



Funded by the European Union
بتمويل من الاتحاد الأوروبي



برنامج الموئل



سياسة الاسكان الوطنية في العراق 2030 - 2025

سياسات واستراتيجيات الاسكان والتنمية الحضرية

#TAEUFIQ
TeAm EUrope For IraQ

BEIT

بناء التحول العادل والشامل



Funded by the European Union
بتمويل من الاتحاد الأوروبي



برنامج الموئل



سياسة الاسكان الوطنية في العراق 2030 - 2025



#TAEUFIQ
TeAm EUrope For IraQ

BEIT

بناء التحول العادل والشامل

جميع الحقوق محفوظة © لوزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة (MOCHPM)، 2025

حقوق الطبع والنشر © برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، 2025

التصميم الجرافيكي: أنا بياتريس بايس

تصميم الغلاف: السيد نبيل عدنان نصيف/ مدير فني اقدم/ دائرة الاسكان/ وزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة

جميع الحقوق محفوظة

وزارة الأعمار والإسكان والبلديات العامة

بغداد، محافظة بغداد، 10011، العراق

عنوان الويب: <https://moch.gov.iq>

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في العراق (UN-Habitat)

مجمع الأمم المتحدة، المنطقة الدولية، بغداد، شارع حيفا، 10011، العراق

عنوان الويب: <https://unhabitat.org>

إخلاء مسؤولية:

لا تعكس المواد الواردة في هذا التقرير رأي الأمانة العامة للأمم المتحدة بشأن الوضع القانوني لأي بلد أو إقليم أو مدينة أو منطقة أو أي من سلطاتها، أو حدودها أو تخومها أو نظامها الاقتصادي أو مستوى تقدمها. يجوز إعادة نشر هذه الوثيقة دون موافقة مسبقة شريطة ذكر المصدر. الآراء الواردة في هذا التقرير لا تعكس بالضرورة آراء برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، أو الأمم المتحدة أو الدول الأعضاء.

المحتويات

07	الاختصارات
08	المقدمة
11	التمهيد
12	شكر وتقدير
15	الملخص التنفيذي
17	المنهجية وعملية التشاور
20	التزام العراق بالسكن الملائم
22	أهداف السياسة الوطنية للإسكان
23	المبادئ الأساسية للسياسة الوطنية للإسكان
26	نظرة عامة على تحديات الإسكان في العراق
43	استراتيجيات تنفيذ السياسة الوطنية للإسكان
43	1. إدارة الأراضي
55	2. إنتاج وحدات السكن
62	3. تمويل الإسكان
68	4. البنى التحتية
74	5. إدارة وصيانة الإسكان
80	6. مواد بناء الإسكان
87	الخاتمة
90	الملحق الأول: إطار واستراتيجية التنفيذ 2030-2025
94	الملحق الثاني: موائمة المحاور مع الخطط الوطنية
96	الملحق الثالث: استراتيجيات تنفيذ السياسة الوطنية للإسكان



الاختصارات

حكومة العراق	Gol	1
حكومة إقليم كردستان	KRG	2
وزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة	MOCHPM	3
وزارة التخطيط	MOP	4
وزارة المالية	MOF	5
وزارة الصناعة والمعادن	MOIM	6
وزارة العدل	MOJ	7
وزارة التجارة	MOT	8
المجلس الوطني للإسكان	NHC	9
البنك المركزي العراقي	CBI	10
صندوق الإسكان العراقي	IHF	11
المصرف العقاري	REB	12
الهيئة الوطنية للاستثمار	NIC	13
الجهاز المركزي للتقييس والسيطرة النوعية	COSQC	14
دائرة عقارات الدولة	GDRER	15
مديرية التسجيل العقاري	RERD	16
المركز الوطني لمختبرات البناء	NCCL	17
الجمعيات التعاونية الاسكانية	HSC	18
الاتحاد الأوروبي	EU	19
برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية	UN-Habitat	20
منظمة العمل الدولية	ILO	21
مركز التجارة الدولية	ITC	22
السياسة الوطنية للإسكان	NHP	23
قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل	NIL	24
خطة التنمية الوطنية (2024-2028)	NDP	25
الشراكات بين القطاعين العام والخاص	PPP	26
مؤسسات التمويل الصغيرة	MFIs	27
الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم	MSMES	28
بناء التحول العادل والشامل	BEIT	29
أهداف التنمية المستدامة	SDGs	30
المهجرون داخل العراق	IDPs	31
اتفاق باريس للمناخ	PCA	32

مقدمة

في ظل ما يشهده العراق من تحولات ديموغرافية واقتصادية واجتماعية متسارعة، تبرز الحاجة الماسّة إلى سياسة إسكان وطنية متكاملة، تُجسّد رؤية الدولة في تحقيق تنمية حضرية عادلة وشاملة، وتُلبيّ تطلّعات المواطنين في الحصول على سكن لائق وآمن.



يسرّنا أن نضع بين أيديكم وثيقة (سياسة الإسكان الوطنية) في العراق 2030-2025، التي تمّ إعدادها بالتعاون المثمر مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat)، والتي تمثل ثمرة جهود وطنية ودولية مشتركة تهدف إلى رسم خارطة طريق واضحة لدعم قطاع الإسكان بما يتماشى مع أهداف خطة التنمية الوطنية ورؤية العراق 2030.

لقد أدركت الحكومة العراقية، وفي مقدمتها وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة، أن توفير السكن الملائم هو حجر الأساس في تحقيق التنمية المستدامة، وضمان الاستقرار الاجتماعي، وتعزيز جودة الحياة للمواطن العراقي، من هذا المنطلق، جاءت هذه السياسة استجابة حقيقية للتحديات السكانية والعمرانية والاقتصادية المتزايدة التي يواجهها بلدنا، ورغبة صادقة في إرساء أسس التخطيط الحضري المتوازن، وتحقيق العدالة في توزيع فرص السكن والخدمات.

وإذ نثمن الدعم الفني والتقني الذي قدمه برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، فإننا نوّكد التزامنا بتنفيذ محاور هذه السياسة، بالتعاون مع جميع الشركاء في الحكومة، والقطاع الخاص، والمجتمع المدني، بما يُسهم في بناء مدن عراقية أكثر شمولاً، واستدامة، وازدهاراً.

ختاماً، فإن هذه الوثيقة تمثل مسار وطني جامع يتطلب العمل الجاد والمتواصل من الجميع، لنضمن لكل مواطن عراقي حقه في سكن لائق وآمن وموفر العيش الكريم.

بنكين ريكانى

وزير الإعمار والإسكان والبلديات العامة

تشرين الأول 2025

يشكل السكان المحور الأساس الذي تركز عليه الخطط والإستراتيجيات التنموية المحلية والإقليمية والعالمية لضمان حياة أفضل للإنسان من الناحية الاقتصادية والإجتماعية والصحية (البدنية والنفسية)، وفي ظل التحديات السكنية المتراكمة، تبرز الحاجة إلى تبني نهج شمولي يركز على توفير السكن اللائق والملائم لجميع المواطنين، بما يضمن الكرامة الإنسانية ويعزز الاستقرار الاجتماعي.

تعمل سياسة الإسكان الوطنية على تطوير برامج ومشاريع تستجيب للاحتياجات الفعلية للسكان، عن طريق توفير وحدات سكنية آمنة، وميسورة التكلفة، ومزودة بالخدمات الأساسية.

كما تسعى هذه السياسة إلى إرساء التوازن المكاني للسكان عبر توزيع المشاريع السكنية بشكل عادل بين المحافظات والمناطق، والحد من التركيز الحضري المفرط، وتشجيع التنمية المتوازنة في المناطق الريفية والأطراف الحضرية.



ويُعد هذا التوجه خطوة استراتيجية نحو تحقيق العدالة الاجتماعية، وتعزيز الاندماج العمراني، وتقليل الفجوات التنموية بين المناطق، فضلاً عن دعمها للنمو الاقتصادي من خلال تحفيز قطاع البناء، وتوفير فرص عمل، وتعزيز الاستثمار في المجمعات السكنية والبنى التحتية.

كما نؤكد على أنّ سياسة الاسكان الوطنية في العراق (2025-2030) لا تُنفذ بمعزل عن المجتمع الدولي، بل تستند إلى تعاون وثيق مع شركاء دوليين كالاتحاد الأوروبي الممول لمشروع التحول العادل والشامل (بيت-BEIT) والتي تقع تحت مظلة هذه السياسة، وكذلك الشريك الاساس في هذا التعاون الذي اسهم في صياغة السياسة بالدعم الفني وهو برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية في العراق (الهابيتات/ المونل-UN-Habitat).

هذه الشراكات تعكس التزام العراق بالمعايير الدولية، وتفتح آفاقاً للتمويل، ونقل المعرفة، وتبادل الخبرات، بما يعزز قدرة الدولة على توفير بيئة سكنية صحية وأمنة لجميع المواطنين.

وختاماً، إن سياسة الاسكان الوطنية ليست مجرد خطة عمرانية، بل رؤية متكاملة لتحقيق جودة حياة شاملة وبيئة حضرية آمنة، ومساكن لائقة ومجهزة بالخدمات الأساسية، وفرص للاندماج الاجتماعي والاقتصادي، ومساحات خضراء ومرافق عامة تضمن رفاهية السكان.

المهندس

صادق محمد حسن الفرطوسي

مدير عام دائرة الاسكان

وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة

تشرين الأول 2025



يواجه العراق نقصاً متزايداً في السكن، وإدراكاً منه لضرورة مواجهة التحديات الملحة لتوفير السكن، وضعت الحكومة العراقية سياسة الإسكان الوطنية 2025-2030 كإطار استراتيجي لحشد مختلف الجهات الفاعلة، وخاصة القطاع الخاص، من أجل توسيع نطاق توفير السكن بشكل ملحوظ.

تُعطي هذه السياسة الأولوية لحلول إسكان شاملة ومستدامة ومراعية للمناخ، تتماشى مع خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، والاستراتيجية المُرتقبة للتخفيف من الفقر في العراق 2026-2030، ورؤية الاستدامة 2030، والوثيقة الوطنية للسياسة السكانية 2023.

يعكس قطاع الإسكان في العراق التوجهات العالمية، حيث تُعيد التحضر السريعة، وتحديات القدرة على تحمل التكاليف، وأثار تغير المناخ، تشكيل احتياجات الإسكان الوطنية والمحلية.

وتُعدّ الاستراتيجيات التمكينية الفعالة أمراً بالغ الأهمية لتحقيق سكن ملائم وميسور للجميع. وتحتضن هذه السياسة هذه المبادئ، مما يضمن اسهام الإسكان في تحقيق اهداف العراق الأوسع نطاقاً في التنمية المستدامة والتخفيف من الفقر.

إن التزام الحكومة العراقية بوضع سياسة إسكان جديدة، رغم التحديات الاجتماعية والاقتصادية المعقدة، يعكس عزمها على ضمان حصول كل عراقي على سكن آمن وملائم وميسور. ويشهد هذا على عزم العراق على تجاوز العقبات والوفاء بالتزاماته تجاه شعبه، ممهّداً الطريق لمستقبل يُسهم فيه الإسكان في الاستقرار والمرونة والازدهار. وتؤكد سياسة الإسكان للفترة 2025-2030 على الدور المحوري للإسكان في رؤية العراق التنموية وجهوده لبناء مجتمع أكثر شمولاً وازدهاراً.

سيُشكّل تنفيذ هذه السياسة تحدياً يتطلب تنسيق الجهود بين المؤسسات، وإصلاحاً تشريعياً وتنظيمياً جاداً، والتزاماً مستداماً من جميع الجهات ذات العلاقة. ويظل برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ملتزماً بدعم الحكومة العراقية في ترجمة هذه السياسة إلى أفعال، ويتطلع إلى تحقيق تقدم ملموس نحو توفير سكن ملائم وميسور التكلفة ومستدام لجميع العراقيين.

مسلم كاظمي

مدير برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في العراق

المكتب الإقليمي للدول العربية

تشرين الأول 2025

تمهيد

تأتي سياسة الإسكان الوطنية في العراق للفترة 2025-2030 كاستجابة استراتيجية للتحديات المتراكمة في قطاع السكن، ولتلبية تطلعات المواطنين نحو بيئة عمرانية عادلة وأمنة. إذ تمثل هذه السياسة إطاراً وطنياً شاملاً يهدف إلى إعادة هيكلة منظومة الإسكان بما ينسجم مع أهداف التنمية المستدامة، ويعزز التكافؤ الاجتماعي والمكاني بين مختلف شرائح المجتمع ومناطقه شاملاً العراق بأكمله.

تكمن أهمية هذه السياسة في كونها لا تقتصر على معالجة نقص الوحدات السكنية، بل تتجاوز ذلك نحو بناء نموذج حضري متكامل يراعي العدالة في التوزيع، والكفاءة في التخطيط، والاستدامة في التنفيذ، فهي تضع الإنسان في صلب العملية التنموية، وتعمل على تمكين الفئات الهشة، وتحفز النمو الاقتصادي عبر تنشيط قطاع البناء، وتوفير فرص العمل، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

أما أبعادها، فتشمل البعد الاجتماعي عبر تحسين جودة الحياة، والبعد الاقتصادي عن طريق دعم الاستثمار في البنى التحتية، والبعد البيئي عبر تشجيع أنماط البناء المستدام، فضلاً عن البعد المؤسسي الذي يسعى إلى تعزيز الحوكمة وتكامل الأدوار بين الجهات المعنية.



الشكر والتقدير

بعد انتهاء العمل بوثيقة تحديث سياسة الإسكان الوطنية (2017-2022) وخططها التنفيذية في آذار (2023) وبهدف وضع سياسة اسكان وطنية جديدة للعراق للفترة (2025-2030) كان لوزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة، متمثلة بدائرة الاسكان وهي الدائرة المعنية بقطاع الاسكان دوراً محورياً في صياغة خارطة الطريق لهذه السياسة مستندة الى رؤية وطنية مستجيبة للتحديات السكنية وواقعية وقابلة للتطبيق، بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في العراق (الهابيتات/ المونل-UN-Habitat)، الذي أسهم بخبراته الدولية في دعم إعداد هذه السياسة، وتوفير الإطار المؤسسي والمعرفي اللازم لضمان توافقها مع المعايير العالمية وأهداف التنمية المستدامة وممول من بعثة الاتحاد الاوروبي في العراق ضمن مشروع بناء التحول العادل والشامل (بيت -BEIT). وهو جهد مشترك بين برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المونل) ومنظمة العمل الدولية ومركز التجارة الدولية. يهدف مشروع BEIT إلى دفع عجلة النمو الاقتصادي عبر خلق فرص عمل لائقة، تُعزز مبادرات الإسكان الميسور والمستدام في قطاع البناء في العراق، لذا هي ثمرة جهود مشتركة للعديد من الأفراد والهيئات الحكومية والمجتمع المدني، وقد أنجزت استجابةً لتحديات الاسكان العديدة التي واجهها العراق وصعوبات تطبيق تحديث السياسة لعام 2017 في ضوء التحديات الاقتصادية والأمنية المتنوعة التي طرأت في تلك الفترة.

لضمان استمرار العمل في مساره الصحيح شكّلت وزارة الإعمار والأسكان والبلديات العامة وبموجب الامر الوزاري المرقم بالعدد (2099) والمؤرخ في (15/1/2025) اللجنتين التوجيهية والفنية لسياسة الاسكان الوطنية في العراق (2025-2030) ضمّت ممثلين عن مختلف الجهات ذات العلاقة في الحكومة لتوجيه عملية إعداد الخطة، وكذلك تشكيل فرق العمل الفنية (نقاط الارتباط) بموجب كتاب الوزارة المرقم بالعدد (3877) والمؤرخ في (30/4/2025) التي قدمت مدخلات فنية بشأن توصيات سياساتية محددة خلال الفترة 2024-2025 .

راجع مسودة سياسة الاسكان الوطني في العراق (2025-2030) فنياً مجموعة من الخبراء من وزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة ومحافظات ووزارات اخرى، وابتدت اللجنة التوجيهية والفنية ملاحظاتها ليتم عرضها على الأمانة العامة لمجلس الوزراء للمراجعة النهائية والمصادقة عليها.

كان للسيدات والسادة الآتية اسماؤهم دوراً فعالاً في صياغة سياسة الإسكان الوطنية (2030-2025):

مُشرفو تطوير السياسة والمراجعة الفنية:

- المهندس صادق محمد حسن الفرطوسي - مدير عام دائرة الإسكان - وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة
- الدكتورة المهندسة فضاء معروف محمود الجبلي - مدير قسم الدراسات والسياسات الاسكانية - دائرة الإسكان - وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة.
- المهندسة شيماء محمود محمد العطية - مسؤول شعبة سياسة الإسكان الوطنية.
- المهندس وشيار امير حيدر - شعبة سياسة الإسكان الوطنية.
- المهندسة طيبة عدنان عبد - شعبة سياسة الإسكان الوطنية.
- المهندسة فتن فرج جبر - شعبة سياسة الإسكان الوطنية.

المستشارون الفنيون - برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية:

تم إعداد سياسة الإسكان الوطنية من قبل فريق تحت إشراف السيد مسلم كاظمي، مدير برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في العراق.

- السيد شون بوتنا - خبير في سياسات الإسكان والتشريعات والحوكمة.
- السيدة لي ديوبن - خبير أقدم في سياسات الإسكان.

الخبراء الفنيون لمراجعة السياسة:

- الدكتور المهندس مُحمّد مُحسن السيد/ مدير عام دائرة التنمية الاقليمية والمحلية/ وزارة التخطيط/ عضو اللجنة التوجيهية/ دكتوراه وماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي.
- السيد زانا عبد العزيز محمد صالح / مدير عام الدائرة الفنية في وزارة الأسكان والتعمير/ إقليم كردستان / عضو اللجنة التوجيهية .
- الدكتور المهندس مُحمد حيدر الساكني/ مدير عام دائرة الإعمار الهندسي/ وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة/ عضو اللجنة التوجيهية والفنية/ دكتوراه وماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي.
- الدكتور جمال باقر مطلق السعدي/ أستاذ جامعي وخبير إسكان/ عضو فريق ارتباط / وزارة التعليم العالي والبحث العلمي/ مركز التخطيط الحضري والاقليمي.
- الدكتور ظبية فاروق ابراهيم / مدير مكتب الوزير/ وزارة الأعمار والأسكان والبلديات العامة / خبير مهندس ومخطط حضري/ دكتوراه في التخطيط الحضري والاقليمي
- المهندس استبرق صباح العبيدي/مدير قسم التطوير/ مركز التطوير والتدريب/ وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة/ عضو ارتباط مشروع بيت/ مهندس مدني/ ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي.
- السيدة وجدان عبدالله محمد/ مدير قسم الدراسات والعمليات المصرفية/ المصرف العقاري/ وزارة المالية/ عضو اللجنة الفنية.
- المهندس احمد سلمان عباس/مدير دائرة إسكان واسط/ محافظة واسط/ عضو فريق ارتباط.
- المهندسة اسراء كاظم حسن/ مسؤول شعبة الدراسات/ ديوان المحافظة/ محافظة بابل/ عضو فريق ارتباط.
- المهندس حسين مُحمّد الفتلاوي/ مسؤول شعبة المتابعة/ قسم السياسات/ الأمانة العامة لمجلس الوزراء/ دائرة التنسيق الحكومي وشؤون المواطنين/ عضو فريق ارتباط/ دبلوم عالي تخطيط استراتيجي.
- المهندسة لانه صلاح الدين عبد الله/ قسم المباني/ الدائرة الفنية/ وزارة الإعمار والإسكان/ إقليم كردستان/ عضو اللجنة الفنية.

المحرر والمراجع الفني المتخصص

. الدكتورة المهندسة فضاء معروف محمود الجلي/ مدير قسم الدراسات والسياسات الاسكانية/ دائرة الإسكان/ وزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة/ عضو اللجنة الفنية/ هندسة معمارية/ ماجستير ودكتوراه في التخطيط الحضري والاقليمي.

الخبراء الفنيين

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في العراق (الهبيئات/ المونل-UN-Habitat):

- . مسلم كاظمي - مدير برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في العراق
- . ماركوس تودهبوب/ مدير البرنامج.
- . حازم الشخيلي/ مستشار قانوني.
- . أحمد جهاد/ مستشار - إدارة البرامج.
- . سعد مهدي/ مستشار - إدارة البرامج.
- . معن سامي / مستشار - إدارة البرامج.
- . بوجان حويزي/ مستشار - إدارة البرامج.

شكر لاعضاء مركز التجارة الدولية (ITC)

شكر لاعضاء منظمة العمل الدولية (ILO)

شكر لاعضاء اللجنة التوجيهية/ برئاسة السيد بنكين ريكاني/ وزير الإعمار والاسكان والبلديات العامة.

شكر لاعضاء اللجنة الفنية/ برئاسة المهندس صادق محمد حسن الفرطوسي/ مدير عام دائرة الإسكان/ وزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة.



الملخص التنفيذي

تُحدد سياسة الإسكان الوطنية في العراق (2030-2025) إطاراً شاملاً لمعالجة تحديات الإسكان في العراق، بما يتماشى مع أهدافه التنموية الأوسع. وتؤكد هذه السياسة التزام العراق الدستوري بضمان السكن اللائق للجميع (المادة 30/ لسنة 2005: أولاً وثانياً من الدستور)[1]، مع التركيز على إيجاد حلول سكنية مستدامة، وميسورة التكلفة، وشاملة، تلبي الاحتياجات الحالية والمستقبلية بما يسهم في تحقيق الاستقرار الاجتماعي وتوفير فرص متكافئة للعيش الكريم.

وُضعت هذه السياسة عبر مشاورات مكثفة، شملت مراجعات مكتبية، ومقابلات مع مصادر معلومات رئيسية، وورش عمل، وعمليات تحقق مع مجموعة واسعة من الجهات ذات العلاقة في الحكومة والمجتمع المدني والمنظمات الدولية وعدد من المختصين في قطاع الإسكان، مما يضمن تنوع وجهات النظر فيها، مما يجعلها مستجيبة لواقع الإسكان في العراق.

تتوافق هذه السياسة بشكل وثيق مع التزامات العراق التنموية، بما في ذلك رؤية التنمية المستدامة 2030، وخطة التنمية الوطنية (2028-2024)، واستراتيجية التخفيف من الفقر في العراق 2030-2026، والوثيقة الوطنية للسياسة السكانية 2023، مما يضمن اسهام جهود الإسكان في تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. كما تضمن هذه التوافقاات الاتساق مع الأطر العالمية، مثل أجندة المدن الجديدة، واتفاقية باريس للمناخ و إطار عمل الأمم المتحدة للتعاون في مجال التنمية المستدامة (UNSDCF)، وأهداف التنمية المستدامة، وخاصة الهدف الحادي عشر (جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة وأمنة وقادرة على الصمود ومستدامة).

ترتكز هذه السياسة على مجموعة من المبادئ الأساسية التي تؤكد التزام العراق بالشمولية والاستدامة واهمها اتباع سياسة الانتشار المتمركز والابتعاد عن سياسة الاملاء الحضري (للسياسة السابقة)، وهذا من شأنه يحافظ على المناطق الزراعية والخضراء داخل وخارج المدن، وتتحقق عبر:

[1] المادة 30 من الدستور العراقي/ لسنة 2005:

اولاً:- تكفل الدولة للفرد وللأسرة - وبخاصة الطفل والمرأة - الضمان الاجتماعي والصحي، والمقومات الاساسية للعيش في حياة حرة كريمة، تؤمن لهم الدخل المناسب، والسكن اللائق.

ثانياً:- تكفل الدولة الضمان الاجتماعي والصحي للعراقيين في حال الشيخوخة او المرض او العجز عن العمل او التشرّد او اليتيم او البطالة، وتعمل على وقايتهم من الجهل والخوف والفاقة، وتوفر لهم السكن والمناهج الخاصة لتاهيلهم والعناية بهم، وينظم ذلك بقانون.

- تخفيف الكثافة السكانية في المدن الكبرى عبر إنشاء مدن جديدة أو تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة ضمن النواحي والأقضية.
- توفير فرص عمل (أساسية وثنائية) للمواطنين بالقرب من مساكنهم لتقليل الاعتماد على المدن القائمة.
- توفير وحدات سكنية أو أراضٍ مزودة بالخدمات والبنى التحتية.
- تنفيذ الخدمات الاجتماعية عبر استخدامات أرضية متنوعة في المدن الجديدة.

تُولي مبادرات الإسكان الميسور الأولوية لدعم الفئات السكانية الضعيفة، مع تشجيع ممارسات ومواد بناء مستدامة وفعّالة من حيث التكلفة، التي تأخذ بعين الاعتبار الكلف الاقتصادية المخفضة والأثر البيئي. تُعزز هذه المبادئ حق جميع العراقيين في الحصول على سكن ملائم وميسور، معتبرة الإسكان أداة لتعزيز التنمية المستدامة والحد من الفقر، مع مراعاة التنوع الاجتماعي والثقافي الغني للعراق، عبر ضمان تلبية حلول الإسكان لاحتياجات جميع المجتمعات.

تدعم هذه السياسة إطار عمل تنفيذي واضح يُحدد الأدوار والمسؤوليات، فضلاً عن خطة عمل مرحلية، كما تتضمن آليات رصد وتقييم فعّالة لضمان المساءلة وقياس التقدم.

المنهجية وعملية التشاور

استُرشد في إعداد سياسة الإسكان الوطنية (2025-2030) بمنهجية شاملة، صُممت لضمان استنادها إلى الأدلة، وتشاركيته، وتجاوبها مع الاحتياجات المتنوعة لأصحاب المصلحة. وتضمنت العملية مراجعات مكتبية، ومقابلات مع مختصين رئيسيين، وورش عمل، وجلسات نقاش، وجلسات تدقيق، جمعت خبرات ووجهات نظر الحكومة العراقية، والأوساط الأكاديمية، وأصحاب المصلحة الآخرين.

المراجعة المكتبية

تم إجراء مراجعة مكتبية شاملة، مما أتاحت مفهوماً متكاملًا عن قطاع الإسكان في العراق، وأعدّ تقرير مرجعي حول الإسكان. وتضمن ذلك تحليلاً للمؤشرات الحكومية، والتقارير الوطنية والدولية، وسياسات الإسكان السابقة، والأطر القانونية، وخطط التنمية الوطنية ذات الصلة. كما تضمنت المراجعة تقييم الحالة إستناداً إلى دراسات ذات سياقات مماثلة، واستخلاص الدروس من أفضل الممارسات الإقليمية والعالمية. وأسهمت هذه الخطوة الأساسية في تحديد الفجوات القائمة، والاتجاهات الناشئة، والمجالات التي تتطلب اهتماماً عاجلاً، مما شكل أساساً للمشاورات والتحليلات اللاحقة. وتم تجميع سجل قانوني للقوانين واللوائح المتعلقة بالإسكان، وأجري تحليلاً للأطر القانونية لتحديد الفجوات ومجالات الإصلاح التي تُسهم في تنفيذ السياسة.

مقابلات مع المختصين الرئيسيين

استكمالاً للمراجعة المكتبية، أُجريت سلسلة من المقابلات مع مصادر معلومات رئيسية، شملت صناع سياسات وخبراء إسكان ومخططي مدن وممثلين عن المجتمع المدني والقطاع الخاص ومنظمات التنمية الدولية في العراق. وقد أتاحت هذه المقابلات فهماً للتحديات والفرص الممكنة في قطاع الإسكان، كاشفةً عن حقائق عملية وأولويات أصحاب المصلحة التي ربما لم تكن واضحة في الدراسات السابقة. وتستند هذه الخطوة إلى تجارب المعنيين المباشرين بقضايا الإسكان.

التوجيه الوزاري بشأن تطوير سياسات الإسكان في العراق

تُوفر إرشادات تطوير السياسات العامة في العراق نهجاً منظماً للوزارات والهيئات الحكومية العراقية لوضع سياسات واضحة قابلة للتطبيق وفعالة لمعالجة القضايا المجتمعية. وعلى وجه التحديد، شُكِّلَت فرق عمل فنية بتوجيه من وزارة الأعمار و الإسكان والبلديات العامة، ضمّت خبراء في السياسات العامة والتخطيط والإدارة المالية والشؤون القانونية والتنسيق مع مجموعة من الوزارات ذات الاختصاصات المتعلقة بقطاعي الإسكان والتنمية الحضرية المستدامة. وجمعت المدخلات على المستوى الوطني والإقليمي والمحافظات. وحددت هذه الفرق قضايا الإسكان الرئيسية، بالمواءمة مع رؤيتها التخصصية في قطاع الإسكان، وقد ضمن هذا النهج المنظم تحديد مشاكل السياسات بوضوح، وأن تكون الحلول السياسية المقترحة واقعية وقابلة للتنفيذ.

خارطة طريق السياسة الوطنية للإسكان في العراق

وضعت وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة في عام 2024 خارطة طريق شاملة مُصممة لتوجيه تطوير سياسة الإسكان الوطنية (2025-2030). حددت خارطة الطريق تلك ستة محاور أساسية تغطي قطاع الإسكان بأكمله والتي تشكل أساساً للسياسة الحالية، إلى جانب مجموعة من المؤشرات التي ستُرشد استراتيجية التنفيذ والرصد والتقييم في المستقبل لتلك السياسة. فضلاً عن ذلك وضع قسم الدراسات والسياسات الاسكانية تقييماً للتنفيذ والنجاحات والتحديات التي واجهتها سياسة الإسكان القديمة (2010) وتحديثها (2017).

ورش العمل

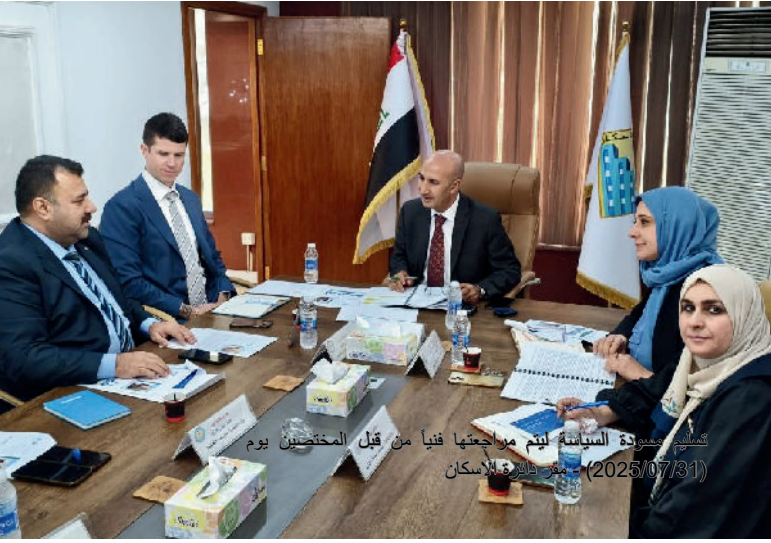
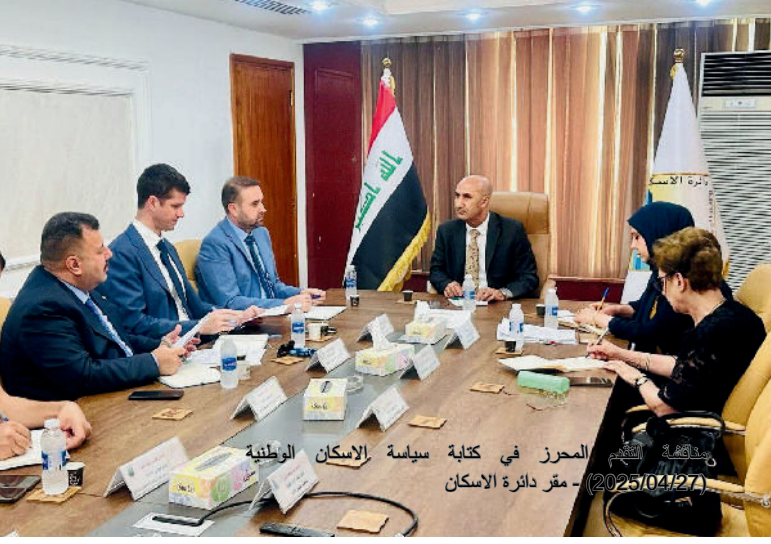
شكّلت ورش العمل والأجتماعات المتكررة جوهر عملية التشاور التشاركي، بدءاً بورشة عمل مع أصحاب المصلحة الحكوميين الرئيسيين في تموز 2024 وشباط 2025 وأيار 2025. ركزت المناقشات الميسرة على الدروس المستفادة من المراجعة المشتركة لتنفيذ السياسات السابقة، وتحديد الأولويات، والتوافق مع خطط التنمية الوطنية، وأفضل الممارسات، وتعزيز التعاون بين القطاعات .



مناقشة مسودة خارطة الطريق لسياسة الإسكان الوطنية في العراق (2025-2030) بمشاركة الجهات ذات العلاقة من الوزارات وتشكيلات وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة والهيئات (2024/07/23) مقر الوزارة.



جانب من الورشة التخصصية للشروع بكتابة سياسة الإسكان الوطنية في العراق (2025-2030) والتي اقيمت يومي (26-2025/02/27) بمشاركة الجهات ذات العلاقة من الوزارات وتشكيلات وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة والهيئات وشركائهم وبتمويل من الاتحاد الأوروبي.



ورشة عمل التحقق

مع اقتراب نهاية فترة التشاور، عُقدت اجتماعات عدة للتحقق من صحة مسودة السياسة، وذلك لضمان توافقها مع توقعات وأهداف أصحاب المصلحة. وقد أتاحت هذه الاجتماعات فرصة لأصحاب المصلحة لتقديم ملاحظاتهم، وتوضيح القضايا العالقة، وصقل توصيات السياسات. وقد ضمنت الطبيعة التكرارية لهذه العملية شمولية السياسة النهائية وتأبيدها على نطاق واسع، مما زاد من احتمالية نجاح تطبيقها.

الإطار الزمني والالتزام

ستتضمن سياسة الإسكان الوطنية (2025-2030) خطة تنفيذ مفصلة، تحدد بوضوح المسؤوليات والجداول الزمنية ومؤشرات الأداء القابلة للقياس فضلاً عن الرصد والتقييم، وستضمن (الأمانة العامة لمجلس الوزراء / دائرة التنسيق الحكومي وشؤون المواطنين) و (وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة / دائرة الإسكان) الرصد والتقييم المستمرين وتقديم تقارير تنسم بالشفافية حول نتائج تنفيذ السياسة، مما يُسهّل المساءلة المستمرة، مع ضمان معالجة السياسة بفعالية لتحديات الإسكان في العراق وتحقيق أهدافها الاستراتيجية.

التزام العراق بتوفير السكن اللائق الملائم

تلتزم حكومة العراق التزاماً راسخاً بالتزاماتها الدستورية بتوفير السكن اللائق الملائم، إذ دأبت الحكومة على إثبات هذا الالتزام عن طريق تلبية احتياجات البلاد السكنية عبر تدابير سياسية ملموسة وتخطيط استراتيجي. ومنذ اعتماد أول سياسة إسكان وطنية في العراق عام 2010، وتحديثها عام 2017، بذلت الدولة جهوداً دؤوبة لدعم الحق الدستوري في السكن اللائق والملائم ومواءمة سياسة الإسكان مع أهداف التنمية الوطنية الأوسع.

مثّلت سياسة الإسكان الوطنية لعام 2010 إنجازاً هاماً، إذ أرسيت أساساً لمعالجة العجز السكني المتزايد في العراق، وعززت تكافؤ فرص الحصول على السكن في ظل التوسع الحضري السريع وإعادة الإعمار. وإدراكاً منها للإسكان كحق أساس من حقوق الإنسان وركيزة أساسية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية، حددت السياسة استراتيجيات طموحة لتعزيز المعروض السكني، وتحسين البنى التحتية، وتعزيز الحوكمة في قطاع الإسكان. ورغم التحديات الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي أعاقَت التنفيذ الكامل، فقد أكدت السياسة عزم الحكومة على إعطاء الأولوية للإسكان في أجندتها التنموية.

بناءً على ما تقدم، سعت تحديثات سياسة الإسكان الوطنية لعام 2017 إلى معالجة التحديات المستجدة واستغلال الفرص الناشئة. وقد ركزت على الشراكات بين القطاعين العام والخاص والتنمية الحضرية. خلال هذه الفترة، بُذلت جهود كبيرة لدمج مبادرات الإسكان ضمن استراتيجيات أوسع للحد من الفقر والحماية الاجتماعية، بهدف ضمان عدم ترك الفئات الضعيفة ومنخفضة الدخل خارج نطاق الدعم. ورغم أن هذه المبادرات كانت تهدف إلى تلبية الاحتياجات الإسكانية الحرجة في العراق، فقد تأثرت عملية تنفيذها بعدة عوامل.

لقد أدى الانخفاض الحاد في أسعار النفط العالمية إلى انخفاض حاد في القدرة المالية للحكومة، فنتج عنه تأخير مبادرات الإسكان الرئيسية، وكذلك أدى تأثير العمليات العسكرية في بعض المحافظات والمناطق نتيجة اضطرابات أمنية خلال سنوات ماضية إلى دمار في البنى العمرانية والبنية التحتية، مما أدى إلى تحويل الموارد نحو الاستجابة للطوارئ وإعادة الإعمار، غالباً على حساب أهداف السياسة طويلة الأجل. ومما فاقم هذه المشكلات محدودية مشاركة القطاع الخاص، الذي ظل متردداً في المشاركة بمشاريع الإسكان واسعة النطاق بسبب تقلبات السوق. مع الأهمية البالغة في مشاركته لمواجهة العجز الحاصل في الوحدات السكنية، وظل العراق يواجه نقصاً كبيراً في السكن اللائق والملائم.

التحديات المتداخلة: القدرة على تحمل التكاليف والاستدامة وتغير المناخ

لا تزال العديد من العوائق الهيكلية المحددة في سياسة عام 2017 قائمة، حيث يواجه قطاع الإسكان في العراق الآن ضغوطاً إضافية من جراء تزايد قيود القدرة على تحمل التحديات المتعلقة بأجراءات الاستدامة و تزايد آثار تغير المناخ.

وقد أدى ارتفاع تكاليف الإسكان إلى جعل السكن اللائق والملائم بعيداً عن متناول العديد من الأسر العراقية، وخاصة ذات الدخل المنخفض والمتوسط. وتفاقم فجوة القدرة على تحمل التكاليف بسبب:

- محدودية خيارات التمويل.
- ارتفاع تكاليف البناء.
- عدم التوافق بين العرض والطلب على المساكن.

تعطي سياسة الاسكان الوطنية (2025-2030) الأولوية لتوسيع حلول الإسكان الميسور من خلال تعزيز الوصول إلى التمويل، وتحفيز بناء المساكن الميسورة التكلفة، وتنفيذ مبادرات مستهدفة تلبي احتياجات الفئات السكانية المحرومة والهشة، بما في ذلك الأسر التي تعولها نساء، والأشخاص ذوي الإحتياجات الخاصة، وكبار السن، والمهجرين داخل العراق عن طريق السعي لربط فرص العمل مع انشاء المساكن وتحفيز فرص العمل في المدن الصغيرة والمتوسطة.

الى جانب صعوبة الحصول على السكن وتكلفته، يواجه العراق تحديات بيئية متزايدة، تشمل:

- ارتفاع درجات الحرارة.
- ندرة المياه.
- تزايد وتيرة الظواهر الجوية المتطرفة.
- قلة الغطاء النباتي والمساحات الخضراء داخل المدن.

بصفته خامس أكثر الدول تأثراً بتغير المناخ عالمياً، يواجه العراق أيضاً معدلاً متزايداً من النزوح المناخي. تتطلب هذه التهديدات اهتماماً عاجلاً في قطاع الإسكان، إذ أنّ تفاقم ممارسات البناء غير المستدامة والتنمية غير المخطط لها مواطن الضعف. تُركز هذه السياسة على استعمالات الأرض وممارسات البناء المستدامة، وتشجع الاستخدام الفعال للأراضي وتقنيات البناء المستدامة والتصاميم الموفرة للطاقة، والمواد المحلية، وممارسات البناء المقاومة لتغير المناخ. فضلاً عن تشجيعها للحفاظ على المساكن القائمة وصيانتها وتحديثها من حيث استهلاك الطاقة، لتعزيز متانتها وتقليل الأثر البيئي للسكن.

المضي قُدماً

مع إطلاق العراق لسياسة الإسكان الوطنية 2025-2030، تؤكد الحكومة التزامها بتوفير سكن ملائم، وميسور التكلفة، ومستدام للجميع. وتستند هذه السياسة إلى الجهود السابقة، مع طرح حلول مبتكرة للتحديات المستمرة، مع التركيز على التخطيط الحضري الشامل، والإسكان الذي يقلل من تغير المناخ، وآليات تنفيذ مؤسسية أقوى.

تماشياً مع رؤية العراق للتنمية المستدامة 2030، تُقرّر هذه السياسة بالإسكان كمحرك للاستقرار الاجتماعي، وخلق فرص العمل، والنمو الاقتصادي. وستُرسخ سياسة الاسكان الوطنية مكانة قطاع الإسكان كمحرك رئيس للتشغيل، مستفيدةً من قطاع البناء والخدمات ذات الصلة لخلق فرص عمل لائقة في المناطق الحضرية والريفية. وعن طريق توفير فرص العمل في قطاع البناء، تهدف السياسة إلى تحفيز الاقتصادات المحلية عبر مناهج كثيفة العمالة، مع التركيز على إشراك الشباب والنساء والفئات السكانية الهشة، والحد من الفقر متعدد الأبعاد من خلال تحسين فرص الحصول على سكن لائق.

فضلا عن ذلك، تمثل القروض العقارية نسبة صغيرة فقط من إجمالي القروض لدى المصارف العراقية، مما يعكس محدودية شمولية القطاع المالي في هذا المجال. ونتيجة لذلك، يخدم نظام التمويل العقاري الرسمي شريحة محدودة من السكان.

تتوافق سياسة الاسكان الوطنية تماماً مع الأجندات العالمية والإقليمية، مما يعزز التزامات العراق بموجب أهداف التنمية المستدامة، والأجندة الحضرية الجديدة، واتفاق باريس للمناخ. وهي مُدمجة في إطار عمل الأمم المتحدة للتعاون في مجال التنمية المستدامة (UNSDCF) للعراق، وتدعم أهداف الاستراتيجية العربية للإسكان والتنمية المستدامة 2030، مما يضمن اسهام إصلاحات قطاع الإسكان في العراق في تحقيق الأهداف الدولية المتعلقة بالمناخ والاستدامة والتنمية الشاملة.

وسيضمن دمج توفير المساكن مع برامج الأشغال العامة [2] ومبادرات تنمية المهارات أن تُسهم الاستثمارات في الإسكان أيضاً في سبل العيش المستدامة، والاستقرار الاجتماعي والشمول، والنمو الاقتصادي الشامل، وهذا يضع قطاع الاسكان كأولوية في وثيقة التنمية الوطنية للعراق (2024-2028).

[2] برامج الأشغال العامة: احد المشاريع التي تُنفذ تحت مظلة مشروع بناء التحول العادل والشامل (بيت- BEIT) الذي يموله الاتحاد الاوروبي في العراق عبر منظمة العمل الدولية (ILO).

تُركز السياسة الجديدة على الاستثمارات الاستراتيجية التي تُحفز نمو الصناعات المحلية، وتُعزز سلاسل التوريد، وتُقلل الاعتماد على الواردات.

تُقدم السياسة الجديدة إطاراً واضحاً وقابلاً للتنفيذ، لا يُعالج احتياجات الإسكان المُلحة فحسب، بل يُعزز أيضاً المرونة الاقتصادية والتنمية المستدامة على المدى الطويل عن طريق دمج الدروس المستفادة من الجهود السابقة والاستجابة للواقع الاجتماعي والاقتصادي والبيئي الراهن.

أهداف سياسة الاسكان الوطنية

الهدف العام لسياسة الاسكان الوطنية 2025-2030 هو ضمان توفير إسكان ملائم وميسور التكلفة لجميع العراقيين، مع تحسين جودة الحياة وتعزيز التنمية الشاملة والمستدامة ومن الهدف العام تتبثق الأهداف الثانوية الآتية :

- **تحقيق العدالة الاجتماعية:** ضمان توفير إسكان ملائم وميسور التكلفة لجميع العراقيين عبر التوزيع العادل والمتكافئ لفرص السكن بين جميع فئات المجتمع.
- **التنمية المتوازنة بين الحضر والريف:** تعزيز النمو الحضري المستدام والتنمية الريفية بما يقلل الفوارق الإقليمية ويقوي التماسك الوطني.
- **تحسين البنى التحتية:** توسيع وتطوير البنى التحتية الأساسية بما في ذلك الطرق والمياه والصرف الصحي والكهرباء، ودمجها في مشاريع الإسكان الجديدة والقائمة.
- **تطوير الأحياء غير الرسمية (التجاوزات - العشوائيات) :** تحسين ظروف السكن والأرتقاء بالمناطق الأقل تطوراً.
- **تعزيز الاستدامة البيئية:** مواءمة مشاريع الإسكان مع المعايير البيئية، وتعزيز كفاءة الطاقة والقدرة على التكيف مع تغير المناخ للتخفيف من آثاره ومواجهته.
- **تشجيع الاستثمار:** جذب الاستثمارات المحلية والدولية إلى قطاع الإسكان والبناء لتنشيط الاقتصاد، وتعزيز الصناعات المحلية، وخلق فرص عمل.



المبادئ الأساسية لسياسة الاسكان الوطنية

ترتكز سياسة الاسكان الوطنية 2025-2030 على مجموعة من المبادئ الأساسية التي توجه رؤيتها وأولوياتها واستراتيجيات تنفيذها لضمان اسهام الإسكان في التنمية الشاملة والمستدامة في جميع أنحاء العراق.

1. لجميع العراقيين الحق في السكن اللائق والملائم

تؤكد سياسة الاسكان الوطنية (2025-2030) التزام الحكومة بضمان حصول جميع العراقيين، دون تمييز، على سكن آمن وكريم وميسور كحق أساس من حقوق الإنسان.

بموجب المادة 30 من الدستور العراقي لعام 2005، تلتزم الحكومة العراقية بتوفير السكن الملائم، لا سيما للفئات الأكثر ضعفاً، بمن فيهم النساء والأطفال، وعززته المادة (14) "العراقيون متساوون دون تمييز بسبب الجنس أو العرق أو القومية أو الأصل أو اللون أو الدين أو المذهب أو المعتقد أو الرأي أو الوضع الاقتصادي أو الاجتماعي". وينعكس هذا الالتزام أيضاً في رؤية العراق للتنمية المستدامة، التي تُقرّ بتوفير السكن اللائق والملائم كمسؤولية رئيسية، وفي استراتيجية الحد من الفقر، التي تُشدد على أهمية السكن الميسور التكلفة كعامل أساس في التخفيف من وطأة الفقر.

2. الحد من الفقر

ستعمل سياسة الاسكان الوطنية (2025-2030) على دعم التخفيف من الفقر عن طريق إعطاء الأولوية للاسكان الميسور وتعزيز النمو الاقتصادي، وبالتالي الاستقرار وتوفير فرص كسب العيش للأسر ذات الدخل المنخفض والضعيف، عبر إعطاء الأولوية للاسكان الميسور التكلفة.

تهدف هذه السياسة إلى توفير مساكن آمنة ومناسبة للأسر ذات الدخل المحدود والضعيف، مما يقلل من مواطن الضعف المتعلقة بالاسكان ويعزز جودة الحياة. يُعدّ السكن اللائق ركيزة أساسية للحد من الفقر، إذ يُمكن الأسر من بناء الاستقرار، وتحسين رفاهيتها، والسعي إلى فرص اقتصادية ومعيشية أفضل، فضلاً عن ذلك تُحفّز مشاريع الاسكان الاقتصادات المحلية وتخلق فرص عمل، مما يُفيد بشكل مباشر دخل الأسر وقدرتها على الصمود الاقتصادي.

3. ايجاد فرص عمل وتنمية الاقتصاد

يمثل الإسكان محركاً رئيساً لإيجاد وظائف لائقة وهو بذلك يُعزز النمو الاقتصادي الشامل، بما يُسهم في الحد من البطالة وتحقيق أهداف التنمية الوطنية وتقليل مستويات الفقر.

سُيحفّز قطاع الاسكان فرص العمل في قطاعات متعددة، مُفعلاً بذلك سلسلة اقتصادية واسعة، ومُسهماً في نمو شامل وواسع النطاق. يُمثّل توسيع نطاق بناء المساكن فرصة استراتيجية لاستيعاب العمالة غير المُستغلة، لا سيما فئة الشباب، مع تشجيع القطاع الخاص إلى جانب القطاع العام عن طريق جعل الاقتصاد العراقي يسير باتجاه اقتصاد السوق (وهذا ما اكدت عليه المادة 25 من الدستور العراقي). [3]

سيُشكّل قطاع الإسكان منصةً لتعزيز المشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة، لا سيما في قطاع خدمات البناء والبنى التحتية، مُعزّزاً بذلك ريادة الأعمال، ومُعزّزاً سلاسل القيمة المحلية، مما يؤدي إلى ايجاد فرص عمل لائقة. وسيُعزّز الدعم المُوجّه لممارسات البناء الأخضر، بما في ذلك إعادة تأهيل وتحسين مخزون المساكن القائمة، وظهور فرص عمل في قطاعي الاسكان والبنى التحتية الخضراء وعبر آليات التمويل الشاملة المُوجّهة، والتدخلات كثيفة العمالة، وبرامج الأشغال العامة، سيُساعد تحفيز قطاع الاسكان أيضاً في الحدّ من الفوارق الاجتماعية والاقتصادية، ويُسهم في التنويع الاقتصادي.

[3] المادة 25 من الدستور / لسنة 2005: تكفل الدولة اصلاح الاقتصاد العراقي وفق اسس اقتصادية حديثة وبما يضمن استثمار كامل موارده، وتنويع مصادره، وتشجيع القطاع الخاص وتنميته.

4. مساكن مستدامة

تعمل سياسة الاسكان الوطنية (2030-2025) على تعزيز التصميم المسؤول بيئياً وكفاءة الطاقة والبناء المقاوم للمناخ للتخفيف من آثار تغير المناخ والتكيف معه وتعزيز الاستدامة في قطاع الإسكان في العراق.

يسعى العراق عن طريق سياسة الاسكان الوطنية الى تدارك خطر تغير المناخ في إطار الخطة الوطنية للتنمية وعبر التزاماتها بموجب اتفاق باريس للمناخ، مُقرّة بأن تأثيرات المناخ ستُخلف تحديات متزايدة على السكان والاقتصاد. واستجابةً لذلك، تُشجع الحكومة على اعتماد مناهج مواد بناء خضراء وممارسات مستدامة في قطاع الإسكان. وهي ملتزمة بضمان دمج مشاريع الإسكان الجديدة لخصائص التصميم الحديثة الصديقة للبيئة، فضلاً عن دعم الحكومة ممارسات الإدارة الفعّالة، فيما يتعلق بالإسكان القائم، وأعمال التحديث والتطوير بما يتماشى مع أفضل الممارسات المعتمدة للاستدامة والقدرة على التكيف مع تغير المناخ.

5. دعم القرارات لتحقيق سياسات سليمة

تعتمد سياسة الاسكان الوطنية 2030-2025 على البيانات والبحث والتحليل لضمان أن تعالج تدخلات الاسكان والاحتياجات الحالية بشكل فعّال، وتحقق تأثيرات ذات مغزى، وتتماشى مع خطة التنمية الوطنية.

في السنوات الأخيرة، استمر تطور المشهد السكني في العراق، متأثراً بالتحولات الديموغرافية والضغوط الاقتصادية والنمو السكاني السريع. وفي ظل هذه الظروف المتغيرة، تُعد المعلومات الموثوقة والحديثة أمراً بالغ الأهمية لتحديد تحديات الاسكان بدقة، ولوضع حلول سياساتية مناسبة للسياق الاجتماعي والاقتصادي للعراق. وبناءً على ذلك، تستند هذه السياسة إلى أحدث البيانات المتاحة التي جُمعت من جهات حكومية متعددة ومصادر أخرى، بما في ذلك التعداد السكاني الوطني لعام (2024)، والمسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة في العراق لعام (2023-2024)، والتقارير والمسوحات القطاعية، ومتابعة تنفيذ السياسات السابقة.

6. الشمولية والمشاركة

ينبغي أن تعكس حلول الإسكان احتياجات الاسرة العراقية وحقوق كافة شرائح المجتمع.

تُقر سياسة الأسكان الوطنية في العراق (2030-2025) بأن الفئات المستضعفة، مثل النساء والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن والمهجرين، غالباً ما تواجه عوائق إضافية في الحصول على سكن ملائم وأمن وميسور، وقد تكون لهذه الفئات احتياجات سكنية مختلفة لا تُراعى دائماً بشكل كامل في مناهج التخطيط وتقديم الخدمات التقليدية.

لضمان عدالة استجابات الاسكان وتجاوبها مع الاحتياجات، تُشجّع هذه السياسة على تنفيذ تدخلات مُستهدفة تُعالج الظروف الخاصة للفئات السكانية المحرومة، وتدعم بفعالية عمليات التخطيط الشاملة والتشاركية.

7. الاستجابة للتنوع الاجتماعي والثقافي

يتسم المجتمع في العراق بالتنوع الاجتماعي والثقافي لذا تسعى السياسة الى مراعاة التقاليد والديانات المختلفة فيه.

تسعى لحلول قابلة للتكيف ومعيرة عن أنماط الحياة واحتياجات المجتمع مما يُعزز الشعور بالانتماء والاستمرارية الثقافية. تُقرّ سياسة الإسكان الوطنية 2030-2025 بأن حلول الإسكان تكون أكثر فعالية عندما تعكس الاحتياجات المتنوعة للشعب العراقي. ومن خلال مراعاة التنوع الاجتماعي والثقافي، تسعى السياسة إلى ضمان ملائمة مبادرات الإسكان لمختلف السياقات، والإسهام في بناء مجتمعات أقوى وأكثر تماسكاً.

8. ترسيخ التنمية المتوازنة

تدعم سياسة الاسكان الوطنية في العراق (2030-2025) التنمية المكانية عن طريق تشجيع التوسع المخطط للاسكان خارج المراكز الحضرية المكتظة، وتقليل الضغط على البنى التحتية للمدينة، وتعزيز النمو في المدن الصغيرة والمتوسطة في الاقضية والنواحي من اجل الحد من الاكتظاظ والتوسع الحاصل في المدن الكبيرة (مثل العاصمة بغداد او مراكز المحافظات)، وكذلك إيقاف الاملاء الحضري عبر تحديد مناطق التوسعات المخطط لها، فضلاً عن بناء مشاريع سكنية واسعة النطاق بشكل استراتيجي (كالمدن الجديدة) خارج المدن القائمة .

يُقلل هذا النهج المُستهدف من الكثافة الحضرية، ويدعم توزيعاً سكانياً أكثر استدامة، ويُخفف الضغط على الخدمات الأساسية كالمياه والصرف الصحي والكهرباء والتعليم والرعاية الصحية، مما يُحسّن جودة حياة سكان المدن.

تُعزز هذه السياسة التنمية الإقليمية المتوازنة وتُحفّز الاقتصادات المحلية، كما تُوفّر فرص عمل في قطاعات البناء والتجارة والقطاعات ذات الصلة، مما يُحفّز النمو الاقتصادي ويُقلّل من الفوارق الاجتماعية والاقتصادية. وستُدمج المناطق السكنية الجديدة المُخطّطة بعناية في الاقتصادات الوطنية والإقليمية، وتُشجّع على التحضر المستدام في جميع أنحاء العراق.



نظرة عامة على تحديات الاسكان في العراق

يواجه العراق مجموعة من التحديات المعقدة التي تراكمت على مدى سنوات من النمو السكاني السريع وعدم الاستقرار، مما أعاق التقدم نحو ضمان سكن ملائم وميسور لسكانه. وقد فرضت الخسائر الاقتصادية الناجمة عن الصراع، وتقلبات عائدات النفط، والتوسع العمراني المستمر قيوداً كبيرة على قدرة كل من الحكومة والقطاع الخاص على توفير السكن والخدمات الأساسية.

نتيجة لهذه التحديات، يواجه العراق نقصاً في السكن اللائق والملائم، وخاصةً للأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط، مع تقديرات تشير إلى الحاجة (2.3) مليون وحدة سكنية جديدة لتلبية الطلب[4]. وقد أدى العرض المحدود للسكن الرسمي إلى ارتفاع الاسعار وترك العديد من الأسر غير قادرة على تحمل تكاليف شراء مساكن لائقة وملائمة، فمعظم مشاريع الإسكان الجديدة باهظة الثمن بالنسبة للمواطن العراقي، وإن ارتفاع تكاليف الأراضي ونفقات البناء يعني أن غالبية الوحدات في المجمعات المبنية حديثاً تتجاوز القدرة المالية للعديد من العراقيين. كما أدت الزيادات الحادة في الإيجارات مقارنة بدخل الأسرة إلى تفاقم تحديات الإسكان، ودفعت هذه الفجوة في القدرة على تحمل التكاليف جزءاً كبيراً من السكان إلى البحث عن مساكن غير رسمية أو سكن أكثر من عائلة في منزل واحد على حساب معيار الاكتظاظ المسموح به في المعايير، مما يؤكد الحاجة الملحة إلى توسيع نطاق المعروض من المساكن بأسعار معقولة.

يُفاقم النمو السكاني السريع في المناطق الحضرية والضغوط الديموغرافية الضغط على قطاع الإسكان في العراق، فبين عامي 1988 و2024، ارتفع عدد سكان المناطق الحضرية في العراق من 12 مليوناً إلى 32 مليوناً، حيث استوعبت المدن معظم النمو السكاني، الذي بلغ متوسطه حوالي 2.5% سنوياً على مدى العقدين الماضيين[5] وبحلول عام 2024، يعيش 70% من سكان العراق، البالغ عددهم 46 مليون نسمة، في المناطق الحضرية، مما يؤدي إلى زيادة مطردة في عدد سكان الحضر، ويعزز هذا التوجه التركيبة السكانية الشابة في العراق (إذ أن أكثر من 60% من السكان دون سن الخامسة والعشرين، وحوالي 25% منهم دون سن الخامسة عشرة)، مما يعني أن مئات الآلاف من الأسر الجديدة ستتشكل خلال العقد المقبل[6]. سيؤدي الارتفاع الكبير في أعداد الشباب الذين يصلون إلى سن العمل والزواج إلى زيادة ملحوظة في الطلب على المساكن لدعم تكوين أسر جديدة.

[4] تم استخراج العجز السكني بالاعتماد على نسبة الاكتظاظ البالغة (29.1%) من المسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة في العراق (2023-2024) بمقارنتها مع النتائج الأولية للتعداد الوطني للسكان والمساكن في العراق (تشرين الثاني 2024).

[5] مجموعة البنك الدولي/ بنك البيانات، مؤشرات التنمية العالمية/ التعداد الوطني للسكان في العراق 2024.

[6] تقدر منظمة اليونسيف في العراق (2024) أن أكثر من 60% من سكان العراق هم دون سن 25 عاماً، وحوالي 25% منهم دون سن 15 عاماً/ تحليل المشهد المناخي للأطفال والشباب في العراق، مايو/أيار 2024.



إنَّ تركيز السكان في المراكز الحضرية الكبيرة (مراكز المدن الكبرى) خلق فجوة مكانية غير متوازنة مما سبب إقتراب العديد منها من الحد الأقصى للطاقة الإستيعابية للخدمات المختلفة والطرق وفرص العمل، فقد أثر بشكل مباشر في خدمات البنى التحتية للمناطق الحضرية الرسمية (شبكات: الماء الصالح للشرب وتصريف المياه الثقيلة والأمطار والكهرباء والطرق الداخلية)، وكذلك في الخدمات الإجتماعية (منها التعليمية والصحية)، تزامن مع قلة التخصيص المالي الحكومي لتوفير تلك الخدمات في المناطق الحديثة في المدن (أي المناطق السكنية ضمن التصاميم الأساس موزعة ومفرزة لكن غير مبنية لأنها غير مخدمة) سبب في تلك وأحياناً عزوف المواطنين عن بنائها، وهذا اضافة عبئاً آخر على انتاج الوحدات السكنية.

كما وتعاني المدن الكبرى في العراق من التوسع العمراني غير المسيطر عليه وانتشار التجمعات غير الرسمية (التجاوزات – العشوائيات) [7] سواء في داخل المدن او على اطرافها، وهذا التوسع كان على حساب الاراضي الخضراء او الشاغرة او على الاراضي الزراعية المحيطة، وبالرغم من ايجاد عدداً من الحلول لتلك التجمعات سواء بالتشريعات القانونية والتملك او الارتقاء الحضري لتلك المناطق المحرومة عن طريق جهود فريق الجهد الخدمي والهندسي بقيادة وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة لكنها ما زالت تحتاج للمزيد من تكاتف الجهود للحد منها، اذ ما زالت العديد من الأسر ذات الدخل المحدود تسكن في تلك الاراضي بشكل غير رسمي.

واثبت مسح تثبيت العشوائيات في العراق والمعد من قبل وزارة التخطيط/ لسنة 2023 أنَّ هناك اكثر من ثلاثة ملايين عراقي يعيشون في حوالي 4000 تجمع عشوائي في جميع أنحاء البلاد، بما في ذلك أكثر من 1000 تجمع من هذا القبيل في بغداد وحدها. [8] وتعاني هذه المناطق عادة من الاكتظاظ وظروف معيشة غير ملائمة.

[7] لأغراض هذه السياسة، يشير مصطلح "المستوطنات العشوائية" إلى التطوير السكني غير المخطط الذي يتم خارج أطر التخطيط والأنظمة الرسمية. وقد يشمل ذلك التعدي على الأراضي العامة أو الخاصة، أو تجزئة الأراضي دون الحصول على موافقات تخطيطية، أو أشكالاً أخرى من شغل الأراضي التي تفتقر إلى سند قانوني أو لا تتوافق مع معايير التخطيط العمراني والبناء.

[8] ووفقاً لبيانات وزارة التخطيط (2021) التي نقلتها وكالة شفق نيوز، يُقدَّر أن نحو 3 ملايين شخص يعيشون في ما يقارب 4,000 مستوطنة عشوائية (أحياء صفيحية) في عموم البلاد، من بينها أكثر من 1,000 في بغداد.



وأخيراً، ثمة تحدّي متصاعد يتمثل في تأثير تغير المناخ على كفاية السكن وقدرته على الصمود. ويُعتبر العراق من أكثر دول الشرق الأوسط تأثراً بتغير المناخ على نطاق واسع، إذ يواجه ارتفاعاً في معدل درجات الحرارة وجفافاً وزيادة في الظواهر الجوية المتطرفة. تؤثر هذه الضغوط البيئية بشكل مباشر في قطاع الإسكان، وتتطلب مناهج أكثر استجابةً للمناخ. فالعديد من المنازل العراقية غير مجهزة لتحمل الحرارة الشديدة أو الفيضانات المفاجئة، وتُسهم بالفعل بشكل كبير في إجمالي استهلاك الطاقة في البلاد. كما أن موجات الحر الطويلة ونُدرة المياه تهدد الظروف المعيشية في أجزاء من البلاد، مما يُبرز الحاجة إلى عزل أفضل، وأنظمة تبريد، وتصميم ذكي للمناخ في مجال الإسكان. وفي الوقت نفسه، يؤثر تغير المناخ على سبل العيش في المناطق الريفية؛ فمع جفاف الأراضي الزراعية أو معاناتها من التصحر، تجد المزيد من الأسر نفسها مجبرةً على الانتقال إلى المناطق الحضرية، مما يزيد بدوره من ضغوط السكن في المناطق الحضرية.

لمعالجة هذه التحديات المترابطة، سيتم تناول المزيد من التفصيل عبر منظور المحاور الأساسية الستة للسياسة وهي ستكون بمثابة استراتيجيات تنفيذ سياسة الإسكان الوطنية. يمثل كل محور بُعداً بالغ الأهمية في منظومة الإسكان، بدءاً من إمكانية الحصول على الأراضي، وإنتاج المساكن، وتمويل الإسكان، والبنى التحتية، وصيانة المساكن وصولاً إلى جودة مواد البناء، ويقدم إطاراً منظماً لفهم القيود والفرص المحددة في المشهد الإسكاني العراقي.

يتيح هذا النهج تحليل الفجوات القطاعية، ويساعد في تحديد تدخلات سياساتية هادفة ومُصممة خصيصاً لتلبية احتياجات العراق الحالية والمستقبلية.

استراتيجيات تنفيذ سياسة الاسكان الوطنية (محاور سياسة الاسكان الوطنية)



1. إدارة الأراضي

تمتلك الدولة نحو (80-90%) من الأراضي، وبرغم ذلك يوجد الكثير من التحديات التي تُعيق تحويل الأراضي بشكل منهجي إلى الاستعمال السكني أو إطلاقها للمطورين لتلبية الطلب بشكل فعال ونتيجة لهذا، تظل مساحات شاسعة من الأراضي غير متاحة لبناء المساكن، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعار الأراضي وبالتالي صعوبة في إرفاد انتاج الوحدات السكنية، على الرغم من المساحة الواسعة التي تتمتع بها البلاد.

تواجه الأراضي التي من المفترض أن تخصص للاستعمال السكني مجموعة معقدة من التحديات، تتداخل فيها إبعاداً قانونية ومؤسسية واقتصادية وديموغرافية، كما هو موضح في الجدول الأول ادناه:

الجدول (1): قضايا إدارة الأراضي في العراق		
ت	الابعاد	التحدي
1	تعقيدات الملكية القانونية	- تعدد الجهات المالكة للأراضي (المالية والبلديات والأوقاف والزراعة، وغيرها). - غياب نظام موحد لتسجيل الأراضي وفرزها. [9] - ضعف آليات تسوية النزاعات العقارية بين الوزارات والجهات المحلية.
2	ضعف التنظيم العمراني	- بطء في تحديث المخططات الهيكلية للمدن بما يتناسب مع التوسع العمراني. [10] - انتشار السكن غير الرسمي (التجاوزات- العشوائيات)، سواء للمناطق غير المخصصة للاستعمال السكني أو تقسيم الأراضي في المناطق القائمة، مما يُثقل كاهل البنى التحتية القائمة.
3	نقص التمويل وآليات الاستثمار	- محدودية الموازنات الحكومية المخصصة لتهيئة البنى التحتية للأراضي السكنية. - ضعف الحوافز الاستثمارية للقطاع الخاص، رغم إطلاق الفرص الاستثمارية لبناء مدن جديدة. - غياب نماذج تمويل مبتكرة مثل الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP).
4	النمو السكاني [11]	التوسع الحضري غير المنظم زاد من الطلب على الأراضي دون توفير بدائل مخططة.
5	القيود البيئية والتقنية	- بعض الأراضي غير صالحة للبناء بسبب التلوث أو قربها من مناطق صناعية أو عسكرية. - قلة الاعتماد على نظم المعلومات الجغرافية المتكامل (GIS) لدعم اتخاذ القرار في تخصيص الأراضي مما سبب بطئاً في إعادة تصنيف الأراضي أو إعادة تقسيمها للاستعمال السكني.

[9] يجري حالياً العمل من قبل المديرية العامة للبلديات على إعداد مشروع قانون – القانون العراقي الموحد للبناء والتشييد.

[10] لدى العراق الإطار الاستراتيجي للتنمية الحضرية في محافظات العراق، والصادر عن وزارة التخطيط في أيلول 2018؛ إلا أنه يحتاج إلى تحديث.

[11] بلغ معدل النمو السكاني السنوي في العراق 2.33 في المائة، وفقاً للنتائج الأولية التعداد الوطني للسكان والمساكن في العراق (تشرين الثاني 2024).

يُلاحظ اعتماد العراق على مزيج من الأطر القانونية القديمة والحديثة. وقد قوّضت هذه القوانين المتداخلة، الرقابة على التخطيط، وأحدثت ارباكاً بشأن مسؤوليات المناطق. ونتيجةً لذلك، غالباً ما تتداخل الصلاحيات بين السلطات على المستوى الوطني والاقليم والمحلي لذا يكون الميل لوضع اطار تشريعي مشترك يوضح المسؤوليات (على سبيل المثال، غالباً ما تُخصص او تباع وزارات اراضي الدولة بشكل مستقل، دون تنسيق من خلال وزارة المالية، مما يعكس عدم وضوح الصلاحيات في ظل غياب الحوكمة الرشيدة)؛ في الوقت الذي ركزت فيه خطة التنمية الوطنية العراقية (2024-2028) على تحديث التخطيط الحضري وتحسين إدارة الأراضي لدعم احتياجات الإسكان، وضرورة إعطاء الأولوية لإصلاح إدارة الأراضي لدعم التوسع السكني المستدام في العراق وهذا بدوره يشجع مشاركة القطاع الخاص. إنّ إصلاحات الحوكمة جارية، وتهدف جهود اللامركزية منذ عام 2005 إلى تمكين المحافظات، إلا أنّ اللامركزية المالية والمؤسسية تأخرت عن مواكبة اللامركزية السياسية. عملياً، تفتقر البلديات إلى مصادر دخل كافية لتوفير البنى التحتية على الأراضي القابلة للبناء، مما يجعل تنفيذ التنمية المخطط لها أمراً صعباً، إلا أنّ أحد تلك الحلول هي توفير اراضي سكنية مخدومة بخدمات البنى التحتية عن طريق المطور العقاري او المستثمر وتباع للمواطن بسعر تكلفة تلك الخدمات المقدمة.

في ظل الندرة النسبية للأراضي الصالحة للاستعمال السكني تميل سياسة ادارة الاراضي الى اعادة النظر في الحد الأدنى من الافراز للمناطق السكنية الجديدة باتجاه تقليل تلك المساحات للحصول على وفرة في الاراضي السكنية. مع ضرورة أن تكون التوسعات الحضرية بعيدة عن المناطق الزراعية إذ لا ينبغي تحويل الاراضي الزراعية من دون تحديدات صارمة، لان التوازن البيئي سيتعرض للخطر في ظل اجراءات تدمير الاراضي الزراعية أو تجريفها وجعلها اراضي لا تتوفر فيها ضوابط الارض الزراعية من اجل تحويلها الى اراض سكنية خصوصاً وأنّ التغيرات المناخية تأثيرها كبير في مناخ العراق، لذا فإنّ سياسة الانتشار المتمركز هي أحد الحلول للحفاظ على المناطق الزراعية وبالوقت نفسه هي تنمية للمدن الصغيرة والمتوسطة او انشاء مدن جديدة مما يخلق توازن تنموي (سكني واقتصادي وبيئي)، مع استكمال اجراءات الاراضي التي تم تحويلها من زراعي الى سكني (الصالحة للبناء).

تكمن اهمية هذا المحور بهذه السياسة في: تقليص فجوة العجز السكني، وخفض الكثافة السكانية لمراكز المدن، وخلق فرص عمل، وتنمية وإستدامة مكانية.

2. إنتاج الوحدات السكنية

إنّ النتائج الأولية للتعداد الذي تم في تشرين الثاني 2024 لم تُظهر عجزاً سكنياً كونها شملت جميع انواع المساكن بما فيها السكن غير الملائم (كالخيمة وبيت الطين وغيرها)، وعند رسم السياسات الاسكانية لا بد من النظر بشمولية لتوفير سكن لائق وملائم للمواطن وهو حق كفله الدستور العراقي، لذا عند اخذ نسبة الاكتظاظ البالغة (29.1%) من المسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة في العراق (2023-2024) بعين الاهتمام ومقارنتها مع النتائج الأولية للتعداد الوطني للسكان والمساكن في العراق (تشرين الثاني 2024) يظهر أن هناك عجزاً سكنياً يبلغ حوالي (2.3) مليون وحدة سكنية.

لمعالجة العجز السكني أطلقت الحكومة عدداً من المبادرات الهادفة إلى توسيع العرض السكني من خلال الاستثمارات العامة ومشاركة القطاع الخاص. ومنذ عام (2024)، صادقت وزارة الإعمار والسكان والبلديات العامة (MOCHPM) على تنفيذ (21) مشروع مدينة جديدة تضم بحدود ما مجموعه (765000) وحدة سكنية (بنمط بناء أفقي وعمودي)، مع (8) مشاريع إضافية قيد المصادقة توفر ما يقارب (329000) وحدة سكنية.

وعلى المستوى الوطني، تم إنجاز أو الشروع بتنفيذ (70) مشروعاً للإسكان منخفض الكلفة بإجمالي (18704) وحدة سكنية، إلى جانب (411) مشروعاً استثمارياً خاصاً منذ عام (2011) ولغاية الآن، تهدف إلى توفير حوالي (439430) وحدة سكنية (بنمط بناء أفقي وعمودي)، مع التأكيد على ضرورة ارتباط تلك المشاريع مع فرص عمل (كأن تكون مرتبطة بمناطق صناعية أو تعليمية كالجامعات).

أما إسهامات القطاع العام في السكن منخفض الكلفة (السكن الاجتماعي)، فشمل (66) مشروعاً حكومي التمويل ضمن الخطة الإستثمارية لوزارة الإعمار والسكان والبلديات العامة وبإشراف دائرة الإسكان، بإجمالي يقارب (34456) وحدة سكنية بين منجز وقيد الإنجاز، فيما عُرضت المشاريع المتوقعة منها كفرص استثمارية. وتوزع هذه الوحدات على الفئات المستحقة التي حددها المجلس الوطني للإسكان (10 فئات) ومنهم الأراامل والمهجرين داخل العراق، وذوي الاحتياجات الخاصة.

لعبت الأدوات التمويلية دوراً محورياً في دعم القطاع السكني؛ إذ منح صندوق الإسكان العراقي منذ عام (2005) ولغاية (2024) حوالي (231676) قرصاً لبناء وحدات سكنية فردية، بقيمة تجاوزت (8.7) تريليون دينار عراقي (ما يعادل نحو 6.6 مليار دولار أمريكي). كما قدّم المصرف العقاري ما يقارب (46099) قرصاً بين عامي (2019) و(2024)، وبقيمة بلغت نحو (4.6) تريليون دينار عراقي (ما يعادل حوالي 3.5 مليار دولار أمريكي). فضلاً عن ذلك، أسهمت المصارف المجازة بتمويلات وصلت إلى (7) مليارات دينار عراقي (ما يعادل حوالي 5.3 مليون دولار أمريكي) لدعم القطاع السكني.



وتأتي هذه الجهود في إطار استراتيجيات وطنية أبرزها خطة التنمية الوطنية (2024-2028)، التي تؤكد على ضرورة استكمال مئات المشاريع السكنية الجارية لتسريع الوصول إلى سكن لائق وملائم وميسور التكلفة في جميع المحافظات. [12]

سيعتمد زيادة إنتاج المساكن في العراق على استدامة إنتاج المساكن في السنوات القادمة. ويكون بالاستفادة من النتائج الواعدة لمشاريع الهيئة الوطنية للاستثمار أو هيئات الاستثمار في المحافظات عن طريق مواصلة تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) لتمكين الإنتاج على نطاق واسع، في الوقت نفسه، هناك حاجة لاتخاذ تدابير من شأنها تسهيل زيادة اسهام المقاولين من المؤسسات الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة، والذين يشكلون نسبة كبيرة من إنتاج المساكن في العراق، وذلك عن طريق تقليل البيروقراطية وتعزيز الوصول إلى التمويل، على أن يكون الاستثمار الخاص استثماراً موجهاً خاضعاً للمتابعة والمراقبة والتدقيق الفني من قبل مؤسسات الدولة ذات العلاقة.

كما وتشجع سياسة الاسكان الوطنية مشاريع سكنية تدعم ذوي الدخل المتوسط وفئة الشباب وذوي الاحتياجات الخاصة، وتكون بأسعار ميسرة على غرار مشروع مدينة بسماية السكني التي بلغت طاقته الاستيعابية (100) الف وحدة سكنية تم اشغال (20) الف وحدة سكنية، وسيتم اشغال (10) الف وحدة سكنية قريباً.

ينبغي أيضاً ربط توسيع إنتاج المساكن استراتيجياً بأهداف التنمية الاجتماعية والاقتصادية الأوسع. يمكن للاستثمارات في قطاع البناء ولا سيما السكني والبنى التحتية والامور المهمة المرتبطة بها، أن تُشكل ركائز فعالة لتوفير فرص عمل لائقة، والاستفادة من العائد الديموغرافي للعراق بارتفاع الفئات العمرية الشابة مع الحرص على منع عمل الفئات المجتمعية الصغيرة (عمالة الاطفال) دون المسموح بها في قطاع البناء مثل صناعة الطابوق، مع ملاحظة انخفاض مشاركة المرأة في سوق العمل، لذا ينبغي تبني مبادرات الإسكان بعناية لمعالجة هذه التحديات.

[12] بيانات شعبة الرصيد السكني وسوق السكن/ قسم الدراسات والسياسات الاسكانية/ دائرة الاسكان/ وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة/ بتاريخ: (نيسان/2025).



إن دمج حماية العمال، وتحفيز التوظيف الرسمي (العمال المسجلين رسمياً)، ودعم ممارسات البناء المقاومة لتغير المناخ، من شأنه أن يضمن دعم التنمية لاحتياجات الإسكان والأهداف الاقتصادية والبيئية الأوسع.

من المؤمل أن يُسهم القطاع العام بنسبة (10%) في ارفاد انتاج الوحدات السكنية للاهتمام بالمواطنين ذوات الدخل الواطيء، يقابله اسهام اصحاب مشاريع البناء الخاص يصل بحدود (90%) من إنتاج الوحدات السكنية، إما عن طريق البناء الذاتي أو من خلال إشراك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الحجم (MSMEs) بل وحتى المستثمرين.

تكمن اهمية هذا المحور بهذه السياسة في: تقليص فجوة العجز السكني، وخفض الكثافة السكانية لمراكز المدن، وخلق فرص عمل، واستقرار امني، وتحسين الوضع المعاشي والنفسي للمواطنين.



3. تمويل الإسكان

لا يزال تمويل الإسكان في العراق ضعيفاً، مما يترك معظم العراقيين بدون وصول فعال إلى خيارات التمويل العقاري حيث يهيمن على السوق المقرضون العامون مثل صندوق الإسكان العراقي (IHF) والمصرف العقاري (REB)، مع مشاركة محدودة من المصارف الخاصة. ورغم توفر بعض القروض عن طريق IHF و REB، وبدرجة محدودة من المصارف العامة مثل مصرف الرشيد والرافدين، فضلاً عن بعض المصارف الخاصة، فإن حجم القروض لا يزال محدوداً لتلبية الطلب. عليه فإن انتاج الوحدات السكنية المقدمة من المصارف غير كافية لتلبية احتياجات المواطنين للتمويل الإسكاني طويل الأجل وبأسعار معقولة ويعزى هذا الضعف إلى عدة عقبات هيكلية، ومنها:

أولاً: على الرغم من أن 72% [13] من الأسر العراقية تمتلك مساكنها، إلا أن الوصول إلى التمويل محدود بسبب انخفاض الشمول المالي في العراق، حيث يقل عدد البالغين الذين يمتلكون حسابات مصرفية رسمية عن 20% [14]. وتبقى الغالبية العظمى من السكان خارج النظام المصرفي، ومحرومين من قنوات الائتمان التقليدية، لا سيما ذوي الدخل المحدود، والعاملين في القطاع الخاص، والعاملين في الاقتصاد غير الرسمي. وتتردد المصارف الخاصة في تقديم قروض طويلة الأجل بسبب ما تعدّه مخاطر مرتفعة، وغياب أدوات تمويل طويلة الأمد، وتفضيلها للأنشطة التجارية قصيرة الأجل وعالية الربحية. كما أن غياب أنظمة واضحة لتسجيل الملكية وآليات تنفيذها يصعّب على البنوك إصدار القروض، مما يُعيق الإقراض الخاص. وتفتقر العديد من المصارف أيضاً إلى الخبرة الفنية والآليات التمويلية طويلة الأمد اللازمة لدعم تمويل الإسكان بشكل فعال.

ثانياً: لا يزال تمويل الإسكان في العراق بحاجة إلى تطوير إذ تنتم إجراءات تسجيل الضمانات وحجز الرهن العقاري بالتعقيد والغموض، مما يُضعف ثقة المقرضين، لا سيما في ظل ارتفاع معدلات التخلف عن سداد قروض صندوق الإسكان العراقي (NHF) وقروض المصرف العقاري (REB). وغالباً ما لا تُدار قروض موظفي القطاع العام، التي يُفترض خصمها تلقائياً من رواتبهم، بكفاءة، مما يؤدي إلى حالات تخلف عن السداد وأعباء إدارية.

ثالثاً: تُقدم جهات الإقراض الحكومية، مثل صندوق الإسكان العراقي والمصرف العقاري، قروضاً بشروط ميسرة، مدعومة من الموازنات الحكومية أو من مبادرات البنك المركزي. وعلى الرغم من أن هذه البرامج قد مكّنت عشرات الآلاف من العائلات من الحصول على قروض سكنية، إلا أنها لا تزال تعاني من نقص كبير في التمويل مقارنة بحجم الطلب الوطني على السكن. وتزيد القيود المفروضة على سقف القروض ومعايير الأهلية الصارمة من محدودية وصول هذه البرامج، خصوصاً بين العاملين في القطاع غير الرسمي والأسر التي تفتقر إلى إثبات دخل رسمي أو ضمانات كافية.

إنّ الاعتماد على البرامج المدعومة من الدولة حدّ من المنافسة وقلل مبادرات القطاع الخاص. على سبيل المثال، أنشئ صندوق الإسكان العراقي عام (2004) لسد الفجوة الناجمة عن محدودية مشاركة البنوك التجارية في إقراض المواطنين، ورغم أنه قد حسن فرص الحصول على السكن للبعض، إلا أنه لا يستطيع تلبية احتياجات الإسكان على مستوى البلاد بالكامل. ورغم ارتفاع مستويات السيولة عموماً، تُفضّل البنوك الإقراض على الفرص قصيرة الأجل منخفضة المخاطر بدلاً من تمويل الإسكان الطويل الأجل.

[13] النتائج الأولية للتعداد الوطني للسكان والمساكن في العراق (تشرين الثاني 2024)

[14] قاعدة بيانات المؤشر العالمي للشمول المالي (Findex) للبنك الدولي، 2021

إن محدودية خيارات التمويل العقاري تؤدي إلى اعتماد، معظم الأسر على المدخرات الشخصية أو الاقتراض غير الرسمي، مما يجعل السكن باهظ التكلفة بالنسبة للكثيرين. وتعاني الفئات ذات الدخل المنخفض من وضع خاص، إذ تفتقر إلى إمكانية الحصول على قروض لشراء المساكن أو تحسينها.

فضلاً عن ذلك، تواجه المشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة في قطاع البناء صعوبة في الحصول على الائتمان الرسمي. إذ أفادت المصادر أن أقل من 5% من هذه المشاريع باستخدامها قروضاً مصرفية، كما أن التمويل المخصص للبناء نادر. [15] حيث تطلب البنوك ضمانات عالية وصارمة، وهو ما لا يستطيع المقاولون الصغار توفيره غالباً. وبدون أدوات تمويل مناسبة، فإن معظم المشاريع الصغيرة والمتوسطة تعتمد هذه الشركات على الدفع المسبق من المشتريين أو ترتيبات الإقراض غير الرسمية، مما يحد من قدرتها على توسيع نطاق عملياتها ويزيد من مخاطر المشاريع. ويمكن أن يدعم توسيع نطاق الأدوات المالية المصممة خصيصاً وضمانات الائتمان للمشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة تمكين مشاركة أوسع وتوسيع نطاق توفير المساكن.

لمواجهة هذه التحديات، تسعى سياسة الإسكان الوطنية في العراق (2025-2030) إلى تهيئة بيئة مواتية لتمويل الإسكان الخاص من خلال الإصلاحات القانونية والحوافز. كما يمكن لعملية انضمام العراق الجارية إلى منظمة التجارة العالمية أن تلعب دوراً هاماً في هذا الصدد عبر تعزيز الانفتاح المالي، مما يؤدي إلى تحسين فرص الحصول على قروض الإسكان الميسور. تشمل التدابير المقترحة أيضاً تعزيز آليات الحجز العقاري وتنفيذ الضمانات، وتحسين أنظمة تسجيل الأراضي وإصدار سندات الملكية، وإدخال أدوات لتقاسم المخاطر مثل ضمانات الائتمان أو خيارات التمويل طويل الأجل والميسر، ولتعزيز الاقتراض ليستفيد منه جميع المواطنون يمكن فتح فروع لصندوق الإسكان في محافظات الاقليم، ويتمثل الهدف الشامل في تقليل العوائق أمام المقرضين من القطاع الخاص، وتوسيع نطاق الحصول على قروض الإسكان الميسور بشكل كبير لشريحة أوسع من السكان.

تكمّن أهمية هذا المحور ضمن سياسة الإسكان في تعزيز نظام التمويل الإسكاني في العراق لتوسيع الوصول إلى الائتمان الميسور للأسر والمطورين. وتركز على تنشيط المؤسسات المصرفية العامة والخاصة المشاركة في تمويل الإسكان، وتطوير أدوات مالية مبتكرة، وتحفيز رأس مال القطاع الخاص للاستثمار في القطاع السكني. بزيادة التمويل العقاري، وضمانات القروض، وخيارات التمويل طويلة الأجل. هدف هذه الركيزة إلى دعم النمو الاقتصادي، وتنويع مصادر الإيرادات بعيداً عن النفط، وجعل التمويل الإسكاني أكثر شمولية. وبذلك تسهم في الاستقرار الاجتماعي عن طريق تمكين شريحة أوسع من المواطنين من الوصول إلى التمويل الحكومي لبناء أو شراء أو تحسين المساكن.

[15] المركز الدولي للتجارة، قطاع بناء الإسكان في العراق: منظور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، آذار 2025



4. البنى التحتية

يُعدّ ضعف البنى التحتية عاملاً آخر يُقوّض جودة السكن وتوسّعه في العراق. فكثيراً ما تتخلف الخدمات الأساسية، بما في ذلك المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق، عن مواكبة مشاريع الإسكان، مما يُخلّف فجوات في خدمات البنى التحتية تُضعف مستويات المعيشة. حالياً، يحصل حوالي 65% من الأسر على مياه الشرب عبر الأنابيب، وحوالي 50% منها متصلة بشبكات الصرف الصحي العامة، وحوالي 58% منها تتمتع بخدمات بلدية أو متعاقد عليها للتخلص من النفايات، مما يعكس تحديات الخدمات التي تواجهها العديد من الأسر العراقية. [16] يُجبر انقطاع التيار الكهربائي المتكرر السكان على الاعتماد على مولدات خاصة باهظة الثمن وملوثة للبيئة، بينما يُجبر انقطاع إمدادات المياه على تركيب خزانات أو شراء المياه من القطاع الخاص. تُضيف هذه الفجوات تكلفةً وتعقيداً على السكن، وتؤثر بشكل خاص في حياة الأسر ذات الدخل المحدود والضعيف. وقد تباطأت وتيرة تطوير البنى التحتية بسبب الظروف الامنية التي مر بها البلد وتقلبات اسعار النفط التي اثرت بشكل مباشر على الموازنات الاتحادية، فضلاً عن التكلفة الباهظة لإنشاء خدمات الصرف الصحي.

الجدول(2): تغطية خدمات البنى التحتية الأساسية في العراق حسب النتائج الأولية للتعداد الوطني للسكان والمساكن في العراق (تشرين الثاني 2024)

ت	نوع الخدمة	نسبة المخدومين	نسبة غير المخدومين
1	خدمات مياه الشرب (عبر الانابيب)	65%	35%
2	خدمات الصرف الصحي (اتصال بالشبكة العامة)	50%	50%
3	خدمات البلدية (التخلص من النفايات)	58%	42%

المصدر: النتائج الأولية للتعداد الوطني للسكان والمساكن في العراق (تشرين الثاني 2024)

يُفاقم النمو السكاني السريع في المناطق الحضرية تحديات البنى التحتية، مما يؤدي إلى زيادة تحميل شبكات الصرف الصحي، وازدحام الطرق، وصعوبات في التخلص من زيادة التلوث البيئي. فضلاً عن ذلك، غالباً ما تتأخر مشاريع الإسكان الجديدة بسبب نقص البنى التحتية الأساسية. تُكَلّف البلديات بتنفيذ الخطط الحضرية وتوسيع الخدمات، لكنها غالباً ما تفتقر إلى الميزانية اللازمة لذلك، وقد أدى هذا إلى تأخر وتراكم في توفير البنى التحتية وتراجع مستويات الخدمة بسبب عدم كفاية الصيانة. في الأحياء القديمة، لا تخضع الأنابيب وشبكات الكهرباء القديمة في بعض الأحيان إلى الصيانة الدورية، ولا تزال بعض المناطق السكنية بدون خدمات بالكامل. [17]

[16] النتائج الأولية للتعداد الوطني للسكان والمساكن في العراق (تشرين الثاني 2024).

[17] جمهورية العراق/ وزارة التخطيط/ خطة التنمية الوطنية العراقية (2024-2028) نشاط الاسكان/ التحديات الرئيسية/ 4، 221.



مشروع ماء النهر وان المركزي- شرق العاصمة بغداد/ مديرية الماء



مشروع محطة معالجة قضاء الزقادي- ذي قار/ المديرية العامة للمجاري



محسّر تقاطعيّ عدن وصنعاء/ بغداد/ دائرة الطرق والحسور
من مشاريع وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة

كما تسهم الحوكمة المجزأة في حدوث تأخيرات، نظراً لتوزّع المسؤوليات بين عدد كبير من الوزارات ومؤسسات الدولة، والتي تتولى كلّ منها جوانب متفرقة من الإسكان، والبناء، وتقديم الخدمات. ويُعدّ التنسيق ضرورياً بين وزارات الكهرباء، والماء، والاعمار والسكان والبلديات العامة والنقل والتخطيط عند تطوير مناطق جديدة، إلا أن اتخاذ القرارات بشكل منعزل أمر شائع. ونتيجةً لذلك، تتعثر العديد من مشاريع الإسكان في انتظار توصيلها بخطوط الكهرباء أو شبكات الصرف الصحي.

لا يزال ضعف البنى التحتية عائقاً رئيساً أمام تطوير الإسكان، فمحدودية الوصول إلى الخدمات الأساسية تُضعف صلاحية السكن وتقلل استثمارات القطاع الخاص، لا سيما في المناطق التي لا يزال توفير الخدمات فيها غير مؤكد. وقد حُدّدت البنى التحتية في الخطط الوطنية كأولوية ونقطة ضعف في آن واحد. وتُقرّ خطة التنمية الوطنية بوجود تفاوتات في تقديم الخدمات بين المناطق، وتؤكد التزام الحكومة بتحسين البنى التحتية الأساسية دعماً لأهداف الإسكان. وتماشياً مع ذلك، بادرت الوزارات المعنية بجهود لتطوير أنظمة المرافق، وتوسيع شبكات المياه والصرف الصحي، وتحسين الوصول إلى الطاقة. ويتطلب تحقيق الأهداف الوطنية للإسكان في العراق استمرار الاستثمار والتنسيق لمواءمة تقديم البنى التحتية مع التنمية السكنية.

يلعب محور البنى التحتية دوراً حاسماً في نجاح سياسة الاسكان الوطنية (2025 – 2030) إذ لا يمكن أن يكون الإسكان مستداماً أو صالحاً للسكن دون الوصول الموثوق إلى الخدمات الأساسية. لضمان تقديم البنى التحتية بشكل فعال للمشاريع الإسكانية الجديدة، ومن الضروري أن تكون متصلة مسبقاً بشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي. كما ينبغي إعطاء الأولوية لاستدامة الطاقة عبر دمج مصادر متجددة، مثل الطاقة الشمسية، في المشاريع الجديدة. ولا يقل أهمية عن ذلك توفير خدمات البنى التحتية للقطاع السكنية الموزعة مسبقاً من الحكومة إذ لا ينبغي أن تبقى هذه الأراضي مفرزة بدون خدمات، حيث إن ذلك يسرع من عملية انتاج الوحدات السكنية عبر القطاع الخاص وبذلك تضمن السياسة ليس فقط جودة وسلامة الإسكان، بل تدعم أيضاً الاستدامة البيئية والنمو الاقتصادي والرفاه الاجتماعي.



5. إدارة وصيانة المساكن

تعاني الكثير من الوحدات السكنية القائمة من تدهور انشائي وبشكل متزايد، ويعود ذلك جزئياً إلى غياب نظام شامل لصيانة وإدارة المساكن. وقد أدى إلغاء القانون رقم (149) لعام (1980)، الذي كان يُلزم الجمعيات التعاونية السكنية بإدارة مسؤوليات الصيانة المشتركة، إلى فراغ تنظيمي لم يُعالج بعد، مما زاد الوضع تعقيداً، ولم يُنشأ أي إطار بديل، مما ترك مالكي العقارات والسلطات المحلية دون توجيه واضح أو دعم مؤسسي.

اسهمت سنوات من الاضطرابات الامنية التي شهدتها بعض المناطق والأزمة الاقتصادية في إهمال طويل الأمد في قطاع الإسكان العام بسبب نقص الميزانيات المخصصة للصيانة. أما في المنازل الخاصة، فتُمول الصيانة ذاتياً، وتُؤجل العديد من الأسر ذات الدخل المحدود إجراء الإصلاحات اللازمة نظراً لمحدودية الموارد المالية.

يُشكل الإفراط في استخدام المخزون الحالي تحدياً إضافياً. فكثيراً ما تُقسّم الأسر الكبيرة منازلها العائلية لاستيعاب عائلاتها المتزايدة، مما يُسهم في الاكتظاظ ويُسرّع من تدهورها المادي. وبحلول عام (2024)، كان (29.1%) من سكان العراق يعيشون في منازل مكتظة. [18] هناك أيضاً عقارات شاغرة أو غير مستغلة بالكامل، تفتقر إلى برامج لإعادة تأهيلها، مما يؤدي إلى بقاء بعض الوحدات السكنية شاغرة حتى في ظل النقص. تُفاقم ثغرات السياسات تحديات الصيانة. يفتقر العراق إلى قاعدة بيانات وطنية للإسكان لتتبع حالة المساكن أو معدلات الشواغر، كما أن البرامج التي تدعم التجديد أو الإصلاح محدودة.

فضلاً عن تقادم المساكن، فإن الرصيد السكني في العراق غير مجهز بما يكفي لمواجهة التغيرات المناخية القاسية التي يواجهها البلد ومحدودية تجهيزها بالبنى التحتية اللازمة. تفتقر معظم المنازل إلى صيانة دورية للهيكल الانشائي فضلاً عن العزل والتظليل والتهوية وأنظمة المياه الفعالة، مما يؤدي إلى ظروف داخلية غير مريحة، واستهلاك مرتفع للموارد، وتدهور مادي متسارع. تعتمد العديد من الأسر على مولدات ديزل باهظة الثمن وملوثة للبيئة لتلبية احتياجاتها الأساسية من الطاقة، وتوفر عمليات التحديث المستهدفة، مثل العزل الحراري، وتحسين التهوية، والتجهيزات الموفرة للمياه، والعزل الأساسي للعوامل الجوية، طريقة فعالة من حيث التكلفة لتقليل استهلاك الطاقة والمياه، وتحسين الراحة، وخفض نفقات الأسرة. كما تساعد هذه التحسينات في تخفيف الضغط على البنى التحتية العامة، ودعم الأهداف البيئية والصحية العامة الأوسع نطاقاً. والأهم من ذلك، أن الاستثمار في عمليات تحديث المساكن يعزز التزامات العراق بموجب اسهاماته الوطنية المحددة (NDCs) في اتفاقية باريس من خلال خفض الانبعاثات من البيئة العمرانية وتعزيز القدرة على التكيف مع تغير المناخ في المجتمعات المعرضة للخطر.

رغم تلك الأولويات، ركزت متطلبات الإسكان الوطنية الحديثة بشكل رئيس على بناء منازل جديدة لمعالجة نقص المعروض، مع تركيز أقل على الحفاظ على المخزون الحالي. ومع ذلك، فإن إعادة تأهيل وصيانة المنازل القديمة يمكن أن يكون أكثر فعالية من حيث التكلفة، وأكثر استدامة بيئياً، وأكثر شمولاً اجتماعياً. كما يلعب تطوير المنازل القائمة دوراً حيوياً في إنعاش الأحياء الحضرية، ودعم استقرار المجتمع، والحد من التمدد العمراني العشوائي.

[18] (IHSES III) المسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة في العراق (2023-2024)/ وزارة التخطيط/ والذي عرف الاكتظاظ على انه اكثر من 3 أشخاص لكل غرفة.

هناك حاجة إلى أطر تنظيمية ومؤسسية جديدة لتمكين أسلوب منهجي لصيانة المساكن يشمل ذلك وضع قانون وتعليمات وكراس لصيانة المباني وتدريب متخصصي إدارة العقارات، وتمكين جمعيات مالكي المنازل أو إدارة المساكن. إن توضيح مسؤوليات الصيانة، وتقديم الدعم المالي والفني للإصلاحات، ودمج برامج التجديد والتحديث، من شأنه أن يُطيل عمر الوحدات السكنية القائمة. وبدون هذه الإجراءات، يُواجه العراق خطر استمرار تدهور مخزونه السكني الحالي، مما يُفاقم عجز المساكن حتى مع استثماره في مشاريع بناء جديدة، يمكن التصدي لهذا التحدي عبر تشجيع المصارف الحكومية والاهلية على تقديم نسبة ذات أهمية من القروض لغرض التحسين.

تكمّن أهمية هذا المحور بهذه السياسة في الحفاظ على الرصيد السكني، وتطبيق معايير الصيانة المعتمدة فنياً، وتحسين أساليب إدارة وصيانة المجمعات السكنية.



6. الإسكان ومواد البناء

لا تزال قلة مواد البناء وارتفاع تكاليفها تمثل تحديات كبيرة أمام توفير السكن في العراق. فعلى الرغم من امتلاك البلاد لقاعدة غنية من المواد الخام، بما في ذلك الحجر الجيري والجبس والطين، إلا أن صناعة مواد البناء المحلية لا تزال غير متطورة. وقد أدت سنوات من الأحداث الأمنية ونقص الاستثمارات إلى تضرر أو تقادم العمر الافتراضي-التصميمي للعديد من المصانع المملوكة للدولة، مثل مصانع الإسمنت والطابوق. ونتيجة لذلك، يعتمد العراق بشكل كبير على الاستيراد لتوفير مواد أساسية مثل الإسمنت والحديد والمستلزمات الأخرى. وعلى مدار السنوات، عملت مصانع الإسمنت المحلية بمعدلات تشغيل منخفضة، مما تسبب في فجوات في العرض يتم تعويضها بالاستيراد، وهو ما يؤدي إلى ارتفاع التكاليف. وغالباً ما تكون أسعار الإسمنت وحديد التسليح في العراق أعلى من المتوسطات العالمية، مما يسهم بشكل مباشر في ارتفاع تكاليف بناء المساكن.

تُسهم أيضاً أوجه القصور الهيكلية في سلسلة توريد مواد البناء في تفاقم المشكلة. فلا تزال أنظمة التوزيع مُجزأة، كما أن البنى التحتية للنقل القديمة تُسبب تأخيراً في التسليم وزيادة في التكاليف. وكذلك، تتسم ممارسات البناء عموماً بانخفاض الإنتاجية وكثافة العمالة، حيث تعتمد على تقنيات البناء التقليدية. وقد تعرضت شركات البناء المملوكة للدولة، التي لا تزال تُنفذ العديد من مشاريع الإسكان، لانتقادات بسبب ضعف أدائها وبطء تبنيها للأساليب الحديثة. تُسهم أوجه القصور هذه في هدر مفرط للمواد وتجاوزات في الوقت، مما يجعل تكلفة البناء غير متناسبة مع دخل الأسر.

تُعد جودة المواد مصدر قلق آخر. فقد اخفقت العديد من المواد المُنتجة محلياً تاريخياً في تلبية المعايير الدولية، مما دفع شركات البناء إلى اللجوء إلى استيراد مواد يُعتقد أنها أعلى جودة. ومع ذلك، شهد السوق أيضاً انتشاراً للواردات الرخيصة والردئية. وقد سمح ضعف تطبيق المعايير ومحدودية القدرة على التفتيش بهيمنة مواد رديئة الجودة، محلية كانت أم مستوردة، على السوق، وهذا يُقوّض سلامة ومتانة المساكن في العراق.

يعد قطاع البناء أحد أكبر مستهلكي الطاقة والمياه في العراق ومساهماً رئيساً في التلوث [19]. تستحوذ المباني السكنية على غالبية استهلاك الكهرباء (حوالي 60.7% عام 2020)، إذ تؤدي التصاميم غير الكفوءة إلى ارتفاع الطلب على التبريد والتدفئة. في بغداد، يُقدّر أن 69% من استهلاك الطاقة المنزلية يذهب إلى التكييف والتدفئة، مما يعكس ضعف العزل والاعتماد على طاقة الوقود الأحفوري. لا يزال الوقود الأحفوري يُلَبّي أكثر من 98% من احتياجات العراق من الطاقة، مما يُبرز ضعف استخدام مصادر الطاقة المتجددة في قطاع الإسكان [20]. يُعد استخدام المواد الموفرة للطاقة (مثل العزل الحراري أو كتل الجدران الموفرة للطاقة) والتقنيات (مثل الألواح الشمسية، وسخانات المياه الشمسية، والتبريد السلبي) في المساكن الحضرية محدوداً. ولا تزال معظم المنازل الحضرية الجديدة تستخدم الخرسانة والطوب التقليديين مع عزل قليل، مما يسهم في زيادة أحمال التبريد الداخلي. كما لا يزال استخدام الطاقة المتجددة في الموقع نادراً على مستوى البلاد.

لسد هذه الفجوة، أطلقت الحكومة مبادرة وطنية عام 2024 لتركيبة أنظمة الطاقة الشمسية في المنازل. تهدف هذه المبادرة إلى تخفيف الضغط على شبكة الكهرباء وتوسيع نطاق استخدام مصادر الطاقة المتجددة في المناطق السكنية.

[19] يوسف خليل ، محمد سعيد الدين مسنان، ومحمد زهير الدين اسماعيل/نحو بناء مساكن مستدامة في العراق/ المجلة الدولية للبحث والابتكار في العلوم الاجتماعية

[20] سلام فرج/ تيك أكسبلور/ العراق يتجه نحو مستقبل يعتمد على الطاقة الشمسية/ (2 تشرين الثاني/2023).

يتطلب تحسين توافر مواد الإسكان وقدرتها على تحمل التكاليف تنشيط الإنتاج المحلي. وقد أعطت الحكومة الأولوية لجذب الاستثمارات الخاصة والشراكات بين القطاعين العام والخاص لتطوير مصانع الأسمنت القائمة وإنشاء مرافق جديدة للطابوق والمكونات الجاهزة. كما أن انضمام العراق المتوقع إلى منظمة التجارة العالمية قد يُسهم في خفض تكاليف الاستيراد وتعزيز الوصول إلى مواد عالية الجودة من الأسواق العالمية، لا سيما في المناطق التي لا يزال الإنتاج المحلي فيها غير قادر على المنافسة.

تدعو الخطة الوطنية للتنمية إلى اعتماد تقنيات بناء حديثة لخفض التكاليف وتسريع تسليم المساكن، ويشمل ذلك توسيع نطاق الوحدات الجاهزة، وتحسين إدارة المشاريع، والحد من هدر المواد. كما تُعطي المواد والتقنيات الخضراء والمستدامة في البناء الأولوية في أطر التنمية، بما في ذلك رؤية الاستدامة 2030، واستراتيجية التخفيف من الفقر في العراق 2026-2030، وخطة تنمية بغداد 2030، مما يعكس تزايد الاهتمام باستدامة البيئة العمرانية في العراق، وكذلك ضرورة اعتماد معايير البناء الأخضر ومنح إعفاءات ضريبية لمشاريع البناء المستدام مما يتطلب وضع خطة من الجهات الفاحصة لمواكبة فحص مواد البناء الحديثة من حيث أجهزة الفحص الحديثة وتدريب الكوادر وإصدار شهادات فحص.

تكمّن أهمية هذا المحور بهذه السياسة في تفعيل معامل البناء الجاهز الحكومية، و تسريع إنتاج الوحدات السكنية، ودعم الإقتصاد المحلي، وتوفير فرص عمل، والإسهام في تشجيع مواد البناء المحلية، وإدخال تقنيات البناء الحديثة بخطوط إنتاجية جديدة، وضمان رصانة المواد الإنشائية.



استراتيجيات تنفيذ سياسة الاسكان الوطنية

استجابةً لتحديات الإسكان في العراق بشكل منهجي، تم هيكلة سياسة الإسكان الوطنية حول ستة محاور أساسية. يبدأ كل محور بنظرة عامة موجزة عن القضية، تليها محاور فرعية تبرز أولويات السياسة. ثم تُعرض توصيات ملموسة لمعالجة الفجوات المؤسسية، وتحفيز الموارد، وتسهيل الوصول إلى الإسكان الملائم. يضمن هذا النهج أن تكون التوصيات شاملة وعملية في الوقت ذاته، موفّرة خارطة طريق واضحة للحكومة والقطاع الخاص والشركاء التنمويين لدفع إصلاح قطاع الإسكان في العراق. يتطلب تنفيذ سياسة الإسكان الوطنية للعراق (2025-2030) معالجة جميع مكونات قطاع الإسكان، والتي تُبنى على ستة ركائز أساسية كما يأتي:

1. إدارة الأراضي

تهدف تدخلات محور إدارة الأراضي إلى مواجهة التحديات التي يفرضها النقص المتراكم في الأراضي الصالحة للتطوير السكني، وذلك عبر تحسين إجراءات تخصيص الأراضي لمشاريع الإسكان الجديدة المخدمية، وذلك لمساعدة الجهات الحكومية على تخصيص الأراضي بشكل منهجي، وتوفير فرص أكبر للحصول على مساكن مناسبة وبأسعار معقولة. فضلاً عن تحقيق تلك الأهداف، فمن المتوقع أن يُسهم تحسين إدارة الأراضي في الوقت نفسه في الحد من نقص المساكن، والسكن غير الرسمي (التجاوزات- العشوائيات)، وتحقيق تنمية حضرية وريفية أكثر استدامة.

ولكي نفهم السياسات الفرعية لإدارة الأراضي بشكل أفضل، فمن المفيد أن نراجع أولاً الأصناف المختلفة للأراضي في العراق الموضحة في الجدول 3.



الجدول (3): أنواع الأراضي في العراق

ت	الصف	التوضيح	جنس الارض	حق التصرف	القانون	
1	ملك صرف	تكون الملكية لفرد أو مجموعة أفراد أو مؤسسة.	1. عرصه أو قطعة أرض خالية صبة (مالحة) غير مستثمرة. 2. أراضي زراعية. 3. البساتين.	-----		
2	الوقف الصحيح	هي الأراضي التي يمتلكها شخص يمنحها لوزارة الأوقاف بشكل دائم أو مؤقت.		----		
3	أراضي أميرية صرف	أراضي ملك صرف للدولة خارج حدود البلدية (داخل حدود البلدية هي ملك للبلدية المعنية).		----	قانون رقم (53)/ لسنة : (1976) "قانون توحيد أصناف أراضي الدولة"، وهي الأراضي المملوكة للدولة وتسجل باسم وزارة المالية. حقوق تصرفية/ شراكة بين الدولة والمواطن (نسبة محددة لكل منهما).	
4	الوقف غير الصحيح	هي الأراضي المعطاة لوزارة الأوقاف لكن هناك نقص في الوثائق التي تثبت ملكيتها قبل إعطائها لوزارة الأوقاف.		----		
5	حق اللزعة	الأراضي التي تمنح للأشخاص الذين كانوا يستغلون الأراضي الزراعية لكنها غير مملوكة لهم.				
	6	المفوضة بالطابو				هي الأراضي ملك للطابو لكنها مفوضة لشخص معين يتصرف بها (عدا نقل الملكية).
ملاحظة: الأراضي المتروكة: تشمل الأراضي المتروكة مرفقاً أو المتروكة ملكاً، والتي لم تُستغل أو تُسجل بشكل نهائي.						

السياسة 1.1: دعم تخصيص الأراضي لمشاريع الاستثمار الإسكاني الاستراتيجية.

المحور الفرعي: المدن الجديدة وفرص الاستثمار في الأراضي

المسألة: لا يزال الحصول على الأراضي أحد أهم القيود التي تواجه الاستثمار في قطاع الإسكان العراقي، وخاصة للمطورين الأجانب. فبينما يسمح قانون الاستثمار بملكية الأجانب للأراضي لمشاريع الإسكان المرخصة، إلا أن عملية الحصول على الأراضي لا تزال بيروقراطية إدارياً، مع تداخل الاختصاصات بين السلطات الوطنية والمحلية. عملياً، غالباً ما يواجه المستثمرون إجراءات مطولة للحصول على تراخيص الاستثمار، وتأمين الأراضي المملوكة للدولة، وإكمال عمليات التسجيل. إن التأخير في نقل الملكية، والمسؤوليات المجزأة بين الهيئة الوطنية للاستثمار، ووزارة المالية، ودوائر التسجيل العقاري، والسلطات المحلية، وعدم وضوح عمليات التسعير أو التخصيص، تُسهم في حالة من عدم اليقين لدى المستثمرين وتُبطئ تنفيذ مشاريع الإسكان واسعة النطاق. وتتفاقم هذه التحديات المؤسسية بسبب أنظمة تسجيل الممتلكات القديمة والتطبيق غير المتسق للقوانين المتعلقة بالأراضي الممنوحة للمستثمرين والمطورين.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى دعم تعبئة رأس المال الخاص اللازم لتلبية الطلب على الإسكان، على النحو الآتي:

- **نشر إجراءات موحدة لتخصيص الأراضي بموجب قانون الاستثمار:** سيتم وضع آلية موحدة وشفافة لتخصيص الأراضي العامة للمستثمرين في المشاريع الإسكانية. وستشمل هذه الآلية معايير واضحة، ومتطلبات توثيقية، وجدول زمنية محددة، للحد من التأخير.
- **إنشاء جرد وطني للأراضي الجاهزة للاستثمار:** سيتم إعداد جرد مركزي رقمي للأراضي العامة المتاحة للاستثمار السكني، وذلك بالتنسيق مع الهيئة الوطنية للاستثمار ووزارة المالية والمحافظات. وينبغي، تحديد مناطق الأراضي وإصدار تراخيصها للاستخدام السكني مسبقاً لتبسيط عملية التطوير، كلما أمكن، مما يجنب التأخير الناتج عن تغيير استخدام الأراضي. [21]
- **تقديم الموافقات المحددة زمنياً للإجراءات المتعلقة بالأراضي:** سيتم وضع أطر زمنية قانونية وإدارية لإصدار سندات ملكية الأراضي وعقود الإيجار المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية. سيُسهم ذلك في الحد من حالة إنعدام اليقين وتأخير المشاريع الناجم عن إطالة فترة تسجيل الأراضي.
- **مواءمة الإطار التنظيمي والإجرائي الوطني العراقي لتسهيل الاستثمار مع المعايير الدولية:** إن الأدوات مثل اتفاقية تسهيل الاستثمار من أجل التنمية (IFDA) في إطار منظمة التجارة العالمية تضع مبادئ عالمية لتبسيط الإجراءات، وتعزيز الشفافية، وتقليل العوائق الإدارية. سيجذب تطبيق أحكام هذه الاتفاقية المستثمرين المحليين والأجانب للمشاركة في مشاريع الإسكان والبنى التحتية.
- **تعزيز حماية المستثمرين وآليات حل النزاعات:** مواصلة تنفيذ الإصلاحات القانونية بما في ذلك سن قانون الشراكة مع القطاع الخاص لتعزيز التعاقدات بين القطاعين، وتعزيز أطر التحكيم، والحد من مخاطر الاستثمار. ومن الجدير بالذكر أن العراق قد بدأ فعلياً بتجريب هذا النهج عن طريق برنامج المطورين العقاريين، الذي أُطلق في عام 2024، والذي يتيح للمطورين العقاريين من القطاع الخاص تهيئة الأراضي المملوكة للدولة لأغراض الإسكان، مع تخصيص نسبة من القطع السكنية للأسر ذات الدخل المنخفض بأسعار ميسورة.

[21] تم تأسيس مركز رقمي بناءً على التوصية المقدمة من وزارة الإعمار والإسكان، فقد أقر مجلس الوزراء القرار رقم (24054) لسنة (2024) بأن تتولى وزارة الموارد المائية استكمال إجراءات التأسيس والعمل لإنشاء مركز البيانات الوطني لإدارة الأراضي في العراق.

• **تطوير اتفاقيات خدمة موحدة بين القطاعين العام والخاص للأراضي الحكومية:** الحالات التي يقع على عاتق المطورين توفير البنى الأساسية، ستقدم الحكومة عقوداً نموذجية تحدد مسؤوليات البنى الأساسية، وترتيبات تقاسم التكاليف (حيثما ينطبق ذلك)، والجداول الزمنية لتقديم الخدمات لتقليل الغموض ودعم تنفيذ المشروع في الوقت المناسب

المبررات: يُعدّ ضمان بيئة استثمارية أكثر شفافية وقابلية للتنبؤ في قطاع الاسكان أمراً حاسماً لجذب رأس المال الخاص وتسريع وتيرة توفير المساكن. وستركّز التدابير على تقليل البيروقراطية، وتبسيط إجراءات الحصول على التراخيص، واعتماد عمليات مرتبطة بإطار زمني محدد للموافقة على الأراضي وتسجيلها. كما ستُسهم جهود رقمنة سجلات الأراضي، وتعزيز التنسيق بين الجهات الحكومية، وتوفير الحماية القانونية للمستثمرين في دعم نمو قطاع الاسكان نتيجة المنافسة وإستجابةً للاحتياجات. فضلاً عن ذلك، فإن دمج سياسة الاسكان ضمن أنظمة التخطيط الحضري الشاملة سيعزز من اعتماد مناطق تنظيمية وتشجيع التنمية المدمجة، مع الحد من انتشار الأحياء غير الرسمية (التجاوزات- العشوائيات) التي تفقر إلى الخدمات والمظاهر الحضرية.

السياسة 2.1: الاستفادة من الحوافز للمدن الجديدة، وضمان التوافق مع الصالح العام.

المحور الفرعي: المدن الجديدة وفرص الاستثمار في الأراضي

المسألة: يحتاج العراقيون سكاناً لائقاً ملائماً، إلا أن إمكانيات الأراضي العامة وغير المستغلة بالكامل لدعم مشاريع الإسكان واسعة النطاق لا تزال ضعيفة بسبب تشتت إدارة الأراضي، وضعف تطبيق التخطيط، وعدم وضوح التزامات المستثمرين المتعلقة بالمنافع العامة. تقدم الهيئة الوطنية للإستثمار مجموعة من الحوافز للمستثمرين لجذب الاستثمارات الخاصة في مشاريع استثمارية تهدف إلى توفير أعداد كبيرة من الوحدات السكنية. تشمل هذه الحوافز إعفاءات ضريبية لسنوات متعددة، وإعفاءات من الرسوم الجمركية، وتبسيط إجراءات الترخيص، وإعادة الأرباح، والحماية القانونية. فضلاً عن ذلك، يمكن للمستثمرين الحصول على الأراضي مجاناً، إما عن طريق نقل الملكية أو عقود إيجار طويلة الأجل مقابل تحقيق منافع عامة.

أن قانون الإستثمار الحالي يُحدد آليات تخصيص الأراضي والحوافز الأخرى، إلا أنه لا يُقنن بشكل مُحدد المتطلبات المتعلقة بالمصلحة العامة، مثل تخصيصات الاسكان الميسور، أو المساحات العامة أو الخضراء، أو التزامات البنى التحتية على الرغم من أنّ مشاريع الإستثمار السكني الحالية ملزمة بتطبيق سقوف سعرية على الوحدات السكنية، إلا أنه لا يوجد إطار تنظيمي قياسي لفرض هذه الالتزامات بشكل فعّال. إن غياب الوضوح القانوني فيما يتعلق بحصص الاسكان الميسور، وتسعيرها، وأهليتها، وآليات تخصيصها، وتطبيقها، يُضعف فعّالية هذه التدابير وشفافيتها. ولا بد من اتباع نهج متوازن لجذب الإستثمارات الخاصة مع الحفاظ على المصلحة العامة وضمان منفعة عامة ملموسة.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى ضمان أن الأراضي والحوافز الأخرى المقدمة لمشاريع الإستثمار بما في ذلك تطوير المدن الجديدة تحقق فوائد عامة ملموسة من خلال تدوين التزامات المستثمرين، وإنفاذ حوافز شفافة، ومواءمة الإستثمار الخاص مع أهداف الإسكان والتنمية الحضرية طويلة الأجل في العراق، على النحو الآتي:

• **تقنين التزامات المنفعة العامة:** لضمان الشفافية والمساءلة، سيتم تدوين التزامات المنافع العامة رسمياً في لوائح، ثم في تشريعات في نهاية المطاف، مع تحديد واضح لما يتعين على المطورين تقديمه مقابل الحوافز (مثلاً تقترح وزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة إعادة 25% من الاراضي، أو 15% من الوحدات السكنية إلى ملكية الحكومة ضمن مشاريع الإستثمار الوطني أو غيرها من النسب التي يتم الاتفاق عليها وفقاً للصالح العام). ويمكن تحقيق ذلك عن طريق جسر قانوني أو تنظيمي مناسب، سواء عن طريق تعديل قانون الإستثمار الوطني أو اللوائح المتعلقة بالتنفيذ. كما يتطلب منح حوافز إضافية، مثل الإعفاءات الضريبية أو التصاريح السريعة، فقط عندما يحقق المطورون أهدافاً محددة بوضوح، بما في ذلك توفير البنى التحتية المتفق عليها، والمساحات الخضراء، والاسكان بأسعار معقولة، والالتزام بسقوف أسعار المساكن المحددة مسبقاً. يجب أن تكون هذه الشروط واضحة في اللوائح ومضمنة في اتفاقيات ملزمة قانوناً.

• **توحيد أطر التنفيذ:** وضع تعليمات مشتركة لتوحيد معايير الأهلية، وسقوف التسعير، وآليات التخصيص، وإجراءات التنفيذ. كما ستوضح هذه الأحكام مسؤوليات الملكية والتسليم، مما يُزيل الغموض حول السلطة اللامركزية. وستضمن أطر العمل المنسقة بين مديريات الاسكان وهيئات الاستثمار التنفيذ المتسق.

• **تطبيق سياسات الاسكان الشاملة:** وضع معايير رسمية لمتطلبات الاسكان الشامل لضمان تحقيق منافع عامة ملموسة من الحوافز العامة. ستؤدي الحصص والقواعد المُقننة إلى نتائج متوقعة، وتعزز مساءلة المستثمرين، وتزيد بشكل ملحوظ من مخزون المساكن الميسورة التكلفة، لا سيما عند دمجها في مشاريع سكنية جديدة كبيرة. سيعزز وجود إطار عمل واضح وقابل للتنفيذ الشفافية ويدعم التسليم المتسق للوحدات السكنية الميسورة التكلفة.

• **تعزيز تطبيق سقوف الأسعار في مشاريع الاسكان الاستثماري:** إنشاء آليات امتثال ملزمة لضمان الالتزام بسقوف أسعار الوحدات المعتمدة في مشاريع الاسكان، وينبغي أن يشمل ذلك الإبلاغ الإلزامي عن أسعار البيع، وبروتوكولات التدقيق، وفرض عقوبات على المخالفات، مثل إعادة البيع بأسعار أعلى من الحد الأقصى. فضلاً عن ذلك ينبغي أن تُمكن الأحكام القانونية من إنفاذ العقود، وعند الضرورة، تعليق أو استرداد حوافز المستثمرين في حال عدم الامتثال.

التبوير: إن تحقيق التوازن الأفضل بين حوافز المستثمرين أمر أساس لجذب رأس المال الخاص اللازم لتطوير الإسكان، مع تعظيم الاستفادة من الموارد العامة المحدودة وأصول الاراضي. ولضمان هذه النتيجة، ينبغي أن يكون نقل ملكية الاراضي أو منح عقود إيجارها مشروطاً بتحقيق المطورين لأهداف القدرة على تحمل التكاليف المحددة بوضوح، وسقوف الأسعار المحددة مسبقاً، وتوفير البنية التحتية والمرافق المتفق عليها. إن تطوير المدن الجديدة، عند تخطيطه وإدارته وتنفيذه بشكل جيد، يمكن أن يُسهم بشكل كبير في الصالح العام عن طريق إنشاء أحياء سكنية عالية الجودة وصالحة للعيش، وتوسيع نطاق المساكن بأسعار معقولة. ومن الضروري أن تضمن هذه السياسات أن تُعَوِّض الحوافز تكاليف المطورين بشكل كافٍ، مع تحقيق عوائد اجتماعية واقتصادية ملموسة. وبالاستفادة من سياسات الاسكان الشاملة، والأطر التنظيمية الواضحة، والحوافز المنظمة، يمكن للعراق أن يُوازن بفعالية بين الاستثمار الخاص وأهداف التنمية الوطنية، مما يُحقق فوائد عامة ملموسة.

السياسة 3.1: تمكين السلطات البلدية من توفير الأراضي للتنمية السكنية.

المحور الفرعي: الأراضي البلدية

المسألة: تحكم البلديات في العراق على مساحات شاسعة من الأراضي العامة، وتشرف على التخطيط المحلي، لكنها تعجز عن تلبية الطلب المتزايد على قطع الأراضي السكنية بسبب ضعف إجراءات التخطيط، ومحدودية الميزانيات، وتشتت الرقابة. وكثيراً من تلك الأراضي لا يتم تحويلها للاستخدام السكني بشكل منهجي، وغالباً ما تكون ممارسات التخصيص غير منسقة. ويزيد نقص تمويل البنى التحتية من تقييد عرض قطع الأراضي المُخدّمة، لا سيما للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط.

التدخل: يتيح هذا التدخل للبلديات تحت الإشراف الإداري للمحافظة، توفير الأراضي وخدماتها للتنمية السكنية عن طريق التوسعات الحضرية المخطط لها، والتخصيص الشفاف والشراكات بين القطاعين العام والخاص، وآليات تخصيص الأراضي المنسق للجهات ذات العلاقة، وفقاً للقوانين والأنظمة الوطنية.

• **تحديد التوسعة المخططة للمدينة وفرص التطوير الحضري:** يتطلب البلديات في المحافظات، بالتنسيق مع مديرية البلديات العامة والمديرية العامة للتخطيط العمراني التابعتين لوزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة (وحسب المهام)، بتحديد مناطق التوسع العمراني المخطط لها بما يتوافق وسياسة الانتشار المتمركز بتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة أو بإنشاء مدن جديدة.

• **تنفيذ برنامج الأراضي المخدومة:** تعمل البلديات على مد خدمات البنى التحتية للأراضي المخصصة للاستعمال السكني عند توفر التخصيص المالي وفق إجراءات واضحة، أو تُقدّم قطع الأراضي السكنية المخدومة عبر المطورين العقاريين (بسرعة التكلفة) وفقاً لمعايير ونقاط المفاضلة للفئات المختلفة التي أقرها (أو سيقرها المجلس الوطني للإسكان، وحسب المصلحة العامة)، مما يضمن الاستدامة المالية والشمول الاجتماعي.

• **تعزيز دور القطاع الخاص في توفير البنى التحتية:** في البيئات محدودة الموارد، قد تشترك البلديات المطورين لخدمة الأراضي مقابل حقوق التطوير، أو تقاسم الإيرادات، أو تخصيص قطع أراضي مخدومة. وستستخدم أدوات تحصيل قيمة الأراضي لتمويل البنى التحتية أو دعم قطع الأراضي ذات الأسعار المعقولة. كما يُمكن للبلديات الاستفادة من البرامج الوطنية أو الصناديق الإقليمية للمشاركة في تمويل البنى التحتية.

• **دعم التنسيق بين السلطات:** إنشاء آليات تنسيق منظمة بين البلديات والمحافظات وهيئات الاستثمار ذات الصلة، وخاصةً المديرية العامة للتخطيط العمراني إحدى تشكيلات وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة ومديريات التخطيط العمراني في المحافظات، ووزارة المالية، لتبسيط إجراءات التخطيط والموافقة على الأراضي البلدية. وستؤدي المشاورات المنتظمة وبروتوكولات صنع القرار الواضحة إلى الحد من التكرار، وضمان توافق قرارات استخدام الأراضي البلدية مع استراتيجيات الإسكان الوطنية، وتسهيل تخطيط البنى التحتية وترتيبات التمويل.

• **ضمان تخصيص الأراضي بشكل متوافق وشفاف:** يتطلب توافق جميع عمليات تخصيص الأراضي مع القانون رقم [22] لسنة 2013 وتعديلاته وقرارات مجلس الوزراء السارية (مثل قرار مجلس الوزراء المرقمين (70) لسنة 2019) و[23] و(419/ لسنة 2019). و[24] ويكون الاعلان عنها بشكل علني.

• **بناء القدرات البلدية في مجال تخطيط الأراضي وإدارة البنى التحتية:** دعم البلديات بالمساعدة الفنية والتدريب والأدوات الرقمية لتحسين التخطيط والخدمة وإدارة الأراضي المملوكة للبلديات بما يتماشى مع أهداف سياسة الإسكان الوطنية.

[22] قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 وتعديله، وزارة المالية هي الجهة المسؤولة عن تنفيذ هذا القانون، بالتنسيق مع الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة، والمحافظات.

[23] الخاص بتوفير أراضي مخدومة في مشروع المدن الجديدة بسعر تكلفة الخدمات.

[24] الخاص بتوفير أراضي سكنية غير مخدومة (بسرعة رمزي محدد من قبل الدولة).

التبرير: تُمثل الأراضي البلدية، إذا ما تم توظيفها بشكل استراتيجي، مورداً بالغ الأهمية لتلبية احتياجات الإسكان في العراق. ومن خلال تمكين البلديات من تحسين تخطيط الأراضي وخدماتها وتخصيصها بشفافية، تُوسّع هذه السياسة نطاق الوصول إلى الأراضي الصالحة للبناء، وتُقلّل من البناء غير الرسمي (التجاوزات/العشوائيات)، وتُوظّف رأس المال الخاص في البنى التحتية. ويضمن التسعير المزدوج وتسجيل قيمة الأراضي القدرة على تحمل التكاليف دون أعباء مالية كبيرة، بينما تُسهم أحكام الأهلية الواضحة والشفافية في بناء ثقة الجمهور والحد من الفساد.

4.1: إنشاء إطار موحد لإدارة الأراضي المؤسسية وإسكان موظفي القطاع العام.

المحور الفرعي: أراضي المؤسسات الحكومية

المسألة: تمتلك المؤسسات الوطنية العامة في العراق أراضي كثيرة واسعة، معظمها غير مستغل بالكامل أو جزئياً. ورغم أن هذه الأراضي توفر إمكانيات لتطوير المساكن، بما في ذلك لموظفي القطاع العام، إلا أن استخدامها غالباً ما كان مجزأً وغير متسق ويفتقر إلى التنسيق. وقد خصصت الوزارات، في بعض الحالات، أراضي لإسكان الموظفين دون وضوح قانوني أو توافق مع الخطط الحضرية. وقد أدى تداخل الاختصاصات وغياب الرقابة المركزية إلى التقييد وتقويض الاستخدام الفعال لأصول الدولة القيمة.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى دمج الأراضي المؤسسية المملوكة وطنياً ضمن إطار إسكان موحد، عبر تدقيق أصول الأراضي العامة وتجميعها وإدارتها بطريقة شفافة ومنسقة، مع تمكين مبادرات إسكان الموظفين من التوافق مع السياسة الوطنية. تشمل مكوناته ما يأتي:

- **إجراء تدقيق للأراضي المملوكة للدولة غير المستخدمة:** يتطلب حصر الأراضي غير المستغلة المملوكة للدولة وفهرستها في سجل رقمي لتحديد قطع الأراضي غير المستغلة والصالحة للسكن لمعرفة المؤهلة منها للسكن في مركز إدارة بيانات الأراضي المركزي ليتم تصنيف قطع الأراضي حسب جاهزيتها للتطوير وأولويتها الاستراتيجية، مما يسمح للحكومة ببيع أو تأجير أو تطوير مواقع بما يتماشى مع أهداف سياسة الإسكان الوطنية، وهذا يُعزز عملية صنع القرار بشكل شفاف ومستند إلى بيانات.

- **تعزيز التنسيق بين السلطات العليا:** لتخصيص الأراضي الحالية، وتوسيع نطاقها عند الحاجة، عبر التأكيد على عمل لجنة تخصيص الأراضي التي تضم ممثلين رفيعي المستوى من الجهات ذات العلاقة.

- **ضمان الامتثال القانوني والرقابة:** التأكيد على أن عمليات بيع وتخصيص الأراضي وتوافقها مع القوانين السارية، مثل قانون تأجير وبيع أراضي الدولة رقم 21/ لسنة (2013) وتعديلاته، وأن يتم تلافي العراقيل التي تُعيق الاستخدام الفعال، وهذا سيمنع الوزارات من التصرف بشكل منفرد ويضمن المساءلة.

- **تنظيم التجاوزات/العشوائيات المقامة على الأراضي المملوكة للدولة من خلال نقل الملكية أو ترتيبات الإيجار طويل الأمد:** تنظيم التجمعات المؤهلة المتواجدة على الأراضي المملوكة للدولة عن طريق نقل الملكية أو اتفاقيات الإيجار طويلة الأجل. موازنة جهود التنظيم مع خطط التنمية الحضرية وتطوير البنى التحتية؛ مع ضمان شفافية العملية وتشاركيته، مع معايير أهلية واضحة وحماية الفئات الضعيفة. ينبغي أن يؤدي التنظيم إلى ضمان حيابة الأراضي، وربطها بالخدمات الأساسية، ودمجها ضمن خطط البلدية.

• **توحيد مخططات سكن الموظفين الحكوميين:** وضع لوائح موحدة لتوجيه مبادرات إسكان الموظفين، بما في ذلك معايير أهلية واضحة، وإجراءات تخصيص، ومواءمة الخطط المحلية ومعايير البنى التحتية. للوزارات اقتراح تقسيمات سكنية لموظفيها، على أن تخضع هذه اللوائح لمراجعة لجنة عليا وفق معايير الاسكان الحضري والريفي.

• **تفويض الشفافية والإبلاغ العام:** الاعلان عن جميع الاراضي المؤسسية التي ستقام عليها المشاريع السكنية. ستُعاد إيرادات البيع أو التأجير إلى الخزينة أو يُعاد استثمارها في الاسكان، مما يقلل من خطر الاستغلال السياسي أو سوء الإدارة.

التبرير: يمتلك العراق رصيماً كبيراً من الأراضي العامة، والتي، إذا ما أُديرت بشكل صحيح، يمكن أن تُسهم بشكل كبير في توفير المساكن. ويضمن نظام إدارة الأراضي المركزي والشفاف استخدام هذه الأصول بشكل استراتيجي وعادل. ويضمن تنظيم مساكن الموظفين بموجب اللوائح الوطنية العادلة، والامتثال لتقسيم المناطق، وتقديم الخدمات، مع تخفيف الضغط على الطلب على المساكن على نطاق أوسع. ومن خلال تجميع الأراضي، وتوضيح الأدوار المؤسسية، وإنفاذ الامتثال القانوني، يمكن للعراق تحويل الأراضي العامة غير المستغلة إلى أصول سكنية منتجة، بما يتماشى مع خطة التنمية الوطنية وسياسة الاسكان الوطنية.

السياسة 5.1: تفعيل الأراضي الخاصة غير المستغلة لتطوير الإسكان.

المحور الفرعي: تفعيل الأراضي الخاصة وإصلاح التقسيم (القطع الكبيرة أو المملوكة للأفراد أو المستثمرين)

المسألة: بعض الأراضي الحضرية الخاصة (إذا كانت عرصه وليست ارض زراعية أو بستان) ذات مساحات واسعة.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى توفير أراضي سكنية خاصة.

فيما يخص القطع الكبيرة المملوكة للأفراد أو المستثمرين:

• **تبسيط عمليات تقسيم الأراضي الكبيرة بالحد الأدنى من الافراز:** ستقوم وزارة الإعمار والإسكان البلديات العامة، عبر مديرية البلديات العامة والمديرية العامة للتخطيط العمراني بالتنسيق مع البلدية المعنية في المحافظات وامانة بغداد، بإصلاح إدارة الأراضي لتمكين الحصول على موافقات أسرع وأكثر دقة لإعادة تقسيم قطع الأراضي الكبيرة (الصالحة للاستعمال السكني). وستشمل الإصلاحات تسريع إصدار تصاريح تطوير الأراضي الخاصة، شريطة الالتزام بمواصفات تقسيم المناطق والطاقة الاستيعابية للبنى التحتية.

• **توفير الدعم الفني:** توفير المساعدة في التخطيط الحضري ونماذج تخطيط المدن والخدمات الاستشارية لأصحاب الأراضي أو المستثمرين الذين يسعون إلى تطوير التقسيمات السكنية التي تلبي معايير التصميم الحضري.

• **تمكين الشراكات التنموية التطوعية:** السماح لملاك الأراضي بالشراكة مع الكيانات العامة أو المطورين بموجب اتفاقيات قياسية وتقديم حوافز مثل الدعم الجزئي للبنى التحتية، أو التمتع السريع، أو الإعفاءات الضريبية لأولئك الملتزمون بتقديم مشاريع الإسكان بأسعار معقولة وخدمة كاملة.

- **التوافق مع الخطط الحضرية:** ضمان توافق المشاريع السكنية التي يقودها القطاع الخاص مع الخطط الرئيسية والهيكلية المحلية لدعم النمو المنسق.
- **تحفيز دمج الأراضي وإعادة تنظيم استخدامها:** تشجيع الآليات التي تسمح بتوحيد وإعادة تكوين قطع الأراضي المتجاورة المملوكة للقطاع الخاص من أجل تحسين تخطيط التصميم وتوفير البنى الأساسية وتخصيص المساحات العامة.
- **تطبيق شروط الاستفادة أو السحب:** بالنسبة لأي ترخيص استثماري متعلق بالأرض، وخاصة عندما يتعلق الأمر بالحوافز أو الموارد العامة، يتطلب اعداد جداول زمنية ملزمة للتطوير مع غرامات أو عقوبات أو سحب الترخيص في حال عدم الإيفاء بالالتزامات.

لأصحاب الأراضي الصغيرة:

- **قروض محددة لفئة ملاك الأراضي:** استهداف قروض صندوق الإسكان العراقي لأولئك الذين تم تخصيص قطع أراضي لهم، من أجل البنى التحتية الأساسية وبناء المساكن.
- **المساعدة في التخطيط القائم على الحوافز:** تشجيع البلديات على العمل بشكل مباشر مع ملاك الأراضي الصغيرة في المناطق الصالحة للاستعمال السكني، وتقديم الدعم التخطيطي وتبسيط الاجراءات الرسمية الروتينية للمشاريع المتوافقة مع الخطط الحضرية.

لجميع مالكي الأراضي:

- **تحديث وتطبيق ضريبة الأراضي الشاغرة:** مراجعة وتحديث أحكام القانون رقم (26)/ لسنة (1962) المعدل والخاص بضريبة العرصات، وذلك بتحديث حدود مساحات الأراضي، ومعايير تطبيقها، لضمان أن يكون القانون رادعاً فعالاً ضد حيازة الأراضي غير المستغلة. وينبغي أن تعزز هذه التعديلات إنفاذ القانون عبر تحديد آليات التنفيذ بوضوح، وإنشاء سجلات أراضي رقمية.

التبرير: إن تفعيل ملكية الأراضي الخاصة، وخاصةً قطع الأراضي الشاسعة غير المطورة بالقرب من المراكز الحضرية، من شأنه أن يُسهّل بشكل كبير توسيع نطاق المعروض السكني في العراق. كما أن تبسيط الموافقات ونماذج التطوير التطوعي يُقلل من التأخير ويدعم تنسيقاً أفضل مع الخطط الحضرية. في الوقت نفسه، يحتاج صغار مُلاك الأراضي، وهم من مُتبعي نهج البناء التدريجي في العراق، إلى دعم مالي وتخطيطي مُستهدف للبناء بأسعار معقولة وبما يتماشى مع الأهداف الوطنية للإسكان. تُنشئ هذه السياسة إطاراً متوازناً لدعم جميع مُلاك الأراضي مع الحفاظ على المصلحة العامة.

السياسة 6.1: تحسين قدرة إدارة الأراضي لتمكين التنمية السكنية الشفافة والمنسقة والفعّالة

المحور الفرعي: تعزيز قدرة إدارة الأراضي

المسألة: يتسم نظام إدارة الأراضي في العراق بضعف التنسيق المؤسسي، وتقادم السجلات، مما يعيق استخدام الأراضي بشفافية وكفاءة. وتتولى جهات متعددة صلاحيات متداخلة لإدارة الأراضي، مما يؤدي إلى بطء عملية اتخاذ القرارات وعدم اتساقها، ويضعف ثقة المواطنين والمستثمرين. كما أن غياب سياسة حضرية موحدة وسجلات رقمية للأراضي يُسهم في تأخير التخطيط، وانعدام أمن الحيازة، وعدم الكفاءة الإدارية. ويؤدي استبعاد التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) من مخططات المدن إلى ترسيخ أوجه عدم المساواة، ويُعقّد الجهود المبذولة لتوفير البنى التحتية والحيازة القانونية. وتحد هذه العوائق النظامية من قدرة الحكومة على توفير الأراضي للسكن بالسرعة والنطاق المطلوبين.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى تحديث نظام إدارة الأراضي في العراق من خلال تحسين التنسيق بين المؤسسات الرئيسية، وتطبيق وتطوير سياسة حضرية وطنية موحدة، ومحاولة جدية لدمج التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) في تخطيط المدن، ورقمنة سجلات الأراضي وأنظمة التسجيل. سترسي هذه الإصلاحات إطاراً أكثر موثوقية وكفاءة لإدارة الأراضي.

• **تطوير سياسة حضرية وطنية شاملة:** وضع رؤية موحدة للنمو الحضري، واستخدام الأراضي، وتوفير البنى التحتية لتوجيه إدارة الأراضي بشفافية وتوضيح الأدوار المؤسسية. ستربط السياسة الحضرية الوطنية التخطيط المكاني بتوفير المساكن على نطاق واسع وتوفير إطاراً متكاملًا لمواءمة الأدوات القانونية والمالية والتخطيطية على مختلف مستويات الحكومة. وهذا من شأنه أن يُمكن من تحقيق نتائج تنمية حضرية أكثر قابلية للتنبؤ وإنصافاً وكفاءة.

• **إعداد خطط إسكان استراتيجية إلزامية على مستوى المحافظات:** يتطلب من مديريات الإسكان في المحافظات بإعداد خطط إسكان استراتيجية واضحة، مع تضمين احتياجات الفئات ذات الدخل المحدود والفئات الضعيفة بشكل إلزامي. وسيتم اعتماد إرشادات وطنية للتخطيط، وتوفير الدعم الفني، وآليات للمراجعة لضمان التنفيذ الفعّال والتنسيق بين المحافظات.

• **دمج تطوير التجمعات غير الرسمية والأحياء الفقيرة في الخطط الحضرية:** سنّ قانون معالجة العشوائيات ودمجها في المخططات الأساسية للمدن لضمان الوصول إلى الخدمات الاجتماعية والبنى التحتية والحيازة القانونية. فضلاً عن تعزيز التطوير التشاركي في الموقع والتسوية الموجهة، بما يضمن مشاركة المجتمعات المحلية بفعالية في التخطيط وتحديد الأولويات والتنفيذ. سيمكّن هذا الدمج من وصول البنى التحتية الحضرية والخدمات إلى الفئات السكانية المحرومة، مع إضفاء الطابع الرسمي على الحيازة ودعم ظروف معيشية أكثر أماناً وحفظاً للكرامة.

• **رقمنة سجلات الأراضي وتحديث سجل الملكية:** ستعمل وزارة العدل، ممثلة بالمديرية العامة للتسجيل العقاري، على تسريع الجهود لرقمنة سندات الملكية، وتبسيط عملية التسجيل، وتطوير نظام المسح العقاري الإلكتروني (السجل العقاري الرقمي). إن تحديث نظام الحوكمة العقارية الإلكتروني سيؤدي إلى تقليص حالات الاحتيايل بشكل كبير، وتسهيل عمليات نقل الملكية بطريقة أسرع وأكثر شفافية، كما سيتم منح المستثمرين والمواطنين شعوراً أكبر بالأمان فيما يتعلق بحقوق الحيازة والملكية. وسينكامل نظام قاعدة بيانات الملكية الرقمي بشكل كامل مع منصة "أور" أو غيرها من خدمات الحكومة الإلكترونية، ما سيسهم في ضمان التنسيق السلس بين الجهات الحكومية المختلفة، ويحسن من سرعة وكفاءة إجراءات منح الموافقات التخطيطية، واستقطاب الاستثمارات، وتنفيذ مشاريع البنى التحتية.

• **إجراء تقييمات دورية لسوق الإسكان:** إنشاء دورة منتظمة لتقييم سوق الإسكان لتوفير أدلة محدثة حول الطلب والعرض والقدرة على تحمل التكاليف وأنماط الحيازة ومعدلات الشغور وظروف السكن. ستعزز هذه التقييمات قاعدة الأدلة اللازمة لتعديل السياسات وتخطيط الاستثمار وتصميم البرامج، مما يضمن استجابة التدخلات للواقع الديموغرافي والاقتصادي والاجتماعي المتغير.

• **تعزيز التخطيط الحضري وقدرة تحويل الأراضي:** وضع برنامج مُستهدف لبناء قدرات إدارات التخطيط على المستويين الوطني والمحلي لتحسين كفاءاتها في التخطيط الحضري، وتحويل استعمالات الأراضي، وآليات التمويل القائمة على الأراضي. عبر مركز التدريب والتطوير التابع لوزارة الأعمار والإسكان والبلديات العام. سيشمل التدريب استخدام أنظمة المعلومات الجغرافية وأدوات التخطيط الرقمية لدعم التحليل المكاني، وإدارة جرد الأراضي، ونمذجة السيناريوهات، كما سيغطي البرنامج تقسيم المناطق، ومراحل تطوير البنى التحتية، وإعادة تأهيل الأراضي، وأدوات مثل تسجيل قيمة الأراضي ورسوم الأثر مما سيمكن المخططين من حشد الأراضي والتمويل بشكل أكثر فعالية لتطوير الإسكان.

التبوير: يُعدّ نظام إدارة الأراضي الحديث والمتكامل والشفاف أساساً لحل تحديات الإسكان في العراق. وسيؤدي تعزيز التنسيق المؤسسي، واعتماد سياسة حضرية وطنية، ورقمنة حوكمة الأراضي إلى إزالة الاختناقات النظامية وبناء ثقة المستثمرين. كما سيسهم دمج التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) في الخطط الحضرية في معالجة أوجه عدم المساواة المكانية وتحسين الوصول إلى الخدمات. وتهدف هذه الإصلاحات مجتمعةً إلى تسريع تحويل الأراضي للاستخدام السكني، وتقليل التأخير في الحصول على الموافقات اللازمة للتطوير، وزيادة المعروض من الأراضي المُخدّمة لدعم توفير المساكن في الوقت المناسب وبكفاءة.

مؤشرات رصد وتقييم إدارة الأراضي

التركيز: إتاحة الأراضي وتطوير إدارتها لأغراض الإسكان عن طريق الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وبرامج تجهيز الأراضي بالخدمات، وتدقيق الأراضي العامة، والإصلاحات التنظيمية، وتبسيط إجراءات فرز الأراضي وتشمل المؤشرات الرئيسية ما يأتي:

الجدول (4): مؤشرات رصد وتقييم إدارة الأراضي

ت	المؤشر	مصدر البيانات	وحدة المؤشر	الزمن لقراءة المؤشر
1	حصة الدولة من اراضي المدن الجديدة المخصصة للفئات المستهدفة التي اقرها المجلس الوطني للإسكان	- وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة - مديريات البلديات في المحافظات - هيئة تنفيذ المدن الجديدة	- المساحة السكنية المخصصة في المدن (وحدة مربعة) - او/ و عدد القطع السكنية التي تم توفيرها	التكرار : إحصاء سنوي (2025-2030)
2	قطع الاراضي السكنية المخدومة (من البلدية المعنية)	- وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة - مديريات البلديات في المحافظات - البلدية المعنية	- المساحة السكنية الموزعة (وحدة مربعة) - او/ وعدد القطع اكنية المخدومة	
3	قطع الاراضي السكنية غير المخدومة (من البلدية المعنية)/ قرار (419/ لسنة 2019)			
4	قطع الأراضي البلدية المباعة للجمهور بسعر السوق (السعر السائد)			
5	قطع الأراضي الحكومية المخصصة لموظفي الدولة لغرض الإسكان	وزارة المالية		
6	قطع الاراضي السكنية التي توفرت نتيجة إعادة فرز الاراضي القديمة ذات المساحات الكبيرة (بالحد الأدنى من الافراز)	البلدية المعنية	عدد القطع السكنية	

2. إنتاج الوحدات السكنية

يهدف محور إنتاج المساكن إلى توسيع نطاق توفير المساكن الميسورة التكلفة والمناسبة والمرنة بشكل ملحوظ، وذلك من خلال تفعيل قنوات توصيل متعددة ومسارات استثمارية. وتستهدف تدخلاتها المعوقات النظامية التي تعيق التنمية واسعة النطاق، مثل ضعف ثقة المستثمرين، وعدم اليقين القانوني، وعدم الكفاءة البيروقراطية، مع تمكين مناهج شاملة وقابلة للتطوير، مثل برامج الإسكان الأساسية والبناء الذي يقوده صغار المقاولين. ومن خلال تحسين بيئة الاستثمار، وتسهيل الحصول على الائتمان، وتبسيط عمليات البناء الذاتي عن طريق مراكز الإسكان الشاملة، تسعى هذه السياسة إلى تعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وتمكين شركات البناء المحلية، ودعم البناء الذي يقوده أصحاب الملك.

السياسة 1.2: تحسين آليات جذب المستثمرين لتنفيذ مشاريع المدن الجديدة.

المحور الفرعي: تحسين بيئة الاستثمار للتطوير السكني واسع النطاق

المسألة: في حين أن الإطار الاستثماري القائم في العراق قد جذب بعض المستثمرين لتنفيذ مشاريع إسكان كبيرة بموجب قانون الاستثمار الوطني (قانون الاستثمار رقم 13/ لسنة 2006 المعدل)، لا تزال التحديات قائمة بسبب التباين في تطبيق الأنظمة، وعدم الاستقرار السياسي، والبيروقراطية الإدارية، وضعف التنسيق بين الجهات الحكومية. تؤدي هذه العوامل إلى زعزعة ثقة المستثمرين وتحد من رغبتهم في الاستثمار في مشاريع الإسكان واسعة النطاق، ولا سيما في المدن الجديدة التي تُعد أساسية في التنمية المكانية وتوفير عدد كبير من الوحدات السكنية في العراق. لذلك، فإن تعزيز بيئة استثمارية مستقرة وشفافة وفعالة يُعد شرطاً أساسياً لحشد الموارد المالية والفنية الاستراتيجية.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى تعزيز ثقة المستثمرين وتنفيذ المشاريع من خلال توحيد الأطر التنظيمية وتبسيط الإجراءات وتعزيز الضمانات القانونية، على النحو التالي:

- **تبسيط وتوحيد التعليمات:** مراجعة وتوحيد قوانين الاستثمار واللوائح التنفيذية لإزالة التناقضات، وضمان التطبيق المتوقع، وإنشاء تفسيرات مشتركة بين المؤسسات وضع تعليمات للحد من المغالاة في الأسعار للوحدات السكنية الاستثمارية.
- **الإشراف والمراقبة من قبل جهات حكومية مسماة لضمان تنفيذ المشاريع الاستثمارية** وفق المعايير والمواصفات المصادق عليها لضمان حسن التنفيذ وحسب القوانين النافذة.
- **إنشاء منصة إلكترونية موحدة على المستوى الوطني:** لإدارة الموافقات التخطيطية وتوثيق الأراضي ومسارات إصدار الموافقات، بما يضمن تسريع الإجراءات وتعزيز الشفافية.
- **تعزيز حماية الاستثمار:** إصدار تعليمات منظمة بين القطاعين العام والخاص لتوفير الحماية الرسمية للمستثمرين، بما في ذلك آليات حل النزاعات، وحقوق إعادة رأس المال، والضمانات ضد التدخل التعسفي دون المساس بحقوق حقوق المواطن والدولة.

• **تبسيط التراخيص والموافقات:** إدخال آليات موافقة موحدة ذات جداول زمنية ثابتة وتوحيد العمليات عبر الوزارات لتقليل التكرار والتأخير الإداري.

• **تكامل الاستشارات المهنية المعتمدة:** إدراج الشركات القانونية والفنية والمالية المرخصة ضمن مراحل تحضير المشاريع والتفاوض لتعزيز جودة الإستثمارات وضمان توافقها مع السياسات المؤسسية.

• **حماية استثمارية السياسة:** إدخال أدوات قانونية أو ممارسات مؤسسية لحماية مشاريع الاستثمار المعتمدة من التراجعات السياسية، أو التغييرات في القيادة، أو التغييرات الإدارية التقديرية.

• **وينبغي إضفاء الطابع المؤسسي على هذه الإصلاحات** طريق إجراء تعديلات على قانون الاستثمار والتعليمات المرتبطة به لضمان إمكانية إنفاذها على المدى الطويل.

التبرير: يتطلب توفير السكن اللائق والملائم في العراق استثمارات واسعة النطاق وطويلة الأجل في مشاريع سكنية ضخمة بمعايير ومواصفات فنية جيدة لضمان التنفيذ بأشراف حكومي. إن تبسيط بيئة الاستثمار، عن طريق الوضوح القانوني والمنصات الرقمية وكفاءة الإجراءات، يُقلل من مخاوف المستثمرين ويُسرّع من وتيرة إنجاز المشاريع. ومن خلال حماية المستثمرين من التغييرات التعسفية وتعزيز التطوير المهني للمشاريع، يُمكن للحكومة أن تُرسخ الاستقرار والكفاءة.

ستُعزز هذه الإجراءات مكانة البلاد كوجهة تنافسية للاستثمار السكني، مع ضمان تحقيق هذا الإستثمار عوائد اجتماعية ملموسة، تتمثل في توفير مساكن بأسعار معقولة، وخدمات جيدة، ومقاومة لتغير المناخ، لسكانها المتزايدين.

السياسة 2.2: تنفيذ برنامج وطني لـ "الإسكان الأساس" أو (دور النواة) ضمن خطة الاستثمار الوطنية، يركّز على توفير وحدات سكنية منخفضة التكلفة يمكن توسعتها تدريجياً وفق احتياجات الأسر.

المحور الفرعي: توفير المساكن الأساسية عبر مشاريع الاستثمار

المسألة: لا تتمكن شريحة كبيرة من سكان العراق، وخاصةً الأسر ذات الدخل المحدود والفئات الهشة، من تحمل تكاليف السكن بأسعار السوق السائدة. هناك تفاوت واضح بين دخل الأسر وتكلفة السكن، وخاصةً لذوي الدخل المحدود والمتوسط. وقد ساهم الصراع والنزوح ومحدودية التمويل العام في انعدام الأمن السكني، إذ تعيش العديد من الأسر في ظروف دون المستوى المطلوب (ومنها الاكتظاظ). وقد أثبتت برامج الإسكان العام السابقة أنها مكلفة للغاية بحيث يصعب تطبيقها، وغالباً ما فشلت في الوصول إلى الأسر ذات الدخل المحدود. لذا، هناك حاجة إلى نهج جديد لتوفير حلول سكنية ملائمة بسرعة، مع تمكين الأسر من تحسين مساكنها تدريجياً مع مرور الوقت.

التدخل: يهدف هذا المشروع إلى توفير وحدات سكنية فعّالة من حيث التكلفة وقابلة للتوسع للأسر ذات الدخل المحدود من خلال شراكات بين القطاعين العام والخاص في إطار خطة الاستثمار الوطنية. وتشمل مكوناته الرئيسية ما يلي:

• **إطلاق برنامج الإسكان الاساس:** تخصيص قطع أراضٍ مزودة بالخدمات الأساسية ومُسجَّلة ملكيتها للمستفيدين، إلى جانب توفير وحدات سكنية أساسية منخفضة الكلفة، مقاومة للمخاطر، ومزودة بالبنى التحتية الضرورية مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي. تُعد هذه الوحدات بمثابة نواة سكنية قابلة للتوسع مستقبلاً وفق امكانيات واحتياجات الأسرة.

• **تعزيز القدرة على تحمل تكاليف السكن:** يتم إعفاء المستفيدين من كلفة الأرض ضمن تسعير الوحدات السكنية، بما يوفر دعماً حكومياً مباشراً. ويمكن تمويل ذلك من خلال نظم دعم داخلي متقاطع، وتقديم تسهيلات استثمارية للمطورين، وإنشاء أدوات تمويل مخصصة .

• **الإشراف والمراقبة من قبل جهات حكومية** مسماة لضمان تنفيذ المشاريع الاستثمارية وفق المعايير والمواصفات المصادق عليها لضمان حسن التنفيذ وحسب القوانين النافذة.

• **تسهيل التوسع التدريجي:** إدخال أدوات مالية مصممة خصيصاً، مثل القروض الصغيرة، والقروض التدريجية، وإسهامات العمل الذاتي لدعم الأسر في توسيع مساكنها بمرور الوقت.

• **التصاميم والموافقات:** تطوير نماذج أولية لتصاميم سكنية سهلة الحصول عليها من قبل الأشخاص، ومتجاوبة مع تغير المناخ ومقاومة للمخاطر وتلائم ذوي الاحتياجات الخاصة. استحداث عملية تنظيمية مبسطة للموافقة على توسعات المنازل المستقبلية.

التبرير: يُقدّم برنامج الإسكان الأساس حلاً قابلاً للتطوير وفعالاً من حيث التكلفة لتوسيع نطاق الحصول على سكن لائق للفئات ذات الدخل المحدود والضعيفة. وعن طريق إضفاء الطابع الرسمي على التقليد العراقي العريق في بناء المساكن ذاتياً وبشكل تدريجي عبر استثمارات عامة وخاصة مُهيكلّة، يُمكن البرنامج من توفير مساكن أوسع نطاقاً ضمن الميزانيات العامة المحدودة. يضمن ضمان الحيازة، والبنى التحتية الأساسية، ومسارات التوسع القانوني بقاء المساكن صالحة للسكن، وقابلة للتكيف، وبأسعار معقولة مع مرور الوقت. كما يدعم هذا النهج التقدم السريع نحو تقليص فجوة الإسكان للسكن اللائق، ويُسهل في التنمية الحضرية التي يقودها المجتمع المحلي.

السياسة 3.2: دعم شركات البناء المحلية من زيادة إنتاج المساكن.

المحور الفرعي: توفير الحوافز وتطوير القدرات الفنية والإدارية لمقاولي المشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة لتنفيذ مشاريع الإسكان

المسألة: لطالما كان المقاولون والبناءؤون العمود الفقري لإنتاج الإسكان في العراق، إذ قدموا منذ ثمانينيات القرن الماضي ما يقدر بنحو 80-90٪ من المساكن الجديدة، ومعظمها منازل عائلية واحدة. عادةً ما تستحوذ الأسر على الأراضي وتستأجر بنائين محليين مباشرة، مما يؤدي إلى نهج مجزأ وتدرجي وبطيء نسبياً مقارنة بالطلب الوطني على الإسكان. وعلى الرغم من دورها المهم، تواجه المشاريع متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة حواجز مستمرة أمام التوسع. وتشمل هذه الحواجز محدودية الوصول إلى التمويل، وطرق البناء القديمة، وضعف الدعم الفني، ونقص فرص التدريب. ويعاني القطاع من نقص مزمّن في رأس المال، إذ تعمل نسبة قليلة من الشركات الكبيرة والعديد من المشاريع الصغيرة والمتوسطة بمعزل عن بعضها البعض. ووفقاً لمركز التجارة الدولية (2025)، تشير المشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة إلى إجراءات القروض المعقدة (37٪) وارتفاع أسعار الفائدة (32٪) والشروط غير المواتية (23٪) باعتبارها العوائق الرئيسية أمام الحصول على التمويل. وبدون دعم مستهدف، وستواصل المؤسسات الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة تقديم إنتاج كبير من السكان، ولكن غير كاف، مقارنة بالطلب الوطني في العراق.

فضلاً عن ذلك، يمكن للقطاع الخاص أن يلعب دوراً محورياً في تعزيز التكيف مع المناخ والتخفيف من آثاره في مجال بناء المساكن. وتتمتع الشركات بمكانة جيدة تُمكنها من تطبيق تصاميم موفرة للطاقة، وتقنيات بناء منخفضة الانبعاثات، ومواد بناء مقاومة لتغير المناخ. إلا أنها تواجه صعوبات في مواجهة التكاليف الأولية المرتفعة، ونقص الدعم الحكومي، وضعف مستويات الوعي والتدريب.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى إطلاق العنان لإمكانات الإسكان للمقاولين الصغار عن طريق تحسين فرص الوصول إلى التمويل وبناء القدرات وتبسيط عمليات الشراء.

• **الوصول إلى التمويل:** وضع إجراءات قروض مبسطة، وإنشاء خطوط ائتمان أو ضمانات قروض مخصصة لصغار المقاولين. قد تتعاون البنوك الحكومية والخاصة لتقديم قروض بناء منخفضة الفائدة، مرتبطة بإنجاز مراحل تسليم المساكن.

• **تقديم بناء القدرات:** عبر مراكز التدريب والتطوير في الوزارات المعنية و معاهد التدريب المهني او الشركاء الدوليين فضلاً عن منظمات المجتمع المدني، تنفيذ تدريب معتمد حول تقنيات البناء الأخضر والحديث، وصيانة المساكن، والتجديدات والتحديث، والأدوات الرقمية، وإدارة الأعمال.

• **تبسيط إجراءات الشراء الحكومي:** تبسيط إجراءات الشراء والتعاقدات العامة، والسماح للشركات الصغيرة بالمنافسة على بعض مشاريع الإسكان الصغيرة أو العمل كمقاولين فرعيين ضمن مشاريع كبرى، بما يعزز المشاركة ويُرآكم الخبرات.

• **توفير الدعم الفني:** تقديم تصاميم سكنية موحدة والتأكد من توفر المساعدة الفنية (على سبيل المثال من المهندسين والمعماريين) لدعم صغار البناءة في تلبية الحد الأدنى من معايير البناء والسلامة.

• **تفعيل نظم الشراء المركزي والتعاوني:** لتقليل كلفة مواد البناء عبر تجميع الطلبات وتنظيم صفقات شراء جماعية، سواء عبر تعاونيات مهنية أو شركات استراتيجية بين القطاعين العام والخاص.[25]

• **تعزيز العمل اللانق:** السعي إلى دمج الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية مثل العمل اللانق بما في ذلك الأجور العادلة، والشمول، وظروف العمل، والصحة والسلامة المهنية، والضمان الاجتماعي، والوظائف الخضراء والتي يمكن تنفيذها عن طريق وسائل مختلفة بما في ذلك برنامج الأشغال العامة الوطني.

• **دمج تصميم المساكن المرنة:** تقديم التوجيه والحوافز لدعم تبني نماذج سكنية تتضمن التصميم الشمسي السلبي، والمواد المقاومة للحرارة والتصميم المقاوم للفيضانات. سيُسهم تعزيز هذه الممارسات في الحد من المخاطر المرتبطة بتغير المناخ، وحماية المساكن من الظواهر الجوية المتطرفة.

• **تعزيز مهارات العمل في مجال الإسكان الأخضر:** يُتيح الدعم الفني للمشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة فرصة لتعزيز ممارسات الإسكان المستدامة التي تُقلل من الآثار البيئية وتُحسن القدرة على التكيف مع تغير المناخ. ويشمل ذلك رفع مستوى الوعي وبناء القدرات والتعاون بين هذه المشاريع في مجال التصميم الموفر للطاقة وأساليب البناء المُتكيفة مع المناخ. ستعرض مواقع التدريب التجريبية والمشاريع التجريبية الحلول الخضراء، بينما يُركز التدريب القائم على الكفاءة على المهارات العملية لتقنيات البناء الجديدة. وستُسهم الشركات مع الجامعات والموردين والمبتكرين في تعميم الممارسات المستدامة في قطاع الإسكان.[26]

• **التوافق مع استراتيجية قطاع البناء الأخضر:** التنسيق الوثيق مع الجهات المعنية من القطاعين العام والخاص لضمان توافق مبادرات تطوير الإسكان مع استراتيجية تطوير قطاع البناء الأخضر والمستدام في العراق ودعم تنفيذها، بما يعزز الابتكار والإنتاجية والقيمة المضافة في قطاع البناء السكني. كما سيعزز هذا التنسيق القدرات المؤسسية ويعزز تمكين المرأة من خلال دعم موجه للمشاريع التي تقودها النساء في قطاع البناء.

التبرير: يُعد دعم صغار البنائين وسيلة عملية وفعالة من حيث التكلفة لزيادة إنتاج المساكن، مع تحفيز التنمية الاقتصادية المحلية. ونظراً لأن معظم المساكن في العراق تُسَلَّم من خلال شركات صغيرة، فإن تسهيل زيادة الإنتاجية من خلال التمويل والدعم الفني سيُحقق نتائج سريعة. ومن خلال بناء المعرفة، يُمكن للشركات الصغيرة تنفيذ مشاريع أكثر طموحاً، وتوظيف المزيد من العمال، والبناء وفقاً لمعايير أفضل وأكثر استدامة. كما أن تعزيز قدرات الشركات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة سيُسهم في تحديث قطاع البناء، وتحسين جودة البناء، وتعميم ممارسات البناء الأخضر.

سيُعزز الدعم الحكومي لصغار المقاولين، عن طريق التدريب وتوفير رأس المال وإصلاحات المشتريات، الإنتاجية ويزيد من فرص العمل ويرفع الدخل. هذا النموذج اللامركزي القائم على الطلب يُكَمِّل المشاريع الأكبر حجماً، ويضمن توفير المساكن لمختلف أنواع الأسر والمناطق الجغرافية. مع مرور الوقت، يمكن أن يُسهم هذا النهج أيضاً في الحد من الفقر وتعزيز مرونة القوى العاملة في قطاع البناء في العراق[27].

[25] على غرار مبادرة وزارة التجارة العراقية: أطلقت مبادرة "السلة الإنشائية" التي تُعنى بشكل مباشر بقطاع البناء، لتي تربط التجارة بالتنمية العمرانية والاجتماعية.

[26] مركز التجارة الدولية، قطاع البناء السكني في العراق: منظور المؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة، آذار 2025، توصيات السياسة، اعتماد الحلول الخضراء، 33.

[27] ويمكن الجراء عملية الاحصاء عن طريق قاعدة بيانات الضمان الاجتماعي.

السياسة 4.2: إنشاء "منصة إسكان متكاملة الخدمات" لتبسيط الإجراءات وتقديم الدعم للمواطنين الراغبين في بناء مساكنهم بأنفسهم.

المحور الفرعي: تسهيل وتبسيط عمليات التمليك والبناء والوصول إلى الائتمان

المسألة: تقوم نسبة كبيرة من العائلات العراقية ببناء أو تحسين منازلها، مما يعكس الأعراف الثقافية والثغرات في المعروض الرسمي من المساكن. ومع ذلك، غالباً ما يواجه مالكو المنازل إجراءات إدارية معقدة وبشكل فردي. قد يتطلب الحصول على التصاريح والمرافق وسندات الملكية الرسمية وقروض الإسكان إجراءات من قبل دوائر متعددة ذات متطلبات متضاربة، مما يسبب تأخيراً وارتباكاً. هذه العوائق تُعيق الامتثال الرسمي وتسبب في انتشار البناء غير الرسمي على نطاق واسع. احتل العراق مرتبة قريبة من أسفل قائمة دول الشرق الأوسط من حيث سهولة تسجيل الملكية، مما يعكس عدم كفاءة النظام. كما أن تناقض القوانين وتشتت السلطات يُضعفان عملية التنفيذ، مما يُصعب على الأسر التعامل مع النظام والاستثمار في بناء آمن وقانوني.

التدخل: سيعمل هذا التدخل على تبسيط الإجراءات التنظيمية وإنشاء مراكز خدمة متكاملة وسهلة الاستخدام لأصحاب المباني، على النحو التالي:

• **إنشاء منصة "إسكان" الكترونية متكاملة:** بالاستفادة من منصة أور التابعة للمركز الوطني للبيانات، سيتم توسيع نطاق الخدمات الرقمية وتشكيل وحدة إدارية في الدوائر ذات العلاقة لتُمكّن الأسر من الوصول بسهولة إلى جميع الخدمات اللازمة لبناء المنازل في مكان واحد، بما في ذلك التصاريح، والتحقق من ملكية الأراضي، وتوصيل المرافق، وإحالة القروض. سيتم تنسيق الخدمات بين الإدارات البلدية والمرافق العامة لتبسيط الموافقات وتقليل التأخير. كما ستتيح هذه الخدمات الوصول إلى خيارات تمويل الإسكان من صندوق الإسكان العراقي والمصرف العقاري، وتقديم إرشادات فنية مبسطة، بما في ذلك تصاميم المساكن المعتمدة مسبقاً والدعم الاستشاري في الموقع. سيتم تصميم الخدمات على أساس الموقع واللغة والمعرفة الرقمية.

• **ترسيخ مبدأ الشفافية في إدارة الأراضي العامة والخاصة:** يمكن لسياسة حضرية وطنية أو أي توجيه تنظيمي آخر أن يعزز شفافية إدارة الأراضي من خلال توحيد إجراءات إدارة الأراضي وتوضيحها على جميع مستويات الحكومة. يدعم هذا القدر الأكبر من الشفافية وتنسيق تنفيذ سياسات الإسكان بشكل مباشر، ويرتبط بتوفير المساكن من خلال ضمان تخصيص الأراضي بكفاءة وعدالة لمشاريع الإسكان الجديدة.

• **تبسيط الإجراءات التنظيمية:** مراجعة وتعديل القوانين والإجراءات للحد من الخطوات غير الضرورية وتوحيد متطلبات تراخيص البناء في البلديات. وضع جداول زمنية واضحة للموافقات وتقييم رسوم التصاريح لضمان القدرة على تحمل التكاليف.

• **تفويض سلطة الموافقة المحلية:** تمكين المحافظات من منح صلاحيات رسمية دوائر الإسكان على مستوى المحافظات للموافقة على تراخيص بناء المساكن النموذجية. يتماشى هذا مع إطار اللامركزية في العراق، ومن شأنه أن يقلل من التأخير من خلال تبسيط عملية إصدار التصاريح اللازمة للبناء الذاتي على المستوى المحلي.

التبرير: إن تبسيط عملية بناء المساكن ذاتياً سيُطلق العنان لإمكانات المواطنين للمساهمة بشكل فعال في توفير المساكن. ويمكن للإجراءات المبسطة وخدمات الدعم المتكاملة أن تُخفّض الوقت والتكاليف بشكل كبير، مع تشجيع بناء أكثر أماناً وقانونية. ويُعزز هذا النموذج اللامركزي المُيسر الامتثال لمعايير التخطيط، ويُحسن دمج المساكن التي يقودها الملاك في التنمية الحضرية المُخططة. وسيُحسن تفويض الموافقات للسلطات المحلية، بدعم من أنظمة رقمية سريعة الاستجابة، من تقديم الخدمات، ويعزز الثقة، ويُسرّع بدء بناء المساكن. كما يُعزز سجل الأراضي الحديث أمن الحيازة، ويُشجّع الاستثمار في مساكن أفضل بناءً، ويُقلّل من العشوائية.

مؤشرات رصد وتقييم إنتاج الوحدات السكنية

التركيز: توسيع نطاق بناء المساكن من قبل مستثمرين من القطاع الخاص، والبرامج الحكومية العامة، وصغار المقاولين، وبناء المنازل من قبل الأفراد. تشمل المؤشرات الرئيسة ما يأتي:

الجدول (5): مؤشرات رصد وتقييم إنتاج الوحدات السكنية				
ت	المؤشر	مصدر البيانات	وحدة المؤشر	الزمن لقراءة المؤشر
1	المشاريع السكنية المدرجة (على الوزارات وعلى المحافظات)	- وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة - مديريات الإسكان في المحافظات - وزارة التخطيط	- عدد الوحدات السكنية - عدد المشاريع	تكرار : إحصاء سنوي (2025-2030)
2	حصة الدولة من الوحدات السكنية من مشروع المدن الجديدة	- وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة - مديريات البلديات في المحافظات - هيئة تنفيذ المدن الجديدة		
3	المشاريع السكنية الاستثمارية الخاصة	- الهيئة الوطنية للاستثمار - هيئات الاستثمار في المحافظات		
4	المشاريع السكنية على استراتيجية التخفيف من الفقر	وزارة التخطيط		
5	المشاريع السكنية الاستثمارية الخاصة	- المحافظات - المنظمات		
6	إجازات البناء الصادرة للوحدات السكنية الجديدة للسكان	البلدية المعنية	عدد إجازات البناء	
7	القروض الممنوحة لمقاولي المشاريع الصغيرة والمتوسطة لبناء وحدات سكنية	- صندوق الإسكان - المصرف العقاري - البنوك الخاصة	- عدد القروض - قيمة القروض	

3. تمويل الإسكان

تهدف تدخلات تمويل الاسكان إلى توسيع نطاق الوصول إلى تمويل ميسور وشامل ومستدام لأغراض البناء والشراء وترميم المساكن. وتعزز هذه التدخلات نظاماً تمويلياً متنوعاً يشمل البنوك الخاصة، ومؤسسات التمويل الأصغر، والتمويل الإسلامي، مع معالجة القيود الأساسية مثل محدودية توفر القرض العقاري، وضعف تدفق رؤوس الأموال. وتشمل التدخلات: تقليل المخاطر المرتبطة بالإقراض الخاص، وتعزيز قدرات مؤسسات التمويل العامة، وإنشاء أدوات لإعادة التمويل، وطرح منتجات مالية تتوافق مع الخصوصية الثقافية للمجتمع. كما تدعم السياسة نماذج بديلة مثل صناديق أراضي المجتمع المحلي (Community Land Trusts) ونظاماً لإيجار المنتهي بالتمليك (إيجار لأجل التملك)، لتحسين الحصول على السكن وتعزيز الشمول المالي، لا سيما في المناطق الريفية والمدن المتوسطة والصغيرة، بما يسهم في تحقيق العدالة المكانية للأسر المحرومة.

السياسة 1.3: إنشاء نظام تمويل إسكاني متنوع عبر التوسع بما يتجاوز الاعتماد على القروض الحكومية.

المحور الفرعي: تنويع مصادر تمويل الإسكان

المسألة: يعتمد نظام تمويل الاسكان في العراق حالياً بشكل كبير على مصادر تمويل محدودة مقدمة من المؤسسات الحكومية، ولا سيما صندوق الإسكان العراقي (NHF) والمصرف العقاري (REB)، ولا يزال دور القطاع الخاص محدوداً بسبب انخفاض رؤوس أموال البنوك، والقيود القانونية، وهيمنة آليات الإقراض التي تديرها الدولة. وتواجه مؤسسات الإقراض العامة القائمة قيوداً كبيرة، من بينها: حدود التمويل، ومعايير الأهلية الصارمة، وضعف الانتشار، مما يقيد إمكانية الحصول عليها بشكل خاص لفئة غير الموظف وذوي الدخل المحدود. وبحسب دراسة أجراها المركز التجارة الدولية في عام (2025) والذي بيّن (31%) من المشاركين افاد بأن غياب خيارات التمويل الإسلامي يُعدّ أحد الحواجز الرئيسية التي تعيق الحصول على قروض الإسكان والرهن العقاري. ونتيجة لذلك، فإن غالبية الأسر العراقية، خصوصاً في فئة غير الموظف ومنخفضة الدخل، تُستثنى فعلياً من نظام التمويل السكني الرسمي، مما يدفع الكثيرين إلى اللجوء إلى حلول غير منظمة في الأسواق.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى إنشاء نظام تمويل اسكان أكثر شمولاً واستدامةً، عن طريق تعزيز قدرات مؤسسات الإقراض العامة، وتقديم الحوافز لمشاركة المصارف الخاصة، وطرح نماذج مبتكرة تستهدف الفئات غير المخدومة.

• **زيادة رأس مال مؤسسات تمويل الإسكان الحكومية:** تضع وزارة المالية، بالتنسيق مع المجلس الوطني للإسكان، خطةً متعددة السنوات لضخ رأس مال صندوق الإسكان الوطني والمصرف العقاري، تُحدد بوضوح مخصصات الميزانية السنوية وآليات صرفها. كما ستُعدّل اللوائح أو القوانين المالية التي تُنظّم صندوق الإسكان الوطني والمصرف العقاري للسماح قانونياً ورسمياً بإعادة استثمار نسبة كبيرة (مثل 50-70%) من جميع أقساط أصل الدين والفوائد في محافظ قروض الاسكان الخاصة بهما.

• **تحديد حجم القرض وفقاً لمستوى الدخل سيعمل صندوق الإسكان العراقي (NHF) والمصرف العقاري (REB)، بمساعدة فنية، على وضع آليات لتوفير قروض حسب الدخل ، تُقدّم أسعار فائدة أقل وفترات سداد أطول للأسر ذات الدخل المحدود والعاملين في القطاع الخاص:** (على سبيل المثال جدول الدفع التدريجي، وتكرار السداد المرن، وفترات القروض الممتدة) . ويمكن الاستفادة من الدعم الفني الدولي لتحديث الاكتتاب وتقييم المخاطر.

• **إنشاء كيان إعادة تمويل الإسكان:** إنشاء كيان حكومي ثانوي لتوفير سيولة طويلة الأجل ومنخفضة الفائدة للبنوك ومؤسسات التمويل الأصغر التي تقدم قروضاً سكنية. سيُعيد هذا تمويل مصادر القروض المؤهلة (مثل مشاريع البناء الذاتي والبناء التدريجي)، ويرسي الأساس لمؤسسة سيولة عقارية مستقبلية.

• **توسيع نطاق التمويل السكني الصغير:** تيسير تقديم قروض سكنية صغيرة وتدرجية تستهدف شراء الأراضي، أو البناء المرحلي، أو تحسين المساكن، وذلك عن طريق مؤسسات التمويل الأصغر (MFIs)، ويمكن دعم هذا التوجه من خلال إصلاحات تنظيمية في منح التراخيص، وبناء القدرات، وتوفير إمكانية الوصول إلى إعادة التمويل الميسر عبر مرفق إعادة تمويل الإسكان المقترح. تتميز منتجات التمويل السكني الأصغر بمرونتها العالية، ومواءمتها لدخول غير الموظفين، كما يمكن تنفيذها من خلال نماذج قائمة على المجتمع المحلي، مما يقلل من التكاليف الإدارية ويعزز من معدلات السداد.

• **توسيع نطاق التمويل السكني المتوافق مع الشريعة الإسلامية:** تشجيع تطوير منتجات التمويل الإسلامي عن طريق جهات الإقراض العامة والخاصة. قد تشمل هذه المنتجات هياكل الإجارة (الإيجار المنتهي بالتمليك)، والمرابحة (التمويل بالتكلفة فضلاً عن الربح)، والمشاركة (الملكية المشتركة). ينبغي على البنك المركزي العراقي دعم هذا التوسع بإصدار إرشادات واضحة لمنتجات الإسكان الإسلامية، وإنشاء صندوق ضمان وطني للقروض المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، مما يعزز الثقة ويزيد الإقبال عليها بين ذوي الدخل المحدود أو الملتزمين دينياً.

• **نماذج الملكية الشاملة التجريبية:** استكشاف أساليب مبتكرة، مثل صناديق الأراضي المجتمعية [28] (CLTs)، وترتيبات الملكية المشتركة، وبرامج الإيجار المنتهي بالتمليك، لدعم الأسر ذات الدخل المنخفض. تُقلل هذه الآليات من عوائق الدخل، وتُعزز القدرة على تحمل التكاليف على المدى الطويل، وتُتيح إعادة تدوير الدعم العام بمرور الوقت.

• **توفير فرص السكن بأسعار معقولة للفئات الأكثر ضعفاً:** بالنسبة للأسر غير القادرة على الحصول على مسكن بأسعار السوق، ستعمل وزارة الإسكان، بالتنسيق مع وزارة التخطيط، على تطوير برامج إسكان بأسعار معقولة تستهدف الفئات الأكثر ضعفاً (21) التي حددها المجلس الوطني للإسكان. وستُعزز هذه البرامج الموارد الحكومية المحدودة إلى أقصى حد من خلال الاستفادة من حلول تمويل مبتكرة، بما في ذلك التمويل المختلط، والدعم المتبادل، والشرابات بين القطاعين العام والخاص. وستضمن آليات الدعم المُصممة خصيصاً تلبية حلول الإسكان بفعالية للاحتياجات المتنوعة لفئات المجتمع في العراق.

• **تقديم أدوات تمويل الإسكان الأخضر:** في إطار الجهود الرامية إلى مواجهة التحديات المناخية وتعزيز السكن المستدام، سيتولى البنك المركزي العراقي، بالتعاون مع القطاعين المصرفي العام والخاص، إطلاق قروض خضراء مثل السندات البيئية، كما تشمل الخطة مراجعة الأنظمة القائمة لتشجيع الاستثمار الذكي بيئياً وتمكين المؤسسات المالية من تلبية احتياجات المواطنين بمنتجات تُسهم في تحسين كفاءة الطاقة في مساكنهم.

• **الاستفادة من الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية لتعزيز تمويل الإسكان:** يمكن أن يُسهم الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية في تقليل الاعتماد على القروض الحكومية عبر تهيئة بيئة أكثر ملاءمة لتنويع تمويل الإسكان، وعن طريق فتح الأسواق وتعزيز سياسات تجارية واستثمارية شفافة، يُمكن لعضوية منظمة التجارة العالمية جذب المصارف والمستثمرين الأجانب والمؤسسات المالية الخاصة إلى قطاع الإسكان. ويمكن لهذه المشاركة المتزايدة أن تُوسّع نطاق الحصول على الرهن العقاري والائتمان الخاص وآليات التمويل البديلة، مما يُخفف العبء على القروض المدعومة حكومياً، فضلاً عن ذلك، يُمكن أن تُخفّض زيادة المنافسة وتحسين المعايير التنظيمية تكاليف الاقتراض وتُحفّز تطوير منتجات مالية مُصمّمة خصيصاً لتلبية احتياجات الإسكان.

التبرير: يُعد توسيع وتنويع منظومة تمويل الإسكان في العراق أمراً بالغ الأهمية لمعالجة عجز في السكن اللائق والمناسب المتزايد في البلاد، لا سيما بين السكان من ذوي الدخل المحدود. يفتقر النظام الحالي، الذي يهيمن عليه جهات إقراض مملوكة للدولة، مثل المصرف العقاري صندوق الإسكان العراقي، إلى رأس المال والقدرة على الوصول والمرونة اللازمة لتلبية الطلب المتنامي.

سيُعزز تنويع نظام المرونة والاستجابة عن طريق الاستفادة من مؤسسات التمويل الأصغر، والمصارف الخاصة، ومقاييم التمويل الإسلامي، والأدوات المالية التي تركز على المناخ. يمكن لهذه الجهات الفاعلة تقديم منتجات أكثر ملاءمة وتعديلاً للدخل، وأكثر ملاءمة لسوق العمل العراقي وأنماط الإسكان. في الوقت نفسه، سيساعد تحديث الأطر التنظيمية وإدخال أدوات تخفيف المخاطر على استقطاب تمويل القطاع الخاص مع ضمان الحصول على ائتمان بأسعار معقولة، وهذا بدوره سيقال تعزيز دور المؤسسات المالية العامة والخاصة في مجال الإسكان من الاعتماد على مخصصات الموازنة الاتحادية.

[28] صناديق الأراضي المجتمعية (Community Land Trusts – CLTs) تُعد نموذجاً مبتكراً لإدارة الأراضي يهدف إلى تعزيز العدالة السكنية، الاستفادة البيئية، والتمكين المحلي، خصوصاً في المجتمعات ذات الدخل المحدود أو المعرضة للنزوح.

السياسة 2.3: ربط برامج تخصيص الأراضي بآليات تمويل الإسكان المستهدفة.

المحور الفرعي: ربط إدارة الأراضي بالوصول إلى التمويل

المسألة: أدى استمرار الفجوة بين تخصيص الأراضي وتمويل الإسكان إلى محدودية قدرة العراق على تحويل الأراضي العامة إلى مساكن فعلية. فبينما تُخصص الأراضي غالباً عن طريق المنح أو المبيعات المدعومة، لا سيما في المدن الجديدة أو للفئات الضعيفة، نادراً ما ترتبط هذه البرامج بتمويل بناء ميسور التكلفة. فبدون الموارد اللازمة للبناء، تترك العديد من الأسر أراضيها دون تطوير أو تلجأ إلى البناء غير الرسمي وغير المنظم. إن غياب التمويل الميسور والمتاح يعني أن تخصيص الأراضي وحده لا يكفي لتحسين ظروف السكن للأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط. يحد هذا التفاوت من تأثير سياسات الأراضي، ويسهم في سوء استخدام الأراضي، وعدم تحقيق أهداف التنمية، ودافع لتنامي التجمعات غير الرسمية (التجاوزات - العشوائيات).

التدخل: لضمان أن يؤدي تخصيص الأراضي إلى تنمية سكنية شاملة وفي الوقت المناسب، سيتم ربط برامج الأراضي والتمويل بشكل استراتيجي من خلال التدابير التالية:

- **اقتراح تخصيص الأراضي بالتمويل بأسعار معقولة:** توسيع نطاق صلاحيات صندوق الإسكان العراقي لتقديم قروض تفضيلية خصوصاً للمستفيدين من برامج تخصيص الأراضي العامة، بما في ذلك شراء الأراضي، أو الإسكان الأساس، أو البناء التدريجي.
- **توسيع نماذج "الأراضي والخدمات":** إعطاء الأولوية لنهج "الأراضي والخدمات" الموجهة للفئات المختلفة، عن طريق توفير قطع أرض مخدم وموثقة قانونياً، إلى جانب قروض مرحلية تدريجية، بما يمكن الأسر من بناء مساكنها بتكلفة ميسورة وبما يتناسب مع دخلها وبمرور الوقت.
- **تعزيز الشراكات مع مؤسسات التمويل الصغيرة والبنوك الخاصة:** تشجيع مؤسسات التمويل الأصغر والمقرضين من القطاع الخاص على توفير قروض سكنية صغيرة ومرنة، وخاصة للأسر العاملة بشكل غير رسمي أو ذات الدخل المنخفض والتي تحصل على قطع أرض من خلال البرامج العامة.
- **ربط التمويل ببرامج تنظيم العشوائيات:** إدراج أدوات التمويل، مثل المنح، والدعم الحكومي، أو القروض التدريجية ضمن خطط تنظيم وتسوية الأراضي، بما يمكن شاغلي الأراضي غير النظامية من التحول إلى ملكية قانونية وإنشاء مساكن آمنة.
- **إنشاء منصة موحدة لتمويل الأراضي والإسكان:** إنشاء آلية مؤسسية منسقة بقيادة صندوق الإسكان العراقي، بهدف دمج أدوات تمويل الأراضي والإسكان، وضمان مواءمة تخصيص الأراضي العامة مع مخرجات تطوير الإسكان.

التبرير: إن الحصول على الأراضي دون تمويل ميسور التكلفة لا يُنتج مساكن. ولتحقيق أقصى استفادة من برامج تخصيص الأراضي في العراق، يجب دمجها مع حلول تمويل إسكان شاملة ومصممة خصيصاً وفي الوقت المناسب. يساعد ربط الأراضي بالتمويل على ضمان تحويل قطع الأراضي المُجهزة إلى مساكن حقيقية، والحد من البناء العشوائي، وتسريع تطوير الإسكان الرسمي. كما يُحسن كفاءة الاستثمار العام من خلال ضمان أن الأراضي المخصصة للإسكان تُلبى الغرض المُخصص لها.

من خلال دمج التمويل التدريجي في برامج الأراضي، يمكن للأسر ذات الدخل المنخفض البناء تدريجياً وبصورة قانونية وآمنة. ويعزز توسيع دور مؤسسات التمويل الأصغر والمنظمات غير الربحية التواصل وتقديم الخدمات، لا سيما في المناطق العشوائية أو التي تعاني من نقص الخدمات. إضافةً إلى ذلك، تُوفر نماذج الملكية الشاملة، مثل الأسهم المشتركة أو صناديق الأراضي المجتمعية، إمكانية تحمل التكاليف على المدى الطويل، وتُوسع نطاق خيارات الإسكان المستدام. وسيُساعد إطار عمل وطني موحد على مواءمة توفير الأراضي والإسكان والبنية التحتية، مما يُعزز التنفيذ.

السياسة 3.3: رفع سقف القروض وتحسين شروط الإقراض في الأقضية والنواحي والمناطق الريفية لتحفيز التنمية خارج المراكز الحضرية الرئيسية.

المحور الفرعي: زيادة سقف الإقراض في المناطق الريفية والمدن الصغيرة والمتوسطة لتعزيز التنمية المتوازنة

المسألة: رغم توسع فرص الحصول على تمويل الإسكان في العراق خلال السنوات الأخيرة، إلا أن معظم نشاط الإقراض لا يزال متركزاً في بغداد وبعض المراكز الحضرية الكبرى. ولا تزال المدن والبلدات والأحياء الريفية الصغيرة تواجه صعوبة في الحصول على قروض الإسكان الميسور، كما أن سقف القروض الحالية لا تعكس تنوع تكاليف البناء في مختلف المناطق. وتحد شروط القروض الموحدة وممارسات الإقراض التي تتجنب المخاطرة المؤسسات المالية عن خدمة المناطق الأقل كثافة سكانية أو النائية. وهذا يُسهم في تفاوت التنمية المكانية وضعف الاستثمار في المراكز الأصغر. وبدون تدخلات إقراض مُستهدفة، ستستمر هذه التفاوتات الإقليمية، وتحد من قدرة المجتمعات الريفية والحضرية على المشاركة في التنمية السكنية الوطنية.

التدخل: ستُطلق الحكومة برنامجاً هادفاً لتمويل الإسكان، يُعدّل شروط الإقراض لتحسين فرص الحصول على السكن في المناطق الأقل حظاً. وتشمل مكوناته الرئيسية ما يلي:

- **تعديل سقف القروض وشروطها:** من خلال صندوق الإسكان والبنوك المشاركة، زيادة مبالغ القروض وتمديد فترات السداد في المدن الثانوية المحددة والبلدات الجديدة والمناطق الريفية لتعكس تكاليف البناء الفعلية ودعم بناء المساكن بشكل أكثر قابلية للتطبيق.

- **القروض المستهدفة جغرافياً:** تخصيص حصة محددة من المدفوعات السنوية لقروض الإسكان للمناطق غير الحضرية المحددة، بما في ذلك المدن الثانوية والمناطق الريفية، لضمان التوزيع العادل للتمويل في جميع المحافظات.

- **التنسيق مع قسم سياسات التنمية المكانية:** بالتعاون مع وزارة التخطيط ووزارة الأعمار والإسكان والبلديات العامة، تحديد المناطق ذات الأولوية التي تتوفر فيها الأراضي والبنى التحتية اللازمة لدعم الإسكان الجديد. إطلاق برامج تجريبية في هذه المناطق، مثل تمويل الإسكان التدريجي في المناطق الريفية، وقروض إعادة التأهيل في مراكز المدن القديمة، أو تمويل مشاريع الإسكان النموذجية في المدن الثانوية.

التبرير: إن تحسين الوصول إلى القروض في الأقضية والنواحي والمناطق الريفية يدعم بشكل مباشر هدف العراق في تحقيق تنمية مكانية متوازنة. ومن خلال إيجاد خيارات تمويل تتلاءم مع واقع البناء في المناطق غير الحضرية، تسهم هذه السياسة في تعزيز جدوى تطوير الإسكان خارج المدن الكبرى، مما يساعد الأسر على البقاء في مجتمعاتها الأصلية. كما أن زيادة الإقراض في هذه المناطق يُسهم في دعم قطاع البناء المحلي، وخلق فرص عمل، وتقليل الضغط الناتج عن الهجرة نحو المراكز الحضرية الكبرى. وعند موازنة تمويل الإسكان مع خطط التنمية المكانية وجاهزية البنية التحتية المحلية، فإنه يعزز نمواً أكثر كفاءة وتوازناً على المستوى الإقليمي. ويساعد هذا التدخل في توسيع نطاق استفادة جميع المحافظات من برامج الإسكان الوطنية.

السياسة 4.3: تقديم تسهيلات للقروض الاسكانية المدعومة من الحكومة لتمكين الإقراض الخاص.

المحور الفرعي: زيادة قدرة المصارف الخاصة على توفير قروض ميسورة التكلفة

المسألة: تلعب المصارف الخاصة في العراق حالياً دوراً محدوداً في تمويل الإسكان. يتجنب معظمها الإقراض العقاري نظراً لنقص أدوات التمويل طويل الأجل، وارتفاع المخاطر المتوقعة، وغياب آليات الحجز واسترداد القروض. كما أن العوائق التنظيمية وضعف استرداد الضمانات قد قللت الإقراض الخاص، فضلاً عن ذلك، تفقر المصارف الأصغر حجماً إلى السيولة والقدرة الفنية اللازمة لتقديم منتجات الإسكان التنافسية، وخاصة للسكان المحرومين من الخدمات.

التدخل: يركز هذا التدخل على تهيئة الظروف المواتية لمشاركة البنوك الخاصة في تمويل الإسكان من خلال معالجة العوائق القانونية والتنظيمية والهيكلية، وإنشاء تسهيلات ائتمانية مدعومة حكومياً. وتشمل مكونات هذا التدخل ما يأتي:

- **إنشاء مرفق ائتمان الإسكان:** سيقوم البنك المركزي العراقي بالتنسيق مع وزارة المالية بتطوير وإطلاق تسهيلات ائتمانية توفر تمويل طويل الأجل ومنخفض الفائدة للبنوك الخاصة التي تُصدر قروضاً سكنية مؤهلة. سيُكمل هذا التسهيل آلية إعادة التمويل عن طريق توفير دعم مباشر للسيولة وتحفيز توسيع نطاق الإقراض لشرائح السوق التي لا تحظى بالخدمات الكافية.
- **تقديم آلية لتقاسم مخاطر الرهن العقاري:** إطلاق برنامج ضمانات من خلال وزارة المالية أو البنك المركزي لتغطية جزء من الخسائر على القروض المؤهلة، مما يقلل من مخاطر الائتمان للمصارف المشاركة.
- **تنفيذ الإصلاحات التنظيمية:** تعديل قانون إيجار العقارات لتوضيح إجراءات الحجز العقاري وتنفيذ الضمانات. إلغاء عقود الإيجار التلقائية، وتقديم دعم مؤقت للمستأجرين (مثل: مساعدة الإيجار أو السكن الاجتماعي)، وتبسيط إجراءات الحجز القضائي.
- **تقديم المساعدة الفنية للمصارف:** دعم تطوير منتجات القروض الإسلامية والتقليدية الموحدة. تقديم التوجيه بشأن الاكتتاب، وتقييم المقترضين، ومنصات الإقراض الرقمية لتوسيع نطاق الوصول.
- **إعطاء الأولوية لقروض الإسكان عن طريق الحوافز التنظيمية:** تصنيف تمويل الإسكان باعتباره قطاع إقراض ذو أولوية للسماح بمتطلبات احتياطي أقل، ودعم متواضع، ومرونة تنظيمية للمؤسسات المشاركة.
- **إنشاء سوق تمويل ثانوي:** التوجه نحو إصدار تشريعات أو تفعيل بعضها، والسماح للمصارف (العامة والخاصة) بالاقتراض من المؤسسات التي تملك المال، مثل صندوق التقاعد وشركات التأمين وأموال القاصرين.

التبرير: تُعدّ المصارف الخاصة أساسية لتوسيع قاعدة الائتمان السكني في العراق، إلا أنها تتطلب حوافز وبيئة قانونية أكثر استقراراً. وسيُمكن وجود تسهيلات ائتمانية ونظام لتقاسم المخاطر، إلى جانب إصلاح قانوني ودعم فني للمصارف من الإقراض بثقة ومسؤولية أكبر. ومع مرور الوقت، سيُحفّز هذا المنافسة في السوق، ويوسّع نطاق الحصول على الائتمان، ويُنوّع منتجات القروض. كما ستمهّد هذه الإصلاحات الطريق لابتكارات مستقبلية مثل سوق الرهن العقاري الثانوي أو الأوراق المالية المدعومة بالأصول، مما يُحسن تعبئة رأس المال طويل الأجل للإسكان.

مؤشرات رصد وتقييم تمويل الإسكان

التركيز: تنويع وتوسيع خيارات تمويل الإسكان من خلال الإقراض العام والخاص، والشركات المساهمة، والاستثمار الرأسمالي. وتشمل المؤشرات الرئيسة ما يأتي:

الجدول (6): مؤشرات رصد وتقييم تمويل الإسكان				
ت	المؤشر	مصدر البيانات	وحدة المؤشر	الزمن لقراءة المؤشر
1	قروض الإسكان الصادرة عن المصارف الحكومية والخاصة وشركات التمويل المساهمة الجديدة	- المصارف الحكومية - المصارف الأهلية - الشركات المساهمة	- عدد القروض - قيمة القروض	التكرار : إحصاء سنوي (2025-2030)
2	تمويل الميزانية الحكومية لمشاريع الإسكان العام (الإنفاق العام السنوي على برامج الإسكان)	- وزارة الإعمار والإسكان - البلديات العامة - وزارة المالية	تخصيص المبالغ المالية من الميزانية	
3	المبادرات العامة والخاصة التي تسهل الحصول على قروض تتعلق بصيانة المساكن	- وزارة الإعمار والإسكان - البلديات العامة - البنك المركزي العراقي - المصارف التجارية المرخصة	- عدد المبادرات - مبلغ المبادرة	
4	التمويل المخصص من قبل البنوك (العامة والخاصة) لصيانة المساكن لدعم التحول إلى الممارسات الخضراء (الطاقة الشمسية والعزل وغيرها)	البنك المركزي العراقي	النسبة المئوية للاسهام	

4. البنى التحتية

تهدف تدخلات سياسات البنى التحتية إلى ضمان دعم تنمية قطاع الإسكان في العراق ببنى تحتية متينة وشاملة ومستدامة. تعالج هذه السياسة الحاجة الملحة لتوسيع الخدمات الأساسية لمواكبة النمو الحضري ومنع نشوء تجمعات سكنية غير مخدومة. وتركز التوصيات على تنسيق تخطيط البنى التحتية، وتطوير الشبكات المتقدمة، وتوسيع نطاق الخدمات لتشمل التجمعات السكنية غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات)، وتحسين تقديم الخدمات عن طريق الإصلاحات المؤسسية والتمويل المستدام. وعبر ربط توسيع البنى التحتية باحتياجات الإسكان، والاستفادة من أدوات مثل الشراكات بين القطاعين العام والخاص، والتمويل القائم على الأراضي، والدعم المالي الموجه، تهدف هذه السياسة إلى تهيئة بيئات حضرية ملائمة للعيش وعادلة ومرنة في جميع أنحاء العراق.

السياسة 1.4: الاستثمار في البنى التحتية الأساسية لدعم التوسع السكني المخطط له والتطورات الجديدة

المحور الفرعي: البنى التحتية الأساسية للتوسع الحضري

المسألة: لم تواكب سعة البنى التحتية الأساسية في المدن العراقية، شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق، احتياجات النمو السكاني الحضري وبناء المساكن الجديدة. في هذا السياق، يواجه تطوير مناطق سكنية جديدة، سواء كانت توسعات مدن مخططة أو تقسيمات جديدة أو مدناً تابعة، تأخيرات أو انخفاضاً في الجودة نظراً لقصور البنى التحتية الأساسية أو غيابها التام. وبدون استثمار كافٍ في سعة البنى التحتية، تُصبح الوحدات السكنية الجديدة معرضة لخطر عدم توفر الخدمات، مما يُعيد إنتاج أنماط من التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) أو دون المستوى المطلوب. فضلاً عن ذلك، قد يؤدي ربط المشاريع الجديدة بشبكات بنى تحتية مُرهقة إلى أعطال أوسع في الشبكة، مما يُهدد تقديم الخدمات في جميع أنحاء المدن.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى ضمان دعم مشاريع الإسكان بالبنى الأساسية الكافية عن طريق التنسيق الفعال، وأدوات التمويل المتنوعة، والتقديم التدريجي لآليات عادلة لاسترداد التكاليف على النحو الآتي:

تنسيق الموافقات على البنى التحتية والإسكان: يتطلب من جميع مشاريع الإسكان الكبرى (العامة والخاصة) توقيع اتفاقيات خدمات البنى التحتية قبل الموافقة النهائية. توسيع نطاق التزامات المطورين في مشاريع البنى التحتية الوطنية للاسهام في البنى التحتية خارج الموقع عن طريق آليات مثل رسوم، والمشاريع المشتركة، والتمويل العقاري.

• **تنفيذ برامج (الأشغال العامة) لدعم توسيع البنى التحتية في المناطق السكنية الجديدة:** إطلاق برنامج (الأشغال العامة) مُستهدف لتسريع إنجاز مشاريع البنى التحتية الأساسية، كالطرق والصرف الصحي وإمدادات المياه والصرف الصحي والكهرباء، في المناطق السكنية المخطط لها حديثاً، بما في ذلك توسعات المدن والمدن الجديدة. ونظراً لأن هذه المشاريع يقودها شركاء من القطاع الخاص، فسيتم تنفيذ برنامج الأشغال العامة عبر بنود تعاقدية قد تُلزم أو تُحفز المطورين على تخصيص أعمال بنى تحتية مُحددة، مثل تجهيز أعمال الموقع والرصف وغيرها، لفرق عمل محلية أو مقاولين محليين مُشاركين في برامج التوظيف العامة الوطنية.

• **الاستفادة من الشراكات بين القطاعين العام والخاص والتمويل القائم على الأراضي:** حشد التمويل اللازم للبنى التحتية من خلال شراكات بين القطاعين العام والخاص (مثل توليد الطاقة ومعالجة المياه)، وتطبيق أدوات مثل استرداد قيمة الأراضي وسندات البنى التحتية. ويمكن توجيه الإيرادات الناتجة عن زيادة قيمة الأراضي في مناطق التطوير الجديدة لتمويل البنى التحتية الأساسية.

• **الاستفادة من الشراكات بين القطاعين العام والخاص والتمويل القائم على الأراضي:** حشد التمويل اللازم للبنى التحتية من خلال شراكات بين القطاعين العام والخاص (مثل توليد الطاقة ومعالجة المياه)، وتطبيق أدوات مثل استرداد قيمة الأراضي وسندات البنى التحتية. ويمكن توجيه الإيرادات الناتجة عن زيادة قيمة الأراضي في مناطق التطوير الجديدة لتمويل البنى التحتية الأساسية.

• **دعم استخدام تقنيات الطاقة المتجددة في المشاريع الجديدة** تشجيع اعتماد تقنيات الطاقة الشمسية في المناطق السكنية المخطط لها عبر دعم الألواح الشمسية على الأسطح، وسخانات المياه الشمسية، وإنارة الشوارع بالطاقة الشمسية. ويمكن استخدام الحوافز والشراكات بين القطاعين العام والخاص لخفض التكاليف الأولية وتعزيز كفاءة الطاقة على المدى الطويل بما يتماشى مع أجواء العراق المناخية.

• **دمج الحلول القائمة على الطبيعة من أجل التكيف مع تغير المناخ:** دمج عناصر البنى التحتية الخضراء، مثل حدائق الأسطح وزراعة الأشجار في المناطق الحضرية، والأرصعة النفاذة، في مشاريع الإسكان الجديدة، للتخفيف من آثار الجزر الحرارية الحضرية وإدارة مياه الأمطار، وتحسين جودة البيئة. تُسهم هذه الأساليب في التكيف مع المناخ، وتُهيئ بيئات حضرية أكثر صحة.

• **تعزيز كفاءة المياه:** تحسين إدارة المياه في المناطق السكنية الجديدة من خلال تدابير مثل أنظمة حصاد مياه الأمطار، وأنظمة الصرف الصحي المستدامة، ومعالجة مياه الصرف الصحي اللامركزية. تُقلل هذه الأساليب الاعتماد على البنى التحتية المركزية، وتعزز المرونة، وتدعم استخداماً أكثر استدامةً للمياه في المناطق الحضرية المتوسعة.

التبوير: يُعد الاستثمار في البنى التحتية الأساسية شرطاً أساسياً للتنمية السكنية المستدامة والنمو الحضري. فبدون خدمات كافية، لا يمكن لمشاريع الإسكان أن تعمل كمجتمعات محلية قابلة للاستمرار. ويمنع التطوير المنسق نشوء التجمعات غير الرسمية (التجاوزات- العشوائيات)، ويضمن توافق توفير المساكن مع سعة البنى التحتية. ويُسهم استخدام الشراكات بين القطاعين العام والخاص وإسهامات المطورين في تخفيف العبء المالي على الدولة، ويعزز الخبرة الفنية والكفاءة. عن طريق ضمان تزامن تطوير البنى التحتية مع الإسكان، يمكن للعراق تحسين القدرة على التكيف مع تغير المناخ، وحماية البيئة، وتحقيق العدالة المكانية، مما يقلل من مخاطر التمدد العمراني غير الرسمي (التجاوزات- العشوائيات).

السياسة 2.4: إعادة تأهيل وتحديث شبكات البنى التحتية الحضرية لتحسين جودة الخدمة والقدرة.

المحور الفرعي: تطوير البنى التحتية الحالية (خارج المدن الجديدة)

المسألة: تعاني العديد من الأحياء الحضرية في العراق من تهالك البنى التحتية أو تلفها أو ضعفها، ويعاني السكان بشكل متكرر من انقطاعات في خدمات المياه والكهرباء والصرف الصحي والطرق. وحتى في المناطق المخططة رسمياً، يؤدي تدهور البنى التحتية إلى مخاطر صحية وتدهور بيئي وانخفاض جودة الحياة. وبدون تحسينات عاجلة، ستظل المجتمعات الحضرية القائمة تعاني من ظروف معيشية متردية، وستتقوض قدرة المساكن العراقية على الصمود.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى إعادة تأهيل وتحسين البنى التحتية الحضرية في المدن القائمة من خلال برنامج وطني منسق يدمج تحسين تقديم الخدمات مع خلق فرص العمل المحلية.

• **إطلاق برنامج وطني لإعادة تأهيل البنى التحتية الحضرية:** سيركز البرنامج على ترميم وتطوير البنية التحتية الأساسية في الأحياء ذات الكثافة السكانية العالية والمحرومة. وسيتم اختيار المشاريع بالتنسيق مع الوزارات المعنية والسلطات المحلية، بما يضمن توافقها مع أولويات الإسكان والتخطيط الحضري. ينبغي أن يتم ترتيب المشاريع وتنسيقها بين المرافق العامة لتجنب التكرار (على سبيل المثال، تنسيق إعادة رصف الطرق مع تركيب الأنابيب تحت الأرض بعد اكتمال مشاريع المياه والصرف الصحي).

• **تنفيذ برنامج (الأشغال العامة) لتوفير البنى التحتية:** سيُسَرَّع برنامج (الأشغال العامة) تطوير البنى التحتية، مع توفير فرص عمل قصيرة ومتوسطة الأجل. ويمكن أن تشمل المشاريع تطوير شبكات الطرق الفرعية، وتوسيع شبكات الصرف الصحي، وتجهيز الأراضي السكنية للصيانة. وستُعطى الأولوية للأساليب كثيفة العمالة، وسيضمن البرنامج تدريباً وبناء مهارات لتعزيز القدرات المحلية في مجال البناء والصيانة. وستنفَّذ المشاريع بالشراكة مع البلديات والمقاولين المحليين والمنظمات المجتمعية، وتلتزم بقانون العمل الوطني رقم (37) لسنة (2015)، وقانون الضمان الاجتماعي رقم (18) لسنة (2023)، ومعايير السلامة والصحة المهنية المناسبة، مع دمج التدريب على السلامة والإشراف على الموقع في التنفيذ، وتفتيش العمل، والامتثال، لضمان ظروف عمل آمنة وكرامة لجميع المشاركين. وقد يشمل ذلك أيضاً اعتماد أهداف التوظيف (على سبيل المثال، 30%) من القوة العاملة في البنى التحتية من الأسر الضعيفة).

• **إدخال تدابير التحديث:** ستشمل تحديثات البنى التحتية، كلما أمكن، تقنيات حديثة مثل العدادات الذكية للمرافق، والأنظمة الموفرة للطاقة، وإدارة الضغط في شبكات المياه. ستُحسَّن هذه التحديثات جودة الخدمة، وتُقلل الخسائر، وتُطيل عمر أنظمة البنى التحتية.

• **تعزيز تطوير البنى التحتية الخضراء في المناطق السكنية:** ستدعم تحسينات البنى التحتية أيضاً دمج البنى التحتية الخضراء لتعزيز جودة البيئة والقدرة على التكيف مع تغير المناخ. ويشمل ذلك توسيع المساحات الخضراء الحضرية، وزراعة أشجار الشوارع وإعادة تأهيل المناطق المفتوحة المتدهورة، وتعزيز الحلول القائمة على الطبيعة لتحسين جودة الهواء، وإدارة مياه الأمطار، ودعم التنوع البيولوجي المحلي. سيتم تصميم المشاريع بالتنسيق مع إدارات التخطيط البلدي، بما يتماشى مع التزامات العراق البيئية والمناخية الأوسع.

التبرير: يُعدّ إعادة تأهيل البنى التحتية في المناطق الحضرية القائمة استراتيجية فعّالة من حيث التكلفة، تُحقّق فوائد فورية وملموسة. فهي تُعزّز الصحة العامة والسلامة، وتحمي قيمة المساكن، وتُحسّن جودة الحياة. كما أن إعطاء الأولوية للتحسينات في المناطق الحضرية يُعزّز كفاءة استخدام الأراضي، ويدعم تطوير المدن المدمجة، ويُخفف من التوسع الحضري غير المُخطط له. ويضمن عنصر الأشغال العامة أثراً اقتصادياً شاملاً عبر توفير فرص عمل، لا سيما للشباب والفئات التي تعاني من نقص العمالة، مع تعزيز قدرة المجتمع على الصمود، وتعزيز الشعور بالمسؤولية تجاه التنمية المحلية. كما ستُعزّز هذه الجهود ثقة الجمهور بالخدمات الحكومية، وتساهم في تنمية حضرية أكثر استدامة.

السياسة 3.4: توسيع نطاق خدمات البنى التحتية الأساسية لتشمل المناطق غير الرسمية وشبه الحضرية لتحقيق التغطية الشاملة

المحور الفرعي: خدمة المناطق غير الرسمية/ غير المخططة

المسألة: أسهم التوسع العمراني السريع والنقص المستمر في الأراضي ذات الخدمات بأسعار معقولة في انتشار التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) حول المدن العراقية. غالباً ما تفتقر هذه المناطق إلى شبكات البنى التحتية الرسمية، مما يؤدي إلى عدم كفاية الوصول إلى خدمات المياه والصرف الصحي والكهرباء وخدمات التخلص من النفايات. يعتمد السكان على بدائل غير آمنة، مثل المياه المنقولة بالشاحنات، والمراحيض الحفرية، وتوصيلات الكهرباء غير الرسمية، مما يؤدي إلى ظروف معيشية سيئة ومخاطر صحية عامة. تُعزز هذه الفجوات التفاوت المكاني، وتُرهق البنى التحتية الحضرية، وتُعيق الإدارة الفعّالة للمرافق. مع تقدم عملية تنظيم تلك المناطق، تزداد الحاجة إلى ربط هذه المجتمعات بالبنى التحتية الرسمية بطريقة منظمة وشاملة.

التدخل: سيُرسى هذا التدخل برنامجاً وطنياً مُخصصاً للتطوير وتوسيع نطاق الخدمات لربطاً لتجمعات السكنية غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) وشبه الحضرية بالبنى التحتية الأساسية، مع إعادة تقييم تجربة فريق الجهد الخدمي والهندسي في اسهامه لارتفاعاً بالمناطق المخدومة. وتشمل مكونات هذا التدخل ما يأتي:

• **إطلاق برنامج وطني لتطوير التجمعات غير الرسمية:** اصدار قرارات حكومية لمعالجة التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) لتمكين التنظيم ومعالجه في تلك المناطق.[29] سيتم تحديد التجمعات وترتيب أولوياتها بناءً على معايير مثل وضع الحيازة، والكثافة السكانية، وإمكانيات التطوير وسُتدعم جهود التطوير بخطط محلية، ومعايير تخطيط شاملة، وأدوات أساسية لإعادة تأهيل الأراضي لتمكين إنشاء البنى التحتية، مع اتخاذ خطوات فعّالة لمنع النزوح غير الضروري.

• **توسيع البنى التحتية والخدمات المجتمعية:** سيتعاون البرنامج مع مقدمي الخدمات والبلديات لتوفير المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق للمناطق العشوائية. وستشمل التحسينات توفير إنارة الشوارع، وشبكات تصريف مياه الأمطار، والمرافق المجتمعية، مثل نقاط جمع النفايات والأماكن العامة.

• **تنفيذ برنامج (الأشغال العامة) لتطوير المناطق غير الرسمية:** [30] سيتم دمج مشاريع البنى التحتية كثيفة العمالة في المناطق غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) ضمن الإطار الوطني للأشغال العامة، مع إعطاء الأولوية للعمل اللائق وتوفير فرص العمل، لا سيما للأشخاص ذوي الإعاقة والشباب والنساء. ومن شأنه مشاركة المجتمع المحلي في التخطيط، وعبر ممارسات التوظيف المحلية في التنفيذ، يكون تعزيز المساءلة وتشجيع الملكية المحلية.

التبرير: يُعدّ تطوير التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) أمراً بالغ الأهمية للحد من عدم المساواة، وتعزيز مرونة المناطق الحضرية، وتحسين جودة حياة الفئات السكانية الضعيفة. يُحسن توفير البنى التحتية في هذه المناطق النتائج الصحية، ويوسع الفرص الاقتصادية، ويساعد على دمج المجتمعات المهمشة في المدينة الرسمية. كما يُقلّل التطوير من الخسائر الناجمة عن التوصيلات غير القانونية، ويُمكن من استرداد تكاليف المرافق بمرور الوقت. وعن طريق ربط توفير البنى التحتية بخلق فرص العمل والتخطيط التشاركي، يُعزز البرنامج القدرات المحلية ويدعم التنمية الحضرية الشاملة. وتتماشى هذه الجهود مع خطة التنمية الوطنية العراقية والإصدار المتوقع للإطار القانوني لتنظيم المستقرات، مما يُعزز العدالة المكانية والاستدامة البيئية.

[29] اصدر مجلس الوزراء قرار رقم (20)/ لسنة 2025 والخاص بمعالجة التجاوزات السكنية على الأراضي المملوكة للبلديات والمفرزة أصولياً، والسماح بتمليك الأراضي للمتجاوزين الذين شيّدوا دوراً سكنية.

[30] برامج الأشغال العامة: احد المشاريع التي تُنفذ تحت مظلة مشروع بناء التحول العادل والشامل (بيت-BEIT) الذي يموله الاتحاد الاوروبي في العراق عبر منظمة العمل الدولية (ILO).

السياسة 4.4: تعزيز التنسيق والتمويل المستدام لتقديم خدمات البنى التحتية الحضرية

المحور الفرعي: تقديم الخدمات والاستدامة

المسألة: إن التحديات المتعلقة بالبنى التحتية في العراق لا تقتصر على الشبكات المادية فقط، بل تمتد لتشمل ضعف التنسيق، وتجزئة خدمات التوصيل، ونماذج التمويل غير المستدامة. إذ تعمل العديد من الوزارات والجهات المزودة للخدمات بشكل منفصل، مما يؤدي إلى تكرار الجهود، وتأخير التنفيذ، وتفاوت في جودة الخدمات المقدمة. غالباً ما تقوم البلديات بالموافقة على إنشاء مناطق سكنية جديدة دون وجود خططاً وموازنات منسقة مع الجهات الوطنية المعنية بالخدمات، مما يؤدي إلى قصور في البنى التحتية. وفي الوقت ذاته، تعاني المؤسسات الخدمية من انخفاض الإيرادات نتيجة التعرف المدعومة وضعف آليات استرداد التكاليف ومحدودية تطبيق إجراءات الفوترة. كما يتم إهمال أعمال الصيانة بشكل متكرر، ويظل دور القطاع الخاص محدوداً بسبب الغموض التنظيمي والمخاطر المتوقعة.

الدعم الحكومي لمد خدمات البنى التحتية ولعدة عقود غيَّب عن وعي المواطنين تكاليف البنى التحتية الباهظة، وسبب في انتشار ممارسات الاستخدام المفرط، والربط غير القانوني على الشبكات، وعدم دفع قوائم الاجور (الفواتير)، مما يقوّض كفاءة أداء البنى التحتية واستدامة الجهات المزودة للخدمة.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى تعزيز التنسيق المؤسسي وتحسين الاستدامة المالية لخدمات البنية التحتية عبر إصلاح الحوكمة وتخطيط الاستثمار والمشاركة العامة، بما في ذلك:

- **تعزيز التنسيق المؤسسي:** إنشاء لجنة وطنية لتنسيق البنى التحتية تابعة لمكتب رئيس الوزراء أو المجلس الوطني للإسكان والتنمية الحضرية. ستعمل هذه اللجنة على مواءمة الخطط القطاعية بين الوزارات (مثل الوزارات: الإعمار والإسكان والبلديات العامة والكهرباء والموارد المائية وكذلك الدوائر الخدمية في المحافظات المعنية)، وضمان تكاملها مع أولويات الإسكان والتنمية الحضرية. كما سيتم تعزيز آليات التنسيق المحلية من خلال اشتراط الحصول على موافقات مشتركة من المرافق لجميع مشاريع الإسكان أو البنية التحتية الجديدة لضمان تسلسلها وتقليل أوجه القصور.
- **تعزيز تمويل البنى التحتية المستدامة:** تطوير آليات تمويل قائمة على الأراضي، مثل ضرائب العقارات، وإسهامات المطورين، ورسوم الترميم، لتمويل البنى التحتية المرتبطة بالإسكان. إنشاء صندوق وطني مخصص للبنى التحتية للإسكان، يجمع عائدات أدوات التمويل هذه في مصدر تمويل مخصص، مما يحمي استثمارات البنى التحتية من تخفيضات الميزانية الفيدرالية، أو إعادة تخصيصها، أو تقلبات التمويل السنوية.
- **تقديم منح البنى التحتية القائمة على الأداء:** توفير تمويل أولي للبلديات، أو تسهيلات ائتمانية دوارة، أو خيارات تمويل مؤقتة قصيرة الأجل لبدء مشاريع البنى التحتية. تُسدد منح الحكومة المركزية تكاليفاً للبلديات عند التحقق من تحقيق أهداف البنى التحتية، مما يحفز البلديات على تقديم خدمات فعّالة وفي الوقت المناسب مع تقليل قيود التمويل الأولية.
- **دعم استرداد التكاليف:** إدخال إصلاحات تدريجية لتحصيل الفواتير بطريقة مسؤولة اجتماعياً مستهدفة دعم الفقراء. تطبيق تحسينات في أنظمة القياس والفوترة لتقليل الخسائر وزيادة الإيرادات. ضمان السماح لمقدمي الخدمات العامة بإعادة استثمار جزء من الإيرادات في تحسين الخدمات والصيانة.
- **إشراك القطاع الخاص:** إطلاق شراكات تجريبية بين القطاعين العام والخاص في مجالات خدمات مختارة، مثل إدارة النفايات الصلبة، وتوزيع المياه، وإدارة الكهرباء. وستُدار هذه الشراكات بعقود شفافة تُركز على الأداء، والقدرة على تحمل التكاليف، وجودة الخدمة.
- **رفع الوعي العام والبيئي:** إطلاق حملات وطنية حول ترشيد استهلاك المياه والطاقة، والحد من النفايات، وأهمية دفع ثمن الخدمات. استخدام المدارس والهيئات المجتمعية ووسائل الإعلام لتعزيز المسؤولية المشتركة تجاه استدامة البنى التحتية. دمج التوعية مع الرصد المجتمعي لبناء الثقة وضمان المساءلة.

التبرير: يتطلب تحسين تقديم خدمات البنى التحتية أكثر من مجرد بناء أنظمة جديدة؛ بل يتطلب تنسيقاً مؤسسياً وتمويلياً مستداماً وثقة عامة. ويمكن لنهج حكومي شامل، يُوازن بين التخطيط والميزانية عبر القطاعات، أن يتجنب التكرار والتأخيرات المكلفة. وفي الوقت نفسه، يجب أن تكون المرافق العامة قادرة على الاستمرار مالياً للحفاظ على الخدمات وتوسيعها. وسيمكن تطبيق تدابير عادلة لاسترداد التكاليف وأدوات تمويل قائمة على الأراضي البلديات ومقدمي الخدمات من تلبية احتياجات البنى التحتية المتزايدة دون الاعتماد المفرط على تمويل الجهات المانحة. ويمكن للشراكات بين القطاعين العام والخاص، عند تنظيمها بشكل مناسب، أن تحسّن الكفاءة وتوسّع نطاق التغطية. وأخيراً، سيضمن تمكين السكان بالمعرفة والمسؤولية المشتركة استخدام أنظمة البنى التحتية وصيانتها واحترامها بشكل أفضل. وتُرسي هذه التدابير مجتمعةً الأساس لأنظمة بنى تحتية أكثر مرونة واستدامة.

مؤشرات رصد وتقييم البنى التحتية

التركيز: توفير خدمات البنى التحتية للمشاريع السكنية الجديدة والمجمعات السكنية، بما يضمن الاتصال والاستدامة. وتشمل المؤشرات الرئيسية ما يأتي:

الجدول (7): مؤشرات رصد وتقييم البنى التحتية				
ت	المؤشر	مصدر البيانات	وحدة المؤشر	الزمن لقراءة المؤشر
1	الأشخاص المخدومين بالبنى التحتية في مشروع المدن الجديدة	- البلدية المعنية - هيئة تنفيذ المدن الجديدة - المديرية العامة للماء - المديرية العامة للمجاري	عدد الأشخاص	التكرار : إحصاء سنوي تراكمي (2030-2025)
2	الوحدات السكنية المجهزة بخدمات البنى التحتية في مشروع المدن الجديدة		عدد الوحدات السكنية	
3	الأشخاص المخدومين بالبنى التحتية في المناطق التي لم تكن فيها خدمات		عدد الأشخاص	
4	الاستثمار في المرافق غير السكنية ضمن مشروع المدن الجديدة (رأس المال المستثمر في الأسواق والمراكز التجارية والمدارس وغيرها في المدن الجديدة)	- الهيئة الوطنية للاستثمار - هيئات الاستثمار في المحافظات	المبالغ المستثمرة	التكرار : إحصاء سنوي (2025-2030)
5	فرص العمل التي تولدت من خلال تطوير البنى التحتية للإسكان	- تقارير مقاولي المشاريع - مسوحات العمالة	عدد الأشخاص العاملون	
6	التكاليف المستردة من خدمات البنية التحتية (رسوم المرافق والتعريفات في مشاريع الإسكان الجديدة)	البلدية المعنية	- نسبة مئوية - المبلغ المسترد	
7	الوحدات السكنية الجديدة المجهزة بالطاقة (الشمسية) النظيفة	- إجازات البناء - وزارة الكهرباء	عدد الوحدات السكنية	

5. إدارة وصيانة المساكن

تهدف تدخلات سياسات إدارة وصيانة المساكن إلى إرساء نهج منظم للحفاظ على الرصيد السكني الحالي في العراق وتعزيز كفاءة الطاقة من خلال عمليات تجديد مستهدفة. ويشمل ذلك إطاراً قانونياً ومؤسسياً لجمعيات إدارة المساكن (HMAS) في المباني متعددة الوحدات، وبرامج تفتيش إلزامية وصيانة وقائية وطارئة، وإنشاء صندوق وطني لتمويل الإصلاحات والتحسينات الضرورية. فضلاً عن تحسين صلاحية السكن وإطالة عمر المنازل، كما يُقلل التجديد من استهلاك الطاقة والأثر البيئي. ويُحفز الطلب على العمالة الماهرة وخدمات البناء والمواد الموفرة للطاقة، مما يُسهم في خلق فرص عمل وبناء اقتصاد محلي قائم على التجديد.

السياسة 1.5: اعداد وتنفيذ تشريعات تلزم بإنشاء جمعيات إدارة وصيانة المساكن (HMAS) للمباني السكنية متعددة الوحدات

المحور الفرعي: وضع اللوائح اللازمة لإدارة وصيانة المجمعات السكنية

المسألة: من التحديات الرئيسية في العراق غياب هياكل إدارية رسمية لصيانة المباني السكنية متعددة الوحدات، مما أدى إلى تدهور واسع النطاق في مخزون المساكن، وسوء ممارسات الصيانة، وظروف معيشية غير آمنة. كان قانون الجمعيات التعاونية رقم (149/ لسنة 1980) يحكم إدارة المجمعات السكنية حتى إلغائه عام (1985) بقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (1224). إلا أن هذا القانون لم يُستبدل، مما خلق فراغاً قانونياً اسهم في نشوء مبانٍ غير مُدارة، وانخفاض قيم العقارات، وزيادة الإنفاق العام على الإصلاحات الطارئة، ونشوء نزاعات بين السكان. أما في المجمعات التي يُقدم فيها مستثمرون من القطاع الخاص خدمات الصيانة، فلا يوجد قانون أو تعليمات تنظم الرسوم المفروضة على السكان، ولا معايير لمستويات الخدمة. فضلاً عن ذلك، هناك وعي محدود لدى المواطنين مسؤولياتهم الجماعية في إدارة المساحات السكنية المشتركة.

التدخل: سيعمل هذا التدخل على إنشاء إطار قانوني ومؤسسي لجمعيات إدارة وصيانة المساكن لضمان صيانة المباني على المدى الطويل وحماية جودة الاسكان.

• **إعادة تشريع قانون الجمعيات التعاونية لإنشاء جمعيات إدارة الإسكان:** يتطلب من وزارة الإسكان والبلديات العامة والجهات الخدمية عن إدارة المرافق الخدمية اقتراح تشريع يُلزم بتشكيل جمعيات إدارة المرافق في جميع المباني السكنية متعددة الوحدات. وستكون هذه الجمعيات كيانات معترف بها قانوناً، مسؤولة عن إدارة المساحات المشتركة في المبنى السكني والخدمات المشتركة. وستراقب أمانة بغداد البلديات والدوائر الخدمية امتثال جمعيات إدارة المرافق للوائح، وستُطبق الصلاحيات المنصوص عليها في اللائحة الجديدة.

• **توحيد المعايير واللوائح والرقابة البلدية:** يتطلب أن يكون لكل هيئة إدارة محلية لوائح تنظيمية تشمل التزامات الصيانة، وتحصيل الرسوم، وقواعد التصويت، وحل النزاعات. وستكون هذه اللوائح متوافقة مع النماذج الوطنية الصادرة عن وزارة الإعمار الاسكان والبلديات العامة، ومسجلة لدى البلدية المعنية. كما ستقدم البلديات الدعم الفني وتعمل كهيئات إشرافية.

• **تقديم الدعم المالي والفني:** سيتم توفير منح تأسيسية أو قروض مدعومة لدعم التأسيس الأولي لجمعيات إدارة الاسكان. كما سيتم تقديم برامج تدريبية لرفع مستوى الوعي بين السكان ودعم قيادة الجمعيات في أداء مسؤولياتها.

التبرير: يُعد إنشاء جمعيات إدارة الاسكان المشتركة الرسمية أمراً بالغ الأهمية لضمان استدامة وسلامة وجودة المساكن على المدى الطويل. وتُظهر التجارب الدولية أن الجمعيات المُخوّلة ذات القواعد الواضحة والدعم التنظيمي يُمكنها إطالة عمر المباني، وتقليل أعباء الصيانة العامة، والحفاظ على قيم العقارات. إن وضع لوائح تنظيمية واضحة، ومسؤوليات الصيانة، وآليات إشراف على إدارة المباني يُمكن أن يُنشئ نظاماً أكثر شفافية ومساءلة، يُمكن السكان من إدارة العقارات المشتركة بفعالية وإنصاف. إن الجمع بين السلطة القانونية، ودعم الحكومة المحلية، والحوافز المالية سيُسرع من تبني هذه المسؤولية ويُعزز ثقافة المسؤولية الجماعية عن الصيانة في قطاع الإسكان تطبيقاً لمبدأ المشاركة بين القطاعين (العام والخاص).

السياسة 2.5: تنفيذ إطار تنظيمي وطني يفرض برامج التفتيش والصيانة الوقائية المنتظمة لجميع المباني السكنية

المحور الفرعي: إعداد دليل استرشادي يتضمن معايير الصيانة المعتمدة لإدارة وصيانة المجمعات السكنية

المسألة: في العراق، اسهم غياب دليل استرشادي يتضمن التفتيش والصيانة الإلزامية في التدهور التدريجي للمباني السكنية، إذ أصبحت العديد من المباني في حالة سيئة نتيجة إهمال الصيانة الأساسية. وفي ظل غياب إطار تنظيمي يحدد وتيرة التفتيش، ومعايير صلاحية السكن، وآليات التنفيذ، يعتمد معظم مالكي العقارات على الإصلاحات التفاعلية بدلاً من الصيانة الوقائية المنهجية. ويزيد هذا النهج من تكاليف الإصلاح على المدى الطويل، ويهدد سلامة الهياكل، ويزيد من مخاطر الصحة والسلامة على السكان. كما أن غياب معايير الحد الأدنى لصلاحية السكن يترك السلطات دون أدوات واضحة لتطبيق معايير الجودة أو التدخل قبل أن تصبح الظروف حرجية.

التدخل: سيعمل هذا التدخل على إنشاء نظام وطني لعمليات تفتيش منتظمة للمباني والصيانة الوقائية في المجمعات السكنية متعددة الوحدات وعالية الكثافة.

- **فرض عمليات تفتيش منتظمة:** سيُطلب من الجهات الحكومية المسؤولة إجراء عمليات تفتيش دورية للمباني السكنية حسب عمرها وتصنيفها. وسيتم وضع دليل استرشادي يتضمن تفتيش موحد لتقييم السلامة الإنشائية، والصرف الصحي، وأنظمة المرافق، وغيرها من مكونات البنى التحتية الحيوية.
- **اعتماد طرح تدريجي مع بناء القدرات:** سيتم تطبيق برنامج التفتيش على مراحل، بدءاً بالتطبيق التجريبي في بلديات مختارة، مع إعطاء الأولوية للمناطق عالية الخطورة والمباني القديمة. وسيقدم الدعم لبناء القدرات لتدريب موظفي الجهات الحكومية المسؤولة، وتوحيد الإجراءات وتجهيز فرق التفتيش لضمان إنفاذ فعال ومتسق.
- **تحديد معايير الحد الأدنى لصلاحية السكن:** ستعمل اللوائح الوطنية على إنشاء مجموعة أساسية من المعايير الخاصة بسلامة المساكن وقابليتها للعيش، بما في ذلك متطلبات السلامة الهيكلية والسلامة من الحرائق والصرف الصحي والتهوية.
- **تعزيز الرقابة والتنفيذ:** سيحتفظ مالكو المباني وجمعيات إدارة وصيانة المساكن بسجلات تفتيش وصيانة، تخضع للتدقيق البلدي. وسيتم فرض عقوبات على المخالفين، تتراوح بين الإنذارات والغرامات وقيود الإشغال المؤقتة في الحالات الشديدة.
- **رفع مستوى الوعي وتنقيف السكان:** ستتضمن برامج التوعية الأسس والمبادئ الخاصة بصيانة المساكن، وأهمية الاستدامة والحفاظ على الحدائق والمناطق الخضراء وصيانتها، وترشيد استهلاك الطاقة، والصحة والسلامة، وكيفية التصرف في حالات الطوارئ. كما سيتم تشجيع الأنشطة المجتمعية، بما في ذلك تشكيل لجان من السكان لمتابعة نظافة وصيانة المجمعات السكنية. وتعمل هذه الجهود مجتمعة على تعزيز مبدأ الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

التبرير: تُعد الصيانة الوقائية والفحوصات الدورية إجراءات فعّالة من حيث التكلفة لحماية المباني والسكان. وقد أثبتت التجارب الدولية القيمة طويلة الأمد لهذه البرامج في الحفاظ على جودة المساكن وتجنب تكاليف إعادة التأهيل الباهظة. ستوفر هذه التدخلات الأدوات التنظيمية اللازمة للبلديات لتطبيق معايير السلامة والصيانة، مما يضمن بقاء المساكن صالحة للسكن وسليمة هيكلياً. كما ستدعم دور المؤسسات المسؤولة عن الإسكان عن طريق منحها إطاراً تشغيلياً محدداً، مع تمكين السلطات المحلية من المراقبة والتدخل بفعالية أكبر. سيجمي هذا التحول من الصيانة التفاعلية إلى الصيانة الاستباقية كلاً من السكان والاستثمارات الوطنية في الإسكان.

السياسة 3.5: إنشاء صندوق وطني لإدارة وصيانة المباني السكنية

المحور الفرعي: تسهيل ممارسات الصيانة المحسنة

المسألة: من العوامل الرئيسية لتدهور السكن في العراق غياب آليات مالية ميسورة التكلفة وسهلة المنال لدعم الصيانة الوقائية والتجديدات اللازمة. تواجه العديد من المباني السكنية متعددة الوحدات نقصاً مزمناً في الاستثمار في الصيانة. فبدون خيارات تمويل موثوقة، تُؤجل الإصلاحات الضرورية، مما يؤدي إلى ظروف معيشية غير آمنة، وانخفاض قيم العقارات، وزيادة الضغط على خدمات الطوارئ العامة. ورغم انخفاض تكلفة صيانة المساكن القائمة مقارنةً بالبناء الجديد، يفتقر العراق إلى آلية وطنية مخصصة لتمويل جهود الإصلاح والتأهيل الأساسية.

فضلاً عن ذلك، يُفاقم غياب الحوافز لتحسين أداء الطاقة من تدهور الوضع، إذ تعتمد معظم المنازل القائمة على أجهزة وأنظمة غير فعالة تُرهق ميزانيات الأسر وشبكة الكهرباء الوطنية. إن دمج كفاءة الطاقة في جهود التجديد من شأنه أن يُخفّض عبء تكاليف الطاقة، ويُحسّن من الشعور بالراحة، ويدعم جهود التخفيف من آثار تغير المناخ. وهذا يُبرز الحاجة إلى برنامج لتجديد المساكن يتضمن حوافز مُستهدفة لتركيب أجهزة وأنظمة موفرة للطاقة، إلى جانب رفع مستوى الوعي العام.

التدخل: يؤدي هذا التدخل إلى إنشاء أداة مالية وطنية لحماية وإطالة عمر المباني السكنية القائمة.

• **إطلاق صندوق وطني للصيانة والتجديد:** ستُنشئ وزارة الإعمار والإسكان، بالتنسيق مع وزارة المالية والمؤسسات المالية، صندوقاً مخصصاً لتقديم قروض منخفضة الفائدة ومنح مُخصصة لمشاريع الصيانة والتجديد. سيُعطي الدعم الأولوية لتحديثات السلامة الأساسية (مثل تثبيت الهياكل، والسلامة من الحرائق، وأنظمة المياه والصرف الصحي)، بالإضافة إلى تحديثات كفاءة الطاقة. سيُستهدف الصندوق المناطق السكنية المُسجلة، والمساكن الإيجارية في المناطق الهشة، والمواقع السكنية التاريخية أو ذات الأهمية الثقافية. سيتم تحفيز الشراكات مع المُقرضين من القطاع الخاص لزيادة رأس المال المُتاح وتحسين التنفيذ على نطاق واسع.

• **تعزيز تحديث الطاقة في المساكن القائمة:** تقديم حوافز مُستهدفة لتحسين أداء الطاقة في المباني السكنية القائمة، بما في ذلك تقديم إعانات أو قروض منخفضة الفائدة لتركيب أجهزة موفرة للطاقة، وإضاءة، وعزل حراري. بالتوازي مع ذلك، تعمل وزارة البيئة، بدعم من الجهاز المركزي للتقييس والسيطرة النوعية، على إنشاء نظام وطني لتصنيف وتسمية الطاقة للأجهزة والمعدات المنزلية، لتوجيه خيارات المستهلكين وضمان توافقها مع أهداف الكفاءة، إلى جانب أنشطة التوعية العامة.

• **تعزيز التكيف المجتمعي مع المناخ:** تعزيز القدرات المحلية على بناء وتحديث المنازل بتصاميم ومواد متكيفة مع المناخ تناسب الظروف البيئية العراقية. قد يشمل ذلك التدريب الفني، والمشاريع التجريبية، ومبادرات التوعية العامة لتعزيز التبريد السلبي، ومقاومة الفيضانات، وغيرها من تدابير التكيف منخفضة التكلفة والمناسبة محلياً. ستساعد الشراكات مع البلديات والمنظمات غير الحكومية والمعاهد الفنية على ضمان دمج التكيف مع المناخ في جهود التجديد التي تقودها الأسر والمجتمعات المحلية.

التبرير: يُعد الحفاظ على المخزون السكني الحالي من خلال الصيانة والتجديد في الوقت المناسب من أكثر الاستراتيجيات فعالية من حيث التكلفة لمواجهة تحديات الإسكان في العراق. سيُمكّن الدعم المالي المُخصّص من إجراء صيانة استباقية، وتقليل الاعتماد على الإنفاق العام، وتحسين السلامة وصلاحية السكن في المباني القائمة. يمكن لأموال التجديد المُوجّهة أن تُحسّن جودة الحياة مع حماية الاستثمار العام. من خلال مأسسة آلية تمويل وطنية، يُمكن للعراق أن يُطيل عمر أصوله السكنية، ويُحسّن قيمة الأحياء، ويدعم أهداف التكيف مع تغير المناخ من خلال عمليات التحديث الموفرة للطاقة. علاوة على ذلك، فإن إطلاق برنامج مُوجّه لتحديث الطاقة سيُقلّل الطلب على الطاقة في قطاع الإسكان، وبالتالي يُخفّض تكاليف المرافق المنزلية، ويُخفّف الضغط على شبكة الكهرباء الوطنية، ويدعم أهداف التكيف مع التغيرات المناخية الحاصلة.

التبرير: يتطلب تحسين تقديم خدمات البنى التحتية أكثر من مجرد بناء أنظمة جديدة؛ بل يتطلب تنسيقاً مؤسسياً وتمويلًا مستداماً وثقة عامة. ويمكن لنهج حكومي شامل، يُوازن بين التخطيط والميزانية عبر القطاعات، أن يتجنب التكرار والتأخيرات المكلفة. وفي الوقت نفسه، يجب أن تكون المرافق العامة قادرة على الاستمرار مالياً للحفاظ على الخدمات وتوسيعها. وسيمكن تطبيق تدابير عادلة لاسترداد التكاليف وأدوات تمويل قائمة على الأراضي البلدية ومقدمي الخدمات من تلبية احتياجات البنى التحتية المتزايدة دون الاعتماد المفرط على تمويل الجهات المانحة. ويمكن للشراكات بين القطاعين العام والخاص، عند تنظيمها بشكل مناسب، أن تحسّن الكفاءة وتوسع نطاق التغطية. وأخيراً، سيضمن تمكين السكان بالمعرفة والمسؤولية المشتركة استخدام أنظمة البنى التحتية وصيانتها واحترامها بشكل أفضل. وتُرسّي هذه التدابير مجتمعة الأساس لأنظمة بنى تحتية أكثر مرونة واستدامة.

السياسة 4.5: الحفاظ على مخزون المساكن الإيجارية.

المحور الفرعي: تسهيل ممارسات الصيانة والترميم

المسألة: يلعب قطاع الإيجار في العراق دوراً حيوياً في توفير السكن للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، إلا أنه لا يزال بحاجة إلى التنظيم وتحت الضغط. معظم المساكن المؤجرة مملوكة للقطاع الخاص وتتركز في المناطق الحضرية، مع وجود نسبة كبيرة منها ضمن فئات دون المستوى.

تعاني العديد من الوحدات السكنية المؤجرة من سوء قابلية السكن، وتفتقر إلى الصيانة الدورية، وضمان الحيابة، أو الإشراف القانوني. وفي الوقت نفسه، يمثل الإسكان العام للإيجار أقل من (10%) من إجمالي الرصيد السكني وهو ضعيف الاستهداف، حيث غالباً ما يشغل موظفو القطاع العام ذوو الدخل المرتفع وحدات مدعومة. مع ارتفاع الإيجارات، وضعف حماية المستأجرين، ومحدودية تطوير الإيجارات الجديدة، يفشل القطاع بشكل متزايد في تلبية الطلب المتزايد، وخاصة بين الشباب والمهاجرين الحضرين والفئات الضعيفة بما في ذلك المهجرون داخلياً. وبدون استراتيجية منسقة للحفاظ على مساكن الإيجار في العراق وتحسينها.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى الحفاظ على المباني السكنية المتعددة وتوسيع قطاع المساكن المؤجرة من خلال برنامج مستهدف للتوفير العام وإعادة التأهيل ودعم نماذج التسليم البديلة.

• **الحفاظ على المساكن العامة القائمة وتشجيع إنشاء مجمعات سكنية لغرض الإيجار:** إعادة تأهيل وتوسيع الرصيد السكني الخاص بالوحدات السكنية الخاصة للإيجار المملوكة للدولة عن طريق برنامج وطني منسق. سيتم تخصيص جميع الوحدات بناءً على معايير أهلية شفافة تُعطي الأولوية للفئات ذات الدخل المحدود والضعيفة. ستشرف مديريات الإسكان في المحافظات على تطوير مشاريع إسكان اجتماعي جديدة بإيجارات مخفضة ومعايير. ستُعطي الأولوية للوحدات السكنية الصالحة للسكن، والمصممة لتلبية احتياجات الأسر التي تُعيلها نساء، والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، وكبار السن.

• **دعم مبادرات الإسكان لغرض الإيجار بأسعار معقولة:** تعزيز تطوير وحدات الإيجار بأسعار معقولة من خلال تسهيل نماذج غير ربحية أو تعاونية أو مجتمعية. يمكن للحكومة توفير الأراضي أو الإعانات أو التمويل الميسر لهذه الجهات مقابل التزامات بتوفير الإيجار بأسعار معقولة.

• **تقديم دعم إعادة تأهيل مساكن الإيجار:** إطلاق برامج منح أو قروض صغيرة الحجم لمُلاك العقارات الخاصة لإجراء تحسينات على السلامة أو صلاحية السكن، بشرط اتباع ضوابط الإيجار واستقرار المستأجرين. تستهدف هذه البرامج مُلاك العقارات في الأحياء الحضرية القديمة والمُؤجرين للأسر ذات الدخل الواطيء.

• **إنشاء برامج قسائم الإيجار:** إطلاق برامج قسائم الإيجار التي تُقدّم دعماً مباشراً للأسر ذات الدخل المحدود لمساعدتها على سداد الإيجار في السوق الخاص. تُسهّل هذه البرامج على الأسر الحصول على سكن لائق عبر تغطية جزء من إيجارها الشهري. تُدفع القسائم عادةً مباشرةً إلى مُلاك العقارات، مما يُساعد على ضمان دخل منتظم، ويُشجّع على صيانة العقارات، ويدعم استخدام واستقرار المساكن الإيجارية القائمة.

• **تعزيز الإصلاح القانوني والمؤسسي (مرتبط):** استكمال هذه الجهود بإصلاح قانوني أوسع نطاقاً (انظر السياسة 3.2 والسياسة 5.1) لتحديث قانون الإيجار، وإنشاء آليات حل النزاعات، وتسجيل عقود الإيجار الرسمية.

التبرير: تعتمد نسبة كبيرة من الأسر، وخاصةً الأسر ذات الدخل المحدود والأسر الشابة، على المساكن الإيجارية كحلٍ طويل الأمد أو كخطوةٍ نحو التملك. وعن طريق الاستثمار في توفير المساكن الإيجارية وإعادة تأهيلها، يُمكن للحكومة الحفاظ على الرصيد السكني الحالي، وتحسين ظروف المعيشة، وتخفيف الضغط على سوق التملك. ويضمن استهداف وحدات الإيجار العامة للفئات ذات الدخل المحدود الوصول العادل إلى المساكن المدعومة من الدولة، في حين يُمكن لدعم النماذج التعاونية وغير الربحية أن يزيد من القدرة على تحمل التكاليف بطريقةٍ مستدامةٍ مالياً. وسيُساعد الحفاظ على المساكن الإيجارية الخاصة الحالية وتطويرها، وخاصةً في الأحياء الحضرية القديمة عالية الكثافة، على استقرار المجتمعات ودعم التماسك الاجتماعي، وحماية القدرة على تحمل تكاليف السكن في المناطق ذات المواقع الجيدة.

وأخيراً، يُعد الحفاظ على الرصيد السكني الحالي عن طريق دعم متوازن للتطوير أكثر فعاليةً من حيث التكلفة من بناء مساكن جديدة. وتضمن استراتيجية إيجارية قوية بقاء نظام الإسكان شاملاً ومستجيباً للواقع الديموغرافي والاقتصادي.

مؤشرات رصد وتقييم إدارة وصيانة المساكن

التركيز: وضع أطر لإدارة وصيانة مخزون الإسكان، وخاصةً المجمعات السكنية متعددة الوحدات، من خلال الجمعيات التعاونية واللوائح التنظيمية. وتشمل المؤشرات الرئيسية ما يأتي:

الجدول (8): مؤشرات رصد وتقييم إدارة وصيانة المساكن

ت	المؤشر	مصدر البيانات	وحدة المؤشر	الزمن لقراءة المؤشر
1	قانون جديد للتعاونيات السكنية لتنظيم إدارة وصيانة المجمعات السكنية	- الجريدة الرسمية - قرارات رئاسة الوزراء	إصدار قانون أو تعليمات	- مرة واحدة - متوقع بحلول عام (2026) تقريباً
2	الجمعيات التعاونية السكنية التي تم تشكيلها لإدارة وصيانة المجمعات السكنية (المشاريع العامة والخاصة والاستثمارية)	سجلات تسجيل التعاونيات	عدد الجمعيات	تكرار سنوي تراكمي (2030-2025)
3	المجمعات السكنية التي لديها خطط صيانة (مثلاً: تُشرف عليها تعاونيات الإسكان أو هيئات الإدارة)	- مديريات الاسكان - الجمعيات التعاونية	عدد المجمعات السكنية	تكرار سنوي (2030-2025) (يعكس هذا تطبيق إرشادات الصيانة ومشاركة السكان في أعمال الصيانة)
4	العمال المدربين على تقنيات البناء الأخضر (الخاص بالصيانة)	- وزارة العمل والشؤون الاجتماعية - مديريات الاسكان - مؤسسات التدريب المعتمدة	عدد العمال المدربين	تكرار سنوي (2030-2025)
5	الوحدات السكنية التي تم تجديدها بالطاقة	- مديريات الاسكان - سجلات المشاريع	عدد الوحدات السكنية	
6	الوحدات السكنية المخصصة للإيجار والمملوكة للدولة (التي تم تأهيلها)			

6. مواد البناء

تهدف تدخلات السياسة المتعلقة بمواد بناء المساكن إلى تنشيط مصانع البناء الجاهزة، وتعزيز الإنتاج المحلي، وتعزيز مراقبة الجودة، وتشجيع اعتماد مواد مستدامة عبر تقديم حوافز مالية، وشراكات بين القطاعين العام والخاص، والتعاون البحثي، تهدف هذه التدخلات إلى تقليل الاعتماد على الواردات، وخفض الأثر البيئي، وتعزيز القدرة على تحمل تكاليف السكن. وسيدعم تحديث إنتاج المواد بناءً أسرع وأكثر مراعاةً للبيئة، ويخلق فرص عمل في القطاع الصناعي، ويعزز القدرة على الصمود في مواجهة تحديات المناخ والاقتصاد. وتتوافق هذه التدخلات مع خطة التنمية الوطنية العراقية، وتضع قطاع الإسكان كمحرك للابتكار والاستدامة.

السياسة 1.6: تأهيل وتحديث مصانع البناء الجاهز التابعة لوزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة، ودعم تحديث المصانع المماثلة في القطاع الخاص.

المحور الفرعي: إعادة تأهيل مصانع المباني الجاهزة العامة والخاصة

المسألة: تعاني العديد من مصانع مواد البناء الجاهز العامة والخاصة في العراق حالياً من ضعف الأداء بسبب تقادم الآلات، والأضرار التي لحقت بها خلال الفترة الماضية، ونقص الاستثمارات لفترات طويلة. ونتيجة لذلك، لا تزال كميات الإنتاج منخفضة، ويستمر قطاع الإسكان في الاعتماد على أساليب البناء التقليدية في مواقع العمل، مما يؤدي إلى تباطؤ في وتيرة تنفيذ مشاريع الإسكان، ويحد من تبني ممارسات البناء الحديثة، ويُعيق استفادة العراق من المزايا البيئية والاقتصادية التي توفرها تقنيات البناء الجاهز. تُسهم تقنيات البناء الجاهز في تقليل هدر المواد، وتحسين كفاءة استخدام الطاقة في مراحل التصنيع خارج الموقع، وتقليل الانبعاثات من خلال لوجستيات أكثر كفاءة وأوقات بناء أسرع، مما يؤدي في النهاية إلى خفض تكاليف البناء وجعل السكن أكثر قدرة على التحمل. فضلاً عن ذلك، فإن إحياء هذا القطاع يوفر مجالاً مهماً لخلق فرص عمل وتطوير مهارات حديثة في مجال البناء.

التدخل: سيعمل هذا التدخل على تنشيط معامل البناء الجاهز في العراق لدعم تسليم المساكن بشكل أسرع وأكثر فعالية من حيث التكلفة.

• **تقييم وإعادة تأهيل المرافق القائمة:** ستجري وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة، بالتنسيق مع وزارة الصناعة والمعادن والمؤسسات المالية المعنية، تدقيقاً فنياً لمصانع البناء الجاهز الحكومية لتقييم قدرتها الإنتاجية واحتياجاتها الاستثمارية. وبناءً على النتائج، سيتم وضع خطة تأهيل لتحديث خطوط الإنتاج، وتحسين سلامة المصانع، وإعادة تجهيز المصانع لإنتاج وحدات سكنية عالية الجودة، مثل الألواح الجاهزة والعناصر الإنشائية.

• **تشجيع الاستثمارات لإعادة تأهيل مصانع المباني الجاهزة:** ستسهّل الحكومة إعادة تأهيل مصانع المساكن الجاهزة العامة والخاصة المتعثرة عن طريق الاستثمار المشترك بين القطاعين العام والخاص. وستقود وزارتي الإعمار والإسكان والبلديات العامة والصناعة والمعادن جهوداً لجذب شركاء من القطاع الخاص عبر اتفاقيات استثمار مشترك، أو قروض ميسرة، أو حوافز ضريبية. أما بالنسبة للمرافق المملوكة للدولة، فسيتم استكشاف مشاريع مشتركة لتحديث خطوط الإنتاج، وتطوير أنظمة الإدارة، وتحسين الكفاءة، إما تحت إشراف حكومي مستمر أو مع نقل الملكية في نهاية المطاف إلى القطاع الخاص.

• **مواعمة إنتاج المساكن الجاهزة مع برامج الإسكان المستهدفة:** يتم ربط مصانع البناء الجاهز المُجدّدة بمبادرات الإسكان الحكومي، وخاصةً تلك التي تُركّز على الإسكان الميسور التكلفة أو واسع النطاق، مما يضمن استقرار الطلب وتكامل العرض. وسيتم توحيد إنتاج المصانع بما يتوافق مع المواصفات الوطنية للإسكان وأهداف الأداء المناخي.

التبرير: إحياء قدرات العراق في مجال تصنيع الوحدات البناء الجاهزة سيُسرع إنتاج الوحدات السكنية، ويُقلل من الأثر البيئي، ويُحفز خلق فرص العمل والإنتاجية الصناعية. ستمكّن خطوط الإنتاج الحديثة من تصنيع مكونات سكنية عالية الجودة بتكلفة معقولة، ومناسبة لمشاريع الإسكان الجماعي، وهو ما يتماشى مع تركيز خطة التنمية الوطنية (2024-2028) على تقنيات البناء الحديثة. يُمكن للمصانع المُعاد تأهيلها أن تُوفّر بسرعة مكونات قياسية لآلاف المنازل، بما في ذلك وحدات منخفضة التكلفة للفئات المُهمشة. وعن طريق بناء قدرات محلية في مجال تصنيع الوحدات السكنية الجاهزة، يُمكن للعراق أيضاً تقليل اعتماده على المواد المستوردة، وتعزيز التطوير الصناعي، وتحسين النتائج البيئية في قطاع الإسكان.

السياسة 2.6: توسيع وتنويع الإنتاج المحلي لمواد البناء.

المحور الفرعي: تحفيز الإنتاج المحلي

المسألة: يعتمد قطاع البناء في العراق بشكل كبير على مواد البناء المستوردة، بما في ذلك الفولاذ و مواد العزل ومنتجات التشطيب لتلبية الطلب المتزايد. بينما قد ضمن هذا الاعتماد للوصول إلى مجموعة واسعة من المنتجات عالية الجودة، إلا أنه عرّض قطاع الإسكان أيضاً لاضطرابات في سلسلة التوريد العالمية، وتقلبات أسعار العملات، وتقلبات الأسعار العالمية. واستجابةً للطلب المتزايد بسرعة على مواد الاسكان، سيضع العراق استراتيجية لضمان استمرار توريد مستلزمات عالية الجودة وفعالة من حيث التكلفة، من خلال تعزيز الإنتاج المحلي للقطاعات الرئيسية وتسهيل التجارة والواردات من القطاعات الأخرى.

التدخل: سيعمل هذا التدخل على تنوع الانتاج المحلي لمواد البناء في السوق العراقية، وكما يأتي:

• **وضع خطة شاملة لتطوير مواد البناء:** عبر إجراء تقييمات السوق والموارد لتحديد مواد البناء التنافسية محلياً وتحديد المدخلات التي يجب الحصول عليها عن طريق الواردات، وضمان التوافق مع الأهداف الصناعية والإسكانية الأوسع في العراق.

• **دعم الاستثمار والشراكات من أجل التطوير الصناعي:** زيادة الإنتاج المحلي في القطاعات ذات الأولوية المحددة عن طريق حوافز شفافة ومتوافقة مع معايير منظمة التجارة العالمية، مثل الإعفاءات الضريبية، والتمويل المُيسر، والوصول إلى المناطق الصناعية المخدومة، والشراكات بين القطاعين العام والخاص. وتُشجّع الشركات الدولية على المشاركة من خلال المشاريع المشتركة ومبادرات التوريد المحلي. ولتسهيل الاستيراد، سيواصل العراق دعم نظام استيراد مُحرّر يضمن الوصول إلى مواد عالية الجودة وبأسعار تنافسية من الأسواق العالمية.

• **تشجيع الصناعات منخفضة الكربون:** دعم اعتماد تقنيات إنتاج ذات كفاءة عالية في استخدام الطاقة منخفضة الانبعاثات، بما يتماشى مع الأهداف البيئية الوطنية، عبر سياسات تشمل التجارة والاستثمار.

• **اعداد المواصفات الفنية وانظمة الاعتماد:** إدخال وتطبيق معايير فنية ونظم شهادات تتماشى مع المعايير الدولية واتفاقيات العوائق الفنية أمام التجارة (TBT) التابعة لمنظمة التجارة العالمية، بما يضمن جودة المنتجات وسلامتها، ويعزز المنافسة العادلة بين المنتجات المحلية والمستوردة.

التبرير: يمكن للبلاد أن تعزز سلسلة التوريد في قطاع البناء، وتحسن القدرة على تحمّل تكاليف السكن، وتدعم عملية التحول الاقتصادي على المدى الطويل عبر تطوير الإنتاج المحلي بشكل انتقائي في المجالات التي يتمتع فيها العراق بميزة تنافسية، مع الحفاظ في الوقت ذاته على بيئة تجارية مفتوحة قائمة على القواعد، وتتسجم هذه السياسة مع التزامات العراق ضمن خطة التنمية الوطنية، والتزاماته المستقبلية تجاه منظمة التجارة العالمية، واتفاق باريس للمناخ، كما تدعو الشركاء الدوليين للاسهام في المشهد الصناعي المتطور في العراق.

السياسة 3.6: تعزيز القدرة على مراقبة معايير السيطرة النوعية لمواد البناء.

المحور الفرعي: مراجعة معايير مراقبة الجودة

المسألة: يواجه قطاع مواد البناء في العراق تحديات مستمرة في الحفاظ على جودة ثابتة، ويعود ذلك جزئياً إلى تقادم المعايير، ومحدودية القدرة على إنفاذها، وتشتت الرقابة. غالباً ما لا تُلبي المواد المحلية والمستوردة المعايير الدولية، مما يؤثر في السلامة والمتانة وثقة الجمهور في بناء المساكن.

تحتاج أنظمة فحص المواد وإصدار الشهادات والموافقة عليها إلى تعزيز وذلك لعدم اتساق التنفيذ ومحدودية الموارد. كما تفتقر إلى إجراءات واضحة لاعتماد المواد المبتكرة والمستدامة، في حين تدخل منتجات دون المستوى المطلوب السوق أحياناً بسبب ثغرات في إنفاذها. فضلاً عن ذلك، تتفاوت عمليات تفتيش المباني والامتثال للقوانين بشكل كبير بين المناطق.

فضلاً عن ذلك، يُسهم ضعف الرقابة على طرق توريد المواد في ممارسات عمل غير آمنة، بما في ذلك عمالة الأطفال؛ وهي قضية لا تزال تُشكل مصدر قلق لقطاعي الإسكان والعمل في العراق. ومن شأن تعزيز أنظمة التفتيش أن يدعم حماية أوسع للعمالة، ويضمن توافق بناء المساكن مع الالتزامات الوطنية بالعمل اللائق استخدام العمالة وفق القانون. ومن شأن معالجة هذه القضايا أن تُعزز السلامة العامة، وأن تُعزز موثوقية بناء المساكن على مستوى البلاد.

التدخل: سيحدث هذا التدخل نظام مراقبة جودة المواد في العراق عبر إصلاح شامل للمعايير، وتطبيقها، وبناء القدرات المؤسسية. وتشمل مكوناته ما يأتي:

• **تحديث وتطبيق معايير مواد البناء:** يتطلب تشكيل لجنة وطنية مشتركة للمراجعة، من الجهاز المركزي للقياس والسيطرة النوعية (COSQC)، ووزارة الصناعة والمعادن (MOIM)، وتشكيلات وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة (MOCHPM) ذات العلاقة ومنها المركز الوطني للمختبرات الإنشائية (NCCL) ودائرة المباني، بتحديث معايير مواد البناء في العراق بما يتماشى مع المعايير الدولية من حيث القوة الإنشائية، والمتانة، والأداء البيئي. وسيُشترط حصول جميع المواد، بما في ذلك المستوردة، على شهادة اعتماد رسمية قبل الاستخدام. كما ستشمل إجراءات الإنفاذ ترخيص المصانع، وشهادات المطابقة الإلزامية، والتفتيش العشوائي في مواقع البناء.

• **تعزيز البنى التحتية للتفتيش ونظم الشهادات:** يتطلب تعزيز مباشر لكل من المركز الوطني للمختبرات الإنشائية والجهاز المركزي للقياس والسيطرة النوعية لتوسيع مرافق الفحص، وتدريب المفتشين، وتحسين أنظمة الشهادات. وسيُنظر في إنشاء "مكتب جودة مواد البناء" ليتولى تنفيذ اختبارات عشوائية للمنتجات، وإصدار تقارير الأداء، وتقديم الدعم الفني للمنتجين المحليين الساعين للامتثال. كما سيتم توفير التدريب والدعم لمساعدة المصانع الصغيرة على تلبية المعايير المُحدثة.

• **إقرار وتطبيق كود بناء وطني موحد:** ينبغي تسريع جهود المجلس العراقي للبناء لوضع واعتماد كود بناء وطني حديث يُلزم بمعايير دقيقة تتعلق بالسلامة الهيكلية، والحماية من الحرائق، والقدرة على مقاومة الكوارث. ويجب أن يسري هذا الكود على جميع الأبنية في جميع المحافظات دون استثناء، مدعوماً بوسائل إنفاذ قانونية، وتدريب مختصين، وتحديث للمواصفات الفنية والتشديد على تطبيق المدونات العراقية وتحديثها.

التبرير: يُعدّ تطبيق معايير الجودة العالية أمراً بالغ الأهمية لتحسين السلامة والمتانة والثقة في البيئة العمرانية العراقية. إن ضمان دخول المواد المعتمدة فقط إلى السوق يحمي السكان ويُخفّض تكاليف الإصلاح على المدى الطويل. كما تدعم مراقبة الجودة الصارمة التنمية الصناعية؛ إذ سيصبح المنتجون المحليون أكثر تنافسية عند التزامهم بمعايير موثوقة. كما يُمكن أن يُسهم تحسين الرقابة في تحسين ممارسات العمل في سلسلة توريد مواد البناء، بما في ذلك الجهود المبذولة للحد من عمالة الأطفال في قطاعات مثل صناعة الطابوق. إن ربط جودة المواد بمعايير أداء واضحة يُساعد على ضمان مساكن أكثر أماناً واستدامةً.

السياسة 4.6: تقديم حوافز لتشجيع استخدام مواد البناء المستدامة والحديثة.

المحور الفرعي: تشجيع اعتماد المواد المستدامة

المسألة: كان قطاع البناء في العراق بطيئاً في تبني مواد وتقنيات البناء المستدامة. لا تزال معظم المساكن الجديدة تستخدم الخرسانة والطابوق والإسفلت والمواد الانشائية التقليدية الأخرى، مع استخدام محدود للمواد الموفرة للطاقة مثل العزل الحراري أو خصائص الطاقة المتجددة. يؤدي هذا النهج التقليدي إلى مساكن غير موفرة للطاقة، مع ارتفاع متطلبات التبريد والتدفئة، وبناء ذات بصمة كربونية عالية. في غياب الحوافز أو المتطلبات التنظيمية، لا يملك المطورون حافزاً كافياً لتجربة مواد صديقة للبيئة أو تقنيات بناء مبتكرة مثل مواد البناء المعاد تدويرها، أو بدائل الأسمنت منخفضة الكربون، أو التصميم المتكاملة مع الطاقة الشمسية. وباعتباره أحد أكبر الصناعات استهلاكاً للموارد وتلويثاً للبيئة في العراق، فإن قطاع البناء غير مجهز بما يكفي لتقليل بصمته البيئية أو التكيف مع التحديات المتزايدة التي يفرضها تغير المناخ.

التدخل: يهدف هذا التدخل إلى تحويل قطاع البناء في العراق نحو الاستدامة من خلال حوافز مالية وتنظيمية وسوقية تدعم اعتماد المواد والتقنيات الخضراء. وتشمل مكونات هذا التدخل ما يأتي:

• **دعم وتحفيز استخدام مواد البناء الأخضر:** يكون عبر تقديم إعفاءات ضريبية للشركات التي تنتج أو تستورد مواد بناء صديقة للبيئة وتبسيط إجراءات الجمارك والموافقة على استيراد المواد المستدامة المتطورة التي لم تُصنَّ محلياً مع وضع فترة محددة تتوافق والانتاج المحلي لهذه المواد. وكذلك توفير الحوافز لمطوري قطاع الاسكان الذين يدمجون التقنيات الخضراء المعتمدة، مثل العزل الحراري، وسخانات المياه الشمسية، وأنظمة توفير المياه عبر آليات مثل الموافقات السريعة أو الوصول إلى التمويل المستهدف.

• **تطبيق معايير ورموز البناء الأخضر تدريجياً:** مدونة العمارة الخضراء العراقية [31]، التي صدرت عام (2020)، ويحدد معايير طوعية لكفاءة الطاقة، والحفاظ على المياه، والبناء المسؤول بيئياً عن طريق عملية اعتماد قائمة على النقاط. ستعمل الحكومة على تعزيز الوعي بهذا القانون، وستشرع في تطبيقه تدريجياً، بدءاً من مشاريع الاسكان التي تحظى بدعم حكومي ومشاريع تجريبية طوعية بالتعاون مع مطورين من القطاع الخاص. وسيشمل دعم التنفيذ تكامل التصاريح، والتدريب البلدي، والإرشادات الفنية الصادرة عن وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة والجهاز المركزي للتقييس والسيطرة النوعية/ وزارة التخطيط، بهدف جعل معايير خضراء مختارة إلزامية مع مرور الوقت.

• **إطلاق صندوق الابتكار للبناء الأخضر:** سيُخصص صندوق لدعم المشاريع التجريبية التي تُثبت جدوى وفوائد البناء المستدام. وستستخدم هذه النماذج في تطوير اللوائح التنظيمية واعتمادها على نطاق واسع في القطاعين العام والخاص.

التبرير: إن تقديم حوافز متوافقة مع احتياجات السوق سيدفع قطاع البناء في العراق نحو ممارسات أكثر مراعاةً للبيئة وأكثر مرونةً مع تغير المناخ دون فرض شروط مفاجئة.

تُعطي خطة التنمية الوطنية الأولية لمواد البناء الحديثة المُصممة خصيصاً لتلبية الاحتياجات البيئية للعراق، وخاصةً التصميم الموفرة للطاقة والمتكيفة حرارياً. وستساعد هذه الحوافز على بناء سوق تنافسية للمواد المستدامة، وتقليل الانبعاثات طويلة الأمد، وتحسين كفاءة الطاقة في قطاع الإسكان. كما تُمكن هذه الجهود العراق من جذب التمويل الدولي الذي له علاقة بالمناخ، مع الإشارة إلى التزام واضح بالحفاظ على البيئة العمرانية.

[31] تم إصدارها ضمن سلسلة المدونات ومواصفات البناء العراقية، بالتعاون بين دائرة المباني/ وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة والجهاز المركزي للتقييس والسيطرة النوعية/ وزارة التخطيط: تهدف المدونة إلى تعزيز مفاهيم الاستدامة في التصميم والبناء، وتوفير إطاراً مرجعياً للعاملين في قطاع البناء والتشييد.

السياسة 5.6: إنشاء شراكات في مجال البحث والتطوير في قطاع الاسكان ومواد البناء.

المحور الفرعي: تسهيل البحوث التطبيقية التي تؤدي إلى زيادة استخدام المواد والتكنولوجيا والممارسات المستدامة

المسألة: لا تزال العلاقة بين مؤسسات البحث وقطاع الاسكان في العراق ضعيفة، مما يحد من تطبيق ممارسات بناء مبتكرة وفعالة من حيث التكلفة ومتكيفة مع المناخ. وبينما تُجري الجامعات والمعاهد التقنية أبحاثاً عديدة حول مواد وأساليب البناء، لكن نادراً ما تُؤثر هذه الرؤى على ممارسات القطاع، وكذلك يجري المركز الوطني للمختبرات الإنشائية ودائرة بحوث البناء [32] أبحاثاً عدة لكنها لا ترى النور بسبب قلة التخصيص المالي لإجراء الاختبارات.

ورغم تكليف المركز الوطني للمختبرات الإنشائية (NCCL) بتطبيق المعايير والتحقق منها، إلا أن دوره في تعزيز البحث التطبيقي والابتكار محدود. ونتيجةً لذلك، لا يزال قطاع الإسكان في العراق يعتمد على تقنيات بناء تقليدية لا تتناسب مع مناخه وتحديات القدرة على تحمل التكاليف ومخاطر الكوارث. وبدون جهود بحث وتطوير مُخصصة تُلبّي احتياجات القطاع، سيظلّ الانتقال إلى مساكن مستدامة ومرنة وفعالة بطيئاً.

التدخل: سيعمل هذا التدخل على تعزيز البحوث التطبيقية في مجال الإسكان عبر إنشاء منصات مؤسسية للابتكار وربطها بأولويات السوق والسياسات العامة.

• **إنشاء مراكز ابتكار الاسكان:** حث وزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة، بالشراكة مع الجامعات والمعاهد البحثية والتقنية، والمركز الوطني للمختبرات الإنشائية (NCCL) ودائرة بحوث البناء ومراكز بحثية مُخصصة لتطوير واختبار مواد وأساليب بناء مستدامة ومنخفضة التكلفة. وستركز هذه المراكز على مجالات مثل التصميم المُراعي للمناخ، ودمج الطاقة المتجددة، والمواد المحلية منخفضة الانبعاثات.

• **تعزيز التعاون في مجال البحث والتطوير بين القطاعين العام والخاص:** تحفيز التعاون بين المؤسسات البحثية وشركات البناء الخاصة والمطورين ومنتجي المواد من خلال دعوات بحثية مشتركة التمويل وبرامج تجريبية. ستساعد هذه الشراكات على ضمان استجابة الابتكارات لاحتياجات الإسكان الواقعية وقابليتها للتوسع تجارياً.

• **تسهيل التبادل الفني الدولي:** وستعمل المراكز أيضاً كمنصات للتعاون الدولي عن طريق اختبار المشاريع التجريبية والمشاريع المشتركة مع هيئات البحث الأجنبية وصناديق الابتكار، مما يسمح للعراق بالاستفادة من التقدم العالمي في البناء المستدام.

• **تطوير ونشر قائمة جرد مواد البناء الخضراء:** إجراء جرد وطني لمواد البناء والاسكان الصديقة للبيئة المتوفرة في السوق العراقية، بما في ذلك مواد العزل، والدهانات منخفضة الانبعاثات، والنوافذ الموفرة للطاقة، والبدايل المحلية. إتاحة هذه المعلومات للجمهور لدعم اتخاذ قرارات مستنيرة من قبل مالكي المنازل والمطورين والبلديات، وتشجيع استخدام المواد المستدامة في مشاريع التجديد والبناء الجديدة.

التبرير: سيُسرع الاستثمار في البحث والتطوير التطبيقي توطين حلول بناء فعالة من حيث التكلفة وملائمة للمناخ. قد تشمل هذه الحلول أنظمة مسبقة الصنع منخفضة البصمة الكربونية، وعزلاً مُصمماً لتحمل درجات الحرارة العالية، أو تحديثات للمباني الموفرة للطاقة. تُؤلي خطة التنمية الوطنية الأولوية للابتكار والتطوير الصناعي، ويتمشى هذا التدخل مع هدفها المتمثل في تعزيز مسار البحث والتنفيذ في القطاعات الرئيسية. إن تسهيل منظومة البحث في العراق للاسهام بشكل مباشر في نتائج الاسكان سيُخفّض التكاليف، ويُحسّن الجودة، ويُعزز المرونة، مع تمكين العراق من المشاركة بفعالية أكبر في الشراكات الدولية في مجال المناخ والتكنولوجيا.

[32] احد تشكيلات وزارة الإعمار والاسكان والبلديات العامة.

السياسة 6.6: تطوير الشراكات بين القطاعين العام والخاص لتعزيز إنتاج مواد البناء وتصنيع المساكن الجاهزة.

المحور الفرعي: تحفيز اسهام القطاع الخاص في إنتاج المواد

المسألة: تُعيق قدرة العراق على تلبية احتياجاته من مواد الاسكان قدرة الإنتاج المحلية المحدودة وغير المتوازنة، فبينما لا تزال المصانع المملوكة للدولة تُعدّ من أبرز مُنتجي الأسمنت والطابوق والمكونات الجاهزة، يعاني الكثير منها من تقادم المعدات وقلة الاستثمار وانخفاض الإنتاجية. ولا تزال مشاركة القطاع الخاص ضعيفة، إذ تُعيقها متطلبات رأس المال المرتفعة، وتجزؤ المناطق الصناعية، وعدم موثوقية الوصول إلى المرافق، وغياب الحوافز المُخصصة. كما أن التداخل التنظيمي، وقيود الوصول إلى الأراضي، ومحدودية خيارات التمويل تُعيق الاستثمار في تصنيع المواد، ونتيجةً لذلك، يعتمد العراق بشكل كبير على المواد المستوردة، وبعضها ضار بالبيئة أو دون المستوى المطلوب. ويؤدي هذا الاعتماد إلى رفع تكاليف البناء، ويُعرّض القطاع لتقلبات أسعار الصرف وصدّات العرض العالمية، ويقوّض الجهود المبذولة لإنشاء قطاع إسكان أكثر مراعاةً للبيئة وأكثر مرونة. وبدون تعاون مُستهدف بين القطاعين العام والخاص، سيظل القطاع يُكافح من أجل توسيع نطاق الإنتاج بالوتيرة اللازمة لتحقيق الأهداف الوطنية للإسكان.

التدخل: سيعمل هذا التدخل على إنشاء نموذج شراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) لتعزيز إنتاج المواد المحلية وتصنيع المساكن الجاهزة.

• **إنشاء الحوافز الصناعية وآليات الاستثمار المشتركة:** ستحدد الحكومة مناطق صناعية استراتيجية، وتقدم عقود إيجار طويلة الأجل للأراضي، وحوافز ضريبية، وتمويلًا ميسرًا لجذب المصنّعين من القطاع الخاص. وسيتم تطوير برامج استثمار مشترك وأدوات لتقاسم المخاطر لمشاريع إنتاج المواد المؤهلة، وخاصةً للمكونات الجاهزة والمواد المستدامة.

• **إعادة تأهيل المصانع المملوكة للدولة عن طريق المشاريع المشتركة:** ستسهّل كل من وزارتي الإعمار والاسكان والبلديات العامة والصناعة والمعادن مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص لإعادة تأهيل المصانع الحكومية المتعثرة. وستشمل هذه المشاريع المشتركة استثمارات القطاع الخاص في تحديث خطوط الإنتاج وأنظمة الإدارة، مع الحفاظ على الرقابة العامة أو نقل الملكية إلى القطاع الخاص.

• **توسيع نطاق التصنيع المسبق لتسليم المساكن:** بالتنسيق مع برامج الإسكان الوطنية، سيتم استخدام الاستثمارات العامة وأدوات التمويل المشترك لزيادة الطاقة الاستيعابية لإنتاج المساكن الجاهزة المحلية. وستركز المشاريع على مكونات فعالة من حيث التكلفة ومقاومة لتغير المناخ، تدعم بناء مساكن بأسعار معقولة.

التبرير: يُعد توسيع الإنتاج المحلي لمواد البناء والمكونات الجاهزة أمراً بالغ الأهمية لتقليل اعتماد العراق على الواردات، واستقرار تكاليف البناء، وتمكين توفير المساكن على نطاق واسع. ويتمثل أحد هذه الحلول في نموذج استثماري مُخصص للقطاعات، يجمع بين الدعم العام ورأس المال الخاص والخبرة الفنية، ويُعزز المنافسة والكفاءة في سلاسل توريد المواد، مع زيادة توافر مُدخلات الاسكان الموحدة والميسورة التكلفة والمستدامة. وستُساعد الحوافز المالية والتخطيط الصناعي الشفاف على تقليل مخاطر الاستثمار الخاص وتوجيهه نحو سد الثغرات الاستراتيجية. ويتماشى هذا النهج مع أولويات خطة التنمية الوطنية العراقية المتعلقة بالتنويع الاقتصادي، والتحول الأخضر، وخلق فرص العمل.

مؤشرات رصد وتقييم انتاج (او صناعة) مواد البناء

التركيز: تعزيز إنتاج مواد البناء المحلية، وتشجيع تقنيات البناء الحديثة والمستدامة، وتحسين مراقبة جودة المواد، وتشمل المؤشرات الرئيسة ما يأتي:

الجدول (9): مؤشرات رصد وتقييم إنتاج (او صناعة) مواد البناء

ت	المؤشر	مصدر البيانات	وحدة المؤشر	الزمن لقراءة المؤشر
1	مصانع مواد البناء الجاهزة التي تم إعادة تأهيلها أو تحديثها (عامّة أو خاصّة) لإنتاج مكونات الإسكان بأسعار معقولة	- وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة - وزارة الصناعة والمعادن	عدد المصانع	تكرار سنوي (2025-2030)
2	مختبرات او/ و مصانع مواد البناء الجديدة التي تم إنشاؤها من قبل القطاع الخاص أو ضمن برامج الاستثمار (مثلاً: عن طريق مخططات الحوافز الضريبية)	- هيئة الاستثمار الوطنية - هيئات الاستثمار في المحافظات - وزارة الصناعة والمعادن	- عدد المختبرات - عدد المصانع	
3	الدراسات البحثية حول مواد البناء المبتكرة/ الخضراء المستخدمة في مشاريع الإسكان (الدراسات أو التقنيات الجديدة المعتمدة في الممارسة)	- وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة - وزارة التعليم العالي والبحث العلمي	- عدد الدراسات - عدد التقنيات	
4	مصانع البناء الجاهزة التي تستوفي معايير الجودة (المؤهلة) بعد برامج التحديث	- وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة - وزارة الصناعة والمعادن	- عدد المصانع المؤهلة - عدد المصانع المبنية حديثاً	تكرار سنوي تراكمي (2025-2030)

الخاتمة

توفر سياسة الاسكان الوطنية في العراق 2025-2030 إطاراً متماسكاً لمعالجة التحديات الإسكانية الملحة في العراق ولتوجيه إصلاح القطاع خلال السنوات المقبلة. عبر تقديم توصيات قابلة للتنفيذ بتطبيق محاورها أركانها الستة، تؤسس السياسة قاعدة لتحقيق إسكان أكثر شمولية وتكلفة معقولة واستدامة. والأهم من ذلك، أنها توفر أيضاً أساساً لوضع استراتيجية تنفيذية مصاحبة، سيتم الانتهاء منها بالتشاور مع الحكومة والشركاء. ستحدد هذه الاستراتيجية الإجراءات والمسؤوليات والجدول الزمني اللازمة لتحويل السياسة إلى نتائج ملموسة، مما يضمن أن تكون السياسة ليست طموحة فحسب، بل عملية أيضاً عبر متابعة تنفيذها من الجهات ذات الصلاحية. وستمكن الحكومة والقطاع الخاص والشركاء التنمويين من تنسيق الجهود ومتابعة التقدم نحو تحسينات حقيقية للأسر العراقية.



العمال في مشروع الإسكان الاجتماعي في محافظة نينوى - برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2024

سياسة الاسكان الوطنية في العراق | 2030-2025

إطار التنفيذ والإستراتيجية (2030-2025)

ستعتمد سياسة الاسكان الوطنية (2030-2025) نهجاً متعدد الأطراف في التنفيذ، يشمل الجهات الحكومية والسلطات المحلية والقطاع الخاص. وتشمل استراتيجيات التنفيذ الرئيسية ما يأتي:

- **تماسك السياسات:** إنشاء آليات تنسيق بين الوزارات لضمان كون مبادرات الإسكان مكاملة لجهود التنمية الوطنية والاستدامة والحد من الفقر.
- **التخطيط القائم على البيانات:** استخدام البيانات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية المحدثة لتحديد احتياجات الاسكان وإعطاء الأولوية للتدخلات، وضمان تخصيص الموارد بشكل فعال وعادل.
- **الرصد والتقييم:** تطوير أطر رصد قوية لتقييم أثر برامج الإسكان ومواءمتها مع الأهداف الأوسع لرؤية الاستدامة (2030)، وخطة التنمية الوطنية في العراق (2024-2028)، واستراتيجية التخفيف من الفقر في العراق (2026-2030).

ويرتكز التنفيذ الفعال لسياسة الاسكان الوطنية في العراق (2030-2025) على أدوار ومسؤوليات محددة بوضوح، وخطة عمل شاملة، وأنشطة منظمة، وإطار زمني دقيق للتنفيذ، وآليات قوية للرصد والتقييم (ستكون وثيقة، آلية التنفيذ منفصلة، يتم تطويرها بعد هذه المرحلة).

الأدوار والمسؤوليات

تقع المسؤولية المركزية عن التنفيذ على عاتق وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة، التي تُشرف على الاستراتيجية وتُوجّه السياسات. وتُنسق الوزارة بشكل وثيق مع الوزارات الرئيسية الأخرى، بما في ذلك وزارة التخطيط، ووزارة المالية، ووزارة الداخلية، ووزارة الاتصالات، ووزارة البيئة، ووزارة العدل، لضمان التوافق مع أهداف التنمية الوطنية الأوسع.

تُنَفَّذ المحافظات المحلية والسلطات البلدية التنفيذ الميداني، وتُدير تخصيصات الأراضي المحلية، ومشاريع الإسكان، وتوفير البنى التحتية. تُسهّل الهيئة الوطنية للاستثمار الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وتُعزّز مشاركة المستثمرين. ويُحافظ على التنسيق بين الوزارات الامانة العامة لمجلس الوزراء/ دائرة التنسيق الحكومي و شؤون المواطنين المسؤول عن الرقابة الاستراتيجية، ومعالجة القضايا بين المحافظات، وضمان تماسك السياسات وتنفيذها عبر القطاعات.

خطة العمل

تُحدد استراتيجية التنفيذ خطة عمل مرحلية للفترة (2025-2030)، حول أهداف سنوية لكل محور من محاور السياسة، مُرتبة بوضوح لمزامنة الأنشطة المترابطة، مثل خدمة الأراضي، وبناء المساكن، وتعبئة التمويل، وتوفير البنى التحتية. تُحدد الخطة المهام ذات الأولوية، والجدول الزمني، ونقاط التنسيق، مع التركيز على الإجراءات التأسيسية الأولية، وتوسيع نطاق العمل على المدى المتوسط، وتوحيد مبادرات الإسكان. يوفر هذا النهج المرحلي مرونة لمواجهة التحديات الناشئة، ويضمن تقدماً مستمراً في جميع محاور السياسة طوال فترة تنفيذها عبر مجموعة واسعة من التدخلات المنسقة لأنشطة أساسية.

الأنشطة

حصر شامل للأراضي السكنية وصيانتها؛ بناء مساكن واسعة النطاق واستكمال المشاريع المتعثرة؛ توسيع برامج الإسكان الاجتماعي والميسور؛ تعزيز آليات تمويل الإسكان (بما في ذلك الرهن العقاري، والإقراض المدعوم، وصناديق الضمان)؛ توفير البنى التحتية بالتزامن مع تطوير الإسكان. إنشاء إطار وطني لإدارة الإسكان للصيانة المستمرة؛ وتعزيز سلسلة التوريد المحلية لمواد البناء. بناء القدرات في جميع الأنشطة والمراحل لتعزيز القدرات الفنية والإدارية والمؤسسية على المستويين المركزي والمحلي. تشمل المهام المتداخلة تطوير إصلاحات تنظيمية، وتعديلات قانونية، وأدوات تخطيط قائمة على البيانات، مثل السجلات العقارية القائمة على نظم المعلومات الجغرافية، وسجلات الإسكان الرقمية.

الإطار الزمني للتنفيذ

تحدد الاستراتيجية جدولاً زمنياً سنوياً واضحاً للتنفيذ يمتد على مدى خمسة سنوات، مع تحديد معالم محددة لكل عام. تركز المرحلة الأولى (2025-2026) على وضع السياسات، وتخصيص الأراضي، والاستثمارات المبكرة في البنى التحتية، وتعزيز المؤسسات. أما المرحلة المتوسطة (2027-2028) فتركز على توسيع نطاق البناء، وتوسيع آليات التمويل بشكل كبير، والتكامل لتوفير البنى التحتية. أما المرحلة النهائية (2029-2030)، فتتجه الأنشطة نحو الإنجاز والتوحيد، بما يضمن تنفيذ جميع مشاريع الإسكان التي بدأت، وتفعيل أطر الإدارة المستدامة بكامل طاقتها.

الرصد والتقييم

تم وضع أطر قوية للرصد والتقييم (M&E) لتتبع تقدم تنفيذ السياسة بشكل منهجي. وقد تم تحديد مؤشرات واضحة وقابلة للقياس عبر جميع محاور السياسة، مما يتيح التقييم الدوري لكفاءة تخصيص الأراضي، ونسب إنجاز مشاريع الإسكان، وإمكانية الوصول إلى التمويل السكني، ومستويات خدمات البنى التحتية، وفعالية أعمال الصيانة، وكفاية إمدادات مواد البناء. تُعدّ التقارير المرحلية المنتظمة والمراجعات السنوية التي تُجريها وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة (MoCHMP) ووزارة التخطيط (MoP) أدوات رئيسة لضمان المساءلة، وتوجيه التعديلات اللازمة على السياسات، والحفاظ على التوافق مع أهداف التنمية الوطنية الأوسع. ويضمن هذا النظام المنظم للرصد والتقييم تحقيق الشفافية، والاستجابة الفعالة، والتقدم المستدام نحو تحقيق الأهداف الطموحة لقطاع الإسكان في العراق بحلول عام 2030.

الملحق الأول: مواءمة سياسة الإسكان الوطنية وأطر التنمية الوطنية

تُعدّ سياسة الإسكان الوطنية في العراق (2030-2025) إطاراً بالغ الأهمية يهدف إلى تلبية احتياجات البلد من الإسكان، وتعزيز التخطيط الحضري، وتحسين مستويات المعيشة لجميع العراقيين. وتتوافق أهداف السياسة تماماً مع الالتزامات والأهداف المحددة في توجيهات السياسات الأوسع نطاقاً في العراق، بما في ذلك خطة التنمية الوطنية العراقية (2024-2028)، واستراتيجية التخفيف من الفقر في العراق (2030-2026)، ورؤية الاستدامة (2030)، والوثيقة الوطنية للسياسة السكانية. ويضمن هذا التوافق نهجاً متماسكاً للتنمية المستدامة، والسكن العادل، والتخفيف من حدة الفقر، مع معالجة التحديات متعددة الأبعاد التي يواجهها قطاع الإسكان في العراق.

التوافق مع خطة التنمية الوطنية العراقية (2024-2028)

تُولي خطة التنمية الوطنية في العراق (2024-2028) الأولوية لإنعاش الاقتصاد، وتطوير البنى التحتية، وتوفير سبل عيش مستدامة. ويلعب الإسكان دوراً محورياً في تحقيق هذه الأهداف، وتُكمل سياسة الإسكان الوطنية (2030-2025) الخطة من خلال التدابير الآتية:

1. التخفيف من العجز السكني وتحسين جودة المباني واستدامتها: وتحدد السياسة خفض العجز في الإسكان باعتباره مهمة وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، في إطار البرنامج الفرعي، إلى جانب الحفاظ على الاستدامة البيئية في إطار البرنامج الفرعي. [33]

2. العلاقة بين الإسكان والاستدامة والقدرة على التكيف مع تغير المناخ: تدرك السياسة أن التهديد الذي يشكله تغير المناخ يؤثر على مجموعة متنوعة من القطاعات بما في ذلك الإسكان والطاقة والاقتصاد والزراعة والاستدامة البيئية. [34] ويتم التعامل مع مشكلة نقص العزل الحراري كمسألة لتقليل استخدام الطاقة بشكل خاص من خلال هدف إدخال تقنيات ومواد البناء الحديثة لضمان الجودة وسرعة التنفيذ وتوافقها مع تغير المناخ من خلال اعتماد مبادئ الاستدامة والعزل الحراري. [35] وتنعكس هذه الجهود أيضاً في الأهداف المدرجة في إطار أهداف تغير المناخ والمرونة لزيادة استخدام الطاقة والتقنيات النظيفة. [36]

3. سيادة القانون والاستثمارات: يسعى البرنامج الفرعي الأول من خطة التنمية الوطنية إلى تحسين بيئة الاستثمار للمستثمرين المحليين والأجانب من خلال تعزيز سيادة القانون وتوفير الحماية الكافية لتخصيص الأراضي، ومراجعة الأطر القانونية للاستثمار، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وزيادة التحول الرقمي، وتحسين فرص الحصول على التمويل، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص. [37] وترتبط كل هذه التدابير بشكل مباشر بالمشاركة الناجحة للقطاع الخاص في إنتاج الإسكان وبالتالي التنفيذ الناجح للسياسة الحالية.

[33] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، البرنامج الأول: تعزيز الاستثمار في رأس المال البشري وبناء المجتمع، 299، 300.

[34] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، 24.

[35] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، الهدف الثاني: تحسين جودة المباني بما يتناسب مع الخصائص البيئية والمتغيرات المناخية. وسائل تحقيق الهدف 1، 192، 222.

[36] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، الهدف الخامس: التحول التدريجي نحو خفض انبعاثات غازات الاحتباس

الحراري بنسبة 1-2% لاحتواء الاحتباس الحراري إلى أقل من درجتين مئويتين. وسائل تحقيق الهدف، 2، 285

[37] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، البرنامج الثاني: الإصلاح الاقتصادي والإداري، البرنامج الفرعي 1، برنامج تحسين بيئة الأعمال والاستثمار، 304.

4. التجاوزات-العشوائيات : تعترف خطة التنمية الوطنية الجديدة بأن التجمعات غير الرسمية (التجاوزات-العشوائيات) في المناطق الحضرية تحد من التخطيط للتنمية وتؤدي إلى توفير مساكن غير ملائمة للسكان.[38] تسعى هذه السياسة إلى تحديد حلول الإسكان التي تتوافق مع توجيهات رئيس الوزراء لعام (2024) بشأن التنظيم، وأهداف خطة التنمية الوطنية لتوفير السكن الملائم وتحسين البيئة المعيشية في المناطق الفقيرة.[39] كما يسعى المشروع إلى الاعتراف بحقوق السكن والأراضي لسكان التجمعات غير الرسمية، مع منع توسيع حلول الإسكان هذه بطريقة غير مستدامة وخارج أطر تقسيم المناطق في البلديات.

5. السكن الميسور التكلفة: تحدد خطة التنمية الوطنية أهدافاً متعددة لتوفير مساكن بأسعار معقولة لسد العجز السكني في العراق، بما في ذلك تخصيص وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود في مشاريع استثمارية سكنية يقودها المستثمرون، فضلاً عن بناء مساكن عامة، وتشجيع الاستثمار السكني خارج مراكز المدن الذي يوفر وحدات سكنية بأسعار معقولة، وزيادة القروض الميسرة من خلال صندوق الإسكان العراقي والمصرف العقاري. تتوافق هذه السياسة مع جميع الأهداف المحددة في خطة التنمية الوطنية، إذ تجعل القدرة على تحمل تكاليف السكن ركيزة أساسية لها.[40]

6. تكامل البنى التحتية: تُركّز هذه السياسة على تطوير مشاريع الإسكان بالتوازي مع البنى التحتية الأساسية، كالنقل وإمدادات المياه الصالح للشرب والصرف الصحي. وهذا يضمن اسهام مشاريع الإسكان الجديدة في تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية الأوسع المنصوص عليها في خطة التنمية الوطنية، مع مواءمتها مع التكيف الإيجابي مع تغير المناخ.[41]

7. خلق فرص العمل: عن طريق الاستثمار في قطاع الإسكان، تعمل السياسة على خلق فرص العمل عبر سلسلة قيمة البناء، بما يتماشى مع البرنامج الثالث لخطة التنمية الوطنية الجديدة التي تركز على الحد من البطالة وتعزيز النمو الاقتصادي.[42]

8. التنمية الإقليمية: تعمل هذه السياسة على تعزيز التنمية المتوازنة في جميع مناطق العراق عبر معالجة الاحتياجات السكنية الفريدة للمناطق المستحقة، بما يتماشى مع تركيز خطة التنمية الوطنية على التنمية الإقليمية العادلة.[43]

[38] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، التحديات الرئيسية: 5، 147.

[39] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، الهدف الأول: خفض معدلات الفقر المتعدد الأبعاد على المستوى الوطني وسائل تحقيق الهدف: 4، 148.

[40] نشاط الإسكان، الهدف الأول: تخفيف العجز السكني وتوفير خيارات متعددة لشرائح المجتمع بما في ذلك ذوي الدخل المحدود والفقراء، وسائل تحقيق الهدف، 2022، 2، 3، 4.

[41] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، الفصل الثاني: الاتجاهات الوطنية ذات الأولوية والمتغيرات العالمية، 4-1: الأولويات الوطنية، 4-1-3: التكيف الإيجابي مع تغير المناخ، 20.

[42] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، البرنامج الثالث: الاستثمار في مشاريع البنية التحتية المرتبطة مباشرة بالقطاعات الاقتصادية الرئيسية (الزراعة والصناعة والسياحة)، برنامج تنشيط الاستثمار لزيادة فرص العمل وتطوير البنية التحتية في القطاعات الرئيسية: الزراعة والصناعة والسياحة، 310.

[43] جمهورية العراق، وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية العراقية 2024-2028، الفصل الثاني: الاتجاهات الوطنية ذات الأولوية والمتغيرات العالمية، 4-1: الأولويات الوطنية، 4-1-4: التنمية المكانية التي تعزز الميزة النسبية وتحقق التنمية الريفية، 21.

التوافق مع استراتيجية التخفيف من الفقر في العراق (2030-2026)

تهدف استراتيجية التخفيف من الفقر في العراق (2030-2026) إلى الحد من الفقر وتحسين رفاه الفئات السكانية الأكثر ضعفاً. وتدعم السياسة الوطنية للإسكان (2030-2025) هذه الأهداف عبر تدخلات مستهدفة تعالج التفاوتات في السكن وتحسن الوصول إلى الخدمات الأساسية:

1. مبادرات الإسكان الميسور: تقدم السياسة برامج لتوسيع نطاق الوصول إلى الإسكان بأسعار معقولة للأسر ذات الدخل المنخفض، مما يقلل من عبء تكلفة الإسكان ويسهم في التخفيف من حدة الفقر.

2. برامج الإسكان الاجتماعي: عن طريق إعطاء الأولوية لإسكان الفئات الضعيفة، بما في ذلك المهجرين داخل العراق، والأسر التي ترأسها النساء، والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، تتوافق السياسة مع التركيز الذي توليه استراتيجية الحد من الفقر على الإدماج الاجتماعي والمساواة.

3. تعزيز سبل العيش عبر الإسكان: تعمل السياسة على تعزيز دمج الإسكان مع الأنشطة المدرة للدخل، مثل الأعمال التجارية المنزلية، مما يتيح للسكان تحقيق قدر أكبر من الاستقرار الاقتصادي والاستقلال.

التوافق مع رؤية الاستدامة (2030)

تُرسى رؤية الاستدامة (2030) خطة طويلة الأمد لانتقال العراق إلى مجتمع مستدام وقادر على الصمود. ويرتكز هذا التوجه على مبدأ التنمية الحضرية الشاملة وتخطيط البنى التحتية الصديقة للبيئة. وتُدمج سياسة الإسكان الوطنية (2030-2025) هذه المبادئ عن طريق:

1. تعزيز حلول الإسكان المستدامة: تُعطي السياسة الأولوية لتصاميم المباني الموفرة للطاقة واستخدام مواد بناء صديقة للبيئة لتقليل البصمة الكربونية لقطاع الإسكان. ويتمشى هذا الالتزام مع أهداف الرؤية الرامية إلى خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري وتعزيز القدرة على التكيف مع تغير المناخ.

2. تعزيز التنمية الحضرية الشاملة: تؤكد السياسة على الوصول العادل إلى السكن بأسعار معقولة في جميع المناطق الحضرية وشبه الحضرية والريفية، مما يسهم في تحقيق أهداف الرؤية المتمثلة في الحد من التفاوتات الإقليمية وضمان شمول الجميع.

3. تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP): تماشياً مع التركيز في الرؤية على التنوع الاقتصادي ومشاركة القطاع الخاص، تدعم سياسة الإسكان الشراكات بين القطاعين العام والخاص لتعبئة الإستثمار والاستفادة من الابتكار وتسريع توفير الإسكان.

التوافق مع الوثيقة الوطنية للسياسة السكانية

ان الهدف العام للسياسة السكانية في العراق هو تحقيق "الاستدامة في العيش الكريم لسكان العراق"، لما ورد في دستور جمهورية العراق لعام، 2005 بما يفضي الى: سكان أصحاء متعلمين مندمجين ماهرين وذوي قدرات بشرية ومعرفية عالية، يرافق ذلك معدلات إعالة (عمرياً وسياسياً اجتماعياً واقتصادياً للفرصة السكانية القادمة، واقتصادية) منخفضة تسمح لهم بتحسين نوعية حياتهم وحياة أسرهم استثماراً حيث تدعم السياسة الوطنية للإسكان هذه الوثيقة بعدة محاور منها:

1. الشباب والتشغيل: تكمن أهمية ادماج قضايا الشباب وإيلائهم الأولوية في التخطيط والسياسات التنموية بشكل عام والسكانية بشكل خاص في حجمهم الديموغرافي المتزايد عبر الزمن، وفي كونهم الفئة الأكثر حيوية وقدرة على المشاركة الفاعلة في التنمية، ولأن الاستثمار في هذه الفئة السكانية هو استثمار في الحاضر والمستقبل.

2. السكان والتغيرات المناخية: تسبب التغير المناخي في حدوث تغيرات خطيرة تركت آثارها على صحة الإنسان والضغط على الأنظمة المنتجة للغذاء وفقدان التنوع البيولوجي وانتشار الأمراض لذلك تهدف السياسة الى اختيار المواقع الملائمة في اختيار الأراضي لإنشاء مجمعات سكنية.

3. الهجرة: تحقق الأمن الإنساني بما يعزز استقرار السكان. وضع العلاجات الكفيلة بتخفيف الآثار المترتبة على سياسات التغير الديموغرافي حيث تهدف السياسة الى ضمان استقرار النازحين واندماجهم في المجتمعات المستضيفة.

4. السكن: يعد توفير الوحدات السكنية اللائقة عنصراً أساسياً لحياة كريمة باعتبارها سلعة اجتماعية تستجيب للاحتياجات الأساسية للسكان وهذا يعتبر الهدف الأساس في السياسة وهو توفير سكن لائق لجميع الأسر.

الملحق الثاني: موائمة المحاور مع الخطط الوطنية

الجدول (10): جدول سياسة الاسكان الوطنية في العراق (2020-2030): موائمة المحاور مع الخطط الوطنية						
الخطط الوطنية	إدارة الأراضي	انتاج الوحدات السكنية	تمويل الإسكان	بنى تحتية	مواد البناء	
خطة التنمية الوطنية 2024-2028	تشجيع الاستثمار السكني الخاص خارج مراكز المدن والذي يوفر وحدات سكنية بأسعار معقولة.	تحسين المراقبة الفنية للمشاريع الخاصة والعامة. بناء وتخصيص وحدات سكنية للفئات ذات الدخل المنخفض	زيادة توافر القروض الممنوحة من صندوق الإسكان والمصرف العقاري	توفير خدمات البنى التحتية للأراضي الارتقاء بالمناطق المحرومة وغير الرسمية	استخدم التكنولوجيا والمواد الحديثة ومبادئ الاستدامة والعزل	
استراتيجية التخفيف من الفقر 2026-2030		بناء المساكن منخفضة التكلفة، وخلق فرص عمل مدرة للدخل			مشاريع لاستخدام الطاقة الشمسية في المناطق الفقيرة	
رؤية الاستدامة 2030	تعزيز سيادة القانون والوصول إلى العدالة وتعزيز أسس الحكم الرشيد.	توفير السكن اللائق والمناسب وإنهاء التجمعات غير الرسمية. قطاع خاص قوي يُسهم في التنمية.	قطاع مالي نشط وذو حوكمة جيدة	البنى التحتية المتطورة	تطوير أساليب الإنفاق الاستهلاكي وتعزيز الاستدامة الذكية الحد من التلوث البيئي وانبعاثات الغازات المسببة للاحتباس الحراري.	
الوثيقة الوطنية للسياسة السكانية	المحور الرابع /الشباب والتشغيل		خفض نسبة البطالة بين الشباب وضمان الحصول على فرص العمل اللائقة وتمكين دخول العمالة الوافدة			
	المحور السابع / السكان والتغيرات المناخية				تعزيز مطالبات العراق بأنصافه كدولة من أكثر المتضررين وأقل الملوثين والمساهمين في ظاهرة الاحتباس الحراري بما يسهم في تحسين أوضاع السكان وبناء البنى التحتية المستدامة للتنمية الخضراء بدعم دولي معنويا وماديا تبني خيار أنظف وأكثر استدامة وتوفير امدادات الطاقة المتجددة وخدمات النقل الصديقة للبيئة وضمان تخفيض مصادر الطاقة المسببة للتلوث.	
	المحور الثامن /الهجرة		تبني سياسات اقتصادية وتنموية ذات أثر إيجابي على خفض معدلات الهجرة الداخلية واستقرار السكان للحد من التغيرات الديموغرافية الناتجة عن الحراك السكاني			
	المحور التاسع/ السكن	وحدات سكنية لائقة للأسر الأكثر احتياجا ومعالجة ظاهرة السكن العشوائي	الاستمرار بدعم برامج توفير القروض للمواطنين التي تسهل على المواطن تأمين حصوله على السكن المناسب	تحقق تحسن واضح في الخدمات الأساسية والبنى التحتية		

الملحق الثالث الجدول 11: جدول استراتيجيات تنفيذ سياسة الإسكان الوطنية
(محاور سياسة الإسكان الوطنية)

ت	المحاور الرئيسية	الإجراءات	المحور الفرعي	البرنامج (التدخل)	الجهات ذات العلاقة بإعداد الاستراتيجيات التنفيذية	الجهات المنفذة
1	محور إدارة الأرض	1.1 دعم تخصيص الأراضي لمشاريع الاستثمار الاسكاني الاستراتيجية	المدن الجديدة وفرص الاستثمار في الاراضي	• نشر إجراءات موحدة لتخصيص الأراضي بموجب قانون الاستثمار. • انشاء جرد وطني للأراضي الجاهزة للاستثمار. • تقديم الموافقات المحددة زمنياً للإجراءات المتعلقة بالأراضي. • مواءمة الإطار التنظيمي والإجرائي الوطني العراقي لتسهيل الاستثمار مع المعايير الدولية. • تعزيز حماية المستثمرين وآليات حل النزاعات. • تطوير اتفاقيات خدمة موحدة بين القطاعين العام والخاص للأراضي الحكومية. • تقنين التزامات المنفعة العامة. • توحيد أطر التنفيذ. • تطبيق سياسات الاسكان الشاملة. • تعزيز تطبيق سقوف الأسعار في مشاريع الاسكان الاستثماري.	• وزارة المالية. - عقارات الدولة. • وزارة الزراعة. - وزارة التخطيط. • وزارة العدل: - دائرة التسجيل العقاري. • وزارة البيئة. • امانة بغداد. • المحافظات/البلدية المعنية. • وزارة الاعمار والإسكان. - والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة.	• وزارة المالية. - عقارات الدولة. • وزارة الزراعة. - عقارات الدولة. • وزارة الزراعة. • امانة بغداد. • المحافظات/البلدية المعنية. • وزارة الاعمار والإسكان. - دائرة الإسكان. - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للتخطيط العمراني.
		2.1: الاستفادة من الحوافز للمدن الجديدة وضمن التوافق مع الصالح العام				
		3.1 تمكين السلطات البلدية من توفير الأراضي للتنمية السكنية	الأراضي البلدية	• تحديد التوسعة المخططة للمدينة وفرص التطوير الحضري. • تنفيذ برنامج الاراضي المخدومة. • دعم التنسيق بين السلطات. • ضمان تخصيص الأراضي بشكل متوافق وشفاف. • بناء القدرات البلدية في مجال تخطيط الاراضي وإدارة البنى التحتية.		
		4.1 انشاء إطار موحد لإدارة الأراضي المؤسسية واسكان موظفي القطاع العام	أراضي المؤسسات الحكومية	• إجراء تدقيق للأراضي المملوكة للدولة غير المستخدمة. • تعزيز التنسيق بين السلطات العليا. • ضمان الامتثال القانوني والرقابية. • تنظيم التجمعات غير الرسمية على الأراضي العامة. • توحيد مخططات سكن الموظفين الحكوميين. • تفويض الشفافية والإبلاغ العام.		
		5.1 تفعيل الأراضي الخاصة غير المستغلة لتطوير الاسكان	تفعيل الأراضي الخاصة وإصلاح التقسيم (القطاع الكبيرة او المملوكة للأفراد او المستثمرين)	• فيما يخص القطع الكبيرة المملوكة للأفراد أو المستثمرين: - تبسيط عمليات تقسيم الأراضي الكبيرة بالحد الأدنى من الافراز. - توفير الدعم الفني. - تمكين الشراكات التنموية التطوعية. - التوافق مع الخطط الحضرية. - تحفيز دمج الاراضي واعادة تنظيم استخدامها. - تطبيق شروط الاستفادة او السحب. • لأصحاب الأراضي الصغيرة: - قروض محددة لفئة ملاك الأراضي. - المساعدة في التخطيط القائم على الحوافز. - لجميع مالكي الأراضي: - تحديث وتطبيق ضريبة الأراضي الشاغرة.	• تطوير سياسة حضرية وطنية شاملة. • إعداد خطط إسكان استراتيجية إلزامية على مستوى المحافظات. • دمج تطوير التجمعات غير الرسمية والأحياء الفقيرة في الخطط الحضرية. • رقمته سجلات الأراضي وتحديث سجل الملكية. • اجراء تقييمات دورية لسوق الاسكان. • تعزيز التخطيط الحضري وقدرة تحويل الأراضي.	
		6.1 تحسين قدرة إدارة الأراضي لتمكين التنمية السكنية الشفافة والمنسقة والفعالة	تعزيز قدرة إدارة الاراضي			

ت	المحاور الرئيسية	الاجراءات	المحور الفرعي	البرنامج (التدخل)	الجهات ذات العلاقة بإعداد الاستراتيجيات التنفيذية	الجهات المنفذة
2	محور انتاج الوحدات السكنية	1.2 تحسين آليات جذب المستثمرين لتنفيذ مشاريع المدن الجديدة	تحسين بيئة الاستثمار للتطوير السكني واسع النطاق	- تبسيط وتوحيد التعليمات. - الاشراف والمراقبة من قبل جهات حكومية مسماة لضمان تنفيذ المشاريع الاستثمارية. - إنشاء منصة إلكترونية موحدة على المستوى الوطني. - تعزيز حماية الاستثمار. - تبسيط التراخيص والمواقات. - تكمال الاستشارات المهنية المعتمدة. - حماية استمرارية السياسة.	- وزارة التخطيط. - وزارة البيئة. - الهيئة الوطنية للاستثمار. - هيئات الاستثمار في المحافظات. - المحافظات/ الجهة المعنية. - بالدراسات الاسكانية. - اتحاد المقاولين العراقيين (قطاع خاص).	- الهيئة الوطنية للاستثمار. - هيئات الاستثمار في المحافظات. - اتحاد المقاولين العراقيين (قطاع خاص).
		2.2 تنفيذ برنامج وطني لـ "الإسكان الاساس" او (دور النواة) ضمن خطة الاستثمار الوطنية	توفير المساكن الأساسية عبر مشاريع الاستثمار	- إطلاق برنامج الإسكان الأساس. - تعزيز القدرة على تحمل تكاليف السكن. - الاشراف والمراقبة من قبل جهات حكومية. - تسهيل التوسع التدريجي. - التصاميم والمواقات.	- المحافظات. - المحافظات/ الجهة المعنية. - بالدراسات الاسكانية. - اتحاد المقاولين العراقيين (قطاع خاص). - وزارة الاعمار والسكان. - والبلديات العامة: - دائرة الإسكان. - المركز الوطني للاستشارات الهندسية. - دائرة الاعمار الهندسي. - هيئة تنفيذ المدن. - شركة حمورابي. - شركة الفاروق. - شركة اشور. - شركة الفاو.	- وزارة الاعمار والسكان والبلديات العامة: - دائرة الإسكان - هيئة تنفيذ المدن - شركة حمورابي - شركة الفاروق - شركة اشور - شركة الفاو
		3.2 دعم شركات البناء المحلية من زيادة إنتاج المساكن	توفير الحوافز وتطوير القدرات الفنية والإدارية لمقاولي المشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة لتنفيذ مشاريع الإسكان	- الوصول إلى التمويل. - تقديم بناء القدرات. - تبسيط إجراءات الشراء الحكومي. - توفير الدعم الفني. - تفعيل نظم الشراء المركزي والتعاوني. - تعزيز العمل الملائق. - دمج تصميم المساكن المرنة. - تعزيز مهارات العمل في مجال الاسكان الأخضر. - التوافق مع استراتيجية قطاع البناء الأخضر.	- المركز الوطني للاستشارات الهندسية. - دائرة الاعمار الهندسي. - هيئة تنفيذ المدن. - شركة حمورابي. - شركة الفاروق. - شركة اشور. - شركة الفاو.	- وزارة الاعمار والسكان والبلديات العامة: - دائرة الإسكان - هيئة تنفيذ المدن - شركة حمورابي - شركة الفاروق - شركة اشور - شركة الفاو
		4.2 إنشاء "منصة إسكان متكاملة الخدمات" لتبسيط الإجراءات وتقديم الدعم للمواطنين الراغبين في بناء مساكنهم بأنفسهم	تسهيل وتبسيط عمليات التملك والبناء والوصول إلى الائتمان	- إنشاء منصة إسكان إلكترونية. - ترسيخ مبدأ الشفافية في إدارة الأراضي العامة والخاصة. - تبسيط الإجراءات التنظيمية. - تفويض سلطة الموافقة المحلية.	- وزارة الاعمار والسكان والبلديات العامة: - دائرة الإسكان - هيئة تنفيذ المدن - شركة حمورابي - شركة الفاروق - شركة اشور - شركة الفاو	- وزارة الاعمار والسكان والبلديات العامة: - دائرة الإسكان - هيئة تنفيذ المدن - شركة حمورابي - شركة الفاروق - شركة اشور - شركة الفاو

ت	المحاور الرئيسية	الاجراءات	المحور الفرعي	البرنامج (التدخل)	الجهات ذات العلاقة بإعداد الاستراتيجيات التنفيذية	الجهات المنفذة
3	محور تمويل الاسكان	1.3 إنشاء نظام تمويل إسكاني متنوع عبر التوسع بما يتجاوز الاعتماد على القروض الحكومية	تنويع مصادر تمويل الإسكان	- زيادة رأس مال مؤسسات تمويل الإسكان الحكومية. - تحديد حجم القرض وفقاً لمستوى الدخل. - إنشاء كيان إعادة تمويل الإسكان. - توسيع نطاق التمويل السكني الصغير. - توسيع نطاق التمويل السكني المتوافق مع الشريعة الإسلامية. - نماذج الملكية الشاملة التجريبية. - توفير فرص السكن بأسعار معقولة للفئات الأكثر ضعفاً. - تقديم أدوات تمويل الإسكان الأخضر. - الاستفادة من الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية لتعزيز تمويل الإسكان.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - استراتيجية التخفيف من الفقر. - تنمية الأقاليم بالمحافظات. - مشاريع خطط الوزارات. - وزارة الاعمار والإسكان. - والبلديات العامة: - صندوق الإسكان. - دائرة الإسكان.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - تنمية الأقاليم بالمحافظات.
		2.3 ربط برامج تخصيص الأراضي بآليات تمويل الإسكان المستهدفة	ربط إدارة الأراضي بالوصول إلى التمويل	- اقتراح تخصيص الأراضي بالتمويل بأسعار معقولة. - توسيع نماذج "الأراضي والخدمات". - تعزيز الشراكات مع مؤسسات التمويل الصغيرة والبنوك الخاصة. - ربط التمويل ببرامج تنظيم العشوائيات. - إنشاء منصة موحدة لتمويل الأراضي والإسكان.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - استراتيجية التخفيف من الفقر. - تنمية الأقاليم بالمحافظات. - مشاريع خطط الوزارات. - وزارة الاعمار والإسكان. - والبلديات العامة: - صندوق الإسكان. - دائرة الإسكان.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - تنمية الأقاليم بالمحافظات.
		3.3 رفع سقف القروض وتحسين شروط الإقراض في الأقضية والنواحي والمناطق الريفية لتحفيز التنمية خارج المراكز الحضرية الرئيسية	زيادة سقف الإقراض في المناطق الريفية والمدن الصغيرة والمتوسطة لتعزيز التنمية المتوازنة	- تعديل سقف القروض وشروطها. - القروض المستهدفة جغرافياً. - التنسيق مع قسم سياسات التنمية المكانية.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - استراتيجية التخفيف من الفقر. - تنمية الأقاليم بالمحافظات. - مشاريع خطط الوزارات. - وزارة الاعمار والإسكان. - والبلديات العامة: - صندوق الإسكان. - دائرة الإسكان.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - تنمية الأقاليم بالمحافظات.
		4.3 تقديم تسهيلات للقروض الاسكانية المدعومة من الحكومة لتمكين الإقراض الخاص	زيادة قدرة المصارف الخاصة على توفير قروض ميسورة التكلفة	- إنشاء مرفق ائتمان الإسكان. - تقديم آلية لتقاسم مخاطر الرهن العقاري. - تنفيذ الإصلاحات التنظيمية. - تقديم المساعدة الفنية للمصارف. - إعطاء الأولوية لقروض الإسكان عن طريق الحوافز التنظيمية. - إنشاء سوق تمويل ثانوي.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - استراتيجية التخفيف من الفقر. - تنمية الأقاليم بالمحافظات. - مشاريع خطط الوزارات. - وزارة الاعمار والإسكان. - والبلديات العامة: - صندوق الإسكان. - دائرة الإسكان.	- البنك المركزي العراقي: - المصارف الاهلية. - وزارة المالية: - المصرف العقاري. - المصارف الحكومية. - وزارة التخطيط: - تنمية الأقاليم بالمحافظات.

ت	المحاور الرئيسية	الاجراءات	المحور الفرعي	البرنامج (التدخل)	الجهات ذات العلاقة بإعداد الاستراتيجيات التنفيذية	الجهات المنفذة
4	محور البنى التحتية	1.4 الاستثمار في البنى التحتية الأساسية لدعم التوسع السكني المخطط له والتطورات الجديدة	البنى التحتية الأساسية للتوسع الحضري	• تنسيق الموافقات على البنى التحتية والإسكان. • تنفيذ برامج (الأشغال العامة) لدعم توسيع البنى التحتية. • في المناطق السكنية الجديدة. • الاستفادة من الشراكات بين القطاعين العام والخاص. • والتمويل القائم على الأراضي. • دعم استخدام تقنيات الطاقة المتجددة في المشاريع الجديدة. • دمج الحلول القائمة على الطبيعة من أجل التكيف مع تغير المناخ. • تعزيز كفاءة المياه.	• وزارة التخطيط • وزارة البيئة • وزارة النقل • وزارة الكهرباء • وزارة الاتصالات • وزارة التربية • وزارة الصحة • أمانة بغداد • البلدية المعنية في المحافظات • وزارة الداخلية • وزارة الاعمار والاسكان • البلديات العامة • دائرة الإسكان • مديرية البلديات العامة • المديرية العامة للماء • المديرية العامة للمجاري • دائرة الطرق والجسور	• وزارة النقل • وزارة الكهرباء • وزارة الاتصالات • وزارة التربية • وزارة الصحة • أمانة بغداد • البلدية المعنية في المحافظات • وزارة الداخلية • وزارة الاعمار والاسكان • البلديات العامة • مديرية البلديات العامة • المديرية العامة للماء • المديرية العامة للمجاري • دائرة الطرق والجسور
		2.4 إعادة تأهيل وتحديث شبكات البنى التحتية الحضرية لتحسين جودة الخدمة والقدرة	تطوير البنى التحتية الحالية (خارج المدن الجديدة)	• إطلاق برنامج وطني لإعادة تأهيل البنى التحتية الحضرية. • تنفيذ برنامج (الأشغال العامة) لتوفير البنية التحتية. • إدخال تدابير التحديث. • تعزيز تطوير البنية التحتية الخضراء في المناطق السكنية.		
		3.4 توسيع نطاق خدمات البنى التحتية الأساسية لتشمل المناطق غير الرسمية وشبه الحضرية لتحقيق التغطية الشاملة	خدمة المناطق غير الرسمية/غير المخططة	• إطلاق برنامج وطني لتطوير التجمعات غير الرسمية. • توسيع البنى التحتية والخدمات المجتمعية. • تنفيذ برنامج (الأشغال العامة) لتطوير المناطق الغير رسمية.		
		4.4 تعزيز التنسيق والتمويل المستدام لتقديم خدمات البنى التحتية الحضرية	تقديم الخدمات والاستدامة	• تعزيز التنسيق المؤسسي. • تعزيز تمويل البنى التحتية المستدامة. • تقديم منح البنى التحتية القائمة على الأداء. • دعم استرداد التكاليف. • إشراك القطاع الخاص. • رفع الوعي العام والبيئي.		

ت	المحاور الرئيسية	الإجراءات	المحور الفرعي	البرنامج (التدخل)	الجهات ذات العلاقة بإعداد الاستراتيجيات التنفيذية	الجهات المنفذة
5	محور إدارة وصيانة المساكن	1.5 أعداد وتنفيذ تشريعات تلزم بإنشاء جمعيات إدارة وصيانة المساكن (HMAS) للمباني السكنية متعددة الوحدات	وضع اللوائح اللازمة لإدارة وصيانة المجمعات السكنية	- إعادة تشريع قانون الجمعيات التعاونية لإنشاء جمعيات إدارة الإسكان. - توحيد المعايير واللوائح والرقابة البلدية. - تقديم الدعم المالي والفني.	- وزارة العدل. - وزارة التخطيط. - وزارة البيئة. - وزارة الكهرباء - وزارة الاتصالات - أمانة بغداد - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان	- وزارة الكهرباء. - وزارة الاتصالات. - أمانة بغداد. - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للماء. - المديرية العامة للمجاري. - دائرة الطرق والجسور.
		2.5 تنفيذ إطار تنظيمي وطني يفرض برامج التفتيش والصيانة الوقائية المنتظمة لجميع المباني السكنية	إعداد دليل استرشادي يتضمن معايير الصيانة المعتمدة لإدارة وصيانة المجمعات السكنية	- فرض عمليات تفتيش منتظمة. - اعتماد طرح تدريجي مع بناء القدرات. - تحديد معايير الحد الأدنى لصلاحية السكن. - تعزيز الرقابة والتنفيذ. - رفع مستوى الوعي وتنقيف السكان.	- وزارة العدل. - وزارة التخطيط. - وزارة البيئة. - وزارة الكهرباء - وزارة الاتصالات - أمانة بغداد - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للماء. - المديرية العامة للمجاري. - دائرة الطرق والجسور.	- وزارة الكهرباء. - وزارة الاتصالات. - أمانة بغداد. - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للماء. - المديرية العامة للمجاري. - دائرة الطرق والجسور.
		3.5 إنشاء صندوق وطني لإدارة وصيانة المباني السكنية	تسهيل ممارسات الصيانة المحسنة	- إطلاق صندوق وطني للصيانة والتجديد. - تعزيز تحديث الطاقة في المساكن القائمة. - تعزيز التكيف المجتمعي مع المناخ.	- وزارة العدل. - وزارة التخطيط. - وزارة البيئة. - وزارة الكهرباء - وزارة الاتصالات - أمانة بغداد - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للماء. - المديرية العامة للمجاري. - دائرة الطرق والجسور.	- وزارة الكهرباء. - وزارة الاتصالات. - أمانة بغداد. - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للماء. - المديرية العامة للمجاري. - دائرة الطرق والجسور.
		4.5 الحفاظ على مخزون المساكن الإيجارية	تسهيل ممارسات الصيانة والترميم	- الحفاظ على المساكن العامة القائمة وتشجيع إنشاء مجمعات سكنية لغرض الإيجار. - دعم مبادرات الإسكان الإيجاري (إسكان لغرض الإيجار) بأسعار معقولة. - تقديم دعم إعادة تأهيل مساكن الإيجار. - إنشاء برامج قسائم الإيجار. - تعزيز الإصلاح القانوني والمؤسسي (مرتبط).	- وزارة العدل. - وزارة التخطيط. - وزارة البيئة. - وزارة الكهرباء - وزارة الاتصالات - أمانة بغداد - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للماء. - المديرية العامة للمجاري. - دائرة الطرق والجسور.	- وزارة الكهرباء. - وزارة الاتصالات. - أمانة بغداد. - وزارة الصناعة. - البلدية المعنية في المحافظة. - الجمعيات التعاونية. - وزارة العمار والإسكان والبلديات العامة: - مديرية البلديات العامة. - المديرية العامة للماء. - المديرية العامة للمجاري. - دائرة الطرق والجسور.

ت	المحاور الرئيسية	الاجراءات	المحور الفرعي	البرنامج (التدخل)	الجهات ذات العلاقة باعداد الاستراتيجيات التنفيذية	الجهات المنفذة
6	محور مواد البناء	1.6 تأهيل وتحديث مصانع البناء الجاهز التابعة لوزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة، ودعم تحديث المصانع المماثلة في القطاع الخاص	إعادة تأهيل مصانع المباني الجاهزة العامة والخاصة	- تقييم وإعادة تأهيل المرافق القائمة. - تشجيع الاستثمارات لإعادة تأهيل مصانع المباني الجاهزة. - مواءمة إنتاج المساكن الجاهزة مع برامج الإسكان المستهدفة.	- وزارة البيئة. - وزارة الصناعة. - وزارة التجارة. - الهيئة الوطنية للاستثمار. - هيئات الاستثمار في المحافظات. - غرفة التجارة العراقية. - وزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة. - دائرة الإسكان. - المركز الوطني للمختبرات الانشائية. - مركز بحوث البناء. - شركات الوزارة التي تمتلك معامل البناء الجاهز.	- وزارة الصناعة. - وزارة التجارة. - الهيئة الوطنية للاستثمار. - هيئات الاستثمار في المحافظات. - غرفة التجارة العراقية. - وزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة. - المركز الوطني للمختبرات الانشائية. - مركز بحوث البناء. - شركات الوزارة التي تمتلك معامل البناء الجاهز.
		2.6 توسيع وتنويع الإنتاج المحلي لمواد البناء	تحفيز الإنتاج المحلي	- وضع خطة شاملة لتطوير مواد البناء. - دعم الاستثمار والشراكات من أجل التطوير الصناعي. - تشجيع الصناعات منخفضة الكربون. - اعداد المواصفات الفنية وانظمة الاعتماد.		
		3.6 تعزيز القدرة على مراقبة معايير السيطرة النوعية لمواد البناء	مراجعة معايير مراقبة الجودة	- تحديث وتطبيق معايير مواد البناء. - تعزيز البنى التحتية للتفتيش ونظم الشهادات. - إقرار وتطبيق كود بناء وطني موحد.		
		4.6 تقديم حوافز لتشجيع استخدام مواد البناء المستدامة والحديثة	تشجيع اعتماد المواد المستدامة	- دعم وتحفيز استخدام مواد البناء الاخضر. - تطبيق معايير ورموز البناء الأخضر تدريجياً. - إطلاق صندوق الابتكار للبناء الاخضر.		
		5.6 إنشاء شراكات في مجال البحث والتطوير في قطاع الاسكان ومواد البناء	تسهيل البحوث التطبيقية التي تؤدي إلى زيادة استخدام المواد والتكنولوجيا والممارسات المستدامة	- إنشاء مراكز ابتكار الاسكان. - تعزيز التعاون في مجال البحث والتطوير بين القطاعين العام والخاص. - تسهيل التبادل الفني الدولي. - تطوير ونشر قائمة جرد مواد البناء الخضراء.		
		6.6 تطوير الشراكات بين القطاعين العام والخاص لتعزيز إنتاج مواد البناء وتصنيع المساكن الجاهزة	تحفيز اسهام القطاع الخاص في إنتاج المواد	- إنشاء الحوافز الصناعية وآليات الاستثمار المشترك. - إعادة تأهيل المصانع المملوكة للدولة عن طريق المشاريع المشتركة. - توسيع نطاق التصنيع المسبق لتسليم المساكن.		





Funded by the European Union
بتمويل من الاتحاد الأوروبي



برنامج الموئل



دائرة الاسكان

Directorate of Housing



وزارة الإسكان والتخطيط العمراني



جمهورية العراق