

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

مصطفى كاظم خلف/ باحث

أ.د. فلاح خلف علي الربيعي/الجامعة المستنصرية/ كلية الإدارة والاقتصاد

P: ISSN : 1813-6729

<https://doi.org/10.31272/jae.i137.1143>

E : ISSN : 2707-1359

مقبول للنشر بتاريخ: 2022/11/15

تاريخ أستلام البحث : 2022/10/25

المستخلص

يهدف هذا البحث الى تقييم سوق السكن في العراق بعد العام 2003 من خلال تحليل جانب الطلب على السكن واهم العوامل المؤثرة به، وتحليل دور كل من القطاع العام والخاص والعائلي في تغذية جانب العرض الذي يلبي الطلب المتزايد على السكن. وتوصل البحث الى أن استمرار فائض الطلب يعود الى استمرار العجز في العرض السكني من ناحية، فضلاً عن تغذيته هذا الفائض بعدد من العوامل أهمها السياسات الحكومية والنمو السكاني. وأوصى البحث بتبني سياسة التنمية المكانية المتوازنة لأحداث نوع من التوازن في الطلب بين الريف والحضر، والاهتمام بالمحافظات الطاردة للسكان وتأسيس مشاريع كبيرة توفر فرص عمل للسكان المحليين وتجعلهم أكثر ارتباطاً بالموقع السكني.

الكلمات المفتاحية : سوق السكن، عرض السكن، الطلب على السكن.



مجلة الإدارة والاقتصاد

مجلة 48 / العدد 137 / آذار / 2023

الصفحات : 120 - 137

* بحث مستل من رسالة ماجستير .

المقدمة :

نال قطاع الإسكان أهمية كبيرة في الخطط والسياسات الحكومية التي تهدف الى رفع اسهام القطاع العام في انتاج المساكن وخلق بيئة جاذبة للاستثمار الخاص، فضلا عن توفير التمويل اللازم للأفراد من اجل تمكينهم من امتلاك سكن ملائم. اذ ان توفير السكن الملائم يقع على عاتق الأطراف الثلاثة المتمثلة بالحكومة والقطاع الخاص والافراد. ويسعى هذا البحث الى تعقب اسهام كل من هذه الأطراف في سوق عرض المساكن. هذا من جانب، من جانب اخر يتحرى البحث تطور حجم الطلب على السكن في العراق وتشخيص اهم العوامل التي أسهمت في التغييرات في هذا الجانب؟ ومن ثم محاولة التوصل الى تحديد فجوة السكن وتقديم الحلول المقترحة في هذا الشأن.

أهمية البحث :

تعود الى أهمية دراسة وتحليل سوق السكن في العراق، كمدخل للكشف عن طبيعة مشكلة السكن التي تمتد جذورها الى قبل عام 2003، ثم شهدت المزيد من التفاقم بعد ذلك العام، للتوصل الى مجموعة من المقترحات، التي يمكن الاستفادة منها عند صياغة السياسات والبرامج الهادفة لمعالجة أزمة السكن في العراق.

مشكلة البحث :

تعود الى تفاقم أزمة السكن نتيجة لتشتت جهود الأطراف المشاركة في سوق السكن (وهي كل من الحكومة والقطاع الخاص والقطاع العائلي) فضلا عن تعدد الجهات الحكومية وضعف الرقابة وعدم وجود رؤية واضحة لصانعي السياسة الاسكانية في العراق عن أهم العوامل المؤثرة في سوق السكن، وقاد كل ذلك الى ارتفاع كبير في اسعار الاراضي والدور السكنية وكثرة التجاوزات على الاراضي السكنية والزراعية مما أدى الى انتشار ظاهرة العشوائيات وتجزئة الوحدات السكنية وصعوبة الحصول على سكن مناسب.

فرضية البحث :

ان السياسات والبرامج الهادفة لمعالجة أزمة السكن في العراق يجب أن تركز على كيفية تخفيض فائض الطلب السكني ومواجهة العجز في العرض السكني.

هدف البحث :

يهدف البحث الى تحليل واقع الطلب والعرض في سوق السكن في العراق خلال المدة 2003-2021، وتقييم دور القطاعين العام والقطاع الخاص والقطاع العائلي في هذه السوق.

منهجية البحث :

استخدم البحث المنهج الاستنباطي بالاستعانة بالأسلوب الوصفي التحليلي في تشخيص العوامل المؤثرة في جانبي العرض والطلب بالعودة الى المرجعية المتمثلة بما تناولته النظرية الاقتصادية في هذا الموضوع للاستعانة بها في تحليل العوامل المؤثرة في جانبي الطلب والعرض في سوق السكن في العراق.

البعد المكاني والزمني :

يشكل العراق الإطار المكاني للدراسة اما الإطار الزمني فيمتد للمدة 2003-2021

هيكل البحث :

من اجل التحقق من الفرضية والوصول الى هدف البحث تم تقسيم البحث الى محورين، تناول المحور الأول الإطار النظري لسوق السكن، اما المحور الثاني فركز على تحليل العوامل المؤثرة في سوق السكن في العراق بعد عام 2003

المحور الأول

الإطار النظري لسوق السكن

أولاً - مفهوم سوق السكن

سوق السكن هو البيئة التي تجمع طالبي المنازل (المستأجرين أو المشترين) وأصحاب المنازل (المالكين أو المطورين) بتبادل القيمة مقابل قيمة المخزون السكني المتاح ضمن هيكل أو إطار السوق، بمعنى آخر، إنها حالة يلتقي فيها مطورو المنازل أو الموردون (الذين يعتزمون بيع أو تأجير ممتلكاتهم) والمشتريين أو المستأجرين الراغبين في إجراء معاملات الإسكان بسعر/إيجار معين في السوق (Magina, 2016: 10). يخضع سوق السكن، من الناحية النظرية لقوى العرض والطلب، التي تسهم في الوصول الى السعر التوازني والكمية التوازنية من خلال تقاطع منحنى الطلب على السكن مع منحنى العرض، الا ان الواقع يشير الى ان سوق السكن نظام معقد ينطوي على عدد من العوامل التي تحول دون الوصول الى هذا التوازن ومواجهة ظاهرة فشل السوق، واهم هذه العوامل المنافسة غير الكاملة، عدم تناسق المعلومات، العوامل الخارجية، والمنافع العامة، وهذه العوامل تعمل على اضعاف التوجهات التنافسية وتقوية التوجهات الاحتكارية في سوق

السكن، كما تدفع هذه العوامل نحو تعميق الاختلال والابتعاد عن حالة التوازن، فضلاً عن ذلك فإن هذه العوامل ربما تفسر حالة عدم الاستقرار وتقلبات الأسعار في سوق السكن الناجمة عن ضعف استجابة العرض للطلب (Doan, 2017: 23).

وباختصار يمكن القول بأن سوق السكن هو ذلك السوق الناتج عن تجميع عدد من الأسواق الفرعية ويتم فيه المتاجرة بسلعة السكن والذي يفي ببعض معايير السوق الحر لكنه يتصف بعدد من الصفات الخاصة التي تكون مسؤولة عن قصور العرض وعدم مجاراة الطلب، لذلك فهو سوق تغلب عليه صفة عدم التوازن.

ثانياً - خصائص سلعة السكن

تتميز سلعة السكن بعدد من الخصائص من أهمها (Isaac, and others, 1991: 384):

1. **عدم التجانس** : يكون مخزون المساكن غير متجانس، إذ تختلف المساكن في الحجم والموقع وعمر البناء، والميزات الداخلية. ان عدم التجانس قد تعني ان كل مسكن يتضمن قسمين من الخصائص، يتعلق الأول بخصائص الموقع اما القسم الثاني يتعلق بخصائص المسكن.
2. **صعوبة النقل الموقعي** : لا يمكن نقل السكن من موقع الى اخر، وبالتالي فإن سلعة السكن تتميز بصعوبة النقل الموقعي.
3. **قوة التحمل** : إذا تم صيانتها بشكل صحيح، سيزيد عمره الاقتصادي وسيتم استخدامه لفترات زمنية طويلة جداً.
4. **التكلفة المرتفعة نسبياً** : عملية شراء مسكن تتطلب من الاسرة تخصيص مبلغ كبير من المال وتضطر اللجوء الى الاقتراض من اجل انجاز معاملة شراء المنزل. كما ان عرض الوحدات السكنية الجديدة يتطلب هو الاخر استثمارات رأسمالية كبيرة.
5. **السكن كسلعة استهلاكية واستثمارية** : يتعلق الاستهلاك بالمنافع التي تشبع حاجة الفرد عند الاستخدام، وعندما تشتري منزلاً، فإنك تدفع مبلغاً كبيراً من المال مقابل ذلك، وتتوقع كسب عائد نقدي على هذا الاستثمار من خلال زيادة قيمة المنزل (Varian, 2010: 206).
6. **صعوبة زيادة العرض في الاجل القصير** : نتيجة لعدد من العوامل أهمها؛ التكلفة المرتفعة لبناء الوحدات السكنية، والمدة التي تستغرقها عملية التصميم والبناء، لذا فإن عرض السكن يتسم بعدم المرونة في المدى القصير وبما ان المعروف الجديد من المساكن عديم الاستجابة، هذا يعني ان الرصيد المتوفر من المساكن يكون حساس جداً لأقل التغيرات سواء تلك المتعلقة بتغير أسعار الفائدة او تغير حجم القروض او تغير مستوى الدخل (بتن، 1988: 238).

ثالثاً - آليات سوق السكن

يحدد سعر السكن التوازني بموجب قانون العرض والطلب. إذ يؤدي انخفاض العرض أو مخزون المساكن إلى ارتفاع الأسعار نتيجة لظهور فائض في الطلب وزيادة التنافس بين المشترين على شراء المنازل، ويدفع فائض الطلب هذا الاسعار نحو الارتفاع، نتيجة زيادة أسعار المساكن المعروضة، وتنتهي حرب العطاءات عندما يقبل البائع أحد العروض، وخروج الوحدة السكنية المعنية من العرض المتاح. وتشمل العوامل التي تحرك العرض على تلك التي تهدف إلى تحقيق الربح [زيادة القيمة التبادلية] من الاستثمارات، في حين تشمل العوامل التي تحرك الطلب تلك التي تلبي الحاجات الاجتماعية [القيمة الاستعمالية] التي تعبر عن القيمة الاقتصادية من وجهة نظر المشتري (Magina, 2016: 12).

يتأثر سوق السكن على المدى القصير بصدمات الطلب الناتجة عن التغيرات الديموغرافية، والتغيرات في السياسة الاقتصادية من خلال زيادة حجم القروض، او تخفيض سعر الفائدة، او رفع مستوى الدخل، ينعكس تأثير الصدمة على أسعار المساكن، فترتفع الأسعار، اما على المدى البعيد فيستجيب عرض السكن لصدمات الطلب فيزداد العرض وينتقل السوق الى مستوى توازن جديد (Grimes & Aitken, 2006: 7).

رابعاً - الطلب على السكن

يقسم الطلب على السكن الى نوعين؛ الأول هو الطلب الفعال الناتج عن القدرة على تحمل تكاليف السكن والثاني هو الطلب الكامن ويتمثل بالحاجة غير المدعومة بالقدرة الشرائية، وتقاس بعدد الاسر التي لا تملك السكن وغير القادرة على الوصول إلى السكن المناسب دون مساعدة مالية، بمعنى اخر هي مقدار مساحة السكن المطلوبة بناءً على الظروف الاجتماعية والاقتصادية للأسرة، وتشمل المساكن اللازمة لاستيعاب الأسر التي تفتقر حالياً إلى مساكن الخاصة، أو الذين يعيشون في مساكن غير مناسبة أو أولئك الذين لا يستطيعون شراء أو استئجار سكن مناسب في السوق.

وتصنف عوامل الطلب على السكن الى عوامل ديموغرافية وعوامل الاقتصادية (Magina, 2016: 14):

1- العوامل الديموغرافية

تحدد الملامح الديموغرافية للمجتمع بشكل كبير الطلب على السكن وأنواع السكن المطلوب. لذلك من المهم لأي دراسة للطلب على السكن أن تبدأ بتحليل العامل الديموغرافي للمجتمع . ان نمو عدد الأسر، يؤدي إلى زيادة الحاجة إلى الإسكان و/أو الطلب عليه، وسبب ذلك ان الحاجة إلى السكن ظاهرة مدفوعة اجتماعياً وهو حاجة فسيولوجية للفرد أو الأسرة بغض النظر عن قدرة الفرد أو الأسرة على دفع التكاليف المرتبطة بذلك، وفي الواقع من بين المحتاجين إلى السكن بسبب عدد من العوامل تظهر مجموعة صغيرة من الأفراد أو الأسر التي يمكنها تحمل تكاليف الشراء أو الإيجار لتشكل طلباً فعالاً دون دعم (Magina, 2016: 18).

إن العلاقة بين السكن والسكان معقدة، وهذه العلاقة ذات وجهين، إذ يؤثر حجم السكان على السكن من خلال الطلب على السكن، بينما يؤثر السكن على عدد السكان والأسر من خلال جذب أو ردع المهاجرين، والحفاظ على السكان المقيمين أو إبعادهم، وكذلك من خلال الروابط المعقدة مع مغادرة منزل الوالدين وتكوين الاسر وإنجاب الأطفال، وهذه الروابط بين السكن والسكان تختلف بحسب الزمان والمكان (Kubiš, 2010: 19).

2- العوامل الاقتصادية

أ- الأسعار : يعد السكن من السلع الاعتيادية التي يرتبط الطلب عليها بعلاقة عكسية مع السعر، بمعنى انه من الناحية النظرية كلما انخفض السعر زاد الطلب على السكن بشكل عام وكمية الزيادة تحددها مرونة الطلب السعرية. والملاحظ ان أسعار المساكن تعكس الخصائص الضمنية للوحدات السكنية، إذ كلما ارتفع مؤشر الخصائص الجيدة للسكن كلما ارتفع سعر السكن. ويستخدم نهج أسعار المتعة او المنهج الهيدوني (hedonic approach)، في تقدير قيمة المساكن وينتج عن استخدامه السعر الضمني لعدد من الخصائص التي تحدد جودة السكن (Pearce, 1992: 184).

ب- الدخل : يتأثر الطلب على السكن بمستوى الدخل، فمن الناحية النظرية يرتبط الطلب على السكن بعلاقة طردية بمستوى الدخل حيث يرتفع الطلب على السكن كلما ارتفع مستوى الدخل ويحدث العكس في حال انخفاض الدخل. كما يذهب تأثير الدخل بعيداً ليحدد اختيار الاسرة لنوع السكن ويمكن الاستعانة بتحليل منحنيات السواء لتوضيح كيفية تأثير دخل الاسرة على اختيار نوع السكن تبحث الاسر عن تعظيم منفعتها جراء حيازة السكن. إذ تتحقق تعظيم المنفعة عندما تحصل الاسرة على أكبر قدر من الخصائص التي يتميز بها المسكن الجديد (سواء المتعلقة بالمنزل كالمساحة وجودة البناء وعدد الغرف وحجمها... الخ او تلك التي تتعلق بالموقع كالقرب من خطوط النقل او الأسواق او سمعة الحي السكني... الخ) (Sullivan, 2000: 371).

ت- سعر الفائدة : في اغلب الأحيان تمول مشتريات الاسر للمنازل من الديون وهذا ما يجعل الطلب على السكن حساساً لتغيرات أسعار الفائدة والقروض بالتالي يصبح سعر الفائدة من المحددات المهمة للطلب على السكن، إذ ان معدل الفائدة هو تكلفة القرض وكلما كانت تكلفة الاقتراض قليلة كلما كان هناك اقبالاً اكثر على القروض، حتى ان الأشخاص الذين لا يفضلون الاتجاه إلى الاقتراض لشراء منزل سوف يستجيبون للتغير في سعر الفائدة، كما ان سعر الفائدة هو تكلفة الفرصة البديلة للاحتفاظ بالثروة في السكن بدلاً من وضعها في البنك، وبالتالي فإن خفض سعر الفائدة سيقال من تكلفة حيازة السكن ومن ثم يزداد الطلب على السكن (Mankiw, 2010: 541).

ث- توافر الائتمان : محدد آخر مهم للطلب على السكن هو توافر الائتمان، فعندما يكون من السهل الحصول على قرض، فإن المزيد من الأسر تشتري منازلها الخاصة، ويشتررون منازل أكبر مما قد تكون عليه في خلاف ذلك، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن، لذا عندما تصبح شروط الائتمان مشددة فإن حجم المتاجرة بالمساكن سوف ينخفض بالتالي ينخفض الطلب على السكن (Mankiw, 2010: 541).

ج- أسعار السلع البديلة والمكملة : يمكن أن تعد الخدمات المساعدة للمكوث في السكن وهي خدمة الكهرباء والمياه والاتصالات والنقل والمواصلات والخدمات الصحية والتعليمية بمثابة سلع مكملة لسلعة السكن ، فوجود هذه الخدمات يمكن أن يسهم في رفع أو خفض القيمة الاستعمالية والتبادلية للسكن، كما يمكن ان تعد مدخلات الإنتاج من السلع المكملة لبناء المنازل السكنية ومن واقع النظرية الاقتصادية هناك علاقة عكسية بين أسعار السلع المكملة والطلب على السكن فكلما ارتفعت أسعار مدخلات الإنتاج تصبح عملية البناء أكثر تكلفة فينخفض الطلب على بناء المساكن الجديدة او حتى تحديث ما هو قائم اساساً (الاولجي، 2014: 151).

ويمكن اعتبار السكن العمودي والسكن في المناطق الزراعية والعشوائيات والمناطق غير النظامية، سلعاً بديلة منافسة للسلعة الاصلية وهي السكن المستقل، وكذلك يمكن أن تتنافس المساكن في نفس المحافظة أو المنطقة السكنية بتأثير مزايا الموقع.

خامساً - عرض السكن

يعرف العرض السكني على انه مجموع او كمية المساكن التي يمكن للقطاع العام والقطاع الخاص انتاجها خلال مدة زمنية معينة ويعتمد عرض السكن على عدد من المحددات أهمها قيمة الأراضي الصالحة للبناء، تكاليف البناء، توقعات المستثمرين، العوامل المؤسسية (الحسين، 2021: 149). وفي ضوء هذا التعريف فإن عرض السكن يشمل ما هو متوفر من وحدات سكنية في منطقة ما. وان احدى خصائص العرض الأساسية والتي يصعب السيطرة عليها احياناً هي التقلبات الحاصلة في العرض عبر الزمن، خصوصاً تلك المتعلقة باندثار المساكن القائمة، فضلاً عن ضعف استجابة العرض الى التغيرات الحاصلة في الطلب خلال فترات قصيرة فتوقعات البائعين والمشتريين تتأثر بتوقعات تغير أسعار المساكن والأراضي وتوافر القروض في المستقبل، كما تسهم التحولات في أنماط تفضيلات المستهلكين وعدم كفاية المؤسسات الاسكانية او نظام التمويل في تعميق فجوة بين العرض والطلب، وان من اهم مصادر عرض السكن هو الانشاءات الجديدة (الملا حويش والسلطاني، 2013: 42).

إن جانب العرض في سوق السكن على المدى القصير والمتوسط يتسم بالركود، إذ يستغرق الموردون وقتاً طويلاً للاستجابة للزيادة في الطلب على السكن، وفي غضون ذلك ترتفع أسعار المساكن. ويعود السبب في ذلك لأن البناء السكني يتدهور ببطء بمرور الوقت، وعلى الرغم من أن الزيادة في السعر تبطئ عملية التدهور، إلا أن العملية بطيئة في المقام الأول، فضلاً عن ذلك فإن إعادة التصميم (تجزئة الوحدة السكنية) مكلفة للغاية، لذلك يتطلب الأمر ارتفاعاً كبيراً في الأسعار لإجراء تعديلات جديرة بالاهتمام من اجل زيادة العرض (Sullivan, 2000: 377). على المدى البعيد يحدث تغير في تطوير وبناء المنازل الجديدة، إضافة إلى المخزون الحالي فيكون منحى العرض أكثر مرونة، اما المخزون من المساكن يكون في حالة تغير مستمر، فقد يزداد المخزون عندما يقرر الأشخاص مغادرة الحي السكني إلى مكان آخر، في حين يشهد مخزون المساكن انخفاضاً في أوقات الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل، أو عند هدم المنازل القائمة (MANSA, 2021). ويشكل عام فإن عرض المساكن يتأثر بعدد من العوامل من أهمها ما يأتي:

1- الأسعار: يرتبط عرض السكن بعلاقة طردية مع السعر، فكلما كانت الأسعار مرتفعة كلما كانت عملية الإنتاج أكثر ربحاً فيستجيب المنتجون بزيادة المعروض. ومن المتوقع ان يواجه السوق ثلاث احتمالات لاستجابة المعروض لارتفاع الأسعار: الاحتمال الأول هو بناء مساكن جديدة؛ إذ مع ارتفاع الأسعار، تصبح المساكن الجديدة أكثر ربحية، لذلك يتم بناء المزيد من المساكن، وتكون معظم هذه المساكن الجديدة مبنية على أراضي شاغرة. والاحتمال الثاني هو الاندثار البطيء للمساكن المستعملة؛ إذ كلما ارتفعت الأسعار تزداد فائدة الحفاظ على المساكن، فينفق الملاك أكثر على الصيانة والإصلاح، مما يؤدي إلى إبطاء معدل الاندثار وتقليل عدد المساكن التي تخرج من مخزون المساكن. اما الاحتمال الثالث هو إعادة تشكيل المساكن المستخدمة؛ إذ يقوم بعض الملاك بترقية مساكنهم، وزيادة كمية المساكن على المساحة نفسها المقام عليها المنزل القديم.

2- تكاليف الإنتاج: تواجه عملية الإنتاج السكني ثلاث أنواع من التكاليف هي؛ تكلفة الحصول الأراضي الحضرية المعدة للإسكان، تكاليف البناء وتتضمن مواد البناء والعمالة، وتكاليف التمويل مقاسة بمعدل الفائدة الاسمي على القروض (Grimes & Aitken, 2006: 4).

ويعد الحصول على الأراضي الحضرية من اهم المعوقات التي تواجه الموردين للتوسع في بناء المساكن الجديدة، فعندما تفرض الحكومة قيود صارمة على استخدامات الأراضي خصوصاً تلك المتعلقة باستخدام الأراضي الزراعية لا تقوم الأسعار بوظيفتها في توزيع الموارد النادرة على من يتنافسون عليها لاستخدامها وانما تتأثر بشدة بالسياسات والقيود القانونية المفروضة على تحويل استخدام الأرض الزراعية للأغراض الاسكانية، بالتالي كلما زادت القيود المفروضة على استخدام الأراضي كلما تراجع عرض السكن (سويل، 2010: 116-118). من ناحية أخرى يلاحظ من الدراسات التطبيقية ان الأرض هي أحد الأسباب المهمة في ارتفاع أسعار المساكن بسبب خصائص الموقع وثبات المعروض (سويل، 2010: 113).

وتشمل تكاليف البناء مجموعة متنوعة من النفقات التي يتحملها الموردون عند عملية انتاج المساكن واهمها تكاليف مواد البناء متعلقة بالمواد الخام كالأسمنت والطوب وحديد التسليح وغيرها من المواد الانشائية الضرورية كما ان جودة مواد البناء يمكن ان تؤثر في عرض الوحدة السكنية على المدى البعيد عبر تأثيرها في معدل اندثار الوحدات السكنية والذي يطرح عادة من الرصيد السكني ومن هنا تزداد الحاجة الملحة الى تأسيس صناعات انشائية ذات فعالية عالية وتقنيات متقدمة في انتاج المساكن (مطلبك وعلك، 2016: 292). ويعد التمويل حجر الزاوية في أي سياسة اسكانية وان نجاحها بنجاح وسائل التمويل وفي خلق قنوات ووسائل فعالة لتوافر الأموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء وحدات سكنية ملائمة (الملا حويش والسلطاني، 2013: 5).

المحور الثاني تحليل سوق السكن في العراق

أولاً - تحليل الطلب على السكن في العراق

يتأثر الطلب على السكن في العراق بعدد كبير من العوامل الا اننا نرى ان أهمها هي العوامل الديموغرافية التي تتعلق بحجم السكان وتوزيعهم البيئي بين الحضر والريف ومتوسط حجم الاسرة وهذه العوامل على الرغم من دورها في تحفيز الطلب الفعال الا انها أساس نشوء الحاجة السكنية (الطلب الكامن)، من ناحية أخرى نجد ان هناك عدد من العوامل الاقتصادية المؤثرة في الطلب الفعال على السكن كمتوسط الدخل الشخصي والتمويل. ونظراً لعدم توفر البيانات التي يمكن الاعتماد عليها في تحديد حجم الطلب على مسكن فقد اعتمد الباحثين عدد اجازات البناء كمتغير وكيل لتحديد حجم الطلب الفعال على السكن، وعلى الرغم من ان اجازات البناء لا تعبر بدقة عن الطلب على السكن وذلك بسبب ضعف الرقابة وتطبيق القانون، اذ ان اغلب المساكن التي يتم بناؤها خصوصاً المساكن خارج الضوابط الرسمية تتم من دون اجازات بناء، ومع ذلك اضطر الباحثان اللجوء الى استخدام اجازات البناء باعتبارها بيانات تصدر عن الجهات الرسمية، في محاولة للوصول الى نتائج تقترب من الواقع.

1. العوامل الديموغرافية

ان التحولات الديموغرافية لها تأثير في جميع ابعاد الحياة الاجتماعية سواء ما يتعلق بتوفير فرص العمل، الصحة، التعليم، الامن، والإسكان، ولأن تلك التحولات تلقي بظلالها على قطاع الإسكان من حيث تغير الحاجة السكنية بالارتفاع او الانخفاض على وفق حجم ونوع السكان، بالتالي يتطلب ذلك تحديث السياسات والخطط الاسكانية على وفقها. فيما يأتي تحليل لاهم المتغيرات الديموغرافية المؤثرة في الطلب على السكن:

أ- حجم السكان

يبين الجدول (1) العدد الإجمالي لسكان العراق على وفق البيئة وفقاً للإحصاءات الرسمية، إذ يتضح ان عدد سكان العراق بلغ نحو 41 مليون نسمة عام 2021 مقارنة بنحو 26 مليون نسمة عام 2003 وبلغت نسبة الزيادة 56.38%، اما معدل النمو السنوي المركب خلال مدة الدراسة فقد بلغ 2.52%، ويرجع السبب في ذلك الى الزيادة الطبيعية في عدد السكان الناتجة عن زيادة عدد الولادات نسبة الى عدد الوفيات. كما يتبين ان متوسط نسبة سكان الحضر الى مجموع السكان الكلي تمثل 70% مقابل 30% نسبة سكان الريف الى عدد السكان الكلي، وبلغ معدل نمو سكان الحضر خلال مدة الدراسة 2.73% في حين بلغ معدل نمو سكان الريف خلال نفس المدة 2.05% مما يؤشر تحولا ديموغرافياً نحو المناطق الحضرية. ولدى الرجوع الى تفصيل ارقام عدد السكان على وفق المحافظات يتبين ان محافظة بغداد تتصدر عدد السكان، اذ بلغ عدد سكان محافظة بغداد عام 2021 (8.78) مليون نسمة في حين تذيلت محافظة المثنى القائمة بواقع (0.879) مليون نسمة.

الجدول (1) عدد سكان العراق على وفق البيئة السكنية خلال المدة 2003-2021 (ألف نسمة)

| السنوات | سكان المناطق الحضرية (1) | سكان المناطق الريفية (2) | مجموع السكان (3) | نسبة التغير السنوي (4) | الحضر/ مجموع السكان (5) | الريف/ مجموع السكان (6) |
|---------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2003 | 17,724 | 8,617 | 26,340 | | 67% | 33% |
| 2004 | 18,212 | 8,928 | 27,140 | 3.03% | 67% | 33% |
| 2005 | 18,713 | 9,250 | 27,963 | 3.03% | 67% | 33% |
| 2006 | 19,226 | 9,584 | 28,810 | 3.03% | 67% | 33% |
| 2007 | 19,753 | 9,929 | 29,682 | 3.03% | 67% | 33% |
| 2008 | 21,287 | 10,609 | 31,896 | 7.46% | 67% | 33% |
| 2009 | 21,844 | 9,820 | 31,664 | -0.72% | 69% | 31% |
| 2010 | 22,408 | 10,074 | 32,482 | 2.58% | 69% | 31% |
| 2011 | 23,004 | 10,335 | 33,339 | 2.64% | 69% | 31% |
| 2012 | 23,679 | 10,528 | 34,207 | 2.61% | 69% | 31% |
| 2013 | 24,372 | 10,724 | 35,096 | 2.60% | 69% | 31% |
| 2014 | 25,083 | 10,921 | 36,005 | 2.59% | 70% | 30% |
| 2015 | 24,595 | 10,618 | 35,213 | -2.20% | 70% | 30% |
| 2016 | 25,263 | 10,906 | 36,169 | 2.72% | 70% | 30% |
| 2017 | 25,941 | 11,199 | 37,140 | 2.68% | 70% | 30% |
| 2018 | 26,628 | 11,496 | 38,124 | 2.65% | 70% | 30% |
| 2019 | 27,338 | 11,790 | 39,128 | 2.63% | 70% | 30% |
| 2020 | 28,052 | 12,098 | 40,150 | 2.61% | 70% | 30% |
| 2021 | 28,779 | 12,411 | 41,191 | 2.59% | 70% | 30% |

المصدر: (1) و(2) وزارة التخطيط/ الجهاز المركزي للإحصاء/ المجاميع الإحصائية لسنوات متفرقة. (3)، (4)، (5)، (6) اعداد الباحثين.

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

يتضح مما سبق ان عدد سكان العراق قد شهد زيادة مستمرة وركزت هذه الزيادة في المناطق الحضرية أكثر منها في المناطق الريفية وهو مؤشر يعكس سوء توزيع السكان من الناحية الجغرافية وقد يعود السبب في ذلك الى اخفاق السياسات الحكومية في جعل المناطق الريفية مناطق جذب سكاني من خلال تنشيط قطاع الزراعة وتزويد هذه المناطق بالخدمات الأساسية. كما ان هناك تفاوتاً واضحاً في انتشار السكان بين المحافظات ويتجلى هذا التفاوت عند مقارنة عدد سكان محافظة بغداد بعدد سكان المحافظات الأخرى. واخيراً فإن الزيادة المستمرة في عدد السكان لا بد وان يصاحبها ارتفاع الحاجة الى السكن ويعتمد ذلك على متوسط عدد الاسر، اذ كلما ارتفع عدد الاسر زادت الحاجة الى عدد أكبر من المساكن وهذا ما سيتم دراسته في الفقرة اللاحقة.

ب- حجم وعدد الاسر

بلغ متوسط حجم الاسرة على مستوى العراق (7.7) على وفق الإحصاء السكاني لعام 1997، و(6.7) على وفق نتائج الحصر والترقيم لعام 2009. وانخفض هذا الرقم الى (6) فرد بحسب نتائج مسح رصد وتقييم الفقر في العراق للمدة 2017-2018، ومن متوسط حجم الاسرة يمكن الحصول على عدد الاسر على مستوى العراق من خلال قسمة عدد السكان لكل سنة على متوسط حجم الاسرة وكما مبين في الجدول (2)، اذ يلحظ ان عدد الاسر في العراق يتجه نحو الزيادة، اذ ارتفع من 3.3 مليون اسرة في العام 2003 الى 6.8 مليون اسرة عام 2021 وتأتي هذه الزيادة ضمن المعدل الطبيعي لنمو السكان، الا ان متوسط حجم الاسر يتجه نحو الانخفاض وقد يعود السبب في ذلك ارتفاع تكاليف المعيشة التي تدفع العوائل الى تقنين عدد الولادات.

الجدول (2) عدد الاسر في العراق للمدة 2003-2021

| السنوات | مجموع السكان (مليون نسمة) (1) | متوسط حجم الاسرة (فرد) (2) | عدد الاسر (مليون اسرة) (3) | الزيادة السنوية في عدد الاسر (الف اسرة) (4) |
|---------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|---|
| 2003 | 26.3 | 7.7 | 3.4 | |
| 2004 | 27.1 | 7.7 | 3.5 | 103.8 |
| 2005 | 28.0 | 7.7 | 3.6 | 106.9 |
| 2006 | 28.8 | 7.7 | 3.7 | 110.1 |
| 2007 | 29.7 | 7.7 | 3.9 | 113.2 |
| 2008 | 31.9 | 7.7 | 4.1 | 287.5 |
| 2009 | 31.7 | 6.7 | 4.7 | 583.7 |
| 2010 | 32.5 | 6.7 | 4.8 | 122.0 |
| 2011 | 33.3 | 6.7 | 5.0 | 127.9 |
| 2012 | 34.2 | 6.7 | 5.1 | 129.6 |
| 2013 | 35.1 | 6.7 | 5.2 | 132.6 |
| 2014 | 36.0 | 6.7 | 5.4 | 135.6 |
| 2015 | 35.2 | 6.7 | 5.3 | -118.2 |
| 2016 | 36.2 | 6.7 | 5.4 | 142.8 |
| 2017 | 37.1 | 6.7 | 5.5 | 144.8 |
| 2018 | 38.1 | 6 | 6.4 | 810.8 |
| 2019 | 39.1 | 6 | 6.5 | 167.3 |
| 2020 | 40.2 | 6 | 6.7 | 170.4 |
| 2021 | 41.2 | 6 | 6.9 | 173.4 |

المصدر: (1) بيانات الجدول (1)، (2) وزارة التخطيط/ الجهاز المركزي للإحصاء، (3) نتائج (1)/(2)

2. العوامل الاقتصادية

تشتمل العوامل الاقتصادية على مجموعة المتغيرات التي تدفع الطلب على السكن نحو التغيير، من اهم هذه العوامل؛ الأسعار، التكاليف، الدخل، القروض، سعر الفائدة.

أ- مستوى الدخل

يقارن الجدول (3) متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي خلال مدة الدراسة مع عدد اجازات البناء التي تمثل الطلب على السكن خلال نفس المدة، والملاحظ تذبذب نسب التغيير في متوسط الدخل الفردي بين الارتفاع والانخفاض خلال مدة الدراسة، اذ ارتفع بنسبة 55.6% سنة 2004 بسبب التحسن الذي طرأ على قطاع أسعار النفط بعد عام 2003، بينما تراجع متوسط الدخل الفردي خلال السنوات 2005، 2006، 2007 بسبب حالة عدم الاستقرار الامني، ليعود بعد ذلك من جديد ليحقق ارتفاعاً نسبياً في العام 2008، ومن ثم يحقق تراجعاً كبيراً في العام 2009 بسبب تداعيات الازمة المالية العالمية 2008 وما رافقها من انخفاض العائدات النفطية. اما الانخفاض الحاصل خلال الأعوام 2014، 2015، 2016، فقد نتج عن تداعيات الحرب مع المنظمات الإرهابية، يلاحظ بعد ذلك حدوث تحسن نسبي خلال عامي 2017 و2018 وتراجع نهاية العام 2019 و2020.

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

مما لا شك فيه انه التحسن في مستوى الدخل يؤدي الى انتعاش السوق السكني، فارتفاع مستوى الدخل سيزيد من القدرة على تحمل تكاليف السكن، مما يزيد من الطلب على السكن وان مقدار الزيادة في الطلب ستتوقف على مقدار مرونة الطلب الداخلية.

وفيما يتعلق بالطلب على السكن الذي تم قياسه من خلال مؤشر عدد اجازات البناء، يوضح الشكل (6) اتجاه نسب التغير في عدد اجازات البناء مقارنة باتجاه نسب تغير الدخل، اذ يلاحظ تراقق المتغيران باتجاه التغير ارتفاعاً وانخفاضاً خلال مدة الدراسة، الا ان التقلبات التي تحدث في الطلب على السكن تكون أكثر شدة بسبب تأثير الطلب على السكن بعدد من العوامل الأخرى غير الدخل سيتم تناولها لاحقاً.

وتعكس مرونة الطلب الداخلية طبيعة العلاقة بين نسبة التغير عدد اجازات البناء التي تعبر عن حجم التغير في جانب الطلب الى نسبة التغير في الدخل، ويلحظ من بيانات الجدول ان السنوات التي تكون فيها نسبة التغير في الكمية المطلوبة من سلعة السكن أكبر من نسبة التغير في الدخل تكون فيها المرونة الداخلية للطلب على السكن مرتفعة، مما يشير الى ان المواطن كان ينظر الى سلعة السكن على انها سلعة كمالية في تلك السنوات وهي 2004 و 2014 و 2016 و 2017 و 2019 و 2020 وتجدد الإشارة الى أن معظم تلك السنوات شهدت حدوث أزمات اما سياسية او اقتصادية واجتماعية، وشهدت تلك السنوات تراجعاً في نظرة المواطن الى أهمية السكن كسلعة في حين أن السنوات التي شهدت استقرار نسبي انخفضت فيها مرونة الطلب الداخلية، مما يدل على تبدل نظرة المواطن الى سلعة السكن واخذ ينظر اليها على انها سلعة ضرورية.

ومما لا شك فيه ان التحسن في الظروف الاقتصادية يؤدي الى انتعاش سوق السكن، فارتفاع مستوى الدخل سيزيد من القدرة على تحمل تكاليف السكن، مما يزيد من الطلب على السكن وان مقدار التغير في الطلب على السكن يتوقف على مقدار مرونة الطلب الداخلية .

الجدول (3) متوسط نصيب الفرد من الدخل وعدد اجازات البناء للمطلوبة في العراق للمدة 2003-2020

| السنة | متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي (الف دينار) | نسبة التغير في الدخل | عدد اجازات البناء | نسبة التغير في الاجازات | مرونة الطلب الداخلية* |
|-------|--|----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|
| 2003 | 977 | | 16,438 | | |
| 2004 | 1,729 | 55.60% | 38,687 | 80.70% | 1.45 |
| 2005 | 2,353 | 30.60% | 38,643 | -0.10% | 0.00 |
| 2006 | 2,926 | 21.70% | 41,416 | 6.90% | 0.32 |
| 2007 | 3,378 | 14.30% | 26,280 | -44.70% | -3.13 |
| 2008 | 4,828 | 35.30% | 29,149 | 10.40% | 0.29 |
| 2009 | 3,803 | -23.80% | 27,160 | -7.10% | 0.30 |
| 2010 | 4,508 | 17.00% | 27,907 | 2.70% | 0.16 |
| 2011 | 5,766 | 24.50% | 31,460 | 12.00% | 0.49 |
| 2012 | 6,643 | 14.10% | 44,550 | 34.40% | 2.44 |
| 2013 | 6,939 | 4.40% | 31,892 | -33.10% | -7.52 |
| 2014 | 6,798 | -2.00% | 24,537 | -26.10% | 13.05 |
| 2015 | 4,622 | -38.10% | 22,716 | -7.70% | 0.20 |
| 2016 | 4,579 | -0.90% | 21,653 | -4.80% | 5.33 |
| 2017 | 4,939 | 7.60% | 24,107 | 10.70% | 1.41 |
| 2018 | 5,712 | 14.50% | 20,676 | -15.30% | -1.06 |
| 2019 | 5,740 | 0.50% | 22,464 | 8.30% | 16.60 |
| 2020 | 4,951 | -14.80% | 17,665 | -23.90% | 1.61 |

المصدر: (1) و(3) وزارة التخطيط/ الجهاز المركزي للإحصاء/ المجاميع الإحصائية لسنوات متفرقة، (2) و(4) اعداد الباحثين.

* مرونة الطلب الداخلية = نسبة التغير في اجازات البناء (الطلب على السكن) / نسبة التغير في الدخل

ب- التمويل

ان عملية شراء او بناء سكن تعد من العمليات المالية التي تتطلب تمويلاً كبيراً يفوق دخل الاسرة بأضعاف، ومن ثم يبقى قرار امتلاك مسكن مناسب موضع التأجيل لحين توفر التمويل الكافي وعلى هذا الأساس تم انشاء المصرف العقاري وصندوق الإسكان كمؤسستين متخصصتين بتمويل الإسكان.

(1) المصرف العقاري

يعد المصرف العقاري واحد من المصارف الحكومية المتخصصة الذي تم تأسيسه بموجب (قانون المصرف العقاري رقم 18 لسنة 194)، والذي نصت المادة الأولى منه على " للحكومة ان تؤسس مصرفاً عقارياً مركزه

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

الرئيسي في بغداد مهمته اقراض العراقيين من الافراد والاشخاص الحكيمه مبالغ موثقة بأموال غير منقولة او بالحقوق القانونية المستقرة عليها وفقاً لنظام المصرف الداخلي".

يمارس المصرف العقاري العمليات المصرفية الأساسية من قبول الودائع ومنح الائتمان في جميع فروع الستة عشر الموزعة في بغداد والمحافظات عدا إقليم كردستان، وتعد عملية منح القروض لأغراض الإسكان من اهم عمليات المصرف. وتعتمد القدرة الاقراضية للمصرف على حجم رأس المال وتوافر السيولة، اذ كلما ارتفع حجم رأس المال ارتفعت قدره المصرف على منح القروض. كما ان المدفوعات الحكومية ومبادرات البنك المركزي والقروض من المصارف الحكومية اهم مصادر أموال المصرف التي تعزز السيولة والتي غالباً ما تكون مدفوعة بخطط تنشيط قطاع الإسكان والاسهام بمعالجة ازمة السكن*.

نتيجة النمو في عدد السكان وارتفاع الحاجة السكنية فقد ارتفع سقف الإقراض للقروض التي يمنحها المصرف من 6 مليون ديناراً الى 150 مليون ديناراً فيما انخفضت أسعار الفائدة على القروض من 7% سنوياً الى 0% وعمولة إدارية لمرة واحدة فقط وكما مبين في الجدول (4)

الجدول (4) أسعار الفائدة ومبلغ القروض ومدة التسديد على وفق السنوات

| المدة الزمنية | معدل الفائدة السنوية | مبلغ القرض | مدة التسديد |
|---------------|----------------------------|-----------------|-------------|
| 2006-2002 | 7% سنوياً | 6 مليون دينار | 15 سنة |
| 2012-2006 | 2% سنوياً | 30 مليون دينار | 20 سنة |
| 2019-2016 | 5% عمولة إدارية لمرة واحدة | 50 مليون دينار | 20 سنة |
| 2021 | 5% عمولة إدارية لمرة واحدة | 150 مليون دينار | 20 سنة |

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على مقابلة مع السيدة (سهير عبد الحميد) مديرة قسم الائتمان في المصرف العقاري/ الإدارة العامة بتاريخ 2022/5/31.

ويوضح الجدول (5) النشاط الاقراضي للمصرف العقاري على مستوى العراق ماعدا إقليم كردستان للمدة 2005-2021. اذ بلغ عدد القروض الممنوحة لأغراض الاسكان 8,140, معاملته بقيمة 200.7 مليار ديناراً خلال العام 2006 فيما ارتفع عدد المعاملات الى 14,612 معاملته نهاية العام 2021 بقيمة 1.4 ترليون ديناراً وهو اعلى رقم تم تسجيله خلال مدة الدراسة، ويأتي ذلك الارتفاع بدعم من البنك المركزي من خلال مبادرة الـ 5 ترليون ديناراً الخاصة بقطاع الإسكان (المبادرة الثانية). كما نلاحظ تأثر النشاط الاقراضي للمصرف بتداعيات الحرب على العصابات الارهابية ومرور العراق بصدمة انخفاض أسعار النفط وذلك من خلال انخفاض عدد القروض الممنوحة للسنوات 2013، 2014، 2015 التي اقتربت من الصفر، بعد ذلك تبدأ وتيرة القروض بالارتفاع نتيجة حصول المصرف على مبالغ مبادرة الإسكان الأولى المقدمة من البنك المركزي العراقي الخاصة بتنشيط قطاع الإسكان وكان ذلك بداية العام 2016، وشهد العام 2020 شبه توقف بسبب تداعيات انتشار فايروس كورونا.

ان هذا التذبذب في نشاط الإقراض خلال مدة الدراسة هو نتيجة طبيعية لتأثر الأنشطة الاقتصادية ومنها النشاط المصرفي بريعية الاقتصاد العراقي المعتمد على الإيرادات النفطية، ولاعتماد المصرف العقاري على الاقتراض من المصارف الحكومية والبنك المركزي، إضافة الى تعثر عدد من المستفيدين من سداد مبالغ القروض مما جعل المصرف يواجه مشكلة استدامة التمويل بالتالي ينعكس ذلك سلباً في تمويل قطاع السكن.

من ناحية أخرى يلحظ ان أقساط القروض تكاد تكون مرتفعة الى حد ما وذلك بعد مقارنتها بمتوسط الدخل الفردي، على سبيل المثال تبلغ الأقساط الشهرية لقرض 100 مليون الموجهة لشراء دار سكني 500 ألف ديناراً شهرياً تقريباً بما يعادل 6 ملايين ديناراً سنوياً، وان هذا المبلغ يشكل أكثر من نسبة 100% من متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي، بالتالي يجعل هذه القروض موجهة نحو الفئة المتوسطة والمرتفعة الدخل ويتم حرمان الفئات منخفضة الدخل من الاستفادة من هذه القروض.

(2) صندوق الإسكان

تأسس صندوق الإسكان بموجب الامر 11 لسنة 2004، بهدف تمويل بناء الوحدات السكنية من خلال القروض التي يقوم بمنحها وفق شروط محددة (قاعدة التشريعات العراقية).

بلغ عدد القروض الممنوحة من قبل صندوق الإسكان العراقي 154,141 معاملته منجزة للمدة 2005-2021. في حين بلغ عدد القروض الممنوحة من قبل الصندوق 1513 معاملته منذ ممارسة نشاطه في العام 2005، واستمرت عملية منح القروض على نفس الوتيرة للمدة 2005-2011 وتراوح عدد القروض الممنوحة ما بين

* أعلن البنك المركزي العراقي في موقعه على شبكة الانترنت في الأول من شباط في العام 2021 الاستمرار بمبادراته في دعم قطاع الإسكان من خلال دعم سيولة كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان بمبلغ 5 ترليون دينار مناصفة لغرض منح قروض شراء وبناء وحدات سكنية لعموم المواطنين. الإعلان متاح على الرابط:

<https://cbi.iq/news/view/1648>

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

1500 الى 3500 معاملة، بمتوسط 2490 معاملة سنوياً. اما المبالغ الممنوحة للمدة الزمنية نفسها فقد بلغت 257.9 مليار ديناراً، وتراوحت ما بين 9.2 مليار الى 60.3 مليار. كما يلحظ ارتفاع وتيرة القروض الممنوحة للمدة 2012-2015 والتي وصلت ذروتها في العام 2013 بواقع 20478 معاملة وبمبلغ 500 مليار، في حين بلغ مجموع المبالغ الممنوحة لذات المدة 1.4 ترليون ديناراً ويعود السبب في ذلك الى صدور قانون صندوق الإسكان الجديد رقم 32 لسنة 2011 الذي تم بموجبه زيادة رأسمال الصندوق الى ترليون دينار إضافة الى شمول طيف واسع من المواطنين بقروض الإسكان وعدم اقتصارها على الموظفين. الانعطاف الاخر في نشاط صندوق الإسكان خلال المدة 2016-2021، اذ حصل صندوق الإسكان على قرض مبادرتي البنك المركزي العراقي الأولى (عام 2016) والثانية (عام 2021) الخاصة بدعم قطاع الإسكان بمبلغ 5 ترليون ديناراً موزعة بين المصرف العقاري وصندوق الإسكان مناصفة، هذه القروض عملت على زيادة وتيرة القروض الممنوحة خلال المدة المذكورة، اذ بلغ عدد القروض الممنوحة لذات المدة 11185 معاملة وبمبلغ 2.7 ترليون ديناراً.

وتشير بيانات الجدول (6) الى اعداد ومبالغ قروض المصرف العقاري وصندوق الإسكان على وفق المحافظات للمدة 2006-2021، ومنه نلاحظ أن أعلى عدد من قروض الإسكان كان من حصة محافظة بغداد، اذ بلغ عدد القروض الممنوحة من قبل صندوق الإسكان والمصرف العقاري 51212 معاملة وبأهمية نسبية 20.79% من مجموع القروض الممنوحة على مستوى المحافظات للمدة 2006-2021 تلتها محافظة ذي قار بعدد 23223 معاملة ونسبة 9.43% ومن ثم محافظة الديوانية بعدد 19878 معاملة ونسبة 8.07%، في حين كانت اقل عدد من القروض من حصة محافظة الانبار بواقع 5739 معاملة ونسبة 2.33% من اجمالي القروض الممنوحة لذات المدة.

على الرغم من ان هذه الأرقام تعكس توجه السياسات الاسكانية الحكومية نحو محافظة بغداد، الا انها من ناحية أخرى تشكل نسبة قليلة جداً امام حجم الحاجة السكنية لمحافظة بغداد، كما يرى الباحثين ان تركيز هذه القروض نحو محافظة بغداد قد يعمق من أزمة السكن بسبب الهجرة العكسية من المحافظات الأخرى الى العاصمة مما يرفع حجم الحاجة السكنية فضلاً عن ارتفاع الأسعار في حال عدم مواكب العرض للطلب المتنامي.

الجدول (5) اعداد ومبالغ قروض المصرف العقاري وصندوق الإسكان للمدة 2006-2021

| السنوات | عدد معاملات المصرف العقاري (1) | المبالغ المصروفة (دينار) (2) | عدد معاملات صندوق الإسكان (3) | المبالغ المصروفة (مليون دينار) (4) |
|---------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 2005 | | | 1513 | 9,271 |
| 2006 | 8,140 | 200,716 | 2,831 | 29,173 |
| 2007 | 11,326 | 110,410 | 1,656 | 24,921 |
| 2008 | 11,291 | 174,477 | 2,552 | 33,031 |
| 2009 | 6,841 | 133,742 | 3,518 | 50,317 |
| 2010 | 10,118 | 246,118 | 2,962 | 60,390 |
| 2011 | 8,323 | 197,721 | 2,388 | 50,832 |
| 2012 | 2,800 | 95,712 | 13,996 | 270,923 |
| 2013 | 149 | 20,504 | 20,478 | 500,049 |
| 2014 | 2 | 1,578 | 16,042 | 432,782 |
| 2015 | 0 | 0 | 9,020 | 247,490 |
| 2016 | 4,826 | 142,165 | 15,740 | 453,765 |
| 2017 | 9,297 | 323,940 | 12,505 | 479,975 |
| 2018 | 3,433 | 146,345 | 6,418 | 296,024 |
| 2019 | 791 | 33,568 | 12,034 | 351,206 |
| 2020 | 227 | 8,995 | 11,359 | 361,388 |

المصدر: (1 و 2) المصرف العقاري/ قسم الإحصاء والدراسات، (3 و 4) صندوق الإسكان/ قسم التخطيط. بناء على ما تقدم يمكن القول ان نشاط الإقراض يتأثر بعوامل مؤسسية تضمنت تغيير قانون صندوق الإسكان وما تبعه من زيادة رأسمال الصندوق إضافة الى شمول فئات أكثر بالقروض المقدمة، وعوامل مالية تضمنت حصول كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان على تمويل من البنك المركزي العراقي لغرض تنشيط قطاع الإسكان.

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

الجدول (6) اعداد ومبالغ قروض المصرف العقاري وصندوق الاسكان على وفق المحافظات للمدة من 2006-2021

| المحافظة | عدد المعاملات الممنوحة من المصرف العقاري (1) | عدد المعاملات الممنوحة من صندوق الاسكان (2) | المجموع (2+1) | الأهمية النسبية على وفق المحافظة |
|----------------|--|---|---------------|----------------------------------|
| بغداد | 19,035 | 32,177 | 51,212 | 20.79% |
| الأنبار | 3,284 | 2,455 | 5,739 | 2.33% |
| ديالى | 5,301 | 10,623 | 15,924 | 6.46% |
| صلاح الدين | 5,096 | 3,889 | 8,985 | 3.65% |
| نينوى | 4,754 | 1,829 | 6,583 | 2.67% |
| كركوك | 3,936 | 4,243 | 8,179 | 3.32% |
| بابل | 6,206 | 13,236 | 19,442 | 7.89% |
| كربلاء المقدسة | 3,611 | 9,560 | 13,171 | 5.35% |
| النجف الأشرف | 4,843 | 7,093 | 11,936 | 4.85% |
| واسط | 5,518 | 10,428 | 15,946 | 6.47% |
| الديوانية | 5,352 | 14,526 | 19,878 | 8.07% |
| ذي قار | 6,805 | 16,418 | 23,223 | 9.43% |
| المتن | 4,089 | 6,797 | 10,886 | 4.42% |
| ميسان | 5,266 | 11,168 | 16,434 | 6.67% |
| البصرة | 9,080 | 9,699 | 18,779 | 7.62% |
| المجموع | 92,176 | 154,141 | 246,317 | 100% |

المصدر: (1) المصرف العقاري/ قسم الدراسات (2) صندوق الإسكان/ قسم التخطيط

ثانياً - تحليل عرض السكن في العراق

يتكون المعروض السكني في العراق من رصيد المساكن (مخزون المساكن) المشيد قبل العام 2003 مضافاً إليه الوحدات السكنية المشيدة من قبل الافراد والقطاع الخاص عن طريق الاستثمار والقطاع الحكومي بعد عام 2003، وجميعها تعمل على احداث تدفق (تيار) من الوحدات السكنية الجديدة وبالتالي يتشكل الرصيد السكني الخام وعند طرح الاندثار من رصيد المساكن الخام نحصل على رصيد المساكن الصافي وبمقارنة الرصيد السكني الصافي مع الحاجة الى السكن تظهر الفجوة السكنية.

ان اخر عملية مسح لرصيد المساكن في العراق أجرته وزارة التخطيط في العام 2009 والتي يتضح من خلالها ان عدد المباني في العراق بلغ 5.8 مليون منها 3.9 مليون مبنى في المناطق الحضرية و1.9 مليون مبنى في المناطق الريفية، وبلغ عدد الدور والعمارات السكنية 4.5 مليون وبنسبة 76.9% من مجموع المباني، وشكلت الدور السكنية 76.1% من مجموع المباني وكانت نسبتها في المناطق الحضرية 70.2% في حين كانت نسبتها في المناطق الريفية 29.8% من مجموع المباني في عموم العراق (الجهاز المركزي للإحصاء، 2011). وبطرح عدد الدور والعمارات السكنية (4.5) مليون وحدة سكنية من عدد الاسر عام 2009 والتي بلغت (4.7) مليون يكون العجز السكني 200 ألف وحدة سكنية. ان هذا الرقم لا يمكن التسليم به الا بعد إضافة عدد العشوائيات والوحدات السكنية التي تفتقر الى المرافق والخدمات الأساسية الضرورية لتكوين البيئة السكنية الملائمة.

1- اسهام القطاع العائلي في عرض السكن

يبين الجدول (7) الإضافة السنوية لعدد الاسر مع الإضافة السنوية للدور السكنية الجديدة المشيدة من قبل القطاع العائلي خلال المدة 2003-2021. ومنه نلاحظ ان الدور السكنية المضافة في زيادة مستمرة سنوياً الا انها لم تتجاوز 16 ألف داراً سكنياً جديداً في افضل الأحوال، واذا تم مقارنة تلك الإضافة بالزيادة السنوية لعدد الاسر في العراق ستنتضح حجم الفجوة الكبيرة بين الزيادة السنوية في عدد الاسر والزيادة السنوية في الدور السكنية المشيدة، فغطت الدور السكنية 12% فقط من الحاجة السنوية، بالتالي تولد ضغط كبير في الطلب على السكن دفع الأسعار نحو الارتفاع، خصوصاً عند الاخذ بنظر الاعتبار ضعف استجابة المعروض السكني بسبب وجود عدد من العوائق المالية والتنظيمية.

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

الجدول (7) اسهام قطاع الاسر في العرض السكني للمدة 2003-2020

| السنة | مجموع الدور السكنية المنجزة | عدد الاسر | الزيادة السنوية في عدد الاسر | عدد الدور السكنية / الزيادة السنوية في عدد الاسر |
|-------|-----------------------------|-----------|------------------------------|--|
| 2003 | 5,366 | 3,420,809 | | |
| 2004 | 8,007 | 3,524,621 | 103,813 | 7.7% |
| 2005 | 8,175 | 3,631,554 | 106,933 | 7.6% |
| 2006 | 8,175 | 3,741,616 | 110,061 | 7.4% |
| 2007 | 9,008 | 3,854,816 | 113,200 | 8.0% |
| 2008 | 10,761 | 4,142,291 | 287,475 | 3.7% |
| 2009 | 10,204 | 4,726,040 | 583,749 | 1.7% |
| 2010 | 10,934 | 4,848,043 | 122,004 | 9.0% |
| 2011 | 10,204 | 4,975,934 | 127,891 | 8.0% |
| 2012 | 16,096 | 5,105,559 | 129,626 | 12.4% |
| 2013 | 11,366 | 5,238,175 | 132,616 | 8.6% |
| 2014 | 8,387 | 5,373,814 | 135,639 | 6.2% |
| 2015 | 11 | 5,255,612 | -118,202 | 0.0% |
| 2016 | 7,885 | 5,398,377 | 142,765 | 5.5% |
| 2017 | 8,836 | 5,543,212 | 144,835 | 6.1% |
| 2018 | 7,324 | 6,354,030 | 810,819 | 0.9% |
| 2019 | 9,491 | 6,521,315 | 167,285 | 5.7% |
| 2020 | 6,069 | 6,691,696 | 170,381 | 3.6% |
| 2021 | - | 6,865,110 | 173,414 | |

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على الجهاز المركزي للإحصاء/ المجموعة الإحصائية السنوية لسنوات متفرقة.

كما دفع ضغط الحاجة السكنية الى نشوء سوق إسكان غير رسمي يتم من خلاله المتاجرة بالسكن العشوائي، إذ بلغ عدد المساكن العشوائية لغاية العام 2017 على مستوى العراق 521767 مسكناً عشوائياً وقد استحوذت محافظة بغداد على العدد الأكبر من المساكن العشوائية بواقع 136689 وحدة سكنية عشوائية وبنسبة 26.2%، ويوضح الجدول (8) عدد العشوائيات على وفق المحافظات العراقية.

الجدول (8) العشوائيات في العراق على وفق إحصائيات العام 2017

| المحافظة | عدد التجمعات السكنية العشوائية | الأهمية النسبية لعدد التجمعات العشوائية | عدد المساكن العشوائية | الأهمية النسبية لعدد المساكن العشوائية |
|---------------|--------------------------------|---|-----------------------|--|
| بغداد | 1,022 | 27.7% | 136,689 | 26.2% |
| البصرة | 677 | 18.4% | 62,602 | 12.0% |
| ذي قار | 333 | 9.0% | 37,927 | 7.3% |
| كركوك | 279 | 7.6% | 60,935 | 11.7% |
| ميسان | 243 | 6.6% | 19,234 | 3.7% |
| الديوانية | 229 | 6.2% | 17,571 | 3.4% |
| بابل | 225 | 6.1% | 25,156 | 4.8% |
| واسط | 210 | 5.7% | 42,874 | 8.2% |
| ديالى | 172 | 4.7% | 21,402 | 4.1% |
| المتنى | 120 | 3.3% | 21,432 | 4.1% |
| النجف | 89 | 2.4% | 53,810 | 10.3% |
| كربلاء | 88 | 2.4% | 22,135 | 4.2% |
| المجموع الكلي | 3,687 | 100% | 521,767 | 100.0% |

المصدر: وزارة التخطيط (2018)، خطة التنمية الوطنية 2018-2022، ص175.

2- اسهام القطاع الخاص في عرض السكن (الاستثمار)

يعد قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 المعدل من اهم القوانين التي صدرت بعد العام 2003 والتي فسحت المجال اما القطاع الخاص العراقي والاجنبي للاستثمار في القطاع السكني من خلال عدد من الضمانات التي تتعلق بإقامة المستثمرين والعاملين معهم والتسهيلات التي تضمنتها نصوص القانون خصوصاً ما يتعلق بالإعفاءات الضريبية وتمليك الأراضي ببديل رمزي وتغيير استعمالها كل ذلك في سبيل تنشيط الاستثمار.

ونصت المادة (4) من القانون انف الذكر على تشكيل هيئة تسمى (الهيئة الوطنية للاستثمار) تتمتع بالشخصية المعنوية وتكون مسؤولة عن رسم السياسات الوطنية للاستثمار. وبالفعل فقد تشكلت الهيئة عام 2007 وباشرت

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

مهام عملها في العام 2008*. اما المادة 5 فقد نصت على تشكيل هيئات استثمار في الإقليم والمحافظات غير المنتظمة بإقليم ولها صلاحيات منح اجازات الاستثمار والتخطيط الاستثماري على مستوى المحافظة بما لا يتعارض مع السياسة الاستثمارية الاتحادية، واعداد قوائم بفرص الاستثمار في المناطق الخاضعة لها مع معلومات أولية عن هذه الفرص وتوفيرها للراغبين في الاستثمار.

يبين الجدول (9) مجموع الوحدات السكنية المنجزة من خلال قطاع الاستثمار للمدة 2009-2020. اذ يلحظ ان مجموع الوحدات السكنية المنجزة بلغت 6140 وحدة سكنية وهي تمثل إضافة للرصيد السكني الموجود فعلاً والمقدر بـ 4.5 مليون وحدة سكنية لغاية العام 2009، وتوزعت الوحدات السكنية المنجزة بين أربع محافظات حازت محافظة النجف الأشرف الحصة الأكبر منها بواقع 3,546 وحدة سكنية بتكلفة بلغت 344.6 مليون دولار بنسبة 57.8% بينما حصلت كل من (ذي قار، كركوك، صلاح الدين) على العدد المتبقي من الوحدات السكنية، في حين لم تسجل المحافظات الأخرى اية وحدات سكنية منجزة خلال المدة 2009-2020. ان عدم انجاز الوحدات السكنية في محافظة بغداد لا يعني انه لم يكن هناك نشاط للشركات الاستثمارية في مجال السكان، إذ قد يعزى السبب في ذلك الى عدم تحديد نسبة انجاز المشروع بالرغم من انتهاء عدد من مراحلها وعدم تحديد نسبة الإنجاز من ثم تكون الأرقام الظاهرة في الإحصاءات الرسمية صفر. وعلى الرغم مما يبينه الجدول (9) من انخفاض اسهام قطاع الاستثمار في المعروض السكني نسبياً مقارنة مع ما اضافته القطاع الاسري لذات المدة الا ان هناك عدد كبير من المشاريع الاستثمارية في القطاع السكني لازالت قيد الإنجاز والتي يوضحها الجدول (10).

الجدول (9) المشاريع الاستثمارية السكنية المنجزة للمدة 2009-2020

| المحافظة | عدد الاجازات | التكلفة (مليون دولار) | عدد الوحدات السكنية المنجزة | الاهمية النسبية |
|------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| كركوك | 5 | 143.9 | 792 | 12.90% |
| صلاح الدين | 5 | 47 | 505 | 8.20% |
| بغداد | 2 | 13.9 | 0 | 0.00% |
| النجف | 4 | 344.6 | 3,546 | 57.80% |
| ميسان | 1 | 72 | 180 | 2.90% |
| ذي قار | 6 | 101.2 | 1,117 | 18.20% |
| المجموع | 23 | 722.6 | 6,140 | 100.00% |

المصدر: الهيئة الوطنية للاستثمار/ الدائرة الاقتصادية (بيانات غير منشورة).
 نلاحظ من خلال بيانات الجدول (10) ان عدد الوحدات السكنية قيد الإنجاز قد بلغت 132297 وحدة سكنية لغاية العام 2020 وبتكلفة اجمالية 13995.2 مليون دولار، واحتلت محافظة بغداد النسبة الأكبر من الوحدات السكنية التي يجري تنفيذها بواقع 38104 وحدة سكنية بما يشكل 28.8% من مجموع الوحدات السكنية قيد التنفيذ في حين تذيلت محافظة ذي قار وديالى القائمة بنسبة 0% من الوحدات قيد الانجاز. ان هذه الوحدات السكنية يمكن وضعها في عداد الوحدات السكنية المنجزة بالتالي يكون مجموع الوحدات السكنية المنجزة وقيد الإنجاز 138,437 وحدة سكنية تمثل الوحدات قيد الانجاز منها ما نسبته 96% في حين تبلغ نسبة المنجز فعلاً 4%، ويمكن القول ان سبب ارتفاع نسبة المشاريع المستمرة يعود الى ان معظمها تم العمل به بعد إطلاق البنك المركزي مبادرته التنموية الأولى الخاصة بتنشيط قطاع الإسكان وكذلك بسبب صدور قرار مجلس الوزراء رقم (245) لسنة 2019 الخاص بتحسين بيئة الاعمال والاستثمار الذي تضمن عدد كبير من الفقرات التي تهدف الى تحفيز القطاع الخاص للدخول في مجال الاستثمار (قاعدة التشريعات العراقية).

الجدول (10) المشاريع الاستثمارية السكنية المستمرة لغاية 2020

| المحافظة | عدد الاجازات الممنوحة | التكلفة (مليون دولار) | عدد الوحدات السكنية | الاهمية النسبية |
|------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| نينوى | 3 | 418.5 | 5,640 | 4.30% |
| كركوك | 20 | 937.3 | 8,610 | 6.50% |
| صلاح الدين | 16 | 587.2 | 6,644 | 5.00% |
| الانبار | 20 | 1,011.90 | 11,489 | 8.70% |
| بغداد | 31 | 3,749.80 | 38,104 | 28.80% |
| كربلاء | 12 | 1,834.70 | 10,881 | 8.20% |
| بابل | 4 | 149 | 1,683 | 1.30% |
| النجف | 19 | 2,038.80 | 18,911 | 14.30% |

* الموقع الرسمي للهيئة الوطنية للاستثمار على شبكة الانترنت، متاح على الرابط:

[National Investment Commission \(investpromo.gov.iq\)](http://investpromo.gov.iq) – من نحن

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

| | | | | |
|---------|---------|-----------|-----|-----------|
| 1.60% | 2,062 | 303.3 | 3 | الديوانية |
| 5.40% | 7,202 | 879.9 | 13 | المتنى |
| 3.20% | 4,277 | 249.4 | 1 | ميسان |
| 2.80% | 3,743 | 361.8 | 4 | واسط |
| 9.90% | 13,051 | 1,473.60 | 11 | البصرة |
| 100.00% | 132,297 | 13,995.20 | 157 | المجموع |

المصدر: الهيئة الوطنية للاستثمار/ الدائرة الاقتصادية (بيانات غير منشورة).
من ناحية أخرى بلغ عدد المشاريع الاستثمارية المتعثرة 125 مشروعاً بتكلفة اجمالية 12,041.2 مليون دولاراً وبواقع 133,289 وحدة سكنية توزعت فيما بين المحافظات العراقية كما موضحة في الجدول (11)، اذ تتركز اغلب هذه المشاريع في محافظة بغداد ويبلغ عدد الوحدات السكنية 68,959 وحدة سكنية بنسبة 51.7% من مجموع الوحدات السكنية المتعثرة. ان عدد المشاريع المتعثرة من حيث عدد الوحدات يقارب عدد الوحدات قيد الإنجاز، وبالعودة الى توزيع المشاريع على وفق الأهمية النسبية المنجزة والمستمرة والمتعثرة، اذ بلغت (2%، 49%، 49%) على التوالي. وسعى الباحثين للحصول على معلومات عن سبب توقف هذه المشاريع لكن التعقيد الإداري والموافقات حال دون ذلك، الا ان الباحثين يرى (بحكم عمله) ان اغلب المعوقات تتعلق بحيازة الأراضي ونزاعات الملكية التي تبرز عند تنفيذ المشروع إضافة الى وجود ظاهرة التجاوز على عقارات الدولة.

الجدول (11) المشاريع الاستثمارية السكنية المتعثرة لغاية 2020

| المحافظة | عدد الاجازات | الكلفة (مليون دولار) | عدد الوحدات السكنية | الأهمية النسبية |
|----------------|--------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| نينوى | 11 | 1,171.1 | 15,742 | 11.8% |
| كركوك | 11 | 393.4 | 3,430 | 2.6% |
| ديالى | 2 | 213.0 | 2,273 | 1.7% |
| صلاح الدين | 6 | 1,994.3 | 4,150 | 3.1% |
| الانبار | 13 | 807.1 | 10,681 | 8.0% |
| بغداد | 40 | 4,255.8 | 68,959 | 51.7% |
| كربلاء المقدسة | 5 | 258.8 | 1,984 | 1.5% |
| بابل | 4 | 38.8 | 746 | 0.6% |
| النجف الاشرف | 10 | 1,250.1 | 14,669 | 11.0% |
| الديوانية | 2 | 88.9 | 774 | 0.6% |
| المتنى | 2 | 147.8 | 1,107 | 0.8% |
| ميسان | 0 | 0.0 | 0 | 0.0% |
| واسط | 0 | 0.0 | 0 | 0.0% |
| ذي قار | 15 | 911.9 | 8,718 | 6.5% |
| البصرة | 4 | 510.1 | 56 | 0.0% |
| المجموع | 125 | 12,041.2 | 133,289 | 100.0% |

المصدر: الهيئة الوطنية للاستثمار/ الدائرة الاقتصادية (بيانات غير منشورة).

3- اسهام القطاع الحكومي في عرض السكن

بلغ عدد المشاريع المنجزة من قبل القطاع الحكومي للمدة 2007-2013 فقط عشرة مشاريع سكنية موزعة على سبع محافظات عراقية عدا إقليم كردستان، إذ بلغ اجمالي الوحدات السكنية المنجزة 4246 وحدة سكنية خلال المدة المذكورة انفاً، تصدرت محافظة كركوك العدد المنجز بواقع 1104 وحدة سكنية بنسبة 26% من مجموع الوحدات المنجزة ثم تلتها محافظة الانبار بواقع 700 وحدة سكنية وبنسبة 16.5% من مجموع الوحدات المنجزة. ويبين الجدول (12) عدد المشاريع الاسكانية الحكومية المنجزة، اذ يلحظ انخفاض اسهام القطاع الحكومي في العرض السكني نسبة الى اسهام القطاع الخاص وقطاع الاسر ويرى الباحثين ان تدني انتاج المساكن من قبل القطاع الحكومي يعود بالدرجة الأساس الى عدم توفر التخصيصات المالية اللازمة إضافة الى وجود عدد كبير من النزاعات القانونية فيما بين وزارة الاعمار والإسكان وشركات المقاولات المنفذة للمشاريع الاسكانية وهذه النزاعات تعود الى مشكلات تعاقدية إضافة الى نقص التمويل وان ما يؤيد وجهة نظر الباحثين وجود عدد كبير من المشاريع المتوقفة موزعة على وفق المحافظات، اذ بلغ مجموع الوحدات 19,313 وحدة سكنية، حازت محافظة البصرة على الحصة الأكبر بواقع 4,481 وحدة سكنية وبأهمية نسبية بلغت 23.2% من مجموع الوحدات السكنية المتوقفة، وتركزت هذه المشاريع خلال المدة 2010-2014 كما يبين الجدول (13).

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

الجدول (12) عدد الوحدات السكنية المنجزة على وفق المحافظات للمدة 2007-2013

| المحافظة | سنة الإحالة | سنة الإنجاز | اسم المشروع المنجز | عدد الوحدات السكنية | الأهمية النسبية |
|----------|-------------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| بغداد | 2003 | 2007 | سبع ايكار | 228 | 5.4% |
| كركوك | 2003 | 2007 | بنجة علي | 600 | 14.1% |
| كربلاء | 2003 | 2008 | الحيدرية | 432 | 10.2% |
| بغداد | 2007 | 2011 | حي الجهاد | 167 | 3.9% |
| بغداد | 2007 | 2011 | دور السيدية | 49 | 1.2% |
| كركوك | 2007 | 2011 | صيادة | 504 | 11.9% |
| النجف | 2007 | 2012 | حي السلام | 558 | 13.1% |
| نينوى | 2004 | 2013 | الحدباء | 504 | 11.9% |
| ميسان | 2007 | 2013 | المدثر والطابو 2 | 504 | 11.9% |
| الانبار | 2008 | - | حصوة الشامية | 700 | 16.5% |
| المجموع | | | | 4,246 | 100% |

المصدر: اعداد وزارة الاعمار والإسكان/ الموقع الالكتروني لدائرة الإسكان على شبكة الانترنت، متاح على الرابط:

Directorate of housing (moch.gov.iq) :: المشاريع المنجزة - دائرة الاسكان

الجدول (13) الوحدات السكنية الحكومية المتوقعة موزعة على وفق السنوات

| السنة | عدد الوحدات | الأهمية النسبية |
|-----------|-------------|-----------------|
| 2010 | 632 | 3.5% |
| 2011 | 4339 | 24.0% |
| 2012 | 5058 | 28.0% |
| 2013 | 2142 | 11.8% |
| 2014 | 3783 | 20.9% |
| 2018-2015 | 0 | 0.0% |
| 2019 | 1619 | 9.0% |
| 2020 | 512 | 2.8% |
| المجموع | 18085 | 100.0% |

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على بيانات وزارة الاعمار والإسكان/ دائرة الإسكان- قسم الدراسات بناء على ما تقدم يمكن القول ان حجم الحاجة السكنية لا تتوافق مع المعروض السكني لضعف انتاج المساكن سواء من قبل القطاع العائلي او الاستثمار او الحكومي، بسبب ضعف منظومة إدارة الأراضي ونقص الأراضي الصالحة للاستخدام السكني، وعدم قدرة عدد كبير من الاسر على تحمل تكاليف السكن وستبدو الفجوة بين الجانبين اكثر اتساعاً لو تم اخذ بنظر الاعتبار الاندثار في الرصيد السكني ومن ثم فإن الحالة تستدعي التدخل العاجل من خلال العمل على إعادة النظر بالقوانين والتعليمات ونظم الإدارة التي تعمل على إعاقة عملية الاستثمار، وتوفير الدعم اللازم وتبسيط الإجراءات الإدارية التي يمكن من خلالها تمكين الاسر من تشييد او ترميم او إضافة بناء.

الاستنتاجات

1. تركزت الزيادة السكانية في المناطق الحضرية من العراق وهو مؤشر يعكس سوء توزيع السكان من الناحية الجغرافية وارتبط ذلك الى حد كبير بإخفاق السياسات الاقتصادية في تنشيط قطاع الزراعة وتزويد هذه المناطق بالخدمات الأساسية، لجعل المناطق الريفية مناطق جذب سكاني، وانعكس ذلك على ارتفاع الطلب على المناطق الحضرية فارتفعت الأسعار في ظل ثبات العرض السكني.
2. عدم استقرار مرونة الطلب الداخلية على السكن يعود الى أن معظم سنوات الدراسة شهدت حدوث أزمات اما سياسية او اقتصادية واجتماعية.
3. من ابرز نقاط ضعف سياسة تمويل الإسكان عن طريق القروض الخاصة بالمصرف العقاري، هو حرمان فئات واسعة من المجتمع العراقي من الحصول على تمويل امتلاك سكن بسبب ارتفاع أقساط القروض، اذ تصل نسبة القرض الى متوسط الدخل الفردي بحدود 100% إذا افترضنا بأن الاسرة تمتلك معيل واحد ان متوسط الدخل الشهري 500 ألف دينار.
4. ان تركز القروض الاسكانية نحو محافظة بغداد قد يعمق ازمة السكن في المحافظة نتيجة ظاهرة الهجرة العكسية.
5. أدى ارتفاع الحاجة السكنية الى انشاء سوق إسكان غير رسمي (لا يخضع للقواعد والتشريعات القانونية) يتم من خلاله المتاجرة بالمساكن العشوائية، واستحوذت محافظة بغداد على الحصة الأكبر من هذه التجمعات بنسبة 26% من مجموع المساكن العشوائية على مستوى العراق.

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

6. ان تأثير الاستثمار في زيادة عرض السكن لا يزال ضئيل بسبب عدد من المعوقات الإدارية والتشريعية، إضافة الى غياب دور الاستثمار الأجنبي في قطاع الإسكان.
7. ضعف دور القطاع الحكومي المؤثر في سوق السكن، اذ لا يزال الروتين الإداري وإجراءات التعاقد التقليدية هي المتحكم في عرض السكن الحكومي.

التوصيات

1. ضرورة تبني سياسة التنمية المكانية المتوازنة لأحداث نوع من التوازن في الطلب بين الريف والحضر، والاهتمام بالمحافظات الطاردة للسكان وتأسيس مشاريع كبيرة توفر فرص عمل للسكان المحليين وتجعلهم أكثر ارتباطاً بالموقع السكني.
2. ضرورة توجيه قروض الإسكان الى الفئات الأكثر حاجة لسكن والتأكيد على أن لا تتجاوز أقساط القرض والفوائد المدفوعة 20% من الدخل القابل المتاح للتصرف مع اشراك المؤسسات المالية والمصرفي في عملية تمويل الإسكان.
3. ضرورة توزيع القروض بين المحافظات العراقية بصورة عدالة وعلى وفق الحاجة السكنية ومؤشر الفقر لكل محافظة لتلافي حدوث هجرة عكسية نحو المدن الأكثر اكتظاظاً بالسكان.
4. ضرورة حل مشكلة السكن العشوائي من خلال انشاء مجتمعات سكنية عمودية واطئة الكلفة توزع على وفق معايير محددة بتكلفة الإنتاج بتدخل الحكومة و اشراك القطاع الخاص.
5. ضرورة الاهتمام بتوفير بيئة ملائمة للاستثمار الأجنبي في قطاع السكن حتى إذا تطلب الامر توجيه دعوات مباشرة للشركات الأجنبية الرصينة بعد تهيئة كافة مستلزمات الإنتاج.

المصادر

المصادر العربية

1. ابتسام طوبال وآخرون (2021)، مساهمة السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن، مجلة الباحثين الاقتصادي، المجلد 9 العدد 2، ص 240.
2. توماس سويل (2010)، الاقتصاد التطبيقي، ترجمة: رشا سعد زكي، الطبعة الأولى، كلمات عربية للترجمة والنشر، مصر، القاهرة، ص 116-118.
3. جمال باقر مطلق، هيثم مزعل علك (2016)، تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 34، العراق.
4. شرعي الحسين (2021)، تقدير دالة الطلب على السكن- دراسة حالة ولاية المدية للمدة 1998-2018، مجلة ابعاد اقتصادية، المجلد 11 العدد 1.
5. فتحية الاوجلي (2014)، محددات الطلب على الإسكان، مجلة جامعة بن غازي العلمية، المجلد 27 العدد 12، ليبيا.
6. كي جي بتن (1988)، الاقتصاد الحضري- نظرية وسياسة، ترجمة: عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروقة، مطبعة التعليم العالي، العراق.
7. طه الملا حويش، امال منصور حسن السلطاني (2013)، سياسات تمويل الإسكان الحضري مع إشارة خاصة للعراق، الطبعة الأولى، دار الدكتور للعلوم الإدارية والاقتصادية والعلوم الأخرى، العراق، بغداد.
8. الجهاز المركزي للإحصاء (2011)، التعداد العام للمباني والمنشآت وحصر المساكن والاسر 2010، سلسلة تقارير نتائج الترفيم والحصر، تقرير رقم 1، تقرير المباني والمساكن والاسر- المستوى الوطني.
9. قاعدة التشريعات العراقية، متاح على الرابط:
<https://iraqlid.hjc.iq/LoadLawBook.aspx?page=1&SC=&BookID=44295>
10. الموقع الرسمي للهيئة الوطنية للاستثمار على شبكة الانترنت.

تحليل واقع سوق السكن في العراق بعد العام 2003

المصادر الأجنبية

1. Arthur Grimes, Andrew Aitken (2006), Housing Supply and Price Adjustment, Working Paper, Motu Economic and Public Policy Research, New Zealand.
2. Arthur O Sullivan (2000), Urban Economics, 3rd ed., McGraw-Hill, USA, New York.
3. David W. Pearce (1992), The MIT dictionary of modern economics, 4th edition, MIT Press editions, Printed in Great Britain.
4. Fredrick Bwire Magina (2016), Housing market in redeveloping inner-city areas in Dar es Salaam-Supply dynamics and their effects on the urban fabric, PhD Thesis, TU Dortmund University, Faculty of Spatial Planning, Germany, Dortmund.
5. Hal R. Varian (2010), Intermediate Microeconomics a Modern Approach, Eighth Edition, Norton & Company, New York, USA.
6. Ján Kubiš (2010), The relationship between population and housing, United Nations Economic Commission for Europe.
7. Lam Le Vinh Doan (2017), A Systems Approach to Housing Market Analysis: The Role of Search and Migration in Market Dynamics in Greater Manchester, PhD. Thesis, Department of Urban Studies and Planning, University of Sheffield, UK, Sheffield.
8. Megbolugbe Isaac, and others (1991), The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review, Journal of Real Estate Research, 6:3.
9. N. Gregory Mankiw (2010), Macroeconomics, seventh edition, Worth Publishers, USA, New York.
10. JULIUS MANSA (2021), Housing Market Supply and Demand (investopedia.com), Investopedia, available at: <https://www.investopedia.com/ask/answers/040215/how-does-law-supply-and-demand-affect-housing-market.asp>

Analysis of the reality of the housing market in Iraq after 2003

Mustafa Kazem Khalaf / Researcher

P.Dr.Falah Khalaf Ali Al-Rubaie/Al-Mustansiriya University/College of Administration and Economics

Abstract

This research aims to evaluate the housing market in Iraq after 2003 by analyzing the demand side for housing and the most important factors affecting it, and analyzing the role of each of the public, private, and family sectors in feeding the supply side that meets the increasing demand for housing.

The research concluded that the persistence of excess demand is due to the continuing deficit in the housing supply on the one hand, in addition to feeding this surplus with a number of factors, the most important of which are government policies and population growth.

The research recommended adopting a balanced spatial development policy to create a kind of balance in demand between rural and urban areas, paying attention to the expelling of governorates and establishing large projects that provide job opportunities for the local population and make them more connected to the residential location.

Keywords: housing market, housing supply, housing demand.

