



Republic of Iraq

جمهورية العراق

Ministry of Construction & Housing

وزاره الإعمار والإسكان



تقرير وقائع ورشة عمل
تحليل قطاع الإسكان والتوجهات المستقبلية
عمان 6-7 ديسمبر 2006



برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية
مجموعه البنك الدولي
البنك الدولي للإعمار والتنمية
مؤسسة التمويل الدولية

وقائع ورشة عمل تحليل قطاع الإسكان في العراق والتوجهات المستقبلية

عمان-الأردن، ٦-٧ كانون الأول ٢٠٠٦

قائمة المحتويات

| | |
|----|--|
| ٢ | المقدمة |
| ٢ | الوقائع، ٦ كانون الأول/ديسمبر، ٢٠٠٦ |
| ٥ | الوقائع: ٧ كانون الأول/ديسمبر، ٢٠٠٦ |
| ١٠ | قائمة المشاركون |
| ١٤ | بيان صادر عن ورشة عمل تحليل قطاع الإسكان في العراق واتجاهات السياسات |
| ١٦ | مقترحات مجموعات العمل بالنسبة لأهداف السياسات والاستراتيجيات |

الأجندة

وقائع ورشة عمل تحليل قطاع الإسكان في العراق والتوجهات المستقبلية

عمان-الأردن، ٦-٧ كانون الأول ٢٠٠٦

المقدمة:

نظم برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) بالاشتراك مع البنك الدولي والمؤسسة الدولية للتمويل ورشة عمل ليومين حول تحليل قطاع الإسكان في العراق والتوجهات المستقبلية. عقدت الورشة في عمان-الأردن ٦-٧ كانون الأول ٢٠٠٦؛ وهدفت إلى مراجعة الدراسات التي أجريت على القطاع والتي مولتها المؤسسات الثلاث والتحقق من هذه الدراسات. وشملت هذه الدراسات: دراسة سوق الإسكان برعاية برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، ودراسة قطاع تشييد الإسكان في العراق برعاية البنك الدولي والمؤسسة الدولية للتمويل. كما هدفت الورشة إلى تحديد اتجاهات السياسات المستقبلية للتغلب على المحددات الرئيسية في القطاع. وحضر أكثر من ٦٥ مشاركاً هذه الورشة (أنظر قائمة المشاركين) أتوا من القطاع العام، والقطاع الخاص، والخبراء الأكاديميين المعنيين بموضع الإسكان في العراق وفي المنطقة. وبهذه الورشة، تكون المرحلة الأولى من مشروع صندوق الأمم المتحدة لائتمان العراق بعنوان "تعزيز قدرة قطاع الإسكان في العراق" قد انتهت.

الوقائع، ٦ كانون الأول/ديسمبر، ٢٠٠٦

ملاحظات الافتتاح

لخص ممثل برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية-السيد دانيال بياو في ملاحظاته الافتتاحية المحاور والقضايا الخاصة بقطاع الإسكان عالمياً وفي الدول التي تمر بمرحلة انتقالية على وجه الخصوص. وانعكست هذه أيضاً في الأجزاء الرئيسية، والنتائج والتوصيات التي حملتها دراسة سوق السكن في العراق. كما شدد مندوب البنك الدولي-السيد ساطع أرناؤوط، ومندوبة المؤسسة الدولية للتمويل-السيدة ماري بشكا على أهمية قطاع الإسكان في السياق العراقي. كما أوضحا تفويض ونطاق عمل مؤسستيهما ودورهما الآن ومستقبلاً في العراق. وأكد الممثل الخاص للأمين العام للأمم المتحدة- السيدة جان ماري فاخوري على أهمية قطاع الإسكان حيث أوضحت أن الإسكان كان أحد القطاعات الأربعة الرائدة في برنامج الأمم المتحدة لمساعدة العراق. كما رحبت معالي وزيرة الإعمار والإسكان في العراق- السيدة بيان دازايي بالمشاركين ومساهماتهم وصولاً إلى مخرجات بناء متوقعة من الورشة لمساعدة قطاع الإسكان في العراق.

تحليل قطاع الإسكان في العراق: الأنماط والظروف السكنية

تم خلال الجلسة الأولى من ورشة العمل التعريف بأهداف دراسة سوق السكن في العراق التي تولاهها برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية كما أعطت لمحة عامة عن قطاع الإسكان. وتم عرض منهجية المسح واستخدام الأنماط السكنية لتوفير الإطار اللازم لعينة مسح الأسر. وتبع ذلك ملخص لظروف الإسكان في المدن الست المشمولة بالمسح في العراق.

وسعت النقاشات التي دارت في الورشة إلى توضيح حجم عينة المسح وتساءلت عن قدرة عينة المسح على أن تعكس وبدقة الظروف الحالية لغياب الأمن وعدم الاستقرار. وعبر بعض المشاركين عن اعتقادهم بأنه المسوحات التي أجريت لم تتمكن من تغطية جميع الحقائق المتعلقة بقطاع الإسكان العراقي ولم تشمل على التطورات الأخيرة في هذا المجال. ورأى بعض

المشاركين أنه في حين قد يعكس المسح وضع الإسكان إلا أنه لا يمكن أخذه على أنه يعكس بدقة هذه الظروف حيث أنه لم يستند إلى مفاهيم علمية. وأعاد فريق دراسة سوق السكن في العراق التأكيد على أن نهج الأنماط السكنية المتبع في مسوحات الأسر قد وظف بنجاح في العديد من الدول بما فيها الأردن، وتونس، والباكستان. وشعر بعض المشاركين بأن تحليل الاحتياجات الإسكانية قد استند إلى فرضيات غير واقعية قد تكون بحاجة إلى التعديل للحصول على تقديرات أكثر دقة.

وأوضحت السيدة الوزيرة بعض المشاريع والبرامج التي تقوم وزارتها بتنفيذها وأشارت إلى مستوى التعاون والتنسيق العالي مع الوزارات الأخرى مثل وزارة البلديات والأشغال العامة، وأمانة بغداد. ونتيجة لهذا التعاون، يمكن مشاهدة العديد من المشاريع والبرامج تحت التنفيذ الآن بهدف توفير قطع الأراضي اللازمة والقروض الإسكانية.

تحليل قطاع الإسكان في العراق: الاحتياجات الإسكانية، والخيارات التفضيلية، والقدرة على الشراء والدفع

كان التركيز في الجلسة الثانية من أعمال الورشة على تحليل الاحتياجات الإسكانية، والخيارات التفضيلية، والقدرة على الشراء والدفع بناء على مسح الأسر الذي أجري في إطار دراسة سوق السكن في العراق. وتم عرض نموذج احتياجات المأوى لتقدير الاحتياجات الإسكانية، والذي طوره PADCO بالإضافة إلى شرح المتغيرات الرئيسية. وبناء على هذا النموذج، كان إجمالي الحاجة المتوقعة للمنتجات الإسكانية في المناطق المركزية من المدن الست المشمولة بالدراسة على مدى السنوات العشرة القادمة (٢٠٠٦ إلى ٢٠١٦) حوالي ٤١٢،٤١٢ وحدة أو حوالي ٦٧،٤٤١ وحدة/سنة. وباستقراء هذه النتائج نسبة إلى جميع المناطق الحضرية في العراق، نخرج بتقدير تقريبي للاحتياجات السكنية يصل إلى حوالي ١،٢٧ مليون وحدة. وحتى باستخدام أكثر الفرضيات تفضيلاً، يبقى حجم المشكلة والموارد المطلوبة كبيراً؛ ومن الواضح أنه يتطلب الاهتمام ووضع نهج جديد موضع التنفيذ لمعالجة العجز الموجود في معادلة العرض والطلب الإسكانية الآن.

وتؤكد الخيارات الإسكانية التفضيلية للأسر والتي تم جمعها من خلال مسح الأسر على ما يرغب فيه المستجيبون وما لا يرغبون فيه بالنسبة للمنتجات الإسكانية، والمنطقة التي يعيشون فيها، وفيما إذا كانوا يتوقعون الانتقال منها أو لا نتيجة لذلك. وكان المحدد الأكبر أمام الأسر بالنسبة لتحسين ظروفهم السكنية هو التكلفة العالية للأراضي، وعدم وجود التمويل اللازم للإسكان.

وعند تحليل القدرة على الشراء والدفع، استخدمت مؤشرات الدخل والنفقات للأسر والتكاليف السائدة وشروط الاقتراض لاستخلاص أرقام الوحدة السكنية التي هي ضمن قدرة الأسرة على الشراء والدفع. وبالنسبة للمدن الست المشمولة بالدراسة، كانت المساحة الدنيا الموصى بها للوحدة السكنية أكبر من قدرة الأسر الأشد فقراً على الشراء والدفع (الأسر الموجودة في أدنى خمس "٢٠%" من شرائح الدخل).

ولجعل المنتجات الإسكانية ضمن قدرة الأسر على الشراء والدفع، لا بدّ من تخفيض تكاليف هذه المنتجات أو زيادة المبالغ المخصصة والتمويل اللازم لها. وبموجب الظروف السائدة حالياً، فإنه ما لم تتوفر مبالغ كبيرة من الدعم، يحتمل أن تكون الأسر ضمن شريحة الدخل المنخفض بحاجة لأن تجري تحسينات تراكمية على وحداتها السكنية يتم تمويلها من خلال قروض متسلسلة.

ووافق المتحدثون على التحليل الإجمالي للقدرة على الشراء والدفع، لكنهم ارتأوا بأنه حيث لم تكن الظروف الفعلية مناسبة كذلك المفترضة، فإن قدرة غالبية الأسر على الحصول على وحدة سكنية ضمن قدرتهم على الشراء كانت موضع تساؤل. فعلى سبيل المثال، افترض تحليل القدرة على الشراء والدفع أن سعر الفائدة هو ٦% في حين أن أسعار الفائدة في الواقع العملي في العراق هي أعلى بكثير إذ تصل إلى ١٥%. وتعمل هذه الحقائق على تضخيم القدرة على شراء الوحدة السكنية ودفع ثمنها أكثر فأكثر في العراق وارتأى المشاركون ضرورة توضيح هذه الحقائق في التحليل.

كما ارتأى المشاركون أن العجز في المنتجات السكنية يمكن أن يكون أقل من الاحتياجات السكنية التي أظهرها التحليل وإن كان ما زال جوهرياً وربما أكثر من القدرة الحالية للقطاع على تلبية هذه الاحتياجات. وقد بحث العديد من المشاركين عن جواب يقدم إليهم من الخبراء وافترضوا من البنك الدولي أو المؤسسة الدولية للتمويل التدخل وتوفير الأموال اللازمة. وأشير أيضاً إلى أن تقديم قانون الاستثمار الجديد، والشبيه بذلك القانون الذي طرح بنجاح في الشمال قد يجتذب بعض الاستثمارات المطلوبة.

تحليل قطاع الإسكان في العراق: تمويل الأراضي والوحدات السكنية

تم في الجلسة الثالثة من أعمال الورشة تحليل جانب العرض من المعادلة الإسكانية لسوق السكن في العراق. وبالنسبة لتوفير الأراضي وإدارتها، عرض إطار العمل الأخير والقائم حالياً لإدارة الأراضي الحضرية بالإضافة إلى تحليل اتجاهات تطوير الأراضي. واستكمل هذا بالبيانات التي تمخض عنها مسح أسعار الأراضي والمنتجات الإسكانية والذي تم تنفيذه من خلال المقابلات مع دلالي الأملاك في المدن الست المشمولة بالدراسة. وفي حين أنه وجد تشابه عام، على سبيل المثال في مساحات قطع الأراضي، وجدت في الوقت ذاته فروقات في التكاليف. واستخدمت البيانات لاستخلاص مضاعفات سعر الأرض على أساس توفير خدمات البنية التحتية. وأخيراً، أجري تقييم للموارد المحتملة للأرض والمنتجات الإسكانية والطريقة الكفيلة بجعل أسواق الأراضي تعمل بشكل أفضل من خلال المنافسة، والوضوح والتعددية.

وأخذت المعلومات المتعلقة بمؤسسات التمويل الإسكاني الرسمي بشكل رئيس من المصادر الثانوية، وأكدت حقيقة أنه لم يتوفر أي تمويل رسمي للإسكان على أرض الواقع وأن المؤسسات الرسمية التي كانت مسؤولة عن توفيره هي في الواقع تعاني من حالة من السبات أو حتى الاحتضار على مدى العقدين الاثنين الماضيين أو العقود الثلاثة الماضية. أما الصندوق الوطني للإسكان والذي أنشئ مؤخراً لم يسهم في إحداث أي تقدّم رئيس في هذا المجال إذ أفلتت منه فرصة توفير أدوات الإقراض المبتكرة متجهاً بدلاً منها إلى توفير تمويل المشاريع المنتجة لوحدات سكنية تفوق كلفتها قدرة الأسر المستهدفة فيها على الشراء والدفع. وفي حين دعمت المقترحات العملية الجارية الآن من الإصلاحات في القطاع المالي، كان المقترح توجيه انتباه وتركيز البنك العقاري إلى توفير تمويل الرهن اللازم للشريحة العليا الرسمية من السوق والإقراض إلى مطوري العقارات من القطاع الخاص. وفي الوقت ذاته، يتعين على الصندوق الوطني للإسكان تطوير خطط القروض المتناهية الصغر والتسلسلية الموجهة إلى الأسر ذات الدخل المنخفض وذلك بهدف دعم عملية البناء التراكمي.

وركزت النقاشات على ما يمكن فعله في ضوء القدرة المنخفضة على شراء الوحدة السكنية ودفع ثمنها، وتقريباً النقص التام في التمويل الإسكاني، والكلفة العالية للأراضي السكنية. وناصر معظم المشاركين الرأي المنصب على الحقيقة وهي أن السعر الفعلي للأرض كان أعلى بكثير، مما يجعله يشكل نسبة أعلى من التكاليف الإسكانية مقارنة بما تمخض عنه المسح من

نتائج. ورأي آخر أكد على الفروقات بين المدن وبشكل خاص في الشمال والذي لم يعرض بدقة أو بشكل مناسب. وأشار إلى أن الفروقات في الاتجاهات إزاء الأرض وتعدد مصادر السلطة هو مشكلة رئيسة أيضاً. كما أن نقص الاستثمارات في البنية التحتية يعني أيضاً أنه ستترب كلف كبيرة عن ذلك حيث أن النظام كله يمكن أن يكون بحاجة إلى إعادة تأهيل.

جلسة مجموعات العمل

في الجلسة الأخيرة من اليوم، انقسم المشاركون إلى ثلاث مجموعات بهدف التركيز على المحاور: (أ) تخطيط المدن والحصول على الأرض السكنية؛ (ب) تمويل الإسكان وإصلاح نظام الدعم؛ و(ت) صناعات مواد البناء والتشييد.

طلب إلى هذه المجموعات اقتراح الطرق التي يمكن اتباعها في هذه المجالات بهدف تحفيز القطاع الخاص على إنتاج الوحدات السكنية. وطلب إلى المشاركين أيضاً دراسة العقبات والمحددات الواجب التغلب عليها بهدف النجاح في هذه التدخلات.

الوقائع: ٧ كانون الأول/ديسمبر، ٢٠٠٦

تحليل قطاع الإسكان في العراق: وضع صناعة مواد البناء والتشييد

في اليوم التالي، بحث المشاركون وفي الجلسة الخامسة من أعمال الورشة في وضع صناعة مواد البناء والتشييد باستخدام النتائج التي توصلت إليها دراسة ودراسة قطاع تشييد الإسكان في العراق والتي نفذها البنك الدولي/المؤسسة الدولية للتمويل. وقدمت هذه الدراسة ملقاً من المعلومات المتعلقة بالبنائين والمطورين العراقيين، والمشاريع النموذجية، ومدركاتها للسوق وبيئة الأعمال. وعرض تحليل القيمة التسلسلية على مستوى الشركة وعلى مستوى المشروع لتعريف المجالات التي تدفع بأسعار المنتجات الإسكانية إلى أعلى والنفقات التشغيلية للشركات. وقدمت مقترحات معينة لتطوير قدرة قطاع تشييد الأسكان بحيث يتمكن من تلبية الطلب على المنتجات السكنية والتي سوف تزداد حالما يتحسن الوضع الأمني في العراق. وعلى سبيل المثال، يتعين على المقاولين التحرك في سلسلة القيمة إلى أعلى ليصبحوا مطورين للعقارات بحيث يمكنهم زيادة عدد وحجم المشاريع الاستثمارية في هذا المجال. وقدمت مقترحات أخرى لإنشاء نهج أكثر شمولية للإنتاج الإسكاني حيث يتم التعامل مع شركات البناء الصغيرة والكبيرة وتحوّل القطاع العام ليصبح مصدر التمكين اللازم لإنتاج القطاع الخاص في هذا المجال. وتم عرض التدابير اللازمة لتحفيز إنتاج مختلف الأنماط السكنية من مختلف أحجام المنتجين بالإضافة إلى المقترحات اللازمة لتسوية ميدان العمل بين مقاولي القطاعين العام والخاص.

واستخدمت النتائج التي تمخض عنها المسح الذي أجراه برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) لمنتجي مواد البناء لتطوير ملفات المعلومات اللازمة حول شركات تصنيع المواد ومزوديها وعملائهم. وتم تحليل آثار المواد المستوردة وبشكل خاص الإسمنت على تكاليف البناء. وكان الاقتراح أنه في حين توجد نواقص، إلا أن الفرصة قائمة بظل الطلب المقيد حالياً لتطوير القطاع لتلبية الطلب العالي الذي سينشأ حالما تصل الظروف إلى درجة أعلى من الاستقرار والوضع الطبيعي. واقترح تطوير الأساليب والمواد البديلة القابلة للإنتاج محلياً وبشكل خاص تلك الصديقة للبيئة والتي لا تستهلك الطاقة بكميات كبيرة.

وأكد المشاركون-خلال النقاشات التي أعقبت العروض التقديمية- على حقيقة أن مقاولي المنتجات الإسكاني عبارة عن شركات صغيرة الحجم. وعلى الرغم من وجود العديد من شركات المقاولات الخاصة الكبرى في العراق (هناك حوالي ٣٠,٠٠٠ عضو في اتحاد المقاولين العراقيين)، أكد رئيس الاتحاد على أنهم لن ينتقلوا إلى قطاع الإسكان إلى أن تعمل الحكومة على إزالة العقبات القانونية والتنظيمية فيه. وثمة صعوبة كبرى حالياً كما أنه من غير المربح للمقاولين من القطاع الخاص بناء الوحدات السكنية. ومن بين العقبات المذكورة قوانين البنوك المعمول بها حالياً، والقوانين التي تنظم بيع الشقق على أساس فردي، والقيود المفروضة فيما يتعلق بالمواقع المتاحة لشراء قطع الأراضي السكنية فيها.

وكشف المشاركون عن اختناقين أو مشكلتين تواجهان قطاع التشييد الإسكاني وهما نقص اليد العاملة الماهرة وارتفاع تكاليف مواد البناء وقد احتلنا التركيز الأكبر من النقاش. ولخفض التكاليف العالية لمواد البناء، اقترح المشاركون استيراد المواد وتحسين وضع مرافق إنتاج المواد المحلية والتي تعرض العديد منها إلى دمار كبير في السنوات الثلاث الأخيرة. ومع ذلك، أوصى آخرون توفير الشرط الأمني لتخفيض التكاليف المترتبة على إنتاج المواد ونقلها. ولتحسين مهارات قطاع الإنشاءات، اقترح أحد المشاركين أن تقوم الحكومة بإنشاء مراكز تدريب مهني. ولاحظ أنه في حين أن مراكز التدريب موجودة حالياً إلا أنها غير شائعة وأن معظم العمال المهرة يكتسبون مهاراتهم أثناء العمل.

واتفق المشاركون على أن القدرة الحالية لمقاولي القطاع الخاص منخفضة. واقترحوا اتباع النموذج الذي اعتمد في الشمال من حيث تكوين المشاريع المشتركة بين المؤسسات المحلية والشركات الأجنبية المتخصصة في الإنشاءات السكنية إلى أن ترتفع قدرة المؤسسات المحلية إلى مستوى كاف يؤهلها لتلبية الطلب. واعتمدت حكومة إقليم الشمال تشريعات محددة لدعم هذه المشاريع المشتركة. وهناك عدد جوهري من الوحدات السكنية التي يتم بناؤها حالياً من خلال المشاريع المشتركة وبشكل خاص في أربيل.

وطلب ممثل البنك الدولي إلى المشاركين دراسة مصير مقاولي القطاع العام. ولفت إلى أن خطة الحكومة الرامية إلى توفير الدعم من قبل الدولة لتطوير قدرات هؤلاء المقاولين وإعادة تأهيل تجهيزاتهم عام ٢٠٠٧-٢٠٠٨ وخصخصة المنشآت المملوكة للدولة عام ٢٠٠٩ قد تم تجميدها وإيقاف العمل بها. غير أن التوافق بين المشاركين ما زال يسير باتجاه الرأي أنه يتعين توفير المساعدة الفنية والمالية لمقاولي القطاع العام بحيث يتمكنون من المنافسة عند خصصتهم.

بعدها، سأل ممثل البنك الدولي متى ستتخلى الحكومة عن دورها في إنتاج الوحدات السكنية. وأشار أحد المشاركين من منطقة الشمال أن الدولة تلعب دوراً إشرافياً في إقليم كردستان وليس دوراً إنتاجياً. لا يوجد مقاولو قطاع عام في الشمال حيث الاعتماد الكلي في الإنتاج الإسكاني هو على القطاع الخاص. وأشار أحد المشاركين أيضاً إلى أن الحكومة لم تلعب أي دور دالّ في الإنتاج الإسكاني في منطقتي الوسط والجنوب. وكما قدّرت دراسة مسح سوق السكن في العراق ودراسة قطاع تشييد الإسكان في العراق وبدقة، فإن غالبية الإنتاج الإسكاني (٩٠-٩٥%) يأتي من القطاع الخاص.

ومن ناحية أخرى، حصل السؤال الأخير لممثل البنك الدولي حول فيما إذا كانت لدى الحكومة خطة محددة لتحفيز القطاع الخاص على إنتاج الوحدة السكنية على القليل من المعلومات والتغذية الراجعة بهذا الخصوص من المشاركين. واقترح على أن ما تعكف عليه الحكومة الآن من دراسة مشروع "قانون المقاولات" والذي صمم لتحسين مناخ المقاولات في جميع القطاعات، يمكن أن يحقّز القطاع الخاص على المشاركة في القطاع الإسكاني.

تحليل القطاع في العراق: مضامين السياسات والدروس المستفادة من الخبرات والتجارب العالمية

استهدفت الجلسة السادسة مقترحات السياسات ومضامينها بالإضافة إلى الدروس المستفادة من الخبرات والتجارب العالمية والتي يمكن تطبيقها في العراق. وبدأت الجلسة بعرض قدمه برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية يتعلق بالتعهد الدولي International Compaq الهادف إلى تمكين العراق من تحقيق الأهداف الرئيسية في قطاع الإسكان.

وتشتمل تلك الأهداف الإسكانية التي سوف تسهم في تحقيق أهداف التعهد الدولي International Compaq على: (أ) قطاع إسكاني كفؤ يلبي فيه نظام التوزيع الاحتياجات (القوانين المراجعة، الأنظمة والتعليمات المبسطة السهلة، والمؤسسات الممكنة، والمعلومات الملائمة والتمويل الممكن الحصول عليه) مما يسهم في تحقيق الحكومة لهدف التعهد الدولي المتعلق بإنشاء اقتصاد مزدهر؛ (ب) نظام توزيع أراضي ووحدات السكنية محسن وعادل مما يمكن من تعظيم قدرة الفئات المستضعفة على الحصول على المأوى؛ و (ج) قطاع خاص لتطوير/بناء الوحدات السكنية وقطاع مواد بناء خاص يحظى بالتشجيع والتمكين ويمكنه لعب دور رائد وقيادي في تحسين الاقتصاد وتطويره.

وعرض التقديم تفاصيل التزامات الحكومة العراقية فيما يتعلق بقطاع الإسكان لعام ٢٠٠٧:

- تشغيل نظام معلومات سوق السكن على المستويين القطري وشبه القطري (المحلي).
- صياغة واعتماد سياسة وطنية لإدارة الأراضي والمنتجات السكنية ومعالجة المعايير والمواصفات، ومعايير الإنشاءات بالإضافة إلى امتلاك الأراضي، وحقوق الملكية، واستخدام الأراضي العامة وحيازاتها؛ و
- إعادة هيكلة الصندوق الوطني للإسكان وصرف القروض لعشرة آلاف أسرة على الأقل من الأسر الفقيرة ومدنية الدخل، ودعم المجموعات المستضعفة بشكل خاص ومنها فئة المهجرين داخلياً، واللاجئون، والبدون (عديمو الجنسية)، والعائدون، وغيرهم من الفئات الاجتماعية الأقل حظاً.
- وأعاد برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية التأكيد على التزامه لمساعدة حكومة العراق في تحقيق أهدافها من خلال الأنشطة الرئيسية التالية:
- تصميم وتنفيذ نظام المعلومات الإسكانية على المستوى القطري/شبه القطري بحيث يوفر المعلومات اللازمة لرسم السياسات المستقبلية وتطوير البرنامج.
- إعداد إطار عمل قانوني ومؤسسي جديد لقطاع الإسكان بالإضافة إلى المقترحات المتعلقة بسن تشريع جديد يخص مواد البناء والتشييد، وتمويل الإسكان/التمويل المتناهي الصغر، وآليات الدعم وأنظمة توزيع الأراضي والوحدات السكنية
- إنشاء مركز معرفة وتدريب في وزارة الإعمار والإسكان لتوفير التدريب، والخدمات الاستشارية، والمعلومات اللازمة لمجموعات كبيرة من الفئات المؤثرة والمتأثرة بهذا القطاع، بما فيها الحكومة، والسلطات المحلية، والقطاع الخاص والمنظمات التطوعية أو الخيرية.

• إعداد المقترحات الخاصة باستراتيجيات وخطط الإسكان على مستوى المحافظات مع التركيز على توفير الأراضي، وتطوير الخدمات، والحصول على التمويل وتحسين المناطق ذات الأحوال المتردية.

• تطوير خطة استراتيجية لصندوق إسكان يشمل نماذج شراكة مختلفة وخطط مالية وتوفير المساعدة الفنية لمشروع تجريبي.

بعدها، تم عرض ملخص للخطوط العريضة المتعلقة بالسياسات التي اقترحتها دراستنا سوق السكن في العراق ودراسة قطاع تشييد الإسكان في العراق لكل قطاع فرعي من القطاعات الرئيسية في قطاع الإسكان. وكان الرأي أنه توجد أربعة اختناقات وهي التمويل الإسكاني الذي يفتقر إلى الاستهداف الجيد؛ عدم كفاءة استخدام مواد البناء المصنعة في القطاع العام وكذلك الخبراء الموجودين فيه؛ عدم يقين التخطيط وإدارة الأراضي؛ والأطر القانونية والمؤسسية غير الكفؤة وهو ما ينطبق على الأطر الخاصة بالسياسات. وعرضت الاستراتيجيات الخاصة بمعالجة هذه الاختناقات للنقاش.

وقدّم ممثل برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) لمحة عامة عن الخطوات المتخذة في الدول الأخرى وبخاصة تلك التي مرّت من خلال عملية شبيهة من التحول نحو اقتصاد السوق بدلاً من السوق الخاضع لسيطرة الدولة. وتم استعراض أكثر المسارات احتمالاً للتحسينات في المجالات الأربعة الرئيسية هي الأرض، والتمويل، وتطوير الأحياء الفقيرة، ومواد البناء بما فيها دعم حكومة العراق لإعادة هيكلة نظم الدعم وإعادة هيكلة نظام التمويل الإسكاني، وتحسين التخطيط الحضري وعمليات إدارة الأراضي وطرح الأطر القانونية والمؤسسية المناسبة للمزيد من الإنتاج الإسكاني.

وشملت الإجراءات قصيرة المدى التي اقترحتها ممثل برنامج (الموئل): (أ) تحويل البنك العقاري إلى بنك تجاري عادي؛ (ب) التعاقد من الباطن لإدارة الصندوق الوطني للإسكان؛ (ج) إنشاء مكاتب إدارة الأراضي في البلديات؛ و (د) إعداد خطط مبسطة لاستعمالات الأراضي، بدلاً من الانتظار إلى أن يتم الانتهاء من إعداد مخططات تنظيمية رئيسية وشاملة.

وعقب هذه الملاحظات، طلبت معالي الوزيرة من برنامج (الموئل) تزويد وزارتها بالمساعدة الفنية الضرورية لتحقيق أهداف التعهد الدولي International Compaq حسبما استعرضت في العرض. وطالب ممثلو حكومة إقليم كردستان من برنامج (الموئل) تطوير برنامج مساعدة مشابه يستهدف إقليمهم. وخلال النقاش، تساءل المشاركون عما إذا كانت المقترحات قصيرة المدى قد أخذت الوضع الحالي بعين الاعتبار، أو هل كانت قابلة للتطبيق فقط عندما يصبح الوضع الأمني في العراق أكثر استتباباً. واستنتج أن الحاجة تدعو إلى وضع الاستراتيجيات اللازمة لمواجهة الوضع الحالي حيث لا يمكن الانتظار لتلبية الاحتياجات الإسكانية. كما أن المشاكل المترتبة على إنتاج واستيراد مواد البناء وطريقة دعم القطاع الخاص في إنشاء الوحدات التصنيعية قد استعرضت مع المؤسسة الدولية للتمويل. وذكر أيضاً أن ثمة حاجة حرجة لتجهيزات وآليات البناء حيث أن معظم هذه التجهيزات والآليات السابقة قد تردت أحوالها خلال سنوات الحصار أو أنها تعرضت للنهب والخراب عقب الحرب.

وأثار بعض المشاركين أيضاً أسئلة أخرى حول المقترحات المتعلقة بمعاملة المهجرين داخلياً كجزء من المشكل الإسكاني ككل بدلاً من كونه مسألة متفردة وبخاصة فيما يتعلق بحق العودة أو البقاء، وحقهم في الحصول على وحدة سكنية. ولدى الأمم المتحدة بعض الحذر بشأن الحلول المقترحة التي من الممكن أن ينظر إليها على أنها تعزز التهجير الحالي على أساس الطائفية.

وتميّز الأمم المتحدة بين حلول المأوى للعائدين، والعائدين المهجرين داخلياً، والمهاجرين، واللاجئين، والمهجرين داخلياً عقب الثاني والعشرين من شباط ٢٠٠٦. وتستند هذه الحلول إلى تقضيات الأسر فيما يتعلق بإعادة التوطين الدائم أو المؤقت. وعليه، تتجه الأمم المتحدة نحو توفير المساكن المؤقتة الخاصة بأوضاع الطوارئ وبناء على الخيارات التفضيلية للأسر.

مجموعات العمل: أهداف واستراتيجيات السياسات

تشكلت مجموعات العمل الثلاث في الجلسة السابعة لتواصل النقاش أعلاه بشأن تطوير السياسات والاستراتيجيات الموصى بها للمجالات الثلاثة الرئيسية وهي (أ) تخطيط المدن والحصول على الأرض السكنية؛ (ب) التمويل الإسكاني؛ و (ت) مواد البناء والصناعات الإنشائية. كما ناقشت أدوار ومسؤوليات مختلف اللاعبين في تحقيق الاحتياجات واقترحت الطريقة التي يجب تعديلها بها في ضوء الاستراتيجيات المقترحة (أنظر مقترحات مجموعات العمل الخاصة بالأهداف والاستراتيجيات).

الجلسة المكتملة: مضامين تطور السياسات والطريق إلى الأمام

تم في الجلسة المكتملة الأخيرة تلخيص الملاحظات والتغذية الراجعة من مجموعات العمل الثلاث بشأن الاستراتيجيات المحتملة. وقد لخصت وقدمت على شكل خطة استراتيجية لإجراءات المدى القصير (أنظر إعلان ورشة العمل). وفي حين أنه تمت الموافقة عليها من خلال نقاشات خفيفة نسبياً ودون رفض يذكر، وخصص الجزء الباقي من الجلسة لاعتبارات التنفيذ العملي للمقترحات وبشكل خاص الحاجة إلى وجود خطة واضحة أو برنامج قوي للمستقبل القريب. وبيّن المعنيون أن شوطاً طويلاً من العمل قد أنجز من النواحي العملية حول الموضوع. وأدرك المشاركون أيضاً أن العديد من التوصيات والمقترحات التي قدمت لم تترجم إلى إجراءات وأفعال إضافة إلى مناقشة ضياع فكرة تطوير فريق عمل كفؤ وبسرعة؛ وتشكيلته، ووضع، وتفويضه، وموقعه.

وأعلنت السيدة الوزيرة أنها ستعود بخطة لتشكيل فريق العمل بعد إجراء المشاورات اللازمة وذلك بعد ما استمعت إليه من نقاط ومقترحات. وقالت إنه يتوقع من فريق العمل هذا تكوين رأي سريع ولكن شامل حول القطاع وتطوير استراتيجيات مجدية. وطالبت بدعم برنامج (الموئل)، والبنك الدولي، والمؤسسة الدولية لدعم فريق العمل هذا وتوفير الكوادر اللازمة له؛ وهو ما تم التأكيد عليه.

وانتهت الورشة بملاحظة متفائلة حول المدخلات البناءة للمشاركين. ووجهت التهنئة إلى الخبراء على عملهم الذي كان له أكبر الفائدة في تمكين النقاشات والجدالات الجادة والموسعة.

قائمة المشاركون
ورشة عمل تحليل قطاع الإسكان في العراق والتوجهات المستقبلية
عمان ٦-٧ ديسمبر

| مجموعة العمل | اللقب الوظيفي | الاسم |
|--------------|--|--------------------------|
| | | وزارة الأعمار والإسكان |
| | وزيرة الأعمار والإسكان | معالي السيدة بيان ديزايي |
| B | رئيس الهيئة العامة للإسكان | باسم الأنصاري |
| A | وكيل الوزارة | استبرق الشوك |
| C | مستشار للوزير | خالد سليمان الداود |
| A | قسم الدراسات | قصي نوري المريايطي |
| A | رئيس دائرة التشييد / المركز الوطني لهندسة البناء | نضال محسن البزاز |
| C | مساعد المدير العام / المركز الوطني لبحوث البناء والمختبرات | عبدالستار عبدالجبار عبود |
| A | رئيس قسم المشاريع / الهيئة العامة للإسكان | وهاب رزوقي المريب |

| | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|
| C | المدير العام / شركة الفاروق للمقاولات | اكرام عبدالكريم محمد |
| C | المدير العام / شركة المنصور للمقاولات | مجيد حميد عاشور |
| C | المدير العام / شركة المعتصم للمقاولات | ثروت غالب مشتاق |
| | | وزارة التخطيط والتعاون الأثماني |
| B | وكيل وزارة التخطيط | سامي متي |
| | | وزارة المالية |
| B | وكيل وزارة المالية | كمال البصري |
| | | وزارة البلديات والأشغال العامة |
| A | | زانا العزيزي |
| | | وزارة الماية – أقليم كردستان |
| B | بنك سوران / وزارة المالية | مصطفى ابراهيم |
| | | وزارة العدل |
| A | هيئة مطالبات الملكية | فارس تامر فيصل |

| | | الأكاديميا |
|---|--|------------------|
| B | جامعة بغداد | أهيب بولص |
| A | مساعد استاذ / جامعة بغداد | علي عامر |
| A | رئيس كلية العمارة جامعة الموصل | علي حيدر السعد |
| C | جامعة اربيل | مند ابراهيم |
| | | الشركات |
| C | شركة بحر | مأمون برفكاني |
| B | شركة هيونداي | بول روسو |
| A | شركة عزام | عزام علي قصرا |
| C | شركة بروسك | أنوار محمود |
| C | مصنّع مواد بناء | جمال بلال |
| C | شركة الخفاف | كاجاو خفاف |
| | | بنوك |
| B | مساعد مدير بنك كردستان الدولي للأستثمار والتنمية | بسطام عبد الجنبى |

| | | النقابات |
|---|--------------------------------|-----------------|
| C | رئيس نقابة المهندسين العراقيين | صلاح الدين عباس |
| C | نقابة المهندسين العراقيين | منذر البدري |
| | | مؤسسات أخرى |
| | GTZ | محمد كاظم |
| A | IDRC/UN-HABITAT | بات باكير |
| A | UNHCR | اندرياس ذيرز |

بيان صادر عن
ورشة عمل تحليل قطاع الإسكان في العراق واتجاهات السياسات
عمّان، ٦-٧ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٦

الهدف الرئيس للسياسات الإسكانية المستقبلية:

- توفير إمكانية الحصول على وحدات سكنية مقبولة للجميع وضمن قدرتهم على الشراء والدفع.

المقصد (الهدف القريب):

- النظر إلى الإسكان كقطاع منتج بدلاً من كونه سقف اجتماعي.
- انتقال الحكومة من دور المنتج إلى دور الممكن في مجال الإسكان.
- إزالة الاختلالات التي يعاني منها السوق والناجمة عن دعم الإسكان والتمويل الإسكاني.

النهج:

- ١- إظهار التغييرات في الواقع العملي من خلال توفير القروض، وقطع الأراضي، وتبسيط معايير البناء (لتحفيز البناء)؛
- ٢- التركيز على مراجعة القوانين، والأنظمة، والتعليمات، والإجراءات/أدلة العمل.

خطة الإجراءات قصيرة المدى المقترحة

| الإجراءات المقترحة | القضية |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • أن يقوم البنك العقاري وغيره من البنوك التجارية لتوفير تمويل الرهن للأسر في الشريحتين المتوسطة والعليا من الدخل وتوفير تمويل المشاريع للمطورين؛ • أن يقوم صندوق الإسكان القروض الصغيرة المتاحة للأسر لإجراء تحسينات تدريجية على وحداتها السكنية. • أن يقوم قطاع التمويل المتناهي الصغر بدعم الأسر والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم في قطاع الإسكان والإعمار. • تشجيع الأسر على الادخار لغايات الإسكان | <ul style="list-style-type: none"> • نقص التمويل الإسكاني الذي هو ضمن قدرة الأسر على الدفع |
| <ul style="list-style-type: none"> • إجراء جرد لقطع الأراضي في المدن لتحديد المناطق المناسبة للتطوير السكني والبدء بطرحها للتداول. • جرد مرافق البنية التحتية والاعتماد على تحسينات البنية التحتية لتحفيز تطوير المنتجات السكنية • التحول إلى اللامركزية في إدارة الأراضي الحضرية • تطوير مشروعات العرض التي تشجع على تنفيذ تطوير الأراضي/الوحدات السكنية في القطاع الخاص وتحسين المنطقة. | <ul style="list-style-type: none"> • التزويد غير الملائم لقطع الأراضي لغايات التطوير السكني |
| <ul style="list-style-type: none"> • توفير المساعدة لتأمين رأس المال/القروض الحسنة لتحسين، والتوسع بالمنشآت الصغيرة المنتجة لمواد البناء حتى تصل إلى التعامل على مستوى تجاري • التشجيع على توافر واستخدام المواد المنتجة محلياً | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع التكاليف والنقص في مواد البناء |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • التخفيف من الاعتماد على المواد المستوردة. | |
| <ul style="list-style-type: none"> • توفير برامج التدريب الموجهة وتعزيز المهارات لدى المتخصصين في جميع القطاعات الفرعية في مجال الإسكان • التوعية العامة بالإسكان والقضايا الإسكانية • الحد من الإنتاج الإسكاني الحكومي للمشاريع الحساسة ومشاريع العرض أو "الحاضنات/مختبرات التعلم" للطرق الحديثة في مجال الإنشاء والمواد القابلة للديمومة | <p>نقص اليد العاملة الماهرة</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • تطوير معايير بناء، وتعليمات، وأنظمة تخطيط سهلة الاستخدام وبسيطة. • إعداد الإرشادات وإصدار القرارات الضرورية لمراجعة برامج، وإجراءات، ومرافق الإقراض المعتمدة لدى صندوق الإسكان. | <p>نقص التعليمات الواضحة والشفافة</p> |

مقترحات مجموعات العمل بالنسبة لأهداف السياسات والاستراتيجيات

المقترحات التالية مأخوذة مباشرة من جلسات مجموعة العمل. وتعكس التناقضات الطفيفة- إن وجدت- الآراء المختلفة والمصالح المتضاربة التي عبّر عنها المشاركون في ورشة العمل. وبشكل عام، كان هناك توافق بين المجموعات حول أهداف السياسات والاستراتيجيات التي تم جمعها وتشكيلها في إعلان ورشة العمل السابقة حول أهداف السياسات والاستراتيجيات.

مجموعة العمل (أ): تخطيط المدن والحصول على الأرض السكنية

هدف السياسات رقم (1): زيادة الحصول على الأرض وبخاصة القطع الكبيرة لإنشاء المشروعات السكنية عليها.

الاستراتيجيات:

- 1- تعريف الأراضي الصالحة للمشاريع الإسكانية، وإعدادها، ووضعها موضع التداول
- 2- توفير الخدمات (قبل بيع الأرض)
- 3- إعادة تنظيم الأراضي على أطراف المدن لغايات التطوير السكني وغيره من الاستعمالات
- 4- حشد أراضي الدولة لغايات الإسكان وتطوير الاستعمالات المختلطة (سكني، تجاري)
- 5- اعتماد الشراكات بين القطاعين العام والخاص بين الحكومات المحليّة والمالكين لتطوير المشاريع الإسكانية

هدف السياسات رقم (2): التحول إلى اللامركزية في إدارة الأراضي الحضرية

الاستراتيجيات:

- 1- نقل ملكية جميع الأراضي العامة ضمن حدود البلديات إلى البلديات
- 2- نقل الصلاحيات والمسؤوليات المتعلقة بما يلي إلى البلديات:
 - سند ملكية الأراضي وتسجيلها (القواعد التي ستضعها الحكومة المحلية "البلدية" وتطبيقها)؛
 - تخطيط استعمالات الأراضي؛ و
 - وضع البرامج اللازمة لتطوير الأراضي وتنفيذها

هدف السياسات رقم (3): التشجيع على تطوير الأراضي الفارغة

الاستراتيجيات:

- 1- تحسين مرافق البنية التحتية
- 2- تحسين عملية الحصول على التمويل الإسكاني
- 3- مراجعة قانون الإيجار والاستئجار لرفع درجة جذبها لمالكي الأراضي للتوجه إلى استثمارات الإيجار

هدف السياسات رقم (4): جعل الأرض ضمن قدرة الأسر على الشراء والدفع

الاستراتيجيات:

- 1- زيادة إنتاج قطع الأراضي المخدومة وتسويقها
- 2- تطوير والتشجيع على إنشاء العمارات السكنية متوسطة الارتفاع أو غيرها من العمارات المرتفعة لإطلاق الاحتياجات الإسكانية

مجموعة العمل (ب): التمويل الإسكاني وإصلاح برامج الدعم

| |
|---|
| هدف السياسات رقم (١): النظر إلى قطاع الإسكان كقطاع منتج وليس سقف اجتماعي |
| الاستراتيجيات: |
| ١- توعية صنّاع السياسات والفئات المؤثرة والمتأثرة |
| ٢- بناء القدرات |

| |
|--|
| هدف السياسات رقم (٢): تحول الحكومة من لعب دور المنتج إلى دور الداعم لقطاع الإسكان |
| الاستراتيجيات: |
| ١- توفير الدعم والتمويل اللازمين لقطاع الإنتاج الإسكاني بما فيها إنتاج مواد وتجهيزات البناء. |
| ٢- مراجعة وإصلاح السياسات الإسكانية، وكذلك القوانين، والأنظمة والتعليمات |
| ٣- تيسير وترتيب الإجراءات المتعلقة بقطاع الإنتاج الإسكاني |
| ٤- توفير التمويل والدعم لمطوري الأراضي (في القطاعين العام والخاص) |
| ٥- تيسير إدارة الأراضي الحضرية |
| أ- تعريف الأراضي القابلة للتطوير وتصنيفها |
| ب- تطبيق نظام إدارة الأراضي الحضرية |
| ت- تطوير مخطط استعمالات الأراضي |
| ث- تحسين والتعجيل بتوزيع الأراضي، وتسجيلها، وعمليات الأملاك وتخفيض التكاليف المترتبة على ذلك كله |
| ٦- توفير خدمات البنية التحتية |
| ٧- التوعية |
| ٨- بناء قدرات المؤسسات ذات الصلة |

| |
|--|
| هدف السياسات رقم (٣): توفير الدعم الإسكاني (الأبنية الجديدة وتحسين القائم منها) وتستهدف شرائح الدخل المنخفض ودعم القروض التي هي ضمن قدرة الأسر على الدفع. |
| الاستراتيجيات: |
| ١- تعريف وتحديد شرائح الدخل المتدني بطريقة شفافة لشمولها بالدعم المادي والمعنوي |
| ٢- تعريف نموذج الدعم لكل مجموعة مستهدفة |
| ٣- عرض خطط التمويل المتناهي الصغر لإجراء تحسينات على الوحدات السكنية وتطوير المساكن بشكل تدريجي |
| ٤- توعية الأطراف والجهات المعنية |
| ٥- تطوير آليات/خطط الإدخار والتشجيع عليها |
| ٦- توفير الدعم للأسر (مقابل دعم المنتجات والقروض الإسكانية) |

مجموعة العمل (ج): مواد البناء والصناعات الإنشائية

| |
|--|
| <p>هدف السياسات رقم (١): الأدوار والمسؤوليات</p> <ul style="list-style-type: none">• سن قانون الصندوق الوطني للإسكان من خلال البرلمان بحيث يوضح أدوار القطاعين العام والخاص ومسؤولياته في قطاع الإسكان. |
| <p>الاستراتيجيات:</p> <ol style="list-style-type: none">١- تحسين اللجان الفنية في البرلمان وغيرها من المؤسسات الحكومية بشأن أهمية قانون الإسكان والحاجة إليه٢- إدخال النواحي القانونية الخاصة بالممارسات الفضلى ضمن القانون.٣- تعريف الحوافز اللازمة للقطاع الخاص لينتج الوحدات السكنية والتي سيتم دعمها بالجزء المالي من القانون. |
| <p>هدف السياسات رقم (٢): مواد البناء ضمن قدرة المواطن على الشراء والدفع</p> <ul style="list-style-type: none">• ترشيد استخدام مواد البناء المحلية والمستوردة بهدف التخفيف من التكاليف العالية المترتبة على الإنشاءات السكنية. |
| <p>الاستراتيجيات:</p> <ol style="list-style-type: none">١- التخفيف من استيراد المواد التي يمكن إنتاجها في العراق من خلال الموارد الطبيعية والبشرية الموجودة في البلد.٢- تحسين إنتاج ومخرجات مصانع الإسمنت من خلال تحديثها وطرح التقنيات الجديدة٣- الاستيعاض عن المواد المستوردة بالمواد المنتجة محلياً حيثما كان ذلك ممكناً؛ وفي الوقت ذاته تيسير عملية استيراد المواد الضرورية للإسكان ولا يمكن إنتاجها في العراق.٤- توظيف الضوابط الفاعلة لرقابة الجودة على المواد المستوردة والمنتجة محلياً. |
| <p>هدف السياسات رقم (٣): تحسين بناء القدرات والمهارات</p> <p>* رفع مستوى المهارات الفنية والإدارية ضمن قطاع الإسكان لتلبية الحاجة إلى الوحدات السكنية التي هي ضمن قدرة الأسر على الشراء والدفع</p> |
| <p>الاستراتيجيات:</p> <ol style="list-style-type: none">١- تطوير القدرات الفنية/الإدارية من خلال عمليات تراعي فاعلية الكلفة وإنشاء الشراكات اللازمة لنقل التكنولوجيا٢- الاستفادة من أنشطة الإنشاءات التي تنفذها الشركات الأجنبية العاملة في العراق بهدف تطوير مهارات البناء المتوافرة محلياً وتوفير التدريب وبرامج الإقامة للعمال العراقيين.٣- تطوير استراتيجيات تحسين مجموعات معينة من المهارات (التشييد، والنجارة... الخ)٤- تحسين مستوى تعليم العمال الشباب وتدريبهم المهني في قطاع الإنشاءات.٥- توفير الحوافز للعمال الجدد للعمل في معامل مواد البناء.٦- توفير الدعم لجميع أشكال الجمعيات الخاصة بالعمالين في مجال البناء |

عروض ورشة العمل

الجلسة رقم (١): تحليل قطاع الإسكان في العراق: الأنماط والظروف السكنية

- ١- مقدمة إلى دراسة سوق السكن في العراق (طارق الشيخ)
- ٢- لمحة عامة عن قطاع الإسكان (جيري أرباك)
- ٣- الأنماط السكنية (جيري أرباك)
- ٤- الظروف السكنية (أندريه هير)

الجلسة رقم (٢): تحليل قطاع الإسكان في العراق: الاحتياجات الإسكانية، الخيارات التفضيلية والقدرة على الدفع

- ١- الاحتياجات السكنية وتفضيلات الأسر (جيري أرباك)
- ٢- القدرة على دفع الوحدة السكنية والاستعداد لدفع المطلوب (بابار ممتاز)

الجلسة رقم (٣): تحليل قطاع السكن في العراق: تمويل الأراضي والوحدات السكنية

- ١- توفير قطع الأراضي وإدارتها (جون باكمان)
- ٢- التمويل الإسكاني (بابار ممتاز)

الجلسة رقم (٤): تحليل قطاع الإسكان في العراق: وضع صناعة مواد البناء والتشييد

- ١- تحليل شركات البناء والتطوير (سحر الرسام، جون باكمان)
- ٢- تحليل إنتاج وتوفير مواد البناء (جيري أرباك)

الجلسة رقم (٦): تحليل قطاع الإسكان في العراق: مضامين السياسات والدروس المستفادة من التجربة العالمية

- ١- أهداف International Compaq المعهد الدولي العالمية للعراق ومقاصد السياسات الإسكانية (سوديبنتو موكيرجي وطارق الشيخ)
- ٢- مضامين ومقترحات السياسات (أندريه هير).



ورشة عمل تحليل قطاع الإسكان في العراق والتوجهات المستقبلية

عمان-الأردن، ٦-٧ كانون الأول ٢٠٠٦



الأجندة

| اليوم الأول ٦ ديسمبر ٢٠٠٦ | |
|--|---------------|
| التسجيل | ٨:٣٠ |
| جلسة الافتتاحية/ ملاحظات الافتتاح | ٩:٣٠ - ٩:٠٠ |
| استراحة | ٩:٣٠ - ١٠:٠٠ |
| | الجلسة ١ |
| تحليل قطاع الإسكان في العراق: الأنماط والظروف السكني | ١١:٣٠ - ١٠:٠٠ |
| | الجلسة ٢ |
| تحليل قطاع الإسكان في العراق: الاحتياجات الاسكانية، والخيارات التقضيلية، والقدرة على الشراء والدفعة | ١٣:٠٠ - ١١:٣٠ |
| غذاء | ١٤:٠٠ - ١٣:٠٠ |
| | الجلسة ٣ |
| تحليل قطاع الإسكان في العراق: تمويل الأراضي والوحدات السكنية | ١٥:٣٠ - ١٤:٠٠ |
| تقدمة لجلسة مجموعات العمل | ١٥:٤٥ - ١٥:٣٠ |
| استراحة | ١٦:٠٠ - ١٥:٤٥ |
| | الجلسة ٤ |
| جلسة مجموعات العمل المحاور: (أ) تخطيط المدن والحصول على الأرض السكنية؛ (ب) تمويل الإسكان وإصلاح نظام الدعم؛ و(ت) صناعات مواد البناء والتشييد. | ١٧:٠٠ - ١٦:٠٠ |
| ملاحظات نهاية اليوم الأول | ١٧:٣٠ - ١٧:٠٠ |

| اليوم الثاني ٧ ديسمبر ٢٠٠٦ | |
|--|---------------|
| | الجلسة ٥ |
| تحليل قطاع الإسكان في العراق: وضع صناعة مواد البناء والتشييد | ٩:٠٠ – ١٠:٣٠ |
| استراحة | ١٠:٣٠ – ١١:٠٠ |
| | الجلسة ٦ |
| تحليل القطاع في العراق: مضامين السياسات والدروس المستفادة من الخبرات والتجارب العالمية | ١١:٠٠ – ١٢:٠٠ |
| استراحة | ١٢:٠٠ – ١٢:١٥ |
| غذاء | ١٣:١٥ - ١٤:١٥ |
| | الجلسة ٧ |
| مجموعات العمل: أهداف واستراتيجيات السياسات | ١٤:١٥ – ١٥:٤٥ |
| استراحة | ١٥:٤٥ – ١٦:٠٠ |
| | الجلسة ٨ |
| الجلسة المكتملة: مضامين تطور السياسات والطريق إلى الأمام | ١٦:٠٠ – ١٧:٠٠ |
| الملاحظات الختامية | ١٧:٠٠ – ١٧:٣٠ |