

مركز البيان للدراسات والتخطيط
Al-Bayan Center for Studies and Planning



العقارات والوسيط المصرفي بين البائع والمشتري هل سيزدهر سوق العقارات أم سينهار؟

سلام جبار شهاب





العقارات والوسيط المصرفي بين البائع والمشتري:
هل سيزدهر سوق العقارات أم سينهار؟

سلسلة اصدارات مركز البيان للدراسات والتخطيط / قسم الابحاث
/ الدراسات الاقتصادية

الاصدار / ورقة سياسات

الموضوع / الاقتصاد والتنمية

سلام جبار شهاب / باحث في الاقتصاد السياسي

عن المركز

مركزُ البيان للدراسات والتخطيط مركزٌ مستقلٌ، غيرٌ ربحيٌّ، مقرُّه الرئيس في بغداد، مهمته الرئيسة -فضلاً عن قضايا أخرى- تقديم وجهة نظر ذات مصداقية حول قضايا السياسات العامة والخارجية التي تخص العراق بنحو خاص، ومنطقة الشرق الأوسط بنحو عام. ويسعى المركز إلى إجراء تحليلٍ مستقلٍ، وإيجاد حلول عملية جيئةً لقضايا معقدة تهتمُّ الحقلين السياسي والأكاديمي.

ملحوظة:

لا تعبّر الآراء الواردة في المقال بالضرورة عن اتجاهات يتبناها المركز، وإنما تعبّر عن رأي كاتبها.

حقوق النشر محفوظة © 2025

www.bayancenter.org

info@bayancenter.org

Since 2014

I. الملخص:

- هناك العديد من العوامل الاقتصادية الكلية التي تدفع نحو تطوير سوق العقارات في العراق، إذ يتمتع الاقتصاد العراقي بإيرادات عالية، كما أن هناك طلباً فعلياً وحاجة متزايدة إلى الإسكان. لذلك، من المتوقع أن يرتفع الطلب بأكثر من 6 % سنوياً خلال السنوات المقبلة.
- سيشهد سوق العقارات ركوداً مؤقتاً، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى مراقبة الإجراءات، ومحاولة اكتشاف الثغرات، والتكيف مع العقبات والتحديات. ومع ذلك، من المتوقع أن يتم التأقلم مع الإجراءات الجديدة في غضون 6 إلى 12 شهراً من بدء تطبيقها.
- لن تتأثر الأنشطة العقارية بأسعار المساكن التي تقل قيمتها عن 100 مليون دينار عراقي، بل من المتوقع أن تشهد زيادة في الطلب عليها خلال الأشهر القادمة. وبناءً على ذلك، سيؤدي هذا القرار إلى زيادة الطلب على الأراضي والعقارات الزراعية أو المجمعات السكنية التي لا تتطلب إجراءات تسجيل في دائرة التسجيل العقاري (الطابو).
- يجب الانتباه إلى تأثير سوق العقارات في العراق بالركود المتوقع في الفترة القصيرة القادمة، حيث سيؤثر ذلك على ديناميكيات السوق بشكل عام. يعد القطاع العقاري من أكبر المشغلين للأيدي العاملة، ويسهم في تعزيز دورة الدخل للفئات المهمشة والفقيرة، بالإضافة إلى كونه مشغلاً مهماً للعمالة غير الماهرة التي تمتاز بها القوى العاملة في العراق. لذلك، يتطلب الأمر اتخاذ حزمة من القرارات المهمة لمنع تسريح العديد من الأيدي العاملة.
- سيشهد السوق العراقي هبوطاً وصعوداً لمطورين عقاريين (دالين) جدد، واختفاء آخرين، خصوصاً أولئك الذين لا يستطيعون مواكبة التغييرات الفنية الحاصلة.
- لا يتوقع أن تتأثر الأسعار في المناطق ذات المستوى دون المتوسط بالهبوط، رغم أن هناك احتمالاً مرجحاً لانخفاض أسعار العقارات بنسبة محدودة، دون أن يصل الأمر إلى الانهيار في الأمد القريب.
- ستنشأ فترة انتقالية في سوق العقارات تمتد من 6 إلى 12 شهراً، تشهد ركوداً في مبيعات العقارات. بعدها، ستعود الأنشطة العقارية إلى نشاطها المعتاد، ومن المتوقع أن تشهد زيادة في الطلب مقارنة بما كان عليه الحال في عامي 2024 و2025.



- سيساهم قرار البنك المركزي في تنظيم قطاع العقارات والإسكان على المدى المتوسط والبعيد، كما سيعمل على هيكلة هذا القطاع وتوفير القدرة على التخطيط ورسم الاستراتيجيات ذات الآفاق الزمنية الطويلة.
- من المتوقع مستقبلاً أن تتم جميع التحويلات المالية عبر النظام المصرفي، حتى تلك المبيعات التي تقل عن 100 مليون دينار عراقي، وذلك بهدف ضبط كافة المبيعات في هذا السوق.
- ستنشط محاولات لإنشاء لوبيات وجماعات ضغط تسعى إلى خرق هذا الإجراء أو الاستفادة منه بشكل غير مشروع. وسيقود هذه المحاولات بعض المطورين العقاريين (الدالين) بالتعاون مع المصارف أو الجهات المالية ذات الصلة. سيكون من الضروري أن يشدد البنك المركزي الرقابة على الإجراءات المتعلقة بهذا السياق، كما يجب تقليص الإجراءات البيروقراطية والروتينية والوقت المطلوب لإنجاز عملية التحويل.
- من الضروري تتبع مصادر الأموال المتعلقة بالأراضي الزراعية التي يتم تحويلها إلى أراض سكنية (أراضي الطابو الزراعي)، حيث قد يشهد هذا المجال تدفقات مالية غير مشروعة للاستحواذ على وشراء الهكتارات من الأراضي الزراعية بهدف تحويلها إلى أراض سكنية.
- سيعمل القرار على تنشيط القطاع المصرفي وتعزيز دورة المال في النظام المصرفي، ولكن ذلك يتطلب تشجيعاً من قبل المصارف، حيث تبرز الحاجة إلى منح تسهيلات ائتمانية للمتعاملين.
- تبرز الحاجة إلى معالجة الثغرات القانونية والتنظيمية في الإجراءات الجديدة، بالإضافة إلى إجراء التعديلات المؤسسية اللازمة في النظام المصرفي.
- يتطلب الأمر إجراء عملية تثقيفية للجمهور حول آليات وعمليات تحويل الأموال بين البائع والمشتري، مما يقلل الضغط الذي قد يحاول البعض من خلاله عرقلة تنفيذ هذا القرار بسلاسة.

II. تساؤلات تحتاج إلى إجابة

كثيرة هي الآراء التي تتناول مآلات سوق العقار في العراق، لا سيّما بعد قرار البنك المركزي العراقي الذي أثار جدلاً واسعاً بشأن إلزام إيداع أموال مبيعات العقارات التي تبلغ قيمتها 100 مليون دينار عراقي فأكثراً. وتوجه العديد من هذه الآراء إلى التنبؤ بانهيار محتمل في أسعار العقارات وشلل في هذا القطاع الحيوي، وسط حالة من الجدل بين من يتوقع انهياراً وشيكاً ومن يرى غموضاً يكتنف مستقبل هذا السوق.

في المقابل، يرى فريق آخر أن القرار سيسهم في تنظيم هذا القطاع، ووضع حد للأموال غير الشرعية التي تُضخ فيه. كما يبرز أهمية القدرة على التخطيط الكفء للطلب في هذا القطاع ورسم استراتيجية عقارية تهدف إلى إنهاء الفوضى التي يعاني منها السوق. بالإضافة إلى ذلك، يُتوقع أن يسهم القرار في الحد من الاكتناز المالي للأفراد خارج النظام المصرفي، واستفادة تلك الأموال في الدورة المصرفية، مما يساهم في تحقيق ضبط أكبر للسيولة المتواجدة خارج النظام المصرفي العراقي.

وبين هذا وذلك، لا بد من فهم واقع النظام العقاري في العراق وكيف تطور، بالإضافة إلى فهم علاقة الاقتصاد السياسي ودوره في بنية وتنظيم النظام العقاري في البلاد. في البداية، يمكن القول إن السوق العقاري غير منظم مؤسسياً، كما أنه يفتقر إلى الرقابة الفعالة ولا يخضع للشفافية. وحالة القطاع العقاري ليست استثنائية، إذ تأثر كما تأثرت بقية القطاعات بالأوضاع العامة في البلاد من إهمال وعدم تنظيم. علاوةً على ذلك، لم يخضع هذا القطاع لقوانين العرض والطلب بشكل متوازن، حيث كان الطلب على العقارات، على مدار العقود الأربعة الماضية، مرتفعاً وحقيقياً، ولكن لم يتم توفير عرض موازي لتلبية هذا الطلب.

بعد التغيير في عام 2003، ومع التحسن التدريجي في الاستقرار الأمني، بدأ الطلب على العقارات ينمو بشكل فعال نتيجة لتحسن المستوى المعيشي. كما شهد العرض على الإسكان نمواً متوازياً مع الطلب الحقيقي، رغم ضعف قدرة العرض على تلبية هذا الطلب. ومع ذلك، يعد السوق العقاري في العراق من أكبر المشغلين لليد العاملة، سواء النظامية أو غير النظامية، حيث يستقطب عدداً كبيراً من العمالة، بما في ذلك العمالة الماهرة وغير الماهرة. ومن المعروف أن غالبية العمالة في العراق غير ماهرة، مما يجعل القطاع العقاري من المشغلين الرئيسيين في السوق المحلي. كما يعزز هذا القطاع دورة الدخل، مما يسهم في تخفيف العبء عن الأسر الفقيرة التي تعاني من الهشاشة الاقتصادية.



III. هل الطلب العقاري في العراق حقيقي أم وهمي؟ (بمعنى هل هناك إمكانية لنمو الفقاعة العقارية؟)

تشير البيانات إلى ارتفاع عدد إجازات البناء الممنوحة إلى القطاع الخاص من 17.6 ألف إجازة في 2020 إلى 34.3 ألف في 2023، كما أن الكلف التخمينية للبناء قد ارتفعت من 15.8 مليار دينار عراقي إلى 31.1 مليار دينار، بارتفاع أكثر من الضعف سواء في إجازات البناء أو في كلف البناء، ومعظمها تتركز في الدور السكنية، بالرغم من أن هناك نسبة كبيرة من مشاريع الإسكان تجري بصورة غير نظامية وبطريقة غير مؤسسية، منها البناء في الأراضي المتجاوزة، والتشييد على الأراضي الزراعية، أو تقسيم المنازل، وما إلى ذلك. وتمثل تلك الاعتبارات مساهم كبيرة في تعزيز دورة الدخل لشرائح متوسطة أو هامشية من المجتمع. ولذلك، فإن الطلب على العقارات هو طلب حقيقي يصل إلى زيادة سنوية مقدارها أكثر من 6% سنوياً، وان هناك حاجة إلى ثلاثة ملايين وحدة سكنية في العراق، والتي تتطلب توفير استثمارات قدرها 27 مليار دولار².

دعمت الحكومة العراقية عدداً من السياسات التي تهدف إلى تعزيز القدرة على تطوير قطاع الإسكان في العراق، مثل بناء المدن السكنية منخفضة التكلفة (كما في مدينة بسماية على سبيل المثال)، وتوفير المنح والقروض الموجهة للسكن من خلال مبادرات المصرف العقاري والمصارف الحكومية والخاصة الأخرى. ومع ذلك، وعلى الرغم من أهمية قطاع الإسكان في العراق وحساسية الدور الذي يؤديه، فقد خضع هذا القطاع لضغوط استغلال الاقتصاد السياسي في البلاد، وخصوصاً من ناحية ضخ الأموال غير المشروعة في شراء المساكن والاستثمار في الأنشطة العقارية.

هذا الاستغلال الاقتصادي أدى إلى ظهور ظاهرة شبيهة بالفقاعة العقارية، رغم أن سوق العقار في العراق يمثل طلباً حقيقياً للسكن في معظمه. وعليه، فإن السوق العقاري في العراق لا يخضع للمضاربات العقارية بشكل كبير.

1- هيئة الإحصاء ونظم المعلومات الجغرافية، وزارة التخطيط، المجموعة الإحصائية السنوية 2022-2023، ص 7.
2- Amer Salem, Increasing demand accelerates Iraq's real estate's market growth, Iraq news, November 2024, <https://www.iraqnews.com/iraq/increasing-demand-accelerates-iraqs-real-estate-market-growth/>



IV. لماذا أسعار العقارات بدأت بالارتفاع الكبير والملحوظ منذ عام 2019؟

بالرغم من الإشارة إلى أن قطاع العقارات يمثل طلباً حقيقياً في أغلبه، إلا أن هناك بعض البيانات او المعلومات التي تثير الشكوك حول هذا الطلب، والتي قد تندرج بين غسل الأموال، والاستيلاء على الأراضي، وتحويل جنس الأرض، والملاحظة التي ترد ضمن هذا السياق، تؤشر أن هناك نشاط مرتفع على العقارات في الفترة منذ 2019 وما بعدها، مما أدى إلى تضخم في أسعار العقارات وصل إلى 120% خلال السنوات الثلاث الأخيرة، ولتوضيح الصورة بشكل أكبر، فإن مؤشر أسعار المستهلك (CPI) الذي يمكن حسابه وفقاً إلى المعادلة:

$$100 \times \left(\frac{\text{تكلفة الوحدة العقارية}}{\text{تكلفة الوحدة العقارية في سنة الاساس}} \right) = CPI \dots$$

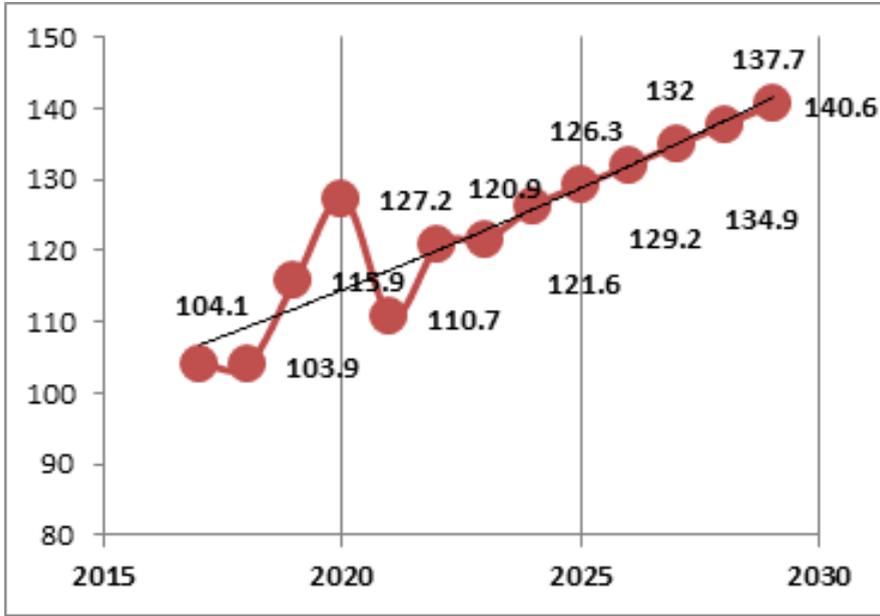
ووفقاً لمؤشرات البنك المركزي العراقي، فقد ارتفع مؤشر أسعار المستهلك CPI لأسعار الإسكان في العراق في السنوات 2015 - 2024، إلا أنه انخفض في نهاية عام 2024 وبالتحديد في تشرين الثاني/نوفمبر ليصل إلى 102.60 نقطة. وقد بلغ متوسط مؤشر أسعار المستهلك لأسعار العقارات في العراق 114.93 نقطة من عام 2015 حتى عام 2024، ووصل إلى أعلى مستوى على الإطلاق عند 125.00 نقطة في آب/ أغسطس 2022 وأدنى مستوى قياسي عند 101.00 نقطة في نيسان/أبريل 2024.

3- Inflation exceeds 120% in real estate, political and global factors for Iraqi market stagnation, shafaq news, November 2024. <https://shafaq.com/en/Report/Inflation-exceeds-120-in-real-estate-political-and-global-factors-for-Iraqi-market-stagnation>

4- Trading economics, Iraq CPI houses and utilities, <https://tradingeconomics.com/iraq/cpi-housing-utilities>



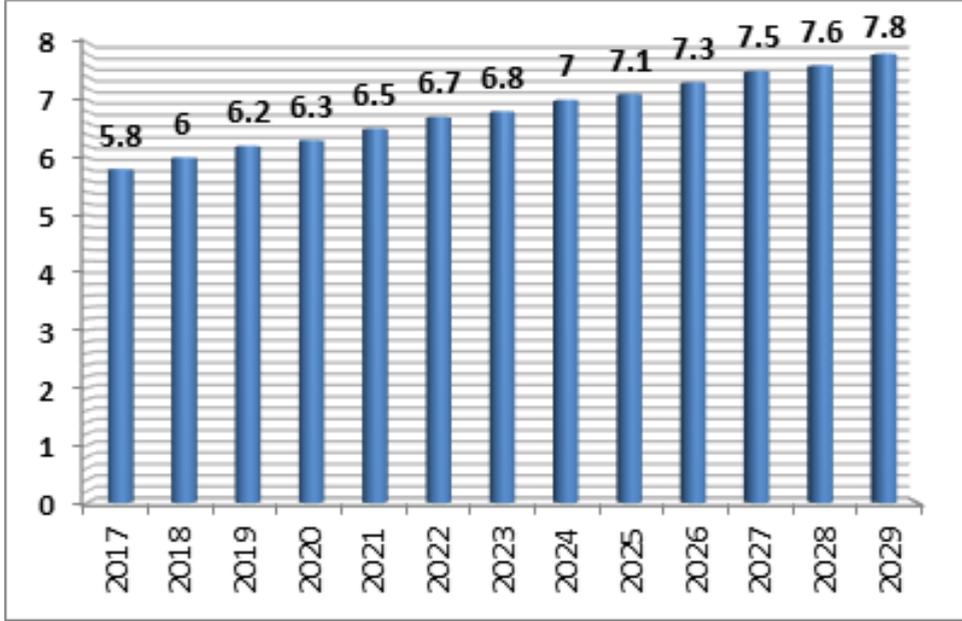
شكل 1. معدل تطور أسعار الوحدات السكنية في العراق لمجموعة من السنوات (2017-2029) ألف دولار أمريكي



Source: Statistica, Real Estate in Iraq, <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/iraq>

كما تشير اتجاهات السوق العراقي إلى تزايد الطلب على العقارات التجارية، خاصة في المدن الكبرى مثل بغداد وأربيل والبصرة. ويعود ذلك إلى نمو الأنشطة العقارية المتنوعة، بما في ذلك البيع بالتجزئة (بالتقسيط)، التي تسهم في زيادة الطلب على العقارات. ولاحظ أيضاً أن هناك توجهاً متزايداً من قبل المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال نحو بناء المجمعات السكنية والتجارية والمباني ذات الأنشطة المتعددة. الشكل 1 يوضح التطور في حجم التعاملات المالية لقطاع الإسكان عبر عدة سنوات بدءاً من 2017، وصولاً إلى توقعات تطور هذه التعاملات المالية حتى عام 2029.

شكل 2. تطور حجم التعاملات المالية لنشاط العقارات في العراق للسنوات 2017-2029



Source: Statistica, Real Estate in Iraq, <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/iraq>

تلك التخمينات والدراسات قد تختلف في توقعاتها وبياناتها، وذلك لأن معظمها لم يعتمد على مصادر رسمية صادرة من المؤسسات الحكومية المعتمدة. ويعود ذلك إلى عدم توفر بيانات دقيقة حول السوق العقاري، حيث لا توجد إحصاءات موثوقة يمكن الاعتماد عليها بشكل رسمي. كما أن هناك عمليات تجري في هذا القطاع خارج النظام الإحصائي الرسمي.

منذ عام 2019، بدأت الولايات المتحدة، من خلال وزارة الخزانة الأمريكية، بتطبيق مجموعة من اللوائح التي تقيد التحويلات المالية إلى العراق، ومتابعة الأموال الخارجة من البلاد واتجاهاتها، ومن ثم السيطرة عليها. وقد تكثفت هذه الإجراءات بشكل ملحوظ بعد تشريعين الثاني 2022، حيث تم تقييد منافذ تحويلات العملة ومبيعات مزاد العملة، إلى جانب معاقبة أكثر من 20 مصرفاً أهلياً خاصاً يعمل في العراق. كما تم فرض قيود على التحويلات عبر نظام المراسلة المالي الدولي، بحيث أصبح يتعين إجراء التحويلات فقط عبر وسيط أجنبي.

قد تمثل هذه الاعتبارات فرصاً لظهور حالات غير اعتيادية في سوق العقارات، خاصة أن جزءاً كبيراً من هذا القطاع غير محكوم ولا يتسم بالشفافية. بالإضافة إلى أن الإجراءات التقليدية المتبعة في عمليات البيع والشراء لا تتمتع بالقدرة على تتبع حجم التداول في السوق. هناك أيضاً مسألة حساسة تتمثل في أن العديد من الأموال لا تزال خارج النظام المصرفي، خصوصاً بعد سنوات من تحسن الأوضاع المالية والاقتصادية في العراق، إلى جانب الفوضى التي كانت سائدة في السنوات السابقة. هذه العوامل تجعل من الصعب تحديد الأطراف المستفيدة بطريقة غير شرعية، مما يعيق القدرة على التحقق مما إذا كانت تلك الأموال قد تم تحويلها لشراء العقارات.

إن عدم القدرة على الرصد والتتبع تثير الكثير من الشكوك حول إمكانية لجوء أطراف عدة ومن أجل الهروب من رصد تلك الأموال إلى استثمارها في قطاع العقارات خصوصاً وأن هناك مؤشرات تشير إلى أن قطاع العقارات هو أبرز القطاعات التي يتم فيها الفساد والتي تشير إلى 32% من التعاملات فيه قد تكون مرتبطة بأنشطة غير قانونية.⁵

٧. هل قرار البنك المركزي سيعمل على تعزيز أم خلق فوضى إضافية في سوق العقارات؟

من الناحية النظرية، سيتيح قرار البنك المركزي الذي ألزم بتحويل أموال مبيعات العقارات التي تتجاوز أسعارها 100 مليون دينار عراقي (أي ما يعادل 75.75 ألف دولار أمريكي) عبر النظام المصرفي، تعزيز العوامل الاقتصادية لقطاع العقارات، خصوصاً في نقطة أساسية تتعلق بالعلاقة بين مبيعات العقارات والنظام المصرفي. فإغفال هذه الجزئية قد يؤدي إلى خلق ثغرة يمكن استغلالها في تصفية الأموال غير المشروعة وتحويلها إلى أنشطة عقارية في بيئة محلية تنشط فيها ثقافة الاكتناز والتهرب من إدخال الأموال في النظام المصرفي. هذا القرار سيمكن من توفير بيانات دقيقة، وتعزيز القدرة على التوقع بشأن مستقبل قطاع العقارات، وبالتالي القدرة على التنبؤ والتخطيط وبناء استراتيجيات. كما سيساهم في زيادة الشفافية والحد من المعاملات غير الرسمية أو تلك التي لا يتم الإبلاغ عنها. من بين الأمور التي يمكن التنبؤ بإمكانية تحقيقها هي ما يلي:

5- Frank Gunter, political economy of Iraq, second edition, December 2016, p. 10.



- تنظيم التدفقات النقدية في سوق العقارات وتنظيم القطاع العقاري بشكل عام، مما يساهم في تحويل الأنشطة غير الرسمية في هذا السوق، والتي قد تتجاوز عشرات المليارات من الأموال العراقية، إلى إطار رسمي يمكن رصده ومتابعته.
- يمكن أن يساهم القرار في استقرار السوق العقاري، وذلك بسبب أن القدرة المالية على الرقابة ستجعل المتداولين أكثر حذراً في مواجهة المضاربات القوية والمبالغة في تحديد الأسعار العقارية.
- ستساهم هذه الخطوة أيضاً في تعزيز دور النظام المصرفي في العراق، حيث أن تشجيع الأفراد على إيداع مبالغ كبيرة من المال في المصارف سيساهم في تعزيز سيولة النظام المصرفي، مما يتيح للبنوك القدرة على تقديم مزيد من القروض وقد يساعد في تمويل الاستثمارات التجارية.

VI. الخاتمة:

سيكون للقرار الجديد تأثيرات كبيرة على أوضاع سوق العقارات في العراق، سواء على المدى القريب أو البعيد، لكن نجاح هذا الأمر يعتمد على الكفاءة التنظيمية والإدارية. فالتزام عالٍ باتباع النهج المهني يساهم في خلق شفافية واستقرار وشرعية على المدى البعيد. وهذا يتطلب توفير الهياكل المؤسسية المناسبة لضمان التنفيذ الجيد وتجنب التأثيرات السلبية التي قد تؤثر على سوق العقارات أو تثير الاضطرابات.

إذا تمكن العراق من دمج النظام المصرفي بنجاح مع المعاملات العقارية، فقد يفتح ذلك فرصاً جديدة للاستثمار والنمو الاقتصادي وتحسين الحوكمة المالية. ومع ذلك، قد يؤدي هذا إلى تباطؤ التعاملات ذات القيمة المالية العالية حتى يتم التكيف مع النظام الجديد.



.VII المصادر:

- الإحصاء ونظم المعلومات الجغرافية، وزارة التخطيط، المجموعة الإحصائية السنوية 2022-2023.
- Amer Salem, Increasing demand accelerates Iraq's real estate's market growth, Iraq news, November 2024, <https://www.iraqinews.com/iraq/increasing-demand-accelerates-iraqs-real-estate-market-growth/>
- Statistica, Real Estate in Iraq, <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/iraq>
- Inflation exceeds 120% in real estate, political and global factors for Iraqi market stagnation, shafaq news, November 2024. <https://shafaq.com/en/Report/Inflation-exceeds-120-in-real-estate-political-and-global-factors-for-Iraqi-market-stagnation>
- Trading economics, Iraq CPI houses and utilities, <https://tradingeconomics.com/iraq/cpi-housing-utilities>
- Sanctions on Iraqi Political Figures: Shaping the Impact and Message, Washington Institute, 2019, <https://www.washingtoninstitute.org/policy-analysis/sanctions-iraqi-political-figures-shaping-impact-and-message>
- Frank Gunter, political economy of Iraq, second edition, December 2016.





إِدْوَلِيَّةٌ فَاعِلِيَّةٌ وَمَجْتَمَعٌ مُشَارِكٌ

www.bayancenter.org

info@bayancenter.org
