



السياسة الاسكانية الملائمة لمحافظة النجف الاشرف

دراسة إقليمية عن السياسة الاسكانية الملائمة للاستراتيجية الوطنية للإسكان

(محافظة النجف الاشرف حالة دراسية)

م.م نصير عبد الرزاق حسج البصري
جامعة الكوفة/ كلية التخطيط العمراني

أ.د عبد الصاحب ناجي البغدادي
جامعة الكوفة/ كلية التخطيط العمراني

المستخلص

يعد الإسكان من الخدمات المهمة في المدينة وهو مكون أساسي للتنمية الحضرية، وإن المشكلة الإسكانية ذات ابعاد عالمية، والسبب في ذلك يعود الى ان الإسكان ليس سلعة منتجة فقط بل هو عملية تفاعلية مركبة ومستمرة تعتمد على عدد كبير من المتغيرات اهمها الواقع الاقتصادي العام والخاص وكذلك تأثير الزيادة السكانية التي تولد ضغطا كبيرا على هيكلية الاستيطان البشري ونسيجه وتساعد على ظهور مشاكل عديدة اهمها تلك المتعلقة بتحديد الأرض الصالحة والكافية لاستيعاب هذه الزيادات بالإضافة الى التزاحم الكثيف على الخدمات والبنى التحتية الاجتماعية والفنية للمناطق السكنية والذي يؤدي الى هبوط نوعي في مستوى الصحة العامة للمجتمع وكذلك الى حدوث مشاكل اجتماعية وانسانية متعددة اذ تمثل السياسة الإسكانية سلسلة من الإجراءات الهادفة لحل المشكلة السكنية وهي على درجة كبيرة من الأهمية نظرا لانها تحدد سير العمل مستقبلا من ناحية وتعمل على احلال ورصد جميع الموارد لتحقيق الأهداف من ناحية اخرى، وهي بمثابة توجيهات توضح الإستراتيجية العامة التي يتم من خلالها تحقيق الاهداف، ومحافظة النجف واحدة من المحافظات العراقية التي تشهد غياب سياسة إسكانية موحدة ونابعة من الاستراتيجية الوطنية للدولة، إن السياسات الإسكانية في محافظة النجف الاشرف تمثلت بمساهمة كل من وزارة الأعمار والإسكان متمثلة في مديرية إسكان المحافظة وكذلك هيئة استثمار محافظة النجف. وهناك مساهمات طفيفة للسياسات الأخرى المحددة بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان وهذا مخالف لما حددته الإستراتيجية الوطنية للإسكان اذ يجب ان تصاغ السياسات الاسكانية بما ينسجم مع الاستراتيجية الوطنية للإسكان. ان عدم وجود سياسة إسكانية في محافظة النجف الاشرف ترتب عليه الكثير من المشكلات انعكست على المشاريع الإسكانية في المحافظة اذ تلكأت معظم المشاريع بسبب غياب سياسة نجم عنه غياب التنسيق بين الجهات المعنية بملف الإسكان في المحافظة، مما دعا الباحثين الى دراسة الحالة الاسكانية في المحافظة وتوصلا من خلال استخدام الأساليب التخطيطية للمفاضلة بين السياسات الإسكانية ان السياسة الإسكانية الأفضل لمحافظة النجف الاشرف هي التي تحقق تفاعل بين مختلف السياسات ومنها سياسة بناء المساكن (مساهمة كل من هيئة الاستثمار + مديرية إسكان المحافظة) وسياسة توفير البنية التحتية للإسكان وسياسة دعم مواد البناء المساهمة في تشييد الوحدات السكنية والمشاريع الإسكانية. شمل البحث ثلاثة فصول تضمن الأول والثاني الدراسة النظرية للإسكان والسياسات الإسكانية فيما تضمن الثالث الدراسة الميدانية من خلال دراسة خصائص المحافظة فضلا عن الدراسة السكانية والإسكانية الشاملة والتعرف على السياسات المتبعة في المحافظة فيما يخص قطاع الإسكان وصولا إلى الاستنتاجات والمقترحات التي خرج بها البحث.



مقدمة

يُعد المسكن من أهم الأولويات التي تشغل بال الإنسان أن لم تكن أهمها، فكما هو معروف أن أول عمل قام به الإنسان هو البحث عن مأوى يقيه من الظروف البيئية المتقلبة ويوفر احتياجاته الأساسية، وفي وقتنا الحالي أصبح من الصعب الحصول على مسكن مناسب يلبي احتياجات الأسرة، نظراً للظروف الاقتصادية المتقلبة والارتفاع المتسارع في أسعار الأراضي، فضلاً عن ذلك التعقيدات، والعادات والتقاليد التي زادت في تكلفة المسكن، أن الإسكان حاجة أساسية للإنسان وأحد المعايير الرئيسية في تحسين نوعية الحياة، وأن التحدي الأساس في السياسات الإسكانية في معظم الدول، وخاصة النامية منها، هو سد الحاجة السكنية وتحقيق الاكتفاء السكني فضلاً عن ذلك المواءمة مع معدلات الزيادة في النمو السكاني من خلال توفير المسكن الصحي والذي يحقق لسكانه احتياجاتهم كافة ويتمشى مع القيم البيئية والاجتماعية والجمالية لديهم، وذلك بكلف تتناسب مع الإمكانيات المادية للمواطنين. أن تحقيق استجابة للطلب السكني تعني السير باتجاه تحقيق التنمية إذ يمثل السكن مكون أساسي للتنمية الحضرية ذو صفة مركبة من اعتبارات اجتماعية، اقتصادية، عمرانية، تقنية وسياسية. أن المشكلة الإسكانية أصبحت ذات أبعاد عالمية، والسبب في ذلك يعود إلى أن الإسكان ليس سلعة منتجة فقط بل هو عملية تفاعلية مركبة ومستمرة تعتمد على عدد كبير من المتغيرات أهمها الواقع الاقتصادي العام والخاص وكذلك تأثير الزيادة السكانية التي تولد ضغطاً كبيراً على هيكلية الاستيطان البشري ونسيجه وتساعد على ظهور مشاكل عديدة أهمها تلك المتعلقة بتحديد الأرض الصالحة والكافية لاستيعاب هذه الزيادات بالإضافة إلى التزاحم الكثيف على الخدمات والبنى التحتية الاجتماعية والفنية للمناطق السكنية والذي يؤدي إلى هبوط نوعي في مستوى الصحة العامة للمجتمع وكذلك إلى حدوث مشاكل اجتماعية وإنسانية متعددة.

ومن هنا جاء بحثنا لدراسة الحاجة السكنية والاسباب التي تؤدي إلى نشوئها والسياسة الملائمة للاستجابة لها أو ما يطلق عليه بالسياسات الإسكانية وسياسة العرض السكني وتحديد الوسائل والاجراءات التي يجب اتباعها في منطقة الدراسة (محافظة النجف الأشرف) من مختلف الجهات المسؤولة عن قطاع الإسكان لغرض مواجهة الحاجة السكنية. والله الموفق.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث بتأثيرات المشكلة السكنية، وتبعاتها (الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية...الخ) فضلاً عن غياب سياسة إسكانية تتبع من إستراتيجية موحدة مبنية على اعتبارات موضوعية لحل الأزمة السكنية في منطقة الدراسة.

هدف البحث

يهدف البحث إلى تقييم كفاءة السياسات الإسكانية المتبعة في محافظة النجف وقياس مدى فاعليتها في مواجهة الحاجة السكنية في المحافظة فضلاً عن اقتراح السياسة الإسكانية الملائمة بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان والإصلاح المؤسسي والتشريعي في العراق بعد إجراء المفاضلة بين مجموع السياسات والإجراءات الإسكانية .

فرضية البحث

يفترض البحث أن السياسة الإسكانية المخططة والمتكاملة والناבעة من إستراتيجية الوطنية، ستكون فعالة في إيجاد حلول للأزمة السكنية وتكون كذلك دليلاً للخطط والقرارات.

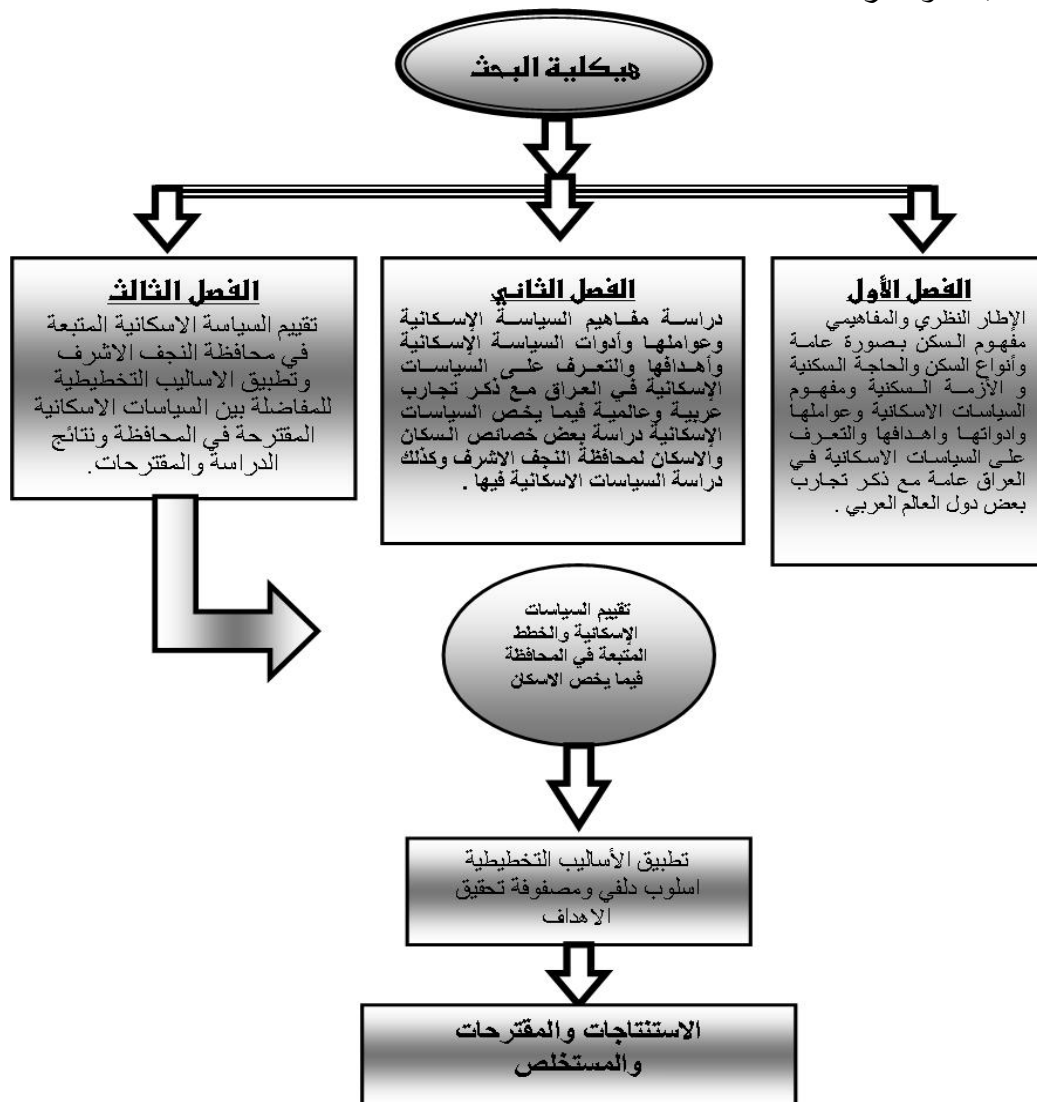


منهجية البحث

يعتمد البحث على منهجين في البحث من أجل الوصول إلى النتائج وتحقيق الأهداف، الأول: المنهج الوصفي القائم على الحقائق معتمداً على البيانات المتعلقة بالإسكان وتحليلها وتقويمها، والمنهج الثاني: المنهج التحليلي من خلال استخدام أساليب التحليل والمفاضلة بين البدائل (أسلوب دلفي ومصفوفة تحقيق الأهداف).

هيكلية البحث

يتضمن البحث ثلاثة فصول، يشمل الأول الإطار النظري والمفاهيمي للبحث اذ يتضمن مفهوم السكن بصورة عامة وأنواع السكن والحاجة السكنية والأزمة السكنية فضلاً عن السياسات الاسكانية بشكل عام مع الاشارة الى السياسات الاسكانية في العراق وبعض بلدان العالم العربي عامة، أما الفصل الثاني للبحث فسوف يتضمن دراسة بعض الخصائص السكانية والسياسات الإسكانية وعواملها وأدواتها وأهدافها في محافظة النجف الاشرف، أما الفصل الثالث فسوف يتضمن الاساليب التخطيطية للمفاضلة بين البدائل وتحديد السياسة الاسكانية الافضل في محافظة النجف الاشرف ، واخيرا ختم البحث بالاستنتاجات والمقترحات .





الفصل الأول

(الإطار المفاهيمي - الإسكان والسياسات الاسكانية)

يُعد موضوع السكن من أكثر الموضوعات حيوية وأهمية للإنسان بوصفه حقاً أساسياً من حقوقه كفلتها له الديانات السماوية ومن ثم القوانين الدولية، إذ بدون السكن لا تستقيم الحياة . والسكن حاجة أساسية وجوهرية تبرز أهميته من خلال اعتباره من الحاجات الأساسية والمرتبطة في بدء سلم أولويات حاجات الإنسان كالمأكل والمشرب والملبس .

واجتمع العالم على الاعتراف بالحق في السكن الملائم باعتباره الحد الأدنى من متطلبات الحياة الكريمة لذا فقد شكل مركز في الأمم المتحدة يعني بهذا الجانب هو مركز الأمم المتحدة للمستقرات البشرية . وفي ذات الأطار يرى مركز الأمم المتحدة للمستقرات البشرية ان ملائمة السكن لا تعني بالضرورة فقط توفير ملاذٍ وغطاء للإنسان بل تشمل بمعناها المتكامل توفر المسكن الآمن الذي يتمتع بالخصوصية والملكية وتتاسب الفضاءات المختلفة طبقاً للاحتياجات الأساسية اليومية .

1-1 السكن والبيئة السكنية

ان مصطلح السكن والاسكان والبنى الارتكازية والاساسية المترابطة معه كالخدمات الاجتماعية (تعليم، صحة، ترفيه) والخدمات الفنية (كهرباء، ماء، هاتف، طرق)... وغيرها من مفردات البناء التحتاني تعبر جميعها عن مفهوم واحد ولكنه أوسع واعقد من مفهوم السكن، إذ اصبحت البيئة العمرانية الملائمة (Physical Environment) هي المصطلح البديل عن السكن الملائم . وعندما نتحدث عن السكن فأننا نعني بذلك المنطقة السكنية بكافة مرافق خدماته وشبكة المنافع العامة التي تخدمه وكذلك ارتباط المناطق السكنية ببعضها من ناحية وبمناطق العمل والانشطة الاقتصادية والاجتماعية من ناحية اخرى .

فالسكن هو البيئة العمرانية التي في ظلها تتطور الأسرة وتتعزيز العلاقات الأسرية والمجتمعية التي تساعد أي البيئة العمرانية على توفير الأجواء المناسبة لزيادة انتاجية الفرد وتقوية مستوى النشاط الاقتصادي .

فالسكن اذاً ليس هو "المأوى فقط" وانما المأوى بالإضافة الى التسهيلات الاخرى التي تربط الفرد والاسرة بمجتمع المستقرة وفعاليتها وتربط المستقرات بمجتمع الأقليم وهكذا فهناك في واقع الأمر تكامل بين الاسكان والتنمية الحضرية على مستوى المدينة فهما النشاطان اللذان تلتقي عندهما التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

وهكذا لم يُعد ينظر الى السكن على انه رقم مجرد لعدد من الوحدات العمرانية وانما الى منظومة متكاملة من تلك الوحدات والمرافق والخدمات المكملة لها⁽¹⁾.

مما سبق ممكن ان نستنتج تعريفاً للسكن وهو:

ان المسكن ببساطة هو المأوى او الفراغ الوافي الذي يقي الانسان من العوامل الخارجية ويوفر له احتياجاته الضرورية (الفسولوجية والنفسية)، وحسب الكفاءة في التصميم ومدى ما يحققه من احتياجات لساكنيه تتوقف عليها الراحة والكفاءة الانتاجية لأفراد المجتمع .



ونحو هذه الغاية نجد أنّ علينا أنّ نحقق أهداف الاقتصاد في التكاليف، والراحة والأمن في الاستعمال تحقيقاً لرغبات المستعملين بتنوع دخولهم وثقافتهم ومقوماتهم الاجتماعية .

1-1-1 أنواع السكن

لما كان السكن يمثل حاجة من حاجات الإنسان الأساسية وعنصر من عناصر ديمومته فقد تطور الإسكان من حالة الى حالة أخرى تبعا للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والحضارية والتكنولوجية التي مرت بها المجتمعات وقد تمثل ذلك التطور بجائين، الاول بالشكل والثاني بنوعية المواد المستخدمة فيه، الا أنّ مختلف الإشكال التي يظهر بها تدخل ضمن إطار نوعين اساسيين من أنواع السكن :

أ- السكن الأفقي Horizontal housing:

وهو النمط السائد في معظم البلدان ويشمل هذا النوع مجموعة من الوحدات السكنية المنفردة التي تتكون من طابق واحد او طابقين ويتطلب هذا النوع وكما هو معروف مساحات واسعة وكلفة عالية لإيصال خدمات البنى التحتية، وهناك عدة أشكال لهذا النمط السكني لعل من أبرزها:

الدور منفصلة : ويشمل هذا الشكل معظم الإحياء الجديدة في المدن التي أفرزت الى قطع سكنية وبمساحات تزيد عن 300 م². أنّ تلك السعة في المساحة تعمل على تحقيق الخصوصية

الفصل الأول

(الإطار المفاهيمي - الإسكان والسياسات الاسكانية)

يُعد موضوع السكن من اكثر الموضوعات حيوية وأهمية للإنسان بوصفه حقاً اساسيا من حقوقه كفلتها له الديانات السماوية ومن ثم القوانين الدولية، اذ بدون السكن لا تستقيم الحياة . والسكن حاجة أساسية وجوهرية تبرز أهميته من خلال اعتباره من الحاجات الأساسية والمرتبطة في بدء سلم أولويات حاجات الإنسان كالمأكل والمشرب والملبس .

واجمع العالم على الاعتراف بالحق في السكن الملائم باعتباره الحد الأدنى من متطلبات الحياة الكريمة لذا فقد شكل مركز في الأمم المتحدة يعني بهذا الجانب هو مركز الأمم المتحدة للمستقرات البشرية . وفي ذات الإطار يرى مركز الأمم المتحدة للمستقرات البشرية ان ملائمة السكن لا تعني بالضرورة فقط توفير ملاذٍ وغطاء للإنسان بل تشمل بمعناها المتكامل توفر المسكن الآمن الذي يتمتع بالخصوصية والملكية وتناسب الفضاءات المختلفة طبقاً للاحتياجات الأساسية اليومية .

1-1 السكن والبيئة السكنية

ان مصطلح السكن والاسكان والبنى الارتكازية والاساسية المترابطة معه كالخدمات الاجتماعية (تعليم، صحة، ترفيه) والخدمات الفنية (كهرباء، ماء، هاتف، طرق)... وغيرها من مفردات البناء التحتاني تعبر جميعها عن مفهوم واحد ولكنه أوسع واعقد من مفهوم السكن، اذ اصبحت البيئة العمرانية الملائمة (Physical Environment) هي المصطلح البديل عن السكن الملائم . وعندما نتحدث عن السكن فأننا نعني بذلك المنطقة السكنية بكافة مرافق خدماته وشبكة المنافع العامة التي تخدمه وكذلك ارتباط المناطق السكنية ببعضها من ناحية وبمناطق العمل والانشطة الاقتصادية والاجتماعية من ناحية اخرى .



فالسكن هو البيئة العمرانية التي في ظلها تتطور الأسرة وتتعزيز العلاقات الأسرية والمجتمعية التي تساعد أي البيئة العمرانية على توفير الأجواء المناسبة لزيادة انتاجية الفرد وتقوية مستوى النشاط الاقتصادي .

فالسكن إذاً ليس هو "المأوى فقط" وإنما المأوى بالإضافة الى التسهيلات الاخرى التي تربط الفرد والاسرة بمجتمع المستقرة وفعاليتها وتربط المستقرات بمجتمع الأقليم وهكذا فهناك في واقع الأمر تكامل بين الاسكان والتنمية الحضرية على مستوى المدينة فهما النشاطان اللذان تلتقي عندهما التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

وهكذا لم يُعد ينظر الى السكن على انه رقم مجرد لعدد من الوحدات العمرانية وإنما الى منظومة متكاملة من تلك الوحدات والمرافق والخدمات المكملة لها (2).

مما سبق ممكن ان نستنتج تعريفاً للسكن وهو:

ان المسكن ببساطة هو المأوى او الفراغ الواقي الذي يقي الانسان من العوامل الخارجية ويوفر له احتياجاته الضرورية (السيولوجية والنفسية)، وحسب الكفاءة في التصميم ومدى ما يحققه من احتياجات لساكنيه تتوقف عليها الراحة والكفاءة الانتاجية لأفراد المجتمع . ونحو هذه الغاية نجد ان علينا ان نحقق أهداف الاقتصاد في التكاليف، والراحة والأمن في الاستعمال تحقيقاً لرغبات المستعملين بتنوع دخولهم وثقافتهم ومقوماتهم الاجتماعية .

1-1-1 أنواع السكن

لما كان السكن يمثل حاجة من حاجات الانسان الأساسية وعنصر من عناصر ديمومته فقد تطور الإسكان من حالة الى حالة أخرى تبعاً للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والحضارية والتكنولوجية التي مرت بها المجتمعات وقد تمثل ذلك التطور بجائبين، الاول بالشكل والثاني بنوعية المواد المستخدمة فيه، الا ان مختلف الإشكال التي يظهر بها تدخل ضمن إطار نوعين اساسيين من أنواع السكن :

أ- السكن الأفقي Horizontal housing:

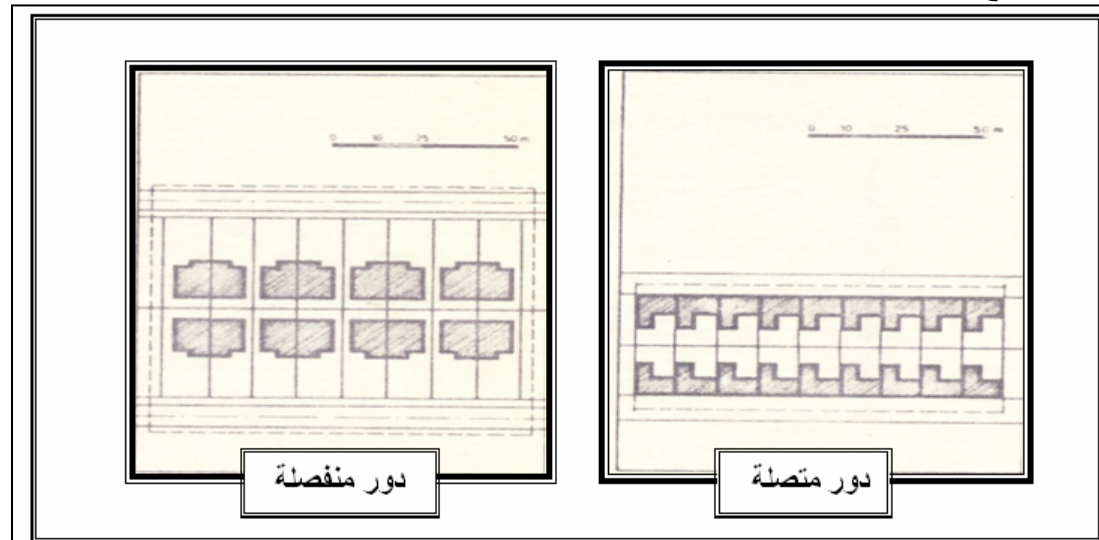
وهو النمط السائد في معظم البلدان ويشمل هذا النوع مجموعة من الوحدات السكنية المنفردة التي تتكون من طابق واحد او طابقين ويتطلب هذا النوع وكما هو معروف مساحات واسعة وكلفة عالية لإيصال خدمات البنى التحتية، وهناك عدة أشكال لهذا النمط السكني لعل من أبرزها:

1. **الدور منفصلة :** ويشمل هذا الشكل معظم الإحياء الجديدة في المدن التي أفرزت الى قطع سكنية وبمساحات تزيد عن 300 م² . ان تلك السعة في المساحة تعمل على تحقيق الخصوصية وحرية الحركة للسكانين بدرجة اكثر قياساً بالاشكال السكنية الاخرى كما ان هذا الشكل يتصف بإمكانية التوسع فيه وفقاً للتغيرات التي قد تحصل بحجم الأسرة ومتطلباتها، انظر شكل (4) وصورة (1).

2. **دار تقليدية:** وهذا الشكل يشمل الدور القديمة والمشيدة من الطابوق او الخشب والمصممة على أساس الفناء الداخلي (Court) وتمتاز بالشناشيل الخشبية التي تعبر عن قيمة تراثية في مجتمعنا ويتواجد هذا الشكل في الإحياء القديمة للمدن التي تتسم بضيق أزقتها وافتقارها لبعض الخدمات الأساسية، أما حالتها البنائية فان بعضها قد أزيل تماماً بسبب أعمال التجديد الحضري Urban renew الجارية في مدنها وبعضها الآخر آيلة الى السقوط وبحالة بدائية دون المتوسطة انظر صورة (2) .



3. الدور المتصلة ضمن مجمع سكني Row House: ويشمل هذا الشكل معظم الدور السكنية المتصلة التي أنشأت من قبل القطاع الاشتراكي واغلبها ما تكون بحالة بنائية جيدة وتمتاز بكونها منفصلة من جهتين، أما الجهتين الاخرتين فتكون مشتركة او متلاصقة مع الأبنية الأخرى.
4. دار متصلة بدون طراز تقليدي: اما هذا الشكل فيشمل معظم الدور التي شيدت بوساطة اللين والطين وأحياناً بالطابوق وليس لها طراز معماري وبحالة بنائية رديئة، كما يشمل معظم الدور المشيدة تجاوزاً او ضمن بعض المناطق الواقعة في مركز المدينة او المحيط بها.
5. الصريفة: وهي مسكن عراقي تقليدي يتواجد على الاغلب في الريف وخارج المراكز الحضرية وتشمل جميع الوحدات السكنية المشيدة من القصب والطين .



شكل (1) يبين الدور المنفصلة والمتصلة ضمن نمط السكن الأفقي

المصدر: Polservice- POLAND jointly with dar al- imarah- IRAQ, general housing programme for IRAQ, pp.24.



صورة (2) دار تقليدية/ الموقع البصرة



صورة (1) دار منفصل مع حديقة/ الموقع بغداد

المصدر: الباحث.



ب- الإسكان العمودي (Multi-story housing)

وهو النمط الثاني من الانماط السكنية يدعى أيضاً النمط السكني المتعدد الأسر، إن عملية الاهتمام بالسكن العمودي في العراق بدأت عندما بدأ التفكير بمعالجة مشكلة السكن معالجة جذرية إذ خطت الدولة آنذاك خطوات علمية وعملية في هذا المجال وذلك ضمن اهتمامها بتوفير السكن الصحي الملائم للمواطنين بالشكل الذي يتفق والتحولت في جميع المجالات، فبدأت الأجهزة المسؤولة في الدولة في ضوء توجهات القيادة السياسية آنذاك بوضع سياسة عامة جديدة للإسكان ضمن خطة التنمية القومية، فكانت الأسبقية للاستثمارات في النواحي الاجتماعية التي لها علاقة مباشرة بتحسين الكفاءة الانتاجية للفرد ومنها توفير السكن الملائم للمواطنين مع تركيز نسبي على نظام السكن العمودي .
تتجه التحولات الإسكانية والاجتماعية والاقتصادية باتجاه نمط الإسكان العمودي، ومن أجل ذلك اعد منهاج للإسكان العمودي لمراكز المحافظات اعتمد على البيانات المتاحة⁽³⁾.
ومن فلسفة الإسكان العمودي اثبتت أهدافه متمثلة بما يلي⁽⁴⁾:

1. زيادة الكثافة الإسكانية.
 2. تقليل الكلف العالية لتنفيذ ومد الخدمات العامة (شبكات مياه المجاري والكهرباء والهاتف والطرق) بما يتوافق وإمكانات المدن من النواحي الاقتصادية .
 3. توفير وحدات سكنية ملائمة للأسر ضمن خطة زمنية محددة.
 4. خلق بيئة اجتماعية ملائمة.
 5. تحقيق الاستقرار الاجتماعي - الاقتصادي للأسر .
- ويعتبر نمط السكن العمودي النمط الحديث من الانماط السكنية الذي بدأ الانتشار في معظم بلدان العالم نتيجة للمميزات التي يتميز بها عن النمط السائد (النمط الأفقي) وله ثلاثة انماط:

1- السكن المنخفض الطوابق (3- 4 طوابق)

2- النمط متوسط الارتفاع (5 - 8 طوابق)

3- السكن المتعدد الطوابق النمط المرتفع (اكثر من 8 طابق)

1-1-2 الحاجة السكنية

وهي مفهوم اجتماعي يعبر عن المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوافرة في زمان ومكان معينين عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرة بحد ادنى من المعايير المعتمدة وبغض النظر عن امكانية هذه الاسر للدفع للحصول على المسكن.

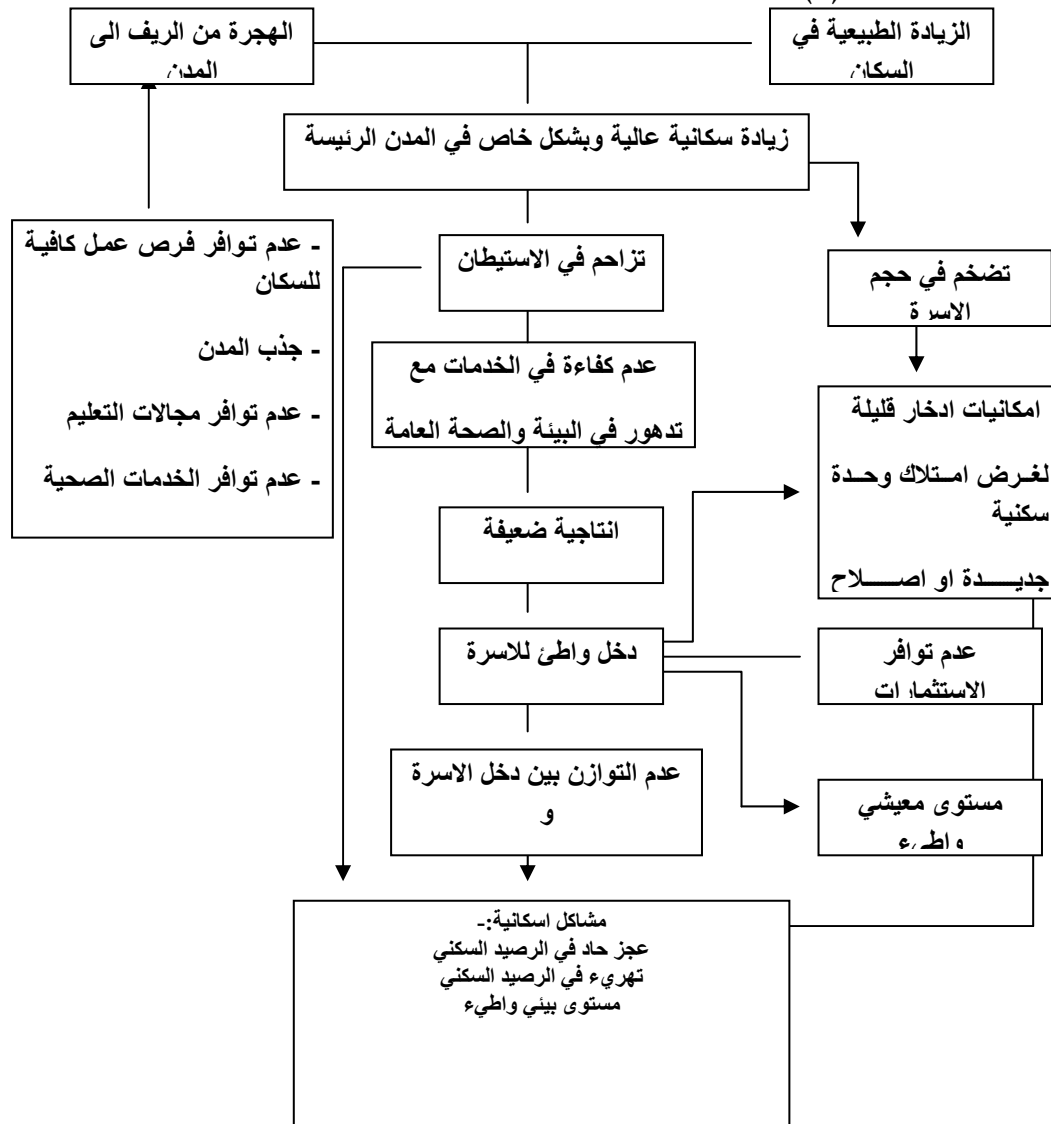
وانه من الضروري التمييز بين مفهوم الحاجة السكنية والطلب السكني ((Demand)) ، فالطلب مفهوم اقتصادي ، والطلب الفعال هو مدى استعداد الاسر للدفع للحصول على المسكن ، وهو لا يتضمن تحقيق معيار ادنى معين كما هو الحال مع مفهوم الحاجة⁽⁵⁾.

و هنالك ثلاثة اسباب رئيسة لنشوء الحاجة السكنية وهي كما يأتي:

- 1- الزيادة الطبيعية في السكان.
- 2- زيادة سكانية عالية في المدن الرئيسية.
- 3- الهجرة من الريف الى المدن.



وان للزيادة السكانية العالية في المدن الرئيسية اثارا سلبية منها التزاحم في الاستيطان وعدم كفاءة الخدمات وتدهور البيئة وضعف في الانتاجية وغيرها من الاثار. اما الهجرة من الريف الى المدن فهي بسبب عدم وجود فرص عمل كافية للسكان في الريف وكذلك عدم توافر الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والشكل (2) الاسباب الرئيسة والثانوية لنشوء الحاجة السكنية.



الشكل (2) الاسباب الرئيسة لنشوء الحاجة السكنية

المصدر: الشوك، استبرق ابراهيم "واقع قطاع الاسكان في العراق / الاستراتيجيات المرحلية لمعالجة الازمة السكنية" دراسة مقدمة الى الندوة العلمية الثالثة عشر (السكن مشاكل وحلول) التي أقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي - جامعة بغداد في 17/12/ (2008) ص 10.

ان للحاجة السكنية سمات ومظاهر ما يأتي :

■ **التشرد:** - يعرف التشرد بأنه عدد الاشخاص لكل الف نسمة من سكان المدن الذين ينامون خارج وحدات سكنية او في ماوى مؤقتة في مؤسسات خيرية.

الاكتظاظ وهو مفهوم حسي غير مادي، الا انه قد يمكن التعبير عن مفهوم الاكتظاظ بارتفاع معدل اشغال الغرف في المسكن الواحد ، اذ ان المعدل المقبول عالميا هو (2) فرد / الغرفة كحد



أقصى. ويقصد بالاحتفاظ أيضا بأنه ارتفاع معدل الاشغال السكني (Occupancy Rate) عند اشتراك أكثر من أسرة في مسكن واحد.

- **عدم الملاءمة:-** وهي اشغال وحدات سكنية تؤدي الى مخاطر صحية لشاغلها
- **عدم الملائمة البيئية:-** يعرف الاسكان على انه منظومة من الوحدات السكنية والبيئة الاجتماعية والفيزيائية. وتمثل البيئة المتدهورة ، او التي لاتحقق الخدمات والتسهيلات المطلوبة ، او التي لا تحقق حياة اجتماعية ملائمة لسكانها ، وصعوبة ترك هذه البيئة الى موقع اخر ، مؤشرات مهمة للحاجة السكنية على الرغم من ان قياس تأثير هذه المؤشرات لا يمكن قياسه بالدقة المطلوبة.
- **تحمل اعباء ايجارية عالية:** ان تحمل اعباء ايجارية يتم دفعها بصعوبة هي احد سمات الحاجة السكنية.⁽⁶⁾

3-1-1 الأزمة السكنية (Housing Crisis):

ان أزمة السكن هي إحدى المشاكل الواسعة الانتشار والتي تتفاقم وبشكل سريع ولعدة أسباب سيما وجود فرق شاسع بين المعروض السكني الضئيل وبين الطلب المرتفع جدا وهي ظاهرة طبيعية لان السكن غذا من ابرز الحاجات الأساسية للإنسان فان كان الغذاء يسد رمقه والدواء يشفي مرضه فان حصول الإنسان عليهما له مصادر عديدة ومتنوعة إلا ان الاستقرار والشعور بالمواطنة وتكوين الأسرة لا يتم إلا عن مصدر واحد هو السكن⁽⁷⁾ ، ورغم ان أزمة السكن لم تكن موجودة وبشكل عام في الخمسينيات ولا في الستينيات الا انها بدأت بالظهور في السبعينيات لأسباب عديدة لا يجد الباحث عناء في تشخيصها فالبيت الكبير التقليدي الذي يضم الجد والاحفاد ما عاد ممكنا وحرية الحركة والهجرة من الريف الى المدينة تجري من دون اي قيد او ضوابط والسعي في الحصول على قطعة ارض سكنية لبنائها داراً آمنة للمواطن ومرتجاه واستمرت الفقاعة الصغيرة تنمو وتكبر وتتحول الى قطعة ثلجية صلبة من الصعب تهشيمها والقضاء عليها واذا ما علمنا ان آخر الإحصائيات تشير الى وجود عجز في الوحدات السكنية يبلغ ما يقارب ملايين الوحدات وهو في صعود مستمر وسريع يبين لنا كم هي المشكلة كبيرة جدا الا انها غير صعبة الحل أو معقدة بل ان حلولها واضحة وظاهرة للعيان ولا تتطلب بحثا او اجتهدا ولا يكتنفها الغموض. ان قطاع السكن واضح المعالم ومكوناته الأساسية متوفرة وهي (السلطات متمثلة بالجانب القانوني والتشريعي - التمويل - خدمات البنى التحتية - الارض - المرافق العامة - المواد الانشائية . الأيدي العاملة) ولا ينقصها الا العنصر الاخير وهو التخطيط والتنظيم وان غياب الجدية في معالجة المشكلة سابقا وحاليا هو الذي أوصلها إلى هذا الحد من التراكم المخيف. وتبرز المشكلة السكنية على مستويين هما:

1-6-1 المستوى النوعي

ويشمل هذا المستوى إمكانية توفر المعايير الخاصة للوحدة السكنية في مجال الخدمات أو الهيكل الانشائي أو كليهما معا، وهناك حقيقة تؤكد ان عدم وجود مكان لائق للسكن يجعل حياة الأسر ذات الدخل المنخفض ضمن دورة الحياة غير متسامحة في توفير المتطلبات المادية والروحية، والتي تساهم في صحتهم وتطلعاتهم الثقافية⁽⁸⁾، كل هذه المشاكل تنتج من الفجوة بين الدخل الكلي للأسرة وبين كلف الإسكان في مسكن ضمن المعايير، فنسبة الأسر التي تصرف الكثير من دخولها على السكن في ازدياد



على نطاق العالم . إذ أكد مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المنعقد في اسطنبول في حزيران عام 1996 وجود ما يزيد عن 600 مليون شخص في المستقرات البشرية يعيشون بالفعل في أوضاع تمثل خطورة على صحتهم وحياتهم، ويمثل الأطفال 50 % منهم تقريباً، وأن أكثر من مليار شخص يعيش في جميع أنحاء العالم في ظروف سكنية غير ملائمة⁽⁹⁾.

ب- المستوى الكمي

أما بالنسبة إلى المستوى الثاني من مستويات الأزمة السكنية فهو المستوى الكمي الذي يشير إلى المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوفرة في زمان ومكان معينين عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرة بحد أدنى من المعايير المعتمدة، وبغض النظر عن إمكانية هذه الأسر للدفع للحصول على المسكن⁽¹⁰⁾، إذن فهو مقدار العجز في الوحدات السكنية اللازمة لإسكان الأسر التي لا تمتلك وحدة سكنية خاصة بها .

1-1-4 مشكلة السكن في العراق

يعاني العراق من أزمة السكن شأنه شأن معظم الدول العالم تفاقمت هذه الأزمة بسبب العجز بالرصيد السكاني المتأني من النقص التراكمي للوحدات السكنية بسبب النمو الكبير للسكان وازدياد الأسر الفتية ومطالبتها بالاستقلال بوحدات سكنية خاصة فضلاً عن ذلك الإعداد الكبيرة من الوحدات التي تتطلب الاستبدال بسبب رداءة حالتها وعدم مطابقتها للحدود الدنيا المقبولة.

إذ قدرت الحاجة إلى الوحدات السكنية في العراق بحدود (3380000) وحدة سكنية في عموم السكان الحضري والريفي للفترة من (1981-2000) متضمنة الأعداد الجديدة المستبدلة وحسب ما حدده المخطط الإسكاني العام في العراق⁽¹¹⁾.

و المشكلة السكنية هي نتيجة عدة عوامل ، ويمكن إيجاز تلك المسببات بما يأتي :

أ- أسباب اقتصادية:-

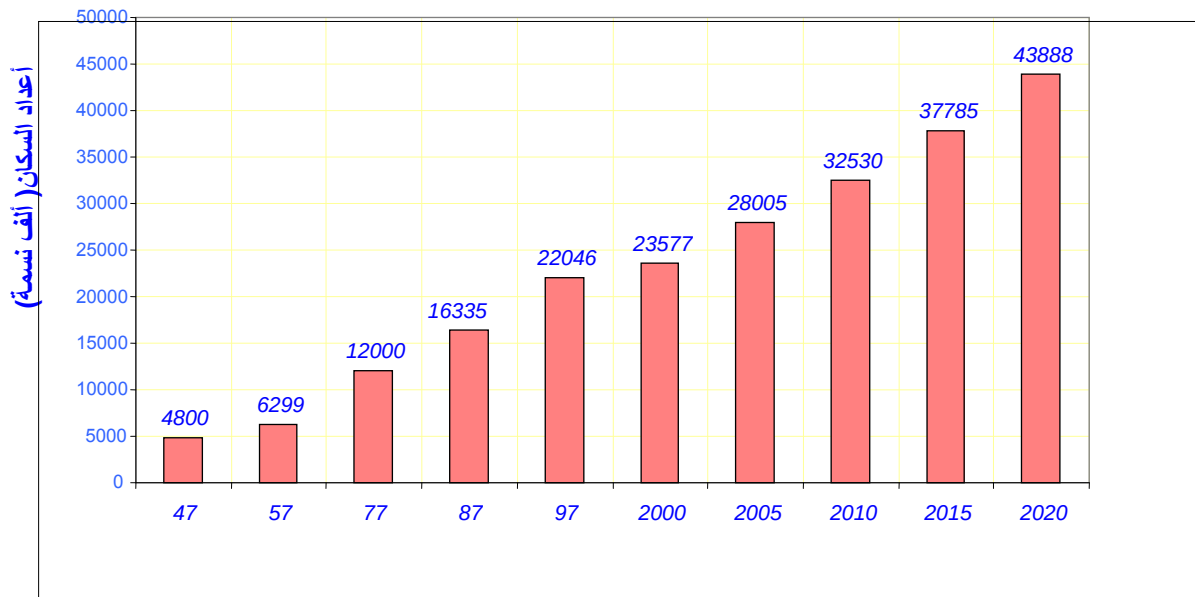
وتشمل (انخفاض الدخل وارتفاع أسعار الأراضي السكنية والمضاربة بها والنقص في التمويل وتخلف صناعة البناء السكني في القطاع الخاص وقلة الاعتماد على التصميم المعمارية والهندسية وسوء استخدام الموارد وضعف الأشرف الإداري والتنظيمي في قطاع الإسكان الخاص والاعتماد الكبير على القطاع العام في توفير السكن).

ب- أسباب تتعلق بتنفيذ السياسات والخطط الإسكانية:

وننتج عنها العجز المتراكم للوحدات السكنية، أن الزيادة الحاصلة في عدد السكان تؤدي إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية نظراً لازدياد عدد الأسر، أن عدم تنفيذ متطلبات أي خطة أو مشروع أو سياسة إسكانية يقود الى تراكم في الطلب السكني.

ت- أسباب ديمغرافية (النمو السكاني والتحضر):

يعد العراق من البلدان السريعة النمو، بمعدل نمو سنوي قدره (3%) حسب ما ورد في المجموعات الإحصائية لوزارة التخطيط وهذا يعني أن عدد السكان العراق سيتضاعف خلال 20 سنة وهو عامل يجب أن يؤخذ بنظر الاعتبار تأثيره على مشكلة الإسكان⁽¹²⁾، كما موضح في الشكل رقم (3)، وشكل رقم (4) الذي يوضح تحليلاً لأسباب المشكلة السكنية.



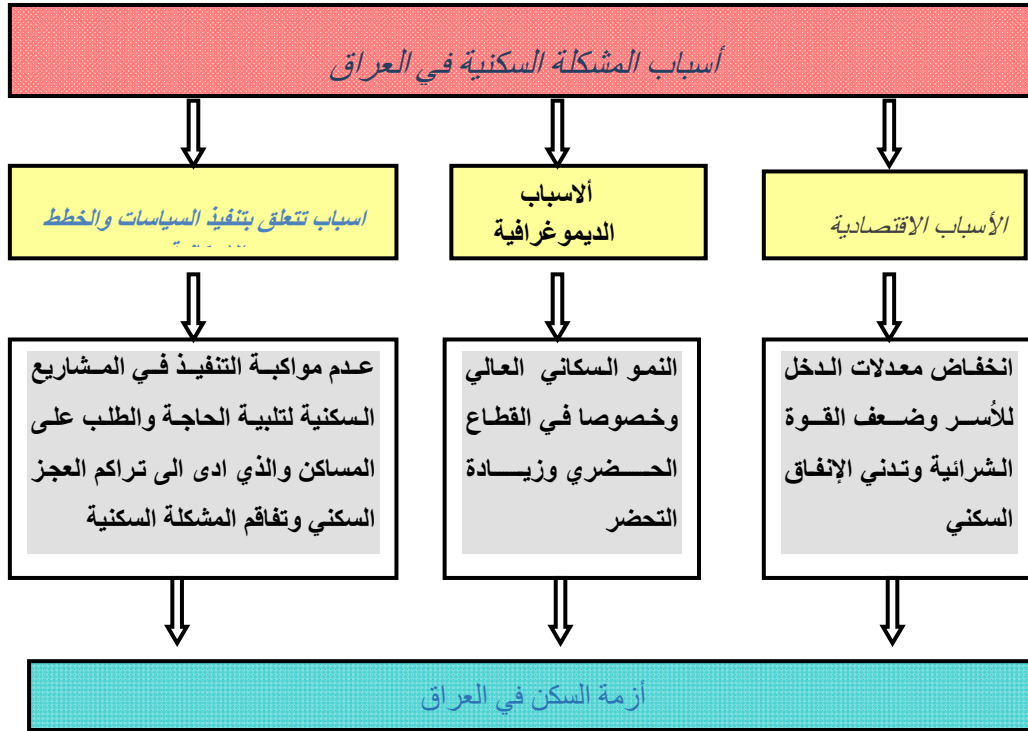
الأعوام

شكل رقم (3): تقديرات النمو السكاني للعراق لحد عام 2020 م حسب الإحصائيات الرسمية لسنة 2010⁽¹³⁾

إن ظاهرة التحضر في العراق واسعة جدا فبينما كان سكان الحضر في الخمسينيات من القرن الماضي يشكلون نسبة (34%) من مجموع السكان أصبحت هذه النسبة عام 1987 أكثر من (70%) أي بمعدل نمو سكاني حضري قدره (5.2 %) ويعد من المعدلات العالية، وهو ناتج عن التغيرات السريعة في توزيع السكان على الرقعة الجغرافية للعراق، ولقد ولد ذلك ضغطا شديدا على المراكز الحضرية ولاسيما الرئيسة منها ومن نواحي عديدة فتولدت مراكز حضرية بكثافات سكانية عالية وغير متوازنة قياسا إلى نمو المراكز الحضرية الأخرى في البلد، وهو ما يجب أخذه بنظر الاعتبار عند وضع السياسة السكانية العامة .

وبالاعتماد على المجموعة الإحصائية السنوية لعامي 2005-2006 للجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات (التابع لوزارة التخطيط والتعاون الإنمائي) والقائمة على نتائج الإحصاء السكاني لعام 1997، فقد بلغ عدد سكان العراق حوالي 28801441 نسمة، في حين كان مجموع الرصيد السكاني حوالي (3242220) وحدة سكنية في عموم العراق يقع 73% منها في المراكز الحضرية فيما ينتشر العدد الباقي في الأرياف⁽¹⁴⁾.

وتصل الكثافة السكانية إلى 50.6 نسمة لكل كيلو متر مربع تتركز في اقل من 40% من مساحة العراق، وتشير التقديرات إلى ارتفاعها إلى 79 نسمة لكل كيلومتر مربع بحلول 2012 فيما انخفض معدل حجم الأسرة من (8 - 9) فرد في عام 1997 إلى (5 - 6) فرد في 2005، أما متوسط عدد الأسر في الوحدة السكنية (الاكتظاظ) فلم يطرأ عليه تغيير يذكر منذ التعداد العام للسكان لسنة 1987 إذ كان مساويا 1.2 وبلغ 1.3 كمتوسط في 1997.



شكل رقم (4):- الأسباب الرئيسة للمشكلة السكنية في العراق

المصدر: إعداد الباحث

2-1 (السياسات الإسكانية - المفهوم والعوامل والأدوات)

يعد الإسكان من المستلزمات الأساسية لحياة الإنسان، ويأتي تسلسل أهميته بعد الطعام والملبس، إذ إن الوحدة السكنية توافر المكان الذي تتم فيه أهم جوانب الفعاليات الإنسانية على الصعيدين الفردي والأسري.

وهو مكون أساسي للتنمية الحضرية، والمشكلة الإسكانية ذات أبعاد عالمية، والسبب في ذلك يعود إلى أن الإسكان ليس سلعة منتجة فقط بل هو عملية تفاعلية مركبة ومستمرة تعتمد على عدد كبير من المتغيرات أهمها الواقع الاقتصادي العام والخاص وكذلك تأثير الزيادة السكانية التي تولد ضغطاً كبيراً على هيكلية الاستيطان البشري ونسيجه وتساعد على ظهور مشاكل عديدة أهمها تلك المتعلقة بتحديد الأرض الصالحة والكافية لاستيعاب هذه الزيادات بالإضافة إلى التزاحم الكثيف على الخدمات والبنى التحتية الاجتماعية والفنية للمناطق السكنية والذي يؤدي إلى هبوط نوعي في مستوى الصحة العامة للمجتمع وكذلك إلى حدوث مشاكل اجتماعية وإنسانية متعددة.

وفي هذا الفقرة سوف يتم توضيح مفهوم السياسة الإسكانية (عواملها وأدواتها وأهدافها).

1-2-1 السياسات الإسكانية

السياسات (policies) هي عبارة عن إرشادات وقواعد عامة وضعت لتحديد وضبط سير العمل، وبشكل يضمن تحقيق الأهداف، وهي أدوات توجيه تستخدم عند صنع القرار كإطار يتم على أساسه وضع البرامج والمشاريع وتحديد إجراءات العمل (procedures) التي تقود إلى تحقيق الأهداف. والسياسات على درجة كبيرة من الأهمية نظراً لأنها تحدد سير العمل مستقبلاً من ناحية وتعمل على إحلال ورصد



جميع الموارد لتحقيق الاهداف من ناحية اخرى، وهي بمثابة توجيهات توضح الاستراتيجية العامة التي يتم من خلالها تحقيق الاهداف⁽¹⁵⁾.

والسياسة هي مجموعة من المبادئ والمفاهيم التي تضعها المستويات العليا في اي تنظيم (الدولة او اي مؤسسة) لكي تستهدف بها مختلف المستويات الادارية عند وضع خططها ويسترشد به المخططون عند اتخاذ القرارات التخطيطية ويلتزم بها المنفذون .

والسياسات الإسكانية عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من جهة الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب⁽¹⁶⁾.

ويمكن القول ان السياسة الاسكانية تعني، مجمل السياسات العامة الرامية للتأثير على الشأن الاسكاني. والسياسة تعني هنا، الاعمال التنفيذية الملموسة من جهة ومن ناحية اخرى تعني تحديد الهدف الذي تتوجه اليه هذه الاعمال. ويمكن للمرء ان يفترض، في حالة سلطات ودوائر الدولة، عدم امكانية فصل الجهتين احدهما عن الاخرى وتعتبر السياسة الاسكانية عن نفسها من خلال التدخل والتسيير المُنظم لسوق الاسكان . وللوصول الى اهدافها تستخدم الادوات القانونية والسياسية المتوفرة لديها. وفي المعنى الواسع للكلمة تشمل هذه السياسة كل اشكال الافعال وردود الافعال الصادرة من الناشطين والفاعلين في سوق الاسكان⁽¹⁷⁾.

1-2-2 أدوات أو آليات السياسات الإسكانية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى تحكم وتوجيه سياستها السكنية على حسب الأهداف المحددة، غير أننا وفي الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي ما يأتي :

أ. القوانين والاجراءات التنفيذية المتعلقة بالسكن:

ان القوانين والاجراءات التنفيذية المتعلقة بالسكن تحدد جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن⁽¹⁸⁾.

ب. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية.

ت. الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من قبل الدولة:

أولاً: الضرائب:

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الإقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فمن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز الوحدات السكنية مثلاً، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة



زيادة العرض السكني في السوق السكني، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكلة أزمة السكن .

ثانياً : الإعانات :

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكن من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني⁽¹⁹⁾.

1-2-3 أهداف سياسات الإسكان

وضعت السياسات الاسكانية لتحقيق الأهداف التالية: (20)

- (1) تخفيض عدد الأفراد والعائلات غير الساكنين في جميع أنحاء العراق.
- (2) زيادة الكفاءة في إنتاج المساكن كما يتضح من انخفاض التكاليف.
- (3) زيادة خيارات العراقيين بالنسبة لنوع السكن، والموقع، وميزات الإقامة.
- (4) زيادة قدرة الحكومة على التصدي لاحتياجات الفئات الخاصة وأولئك الذين لا يستطيعون الحصول على سكن مناسب.
- (5) تحسين جودة المساكن الجديدة، بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة والتأثيرات البيئية.
- (6) تحسين قدرة أصحاب المنازل لتحسين وتوسيع المسكن الحالي.

1-2-4 السياسة الوطنية للإسكان في العراق *

تحدد سياسة الإسكان في العراق الخطوط العريضة لتنمية قطاع الإسكان في العراق. وتعتبر عن الحاجة إلى تسريع الإنتاج لتلبية الطلب على المساكن وتمكين النمو الاقتصادي. وتتظر هذه السياسات في الدور الأساسي الذي يجب أن يلعبه الإسكان في إعالة السكان المنتجين والمتقنين، فضلاً عن أهمية هذا القطاع في الاستجابة لاحتياجات جميع العراقيين، بما يتفق مع الخصائص السكانية المتغيرة للبلد، وكذلك أهمية الاستثمار العام سواء بالنسبة للنمو في هذا القطاع ككل، أو لتوفير السكن للفئات الضعيفة وذات الدخل المنخفض.

ان السياسة الإسكانية في العراق تعتبر مزيج من المساهمات والإجراءات الهادفة لتلبية الطلب السكني ودعم الرصيد السكني ومن تلك الإجراءات ما يلي:

أولاً: إدارة الأراضي

ثمة حاجة كبيرة إلى زيادة عرض الأراضي بأسعار معقولة في المناطق الحضرية والمناطق المحيطة بها في العراق. فالطلب على الأراضي لأغراض الإسكان يفوق قدرة الموردين في القطاعين العام والخاص معاً على تلبية. وهذا يخلق تحدياً كبيراً للحكومات المركزية والمحلية على حد سواء.

ثانياً: بناء المساكن

لدى العراق تقاليد عريقة في بناء المساكن، ولكن في السنوات الأخيرة انحدر إنتاج بعض منتجي المساكن، تاركين غيرهم - ولا سيما الهيئات العامة - لمهمة كبيرة. وللاستجابة لتزايد العجز في المساكن، يتعين حشد طائفة واسعة من منتجي المساكن.

إن احتياجات العراق السكنية ليست كبيرة فحسب، وإنما متنوعة أيضاً. فساكن المناطق الحضرية يحتاجون مساكن عالية الكثافة متعددة الطوابق، تبنى عادة من قبل مؤسسات بناء كبيرة ذات رأس مال



جيد. وفي الوقت نفسه، هناك طلب كبير على المساكن منخفضة الارتفاع لأسرة واحدة، والذي يمكن أن تلبيه مجموعة أوسع من مؤسسات البناء. معظم المساكن في العراق تشيد من قبل بناؤون صغار يعملون لحساب الزبون الفردي الذي يقدم تصميم وتمويل المنزل. وفي حين أن قلائل من هذه المجموعة يقومون ببناء مشاريع كبيرة متعددة الطوابق، فإن مساهمتهم إجمالاً مهمة مع ذلك. إن جميع الخطوات التي يمكن اتخاذها لخفض التكاليف الثابتة لعمل هؤلاء البنّاءين ولتحقيق الاستقرار في الطلب على المساكن التي يوفرونها يعود بالفائدة على هذه الشركات، وتخدم الاحتياجات السكنية في العراق في نهاية المطاف.

إن الابتكار مهم لتحسين الأوضاع في قطاع الإسكان. تماماً كما تحسن التصميم ومواد البناء المبتكرة من نوعية الوحدة السكنية، تمكن أساليب بناء المساكن المبتكرة العرض من الاقتراب من الطلب. وعلى الهيئات العامة والخاصة إيجاد طرق جديدة ومنتجة للعمل معاً في مشاريع وبرامج الإسكان. كما يمكن أن يستفيد العراق من النماذج الدولية القائمة للشراكات بين القطاعين العام والخاص، ويطور بعض الآليات الحقيقية المناسبة بصفة خاصة للمناخ التنظيمي والاقتصادي والاجتماعي للبلد.

ثالثاً: تمويل الإسكان

يشكل الإسكان الحصة الرئيسية من الأموال الأسرية والوطنية. فالبناء أو شراء منزل هو أكبر استثمار مالي فردي يمكن أن تقوم به معظم الأسر. وفي الوقت نفسه، يشكل السكن حصة كبيرة من القطاع المالي ككل (في الاقتصادات المتقدمة، غالباً تريليونات من الدولارات). في حين أن تمويل الإسكان لديه إمكانية لمناخ اقتصادية عامة هامة لطائفة واسعة من الجهات الفاعلة، فإن أداء قطاع التمويل الإسكاني ليس جيداً هذه الأيام. ومن المهم أن نميز بين تمويل بناء المساكن، وهو تمويل تجاري على درجة كبيرة من المخاطرة، والتمويل العقاري، وهو نوع من التمويل أقل مخاطرة عندما يتم التأمين على الملكية مما يمكن أن يحفز الطلب على المساكن الجديدة والحالية. في الوقت الحاضر، ليس هناك تمويل شامل للرهن العقاري في العراق. وثمة حاجة ماسة لنظام تحويل الحاجة السكنية الضخمة في العراق إلى طلب فعال على السكن عن طريق الرهن العقاري طويل الأجل وقروض تحسين السكن قصيرة إلى متوسطة الأجل. وقد تم النظر في العديد من الجوانب المترابطة لهذا التحويل عند صياغة هذه السياسة.

فيما يخص الجوانب المؤسسية لتوفير تمويل الإسكان، فإن توسيع وتطوير نظام لمؤسسات التمويل الرئيسية، العامة والخاصة على حد سواء، أمر ضروري لتمكين تدفق الموارد إلى هذا القطاع بكفاءة بالنسبة لجميع فئات الدخل في جميع أنحاء العراق. على أية حال، استأنفت أقدم مؤسسة في القطاع، المصرف العقاري، وبعد التوقف عن الإقراض في عام 2003، تقديم القروض في عام 2007 فقط. ونتيجة لارتفاع معدل الخسارة، تم شطب معظم قروضه وهو الآن برأسمال قليل. بدأ الصندوق الوطني للإسكان بتقديم القروض السكنية في تموز 2005، ولكن في نهاية كانون الأول 2008 كانت القروض المقدمة فقط 6,560 في جميع أنحاء البلد، أو نحو 0,1 % من حاجات الإسكان الوطنية التي قدرت بنحو 674412 في عام 2006 من قبل دراسة سوق السكن العراقية.



يتطلب تنشيط وتحويل قطاع تمويل الإسكان في العراق الكثير من بناء القدرات ليس فقط للمصرف العقاري والصندوق الوطني للإسكان، ولكن أيضاً بالنسبة للمصارف التجارية التي ترغب بالمشاركة في مشروع الإسكان الجديد. يدرّب المسؤولين والموظفين في المصرف العقاري الصندوق الوطني للإسكان على إجراءات وأنظمة مؤسساتهم، والتي تقوم على شروط الإقراض المباشر للأفراد ومؤسسات الإنشاء. في حين لا يقدم المصرف العقاري قروضاً لشراء الوحدات السكنية القائمة حيث الوحدة هي الضمانة، لا يوجد نظام وطني للقروض العقارية في العراق. وبالتالي، يجب أن تعرف مؤسسات التمويل القائمة وكذلك المسؤولون في المصارف التجارية ووزارة التشييد والإسكان ووزارة المالية والبنك المركزي أن التمويل العقاري ليس تماماً مثل التمويل التجاري. وكما ذكر أعلاه، يستلزم الأمر إعادة تدريب العاملين في القطاع، وتمرير قوانين جديدة فيما يتعلق بمبادئ تأمين القرض وتنفيذه لتمكين النظام من العمل على نحو سليم.

فيما يتعلق بالجوانب المالية، يمكن أن يقوض الدعم الحكومي الذي لايفرض ويوجه بشكل سليم صلاحية أي نظام لتمويل الإسكان. وشروط الإقراض الحالية في كل من المصرف العقاري والصندوق الوطني للإسكان مدعومة بشدة. وهذا من شأنه أن يسمح لهما باستهداف الأسر ذات الدخل المنخفض. ومع ذلك، لكي يكونوا مؤهلين للحصول على قرض، على المقترضين امتلاك سند ملكية مسجل لقطعة أرض مخدمة، وعمل مؤمن لسبع سنوات على الأقل، وخطط لمنزل مستقل (عادة ما يكون طابق أرضي وطابق أول). ونتيجة لذلك، فإن معظم المستفيدين من القروض من ذوي الدخل المتوسط إلى الأعلى، ومعظم الأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض، والذين يحتاجون إلى الإسكان بشكل أكبر، غير مؤهلين.

ورغم أن المقترضين من ذوي الدخل المنخفض الذين يرغبون في تطوير منازلهم أو بناء منازل صغيرة على قطع الأرض الموجودة في الأراضي الهامشية قد يكونوا غير مؤهلين للحصول على قروض البناء، يمكن تأهيلهم لقروض أصغر قصيرة الأجل. إن آلية وضع وتنفيذ مقدم القرض لتحسين وتطوير المساكن جزء لا يتجزأ من أي نظام لتمويل الإسكان.

من الجانب القانوني، يجب أن يركز نظام التمويل السكني على قانون شامل لتمويل الإسكان ينص على التنفيذ عن طريق الرهن، وإعادة التملك، وإعادة بيع الضمانة، وهي الوحدة التي يجري تمويلها. في الوقت الحاضر، لا يملك العراق قانون الرهن العقاري الشامل هذا.

في حين أن لدى كل من المصرف العقاري والصندوق الوطني للإسكان شروط مفصلة للحصول على قرض، يجب أن تستند القروض نفسها إلى عقود القرض واجبة النفاذ قانوناً. وعادة ما تحدد هذه العقود شروط السداد، وجداول وفاء الدين، والإجراءات الواجب اتخاذها في حالة التخلف أو التقصير في سداد القروض. بالإضافة إلى ذلك، ليس من المؤكد ما إذا كانت طلبات الحصول على القروض لكل مؤسسة تستند على استمارة طلب وطنية قياسية. ويجب أن تنقل المعلومات الحرجة، مثل الغرض من القرض، التكلفة الإجمالية للوحدة التي سيتم شراؤها، والمرجع في حالة المعلومات الخاطئة، بلغة موحدة لجميع المقرضين.



رابعاً: البنية التحتية للإسكان

يخصص مقدمو البنية التحتية العراقيون لتوفير البنية التحتية الكاملة لجميع المناطق السكنية المخطط تنفيذها. ولهم دور تقليدي في مجال توفير البنية التحتية على أرض فارغة قبل التطوير، وهذا سيبقى جزءاً رئيسياً من عملهم في المستقبل، ولكن في المجال اللازم لمواكبة الطلب المتزايد كلما تحسن الاقتصاد واستجاب البنائون للطلب المكبوت على المساكن.

وما عدا هذا التحدي المستمر لتلبية احتياجات البنية التحتية للتنمية السكنية الجديدة في العراق، هناك ثلاثة سياقات أخرى تشكل فيها البنية التحتية عائقاً لتنمية قطاع الإسكان في المناطق الحضرية العراقية حالياً:

- الأراضي المخدومة سابقاً ولكنها بحاجة إلى تحسينات رئيسية في توفير الخدمات (الأحياء المخدومة).
 - الأراضي التي يتم تخصيصها رسمياً ويمكن تطويرها، ولكن لم يتم توفير البنية التحتية الكافية فيها (الأحياء غير المخدومة).
 - الأراضي المطورة بشكل غير رسمي ولم يتم تخديمها (السكن العشوائي).
- في المناطق المخدومة سابقاً، هناك تغطية شاملة تقريباً للبنية التحتية الأساسية - المياه والصرف الصحي والطاقة الكهربائية والطرق. ومع ذلك، فإن جودة الخدمة الموجودة مقاسة بانقطاع الخدمة (الماء والكهرباء) وانخفاض القدرات المحلية (الصرف الصحي وتصريف المياه والطرق) غالباً ما تكون أقل بكثير من قدرة النظام القياسية والعامة. وهناك حاجة ملحة ومستمرة إلى استعادة مستويات كافية من الخدمة من خلال البنية التحتية الحالية.
- يمثل توسيع نطاق الخدمات القائمة إلى المناطق غير المخدومة والنامية أولوية لتوفير المساكن لأن نقص الأراضي المخدومة عقبة رئيسية لإنتاج المساكن. بالإضافة إلى ذلك، ثمة حاجة إلى الخدمات في المناطق غير النظامية التي يجري تنظيمها في المناطق المخصصة للتطوير المستقبلي.

خامساً: إدارة وصيانة المساكن

تعاني 5-10 % من المباني المستأجرة التي تعود إلى الحكومة من مجموعة مختلفة من الأمور المثير للقلق. أولاً، يقع كثير من هذه الوحدات في بنايات عالية صيانتها أكثر تعقيداً ويمكن أن تكون مكلفة. ثانياً، الإيجارات منخفضة وبصفة عامة لا علاقة لها بالقيمة الأساسية لتلك الممتلكات أو حتى بتكاليفها المتكررة. ثالثاً، لا يستهدف الدعم الضمني الناتج ذوي الدخل المنخفض أو الفئات الضعيفة، مما يشوه سوق الإيجار ككل ويقضي على أية فرصة لتوليد الدخل من أجل صيانة وتوسيع المساكن.

سادساً: الإسكان ومواد البناء

وتتضمن هذه السياسة امكانية دعم المواد الانشائية المختلفة من خلال ايجاد اليات تطوير المنشآت القائمة والتي تسهم بصورة مباشرة من توفير المواد الاولية للبناء والتشييد وبالتالي دعم المواطنين وباسعار مدعومة وضمن برمجة زمنية لتسديد المبالغ مقابل تجهيز المواطنين بالمواد الانشائية اللازمة لتشييد الوحدات السكنية.

1-2-5 السياسات الاسكانية في بعض بلدان العالم



ان مدى تدخل الدولة في مجال الاسكان هو عادة نقطة الاختلاف في السياسات الخاصة بحل مشاكل الاسكان. فبعض الدول تعتمد نشاط القطاع الخاص في تحقيق سياسات وبرامج الاسكان بينما تعتمد دول اخرى على نشاط القطاع العام والخاص ، وبعض الدول تعتمد على نشاط القطاع العام ، اما القطاع الخاص فان دوره يكاد يكون معدوما.

ان تدخل الدولة يعتبر ضروري حتى في البلدان ذات الاتجاه الاقتصادي الحر ، اذ يمكن ان تلعب دورا مهما في مجالات التمويل والتنظيم والادارة والبناء وتملك الارض.

و في ما يخص سياسات الإسكان المتبعة في بعض بلدان العالم العربي وكيف استطاعت هذه البلدان ان تتجح في القضاء على الفجوة السكنية وان توفر إعدادا كبيرة من الوحدات السكنية خلال فترات زمنية معينة وقد تم لها ذلك من خلال استخدام مجموعة من التدابير والتي شملت ما يأتي:

- تطوير الجانب المؤسسي اي إنشاء مؤسسات متخصصة بالإنتاج الواسع للوحدات السكنية.
- توفير الأراضي المخدومة اللازمة لإنشاء الوحدات السكنية.
- توفير الأموال اللازمة لإنشاء الوحدات السكنية.
- تشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان من خلال توفر التسهيلات القانونية والإدارية والمالية للمستثمرين.
- إصدار القوانين والتشريعات التي تسهل من عملية الإنتاج الواسع للوحدات السكنية.
- توفير خدمات البنى التحتية الخاصة بالمجمعات السكنية.
- توفير الخدمات الاجتماعية الضرورية لشاغلي الوحدات السكنية الجديدة.

الفصل الثاني

خصائص السكان والسياسات الاسكانية في محافظة النجف

إن توفير السكن والمأوى المناسب لسكان الإقليم يعد أمراً هاماً وضرورياً، إذ تعد من أهم الخدمات التي لابد من إيجادها للعيش بإستقرار وأمان. ويعتمد عدد المساكن على عدد السكان لاسيما عدد الأسر. فان عدد الأسر وحجمها من الأمور الهامة في الوقوف على متطلبات الواقع السكني وتحديد العجز السكني ومعرفة عدد المساكن المطلوب توفيرها في المحافظة.

2-1 خصائص السكان وحجم الاسر في محافظة النجف

بالنسبة لحالتنا الدراسية فان للدراسة السكانية الأهمية البالغة في دراسة خصائص السكان وأعدادهم وإجراء التنبؤات المطلوبة فضلا عن توزيعهم وحساب أعداد الأسر وبناءا على حساب عدد الوحدات السكنية المطلوبة والحاجة السكنية بصورة عامة ليتسنى الخروج بمؤشرات تفصيلية تقود الى تحديد السياسة الإسكانية الملائمة لمنطقة الدراسة.

من الجدول (1) يستدل وجود تفاوت كبير في توزيع سكان المحافظة بسبب التباين المكاني لمعدلات نمو السكان على مستوى أفضية ونواحي منطقة الدراسة خلال الأعوام 1997 و 2007 و 2010 و 2013 إذ يلاحظ في تلك الأعوام الأربعة ومن خلال الخارطة (3) إن مركز قضاء النجف حقق المرتبة الأولى في عدد السكان تليها مركز قضاء الكوفة بالمرتبة الثانية، ثم مركز قضاء المناذرة



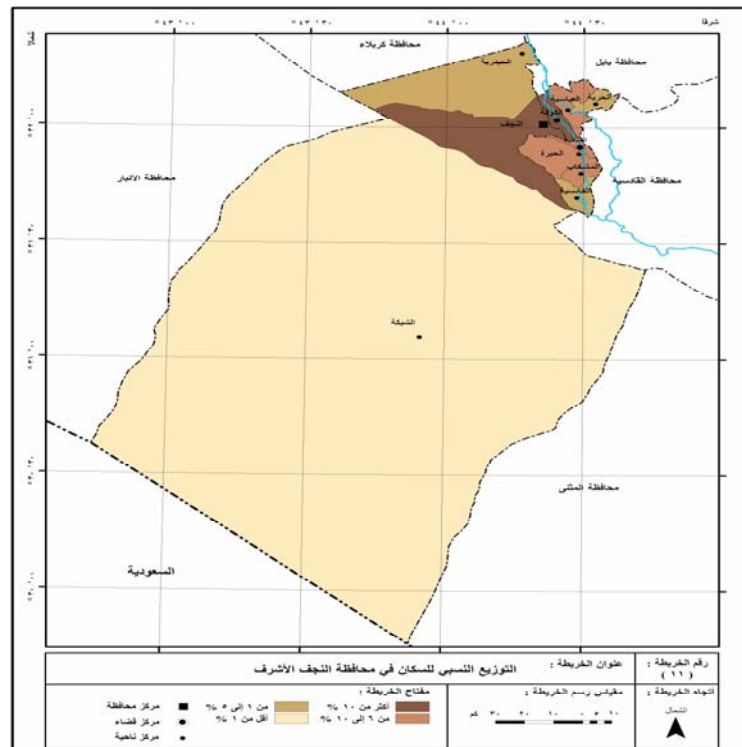
بالمرتبة الثالثة ثم ناحية المشخاب بالمرتبة الرابعة و ثم ناحية العباسية بالمرتبة الخامسة تليها نواحي (القادسية والحيدرية والحرية) على التوالي وفي المرتبة الأخيرة تأتي ناحية الشبكة .

الجدول (1) أعداد السكان حسب البيئة لمحافظة النجف للسنوات 1997-2007-2010-2013

القضاء	الناحية	1997			2007			2010			2013		
		مركز	ريف	مجموع	مركز	ريف	مجموع	مركز	ريف	مجموع	مركز	ريف	مجموع
النجف	مركز القضاء	381486	9039	390525	521864	13178	535042	572513	14747	587260	688548	25704	714252
	الحيدرية	6276	15735	22011	8578	22953	31531	9411	25686	35097	1692	33511	35203
	الشبكة	-	-	-	289	478	767	317	535	851	428	0	428
مجموع القضاء		387762	16674	61263	530731	36609	567340	582241	40967	623208	705898	59216	765114
الكوفة	مركز القضاء	97626	34256	131882	133561	49946	283507	146524	55891	202414	157845	64807	222652
	العباسية	4509	49129	53638	6171	71607	77778	80130	6770	86900	13141	73168	86309
	الحرية	5597	13251	18848	7658	19312	26970	21613	8401	30013	11383	17613	28996
مجموع القضاء		107732	96636	204368	147390	140865	288255	161695	157633	319328	182369	155587	337956
المنصورة	مركز القضاء	25883	36382	62265	35412	54141	89553	60585	38848	99433	29230	563322	592552
	المشخاب	16753	41615	58368	23337	60666	84003	67886	25602	93488	16790	20074	36864
	القادسية	3285	32626	35911	4493	47559	52052	53219	4927	58146	28249	57472	85721
مجموع القضاء		20038	74241	94279	63242	162366	224608	181690	69377	251067	5855	37108	42963
مجموع المحافظة		541425	232796	773448	741363	339840	1081203	813313	380290	1193603	968391	385786	1354180

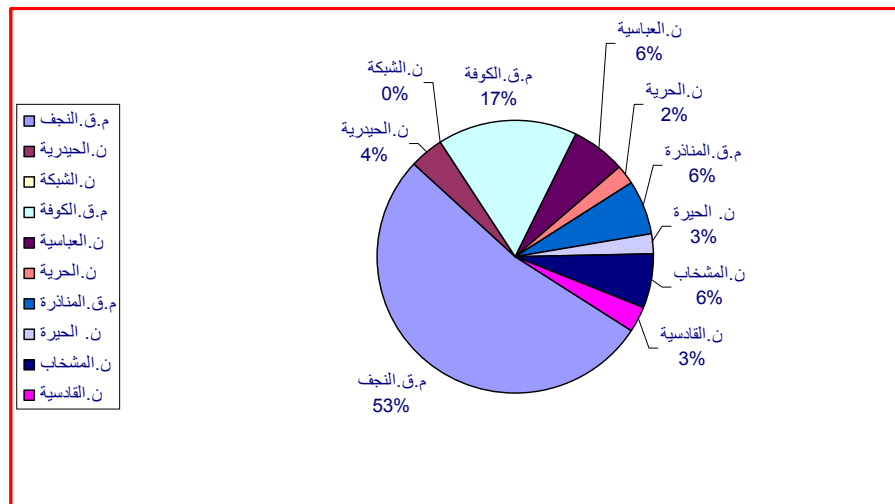
المصدر/ اعداد الباحث بناء على بيانات مديرية إحصاء النجف لسنة 2013.

كما يلاحظ في الخارطة (1) إن السكان قد توزعوا على الوحدات الإدارية، لكن بنسب متباينة من منطقة لأخرى بسبب اختلاف العوامل الاقتصادية والطبيعية لمنطقة الدراسة، فنحو (97%) من السكان يتركزون في المنطقة السهلية والمنبسطة من المحافظة، لتوافر الموارد المائية والمساحات الزراعية والخدمات الحضرية، مما يدل على ارتباط توزيع السكان بأشكال السطح والموارد المائية فضلاً عن توفر الخدمات.





وعندما ننظر إلى الشكل (5) نجد ان مركز قضاء النجف أستحوذ على (52.9%) من مجموع عدد سكان المحافظة، في حين كان نسبة العدد بحسب التقديرات نحو (49.2%) للسنة ذاتها، وجاء بالمرتبة الثانية مركز قضاء الكوفة نحو (16.5%) ثم كل من (ناحية المشخاب ومركز قضاء المناذرة وناحية العباسية) بنسب متقاربة نحو (6.27%) و(6.26%) و(6.25%) على التوالي، ثم ناحية الحيدرية بحوالي (3.7%)، تلتها ناحية القادسية نحو (3.1%)، فيما كانت نسبة عدد سكان ناحيتي (الحيرة والحرية) نحو (2.65%) و(2.18%) على التوالي ولقلة عدد السكان في ناحية الشبكة حلت أخيراً بحوالي (0.03%) من مجموع عدد السكان في المحافظة.



الشكل (5) النسبة المئوية لسكان أفضية ونواحي محافظة النجف لسنة 2013

المصدر/ اعداد الباحث بناء على بيانات مديرية إحصاء النجف لسنة 2013.

وقد بلغت نسبة سكان الحضر في منطقة الدراسة (69,2%) من مجموع السكان لعام 1997 وفي عام 2007 انخفضت نسبة سكان الحضر إذ بلغت (68,6%) في حين بلغت نسبة الحضر عام 2010 (68,8%).

من جهة أخرى فأن عدد الاسر لا يمكن قياسه بعدد الوحدات السكنية او البطاقة التموينية وذلك لوجود عوائل كثيرة تتكون من عدة اسر وبما ان هدفنا هو توفير السكن لكل أسرة فلا بد لنا من تقدير حجم مفترض للأسرة ليتسنى لنا حساب عدد الاسر، اذ تم تقدير حجم الأسرة 6.5 ليصبح عدد الاسر في محافظة النجف لسنة 2013 بموجب ذلك الحجم (208335) أسرة. وكما مبين في الجدول (2) والجدول (3) :

جدول (2) حجوم الأسر ومعدلات النمو لمحافظة النجف*

السنة	متوسط حجم الأسرة	عدد الأسر	عدد السكان P	معدل النمو R
1997	7.5	103126	773448	3.4
2007	7.6	142263	1081203	3.3
2010	7.2	165778	1193603	3.4
2013	7	193454	1354180	3.2

المصدر/ اعداد الباحث بناء على بيانات مديرية إحصاء النجف لسنة 2013.



جدول (3) معدل حجوم الأسر المعتمدة في البحث لمحافظة النجف

المعدل	معدل حجم الأسرة الحالي	وزارة الإسكان	حجم الأسرة
6.5	7	6	عدد الأسر
208335	193454	225696	

المصدر/ اعداد الباحث بناء على بيانات مديرية احصاء النجف لسنة 2013.

بلغ عدد الوحدات السكنية في محافظة النجف (191306) وحدة سكنية لسنة 2010، بلغت نسبة الوحدات السكنية في المناطق الحضرية حوالي (70.7%) فيما كان نحو (29.3%) في المناطق الريفية. جدول(4) شكل(6).

وقد أستحوذ مركز قضاء النجف على (52.4%) من مجموع عدد الوحدات السكنية في المحافظة، وجاء بالمرتبة الثانية مركز قضاء الكوفة نحو (16.5%) ثم كل من مركز قضاء المناذرة وناحيتي المشخاب والعباسية) بنسب متقاربة نحو (5.7%) و(5.3%) و(5.2%) على التوالي، ثم كل من ناحية الحيدرية وناحية القادسية وناحية الحيرة بحوالي (2.9%) و(2.7%) و(2.4%) على التوالي، تلاها ناحية الحيرة بحوالي (2%) ولقلة عدد السكان في ناحية الشبكة حلت أخيراً بحوالي(0.03%) من مجموع عدد السكان في المحافظة.

أما توزيع الوحدات السكنية في المحافظة بحسب البيئة فقد أستحوذ مركز قضاء النجف أيضاً على المرتبة الأولى بحوالي (71.2%) من مجموع عدد الوحدات السكنية في المناطق الحضرية من المحافظة، وجاء بالمرتبة الثانية مركز قضاء الكوفة نحو (16.3%) ثم كل من مركز قضاء المناذرة وناحية المشخاب نحو (3%) و(2.6%) على التوالي ثم كل من (الحيرة والحيدرية والعباسية) بحوالي (1.7%) و(1.5%) و(1.4%) على التوالي وتلتها ناحية الحرية نحو (1%) فيما بلغت نسبة الوحدات السكنية في ناحية القادسية نحو (0.6%) ولقلة عدد السكان في ناحية الشبكة حلت أخيراً بحوالي(0.04%) من مجموع عدد الوحدات السكنية في المناطق الحضرية من المحافظة. فيما أستحوذ مركز قضاء الكوفة على (17.2%) من مجموع عدد الوحدات السكنية في المناطق الريفية من المحافظة، وجاءت بالمرتبة الثانية ناحية العباسية نحو (14.5%) ثم كل من مركز قضاء المناذرة وناحية المشخاب نحو (12.3%) و(11.8%) على التوالي ثم كل من (ناحية القادسية ومركز قضاء النجف وناحية الحيدرية) بحوالي (7.7%) و(6.6%) و(6%) على التوالي تلتها ناحيتي الحيرة والحرية نحو (4.3%) و(4.2%) على التوالي ولا توجد وحدات سكنية في ريف ناحية الشبكة لأن سكانها بدو رحل ليس لديهم مساكن ثابتة وإنما ينتقلون من مكان لآخر ويعتمدون في موأهم على الخيم المصنوعة من الشعر والصوف.

يلاحظ إن الوحدات السكنية قد توزعت على الوحدات الإدارية بحسب أحجامها السكانية في الغالب، إذ تباينت بتباين السكان إلى جانب عوامل أخرى أبرزها العامل الاقتصادي والمستوى المعيشي لكل أسرة وإمكانية السكن في وحدات سكنية مستقلة ومناسبة.

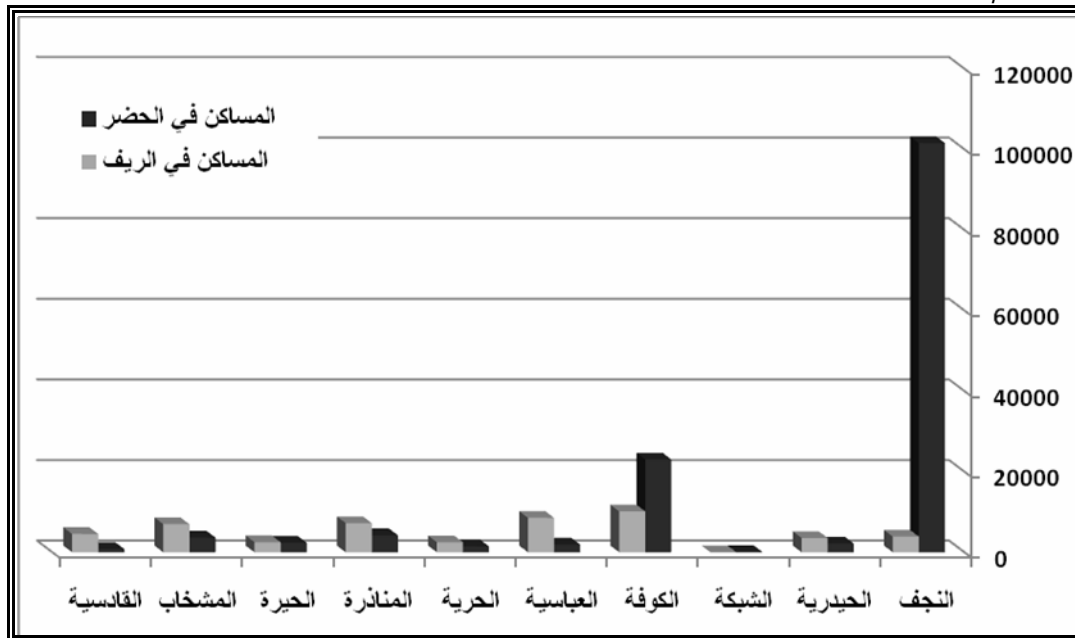


فقد بلغ عدد سكان المحافظة (1291388) نسمة سنة 2010 كما إن مستوى الاكتظاظ السكاني في الوحدات السكنية وصل إلى (10٪)، ويزداد الطلب على الوحدات السكنية مع زيادة إعداد السكان ونموهم في الإقليم.*

جدول (4) عدد الوحدات السكنية لمحافظة النجف لسنة 2010

ت	الوحدة الإدارية	عدد المساكن	
		حضر	ريف
1	م. ق. النجف	101553	3891
2	ن. الحيدرية	2189	3561
3	ن. الشبكة	56	-
4	م. ق. الكوفة	23036	10148
5	ن. العباسية	1922	8552
6	ن. الحرية	1477	2498
7	م. ق. المناذرة	4248	7253
8	ن. الحيرة	2385	2521
9	ن. المشخاب	3661	6981
10	ن. القادسية	813	4561
	المجموع	141340	49966

المصدر/ بيانات مديرية احصاء النجف لسنة 2013.



شكل (6) عدد الوحدات السكنية لمحافظة النجف لسنة 2010

المصدر/ اعداد الباحث بناء على جدول (4)

وكما بينا سابقا جدول (2) ان عدد الأسر لسنة 2013 في محافظة النجف بلغ (208335) أسرة وان عدد المساكن في المحافظة لسنة 2010 بلغ (191306)، وهذا يعني ان المحافظة بحاجة الى (33546) وحدة سكنية لكي تحقق اكتفاء سكنيا خلال ثلاث سنوات علما انه قد تم إضافة عدد



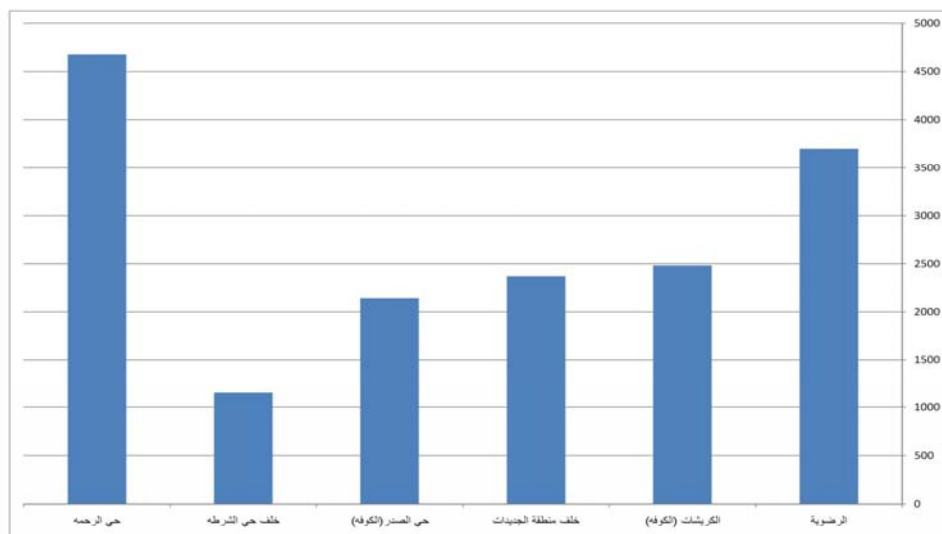
الوحدات السكنية للمتجاوزين والذين يتراوح عدد مساكنهم (16517) وحدة سكنية موزعة على أرجاء المحافظة وكما موضح الجدول (4) والشكل (7) :

جدول (4) عدد الوحدات السكنية العشوائية في محافظة النجف لغاية 2013

عدد الوحدات (العشوائية)	القضاء او الناحية
3700	الرضوية\النجف الاشرف
2482	الكريشات\الكوفة المقدسة
2370	المتشيدات خلف الجديدا\النجف الاشرف
2140	حي الصدر الثالث\الكوفة المقدسة
1150	المباني المشيدة خلف حي الشرطة\النجف الاشرف
4675	حي الرحمة\النجف الاشرف

المجموع = 16517

المصدر/ بيانات غير منشورة بموجب مسوحات مديرية إسكان النجف لسنة 2013.



شكل (7) عدد الوحدات السكنية العشوائية في محافظة النجف لغاية 2013

المصدر/ اعداد الباحث بناء على جدول (4)

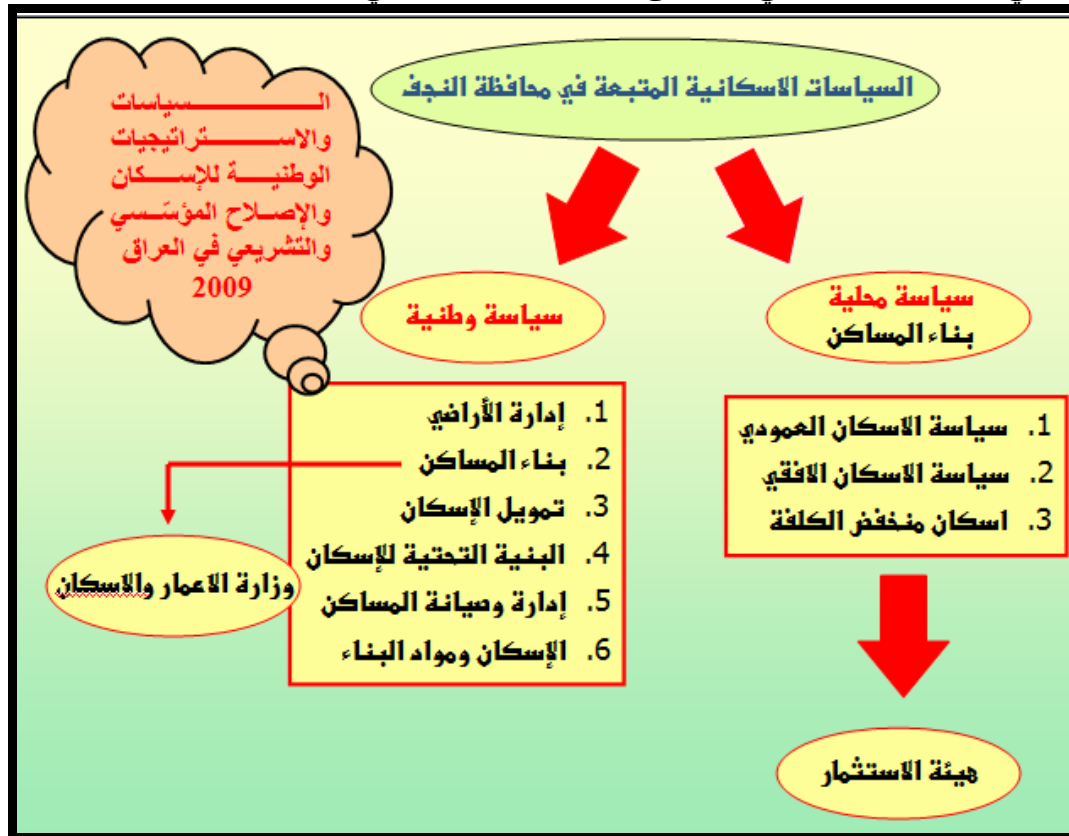
2-2 السياسات الإسكانية في محافظة النجف

تمثل السياسة للإسكان سلسلة من التوجيهات والمقترحات الرئيسية المهمة والإجراءات التي يضعها المختصون بغية الوصول لحلول ممكنة للمشكلة الإسكانية في الأمدين الآتي والمستقبلي. اذ تعتبر الأزمة السكنية أزمة مستديمة نظرا لكونها ذات ميزة تراكمية .

إن غياب سياسة إسكانية واضحة وعقلانية وجدية مبنية على أسس واعتبارات منطقية أدى إلى ظهور الفوضى في البرامج والمشاريع (الترقيعية) وبالتالي وصفت المشكلة بالمستديمة.



إن السياسات الإسكانية في محافظة النجف للفترة من 2010 ولغاية 2013 تمثلت بمساهمة كل من وزارة الأعمار والإسكان متمثلة في مديرية إسكان المحافظة وكذلك هيئة استثمار محافظة النجف وكما مبين في الشكل (8)، والذي يوضح ان سياسات الإسكان الوطنية وانطلاقاً من الإستراتيجية الوطنية للإسكان في العراق وبحسب التقرير الصادر في 2009 قد حدد ستة مساهمات لرسم السياسة الإسكانية في البلاد ولكننا نجد ان السياسة الإسكانية في المحافظة اعتمدت على مبدأ بناء المساكن بصورة كبيرة وأهملت باقي المساهمات اللازمة في تشكيل السياسة الإسكانية بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان وهذه هي المشكلة الاساسية التي دعت الى كتابة هذا البحث الاقليمي.



شكل (8) السياسات الإسكانية في محافظة النجف

المصدر / الباحث

2-2-1 السياسة الوطنية للإسكان في محافظة النجف

إن السياسة الوطنية (المركزية) للإسكان في محافظة النجف تنفذ من قبل وزارة الأعمار والإسكان متمثلة بمديرية إسكان النجف اذ ساهمت بدعم الرصيد السكني من خلال سياسة بناء المساكن وكما يلي جدول (5) والصور (3) و(4):

جدول (5) مساهمات وزارة الاسكان في بناء المساكن لمحافظة النجف

اسم المشروع	القضاء أو الناحية	رقم القطعة	المساحة / دونم	عدد الوحدات السكنية
مجمع حي السلام السكني	النجف	76131/3	69 و 3 اولك	450
مجمع حي القدس السكني (75%)	النجف	7593/1	55	504

المصدر/ بيانات مديرية إسكان النجف، 2013.



لم يتم أكمل مجمع حي القدس لحد الآن نسبة الانجاز 75 % ومن أسباب تأخر تسليم مجمع حي القدس إلى المستفيدين * :

1. عدم إكمال إيصال الخدمات الرئيسية (الكهرباء) من قبل هيئة الأعمار.
 2. مرحلة الاستلام الأولي لم تكتمل لوجود بعض النواقص والملاحظات.
 3. لم يتم تحديد أسماء المستفيدين من الشقق لحد الآن.
- وعند بحثنا عن عدد المشاريع السكنية المخصصة لمحافظة النجف في هذه الفترة نلاحظ ان الوزارة قد خصصت خمسة مشاريع سكنية في المحافظة جدول (6) ولكن لم يتم تنفيذ أي منها وذلك بسبب * :
1. إن معظم الأراضي المخصصة للسكن قد تم تخصيصها إلى هيئة الاستثمار.
 2. عدم وصول الخدمات إلى مناطق كثيرة يمكن الاستفادة منها للسكن كونها خارج المخطط الأساسي.
 3. المخاطبات الكثيرة مع الدوائر المعنية في المحافظة من اجل تخصيص الأراضي بسبب تعلق الأمر بأكثر من دائرة وعدم تعاون تلك الدوائر لتخصيص تلك الأراضي بصورة سريعة.

جدول (6) مشاريع سكنية مخصصة لمحافظة النجف من قبل وزارة الأعمار والإسكان

القضاء	اسم الوحدة الإدارية	المساحة / دونم	صنف التخصيص
النجف	المناذرة	30	إسكان الفقراء (عمودي)
النجف	النجف	100	إسكان كواثر وزارة الأعمار والإسكان
النجف	بحر النجف	80	اسكان واطئ الكلفة
الكوفة	الكوفة	38 و 12 أولك	مجمع سكني (عمودي)
الكوفة	الحرية	33	مجمع سكني افقي

المصدر/ مديرية إسكان النجف، بيانات غير منشورة، 2013.



صورة (3) لمجمع حي السلام السكني في محافظة النجف

المصدر/ كاميرا الباحث



صورة (4) لمجمع حي القدس السكني في محافظة النجف

المصدر/ كاميرا الباحث

2-2-2 السياسة المحلية للإسكان في محافظة النجف

تمثلت السياسة المحلية في محافظة النجف بتشديد المجمعات السكنية من قبل هيئة استثمار المحافظة إذ ساهمت بـ 38 مجمع سكني أفقي وعمودي ومختلط، ولكن ما لاحظته الباحث هو أن معظم تلك المشاريع التي من المؤمل إنجازها في عام 2013 هي متوقفة حالياً أو لم يتم المباشرة بها أصلاً وذلك بسبب غياب التنسيق التام بين الجهات المعنية وكذلك التداخل التشريعي بين بنود قانون الاستثمار مع القوانين الأخرى ذات العلاقة، وفيما يلي جدولاً يوضح المشاريع الـ 38 وحال كل مشروع فضلاً عن أسباب توقف البعض وكما في الجدول التالي (7):

جدول (7) مشاريع هيئة الاستثمار في محافظة النجف

ت	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية	موقع المشروع	تاريخ منح الإجازة	مراحل الانجاز
1.	مجمع سكني	134 وحدة سكنية أفقية	المنادرة	21/12/2009	قيد الانجاز ولا توجد معوقات ومستمرة في العمل
2.	مدينة أبو تراب	2664 شقه . عمودي و 2664 شقه . أفقي 5328	النجف	2010 \ 6 \ 4	وجود مشاكل مخطط القطعة الكاملة من قبل البلدية والتخطيط العمراني وبانتظار تثبيت الحدود
3.	(مدينة أهل البيت السكنية)	2500 وحدة سكنية أفقية	لم تخصص قطعة الأرض	27/7/2010	قيد الانجاز وقد تأخرت بسبب إجراءات البلدية والتخطيط العمراني
4.	مجمع سكني لمنتسبي مديرية المرور	2000 وحدة سكنية أفقية	جزيرة النجف	22/12/2011	لم تقرر الأرض من قبل عقارات الدولة



5.	مجمع سكني	272 شقة - عمودي	النجف	1/2/2010	قيد الانجاز وفي مرحلة اكمال متطلبات ابرام العقد
6.	مجمع سكني	1398 وحدة سكنية - أفقي - بناء تقليدي	الكوفة	3/3/2010	قيد الانجاز وهناك معوقات بالعمل
7.	مجمع الزهراء السكني	2000 - شقة عمودي	بحر النجف	6/4/2010	بانتظار تثبيت الحدود الجديد واستكمال اجراءات العقد لغرض استئناف العمل
8.	مجمع سكني	2496 وحدة سكنية افقية	الكوفة	27/10/2010	متوقف عن العمل تم رفعها الى المحافظة \ تقرير المختبر وجود ارض رخوة ويجب استبدالها لعمق 4م وبذلك تكون الكلفة عالية للمستثمر
9.	مجمع سكني للأكاديميين	2850 دار سكني أفقي	النجف	22/12/2011	تلكؤ واضح من قبل الشركة المستثمرة وعدم امكانية وضع مبلغ 10%
10.	إسكان 1854 عائلة	1854 شقه . عمودي	النجف	27/7/2010	لم تسلم الأرض من قبل البلدية (تنفيذ في المستقبل)
11.	مجمع سكني	1350 وحدة سكنية بناء أفقي	لم تخصص الأرض	4/3/2012	بسبب اجراءات البلدية والتخطيط العمراني (تنفيذ في المستقبل)
12.	مدينة سفير الحسين	1140 شقه . عمودي	الكوفة	27/7/2010	قيد الانجاز وقد تأخر بسبب تسليم الارض اضافة الى وجود عقود زراعية
13.	مجمع سكني (باب علي)	424 وحدة سكنية افقية . 639 وحدة سكنية عمودي	النجف	22/12/2010	وجود مشكلة الفرز لوجود عقود زراعية
14.	مجمع سكني / أرز الفرات		النجف - طريق كربلاء - نجف	2010/8/19	قيد الانجاز ولا توجد معوقات ومستمرة في العمل
15.	مجمع سكني	1000 وحدة سكنية أفقي قسم بمساحة 200م ² وقسم بمساحة 150م ²	النجف	6/2/2011	هناك تاخير للمخططات في مديرية الاسكان العامة في بغداد على مصادقة المخططات لعدم توفر امكانية مصادقتها في فرع النجف
16.	مجمع سكني	494 وحدة سكنية افقية	المنائرة - حصوة الخورنق	24/11/2010	قيد الانجاز وقد تأخر بسبب عدم استلامه قطعة المشروع الثانية
17.	إنشاء مجمع سكني للحقوقيين	1008 شقة افقية	النجف	20/2/2011	هناك تاخير للمخططات في مديرية الاسكان العامة في بغداد على مصادقة المخططات لعدم توفر امكانية مصادقتها في فرع النجف
18.	مجمع المعمار السكني	1001 وحدة سكنية افقية	النجف	20/2/2011	هناك تاخير للمخططات في مديرية الاسكان العامة في بغداد على مصادقة المخططات لعدم توفر امكانية مصادقتها في فرع النجف



19.	مجمع سكني	54 شقه افقية	النجف	20/2/2011	بانتظار تثبيت الحدود الجديد واستكمال اجراءات العقد ليتسنى للمستثمر تقديم المخططات
20.	مجمع سكني	1808 وحدة سكنية افقية	النجف	20/2/2011	هناك تاخير للمخططات في مديرية الاسكان العامة في بغداد على مصادقة المخططات لعدم توفر امكانية مصادقتها في فرع النجف
21.	مجمع جنة النجف السكني	1792 وحدة سكنية افقية	النجف جزيرة النجف والقطعة مستأجرة من قبل المستثمر	20/2/2011	لم يتم تسليم الارض لوجود تجاوزات اوجود عقود زراعية في الموقع (تنفيذ في المستقبل)
22.	مجمع سكني	1566 وحدة سكنية افقية	النجف - جزيرة النجف	22/3/2011	قيد الانجاز وهي الان في مرحلة اكمال متطلبات العقد الاستثماري
23.	مجمع المنتظر	وحدة سكنية افقية 1446	النجف	20/2/2011	قيد الانجاز ولا توجد معوقات ومستمرة في العمل
24.	مجمع سكني	1303 وحدة سكنية افقية	بحر النجف	2011\4\7	قيد الانجاز ولا توجد معوقات ومستمرة في العمل
25.	مجمع سكني واطى الكلفة	2655 وحدة سكنية افقية	الحيدرية	26/5/2011	حالة اضبارة المشروع إلى القسم القانوني للنظر في مدى إمكانية توجيه إنذار نهائي لسحب الإجازة الاستثمارية
26.	مجمع سكني	1320 وحدة سكنية أفقية	النجف - جزيرة النجف	22/3/2011	قيد الانجاز وهناك معوقات بالعمل فضلا عن انه تم معالجة مشكلة التصميم القطاعي وسوف يتم اكمال متطلبات تسليم الارض
27.	مجمع سكني	2200 وحدة سكنية أفقية	النجف - جزيرة النجف	٢٠١١/٠٣/٢٢	تم معالجة مشكلة التصميم القطاعي وسوف يتم اكمال متطلبات تسليم الارض
28.	مجمع سكني	545 وحدة سكنية افقية	الكوفة - الصوب الصغير	11/5/2011	قيد الانجاز في مرحلة اكمال متطلبات محضر تسليم الارض
29.	مدينة مريم السكنية	5000 وحدة سكنية افقية	لم تخصص قطعة الأرض	31/12/2009	لم تخصص قطعة الارض
30.	مدينة درة النجف السكنية	864 شقه افقي	لم تخصص قطعة الأرض	22/7/2010	لم تخصص قطعة الارض
31.	مجمع سكني	1000 وحدة سكنية افقية	النجف	6/6/2011	قيد الانجاز ولا توجد معوقات ومستمرة في العمل
32.	مدينة سكنية	3000 وحدة سكنية افقية بناء جاهز	حي المكرمة	28\10\2010	قيد الانجاز مع العلم انه يوجد متجاوزين في الموقع ومستمرة في العمل
33.	مجمع المرتضى	795 وحدة سكنية افقية	المنادرة	16/8/2011	قيد الانجاز وهي في مرحلة اكمال



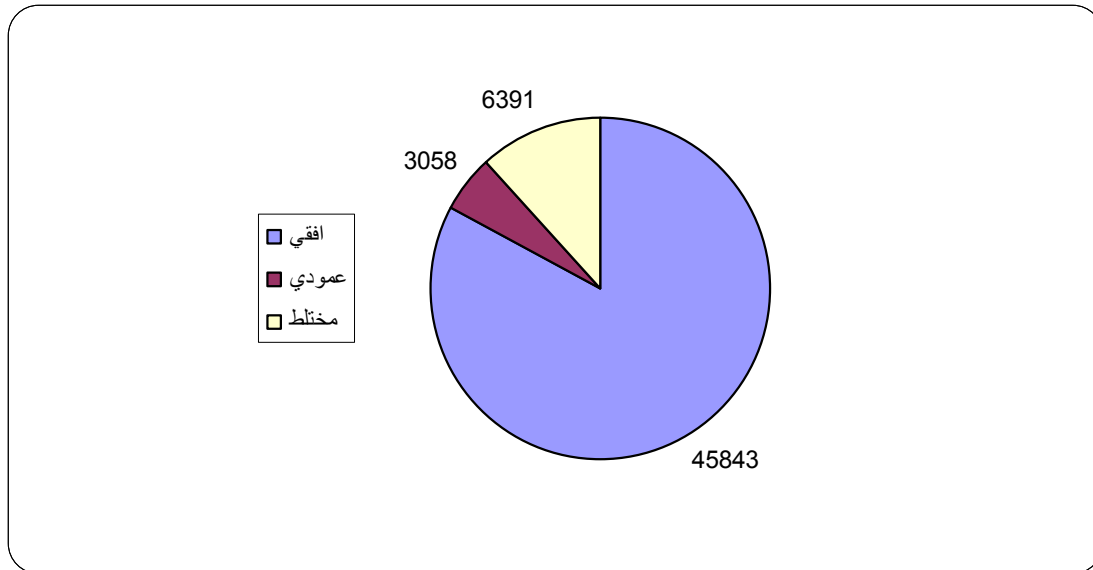
الرقم	السكني	المنطقة	التاريخ	ملاحظات
34.	مجمع سكني	النجف	6/6/2011	قيد الانجاز ولا توجد معوقات ومستمرة في العمل في مرحلة ابرام العقد الاستثماري
35.	مجمع سكني	المنادرة	22/12/2011	لم تسلم له الارض من قبل البلدية فضلا عن وجود عقود زراعية في الموقع (تنفيذ في المستقبل)
36.	مجمع سكني في المنادرة	النجف - المنادرة	4/3/2012	لم تسلم له الارض من قبل البلدية وجود مشكلة اثار في الموقع (تنفيذ في المستقبل)
37.	مجمع سكني	في النجف	6/4/2010	قيد الانجاز وهي في مرحلة اعداد التصميم القطاعي بانتظار تثبيت الحدود ليتسنى للمستثمر استكمال المخططات التفصيلية
38.	مجمع سكني	النجف - حصوة المنادرة	6/4/2010	في مرحلة ابرام العقد

ان التلكؤ الذي حصل في معظم المشاريع الاسكانية خصوصا المنفذة من قبل هيئة الاستثمار هي بسبب ملكية الارض والعقد مع المستثمر، ويعزى ذلك الى وجود تعارض بين قانون الاستثمار 2006 مع قانون ادارة البلديات فيما يخص الجهة التي ينبغي قانونيا ان تتعاقد مع المستثمر* . نستنتج انه في حال تم الانتهاء من انجاز تلك المشاريع (التي لم يباشر في بعضها اصلاً) بالنسبة لهيئة الاستثمار في سنة 2013 متجاوزين المعوقات انفة الذكر (قانونية، ادارية، سياسية) فإن ذلك سيقود الى دعم الرصيد السكني للمحافظة بواقع (55292) وحدة سكنية، مضافا اليه (954) وحدة سكنية سيتم تسليمها في سنة 2013 من قبل وزارة الإسكان متمثلة بالمجمعات المبنية سابقا (حي القدس + حي السلام) علما ان الحاجة المقدرة لنفس السنة بموجب ما تم دراسته (33546) وحدة سكنية وهذا يعني تحقيق فائض بالوحدات السكنية يقدر بـ (22700) وحدة سكنية. ان مساهمات هيئة الاستثمار في تشييد المجمعات تلخصت بتخصيص 87% من المشاريع ضمن النمط البنائي الافقي و 8% من المشاريع ضمن النمط البنائي العمودي و 5% من المشاريع ضمن النمط البنائي المختلط وكما في الجدول (8) والشكل (9) التالي:

جدول (8) ملخص المشاريع المنفذة من قبل هيئة الاستثمار في المحافظة

النسبة %	عدد الوحدات	النسبة %	عدد المشاريع	المشاريع الاسكانية
83	45843	87	33	افقي
6	3058	8	3	عمودي
11	6391	5	2	مختلط
100	55292	100	38	المجموع

المصدر/ اعداد الباحث بناء على الجدول (5)



شكل (9) نسب المشاريع المنفذة من قبل هيئة الاستثمار في المحافظة حسب النمط البنائي

المصدر/ اعداد الباحث بناء على الجدول (8)

السؤال المطروح/ هل هنالك خطة مشتركة لجميع القطاعات لتنفيذ السياسات الإسكانية بموجب ما حددته الاستراتيجيات الوطنية للإسكان ؟

الجواب / كلا والدليل

1- وجود المعوقات الكثيرة المذكورة والناجمة بسبب غياب التنسيق وغياب خطة تترجم السياسات الإسكانية النابعة من الإستراتيجية الوطنية للإسكان.

2- ثانيا/من خلال النظر الى مساهمة السياسات الإسكانية لمحافظة النجف لسنة 2010 -2013 في توفير الوحدات السكنية وكما في الجدول (9):

نجد ان مساهمة سياسة إدارة الأرض في المحافظة بلغت 0% وهذا مؤشر خطير باعتبار موضع ادارة الأرض من أهم المساهمات في توفير الأرض لغرض تشييد المجمعات السكنية فضلا عن السياسة السعريّة للأرض والمضاربة العقارية وهذا اشره الباحث من خلال الجدول (10) اذ بين ارتفاع أسعار الأرض بشكل قفزات، اما بالنسبة الى سياسة بناء المساكن وتمويل الاسكان والبنية التحتية للإسكان وادارة وصيانة المساكن والاسكان ومواد البناء فسوف يكون كالآتي:

الجدول (9) يبين السياسات الإسكانية في محافظة النجف لسنة 2013

ت	السياسات الإسكانية	نسبة توفير الوحدات السكنية (دعم الرصيد السكني) %	الملاحظات
1	إدارة الأراضي	0	العلاقة الطردية لسعر الأرض مع الحاجة من الوحدات السكنية (فجوة الطلب والعرض).
2	بناء المساكن	88	إجراءات عملية في تشييد 40 مجمع أفقي وعمودي من قبل وزارة الإسكان وهيئة الاستثمار كما بينا سابقا.
3	تمويل الإسكان	8	حسب الإحصاءات الصادرة من كلا من المصرف العقاري وصندوق



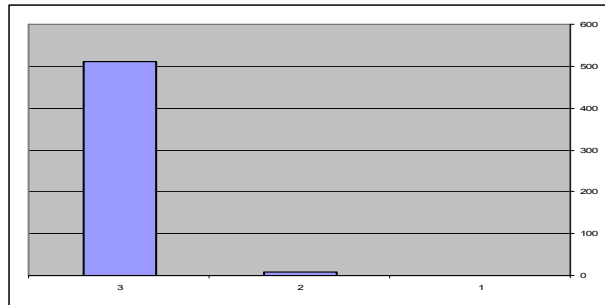
الإسكان في المحافظة وبموجب إجازات البناء .			
المساحات المخدومة ضمن المخططات الأساسية مقارنة بالمساحات الغير مخدومة ضمن المخططات الأساسية للاقضية والنواحي في محافظة النجف وبحسب مديرية البلديات في المحافظة انظر الصورة الفضائية (5) .	2	البنية التحتية للإسكان	4
فقط بالنسبة للمساكن التراثية والتاريخية وبحسب بيانات مديرية الإسكان في المحافظة. اذ بلغ عدد المسكن الحكومية المرممة (200) وحدة سكنية ⁽²¹⁾ .	0.4	إدارة وصيانة المساكن	5
مساهمة كلا من معمل اسمنت الكوفة والنجف بدعم المواطن النجفي عبر سياسة الأسعار المدعومة كما سيتم تفصيله.	1.6	الإسكان ومواد البناء	6
-	100	المجموع	

المصدر/ إعداد الباحث بموجب تحليل بيانات الدراسة الإسكانية في البحث.

الجدول (10) يبين ارتفاع أسعار الأرض في محافظة النجف لسنوات مختارة

متوسط سعر الأرض للمتر المربع الواحد في مركز المدينة / ألف دينار	السنة
0.4	1993
10	2003
510	20013

المصدر / الباحث بناء على بيانات تقديرية من أصحاب المكاتب العقارية في المحافظة.



شكل (10) يبين ارتفاع أسعار الأرض في محافظة النجف لسنوات مختارة

المصدر: الباحث بناء على جدول (20)

الجدول والشكل أعلاه يبين الارتفاع المضطرب في ارتفاع أسعار الأرض الحضرية والنتائج بسبب عدم وجود سياسة هادفة لإدارة الأرض في المحافظة والمحافظات العراقية عموماً، إذ أدت الفجوة بين العرض والطلب الى ارتفاع الأسعار وعدم كفاءة التصاميم الأساسية للاقضية والنواحي في محافظة النجف في معالجة هذا الموضوع ناهيك عن المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي عانت منها المحافظة طيلة عقود وما ترتب عليه من مشاكل إضافة إلى خصوصية المحافظة في جذب المهاجرين وبالتالي الطلب الكبير للأرض مقابل قلة العرض او عدم وجود سياسة عرض هادفة وموجهة إذ إن



السياسات كانت ترقية وحلول مؤقتة لم تجد لها صدى على واقع الأرض الحضرية وهذا مؤشر في الجدول (20).

أما بالنسبة لسياسة تمويل الإسكان، فأن الجهات المساهمة فيه كلا من المصرف العقاري وصندوق الإسكان والجدول (21) يبين مساهمات كلا من الجهات أعلاه في منح قروض لغرض التشييد والبناء للمساكن وتوسيع الوحدات السكنية.

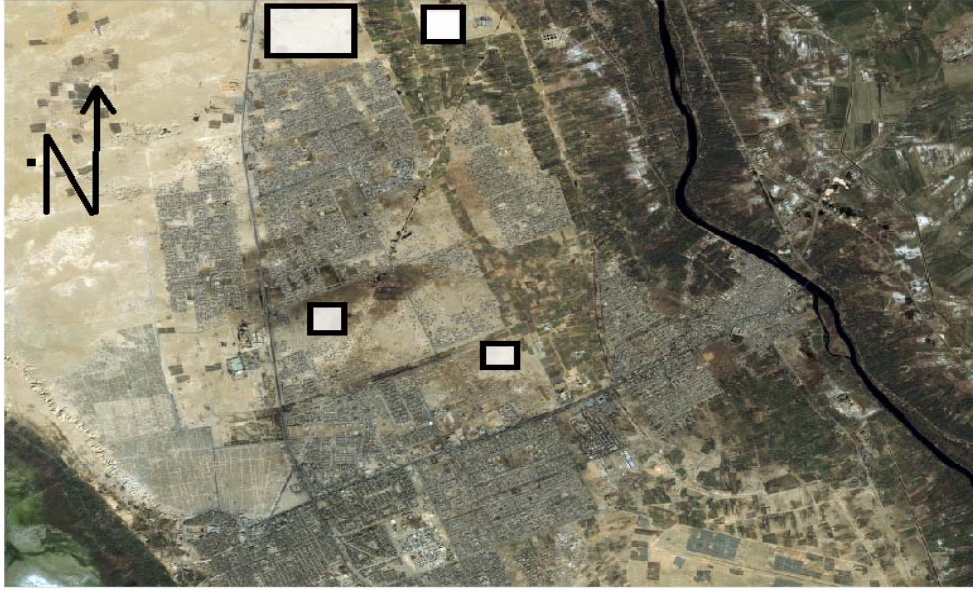
والجدول (11) يبين إجازات البناء بموجب القرض التمويلي في محافظة النجف للفترة 2010-2013

الوحدة الإدارية	عدد إجازات البناء
قضاء النجف	
مركز قضاء النجف	1810
ناحية الحيدرية	127
ناحية الشبكية	26
ناحية الحرية	194
قضاء الكوفة	
مركز قضاء الكوفة	1084
ناحية العباسية	102
ناحية الحرية	86
قضاء المناذرة	
مركز قضاء المناذرة	764
ناحية المشخاب	123
ناحية القادسية	107
المجموع الكلي	4423

المصدر: الباحث بناء على بيانات مديرية بلديات محافظة النجف الاشرف، قسم تنظيم المدن، بيانات غير منشورة، 2013

نلاحظ في الجدول أعلاه ان مجموع إجازات البناء الممولة من قبل كلا من صندوق الإسكان والمصرف العقاري في المحافظة كان (4423) مما يشكل نسبة 8% من مجموع الوحدات السكنية المضافة للرصيد للفترة من عام 2010 ولغاية 2013.

اذ حظي قضاء النجف الاشرف بـ(2157) اجازة بناء توزعت على نواحي القضاء وبنسب متفاوتة، اما بالنسبة لقضاء الكوفة فنجد ان عدد اجازات البناء في القضاء بلغت (1272) اجازة بناء توزعت على نواحي القضاء وبنسب متفاوتة ايضا، اما بالنسبة لقضاء المناذرة فبلغ مجموع اجازات البناء فيه (994) اجازة بناء توزعت على نواحي القضاء وبنسب متفاوتة ايضا.



الصورة الفضائية (5) الأحياء السكنية الفارغة من الوحدات والمخدومة في النجف

المصدر: الباحث بناء على مقابلة مع المهندس عبد الحسين الياسري في قسم مشاريع بلدية النجف في 2013/4/2. نلاحظ في الصورة أعلاه ان الأحياء الفارغة والمخدومة في مدينة النجف بلغت أربعين أحياء هي كلا من العدالة والغدير الجديد وطريق كربلاء والصدر2. ولا توجد إحصائية دقيقة تحصي عدد الوحدات السكنية المشيدة في تلك الأحياء ولكن البيانات التقريبية لمديرية بلدية النجف تؤكد ان الوحدات المشيدة لحد الآن بلغ عددهن تقريبا (1000) وحدة سكنية لنفس فترة المقارنة وهذا يعني دعم الرصيد السكني للمحافظة بما نسبته (2%) من مجموع المساهمات.

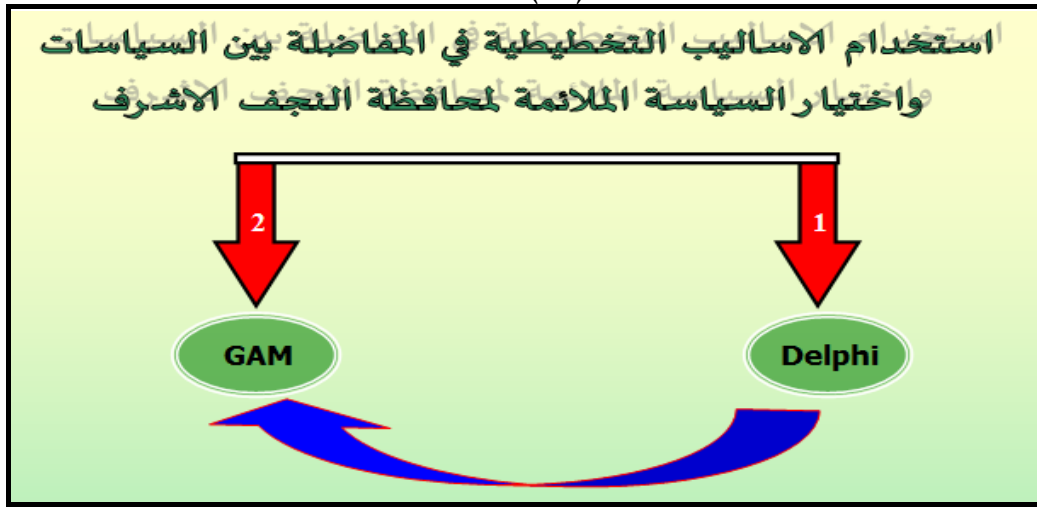
ان التفاوت الحاصل في نسب دعم الرصيد السكني انما ناتج عن طبيعة السياسات الاسكانية في المحافظة لم يجد الباحث خطة مشتركة نابعة من سياسة موحدة لحل المشكلة السكنية في المحافظة وانما هنالك مساهمات منفردة على شكل برامج ومشاريع لجهات معينة دون ادنى تنسيق مما تطلب اعتماد الاساليب التخطيطية لغرض الوصول الى مقترحات تقضي الى الاسهام في اتخاذ القرار وصنع السياسة الملائمة لحالة محافظة النجف ومن الاساليب التخطيطية (اسلوب دلفي، واسلوب مصفوفة تحقيق الاهداف) .

الفصل الثالث

الأساليب التخطيطية للمفاضلة بين البدائل وتحديد السياسة الإسكانية الأفضل

1-3 أسلوب دلفي (Delphi method)

إن تطبيق أسلوب دلفي في حالتنا البحثية تكون في إمكانية الحصول على إجماع في الإحكام بالنسبة لاهميات سياسات الإسكان الست المذكورة آنفا كون الرأي الواحد يخضع للاجتهد والتحيز أحيانا ولذلك جاء استخدام أسلوب دلفي للتخلص من أشكال التحيز وبلورت وزن نسبي لكل سياسة بغيت إجراء المفاضلة بين السياسات لاختيار السياسة الإسكانية الأفضل للمحافظة وبالتالي سيكون أسلوب دلفي مدخلا لمصفوفة تحقيق الأهداف انظر الشكل (11).



الشكل (11) منهجية استخدام الأساليب التخطيطية في البحث

المصدر: اعداد الباحث

إن الإجراءات والقرارات التي تسهم في صياغة خطط إسكانية لتوفير الوحدات السكنية ودعم الرصيد السكني يجب ان تعمل مزيج بين مجموع مساهمات القطاعات في توفير الوحدات السكنية وحسب ما تم تحديده من خلال الإستراتيجية الوطنية للإسكان آنفة الذكر.

وهذا يعني اعتماد خطة لكل قطاع وبحسب دراسة شاملة لحجم وإمكانية مساهمته ويقترح الباحث إن تكون البدائل كما يلي:

1-3-1 البديل الأول (السياسة الإسكانية الأولى)

وهو الخطة الإسكانية المساهمة في تنفيذ السياسة الإسكانية من خلال:

- بناء المساكن (مساهمة كل من هيئة الاستثمار + مديرية إسكان المحافظة).
- التمويل الإسكاني (صندوق الإسكان + المصرف العقاري).
- إدارة الأرض.

1-3-2 البديل الثاني (السياسة الإسكانية الثانية)

- بناء المساكن (مساهمة كل من هيئة الاستثمار + مديرية إسكان المحافظة).
- البنية التحتية للإسكان
- الإسكان ومواد البناء



3-1-3 البديل الثالث (السياسة الإسكانية الثالثة)

- بناء المساكن (مساهمة كل من هيئة الاستثمار + مديرية إسكان المحافظة).
- إدارة الأرض .
- البنية التحتية للإسكان

وبعد تحديد البدائل وإجراء الجولة الأولى والثانية بحسب استمارة دلفي وبناء على آراء الخبراء جدول (22) تم التوصل إلى الإجماع حول النتائج الآتية جدول (23) و جدول (24) :

جدول (12) استمارة الخبراء حسب أسلوب دلفي

ت	السياسات الإسكانية بموجب الإستراتيجية الوطنية	الوزن النسبي (10)	الملاحظات
1	إدارة الأراضي		
2	بناء المساكن		
3	تمويل الإسكان		
4	البنية التحتية للإسكان		
5	إدارة وصيانة المساكن		
6	الإسكان ومواد البناء		

المصدر: اعداد الباحث

جدول (13) نتائج الجولة الأولى من أسلوب دلفي

ت	السياسات الإسكانية بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان	الوزن النسبي (10)			المعدل	نسبة الإجماع %70	Feed Back	المبررات للإحكام دون نسبة الإجماع
		خ (1)	خ (2)	خ (3)				
1	إدارة الأراضي	7	6	3	5.3	3.71		
2	بناء المساكن	8	10	9	9	6.3		
3	تمويل الإسكان	5	6	7	6	4.2		
4	البنية التحتية للإسكان	5	8	8	7	4.9		
5	إدارة وصيانة المساكن	2	1	3	2	1.4		
6	الإسكان ومواد البناء	6	6	7	6.3	4.41		

المصدر: اعداد الباحث

جدول (14) نتائج الجولة الثانية من أسلوب دلفي

ت	السياسات الإسكانية بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان	الوزن النسبي (10)			المعدل	نسبة الإجماع %70	Feed Back	المبررات للإحكام دون نسبة الإجماع
		خ (1)	خ (2)	خ (3)				
1	إدارة الأراضي	7	6	5	6	4.2		
2	بناء المساكن	8	10	9	9	6.3		
3	تمويل الإسكان	5	6	7	6	4.2		
4	البنية التحتية للإسكان	5	8	8	7	4.9		
5	إدارة وصيانة المساكن	2	2	3				



2-3 أسلوب مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM)

إن منهجية تطبيق أسلوب مصفوفة تحقيق الأهداف تكمن في تحديد أوزان ترجيحية لأهمية الأهداف (السياسات) وبالتالي إجراء المفاضلة بين الأهداف بناءً على الوزن المحدد بأسلوب (دلفي) مضروباً في قيمة العامل لكل مساهمة إن البديل الأفضل (السياسة الأفضل) سيكون البديل (السياسة) التي تحصل على أكبر قيمة من الأوزان الترجيحية، وللحصول على ذلك الوزن الترجيحي للبدائل المساهمة في رسم السياسة الإسكانية لابد أولاً من تحديد العوامل الناتجة من إمكانيات كل قطاع مساهم وكما مبين في الجدول (25) :

جدول (15) قيمة عامل كل قطاع مساهم في السياسة الإسكانية في المحافظة

ت	الأهداف	قيمة العامل (1-3)	المبررات
1	إدارة الأراضي	3	إمكانيات المحافظة في سن التشريعات والقوانين التي تمنع المضاربة بالأرض فضلاً عن سياسة توزيع الأراضي السكنية لشرائح من المواطنين إضافة إلى إجراءات تخصيص مساحات كافية للاستعمال السكني عند إعداد المخططات الأساسية بالتنسيق مع الجهات المعنية في توفير الوحدات السكنية
2	بناء المساكن	2	تتميز المحافظة بوجود تخصيصات البترو دولار ضمن التخصيصات الاستثمارية فضلاً عن واردات المحافظة باعتبارها مركز ديني مهم
3	تمويل الإسكان	2	يتعلق موضوع التمويل الإسكاني بالسلطات المركزية (وزارة المالية والإسكان) وهذا العامل سيكون ذو قيمة ثابتة لجميع البدائل
4	البنية التحتية للإسكان	3	كون المحافظة ذات إمكانيات تنموية تتعلق بالواردات السياحية والمبالغ المرصودة للنجف كعاصمة للثقافة الإسلامية فضلاً عن الخطط الاستثمارية المركزية (القطاعية) للدوائر المكلفة ببناء البنى التحتية
5	إدارة وصيانة المساكن	1	تتميز المساكن الحكومية في محافظة النجف بكونها ذات طابع تراثي أو تاريخي فهي غير مهمة في دعم الرصيد السكني لقلة عددها.
6	الإسكان ومواد البناء	3	هنالك إمكانيات هائلة في المحافظة لتوفير المواد اللازمة للبناء وبالتالي دعم الأسعار للمواطنين فضلاً عن تجهيز المشاريع السكنية بمواد البناء المختلفة والمتنوعة. • وجود مقالع (للرمل والحصى والحصى الخابط والحجر) تغذي البلد ككل مصدرها بحر النجف وتربة النجف ذات الطبيعة الرملية • وجود معمل أسمنت النجف والكوفة. • وجود معامل الطابوق والبلوك. • وجود معامل الصب المسبق الاجهاد (pre-cast) • وجود معامل الكاشي والسيراميك.

المصدر: اعداد الباحث

وبعد معرفة قيمة عامل كل قطاع ستكون الخطة القادمة بناء مصفوفة تحقيق الأهداف للبدائل وكما في الجدول (26) الآتي:



الجدول (16) مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM) للمفاضلة بين السياسات السكانية

ت	الأهداف	السياسة الإسكانية الأولى			السياسة الإسكانية الثانية			السياسة الإسكانية الثالثة		
		الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي
1	إدارة الأراضي	4.2	3	12.6	0	3	0	4.2	3	12.6
2	بناء المساكن	6.3	2	12.6	6.3	2	12.6	6.3	2	12.6
3	تمويل الإسكان	4.2	2	8.4	0	2	0	0	2	0
4	البنية التحتية للإسكان	4.9	0	0	4.9	3	14.7	4.9	3	14.7
5	إدارة وصيانة المساكن	2.1	0	0	0	1	0	0	1	0
6	الإسكان ومواد البناء	4.41	0	0	4.41	3	13.23	0	3	0
	المجموع	33.6			40.53			39.9		
					الأفضل					

المصدر: اعداد الباحث

اذن ستكون السياسة الإسكانية الافضل لمحافظة النجف هي السياسة التي يتم اعتمادها في إعداد الخطط المشتركة للمساهمات المتمثلة بـ(بناء المساكن وتوفير البنى التحتية وسياسة دعم مواد البناء) . وللتأكد من الاختيار الافضل بحسب طريقة مصفوفة تحقيق الاهداف يتطلب اجراء تحليلات الحساسية التي ستكون داعمة للاختيار ومساند لمتخذ القرار ، وبحسب منهجية تطبيق مصفوفة تحقيق الاهداف هنالك خمسة فرضيات لتحليل الحساسية وكما يلي :

1. جميع العوامل تعطى أوزان متساوية سواء كانت 1 أو 2 أو 3... الخ
 2. العوامل المعطاة أعلى أوزان تعطى اقل وزن والمعطاة اقل وزن تعطى أعلى وزن.
 3. العوامل المعطاة أدنى وزن تعطى أعلى وزن وتبقى بقية العوامل على حالها.
 4. العوامل المعطاة وزن متوسط تعطى أعلى وزن وتبقى بقية العوامل على حالها.
 5. العوامل المعطاة وزن متوسط تعطى أدنى وزن وتبقى بقية العوامل على حالها.
- ولتطبيق تحليلات الحساسية على مصفوفة تحقيق الأهداف وفق الفرضيات الخمسة اعلاه انظر الجداول (27) و (28) و (29) و (30) و (31):

الجدول (17) الفرضية الأولى لتحليلات الحساسية في مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM)

ت	الأهداف	السياسة الإسكانية الأولى			السياسة الإسكانية الثانية			السياسة الإسكانية الثالثة		
		الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي
1	إدارة الأراضي	1	3	3	0	3	0	1	3	3
2	بناء المساكن	1	2	2	1	2	2	1	2	2
3	تمويل الإسكان	1	2	2	0	2	0	0	2	0
4	البنية التحتية للإسكان	1	0	0	1	3	3	1	3	3
5	إدارة وصيانة المساكن	1	0	0	0	1	0	0	1	0
6	الإسكان ومواد البناء	1	0	0	1	3	3	0	3	0
	المجموع	7			8			8		
					الأفضل					

المصدر: اعداد الباحث



الجدول (18) الفرضية الثانية لتحليلات الحساسية في مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM)

ت	الأهداف	السياسة الإسكانية الأولى			السياسة الإسكانية الثانية			السياسة الإسكانية الثالثة		
		الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي
1	إدارة الأراضي	4.2	3	12.6	4.2	0	0	4.2	3	12.6
2	بناء المساكن	1	2	2	1	2	2	1	2	2
3	تمويل الإسكان	4.2	2	8.4	4.2	0	0	4.2	0	0
4	البنية التحتية للإسكان	4.9	0	0	4.9	3	14.7	4.9	3	14.7
5	إدارة وصيانة المساكن	9	0	0	9	0	0	9	0	0
6	الإسكان ومواد البناء	4.41	0	0	4.41	3	13.23	4.41	0	0
	المجموع	23					29.93			29.3
							الأفضل			

المصدر: اعداد الباحث

الجدول (19) الفرضية الثالثة لتحليلات الحساسية في مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM)

ت	الأهداف	السياسة الإسكانية الأولى			السياسة الإسكانية الثانية			السياسة الإسكانية الثالثة		
		الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي
1	إدارة الأراضي	4.2	3	12.6	4.2	3	0	4.2	3	12.6
2	بناء المساكن	6.3	2	12.6	6.3	2	12.6	6.3	2	12.6
3	تمويل الإسكان	4.2	2	8.4	4.2	0	0	4.2	0	0
4	البنية التحتية للإسكان	4.9	0	0	4.9	3	14.7	4.9	3	14.7
5	إدارة وصيانة المساكن	9	0	0	9	0	0	9	0	0
6	الإسكان ومواد البناء	4.41	0	0	4.41	3	13.23	4.41	0	0
	المجموع	33.6					40.53			39.9
							الأفضل			

المصدر: اعداد الباحث

الجدول (20) الفرضية الرابعة لتحليلات الحساسية في مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM)

ت	الأهداف	السياسة الإسكانية الأولى			السياسة الإسكانية الثانية			السياسة الإسكانية الثالثة		
		الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي
1	إدارة الأراضي	8	3	24	8	0	0	8	3	24
2	بناء المساكن	10	2	20	10	2	20	10	2	20
3	تمويل الإسكان	8	2	16	8	0	0	8	0	0
4	البنية التحتية للإسكان	9.5	0	0	9.5	3	28.5	9.5	3	28.5
5	إدارة وصيانة المساكن	2.1	0	0	2.1	0	0	2.1	0	0
6	الإسكان ومواد البناء	9	0	0	9	3	27	9	0	0
	المجموع	60					75.5			72.5
							الأفضل			

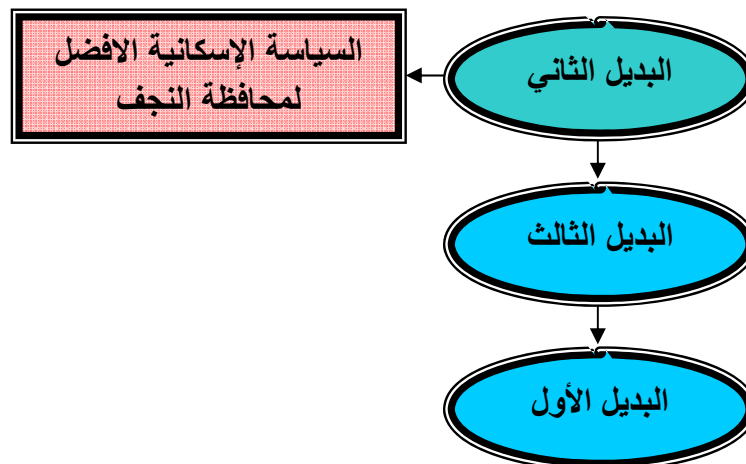
المصدر: اعداد الباحث



الجدول (21) الفرضية الخامسة لتحليلات الحساسية في مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM)

ت	الأهداف	السياسة الإسكانية الأولى			السياسة الإسكانية الثانية			السياسة الإسكانية الثالثة		
		الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي	الوزن النسبي (1-10)	قيمة العامل (1-3)	الوزن الترجيحي
1	إدارة الأراضي	1	3	3	1	0	0	1	3	3
2	بناء المساكن	2.5	2	5	2.5	2	5	2.5	2	5
3	تمويل الإسكان	1	2	2	1	2	0	1	0	0
4	البنية التحتية للإسكان	2	0	0	2	3	6	2	3	6
5	إدارة وصيانة المساكن	2.1	0	0	2.1	0	0	2.1	0	0
6	الإسكان ومواد البناء	2.3	0	0	2.3	3	6.9	2.3	0	0
	المجموع			10			17.9			14
							الأفضل			

نلاحظ في تحليلات الحساسية لمصفوفة تحقيق الأهداف بقاء البديل الثاني متصدر (أي حصل على أكبر قيمة من الأوزان الترجيحية بالمقارنة مع البديلين الآخرين ولكن القيمة قريبة من قيمة الوزن الترجيحي الكلي للبديل الثالث وهذا يؤثر إن هنالك منافسة مع البديل الثالث وهذا لا يمنع من اعتماد السياسة الثالثة في حال تعذر اعتماد السياسة الثانية في إعداد الخطط الإسكانية إذ سيكون ترتيب البدائل بحسب أهميتها وكما يلي:



شكل (12) يبين ترتيب البدائل بحسب الأهمية

المصدر: الباحث

الاستنتاجات والمقترحات

أولاً: الاستنتاجات

1. إن عدد الأسر لسنة 2013 في محافظة النجف بلغ (208335) أسرة وإن عدد المساكن في المحافظة لسنة 2010 بلغ (191306) أي إن العجز المؤشر في الرصيد السكني بلغ (17029) وحدة سكنية يضاف لها عدد الوحدات السكنية للمتجازين والذين يتراوح عدد مساكنهم (16517) وحدة سكنية موزعة على أرجاء المحافظة وهذا يعني إن المحافظة بحاجة إلى (33546) وحدة سكنية لكي تحقق اكتفاء سكنيا خلال ثلاث سنوات .



2. إن السياسات الإسكانية في محافظة النجف الأشرف للمدة من 2010 ولغاية 2013 تمثلت بمساهمة كل من وزارة الأعمار والإسكان متمثلة في مديرية إسكان المحافظة وكذلك هيئة استثمار محافظة النجف. وهنالك مساهمات طفيفة للسياسات الأخرى المحددة بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان وهذا مخالف لما حددته الإستراتيجية الوطنية للإسكان إذ يجب ان تصاغ السياسات الاسكانية بما ينسجم مع الاستراتيجية الوطنية للإسكان.

3. ان عدم وجود سياسة إسكانية في محافظة النجف الأشرف ترتب عليه الكثير من المشكلات تمثلت وانعكست على المشاريع الإسكانية في المحافظة اذ تلكأت معظم المشاريع بسبب غياب سياسة تنبثق منها خطة شاملة وواضحة وهادفة نتج عنها غياب التنسيق بين الجهات المعنية بملف الإسكان في محافظة النجف الأشرف.

4. وجود تعارض بين قانون الاستثمار من جهة وبين قانون ادارة البلديات من جهة اخرى، وخصوصا الفقرة المتعلقة بالعقد المبرم بين المستثمر والبلدية مما تسبب بالكثير من التلكؤات للمشاريع الاستثمارية الإسكانية.

5. نستنتج من خلال استخدام الأساليب التخطيطية للمفاضلة بين السياسات الإسكانية ان السياسة الإسكانية الأفضل لمحافظة النجف الأشرف هي التي تحقق تفاعل بين مختلف السياسات ومنها سياسة بناء المساكن(مساهمة كل من هيئة الاستثمار + مديرية إسكان المحافظة) وسياسة توفير البنية التحتية للإسكان وسياسة دعم مواد البناء المساهمة في تشييد الوحدات السكنية والمشاريع الإسكانية.

6. يعتبر كل من أسلوب مصفوفة تحقيق الأهداف وأسلوب دلفي أكثر الأساليب التخطيطية مرونة في التعامل مع المتغيرات المستخلصة من الواقع، اذ بإمكان صناع القرار والقائمين على صياغة الخطط من مخططين وإداريين استخدام تلك الأساليب كونها تحقق شمولية في استيعاب الاعتبارات في أي مجال بحثي سيما الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية...الخ.

ثانياً: المقترحات

1. ضرورة قيام الجهات التخطيطية في محافظة النجف الأشرف بصياغة الخطط الإسكانية بما ينسجم مع طبيعة وخصائص المدينة من جهة وبما لا يتعارض مع الإستراتيجية الوطنية للإسكان هذا يحتم الاستفادة من مساهمات القطاعات الداعمة للإسكان في المحافظة.

2. ضرورة إجراء تعديلات في بنود القوانين التي تخص الإسكان بما لا يتعارض بعضها مع البعض الآخر مما يؤثر سلبا على المشاريع التنموية عموما والإسكانية خصوصا .

3. تشكيل لجنة من الجهات المعنية لغرض إجراء التنسيق الكامل فيما يخص المشاريع المنفذة المتلكئة والتي تلكأت بسبب غياب السياسة الموحدة والخطط الإسكانية المتكاملة.

4. اعتماد الأساليب التخطيطية بشكل واسع في عمليات اتخاذ القرارات لتكون تلك القرارات محكمة مبنية على أساس علمي. وخصوصا اساليب دلفي ومصفوفة تحقيق الأهداف كونها أساليب مرنة في التعامل مع المتغيرات وإمكانية إدخال اعتبارات اكثر في تلك الأساليب.

5. دعم البحوث والدراسات التي من شأنها السعي لحل المشكلات خصوصا التنموية منها والاستفادة من تلك البحوث لرسم السياسات وإعداد الخطط.



هوامش البحث

- (1) وزارة التخطيط / هيئة التخطيط الإقليمي للسياسة السكنية في العراق، الواقع والتصور المستقبلي، دراسة رقم 104 سنة 1986، ص (1-2) .
- هذا الشكل قد يكون مفتوح من جهاته الأربعة يدعى Detach او يكون مفتوح من ثلاث جهات في حين تكون الجهة الرابعة ملاصقة للأبنية الأخرى فيطلق عليه حينئذ Semi-Detach.
- (2) وزارة التخطيط / هيئة التخطيط الإقليمي للسياسة السكنية في العراق، الواقع والتصور المستقبلي، دراسة رقم 104 سنة 1986، ص (1-2) .
- هذا الشكل قد يكون مفتوح من جهاته الأربعة يدعى Detach او يكون مفتوح من ثلاث جهات في حين تكون الجهة الرابعة ملاصقة للأبنية الأخرى فيطلق عليه حينئذ Semi-Detach.
- (3) العراق، وزارة الاشغال والإسكان "الإسكان العمودي في مراكز المحافظات 1974-1978" مديرية الإسكان العامة قسم الدراسات والاحصاء، ص2.
- (4) التكريتي، إيداد محمد صالح "تخطيط الإسكان العمودي بمدينة بغداد في ضوء المتطلبات الاجتماعية" رسالة ماجستير مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، 1982، ص25.
- (5) Harvey , Jack , Urban Land economics , Macmillan edition , London , 1987 /p.300.
- (6) الحمدان، الهام يوسف ناصر " الحاجة السكنية لمدينة بغداد " أطروحة دكتوراه مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي /جامعة بغداد 1999م /ص12.
- (7) ناصر، بشار " المفاهيم الاجتماعية والاقتصادية للمشكلة السكنية " رسالة ماجستير، جامعة بغداد، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، آذار، 1997، ص7.
- (8) United Nation, "The Housing Divide", Habitat for Humanity International, Article in Internet, Google Co., 2002.p1.
- (9) ناصر، بشار " المفاهيم الاجتماعية والاقتصادية للمشكلة السكنية " مصدر سابق، ص1.
- (10) الحمدان، الهام يوسف " الحاجة السكنية لمدينة بغداد " أطروحة دكتوراه فلسفة، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، أيلول، 1999، ص8.
- (11) General Housing Program for Iraq, Report Two, 1980, P73.
- (12) وزارة الأعمار والإسكان، الأزمة السكنية في العراق " الواقع، والمعالجات، الخطط المستقبلية"، تقرير سنوي، 2010.
- (13) الحميدي، ابتسام محمد على "دراسة اثر التمويل والتشريع الإسكاني على مشكلة السكن في العراق" رسالة ماجستير مقدمة إلى الجامعة التكنولوجية قسم البناء والانشاءات، 2000، ص70.
- (14) الشوك، إستبرق إبراهيم " نحو الارتقاء بالرصيد السكني القائم في العراق "بحث مقدم الى وزير الاسكان والاعمار، أب، 2008، ص1-13.
- (15) وزارة الاعمار والاسكان / الهيئة العامة للإسكان "السياسة الاسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن " ورقة عمل مقدمة الى المؤتمر الاول لقطاع الاسكان في العراق /كانون الثاني 2008، ص13.
- (16) صنكال، اسماعيل حمد " سياسات العرض السكني دراسة في آليات العرض السكني في العراق " رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري والإقليمي -جامعة بغداد، 2010، ص5.
- (17) حنا ميلاد، الإسكان الحل والمصيصة، مطبعة دار المستقبل العربي، مصر، 1986، ص(123).
- (18) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974، ص 32.



(19) نفس المصدر، ص 35.

(20) وزارة الاعمار والاسكان " السياسات والاستراتيجيات الوطنية للإسكان والإصلاح المؤسسي والتشريعي في العراق" مسودة مقدمة الى الهابيتات والحكومة العراقية، 2009، ص4.

• تم اقتباس هذا الجزء من " السياسات والاستراتيجيات الوطنية للإسكان والإصلاح المؤسسي والتشريعي في العراق" مسودة مقدمة من قبل وزارة الاعمار والاسكان الى الهابيتات والحكومة العراقية، 2009.

• تم حساب معدل النمو السكاني اعتمادا على المعادلة: $R = N \sqrt{(p_2/p_1)} - 1$

• من المفترض ان تحصل كل أسرة على وحدة سكنية خاصة بها، ويتم حساب العجز السكاني لسنة الهدف من المعادلة: عدد الوحدات السكنية = عدد الأسر، وعدد الأسر = (مجموع السكان ÷ معدل أفراد الأسرة)، وعادة ما يحدّد معدل أفراد الأسرة إستناداً على معدل الأعوام السابقة او بحسب المعايير.

• الباحث بناء على مقابلة مع رئيس دائرة المهندس المقيم للمشروع بتاريخ 2013/3/28

• الباحث بناء على مقابلة مع السيد رئيس هيئة استثمار النجف بتاريخ 2013/3/17.

(21) مديرية إسكان النجف الاشرف، قسم صيانة المساكن، بيانات غير منشور، بيانات للفترة 2010-2013.

• المصادر والمراجع

- المصادر العربية

1. وزارة التخطيط / هيئة التخطيط الإقليمي للسياسة السكنية في العراق، الواقع والتصور المستقبلي، دراسة رقم 104 سنة 1986.

2. الطباع، ماجد، رأي في المسكن، مقالة منشورة في مجلة المهندس الاردني، العدد 43، السنة 23 شعبان 1409 هـ، آذار 1989 .

3. عباس، سناء ساطع، اثر معاني المسكن والبيت في الانتماء المكاني بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، آذار 2001 .

4. ناصر، بشار حكمت، المفاهيم الاجتماعية والاقتصادية للمشكلة السكنية، رسالة ماجستير مقدمة الى قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة بغداد، 1997 .

5. عادل سعيد هادي " مبادئ عامة في تصاميم المدن والمناطق السكنية " مجلة البناء الحضري، العدد الثالث، السنة الثانية، حزيران، 1978.

6. العراق، وزارة الاشغال والإسكان "الاسكان العمودي في مراكز المحافظات 1974-1978" مديرية الاسكان العامة قسم الدراسات والاحصاء.

7. التكريتي، اياد محمد صالح "تخطيط الاسكان العمودي بمدينة بغداد في ضوء المتطلبات الاجتماعية " رسالة ماجستير مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا ' 1982.

8. الحمدان، الهام يوسف ناصر " الحاجة السكنية لمدينة بغداد " اطروحة دكتوراه مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي /جامعة بغداد 1999م .

9. ناصر، بشار " المفاهيم الاجتماعية والاقتصادية للمشكلة السكنية " رسالة ماجستير، جامعة بغداد، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، آذار، 1997.

10. الحميدي، عبد الله " الوحدة السكنية في منظور التخطيط الشامل " بحث في الانترنت، Google Co، 2002 .



11. الحمدان، الهام يوسف " الحاجة السكنية لمدينة بغداد " أطروحة دكتوراه فلسفة، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، أيلول، 1999.
12. وزارة الأعمار والإسكان، الأزمة السكنية في العراق " الواقع، والمعالجات، الخطط المستقبلية"، تقرير سنوي، 2010.
13. الحميدي، ابتسام محمد على "دراسة اثر التمويل والتشريع الإسكاني على مشكلة السكن في العراق" رسالة ماجستير مقدمة إلى الجامعة التكنولوجية قسم البناء والانشاءات، 2000.
14. ندوة معالجة أزمة السكن في العراق - المعوقات والتوصيات، تقرير وزارة الإسكان والتعمير، جمهورية العراق، 2000.
15. الشوك، إستبرق إبراهيم " نحو الارتقاء بالرصيد السكني القائم في العراق " بحث مقدم الى وزير الاسكان والاعمار، أب، 2008.
16. الزبيدي، محمد حسن "أزمة السكن في العراق" بحث، شبكة الانترنت، آذار، 2007.
17. وزارة الاعمار والاسكان / الهيئة العامة للاسكان "السياسة الاسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن " ورقة عمل مقدمة الى المؤتمر الاول لقطاع الاسكان في العراق /كانون الثاني 2008.
18. صنكال، اسماعيل حمد " سياسات العرض السكني دراسة في آليات العرض السكني في العراق" رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري والاقليمي -جامعة بغداد، 2010.
19. حنا ميلاد، الإسكان الحل والمصيصة، مطبعة دار المستقبل العربي، مصر، 1986.
20. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974.
21. وزارة الاعمار والاسكان " السياسات والاستراتيجيات الوطنية للإسكان والإصلاح المؤسسي والتشريعي في العراق" مسودة مقدمة الى الهابيتات والحكومة العراقية، 2009.
22. " السياسات والاستراتيجيات الوطنية للإسكان والإصلاح المؤسسي والتشريعي في العراق" مسودة مقدمة من قبل وزارة الاعمار والاسكان الى الهابيتات والحكومة العراقية، 2009.
23. عبدالله ، كمال انور ، ادارة التعاون السكني في بولندا. سلسلة الدراسات الميدانية رقم (1) القاهرة. المنظمة العربية للعلوم الادارية -1977.
24. ابرمز. تشالز ، المدينة ومشاكل الاسكان. لبنان. دار الافاق الجديدة 1981.
25. فخر الدين، محمد الجواد، تأريخ لنجف"دراسة في تأريخ النجف حتى نهاية العصر العباسي"، ط¹، دار الرافدين للطباعة، بيروت- لبنان، 2005.
26. أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق محمد ابو الفضل إبراهيم، ط¹، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة 1366هـ، 5/395.
27. ابن دريد، محمد بن حسن، الاشتقاق، تحقيق وشرح عبد السلام هارون، مطبعة السنة المحمدية، مصر 1958.
28. ابن المنظور، أبو الفضل محمد بن الكرم، "لسان العرب"، دار صادر، بيروت، لا.ت، 323/9، البستاني.



29. حمادي عباس حمادي ألبصري، التغيرات السكانية في محافظة القادسية 1977-1997، أطروحة دكتوراه- (غير منشورة)، قدمت إلى كلية التربية - ابن رشد، جامعة بغداد، 2005.
30. حسين جعاز ناصر، التحليل المكاني لحركة الهجرة الداخلية في محافظات الفرات الأوسط للمدة 1977-1997، أطروحة دكتوراه - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة بغداد، 2003 .
31. مثنى فاضل علي الوائلي، الموازنة المائية المناخية في محافظة النجف، رسالة ماجستير - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة الكوفة، 2004.
32. مصطفى كامل عثمان الجليبي، التباين المكاني لخصائص الموارد المائية في محافظة النجف، رسالة ماجستير - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة الكوفة، 2002 .
33. علي صاحب طالب الموسوي، دراسة تحليلية للخصائص المناخية وظواهر الطقس القاسي في محافظة النجف، مجلة البحوث التخطيطية، تصدرها كلية التربية للبنات، جامعة الكوفة، العدد 2، 2001.
34. علي صاحب طالب الموسوي، قيم الاحتياجات المائية للمحاصيل الحقلية والمحسوبة مناخيا في محافظة النجف، مجلة الجمعية التخطيطية، العدد 43، 2000.
35. مثنى فاضل علي الوائلي، تحليل جغرافي لواقع الجفاف والعجز المائي والمناخي والإمكانات المقترحة لمعالجتها (دراسة تطبيقية على محافظة النجف)، مجلة آداب الكوفة، العدد الثاني، 2008.
36. جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية إحصاءات السكان والقوى العاملة لسنة 2007، جدول (1).
37. المجموعة الإحصائية السنوية 2003، جدول (1/1)، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء والتعاون الإنمائي، 2003.
38. كورن هسند، الأسس الطبيعية لجغرافية العراق، ترجمة جاسم محمد الخلف، المطبعة العربية، بغداد 1948.
39. سناء حامد عباس إبراهيم. الصناعات النسيجية والجلدية في محافظة النجف، رسالة ماجستير - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية التربية للبنات، جامعة الكوفة، 2009.
40. محمد حامد الطائي، أقسام سطح العراق، مجلة الجمعية العراقية، المجلد الخامس، بغداد، مطبعة اسعد، 1969.
41. شمخي فيصل الاسدي، تحليل جغرافي للأنماط الزراعية في محافظة النجف، رسالة ماجستير - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة البصرة، 1988.
42. عايد جاسم الزامل، تحليل جغرافي لتباين إشكال سطح الأرض في محافظة النجف، رسالة ماجستير - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة الكوفة، 2001 .
43. نافع ناصر القصاب، المسرح الجغرافي لمنطقة الهضبة الغربية من العراق ومؤهلاته التنموية، مجلة الجمعية العراقية، بغداد، العدد الثامن عشر، 1986.
44. عدنان النقاش وإزهار الخطيب، جيومورفولوجي هضبة كربلاء والنجف، المجلة الجيومورفولوجية العراقية، بغداد، العدد الأول، 1991.



45. احمد يحيى عبد، استخدام نظام المعلومات التخطيطية في دراسة التباين المكاني للموارد الطبيعية في محافظة النجف، رسالة ماجستير - (غير منشورة) ، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة الكوفة، 2008 .
46. فؤاد محمد الصقار، التخطيط الإقليمي، مطبعة المعارف، الإسكندرية، 1970 .
47. علي صاحب طالب الموسوي، دراسة تحليلية للخصائص المناخية وظواهر الطقس القاسي في محافظة النجف، مصدر سابق .
48. نعمان شحادة، علم المناخ، الطبعة الثانية، مطبعة النور النموذجية، جامعة الأردن، 1983.
49. نجلاء هاني عبد معيير الشمري، التوزيع الجغرافي للصناعات الملوثة في محافظات الفرات الأوسط وأثارها البيئية، رسالة ماجستير - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية التربية للبنات، جامعة الكوفة، 2008 .
50. صفاء مجيد عبد الصاحب المظفر، التباين المكاني لتلوث الترب في محافظة النجف، رسالة ماجستير - (غير منشورة) ، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة الكوفة، 2007 .
51. قصي عبد المجيد السامرائي، مبادئ الطقس والمناخ، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2008 .
52. محمد السيد غلاب ومحمد صبحي عبد الحكيم، السكان ديموغرافياً وجغرافياً، الطبعة الثانية، مطبعة الانجلو المصرية، 1967.
53. عباس فاضل السعدي، تباين توزيع السكان في الوطن العربي، مجلة دراسات عربية، العدد الخامس، دار الطليعة - بيروت، 1993.
54. طه حمادي ألدحي، جغرافية السكان، الطبعة الثانية، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، 2000.
55. نوال صافي علوان، تحليل العلاقات المكانية للخصوبة السكانية في محافظة النجف الاشرف للمدة (1987-2007)، رسالة ماجستير - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية التربية للبنات، جامعة الكوفة، 2009.
56. عبد الرزاق البطيحي وعادل عبد خطاب، جغرافية الريف، مطبعة جامعة بغداد، 1982.
57. حسين عذاب الجبوري، التحليل المكاني لأثر التعليم في الخصوبة السكانية في محافظات الفرات الأوسط للمدة 1987-2005، أطروحة دكتوراه - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة القادسية، 2007.
58. حسين علي نجم الجبوري، التحليل المكاني لسكان الأرياف في محافظة ديالى للمدة 1987-1997، أطروحة دكتوراه - (غير منشورة)، قدمت إلى كلية الآداب، جامعة بغداد، 2006.
59. عبد علي الخفاف وعبد مخور الريحاني، جغرافية السكان، جامعة البصرة، كلية الآداب، 1986.
60. فتحي ابو عيانة، جغرافية السكان، دار النهضة العربية، بيروت، 1978.
61. مديرية إسكان النجف الاشرف، قسم صيانة المساكن، بيانات للفترة 2010-2013.
62. هيجان، عبد الرحمن احمد، دور تحليل السياسات العامة في حل مشكلتنا المعاصرة، الادارة العامة، الاردن، العدد 55.
63. الدليمي، محمد دلف، الموسى، فواز احمد "الاتجاهات الحديثة في البحث الجغرافي (استخدام طريقة دلفي في بحوث الجغرافية التطبيقية)"، مجلة الانبار للعلوم الانسانية، 2010.



64. الحريقي، فهد بن نويصير، الشيحة، عدنان عبد الله، سلاغور، جمال الدين بن يوسف "تقرير أعداد ومساحة ونوع المساكن في المملكة العربية السعودية للعشرين سنة القادمة"، التزير النهائي، الدمام، 1425هـ.
65. عبد الحي، وليد "مناهج الدراسات المستقبلية وتطبيقاتها في العالم العربي" مركز الدراسات والبحوث الإستراتيجية، 2007.
66. خير، جمال بن سليمان "تصور مقترح لأهداف وأسس التربية الإبداعية في إدارات التربية والتعليم بمكة المكرمة باستخدام أسلوب دلفاي"، رسالة ماجستير، جامعة أم القرى - المملكة العربية السعودية، كلية التربية، 1428.
67. عياصرة، ثائر مطلق محمد "النماذج والطرق الكمية في التخطيط وتطبيقاتها في الحاسوب" دار الحامد، عمان، 2010.
68. كاكو، مهند مائويل يوسف "بدائل نمو مدينة بغداد" أطروحة دكتوراه، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 1999.

– المصادر والمراجع الأجنبية

1. Lichfield, N., (1971) cost-benefit analysis in planning: critique of the Roskill commission in: Regional studies, vol.5(3)
2. The Planning Balance Sheet and the Goals Achievement Matrix, Development <http://www.nordregio.se/EJSD/-ISSN> 1650-9544-Refereed Articles Jan 2003-no 2.
3. Norgerg . Schulz , “ Existance , space and Architecture ” , london , studio vista , 1971.
4. Harvey , Jack , Urban Land economics , Macmillan edition , London , 1987.
5. United Nation, “The Housing Divide”, Habitat for Humanity International, Article in Internet, Google Co., 2002.
6. General Housing Program for Iraq, Report Two, 1980.
7. Bourne . L.S. The Geography of Housing . Canad. Hunter Pose.1981.
8. Murie. A. Housing Policy and the Housing System. Urban and Regional Studies .U.K.George Allen and Unwin Ltd. 1976 .
9. payne. Geoffey. K. Urban Housing in third world. London. Leonard Hill. 1977.

ملاحظة/ المصادر رتبت حسب ورودها في البحث