

تحديات الاستثمار في قطاع الاسكان

الورشة التدريبية التي يقيمها مركز التخطيط الحضري والاقليمي / جامعة بغداد

٢٠٢٣/٥/٢

اعداد

أ. د. جمال باقر مطلق
د. زينب سلمان شمة

٢٠٢٣

الجوانب التي سيتم التطرق اليها في الورشة

- مقدمة: مشكلة الاسكان والحاجة السكنية
- المفهوم الاقتصادي للاسكان وجدوى التشريعات الاسكانية
- شجرة تحديات الاستثمار (الاسباب والاثار)
- نبذة عن نماذج مختارة من مشروعات الاستثمار السكني
- التحديات التي تواجه المستثمر - المؤسسات المسؤولة عن الاستثمار - المستهلك
- قانون الاستثمار والانظمة والتعليمات النافذة
- اختيار المواقع السكنية
- المستوى الفني والنوعي لمشروعات الاستثمار السكني
- الخاتمة



المشاريع السكنية الاستثمارية



يعد السكن من الحاجات الضرورية للانسان، فهو من الناحية الاجتماعية المكان الذي تعيش فيه الاسرة وتمارس فيه نشاطاتها المختلفة، وقد أقرّ الدستور العراقي: أن تكفل الدولة للفرد والأسرة السكن الملائم (الدستور العراقي، المادة ٣٠، الفقرة أولاً)، كما أكد حق الفرد في العيش في ظروف بيئية سليمة (الدستور العراقي، المادة ٣٣، الفقرة أولاً)، ومن الناحية الاقتصادية فان السكن بضاعة استثمارية ذات اهمية نظرا لكلفتها العالية الى جانب كون السكن هو المحرك للعديد من الصناعات المختلفة.

الحاجة السكنية

- تكمن المشكلة الرئيسية في العراق في استمرار حالة العجز السكني طوال العقود الماضية، وتراكم الحاجة السكنية حتى وصلت تفديراتها الى ما يقارب (٢,٥) مليون وحدة سكنية نهاية عام ٢٠١٦ (الستراتيجية الوطنية ٢٠١٨-٢٠٢٢، ص١٧٥)
- استمرار ارتفاع معدلات الاشغال السكني (اسرة/مسكن) والاكتظاظ السكني.



نظريات الاسكان الخاصة بالتنمية

١. تنص احدى النظريات على "أن الادخار والاستثمار أهم نواحي الاقتصاد" وهي ترى ان الانفاق على الاسكان يحتاج الى موارد كبيرة، وتعتمد معظم الدول في ظل اهتمامها بمجالات حياتية اخرى كالصحة والتعليم الى الاستثمار، والتوجه نحو القطاع الخاص في توفير السكن.
٢. هناك نظرية اخرى اكثر مرونة ترى ان هناك مبرر لاقامة بعض مشروعات الاسكان الاجتماعي، في حالات اعادة توزيع السكان او انشاء اقطاب نمو او مدن جديدة، او سكن اقتصادي لمساعدة الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المحدود.



شجرة مشكلة الإستثمار السكني

الأسباب

عدم الإلتزام بمعايير الإسكان

محدودية الأراضي المخصصة
للمشاريع الإستثمارية

إختيار الشركات الإستثمارية

إنعدام دراسات الجدوى العلمية

ضعف في تمويل المطورين
والمستثمرين

آلية التصديق والموافقات

عدم تحديد الجهات المستهدفة

إنعدام دراسة تأثير المشروعات
الإستثمارية في الإستعمالات
المجاورة

شروط منح الإجازات

الرقابة على للتنفيذ

بيع الإجازات الإستثمارية
وتداولها

إستغلال الإجازة الإستثمارية لتحقيق
مكاسب دون المباشرة بالمشروع

عدم ضمان حقوق الدولة والمجتمع

المشكلة
الأصلية

الإستثمار السكني

الآثار

ندرة المشروعات المنجزة

عدم الإلتواء بالمخططات
ویمتطلبات المشروع

عدم المباشرة بتنفيذ المشروع

المضاربة بأسعار الوحدات
السكنية

تأثير سلبي في الطرق والبنى
التحتية المجاورة

تأخر وتلكؤ بالإنجاز

إرتفاع الأسعار

تدني مستوى التنفيذ

مشاريع متوقفة بعد هرب
المستثمرين

ضیاع حقوق الدولة والمجتمع

بعض من المشروعات الاسكانية الاستثمارية المنجزة في محافظة بغداد لغاية عام ٢٠٢٣

ت	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية
١	مجمع الايادي السكني	1600
٢	مشروع الزهور السكني	5120
٣	مجمع سكني - داوودي	1200
٤	مجمع سكني في سبع ابيكار	320
٥	الريحانة السكني - حي الوحدة	324
٦	مجمع المروج السكني	1332
٧	مدينة دجلة للأحلام-الكاظمية	556
٨	مجمع الديوان السكني -الغزالية	2000
٩	مشروع بوابة العراق	3920
١٠	مجمع ابن فرناس (لموظفي وزارة العلوم والتكنولوجيا)	2016
١١	مدينة الزيتون - ابو غريب	2455
١٢	مجمع سكني - الزعفرانية	2500
١٣	مجمع بسماية السكني	35000
١٤	مجمع النسيم سيتي	2752
١٥	مجمع الشعب السكني	504
المجموع	-	61599

القدرة على تحمل تكاليف السكن

- كيفية احتساب الدفعات للمجمعات السكنية:



الشقق السكنية في مجمع الايادي السكني

تصنيف الشقق السكنية والية الدفع بالاقساط		التفاصيل
شقق بمساحة ١٦٣ م ^٢	شقق بمساحة ١٩٥ م ^٢	
\$ ١٣٠.٤٠٠	\$ ١٥٦.٠٠٠	ثمن الشقة الاجمالي
بواقع ٨٠٠ * ١٦٣ م ^٢	بواقع ٨٠٠ * ١٩٥ م ^٢	
\$ ٣٩.٠٠٠	\$ ٤٦.٨٠٠	دفعة الحجز والتعاقد ٣٠%
\$ ٤٠.٠٠٠	\$ ٤٦.٠٠٠	الاقساط (٣١%) تبدأ بعد ثلاثة اشهر من العقد
\$ ٣٠.٠٠٠	\$ ٣٦.٠٠٠	الاقساط الفصلية (١٢ قسط) لمدة ثلاث سنوات وبدون فوائد
\$ ٢٥.٠٠٠	\$ ٣٠.٠٠٠	القسط الفصلي اللاحق كل ثلاثة اشهر
\$ ١٠.٠٠٠	\$ ١٠.٠٠٠	مدفوعات بعد سنة من التعاقد
\$ ٥١.٤٠٠	\$ ٦٣.٢٠٠	دفعة استلام الشقة (٣٩%)

الشقق السكنية في مجمع بسماية السكني

تصنيف الشقق السكنية والية الدفع بالاقساط			التفاصيل
شقق بمساحة ١٤٠ م ^٢	شقق بمساحة ١٢٠ م ^٢	شقق بمساحة ١٠٠ م ^٢	
\$٨٨٢٠٠	\$ ٧٥٦٠٠	\$ ٦٣٠٠٠	ثمن الشقة الاجمالي
%٤٠	%٣٠	%٢٥	دفعة الحجز والتعاقد
٤٨٧	٤٨٧	٤٣٤	الاقساط (ألف دينار)
المبلغ المتبقي من المجموع الكلي للمبلغ يمنحه المصرف قرض للمشتري و يتم السداد للمصرف لمدة ٢٥ سنة			

تسديد الدفعات في مجمع النسيم ستي

فترة التسديد سنة ونصف (١٨ شهر) لغاية الاستلام										
دفعة تسليم الشقة	ستة دفعات (دفعة كل ثلاثة اشهر)						الدفعة المقدمة	طريقة الشراء الثانية		
	الدفعة الاولى	الدفعة الثانية	الدفعة الثالثة	الدفعة الرابعة	الدفعة الخامسة	الدفعة السادسة		رقم البناية	المساحة بالمترب	السعر الاجمالي
١٢-٣١ ٢٠٢٢	١٥٠٠٠	١٥٠٠٠	١٥٠٠٠	١٥٠٠٠	١٥٠٠٠	١٥٠٠٠	\$ ٢٨٠٠٠	\$ ١٣٣٠٠٠	139,5	A1\A2\A3\A13

المحور الأول : قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 والأنظمة والتعليمات النافذة

صدر قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 وتم تعديله بالقانونين (2) لسنة 2010 و (50) لسنة 2015 وفي ضوء ذلك تم اصدار عدة أنظمة منها

- 1- نظام رقم (7) لسنة 2010 : لغرض تشجيع الاستثمار في مشاريع الإسكان بشكل خاص وتقليل الكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار والمساهمة في حل أزمة السكن تم اصدار هذا النظام الذي اعطي صلاحية للهيئة الوطنية للاستثمار في المادة (5) منه لأغراض الإسكان تملك الأرض الى المستثمر مجانا ولا يحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن .
- 2- نظام رقم (6) لسنة 2017 : اشارت المادة (4/أولا) منه الى تملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ببديل بيع قدره (10%) من قيمة الأرض مع تخصيص مساحة لا تزيد عن (10%) من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لاستثمارها .والغى هذا النظام بالمادة(9) نظام رقم 7 لسنة 2015
- 3- نظام رقم (5) لسنة 2018 : بموجب هذا النظام تم الغاء الفقرة اولا من المادة 4 من نظام الاستثمار رقم 6 لسنة 2017 وحلت محلها المادة (1/أولا) والمتضمنة تملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ببديل بيع (2%) من قيمة الأرض مع تخصيص مساحة لا تزيد عن (10%) من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لاستثمارها بما لا يخل بالتصميم الأساس والقطاعي للمشروع .

المحور الثاني : هيئات الاستثمار

أولا : عدم تحديد الجهات المستهدفة

منذ تشريع قانون الاستثمار في عام 2006 وتشكيل الهيئة الوطنية للاستثمار استنادا الى نظام رقم 2 لسنة 2019 ومنح هيئات الاستثمار في المحافظات الشخصية المعنوية استنادا الى نظام رقم 3 لسنة 2019 والمباشرة بمنح الاجازات الاستثمارية في عام 2010 ، لم يشهد قطاع الإسكان مشاريع استثمارية في موجه الى فئات الدخل المتوسط والمحدود . فلو القينا نظرة عامة على الاجازات الاستثمارية الممنوحة سواء من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار او هيئات الاستثمار في المحافظات فهي تمنح لتنفيذ مجمعات سكنية تستهدف ذوي الدخل العالي القادر على شراء وحدة سكنية بسعر متر مربع يتراوح بين (1000-1500 \$) داخل المدن و اقل من ذلك بقليل في اطراف المدن .

أ- قيام المصرف العقاري بالاتفاق مع هيئة الاستثمار بطرح فرص استثمارية لتنفيذ مجمعات سكنية يتم شراؤها بالكامل او جزء منها من قبل المصرف العقاري لغرض بيعها على الموظفين ذوي الحاجة السكنية ولا يملكون وحدات سكنية باسمهم باقساط لمدة 10 او 15 سنوات ويمتلك المصرف العقاري عبر تاريخه تجارب ناجحة في هذا المجال.

ب- التنسيق بين هيئة الاستثمار والمصارف الاهلية المشمولة بمبادرة البنك المركزي بطرح فرص استثمارية وتقديم قروض للمستثمر لتشجيعه على تنفيذ هذه مجمعات سكنية تطرح للمواطنين الذين لا يمتلكون سكن بأسعار مناسبة تتحمل الدولة فيها تسديد النقعة المقدمة على ان يتم تغطية بقية المبلغ من قبل المبادرة وبهذه الطريقة سيتم تفعيل و اشراك المصارف الاهلية في قطاع الإسكان بشكل فاعل وتعميم الاستفادة الحقيقية لمبادرة البنك المركزي والتي لغاية الان هناك عدد ضئيل جدا من الموظفين قد استفادوا منها بسبب الشروط التي تضعها هذه المصارف منها تحديد المجمعات السكنية الاستثمارية المشمولة علما بان المبادرة لم تحدد المواطن بالشراء من المجمعات استثمارية فقط .

ت- الزام المستثمر الحاصل على فرصة استثمارية بموقع ممتاز بتخصيص نسبة معينة من الوحدات السكنية يتم الاتفاق عليها مع هيئة الاستثمار مانحة الاجازة الاستثمارية تعرض بأسعار مناسبة للموظفين الذين لا يملكون وحدات سكنية عن طريق النقابات او الهيئات .

ث- استنادا الى نظام رقم 5 لسنة 2018 المادة (1/أولا) المتضمنة تخصيص نسبة لا تزيد عن 10% من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها بما لا يخل بالتصميم الأساس والقطاعي للمشروع) وعليها بإمكان الجهات المالكة للعقار (وزارة المالية ممثلة بدائرة عقارات الدولة او مديريات البلديات في المحافظات) الاتفاق مع المستثمر باستثمار هذه النسبة من الأرض عبر تنفيذ ابنية سكنية عمودية بمساحات صغيرة تكون ضمن نموذج (الايجار المنتهي بالتملك) وتعرض للمواطنين ذوي العوائل الصغيرة وهذا سيساعد كثيرا على الدمج المجتمعي وتوفير البيئة السكنية بمواصفات نوعية جيدة والاستغلال الأمثل للأرض السكنية.



الجدوى المتأتمية من المشاريع الاستثمارية

- ان مفهوم الاستثمار لم يحقق الأهداف المرسوم له في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل وهو توظيف راس المال في أي نشاط او مشروع اقتصادي يعود بالمنفعة على الاقتصاد الوطني وعليه نجد ان الاستثمار لم يأخذ المنحى الصحيح بالنسبة للاقتصاد الوطني في حين تضمن القانون عدة مزايا للمستثمر منها)
 - 1- الأرض مقابل 2% للاجازات الاستثمارية بعد صدور نظام رقم 5 لسنة 2018 وبدون بدل للاجازات قبل هذا النظام .
 - 2- إعفاءات كمركية على المواد المستوردة.
 - 3- إعفاءات ضريبية لمدة 10 سنوات او اكثر .
 - 4- قروض وتسهيلات مالية .
- ان اغلب المشاريع السكنية الاستثمارية تقام داخل حدود التصاميم الأساسية للمدن المكتظة بالسكان في حين يفترض ان تقام تلك المجمعات خارج حدود التصميم الأساسي لسحب الكثافات السكانية من مركز المدينة وتنشيط الاقضية والنواحي من الناحية الاقتصادية وتخفيف الزخم المروري ونقله الى خارج المدينة .



المستوى الفني والنوعي لتنفيذ المشاريع السكنية الاستثمارية

1- ضعف متابعة هيئات الاستثمار للمشاريع الاستثمارية والاعتماد فقط على تقارير الدورية التي ترسلها المكاتب الاستشارية التي تسدد اجورها من قبل المستثمر وبالتالي فان هذه التقارير لا توضح المستوى النوعي للعمل المنجز إضافة الى عدم تسمية مهندس مشرف من قبل هيئات الاستثمار في اغلب المشاريع الاستثمارية استنادا الى ما جاء بالامر الديواني (62 لسنة 2016) لمتابعة تنفيذ المشروع ولا يسمح بخلاف ذلك والاعتماد فقط على تقارير المكاتب الاستشارية واللجان المشكلة من قبل هيئات الاستثمار لمتابعة المشاريع عند الضرورة.

2- تنفذ اغلب المشاريع السكنية الاستثمارية اعتمادا على مواد البناء التقليدية بينما يتنافس العالم على تطبيق أحدث أساليب البناء التي تخفض الكلف والوقت والاثار البيئية المترتبة على تنفيذ هذه المشاريع متمثلة بخفض استخدام الطاقة وتقليل انبعاثات الكربون وتهيئة بيئة سكنية مستدامة وبالتالي وهذا يتطلب قيام هيئات الاستثمار باخذ خطوات جادة نحو التوجه بطرح فرص استثمارية تعتمد على استخدام أساليب البناء الحديثة كشرط أساسي لمنح الاجازة الاستثمارية وهناك عدد بسيط من التجارب الناجحة في هذا المجال منها مجمع بسماية السكني في بغداد ومجمع نرة كربلاء في محافظة كربلاء .

غياب التخطيط السليم في منح الاجازات الاستثمارية

ولكي تحقق هيئة الاستثمار الغاية من الاستثمار وهو توفير عرض سكني للفئات المجتمعية كافة ومن ضمنها الفئات ذات الدخل المحدود يفترض عند طرح الفرص الاستثمارية ان يكون اختيار المستثمر يعتمد على

- ان تتلاءم الأسعار الواردة في الجدوى الاقتصادية مع مستوى دخول الفئة المستهدفة
- اعتماد أساليب البناء الحديثة التي تخفض الكلف والوقت
- الاعمال المنفذة السابقة وشهادة حسن التنفيذ

الا ان اغلب هيئات الاستثمار لا تطلب من المستثمر تقديم شهادة حسن التنفيذ للاعمال المنفذة السابقة إضافة الى تأثير العلاقات في منح الاجازات الاستثمارية وبعيدا عن الكفاءة على الرغم من ان قانون الاستثمار انفا قد ربط منح الاجازة الاستثمارية بموافقة مجلس الإدارة لهيئة الاستثمار.

التوصيات

١. تحديث قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل ليتضمن تعليمات واضحة تنظم اسعار بيع الوحدات السكنية وتأخذ بعين الاعتبار مستوى الدخل.
٢. الزام المستثمرين بأسعار الوحدات السكنية الواردة في الجدوى الاقتصادية المقدمة من قبلهم التي تمت الموافقة عليها من هيئة الاستثمار المانحة للاجازة.
٣. ضرورة متابعة هيئات الاستثمار للمستثمرين فيما يتعلق بأسعار الوحدات السكنية وخلال مراحل المشروع ورفع تقارير دورية
٤. ضرورة قيام هيئات الاستثمار بالتأكد من سلامة تنفيذ المجمعات
٥. ضرورة قيام هيئات الاستثمار بطرح فرص استثمارية موجهة لذوي الدخل المحدود

