

The Strategic Dimension of the Equation of the General Trend of the Housing Deficit for the period (2005-2017) and its Role in the Prediction and Planning of the Housing Sector - Babylon Case Study

البعد الاستراتيجي لمعادلة الاتجاه العام للعجز السكني للفترة (2005 - 2017)
ودورها في التنبؤ والتخطيط لقطاع الإسكان- بابل دراسة حالة

أ م د حسن جبار هميم ،^ب م سعادية كامل حسن
أ جامعة الكوفة – كلية التخطيط العمراني- قسم التخطيط الحضري

E-mail: hassanj.hamem@uokufa.edu.iq & hamem59@yahoo.com

^ب جامعة الكوفة – كلية التخطيط العمراني- قسم التخطيط الاقليمي

E-mail: sadiak.hasan@uokufa.edu.iq

المستخلص

الوضع المضطرب في مجمل الحياة في العراق منذ عام 2003 ولحد الآن انعكس على كل القطاعات ومنها القطاع السكني ، والدولة قبل 2003 انشغلت بالحروب العنيفة والدفاع المزعوم عن البوابة الشرقية، كل هذا وذاك خلق عجز سكني متراكم قبل وبعد التغيير، بالإضافة إلى السياسات العرجاء بعد التغيير، بالإضافة إلى الفساد المالي والاداري غير المسبوق في العراق ، جميعها ساهمت وفاقمت مشكلة العجز السكني، وكل الأدبيات تؤكد أن هناك مشكلة سكن تعاني منها فئة الدخل المحدود او المنخفض. الهدف من هذا البحث تسليط الضوء على حجم واتجاه مشكلة العجز السكني في مدينة بابل، وحساب حجم المشكلة والتأكد من أنها مازالت مشكلة ولم تتحول لأزمة في المستقبل القريب. ولتتبع العجز السكني الحالي والمتوقع، أعتمد البحث على سلسلة زمنية تبدأ من 2005 لغاية 2017 . اما طريقة المربعات الصغرى، والمتوسط المتحرك ومؤشر التغير النهائي ساعدوا في استخراج معادلة الاتجاه العام للعجز السكني وتحليل الواقع والتنبؤ بالمستقبل من 2018 لغاية 2027 . وهذا البعد الزمني الممتد من 2005 ليصل إلى 2027 أكسب معادلة الاتجاه بعدا استراتيجيا ينبغي البناء عليه لوضع سياسات سكنية جديدة، تساهم في الحل وتمنع من تحول المشكلة لأزمة مستعصية. ومن أهم النتائج التي توصل إليها البحث أن مشكلة العجز السكني تؤثر على تزايد في العجز بشكل متناقص أحيانا وأحيانا متزايد وآخر ثابت، أي العجز السكني في العراق متذبذب ولحد الآن لم يتحول لأزمة عصية الحل.

الكلمات المفتاحية: العجز السكني، الاتجاه العام للعجز السكني، معادلة العجز السكني، العجز السكني الحجم والاتجاه.

Abstract

The volatile situation in the whole of life in Iraq since 2003 and so far has been reflected on all sectors, including the residential sector. The state before 2003 was preoccupied with the absurd wars and the alleged defense about eastern gate. All this and that created a cumulative housing deficit before and after the change. In addition to the lame housing policies after the change, as well as unprecedented financial and administrative corruption in Iraq. The most of literature in housing confirmed there is a problem of chronic housing deficit in Iraq for low income category, they are suffered and still. The purpose of this research is to highlight the size and direction of the problem of the housing deficit in the city of Babylon, and to calculate the size and trend of the problem and make sure that it is still a problem and did not turn into a crisis in the near future. To track the trend and size of housing deficit, the research was based on a time series from 2005 to 2017. This research uses, least squares method, the movable average and the final change indicator, all helped to extract the equation of the general trend of the housing deficit and the analysis of realistic numbers and forecast the size

and trend from 2018 to 2027. This trend from 2005 to 2027 has earned the trend equation a strategic dimension that should be help to build and create an new housing policies that contribute to the solution and prevent the problem from turning into an intractable crisis. One of the most important findings of the research is that the problem of housing deficit indicates an increase in the deficit, sometimes decreasing and sometimes increasing and constant, the housing deficit in Iraq is an inconstant but has not yet turned into a crisis.

Keywords: housing deficit, general trend of housing deficit, housing deficit equation, housing deficit size and trend.

المقدمة

التخطيط للإسكان يُعتبر واحد من الامور المهمة التي تشغل مساحة كبيرة في موضوع التخطيط العمراني الاستراتيجي، وهذا يقتضي تطبيق اسلوب التخطيط الاستراتيجي المستند على المشاركة لجميع الشركاء بما فيهم ممثلي المجتمع المحلي بحيث يكون لديهم دور واضح في إعداد المخططات العمرانية تنبثق منها وثيقة قانونية ملزمة تتضمن رؤية مستقبلية لمشاريع التنمية بالإضافة إلى أولويات تنفيذ هذه المشاريع [1] وفي مقدمتها مشاريع الإسكان التي تشغل نسبة كبيرة في تخطيط استخدامات الأرض الحضرية تصل إلى 60 % وربما اقل أو أكثر. وبما أن التخطيط للإسكان يقتضي التعرف على الاتجاه العام للعجز السكني والعوامل الأكثر تأثيرا به ، هذا لا يتحقق إلا من خلال سلسلة زمنية للعجز السكني ليسنى لنا التخطيط والتنبؤ بحجم واتجاه العجز السكني المستقبلي، والتخطيط الاستراتيجي يتيح لنا التعرف على الفرص والتهديدات المستقبلية، والتي بدورها تلعب دور مهم وجوهري في اتخاذ القرارات في الوقت الحاضر التي ولاشك تساعد في استغلال تلك الفرص وتجنب تلك التهديدات [2].

كما أن التخطيط للإسكان يتضمن التخطيط للإنسان والعمران بمعنى اوضح المجتمعات الانسانية في البيئة العمرانية كلاهما تولد فعاليات ونشاطات خدمية واقتصادية واجتماعية وثقافية متنوعة، وهذه الاخيرة تفرز مشاكل كثيرة ناهيك عن مشكلة العجز السكني. أن الحاجة للاستراتيجية الإسكانية المناسبة يقتضي وجود سياسات إسكانية واضحة المعالم تُعبر عن الواقع الاجتماعي والثقافي والحضاري لمنطقة الدراسة وهذه بدورها سوف تستشرف التغيرات المستقبلية المحتملة [3]، كل ذلك يبرز الحاجة الماسة للاتجاه العام للعجز السكني ودوره الاساسي في تشخيص الفرص والتهديدات الراهنة والمستقبلية، بما يتيح لنا استغلال الفرص وتجنب التهديدات.

مشكلة البحث

لمعرفة العجز السكني لابد من معرفة الواقع السكني وعلى متخذ القرار حساب العجز المحتمل وتوقع زيادة الطلب على المساكن في المستقبل، والتخطيط العلمي المبني على مؤشرات واقعية حقيقة سيقود إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب على المساكن. إلا ان قطاع البناء والتشييد في الوقت الحاضر يعاني من تدهور واضح في مستوى الخدمات التي يقدمها وخاصة في مجال بناء الوحدات السكنية ، ويزداد الأمر صعوبة مع الزيادة السكانية ، حيث هناك تزايد سكاني كبير في عموم العراق مقابل تزايد بسيط في المعروض من الوحدات السكنية ادى الى ارتفاع الضغط على المساكن نتيجة للزيادة السكانية المقترنة بالنمو السكاني او الهجرة بين المحافظات، أما بسبب العامل الأمني أو اختلال التوازن في تقديم الخدمات العامة وتوفر فرص العمل. ان المشكلة السكنية في العراق يمكن تحديدها في العجز المزمن والمترام في عدد ونوع الوحدات السكنية في العراق، والمشكلة لا يمكن حجبها بغربال، بغداد لوحدها فيها أكثر من 340 تجمع سكني عشوائي ومحافظات العراق ليست استثناء من هذه المشكلة فهي الأخرى تزدهم بالعشوائيات ولكن بمعدلات أقل من العاصمة بغداد، باختصار شديد العجز السكني في العراق مشكلة ولا يوجد محافظة في العراق مستثناء من هذه المشكلة. ومدينة بابل حالة دراسية لمشكلة البحث حيث ان (98) ألف مواطن يسكنون في (18) ألف دار عشوائية في بابل (دائرة إحصاء بابل) وإذا ما بقيت السياسات ذاتها، الساكنون والعشوائيات في تزايد وهذا ولاشك مؤشر لمشكلة عجز سكني متزايد في المحافظة.

فرضية البحث

إن مشكلة مزمنة بحجم العجز السكني في العراق لا يمكن حلها بعضا سحرية، أو نتعامل معها كما نتعامل مع انحباس المطر، لأنه العاقل يعرف جيدا أن السماء لا تمطر مساكن لنوي الدخل المحدود، لأن السماء أعطتنا عقول وخيرات وموارد علينا ان نُحسن استخدامها، وأن نتلمس الطريق الصحيح لحل مشاكلنا ومنها العجز السكني. وهذا يتطلب من المختص ومتخذ القرار ان لا ينبهر أو ينشغل بالرقم او النسبة للعجز السكني، لأنه الرقم وحده يعبر عن حالة جامدة صماء وبالذات في زمنه النسبي، إلا أنه مقارنة هذا الرقم بما قبله وما بعده يُكسبه ديناميكية او حركية إيجابية تُعبر عن

أتجاه هذا الرقم، والتساؤل هل هذا الاتجاه مقبول او معقول في المعيار النسبي لاتجاه هذه الظاهرة أو تلك، وفي هذا السياق ستكون فرضية البحث كالتالي:

الاتجاه العام للعجز السكني مؤشر يعبر عن جمود وربما تراجع أو تغير طفيف محمود أيا كان فهو مهم في المنظور الحالي والمستقبلي للباحث ومنتخذ القرار وعلى أساسه تُراجع السياسات السكنية الحالية ليُصار إلى تطوير سياسات جديدة تتسجم مع حجم المشكلة واتجاهها المتوقع.

الهدف من البحث

الكثير من الدراسات المحلية والإقليمية في موضوع السكن لذوي الدخل المحدود انشغلت كثيرا في تسطير الأرقام والنسب، ومع ذلك الأرض في الريف والمدينة المخصصة لغير الاستخدام السكني يتم التجاوز عليها بعلم وأمام ناظر وحارس القانون (الدولة) وتتحوّل بسرعة إلى الاستخدام السكني بقدرة قادر والدولة وأدواتها القانونية والتنفيذية في سبات. ومن حق أي شخص أن يتساءل، هل الدولة ضعيفة أم هناك خلل في القانون أم السياسات السكنية فاشلة، هذا مع العلم هناك وزارات ومؤسسات مناط بها التخطيط والتنفيذ لقطاع الإسكان. الهدف الرئيسي من البحث هو دق ناقوس الخطر وبمسؤولية تتم عن مصير واحد يجمعنا في سفينة واحدة إن غرقت غرق الجميع، لم يعد الموضوع يعني الدولة لوحدها، وبالتالي على الدولة ان تفتح المجال للقطاع الخاص المحلي والأجنبي ليساهم معها في حل مشكلة العجز السكني المزمن وعلى وجه التحديد لمصلحة شريحة واسعة من المجتمع ذوي الدخل المحدود. والسكوت عن العجز السكني والركون للحلول الترفيعية بمعنى آخر إعطاء موافقة غير رسمية لتزايد العشوائيات وظهور الكارتلات والأيادي الخفية التي تتاجر وتحقق أرباح فاحشة على حساب الوطن والمواطن. والسكوت عن العجز السكني في الوقت الحاضر بلا ادنى شك في المستقبل القريب سوف تتحوّل هذه المشكلة إلى أزمة وفي هذه الحالة ستفرخ هذه الأزمة أزمات اقتصادية واجتماعية وأخلاقية ونفسية نحن في غنى عنها، وهذا مؤشر لإفلاس وفشل الدولة والمجتمع، ولا نتمنى للدولة والمجتمع إن يصل إلى ما لا يُحمد عقباه، والوقاية خير من العلاج.

العجز السكني

عرف الدكتور الأشعب العجز السكني بأنه "الفرق الحاصل بين عدد الأسر التي تحتاج إلى مسكن وبين الرصيد السكني المقبول المتوفر في فترة زمنية معينة [4]. مشكلة العجز السكني يحتل أهمية كبيرة في الدول العربية بصفة عامة والعراق بصفة خاصة ومن سلبيات تأثيره المباشر على المجتمع أنه يؤثر على النواحي السياسية والاجتماعية والاقتصادية وحتى الأمنية، والعراق في طليعة تلك الدول التي عانت ومازالت تعاني من مشكلة العجز السكني، بحيث كان حجم العجز السكني خلال الفترة 2006-2015 بنحو 3528585 وحدة سكنية كما جاء في الدراسات المتخصصة في وزارتي التخطيط والاعمار والسكان، كما ان هنالك حاليا ما يزيد على 450000 عائلة من دون سكن ملائم وشيوع ظاهرة السكن العشوائي [5]، هذا ما تم تسجيله ورصده في تلك الفترة بلا شك أن الرقم تضاعف في ظل الظروف الراهنة.

العجز السكني كرقم مطلق او نسبة مئوية لعدد من الوحدات السكنية الغير متوفرة يعتبر مؤشر ذو دلالة جامدة على الرغم من أهميته، لهذا اقتضت الحاجة إلى مؤشر الاتجاه العام للعجز السكني الذي يعتبر أكثر ديناميكية بشقيه الإيجابي والسلبي. ودلالة العجز السكني تعكس ان شريحة من ذوي الدخل المحدود تواجه صعوبة في الحصول على وحدة سكنية تحفظ له كرامته وتلبي حاجته الأساسية، وفي ظل اقتصاد ريعي يتأثر بالتضخم المستورد ومعدلات بطاله غير مسبوقه، مما يتطلب من الحكومة أن تتدخل وعلى وجه الخصوص في وضع السياسات الإسكانية وسن التشريعات ذات الصلة بموضوع الإسكان والتي من شأنها أن تساعد في توفير المسكن الملائم كواجب على الحكومة تجاه مواطنيها ، وتناغما مع توصيات الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية [6]. العجز السكني لم يكن وليد الحالة الراهنة بل هو عجز متراكم مدور من الحقبة السابقة على الرغم من تخصيص الأراضي من قبل الحكومات السابقة ومنح القروض العقارية الميسرة وتوفير خدمات البنى التحتية، وكان للقطاع الخاص مساحة واسعة في تنفيذ الكثير من الوحدات السكنية الفردية.

كما أن الدولة وقتذاك إنشأت عدد من المجمعات السكنية في العاصمة وبعض المحافظات، إلا ان هذا العرض السكني لم يلبي الطلب المتزايد على الوحدات السكنية وخصوصا لذوي الدخل المحدود. الفجوة المتزايدة بين العرض والطلب السكني وتزايد عدد الاسر هما المصدر الرئيسي للعجز السكني، على الرغم من الوحدة السكنية او الحاجة السكنية تحتل مرتبة عليا من بين الكثير من حاجات الإنسان الأساسية بالإضافة إلى التعليم والصحة والمأكل والملبس [7]. كل هذه الحاجات تعتبر من الحاجات التي لا غنى عنها وهي مصدر استقرار ونمو أي مجتمع وتقدمه في حال توفرها، أما إذا قصرت الحكومة والمجتمع في توفيرها ساعتها تتحوّل إلى مصدر لحراك اجتماعي يززع الحياة ويعطل التنمية. والحصول على مسكن ملائم لم يعد مشكلة شخصية أو موضوع شخصي بل حتى لم يعد مشكلة الحكومة والمجتمع بل تعدى هذا وذلك ليصبح موضوع الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية وتشريعاتها النافذة على الدول الموقعة على الميثاق والمعاهدات الدولية ذات العلاقة [8]. من هنا أكتسب موضوع أو مشكلة العجز السكني أهمية كبيرة ليُشغل مساحة كبيرة

من اهتمامات الباحثين والدارسين في قطاع الإسكان، بشقيه العمراني والإنساني، لأنه الأنسان بلا سكن كالشجرة بلا أرض ولا جذور.

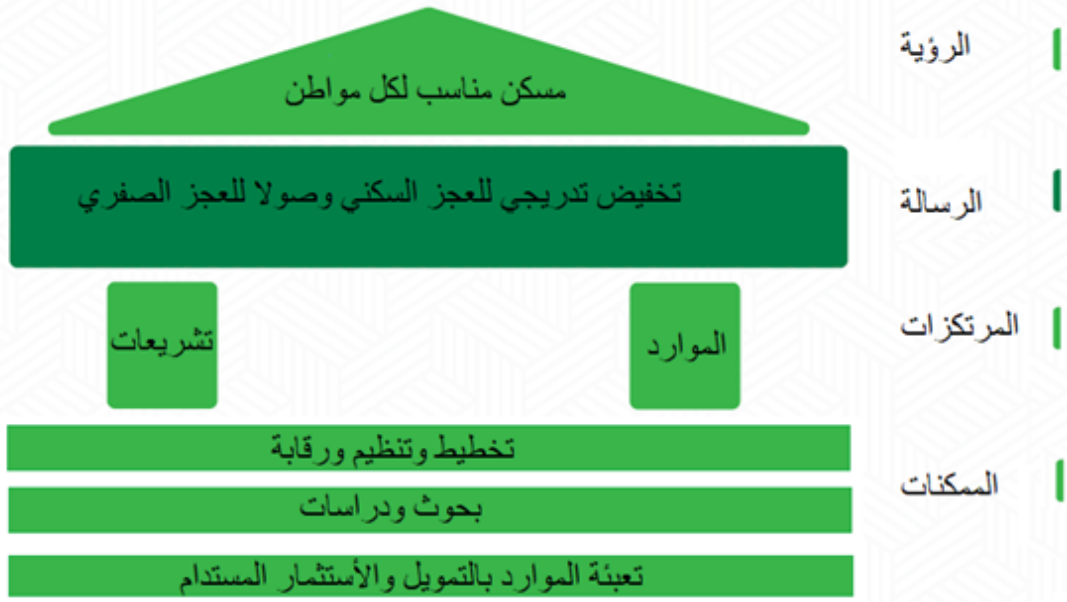


شكل رقم (1)
تحديات القطاع السكني

التخطيط العمراني الاستراتيجي

في ظل الظروف الراهنة للواقع الإسكاني بشكل خاص والخدمي بشكل عام في العراق ، بات من الضروري دراسة العجز السكني و اتجاهاته وتحديد احتياجات المجتمع للوحدات السكنية من خلال تسليط الضوء على العجز السكني كرقم واتجاه، وباتت المسؤولية الملقاة على عاتق المعنيين حكومة ومجتمع لا يستهان بها ، لما لمؤشر العجز السكني والاتجاه الذي يسلكه او سلكه من قدرات فائقة في التحليل والاستقراء والتنبؤ المستقبلي [9]. كل ذلك يستدعي حضور البعد الاستراتيجي في تخطيط العمراني للإسكان في بعده العمراني والبشري، وهذا يتطلب تحديد التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في العراق ويمكن أجمالها بالشكل رقم (1)

الكثير من الدول النامية والعراق منها، الجمهور من ذوي الدخل المحدود يعتمدون على الحكومة في تمويل بناء مساكنهم الخاصة، فلدينا المصرف العقاري وصندوق الإسكان وهي مؤسسات تميل حكومية، ناهيك عن جهل وجشع القطاع الخاص العقاري الذي ينتعش في الأزمات، أما ما يتعلق بالتمويل حتى لو كان حكومي فهو لا يكفي لبناء مسكن لأنه تكلفة الأرض لوحدها تحتاج إلى مبلغ كبير، لذلك لا يكفي التمويل الحكومي لشراء أرض وتمويل البناء في نفس الوقت، هذا ما يفسر التزايد المستمر في الحاجة السكنية او بناء مساكن جديدة في العراق على الرغم من وجود التمويل الحكومي [10]. كما أن الزيادات السكانية و الظروف التي مر بها العراق وفي مقدمتها الحروب العنيفة التي أنهكت العراق قبل التغيير، والإرهاب الذي أبتلي به العراق بعد التغيير ناهيك عن الفساد الإداري والمالي، كل ذلك عطل مسيرة التنمية وعلى وجه الخصوص في قطاع الإسكان مما خلق عجز سكني متراكم، ونخشى ما نخشاه أن تتحول مشكلة العجز السكني من مشكلة إلى أزمة يصعب حلها في المدى المنظور.



شكل رقم (2)
استراتيجية تخفيض العجز السكني

لذلك لا بد من الشروع بأعداد المخطط الاستراتيجي العام والذي يتضمن في خطواته الاولى رصد وجمع المعلومات والبيانات بخصوص العجز السكني، وفي الخطوة الثانية دراسة وتقييم الوضع الراهن مرتكز على مؤشرات رقمية للعجز السكني وفي الخطوة الثالثة تحليل الوضع الراهن ووضع الرؤية المستقبلية وتحديد المؤشرات المحققة لها، أما الخطوة الرابعة هذه تتعلق بمخرجات المخطط الاستراتيجي [11]. هذا ما يحتم على متخذ القرار الشروع بالتخطيط الاستراتيجي لقطاع الإسكان برؤية واضحة ورسالة أكثر وضوح وتفصيل فيما يتعلق بالعجز السكني ومرتكزات تعتبر حجر زاوية لعملية التنمية المستدامة وذلك من خلال مصارف عقارية متخصصة او صناديق تمويل الإسكان، بالإضافة إلى تشريعات تتعلق في فرز وتوزيع الأرض والإقراض والفوائد لتمكين الطلب ودعم العرض، كما في الشكل رقم (2) .

تداخل مستويات التخطيط

لا يمكن الفصل بين مستويات التخطيط البعيدة والمتوسطة والقصيرة، فهي تُكمل بعضها البعض كما أنه هناك أولويات في وضع السياسات اللازمة والأدوات التي تساعد في تنفيذها في ضوء الموارد المتاحة والمخططة سلفاً لتحقيق الأهداف القصيرة المدى في مضمونها الزمني إلا أنها وبلا شك سوف تقود للأهداف المتوسطة، في حين أن الأهداف المتوسطة سوف تقود للأهداف الاستراتيجية البعيدة المدى، لذا يعتمد المنهج التخطيطي السليم على تتابع العملية التخطيطية في إطار متسق موضوعي ، يبدأ من وجود رؤية استراتيجية طويلة المدى، وتحدد التفاصيل الأكثر وضوحاً في إطار الخطط متوسطة المدى وقصيرة المدى والشكل رقم (3) يوضح ذلك.

السنوات														المدى الزمني	مستوى التخطيط
5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2		
_____														20 سنة	رؤية استراتيجية
_____														5 سنوات	خطة خمسية
- - - - -														1 سنة	خطط سنوية (برامج)

شكل رقم (3)

مستويات التخطيط على اساس المدى الزمني

البعد الاستراتيجي للاتجاه العام للعجز السكني

تحرص بعض الدول على أن تضع خططاً تتضمن منهاج لتحقيق أهداف بعيدة الأجل إلى جانب خطط قصيرة الأجل بل وحتى متوسطة الأجل، ولاشك هذا يرتبط بطبيعة الوضع السياسي والاقتصادي لكل دولة، والقطاع السكني واحد من القطاعات الحيوية والمهمة والتي تحظى باهتمام الدول، على الرغم من أن هناك خلاف في وجهات النظر بين من يؤيد التخطيط الاستراتيجي متقدمة، أو نامية غنية ونامية فقيرة، على الرغم من أن هناك خلاف في وجهات النظر بين من يؤيد التخطيط الاستراتيجي المركزي للدولة أو اللامركزية في التخطيط الاستراتيجي للوزارات والوحدات الأصغر منها، ومن ثم التنسيق بينها مما يعطي مرونة وفاعلية في التنفيذ [12] طالما الموضوع يتعامل مع سلسلة زمنية تمتد أكثر من عشر سنوات قبل 2017 والتنبؤ بمقدار العجز السكني لعشر سنوات مقبلة بعد 2017، عليه أصبح الموضوع ضمن دائرة التخطيط الاستراتيجي للتنمية الشاملة لقطاع الإسكان.

المفاهيم الأساسية لعملية التخطيط (الإطار الاستراتيجي)

المرحلة الأولى في التخطيط الاستراتيجي هي تحديد المفاهيم الأساسية لعملية التخطيط وتسمى أيضاً الاستراتيجية العامة أو الإطار الاستراتيجي أو أسس الفاعلية والنجاح وهي الرؤية والرسالة والقيم والأهداف.

الرؤية

الرؤية (Vision) فهي تصف مستقبل الدولة أو المنظمة، وماذا تريد أن تكون بعد فترة زمنية محددة. وهذه الرؤية يجب أن تكون واضحة لجميع الأفراد، فالرؤية هي صورة ملهمة وإيجابية للمستقبل، أو في كلمة واحدة "الرؤية هدى الطموح" مثلاً:

"مسكن مناسب لكل مواطن في إطار التنمية الشاملة"

الرسالة (أو المهمة)

الرسالة أو المهمة (Mission) هي الدور الأكبر الذي يعيش الإنسان من أجل تحقيقه في الحياة، فالرسالة هي الغاية والمجال الذي سيميز فيه، وتتضمن الرسالة أهدافاً عامة يمكن تحقيقها في ظل الموارد الحالية، أو في كلمة واحدة "الرسالة هي الحلم الحقيقي". تخفيض تدريجي للعجز السكني وصولاً إلى عجز صفري سكني في المستقبل في ظل تعبئة كل موارد المجتمع.

القيم

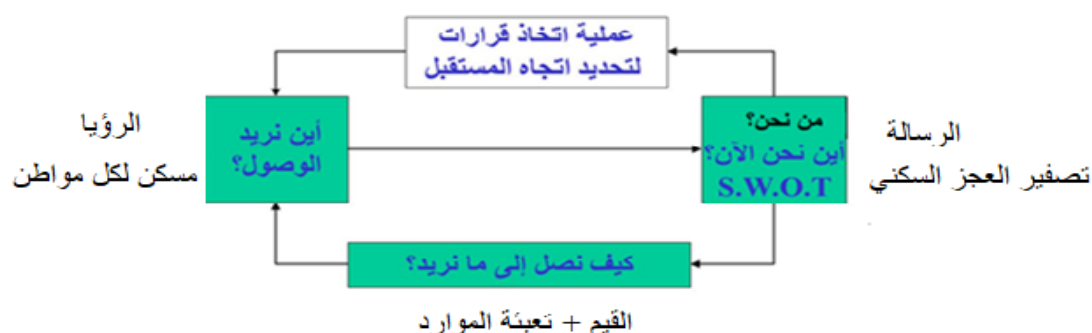
القيم هي التي تمثل روح وجوهر وسلوكيات الأفراد والمجتمع، ويستمد المجتمع قيمه من المبادئ السامية للدين الإسلامي الذي يحض على مكارم الأخلاق، ويستمدّها أيضاً من القيم والتقاليد العربية الأصيلة وغير ذلك من مكارم الأخلاق والتي تضيء السعادة والرضا والقناعة على النفس، وتغذي الروح بالقيم الروحية السامية كما يتغذى الجسد بالأشياء الحسية، وبالتالي يصل الإنسان إلى السعادة الحسية والروحية. ويظهر في جدول رقم 1 تلخيصاً لما يمكن أن نعتبره قيمنا الأساسية.

جدول رقم (1) القيم في المجتمع العراقي

التعاون	المصادقية	الإخلاص	الشفافية
الإيثار	الطموح	المثابرة	الأمانة

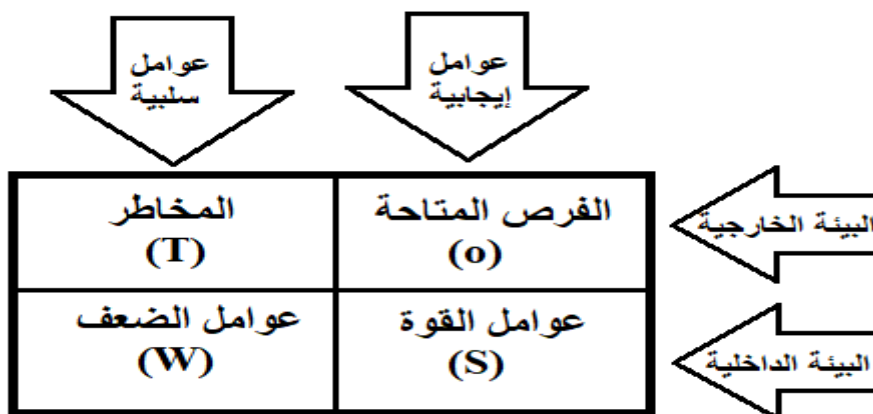
التحليل الرباعي والتحليل الذكي والتخطيط الاستراتيجي

الدمج بين ما هو قائم في الحاضر ومستهدف في المستقبل من خلال برنامج سوات (SWOT) وبرنامج سمات (SMART) وتضمن ذلك أسس الفاعلية والنجاح وهي الرؤية والرسالة والقيم والأهداف كما في الشكل رقم (4)



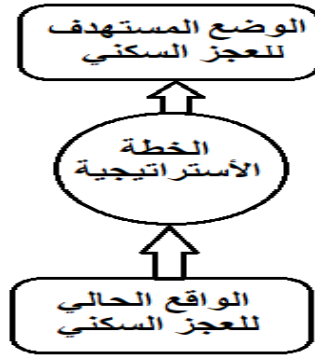
شكل رقم (4)
البعد المدمج للتخطيط

عندما نجمع بين smart و swot لفترة زمنية أكثر من خمس سنوات بمعنى يُصبح موضوع التخطيط أكثر من خطة تشغيلية سنوية أصبح التحليل ذو بعد استراتيجي. لا شك أن أهم أهداف التخطيط الاستراتيجي يتمثل في تحقيق الانسجام الكامل والتام بين رؤية المؤسسة ورسالتها وغاياتها مع الأهداف التي تتبناها تلك المؤسسة لتحقيق طموحاتها. وعلى ذلك فالتخطيط الاستراتيجي يساعد الشركة والدولة على حد سواء على بلورة رؤيتها بشكل واضح وكذلك صياغة رسالتها وغاياتها وأهدافها الاستراتيجية [13] ناهيك عن بلورة فكرة واضحة عن البيئة الخارجية وما تتضمنه من فرص متاحة ومخاطر محتملة، أما البيئة الخارجية فهي الأخرى تقتضي الوضوح التام في تحديد عوامل القوة لتعزيزها وعوامل الضعف لتجنبها أو بشكل ادق معالجتها كما في الشكل رقم (5).



شكل رقم (5)
التحليل الرباعي SWOT

وبديهي أن يتم اتخاذ القرارات لتحديد الموارد المالية المناسبة واللازمة لتحقيق الاستراتيجية ، على اعتبار أن من شأن ذلك تحقيق الأهداف التي تسعى إليها الدولة ومن الممكن التعبير عن ذلك باستخدام الشكل رقم (6). ومن الشكل يتبين أن الخطة الاستراتيجية هي الوسيلة لسد الفجوة بين الواقع الحالي للعجز السكني والوضع المستهدف في الخطة ، الذي بدون أدنى شك إن لم نقل في البعد الاستراتيجي تصفير العجز السكني على الأقل في البعد المنظور تثبيت أو تخفيض العجز تدريجيا .



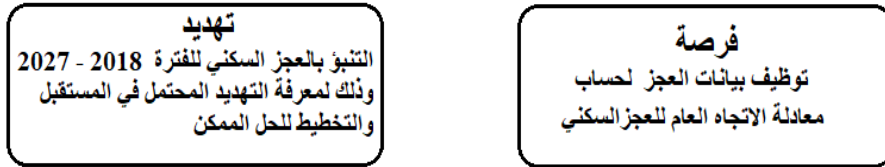
شكل رقم (6)
الواقع والمستهدف للعجز السكني

الخطوة الأولى في محاولة حل أي مشكلة تحديد ودراسة البيئة الداخلية والخارجية وهذا ما عبرنا عنه في التحليل الرباعي لجامعة هارفرد والذي يتضمن تحديد نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المحتملة في المستقبل، ومن نقاط القوة لدينا بيانات عن العجز السكني تكفي لبيان اتجاه الظاهرة وحجمها ودراستها، بالإضافة إلى نقاط الضعف وهذه تظهر جلية في البيانات التي تؤكد بشكل لا يقبل الشك انه هناك مشكلة اسمها العجز السكني، أما الفرصة يمكن حصرها في موضوع الجدية في التعامل مع مشكلة العجز السكني من خلال وضع سياسات ناضجة وفعالة، أما التقصير في هذا الجانب والسكوت عن المشكلة أو النظر إليها من زاوية العين لتتراكم المشكلة وبتزايد العجز السكني ساعتها لم تعد مشكلة فتصبح تهديدات ولها تداعيات اقتصادية واجتماعية وسياسية فيصعب التعامل معها ووضع الحلول السريعة التي لا تسمن ولا تغني من جوع كما يحصل معنا اليوم في العراق، الشكل رقم (7) يختصر ذلك .



شكل رقم (7)
التحليل الرباعي للعجز السكني

لدراسة أي مشكلة لا يكفي أن نعرف نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المحتملة فحسب، بل لا بد من حساب هذه الفرص والتهديدات والتنبؤ بها على نحو يخدم الحل على نحو فعال وإيجابي للحاضر والمستقبل القريب والبعيد، لذلك سنقوم بحساب التهديد المحتمل وذلك باستخدام معادلة الاتجاه العام للعجز السكني لسلسلة زمنية تنتهي في العام 2017 ومن ثم نتنبأ لعشر سنوات مقبلة تبدأ من العام 2018 ، لنرى حجم المشكلة وهل تتحول إلى أزمة في حال التقصير في وضع سياسات ناضجة ومجربة لحل المشكلة في حينها نستطيع القول أن السياسات حالت دون تحول المشكلة إلى أزمة عسوية الحل وإذا وجد حل سيكون مكلف وطويل وشاق، كما في الشكل رقم (8) الذي يستعرض معادلة الاتجاه العام بشكلها الدالي المبسط.



$$Y = a + bX \quad \text{General Trend Equation}$$

(b and a) Parameters of General Trend Equation

Y = Housing Deficit in Future

$$Y = a + bX \quad \text{Linear Equation of Housing}$$

$$a = \sum Y / n$$

$$b = \sum XY / \sum X^2$$

$$Y = a + bX \quad \text{General Trend Equation}$$

(b and a) Parameters of General Trend Equation

Y = Housing Deficit in Reality

$$Y = a + bX \quad \text{Linear Equation of Housing}$$

$$a = \sum Y / n$$

$$b = \sum XY / \sum X^2$$

شكل رقم (8)
معادلة الاتجاه العام الواقع والتوقع

جدول رقم (2) العجز السكني بابل، التغيير ، المتوسط المتحرك، التغيير والمؤشر النهائي

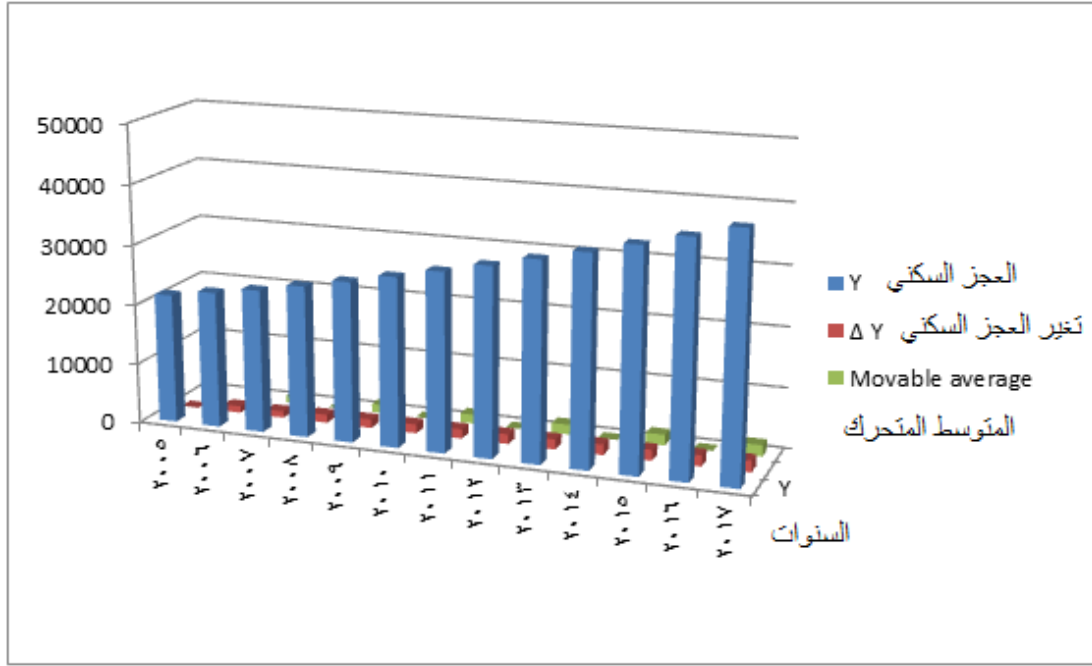
Years السنوات	Housing Deficit العجز السكني Y	Δ Housing Deficit تغير العجز السكني Δ Y	Movable average المتوسط المتحرك MA	التغير في المتوسط المتحرك Δ MA	Final Change Indicator مؤشرات التغيير النهائي
2005	21535	-			
2006	22646	1111			
2007	23746	1100	1106		
2008	25124	1378		300	
2009	26558	1434	1406		-185
2010	28049	1491		115	
2011	29600	1551	1521		8
2012	31211	1611		123	
2013	32888	1677	1644		10
2014	34630	1742		133	
2015	36441	1811	1777		-27
2016	38322	1881		106	
2017	40276	1954	1883		

الاتجاه العام للعجز السكني للفترة 2017-3005

الاتجاه العام للعجز السكني هو المسار الكمي والزمني الذي يعكس حاجة المجتمع للوحدات السكنية كما انه مؤشر قوي لطبيعية السياسات الراهنة والتي على أساسها متخذ القرار والمخطط يستلهم من تزايد او تناقص او تذبذب العجز يمكن وضع رؤية واضحة كما انه أداة فعالة للرقابة على الواقع الراهن والتخطيط للمستقبل. قد تحتاج الحكومات تقديرات العجز السكني لمجموعة متنوعة من الأغراض. أنها توفر وسيلة لمراقبة حالة نظام الإسكان، مماثلة لمراقبة الحكومة للفقر أو حالة سوق العمل. أنها قد تشكل مدخلا لمراجعة حجم الإنفاق ومناقشة حجم الاستثمار في الإسكان من قبل القطاع العام [14].

ولملاحقة او مراقبة الاتجاه العام للعجز السكني كما جاء في الجدول رقم (2) سوف نستخدم تقنية تغيير العجز السكني والمتوسط المتحرك للعجز والتغير الحاصل في المتوسط المتحرك وذلك للحصول على تفسير أكثر دقة، لأنه قياس الاتجاه لا يعني الاكتفاء بالرقم المطلق للتغير كمؤشر نهائي، لأنه التغيرات الصغيرة بالزيادة بمفرها لها دلالة تختلف عن دلالتها فيما إذا لو أستخرجنا التغير في المتوسط المتحرك، لذلك نلاحظ الفترة 2006-2007 سجلت متوسط متحرك 1106 وحدة سكنية عجز، كذلك الفترة 2008-2009 سجلت متوسط متحرك متزايد 1406 وحدة سكنية عجز، أي بمقدار تغير في المتوسط المتحرك بلغ 300 وحدة سكنية، لأن المؤشر يسجل اتجاه بالتزايد في العجز السكني ، في حين الفترة 2010-2011 سجلت متوسط متحرك متزايد 1521 وحدة سكنية عجز و بمقدار تغير في المتوسط المتحرك بلغ 115 وهذا ولا شك مؤشر اتجاه تزايد متناقص ويعتبر مؤشر إيجابي إذا ما قورن ب (300) للفترة السابقة.

أما الفترة 2012-2013 سجلت متوسط متحرك متزايد وحدة سكنية عجز 1644، وبمقدار تغير في المتوسط المتحرك بلغ 123 وحدة سكنية وهذا مؤشر اتجاه تزايد ويعتبر مؤشر تذبذب إذا ما قورن ب (115) للفترة السابقة. بينما الفترة 2014-2015 سجلت متوسط متحرك متزايد 1777 وحدة سكنية عجز، وبمقدار تغير في المتوسط المتحرك بلغ 133 وحدة سكنية وهذا مؤشر اتجاه تزايد مرتفع إذا ما قورن ب (123) للفترة السابقة. في حين الفترة 2016-2017 سجلت متوسط متحرك متزايد 1883 وحدة سكنية عجز و بمقدار تغير في المتوسط المتحرك بلغ 106 وهذا ولا شك مؤشر اتجاه تزايد متناقص ويعتبر مؤشر إيجابي إذا ما قورن ب (133) للفترة السابقة. من ذلك سوف نستخرج الاتجاه العام للعجز السكني في ضوء مؤشر التغيير النهائي، لغاية 2009 سجل تزايد متناقص بمقدار 185- وحدة سكنية، لغاية 2011 سجل تزايد منخفض بمقدار 8 وحدات سكنية، لغاية 2013 سجل تزايد منخفض بمقدار 10 وحدات سكنية، بينما لغاية 2017 سجل تزايد متناقص بمقدار 27- وحدة سكنية وهو ولا شك مؤشر تزايد إيجابي يمكن البناء عليه في التنبؤ للمستقبل.



شكل رقم (9) العجز السكني بابل، التغير ، المتوسط المتحرك

الاتجاه العام المتوقع للعجز السكني للفترة 2018-2027

عندما نبحث ونتحرى الاتجاه العام لمشكلة في الحاضر وإمكانية التنبؤ بها في المستقبل، مثل العجز السكني لا بد من حيز او مجال، ومدينة بابل هي المجال الذي تتفاعل فيه جميع الخصائص الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية للسكان بما فيهم القطاع السكني العام والخاص وحتى الأفراد، فتعطينا منتج او اتجاه عام متنبأ به يعكس ممارسات الفاعلين المحتملة بما فيهم الأفراد والمعنيين في القطاع الخاص والعام. كما يعكس السياسات العمرانية السكنية الراهنة والتي قادت لهذا الاتجاه على مدى مراحل نمو المدينة [15]، وتأثيرها على اتجاه العجز السكني المحتمل او المتنبئ به في المستقبل، الذي على اساسه توضع السياسات الاستراتيجية لمشكلة العجز السكني للحؤول بينه وبين أن يتحول الى أزمة يصعب حلها بسهولة وإذا ما توفر الحل وقتها يكون مكلف ويحتاج زمن طويل فيكون من غير المتأكد الوصول للهدف المنشود، او مواجهة مشاكل جديدة اقتصادية واجتماعية وحتى امنية المجتمع في غنى عنها.

جدول رقم (3) متغيرات معادلة الاتجاه العام للعجز السكني للفترة 2005-2017

Years السنوات	X	X ²	Housing Deficit العجز السكني Y	Δ Housing Deficit تغيرات العجز Δ Y	XY
2005	-6	36	21535	-	-129210
2006	-5	25	22646	1111	-113230
2007	-4	16	23746	1100	-94984
2008	-3	9	25124	1378	-75369
2009	-2	4	26558	1434	-53116
2010	-1	1	28049	1491	-28049
2011	0	0	29600	1551	0
2012	1	1	31211	1611	31211
2013	2	4	32888	1677	65776
2014	3	9	34630	1742	103890
2015	4	16	36441	1811	145764
2016	5	25	38322	1881	191610
2017	6	36	40276	1954	241656
Σ	0	182	391526	-	285949

جدول رقم (4) العجز السكني المتوقع للفترة من 2018 لغاية 2027

Year السنوات	X	Y=a + b X المعادلة الخطية للعجز السكني Linear equation of Housing Deficit العجز المتوقع Housing Deficit	
2018	7	Y=30117 + 1571 (7)	41114
2019	8	Y=30117 + 1571 (8)	42685
2020	9	Y=30117 + 1571 (9)	44256
2021	10	Y=30117 + 1571 (10)	45887
2022	11	Y=30117 + 1571 (11)	47398
2023	12	Y=30117 + 1571 (12)	48969
2024	13	Y=30117 + 1571 (13)	50540
2025	14	Y=30117 + 1571 (14)	52111
2026	15	Y=30117 + 1571 (15)	53682
2027	16	Y=30117 + 1571 (16)	55253

Least Squares Method

طريقة المربعات الصغرى

$Y=a + b X$ general trend equation معادلة الاتجاه العام

(b and a) parameters (b and a) of general trend equation معاملات معادلة الاتجاه العام

$Y=$ Housing Deficit= 391526

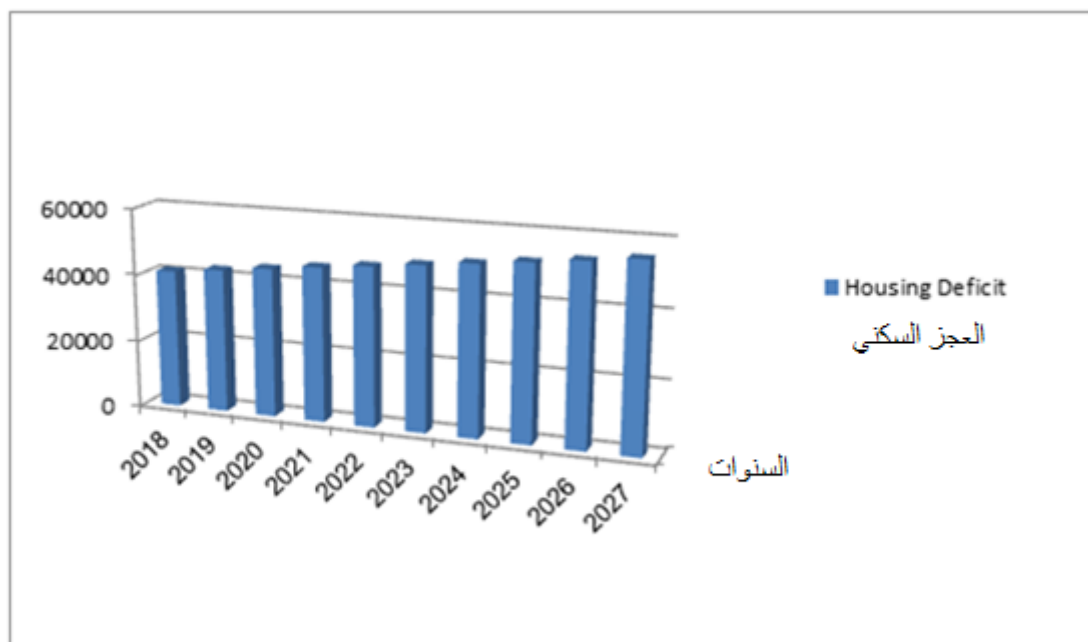
$Y=a + b X$ Linear equation of housing Deficit المعادلة الخطية للعجز السكني

$a = \sum Y/n = 391526 / 13 = 30117$

$b = \sum XY / \sum X^2 = 285949 / 182 = 1571$

جدول رقم (5) العجز السكني في بابل، الاتجاه العام المتوقع للفترة 2018-2027

Years السنوات	Housing Deficit العجز السكني Y	Housing Deficit تغير العجز السكني ΔY	Movable average متوسط متحرك MA	تغير المتوسط المتحرك ΔMA	Final Change Indicator المؤشر النهائي للتغير
2018	41114	-			
2019	42685	1571			
2020	44256	1571	1571		
2021	45887	1631		0	
2022	47398	1511	1571		0
2023	48969	1571		0	
2024	50540	1571	1571		0
2025	52111	1571		0	
2026	53682	1571	1571		0
2027	55253	1571		0	
			1571		0



شكل رقم (10) العجز السكني بابل، الاتجاه العام المتوقع لغاية 2027

الاتجاه العام المتوقع لأي ظاهر هو نتاج بل امتداد للاتجاه العام للظاهرة في الوقع المدروس، لذلك يتضح من الجدول رقم (4) والشكل رقم (10) والذان يعبران عن الاتجاه العام المتوقع للعجز السكني في بابل للفترة من 2018 لغاية 2027 ، الجدول والشكل المشار إليهما سابقا يؤكدان أن العجز السكني في تزايد، وكما اسلفنا في أكثر من موضع طاماً بقي الاتجاه العام المدروس متزايد سوف تأتي النتائج المتوقعة متزايدة طالما بقيت السياسات هي نفسها لا تتغير، إلا أنه اللافت في الأمر الجدول رقم (5) مؤشر قيم صفيرية في حقل (ΔMA) وفي المؤشر النهائي للتقييم. لا يمكن ان تعني القيم الصفيرية أننا سوف نصل إلى العجز السكني الصفيري في نهاية السنة 2027 ، ولكن التفسير المنطقي أن اتجاه العجز المتوقع يُثبت صدقية المقالة التي تقول أن المتوقع هو نتاج الواقع في الاتجاه ولكن يُخالفه في القيم، بمعنى ما بقيت السياسات السكنية نفسها سوف يزداد العجز السكني ولكن بمعدل ثابت يساوي معدل تزايد عدد الأسر وهذا ولا شك يحتاج إلى بحث آخر لأثباته.

بينما المنطق الرياضي يقودنا إلى حقيقة مفادها أن العجز السكني عندما يزداد بمعدل ثابت يحمل وجهين سلبي وإيجابي ، السلبي أنه مازال هناك عجز سكني ويتزايد، والإيجابي ان هذه المشكلة مازال مبكر عليها لكي تتحول إلى أزمة ، والدليل أن التزايد ثابت وهذا ولا شك يمثل تزايد في معدل زيادة السكان وإن تغير الأخير فسيكون التغير طفيف في الغالب يقتر ب من الثبات منه للتغير الكبير وقد تبدو نظره متفائلة بخصوص مستقبل العجز السكني. بمعنى آخر أنه مازال هناك لمتخذ القرار أو صانع السياسات متسع من الوقت لكي يُعدل في السياسات المستقبلية وذلك ليصنع التغير المطلوب والمحسوب، وأن لا يتخذ من التفاؤل عذر في الركون للسياسات الإسكانية السابقة لأنها أوصلتنا على الأقل إلى معدل ثابت من العجز السكني، وهذا المعدل أشبه بالراكض في الصحراء وراء السراب يحسبه ماء. لأنه تعديل السياسات الإسكانية قد يوصلنا لعجز سكني يتزايد بمعدل متناقص، وإن كنا أكثر تفاؤلاً إلى عجز سكني متناقص وصولاً للعجز الصفيري في نهاية الخطة الاستراتيجية بشكل تدريجي لحل مشكلة العجز السكني المتزايد بشكل ثابت فضلا عن الحؤول دون تحولها إلى أزمة قد يستعصي حلها في المستقبل القريب والبعيد.

الاستنتاجات

- 1- على الرغم من ان الأرقام المطلقة في الجدول رقم (2) تشير إلى زيادات في العجز السكني تتفاوت في المقادير بين كل سنة وأخرى إلا انها كلها تقود إلى مؤشر تزايد في العجز السكني.
- 2- بينما في نفس الجدول في حقل التغير للمتوسط المتحرك للعجز السكني، هذا المؤشر سجل تذبذب على مدى خمسة فترات من 2005 لغاية 2017 ولكن بمستويات متفاوتة .
- 3- الفترة الأولى (2005-2008) سجلت (300) وحدة سكنية وهذا مؤشر تزايد مرتفع.
- 4- الفترة الثانية (2008-2010) سجلت (115) وحدة سكنية وهذا مؤشر تزايد متناقص، وهذا يُعتبر مؤشر إيجابي في حساب الاتجاه العام للعجز السكني.
- 5- الفترة الثالثة (2010-2012) سجلت (123) وحدة سكنية وهذا مؤشر تزايد منخفض، وهذا أيضا يُعتبر مؤشر إيجابي في حساب الاتجاه العام للعجز السكني.
- 6- الفترة الرابعة (2012-2014) سجلت (133) وحدة سكنية وهذا مؤشر تزايد منخفض، وهذا أيضا يُعتبر مؤشر إيجابي في حساب الاتجاه العام للعجز السكني.

- 7- الفترة الخامسة (2014-2017) سجلت (106) وحدة سكنية وهذا مؤشر تزايد متناقص، يُعتبر مؤشر إيجابي ذو دلالة رقمية عالية إذا ما قورن بالفترة التي سبقتها، يُكسب الاتجاه العام ثقة ومصداقية في الحكم والتحليل وحتى التنبؤ، لأنه التنبؤ بالوضع المستقبلي أسير الاتجاه العام للواقع الراهن.
- 8- والذي يعزز الثقة أكثر بالاتجاه العام للعجز السكني هو مؤشر التغير النهائي لنفس الفترة والذي أنقسم لأربع فترات.
- 9- الفترة الاولى (2005-2009) سجلت (-185) وحدة سكنية، ويُعتبر مؤشر تزايد متناقص مرتفع في العجز السكني.
- 10- الفترة الثانية (2009-2011) سجلت (8) وحدة سكنية، ويُعتبر مؤشر تزايد منخفض في العجز السكني.
- 11- الفترة الثالثة (2011-2013) سجلت (10) وحدة سكنية، ويُعتبر أيضا مؤشر تزايد منخفض في العجز السكني.
- 12- الفترة الرابعة (2013-2017) سجلت (-27) وحدة سكنية، ويُعتبر مؤشر تزايد متناقص مرتفع في العجز السكني.
- 13- المتوقع سوف يزداد العجز السكني ولكن بمعدل ثابت يساوي معدل تزايد عدد الأسر وهذا ولا شك يحتاج إلى بحث آخر لأثباته.
- 14- أن العجز السكني المتوقع عندما يزداد بمعدل ثابت يحمل وجهين سلبي وإيجابي سلبي أنه مازال هناك عجز سكني ويتزايد ولو بمعدل ثابت، والإيجابي ان هذه المشكلة مازال مبكر عليها لكي تتحول إلى أزمة.
- 15- مازال هناك متسع من الوقت لمتخذ القرار أو صانع السياسات لكي يُعدل في السياسات المستقبلية وذلك ليصنع التغيير المطلوب والمحسوب.

المصادر

- 1- الشاهد ، فهيمة (2010) . المخططات الاستراتيجية للمدن المصرية ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية الهيئة العامة للتخطيط العمراني. نموذج لأحد المخططات الاستراتيجية – مدينة رشيد.
- 2- السعيد، أحمد (2014). التخطيط الاستراتيجي وعلاقته بفعالية الأداء المؤسسي، دراسة تطبيقية على شركات تكنولوجيا المعلومات بسلطنة عُمان، (International Virtual University (U.K))
- 3- الشمري، حيدر عبود كزار (2016). استراتيجية تنمية الإسكان الريفي في محافظة القادسية، جامعة القادسية، كلية الآداب ، قسم الجغرافية.
- 4- الأشعب، خالص حسني (1980). المدينة والتحضر ، حضارة العراق ، الجزء الخامس ، دار الحرية للطباعة والنشر ، بغداد
- 5- القطراني، فراس سامي (2014) . العجز السكني في مدينة الزبير والحاجة المستقبلية، مجلة دراسات البصرة ، السنة التاسعة / العدد (18) 2014
- 6- الجولحي، عبدالمالك (2016). توفير السكن الميسر لذوي الدخل المحدود في اليمن، جامعة اسبوط، كلية الهندسة، مجلة العلوم الهندسية، المجلد 44 العدد 6 . ص 703-725.
- 7- الشمري ، رضا عبد الجبار سلمان و الميالي، حنين حميد عبد (2016) . الواقع السكني للمستوطنات في ريف ناحية السنية محافظة القادسية ، مجلة القادسية للعلوم الإنسانية المجلد التاسع عشر العدد 2، ص 105-131
- 8- راند محمد صالح يوسف (2002) . المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي.
- 9- الزيايدي، حسين عليوي ناصر (2014). التحليل المكاني للواقع التنموي في محافظة ذي قار وابعاده المستقبلية، جامعة ذي قار، كلية الآداب، مجلة مداد الآداب، عدد خاص. ص-119-240
- 10- سعدية كامل حسن (2017) . التقدير والإشباع التدريجي للحاجة السكنية المفتاح للتنمية المستدامة في القطاع السكني- العراق كدليل (بابل دراسة حالة)، مجلة جامعة كربلاء، العدد4 علمي ، المجلد15.
- 11- الشاهد ، فهيمة (2010) . المخططات الاستراتيجية للمدن المصرية ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية الهيئة العامة للتخطيط العمراني. نموذج لأحد المخططات الاستراتيجية – مدينة رشيد.
- 12- الفيلاي، عصام بن يحيى، اسامة بن صادق طيب (2010). التخطيط الاستراتيجي للدول، جامعة الملك عبدالعزيز، مركز الدراسات الاستراتيجية، سلسلة اصدارات نحو مجتمع المعرفة اصدار 29، الرياض.
- 13- الرويشي، هاني (2016). مبادئ التخطيط الاستراتيجي، مركز الشرق للدراسات
- 14 - Glen Bramley, Hal Pawson, Michael White and David Watkins, 2010. Estimating Housing Need. School of the Built Environment, Heriot-Watt University. Nicholas Palace (Centre for Housing Policy, University of York. November 2010 Department for Communities and Local Government.
- 15- عابدة جغار (2016) الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة ، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر.