



تحليل الواقع السكني في الوحدات الادارية لمحافظة

المثنى وسبل تنميته

يحيى عبد الحسن فليح الجياشي*

جامعة المثنى / كلية التربية للعلوم الانسانية

المعلومات المقالة	المخلص
تاريخ المقالة :	تنطلق أهمية الدراسة من أهمية قطاع السكن ، إذ أن السكن أحد أولويات حياة الإنسان وأساسياته بعد الغذاء والملبس . كما أن محافظة المثنى تمثل المحافظة الأكثر فقراً في العراق وهذا ما انعكس على قطاع السكن فتراجعت معدلات نموه مقارنة بمعدلات نمو السكان مما وسع من الفجوة السكنية.
تاريخ الاستلام: 2022/6/26	تهدف الدراسة إلى تحديد العجز السكني وتحليله مكانياً بحسب الوحدات الادارية في محافظة المثنى ، بغية الوصول إلى رؤية شاملة لمناطق العجز السكني ، ووضع الخطط والاستراتيجيات المناسبة لتعزيز الوحدات السكنية وصولاً لتحقيق كفاءة كمية ونوعية في قطاع السكن.
تاريخ التعديل : -----	توصلت الدراسة الى أن هناك فجوة في قطاع السكن بلغت (34731 وحدة سكنية) تشكل نسبة (26.3%) من مجموع الوحدات السكنية في محافظة المثنى ، وهذا ناتج عن تدني المستوى الاقتصادي وارتفاع معدلات البطالة ، و ضعف آليات توزيع قطع الأراضي على المواطنين ، فضلاً عن تلك المؤسسات الاسكانية سواء في القطاع العام أو الخاص في أداء مهمتها في توفير الوحدات السكنية.
قبول النشر: 2022/8/2	
متوفر على النت: 2022/11/15	
الكلمات المفتاحية :	
الواقع السكني ، الوحدات الادارية، مدينة ، محافظة المثنى	

©جميع الحقوق محفوظة لدى جامعة المثنى 2022

المقدمة:

نحو 2,9 %، وهو الأعلى بين معدلات النمو في العالم، مشيراً إلى أن "تعداد سكان العراق وصل إلى نحو 39.5 مليون نسمة". مشكلات وفرضيات الدراسة
عندما تتبلور مشكلة ما أمام المجتمع وإذ تكون معالجتها تضامنية تقع مسؤوليتها على الدولة بالدرجة الأولى والمجتمع ثانياً ، ولا يمكن معالجة المشكلة السكنية ما لم يتم تحديد مسبباتها والعوامل التي أدت اليها والمعوقات التي تقف حائلاً دون تحقيق كفاءتها . من هنا ننطلق لوضع التساؤلات التالية :

1- هل أن معدل نمو القطاع السكني والاسكاني يسير بوتيرة متوازنة مع معدلات نمو السكان والأسر في محافظة المثنى؟

يمثل قطاع السكن والإسكان عملية مستمرة تعتمد على عدد كبير من المتغيرات أهمها الزيادة المضطردة في عدد السكان وما يتبعها من إجراءات توفير الأراضي للتشييد وتهيئة مواد البناء وتوفير خدمات البنى التحتية ... ويسجل العراق نمواً سكانياً مضطرباً، بلغ أقصاه في العام 2012، بنسبة 2,9 %، وهو من ضمن المعدلات الأعلى في العالم خلال العام المذكور ، ويأتي هذا النمو، في وقت تواجه البلاد أزمة سكن خانقة، ضاعفت أسعار بدلات استئجار الوحدات السكنية ورفعت أسعار العقارات بشكل كبير حسبما كشفته وزارة التخطيط . وبين الجهاز المركزي للإحصاء، التابع للوزارة إن معدل النمو السكاني في العراق بلغ

حدود منطقة الدراسة

تقع محافظة المثنى في الجزء الجنوبي والجنوبي الغربي من العراق ، تحدها من الشرق محافظتي ذي قار والبصرة ، ومن الشمال محافظة القادسية ، ومن الغرب والشمال الغربي تحدها محافظة النجف ، وتمثل حدودها الجنوبية والجنوبية الغربية الحدود الدولية بين العراق والمملكة العربية السعودية. تقع بين دائرتي عرض (29.05° - 31.42° شمالاً) وبين قوسي طول (43.50° - 46.32° شرقاً) ، خريطة (1) .

تبلغ مساحة محافظة المثنى (51740 كم²) أي ما نسبته (11.9%) من مساحة جمهورية العراق البالغة (434128 كم²) وتضم خمسة أفضية هي أفضية (السماوة ، الرميثة ، الخضر ، السلطان ، الوركاء) وسبعة نواحي ادارية هي (المجد ، الهلال ، السوير ، النجفي، بصية ، الدراجي ، الكرامة) ، تتباين مساحة تلك الافضية والنواحي فيما بينها. خريطة (2).

خريطة (1) موقع محافظة المثنى من العراق



المصدر: جمهورية العراق ، المنشأة العامة للمساحة ، بغداد ، خريطة العراق الادارية ، 2019.

2- هل تأخذ الدولة بمؤسساتها على عاتقها توفير السكن الملائم لأفرادها من مبدأ الحق الذي كفله الدستور العراقي الذي فرض ضرورة توفير وحدة سكنية ملائمة لكل أسرة عراقية؟

3- ما المعوقات التي تقف دون تحقيق الكفاية والكفاءة في القطاع السكاني؟

4- ما الاستراتيجيات التي من الممكن أن تنهض بالواقع السكاني وتحقق كفايته وكفاءته في المستقبل المنظور؟

تفترض الدراسة أن مشكلة السكن مشكلة مزمنة تاريخياً ، جاءت نتيجة لضعف الاستراتيجيات الداعية لتوفير السكن ، وعدم تناسب معدلات نموه مع معدلات نمو السكان ، وتلك دور المؤسسات في القطاعين العام والخاص من توفير السكن الملائم . ولا يمكن معالجة مشكلة السكن من خلال وضع خطة تنتهي بسنة واحدة أو سنتين بل ينبغي وضع استراتيجية خمسية على أقل تقدير ، تتضافر فيها كل الجهود من قبل المؤسسات الحكومية المعنية والقطاع الخاص ممثلاً بقطاعات العقار والبناء والتشييد ، ناهيك عن دور الأفراد في المساهمة لمعالجة المشكلة.

هدف الدراسة أهميتها

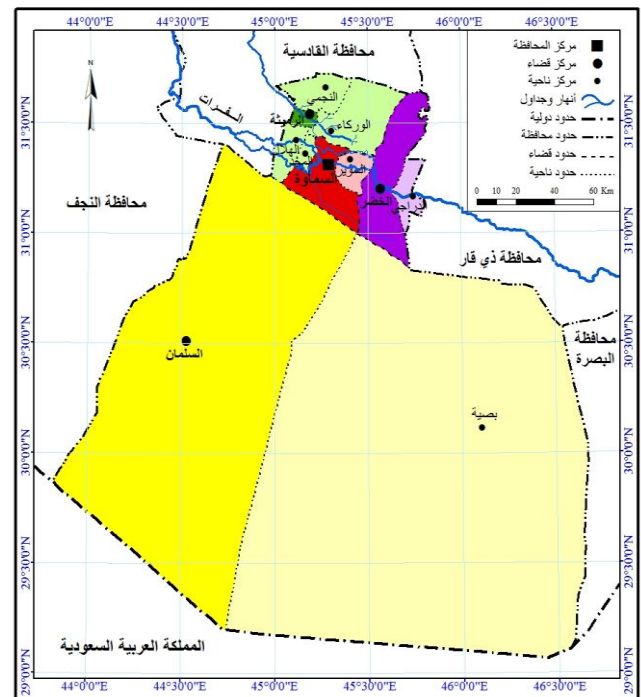
تهدف الدراسة إلى تحديد العجز السكاني وتحليله مكانياً بحسب الوحدات الادارية في محافظة المثنى ، بغية الوصول إلى رؤية شاملة لمناطق النقص في أعداد الوحدات السكنية ، ووضع الخطط والاستراتيجيات المناسبة لتعزيز الوحدات السكنية وصولاً لتحقيق كفاءة كمية ونوعية في قطاع السكن.

تنطلق أهمية الدراسة من أهمية قطاع السكن ، إذ أن السكن أحد أولويات حياة الإنسان وأساسياته بعد الغذاء والملبس . كما أن محافظة المثنى تمثل المحافظة الأكثر فقراً في العراق وهذا ما انعكس على جميع القطاعات التي يحتاجها الانسان ومنها السكن فتراجعت معدلات نموه مقارنة بمعدلات نمو السكان مما وسع من الفجوة السكنية في المحافظة.

منهج الدراسة ومنهجيتها

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي في معرفة الواقع السكاني بحسب الوحدات الادارية في محافظة المثنى ، كما استخدمت الاسلوب الكمي في تحديد مقدار العجز السكاني والفجوة السكانية ، وتحديد التوقعات المستقبلية منها ، واستخدمت الاسلوب ذاته في وضع استراتيجيات كمية تطبق على السنوات المقترحة وصولاً لتحقيق الهدف وردم الفجوة السكانية. تناولت الدراسة ثلاثة محاور اساسية في منهجيتها بهدف الوصول إلى تحديد الهدف منها وهو معالجة العجز السكاني في محافظة المثنى ولكل وحدة من وحداتها الادارية ، تمثلت المحاور الأول بدراسة وتحليل الواقع السكاني والفجوة السكانية لعام 2022 وتوقعاتها لعام 2027. وعمدت الدراسة إلى تفسير المشكلات التي تواجه قطاع السكن في المحور الثاني ، ووفقاً لذلك جاء المحور الثالث لوضع استراتيجيات معالجة مشكلة السكن والفجوة السكانية.

خريطة (2) الوحدات الادارية في محافظة المثنى



المصدر: جمهورية العراق ، الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظة المثنى الإدارية، 2018، مقياس 1:500000.

أولاً: الواقع السكاني والفجوة السكانية في محافظة المثنى لعام

2022 وتوقعاتها لعام 2027

الحاجة السكانية هي المدى الذي يكون فيه الرصيد السكاني عاجزاً عن توفير وحدة سكنية لكل أسرة من الاسر في المجتمع، وهو من المؤشرات الموضوعية الأساسية للتعرف على مستوى الكفاءة الكمية لإسكان المواطنين وتحديد مقدار العجز⁽¹⁾، إذ أن للوحدة السكانية أهمية كبيرة، وقد نصت الفقرة أولاً من معايير النمط الإسكاني في العراق على أن لا يجوز أن تشغل الوحدة السكانية بأكثر من أسرة واحدة⁽²⁾. وفقاً لما تقدم ينبغي تحديد مقدار الحاجة الفعلية الحقيقية من الوحدات السكانية في محافظة المثنى وعلى مستوى الوحدات الادارية فيها من خلال ما يأتي :

1- حجم السكان في محافظة المثنى

بلغ حجم سكان محافظة المثنى لعام 2022 (903636 نسمة) ، جدول (1) ، يتباين توزيعهم بحسب الوحدات الادارية إذ بلغ في قضاء السماوة الذي جاء بالمرتبة الأولى بواقع (333392 نسمة) ليشكل نسبة (36.9%) من مجموع سكان المحافظة على اعتبار أنه القضاء الذي يمثل مركز المحافظة ، وتأتي المراكز الادارية الأخرى تباعاً حتى بلغت ادناها في حجم السكان ناحية بصية بحجم بلغ (1281 نسمة) بنسبة (0.14%) كونها تقع في موقع نائي في عمق صحراء محافظة المثنى .

أما بالنسبة لعدد الأسر في محافظة المثنى فقد تم استخراجها من خلال قسمة عدد السكان/ معدل حجم الأسرة والبالغ (6.2 فرد/ أسرة في الحضر ، 7.5 فرد/أسرة في الريف)⁽³⁾، ليظهر لنا الجدول أدناه (جدول 1) الذي يبين أن مجموع عدد الأسر الكلي في محافظة المثنى قد بلغ لسنة 2022 (132043 أسرة) تتوزع على الوحدات الادارية كما يبينها الجدول.

جدول (1) عدد السكان والأسر في محافظة المثنى لسنة 2022

الوحدة الادارية	عدد السكان			عدد الأسر		
	الحضر	الريف	المجموع	الحضر	الريف	المجموع

(144 وحدة سكنية) لتشكل نسبة (0.12%) من مجموع الوحدات السكنية في محافظة المثنى.

جدول (2) الوحدات السكنية المتوفرة بحسب الوحدات الادارية في محافظة المثنى لسنة 2022

الوحدة الادارية	عدد الوحدات السكنية المتوفرة	%
ق. السماوة	47438	40.86
ن. السوير	5700	4.9
ق. الرميثة	17476	15.1
ن. المجد	5581	4.8
ن. النجفي	4712	4.1
ن. الهلال	4700	4.04
ق. الوركاء	8955	7.71
ن. الكرامة	4484	3.85
ق. الخضر	12933	11.14
ن. الدراجي	2594	2.23
ق. السلطان	1338	1.15
ن. بصية	144	0.12
المجموع	116055	100

المصدر: من عمل الباحث ، بالاعتماد على (جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى ، بيانات غير منشورة لسنة 2022).

3- العجز السكني في محافظة المثنى

يعرف العجز السكني بأنه الفرق بين أعداد الأسر وعدد المساكن مطروحاً منها المساكن المتهترئة مضافاً لها عدد المساكن قيد الإنشاء خلال مدة زمنية معينة⁽⁵⁾ ، ويمكن استخراجها من خلال استخراج عدد الوحدات السكنية المطلوبة الكلية وهي مساوية تماماً لعدد الأسر في المحافظة والتي بلغت (132043 وحدة سكنية) ، جدول (3) ، وعلى مستوى الوحدات الادارية فيها ، ومن ثم نطرح منها عدد الوحدات السكنية المتوفرة البالغة (116055) .

ق. السماوة	246049	87343	333392	39685	11646	51331
ن. السوير	1677	51709	53386	270	6895	7165
ق. الرميثة	95497	40685	136182	15403	5425	20828
ن. المجد	3651	45296	48947	589	6039	6628
ن. النجفي	1014	38688	39702	163	5158	5321
ن. الهلال	3564	41293	44857	575	5506	6081
ق. الوركاء	4215	69745	73960	680	9299	9979
ن. الكرامة	3044	33797	36841	491	4506	4997
ق. الخضر	47519	55031	102550	7664	7337	15001
ن. الدراجي	2352	19185	21537	379	2558	2937
ق. السلطان	3619	7384	11003	584	985	1569
ن. بصية	1217	64	1281	196	8	204
المجموع	413417	490219	903636	66680	65363	132043

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على :-

(1) جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقديرات سكان محافظة المثنى لسنة 2022 ، بيانات غير منشورة.

2- الواقع السكني في محافظة المثنى

يمثل الواقع السكني مقدار ما متوفر من الوحدات السكنية في المكان سواء كان كافياً للتجمع البشري في ذلك المكان أم لا ، ويفيد في تحديد مقدار العجز أو الفائض من الوحدات السكنية ومدى رضا الساكنين عن كفايته⁽⁴⁾ . بلغ عدد الوحدات السكنية المتوفرة في محافظة المثنى (116055 وحدة سكنية) ، جدول (2) ، توزعت على الوحدات الادارية بواقع (47438 وحدة سكنية) في قضاء السماوة بنسبة (40.86%) ، جاء بعده قضائي الرميثة والخضر بواقع (17476 ، 12933) وحدة سكنية وبنسب (15.1% ، 11.14%) لكل منهما على الترتيب ، بينما تذيلت ناحية بصية قائمة الوحدات الادارية بعدد الوحدات السكنية بعدد

السلمان				
ن. بصرية	204	144	70.59	60
المجموع	132043	116055	87.89	15988
	29.41			12.11

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات جدول (2) .

(*) يؤخذ بعين الاعتبار توفير وحدة سكنية لكل أسرة مستقلة.

(**) العجز الكلي الخام أو عدد الوحدات السكنية الخام يعني أن نستخدم جميع الوحدات السكنية بغض النظر عن كونها مندثرة أو غير مملوكة لسكانها ، وهو لا يعطي صورة حقيقية للعجز بل صورة أولية سيعالج فيما بعد.

من الضروري تحديد عدد الوحدات السكنية غير المملوكة من قبل ساكنها وتلك الوحدات السكنية المندثرة ، كون النوعين من الوحدات السكنية لا يحققان كفاية للسكان ، وبذلك فالأسر التي تقطن في هذين النوعين تعد من الأسر التي بحاجة الى توفير وحدة سكنية ملائمة. يشير الجدول (4) إلى أن عدد الوحدات السكنية غير المملوكة لسكانها قد بلغت في عموم المحافظة (16248 وحدة سكنية) ، وأن عدد الوحدات السكنية المندثرة قد بلغت (2495 وحدة سكنية) ، وعند طرح هذين الصنفين من العدد الكلي من الوحدات السكنية المتوفرة فإن صافي عدد الوحدات السكنية الملائمة للسكن سينخفض لسنة 2022 ليلبلغ (97312 وحدة سكنية).

جدول (4) عدد الوحدات السكنية غير المملوكة للأسرة والمندثرة وصافي الوحدات السكنية الملائمة للسكن في

محافظة المثني لسنة 2022

الوحدة الادارية	العدد الكلي للوحدات السكنية	عدد الوحدات غير المملوكة(*)	عدد الوحدات السكنية المندثرة(**)	صافي عدد الوحدات السكنية الملائمة لسنة 2022
ق. السماوة	47438	6641	1020	39777
ن. السوير	5700	798	123	4779
ق. الرميثة	17476	2447	376	14653
ن. الهلال	5581	781	120	4680

يبين الجدول (3) مقدار العجز الخام في الوحدات السكنية لمحافظة المثني ليلبلغ (15988 وحدة سكنية) لسنة 2022 . كما يتضح مقدار التباين في العجز على مستوى الوحدات الادارية ، إذ بلغ في قضاء السماوة بحدود (3893 وحدة سكنية) بنسبة (7.58%) من مجموع عدد الوحدات السكنية المطلوبة الكلية في القضاء ، وهي نسبة منخفضة مقارنة ببقية الوحدات الادارية فقد سجلت ناحيتي الهلال وبصرية أعلى النسب إذ بلغت (22.71% ، 29.41%) لكل منهما على الترتيب . ويعزى ارتفاع النسب في الوحدتين الاداريتين المذكورتين بالرغم من انخفاض الاعداد المطلقة من عجز الوحدات السكنية الى صغر حجم السكان فيها وكونها وحدات ادارية تقع بعيداً عن مركز التجمع البشري المتمثل بقضاء السماوة.

جدول (3) الوحدات السكنية المطلوبة والمتوفرة والعجز

الكلي الخام في محافظة المثني لسنة 2022

الوحدة الادارية	عدد الوحدات السكنية المطلوبة الكلية(*)	عدد الوحدات السكنية المتوفرة الكلية لغاية 2022	نسبتها من المطلوبة الكلية	العجز الكلي الخام(**) لسنة 2022	نسبتها من المطلوبة الكلية
ق. السماوة	51331	47438	92.42	3893	7.58
ن. السوير	7165	5700	79.55	1465	20.45
ق. الرميثة	20828	17476	83.91	3352	16.09
ن. المجد	6628	5581	84.20	1047	15.80
ن. النجفي	5321	4712	88.55	609	11.45
ن. الهلال	6081	4700	77.29	1381	22.71
ق. الوركاء	9979	8955	89.74	1024	10.26
ن. الكرامة	4997	4484	89.73	513	10.27
ق. الخضر	15001	12933	86.21	2068	13.79
ن. الدراجي	2937	2594	88.32	343	11.68
ق. ق.	1569	1338	85.28	231	14.72

في قضاء السماوة (11554 وحدة سكنية) بنسبة (22.5%) ، وسجل قضاء الرميثة نسبة عجز بلغت (29.6%) بعدد (6175 وحدة سكنية) ، بينما سجل قضاء الخضر عجز من الوحدات السكنية بلغ (4157 وحدة سكنية) بنسبة (27.7%). وعلى العموم فإن الفجوة السكنية في المحافظة متفاقمة بشكل كبير بسبب سوء ادارة هذا الملف طيلة السنوات السابقة ، إذ لم نلاحظ اهتمام واضح بمعالجته معالجة حقيقية بل كانت الحلول ترقيعية ليست بمستوى الطموح.

جدول (5) عدد الوحدات السكنية المطلوبة الكلية وصافي الوحدات السكنية الملائمة للسكن ومقدار العجز في محافظة

المثنى لسنة 2022

الوحدة الادارية	عدد الوحدات السكنية المطلوبة الكلية	صافي عدد الوحدات السكنية الملائمة	مقدار العجز من الوحدات السكنية	نسبة العجز
ق. السماوة	51331	39777	11554	22.5
ن. السوير	7165	4779	2386	33.3
ق. الرميثة	20828	14653	6175	29.6
ن. الهلال	6628	4680	1948	29.4
ن. المجد	5321	3951	1370	25.7
ن. النجفي	6081	3941	2140	35.2
ق. الوركاء	9979	7508	2471	24.8
ن. الكرامة	4997	3760	1237	24.8
ق. الخضر	15001	10844	4157	27.7
ن. الدراجي	2937	2175	762	25.9
ق. السلطان	1569	1122	447	28.5
ن. بصية	204	121	83	40.7
المجموع	132043	97312	34731	26.3

المصدر: من عمل الباحث ، بالاعتماد على الجدولين (2) و(3) .

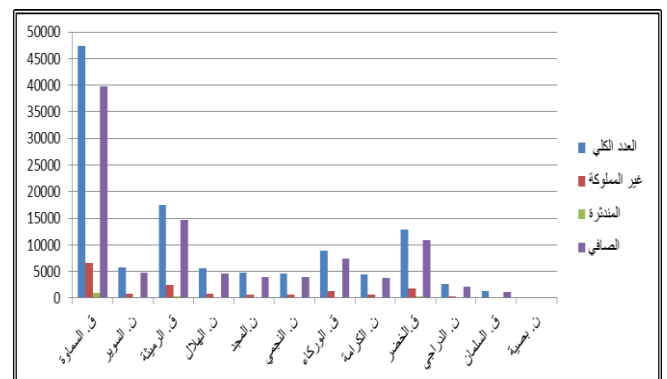
ن. المجد	4712	660	101	3951
ن. النجفي	4700	658	101	3941
ق. الوركاء	8955	1254	193	7508
ن. الكرامة	4484	628	96	3760
ق. الخضر	12933	1811	278	10844
ن. الدراجي	2594	363	56	2175
ق. السلطان	1338	187	29	1122
ن. بصية	144	20	3	121
المجموع	116055	16248	2495	97312

(*) تم احتساب عدد الوحدات غير المملوكة للأسرة باعتماد معدل الملكية العام في محافظة المثنى والبالغ (14%) حسب بيانات التقرير الوطني لسنة 2020.

(**) الوحدات السكنية المندثرة وهي الوحدات التي تجاوزت أعمارها (40 سنة) وبحاجة إلى هدم وإعادة بناء ، تم تقديرها من صافي الوحدات المملوكة فقط ، وفق معدلات نمو قطاع السكن وبلغت نسبتها (2.5%).

شكل (1) عدد الوحدات السكنية غير المملوكة للأسرة والمندثرة وصافي الوحدات السكنية الملائمة للسكن في

محافظة المثنى لسنة 2022



المصدر: بيانات جدول (4).

بعد أن تم تحديد مقدار الحاجة الكلية من الوحدات السكنية ومقدار ما متوفر منها الخام والصافي ، لا بد من تحديد مقدار العجز الحقيقي من الوحدات السكنية . ويبين الجدول (5) هذه الحقيقة إذ يشير إلى أن مقدار العجز قد بلغ في محافظة المثنى لسنة 2022 (34731 وحدة سكنية) بنسبة (26.3%) موزعة بشكل متباين على الوحدات الادارية في المحافظة ، يقدر العجز

3006	3941	6947	ن. النجفي
3893	7508	11401	ق. الوركاء
1949	3760	5709	ن. الكرامة
6294	10844	17138	ق. الخضراء
1180	2175	3355	ن. الدراجي
671	1122	1793	ق. السلطان
112	121	233	ن. بصية
53546	97312	150858	المجموع

المصدر: من عمل الباحث ، بالاعتماد على الجدول (5) .

(*) تم توقع عدد الوحدات السكنية المطلوبة لسنة 2027 اعتماداً على العدد الكلي المطلوب لسنة 2022 وتقدير نموه المتوقع للسنوات اللاحقة وفق معدل نمو سكان المحافظة المقدرب (2.7%).

ثانياً : المشكلات التي تواجه مشكلة السكن في محافظة المثنى مما لا شك فيه أن المشكلة السكنية مشكلة متفاقمة يصعب معالجتها ما لم نلمس ونحلل مسبباتها والمشكلات التي تقف حائلاً دون حللتها من جذورها ، إذ من الملاحظ أن كل المعالجات التي حاولت أن تعالج أزمة السكن كانت معالجات سطحية آنية غير مجدية. وهنا نشير لأبرز المعوقات التي تقف دون معالجتها:

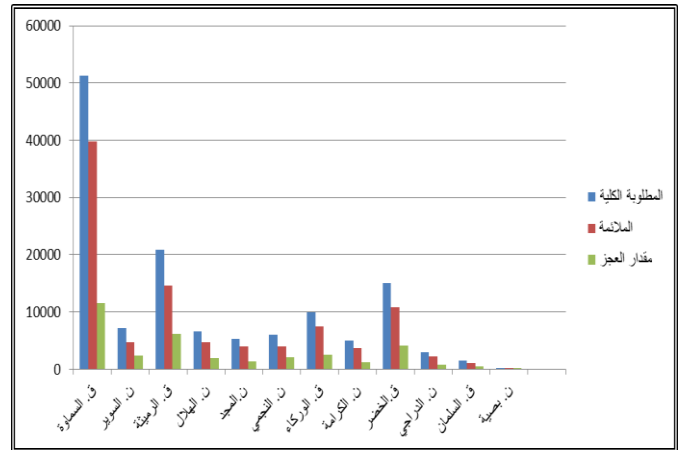
1- البعد التاريخي للمشكلة جعل منها متفاقمة متجذرة في مجتمع المحافظة ، إذ على مر الحكومات المتعاقبة لم نجد هناك من يحاول فعلياً أن يرسم استراتيجيات مناسبة لمعالجة المشكلة سواء في الفترة قبل عام 2003 أو بعدها.

2- المستوى الاقتصادي المتدني وارتفاع معدلات البطالة كان سبباً رئيساً في تراجع قطاع البناء والتشييد والقطاع العقاري ، ونحن نعلم أن معدلات الفقر في محافظة المثنى هي الأعلى في العراق إذ يشير التقرير الوطني إلى أن نسبة الفقر قد تعدت حاجز (50%) في محافظة المثنى (7).

3- ضعف آليات توزيع قطع الأراضي على المواطنين من أبناء المحافظة ، فقلة عدد قطع الأرض الموزعة وتذبذب عملية التوزيع بين فترة وأخرى ، وإن وزعت فهي آلية غير كافية ما لم تتزامن

1- تقدير الحاجة المستقبلية من الوحدات السكنية في محافظة المثنى

يشكل نقص الوحدات السكنية ضعفاً في قطاع الاسكان لذا لا بد من دراسة الحاجة السكنية وتقديراتها المستقبلية من الوحدات السكنية (6) ، بهدف وضع استراتيجية تنموية شاملة على مستوى القطاع السكني على المدى المنظور حتى عام 2027. توصلت الدراسة إلى أن مقدار الحاجة من الوحدات السكنية في محافظة المثنى لسنة 2027 ستبلغ (53546 وحدة سكنية) موزعة على الوحدات الادارية فيها ، كما موضح في الجدول (6). شكل (2) عدد الوحدات السكنية المطلوبة الكلية والملائمة منها ومقدار العجز السكني في محافظة المثنى لسنة 2022



المصدر: بيانات جدول (5).

جدول (6) عدد الوحدات السكنية المطلوبة في محافظة المثنى حتى سنة 2027

الوحدة الادارية	عدد الوحدات السكنية المطلوبة حتى 2027 (*)	صافي عدد الوحدات السكنية الملائمة المتوفرة لسنة 2022	مقدار الحاجة من الوحدات السكنية حتى 2027
ق. السماوة	58645	39777	18868
ن. السوير	8186	4779	3407
ق. الرميثة	23796	14653	9143
ن. الهلال	7572	4680	2892
ن. المجدد	6079	3951	2128

أما الشركات الاسكانية في القطاع الخاص فهي الاخرى لم تلتزم بالمعايير والتعاقدات ، فبعد أن خصصت لها مساحات مجانية من أرض المدينة لغرض اقامة مشروعات اسكانية متكاملة الخدمات (أي توفير الخدمات من قبل الشركة لقاء حصولها على الارض مجاناً) ، إلا أن جميع هذه الشركات الاسكانية الاستثمارية لم تلتزم بتوفير الخدمات ، بل أن بعضها لم تشرع في العمل مطلقاً ، مما دفع الى عزوف المواطنين من اقتناء وحدات سكنية في المشاريع الاسكانية التابعة للقطاع الخاص.

ثالثاً : استراتيجيات معالجة مشكلة السكن والفجوة السكنية
1- رسم ملامح عملية التنفيذ ومقدار ما ينبغي تنفيذه سنوياً خلال فترة الخطة الخمسية . نلاحظ من الجدول (6) أن الخطة امتدت لمدة خمسة سنوات مضافاً لها سنة الأساس 2022 ، بهدف أن تكون استراتيجية متكاملة متواصلة. وعلى هذا الأساس تم توزيع عدد الوحدات السكنية المتوقعة لعام 2027 لكي تنفذ سنوياً بجزء معين ، يبلغ عدد الوحدات السكنية المتوقع تنفيذها سنوياً بحدود (8924 وحدة سكنية) في عموم المحافظة ، وقد أشار الجدول أدناه الى حصة كل وحدة ادارية فيها ، وبعملية تراكمية للسنوات اللاحقة تنفذ بنفس القيم سنوياً وصولاً الى سنة الهدف 2027 ليتحقق حينها تنفيذ الخطة بالكامل.

جدول (6) عدد الوحدات السكنية المتوقع تنفيذها سنوياً حتى سنة الهدف 2027 في محافظة المثني

الوحدة الادارية	مقدار العجز من الوحدات السكنية حتى سنة 2027	ينفذ لغاية سنة 2022	ينفذ لغاية سنة 2023	ينفذ لغاية سنة 2024	ينفذ لغاية سنة 2025	ينفذ لغاية سنة 2026	ينفذ لغاية سنة 2027(*)
ق. السماوة	18868	3145	6289	9434	12579	15723	18868
ن. السوير	3407	568	1136	1704	2271	2839	3407
ق. الرميثة	9143	1524	3048	4572	6095	7619	9143
ن. الهلال	2892	482	964	1446	1928	2410	2892
ن. المجد	2128	355	709	1064	1419	1773	2128
ن. النجفي	3006	501	1002	1503	2004	2505	3006
ق. الوركاء	3893	649	1298	1947	2595	3244	3893
ن. الكرامة	1949	325	650	975	1299	1624	1949
ق. الخضر	6294	1049	2098	3147	4196	5245	6294

معها عملية توفير القروض الاسكانية ، وبالتالي فالمواطن غير قادر على بناء وحدة سكنية وفق هذه الآلية.

4- عند توزيع قطع الأراضي على المواطنين ولم يتم توفير الخدمات (البنى التحتية والمجتمعية) فإن ذلك يمنع الكثير من المستفيدين من انشاء وحدات سكنية لأن السكن في منطقة تفتقر للشوارع وشبكات مياه الشرب والصرف الصحي ، وتفتقر للمدارس والمراكز الصحية والترفيهية ، لا تجذب السكان ولا العمران بل تبقى طاردة على الأغلب .

5- تتركز المؤسسات الاسكانية سواء في القطاع العام أو الخاص في أداء مهمتها في توفير الوحدات السكنية ، فبالنسبة للمؤسسة الحكومية (وزارة الاسكان والتعمير) لم تقم بإنشاء سوى عدد قليل من المشاريع الاسكانية في بعض الوحدات الادارية من المحافظة ، وإن هذا العدد المتواضع الذي تم انشاؤه يصنف بين وحدات سكنية لم توزع بعد رغم مرور فترات زمنية طويلة مما أدى الى اندثارها ، أو وحدات سكنية وزعت على غير مستحقيها إذ لازالت الشبهات تحوم حول عملية توزيع الوحدات السكنية (الشقق) في مجمع السكن العمودي في حي الرسالة الواقع في مدينة السماوة⁽⁸⁾.

ن. الدراجي	1180	197	393	590	787	983	1180
ق. السلمان	671	112	224	336	447	559	671
ن. بصية	112	19	37	56	75	93	112
المجموع	53546	8924	17849	26773	35697	44622	53546

المصدر: من عمل الباحث ، بالاعتماد على الجدول (6) .

(*) ملاحظة : تم بناء توقعات عدد الوحدات السكنية بشكل تراكمي أي أن كل عدد موجود ومتوقع لأي سنة من السنوات أعلاه يشمل عدد الوحدات المتوقعة لتلك السنة مضافاً إليها عدد الوحدات السكنية المتوقعة للسنوات التي سبقتها.

ملائم. كما نشير الى ضرورة ترميم الوحدات السكنية في المجمعات التي انشأت ولم توزع بعد رغم مرور أكثر من عشر سنوات على انشاءها مثل مجمع (150 دار واطئة النوعية) في حي الرسالة في مدينة السماوة ، ومن ثم توزيعها على مستحقيها.

6- توزيع قطع أرض سكنية على شريحة الموظفين دون استثناء ممن لم يستلموا قطعة أرض سابقاً ، وبذلك فإن نسبة منهم تكون قادرة على بناء وحدة سكنية مع توفير قرض جزئي يتم استقطاعه بفترة زمنية قصيرة تتراوح من (5-10 سنوات) ، وبذلك فإن لا يقل عن (2000 مستفيد) سيتمكنون من بناء وحدات سكنية سنوياً.

7- إن عملية بناء أو توزيع وحدات سكنية للمواطنين يجب أن تكون مشفوعة بإنشاء بنية تحتية متكاملة (شبكات مياه الشرب ، الصرف الصحي ، الكهرباء ، النفايات) ، وبناء خدمات مجتمعية متكاملة أيضاً (تعليم ، صحة ، ترفيه ، دين ، أمن وأمان).

8- من خلال الاستراتيجيات اعلاه يمكن بناء ما لا يقل عن (7000 وحدة سكنية سنوياً) كحد أدنى في عموم محافظة المثنى وهذا سيعمل على ردم الفجوة السكنية جزئياً بنسبة عالية . وبانتهاء الخطة الخمسية ستتم معالجة أزمة السكن نسبياً في محافظة المثنى.

الاستنتاجات

1- تبين من خلال الدراسة أن محافظة المثنى تواجه مشكلة كبيرة في قطاع السكن ، إذ بلغ مقدار الحاجة الحالية من الوحدات

2- توزيع قطع الأراضي على المواطنين الذين لا يملكون قطعة أرض ، على أن تكون مساحة قطعة الأرض متناسبة مع حجم الأسرة أي لا تقل مساحتها عن 250 م² . كما ينبغي أن يتم توزيع عدد لا يقل عن (5000 قطعة أرض سنوياً) طيلة المدة المحددة حتى سنة 2027 في جميع الوحدات الادارية شريطة أن تأخذ كل وحدة ادارية حصة تتناسب مع مقدار الحاجة (كما في الجدول أعلاه) والحجم السكاني فيها.

3- التنسيق مع المصارف الحكومية والأهلية بهدف توفير القروض ذات التسديد المريح (طويلة الأمد) ، بما يتلاءم مع المستوى الاقتصادي للأسرة وبمبالغ قروض تكفي لبناء وحدة سكنية ملائمة ، كأن لا يقل مبلغ القرض عن (50 مليون دينار عراقي) تسدد خلال مدة (25 سنة).

4- رسم آليات معينة وقديم التسهيلات وسن القوانين الفعالة لعمل قطاع الاستثمار السكني ، كونه يعالج جزء من أزمة السكن . وعليه لا بد من أن يشارك ببناء لا يقل عن (1000 وحدة سكنية سنوياً) في عموم المحافظة موزعة على وحداتها الادارية بحسب حجمها السكاني ومقدار الفجوة السكنية فيها.

5- يجب على قطاع الاسكان الحكومي تحمل جزء كبير من معالجة أزمة السكن ، ويكون موجه لبناء مجمعات سكنية للفقراء وذوي الدخل المحدود . وعليه لا بد من بناء ما لا يقل عن (1000 وحدة سكنية سنوياً) بقيمة ايجار رمزي توزع للفئات المجتمعية المستهدفة (الفقراء ، ذوي الدخل المحدود ، الأرامل ، المطلقات ، ذوي الشهداء) ممن لديهم أسرة ولا يمتلكون سكن

3- توزيع الوحدات السكنية التي أقامتها مشاريع الاسكان الحكومي على مستحقها وعدم تركها دون استغلال لسنوات عديدة مما أدى إلى تآكل مواد بنائها حتى صار معظمها غير صالحة للسكن.

4- سياسة توزيع قطع الأراضي على المواطنين غير مجدية وغير كافية ما لم تعزز بتوفير القروض للمواطنين القادرين على سداد أقساطها ، وتقديم الاعانات لمن هم غير قادرين على سداد البدل المالي .

5- ينبغي توفير خدمات البنية التحتية والخدمات المجتمعية في المناطق التي توزع على المواطنين ، وبذلك يتم تشجيعهم على البناء والاستقرار.

6- متابعة ملف الاسكان بشكل دوري من قبل لجان مختصة ، والعمل على معالجة المشكلات التي تطرأ أثناء تنمية المناطق التي يتم التوسع العمراني السكني تجاهها.

7- تنفيذ القوانين المجمدة فيما يخص منع التجاوزات السكنية على استعمالات الأرض المخصصة لغير السكن ، أو تلك التي تصنف على أنها أراض زراعية ، مع الأخذ بعين الاعتبار المقترحات الأنفة الذكر حتى تعطي للمواطن بدائل متعددة تغني عن الاستمرار بالتعدي على الاستعمالات الأخرى غير السكنية.

الهوامش:

- (1) سهام بسام ,النمط الأفضل للإسكان , رسالة ماجستير مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي , جامعة بغداد, 2004, ص11.
- (2) جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان ، الهيئة العامة للإسكان ، كراس معايير الاسكان الحضري ، 2010 ، ص 31.
- (3) جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، مديرية الاحصاء السكاني في محافظة المثنى ، تقديرات السكان لعام 2022، بيانات غير منشورة.
- (4) سناء ساطع عباس ، صبا صالح شلال ، رضا الساكنين في البيئة السكنية ، المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، العدد (1) ، بغداد ، 2017 ، ص31.

السكنية (34731 وحدة سكنية) ، أي ما يعادل 26.3% من مجموع المتوفر الحقيقي منها.

2- يتباين مقدار العجز الفعلي من الوحدات السكنية بين الوحدات الادارية للمحافظة ، فقد بلغت حاجة قضاء السماوة (11554 وحدة سكنية) وتشكل نسبة (33.27%) من مجموع العجز في محافظة المثنى ، يلحقها قضائي الرميثة والخضر بواقع عجز بلغ (6175 ، 4157) وحدة سكنية لكل منهما على الترتيب ، وبنسب بلغت (17.78% ، 11.97%) من مجمل العجز في المحافظة.

3- تركزت أسباب تفاقم مشكلة العجز السكني في المحافظة بشكل أساس في ارتفاع معدلات نمو السكان ، يقابله تراجع في السياسات الاسكانية والخطط لإدارة ملف السكن ، ناهيك عن تراجع المستوى الاقتصادي في المحافظة بشكل ملحوظ.

4- استنتجت الدراسة أن هناك فجوة كبيرة بين عمليتي التخطيط والتنفيذ للمخططات ، فكل المخططات الأساسية الموضوعية للمدن كانت تضع معالجات ناجعة لحلحلة مشكلة السكن ، إلا أن سوء ادارة المحافظة في جانب تنفيذ المخططات بشكل ملائم أدى إلى ظهور هذه الفجوة وخير دليل على ذلك تفاقم جيوب العشوائيات من جهة والتعدي على مناطق البساتين وتحويلها إلى سكن زراعي من جهة أخرى.

المقترحات

- 1- ضرورة اعداد استراتيجية واضحة وموضوعية في عملية تنفيذ المخططات الأساسية والابتعاد عن سياسة التخبیط من قبل أصحاب القرار في المحافظة.
- 2- ينبغي احداث تنمية اقليمية على مستوى المراكز الحضرية في المحافظة وأقاليمها الريفية ، وهذا يساعد على إيقاف الهجرة من الريف الى المدينة ويقلل الضغط على المعروض من الوحدات السكنية.

8- يحيى عبد الحسن فليح ، واقع مشاريع الاسكان الحضري الاستثمارية في مدينة السماوة ودورها في معالجة مشكلة السكن ، مجلة مداد الآداب ، الجامعة العراقية ، عدد خاص بالمؤتمرات (2018-2019).

9- جمهورية العراق ، المنشأة العامة للمساحة ، بغداد ، خريطة العراق الادارية ، 2019 .

10- جمهورية العراق ، الهيئة العامة للمساحة ، خريطة محافظة المثنى الإدارية ، 2018 ، مقياس 1:500000.

11- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقديرات سكان محافظة المثنى لسنة 2022 ، بيانات غير منشورة.

12- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى ، بيانات غير منشورة لسنة 2022.

Analysis of the housing situation in the administrative units of Muthanna governorate and ways of developing it

Yahia abed AL- Hassan Flayeh

Abstract:

The importance of the study stems from the importance of the housing sector, as housing is one of the priorities and basics of human life after clothing. Al-Muthanna governorate represents the poorest governorate in Iraq, and this was reflected in the housing sector, as its growth rates declined compared to the population growth rates, which widened the housing gap.

The study aims to determine the housing deficit and analyze it spatially according to the administrative units in Al-Muthanna Governorate, in order to reach a comprehensive vision of the areas of housing deficit, and to develop appropriate plans and strategies to enhance housing units in order to

(5) ماهر ناصر عبد الله ، كفاءة الوظيفة السكنية في مدينة السماوة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة البصرة – كلية التربية للعلوم الانسانية ، 2013 ، ص178.

(6) محمد جاسم علي الشعبان ، الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة ، مجلة الأستاذ ، مجلد (1) ، عدد (209) ، جامعة بغداد ، 2014 ، ص485.

(7) جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، التقرير الوطني للفقر في العراق لعام 2021.

(8) يحيى عبد الحسن فليح ، واقع مشاريع الاسكان الحضري الاستثمارية في مدينة السماوة ودورها في معالجة مشكلة السكن ، مجلة مداد الآداب ، الجامعة العراقية ، عدد خاص بالمؤتمرات (2018-2019) ، ص1301.

المصادر:

1- سهام بسام ، النمط الأفضل للإسكان ، رسالة ماجستير مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد، 2004.

2- جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان ، الهيئة العامة للإسكان ، كراس معايير الاسكان الحضري ، 2010 .

3- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، مديرية الاحصاء السكاني في محافظة المثنى ، تقديرات السكان لعام 2022 ، بيانات غير منشورة.

4- سناء ساطع عباس ، صبا صالح شلال ، رضا الساكنين في البيئة السكنية ، المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، العدد (1) ، بغداد ، 2017.

5- ماهر ناصر عبد الله ، كفاءة الوظيفة السكنية في مدينة السماوة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة البصرة – كلية التربية للعلوم الانسانية ، 2013.

6- محمد جاسم علي الشعبان ، الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة ، مجلة الأستاذ ، مجلد (1) ، عدد (209) ، جامعة بغداد ، 2014.

7- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، التقرير الوطني للفقر في العراق لعام 2021.

achieve quantitative and qualitative efficiency in the housing sector.

The study concluded that there is a gap in the housing sector amounting to (34,731 housing units) which constitutes (26.3%) of the total housing units in Al-Muthanna Governorate. The housing institutions, whether in the public or private sectors, have been reluctant to perform their task in providing housing units.

**Key word : Residential Reality,
Administrative Units, City, Muthanna
Governorate**