

تحليل اتجاهات أزمة السكن في بغداد

الباحث: علي حسين محمد عبد^١، أ. م. د. أحمد محمد جاسم العكيد^٢

^١قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة الفلوجة، الانبار، العراق

المستخلص:

تعد أزمة السكن اليوم مشكلة عالمية تعاني منها الكثير من الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، حيث ظهرت هذه المشكلة بشكل كبير في الدول النامية ومنها العراق بسبب الزيادات الحاصلة في السكان التي أدت إلى عدم التكافؤ بين أعداد المساكن والحاجة إليها، وقد أخذت تزداد أهمية هذه الأزمة وتفاقت أبعادها بشكل حاد، لاسيما في هذه الفترة وذلك بسبب غياب التخطيط والتنمية في العراق، لذا فإن دراسة هذه الأزمة في محافظة بغداد تعد ضرورة ملحة؛ كونها من المشاكل الأساسية التي تواجه المحافظة. لما يمثل المسكن من أهمية اقتصادية واجتماعية للسكان.

Abstract

Today, the housing crisis is a global problem that many developed and developing countries suffer from alike. This problem has appeared significantly in developing countries, including Iraq, due to the population increases that have led to an imbalance between the number of housing units and the need for them. The importance of this crisis has increased and its dimensions have worsened sharply, especially during this period due to the absence of planning and development in Iraq. Therefore, studying this crisis in Baghdad Governorate is an urgent necessity; as it is one of the basic problems facing the governorate. Due to the economic and social importance of housing for the population.

المقدمة

إن أزمة السكن هي إحدى المشاكل التي تعاني منها مختلف دول العالم على اختلاف أنظمتها ومستوياتها الاقتصادية والاجتماعية، أي أن أزمة السكن هي أزمة عالمية قبل أن تصبح أزمة عراقية، عانت منها أغلب الدول نتيجة الحروب المتعددة، والكوارث الطبيعية وأيضاً نتيجة لشحة الموارد المالية والاستثمارات المحلية والدولية لدى بعض الدول، وعوامل الانفجار السكاني وغيرها.

مشكلة البحث :

تمثل حاجة السكن من الحاجات الأساسية والمهمة في كل مجتمع من المجتمعات، لذلك تتطرق مشكلة البحث من خلال صياغة السؤال الآتي :هل قطاع السكن في محافظة بغداد يعاني من أزمة حقيقية تتخلل جميع مفاصل هذا القطاع؟

هدف البحث:

يكمُن هدف البحث في دراسة مشكلة خطيرة تسود الاقتصاد العراقي تتمثل بأزمة السكن في محافظة بغداد؛ لما يمثلها المسكن من أهمية اقتصادية واجتماعية للسكان، ومن ثم محاولة تشخيص أسباب هذه الأزمة من أجل تلافيها أو محاولة إيجاد الحلول الممكنة للتقليل منها.

المبحث الاول: مؤشرات مشكلة السكن في المدينة

يمكن تشخيص هذه المشكلة في المدينة من خلال بعض المؤشرات مثل ارتفاع ايجارات المساكن و أقيام قطع الأراضي واتساع الازدحام داخل المدينة وتحليل هذه المؤشرات صار التوجه نحو مقارنة معدلات هذه المتغيرات لسنة ٢٠٠٢ مع المعدلات الحالية لسنة ٢٠١٢ يجدر الذكر أن البلد خضع للاحتلال الأمريكي في بداية سنة ٢٠٠٣ وبعدها ارتفعت نسب هذه المؤشرات بشكل استثنائي رغم أن ارتفاعها كان مستمراً من عقد السبعينات من القرن الماضي يرجع ذلك لتزايد الطلب على السكن في المدينة و ارتفاع مؤشرات التضخم الاقتصادي في البلد منذ نهاية عقد الثمانينات وحسب التصريح الاعلامي لوزارة التخطيط أن معدلات التضخم السنوي في العراق ارتفعت بنسبة ٥٧٪ لسنتي ٢٠١١ و ٢٠١٢ نتيجة لارتفاع الحاجة السكنية بنسبة ٨٧٪ اضافة الى توقف المشاريع الاسكانية العامة , ولعدم وجود بيانات إحصائية رسمية بعد آخر إحصاء في ١٩٩٧ وعدم الاطلاع على أية دراسة عن حالة السكن الحالية في المدينة اتجه الاعتماد على الدراسة الميدانية بأسلوب المشاهدات الميدانية المقابلات المباشرة والاستجواب لبعض أصحاب المكاتب وتجار العقارات وبعض المسؤولين في دوائر التسجيل العقاري في المدينة كما أجريت دراسة ميدانية باستمارات الاستبانة لعينة بحجم ٣٧٥ أسرة / وحدة سكنية شملت ثلاث محلات سكنية أختيرت عشوائياً بعينة ١٢٥ أسرة في كل محلة ورغم صغر حجم العينة لكن تماثل المستوى الاجتماعي والاقتصادي تقريباً في العديد من محلات وأحياء بغداد تضيي الصدق على بيانات المسح الميداني و المحلات التي شملت بالمسح هي محلة ٣٣٢ في حي الربيع قطاع الأعظمية تشغل مساحة ٧٢ هكتار وبحجم سكاني ١٩,٤ ألف نسمة يعيشون ضمن ٣,٢ ألف أسرة في ٢٠١٢ والمحلة الثانية ٨٥٢ في حي زبيدة قطاع الدورة بمساحة ٦٥ هكتار وبحجم سكاني ٣٠,٢ ألف نسمة وبعدها أسر ٤,٦ ألف أسرة و المحلة الثالثة ٣٣٧ في حي الامين قطاع بغداد الجديدة بمساحة ٦٤ هكتار وبعدها سكاني ٤٧,١ ألف نسمة وعدد الأسر ٧٤ ألف أسرة , تظهر هذه البيانات أن متوسط حجم الأسرة في هذه المحلات هو ٦,٣ فرد أسرة ومعدل الكثافة السكانية ٢٦٩، ٤٦٧، ٧٣٦ فرد / هكتار على الترتيب.

أن التباين في هذه الكثافات مرده التباين في الحجم السكاني للمحلات والتباين في مساحات قطع الأراضي التي أفرزت في البدء في هذه المحلات اذ تراوحت بين ٣٠٠-٦٠٠ م^٢ في الأولى وبين ٢٠٠-٣٠٠ م^٢ في

الثانية والثالثة، فضلاً عن تعرض هذه المحلات مثل مثيلاتها من محلات بغداد الى تجزئة وحداتها السكنية القائمة.

اولاً:" مستوى الايجارات السائدة في المدينة

من بيانات المسح الميداني لسنتي ٢٠٠٢ و ٢٠١٢ يتضح بأن مستوى الايجارات في المدينة ارتفع حوالي ٨-٥ مرات خلال هذه المدة إحدى الحقائق الواضحة من البيانات هو تباين مستوى الايجار حسب مساحة الوحدة السكنية وحسب المكانة الاجتماعية لمجاميع السكان في بغداد إذ بلغ أدنى أيجار للوحدة السكنية ذات المساحة الأقل من ١٠٠م^٢ في معظم الأحياء السكنية المتوسطة المستوى مثل حي أور، الصحة، الشعب، البياع، العامل، الجهاد حوالي ٢٥ ألف دينار شهرياً في ٢٠٠٢ وأعلى مستوى للايجار كان بحدود ٧٥ ألف دينار في الأحياء الراقية مثل البنوك، فلسطين، اليرموك، الحارثية، ارتفع مدى هذه الايجارات الى ٢٠٠-٦٠٠ ألف دينار شهرياً في ٢٠١٢ و يرجع السبب في ذلك الى حالة التضخم الاقتصادي في البلد ونقص في عرض الوحدات السكنية قبال الطلب السكني المتزايد في المدينة وتؤكد بيانات الجدول ارتفاع الايجارات مع زيادة مساحة الوحدة السكنية وحسب الأحياء السكنية أيضاً حيث بلغ مدى الايجار بين ٣٥-١٥٠ ألف دينار للوحدات السكنية ذات المساحة ١٠٠-٢٠٠م^٢ في ٢٠٠٢ لترتفع الى أكثر من ٥ مرات في ٢٠١٢ وبلغ مستوى الايجار بين ٧٥-٥٠٠ ألف دينار للوحدات السكنية ذات المساحة ٤٠٠م^٢ فأكثر في ٢٠٠٢ و ارتفع مداها الى أكثر من ٥ مرات في ٢٠١٢ ويصل إيجار بعض الوحدات السكنية في أحياء مثل المنصور، الحارثية، وشارع فلسطين حالياً الى ٣ مليون فأكثر شهرياً لمزايا مواقع هذه العقارات ووجود الطلب عليها من قبل بعض الشركات والمكاتب التجارية (وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، الإحصاءات السكانية لمحافظة بغداد، ١٩٥٧، ١٩٧٧، ١٩٩٧، وتقديرات السكان لعام).

2012

يظهر بأن الطلب على ايجار الوحدات السكنية يشمل الطبقات الاجتماعية من ذوي الدخل المتوسطة والعالية بدرجة رئيسة أما ذوي الدخل المنخفضة فأنهم يلجأون غالباً الى استئجار غرف سكنية في مختلف الأحياء الشعبية المحيطة بمركز المدينة مثل أحياء الفضل باب الشيخ، الشيخ معروف، الشوكة، فضلاً عن استئجار شقق العمارات في بعض الشوارع في مركز المدينة مثل شارع الكفاح والرشد وذلك لتمتع هذه المناطق بسهولة الوصول وقربها من مركز الأعمال التجارية في المدينة.

ثانياً:" ارتفاع أقيام قطع الأراضي

شهد هذا المؤشر ارتفاعاً حاداً خلال هذه المدة أيضاً ويظهر هناك تبايناً كبيراً بين مديات السعر الحكومي للمتر المربع الواحد من مساحة قطع الأراضي مقارنة بسعر السوق الذي يفوق السعر الأول ب ٢-٣ مرات بسبب شدة الطلب على السكن والمضاربة العقارية من قبل أصحاب الاموال.

ان تباين مديات الأسعار تعتمد على عوامل عدة، منها المكانة الاجتماعية والاقتصادية للأحياء السكنية القرب والبعد عن مركز المدينة و مواقع قطع الأراضي داخل المحلات السكنية ومساحة القطع ذاتها، لذلك ترتفع أسعار قطع الاراضي التي تقع عند أركان الشوارع السكنية لطول الواجهة من الجانبين و كما ترتفع أسعارها على الشوارع العريضة بمحرم ١٥م فأكثر بسبب طول الواجهة تباعد المسافة بين صفوف القطع أو المساكن على واجهتي تلك الشوارع وترتفع سعر قطعة الأرض الصغيرة المساحة بسبب ارتفاع نسبة المساحة الارضية للقطع الصغيرة مقارنة بالقطع الكبيرة مما يولد زيادة الطلب عليها من قبل أصحاب الدخول المتوسطة والمنخفضة لحد ما.

في ضوء هذه الحقائق تشير بيانات المسح الى الارتفاع الكبير في أقيام قطع الأراضي خلال العقد الأخير سواء بالنسبة للسعر الحكومي أو سعر السوق حيث بلغ السعر الحكومي للمتر المربع بين ٢٥-٢٥٠ ألف دينار بينما بلغ سعر السوق بين ٧٥-٧٥٠ ألف دينار في ٢٠٠٢ وبالمثل ارتفعت هذه الأسعار بين ٣٠٠-١٢٥٠ ألف دينار للسعر الحكومي وبين ٧٥٠-٣٠٠٠ ألف دينار في ٢٠١٢ هذه المديات في الاسعار ترجع الى تباين الأسعار حسب مستوى الأحياء السكنية، اذ ترتفع الأسعار في الأحياء الراقية مثل الوزيرية، شارع فلسطين ، الحارثية، اليرموك، المنصور، الجامعة، بمعدل ٦-٤ مرة عن سعرها في الأحياء الأدنى مستوى مثل أور، الشعب، الصحة، الحرية، البياع، وتؤثر البيانات الى ارتفاع سعر السوق عن السعر الحكومي بمعدل ٣ مرة خلال هذه المدة ، كما ارتفع السعر الحكومي بين ١٢-٥ مرة خلال هذه المدة سيما في ٢٠١٢ في محاولة الدولة لزيادة الواردات من ضريبة العقارات وبالمثل ارتفع سعر السوق بين ١٠-٤ مرة أيضاً هذا الارتفاع الكبير في أقيام قطع الأراضي ينعكس على ارتفاع أسعار الوحدات السكنية أيضاً مما يزيد من تفاقم مشكلة السكن بالنسبة للشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة الدخل وطبقة الدخول المنخفضة، وتبقى المشكلة قائمة أيضاً لذوي الدخول المنخفضة جداً.

ثالثاً: شدة الازدحام في الوحدات السكنية

تتباين شدة الازدحام في المساكن داخل المدينة حسب المستوى الاقتصادي والاجتماعي لشرائح السكان حيث تبرز المشكلة خاصة عند مجاميع الدخول المتوسطة الدنيا وأصحاب الدخول المنخفضة وتتفاقم عند مجاميع الدخول المنخفضة جداً ومن بيانات المسح بالعينة للمحلات السكنية الثلاث في المدينة [٣٣٢، ٨٥٢، ٣٣٧] بحجم ٣٧٥ أسرة/ وحدة سكنية، يتضح بأن متوسط حجم الأسرة هو ٦,٣ فرد/ أسرة ويظهر بأن ٢٤٪ من الشاغلين هم من المجموعة الداخلية أقل من ٥٠٠ ألف دينار شهرياً للأسرة الواحدة و يمكن عدهم من الطبقة المنخفضة الدخل، هؤلاء يعيشون في مساكن ذات غرفة واحدة أو غرفتان بمعدل أشغال سكني غرفة لكل ٣ فرد فأكثر هذا المؤشر يؤكد حالة الازدحام لحوالي ربع حجم العينة وهناك ٤٣٪ من الشاغلين في المجموعة الداخلية أقل من مليون دينار شهرياً و يمكن عدهم من الطبقة المتوسطة الدنيا

يعيشون في مساكن ذات ثلاث غرف نوم بمعدل أشغال غرفة لكل ٢ فرد قد يمثل هذا المعدل نوعاً من الازدحام أيضاً في حالة صغر مساحة المسكن وصغر مساحة غرف النوم وهذه الظاهرة واضحة حالياً في العديد من محلات وأحياء المدينة التي تعرضت وحداتها السكنية القائمة الى التجزئة والتقطيع الى وحدات سكنية صغيرة المساحة و يصل مساحة بعضها الى ٢٥٠م^٢ أو أقل من ذلك، أما ٣٣٪ من الشاغلين من أصحاب الدخل الشهري مليون دينار فأكثر يعيشون في مساكن ذات ٤ غرف نوم فأكثر والجدول أدناه يمثل حالة الازدحام , ان ارتفاع عدد غرف النوم لهاتين الطبقتين يرجع الى ان نسبة كبيرة من هؤلاء الشاغلين قد شيّدوا مساكنهم قبل ثلاثة عقود تقريباً عندما كان مستواهم المعاشي مناسباً.

توضح البيانات أيضاً ارتفاع ملكية المساكن في مجاميع الدخل المتوسطة والعالية مقارنة بأصحاب الدخل المنخفضة أفرز المسح أيضاً بأن ٤٨,٧٪ من المساكن هي من نمط المساكن المتلاصقة بمساحة ١٥٠م^٢ فأقل وتصل مساحة العديد من الوحدات السكنية في محلات وأحياء مدينة بغداد حالياً بين ٥٠-١٠٠م^٢ بسبب انتشار ظاهرة تقطيع الوحدات السكنية القائمة, هذا المؤشر يسهم أيضاً في زيادة الازدحام في المدينة وقد يخفف من مشكلة السكن، سيما لذوي الدخل المتوسطة وبمساعدة تسهيلات الاقتراض من المصرف العقاري وصندوق الاسكان، لكن من ناحية أخرى أسهم في إفساد وتدهور البيئة السكنية والعمرانية في أجزاء كثيرة من المدينة.

جدول (١) يمثل حالة الازدحام ونمط المساكن حسب مجاميع الدخل الشهرية في عينة البحث ٢٠١٢

مجاميع الدخل الشهرية الف دينار	٪ لعدد الاسر	عدد غرف النوم	٪ لنمط حيازة العقار		٪ لنمط المساكن	
			ملك	ايجار	متصل	شبه منفصل
١٥٠-٥٠٠	٢٤	١-٢	٢١,٣	٢,٧	٢٤,٠	-
٥٠٠-١٠٠٠	٤٣	٣	٣٢,٧	١٠,٣	٢٠,٤	٢٢,٦
١٠٠٠ فأكثر	٣٣	٤ فأكثر	٢٩,٣	٣,٧	٤,٣	١٧,٧
	١٠٠		٨٣,٣	١٦,٧	٤٨,٧	٤٠,٣

المصدر : من عمل الباحث بالاستناد على : وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، الإحصاءات

السكانية لمحافظة بغداد، 1957 19٧٧، ١٩٩٧، وتقديرات السكان لسنة ٢٠١٢

يبرز من هذا التحليل مشكلة السكن بالنسبة لأصحاب الدخل المنخفضة والمنخفضة جداً من المجموعة الداخلية أقل من ١٥٠ ألف دينار شهرياً هذه الشريحة تشكل نسبة كبيرة من سكان المدينة وهم الشاغلون الذين لا يتمكنون من امتلاك مساكن بمقاييس مقبولة ويتمثلون بشاغلي غرف الايجار في مركز المدينة وأطرافها ونسبة كبيرة من شاغلي العشوائيات ومستوطنات التجاوز المنتشرة في المدينة , هذه الحالة تتطلب تبني الدولة لبرامج سكنية عاجلة لبناء مجمعات سكنية واطئة الكلفة وتقديم المساعدات المالية للشاغلين الفقراء الذين لا يملكون وحدات سكنية وتتمثل المشكلة ايضاً في المحلات السكنية المزدهمة بالسكان التي تحتاج حالياً الى تحسين البيئة السكنية من الناحية البيئية والخدمية.

رابعاً: النمو السريع لمدينة بغداد

النمو السريع لسكان المدينة يمثل أحد العوامل الأساسية المتضمنة لمشكلة السكن في بغداد منذ خمسينات القرن الماضي ولحد الآن حيث بلغ عدد سكان المدينة ٧٩٣ ألف نسمة في ١٩٥٧ و ارتفع الى ٢٥٥٤ ألف في ١٩٧٧ والى ٤١٠٠ ألف في ١٩٩٧ بمعدل نمو سنوي ٣٪ خلال هذه المدد ويقدر عدد سكان المدينة حالياً ٥٩٠٠ ألف نسمة في ٢٠١٢.

أن النسبة غير الاعتيادية لنمو سكان المدينة جاءت بسبب تركيز التنمية وفرص العمل فيها مقارنة بالمدن والمراكز الحضرية الأخرى في البلد، هذه الحالة جذبت أعداداً كبيرة من المهاجرين الى المدينة خلال هذه الحقبة الزمنية وترافقت معها حالة عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي في البلد على مدى العقود الثلاثة الأخيرة , أسفرت هذه العوامل في ايقاف وتعثر معظم الخطط والبرامج التنموية على مستوى مدينة بغداد والبلد ككل ، حاولت الدولة تحجيم بغداد بقرار ٥١ لسنة ١٩٨٩ الذي تضمن حصر امتلاك الأفراد للعقارات في بغداد لمن لديهم سجلات قيد في المدينة لعام ١٩٥٧، لكن لم يفعل هذا القرار بقوة وألغي بعد سنة ٢٠٠٣.

عليه فأن النمو السريع لمدينة بغداد جعلها لا تستجيب لمتطلبات السكان ولا لمتطلبات التجديد وتوفير الخدمات و هذا يتطلب تبني الدولة لسياسة سكانية رشيدة وسياسة تحضر مناسبة لكي تنمو بغداد وبقية المدن ببطئ وضرورة تبني برامج اسكانية وتنموية عاجلة ومدروسة لمعالجة مشكلة السكن والمشاكل الحضرية الأخرى وتوجيه الجهود لمشكلة السكن لذوي الدخل المنخفضة والفقراء.

المبحث الثاني: العوامل المؤثرة على أزمة السكن في بغداد

تتمثل العوامل المؤثرة في أزمة السكن لمدينة بغداد بالآتي :

١. النمو السكاني

شهدت بغداد نمواً سكانياً كبيراً خلال العقد الماضي وفقاً لتقارير الأمم المتحدة، فإن العراق عامةً وبغداد خاصةً شهدت زيادة في عدد السكان بنسبة كبيرة نتيجة للزيادة الطبيعية والهجرة الداخلية و هذا النمو السكاني السريع أدى إلى زيادة كبيرة في الطلب على المساكن مما زاد من حدة الأزمة.

٢. النزوح الداخلي

النزاعات المسلحة في مناطق مختلفة من العراق وخاصة في الشمال والغرب أدت إلى نزوح أعداد كبيرة من السكان إلى بغداد بحثاً عن الأمان و هذا النزوح الجماعي أدى إلى زيادة مفاجئة في عدد السكان في العاصمة مما شكل ضغطاً إضافياً على سوق الإسكان الذي كان يعاني أصلاً من نقص في العرض.

٣. النزاعات السياسية

النزاعات السياسية وعدم الاستقرار الحكومي المستمر أثر سلباً على التخطيط والتنفيذ الفعال لبرامج الإسكان و القرارات الحكومية المتقلبة وعدم الاستقرار السياسي أعاق جهود التنمية المستدامة في قطاع الإسكان و الاضطرابات السياسية المستمرة وعدم الاستقرار الحكومي أثرت بشكل كبير على قدرة العراق على التخطيط والتنفيذ لمشاريع طويلة الأمد في مجال الإسكان، إن النزاعات السياسية غالباً ما تعرقل عملية اتخاذ القرارات وتنفيذ السياسات، مما يؤدي إلى تأجيل المشاريع الحيوية وإبطاء عملية التنمية (عبد الجبار، ٢٠٠٩، ٤٩).

٤. تدمير البنية التحتية

تعرضت بغداد، شأنها شأن العديد من المدن العراقية الأخرى، لتدمير كبير في البنية التحتية نتيجة للصراعات المسلحة والتفجيرات الإرهابية. أدى ذلك إلى تدمير العديد من المباني السكنية والمنشآت الحيوية، مما زاد من نقص المساكن المتاحة وجعل إعادة البناء مهمة صعبة ومعقدة.

٥. الأزمات الاقتصادية

واجه العراق أزمات اقتصادية متكررة نتيجة لانخفاض أسعار النفط، والذي يعد المصدر الرئيسي للدخل القومي. بالإضافة إلى ذلك، فإن الفساد وسوء الإدارة المالية أديا إلى تقليص ميزانيات الاستثمار في قطاع الإسكان. انخفاض الموارد المالية المتاحة لبناء وصيانة المساكن أثر بشكل مباشر على قدرة الحكومة على تلبية احتياجات السكان المتزايدة.

٦. ارتفاع الإيجارات

نقص المساكن المتاحة أدى إلى زيادة كبيرة في أسعار الإيجارات في بغداد. كثير من الأسر وجدت نفسها مضطرة لدفع مبالغ كبيرة مقابل سكن غير لائق، مما أثر بشكل كبير على مستوى معيشتها وأدى إلى زيادة معدلات الفقر.

٧. انتشار الأحياء العشوائية

مع عدم توفر مساكن كافية، لجأت العديد من الأسر إلى العيش في أحياء عشوائية تفتقر إلى الخدمات الأساسية مثل المياه النظيفة، الكهرباء، والصرف الصحي. هذه الأحياء غالباً ما تكون غير آمنة وتفتقر إلى التخطيط العمراني السليم، مما يزيد من مخاطر الصحة والسلامة لسكانها.

٨. تردي جودة الحياة

نقص السكن المناسب له تأثيرات متعددة على جودة الحياة. يعيش العديد من السكان في ظروف غير صحية وغير آمنة، مما يؤثر على صحتهم النفسية والجسدية. كما أن عدم الاستقرار السكني يؤثر على تعليم الأطفال واستقرار الأسرة بشكل عام، مما يخلق دائرة مفرغة من الفقر والحرمان (مرزا، ٢٠١٤، ١٧٨).

المبحث الثالث: توجهات لتخفيف ومعالجة مشكلة السكن في بغداد

يبدو واضحاً من خلال العرض والتحليل بأن مشكلة السكن قد تفاقت في المدينة عندما توقفت فعالية تشييد المساكن من قبل الدولة وعندما ساءت أوضاع البلد السياسية والاقتصادية، لذلك تتطلب الحالة الان جهداً كبيراً لتخفيف العجز السكني في بغداد وعموم البلد.

هناك اعتبارات يتعين الأخذ بها عند وضع البرامج الاسكانية في المدينة أهمها:

١_ الإسراع بفعالية الاسكان من قبل المؤسسات والهيئات الحكومية (القطاع العام) ومن قبل القطاع الخاص المحلي والخارجي وفق برامج لمشاريع سكنية على المديات القصيرة والمتوسطة الأمد توجه البرامج العاجلة لمعالجة مشكلة السكن لذوي الدخل المنخفض والفقراء، أما البرامج المتوسطة فتتطلب إكمال مشاريع المساكن الجديدة بخطط لكل عشر سنوات بمعدل لا يقل عن ١٠٠ وحدة سكنية لكل ١٠٠٠ فرد وبما يتناسب واحتياجات السكان للمدى الطويل وتحت مختلف الظروف المحتملة , اذ يمكن زيادة نسبة اكمال المشاريع في حالة الظروف الايجابية وتخفيضها في حالة الظروف غير الايجابية.

٢ _ ضرورة تخصيص أموال كافية للإسكان والعراق يمتلك ميزانيات مالية ضخمة بلغت ١٠٠ مليار دولار لسنة ٢٠١٢، ١١٧ مليار دولار لسنة ٢٠١٣، وتصل نسبة الميزانية الاستثمارية منها بين ٣٠-٤٠٪، يتوقف توزيع هذه الميزانية على السياسة الحكومية والأولويات الاقتصادية ويمثل الاسكان فيها جزءاً حيوياً كما أن مدينة بغداد قد تتأثر بالحصة الكبرى من هذه الميزانية بسبب حجمها السكاني وتدهور خدمات البنى التحتية والفوقية فيها لكن استثمار هذه الأموال تتطلب إدارة كفوءة وكوادر مؤهلة ومخلصة من أجل نجاح المشاريع.

٣_ الاحتياجات السكنية هي احتياجات متحركة تعتمد على الاتجاهات الديموغرافية ومرونة الدخل للشاغلين لذلك يتعين اخضاع هذه الاحتياجات لحالات التغيير القائمة والمحتملة وفق هذه المؤشرات.

وضمن البرامج الإسكانية المتوسطة المدى التي يمكن أن توجه لأصحاب الدخل المتوسطة وبعض شرائح الدخل المنخفضة توجهت الدولة من خلال بعض مؤسساتها الى تشجيع الاستثمار في مشاريع لبناء عمارات سكنية في داخل المدينة وأطرافها، يتمثل بمشروع بناء ١٨٤ ألف وحدة سكنية منها ٨٠ ألف وحدة في مدينة الصدر، ٥٥ ألف وحدة في منطقة معسكر الرشيد، ٣٥ ألف وحدة في الغزالية، ١٤ ألف وحدة في منطقة بين الكاظمية والحرية وهناك مشروع سكني كبير لهيئة الاستثمار الوطني في منطقة بسماية جنوب شرق بغداد بمسافة ١٠ كم من حدود الأمانة و يشغل المشروع مساحة ١٨٣ هكتار يضم عمارات سكنية ذات عشر طوابق تحتوي على ١٠٠ ألف شقة تتوزع في ٦ قطاعات سكنية مجهزة بمنطقة مركزية للأعمال والخدمات و تتباين مساحة الشقق السكنية بين ١٠٠-١٤٠م^٢، بمعدل سعر البيع ٦٣٠ دولار للمتر المربع الواحد، ويشترط دفع ٢٥٪ من قيمة الشقة من قبل المشتري عند توقيع العقد وقد باشرت

شركة كورية حالياً بإنشاء الخدمات والبنى التحتية ويبدو من أسعار هذه الشقق انها تخدم أصحاب الدخل المتوسطة والعالية , وتبقى المشكلة قائمة لأصحاب الدخل المنخفضة والفقراء.

أعلنت الدولة مؤخراً من خلال وسائل الاعلام بتخصيص ٥ مليار دينار لبناء وحدات سكنية واطئة الكلفة في بغداد , وبدأ مجلس محافظة بغداد ووزارة الاسكان ببناء عدداً من هذه الوحدات يفترض أن توزع على الأسر الفقيرة ممن لا يملكون مساكن من شاغلي مستوطنات التجاوز والمساكن العشوائية في المدينة، إضافة الى الأسر الفقيرة التي تشغل غرفة واحدة في محلات بغداد القديمة لذلك يتطلب تشخيص هذه الشريحة من السكان الذين هم الأكثر اضطهاداً ليس بسبب فقرهم فقط لكن يبدو انهم مهمشين اقتصادياً وحضارياً من المجتمع هذه الحقيقة تدل على ضعف الاهتمام بالحل الحقيقي لمشكلة السكن لهذه الشريحة. لنجاح هذه المشاريع يفترض أن تترجم على الواقع بشكل سريع وأن يؤخذ بالاعتبار نقاط مهمة:

١_ أن تكون المشاريع في مواقع خارج أمانة بغداد تتمتع بسهولة الوصول الى مدينة بغداد والى المراكز الحضرية القريبة منها لضمان التوافق بين مواقع السكن ومواقع العمل.

٢_ يتعين على الدولة التوجه نحو بناء مجمعات سكنية لأصحاب الدخل المنخفضة والفقراء بأساليب متعددة منها بناء وتطوير مساكن صغيرة المساحة لا تقل عن ٤٠م^٢ بأدنى تكلفة لتكون ميسرة ورخيصة وأن يسمح تصميم هذه المساكن بإضافة البناء والتطوير لشاغلها مستقبلاً, حيث يمكن لهذه المجمعات أن تبني بطابق واحد أو طابقين وبمواد أولية وأيدي عاملة محلية.

كما يجب التنوع في طرز البناء لإشاعة البهجة وتقليل الرتابة بما يتلائم ونمط معيشة هذه العوائل التي تتباين في حجمها وتركيبها العمري وأن يتضمن التصميم مساحات خالية وفضاءات خضراء لممارسة النشاط الاجتماعي والترويحي للشاغلين.

يمكن للدولة أيضاً أن توزع قطع سكنية صغيرة المساحة على الفقراء بعد تجهيز المنطقة بخدمات البنى التحتية وتقديم مساعدات مالية لهم لبناء نواة لمساكنهم، أو أن تقوم الدولة ذاتها ببناء نواة للمساكن (غرفة نوم، حمام ومطبخ) ومن ثم توزيعها على الفقراء أملاً في تطوير وإضافة بناء لمساكنهم مع تحسن مستواهم المعاشي.

ان العمارات السكنية العالية لا تتلائم وأساليب حياة هذه الطبقة من السكان وقد تسبب التهرؤ العمودي لهذه الأبنية وهذا واضح حالياً في بعض العمارات السكنية التي شيدت في ثمانينات القرن الماضي مثل العمارات في حي الصحة في جانب الكرخ وعمارات الطالبية في جانب الرصافة حيث يشغل معظم شقق هذه العمارات أصحاب الدخل المنخفضة, كما أن الإكثار من بناء العمارات الخرسانية تدمر المدينة وضواحيها لأنها لا تأخذ بالخصائص الإقليمية ومتطلبات البيئة الانسانية وغالباً ما تبعث على الملل والكآبة

ولا تلبي الاحتياجات الثقافية والاجتماعية للسكان عليه يتعين أن تكون المشاريع الإسكانية منسجمة مع النسيج العمراني للمدينة في إطار التوافق مع البيئة الطبيعية (مرزا، ٢٠١٤، ٦٣٠).

أن مشكلة السكن في مدينة بغداد تتطلب معالجتها في إطار المشكلة الاسكانية في البلد لذلك يستدعي تبني مجموعة استراتيجيات مترابطة لمعالجة المشكلة أهمها:

- ١ _ استراتيجية زيادة العرض السكني في البلد وتعزيز تنوع طرز المساكن بأسعار مناسبة.
- ٢ _ استراتيجية ضريبية برفع الضرائب على الأراضي وتخفيضها على المباني لزيادة عرضاً لأراضي وكبح المضاربين في العقارات.
- ٣ _ استراتيجية التوافق بين أماكن السكن و مواقع العمل والترويج من خلال تطوير وتكامل شبكات النقل وخدمات البنى التحتية الأخرى.
- ٤ _ استراتيجية بناء نظام بنوك للأراضي تحصر فيها استخدامات الأراضي داخل المدينة ومساحاتها العقارات الخالية أو المتدهورة في قلب المدينة لإعادة تنميتها، و هذه السياسة تسهل اعتماد التخطيط السليم في استخدام الأراضي وإيقاف التوسع في المناطق الخضراء والبساتين التي تعاني منها بغداد الآن وذلك لمنع التدهور المفرط في البيئة الطبيعية للمدينة والحفاظ على المتبقي منها للأجيال القادمة.
- ٥ _ استراتيجية لتبني سياسة سكانية رشيدة وسياسة تحضر مناسبة بما يؤمن نمو متزن لمدينة بغداد وبقية المراكز الحضرية الكبيرة لكي تتمكن هذه المدن من الاستجابة لمتطلبات السكان وحالات التغيير والتجديد.
- ٦ _ استراتيجية لوضع مقاييس ومعايير جديدة للإسكان وتعديل المعتمد منها بما يتلاءم والظروف الحالية والمرحلة والتكنولوجية التي تمر بها المدينة والبلد معاً.
- ٧ _ استراتيجية حفظ وصيانة المخزون السكني من التهرؤ السريع من خلال برامج عاجلة لإعادة التجديد وإعادة التأهيل وإعادة التطوير للمناطق السكنية في قطاعات المدينة.

الخاتمة

الاستنتاجات:

- ١- إن توافر المسكن يأتي في درجة متقدمة من أولويات التنمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء وذلك على اعتبار أن توافر المسكن يعد عاملاً مهماً للاستقرار الاجتماعي والتقدم الاقتصادي، والذي ينعكس بدوره على تقدم ورفاهية الأفراد والدولة.
- ٢- إن محافظة بغداد تعاني من نقص شديد في عدد الوحدات السكنية ومن نوع السكن غير الملائم للأفراد، بسبب توقف الدعم الحكومي لهذا القطاع، وكذلك زيادة عدد السكان وعودة المهجرين والنازحين إلى المحافظة مما سبب في زيادة الطلب على الوحدات السكنية.

٣- إن السكن لا يقتصر على المفهوم الضيق الذي يعني توفير المأوى للأفراد فقط، بل إنه يتعدى إلى المفهوم الواسع الذي يعني توفير الخدمات والمرافق الأساسية التي يحتاجها الأفراد في حياتهم كالكهرباء والماء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات الضرورية لهم.

٤- إن اتجاهات أزمة السكن لاسيما حجم الأسرة والمرافق والخدمات الأساسية للوحدة السكنية ومساحة المسكن بينت وجود أزمة سكن حقيقية في محافظة بغداد، كما بينت مدى تخلف قطاع الإسكان فيها.

التوصيات:

١- إقامة مجمعات سكنية في أماكن متفرقة من محافظة بغداد، وتوفير أراضٍ تصلح لتلك المجمعات مخدومة بالبنى التحتية اللازمة من طرق وصرف صحي ومياه شرب وغيرها من الخدمات، وإصدار التشريعات القانونية لتسهيل ذلك.

٢- توزيع الأراضي السكنية على المواطنين وبأسعار مناسبة تتناسب ودخل المواطن وبأقساط شهرية مريحة، ومدعومة من قبل الدولة.

٣- تقديم قروض كبيرة للإسكان، وتوسيع عدد المؤهلين للحصول على تلك القروض، وبشروط ميسرة، وبنسبة فائدة منخفضة أو بدون فائدة.

٤- معالجة مناطق السكن العشوائي والتجاوزات على الأراضي العامة والخاصة من خلال الإخلاء، والتعويض في مناطق أخرى ملائمة للسكن.

٥- تشجيع عمل الإستثمارات الأجنبية في قطاع الإسكان، والتعاقد مع شركات عالمية معروفة في مجال الإعمار والإسكان وتسهيل مهامها في المحافظة، والاستفادة منها في تشغيل الأيدي العاملة لاكتساب الخبرة والمهارة في قطاع الإنشاء والإسكان من أجل الاكتفاء الذاتي مستقبلاً للعمالة الماهرة.

قائمة المصادر:

١- فاتن سعد الله عبد الجبار، **نظام التمويل السكني في العراق**. رسالة ماجستير غير منشورة، معهد التخطيط الحضري والاقليمي الدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠٠٩.

٢- مرزا، محمد علي: مشكلة السكن في مدينة بغداد، مجلة كلية التربية الأساسية جامعة بابل، العدد ١٦، (٢٠١٤)

٣- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء: الإحصاءات السكانية لمحافظة بغداد، وتقديرات السكان لعام (٢٠١٢).