



الانعكاسات الاقتصادية لمشكلة السكن في العراق وسبل معالجتها- بحث نظري

أ.د. محمد صالح سلمان الكبيسي

الباحث/ فريق جواد مطر

جامعة بغداد / كلية الادارة والاقتصاد

جامعة بغداد / كلية الادارة والاقتصاد

Mohamedsalih224466@gmail.com

fareqcheid7878@gmail.com

Received:2/9/2020

Accepted : 13/9/2020

Published :December / 2020

هذا العمل مرخص تحت اتفاقية المشاع الابداعي نسب المُصنّف - غير تجاري - الترخيص العمومي الدولي 4.0

[Attribution-NonCommercial 4.0 International \(CC BY-NC 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)



مستخلص البحث:

ان مشكلة السكن في العراق هي مشكلة متأصلة ومتجذرة منذ فترة طويلة ، وهي تحتاج جهداً كبيراً لمعرفة اسبابها وبالتالي واعطاء نقاط جوهرية تسهم في التخفيف من وطأتها ومعالجتها ، ومن الجدير بالذكر ان البحث في مشكلة السكن وقطاع الإسكان في العراق لا تتم بمعزل عن بقية القطاعات والدراسات الاخرى ، وكذلك السياسات الاقتصادية المتبعة والظروف الاجتماعية والسياسية . من المعروف ان الاقتصاد العراقي هو اقتصاد (ريعي) أحادي الجانب ، أي انه يعتمد بصفة شبة كاملة على تصدير النفط والحصول على الإيرادات ، وان القرار الاقتصادي والسياسات الاقتصادية المتبعة في العراق تتأثر بشكل كبير بعدة عوامل منها العامل الاقتصادي والاجتماعي والسياسي ، وهذا قاد إلى اختلالات هيكلية ومشاكل اقتصادية عديدة تحتاج الى جهود متواصلة لفرزها وترتيبها ومن ثم اعادة تشكيلها من جديد ، وهذا الأمر يستدعي دراسة الاقتصاد العراقي بشكل مفصل مع التركيز على المشاكل العديدة التي يعاني منها اقتصاده وخصوصاً مشكلة الإسكان ، بغية تحليل ومعرفة الأسباب التي أدت إلى ظهورها ، وكذلك النتيجة التي أوصلت إليها من اجل تجنب هذه المشاكل في المستقبل .

المصطلحات الرئيسية للبحث: تعريف السكن ، الإسكان الخاص ، الإسكان العام ، الإسكان التعاوني.

*البحث مستل من رسالة ماجستير

المقدمة :

يحتل قطاع الإسكان موقعا متميزاً في البناء الاقتصادي في مختلف دول العالم ، ويمكن أن نطلق على قطاع الإسكان بأنه قطاع الاستثمار المثمر قياساً على فكرة الصناعات المصنعة ، ذلك ان أنشطة هذا القطاع استثمارية بطبيعتها ، إذ انها محفزة للاستثمارات وداعمة لها في مختلف اوجه النشاط الاقتصادي والاجتماعي ، وذلك عن طريق تحفيز القطاعات وحدوث تطور شامل في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية والصحية . ان تطوير القطاعات المختلفة يعتبر الركيزة الاولى والأساسية للاستثمار والتصنيع ويعد المعيار الرئيسي للتطور الاقتصادي ، وذلك من خلال مساهمة كل قطاع في تطور الهيكل الإنتاجي وتحفيز بقية قطاعات الاقتصاد القومي .

ان قطاع الإسكان يحتل أهمية كبيرة لكل بلدان العالم على الرغم من اختلاف ظروفها وأوضاعها الاقتصادية والاجتماعية ، ويمكن ان نطلق عليه قطاع القطاعات . لذا اصبح قطاع الإسكان محورياً رئيسياً للقطاعات الاخرى ومنها القطاع المالي الداعم لقطاع الإسكان وما ينجم عنها من تحريك بقية القطاعات الاخرى ولاسيما قطاع النقل والخدمات المرافقة لها ، ويتأثر الاستقرار الاقتصادي الكلي بشكل كبير بقطاع الإسكان ، والدليل على ذلك الازمة المالية الدولية عام 2008 التي انطلقت من الولايات المتحدة الامريكية عند انتشار الفشل في تسديد الديون العقارية وانخفاض اسعار المساكن .

ويعتبر قطاع الإسكان والإنشاءات المتعلقة به قطاعاً نشطاً اذا ما اعطي له الاهتمام اللازم ، وخصوصاً ان الاستثمار السكني يستفيد من التسهيلات الائتمانية للمصارف ، ولهذا فان ضرورة الاهتمام بقطاع الإسكان تبرز من عدة جوانب ومنها الآثار الكلية لإنتاج الابنية السكنية والتشابك الواسع لقطاع الإسكان مع القطاعات الاقتصادية الاخرى ومنها قطاع المال والتأمين وخدمات العقار والقطاع الصناعي والزراعي وقطاع الكهرباء والماء وقطاع التنمية الاجتماعية والشخصية وقطاع التجارة وقطاع النقل والمواصلات والاتصالات . والعراق لازال يعاني من عدم الاهتمام بقطاع الإسكان ، وخصوصاً مع الزيادة السكانية ونقص البنى التحتية والخدمات العامة وشبكات الصرف الصحي والخدمات الاخرى ، ولأسباب عديدة لم تتوفر للعراق الفرصة المناسبة للاهتمام بقطاع الإسكان لتعزيز التنمية الاقتصادية وتجاوز بعض المشاكل الاقتصادية الاخرى .

تأتي أهمية هذه الدراسة من كون ان قطاع الإسكان في العراق يعاني من مشاكل عديدة وهذه المشاكل تهدد الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي ، فقد جاءت هذه الدراسة لتكتسب أهمية خاصة لعدة اسباب منها إنها تأتي منسجمة مع الاهتمام الواسع بدور السكن وقطاع الإسكان في الاقتصاد العراقي ، وكذلك فان دراسة المشاكل التي يعاني منها قطاع الإسكان في العراق وبشكل تحليلي يؤدي بالنتيجة إلى معرفة الأسباب المؤدية لهذه المشاكل ومن ثم تلافيها ووضع الحلول وسبل معالجتها .

تتمثل مشكلة الدراسة في ان مشكلة السكن في العراق كانت تخضع لعوامل عديدة منها سياسية واجتماعية أكثر من كونها اقتصادية وكذلك مشاكل ضعف السياسات المتبعة ، ولهذا فإنه لا بد من معرفة الأسباب الحقيقية التي كانت تقف خلف هذه المشكلة ، وبالنتيجة جعل مسألة التغيير للواقع الاقتصادي والاجتماعي ووضع السبل لمعالجتها .

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الانعكاسات الاقتصادية التي تتركها مشكلة السكن في العراق ، وكذلك معرفة أسباب هذه المشاكل والآثار المختلفة التي تتركها على واقع الاقتصاد العراقي .

تنطلق هذه الدراسة من فرضية مفادها أن اسباب مشكلة السكن في العراق كانت اغلبها بسبب ضعف السياسات الاقتصادية المتبعة وعدم وجود رؤية سياسية وخطط مصممة لتلافيها ، وان هذه المشكلة لها اثار اقتصادية واجتماعية مهمة تؤدي إلى جمود وتراجع الاقتصاد وتخلفه .

هناك عدة دراسات تناولت مشكلة السكن في العراق ومنها دراسة : عادل عبد الغني محبوب ، عام 1989 ، الموسومة (الناحية التحليلية في نماذج الاقتصاد القياسي مع إشارة خاصة إلى سوق السكن في العراق) ، حيث استطاع الباحث توضيح طبيعة العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية من خلال النماذج القياسية التي قدمها من بيان التداخل والتفاعل بين تلك المتغيرات من أجل التنبؤ بالحاجة السكنية وإعداد سياسات اقتصادية من شأنها التخفيف من مشكلة السكن .

والدراسة الثانية هي دراسة : ابتسام محمد علي الحميدي ، عام 2000 ، الموسومة (دراسة أثر التمويل والتشريع الإسكاني على مشكلة السكن في العراق) ، استهدفت الباحثة أنواع التمويل وأثر التمويل على تفاقم مشكلة السكن في العراق ، كما تناولت الباحثة أثر التشريعات القانونية والمالية على مشكلة السكن ، وطرحت الباحثة حلولاً لمشكلة السكن في العراق .

وكذلك دراسة : انتصار قدوري جمعة محمد القرشي ، عام 2006 ، الموسومة (التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية منطقة الدراسة مدينة بغداد) ، يدعم البحث دراسة ميدانية والتي تهدف الى تقويم ملائمة هذا النمط السكني ومدى تحقيقه للمنافع الاجتماعية وتلبيته للمعايير التخطيطية والتصميمية المقترحة في مخطط الإسكان العام في العراق .

وكذلك دراسة : سمير عبد الجبار عبد المجيد ، عام 2010 ، الموسومة (تحليل تجربة معالجة مشكلة السكن في مدينة بغداد خلال المدة من 1980-1994) ، وكان هدف البحث هو تحليل واقع معالجة الدولة للمشكلة الإسكانية خلال المدة المحصورة بين عامي 1980-1994 ، بكل مرافقها من ظروف ، وتقديم تحليل للجذور التاريخية لمشكلة السكن بمدينة بغداد ، والتعرف على أهم الأسباب التي أدت الى توارث تلك المشكلة .

ودراسة : محمد كاظم شمخي الدراجي ، عام 2011 ، الموسومة (دور قطاع الإسكان في تحقيق التنمية الاقتصادية في العراق وآفاقه المستقبلية للمدة (1980 – 2008)) ، يتركز هدف البحث على قطاع الإسكان في العراق وتحليل الواقع السكني الحالي ومعرفة أهم الأسباب التي أدت الى ظهور العجز السكني ، ومدى مساهمة وفعالية المؤسسات السكنية الحكومية والقطاع الخاص في معالجة الأزمة السكنية ، وكذلك تقديم الرؤية المستقبلية لقطاع الإسكان في العراق .

وكذلك دراسة : احمد إبريهي علي ، عام 2015 ، الموسومة (اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وابعادها الكلية) ، استهدف الباحث من خلال دراسته الى ان السكن يمثل محوراً رئيسياً للقطاع المالي بحكم الحجم الكبيرة للقروض السكنية ومشتقاتها ، ولتغيرات اسعار المساكن نتائج كبيرة في الاستقرار المالي .

المطلب الاول : قطاع الإسكان (وفق اطار فكري ومفاهيمي)

يمكن النظر الى السكن من منظورين هما المنظور القطاعي متمثلاً بالإسكان و كقطاع مشارك في الاقتصاد مثل بقية القطاعات، والمنظور العقاري متمثلاً بالسكن وتلبية الحاجة السكانية والذي يعتبر من متطلبات الحياة العصرية ، وهذه المتطلبات تحاول كل دولة من دول العالم ان تتوصل الى حلول جذرية لها .

أولاً : مفهوم الإسكان Housing Definition :

هناك عدة مفاهيم وتعريفات لمصطلح السكن، وكلها تدور حول معنى السكن والمأوى للراحة والاطمئنان للتمكين من ضرورات الحياة، وهذه المفاهيم المختلفة التي تعطي مدلولاً للإسكان، إذ تدل التسميات والمصطلحات على ان المسكن هو ذلك المكان الذي يحقق الراحة لسكانه ويجتمع فيه مع بقية افراد أسرته ويلتقون فيه فينتمون اليه .

ان موضوع الإسكان يمكن تقسيمه الى قسمين هما البيوت السكنية والمجمعات السكنية (ومرافقهما الخدمية)، بقصد تحقيق ما يحفظ نوع الانسان من الانقراض او يجعله قادراً على بذل ما يمكن من القدرات لتطوير الحياة على الارض (الشيخ درة، 1988، ص9) . أن المسكن من أهم المتطلبات الضرورية والأساسية للحياة ، ومشكلة الإسكان لذوي الدخل المنخفض هي في الغالب مشكلة اقتصادية بسبب عدم القدرة على الحصول على سكن لائق ، وكل المشاكل الأخرى التي ارتبطت بها هي نتيجة لهذه المشكلة الاقتصادية (سكبان، 2009، ص40)، وكذلك فإن السكن والإسكان والبنى الارتكازية الأساسية المرتبطة معه كالخدمات الاجتماعية والثقافية وغيرها تعبر عن مفهوم واحد ولكنه اوسع من مفهوم السكن لأنه يتناول البيئة العمرانية الملائمة والمناسبة ، اضافة الى ذلك ارتباطات المناطق السكنية ببعضها من ناحية وارتباطها بمناطق العمل والانشطة الاقتصادية والاجتماعية الأخرى من ناحية أخرى (انتصار قدوري، 2006، ص14) .

يمثل السكن استثماراً مكلفاً بسبب ارتفاع تكاليف انجازه ، وفي نفس الوقت يعتبر سلعة معمرة دائمة ، ومن هنا تأتي أهمية الاستثمار السكني من الناحية الاقتصادية والاجتماعية (Jean Peythieu، 1991، ص3-4) . كذلك يُعد المسكن من العناصر التخطيطية المهمة التي تبلورت عبر الزمن فهي انعكاس واضح لتأثير القيم الاجتماعية في الحياة الحضرية والريفية التي تحكمها قوانين مشتركة وهي قوانين المجتمع الوضعية ، وبالتالي فإنها قد أفرزت بيئة سكنية ذات طابع انساني يسودها الشعور بالحب والولاء لبعضها البعض (مظهر عباس، 2008، ص82) .

ثانياً : أهمية قطاع الإسكان :

تتجلى أهمية الإسكان من خلال دوره على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي ، و هذا ما سنحاول طرحه فيما يلي :

1: الأهمية الاقتصادية لقطاع الإسكان : لقطاع الإسكان أهمية كبيرة على مستوى اقتصاد أي بلد من خلال مساهمته في بناء الاقتصاد الوطني بالاعتماد على مؤشرات كثيرة اهمها مؤشر الناتج المحلي الاجمالي GDP والذي يشكل جزءاً مهماً في اقتصاديات الدول ، لمساهمته في بناء القاعدة التحتية في الاقتصاد وبالتالي تهيئة أساس التنمية الاقتصادية . ان المشكلة السكنية قد نالت مساحة واسعة من الاهتمام الدولي لدرجة انها اصبحت تقف جنباً الى جنب مع المشكلات الاقتصادية الاخرى كالبطالة والتضخم والازمات المالية ونقص الغذاء كونها تمثل مشكلة ذات اهمية كبيرة . وتبرز هذه الاهمية من الجانب الاقتصادي من خلال قدرة قطاع الإسكان على تطوير قابلية وكفاءة الأيدي العاملة ، وكذلك المنافسة مع غيره من القطاعات في توظيف الموارد الاقتصادية والبشرية ، وان عوامل العرض والطلب تلعب دوراً هاماً في عملية انتقال هذه الموارد والفعاليات ، حيث تنتقل هذه الموارد من الأنشطة ذات العوائد المنخفضة الى الأنشطة او القطاعات ذات العوائد المرتفعة . ومن جانب آخر فان أهمية قطاع الإسكان تنبع من خلال دوره في خدمة العاملين في القطاع الصناعي والخدمي والزراعي .

2 : الأهمية الاجتماعية لقطاع الإسكان : إن أهمية السكن من الناحية الاجتماعية ينعكس من خلال إشباع المتطلبات الضرورية للإنسان ، ومن ناحية أخرى تعكس علاقته بمحيطه الخارجي فالسكن هو ليس وحدة في فراغ اجتماعي ، وإنما هو خلية عمرانية اجتماعية تحقق أهدافاً أساسية متعددة كالانسجام والسكينة والامان واللقاء مع الآخرين والتوافق معهم . وان هناك أهداف اجتماعية ضمنية للسكن كأداة استقرار اجتماعي لأنها توفر المأوى الدائم والمؤمن، وان تحسين نوعية السكن وتقديم التسهيلات الاجتماعية اللازمة لتحقيق بيئة سكنية ينتج عنها مفهوم السلوك الجديد في تقوية الترابط الاجتماعي الذي يقيمه الفرد مع محيطه الخارجي .

ان السكن كظاهرة حضارية فأن من أهدافه الأساسية هي تجسيد السمات الحضارية من خلال تصميم المسكن بحيث يعكس هذه السمة ، ويعد كونه حاجة حضارية ومظهراً حضارياً ولاسيما لدى غالبية فئات المجتمع على مختلف المستويات ، وان جوهر موضوع السكن ينصب في اطار التوافق الاجتماعي والسكن الحضاري لأهميته التي تنعكس على رقي المنطقة وذوقها وما تمتلكه من إبداعات تجعل الانسان مستمتعاً بالحياة بما فيها السكن (زينب شمة، 2009، ص53).

ثالثاً : أنواع الأنماط الإسكانية ومستوياتها :

ان نمط الإسكان او الطريقة المتبعة في تصميم الوحدات السكنية وانشائها والتي تجمع عدة خصائص وصفات مشتركة لمجموعة من الوحدات السكنية التي تتسم بصفة التميز والتكرار بحيث تعطيها طابعاً شخصياً تنفرد به عن بقية الوحدات السكنية ، ويمكن تقسيم أنماط الإسكان الى الاتي (Soliman، 1996، ص183) :

1- التصنيف السكني وفق الملكية : ويتميز بامكانية تصنيفه وفقاً لحدود ملكية الوحدات السكنية التي تشكل النسيج العمراني للمدينة ، وهذا التصنيف يمنح الساكنين الخصوصية الاجتماعية الخاصة بهم والتقارب والتواصل الاجتماعي . وهذا التصنيف يمكن تقسيمه ايضاً الى :

أ - الإسكان الخاص **Private Housing** : اذ يتميز هذا النوع بصفات معينة منها ملكية الاراضي المشيد عليها بالطرق الشرعية والقانونية وكذلك التشريعات البنائية والبلدية للمدينة . ويتنوع ما بين وحدات سكنية للإيجار او للتملك ، وتختلف من ناحية خدمات البنية التحتية وتكامل الخدمات التعليمية والتجارية والصحية .

ب - الإسكان الحكومي **Public Housing** : وهذا النوع من الاسكان يقع في المناطق التي تتميز بالكثافة السكانية العالية والمتوسطة في الغالب ، ويعرف هذا النوع بالإسكان الاقتصادي لأن اسعاره تكون مخفضة نسبياً وغالبية سكانه من الموظفين والعاملين في دوائر الدولة .

ت - الإسكان التعاوني **Co-Operative Housing** : وهذا النوع يتميز بكونه تابع لجهات عامة مثل النقابات والجمعيات ذات التنظيمات الواضحة والتي تتعاون مع الدولة في سد الحاجة السكنية ، وتمنحها الدولة تسهيلات معينة مثل مواد البناء بهدف تسهيل اسكان ذوي الدخل المحدود او متوسطي الدخل .

2- تصنيف الإسكان وفق المستوى الاقتصادي : تشكل الاحياء السكنية المتكاملة الخدمات نواة جذب عمرانية للأفراد ، وتسهم في توجيه الامتداد العمراني للمدينة بحيث يكون هناك توزيع شبه عادل للكثافة السكانية والتخفيف من السكن العشوائي المكتظ داخل مراكز المدن . ويمكن تصنيف هذا النوع الى الأنواع الاتية (علا

عبد علي المعموري، 2010، ص16) :

السكن الاقتصادي (لذوي الدخل المنخفض) ، والسكن المتوسط (لذوي الدخل المتوسط) ، السكن فوق المتوسط (لذوي الدخل فوق المتوسط) .

3- تصنيف الإسكان وفق طريقة تجمع الوحدات للأسر الشاغلة : حسب هذا التصنيف فإن الإسكان يرتبط بالجانب الوظيفي والاجتماعي ، ويشمل هذا النمط نوعين ، الأول : نمط السكن منفرد الاسر والتي ينقسم بدوره الى نمط الإسكان المنفصل وشبه المنفصل ونمط الإسكان المتصل ، والثاني : نمط السكن متعدد السكن .

رابعاً : خصائص السلعة الإسكانية :

❖ تتميز بانها سلعة معمرة : للسلعة الإسكانية خصائص مهمة أهمها إنها تعتبر سلعة معمرة ، وتستهلك على امتداد مدة زمنية طويلة ، وتتميز بالمثانة والبقاء والديمومة ، وبذلك يكتسب السكن صفة الموروث التي تعد من المسائل المهمة في تخطيط الإسكان والموجودات السكنية ، ولهذا يجب الأخذ بنظر الاعتبار في مسوحات الموجودات السكنية ان تؤخذ تقديرات العجز في عرض السكن مقارنة بالطلب عليه (مضر خليل الكيلاني، 2005، ص1).

❖ ارتفاع كلف إنتاجها : تتميز السلعة السكنية بكلفة الإنتاج وكلفة البناء العالية قياساً إلى كلف إنتاج السلع الاستهلاكية الأخرى ، لذلك تكون عملية الحصول على وحدة سكنية هي أهم عملية شراء تقوم بها الأسرة خلال حياتها ، وتشكل ما ترصده الأسرة من مصروفاتها لغرض الحصول على مسكن نسبة عالية من تلك المصروفات ، وبشكل خاص ذوي الدخل المتوسطة والواطنة ، وان السلعة السكنية دالة بالدخل ، والتغير في مستوى دخل الأسرة وعلاقته بالتغير في كلفة السكن من العوامل المهمة لحصول الأسرة على سكن لانق . وتعد الأرض العامل الأساسي والحاسم في إمكانية تأمين السكن ، والاستعمال السكني هو احد استعمالات الأرض وكلفة الفرصة البديلة ، ويتنافس بدوره مع الاستعمالات الأخرى الصناعية والتجارية . وكذلك فإن رأس المال أو التمويل العقاري للسكن يعد من عوامل الإنتاج الأساسية للإسكان ، وتتفاقم المشكلة التمويلية لتوفير المأوى المناسب لدى فئات الدخل المنخفضة الذين لا تسمح دخولهم بإنشاء المساكن بالكلف الساندة في السوق ، وتعتبر الدول مسؤولة عن القروض العقارية وبشروط ميسرة ، بالإضافة لما تتحمله الجهات الممولة من نفقات إدارية وتنظيمية تحتاجها العملية الإسكانية (بشار حكمت، 1997، ص88).

❖ ارتفاع كلف صيانتها : السلعة السكنية تحتاج الى عملية صيانة كما هو الحال مع السلع التجارية ، فالموجود السكني يتعرض إلى التدهور والاهلاك بسبب طول المدة الزمنية لعمره ، وهذه العوامل المؤثرة على المباني السكنية المتمثلة بعامل الزمن والتقدم والعوامل والظروف المناخية والأجواء والحروب تستدعي مزيداً من الإنفاق على تجديد وصيانة المساكن ، وبالتالي المحافظة على حجم المعروض السكني من التدهور وحصول العجز . وتمتاز نفقات صيانة الموجود السكني بارتفاعها عند مقارنتها مع كلف صيانة السلع الأخرى قد تصل في بعض الأحيان إلى مستوى بناء أو شراء مسكن جديد .

المطلب الثاني : واقع السكن في العراق :

مر الاقتصاد العراقي بمراحل عديدة وظروف متقلبة خلال تاريخه الطويل ، ويرجع ذلك إلى الظروف الاستثنائية والحروب والعوامل السياسية التي لعبت دوراً كبيراً في التأثير على مجمل الاقتصاد . وكذلك اهمال القطاعات الاقتصادية الأخرى وتفاقم مشكلة السكن .

أولاً : مشاكل السكن في العراق :

يواجه العراق تحديات كبيرة منها ما يتعلق بأزمة السكن، ووجود فرق شاسع بين المعروض السكني الضئيل وبين الطلب المرتفع، وهي ظاهرة طبيعية لأن السكن أصبح من ابرز الحاجات الأساسية التي تحقق الاستقرار والشعور بالموطنة وتكوين الأسرة وذلك لا يتم إلا عن مصدر واحد هو السكن . والمشكلة الأخرى تتعلق بقطاع الإسكان باعتباره قطاع مثل بقية القطاعات يحتاج حزمة من الأدوات والسياسات والقرارات متمثلة بالجانب القانوني والتشريعي والتمويل والخدمات والبنى التحتية والاراض والمرافق العامة والمواد الانشائية والأيدي العاملة)، والعنصر الاساسي المهم وهو التخطيط والتنظيم . على الرغم من ان العراق يمتلك بنية تحتية شملت الكثير من أنظمة التعليم والصحة ، إلا انها تراجعت وتهاكت لأسباب عديدة ، وان البحث في الاستراتيجية الاقتصادية العراقية نلاحظها اتخذت بعداً كارثياً على الاقتصاد العراقي لفترة طويلة والتي ادت الى ضياع جهود السياسات الاقتصادية (علي عبد القادر، 2006، ص67) . ولهذا أصبح لزاماً انتهاج سياسات اقتصادية من شأنها تعديل مستوى الطلب الكلي بما يتناسب مع مستوى العرض الكلي وتحقيق التوازن الاقتصادي (اكرام عبد العزيز، 2002، ص49) . وعلى الرغم من الدعوات الكثيرة للإصلاح الهيكلي للدول النامية وتجاوز المشاكل التي تعاني منها إلا ان اغلب الدول النامية ولأسباب كثيرة فشلت في عملية التنفيذ والتمويل وعدم الأخذ بالحسبان لتنفيذ الإصلاحات (جوزيف ستكلز، 2001، ص116) .

ثانياً : السكن في العراق (الواقع والمتغيرات) :

تعاني معظم الدول النامية عموماً والعراق خصوصاً من مشكلة العجز السكني ووجود نقص كبير في الوحدات السكنية ، ويعود سبب هذه المشكلة الى أسباب كثيرة ، فعلى الرغم من وجود الأنظمة السياسية المختلفة في هذه الدول وبالتالي اختلاف التعامل مع مشكلة العجز السكني وكيفية إيجاد الحلول المناسبة لها ، فإنه لازالت هذه المشكلة لم تجد الحلول الكاملة لها . حيث تشير نتائج المسح الاقتصادي والاجتماعي لعام 2008 ان (81,3%) من السكان في العراق يسكنون في وحدات سكنية مستقلة ، وان نسبة (11%) منهم يسكنون في وحدات سكنية فيها أسرتان وان نسبة (7%) منهم يسكنون في وحدات سكنية فيها ثلاثة أسر أو أكثر (تقرير التنمية البشرية، 2008، ص55). ويمكن تحديد الفجوة الفاصلة بين عدد العوائل التي ترغب في الحصول على وحدات سكنية مستقلة وبين عدد الوحدات السكنية القائمة فعلاً والمستوفية للشروط اللازمة للسكن ، إذ ان المساكن القائمة هي اقل من الحاجة الفعلية للمواطنين ، وان ارتفاع تكاليف البناء والشراء اصبح عائقاً امام حصول العوائل على وحدة سكنية مقارنة بما يحصلون عليه من دخل محدود .

لقد اصبح الانتاج السكني لايتناسب مع الزيادة السكانية التي يشهدها العراق ، ووجود اختلال بين الزيادة السكانية الناتجة عن النمو السكاني وزيادة الطلب على الوحدات السكنية وبين المعروض السكني الموجود فعلاً ، وهذا ولد ضغطاً على الوحدات السكنية وعلى الرقعة الجغرافية للوحدة السكنية تحديداً (وزارة التخطيط ، 2010-2014، ص129). لذا اصبح من الضروري إعطاء دور فعال للقطاع الخاص كمتصدر لإنجاز الوحدات السكنية وخصوصاً عند تكوّن المؤسسات الإسكانية الحكومية وعدم قدرتها على اداء مهامها بالشكل الصحيح ، وخصوصاً في فترة حدوث تكوّن في خطط التنمية الاقتصادية بشكل عام وفي قطاع الإسكان بشكل خاص ، ويمكن توضيح قدرة القطاع الخاص على انجاز الوحدات السكنية اذا ما اتيح له المجال للاضطلاع بهذه المهمة . والجدول أدناه يوضح بعض المؤشرات وكالاتي :

جدول (1) مؤشرات الابنية والانشاءات في العراق للسنوات (2015-2016-2017)

احصاء مقاولات الأبنية والانشاءات في القطاع العام	اسم النشاط	2015		2016		2017	
		العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ
مجموع مقاولات الابنية (مليار دينار)		406	1189	212	2044	132	5440
	مجموع مقاولات الانشاءات (مليار دينار)	523	2170	299	1346	191	1408
احصاء مشاريع الابنية والانشاءات في القطاع العام	الكلفة الكلية المصروفة لمشاريع القطاع العام (مليار دينار)	1403709		946892		518169	
	قيمة المواد لإنشائية لمشاريع القطاع العام (مليون دينار)	962102		688537		360432	
	الاجور والمزايا المدفوعة للعاملين في القطاع العام (مليون دينار)	220536		155899		71250	
	معدل عدد العاملين في القطاع العام (الف دينار)	26		15		11	
احصاء أبنية القطاع الخاص	الكلفة الكلية لأبنية القطاع الخاص (مليار دينار)	1932		1962		1479	
	قيمة المواد الإنشائية في القطاع الخاص (مليار دينار)	1231		1297		819	
	متوسط عدد العاملين في القطاع الخاص (بالآلف)	36		37		41	
	عدد الدور المشيدة (بالآلف)	8		6		8	
	عدد العمارات السكنية المشيدة في القطاع الخاص	4		11		2	
احصاءات اجازات البناء والترميم الممنوحة للقطاع الخاص	عدد الاجازات الممنوحة للقطاع الخاص	22716		21653		24107	
	الكلفة التخمينية (مليار دينار)	1788		1759		2021	
اسعار المواد الانشائية واجور العاملين	معدل أسعار المواد الإنشائية (السعر : الف دينار)						
	الطابوق جمهوري	214		214		175	
	السمنت مقاوم	240		222		110	
	حديد شيش	852		867		647	

بلوك حجم كبير	810	826	686
معدل اجور العاملين (الف دينار لكل يوم عمل)			
المهندسين	51250	54000	54000
عمال ماهرون	70000	71000	71000
عمال شبة ماهرون	30000	34000	34000
عمال غير ماهرون	25000	23000	23000

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، مؤشرات الابنية والانشاءات للسنوات (2015-2016-2017).

يتضح من خلال الجدول (1) ان مجموع مقاولات الابنية للقطاع العام لسنة 2017 بلغت (5440) مليار دينار ، اما الكلفة الكلية لأبنية القطاع الخاص فقد بلغت مبلغاً مقداره (1479) مليار دينار لنفس السنة . ونلاحظ ان عدد الدور المشيدة من قبل القطاع الخاص لعام 2017 فقد بلغت (8) الاف بناية وكذلك فان عدد العمارات السكنية المشيدة فقد بلغت (2) الف عمارة سكنية قد انجزها القطاع الخاص لنفس السنة ، وان كان هذا العدد قد تراجع عما كان عليه في عام 2016 اذ بلغت عدد العمارات السكنية المشيدة (11) الف عمارة . وعلى الرغم من تذبذب العدد صعوداً ونزولاً الا ان هذا الانجاز في الوحدات السكنية من قبل القطاع الخاص لا يرتقي الى مستوى الطموح . حيث انه لا يغطي نسبة كبيرة من العجز السكني الذي يشهده العراق ، وهذا بدوره يعكس الواقع المتردي لقطاع السكن وعدم فعاليته للنهوض بواقع المشكلة السكنية . اما عدد الاجازات الممنوحة للقطاع الخاص للبناء والترميم فقد بلغت عام 2017 بما يقارب (24107) اجازة ، وان كان هذا العدد لا يكفي لسد الحاجة الكبيرة والمتنامية من قبل السكان لغرض بناء الوحدات السكنية . وتعود معظم أسباب المشكلة الإسكانية الى جنوح الحكومات السابقة عن تنفيذ البرامج الإسكانية بالعدد المطلوب وحسب الخطة الموضوعية لهذا الغرض، بالإضافة الى ما تحتاجه هذه الوحدات السكنية من خدمات ضرورية واسباسية .

ثالثاً : اسباب مشكلة السكن في العراق : يمكن إجمال أهم اسباب المشكلة السكنية في العراق

كالاتي:

1- الارتفاع في تكاليف بناء الوحدة السكنية : تعد كلفة البناء من العوامل الاساسية التي ساهمت في تعميق الازمة السكنية ، اذ ان ارتفاع كلفة تكاليف البناء يؤدي الى احداث صعوبات لكثير من العوائل في بناء وحدات سكنية جديدة لهم ، وهذا ادى بالنتيجة الى انخفاض المعروض السكني واتساع فجوة الازمة السكنية القائمة (توانا فاضل، 2001، ص18).

2- انخفاض مساهمة الاستثمار الخاص والحكومي في مشاريع السكن : ان عزوف المستثمرين عن استثمار اموالهم في المشاريع السكنية وانخفاض مساهمتهم في الاستثمار الخاص بسبب ارتفاع عنصر المخاطرة وطول فترة استرداد اموالهم ، وبسبب تعقيد الاجراءات المصرفية والادارية ادى الى انخفاض الاستثمار في المشاريع السكنية ، وبرغم اهتمام استراتيجية التنمية الوطنية بقطاع الإسكان وذلك من خلال تخصيص حوالي (28%) من اجمالي حجم الانفاق الاستثماري لقطاع الإسكان إلا انه حظي باستثمارات فعلية للسنوات (2004-2009) تتراوح ما بين (5,5%) عام 2004 وانخفض الى (1%) عام 2009 ، بسبب تفشي الفساد في مفاصل الدولة ، مما يعكس عدم قدرة الاستثمار الحكومي على مواجهة مشكلة العجز السكني ، ويؤكد على ضرورة الاعتماد على القطاع المحلي والاستثمار الاجنبي في التصدي لهذه المشكلة المتنامية (وزارة التخطيط، 2015-2030، ص129).

3- النمو السكاني : ان الحفاظ على مستويات المعيشة المناسبة وتحقيق الرفاهية الاقتصادية لا يتم إلا من خلال العمل على التنسيق بين المؤسسات الحكومية المختلفة واشراك القطاع الخاص في تحقيق الهدف المطلوب ، وكذلك من خلال التوزيع المتوازن للسكان من خلال اقامة المجمعات السكنية والعمرانية الجديدة والتي تكون على شكل سكن الافقي او سكن عمودي (مجمعات سكنية) ، وبأسعار مدعومة من قبل الحكومة . والجدول الاتي يبين تقديرات سكان العراق لمدة خمسة عشر عاماً (2015-2030) :

جدول (2) تقديرات سكان العراق للمدة (2015- 2030) (الف نسمة)

السنة	مجموع السكان
2015	35,212,600
2016	36,169,123
2017	37,139,519
2018	38,124,182
2019	39,127,900
2020	40,150,200
2021	41,190,700
2022	42,248,900
2023	43,324,000
2024	44,414,800
2025	45,520,500
2026	46,639,900
2027	47,771,600
2028	48,914,100
2029	50,061,500
2030	51,211,700

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، المؤشرات الديمغرافية والسكانية ، للمدة (2015-2030).

1- تقادم وانقراض جزء من الرصيد السكني القائم : هناك نسبة كبيرة من الوحدات السكنية في العراق تعاني من التقادم والاندثار ، حيث أصبح بعضها أياً للسقوط ، وهناك عوامل مختلفة منها العامل الاقتصادي الذي يقف حائلاً دون تجديدها أو ترميمها ، وعليه فقد اضيفت هذه الوحدات الى الرصيد الخاص بالعجز السكني وتزايد الفجوة ما بين المطلوب والمعروض السكني .

2- محدودية دور مؤسسات الإقراض في تمويل المشاريع والوحدات السكنية : لقد انعكست آثار ضعف مؤسسات التمويل على القطاع الإسكاني وأسعار الأراضي ومواد البناء ، وتراجع مستوى دخل الأفراد وانخفاض حجم المدخرات وتراجع الادخار المحلي أو القومي ، وقد ترتب على ذلك كله ضآلة ومحدودية حجم الإقراض وتدني قيمة القرض فضلاً عن الشروط والضوابط والاجراءات المعقدة والروتينية التي تفرضها المؤسسات المصرفية .

رابعاً : العوامل المتحكمة بالاستثمار السكني :

يمثل القطاع السكني احد أدوات الاستثمار الحقيقية لأنه يقوم على أصول حقيقية وهي المباني السكنية والبنى التحتية والخدمات التي ترافقها . لذا فإن الاستثمار في مجال السكن يعد من الاستثمارات المضمونة ، وأهم ما يشجع على الاستثمار في هذا المجال هو السوق ، أي ان الطلب المرتفع والتمتد على هذا النشاط في العراق بسبب الحاجة السكنية وعدم تلبية العرض السكني لها ووجود سوق رائجة لطلب المساكن .

وفي دراسة لتقدير الحاجة السكنية قدر حجم هذه الحاجة إلى أكثر من خمس ملايين وحدة سكنية ، وكذلك وفقاً لتقارير الجهاز المركزي للإحصاء إن (20%) من الأسر في العراق تفتقر إلى السكن اللائق ، وإن (75%) من الدور السكنية يسكنها مالكوها ، وإن (25%) تعرضت للدمار بسبب الحروب والأوضاع الأمنية المتردية ، وإن هناك أكثر من (450,000) عائلة من دون سكن في العراق ، بالإضافة إلى السكن غير الشرعي (المتجاوزون) من الدور السكنية المشيدة ، فضلاً عن التقادم الإنشائي والعمرائي وتآكل المواد الإنشائية مع تقدم الزمن ، وغياب الإدامة والصيانة والتحديث بسبب ارتفاع أسعار المواد الإنشائية وارتفاع أجور النقل ، وإن عدم توزيع الأراضي السكنية وغياب الجمعيات التعاونية وتعطل كثير من المشاريع الإسكانية بسبب التلكنو في انجاز الخدمات الاجتماعية والبنى التحتية ، كلها عوامل ساهمت في زيادة حجم الطلب على السكن وتتطلب استثمارات هائلة لتمويلها . إن تمويل مشاريع الإسكان فإن وزارة الإسكان والحكومة لا يقومان بتمويلها كاملاً وبنسبة (100%) ، وبذلك فإن ما أنجز من مشاريع الإسكان يقدر بحوالي (4%) من الحاجة الفعلية ، في حين قدرت حجم الاستثمارات المطلوبة لقطاع البناء والتشييد بحوالي (12,2) ترليون دينار لفترة الخطة (2018-2022) (سلام كبة، 2008، ص4 ، ودليل المستثمر في العراق، 2019، ص23).

المطلب الثالث : المؤسسات والشركات الإسكانية في العراق :

ان المؤسسات والشركات الإسكانية لها دور فعال في معالجة مشكلة السكن في العراق سواء القطاع العام او القطاع الخاص ، ودور مؤسسات التمويل في تنفيذ المشاريع السكنية .

أولاً : دور المؤسسات والشركات الإسكانية في تيسير السكن :

ان معظم الاسباب التي ادت الى العجز السكني الحالي تعود الى اسباب كثيرة منها توقف آلية العمل او تلوؤ بعضها ، والغاء معظم الخطط الإسكانية المزمع اقامتها في العراق ، وفقدان المؤسسات الإسكانية اهليتها ودورها الاساسي للعمل في اطار الخطط التنموية المستقبلية ، ويمكن بيان دور المؤسسات الحكومية والقطاع الخاص ومدى مساهمة كل منهما في معالجة مشكلة السكن من خلال الاتي :

1- دور المؤسسات الحكومية : تعد وزارة الاعمار والسكان والبلديات العامة هي المؤسسة الحكومية المعنية بوضع الخطط للمشاريع الإسكانية ، وكذلك الاشراف على مراحل انجاز هذه الخطط وتنفيذها . ان مشاريع الاستثمار وتطوير القطاع السكني اصبح مرهوناً بالخدمات المقدمة وكذلك منح الاجازات الاستثمارية في الهيئة الوطنية للاستثمار ، والهدف من منح هذه الاجازات وتسهيل الحصول عليها هو كالاتي :

- أ- تهيئة الفرص الاستثمارية .
- ب- الدعم اللوجستي .
- ت- استحصال موافقات الجهات القطاعية .
- ث- الترويج .

2- دور القطاع الخاص : يقوم القطاع الخاص في العراق في عملية النشاط الإسكاني ، وكذلك يقوم بتنفيذ معظم المشاريع الإسكانية من وحدات أو مجمعات سكنية ، ويقوم الأفراد بالتعاقد مع اصحاب الحرف او المقاولين الصغار لتنفيذ الوحدات السكنية وفق تكنولوجيا متوسطة ومواد انشائية محلية ، وهذا الاسلوب من العمل يخضع للعديد من النواقص والسلبيات منها الهدر الكبير في المواد الإنشائية المستخدمة في البناء المحلية والمستورد منها ، وذلك بسبب تخلف وترجع طرائق واساليب العمل وعدم خضوعها للمعايير الفنية والهندسية ، بالإضافة لزيادة التكاليف بأسلوب العمل المنفرد لإنجاز الوحدات السكنية ، وقد يستغرق بناء الوحدة السكنية فترة طويلة بسبب تعثر خطة البناء بسبب التعقيدات التي تحيط بعملية منح قروض العقاري او الحصول على المواد الإنشائية وتخلف طرائق الانتاج . ولهذه الاسباب ولغيرها فقد برزت فكرة إنشاء مؤسسات مالية تسهم في تمويل عملية انشاء الوحدات السكنية (فاتن سعد الله، 2009، ص82) .

ثانياً : الأثر الاقتصادي لمشكلة السكن في العراق :

ان الأثر الاقتصادي لمشاريع السكن يكمن في تحقيق الاستقرار الاقتصادي من خلال التشغيل الكامل للموارد المادية والمالية والبشرية ، وان المشاريع السكنية تخلق طلباً مشتقاً على سلع اخرى تنتج محلياً مثل صناعة الاسمنت والطابوق والزجاج والمواد الإنشائية الأخرى كصناعة الابواب والشبابيك والاثاث والاجهزة الكهربائية ، وايضاً تساهم المشاريع الإسكانية في استحداث المؤسسات الخدمية كالمستشفيات والمدارس وبناء الجسور وتعبيد الطرق وخدمات الماء والكهرباء وغيرها . يبين الجدول التالي عدد العاملين في القطاع العام والقطاع الخاص ومستوى الاجور المدفوعة لهم مما يعكس اهمية المشاريع السكنية في توظيف الايدي العاملة بمختلف المستويات والعمل على امتصاص نسبة من البطالة التي يعاني منها البلد في ظل الظروف الحالية .

جدول (3) الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الاساسية الثابتة (2007=100) 2017 (مليون دينار)

معدل التغيير السنوي (%)	2017	2016	المؤشرات
18.5	220905.6	186397.3	الدخل القومي بالأسعار الجارية (مليار دينار)
15.4	5948	5153.5	متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي (الف دينار)
14.6	225722.4	196924.1	الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الاساسية الجارية (مليار دينار)
14.6	191	166.6	الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الاساسية الجارية (مليار دولار)
11.6	6077.7	5444.5	متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي بالأسعار الجارية (الف دينار)
10.9	5.1	4.6	متوسط نصيب الفرد من الناتج بالأسعار الجارية (الف دولار)
3.8-	201059.4	208932.1	الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الثابتة (2007=100) (مليار دينار)

7.9	70619.9	65455.5	تعويضات المشتغلين (مليار دينار)
18.0	132612.6	112405.7	فائض العمليات (مليار دينار)
18.0	22489.9	19062.9	تخصيصات استهلاك راس المال الثابت (مليار دينار)
36.3	2686.8	1971	الضرائب غير مباشرة (مليار دينار)
78.6	22062.9	12352.4	ناقصا : الاعانات (مليار دينار)
10.6	206346.3	186542.7	الناتج المحلي الاجمالي بسعر السوق (مليار دينار)

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، مؤشرات الدخل القومي ، 2017 .

يشير الجدول اعلاه الى الناتج المحلي الاجمالي ومتوسط نصيب الفرد منه ، اذ بلغ عام 2017 مبلغاً قدره (225722,4) مليار دينار ، وبنسبة نمو بلغت (14,6%) عما كان عليه في عام 2016 ، وبلغ متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الجارية عام 2017 (6077,7) الف دينار وهو اعلى مما كان عليه في عام 2016 ، وان زيادة متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي يولد طلباً مشتقاً ناتج من فعالية النشاط الانتاجي في قطاع الإسكان ، وان عمل المضاعف من شأنه ان يؤدي الى مضاعفة الدخل والاستثمار وتكوين دخول جديدة وبصورة مترابطة نتيجة الأثر الذي أحدثته الاستثمارات الاولى في قطاع الإسكان .

المطلب الرابع : سبل معالجة مشكلة السكن في العراق :

يعد الاستثمار أحد أهم المتغيرات الاقتصادية في اقتصادات الدول النامية والمتقدمة ، وذلك بسبب الدور الذي يلعبه في خلق الطاقات الانتاجية وتوسيعها والمحافظة على الطاقات الانتاجية القائمة ، فضلاً عن كونه من العناصر الفعالة التي لها اهمية في تغيير هيكل الاقتصاد الوطني ، والاستثمار تظهر اهميته في مختلف القطاعات والفروع الاقتصادية كوسيلة لزيادة الطاقة الانتاجية وتطويرها (مهند خليفة، 2009، ص2) . ولهذا فإن الاستثمار يعد من الوسائل المهمة لحل المشكلة السكنية .

أولاً : الاستثمار ركيزة الاقتصاد وسبل للمعالجة :

يمثل الاستثمار المحلي والأجنبي ركيزة أساسية ومهمة من ركائز الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية الاقتصادية ، اذ ان الاستثمار يساهم في دعم الاقتصاد بما ينسجم مع متطلبات كل مرحلة من مراحل الاقتصاد بحيث يؤدي الى زيادة الطاقات الانتاجية وتحقيق الاستقرار السياسي والاجتماعي ، ويتضح هذا الدور من خلال ما حققه من نتائج في توفير فرص العمل ونقل تكنولوجيا الانتاج السكني وتحقيق الاستخدام الكفوء للموارد الاقتصادية من خلال المميزات التي يتصف بها ، وهذا من شأنه تأهيل الشركات والقطاعات المحلية ويرتقي بها الى درجة منافسة الشركات الاخرى والحصول على حصة في السوق المحلي (علي زاير، 2006، ص45) . ويمكن الإشارة الى اهم الاليات التي يمكن ان تساهم في توسيع الاستثمارات في المشاريع السكنية وهي :

- 1- توفير حزمة التشريعات والقوانين الملزمة وتعديل القائم منها .
- 2- اعداد قوانين ودراسات جدوى بفرص الاستثمار المتاحة في قطاع الإسكان .
- 3- تسهيل الاجراءات المطلوبة لتنفيذ الاستثمار في المشاريع الإسكانية وتبسيط الاجراءات .
- 4- شمول المشاريع الإسكانية والوحدات السكنية والمشاريع بقوانين من شأنها تشجيع وجذب الاستثمارات المحلية والاجنبية .
- 5- دراسة الفرص الاستثمارية المتاحة في العراق .

ثانياً : دور السكن في تحفيز التنمية الاقتصادية :

ان قطاع الإسكان هو المحرك والمحفز لبقية القطاعات والفروع الاقتصادية الاخرى ، اي اذا اشتغل هذا القطاع فان الجميع سيعملون في عملية ترابطية وتشابكية ، وفي حالة انطلاق عملية البناء لقطاع الإسكان فان العمال والفنيون والمهندسون والمقاولون كلهم سيعملون وبالتالي توفير فرص عمل حقيقية وانطلاق عملية البناء وايجاد الحل الناجح لازمة البطالة . وفي الدول التي تكون حساسية الاقتصاد الوطني عالية لتغيرات اسعار المساكن فانه ينبغي إدراج اسعار المساكن ضمن المتغيرات التي تتخذها السلطات في محاور السياسة النقدية مثل التضخم وفجوة الإنتاج . ويساعد هذا الاحتواء على تحسين توقعات متخذو القرارات حتى لو اقتصر التزاماتهم في السياسة على التضخم وفجوة الإنتاج (احمد إبرهيمي، 2015، ص4) .

ثالثاً : قطاع الإسكان وتحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية :

ان الحكومة والجهات المختصة ينبغي ان تضع كل الترتيبات اللازمة لحصول الافراد والعوائل على سكن جيد ضمن بيئة صحية وصالحة متكاملة الخدمات والمرافق ، وهذا المطلب قد اقرته المواثيق الدولية والديساتير الوطنية ومنها الدستور العراقي (صباح الانباري، 2005، ص9) . ان الاهداف الاساسية التي تسعى لها كل سياسة اقتصادية هي تحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية ، وتحسين مستوى المعيشة للأفراد ، وزيادة كفاءة الخدمات الاجتماعية العامة المقدمة لهم ، وذلك عن طريق تنفيذ المشاريع الاقتصادية والاجتماعية . اذ تشير البيانات الى تحقيق معدل نمو حقيقي عند (7%) للناتج المحلي الاجمالي مع معدل نمو سكاني قدره (2,5%) ، وانه من المتوقع زيادة متوسط نصيب الفرد الحقيقي بنحو (4,5%) . فقد بلغ متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي وبالأسعار الثابتة لعام 2007 حوالي (4,9) مليون دينار عام 2015 ، وحوالي (5,1) دينار لعام 2016 ، ومن المتوقع ان يصل متوسط نصيب الفرد الى حوالي (9,6) مليون دينار عند نهاية خطة التنمية القومية عام 2022 .

جدول (4) الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الثابتة سنة (2007) ومتوسط نصيب الفرد

متوسط نصيب الفرد (مليون دينار)	حجم السكان المقدر	الناتج المحلي الاجمالي المستهدف	السنة
864,7	38124,2	223080,8	2018
6109,3	39127,9	239042,8	2019
6366,6	40100,2	255618,5	2020
6637,3	41190,7	273390,7	2021
6922,4	42248,9	292463,8	2022

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، بيانات الناتج المحلي الاجمالي وتقديرات السكان ، خطة التنمية القومية للسنوات (2018-2022).

يبين الجدول اعلاه ان متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الثابتة أخذ بالتزايد التدريجي خلال السنوات ، وان متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي خلال السلسلة الزمنية مرهون بالزيادة والنمو الحاصل بالناتج المحلي الاجمالي . وان الزيادة الحاصلة في عدد السكان تغطي على الزيادة الحاصلة في الناتج المحلي الاجمالي . ان اعادة تخصيص الموارد المالية والدخول للأفراد والعوائل وذهاب معظم الدخل لتغطية تكاليف السكن والخدمات المرافقة له ، وكذلك فان ارتفاع معدلات الايجارات واسعار الخدمات السكنية تدفع الاسرة الى إعادة النظر في أوجه انفاقها الشهري واعادة حسابات انفاقها من جديد واعادة النظر في الشروط السكنية ، وقد تضطر الاسرة الى الانتقال الى مساكن ذات مساحة اقل وربما تكون غير ملائمة وغير مستوفية للشروط الصحية لانها ارحص ثمناً ، وهذا ينعكس بشكل مباشر على مستوى الرفاهية الاقتصادية للأفراد والعوائل والمجتمع ككل .

جدول (5) الارقام القياسية لأسعار المستهلك للسنوات (2015-2016-2017)

سنة 2017 بأساس 2012	سنة 2016 بأساس 2012	سنة 2015 بأساس 2012	المؤشرات
104.3	104.1	104.0	الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك
0.2	0.1	-	التضخم السنوي
0.5	-0.6	-	التضخم الاساس
-2.1	-2.5	-	التضخم السنوي للمواد الغذائية
1.2	0.4	-	التضخم السنوي للإيجارات
1256.0	1281.0	1251.0	سعر صرف الدولار
161.3	159.8	158.2	الرقم القياسي لكمية الانتاج الصناعي
166.0	164.5	162.9	الرقم القياسي لأسعار المدخلات
167.9	166.6	165.0	الرقم القياسي لأسعار المخرجات
-	37.3	45.2	الرقم القياسي لإجمالي الصادرات مع النفط
-	48.0	64.3	الرقم القياسي للصادرات غير النفطية
-	73.4	65.8	الرقم القياسي العام لكمية الانتاج في القطاع الزراعي

-	86.8	100.4	الرقم القياسي العام لأسعار الحقل في القطاع الزراعي
-	183.2	158.4	الرقم القياسي للكميات المنتجة في قطاع الكهرباء والماء
-	85.5	79.3	الرقم القياسي لأسعار الأنواع في قطاع البناء والتشييد

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء والابحاث ، مؤشرات الارقام القياسية ، 2017 .

الجدول اعلاه يبين الارقام القياسية لأسعار المستهلك في العراق ، ونلاحظ ان التضخم السنوي للإيجارات لعام 2016 وبأسعار اساس 2012 قد بلغ (0,4) وخصوصاً أن الانفاق على ايجار الوحدة السكنية للعوائل يأتي بعد الانفاق على المواد الغذائية والوقود وغيرها من الاحتياجات الاساسية . وقد بلغ التضخم السنوي للإيجارات عام 2017 حوالي (1,2) اي انه ازاد ، كذلك فان الدخل والانفاق على السكن والوقود والاضاعة قد بلغ عام 2018 نسبة (24,0%) من الدخل المخصص لهذه الاغراض (وزارة التخطيط، 2018، ص22) .

رابعاً : التوجهات المستقبلية لمعالجة مشكلة السكن في العراق :

ان مشكلة السكن في العراق بحاجة الى حلول نابعة من تظافر جهود كثيرة لتحقيق هدف التنمية بنفس الوقت ، ويقع على عاتق الحكومة تهيئة سياسة مناسبة ومتكاملة مع بقية السياسات الاقتصادية تتضمن تنظيم قطاع الإسكان من ناحية تثبيت الاراضي السكنية وتعبئة المؤسسات الاقراضية وتوفير القروض الميسرة ، وكذلك توفير مواد البناء المستوردة والمحلية ، ووضع استراتيجية ملائمة لاحتواء أزمة السكن في العراق وإجراء دراسة مستفيضة للواقع السكني الحالي ، وتحديد اولويات الاهداف بما يتلائم والامكانيات المتاحة ، وان من أهم هذه المراحل التي تنعكس ايجابياً على الخطط الإسكانية هي :

أ- تحديد الشريحة المستهدفة في عملية السكن : من الممكن تحديد هذه الشريحة من خلال عدة مؤشرات منها تحديد الاسر ذات الدخل المنخفض جداً ، وتتألف من الاسر الفقيرة التي لا يتجاوز دخلها (100) دولار شهرياً . وتمثل هذه الشريحة الموظفين الذين يسكنون في مناطق عشوائية ، إذ ليس لهم القدرة على تحمل تكاليف إيجار وحدة سكنية عالية الكلفة .

ب- تنظيم سوق الاراضي السكنية : يعد تنظيم سوق الاراضي السكنية جانب مهم لتوفير الاراضي السكنية ، إذ ان ملكية الاراضي في العراق تعود الى الدولة ويتم انتقال الاراضي من خلال البيع والشراء كأي سلعة ، وتوجد في كل دولة دوائر وأجهزة ادارية تتولى انسيابية انتقال ملكية الاراضي بشكل قانوني .

ج- تعزيز فاعلية مؤسسات التمويل السكني : ان التمويل في العراق يتميز بعدم وجود اليات تمويلية وادوات اقراضية يمكن تأمينها من خلال القطاع الخاص . وان المؤسسات الاقراضية لم تكن ذات فاعلية في ردم الفجوة السكنية والتخفيف من العبء المالي عن الأفراد والعوائل .

د- معالجة النقص في مواد البناء : ان كلفة المواد الانشائية تؤثر في الكلفة الكلية للسكن وهي تمثل نسبة تصل الى (30-40%) (زينب شمة، 2009، ص59) من اجمالي كلفة الوحدة السكنية .

هـ- النهوض بواقع العشوائيات : ان الاحداث التي مر بها العراق افرزت ظواهر كثيرة في ظل غياب سلطة القانون ونزوح كثير من العوائل التي تبحث لها عن متنفس سكني حتى لو كان بشكل غير قانوني . وتتميز العشوائيات بكونها مستوطنات غير نظامية تفتقر غالبيتها من امدادات المياه وشبكات الصرف الصحي والكهرباء وجمع النفايات الصلبة وانعدام الطرق المعبدة والمؤسسات الصحية والمدارس .

و- تطوير انظمة المعلومات الخاصة بالإسكان : ان انظمة المعلومات الخاصة بالسكن في العراق تفتقر الى وجود قاعدة دقيقة من البيانات فيما يتعلق بالأراضي او المساكن المعروضة للبيع او للإيجار ، ومازال الأفراد يلجأون الى مكاتب الدالين المرخصين من قبل الدولة في عملية عرض وبيع الوحدات السكنية واستيفاء رسم معين من الطرفين لقاء القيام بهذا العمل .

الاستنتاجات :

توصلت الدراسة إلى مجموعة من الاستنتاجات يمكن تلخيصها في الآتي:

1- أظهرت الدراسة أن الاقتصاد العراقي يعاني من مشاكل عديدة وعلى كل المستويات وبالأخص مشكلة السكن ، وبالتالي ازاد الاعتماد بدرجة عالية على القطاع الخاص او الاستثمار الاجنبي في عملية السكن وتوفير الوحدات السكنية للأفراد والعوائل .

2- أدى اعتماد العراق على المورد النفطي إلى تراجع مستويات التنمية الاقتصادية ، وبالتالي انعكست تلك المشكلة على الواقع السكني وتفاقم مشكلة السكن ، وعدم القدرة على ايجاد سبل لمعالجتها .

3- كان القرار الاقتصادي في العراق يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقرار السياسي ، وهذا أدى إلى تضارب الاتجاهات ما بين السياسة والاقتصاد .

- 4- يعد تنظيم سوق الاراضي السكنية جانب مهم لتوفير الاراضي السكنية وهذا يتوقف على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة.
- 5- يعد الاستثمار احد السبل المهمة لحل مشكلة السكن في العراق وتقليص الفجوة السكنية ما بين المعروض والمطلوب السكني .
- 6- ضرورة الشروع بإصلاحات اقتصادية تستند الى استراتيجية تهدف الى احداث تغيير في بنية الاقتصاد العراقي ، وهذا الاصلاح يجب ان يشمل جميع الاطر والتشريعات والاليات المنظمة للنشاط الاقتصادي في جميع جوانبه الاقتصادية والسياسية والمالية .
- 7- اجراء مسح شامل لكافة الوحدات السكنية القائمة والاراضي وتثبيت البيانات في نظام حاسوبي متكامل وحسب الوحدات الادارية . وان وجود نظام معلوماتي يحتوي على بيانات عملية منظمة تساعد الباحثين للتوصل الى العجز السكني ومعالجته .
- 8- إيجاد فرص عمل والقضاء على البطالة أو على الأقل التقليل منها .
- 9- تنمية بقية القطاعات الاقتصادية في العراق وخصوصاً انه يمتلك موارد كبيرة ولكنها تفتقر إلى الاستغلال والدعم المطلوب ، وتنمية هذه القطاعات يجعل البلد لا يعتمد على المورد النفطي فقط وإنما على الموارد الأخرى .
- 10- رصد التمويل المناسب لإعادة تأهيل المعامل والمصانع الخاصة بمواد البناء وزيادة الاستثمار في المرافق الانتاجية، والنهوض بواقع الصناعة من خلال المشاريع المشتركة بين المنتجين من القطاع العام والقطاع الخاص والحصول على الخبرة في مجال تحسين أساليب وتقنيات الانتاج .

- References:

- 1- Abdul-Jabbar, Faten Saadallah, "The Housing Finance System in Iraq" (Master Thesis submitted to the Higher Institute of Urban and Regional Planning, University of Baghdad, unpublished, 2009).
- 2- Ahmed, Mazhar Abbas, "Comparison between Vertical and Horizontal Housing Economically and Socially," (Master Thesis submitted to the Higher Institute for Urban and Regional Planning, unpublished, University of Baghdad, 2008)
- 3- Ali, Abdel Qader Ali, "Evaluation of Poverty Reduction Policies and Strategies in a Sample of Arab Countries", Journal of Economic Development and Policies, (Second Issue, Volume Six, June, 2004).
- 4- Al-Anbari, Sabah Sadiq Jaafar, The Constitution of the Republic of Iraq and the Set of Laws for the Regions and Governorates, The Legal Library, Baghdad, 2005.
- 5- Ali, Ahmed Abrihi, "Housing Economy and Housing Policies and Their Total Dimensions", Al-Ghari Journal for Economic and Management Sciences, (Volume X, Eleventh Year, 2015).
- 6- Al-Kilani, Mudar Khalil Omar, Measuring the Collapse of the Urban Presence, Foundations and Methodology, Tikrit, Iraq, 2005.
- 7- Al-Maamouri, Ola Abd Ali, "Residential Urban Patterns and Their Social Implications, An Analytical Study of the Pattern of Multifamily Residential Complexes in the City of Baghdad" (Master Thesis submitted to the Department of Architecture, University of Baghdad, unpublished, 2010).
- 8- Gomaa, Intisar Kaddouri, "Housing Planning in Iraq According to Cost and Social Benefit", (PhD thesis submitted to the Institute of Urban and Regional Planning, unpublished, University of Baghdad, 2006).
- 9- Jean peythieu 'Le financement de la construction de logement 'edition sirey ' Paris 'France1991 .
- 10- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics and Research, GDP data and population estimates, National Development Plan for the years (2018-2022).

- 11- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics and Research, Building and Construction Indicators for the years (2015-2016-2017).
- 12- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics and Research, National Development Plan for the years (2010-2014).
- 13- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics and Research, Index Numbers Indicators, 2017.
- 14- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics and Research, Demographic and Population Indicators, for the period (2015-2030).
- 15- Nasir, Bashar Hekmat, "Social and Economic Concepts of the Residential Problem" (Master Thesis submitted to the College of Engineering, University of Baghdad, unpublished, 1997).
- 16- National Human Development Report, Ministry of Planning, Central Agency for Statistics and Research, 2008.
- 17- Obaid, Muhannad Khalifa, "Estimation of Investment Functions for Economic Sectors in Iraq for the Period (1982-2002), Planning Study", (Unpublished Master Thesis submitted to the College of Administration and Economics, Anbar University, unpublished, 2009).
- 18- Sakban, Hala Jassim, "Architectural Economics in Local Housing Projects", (Master Thesis submitted to the College of Engineering, University of Baghdad, unpublished, 2009).
- 19- Saleh, Tuana Fadel, "The Housing Problem and Its Economic Implications in the City of Arbil", (Master Thesis submitted to the College of Administration and Economics, Salah al-Din University, unpublished, Erbil, 2001).
- 20- Salam Ibrahim Atouf Kubba, The Civilized Dialogue - Issue: 30/11/2008 2481, Internet at the following link: [http // www.ahewar.org / debat / show.art.asp? Aid =](http://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?Aid=) , And Investor's Guide to Iraq, National Investment Commission, 2019.
- 21- Shamma, Zainab Salman, "The Role of the Private Sector in Housing Projects, the Experience of the Kurdistan Region as a Model" (Master Thesis submitted to the Higher Institute of Urban and Regional Planning, University of Baghdad, unpublished, 2009).
- 22- Sheikh Dorra, Ismail Ibrahim, Housing Economics, Knowledge World Series, Kuwait, 1988.
- 23- Soliman , A, Legitmizing Informal Housing , Accommodating low - income groups in Alexandria,Egypt , Environment and Urbanization, Vol 8, No. 1, April . 1996
- 24- Stuklitz, Joseph, Globalization and Its Misfortune, translated by Faleh Abdel Qader and Mazhar Muhammad Salih, House of Wisdom, 2001.
- 25- The Ministry of Planning, the Central Agency for Statistics and Research, demographic and population indicators, for the period (2015-2030).
- 26- Zayer, Ali Hassan, "Foreign direct investment in light of the transformation of the market economy in Algeria, a case study for the period (1994-2006)", (Master Thesis submitted to the College of Administration and Economics, University of Baghdad, unpublished, 2006).

**The economic implications of the housing problem
In Iraq and ways to address it - a theoretical research**

Fareq cheid motar
University of Baghdad / College of
Administration and Economics
fareqcheid7878@gmail.com

Mohammed Saleh Salman Al-Kubaisi
University of Baghdad / College of
Administration and Economics
mohamedsalih224466@gmail.com

Received:2/9/2020

Accepted : 13/9/2020

Published :December / 2020



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International \(CC BY-NC 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Abstract:

The problem of housing in Iraq is a long-rooted and rooted problem, and it needs a great effort to find out its causes and thus give essential points that contribute to alleviating and addressing it, and it is worth noting that research into the housing problem and the housing sector in Iraq is not done in isolation from other sectors and studies. As well as the economic policies pursued and the social and political conditions. It is known that the Iraqi economy is a unilateral (rentier) economy, that is, it depends almost entirely on exporting oil and obtaining revenues, and that the economic decision and economic policies followed in Iraq are greatly affected by several factors, including the economic, social and political factor, and this led to structural imbalances And many economic problems need continuous efforts to sort and arrange them and then reconfigure them again, and this matter calls for studying the Iraqi economy in detail with a focus on the many problems that its economy suffers from, especially the housing problem, in order to analyze and know the reasons that led to its emergence, as well as the result that brought To avoid these problems in the future.

Keywords: Housing Definition, Private Housing, Public Housing, Co-Operative Housing.