

Housing Need and Deficit in the City of Fallujah in Iraq for 2023**Naba Ali Suleiman**nabaalisulayman@gmail.com**Prof. Bilal Bardan Ali (Ph.D.)**ed.bilal.ali@uoanbar.edu.iq**Department of Geography, College of Education for Humanities, University of Anbar, Iraq**

Copyright (c) 2025 Naba Ali Suleiman, Prof. Bilal Bardan Ali (PhD)

DOI: <https://doi.org/10.31973/yer27k75>This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).**Abstract:**

This study aims to identify the factors that caused the increase in housing need in the city of Fallujah, and to estimate the need, stock, and housing deficit therein. The survey approach was used to identify the factors that caused the increase in housing need in the city, and the quantitative approach was applied by a set of equations to estimate the housing need and the housing deficit. This study includes three topics. The first topic presents the factors that led to an increase in housing need. The second topic shows estimated housing need, the housing stock, and the housing deficit. The third topic indicates the estimated future housing need. It is concluded that the increase in housing need in the city of Fallujah resulted from a group of factors: These are factors related to population, those related to the characteristics of housing units, and factors related to some housing policies. It is also found that the housing need in the city in 2023 is estimated at (4216) housing units, while the uninhabitable stock reached (1562) housing units compared to (32883) inhabitable housing units, while the housing deficit reached (5778) housing units. The research recommends the necessity of working on an urban renewal policy for dilapidated and old housing units in the city, through the renovation and maintenance of old housing units, so that they are part of the housing stock for families with limited income.

Keywords: Fallujah city, housing deficit, housing need, housing stock.

الحاجة والعجز السكني لمدينة الفلوجة في العراق لعام ٢٠٢٣

الباحثة نبأ علي سليمان

قسم الجغرافيا، كلية التربية للعلوم

الإنسانية، جامعة الانبار، العراق

nabaalisulayman@gmail.com

أ.د. بلال بردان علي

قسم الجغرافيا، كلية التربية للعلوم الإنسانية،

جامعة الانبار، العراق

ed.bilal.ali@uoanbar.edu.iq

(مُلَخَّصُ البَحْث)

تهدف الدراسة الى تحديد العوامل التي كانت سبباً في زيادة الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة، والى تقدير الحاجة والرصيد والعجز السكني فيها. إذ جرى استخدام منهج الإستقصاء للتعرف على العوامل التي تسببت في زيادة الحاجة السكنية في المدينة، والمنهج الكمي من خلال تطبيق مجموعة من المعادلات بهدف تقدير الحاجة السكنية والعجز السكني. وجاءت الدراسة بثلاثة مباحث: الاول، العوامل التي أدت الى زيادة الحاجة السكنية، والثاني تقدير الحاجة السكنية والرصيد السكني والعجز السكني، والثالث، تقدير الحاجة السكنية المستقبلية. وتوصلت الدراسة الى أن زيادة الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة ناتجة عن مجموعة من العوامل، هي عوامل مرتبطة بالسكان، وعوامل مرتبطة بخصائص الوحدات السكنية، وعوامل مرتبطة ببعض السياسات الإسكانية، كما توصلت الدراسة الى أن الحاجة السكنية في المدينة عام ٢٠٢٣ تقدر (٤٢١٦) وحدة سكنية، أما الرصيد غير الصالح للسكن فبلغ (١٥٦٢) وحدة سكنية مقابل (٣٢٨٨٣) وحدة سكنية الصالحة للسكن، أما العجز السكني فقد بلغ (٥٧٧٨) وحدة سكنية. ويقترح البحث بضرورة العمل على سياسية التجديد الحضري للوحدات السكنية المتهترئة والقديمة في المدينة، من خلال تجديد وصيانة الوحدات السكنية القديمة، لتكون من ضمن الرصيد السكني للأسر ذات الدخل المحدود.

الكلمات المفتاحية: الحاجة السكنية، الرصيد السكني، العجز السكني، مدينة الفلوجة.

المقدمة:

يعدّ موضوع الإسكان من المواضيع الحيوية وتكمن أهميته للإنسان كونه حق مشروع لكل فرد، وأن أي زيادة للسكان سواء بالزيادة الطبيعية الناتجة عن الولادات، أو بالزيادة المكانية الناتجة عن الهجرة، سوف يُلقي بظلاله على تزايد الطلب على الوحدات السكنية، وإذا لم يجر التنسيق بين عدد الأسر وبين عدد الوحدات السكنية فهذا يمثل عجزاً في توفير السكن. وهناك عوامل عدة تسببت بظهور مشكلة السكن في مدينة الفلوجة مما أدى إلى صعوبة مواجهة الزيادة السكانية في المناطق الحضرية ومتطلباتها والتي تتمثل في توفر الخدمات العامة، وارتفاع أسعار كلف البناء، وأسعار الوحدات السكنية المعروضة، وتدهور نوعية المباني نتيجة قصور التمويل في تلبية إحتياجات الأعداد المتزايدة من السكان، إذ إن نجاح السياسات الإسكانية لا تعتمد على عدد الوحدات السكنية المنتجة فقط، ولكن تعتمد على عدد من المعايير الكمية والنوعية للوحدة السكنية، هذا ما دفع إلى وجوب الاهتمام بدراسة الحاجة السكنية والرصيد والعجز السكني وتقديرها في إحدى المدن العراقية وهي مدينة الفلوجة بشي من التفصيل والتعرف على أبرز العوامل التي أدت الى تفاقمها، وذلك تماشياً مع أهداف السياسة الحكومية المتعلقة بتوفير السكن اللائق، إذ يشكل النقص في الوحدات السكنية ضعفاً في قطاع الإسكان الذي يشكل أحد القطاعات الأساسية في الإقتصاد الوطني، ويلاحظ أن معظم الدول المتقدمة في العالم بدأت تصب اهتماماتها بهذا الموضوع في تلبية حاجة السكان من السكن ولأجل التغلب على مشكلة الحاجة السكنية المتزايدة، فأن ذلك يتطلب الإهتمام بتحسين المنظومة الإسكانية لارتباطها بتلبية الحاجات الإسكانية للإنسان، فضلاً عن الإهتمام بالسياسات والإستراتيجيات في قطاع الإسكان.

مشكلة الدراسة:

ما هي أهم العوامل المسؤولة في زيادة الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة، هل تتناسب عدد الوحدات سكنية مع الزيادة الحاصلة في عدد السكان بمدينة الفلوجة للمدة ٢٠٢٣_ ولغاية سنة الهدف ٢٠٣٥؟

فرضية الدراسة:

هناك عوامل عدة مؤثرة في الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة لعام ٢٠٢٣ منها، أن رغبات وأذواق السكان في مدينة الفلوجة تتغير بشكل سريع وهي بذلك لا تتناسب مع الرصيد السكني المتوفر، فضلاً عن عدم مناسبة الوحدات السكنية المعروضة لعدد كبير من الأسر ذات الدخل المحدود التي هي بحاجة الى مسكن بسبب ارتفاع أثمانها، تتباين الحاجة السكنية بين أحياء مدينة الفلوجة بحسب نمو سكانها للمدة ٢٠٢٣_ ولغاية سنة الهدف

٢٠٣٥، لأن الزيادة الحاصلة من النمو السكاني أسرع من الزيادة السنوية في عدد الوحدات السكنية المضافة الى الرصيد السكاني.

المنهجية: استخدم منهج الاستقصاء للتعرف على العوامل التي تسببت في زيادة الحاجة السكنية في المدينة الفلوجة، واستخدام المنهج الكمي من خلال تطبيق مجموعة من المعادلات بهدف تقدير كل من الحاجة السكنية والرصيد السكاني والعجز السكاني.

أهداف الدراسة:

١. يهدف البحث الى دراسة واقع الإسكان في مدينة الفلوجة وتحديد العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة.

٢. يهدف البحث الى تقدير الحاجة السكنية والرصيد السكاني والعجز السكاني في مدينة الفلوجة لعام ٢٠٢٣.

٣. يهدف البحث الى تقدير الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة لغاية سنة الهدف ٢٠٣٥، من حيث التوسع المساحي وعدد الوحدات السكنية مقارنة بعدد سكان مدينة الفلوجة في سنة الأساس ٢٠٢٣، لهذا سيقدم البحث باستخدام بعض المعادلات العلمية من أجل التوصل الى تقدير الحاجة من السكن والرصيد والعجز السكاني وتوضيح بعض الجوانب النظرية لهذه المفاهيم لتقديرها واحتسابها في سنة الأساس ولغاية سنة الهدف.

أهمية الدراسة:

١. جاءت أهمية الدراسة من خلال حقيقة وهي أن المسكن يعد من أهم الحاجات الأساسية لحياة الأسر.

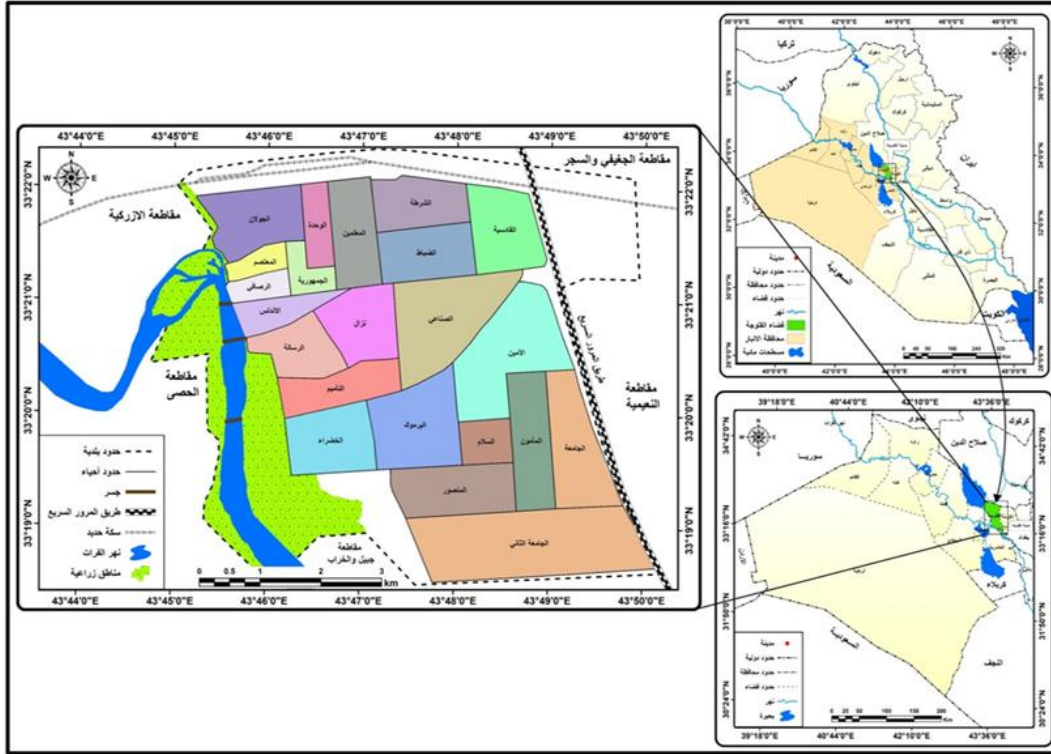
٢. تستمد الدراسة أهميتها من خلال إبراز أهم العوامل التي لها علاقة في تزايد الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة، وتتمثل بعوامل تتعلق بضعف السياسات الإسكانية، وقضايا التمويل العقاري، وزيادة معدلات النمو السكاني، وارتفاع أثمان قطع الأراضي السكنية والوحدات السكنية المعروضة، فضلاً عن الأسر المحدود الدخل التي لا تستطيع تشييد وحدة سكنية بسبب ارتفاع أثمان مواد المستخدمة في البناء.

منطقة الدراسة:

تقع مدينة الفلوجة بين دائرتي عرض (٢٢' ٠" ٣٣° _ ١٩' ٠" ٣٣°) شمالاً وخطي طول (٤٣' ٠" ٤٤° _ ٥٠' ٠" ٤٣°) شرقاً، يحدها قضاء الكرمة من جهة الشمال الشرقي وقضاء العامرية من جهتي الجنوب والجنوب الغربي، وتحدها ناحية الصقلاوية من جهتي الغرب والشمال الغربي ويحدها من جهة الشرق العاصمة بغداد التي تبعد عن مدينة الفلوجة بمسافة (٦٠) كم، تتحدد ضمن الحدود البلدية لمدينة الفلوجة الى الجانب الايسر من نهر

الفرات والطريق السريع شرقاً، وسكة الحديد (بغداد _ عكاشات) غرباً، أنظر الخريطة (١).

خريطة (١) حدود منطقة الدراسة (مدينة الفلوجة)



المصدر: وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني، قسم تخطيط لمنطقة الوسطى، المخطط الأساس لمدينة الفلوجة المرقم (٣٩٧ ب)، المحدث لسنة ٢٠١٠، مقياس (١:١٠٠٠٠٠).

مصطلحات الدراسة:

الحاجة السكنية.

تمثل الحاجة السكنية الحالة التي يكون فيها الرصيد السكني عاجزاً عن توفير ما متوقع من وحدات سكنية في مكان معين من حيث الكم والنوع أو كليهما (الشعبان، ٢٠١٤، ص ٤٨٥)، فهي الفجوة بين ما هو معروض من وحدات سكنية وما مطلوب من هذه الوحدات في مدة زمنية معينة.

العجز السكني.

هو الفرق الحاصل بين العدد الكلي للأسر التي بحاجة الى مسكن والرصيد السكني المقبول في مدة زمنية معينة (Lansley and Stewart, 1979, P.88)، أو هو الفائض في عدد الأسر مقابل عجز في عدد الوحدات السكنية الواجب توفرها لكل عائلة (الدليمي و محمد، ٢٠١٥، ص ١٥٩).

الرصيد السكاني.

هو عدد الوحدات السكنية المتوفرة في سنة معينة (سنة الأساس)، إذ يتعرض الرصيد السكاني الى التناقص، وذلك نتيجة لتهرؤ الوحدات السكنية أو تعرضها للتدمير والهدم الناجم عن الكوارث الطبيعية أو الكوارث البشرية، كذلك يمكن القول إن الرصيد السكاني لا يتعرض الى التناقص فقط، فعندما تكون هناك إستراتيجية حقيقية يحدث تزايد في الرصيد السكاني ومن ثم إنخفاض في مقدار العجز السكاني للمدينة.

المبحث الأول: العوامل التي أدت الى تزايد الحاجة السكنية.

هناك عوامل عدة مؤثرة في تزايد الحاجة السكنية بمدينة الفلوجة، والتي تتمثل بالعوامل التي لها علاقة في خصائص السكان والعوامل التي لها علاقة في خصائص الوحدات السكنية والعوامل التي لها علاقة بالسياسات الإسكانية، وهي على النحو الآتي :

أولاً: عوامل ترتبط بخصائص السكان:

ومن أهمها الخصائص الديموغرافية، الخصائص الاجتماعية، والخصائص الإقتصادية. وهي على النحو الآتي :

أ. الخصائص الديموغرافية للسكان.

يعدّ العامل الديموغرافي من العوامل الرئيسة التي تسهم في زيادة الحاجة السكنية، وتتمثل الخصائص الديموغرافية للسكان في ارتفاع معدل النمو السكاني للمدن، وارتفاع نسبة الشباب في الهرم السكاني للمدينة. وعلى النحو الآتي :

١. ارتفاع النمو السكاني في المدينة.

من أبرز العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية ارتفاع معدل النمو السكاني، وفيما يخص مدينة الفلوجة، جرى تقدير عدد السكان في مدينة الفلوجة لعام ٢٠٢٣ (٢٨٥١٠٤) نسمة بمعدل النمو السكاني (٢.٤) (وزارة التخطيط، مديرية إحصاء الأنبار، ٢٠٢٣)، وفي حال ثبات معدل النمو السكاني للمدينة فإن عدد السكان يصبح بحلول العام ٢٠٣٥ (٣٧٨٦٥٨) نسمة تقريباً، هذه الزيادة لا بد أن يقابلها كذلك زيادة مثيلة في أعداد الوحدات السكنية. إذ يعود ارتفاع معدل النمو السكاني لعاملين أساسيين هما:

الزيادة الطبيعية: يقصد بالزيادة الطبيعية هي الفرق ما بين عدد المواليد وعدد الوفيات (أبو عيانة، ١٩٩٣، ص ١٧١)، ففي سنة الدراسة معدلات المواليد بمدينة الفلوجة كانت مرتفعة مقارنة بمعدلات الوفيات إذ سجل السكان من مدينة الفلوجة (الأقل من ١٥ سنة) (١٢١٧٢٦) نسمة بنسبة (٤٢.٧%) من إجمالي سكان المدينة (وزارة التخطيط، مديرية

إحصاء الأنبار، ٢٠٢٣)، وهو قد ينتج عنه أزمة سكنية عند إهمال المخططين للحاجة السكنية المستقبلية للمدينة.

عامل الهجرة: تعدّ الهجرة المستمرة هي أحد مسببات الحاجة السكنية وتوسع الفجوة ما بين الطلب والعرض على الإسكان داخل مدينة، وقد أدت الزيادة السكانية الناتجة عن الهجرة نحو مدينة الفلوجة الى حدوث نمو سكاني ترتب عليه ارتفاع نسبة التحضر، إذ بلغت نسبة السكان الحضر بمدينة الفلوجة لعام ٢٠٢٣ (٢٨٥١٠٤) نسمة من إجمالي سكان قضاء الفلوجة البالغ (٩٤٣١٥) نسمة (وزارة التخطيط، مديرية إحصاء الأنبار، ٢٠٢٣)، إن هذه الزيادة السكانية تتطلب زيادة في الرصيد السكني بما يؤمن سكناً ملائماً لهم، ومن دون الإضافة المستمرة سوف تصبح المساكن مكتظة، مما يضطر بعضهم الى السكن في أبنية مستأجرة أو يصبحون من دون مأوى.

٢. ارتفاع نسبة الشباب في الهرم السكاني في المدينة.

تسبب ارتفاع نسبة الفئة الشابة وصغار السن مع ارتفاع وتيرة الهجرة في مدينة الفلوجة الى إحداث ضغطاً على طلب السكن، فارتفاع نسبة الشباب في مدينة الفلوجة من أبرز العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية، والتي سينتج عنها ارتفاعاً في تكوين الأسر ومن ثم زيادة الحاجة السكنية، وبالنظر لمدينة الفلوجة فقد سجلت الفئة العمرية من (١٥-٦٤ سنة) لعام ٢٠٢٣ (١٥٤٧٨٥) نسمة بنسبة (٥٤.٣%) من إجمالي عدد السكان في مدينة الفلوجة (وزارة التخطيط، مديرية إحصاء الأنبار، ٢٠٢٣)، وهذه الفئة تشمل الشباب المتزوجين حديثاً أو المقبلين على الزواج في المستقبل، وهي بذلك ينتج عنها حاجة سكنية كبيرة إذا لم تؤخذ بالحسبان ضمن الخطط التنموية.

ب- الخصائص الاجتماعية.

وتتمثل لخصائص الاجتماعية للسكان في معدل حجم الأسرة داخل الوحدة السكنية ، والبحث عن الوحدة السكنية المثالية. وهي :

١. معدل حجم الأسر داخل الوحدة السكنية.

إن زيادة حجم الأسرة يتأثر بالعادات والتقاليد الاجتماعية، وهو أحد العوامل التي تؤثر في الحاجة السكنية، فزيادة حجم الأسرة يعني زيادة معدل التزاحم في الغرف ونوع الوحدة السكنية إذا كانت (كبيرة أو مشتمل أو شقة)، ومن ثم زيادة مساحات البناء وزيادة كلف البناء، يمثل معدل حجم الأسرة في مدينة الفلوجة (٧.٦) شخص/أسرة، وهذا يعود الى نوع الأسر داخل الوحدة السكنية إذا كانت ممتدة أو نووية، وهو مقارب من معدل حجم الأسرة الذي إعتمدته محافظة الانبار والبالغ (٧.٥) شخص/أسرة (وزارة التخطيط، مديرية إحصاء

الأنبار، ٢٠٢٣)، وبحسب نظرية مالتوس للسكان التي تشير الى (أن السكان ينمو بمتوالية هندسية في حين أن الموارد تنمو بمتوالية عددية) (الهتاس، ٢٠١٩، ص ٤٣٠)، لذلك أن بناء الوحدات السكنية تحتاج الى قطعة أرض، ومواد بناء، أيدي عاملة، لذا ينمو السكن بمتوالية عددية أيضاً، أي بمعنى أن السكان يتزايدون بسرعة أكبر من الوحدات السكنية مما كان له سبب في زيادة الحاجة السكنية ومن ثم حصول أزمة السكن (الياسري ولهمود، ٢٠١٥، ص ١٠٤).

٢. البحث عن الوحدة السكنية المثالية.

إن التطور الاجتماعي أو الثقافي قد يكون سبباً في زيادة الحاجة السكنية، وذلك من خلال انتقال الأفراد من وحداتهم السكنية القديمة الى وحدات سكنية ذات نوعية أفضل ومنها انتقال الأسر عادةً من مركز المدينة إلى أطرافها، ويعود ذلك الى أسباب عدة منها: التبدل الوظيفي في مراكز المدينة القديمة من الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري، أو نتيجة لقدم هذه الوحدات السكنية وتدهورها وعدم ملاءمتها للسكن أي كلما ارتفع المستوى الثقافي كلما زاد الطلب على السكن ومن ثم زيادة الحاجة السكنية (الشعبان، ٢٠١٤، ص ٤٩٣).

ج. الخصائص الاقتصادية (إنخفاض دخل الأسرة).

يسهم انخفاض دخل الأسرة في زيادة الحاجة السكنية وتفاقم أزمة السكن، فارتفاع نسبة الأسر المنخفضة الدخل التي لا تستطيع تأمين سكن ملائم مع ضعف السياسات الإسكانية، مما يتسبب في زيادة الحاجة السكنية، ويظهر من خلال الجدول (١) أن (٢٠%) من الأسر بمدينة الفلوجة يبلغ متوسط دخلهم الشهري (مليون فأكثر) دينار /عراقي، و(٢٠%) من الأسر بمدينة الفلوجة يتراوح متوسط دخلهم الشهري (٧٥١_مليون) دينار /عراقي، و(٢٠%) من الأسر بمدينة الفلوجة يتراوح متوسط دخلهم الشهري (٥٠١_٧٥٠) دينار /عراقي، و(٢٠%) من الأسر بمدينة الفلوجة يتراوح متوسط دخلهم الشهري (٢٥٠_٥٠٠) دينار /عراقي، و(٢٠%) من الأسر بمدينة الفلوجة يبلغ متوسط دخلهم الشهري (أقل من ٢٥٠) دينار/عراقي، وتعني هذه النسب أن (٤٠%) من الأسر في مدينة الفلوجة يزيد متوسط دخلهم الشهري عن (٧٥١) دينار، وهو متوسط دخل منخفض مقارنة بأسعار مستوى المعيشة وارتفاع مواد البناء وسوق الوحدات السكنية، وأن (٦٠%) من الأسر في مدينة الفلوجة يقل متوسط دخلهم الشهري عن (٧٥٠) دينار، وهذا يعني أن أكثر من نصف الأسر بمدينة الفلوجة تتقاضى دخل منخفض مقارنة بالظروف المعيشية الحالية، وأن إمكانية توفير السكن اللائق للأسر التي يقل دخلها عن (٥٠٠.٠٠٠) دينار من الأمور الصعبة

والمستحيلة مالم يجري حصول رب الأسرة على الدعم السكني، لذا أكد الكثير من الباحثين على أن مشكلة السكن هي اقتصادية لارتباطها بمشاكل الأجور ومستويات المعيشة.

جدول (١) توزيع الأسر في مدينة الفلوجة بحسب متوسط الدخل الشهري لعام ٢٠٢٣

النسبة %	متوسط دخل الأسرة دينار/ عراقي
من ٢٠% فأقل	مليون فأكثر
أكثر من ٢٠_٤٠%	٧٥١_مليون
أكثر من ٤٠_٦٠%	501_750
أكثر من ٦٠_٨٠%	250_500
أعلى من ٨٠%	أقل من ٢٥٠

المصدر: بالإعتماد على إستمارة الإستبيان بتاريخ ١١/٤-٢٠٢٣/٢٩-١٠/٢٠٢٤.

ثانياً: عوامل ترتبط بخصائص الوحدات السكنية.

هناك العديد من خصائص الإسكان الحضري التي لها علاقة في تزايد الحاجة السكنية للأسر ذات المستوى الاقتصادي المنخفض والمتوسط، مثل حالة الوحدة السكنية ونوعها، وارتفاع أسعار قطع الأراضي السكنية والمواد المستخدمة في البناء وغيرها، وستجري مناقشة هذه العوامل وعلى النحو الآتي :

١. حالة الوحدات السكنية التهرؤ (الإنذار).

وهو أحد أسباب انخفاض الرصيد السكني وارتفاع الحاجة السكنية إذ يعبر عن المستوى التي وصلت إليه حالة الأبنية في منطقة ما ويحدث نتيجة التدهور والتقادم وأهمال صيانتها، أو بفعل التغير المتوقع حصوله للرصيد السكني الى أستعمالات أخرى غير سكنية، إذ تتأثر حالة الأبنية بمجموعة من العوامل والتي تتمثل في: العناصر المناخية، الهيدرولوجيا (مستوى المياه الجوفية)، الجيولوجية (التربة)، الزمن (عمر السكن)، فضلاً عن الحالة العمرانية (مواد البناء، الصيانة، تهرؤ البنى التحتية)، أذ هناك تهرؤ يحدث بسبب تراجع قيمة المظهر البصري للأبنية الذي له علاقة بالطرز المعمارية، وهناك تهرؤ النسيج المعماري (التهرؤ البنائي) يحدث بفعل الزمن وهو الذي يمكن عده من أهم أنواع التهرؤ. أما في مدينة الفلوجة فيكثر هذا النوع من الوحدات السكنية في مركز المدينة كما هو الحال في الأحياء القديمة التي تعدّ هي النواة الأولى لنشأت المدينة مثل حي الرصافي والمعتصم والأندلس و مناطق معينة من حي الجولان، وتبلغ نسبة الوحدات السكنية المتهرئة أو الرديئة (١٢.٤%) من إجمالي الوحدات السكنية في المدينة التي يتجاوز عمرها الزمني (٥٠) سنة، فالوحدات السكنية التي تقع في مركز المدينة أغلبها تفقد وظيفتها السكنية مع مرور الزمن وبذلك تخسر

المدينة جزءاً من رصيدها السكني، فضلاً عن الأحياء الإنتقالية في المدينة، ومن ثم يضاف السكان الذين يشغلون هذا النوع من الوحدات غير المناسبة ضمن الأسر التي هي بحاجة للسكن.

٢. نوعية الوحدة السكنية.

أُتضح من جدول (٢) أن نمط السكن الحديث هو النمط السائد في مدينة الفلوجة إذ شكل (٥٩.٣%) من إجمالي الوحدات السكنية فيها، ألا أن ارتفاع نسبة السكن الحديث لا يعطي مؤشراً للاكتفاء السكني للأسر، وذلك لوجود نسبة مرتفعة من الوحدات السكنية ذات النمط الشرقي المحور التي تشكل (٢٥.٩%) من إجمالي الوحدات السكنية في مدينة الفلوجة، في حين سجل الشقق السكنية (٧%) من إجمالي الوحدات السكنية في مدينة، وغالباً ما يسكن هذا النوع من السكن هم الأسر المستأجرة التي لا تمتلك مسكناً ملائماً، أيضاً تتواجد في مدينة الفلوجة الوحدات السكنية ذات النمط التقليدي التي شكلت (٧.٨%) من إجمالي الوحدات السكنية في مدينة، وهذا النوع من الوحدات السكنية تتصف بأنها وحدات سكنية قديمة، التي يسكنها الأسر التي تحتاج إلى مسكن الذين يكونون إما مالكين لها أو مستأجرين، وذلك بسبب انخفاض أسعارها أو أسعار الإيجارات فيها، وبذلك تظهر الحاجة السكنية في هذا النوع من الوحدات السكنية بشكل واضح، وذلك بسبب تدهورها وأغلبها تفتقد للشروط الصحية للسكن.

جدول (٢) تصنيف الوحدات السكنية في مدينة الفلوجة حسب نوع المسكن لعام ٢٠٢٣

نوع الوحدة السكنية	النسبة %
سكن تقليدي	7.8
شرقي المحور	25.9
الشقق	7
سكن حديث	59.3
المجموع	100%

المصدر: بالإعتماد على أستمارة إستبيان بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٤ - ٢٠٢٣/١٠/٢٩.

٣. مدى توفر الخدمات في الوحدة السكنية والحي السكني.

يعدّ السكن مناسباً في حال توفر المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء وشبكات الصرف الصحي، كما يعدّ السكن ملائماً إذا توفر بالقرب منه الخدمات المجتمعية التي تتمثل في مراكز الرعاية الصحية والمدارس بمستوياتها كافة والخدمات الترفيهية وغيرها، وفي حال عدم توفرها يعدّ السكن غير ملائم، فالحاجة السكنية لا تلبى في بناء الوحدات

السكنية فقط، وإنما أيضاً في توفر الشوارع المبلطة وفضلاً عن التمديدات الجيدة من الكهرباء المياه الصالحة للشرب وخدمات الصرف الصحي. (المضيان ، ٢٠١٨ ، ص ١٢).

٤. ارتفاع أثمان قطع الأراضي السكنية المخدومة.

إن توفر الأراضي السكنية المخدومة بالمرافق والخدمات العامة كافة أدت الى زيادة الطلب عليها ومن ثم ساهمت في ارتفاع أثمانها، وبذلك وصلت أثمان قطع الأراضي السكنية الى مبالغ عالية جداً تفوق القدرة الشرائية للأسر المحدودة الدخل، فتراوحت أثمان قطع الأراضي السكنية المخدومة التي تقع في مركز مدينة الفلوجة ما بين (١٠٠_٥٠٠) ألف دينار/ عراقي للمتر المربع الواحد، أما الأراضي السكنية التي تقتصر الى بعض الخدمات العامة فتراوحت أثمانها ما بين (٢٠٠_٦٠٠) ألف دينار/ عراقي للمتر المربع الواحد، التي أغلبها تقع في القاطع الجنوبي من مدينة الفلوجة، بينما ترتفع أثمان قطع الأراضي السكنية التي تقع في القاطع الشمالي من المدينة كونها أراضي مخدومة فتراوحت من (٧٠٠_١٠٠٠٠٠٠٠) دينار/ عراقي للمتر المربع الواحد (العاني، ٢٠٢٠، ص ١٢٩).

٥. ارتفاع أسعار المواد الإنشائية وأجور العمال.

وهي من الأسباب التي ساهمت في تفاقم مشكلة الحاجة السكنية (نعمة، ٢٠١٦، ص ٢٤)، فارتفاع أسعار مواد البناء وأجور الأيدي العاملة في المدينة الفلوجة عاملاً رئيساً في ارتفاع تكلفة بناء الوحدة السكنية مما أدى تفاقم مشكلة الحاجة السكنية فيها، إذ جرى تقييم بناء مسكن بمساحة (٢٠٠) متر مربع من خلال تقييم كلفة إنشائه، علماً أنه مكون من طابق واحد يحتوي على (غرفة استقبال، وهول، وغرفة عدد (٢) للنوم، ومطبخ، ومجمع للصحيات (حمام ومرافق صحية)، فوصلت كلفتها إلى (٧٩.٩٣٠.٠٠٠) ديناراً، فأصبح سعر الطن الواحد من الأسمنت (١٣٠.٠٠٠) دينار/ عراقي، أما سعر الطن الواحد من القضبان الحديدية (التسليح) بلغ (١.١٨٠.٠٠٠) مليون دينار/ عراقي، وسعر الرمل وصل إلى (٢٥٠.٠٠٠) دينار/ عراقي، والحصي (٢١٥.٠٠٠) دينار/ عراقي، في حين بلغ سعر الطابوق كمعدل (٧٠٠) ألف دينار لـ (٤٠٠٠) قطعة من الطابوق، فضلاً عن ارتفاع أسعار الكاشي والسيراميك وغيرها، كذلك ارتفعت أجور الأيدي العاملة إذ بلغ أجر العامل (٢٥.٠٠٠) دينار/يوم، أما أجر البناء بلغت (٦٠.٠٠٠) دينار/يوم، جدول (٣).

كذلك أن هناك عدداً غير قليل من مواد البناء يجري استيرادها من خارج العراق مثل (الحديد، الخشب، التأسيسات الكهربائية والصحية)، ونتيجة لارتفاع جميع كلف بناء الوحدات السكنية بما فيها سعر القطعة السكنية مع زيادة الطلب على الوحدات السكنية بسبب الزيادة السكانية بمعدلات تفوق عدد الوحدات السكنية، لذلك أصبح الامتلاك على وحدة سكنية أمراً

لا يخلو من الصعوبة، مما يعرقل في تحقيق مطالب ذوي الدخل المحدود في توفر وحدة سكنية ملائمة ومن ثم زيادة معدلات الحاجة السكنية في المدينة.

الجدول (٣) تقديرات كلفة بناء الوحدة السكنية لعام ٢٠٢٣

المبلغ الف دينار/ عراقي	المواد المستخدمة في بناء الوحدة السكنية
700.000	الطابوق
8.450.000	الإسمنت
1.290.000	الحصى
3.500.000	الرمل
2.250.000	الكاشي وعمله
8.500.000	السيراميك وعمله
8.640.000	كونكريت التسليح
6.500.000	الألمنيوم (الابواب والشبابيك)
500.000	الحديد (الباب الخارجي للبيت)
1.650.000	الخشب (الابواب الداخلية للبيت)
6.000.000	المواد الكهربائية وعملها
9.000.000	تأسيس أنابيب الماء والمجاري
1.400.000	طلاء الجدران بالبورك وعمله
1.750.000	طلاء الجدران بالجص وعمله
3.000.000	أجرة اكساء الجدران بالإسمنت
8.000.000	أجرة صب سقف
9.500.000	أجرة عمال البناء
٧٩.٩٣٠.٠٠٠ مليون	المجموع

المصدر: دراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٤ - ٢٠٢٤/١٠/٢٩.

٦. ارتفاع إيجار الوحدات السكنية.

يعود ارتفاع إيجار الوحدات السكنية في مدينة الفلوجة الى ندرة الوحدات السكنية المعروضة فضلاً عن ارتفاع أثمان قطع الأراضي السكنية في داخل الحدود البلدية للمدينة أمام تزايد الطلب عليها، فأن زيادة الحاجة السكنية مرتبط بزيادة ارتفاع إيجارات المساكن، لذلك شهدت مدينة الفلوجة ارتفاعاً واضحاً في السنوات الأخيرة في إيجار الوحدات السكنية بمعدل يتراوح ما بين (٢٠٠.٠٠٠ - ٧٠٠.٠٠٠) دينار عراقي/ وحدة سكنية بحسب موقعها

الجغرافي، نتيجة لزيادة عدد السكان وزيادة معدلات الإنشطار العائلي بمعدلات أعلى من الزيادة في عدد الوحدات السكنية إذ يتأثر مقدار معدل الإيجار الشهري للوحدة السكنية في المدينة بعدد من عوامل منها، مساحة قطعة الأرض المخصصة للسكن ومساحة البناء وكذلك مدى حداثة البناء وعامل القرب أو البعد من منطقة الأعمال المركزية ومدى توفر الخدمات العامة في الحي والمستوى الاقتصادي والاجتماعي لسكان الحي.

ثالثاً: عوامل ترتبط بالسياسات الإسكانية.

يقصد بالسياسات الإسكانية الإجراءات المتبعة خلال الخطط التنموية، التي في حال عدم تطبيقها بشكل صحيح، سوف تتسبب في إحداث خلل ينتج عنه زيادة في الحاجة السكنية (المضيان، ٢٠١٨، ص ١٤)، ومن أبرز هذه السياسات ما يلي:

أ_ السياسات الإسكانية التي ترتبط بالبنك العقاري (جمهورية العراق، المصرف العقاري، ٢٠٢٣، ص ٨-١).

١. اشتراط امتلاك المواطن لقطعة أرض سكنية.

إن من شروط المصرف العقاري عند تزويد المواطنين بالقروض التي تساعدهم على بناء وحداتهم السكنية، هو امتلاك المواطن للأرض بمساحة لا تقل عن (١٠٠) متر مربع لبناء مسكنه عليها، مما تسبب هذا الشرط في عزوف شريحة كبيرة من الأسر التي هي بحاجة الى سكن في التقديم على القرض لحين امتلاك الأرض، وأن لا تكون هناك قروض مماثلة ممنوحة للمقترض من المصارف الحكومية والأهلية كافة .

٢. آلية ضوابط القروض المقدمة من البنك العقاري.

تكون كفالة القرض على طول مدة القرض من موظف حكومي على الملاك الدائم (مدني، عسكري) لا تقل خدمته عن سنة شرط أن يغطي نصف الراتب الشهري مبلغ استقطاع القرض.

٣. حدوث تباين بين المناطق في مخصصات القروض السكنية.

وذلك من خلال تركيز القروض السكنية في المدن الكبرى مقارنة بالمدن الصغيرة، إذ سمح البنك بمنح قرض بمبلغ (١٢٥) مليون دينار كحد أعلى لشراء وحدة سكنية تكون داخل المجمعات السكنية الاستثمارية لمحافظة بغداد، أما إذا كان خارج المجمعات السكنية الاستثمارية يكون المبلغ (١٠٠) مليون دينار، أما بقية المحافظات الأخرى ومنها محافظة الأنبار ومنطقة الدراسة بصور خاصة يكون داخل وخارج المجمعات السكنية الاستثمارية لا تتجاوز (١٠٠) مليون دينار، مما تسبب في وجود فائض في الوحدات السكنية في المدن الكبيرة وزيادة الحاجة السكنية في المدن الصغيرة.

٤. عَدَّ المصرف العقاري هو المصدر الأول لتمويل قطاع الإسكان.

إن الإستمرار في الإعتماد على المصرف العقاري كمصدر أساسي لتمويل المواطنين ترتب عليه قلة القروض المقدمة من المصرف أمام الطلبات المتزايدة عليه، إذ بلغت عدد القروض الممنوحة لمدينة الفلوجة من قبل المصرف العقاري فرع الأنبار (٢٠٠) قرض والبالغ (٢١.٢٩٢.٥٠٠.٠٠٠) مليار دينار عراقي خلال العام ٢٠٢٣ (مقابلة شخصية مع السيد : علي، بتاريخ ٦/٨/٢٠٢٤)، وهو عدد قليل مقابل الحاجة السكنية التي تعاني منها مدينة الفلوجة، وأن هذا النوع من القروض قد لا يساعد الأسر المحدودة الدخل على تحمل تكاليف الأقساط التي تكون في العادة ذات مبالغ مرتفعة فضلاً عن الفوائد المترتبة عليها التي تصل الى نسبة (٤%) (٢% للبنك المركزي و٢% للبنك العقاري) بمدة سداد (١٥) سنة.

بـ السياسات الإسكانية المرتبطة في صندوق الإسكان (وزارة الأعمار والإسكان والإشغال العامة، صندوق الإسكان العراقي، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣).

١. من الشروط العامة للصندوق:

- (سند العقار، خارطة تثبيت الحدود، إجازة بناء أصلية، لا تقل مساحة قطعة الأرض عن (١٠٠) م^٢، يجب أن لا تقل مساحة البناء عن (٦٥) م^٢، عمر المقترض ما بين ١٨-٦٥ سنة).

- عمل صندوق الإسكان حالياً مقتصر في منح قروض لغرض بناء أو إضافة بناء أيضاً تمويل الشركات الإستثمارية لبناء مجمعات سكنية أحياناً.

ـ بالإمكان أن يكفل المقترض نفسه ويجب يكون الراتب الأسمي للكفيل أعلى أو مساوي من مبلغ القسط الشهري.

ـ الحد الأعلى للقروض الذي يمنحها الصندوق هي (٦٠) مليون دينار كقرض طويل الأجل لمدة سداد (١٥) سنة القروض، وهو مبلغ قليل مقارنة بأرتفاع تكاليف بناء الوحدة السكنية، مما يترتب على ذلك عزوف الأسر على التقديم لمثل هذا النوع من القروض ومن ثم زيادة الحاجة السكنية للمدينة.

٢. آلية صرف القرض .

ـ إن آلية صرف القرض تعتمد على مرحلة البناء إذ يتضمن ثلاثة دفعات الدفعة الأولى من قيمة القرض عند البادلو بنسبة (٣٠%) والدفعة الثانية عند الوصول الى الهيكل المسقف بنسبة (٤٠%) والدفعة الثالثة عند الإنهاءات بنسبة (٣٠%) لغرض عمل التشطيبات، وقد

يكون على دفعتين ويجري الإقتراض عند الهيكل المسقف (الطابق الأرضي) بنسبة (٧٠%) كدفعة أولى والمتبقية للإنهاءات (التشطيب) بنسبة (٣٠%) كدفعة ثانية.

توزع القروض على المحافظات العراقية بحسب نسبة السكان والحاجة إليه، إذ بلغت عدد القروض التي جرى منحها صندوق الإسكان العراقي خلال سنة ٢٠٢٣ تجاوزت (٢٠٠٠٠٠) قرض بمبلغ فاق (١) ترليون، أما على مستوى محافظة الأنبار فعدد القروض التي جرى منحها صندوق الاسكان العراقي فرع الأنبار خلال سنة ٢٠٢٣ لم تتجاوز (٧٠٠) قرض، وكانت حصة مدينة الفلوجة منها ما يقارب (٢٤٠) قرض (مقابلة شخصية مع السيد: إبراهيم، بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣)، لذا يمكن القول إن المصارف الحكومية لها دور محدود في تلبية الحاجة السكنية، يمكن أن يعود السبب الى تردد الأسر في سحب القروض نظراً لما يترتب عليها من فوائد وتأثرهم بعلماء المجمع الفقهي، لذلك أن هذه الأسر تفضل الإعتماد على مدخراتهم الشخصية أو الإقتراض من الأهل والأقارب لغرض بناء أو شراء وحدة سكنية.

جـ. السياسات الإسكانية المرتبطة بمديرية البلدية. (دراسة ميدانية، بتاريخ ١١/٤ ٢٠٢٣-٢٩/١٠/٢٠٢٤)

الافتقار الى السياسات الإسكانية الواضحة والمستقرة التي تتميز بنوع من الإستمرارية التي تتبناها الدولة، ففي مدينة الفلوجة جرى توزيع قطع أراضي سكنية بصورة غير متكافئة، عام (٢٠٢٣) قامت الحكومة المحلية في محافظة الأنبار عن طريق بلدياتها بتوزيع أراضي سكنية على أفرادها على شكل مكافئة للجهود الذي بذلوا في القطاع العام أو لغرض سياسي والذي بلغ عددها (٧٠٠٠) قطعة أرض سكنية جنس هذه الأراضي طابو زراعي، ألا أن معظم هذه الأراضي لم تستخدم للسكن كونها تقع خارج الحدود البلدية للمدينة وتفتقر الى أنواع الخدمات كافة ، لذلك أغلب هذه الأراضي دخلت ضمن المتاجرة بها من المكاتب العقارية، مما أدى الى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية وعدم ملاءمتها مع القدرة الشرائية لنسبة كبيرة من سكان المدينة ولا سيما لأصحاب الدخل المنخفضة مع ارتفاع تكاليف بناء المساكن ما أدى الى زيادة الحاجة السكني في المدينة.

قلة الإعتماد على الإسكان العمودي الذي جرى إعتماده حالياً في مدينة الفلوجة على نطاق ضيق والتي تتمثل في عدد من المجمعات السكنية ذات النمط العمودي التي هي قيد الإنجاز والبالغ عدد (٥) مجمعات سكنية، هو مجمع (جبيل/ وخراب السكني) التابع الى القطاع العام (وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الأنبار، ٢٠٢٣)، ومجمع (أبراج الفلوجة السكني) و(مجمع رويال ستي السكني) و(مجمع أبراج الحياة السكني) و(مجمع الساعة العمودي) وهي من أهم المشاريع الاستثمارية السكنية التابعة الى

القطاع الخاص، ولكن هذا النوع من الأبراج السكنية الاستثمارية قد لا تحل أزمة سكن في مدينة الفلوجة بسبب غلاء أسعار الشقق السكنية فيها ولا تلبي حاجة الأسر المنخفضة الدخل من السكن (الهيئة الوطنية للإستثمار، هيئة استثمار الأنبار، ٢٠٢٣).

قلة عدد إجازات البناء الممنوحة من مديرية بلدية الفلوجة لعام ٢٠٢٣ والتي بلغت (٣٨٥) إجازة بناء فقط وهو عدد قليل جداً ولا تتناسب مع الحاجة السكنية التي تعاني منها مدينة الفلوجة.

المبحث الثاني: تقدير الحاجة السكنية والرصيد السكني والعجز السكني بمدينة الفلوجة لعام ٢٠٢٣.

أولاً: تقدير الحاجة السكنية بمدينة الفلوجة:

جرى إيجاد الحاجة السكنية من خلال المعادلة الآتية (عدد الأسر _ عدد الوحدات السكنية المتوفرة). المصدر (الدليمي ومحمد، ٢٠١٥، ص ١٥٦)، يقدر مجموع الأسر في مدينة الفلوجة لعام ٢٠٢٣ بما يقارب (٣٨٦٦١) أسرة، جدول (٤) وخريطة (٢) ومن ثم فإن مدينة الفلوجة تحتاج حالياً الى عدد من الوحدات السكنية مساوٍ لعدد الأسر التي تتواجد فيها والذي يفترض أن تكون لكل أسرة وحدة سكنية خاص بها، إذ إن إحتساب الحاجة السكنية تعتمد بشكل أساسي على عدد الأسر في منطقة ما، أما على مستوى الأحياء السكنية فتباينت الحاجة السكنية، إذ سجلت أعلى حاجة سكنية في حي الجولان والتي بلغت (٤٥٣٠) وحدة سكنية، ويعود السبب في ذلك كونه من الأحياء التقليدية والمكتظة بالسكان فضلاً عن قربها من مركز المدينة، في حين سجل أقل حاجة سكنية في حي المنصور والتي بلغت (٦٥٢) وحدة سكنية، وتوزعت الحاجة السكنية من تعدد الأسر في وحدة سكنية واحدة في مدينة الفلوجة على ثلاث فئات وعلى النحو الآتي *:

١. الفئة الأولى.

وهي الفئة التي تكون (٢١٥_ فأقل) وحدة سكنية، وهي التي تقل فيها الحاجة السكنية وتضم (١١) أحياء سكنية هي (الرصافي، المعتصم، الأندلس، الجمهورية، الوحدة، المعلمين، القادسية، التأميم، الأمين، المنصور، المأمون).

٢. الفئة الثانية.

وهي الفئة التي تتراوح ما بين (٢١٦ _ ٢٢٨) وحدة سكنية، وهي التي تكون فيها الحاجة السكنية متوسطة وتضم حي نزال فقط.

٣. الفئة الثالثة.

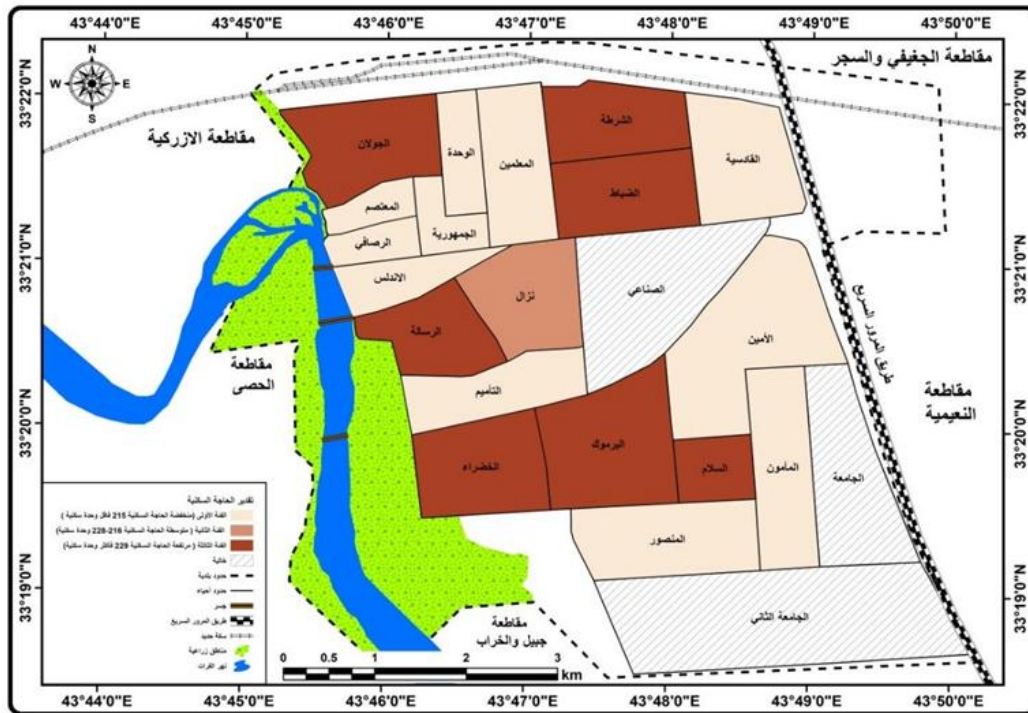
وهي الفئة التي تكون من (٢٢٩ _ فأكثر) وحدة سكنية، وهي التي تكون فيها الحاجة السكنية مرتفعة وتضم (٧) أحياء سكنية هي (الجولان، الضباط، الرسالة، الخضراء، اليرموك، الشرطة، السلام).

الجدول (٤) الحاجة السكنية والرصيد من الإسكان بحسب الأحياء السكنية في مدينة الفلوجة لعام (٢٠٢٣)

ت	اسم الحي	عدد الأسر في الحي (١)	عدد الوحدات السكنية في الحي (٢)	العجز من تعدد الأسر في الوحدة السكنية الواحدة	الوحدات السكنية غير الصالح للسكن بسبب الأضرار (٣)	%	الرصيد الصالح للسكن	%
1	الرصافي	788	698	90	220	31.5	478	68.5
2	المعتصم	1522	1464	58	186	12.7	1278	87.3
3	الاندلس	1372	1165	207	132	11.3	1033	88.7
4	الجمهورية	1712	1568	144	30	2	1538	98
5	الجولان	4530	3911	619	320	8.2	3591	91.8
6	الوحدة	1836	1684	152	25	1.5	1659	98.5
7	الضباط	2514	1976	538	54	2.7	1922	97.3
8	المعلمين	2032	1896	136	43	2.3	1853	97.7
9	نزال	2943	2722	221	142	5.2	2580	94.8
10	الرسالة	2896	2586	310	125	2.4	2461	95.2
11	الشرطة	2730	2480	250	—	—	2480	100
12	القادسية	2915	2740	175	—	—	2740	100
13	التأميم	2166	1974	192	98	5	1876	95
14	الخضراء	2427	1982	445	95	4.8	1887	95.2
15	اليرموك	3296	2983	313	92	3.1	2891	97
16	الامين	965	862	103	—	—	862	100
17	السلام	695	460	235	—	—	460	100
18	المنصور	652	639	13	—	—	639	100
19	المأمون	670	655	15	—	—	655	100
	مدينة الفلوجة	38661	34445	4216	1562	4.5	32883	95.5

المصدر: بالاعتماد على: (١) و(٢) وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية إحصاء الأنبار، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣. (٣) بالاعتماد على الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٤ _ ٢٠٢٤/١٠/٢٩

الخريطة (٢) التوزيع العددي للحاجة السكنية لعام ٢٠٢٣



المصدر : بالاعتماد على الجدول (٤)

ثانياً: تقدير الرصيد السكني بمدينة الفلوجة.

أ_ الرصيد غير الصالح للسكن في مدينة الفلوجة بسبب (الإنذار) .

جرى تقييم الرصيد السكني لمدينة الفلوجة على أساس بعض المعايير لاستخراج الرصيد الصالح للسكن فقط، والتي تتمثل في الحالة العمرانية التي جرى الحصول عليها من خلال الدراسة الميدانية، مع استبعاد السكن غير الدائم مثل الكرفانات وبيوت الصفيح والطين والأكوخ في حال تواجدها في المدينة، لأنها تعدّ وحدات سكنية غير صالحة للسكن ومن كل يجب أن تحذف من إجمالي خزين الإسكان عند حساب العجز الإسكاني (الدليمي، ٢٠٠٢، ص ٨٠)، أما المعيار الثاني وهو الزمن (العمر الافتراضي للوحدة السكنية) فمن المشاكل التي يعاني منها الخزين من الإسكان هو الأندثار عند حساب الخزين السكني في المستقبل، وفي العراق حددت وزارة التخطيط عمر لا يتجاوز (٢٠) عاماً للوحدة السكنية التي يجري بناؤها من مواد غير دائمية، (٤٠) عاماً للوحدة السكنية التي يجري بناؤها من مواد دائمية (الدليمي، محمد، ٢٠١٥، ص ١٥٧)، فالرصيد السكني غير الصالح للسكن بسبب عامل الزمن للوحدة السكنية بدا واضحاً في الأحياء القديمة في مدينة الفلوجة أكثر من الأحياء المستحدثة التي لم يتجاوز عمرها الزمني (٤٠) عاماً، فالوحدات السكنية غير الصالحة للسكن (العجز السكني النوعي) تقدر (١٥٦٢) وحدة سكنية لعام ٢٠٢٣ بمعدل (٤.٥%) على مستوى المدينة، الجدول (٤)، أعلى عدد من الوحدات السكنية غير الصالحة بسبب

العمر الزمني في حي الجولان قدرت (٣٢٠) وحدة سكنية وتلاه كل من حي (الرصافي، المعتصم، الأندلس) بعدد بلغ (٢٢٠، ١٨٦، ١٣٢) على التوالي، كونها من الأحياء القديمة التي تعدّ النواة الأولى لنشأة المدينة والتي تجاوزت عمر الزمني أكثر من (٤٠) سنة، وأن المواد المستخدمة في البناء من المواد غير الدائمة، في حين سجل أقل عدد في حي الوحدة قدرت (٢٥) وحدة سكنية، وقد خلت عدد من الأحياء من الوحدة السكنية غير الصالحة للسكن كما في أحياء (الشرطة، القادسية، السلام، الأمين، المأمون، المنصور).

بـ الرصيد الصالح للسكن من الوحدات السكنية في مدينة الفلوجة.

_ تقدير الرصيد الصالح للسكن بمدينة الفلوجة:

جرى إيجاد الرصيد الصالح للسكن من خلال المعادلة الآتية (عدد الوحدات السكنية المتوفرة _ الرصيد غير الصالح من السكن بسبب الأندثار) (الدليمي، محمد، ٢٠١٥، ص ١٥٧). سجلت عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن في مدينة الفلوجة (٣٢٨٨٣) وحدة سكنية في العام (٢٠٢٣) وبمعدل (٩٥.٥%) من إجمالي الوحدات السكنية في مدينة الفلوجة والبالغة (٣٤٤٤٥) وحدة سكنية، الجدول (٤)، أما على مستوى الأحياء السكنية للمدينة فسجل أعلى عدد من الوحدات السكنية الصالحة للسكن في حي الجولان (٣٥٩١) وحدة سكنية من إجمالي الوحدات السكنية في ذلك الحي والبالغة (٣٩١١) وحدة سكنية، وهنا يمكن القول أن حي الجولان على الرغم تسجله لأعلى عدد من الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن وفي الوقت نفسه سجل أعلى عدد من الوحدات السكنية الصالحة للسكن، ويعود السبب الى ارتفاع المجموع الكلي لعدد الوحدات السكنية في هذا الحي مقارنة بالأحياء السكنية الأخرى، في حين سجل أقل عدد من الوحدات السكنية الصالحة للسكن في حي الرصافي (٤٧٨) وحدة سكنية من إجمالي الوحدات السكنية في ذلك لأسباب ذكرت سابقاً، أما حي (الشرطة، والقادسية، والسلام، والأمين والمنصور، والمأمون) فسجلت الوحدات السكنية كافة الموجودة في هذه الأحياء على أنها ذات نوعية جيدة وصالحة للسكن والتي تمثل إجمالي الوحدات السكنية في تلك الأحياء.

فعند تحليل معدلات واقع الرصيد السكني للوحدات السكنية غير الصالحة للسكن مقابل الوحدات السكنية الصالحة في مدينة الفلوجة للجدول (٤)، نلاحظ تسجيل أعلى معدل من الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن في حي الرصافي والذي بلغ (٣١.٥%) مقابل معدل (٦٨.٥%) من الوحدات السكنية الصالحة في هذا الحي، تلاها حي المعتصم معدل الوحدات غير الصالحة (١٢.٧%) مقابل (٨٧.٣%) من الوحدات السكنية الصالحة في هذا الحي، أما حي الأندلس فسجل المرتبة الثالثة من الأحياء السكنية للمدينة في عدد الوحدات

غير الصالحة للسكن بلغ (١١.٣%) مقابل (٨٨.٧%) من الوحدات السكنية الصالحة ضمن هذا الحي، في حين جرى تسجيل معدل (صفر) من عدد الوحدات غير الصالحة للسكن مقابل (١٠٠%) للوحدات السكنية الصالحة للسكن في كل حي (الشرطة، والقادسية، والسلام، والأمين والمنصور، والمأمون)، أما الأحياء الأخرى فقد توزعت ما بين أعلى نسبة وأقل نسبة.

ثالثاً: تقدير العجز السكني في مدينة الفلوجة .

إن دراسة حالة العجز السكني في أي بلد تعكس تردي الوضع السكني من جهة وحالة الإهمال في قطاع الإسكان من جهة أخرى، إذ إن عملية تقدير العجز السكني يتطلب حصر المعلومات الآتية، (حسن ، ٢٠٠٨، ص ٢٧):

١. العدد الكلي للأسر في سنة الأساس.

٢. عدد الوحدات السكنية الموجودة (الرصيد السكني الكلي).

٣. عدد الوحدات السكنية التي تعد دون الحد الأدنى من المعايير المعتمدة في البلد مع تشخيص تلك التي بحاجة الى الاستبدال (المتهرئة) والوحدات السكنية التي بحاجة الى تأهيل وتحسين (أضافة عمر جديد لها) ومن خلال القيام بالخطوات الآتية:

نطرح الفقرة (٣) بالتحديد الوحدات السكنية التي بحاجة الى الاستبدال من الفقرة (٢) لنحصل على الرصيد السكني القياسي، وبأحتساب الفرق بين الفقرة (١) والفقرة (٢) نحصل على العجز السكني الكمي والنوعي لسنة أساس معينة، وهنا سوف يتضمن عدد الأسر التي تشارك غيرها في السكن والذين لا يمتلكون سكن.

فإذا نظرنا الى الواقع السكني في مدينة الفلوجة نجد هناك عجزاً كبيراً في الرصيد السكني من الجانب الكمي الناجم عن تزايد أعداد الأسر بمعدل أعلى من تزايد الوحدات السكنية، إذ بلغ العجز من تعدد الأسر في الوحدة السكنية الواحدة في مدينة الفلوجة (٤٢١٦) أسرة التي تشارك مع غيرها من الأسر في وحداتهم السكنية، سجل أعلى عجز كمي في حي الجولان والذي بلغ (٦١٩) أسرة، في حين سجل أقل عجز كمي في حي المنصور والذي بلغ (١٣) أسرة تشترك مع غيرها في وحداتهم السكنية.

أما في ما يخص العجز الكلي في مدينة الفلوجة فبلغ (٥٧٧٨) وحدة سكنية لعام ٢٠٢٣، الجدول (٥) والخريطة (٢)، وهو معدل مرتفع لعوامل عدة منها الظروف السياسية التي مرت بها المدينة والهجرة نحو المدينة من المناطق الأخرى كونها المركز الإداري لقضاء مدينة الفلوجة، ولكن على الرغم من تشهده المدينة حالياً من توجه نحو المشاريع السكنية الإستثمارية ألا أنه لم يعالج الأسر ذات الدخل المحدود، أما على مستوى الأحياء السكنية فسجل أعلى عجز كلي في حي الجولان والذي بلغ (٩٣٩) وحدة سكنية بنسبة (١٦.٣%)، في حين سجل أقل عجز في حي المنصور والذي بلغ (١٣) وحدة سكنية بنسبة (٠.٢%)، جرى تقسيم العجز السكني الكلي الى أربع فئات وعلى الشكل الآتي:

١. الفئة الأولى (منخفضة العجز الكلي).

وهي الفئة التي تكون (٢٣٢ _ فأقل) وحدة سكنية/حي، وهي الفئة التي تكون عدد وحداتها السكنية قليلة، وتضم (٧) أحياء سكنية وهي (الجمهورية، الوحدة، المعلمين، القادسية، الأمين، المنصور، المأمون).

٢. الفئة الثانية (متوسطة العجز).

وهي الفئة التي تتراوح ما بين (٢٣٣ _ ٢٤٥) وحدة سكنية/حي، وتضم (٢) من الأحياء السكنية هي (السلام، المعتصم)، وهي الأحياء التي يسجل العجز فيها قيمة متوسطة.

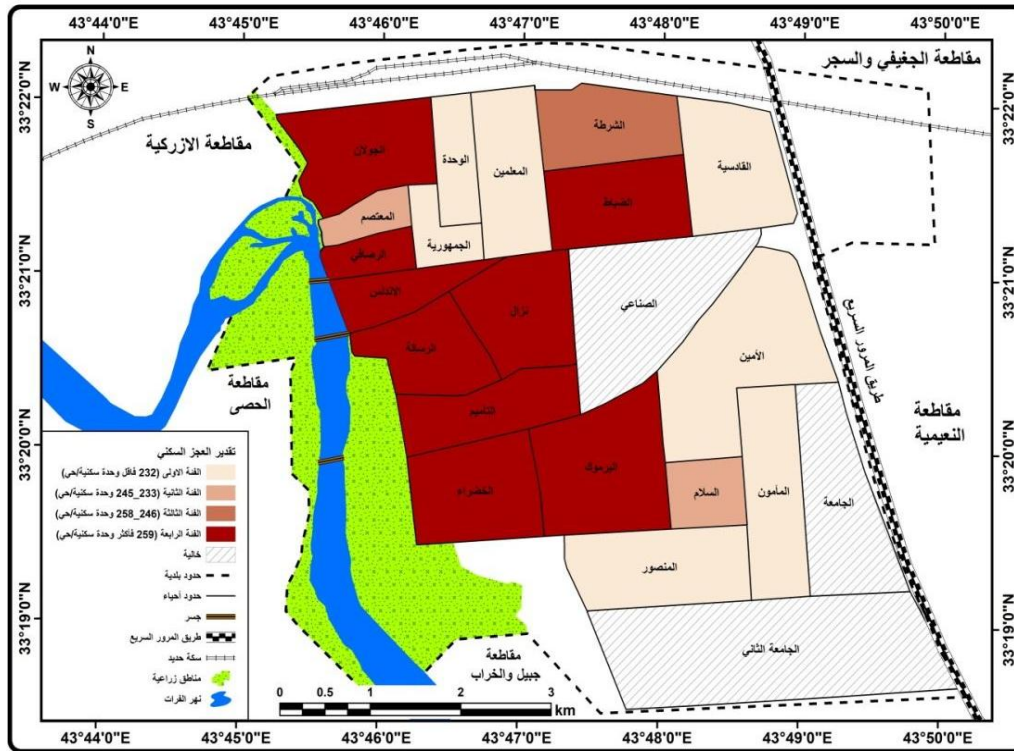
٣. الفئة الثالثة (مرتفعة العجز).

هي الفئة التي تتراوح ما بين (٣٤٦ _ ٢٥٨) وحدة سكنية/حي، وتضم (١) من الأحياء السكنية هو حي الشرطة).

٤. الفئة الرابعة (مرتفعة العجز جداً).

هي الفئة التي تكون أكثر من (٢٥٩ _ فأكثر) وحدة سكنية/حي، وتضم (٩) من الأحياء السكنية هي (الرصافي، الأندلس، الجولان، الخضراء، اليرموك، الضباط، التأميم، الرسالة، نزال)، وهي الأحياء التي يسجل العجز فيها قيمة مرتفعة، إذ سجل أعلى عجز سكني في حي الجولان على مستوى الأحياء السكنية الأخرى في المدينة، والسبب يعود الى تعدد الأسر الساكنة في الوحدة السكنية الواحدة ضمن هذا الحي والذي سجل (٤٥٣٠) أسرة، في حين بلغ عدد المساكن الصالحة للسكن فيه (٣٥٩١) وحدة سكنية لذلك كان العجز السكني هو (٩٣٩) وحدة سكنية، خريطة (٣).

الخريطة (٣) التوزيع العددي لإجمالي العجز السكني الكلي لعام ٢٠٢٣



المصدر : بالاعتماد على الجدول (٥).

الجدول (٥) العجز السكني بحسب الأحياء السكنية في مدينة الفلوجة لعام (٢٠٢٣)

ت	اسم الحي	عدد الأسر في الحي (١)	عدد الوحدات السكنية في الحي (٢)	العجز من تعدد الأسر في الوحدة السكنية (٣)	%	الوحدات السكنية غير الصالح للسكن بسبب الأضرار (٢)	%	إجمالي العجز الكلي	%
1	الرصافي	788	698	90	2.1	220	14	310	5.4
2	المعتصم	1522	1464	58	1.3	186	11.9	244	4.2
3	الاندلس	1372	1165	207	4.9	132	8.5	339	5.9
4	الجمهورية	1712	1568	144	3.4	30	1.9	174	3
5	الجولان	4530	3911	619	14.7	320	20.5	939	16.3
6	الوحدة	1836	1684	152	4	25	1.6	177	3.1
7	الضباط	2514	1976	538	12.7	54	3.5	592	10.2
8	المعلمين	2032	1896	136	3.2	43	2.7	179	3.1
9	نزال	2943	2722	221	5.2	142	9.1	363	6.3
10	الرسالة	2896	2586	310	7.4	125	8	435	7.5
11	الشرطة	2730	2480	250	5.9	—	—	250	4.3
12	القادسية	2915	2740	175	4.2	—	—	175	3
13	التأميم	2166	1974	192	4.5	98	6.3	290	5
14	الخضراء	2427	1982	445	10.5	95	6.1	540	9.3
15	اليرموك	3296	2983	313	7.4	92	5.9	405	7
16	الامين	965	862	103	2.4	—	—	103	1.8
17	السلام	695	460	235	5.5	—	—	235	4.1
18	المنصور	652	639	13	0.3	—	—	13	0.2
19	المأمون	670	655	15	0.4	—	—	15	0.3
	مدينة الفلوجة	38661	34445	4216	100	1562	100	5778	100

المصدر: بالاعتماد على (١) (٢) (٣) (٤) من خلال الجدول (٣).

المبحث الثالث: تقدير الحاجة السكنية المستقبلية في مدينة الفلوجة من الإسكان الحضري لغاية (٢٠٣٥).

وسيجري حساب التوقعات المستقبلية لمعدل النمو السكاني في مدينة الفلوجة حتى العام ٢٠٣٥، بافتراض ثبات التغير السنوي والأسباب والعوامل المؤثرة في معدل النمو السكاني بالاعتماد على نسب عام ٢٠٢٣ كسنة أساس. يتطلب تقدير الحاجة السكنية المستقبلية الآتي: تحديد معدلات النمو السكاني، وإيجاد أعداد السكان لسنة الأساس ومتوسط حجم الأسرة في مدينة الفلوجة ولتحقيق ذلك جرى تطبيق المعادلات الآتية:

أ_ تقدير عدد السكان في سنة الهدف.

جرى احتساب عدد السكان لسنة الهدف من خلال تطبيق المعادلة الآتية:

$$P_n = P_0(1 + r/100)^n$$

إذ أن P_n = عدد السكان في سنة الهدف و P_0 = عدد السكان في سنة الأساس و r = معدل النمو و n = عدد السنوات ما بين التعدادين. (زيني وآخرون، ١٩٨٦، ص ١٧٩)
ب_ تقدير الحاجة المستقبلية من الوحدات السكنية.

جرى إيجاد الحاجة السكنية (تحت مسمى عدد الأسر على وفق أن كل أسرة تحتاج الى مسكناً خاص بها من خلال تطبيق المعادلة الآتية: الفرق في عدد السكان / معدل حجم الأسرة ٧.٥) (مضيان، ٢٠١٨، ص ٢١)

ج_ تقدير الحاجة المستقبلية من مساحة الأرض المخصصة للسكن.

جرى استخراج التقدير المستقبلي لمساحة الأرض المخصصة للسكن من خلال تطبيق المعادلة الآتية: " عدد السكان في سنة الهدف × المعيار المعتمد للاستعمال السكني (٥٥ م^٢/شخص) " ثم تحويل المتر المربع الى هكتار من خلال تقسيم الناتج على (١٠٠٠٠٠).
جرى استخراج التقدير المستقبلي لمساحة الأرض الكلية من خلال تطبيق المعادلة الآتية: " عدد السكان في سنة الهدف × ٢١٠٠ م^٢ " ثم تحويل المتر المربع الى هكتار من خلال تقسيم الناتج على (١٠٠٠٠٠). (الدليمي، ٢٠٠٢، ص ١٣٤)

أولاً: تقدير النمو السكاني المستقبلي في مدينة الفلوجة حتى العام (٢٠٣٥).

يمثل العام (٢٠٣٥) سنة الهدف لهذه الدراسة، إذ سيصل السكان في هذا العام الى (٣٧٨٦٥٨) نسمة بنسبة نمو سكاني (٢.٤%)**، وقد بلغ الفرق بين عدد السكان سنة الأساس وعدد السكان في سنة الهدف نحو (٩٣٥٥٤) نسمة على مستوى مدينة الفلوجة، والذي ينتج عنه (٢١٧٦١) أسرة التي تمثل الحاجة السكنية***، من خلال الزيادة في عدد السكان ما بين سنة الأساس وسنة الهدف التي تباينت ما بين الأحياء السكنية لمدينة

الفلوجة، إذ قدر أعلى عدد للسكان في سنة الهدف في حي الجولان والذي بلغ (٤٦٣٠٧) نسمة، في حين قدر أقل عدد للسكان في سنة الهدف في حي المأمون والذي بلغ (٣٥٤٦) نسمة، أما بقية الأحياء السكنية الأخرى توزعت ما بين أعلى وأقل عدد للسكان في سنة الهدف على مستوى مدينة الفلوجة جدول (٦) الخريطة (٤). وبتطبيق المعادلات السابقة على مدينة الفلوجة، جرى التوصل الى مجموعة من النتائج المهمة في الجدول (٦).

الجدول (٦)

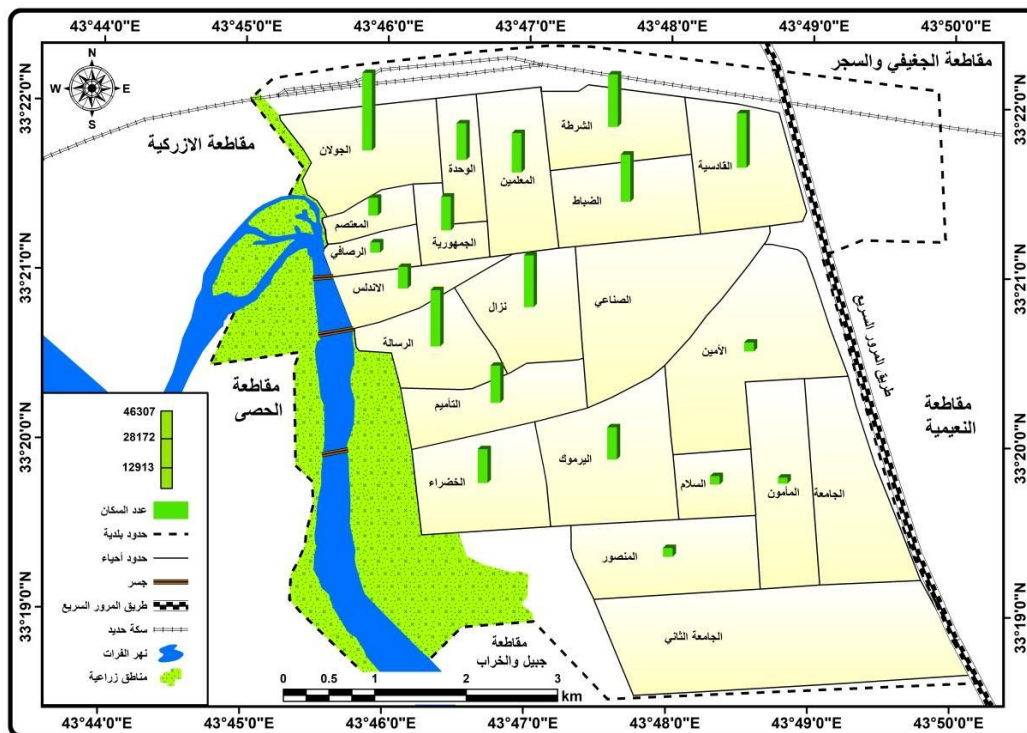
توقعات عدد السكان والحاجة السكنية المستقبلية لأحياء مدينة الفلوجة لعام ٢٠٣٥م

ت	الأحياء السكنية	عدد السكان الحالي / نسمة (١)	عدد سكان سنة الهدف / نسمة	الفرق في عدد السكان / نسمة	عدد الاسر (الحاجة السكنية)	الحاجة من مساحات الأرض / هكتار
1	الرصافي	4578	6085	1507	201	33.467
2	المعتصم	7982	10609	2627	350	58.349
3	الاندلس	9715	12913	3198	426	71.021
4	الجمهورية	15142	20127	4985	665	110.698
5	الجولان	34838	46307	11469	10819	254.688
6	الوحدة	16430	21839	5409	721	120.114
7	الضباط	21195	28172	6977	930	154.946
8	المعلمين	17631	23435	5804	774	128.892
9	نزال	23214	30856	7642	1018	169.708
10	الرسالة	25327	33665	8338	1112	185.157
11	الشرطة	23506	31244	7738	1031	171.842
12	القادسية	24632	32441	7809	1041	178.425
13	التأميم	16754	22269	5515	735	122.479
14	الخضراء	15172	20167	4995	666	110.918
15	اليرموك	14533	19317	4784	637	106.243
16	الامين	3981	5291	1310	175	29.100
17	السلام	3829	5089	1260	168	27.989
18	المنصور	3977	5286	1309	175	29.073
19	المأمون	2668	3546	878	117	19.503
	مدينة الفلوجة	285104	378658	93554	21761	2082.612

المصدر: بالاعتماد على (١) وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية إحصاء الأنبار، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣.

الخريطة (٤)

تقدير النمو السكاني المستقبلي بحسب الأحياء السكنية في مدينة الفلوجة حتى العام ٢٠٣٥



المصدر: بالإعتماد على الجدول (٦).

ثانياً: الحاجة المستقبلية من الوحدات السكنية في مدينة الفلوجة حتى العام (٢٠٣٥).

بلغت الحاجة السكنية في سنة الهدف (٢٠٣٥) الى (٢١٧٦١) وحدة سكنية في مدينة الفلوجة، إذ سجل أعلى معدل من الحاجة السكنية في حي الجولان بلغت (١٠٨١٩) وحدة سكنية وذلك بسبب زيادة عدد السكان في هذا الحي، في حين سجل أقل معدل من الحاجة السكنية في حي المأمون بلغت (١١٧) وحدة سكنية كونه من الأحياء البعيدة عن مركز المدينة فضلاً عن ذلك أن سكان المدينة قاموا بالتمدد والتوجه نحو القاطع الشمالي من المدينة والسكن في ذلك الإتجاه بصورة أكثر من السكن في القاطع الجنوبي، أما الأحياء السكنية الأخرى فتوزعت ما بين أعلى وأقل معدل جدول (٦)، وبناءً على توصيات الهيئة العامة للإسكان التي حددت نسبة (٦٠%) للبناء ذات النظام الأفقي، ونسبة (٤٠%) للبناء ذات النظام العمودي لذلك يجب بناء (١٣٠٥٧) وحدة سكنية ذات نظام أفقي، وبناء (٨٧٠٤) وحدة سكنية ذات نظام عمودي، من إجمالي الوحدات السكنية البالغة (٢١٧٦١) وحدة سكنية لسنة الهدف في مدينة الفلوجة.

ثالثاً: الحاجة المستقبلية من مساحات الأرض في مدينة الفلوجة حتى العام (٢٠٣٥).

بالاعتماد على التقديرات السكانية في مدينة الفلوجة لسنة الهدف ٢٠٣٥، نجد أن الزيادة السكانية بلغت (٣٧٨٦٥٨) نسمة عن سنة الأساس ٢٠٢٣، جدول (٦)، وهنا تحتاج المدينة الى إضافة مساحة من الأرض تقدر (٢٠٨٢.٦١٢) هكتار، بالاعتماد على المعيار التخطيطي (٢٥٥م/شخص)، أما حاجة مدينة الفلوجة من مساحة الأرض الكلية في سنة الهدف ٢٠٣٥، فستحتاج المدينة الى (٣٧٨٦٥٨٠٠) م^٢ أي ما يساوي (٣٧٨٦.٥) هكتار بحسب المعيار التخطيطي.

أولاً: النتائج:

١. توصلت الدراسة إلى أن مشكلة تزايد الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة ترتبط بعوامل عدة ساهمت في تضخمها، وتتمثل هذه العوامل بثلاث مجموعات هي (عوامل تتعلق بالخصائص السكانية، وعوامل تتعلق بخصائص الوحدات السكنية، وأخرى تتعلق بالسياسات الإسكانية)، وتعدّ العوامل الديموغرافية التي تتعلق بالزيادة السكانية من أهم العوامل لزيادة مشكلة الحاجة السكنية في المدينة.

٢. جاءت الدراسة لإعطاء صورة تقريبية لحجم الحاجة السكنية والرصيد السكاني والعجز السكاني في مدينة الفلوجة (الحالية والمستقبلية) من خلال تطبيق مجموعة من المعادلات، فبلغت الحاجة السكنية الكلية لمدينة الفلوجة عام ٢٠٢٣ (٤٢١٦) أما الرصيد غير الصالح للسكن بلغ (١٥٦٢) وحدة سكنية مقابل (٣٢٨٨٣) وحدة سكنية الصالحة للسكن، أما العجز السكاني فقد بلغ (٥٧٧٨) وحدة سكنية.

٣. توصلت الدراسة الى أن مدينة الفلوجة من الحاجة ستحتاج بحلول عام ٢٠٣٥ (٢١٧٦١) من عدد الوحدات السكنية، وبناء على توصيات الهيئة العامة للإسكان التي حددت (٦٠%) للبناء ذات النظام الأفقي، و(٤٠%) للبناء ذات النظام العمودي لذلك يجب بناء (١٣٠٥٧) وحدة سكنية ذات نظام أفقي، وبناء (٨٧٠٤) وحدة سكنية ذات نظام عمودي، من إجمالي الوحدات السكنية البالغة (٢١٧٦١) وحدة سكنية لسنة الهدف في مدينة الفلوجة.

٤. على الرغم من أن نمط السكن الحديث هو النمط السائد في مدينة الفلوجة إذ شكل (٥٩.٣%) من إجمالي الوحدات السكنية فيها، ألا أن تتواجد الوحدات السكنية ذات النمط التقليدي (المبنية من مواد غير دائمة) شكلت (٧.٨%) من إجمالي الوحدات السكنية في مدينة.

٥. تبلغ نسبة الوحدات السكنية المتهرئة أو الرديئة (١٢.٤%) من إجمالي الوحدات السكنية في المدينة التي يتجاوز عمرها الزمني (٥٠) سنة.
ثانياً: المقترحات:

١. على المسؤولين في تخطيط المدن الأخذ بالحسبان عند زيادة التوسع العمراني للمدينة عدة مهام منها، تخطيط المدينة، معدل نمو السكان فيها، نسبة الشباب في الهرم السكاني للمدينة، حجم الحاجة السكنية الحالية والمستقبلية، ومساحات قطع الأراضي السكنية المناسبة للسكن، ونمط الوحدة السكنية التي يرغب السكان امتلاكها، فضلاً عن توفير الخدمات كافة نحو هذا التوسع العمراني.

٢. التنوع في مصادر التمويل الإسكاني، وعدم الإقتصار على البنك العقاري أو صندوق الإسكان فقط.

٣. العمل على سياسية التجديد الحضري للوحدات السكنية المتهرئة والقديمة في المدينة، فضلاً عن الأحياء غير القانونية، من خلال تجديد وصيانة الوحدات السكنية القديمة، لتكون من ضمن الرصيد السكني للأسر ذات الدخل المحدود.

٤. يعد إنخفاض دخل الأسر العقبة الأساسية أمام رب الأسرة في الحصول على سكن لائق، لذا عند معالجة الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة لابد أن تكون الأولوية في توفير السكن لأصحاب الدخل المحدود.

٥. العمل على تحديد مساحات القطع السكنية للحد من أزمة السكن في المدينة.

المصادر:

١. الشعبان، محمد جاسم علي، الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني دراسة تطبيقية في مدينة الفلوجة، مجلة الأستاذ، المجلد الاول، العدد ٢٠٩.
٢. الدليمي، محمد دلف أحمد، الأسس النظرية والتطبيقية لتقدير الحاجة والعجز في الإسكان، مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية والإقتصادية، العدد الثاني، ٢٠٠٢.
٣. الدليمي ومحمد، محمد دلف أحمد و صباح مهدي جرو، الحاجة والعجز من الإسكان في مدينة الرمادي، مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية، المجلد (٢)، العدد (٢)، كانون الأول، ٢٠١٥.
٤. حسن، سناء عباس، أثر الخصائص السكانية والاجتماعية على الحاجة السكنية لمدينة بعقوبة والتنبؤ بها حتى عام (٢٠٢٦)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٨.
٥. زيني وآخرون، عبد الحسين، الإحصاء السكاني، مطبعة جامعة الموصل، ١٩٨٦.
٦. أبو عيانة، فتحي محمد، جغرافية السكان أسس وتطبيقات، الطبعة الرابعة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٣.

٧. الهتاس، ناجي محمد، السياسات الدولية زيادة السكان: بين نبوءة مalthus القديمة وحلول المalthusية الجديدة، عمان، دار حامد للنشر والتوزيع، ٢٠١٩.
٨. وهاب فهد الياسري وأسعد سليم لهمود، تحليل ديموغرافي لإتجاهات أزمة السكن في محافظة النجف الأشرف، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، ٢٠١٥.
٩. صالح و عزيز، توانا فاضل ومارية حمد، تحليل العوامل المؤثرة على اتساع الفجوة السكنية في إقليم كردستان للمدة (٢٠٠٥_٢٠١٧)، مجلة قه لآي زانست العلمية، المجلد (٦)، العدد (٤)، ٢٠٢١.
١٠. المضيان، أريج علي، تقدير الحاجة السكنية في مدينة بريدة بالمملكة العربية السعودية_ دراسة حالة في جغرافية التخطيط الحضري_، مجلة العلوم الطبيعية والحياتية والتطبيقية، المجلد الثاني، العدد الثالث، سبتمبر ٢٠١٨.
١١. العاني، هويدة عبد الغني سطم صالح، تحليل مكاني لأسعار الأراضي في مدينة الفلوجة، ٢٠٢٠.
١٢. نعمه، جعفر حسين، تحليل أداء وتمويل المصرف العقاري العراقي (بحث تطبيقي للمدة ٢٠٠٩_٢٠١٣)، رسالة دبلوم عالي، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، ٢٠١٦.
١٣. الدليمي، خلف حسين علي، التخطيط الحضري أسس ومفاهيم، الطبعة الأولى، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢.
١٤. جمهورية العراق، المصرف العقاري، التعليمات الخاصة بمبادرة البنك المركزي لقرض الإسكان للمبالغ المستردة (لشراء وحدة سكنية داخل وخارج المجمعات الإستثمار)، التعليمات الأئتمانية رقم (٤_ب)، ٢٠٢٣.
١٥. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للأحصاء، مديرية إحصاء الأنبار، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣.
١٦. جمهورية العراق، وزارة الأعمار والإسكان والإشغال العامة، صندوق الإسكان العراقي، أليات قرض صندوق الإسكان معد وفقاً لقانون صندوق الإسكان العراقي، تاريخ الإصدار ٢٠١٨/٢/١.
١٧. جمهورية العراق، وزارة الأعمار والإسكان والإشغال العامة، دائرة إسكان الأنبار، فرع الرمادي، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣.
١٨. جمهورية العراق، رئاسة مجلس الوزراء، الهيئة الوطنية للإستثمار، هيئة الإستثمار الأنبار، قسم التخطيط والمتابعة، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣.
١٩. مقابلة شخصية مع السيد: أحمد حسين علي، مدير المصرف العقاري، فرع الأنبار، الرمادي، يوم الثلاثاء، بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٦.
٢٠. مقابلة شخصية مع السيد: ماهر جميل إبراهيم، معاون مدير صندوق الإسكان العراقي، فرع محافظة الأنبار، الرمادي، يوم الثلاثاء، بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣.
٢١. دراسة ميدانية بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٤_٢٠٢٣/١٠/٢٩.
22. Lansley and Stewart, 1979, Housing and public policy, London, P.88.

قائمة الهوامش:

- * جرى تقسيم الفئات من خلال الفرق ما بين أعلى قيمة وأدنى قيمة، ثم يقسم الناتج على عدد الفئات المطلوبة ويجمع مع أدنى فئة لتحديد الفئة الأولى وكذلك مع الفئات الأخرى.
- ** معدل النمو السكاني المعتمد في العراق (٢.٤%).
- *** أما معدل حجم الأسر فهو (٧.٥) شخص.

References

1. Al-Shaabani, Muhammad Jassim Ali, "Scientific Foundations for Estimating Housing Need and Demand: An Applied Study in the City of Fallujah," Al-Ustadh Journal, Volume 1, Issue 209.
2. Al-Dulaimi, Muhammad Dalf Ahmad, "Theoretical and Applied Foundations for Estimating Housing Need and Deficit," Anbar University Journal for Humanities and Economics, Issue 2, 2002. Al-Dulaimi and Muhammad, Muhammad Dalf Ahmad and Sabah Mahdi Jaro, Housing Need and Deficit in the City of Ramadi, Anbar University Journal for Humanities, Volume (2), Issue (2), December 2015.
3. Hassan, Sanaa Abbas, The Impact of Demographic and Social Characteristics on Housing Needs in the City of Baqubah and its Forecast until the Year (2026), Master's Thesis (unpublished), submitted to the Center for Urban and Regional Planning, University of Baghdad, 2008.
4. Zini et al., Abdul Hussein, Population Statistics, Mosul University Press, 1986.
5. Abu Ayana, Fathi Muhammad, Population Geography: Foundations and Applications, Fourth Edition, Dar Al-Ma'rifa Al-Jami'a, Alexandria, 1993.
6. Al-Hattas, Naji Muhammad, International Policies: Population Growth: Between the Old Malthusian Prophecy and the New Malthusian Solutions, Amman, Hamed Publishing and Distribution House, 2019.
7. Wahhab Fahd Al-Yasiri and Asaad Salim Lahmoud, A Demographic Analysis of Housing Crisis Trends in the Governorate Najaf, Al-Ghari Journal of Economic and Administrative Sciences, 11th Year, 10th Volume, Special Issue on the Housing Conference, 2015.
8. Saleh and Aziz, Twana Fadhel and Maria Hamad, Analysis of the Factors Influencing the Widening Housing Gap in the Kurdistan Region for the Period (2005-2017), Qalai Zanist Scientific Journal, Volume (6), Issue (4), 2021.
9. Al-Mudhian, Areej Ali, Estimating Housing Needs in the City of Buraidah in the Kingdom of Saudi Arabia - A Case Study in Urban Planning Geography -, Journal of Natural, Life and Applied Sciences, Volume 2, Issue 3, September 2018.
10. Al-Ani, Howayda Abdul-Ghani Sattam Saleh, Spatial Analysis of Land Prices in the City of Fallujah, 2020.
11. Nima, Jaafar Hussein, Analysis of the Performance and Financing of the Iraqi Real Estate Bank (Applied Research for the Period 2009-2013), Higher Diploma Thesis, Higher Institute of Accounting and Financial Studies, University of Baghdad 2016.

12. Al-Dulaimi, Khalaf Hussein Ali, Urban Planning: Foundations and Concepts, First Edition, International Scientific House for Publishing and Distribution and Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2002.
13. Republic of Iraq, Real Estate Bank, Instructions for the Central Bank's Housing Loan Initiative for Refundable Amounts (for the Purchase of Housing Units Inside and Outside Investment Complexes), Credit Instruction No. (4_B), 2023.
14. Ministry of Planning, Central Statistical Organization, Anbar Statistics Directorate, Unpublished Data, 2023.
15. Republic of Iraq, Ministry of Reconstruction, Housing, and Public Works, Iraqi Housing Fund, Housing Fund Loan Mechanisms Prepared in Accordance with the Iraqi Housing Fund Law, Publication Date: February 1, 2018.
16. Republic of Iraq, Ministry of Reconstruction, Housing, and Public Works, Anbar Housing Directorate, Ramadi Branch, Unpublished Data, 2023. Republic of Iraq, Presidency of the Council of Ministers, National Investment Commission, Anbar Investment Commission, Planning and Follow-up Department, Unpublished Data, 2023.
17. Personal interview with Mr. Ahmed Hussein Ali, Director of the Real Estate Bank, Anbar Branch, Ramadi, Tuesday, August 6, 2024.
18. Personal interview with Mr. Maher Jamil Ibrahim, Assistant Director of the Iraqi Housing Fund, Anbar Governorate Branch, Ramadi, Tuesday, August 13, 2024.
19. Field study, November 4, 2023–October 29, 2023.