



الخارطة الاقتصادية لسوريا الجديدة

قطاع الإسكان وإعادة الإعمار



مجموعة عمل اقتصاد سوريا. جميع حقوق الطبع والنشر محفوظة © ٢٠١٣

لا يجوز - دون الحصول على إذن خطي من مجموعة عمل اقتصاد سوريا - استخدام أي من المواد التي يتضمنها هذا التقرير، أو استنساخها أو نقلها، كلياً أو جزئياً، في أي شكل وبأي وسيلة، سواء بطريقة إلكترونية أو آلية، بما في ذلك الاستنساخ الفوتوغرافي، أو التسجيل أو استخدام أي نظام من نظم تخزين المعلومات واسترجاعها.

مجموعة عمل اقتصاد سوريا

info@syrianeconomic.org

www.syrianeconomic.org

المنظمة العربية الأفريقية للتطوير والاستثمار العقاري والتجاري

www.aaorcidsyria.com

إهداء

مجموعة عمل اقتصاد سوريا تهدي هذا المشروع الوطني إلى الشعب السوري الأسطوري الذي سطر أعظم آيات التضحية من أجل الكرامة والحرية والحكم الرشيد، وتضع بين يديه دراسة اقتصادية توعوية كي يدرك أهلنا الطاقات الكامنة لاقتصاده الغني، وبذلك يكون بين أيديهم مادةً أوليةً تمكّنهم من معايرة أداء الحكومات القادمة على أساسها، لأن على الشعب أن يستعيد مكانته الحقيقية في صناعة القرار ومراقبة تطبيقاته.

كلمة شكر لا بد منها

لم يكن لعمل مجموعة عمل اقتصاد سوريا ولا لمشروع الخارطة الاقتصادية لسوريا الجديدة أن يرى النور لولا توفر البيئة الحاضنة له، حيث أن هنالك الكثير من الأشخاص الذين وقفوا إلى جانب المشروع وعلى رأسهم الصديق الدكتور مازن صواف الذي لم يألُ جهداً في الدعم المادي والمعنوي كمساهمة منه في الثورة السورية المباركة، وكذلك الصديق الأستاذ أيمن قصاب باشي.

الشكر الكبير للمنظمة العربية الإفريقية للإستثمار والتطوير العقاري والتجاري - المكتب القطري السوري لدعمهم هذه الدراسة.

وكذلك لا بد من شكر مساهمة الجانب الألماني والإماراتي في دعم ورشات العمل التي أنضجت أبحاث أوراق العمل الخاصة بالقطاعات الاقتصادية وعلى رأسهم معاون وزير الخارجية الإماراتية للشؤون الاقتصادية سعادة خالد الغيث وفريقه الرائع، والأستاذ يورغان كوخ وفريقه المتفاني، وكذلك الشكر لممثلي كل الدول الذين حضروا ورشات العمل بما فيها الإمارات وألمانيا وفرنسا وتركيا والولايات المتحدة واليابان وبريطانيا والسوق الأوروبية المشتركة ومجلس التعاون الخليجي وقطر والسعودية وجامعة الدول العربية وهولندا وإيطاليا، وطبعاً كانت لمشاركة الشخصيات المعارضة الوطنية للمؤتمرات التي ساهمنا فيها مع مجموعة أصدقاء الشعب السوري المعني بإعادة إعمار سوريا والتي ترأسها ألمانيا والإمارات العربية المتحدة، ومن تلك الشخصيات الصديق الأستاذ سمير النشار، والصديق الدكتور عبد الباسط سيدا والأستاذ الغالي جورج صبرا، وطبعاً لأنسى دعم الأستاذ أحمد معاذ الخطيب، كما أن الشكر واجب لممثلي المجالس القضائية، وممثلي المجالس المحلية الذين أرسلوا طواقمهم لحضور الورشات الاقتصادية التي أسهمت في تطوير الأبحاث.

مجموعة عمل اقتصاد سوريا

كلمة منسق المجموعة

عندما بدأت الثورة السورية المباركة باليزوغ في آذار ٢٠١١ امتطى الوطنيون الشرفاء من أصحاب الأقلام أحصنتهم وهموا للذود عن ثورة الكرامة والعزة، لمساندة أخوتهم على الأرض، وكلُّ نافع عنها من ثغره، فمنهم من كتب بالسياسة ومنهم بالتاريخ ومنهم بالدين ومنهم بالاجتماع ومنهم بالاستراتيجية العسكرية، وكان لي شرف التصدي مع غيري من الاقتصاديين للثغر الاقتصادي، فكتبت مقالتي بعد شهرين من الثورة بعنوان ”الخطاب الاقتصادي للثورة السورية“ محاولاً التأكيد على أن بوصلة الثورة واضحة وأن الثورة تعرف ماذا تريد اقتصادياً، فهي ثورة تتطلع لملاحق اقتصاد الحكم الرشيد، والحرية الاقتصادية، والعدالة، وتؤمن أن التنمية الاقتصادية غايتها الأسمى هي الإنسان، لا ليبرالية متوحشة ولا إدارة مركزية محنطة، إنما نظام اقتصادي يهتم بالطبقة الأقل حظاً في المجتمع، ويقوي ويفعل القطاع العام المنتج، ويضع برامج إدارية لتأهيل المترهل منها، ويؤمن أن القطاع الخاص هو قاطرة التنمية الاقتصادية، التي تخلق فرص العمل وتشجع المشاريع الصغيرة والمتوسطة، ويؤمن بالشراكة مع العالم للعمل على وضع سوريا في مصاف الدول الصاعدة.

لقد بذل فريق مجموعة عمل اقتصاد سوريا جهوداً مضيئة من أجل وضع مسألة الاقتصاد السوري وإعادة الإعمار على مائدة بحث الدول الصديقة، وكان أن خرجت من مؤتمر أبوظبي مجموعة عمل اقتصاد سوريا المعنية بإعادة إعمار سوريا والتي ترأسها ألمانيا والإمارات، وأقيمت ثلاثة مؤتمرات هامة في أبوظبي ٢٤ مايو/ أيار ٢٠١٢ وحضر ذلك المؤتمر ٥٩ دولة و٧ منظمات دولية، وفي ٩ سبتمبر/ أيلول ٢٠١٢ في برلين حيث حضر ممثلين عن ٦٤ دولة و١٠ منظمات دولية، ومن ثم قمنا مع المجموعة بإعداد مؤتمر ”الشراكة للاستثمار في سوريا المستقبل“ في دبي ٢١ نوفمبر/ تشرين الثاني حيث حضر ما يزيد عن ٥٠٠ رجل أعمال سوري ودولي وتعهد رجال الأعمال السوريين بالاستثمار في سوريا بأكثر من ٥ مليار دولار بعد توفر الحد الأدنى من الأمن.

أقيمت عدة ورشات عمل خلال تلك الفترة، وكان الهم الذي راودني هو كتابة الخارطة الاقتصادية لسوريا الجديدة في أكثر من خمسة عشر قطاعاً حيوياً، لتكون بمثابة المشروع الوطني الذي يقدم هدية لرؤساء الحكومات، ويوضع في عهدة الشعب السوري كي يعرف إمكانات الاقتصاد السوري ولا يطالب بأقل منها، فهو مشروع وطني تنموي وتوعوي في آن معاً، ولعل أهم ورشات الأعمال التي أقيمت كانت في غازي عنتاب التركية ١٨ فبراير/ شباط ٢٠١٢ حيث أقيمت ستة ورشات عمل متخصصة حضرها خبراء سوريون ودوليون وكذلك متخصصون عن المجالس المحلية في مجالات المياه والزراعة والتشريعات الاقتصادية والمالية، والإسكان، والسياسة النقدية والمالية، والتعليم والعمالة.

والتقرير الذي بين أيديكم هو واحدٌ من تلك التقارير التي نوقشت في تلك الورشة وراجعها الكثير من الخبراء.

منسق مجموعة عمل اقتصاد سوريا

د. أسامة قاضي

الرؤية الاقتصادية لسوريا الجديدة

اجتماع كبار مسؤولين مجموعة أصدقاء سوريا المعنية بإعادة بناء الاقتصاد السوري

أبوظبي ٢٤ مايو ٢٠١٢

نتطلع في سورية الجديدة إلى استئناف سير النشاط الاقتصادي وذلك من خلال:

١. التركيز على استمرار وحماية الخدمات العامة المهمة، والحساسة مثل المياه النظيفة، الكهرباء، والمرافق العامة كوسائل المواصلات، والتعليم، والصحة.
٢. حماية المنشآت، والمرافق العامة، والخاصة لاسيما في المرحلة التي تلي سقوط النظام مباشرة.
٣. إعادة بناء المدن السورية التي دمرها النظام خلال حربه على الشعب السوري.
٤. محاربة التضخم، ودعم استقرار العملة السورية.
٥. نتطلع في سورية الجديدة إلى صون عمل وفعالية الخدمات والمنشآت العامة من خلال:
٦. الاستمرار في دفع الرواتب للموظفين في القطاع العام من خلال دعم الميزانية من المانحين الدوليين، واستئناف الصادرات، وزيادة الدخل العام عن طريق تحصيل الضرائب.
٧. تحسين كفاءة العاملين في القطاع العام، والحفاظ على الخبراء المؤهلين في كل القطاعات الإدارية.
٨. سنؤسس سورية الجديدة لدولة القانون وتشجيع الحكم الصالح الرشيد من خلال:
٩. تعزيز مبادئ الشفافية، والمحاسبة.
١٠. محاربة الوساطة، والمحسوبية، والفساد.
١١. ضمان استعادة الممتلكات، والأموال المنهوبة من قبل النظام السابق للدولة السورية.
١٢. ضمان حق كل مواطن سوري في المحاكمة العادلة أمام قضاء عادل ونزيه، مع ضمان التطبيق العادل والناجز للأحكام القضائية.
١٣. تطوير نظام ضريبي يقوم بتحصيل، وإعادة توزيع العائدات تماشياً مع الأهداف الوطنية.
١٤. تشجيع اللامركزية، والتنمية الاقتصادية المحلية للبلديات على مستوي كافة المدن السورية.
١٥. نتطلع في سورية الجديدة لإعادة وصول الموارد، والبضائع والخدمات السورية للأسواق العالمية، من خلال:
١٦. العمل مع شركائنا الدوليين لضمان رفع العقوبات الاقتصادية فور سقوط النظام الحالي.
١٧. تعزيز وتفصيل العلاقات التجارية مع دول الجوار، ومع الشركاء التجاريين ذات المكانة في الاقتصاد والسوق العالمي.

نتطلع في سورية الجديدة لتقوية ودعم القطاع الخاص من خلال:

١. تطبيق سياسات التنافسية، وإجراءات الشفافية.
٢. إصلاح القطاع المالي لتهيئة البيئة الاستثمارية، ليبدأ رجال الأعمال السوريين أعمالهم أو يبدؤا بتوسيعها.
٣. تركيز الاهتمام على احتياجات، ودعم المشروعات الصغيرة، والمتوسطة.
٤. ضمان المسؤولية الحكومية، والاجتماعية لإعادة بناء القطاعات المملوكة للدولة.
٥. خلق مناخ استثماري لتشجيع الاستثمارات المحلية، والخارجية.
٦. تشجيع الجاليات السورية في الخارج للمساهمة في إعادة بناء الاقتصاد السوري.
٧. نتطلع في سورية الجديدة إلى تشجيع المساواة والعدالة الاجتماعية من خلال:
٨. تمكين المرأة السورية، وتعزيز مشاركتها في كافة القطاعات السورية، بما فيها قطاع الأعمال.
٩. إلغاء كافة الممارسات التمييزية على سبيل المثال تهميش الأكراد في منطقة الجزيرة.
١٠. صياغة سياسات وبرامج فاعلة لسوق العمل، وضمان توفير نظام كفاء للضمان الاجتماعي.
١١. ضمان حرية التجمع لاستقطاب، وتشكيل مؤسسات المجتمع المدني.

جدول المحتويات

٧	مقدمة
٨	الفصل الأول: المهام المطلوبة من الحكومة في اليوم الأول
٨	١. العوامل المؤثرة في إعادة الإعمار
٨	٢. تحديد مراحل تنفيذ خطة إعادة الإعمار
٩	٣. معوقات إعادة الإعمار
٩	٤. تحديد معالم الخطة على المدى القصير
١٠	٥. الإجراءات الحكومية الواجب اتخاذها في المجال العقاري
١٢	الفصل الثاني: خطة العمل المقترحة للفترة قصيرة الأجل (المرحلة الإسعافية)
١٤	الفصل الثالث: خطة العمل المقترحة للفترة متوسطة الأجل
١٤	١. واقع السوق العقاري في سوريا
١٥	٢. اتجاه خطة العمل في هذه المرحلة
١٦	الفصل الرابع: خطة العمل المقترحة للفترة طويلة المدى والتكاليف التقديرية لإعادة البناء
٢٤	الفصل الخامس: المتطلبات والالتزامات التي تحتاجها مراحل إعادة الإعمار
٢٤	• أهمية جذب الاستثمارات العربية والأجنبية إلى هذا القطاع
٢٤	• متطلبات من المجتمع الدولي والدول المانحة لتمكين الدولة السورية
٢٥	• متطلبات من رجال الأعمال والمستثمرين والشركات الربحية
٢٥	• المهام المطلوبة من رجال الأعمال السوريين
٢٥	• المهام المطلوبة من رجال الأعمال الدوليين
٢٥	• المهام المطلوبة من دول العالم الصديقة
٢٦	لمحة عن البيئة التشريعية الحالية النازمة للقطاع العقاري والتي تحتاج لإعادة نظر
٢٨	ملاحق
٣٥	مراجع البحث
٣٦	مقترحات وتوصيات عامة غير تخصصية
٤٠	ملخص التقرير باللغة الإنكليزية (English Abstract)



إعادة الإعمار العقاري في سوريا

مقدمة :

غني عن القول أن اختطاف سوريا لعقود خمسة خلّت أحرّها عن الركب الحضاري والإنساني لغيرها من البلدان، ثم قُدّر لها أن تدفع ثمناً باهظاً وباهظاً جداً لخلّاصها واستعادة حريتها، فاق حدود المعقول؛

شأمُ أهلوكِ أحبابي وموعدننا
شأمُ يا ابنةَ ماضٍ حاضرٍ أبداً
حملتِ دنيا على كفيكِ فالتقت
أواخر الصيفِ أن الكرمُ يُعتصرُ
كأنكِ السيفِ مجدَ القولِ يُختصرُ
إليكِ دنيا، وأغضى دونكِ القدرُ

إن عملية صياغة وإعداد رؤية إعادة الإعمار في قطاعها العقاري والسكني، وتهيئة السبل والإمكانات المتاحة لتحقيق الهدف بأقل قدر ممكن من التكاليف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية أولى الأولويات اليوم في هذا المنعطف التاريخي من حياة السوريين، لأن بناء سوريا الجديدة يتخطى ملمة الجراح ونفض غبار التدمير المنهج والمنظم ومعالجة آثاره، بل يتعداه إلى استعادة وجه سوريا المشرق ودورها ورسالتها الحضاريين اللذين سلبا منها نصف قرن من الزمان، ولتتبوأ سريعاً موقعها ومكانتها التاريخيين.

غير أننا ندرك أن ثمة فرق بين مفاهيم (التنمية، والإعمار، وإعادة الإعمار) فالسوريون يتطلعون إلى عودتهم إلى مساكنهم وقراهم التي هُجروا منها، وعودة الخدمات الأساسية من ماء وكهرباء وعناية صحية، ولو ضمن الحد الأدنى المقبول إنسانياً، أما المدركون للأمور فيعلمون أن إعادة الإعمار ما هو إلا اللبنة الأولى لتتبعها عملية الإعمار ولتتداخل معها والعودة إلى مسار التنمية الشاملة بمفهومها العلمي الاقتصادي، وصولاً إلى تحقيق زيادات فعلية في معدلات النمو.



الفصل الأول: المهام المطلوبة من الحكومة في اليوم الأول:

إن جدول أعمال الحكومة في جلستها الأولى يشكل علامة فارقة في رسم ملامح سوريا الجديدة، ويضع على عاتقها مسؤوليات جسام تتطلب منها أن تكون استثنائية بكل المقاييس، لتواكب متطلبات المرحلة وأهدافها وتوجهاتها وممارساتها وتحقق ما هو معول عليها بحرفية عالية ومهنية مميزة نظراً للظروف الاستثنائية، وللوقوف على صياغة الأولويات الملحة التي يجب أن تدرج في أولويات مهام الحكومة في الجانب العقاري، لا بد لنا من تحديد ما يلي:

أولاً: العوامل المؤثرة في إعادة الإعمار:

- استقرار الوضع الأمني في البلاد.
- تعبئة الموارد المتاحة ووضعها تحت تصرف صنّاع القرار.
- تحديد الأولويات على مستوى القطاعات، وعلى مستوى المشروع ضمن القطاع الواحد.
- تخصيص الموارد المادية بما يتفق مع سلم الأولويات.
- سرعة تسوية ما قد ينشأ من تقاطع حول نمط تخصيص الموارد.
- توفير السيولة النقدية المحلية وبالعملة الأجنبية.

ثانياً: تحديد مراحل تنفيذ خطة إعادة الإعمار:

- إزالة المخلفات والأنقاض.
- حصر الخسائر وإعداد تقارير تفصيلية عن حجمها ونوعها وتوزعها.
- إعداد قوائم بخيارات وأولويات إعادة التأهيل والترميم.
- انتقاء أفضل البدائل بما يفسح المجال للإبداع والاستخدام الأمثل للموارد
- التخطيط المتقدم والمتابعة وفق تقنيات تخطيط الكلفة والتقييم وما يسمى بـ (CPA- Cost Planning and Appraisal)

- التوكيد النوعي والاختبار الشامل لجميع الأعمال وتوثيق أي انحراف عن الممارسات الهندسية النمطية ليتسنى تصحيح الحالة عند توفر الموارد المناسبة.
- تطبيق معايير السلامة ذات الصلة وتوثيق ما يخالفها بما تقتضيه الحاجة أحياناً.
- إعداد تقارير متابعة التنفيذ أسبوعية.

ثالثاً: تحديد معوقات إعادة الإعمار؛

- العقوبات المفروضة على الاقتصاد السوري من الخارج.
- توفير النقد الأجنبي اللازم للتمويل واستيراد قطع الغيار اللازمة.
- تأمين المواد الأولية والآلات والمعدات اللازمة لعملية البناء.
- تأمين الأراضي المناسبة اللازمة لإقامة مشروعات جديدة.
- تنظيم وتأهيل مناطق السكن العشوائي والتي تشكل نسبة سكانها (٢٢,٥ %) من عدد السكان.

رابعاً: تحديد معالم الخطة على المدى القصير؛

- التركيز على تأهيل القطاعات الخدمية (ماء، مجاري، كهرباء، مشتقات نفطية، خدمات صحية) إلى الحد الأدنى الذي يلبي الاحتياجات الملحة والأنية لهذه الخدمات.
- تخصيص ما لا يقل عن ثلثي الموازنة السنوية للدولة لهذا الغرض وللفترة (٢٠١٣ - ٢٠١٨).
- تبني مركزية التخطيط والتنفيذ وحسب القطاعات.
- حشد الجهد الهندسي الوطني لهذه المهمة وللفترة المطلوبة.
- تحديد الأولويات على مستوى القطاعات ونقترح أن تكون كالتالي: الإسكان، الصحة، الكهرباء، الماء، الصرف الصحي.
- شمول إعمار مكونات كل قطاع في عموم سوريا مع عدم إعطاء أولوية لمنطقة على حساب أخرى.
- تكليف الوزارات المركزية بتنفيذ إعمار القطاعات التي تقع ضمن مسؤولياتها، ومنح كل منها الدعم المالي واللوجستي وحسب الأولويات.
- تستند حملة الإعمار في كل وزارة على إعداد الخطة التفصيلية ومن ثم تقسيمها إلى مشاريع تنفذ بالتوازي والتداخل والتنسيق.
- تشجيع تأسيس بيوت خبرة سوريا في التصميم والبناء والتشييد.
- تولي بيوت خبرة سوريا إعداد قوائم ومواصفات المعدات والمكونات التي يتوجب شراؤها من الخارج على أن يتم تنظيم قوائم كل قطاع دفعة واحدة.
- إعلان مناقصات من قبل كل وزارة لشراء المعدات والمكونات من المنشأ الأجنبي شريطة وصولها ضمن الجدول الزمني المعتمد للتنفيذ مركزياً.
- السماح للكوادر العلمية والهندسية والتقنية العاملة ضمن مؤسسات الدولة بالانتقال للعمل ضمن مشاريع إعادة الإعمار وحسب رغباتهم وللمدة المخططة للتنفيذ.
- منح العاملين في مشاريع الإعمار حوافز مالية مجزية إضافة لرواتبهم ومخصصاتهم التي يتقاضونها في مواقع عملهم الأصلية.
- استقطاب الخبرة الأجنبية كلما تطلبت الضرورة، ذلك مع عدم السماح لها بالسيطرة على أو التدخل في شؤون التخطيط والتنفيذ حيث يجب أن يبقى ذلك حكراً على الملاكات الوطنية.

خامساً: الإجراءات الحكومية الواجب اتخاذها في المجال العقاري؛

١. إحدات وزارة متخصصة لإعادة الإعمار، ولتكن (وزارة الإسكان والتعمير) بهيكلية جديدة تتناسب مع الدور والمهام الملقاة على عاتقها في هذه المرحلة، وتتضوي تحت جناحها جميع الشركات والمؤسسات العامة القائمة التي تعمل في مجال الإنشاء والإسكان والتعمير، في سبيل توحيد جهودها وتحقيق التكامل والتنسيق فيما بينها، وهي:

- المؤسسة العامة للإسكان.
- الشركة العامة للبناء والتعمير.
- مؤسسة تنفيذ الإنشاءات العسكرية.
- الشركة العامة للطرق والجسور.
- مؤسسة الإسكان العسكرية.
- الشركة العامة لأعمال الكهرباء والاتصالات.
- الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية.
- الشركة العامة للدراسات المائية.
- الشركة العامة للمشاريع المائية.
- المؤسسة العامة لمياه الشرب والصرف الصحي.
- الهيئة العامة للتخطيط الإقليمي.
- الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.
- هيئة الإشراف على التمويل العقاري.

٢. تكليف المكتب المركزي للإحصاء للاستنفار لمهمة تنفيذ مسح شامل، يقوم بحصر الأضرار وتقديرها وفق نماذج استمارات موحدة ومفصلة، وتحديد الاحتياجات العاجلة والإسعافية منها، والتفريق بين الممكن ترميمه وإصلاحه، أو الذي يحتاج إلى البناء من جديد، وتم اختيار المكتب المركزي للإحصاء لتنفيذ عملية المسح والحصر لكونه يمتلك مديريات قائمة بكوادرها ومستلزماتها في كل المحافظات، كما يتوفر لديه الإطار الإحصائي اللازم لحصر المساكن والمنشآت وله خبرة عريقة في مجال المسوح والأبحاث والدراسات والتعدادات.

٣. فتح باب استيراد جميع مواد البناء غير المتوفرة محلياً من الدول الصديقة وبدون رسوم جمركية وإعفاؤها من مختلف أنواع الضرائب لمدة خمس سنوات حتى اكتمال خطة إعادة الإعمار، ويفضل أن يكون الاستيراد عن طريق المؤسسة العامة للتجارة الخارجية وبدون عمولة للمؤسسة منعاً للاحتكارات والمضاربة بالأسعار.

٤. دعوة جميع الشركات العربية والأجنبية المتخصصة في النشاط العقاري وتمتلك الخبرات والرغبة، بالإضافة إلى المستثمرين والمطورين العقاريين للمشاركة في وضع دراساتهم اللازمة وتهيئة دخولهم في عملية تنفيذ ضواحي ووحدات سكنية جديدة أو في عملية الإعمار ككل.

٥. وضع خطة محكمة لإيواء الأسر التي فقدت مساكنها ولا تملك بدائل عنها، بعد أن يجري حصرهم وتحديد أعدادهم، ويمكن تأمين إيواءهم بصورة مؤقتة لحين بناء مساكنهم الجديدة بالطرق التالية:

- الاستفادة من المساكن التي تبنيها مؤسسات وشركات القطاع العام (المؤسسة العامة للإسكان، الإسكان العسكري، الإنشاءات العسكرية..) ومنها ما يسمى بمشاريع السكن الشبائي الموجودة في معظم المحافظات ومساكن المدن العمالية مثال (مدينة عدرا العمالية في ريف دمشق) التي لم تسلم لأصحابها بعد، وتأجيل تسليمها لأصحابها الحقيقيين، بحيث توضع تحت تصرف الحكومة بغرض عملية الإيواء، ويجب أن يتم ذلك بموجب عقد إيجار، وبرسم إيجار رمزي يصب في صالح صندوق الإعمار، ويحدد في عقد الإيجار المدة الزمنية القابلة للتجديد، وذلك لتلافي الإشكالات القانونية التي قد تنشأ مستقبلاً.



- الاستفادة من الشقق الخالية وغير المشغولة التي يرغب أصحابها بتأجيرها بموجب عقود إيجار محددة المدة.
- الاستفادة من المساكن التي سيهجرها أزام النظام وخاصة الموجودة في مراكز المدن والمحافظات الرئيسية، وأهمها دمشق وريفها، وتقدم أيضاً بموجب عقود إيجار.
- الاستفادة من المساكن العسكرية المتوفرة بشكل كبير وموزعة على شكل جزر منتشرة في معظم المدن، ففي دمشق مثلاً هناك ضواحي عديدة من هذا النوع منها: (مساكن الديماس، الصبورة، السومرية، الحرس الجمهوري، العرين، جنود الأسد، حرستا، المعظمية، دمر الشرقية، المزة، القטיפية، الفردوس..).
- صرف بدل إيجار مناسب للأسر التي ترغب بتأمين نفسها واستئجار مساكن لها بصورة فردية.
- تسهيل الإقراض للمتخصصين في شقق قائمة على الهيكل من المنتسبين للجمعيات التعاونية السكنية للقيام بإكسائها بشكل إفرادي والتي تشكل نسبة لا بأس بها من المساكن المتوفرة والتي هي قيد الإكساء.
- 6. تخصيص مقاسم (أراضي شاغرة) لتوزيعها بصورة مجانية أو بأسعار مدعومة على الأسر التي يمكن أن تتولى بنفسها عملية البناء والإكساء على نفقتها الخاصة، ولا سيما في القرى والأرياف.
- 7. مصادرة الأراضي التي استولى أو امتلكها رموز النظام وشركاتهم بصورة غير شرعية مثل: (رامي مخلوف وأخوته، حافظ مخلوف، ذو الهمة شاليش، محمد حمشو..) ووضعها بوصاية وتصرف الدولة سوريا وهي متوزعة في أهم المناطق مثل: (الديماس، جديدة يابوس، الصبورة، ميسلون، التل.. الخ).
- 8. وضع خطة تفصيلية تبين حجم وأنواع مصادر التمويل المتوقعة والمحتملة لبرنامج إعادة الإعمار (وفق توزيعات الجدول رقم (1))، وفي ضوء الإمكانيات المتاحة والموارد المتوقعة الحصول عليها، مما يمكن من تحديد مبالغ الإعانات التي ستقدم للأسر لتباشر بترميم مساكنها المتضررة جزئياً، مع الأخذ بعين الاعتبار مقدرة وإمكانيات مساهمات هذه الأسر بجزء من تكلفة الترميم.



الفصل الثاني: خطة العمل المقترحة للفترة قصيرة الأجل

(المرحلة الإسعافية وتمتد حتى ستة أشهر):

وتهدف هذه المرحلة إلى تذليل العقبات الأساسية التي تعصف بحياة المواطنين والتخفيف من المعاناة التي لحقت بهم ولا سيما المواضيع المتعلقة بالأمن والغذاء والسكن والعمل، ولا تلتزم هذه المرحلة بإيجاد حلول جذرية للمشكلات الأساسية بل تقديم حلول إسعافية ولو بالحد الأدنى لتجاوز حدة التأثيرات الكارثية التي خلفتها الأزمة والتأسيس لمرحلة الاستقرار وعملية البناء والإعمار الحقيقية:

1. وضع خطة تفصيلية لمراحل إعادة الإعمار في ضوء المسح العام الذي يفترض أن ينفذه المكتب المركزي للإحصاء لتقييم الواقع وحصر الأضرار والاحتياجات على مستوى القرى والمناطق والمدن والمباشرة بالعمل فوراً، وتأمين مستلزمات نجاح الخطة وتذليل كل المشاكل التي يمكن أن تعترضها أو تؤخر تنفيذها، وذلك للإسراع بعودة المهجرين إلى أماكن استقرارهم وسكنهم، والهدف من الخطة:
 - وضع خارطة طريق (جدول زمني) ورؤية واضحة لتفاصيل المشروع.
 - تسريع وتيرة العمل والإعمار.
 - استخدامها كأداة لاستقطاب التمويل اللازم لنجاحها.
 - ضمان تسلسل سلس للأعمال.
2. تأسيس مكتب أو غرفة عمليات ومتابعة لمشروع إعادة الإعمار لدى رئاسة مجلس الوزراء للمساعدة في إيجاد الحلول العاجلة، وتذليل أي عقبة تقف في وجه مشروع إعادة الإعمار، وتكون على اتصال برئيس الحكومة مباشرة وتمتلك الصلاحيات الكافية للتدخل ولنجاح مهمتها.
3. إعطاء الأولوية في مساعدة أصحاب المحلات التجارية والحرفية والصناعية.. الخ، التي تهدمت أو تضررت على إعادة فتحها بصورة عاجلة لخلق فرص عمل وضمن عدم تزايد أعداد العاطلين عن العمل عن طريق تقديم قروض بشروط ميسرة معفاة من الفوائد، مع فترة سماح معقولة للتسديد.
4. وضع خطة مخصصة ضمن خطة إعادة الإعمار للمباشرة الفورية في إعادة تأهيل البنى التحتية والمنشآت العامة المخربة أو المهدمة.
5. إعلان مناطق التجمعات العشوائية والتي بنيت على أراضي متميزة الموقع وغالبيتها أراضي أملاك الدولة حظيت بها فئة خاصة هم مؤيدي النظام وأزلامه، (مثل: مزة ٨٦، عش الورور، حي الورود، حي الزهور،

- حي تشرين، مساكن المعضية، مساكن الديرماس.. الخ) والتي أقيمت في محيط مدينة دمشق والمدن الرئيسية وهي مناطق مخالفات جماعية، وبحث إمكانية طرحها وإعلانها كمناطق للتطوير العقاري وتنظيمها ووضع مخططات لها والتعويض على أصحاب الأراضي بشكل عادل.
٦. توفير الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية الجديدة وتقديمها بشكل مجاني من أراضي أملاك الدولة، ومنح تراخيص بنائها بالسرعة القصوى، كون موضوع تأمين الأراضي المناسبة تشكل أهم أسباب نجاح هذه المشروعات.
٧. إعادة هيكلة خاصة بقطاع الإنشاءات والشركات العاملة فيه (المؤسسة العامة للإسكان، الشركة العامة للإنشاءات، سوريا للشبكات، مؤسسة الإسكان العسكرية، شركة الطرق والجسور، هيئة التطوير العقاري..) وإحاقها بوزارة الإعمار (الإسكان) لزجها والاستفادة من إمكانياتها وخبراتها في عملية البناء والإعمار، ولضمان التنسيق فيما بينها وتوحيد جهودها.
٨. الإيعاز بإنجاز جميع المخططات التنظيمية المجمدة منذ عقود للمدن والبلدات، وذلك خلال مدة زمنية مناسبة، وإعطاء الأولوية للمناطق المتضررة.
٩. منح كل التسهيلات اللازمة لأصحاب المشاريع والمستثمرين في مجال صناعة مواد البناء لاستكمال مشاريعهم للحاجة إلى منتجاتهم من هذه المواد، وتشجيع المشاريع الجديدة منها ولا سيما الشركات العربية والصديقة.
١٠. إصدار قانون استملاك للأراضي جديد ويأتي في مقدمة الإصلاح التشريعي نظراً لأهميته في حياة المواطنين وضرورة إصلاحه فوراً للقيام بالمشروعات الإسكانية والعمرانية على أسس سليمة وعادلة.
١١. المباشرة الفورية في إزالة الأنقاض وآثار التلوث والأضرار البيئية بمختلف أشكالها التي حصلت نتيجة الأحداث وترحيل المخلفات والأنقاض، وحسن التخلص منها، وتسخير الإمكانيات والآليات اللازمة لهذه العملية.
١٢. وضع سياسة ضريبية تضمن إعفاء المشاريع السكنية والإنشائية والعقارية ومواد البناء من الضرائب والرسوم لمدة خمس سنوات (عمر الخطة)، كما تضمن إعادة توزيع الدخل والثروة لصالح الطبقة الوسطى والفقيرة من خلال إعادة هيكلة الضرائب المباشرة وغير المباشرة، وإعادة رسم كل الإجراءات الضريبية وتحقيق العدالة الضريبية بين المكلفين وإعادة النظر في إجراءات التكلفة وتقديم أفضل الخدمات للمكلفين تقنياً وفتحياً، وتخفيف الإجراءات الروتينية المتبعة في الدوائر المالية ورفع كفاءة عمليات التدقيق بهدف زيادة مستوى التزام المكلفين للحد من التهرب الضريبي وتخفيفه إلى أدنى حد ممكن.
١٣. استيراد الكهرباء من الدول المجاورة بصورة مبدئية لتغطية جزء من الطلب على الكهرباء وتنفيذ مشاريع الاستبدال والتجديد بهدف تخفيض الفاقد، أما على المدى المتوسط والبعيد يجب العمل على تأمين الطلب على الطاقة الكهربائية وتوفير الوقود اللازم لتشغيل محطات التوليد ونقل وتوزيع الكهرباء بالشروط الفنية العالمية.
١٤. اعتماد إستراتيجية جديدة للتمويل والاستثمار تستند إلى نظام توفير قروض رهنيات عقارية مع آجال استحقاق طويلة الأمد، وفوائد منخفضة بحيث يتم تأمين بيع للمساكن قبل الإنشاء، أو نظام الإقراض المزدوج الذي يعتمد معدل الفائدة الحقيقية ومعدل زيادة الأجور) والمساواة بين الفائدة الاسمية مع الزيادة بالدفعات وبالتالي ستكون ثابتة على دخل المقترضين على عكس نظام البنوك الذي يفرض دفعات ثابتة طول فترة الاستحقاق، وتبقى المساكن هي الضمان حتى انتهاء السداد، على أن تحدد مساحة المساكن أو الشقق ما بين (٨٠ - ١٢٠) م^٢.
١٥. يجب أن تجري كل هذه المهام في وقت واحد وضمن جدول زمني يضمن الاستفادة من الوقت ويراعي تسلسل العمليات وانسيابيتها وعدم تضاربها.



الفصل الثالث: خطة العمل المقترحة للفترة متوسطة الأجل وتمتد حتى (سنتين)

مع مطلع هذه المرحلة يكون قد تم معالجة معظم الجراح النازفة وعملنا على التخفيف من حدة الآثار الأليمة، وبدأت ترسم ملامح التخطيط العلمي، بعد أن تكون قد جرت بعون الله التهيئة لانتخابات رئاسية وتشكلت معها حكومة للبلاد، وبالتالي نكون قد بدأنا بالانتقال في هذه المرحلة من الطرف الاستثنائي والإسعافي إلى مرحلة العمل العلمي المنهج والمؤسسي للدولة، ولا بد في البداية من تحليل الوضع الراهن للسوق العقاري في سوريا والوقوف على أوجه الاختلال الموجودة وهي:

أولاً: واقع السوق العقاري في سوريا:

إن الأرض المعمورة (وكذلك القابلة للإعمار) مورد محدود في سوريا لأسباب مناخية ومائية وتضاريسية وأسباب تتعلق بطبيعة الأرض (رملية، صخرية، غابات، أرض مغمورة بالماء.. إلخ). ففي العام (٢٠١٠) بلغت مساحة الأرض المعمورة (٦٢٤٦٠) كم^٢، وهي لا تمثل سوى (٧,٢٣٪) من مجموع مساحة القطر البالغة (١٨٥١٨٠) كم^٢، وقد توزعت الأرض المعمورة بين مستثمرة للزراعة (سقي، بعل، سبات للراحة) بنسبة (٩٠٪) تقريباً، و(١٠٪) مباني ومنشآت ومرافق وطرق عامة، لهذا، ولكون مورد الأرض المعمورة في سوريا محدوداً فإن التنافس يشد عليه، وستشدد وتيرة التنافس خلال العقدين القادمين مع ازدياد الضغوط السكانية.

إن مسألة أسعار العقارات تحكمها معايير اقتصادية عديدة ومتشعبة، فارتفاع أسعارها يسبب ضرراً بمصالح المستثمرين أولاً قبل مصالح المستهلكين، ويدخل الاستثمارات العقارية في ركود يتبعه إجماع من المستثمرين العقاريين للاستثمار وتطوير المشاريع العقارية، مما عزز الفجوة بين العرض والطلب وترك أثراً سلبية على الاقتصاد العام، ومن هنا يمكن اختصار أسباب الارتفاع في أسعار العقارات بما يلي:

- الفجوة الموجودة لمصالح الحاجة إلى توفير وحدات سكنية جديدة تستوعب الطلب المتنامي عليها ولا سيما مع ارتفاع معدلات النمو السكاني الموجود حالياً (٤,٢٪).
- ارتفاع أسعار الأراضي السكنية التي شهدت طلباً كبيراً بسبب الطلب الكبير على الوحدات السكنية ولاسيما الأراضي القابلة للبناء والقريبة من المناطق المخدمة والتي تعتبر محدودة أصلاً.
- عدم إنجاز التخطيط الإقليمي للمحافظات.
- ضعف آليات التمويل العقاري للمشتريين وإجماع البنوك عن الإقراض أو تحجيم قيمة القرض عنصران

مهمان في عدم تمكن المواطن من امتلاك مسكن، فالمصارف لا توفر المبلغ الكافي لشراء المسكن، مما يشكل قيداً يحول دون الإقبال على شراء العقارات الأمر الذي سيؤثر في الطلب، إضافة إلى عدم تمكن المصارف من منح قروض لمن لديهم قروض سابقة قبل تصفية القروض القديمة.

- تؤثر معدلات البطالة وارتفاع أسعار المعيشة وانخفاض مستوى الدخل تأثيراً سلبياً في توافر السيولة في أيدي الناس مما يرتب على ذلك عدم مقدرتهم على الادخار وبالتالي عدم المقدرة على شراء العقارات.
- ارتفاع أسعار مواد البناء وعدم استقرارها بالإضافة إلى ارتفاع وأجور اليد العاملة التي تعمل في هذا القطاع والتي تشكل أكثر من (١٧٪) من حجم القوى العاملة في سوريا.

شهد السوق حراكاً وطلباً فعلياً على الأراضي الخام، ويؤدي تناقص المعروض من الأراضي الخام إلى ارتفاع الطلب على الأراضي السكنية، وفي الوقت ذاته شراء المطور العقاري للأراضي الخام بأسعار مرتفعة ينعكس على سعرها بعد تطويرها وطرحها ما يشكل عائقاً لكثير من المستفيدين.

إن مشكلة العقار في سوريا تتمثل بارتفاع أسعار الأراضي الصالحة للسكن بدرجة أساسية وتوجه السيولة الضخمة إلى سوق العقار والمضاربة فيه ولا سيما في الأزمات الاقتصادية، لاعتبار أنه استثمار أكثر أماناً وأكثر بعداً عن المخاطرة من جهة وعدم انتشار ثقافة الاستثمار في سوق الأوراق المالية وقلة الصناديق الاستثمارية التي يمكن أن تمتص السيولة الموجودة في السوق من جهة ثانية.

ويرى البعض أن الأراضي القابلة للبناء لا تزال سوقاً محتكرة تقتصر على أصحاب النفوذ والرأسمالية العسكرية وملوك الأراضي وبعض المضاربين مما يسهم في تحكمهم بأسعارها ويجعلها تزداد باضطراد، كما أن الإتجار بالعقارات شكلت أكثر الطرق سهولة لغاسلي الأموال مما أثر في لا معقولية أسعارها.

عدم وجود مخططات تنظيمية لضواحي ومدن جديدة مهيئة ومعدة لإنشاء تجمعات عمرانية جديدة أو توسع القائم منها مؤمنة من ناحية البنى التحتية اللازمة، وعدم قدرة الحكومة على مد القطاع التعاوني (الجمعيات السكنية) بالأراضي اللازمة لمشاريعها من جهة، وضعف الثقة بأداء ومصداقية هذه الجمعيات لدى المواطنين من جهة ثانية.

عدم إيجاد الحلول الناجمة لمشكلة السكن العشوائي في سوريا التي تشكل نحو (٤٠٪) من المساكن وهذه التجمعات تشكل عائقاً أمام توسع وتنظيم المدن الكبرى وخاصة دمشق وحلب.

ثانياً: اتجاه خطة العمل في هذه المرحلة:

١. وضع خطة متوازنة مع عملية البناء والإعمار لإعادة زراعة ما دمر أو حرق أو خرب من الثروة الحراجية والشجرية والزراعية.
٢. الاستمرار في عملية تأهيل شبكات مياه الشرب والإمداد المتوازن لمياه الشرب ما بين الريف والمدينة والحفاظ على مصادر مياه الشرب كمأ ونوعاً لضمان استدامتها.
٣. متابعة تنفيذ خطة إعادة تأهيل شبكات الكهرباء والهاتف وإصلاح منظومة الصرف الصحي.
٤. متابعة تنفيذ خطة إعادة تأهيل الشبكة الطرقية وصيانة ما تضرر منها إضافة إلى الجسور والمعابر والأنفاق.
٥. متابعة تنفيذ خطة إعادة تأهيل المناطق والمدن والقلاع والأسواق التاريخية والأثرية وإصلاح ما تخرّب منها.
٦. متابعة تنفيذ خطة ترميم المشايخ والمدارس والمنشآت التعليمية وبناء ما تخرّب منها وتأمين مستلزماتها.
٧. متابعة تنفيذ خطة لترميم المساجد ودور العبادة والمقابر وبناء ما هدم أو تخرّب منها وتأمين مستلزماتها.
٨. تسهيل استيراد المواد اللازمة لعملية تأهيل البنية التحتية كالكهرباء والاتصالات والمياه والصرف الصحي (محطات تحويل، أنابيب، قساطل، محركات، آليات، مضخات، رافعات..).



الفصل الرابع: خطة العمل المقترحة للفترة طويلة المدى وتمتد حتى خمس سنوات

تأتي هذه المرحلة امتداداً واستكمالاً لما تم إنجازه في المراحل السابقة ولا تتفصل عنها، وتعتمد على وضوح الأهداف والاستراتيجيات والسياسات المناسبة لتنفيذها في مختلف المجالات، وتفترض خطة العمل هنا الوصول إلى إزالة كل آثار العدوان التي لحقت بالبشر والحجر والشجر، شعباً واقتصاداً ومقدرات للوصول إلى تمكين الحكومة من الوفاء بتعهداتها للوصول إلى قناعة راسخة لدى كل المواطنين بأن الدولة بنت ركائزها وبدأت تؤتي ثمارها وتطوي صفحة ماضٍ مريع بكل سوداويته ومأساه، وستعمل الخطة على تحقيق ما يلي:

١- القطاع الصحي:

يعتبر القطاع الصحي من أهم القطاعات التي تمس حياة الإنسان ووجوده، وقد كان هذا القطاع من الأهداف الحيوية التي لاحقها العبث والدمار، وقد دلت التقديرات الصحية لأهم المؤشرات على أن (٦٧٪) من المنشآت الصحية قد تضررت بنسب متراوحة، وأن (٢٩٪) من هذه المنشآت خرجت من الخدمة نهائياً، حيث يبلغ عدد الأسرة الإجمالي للمشاي في العاملة قبل الأزمة نحو (٢٣٨٣٥) سرير، خرج من الخدمة منها قرابة (٦٥٠٠) سرير، كما تعطل نحو (٢٢٠) سيارة إسعاف بصورة كلية وذلك من أصل (٦٧٨) سيارة، أي ما نسبته (٤٧٪)، أما بالنسبة لمعامل الدواء التي كانت تغطي نحو (٨٠٪) من حاجة سوريا من الدواء فقد تضررت المصانع المنتجة وتوقف منها كلياً أو جزئياً، حدود (٢٢٪) والتي يقع معظمها في محافظات حلب وحمص وريف دمشق.

ونستطيع تلخيص تحديات القطاع الصحي للمرحلة القادمة بما يلي:

- تنامي الاحتياجات وازدياد الطلب على الخدمات الصحية: حيث خلفت الأزمة مآسي إنسانية يصعب حصرها سواء من حيث الإعاقات أو بتر الأعضاء أو الكسور والأمراض والأوبئة، فعلى سبيل المثال تم رصد نحو (١٤٢) إصابة سكر أطفال في مدينة يبرود النائرة لوحدها والتي يقدر عدد سكانها بنحو /٢٠٠٠٠/ نسمة، عدا الأمراض النفسية.
- تزايد الضجوة بين الموارد وكلفة الخدمات الصحية: لقد ارتفعت كلفة تقديم الخدمات الصحية ارتفاعاً مذهلاً على نتيجة فقدان العملة السورية لأكثر من (٦٥٪) من قيمتها قياساً بالعملات الأخرى وضعف القوة الشرائية وارتفاع كلفة التكنولوجيا الطبية والمواد التشخيصية والعلاجية والأدوية وصعوبة تأمين المواد الطبية وندرة وجودها.
- الضعف الهيكلي والوظيفي للنظام الصحي: في ظل هذه الظروف الصعبة يمثل الاستخدام الأمثل للموارد المتاحة حجر الزاوية في المواءمة بين تنامي الاحتياجات ومحدودية الموارد، إلا أن الضعف الهيكلي والوظيفي للنظام الصحي وتحكم السلطة بمقدراتها وتوجيهها وتوزيعها جعلها وسيلة عقابية تستثمر في التضيق على المناطق النائرة بدلاً من أن تكون حاجة حياتية اضطرارية.



٢- قطاع دور العبادة :

استهدف هذا القطاع بشكل مباشر ومثل الاستهتار بمكانته وقد استهت سمة هذه المرحلة القاتمة من تاريخ السوريين، فجرى العبث بها وتدميرها وتدنيسها كوسيلة لثني الشعب النائر عن هدفه وتقدر نسبة دور العبادة المتضررة كلياً أو جزئياً من مساجد وعدد محدود من الكنائس نحو (١٩٪)، وقدّر عدد المساجد المتضررة نحو (٧٤٠) مسجداً، ودمر نحو (١٥٢) مسجداً تدميراً كاملاً.

ولهذا القطاع أهمية خاصة للدور الذي يلعبه في تعزيز القيم الحضارية والأخلاقية وزيادة اللحمة الوطنية وتكريس قيم المواطنة والانتماء والهوية الثقافية.

٣- القطاع السكني والعقاري :

لا توجد تقديرات رسمية لعدد المساكن المتضررة جراء الأحداث، وتختلف التقديرات غير الرسمية في ذلك، ولكن معظمها يتفق على أن عدد المساكن المهتمة بشكل كامل قد تجاوزت (٣٠٠) ألف مسكن، والمتضررة بشكل جزئي (٤٥٠) ألف مسكن، الأمر الذي يجعل الأولوية والأهمية تكمن في إعادة تأهيل هذا القطاع الهام لحيويته، ويمكن إعادة تنظيم هذه المناطق على أسس اجتماعية سليمة وعلى أسس عقارية جديدة كلياً غير مرتبطة بالواقع التنظيمي السابق، بدلاً من إعادتها إلى ما كانت عليه قبل الأزمة لأن ما كانت عليه شكلاً سبباً للأزمة.

ولا شك في أن البداية ستكون من خلال تأهيل البنى التحتية التي تعرضت للتدمير (الماء والكهرباء والصرف الصحي والهاتف.. الخ)، أما بالنسبة لمن تضررت مساكنهم فيمكن تقسيم هذه الفئة من المساكن إلى نوعين:

أ. المساكن التي هدمت بشكل كامل ولا يمكن لأصحابها العودة إلى مساكنهم بأي حال من الأحوال ولا بد للحكومة من تأمين مراكز إيواء لهؤلاء السكان، وأن تضع الحكومة في اعتبارها أن هذه المراكز طويلة الأمد نسبياً لحين حل مشكلة الإسكان بسرعة قصوى، وأن يتم دعم هذه المراكز بالمستلزمات الضرورية للحياة الكريمة.

ب. المساكن التي تعرضت للضرر ولم تهدم بشكل كامل فتقدر الإصلاحات بحسب حجم الضرر ويمكن إصلاح هذا الضرر ولكن بشكل مؤقت وخاصة في مناطق السكن العشوائي، وذلك بشكل إسهام في توفير المسكن لهؤلاء المتضررين تمهيداً لإزالة هذه المناطق في مراحل قادمة وتحويلها إلى مدن سكنية حديثة تؤمن العيش الكريم.

أما بالنسبة للمناطق المنظمة فلا بد من إعادة المساكن المتضررة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر بتظافر الجهود بين الحكومة وأصحاب المساكن من خلال منح الدولة تسهيلات بالنسبة لمواد البناء وتأمين اليد العاملة المتخصصة في هذا الموضوع، وتسهيل منح القروض اللازمة لعملية التأهيل.



ولا بد أن تساهم الحكومة في خفض أسعار مواد البناء من خلال منحها التسهيلات الجمركية والإعفاءات المالية والضريبية، ولا بد من مساعدة متعهدي البناء، ومتعهدي نقل مواد البناء من الضرائب والرسوم على أعمالهم هذه مع تشديد المراقبة على هذه الفئة لكي لا تتحول إلى تجار أزمات يقومون باستغلال المواطنين في تأمين مستلزماتهم، وأن منح هذه القروض إنما هو إعادة تكريس لفكرة العشوائيات ويؤدي إلى إشادة مناطق جديدة من السكن العشوائي الذي يشكل مشكلة بحد ذاته، وهنا بدلاً من أن نمنح قروض لمسكن عشوائي لا بد من إزالته في يوم من الأيام يفترض أن يتم حل هذه المشكلة بسرعة من خلال تنظيم أراضي مناطق السكن العشوائي وبناء ضواحي أو مناطق منظمة مكانها، اعتماداً على الأسس التالية:

١. اعتماد مخططات تنظيمية جاهزة وكانت معطلة في السابق.
 ٢. اعتماد البناء العمودي (الأبراج) بدلاً من الأفقي.
 ٣. الاعتماد على شركات خليجية أو تركية تمتلك الخبرة والملاءة والسرعة والآليات في بناء الضواحي والمدن.
- وهناك من يعتقد بأنه ثمة مشكلة في إثبات الملكية في المناطق العشوائية، ولكن حلها بسيط ومناخ من خلال تعديل فوري لقانون الاستملاك يكون عادلاً وعملياً بحيث يحافظ على كل الحقوق.

٤- خطة قطاع الإسكان للسنوات (٢٠١٤ - ٢٠١٩):

١. بناء وترميم المساكن المتضررة جراء الأزمة.
 ٢. تلبية الاحتياجات الإسكانية اللازمة، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما ونوعاً.
 ٣. استكمال هيكله قطاع الإسكان لتوفير إدارة فاعلة له.
 ٤. معالجة بعض مناطق السكن العشوائي ضمن خطة إعادة الإعمار.
 ٥. تحسين جودة المنتج الإسكاني وتشجيع استخدامات الطاقات البديلة.
 ٦. تعزيز دور القطاع الخاص ونشر مفهوم الإسكان الاجتماعي.
- وقد تم تقدير الاحتياج السكني في الخطة بـ /١١٨٠/ ألف وحدة سكنية، وفقاً لما يلي:
- /٣٠٠/ ألف وحدة سكنية (بناء بدل مساكن مهدمة).



- /٥٢٠/ ألف وحدة سكنية (الطلب الناتج عن النمو السكاني).
 - /٤٠/ ألف وحدة سكنية (احتياطي غير ملحوظ بنسبة ٨٪ من الطلب الناتج عن النمو السكاني).
 - /٣٢٠/ ألف وحدة سكنية (الإحلال بنسبة ١,٥ ٪).
 - ويتم تلبية الاحتياج الإسكاني البالغ /١١٨٠/ ألف وحدة سكنية وفقاً لما يلي:
 - /٣٠٠/ ألف وحدة سكنية: قيد الإكساء بنهاية ٢٠١٥.
 - /٨٠/ ألف وحدة سكنية: إشغال ما نسبته ١,٥ ٪ سنوياً من إجمالي المساكن الشاغرة والبالغة /٣٩٤/ ألف وحدة سكنية.
 - /٨٠٠/ ألف وحدة سكنية: بناء وحدات سكنية جديدة.
- وسيتم تنفيذ الخطة من خلال نشاط القطاعات الثلاثة.
- القطاع العام: ١٥ ٪.
 - القطاع التعاوني: ١٠ ٪.
 - القطاع الخاص: ٧٥ ٪.
- وتقدر مساحة الأراضي المعدة للبناء اللازمة لتنفيذ الاحتياج الإسكاني المستقبلي بـ /١٥٣١٣/ هكتار.

السياسات التي تحقق الأهداف:

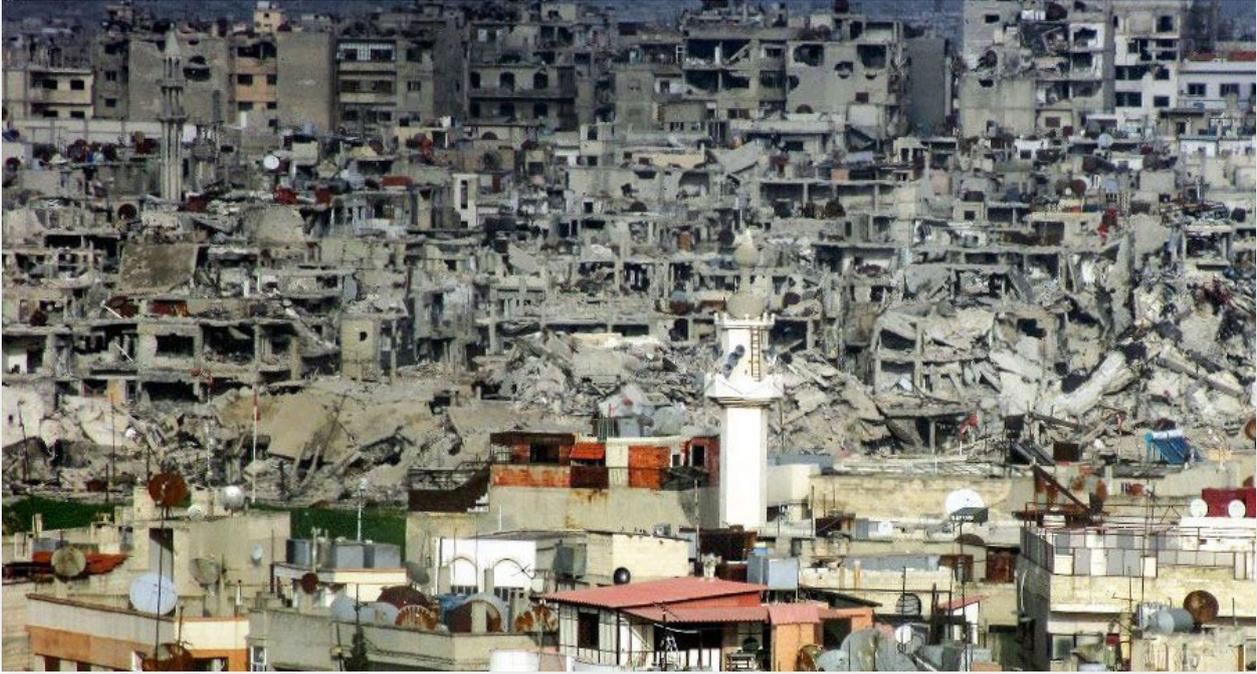
- تطوير عمل الشركات والمؤسسات الإنشائية العاملة في هذا المجال مثل المؤسسة العامة للإسكان والتوسع بمشاريعها.
- إعادة النظر بالإطار القانوني لعمل القطاع التعاوني السكني وصولاً لدور أكثر تنظيمياً.
- إشراك القطاع الخاص يمكن من توفير جزء من مخصصات الموازنة العامة لهذا القطاع.
- نشر مفهوم الإسكان الاجتماعي وتحفيز القطاع الخاص على المساهمة الجادة بتأمين هذا النوع من السكن إلى جانب القطاعين العام والتعاوني.



- توفير التمويل الرخيص للتكاليف للشرائح المتوسطة والمحدودة الدخل.
- تطوير قوانين الاستملاك وآليات إعداد وإصدار المخططات التنظيمية وتوسيع قاعدة المشاركة بها.
- التشجيع على استخدام الصيغ المختلفة من الحيازة السكنية (الحيازة بالإيجار، الإيجار المنتهي بالتمليك، الإيجار التمويلي، حق الانتفاع...)، وإعادة النظر بالمنظومة الضريبية على العقارات (بيع، تداول، رسوم سنوية...) .
- تطوير القوانين والتشريعات التي تخدم القطاع الخاص من ناحية التمويل والاستثمار (قانون التطوير والاستثمار العقاري...) .
- الحد من توسع مناطق السكن العشوائي /كحل وقائي/.
- البدء بمعالجة مناطق السكن العشوائي، (ما يعادل ٥٠ ٪ من حجم هذه المناطق خلال سنوات الخطة) وإشراك القطاع العام (المؤسسة العامة للإسكان + الوحدات الإدارية + البلديات) في مشاريع محددة.
- تشجيع استخدام التقنيات الحديثة في صناعة البناء والتشييد.

البرامج التي تحقق السياسات:

١. التوسع بمشاريع الشركات الإنشائية منها المؤسسة العامة للإسكان لتقتصر في هذه المرحلة على الإسكان الاجتماعي.
٢. تشجيع المطورين العقاريين على بناء المساكن وطرحها بصيغة الحيازة المختلفة.
٣. إنجاز الدراسات التفصيلية للمخططات التنظيمية.
٤. تفعيل العمل بالقانون رقم /٢٣/ لعام ٢٠٠٨ الخاص بمعالجة موضوع الملكيات العقارية في مناطق السكن العشوائي وقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨.
٥. إجراء مسوحات اجتماعية تفصيلية ومعقدة للمناطق المتضررة المراد البدء بإعمارها وفق برنامج زمني محدد ومعلن.
٦. تحديد طرق معالجة مناطق السكن العشوائي بما يتناسب مع كل منطقة (إعلان مشاريع تطوير عقاري، التعاون مع المؤسسة العامة للإسكان أو مع الجهات الحكومية القادرة على العمل بهذا المجال) .



٧. تحديد برنامج زمني منظم للعمل في خطة الإعمار بداية من إجراء المسوحات وحتى البدء بتنفيذ المشاريع.
٨. التشجيع على مراعاة استخدام الطاقات المتجددة، وأنظمة العزل الحراري، بهدف تحسين كفاءة الطاقة في الأبنية.

التكاليف التقديرية للمشروع:

لقد تم تقدير تكاليف إعادة الإعمار لأعمال البناء من الناحية الإنشائية والإكساء أو الترميم، وتم استبعاد الخسائر في موضوع المستلزمات أو الآلات أو المفروشات والأثاث، ما عدا القطاع الصحي.

أ. بالنسبة لتشييد مساكن جديدة بدلاً عن المساكن المهدامة:

١. ترحيل الأنقاض على نفقة الوحدة الإدارية (بلدية).
٢. يعفى بناء المسكن الجديد الذي سيشيد مكان مسكن سابق من رسوم التراخيص والمخططات ورسوم نقابة المهندسين ورسوم البلديات.
٣. تقدير تكلفة بناء المساكن الجديدة وفق ما يلي:

- تكلفة بناء المتر الطابقي \times مساحة المسكن الواحد (متوسط مساحة ٢١٠٠م^٢) \times عدد المساكن.

$$١٧٠٥٠ \text{ ل.س} \times ١٠٠ \times ٢ \times ٣٠٠٠٠٠٠ \text{ مسكن متهدم} = ٦٣٩٤ / \text{مليون دولار}.$$

ب. بالنسبة لترميم المساكن المهدامة:

- وهنا لا بد من تحديد أعداد المساكن المتضررة وفق توزيع نسب الأضرار التقديرية كما يلي:
- المساكن المتضررة بنسبة (١٥٪)، وتقدر بنحو (٢٠٪) من إجمالي عدد المساكن المتضررة أي (٩٠٠٠٠) مسكن.
- $$١٧٠٥٠ \text{ ل.س} \times ٢ \times ١٠٠ \times ١٥ (\%) \times ٩٠٠٠٠ \text{ مسكن} = ٢٨٨ / \text{مليون دولار}.$$
- المساكن المتضررة بنسبة (٢٥٪)، وتقدر بنحو (٢٠٪) من إجمالي عدد المساكن المتضررة أي (٩٠٠٠٠) مسكن.

٢ بلغ متوسط تكلفة بناء المتر المربع الطابقي عام ٢٠١٠ بحسب المجموعة الإحصائية /١٠٦٥٦/ ل.س، وتم تثقيف الرقم بحسب معدل انخفاض قيمة العملة السورية التي بلغت (٦٠٪) ليصبح متوسط تكلفة المتر المربع الطابقي اليوم /١٧٠٥٠/ ل.س

٣ احتسب معدل قيمة الدولار يساوي (٨٠) ل.س



- $17050 \text{ ل.س} \times 2 \text{ م} \times 100 \times (\%25) \times 90000 \text{ مسكن} = /480/ \text{ مليون دولار.}$
- المساكن المتضررة بنسبة (50%)، وتقدر بنحو (30%) من إجمالي عدد المساكن المتضررة أي (135000) مسكن.
 $17050 \text{ ل.س} \times 2 \text{ م} \times 100 \times (\%50) \times 135000 \text{ مسكن} = /1439/ \text{ مليون دولار.}$
 - المساكن المتضررة بنسبة (75%)، وتقدر بنحو (30%) من إجمالي عدد المساكن المتضررة أي (135000) مسكن.
 $17050 \text{ ل.س} \times 2 \text{ م} \times 100 \times (\%75) \times 135000 \text{ مسكن} = /2158/ \text{ مليون دولار.}$
- إجمالي تكلفة ترميم المساكن المتضررة = (4365) مليون دولار.**

ج. بالنسبة للقطاع الصحي:

- قدر عدد الأسر التي يتم تدميرها (6500) سرير، وباعتبار متوسط تكلفة السرير الواحد عالمياً (200000) دولار، فإن تكلفة المشايخ المتضررة = $6500 \times 200000 \text{ دولار} = /1200/ \text{ مليون دولار.}$
- يضاف إلى ذلك تكلفة سيارات الإسعاف المدمرة والبالغة /320/ سيارة إسعاف بتكلفة السيارة الواحدة المجهزة نحو (200000) دولار = $320 \text{ سيارة} \times 200000 \text{ دولار} = /64/ \text{ مليون دولار.}$
- كما يضاف تكلفة أضرار معامل الدواء التي تقدر أضرارها بنحو /25/ مليون دولار.
- إجمالي تكلفة أضرار القطاع الصحي = (1389) مليون دولار.**

د. بالنسبة لدور العبادة:

- قدر عدد المساجد المتضررة حوالي (740) مسجداً ودار عبادة، منها (152) مسجداً مهدم بالكامل، وباعتبار متوسط تكلفة بناء المتر المربع الطابق (17050) ل.س، فإن تكلفة بناء المساجد المهدمة (بمتوسط مساحة للمسجد الواحد 600 م²) = $17050 \times 600 \times 2 \text{ م} \times 152 / 100 = /20/ \text{ مليون دولار.}$
- يضاف إلى ذلك تكلفة ترميم المساجد المتضررة جزئياً والبالغة /588/ مسجداً، بنسبة أضرار وسطية (30%).
 $17050 \text{ ل.س} \times 2 \text{ م} \times 180 \times 588 \text{ مسجداً} / 100 = /22/ \text{ مليون دولار.}$
- إجمالي تكلفة أضرار دور العبادة = (43) مليون دولار، وذلك باستثناء موجودات هذه الدور.**

٥. بالنسبة للمدارس والمنشآت التعليمية:

قدر عدد المدارس والمنشآت التعليمية المتضررة حوالي (٤١٠) منشأة، منها (٦٢) منشأة هدمت بالكامل، وباعتبار متوسط تكلفة بناء المتر المربع الطابق (١٧٠٥٠) ل.س، فإن تكلفة بناء هذه المنشآت المهدامة (بمتوسط مساحة للمنشأة الواحدة ١٠٠٠ م^٢ × ١٧٠٥٠ = ١٧٠٥٠٠) / (٨٠) = ١٢ / مليون دولار. يضاف إلى ذلك تكلفة ترميم المنشآت المتضررة جزئياً والبالغة ٢٤٨ / منشأة، بنسبة أضرار وسطية (٥٠٪). = ١٧٠٥٠ ل.س × ٢٥٠٠ م^٢ × ٢٤٨ مدرسة / (٨٠) = ٢٧ / مليون دولار.

إجمالي تكلفة أضرار دور المدراس = (٥٠) مليون دولار، وذلك باستثناء موجودات هذه المنشآت من مقاعد ووسائل تعليمية وغيرها.

٦. بالنسبة لمنشآت الحرف والمهن والمحلات التجارية:

قدر عدد منشآت الحرف والمهن والمحلات التجارية المتضررة وهي حوالي (٨٨٣٠٠٠) منشأة، منها (١٣٦٤٠٠) منشأة هدمت بالكامل، وباعتبار متوسط تكلفة بناء المتر المربع الطابق احتسب على أساس (٣٥٠٠٠) ل.س، فإن تكلفة بناء هذه المنشآت المهدامة (بمتوسط مساحة للمنشأة الواحدة ٥٠ م^٢ × ٣٥٠٠٠ = ١٣٦٤٠٠) / (٨٠) = ٢٩٨٤ / مليون دولار. أما بالنسبة لتكلفة ترميم المنشآت المتضررة جزئياً والبالغة ٧٤٦٦٠٠ / منشأة، بنسبة أضرار وسطية (٥٠٪). = ٣٥٠٠٠ ل.س × ٢٥ م^٢ × ٧٤٦٦٠٠ منشأة / (٨٠) = ٨١٦٦ / مليون دولار.

إجمالي تكلفة أضرار المنشآت الحرفية والمهنية والمحلات التجارية = (١١١٥٠) مليون دولار، وأيضاً باستثناء تكلفة الموجودات والتجهيزات والآلات وغيرها.

وبالنظر إلى إجمالي تكاليف إعادة إعمار القطاع العقاري يمكن تفصيلها حسب الجدول التالي:

الوحدة	التكلفة	البيان
مليون دولار	٦٣٩٤	تشديد مساكن جديدة بدلا عن المساكن المهدامة
مليون دولار	٤٣٦٥	ترميم المساكن المهدامة
مليون دولار	١٣٨٩	القطاع الصحي
مليون دولار	٤٣	دور العبادة
مليون دولار	٥٠	المدارس والمنشآت التعليمية
مليون دولار	١١١٥٠	المنشآت الحرف والمهن والمحلات التجارية
مليون دولار	٢٣٣٩١	الإجمالي



الفصل الخامس: المتطلبات والالتزامات التي تحتاجها مرحلة إعادة الإعمار

- أهمية جذب الاستثمارات العربية والأجنبية إلى هذا القطاع:
 - يعتبر جذب الاستثمار الخارجي أحد الأدوات المساعدة التي يعتمد عليها في تنفيذ الخطة للإيجابيات الآتية:
 - تأمين مساكن جديدة لتلبية الاحتياجات الإسكانية وخاصة لذوي الدخل المحدود.
 - إحداث فرص عمل مباشرة وغير مباشرة.
 - استقدام ونقل تكنولوجيا جديدة ومنتطورة.
 - الاستفادة من خبرات الشركات العالمية من خلال إقامة مشاريعها في سوريا.
 - معالجة مناطق السكن العشوائي.
 - تطوير البنية التحتية الإنتاجية والخدمية.
 - توفير أموال الخزينة لأعمال ومهام أخرى بدل رصدها لتمويل هذه المشاريع.
 - تدفق القطع الأجنبي من خلال مساهمة الشركات غير السورية.
- متطلبات من المجتمع الدولي والدول المانحة لتمكين الدولة السورية:
 - رفع العقوبات الدولية المفروضة على مفاصل الاقتصاد السوري.
 - تحرير الأرصدة والحسابات المصرفية التي تعود لزمرة العهد البائد وشركاتهم وشركائهم وتحويلها لصالح الدولة السورية.
 - العمل الحثيث على الاستفادة من المعونات من المنظمات والهيئات الدولية التي تنتسب إلى عضويتها سوريا، ونذكر منها: (جامعة الدول العربية، البنك الإسلامي للتنمية، مجلس الوحدة الاقتصادية العربي (CAEU)، البنك الدولي، صندوق النقد الدولي، منظمة الاسكوا، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP)، منظمة التنمية الصناعية التابعة للأمم المتحدة (UNIDO) ... الخ).
 - رفع العقوبات المفروضة على سوريا والمتعلقة بنقل التكنولوجيا والمعرفة والاتصالات.

• متطلبات من رجال الأعمال والمستثمرين والشركات الربحية بما يضمن أقل تكلفة على الدولة السورية :

- تأسيس صندوق لدعم الإعمار في سوريا يساهم فيه رجال الأعمال السوريون والمغتربين السوريين.
- الدعوة الجادة للاستثمار في سوريا وعودة الأموال المهاجرة للمساهمة في عملية إعادة الإعمار.
- طلب المساهمة في دعم التنمية في سوريا، ولا سيما المشاريع التنموية عن طريق السخاء في تقديم المعونات للشعب السوري المكوم.
- مسؤولية رجال الأعمال العرب في دعم الليرة السورية عن طريق ضخ العملات الأجنبية لتمكين الرصيد المحلي عن طريق تمويل المشاريع بالقطع الأجنبي، ودعم المستوردات السورية بالقطع.
- دعوة كبار المستثمرين ورجال الأعمال العرب لتحويل جزء من ودائعهم المالية إلى المصارف السورية لدعم الاقتصاد الوطني.
- تأسيس شركات قابضة للعمران.

• المهام المطلوبة من رجال الأعمال السوريين :

- يقع على عاتق رجال الأعمال السوريين المسؤولية الكبرى في تحمل واجباتهم الوطنية والتخلي بداية عن المكاسب والسعي وراء الربح، وتحويل الجزء الأكبر من مدخراتهم إلى البنوك السورية أو عبرها وبالقطع الأجنبي.
- توجيه مشاريعهم واستثماراتهم نحو الداخل وتوطينها في بلدهم الأم لأنه الأوجح في هذه المراحل.
- تأسيس صندوق في بلدان المغرب (صندوق التضامن الوطني) يعود لصالح التنمية وإعادة الإعمار في سوريا ونجدة أبنائها المنكوبين جراء الأزمة، يتم تغذيته من مساهماتهم وتبرعاتهم أفراداً ومؤسسات وشركات.
- رفع مبلغ البديل النقدي للإعفاء من خدمة العلم لدعم الخزانة السورية وتلبية جزء من أعبائها.
- طرح مشاريع عقارية محددة بهدف تمويلها في المناطق المتضررة والمهدمة وتأمين المساكن (سكن اجتماعي)، مقابل السماح ببناء واستثمار أو تملك مقاسم الأنشطة التجارية وشقق السكن الفاخر.

• المهام المطلوبة من رجال الأعمال الدوليين :

- التوجه للاستثمار في سوريا وإقامة المشاريع الجديدة مستفيدين من الفرص الاستثمارية المتعددة (زراعة، صناعة، خدمات.. الخ).
- تقديم الهبات لمشاريع خيرية أو إنسانية أو اجتماعية أو تنموية بعينها، مثل صندوق كفالة اليتيم، صندوق الشهيد، صندوق جرحى الحرب، تعمير المساجد والكنائس، بناء مشايخ.. الخ.
- الدعوة لفتح فروع للشركات الدولية في سوريا تمهيداً لتوطين وإقامة مشروعات جديدة فيها.

• المهام المطلوبة من دول العالم الصديقة :

- زيادة التعاملات المصرفية مع المصارف السورية والمصرف المركزي السوري وذلك من قبل الدول الصديقة.
- وضع ودائع مالية بدون فائدة في المصارف السورية لدعم الليرة والاقتصاد السوري.
- إعادة جدولة الديون المستحقة للدول الدائنة (المانحة) وبحث إمكانية الإعفاء منها.
- دعم سوريا بالخبرات اللازمة التي تحددها الدولة السورية في المجالات التي تتطلبها وخاصة الاقتصادية والتنموية والإدارية.
- تقديم منح للدولة السورية عقد المؤتمرات ومباحثات مع الدول الصديقة المانحة للمساعدة على الخروج من الأزمة.
- توجيه الاستثمارات إلى سوريا وهذا يتطلب تحقيق بيئة استثمارية جاذبة.



لمحة عن البيئة التشريعية الحالية الناظمة للقطاع العقاري والتي تحتاج إلى إعادة النظر

- القانون رقم /٩/ لعام ١٩٧٤: والذي وضع أسس تقسيم المناطق العقارية إلى قطع معدة للبناء، ومتطلبات مخططات التقسيم، وأسس إحداث المناطق التنظيمية.
- القانون رقم /١٤/ لعام ١٩٧٤: (قانون إعمار العرصات) والذي حدد شروط الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات.
- المرسوم التشريعي رقم /٥/ لعام ١٩٨٢: وقد هدف هذا المرسوم إلى تولى وزارة الإسكان وضع أسس التخطيط العمراني لتلبية متطلبات التجمعات السكانية في إطار التخطيط الإقليمي الشامل.
- المرسوم التشريعي رقم /٢٠/ لعام ١٩٨٣: (قانون الاستملاك) والذي حدد الحالات التي يجوز فيها الاستملاك، وإجراءات الاستملاك وتقدير القيمة البدائية وحق الاعتراض.
- قرار المجلس الأعلى للسياحة رقم /١٩٨/ لعام ١٩٨٧: والذي سمح بإقامة مجمع سياحي ذو صفة استثمارية خارج المخططات التنظيمية العامة وعلى الأراضي التي لا تقل مساحتها عن /٣٠/ ألف م^٢، وتتألف من عقار واحد أو مجموعة عقارات متلاصقة باستثناء ما يقع منها على الساحل فيكتفي بمساحة إجمالية قدرها /١٥/ ألف م^٢، ويستفيد المشروع المرخص وفق هذا القرار من الإعفاءات والتسهيلات التي نص عليها القرار رقم ١٨٦ لعام ١٩٨٥.
- القانون رقم /٦/ لعام ٢٠٠١: المتضمن أحكام تأجير العقارات.
- القانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠٠٨: لتنظيم العشوائيات: وتضمن تثبيت ملكيات العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في التجمعات السكنية المعينة في منطقة عقارية محددة أو محررة أو في جزء منها عن طريق إزالة الشبوع وتصحيح الأوصاف والإفراز عن طريق وتعديل الصحيفة العقارية وبما يتوافق مع الوضع الراهن لهذه العقارات وبعضها الآخر وتقديم حلول لمعالجة الملكيات في مناطق السكن العشوائي، وقد لحظ تنظيم بعض

- مناطق المخالفات الجماعية ولحظ الخدمات اللازمة لها وتأهيلها وتطويرها وتحديث البنى التحتية فيها.
- المرسوم رقم /٥٤/ لعام ٢٠٠٩: وقد أعفى هذا المرسوم مختلف المشاريع الاستثمارية (عقارية، سياحية، صناعية، زراعية) المقامة حتى عام ٢٠١٢ في المنطقة الشرقية محافظات (الرقعة، دير الزور، الحسكة) من ضريبة الدخل لمدة عشر سنوات.
- القانون رقم /٣٩/ لعام ٢٠٠٩: والمعدل بالمرسوم رقم /٥٧/ لعام ٢٠١٠ والمتضمن إحداث هيئة الإشراف على التمويل العقاري (ولكنها غير مفعلة إلى الآن) وتهدف إلى:
 - تنظيم قطاع التمويل العقاري والإشراف عليه لتعزيز دوره في الاقتصاد الوطني وتممية المدخرات في القطاع العقاري.
 - حماية حقوق الأطراف المختلفة في مجال التمويل العقاري لتعزيز قدرتها على تقديم خدمات أفضل للمستفيدين.
 - توفير هذا التمويل لمختلف فئات المجتمع وفقاً لحاجاتها وإمكاناتها المالية مع مراعاة أوضاع أصحاب الدخل المحدود والمتوسطة الدخل والأسر الجديدة.
- القانون رقم /٢٦/ لعام ٢٠١٠: المتضمن تنظيم التخطيط والتطوير الإقليمي.
- قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم /١٥/ تاريخ ٢٠٠٨/٧/٩: الذي أحدثت بموجبه الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠، وهي هيئة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وترتبط بوزير الإسكان والتعمير، (وهي غير مفعلة حتى الآن، ولم يظهر أي مشروع لها على أرض الواقع) ويعمل هذا القانون على ما يلي:
 - تنظيم سوق العقارات في سوريا على أسس سليمة.
 - إعادة استقرار العقارات وجعلها في متناول كل الشرائح من المواطنين في المجتمع السوري.
 - تنفيذ المشاريع العقارية التي تم الترخيص لها سواء لمستثمرين عرب أو أجانب بعيداً عن التعقيدات والروتين.
 - إعطاء دفق جديد للقطاع الخاص المنظم على شكل شركات استثمارية ذات ملاءة مالية كبيرة تمكنها من إجراء مشاريع سكنية ضخمة بأسعار معقولة.
 - إمكانية تملك واستثمار العقارات في سوريا بالنسبة للعرب والأجانب عند إنشاء شركات تطوير عقاري حيث تعتبر الشركة المرخصة والمسجلة أصولاً شركة وتسجل هذه الأملاك باسم الشركة.

جدول رقم (١)

برنامج إعادة الإعمار (٢٠١٣ - ٢٠١٨)

(بيانات تقديرية متوقعة)

م	اسم المشروع	مصادر التمويل		الوحدة
١	إعادة إعمار المنشآت والمرافق العامة (مشايخ، مدارس، مساجد، مقابر ..)	حكومي	١٧٥	مليون دولار
		خاص	٢٦٢	مليون دولار
		خارجي	١٢٢٣	مليون دولار
		الفجوة	٨٧	مليون دولار
		الإجمالي	١٧٤٧	مليون دولار
٢	إعادة إعمار المساكن	حكومي	٢٩٧٨	مليون دولار
		خاص	٤٩٦٤	مليون دولار
		خارجي	٩٩٢٧	مليون دولار
		الفجوة	١٩٨٥	مليون دولار
		الإجمالي	١٩٨٥٤	مليون دولار
٣	إعادة إعمار الطاقة الكهربائية والاتصالات	حكومي	١٦٣	مليون دولار
		خاص	١٠٩	مليون دولار
		خارجي	٥٤٤	مليون دولار
		الفجوة	٢٧٢	مليون دولار
		الإجمالي	١٠٨٧	مليون دولار
٤	إعادة تأهيل وصيانة الشوارع والجسور والأنفاق	حكومي	٩٨٦	مليون دولار
		خاص	١٤٧٩	مليون دولار
		خارجي	٢٤٦٥	مليون دولار
		الفجوة	٤٩٣٠	مليون دولار
		الإجمالي	٩٨٥٩	مليون دولار
٥	إعادة إعمار منظومة المياه والصرف الصحي	حكومي	٧٨	مليون دولار
		خاص	٣٩	مليون دولار
		خارجي	٤٢٨	مليون دولار
		الفجوة	٢٣٣	مليون دولار
		الإجمالي	٧٧٨	مليون دولار
٦	إجمالي مشاريع برنامج إعادة الإعمار	حكومي	٤٣٨٠	مليون دولار
		خاص	٦٨٥٢	مليون دولار
		خارجي	١٤٥٨٦	مليون دولار
		الفجوة	٧٥٠٧	مليون دولار
		الإجمالي	٣٣٣٢٥	مليون دولار

بيانات إحصائية ذات صلة

تقدر نسبة المساكن والمنشآت المتضررة نحو (١٩٪) من إجمالي المساكن والمنشآت في سوريا. كانت نسبة توفر شبكة عامة للمياه تبلغ (٨٢٪) انخفضت جراء الأزمة إلى (٦٧٪)، وأكثر الأضرار تركزت في محافظات حمص، حلب، ريف دمشق. كانت نسبة توفر شبكة الصرف الصحي تبلغ (٧١,٢٪) انخفضت جراء الأزمة إلى (٦٦٪)، وأكثر الأضرار تركزت في محافظات حمص، حلب، حماه.

نسب توزيع المساكن حسب نوع المسكن:

- (٦٣,٣٪) نوع المسكن دار عربي (حوش).
- (٣٣,٣٪) نوع المسكن طابقي.
- (٢,٣٪) نوع المسكن فيلا.
- (١,١٪) نوع المسكن آخر.

نسب توزيع المساكن حسب نوع الملكية:

- (٨٧,٤٪) من الأسر تمتلك مسكناً.
- (٦,٤٪) من الأسر مستأجرة لمساكن (أعلاها في دمشق ١٣٪).
- (٦,٢٪) أخرى.

نسب توزيع المساكن حسب الحالة القانونية:

- (٥١,٨٪) من المساكن ذات الحالة القانونية (طابونظامي).
- (١٤٪) من المساكن ذات الحالة القانونية (طابوزراعي).
- (١٠,١٪) من المساكن ذات الحالة القانونية (كاتب بالعدل)، مما يدل على ارتفاع العشوائيات التي تشكل نحو (٤٠٪) من المساكن.

جدول رقم (٢)

التوزيع النسبي للمساحة والسكان والمسكن المعتادة المشغولة والخالية والغرف والمساحة الطابقية

حسب المحافظة ٢٠١٠

المساحة الطابقية (ألف م ^٢)	عدد الغرف	عدد المساكن	التوزيع النسبي للسكان (%)	التوزيع النسبي للمساحة الكلية للمحافظة	المحافظة
٣٧٠٠٠	١٤٠٣٨٩٧	٣٦٦٨٣٩	٨,٦	٠,١	دمشق
٨١٨١٠	٣٠٧٤٤٧٩	٨٤٨٥٣٤	٢٢,٧	١٠,٠	حلب
٦٦٥٠٨	٢٢٢٨٨٥٢	٦٠٧٨٣٠	١٢,٨	٩,٧	ريف دمشق
٤١٨٦٩	١٤١٦٨٩٩	٣٦٥٠٣٦	٨,٦	٢٢,١	حمص
٣١٢٦٣	١٠٩٣٧٢٠	٣١١٧١٩	٧,٨	٥,٥	حمّاه
٣٠٥٤٧	١٠٩٨٦٧٣	٢٨٦٨٦٩	٤,٩	١,٢	اللاذقية
٢٥٦٣٨	٨٩٨٥٤٠	٢٥٩٦٧٣	٧,١	٣,٣	إدلب
٢٠٥٦٩	٨٣٢٩٧٢	٢٢٦٧٧٧	٦,٤	١٢,٦	الحسكة
١٧٨٨٢	٦٤٦٩٣٧	١٦٤٥٦٢	٥,٧	١٧,٩	دير الزور
٢٩٥٠٦	٩٧٣٢٢٧	٢٤٩٦٧٢	٤,٠	١,٠	طرطوس
١٤٦٩٧	٥٧٢٦٩٠	١٤٨٤٦٢	٤,٥	١٠,٦	الرقّة
٢٠٢٠١	٧٢٣٢٤٠	١٧٥٥٧٦	٤,٧	٢,٠	درعا
١١٥٤٣	٤٠٠١٠٠	١٠٠١٧٥	١,٨	٣,٠	السويداء
١٦٢١	٦١٢١٠	١٧٢١٧	٠,٤	١,٠	القنيطرة
٤٣٠٦٥٤	١٥٤٢٦٤٣٦	٤١٢٨٩٤١	١٠٠	١٠٠	المجموع

المصدر: المجموعة الإحصائية لعام ٢٠١١ الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء .

جدول رقم (٣)

تكلفة المربع الطابقي للمسكن الجيد والعادي الذين ينفذها القطاع الخاص والمسكن الذي ينفذه القطاع العام

حسب المحافظة للأعوام ٢٠١٠ (التكلفة بالليرة السورية)

مركز المحافظة	تكلفة المتر المربع للمسكن الجيد	تكلفة المتر المربع للمسكن العادي	تكلفة المتر المربع للمسكن الذي ينفذه القطاع العام
دمشق	١٤٠٤٠	١٠٤١٠	٩١٧٣
ريف دمشق	١٣٩٧٨	١٠٧١٧	١٠٨٦٦
حلب	١٣٩٠٠	١٠٥٦٦	١١٩٩٤
حمص	١٣١٠١	٩٩٢٨	٩٩٣٤
حمّاه	١٣٦٥١	٩٨٣٢	٩٨٥٦
اللاذقية	١٢٤٣٩	٩٨٤٨	٩٠٨٦
إدلب	١٢٠٩٥	٨٥٤٦	٨٧١٧
الحسكة	١٢٤٠٢	٨٧٥٩	٨٨٧٦
دير الزور	١٣٥٢٤	٩٢٧٧	٩٤٩٧
طرطوس	١٣٨٢٠	٩٤٧١	٩٥٩٨
الرقّة	١١٨٩٦	٨٢٤٠	٩٣٣٧
درعا	١٢١٩٦	٨٧٤٥	٨٩٠٣
السويداء	١٣٣٨٧	١٠٢٨٥	٩٣١٨
القنيطرة	١١٢٣١	٨٥٢٢	٨٥٩٩
المجموع	١٨٠٦٦٠	١٣٣١٤٦	١٣٣٧٥٤
وسطي التكلفة	١٢٩٠٤	٩٥١٠	٩٥٥٤

المصدر: المجموعة الإحصائية لعام ٢٠١١ الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء.

جدول رقم (٤)

وسطي تكلفة المتر المربع الطابقي للبناء السكني الجيد و العادي الذين ينفذهما القطاع الخاص و البناء السكني الذي ينفذه القطاع العام حسب مراحل البناء و مراكز المحافظة ٢٠١٠ (التكلفة بالليرة السورية)

المسكن الذي ينفذه القطاع العام			المسكن الذي ينفذه القطاع الخاص				مركز المحافظة
دراسات ورسوم	الإكساء	الهيكل	دراسات ورسوم	الإكساء		الهيكل	
				المسكن العادي	المسكن الجديد		
٤٥٠	٤٤٩٠	٤٢٣٢	٦٢٠	٦٠٠٦	٩٦٣٦	٣٧٨٤	دمشق
٤١٠	٥٤١٨	٦١٦٦	٦٠٥	٦٠٣٥	٩٣٦٩	٣٩٢٦	حلب
٣٩٣	٥٦٢٧	٤٨٤٦	٥٩٣	٦٣٢٥	٩٥٨٦	٣٧٩٩	ريف دمشق
٤١٥	٥٠٩٨	٥٠٣٣	٥٩٩	٦٠٤٤	٩١١٩	٣٣٨٣	حمص
٥٠٥	٤٥٧٦	٤٣٧٣	٦٨٠	٥٧٢٠	٨٥٨٥	٣٣٨٦	حمّاه
٥٣٤	٤٦٧١	٥٢١٧	٤٩٥	٥٣٩٧	٧٩٧٨	٣٩٦٦	اللاذقية
٣٥٠	٤٦١١	٤٠٥١	٥٥٨	٥١٦٠	٨٣٢٧	٣٢١٠	إدلب
٣٥٠	٤٨٢٢	٤٧٥٥	٣٥٠	٥٨٨٣	٨٩٨١	٣١٧١	الحسكة
٤٥٠	٥٠٦٢	٥٠٧٨	٤٠٠	٥٨٥٧	٩٦٨٢	٣٤٤٢	دير الزور
٥٠٠	٥٥٨٨	٥٠٦٧	٣٦٠	٦٢٨٧	٩٥٩١	٣٩٦٩	طرطوس
٣٠٤	٥٠٤٣	٤٥٨٥	٣٠٤	٤٩٩٧	٨٣٤١	٣٢٥١	الرقّة
٣٥٠	٤٨١٣	٤٥٨٣	٣٤٤	٥٥٦٩	٨٥٢٨	٣٤٢٤	درعا
٣٧٠	٥١٩٢	٤٩٩١	٣٥٧	٥٩٥٠	٩٢٢٨	٣٩٠٢	السويداء
٤٠٠	٤٦٨٩	٤٧٧٢	٣٢٢	٤٩٢٢	٧٥٧٣	٣٣٣٦	القنيطرة
٥٦٨١	٦٩٧٠٠	٦٧٧٥٠	٦١٨٧	٨٠١٥٢	١٢٤٥٢٤	٤٩٩٤٩	المجموع
٤٠٦	٤٩٧٩	٤٨٣٩	٤٤٢	٥٧٢٥	٨٨٩٥	٣٥٦٨	وسطي التكلفة

المصدر: المجموعة الإحصائية لعام ٢٠١١ الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء.

جدول رقم (٥)

الإنفاق على مواد و أجور البناء السكني وغير السكني المنفذ حسب المحافظة في القطاعين الخاص والتعاوني

٢٠١٠ × (ألف ليرة سوريا)

المحافظة	مجموع الإنفاق		مجموع الأجور		مجموع المواد	
	غير سكني	سكني	غير سكني	سكني	غير سكني	سكني
دمشق	٣٥٥٩٣٢	٢٣١٧١٩٧	٨٦٤٥٥	٦٠٢٤٥٨	٢٦٩٤٧٧	١٧١٤٧٣٩
حلب	١٣٣٩٠٢٥	٢٣١٧١٩٧	٤١٨٤٦٦	٤٢٧٩٩٩٤	٩٢٠٥٥٩	٨٨٦٥٣٠٠
ريف دمشق	٤٧٦٩٩٥٢	٤٦٣٤٣٩٤	١٢٦٣٤٩٧	٧٦٠٦٧٥٥	٣٥٠٦٤٥٥	٢٣٩٧٣٣٧٩
حمص	٨١٦١٤٢	٩٢٦٨٧٨٨	٢١٦٠٢٥	٢٦٨٥٢٣٥	٦٠٠١١٧	٦٤٧٩١٣٢
حماة	٧٨٦٦٩١	١٨٥٣٧٥٧٦	٢٤٤٨٧٣	٢٥٢٤٠٤٤	٥٤١٨١٨	٥٥٣١٠٢٥
اللاذقية	٥٤٤٤١٠	٣٧٠٧٥١٥٢	١٦٣٤٧٥	٣٠٦٦٠٦٦	٣٨٠٩٣٥	٧٠٦٦٧٣٤
ادلب	٣٢٠٤٨٦	٧٤١٥٠٣٠٤	٩٥٨٦٨	٢٠٥٩٦٩٣	٢٢٤٦١٨	٤٩٦٤١٤٩
الحسكة	٧٤٠٠٨	١٤٨٣٠٠٦٠٨	١٦٥١٩	٥٤٩٠٧٣	٥٧٤٨٩	١٧٣٥٥١٦
دير الزور	٩٠٩٦١	٢٩٦٦٠١٢١٦	٢٤٣٤٢	٣٥١٣٤٣	٦٦٦١٩	٩٢٥٧١٨
طرطوس	٦٧٩٧١٥	٥٩٣٢٠٢٤٣٢	١٩٧٩٦٧	٣١١٢٦٢٦	٤٨١٧٤٨	٩٨٠٥٤٢٢
الرقبة	٦٣٤٢٧	١١٨٦٤٠٤٨٦٤	١٧٠٩٠	٧٧٠٥٤٤	٤٦٣٣٧	٢٣٦١٣٣٣
درعا	١٢٠١١٩٤	٢٣٧٢٨٠٩٧٢٨	٢٢٧٠٠١	١٧٣٣٢٥٨	٩٧٤١٩٣	٧٠٧١٩٨٨
السويداء	٥٠٠٣١٢	٤٧٤٥٦١٩٤٥٦	١٥٦٠٦٨	١٣٧٥٧٤١	٣٤٤٣٤٤	٢٣٣٦٢٦٦
القنيطرة	١٨٤١٣٩	٩٤٩١٣٣٨٩١٢	٥٦٧١٠	٣٨٧٥٤٢	١٢٧٤٢٩	٧٨٠٩٧٣
الإجمالي	١١٧٢٦٣٩٤	١٨٩٨٢٤٧٧٨٢٤	٣١٨٤٣٥٦	٣١١٠٤٣٧٢	٨٥٤٢٠٣٨	٨٤٦١٠٦٧٤

المصدر: المجموعة الإحصائية لعام ٢٠١١ الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء.

مراجع البحث

١. المجموعة الإحصائية لعام ٢٠١١ الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء.
٢. بحث دخل ونفقات الأسرة ٢٠٠٩-٢٠١٠ المكتب المركزي للإحصاء.
٣. تقرير الاستثمار السنوي السادس في سوريا ٢٠١١.
٤. التقرير السنوي الثاني لهيئة التطوير والاستثمار العقاري لعام ٢٠١١.
٥. البرنامج الوطني للارتقاء وإعادة التأهيل بمناطق السكن العشوائي (وزارة الإدارة المحلية).
٦. تاريخ الفكر الاقتصادي الماضي وصورة الحاضر، مجلة المعرفة العدد /٢٦١/.
٧. النموذج الإجرائي لإنجاز أعمال تطوير وإعادة التأهيل في تركيا.
٨. مشروع الخطة الخمسية الحادية عشر (هيئة التخطيط والتعاون الدولي).
٩. تجربة إعمار البوسنة والهرسك، بلستيرلاند ٢٠٠٦.
١٠. برنامج إعادة الإعمار العراقية التجربة والتطلعات، د. نعمان النعيمي.
١١. تجربة الإعمار اللبنانية.
١٢. الصور:

- عدسة شاب حمصي: <https://www.facebook.com/LensYoungHoms>
- عدسة شاب دمشقي: <https://www.facebook.com/LensYoungdimashqi>



مقترحات وتوصيات عامة غير تخصصية

مقترحات في مجال البيئة السياسية :

١. يأتي على رأس هذه الأولويات وضع رؤيا عملية وفورية للحفاظ على أمن الوطن والمواطن باعتباره واجباً مقدساً، ويجب أن يحتل المرتبة الأولى في سلم اهتمامات الحكومة من أجل إعادة الاستقرار والطمأنينة إلى جميع أرجاء الوطن، والإصرار على سرعة الخروج من وطأة ما خلفته الأزمة، وتهيئة الأجواء المناسبة للانطلاق نحو سوريا جديدة.
٢. مصادرة الأموال المنقولة وغير المنقولة لأزلام النظام والأشخاص المتورطين معه، أو الذين أجزموا أو ساندوا المجرمين بحق المواطنين والوطن.
٣. حل مجلس الشعب ومجالس الإدارة المحلية في المحافظات وتشكيل مجالس محلية مؤقتة لتسيير أمور المدن والبلدات والمحافظات وإدارة شؤونها المدنية والخدمية والمعيشية باقتدار ريثما يتم التهيئة لإجراء انتخابات للإدارة المحلية ديمقراطية وحرّة ونزيهة بعد تعديل قانون الإدارة المحلية.
٤. حل حزب البعث وأحزاب الجبهة والأحزاب الأخرى ووضع مقراتها وممتلكاتها وأموالها تحت حراسة مجلس قيادة الثورة، الذي نفترض أنه قد تم تشكيله.
٥. إقالة جميع البعثات الدبلوماسية وتعيين بدلاء عنهم واختصار هذه البعثات من حيث عدد الممثلين والمقرات وخفض نفقاتها.
٦. تشكيل محكمة للثورة في كل محافظة تتبع لمجلس أعلى مؤقت للقضاء يتم تعيينه بمقاييس غاية في الشفافية والنزاهة والاستقامة والعلم.
٧. تجميد أوضاع وسائل الإعلام الخاصة وممتلكاتها التي شاركت في المأساة ووضعها تحت تصرف مجلس قيادة الثورة.
٨. طمأننة المواطنين باستمرار تقديم دعم المواد الأساسية وخاصة المواد الغذائية وحوامل الطاقة ما دام الخلل مستمراً بين الأجر وضرورات المعيشة، مع التأكيد على إيصال هذا الدعم إلى مستحقيه الفعليين.
٩. وضع خطة لضبط الحدود والمطارات والمنافذ منعاً لهروب أشخاص مطلوبين للمحاسبة ومنعاً لتفريب الأموال أو الآثار أو الذهب.. الخ.
١٠. تشكيل مجلس للقضاء الأعلى انتقالي ينبثق عنه عدة لجان أهمها لجنة تقصي ومحاسبة ما يسمى (من أين لك

هذا) لاستعادة المقدرات المنهوبة من الدولة أو الشعب.

١١. إنجاز المصالحة الوطنية والوفاق الوطني، ويأتي في سلم أولويات عمل الحكومة مجتمعة خلال هذه المرحلة وعدم ترك الجراحات مفتوحة ونازفة من خلال مد يد التسامح والمحبة للجميع، وإعادة الثقة وتعزيزها فيما بين المواطنين بمختلف مشاربهم وأطيافهم وبين المواطن والدولة وتغليب لغة العقل والحكمة والحوار.
١٢. بناء الثقة بين أبناء المجتمع الواحد تتضمن استبدال السلوكيات الثقافية والمكتسبة والقيم المشوهة التي سادت في المجتمع كالانتهازية والمحسوبية والرشاوى وكل قيم الفساد.
١٣. حل مشاكل الموقوفين وإطلاق سراحهم فوراً وتبييض السجون.
١٤. التحضير لوضع مشروع دستور جديد يحفظ الحقوق وأهمها حق المواطنة والعدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص.
١٥. إعادة هيكلة الجيش والفروع الأمنية وقوى الأمن الداخلي وتنظيفها من الفاسدين والمنتفعين وإعادتها إلى مسار الوطن ومهامها الحقيقية الذي انحازت عنه.
١٦. سحب جميع المظاهر المسلحة غير الضرورية وإعادة تنظيم حيازة السلاح وعدم ترك الفوضى تحكمه.
١٧. وضع خطة لمعالجة أوضاع الثوار وتنظيمهم بصورة يستفاد منها في عملية إعادة تنظيم الجيش وحفظ الأمن.
١٨. مكافحة كل الأنشطة الإجرامية والتخريبية التي تهدد أمن واستقرار البلاد والمجتمع والعمل على كسب وتعزيز ثقة المواطنين، ومحاربة الفوضى وتكريس مبدأ سيادة القانون.

مقترحات في مجال البيئة الاقتصادية والمالية :

١. إيلاء عناية خاصة لأسر الشهداء الأبطال وتأسيس صندوق دعم ذوي الشهداء والمتضررين جسدياً أو معنوياً.
٢. تحسين القيمة الشرائية لليرة السورية والحد من انخفاضها.
٣. التعاون مع الدول الصديقة لمعالجة التحديات الاقتصادية الكبرى ووضع الحلول الإسعافية والإغاثية المناسبة لها ومد يد العون والمساعدة لحين تجاوز الأزمة.
٤. دعم الإنتاج الزراعي وتأمين مستلزمات استمراره ونجاحه باعتباره عماد الاقتصاد الوطني وسبيلاً لتحقيق الأمن الغذائي، ووضع السياسات الكفيلة بحماية ودعم المنتجين الحقيقيين.
٥. إعطاء أولوية من حيث الدعم والتشجيع للمشروعات الصغيرة والمتوسطة وتحفيز الاستثمار الحقيقي في المجالات الأكثر عائدية.
٦. تأمين الغاز والمازوت والنفط من حيث الإنتاج والاستيراد والتصدير والتوزيع والتخفيف من آثار النقص الحاصل في هذه المواد بضمان وصول المادة بالسعر العادل والمناسب وتشديد العقوبات بحق المخالفين.
٧. الاستمرار بتقديم المعونات الإنسانية العاجلة للمستحقين، وتوفير المواد الغذائية الأساسية وتأمين عرض سلع مناسبة وبالاحتياطات الإستراتيجية وضبط الأسواق من خلال الرقابة ووضع آليات لمنع الاحتكار ومحاسبة المحتكرين، أو المتلاعبين بألية السوق، وحماية المستهلك من خلال تأمين السلع بالسعر الطبيعي والنوعية المقبولة، والتأكيد على ضبط المستوى العام للأسعار.
٨. إعطاء أولوية لتمويل حاجة القطر من الأدوية والمستلزمات الطبية المستوردة في ظل الانخفاض الحاد في موارد القطع الأجنبي والاستثمار الأجنبي المباشر.
٩. إعادة النظر بعقود الشركات النفطية العاملة في مجال الاستكشاف والتنقيب والاستخراج واستبدالها بعقود لشركات من الدول الصديقة، لتكون هذه العقود ذات عائدية وغير خاضعة إلى الاستغلال أو الإجحاف.
١٠. أهمية تحقيق نقلة نوعية في الأداء الإعلامي لمواكبة التطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الجديدة وترسيخ مفهوم وظيفة الإعلام باعتباره إعلاماً وطنياً بغض النظر عن ملكيته وعائديته كإعلام للدولة السورية وليس كإعلام سلطة أو حكومة بعينها.
١١. مراجعة عمل المكاتب الإعلامية السورية الرسمية في الخارج وإعادة النظر بضرورتها وكوادرها وتوزعها الجغرافي.

١٢. خلق البيئة التي تعزز العوامل المحفزة على الاستثمار الداخلي من خلال تحسين التشريعات التي تساعد على تقليص تكلفة الاستثمار وزيادة العائد عليه وتقليص درجة مخاطره، لجذب الاستثمارات الخارجية المباشرة وغير المباشرة.
١٣. إعادة هيكلة الاقتصاد السوري لتحقيق التوازن الاقتصادي وتهيئة البلاد للدخول في مرحلة نمو مقبلة من خلال العمل على تنسيق السياسات الاقتصادية مع السياسات المالية والنقدية وسعر الصرف والسياسة التجارية وتفعيل دور المصارف وكبح التضخم إضافة لإيجاد سياسات وآليات فعالة لتنوع مصادر الاقتصاد الوطني والدخل العام وعدم الاعتماد فقط على الصادرات النفطية.
١٤. اعتماد أسلوب الخطة السنوية المتوافقة مع الموازنة والتي تحدد أهدافاً عامة واضحة للاقتصاد الوطني تتضمن تحفيز القطاع الخاص للمشاركة في البناء إلى جانب القطاع العام وصولاً إلى لعب دور تكاملي بينهما على مستوى الاقتصاد الوطني.
١٥. وضع مشروع للحد من آثار البطالة وتأمين فرص عمل جديدة عن طريق تشجيع المشاريع الفردية والمشاريع الصغيرة والمتوسطة والانفتاح الاقتصادي الذي يشجع على الاستثمار.
١٦. العمل على استقرار القطاع المصرفي وضمان ملاءة المصارف والحفاظ على سيولتها عند مستويات مقبولة إضافة لإدارة موجودات المصرف المركزي بالقطع الأجنبي في الخارج وإيجاد الحلول المصرفية اللازمة.
١٧. تأمين مستلزمات الإنتاج الزراعي والحفاظ على الثروة الحيوانية واعتماد سياسة سعرية مناسبة لمستلزمات الإنتاج ومجزية للمحاصيل الإستراتيجية، وتحسين دخل الأسرة الريفية واعتماد آليات الدعم الزراعي الذكي والقروض الصغيرة ودعم وتوسيع المشاريع الزراعية الصغيرة واستهداف المناطق الأكثر فقراً وتضرراً نتيجة الأحداث ببرامج التنمية الريفية والزراعية إضافة إلى دعم النشاط الزراعي وخاصة المحاصيل الإستراتيجية ودعم مشروعات الري الحديث.
١٨. تطوير الإنتاج الزراعي وتعزيز قدرته التنافسية وتشجيع الاستثمار الزراعي وآليات تسويق إنتاجه وتحقيق استدامة الأراضي الزراعية والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية وتحقيق التنمية الزراعية والريفية المستدامة وبناء أسواق منظمة وآلية عمل متطورة والوصول إلى سياسات تمويلية ملائمة لخدمة الاستثمار الزراعي وتنفيذ استراتيجيات وسياسات إدارة التنمية المتكاملة في البادية للحد من التصحر وإعادة النظر بالأنظمة والقوانين والتشريعات ذات الصلة بالقطاع الزراعي.
١٩. تأمين احتياجات المواطنين من المشتقات النفطية ولكل قطاعات الاقتصاد عبر تطوير واستثمار الحقول العاملة وجذب استثمارات جديدة واستكمال استكشاف الحقول الغازية المكتشفة وتطويرها واستكشاف المناطق المفتوحة البرية والتقيب عن النفط والغاز في البحر الإقليمي والمياه الإقليمية.
٢٠. تطوير قطاع الصناعة الدوائية والسياحة العلاجية وتحقيق العدالة في تأمين وتوزيع وتمويل الخدمات الصحية والارتقاء بجودتها وبناء شراكات إستراتيجية ضمن منظومة صحية متكاملة، إضافة إلى تحقيق العدالة في تأمين وتوزيع وتمويل الخدمات الصحية والارتقاء بجودتها.
٢١. إعادة تحديد الأجور وربطها بالضرورات المعيشية وموافقتها مع الاحتياجات الضرورية لأبناء الوطن.

مقترحات في مجال البيئة الإدارية والمؤسسية والقانونية :

١. مكافحة أعمال وأشكال الفساد والشبكات التي تنظمه ومحاسبة أصحابه لما تسببه من فاقد اقتصادي كبير على الاقتصاد الوطني.
٢. وضع قانون جديد للأحزاب يضمن الحريات وبما ينسجم مع واقع سوريا الجديدة وأهداف الثورة.
٣. وضع خطة للإصلاح الإداري وبناء القدرات، وخاصة إصلاح الوظيفة العامة عن طريق إعادة تقييم المدراء العميين والمركزيين واختيار الأكفأ والأقدر والأنظف كفاً، ووضع معايير لشغل الوظيفة العامة، ومن ثم تقوم الكوادر الجديدة بإعادة هيكلة المؤسسات والشركات العامة وإعادة وضعها في مسارها الوطني الصحيح.

٤. وضع مراقبة شديدة على المؤسسات الحيوية لضمان عدم الإضرار بالاقتصاد الوطني وأهمها: (المصرف المركزي والمصارف العامة (تجاري، عقاري، توفير)، مديرية الجمارك، المؤسسة العامة للتسويق والخزن والتبريد، المؤسسة العامة الاستهلاكية، مؤسسات الحبوب، المطاحن، المناطق الحرة..).
٥. إعادة النظر بالاتفاقيات الدولية الخارجية وإعادة دراستها وتقييمها وإنهاء الاتفاقيات القائمة مع الدول التي ساندت النظام (إيران، الصين، روسيا، فينزويلا...)، وتفعيل أو تجديد الاتفاقيات القائمة مع الدول الصديقة.
٦. تكليف لجنة لصياغة مشروع دستور جديد وتحديد موعد الاستفتاء عليه.
٧. إصلاح القضاء والتأكيد على استقلاليته وسيادة القانون وتطوير الخدمات القضائية ورفع نوعية العمل القضائي وتعزيز موضوع الرقابة والمتابعة، وتعديل القوانين بهدف تحقيق العدالة والنزاهة والشفافية وإعادة ثقة المواطن بالجسم القضائي وتخفيف العبء عنه وسرعة البت في الدعاوي والفصل في حقوق المجتمع والمحافظة عليها.
٨. العمل على تجاوز آثار الأزمة وتداعياتها على قطاع السياحة من خلال تطوير التشريعات التنظيمية والإدارية والفنية لعمل المنشآت السياحية وفقاً لمعايير الجودة وتنشيط أنواع المنتجات السياحية كافة وتشجيع السياحة الداخلية والدينية مع الاهتمام بالحرف اليدوية واستقطاب أسواق سياحية جديدة.
٩. إعادة النظر في البنية التشريعية لقانون الإدارة المحلية وتعزيز مفهوم اللامركزية وتبسيط الإجراءات الإدارية والتركيز على المدن والمناطق الصناعية والاستمرار بتأمين الخدمات اللازمة لدعم الوحدات الإدارية.
١٠. تشجيع أعمال المنظمات الهيئات التطوعية (غير الحكومية) كالجمعيات الخيرية التي تعتمد على أشخاص مؤهلين ونزيهين لتعمل في تنفيذ نشاطات تقديم الخدمات المحلية قصيرة الأمد وفي تشجيع عودة اللاجئين وتقديم الإغاثات والمساعدات الضرورية والمعونات والمنح الإنسانية في هذه المرحلة الانتقالية على مستوى أصغر تجمع سكني، وتكييف برامجها وفقاً للاحتياجات الجديدة، وهي تعتمد في نجاح مهمتها على عدد من المتحمسين شبه المهنيين الملتزمين طوعياً، فقد بلغ عدد هذه المنظمات (٢٢٢) منظمة غير حكومية في نهاية عام ١٩٩٦ لإعادة إعمار البوسنة والهرسك.
١١. التعاون مع جميع وكالات المعونات الدولية غير ذات الأبعاد السياسية للاستفادة من إمكاناتها وخبراتها، لتنفيذ مجموعة واسعة من المشاريع الإنسانية مثل منظمة (Care International)، وهي عبارة عن (مركز استشارات مكرس للنساء اللواتي يعانين من صدمات نفسية)، وكذلك الصليب الأحمر والهلال الأحمر، والوكالة الألمانية للتعاون الفني (GTZ) وبرنامج الأمم المتحدة للمتطوعين (UNV) وغيرها..
١٢. إعادة النظر بالمناهج التعليمية وتأمين الأطر التربوية المؤهلة وخاصة في المناطق التي تعاني من نقص في الكادر الإداري والتعليمي وتدريب المدرسين والمعلمين على المناهج الجديدة وتوفير الوسائل التعليمية والمستلزمات التقنية المتوافقة مع هذه البرامج وتطوير الإطار المؤسساتي لقطاع التربية، منها ما هو إسعافي وعاجل كإزالة الفكر التخريبي المشوه الذي حاول زرعه النظام على مدار خمسة عقود في المناهج والعملية التربوية ليمجد بطولاته الوهمية ويعزز وجوده.
١٣. زيادة فرص الالتحاق بالتعليم العالي وإتاحتها للجميع وفق معايير الجدارة وتعزيز البحث العلمي كمورد فاعل في عملية التنمية وتعزيز المواطنة بين مخرجات التعليم ومتطلبات سوق العمل وتطوير الأداء وكفاءة الاستخدام الأمثل للموارد.
١٤. تطوير نظام الضمان الاجتماعي بما يضمن العدالة وتوسيع التغطية والاستدامة المالية وتطوير آليات برامج المعونات النقدية وغير النقدية وتعزيز التأهيل المجتمعي لدمج ذوي الإعاقة والتوعية المجتمعية.



Economic Map of New Syria: Housing and Reconstruction

Abstract

This is just a summary of the complete study. It covers an overview of the housing and reconstruction Sector in Syria and the recommendation for three-phase planes, immediate, medium and long terms.

The process of devising a vision for reconstructing the real estate and housing sector while providing the means and possibilities to achieve the objectives with the least possible economic, social, and environmental impact should be our first priority during this critical time Syria is going through.

Re-building Syria must exceed the recovery from the systematic destruction it has endured over the past two years. It must aim at restoring the bright face of Syria and assuming its historic status after half of a century of hibernation and negative contribution to the world.

However, we realize that there is a difference between the concepts of (reconstruction, construction, and development). Syrians are looking to return to their abandoned homes and villages with the minimum humanly accepted living standards; but they know that this is just during the reconstruction phase, which is the very first step that will be followed by a comprehensive development of Syria, which they aspire to.

The study consists of the following chapters:

Chapter I: Tasks required from the government on the first day:

The government agenda in its first meeting will be a milestone in shaping the new Syria. The requirements and responsibilities of this phase will dictate that the performance of this government should be exceptional by all standards. This chapter highlights the priorities of this phase.

Chapter II: The proposed Work Plan for the short-term Phase (6 months):

It aims to overcome the main obstacles that beset the lives of the Syrians and to alleviate suffering they have endured, especially issues related to security, food, housing, and work. This phase will not deal with the fundamental problems in Syria but rather will provide temporary solutions to bypass the disastrous impact caused by the crisis. It will also pave the way for the process of construction and real reconstruction later on.

Chapter III: Action Plan proposed for the Med-Term Phase (two years):

By the start of the phase, Syria would have healed its wounds; or at least is on the track to achieve that. With more scientific planning taking place in this phase, we will have moved from the ambulatory work to the phase of systematic and institutional work in Syria.

Chapter IV: Action Plan Proposed for the Long Term Phase (five years):

This phase is an extension of the work that has been done in the previous phases and is highly dependent on the clarity of objectives, strategies and appropriate policies for a successful implementation.

The work-plan for this phase is built on the assumption that by this time, all the impacts of the crisis that had severely affected the lives of people as well as the economy in Syria have subsided. Which in turn will enable and empower the democratic government to deliver its promises of prosperity. In addition, this chapter details the projected cost of reconstruction.

Chapter V: Requirements and Obligations Required for Reconstruction:

This chapter covers the following areas:

- The importance of attracting Arab and foreign investments to this sector
- The requirements from the international community and donor countries to enable the Syrian state.
- The requirements from the business community, investors, and



companies, which will ensure their profitability while keeping the cost on the Syrian state minimal.

- The requirements from the Syrian business community.
- The requirements from the International business community.
- The requirements from the Group of the Friends of the Syrian People.