



نشرة العراق الاقتصادية

العقارات | الإسكان | قطاع النفط في إقليم كردستان

الجزء ٢، العدد ٣

في هذا العدد:

احمد الطبقجلي - المعضلة المالية في حكومة إقليم كردستان: المصائب لا تأتي فرادى.
أنس مرشد - الازدهار العقاري في العراق وأزمة السكن
مقابلة مع محمد غني - التطوير العقاري في بغداد مقابلة مع محمد غني.

نبذة عن آيرس

معهد الدراسات الإقليمية والدولية (آيرس) هو مركز بحثي مقره العراق يلتزم بإنتاج تحليلات سياسية مستقلة وعملية ودقيقة حول العراق ومنطقة الشرق الأوسط عموماً. من مقره في الجامعة الأمريكية في العراق - السليمانية، يعمل المعهد بالشراكة مع مؤسسات أكاديمية ووكالات تمويل من مختلف أنحاء العالم ممن يتشاركون مهمته في تأسيس محادثات السياسات في العراق على البحث العملي والخبرات المحلية. يقيم المعهد فعاليات على مدار العام، من بينها ملتقى السليمانية السنوي بغرض تعميم نتائج الأبحاث وتعزيز الحوار بين مختلف الجهات المعنية حول التحديات السياسية الأكثر تعقيداً التي تواجه العراق والمنطقة. وأخيراً، يعمل آيرس على بناء قدرات ومهارات الباحثين وصانعي السياسات والقادة الشباب من أجل تسخير أبحاث السياسات في عملية التغيير السياسي والاجتماعي.

عن المؤلفين

أحمد الطبقچلي زميل اقدم في آيرس وكبير المحللين الاستراتيجيين لصندوق AFC العراق. شغل سابقاً منصب المدير التنفيذي لشركة Capital NBK، الذراع المصرفية الاستثمارية لبنك الكويت الوطني، والعضو المنتدب ورئيس المبيعات المؤسسية الدولية في Co + Hambrecht WR. بالإضافة إلى أبحاثه في آيرس، يكتب أحمد بانتظام عن الاقتصاد العراقي لمركز LSE الشرق الأوسط وهو يغرد على تويتر @AMTabaqchali.



أنس مرشد هو المؤسس والمدير التنفيذي لشركة المرشد لتطوير الأعمال. حائز على دبلوم تنفيذي في السياسات العامة للولايات المتحدة من معهد التعليم الدولي في نيويورك، والذي يركّز على تطوير السياسات الاجتماعية والاقتصادية والخارجية. كما حصل على دبلوم في السياسات العامة والقيادة من الجامعة الأمريكية في الشارقة، دفعة ٢٠١٨. ونال أيضاً درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال وإدارة العمليات من الكلية التقنية الإدارية في الجامعة التقنية الوسطى في العراق، دفعة ٢٠١٣.



مقابلة مع

محمد غني هو مؤسس ومدير «مشاريع بغداد»، المنصة العراقية الأكبر في مجال الإنشاءات والعقارات على وسائل التواصل الاجتماعي، والتي تهدف إلى التوعية حول حلول التحديات التي تواجه التخطيط العمراني والبناء في بغداد. كما يشغل غني منصب مدير العلاقات الإعلامية في شركة بيكورب.



محتويات

المعضلة المالية في حكومة إقليم كردستان: المصائب لا تأتي فرادى. احمد الطبقجلي	الصفحة ٥
الازدهار العقاري في العراق وأزمة السكن. أنس مرشد	الصفحة ١٠
التطوير العقاري في بغداد. مقابلة مع محمد غني	الصفحة ١٢

المعضلة المالية في حكومة إقليم كردستان: المصائب لا تأتي فرادى

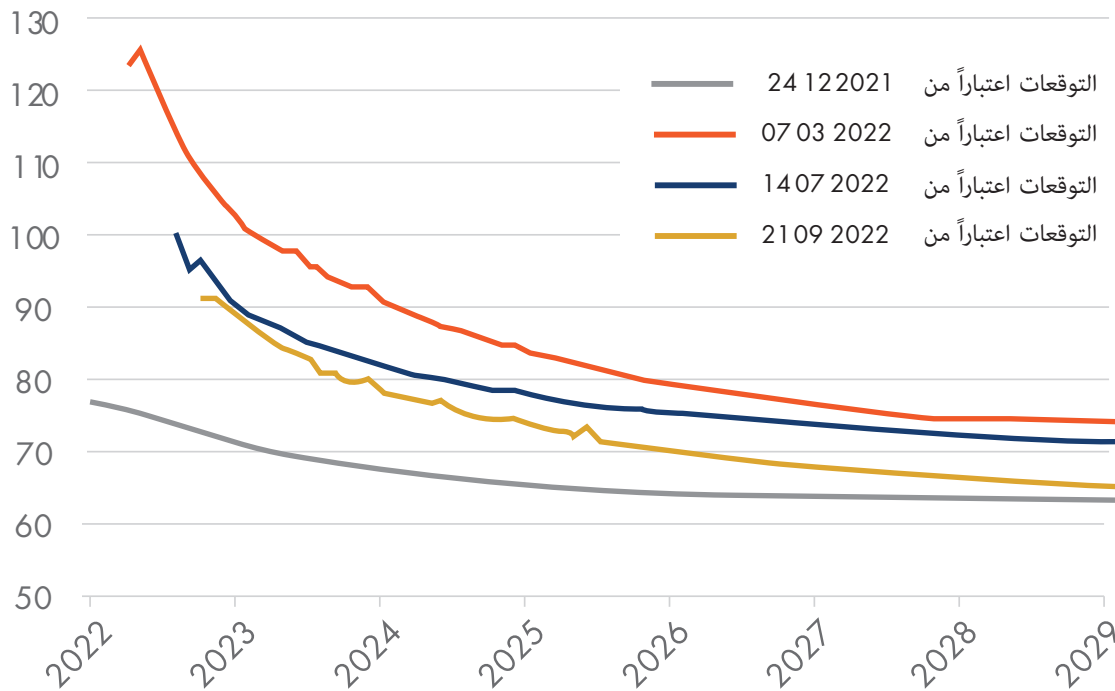
احمد الطبقجلي

الإقليم، وبالتالي قدرة الإقليم على تمويل نفقات الموازنة على المدى القريب وعلى مدار السنوات القليلة القادمة. سيناقش المقال هذه الأحداث الثلاثة مع إيضاح تداعياتها على الشؤون المالية لحكومة إقليم كردستان، وكذلك الأمر على مستقبل العلاقة بينها وبين الحكومة العراقية.

الرسم البياني ١: توقعات السوق لأسعار النفط المستقبلية
(المصدر والشروحات) ٢

لقد أسفر تغيّر النظام العالمي عُقب غزو أوكرانيا عن مناخ ترتفع فيه أسعار النفط لسنوات متعددة، إذ بلغ معدّل سعر خام برنت ١٠٧ دولار أمريكي للبرميل خلال الأشهر الثمانية الأولى من السنة مع توقعات بأن يزيد السعر عن ٦٥ دولار أمريكي للبرميل على المدى المتوسط (الرسم البياني ١). وسيترتب على هذا آثار إيجابية كبيرة لاقتصادات الدول المصدّرة للنفط. إلا أن ثلاثة أحداث رئيسية تواطأت ضد صادرات النفط المستقلة لحكومة إقليم كردستان العراق. وهذه الأحداث الثلاثة لها تداعيات كبيرة على عائدات صادرات النفط لدى حكومة

توقعات السوق لأسعار النفط المستقبلية كما تم قياسها بعقود برنت المستقبلية (دولار أمريكي للبرميل)



1 باستخدام السعر الفوري لخام برنت الأوروبي (التسليم على متن الباخرة) كما أوردته إدارة معلومات الطاقة الأمريكية (EIA).
2 المصدر: Investing.com وويل ستريت جورنال. ملاحظة: سوف تستمر توقعات السوق بالتغير انعكاساً للتطورات في النمو الاقتصادي العالمي وإمدادات النفط والطلب عليه كما يتضح لدينا من الخط الأحمر والأخضر والأصفر، حيث يعكس كل منهم توقعات مختلفة على مدار السنة استجابة للتطورات المختلفة مثل بداية الغزو أو الأخبار السيئة بشأن نمو الاقتصاد العالمي، أو استمرار الأمل بارتفاع الطلب على النفط بالنسبة إلى الإمداد؛ إلا أن التوقعات عقب غزو أوكرانيا قد تغيرت لتصبح أعلى بكثير كما نرى عند مقارنة الخط الأحمر والأخضر والأصفر بالخط الرمادي الذي يعكس التوقعات التي كانت سائدة في نهاية عام 2021.



حقل بزركان النفط في مدينة ميسان جنوب العاصمة بغداد. (٢١ يناير ٢٠٢١، Shutterstock)

وقد أزال هذا القرار الغموض القانوني الذي أحاط بدستور عام ٢٠٠٥ العراقي لسنوات طويلة حول مسألة تطوير موارد النفط والغاز^١. والحكم، بإبطاله هذا القانون، قد قوّض الإطار القانوني والتشريعي الذي ينظم إنتاج النفط والغاز في الإقليم، مما يخلق انعكاسات على جميع الشركات الدولية والمحلية التي تعمل في قطاع النفط والغاز في الإقليم. وهذا يشمل شركات النفط الدولية التي تعمل بموجب اتفاقيات تقاسم الإنتاج مع حكومة إقليم كردستان، وشركات الخدمات النفطية المتعاقدة مع شركات النفط الدولية، وكذلك ناقلي ومشتري النفط المصدر.

على المدى القريب، من غير المتوقع أن يقيّد الحكم عمليات الإنتاج الحالية لشركات النفط الدولية التي تعمل سلفاً في الإقليم بموجب العقود الموقعة قبل إصداره، وخاصة بالنظر إلى أن معظم هذه الشركات تركز حصراً على المناطق الواقعة

اثنان من الأحداث الثلاثة، وهما القرار الذي أصدرته المحكمة الاتحادية العليا بعدم دستورية^٢ قانون النفط والغاز لإقليم كردستان العراق، وغزو أوكرانيا، حدثا في تعاقب سريع في شهر شباط من هذا العام. وفي شهر تموز، انتشرت أنباء بأن قضية تحكيم العراق ضد تركيا ومشغل خط الأنابيب المملوك للدولة بوتاش (BOTAS) قد نُحسّم أخيراً لصالح العراق بحلول نهاية العام^٣. وعلى الرغم من عدم وجود صلة مباشرة بين الأحداث الثلاثة، فإنها ترتبط في تأثيرها على تسهيل صادرات نفط الإقليم.

الحدث الأول: قرار المحكمة الاتحادية العليا

الحدث الأكثر أهمية من بين الأحداث الثلاثة هو القرار الذي أصدرته المحكمة الاتحادية العليا في منتصف شهر شباط بعدم دستورية قانون النفط والغاز لإقليم كردستان.

Staff Report, "Iraqi Supreme Court strikes down KRG oil sector independence", Iraq Oil Report, February 15, 2022. <https://www.iraqoilreport.com/news/iraqi-supreme-court-3/strikes-down-kr-g-oil-sector-independence-44500>

Oil and Gas Law of the Kurdistan Region of Iraq - Law No. (22) - 2007 4

<https://govkrd.b-cdn.net/Ministries/Ministry of Natural Resources/English/Publications/Transparency/Kurdistan Oil and Gas Law.pdf>

Lizzie Porter et al, "Iraq-Turkey arbitration ruling nears, with Kurdistan's oil independence in the balance", Iraq Oil Report, July 11, 2022. <https://www.iraqoilreport.com/news/iraq-turkey-arbitration-ruling-nears-with-kurdistan-oil-independence-in-the-balance-44981/>

6 ينبع غموض الدستور حول تنمية موارد النفط والغاز في البلاد من الرؤى المتعارضة لدى كل من الجانبين حول طبيعة الفدرالية المنصوص عليها في الدستور. ويرد استعراض لهذه القضايا في القسم المعنون بـ «الدستور وتطوير موارد النفط والغاز» في العدد الثاني من نشرة العراق الاقتصادية «الخروج من المأزق: الخلاف على الموازنة بين بغداد وأربيل»، معهد الدراسات الإقليمية والدولية (آيرس)، أيار 2021

https://auis.edu.krd/iris/sites/default/files/20210211_IER_Second%20Edition_Arabic.pdf

إن الحكم الذي أصدرته المحكمة الاتحادية سيخلق حتماً مسؤوليات قانونية قصيرة وطويلة الأمد^٨ لمشتري وناقلي نفط حكومة إقليم كردستان المصدر. وبالتالي، من المرجح أن تنخفض أسعار النفط التي تجنيها حكومة الإقليم تعويضاً عن المخاطر القانونية المتزايدة. وهناك علامات مبدئية على أن هذه الدينامية بدأت تظهر.

الحدث الثاني: غزو أوكرانيا والعقوبات على روسيا

لقد أدى غزو أوكرانيا إلى ارتفاع أسعار النفط على مستوى العالم، وهو أمر إيجابي كبير ظاهرياً لعائدات صادرات النفط لدى حكومة إقليم كردستان. ولكن هذا المكسب غير المتوقع غطته التخفيضات الحادة في أسعار خام الأورال الروسي مقابل

تحت سيطرة حكومة الإقليم وليست لديها عمليات في العراق الفدرالي. علاوة على ذلك، تتمتع حكومة الإقليم باستقلال شبه كلي في إدارتها لشؤونها اليومية وأمن أراضيها. وليست هناك سلطة إنفاذ قانون اتحادية بإمكانها تنفيذ الأوامر بالنيابة عن المحكمة الاتحادية العليا داخل إقليم كردستان العراق. على الرغم من ذلك، سوف يؤثر هذا الحكم سلباً على المشهد المستقبلي لإنتاج النفط في الحقول المنتجة حالياً ضمن الإقليم والتي تشغلها هذه الشركات الدولية، إذ أن العديد من مقدمي الخدمات النفطية قد امتثلوا بالفعل للحكم بعدم الدخول في عقود خدمات جديدة مع حكومة إقليم كردستان^٩، أضاف إلى ذلك أن الحكم سيحول دون حدوث تطورات جديدة في قطاع النفط والغاز في الإقليم نظراً لأنه من المرجح أن تنفذ مجموعة من شركات النفط الدولية الأمر نفسه.

الرسم البياني ٢: فوارق السعر بين أورال و برنت (دولار أمريكي للبرميل)



(المصدر: [neste.com](https://www.neste.com). البيانات اعتباراً من ٢٦ آب ٢٠٢٢)

7 في شهر حزيران، أعلنت ثلاث شركات خدمات نفطية أمريكية في اتصالات منفصلة مع وزارة النفط الاتحادية أنها لن تبرم أي عقود لمشاريع تديرها حكومة إقليم كردستان، لكنها لم تتناول أيًا من العقود السابقة. المصدر:

Lizzie Porter and Kate Dorian, "Halliburton pledges to obey blacklist policy against KRG oil sector", Iraq Oil Report, June 29, 2022. <https://www.iraqoilreport.com/news/halliburton-pledges-to-obey-blacklist-policy-against-kr-g-oil-sector-44954/>

8 كانت مخاطر هذه الإمكانات القانونية عاملاً مؤثراً على الأسعار التي تقاضتها حكومة إقليم كردستان مقابل النفط نظراً للغموض القانوني في الدستور والنزاع على النفط والغاز (انظر الأسعار المدفوعة في الجدول 1 للفترة 2018-2021)؛ ولكنها باتت موضع تركيز كبير بعد إصدار الحكم. ووجهت شركة تسويق النفط العراقية (سومو) مؤخراً رسائل للمشتريين تحذر فيها من نيتها اتخاذ إجراءات قانونية. المصدر:

Ben van Heuvelen and Ben Lando, "Baghdad issues new legal threats to block Kurdistan exports", Iraq Oil Report, August 25, 2022. <https://www.iraqoilreport.com/news/baghdad-issues-new-legal-threats-to-block-kurdistan-exports-45102/>

الآثار المباشرة

لا يمكن إجراء تقييم أكثر شمولاً لتأثيرات هذه الأحداث الثلاثة على المديين القريب والمتوسط حتى صدور بيانات صادرات نفط حكومة إقليم كردستان لعام ٢٠٢٢ في بدايات العام المقبل. على الرغم من ذلك، يسلط تقرير ديوليت للنصف الأول من عام ٢٠٢٢ الضوء على مواطن ضعف نموذج صادرات نفط حكومة الإقليم في وجه الصدمات الخارجية.^{١١} ويوحى التقرير بأن التأثير المشترك للحدثين الأولين (قرار المحكمة الاتحادية وغزو أوكرانيا) قد أدى إلى ارتفاع في فارق السعر بين خام اختبار المزيغ الكردي وخام برنت، بلغ معدله ١٤,٠٣ دولاراً أمريكياً للبرميل من آذار إلى حزيران مقابل معدل فترة كانون الثاني ٢٠١٨ حتى شباط ٢٠٢٢ الذي بلغ ١٢,١٠ دولاراً أمريكياً.^{١٢}

لقد نجحت حكومة إقليم كردستان في تحويل الإقليم إلى مصدر رئيسي للنفط على الساحة العالمية. ومع ذلك، فإن المسار المتلوي^{١٣} الذي اتبعته في كسب عائدات صادرات النفط يعني أن هذه العائدات، حتى مع إضافة العائدات غير النفطية كالجمارك والضرائب، لن تكون كافية لتغطية نفقات إدارة شؤون الإقليم مثل دفع الرواتب والرواتب التقاعدية، والسلع والخدمات، وتسديد الديون، والإنفاق الاستثماري. ونتيجة لذلك، فإن صادرات النفط المستقلة لم تلغ الحاجة إلى الدعم المستمر من الموازنة الاتحادية.

خام برنت^{١٤} والتي نتجت عن العقوبات الدولية المفروضة على روسيا. وقد أدى فرق السعر الأوسع بكثير من المعتاد بين خام الأورال وخام برنت^{١٥} (الرسم البياني ٢) إلى وضع تنافسي غير مواتٍ للخامات المماثلة في الجودة مثل خام اختبار المزيغ الكردي (KBT) التابع لحكومة إقليم كردستان.

الحدث الثالث: التحكيم في قضية العراق وتركيا

من المرجح أن يكون للحكم الذي أصدرته المحكمة الاتحادية العليا بشأن عدم دستورية قانون النفط والغاز لحكومة إقليم كردستان تأثير على الخاتمة المتوقعة لقضية تحكيم العراق ضد تركيا وشركة بوتاش التي استمرت ثمانية سنوات. وأحد الآثار المحتملة للحكم - وهو أن حكومة إقليم كردستان قد لا تكون صاحبة الملكية القانونية للنفط الذي تبيعه - قد يدعم قضية العراق في إثبات أن تركيا وشركة بوتاش قد انتهكتا التزاماتهما بموجب اتفاقية خط الأنابيب بين العراق وتركيا عندما سمحت بمرور صادرات نفط الإقليم. وباختصار، من شأن حكم المحكمة الاتحادية العليا والانتهاج من قضية بوتاش أن يضاعفا المخاطر القانونية لمشتري نفط حكومة الإقليم، الأمر الذي قد يؤدي بدوره إلى انخفاض أسعار تصدير النفط التي تجنيها حكومة الإقليم للتعويض عن المسؤوليات والمخاطر القانونية المتزايدة.

9 "Discounted Urals crude finds growing outlet in Turkey: sources", S&P Global Commodity Insights, April 8, 2022 <https://www.spglobal.com/commodityinsights/en/market-insights/latest-news/oil/040822-discounted-urals-crude-finds-growing-outlet-in-turkey-sources>

10 أصبح تسعير الصيغة (Formula Pricing) أساساً لنظام تسعير النفط، ويعني ببساطة أن تسعير النفط الخام يجري استناداً إلى خام قياسي بفوارق زائدة أو ناقصة تعكس الاختلافات في جودة الخام وتكاليف النقل والتأمين، وكذلك عوامل أخرى مثل العروض المنافسة أو المخاطر السياسية أو القانونية. بالنسبة للأسواق الأوروبية، المقياس هو ما تطلق عليه تسمية «برنت المؤرخ» (Brent Dated)، والذي يمكن أن نعتبره السعر الفوري لخام برنت، إلا أن هذه المراجعة تستخدم السعر الفوري لخام برنت الأوروبي (عند التسليم على متن الباخرة) كما ورد في إدارة معلومات الطاقة الأمريكية، وهو السعر الذي يُدفع للباعة بعد تحميل النفط على السفن قبل الشحن البحري أو التأمين أو تكاليف الائتمان، وبالتالي من المفترض أن يكون أفضل بديل للسعر الفوري. للاطلاع على تفاصيل نظام تسعير النفط:

Bassam Fattouh, "An Anatomy of the Crude Oil Pricing System", Oxford Institute of Energy Studies, January 2011. <https://www.oxfordenergy.org/publications/an-anatomy-of-the-crude-oil-pricing-system-2/>

11 وردت مناقشة لنموذج صادرات حكومة إقليم كردستان، والذي يتضمن الحاجة للدعم من الموازنة الاتحادية، في: الطبقي وآخرون، نشرة العراق الاقتصادية، العدد الثاني «الخروج من المأزق: الخلاف على الموازنة بين بغداد وأربيل»، معهد الدراسات الإقليمية والدولية (أيرس)، أيار 2021.

https://auis.edu.krd/iris/sites/default/files/20210211_IER_Second%20Edition_Arabic.pdf

12 استناداً إلى تقارير ديوليت لفترة كانون الثاني 2018 حتى آذار 2022، وباستخدام الأسعار الفورية لخام برنت الأوروبي (التسليم على متن الباخرة) كما أوردتها إدارة معلومات الطاقة كمرجع لفارق السعر. ملاحظة: (1) إن سعر خام اختبار المزيغ الكردي هنا هو السعر الذي تقاضته حكومة إقليم كردستان من تجار النفط، وليس سعر السوق الذي يدفعه المشترون النهائيون؛ (2) بالنظر إلى تاريخ البيانات المحدود، من المبكر فصل التأثيرات المختلفة للحدثين الأولين، ولكن تم تسليط الضوء على بعض اللزمات المبدئية المبكرة في:

https://twitter.com/AMTabaqchali/status/1555566014913564673?s=20&t=9MbmPm8iPTnqW8Do_i-yA

13 تمت مناقشة هذا المسار في القسم المعنون «النفط: الأصول، المسؤوليات، الإنتاج والصادرات» (ص. 4) الوارد في:

Ahmed Tabaqchali, "Statehood in the Kurdistan Region through an Economic Lens", Institute of Regional and International Studies, March 2018. <https://auis.edu.krd/iris/sites/default/files/Statehood%20in%20KRI%20through%20an%20Economic%20Lens%20June%2016.pdf>

والحل طويل الأمد لهذه المعضلة يتمثل في إصدار قانون اتحادي للنفط والغاز يناسب حكومتي العراق وإقليم كردستان بالقدر نفسه بما يتوافق مع رؤية مشتركة حول الهيكلية الفدرالية للبلاد. ويمكن أن يكون لذلك فائدة مضافة وهي زيادة دمج اقتصاد الإقليم في اقتصاد البلاد الأوسع، ما يوسع الاقتصاد بأكمله لصالح جميع العراقيين. ولكن في الوقت الراهن، لا تبدي أي من الجهات السياسية الفاعلة البارزة من كلا الجانبين استعداداً للمشاركة في صياغة قانون جديد مع التنازلات الضرورية والحس المطلوب بالمصلحة العامة.

وما سيزيد الأوضاع المالية في حكومة إقليم كردستان سوءاً في المستقبل، أن قرار المحكمة الاتحادية العليا قد نصّ على أن حصّة حكومة الإقليم من الموازنة العامة سوف تُحجب حتى تقوم حكومة الإقليم بتنفيذ الحكم، مزيلاً بذلك أحد مصادر الدخل المهمة لتمويلها.

استشراف المستقبل: الآثار المتعلقة بالسياسات

كل هذه الديناميات تعني أن مناخ ارتفاع أسعار النفط في أعقاب غزو أوكرانيا لا يؤمن طريقاً واضحاً لاستقلال حكومة إقليم كردستان من الناحية المالية. فبالنسبة لهذا العام، وحتى مع الارتفاع الكبير في الأسعار معظم الوقت، من المرجح أن تتجاوز نفقات موازنة حكومة إقليم كردستان العائدات المتوقعة، والتي يأتي معظمها من صادرات النفط. إضافة إلى ذلك، فإن توقعات السوق باستمرار ارتفاع أسعار النفط - رغم انخفاضها كل عام عن المستويات الحالية (الرسم البياني ١) - لا تغير حقيقة أن الفجوة بين النفقات والعائدات ستزداد اتساعاً كل عام.

وبدون حل طويل الأمد بين حكومتي العراق وإقليم كردستان حول حصّة الأخير من الموازنة الاتحادية وتطوير موارد النفط والغاز في البلاد، لن يكون من الممكن تقليص الفجوة المتزايدة بين العائدات والنفقات إلا عبر خفض النفقات، أو زيادة العائدات، أو اقتراض الديون - أو مزيج من الثلاثة. من الممكن أن تأتي زيادة العائدات إما من زيادة أسعار النفط بشكل كبير أو التحويلات من الموازنة الاتحادية. بالنسبة للاستدانة، فالطريقة الوحيدة المتاحة للاستدانة أمام حكومة الإقليم هي الاقتراض على شكل مبيعات نفطية آجلة، وتلك تأتي على حساب عائدات النفط المستقبلية. وهناك خيار آخر للاستدانة يتمثل في مراكمة المتأخرات للقطاع العام عبر تأجيل دفع الرواتب والرواتب التقاعدية، ما يهدد بحدوث اضطرابات اجتماعية. من ناحية أخرى، فإن تراكم المتأخرات للقطاع الخاص يشكل خطراً بإعاقة النمو الاقتصادي.^{١٤} وهذه الحلول السريعة ليست مستدامة على المدى المتوسط والطويل.

في غضون ذلك، أنهى قرار المحكمة الاتحادية العليا الصفقات المخصصة المعتادة بشأن حصّة الإقليم من الموازنة الاتحادية.

14 يمكن الاطلاع على بيانات إمكانية الحصول على الدين وتاريخ الديون في المنشورات المذكورة في الحاشيتين 11 و13.

الازدهار العقاري في العراق وأزمة السكن

أنس مرشد



وبسبب الضعف في القطاع المصرفي، يجد المواطنون العاديون أنفسهم في موقع ضرر كبير فيما يتعلق بتجميع المبالغ النقدية الضرورية لشراء المنازل. ومن المعروف جيداً أن العراقيين - سواء أكانوا مستثمرين من أصحاب الثروات الكبيرة أم مواطنين عاديين - لا يثقون بالمصارف. كما لم تنجح معظم المصارف في توفير الحوافز الكافية لاستقطاب الودائع.

لقد ولدت أمّاط الهجرة من الريف إلى المدينة المزيد من الطلب على المنازل إلى حد يفوق تحمّل المراكز الحضرية. وهذه ليست ظاهرة جديدة، فمنذ الأربعينيات، تسببت الهجرة من الريف إلى المراكز الحضرية بزيادة سكانية كبيرة وغير مخططة. وأدّن ذلك ببداية دورات متعاقبة من الهجرة والنزوح أدت إلى تقلبات غير متوقعة في الطلب على القطاع العقاري. فكانت هناك حركة نزوح داخلي كبيرة بين عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٨ نتيجة للصراع الطائفي والوضع الأمني غير المستقر. ثم ارتفعت أعداد النزوح مجدداً في فترة الصراع مع داعش بين عامي ٢٠١٤ و ٢٠١٧. وخلال تلك الصراعات، أُجبر الكثير من الأفراد على ترك منازلهم وشراء منازل جديدة في مواقع بديلة. كما يعرب المحللون عن قلقهم من أن العوامل البيئية والجفاف

تشهد الأسواق العقارية في العراق حالة من الازدهار المستمر، لكن هذا الازدهار جاء على حساب المواطن العادي. ففي مناطق وسط العاصمة بغداد، يتراوح سعر المتر المربع حالياً بين ١٠٠٠ و ٢٠٠٠ دولار أمريكي. وهذا ما يجعل تكاليف السكن باهظة جداً، حتى أن أفراد الطبقة الوسطى اضطروا إلى اللجوء إلى المناطق غير المطورة التي تفتقر إلى أبسط الخدمات الأساسية كالكهرباء والماء والصرف الصحي. وفي معظم أنحاء المدن العراقية، يستحيل على العائلات الشابة امتلاك المنازل في الكثير من الأحيان، حتى لو كانت في الأطراف والضواحي البعيدة.

لقد ساهمت الاضطرابات السياسية، وعدم استقرار الوضع الأمني، وغياب القوانين التي تحمي أصحاب الأعمال التجارية، في توجيه رؤوس الأموال بعيداً عن الاستثمارات المتنوعة ذات العائدات المتأخرة وغير المؤكدة وبدلاً عن ذلك أصبح سوق العقارات الملاذ الآمن بالنسبة للمستثمرين. وقد ساهم هذا التفاوت في تضخم هائل ومستمر في السوق العقارية، الأمر الذي شكل كابوساً بالنسبة للمواطن العادي الراغب بشراء عقار أو منزل للمرة الأولى.

ستتسبب في المزيد من حالات النزوح الداخلية على نطاق واسع.

لا يمكننا أن ننكر حقيقة أن إعادة هيكلة الاقتصاد المحلي بعد الغزو الذي قادته الولايات المتحدة على العراق قد لعبت دوراً مهماً أيضاً. فقد نتج عن التدفق الوارد لعائدات النفط والارتفاع المفاجئ في السيولة المالية بعد عام ٢٠٠٣ تضخم مفاجئ في السوق العقارية، الأمر الذي تناسب عكساً مع القدرة الشرائية للمواطنين إذ بقي متوسط الدخل منخفضاً جداً مقارنة بأسعار العقارات. فمتوسط الدخل السنوي للعامل الكسبة في العراق يبلغ ٤٢٠٠ دولار أمريكي، على الرغم من أن الإيجارات في معظم مناطق بغداد تبدأ من ٣٠٠ دولار أمريكي شهرياً، وهذا الرقم يعادل تقريباً متوسط الدخل الشهري للفرد.

في بغداد، كانت النتيجة النهائية لحركات الهجرة والنمو السكاني المستمر عبارةً عن ارتفاع ثابت في الطلب، والذي قابله ركود في العرض، ما أدى إلى تضخم كبير في السوق العقارية. وفي حين أن معظم الاهتمام موجه نحو العاصمة بغداد، فإن مدناً كالبصرة وكربلاء والنجف والرمادي والحلة قد شهدت زيادات في أسعار العقارات في السنوات الأخيرة، إذ أن العوائق الكبيرة أمام دخول سوق الإسكان قد أدت إلى ارتفاع في الطلب على المنازل الصغيرة التي تتراوح مساحتها بين ٥٠ و٧٥ متر مربع.

في البصرة، فاقم غياب الاستثمارات الحكومية في البنى التحتية من التفاوتات في قطاع الإسكان. فالمنازل التي تبلغ مساحتها ٢٠٠ متر مربع في أكثر أحياء البصرة حيوية تكلف ما يقارب ٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي. وعلى الرغم من هذه الأسعار التي تنافس بعضاً من أكثر المدن غلاءً في العالم، فإن الكثير من هذه المنازل الراقية في حالة مزرية من حيث الخدمات العامة التي تتلقاها.

بالإضافة إلى ذلك، فإن البصرة موطن لشركات نفط دولية قادرة على دفع مبالغ كبيرة لتؤمن السكن لموظفيها ذوي الأجور العالية. ولكن، في نظر المواطنين العاديين، لم يقدم قطاع النفط شيئاً يذكر لتحسين جودة المعيشة لدى أهل البصرة. فضلاً عن أن قطاع النفط يشجع أهل المدن الأخرى على الانتقال إلى البصرة بحثاً عن العمل، الأمر الذي لا يؤدي فقط إلى ارتفاع أسعار العقارات، بل يشجع أيضاً جهات التوظيف المحلية على دفع رواتب أقل بسبب الفائض في العمالة.

وفي جميع أنحاء المدن العراقية الرئيسية، أجبر التضخم في السوق العقارية عدداً كبيراً من المواطنين على الانتقال إلى المناطق الزراعية، مما أدى إلى قطع الآلاف من أشجار النخيل لتمهيد الأرض من أجل التجمعات السكنية العشوائية. وسجلت بغداد الرقم الأعلى في البلاد إذ بلغ عدد الوحدات السكنية العشوائية فيها ١٠٢٢ وحدة، تليها محافظة البصرة التي سجلت ٦٧٧ وحدة، وذلك وفقاً لمعلومات وزارة التخطيط.

ما هو الحل إذن؟ حتى هذه اللحظة، ما يزال تركيز الحكومة منصباً على مشكلة عرض المساكن. وتقدر وزارة الإسكان العراقية أن معالجة النقص في المساكن تتطلب ٣ مليون وحدة سكنية إضافية. ويجادل البعض بأن المدن يمكنها الاستجابة لنقص العرض بالتركيز على التوسع في المجمعات السكنية العمودية. لكن هذه المشاريع يجب أن تتم بالطريقة الصحيحة.

لم تقدم المجمعات السكنية العمودية القليلة التي بُنيت مؤخراً في بغداد أسعاراً تتناسب مع إمكانات الكسب لدى الطبقة المتوسطة. فعلى سبيل المثال، في المناطق البعيدة عن مركز العاصمة، يبلغ سعر الشقة التي تبلغ مساحتها ١٠٠ متر مربع أكثر من ١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي في معظم الأحيان. وفي الوقت نفسه، يبلغ إيجار الشقق ذات الحجم المماثل في المجمعات السكنية في مركز بغداد أكثر من ٢٠٠٠ دولار أمريكي شهرياً.

لا يمكن أن يستمر الوضع الحالي كما هو. وعند تشكيل الحكومات الاتحادية الجديدة، لا بد من تحميلها مسؤولية تشجيع الاستثمار العام والخاص في المجمعات السكنية التي تتناسب مع أجور المواطنين العاديين ذوي الدخل السنوية المتوسطة. فاهتمام الحكومة بأزمة تحمل التكاليف في قطاع الإسكان سوف يدعم نمو الأعمال التجارية الأخرى التي تقدم الخدمات للمستهلكين في الطبقة المتوسطة.

التطوير العقاري في بغداد

مقابلة مع محمد غني

15 أيلول 2022

مكتظة بالسكان ومحدودة المساحات الصالحة للسكن؟ بدأ المستثمرون والحكومة بالبحث في المساحات المفتوحة والأراضي الزراعية والمناطق المحيطة بمطار بغداد، الأمر الذي أثار نزاعات سياسية نظراً لكون السياسيين مستثمرين في هذه المشاريع. والادعاءات بأن مشروع مدينة الرفيل سيغير التركيبة السكانية للمنطقة ليست صحيحة، فكل ما تم ذكره يدل على نقص حقيقي في التخطيط المنظم لتدفق الحركة المرورية والبنى التحتية والكهرباء والمساحات الخضراء، وهذا لا يمكن مقارنته بأربيل حيث سار التطوير بوتيرة بطيئة وكان التخطيط له جيداً نسبياً. أما البصرة فهي تبلي حسناً برأيي من حيث التخطيط للتطوير العقاري، إذ يقومون هناك بفرز أراضٍ محددة لهذا الغرض والعمل على المسألة بإطار مُرشد، على الرغم من مرور عامين فقط على بدايتهم.

بكر: هل لك أن تحدثنا أكثر عن مشروع مدينة الرفيل في بغداد؟

غني: بالطبع. بدأ مشروع المدينة في عام ٢٠١٥. كانت الهيئة الوطنية للاستثمار ترغب بتقديم مشروع استثمار عقاري ضخم إذ أن مشروع بسماية كان عبارة عن اتفاق تعاقدي مع الحكومة العراقية، لا مشروعاً استثمارياً. وكانت الخطة المبدئية أن تتم محاكاة مشروع بسماية مع إضافة مركز للأعمال، إلا أنهم ألغوا المشروع لسبب ما. هناك منافسة لا يمكن إنكارها بين الهيئة الوطنية للاستثمار وهيئة استثمار بغداد. وبالتالي، عندما تم التكليف بمشروع داماك والبدور في عام ٢٠١٩ على أراضٍ عسكرية على طريق المطار في بغداد (معسكر النصر وغيره)، انتهزت الهيئة الوطنية للاستثمار الفرصة لإعادة إحياء الخطط الملغاة والإتيان بمجمع فاخر رفيع المستوى بالقرب من الجامعة الأمريكية في بغداد، والتي كانت دافعاً رئيسياً في هذه الخطة. وفي الوقت الحالي، هناك ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع من أصل ١٠٦,٠٠٠ فداناً قيد الإنشاء موزعة بين ليك سيتي، والبدور، وداماك. وعلى الرغم من أن مشروع مدينة الرفيل هو

محمد غني هو مؤسس ومدير "مشاريع بغداد"، المنصة العراقية الأكبر في مجال الإنشاءات والعقارات على وسائل التواصل الاجتماعي، والتي تهدف إلى التوعية حول حلول التحديات التي تواجه التخطيط العمراني والبناء في بغداد. يشغل محمد غني أيضاً منصب مدير العلاقات الإعلامية في شركة بيكورب Becorp. أجرت المقابلة معه رانيا صباح بكر، الزميلة في معهد الدراسات الإقليمية والدولية (آيرس)، وذلك في شهر أيلول ٢٠٢٢ في بغداد.

بكر: كيف تنظر إلى التطوير العقاري والإنشاءات في بغداد؟

غني: التحرك الذي نراه الآن بدأ من أربيل حيث توجد مشاريع إسكان متعددة وطرق دائرية وجهود جبارة للارتقاء بالمشهد الحضري في المدينة. والآن بدأت بغداد تمشي على خطاها، ولكن لو عدنا للماضي وألقينا نظرة على خطة تطوير بغداد الأولية في الثمانينيات لوجدنا أن تعداد سكان المدينة كان أربعة ملايين نسمة. وهذا الرقم تجاوز الضعف الآن إذ أصبحت العاصمة العراقية مكتظة بالسكان. وما الذي ترافق مع الاكتظاظ السكاني؟ بدأنا نشهد تراجعاً في المساحات الصالحة للسكن. وبالتالي، جرى تقسيم المنازل التي تبلغ مساحتها ٦٠٠ متر مربع إلى منازل بمساحة ٥٠ و ١٠٠ متر مربع. وتلك الحركة كانت اجتهداً من المواطنين دون أي تخطيط أو إشراف من السلطات. وفي عام ٢٠١٤، أطلقت الحكومة خطاً لثلاثة مشاريع سكنية لموظفي الدولة في بغداد، أحدها في منطقة التاجيات، والآخر في العامرية، والثالث هو مشروع الأخوة. وتعطلت تلك المشاريع الثلاثة بسبب الحرب على داعش والفساد الحكومي.

عندما نجح مشروع مدينة بسماية في بغداد في تسليم وحدات سكنية في عام ٢٠١٦، بدأ المستثمرون بالنظر في هذا المجال كقناة صالحة لتوليد الدخل. ولكن كيف يباشر المرء في مدينة



ناطحات سحاب في أربيل - أفليم كردستان. Shutterstock

ومع ذلك، فإنهم الآن يوجهون اهتمامهم نحو العقارات ومشاريع الإنشاء الكبيرة، ما يولد زخماً وتدفعاً كبيراً في الإيرادات للبنوك والقطاع الخاص في العراق على حد سواء. المشاريع العقارية تولّد طلباً على الخدمات الإضافية والأنشطة الترفيهية بالقرب من أماكنها، مثل الحدائق المائية والمطاعم ومراكز التسوق، والتي من الممكن أن ترفع مستويات المعيشة للمواطنين العراقيين.

بكر: بما أن "مشاريع بغداد"

أصبحت منصة معروفة لتسويق التطوير العقاري، ما هو تقييمك لاستراتيجيات التسويق الحالية التي يستخدمها المطورون العقاريون في العراق؟

غني: إنها في تطور دون شك! فقبل عام ٢٠١٩، لم يكن مصطلح "التطوير العقاري" معروفاً إلا لدى فئة محدودة من الناس. ومع ذلك، ما أراه حالياً هو أن بعض المشاريع تستخدم إما مهندسي المبيعات كاستراتيجيين للتسويق، أو أنها تعتمد

“
بدأ المستثمرون والحكومة
البحث عن المساحات
المفتوحة والأراضي الزراعية
والمناطق المحيطة بمطار بغداد
مما أثار الصراعات السياسية
حيث يستثمر السياسيون في
هذه المشاريع.

خطوة إيجابية للأمام، فإن الشكوك ما زالت تراودني حول تخطيطه العمراني، إذ أنه في الوقت الحالي يتبع سير المشروع حسب الحاجة بدلاً من وضع معايير معقولة توجّه المشروع. إننا نعاني من نقص في الرؤية المستقبلية للعراق وما زلنا نتحرك ضمن وضع النجاة.

**بكر: هل ولدت هذه المشاريع
للتطوير العقاري زيادات في
قيمة الأراضي؟**

غني: في بغداد، كانت هناك زيادة كبيرة في قيمة الأراضي في مناطق العامرية وأبو غريب وطرق المطار والكثير من المناطق الأخرى بسبب تناقل الأخبار عن المزيد من المشاريع المستقبلية في هذه المناطق. وهذا أمر مريح من وجهة نظر المستثمرين. في المقابل، كانت التطورات التجارية داخل مناطق بغداد الراقية مثل المنصور والكرادة وزيونة فوضوية ومرهقة لسكانها. المستثمرون في العراق يتبعون التيارات. ففي السنوات السابقة، كان كل التركيز منصّباً على المطاعم والمقاهي.



بنية في احد شوارع محافظة البصرة. ١٩ آب ٢٠٢٢، Shutterstock

على شخص واحد فقط - يلعب دور مدير المبيعات والتسويق والتنفيذ في الحين ذاته - ما يخلق تفاوتاً بين مهارات الشخص ومتطلبات الوظيفة. قد تخلق الحملات عبر الإنترنت وعياً بالعلامة التجارية وتزيد من عدد الزيارات على الويب، لكنها ليست استراتيجية تسويقية متماسكة ومدروسة. ولكننا نشهد، رغم ذلك، بعض المؤشرات الواعدة في استخدام وسائل التواصل الاجتماعي واستراتيجيات التسويق من خلال المؤثرين. ولكن، مجدداً، تفشل بعض الشركات في ذلك إذ تجلب شخصيات تضر بصورة المشروع أكثر مما تنفعه، فتلك الشركات ترغب بزيادة الأعداد، ولكن هذا لا يعني مبيعات أفضل بالضرورة.

بكر: أين ترى مكانة منصّتكم في السنوات الخمس المقبلة في العراق؟

غني: سنقوم بإطلاق هوية بصرية تعكس رؤيتنا للسنوات القليلة القادمة. نحن نهدف إلى وضع أنفسنا كمُصلحين وليس فقط كمسوّقين، وذلك بتناول مسائل كالتلوث، وعدم وجود المساحات الكافية، واختناقات المرور، ونقص التخطيط، والنهج التنموي المتمحور حول الإنسان. وسوف نقوم بذلك من خلال كتابة مقالات ومحتوى لا يكتفي فقط بتسليط الضوء على القضايا العراقية، بل يقدم أيضاً الحلول بأمثلة ملموسة. إن "مشاريع بغداد" منصة تولي الأولوية لرفع الوعي والمعايير لدى ساكني بغداد. وقد نجحنا بالفعل في تغيير نظرة الناس لمشروع برج البنك المركزي بإطلاقنا حملة لإعادة تسميته "برج زها حديد". وكانت ردود الأفعال التي تلقيناها إيجابية للغاية بسبب تلك اللمسة الشخصية، فزها كانت واحدة منّا، عراقية. قد لا أكون مهندساً معمارياً، لكنني أحب مدينتي وأتمنى الأفضل دوماً لبغدادنا الحبيبة وأهلها الطيبين رغم كل الظروف والتحديات.



ناطحات سحاب في أربيل - إقليم كردستان. Shutterstock

IRIS

American University of Iraq, Sulaimani
**Institute of Regional &
International Studies**

تواصلوا معنا

iris@auis.edu.krd
+964 773 152 6206

تقرير معهد الدراسات الإقليمية والدولية (آيرس) لا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذا المنشور أو تخزينه في نظام استرجاع، أو نقله بأي شكل أو بأي وسيلة، إلكترونية أو ميكانيكية أو بالنسخ الضوئي أو التسجيل أو بأي طريقة أخرى دون إذن خطي مسبق من الناشر.