

الإسكان الحضري في العراق بين سياسات التمويل وغياب الاستراتيجيات

م.د. شروق نعيم جاسم

Sh8r3q@yahoo.com

أ.م.د. انتظار جاسم جبر

entezarjasseml@yahoo.com

تاريخ التقديم: ٨٣ في ٥/٤/٢٠١٧

تاريخ القبول: ٣٢٢ في ١٣/٦/٢٠١٧

المخلص:

يعد التمويل من العناصر المهمة جدا في الإسكان وأن ضعف هذا العنصر أو سوء التخطيط له يسبب تباطؤ وأحيانا توقف في الأداء في قطاع الإسكان حيث تعتبر كلفة الوحدة السكنية من المعوقات الأساسية أمام المشاريع الإسكانية. يعد التمويل حجر الأساس في سياسات الإسكان عموما ويرتبط نجاح سياسة الإسكان في إيجاد القنوات والمنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتأمين السكن على وفق شروط مناسبة وخصوصا للمساكن محدودة الكلفة. مر التطور العمراني والسكني في العراق بمراحل مختلفة تعددت فيها أشكال تعامل الدولة مع الواقع السكني وفقا للتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والموارد المالية المتاحة لديها مما يعكس السياسات التمويلية الأساسية التي اتبعتها الدولة في العراق ، وتقسم إلى مدتين الأولى ما قبل عام ٢٠٠٣ والثانية بعد ذلك. ويهدف البحث إلى تقييم سياسات الإسكان الحضري في العراق منذ عام ١٩٥٠ ومرورا بعقود السبعينيات والثمانينيات والتسعينيات وصولا إلى ما بعد عام ٢٠٠٣ لتسليط الضوء على تلك السياسات التمويلية التي اتبعتها الدولة لدعم مشاريع الإسكان للتخفيف من حدة الأزمة السكنية في العراق خلال تلك المدة الزمنية التي امتدت إلى أكثر من نصف قرن ومع ذلك فإن أزمة السكن في العراق تزداد تفاقمًا إلى إن وصلت إلى مرحلة الأزمة الحادة والتي تتطلب إقامة ما يقارب ٢,٨ مليون وحدة سكنية حسب تقديرات خطة التنمية الاقتصادية لعام (٢٠١٠ - ٢٠١٤) في حين قدرتها سياسة الإسكان بحدود ٢ مليون وحدة سكنية .

Urban housing in Iraq between funding policies and absence of strategies

Assist. Prof. Dr. Entezar Jassem Jabo Dr. Shorouq Naeem Jassim
Baghdad University / College of Arts- Department of Geography
Sh8r3q@yahoo.com entezarjassem1@yahoo.com

Abstract :

The funding of the very important elements in the housing and that the weakness of this element or poor planning has caused slowing and sometimes stop in performance in the housing sector, where is the cost of the housing unit of the main obstacles to housing projects. Funding is the cornerstone of housing policy in general and the associated housing policy success in finding the appropriate channels and ports in providing funding for individuals and institutions involved in securing housing under proper conditions, and especially the limited cost of housing. Over the urban and residential development in Iraq at different stages which forms numerous state's handling of reality residential and according to political, economic and social developments and financial resources available to them which reflects the basic funding policies pursued by the state in Iraq, and is divided into two terms first before 2003, and the second after that

The research aims to assess the urban housing policies in Iraq since 1950 and through contracts the seventies and eighties and nineties up to the post in 2003 to shed light on those financial policies pursued by the State to support housing projects to alleviate the housing crisis in Iraq during that time period that stretched to more than half a century, however, the housing crisis in Iraq is worsening until I got to the stage of acute crisis, which requires the establishment of nearly 2.8 million housing units, according to the economic development of the plan estimates (2010-2014), while its housing policy up to 2 million units residential.

المقدمة :-

يعد التمويل من العناصر المهمة جدا في الإسكان وأن ضعف هذا العنصر أو سوء التخطيط له يسبب تباطؤ وأحيانا توقف في الأداء في قطاع الإسكان حيث تعتبر كلفة الوحدة السكنية من المعوقات الأساسية أمام المشاريع الإسكانية .

يعتبر التمويل حجر الأساس في سياسات الإسكان عموما ويرتبط نجاح سياسة الإسكان في إيجاد القنوات والمنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتأمين السكن على وفق شروط مناسبة وخصوصا للمساكن محدودة الكلفة ، وتختلف مؤسسات التمويل من دولة إلى أخرى من ناحية الشكل والهيكل ويعتمد ذلك على طبيعة النظام الاقتصادي والمالي المعمول به في تلك الدولة ، ويعد هيكل مؤسسات التمويل العقارية من أهم الهياكل المعنية بالتمويل الإسكاني والتي قد تختلف تسمية تلك المؤسسات بين بلد وآخر حيث يعول عليها في توفير التمويل إلى جانب مؤسسات القطاع العام في الوطن العربي .

وتقوم المؤسسات المالية بتقديم القروض لإنشاء المساكن أو ترميمها في إطار عملية التطوير الحضري وإعادة التخطيط والتجديد في العمران ، ومن الملاحظ ان خطط التنمية في معظم البلدان العربية غير النفطية تؤكد ضرورة مساهمة الأفراد في تمويل إنشاء المساكن الخاصة بهم من خلال تشجيع الادخار عبر المصارف والمؤسسات المالية وذلك للتخفيف عن ميزانيات تلك البلدان لكي توجه هذه الأخيرة أو جزء منها تجاه الخدمات العامة والقطاعات الأخرى .

مشكلة البحث :

هل أن سياسات التمويل للإسكان الحضري في العراق كانت قادرة على ان تحد من مشكلة السكن في العراق ؟ وهل كان العمل بهذه السياسات محكوما بإستراتيجية إسكانية محددة وواضحة ؟

فرضية البحث :-

١- إن سياسات التمويل الحضري في العراق لم يكن لديها القدرة على الحد من مشكلة السكن .

٢- إن سياسات تمويل الإسكان الحضري في العراق غير محكومة بإستراتيجية واضحة ومحددة منذ البدء بإتباع سياسة التمويل والى الوقت الحاضر .

هدف البحث :

الكشف عن السياسات التمويلية التي تم إتباعها منذ عقد الخمسينيات ووصولاً للوقت الحاضر لدعم الإسكان الحضري في العراق للحد من مشكلة السكن ، وبيان مدى نجاح أو إخفاق هذه السياسات في تحقيق منجز ايجابي على ارض الواقع يسهم فعلاً في الحد من مشكلة السكن لاسيما مع غياب إستراتيجية إسكانية تحكم وتنظم تلك السياسات .

مفهوم السياسة الإسكانية والتمويل الإسكاني :-

السياسة الإسكانية : وهي تحديد الأهداف والوسائل لخلق البيئة المصغرة (الدار) واستعمالاتها وإعادة تكوينها سواء أكان ذلك لمجملها أو لأجزائها ، وتعرف أيضاً بأنها : موجه لإعداد البرامج لغرض تنفيذ الخطة الإسكانية، كما وتعرف : بأنها موجه لأعداد البرامج لغرض تنفيذ الخطة الإسكانية والهدف النهائي لها هو إناطة الفرصة لكل فرد للتمتع بسلام وحرية للعيش في مأوى مناسب وتكون فيها الدولة مساهمة وموجهة لعملية العرض والطلب للسكن وتحمي اللذين لا يستطيعون الحصول على سكن مناسب بسبب المضاربات والارتفاعات في أسعار السكن .

(١)(٢)

أسباب تبني الدول سياسة سكانية :

١- ظهور الأزمات الإسكانية : وهي التي تعتبر من الآثار السلبية التي تمخضت عن تبني استراتيجيات تنموية تهدف إلى تحقيق النمو الاقتصادي بالدرجة الأولى والذي أدى إلى ظهور الإسكان الفقير (السكن العشوائي) الذي استفحل أمر وجوده في معظم المناطق والذي يعتبر بؤرة لعدم الاستقرار الاجتماعي والسياسي .

٢- الحد من الارتفاعات الخيالية للتكاليف الإسكانية : لقد أخذت الجوانب المالية للإسكان تستأثر باهتمام جميع طبقات المجتمع دون استثناء ولاسيما بعد إن شهدت عناصر الإنتاج السكني على اختلاف أنواعها ارتفاعات جنونية في أثمانها وكان من آثار ذلك إن أصبح من العسير على الإنسان إن يمتلك المسكن الذي يتطلع إليه إن لم يكن من الصعوبة بمكان إن يتحمل الارتفاعات المتزايدة في القيم الإيجارية له .

٣- التدهور البيئي : إن شدة النقص في المواقع الأرضية الجديدة للبناء قد دفع الكثيرين من الأفراد إلى استعمال الأراضي الزراعية في المشاريع الإسكانية التي أخذت تبتلع مساحات شاسعة من الأراضي التي كانت مخصصة للإنتاج الزراعي والحيواني والمساحات المخصصة للغابات فضلاً عن تدهور النواحي البيئية الطبيعية كتلوث الهواء والماء والتي لها آثار خطيرة على مستقبل الإنسان على الكرة الأرضية . (٣)

ويُعرف التخطيط السكني :- على انه مجموعة المبادئ التي تقوم عليها سياسات الإسكان بمراحل وأهداف ومقومات الخطة الإسكانية بهدف تلبية المتطلبات المستحقة من المساكن لأصحابها ومن أهم عناصر التخطيط الإسكاني هي :

١- التمويل ٢- التشريعات ٣- الأرض الحضرية ٤- مواد البناء . (٤)

وينبغي إن تتضمن الخطة الإسكانية سياسة توافر الأراضي السكنية ووضع سياسة التمويل التي تتيح للأسر المتوسطة والفقيرة شراء منازل خاصة بهم عن طريق تقديم التسهيلات ومنح القروض على إن تكون الأقساط الشهرية صغيرة تتمكن العائلة من دفعها ووضع الأساليب الكفيلة لمواجهة مشكلة عدم التناسب بين قدرة محدود الدخل على تحمل التكاليف الحقيقية للوحدات السكنية والعمل على توجيه الاستثمارات إلى السكن الاقتصادي والمنخفض الكلفة وإعطاء الأولوية للمستثمرين في الحصول على مواد البناء بأسعار منخفضة . (٥)

ان ما تقدم لابد وان يكون محكوماً بإستراتيجية لأنها تمثل الطريقة المعنية للوصول إلى تحقيق هدف ما . (٦)

وعليه فالإستراتيجية الإسكانية هي خطة عمل منهجية في استعمال الموارد المتاحة بطريقة كفوءة وفي تعيين الأدوات والأدوار والمسؤوليات للجهات ذات العلاقة لبلوغ هدف أو أهداف معرفة في السياسة الإسكانية المعتمدة ضمن سقف زمني معين أو مراحل يحددها واقع الحال . (٧) ويُعد التمويل الإسكاني والذي نقصد به تمويل للاستثمار في مجالات شراء وبناء أو تحسين المساكن وذلك بضمان حق الحيازة على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل ، يُعد من أهم متطلبات انجاز الإستراتيجية الإسكانية .

وهناك أسباب لقلّة التمويل السكني ترجع إلى :

١- قلة دخل الأسرة ومدخراتها

٢- عدم توفر البنوك والجمعيات المتخصصة

٣- عدم توفر القروض الميسرة

٤- عدم تواجد الاستثمارات في الإسكان بسبب قوانين الإيجار

٥- ضعف ثقة المستثمر (الجانب الأمني - التشريعات)

٦- تنافس الاستثمارات الأخرى (كالصناعة والتجارة) على رأس المال . (٨)

٧- وعلى الرغم مما ذكر فإن تمويل قطاع الإسكان قد واجه العديد من المعوقات والمشكلات الاقتصادية والديموغرافية المتمثلة بتدني مساهمة الجهات المتعددة داخل الهيكل الاقتصادي بحل

أزمة إسكان الفقراء وذوي الدخل المنخفض والدخل المحدود وانعكاسات التضخم على القطاع فضلا عن الهجرة ومعدلات النمو المرتفعة لبعض البلدان

سياسات تمويل الإسكان الحضري في العراق منذ ١٩٥٠ - إلى ما بعد ٢٠٠٣

مر التطور العمراني والسكني في العراق بمراحل مختلفة تعددت فيها أشكال تعامل الدولة مع الواقع السكني وفقا للتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والموارد المالية المتاحة لديها مما يعكس السياسات التمويلية الأساسية التي اتبعتها الدولة في العراق ، وتنقسم إلى مدتين الأولى ما قبل عام ٢٠٠٣ والثانية بعد ذلك

المدة ما قبل عام ٢٠٠٣ وتنقسم إلى :-

ما قبل سنة ١٩٥٠ :

كان قطاع البناء التشييد في هذه الحقبة مفتوحا يستثمر فيه من يشاء من رؤوس أمواله لكي يحقق الربح الذي تفرضه أوضاع السوق وقد برز أول اهتمام للدولة بالسكن من خلال إصدار قانون الجمعيات التعاونية رقم (٢٧) لسنة ١٩٤٤ الذي مثل نقطة بداية تحرك القطاع التعاوني ومساهمته في قطاع الإسكان . (٩)

من عام ١٩٥٠ - ١٩٥٩ :-

ويمكن الإشارة الى ما قامت به الدولة في تلك الفترة من خلال النقاط التالية :
أولاً: وضع أول خطة خمسية ثم تشكيل مجلس الأعمار ووضع أول خطة خمسية للإسكان للمدة من (١٩٥٥ - ١٩٥٩) وأرصاد ما قيمته (٩,٤٥٠,٠٠٠) دينار منها (١,٥٠٠,٠٠٠) دينار لدور العمال .

ثانياً : في عام ١٩٥٥ تعاقدت الحكومة العراقية مع مؤسسة دو كسيادين عن طريق الأمم المتحدة لتقوم بتهيئة برامج لخطط مشاريع الإسكان والقيام بالتصاميم اللازمة لهذه المشاريع ومساعدة مجلس الأعمار آنذاك على الإشراف عليها وتنفيذها و ثم تقديم برامج إسكان إلى الحكومة العراقية على مدى (٥) سنوات تشتمل على إنشاء (٢٠٠٠٠٠) مائتي ألف وحدة سكنية في مناطق عدة من العراق للتخفيف من أزمة السكن في البلد كذلك تأسيس مركز لبحوث البناء .

ثالثاً : مشاريع الإسكان الخاص توقيع اتفاقية مع مؤسسة دو كسيادس اليونانية لإنشاء مجمعات سكنية متكاملة سميت بمشاريع السكن الخاص منها (٥) مجمعات في مدينة بغداد تحتوي كل على (١٠٠٠) دار تقريبا ، ومجمعين في مدينة الموصل احدهما

خصص لمعمل نسيج الموصل ومجمع اخر في كل من البصرة وكركوك ومشروع آخر لإسكان العمال في معمل سرجنار قرب السليمانية .

تركز سياسات تمويل الإسكان أساسا على مدينة بغداد بسبب التوسع الكبير في الأراضي السكنية واتساع رقعة مدينة بغداد والزيادة الكبيرة في أعداد المهاجرين بالذات الريف باتجاه العاصمة وانتشار تجمعات سكنية بأوضاع بيئية شديدة التعقيد . (١٠)

من عام ١٩٦٠ - ١٩٦٩ :-

وبعد عام ١٩٦٢ أصبح تنفيذ المشاريع الإسكانية محدودا من قبل القطاع العام وتوقف خلال الفترة ١٩٦٦-١٩٦٧ ولعل السبب يرجع إلى التطورات السياسية وحرب حزيران وعدم استقرار الأوضاع السياسية في العراق في تلك المدة .

يتضح مما سبق ان الدولة لم تكن لها في هذه الفترة صورة واضحة عن حاجة البلد من الوحدات السكنية وأنواعها ومواقع تنفيذها وكانت برامج تمويل الإسكان المنفذة محدودة كما أن الجهات المعنية لم تخصص مبالغ تذكر للإسكان وتهتم بالصناعة باعتبارها تحقيق فوائد صناعية سريعة وفعالة .

ويمكن تأشير سمات هذه المرحلة بما يأتي :

١- دعم القروض العقارية الممنوحة للأفراد لتشييد دورهم وزيادة رأس مال المصرف العقاري الى (١٥) مليون دينار وتخفيض سعر الفائدة على القروض السكنية من (٥٠%) الى (٤٠%) سنويا .

٢- صدر صدور بعض التشريعات القانونية مثل قانون الإسكان رقم (٥٤) لسنة (١٩٦٢) الذي حدد أسس توزيع الوحدات السكنية المنفذة على أساس النقاط التي تستند على الدخل والخدمة وعدد أفراد الأسرة .

٣- توسع نشاط جمعيات الإسكان التعاونية في توزيع الأراضي السكنية على أعضاء حيث وصل عدد الجمعيات التعاونية الإسكانية في هذه المدة الى (٣٥١) جمعية صاحبها زيادة في نشاط الأفراد في القطاع الخاص الذين يشيرون وحدات سكنية خاصة بهم او لأغراض الإيجار . (١١)

من عام ١٩٧٠ - ١٩٧٩ :-

شهد العراق تطورا شاملا وتوسعا كبيرا اغلب قطاعاته التنموية ومنها قطاع التشييد والبناء نتيجة لزيادة موارده المالية وعلى وجه الخصوص بعد تأمين النفط حيث ازداد

اهتمام الدولة بتوافر السكن اللائق ودعم أنشطته القطاع السكني وفعالية بكل الإمكانيات

وفي عام ١٩٧٧ تم تغيير تسمية وزارة الأشغال والإسكان إلى وزارة الإسكان والتعمير بموجب القانون ١٥٠ في ١٦-١١-١٩٧٧ ، وأولت الحكومة الاهتمام اللازم لاستئناف المشاريع السكنية بعد أن توقفت للمدة ١٩٦٦-١٩٦٧ كما استأنفت وزارة العدل والشؤون الاجتماعية نشاطها مرة أخرى عام ١٩٦٩ في الشروع بتنفيذ الوحدات السكنية واتخذت إجراءات مهمة في سبيل التخفيف من المشكلة السكنية تجسدت في تخصيص ما يزيد على (٣٠) مليون دينار في خطة التنمية القومية (١٩٧٠-١٩٧٤) لإنشاء وحدات سكنية في مختلف أنحاء البلد وتخصيص مبلغ ٦٥ مليون دينار في المنهاج الاستثماري (١٩٧٤-١٩٧٥) فقط .

والآتي إجمالي ما قامت به الدولة من نشاطات في قطاع الإسكان خلال تلك المدة :-

١- انتهاج الأسلوب المركزي المباشر في توفير الإسكان عن طريق إنشاء مشاريع سكنية كبيرة الحجم من خلال إدراج المشاريع السكنية ضمن المنهاج الاستثمارية السنوية لخطة التنمية القومية في البلد ونتيجة لنشاط الدولة في قطاع الإسكان ارتفعت نسبة مساهمة القطاع العام في تشييد الوحدات بنسبة من (١٢,٣%) في المدة من (١٩٧١-١٩٧٥) إلى (٣١,٤%) في المدة (١٩٧٦-١٩٨٠) .

٢- تطوير الإمكانيات التقنية والتنفيذية للقطاع العام في مجال التشييد والبناء ومنها على وجه التحديد تشكيل المؤسسة العامة للإسكان ومنشآتها التنفيذية الإقليمية وأخر سنة (١٩٧٤) .

٣- دعم القطاع التعاوني واتخاذ العديد من الإجراءات لتطويره وربطه بالتطور الاقتصادي في العراق حيث تم دمج الجمعيات التعاونية الإسكانية ذات الأهداف المتماثلة وتقليص عددها من (١٤٧) جمعية (٣٣) في مختلف المحافظات وإنشاء صندوق التعاون بهدف توفير مصادر التمويل وصدر قانون الاتحاد التعاوني الإسكاني بتشديد العمارات السكنية رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٧ .

٤- دعم مجالات تمويل الإسكان وتقديم التسهيلات في مجال الإقراض السكني وزيادة رأسمال المصرف العقاري من (٢٠) مليون دينار سنة ١٩٦٧ إلى (٣٥٠) مليون دينار نهاية سنة ١٩٧٩ .

٥- دعم صناعات بعض المواد الإنشائية كصناعة الاسمنت والطابوق وإدخال تكنولوجيا البناء المتطورة حيث تم إنشاء معامل للبناء الجاهز والسماح للشركات

المقولة الأجنبية باستخدام التقنيات المتطورة في المشاريع السكنية المتعاقدة عليها وذلك للإسراع في أعمال الإنشاء السكني .

٦- التوسيع في استيراد المواد الإنشائية والصحية والكهربائية والمواد الأخرى التي تدخل في البناء وتوفيرها بأسعار مدعمة للمساعدة وتطوير نشاطات إنشاء الوحدات.

٧- المباشرة بدراسات مخطط الإسكان في العراق للمدة ١٩٨١-٢٠٠٠ (قرار مجلس التخطيط في شهر آيار ١٩٧٦) بالتعاون مع شركة بول سيرفس الاستشارية بهدف وضع إستراتيجية وسياسات وبرامج سكنية ثابتة لتلبية الاحتياجات السكنية على مدى الطويل حيث أنجزت الدراسة في سنة ١٩٧٩ ، إذ تمثلت غايات وأهداف مخطط الإسكان العام في اعتبار الإسكان احد القطاعات الرئيسة لتشجيع النمو الاقتصادي إلى جانب كونه من القضايا الرئيسة المتصلة بالرعاية الاجتماعية واعتبار الأسرة الوحدة الأساسية للمجتمع في العراق التي تؤخذ بنظر الاعتبار عند تصميم الوحدة السكنية .

٨- مشاريع الإسكان الصناعي : باشرت وزارة الصناعة بوضع خطة سكنية في عام ١٩٧١ وتم رصد المبالغ اللازمة لبناء الوحدات السكنية لمنتسبي معاملها وتم إنشاء المشاريع . (١٢)

من عام ١٩٨٠ - ١٩٨٩ :-

ويمكن تأشير سمات هذه المرحلة بما يلي :

١- توقف رصد التخصيصات المالية في المناهج الاستثمارية للمشاريع السكنية الجديدة في خطة التنمية القومية للوطن اعتباراً من سنة ١٩٨٣ بحيث اقتصر على المشاريع المستمرة التي كانت قيد التنفيذ وهذا ما أدى إلى تقليص دور القطاع العام الذي أصبحت مساهمته في البناء السكني لا تتجاوز نسبة (٢٠,٧%) من مجموع الوحدات السكنية المشيدة لغاية ١٩٨٥ وانخفضت هذه النسبة الى (١٦,٥%) لغاية ١٩٨٧ .

٢- توقف العمل ببرنامج مخطط الإسكان العام في العراق في مجال الإستراتيجية والسياسات السكنية والسياسة التمويلية والبرامج الكمية والنوعية فضلاً عن توقف الدراسات التكميلية للاحقة لها .

٣- إلغاء التنظيمات الإدارية المتخصصة بقطاع الإسكان مثل المؤسسة العامة للإسكان وتشكيلاتها في سنة (١٩٨٧) نص على ان تكون تشكيلات الوزارة مكونة من مراكز استشارية تصميمية وهيئات وشركات تنفيذية مقاوله وبذلك أصبح دور وزارة الإسكان والتعمير دوراً استشارياً إرشادياً .

- ٤- بيع معامل البناء الجاهز ومعامل الطابوق الحديثة إلى القطاع الخاص التي أنشأتها الدولة في حينها لسد حاجة مشاريع الإسكان الحكومية .
 - ٥- اتخاذ بعض الإجراءات نحو ترك الإسكان حدا للقطاع الخاص ويمكن تسجيل بعض المؤشرات والمتغيرات التالية :
 - ١- بيع الوحدات السكنية التابعة للدولة التي أنشأتها لمساعدة ذوي الدخل المحدود عن طريق المزايدات العلنية (وبحسب سعر السوق)
 - ٢- فرز أعداد كبيرة من الأراضي السكنية وتوزيعها على المواطنين وهذا ما أدى في غالب الأحيان التي تركها شاغرة من دون تشييد لأسباب مختلفة منها ما يتعلق بعدم تهيئة الأراضي للبناء السكني (إمدادات خدمات البنى التحتية والفنية والاجتماعية) او قصور الإمكانيات المالية للمستفيدين من الأفراد وغير ذلك من الأسباب .
 - ٣- توقف بناء أعداد كبيرة من الدور التي بوشر بإنشائها ضمن مراحل انجاز مختلفة لأسباب تعود أساسا إلى عوامل التضخم المالي وما نتج عنه من عدم التناسب بين كلفة البناء ودخول الأفراد .
 - ٤- اقتصار عمليات الإقراض لبناء المساكن من لدن المصرف العقاري على شرائح اجتماعية محدودة ووفق ضوابط معينة .
 - ٥- تسرب فرق القطاع العام التي تخصصت في مجال الإسكان إلى قطاعات أخرى وتحويلها إلى مهن أخرى في القطاع الخاص . (١٣)
- من عام ١٩٩٠ - ٢٠٠٣ :-

- اقتصرت عمليات التشييد على القطاع الخاص لذلك اتسمت هذه المرحلة بما يلي
- ١- ارتفاع مقدار العجز السكني من (٥٢٥٤٦٨) وحدة سكنية في سنة ١٩٩٠ الى (٨٩٣٩٨٧) وحدة سكنية في سنة ١٩٩٤ .
 - ٢- حدوث تدهور سريع في الرصد السكني القائم على :
 - ١- مستوى الوحدات السكنية .
 - ٢- ان انخفاض دخل الأسر الشاغلة للوحدة السكنية قد شل قدرتها في الإنفاق على أعمال الصيانة والتحسين كما انه قد أدى إلى تكبد عدة أسر من الأبناء أو الأقارب أو الغرباء للإقامة المشتركة ضمن الوحدة السكنية الواحدة وهذه الحالة لم تؤد فقط إلى خفض أدائها بكفاءة بل تسببت في بروز عدة انعكاسات سلبية على العلاقات الاجتماعية للأسر وتربية أطفالها وحالتها الصحية .

٣- بروز أنماط جديدة من المساكن تتمثل إحداها في إجراء تحويلات على المنازل من خلال تحويل الطابق العلوي في المسكن إلى وحدات سكنية جديدة مضافة تستخدم لإيواء الأسر الشابة الحديثة الزواج من الأبناء أو الأقارب أو تستخدم لإغراض الإيجار كأحد السبل والوسائل التي تساهم في زيادة دخل الأسرة التي تحتاج إليه لمجابهة الوضع المعاشي المتردي .

٤- زيادة الكثافات السكانية في المناطق السكنية المشيدة مما شكل ضغطا متزايدا على إمدادات الخدمات الأساسية (البنى التحتية الاجتماعية والفنية) .

٥- حدوث تغيرات في الهيكل الاجتماعي والثقافي لسكان المنطقة السكنية الواحدة من خلال لجوء العديد من الأسر في مجابهة ظروف المعيشة الصعبة التي تعاني منها إلى بيع منازلها والانتقال إلى أحياء أخرى أقل مستوى أو أقل كلفة . (١٤) .

ما بعد عام ٢٠٠٣ :-

عند قيام حكومة الوحدة الوطنية عام ٢٠٠٦ تم التنسيق مع الجهات المعنية ومنها وزارة المالية ووزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ومن خلال الخطط الاستثمارية للدولة والموازنات المتاحة لقطاع الإسكان قامت وزارة الأعمار والإسكان بعدد من الانجازات تمثلت بالاتي :

بناء المجمعات السكنية : في عام ٢٠٠٥ كان عدد المجمعات السكنية التي يجري تنفيذها (٥) مجمع بكلفة (١٠٢) مليار دينار حيث قامت الوزارة وبزيادة عدد هذه المجمعات إلى (٧٢) مجمع بكلفة (١٣٣٥) مليار دينار يجري تنفيذها حاليا من قبل تشكيلات الوزارة التخصصية أو شركات القطاع بإشراف مباشر من الهيئة العامة للإسكان .

تعديل أسعار المشاريع الإستراتيجية والمتوقفة والمتأخرة : ومنها مشاريع المجمعات السكنية والتي تأثرت بفعل الزيادة الحاصلة في أسعار المواد الإنشائية والأيدي العاملة والمحروقات خلال الفترة المحددة من عام ٢٠٠٣ لحد الآن واستطاعت فعلا من زيادة كلف جميع مشاريع المجمعات السكنية المستمرة وزيادة تخصيصاتها السنوية وفق آلية تعويض المقاولين التي أقرتها وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي وبما يضمن الاستمرار في التنفيذ وهذا يعتبر بحد ذاته انجازا قامت باقي الوزارات بالاقتراء به لزيادة كلف مشاريعها كونها السبيل الوحيد لتنشيطه العمل والاستمرار به وتشمل :

أولا : المشاريع المنجزة

تم انجاز (٤) مشاريع من مشاريع المجمعات السكنية ضمن الخطة الاستثمارية الموضوعية وبكلفة (٧٢) مليار دينار وموزعة على المحافظات إن جميع المجمعات السكنية المنجزة والمستثمرة تحتوي على أبنية خدمية ملحقة تتضمن مدارس وأسواق وجوامع ومحطات تصفية مياه مع تعبيد جميع شوارعها الداخلية وتشجير المساحات الفارغة لتكون منتزهات وحدائق للأطفال .

ثانيا/ المشاريع تحت التنفيذ :

تقوم تنفيذ عدد من المجمعات السكنية موزعة على محافظات العراق وبإشراف من الهيئة العامة للإسكان وبعدد (٣٢) مجمع بكلفة (١٢٦٣) مليار دولار .

المشاريع الجديدة ضمن خطة عام ٢٠٠٩ :

أدرجت الوزارة وبموافقة وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ضمن خطتها الاستثمارية لعام ٢٠٠٩ مشاريع عدد (٥) بكلفة ٤٥٠ مليار دينار وبتخصص سنوي ٥,٢ مليار وحاليا قيد انجاز التصاميم والإعلان (١٥) .

مؤسسات تمويل الإسكان

المصرف العقاري :

تم تأسيسه بإصدار قانون رقم ١٨ لسنة ١٩٤٨ وأعلن في ١٦ تشرين الثاني من عام ١٩٤٨ وان الأهداف التي كان التي كان المصرف العقاري يسعى إلى تحقيقها عند إنشائه تختلف عن نتيجة لتبديل السياسة الاقراضية للمصرف وتخصصها لغرض توفير السكن للمواطن ومن هذا المنطلق فإن أهم الأهداف التي كان يسعى إليها المصرف عند إنشائه عام ١٩٤٨ كما يأتي :

١- مساعدة المواطنين على بناء دور سكن حديثة لهم .

٢- تخليصهم من الإقراض بالربا الفاحش

ولتنفيذ هذين الهدفين كان على المصرف القيام بالمهام الآتية :

أ- الاقتراض لإغراض بناء دور سكن او إعادة بناء الدور القديمة .

ب- الاقتراض لغرض فك الرهن

ت- تنفيذ مشاريع سكنية بتمويل من المصرف وبيعها الى موظفي الدوائر الرسمية وشبه الرسمية والى ذوي الدخول الثانية وبإقسط .

ث- شراء وبيع الأراضي

ج- التعامل بالأسهم والسندات مع الشركات الإنشائية والجمعيات التعاونية والإقراض

يعد المصرف العقاري أهم مؤسسة مصرفية قامت بدعم تمويل البناء السكني في العراق ويعتبر العراق من الدول النامية ذات الريادة في هذا المجال لقد تأسس المصرف العقاري عام ١٩٤٨ (١٦)

الإسكان التعاوني :

يعتبر الإسكان التعاوني احد أوجه الحركة التعاونية والتي تسعى إلى خدمة أعضائها عن طريق تخفيض كلفة الحصول على السلعة او الخدمة المقدمة مقارنة بالأسعار السائدة في السوق مع إعطاء الأفضلية للأعضاء بالحصول على تلك السلع والخدمات وفي الظروف البلدان التي تعاني من أزمات سكنية بسبب شحة الأرض وارتفاع كلف البناء ومحدودية الدخل وضعف برامج الإسكان الحكومية سواء من حيث كفاية التمويل او سرعة الانجاز يصبح الإسكان التعاوني من أهم وسائل معالجة العجز السكني بما يوفره للأعضاء من أراضي سكنية جاهزة تتلاءم مع حجم العائلة والقدرة على الدفع ، وعلى ذلك فأن الإسكان التعاوني يولد في رحم الأزمات السكنية وكنتيجة لتعذر الأفراد او الحكومات لتغطية العجز السكني وللأسباب التالية :

أ- التباين بين معدل الدخل الفردي ومعدل كلفة بناء الوحدة السكنية بسبب التصاعد في كلفة البناء بشكل لا تستطيع زيادة الدخل من اللحاق بالتكاليف .

ب- محدودية الموارد المالية الموجهة للاستثمار السكني ومنافسة القطاع الاقتصادية الأخرى على الموارد الخاصة لإغراض التنمية يجعل نسبة ما يخصص لقطاع الإسكان لا يكفي لتمويل برامج سكنية تساهم في تقليص العجز السكني وتغطيه من خلال فترة معينة من الزمن بل وكنتيجة لاستمرار نقص تخصيصات الاستثمار السكني فأن العجز السكني يتفاقم بمرور الزمن . وكانت هناك توصية للأمم المتحدة بان لا بد ان تخصص البلدان التي تعاني من عجز سكني نسبة عن ٥% - ٨% من إجمالي دخلها القومي على الأقل لإغراض البناء السكني .

ح- عدم وجود صناعة إنشائية متطورة وذات إنتاج واسع النطاق يغطي متطلبات الإنفاق و مشاريع الإسكان الحكومية الضرورية مما يعني بالتالي حصول شحه في المواد الإنشائية أو ارتفاع أسعارها والمعروف ان عناصر البناء السكني لا تقتصر فقط

على المواد الإنشائية بل تتعداها إلى مستلزمات أخرى كقضبان التسليح والخشب والأقفال والأسلاك والأدوات الكهربائية وغيرها .

خ- فضلا عن أسباب اقتصادية واجتماعية وسياسية وأخرى منها عدم وجود سياسة إسكانية جدية وطويلة الأمد وتزايد السكان وارتفاع معدل التكوين الأسري وانفصال الأسر الممتدة . (١٧)

تطور النشاط التعاوني الإسكاني في العراق :

رغم ان النشاط التعاوني الإسكاني بدء في عام ١٩٥٣ حيث تأسست أول جمعية تعاونية إسكانية استنادا إلى قانون الجمعيات التعاونية رقم ٣٧ لسنة ١٩٤٤ إلا ان هذا النشاط شهد قفزة واسعة عام ١٩٥٦ الذي شهد قانون جديد للجمعيات التعاونية برقم ٧٣ لسنة ١٩٥٩ .

فمنذ عام ١٩٥٣ وحتى عام ١٩٥٦ بلغ عدد الجمعيات التعاونية السكنية التي تأسست في البلد ٨٨ جمعية في حين قفز هذا الرقم إلى ٣١٦ جمعية خلال الفترة (١٩٥٩-١٩٦٩) وقد قامت هذه الجمعيات بتوزيع الآلاف من القطع السكنية على أعضائها بأسعار مناسبة وحققَت الحركة التعاونية الإسكانية نتائج ايجابية على هذا الصعيد تمثلت في المساهمة بإنشاء الأحياء السكنية الحديثة في العاصمة والمحافظات الأخرى والتي وزعت أراضيها عن طريق الجمعيات التعاونية الإسكانية . قامت هذه الجمعيات بفرز وتوزيع الأراضي التي تم تغيير صفتها من أميرية إلى سكنية من قبل الدولة وعلى شكل قطع سكنية تتراوح مساحتها بين (٤٠٠-٦٠٠ م) لتصل أحيانا إلى ١٢٠٠ وبأسعار رمزية تراوحت بين ١٠٠-٢٥٠ فلسا للمتر المربع الواحد .

ان عمل الجمعيات كان مرتبطا ذلك لقلّة الخبرة وكثرة عدد الجمعيات وحادثة هذا النشاط وقلة الكادر لدى الدائرة المشرفة (مديرية التعاون العامة) .

وفي عام ١٩٧٨ صدر قانون التعاون الإسكاني رقم ٣٧ والذي تم بموجبه تشكيل الاتحاد التعاوني الإسكاني ، وفي ٢٤-٢-١٩٧٩ أصدرت الحكومة قرار تحت رقم (٢٣٢) تقرر فيه أن يقوم الاتحاد التعاوني الإسكاني بتشديد عمارات سكنية أو مجمعات تؤمن للمواطنين تملك وحدات سكنية فيها .

ولابد من الإشارة إلى أن التجارب الناجحة من الدولة المتقدمة في هذا المجال كانت هناك قبلها العديد من المحاولات الفاشلة التي لم يكتب لها النجاح ليس بسبب الأسلوب التعاوني في حد ذاته وإنما بسبب سوء التطبيق أو بسبب الظروف المحيطة بالتطبيق في ذلك الوقت في تلك الدولة ، وكانت في تلك المحاولات الفاشلة من الدروس المستفادة

فأهملت التجارب اللاحقة على استيعابها والتعلم منها ، وفي هذا المجال فان قانون التعاون رقم (٥١) لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته يوفر مناخا مناسباً لا يتوفر للأفراد او الشركات الاستثمارية العقارية (القطاع الخاص) ، إذ تتمتع الحركة التعاونية بإعفاءات من الضريبة والرسوم ولها دعم من الدولة ، فضلا عن امتلاكها إلى عدد كبير من الأراضي السكنية في مختلف أرجاء البلد ، ويتجاوز عدد أعضائها المليون عضوا ، وعليه فان واقع الاتحاد التعاوني الإسكاني يحتاج إلى تنظيم وتفعيل ليساهم في توافر وحدات سكنية اقتصادية واطئة الكلفة لأعضائه في الأراضي السكنية التي يمتلكها حاليا . (١٨) ويوضح الجدول (١) عدد الجمعيات التعاونية منذ عقد الخمسينيات ووصولاً إلى نهاية عقد الثمانينيات .

جدول (١)

عدد الجمعيات التعاونية الإسكانية

السنوات	عدد الجمعيات
١٩٥٣ - ١٩٥٨	٨٨
١٩٥٩ - ١٩٦٨	٣١٦
١٩٧٥ - ١٩٧٧	١٩٢
١٩٧٨ - ١٩٧٩	١٤٧
١٩٧٩ - ١٩٨٣	٣٣
١٩٨٤ - ١٩٨٦	٢٥
١٩٨٧ - ١٩٨٩	٢٤

المصدر : ورقة عمل / المؤتمر التعاوني الإسكاني لدول مجلس التعاون العربي المنعقد في القاهرة ٤-٦ تشرين الثاني ١٩٨٩ ، ص ١٣ .

جدول (٢)

الجمعيات التعاونية الإسكانية في البلد وعدد الأعضاء المستفيدين وعدد أعضاء الهيئة العامة

لكل جمعية لغاية ١٩٨٩

الجمعية	عدد الأعضاء	عدد المستفيدين
الرافدين	٧٣٥٠٩	٤٣٨٤٩
العدل	١٥٠٠٠	٤٦٣١
المنصور	٦٢٠٠٠	٢١٦٧١
الأمين	١١٠٠٠٠	٦٠٠٠٠

ضباط الصف	١٥٣٧٩	٧٠٣٩
ضابط مفوضي	٢٢٠٠٠	٦٧٢٦
ديالى	٧٦٠٠	٧٠٠
صلاح الدين	١٥١٢٠	١١٢٥٣
الانبار	٤٩٤٩٢	٢٣٩٠٠
بابل	٢٣٠٠٠	١٢٣٦٦
واسط	٢٥٠٠٠	٦٣٧٣
السليمانية	٩٩٥٨	٤٠٤٢
التأميم	٣٦٣٢	٢٩٦٢
دهوك	٧٨٧٨	١٢٢٢
ام الربيعين	١٨١٠٠	٣٤٢٩
الحدباء	٢٨٤٦٣	٨٢٨٨
اربيل	١١٧٦٢	٦٢٠٠
كربلاء	١٢٦٥٠	٦٠٠٠
النجف	١٥٧٦٦	٥٦٠٠
القادسية	١٢٤٠٠	٣٦٣٩
المتن	٥٥٣٦	٨٣٩
ذي قار	١٢٣١١	٩٩٥٤
ميسان	٥٩٢٦	٤٠٧٦
البصرة	٢٣٥٢٠	٧٣٨٦
المجموع	٥٨٦٠٠٢	٢٦٢١٤٥

المصدر : ورقة عمل مقدمة للمؤتمر التعاوني الإسكاني لدول مجلس التعاون العربي المنعقد في القاهرة للفترة من ٤-٦ ، تشرين الثاني ، ١٩٨٩ ، ص ١٨ .

صندوق الإسكان العراقي :

أسس بموجب الأمر (١١) لسنة ٢٠٠٤ ويرتبط بوزارة الأعمار والإسكان وبرأس مال قدرة (٣٠٠) مليار دينار عراقي قابل للزيادة من مهامه :

- ١- الإقراض المباشر للمواطنين (فئة موظفي الدولة والمتقاعدين) لبناء مساكن لهم عن طريق هذه القروض وبفائدة تبلغ ٦% عند تأسيسه .
- ٢- دعم القطاع الخاص من خلال تأسيس شركات إسكان للاستفادة من قروض الصندوق .
- ٣- المصارف المجازة ومنها الخاصة والأهلية بما يعزز حرية الإسكان وتحويل مشاريع الإسكان
- ٤- التعاون مع المنظمات الإقليمية والدولية ، التعاون مع مختلف المنظمات المعينة بقطاع الإسكان مثل منظمة المستوطنات البشرية التابعة للأمم المتحدة (الهيئات) والبنك الدولي لغرض تطوير الإسكان والمساهمة في رسم استراتيجيات وسياسات الإسكان بالعراق وبالأخص سياسات التمويل وكذلك إعداد دراسة لسوق السكن في العراق وكيفية تطوير واقع حال قطاع السكن تماشياً مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية في البلد. (١٩) .

الاستنتاجات :-

- ١- إن السكن اللائق هو حق من حقوق الإنسان وحاجة من حاجاته الأساسية ويجب تمكينه من الحصول عليه ضمن بيئة ملائمة، وللسكن أثار اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية .
- ٢- محدودية رؤوس الأموال المتاحة للتمويل السكني في الموازنة الاتحادية وتركيز جهد الدولة على تمكين الأفراد والشركات دون الدخول المباشر والمكثف لميدان الإنتاج السكني لحد الآن .
- ٣- يمكن القول انه لا توجد في العراق إستراتيجية إسكانية محددة وواضحة المعالم وإنما كانت هناك ولا زالت محاولات لحل مشكلة آنية لا تأخذ بنظر الاعتبار البعد الزمني والبعد المستقبلي لذلك جاءت هذه المحاولات متذبذبة بين مدّ وجزرٍ فضلاً عن ضعف قدرتها في معالجة مشكلة السكن في العراق والتي تفاقمت لتصل إلى حد الأزمة ، فلو كان هناك إستراتيجية إسكانية في البلد لما وصل الأمر إلى هذا الحد.
- ٤- تأثر السياسات الإسكانية في العراق بالظروف السياسية وانعكاساتها وتداعياتها المرحلية لذلك جاءت هذه السياسات ما بين انفتاح في توفير الأموال والأراضي تارة وبين انكماش ورفع يد الدولة تماماً عن مد يد العون للمواطن لتتركه في مواجهة مشكلة توفير مسكن له وأسرته تحت ظل ظروف البطالة وارتفاع الأسعار وانخفاض مستوى المعيشة وارتفاع نسب الفقر .
- ٥- محدودية القدرات التمويلية للمصارف المتخصصة والتجارية لتمويل المشاريع الإسكانية وتعتد إجراءاتها ومتطلباتها .

٦- رغم أن النشاط التعاوني الإسكاني بدء في عام ١٩٥٣ حيث تأسست أول جمعية تعاونية إسكانية استنادا إلى قانون الجمعيات التعاونية رقم ٣٧ لسنة ١٩٤٤ إلا أن عمل الجمعيات كان مرتبطا وذلك لقلّة الخبرة وكثرة عدد الجمعيات وحادثة هذا النشاط وقلّة الكادر لدى الدائرة المشرفة (مديرية التعاون العامة) .

٧- تعدّ المدة من ١٩٧٠-١٩٨٠ من أفضل الفترات التي اتسمت بدعم السياسة الإسكانية في البلاد .

٨- بدأت بوادر توقف العمل ببرنامج مخطط الإسكان العام في العراق في مجال الإستراتيجية والسياسات السكنية والسياسة التمويلية والبرامج الكمية والنوعية فضلا عن توقف الدراسات التكميلية لللاحقة لها منذ بداية عقد الثمانينيات كما واتسمت الفترة اللاحقة خلال عقد التسعينيات أيضا بتوقف دعم الدولة لقطاع الإسكان نظرا لما مر به البلد من ظروف سياسية وحصار اقتصادي .

التوصيات :-

- ١- تشكيل مجلس وطني للإسكان يأخذ على عاتقه وضع سياسة إسكانية وطنية ومراقبة تنفيذها
- ٢- إتباع سياسة مالية تحفيزية لقطاع السكن من خلال الدعم والإعانات وتخفيض الضرائب .
- ٣- تسهيل عملية الاستيراد للمواد الإنشائية المطلوبة في مجال السكن .
- ٤- تأمين السكن للفئات الهشة وذوي الاحتياجات الخاصة من خلال تبني مشاريع إسكانية منخفضة الكلفة.
- ٥- إحداث إصلاح جذري في أنظمة الائتمان والتمويل السكني وتنويع مصادر تمويل قطاع السكن وتشجيع الصناديق الخاصة كصناديق التقاعد والضمان الاجتماعي وشركات التأمين وإعادة التأمين لاستثمار مدخراتهم في الاستثمار السكني كشركاء في شركات مساهمة والتركيز على المشاريع التي تستهدف الطبقة الوسطى ومحدودة الدخل .
- ٦- بناء الشراكات بين القطاعين العام والخاص وتأسيس شركات مساهمة متخصصة في البناء السكني وتشجيع الاستثمار الأجنبي لولوج هذا القطاع.
- ٧- ربط السياسة السكنية بتحفيز النمو الاقتصادي وتأمين فرص العمل لمعالجة مشكلة البطالة والفقر
- ٨- اعتماد دور أكبر للحكومات المحلية في سوق السكن وفي رسم السياسات السكنية الخاصة بمناطقها ومحافظةاتها.

- ٩- زيادة رؤوس أموال المصرف العقاري وصندوق الإسكان إلى المستويات التي تمكنها من تمويل البرامج السكنية العائلية والمساهمة في تمويل المستثمرين والمطورين في القطاع السكني وبشروط تفضيلية ولاسيما للمشاريع السكنية الخضراء المقتصدة في استخدام الطاقة .
- ١٠- إتباع سياسة ائتمانية تفضيلية للسكن وعدم الاقتصار على المصارف المتخصصة .
- وكجزء من إسهام الدولة في حل أزمة السكن يمكن لها أن تتحمل تكاليف الإقراض وهي بذلك تسعى إلى نقل الثروة إلى الشعب عن هذا الطريق .

الهوامش :-

- ١- المؤسسة العامة للإسكان ، مخطط الإسكان العام في العراق ، التقرير الثاني ، ج ١ ، الفصل الأول ، ١٩٧٦ ، ص ٥
- 2- Jorgensen, n.o, Housing Policy Guidelines for African countries , Housing research and Development Unit Faculty of Architecture Design and Development , University of November , 1972 , p 3 .
- وللمزيد عن السياسات والبرامج الإسكانية يرجع (صباح فاضل الرحماني ، الإسكان سياسات وتخطيط ، ط ١ ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، ٢٠١٢)
- ٣- نبيل ناظم جعفر ، استراتيجيات الإسكان الحضري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، ٢٠٠١ ، ص ٥٧ .
- ٤- إسماعيل إبراهيم ، اقتصاديات الإسكان ، الكويت ١٩٨٨ ، ص ٢٠٧ - ٢١١ .
- ٥- لؤي طه الملا حويش وamal منصور حسن السلطاني ، سياسات تمويل الإسكان الحضري مع إشارة خاصة للعراق ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا ، بغداد ، ٢٠١٣ ، ص ١٧ .
- 6- Patrick. I . Wakely . Hartment Schmeter , Babar Mumtaz , Urban Housing Strategies , pitman publishing ,Lid , ISTed , 1976 , p 91 .
- ٧- لؤي طه الملا حويش ، مصدر سابق ، ص ١٩ .
- ٨- المصدر نفسه ، ص ٢٦ - ٢٧ .
- ٩- انتصار قدوري القرشي ، التخطيط الاسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية ، اطروحة دكتوراه ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٦ ، ص ١١٢ .
- ١٠- مؤتمر وزراء الاسكان وتخطيط المدن العرب ، دبي ، نيسان ١٩٧٥ ، ص ١٦ .
- انتصار قدوري القرشي ، مصدر سابق ، ١١٢ - ١١٤ .
- ١١- لؤي طه الملا حويش ، مصدر سابق ، ص ٢١١ - ٢١٢ .
- بهجت شاهين وزميله ، المفاهيم الاقتصادية والاجتماعية في المشكلة السكنية ، المؤتمر العلمي الهندسي الرابع ، كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، ١٩٩٧ ، ص ١٨ .
- صباح فاضل الرحماني ، مصدر سابق ، ص ١٤١ - ١٥١ .
- 12- AL- Jabiri , Raraj , Public Housing policy for working class in Iraq , Mrrban and Regional Center , Baghdad , 1979 , p 22 26 .
- ١٣- لؤي طه ملا حويش ، مصدر سابق ، ص ٢١٩ - ٢٢٠ .
- ١٤- نبيل ناظم جعفر ، مصدر سابق ، ص ١٣٩ .
- ١٥- وزارة الأعمار والإسكان ، الهيئة العامة للإسكان والمشاريع الإسكانية الإستراتيجية الإسكانية ، ٢٠٠٦ - ٢٠١٠ .
- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، خطة التنمية الوطنية ، بغداد ، ٢٠١٣ ، ص ١١٠ - ١١٢ .
- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ، خارطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق دراسة في ثلاثة أجزاء ٢٠١١ ، ص ٢٣ و ص ٢٢٣ وما بعدها

- ١٦- جمال باقر السعدي ، العرض السكني وتأثيرات إفرازات الأراضي السكنية على الطلب للدور الجديدة ، رسالة ماجستير ، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ٣٣- ٣٤ .
- ١٧- لؤي طه ملا حويش ، مصدر سابق ، ص ٢٣٣- ٢٣٤ .
- ١٨- تقرير الاتحاد التعاوني النوعي الإسكاني ، المؤتمر التعاوني الخامس ، بغداد ١٩٨٩ .
- ١٩- لؤي طه ملا حويش ، مصدر سابق ، ص ٢٤٣ .

المصادر:

- ١- إسماعيل إبراهيم ، اقتصاديات الإسكان ، الكويت ١٩٨٨ .
- ٢- انتصار قدوري القرشي ، التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية ، أطروحة دكتوراه ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٦ .
- ٣- بهجت شاهين وزميله ، المفاهيم الاقتصادية والاجتماعية في المشكلة السكنية ، المؤتمر العلمي الهندسي الرابع ، كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، ١٩٩٧ .
- ٤- تقرير الاتحاد التعاوني النوعي الإسكاني ، المؤتمر التعاوني الخامس ، بغداد ١٩٨٩ .
- ٥- جمال باقر السعدي ، العرض السكني وتأثيرات إفرازات الأراضي السكنية على الطلب للدور الجديدة ، رسالة ماجستير ، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ .
- ٦- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ، خارطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق دراسة في ثلاثة أجزاء ٢٠١١ .
- ٧- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، خطة التنمية الوطنية ، بغداد ، ٢٠١٣ .
- ٨- صباح فاضل الرحماني ، الإسكان سياسات وتخطيط ، ط ١ ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، ٢٠١٢ .
- ٩- لؤي طه الملا حويش وآمال منصور حسن السلطاني ، سياسات تمويل الإسكان الحضري مع إشارة خاصة للعراق ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، بغداد ، ٢٠١٣ .
- ١٠- مؤتمر وزراء الاسكان وتخطيط المدن العرب ، دبي ، نيسان ١٩٧٥
- ١١- المؤسسة العامة للإسكان ، مخطط الإسكان العام في العراق ، التقرير الثاني ، ج ١ ، الفصل الأول ، ١٩٧٦ .
- ١٢- نبيل ناظم جعفر ، استراتيجيات الإسكان الحضري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، ٢٠٠١ .
- ١٣- ورقة عمل مقدمة للمؤتمر التعاوني الإسكاني لدول مجلس التعاون العربي المنعقد في القاهرة للفترة من ٤- ٦ ، تشرين الثاني ، ١٩٨٩ .
- ١٤- ورقة عمل ، المؤتمر التعاوني الإسكاني لدول مجلس التعاون العربي المنعقد في القاهرة ٤- ٦ تشرين الثاني ١٩٨٩ .
- ١٥- وزارة الأعمار والإسكان ، الهيئة العامة للإسكان والمشاريع الإسكانية الإستراتيجية الإسكانية ، ٢٠٠٦- ٢٠١٠ .