



(تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية)

أ.د. جمال باقر مطلق

هيثم مزعل علك

Haitham Mazel

المستخلص :-

تتلخص مشكلة البحث بعدم وجود اليات واضحة للعروض الاسكانية المستحدثة في المدن المحلية عموما ومدينة النعمانية على وجه الخصوص، وهدف البحث هو تشخيص ودراسة واقع العروض الاسكانية، المضافة حديثا للمدينة العراقية، ومدينة النعمانية كنموذج، وقد تم التطرق لاهم المفاهيم السكنية والعوامل المؤثرة في العروض الاسكانية، وتم التطرق لاهم أنواع العروض الاسكانية المضافة لمدينة النعمانية، ودراسة تطبيقية للعرض من ضمن الرصيد في مدينة النعمانية، وتم التوصل للنتائج الاتية :-

- 1) لم يكن لقطاع الاستثمار دور في العرض السكني في المدينة
  - 2) بسبب الحاجة ولعدم توفر الأراضي للبناء الجديد وضعف الرقابة اضطر بعض المواطنين للتجاوز على القانون وبناء سكن غير رسمي في المدينة.
  - 3) بسبب إخفاق سوق السكن للدور الجديدة نشأ سوق تقسيم الوحدات السكنية من ضمن الرصيد .
  - 4) ان أهم أسباب زيادة سوق السكن من ضمن الرصيد هو لغرض تلبية زيادة عدد الاسر او الانشطار العائلي ثم ياتي الدافع الاستثماري بالمرتبة الثانية .
- اما اهم التوصيات فهي:-
- 1) تفعيل مشروع بناء المجمع السكني المتكئ (خارطة رقم 5) ودعم قطاع الاستثمار في سوق السكن في المدينة .
  - 2) المصادقة على المخطط الاساس الحالي، والذي تضمن مناطق توسع ممكن ان تسد العجز السكني والحاجة السكنية في المدينة .
  - 3) دراسة قدرة المحلات على زيادة العرض السكني من ضمن الرصيد وامكانية توفير الخدمات اللازمة للسكان، وضرورة تفعيل الدور الرقابي البلدي للحد من التجاوزات على الضوابط التخطيطية .

Abstract:-

Summed up the research problem that there is no clear mechanisms for supplies of housing developed in local cities in general and the city of Numaniyah, in particular, the aim of the research is to diagnose and study the reality of housing supplies, newly added to the Iraqi city, and the city of Numaniyah as a sample, has been the most important residential concepts and factors affecting the housing supply addressed, It was the most important types of housing-added supplies for city NUMANIYA addressed, and applied study of view of the balance within the city of Numaniyah, it was reached the following results: -

:

- 1-investment sector had no role in the housing offers in the city.



- 2- due to need , due to lack of land for the new building process and weak monitoring process , some people had to violate the law and build up unformal housing in the city.
- 3- due the failure of the new housing market so the market of splitting residential units within the credit emerged.
- 4- the most important reason for the increase in housing market within the credit is the need to respond to the increased number of families or known as the family splitting , the investment factor comes second.

The most important recommendations are :

- 1- activating the project of building up the delayed residential compound and support investment sector in the city housing market.
- 2- approving the current Master plan which include the expandable areas that may fill up the housing deficiency and the residential need in the city.
- 3- studying the ability of the shops to increase the housing offers within the credit and the possibility of providing needed services for residents plus the necessity to activate the monitoring municipal role to put an end to violations of the diagram regulations.

#### المقدمة:

يعد السكن من أهم الحاجات الانسانية التي تحقق الاستقرار للفرد والاسرة لذلك نجد أن هناك العديد من الدراسات التي تناولت موضوع السكن وتوفير السكن والحاجة السكنية لمساها بحياة الإنسان اليومية وفي هذا السياق جاءت دراسة (( تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية )) لغرض توضيح انواع العروض الاسكانية المضافة حديثا للمدن العراقية ومعرفة العوامل المؤثرة فيها, وحجم تلبية كل نوع من انواع العروض الاسكانية للحاجة السكنية المحلية ومقدار مساهمته بسد جزء من العجز السكني .

#### مشكلة البحث

عدم وجود اليات تنفيذية واضحة, في العروض الاسكانية المستحدثة في المدن المحلية القائمة عموما, ومدينة النعمانية خصوصا .

#### فرضية البحث

- هناك مجموعة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية والقانونية التي تؤثر في العرض السكني .

#### هدف البحث

- تشخيص واحصاء العروض الاسكانية المضافة حديثا للمدن العراقية عموما, ولمدينة النعمانية خصوصا.

المبحث الاول :- مفاهيم سكنية

(1) الوحدة السكنية :- هي غرفة او اكثر, تضم حمام, وصممت لتكون مسكن لأسرة واحدة تستخدمها للطبخ, والمعيشة والنوم , كما عرفت بأنها بناء او جزء بناء يستخدم كبيت للسكن والنوم من قبل أسرة واحدة ( www.oregon



وعرفت الوحدة السكنية بأنها: مكان اقامة منفصل ومستقل معد لسكن أسرة واحدة أو اكثر (وزارة التخطيط, الهيئة العليا للتعداد العام للسكان والمساكن, 2011)

(2) الطلب على السكن: المقصود بالطلب على السكن: هو تعبير عما تفضله الأسر من المساكن المختلفة وهو لا يتضمن تحقيق معيار ادنى معين, والطلب الفعال هو مدى استعداد الأسر للدفع للحصول على المسكن. (Peter and Nigel. 2005.p30). ويمكن قياس الطلب الفعال عبر عدد عمليات البيع, التي تمت في مدة زمنية محددة (Thomas and Karl ,2008,p.30) .

(3) العرض في سوق السكن: مع أن التعريف الاقتصادي للعرض السكني هو عدد الوحدات المعروضة للبيع بسعر معين إلا أن خاصية الوحدة السكنية كونها استثمارية تجعل عملية فصل المعروض للبيع عن باقي الرصيد السكني عملية صعبة كما أن عدد الوحدات الموجودة فعلا ضمن الرصيد تؤثر في عدد واسعار الوحدات السكنية المعروضة للبيع بشكل رئيسي, فضلا عن ان اغلبية الوحدات السكنية التي تباع كل مدة هي بيوت موجودة فعلا ( Thomas and Karl 2008 p.4) .

#### 4) خصوصية سوق السكن في العراق

هناك خصوصية لسوق السكن العراقي, تختلف عن تجارب الدول الاخرى , تتمثل بان الجهات التي تقوم بالطلب هي بعينها التي تمثل العرض, فعدم وجود شركات قطاع خاص تنتج الوحدات السكنية جعل الأسر نفسها التي تمثل جانب الطلب تقوم بعملية البناء او الانتاج المنفرد , وبالتالي اتحاد او تداخل جانبي العرض والطلب ففي حين يكون في تجارب الدول الاخرى نوعان من المشاركين في سوق السكن هما الأسر ممثلة لدالة الطلب والشركات ممثلة لدالة العرض (الهاشمي ومحبوب, 1989,ص74) نجد انه في السوق العراقي صعوبة التمييز بين جهتي العرض والطلب لان الفرد او الأسرة التي تقوم بالطلب تؤثر في الوقت نفسه بعوامل العرض, كما يمكن ان يلاحظ تداخل بين العوامل المؤثرة في العرض والطلب السكني في العراق اذ ان هناك اهتماما أقل بتوصيف جانب العرض السكني وتقديره وقد يرجع ذلك لتداخله مع دالة الطلب على عكس ما هو عليه في اسواق الدول الاخرى المعتمدة على الاقتصاد الحر (الهاشمي ومحبوب, 1989,ص40)

#### المبحث الثاني: العوامل المؤثرة في العرض في سوق السكن ا:-

هناك مجموعة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والقانونية التي تؤثر في العرض السكني وهي على النحو الاتي :-

1- العوامل الاقتصادية: العوامل الاقتصادية ذات تاثير كبير على العرض السكني وهي:



### أ) الأرض

يرتبط سوق الأرض ارتباطاً وثيقاً بسوق السكن بوصف الأرض أحد عناصر إنتاج الوحدة السكنية بل أهم عنصر من عناصر إنتاج الوحدة السكنية كما ان عرض الأرض يعد غير مرن ليس بسبب قلة مساحة الأرض المعروضة ولكن بسبب قلة مساحة الأرض الصالحة للسكن والتي تتمتع بتوفر الخدمات والطرق اللازمة للنقل ويلاحظ زيادة عرض الأرض وانخفاض اسعارها كلما ابتعدنا عن مركز المدينة- بسبب البعد عن الخدمات - كما ان كثافة الوحدات السكنية وقلة الأرض وصعوبة البناء تجعل عرض الطلب غير مرن في مراكز المناطق الحضرية . (Edward and others 2005.p13)

### ب) التمويل

الوحدة السكنية تتميز بالكلفة العالية للانشاء فإنّ التمويل في قطاع الاسكان يحتل أهمية بارزة بالنسبة للعوامل الأخرى.

يعرف التمويل السكني بأنه : تمويل للاستثمار في مجالات شراء, او بناء, او تحسين المساكن وذلك بضمان حق الامتياز على العقار, أو رهنه رسمياً, أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والاجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل (الملاحويش والسلطاني, 2013,ص49) .

### ج) مواد البناء

أن مدى توافر المواد الانشائية, من العوامل المهمة المؤثرة في العرض السكني يقصد بها جميع المواد الضرورية لإنشاء الوحدة السكنية, كما أنّ جودة مواد البناء يمكن أن تؤثر في عرض الوحدات السكنية على المدى الطويل عبر تأثيرها على معدل اندثار الوحدات السكنية والذي يطرح عادة من الرصيد السكني, وتزداد فعالية صناعة مواد البناء مع التقدم في تقنيات البناء , ومع تحسن ادارة تشييد المساكن , ومن العوامل الأخرى التي تؤثر في الكلفة , تسهيل الاستثمارات الجديدة , وإجراءات تسجيلها وترخيصها, وتوفير الحكومة للبنية التحتية والمرافق اللازمة لهذه الصناعة , إذ إن المواد البنائية تشكل نسبة عالية من الكلفة الاجمالية للمسكن , قد تصل لنحو ( 55-60% ) من الكلفة الكلية للمبنى وقد تفوق في حالات معينة كلفة الأرض السكنية, إذ يضاف إلى كلفة تهيئة وشراء المواد البنائية كلف نقلها العالية. ( R. Krapfenbauer and O.Ural 1981.p10 ) .

### هـ) اجور العمل

ويقصد بالأيدي العاملة هي مجموعة العمال المهرة وغير المهرة المطلوبون لبناء الوحدات السكنية, ويتميز هذا القطاع عادة بارتفاع نسبة العمالة المؤقتة, ويرجع ذلك إلى طبيعة العمل في قطاع البناء والتشييد, كما لا يمكن اغفال تأثير الموسمية في الطلب على الايدي العاملة بهذا القطاع , ومن خواص قطاع البناء انه يحتاج إلى وفرة نسبية في الايدي العاملة مما يساعد في انخفاض مستويات البطالة في البلد, كما ان ارتفاع نسبة البطالة تؤدي إلى



انخفاض اجور العمل (فكثرة العمال العاطلين عن العمل مستعدون للقبول باجور ادنى من العمال المشتركين بعمل موجود فعلا ) ( Thomas and Karl. 2008 p.4 ) .

### و) الاستثمار و ايجاد دخل اضافي للأسرة

أن انخفاض دخول الأسر العراقية، قد يدفع بهذه الأسر، للبحث عن مصادر استثمار جديدة فلجا قسم منها إلى الإفراز والبناء او اضافة بناء وتقسيم او تقسيم الوحدة السكنية ذاتها، لاستثمارها كدخل اضافي عبر ايجارها او بيعها او لسكن احد افراد الأسرة، (تقوم عائلات عديدة ببناء الإضافات والتوسعات التي يمكن استخدامها لغايات التأجير، وإعطائها إلى اولادهم عندما يصبحون بحاجة إلى منازل خاصة بهم). (بادكو، 2006، ص6) .

### 2) العوامل الاجتماعية

للعوامل الاجتماعية تأثير على عرض الوحدات السكنية في أي منطقة حيث يزداد العرض السكني بزيادة بعض العوامل الاجتماعية، فزيادة عدد الأسر، او تفضيل بعض الاشخاص لمنطقة معينة أما بسبب وجود علاقات اجتماعية او قرابات نسبية او ل احساسهم بالألفة بالسكان والمكان لمعيشتهم مدة طويلة فيه، واهم العوامل الاجتماعية:-

### أ) انشطار الأسرة وتكوين أسر جديدة

إن انشطار الأسر وتكوين أسر جديدة احد العوامل الرئيسية التي تؤدي إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية والذي بدوره يؤدي إلى زيادة العرض السكني، مما يتطلب وجود وحدات سكنية لتلبية حاجة هذه الأسر فان ذلك يستدعي بناء وحدات سكنية جديدة وهذا ما قد يكون متعسرا لصعوبة التمويل او تكاليف البناء او قلة المناطق المخدومة داخل المدينة لذلك مما يؤدي إلى (ارتفاع اسعار الوحدات السكنية والذي ربما يسبب ازدحام أسر كبيرة في منزل واحد ) ( Edward and others .2005.p6 )

### ب) تغيير القناعات والقبول بالحد الأدنى من مساحة المسكن

لوحظ هناك تغيير بقناعات السكان بالنسبة لمساحة المنزل وأخذت تنتشر المساكن ذات الاحجام المتوسطة والصغيرة وهناك عدة اسباب ادت إلى هذا الاتجاه، فالمسكن الصغير اقل كلفة وسهل البيع وسهل التدفئة والتكييف (MacMhon. 2011.p1)، كما أن بعض الدول سايرت هذا الاتجاه بتوفير وحدات سكنية باحجام مختلفة لتتناسب القدرة الشرائية ومستوى الدخل لشرائح مختلفة مثلا في تونس قامت الوكالة العقارية بتقسيم الوحدات السكنية إلى ثلاثة أصناف :- الصغيرة 50م<sup>2</sup> والمتوسطة 120م<sup>2</sup> والكبيرة 200م<sup>2</sup> ف لوحظ تزايد الاقبال على المساحات الصغيرة مما أدى إلى الوفرة في الأراضي الحضرية (بادكو، 2006، ص5) .



### ج) حالة الانتماء لمنطقة السكن الاصلي

من الأسباب الاجتماعية الاخرى التي أدت إلى زيادة تقسيم الوحدات السكنية وازدحام البناء هو رغبة الساكنين بالبقاء في منطقتهم الاصلية نفسها فبعد زواج الشاب وتكوين أسرة جديدة تجده يحرص على البقاء قريبا من سكن عائلته الاصلية فاذا عجزت الأسرة عن توفير مكان ملائم له عبر تقسيم المنزل، تراه يلجأ إلى البحث عن مسكن في منطقتهم نفسها، اما بسبب ارتباطاته العائلية او الاجتماعية، وألفته للمكان وعدم الرغبة بالتغيير، كما (ان الناس يميلون أن يقضون سنوات تقدمهم في السن بالسكن في المكان نفسه او البقاء في المجتمع الذي يعرفونه ) ( For word Dalls , 2000, p3

### 3) العوامل العمرانية (توفر الخدمات والمنافع العامة)

تعرف الخدمة بصورة عامة على انها منفعة مادية او معنوية يقدمها طرف لطرف اخر (غنيم, 2013, ص21), أن البنى الارتكازية من خدمات مجتمعية وبنى تحتية أمر ضروري لكل منطقة سكنية (وعرض السكن مرتبط بشكل جوهري بتوفير البنى التحتية , فالتوسع بمتطلبات المجتمع الجديد مرتبط بتوفر المرافق وشبكة الاتصالات و خدمات النقل والظروف البيئية ) (Wendy Wilson. 2014.p19) ولا يمكن بناء اي منطقة سكنية وزيادة العرض السكني بدون توفير هذه الخدمات.

### 4) العوامل القانونية والتنظيمية:

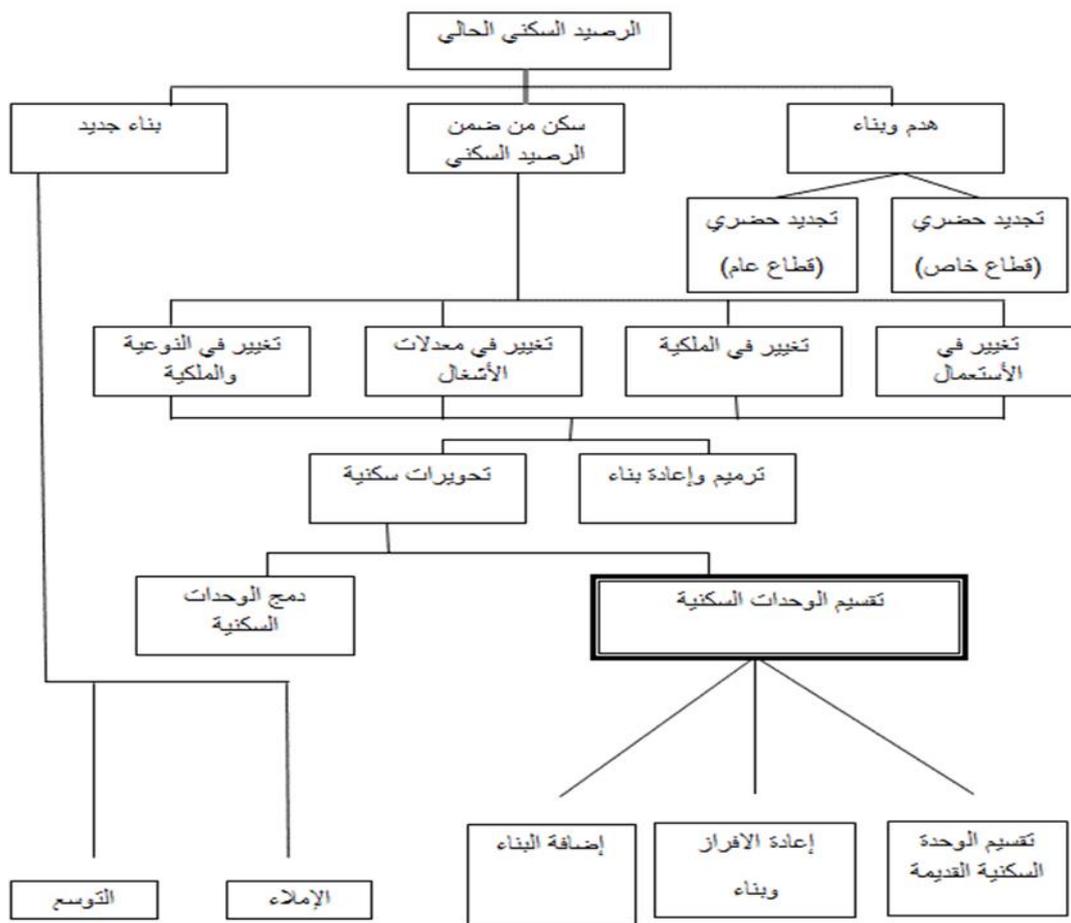
أن للقوانين والتشريعات أثراً مهماً على حجم ونوعية العرض السكني عبر تنظيمها المباشر لاستعمالات الأرض او وضع محددات البناء او دعم الاستثمار بهذا القطاع وعليه يمكن تقسيم القوانين والتشريعات المؤثرة بالعرض السكني على :

أ) قوانين تنظيم استعمالات الأرض وتحديد الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ومساحتها بما يتلاءم تخطيطيا والحاجة السكنية للمدينة وهذا ما يتم عادة تشريعه عبر وضع المخططات الاساس للمدن والتي تعد قانونا ملزما, ولا يمكن الفصل بين عرض السكن والمحددات التي تضعها الحكومة لاستعمالات الأرض فاختلفت هذه الاستعمالات في المناطق ينعكس على التنوع بمرونة عرض السكن ( Edward and others, 2005, p.4).

ب) القوانين والتشريعات الخاصة بمحددات البناء, مثل الكثافة البنائية, ونسبة التغطية, ومسافة الارتداد عن حدود القطعة السكنية وارتفاع الأبنية, وهذه القوانين تؤثر بنوعية وحجم العرض السكني عبر تحديدها لمساحة الوحدة السكنية وارتفاع البناء والاضافة للوحدة السكنية.

ت) القوانين المنظمة للاستثمار بالقطاع السكني، وتشمل التسهيلات المقدمة للقطاع الخاص لتشجيعه للاستثمار في القطاع السكني، وحجم هذه التسهيلات يؤثر في حجم العرض السكني، ومدى مرونة هذا العرض وتلبيته للحاجة السكنية وفي العراق هناك عدة مشاكل قانونية تواجه الاستثمار في قطاع الاسكان.

**التغيير في الرصيد السكني واثره على العرض السكني :** كما أن العرض السكني لا يتأثر فقط بعرض الدور الجديدة بل ان الرصيد السكني يتغير عبر الزمن مما يؤدي إلى تغييرات في العرض السكني، المخطط (1-2) يوضح انواع التغييرات في الرصيد السكني



مخطط (1-2) انواع التغييرات في الرصيد السكني الحضري

المصدر: إعتماًداً على Larry S., Bourne, "The Geography of Housing", Hunter Rose , Canada, 1981 ,p.28.

يبين المخطط (1-2) إنَّ هناك مصدرين للعرض السكني:

(1) البناء الجديد بطريقتي (الإملاء والتوسع)

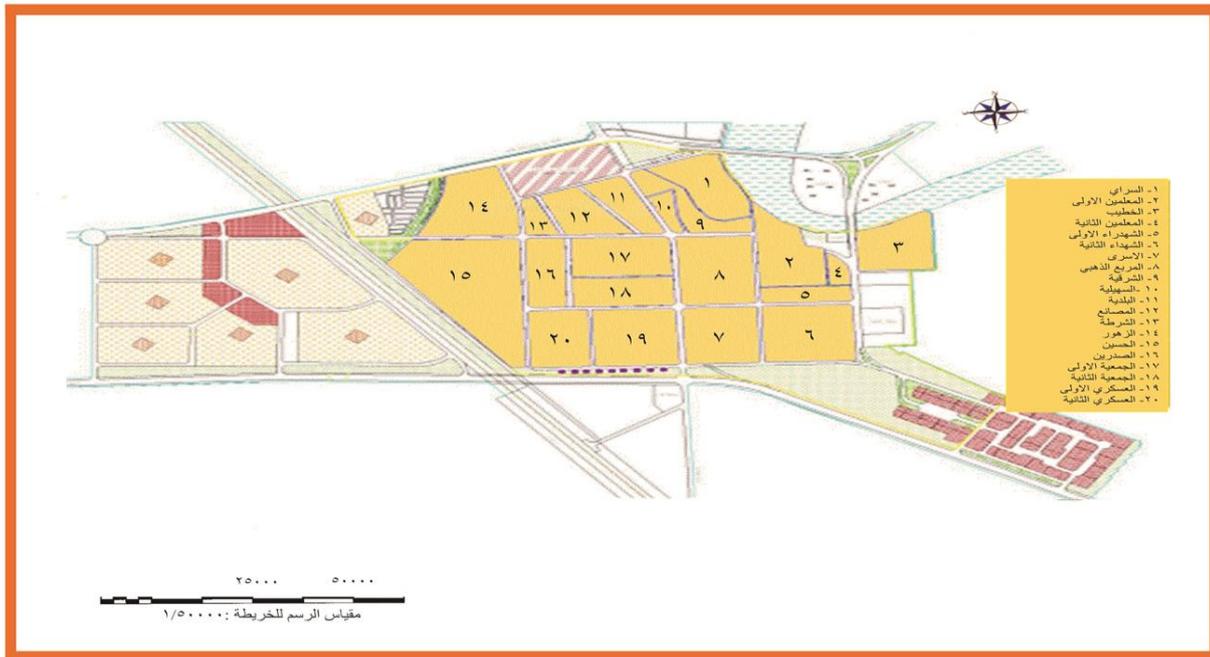
(2) السكن من ضمن الرصيد السكني ويشمل تقسيم الوحدة السكنية وإعادة الإفرز وإضافة وحدة سكنية كطابق ثاني، ولابد من احتسابها لمعرفة مدى أثرها في تلبية الحاجة السكنية.

### الفصل الثاني : العرض السكني عبر البناء الجديد بطريقتي الإملاء والتوسع في مدينة النعمانية

أن أهم مصادر العرض السكني في المدن هي أولاً: البناء الجديد بطريقتي (الإملاء والتوسع) والثاني : هو السكن من ضمن الرصيد وسيتم احصاء انواع العرض السكني من المصدر الاول في هذا الفصل, احصاء السكن من ضمن الرصيد في الفصل الثالث, ومعرفة مدى مساهمة كل مصدر بتغطية الحاجة السكنية.

### التقسيمات الحضرية لمدينة النعمانية:

تتكون مدينة النعمانية من (20) حي سكني, خريطة (1-1)



### خريطة (2-3) الأحياء السكنية في مدينة النعمانية

المصدر / مديرية التخطيط العمراني في واسط

ويمثل حي الحسين من أكبر هذه الأحياء إذ بلغت مساحته (75) هكتار ، في حين أن حي المعلمين الثانية هو أصغر الأحياء وبلغت مساحته (4) هكتار, الجدول (1-1).



ت	اسم الحي السكني القديم	اسم الحي السكني الجديد	عدد الوحدات السكنية	عدد السكان لكل حي لسنة ٢٠١٣	المساحة بالهكتار
١	حي السراي	حي السراي	١٢٠٦	٦٩٩٥ نسمة	٢٣,٤
٢	حي المعلمين الاولى	حي المعلمين الاولى	٣٠٢	١٧٥٢ نسمة	٢٨
٣	قرية الجسر	حي الخطيب	٤٥٩	٢٦٦٢ نسمة	٢٧,٢
٤	حي المعلمين الثانية	حي المعلمين الثانية	٢٨٥	١٦٥٣ نسمة	٤
٥	حي الشهداء الاولى	حي الشهداء الاولى	٢٠٣	١١٧٧ نسمة	٩,٤
٦	حي الشهداء الثانية	حي الشهداء الثانية	٣٥٥	٥٠٥٩ نسمة	٣٦,٥
٧	حي الاسرى	حي الاسرى	٤٠٣	٢٣٣٧ نسمة	٢٨,٧
٨	حي خلف الحوزة	حي المربع الذهبي	٢٥٢	٤٦٢٢ نسمة	٣٦,٥
٩	حي الشرقية	حي الشرقية	٨٠٧	٤٦٨١ نسمة	١٥,٣
١٠	حي السهلية	حي السهلية	٣٠٤	١٧٦٣ نسمة	٦,٥
١١	حي البلدية	حي البلدية	٢١١	١٢٢٤ نسمة	١٤,٢٤
١٢	حي المصانع	حي المصانع	٣٤٧	٢٠١٣ نسمة	١٧,٨
١٣	حي الشرطة	حي الشرطة	١٧٨	١٠٣٢ نسمة	٦,٧
١٤	حي المتجاوزين	حي الزهور	٣١٤	١٨٢١ نسمة	٣٧,٥
١٥	حي الالبان	حي الحسين	٧٠٨	٤١٠٦ نسمة	٧٥
١٦	حي الصدرين	حي الصدرين	٤١١	٣٣٨٤ نسمة	١٩,٣
١٧	حي الجمعية الاولى	حي الجمعية الاولى	٢١٢	١٢٣٠ نسمة	٤٩
١٨	حي الجمعية الثانية	حي الجمعية الثانية	٣٨٣	٢٢٢١ نسمة	٢١,٨
١٩	حي العسكري الاولى	حي العسكري الاولى	٣٨٥	٢٢٣٣ نسمة	٣٣,٨
٢٠	حي العسكري الثانية	حي العسكري الثانية	٢٥٧	١٤٩١ نسمة	٢٤,٢
	المجموع		٧٩٨٢	٥٠٥٩١ نسمة	٥١٥,٣٩

المصدر / مديرية بلدية النعمانية / قسم المساحة

ومن الجدول (1-1) يلاحظ أن تسمية الأحياء على التقسيمات الحضرية في النعمانية لا تتطابق مع مفهوم الحي تخطيطيا , فهي ليست أحياءً ولأنَّ المحلة قد يصل سكانها الى 5000 نسمة فهي في واقع الحال تعد محلات سكنية .

#### حساب العجز السكني اعتمادا على معدلات الاشغال

عند دراسة اعداد استراتيجية المخطط الأساس لمدينة النعمانية والذي شمل (780) اسرة متوزعة على (458) مسكن اظهر ان هناك (48%) من الوحدات السكنية تشغلها اكثر من اسرة وكما يظهر من الجدول (1-2)

#### جدول (1-2) يوضح نسبة عدد الاسر في المسكن الواحد في النعمانية

عدد الاسر في المسكن الواحد ونسبتها				
العدد	1	2	3	4
النسبة	51.64%	30.19%	14.00%	4.157%

المصدر : استراتيجية تطوير مدينة النعمانية وتحديث المخطط الاساس لها , المرحلة الثانية , ص31

ان هناك 52% من المساكن تقطنها اسرة واحدة و30% تسكنها اسرتين , كما ان 14% من المساكن تشغلها ثلاث اسر و4% من المساكن تشغلها اربع اسر وعليه فان هناك 48% من المساكن في النعمانية تسكنها اكثر من اسرة واحدة.

حساب حاجة الاسر المتعددة داخل المسكن الواحد في النعمانية (حسب معدلات الاشغال ) نتبع الخطوات الاتية :-

نقوم بحساب عدد الوحدات السكنية المطلوبة بضرب النسب في عدد الوحدات السكنية التي تمثل الرصيد السكني  
 $30\% * 7982 = 2394$  وحدة سكنية مطلوبة لتخفيف اشغال اسرتين.

$14\% * 7982 = 1117 * 2 = 2234$  وحدة سكنية مطلوبة لتخفيف اشغال ثلاث اسر .



$957 = 3 * 319$  وحدة سكنية مطلوبة لتخفيف اشغال اربع اسر .  
اذن مقدار الوحدات السكنية المطلوبة لتخفيف معدلات اشغال الاسر في الوحدة السكنية =  
 $5585 = 957 + 2234 + 2394$  وحدة سكنية.  
اذن عدد الاسر المندمجة مع اسر اخرى =  $957 + 2234 + 2394 = 5585$  اسرة.  
ولاحتساب عدد الاسر الحقيقي بضمنها الاسر المندمجة يصبح مجموع الاسر =  
 $13567 = 5585 + 7982$  اسرة .  
اي ان معدل عدد الاسرة حسب الاعداد السكانية = حجم السكان / عدد الاسر  
 $3.72 = 13567 / 50591$  = معدل الاسر في النعمانية حاليا .  
ولحساب مقدار العجز السكني نتبع المعادلة الآتية :  
عدد الوحدات السكنية المطلوبة لتخفيف معدلات اشغال الاسر + العشوائيات + التجاوز على جنس استعمال  
الأرض + 2% الاندثار + 5% الدور الشاغرة  
 $7097 = 399 + 158 + 165 + 790 + 5585$  وحدة سكنية مقدار العجز السكني.  
ويلاحظ ان نسبة الاسر المتعدد في وحدة سكنية واحدة نسبة عالية مما يعني :-  
أ. ارتفاع كلفة شراء او بناء الوحدة السكنية.  
ب. عدم قدرة الاسر الجديدة على تحمل نفقات بيت مستقل او أن الوالدين يعجزان عن تحمل نفقات السكن لوحدهما  
ايضا.

### انواع العرض السكني في مدينة النعمانية :-

بما أن مصادر العرض السكني هي :-

- 1) بناء الدور الجديدة ويشمل : الإملاء الحضري والتوسع الحضري
- 2) تقسيم الوحدة السكنية : كما ظهر في مدينة النعمانية ان مصدري العرض السكني يقسمان الى عرض سكني رسمي وعرض سكني غير رسمي .  
وفيما يلي بيانات عن مصادر العرض السكني في مدينة النعمانية وتتمثل ب

### 1) البناء الجديد للوحدات السكنية ويشمل :

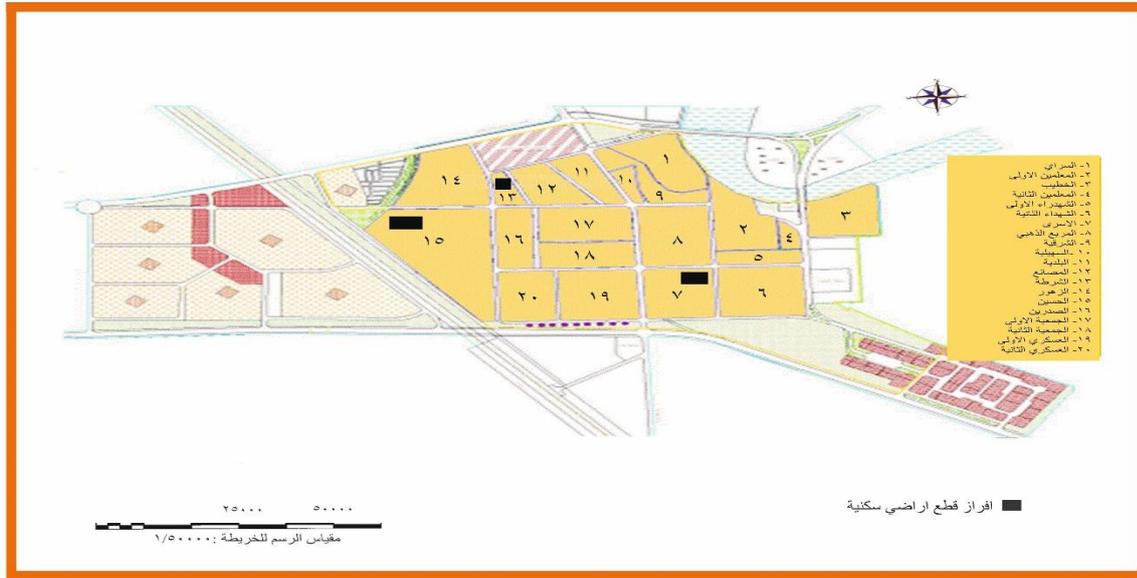
يعد البناء الجديد للدور السكنية احد أهم مصادر العرض السكني حيث يقوم القطاع الحكومي ببناء مجمعات سكنية او يخصص أراضي ليتم عليها بناء وحدات سكنية . والبناء الجديد يكون اما بالإملاء الحضري او بالتوسع الحضري ولا بد من التعرف عليهما :-

### أ) الإملاء الحضري:

وهي عملية بناء وحدات سكنية في مساحات شاغرة من ضمن المخطط الأساس وهو ما يسمى بالإملاء الحضري.

أولاً: الإملاء الحضري الرسمي :

تم توزيع جملة من الأراضي المفزة عام 2008 في حي الاسرى وحي الشرطة لعدد من هاتين الفئتين، بلغت (500) قطعة وهي أراضي مفزة وغير موزعة وتعد من ضمن رصيد البلدية كما تم توزيع عدد من الأراضي في حي الالبان (حي الحسين) على شهداء الارهاب وبعض السجناء السياسيين، وقد بلغ مجموع القطع (100) قطعة لم تكن مفزة الا ان البلدية قامت بإفرازها و تم توزيعها على المواطنين (مديرية بلدية النعمانية، قسم المساحة) وتم بنائها، خريطة (2-1).



**الخريطة (2\_1) توضح اماكن إفراز قطع أراضي سكنية في مدينة النعمانية**

ثانياً: الإملاء الحضري غير الرسمي :

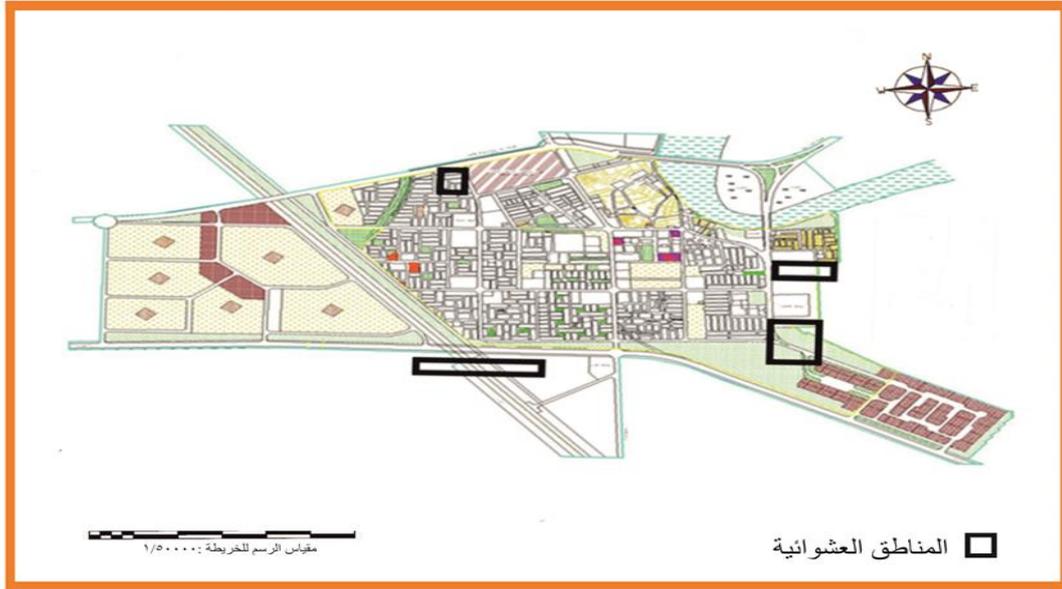
الإملاء الحضري غير الرسمي تمثل بظهور مناطق عشوائية داخل التصميم الأساس لمدينة، وكلها بنيت على أراضي عائدة الى بلدية النعمانية. والجدول (3-1) يظهر عدد الوحدات السكنية في المناطق العشوائية في النعمانية .

**جدول(3-1) عدد الوحدات السكنية في المناطق العشوائية في مدينة النعمانية**

ت	المنطقة العشوائية	عدد الوحدات السكنية
1	في حي الخطيب	143
2	في حي الزهور	212
3	في حي المصانع	241
4	في المنطقة الزراعية جنوب المدينة	194
	المجموع	790

المصدر / دائرة بلدية النعمانية / قسم المساحة

بلغ عدد المناطق العشوائية في النعمانية (4) مناطق اشتملت على (790) وحدة سكنية يسكنها (4582) نسمة وقد توزعت كما في الخريطة (1-3) التي توضح مواقع المناطق العشوائية في النعمانية .



### خريطة رقم (1-3) توزيع المناطق العشوائية في مدينة النعمانية

المصدر / بالاعتماد على بلدية النعمانية/ قسم المساحة

#### ب. التوسع الحضري :

وقد يكون بناء الوحدات السكنية الجديدة في مساحات مخصصة لتوسيع المخطط الأساس وتسمى التوسع الحضري وهو كما يأتي :

#### التوسع الحضري غير الرسمي :

التوسع بشكل غير رسمي في مدينة النعمانية تم عبر التجاوز على استعمال الأرض الزراعية وتغيير جنس استعمال الأراضي الزراعية التي تقع على حدود المخطط الأساس والتي تشكل جزءا من الاقليم الظهير للمدينة اذ ظهرت منطقة سكنية تتكون من (165) وحدة سكنية تم بنائها على أراضي زراعية وهي المنطقة المعروفة باراض (بيت شكوري الحمود ) وتقع الى شمال النعمانية على حدود المخطط الأساس (خارج المخطط الأساس ) عند بداية طريق النعمانية - الزبيدية بعد التقاطع بمسافة 500 م وتمتد على جانبي الطريق المؤدي الى الزبيدية لمسافة (1) كم تقريبا وكما موضحة في الخريطة (1-4):-



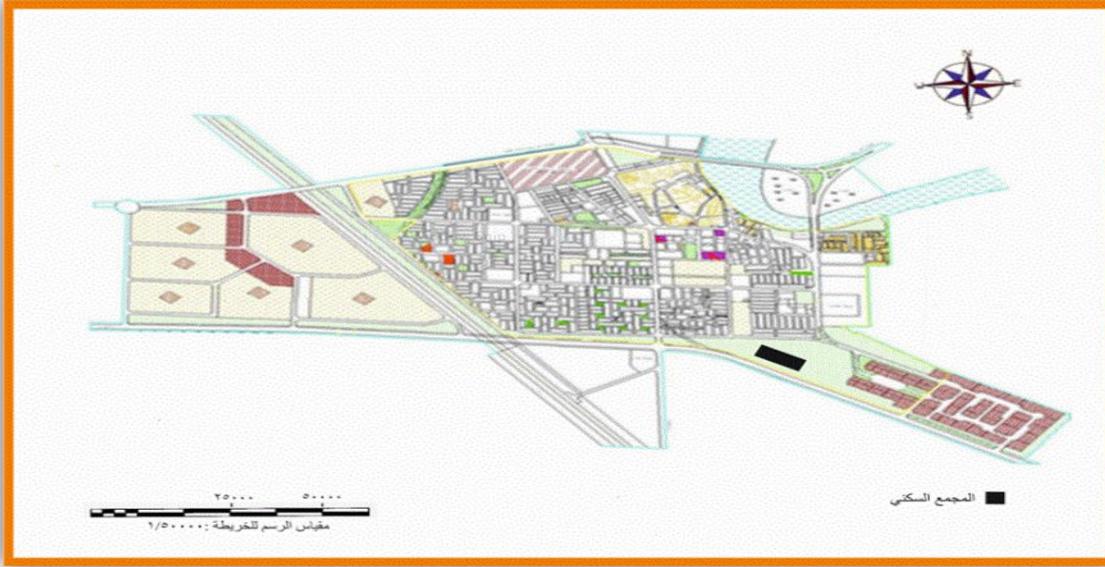
خريطة (1- 4) توضح مناطق التجاوز على الاستعمال الزراعي في مدينة النعمانية  
المصدر / مديرية بلدية النعمانية / قسم المساحة

### الأراضي المهينة للسكن في مدينة النعمانية

هناك مساحات من الأراضي في مدينة النعمانية خصصت لبناء الوحدات السكنية بعضها بطريقة الإملاء الحضري مثل المجمعات السكنية وبعضها توسع حضري مثل مناطق التوسع في المخطط الأساس وهي كالاتي

#### 1. المجمعات السكنية الحكومية :-

هناك مشروع لبناء مجمع سكني عمودي قرب الحي الصناعي كان من المفترض ان يتكون من 500 وحدة سكنية ولكن بالاتفاق بين مجلس محافظة واسط والمستثمر تقرر تحويله الى مجمع ارضي, بوصفه اكثر ملاءمة للبيئة الاجتماعية في النعمانية وقد باشر المستثمر ببناء أساس المشروع ثم توقف العمل به لاسباب مجهولة . موقع المجمع يظهر في الخريطة رقم (1-5)

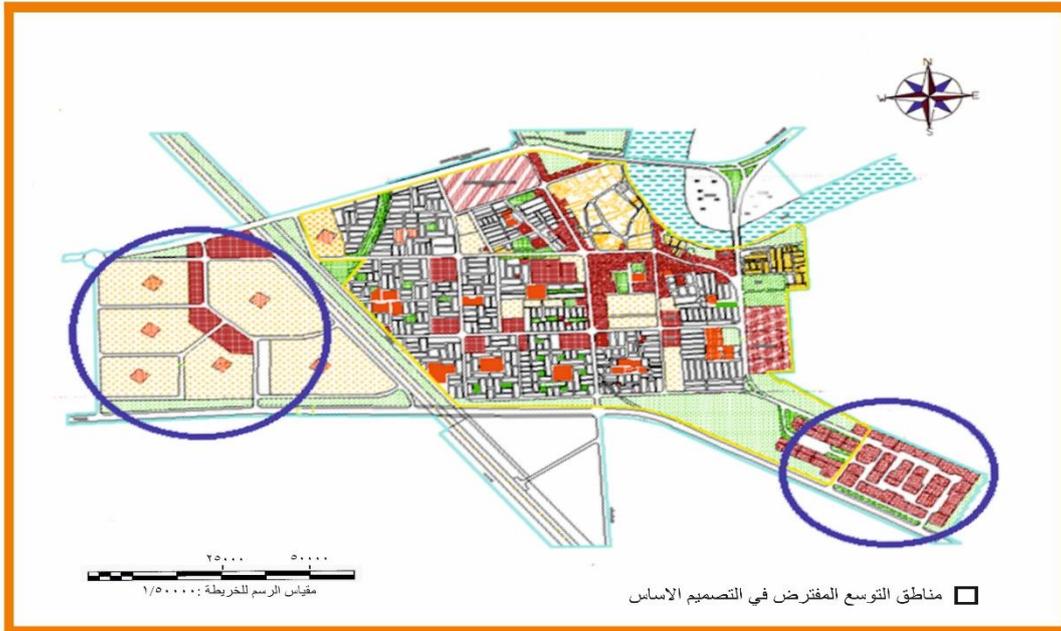


خريطة (5-1) المجمع السكني في النعمانية

المصدر : بلدية النعمانية

2. مناطق التوسع الحضري في المخطط الأساس الحديث :

قد خصصت مساحات معينة من الأرض في المخطط الأساس الحديث لمدينة النعمانية لغرض استيعاب الحاجة السكنية، ومن المفترض أن يغطي الحاجة السكنية المستقبلية فضلا عن توفير بيئة سكنية ملائمة في مناطق التوسع المفترضة من خدمات اجتماعية وبنية تحتية ، والخريطة (6-1) توضح المناطق التي خصصت للتوسع المستقبلي.



خريطة (6-1) مناطق التوسع المستقبلي في التصميم الأساس لمدينة النعمانية

المصدر :بالاعتماد على استراتيجية تطوير مدينة النعمانية وتحديث المخطط الأساس لها

### الفصل الثالث: العرض السكني من ضمن الرصيد

#### 1-3 التمهيدي :-

تبين أن مصادر العرض السكني تنقسم إلى نوعين الأول: البناء الجديد بطريقتي (الاملاء والتوسع) والثاني (السكن من ضمن الرصيد)، وقد تم في الفصل الثاني استعراض الانواع المختلفة من العرض السكني على طريقة (الاملاء او التوسع) وفي هذا الفصل سيتم التعرف على العرض السكني من ضمن الرصيد ولعدم توفر بيانات عن هذا النوع من العرض فقد تم القيام بمسح ميداني للتعرف على الوحدات السكنية المضافة ونسب الزيادة الحاصلة فيها.

#### اختيار العينة وحجمها

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي عبر جمع المعلومات ومحاولة تفسيرها لخدمة اهداف البحث، وهناك

(3) أنواع من الوحدات السكنية في مدينة النعمانية وبحسب مساحة قطعة الارض وكالاتي :-

(1) RC وهي الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها بين (2م401\_ 2م600)

(2) RB وهي الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها بين (2م201\_ 2م400)

(3) RA وهي الوحدات السكنية التي تكون مساحتها 2م200 فأقل

يوجد في مدينة النعمانية 20 محلة سكنية الخريطة (1-1) .

وان الوحدات السكنية ذات القطع من النوع الاول (RC) تقع في محلة واحدة فقط هي (حي المعلمين الاولى ) ،وان الوحدات السكنية من النوع الثالث (RA) تقع في اربع محلات هي (السهيلية / والسراي / والشرقية / وحي الشرطة ) وان الوحدات السكنية من النوع الثاني (RB) تقع في 15 محلة هي المحلات المتبقية في مدينة النعمانية، الجدول (4-1) يظهر اصناف القطع السكنية واعدادها

#### جدول (4-1) اصناف القطع السكنية في مدينة النعمانية وعدد الوحدات الكلي في كل صنف

صنف القطعة السكنية	المساحة	العدد الكلي
RA	2م200 فأقل	2495 وحدة سكنية
RB	2م201-2م400	5185 وحدة سكنية
RC	2م401-2م600	302 وحدة سكنية
المجموع		7982 وحدة سكنية

المصدر: الباحث اعتمادا على جدول (1-1)

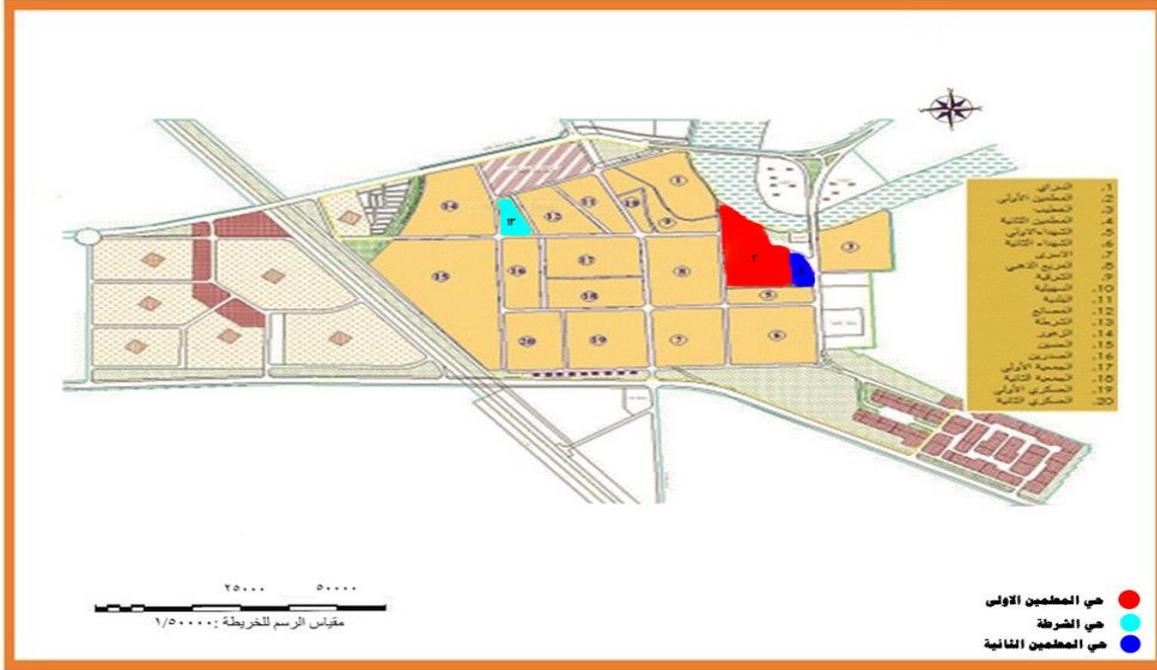
تم اختيار (3) محلات لتكون منطقة الدراسة وتم اختيار محلة واحدة من كل صنف من اصناف

الوحدات السكنية الثلاث (RC,RB,RA) وهي كالاتي :-

(1) حي الشرطة (RA) المساحة 2م200 فأقل للوحدة السكنية

(2) حي المعلمين الثانية ( RB ) مساحة بين 2م201 - 2م400 للوحدة السكنية

(3) حي المعلمين الاولى (RC) المساحة بين 2م401- 2م600 للوحدة السكنية كما  
في الخارطة (7-1)



### خريطة (7-1) الاحياء السكنية في مدينة النعمانية

المصدر / مديرية التخطيط العمراني

وتبين ان عدد الوحدات في المحلات الثلاث وفق التصميم هو كما في الجدول (5-1)

جدول (5-1) الوحدات السكنية عند التصميم في المحلات المختارة في مدينة النعمانية

اسم المحلة	عدد الوحدات السكنية	حجم العينة 10%
حي الشرطة	178	18
حي المعلمين الثانية	285	29
حي المعلمين الاولى	302	31
المجموع	765	78

المصدر / الباحث بالاعتماد على جدول (1-1)

قد تم استخدام اسلوب العينة العشوائية المنتظمة وتحديد حجم عينة بمقدار 10 % من عدد الوحدات السكنية لكل محلة فأن حجم العينة في المحلات كما مذكورة في الجدول (5-1) .  
و تم توزيع استمارة الاستبانة التي تتضمن معلومات عن الوحدة السكنية ونسبة ونوع التحويل المنتج لوحدة سكنية جديدة.

### نتائج الاستبيان

وفر الاستبيان الذي يهدف الى الحصول على معلومات عن السكن من ضمن الرصيد النتائج الآتية:-

#### (1) نسبة التحويل على الوحدات السكنية

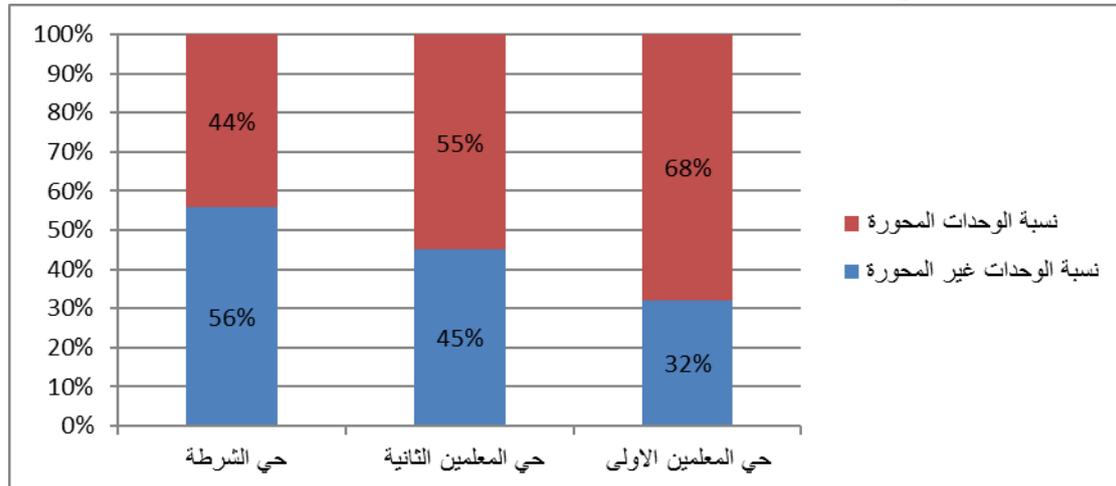
اظهرت نتائج المسح الميداني تحويلات عدة جرت على الوحدات السكنية بغرض توليد وحدة سكنية جديدة و بنسب متفاوتة في محلات الدراسة الثلاث وكما يظهر في الجدول (6-1)

جدول (6-1) عدد الوحدات السكنية المحورة في المحلات الثلاث

المحلات التحويلات	حي الشرطة		حي المعلمين الثانية		حي المعلمين الاولى	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
محور	8	%44	16	%55	21	%68
غير محور	10	%56	13	%45	10	%32
المجموع	18	%100	29	%100	31	%100

المصدر / نتائج المسح الميداني

من ملاحظة الجدول (6-1) يظهر نسب التحويلات على الوحدات السكنية في المحلات الثلاث لانتاج وحدة سكنية جديدة , وكما يظهر في الشكل (1-1)



شكل 1-1 نسبة الوحدات السكنية المحورة في المحلات الثلاث

المصدر / نتائج المسح الميداني

يتضح من الشكل (1-1) زيادة نسبة التحويل مع زيادة مساحة القطعة السكنية, في المحلات الثلاث, وما يعني ان : (عامل مساحة الارض احد العوامل المؤثرة في العرض السكني ضمن الرصيد او سوق التقسيم).

#### (2) نوع التحويل في الوحدات السكنية



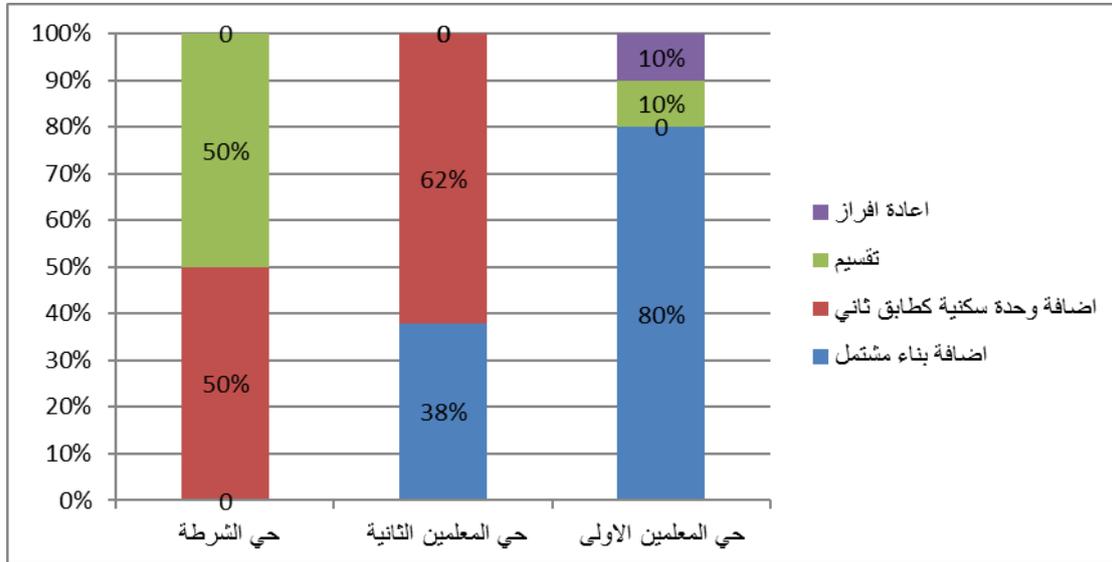
تفاوتت التحويلات في الوحدات السكنية بين المحلات الثلاث بين اضافة بناء ، او بناء وحدة سكنية كطابق ثاني ، او تقسيم وحدة سكنية ، وكما يتضح بالجدول (7-1) .

جدول (7-1) نوع التحويل على الوحدة السكنية

المحلة	اضافة بناء مشتمل	اضافة بناء وحدة سكنية كطابق ثاني	تقسيم	اعادة افراز	المجموع
حي الشرطة	-	4	4	-	8
حي المعلمين الثاني	10	6	-	-	16
حي المعلمين الاول	17	-	2	2	21
المجموع	27	10	6	2	45
النسبة الكلية	%60	%21	%14	%5	%100

المصدر / نتائج المسح الميداني

والشكل (2-1) يظهر اصناف التحويلات التي اجريت على الوحدات السكنية في حي الشرطة .



شكل (2-1) نوع الوحدة السكنية المضافة في كل محلة



وهذا يظهر ( ان مساحة الارض لها تأثير على نوع التحويل في الوحدة السكنية فكلما كبرت مساحة الارض كانت هناك مرونة بنوع التحويل من اضافة بناء او تقسيم بينما صغر مساحة الارض قد يدفع الى بناء طابق ثاني للاقتصاد بمساحة الارض)

#### تقدير عدد الوحدات السكنية من ضمن الرصيد واثرها في سد العجز السكني

مجمل الوحدات السكنية التي يوفرها العرض من ضمن الرصيد السكني في مدينة النعمانية كالاتي :  
نسبة الوحدات السكنية من ضمن الرصيد \* عدد الوحدات السكنية في كل صنف من اصناف القطع السكنية  
ولمعرفة عدد الوحدات السكنية في كل صنف من اصناف القطع السكنية في مدينة النعمانية يلاحظ الجدول (8-1)

جدول (8-1) يبين اصناف المحلات في مدينة النعمانية وعدد الوحدات السكنية فيها

اصناف المحلات	عدد الوحدات السكنية في كل صنف	نسبة الوحدات السكنية من ضمن الرصيد	عدد الوحدات السكنية الكلية من ضمن الرصيد	المجموع
RA	2495	%44	1098	3593
RB	5185	%55	2852	8037
RC	302	%68	205	507
مجموع	7982	-	4155	12137

المصدر / عمل الباحث اعتمادا على جدول (1-1) وجدول (4-1)

وبالرجوع للجدول (7-1) وجدول (8-1) فان نسبة الوحدات السكنية في كل نوع من الرصيد تظهر من الجدول (9-1) الذي يظهر انواع السكن من ضمن الرصيد في مدينة النعمانية :

جدول (9-1) يظهر انواع السكن من ضمن الرصيد في مدينة النعمانية

نوع السكن من ضمن الرصيد	النسبة	عدد الوحدات السكنية
اضافة بناء مشتمل	%60	2493
اضافة وحدة سكنية كطابق ثاني	%21	872
تقسيم الوحدة السكنية	%14	582
اعادة افراز	%5	208
المجموع السكن من ضمن الرصيد	%100	4155

المصدر / جدول (4-3) وجدول (8-1)



والجدول (10-1) يظهر عدد الوحدات السكنية المضافة للرصيد ضمن مدة الدراسة , من كل نوع من مصادر العرض السكني سواء كان بناء جديد للوحدات السكنية أم سكن من ضمن الرصيد .

#### جدول (10-1) عدد الوحدات السكنية المضافة الى الرصيد للمدة 2003-2014

ت	نوع المساكن	العدد
-1	اجمالي بناء السكن جديد	-
-	املاء حضري رسمي	600 وحدة سكنية
-	املاء حضري غير رسمي	790 وحدة سكنية
-	توسع حضري رسمي	-
-	توسع حضري غير رسمي	165 وحدة سكنية
-2	اجمالي السكن من ضمن الرصيد ويشمل	4155 وحدة سكنية
-	اضافة مشتمل	2493 وحدة سكنية
-	اضافة وحدة سكنية كطابق ثاني	872 وحدة سكنية
-	تقسيم الوحدة السكنية	582 وحدة سكنية
-	اعادة افراز	208 وحدة سكنية

المصدر / الجدول من عمل الباحث اعتمادا على نتائج المسح الميداني

اما الاراضي المعدة للسكن في مدينة النعمانية فتظهر من خلال الجدول (11-1)

#### جدول (11-1) العرض من الاراضي المعدة للسكن في مدينة النعمانية

ت	الارض المعدة للسكن	نوعها	عدد الوحدات السكنية المفترضة
1	مناطق التوسع في المخطط الاساس الجديد لمدينة النعمانية	توسع حضري رسمي	11006
2	المجمع السكني الحكومي	املاء حضري رسمي	500
3	المجموع		11506

1

لمصدر: الباحث اعتمادا على نتائج المسح الميداني

يلاحظ ان مجموع السكن من ضمن الرصيد (4155) وحدة سكنية وهي تسد جزءا مهما من الحاجة السكنية .



### الاستنتاجات :

- 1) لم يكن لقطاع الاستثمار دور في العرض السكني في المدينة , وان المجمع الوحيد المقرر من هيئة الاستثمار في المحافظة لم ينجز وهو متوقف عن العمل .
- 2) بسبب الحاجة السكنية ولعدم توفير الاراضي لاغراض البناء الجديد , وبسبب ضعف الرقابة ,ظهر الاملاء بشكل مناطق عشوائية, والتوسع بشكل تجاوز على استعمال جنس الارض الزراعي, فضلا عن بناء مساكن بعد ان عمد اصحاب هذه الاراضي الى تقطيعها الى قطع سكنية صغيرة .
- 3) بسبب اخفاق سوق السكن للدور الجديدة , نشأ سوق التقسيم الوحدات السكنية ضمن الرصيد سواء ببناء مشتمل أم باضافة طابق .
- 4) ان اهم اسباب نشاط سوق السكن من ضمن الرصيد هو لغرض تلبية زيادة عدد الاسر او الانتشار العائلي ثم يأتي الدافع الاستثماري بالمرتبة الثانية .

### والتوصيات

- 4) تفعيل مشروع بناء المجمع السكني المملوك ودعم قطاع الاستثمار في سوق السكن في المدينة .
- 5) توفير الاراضي المخدومة بالمرافق الضرورية التعليمية والصحية وخدمات البنى التحتية, ليسهل على المواطنين الانتقال الى المناطق الجديدة وتمكينهم من بناء مساكنهم .
- 6) دراسة قدرة المحلات على زيادة العرض السكني من ضمن الرصيد وامكانية توفير الخدمات اللازمة للسكان, وضرورة تفعيل الدور الرقابي البلدي للحد من التجاوزات على الضوابط التخطيطية .



**المصادر:**

- (1) الجهاز المركزي للإحصاء، 2011. التعداد العام للمباني والمنشآت وحصر المساكن والاسر 2010. سلسلة تقارير نتائج الترقيم والحصر تقرير رقم (1). تقرير المباني والمساكن والاسر - المستوى الوطني.
- (2) الملا حويش لؤي طه والسلطاني امال منصور حسن، سياسات تمويل الاسكان الحضري ، دار الدكتور للعلوم الادارية والاقتصادية والعلوم الاخرى ، بغداد 2013 .
- (3) وزارة التخطيط والتعاون التنموي ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، المجموعة الاستشارية للتنمية والاعمار بالتعاون مع بادكو ، دراسة سوق السكن في العراق ، التقرير الرئيسي مقدم الى برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat) 2006 .
- (4) وزارة التخطيط ، هيئة التخطيط الاقليمي ، قسم الاسكان والمستوطنات البشرية ، اسس ومعايير الاسكان الحضري حزيران سنة 1977 .
- (5) الهاشمي عماد اكرم وعادل عبد الغني محبوب، نموذج تخطيطي تطبيقي لقطاع السكن في العراق، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا ، مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، 1989م

**المصادر الانكليزية :**

- 1) Edward L. Glaeser and other, Urban Growth and Housing Supply, U.S, Harvard University, 2005
- 2). Housing Element-2000- 71-8-p3-for word Dalls  
Peter Somerville with Nigel Springs, Housing and Social policy, 2005
- 3) R.Krapfenbauer ,O. Ural ; Housing the Impact of Economy and Technology,  
proceedings of the International congress, NewYork , 1981.
- 4)Thomas Conefrey and Karl Whelan, Supply, Demand and Prices in the US Housing Market, U.S, Central Bank of Ireland 2008.
- 5) Wendy Wilson, 2014, Stimulating housing supply Government initiatives, England-  
United Nation Environment Programme
- 6) www.oregon Laws org.Glossary,D