



مركز البيان للدراسات والتخطيط
Al-Bayan Center for Planning and Studies

أزمة السكن في العراق السعي إلى حلول بمبادرات دولية

وحدة الأبحاث



سلسلة إصدارات مركز البيان للدراسات والتخطيط

عن المركز

مركزُ البيان للدراسات والتخطيط مركزٌ مستقلٌّ، غيرُ ربحيٍّ، مقرّه الرئيس في بغداد، مهمته الرئيسة تقديم وجهة نظر ذات مصداقية حول قضايا السياسات العامة والخارجية التي تخصّ العراق بنحو خاصٍ ومنطقة الشرق الأوسط بنحو عام -فضلاً عن قضايا أخرى- ويسعى المركز إلى إجراء تحليلٍ مستقلٍّ، وإيجاد حلولٍ عمليّةٍ جليّةٍ لقضايا معقدة تهّم الحقلين السياسي والأكاديمي.

الآراء الواردة في المقال لا تعرب بالضرورة عن اتجاهات يتبناها المركز، وإنما تعبر عن رأي كُتابها.

حقوق النشر محفوظة © 2021

www.bayancenter.org

info@bayancenter.org

Since 2014

أزمة السكن في العراق السعي إلى حلول بمبادرات دولية

وحدة الأبحاث

مدخل

تتفاقم مشكلة الاسكان في العراق بطريقة سريعة جدا، في بلد معدل النمو فيه يبلغ 3% سنويا، وتتركز المشكلة بشكل كبير في العاصمة بغداد، في ظل غياب الأرقام الرسمية، أو الإحصاء السكاني الذي يبين بشكل دقيق حجم المشكلة، ومدى حاجة المواطنين الفعلية.

من جانب آخر، تشهد العقارات ارتفاع مهولا في الاسعار في العاصمة بغداد، بطريقة مريبة يربطها البعض بعمليات غسيل الاموال، الامر الذي يجعل الطبقة المتوسطة الدخل عاجزة عن إيجاد سكن لائق، ولم تحل المشاريع الاسكانية الاستثمارية التي انشأت في بغداد المشكلة، بسبب اسعارها العالية وخطة الدفع التي تنقسم على اقساط باهضة، في ظل غياب الحكومة عن الاستثمار في هذا القطاع، باستثناء مجمع بسماية، الذي يوفر نظام دفع مناسب، ولكنه في الوقت ذاته بعيد جدا عن مركز العاصمة، ولحد الان لم يتم التخلص من المشاكل التي تعترض اكمال الطريق السريع الذي يفترض أن يربطه بمركز المدينة.

وبنظرة إلى (خارطة نسب إنجاز مشاريع المجمعات السكنية) المنشورة على موقع وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة ومن بين 49 مشروع تنفذه الوزارة، لا يوجد ولا مشروع واحد في بغداد!

رافق تصاعد أزمة السكن وجود ازمة اقتصادية لم يتم التعافي منها منذ عام 2014، بعد احتلال تنظيم داعش لجغرافيا واسعة من العراق، بطريقة اعجزت الحكومة عن الأخذ بمبادرة السكن بشكل حقيقي يسهم في تقليل هذه الأزمة، في ظل الحاجة إلى 7 مليون وحدة سكنية كما يقدر بعض الخبراء، مع غياب تام للأرقام الرسمية.

التكدس السكاني: مخاطر متعددة

تأخذ أزمة السكن في العراق أبعادا مركبة، فهي لا تقتصر على الحاجة إلى المساكن في ظل النمو السكاني الكبير وارتفاع معدلات الهجرة إلى المدينة، وتعرش التنمية، ومعدل الاندثار العالي للمساكن، بل تمتد إلى نوعية تلك المساكن ومناطقها، فالذين نشأوا في مناطق جيدة بالنسبة لساكنيها، والخدمات المتوفرة فيها، وقربها من المراكز التجارية والمؤسسات الحكومية؛ يجدون مشكلة في الانتقال إلى مناطق بعيدة، ولا يمتلكون الأموال الكافية لشراء عقارات في مناطق نشأتهم، الأمر الذي يلجئهم إلى البناء في حدائق منازل آبائهم، مسببين تغيرا سلبيا في النسيج الحضري، يرفع نسب التلوث بسبب قطع الأشجار، ويضغط على البنية التحتية

والخدمات المتخصصة، أصلاً فضلاً عن تزايد العشوائيات والبيوت غير النظامية المبنية في الأراضي الزراعية.

وكان النائب في البرلمان العراقي حازم الخالدي قد صرح أن العراق يحتاج إلى مليونين وسبعمئة الف وحدة سكنية، مع الحاجة إلى 250 الف وحدة سكنية سنوياً، وتبدو تقديرات السيد النائب متفائلة بمعرفة تقديرات دراسات ميدانية أخرى ذهبت إلى أن العراق يحتاج إلى ما يقارب (5 مليون) وحدة سكنية لغاية سنة 2020، والبعض ذكر أن الرقم يصل إلى (7 مليون) وحدة سكنية.

كما الكثير من البنايات التي شيدت بارتجال في بغداد، دون مراعاة البنية التحتية اللازمة، وبتجاهل لتعليمات البلدية والتخطيط الحضري، دون مساعد أو تكييف للاضاءة الطبيعية والتهوية، هي في الأصل مشاريع تقاعد، فعدد من الموظفين لجئوا إلى بناء شقق بطوايق في حدائق بيوتهم قبيل تقاعدهم من الوظيفة، لدعم الراتب التقاعدي الهزيل، وهذا يبين جانب آخر للمشكلة، وارتباطها بأزمة اهتزاز الرواتب وانخفاض سعر الصرف، بما قاد لأن ترتفع الإيجارات.

من جانب آخر، فإن العشوائيات وكما هو الحال في أي مكان تنتشر فيه عالمياً، تكون مرتعا خصبا للجريمة، تنتشر فيها المخدرات والسراقات، وحتى في الأحياء الشعبية التي يحتل بعضها قلب بغداد، مثل البتاوين، فإنها أصبحت مناطق بالغة الخطورة، يتكدس السكان فيها في منازل قديمة خربة، وسط انتشار عصابات تتاجر بالمخدرات، والبشر، وحتى الاعضاء البشرية.

في الوقت ذاته، ونتيجة لضعف التنمية في الأرياف، تستمر موجات الهجرة إلى المدن، لتسبب المزيد من الضغط السكاني على الحواضر الكبرى، وبغداد في طليعتها، وهؤلاء يحتاجون إلى سكن، وبالغالب لا يمتلكون إيجار مساكن لائقة، فيلجئون إلى العشوائيات، أو المناطق الشعبية الخطرة، ويكونون عرضة للتجنيد في الجماعات المسلحة والارهابية، فضلاً عن امكانية انخراطهم في أعمال الجريمة المنظمة، بما يلقي المزيد من الأعباء على الجهد الأمني، والأمن الوطني بشكل أشمل.

وضغط السكان على الحواضر لا يقتصر على زيادة العشوائيات، والتكدس في مساكن صغيرة وتدمير النسيج الحضري للأحياء المدنية بتقسيم البيوت وقطع الاشجار والبناء في الحدائق، بل يمتد أيضاً إلى الضغط على البنية التحتية، وزيادة السيارات على الطرقات العامة، ناهيك عن التجاوز على الأرصفة، وزيادة الحفر في الشوارع في ظل ضعف أداء دائرة الطرق والجسور، حتى أن الطرق السريعة في بغداد تشهد تخسفات دورية، وتتمتلك وصلات الجسور، التي يتأخر إصلاحها لأشهر في بعض الأحيان، في ظل زيادة مهولة في أعداد السيارات، ورداءة المواصلات العامة التي تكتظ خطوطها بالسيارات القديمة غير المكيفة والتي تطلق نسبة عالية من الملوثات، في ظل غياب النقل عبر السكك الحديدية سواء داخل المدن (المترو) أو خارجها.

ويلاحظ أيضاً أن المتكدرسين في العشوائيات، ونتيجة لضعف سوق العمل، وعدم وجود اسواق أو مساحات خدمية نظامية داخل هذه العشوائيات، أو الاحياء الشعبية القديمة غير المخططة بشكل علمي، يمتنون أعمالاً لها مردود سلبي في عدة نواح على المجتمع وليس على المنخرطين فيها، على سبيل المثال ينتشر باعة الأغنام على الطرقات في بغداد، ويمارسون الذبح خارج المسالخ الحكومية دون ضوابط صحية، ويلقون

بالمخلفات على الطرقات، دون كشف صحي على الحيوانات، ويلجأ السماكون بدورهم إلى قطع الأشجار في الشوارع العامة لحرق أخشابها، ويهدرون كميات كبيرة من المياه، وغيرهم، وأغلب العاملين في هذه المهنة يسكنون في العشوائيات، ويمتحنون هذه الأعمال في ظل غياب وجود أسواق حضرية مخططة لاستيعابهم، ودون رقابة فاعلة على نشاطهم.

ومهما توسعنا في عرض عناصر أزمة الاسكان في العراق، فلن نصل إلى حصر تام لها، لأنها تمتد وتتسع وتظهر في مستويات مختلفة ومتعددة، سياسيا، واجتماعيا، واقتصاديا، وأمنيا.

المجمعات السكنية الكبرى... حل أم مشكلة؟

إن المطالع للمشاريع السكنية في بغداد تحديدا لا يكاد يستقر على كونها حل لأزمة السكن أم مشكلة إضافية، فباستثناء مجمع بسماية، البعيد عن العاصمة، يجد المواطن نفسه أمام خيارات سكن في غاية الصعوبة وشروط بيع معقدة في المجمعات الاستثمارية.

وحتى تلك الموجودة داخل العاصمة، وتباع بسعر معقول بدرجة ما، فإنها تعاني من مشاكل أخرى، مثل مواصفات البناء المنخفضة المعايير، وعدم وجود ربط بالشبكة الوطنية للكهرباء، وصغر المساحات الداخلية في المجمعات المعنية، أما المجمعات الأخرى، فتبدأ أسعارها من 1000 دولار للمتر الواحد صعودا، وبخط سداد معقدة، لا يكاد ذوي الدخل المتوسط يقدرّون عليها ابدا.

على سبيل المثال، يطرح أحد المجمعات خطة سداد تتضمن دفع 25% من قيمة الوحدة السكنية التي تبدأ أسعارها بمبلغ يفوق الـ 1000 دولار للمتر، ويرتفع حسب الطابق والاطلالة، ثم يتم استحصال قرض مصرفي بقسط شهري يناهز الـ 500 دولار، ليتم تسديد قيمة المبلغ المتبقي على مدار سنة ونصف، ومجمع آخر يقوم باستحصال قرض يناهز الـ 60 الف دولار للمواطن، على أن يسدد ما يقارب المبلغ نفسه خلال شهر واحد من الدفع، ولا يختلف الحال مع أربع مجمعات سكنية أخرى في بغداد، ومع رواتب حكومية أغلبها هزيل، في ظل ارتفاع قيمة الدولار، يبدو الحصول على وحدة سكنية في هذه المجمعات ضرب من الخيال بالنسبة لذوي الدخل المتوسط، إلا إذا فكروا بخيانة الأمانة، والانخراط في منظومة الفساد المستشرية في البلد، وهذا وجه آخر للمشكلة، أما ذوي الدخل المحدود فلا يفكرون بالاقدم عليها مطلقا، وهم يزدادون سخطا على الدولة كلها، بما تضمنه من نظام سياسي واجتماعي.

مع هذه الخيارات المحدودة، تبدو المجمعات الاستثمارية في بغداد مشكلة مضافة، تزيد السخط العام تجاه أزمة السكن أكثر مما تحلها.

مدخل ثاني: التدريب المهني وأزمة السكن

حلول عبر المنظور الامني

طرحت فرنسا قبل سنوات مشروع على الحكومة العراقية، مشروع ممول بالكامل من قبل فرنسا، لم يتم تفعيله حتى تشكيل عادل عبد المهدي لحكومته عام 2018، والتي شهدت اقرار مجلس الأمن الوطني للمشروع الفرنسي بالأمر الديواني رقم 406 للعام 2019، وتشكيل لجنة ديوانية لمتابعة تنفيذه.

يتلخص المشروع بإيجاد حلول للمقاتلين المسرحين بعد انتهاء معارك التحرير مع تنظيم داعش، بالإضافة إلى الذين فقدوا أعمالهم نتيجة احتلال التنظيم لمدنهم، أو الشباب بلا عمل الذين يخشى انضمامهم إلى التنظيمات المسلحة، ويهدف إلى نقل التجربة الفرنسية في تشغيل المقاتلين والشباب والعاطلين عن العمل - بعضها في مستعمرات فرنسا السابقة - وتضمنت تلك التجربة إنشاء معسكرات تدريب مهني، على غرار معسكرات التدريب في الجيوش النظامية، ولكن هذه المعسكرات ذات الضبط العالي، تهدف إلى منح مهارات مهنية للمنضمين لها، ومنحهم حرف تمكنهم من الانخراط في سوق العمل.

بالإضافة إلى التدريب المهني، يتم وضع مناهج (تدريب وطني) تهدف إلى تنمية الحس الوطني والسلوك الاجتماعي لدى المنضمين لهذه المعسكرات، وعقب تخرجهم، يواصل المشروع رعايتهم بالاتفاق مع المؤسسات الكبرى التي تتوافق حاجاتها مع مخرجات هذه المعسكرات، فيتم تشغيلهم، بما يضمن ابتعادهم عن المشاكل، واخلخلة الأمن.

ولكن كيف يمكن الاستفادة من هذا المشروع المتعثر لعلاج أزمة السكن في العراق؟

الإجابة ذات شقين، وتتمثل بما يلي:

أولاً: نوعية الحرف التي يتم التدريب عليها

1. يتم الحرص على أن يكون لموضوع الحرف المتصلة بالإسكان جزء مهم في هذه المعسكرات، مثل البناء، تسليك الكهرباء وخدمات المياه، رصف البلاط، الصباغة، البستنة، رصف الطرق... الخ، بما يضمن تخرج شباب حرفيين قادرين على الانخراط في قطاع الاسكان، الذي يعد من القطاعات الرائدة في الاقتصاد، بمعنى تأثيرها على بقية القطاعات الاقتصادية بشكل تام، وقطاع الاسكان في العراق يشهد شحة في عدد الحرفيين الماهرين في مختلف مراحله.

2. توجيه القطاع الخاص نحو تكوين شركات تسهم في استيعاب هؤلاء، شركات المقاولات التي تقوم بتوظيف مخرجات هذه المعسكرات تمنح أولوية في منح العقود الحكومية ضمن مبادرة السكن المذكورة في الفقرة اللاحقة.

ثانيا: ربط المخرجات بمبادرة سكن

1. تطلق الحكومة مبادرة سكن حقيقية لا تقف عند حد توزيع الأراضي، بل تقديم وحدات سكنية بخطة سداد مريحة لا تثقل كاهل المواطنين.
2. يرافق النقطة السابقة بناء وحدات سكنية فاخرة في مناطق مميزة يتم استثمار إيراداتها في تمويل بناء الوحدات السكنية ذات الشروط الميسرة، كما هو الحال في التجربة المصرية.
3. يمكن استدامة الدعم الدولي للمشروع، سواء من فرنسا أو بقية الدول المانحة في حال عدم توفر التخصيصات المالية الكافية كما هو معلن من الحكومة العراقية.
4. يمكن ربط عمل المبادرة والبرنامج الفرنسي بما أعلنت عنه رئيسة هيئة الاستثمار سها داود النجار عن نية الهيئة تأسيس الشركة الوطنية للتطوير العقاري، التي ستكون مساهمة مختلطة بنسبة 50% للقطاع العام، و25% للقطاع الخاص، وتباع النسبة الباقية كأسهم للمواطنين.

الفوائد المرجوة من المشروع

سيترتب على المشروع عدة فوائد، يمكن إيجازها بما يلي:

1. حل مشكلة الالاف من العاطلين عن العمل من الشباب في مختلف محافظات العراق، وسيسهل عملية إعادة دمج اللاجئين في المخيمات، والعشرات من الاطفال الذي لا يعرف مستقبلهم حتى الان، خصوصا أن هذه المشاريع سوف تكون آخر الأمر متاحة أمام من عمل في بنائها لاستملاكها بشروط دفع ميسرة.
2. تنشيط القطاع الخاص في العراق عبر تكوين شركات متعددة لا تقتصر على قطاع البناء، بل تمتد إلى تقديم الخدمات الملحقه به مثل التنظيف والبستنة وغيرها.
3. حل فعال لأزمة السكن في العراق، وفي العاصمة بغداد بشكل خاص.
4. إن شغل الالاف من الشباب في العمل، ثم اتاحة فرصة السكن المريح أمامهم، سوف تمنح الأمن الوطني في العراق دعومات متعددة، مثل الرضا العام، والابتعاد عن المشاكل والإخلال بالأمن العام، وتدعيم النظام السياسي الديمقراطي الذي يبرهن قدرته على توفير الحياة الكريمة والعمل، ناهيك عن تنظيم العشوائيات، ومراقبة المجمعات الجديدة بالطرق الحديثة التي تضمن انخفاض عدد الجرائم، وتفكيك شبكات الجريمة المنظمة التي تنشط في العشوائيات والأحياء الشعبية.