

دور قوانين الاستثمار في الانتاج السكني منطقة الدراسة - محافظة السليمانية

اعداد المهندسة بشرى عبد الرحيم ياس
الكلمات المفتاحية: الانتاج السكني، القوانين والتشريعات

المستخلص

ان الاستثمار في قطاع الاسكان يتيح امكانات هائلة لتحقيق النهوض الاقتصادي وسد الحاجة المتزايدة للسكان على الوحدات السكنية وضمن بيئة قانونية وتشريعية تحمي المستثمر. ركزت الدراسة على قانون استثمار كردستان رقم 4 لسنة 2006 واختيرت محافظة السليمانية كمنطقة دراسة. تشير مشكلة البحث الى وجود ثغرات في هذا القانون ادت الى سوء في توزيع المشاريع الاستثمارية وسوء في ادارة الارض، قصور في حماية ذوي الدخل المحدود ووجود عجز سكني. فرضية البحث تشير الى ان بوجود بيئة قانونية وتشريعية داعمة للاستثمار الخاص يمكن حل المشاكل المتعلقة بالانتاج السكني. يهدف البحث الى بيان دور الاستثمار في قطاع الاسكان ومساهمته في سد حاجة السكان للوحدات السكنية ودور القوانين والتشريعات واهميتها في جذب المستثمرين وتعزيز ثقتهم بالمؤسسات الحكومية مع اهمية مراجعة القوانين وتعديلها لسد الثغرات وتجاوز العقبات. اتبع البحث المنهج الوصفي والتحليلي فيما يخص المشكلة. اما هيكليته البحث، انقسمت الى جزئين، الاول الجزء النظري، وهو ما يتعلق بالمفاهيم الاساسية الخاصة بالاسكان وعرض تجارب ناجحة من الدول للاستفادة منها، الجزء الثاني هو الجزء العملي الذي تضمن نبذة مختصرة عن محافظة السليمانية والعمل الميداني الذي شمل ثلاث اتجاهات تدور حول المثلث الذي له علاقة بقانون الاستثمار وهو الدولة - المواطن - المستثمر وبعد الدراسة والتحليل، انتهى البحث الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات، بالرغم من ايجابيات هذا القانون فان هناك بعض السلبات والثغرات التي تم عرضها في البحث. ان مراجعة القوانين وتعديلها ضروريا بين فترة واخرى للوقوف على اهم السلبات والايجابيات لتحقيق الاهداف المرجوة.

The Role of Investment Laws in Housing Production

The study area – Sulaymaniyah Governorate

By: Eng. Bushra AbdulRaheem Yass

The Key Words: Housing production, Laws and Legislation

Abstract

The investment in the housing sector offers a huge potential to achieve economic advancement and fill the growing need for residents of housing units, among a legal and legislative environment protects the investor. The study focused on the Kurdistan Investment Law No. 4 of 2006 and the province of Sulaymaniyah was chosen as an area of study. The research problem indicates the existence of gaps in the law that led to the poor distribution of investment projects, the poor land management, failure to protect low-income housing and the existence of deficiency.

Research hypothesis suggests that the existence of an enabling legal and legislative support for private investment can solve problems related to housing production. The research aims to statement the role of investment in the housing sector and its contribution to bridging the needs of the population for the housing units and the role of laws and legislation and its importance in attracting investors and strengthen their confidence in government institutions with the importance of reviewing and review laws to fill gaps and overcome obstacles. The research follows descriptive and analytical approach with regard to the problem. The structure of the research, was split into two parts, the first, theoretical part, which regards the basic concepts for the housing and display the successful experiences of countries to take advantage of them, The second, is the practical part, which included a brief about the province of Sulaymaniyah and the field work, which included three trends revolves around the triangle that has to do with the investment law, a state – citizen – Investor and after the study and analysis, the research is over to a set of conclusions and recommendations, that despite the positives of this law, there are some drawbacks and loopholes that were displayed in the research, and highlighting the importance of review of the laws from time to time to find out the most important pros and cons to achieve the desired goals.

المقدمة: تتبنى الدول سياسات اسكانية مختلفة لمواجهة الطلب المتزايد على الاسكان بسبب النمو الحضري وزيادة السكان بمعدلات مرتفعة سواء بسبب الولادات الطبيعية او بسبب الهجرة من الريف الى المدن او من عملية احلال المساكن التي انتهت عمرها الافتراضي. اتبعت كثير من الدول سياسة الاستثمار في القطاع العقاري و بعضها لها تجارب ناجحة في هذا المجال فالاستثمار له دور فعال في تنمية الاقتصاد الوطني وله فوائد على المستويات الاجتماعية والاقتصادية على ان يكون مدعم بالقوانين والتشريعات التي هي ركن من اركان العملية التخطيطية، واحد مفاصل الاسكان التي تحكم عملية البناء والتشييد وترفع من مستوى التحضر والبيئة العمرانية.

مشكلة البحث:

وجود ثغرات في قانون اقليم كردستان رقم (4) لسنة 2006 ادى الى سوء في توزيع الاستثمارات وسوء في ادارة الارض الحضرية اضافة الى قصوره في حماية ذوي الدخل المحدود ووجود عجز سكني.

فرضية البحث:

بوجود بيئة قانونية وتشريعية داعمة للاستثمار الخاص يمكن حل المشاكل المتعلقة بالانتاج السكني.

هدف البحث:

- 1- بيان دور الاستثمار في القطاع السكني ومساهمته في زيادة الانتاج السكني.
- 2- توضيح دور القوانين والتشريعات الاسكانية الخاصة بالاستثمار واثرها في جذب المستثمرين وتعزيز ثقتهم بالمؤسسات الحكومية.
- 3- توضيح اهمية مراجعة القوانين وتعديلها لتجاوز العقبات والمشاكل التي تواجه المستثمر والمواطن.

منهجية البحث:

اعتمد البحث على المنهج الوصفي والتحليلي والكمي فيما يخص المشكلة وحلها لتحقيق اهداف البحث.

الجزء النظري

1- مفاهيم اساسية

1-1 مفهوم الاسكان: الاسكان كمفهوم مجرد، هو حاجة اساسية لكل اسرة، فهو يعتبر من خلال هذه الزاوية، احد مكونات قطاع الخدمات وهو ايضا "سلعة تخضع لقوى السوق فيه عرض وطلب ويكون جانبا" مهما" من الاقتصاد الكلي يؤثر فيه ويتأثر به، فالاسكان نشاط اقتصادي له تأثير مهم في المستوى المعيشي للأسرة وهو جزء مهم من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية وهو يعني توفير السكن اللائق الذي يتوفر فيه جميع الخدمات لسد احتياجات الاسرة [1]، ص 12 انظر الشكل رقم 1-1-



الشكل رقم 1-1 - نموذج قطاع الاسكان

المصدر رقم [2]، ص 7

المخطط اعلاه استخدمه مركز الامم المتحدة للمستوطنات البشرية والبنك الدولي لوضع المؤشرات الاسكانية. [2]، ص 7.

1-1- العرض والطلب في قطاع الاسكان:

العرض/ قد يكون ممثلا "بشركات اجنبية او محلية او بنوك عقارية او تجارية، اما اهم العوامل المؤثرة في العرض السكني هي: حجم الاستثمارات، توفر الاراضي، طرق البناء المستخدمة، التسويق والمعوقات الادارية. اما **الطلب/** يكون ممثلا "بالفئات او الشخص المشتري ويتأثر الطلب بالعوامل التالية: الدخل ونوعيته ثابت ام متغير، الخصائص الاجتماعية والثقافية للأسرة والتي تتحكم باحتياجاتها. [1] ص 20

اذن فالاسكان هو نشاط اقتصادي وسوق فيه عرض وطلب وله ارتباط وثيق بالمتطلبات الاجتماعية وخاصة الاسر ذات الدخل المحدود، فهو جزء من التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

1-1-2 مفاصل الاسكان: ان للاسكان سبعة مفاصل متداخلة ان تآثر احدها انعكس على الآخر.

انظر الشكل رقم 2-2-



الشكل رقم 2- مفاصل الاسكان المصدر رقم [1]، ص 12

يتضح من الشكل اعلاه ان الاسكان بمفهومه الاشمل هو منظومة متكاملة تتفاعل داخلها مجموعة من العناصر، من خدمات وانشطة ترفيهية وبيئية حضرية متكاملة فيها الوحدات السكنية والخدمات الاجتماعية اما التمويل في الاسكان فهو يشكل حصة رئيسية من المال الاسري بالاضافة الى القوانين والتشريعات التي تساعد في تنظيم العمران ويجاد الحوافز القانونية التي تشجع الاستثمار. ان توفر هذه المفاصل السبعة يساعد على تنمية وازدهار قطاع الاسكان.

1-2 السياسات الاسكانية: السياسات الاسكانية هي تلك الاجراءات التشريعية والتنظيمية والتصميمية والتمويلية التي هدفها تعبئة الموارد البشرية والمادية المتاحة لتنفيذ انتاج الوحدات السكنية المطلوبة خلال مدة زمنية معينة [3] ص 13.

1-2-1 اهداف السياسات الاسكانية: تعمل سياسات قطاع الاسكان على ازالة الاختلالات والعوائق التي تواجه قطاع الاسكان بهدف: [1]، ص 13

- 1- وضع الية للدعم الحكومي لخدمة فئة الدخل المتدني والتي لا تستطيع الحصول على مسكن.
 - 2- اتخاذ مجموعة من الاصلاحات المؤسسية والتنظيمية مثل: دعم الفئات المنخفضة الدخل_ تشجيع القطاع الخاص في مجال الاستثمار السكني_ الاهتمام بسوق الارض الحضرية وسوق التمويل_ تشجيع انتاج مواد البناء المحلية رخيصة التكاليف_ تعديل الانظمة والتشريعات الخاصة بالاسكان.
 - 3- تحسين كفاءة وفعالية سوق الاسكان.
- ان السعي لتطوير سياسات الاسكان يهدف الى تحقيق عدة اهداف منها زيادة كفاءة الانتاج السكني وزيادة قدرة الحكومة لتلبية احتياجات الفئات الخاصة اولئك الذين لا يستطيعون تحمل نفقات سكن مناسب وتحسين كفاءة المنتجات السكنية. [4]، ص 9

1-2-2 محاور سياسات الاسكان:

الاول/ الانتاج السكني: هو ضرورة اجتماعية لتلبية حاجة الفرد، توضع تخصيصات لقطاع الاسكان ضمن الميزانية العامة للدولة، وهناك ما ينتج من الوحدات السكنية من قبل القطاع الخاص لسد الفجوة بين العرض والطلب. تتصدر معدلات الانفاق على السكن، معدلات الانفاق، بعد الغذاء في بنود ميزانية الاسرة لاسيما الاسر الفقيرة [5]، ص 89 ويبقى القطاع الخاص اكبر موفر للاسكان بشكل عام وثمة استراتيجيات محددة ضرورية لدعم شركات الاستثمار في القطاع الخاص. [4]، ص 9

الثاني/ الاستهلاك السكني: هو بالنسبة للدولة (القطاع العام)، يرتبط بسياساتها الاجتماعية التي تلتزم بها، على سبيل المثال، سعت دول عربية عن طريق سياساتها ذات التوجه الاشتراكي كالعراق سابقا "والجمهورية العربية السورية واليمن وليبيا الى تمكين الاسر المنخفضة الدخل الى امتلاك مسكنها عن طريق وسائل متعددة منها تقديم القروض والمنح وتوزيع الاراضي السكنية وتمليك المساكن التابعة للدولة او للأفراد الى الساكنين فيها. [2] ص 2

1-3 العجز السكني: هناك نوعان من العجز السكني، الاول يتعلق بعدد الوحدات السكنية الموجودة والمشغولة والاخر له علاقة بعدد الوحدات السكنية المتوفرة على وفق المعايير السكنية المعتمدة وكما يلي:

1-3-1 العجز السكني النوعي: وهو عدم توفر المساكن الصالحة للسكن وغير القادرة على منح درجة مرضية من الخصوصية والمسلحة الكافية والامان ودرجة مقبولة من الانارة والتهوية والهياكل الاساسية الملائمة ويشمل ذلك الدور غير المشيدة من مواد ثابتة. [8] ص 6

1-3-2 العجز السكني الكمي: ويمكن التعرف ويشكل اولي الى العجز السكني الكمي عن طريق عدد الاسر التي تشارك غيرها المسكن، فهو عدد الاسر التي تشارك غيرها في السكن وبمقارنة اعداد الاسر بما هو متوفر من رصيد سكني فيكون العجز السكني الكمي مساويا الى: عدد الاسر ناقصا عدد الوحدات السكنية. [7] ص 125

2- الأهمية الاقتصادية للاستثمار في مجال السكن: ان قطاع الاسكان له دور كبير في مجال التنمية الاقتصادية فهو يحدث حركة اقتصادية واسعة في مجالات عدة.

ان الالهية الاقتصادية للمشاريع الاسكانية تأتي من عن طريق الروابط الامامية والخلفية مع اكثر من قطاع تنموي اذ ان تاثير هذه المشاريع يتعدى توفير الوحدات السكنية ليشمل توفير فرص عمل سواء للعاملين في القطاعات التي تجهز المواد الخام لصناعة البناء اي زيادة فرص عمل اضافية في فروع مختلفة، هذه الزيادة في فرص العمل تسهم في رفع مستوى الدخل الفردي وتزيد من قوته الشرائية وبالتالي يساعد على تنشيط حركة الاقتصاد في القطاعات الاخرى. [1]، ص 21

3- مصادر تمويل الاستثمارات العقارية

مصادر تمويل داخلية تتكون من الجهاز المصرفي العامل في البلاد والمؤسسات المالية المتخصصة كالبنوك التجارية والبنوك المتخصصة مثل بنك الاسكان. **ومصادر تمويل خارجية** ويظهر من خلال المؤسسات المالية الدولية وفي مقدمتها البنك الدولي، ثم المنظمات الاقليمية والاوربية والوكالة الامريكية للتنمية الدولية [6] ص 21-25

ان مقدرة القطاع الخاص على توفير الموارد المالية تفوق مقدرة القطاع العام في حين نجد قدرة القطاع العام وطبيعته تعتمد على تحقيق الضوابط اللازمة والتي تحدد الاطر العامة لعملية التنمية العمرانية بكافة جوانبها مما يتيح الاستغلال الامثل للموارد المتوفرة. [7] ص 2

4- القوانين والتشريعات: ان القوانين والتشريعات هي احدى مفاصل الاسكان السبعة وهي ركن من اركان العملية التخطيطية وهي من مستلزمات الخطة الاسكانية. ان متابعة تنفيذ القوانين ومعرفة الايجابيات والسلبيات، لها دور في تحديد مدى نجاح هذه التشريعات او الحاجة الى تعديلها. تساعد الضوابط والقوانين المفروضة على تنظيم عملية البناء وتحسين البيئة العمرانية وتفعيل دور القطاع الخاص وايجاد الحوافز القانونية التي تشجع عملية الاستثمار في قطاع الاسكان.

5- تجارب في مجال الانتاج السكني: يمكن الاستفادة من بعض التجارب الناجحة لبعض الدول وبما يناسب ظروفنا الاجتماعية والاقتصادية ولها دور مهم وغير مباشر في زيادة الانتاج السكني وضمان نجاحها عن طريق تنظيم القوانين والتعليمات لحماية الاقتصاد الوطني وكما موضح ادناه:

اولا: الاستثمار المباشر: وهو في بناء وبيع وتأجير العقارات.

ثانيا "الاستثمار غير المباشر" ويتم عن طريق صناديق الاستثمار ولا سيما بعد صدور تنظيمات المساهمة العقارية ضمن صناديق الاستثمار العقاري فصناديق الاستثمار العقاري هي ظاهرة معروفة دوليا منذ 1880 وانتشرت منذ 1985 وزادت شعبيتها في التسعينات وتسمى Real Estate investment Trust- REITS وكانت امريكا هي السبابة ثم هولندا والمانيا ثم فرنسا وقامت تلك الدول بتنظيمها لحماية الاقتصاد الوطني من نشوئه او فقدان الثقة به وحماية حقوق المواطنين سواء المستثمر او المطور او

المساهمة [9] ص 2. ان صناديق الاستثمار العقاري هي صناديق تستثمر في اسهم عقارية وتبيع تلك الاسهم للأفراد وعالمياً يشترط على الصندوق سرعة توزيع جزء كبير من الارباح للمساهمين، اما فوائد هذه التجربة: فسح المجال امام المستثمرين الصغار وبراس مال صغير الدخول في الصندوق وله حق البيع والشراء، سهولة وسرعة الوصول الى السيولة، لا يتأثر الصندوق كثيراً بالتضخم والكساد، تنوع المشاريع التي يدخل فيها الصندوق وبذلك تقل نسبة المخاطرة. ومن تجارب الدول الاخرى، تجربة كوريا الجنوبية والتي اعتمدت على مبدأ المشاركة بين القطاع العام والخاص باستخدام امكانيات الدولة وهي الارض والتشريع فاستطاعت ان توفر بيئة استثمارية ناجحة للقطاع الخاص وقامت باستغلال قطع الاراضي غير المستغلة في المناطق الحضرية وتشجيع الاستثمار في المناطق نصف الحضرية وشبه الزراعية ومناطق الغابات وتشريع قانون تشجيع تطوير المواقع السكنية. 1980 للسيطرة على الاسعار والمضاربة بالاراضي والغاء نظام السقف السعري اذ اعتبر حافزاً مشجعاً للمستثمرين وسعت الدولة الى زيادة قروض الاسكان والتخفيف من ضوابط استخدامات الاراضي، ومن نتائج هذه التجربة: 1- تم اضافة 2,7 مليون وحدة سكنية الى الرصيد السكني للمدة (1988-1992) 2- المعدل السنوي لانتاج الوحدات بلغ 60000 وحدة سكنية اذ فاق عدد الاسر والبالغ 40000 اسرة. [10] ص 9-14.

الجزء العملي: يتناول الجانب العملي من البحث بعد ان زدنا الجانب النظري العديد من المؤشرات التي تناولت مشكلة البحث، محورين، الاول نبذة مختصرة حول منطقة الدراسة، الموقع والسكان وقوانين وقرارات الاستثمار في محافظة السليمانية، واسباب ازمة السكن، وعرض بعض ايجابيات القانون رقم 4 لسنة 2006 ومناقشة هذا القانون وقانون رقم (13) 2006، والمحور الثاني هو العمل الميداني.

الجزء العملي:

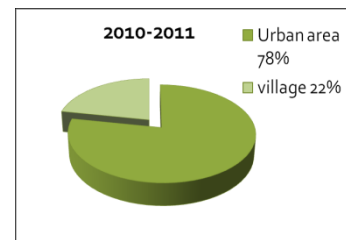
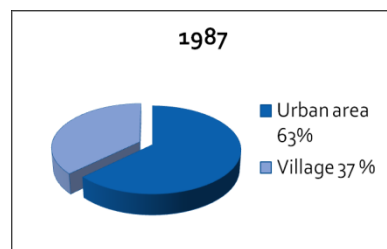
1- نبذة مختصرة عن محافظة السليمانية

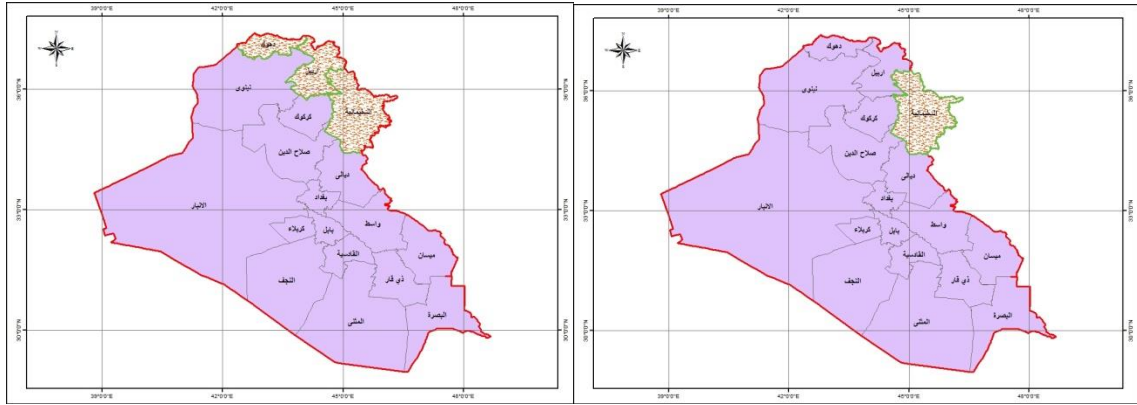
تعتبر محافظة السليمانية حديثة البناء وقد بنيت في القرن الثامن عشر وتبلغ مساحتها (17023) كم² وعدد سكانها حوالي 1878746 نسمة [11] وتبلغ الزيادة السنوية في السكان نسبة 3% اما احداثيات السليمانية الجغرافية هي:

N:36° 31' 12.93" S:34° 22' 1.45" E:46° 21' 33.12" W:44° 32' 6.2"

تقع محافظة السليمانية في القسم الشمالي الشرقي من القطر ، وتحد كل من المحافظات (اربيل، التأميم، صلاح الدين وديالى) والحدود الدولية مع إيران ، وتفصل مدينة السليمانية مسافة (331) كم عن العاصمة بغداد. وهي تشكل نسبة 3,9% من مجمل مساحة العراق وتشكل مساحة المحافظة 40,5% من مساحة الإقليم اما التقسيمات الإدارية لمحافظة السليمانية تتكون المحافظة من (14) قضاء (مركز السليمانية، قره داغ، دوكان، ورائية، بشدر، و حلبجة، وسيد صادق، وبنجوين، وشاربازار، وجمجمال، وشهره زور، دريندخان، كلار وكفري) و (42) ناحية [12] ص 126 كانت نسبة الذين يعيشون في المدن في سنة 1987 ، 63% مقابل 37% كانوا يعيشون في القرى في سنة 2010 كان 78% من سكان المحافظة يعيشون في المدن و 22% من السكان يعيشون في القرى وهذا يدل على تغير كبير في ديموغرافية المدن وخاصة بسبب الحروب وانتقال حوالي 48000 عائلة من القرى للعيش في المدن وقد أدى هذا التغير الى الحاق أضرار كبيرة بالقطاع الزراعي كما كان له أضرار كبيرة من الناحية البيئية والاجتماعية والاقتصادية وزيادة الطلب على الوحدات السكنية [13] ص 5 انظر الشكل رقم 3-

الشكل رقم 3- يبين مقارنة بين عام 1987,2010 من حيث سكان الحضر والريف المصدر رقم [13] ص 5





الشكل رقم(4) موقع اقليم كردستان من العراق

الشكل رقم(5) موقع السليمانية من اقليم كردستان

المصدر رقم[14]

2- قرارات وقوانين الاستثمار في قطاع الإسكان - محافظة السليمانية 2006: لكي تكون عملية الاستثمار ناجحة ومثمرة لابد من توفر كفاءات بشرية تتسم بالنضوج والتكامل ، ومن ثم الإطار المؤسسي لإدارة الاقتصاد ، بمعنى آخر يجب ان يكون مسار تطور هيكل الاستثمار بالتوازي مع تطور هيكل العمل في كردستان [15] ص1 صدر في السليمانية قرارا" (وليس قانون) للاستثمار رقم (89 لسنة 2004) مجلس الوزراء، ادارة السليمانية قبل توحيد الحكومة في محافظات الإقليم ثم الغي هذا القانون وحل محله قانون الاستثمار رقم (4 لسنة 2006) وتضمن القانون الجديد في الفصل الثالث (أحكام ختامية) المادة (الثامنة عشر) الفقرة الأولى والثانية عدّ المشاريع الاستثمارية التي أجازت على وفق القرار السابق مشاريع استثمارية قانونية وتستمر في التمتع بالامتيازات والحوافز الممنوحة لها [16] وتعدّ هيئة الاستثمار في اربيل وفروعها، (المديريات العامة للاستثمار في محافظتي السليمانية ودهوك) هي الدوائر المسؤولة عن متابعة وإصدار التراخيص وتخصيص الأراضي المطلوبة وطرح المشاريع الاستثمارية فضلا عن متابعة كل ما يتعلق بالاستثمار والمستثمرين. والجدير بالذكر ان قانون استثمار كردستان رقم (4) لسنة 2006 والذي يدور حوله البحث، ذكر في الفصل الثاني منه، مجالات الاستثمار، المادة (الثانية)، ثامنا: "مشاريع البنى التحتية، ومنها مشاريع البناء، الاعمار، الاسكان، الطرق والجسور، سكك الحديد، المطارات، الري والسدود ولم يحدد القانون نوع معين من الاسكان.

3- اسباب ازمة السكن في محافظة السليمانية: 1- نقص الخدمات في المناطق الريفية مما يدفع السكان بالهجرة الى المدينة وشراء الوحدات السكنية. **2-** الهجرة من الريف الى المدينة بعد تدمير عدد كبير من القرى بسبب الحروب. **3-** الهجرة من وسط وجنوب العراق بسبب الوضع الامني. **4-** الاقبال من ايران وتركيا وذلك بسبب النهضة العمرانية التي شهدتها الاقليم وتوفر فرص العمل. وهناك سبب اخر هو توافد الشركات المستثمرة وحاجة البعض منها الى وحدات سكنية. المقابلة الشخصية مع السيد عزيز رشيد مدير دائرة المشاريع، مديرية استثمار السليمانية، 2013/4/6

4- الايجابيات التي حققها القانون رقم 4 لسنة 2006، اقليم كردستان: الجداول ادناه تبين الانتعاش الذي حققه القانون والذي كان وراء النهضة العمرانية التي تميز بها اقليم كردستان بالإضافة الى اسباب اخرى واهمها الوضع الامني الذي يتمتع به الاقليم الذي يعزز ثقة المستثمر.

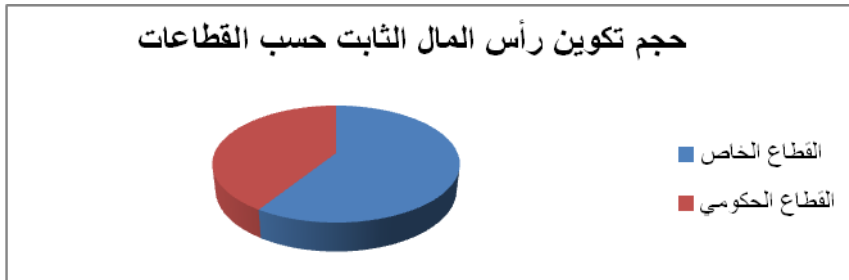
4-1 الانتعاش الذي حصل في الاقليم في حجم تكوين راس المال الثابت:

الجدول رقم -1 يبين الانتعاش الذي حصل على مستوى الاقليم في حجم تكوين راس المال الثابت بسبب الاستثمارات الحكومية وغير الحكومية بمجموع مكوّناتها لسنة 2008 ولم يتم الحصول على سنة مقارنة لحدّثة التجربة وقلة البيانات.

الجدول رقم-1- يبين القطاعات وحجم تكوين رأس المال الثابت لسنة 2008 وبالسعار الجارية

القطاع	مليار دينار	%
الخاص	2,820	59
الحكومي	1,960	41
الاجمالي	4,780	100

Sourceno: 17

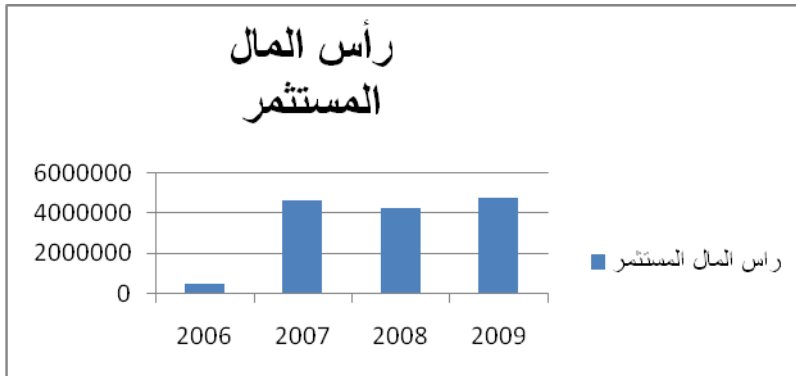


4-2 هناك حركة استثمارية ونشاط متزايد في قطاع الاسكان، يمكن ملاحظته من خلال تزايد حجم رأس المال المستثمر في هذا القطاع من 525.600 مليون دينار الى 4.771.200 مليار دينار. انظر الجدول رقم- 2-.

الجدول رقم -2- يبين حجم رأس المال المستثمر للسنوات 2006-2009

السنة	رأس المال المستثمر 2009-2006 مليار دينار
2006	525,600
2007	4,639,200
2008	4,305,600
2009	4,771,200

عمل الباحثة اعتمادا على المصدر [رقم 18]



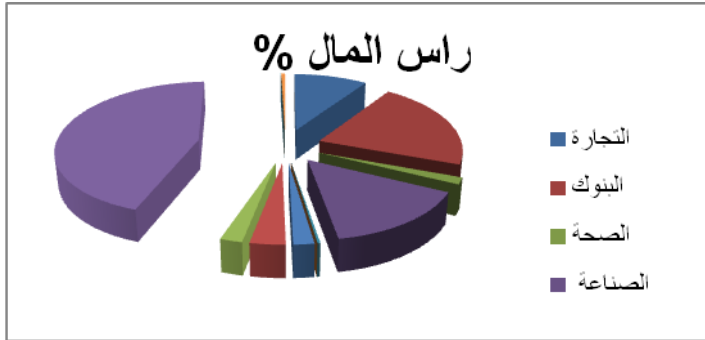
4-3 توزيع المبالغ الاستثمارية في الاقليم من 2006/1 الى 2010/ 4/15 توزعت على 12 قطاع، نلاحظ نسبة قطاع الاسكان يشكل اعلى النسب وهذا مؤشر على ازدهار هذا القطاع:

انظر الجدول رقم-3-

الجدول -3- جدول يبين توزيع المبالغ الاستثمارية في الاقليم من 2006/1 الى 2010/ 4/15

القطاع	راس المال (مليار دينار)	%
التجارة	1,645,200	10,98
البنوك	2,754,000	18,37
الصحة	207,600	1,39
الصناعة	1,960,800	13,08
الخدمات	34,800	0,23
السياحة	1,573,200	10,5
الاتصالات	265,200	1,77
التعليم	450,000	3
الزراعة	284,400	1,89
الاسكان	5,750,400	38,37
الثقافة والفنون	2,400	0,02
الرياضة	61,200	0,41
المجموع الكلي	14,989,200	100

عمل الباحثة اعتمادا على المصدر [رقم18]

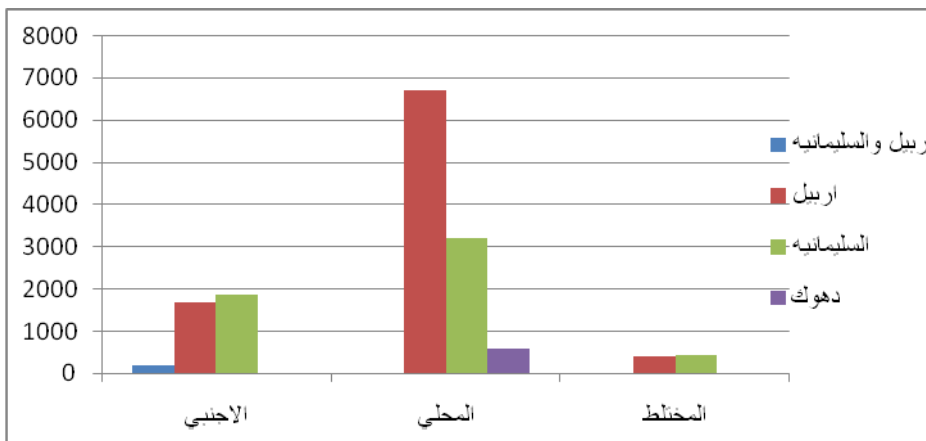


4-4 مساهمة الاستثمارات الاجنبية والمحلية والمختلطة في عام 2010 يبين الجدول رقم-4- ان الاستثمار المحلي يشكل الرقم الاكبر، في كل محافظات الاقليم ومنها محافظة السليمانية وهذه ظاهرة جيدة لتحريك راس المال المحلي وتقليل البطالة. انظر الجدول رقم -4-

جدول 4- يبين مساهمة الاستثمارات الاجنبية والمحلية في عام 2010

نوعية الاستثمار	اربيـل و السليمانية مليار دينار *	اربيـل مليار دينار	السليمانية مليار دينار	دهوك مليار دينار	المجموع مليار دينار	%
الاجنبي	180	1,680	1,866	----	3,744	24,98
المحلي	---	6,690	3,188	570	10,448	69,70
المختلط	---	386	411	----	797	5,32
المجموع	180	8,774	5,465	570	14989	100

عمل الباحثة اعتمادا على المصدر رقم [18]



* استثمار مشترك في المحافظتين

5- مناقشة بعض جوانب قانون الاستثمار في اقليم كردستان_ العراق رقم 4 لسنة 2006 وقانون رقم (13) العراق 2006: نستعرض في هذه الفقرات بعض الجوانب من هذه القوانين والمتعلقة بالبحث ومناقشتها واجراء بعض المقارنات اعتمادا على المصدر: [19] ص 22 و [20] ص 4:

الفصل الرابع: تخصيص الاراضي المادة 4

اولا: تقوم الهيئة بالتنسيق مع الوزارات والدوائر المعنية بتحديد المواقع التي تخصص للمشاريع الاستثمارية في كل محافظة والتي ستقام مستقبلا" وفقا لهذا القانون وتؤشر على صور قيدها بان هذه المواقع مخصصة لاغراض الهيئة.
- هذا يشير الى ان المبادرة تكون من الهيئة دون انتظار الوزارات والدوائر المعنية بتحديد المواقع وهذا اختصار في الزمن وتسهيل للمستثمر.

بينما القانون رقم (13) 2006 استدعى ان تلزم الوزارات والدوائر المعنية بحصر الاراضي التي يمكن ان تتخلى عنها لصالح الاستثمار. لكنها سيكون لها حق الاختيار وستعتبر مجمل اراضيها لا يمكنها التخلي عنه لصالح الاستثمار.

ثالثا: "للمجلس وبناء" على اقتراح الهيئة بتمليك الاراضي التي تخصص للمشاريع الاستراتيجية بسعر تشجيعي تقترحه الهيئة او بدون بدل على ان تراعى طبيعة المشروع واهميته ومقتضيات المصلحة العامة عند التملك وذلك استثناء" من احكام قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ في الاقليم.

- هذه نقطة ايجابية تشجع الاستثمار في الاقليم اما حسب القانون العراقي للاستثمار رقم (13) 2006، هذا غير ممكن الا في الاستثمار السكني وهو ايضا مشروط باعادة الارض للدولة بعد مدة، او تملكها للمستثمر بشرط حرمانه من الامتيازات الواردة في القانون.

خامسا: "للهيئة ولضمان تحقيق اهدافها صلاحية تملك الاراضي المملوكة للدولة ملكا صرفا"، بدون بدل وتملك الاراضي المملوكة للدولة المثقلة بالحقوق التصرفية بعد اطفاء الحقوق التصرفية عليها وتعويض اصحابها تعويضا عادلا" ومناسبا" بموجب القوانين والانظمة والتعليمات المرعية بهذا الخصوص. اما القانون رقم (13) 2006 تتوسط الهيئة بين الوزارات او الدوائر المعنية وبين المستثمر مما يزيل العقبات امام المستثمر.

- هذا من اهم ما يتمتع به القانون (4) 2006 في جذب المستثمرين، لكن وراءه مشاكل التفريط في الارض وسوء ادارتها كما اوضحنا في الفقرة سادسا" من البحث، الجزء العملي.

تاسعا: "تقوم الجهات المختصة وبالتنسيق مع الهيئة بتوفير الخدمات العامة من المياه والكهرباء والمجاري والطرق العامة والاتصالات وغيرها الى حدود المشروع، على ان تخصص لها ولهذا الغرض المبالغ اللازمة في الميزانية.

- ان هذه من العوامل المهمة في توفير البيئة الاستثمارية الملائمة، التي تجذب المستثمرين.

عاشرا: "اضافة الى ما يتمتع به المستثمر الاجنبي من حق بتملك واستئجار الاراضي والسيارات الانتاجية وفق احكام هذا القانون، يحق له ان يشتري أو يستاجر لصالح مشروعه الاستثماري عقارات سكنية وسيارات غير انتاجية بما يتطلبه المشروع بعد موافقة الهيئة على ذلك ووفق ضوابط توضع من قبل الهيئة لهذا الغرض".

- وهذه غير موجودة في القانون (13) 2006 وهي صفة جاذبة للمستثمر اما فيما يتعلق بالاراضي هناك سوء في ادارة الارض، في الواقع وفي محافظة السليمانية ومن خلال البحث والتقصي الذي قامت به الباحثة انها لا تخلو من المشاكل التخطيطية و سوء ادارة الارض والتي تطرق اليها البحث في الفقرات السابقة.

الفصل الثاني: اعفاءات ضريبية - المادة 6

اولا: "للهيئة وفقا لمقتضيات المصلحة العامة في الاقليم منح حوافز وتسهيلات اضافية للمشاريع الاستثمارية المجازة وفق احكام هذا القانون والتي تتوفر فيها احدى السمتين التاليتين وذلك وفق ضوابط تضعها الهيئة لهذا الغرض:

(1) المشاريع التي تقام في المناطق الاقل نموا في الاقليم.

(2) المشاريع المشتركة بين المستثمر الوطني والاجنبي.

- هذا يدعم سياسة ادارة الاراضي، فالمناطق الاقل نموا ستتمتع بموجب القانون بالحوافز والمنح والاعفاءات الضريبية وتشجيع الاستثمار المحلي.

الفصل الرابع المادة 8

يلتزم المستثمر بما يلي:

خامسا: "المحافظة على سلامة البيئة والامن والصحة العامة والالتزام بنظم التقييس والسيطرة النوعية وفق المعايير الدولية". ان التأكيد على سلامة البيئة وضمان جودة الانتاج السكني امر مهم على مستوى العراق ككل.

القانون رقم (13) 2006:

الفقرة الثالثة من المادة (11):

استئجار الاراضي اللازمة للمشروع او المساطحة للمدة التي يكون فيها المشروع الاستثماري قائما" على ان لا تزيد عن (50) سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة وان تراعى في تحديد المدة طبيعة المشروع وجدواه للاقتصاد الوطني.

- تدل الفقرة السابقة اعلاه ان هناك نوع من السياسة في ادارة الارض ولكن هذه السياسة يجب ان تكون جاذبة ومحفزة للاستثمار في نفس الوقت.

6- العمل الميداني

1- نتيجة الأوضاع التي مر بها العراق بعد العام 1999 فان الاقليم لم يشمل بتعداد 1997 لهذا لا تتوفر المعلومات الدقيقة والاعتماد على البيانات القديمة، لذا يحاول البحث الاعتماد على بعض البيانات والدراسات التي اجريت، والمسوحات الاجتماعية والاقتصادية وتحليلها للوصول الى النتائج المطلوبة.

يشمل العمل الميداني ثلاث اتجاهات تدور حول المثلث الذي له علاقة بقانون الاستثمار هو الدولة Public sector - المواطن User - المستثمر Investor فمن خلال :

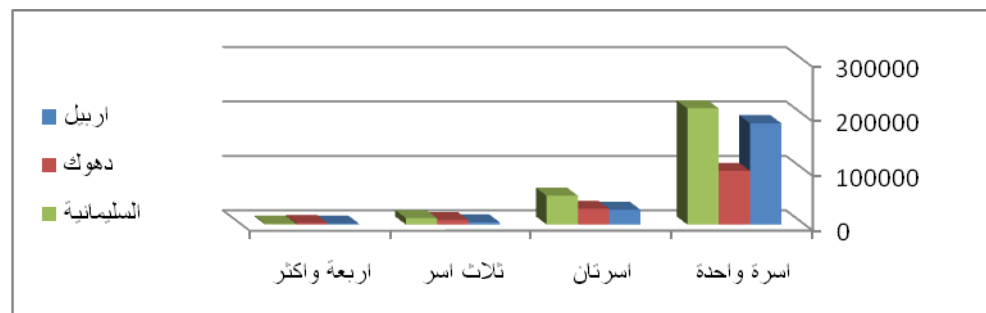
- 1- المقابلات الشخصية مع المعنيين من المسؤولين.
- 2- تحليل نتائج الدراسات الاجتماعية والاقتصادية والتقديرات الموجودة (المسوحات الاجتماعية والاقتصادية للأسرة، اقليم كردستان ، 2007).
- 3- تحليل بيانات وزارة التخطيط - اقليم كردستان، وهيئة الاستثمار في اربيل ومديرية الاستثمار في محافظة السليمانية التي تم الحصول عليها .

توصل البحث الى مجموعة من المؤشرات التي تعكس واقع حال الاستثمار السكني في محافظة السليمانية والمشاكل الموجودة والتي سببها الثغرات في قانون الاستثمار رقم 4 لسنة 2006:

أولاً: العجز السكني : الجدول رقم-4- الذي يبين توزيع الاسر على الوحدات السكنية لعام 2007
الجدول رقم -4- توزيع الأسر على الوحدات السكنية لسنة 2007

عدد الأسر	المحافظة				النسبة (للاقليم)
	اربيل	دهوك	السليمانية	الإقليم	
أسرة واحدة	185931	98532	213156	497619	78,3
اسرتان	27156	28704	52731	108591	17,0
ثلاث اسر	4161	8142	11718	24021	3,8
اربعة واكثر	1752	2622	1395	5769	0,9
المجموع	219000	138000	279000	636000	

عمل الباحثة اعتماداً على المصدر [21]



ان عدد الاسر التي تمتلك مسكن خاص بها في محافظة السليمانية هو الاعلى (213156) وحدة سكنية، وتليها اربيل ثم دهوك، وجاءت محافظة السليمانية بالمرتبة الاولى في عدد الاسر المشتركة بالمسكن اذ بلغ (52731) وحدة سكنية والوحدات السكنية التي تشغلها ثلاث اسر فكانت محافظة السليمانية في المقدمة وتليها دهوك ثم اربيل، اما الوحدات السكنية التي تسكنها اربعة اسر او

أكثر، هي الأقل في محافظة السليمانية. تشير هذه الأرقام إلى وجود عجز سكني حسب بيانات سنة 2007. يمكن التعرف بشكل أولي إلى العجز السكني الكمي عن طريق عدد الأسر التي تشارك غيرها في السكن. "استناداً إلى الفرضيات التي اعتمدت على بعض الدراسات ونتائج المسوحات الاقتصادية والاجتماعية التي أجريت مؤخراً" والتقدير في تحديد الوحدة السكنية النمطية الملائمة للسكن وتقييم ظروف السكن الموجودة، كلها تشير إلى:

1- لا تتوفر بيانات شاملة عن حجم الرصيد السكني في الإقليم والاعتماد على البيانات القديمة في الإحصاءات السكانية والمساكن والتي أجريت قبل أعوام عديدة، لاتعطي صورة واضحة عن ذلك الرصيد. [22] ص 87

2- "تشير كل الدلائل إلى وجود عجز سكني وحاجة إلى تأمين وحدات سكنية لا يقل عددها عن 250 ألف وحدة سكنية في أحسن الحالات حسب تقديرات وزارة الإعمار والسكناء لعموم محافظات الإقليم خلال الخمسة أعوام القادمة". [22]، ص 87، فقرة 1،

2011

3- "عجز سكني كبير حيث هناك حاجة إلى ربع مليون وحدة سكنية في سنة الهدف 2016" [22]، ص 88 فقرة 2، التحديات. إذن هناك عجز سكني كمي في عموم محافظات الإقليم الثلاثة ومنها محافظة السليمانية.

4- "لاتزال هناك نسبة ليست قليلة من الأسر لا يملكون مساكن وأن معدل إشغال السكن الحالي عالياً نسبياً" وفق المعدلات المقبولة وهو (1,37) أسرة لكل وحدة سكنية و (2,23) فرد/غرفة" [22]، ص 87

ثانياً: وجود اختلاف في حجم الإنتاج السكني بين المحافظات الثلاث، إذ أن الوحدات المنجزة من قبل وزارة الإعمار والسكناء بلغت نسبة عدد الوحدات السكنية في السليمانية 5,3% وهي الأقل وكذلك الشقق في محافظة السليمانية 22,4% أما الوحدات المنجزة ضمن المشاريع الاستثمارية، فبلغت 11,240 ألف وحدة سكنية، في أربيل 24,5%، السليمانية 67,5% ودهوك 8% انظر الجدول رقم 5- يوضح عدد المساكن (دور + شقق) المنفذة إلى سنة 2009 والجهة المنفذة.

الجدول رقم 5- يوضح حجم إنتاج المساكن (دور + شقق) المنفذة إلى سنة 2009 والجهة المنفذة.

الجهة المنفذة	عدد الوحدات السكنية	أربيل %	السليمانية %	دهوك %	الشقق	أربيل %	السليمانية %	دهوك %
وزارة الإعمار والسكناء	25,331	45,5	5,3	49,2	4,456	77,6	22,4	---
الوحدات المنجزة ضمن المشاريع الاستثمارية	11,240	24,5	67,5	8	---	---	---	---

المصدر [23]

ثالثاً: إدارة الأرض

الاستهلاك في الأرض الحضرية للمدن: من الجدول رقم 6- يبين الزيادة في عدد الإجازات الممنوحة للمشاريع ومساحة الأرض المخصصة بالدونم والتي بلغت مجموعها 5333 ألف دونم في الفترة بين 2006/8/1 إلى 2013/3/31.

الجدول رقم-6- يبين عدد الاجازات الممنوحة للمشاريع في محافظة السليمانية من 2006/8/1 الى 2013/3/31 ومساحات الاراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية بالدونم

السنة	عدد الاجازات الممنوحة من هيئة استثمار اربيل	المساحة بالدونم	عدد الاجازات الممنوحة من مديرية استثمار السليمانية	المساحة بالدونم
2006	9	1317,7	-----	-----
2007	5	223,82	-----	-----
2008	6	769,7	-----	-----
2009	6	519,65	-----	-----
2010	9	493,50	-----	-----
2011	9	-----	9	1268,07
2012	10	-----	10	740,65
المجموع	54	3324,37	19	2008,72
مجموع المساحة بالدونم = 3324,37 + 2008,72 = 5332				

المصدر [24]

من سنة 2011 اعطيت صلاحيات للمدراء العامين بمنح الاجازات.

وفي مقابلة شخصية مع السيد يوسف عمر معاون مدير الدراسات الاقتصادية / مديرية الاستثمار في السليمانية بتاريخ 2013/4/4 :

أ- تمنح مساحات واسعة من الارض الى المستثمر، ومن حقه تملكها ايضا حسب قانون الاستثمار رقم (4) لسنة 2006، واغلبها في داخل المدينة، وعدم وجود تكافؤ بين مساحة الارض التي يحتاجها المشروع والطاقة الانتاجية له احيانا مساحة الارض الممنوحة اضعاف ما يحتاجه المشروع.

ب- حسب القوانين ان الارض التي تقام عليها الخدمات التجارية، هي ملك للبلدية، لكن في قانون الاستثمار رقم (4) 2006، ان الارض التي تقام عليها الخدمات التجارية من حق المستثمر ان يملكها، لذا فهو يحدد المساحة كما يريد وهذه حالة سلبية. وان هناك العديد من هذه المشاريع بدون خدمات اي مشاريع غير متكاملة.

ج- يستفيد من امتيازات قانون الاستثمار حتى المشاريع الصغيرة، مثل معرض سيارات او محطة بنزين، في حين ان هذه المشاريع مساهمتها قليلة على مستوى الاقتصاد القومي.

"مشكلة واضحة في الارض السكنية المتاحة من حيث توقع تناقص الاراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية وخاصة المدن الكبرى وعدم وجود نظام مستدام لادارة الاراضي السكنية الذي يحول الاراضي بشكل منظم لهذا الغرض" [22] ص 88، فقرة 2

التحديات

يتضح من النقاط اعلاه قلة الاهتمام بالندرة في الارض وخاصة في محافظة مثل محافظة السليمانية المعروفة بندرة الارض فيها بسبب طوبوغرافيتها واحاطتها بالجبال.

رابعاً: **ضعف الاهتمام بذوي الدخل المحدود:** يعد صندوق الاسكان احد المؤسسات التمويلية التي تساعد المواطنين على بناء او امتلاك وحدة سكنية، وتم الاتفاق مع المستثمرين على تخصيص نسبة من مشاريعهم السكنية للمستفيدين من قروض صندوق الاسكان مع تحديد سقف سعري هو (50000) ألف دولار للوحدة السكنية، يوفر صندوق الاسكان قرض مقداره (2500) دولار بقسط لمدة عشر سنوات وبدون اي فائدة على مبلغ القرض، وتسدد الدولة المبلغ (2500) دولار الى المستثمر وعلى ثلاث مراحل. بالرغم من ذلك هناك بعض المشاكل المتعلقة بذوي الدخل المحدود كما موضح ادناه.

في مقابلة شخصية مع السيد يوسف عمر معاون مدير وحدة الدراسات الاقتصادية/مديرية الاستثمار في السليمانية بتاريخ 2013/4/2:

أ- حسب صندوق الاسكان، ان اسعار الوحدات السكنية تحدد بـ 50000 دولار لذوي الدخل المحدود، فوق ذلك هو لذوي الدخل المتوسطة والعالية، يعني 50001 فما فوق، اذاً هناك خلل في التصنيف يجعل المستفيدين من الدخل المتوسطة والعالية اكثر من ذوي الدخل الوائئة ولدينا مشكلة في الاسعار. ب- في محافظة السليمانية ومن مجموع (33) الف وحدة سكنية، فقط (11) ألف وحدة سكنية مشمولة بصندوق الاسكان اي 3/1 فقط.

في عموم اقليم كردستان، (190) ألف وحدة سكنية منذ عام 2006 تم بناؤها فقط (25) الف وحدة سكنية مدعمة من قبل صندوق الاسكان لذوي الدخل المحدود. [23]

الجدول رقم- 7- يبين النسبة المئوية لدخل الاسرة، في محافظة السليمانية، نسبة ذوي الدخل اقل من 400 دينار يشكلون اعلى نسبة وهي 19,1 ، ان ذوي الدخل المحدود لم يستفيدوا من مشاريع الاسكان الاستثمارية، المستفيد الاكبر هم ذوو الدخل المتوسطة والعالية.

الجدول رقم-7- النسب المئوية لدخل الأسرة لعام 2006-2007

متوسط دخل الأسرة حسب المحافظة					فئات الدخل (دينار)
اربيل	دهوك	السليمانية	متوسط الإقليم	بغداد	
9,5	19,2	19,1	15,8	11,2	اقل من 400
5,0	8,1	7,6	6,8	8,7	401-500
7,0	11,2	9,1	8,8	14,0	501-600
8,2	9,7	7,6	8,3	10,8	601-700
6,0	7,2	7,6	7,0	11,6	701-800
4,9	4,9	6,0	5,4	10,0	801-900
4,5	4,6	4,8	4,7	6,6	901-1000
11,7	7,2	10,1	10,0	8,0	1001-1200
12,2	10,3	11,1	11,3	7,0	1201-1500
12,8	7,4	8,5	9,8	6,9	1501-2000
18,2	10,0	8,5	12,2	4,8	2001 فأكثر

المصدر رقم [25]

الجدول رقم 8- يوضح عدد المشاريع الاستثمارية الممنوحة اجازتها من قبل هيئة استثمار اربيل و مديرية استثمار السليمانية ، وعدد الوحدات السكنية المستفيدة من صندوق الاسكان، فهي تبلغ 22573 من مجموع 32000 وحدة سكنية (شقق ودور). في محافظة السليمانية، من 19 مشروع ، لاتوجد وحدات سكنية مستفيدة من الصندوق.

الجدول رقم 8- يوضح عدد الوحدات السكنية المستفيدة من صندوق الاسكان في محافظة السليمانية

2006/8/1 الى 2013/3/31

الجهة المانحة للاجازة	عدد المشاريع	عدد الوحدات السكنية المستفيدة من الصندوق	عدد الوحدات السكنية غير المستفيدة من الصندوق	مجموع الوحدات
هيئة استثمار اربيل	35	9427	12226	21653
مديرية استثمار السليمانية	19	صفر	4418	10347
المجموع	54	9427	22573	32000

عمل الباحثة اعتمادا على المصدر [24]

خامسا- الناحية التخطيطية: يتم توزيع الاستثمارات في المحافظة بدون تخطيط، فهناك تركيز للمشاريع الاستثمار السكنية في منطقة معينة وداخل التصميم الاساس دون غيرها، "من ناحية التوزيع المكاني، ليس هناك عدالة في التوزيع" المقابلة الشخصية مع السيد يوسف عمر معاون مدير وحدة الدراسات الاقتصادية بتاريخ 2013/4/4

سادسا: هناك تردي في نوعية الانتاج السكني في بعض المشاريع، "لدينا مشكلة في النوعية وسببها ضعف الاشراف وعدم الالتزام بالمواصفات في بعض المشاريع السكنية". المقابلة الشخصية مع السيد عزيز رشيد مدير دائرة المشاريع/مديرية استثمار السليمانية بتاريخ 2013/4/6

لابد من اجراء التعديلات وفرض الضوابط و واصدار تعليمات جديدة لتجاوز المشاكل المذكورة اعلاه.

2-مقابلة المواطنين

من خلال مقابلة عدد من المواطنين بتاريخ 2013/4/10 الذي بلغ عددهم 18 شخص (ممن لهم اطلاع على القانون) من مجموع 25 شخصوالسؤال هو حول رأيه بالقانون رقم 4 لسنة 2006 .ومن الاجابات تبين ان اهم المشاكل التي يعاني منها المواطن:

أ- الاتجار بالوحدات السكنية وتسمى (اليد الثانية) فسعر الوحدة السكنية فوق قدرة المواطن على الشراء.

ب-ضعف الثقة لان بعض الشركات تتهرب من العمل وتترك المشروع بعد تنفيذ نسبة منه.

ج- محدودية الوحدات السكنية المخصصة لذوي الدخل المحدود.

3- استمارة الاستبانة الخاصة بالمستثمرين

تم تصميم استمارة الاستبانة متضمنة مجموعة من الاسئلة تدور حول قانون الاستثمار، مجتمع العينة هو من المستثمرين باعتبارهم المستفيد الاول من القانون ووزعت الاستمارة في 2013/4/8 وكان الرد عشرين مستثمر فقط (من 35 مستثمر شركات وافراد في

محافظة السليمانية) على الاستثمار ومن خلال مقابلة البعض منهم ايضا وتبادل النقاش حول قانون الاستثمار رقم (4) 2006 ، تم التوصل الى النتائج التالية:

1-المحور الاول :الجوانب العامة المتعلقة بالقانون:-السؤال حول رأي المستثمر بقانون الاستثمار رقم(4) لسنة 2006 ، ان 80% من العينة كان رأيهم ان القانون ذو تأثير جيد بالنسبة لهم، 20%متوسط.

السؤال الثاني حول مدى الاطلاع على القانون واستيعاب جميع فقراته، من قبل المستثمر فكانت النتيجة 100% هذا يدل على تفهم المستثمر للقانون مما يفرض عليه الالتزام بفقراته.

2-المحور الثاني :الجوانب القانونية للاستثمار:-

85% مطلع على كل الالتزامات القانونية و 10% مطلع فقط على الامتيازات الممنوحة و 5% مطلع فقط على الشروط الجزائية في حالة الاخلال بالتعليمات. ولا يوجد من بينهم من هو لا يعلم شء عن جوانب القانون المذكورة اعلاه

3-المحور الثالث: الجوانب الفنية:-

في سؤال حول العائق الذي يقف امام المستثمر هل هي المعايير الفنية والتصميم ام اساليب وطرق البناء وامور اخرى، 65% هم من طرح موضوع المعايير الفنية والتصميم و 35% اساليب وطرق لبناء.

وفي سؤال حول أي من مشاريع الاسكان يفضل المستثمر؟ فكان 80% يفضل الاسكان الفاخر، و 10% اسكان افقي لمتوسطي الدخل و 10% اسكان عمودي، وهذا يعود على العامل الاقتصادي حيث تحقيق الربح باقل التكاليف.

في سؤال حول أي نوع من الاستثمار يفضل؟ فكان الاجماع 100% يفضل الاستثمار في المناطق الحضرية، بالرغم من وجود التسهيلات والضمانات في القانون للاستثمار في المناطق الريفية لان المستثمر يريد الاستفادة من الوفورات الحضرية و في سؤال حول تفضيل المستثمر في الانتاج السكني ام مكونات المنتج السكني او في توفير خدمات البنى التحتية فكانت النتيجة ان 75% وهي النسبة الاكبر يفضلون الاستثمار في الانتاج السكني و 25% يفضلون الانتاج في مكونات المنتج السكني ولا يوجد منه من يفضل الاستثمار في توفير البنى التحتية، وهذا ايضا يعود الى عامل الربح والكلفة لان المستثمر يمول مشروعه من اموال المشترين للوحدات السكنية وعلى دفعات اما اقتراحات المستثمرين: اجمع مجتمع العينة على ضرورة وجود تمثيل للقطاع الخاص في هيئة الاستثمار تهتم بشؤونهم وحل مشاكلهم.

ان هذه التجربة حديثة في الاقليم فهي في دور النضج والتبلور، من المؤمل انشاء قاعدة معلومات دقيقة في التعداد القادم لتوفير البيانات المطلوبة. هذا البحث هو بداية لبحوث اخرى مستقبلية تتناول دور قوانين الاستثمار في الانتاج السكني في محافظة السليمانية لأهمية القوانين في تطوير الواقع السكني.

الاستنتاجات

بعد البحث والتقصي الميداني تم التوصل الى:

اولاً: هناك ايجابيات تذكر للقانون رقم(4) 2006 لاقليم كردستان اذ ساهم في تنشيط حركة الاستثمار في الاقليم من خلال:

1- حصل انتعاش في الاقليم في حجم تكوين رأس المال الثابت للاعوام 2004 - 2008 بسبب الاستثمارات الحكومية وغير الحكومية.

- ازدياد حجم رأس المال المستثمر بين عام 2006 - 2009 .

3- في عام 2010 كانت حصة قطاع الاسكان من المبالغ المستثمرة والموزعة على 12 قطاع، تشكل اعلى النسب بين القطاعات.

4- تحديد المواقع التي تخص المشاريع الاستثمارية مباشرة من هيئة الاستثمار دون انتظار الوزارات والدوائر المعنية وهذا اختصار في الزمن وكذلك تملك الارض للمستثمر هي ظاهرة ايجابية ومشجعة.

ثانياً: وجود مشاكل نتيجة الثغرات في القانون رقم(4) 2006 ادت الى المشاكل التالية:

1- لا يزال هناك عجز سكني، ربع مليون وحدة سكنية على مستوى الاقليم (ابريل، السليمانية ودهوك) الى سنة 2016 و ارتفاع معدل الاشغال السكني.

3- تناقص في الارض الصالحة للسكن و لم يراعى التوزيع المكاني للمشاريع الاستثمارية.

4- وجود خلل في التصنيف من حيث سعر الوحدة السكنية للدخل المنخفض مما يجعل اصحاب الدخل العالي والمتوسط هم المستفيد الاكبر وكذلك محدودية الوحدات السكنية المخصصة لذوي الدخل المحدود في المحافظة. كما ان الوحدات السكنية المستفيدة من صندوق الاسكان محدودة جداً". وتبين من استمارة الاستبانة ان عدد المستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار السكني الفاخر يشكلون اعلى نسبة ولاسباب مادية.

5- قلة الاهتمام بندرة الارض، وخاصة في محافظة مثل محافظة السليمانية بسبب طوبوغرافيتها.

6- تردي نوع الانتاج السكني بسبب ضعف الاشراف وعدم الالتزام بالمواصفات في بعض المشاريع السكنية.

7- ظاهرة الاتجار بالوحدات السكنية (اليد الثانية) فان سعر الوحدة السكنية فوق قدرة المواطن على الشراء.

8- ضعف ثقة المواطن ببعض الشركات، بسبب هربها وتركها العمل بعد انجاز نسبة معينة من المشروع.

9- تملك الارض للمستثمر من ايجابيات القانون ولكن يجب ان تكون متوازنة مع سياسة حكيمة في ادارة الارض والتوزيع المكاني للمشاريع.

10- يقترح كل المستثمرين ان تكون جهة تمثلهم داخل هيئة الاستثمار تعنى بشؤونهم وان النسبة الاعلى منهم لهم اطلاع على القانون و يجدون ان تأثير قانون الاستثمار جيد.

11- من خلال مناقشة قانون رقم(4) 2006 وقانون رقم(13) 2006 ، نجد في القانون الاول، ان هناك تملك الارض للمستثمر وهي خطوة محفزة للاستثمار، اما في الثاني فان للمستهلك الحق في استثمار الارض لمدة 50 سنة وهذا لا يشجع المستثمر.

التوصيات

1- وضع الضوابط القانونية على الشركات الاجنبية المستثمرة، لمنع ظاهرة تهرب هذه الشركات وترك العمل بعد انجاز نسبة منه وذلك بان يكون لهذه الشركات خطاب ضمان معتمد لدى البنوك العالمية المعترف بها وبذلك يضمن حق المواطن الذي يكون قد دفع جزءاً من المبلغ (القسط).

- 2- من اجل تقليل المتاجرة بالوحدات السكنية، بوضع قيود على الفرد بعدم شراء اكثر من وحدة سكنية واحدة على ان يكون ذلك مثبت في دائرة الطابو، بالاضافة الى التوزيع في مصادر انتاج الوحدات السكنية وتشجيع القطاع الخاص للاستثمار في مجال الاسكان.
- 3- انشاء هيئة للاسكان تكون مهامها فقط ما يلي:
النوعية والاشراف - تثبيت الاسعار.. وذلك للتخفيف من عبء هيئة الاستثمار.
على ان تعتمد هذه الهيئة (هيئة الاسكان)، الاحصاءات الدقيقة والمعلومات حسب المواقع (تهيئة خارطة استثمارية)، وتهتم بذوي الدخل المحدود، وتقوم بتوزيع الاستثمارات الى المواطنين، من لايمتلك عقارا او غير المستفيدين.
- 4- في مجال التنمية المكانية : تخصيص جزء من الميزانية الحكومية سنويا" للاقضية والنواحي لتوجيه الاستثمارات اليها بما يتناسب مع حجمها السكانية .
- 5- الاستفادة من تجارب دول العالم في مجال زيادة الانتاج السكني وبما يناسب ظروف بلدنا الاقتصادية والاجتماعية وخاصة في مجال تشجيع القطاع الخاص واستخدام الدولة للتشريع والأرض في تحقيق نتائج جيدة على صعيد الانتاج السكني.
- 6- مراقبة ومتابعة الانتاج السكني من حيث الكلفة والجودة والخدمة .
- 7- معالجة المعوقات القانونية والادارية لنمو الانتاج السكني تماشيا" مع الطلب.
- 8- تطوير نظام ادارة الارض الحضرية من خلال:
- توجيه الاستثمار الى النمط العمودي للتخفيف من الضغط على الارض.
- تنوع حجم قطع الاراضي السكنية لتمكين ذوي الدخل المحدود من الحصول عليها.
- الاهتمام بالمناطق المحيطة بالمدن وتهيئتها بمدىها بخدمات البنى التحتية.
- 9- بالرغم من حداثة التجربة في اقليم كردستان، استطاع قانون استثمار كردستان ان يحقق نجاحا" كبيرا" في مجال زيادة الانتاج السكني لمواجهة الطلب المتزايد على الوحدات السكنية في محافظة السليمانية، مع هذا يتطلب مراجعة القانون وتعديله لحل المشاكل الناتجة عن الثغرات الموجودة فيه.

المصادر:

- 1- شمه، زينب سلمان ،"دور القطاع الخاص في مشاريع الاسكان، تجربة اقليم كردستان انموذجا" رسالة ماجستير مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2009
- 2- الاسكوا، السياسات الاسكانية والتحضر ملامح قطرية- المملكة الاردنية الهاشمية، الامم المتحدة، نيويورك 2003
- 3- العزاوي، رياض سعدي"السياسات الاسكانية ودور قطاع المقاولات في تنفيذها في العراق"، رسالة ماجستير مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد 1998
- 4- سياسة الاسكان الوطنية في العراق، اكتوبر 2010، جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان.
- 5- وزارة التخطيط، "الابعاد الاجتماعية لمشكلة السكن في العراق".
- 6- "التمويل الاسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الاشارة الى بعض التجارب العربية، د. اكرام عبد العزيز - د.لؤي ملا حويش، مجلة المخطط والتنمية العدد 19 السنة الثانية عشر، 1430هـ - 2008م
- 7- القرشي، انتصار قدوري، التخطيط الاسكاني في العراق وفق الكلفة - المنفعة الاجتماعية" رسالة دكتوراه مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد 2007
- 8- وزارة الاسكان والتعمير - لجنة تحديث مخطط الاسكان في العراق (تحديث مخطط الاسكان العام في العراق) 1993
- 9- <http://www.alaswaq.net/views/2007/04/29/7620/htm>

- 10- احمد، م.طه ياسين، "ستراتيجيات تجهيز المساكن ودور القطاع العام" وزارة الاسكان والتعمير، الهيئة العامة للاسكان.
- 11- وزارة التخطيط، المجموعة الاحصائية 2011
- 12- هيئة احصاء اقليم كردستان
- 13- مديرية البيئة في السليمانية، تقريرها السنوي 2012
- 14- مديرية المساحة العامة
- 15- علي جاسم، "دور صندوق الاسكان في حل مشكلة السكن"، الحوار المتمدن، <http://www.ahewar.org>
- 16- الهيئة العامة للاستثمار، قانون الاستثمار رقم 4 لسنة 2006
- 17- Kurdistan Byesin, KBSA 2008 estimates Kurdistan
- 18- هيئة استثمار اقليم كردستان، اربيل
- 19- وقائع كردستان، رقم العدد: 62 تاريخ 2006/8/27 عدد الصفحات 9 رقم الصفحة: 22
- 20- الوقائع العراقية، رقم العدد 4031 تاريخ 2007/1/17 عدد الصفحات 6 رقم الصفحة: 4
- 21- اقليم كردستان، وزارة التخطيط، المجموعة الاحصائية رقم 1 لعام 2007
- 22- مسودة خطة التنمية الاستراتيجية 2012-2016، الفصل السابع، القسم الثالث قطاع الاسكان
- 23- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للاحصاء، الخطة الخمسية 2011-2016
- 24- مديرية الاستثمار / السليمانية/وحدة المعلومات والبحوث
- 25- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للاحصاء، مسح ميزانية الاسرة لعام 2007



استمارة البحث الميداني

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة بغداد/ مركز التخطيط الحضري

والاقليمي للدراسات العليا

م/ استمارة البحث الميداني (خاصة بالمستثمرين)

عنوان البحث /دور قوانين الاستثمار في الانتاج السكاني

ان المعلومات المطلوبة في هذه الاستمارة هي لاجراض البحث العلمي فقط .نرجو تعاونكم معنا لملء هذه الاستمارة بدقة خدمة للعلم

مع جزيل الشكر والامتنان

الباحثة/ بشرى عبد الرحيم ياس

استمارة استبانة

رقم الاستمارة

تاريخ المسح

المحور الأول : جوانب عامة متعلقة بالقانون

ما هو رأيك بتأثير قانون الاستثمار رقم 4 لسنة 2006

- تأثير جيد ()
- تأثير متوسط ()
- تأثير ضعيف ()

المحور الثاني : الجوانب القانونية للاستثمار

مطلع على: الجوانب القانونية () الامتيازات () الشروط الجزائية () ليس لي اطلاع كافي ()

المحور الثالث : الجوانب الفنية

1- هل تمثل الضوابط المعتمدة الآتية عائقا أمام الاستثمار ؟



- المعايير الفنية والتصاميم ()
- أساليب وطرق البناء ()
- أخرى ()

أي من المشاريع الإسكانية تفضل الاستثمار فيها ؟

- إسكان أفقي (متوسطي الدخل) ()
- إسكان أفقي (محدودي الدخل) ()
- إسكان أفقي (فئات خاصة) ()
- إسكان عمودي (عمارات سكنية) ()
- إسكان فاخر ()

أي من المجالات الإسكانية تفضل الاستثمار فيها؟

- الاسكان في المناطق الريفية ()
- الاسكان في المناطق الحضرية ()

هل تفضل الاستثمار في احد المجالات الآتية وتعتبره مجديا اقتصاديا ؟

- إنتاج الوحدات السكنية ()
- مكونات المنتج السكني ()
- توفير خدمات البنى التحتية للأراضي ()

ما هي مقترحاتك؟