



د. مهدي البناي *: الحياة الموازية للأصول

ملكية المشروع لأرضه تعني (قيمة رأسمالية مضافة ، وأمان ، وتمويل خفي)!!
حقوق الملكية المضمونة، والحصول على الأرض من الأمور الأساسية لتنمية القطاع الخاص
وخلق فرص العمل.

يحتاج القطاع الخاص إلى الأرض لبناء المصانع والمباني التجارية، والعقارات السكنية. ووفقاً
لتقرير يُقِيم أداء القطاع الخاص في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، فإن أكبر العوائق أمام
القطاع الخاص في المنطقة تشمل صعوبة الحصول على الأراضي، بالإضافة إلى الأمور المتعلقة
بتملك الأراضي وتسجيلها، وافتقار أغلب هذه البلدان للمدن الصناعية المؤهلة بالبنى التحتية
لاحتضان المشاريع الصناعية وتوسيعها.

فالصناعيون مضطرون لإقامة مشاريعهم على أرض غير صالحة لنشاطاتهم ، إما من حيث
الملكية أو جنس الأرض، أو الشروط البيئية، وبعثرتها هنا وهناك. إذ أن المعروض من الأراضي
(الصافية من حيث الملكية) و (المؤهلة، بمعنى توافق جنسها مع الغرض، وتوفر مصادر الطاقة،
والماء والمجاري، وقربها من شبكة الطرق) محدود ، مما يسهم في ارتفاع تكلفتها .

غالباً ما تستخدم الشركات سندات ملكية الأراضي أو الممتلكات كضمان لتمويل تكاليف التشغيل
أو التوسع في نطاق الأعمال التجارية القائمة أو فتح شركات جديدة، وبالتالي توفير المزيد من
فرص العمل، فالملكية هنا هي بمثابة (تمويل خفي)، ودافع أساس لجذب الاستثمار.

يكاد العراق يتفرد بحالة غريبة من تعدد وتشعب أصناف الأراضي ، وتعدد القوانين المنظمة لها
بما يشبه المتاهة ! فهناك أكثر من عشرة أنواع للملكية (الصرفة، والاميرية المفوضة بالطابو،
والاميرية الممنوحة باللزمة، والاميرية الصرفة، والاميرية الصرفة مع حق التصرف،
والموقوفة وفقاً صحيحاً، والموقوفة وفقاً غير صحيح ، والمتروكة ، والموات) تنظم الزراعي
منها فقط حوالي تسعة قوانين ، ناهيك عن موضوع العقود الزراعية التي تنوعت حسب القوانين



أوراق في سياسات التصنيع

والقرارات الناظمة التي بلغت العشرة !! ولا يفوتنا أن نضيف لهذه المتاهة تفشي ظاهرة (الشيوع) وما يتبعها من مشاكل ونزاعات لا تنتهي.

كما أنه نادراً ما يكون تصنيف الأراضي (زراعي، صناعي، تجاري، سكني) متوافقاً مع الاستخدام الفعلي لها، لتأخر دوائر التصنيف والتنظيم عن مواكبة نشاط المجتمع وحركته الاقتصادية والديموغرافية.

مع كل هذا تبدو المفارقة الغريبة، وهي امتناع الدولة عن خلع روائها الاشتراكي (المزيف) مع دعواتها لتبني نظام الاقتصاد الحر، إذ تحتفظ بملكية ما يزيد على 80% من الأراضي، وإن جزءاً كبيراً من ملكية المواطنين المتبقية هي أراضي سكنية (غير إنتاجية)، في حين أن 90% من المشاريع الصناعية مشيدة إما على أراضي مؤجرة من الدولة أو من الغير، أو مملوكة للدولة ومقيدة بحق تصرف للمستفيد، أو أراضي مشاعة الملكية، أو مساطحة بأحسن الأحوال! وهذا ما يشكل مأزقاً حقيقياً للاقتصاد، إذ كيف تدعو الدولة لتبني النظام الاقتصادي الحر وتنمية القطاع الخاص وبنفس الوقت تحتكر ملكية الأرض والثروة!!، وتُصِرُّ على لعب دور المُشغَل الأكبر !!

مستثمر الأرض والمتصرف الفعلي، والتي يمكن أن تشكل قيمة كبيرة، له حق بيع حقه بالتصرف بها إلى الغير قانوناً وربما بالمليارات، أو المتعاقد عليها لسنين طويلة، والذي يورث حقه بالتصرف بها إلى ورثته، أو ينتقل العقد إلى ورثته، ومع ذلك لا تشكل هذه الأرض رأسمالاً حقيقياً له، إذ لا تشكل ضماناً مصرفياً مقبولاً، لأنها ليست ملكاً صرفاً!! أي أنها لا تشكل قيمة مضافة للاقتصاد أو لمنظومة الائتمان أبداً. فهناك حياة موازية للأصول، معنى أنها يمكن أن تُدر منافع أخرى غير منافعها الطبيعية، ان ما يبث الحياة في هذه الأصول (الأرض) هو شكل الملكية وتصنيفها وتنظيمها، بشكل يجعلها قادرة على إنتاج القيمة المضافة، وتجعلها محركاً لنشاط اقتصادي آخر.

فقطعة الأرض المؤجرة من الدولة للمشروع الصناعي، أو قطعة الأرض المملوكة للدولة وفيها حق تصرف لمالك المشروع مثلاً، لها منفعة استخدامها الطبيعي كموقع لمنشآت المشروع، ولكنها معطلة كرأس مال منتج للقيمة المضافة، بكونها متحجرة المنفعة بشكلها الطبيعي فقط، فلا يمكن استخدامها (مثلاً) كضمان لتمويل توسعات زيادة الإنتاجية، أو إقامة مشاريع جديدة! كونها مملوكة للدولة، وغير مقبولة كضمان لتمويل مصرفي!



أوراق في سياسات التصنيع

ان أي أصل لا تُحدد جوانبه الاقتصادية والاجتماعية في نظام ملكية خاصة وصرافة يصعب تحركه في السوق وفي منظومة الائتمان، فملكية الدولة للأرض وشياع ملكيتها يبقيانها محصورة في الاستخدام الطبيعي المحدود، الذي يبقياها بكونها أصل مادي، وليس بصفتها رأس مال ينتج عائداً.

ومن الملاحظ أن قيمة الأرض حتى بشكلها الحالي من حيث ملكية الدولة والشيوع تشهد تراكم تريليونات الدنانير (فيها جزء كبير من ثروة الامة) ، إلا أنها وبهذه الثروة المتراكمة عاجزة عن انتاج وضمان وتأمين قيمة أعلى في السوق.

ان بث الحياة الموازية للأراضي سيبيث الحياة في منظومة الائتمان، ويمنح الثقة في فرص الاستثمار، ويطمئن المستثمرين ويشجعهم على استثمار أموالهم في مشاريع قابلة للتملك، وليست معلقة بعقود الايجار أو المساطحة أو حقوق التصرف المقيدة .

نحتاج أن يملك الصناعي أرضه، وإصلاح فعلي لمنظومة التصنيف والتسجيل، ورقمنة أنظمة التملك والانتقال، وانشاء المدن الصناعية المؤهلة .

(*) اقتصادي وصناعي عراقي

حقوق النشر محفوظة لشبكة لاقتصاديين العراقيين. يسمح بإعادة النشر بشرط الإشارة الى المصدر. 2022/12/31