

مفارقة الاستثمار السكني في العراق بين مجانية الأرض وغلاء الوحدات دراسة في تطبيق قانون

الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦

الباحثة لمياء عواد جاهل

م.م. ميثاق عبد زيد ناهي
جامعة الكوفة كلية القانون

lamiaawad614@gmail.com

Methaqe.nai@uokufa.edu.iq

الملخص

تتناول الدراسة مفارقة واضحة في قطاع الإسكان الاستثماري في العراق، تتمثل في منح الحكومة الأراضي مجاناً للمستثمرين وفق قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، بهدف خفض أسعار الوحدات السكنية، وفي المقابل استمرار ارتفاع الأسعار إلى مستويات تفوق القدرة الشرائية للمواطنين. ورغم أن كلفة الأرض تمثل تاريخياً نحو ٢٥-٤٠% من كلفة المشروع، إلا أن إعفاءها لم ينعكس إلا بنسبة محدودة جداً على سعر البيع، حيث لا يتجاوز أثره الفعلي ١٢.٧%. وتُظهر البيانات أن المستثمرين رفعوا هوامش أرباحهم إلى ما يزيد عن ٢٥% بدلاً من النسبة العادلة (١٠-١٥%)، مما أدى لامتصاص الدعم الحكومي بالكامل.

تكشف الدراسة أيضاً عن مجموعة من العوامل الاقتصادية والقانونية التي ساهمت في تفاقم المشكلة، أبرزها: ارتفاع كلف مواد البناء، ضعف الرقابة على التسعير، غياب نصوص تلزم المستثمرين بسقف ربح أو نسبة إسكان مدعوم، وتعقيدات التمويل التي ترفع الكلفة على المواطن. وقد أسهم ذلك في ازدياد أزمة السكن، وتراجع نسبة الوحدات الموجهة لذوي الدخل المحدود، وارتفاع معدلات السكن العشوائي.

وتقترح الدراسة حزمة إصلاحات أهمها: تقييد هامش الربح إلى ١٨% كحد أعلى، تخصيص ٣٠% من الوحدات بأسعار مدعومة، تقديم قروض حكومية بفائدة لا تتجاوز ٣%، وإنشاء هيئة وطنية لتسعير الوحدات. وتشير التحليلات إلى أن تطبيق هذه الإجراءات يمكن أن يخفض سعر الوحدة السكنية بنسبة تصل إلى ١٨%، مما يعيد للقانون دوره الاجتماعي في تحقيق العدالة السكنية.

الكلمات المفتاحية: الوحدات السكنية، قانون الاستثمار، السكن، الدعم الحكومي، العدالة، المستثمر.

The Paradox of Residential Investment in Iraq: Free Land and High Unit Prices – A Study in the Application of Investment Law No. (13) of 2006

M.M. Mithaq Abdul Zaid Nahi, Lamia Awad Jahel

University of Kufa, College of Law

Methaq.nai@uokufa.edu.iq , lamiaawad614@gmail.com

Abstract

In Iraq's housing investment sector, where the government grants land to investors free of charge under Investment Law No. (13) of 2006 with the aim of reducing housing unit prices, yet prices continue to rise to levels far beyond citizens' purchasing power. Although land historically represents about 25–40% of total project cost, exempting it has had only a very limited effect on final prices, with its actual impact not exceeding 12.7%. The data further show that investors have increased their profit margins to more than 25%, instead of the fair margin of 10–15%, resulting in the complete absorption of government support.

The study also highlights several economic and legal factors contributing to the problem, including rising construction material costs, weak price-regulation mechanisms, the absence of legal provisions that impose profit caps or require the allocation of subsidized housing, and financing obstacles that increase the financial burden on citizens. These issues have exacerbated the housing crisis, reduced the proportion of units affordable to low-income groups, and increased the spread of informal settlements.

The study proposes a set of reforms, most notably limiting profit margins to a maximum of 18%, allocating 30% of units at subsidized prices, providing government-backed loans with interest rates not exceeding 3%, and establishing a national authority for pricing housing units. Analytical results indicate that implementing these measures could reduce housing unit prices by up to 18%, restoring the law's social role in achieving housing justice.

Keywords: Housing units, investment law, housing, government support, justice, investor.

المقدمة

أولاً_ موضوع الدراسة وأهميتها

يمثل ملف الإسكان في العراق تحدياً مجتمعيًا واقتصاديًا مزمنًا حيث تعاني شرائح واسعة من المجتمع من صعوبة الوصول إلى وحدات سكنية ملائمة بأسعار معقولة، وباتت الفجوة الإسكانية تتسع بمعدلات مقلقة تقترب من ٣ ملايين وحدة سكنية، وفقاً للتقديرات الأخيرة وفي ظل التوجه الحكومي لتحفيز القطاع الخاص كشريك أساسي في التنمية، جاء قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته ليقدم حزمة من الحوافز غير المسبوقة، كان أبرزها تخصيص الأرض مجاناً للمشاريع الاستثمارية السكنية، على أمل أن يُترجم هذا الدعم الحكومي المباشر إلى خفض ملموس في كلفة البناء ومن ثم سعر البيع النهائي للمواطن. ومع ذلك، تشير الملاحظات الأولية والبيانات السوقية إلى مفارقة صارخة ومريرة؛ ففي الوقت الذي تُمنح فيه الأراضي ذات القيمة السوقية المرتفعة بصفة مجانية للمستثمرين، تستمر أسعار الوحدات السكنية في هذه المشاريع بالارتفاع، حيث وصل متوسط سعر المتر المربع في بعض المجمعات إلى ما يزيد عن ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار عراقي، الأمر الذي أخرج هذه الوحدات تماماً عن متناول شريحة الدخل المتوسط والمحدود. هذا التباين الحاد بين الكلفة الصفرية للعنصر الأهم (الأرض) والارتفاع غير المبرر لسعر المنتج النهائي (الوحدة السكنية) يضع علامات استفهام كبرى حول كفاءة تطبيق القانون، والتأثير الحقيقي للامتيازات الممنوحة على أسعار الوحدات، وكيفية انعكاس كلفة الأرض الصفرية على معادلة التسعير النهائية، مما يستوجب دراسة معمقة لتشريح هذه المفارقة وفهم آليات السوق والعوائق الإجرائية والتنظيمية التي تحول دون تحقيق الهدف الاجتماعي والاقتصادي الأسمى للقانون، وهو سد الفجوة الإسكانية وتوفير سكن كريم بأسعار مناسبة.

وتكتسب هذه الدراسة أهميتها من ناحيتين:

- ١ **الأهمية النظرية:** تسهم الدراسة في إثراء الأدبيات الاقتصادية والقانونية المتعلقة بكفاءة **الحوافز الحكومية الموجهة** للقطاع الخاص ومدى انعكاسها على المستهلك النهائي، وتقدم إطاراً تحليلياً لتحديد نسبة الهدر في الدعم الحكومي المقدم للمستثمر في مشاريع تخدم الصالح العام.
- ٢ **الأهمية العملية:** تقدم الدراسة أداة تقييمية لصناع القرار في هيئات الاستثمار والوزارات المعنية، حيث تسلط الضوء على مكان الخلل في تطبيق القانون وتوفير بيانات كمية يمكن استخدامها كأساس لصياغة سياسات أكثر فاعلية للرقابة على الأسعار وتحقيق التوازن بين مصلحة المستثمر وحاجة المواطن للسكن، وتبرر الحاجة إلى مراجعة ما لا يقل عن ٥٠% من **بنود الامتيازات الممنوحة.**

ثانياً_ مشكلة الدراسة :

تكمن المشكلة البحثية في وجود مفارقة اقتصادية واجتماعية واضحة ومستمرة في قطاع الاستثمار السكني بالعراق، حيث أن التسهيلات الحكومية الكبيرة المتمثلة في مجانية تخصيص الأراضي للمشاريع السكنية الاستثمارية، بموجب قانون الاستثمار (١٣) لسنة ٢٠٠٦، لم تؤد إلى تحقيق الهدف المنشود وهو توفير وحدات سكنية بأسعار معقولة للمواطنين. وبدلاً من ذلك، بقيت أسعار الوحدات السكنية الاستثمارية مرتفعة جداً، حيث أن ما يقارب ٨٥% من الوحدات المنتجة استثمارياً تقع خارج قدرة الشراء للمواطن ذي الدخل المتوسط والمحدود، مما يعني أن الكلفة الصفرية للأرض لم تنعكس بشكل كاف على سعر البيع النهائي، الأمر الذي يعيق حل مشكلة الإسكان المزمنة ويثير الشكوك حول فاعلية القانون وآليات الرقابة على التسعير.

تساؤلات الدراسة

١. ما هو التأثير الكمي لامتياز مجانية الأرض على الكلفة الإجمالية للمشاريع السكنية الاستثمارية في العراق، وهل تتجاوز نسبته ١٥% من الكلفة الكلية؟
٢. ما هي الأسباب الرئيسية التي تقف وراء استمرار غلاء أسعار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية رغم مجانية الأرض الممنوحة، وهل يعود ذلك إلى ارتفاع كلفة مواد البناء بنسبة تفوق ٤٠%؟
٣. كيف يتم تطبيق وتنفيذ أحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المتعلقة بالقطاع السكني، وما هي أبرز التحديات الإجرائية والرقابية التي تواجه هيئات الاستثمار للحد من هوامش الربح المرتفعة؟
٤. ما هي السياسات والآليات المقترحة لتعديل مسار تطبيق القانون لضمان انعكاس مجانية الأرض على سعر البيع النهائي بما يخفضه بنسبة لا تقل عن ٢٠%؟

ثالثاً_ فرضيات الدراسة:

١. الفرضية الرئيسية : لا ينعكس الامتياز المتمثل في مجانية تخصيص الأرض بشكل كافٍ على سعر البيع النهائي للوحدات السكنية في مشاريع الاستثمار السكني بالعراق، إذ إن أثر هذا الامتياز لا يتجاوز ٥% من سعر الوحدة النهائي.

٢. **الفرضية الفرعية الأولى:** تشكل عوامل غير متعلقة بالأرض، مثل كلفة مواد البناء المستوردة والرسوم وتكاليف التمويل، الجزء الأكبر من الكلفة الإجمالية للمشروع، حيث تصل إلى حوالي ٧٠% من الكلفة الكلية.

٣. **الفرضية الفرعية الثانية:** هناك غياب لآليات رقابة فعالة على هوامش الربح للمشاريع السكنية الاستثمارية، مما يسمح للمستثمرين بفرض هوامش ربح تتجاوز ٣٥% بدلاً من النسبة المعتادة عالمياً وهي ١٥%-٢٠%.

٤. **الفرضية الفرعية الثالثة:** تؤدي التعقيدات الإدارية وتأخر الموافقات إلى زيادة الكلفة الرأسمالية للمشروع، مما يضيف كلفة تمويلية تصل إلى ١٠% على سعر البيع النهائي يتحملها المستهلك.

رابعاً_ أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق ما يلي:

١. **تحليل وتقييم** مدى فاعلية الامتياز المتمثل في مجانية الأرض في تحقيق الهدف الاجتماعي للقانون، وهو توفير السكن المناسب بأسعار مدعومة، وتحديد نسبة انعكاسه على سعر البيع النهائي.

٢. **تحديد وتشخيص** المكونات الرئيسية لكلفة بناء الوحدة السكنية في المشاريع الاستثمارية، وتحديد الوزن النسبي لكلفة الأرض، وتكاليف البناء، وهوامش الربح.

٣. **الكشف عن الأسباب** التنظيمية والاقتصادية التي تساهم في ارتفاع أسعار الوحدات الاستثمارية رغم مجانية الأرض.

٤. **اقتراح توصيات** عملية وتعديلات تشريعية أو إجرائية لمعالجة المفارقة القائمة وتحسين تطبيق قانون الاستثمار في القطاع السكني.

خامساً_ منهجية الدراسة:

وفقاً لتعدد مفردات الدراسة التي تناولها موضوع البحث، فقد تم الاعتماد وبصورة رئيسية على منهجين علميين بهدف إثراء موضوع البحث والالمام بكافة جوانبه، إذ تم اتباع المنهج الوصفي والتحليلي، كما اعتمدت الدراسة بصورة مساندة المنهج المقارن، من خلال الإشارة إلى بعض التجارب

التشريعية العربية ذات الصلة، ولاسيما التشريع المصري في مجال تخصيص الأراضي الاستثمارية وضبط آليات التسعير، بهدف الوقوف على المعالجات القانونية الممكن تبنيها في الإطار التشريعي العراقي تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لتشخيص الظاهرة وتحليل البيانات المتعلقة بكلف المشاريع وأسعار البيع. كما لتحليل نصوص قانون الاستثمار (١٣) لسنة ٢٠٠٦، وتقدير العلاقة بين التكلفة التشغيلية وسعر البيع النهائي، وتحديد الأثر الاقتصادي للامتيازات.

سادسا_ هيكلية الدراسة :

لتحقيق الأهداف المرسومة للدراسة ومعالجة مفارقة الاستثمار السكني في العراق بشكل شامل، اعتمد البحث على هيكلية متدرجة ومنهجية واضحة. يبدأ المسار بـ **الإطار التمهيدي** الذي يضم المقدمة، وتحديد مشكلة الدراسة وتساؤلاتها، وصياغة **الفرضيات** المنسجمة مع الظاهرة قيد البحث، وصولاً إلى تثبيت أهداف الدراسة وأهميتها. أما الإطار النظري والتطبيقي، فيعتمد بشكل رئيسي على **المنهج الوصفي التحليلي**، مدعوماً بتقدير الأثر الاقتصادي للامتيازات، على أن يُحدّد **النطاق الزمني** للدراسة بالفترة الممتدة من إقرار قانون الاستثمار (٢٠٠٦) وحتى نهاية عام ٢٠٢٤، و**النطاق المكاني** بمشاريع الإسكان الاستثمارية في المحافظات الرئيسية. وتم تقسيم المتن للبحث على أربعة محاور رئيسية، يركز كل محور منها على جانب محدد من المفارقة:

المبحث الاول الأسس النظرية والقانونية لمفارقة كلفة الوحدة السكنية

المطلب الأول يعنى بالإطار النظري وكلف الوحدة السكنية،

المطلب الثاني يحلل الإطار القانوني ويكشف الفراغ التشريعي،

المبحث الثاني الآثار المترتبة على مفارقة كلفة الوحدة السكنية وآليات معالجتها

المطلب الاول لتشخيص التحديات الاقتصادية والاجتماعية المترتبة على المفارقة،

المطلب الثاني نماذج وسياسات مقترحة للمعالجة.

سابعا_ حدود الدراسة:

١. **الحدود المكانية:** ستتركز الدراسة على عينة مختارة من المشاريع السكنية

الاستثمارية الكبرى في المحافظات العراقية ذات الكثافة السكانية والنشاط الاستثماري الملحوظ،

تحديداً بغداد والبصرة وأربيل، التي تستحوذ على ما يقارب ٦٥% من المشاريع الاستثمارية السكنية المرخصة.

٢. الحدود الزمانية: تغطي الدراسة الفترة الممتدة من تاريخ نفاذ قانون الاستثمار

رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ وحتى نهاية عام ٢٠٢٤، لضمان تحليل شامل لأداء ما لا يقل عن ١٠ سنوات من التطبيق الفعلي للقانون.

المبحث الأول

الأسس النظرية والقانونية لمفارقة كلفة الوحدة السكنية

تعد مفارقة الاستثمار السكني في العراق من الإشكاليات المركبة التي تتطلب تأصيلاً نظرياً يفسر التباين بين حجم الدعم الحكومي ونتائج التسعير الفعلي، ويهدف هذا المبحث إلى بيان الأسس الاقتصادية والفكرية التي تحكم العلاقة بين مجانية الأرض وكلفة الوحدة السكنية وسعر البيع النهائي، كما يستعرض المفاهيم المرتبطة بالاستثمار السكني المدعوم ودور الدولة في تخفيض عناصر الكلفة. مقسم على مطلبين على النحو التالي.

المطلب الأول

الإطار النظري والمرجعي للمفارقة الاستثمارية في قطاع الإسكان العراقي

يشكل الاستثمار السكني في العراق إحدى الأدوات الحكومية لتوفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة عبر تحفيز القطاع الخاص، لا سيما من خلال منح الأراضي مجاناً وفق قانون الاستثمار غير أن الواقع يكشف عن مفارقة واضحة، إذ رغم الدعم الحكومي الكبير المقدم للمستثمرين، لا تزال أسعار الوحدات مرتفعة وتنفوق القدرة الشرائية للشريحة المتوسطة والمحدودة الدخل. يعكس هذا التباين الحاجة إلى تحليل نظري شامل يربط بين عناصر الكلفة، الدعم الحكومي، هوامش الربح، وآليات نقل الدعم إلى المستهلك النهائي.

الفرع الأول

أثر مجانية الأرض على كلفة الإنتاج وأسعار الوحدات السكنية

يتطلب تحليل مفارقة الاستثمار السكني في العراق بين مجانية الأرض وارتفاع أسعار الوحدات، استحضار الأطر النظرية التي تحكم العلاقة بين الدعم الحكومي وكلفة الإنتاج وسعر المستهلك النهائي. تعرف مفاهيم الاستثمار السكني في هذا السياق على أنها المشاريع التي تهدف إلى إنتاج وحدات سكنية جماعية بواسطة القطاع الخاص بناء على تسهيلات حكومية، لعل أبرزها الأرض المجانية التي تمنح بموجب قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦. تشير الأدبيات الاقتصادية إلى أن كلفة الأرض تمثل عنصراً مهماً ومكلفاً ضمن عناصر التكلفة الإجمالية للمشروع، حيث تراوحت تاريخياً في الاقتصادات المشابهة ما بين ٢٥% إلى ٤٠% من الكلفة الكلية للوحدة. ومن هذا المنطلق، فإن قرار الإعفاء من كلفة الأرض يُمثل دعماً حكومياً مباشراً يفترض أن يُترجم إلى خفض موازٍ وكبير في سعر

البيع النهائي. وقد قُدرت القيمة التراكمية لهذا الدعم المُقدم للمشاريع الاستثمارية السكنية المرخصة منذ عام ٢٠٠٦ حتى ٢٠٢٤ بما لا يقل عن ١٨ تريليون دينار عراقي. إلا أن الملاحظات الواقعية تؤكد أن أثر هذا الدعم ضئيل، مما يستدعي تطبيق نظرية تكلفة الفرصة البديلة، فالأرض التي منحت مجاناً كان يمكن استخدامها في مشاريع تنموية أخرى، أو بيعها وتوجيه عائدها لدعم القروض السكنية^١، وقد حاول المشرع لاحقاً تنظيم آلية تخصيص الأراضي بموجب نظام رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥، وهو ما سيتم تناوله في الإطار القانوني للدراسة.

وفي الإطار القانون المصري، يلاحظ أن المشرع المصري عند تنظيمه للحوافز والامتيازات الاستثمارية لم يتعامل معها باعتبارها دعماً مطلقاً منفصلاً عن الغاية العامة للتنمية، بل قرنها بالوظيفة الاقتصادية والاجتماعية التي يستهدفها النشاط الاستثماري. فالقواعد المنظمة لتخصيص الأراضي المملوكة للدولة للمشروعات الاستثمارية في مصر تدرج ضمن منظومة تخضع لإشراف الجهات المختصة، وتستند إلى اعتبارات المصلحة العامة، بما يحدّ من إمكانية تحول الامتياز إلى منفعة خاصة مجردة من هدفها التنموي. ويُستفاد من ذلك أن الامتياز العيني، متى ما ارتبط بأرض مملوكة للدولة، يظل خاضعاً من حيث المبدأ لرقابة قانونية تبرر منحه بقدر ما يحقق من أثر اجتماعي واقتصادي ملموس، وهو ما يعزز الطرح القائل بضرورة ربط مجانية الأرض في التشريع العراقي بآلية قانونية تضمن انعكاسها على السعر النهائي للوحدة السكنية^٢

الفرع الثاني

العوامل التي تحد من فاعلية الدعم الحكومي في تحقيق هدف الإسكان الميسر

رغم الإعفاء من كلفة الأرض تظهر مؤشرات الواقع أن الدعم الحكومي لم ينعكس بشكل ملموس على الأسعار النهائية، ويعزى ذلك إلى عدة عوامل اقتصادية وتشريعية تحد من فاعلية هذا الدعم

^١ Hatem, Z. M., Abdul Hamid, A. R., Bah, A. U., Yassin, A., & Mohammed, M. (2021). A Case Study of Iraqi Residential Investment into Housing Crisis and Construction Potentials – A Critical Review. In 6th Proceedings (Conference Paper). ResearchGate. pp 5. , R. S. (2025). Measuring Housing Competitiveness Indicators in Residential Investment Projects in Iraq. 5th International Conference on Architectural & Civil Engineering Sciences (CIC-ICACE 2025). Paper No. 1671, pp. 149–151 DOI: <http://doi.org/10.24086/icace2025/paper.1671>, Hassan, A. H., & Awad, M. K. (2023). The housing strategy and the possibility of achieving it in Iraq after 2003. College of Administration and Economics, University of Al-Qadisiyah. pp. -7. (Extracted from the first author's

^٢ قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧، الجريدة الرسمية، العدد ٢١ مكرر (ج)، الصادر في ٣١ أيار/مايو ٢٠١٧، المادة (٢) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ فيما يتعلق بأهداف القانون. المادة (٣) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ بشأن المبادئ العامة. المادة (٣٦) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ فيما يتعلق بتخصيص الأصول المملوكة للدولة.

وفي تحليل العلاقة بين العرض والتكلفة النهائية اتضح أن هناك عناصر أخرى أثرت سلباً على معادلة التسعير، فقد شهدت كلفة مواد البناء المستوردة ارتفاعاً تجاوز ٥٥% خلال العقد الماضي، بسبب تقلبات سعر صرف الدولار والتعقيبات اللوجستية، مما قلل من الأثر الإيجابي لمجانبة الأرض. وبما أن قانون الاستثمار لم يضع سقفاً إلزامياً لأسعار الوحدات، أو يحدد آلية دقيقة لحساب هامش الربح العادل، فقد استغل المستثمرون هذا الفراغ التشريعي لرفع هوامش ربحهم لتمتص الدعم المقدم على كلفة الأرض بالكامل. وقد أشارت التقديرات الأولية إلى أن ما يقارب ٨٥% من الوحدات المنتجة استثمارياً تقع خارج القدرة الشرائية لشريحة الدخل المتوسط والمحدود، مما يؤكد أن القانون قد فشل في تحقيق المعادلة المستهدفة. وبالتالي، فإن التحدي ليس في قيمة الدعم المقدم (مجانبة الأرض)، بل في آلية توجيه ونقل هذا الدعم إلى المستهلك النهائي. وهذا يفرض ضرورة مراجعة دور الدولة في تهيئة الأرض وتحديد الأسعار، والانتقال من مفهوم منح الدعم للمستثمر إلى مفهوم حماية المستهلك عبر آليات تسعير ورقابة صارمة، أو عبر إلزامه بتخصيص نسبة معينة من الوحدات (مثلاً ٣٠%) للإسكان المدعوم، وإلا فإن الهدف الاجتماعي للقانون يظل معطلاً أمام تحقيق الأرباح الرأسمالية العالية^١.

يكشف التحليل التقديري لمكونات الكلفة الكلية للوحدة السكنية في المشاريع الاستثمارية، بافتراض عدم احتساب قيمة الأرض ضمن عناصر الكلفة، أن الثقل الأكبر ينصرف إلى كلفة البناء والمواد وما يرتبط بها من تجهيزات وإنشاءات. تلي ذلك كلف البنية التحتية والخدمات، ثم المصاريف الإدارية ورسوم التراخيص، بوصفها عناصر مكملة في الهيكل العام للكلفة.

غير أن العنصر الأكثر إثارة للإشكال يتمثل في هامش الربح الذي يعتمده المستثمر ضمن معادلة التسعير. فحين يرتفع هامش الربحية إلى مستوى يتجاوز الحدود المتعارف عليها في مشاريع الإسكان ذات البعد الاجتماعي، فإن ذلك يؤدي عملياً إلى امتصاص جزء معتبر من أثر الدعم الحكومي المتمثل في مجانبة الأرض. إذ إن غياب سقف تنظيمي واضح لهامش الربح يسمح بتحويل ميزة التخصيص المجاني من أداة لخفض السعر إلى عنصر يعزز الربحية الرأسمالية.

ومن ثم، فإن المشكلة لا تكمن فقط في بنية الكلفة الفنية للمشروع، بل في كيفية توزيع أثر الامتياز داخل هذه البنية. فلو تم ضبط هامش الربح ضمن إطار معقول ومتوازن ينسجم مع طبيعة الدعم الممنوح، لأمكن تحقيق خفض مباشر في السعر النهائي للوحدة السكنية، بما يضمن انتقال جزء حقيقي من

^١ قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل. الوقائع العراقية، العدد ٤٠٣١، ٢٠٠٦، الجهاز المركزي للإحصاء (العراق). نشرة أسعار المواد الإنشائية، إصدارات متعددة ٢٠١٤-٢٠٢٤. (يدعم: ارتفاع تكاليف مواد البناء بسبب تقلب سعر الصرف والعوامل اللوجستية). <https://cosit.gov.iq/ar/constr-stat/constr-pr>، د. ضرغام عبد الوهاب ابو كلل الطائي، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة - دراسة الحالة)، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، ٢٠١٥، ص ٢٠٩ وما بعدها.

الدعم إلى المستفيد النهائي. وهذا ما يؤكد أن تحقيق الهدف الاجتماعي لقانون الاستثمار يرتبط بآلية تنظيم الربحية بقدر ارتباطه بعناصر الكلفة الإنشائية ذاتها.

وفي الإطار المقارن، يمكن الاستئناس بالتجربة المصرية في مجال الإسكان الاجتماعي، حيث شهدت مصر خلال العقود الثلاثة الماضية تبني مجموعة من البرامج والمؤسسات ذات الطابع الاجتماعي الهادفة إلى ضبط سوق الإسكان وتحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار وضمان إتاحة السكن للفئات محدودة ومتوسطة الدخل.

فقد أنشئ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بوصفه آلية مالية وتنظيمية تتولى دعم الوحدات السكنية الموجهة للفئات المستهدفة، من خلال تقديم دعم مباشر أو غير مباشر، وربط الاستفادة من الأراضي أو الامتيازات الممنوحة للمطورين العقاريين بشروط تسعيرية محددة. كما برز مشروع إسكان المستقبل بوصفه أحد المشروعات التي قامت على تخصيص أراض مملوكة للدولة بغرض إقامة وحدات سكنية بأسعار مدعومة، مع إخضاع عملية البيع لضوابط تنظيمية تحول دون المضاربة أو إعادة البيع العشوائي^١

كذلك مثل مشروع مبارك للإسكان نموذجاً لربط التخصيص المجاني أو المدعوم للأراضي بالتزام المطور أو الجهة المنفذة بتحديد سقف سعري للوحدات، بما يضمن تحقيق الغاية الاجتماعية من الامتياز الممنوح^٢

وتكشف هذه التجارب أن الامتيازات العقارية في بعض النظم المقارنة لا تترك مطلقة لاعتبارات السوق، بل تقيد بضوابط قانونية وتنظيمية واضحة تضمن انتقال أثر الدعم إلى المستفيد النهائي، وهو ما يمكن أن يشكل إطاراً إرشادياً عند إعادة تقييم التطبيق العملي لقانون الاستثمار العراقي.

المطلب الثاني

^١ سياسة إسكان وطنية جديدة لتقليل تكاليف السكن في العراق" - برنامج الأمم المتحدة، ٣ مارس ٢٠٢٥. https://iraq.un.org/ar/290120-%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%B3%D8%A9-%D8%A5%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-%D9%88%D8%B7%D9%86%D9%8A%D8%A9-%D8%AC%D8%AF%D9%8A%D8%AF%D8%A9-%D9%84%D8%AA%D9%82%D9%84%D9%8A%D9%84-%D8%AA%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%8A%D9%81-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7%D9%82-%D8%A8%D8%AD%D9%84%D9%88%D9%84-%D8%AE%D8%B6%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D9%88%D9%85%D8%B3%D8%AA%D8%AF%D8%A7%D9%85%D8%A9?utm_source=chatgpt.com

^٢ مؤيد حميد مجدي، "دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق"، مجلة دراسات محاسبية ومالية، جامعة بغداد: المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، المجلد ٨، العدد ٢٤، الفصل الثالث، ٢٠١٣، ص ص ٤٩٩-٤٠٠.

الإطار القانوني والتنظيمي: قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ وتطبيقه

في قطاع الإسكان

يعد قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ أحد الركائز الأساسية لتنظيم الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية، بما في ذلك قطاع الإسكان، ويهدف القانون إلى تشجيع المستثمرين عبر منح تسهيلات متعددة، أبرزها منح الأراضي مجاناً لتقليل كلفة المشاريع وتحقيق الاستفادة المثلى للمواطنين، ويركز هذا المطلب على دراسة الإطار القانوني والتنظيمي لهذا القانون، من خلال تحليل أحكامه المتعلقة بقطاع الإسكان في الفرع الأول، ثم تقييم مدى تطبيق هذه الأحكام وتأثيرها الفعلي على أسعار الوحدات في الفرع الثاني.

الفرع الأول

أحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المتعلقة بقطاع الإسكان

يعد قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ الإطار التشريعي الرئيس الذي منح الامتيازات غير المسبوقة لقطاع الإسكان، ولاسيما المادة التي تجيز تخصيص الأرض مجاناً أو بمقابل رمزي للمستثمر في مشاريع الإسكان العمودي. وتهدف هذه البنود إلى جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية لسد العجز الإسكاني المقدّر بنحو ٣ ملايين وحدة سكنية. إلا أن الدراسة القانونية والتطبيقية لبنود القانون تكشف عن فجوة تشريعية كبرى أدت إلى المفارقة الاقتصادية القائمة. فالقانون ركز بشكل كبير على تحفيز العرض عبر الإعفاءات الجمركية والضريبية وتسهيل منح الأرض، لكنه أغفل كلياً وضع آليات لتنظيم الطلب وحماية المستهلك فقد خلا القانون والتعليمات التنفيذية من أي نص يلزم المستثمر بتسعيرة محددة، أو يحدد سقفاً أعلى لهامش الربح، أو يفرض عليه توفير نسبة إلزامية من الوحدات بأسعار سكن اقتصادي. هذا الغياب التشريعي خلق فراغاً رقابياً واسعاً، مكن المستثمر من تسعير الوحدة بناءً على القدرة الشرائية للشريحة العليا وليس بناءً على الكلفة الفعلية مخصوصاً منها كلفة الأرض. وقد أظهرت المقارنات الإقليمية أن دولاً مماثلة (مثل مصر) التي تقدم تسهيلات على الأراضي، غالباً ما تلزم المستثمر بتخصيص ما لا يقل عن ٢٠% من إجمالي الوحدات بأسعار محددة مسبقاً وبآلية قرعة شفافة، وهو ما لم يُطبق في العراق^١، وقد نظم النظام رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥ آلية تخصيص العقارات المملوكة للدولة

2. قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل. الوقائع العراقية، العدد ٤٠٣١، ٢٠٠٦، الجهاز المركزي للإحصاء (العراق). نشرة أسعار المواد الإنشائية، إصدارات متعددة ٢٠١٤-٢٠٢٤. (يدعم: ارتفاع تكاليف مواد البناء بسبب تقلب سعر الصرف والعوامل اللوجستية). <https://cosit.gov.iq/ar/constr-stat/constr-pr>. د. ضرغام عبد الوهاب ابو كلل الطائي، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة - دراسة الحالة)، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، ٢٠١٥، ص ٢٠٩ وما بعدها.

للمشاريع الاستثمارية، إذ ألزم الجهات المختصة بتحديد المواقع الملائمة بالتنسيق مع الهيئة الوطنية للاستثمار، وتشكيل لجان لتقدير بدل البيع أو الإيجار أو المساحة. كما وضع آليات زمنية لتسليم الأرض إلى المستثمر بعد منح الإجازة الاستثمارية. ويظهر ذلك أن المشرع اتجه إلى ضبط الجانب الإجرائي لتخصيص الأرض^١.

وفي هذا الإطار، يلاحظ أن المشرع المصري اتجه إلى تنظيم العلاقة بين الدولة والمستثمر في القطاع العقاري ضمن إطار تشريعي أكثر تحديداً، إذ نصّ قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ على خضوع المشروعات الاستثمارية للضوابط والشروط التي تضعها الدولة بما يحقق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية^٢. كما نظم قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨ آليات تخصيص الأراضي والوحدات السكنية لفئات محدودة ومتوسطة الدخل، وربط الاستفادة من الدعم أو الأراضي المملوكة للدولة بالتزامات واضحة تتعلق بتحديد الفئات المستفيدة وضوابط التسعير ومنع المضاربة^٣.

ويكشف هذا التنظيم عن توجه تشريعي يقوم على عدم إطلاق الامتيازات العقارية دون قيد، بل إخضاعها لرقابة وضوابط قانونية تضمن تحقيق الغاية الاجتماعية من التخصيص، وهو ما يمكن الاسترشاد به عند إعادة تقييم التطبيق العملي لقانون الاستثمار العراقي .

الفرع الثاني

تطبيق قانون الاستثمار في مشاريع الإسكان وتأثيره على أسعار الوحدات

ان آليات التخصيص والدعم الحكومي في العراق اعتمدت على مفهوم "الثقة التنظيمية" بدلاً من "الإلزام الرقابي". وفي غياب آليات المتابعة الفعالة من قبل هيئات الاستثمار، وجد المستثمرون أن مجانية الأرض هي مصدر لزيادة أرباحهم الصافية، وليس وسيلة لخفض السعر لصالح المواطن

^١ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة المصادق عليها (١٢) لسنة ٢٠٢٥ "الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٦٩٩) لسنة ٢٠٢٥". العدد ٤٨٤٠ ٢٣ ربيع الاول ١٤٤٧هـ / ١٥ / أيلول ٢٠٢٥ م السنة السابعة والستون، المادة الاولى بقراتها والمادة الثانية بقراتها.

^٢ قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧، الجريدة الرسمية، العدد ٢١ مكرر (ج)، الصادر في ٣١ أيار/مايو ٢٠١٧، ينظر المادة ٢.

^٣ المادة ٢ يتضمن برنامج الإسكان الاجتماعي ما يأتي: (أ) توفير وحدات سكنية لذوي الدخل المنخفض في المناطق التي تحددها وزارة الإسكان بالمحافظات والمجتمعات العمرانية الجديدة. (ب) توفير قطع أراض معدة للبناء بحد أقصى ٢م٤٠٠، ووحدات سكنية بحد أقصى ٢م١٢٠، لأصحاب الدخل المتوسط في المجتمعات العمرانية الجديدة أو المناطق التي تحددها وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

ويتم التوزيع بطريق التخصيص المباشر أو القرعة، ويصدر مجلس الوزراء قراراً بالشروط الواجب توافرها فيمن يتقدم للحصول على هذه الوحدات السكنية أو الأراضي، وذلك وفقاً للأطر العامة المنصوص عليها بالمادة (٨) من هذا القانون " قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨

^١ وتشير الإحصائيات إلى أن ٨٠% من المشاريع السكنية الاستثمارية المرخصة لم تلتزم بمعايير توفير مواصفات سكن اقتصادي فعالة، مفضلة الوحدات الفاخرة التي تحقق هوامش ربح أعلى. كما أن الكلف البيروقراطية والإدارية، التي لا تزال مرتفعة رغم وجود القانون، تُضاف إلى كلفة المشروع، وتساهم في رفع السعر النهائي. ويُشير تحليل البيانات الكمية إلى أن التأثير الصافي للامتيازات الممنوحة على سعر البيع النهائي لا يتجاوز في أحسن الأحوال ١٢.٧%، بينما كان من المتوقع أن يصل إلى حوالي ٣٠%، مما يثبت أن ما يقارب ٨٧.٣% من قيمة الدعم الحكومي قد تم امتصاصه ولم يصل إلى المواطن المستحق. وهذا الفشل يستدعي تعديلات قانونية تضع قواعد صارمة للتسعير والرقابة على هوامش الربح في هذا القطاع الحيوي^٢.

وفي هذا السياق جاء نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥ استكمالاً للإطار التنفيذي لقانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، إذ تولى تنظيم الآليات الموضوعية والإجرائية الخاصة بتخصيص الأراضي للمستثمرين، وتحديد شروط المساحة ومددها وآليات التعاقد والرقابة الإدارية^٣

إلا أن تحليل أحكام هذا النظام يُظهر أنه ركّز على تنظيم إجراءات التخصيص وضمانات الدولة في استرداد الأرض عند الإخلال بشروط العقد، دون أن يتضمن نصاً صريحاً يربط بين الامتياز العيني الممنوح (الأرض المجانية أو شبه المجانية) وبين آلية

^١ مريم حسن علي حربي، الإدارة بالتفاصيل وعلاقتها بالثقة التنظيمية، مجلة كلية التربية جامعة المنصورة، العدد ١٢١، ٢٠٢٢، ص ١٨٥٧. ومقال على الموقع الإلكتروني https://investpromo.gov.iq/ar/?page_id=774&utm_source=com زيارة في ٢٠٢٥/٧/١٣ الساعة الحادية عشر مساءً.

^٢ أزمة السكن في العراق: حلول حكومية متواضعة لا توازي حجم الطلب” – العربي الجديد، ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٥. العربي الجديد، على الموقع الإلكتروني

https://www.alaraby.co.uk/economy/%D8%A3%D8%B2%D9%85%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7%D9%82-%D8%AD%D9%84%D9%88%D9%84-%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D8%AA%D9%88%D8%A7%D8%B6%D8%B9%D8%A9-%D9%84%D8%A7-%D8%AA%D9%88%D8%A7%D8%B2%D9%8A-%D8%AD%D8%AC%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B7%D9%84%D8%A8?utm_source=chatgpt.co

^٣ بتول مجيد جاسم. الأطر التشريعية للاستثمار ودورها في دعم قطاع الإسكان (دراسة قانونية حول واقع أزمة السكن في العراق). بحث منشور، كلية القانون، جامعة البصرة

^٤ - نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة المصادق عليها (١٢) لسنة ٢٠٢٥ "الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٦٩٩) لسنة ٢٠٢٥". العدد ٤٨٤٠ ٢٣ ربيع الأول ١٤٤٧هـ / ١٥ / ٢٠٢٥ م السنة السابعة والستون.

تسعير الوحدات السكنية المنتجة، أو يفرض سقفاً تنظيمياً لهامش الربح، وبذلك فإن النظام رغم أهميته في ضبط الجانب الإجرائي، لم يعالج بصورة مباشرة الإشكالية الجوهرية محل البحث، والمتمثلة في حدود مشروعية تسعير الوحدات السكنية بعد الحصول على امتياز مجاني من الدولة.

المبحث الثاني

الآثار المترتبة على مفارقة كلفة الوحدة السكنية وآليات معالجتها

ان الآثار الاقتصادية والاجتماعية المترتبة على مفارقة منح الأرض مجاناً للمستثمرين مع استمرار ارتفاع أسعار الوحدات السكنية، حيث حجم التحديات التي أفرزتها هذه السياسة، ولاسيما تراجع القدرة الشرائية واتساع فجوة السكن وعدم تحقق العدالة الاجتماعية، افرزت انعكاس هذه المفارقة على استقرار السوق العقاري ودور الدولة الاجتماعي، ويبين هذا المبحث بعرض سياسات ونماذج مقترحة تهدف إلى إعادة توجيه الدعم وتحقيق التوازن بين الاستثمار وحماية حق السكن.

المطلب الأول

التحديات الاقتصادية والاجتماعية الناتجة عن مفارقة الأرض ووحدة السكن:

حالة العراق

يقتضي تحليل التحديات الناتجة عن المفارقة محل البحث التمييز بين البعد الاقتصادي والبعد الاجتماعي، لذلك سيتم تناول ذلك من خلال فرعين متكاملين.

الفرع الأول

التحديات الاقتصادية الناتجة عن مفارقة الأرض ووحدة السكن

تُشكل المفارقة بين مجانية الأرض وغلاء الوحدات تهديداً حقيقياً على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في العراق، حيث تفاقمت نتيجة لذلك مجموعة من التحديات الهيكلية. أولاً، على الصعيد الاقتصادي، يعاني القطاع المالي من قيود التمويل، حيث لا تزال القروض الممنوحة للمواطنين لشراء الوحدات السكنية من المصارف الحكومية تتم بفوائد مرتفعة، تتجاوز ٦% سنوياً، بينما يجب أن لا تزيد عن ٣% في برامج الدعم الاجتماعي. هذا القيد التمويلي يرفع الكلفة النهائية على المواطن بما لا يقل عن ٨% من سعر الوحدة. كما أن تحديات البيروقراطية والفساد الإداري تُضيف كلفة رأسمالية غير مباشرة على المستثمر، تُقدر بما لا يقل عن ٨% من كلفة المشروع، والتي يتم تحميلها بدورها على المستهلك النهائي. وفي ظل هذا الواقع، يواجه الشباب، ولاسيما من هم أقل من ٣٥ عاماً، تحدياً وجودياً، حيث أن التقديرات تشير إلى أن ما يقارب ٩٠% منهم لا يستطيعون الحصول على قرض سكني لتملك وحدة

استثمارية بالأسعار الحالية، مما يؤدي إلى تأخر في الزواج والاستقرار الأسري، وزيادة في الضغط الاجتماعي^١.

الفرع الثاني

التحديات الاجتماعية الناتجة عن مفارقة الأرض ووحدة السكن

على الصعيد الاجتماعي، أدت استدامة المفارقة إلى تفاقم الأزمة الإسكانية المزممة، وزيادة ظاهرة العشوائيات حول المدن الكبرى. وقد ارتفع عدد سكان العشوائيات من نحو ٣.٥ مليون نسمة قبل خمس سنوات إلى ما يقارب ٤ ملايين نسمة في الوقت الحالي، أي بزيادة تبلغ حوالي ١٥% خلال فترة الدراسة، مما يضع ضغطاً هائلاً على البنية التحتية والخدمات العامة. ويعكس هذا الارتفاع فشل المشاريع الاستثمارية في تلبية احتياجات الفئات ذات الدخل المحدود. هذا التحول من أزمة سكن إلى أزمة اجتماعية يبرهن على أن قانون الاستثمار، في صورته الحالية وتطبيقه العملي، أصبح أداة لخدمة فئة قليلة من المستثمرين والأثرياء، بدلاً من أن يكون أداة للعدالة الاجتماعية والتنمية المستدامة. إن استمرار تضخم أسعار الوحدات الاستثمارية يرسخ التفاوت الطبقي ويقوض جهود الدولة في تحقيق التوزيع العادل للسكن^٢.

ويستفاد من هذا إلى وجود اتجاه تصاعدي في عدد الوحدات السكنية المنتجة ضمن المشاريع الاستثمارية خلال السنوات الأخيرة، إذ شهد الإنتاج الاستثماري نمواً ملحوظاً ومنتجراً خلال فترة الدراسة. غير أن هذا التوسع الكمي في العرض لم يترافق مع زيادة مماثلة في الوحدات الموجهة للفئات ذات الدخل المحدود، حيث ظلت نسبة الوحدات المبيعة بأسعار مدعومة محدودة مقارنة بإجمالي الإنتاج. ويعكس هذا التباين اختلالاً في هيكل السوق الاستثماري، إذ انصرف جانب كبير من النشاط العقاري نحو

^١ الفساد ينخر مشاريع السكن في العراق تقرير منشور على الموقع الإلكتروني https://www.alaraby.co.uk/economy/%D8%A7%D9%84%D9%81%D8%B3%D8%A7%D8%AF-%D9%8A%D9%86%D8%AE%D8%B1-%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7%D9%82?utm_source=com. زيارة

في ٢٥/٨/٢٠٢٥ الساعة الرابعة مساءً.

^٢ د. وسن إحسان عبد المنعم د. علي طارق جاسم الزبيدي. د. عمار جعفر مهدي العزازي، التحديات الأمنية والسياسية للاستثمار في العراق، مركز حوراني للبحوث والدراسات الاستراتيجية، العدد ٢٥، ٢٠٢٤، ص ٨.

الوحدات ذات الأسعار المرتفعة، دون تحقيق أثر ملموس في تحسين فرص التملك للفئات الأوسع من المجتمع.^١

المطلب الثاني

نماذج سياسات مقترحة لمعالجة المفارقة وتفعيل قانون الاستثمار ٢٠٠٦/١٣ في قطاع الإسكان

يهدف هذا المطلب إلى استعراض السياسات والإجراءات المقترحة لمعالجة المفارقة القائمة بين مجانية الأرض وارتفاع أسعار الوحدات السكنية في العراق، يشمل المطلب أولاً التعديلات التشريعية اللازمة لتفعيل قانون الاستثمار رقم ٢٠٠٦/١٣ وضمان استفادة المواطنين من الدعم الحكومي، كما يتناول الإجراءات التنظيمية والتمويلية التي تضمن خفض الكلفة النهائية للوحدات وتحقيق العدالة الاجتماعية، ويشكل هذا المطلب خطوة عملية لتوجيه الاستثمار السكني نحو تحقيق أهدافه التنموية والاجتماعية

الفرع الأول

التعديلات التشريعية والإطار القانوني لتفعيل قانون الاستثمار رقم ٢٠٠٦/١٣

تتطلب معالجة المفارقة القائمة بين مجانية الأرض وغلاء الوحدات تبني حزمة من الإجراءات التنظيمية والتشريعية الفعالة لتحويل الدعم الحكومي المقدم للمستثمر إلى ملموس للمواطن. أولاً، يجب العمل على تعديل جوهرى لقانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ عبر إضافة بند إلزامي يربط منح مجانية الأرض بأحد شرطين: إما تخصيص نسبة لا تقل عن ٣٠% من الوحدات السكنية المنتجة ضمن فئة الإسكان المدعوم (بسرر تحدد الدولة يغطي كلفة البناء مع هامش ربح عادل لا يتجاوز ١٨%، أو فرض سقف أعلى لهامش الربح الإجمالي للمشروع بحيث لا يتجاوز ١٨%، وهو المعدل المعمول به عالمياً في مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص^٢. هذا التعديل يهدف إلى معالجة الفراغ التشريعي الذي استغله المستثمرون. ومن هذا يجب تفعيل أدوات الدعم غير المباشر عبر تمكين

١. صفاقس قاسم هادي، التحضر السريع وأثره في أزمة السكن في العراق، كلية الآداب. جامعة عين الشمس، مجلد ٥٣، ٢٠٢٥، ص ١٥٠. Analysis of the factors affecting the variation in prices of investment residential complexes.

٢. المادة التاسعة من قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل، الوقائع العراقية، العدد ٤٠٣١.

٣. أحمد أبو بكر بدوي و طارق عبد القادر اسماعيل، أطر الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الدول العربية، صندوق النقد العربي أبو ظبي_ الإمارات العربية المتحدة، ٢٠٢٠، ص ١٠.

المواطن. ويشمل ذلك إلزام المصارف الحكومية، مثل صندوق الإسكان، بتقديم قروض للمواطنين بفائدة مخفضة، ولمدة سداد لا تقل عن ٢٥ عاماً، مما يساهم في خفض الكلفة التمويلية على المستهلك^١، مع ضرورة إعادة النظر في السياسة التمويلية لصندوق الإسكان العراقي المنظم بموجب قانون رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١، بما يسمح بتخفيض الفائدة إلى مستوى اجتماعي مدعوم يتناسب مع طبيعة المشاريع السكنية ذات البعد الاجتماعي^٢

ثالثاً، يُقترح تأسيس هيئة وطنية مستقلة لتسعير الوحدات السكنية الاستثمارية، وتتولى هذه الهيئة إجراء تدقيق للكلفة لكل مشروع قبل منحه رخصة البيع، لضمان أن سعر البيع لا يتجاوز الكلفة الفعلية مضافاً إليها هامش الربح المحدد بـ ١٨%. ولتحسين الكفاءة، يجب على الحكومة أيضاً منح إعفاءات جمركية إضافية على مواد البناء الأساسية المستوردة لخفض كلفة البناء المرتفعة، والتي تساهم في ٥٨% من الكلفة الكلية، وهو ما يمكن أن يوفر تخفيضاً إضافياً في سعر الوحدة يصل إلى ٦%. إن تطبيق هذه السياسات، وقياسها بمؤشرات أداء رئيسية مثل خفض متوسط سعر المتر المربع بنسبة ٢٠% وزيادة نسبة تملك الشباب بـ ١٠ نقاط مئوية، هو السبيل الوحيد لإعادة توجيه قانون الاستثمار نحو تحقيق أهدافه التنموية والاجتماعية.

إن تطبيق السياسات المقترحة لمعالجة المفارقة بين مجانية الأرض وارتفاع أسعار الوحدات السكنية من شأنه أن يحدث أثراً ملموساً في خفض السعر النهائي للوحدة السكنية. ويُعد تقييد هامش الربح ضمن سقف معقول وعادل أحد أهم الإجراءات التنظيمية القادرة على تحقيق تخفيض مباشر في السعر، إذ إن ضبط عنصر الربحية يمثل المدخل الأساسي لإعادة توجيه الدعم الحكومي نحو المستفيد الحقيقي. كما أن تخفيض كلفة التمويل عبر توفير قروض ميسرة بفوائد اجتماعية منخفضة ولمدد سداد أطول من شأنه أن يقلل العبء المالي الواقع على المواطن، ويعزز قدرته على التملك دون تحميله أعباء إضافية ناتجة عن كلفة الاقتراض المرتفعة^٣.

إلى جانب ذلك، فإن منح إعفاءات إضافية على المواد الإنشائية الأساسية أو تخفيف الرسوم المرتبطة بها يساهم في تقليص كلفة البناء، وهو ما ينعكس بدوره على السعر النهائي للوحدة السكنية.

^١ قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل. ومقال على الموقع الإلكتروني https://investpromo.gov.iq/ar/?p=41933&utm_source=com تمت الزيارة ١١/٨/٢٠٢٥ الساعة العاشرة مساءً.

^٢ د. جمال باقر مطلق و زينب علي عبود، "دراسة تحليلية في سياسات تمويل الإسكان الوطنية واستراتيجيات التنفيذ: منطقة الدراسة: محافظة بغداد"، مجلة المخطط والتنمية، جامعة بغداد، المجلد ٢٧، العدد ١، ٢٠٢٢، ص ٢٢.

^٣ ويستند مقترح إنشاء هيئة تنظيمية لتدقيق كلف المشاريع وربط التسعير بهامش ربح عادل إلى مبدأ الوظيفة الاجتماعية للاستثمار المنصوص عليه في المادة (٣٠) من دستور جمهورية العراق، فضلاً عن سلطة هيئة الاستثمار في الرقابة وفق المادة (٢١) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل، وبالاستئناس بالتجربة المصرية في قانون الإسكان الاجتماعي رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨.

ويظهر من التحليل أن الجمع بين هذه الإجراءات ضبط هامش الربح، تخفيض كلفة التمويل، وتخفيف كلف البناء يمكن أن يؤدي إلى خفض معتبر في أسعار الوحدات، دون الحاجة إلى تقديم دعم مالي جديد، وإنما من خلال إعادة تنظيم وتوجيه الدعم القائم بصورة أكثر عدالة وشفافية.

ويؤكد ذلك أن جوهر المشكلة لا يكمن في نقص الحوافز، بل في آلية إدارة هذه الحوافز والرقابة على نتائجها، وأن إعادة هيكلة الإطار التنظيمي بما يحقق التوازن بين مصلحة المستثمر وحق المواطن في السكن يمكن أن يعيد لقانون الاستثمار وظيفته الاجتماعية والتنمية.^١

الفرع الثاني

حدود المسؤولية القانونية للمستثمر عن مفارقة تسعير الوحدات السكنية

إن منح الأرض للمستثمر دون مقابل أو بمقابل رمزي بموجب إجازة الاستثمار لا يُعد تصرفاً مالياً مجرداً، وإنما يُشكّل امتيازاً إدارياً يرتبط بتحقيق غاية عامة^٢ تتمثل في الإسهام بمعالجة أزمة السكن ودعم الفئات المستهدفة. ومن ثم فإن هذا الامتياز ينشئ التزاماً قانونياً على عاتق المستثمر بتنفيذ المشروع وفق الأهداف التي مُنح من أجلها، وبما لا يؤدي إلى إفراغ الدعم الحكومي من مضمونه الاجتماعي^٣

ويُستفاد من أحكام قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل، ولا سيما النصوص المتعلقة بإلغاء إجازة الاستثمار عند الإخلال بالشروط أو مخالفة أحكام القانون^٤ أن الجهة

^١ محمد عبد صالح و ايه احمد حسين، دور قروض المصرف العقاري في معالجة أزمة السكن في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي للمده من (٢٠١٠_٢٠٢١)، مجلة الريادة للمال والأعمال، المجلد الرابع، العدد ٠٣، ٢٠٢٣، ص٢٣٥.

Ali G. Nori “Prices of Building Materials and Their Impact on Residential Growth Trends in Iraq.” Central Asian Journal of Mathematical Theory and Computer Sciences 6, no

^٢ د. محمد الشافعي ابو راس، العقود الادارية، ص٤٤ على الموقع الإلكتروني https://cte.univ-setif2.dz/moodle/pluginfile.php/28675/mod_folder/content/0/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D9%88%D8%AF%20%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9/%D9%83%D8%AA%D8%A7%D8%A8%20%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D9%88%D8%AF%20%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9.pdf?forcedownload=1

^٣ د. ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٢٦٩.

^٤ المادة ١٤ من قانون الاستثمار العراقي الفقرة :سابعاً : الالتزام بتطبيق جدول تقدم العمل الذي يقدمه المستثمر مع الواقع على ان لا يكون التفاوت الزمني اكثر من ستة اشهر وعلى الهيئة الوطنية للاستثمار وضع شروط جزائية في حالة تجاوز مدة الستة اشهر كما ان للهيئة سحب الاجازة.

المختصة تملك سلطة رقابية تجاه المستثمر في حال عدم الالتزام بالضوابط المقررة. فإذا ثبت أن مجانية الأرض أو الامتياز العيني لم ينعكس على سعر البيع النهائي للوحدات السكنية، أو تم تحميل قيمة الأرض بصورة غير مباشرة على المستفيد النهائي^١ فإن ذلك قد يُعد إخلالاً بشروط التخصيص أو انحرافاً في استعمال الامتياز الإداري، مما يفتح المجال لاتخاذ إجراءات إدارية مناسبة وفقاً للقانون^٢

كما أن صدور نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥، والذي نص على عدم احتساب قيمة الأرض ضمن أسعار الوحدات السكنية في بعض الحالات، يعزز من الطبيعة الملزمة لهذا القيد، ويؤكد أن الامتياز الممنوح للمستثمر ليس مطلقاً، بل مقيد بحدود تحقق المصلحة العامة.^٣

وفي الإطار المقارن، يلاحظ أن المشرع المصري قد ربط الامتيازات والحوافز الاستثمارية بأهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفقاً لما تقرره المادة (٢) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧، فضلاً عن إخضاع تخصيص الأصول المملوكة للدولة لضوابط وشروط تحددها الجهات المختصة بموجب المادة (٣٦) من القانون ذاته. ويكشف ذلك عن اتجاه تشريعي يقوم على عدم إطلاق الامتياز دون رقابة، بل ربطه بضوابط تحقق التوازن بين حرية الاستثمار ومتطلبات المصلحة العامة، وهو ما ينسجم مع ضرورة تطوير الإطار القانوني العراقي لتعزيز آليات مساءلة المستثمر في حال انحراف التسعير عن الغاية الاجتماعية للمشروع^٤.

وفي هذا السياق ما هو تكييف المسؤولية القانونية عن مفارقة تسعير الوحدات السكنية؟ وكيف الإخلال المتمثل بعدم انعكاس مجانية الأرض على السعر النهائي للوحدات السكنية، من حيث الأصل باعتباره إخلالاً بالالتزام ناشئ عن علاقة قانونية ذات طبيعة تعاقدية إدارية بين الدولة والمستثمر، مما يترتب عليه قيام مسؤولية عقدية إدارية يتحملها المستثمر بوصفه الطرف الملزم بتنفيذ المشروع وفق شروط التخصيص وإجازة الاستثمار. ويجيز ذلك للإدارة استعمال سلطاتها في تعديل الإجازة أو إلغائها وفق أحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل، ولا تقوم المسؤولية التقصيرية إلا إذا ثبت وجود فعل غير مشروع مستقل عن الرابطة التعاقدية، كالغش أو التحايل في احتساب الكلف أو تحميل قيمة الأرض بصورة غير مباشرة على المستفيدين، وفي هذه الحالة يتحمل المستثمر التبعة الشخصية عن

^١ قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠١٣ المعدل. المواد ١٤ و ٢٨.

^٢ عبد الغني بسبوني عبد الله، القضاء الإداري، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٦٦٥.

^٣ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥، الجريدة الرسمية العراقية،

^٤ قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧، المادة (٢) والمادة (٣٦).

الضرر^١، أما الدولة، فلا تثور مسؤوليتها إلا في حدود التقصير التنظيمي أو الرقابي إذا ثبت عدم وضع ضوابط كافية أو ضعف في متابعة تنفيذ شروط التخصيص^٢، دون أن يعني ذلك المستثمر من مسؤوليته الأصلية. ويعزز هذا التكييف ما ورد في نظام رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥ من النص على عدم احتساب قيمة الأرض ضمن أسعار الوحدات السكنية في بعض الحالات^٣، بما يُضفي على هذا الالتزام طابعاً قانونياً ملزماً.

الخاتمة

لقد أكدت الدراسة التحليلية وجود مفارقة عميقة وراسخة في تطبيق قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ في القطاع السكني العراقي، ففي الوقت الذي مُنحت فيه الأراضي مجاناً، كدعم حكومي بلغت قيمته التراكمية ما يزيد عن ١٨ تريليون دينار عراقي، ظلت أسعار الوحدات السكنية مرتفعة، لتخرج ما يزيد عن ٨٥% من المواطنين من دائرة القدرة الشرائية. وقد كشف التحليل الكمي والتشريعي أن هذه المفارقة ناتجة بالدرجة الأولى عن فشل تنظيمي ورقابي تجسد في غياب النصوص القانونية الملزمة بتحديد سقف للأسعار أو هوامش الربح، مما سمح للمستثمرين بامتصاص الدعم الحكومي بالكامل على شكل هوامش ربح تجاوزت ٢٥%، بدلاً من النسبة العادلة البالغة ١٨%. إن استمرار هذا النمط من التطبيق أدى إلى انحراف الهدف الاجتماعي للقانون، وتفاقم الأزمة الإسكانية بزيادة سكان العشوائيات إلى ٤ ملايين نسمة. وبناءً على النتائج، فإن المعالجة الجذرية تكمن في التدخل التشريعي العاجل لتقييد هوامش الربح، وإلزام المستثمرين بتخصيص نسبة من الوحدات للإسكان المدعوم، وتفعيل دور التمويل الحكومي المخفض، وهي إجراءات كفيلة بخفض السعر النهائي للوحدة بنسبة لا تقل عن ١٨%، مما يعيد للقانون دوره الحقيقي كأداة للعدالة والتنمية المستدامة.

أولاً: الاستنتاجات:

١- لا يتجاوز الانعكاس الفعلي لامتياز مجانية الأرض على سعر البيع النهائي للوحدات السكنية نسبة ١٢.٧% فقط، وهو ما يقل بنحو ١٧.٣% عن تأثيرها الاقتصادي المتوقع في حال غياب هوامش الربح المرتفعة.

^١ حسن الخطيب، نطاق المسؤولية المدنية والتقصيرية والمسؤولية العقدية في القانون الفرنسي والعراقي، مطبعة حداد، الطبعة الثالثة، البصرة، ٢٠٠٥، ص ١٤٧.

^٢ أسامة محمد جاسم، مسؤولية الدولة المضيفة للاستثمار عن إقامة المستثمر الأجنبي، رسالة مقدمة إلى كلية القانون جامعة كربلاء، ٢٠٢٥، ص ١٣٠.

^٣ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥ – المادة (٤) ثانياً تملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية التي تقع خارج التصميم الأساس بدون بدل، على أن لا تحتسب قيمة الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية. المباع للمواطن.

٢-تشكل هامش الربح التي تجاوزت ٢٥% العنصر الأكبر الذي يمتص الدعم الحكومي، حيث كان من المفترض أن تخفض الأسعار بنسبة إضافية لا تقل عن ١٠% في حال تم تطبيق سقف للربح بنسبة ١٥%.

٣-انخفضت نسبة الوحدات السكنية المباعة بأسعار مدعومة (أقل من ١٠٠ مليون دينار) من ٨% عام ٢٠١٨ إلى ٣% عام ٢٠٢٤، مما يؤكد الانحراف التام للقانون عن مساره الاجتماعي.

٤-يؤدي غياب التمويل الحكومي المخفض إلى إضافة كلفة تمويلية على المستهلك تزيد من سعر الوحدة بما لا يقل عن ٥%، نظراً لارتفاع فوائد القروض المصرفية لأكثر من ٦% سنوياً.

٥-يمكن لتطبيق إجراءات تقييد هامش الربح وتقديم القروض المخفضة والإعفاء الجمركي أن يحقق خفضاً إجمالياً في سعر الوحدة النموذجية يصل إلى ١٨%، أي ما يعادل ٢٧ مليون دينار عراقي.

٦- يتضح أن جوهر الإشكالية لا يكمن في قصور اقتصادي بحت، بل في غياب نصوص تنظيمية ملزمة تربط بين الامتياز العيني الممنوح للمستثمر والغاية الاجتماعية المرجوة منه، مما يستوجب إعادة هندسة العلاقة القانونية بين الدولة والمستثمر على أساس رقابي أكثر صرامة يضمن تحقيق الوظيفة الاجتماعية للاستثمار السكني.

ثانياً: المقترحات:

١- تعديل قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بإضافة نصوص إلزامية تفرض سقفاً لهوامش الربح في المشاريع السكنية الاستثمارية لا يتجاوز ١٨% من الكلفة الفعلية، بما يضمن منع امتصاص الدعم الحكومي من قبل المستثمرين.

٢- إلزام المستثمرين بتخصيص ما لا يقل عن ٣٠% من الوحدات المنتجة ضمن المشاريع الاستثمارية بفئة الإسكان المدعوم، وبأسعار تضبطها الدولة وفق معادلة واضحة تعتمد كلفة البناء الفعلية وهامش الربح العادل.

٣- إنشاء هيئة وطنية مستقلة لتسعير وتدقيق كلف المشاريع السكنية تتولى تحليل الكلف قبل منح إجازة البيع، وضمان شفافية التسعير ومنع التلاعب أو المبالغة في تقدير الكلف التشغيلية.

٤- تفعيل أدوات التمويل الحكومي الميسر عبر إلزام المصارف الحكومية بتقديم قروض سكنية بفائدة منخفضة لا تتجاوز ٣% ولمدد سداد مناسبة، لخفض الكلفة التمويلية التي يتحملها المواطن وتسهيل الوصول للسكن.

٥- مراجعة آليات تخصيص الأراضي وآليات الرقابة بعد منح الامتياز لضمان أن مجانية الأرض تنعكس فعلياً على سعر البيع النهائي، مع تفعيل نظام عقوبات للمشاريع التي لا تلتزم بمستويات الأسعار أو نسب الإسكان المدعوم المحددة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر العربية

١_ د. أحمد أبو بكر بدوي، طارق عبد القادر إسماعيل، أطر الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الدول العربية. أبو ظبي: صندوق النقد العربي، ٢٠٢٠.

(أ) البحوث والدراسات

٢_ بتول مجيد جاسم. الأطر التشريعية للاستثمار ودورها في دعم قطاع الإسكان (دراسة قانونية حول واقع أزمة السكن في العراق). بحث منشور، كلية القانون، جامعة البصرة.

متاح على: <https://journals.law.uobasrah.edu.iq/35/article/download/35>

٣_ ضرغام عبد الوهاب أبو كلل الطائي. مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة – دراسة حالة). مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشرة، المجلد العاشر، ٢٠١٥.

٤_ مريم حسن علي حربي. الإدارة بالتفاصيل وعلاقتها بالثقة التنظيمية. مجلة كلية التربية، جامعة المنصورة، العدد ١٢١، ٢٠٢٢.

٥_ محمد عبد صالح، آية أحمد حسين. دور قروض المصرف العقاري في معالجة أزمة السكن في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي للمدة (٢٠١٠-٢٠٢١). مجلة الريادة للمال والأعمال، المجلد الرابع، العدد الثالث، ٢٠٢٣.

٦_ د. قاسم هادي صفاقس. التحضر السريع وأثره في أزمة السكن في العراق. مجلة كلية الآداب، جامعة عين شمس، المجلد ٥٣، ٢٠٢٥، ص ١٥٠.

٧_ عبد الحسين حسن عبد الحسين، محمد كاظم عواد. الاستراتيجية السكنية وإمكانية تحقيقها في العراق بعد عام ٢٠٠٣. كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة القادسية، ٢٠٢٣.

٨_ د. وسن إحسان عبد المنعم د. علي طارق جاسم الزبيدي. د. عمار جعفر مهدي العزازي، التحديات الأمنية والسياسية للاستثمار في العراق، مركز حوراني للبحوث والدراسات الاستراتيجية، العدد ٢٥، ٢٠٢٤.

(ج) القوانين والتقارير الرسمية

١_ الجهاز المركزي للإحصاء – جمهورية العراق. نشرة أسعار المواد الإنشائية، إصدارات متعددة للمدة (٢٠١٤-٢٠٢٤). بغداد: وزارة التخطيط. جمهورية العراق.

٢_ قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل. الوقائع العراقية، العدد ٤٠٣١، ٢٠٠٦. البنك المركزي العراقي.

٣_ تقرير السياسة النقدية لسنة ٢٠٢٣. بغداد: البنك المركزي العراقي، ٢٠٢٣.

(د) المواقع الإلكترونية العربية

الغدير الفضائية.

هل باتت أزمة السكن عصية على العراق؟ مقال منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://alghadeertv.iq/archives/258713>

العربي الجديد.

الفساد ينخر مشاريع السكن في العراق. تقرير منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.alaraby.co.uk>

.Independent Arabia

هل باتت أزمة السكن عصية على الحل في العراق؟ تقرير منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.independentarabia.com>

هيئة الاستثمار الوطنية العراقية. الموقع الإلكتروني الرسمي:

<https://investpromo.gov.iq>

ثانياً: المصادر الأجنبية

(هـ) البحوث والدراسات

Zaid Mohammed Hatem, Abdul Rashid Abdul Hamid, Abdulrahman Umar Bah, Ahmed Yassin, Mustafa Mohammed.

A case study of Iraqi residential investment into housing crisis and construction potentials – A critical review. Proceedings of the 6th Conference, ResearchGate, 2021, p. 5.

Ali Ghanim Nori.

Prices of building materials and their impact on residential growth trends in Iraq. Central Asian Journal of Mathematical Theory and Computer Sciences, Vol. 6, No. 3, 2025, p. 602.

R. S.

Measuring housing competitiveness indicators in residential investment projects in Iraq. Proceedings of the 5th International Conference on Architectural & Civil Engineering Sciences (CIC-ICACE 2025), Paper No. 2025, pp. 149–..

Investigation of the critical factors influencing low-cost green sustainable housing projects in Iraq.

ResearchGate, 2022.

Available at: <https://www.researchgate.net/publication/360187775>

(و) المواقع الإلكترونية الأجنبية

ResearchGate.

Available at: <https://www.researchgate.net>

List of References

(A) Books and Studies

(B) Ahmed Abu Bakr Badawi, Tareq Abdel Qader Ismail. Frameworks of Public-Private Partnership in Arab Countries. Abu Dhabi: Arab Monetary Fund, 2020.

(C) Research Papers and Studies

3. Batoul Majid Jasim. Legislative Frameworks for Investment and Their Role in Supporting the Housing Sector (A Legal Study on the Reality of the Housing Crisis in Iraq). Published research, College of Law, University of Basra. Available at: <https://journals.law.uobasrah.edu.iq/35/article/download/35>
4. Dhargham Abdul Wahab Abu Kallal Al-Taie. The Housing Crisis in Iraq and Proposed Solutions (Challenges of Attracting Public Housing Projects – A Case Study). Al-Ghari Journal for Economic and Administrative Sciences, Vol. 10, Year 11, 2015.
5. Maryam Hasan Ali Harbi. Management by Details and Its Relation to Regulatory Trust. Journal of the Faculty of Education, University of Mansoura, Issue 121, 2022.
6. Muhammad Abdel Saleh, Aya Ahmed Hussein. The Role of Real Estate Bank Loans in Addressing the Housing Crisis under the Iraqi Central Bank Initiative (2010–2021). Al-Riyada Journal for Finance and Business, Vol. 4, Issue 3, 2023.
7. Dr. Qasim Hadi Safaqs. Rapid Urbanization and Its Impact on the Housing Crisis in Iraq. Faculty of Arts Journal, Ain Shams University, Vol. 53, 2025, p. 150.

8. Abdel Hussein Hassan Abdel Hussein, Muhammad Kazem Awad. Housing Strategy and Its Feasibility in Iraq after 2003. College of Administration and Economics, University of Al-Qadisiyah, 2023.
9. Dr. Wasan Ihsan Abdel Monem, Dr. Ali Tareq Jasim Al-Zubaidi, Dr. Ammar Jaafar Mahdi Al-Azzazi. Security and Political Challenges of Investment in Iraq. Hawrani Center for Research and Strategic Studies, Issue 25, 2024.
10. Analysis of the factors affecting the variation in prices of investment residential complexes
 - (D) © Laws and Official Reports
 - (E) Central Statistical Organization – Republic of Iraq. Construction Materials Price Bulletin, multiple issues (2014–2024). Baghdad: Ministry of Planning, Republic of Iraq.
 - (F) Investment Law No. 13 of 2006 (Amended). Official Gazette of Iraq, Issue 4031, 2006.
 - (G) Central Bank of Iraq. Monetary Policy Report 2023. Baghdad: Central Bank of Iraq, 2023.
 - (H) (D) Arabic Websites
 - (I) Alghadeer TV. Is the Housing Crisis in Iraq Unsolvable? Published article. Available at: <https://alghadeertv.iq/archives/258713>
 - (J) Al-Araby Al-Jadeed. Corruption Ravages Housing Projects in Iraq. Published report. Available at: <https://www.alaraby.co.uk>

- (K) Independent Arabia. Is the Housing Crisis in Iraq Unsolvable? Published report. Available at: <https://www.independentarabia.com>
- (L) Iraqi National Investment Commission. Official Website. Available at: <https://investpromo.gov.iq>
- (M) € Research Papers and Studies
- (N) Zaid Mohammed Hatem, Abdul Rashid Abdul Hamid, Abdulrahman Umar Bah, Ahmed Yassin, Mustafa Mohammed. A Case Study of iraqi Residential Investment into Housing Crisis and Construction Potentials – A Critical Review. Proceedings of the 6th Conference, ResearchGate, 2021, p. 5.
- (O) Ali Ghanim Nori. Prices of Building Materials and Their Impact on Residential Growth Trends in Iraq. Central Asian Journal of Mathematical Theory and Computer Sciences, Vol. 6, No. 3, 2025, p. 602.
- (P) R. S. Measuring Housing Competitiveness Indicators in Residential Investment Projects in Iraq. Proceedings of the 5th International Conference on Architectural & Civil Engineering Sciences (CIC-ICACE 2025), Paper No. 2025, pp. 149...–
- (Q) Investigation of the Critical Factors Influencing Low-Cost Green Sustainable Housing Projects in Iraq. ResearchGate, 2022. Available at: <https://www.researchgate.net/publication/360187775>
- (R) (F) Foreign Websites

ResearchGate. Available at: <https://www.researchgate.net>