

السوق العقاري في السلیمانية وتغير البناء من الأفقي الى العمودي

13-05-2024

الكتاب

محمود بابان

ملخص : مجموع عدد المشاريع السكنية في السوق الآن والتي تقع وسط مدينة السلیمانية هو 98 مشروع بمساحات ووحدات متعددة. وعدد المشاريع التي من المقرر ان تنتهي هذه السنة والسنة القادمة هو 37 مشروع، وكل ذلك بالرغم من انه يتم الحديث عن مشاريع جديدة اخذت الموافقة من هيئة الإستثمار لكن لم يتم البدء بالعمل فيها لحد الآن.

المقدمة

في الآونة الأخيرة كانت عدد المشاريع التي قيد الإنشاء أكثرها سكنية وبالأخص العمارات السكنية. 3/2 من المشاريع التي يتم بنائها في مركز مدينة السليمانية عبارة عن شقق وهي تعادل ضعفين مجموع المشاريع السكنية التي تم تنفيذها خلال العقدين الماضيين في السليمانية. كادت المشاريع الجديدة في السليمانية ان تغير شكل المدينة من الأفقي الى العمودي حيث سيكون لذلك التغير تأثيرات إيجابية وسلبية عدة.

بحسب آخر بيانات هيئة الإستثمار، [1] خلال 18 عام مضت في 13 قطاعات مختلفة وبنرأس مال 69 مليار و 287 مليون دولار اعطيت الف موافقة على تنفيذ 225 مشروع. ساهم القطاع السكني في إستثمارات كوردستان بمبلغ 20 مليار و 261 مليون دولار خلال 216 مشروع.

حسب المعلومات التي تم جمعها، توقفت الهيئة عن إعطاء التصاريح للمشاريع السكنية، لكن عدد المشاريع التي اعطيت لها التصاريح في جميع المحافظات وبالأخص في السليمانية خلال السنوات الأخيرة كانت اكثر من نصف مجموع المشاريع السكنية خلال العقدين الماضيين.

مجموع عدد المشاريع السكنية في السوق الآن والتي تقع في مركز مدينة السليمانية هو 98 مشروع بمساحات ووحدات متعددة. وعدد المشاريع التي من المقرر ان تنتهي هذه السنة والسنة القادمة هو 37 مشروع، وكل ذلك بالرغم من انه يتم الحديث عن مشاريع جديدة اخذت التصاريح من هيئة الإستثمار لكن لم يتم البدء بالعمل فيها لحد الآن.

هنا ومن خلال طرح عدد المشاريع والوحدات السكنية في مركز مدينة السليمانية، سنركز على عدد تلك الوحدات، تغير المدينة من الأفقي الى العمودي، الفرص والتحديات خلف إعطاء التصاريح والأسباب خلف سرعة بناء العمارات ايضا من هم انواع المشترين لتلك الوحدات وما هي اهدافهم. والسؤال المهم الآخر هو ان هل السليمانية فعلا بحاجة الى هذا العدد الكبير من الوحدات السكنية الجديدة؟

المؤشرات الجديدة لعدد المشاريع السكنية (شقق، فلل، بيوت) في السليمانية

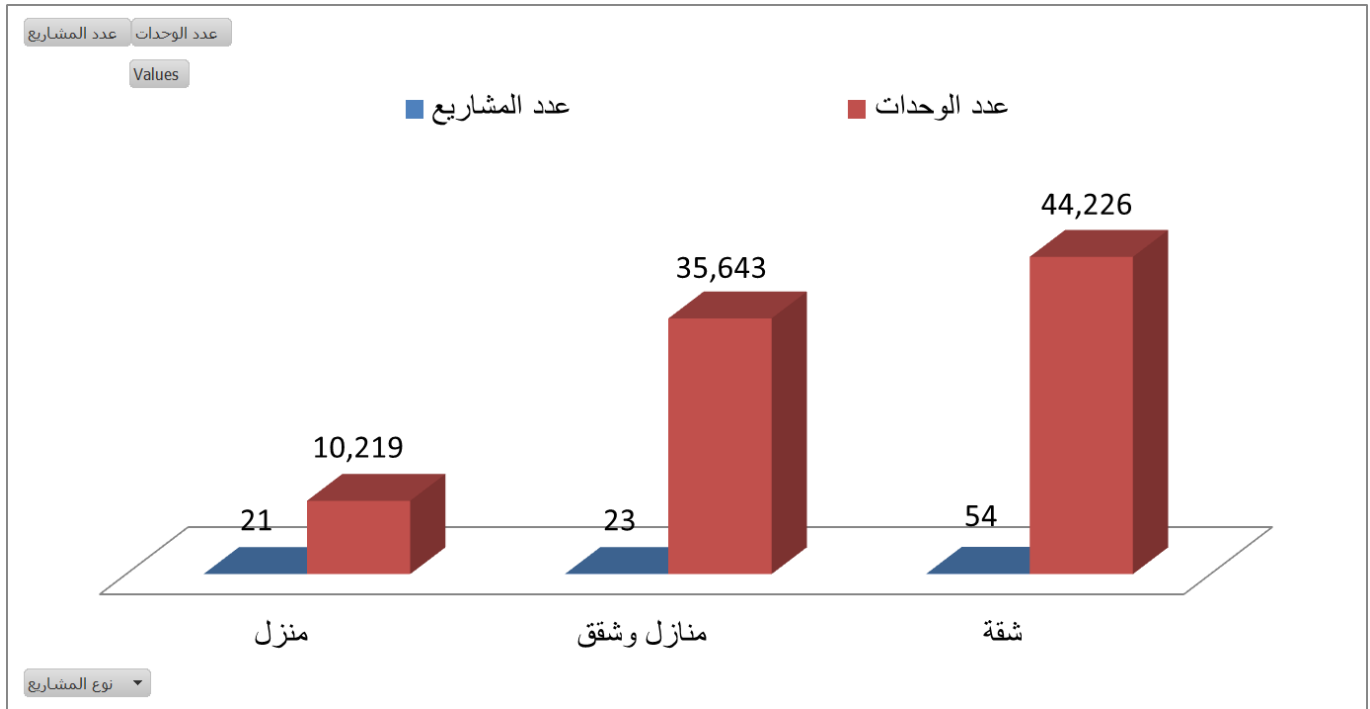
المشاريع التي هي قيد الإنشاء تتكون من نوعين؛ الشقق والفلل. وذلك مؤشر واضح على إنقسام المجتمع إلى طبقتين وشبه إختفاء الطبقة الوسطى في عموم إقليم كوردستان.

إذا إطلعنا على المشاريع السكنية داخل مدينة السليمانية سنرى ان من مجموع 98 مشروع سكني في السوق الآن 54 منها شقق و 21 مشروع فلل وبيوت و 23 منها تجمع بين كليهما. وكوحدات سكنية تشكل الشقق أكثر من 3/2 من مجموع الوحدات.

بحسب بيانات هيئة الاستثمار فإن أعلى رأس مال استثماري خلال 18 عام الماضية في إقليم كوردستان كان في عام 2021 برأس مال 8.5 مليار دولار. واحدي الأسباب الرئيسية كانت إعطاء تصاريح الإقامة في القطاع السكني ونقل صلاحية الإستثمار الى مستوى المحافظات.

بحسب نفس بيانات هيئة الإستثمار 2006-8-1 الى 2024-5-2 ساهم القطاع العقاري بنسبة 29.24 % من مجموع رأس مال الإستثمارات في إقليم كوردستان. مجموع المشاريع الإستثمارية التي اخذت التصاريح من هيئة الإستثمار في عموم إقليم كوردستان هو 216 مشروع، لكن عدد المشاريع في هذا القطاع أكثر بكثير من رقم هيئة الإستثمار، لكن غالبية المشاريع مؤخرًا اخذت التصاريح من الوزارات او المؤسسات الحكومية الأخرى في إقليم كوردستان وذلك بسبب ان الأراضي كانت ملك المستثمرين انفسهم.

الرسم البياني (1): عدد وانواع المشاريع والوحدات السكنية داخل مدينة السليمانية(2006-2024)



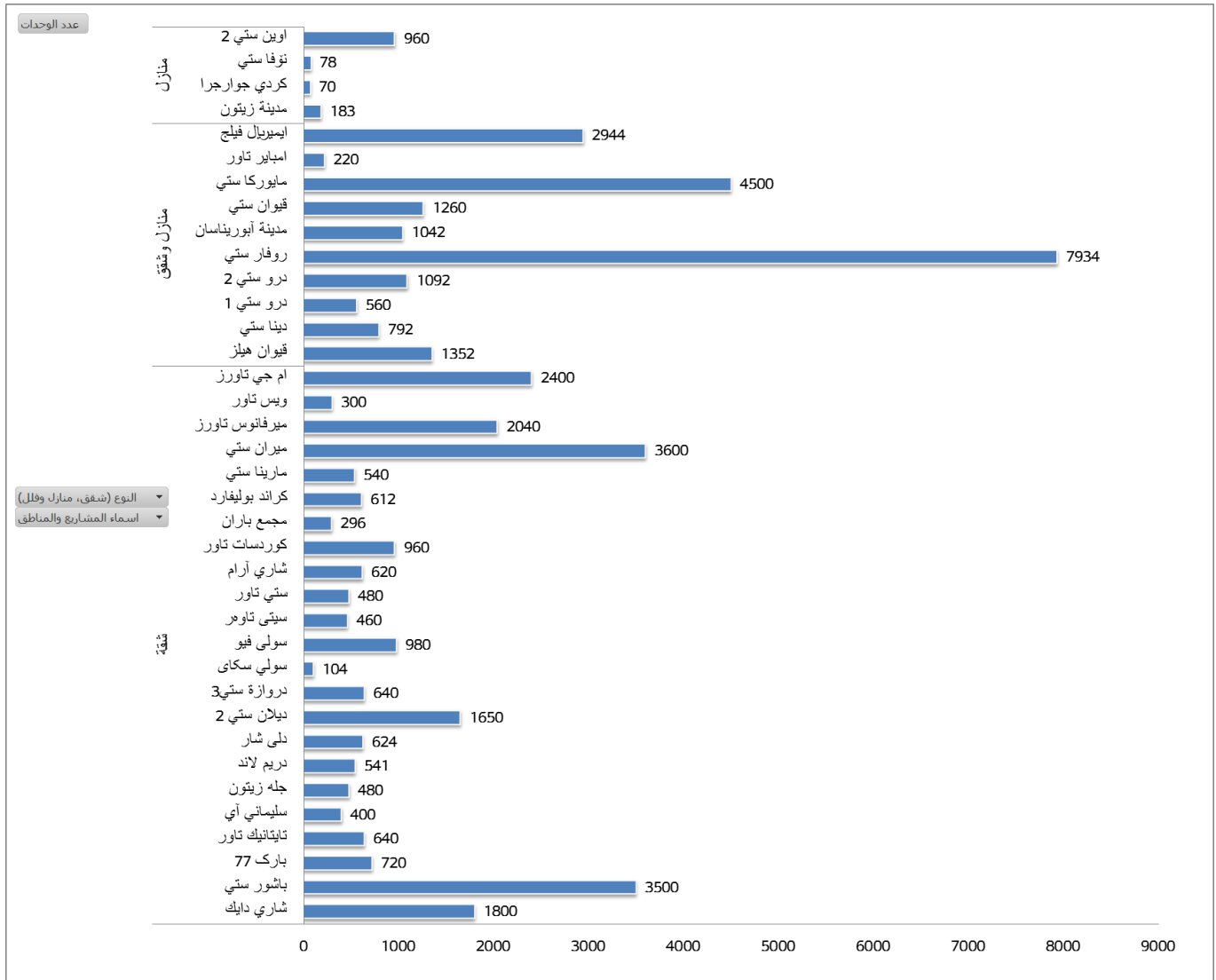
المصدر: عقارات باغي شقلاوة، 13 كانون الثاني 2024، شركة ام جي، 20 آذار 2024، حسب جمع البيانات الميدانية في المشاريع السكنية في 29 و30 أبريل 2024 و1 مايو 2024.

اسباب سرعة بناء العمارات

الآن اصبح إنجاز المشاريع السكنية داخل مدينة السليمانية واخذ تصاريح وإتمام إجراءات البدء بالمشاريع اكثر سرعة. وتمثل الوحدات المقرر طرحها في السوق خلال السنوات الأربع المقبلة أكثر من نصف مجموع الوحدات التي تم بناؤها في مركز السليمانية على مدى العقدين الماضيين.

واللافت بين المشاريع العقارية في السليمانية هو استثمار إحدى الشركات العقارية التي تبني خمس مشاريع سكنية في السليمانية وبدأت الاستثمار في هذا القطاع في العامين الماضيين. تعمل الشركة حالياً على خمسة مشاريع سكنية تحتوي على أكثر من 18000 وحدة سكنية وستقوم بتسليم مفاتيح أحد المشاريع لأصحابها هذه الأيام وستعلن عن مشروع جديد خلال الأيام المقبلة كما هو موضح في الرسم البياني أدناه.

الرسم البياني (2): اسماء واعداد وحدات المشاريع السكنية في السليمانية التي سيتم تسليها بين عامي 2024-2028



المصدر: عقارات باغي شقلاوة، 13 كانون الثاني 2024، شركة ام جي، 20 آذار 2024، حسب جمع البيانات الميدانية في المشاريع السكنية في 29 و30 أبريل 2024 و1 مايو 2024.

في الواقع، المشاريع في الرسم البياني (2) ليست إجمالي عدد المشاريع السكنية التي تم ترخيصها في السنوات التي تلت كورونا وبعد حوالي ثماني سنوات من تعليق تراخيص المشاريع الاستثمارية في مركز محافظة السليمانية، ولأن هناك مشاريع أخرى حصلت على الترخيص ولكن لم تبدأ، فإن التأخير كان لسببين: أولاً، وضع السوق وعدم اليقين فيه ثانياً، المستثمرون ينتظرون استثمار محافظة السليمانية لتخصيص الأراضي لهم للبدأ ببناء آلاف الوحدات السكنية الجديدة.

يتجلى هذا الإنشاء السريع لمشاريع الإسكان ليس فقط في محافظة السليمانية بل في جميع محافظات إقليم كردستان الأخرى وحتى في وسط وجنوب العراق أيضاً. أحد العوامل الرئيسية هي الربحية وفترة الاسترداد لرأس المال الاستثماري في هذا القطاع، بحيث لا تتضاعف الربحية في هذا القطاع إلى الضعفين فقط بل إنها تتضاعف إلى ثلاثة أضعاف.

بشكل عام، إذا قمنا بتقدير تكلفة المشاريع السكنية، فإن سعر المتر المربع يتراوح بين 300 إلى 600 دولار للمتر المربع، إذا تم بناؤه بأفضل جودة بناء وتوفير أفضل المواد المستخدمة، بينما يتراوح سعر بيع المتر المربع في هذه المشاريع من 500 دولار إلى أكثر من 1000 دولار، أما بالنسبة للمنازل التي تسمى الفلل، فيصل سعرها إلى أكثر من 2000 دولار للمتر المربع، مما يعني أرباحاً مضاعفة إذا تم اكتمال المشاريع.

ومن الظواهر الجديدة الأخرى في هذا السوق في جميع أنحاء إقليم كردستان ومركز محافظة السليمانية ظهور المشاريع السكنية ذات نظام الدفعة الأولية المنخفضة جداً والأقساط الشهرية المريحة جداً، واقساط طويلة الأجل بعد تسليم الوحدات.

لقد اختلف سوق الإسكان في السليمانية تماماً عن المدن الأخرى، وخاصة العاصمة أربيل، لأن حوالي 90% من مشتري الوحدات السكنية في مركز محافظة السليمانية هم من السكان المحليين ويشتررون لأنفسهم أو لأقاربهم. كما أنه على الرغم من تزايد الشركات العقارية

في السليمانية في السنوات الأخيرة، إلا أن المستثمرين وشركات الاستثمار مازالوا يبيعون وحداتهم مباشرة للمشتري ولديهم قسم مبيعات.

أما من حيث المشتريين المحليين فهم بالدرجة الأولى من المدينة سواء داخل او من المقيمين خارج البلاد وثانياً من الضواحي والقرى وهذا ليس مؤشراً جيداً ويدل على الهجرة وإخلاء مناطقهم الريفية بسبب قلة فرص العيش والعمل. كما أن نسبة قليلة جداً من المواطنين من وسط وجنوب العراق الذين قدموا إلى السليمانية في السنوات الأخيرة قاموا بشراء وحدات سكنية فيها بسبب الوضع الأمني السيئ في مناطقهم، ورغم أن هذه النسبة انخفضت الآن، إلا أننا إذا فسرناها كنسبة مئوية، فإن نسبة هؤلاء المشتريين قد انخفضت من 15% إلى 5%.

والسؤال الآخر هو، الى اين مستقبل هذا السوق في إقليم كردستان والسليمانية؟ وهذا ما أدى إلى انقسام آراء المستثمرين في السليمانية. على سبيل المثال، يشير المستثمرون الذين يبيعون وحداتهم على شكل اقصات شهرية إلى انهيار القطاع بسبب تأخر رواتب الموظفين والقضايا العالقة بين الحكومتين. لأن غالبية من اشتروا الوحدات هم موظفون أو تجار محليون ويعتمدون أيضاً على الموظفين، لأن اقتصاد إقليم كردستان والسليمانية هو اقتصاد مستأجر ويعتمد على الرواتب، والقطاع العام هو المحرك الرئيسي للسوق. لذلك، في الماضي، وبسبب تأخر الرواتب، طلب بعض المشتريين من الشركات بيع الوحدات التي اشتروها، حتى لو كان ذلك بخسارة. من ناحية أخرى، أشار المستثمرون الذين يعتمدون على رؤوس أموالهم للإستثمار في هذا القطاع واستكمال المشاريع، إلى حاجة السليمانية إلى وحدات سكنية بسبب زيادة هجرة الناس من محيط السليمانية إلى مركزها وقدم المواطنين العراقيين إلى السليمانية بسبب تغير المناخ في المناطق العراقية الأخرى. أحد الأمثلة على ذلك هو عائلة من بغداد فرت من سوء المناخ في بغداد وقررت العيش في إحدى هذه الوحدات الجديدة في السليمانية. كما في السابق كانت تراخيص البناء للمشاريع السكنية متوقفة منذ أكثر من ثماني سنوات، والآن تم تعليقها مرة أخرى وليس معلوما كم من الوقت سيستغرق استئناف ترخيص المشاريع السكنية، ويربط كلا الرأيين مستقبل القطاع في السليمانية بالعلاقات بين إقليم كردستان الحكومة العراقية الاتحادية، لأن التوصل إلى اتفاق نهائي بشأن مسألة الرواتب لا يضمن فقط الرواتب الشهرية واستكمال المشاريع وحركة السوق فحسب، بل سيفتح الفرصة لإقراض الموظفين وستكون مدن إقليم كردستان أكثر انفتاحاً أمام المواطنين العراقيين وفي نهاية المطاف سيتم تسليم تلك الوحدات في وقت أقرب بكثير، وإذا كان العكس صحيحاً، فإن هذا القطاع سوف ينهار.

عواقب تغير البناء من الأفقي الى العمودي

المدن والبناء الحضري له تاريخ طويل وفقاً لبنجوين راندوم هاوس (2021)، فإن المدن التي تقع في مركز الحضارات القديمة والمفقودة، ومدن الأنهار الكبرى، والمدن البحرية، والمدن المصممة، والمدن المنشأة حديثاً (الحوضر الحديثة) هي من بين أنواع المدن في العالم. وتقع كل من روما واسطنبول وبابل إلى سيول ودبي وباكو وسنغافورة ضمن هذا التصنيف، لكن هذا التوسع في مدن إقليم كردستان كان خارج نطاق بناء البنية التحتية للحاضر والمستقبل. وإذا نظرنا إلى مدينتين من حيث إنشاء البنية التحتية، لندن وسنغافورة، فقد تم إعداد البنية التحتية ومن ثم البدء في بناء الوحدات السكنية. على سبيل المثال، لندن التي لها تاريخ طويل، وتعاني الآن من ازدحام الشوارع واتخذت إجراءات كبيرة لمعالجتها، وفي عام 1863 افتتح أول خط سكة حديد تحت الأرض بين بادينغتون وفارينغدون، وفي عام 1875 تم الإنتهاء من نظام الصرف الصحي في لندن، مما جعل لندن مدينة صحية للعيش فيها، صفحة 88. [سنغافورة](#)، إحدى الدول الجزرية التي تعترف مجلة ناشيونال جيوغرافيك بمدنها كمدينة المستقبل، تستعد بالفعل لتوفير جميع الموارد لسكانها على مدى العقود الخمسة المقبلة.

على سبيل المثال، من حيث بناء الوحدات، قامت أولاً ببناء البنية التحتية للنقل السريع والقطارات وإمدادات الطاقة وكابلات الإنترنت تحت الأرض في طبقات، ومن ناحية مصادر المياه النقية، قامت ببناء 70 خزاناً لتجميع مياه الأمطار وإنشاء محطة متقدمة لتحويل مياه البحر إلى مياه صالحة للشرب بتكلفة منخفضة وخفض تكلفة هذه العملية لإمدادات المياه في المستقبل.

عدد الوحدات التي ستطرح في السوق في هذه المدن في إقليم كردستان مستقبلاً أعلى بكثير من أعداد البلديات وهيئات الاستثمار، لأن بعض المشاريع من بين ثلاث إلى أربع مناطق تم الانتهاء من منطقة واحدة فقط أو يجري العمل فيها، ورغم أن مدن إقليم كردستان تتجه الآن نحو التغيير السريع وأكثر نحو العمودي، إلا أن تغيير المدينة من الأفقي إلى العمودي سيكون له نتائج إيجابية وسلبية كبيرة في المستقبل، ومن بين النتائج الإيجابية لهذا التغيير، ورغم أن مدن إقليم كردستان تتجه الآن نحو التغيير السريع وأكثر نحو العمودي، إلا أن تغيير المدينة من الأفقي إلى العمودي سيكون له نتائج إيجابية وسلبية كبيرة في المستقبل، ومن بين النتائج الإيجابية لهذا التغيير، تسكين عدد كبير من الأشخاص في مساحة صغيرة، مما يقلل تكلفة توفير الخدمات الأساسية مثل المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق للسكان وغيرها، وتشمل العواقب السلبية قابلية العيش والاستدامة (Livability and Sustainability) في المستقبل بسبب

عدم وجود بنية تحتية لتوفير الاحتياجات الأساسية واستخدام الموارد الطبيعية مثل المياه، المواصلات ومصادر الطاقة وقلة المساحات الخضراء وقبل كل شيء فرص العمل لسكانها. فإذا قمنا بتنقيح الأرقام، على سبيل المثال، فإن بناء نحو 50 ألف وحدة سكنية جديدة يعني إسكان ما لا يقل عن 200 ألف ساكن جديد في السلبيمانية، إذا فسرنا معدل النمو السكاني كما هو الآن.

كما أنه قد لا يكون من الصعب بناء كل هذه الوحدات في هذه السنوات والانتهاؤها منها في الوقت المحدد من بعض النواحي، لأنها جاءت في وقت أزمة اقتصادية حادة ونقص الأموال وضعف الوضع الأمني والسياسي، ومع ذلك، فإن توفير الخدمات مثل الطرق والشوارع والبنية التحتية للمياه والصرف الصحي وموارد الطاقة أصبح الآن مسؤولية المستثمر حول مشروعه، من سيكمل الشوارع والطرق خارج المشاريع؟ من سيبني طريق 100م الجديد الذي لم يكتمل منذ أكثر من عقد؟ أم توفير مصادر جديدة للإمدادات المياه وخطوط نقل المياه ومحطات معالجة المياه؟ ومع الوضع الحالي فإن بعض المشاريع السكنية الممتازة تقوم بتزويد سكانها بالمياه يومياً عن طريق الصحاري.

ومن النتائج الأخرى لهذا التغيير ما يتعلق برأس المال العام أو المواطنين عندما يستثمرون في أحد هذه المشاريع، حيث كان من المفترض أن ترتفع أسعار الوحدات يوماً بعد يوم بسبب انخفاض الأراضي السكنية وزيادة عدد سكان الحضر، لكن في بعض المشاريع حدث العكس وتراجعت بسبب انخفاض جودة الوحدات والسعر الأولي للوحدات بالتنقيط طويل الأجل والفرق بين النقد والأقساط وإطلاق عدد كبير من الوحدات الجديدة. والحقيقة الأخرى حول هذا السوق هي أن أسعار الوحدات تتراوح بين 60 ألف دولار إلى أكثر من 150 ألف دولار، وهو ما لا يتوافق مع الوضع الاقتصادي وسوق العمل في إقليم كردستان.

الخاتمة

أصبحت مشاريع الإسكان الآن حركة تجارية وعمالية، مما يخلق قوة تبادل جديدة في مراكز المحافظات، وحتى في بعض الإدارات المستقلة في إقليم كردستان. ويعتبر هذا القطاع ثاني أكبر قطاع استثماري بعد الصناعة، لكن إذا أحصينا رؤوس أموال المشاريع المرخصة والمبنية خارج هيئة الإستثمار، فمن المؤكد أنه سيكون القطاع الاستثماري الأول في إقليم كردستان خلال العقدتين الماضيتين.

في الأيام الأخيرة، كان لظهور ملايين الدولارات في قطاع العقارات في أربيل تأثير كامل على سوق العقارات ليس فقط في أربيل ولكن أيضاً في السلبيمانية وغيرها من المناطق، لذلك تغير الآن اتجاه السوق من حيث الأسعار، وعلى الرغم من هذه العوامل، إلا أن قلة العرض والطلب لعبت دوراً كبيراً، الأمر الذي أحدث فارقاً كبيراً بسبب الوضع الاقتصادي والسياسي.

سوق عقارات السلبيمانية يختلف عن المدن الأخرى ويعتمد على الوضع الاقتصادي العام أي رواتب الموظفين لأن 90% من المشترين هم مشترين محليين وإهالي مركز السلبيمانية والنواحي أي يعتمدون على الإيرادات المحلية على أي حال، ولذلك أشار بعض المستثمرين إلى أهمية الرواتب والعواقب المترتبة على تأخير الرواتب، فمثلاً في الماضي، وبسبب تأخر الرواتب، وصل بعض المشترين إلى حد بيع الوحدات للمستثمرين بأقل مما اشتروها من قبل.

والواقع أن هذا الأسلوب في بيع الوحدات يخلق خطرين رئيسيين: الأول، ركود العقد الأخرى في الاقتصاد والسوق من خلال إلزام المواطنين بتقاسم نصف دخلهم مع المستثمرين وأصحاب هذه المشاريع. ثانياً في حالة استمرار الأزمة المالية وتأخر الرواتب لن يتأخر إنجاز المشاريع فحسب بل سيفشلها أيضاً لأن جزء كبير منها يعتمد على دخل من ينتظرون رواتبهم ويشتررون وحدات سكنية في هذه المشاريع.

وأخيراً سوق عقارات السلبيمانية بسبب صدور التصاريح ورغبة المستثمرين في الاستثمار في هذا القطاع تسبب في زيادة عدد المشاريع والأبراج، ولكن إذا لم يتم تنفيذ خطة سريعة وشاملة ومراقبة حكومية، وسيهدر عشرات الملايين من الدولارات من ثروات المواطنين ومئات الملايين من الدولارات من المستثمرين، لأنه سيصبح مباني خرسانية وغير مكتملة. إن هذه المراقبة والمراجعة لهذه المشاريع تهدف إلى بناء وحدة تضمن على الأقل الصمود أمام الكوارث البشرية والطبيعية المستقبلية في حالة حدوثها.

المصادر:

مقابلات مع المستثمرين في مشروع (M)، ودانيه ستي، ومدينة إيفين، وسترال بارك، وباشور ستي، شاري دايك، ومجموعة قيوان، والمكاتب والشركات العقارية، 29 و30 أبريل 2024 و1 مايو 2024، السلبيمانية.

حكومة إقليم كردستان، هيئة الاستثمار، مكتب البحوث والمعلومات (2024). الاستثمار حسب القطاعات ورأس المال والمساحة من 2006-8-1 إلى 2024-5-2

Great cities: The stories behind the world's Most fascinating places (DK history changers): DK: 9780744029222: Amazon.com: Books. Available at: <https://www.amazon.com/Great-Cities-stories-behind-fascinating/dp/0744029228>. ((Accessed: 05 May 2024

[1] خلال الفترة من 2006-8-1 إلى 2 مايو

[2] يختلف عدد الوحدات السكنية أو المشاريع السكنية، حيث يتم تنفيذ معظم المشاريع على مراحل، فبعضها يبدأ بعد الانتهاء من الوحدات الموجودة في السوق والبعض الآخر لم يبدأ بعد، على الرغم من أن بعض المشاريع تطلب تمديدات لبناء وحدات جديدة داخل نفس المكان مشروع.