

الحاجة الإسكانية في العراق (1977 – 2007)

الاستاذ المساعد عاطف علي حسن
هيئه التعليم التقني - معهد التكنولوجيا

الملخص :

إن ضرورة توفير السكن المفرد الملائم لجميع شرائح المجتمع له مردودات في الأغلب نفسية تنعكس أولاً على إنتاجية الفرد نفسه، وكذلك تنعكس على نفسية الأطفال وخصوصيتهم بعد اجتيازهم مرحلة الطفولة، إضافة الى توفير الأجواء المناسبة للأسرة لتربية و رعاية أطفالها بصورة أفضل، وبالتالي ستعود مردوداتها الى بناء الهيكل الاجتماعي الجيد للعائلة العراقية وصولاً الى مجتمع متفاعل وخالي من العقد جهد الإمكان مما يؤدي الى رفع معدلات إنتاج المجتمع عموماً.

اعتمدت الدراسة على البيانات المتوفرة في المجاميع الإحصائية السنوية الصادرة عن وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي/ العراق للفترة الزمنية المحددة (1977 - 2007) حيث تم حساب عدد الأسر في نهاية كل عام من معرفه عدد الأسر المدور (الرصيد) من العام الذي يسبقه مضافاً إليه عدد حالات الزواج المسجلة خلال العام، بينما تم حساب عدد الوحدات السكنية الموجودة في العام من جمع الرصيد المدور من العام الذي يسبقه وعدد الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها خلال العام نفسه، بينما النقص في الوحدات السكنية (العجز)، يتم إيجاده من الفرق بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية في نهاية كل عام.

اتضح من خلال الدراسة أن مقدار العجز في عدد الوحدات السكنية المفردة في العراق (أي أن عدد الأسر التي لا تملك سكن مفرد خاص بها) كان يشكل 20% من إجمالي عدد الأسر في نهاية عام 1977 ، وارتفع العجز الى 32.7% في نهاية عام 1987 وكان 47.4% عام 1997 وأخيراً أصبح 61% عام 2007 .

إن زيادة عدد الأسر خلال فترة (30) عام الأخيرة لم يصاحبه زيادة معقولة في عدد الوحدات السكنية الجديدة ، رغم انه قد تم منح العديد من إجازات البناء، إلا ان عدد الوحدات السكنية المكتملة فعلا كانت تشكل 55.6% من إجمالي عدد إجازات التشييد الممنوحة خلال فترة (10) سنوات (1977-1987) وأصبحت تشكل 10.3% خلال الفترة (1987-1997) وأضحت 38.1% خلال الفترة (1997-2007)

تبنت الدراسة أيضاً مناقشة واقع الحال في العراق عموماً والتركيز كذلك على المحافظات (بغداد، البصرة، الموصل، كركوك، ميسان، النجف، كربلاء، الأنبار) ذات السمات الإدارية والاقتصادية والتجارية والدينية.

Abstract :

The necessity of having suitable especial residence for all people often have psychological returns reflects, firstly on the productivity of a person himself, it also reflects on the psychological state of children and their privacy often passing infancy stage, over more providing the family suitable. circumstances to bringing up and cultivate children better, and then returns will be back to build a good social body of Iraqi family reaching into interactive society without problem (complex) as possible, which leads to raise society production rate in general .

This study depends on data available in the annual statistical book (Ministry of Planning and Development Corporation/ Iraq) for (1977-2007) period, whereas families number accounting was accomplished at each year by knowing the families number form previous year with addition of wedding condition that recorded with in year, while the residence building number that available in any year was accounted by collecting

that number in last year and that was built through the same year, while the value of how much we need by calculated the difference between the families and houses numbers at the end each year. It was becomes clear, that the amount of Iraqi families that do not have own individual house is 20% form total Iraqi families at 1977 and raised to in 32.7% at 1987 .Was 47.4% at 1997 , and lastly it becomes 61% at 2007 .

Increasing of Iraqi families during the last (30) years does not accompany with rational increasing in the new residence building number, although it have accomplished giving many building permissions, but the number of actual complete residential houses was representing 55.6% form all number of giving permissions through period (10) years (1977-1987) ,and be represent 10.3% through (1987-1997) and 38.1% for (1997-2007)

The study also adopted the discussion of real condition of Iraq in general, and concentrated on government those have managerial, economic , commercial and religious features (Baghdad, Mosul, Basrah, Kirkuk, Mesan, Najaf, Karbala and Anbar)

المقدمة :-

أن مسألة توفير السكن الملائم لجميع شرائح المجتمع والمناسب في الوقت نفسه للتطور الاجتماعي والاقتصادي للفرد تعتبر من القضايا المهمة التي تستحق العناية، لأنها أصبحت من الحاجات الأساسية للفرد وتأتي في أهميتها بعد توفر الغذاء والماء ، لتأثيرها الكبير على نفسية الفرد وستعكس على إنتاجيته وكذلك تنعكس على نفسية الأطفال وخصوصيتهم بعد تجاوزهم مرحلة الطفولة، إضافة الى توفير فرصة للأسرة لتربية ورعاية أطفالها بصورة أفضل وبالتالي ستعود مردوداتها الى بناء الهيكل الاجتماعي الجيد للعائلة العراقية وصولاً الى مجتمع متفاعل خالي من العقد الاجتماعية والنفسية جهد الإمكان مما يؤدي الى رفع معدلات إنتاج المجتمع عموماً. لذلك نجد أن إدارة الدولة قد أولت هذا الموضوع الكثير من العناية وسعت الى توفير السكن بشكل يتناسب والنمو السكاني⁽¹⁾.

تشير الإحصائيات الدولية الى ان نسبة ما يتم تشييده سنوياً لمواكبة النمو السكاني تتراوح ما بين وحدتين سكنيتين (في الدول النامية) الى ثمان وحدات سكنية (في الدول المتقدمة) لكل 1000 نسمة من السكان⁽²⁾. وقد أوكلت عملية التشييد هذه في الكثير من دول العالم الى هيئات متخصصة (سواءً أكانت تحت إشراف الحكومة مباشرة أو بصورة غير مباشرة) اختصاراً للوقت والمال. وقد نظمت عملية التخطيط لتشييد الوحدات السكنية المطلوبة سنوياً في كثير من الدول لتواكب معدلات النمو السكاني أو متوسط حالات الزواج المسجلة فيها. تختلف شروط منح الوحدة السكنية للأفراد من دولة لأخرى، فنجد في بعضها يعتبر حقاً للمواطن على الدولة يتطلب تسديده ، واستخدمت طريقة لتمليك أو الإيجار الرمزي لفترات طويلة، وفي دولة أخرى يعتبره مرتبطاً بالعمل الذي يزاوله الفرد وأخرى اعتبرته مرتبطاً بطبيعة الظروف الشخصية للفرد .

لقد أجريت العديد من الدراسات حول واقع الإسكان والحاجة الفعلية لتوفير السكن الملائم لكل عائلة (1) ولكن أيّاً منهم لم يتطرق الى حالات الزواج الجديدة والتي يعتقد الباحث بأهمية توفير السكن لها.

الإسكان في العراق :-

بدأت تلاحظ ظاهرة التوسع السريع للمراكز الحضرية (مما أدى الى الزحف باتجاه الرقعة الزراعية وتقليص مساحتها باستمرار) وخاصة المدن الكبرى بغداد - البصرة - الوصل خلال العقود الأربعة الماضية، ولم تعر أهمية لهذه الظاهرة في حينها، واعتبرت بعد ذلك وكأنها حالة طارئة سوف تقف عند حدها، ولكننا اليوم وبعد تفاقم الحالة نجد أنها جدية بالاهتمام ودراستها بمنظار علمي عقلاني للحد من توسعها. أن الأسباب المؤثرة في نمو المراكز الحضرية أما أن تكون اقتصادية نتيجة عدة عوامل أولها زيادة مجالات العمل التي يصاحبها زيادة في الدخل (وهذا ما حدث لمدينة بغداد بصورة خاصة، حيث تركزت الأسواق التجارية فيها ومنها كانت تسوق لعموم محافظات العراق، مما أدى الى تركيز الكثير من المصانع فيها، في حين كان نصيب المحافظات الأخرى أقل بكثير). وثانيهما كون بغداد هي عاصمة العراق، ومراكز الوزارات والدوائر تتركز فيها... لذلك فإن عدد الأيدي العاملة فيها يكون كبيراً مقارنة بعدد الأفراد الذين يعملون في المؤسسات الموجودة في كل محافظة حيث قلة ما مطلوب من الأيدي العاملة فيها ... و ثالثها اجتماعية نتيجة التطور الحضاري الذي عرف بالتحديث وأخرى سياحية ودينية مثل محافظات إقليم الشمال ومحافظات كربلاء والنجف .

أن ظاهرة توسع المدن الكبرى لها مخاطر جسيمة، فازدياد عدد سكانها باستمرار يتطلب من الوحدات الإدارية فيها تهيئة المجمعات السكنية وتوفير الخدمات الاجتماعية والتعليمية والطبية فيها، وبالتالي يتطلب باستمرار (ومن أجل توفير السكن الملائم) الزحف خارج حدود تلك المراكز إضافة الى أن تكلفة توفير تلك الخدمات يتطلب مبالغ طائلة قد ترهق ميزانية الوحدات الإدارية أو ترهقها بالبحث عن مستثمر جديد لها .. لذلك اعتبرت مسألة نمو الإسكان الحضري للمدن الكبرى وبالأخص بغداد أولاً والبصرة والموصل ثانياً من المشاكل المهمة التي تواجه عمليات التخطيط العمراني لتركز الإسكان فيها أكثر من أية مدينة أخرى (وكما موضح في الجدول (1) وكذلك الشكل(1) بتغير السنوات (الجهاز المركزي للإحصاء) :-

ولكن للظروف التي مر بها العراق خلال السنوات الأخيرة من حروب طاحنة وحصار اقتصادي ... تم إهمال الدولة العراقية (منذ منتصف الثمانينات من القرن الماضي) لموضوع توفير السكن المناسب للمواطن، فأصبح ذلك من هم المواطن فلذلك عاشت أكثر من عائلة في وحدة سكنية واحدة. ويمكن ملاحظته بوضوح من الشكل (3) (المجموعة الإحصائية) حيث تم رسم مقدار عدد الأسر الموجودة فعلياً وعدد الوحدات السكنية في كل محافظة وبتغير السنوات.

منهجية الدراسة :-

لغرض دراسة الحاجة الإسكانية في العراق، تم الاعتماد على البيانات المتوفرة في المجامع الإحصائية للسنوات (1977 - 2007) الصادرة عن الجهاز المركزي للإحصاء/وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ⁽³⁾ وكذلك المعلومات الإحصائية عن عدد الأسر والأفراد الصادرة عن وزارة التجارة/ دائرة التخطيط والتموين ⁽⁴⁾. وتم تمثيلها بهيئة أشكال لسهولة المقارنة، ومنهجية البحث تتطلب ما يلي :

- (١) تم دراسة الواقع الإسكاني في العراق عموماً والتركيز على المحافظات بغداد - البصرة - الموصل - النجف - كربلاء - العمارة - كركوك - الأنبار .
- (٢) تم اعتماد سنة 1977 سنة أساس لجميع البيانات والإحصائيات لكونها السنة التي توفر فيها استقرار تام للمعلومات وتم وضع خطط تنموية حقيقية.
- (٣) البيانات التي تم تثبيتها هي :
 - أ - عدد سكان العراق وعدد سكان كل محافظة تم اختيارها موضحة في الشكل (1)
 - بأ - عدد الأسر الموجودة في سنة الأساس (للعراق وللمحافظات).
 - ج - عدد الوحدات السكنية الموجودة في سنة الأساس (للعراق وللمحافظات).
 - د - عدد إجازات التشييد التي منحتها الدولة العراقية الى المواطنين لأغراض تشييد الوحدات السكنية. موضحة في الشكل (2)
 - هـ - عدد الوحدات السكنية التي تم الانتهاء من تشييدها في نهاية كل عام . موضحة في الشكل (2)
 - و - درجة مساهمة الدولة العراقية أو وزاراتها المختلفة في تشييد الوحدات السكنية.
 - ز - عدد حالات الزواج (عقود الزواج) المسجلة سنوياً . موضحة في الشكل (2)
- (4) حساب عدد الوحدات السكنية في نهاية كل عام من جمع عدد الوحدات السكنية المتوفرة من العام الماضي (المدور) وعدد الوحدات المنجزة خلال العام. موضحة في الشكل (3)
- (5) حساب عدد الأسر في نهاية كل عام مع جمع عدد الأسر (الرصيد) الموجودة في العام الماضي مع إضافة عدد حالات الزواج المسجلة خلال العام إليها.
- (6) حساب عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها (العجز في الوحدات السكنية) من طرح نتائج الفقرتين (5)، (4) أعلاه . موضحة في الشكل (3)

النتائج والمناقشة :-

لغرض تحقيق هدف البحث في تحديد مقدار الحاجة الإسكانية المطلوبة، وتحديد السبل الكفيلة بتطويرها لتجاوز الأزمة وبأسرع وقت، ولمحدودية مصادر المعلومات المطلوبة، تم الاعتماد على بيانات وزارة التخطيط ووزارة التجارة لتوفر البيانات المتعلقة بعدد الأفراد وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية في إحصائيات كل منهم. وتم عرض تلك البيانات بهيئة أشكال يسهل الرجوع إليها ، فالشكل (1) يوضح عدد سكان العراق والمحافظات التي تم اختيارها للدراسة، خلال الفترة الزمنية (1977 – 2007) ، بينما الشكل (2) يوضح عدد الإجازات (الموافقات) التي تمنحها دوائر البلدية للمواطنين راغبي تشييد الوحدات السكنية وكذلك يوضح الشكل عدد الوحدات السكنية التي اكتمل إنشاؤها واشغلت فعلياً خلال العام (لا يشترط أن يكون تاريخ بدأ التشييد خلال العام، بل يحتمل أن العمل قد بوشر به في عام سابق ولكنها اكتملت هذا العام)، إضافة الى تسجيل عدد حالات عقود الزواج المسجلة بذلك العام.

بينما الشكل (3) يوضح عدد الأسر الموجودة في العراق بصورة عامة وفي كل محافظة من المحافظات التي تم اختيارها لأغراض الدراسة وكذلك يوضح الشكل عدد الوحدات السكنية المتوفرة ومقدار العجز (مقدار النقص في

عدد الوحدات السكنية والتي يفترض إنشاؤها خلال العام). أما الشكل (4) فيوضح النسبة المئوية السنوية لنمو السكان ونمو الأسر وزيادة عدد الوحدات السكنية. والشكل (5) يوضح عدد الوحدات السكنية المشيدة بجهود القطاع الخاص وعدد الوحدات السكنية المشيدة من قبل أجهزة الدولة العراقية المختلفة. وفي أدناه مناقشة المتغيرات البيئية للبحث :

(1) اختيار عدد من محافظات العراق :

تم دراسة الواقع الإسكاني للعراق بصورة عامة والتركيز على عدد من المحافظات منها البصرة والموصل لاعتبارها المحافظات الأكبر عدداً بعد العاصمة بغداد، من ناحية عدد السكان وكما هو موضح في الشكل التالي إضافة الى الأهمية الاقتصادية والتجارية لهاتين المحافظتين. وكذلك تم اختيار المحافظات النفطية التي تؤثر في الواقع المالي للبلد مثل كركوك وميسان ، وتم التركيز كذلك على المحافظات ذات الصبغة السياحية مثل كربلاء والنجف (السياحة الدينية) وأخيراً محافظة الأنبار ذات المستقبل الصناعي والغازي في المستقبل المنظور. (لا يعني أن المحافظات الأخرى غير مهمة، حيث تتمتع بعضها بثروات نفطية أو زراعية كذلك)



شكل (1) الحدود الإدارية لمحافظات العراق

(٢) تمركز السكان :

اعتماداً على الشكل (1) وكذلك الجدول (1) يتضح أن المحافظة الأكبر مساحة لا تعني بالضرورة هي الأكثر سكاناً (رغم توفر في بعضها المقومات الأساسية لنشوء المراكز الصناعية والزراعية) فنجد أن عدد سكان بغداد عام 1977 يشكل 26.6 % من إجمالي سكان العراق، بينما سكان الموصل يشكل 9.2 % والبصرة تشكل 8.4 % ، كركوك 4.1 % ، ميسان 3.1 % ، النجف 3.3 % ، كربلاء 2.3 % ، والأنبار تشكل 4 % ، لذلك فإن جهود الدولة العراقية حينما تركزت على تشييد حركة صناعية تركزت في الأساس في مدينة بغداد ومحيطها وفي بعض الأحيان تم تشييد بعض المصانع في محافظات الموصل والبصرة خصوصاً وبقية المحافظات بنسبة أقل، إلا أن حجم المصانع كان صغيراً وبذلك لم تتمكن هذه المشاريع من نقل أو استقطاب الأيدي العاملة وهجرتها من بغداد إلى تلك المواقع ، فنجد أن نسبة سكان مدينة بغداد في بداية ثمانينيات القرن الماضي قد انخفض ليشكل 23.5 % من إجمالي سكان العراق، ولكن ارتفعت النسبة في منتصف تسعينات القرن الماضي إلى 28.9 % ، لذلك يتطلب الآن الشروع في توزيع المصانع على كامل مساحة العراق وخصوصاً أن الثروات النفطية والطبيعية الأخرى متوفرة في أغلب مناطق العراق ولم تتمركز في منطقة دون الأخرى.. وعليه يتطلب كذلك رفع مستوى الخدمات الصحية والاجتماعية (العامة) وجعلها في مستوى واحد ولجميع محافظات العراق لتسهيل انتقال الأيدي العاملة .

(٣) نمو المراكز الحضرية :

أن ظاهرة نمو المجتمعات الحضرية ولعموم محافظات العراق بنسبة أعلى من النمو في المراكز الريفية تؤشرها بوضوح الإحصائيات السكانية للأعوام 1977، 1987، 1997، وكما موضح في الجدول (1) حيث أشرت تلك الإحصائيات هجرة الفلاح من الريف إلى المدينة لأغراض العمل أو التجارة ، ويعود ذلك لضعف برامج التوعية حول أهمية الزراعة وسيطرتها على مستقبل العراق، وكذلك وجود أسباب أخرى عديدة، منها قلة دعم الدولة للفلاح، ودخول المنتجات الزراعية من الدول المجاورة وبسعر لا يتمكن الفلاح من منافسته، مغريات الحياة الحضرية، قلة الموارد المائية وشحتها في بعض السنوات، وتوسع ظاهرة التصحر، عمليات التجنيد الإجباري خلال سنوات العقدين الأخيرين من القرن السابق حيث ساهم في تقليص عدد الأيدي العاملة بالزراعة.

(٤) عقود الزواج المسجلة :-

الملاحظ من الشكل (2) أن متوسط عدد عقود الزواج المسجلة في عموم العراق تتباين تبعاً للظروف العامة في ذلك العام ولكن متوسطها السنوي يصل إلى 130000 حالة زواج مسجلة ، والنسبة المئوية لحالات الزواج إلى عدد السكان يمكن حسابها ولكل 1000 نسمة وستكون في سنة الأساس (عام 1977) 11 في بغداد ، 12 في مدينة الموصل ، 19 في مدينة البصرة ، 16 في كركوك ، و 20 في ميسان ، 15 في النجف ، 16 في كربلاء ، 8 في الأنبار بينما لعموم العراق شكلت عام 1977 11 حالة وفي عام 1992 أصبحت 6

حالة، وعام 2001 أضحت 11 حالة وعام 2007 أصبحت 3 حالة وعليه يتضح أن عدد العقود المسجلة في المحافظات ذات الطابع الريفي (ميسان) أعلى نسبة مما تكون عليه المحافظة ذات الطابع التجاري والاقتصادي (بغداد)، ويتطلب هذا تهيئة سكن منفرد وبناء وحدات سكنية أعلى من المعايير الدولية المعتمدة المحددة بين (2-8) وحدة سكنية لكل 1000 نسمة، ونسبة العقود ما تزال قليلة مقارنة بعدد الشباب العازف عن الزواج ويرجع ذلك لعدة أسباب أولها ضعف الوعي لدى الكثير من العوائل العراقية بضرورة حث شبابها للاستقرار وتكوين أسرة، وتقليل المهور العالية المطلوبة من الشباب وكذلك ارتفاع تكاليف المعيشة وصعوبة إيجاد السكن المنفرد لأن نسبة عدد حالات الطلاق والتي تعود لعدم توفر السكن الخاص بالأسرة والأسباب المترتبة عليها، قد وصل الى 43% من إجمالي حالات الطلاق عام 2001 (المجموعة الإحصائية/ الإحصائيات الاجتماعية).

٥) تخصيص قطع الأراضي للأغراض السكنية :-

تختلف الدول فيما بينها بالأساليب التي تراها مناسبة لتوفير الأراضي المخصصة للسكن لعموم المواطنين أو اقتصارها على فئات محددة دون غيرها وبأسعار قد ترتفع أو تنخفض وبمساحات متباينة تبعاً للشرية الاجتماعية، حددت منظمة الصحة العالمية⁽⁵⁾ المساحة الإجمالية المناسبة لسكن أسرة واحدة مؤلفة من (3-5) أفراد بمقدار 260 متر مربع، يشكل البناء منها 123 متر مربع والمتبقي 135 متر مربع يخصص كمساحات خضراء لجلوس العائلة ولعب الأطفال، أي أن 53% من الأرض يترك كمساحة خضراء.. وكذلك على سبيل المثال نجد أن مساحة البناء المخصصة للمواطن الأميركي⁽⁶⁾ قد حددت بـ 77 متر مربع بينما في بولونيا تكون حصة الشخص الواحد 21 متر مربع⁽⁶⁾، بينما في المغرب كانت المساحة المخصصة لسكن عائلة واحدة (100 - 200) متر مربع⁽⁷⁾، أما في تونس⁽⁸⁾ فهي مرتبطة بالمستوى المعاشي للعائلة الواحدة ومحددة في الحدود (50-200) متر مربع، في الأردن⁽⁹⁾ محددة بين (45 - 120) متر مربع للعائلة الواحدة، أما في العراق⁽¹⁰⁾ فمساحة الأرض الممنوحة لغرض تشييد المسكن عليها مختلفة، ولكنها محددة في حدود (200-300) متر مربع للعائلة الواحدة بينما مساحة الشقق السكنية فتكون محددة في الحدود (75-125) متر مربع.

وتم حساب متوسط مساحة البناء للسنوات 1977 - 2007 من قسمة مساحة البناء للأغراض السكنية (من المجموعة الإحصائية) على عدد الوحدات السكنية (من المجموعة الإحصائية) لنحصل على متوسط مساحة البناء لأغراض السكن وخلال السنوات 1977 - 2007 وكما موضح في الشكل (6) (أن مساحة بناء الوحدة السكنية يتغير بتغير السنوات إذ يتراوح ما بين 202 م² لعام 1977 ويكون هذا البناء بطابقين ويصل الى 342 م² لعام 1997 ويصل الى 327 م² في عام 2007 وعليه يتضح بأن العائلة العراقية لم تعد تتمكن من توفير السكن المنفرد لها كما كان في ستينيات القرن الماضي، ولمعالجة مسألة العجز في عدد الوحدات السكنية تم زيادة مساحة البناء ليضم أكثر من عائلة واحدة فهذا واضح جداً في السنوات التي تلت 1991، إجمالي متوسط مساحة البناء 130 م² للطابق الواحد ومتوسط مساحة الأرض المخصصة للبناء 200 م² أي أن نسبة المساحة الخضراء المتروكة لاجتماع العائلة ولعب الأطفال لا تتجاوز 10% من مساحة الأرض بعد أن تم طرح مساحة الممرات والمدخل الرئيسي الخرساني. أما في الشقق السكنية فان المساحة المتروكة لاجتماع

العائلة (الفضاء المفتوح للبيئة) لا يتعدى 5% من إجمالي مساحة الوحدة السكنية ، لذلك عمد المصمم الى توفير مساحات خضراء حول المجمعات السكنية لاجتماع الأسر ولعب الأطفال فيها.

٦) تنفيذ مقاولات مشاريع التشييد :-

يضطلع القطاع الخاص بتنفيذ حوالي 90% (المجموعة الإحصائية) من إجمالي الوحدات السكنية المنفذة في عموم العراق، حيث يقوم راغب التشييد بجميع العمليات والفعاليات المطلوبة منه منذ استلام قطعة الأرض أو شراءها وإعداد خارطة البناء والحصول على إجازة التشييد وشراء المواد الأولية والتعاقد مع العمال لأغراض تنفيذ البناء وحسب نوعية المرحلة ولغاية استلام الوحدة السكنية، بينما 10% فقط من إجمالي الوحدات السكنية يتم إعطاؤها للمقاولين الذين يتبنون جميع الأعمال ولغاية تسليم المفتاح لصاحب الوحدة السكنية، لذلك فإن المواطن الذي يتولى عملية تشييد الوحدة السكنية سوف لن يتمكن في الأغلب من إنجاز مرحلة التشييد في نفس العام الذي بدأ به البناء، لذلك نلاحظ وكما مؤشر في الشكل (2) أن عدد إجازات البناء هي أكثر عدداً من عدد الوحدات السكنية المنجزة. وقد شكلت نسبة عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال عشرة سنوات (1977 – 1987) 55.6% من إجمالي عدد إجازات التشييد الممنوحة، وأصبحت النسبة تشكل 10.3% خلال الفترة (1987 – 1997) وأصبحت 38.1% خلال فترة (1997 – 2007) والسبب يعود الى عدة عوامل تأتي في مقدمتها عدم توفر الوقت لمتابعة المواطن لعملية البناء، وكذلك الى انخفاض القدرة المالية للفرد بتقديم مراحل البناء وارتفاع أجور العمل ومواد البناء مما يضطره أن يترك التشييد لفترة قد تطول أو تقصر لحين جمعه المبلغ المطلوب لاستكمال البناء وفي أحياناً كثيرة يضطر أن يشغل الوحدة السكنية بالرغم من عدم اكتمال إنائها، لضالة مبلغ القرض الممنوح من قبل الدولة العراقية مقارنة بأسعار البناء .

وقد شكلت النسبة المئوية لعدد إجازات البناء الى عدد الأسر لعموم العراق عام 1977 3.50% ولمدينة بغداد كانت 6.6% ولمدينة الموصل 2.15% والبصرة 4.70% ، كركوك 2.1% ، ميسان 1.7% ، النجف 3.8% ، كربلاء 4.2% بينما محافظة الأنبار شكلت نسبة 1.2% بينما كانت عدد الدور المنجزة عام 1977 نسبة الى عدد الأسر هي على التوالي (2.23% ، 2.9% ، 0.95% ، 2.1% ، 0.93% ، 0.74% ، 1.68% ، 1.83% ، 0.54%)

٧) عدد الوحدات السكنية المطلوب تشييدها :-

الشكل (3) يوضح عدد الأسر وعدد الدور السكنية وعدد الدور السكنية المطلوب تشييدها باختلاف المحافظات والسنوات ، فنلاحظ أن نسبة العوائل التي لا تمتلك وحدة سكنية مفردة كانت تشكل 20% من إجمالي عدد الأسر لعام 1977 وارتفعت النسبة لتكون 32.7% لعام 1987 وأصبحت تشكل 47.4% لعام 1997 (الإحصائيات المتوفرة). وأصبحت تشكل 61% عام 2007 بينما الشكل(4) يوضح النسبة المئوية لنمو السكان مقارنة بالنسبة المئوية لنمو الأسر وعدد الوحدات السكنية ولعموم العراق، حيث يلاحظ أن نمو الأسر

العراقية كان بمعدل 26.3% بينما نمو الوحدات السكنية كان 11.12%، فلذلك فإن العجز في الوحدات السكنية تراكمية. الى أن أصبح عام 2007 يتطلب إنجاز (توفير) 3207033 وحدة سكنية في عموم العراق.

٨) التخطيط للإنشاء ودرجة مساهمة الدولة بتوفير السكن :-

بالرغم من جهود الكثير من الهيئات والأفراد داخل العراق بتوفير البيانات حول عدد الوحدات السكنية المستقبلية المطلوب توفيرها (11,12)، إلا أن درجة الاستفادة من تلك البيانات تكاد أن تكون معدومة ولعدة أسباب، أهمها مسألة توفير السكن الملائم لعموم المواطنين لم يكن فعلياً مدرج في أجندات النظم السياسية التي تولت حكم العراق، حيث اهتمت تلك النظم بأمور تعتقدها أكثر أهمية، وربما السبب الأكثر أهمية هو الحرب الطاحنة خلال عقد الثمانينيات والتي استهلكت ميزانية الدولة إضافة الى ما تبعها من حصار اقتصادي أنهك هيكلها.. لذلك لا توجد في الدولة العراقية هيئة أو منظمة تشرف عليها الدولة أو القطاع المشترك أو الخاص، تتولى عملية التخطيط المستقبلي لاحتياج القطر (وحسب المحافظة) للوحدات السكنية وأسلوب توفير تلك الوحدات والإشراف على التنفيذ، لذلك برزت ما يعرف بأزمة السكن، حيث زادت عدد الأسر لزيادة عدد حالات الزواج بمعدلات أعلى من زيادة عدد الوحدات السكنية كما يلاحظ من الشكل (4) ودرجة مساهمة الدولة وكما موضح في الشكل (5) يكاد أن يكون غير ملموس بعد عام 1988.

الاستنتاجات :

يمكن للباحث بعد استعراض نتائج الدراسة ومناقشتها أن يثبت الاستنتاجات التالية :

- ١ - عدد الأسر الجديدة (حالات الزواج السنوية) هي أعلى من المعايير الدولية لإنشاء الوحدات السكنية الجديدة، لذلك يتطلب تجاوز تلك المعايير .
- ٢ - معدل نمو الأسر في العراق عموماً 26.3 % سنوياً، بينما نمو الوحدات السكنية كان 11.12 % .
- ٣ - عدد الأسر التي تمتلك سكن مفرد كانت تشكل 20 % من إجمالي عدد الأسر عام 1977 وتجاوزتها الى 32.7 % عام 1987 وأصبح 47.4 % عام 1997 وكان 61% عام 2007.
- ٤ - عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها نهاية عام 2007 هي 3207033 وحدة سكنية في عموم العراق .
- ٥ - عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها نهاية عام 2007 هي 1020754 وحدة سكنية في محافظة بغداد، 398780 وحدة سكنية في محافظة الموصل، 313707 وحدة سكنية في محافظة البصرة، 198445 وحدة سكنية في محافظة الأنبار، 161054 وحدة سكنية في محافظة النجف، بينما تكون 117144 وحدة سكنية في محافظة العمارة، وتليها محافظة كربلاء وكركوك 115881، 111433 على التوالي.
- ٦ - يتطلب تشجيع المواطنين على استكمال وحداتهم السكنية المتروكة (غير المكتملة) لأنها تشكل 6 % من الاحتياج العام.

٧ - مساهمة الدولة في تنفيذ الوحدات السكنية لا يتعدى 5 % من إجمالي الوحدات المشيدة خلال فترة الدراسة.

التوصيات :

لغرض تحقيق هدف البحث لا بد من تثبيت عدد من التوصيات والتي هي :

- ١ - بما أن عدد الوحدات السكنية المطلوبة كبيراً جداً لذلك يتطلب الاهتمام الجدي بقضية توفير السكن الملائم والمناسب للفرد العراقي وذلك بإنشاء هيئة لتخطيط وتنفيذ أو المساعدة في تنفيذ ما تخطط إليه سواء بصورة مباشرة أو البحث وإيجاد المستثمر العربي أو الأجنبي وفق معايير بيئية تحدد مسبقاً.
- ٢ - يتطلب أن تكون جميع الخدمات المتوفرة في المحافظات متساوية لكي لا يحس الفرد العراقي بأي فرق عند الانتقال من العاصمة الى تلك المواقع ، وبذلك سيقبل على عملية الانتقال طوعاً .
- ٣ - ضرورة إعادة الاهتمام بنمو المراكز الريفية، والحد من هجرة الفلاحين الى المدن المجاورة لهم، وذلك بتشجيع الأفراد (ذو الانحدار الفلاحي أو الشباب راغبي الزراعة أو خريجو المعاهد والكلديات الزراعية) للعمل في المناطق الريفية وتقديم يد العون المادي والمعنوي السخي لهم. ولا ضرر من تنفيذ عدد من المجمعات السكنية في المناطق الريفية وعلى حساب الدولة العراقية من باب تشجيع الهجرة المعاكسة الى الريف.
- ٤ - تسليف شركات التشييد العراقية من أجل زجها في عملية البناء للمجمعات السكنية وعدم التركيز على الاستثمارات الأجنبية.
- ٥ - الإسراع في إعادة تخطيط المدن والقصبات ، لتهيئة الأراضي المطلوب إنشاء المجمعات السكنية عليها.
- ٦ - تقسيم الأرض المخصصة لبناء (الوحدات السكنية لعدة أجزاء صغيرة وإعطاها كمقاولات لعدد من الشركات لتوفير روح المنافسة بينهم وكذلك لتتناسب مع إمكانية تلك الشركات.
- ٧ - النوعية الجماهيرية باستخدام السكن العمودي دون الأفقي لما له من مميزات عديدة، ولكن لا يتجاوز ارتفاع المبنى السكني عن ثلاث طوابق.
- ٨ - لا نجد ضرراً من قيام وزارة الإسكان والتعمير أو وزارة البلديات أو أي هيئة حكومية باستيراد ونصب مصانع الهياكل الحديدية أو البناء المسبق (الذي يمتلك العراق 6 مصانع متوقفة عن العمل حالياً). وتشغيل هذه المصانع لتجهيز شركات التشييد بالمواد لغرض نصب الوحدات السكنية.
- ٩ - ضرورة الاهتمام بفترة إنجاز الوحدات السكنية وكذلك بالعزل الحراري لهذه الوحدات لما يؤثره في توفير الراحة الحرارية ذات الاستهلاك الأقل للطاقة مستقبلاً.
- 10 - تشجيع المصارف العاملة في العراق على الإسهام في عملية تشييد الوحدات السكنية أما استثماراً أو منح قروض للشركات الإنشائية العراقية مقابل ضمان أرض المشروع أو موجودات الشركة.
- ١١ - إعادة النظر بقانون إيجار وحدات السكن الذي يعتبر عقبة بطريق إيجار الوحدات السكنية.
- ١٢ - تجهيز الشركات الإنشائية المنفذة لمشاريع الإسكان بالمواد الأولية المنتجة بالعراق وبسعر مخفض (مدعوم) .

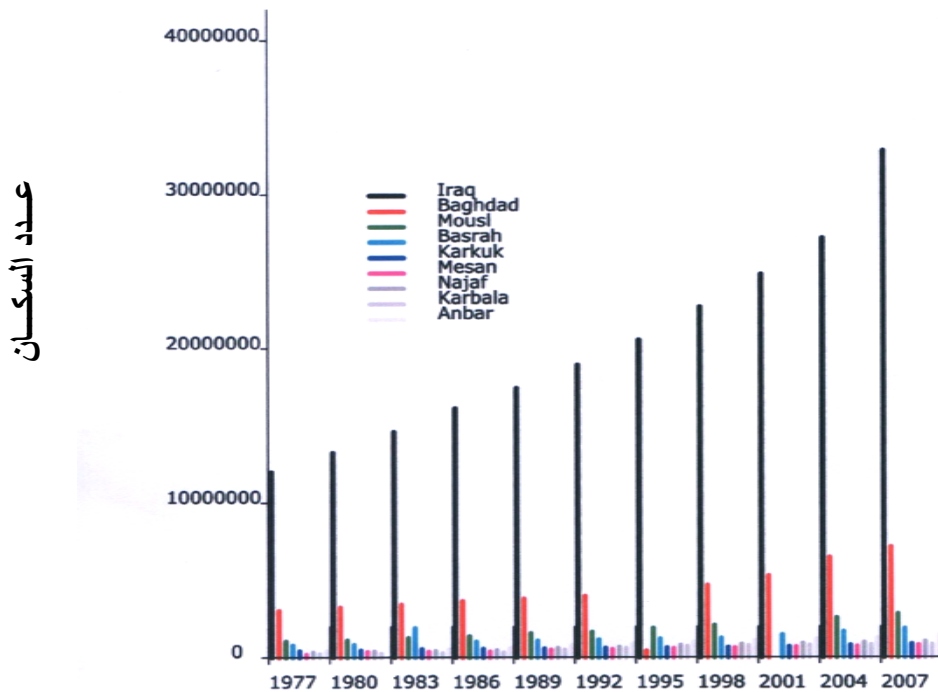
١٣ محاولة إعادة تشغيل بعض مشاريع المواد الأولية مثل مصانع إنتاج الثرمستون/ التي سبق أن تم بيعها للقطاع الخاص ولم تشغل لحد الآن. وكذلك مصانع الأبنية الجاهزة بعد إجراء التعديلات اللازمة لتلائم الظروف المناخية للعراق.

١٤ لا نجد ضرراً كبيراً عند إعادة تنفيذ المجمعات السكنية النمطية حالياً، لتجاوز الأزمة الحالية ولكن مستقبلاً لا يسمح بذلك حيث يشترط أن يكون لكل مجمع سكني معلم خاص له يميز عن المجمعات الأخرى.

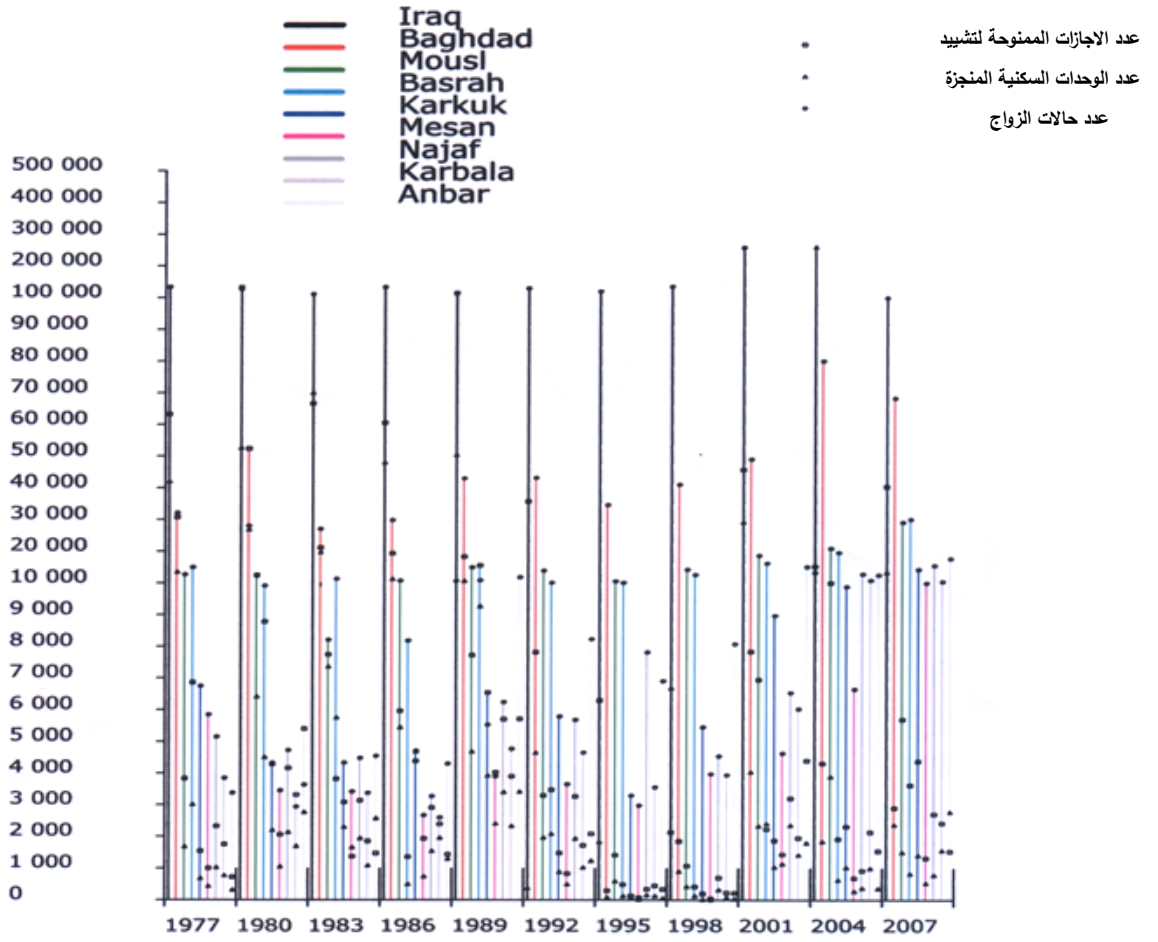
١٥ لا بد للدولة العراقية أن تهتم بالمواطن ذوي الدخل المنخفض، وتوفير سكن ملائم له عن طريق تملكه الوحدة السكنية وبسعر مخفض أو توفير المواد الأولية وبسعر مخفض للشركات الملتزمة بالتشييد لكي تقوم ببيع هذه الوحدات بسعر مخفض.

١٦ أن أهمية اتخاذ الخطوة الأولى لبدأ تنفيذ وحدات سكنية سيكون أفضل من الانتظار لفترة زمنية حيث أن الأزمة ستتفاقم ، والحلول ستكون أصعب.

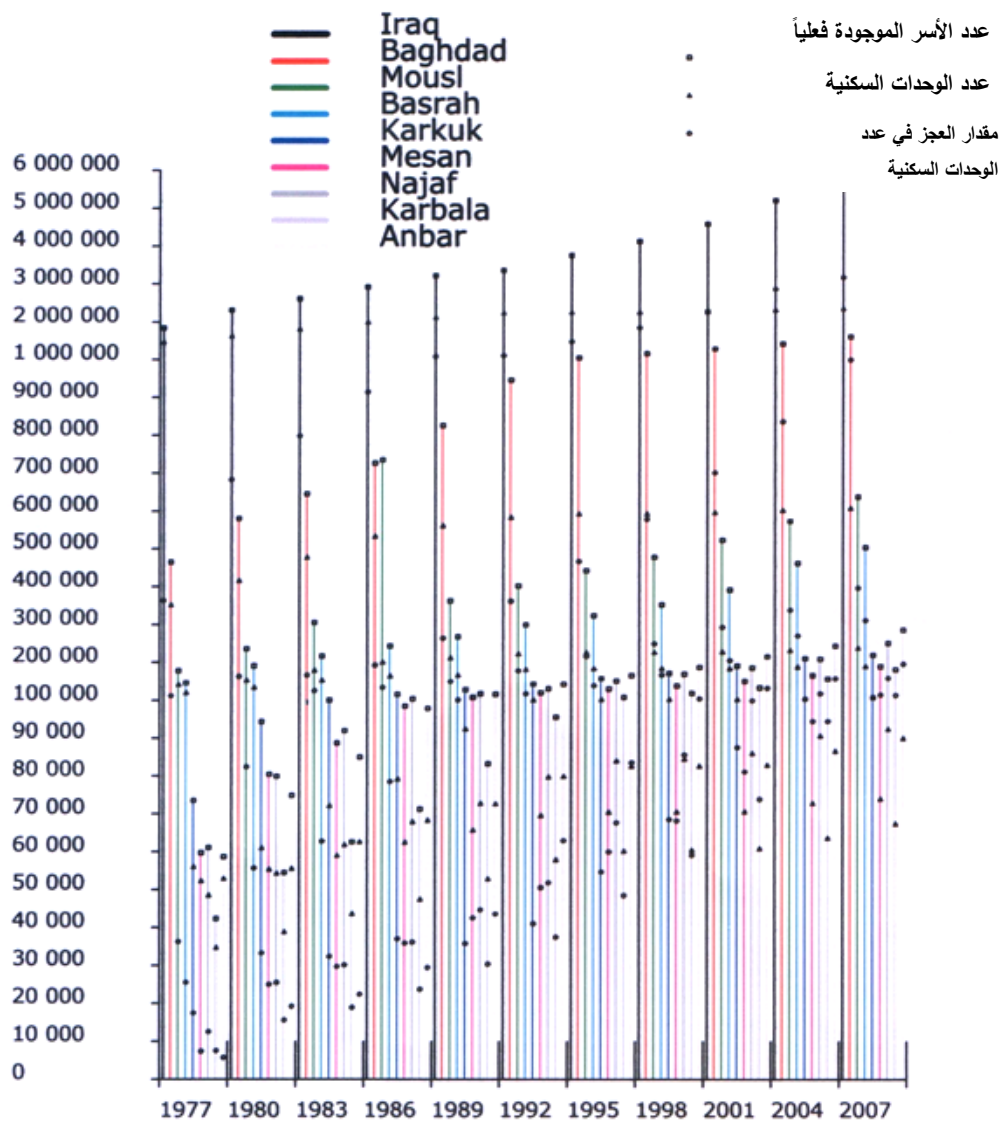
١٧ ضرورة التوعية الجماهيرية بقيام الشركات القطاع الخاص أو العام في الإسهام في بناء الوحدات السكنية وأن لا يترك على عائق المواطن..



شكل (1) تغير سكان العراق وبعض المحافظات بتغير السنوات (المجموعة الإحصائية)

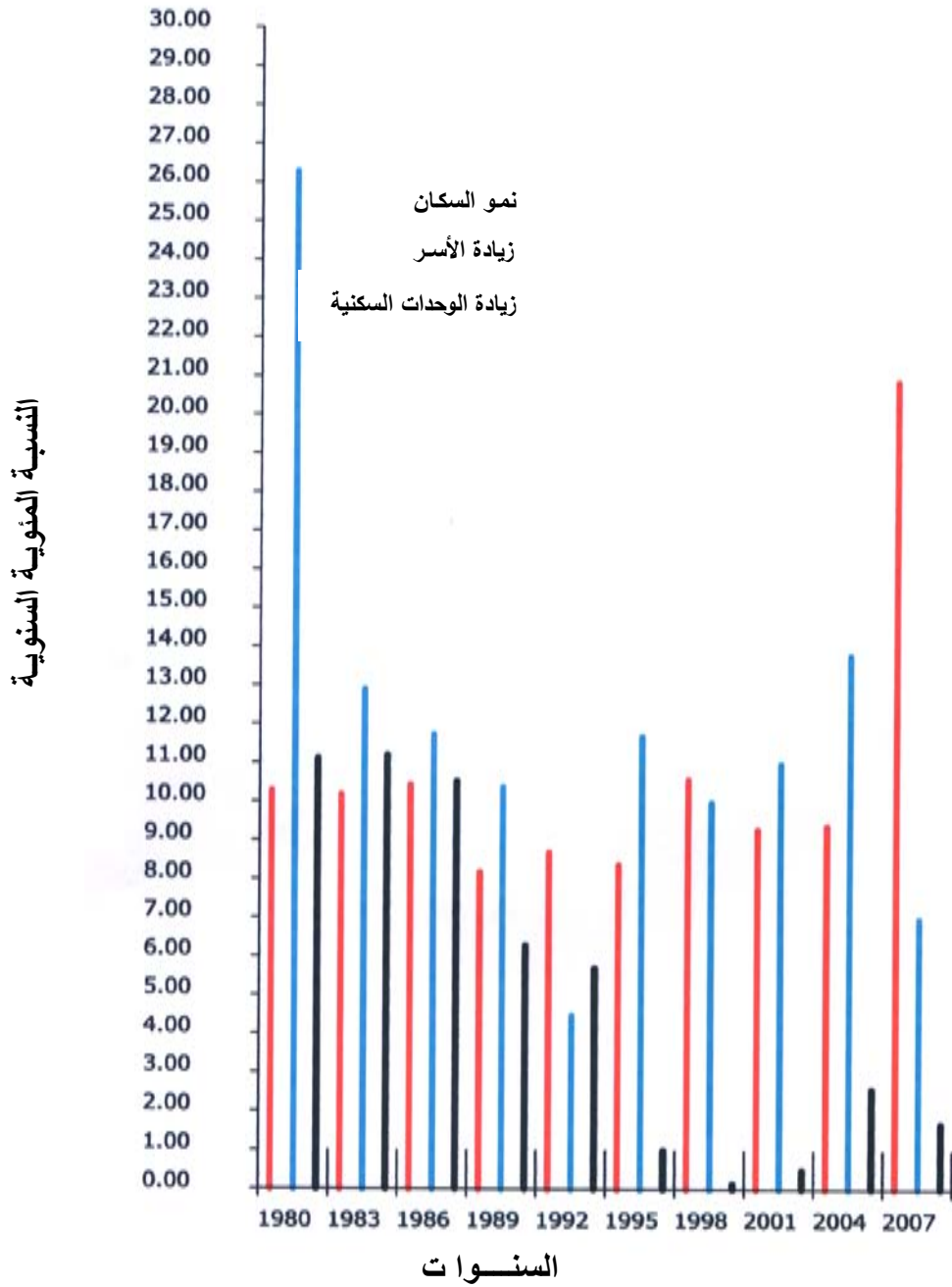


شكل (2) عدد إجازات التشييد الممنوحة وعدد الوحدات المشيدة فعلياً وعدد حالات الزواج (تشكيل أسرة جديدة) المسجلة بتغير السنوات (المجموعة الإحصائية)

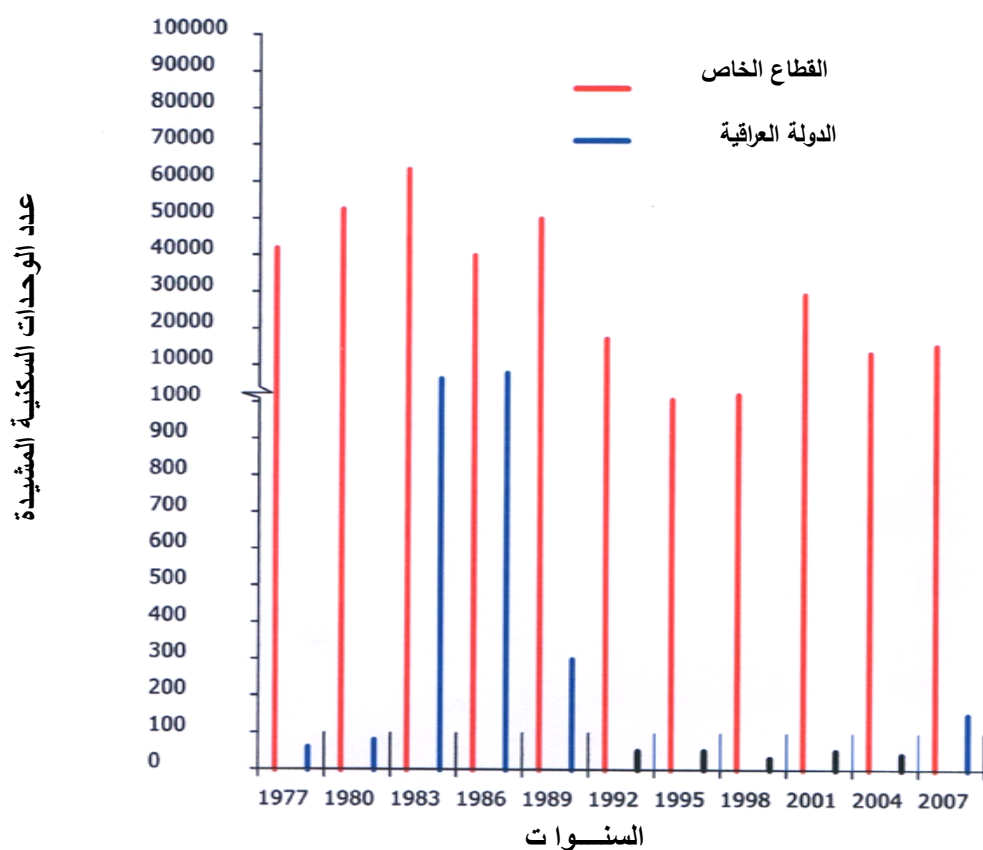


السنوات

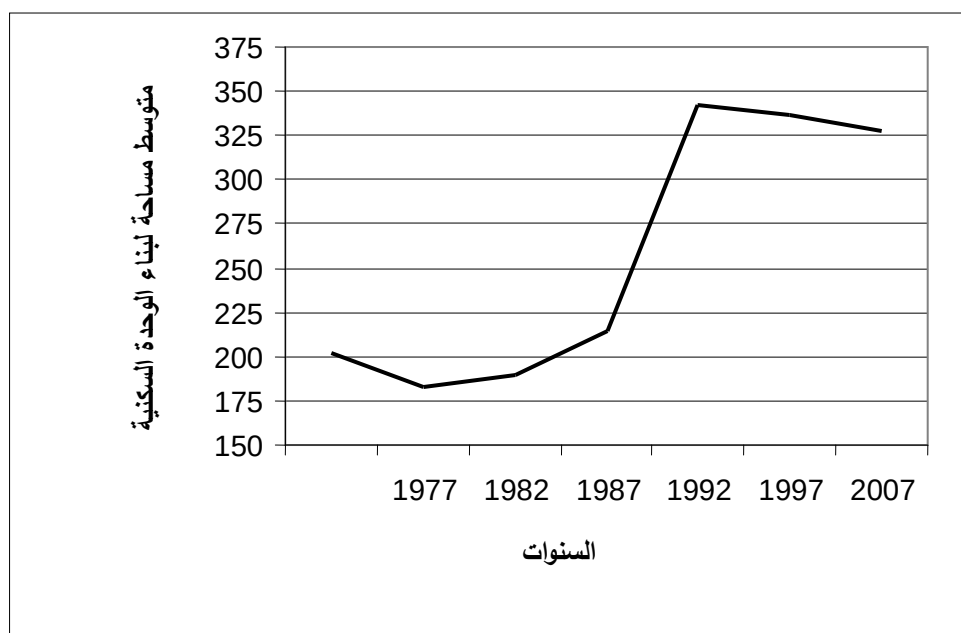
شكل (3) عدد الأسر الموجودة فعلياً ، عدد الوحدات السكنية ومقدار العجز في الوحدات السكنية بتغير السنوات (إعداد الباحث)



شكل (4) النسبة المئوية السنوية لنمو السكان والأسر وعدد الدور السكنية بتغير السنوات
(إعداد الباحث)



شكل (5) عدد الوحدات السكنية المشيدة من قبل القطاع الخاص والدولة بتغير السنوات (المجموعة الإحصائية)



شكل (6) تغير مساحة بناء الوحدة السكنية خلال السنوات (المجموعة الإحصائية)

المصادر :-

- ١ -دائرة التصميم والدراسات/ المؤسسة العامة للإسكان/ وزارة الإسكان والتعمير (الدورة التعريفية لدراسة الأنماط والمعايير السكنية في العراق) - كراس منشور - بغداد - 1984
- ٢ -هيئة التخطيط الإقليمي / وزارة التخطيط/ دراسة أسس ومعايير الإسكان الحضري/ كراس منشور - بغداد - 1977
- ٣ -الجهاز المركزي للإحصاء - المجموعة الإحصائية السنوية / لسنوات 1977 - 2007 - وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي / العراق .
- ٤ -دائرة التخطيط والتموين/ إحصائيات البطاقة التموينية في العراق/ كراس منشور - وزارة التجارة - 2008
- 5- United Nations Economic and Social Commission (ESC) for western Asia, [Guidelines for appropriate and design standard in the ESCWA Region]- New- york - 1993.
- 6- Lansley. Stewart (Housing and public policy) 2nd edition . London-1980
- ٧ -مديرية الإسكان / وزارة السكن وإعداد التراب الوطني/ تقرير إدارة الإسكان - المملكة المغربية .
- ٨ -إدارة الإسكان - وزارة الإسكان/ تقرير إدارة الإسكان في تونس/ الجمهورية التونسية.
- ٩ -الإدارة العامة للشؤون الاقتصادية - الأمانة العامة لجامعة الدول العربية/ تقرير إدارة الإسكان والتعمير - الأردن/ تونس.
- 10- لقاءات شخصية مع عدد من مدراء وحدات فرز وتقسيم الأراضي للأغراض السكنية/ أمانة بغداد - ومراكز المحافظات .
- 11- ناصر -بشار حكمت (المفاهيم الاجتماعية والاقتصادية للمشكلة السكنية) رسالة ماجستير - كلية الهندسة/ جامعة بغداد - بغداد - 1987.
- ١٢ - الهام يوسف (الحاجة السكنية لمدينة بغداد) أطروحة دكتوراه - مركز التخطيط الحضري والإقليمي - جامعة بغداد - بغداد - 1999.

جدول (1) نسبة سكان المحافظة ونسبة من يسكنون المناطق الحضرية باختلاف سنوات التعداد العام للسكان

المحافظة	نتائج التعداد السكاني عام 1977				نتائج التعداد السكاني عام 1987				نتائج التعداد السكاني عام 1997			
	المساحة %	السكان %	الحضر %	الكثافة السكانية ***	المساحة %	السكان %	الحضر %	الكثافة السكانية ***	المساحة %	السكان %	الحضر %	الكثافة السكانية ***
نينوى	8.2	9.2	54.2	3200	8.6	9.0	67.5	41	8.6	10.7	62.1	53.8
كركوك	2.2	4.1	70.1	31.0	2.4	3.7	75.4	58	2.2	4.0	70.5	77.1
بغداد	1.2	26.6	91.5	619.4	0.2	23.5	100	5233	0.2	28.9	89.5	1191
الأنبار	19.1	4.0	55.0	6.0	31.7	5.0	57.6	6	31.8	5.4	53.0	7.3
كربلاء	13.2	2.3	63.1	5.0	1.2	2.5	71.0	93	1.2	3.1	66.1	115.8
النجف	6.3	3.3	67.5	14.0	6.6	3.6	72.7	20	6.6	4.1	70.2	26.5
ميسان	3.2	3.1	44.5	26.0	3.7	3.0	61.6	30	3.7	3.2	70.5	36.8
البصرة	4.4	8.4	79.4	53.0	4.4	5.4	72.3	46	4.4	8.1	80.4	79.5

* نسبة سكان المحافظة الى سكان القطر العراقي

** نسبة سكان المحافظة في المناطق الحضرية نسبة الى سكان المحافظة ذاتها.

*** عدد سكان المحافظة نسبة الى مساحة المحافظة ذاتها.