



أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

د. سهام يوسف*: تجارب السكن الاقتصادي الناجحة على العراق الاستفادة منها

المقدمة

إن التحدي المتمثل في توفير ما يكفي من السكن الجيد وبأسعار معقولة هو مشكلة تواجه جميع الدول، وخاصة الدول ذات معدل نمو سكاني مرتفع مثل العراق 2.5%¹. وفي الوقت الذي يعد فيه الحصول على سكن مناسب أمر مسلم به في العديد من دول العالم، فإنه مازال بالنسبة إلى كثير من العراقيين حلما بعيد المنال قد لا يتحقق في ظل الطلب القوي والمتزايد على الإسكان، والذي يقدر بـ 5 إلى 6 ملايين وحدة سكنية لسد العجز في قطاع السكن². وتتزامن هذه المشكلة مع قيود العرض الطويلة الأجل وكذلك الارتفاع القياسي في أسعار العقارات.

ومن المتوقع أن تتفاقم وتعمق هذه المشكلة في السنوات القادمة نظرا للنمو المتسارع في عدد السكان والتحول في التركيبة الديمغرافية العراقية إذ إن فئة الشباب تشكل النسبة الأكبر من السكان، حيث بلغت نسبة السكان للفئة العمرية (15-64) سنة (57.3%)³، وهناك الآلاف منهم من يدخل إلى سوق العمل سنويا، وبدورهم يبحثون عن الحصول على سكن خاص بهم مما يؤدي إلى تزايد الطلب على السكن.

وبدلا من إن تقوم الدولة ببناء وزيادة العرض من المساكن المنخفضة التكلفة، نرى اليوم في بغداد مثلا زيادة المعروض من المساكن الأفقية والعمودية الفاخرة والباهظة

¹ <https://mop.gov.iq/archives/12560>

² المعرفلات أكثر من الحلول.. قطاع السكن في العراق: الحاجة لأكثر من 5 ملايين وحدة والاستثمار لا يسد/ شفق 2023-12-07 / News

³ <https://mop.gov.iq/archives/17688>



أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

الثمن، والتي لا تستطيع النسبة الأعظم من العراقيين شرائها بسبب الأسعار المرتفعة جدا قياسا بمعدلات دخولهم. وقد تحولت العديد من المشاريع والتمويل الإسكاني إلى أداة استثمارية لتحقيق الأرباح مما تسبب في زيادة المعروض من المساكن الفاخرة ونقص الإسكان المنخفض التكلفة.

بالمقابل نجد إن الافتقار إلى السكن المنخفض التكلفة أحد الاهتمامات السياسية المتزايدة والأساسية في كثير من دول العالم، وقد توصلت العديد من الدول إلى حل مشكلة الإسكان عن طريق توفير السكن الاقتصادي وليس السكن الفاخر فقط. فعلى سبيل المثال، بدأ تطوير نظام الإسكان الاقتصادي في وقت مبكر جدًا في الولايات المتحدة وأوروبا، وكذلك بدأت بعض الدول في آسيا مثل سنغافورة وهونج كونج مشروع الإسكان الميسور التكلفة منذ خمسينيات القرن العشرين، وفي العقود الأخيرة، بذلت الحكومة الصينية جهودًا شاقة للغاية لتطوير الإسكان الميسور التكلفة للأسر ذات الدخل المنخفض.

ما هو السكن الاقتصادي؟

إن الاختلافات الكبيرة في الرواتب وتكاليف المعيشة في كل دولة على حدة تجعل من الصعب إعطاء تعريف ومفهوم موحد للسكن الاقتصادي، وذلك عند مقارنة أسعار المساكن في سياق القوة الشرائية للرواتب في هذه البلدان. ففي بعض البلدان يعتبر السكن ميسور التكلفة عندما لا تنفق الأسرة أكثر من ثلث دخلها على الإيجار والمرافق⁴ لكن إذا تجاوز 30% يعني ذلك انخفاض في الأموال المخصصة لتغطية النفقات مثل الغذاء والسيارات والصحة والتعليم، ناهيك عن الترفيه والادخار، ولكن السكن الاقتصادي في الأساس هو السكن الذي يمكن للأسرة أن تدفع ثمنه، في حين لا يزال لديها أموال متبقية لتغطية الضروريات مثل الغذاء والنقل والرعاية الصحية – أي السكن الذي له تكاليف منخفضة مقارنة بدخل الأسرة.

⁴ https://apa.ny.gov/Local_Government/APF/Affordable_Housing_handouts_APA.pdf



أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

تتضمن برامج توفير السكن الاقتصادي حزمة من السياسات هي مزيج من سعر بيع منخفض، إعفاءات ضريبية، توفير التمويل من الحكومة أو بالاشتراك مع القطاع الخاص إضافة إلى تخصيص الأراضي من قبل الحكومة لبناء مشاريع سكنية اقتصادية.

يُعد توفير السكن الاقتصادي في العراق حل لمشكلة السكن من جهة وضمان للنمو الاقتصادي على المدى القصير من جهة أخرى، وذلك لما يتطلبه قطاع البناء من توظيفٍ للعمالة في مراحل مختلفة مثل البناء والتشييد والتصميم والتسويق، وكذلك تنشيط الصناعات التي لها روابط خلفية وأمامية مع هذا القطاع كصناعة الحديد والخشب والزجاج والإسمنت.

تجارب ناجحة في توفير السكن الاقتصادي

من النادر أن نجد دولة في العالم لا تواجه مشكلة في قضية توفير السكن إلا أن الاختلاف بين الدول هو في كيفية مواجهة المشكلة ومدى توفر القدرة والإرادة السياسية لحلها. وفي هذا السياق، سنقوم بعرض تجربة دولتين في حل مشكلة الإسكان هما سنغافورة والمملكة المغربية. إننا عندما نستعرض هذه التجارب في مجال الإسكان فإننا لا ندعي مثاليتهما ولكنها حققت نجاح وانجاز ينبغي الاستفادة منه.

سنغافورة

سنغافورة، وهي الدولة-المدينة التي تقع بالقرب من الطرف الجنوبي لشبه جزيرة الملايو، تبلغ مساحتها 719 كم² وهي تشكل 0.001 من مساحة العراق. استطاعت هذه الدولة الصغيرة جغرافياً والمتطورة اقتصادياً من أن تحتل مكانة رائدة في تصنيف الحرية الاقتصادية. وعلى الرغم من الليبرالية السائدة في السياسة الاقتصادية، فإن معظم سكان سنغافورة، ثالث أغنى دولة في العالم تقريباً، يعيشون في مساكن شيدتها الدولة. وان 80% من الشقق مملوكة لشركة عامة⁵، وفي الوقت نفسه، تتمتع 95%

⁵ <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-10-25/singapore-s-public-housing-envy-of-the-world-hits-rough-patch>



أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

من الأسر بحقوق ملكية مبانيها⁶ بينما في عام 1960، كان 9% فقط من السنغافوريين يعيشون في مساكن عامة.

لقد أثبتت سنغافورة أن اقتصاد السوق الحر، إلى جانب التدخل العام ومراعاة الظروف المحلية، قد يؤدي إلى النجاح ويحول القيود إلى نجاح. كما ان الكثافة السكانية العالية فيها والتي بلغت 8929 شخصاً لكل كيلومتر مربع لم يدفعها إلى ان تحل مشكلة الإسكان عن طريق تحويل الأراضي الزراعية إلى مجمعات سكنية وتحويل المدن إلى نجوع إسمنتية مثلما يحصل اليوم في العراق.

لقد تولّت السلطات السنغافورية مسؤولية المطور العقاري لأن القطاع الخاص كان يبني عدداً قليلاً من الشقق وكانت باهظة الثمن. بينما تقوم الدولة ببناء الكثير من المساكن وبتكلفة زهيدة. وبحلول نهاية الستينيات، تم بناء 120 ألف وحدة إسكان اجتماعي وتدمير الأحياء الفقيرة، علماً أن سنغافورة كانت تعاني من أزمة خانقة في الإسكان، ففي نهاية الخمسينيات، كان 70% من السكان يعيشون في الأحياء الفقيرة، لذلك في عام 1959، وعد السياسيون في حزب العمل الشعبي الناخبين ببناء 147,000 مبنى جديد في 10 سنوات فقط (وهو أكثر من 6 أضعاف القطاع الخاص) بأسعار ظلت ضمن قدرة المواطن⁷. وخلال السنوات العشر المعلن عنها تم حل مشكلة نقص الشقق بالكامل. وفي عام 2008، أشاد تقرير الأمم المتحدة بسنغافورة باعتبارها المدينة الوحيدة التي لا توجد بها أحياء فقيرة.

إن معدل ملكية المساكن في سنغافورة البالغ 95% هو في الواقع واحد من أعلى المعدلات في العالم ودليل على فعالية ونجاح السياسة الإسكانية التي اعتمدها سنغافورة، ويعزى هذا النجاح إلى السياسات والإجراءات التي اعتمدها والمتمثلة بالآتي:

⁶ <https://www.worldometers.info/world-population/singapore-population>

⁷ https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_Singapore



أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

1- تأسيس مجلس تنمية الإسكان، وكان هو الوكالة الوحيدة المسؤولة عن الإسكان، وبالتالي كان قادراً على الحفاظ على التخطيط الفعال، مع القدرة أيضاً على استخدام الأراضي والمواد الخام والقوى العاملة للبناء على نطاق واسع وتحقيق وفورات الحجم، إضافة إلى أن الدولة منحته صلاحيات واسعة للحصول على الأراضي وإعادة تطويرها مع سلطة الاستيلاء قسراً على أي قطعة أرض في سنغافورة لبناء المباني العامة. وكان هذا المجلس ناجحاً في أعماله، حيث قام ببناء أكثر من 120 ألف وحدة سكنية في العقد الأول من عمره.

2- أعطيت الأولوية لتوفير الإسكان الاجتماعي أو الاقتصادي (الإسكان العام المدعوم) للسنغافوريين ذوي الدخل المنخفض مقابل 4.9 الف دولار، ثم بعد ذلك تم الاهتمام ببناء وبيع الشقق للأثرياء، وازداد الاتجاه نحو بناء المزيد والمزيد من الشقق الحديثة والأكثر تكلفة.

3- الدور النشط للدولة في توفير السكن بأسعار معقولة والدعم المالي الشامل للمشتريين.

4- منع بيع المساكن العامة في المناطق ذات الطلب المرتفع والتي تباع في السوق الثانوية إلا للأشخاص المؤهلين أيضاً للحصول على الإسكان العام المدعوم، وكذلك منع بيع الوحدات السكنية المدعومة في السوق (لفترة زمنية معينة) بحيث لا يستطيع بيعها إلا للمجلس وبسعر التكلفة التي تملكها به.

5 - تم تخيير الناس بين أن يسكن مستأجراً أو أن يشتري الوحدة التي يسكنها بالتقسيط. وقد تم تحديد الأقساط السنوية بحيث تكون مقاربة لقيمة الإيجار، مما حفز الناس على شراء الوحدات التي يسكنوها، وبيعت الوحدات السكنية بسعر أقل من تكلفة البناء كما تم استبعاد تكلفة الأرض من سعر الوحدة السكنية.

6- رفع معدل الضريبة المفروضة على المشتريين الأجانب إلى 60%، وهذا الأمر من شأنه أن يساعد في تخفيف تأثير تدفق الثروة الأجنبية على تكاليف الإسكان المحلي.



أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

7- تم استبعاد تكلفة الأرض من التكلفة الكلية من أجل توفير الوحدات السكنية ذات التكاليف المنخفضة.

8- اعتمدت الحكومة السنغافورية على السرعة ببناء وحدات سكنية جديدة مدعومة.

9- جعل خطة تملك السكن عن طريق الادخار، باستحداث برنامج الادخار للسكن ضمن برامج صندوق التوفير المركزي الذي يعتبر صندوقاً للتقاعد في سنغافورة، حيث يسهم فيه كل من المواطن ورب العمل بنسبة متساوية وهي 5% حتى يتم جمع الدفعة المقدمة لتمويل السكن المدعوم الذي يقدم من مجلس التنمية والإسكان، ثم تستمر هذه المساهمة لتغطية أقساط التمويل الشهري، وبذلك يضمن الموظف أنه لن يصل إلى عمر التقاعد إلا وقد تملك مسكناً.

10 - عملت سياسة الإسكان في سنغافورة على تعزيز التكامل الاجتماعي عن طريق مزج المجموعات العرقية في مختلف الإقامات العقارية، مما يساعد على بناء مجتمع قائم على الاحترام المتبادل والتفاهم. ويعد المعدل المرتفع لملكية المنازل أيضاً جزءاً مهماً من رؤية سنغافورة المتمثلة في "موطن للجميع".

11 - يسمح نظام الإسكان في سنغافورة للمواطنين بشراء مساكنهم الخاصة بشروط تفضيلية، من خلال أنواع مختلفة من الإعانات وبرامج المساعدة. ولهذا حتى مع ارتفاع تكلفة المعيشة في سنغافورة، يستطيع معظم المواطنين شراء شقة.

12- يعتمد تصميم الشقق على دورة حياة الشخص وعائلته: صغيرة في البداية، ولكن يمكن تحويلها إلى أخرى أكبر مقابل رسوم إضافية وفي سن الشيخوخة، من الممكن مرة أخرى العودة إلى مكان أصغر.

13 - تتمتع كل منطقة سكنية بالاكتمال الذاتي، ففيها تتوفر المدارس والمتاجر والمرافق الطبية والرياضية.



شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK
www.iraqieconomists.net

أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

المملكة المغربية

في سنة 2004 تم إطلاق مشروع "مدن خالية من بيوت الصفيح" وفي 2008 إطلاق "برنامج السكن الاجتماعي أو الاقتصادي" بهدف نقل الأسر الفقيرة من البيوت القصديرية والعشوائية إلى مساكن جديدة، وكان حوالي 13% من سكان المناطق الحضرية يعيشون في سكن صفيحي .

ووفقاً لوزارة الإسكان فإن نسبة تقدم برنامج مدن بدون صفيح بلغت نسبة 74 بالمائة لغاية سنة 2023، مما أدى إلى تحسين ظروف معيشة 322420 أسرة من أصل 456 ألف أسرة، وإعلان 60 مدينة بدون صفيح⁸ من أصل 85 مدينة متأثرة بمشروع مدن بلا صفيح.

لقد عمدت السلطات المغربية إلى وضع سياسة إسكانية تعتمد بشكل أساسي على توفير ما يسمى بالسكن الاجتماعي أو الاقتصادي للفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط. وقد اعتمد توفير السكن الاقتصادي على عدة مبادئ أساسية منها:

1- بناء مجمعات سكنية منخفضة التكلفة من قبل الشركات العقارية المتخصصة في بناء وتشديد السكن الاقتصادي، يتوفر على العديد من الشقق التي لا يجب أن تقل مساحتها عن 50 متراً، وألا تزيد عن 80 متراً، ويتراوح ثمن الشقة بين 14 - 25 ألف دولار تقريباً. ويشترط في المستفيد أن لا يوظف المسكن لأي غرض خارج إطار السكن، وأن لا يكون مالكا لأي سكن آخر.

2- لا يُطلب من مشتري المنازل دفع أي ضريبة قيمة مضافة على وحداتهم الجديدة، ولكن يُمنعون من إعادة بيع المنزل لمدة أربع سنوات. ويُطلب من أي مالك منزل يقوم بإعادة بيع منزله قبل تلك الفترة، سداد ضريبة القيمة المضافة.

3- يحصل المغاربة الذين يرغبون بشراء السكن على قرض من البنوك العامة أو البنوك التشاركية.

⁸ <https://al3omk.com/839024.html>



أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

4- يقوم البنك بشراء الوحدات السكنية الاقتصادية من الشركة العقارية التي تعقد اتفاقية مع الدولة، وتمنح هذه الشركات تخفيضاً على ضريبة الدخل بنسبة 50% للشركات التي تبني الحد الأدنى من المساكن وهو 500 وحدة سكنية.

5- برنامج السكن الاقتصادي يخضع للتقييم والتعديل باستمرار، خاصة بعد رصد العديد من الهفوات في برنامج تخصيص السكن الاقتصادي لذوي الدخل المحدود؛ فقد استطاعت فئات لا تستوفي شروط الاستفادة هي الأخرى من الحصول على سكن. لهذا عملت الحكومة على إجراء بعض التعديلات. من ضمن هذه التعديلات تقديم الإعانات لذوي الدخل المحدود والمتوسط، بحيث يتم تقديم دعم 5 آلاف دولار من أجل اقتناء سكن يفوق ثمنه 30 ألف دولار ويقل عن 70 ألف دولار أو يعادلها، وتستفيد النساء الأرامل علاوة على ذلك من إعانة إضافية قدرها 1000 دولار، ويشمل ذلك المغاربة في الداخل والخارج (ممن لا يتوفرون على سكن بالبلاد ولم يستفيدوا من مساعدات السكن).

6- أولت الدولة اهتماماً بسياسة الإسكان للطبقة المتوسطة من خلال تقديم الدعم لأصحاب الدخل الذي يقل عن 2000 دولار. وقد وقعت الحكومة اتفاقية مع الاتحاد الوطني للتطوير العقاري لبناء منازل بمساحات تتراوح بين 80 متراً مربعاً و150 متراً مربعاً، وبموجب هذا الاتفاق، تم تحديد أسعار المنازل بمبلغ 720 دولار للمتر المربع.

رغم النتائج الإيجابية التي حققتها سياسة الإسكان في المغرب إلا أنها تعاني من بعض القصور. من أوجه القصور التي تم رصدها أنه لم يتم الجمع بين تصميم المجمعات السكنية وخطط التنمية الاقتصادية بحيث يكون لدى السكان فرص للعمل وكذلك عدم مراعاة الأبعاد الاجتماعية والثقافية، وبقيت السياسة السكنية محكومة بهاجس الضبط الأمني الأحادي البعد.⁹

⁹ https://jilrc.com/archives/14415#_ftnref17



شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK
www.iraqieconomists.net

أوراق في سياسة الإسكان الاقتصادي

الخاتمة

كشفت تجربة سنغافورة والمغرب عن إن النجاح الذي تم تحقيقه يعود إلى عوامل متعددة أهمها:

- 1- توفر القدرة والإرادة السياسية لحل مشكلة السكن.
- 2- قيام الدولة بدور أساسي وبالأشتراك مع القطاع الخاص في توفير السكن الاقتصادي.
- 3- الأولوية كانت في توفير المجمعات السكنية المنخفضة التكلفة لذوي الدخل المحدود والفقراء ومن ثم بناء العقارات الفاخرة لذوي الدخل العالية لتحقيق الأرباح.
- 4- عدم اللجوء إلى توزيع الأراضي على المواطنين في المؤسسات العامة للدولة كما هو الحال في العراق.
- 5- المراقبة والمتابعة لتنفيذ الخطط والبرامج الإسكانية وتصحيح الاختلالات والثغرات عند التنفيذ. ■

(* باحثة اقتصادية أكاديمية عراقية

حقوق النشر محفوظة لشبكة الاقتصاديين العراقيين. يسمح بإعادة النشر بشرط الإشارة إلى المصدر. 24 آذار/مارس 2024

<http://iraqieconomists.net/ar/>