراوح مساحة القطعة السكنية بين ( 400 – 600 ) متر مربع .

وبفضل هذه الجمعيات نشأت احياء على أساس التكتلات المهنية مثل ( حي المعلمين وحي المهندسين وحي الاطباء ... الخ )

### ج- المصرف التعاوني

اسس عام 1959 وكان الغرض منه اقراض وتسليف الجمعيات التعاونية لتحقيق اهدافها

وقد كان راس مال المصرف المقرر مليون دينار ثم زاد ثلاثة ملايين دينار واقتصر عمل المصرف على تسليف الجمعيات التعاونية لبناء المساكن والغي المصرف سنة 1986 ودمج مع المصرف العقاري

يتضح ان مساهمة المصرف كانت تقتصر على منح القروض الى اعضاء الجمعيات التعاونية لبناء المساكن وتراوحت تلك القروض بين (500-800) دينار وبفائدة 6 % وبذلك يمكن ان يتوفر لعضو الجمعية مبلغ (2300) دينار لكي يبني دار عن طريق المصرف التعاوني اضافة الى مصادر الاقتراض الاخرى كالمصرف التجاري ومديرية اموال القاصرين ومصرف الرهون الذي الحق بمصرف الرافدين فيما بعد

### د. صندوق الاسكان

تاسس صندوق الاسكان سنة 2004 ويرتبط بوزارة الاعمار والاسكان ويتمتع بالشخصية المعنوية وباستقلال مالي واداري ويمثل الصندوق مدير تنفيذي ويبلغ راس مال الصندوق (300) مليار دينار قابل للزيادة بقرار من رئيس الوزراء وباقتراح من مجلس امناء الصندوق الذي يمول من وزارة المالية على شكل قروض بدون فائدة على ان يعاد القرض بعد 25 سنة

**يهدف صندوق الاسكان الى ما ياتي**

1. تمويل مشاريع الاسكان
2. تمكين المواطنين العراقيين من بناء مسكن لهم عن طريق منح القروض العقارية لهذه الاغراض

**تتكون موارد صندوق الاسكان من المصادر التالية :-**

- 1 . المبالغ التي تخصصها الحكومة والتي من الممكن ان تخصص في موازنة الدولة لهذا الغرض من ايراداتها بما فيها الايرادات النفطية
2. القروض وقد تكون داخلية او خارجية ومن الممكن ان تتم عن طريق القرض الداخلي الذي يتمثل باصدار سندات بالعملة العراقية والاجنبية وبعد دراسة ذلك من قبل وزارة المالية والبنك المركزي
3. المنح والهبات والمساعدات واية موارد اخرى لاتشكل عبئا على خزينة الدولة العراقية بما فيها ما يزود مؤسسات وصناديق التمويل المعنية بتمويل الاسكان
4. اية موارد اخرى يوافق عليها رئيس الوزراء والتي نقترحها على النحو التالي

1. اموال القا صرين اذ تتوفر لها سيولة نقدية كبيرة من انتقال الحصص النقدية للمتوفين لورثتهم القا صرين
2. الاموال الموجودة لدى صناديق التوفير في دائرة البريد والتي تكون من الودائع النقدية التي يودعها المواطنون في صناديقها
3. الاموال المتأتية من التوقيفات التقاعدية في دائرة التقاعد العامة والتي تتضمن الاستقطاعات من رواتب كافة الموظفين شهريا
4. الاموال المتأتية من صندوق الضمان الاجتماعي اذ تقوم الشركات واصحاب المعامل والمشاريع في القطاع الخاص باستقطاع نسبة معينة من الاجور الشهرية او الاسبوعية المدفوعة للعاملين لديها

### مهام صندوق الاسكان

1. الاقراض المباشر للمواطنين (فئة موظفي الدولة ) كمرحلة اولية للنشاط
2. دعم القطاع الخاص من خلال تاسيس شركات اسكان للاستفادة من قروض الصندوق
3. دعم المصارف المجازة ومنها الخاصة والاهلية بما يعزز حركة الاسكان في الاقتصاد
4. امكانية اقامة نوع من التعاون بين الدولة ممثلة بصندوق الاسكان والقطاع الخاص عبر اقراضه لاقامة مجتمعات سكنية واقراض المواطنين لشراء تلك الواحدات
5. تنمية القطاع التعاوني وتحريكه بما يخدم المعروض السكني من خلال دعم نشاط مؤسسات وجمعيات الاسكان عبر اجراءات وضوابط محددة مع صندوق الاسكان
6. يسعى الصندوق الى اقراض وتمويل المصارف والسعي لانشاء مؤسسة الرهن العقاري
7. يسعى الصندوق وعن طريق منظمة المستوطنات البشرية (الهيئات ) التابعة للأمم المتحدة للحصول على قروض من الجهات والمصارف الدولية

## التمويل الاسكاني في اقليم كردستان

بهدف تشجيع اصحاب رؤوس الاموال والمستثمرين لتوظيف رؤوس اموالهم في مجال مشاريع بناء (الشقق والعمارات السكنية ) في مدن وقصبات اقليم كردستان وبغية العمل على تقليل مشكلة السكن للمواطنين قرر مجلس الوزراء في اقليم كردستان اعطاء سلفة لبناء مشاريع ((الشقق والعمارات السكنية) وكما يلي:-

(تقوم وزارة المالية والاقتصاد بتقديم سلفة 20% من الكلفة الحقيقية للمشروع الى المستثمرين الذين يقومون ببناء مشاريع العمارات السكنية بشرط أن لا تتجاوز السلفة مبلغ (750.000.000) سبعمائة وخمسون مليون دينار ) ويكون الصرف وفق الشروط التالية :-

1. عدد العمارات السكنية يكون :-
  - أ- في مركز المدن لا تقل عن (10) عشرة عمارات وان لا تقل كل عمارة عن (6) ست شقق سكنية .
  - ب- في الاقضية والنواحي يجب ان لا يقل عدد العمارات عن (6) ستة ولا تقل كل عمارة عن (4) اربعة طوابق .
2. على المستثمر أن يقوم بتنفيذ الخدمات العامة ( شبكة والماء المجاري والكهرباء والشوارع والارصفة داخل المجمع السكني ) وان تقوم الوزارات بايصال هذه الخدمات الى حدود المشروع .
3. لا يجوز للمستثمر ان يقوم بأخذ نسبة اكثر من 70% من سعر بيع كل وحدة سكنية مستقلة من المشتري قبل اتمام مشروع .
4. يجب على المستثمر ان ياخذ بنظر الاعتبار المستوى الاقتصادي للمواطنين وان يقوم ببناء (3) انواع من الوحدات السكنية في المجمع السكني للمستويات الاقتصادية ( ادنى من المتوسط ، متوسط ، اعلى من المتوسط ) .
5. يجب على المستثمر ان يرد السلفة اضافة الى فائدة 10% وبدفعة واحدة الى وزارة المالية والاقتصاد وبعد مضي سنتين من تاريخ انتهاء المشروع .
6. يتم صرف السلفة للمستثمر بعد تنفيذ 15% من المشروع .

## الاستنتاجات الخاصة بالتجربة العراقية في مجالات الاسكان والتمويل الاسكاني

### أ- في مجال السكن

1. ان العجز السكني في العراق كبير جدا ولا يمكن تجاوزه بالحلول التقليدية الحالية
2. ضعف الوعي لدى الدولة والمجتمع باهمية السكن كونه حاجة اجتماعية وليس اقتصادية وهو حق من حقوق الانسان المعترف بها دوليا وان السكن له علاقة وثيقة بالمواطنة والارتباط بالوطن
3. ضعف اداء القطاع العام والخاص والتعاوني في تشييد الوحدات السكنية والتخفيف من الفجوة السكنية
4. الافتقار الى سياسة اسكانية واضحة وعدم وجود تنسيق بين الجهات المسؤولة عن قطاع التشييد في مجال الاسكان
5. ارتفاع مستوى الاندثار في الرصيد السكني بسبب قلة الرصيد السكني وزيادة الكثافة السكانية في الوحدة السكنية
6. ضعف الدعم المقدم من قبل الدولة للقطاعات السائدة لانتاج الوحدة السكنية وتوفير مستلزمات البناء
7. ضعف الوعي باهمية الادخار لاغراض سكنية بسبب تدمير الطبقة الوسطى
8. ضعف خدمات الدولة البلدية
9. احجام دخول القطاع الخاص بالاستثمار السكني لمخاطرة وجود فرص استثمارية (خاصة تجارية) افضل
10. عدم وجود دراسات اقتصادية خاصة بمجالات الاستثمار ومنها الاستثمار الاسكاني

### ب. في مجال التمويل الاسكاني

1. على الرغم من ان قانون صندوق الاسكان يسمح بمزاولة عدد كبير من النشاطات التمويلية الا ان القيود القانونية الاخرى وخاصة في مجال الاستثمار قد حرمت الصندوق من نشاطاته الواردة في القانون
2. عدم صدور قانون للاستثمار وعدم تشكيل شركات عقارية وقد حرم الصندوق من امكانية تفعيل دور القطاع الخاص في مجال التشييد والبناء للوحدات السكنية
3. عدم تناسب القرض المقدم من قبل الصندوق للمستثمر مع كلفة الوحدة السكنية اذ ان القرض لا يغطي اكثر من (30 / 0 / 0) من تكلفة الوحدة السكنية
4. ضعف الدعم المقدم من قبل الدولة للقطاعات السائدة لانتاج الوحدة السكنية وتوفير مستلزمات البناء
5. اقتصر التمويل في العراق على جانب واحد في مجال التمويل وهو بناء وحدة سكنية على ارض يملكها المستثمر او اضافة وحدة سكنية في الطابق الثاني الوحدة السكنية القائمة
6. حرمان شرائح واسعة من المجتمع بامكانها بناء وحدة سكنية بمساعدة الصندوق ومنها الارامل بسبب فقرات امر القانون

7. عدم التعامل بجمع مدخلات الاسرة (الزوج والزوجة) للحصول على الحد الاعلى للقرض
8. ضعف ادراك الجانب الاقتصادي في انتاج الوحدات السكنية حيث ان نشاط تشييد الوحدات السكنية يمكن ان يدخل في (94) مجال من مجالات الاقتصاد وهي تساعد اقتصاد الدولة على الحركة اذ ان هذا النشاط له علاقة مباشرة وغير مباشرة بـ (94) مجالالا اقتصاديا يمكن تحريكه من خلال النشاط الاسكاني حيث يعتبر مصدرا لتشغيل (94) نوعا من المهن .

### الاستنتاجات والتوصيات المقترحة لتطوير عمل صندوق الاسكان

1. زيادة راس مال الصندوق بمال يتناسب مع حجم المشكلة في العراق والادوار المناطة بالصندوق ليجعلها في مجال التمويل الاسكاني
2. اعادة النظر بالقرارات والقوانين والتشريعات التي تمنع دخول القطاع الخاص الى سوق السكن بكل ابعاده
3. فتح المجال امام الصندوق للاستفادة من كل المنظمات و الهيئات الدولية التي تهتم بمشاريع الاسكان والتمويل لها وخاصة البنك الدولي ومنظمة المستوطنات البشرية (الهيئات) للمساهمة في مشاريع الاسكان في العراق
4. العمل على توفير مواد ومستلزمات البناء والدخول في مساهمة مع شركات متخصصة لتوفيرها ومنع تذبذب اسعارها
5. تمكين صندوق الاسكان من الاستفادة من كل الاموال المحلية المتاحة ومنها اموال التامين و اعادة التامين والتوقيفات التقاعدية والاموال المجمدة والقاصرين وغيرها التي يمكن ان توفر السيولة المطلوبة لصندوق الاسكان
6. العمل على تطوير كادر الصندوق عموديا وافقيا لياخذ دوره الحقيقي في عملية التمويل الاسكاني بشكل مدروس
7. زيادة مدة استرداد القرض من 15 سنة الى 30 سنة بما لا يعارض والمحافظة على السيولة
8. التوجه الى بناء استراتيجية اسكانية واضحة قائمة من تقييم حقيقي للحاجة السكنية وادراك حجم الفجوة السكنية في العراق واسناد هذه المسؤولية الى جهة واحدة رئيسية تشرف وتوجه وتحفظ وتحدد مسارات العمل لتحقيق الاهداف المرسومة
9. اعادة النظر بالقرارات الخاصة بافراز الاراضي لاغراض السكن وبمساحة (150) متر مربع والتي تتناسب مع معدل حجم الاسرة العراقية

## التوصيات العامة

أ-وضع سياسة اسكانية مستقبلية عبر اعداد دراسة متكاملة تشارك فيها جميع الوزارات ذات العلاقة اضافة الى خبرات استشارية اجنبية متخصصة تضع الخطط السنوية والخطط بعيدة المدى للتنفيذ يتحدد به دور كل جهة من القطاعين الحكومي والتعاوني اضافة الى القطاع الخاص يتحقق بموجبه مايلي :-

1. وضع الخطط لسد العجز الحالي في الوحدات السكنية ضمن سقف زمني محدد
2. اعادة النظر بكافة التشريعات والقوانين المتعلقة بافراز وتخصيص ومعاملات نقل الملكية والايجار والضرائب للعقارات السكنية مما يجعل من قطاع السكن سلعة جاذبة للاستثمار وخلق فرصة لاستقطاب رؤوس الاموال الخاصة المحلية والاجنبية للاستثمار في مجال تشييد السكن
3. تحديد الحجم الاجمالية لعموم المدن العراقية ضمن تصور عام ياخذ بالحسبان النمو الطبيعي وعوامل الهجرة ومؤشرات التنمية الاقليمية
4. صياغة الاطار القانوني في مجال التموين وتشجيع وتأسيس بنوك ومؤسسات متخصصة في مجال الاسكان للاقراض والتشييد ودعم القائم منها
5. تحديد دور الدولة في مجال اسكان ذوي الدخل المحدود والاليات المتعلقة بذلك
6. اعادة النظر بكافة المعايير المتعلقة بالاسكان من حيث المساحة والكثافة والارتفاع ونسب السكن العمودي والافقي في مجال الاسكان الريفي والحضري بما يتناسب مع المعايير الاقتصادية والطبيعية والاجتماعية

ب. وضع سياسات المرحلة الحالية لحين انجاز السياسة المستقبلية المشار اليها في اعلاه وتعتمد هذه الخطط على تحسين الوضع القائم بخطط قصيرة المدى تعتمد الامكانيات المتاحة والمعلومات المتوفرة كاساس لها .....

وفي هذا الصدد وضمن اطار مهام هذه المديرية في مجال الاسكان الحضري ومحور الارض نوصي بما ياتي

- 1- توفير اراضي سكنية جديدة ضمن محافظات العراق عن طريق توسيع التصاميم الاساسية للمحافظات بما يتناسب مع الحاجة الفعلية المحددة وعن طريق دراسة نقل بعض الفعاليات (مثل المعسكرات والصناعات الملوثة وغيرها ) الى خارج المدينة وافراز الاراضي العائدة لها للسكن وكذلك عن طريق زيادة الكثافة السكانية عن طريق اعتماد السكن العمودي
- 2- تشجيع تشييد العرصات السكنية المخصصة وغير المشيدة في عموم المدن من خلال المباشرة بتنفيذ البناء والخدمات الرئيسية حسب القدرات المتاحة واعطاء التسهيلات من القروض ومواد البناء
- 3- اعتماد ضوابط صحيحة في تخصيص الاراضي على المستحقين من سكنة المدينة المحتاجين للسكن وحسب معدل نموها الطبيعي
- 4- التوقف عن السياسات السابقة بالتوسع العشوائي للمدن وتوزيع الاراضي دون استحقاق او خدمات والذي خلف ظاهرة المدن المجوفة والعمل بدل ذلك على اعتماد سياسات تشجع الاراضي المفرزة سابقا وتزويدها بالخدمات

5- وضع خطط على المدى القصير لمعالجة اسكان اللاجئين والمهجرين والعائدين الى الوطن وتوفير التمويل اللازم لتنفيذها والاعتماد على الجهات المانحة الاجنبية في هذا المجال

6- تفعيل دور الدولة في مجال اسكان ذوي الدخل المحدود وخاصة شريحة الموظفين ومنح التسهيلات ( كتخصيص الاراضي ومنح القروض ) او في مجال تشييد المجمعات السكنية (ويمكن بهذا الخصوص تحديد نسبة مئوية من موازنة كل وزارة لانشاء مشاريع اسكان لموظفيها )

7- تطوير انماط الاسكان التي تلبي احتياجات مختلف الشرائح الاقتصادية بالمجتمع

8- ضمان ان تلبي سياسة الاسكان المقترحة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الاسكان الملائم (استدامة الاسكان )

9- ضمان الحد الادنى من فرص تيسير الاسكان للأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول على السكن الملائم