

EAST GATE
ECONOMIC RESEARCH
& MARKET STUDIES



بوابة الشرق
للابحاث الاقتصادية
ودراسات السوق

التطوير العقاري في العراق: التحديات والفرص الاستثمارية



الإصدار

نوفمبر 2022

بإشراف

د. ابراهيم ادب ابراهيم
كبير باحثين مركز بوابة الشرق

أعداد

فريق باحثين مركز بوابة الشرق

التطوير العقاري في العراق: التحديات والفرص الاستثمارية

الفهرس

الصفحة	المواضيع
04	مقدمة
05	أولاً: قانون الاستثمار لسنة 2006
07	ثانياً: برنامج الإسكان
10	عدد الوحدات السكنية في كل محافظة
11	الفرص الاستثمارية المتاحة في قطاع الاسكان
13	ثالثاً: إطلاق قروض الإسكان

مقدمة

بالرغم من أهمية الاستثمار العقاري في العراق من حجم الاستثمارات وعدد المستثمرين ومقدار الأرباح، إلا أن البيانات الرسمية الخاصة بسوق الاستثمار شبه معدومة، فعدد شركات الاستثمار العقاري المسجلة في سوق الأوراق المالية محدود جداً ولا يمثل سوق الاستثمار الحقيقي الذي يدار من قبل مكاتب ووسطاء.

وتأتي أهمي الاستثمار العقاري من صلته الوثيقة بأزمة السكن الخانقة التي يعاني منها البلد والمتمثلة بالارتفاع الكبير في أسعار العقارات مقارنة بالعديد من بلدان العالم، وشحة الأراضي، وانخفاض الخدمات والبنية التحتية، وقدم نجم عن ذلك مشاكل عديدة في قطاع الإسكان تمثلت في انتشار العشوائيات واكتظاظها وتدهور المخزون. ويقدر نقص المساكن في الفترة الأخيرة بما يتراوح بين ٣-٤ ملايين وحدة سكنية، يتركز العجز السكني في محافظات بغداد، نينوى، البصرة، كركوك، بابل، أما الدور السكنية في المحافظات المتضررة من الدراب وعمليات التحرير فبلغ مجموعها ٥٨٦٧ وحدة سكنية متضررة حسب مسح تقييم الاضرار لعام ٢٠١٧، وأن أكثر محافظة متضررة كانت محافظة نينوى بنسبة ٦٢٪، ثم محافظة الانبار بنسبة ٢٠٪، تليها محافظات صلاح الدين وكركوك وديالى وبابل وبغداد، وان الاولويات التخطيطية لمعالجة مشكلة العجز السكني تتطلب ان تكون الاولوية الأولى (بغداد، نينوى، البصرة، كركوك، بابل)، في مشاريع الاسكان وتعليمات فرز الأراضي السكنية، ومن ثم محافظات (ذي قار، الانبار، صلاح الدين، ديالى، النجف) كأولوية ثانية، و ثم محافظات (واسط، كربلاء، القادسية، ميسان، المثنى) كأولوية ثالثة

ويواجه قطاع الإسكان في العراق عدة مشاكل أهمها:

١. إن المعروف من المساكن لا يلبى احتياجات السكان.
٢. قلة الأراضي المخصصة للاستثمار السكني.
٣. نقص الموارد المالية لمشاريع الإسكان.
٤. البنية التحتية الحالية لا تتوافق مع الاحتياجات الحالية.
٥. الكثير من المساكن الموجودة بحاجة لإصلاح وترميم.
٦. ارتفاع أسعار مواد البناء.
٧. انتشار البناء العشوائي.

ونتيجة لهذه المشكلات، يعاني البلد من نقص كبير ومتزايد في المساكن، والذي تم تحديده على أنه المشكلة الأكثر أهمية. للتخفيف من المشكلات التي تم تحديدها، اقترحت سياسة الإسكان الوطنية خمسة مبادئ:

١. تحديد دور القطاع العام في كونه مسؤولاً عن الإشراف ووضع المبادئ التوجيهية والسياسات الرئيسية وتقديم المساعدة للأسر ذات الدخل المحدود.
٢. تشجيع القطاع الخاص على القيام بدور رئيسي في الإنتاج السكني.
٣. تعديل التشريعات الحالية وتجنب المركزية في التخطيط واتخاذ القرارات لتسهيل نمو قطاع الإسكان.
٤. توفير الموارد المالية المطلوبة.
٥. اعتماد طرق ابتكارية جديدة لزيادة إنتاج المساكن.

انطلاقاً من هذه التوجهات سعت الحكومة لاتخاذ جملة من الإجراءات التي تساعد في تفعيل دور القطاع الخاص في مجال الاستثمار في التطوير العقاري أهمها:

١. إصدار قانون جديد للاستثمار.
٢. إصدار مبادرة بناء المساكن.
٣. إطلاق قروض الإسكان.

أولاً: قانون الاستثمار لسنة ٢٠٠٦

أصدر مجلس النواب العراقي قانوناً لتشجيع الاستثمار في العراق تم نشره في جريدة الوقائع العراقية بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٧ ضمن فيه للمستثمر العراقي والأجنبي لأغراض مشاريع الإسكان حق الاحتفاظ بالأرض بمقابل يحدد بينه وبين مالك الأرض دون المضاربة بالأرض وفق ضوابط تضعها الهيئة الوطنية للاستثمار وبموافقة مجلس الوزراء، وتسهل الهيئة تخصيص الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية وتمليك الوحدات السكنية للعراقيين بعد إكمال المشروع.

كما ضمنت للمستثمر المتمتع المستثمر بالمزايا الآتية:

أولاً: أخراج رأس المال الذي ادخله الى العراق وعوائده وفق احكام هذا القانون وتعليمات البنك المركزي العراقي وبعملة قابلة للتحويل بعد تسديد التزاماته وديونه كافة للحكومة العراقية وسائر الجهات الأخرى.

ثانياً: حث المستثمر الأجنبي :

- أ- التداول في سوق العراق للأوراق المالية بالسهم والسندات المدرجة فيه.
- ب- تكوين المحافظ الاستثمارية في السهم والسندات .

ثالثاً : استئجار الأراضي اللازمة للمشروع او المساطحة للمدة التي يكون فيها المشروع الاستثماري قائماً على ان لا تزيد عن (٥٠) خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة، وأن تراعى في تحديد المدة طبيعية المشروع وجدواه للاقتصاد الوطني.

رابعاً: التأمين على المشروع الاستثماري لدى أي شركة تأمين وطنية او اجنبية يعتبرها ملائمة.

خامساً: فتح حسابات بالعملة العراقية او الاجنبية او كليهما لدى احد المصارف في العراق او خارجه للمشروع المجاز.

كما ضمن هذا القانون للمستثمر الأجنبي ما يأتي:

١. الحق في توظيف واستخدام عاملين من غير العراقيين في حالة عدم امكانية استخدام عراقي يملك المؤهلات اللازمة وقادر على القيام بنفس المهمة وفق ضوابط تصدرها الهيئة.
٢. حق الإقامة في العراق وتسهيل دخوله وخروجه من والى العراق .
٣. عدم المصادرة او تأميم المشروع الاستثماري المشمول بأحكام هذا القانون كلاً او جزءً باستثناء ما يصدر بحقه حكم قضائي بات.

٤. للعاملين الفنيين والاداريين غير العراقيين في المشروع ان يحولوا رواتبهم وتعويضاتهم الى خارج العراق وفقاً للقانون بعد تسديد التزاماتهم وديونهم تجاه الحكومة العراقية وسائر الجهات الأخرى.

وقد فرض القانون على المستثمر الالتزام بما يأتي:

أولاً: اشعار الهيئة الوطنية للاستثمار او هيئة الاقليم او المحافظة حسب الاحوال خطياً فور الانتهاء من تركيب الموجودات وتجهيزها لأغراض المشروع وتاريخ بدء العمل التجاري.

ثانياً: مسك حسابات اصولية يدققها محاسب قانوني مجاز في العراق وفقاً للقانون.

ثالثاً: تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع وأي معلومات او بيانات او وثائق تطلبها الهيئة او الجهات الأخرى المختصة فيما يتعلق بموازنة المشروع والتقدم الحاصل في أنجازه.

رابعاً: مسك سجلات خاصة بالمواد المستوردة للمشروع والمعفاة من الرسوم طبقاً لأحكام هذا القانون مع تحديد مدد الاندثار لهذه المواد.

خامساً: المحافظة على سلامة البيئة والالتزام بنظم السيطرة النوعية المعمول بها في العراق واللائحة العالمية المعتمدة في هذا المجال والقوانين المتعلقة بالأمن والصحة والنظام العام وقيم المجتمع العراقي.

سادساً: الالتزام بالقوانين العراقية النافذة في مجالات الرواتب والاجازات وساعات وظروف العمل وغيرها كحد ادنى .

سابعاً: الالتزام بتطابق 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.

ثامناً: تدريب مستخدميه من العراقيين وتأهيلهم وزيادة كفاءتهم ورفع مهاراتهم وقدراتهم وتكون الدلوية لتوظيف واستخدام العاملين العراقيين.

وقد منح القانون المستثمرين مجموعة من الإعفاءات تشمل:

الإعفاء من الضرائب والرسوم لمدة ١٠ عشر سنوات من تاريخ بدء التشغيل التجاري وفق المناطق التنموية التي يحددها مجلس الوزراء باقتراح من الهيئة الوطنية للاستثمار حسب درجة التطور الاقتصادي للمنطقة وطبيعة المشروع الاستثماري، بالإضافة إلى إتاحة الفرصة لإعفاءات أخرى من قبل مجلس الوزراء او تقديم حوافز او ضمانات او مزايا اخرى لأي مشروع او قطاع او منطقة والمدد والنسب التي يراها مناسبة وفقاً لطبيعة النشاط وموقعه الجغرافي ومدى مساهمته في تشغيل الأيدي العاملة ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، لاعتبارات تقتضيها المصلحة الوطنية، وكذلك للهيئة الوطنية للاستثمار زيادة عدد سني الإعفاء من الضرائب والرسوم يتناسب بشكل طردي مع زيادة نسبة مشاركة المستثمر العراقي في المشروع أكثر من ٥٠٪، وهناك أيضاً إعفاء للموجودات المستوردة لأغراض المشروع الاستثماري من الرسوم على ان يتم ادخالها الى العراق

خلال ثلاث سنوات من تاريخ منح إجازة الاستثمار، وإعفاء للموجودات المستوردة اللازمة لتوسيع المشروع أو تطويره أو تحديثه من الرسوم إذا أدى ذلك إلى زيادة الطاقة التصميمية، على أن يتم إدخالها خلال ثلاثة سنوات من تاريخ أنشغال الهيئة بالتوسع أو التطوير، وإعفاءات قطع الغيار المستوردة لأغراض المشروع من الرسوم على أن لا تزيد قيمة هذه القطع على (٢٠٪) عشرين من المئة من قيمة شراء الموجودات بشرط أن لا يتصرف بها المستثمر لغير الأغراض المستوردة من أجلها، كما منحت مشاريع الفنادق والمؤسسات السياحية والمستشفيات والمؤسسات الصحية ومراكز التأهيل والمؤسسات التربوية والعلمية إعفاءات إضافية من رسوم إستيراد الأثاث والمفروشات واللوازم لأغراض التحديث والتجديد مرة كل أربع سنوات في الأقل على أن يتم إدخالها إلى العراق أو استعمالها في المشروع خلال (٣) سنوات من تاريخ صدور قرار الهيئة بالموافقة على قوائم الاستيرادات وكمياتها، بشرط أن لا يتم استخدامها لغير الأغراض المستوردة من أجلها.

ثانياً: برنامج الإسكان

أعلنت الهيئة الوطنية للاستثمار عن البدء ببرنامج الإسكان لبناء ما يقارب مليون وحدة سكنية في محافظات العراق الخمس عشر (باستثناء إقليم كردستان)، يتم بموجبه المطور الفائز بالمشروع الأرض والرخصة - كلاهما بشروط - لبناء العدد المطلوب من الوحدات السكنية المخصصة للمشروع، والبنية التحتية المحتملة.

وتمنح الهيئة تفضيلاً للمطورين الذين يرغبون بالبناء مستخدمين التقنيات الحديثة، والتي تسمح لهم باكمال البناء بشكل أكثر فاعلية من ناحية الكلفة والوقت. يقوم المستثمرون/ المطورون ببيع الوحدات السكنية عند اكمال المشروع إلى الافراد، وتشرف الهيئة على تنفيذ برنامج الإسكان في عموم العراق من خلال تنسيق تقدمه عبر مراحل المختلفة ويشمل ذلك منح الأرض إلى المطورين. كما تقوم الهيئة بتنسيق العلاقة بين المستثمر/ المطور والوزارات المناسبة وخاصة وزارة الاعمار والسكان والبلديات والاشغال العامة والسلطات في المحافظات لضمان سلاسة عملية التطوير وتسهيل نشاطات المطورين.

وتقوم مجموعة من المصارف العراقية (المصرف العراقي للتجارة، الرافدين، الرشيد) بقيادة وإدارة كافة الاتفاقيات المالية الخاصة بالبرنامج. كما أنهم سيقومون بتنسيق المبالغ المالية المتعلقة بالتطوير المتنوع الحاصل في العراق.

يتميز البرنامج بالخصائص التالية:

١. يتألف البرنامج من سلسلة من التطويرات في عموم المحافظات العراقية الخمس عشر. يصل عدد الوحدات السكنية المزمع بنائها حوالي مليون وحدة سكنية.

٢. يجب أن تخضع الوحدات السكنية إلى معايير أساسية معينة من حيث الحجم والتصميم وكفاءة الطاقة ومواد البناء، وفي ظل النقص في الإسكان والأراضي المتوفرة في البيئات الحضرية يتطلب أن تكون الوحدات على شكل شقق (اعتماداً على المتطلبات المحلية واحتياجات السوق الإقليمية) على أن تكون مساحة كل شقة ما بين ١٠٠-١٤٠م^٢ (تحتوي على أقل تقدير على ثلاث غرف نوم، غرفة معيشة، حمام، مطبخ، ومنطقة خزن) وعليه يتوجب على المستثمرون/المطورون إدراك الحاجة إلى المصاعد في هذه المباني عندما تظهر الحاجة لها.

وبالنسبة لمواقع المناطق خارج المدن الرئيسية، تكون الوحدات السكنية في المناطق الريفية هي للدور والمباني الاصغر حجماً مع نفس حجم الشقق وترحب الهيئة بالتصاميم الخلاقة والتي من شأنها تعديل المتطلبات الرئيسية بهدف توفير المزيد من الترتيبات التطويرية المثلى.

٣. واقترحت الهيئة ان لا يتجاوز سعر بيع كل وحدة سكنية خمسين الف دولار امريكي مع الاخذ بنظر الاعتبار ان سعر الوحدة في العديد من محافظات العراق سيكون اقل من السعر المذكور اعلاه.

٤. وقد تم تصميم البرنامج بحيث يوفر خيارين عقاريين للمشتري وهما:

- يدفع المشتري قسطاً اولياً بقيمة 25٪ من سعر الشراء عند توقيع العقد بضمان من مجموعة المصارف المعنية، كما يدفع المشتري دفعة اخرى بقيمة 10٪ من سعر الشراء عند تسليم الوحدة السكنية على ان يقسط باقي المبلغ من قبل مقرض الرهن العقاري على مدى عشر سنوات.

- يدفع المشتري قسطاً اولياً بقيمة 25٪ من سعر الشراء عند توقيع العقد بضمان من مجموعة المصارف المعنية، كما يدفع المشتري 7٪ من سعر الشراء عند تسليم الوحدة السكنية على ان يقسط باقي المبلغ على مدى عشر سنوات، يحتوي هذا الخيار على مبلغ شهري اقل لمقرض الرهن العقاري ودفعة كبيرة عند اكتمال وقت الرهن (والذي من الممكن اعادة دفعه)

٥. وتزامنا مع شراء كل عقار، يتوجب على المشتري التوقيع على عقد صيانة للمناطق المشتركة من مشروع التطوير (انظر برامج الصيانة ادناه).

٦. توفر الشركة الوثائق التالية لغرض الحصول على موافقة الهيئة والهيئات الداعمة الاخرى خلال اسبوعين:

- تصميم خيالي لمدينة سكنية اقتصادية - قابلة للتعديل لأي قطعة ارض (خمسة اختلافات على الاقل) ومعايير تصميم عامة.
- وصف خطة العمل والجدول الزمني لغرض القيام بالمهمة خلال سنتين
- توصف الخدمات والتسهيلات التي تقدمها الشركة
- عدد مستويات التوظيف المباشر وغير المباشر خلال مراحل البناء والتشغيل
- تقييم النمو المتوقع للأعمال القائمة والجديدة باعتبارها نتيجة غير مباشرة للعمل والتطويرات الرئيسية الاخرى والزيادة الناتجة في النشاط الاقتصادي المحلي وزيادة عدد السكان.
- خطاب مصرفي يقدم الى المصرف المعتمد لدى الهيئة يبين استعدادهم لتمويل المشروع (٧٥٪ من الكلفة الكلية للمشروع)
- قائمة بأسم/ نبذة عن الشركات العاملة على انجاز المهمة.
- الاعمال السابقة للشركات المساهمة بالعمل

٧. تجهز الشركة الوحدات السكنية لمحدودي - متوسطي الدخل في المحافظات المتفق عليها.

٨. تدفع الهيئة الى الشركة ما لا يزيد عن 500 دولار امريكي عن كل متر مربع واحد في كل وحدة سكنية وهذا يعني ما لا يزيد على ٥٠ الف دولار امريكي للوحدة التي مساحتها 100م² (بما في ذلك كافة اعمال

٩. يشمل تمويل المشروع/ البناء دفعة اولية كمقدمة قيمتها ١٠٪ مقابل ضمان مصرفي للدفعة و١٥٪ دفعة اخرى وفقاً لتقدم العمل حسب المراحل المتفق عليها..

كلف البنى التحتية

يتناول المشروع بناء البنى التحتية بالشكل التالي:

١. يتم بيان المزيد من التفاصيل لكل تطوير بخصوص البنى التحتية القائمة في المناطق المحيطة بموقع التطوير المعني.

٢. فيما يخص البنية التحتية ضمن حدود التطوير، يطلب من كل مستثمر/مطور بناء مثل هذه البنية التحتية، والتي تدخل قيمتها في سعر بيع الوحدات على اساس تناسبي.

٣. لأغراض كل تطوير بحد ذاته، من المتوقع ان تشمل البنى التحتية ضمن حدودها الطرق والماء والمجاري والكهرباء وخطوط الاتصالات

برنامج الرهن العقاري

يشتمل البرنامج على تسهيلات رهنية وبترتيب مالي رئيسي من مجموعة المصارف العراقية (المصرف العراقي للتجارة، الرافدين، الرشيد) يشمل برنامج الرهن العقاري وبشكل واسع الشروط التالية:

١. يكون الرهن المقدم الى المشتريين قابلاً للتعديل. تعمل الهيئة على توفير تمويل اسكان متوافق مع الشريعة الاسلامية.

٢. تضع مجموعة المصارف معايير ائتمان مناسبة ونظام مراقبة بخصوص الرهون. تحصل مجموعة المصارف على الامن في شكل اولوية حق الامتياز على عنوان كل وحدة باعتبارها الجهة الادارية للمجموعة..

٣. يهدف البرنامج الى استخدام السيولة الكبيرة المتوفرة في قطاع المصارف العراقية، كما يهدف الى استغلال الموارد الاخرى للسيولة داخل وخارج العراق..

٤. تقوم كلا من الهيئة ومجموعة المصارف بتنسيق نشاطاتهم المالية مع الهيئات والمؤسسات المالية متعددة الاطراف

برامج الصيانة

يتم التعاقد مع شركات متخصصة لصيانة هذه المناطق المشتركة. تتقاضى هذه الشركات اجور شهرية مقابل الادارة والصيانة من مالكي الوحدات السكنية.

محفزات للمستثمرين/ المطورين وقضايا اخرى

يحتوي البرنامج على خصائص اضافية اخرى:

١. في حالات معينة، تقوم الهيئة بتوفير فرص بناء إضافية للتطويرات المقترحة وذلك لغرض زيادة عائدات المستثمر/ المطور، تقترح الهيئة بعد ذلك احتواء تطوير ما لمكونات تجارية معينة والتي تكون الرخص فيها مشروطة بالموافقة على اكمال وحدات سكنية معينة. تشمل هذه المشاريع التجارية ولا تقتصر على الوحدات السكنية التي لا تحمل اسعار البيع المستهدفة، منافذ البيع بالتجزئة (وتتضمن مراكز التسوق) والفنادق والمساحات المكتبية. نرحب بمدخلات المطورين حول انواع المشاريع التجارية المصاحبة وعن كيفية بناء التطوير كجزء من استجابة المستثمرين/ المطورين لهذا الاعلان.

٢. تعتقد الهيئة ان كل تطوير سوف يتضمن متطلبات من المطورين لبناء خدمات عامة معينة مثل المدارس والمستوصفات وخدمات مشابهة.

٣. في ضوء نقص الاسكان في العراق، فأن الهيئة تفضل المطورين الذين يرغبون بإكمال مشاريعهم المقترحة باستخدام التقنيات الحديثة في البناء، والتي من المتوقع ان تكمل البناء بشكل اكثر فاعلية من ناحية الكلفة والوقت من تلك التي يحتاجها البناء التقليدي المستخدم في العراق. يجب ان يذكر المطورون ان الهيئة سوف تقوم بمراجعة هذه التقنيات الحديثة لضمان عدم تضرر النوعية وتطابق المواد والتصاميم مع المتطلبات الاصلية واحتياجات السوق.

عدد الوحدات السكنية في كل محافظة

تم اقتراح عدد الوحدات السكنية اعتماداً على البيانات المتوفرة من وزارة التخطيط والتعاون الانمائي في كل محافظة والتي تكون مقارنة لما هو مذكور في الجدول ادناه:

عدد الوحدات السكنية في كل محافظة

المحافظة/ الاقليم	عدد الوحدات السكنية بالآلاف
الانبار	٤٥
بابل	٥٤
بغداد	٢٢٤
بصرة	٨٠
ديوانية	٣٥
ديالى	٤٣
كربلاء المقدسة	١٣
كركوك	٤٠
اقليم كردستان	١٤٠
ميسان	٣١
المثنى	٢٢
النجف الاشرف	٣٧
نينوى	١٠١

٣٩	صلاح الدين
٥٨	ذي قار
٣٦	واسط
٩٩٨	المجموع

الفرص الاستثمارية المتاحة في قطاع الاسكان

ت	اسم المشروع	الموقع	الارض المخصصة للمشروع	المحافظة
١	مجمع سكني لشركة الاستكشافات النفطية (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر)	الرصافة / الحبيبية	-	بغداد
٢	(مجمع سكني لشركة نفط الوسط (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	الرصافة / الثعالبية	-	بغداد
٣	انشاء مجمع سكني لشركة تسويق النفط (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	بغداد	-	بغداد
٤	(انشاء مجمع سكني عمودي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	محطة شرق بغداد	٤٠٠ دونم	بغداد
٥	(مجمع سكني عمودي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	الكرخ / حي السلام: استثمار قطعة مرقمة ٢/١٥٣/٤	٣٩٧ دونم	بغداد
٦	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	الرصافة / الوزيرية	٣ دونم	بغداد
٧	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	الكرخ / الداودي	٥ دونم	بغداد
٨	(انشاء مجمع سكني عمودي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	١٣م/٦٦/٤٦٧ / الحسينية	٥٨ دونم	بابل
٩	انشاء مجمع سكني ٢٠% افقي ٨٠% عمودي	١٣/٤٦٧/٦٦ / الحسينية / الكفل	٨٩ دونم	بابل
١٠	(انشاء مجمع سكني عمودي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٨م / ١٤/١١ / الفيضية/ ناحية القاسم	٢٢ دونم	بابل
١١	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	١٢٨٥٤/١، ٢٨٥٥/٩م / اليوسفية / ناحية ابي عرق	٢٦ دونم	بابل
١٢	انشاء مجمع سكني للموظفين	١٤٤٢/٢٤ م / مركز المدينة	٧ دونم	بابل
١٣	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	بعقوبة ١٢٤٣/٥٣ م ٢٤ نهر الشيخ	٢٥٠ دونم	ديالى
١٤	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٤٢٧، ٦ م ٨ خانقين / حاج قره	٦٢ دونم	ديالى
١٥	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٤٢٢ / ٦ م ٨ / حاج قره	٤٠ دونم	ديالى
١٦	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	قزانية/١٠م ٢٢	١٥٠ دونم	ديالى
١٧	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	مندي/٢ م ٥ / امام عبد الرحمن	١٤٧ دونم	ديالى
١٨	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	الخالص/٥٦٦/١ م ٤٧ جديدة الاغوات	١٤٥ دونم	ديالى
١٩	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	تكريت/ جنوب المدينة	٦٠ دونم	صلاح الدين
٢٠	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	بيجي / المحطة	٣٥ دونم	صلاح الدين
٢١	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	سامراء/ مركز المدينة	-	صلاح الدين
٢٢	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	الطوز/ مركز المدينة	-	صلاح الدين
٢٣	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	بلد/ مركز المدينة	٤٠ دونم	صلاح الدين
٢٤	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	الكوت/ مركز المدينة/ الدجيل الغربي	٤٠٦ دونم	واسط
٢٥	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	قضاء الحي / ناحية الموفقية	٥١ دونم	واسط
٢٦	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	القطعة المرقمة ١/١٣٤٨ / ١٦ القحطانية	١٠٠ دونم	نينوى
٢٧	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	قضاء سنجار ١٤٣٣ والقطع ١٥٠ - ١٥٢ ومن ١٦٢-١٥٤ م ٢ سنجار الشمالية	٢٢٢ دونم	نينوى
٢٨	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	جزء من القطعة ١/٢٨ / ٥٧ القحطانية	٤٨٤ دونم	نينوى

المحافظة	الارض المخصصة للمشروع	الموقع	اسم المشروع	ت
نينوى	١٣٥ دونم	جزء من القطعة ٣٧٥ / ١ / م ٥١ المحلية	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٩
نينوى	٦ دونم	ناحية الربيعية القطعة ٥ / ٢٠٩٣ / م ٦٦ السعدة	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٠
نينوى	١٣٢ دونم	٤ / ٧٢٧ م ٦٥ جزيرة تلعفر الشمالية	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣١
نينوى	١٣٠ دونم	٤ / ١٩ م العذبة	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٢
نينوى	١٣ دونم	في مركز تلعفر	(انشاء وحدات سكنية في عامرية الفلوجة (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٣
الانبار	٣٨٧ دونم	الفلوجة - العامرية - ضمن حدود بلدية العامرية	(انشاء مجمع سكني في راوه (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٤
الانبار	١٠٨ دونم	الأببار - قضاء راوه - داخل حدود البلدية ضمن التوسع الجديد للقضاء	(انشاء مجمع سكني في راوه (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٥
الانبار	١٠٢ دونم	الأببار - حديثة - سد حديثة	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٦
الانبار	١٦٠٠ دونم	الأببار - الحبابية علي ساحل بحيرة الحبابية	(مدينة الحبابية الجديدة (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٧
الانبار	٣٣٦ دونم	منطقة صلاح الدين / الدواجن	(انشاء مجمع صلاح الدين السكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٨
الانبار	٦٢ دونم	قضاء الفلوجة / القطعة ٥٣٥٣ / ٢	(انشاء مجمع سكني في الفلوجة (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٣٩
الانبار	٨٠ دونم	الحصوة / الشامية ٨٣ / ٢٨٧٠٦ / م ٤٧	انشاء مجمع سكني للموظفين	٤٠
البصرة	٧٨ دونم	٤ / م ٣٢ الهارثة - خلف سكة قطار البصرة - بغداد وخلف منطقة خمسة ميل	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤١
البصرة	٨١ دونم	جزء من القطعة ٥٥ سفوان الشمالية/ قضاء الزبير - ناحية سفوان الشمالية	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤٢
البصرة	٦٤٨ دونم	جزء من القطعة المرقمة ١٠ م ٢٨ البيان	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤٣
البصرة	١٠٠٠ دونم	قضاء شط العرب / البيان	(انشاء مجمع سكني في شط العرب (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤٤
البصرة	٥٠ دونم	القطعة ١ / ٦١٤٢ م ٦١ / قضاء ابو الخصب	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤٥
البصرة	٥٩٠ دونم	٦٣ الدير / ٣٩٩ / قضاء القرنة - الدير	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤٦
البصرة	٢٣٠٣ دونم	قضاء الزبير / مقاطعة ٥٢ / الشعبية	انشاء مجمع سكني لشركة مصافي الجنوب (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر (للمستثمر	٤٧
البصرة	٢٩٤٣ دونم	قضاء الزبير / مويلحات الجنوبية	(انشاء مجمع سكني في سفوان (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤٨
البصرة	١١٩ دونم	قضاء الزبير / ناحية سفوان الشمالي	(انشاء مجمع سكني في بلدية سفوان (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٤٩
البصرة	-	ناحية التنومة	(انشاء مجمع سكني لشركة نفط الجنوب (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٠
البصرة	-	قضاء الفاو	(انشاء مجمع سكني لشركة نفط الجنوب (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥١
ميسان	٧٩ دونم	مركز قضاء المجر الكبير	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٢
ميسان	٧٩ دونم	قضاء الميمونة	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٣
ميسان	٣٢ دونم	قضاء الميمونة / ناحية العدل	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٤
ميسان	٥٠ دونم	قضاء الميمونة / ناحية سيد احمد الرفاعي	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٥
ميسان	٥٢ دونم	قضاء قلعة صالح	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٦
ميسان	٣٨ دونم	قضاء الميمونة / ناحية السلام	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٧
ميسان	١٦ دونم	ناحية العزيز	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٨
ميسان	٣٨ دونم	قضاء علي الشريقي	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٥٩
ميسان	٤٥ دونم	قضاء الكلاء	(انشاء مجمع سكني افقي (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦٠
ميسان	-	مركز مدينة العمارة	انشاء مجمع سكني (معلن من قبل وزارة الاعمار والسكان) (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦١
ميسان	٩ دونم	مركز المدينة ١ / ١٣٦٨ / م ٥	انشاء مجمع سكني للموظفين	٦٢
	٣٠ دونم		(انشاء مجمعات سكنية (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦٣
		١٨ / ١١٣٧٠ / ٢٢ / صدر البوسفية		
	٢١ دونم	٣ / ٥٠ / مقاطعة ابو صالح	(انشاء دور سكنية (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦٤

المحافظة	الارض المخصصة للمشروع	الموقع	اسم المشروع	ت
	٩٠٠ دونم	٢٤/١/١ / الفوار	انشاء مجمع سكني للموظفين متعدد اقصي وعمودي	٦٥
ذي قار	-	مدينة الناصرية	(انشاء مجمع سكني لشركة نطق الجنوب (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦٦
ذي قار	١٥٠ دونم	ناحية المصطفاوية	(انشاء مجمعات سكنية (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦٧
ذي قار	١٥٠ دونم	طريق كوت - ناصرية شرقاً / قضاء الرفاعي	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦٨
ذي قار	١١٢ دونم	مركز المدينة / هيئة حقول نطق ذي قار	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٦٩
ذي قار	١٠٠ دونم	مدينة الناصرية	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٧٠
ذي قار	-	مدينة الناصرية	مجمع سكني (محال من قبل وزارة الاسكان والاعمار) (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٧١
ذي قار	٣ دونم	مركز المدينة / هيئة النزاهة	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٧٢
المثنى	٢٥ دونم	ابو محار السماوة / ٢٣ / ٢٤ م ٦	(انشاء مجمع سكني (حسب تقديرات الجدوى الاقتصادية للمستثمر	٧٣

ثالثاً: إطلاق قروض الإسكان

بهدف التخفيف من آثار أزمة السكن التي يمر بها البلد، قرر البنك المركزي العراقي استمرار مبادرته في دعم سيولة قطاع الاسكان (صندوق الإسكان والمصرف العقاري) لإقراض المواطنين والموظفين الراغبين بشراء وحدات سكنية في عموم العراق.

وتنقسم منافذ التقديم على هذه القروض الى نوعين:

الأول: قروض صندوق الإسكان التي تكون بمبلغ قدره (٧٥) مليون دينار لبناء وحدات سكنية بمساحة لا تقل عن (١٠٠) متر مربع أو إضافة بناء في بغداد ومراكز المحافظات، وقروض بمبلغ قدره (٦٠) مليون دينار في اقصية العاصمة بغداد و (٥٠) مليون دينار خارج مراكز باقي المحافظات، وقروض بمبلغ قدره (٧٥) مليون دينار لشراء وحدات سكنية في المجمعات السكنية الاستثمارية التي سبق وأن حصلت الموافقة على تمويلها من الصندوق، وسيكون القرض دون فوائد سوى عمولة إدارية لمرة واحدة نسبتها (٥٪) من قيمة القرض وبمدة سداد لا تتجاوز (٢٠) سنة، لتسهيل قيمة القسط الشهري .

الثانية: قروض المصرف العقاري بمبلغ قدره (١٠٠) مليون دينار لشراء وحدات سكنية خارج المجمعات السكنية الاستثمارية بمساحة لا تقل عن (١٠٠) متر مربع، وستكون هذه القروض بفائده سنوية متناقصة نسبتها (٢٪) من قيمة القرض وبمدة سداد لا تتجاوز (٢٠) سنة.

وقروض بمبلغ (١٢٥) مليون دينار لشراء وحدات سكنية في المجمعات السكنية الاستثمارية، وستكون تلك القروض دون فوائد، على أن تستقطع عمولة إدارية لمرة واحدة نسبتها (٥٪) من قيمة القرض وبمدة سداد لا تتجاوز (٢٠) سنة.

المجمعات المشمولة في مبادرة شراء دار الى كل مواطن من خلال التقديم على المصرف العقاري بدون فوائد في أيلول ٢٠٢١

أولاً: بغداد

١. مجمع ستي
٢. مجمع أبراج العطيفية
٣. مجمع حيفا
٤. مجمع بغداد ريزدنسز
٥. مجمع جوهرة المحيط
٦. مجمع بوابة العراق
٧. مجمع حي السلام
٨. مجمع بدور بغداد
٩. مجمع ميدنة الكاظمية
١٠. مجمع أيادي العدل
١١. مجمع جزيرو أران
١٢. مجمع الزهور
١٣. مجمع ربحان

ثانياً: البصرة

١. مجمع الأمل ٢
٢. مجمع النرجس

ثالثاً: كربلاء

١. مجمع أملاك
٢. مجمع درة كربلاء
٣. مجمع غدير كربلاء
٤. مجمع الفردوس

رابعاً : ديالى

١. مجمع مكي
٢. مجمع الوند

خامساً: ذي قار

١. مجمع باب الناصرية
٢. مجمع السلام
٣. مجمع دائرة التقاعد وموظفي دائرة خزينة ذي قار
٤. مجمع مفتشي البلديات

سادس: النجف

١. مجمع الفدير ٢
٢. مجمع الأميرات
٣. مجمع السلطان
٤. مجمع عماد سكر
٥. مجمع ابي تراب
٦. مجمع القاسم

سابع: صلاح الدين

١. مجمع جنة تكريت
٢. مجمع السماوة
٣. مجمع إسكان البيادر

ثامن: بابل

١. مجمع الكوثر
٢. مجمع آشور
٣. مجمع أرض بابل
٤. مجمع حي السلام

تاسع: واسط

مجمع حي الجامعة

أسعار المتر المربع في بعض المجمعات السكنية في بغداد (من الفيس بوك)

المجمع	متوسط سعر المتر المربع
. مدينة بسماية الجديد والتي تتضمن 100.000 وحدة سكنية موزعة على 8 احياء كبرى	660
. مجمع الايادي السكني قرب معمل بسكولته ويتضمن 37 عمارة سكنية من 11 طابق	1500
. مدينة اليمامة السكنية في حي العدل وتتضمن 1200 شقة	1168
مجمع زهور بغداد السكني على طريق محمد القاسم السريع مؤلف من 122 عمارة سكنية (11 طابق)	1000
. مجمع دجلة دريم ستي في منطقة الكاظمية	1300
ابراج حيفا السكني	1160
(مجمع بوابة العراق (مقابل الزوراء	1650
(مجمع بغداد ريزيدنسز) المنطقة الخضراء	2000
مجمع ابراج النخلة منتصف شارع مطار المثنى	1600
مجمع ابراج النسيم ستي	
	1200
مجمع بدور بغداد السكني- بيوت	1425
(بمجمع شناسيل بغداد (بيوت	950

التطوير العقاري في العراق:

التحديات والفرص الاستثمارية

تقدم هذه الدراسة تحليلاً متعمقاً للقطاع العقاري في العراق، مع التركيز على استراتيجيات الحكومة لمعالجة النقص في المساكن في البلاد. وهو يحدد المبادئ الخمسة لسياسة الإسكان الوطنية، وقانون الاستثمار الجديد، ومبادرة بناء المساكن، وإصدارات قروض الإسكان. كما تفصل الوثيقة متطلبات الشركات المهتمة بتطوير مدن سكنية اقتصادية وتسرد المجمعات المدرجة في مبادرة شراء منزل لكل مواطن. وهو بمثابة دليل شامل لفهم الوضع الحالي والآفاق المستقبلية لقطاع العقارات في العراق.



www.egciraq.org

[@egciraq](#)



+964 771 878 5050



info@egciraq.org