

السوق العقاري وبناء أكثر من 50 ألف وحدة سكنية في اربيل

20-03-2024

الكتاب

محمود بابان

ملخص : مر العراق وإقليم كردستان السنة الماضية بأوضاع إقتصادية صعبة، لكن عدد المشاريع التي تم البدء بإنشائها في تلك السنة بلغت 50 ألف مشروع سكني يتكون من فلل وشقق ويضيف ذلك 52 ألف وحدة سكنية على ذلك القطاع الإستثماري.

مر العراق وإقليم كردستان السنة الماضية بأوضاع إقتصادية صعبة، لكن عدد المشاريع التي تم البدء بإنشائها في تلك السنة بلغت 50 ألف مشروع سكني يتكون من فلل وشقق ويضيف ذلك 52 ألف وحدة سكنية على ذلك القطاع الإستثماري.

بحسب البيانات عدد المشاريع السكنية (الشقق، البيوت والفلل) التي قد تم إنشاؤها خلال العقدين الماضيين ويتم التعامل بها الآن في السوق العقاري هو 131 مشروع سكني تتضمن 128 ألف و 542 شقة، بيوت وفلل بمساحات مختلفة. ما تظهريه البيانات هو إنتهاء أكثر من 50 ألف وحدة سكنية في أربيل خلال هذه السنة والسنتين القادمتين. ايضاً عدد الوحدات التي من المفترض تسليمها لأصحابها خلال هذه السنة هو 27 ألف وحدة.

هذه السرعة في إنشاء الوحدات السكنية لا تقتصر فقط على أربيل بل ايضاً عدد الوحدات التي تنشأ كمشاريع إستثمارية في السليمانية ضعف وثلاثة اضعاف السنوات الماضية. في السنة الماضية وهذه السنة ايضاً كان هناك عدم امان في السوق العقاري على مستوى العالم والعواصم، هناك إنخفاض في الأسعار وذلك ما عدا التأثيرات مثل سعر الفوائد البنكية، التضخم، واتساع الفروق بين البائع والشاري في هذا السوق.

إذا اتطلعنا بشكل سريع على سوق العقار من ناحية اسعار الشراء والإيجار في أربيل سنرى ان الإختلافات في السنة الماضية هي: إنخفاض سعر إيجار البيوت والشقق بنسب مختلفة، توسع التسويق لبيع الوحدات السكنية والخ.

يجب معالجة استمرارية نمو القطاع السكني في إقليم كردستان وسنركز في هذا القسم على العاصمة أربيل وعواقبها المختلفة على المستقبل، وبالتحديد عرض البيانات حول المشاريع التي هي قيد الإنشاء حالياً في أربيل.

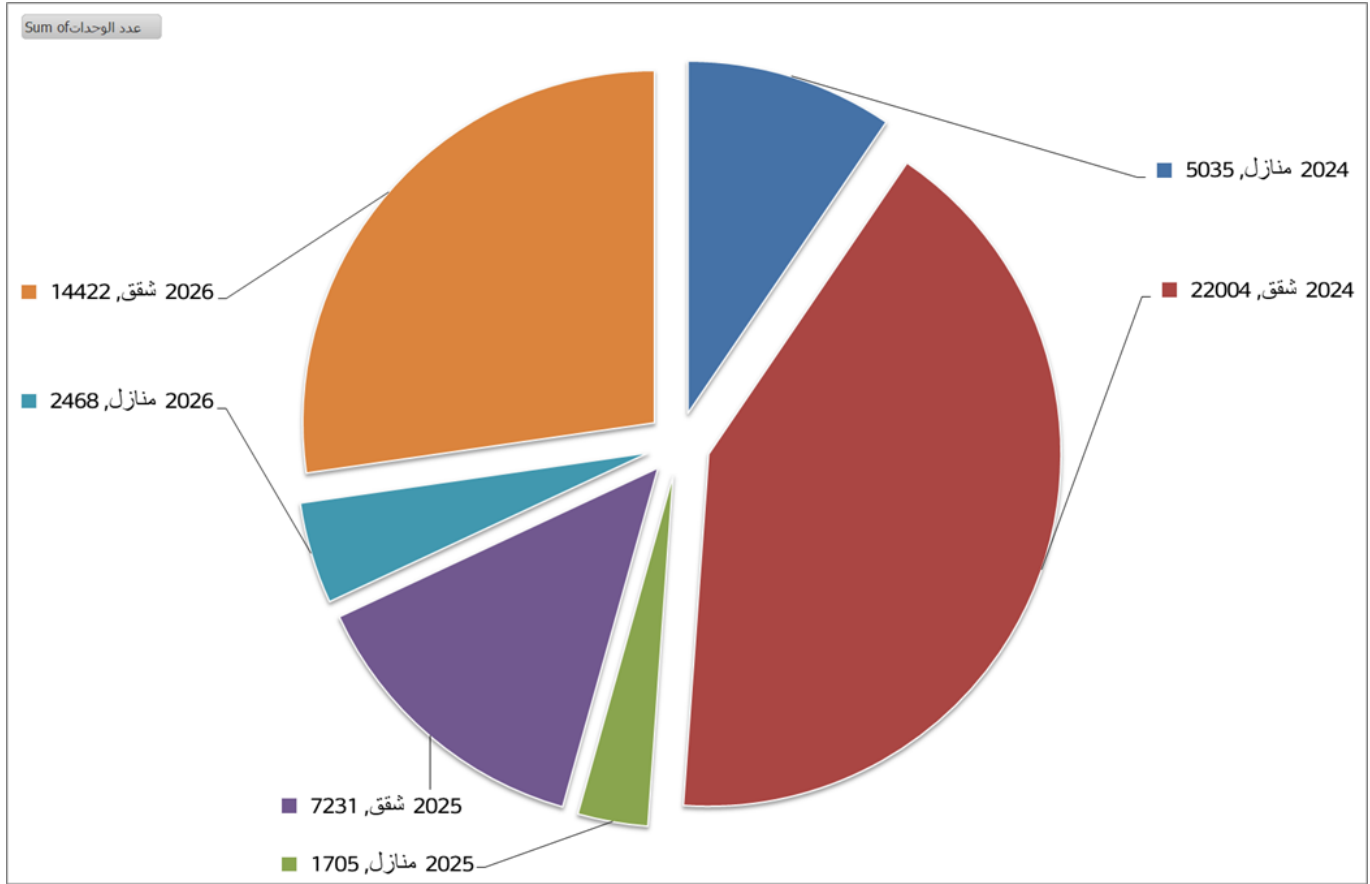
الإستمرار في بناء الشقق، البيوت والفلل في أربيل

لقد اختلف سوق العقارات في أربيل عن جميع المحافظات العراقية الأخرى وتعرف بمدينة المباني الشاهقة بسبب مشاريعها وأبراجها السكنية، ذلك بالرغم من ان عدد الوحدات السكنية في أربيل ليس فقط المشاريع التي حصلت على الموافقة من هيئة الإستثمار بل تلك الأبراج التي يتم العمل فيها لمدة 16 ساعة في اليوم والتي حصلت على الموافقة من وزارة البلديات والمؤسسات الأخرى.

وبحسب البيانات التي تم جمعها، سيتم بناء 5035 منزلاً و22004 شقة هذا العام، مما يعني أن 27390 وحدة سكنية جديدة ستدخل السوق العقاري في أربيل، على الرغم من أن بعضها تم انهاء العمل منها في نهاية العام الماضي.

كما سيتم خلال العام المقبلين الانتهاء من 25 ألف 843 وحدة جديدة، منها 21 ألف 673 وحدة شقق كما هو موضح في الرسم البياني أدناه، وهو ما سيغير قطاع الإسكان بأكمله من الأفقي إلى العمودي سيكون هذا ربها وتحدياً كبيراً لمستقبل أربيل بهذه البنية التحتية الحالية.

الرسم البياني 1: عدد الوحدات السكنية (شقق، بيوت وفلل) في 2024، 2025 و 2026 في أربيل



المصادر: شركة باغي شقلاوة العقارية وشركة المنار العقارية (2024-2-25)

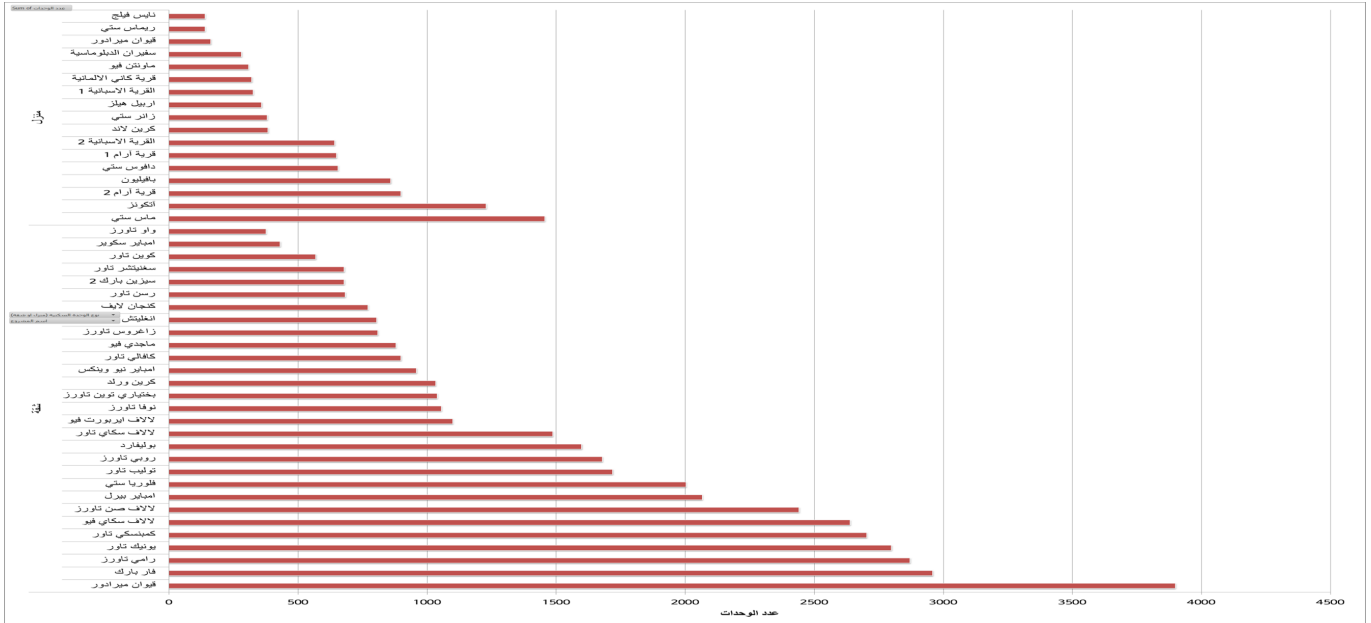
الملاحظة 1: بعض المشاريع تتضمن شققا وبيوتا لكن هنا تم ذكر البيوت او الشقق التي هي قيد الإنشاء حالياً وتم ذكر عددهم، مثل مشروع بافيليون تم ذكر البيوت فقط.

الملاحظة 2: المشاريع التي عددها قليلة والفلل هنا تم ذكرها كبيوت ووحدة سكنية واحدة. ايضا بعض المشاريع بدأ العمل فيها منذ 2023.

المشاريع السكنية الجديدة ومستقبل السوق العقاري في اربيل

اعداد الوحدات السكنية في العاصمة اربيل لا تقتصر فقط على 131 مشروع و 128 الف وحدة سكنية التي قد تم ويتم بنائها بل ايضا المناطق السكنية التي قد تم بنائها من قبل المواطنين هم انفسهم مثل محلة اربيل الجديدة وبيتواتة الجديدة واندازياران وبختياري وسروران والى آخره.

الرسم البياني 2: اسماء واعداد وحدات المشاريع السكنية في اربيل في 2024-2026



المصدر: شركة باغي شقلاوة العقارية وشركة المنار العقارية (2024-2-25)

هذه المشاريع الجديدة في حين ان اسعار الإيجار للشقق والمنازل انخفضت بنسبة 30% الى 40% بين 2021 الى 2024، فمثلاً كان سعر إيجار شقة مساحتها 150 متر مربع في 2021 450 دولار لكنها الآن تستأجر بمبلغ 300 الى 350 دولار، ايضا قلت نسبة البيع والشراء نقداً بشكل كبير، هذا ماعدا إنخفاض الأسعار والمشاريع التي تم إنشاؤها من قبل المستثمرين وتعرض بسعر الشركة.

كان في السابق قولاً في السوق العقاري " قم بالبناء وسيأتيك المستأجر" ليس فقط في اقليم كردستان بل في جميع انحاء العالم، لكن الفروقات الآن كبيرة جدا بين البائع والشاري، حيث ينتظر البائع تحسن الأوضاع الاقتصادية والأمنية والسياسة وليس للشاري اي استعداد لتلك الاسعار التي يطرحها البائع، وذلك يتطبق على الكثير من اسواق العالم.

من ناحية اخرى إنخفاض نسبة البيع السريع والمباشر، حيث جعل ذلك البيع في اغلب المشاريع بشكل اقساط طويلة المدى وبمقدمة قليلة، ذلك بالإضافة الى انخفاض معاملات العقارات في المشاريع الجديدة ايضاً ليس فقط في المشاريع السكنية الماضية.

إن استمرار هذا الوضع الحالي سيؤدي إلى مرحلة يتباطأ فيها العمل في المشاريع والمستثمرين في القطاع العقاري الذين اعتمدوا على الناس والمشتريين المحليين المعتمدين على الأقساط قصيرة الأجل وطويلة الأجل مما سيؤدي الى الإبطاء في عمل بعض المشاريع وإلى إيقاف العمل في بعض المشاريع الأخرى.

النهاية

هذا الإتساع في بناء الشقق والمنازل ليس فقط في اربيل ومركز مدن اقليم كردستان، بل في جميع انحاء العراق. وذلك بسبب تأخر بناء الوحدات السكنية في السنوات الماضية. لذلك هذه المشاريع التي هي قيد الإنشاء في اربيل لا تصل الى نصف التي يتم إنشاؤها في بغداد ويتم الإستثمار برأس مال **أكبر من 25 مليار دولار** ووعدت **حكومة السوداني** بتسهيل ودعم إنجازها حيث بعضها تتضمن 100 الف وحدة سكنية جديدة.

وفي جميع أنحاء العراق وإقليم كردستان والعاصمة أربيل، لم يكن العرض في هذا القطاع قادرًا على تلبية الطلب، وذلك لديه عدة اسباب واهمها:

- **النمو السكاني الكبير** حيث تجاوز عدد السكان 41 مليون نسمة ومن المتوقع ان تصل الى اكثر من 51 مليون نسمة مع مطلع عام 2030 تشكل الفئة العمرية بين 15-25 اكثر من 30%.
- هجرة السكان من القرى والنواحي إلى المراكز الحضرية وقلة فرص العمل خارج هذه المدن الكبيرة وخاصة للشباب.
- توفير الخدمات البدائية في المشاريع السكنية افضل بكثير من المناطق السكنية الأخرى التي بجانبها، بالأخص في فصل الشتاء والضيف.

- تغير النظرة المجتمعية في السنوات الأخيرة عن السكن في المشاريع السكنية وبالأخص الشقق.
- تغير طرق البيع في المشاريع من النقد الى التقسيط. في السنوات الأخيرة اصبح بمقدمات قليلة واقساط طويلة المدى.
- عدم وجود منافذ اخرى للإستثمار والثروة للفرد في اقليم كردستان والعراق، ايضا عدم وجود الثقة بالبنوك لإيداع الاموال.
- إستثمار سريع وربح سريع للمستثمر، مثل ما يقول صاحب شركة إعمار الإماراتية "لدينا اربع انواع من الإستثمار، غرفة واحدة، غرفتين، ثلاثة غرف واربعة غرف. نتلقى اقل عدد من الإتصالات بغرض الشكاوي والمشاكل، لكن اذا كان هذا الإستثمار في قطاعات اخرى كان سيكون لدينا عشرات المنتجات وكنا سنلقى يومياً أكبر عدد من الإتصالات والشكاوي.
- سعر المتر المربع في إقليم كردستان بالمقارنة ببغداد، منخفض جداً، فمثلاً سعر المنزل الواحد في المشاريع الجديدة في كردستان يعادل سعر منزل قديم في بغداد.

في النهاية هذه الزيادة في عدد المشاريع السكنية في مراكز المدن بهذه الموارد الطبيعية الحالية ووجود بنية تحتية تجعل المشاكل الموجودة حالياً أكثر تعقيداً مثل:

- النقل من مكان الى آخر الذي اصبح الآن سبباً للإزدحام وسد الطرق بالأخص الطرق التي تؤدي الى المشاريع السكنية التي تم بناء شقق فيها. وذلك بسبب الإعتماد على وسائل النقل الخاصة وعدم وجود وسائل النقل العامة. والمشكلة تتفقم يوماً بعد يوم لأن عند انتهاء تلك المشاريع الجديدة وتزداد عدد اعضاء الأسر.
- توفير الخدمات البدائية مثل الكهرباء والماء والصحة والأمن لأن هذه البنى التحتية تتوفر بالطريقة التقليدية في كثير من المشاريع مثل الكهرباء.
- عدم اتباع الأنظمة الجديدة لتوفير المياه وجمع النفايات اليومية.
- تحول المدن من الوضع الأفقي إلى العمودي مما له عواقب وخيمة على سكان المشاريع في حالة وقوع كوارث طبيعية، خاصة بسبب عدم وجود أنظمة متطورة لمكافحة الحرائق والإنذار بها.
- بعض هذه المشاريع مبنية بمواد منخفضة الجودة، مما يجعلها بحاجة إلى الإصلاح والاستبدال في وقت قصير جداً.