

الانعكاسات الاقتصادية
لمشكلة السكن في العراق وسبل معالجتها
«بحث نظري»

الباحث/ فريق جياذ مطر

كلية الإدارة والاقتصاد - جامعة بغداد

fareqcheid7878@gmail.com

الباحث/ محمد صالح سلمان الكبيسي

كلية الإدارة والاقتصاد - جامعة بغداد

mohamedsalih224466@gmail.com



www.mercj.journals.ekb.eg



المخلص:

ان مشكلة السكن في العراق هي مشكلة متأصلة ومتجذرة منذ فترة طويلة ، وهي تحتاج جهداً كبيراً لمعرفة اسبابها وبالتالي واعطاء نقاط جوهرية تسهم في التخفيف من وطأتها ومعالجتها ، ومن الجدير بالذكر ان البحث في مشكلة السكن وقطاع الإسكان في العراق لا تتم بمعزل عن بقية القطاعات والدراسات الاخرى ، وكذلك السياسات الاقتصادية المتبعة والظروف الاجتماعية والسياسية . من المعروف إن الاقتصاد العراقي هو اقتصاد (ريعي) أحادي الجانب ، أي انه يعتمد بصفة شبة كاملة على تصدير النفط والحصول على الايرادات ، وان القرار الاقتصادي والسياسات الاقتصادية المتبعة في العراق تتأثر بشكل كبير بعدة عوامل منها العامل الاقتصادي والاجتماعي والسياسي ، وهذا قاد إلى اختلالات هيكلية ومشاكل اقتصادية عديدة تحتاج الى جهود متواصلة لفرزها وترتيبها ومن ثم اعادة تشكيلها من جديد ، وهذا الأمر يستدعي دراسة الاقتصاد العراقي بشكل مفصل مع التركيز على المشاكل العديدة التي يعاني منها اقتصاده وخصوصاً مشكلة الإسكان ، بغية تحليل ومعرفة الأسباب التي أدت إلى ظهورها ، وكذلك النتيجة التي أوصلت إليها من اجل تجنب هذه المشاكل في المستقبل .

الكلمات المفتاحية: تعريف السكن ، الإسكان الخاص ، الإسكان العام ، الإسكان التعاوني.

**Abstract:**

The problem of housing in Iraq is a long-rooted and rooted problem, and it needs a great effort to find out its causes and thus give essential points that contribute to alleviating and addressing it, and it is worth noting that research into the housing problem and the housing sector in Iraq is not done in isolation from other sectors and studies. As well as the economic policies pursued and the social and political conditions. It is known that the Iraqi economy is a unilateral (rentier) economy, that is, it depends almost entirely on exporting oil and obtaining revenues, and that the economic decision and economic policies followed in Iraq are greatly affected by several factors, including the economic, social and political factor, and this led to structural imbalances And many economic problems need continuous efforts to sort and arrange them and then reconfigure them again, and this matter calls for studying the Iraqi economy in detail with a focus on the many problems that its economy suffers from, especially the housing problem, in order to analyze and know the reasons that led to its emergence, as well as the result that brought To avoid these problems in the future.

Keywords: Housing Definition, Private Housing, Public Housing, Co-Operative Housing.

المقدمة:

يحتل قطاع الإسكان موقعا متميزاً في البناء الاقتصادي في مختلف دول العالم ، ويمكن أن نطلق على قطاع الإسكان بأنه قطاع الاستثمار المثمر قياساً على فكرة الصناعات المصنعة ، ذلك ان أنشطة هذا القطاع استثمارية بطبيعتها ، اذ انها محفزة للاستثمارات وداعمة لها في مختلف اوجه النشاط الاقتصادي والاجتماعي ، وذلك عن طريق تحفيز القطاعات وحدوث تطور شامل في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية والصحية . ان تطوير القطاعات المختلفة يعتبر الركيزة الاولى والأساسية للاستثمار والتصنيع ويعد المعيار الرئيسي للتطور الاقتصادي ، وذلك من خلال مساهمة كل قطاع في تطور الهيكل الإنتاجي وتحفيز بقية قطاعات الاقتصاد القومي . ان قطاع الإسكان يحتل اهمية كبيرة لكل بلدان العالم على الرغم من اختلاف ظروفها وأوضاعها الاقتصادية والاجتماعية ، ويمكن ان نطلق عليه قطاع القطاعات . لذا اصبح قطاع الإسكان محورياً رئيسياً للقطاعات الاخرى ومنها القطاع المالي الداعم لقطاع الإسكان وما ينجم عنها من تحريك بقية القطاعات الاخرى ولاسيما قطاع النقل والخدمات المرافقة لها .

أهمية الدراسة: من كون ان قطاع الإسكان في العراق يعاني من مشاكل عديدة وهذه المشاكل تهدد الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي ، فقد جاءت هذه الدراسة لتكتسب أهمية خاصة لعدة اسباب منها إنها تأتي منسجمة مع الاهتمام الواسع بدور السكن وقطاع الإسكان في الاقتصاد العراقي ، وكذلك فان دراسة المشاكل التي يعاني منها قطاع الإسكان في العراق وبشكل تحليلي يؤدي بالنتيجة إلى معرفة الأسباب المؤدية لهذه المشاكل ومن ثم تلافيتها ووضع الحلول وسبل معالجتها .

مشكلة الدراسة: في ان مشكلة السكن في العراق كانت تخضع لعوامل عديدة منها سياسية واجتماعية أكثر من كونها اقتصادية وكذلك مشاكل ضعف السياسات



المتبعة ، ولهذا فإنه لا بد من معرفة الأسباب الحقيقية التي كانت تقف خلف هذه المشكلة ، وبالنتيجة جعل مسألة التغيير للواقع الاقتصادي والاجتماعي ووضع السبل لمعالجتها .

فرضية الدراسة: تنطلق هذه الدراسة من فرضية مفادها أن اسباب مشكلة السكن في العراق كانت اغلبها بسبب ضعف السياسات الاقتصادية المتبعة وعدم وجود رؤية سياسية وخطط مصممة لتلافيها ، وان هذه المشكلة لها اثار اقتصادية واجتماعية مهمة تؤدي إلى جمود وتراجع الاقتصاد وتخلفه .

هدف الدراسة: إلى تسليط الضوء على الانعكاسات الاقتصادية التي تتركها مشكلة السكن في العراق ، وكذلك معرفة أسباب هذه المشاكل والاثار المختلفة التي تتركها على واقع الاقتصاد العراقي .

المطلب الاول

قطاع الإسكان (وفق اطار فكري ومفاهيمي)

يمكن النظر الى السكن من منظورين هما المنظور القطاعي متمثلاً بالإسكان وكقطاع مشارك في الاقتصاد مثل بقية القطاعات، والمنظور العقاري متمثلاً بالسكن وتلبية الحاجة السكانية والذي يعتبر من متطلبات الحياة العصرية ، وهذه المتطلبات تحاول كل دولة من دول العالم ان تتوصل الى حلول جذرية لها .

أولاً: مفهوم الإسكان Housing Definition:

هناك عدة مفاهيم وتعريفات لمصطلح السكن، وكلها تدور حول معنى السكن والمأوى للراحة والاطمئنان للتمكين من ضرورات الحياة، وهذه المفاهيم المختلفة التي تعطي مدلولاً للإسكان، اذ تدل التسميات والمصطلحات على ان المسكن هو ذلك المكان الذي يحقق الراحة لسكانه ويجتمع فيه مع بقية افراد أسرته ويلتقون فيه فينتمون اليه .

ان موضوع الإسكان يمكن تقسيمه الى قسمين هما البيوت السكنية والمجمعات السكنية (ومرافقهما الخدمية)، وان مفهوم السكن يمكن ان ينظر اليه على اساس المأوى الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار وهو احد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة(١). وان السكن هو البيئة العمرانية التي تتطور الاسرة في ظلها وتتعرز العلاقات الاسرية والمجتمعية ، وبالتالي فان السكن ليس هو المأوى فقط وانما المكان الذي يشمل التسهيلات الاخرى التي تربط الاسرة بالمجتمع(٢)، والسكن يعتبر بداية الاستقرار للمواطن ، والذي لا ينعم بسكن لائق لا يعيش حياة لائقة(٣)، اذ أن المسكن من أهم المتطلبات الضرورية



والأساسية للحياة وان عدم القدرة على الحصول على سكن لائق يعد مشكلة اقتصادية وكل المشاكل الاخرى التي ارتبطت بها هي نتيجة لهذه المشكلة الاقتصادية(٤).

ثانياً: أهمية قطاع الإسكان:

تجلى أهمية الإسكان من خلال دوره على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي ، وكما يلي:

١: الأهمية الاقتصادية لقطاع الإسكان: تشير الدراسات التي قامت بها الهيئات والمنظمات الدولية الى وجود علاقة وثيقة بين قطاع الإسكان والقطاعات الاخرى من خلال التكامل الاقتصادي الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها، وهذا من شأنه ان يؤدي الى توفير فرص عمل في مجالات واسعة وخصوصاً مع استمرار ظاهرة التحضر حول العالم وحاجة كل بلد إلى مزيد من الخيارات لتوفير السكن الميسور التكلفة واللائق والأمن الذي يتوقف على نجاح الخطة الحضرية واتباع النهج التعاوني في تصميمها وتنفيذها من جانب جميع أصحاب المصلحة ، ووضع التشريعات والسياسات الإسكانية وضمان الحق في السكن اللائق للجميع(٥).

٢: الأهمية الاجتماعية لقطاع الإسكان: وذلك كونه أداة استقرار اجتماعي لأنه يوفر المأوى الدائم والمؤمن، وان تحسين نوعية السكن وتقديم التسهيلات الاجتماعية اللازمة لتحقيق بيئة سكنية ينتج عنها مفهوم سلوك تقوية الترابط الاجتماعي الذي يقيمه الفرد مع محيطه على اعتبار ان العائلة لبنة من لبنات مجتمع متكامل يقوم من خلاله الأفراد بفعاليات تبادل الزيارات ومساعدة الآخرين وإعانتهم عند الحاجة ومشاركتهم في السراء والضراء وغيرها من الفعاليات التي ترفع من ارتباط الفرد بمحيطه الخارجي وتسمو بعلاقته مع ابناء جلدته(٦).

ثالثاً: السياسة الإسكانية والتخطيط السكني:

المفهوم الشامل للتخطيط السكني هو تبني سياسة مفصلة لتوفير الوحدات السكنية للمواطنين على شكل برامج او مشروعات ، وهو يركز على عدة عناصر(٧):

١-التخطيط الاجتماعي: ويشمل المجالات السكنية وتخطيط الخدمات والمرافق العامة وكل ما يتعلق بالمجال السكني .

٢-التخطيط الاقتصادي: يركز هذا التخطيط على النشاط الاقتصادي والسياحي والزراعي وغيرها من الانشطة الاقتصادية. وقد مر التخطيط السكني بمراحل عديدة يمكن تلخيصها كالآتي:

أ-مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة: ويشمل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة والعامة للأرض.

ب-مرحلة التخطيط السكني على المستوى الاقليمي: ويرتبط هذا التخطيط بعدد وكثافة السكان في المدن، ولهذا ظهر هذا النوع من التخطيط وخصوصاً انه يهتم بالتخطيط لمجموعة من المدن المترابطة والتي تكون اقليمياً معيناً .

ج-مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني: ان التخطيط السكني على المستوى الوطني اصبح يحتاج الى مستلزمات وقطاعات ومؤسسات سائدة كثيرة، ومن امثلتها الجامعات والمعاهد والمدارس والوحدات الطبية ومراكز الدفاع المدني وغيرها، ولهذا ظهرت الحاجة الى التخطيط والتنسيق بين هذه الانشطة والقطاعات . وقد ارتبط قطاع الإسكان بالتخطيط السكني من عدة جوانب، اهمها هو تحقيق الغاية والهدف من السياسة الإسكانية، وقد اصبح لزاماً ان يحظى القطاع السكني على نسبة كبيرة من التخطيط



الأمثل والإدارة الرشيدة والاستثمار المستديم لهذا المورد ، دون المساس ببقية الاستخدامات أو الأرض وممتلكات وحصة الاجيال منها ، فضلاً عن ضرورة التخطيط الشامل والمستقبلي للمشاريع السكنية ووضع سياسات إسكانية مستوعبة للبيئة الجغرافية وعناصرها وطبيعة السكان ومستوياتهم وأحوالهم(٨).

المطلب الثاني

واقع السكن في العراق

مر الاقتصاد العراقي بمراحل عديدة وظروف متقلبة خلال تاريخه الطويل، ويرجع ذلك إلى الظروف الاستثنائية والحروب والعوامل السياسية التي لعبت دوراً كبيراً في التأثير على مجمل الاقتصاد. وكذلك اهمال القطاعات الاقتصادية الاخرى وتفاقم مشكلة السكن .

اولاً: مشاكل السكن في العراق:

ان الاوضاع الاستثنائية التي مر بها العراق قد انعكست على إعاقه تنفيذ برامج الإسكان وهذا أدى الى خلق فجوه في الطلب على الوحدات السكنية ، حيث تشير نتائج المسح الاقتصادي والاجتماعي لعام ٢٠٠٨ ان ٨١,٣% من السكان في العراق يسكنون في وحدات سكنية مستقلة ، وان نسبة ١١% منهم يسكنون في وحدات سكنية فيها أسرتان وان نسبة ٧% منهم يسكنون في وحدات سكنية فيها ثلاثة أسر أو اكثر(٩). ولهذا اصبح لزاماً انتهاج سياسات اقتصادية من شأنها تعديل مستوى الطلب الكلي بما يتناسب مع مستوى العرض الكلي وتحقيق التوازن الاقتصادي.

ثانياً:تقدير عدد السكان وعدد الأسر والحاجة السكنية في العراق:

الباحث/ فريق جواد مطر & الباحث/ محمد صالح سلمان الكبسي

تزداد الحاجة السكنية في العراق وخاصةً عند وجود العجز في الرصيد السكني الحالي من الناحيتين الكمية والنوعية، ويزداد الامو سوءاً عند عدم القدرة عن تحقيق سكن لكل اسرة على الاقل بحد ادنى من المعايير المعتمدة ، وبغض النظر عن امكانية هذه الاسرة في الدفع للحصول على المسكن(١٠).

تعد عملية تقدير الحاجة السكنية من الركائز المهمة في عملية وضع البرامج الإسكانية الصحيحة، اذ ان المساكن القائمة هي اقل من الحاجة الفعلية للمواطنين ، وان ارتفاع تكاليف البناء والشراء اصبح عائقاً امام حصول العوائل على وحدة سكنية مقارنةً بما يحصلون عليه من دخل محدود(١١).

تزداد الحاجة السكنية في العراق وخاصةً عند وجود العجز في الرصيد السكني الحالي من الناحيتين الكمية والنوعية وعدم القدرة على توفير سكن ملائم ومريح للأفراد والعوائل ضمن المعايير والمؤشرات التصميمية المتاحة والمحددة ، ويزداد الامو سوءاً عند عدم القدرة عن تحقيق سكن لكل اسرة على الاقل بحد ادنى من المعايير المعتمدة ، وبغض النظر عن امكانية هذه الاسرة في الدفع للحصول على المسكن(١٢). تعد عملية تقدير الحاجة السكنية من الركائز المهمة في عملية وضع البرامج الإسكانية الصحيحة، وان ارتفاع تكاليف البناء والشراء اصبح عائقاً امام حصول العوائل على وحدة سكنية مقارنةً بما يحصلون عليه من دخل محدود(١٣). والجدول التالي يوضح تقديرات السكان:



جدول (١) تقديرات سكان العراق للمدة (٢٠١٥ - ٢٠٣٠) (الف نسمة)

السنة	مجموع السكان
2015	35,212,600
2016	36,169,123
2017	37,139,519
2018	38,124,182
2019	39,127,900
2020	40,150,200
2021	41,190,700
2022	42,248,900
2023	43,324,000
2024	44,414,800
2025	45,520,500
2026	46,639,900
2027	47,771,600
2028	48,914,100
2029	50,061,500
2030	51,211,700

المصدر:

- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، المؤشرات الديمغرافية والسكانية ، للمدة (٢٠١٥-٢٠٣٠).

لقد اصبح واضحاً وجلياً بأن الزيادة السكانية أصبحت تمثل احدى المشكلات المهمة التي تؤرق حكومات الدول النامية، ولاسيما ان الزيادة السكانية تشكل عبئاً

الباحث/ فريق جواد مطر & الباحث/ محمد صالح سلمان الكبسي

على عمليات التنمية الاقتصادية اذا لم يرافقها زيادة انتاجية العامل الى المستوى الذي يفوق فيه الزيادة السكانية (١٤). ويعد العراق من البلدان التي تتميز بالنمو السريع للسكان حيث قدر معدل النمو السكاني ٣%، وان هذه الظاهرة لها انعكاسات مباشرة على متطلبات الحاجة السكنية، وبالتالي توسع الفجوة ما بين الحاجة السكنية والموجودة فعلاً ، وبالتالي يضع على كاهل الحكومة إعداد برامج مناسبة لاحتوائها. وكذلك يلاحظ من خلال الجدول اعلاه بان الزيادات السكانية اخذت بالارتفاع التدريجي الى ان تصل الى ٥١ مليون نسمة عام ٢٠٣٠ . وهذه الزيادة السكانية الكبيرة يجب ان ترافقها خطط وبرامج محكمة لتلافي تزايد الازمة السكنية .



المطلب الثالث

دور المؤسسات والشركات الإسكانية في العراق في تيسير السكن

ان المؤسسات والشركات الإسكانية لها دور فعال في معالجة مشكلة السكن في العراق سواء القطاع العام او القطاع الخاص ، ودور مؤسسات التمويل في تنفيذ المشاريع السكنية.

أولاً: دور المؤسسات والشركات الإسكانية في تيسير السكن:

يمكن بيان دور المؤسسات الحكومية والقطاع الخاص ومدى مساهمة كل منهما في معالجة مشكلة السكن من خلال الاتي:

١- دور المؤسسات الحكومية: تعد وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة هي المؤسسة الحكومية المعنية بوضع الخطط للمشاريع الإسكانية ، وكذلك الاشراف على مراحل انجاز هذه الخطط وتنفيذها . وكذلك منح الاجازات الاستثمارية في الهيئة الوطنية للاستثمار بهدف (تهيئة الفرص الاستثمارية، الدعم اللوجستي، استحصال موافقات الجهات القطاعية، الترويج) .

٢- دور القطاع الخاص: يقوم القطاع الخاص في العراق في عملية النشاط الإسكاني، وتنفيذ معظم المشاريع الإسكانية من وحدات أو مجمعات سكنية، وهو افضل من أسلوب العمل المنفرد الذي يستغرق فترة طويلة بسبب تعثر خطة البناء وتعقيدات منح القرض العقاري. وهذا الاسلوب من العمل يخضع للعديد من النواقص والسلبيات(١٥)، ولهذه الأسباب وغيرها فقد برزت فكرة إنشاء مؤسسات مالية تسهم في تمويل عملية انشاء الوحدات السكنية.

ثانياً: الأثر الاقتصادي لمشكلة السكن في العراق:

على الرغم من ان العراق يمتلك بنية تحتية إلا انها تراجعت وتهاكت تحت وطأة الحروب المتلاحقة والعقوبات الدولية والانظمة السياسية المتلاحقة التي سيطرت على وضع البرامج والسياسات الاقتصادية (١٦)، ان الاقتصاد العراقي يعاني من ازمة بنيوية عميقة وشاملة تعود جذورها الى السياسات الاقتصادية التي طبقت في فترات سابقة، وكذلك الأحداث التي واجهها العراق والتي اتخذت بعداً كارثياً على الاقتصاد العراقي لفترة طويلة والتي ادت الى ضياع جهود التنمية الاقتصادية (١٧). وان اغلب الاخفاقات التي عرفت بالاقتصاد العراقي والتي ادت الى فشل برامج التنمية الاقتصادية تعود لأسباب عديدة القت بظلالها على التطورات المحلية والدولية وعلى نهج تطور الاقتصادي العراقي ومنها قطاع الإسكان.

المطلب الرابع: سبل معالجة مشكلة السكن في العراق:

يعد الاستثمار أحد أهم المتغيرات الاقتصادية في اقتصادات الدول النامية والمتقدمة بسبب الدور الذي يلعبه في خلق الطاقات الانتاجية وتوسيعها والمحافظة على الطاقات الانتاجية القائمة، فضلاً عن كونه من العناصر الفعالة في تغيير هيكل الاقتصاد الوطني، والاستثمار تظهر أهميته في مختلف القطاعات والفروع الاقتصادية كوسيلة لزيادة الطاقة الانتاجية وتطويرها.

أولاً: الاستثمار ركيزة الاقتصاد وسبل للمعالجة:

يمثل الاستثمار المحلي والأجنبي ركيزة أساسية ومهمة من ركائز الاقتصاد الوطني، إذ ان الاستثمار يسهم في دعم الاقتصاد بحيث يؤدي الى زيادة الطاقات الانتاجية وتحقيق الاستقرار السياسي والاجتماعي، وتحقيق نتائج مثل توفير فرص العمل ونقل التكنولوجيا والاستخدام الكفوء للموارد الاقتصادية، وهذا من شأنه تأهيل



الشركات والقطاعات المحلية ويرتقي بها الى درجة منافسة الشركات الاخرى والحصول على حصة في السوق المحلي.

ثانياً: قطاع الإسكان وتحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية:

ان الحكومة والجهات المختصة ينبغي ان تضع كل الترتيبات اللازمة لحصول الافراد والعوائل على سكن جيد ضمن بيئة صحية وصالحة متكاملة الخدمات والمرافق، وهذا المطلوب قد اقرته المواثيق الدولية والاساتير الوطنية ومنها الدستور العراقي (١٨)

جدول (٢) الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الثابتة سنة (٢٠٠٧) ومتوسط نصيب الفرد

متوسط نصيب الفرد (مليون دينار)	حجم السكان المقدر	الناتج المحلي الاجمالي المستهدف	السنة
٥٨٦٤,٧	٣٨١٢٤,٢	٢٢٣٥٨٥,٨	٢٠١٨
٦١٠٩,٣	٣٩١٢٧,٩	٢٣٩٠٤٢,٨	٢٠١٩
٦٣٦٦,٦	٤٠١٥٠,٢	٢٥٥٦١٨,٥	٢٠٢٠
٦٦٣٧,٣	٤١١٩٠,٧	٢٧٣٣٩٥,٧	٢٠٢١
٦٩٢٢,٤	٤٢٢٤٨,٩	٢٩٢٤٦٣,٨	٢٠٢٢

المصدر: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث، بيانات الناتج المحلي الاجمالي وتقديرات السكان، خطة التنمية القومية للسنوات (٢٠١٨-٢٠٢٢).

يبين الجدول اعلاه ان متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الثابتة أخذ بالتزايد التدريجي خلال السنوات، وان متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي خلال السلسلة الزمنية مرهون بالزيادة والنمو الحاصل بالناتج المحلي الاجمالي. وان الزيادة الحاصلة في عدد السكان تغطي على الزيادة الحاصلة

الباحث/ فريق جواد مطر & الباحث/ محمد صالح سلمان الكبيسي

في الناتج المحلي الاجمالي . وكذلك فان ارتفاع معدلات الايجارات واسعار الخدمات السكنية تدفع الاسرة الى إعادة النظر في أوجه انفاقها الشهري وإعادة حسابات انفاقها من جديد، وقد تضطر الاسرة الى الانتقال الى مساكن ذات مساحة اقل وربما تكون غير ملائمة وغير مستوفية للشروط الصحية إلا انها ارخص ثمناً، وهذا ينعكس بشكل مباشر على مستوى الرفاهية الاقتصادية للأفراد والعوائل والمجتمع ككل .

ثالثاً: التوجهات المستقبلية لمعالجة مشكلة السكن في العراق:

ان من أهم المراحل التي تنعكس ايجابياً على الخطط الإسكانية هي:

أ- تحديد الشريحة المستهدفة في عملية السكن: وتمثل هذه الشريحة الموظفين الذين يسكنون في مناطق عشوائية ولايتحملون تكاليف السكن المرتفعة .

ب- تنظيم سوق الاراضي السكنية: يعد تنظيم سوق الاراضي السكنية جانب مهم لتوفير الاراضي السكنية، وتوجد في كل دولة دوائر وأجهزة ادارية تتولى انسيابية انتقال ملكية الاراضي بشكل قانوني .

ج- تعزيز فاعلية مؤسسات التمويل السكني: ان المؤسسات الاقراضية لم تكن ذات فاعلية في ردم الفجوة السكنية والتخفيف من العبء المالي عن الأفراد والعوائل.

د- معالجة النقص في مواد البناء: ان كلفة المواد الانشائية تؤثر في الكلفة الكلية للسكن وهي تمثل نسبة من اجمالي كلفة الوحدة السكنية.

هـ- النهوض بواقع العشوائيات: تتميز العشوائيات بكونها مستوطنات غير نظامية تقتقر غالبيتها من امدادات المياه وشبكات الصرف الصحي والكهرباء وانعدام الطرق المعبدة والمؤسسات الصحية والمدارس .

و- تطوير انظمة المعلومات الخاصة بالإسكان: ان انظمة المعلومات الخاصة بالسكن في العراق تقتقر الى وجود قاعدة دقيقة من البيانات فيما يتعلق



بالأراضي او المساكن المعروضة للبيع او للإيجار، ومازال الأفراد يلجأون الى مكاتب الدلائن المرخصين من قبل الدولة في عملية عرض وبيع الوحدات السكنية واستيفاء رسم معين من الطرفين لقاء القيام بهذا العمل.

الاستنتاجات:

- ١- أظهرت الدراسة أن الاقتصاد العراقي يعاني من مشاكل وبالأخص مشكلة السكن ، وبالتالي ازداد الاعتماد بدرجة عالية على القطاع الخاص او الاستثمار الاجنبي في عملية السكن.
- ٢- تبين الدراسة اعتماد العراق على المورد النفطي بشكل كبير ادى الى تراجع مستويات التنمية الاقتصادية، وبالتالي انعكست تلك المشكلة على الواقع السكني وتفاقم مشكلة السكن، وعدم القدرة على ايجاد سبل لمعالجتها .
- ٣- عدم تنظيم سوق الاراضي السكنية ونقص الاستثمار في قطاع السكن في العراق، وهذا ادى الى زيادة الفجوة السكنية ما بين المعروض والمطلوب السكني.
- ٤- عدم وجود إصلاحات اقتصادية تستند الى استراتيجية تشمل جميع الاطر والتشريعات والاليات المنظمة للنشاط الاقتصادي في جميع جوانبه الاقتصادية والسياسية والمالية .
- ٥- اظهرت الدراسة عدم وجود التمويل المناسب لإعادة تأهيل المعامل والمصانع الخاصة.



التوصيات:

- ١- ان الاهتمام بالقطاعات الاقتصادية المكونة للاقتصاد العراقي تعتبر مرتكز اساسي لإيجاد حركة تنموية واسعة تساهم في تكوين الناتج المحلي الاجمالي .
- ٢- نوصي بضرورة تبني الحكومة لاستراتيجية جديدة عبر تيسير الائتمان وتيسير الأراضي السكنية بأسعار منخفضة وتهيئة مساكن الكلفة الواطئة للفئات التي لا تطبيق التكاليف العالية للمسكن الاعتيادي .
- ٣- نوصي بضرورة ايجاد دعامة قانونية قوية لبث الطمأنينة والامان للمستثمر وتوفير المناخ والاسس العملية الصحيحة لنجاحه، وفسح المجال امام الاستثمارات الاجنبية وتهيئة البيئة المناسبة لها، ووضع الضوابط والتسهيلات لهذا الغرض.
- ٤- نوصي بضرورة اعتماد المنتجات الوطنية المختلفة في كافة العمليات الاقتصادية وخصوصاً مواد البناء والانشاءات وكل مايتعلق بقطاع الإسكان، وكذلك مواد التصنيع الغذائي والمنتجات الأخرى .
- ٥- ضرورة تعزيز العلاقة بين قطاع الإسكان والقطاعات والفروع الاقتصادية الاخرى لأنه سوف يخلق فرصاً جديدة ومتنوعة من العمل، ومن الضروري تعميق العلاقة بين القطاعات الاقتصادية الرئيسية وخصوصاً قطاعات الإنتاج السلعي لتعزيز التنمية الاقتصادية .
- ٦- من الضروري الاهتمام بقطاع الإسكان لأنه يساهم في توزيع مكتسبات التنمية على القطاعات الاقتصادية، وخلق بؤرة ونواة حقيقية للأنشطة الاقتصادية وتكامل الحلقات التنموية.

الهوامش

- ١ Adela Adam Nevitt ،the economic problem of housing ،Ed Me camilllion , England ،1975 ، p 189.
- ٢ جمال باقر مطلق واحمد فضالة عباس الزبيدي ، العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية تغيير نمط الإسكان المنفرد الاسر، مجلة المخطط والتنمية (العدد ٣٥، ٢٠١٧، بغداد)، ص٢١.
- ٣ ضرغام خالد عبد الوهاب ابو كلل ، مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة دراسة حالة) ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية (المجلد العاشر السنة الحادية عشر ، عدد خاص بمؤتمر الإسكان ٢٠١٥) ، ص٢٠٦.
- ٤ هاله جاسم صكيان ، "الاقتصاديات المعمارية في المشاريع الاسكانية المحلية"، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ٢٠٠٩) ، ص ٤٠.
- ٥ الجمعية العامة للأمم المتحدة ، اللجنة التحضيرية لمؤتمر الامم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة (المؤل الثالث) ، اندونيسيا ، ٢٠١٦ ، ص٣.
- ٦ انتصار قدوري جمعة ، "التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية" ، (اطروحة دكتوراه مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والاقليمي ، غير منشورة ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٦) ، ص١٦-١٨.
- ٧ احمد خالد علام ، تخطيط المدن ، مكتبة الأنجلو المصرية ، مصر ، ١٩٨٣ ، ص١١٢-١١٤.
- ٨ د. رياض محمد علي عودة المسعودي ، الاستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن (مدينة كربلاء إنموذجاً) ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية ، (المجلد العاشر ، السنة الحادية عشر ، عدد خاص بمؤتمر الإسكان ، ٢٠١٥) ، ص١٥٣.
- ٩ وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، التقرير الوطني للتنمية البشرية ، ٢٠٠٨ ، ص٥٥.
- ١٠ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين



- ٢٠٠٢ - ٢٠١٠ واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة ، عمان ، ٢٠٠٥ ، ص ٢.
- ١١ نجلاء عبد الله ، "مشكلة السكن في العراق واقعها وسبل معالجتها" ، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ١٩٨٠) ، ص ٥.
- ١٢ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين ٢٠٠٢ - ٢٠١٠ واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة ، عمان ، ٢٠٠٥ ، ص ٢
- ١٣ نجلاء عبد الله ، "مشكلة السكن في العراق واقعها وسبل معالجتها" ، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ١٩٨٠) ، ص ٥
- ١٤ داسكويتا اجيت ، النظرية الاقتصادية والبلدان النامية ، ترجمة يحيى غني النجار ، مطبعة العمران ، ٢٠٠٥ ، ص ٥١-٥٠
- ١٥ المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي ، واقع مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق ، ٢٠٠٩ ، ص ٦.
- ١٦ برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية ، تقدير الاحتياجات التدريبية والمؤسسية لتأسيس مركز التدريب والمعرفة في وزارة الاعمار والاسكان ، ٢٠٠٧ ، ص ٦.
- ١٧ علي عبد القادر علي ، "تقييم سياسات واستراتيجيات الاقلال من الفقر في عينة من الدول العربية" ، مجلة التنمية والسياسات الاقتصادية ، (العدد الثاني ، المجلد السادس ، يونيو ، ٢٠٠٤).
- ١٨ صباح الانباري، دستور جمهورية العراق ومجموعة قوانين الأقاليم والمحافظات ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ٣.

المصادر والمراجع

- ١- احمد خالد علام ، تخطيط المدن ، مكتبة الأنجلو المصرية ، مصر ، ١٩٨٣ .
- ٢- الجمعية العامة للأمم المتحدة ، اللجنة التحضيرية لمؤتمر الامم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة (المؤل الثالث) ، اندونيسيا ، ٢٠١٦ .
- ٣- المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي ، واقع مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق ، ٢٠٠٩ .
- ٤- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين ٢٠٠٢ - ٢٠١٠ واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة ، عمان ، ٢٠٠٥ .
- ٥- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين ٢٠٠٢ - ٢٠١٠ واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة ، عمان ، ٢٠٠٥ .
- ٦- انتصار قدوري جمعة ، "التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية" ، (اطروحة دكتوراه مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والاقليمي ، غير منشورة ، جامعة بغداد ٢٠٠٦) .
- ٧- برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية ، تقدير الاحتياجات التدريبية والمؤسسية لتأسيس مركز التدريب والمعرفة في وزارة الاعمار والاسكان ، ٢٠٠٧ .
- ٨- جمال باقر مطلق واحمد فضالة عباس الزبيدي ، العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية تغير نمط الإسكان المنفرد الاسر، مجلة المخطط والتنمية (العدد ٣٥ ، ٢٠١٧ ، بغداد) .
- ٩- داسكوبتا اجيت ، النظرية الاقتصادية والبلدان النامية ، ترجمة يحيى غني النجار ، مطبعة العمران ، ٢٠٠٥ .
- ١٠- رياض محمد علي عودة المسعودي ، الاستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن (مدينة كربلاء إنموذجاً) ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية ، (المجلد العاشر ، السنة الحادية عشر ، عدد خاص بمؤتمر الإسكان ، ٢٠١٥) .
- ١١- صباح الانباري، دستور جمهورية العراق ومجموعة قوانين الأقاليم والمحافظات ، المكتبة القانونية ، بغداد ٢٠٠٥ .



- ١٢- ضرغام خالد عبد الوهاب ابو كلل ، مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة دراسة حالة) ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية (المجلد العاشر السنة الحادية عشر ، عدد خاص بمؤتمر الإسكان ٢٠١٥).
- ١٣- علي عبد القادر علي ، "تقييم سياسات واستراتيجيات الاقلال من الفقر في عينة من الدول العربية" ، مجلة التنمية والسياسات الاقتصادية ، (العدد الثاني ، المجلد السادس ، يونيو ، ٢٠٠٤).
- ١٤- نجلاء عبد الله ، "مشكلة السكن في العراق واقعها وسبل معالجتها" ، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ١٩٨٠).
- ١٥- هاله جاسم صكبان ، "الاقتصاديات المعمارية في المشاريع الاسكانية المحلية" ، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ٢٠٠٩).
- ١٦- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، التقرير الوطني للتنمية البشرية ، ٢٠٠٨.
- ١٧- المصدر:
- ١٨- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، المؤشرات الديمغرافية والسكانية ، للمدة (٢٠١٥-٢٠٣٠).
- ١٩- المصدر: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث، بيانات الناتج المحلي الاجمالي وتقديرات السكان، خطة التنمية القومية للسنوات (٢٠١٨-٢٠٢٢).
- ٢٠- Ed Me ,the economic problem of housing ،Adela Adam Nevitt ، 1975.camillion , England .