

تحليل واقع أزمة السكن في العراق وتقدير الحاجة من الوحدات السكنية لغاية عام 2025

الدكتور عباس علي محمد
المفوضية العليا لحقوق الانسان

المستخلص :

يعد توفير الوحدات السكنية للأفراد واسرهم في المجتمع من مسؤولية الدولة وفي مقدمة هؤلاء شريحة الفقراء وذوي الدخل المحدود وذلك لان هذه الشرائح تعد الاكثر عددا وانتشارا ضمن اطار المجتمع العراقي، وان عملية التوفير هذه تتجسد بطرائق متعددة منها ما يذهب الى بناء المجمعات السكنية وما يخصص لذلك ضمن الموازنات العامة، او ان يأتي من خلال توفير وتوزيع قطع الاراضي السكنية بأسعار رمزية ومن ثم توفير الدعم المالي عن طريق القروض العقارية المقدمة من المؤسسات والمصارف المعنية بالقطاع العقاري، فان مثل هذه الطرائق ستؤدي الى زيادة انتاج الوحدات السكنية وتقليل الاثار السلبية لازمة السكن وذلك لان الوحدة السكنية تعد اصغر وحدة اجتماعية الامر الذي سينعكس على تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والنفسي للأفراد واسرهم ومن ثم للمجتمع ككل

Analyzing the reality of the housing crisis in Iraq and the estimation of the need for housing unity until 2025

Dr. Abbas Ali Muhammad
High commission for Human Right

Abstract :

The provision of housing units for individuals and their families in the community is the responsibility of the state and in the introduction of these poor segment and those with limited income because these slides are the most numerous and widespread within the framework of the Iraqi society and that the provisioning process is embodied in several ways included what goes into the communities and allocated to it within public budgets or come through the provision and distribution of residential lands at nominal cost and then provide financial support through real estate loans provided by institutions and banks concerned with the real estate sector such roads will lead to increased production of residential units and reduce the negative effects of the housing crisis because the smallest social unit which is reflected in the achievement of stability and economic social and psychological individuals and their families and then to the community as a whole

المقدمة :

يعاني العراق من ازمة السكن منذ اكثر من اربعة عقود وان من بين اهم الاسباب لذلك هو قصور القطاع العام وعدم ايلائه الاهتمام اللازم بالقطاع السكني، ولاسيما ان امتلاك الوحدة السكنية للفرد واسرته يزيد شعورهم بالاطمئنان والامان وان من بين اهم المؤشرات الدالة على غياب هذا الاهتمام يتبين من خلال قلة التخصيصات المالية في الموازنة العامة لهذا القطاع المتزامن مع قلة الدعم والتخصيص المالي للمؤسسات والمصارف المعنية بالقروض العقارية والتي من خلالها يتم تعزيز الرصيد السكني ومحاولة تخفيف اعباء هذه الازمة ، كما ان هناك مؤشرات عديدة اظهرت عمق وطبيعة ازمة السكن وفي مقدمة تلك المؤشرات الهجرة والنزوح الى المدن المتزامن مع استمرار معدل نمو السكان فضلا عن ارتفاع معدل الاكتظاظ (الكثافة السكانية) للوحدات السكنية بعدد الاسر وانتشار السكن العشوائي في جميع المحافظات العراقية ، ثم يأتي بعد ذلك ارتفاع نسبة الحرمان من السكن الملائم وغياب الرغبة لدى النسبة الاكبر من افراد المجتمع بالسكن العمودي ، من خلال كل ذلك فان ازمة السكن بحاجة الى تعاون وجهود متقابلة بين الدولة والتي يقع على عاتقها الجزء الاكبر من المسؤولية ولا سيما في مجال توفير التمويل المالي والاراضي المخصصة للسكن وكذلك تسهيل الاجراءات الادارية والتنظيمية المعنية بعملية الاقتراض اما الجزء الاخر من المسؤولية والذي يقع على عاتق الافراد واسرهم والمتمثل في ضرورة تقبل السكن العمودي والمحافظة على الرصيد من الوحدات السكنية من خلال عمليات الصيانة والتأهيل لما موجود من وحدات سكنية ولا سيما في الاحياء السكنية القديمة في مراكز المدن .

اهمية البحث : تأتي اهمية البحث من اهمية توفير الوحدات السكنية لشرائح المجتمع كافة ولاسيما ذات الدخل المحدود والمنخفض (الفقراء) وتأثير ذلك على جوانب الحياة المختلفة وفي مقدمتها الجانبين الاقتصادي والاجتماعي.

مشكلة البحث: يعاني العراق من ازمة في عدم وفرة الرصيد السكني الملائم نتيجة غياب السياسة الاسكانية ونقص التمويل المتزامن مع الهجرة والنزوح للمدن والتي تعاني من قلة الاراضي المخصصة للسكن الامر الذي انعكس على تعميق وزيادة الازمة بمرور السنين .

فرضية البحث : ينطلق البحث من فرضية مفادها ان ايجاد الحل لازمة السكن في العراق وتوفير الوحدات السكنية لمختلف شرائح المجتمع يتوقف على امكانية توفر الخطط والبرامج للمشاريع السكنية المتزامنة مع تامين التخصيص المالي لتنفيذ تلك الخطط والبرامج .

هدف البحث : يهدف البحث الى

1- الاطلاع على واقع القطاع السكني والتحديات التي تحول دون ايجاد الحلول المناسبة لازمة السكن في العراق

2- الوقوف على اهم المؤشرات الدالة على طبيعة وعمق ازمة السكن .

3- تقدير الحاجة السكنية في العراق لغاية عام 2025

هيكلية البحث : من اجل الاطلاع على كل ما يتعلق بأزمة السكن في العراق تم تقسيم البحث الى اربعة مطالب هي :

- المطلب الاول . اهمية القطاع السكني .
المطلب الثاني . واقع ومؤشرات ازمة القطاع السكني .
المطلب الثالث . طبيعة وانواع التمويل السكني .
المطلب الرابع . تقدير الحاجة من الوحدات السكنية لغاية عام 2025
الاستنتاجات و التوصيات

المطلب الاول

اهمية القطاع السكني :

تعد الوحدة السكنية اصغر وحدة اجتماعية ضمن اطار المجتمع وتمارس فيها جميع الفعاليات والمناسبات الاجتماعية للأسر ، وان اهمية توفيرها متأتية من المسؤولية الانسانية والقانونية التي تتحملها الدولة والمؤسسات ذات العلاقة والمعنية بالموضوع ، وان تلك المسؤولية تظهر من خلال تمكين الاسر في الحصول على الوحدات السكنية الملائمة من اجل توفير معايير الامن والاستقرار لديها .

يذهب مفهوم السكن باتجاهين الاول وهو المفهوم الضيق والذي ينظر اليه على انه البناء المادي الذي يتكون من الجدران والسقف الذي تقع عليه اعين الانسان، اما الاتجاه الثاني وهو المفهوم الواسع والذي ينظر على انه ابعد من كونه جدارا وسقفا بل يتضمن جميع الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له من اجل تمكين الانسان من العيش في هذا المكان ضمن اطار مقاييس الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والنفسي (عبود ، 2016 ، 123). كما وان اهم ما يميز الوحدة السكنية هو ان تحمل صفة الملاءمة والتوافق مع رغبات الافراد لذلك فان مفهوم السكن الملائم يشمل بمعناه المتكامل من حيث توفير الامن والتمتع بالخصوصية والملكية المناسبة ، فضلا عن توفير الاحتياجات المختلفة طبقا لمتطلبات الحياة اليومية للأفراد والتي في مقدمتها الاضاءة والتهوية والتدفئة الطبيعية والمياه المأمونة والصرف الصحي والطاقة وكذلك توفر شروط الاستدامة البيئية (العسكري والاحبابي، 2012 ، 33). الامر الذي جعل امتلاك الوحدة السكنية من المؤشرات الدالة على المستوى المعيشي للفرد واسرته مما يعني ارتباطه بالقدرات المادية ، فضلا عن وجود عدد من المحددات التي تؤدي دورا مهما في عملية سعيهم للحصول على الوحدة السكنية ومنها (المسعودي والسعدي ، 2012 ، 371):

- 1- مقدار القرب والبعد عن المؤسسات الخدمية والتي في مقدمتها المؤسسات الصحية والتعليمية وكذلك الاسواق والاماكن التجارية .
- 2- مقدار ما متوافر في الوحدة السكنية من شروط وضوابط صحية وتهوية واطواء ، فضلا عن ما متوافر من فضاءات مفتوحة (كراج ، حديقة) واماكن الخدمة الاضافية .
- 3- مدى تطابق الوحدة السكنية للمواصفات الانشائية المتوافقة مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي والبيئي للسكان مما يجعله يمتاز بالأمان والاستقرار .
- 4- قدرة الوحدة السكنية على توفير متطلبات الامن والحماية من الكوارث الطبيعية التي قد تحصل مع امكانية توفر خطة طوارئ لمواجهة تلك الكوارث .
- 5- توافق طبيعة ونوعية الوحدة السكنية مع رغبات الاسرة .

ضمن اطار النظرة الاقتصادية للموضوع فان الحاجة الى الوحدات السكنية لا تختلف عن بقية السلع اذ يقوم الافراد بإدخالها في جدول تفضيلهم الاستهلاكي وان كيفية التعامل معها على وفق المقاييس الاقتصادية ولاسيما في مجال توفير المنتج من الوحدات السكنية من حيث العدد والنوع امام الراغبين للحصول عليها يأتي من خلال الطلب والعرض، فالأول يعتمد على محددات عديدة منها مستوى دخل الاسرة وحجم التمويل السكني المقدم من قبل المؤسسات المعنية بالمساعدة على انجاز المشروعات السكنية سواء في القطاع العام ام في القطاع الخاص ثم يأتي دور حجم الاسرة وتركيبها ونسبة الاشغال . اما الثاني فان من اهم محدداته مرتبط بأسعار الاراضي ومقدار ما متوافر منها لأغراض السكن وكذلك طبيعة البنية التحتية المتوافرة لهذه الاراضي، فضلا عن كلفة البناء المتزامن مع ما متوافر من وحدات سكنية جاهزة والتي تمثل الرصيد السكني لنوع الاسر من حيث حجمها وسهولة تبديلها ومن ثم يأتي دور السياسة الاسكانية للدولة (مجدي، 2013، 397) وان هذه الاخيرة من المفترض ان تتضمن خططاً وبرامج تعمل على تحقيق التوافق بين الطلب والعرض على الوحدات السكنية وان يتزامن مع ذلك تحقيق جملة من الاهداف المعنية ضمن هذا الاطار والتي منها (حويش و السلطاني ، 2012، 18):

- 1- تيسير عملية توفير الوحدات السكنية الملائمة لجميع افراد المجتمع .
 - 2- زيادة الانتاج السكني وتحسين كفاءة المنتج من الوحدات السكنية .
 - 3- زيادة وتوسيع الخيارات امام الافراد والاسر فيما يتعلق بنوع الوحدة السكنية وموقعها فضلا عن طبيعة الحيازة (ملك ايجار) .
 - 4- تفعيل وتوسيع دور القطاع العام في مجال تامين منتجات من حيث الكم والنوع من الوحدات السكنية ولاسيما للفئات الخاصة (محدودي الدخل والشرائح الفقيرة).
 - 5- توسيع وزيادة امكانية الافراد والاسر في تحسين وتطوير وزيادة الرصيد السكني الموجود من خلال توفير القروض الميسرة .
 - 6- تضمين السياسة الاسكانية لأهداف واقعية ليكون بالإمكان دمجها ضمن الخطط والبرامج التنموية .
- ان من اهم الدلالات التي تبين اهمية السكن في حياة الانسان تأتي من خلال تضمينها في اهداف التنمية المستدامة 2030 من قبل البرنامج الانمائي للأمم المتحدة ، اذ جاءت ضمن الهدف رقم (11) الذي يدعو الى ضرورة توفير وتامين مدن ومجتمعات محلية مستدامة قائمة على اساس توفير الوحدات السكنية المتضمنة لجميع متطلبات الحياة من اجل تحقيق الامن والاستقرار للفرد واسرته (البرنامج الانمائي للأمم المتحدة ، 2018، بدون صفحة)، وهذا يبين ان عملية الحصول على الوحدة السكنية حق مشروع ولا يجوز حرمان اي انسان او اسرة من ذلك الحق لما لهذا الموضوع من تأثيرات اقتصادية واجتماعية ونفسية الامر الذي جعل برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية يشير الى عدم السماح لأي جهة كانت القيام بعمليات الاخلاء القسري للوحدة السكنية من شاغليها بل وذهبت الى ابعاد من ذلك فقد حددت عددا من المعايير التي لا بد من الاخذ بها عند القيام بتنفيذ لحالات الاخلاء القسري للوحدات السكنية وهذه المعايير هي (برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية ، 2001، بدون صفحة):
- 1- ضمان ايجاد قوانين وتشريعات تؤمن الحماية المحلية الى تفرض عقوبات على الاشخاص المسؤولين عن عمليات الاخلاء القسري بدون توفير ضمانات سليمة .
 - 2- ان عملية الاخلاء القسري لا يجب ان ينتج عنها تشريد الافراد او الاسر .

- 3- قيام الحكومة بتقديم الضمانات اللازمة للأسرة التي يتم اخلائها قسريا سواء بطرائق قانونية ام غير قانونية يضمن لها شكل من اشكال السكن البديل .
 - 4- ان تسعى الحكومة الى ايجاد بدائل ممكنة قبل القيام بعملية الاخلاء القسري وذلك لتفادي استخدام القوة ولو بالحد الأدنى او لمنع عملية الاخلاء.
 - 5- اعطاء التطمينات للأفراد والاسر التي تتعرض للإخلاء القسري بانهم سيتلقون تعويضات مناسبة عن اي ملكية عقارية او شخصية تتأثر بالإخلاء .
- اخيرا فان الاهتمام والاهمية المرتبطة بالوحدات السكنية ومقدار ما يتم توفيره بالكمية والنوعية الملائمة وعلى وفق الشروط الصحية والصحيحة للأفراد والاسر يأتي من خلال تأثيرها في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والنفسية ومن ثم في امكانية تحقيق الاستقرار والامن ضمن اطار المجتمع.

المطلب الثاني :

واقع ومؤشرات ازمة القطاع السكني .

اولا: واقع القطاع السكني .

نتيجة الاهمال وعدم ايلاء موضوع توفير وانتاج الوحدات السكنية ومنذ عقد الخمسينات من القرن الماضي الاهتمام اللازم ، الامر الذي جعل هذا الموضوع يتحول من مشكلة الى ازمة ذات ابعاد اقتصادية واجتماعية ونفسية وقد تعمقت اثار تلك الازمة مع الزيادة المستمرة بمعدل نمو السكان والهجرة من الريف الى المدينة المترامن مع دخول البلد في دوامة الحروب (حربي الخليج الاولى والثانية) وما اسهمت به من استنزاف للقدرات المالية والمادية ومن ثم الخضوع للعقوبات الاقتصادية التي استمرت نحو ثلاثة عشر عام، وبعد ذلك يأتي دور غياب الامن والاستقرار المترامن مع استشراء الفساد الاداري والمالي وبمختلف صوره الامر الذي ادى الى التأثير السلبي في امكانية انتاج الوحدات السكنية سواء من قبل القطاع العام ام القطاع الخاص. بعد ذلك يأتي دور غياب التخطيط العمراني القائم على استراتيجية سكنية واضحت المعالم وضمن هذا الاطار فان اول محاولة لا نجاز مخطط عمراني وحضري يعمل على تقسيم مساحة الاراضي بين ما يخصص لإنشاء الوحدات السكنية وما يخصص للمشروعات الخدمية ومشروعات البنية التحتية فقد جرى ذلك لمدينة بغداد اذ كانت اولي المحاولات عام 1956 من قبل احدى الشركات الانكليزية ثم اعقب ذلك في عام 1958 مخطط اخر لشركة يونانية وان هذين المخططين لم يتم تنفيذهما في حينها وبحلول عام 1965 قامت الحكومة باعتماد مخطط اخر تم اعداده من قبل شركة بولونية والتي يعود اليها الفضل في وضع المخطط الاساسي القائم مع اجراء بعض التعديلات وان اهم ما يميز هذا المخطط انه قد استخدم اسلوب المزاجية بين اسلوبين معتمدين في تخطيط المدن الاول هو اسلوب النمط الطولي الذي استخدم من قبل الشركة الانكليزية والثاني اسلوب النمط الشبكي والذي استخدم من قبل الشركة اليونانية وعلى وفق المخطط البولوني فقد تم توزيع مساحات الاراضي على اساس 53.3% لإنشاء الوحدات السكنية مقابل 15.9% لإنشاء الطرق و 10.5% للمناطق الخضراء في حين خصصت للمناطق الصناعية 7.7% مع 4.3% للمرافق العامة والخدمات (وزارة التخطيط ، 2012، 42) . ان الواقع السكني في العراق قد واجه العديد من التحديات التي منها (وزارة التخطيط ، 2018 ، 176):

- 1- ضعف الانظمة في ادارة وتخصيص الاراضي لإقامة المجمعات السكنية ولاسيما ما يخص الشركات الاستثمارية في المشروعات السكنية .
- 2- زيادة وتوسيع ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية الى وحدات سكنية اصغر مما يزيد الضغط على مجمل الخدمات وفي مقدمتها خدمات البنية التحتية وفي الوقت ذاته يعد ذلك مخافة لمعايير السكن اللائق .
- 3- عدم الرغبة لدى نسبة كبيرة من المجتمع بالسكن العمودي .
- 4- الاثار السلبية للنزوح و التهجير المتزامن مع العمليات الارهابية والعسكرية .
- 5- محدودية القدرات التمويلية المتوافرة للقطاع السكني سواء ما يخص ضمن الموازنة الاتحادية ام ما يخص من قبل المؤسسات المعنية بالإسكان وكذلك المصارف التجارية.
- 6- صعوبة رسم سياسة اسكانية موحدة وذلك لتعدد الجهات الحكومية المعنية بموضوع ملكية الاراضي التي من الممكن ان تخصص للمشروعات السكنية .
- 7- ضعف التنسيق بين الجهات الحكومية من اجل انجاز مشروعات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية مما ادى الى ظهور تجمعات سكنية و احياء تفتقر لهذه الخدمات وان وجدت فهي دون المستوى المطلوب .
- 8- تدني كفاءة المقاولين والشركات في القطاع العام والخاص المتزامن مع قلت الكوادر الفنية المتخصصة ذات الخبرات في مجال الاسكان .
- 9- عدم استخدام التقنيات الحديثة في اقامة المجمعات السكنية والاعتماد على سياقات الانشاء التقليدية للوحدات السكنية .

كما يمكن اضافة تحديات اخرى منها تدهور البيئة السكنية ولاسيما للأحياء القديمة في مراكز المدن والتي هي ذات قيمة تاريخية ومعمارية ، والسبب في ذلك هو غياب الخطط والبرامج والاجراءات الجديدة التي تعمل على حماية وصيانة تلك الاحياء من الانهيار واعادة تطويرها و كذلك زيادة عدد الاسر التي لا تمتلك القدرة على تامين السكن الملائم لها مما زاد من عدد الاسر المشمولة ببرامج السكن المجاني بالتزامن مع زيادة السكن العشوائي فضلا عن غياب مقاييس الجودة فيما يتعلق بالمواد المستخدمة في انشاء الوحدات السكنية ولا سيما من قبل الافراد او القطاع الخاص مما اثر سلبا في كفاءة ونوعية الوحدات السكنية المنتجة (وزارة التخطيط ، 2013 ، 112) .

من خلال ما تقدم فان ازمة السكن في العراق ومن خلال تلك التحديات تتسم بعدد من المؤشرات الدالة على عمق الازمة فاذا ما تم ايجاد الحلول المناسبة لتلك المؤشرات سيكون بالإمكان تحسين الواقع السكني .

ثانيا: مؤشرات ازمة القطاع السكني :

- 1- غياب الرغبة لدى نسبة كبيرة من السكان بالوحدات السكنية العمودية وتفضيلهم للوحدات السكنية الافقية . اي الرغبة بالسكن بوحدة سكنية منفردة وضمن هذا الاطار يبين الجدول (1) نسبة السكان الذين يشغلون وحدات سكنية عبارة عن دار وممن يشغلون شقة سكنية فضلا عن نسبة السكان الذين يفضلون وحدات سكنية اخرى (كوخ ، صريفة) في العراق وباستثناء اقليم كردستان وذلك لعام 2011 فقد بين الجدول ان نحو 97.3% من السكان هم ممن يشغلون وحدات سكنية منفردة وان النسبة الاعلى كانت من نصيب بغداد وبنسبة 99.2% في حين كانت النسبة الاقل في محافظة ميسان بعد ان سجلت نسبة 90% ، بالمقابل فان نسبة الاسر التي تشغل وحدات سكنية ضمن اطار السكن العمودي او ما يعرف بالشقة فكانت 1.5% وكانت النسبة الاعلى في الانبار اذ بلغت 5% في حين كانت النسبة الاقل في

بغداد والنجف والديوانية اذ بلغت لكل منهم 0.3% ، اما ما يتعلق في السكن بوحدة سكنية مختلفة او اخرى والتي منها (كوخ ، صريفة) فقد بلغت نسبة الاسر التي تشغل مثل هذه الوحدات نحو 1.2% وكانت النسبة الاعلى في ميسان بواقع 6.9% والسبب في ذلك لأنها تمتلك اكبر مساحة من المستنقعات المائية (اهورار) في العراق مما زاد بعدد المساكن التي تكون على شكل كوخ او صريفة ، في حين كانت النسبة الاقل في كركوك وبنسبة 0.3% ، من خلال هذا المؤشر يتبين لنا ان الاتجاه العام للريفة في السكن يذهب باتجاه الوحدات السكنية المنفردة (دار) مما يعني ارتفاع التكاليف المخصصة من اجل زيادة انتاج الوحدات السكنية من حيث وفرة الاراضي المخصصة لذلك فضلا عن ارتفاع تكاليف تامين متطلبات مشروعات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية الاخرى

جدول (1)

نسبة السكان حسب رغباتهم في السكن (دار، شقة، اخرى) باستثناء اقليم كردستان لعام 2011

(نسبة مئوية)

نوع سكن	البيلا	النجف	الديوانية	كركوك	الكاظمين	الواسط	السليمانية	الفلوجة	الكاظمين						
دار	99.2	96.1	97.2	98.0	98.8	94.3	98.0	97.6	96.8	98.8	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3
شقة	0.3	3.1	0.9	1.7	0.4	5.0	1.7	1.5	0.6	0.3	0.7	0.3	0.3	0.3	0.3
اخرى	0.5	0.8	1.9	0.3	0.8	0.7	0.3	0.9	2.6	0.9	0.7	0.3	0.3	0.3	0.3

المصدر: وزارة التخطيط ، مسح شبكة معرفة العراق ، بغداد 2011، ص272.

2- نسبة الحرمان في الحصول على السكن الملائم . اذ بينت خريطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق لعام 2007 والتي تعد احدث مسح شامل لمستويات المعيشية في العراق لحد الان ان نسبة الحرمان للأسر العراقية من الحصول على وحدات سكنية ملائمة بلغت نحو ثلث عدد الاسر وباستثناء اقليم كردستان ، يتضح ذلك من خلال الجدول (2) فقد اشار الى ان 30% من مجموع الاسر تسكن بوحدة سكنية غير ملائمة وان مجموع الاشخاص المحرومين تجاوز 7.9 ملايين شخص وكانت النسبة الاعلى من الحرمان في محافظات الديوانية وذي قار وميسان بعد ان تجاوزت نسبتهم 40% اذ سجلت على التوالي 46.5 و 45.5% و 44.5% وبعدها من السكان تجاوز 1.7 مليون ، في حين ان اكبر عدد من المحرومين سجل في محافظة بغداد اذ تجاوز 2 مليون شخص وبنسبة حرمان 28.2% . اما النسب الاقل فقد سجلت في الانبار وكانت 3.9% وبعدها سكان بلغ 56 الف نسمة . ان نسبة الحرمان اختلفت بين المناطق وعلى وفق مؤشرات قياس هذا الحرمان اذ بلغت نسبة الحرمان من حيث مواد البناء للوحدات السكنية وبالتحديد سقف المنزل الذي لا يتكون من الخرسان او الحديد المضلع (الشيلمان) فكانت نسبة الحرمان للأسر 16.1% مقابل 38.1% كنسبة للأسر المكتفية من هذا المقياس في حين ان الاسر الافضل حالاً كانت نسبتها 45.8% ، اما مؤشر حصة الفرد من غرف الوحدة السكنية فقد كانت نسبة الحرمان 28.3% مقابل 34.3% هي نسبة الاسر المكتفية وان نسبة الاسر

جدول (2)

نسبة الحرمان من السكن الملائم في العراق باستثناء اقليم كردستان لعام 2007 (نسبة مئوية- الف نسمة)

تحليل واقع أزمة السكن في العراق وتقدير الحاجة من الوحدات السكنية لغاية عام 2025

المصدر: وزارة التخطيط ، خريطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق ، بغداد 2011 ، ص 229.

الافضل حالا كانت 48.3% من هذا المؤشر ، بالمقابل فان نسبة الحرمان لمؤشر مقدار ما متوافر من مرافق للوحدة السكنية (مطبخ ، حمام ، مرافق صحية ، مخزن ، حديقة) بلغت للأسر المحرومة 9.8% و نسبة 41.9% للأسر المكتفية من هذا المؤشر اما الاسر الافضل حالا فكانت نسبتهم 48.3% ، ثم يأتي مؤشر تبريد الوحدة السكنية اذ بلغت نسبة

محافظة	بغداد	بنفي	البصرة	كركوك	ديالى	انبار	بابل	كربلاء	واسط	نجف	ديوانية	مثنى	صلاح الدين	ذي قار	ميسان
نسبة الحرمان	28.2	23.1	25.5	13.5	18.3	3.9	35.1	39.0	34.5	33.0	46.5	39.1	21.0	45.2	44.5
عدد المحرومة	2094	712	600	158	304	56	612	316	380	428	510	286	280	788	447

الحرمان فيه 29.9% مما يعني ان هذه النسبة من الاسر لا يتوافر لديها مكيف او مبردة هواء في حين ان نسبة الاسر المكتفية من هذا المؤشر بلغت 60.8% مقابل 9.3% للأسر الافضل حالا ، المؤشر الاخير والذي يبين نسبة الحرمان هو الطاقة المستخدمة في تسخين المياه في الوحدة السكنية فاذا كانت وسائل التسخين هي النفط او الفحم او الخشب (الحطب) عندها تعد الاسرة محرومة اذ بلغت نسبة الحرمان للأسر على وفق هذا المؤشر 29.0% مقابل 36.8% كنسبة للأسر المكتفية في حين بلغت نسبة الاسر الافضل حالا هي 60.1% (وزارة التخطيط ، 2011 ، 225) . من خلال هذا المؤشر يتبين ان نسبة السكان الذين يعانون من الحرمان تصل الى 20% بعد ان تجاوز عدد المحرومين نحو 7.9 ملايين من اجمالي عدد السكان الاجمالي في العراق الامر الذي يعكس عمق وسعة الازمة التي يعاني منها العراق ضمن اطار توفير الوحدات السكنية والمتوافقة مع معايير السكن الملائم واللائق .

3-معدل الاكتظاظ . ويقصد به عندما يكون هناك اكثر من اسرة في الوحدة السكنية ، فضلا عن ان هناك ثلاثة افراد او اكثر يعيشون في غرفة واحدة داخل الوحدة السكنية وذلك حسب المؤشر المعياري المستخدم من قبل برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية والوكالات الدولية الاخرى (وزارة التخطيط ، 2010 ، 35) ، وعند الاطلاع على الواقع السكني في العراق اذ تشير دراسة حالة سوق السكن في العراق والمعدة من قبل وزارة الاعمار والاسكان وبالتعاون مع برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية ان متوسط عدد الافراد للوحدة السكنية هو 6 افراد في حين ان معدل اكتظاظ الوحدة السكنية لمؤشر عدد الاسر فهو يصل الى 1.23 اسرة (الشوك ، 2009 ، 10) ، اما تقرير حالة سكان العراق فهو يشير الى ان هناك اكتظاظا كبيرا في الوحدات السكنية اذ يشير الى ان نحو 18.6% من مجموع الوحدات السكنية في العراق مشغولة من اسرتين في حين ان ما نسبته 4.7% من الوحدات السكنية مشغولة من ثلاثة اسر مقابل 2.5% من الوحدات السكنية مشغولة بأربع اسر واكثر (وزارة التخطيط ، 2010 ، 35) ، اما معدل اشغال الوحدات السكنية بصورة عامة وكما اشارت الى ذلك خطة التنمية الوطنية 2010-2014 كان 1.37 اسرة وان معدل اكتظاظ الغرفة الواحدة بلغ 2.23 فرد/ غرفة (وزارة التخطيط ، 2009 ، 130). لذا فمعدل الاكتظاظ يبين الاتجاه العام لازمة

السكن والنقص الحاصل بعدد الوحدات السكنية المطلوب انتاجها من اجل توفير مقومات الحياة الكريمة والمحافظة على الخصوصية سواء للأفراد ام للأسر وهو ما يدخل ضمن اطار السكن الملائم .

4-السكن العشوائي . يعد هذا النوع من الوحدات السكنية من المؤشرات الدالة على طبيعة وحجم الازمة التي يعاني منها القطاع السكني في العراق فان انشاء وانتشار مثل هذه الوحدات يعني ضمنا انتشار السكن غير المتوافق مع طبيعة التخطيط الحضري والعمراني للمناطق وذلك لان مثل هذه الوحدات السكنية يتم تشييدها على الاراضي الخاصة بمشروعات الخدمات العامة او للمساحات المخصصة للمناطق الخضراء (الحدائق والمتنزهات) مما يؤثر سلبا في جوانب مختلفة اولها على الطابع الحضري والعمراني والجمالي للأحياء السكنية فضلا عما يمثله وجود لهذه الوحدات من ضغط على خدمات البنية التحتية المتوافرة في تلك الاحياء وفي مقدمة ذلك الطاقة الكهربائية والمياه المأمونة وكذلك اجراءات الصرف الصحي فضلا عن الضغط المتولد على المؤسسات الخدمية وفي مقدمتها المؤسسات التعليمية والصحية والتي يتم انشاؤها على وفق تقديرات عدد السكان لكل حي سكني . وضمن هذا الاطار يبين الجدول (3) عدد المجمعات العشوائية وباستثناء اقليم كردستان والمناطق المحررة من تنظيم داعش الارهابي اذ يشير الجدول الى وجود 3687 مجمع سكني يحتوي على وحدات سكنية عشوائية وان هذه المجمعات تحتوي على 521767 وحدة سكنية اذا ما علمنا ان متوسط عدد افراد الاسرة في العراق وحسب تقديرات

جدول (3)

عدد التجمعات والوحدات السكنية العشوائية في العراق باستثناء المناطق المحررة و اقليم كردستان

المصدر :وزارة التخطيط ، خطة التنمية الوطنية 2018-2022، بغداد 2018 ،ص175.

- العمود رقم (4) احتسب من قبل الباحث بالاعتماد على الجدول نفسه (العمود 1/2)

وزارتي التخطيط والاسكان والاعمار هي 6 افراد مما يعني ان عدد السكان في تلك التجمعات يصل الى 3.1 ملايين نسمة وهو ما يعني ان نحو 9% من عدد السكان في العراق هم من سكنة العشوائيات ، فضلا عن ان معدل اكتظاظ المجمع

المحافظة	عدد التجمعات العشوائية (1)	عدد المساكن العشوائية (2)	نسبتها من المجموع الكلي للعشوائيات(3)%	معدل اكتظاظ المجمع بعدد المساكن(4)
بغداد	1022	136689	27.7	133.7
البصرة	677	62702	18.3	92.4
ذي قار	333	37602	9.3	112.9
كركوك	297	60935	8.0	205.1
ميسان	243	19234	6.5	79.1
ديوانية	229	17571	6.2	76.7
بابل	225	25156	6.1	111.8
واسط	210	21432	5.6	107.0
ديالى	172	21402	4.6	124.4
مثنى	120	21432	3.2	178.6
نجف	89	53810	2.3	604.6
كربلاء	88	22135	2.2	251.5
المجموع	3687	521767	100	141.5

السكني بعدد الوحدات السكنية بلغت 141.5 وحدة سكنية لكل مجمع ، وقد جاءت بغداد بأكثر عدد من المجمعات اذ تجاوزت حاجز الالف مجمع مما جعلها تحتوي على اكثر من 27% من مجموع المجمعات العشوائية ، اما المحافظة الاقل

بعدد الوحدات السكنية فكانت كلا من كربلاء والنجف اذ بلغت على التوالي 88 و 89 مجعما، اما ما يتعلق بنسبة الاكتظاظ فقد سجلت محافظة النجف اكبر معدل اذ بلغ 604.6 وحدة سكنية لكل مجمع في حين كان المعدل الاقل قد سجل في محافظة الديوانية وبواقع 76.7 وحدة سكنية لكل مجمع . مما تقدم يتبين ان موضوع السكن العشوائي يشكل جزءا مهما من ازمة السكن في العراق وان اتخاذ الاجراءات اللازمة وايجاد الحلول لهذا المؤشر لا بد ان يكون من بين الاوليات التي يتم العمل عليها للتخلص من الاثار السلبية لازمة السكن واعادة تنظيم الجانب الحضاري والعمران للأحياء السكنية التي تحتوي او تجاور احياء السكن العشوائي .

بقي ان نشير الى ان المعلومات والبيانات التي تم ذكرها و التطرق اليها كانت قبل اجتياح تنظيم داعش الارهابي محافظات نينوى وصلاح الدين والانبار فضلا عن بعض المناطق في محافظتي كركوك وديالى الامر الذي قد ادى الى حصول عمليات تهديم وتخريب للوحدات السكنية سواء من قبل التنظيم الارهابي ام خلال عمليات التحرير التي قادتها القوات الامنية وبمختلف صنوفها ومسمياتها، فضلا عن حصول حركة واسعة ضمن اطار التهجير والنزوح من تلك المناطق مما ادى ذلك وعلى وفق حسابات المنطق الى ارتفاع المؤشرات السلبية لواقع السكن في العراق ولاسيما في مجال نسبة الحرمان من السكن الملائم ومعدل الاكتظاظ وزيادة السكن العشوائي.

مما تقدم فان معالجة الواقع السكني في العراق يتطلب ان تتبنى الدولة سياسة اسكانية قائمة على اسس علمية وواقعية تستهدف في خطتها وبرامجها التوسع في انشاء المجمعات السكنية فضلا عن تمكين الافراد في الحصول على الاراضي من اجل انشاء وحداتهم السكنية الخاصة والتي من خلال امتلاكهم لها يعني ضمنا تعزيز الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والنفسية لديهم على ان يتزامن ذلك مع توسيع وزيادة مشروعات البنية التحتية وتطوير وتحسين كفاءة المشروعات القائمة ، وان كل ذلك في نهاية الامر يؤدي الى تحقيق الاستقرار والامان.

المطلب الثالث :

طبيعة وانواع التمويل السكني :

يعد التمويل السكني الحلقة الاهم في مجال حل ازمة السكن وزيادة انتاج الوحدات السكنية وتوفيرها بالتنوع والكمية الملائمة لمتطلبات الحياة فقد اشار برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية في تحديد اولويات النجاح في التخطيط السكني اذ جاءت بالترتيب هي التمويل والتشريع والاراضي ثم مواد البناء، الامر الذي يجعل من التمويل وكيفية توفيره من اكبر المشكلات التي تواجه القطاع السكني في العراق، يعرف التمويل على انه عملية الحصول على الاموال واستخدامها في مشروعات البناء والترميم والتطوير السكني وان المؤسسات المانحة او التي تعمل على توفير الاموال للتمويل تختلف من دولة الى اخرى سواء من حيث الشكل ام الهيكل وان ذلك على ارتباط كبير بطبيعة النظام الاقتصادي وما يرتبط به من نظام مالي (الحسني، 1999، 29)، لذلك فان التنوع بالتمويل سواء من حيث جهة المنح ام من حيث الهدف من المنح (بناء جديد، ترميم، تطوير) يعمل على تمكين الافراد والشركات الذين يمتلكون الاراضي المعدة للأغراض السكنية من انجاز وحداتهم السكنية، لذلك فان اهم اهداف التمويل يمكن تحديدها ضمن اطار تمويل عمليات البناء وتمويل مشروعات الاسكان اما بصورة مباشرة او غير مباشرة من خلال اصدار ضمانات للقروض الممنوحة وتشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية في قطاع الاسكان وتشجيع عمليات الادخار وامكانية انشاء صندوق لقروض السكن وتمويل التعاونيات السكنية والمشاركة في اصدار الاسهم والسندات لتمويل الاقراض السكني (درة، 1988، 157).

يعتمد التمويل السكني في العراق بصورة كبيرة على ما يخصص للقطاع العام ضمن اطار الموازنة الاتحادية لمشروعات الاسكان (وزارة الاعمار والاسكان)، فضلا عما يخصص لصندوق الاسكان وكذلك ما يقدمه المصرف العقاري والذي يعد المصرف الوحيد المتخصص في التمويل العقاري ، وقبل ان نبين طبيعة وأهمية التمويل في إيجاد الحلول المناسبة لازمة السكن لابد من الاشارة الى ان هناك اجراءات متعددة جرى العمل بها من قبل الحكومات السابقة اسهمت وبشكل كبير بالتقليل من حدة الأزمة بعد ان أسهمت في تعزيز قدرات الشركات والافراد في انجاز عملية بناء الوحدات السكنية وان من بين تلك الاجراءات ، تأمين قطع اراضي سكنية بأسعار رمزية خاصة لفئة الموظفين ومحدودي الدخل ، تقديم القروض من اجل انشاء الوحدات السكنية بشروط ميسرة اذ تصل فترة الاسترداد من 20 سنة الى 30 سنة ، اعفاء الوحدات السكنية المعدة للتأجير من الضرائب لفترة محددة ومن ثم تفرض ضرائب متدنية ، توفير مواد البناء المحلية والمستوردة بأسعار مدعومة ، وان تأثير هذه الاجراءات يمكن ملاحظته من خلال انه وخلال المدة 1975-1985 بلغ انتاج الوحدات السكنية نحو 50 الف وحدة سنويا ولكن ومع دخول مرحلة العقوبات الاقتصادية حيز التنفيذ انخفض حجم الانتاج للوحدات السكنية عن ما كانت عليه في الفترة السابقة بنسبة 97.5% ومن ثم اعيد النشاط للقطاع السكني بالتزامن مع تنفيذ برنامج النفط مقابل الغذاء فقد تم انجاز نحو 200 الف وحدة سكنية للفترة 2000-2004 (وزارة التخطيط ، 2011، 220). ان اظهار طبيعة التمويل السكني المتوافر من اجل انجاز الوحدات السكنية يمكن ملاحظته من خلال الانواع الاتي :

اولا. التمويل من خلال تخصيص الموازنات الاتحادية . يأتي هذا النوع من التمويل من خلال ما يتم تخصيصه من اموال عن طريق الموازنات الاتحادية ولاسيما لوزارة الاعمار والاسكان كونها الوزارة القطاعية المعنية بالموضوع اذ يبين الجدول (4) الانفاق الاجمالي وما يتم تخصيصه من انفاق للقطاع السكني فضلا عما يتم تخصيصه من هذا الانفاق لجانب الاستثمار كونه الاساس والاكثر تأثيرا في تحريك وزيادة الانتاج من الوحدات السكنية وبصورها المختلفة سواء وحدات فردية ام مجمعات سكنية ، فمن خلال الجدول يظهر ان هناك زيادة مستمرة بالانفاق الاجمالي وعلى مدى سنوات الجدول فقد ازداد الانفاق بأكثر من الضعف فبعد ان كان نحو 50 تريليون دينار عام 2006 ازداد الى نحو 133 تريليون دينار عام 2019 ، ومع هذه الزيادة فان ما تم تخصيصه للقطاع السكني هو الاخر قد ازداد ولكنه دون المستوى المطلوب اذ لم يتجاوز وعلى دول فترة الجدول نسبة 1% بل على العكس من ذلك اذ بين الجدول ان نسبة ما خصص لهذا القطاع كانت اقل من 1% ولاسيما للسنوات 2008 و 2010 و 2015 ، ان هذا المستوى من التخصيص يعد من المؤشرات المؤثرة سلبا في امكانية النهوض بالواقع السكني وتخفيف حدة الازمة . الجانب الاخر من الجدول يبين ما يخصص للجانب الاستثماري ضمن القطاع السكني اذ يعد هذا التخصيص مناسب مع اجمالي التخصيص العام لهذا القطاع فقد وصلت نسبة انفاق الاستثمار لأكثر من 80% لعامي 2006 و2019 وكذلك تجاوز التخصيص ثلثي اجمالي الانفاق لأغلب سنوات الجدول وباستثناء عامي 2016 اذ بلغت النسبة اقل من 20% وكذلك عام 2017 اذ بلغت نحو 30% . وتأكيذا لضعف التخصيص المالي في الموازنة العامة للقطاع السكني اذ تشير البيانات انه وخلال المدة من نهاية 2003 الى 2009 تم تنفيذ 27 مجمعا سكنيا وهي تحتوي على 12450 وحدة سكنية مما يعني ان نحو 1679 وحدة سكنية سنويا وهو ما يعد عددا منخفضا جدا مع التزايد المستمر في الحاجة للوحدات السكنية نتيجة للأسباب والمؤشرات التي تم التطرق اليها (الشوك ، 2009 ، 19) ،

جدول رقم (4)

الانفاق الاجمالي والانفاق على القطاع السكني للمدة 2006-2019

(مليار دينار – نسبة مئوية)

الجدول من اعداد الباحث بالاعتماد على

- وزارة العدل (سنوات متعددة) . الوقائع العراقية . اعداد لسنوات متعددة . صفحات مختلفة
فضلا عن ذلك وبدلا من التوسع والاسراع في انجاز المشروعات المجمعات السكنية الا ان قاعدة بيانات وزارة الاعمار
والاسكان تبين ولغاية عام 2020 ان هناك 47 مشروعا تعمل على انجازها وقد توزعت بواقع ستة مجمعات لكل من
البصرة وذي قار والديوانية مقابل خمسة مجمعات في ميسان ، اما محافظات الموصل وواسط فكانت حصة كل منها

الانفاق السنة	الانفاق الجمالي للموازنة (1)	الانفاق على قطاع السكن (2)	نسبة 1/2	الانفاق الاستثماري لقطاع السكن (3)	نسبة 2/3
2006	50963	554	%1	470	%84
2007	51727	529	%1	422	%79
2008	59861	436	%0.7	300	%68
2009	69165	758	%1	510	%67
2010	84657	475	%0.5	323	%67
2011	96662	1043	%1	770	%73
2012	117122	1142	%1	875	%76
2013	138424	1636	%1	1500	%91
2015	119462	619	%0.5	400	%64
2016	105895	1223	%1	217	%17
2017	100671	1266	%1	404	%31
2018	104158	1767	%1	835	%47
2019	133107	2366	%1	1953	%82

اربعة مجمعات وتلها كل من الانبار والمثنى وديالى بواقع ثلاثة مجمعات اما كربلاء وصلاح الدين فكانت حصة كل منها
مجمعين في حين حصلت بغداد والنجف وبابل على مجمع واحد فقط (وزارة الاعمار والاسكان ، 2020 ، بدون صفحة) .
على الرغم مما يتم تخصيصه للجانب الاستثماري يبقى السؤال هو ما مقدار ما تم تنفيذه من تلك التخصيصات
الاستثمارية على ارض الواقع ولكل سنوات الجدول فضلا عن نسب الانجاز في تلك الاستثمارات ، ومن خلال ما تقدم في
الجدول من حجم وتوزيع تلك التخصيصات للقطاع السكني فان المؤشر الرئيس يشير الى انها تخصيصات قليلة
ومتدنية ولا توازي حجم الازمة الامر الذي يتطلب تبني خطوات جادة في مجال زيادة التخصيص المالي ضمن الموازنة
الاتحادية لهذا القطاع ومن ثم توجيه وانفاق كامل الاموال المخصصة للاستثمار في المشروعات السكنية وتحقيق نسب
انجاز متقدمة لتزداد القدرة في مواجهة ازمة السكن بعد ان يزداد انتاج الوحدات السكنية وهو ما يعزز من موجود
الرصيد السكني .

ثانيا. التمويل السكني لصندوق الاسكان . يعد صندوق الاسكان احد تشكيلات وزارة الاعمار والاسكان وقد تم
انشاؤه بناء للأمر الديواني رقم 11 لسنة 2004 وان الهدف المحدد للصندوق هو تمويل المشروعات السكنية واقراض
الافراد لتمكينهم من انشاء الوحدات السكنية ومن اجل تحقيق ذلك فقد تم تحديد مهام محدد ينبغي على الصندوق
السعي لإنجازها من اجل التخفيف من حدة ازمة السكن وهذه المهام تتمثل بالاتي (وزارة الاعمار والاسكان، 2009 ، 13) :

1- الاقراض المباشر للمواطنين (موظفي الدولة – متقاعدین) من اجل بناء وحدات سكنية خاصة بهم بمساعدة تلك القروض .

2- توفير وتأمين الدعم المالي للشركات الخاصة والمعنية بالإسكان للاستفادة من قروض الصندوق من اجل انشاء المجمعات السكنية .

3- دعم المصارف المجازة ومنها الخاصة و التجارية بما يعزز ويزيد من الانتاج السكاني من خلال تمويل مشروعات الاسكان.

مع انطلاق عمل الصندوق عام 2004 تم تخصيص مبلغ 200 مليون دولار كراس مال على ان توزع القروض على اساس 5000 دولار للأقضية والنواحي و 10000 دولار لمراكز المدن والاقاليم و 12000 دولار لمحافظة بغداد ، وان سعر فائدة تلك القروض تكون من 0% الى 6% اما فترة استرداد مبلغ القرض فكانت من 2 سنة الى 5 سنوات (وزارة التخطيط ، 2006 ، 29) ، ومن خلال ذلك فان من اهم المآخذ على عمل الصندوق في هذه المرحلة هو عدم شمول ذوي الدخل المحدود والشرائح الاخرى من غير الموظفين والمتقاعدين ، فضلا عن تدني قيمة القروض المتزامنة مع قصر فترة الاسترداد للقروض الممنوحة .

نتيجة لتفاقم ازمة السكن وتوسع دائرتها من خلال زيادة الحاجة للوحدات السكنية ولمختلف مناطق العراق الامر الذي ادى الى ايقاف العمل بالأمر الديواني رقم 11 لسنة 2004 واصدار قانون خاص بالصندوق والذي جاء برقم 32 لسنة 2011 والذي قد تضمن ضرورة المحافظة على هدف الصندوق والمتمثل بتمويل مشروعات الاسكان لتمكين الافراد والاسر من بناء الوحدات السكنية من اجل التخفيف من ازمة السكن ، كما اقر القانون زيادة راس مال الصندوق ليصل الى تريليون دينار تقوم وزارة المالية بتوفيره على مدى خمس سنوات للمدة 2012-2016 وبواقع 200 مليار دينار سنويا ، كما واجاز القانون لصندوق الاسكان الاستفادة من اصدار السندات وبموافقة وزارة المالية والبنك المركزي من اجل تعزيز عملية التمويل وكذلك امكانية الصندوق من استلام الهبات والمساعدات والمنح والاعانات لتعزيز التمويل ايضا ، فضلا عن الغاء الفائدة على القروض والاكتفاء باستقطاع عمولة ادارية مقدارها 2% على ان يتزامن ذلك مع امكانية جميع شرائح المجتمع بالاستفادة من تلك القروض ، كما جرى تحديد قيم جديدة للقروض اذ بلغت 35 مليون دينار للقرى والأرياف و 40 مليون دينار لمراكز المدن وان فترة الاسترداد لقيمة القرض وصلت الى 10 سنوات (مجلس النواب العراقي، 2011، بدون صفحة).

من اجل الاطلاع على دور صندوق الاسكان ضمن اطار عملية التمويل السكاني وزيادة انتاج الوحدات السكنية يمكن ملاحظة ذلك من خلال الجدول (5) اذ يبين ان هناك زيادة في عدد

جدول (5)

عدد القروض الممنوحة من قبل صندوق الاسكان للمدة 2005-2019

السنة	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
عدد القروض	1513	2830	1657	2551	3519	2962	2387	13999	20478	16039	9027	15737	12510	6423	12037

المصدر : صندوق الاسكان العراقي . قسم تكنولوجيا المعلومات والتخطيط ، 2020 .
القروض الممنوحة للمدة من 2005 الى 2012 وبمعدل نمو سنوي بلغ 36% ومن ثم وبحلول عام 2013 تجاوز عدد القروض حاجز 20 الف قرض مسجلا نسبة زيادة بلغت 46% عن العام السابق وقد حصلت بغداد على اكبر عدد من القرض بعدد 5493 قرضا في حين تمكنت سبع محافظات من الحصول على اكثر من الف قرض اذ جاءت كل من القادسية بعدد 1793 قرضا وذي قار 1251 قرضا وبابل 1611 قرضا و ديالى 1436 قرضا ومن ثم واسط 1235 قرضا والبصرة 1213 قرضا واخيرا جاءت ميسان 1110 قروض (صندوق الاسكان العراقي . 2020. بدون صفحة)، ثم اخذ عدد القروض بالانخفاض اذ بلغت اقل من 10 الاف قرض عام 2015 ومسجل نسبة سلبية بلغت 43% عن العام السابق ، وان هذا الانخفاض قد حصل بالتزامن مع الاحداث التي مر بها العراق من خلال اجتياح تنظيم داعش الارهابي لعدد من المناطق والمحافظات، ثم بعدها اخذ عدد القروض بالتذبذب ما بين الارتفاع والانخفاض ليسجل عام 2018 اقل عدد من القروض الممنوحة ومنذ عام 2012 اذ بلغ عددها 6423 قرضا بعدها ارتفع عدد القروض لعام 2019 بنسبة بلغت 87% ، اما عام 2020 ونتيجة انتشار وباء كورونا والذي صاحبه توقف شبه تام ولاسيما للنصف الاول من هذا العام الامر الذي اثر في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية مما ادى الى ان يكون اجمالي عدد القروض الممنوحة لغاية شهر تشرين الثاني 7867 قرضا (صندوق الاسكان العراقي . 2020. بدون صفحة). من خلال الجدول (5) وما تم منحه من قروض لكل سنوات الجدول مضاف اليها عام 2020 فان معدل عدد القروض السنوية سيكون 8221 قرضا سنويا ، هذه الاعداد من القروض ورغم الجهد الكبير المبذول من قبل الصندوق الا انها تعد غير كافية في مواجهة ازمة السكن.

ثالثا. التمويل السكني للمصرف العقاري. تأسس المصرف العقاري وهو المصرف الحكومي الوحيد المتخصص في مجال التمويل العقاري عام 1948 على وفق قانون رقم 18 لسنة 1948 فقد حدد هذا القانون دور المصرف في مجال مساهمته لحل مشكلة السكن وما يتبعها من اثار اقتصادية واجتماعية ونفسية لعموم افراد المجتمع ، فضلا عن ان مساهمته هذه تأتي ضمن اطار تخفيف العبء عن كاهل مختلف شرائح المجتمع ولا سيما ذوي الدخل المحدود والمتوسط (المصرف العقاري ، 2019، بدون صفحة) . واستمرارا في العمل الجاد في ايجاد حلول لازمة السكن في العراق تم اصدار قانون جديد ذي الرقم 161 لسنة 1976 والذي جاء تحت عنوان قانون المصرف العقاري فقد اكد المشرع في هذا القانون على ربط المصرف العقاري بوزارة المالية وان الهدف من عمل المصرف هو تمكين المواطنين العراقيين من تأمين حاجتهم للوحدات السكنية الملائمة فضلا عن تأمين المصرف للمساعدة في اقامة المشروعات السياحية عن طريق تقديم القروض العقارية ، وان رأس مال الصندوق عند التأسيس عام 1948 بلغ مليون دينار ومع صدور القانون الجديد عام 1976 تم رفع قيمة رأس المال لتصل الى 100 مليون دينار وان توفير هذا المبلغ يقع على عاتق وزارة المالية فضلا عن امكانية الصندوق من زيادة رأس المال عن طريق الاقتراض الداخلي وبموافقة وزارة المالية او الاقتراض الخارجي وبموافقة مجلس الوزراء وان احدى صور الاقتراض هي عن طريق اصدار السندات بضمان الحكومة (قاعدة التشريعات العراقية ، 2020، بدون صفحة) اذا ما علمنا ان قيمة القروض المقدمة من الصندوق تتوزع بواقع 50 مليون دينار في مراكز المدن و 40 مليون دينار في اطراف المدن اما الاقضية والنواحي فيخصص لها 35 مليون وان جميع هذه القروض بفائدة قدرها 3% ويفترة استرداد تبلغ 10 سنوات . ان معرفة دور واهمية المصرف العقاري و مساهمته في ايجاد الحلول لازمة السكن يمكن ملاحظة ذلك من خلال عدد القروض الممنوحة من قبله من اجل المساعدة على زيادة

انتاج الوحدات السكنية وهو ما يبينه الجدول (6) ، اذ يبين الجدول على الرغم مما يمتلكه المصرف من بعد تاريخي في مجال الاقراض وما لديه من تراكمات للخبرات الادارية ضمن هذا المجال ايضا الا ان عملية منحه للقروض تتسم بانها تتأرجح من سنة الى اخرى والسبب في ذلك قد يكون ناتجا عن قلة الدعم والتمويل الذي يحصل عليه المصرف من الحكومة او بسبب تلكؤا المقترضين في عملية التسديد للقروض او بسبب تغيير الاجراءات الادارية في عملية المنح .

جدول (6)

عدد القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري للمدة 2019-2004

السنة	عدد القروض	السنة	عدد القروض
2004	3120	2012	2800
2005	2230	2013	149
2006	8140	2014	2
2007	11326	2015	0
2008	11291	2016	4949
2009	6841	2017	11152
2010	10118	2018	4745
2011	8323	2019	7500

المصدر : المصرف العقاري : قسم الائتمان المصرفي ، 2020 .

ولاسيما ما يتعلق بالكفيل او بالسن القانونية للمقترض، فمن خلال الجدول يلاحظ حجم التباين في عدد القروض فبعد ان ازداد عدد القروض لعام 2006 بنسبة 265% عن العام السابق ومن ثم ارتفاع عدد القروض لأكثر من 11 الف قرض عامي 2007 و2008 انخفضت هذه الاعداد للعام التالي 2009 وبنسبة سالبة بلغت 39% ومن ثم يستمر التباين في منح القروض ليصل الى ادنى مستوى خلال عام 2014 بواقع 2 قرض وفي عام 2015 لم يتم منح اي قرض ، من بين الاسباب في ذلك قد يكون مرتبطا باجتياح عصابات داعش لعدد من المناطق والمحافظات مما اثر سلبا على التخصيص المالي للمصرف ، بعدها الحال لن يكون احسن مما كان عليه اذ استمر التباين في منح القروض وليسجل عام 2017 عددا تجاوز 11 الف قرض ومن ثم انخفض العدد في العام التالي 2018 الى ما دون النصف ليرتفع بعدها عام 2019 وبنسبة 58%، مع هذا التباين والتأرجح بعدد القروض الممنوحة من قبل المصرف الا أنه ومن خلال الجدول يتبين ان مجموع ما تم منحه من قروض بلغ 92686 قرضا وبمعدل 5792.8 قرضا سنويا ، وهذا العدد يعد دون المستوى المطلوب بالتزامن مع الحاجة للوحدات السكنية في العراق وللمختلف المحافظات . ان التذبذب الحاصل في عدد القروض الممنوحة من قبل صندوق الاسكان والمصرف العقاري يعود بالدرجة الاساس الى طبيعة وكمية ما يخصص لهما من اموال وهو ما يعتمد بصورة كبيرة على الوضع الاقتصادي فتزداد التخصيصات مع حالة الاستقرار الاقتصادي وتنخفض بالتزامن مع الازمات فضلا عن تأثير بعض العوامل الخارجية ولاسيما غياب الامن والاستقرار .

من خلال ما تقدم في مجال التمويل السكني ولغرض زيادة اعداد الوحدات السكنية المنتجة وتعزيز الرصيد السكني للحد من ازمة السكن فان التمويل المخصص سواء ضمن الموازنات الاتحادية ام من خلال النشاط المالي والتمويلي ضمن هذا الاطار والذي يقوم به كل من صندوق الاسكان والمصرف العقاري تعد منخفضة وغير متوافقة مع واقع ازمة السكن ، الامر الذي يتطلب زيادة الدعم المالي وبالاتجاهين الاول من خلال زيادة التخصيصات المالية في الموازنة والتي تذهب لهذا القطاع عن طريق وزارة الاعمار والاسكان لتعزيز القدرة الانتاجية من الوحدات السكنية ولاسيما المجمعات

السكنية، والاتجاه الثاني هو زيادة راس مال صندوق الاسكان والمصرف العقاري على ان يرافق ذلك زيادة قيمة القروض وفي الوقت ذاته تقليل الاجراءات الادارية مما سيزيد من اعداد المستفيدين من تلك القروض وتمكين الافراد واسرهم من امتلاك وحدات سكنية ملائمة وعلى وفق متطلبات الحياة وهذا ما يؤدي الى تخفيف الاعباء المتولدة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والنفسي نتيجة انخفاض الانتاج من الوحدات السكنية سنويا.

المطلب الرابع :

تقدير الحاجة من الوحدات السكنية لغاية عام 2025.

ان الواقع السكني يشير الى وجود نقص كبير في عدد الوحدات السكنية وذلك من خلال المؤشرات الدالة على ذلك والمتمثلة بغياب الرغبة لدى نسبة عالية من السكان بالوحدات السكنية العمودية (شقق) وكذلك ارتفاع نسبة الحرمان المترامن مع ارتفاع معدل الاكتظاظ للوحدات السكنية، فضلا عن الانتشار الواسع للسكن العشوائي الامر الذي يعكس مقدار الحاجة من تلك الوحدات المطلوب انجازها من اجل توفير الرصيد السكني المتوافق مع الحاجة الفعلية لذلك وان عملية تقدير الحاجة في العراق ولغاية عام 2025 ستكون من خلال احتساب عدد السكان سنويا بعد تحديد عدد السكان لسنة الاساس و معدل النمو السنوي للسكان ، ومن ثم يتم حساب عدد الاسر من خلال قسمة عدد السكان على متوسط عدد الافراد للأسرة الواحدة ، بعد ذلك يتم حساب عدد الوحدات السكنية من خلال قسمة عدد الاسر على معدل اكتظاظ الوحدة السكنية، بعدها يتم احتساب عدد الوحدات السكنية المطلوبة من خلال ايجاد الفرق بين سنة التقدير والسنة السابقة، وسيتم تقدير الحاجة السكنية بطريقتين هما .

1- الطريقة الاولى . تستخدم في هذه الطريقة المؤشرات التي تم تحديدها من قبل وزارة التخطيط اذ تم الاعتماد على ان معدل نمو السكان هو 2.5 % سنويا وان معدل عدد افراد الاسرة 6 افراد في حين ان معدل اكتظاظ الوحدة السكنية يبلغ 1.37 اسرة اما الرصيد السكني الموجود في العراق فقد بلغ 2.8 مليون وحدة سكنية عام 2009 (وزارة التخطيط ، 2009 ، 130). ومن خلال تلك المؤشرات يبين لنا الجدول (7) الحاجة السكنية في العراق ومنذ سنة 2009 التي اعتبرت سنة الاساس وبرصيد سكني متوافر بلغ 2.8 مليون وحدة مما يبين ان الحاجة السكنية لعام 2009 تقترب من المليون وحدة سكنية بعد ان تجاوزت حاجز 970 الف وحدة سكنية، فضلا عن ذلك فان الجدول يبين ايضا انه ولغاية عام 2012 الحاجة لم تتجاوز 100 الف وحدة سكنية سنويا ، بعدها وبالتوافق مع التوقع في الزيادة الحاصل بعدد السكان فان الحاجة ازدادت لتصل الى اكثر من 120 الف وحدة عام 2020 ، واستمرارا بعملية التوقع فان الحاجة لعام 2025 ستصبح اكثر من 136 الف وحدة ، وعلى وفق تلك التوقعات بعدد الوحدات

جدول (7)

تقدير الحاجة من الوحدات السكنية حسب الطريقة الاولى لغاية عام 2025

المسنة	عدد السكان	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	الحاجة السكنية
2009	30995526	5165920	3770744	970744
2010	31770414	5295069	3865013	94269
2011	32564674	5427445	3961638	96625
2012	33378790	5563131	4060679	99041
2013	34213259	5702209	4162196	101517
2014	35068590	5844765	4266251	104055
2015	35945304	5990884	4372908	106657
2016	36843936	6140656	4482230	109322
2017	37765034	6294172	4594286	112056
2018	38709159	6451526	4709143	114857
2019	39676888	6612814	4826871	117728
2020	40668810	6778135	4947543	120672
2021	41685530	6947588	5071232	123689
2022	42727668	7121278	5198013	126781
2023	43795859	7299309	5327962	129949
2024	44890755	7481792	5461162	133200
2025	46013023	7668837	5597691	136529

الجدول من اعداد الباحث بالاعتماد على مؤشرات وزارة التخطيط السكنية فان الحاجة الاجمالية ومن خلال استخدام تلك المؤشرات ستكون اكثر من 2.797691 مليون وحدة سكنية لغاية عام 2025 .

2- الطريقة الثانية . هذه الطريقة استخدمت المؤشرات التي تم تحديدها من قبل وزارة الاعمار والاسكان كونها المعنية بالموضوع وهي التي تنص على لازمة السكن اذ اعتمدت الوزارة معدل نمو السكان 2.5% ، ومعدل عدد افراد الاسرة 6 افراد اما معدل اكتظاظ الوحدة السكنية فقد تم تحديده على انه 1.23 اسرة ، وان سنة الأساس في التقدير كانت عام 2006 وبرصيد سكاني متوافر بمقدار 2.5 مليون وحدة سكنية (الشوك ، 2009 ، 10) ، وباستخدام طريقة الحساب نفسها المستخدمة في طريقة التقدير الاولى يبين لنا الجدول (8) ان الحاجة السكنية لعام 2006 بلغت نحو 1.4 مليون وحدة ، وان الحاجة من الوحدات السكنية لم تتجاوز 100 وحدة لعامي 2007 و2008 ، ولكن بعدها وبالتوافق مع الزيادة المستمرة بعدد السكان نتيجة معدل النمو

جدول (8)

تقدير الحاجة من الوحدات السكنية بحسب الطريقة الثانية لغاية عام 2025

تحليل و اقع ازمة السكن في العراق وتقدير الحاجة من الوحدات السكنية لغاية عام 2025

السنّة	عدد السكان	عدد الأسر	عدد الوحدات السكنية	الحاجة السكنية
2006	28782429	4797071	3900058	1400000
2007	29501989	4916998	3997559	97501
2008	30239538	5039923	4097498	99939
2009	30995526	5165920	4199935	102437
2010	31770414	5295069	4304934	104999
2011	32564674	5427445	4412557	107623
2012	33378790	5563131	4522871	110314
2013	34213259	5702209	4635942	113071
2014	35068590	5844765	4751841	115899
2015	35945304	5990884	4870637	118796
2016	36843936	6140656	4992403	121766
2017	37765034	6294172	5117213	124810
2018	38709159	6451526	5245143	127930
2019	39676888	6612814	5376272	131135
2020	40668810	6778135	5510678	134406
2021	41685530	6947588	5648445	137767
2022	42727668	7121278	5789656	141211
2023	43795859	7299309	5934398	144742
2024	44890755	7481792	6082758	148360
2025	46013023	7668837	6234826	152068

المصدر : الجدول من اعداد الباحث بالاعتماد على مؤشرات وزارة الاعمار والاسكان المتحقق فان الحاجة ازدادت وبصورة سنوية لتصل الى نحو 102 الف وحدة سكنية لعام 2009 ومن ثم الى نحو 134 الف وحدة عام 2020 ، استمرت الزيادة للحاجة الى وحدات سكنية اضافية لتصل الى اكثر من 150 الف وحدة سكنية عام 2025 مما يجعل ان اجمالي الحاجة السكنية ولغاية عام 2025 يبلغ 3.734664 مليون وحدة .

ان التقدير على وفق الطريقتين يتبين ان هناك حاجة كبيرة لوحدة سكنية اضافية بعد ان تجاوزت الحاجة في الطريقة الاولى 2.79 مليون وحدة وكذلك الطريقة الثانية والتي اظهرت الحاجة لنحو 3.73 ملايين وحدة سكنية ، وان الفرق الحاصل بين الطريقتين والذي يقترب من مليون وحدة سكنية يعود الى اختلاف سنة الاساس وتقدير الرصيد السكاني لتلك السنة، وكذلك الاختلاف في معدل اكتظاظ الوحدة السكنية بعدد الاسر ، فضلا عن انه ومن خلال طرائق التقدير قد بينت انه وحسب الطريقة الاولى فان الحاجة من الوحدات السكنية السنوية اكثر من 164 الف وحدة ، في حين الطريقة الثانية بينت ان الحاجة السنوية من الوحدات السكنية تصل الى اكثر من 186 الف وحدة ، لذلك فان هذه التقديرات تبين حجم وعمق الازمة التي يعاني منها قطاع السكن في العراق .

من خلال ما تقدم فان ازمة السكن في العراق تعد ازمة معقدة كونها تواجه تحديات ومصاعب متنوعة ومختلفة منها ما يرتبط بغياب التخطيط و غياب السياسة الاسكانية ومنها ما يرتبط بضعف التمويل الموجه لهذا القطاع والذي يقع على عاتقه النهوض بالواقع السكاني وزيادة الرصيد من الوحدات السكنية والتقليل من الاثار السلبية لهذه الازمة فضلا عن تدني وضعف كفاءة الشركات والمستثمرين العاملين في القطاع السكاني وخصوصا ما يرتبط منها في انشاء المجمعات السكنية لذوي الدخل المحدود و شريحة الفقراء ، وهناك تحديات مرتبطة بالمجتمع نفسه متمثلة بالهجرة والنزوح لمراكز المدن وغياب الرغبة بالسكن العمودي فضلا عن انتشار المجمعات الخاصة بالسكن العشوائي في مختلف المحافظات الامر الذي زاد من اثر الازمة ، لذلك فان الامر يتطلب العمل باتجاهات متعددة الاتجاه الاول يتعلق بإعداد سياسة اسكانية واضحة الاهداف ، اما الاتجاه الثاني وهو اكثر اهمية والمتعلق بزيادة الاموال المخصصة لهذا القطاع سواء من خلال الموازنات ام من خلال دعم تمويل المؤسسات المعنية بالإسكان، الاتجاه الاخير والمتمثل بسعي الدولة الى رفع مستوى الوعي بين الافراد والاسر في زيادة الرغبة في السكن العمودي (الشقق) وكذلك الابتعاد عن السكن في التجمعات العشوائية .

الاستنتاجات :

- 1- تعد ازمة السكن في العراق ازمة معقدة وتقف خلفها اسباب عديدة ومختلفة منها ما يرتبط بغياب التخطيط والسياسة الاسكانية ومنها ما يرتبط بضعف وقلة التمويل ومنها ما يرتبط بالسلوك الاجتماعي العام للمجتمع .
- 2- ضعف وقلة التمويل السكني المخصص للقطاع العام في الموازنة الاتحادية والحال نفسه ينطبق على المؤسسات والمصارف المعنية بتمويل النشاط العقاري بصورة رئيسة وهما كل من صندوق الاسكان العراقي والمصرف العقاري .
- 3- تدني كفاءة الشركات والمستثمرين من القطاعين العام والخاص العاملة ضمن القطاع السكني ولاسيما الموجهة لإنشاء المجمعات السكنية للشرائح ذات الدخل المحدود والمنخفض (إنشاء مجمعات بوحدات سكنية ذات تكلفة واطنة) .
- 4- غياب التوافق بين حجم الطلب على الوحدات السكنية المتأني من استمرار معدل نمو السكان وحصول الانقسام والتجزئة الاسرية وكذلك الهجرة والنزوح باتجاه المدن مع حجم العرض او الرصيد السكني الذي لن يزداد نتيجة الواقع الاقتصادي والاجتماعي في العراق الناتج عن الحروب والعقوبات الاقتصادية ومن ثم غياب الامن والاستقرار وتفشي الفساد الاداري والمالي .
- 5- هناك مؤشرات دالة على عمق ازمة السكن في العراق تتمثل بارتفاع نسبة الحرمان من السكن الملائم وارتفاع معدل الاكتظاظ سواء للوحدات السكنية ام الاكتظاظ للغرفة الواحدة بعدد الافراد فضلا عن انتشار السكن العشوائي وغياب الرغبة في السكن العمودي .
- 6- النقص الكبير والحاد بعدد الاراضي المخصصة للإسكان ولاسيما في المناطق الحضرية ومراكز المدن الامر الذي انعكس على التوسع السكني وانشاء احياء سكنية على الاراضي الزراعية .
- 7- التدهور الحاصل بالوحدات السكنية في الاحياء القديمة مما اثر سلبا في الرصيد السكني ومن ثم انعكاس ذلك في تعميق ازمة السكن .

التوصيات :

- 1-تحديد استراتيجية مستقبلية معنية بالقطاع السكني تكون متوافقة مع اهمية هذا القطاع في الحياة الاقتصادية والاجتماعية والنفسية للأفراد واسرهم ومن ثم تحديد الاهداف المناسبة التي تعمل على تقليل الاثار السلبية التي افرزتها الازمة المتمثلة بنسبة الحرمان والسكن العشوائي والاكتظاظ والتدهور والتهالك في الرصيد السكني .
- 2- زيادة الدعم المالي المخصص لوزارة الاعمار والاسكان ولاسيما في الجانب الاستثماري من اجل زيادة وتوسيع عملية انشاء الوحدات السكنية ومن ثم انعكاس ذلك على التخفيف من ازمة السكن .
- 3-زيادة الدعم المالي للمؤسسات المعنية بالاقتراض السكني من خلال زيادة راس مال صندوق الاسكان والمصرف العقاري ، فضلا عن حث المصارف التجارية في منح القروض السكنية من اجل زيادة اعداد المستفيدين من تلك القروض مما يعمل على تقليل عبء ازمة السكن .
- 4-تطوير الهيكل التنظيمي وتقليل طبيعة الاجراءات الادارية الخاصة بعملية منح القروض السكنية لتمكين اكبر عدد من الافراد من الاستفادة من تلك القروض .

- 5- ضرورة توسيع عملية توزيع الاراضي المخصصة للسكن ولاسيما لذوي الدخل المحدود والمنخفض وبأسعار رمزية او مجاناً من اجل تمكينهم في الحصول على الوحدات السكنية .
- 6- العمل على اصدار التعليمات التي تمنع التوسع في استغلال الاراضي الزراعية للأغراض السكنية لان مثل هذا الاستغلال سيؤثر في التخطيط العمراني والحضري للمدن ومن ثم سيقضي على المساحات الخضراء
- 7- العمل على التوسع في انتاج الوحدات السكنية ضمن اطار مجتمعات السكن العمودي (الشقق) سواء من قبل القطاع العام ام القطاع الخاص وذلك لان مثل هذه المجتمعات لا تحتاج الى مساحات واسعة من الاراضي او الى مشروعات بنية تحتية مترامية الاطراف ، مما سيقلل من التكاليف الخاصة بعملية انشاء تلك المجتمعات .

المصادر :

- 1- البرنامج الانمائي للأمم المتحدة (2018) . اهداف التنمية المستدامة 2030 ، نيويورك ، معلومات متاحة على الانترنت www.undp.org
- 2- برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (2001) يوم الموئل العالمي ، اليابان ، معلومات متاحة على الانترنت www.unhabitat.org
- 3- الحسيني. عرفان تقي (1999). التمويل الدولي ، دار مجدولان للنشر ، عمان ، الاردن.
- 4- حويش. لؤي طه ، السلطاني. امال منصور (2012) . سياسات تمويل الاسكان الحضري ، دار الدكتور للعلوم ، بغداد.
- 5- درة. د. إسماعيل ابراهيم (1988). اقتصاديات الاسكان ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، اصدارات عالم المعرفة ، الكويت.
- 6- الشوك. استبرق ابراهيم (2009) . تحليل واقع قطاع الاسكان في العراق والرؤيا المستقبلية ، دراسة مقدمة الى المؤتمر الوطني الاول لقطاع الاسكان في العراق ، بغداد.
- 7- صندوق الاسكان العراقي (2020). قسم تكنولوجيا المعلومات والتخطيط ، بغداد
- 8- عبود . د سالم محمد (2016) . تقييم جدوى صندوق الاسكان في حل ازمة السكن في العراق ، مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والادارية ، جامعة واسط، العدد 23 .
- 9- العسكري. د. عبد الحسين ، الاحبابي . شيماء(2012) . مؤشرات تحقيق السكن اللائق في ظل مبادئ التنمية المستدامة ، بحث مقدم الى مؤتمر الاسكان العربي الثاني ، بغداد.
- 10- قاعدة التشريعات العراقية (2020). قانون المصرف العقاري العراقي رقم 161 لسنة 1976 ، بغداد
- 11- مجدي. مؤيد حميد(2013) . دور سياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق ، مجلة دراسات محاسبية ومالية ، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية ، جامعة بغداد ، العدد 24.
- 12- مجلس النواب العراقي (2011) . قانون رقم 32 لسنة 2011، بغداد.
- 13- المسعودي. د. رياض محمد علي ، السعدي. د. احمد حمود (2012) . ازمة السكن في العراق مؤشرات واستراتيجيات الموجهة ، مجلة العميد ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة كربلاء .
- 14- المصرف العقاري العراقي (2020) . قانون تأسيس المصرف العقاري العراقي رقم 18 لسنة 1948 ، معلومات متاحة على الانترنت www.reb.gov
- 15- وزارة الاعمار والاسكان (2009) . دراسة قطاع الاسكان في العراق - الواقع - المشاكل- المعالجات - الخطط المستقبلية ، بغداد

- 16- وزارة الاعمار والاسكان (2020).نسبة انجاز المشاريع السكنية في العراق لغاية عام 2020 ، الموقع الرسمي لوزارة الاعمار والاسكان www.moch.gov.iq
- 17- وزارة التخطيط (2006) . التقرير الرئيسي دراسة سوق السكن في العراق ، بغداد
- 18- وزارة التخطيط (2009) . خطة التنمية الوطنية 2010-2014 ، بغداد .
- 19- وزارة التخطيط (2010) . اللجنة الوطنية للسياسات السكانية ، حالة سكان العراق، بغداد ، ص35.
- 20-وزارة التخطيط (2011) . خارطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق ، بغداد .
- 21- وزارة التخطيط (2012) . تقدير الطلب على الوحدات السكنية في العراق ، بغداد .
- 22-وزارة التخطيط (2013) . خطة التنمية الوطنية 2013-2017، بغداد.
- 23-وزارة التخطيط (2018) . خطة التنمية الوطنية 2018-2022 ، بغداد