

الاستثماري للقطاع السكني وتوفير الحوافز تساهم في جذب الاستثمارات ومواجهة الطلب السكني المتزايد. من هنا، فإن البحث سيركز على محورين أولهما محاولة تسليط الضوء على المفاهيم الأساسية التي تساهم في التعريف بالاستثمار وأدواته المتاحة والمناخ الاستثماري والعوامل المؤثرة في القرار الاستثماري... الخ.

إما المحور الثاني فقد خصص لعرض السياسات الإسكانية وقانون الاستثمار والحاجة السكنية والإستراتيجيات المقترحة لجذب الاستثمار وتوجيهه لحل مشكلة السكن لاسيما لذوي الدخل المحدود.

Abstract:

Adopting a policy of attracting investments in all countries, whether developing or developed prevailed, especially after the global crisis, and this trend is imposed by considerations of political and development (urban, economic, and social) can be formulated as a rational policy to solve many problems related to patterns of urban growth, economic, social, and including the problem of housing.

As the reality of the housing sector in Iraq will require the allocation of substantial resources to promote it by the research problem is the lack of financial resources and the inability of investments to meet the various requirements including the requirements of economic sectors, particularly in the field of housing, infrastructure and basic services associated with it in Iraq.

الاستثمار في القطاع السكني وتمويله د. سهى مصطفى حامد د. عقيل عبد الله عبد الجليل

المقدمة:

أصبح تبني سياسة جذب الاستثمارات في جميع الدول سواء النامية أم المتقدمة سائداً ولاسيما بعد الأزمة العالمية، وهذا الاتجاه فرضته اعتبارات سياسية وتمويلية (عمرانية، واقتصادية، واجتماعية) يمكن صياغتها على أنها سياسة رشيدة لحل كثير من المشاكل المتعلقة بأنماط النمو العمراني والاقتصادي والاجتماعي، و منها مشكلة السكن. ولما كان واقع قطاع الإسكان في العراق يستلزم تخصيص موارد ضخمة للنهوض به عليه فإن مشكلة البحث تتمثل في قصور الموارد المالية وعجز الاستثمارات في تلبية المتطلبات المختلفة ومنها متطلبات القطاعات الاقتصادية وبشكل خاص في مجال الإسكان والبنى التحتية والخدمات الأساسية المرافقة له في العراق.

ويهدف البحث إلى إيجاد إستراتيجية كفيلة بخلق مناخ مناسب يعمل على جذب وتوجيه الاستثمارات الخارجية والداخلية لمواجهة مختلف المشاكل ومنها مشكلة الإسكان، تراعي فيها أولاً خصوصية هذا القطاع في كونه لا يحقق عوائد على استثماراته إلا بعد مدة طويلة، والظروف التي يمر بها العراق ثانياً، والتكاليف التي يتحملها الفرد والمجتمع في المدى القصير والمتوسط والطويل فضلاً عن العوائد المتحققة من المشاريع الاستثمارية ثالثاً .

انطلاقاً من مشكلة البحث وهدفه فإن **فرضية البحث** تقوم على إن تنوع مصادر وأساليب التمويل

التوسع لإنشاء وحدات جديدة تستخدم لإنتاج السلع والخدمات".⁵

ويشير الاستثمار هنا إلى تكوين رأسمال الثابت والمتمثل بالأنواع التالية:

* الاستثمار المنتج - الذي يساهم في زيادة الطاقة الإنتاجية، مثل إقامة المصانع.

* الاستثمار المساعد - هو الاستثمار الذي يساعد على إقامة استثمارات إنتاجية مباشرة، مثل الطرق والجسور.

* استثمارات تدعم الهيكل الاقتصادي - وتتمثل بالاستثمارات التي تساعد على القيام باستثمارات ذات إنتاجية مباشرة.

نستخلص مما سبق الآتي:

1 - الاستثمار يمثل التضحية في استهلاك الحاضر من أجل استهلاك في المستقبل، وبعبارة أخرى تفضيل إشباع المستقبل على الحاضر.

2 - وفق تعريف الأمم المتحدة، يتضمن الاستثمار الإنفاق على السلع الرأسمالية الثابتة الجديدة (مثل الطرق، والمصانع، والمساكن،...) فضلاً عن للمخزون مثل السلع الوسيطة والسلع النهائية خلال فترة زمنية معينة.

3 - ركز تعريف هيئة الاستثمار على توظيف المال في أي نشاط من دون أن يحدد هذا النشاط إنتاجي أم استهلاكي وهل منفعة للوقت الحاضر أم المستقبل البعيد، وبهذا فإنه يتصف بالمرونة.

4 - جميع التعاريف السابقة لم تمنح الادخار المحلي الأهمية المناسبة بوصفه أحد المصادر الأساسية لتمويل الاستثمار وإنما تركت المجال واسعاً لمصادر التمويل الأخرى المتمثلة بالمنح والإعانات والقروض والتمويل الأجنبي (تقدمه دول أو أفراد أو شركات).

المحور الأول.. مفاهيم نظرية في الاستثمار

1-1 الاستثمار.. تعريفه ومفهومه..

يعرف الاستثمار "بأنه التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من إشباع استهلاك حالي بقصد الحصول على منفعة مستقبلية أكبر يمكن تحقيقها من إشباع استهلاك مستقبلي".¹

وتعرف وزارة التخطيط الاستثمار "بأنه الإنفاق على السلع والخدمات الإنتاجية المتمثلة بتكوين رأسمال الثابت الإجمالي والتغيير في المخزون السلعي".² إما وجهة نظر الأمم المتحدة للاستثمار فتشير إلى "أنه حيازة السلع الرأسمالية الجديدة، زائداً الإضافات والتجديدات والتحسينات التي تجري على السلع الرأسمالية القائمة في البلد الذي يراد احتساب رأسمال الثابت له، زائداً قيمة الأعمال الإنشائية في دور التنفيذ".³

كما أشار قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 في الفقرة (ن) من المادة (1) إلى مفهوم الاستثمار بأنه "توظيف المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بالمنفعة المشروعة على البلد".⁴

كما يعرف الاستثمار "بأنه استخدام جزء من الموارد المتاحة للمجتمع لتكوين رأسمال اللازم للإحلال أو

¹ - مطر، محمد، "إدارة الاستثمارات، الإطار

النظري والتطبيقات العملية"، دار وائل، عمان،

ط3، 2004، ص14.

² - وزارة التخطيط، المعهد القومي للتخطيط، "دليل المصطلحات

الاقتصادية والتخطيطية"، 1988، ص15.

3- U.N., "Concepts and Dification of Capital Formation", Statistical papers series, New York, 1969, PP.7-13.

⁴ - جمهورية العراق، رئاسة مجلس الوزراء، الهيئة الوطنية للاستثمار،

قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006.

5- Kalecki, M., "Selected Essays on the Economic

Growth of the Socialist and Mixed Economy" Cambridge University, 1972, PP.1-3.

من هنا يتبين ثقل عبء المسؤولية التي يتحملها المستثمر فهو يخاطر في إصدار قراراته الاستثمارية المستندة على تنبؤات وتكهنات مجهولة، لذلك فإن العلاقة الوثيقة بين الاستثمار والتنبؤات للمستقبل تجعل المستثمرين يمنحونها أهمية كبيرة في أثناء صياغة القرارات واتخاذها.

ب- عنصر الريح:

يطلق الريح عادةً على الفرق بين أثمان السلع المباعة ونفقات إنتاجها. وتؤدي الأرباح دوراً مهماً في تحديد حجم الاستثمار. إن حجم الاستثمار يحدده المستثمرون عند المستوى الذي يحقق لهم أقصى الأرباح، وهو المستوى الذي تتعادل فيه القيمة الإنتاجية الحدية لرأس المال* مع سعر الفائدة.

عليه فإن هناك عاملاً آخر يأخذه المستثمر في عين الاهتمام وهو سعر الفائدة، إذ يقترض المستثمر نقوداً وترتب عليها فوائد مما يزيد من كلفة الاستثمار. وبعبارة أخرى، إن المحرك الأساسي للمستثمر هو الريح، وهو الذي يحدد حجم الاستثمار ونوعه، كما يحدد مستوى الإنتاج القومي، وان قرارات المستثمر في استثمار أمواله تعتمد على توقعاته في إن هذا الاستثمار يحقق له إيراداً يزيد عن كلفته.

* يقصد بالإنتاجية الحدية: الحد الذي يتساوى عنده تكاليف إنتاج وحدة واحدة من عوامل الإنتاج (العمل، رأس المال، الأرض) مع ثمن الوحدة المنتجة من السلعة. والمنظم أو المنتج لا يحاول الاستثمار في توظيف وحدة إضافية من عوامل الإنتاج إلا إذا ترتب على هذه الزيادة زيادة في إنتاجه الكلي نتيجة لإضافة هذه الوحدة من (العمل، أو رأس المال، أو أرض) وهو ما يعرف بالإنتاجية الحدية (العمل، رأس المال، الأرض).

1-2 العوامل المؤثرة على الاستثمار:

هناك عنصران أساسيان يؤثران على الاستثمار هما:¹
أ - عنصر المخاطرة.
ب - عنصر الريح.

أ- عنصر المخاطرة:

يقوم المستثمر بأداء وظيفة اجتماعية ذات فائدة في العملية الإنتاجية باعتباره مالكاً لرأس مال مؤسسته، إي انه يقوم بعمل منتج، وللمستثمر في هذا إنتاجية حدية ايرادية، فهو لا بد ان يحصل على مكافأة عن الانتظار والحصول على الريح كتعويضاً عن تحمل أخطار المشروع، وهناك نوعان من المخاطر يتحملها المستثمر نتيجة عدم التأكد من المستقبل ودقة التقدير، أولها: المخاطر القابلة للتأمين - وتتمثل بالمخاطر التي يمكن تجنبها والتأمين عليها لدى شركات التأمين كأخطار السرقة والحريق.. الخ، إذ يمكن لأخصائي التأمين إن يقدر بكل دقة احتمال حدوث مثل هذه الأخطار، وفي ضوء تقديراته يمكن للمستثمرين أن يؤمنوا ضد وقوع الأخطار.

ثانيهما: مخاطر غير قابلة للتأمين - وهي المخاطر التي لا يمكن حسابها لعدم معرفة طبيعتها، ولا تجرؤ في هذه الحالة شركات التأمين أن تقبل التأمين ضدها، فالمستثمر عندما يحدد تكاليف (النفقات) للمشروع، فإنه يعتمد على الحاضر، وهذا أمر سهل، ولكنه يواجه صعوبات تتعلق بحالات المستقبل، مثل الحالات السياسية، والأمنية، وتقلبات الأسعار المفاجئة، فضلاً عن التغيير في سلوك أفراد المجتمع المستفيدين من هذا الاستثمار، والذين يتأثرون بشكل مباشر بهذه المخاطر (عدم الاستقرار الأمني، والاقتصادي، والسياسي) وبالتالي عزوفهم عن الاستثمار في تلك المشاريع.

1- العاني، د. عبد الملك، 'مبادئ الاقتصاد'، طبعة الأولى، بغداد،

1-3 حوافز الاستثمار وعوائقه:

على مختلف مجموعات السلع (كأسعار المواد الإنشائية، وأجور العمال، الآلات والمعدات... الخ) وهذا التفاوت في نسبة التغير في أسعار السلع المختلفة له أثره على التوازن الاقتصادي، إذ يحدث اختلالاً اقتصادياً بسبب عدم مجاراة الدخول والديون وأسعار مختلف السلع والخدمات للتغيير بنفس النسبة.

وتتضح خطورة تقلبات قيمة النقود في جانب مهم من النشاط الاقتصادي القائم على أساس الالتزامات التعاقدية بين الأفراد بدفع مبلغ معين من النقود بعد أجل، مثال ذلك، أصول القروض وفوائدها، وأقساط التأمين، وإجازات العقارات والأراضي، وأجور العاملين ومرتباتهم.. وغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المؤجلة أو التي يستغرق تنفيذها فترة زمنية معينة، ويلتزم فيها المدين بالوفاء بمبلغ معين من النقود كما هو مدون في العقد، من دون أن يكون لارتفاع قيمة النقود أو

انخفاضها وقت الوفاء أي تأثير، ومن البديهي إن حدوث أي تغيير في قيمة النقود لا بد وأن يحدث تغييراً في المركز الاقتصادي للإطراف المتعاقدة، وببداونه كلما كانت مدة الالتزام طويلة اتسع مجال تقلب قيمة النقود، بسبب التغير المستمر في أسعار السلع والخدمات، ففي حالة التضخم (ارتفاع مستوى الأسعار وانخفاض قيمة النقود) يتحسن المركز الاقتصادي للمدينين ويتضرر الدائنون، وعلى العكس في حالة الانكماش (ارتفاع قيمة النقود وانخفاض أسعار السلع) يتضرر المدينين اقتصادياً وينتفع الدائنين.

ولابد من الإشارة إلى نقطة مهمة وهي القروض الطويلة الأجل، حيث يتضرر الدائن بسبب انخفاض قيمة النقود عند انتهاء مدة القرض. وتشمل حالة المتضررين من التضخم (انخفاض قيمة النقود) الدائنين (من حملة السندات، وأصحاب ودائع البنوك، وحملة بوالص التأمين، وصناديق التوفير)، كما يتضرر أصحاب الدخول الثابتة وأصحاب الأجور والمرتببات المتميزة بقابلية دخولها للتغير البطيء ورواتب التقاعد والإعانات الاجتماعية... الخ.

ذكرنا بان الربح من العوامل المؤثرة في قرارات المستثمر الخاصة بتحديد نوع الاستثمار وحجمه، ودافع الربح يجعل المستثمر يتحوط للمخاطر التي تواجه استثماره فهي قد تعيق اتخاذ القرار بالاستثمار في أي نشاط اقتصادي، لذا يفضل توظيف أمواله في الأنشطة المضمونة الربح، بدلاً من بقاء أمواله من دون استثمار، وتعرضها إلى التقلبات وانخفاض قيمتها وقدرتها الشرائية.

مع ذلك، فإن المستثمر سواء كان عاماً أم خاصاً*، يواجه مجموعة من المعوقات التي يجب تجاوزها وتصبح بمثابة حوافز للمستثمرين، وهذه المعوقات تتعلق ب:

1- التضخم والسياسة السعرية والنقدية.

2- الضرائب والرسوم.

3- الاستقرار السياسي، والأمني، والاقتصادي.

4- القوانين والأنظمة المتعلقة بالاستثمار.

أولاً: التضخم والسياسة السعرية والنقدية:

يظهر تأثير التضخم والسياسة السعرية والنقدية واضحاً على أصحاب الدخول المحدودة، إذ تتعرض أسعار السلع والخدمات بين حين وآخر إلى تقلبات وبشكل مستمر، وهذه التقلبات معظمها متوافقة في الحركة والاتجاه، وقد تختلف نسبة التغير فيها إلا أن غالبيتها تشترك في السير بنفس الاتجاه، وتطبق هذه الحالة

* المستثمر العام: يتمثل بالمستثمر الحكومي،

والاستثمار الذي يضطلع به قد يكون إنتاجياً أو غير إنتاجي (رأسمال اجتماعي) يتعلق بالرفاهية العامة ويتعلق بقطاعات الصحة والتعليم، والطرق، والجسور، والطاقة، والإسكان... الخ.

أما المستثمر الخاص: فيتمثل بالشركات والأفراد ويكون مسانداً للقطاع الإنتاجي بما يحققه من دون وفورات خارجية وأثره تمتد على الأمد البعيد وغالباً ما يكون إنتاجياً وهدفه الربح.

السياسي والأمني، إذ إن توافر هذا العنصر يجعل المستثمر يشعر بالاطمئنان على أمواله المستثمرة، ويخفض مستوى المخاطرة لدى المستثمر أولاً، كما يتضمن توفير القوانين الضامنة للمستثمرين بعدم مصادرة أو تأمين مشاريع استثماراتهم ثانياً، ووضوح السياسة الاقتصادية للدولة لدى المستثمر ثالثاً، وإشعار المستثمر بحمايته في حالة التغيير في السياسة النقدية والسعرية رابعاً.

فالمزايا والحوافز التي تمنح للمستثمرين ليس لها القوة والتأثير المطلوب على قرار المستثمر بتحريك أمواله باتجاه مشروع معين ما لم يتوفر عنصر الأمان والشعور بعوامل الاستقرار السياسي والأمني والاقتصادي.

رابعاً: القوانين والأنظمة المتعلقة بالاستثمار:

تؤثر القوانين والأنظمة المتعلقة بالاستثمار في قرار المستثمر بشكل كبير، لذا فإن التشريعات ينبغي أن تراعي العنصرين الأساسيين المؤثرين في الاستثمار، وهما عنصرا المخاطرة والربح، ويتحقق العنصر الأول - في التشريعات الضامنة لحقوق المستثمر، إما العنصر الثاني - فيتحقق من خلال التشريعات التي تكفل توفير التسهيلات والحوافز للمستثمرين. وهذا ما أكد عليه قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 في المواد (9، 10، 11، 12، 15، 17).

1-4 مصادر تمويل الاستثمارات:

تتنوع مصادر التمويل بحسب نوع الاستثمار وحجمه، فالاقتراض العام يشكل عبئاً على الحكومة والمجتمع في الوقت نفسه تمثل الضرائب عبئاً على المجتمع، مع ذلك، فإن المشاريع الاستثمارية الكبيرة تعتمد على التمويل الحكومي وعلى تمويل المؤسسات والشركات الكبرى، إما المشاريع الصغيرة فتعتمد في تمويلها على مدخرات الأفراد إضافة إلى القروض من المصارف والبنوك.

كما يؤثر التضخم في عملية تشغيل الموارد الاقتصادية ومستوى الناتج القومي، إذ يصاحب ارتفاع الأسعار عادة زيادة حجم التوظيف (الاستثمار). فارتفاع أسعار السلع المنتجة يؤدي إلى زيادة الأرباح المتحققة، ومن ثم إحداث تغييرات غير عادية على الهيكل الاقتصادي ومجالات الاستثمار، حيث يفضل المستثمرون استثمار أموالهم في الأعمال التي تدر عليهم أرباحاً كبيرة. كما تتميز فترات الارتفاع المتواصل لأسعار باتجاه الأموال إلى المضاربة بشراء الأراضي والعقارات أو الاستثمار في الصناعات المعدة للاستهلاك المحلي التي لا تخضع لرقابة الدولة. كما يتجه الاستثمار إلى إنتاج السلع الكمالية التي تستهلكها الطبقات الميسرة وأصحاب الأعمال وغيرهم من الطبقات التي تزداد دخولها نتيجة التضخم.

ثانياً: الضرائب والرسوم:

تعد الضرائب والرسوم من العوامل المؤثرة على نوع الاستثمار وحجمه، إذ تشكل عامل جذب أو طرد للاستثمارات المحلية والأجنبية وذلك عن طريق القوانين والتشريعات المعمول بها في أية دولة، لذا فإن الدول تمنح إعفاءات ضريبية بشكل كامل ولمدة معينة أو إعفاءات جزئية على عدد محدد من السنين، وكذلك الحال بالنسبة للإعفاء من الرسوم الكمركية الذي يمنح للمواد المستوردة لإنشاء وتجهيز مشاريع الاستثمار والمحددة بموجب القوانين لجذب الاستثمارات وتشجيع المستثمرين عبر خفض تكاليف إقامة المشاريع وتشغيلها.

ثالثاً: الاستقرار السياسي، والأمني،

والاقتصادي:

يحظى الاستثمار باهتمام واسع وكبير في كثير من الدول، لاسيما النامية منها، إذ تحاول النهوض باقتصادياتها عن طريق جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وعملية الجذب هذه تتطلب توافر المناخ الملائم للاستثمار وهذا ما سناقشه في فقرة لاحقة، وأهم عناصر المناخ التي يبحث عنها المستثمر هو الاستقرار



الاقتصادية، والعملات الأجنبية، والمعادن، وصناديق الاستثمار)، وسنحاول التركيز على الأوراق المالية، العقار، وصناديق الاستثمار لعلاقتها المباشرة بموضوع البحث.

1) الأوراق المالية:

تختلف الأوراق المالية فيما بينها بحسب الزاوية التي ينظر إليها عبرها:

* من حيث الحقوق المترتبة لحاملها منها:

أ- أدوات ملكية Equity Instrument - مثل الأسهم Stocks بأنواعها والتعهدات Warrants.

ب- أدوات دين Debt Instrument - مثل السندات

Bonds، وشهادات الإيداع Certificates of Deposit.

* من حيث الدخل المتوقع منها:

أ- أوراق مالية متغيرة الدخل - كالسهم الذي يتغير نصيبه من توزيعات أرباح سنة لأخرى.

ب- أوراق مالية ثابتة الدخل - كالسند الذي يتحدد كويونه بنسبة ثابتة من قيمته الاسمية.

* درجة الأمان التي تتوفر لحاملها: مثل:

أ- السهم الممتاز - الذي يوفر لحامله أماناً أكثر من السهم العادي.

ب- السند المضمون بعقار - يوفر لحامله حق حيازة الأصل الحقيقي الذي يضمن السند في حالة توقف المدين عن الدفع.

مهما كان نوع الأوراق المالية، فإنها تتمتع بمرونة كبيرة في التداول، وتزيد من درجة سيولة الأموال المستثمرة فيها، كما تسهل عملية تقييمها واحتساب معدل العائد المتوقع من كل ورقة مالية.

2) العقار

يتم الاستثمار فيه بشكلين:

أ- إما بشكل مباشر - عندما يقوم المستثمر بشراء عقار حقيقي (مباني، أراضي).

ب- أو بشكل غير مباشر:

مع ذلك، فإن مصادر التمويل يمكن تقسيمها على الأتي¹:

أولاً/ التمويل المحلي: ويتمثل بـ:

1 - المصارف المتخصصة بأنشطة اقتصادية معينة، مثل المصرف العقاري، بنك الإسكان، المصرف الصناعي... الخ، وتقوم الدولة بدعم هذه المصارف بتوفير التخصيصات المالية اللازمة لها.

2 - القطاع الخاص: ويتمثل بـ:

- المستثمرين من الأفراد والشركات.

- الجمعيات التعاونية والنقابات المهنية

والهيئات الاجتماعية.

ثانياً/ الهيئات الدولية: مثل البنك الدولي وهيئة التمويل الدولي.

ثالثاً/ الاتفاقيات الدولية: وتكون على شكل قروض

طويلة الأجل بفائدة منخفضة جداً، وغالباً ما تكون

القروض مشروطة في مجال استعمال القرض من البلد المقرض.

رابعاً/ المستثمرون الأجانب: مثال ذلك، الشركات

الأجنبية التي تسهم في التمويل أو الإنشاء أو الإدارة والتشغيل.

خامساً/ رأسمال المهاجر: وهو جزء من التمويل المحلي

الذي هاجر بسبب ظروف معينة الى دول أخرى، و يمكن توفير المناخ الاستثماري لجذبه.

1-5 أدوات الاستثمار²:

تتعدد أدوات الاستثمار المتاحة للمستثمر التي يطلق

عليها أحيانا واسطة الاستثمار Investment Media

وأكثر هذه الأدوات أهمية يندرج بالآتي وحسب الأهمية

(الأوراق المالية، والعقار، والسلع، والمشروعات

1- مجلة السياحة العربية، الهيئة السياحية

الرئيسية للجامعة العربية، العدد 35، آذار 1973، ص21.

2- مطر، محمد، "إدارة الاستثمارات"، مصدر

سابق، ص ص80-84، 1992-1997.

وبممارس صندوق الاستثمار عادة المتاجرة بالأوراق المالية بيعاً وشراءً، كما يمكن تكوين صناديق استثمار عقارية تمارس المتاجرة بالعقار مثل بنك الإسكان. والبنك العربي والبنك البريطاني... الخ، وأكبر المزايا التي تحققها صناديق الاستثمار، هي أنها تهيئ الفرصة لمن لديهم مدخرات ولا يمتلكون الخبرة الكافية لتشغيلها بأن يقوموا بتسليم مدخراتهم لمثل هذه، الصناديق لتتولى إدارتها مقابل عمولة معينة.

1-6 المناخ الاستثماري:

يشير المناخ الاستثماري إلى مجموعة القوانين والسياسات والمؤسسات السياسية والاقتصادية المؤثرة في ثقة المستثمر وقناعته بتوجيه الاستثمارات نحو قطاع أو مكان معين.¹ وبذلك فإن المناخ الاستثماري يتضمن توافر العناصر الآتية، التي تعد من أهم العناصر المؤثرة في قرار المستثمر:

- تمتع المكان بالاستقرار السياسي والأمني:

إذ أشار تقرير التنمية في العالم لعام 2005 الصادر عن البنك الدولي إلى إن السياسات وسلوك الإدارة الحكومية، لاسيما قضية الفساد والمصادقية إذ تمارس تأثيراً قوياً على مناخ الاستثمار، عن طريق تأثيرها في التكاليف والمخاطر والمعوقات المفروضة على المنافسة.²

إذ يتأثر القرار الاستثماري بمستوى الربحية المتوقعة والتي بدورها (الربحية) تتأثر:³

أ - بدرجة توفر الأمن والاستقرار، وبخاصة امن حقوق الملكية.

ب - القوانين الاستثمارية ومدى استقرارها.

• عندما يقوم بشراء سند عقاري صادر عن بنك عقاري.

• أو بالمشاركة في محفظة مالية لإحدى صناديق الاستثمار العقارية المعروفة بمختصر (R.I.T.S.) Realstat Investment Trusts

وتصدر هذه المؤسسات أوراقاً مالية غالباً ما تكون سندات تحصل بواسطتها على أموال، تستخدمها فيما بعد لتمويل مباني أو شراء العقارات، وفي ضوء ذلك تأسست في معظم الدول بنوك عقارية متخصصة في منح القروض العقارية كما تأسست أيضاً مجموعة من الشركات الاستثمارية المتخصصة بالعقارات.

وتحقق السندات العقارية، الأمان للمستثمر، إذ أنها مضمونة بعقار، تهيئ لحاملها الحصول على الضمان في حالة توقف المدين عن سداد قيمة السند، كما يتمتع المستثمر في العقار بالمزايا الضريبية والإعفاءات من

ضريبة الدخل المستحقة على سنداتهم. ولكون الاستثمار في العقار طويل الأجل فإن تكلفة تمويلها تكون مرتفعة نسبياً، وبذلك يمكن للمستثمرين تحقيق عوائد مرتفعة.

3) صناديق الاستثمار*:

يعد صندوق الاستثمار أداة مالية تتميز بكونها مؤسسة مالية متخصصة وذات خبرة. ومتخصصة في مجال إدارة الاستثمار (بنك أو شركة استثمار)، وذلك بقصد تجميع مدخرات الأفراد ومن ثم توجيهها للاستثمار في مجالات مختلفة يحقق للمساهمين أو المشاركين فيها عائداً مجزياً وضمن مستويات معقولة من المخاطرة.

* يختلف مفهوم صندوق الاستثمار عن مفهوم المحفظة الاستثمارية، في أن الأخيرة تمثل أداة مركبة من أدوات الاستثمار تتكون من أصلين أو أكثر، وتختلف المحافظ الاستثمارية في تنوع أصولها، إذ قد تكون جميع أصولها حقيقية مثل العقار والذهب والسلع... الخ. أو تكون جميع أصولها مالية كالأسهم والسندات اذونات الخزينة... الخ. أو تكون مختلطة أي تجمع بين الاثنين وغالباً ما تكون المحافظ أصولها مختلطة.

¹ - العقابي، حميد، "التصور المستقبلي للاستثمار في العراق"، بغداد، 2008، ص13.

² - البنك الدولي، "تقرير التنمية في العالم لعام 2005".

³ - الربيعي، د.فلاح خلف، "سبل تحسين مناخ الاستثمار في العراق"، الانترنت.

وتعليه فان تخفيض الضرائب على الإرباح، أو الإعفاء منها تشجع المستثمر على الإقدام على الاستثمار، وذلك لزيادة احتمالات تحقيق العوائد (المذكورة سابقاً) المتوقعة، وبذلك فان الحوافز الضريبية تغطي نسبة من المخاطرة والتضحية بالسيولة.

المحور الثاني.. الاستثمار في القطاع السكني بالعراق

2-1 أنماط تنفيذ السياسة الإسكانية

تؤدي البرامج الخاصة بالسياسات الإسكانية دوراً فعالاً في حل مشكلة السكن، وهذه البرامج قد تتعارض أو تتكامل مع بعضها البعض، فبرنامج توفير الوحدات المنخفضة الكلفة قد تتعارض مع البرامج الخاصة بالإحلال، وكلاهما يتعارض مع البرامج الخاصة بالبناء بالجهود الذاتية لذوي الدخل المنخفض وتحجيم التضخم وتيسير الظروف المعيشية لكافة لفئات المجتمع كافة^٢. إن تحديد أنماط تنفيذ السياسة الإسكانية يعتمد على المشاكل المرتبطة بسوق السكن والمتمثلة باتساع الفجوة ما بين العرض والطلب، وانتشار العشوائيات وانخفاض معدل الخدمات المقدمة والمرافقة لقطاع السكن^٣، كما يرتبط باتجاه السياسة الإسكانية للبلد النابعة من الأوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية، بذلك، فان النمط الذي تعتمده السياسة الإسكانية ناتج عن عاملين^٤:

ت - السياسة الاقتصادية الكلية.
ث - مدى توافر عناصر الإنتاج وأسعارها النسبية.
ج - حجم السوق المحلي والقدر التصديرية.
د- الأهمية النسبية للقطاعين: العام، والخاص في النظام الاقتصادي.

وتبين البحوث إن غالبية الشركات المتعددة الجنسية تمنح عنصر الاستقرار الاقتصادي في الدول المضيفة أهمية كبير عند تقديرها لحجم المخاطر المترتبة على الاستثمار، فالمستثمر يتخذ قراره بالاستثمار في ضوء المردود المالي (العائد) الذي يتوقع أن يحصل عليه من الاستثمار، فضلاً عن الوقت الذي تستغرقه استعادة رأسماله المستثمر. وهنا تتضح المفاضلة المكانية للمستثمر، إذ يفضل الاستثمار في الدولة التي تحقق له الحصول على معدلات ربح عالية وفي مدة زمنية قصيرة، وتأتي هذه المفاضلة عن طريق دراسته لمجموعة عوامل (التكاليف، والطلب المحتمل، وتوفر عوامل الإنتاج، وتوفر وسائل النقل... الخ). فضلاً عن العوامل السابقة، فان المستثمر يدرس ربحه المتوقع من بلد ما على أساس عاملين^١ أولهما، الفرص الاستثمارية المتاحة، وأيهما تحقق ربحاً أعلى بالمقارنة مع التكاليف، ثانيهما، عائد الاستثمار، ويتضمن نوعين من العوائد:

أ- عائد المخاطرة - إذ كلما زادت المخاطرة بالاستثمار ازداد العائد للقيام بهذا الاستثمار.
ب- عائد التضحية بالسيولة- والمتمثل بتحويل المبالغ النقدية إلى أصول أقل سيولة، والعائد المتوقع الحصول عليه وهو يعوضه عن التضحية بالسيولة التي كانت تكفل له حداً معيناً من الربح.

2- OCDF-Managing Urban change, VOL.1, Policies & Finance-Parise, 1983,P32-37.

٣- ديب، سامي محمد شيخ، "اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق"،

أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2005، ص86.

٤- الشماع، هادي، الوتاري، زينب أحمد، "واقع مساهمة القطاع الخاص

في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق، رؤية وتجربة عملية"، ورقة

مقدمة إلى المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، 2005، ص3.

١- مبروك، دنزيه عبد المقصود، "الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية"، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2007، صص 172-173.

ب- توفير خدمات البنى التحتية الفنية والاجتماعية لتسهيل عملية البناء للأفراد.
ت- دعم المجالس المحلية في المدن لإقامة المشاريع الإسكانية للفئات متوسطة الدخل.
ث- دعم فئات محدودى الدخل ومنخفضى الدخل عن طريق إقامة الوحدات السكنية وتملياً لهم بسعر الكلفة. وتولي غالبية الدول اهتماماً خاصاً لذوي الدخل المحدود غير القادرين على توفير سكن لائق أو حتى دفع أقساط القروض إذ تلجأ إلى مجموعة من الخيارات وتتمثل ب^٢:

- تتحمل الدولة تمويل المشروع بأكمله وتمنحها للأسر محدودة الدخل.
- تمنح الدولة إعانات للجمعيات التعاونية أو الهيئات المختلفة لتغطية أي عجز في تمويل مشاريع إسكان هذه الفئات.
- تقوم الدولة بمنح إعانات لتخفيض أعباء السكن على أساس حجم الأسرة.
- تقوم الدولة بمشاركة الأسر بتأجير مساكن بسعر منخفض نسبياً وتتحمل الدولة فرق الإيجار. ونتيجة لتراجع دور القطاع العام في تلبية الحاجة السكنية للسكان ولذوي الدخل المنخفض فذلك منح القطاع الخاص دوراً للمساهمة في حل مشكلة السكن.

2 - القطاع الخاص:

يسهم القطاع الخاص في تقليص الفجوة بين العرض والطلب السكني، إذ تساعد استثمارات هذا القطاع سواء كان محلياً أم أجنبياً في زيادة المعروض من الوحدات السكنية، ويتميز هذا القطاع بكفاءته في التنفيذ ومرونته في الاستجابة إلى الحاجة السكنية فضلاً عن قدرته المستمرة على الإنتاج بأقل التكاليف وفقاً لقانون العرض

الأول - طبيعة المشكلات الكمية والنوعية لقطاع السكن.
الثاني - الاتجاه السياسي للدولة ومستوى النمو الاقتصادي والوضع الاجتماعي فيها، وما يسفر من ذلك عن مدى تدخل الدولة في هذا القطاع. فبعض الدول تعتمد على القطاع العام بشكل تام، وهناك دول تعتمد بشكل كبير على القطاع الخاص، في حين اعتمدت دول أخرى على الشراكة بين القطاعين وعليه فان تنفيذ السياسة الإسكانية يتمثل في الأنماط الثلاثة التالية:

- الإدارة المركزية للإسكان (القطاع العام).
- القطاع الخاص.
- الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

1 - الإدارة المركزية للإسكان:

يرتبط دور الدولة في هذا القطاع بالتخصيصات المالية المخصصة لهذا القطاع في الميزانية العامة للدولة، وتسلك الدول سبلاً مختلفة في تمكين الأسر المنخفضة الدخل من امتلاك وحدة سكنية وذلك عن طريق التسهيلات المقدمة لهم كالقروض، والمنح، وتوزيع الأراضي السكنية، وتمليك المساكن التابعة للدولة إلى الأفراد^١.

وفي حالة تبني الدولة حل مشكلة السكن في النظام المركزي فإنها تتحمل مسؤولية وضع الخطط اللازمة للسكن وتهيئة وتوفير كل المستلزمات المطلوبة لتنفيذها. أما في الدول ذات النظم اللامركزي فان دور الدولة ينحصر بتنظيم مشاريع السكن وتوجيهها وفق ما يأتي^٢:
أ- مسؤولية وضع إطار تنظيمي لمشاريع الإسكان عن طريق سن القوانين.

١- الاسكوا، اللج ن الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، «السياسات الإسكانية والتحضر، ملامح قطرية - المملكة الأردنية الهاشمية»، الأمم المتحدة، نيويورك، 2003، ص2.

٢- ديب، سامي محمد شيخ، «اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق»، مصدر سابق، ص86.

٣- رجب، رجب حسين، «إسكان ذوي الدخل المحدود»، رسالة ماجستير

مقدمة إلى كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1987، ص60.

ولابد من الإشارة إلى إن الاستثمارات في قطاع الإسكان خاصة مع ارتفاع الطلب على المساكن المنخفضة الكلفة، وما يترتب عليه من انخفاض في العائد المتوقع لرأس المال، مما ينتج عنه اجحام عن الاستثمار سواء في القطاع الخاص أو العام، حيث يوجه القطاع الخاص استثماراته باتجاه المشاريع التي تحقق عائداً أكبر، أما القطاع العام فتحكمه الموارد المحدودة فضلاً عن وجود القطاعات الإنتاجية الأخرى ذات الإنتاجية الأعلى والتي تدر على الدولة كلها عائداً أكبر⁴. أما القطاع الخاص فأن الاستثمارات الموجهة تزداد كلما ارتفع مستوى نوع الإسكان، إذ يتوقع المستثمر الحصول على عائداً أكبر على رأسماله، الأمر الذي يؤدي إلى إن أكثر من 80% من استثمارات القطاع الخاص في الدول النامية توجه إلى فئات الإسكان المختلفة باستثناء منخفض التكاليف تاركاً المسؤولية للدولة لتولي تلك المهمة⁵.

2-2 أساليب التمويل الاستثماري العقاري

تتبع الدول أساليب متباينة للتمويل العقاري والتي تتلاءم مع فئات المجتمع كلها، وبرزت هذه الأساليب⁶:

- 1 - أسلوب التمويل بسعر فائدة قابل للتعديل - يعتمد هذا الأسلوب بالسماح للمقترض باختيار المبلغ المراد اقتطاعه من الدخل الشهري لسداد أصل القرض، ويطبق هذا الأسلوب في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث بلغت نسبة الاقتراض هذه عام 2005 حوالي 20% من الاقتراض العقاري.

والطلب¹، وحفزت العديد من الدول المستقلة حديثاً القطاع الخاص للاستثمار في مجال الإسكان²، بينما اتبعت الدول النامية سياسة الاعتماد على الموارد المحلية في الاستثمار السكني³. ومن مزايا هذه السياسة هو توفير وحدات سكنية بحجم ونوع وفق حجم الأسرة ووفق الإمكانيات الاقتصادية للأسرة، ويمكن الدولة أن تساهم في دعم السياسة السكنية وتشجيع القطاع الخاص عن طريق توزيع الأراضي بأسعار منخفضة وتوفير الخدمات الأساسية والبنى التحتية وتوفير المواد الإنشائية ومستلزمات البناء.

3 - الشراكة بين القطاعين العام والخاص

إن الشراكة بين القطاعين العام، والخاص تستند على طبيعة السياسات المعتمدة في البلد وحجم وطبيعة المشروع المراد تنفيذه، إذ يتقاسم القطاعان عملية تمويل أعمال تنفيذ مشاريع الإسكان ويدخل ضمنها كافة التكاليف المتعلقة بتجهيز المواد والأجور اللازمة لتنفيذ المشروع، وتكون نسبة مساهمة كل قطاع وفق السياسة المعتمدة، وقد تكون مساهمة القطاع العام بتهيئة وتوفير الأراضي لإقامة المشاريع السكنية وتوفير الخدمات والبنى التحتية... الخ، كما يمكن للقطاع العام تمويل تنفيذ المشاريع السكنية النمطية كبيرة الحجم، في حين يترك المجال للقطاع الخاص لتمويل المشاريع السكنية الصغيرة ومساكن منفردة مختلفة التصاميم.

4- Baume S. Larry, "The Geography of Housing, so: Real Estate Economics, VI, 14, No:1, P280.

5- ديب، سامي محمد، "اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق"، مصدر سابق، ص90.

6- منصور، نهى فوزي، "التمويل العقاري أنه لتثقيف السوق العقاري في

مصر"، بدون سنة، صص 7-8.

1- نصير، عاطف، "السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل"،

مؤتمر الإسكان واقع وتطلعات، طموح، فندق حياة عمان، أيلول، 2004.

2- البنك الدولي، تقرير التنمية في العالم، يونيو، 1996، ص80.

3- السعدي، جمال باقر، "تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب على

الدور الجديدة في بغداد"، رسالة ماجستير مقدمة إلى مركز التخطيط

الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 1985، صص 17-24.

مع ذلك، يمكن حصر مصادر تمويل الاستثمارات العقارية بالآتي¹:

- 1 - مصادر تمويل ذاتية - تشمل المبالغ التي يدفعها المستفيدين من الوحدات السكنية (المحجوزة مستقبلاً) كمقدمة.
- 2 - مصادر تمويل خارجية - تشمل القروض طويلة وقصيرة الأجل التي تحصل عليها الشركات من البنوك، إضافة إلى إمكانية إصدار سندات لتمويل مشروعات تلك الشركات.

ولا يقتصر دور البنوك على توفير الموارد المالية اللازمة لتمويل الأنشطة الاستثمارية العقارية للشركات بل يمتد نشاطها إلى توفير الموارد للأفراد لتمويل مشروعات البناء والتشييد فتقدم القروض لإغراض شراء الأراضي وتجزئتها للبيع بالتقسيط كما تمنح قروض إقامة الوحدات السكنية، وتقدم تسهيلات ائتمانية لغرض شراء وإقامة الوحدات السكنية وفق شروط يتفق عليها الطرفين، كما يمكن تحقيق التمويل الاستثماري لقطاع السكن عن طريق تهيئة المناخ الاستثماري المناسب لجذب الاستثمارات الأجنبية والقيام بالاستثمار المباشر في إقامة المشاريع السكنية.

2-3 المناخ الاستثماري وقانون الاستثمار:

تسعى كثير من الدول إلى توفير المناخ الملائم لجذب الاستثمارات لتحقيق التنمية الشاملة، وفي العراق صدر قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 (نشر في الوقائع العراقية بالعدد 4031 في 2007/1/17) ويهدف القانون إلى تشجيع القطاع الخاص العراقي والأجنبي على الاستثمار في العراق عن طريق توفير التسهيلات اللازمة لحماية حقوق وممتلكات

- 2 - أسلوب تمويل قيمة العقار بالكامل - يهيئ هذا الأسلوب تمويل بنسبة 100% لقيمة العقار المطلوب شراؤه، كما في بولندا.
- 3 - التمويل العقاري المرن - يقوم هذا الأسلوب على ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب من العائد الرأسمالي للعقار بدلاً من الفائدة كما في أستراليا وبريطانيا.
- 4 - التمويل العقاري العكسي - يسمح لملاك العقارات بالحصول على سيولة نقدية من مؤسسات التمويل طوال المدة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة التي قدمت التمويل وذلك من دون الحاجة إلى بيع العقار، وهذا الأسلوب متبع في بعض الدول التي تتميز بارتفاع متوسط الأعمار وزيادة عدد كبار السن بها.

يلاحظ مما تقدم بأن أكثر الأساليب ملائمة للتطبيق في العراق هما الأسلوبان الأول والثاني، لمنحهما الفرصة لذوي الدخل المحدود في تملك سكن لائق وضمن قدراتهم المالية.

بالإضافة إلى ما تقدم، فإن أسلوب التمويل يتباين بحسب سياسة الإقراض التي تتبناها الجهات المقرضة (البنوك) وبحسب الجهة المقرضة (الأفراد، شركات) وبحسب الغرض من القرض (لإنشاء أو شراء وحدة سكنية)، فالشركات العقارية، تلجأ إلى البنوك للحصول على القروض أو إصدار سندات كما تعتمد على ما تستلمه من المستفيدين من الوحدات السكنية (المزعم أقامتها) لتكون مقدمة، وبذلك تستطيع الشركات العقارية توفير الموارد المالية اللازمة لأنشطتها الاستثمارية العقارية. وتستخدم البنوك بالمقابل أساليب متعددة لتلبية الاحتياجات التمويلية للأنشطة العقارية (التي تم التطرق إليها سابقاً) مثل إنشاء مصارف متخصصة أو قيام البنوك في تأسيس الشركات العقارية والمساهمة في رؤوس أموالها، وتمويل شراء الوحدات السكنية، وتضمن هذه البنوك قروضها طويلة الأجل بضمان العقار نفسه.

¹ - ياسين، د.علي صبري، "البنوك العقارية ودورها في مشكلة الإسكان - البنك المركزي المصري"، معهد الدراسات المصرفية، 1997-1998، ص 49-50.

ووسائل نقل ومواد. واستيراد مواد أولية ووسيط وقطع غيار.

- منح المستثمر الأجنبي والعاملين من غير العراقيين (في حالة عدم إمكانية استخدام عراقي) حق الإقامة وتسهيل دخوله وخروجه من وإلى العراق.
- عدم مصادرة المشروع الاستثماري أو تأميمه.

4-2 أهمية الاستثمار الأجنبي في العراق:

لا يخفى على المهتمين بالحالة الاقتصادية في العراق، أن هناك فجوة استثمارية تتطلب العمل على ملئها عبر الاستثمارات الأجنبية، والتغلب على العوامل المسببة لها والمتمثلة بالآتي:

- 1- صعوبة خلق تراكم وتكوين رأسمال، بسبب انخفاض مستوى الدخل وارتفاع الاستهلاك، وضعف الإنتاج.
 - 2- عدم الاستقرار الاقتصادي والسياسي وعدم توفر الأمن أدى إلى هروب رؤوس الأموال الوطنية إلى دول أخرى تقدم مغريات للاستثمار أكثر مما هو متاح في البلاد.
- وتقدر وزارة التخطيط حجم الاستثمارات المطلوبة لإعادة الأعمار في عام 2010 إلى (187) مليار دولار، وأن نسبة التمويل المحلي الممكن يعادل (42%)، وبذلك تقدر المصادر الأجنبية المطلوبة (استثمار أجنبي، قروض، منح) بـ (58%) وبغياب المصادر التمويلية الأجنبية فان جهود إعادة الأعمار تتطلب ما لا يقل عن (20) سنة.

عليه، فان الاستثمار الأجنبي يحقق الآتي:

- 1 - تغيير تركيب الاقتصاد الوطني لصالح تعديل الاختلالات البنوية فيه.
- 2 - زيادة في طاقة البلد الإنتاجية وجعله معتمداً على المنتجات المحلية بدلاً من استيرادها بالعملة الأجنبية.
- 3 - يزيد معدل النمو الاقتصادي وذلك بزيادة القيمة المضافة.

المستثمرين، واهم الامتيازات والتسهيلات التي تضمنها القانون:

- لم يشترط القانون مشاركة مستثمر عراقي مع المستثمر الأجنبي، سواء لغرض الترخيص أم للتمتع بالإعفاءات الضريبية والامتيازات والتسهيلات.
- أجاز القانون تشكيل هيئات استثمار في المحافظات وفي الإقليم فضلاً عن الهيئة الوطنية للاستثمار، وتمتع هذه الهيئات بصلاحيات إصدار إجازة الاستثمار للمشاريع التي يقل رأسمالها عن (250) مليون دولار، إما ما زاد عن ذلك فتستحصل موافقة مجلس الوزراء.
- تسهيل مهمة المستثمر بانجاز المعاملات الخاصة بإجازة الاستثمار عن طريق اعتماد أسلوب النافذة الواحدة، وذلك بتجميع كل الدوائر ذات العلاقة بنافذة واحدة، وتسهيل بقية الإجراءات الخاصة بالضرائب والرسوم وتخليص البضائع وغيرها ونقل الأموال... الخ.
- كما منح القانون المستثمرين (بغض النظر عن جنسيتهم) الميزات والتسهيلات والضمانات والإعفاءات وتشمل الآتي:
- حق امتلاك الأرض اللازمة لإقامة مشاريع الإسكان .
- إدخال رؤوس الأموال واخراجها وعوائدها، وفتح الحسابات في المصارف داخل العراق وخارجه.
- التداول في سوق العراق للوراق المالية بالأسهم والسندات وتكوين المحافظ الاستثمارية.
- التمتع بالإعفاء الضريبي لمدة (10) سنوات ويزداد عدد سني الإعفاء من الضرائب والرسوم بشكل طردي مع زيادة نسبة مشاركة العراقي في المشروع لتصل إلى (15) سنة إذا كانت نسبة شراكة المستثمر العراقي في المشروع أكثر من 50%، فضلاً عن الإعفاء من رسوم الاستيراد، لاستيراد مستلزمات مرحلة التأسيس والتوسع والتطوير والتحديث من أجهزة ومعدات

وفي دراسة أخرى للحاجة السكنية قدر حجم هذه الحاجة إلى أكثر من (5) ملايين وحدة،^٢ ووفق تقارير الجهاز المركزي للإحصاء في وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي إن 20% من الأسر العراقية تفتقر إلى السكن اللائق، وأن 75% من الدور السكنية يسكنها مالكوها، و 25% تعرضت للدمار بسبب الحرب والأوضاع الأمنية. وإن هناك أكثر من (450) ألف عائلة من دون سكن في العراق، وإن نسبة السكن غير الشرعي (المتجاوزون) تشكل 80% من الدور السكنية المشيدة، فضلاً عن التقادم الإنشائي والعمري وتآكل المواد الإنشائية مع تقدم الزمن، وغياب الإدامة والصيانة والتحديث بسبب ارتفاع أسعار المواد الإنشائية وارتفاع أجور النقل كما إن عدم توزيع الأراضي وغياب الجمعيات التعاونية وتعطل كثير من المشاريع الإسكانية بسبب التلكؤ في إنجاز الخدمات الاجتماعية والبنى التحتية، كلها عوامل ساهمت في زيادة حجم الطلب على السكن وتتطلب استثمارات هائلة لتمويلها.

وفيما يتعلق بتمويل مشاريع الإسكان، فإن وزارة الإسكان والحكومة لا يقومان بتمويلها 100%، إذ إن توجه الدولة نحو استقطاعات الاستثمارات تجاه قطاع الإسكان، وبذلك فإن ما أنجز من مشاريع الإسكان يقدر بحوالي 4% من الحاجة الفعلية للبلد من المشاريع الإسكانية والبالغة (1.5-3) مليون وحدة سكنية وفق تقديرات وزارة الإسكان.

إما الأمم المتحدة فإن مساهمتها في تنفيذ المشاريع الإسكانية ضعيفة، وتتمثل بقرض من البنك الدولي بقيمة (500) مليون دولار، حصة وزارة الإسكان منه (135) مليون دولار لإغراض أعمار الطرق. فضلاً عن مساعدة منظمة هايبات Habitat لوزارة الإسكان في معالجة المساكن الآيلة للسقوط في محافظتي ذي قار والديوانية. وهي بيوت قديمة غير ملائمة للسكن.

4 - رفع مستوى الإنتاجية وخلق فرص عمل جديدة في سوق العمل المحلية وتطوير المهارات الفنية والإدارية.

مما تقدم، تتضح الحاجة الماسة للاستثمار الأجنبي في العراق بسبب توقع ما يحققه من تحولات في هيكلية الاقتصاد العراقي، وبالشكل الذي يسهم في حل كثير من المشاكل في القطاعات الاقتصادية ومنها قطاع الإسكان والتشييد والبناء والذي يعد من أهم الأولويات التي يتوجب توجيه الاستثمارات الأجنبية الداخلة للعراق للبدء بها وإعطاء الأهمية القصوى لإعادة بناء البنية التحتية التي تسهم في تسريع عملية التنمية.

2-5- الواقع السكني وتمويل استثماراته:

يمثل القطاع السكني احد أدوات الاستثمار الحقيقية لأنه يقوم على أصول حقيقية وهما المباني السكنية والبنى التحتية والخدمات المرافقة لها وغيرها من مفاصل الإسكان.*

لذا فإن الاستثمار في مجال السكن يعد من الاستثمارات المضمونة وأهم ما يشجع على الاستثمار في هذا المجال هو السوق، وبعبارة أخرى الطلب المرتفع والمتزايد على هذا النشاط في العراق، نتيجة الحاجة، وعدم تلبية العرض السكني لها. إذ يقدر العجز السكني لغاية عام (2015) بحوالي (2.5) مليون وحدة سكنية،^١ وفق دراسة قامت بها منظمة هايبات.

* تشمل مفاصل الإسكان: الوحدات السكنية

بضمنها الأرض، البنى التحتية الفنية (الماء، والكهرباء، والصرف الصحي، ومجاري الأمطار، الطرق، والجسور) وكذلك الخدمات الاجتماعية الأساسية (المدارس والمستشفيات ومناطق الترويح والمنتزهات والمناطق المفتوحة...الخ).

^١ لقاء مع السيدة بيان ديزنتي في

16/أب/2008، قناة العربية.

^٢ كية، سلام إبراهيم عطوف، الحوار المتمدن، العدد 2481 في

2008/11/30، الانترنت.

8 - وضع أولويات للاستثمار، إذ تعطى الأولوية لمشاريع الاستثمار في القطاع السكني الذي فائدة لشرائح المجتمع المنخفضة والمحدودة الدخل، وعوائد الشهداء والمفقودين والأرامل الذي يشملهم الدعم الحكومي الكامل بتوفير السكن الملائم وبأسعار رمزية تتناسب مع دخولهم وأحجام أسرهم.

9 - الدور الإعلامي للهيئة الوطنية للاستثمار، الذي يتيح للمستثمرين التعرف على:

* الخارطة الاستثمارية - توضح فرص الاستثمار المتاحة.

* معلومات عن المناخ الاستثماري المناسب لاستثمار أموالهم في مجال السكن.

* التنسيق بين الهيئة والمنشآت الصناعية المتخصصة بصناعة المواد الإنشائية، وتوجيه المستثمرين للحصول على منتجاتها بدلاً من أن يستوردوها المستثمرون المتعاقدون مع هذه المنشآت الصناعية (إذ إن هذا يخفض التكاليف).

* التأكيد على تشغيل الأيدي العاملة العراقية بدلاً من استيراد القوى العاملة من دول أخرى (لتخفيض معدل البطالة، وتحقيق دخل مناسب لهم).

10 - القروض الميسرة للمستثمرين (أفراد أو شركات) التي يمكن للمصرف العقاري وبالتنسيق مع وزارة المالية، وبضمان العقار نفسه.

11 - أسعار فائدة التمويل العقاري من قبل المصارف الأهلية المحلية والأجنبية، يؤدي ارتفاعها إلى ارتفاع أسعار العقارات المباعه بالتقسيط، ولكنه في الوقت نفسه يجذب رؤوس الأموال للاستثمار وفي هذا المجال.

الاستنتاجات:

لا يخفى إن الاستثمارات لها أهميتها في تكوين رأس المال ثابت، وما يترتب عليه من فوائد تعود للمجتمع والمتمثلة بالعوائد الاقتصادية والاجتماعية للمشروعات التي سوف تتوطن في مواقع مختلفة من البلاد، وأهم الاستنتاجات التي تم توصلت إليها الدراسة تتمثل بالاتي:

وعليه، فإن واقع قطاع السكن في العراق يشير إلى الحاجة الماسة إلى الاستثمارات سواء كانت محلية أم أجنبية وتهيئة المناخ الاستثماري الملائم لجذبها، وإتباع استراتيجيات وسياسات إسكانية من شأنها دعم هذا القطاع الحيوي.

2-6 العوامل المتحكمة بالاستثمار السكني:

هناك مجموعة من العوامل تتحكم بالاستثمار السكني في العراق أهمها:

1 - الأمن والاستقرار.. الذي يزيد من مخاوف

المستثمرين في حالة تدهوره، وتفضيلهم الاحتفاظ

بالسيولة النقدية أو التفكير بالاستثمار خارج العراق.

2 - الحاجة السكنية.. التي تمثل مشكلة ملحة تتطلب

الحل السريع والمناسب، إذ يقدر حجم الاستثمارات

المطلوبة بمئات المليارات من الدولارات لإقامة مدن

جديدة متكاملة الخدمات والبنى التحتية.

3 - الحوافز والتسهيلات والضمانات التي يوفرها

قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006.

4 - قدرة المجالس المحلية.. والصلاحيات الممنوحة

لها على مواجهة أزمة السكن وقصور البنى التحتية.

5 - السيطرة على أسعار مواد البناء.. من خلال قيام

الدولة باستيرادها، وصيانة ودعم معامل الصناعات

الإنشائية كمعامل الإسمنت والطابوق وغيرها من

مستلزمات البناء.

6 - التخصيصات المرصدة.. في الميزانية العامة

للدولة للقطاع السكني لتحقيق النمو في هذا القطاع عن

طريق مساهمتها مع المستثمرين في الدخول في سوق

السكن.

7 - وضوح الرؤية للمستثمرين.. بتوفير المخططات

والتصاميم ومواقع المجمعات السكنية والمدن الجديدة

فضلا عن تحديد مواصفات السكن والخدمات المرتبطة

به عبر تخصيص الأراضي. وذلك بالتعاون والتنسيق

بين وزارتي التخطيط والإسكان إضافة إلى الهيئة

الوطنية للاستثمار وممثليها في الإقليم والمحافظات.

الإسكان وتحمل الدولة توفير التسهيلات الاستثمارية
وتهيئة البنى التحتية والخدمات المرافقة للسكن.
8 - يعاني قطاع السكن في العراق من عجز كبير
في عدد الوحدات السكنية ويفتقر ذوي الدخل المحدود
إلى السكن اللائق، الأمر الذي يتطلب حلاً سريعاً
لحل هذه المشكلة.

9 - هياً قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006
الأرضية المناسبة والمناخ الاستثماري لجذب المستثمرين
نحو القطاعات الاقتصادية المختلفة بما وفره من مزايا
في التسهيلات الإدارية والمالية فضلاً عن الضمانات
الخاصة بحقوق المستثمرين تجاه المخاطر المتوقعة
وغير المتوقعة.

الإستراتيجيات المقترحة للاستثمار:

إن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق
لجميع المواطنين في العراق، تتطلب اعتماد
إستراتيجيات واضحة الأهداف والأولويات، تأخذ بعين
الاعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص
(الوطني، والأجنبي) في الاستثمار في القطاع
الإسكاني، وضمن العملية التنموية وإعادة الأعمار، إن
وضوح الأهداف التي تتبناها أي إستراتيجية أمر مهم،
ويمكن حصر أهداف إستراتيجية الاستثمار في القطاع
السكني بالاتي:

- إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.
- تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن القائمة
(وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات).
- إن تحقيق هذه الأهداف يتطلب من القطاع العام ان
يؤدي دوراً أساسياً في تمكين القطاع الخاص من
المشاركة في الاستثمار بالقطاع السكني، وذلك عن
طريق:
- تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تضمن
الدعم وتقليل المخاطر التي يتعرض لها القطاع
الخاص.
- دعم الأنشطة الساندة لعملية التشييد والاعمار.

1 - هناك (3) أنواع من الاستثمارات التي تسهم في
تكوين رأس المال الثابت الإجمالي أولها- الاستثمارات
المنتجة التي تزيد من الطاقة الإنتاجية، وثانيهما-
الاستثمارات المساعدة التي تساعد على إقامة
الاستثمارات المنتجة، وثالثهما- الاستثمارات التي تدعم
الهيكل الاقتصادي للقيام باستثمارات إنتاجية.

2 - عنصراً للربح، والمخاطرة هما أهم العناصر
المحركة للاستثمار.

3 - لجذب الاستثمار نحو القطاعات الاقتصادية
بأي اتجاه لابد من توفير الحوافز اللازمة لجذبه عبر
التغلب على العوامل المعيقة له والمتمثلة ب:

- التضخم والسياسة السعرية.
- الضرائب والرسوم.
- الاستقرار السياسي والأمني
والاقتصادي.

• القوانين والتشريعات المتعلقة

بالاستثمار
4 - للاستثمار مجموعة أدوات يمكن توظيفها لجذب
المستثمرين وتمثل بالأوراق المالية والعقار (المباني
والأراضي) وصناديق الاستثمار.

5 - تنوع مصادر التمويل الاستثماري بحسب مجال
الاستثمار ونوعه وحجمه، وتشمل التمويل المحلي
المعتمد على المصارف المتخصصة، كالمصرف
العقاري وعلى القطاع الخاص والجمعيات التعاونية
فضلاً عن التمويل الخارجي المتمثل بالمستثمرين
الأجانب (أفراد، وشركات) والهيئات الدولية والاتفاقيات
الدولية فضلاً عن رأسمال المهاجر.

6 - تتباين أساليب التمويل الاستثماري لإغراض
السكن فمنها ما يعتمد على التمويل بسعر فائدة قابل
للتعديل، ومنها ما يقوم على تمويل قيمة العقار بكاملها،
وهذه أكثر الأساليب ملائمة لاعتمادها في العراق.

7 - ضمن تنفيذ أنماط السياسة الإسكانية تم تبني
مبدأ المشاركة بين القطاعين العام، والخاص، لجذب
المستثمرين في القطاع الخاص وذلك بتبني مشاريع

- انعدام السكن العشوائي فيها .
- الوظائف ومظاهر الحياة محددة فيها وفق طريقة علمية لتحقيق حياة كريمة.
- توفر المدن الجديدة بيئة صحية صالحة للسكن بعيدة عن الاكتضاض السكاني في المدن القائمة وما يصاحبها من ازدحام مروري وتلوث بيئي وارتفاع تكاليف المعيشة وأسعار السكن والخدمات فيها.
- 4 - عند تخطيط المدن الجديدة لابد من:
 - 4-1: - تبنى مبدأ المدن الصغيرة نسبياً، حيث يتراوح حجمها بين 50-150 ألف نسمة، ويؤخذ بعين الاعتبار التوسع المستقبلي لهذه المدن لاستيعاب النمو السكاني.
 - 4-2: - وضع أولويات محددة للأنشطة المراد إنشائها في المدينة الجديدة، لاسيما تحديد أولويات مشاريع البنية التحتية والخدمات.
 - 5 - إن تنفيذ هذه الإستراتيجية وتحقيق أهدافها يعتمد بالدرجة الأساس على:
 - 5-1 تشكيل لجنة منظمة للاستثمار في المدن الجديدة ضمن تشكيلات الهيئة الوطنية للاستثمار وتكون ذات سلطات واسعة في:-
 - أ- التنسيق بين هيئة التخطيط العمراني في المحافظات ووزارة التخطيط، لغرض تخصيص الأراضي لإقامة المدن الجديدة.
 - ب- توفير التسهيلات اللازمة للحصول على الاستثمارات وتحرير عملية التمويل الإسكاني من القيود السياسية والتمويلية.
 - ت- تحدد اختصاصات اللجنة ومسؤولياتها وعلاقاتها بالجهات الأخرى وأسلوب متابعتها ورقابتها في تنفيذ الإستراتيجية.
 - 5-2 تخصيص بند للاستثمار في الخطط الاستثمارية والميزانية العامة للدولة تحت عنوان تمويل المدن الجديدة.

- تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الانجاز وضمن السقف الزمني للأهداف الموضوعة ونسب الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ.
- وتتمحور الإستراتيجيات المقترحة حول اتجاهين:
 - أولاً: إقامة مدن جديدة مستقلة ذاتياً.
 - ثانياً: إقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.
- والأسلوب العلمي لتبني أي الإستراتيجيتين يقتضي مقارنة مردود الاستثمار من خلال تقييم التكاليف الاستثمارية للسكن لكلا الإستراتيجيتين وعلى المساحة نفسها.

تقييم الإستراتيجيات :

أولاً: إقامة مدن جديدة مستقلة ذاتياً:

- 1 في إطار الوضع الاقتصادي الحالي وارتفاع معدلات البطالة فان من أهم أهداف المدن الجديدة خلق فرص عمل جديدة وهذه الفرص يجب إن تكون حقيقية لعمل منتج يضمن أجراً مجزياً للعامل بما يكفل مستوى معيشة ملائم.
- 2 بالعللاقة مع ما سبق فان اعتماد أسلوب المدن الجديدة المستقلة ذاتياً تتوفر فيها المرافق والخدمات وكذلك مجالات العمل بما يضمن استقرار العاملين فيها هو الأسلوب الأكثر جذباً، فهذه المدن يمكن تشييدها ب(3) أنواع من الإسكان:
 - إسكان خاص بالطبقات ذات الدخل المحدود وينسبة 30% من حجم الإسكان، وتسهل الحكومة القروض لهذه الفئة وبفوائد رمزية (1%) وعلى مدد طويلة.
 - إسكان خاص بالطبقات ذات الدخل المتوسط وينسبة 40% من حجم الإسكان، وتقدم الحكومة بعض القروض أو الضمانات للبنوك المقرضة، وتضمن للمستثمر الخاص ربحاً في حدود 6-7%.
 - إسكان ذوي الدخل المرتفع ويمثل 30% من حجم الإسكان.
- 3 تحقق المدن الجديدة المزايا التالية:

- 4 - إعادة هيكلة شركات القطاع العام، التي توفر قوالب جاهزة يمكن الاعتماد عليها في البناء الجاهز، و تحقق توفير في الكلفة.
- 5 - توفر الدولة المواد الإنشائية الأساسية في عملية البناء (طابوق، سمنت، حديد...) وبأسعار مدعومة.
- 6 - دعم الموارد المالية للمجالس المحلية لتمكينها من إقامة مشاريع الإسكان وضمن المخططات المرسومة وبالتنسيق مع هيئة الاستثمار ووزارة الإسكان.
- 7 - التأكيد على المشاركة الفعالة للقطاع الخاص (الوطني والأجنبي) في عمليات التنفيذ والتشييد، وذلك بإتباع أسلوب المراحل (تصميم، بناء وتنفيذ، تشغيل وتسليم) حيث يقوم القطاع العام بالتصميم، والقطاع الخاص بتنفيذ المشروع وتشغيله لمدة زمنية، وتسليمه إلى القطاع العام وذلك لقدرة القطاع الخاص على تمويل المشروع والالتزام بتشغيله وكفاءة، مقابل الحصول على هامش ربح مجزي لحين تسليمه للمشروع.
- 8 - لجذب الاستثمار المحلي أو الأجنبي لابد من تفعيل قانون الاستثمار والتأكيد على المزايا والتسهيلات التي يوفرها للقطاع السكني فيما يتعلق بتمليك الأراضي للمستثمرين وبأسعار مخفضة لكي لا ترتفع تكاليف السكن على المستفيدين. فضلا عن الدعم الذي تقدمه الدولة في أسعار مواد البناء.
- 9 - مراعاة جميع العوامل المنحكمة بالاستثمار السكني المذكورة في فقرة سابقة ضمن الدراسة.

المصادر باللغة العربية..

أولاً - المراجع:

- 1) العاني، د. عبد الملك، "مبادئ الاقتصاد"، الطبعة الأولى، بغداد، 1968.
- 2) العقابي، حميد، "التصور المستقبلي للاستثمار في العراق"، بغداد، 2008.

- 3-5 إنشاء قسم في وزارة الإسكان للمدن الجديدة يختص بوضع التصاميم لهذه المدن وبالتنسيق مع هيئة التخطيط العمراني والهيئة الوطنية للاستثمار.

ثانياً: إقامة مجتمعات سكنية داخل المدن

المقامة:

إن تقييم التكاليف الاستثمارية فيها يراعى:

- العمر الافتراضي للبنى التحتية الموجودة وكذلك للخدمات.
- الطاقة الاستيعابية والتصميمية للبنى التحتية والمرافق الخدمية.
- وفي حالة تبني هذه الإستراتيجية فلا بد من دراسة التكاليف التي يتحملها المجتمع نتيجة الاكتضاض السكاني، ضمن مساحات محددة، وما يترتب عليها من مشاكل بيئية واجتماعية، فضلاً عن الضغط على الخدمات وانخفاض معدل حصة الفرد منها عن المستويات (المعايير) المقبولة عالمياً في جميع أنواع الخدمات (ماء، وكهرباء، وصحة، وتعليم، ومناطق خضراء...الخ).

مع ذلك فإن أياً كانت إستراتيجية الاستثمار المتبناة في قطاع السكن فإن كليهما تتطلبان تأمين التسهيلات الضرورية في مجال السكن وتمثّل:-

- 1 - توفر العامل الأساس للاستثمار وهو المكان، وبعبارة أخرى تخصيص الأراضي لمشاريع الإسكان.
- 2 - إصلاح الإطار القانوني للقطاع المالي بخاصة المتعلقة بتنظيم نشاط التمويل الإسكاني (الوطني والأجنبي).
- 3 - إنشاء هيئة رقابة مالية متخصصة في مجال الاستثمار بالسوق العقاري (الإسكان) تتولى ما يلي:
 - الرقابة على عملية التنفيذ.
 - حماية سوق الإسكان والمتعاملين فيه.
 - زيادة الوعي التمويلي.



10) الربيعي، د.فلاح خلف، "سبل تحسين مناخ الاستثمار في العراق"، الانترنت.

11) كبة، سلام إبراهيم عطوف، الحوار المتمدن، العدد 2481 في 2008/11/30، الانترنت.

References:

1) U.N., "Concepts and Definition of Capital formation", Statistical papers series, New York, 1969

2) Kaleck, M., "Selected Essays on the Economic Growth of the Socialist and Mixed Economy" Cambridge University, 1972,

3) OCDF-Managing Urban change, Vol.1, Policies & Finance, Paris, 1983.

4) Baume S. Larry, "The Geography of Housing.: Real Estate Economic", VOL, 14, No:1, 1981.

3) مبروك، د.نزيه عبد المقصود، "الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية"، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2007.

4) مطر، محمد، "إدارة الاستثمارات، الإطار النظري والتطبيقات العملية"، دار وائل، عمان، ط3، 2004.
ثانياً - الأطاريح:

1) رجب، رجب حسين، "إسكان ذوي الدخل المحدود"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1987.

2) ديب، سامي محمد، "اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق"، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2000.

3) السعدي، جمال باقر، "تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب على الدور الجديدة في بغداد"، رسالة ماجستير مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 1985.

ثالثاً - الدوريات والندوات والمؤتمرات ومصادر من الانترنت :

1) منصور، نهى فوزي، "التمويل العقاري آلية لتنشيط السوق العقاري في مصر"، بدون سنة.

2) نصير، د.عاطف، "السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل"، مؤتمر الإسكان، واقع تطلعات طموح، فندق حياة عمان، أيلول، 2004.

3) ياسين، د.علي صبري، "البنوك العقارية ودورها في مشكلة الإسكان"، البنك المركزي المصري، معهد الدراسات المصرفية، 1997-1998.

4) جمهورية العراق، رئاسة مجلس الوزراء، الهيئة الوطنية للاستثمار، قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006.

5) وزارة التخطيط، المعهد القومي للتخطيط، دليل المصطلحات الاقتصادية والتخطيطية، 1988.

6) مجلة السياحة العربية، الهيئة السياحية الرئيسية للجامعة العربية، العدد 35، آذار 1973.

7) الاسكوا، "اللعنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا"، السياسات الإسكانية والتحصن، ملامح قصرية، المملكة الأردنية الهاشمية، الأمم المتحدة، نيويورك، 2003.

8) البنك الدولي، تقرير التنمية في العالم، يونيو، 1996.

9) البنك الدولي، "تقرير التنمية في العالم لعام 2005".