

مشكلات الإسكان الحضريّ في المدينة العراقية وسبل معالجتها**أ.د. بشير إبراهيم الطيف م.د. سيناء عدنان عبد الله****جامعة بغداد / كلية التربية ابن رشد للعلوم الإنسانية**

التقديم: ٦ في ٨/١/٢٠١٧

القبول: ٧٨ في ٢١/٢/٢٠١٧

المخلص:

يرمي البحث إلى دراسة الأسباب الرئيسة وتحديد لها لمشكلة الإسكان في العراق ، وهي تكاد تكون مشكلة جميع المدن العراقية، وقد كانت لمشكلة السكن أبعاد وأسباب فاقم نسبة العجز؛ نتيجة لسرعة التحضر وهجرة السكان الريفيين إلى المدينة مما ولد ضغط على السكن في معظم المدن العراقية . وقد أكدت هذه الحقائق الدراسة التي أعدتها وزارة الأعمار والإسكان، فقد أشارت إلى مقدار العجز والحاجة السكنية في المدينة العراقية التي تتطلب وضع الجهود والإمكانات الاقتصادية والاجتماعية، وتسخير كل الطاقات من اجل ردم الفجوة الكبيرة الحاصلة في مجال السكن.

الكلمات المفتاحية: الاسكان في العراق، سرعة التحضر، هجرة السكان.

The problem of Urban Settlement in Iraqi cities**And its solution****Prof. Dr. Basheer Ibrahim Al-Latif****Dr. Sinai Adnan Abdullah****University of Baghdad / College of Education Ibn Rushd for Humanities****Abstract:**

. The research aims at studying the main reasons for the problem of residency in Iraq. This problem is common in all Iraqi cities. The problem has reasons and dimensions that increase the residency deficiency because of urbanism and the immigration of the rural people to the city. That generated pressure on most of the Iraqi cities. The study conducted by which was prepared by the Iraqi Ministry of Construction and Residence affirmed these facts. It referred to the amount of deficiency and the need of housing units in the cities of Iraq, which requires efforts and economic and social abilities and the employment of all the energies to fill the gap in the field of settlement.

Keywords: settlement in Iraq, immigration of the rural people to the city, deficiency.

المقدمة:

تعد مشكلة السكن من المشكلات الجوهرية في حياة الشعوب ، حيث يشغل المسكن أهمية خاصة بالنسبة للإنسان والأسرة بأكملها ، ويأتي السكن في أهميته بعد الغذاء والملبس . إنَّ الحاجة للسكن بالنسبة للإنسان تتعلق بالاطمئنان النفسي والشعور بالسلم والأمان والراحة ، فضلاً عن الخصوصية الإنسانية الأسرية، لقد خلقت ظاهرة التحضر السريع وغير المدروس أزمات ومشكلات أدخلت الكثير من المدن الكبرى التي استقطبت هؤلاء المهاجرين والريفيين في نفق مظلم، فتولدت المشكلات الواحدة تلو الأخرى، ومنها مشكلات السكن والخدمات المتعلقة به التي اتسعت نتيجة لمحدودية الأرض السكنية، لعدم تحديث التصميم الأساسي الذي بإمكانه تلبية الطلب المتزايد على الأرض السكنية للمدينة، وأغرقت المدينة بمشكلات لم تكن تعرفها من قبل، حتى أصبحت المدينة اليوم تعاني من ضعف كبير في جميع الخدمات وتدني مستوى معظمها وذلك من خلال ضعف كفاءة وكفاية تلك الخدمات ، فقد حرم سكان المدينة الأصليين حقوقهم الأساسية؛ نتيجة لمنافسة المهاجرين ومشاركتهم في خدماتهم في الماء والكهرباء، وحتى شبكات الصرف الصحي ، وكذلك من تدني مستوى الخدمات المجتمعية، حيث أصبحت حصة السكان من تلك الخدمات متدنية ، فعلى سبيل المثال وصل عدد تلاميذ الصف الواحد في بعض المدارس إلى أكثر من (٨٠) تلميذاً، في حين أنَّ المعيار العالمي والمحلي لا يزيد عن (٣٠) تلميذاً، وهذا مما ينعكس سلباً على تدني مستوى الخدمات التعليمية، وغيرها من الخدمات المجتمعية . ولبيان واقع السكن في المدن العراقية أعدت وزارة الأعمار والإسكان دراسة تفصيلية عن سوق السكن في العراق، قدمت هذه الدراسة إلى برامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، وسوف يحاول البحث في هذه الدراسة معالجة مشكلة السكن في العراق فضلاً عن محاولة الباحث القيام بتطبيق بعض النماذج الرياضية، لغرض تحديد الحاجة السكنية الكمية والنوعية، ولغرض معرفة توزيع السكان والحالة السكنية، وكيفية وجودها في المدينة ومراحل تطور العائلة ، وذلك على وفق طرائق رياضية وقوانين دقيقة، بغية تجنب الانزلاق في الأخطاء التي ينظمها الجانب النظري، وهذا البحث هو بداية لبحوث أخرى وأفاق واسعة لموضوعات ودراسات سكنية شاملة في المستقبل .

مشكلة البحث:

يمكن تحديد مشكلة البحث ببيان الأسباب التي حالت دون تلبية الحاجة السكنية في المدينة العراقية ، وتحديد العوامل المؤثرة في الحاجة السكنية التي أدت إلى رفع معدلات إشغال الوحدات السكنية .

فرضية البحث :-

١- إنَّ ظروف الحصار الاقتصادي الذي فرض على العراق والحروب المتتالية التي مرت على جميع المدن العراقية قد أدى إلى تفاقم في العجز السكني من الوحدات السكنية، وهذا الأمر هو

الذي أدى إلى رفع معدلات إشغال هذه الوحدات السكنية التي حالت دون تلبية متطلبات الحاجة السكنية .

٢- ضرورة مشاركة القطاع الخاص في عملية تطوير قطاع الإسكان من خلال دعم الاستثمار في هذا القطاع .

مشكلة السكن والعجز السكني *

أن عملية تحليل الحاجة السكنية في زمن ومكان معين تهدف بصورة عامة إلى تشخيص السمات وتقويم الحاجة الكمية والنوعية والتعرف على المشكلات والأسباب التي حالت دون تلبيتها ، ولهذا فأن لها أهمية كبيرة ومن أنواع متعددة منها :

١- المشكلات الكمية و النوعية للمساكن .

٢- المشكلات الذاتية للمسكن .

٣- المشكلات الموضوعية للمسكن .

٤- المشكلات الإدارية للتنفيذ والمعالجة .

ويمكن تلخيص أسباب تصاعد الحاجة السكنية في اغلب الدول ومنها العراق إلى :

أ_ الزيادة السكانية نتيجة زيادة معدلات النمو .

ب_ ارتفاع نسبة التحضر نتيجة لهجرة الأسر الريفية إلى المراكز الحضرية .

ت_ أن عملية تلبية الحاجة السكنية تتطلب نسبة عالية من رأس المال لغرض استثمار من القطاع السكني .

ث_ غالبا ما يشغل القطاع السكني أهمية ثانوية ضمن مخطط التنمية مما يؤدي إلى تراكم هذه المشكلة، إذ تعد مشكلة السكن من المشاكل المهمة للسكان ، حيث يشغل السكن أهمية خاصة بالنسبة للإنسان والأسرة ، حيث يبقى السكن الصحي المزود بكل أشكال المرافق الضرورية (الكهرباء ، الماء) مع توفر نظام للصرف الصحي والتخلص من القمامة . يبقى حاجة أساسية ومن المتطلبات الضرورية، وحق طبيعي لكل إنسان، فهو المكان الذي يلجا إليه ليقضي فيه جزءا من يومه وفيه يجدد نشاطه، ومن ثم المقدرة على مواجهة أعباء الحياة ^(١) . إلا أن دخول الكثير من الأسر لا تكفي لتحقيق هذا السكن المناسب و المكان المناسب سواء بالتملك أو الاستئجار ، ولهذا يبقى البحث وباستمرار عن أسباب تهيئة المناخ الذي يساهم في تخفيض الكلف والتخفيف من معاناة السكان ذوي الدخل المحدودة، ودور الجهات المسؤولة عن إعادة وتنفيذ السياسات السكانية في معالجة المشكلة بشكل أو بآخر ، وفي العراق لا تزال أزمة السكن هي من الأزمات الخائفة

التي تشمل جميع محافظات العراق دون استثناء ، وتبلغ حاجة العراق من الوحدات السكنية وحسب تقديرات وزارة الإسكان أكثر من ثلاثة ملايين وحدة سكنية، كمرحلة ضرورية لمعالجة أزمة السكن في العراق ووضع الحلول المناسبة لها ، وذلك كون السكن من أهم الهياكل الأساسية لبناء الدولة ويرتبط ارتباطا وثيقا بالتحضر والتمدن، حيث تشير بعض الدراسات إلى حاجة العراق إلى (٦,٥) مليون وحدة سكنية في حين أن في العراق (٢,٥) مليون وحدة سكنية على الأرض فقط بضمها المنازل المتهدئة والمبنية من مواد غير ثابتة كالطين والصفوح والخيام .

ويمكن إيجاز مشكلات السكن في المدن العراقية .:

١. توقف مشاريع الإسكان في العراق منذ عام ١٩٨٠ .
 ٢. النمو السكاني اكبر من النمو الاقتصادي .
 ٣. يكون الاستهلاك اكبر من الإنتاج .
 ٤. عامل الهجرة بأنواعها في المدن العراقية .
- وعليه فإنّ مدن العراق بجميع المحافظات والاقضية والنواحي تعيش اليوم أزمة سكن خانقة . وتشير بعض الدراسات وحسب الإحصائيات الأكثر واقعية الى أن مجموع سكان العراق يبلغ (٢٩) مليون نسمة وإذا أضفنا إلى هذا الرقم عدد من العراقيين خارج البلد وعددهم المقدر بحوالي (٣) مليون نسمة ، فان المجموع التقريبي سيصل إلى (٣٢) مليون نسمة وإذا اعتبرنا معدل العائلة العراقية الواحدة (٥,٥) فرد حسب برامج التخطيط العراقية فإننا سنحتاج إلى (٥ - ٦) مليون وحدة سكنية ، وإذا أضفنا إلى هذا الرقم (١٠ %) ما يمثل السكن الاحتياطي ، فإننا نحصل على الرقم الذي يمثل الحاجة الآتية للوحدة السكنية في العراق وهي (٦,٥) مليون وحدة سكنية ، والحاجة السكنية مفهوم اجتماعي يعبر عن المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوفرة في زمان ومكان معينين عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرته بحد ادني من المعايير المعتمدة وبغض النظر عن إمكانية هذه الأسر للحصول على المسكن (٢) . وليبيان واقع السكن في المدن العراقية أعدت وزارة الأعمار والإسكان دراسة تفصيلية عن سوق السكن في العراق ، كان الهدف من هذه الدراسة توافر تحليل محدث لقطاع الإسكان وسوق العقار في ست مدن عراقية تم اختيارها لتمثيل قطاع الإسكان في شمال ووسط وجنوب العراق ، وهذه المدن هي السليمانية والموصل وبغداد والحلة والنجف والبصرة . فقد أشارت الدراسة إلى جملة متغيرات كان لها أثرها الواضح في السياسة الإسكانية في العراق (٣) .

خريطة رقم (١)



السياسات الإسكانية و أنظمتها

تختلف أنظمة الإسكان من بلد لآخر ، كما تختلف السياسات الإسكانية فيها تبعاً لطبيعة المشكلات الإسكانية، فضلاً عن مستوى التطور الاقتصادي والوضع الاجتماعي وطبيعة الاتجاه السياسي . إن مدى تدخل الدولة في مجال الإسكان هو عادة نقطة الاختلاف في السياسات الخاصة بحل مشكلات الإسكان ، فتعتمد بعض الدول نشاط القطاع الخاص في تحقيق سياسات وبرامج الإسكان، كما هو الحال في الولايات المتحدة الأمريكية وكندا وأستراليا والمملكة المتحدة والسويد ، في حين تعتمد دول أخرى على نشاط القطاع العام والخاص، مثل بولندا، أخرى تعتمد على نشاط القطاع العام، ويكاد دور، القطاع الخاص يكون محدوداً (٤) ، كما هو الحال في العراق، حيث خضع قطاع الإسكان، وكما هو حال القطاعات الأخرى إلى هيمنة الحكومة وتدخلها فضلاً عن اتسامه بالبيروقراطية المركزية . فقد كان ينظر إلى الإسكان على أنه نشاط اجتماعي لا إنتاجي، ومع ذلك، فالدولة لم تكن قادرة على إنتاج وحدات سكنية كافية ، ولم تستطيع أن تلبي الاحتياجات

الأساسية لبعض الأسر التي هي في وضع مادي متمكن ، والتي لم يكن الإسكان، بالنسبة لها مجرد مأوى بل كانت تطمح في أكثر من ذلك . لقد كانت الدولة تمتلك جميع قطع الأراضي الشاغرة في المناطق الحضرية ، وكان توزيع هذه الأراضي يتم على بعض الشرائح التي أصبحت لا ترغب في بناء منازل فيها ، وذلك لعدم حاجتها إليها خاصة أولئك الذين حصلوا على تلك الأراضي كمكافئة أو مكريمة لهم من الدولة، مما أدى إلى نشوء سوق خاص ثانوي تباع فيه الأراضي مباشرة من المالك، أو من خلال مكاتب العقار أو المزادات العلنية .

أنظمة المعلومات الخاصة بالإسكان .

لا تزال أنظمة المعلومات الخاصة بالإسكان في مجملها غير متطورة في معظم المدن العراقية، حيث لا توجد قواعد بيانات متكاملة تتعلق بالأراضي أو المساكن المعروضة للبيع، فالمصدر الوحيد الذي يمكن من خلاله الحصول على المعلومات المتعلقة بالأموال هي السجل الوطني للأموال ، والذي مازال محفوظاً في سجلات ورقية، ولم يتم تحويله إلى قاعدة بيانات رقمية بعد (٥) ، فضلاً عن الداليين الأفراد، أو من خلال الأخبار التي يتناقلها السكان بين بعضهم البعض .

مؤسسات التمويل الإسكاني في العراق .

يعد المصرف العقاري من أهم المؤسسات وأقدمها التي أنشئت في العراق منذ عام ١٩٤٨ لغرض التمويل الإسكاني ، وكان المصرف العقاري هو المؤسسة المالية الوحيدة التي تغطي احتياجات التمويل الإسكاني ، حيث كان المصرف يقرض مالكي الأراضي والموظفين في القطاع العام مبلغ ثابت مقابل سعر فائدة ثابت مدعوم، وعلى مدى (١٥ - ٢٥) سنة وفي الغالب لم تكن مبالغ القرض كافية لاستكمال عملية البناء والإنشاء وفي عام ١٩٩٠، وبسبب النقص الحاد في رأس المال ، توقف المصرف العقاري من إعطاء القروض ليعود ويبدأ عمله الإقراضي من جديد عام ٢٠٠٠ ، غير أن التضخم والتراجع الحاد في قيمة الدينار العراقي أدى إلى شل حركة المصرف الإقراضية؛ بسبب انتشار العجز في سداد القروض الممنوحة . ونتيجة لحالة الركود، وغياب كفاءة المصرف العقاري بشكل خاص ، تم إنشاء الصندوق الوطني للإسكان عام ٢٠٠٤ اعتماداً على عوائد النفط ، وكان الهدف من هذا الصندوق هو توافر مصدر سريع ومبسط لتمويل الإسكان وبخاصة الأسر ذات الدخل المنخفض وقد اخفق هذا الصندوق في تحقيق أهدافه . ولم يتم صرف أي قروض خلال السنوات الأولى من عمله ، ونتيجة لذلك يقوم الصندوق الآن بتوفير التمويل اللازم لإنشاء بعض المشاريع التي تقوم بها الهيئة العامة للإسكان، والتي هي تحت الإنشاء .

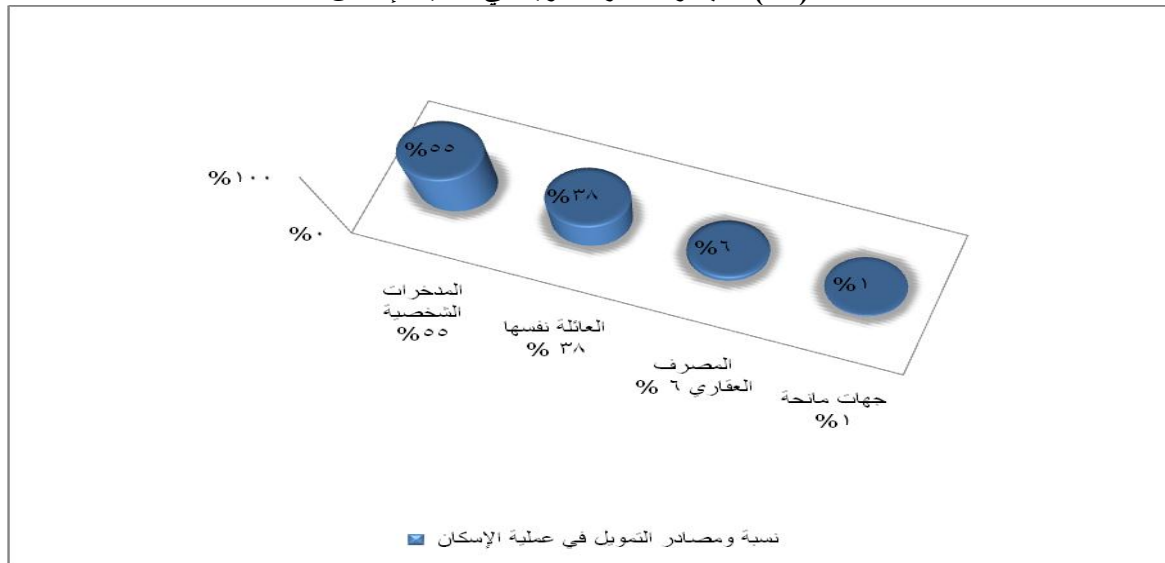
ومن خلال الدراسة التي أعدتها وزارة الأعمار والإسكان وجد أن (٧,٣ %) فقط من مجموع الأسر المشمولة بالدراسة كان لديها مصادر لتمويل عملية الإسكان في حين أجاب الباقي (٩٢,٧ %) بأنه لا يوجد لديهم أي مصدر من مصادر التمويل وعن التمويل الرئيسية لبناء المساكن ،

أجاب أفراد العينة البالغ عددهم ١٨٠٠ أسرة بأنَّ (٥٥ %) من أفراد العينة تم تمويل بناء مساكنهم عن طريق المدخرات الشخصية . و (٣٨ %) من خلال العائلة نفسها أو الأصدقاء والمقربين لهم و (٦ %) من خلال المصرف العقاري، أما النسبة الباقية؛ فكانت ما بين جهة حكومية اقرضية أو جهة مانحة وغيرها (٦) .

خصائص الوحدات السكنية في العراق:

إن نمط السائد في معظم الوحدة السكنية في معظم المدن العراقية هو الدار، وهو عبارة عن بيت تقليدي قد يكون منفصلاً أو متصلاً على الأقل من جهة واحدة من جهاته ببيت آخر، وقد وجد من خلال تقرير وزارة الأعمار والإسكان أن (٦٥ %) من البيوت المشمولة بالمسح تقع ضمن هذا الصنف ويصل إجمالي معدل حجم الأسرة في المدن العراقية إلى (٦)، و لم يتغير هذا المعدل إلا بشكل طفيف منذ إجراء مسح الظروف المعيشية في العراق عام ٢٠٠٤، حيث كان معدل حجم الأسرة في المناطق الحضرية (٦,١) وبالمعدل هناك (١,٢) عائلة / وحدة سكنية كما أن معدل عدد الأشخاص في الوحدة السكنية هو (٦,٧) وفي البصرة يوجد أكبر حجم للأسرة إذ تصل إلى (٦,٩) شخص مقارنة بالسليمانية التي يوجد فيها (٥,٤) شخص فقط / أسرة ، كما أظهرت الدراسة إلى أن (٥,٣ %) من الأسر المشمولة بالدراسة تعيش في ظروف الاكتظاظ، والذي يعرفه برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية على وجود أكثر من ثلاثة أشخاص في الغرفة ، حيث أن معدل الغرفة الواحدة لا يتعدى (١,٧) شخص وبموجب هذا التعريف تتأثر معظم الأسر في النجف بالاكتظاظ حيث هناك أكثر من ثلاثة أشخاص يشغلون الغرفة الواحدة، والجدول الآتي يبين نماذج ومواصفات الإسكان حسب المدينة لبعض المدن العراقية.

الشكل (١) نسبة ومصادر التمويل في عملية الإسكان



المصدر :- مسح الأسرة PADCO UN – HABITAT .

جدول (١) نماذج ومواصفات الإسكان حسب المدينة لبعض المدن العراقية

المدينة	متوسطة مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	متوسط حجم الوحدة السكنية (م ^٢)	متوسط عدد الأسر	متوسط حجم الأسرة	نسبة الأسر المكتظة	متوسط عدد الأسر في الوحدة السكنية	متوسط مجموع الأفراد في الوحدة السكنية	متوسط المساحة للفرد في الوحدة السكنية (م ^٢)
الموصل	١٩٥,٥	١٣٥,١	٤,٣	٦,٤	٨,٣	١,٢	٧,٣	٢١
السليمانية	١٥٥	١٢٥,٥	٤,٥	٥,٤	٢	١,٣	٦,٤	٢٣,٣
بغداد	٢١٦,٨	١٣٥,٤	٤,٣	٥,٤	٥,٥	١,٣	٦,٤	٢٧
الحلة	٢٩١,٦	١٤٠,٩	٤,٨	٦	٢	١,٢	٦,٩	٢٥,٤
النجف	٢٦٦,٨	١٦٤,٦	٣,٧	٦,٣	١١	١,٢	٦,٨	٢٩,٨
البصرة	٢٣٢,٧	١٧٠,٢	٤	٦,٩	٢,٧	١,١	٧	٢٧

المصدر :- مسح الأسرة PADCO UN – HABITAT .

جدول (٢) الخصائص الإسكانية ونماذج الإشغال حسب النمط الإسكاني ومواصفات الإسكان

النمط الإسكاني	متوسط مساحة قطعة الأرض م ^٢	متوسط حجم الوحدة السكنية م ^٢	متوسط عدد الغرف	متوسط حجم الأسرة	نسبة الأسر المكتظة %	متوسط عدد الأسر في الوحدة السكنية	متوسط مجموع الأفراد في الوحدة السكنية	متوسط المساحة للفرد في الوحدة السكنية م ^٢
النمط الأول المدينة التاريخية	١٥٣,٢	١٠٧	٤	٦,١	٣,٤	١,٢	٦,٦	١٨,٦
النمط الثاني وحدات سكنية في وسطها فناء على أرض مقسمة	١٤٩,٦	١١٥,٨	٣,٥	٥,٦	١٧,٩	١,١	٦,٦	٢٧,٥
النمط الثالث تقسيمات فرعية مع وحدات سكنية صغيرة متصلة	٢٣٦,٤	١٧٢,١	٤,٨	٦,١	٤,٨	١,٣	٧,٣	٢٩,٥
النمط الرابع تقسيمات فرعية مع وحدات سكنية أكبر متلاصقة وغير متلاصقة	٣١٩,٥	٢١٣,٦	٤,٩	٥,٩	٦,٣	١,٣	٦,٩	٤٢,٣
النمط الخامس الاسكانات العامة حكومية	١٢٦,٩	١١٤	٣,٨	٦,٢	٤,٨	١,١	٦,٣	٢٠,٤
النمط السادس تقسيمات فرعية خارجية غير مكتملة نسبة المساحة المبينة أكثر من ٥٠ %	٢٤٣,٤	١٧٩,١	٤,٦	٦,٦	٤,٧	١,٣	٧,٤	٢٩,٢
النمط السابع تقسيمات فرعية خارجية غير مكتملة نسبة المساحة المبينة أقل من ٥٠ %	٣٣٢,٧	٢٣٦,٣	٥,٣	٦,٥	٧,٧	١,٨	٩,٦	٣٦,١
النمط الثامن سكن عشوائي	٢٧٧,٣	١٥٨,٩	٤,٣	٦,٤	٥,٥	١,٢	٧,١	٢٥,٢
النمط التاسع استخدام مختلط تجاري وسكني	١٩٨,٤	١٠٥,٤	٣,٧	٥,٣	٥,٦	١,٢	٦	٢١,٢

المصدر :- مسح الأسرة PADCO UN – HABITAT .

إن هذا الاختلاف الإسكاني يعمل على تعقيد مهمة تعريف خصائص السكن، فالخدمات والبنية التحتية المتوفرة للسكان قد تنفع تلك الأسر التي تعيش في جيوب غير منتظمة أو مخطط لها، فعندما لا تتوفر الخدمات تستطيع هذه الأسر أن تتجاوز على خطوط الكهرباء وأن تستخدم الطرق المصانة بشكل جيد، وتتخلص من نفاياتها في مكبات النفايات المحلية ذاتها التي يستخدمها جيرانهم من ذوي الدخل المرتفع، فقد أشارت الدراسات المتعلقة بالإسكان إلى أن نوعية البنى

التحتية والخدمات اللازمة للسكان من بين المسائل الرئيسية في مجال الإسكان في المدن العراقية ، وبعض هذه المشكلات مرتبطة بالوضع الحالي لغياب الأمن منذ الغزو الذي تعرض له العراق عام (٢٠٠٣) بقيادة الولايات المتحدة الأمريكية، فكان للانقطاع المستمر للتيار الكهربائي عن مدينة بغداد على سبيل المثال ، قد دفع بغالبية سكانها (٧٨ %) على الاعتماد على المولدات الكهربائية كمصدر رئيسي للكهرباء (٧) ، فضلاً عن مشكلات أخرى مرتبطة بالنقص العام في مجال الاستثمارات، وتراجع البنية التحتية وضعف كفاءة الخدمات، وعدم كفايتها حتى لسكان المدينة الأصليين، ناهيك عن سكان تلك الجيوب غير المنتظمة أو مخطط لها ، فقد كانت للعقوبات والحروب والاضطرابات على مدى سنوات قد أدى إلى تدمير وتراجع كبير في البنية التحتية في المدن العراقية .

الإحياء الفقيرة:

يعرف برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الحي الفقير على انه مكان سكن تنقصه واحد أو أكثر من خمسة أشياء هي :.

١. الوحدة السكنية المقاومة لعوامل الزمن .

٢. مساحة كافية للعيش .

٣. الحصول على مياه نقية .

٤. الحصول على خدمات الصرف الصحي .

٥. الحيابة الآمنة .

والجدول رقم (٣) يوضح النسب المئوية للأسر التي تعيش في ظروف شبيهة بظروف الإحياء الفقيرة في ستة من المدن العراقية . وعند اخذ هذه الأرقام مجتمعه نجد أن (٦٧ %) من الأسر تعيش ضمن ظرف واحد على الأقل من الظروف الشبيهة بالمناطق الفقيرة، وحوالي ١ / ٣ الأسر تعيش ضمن ظرفين على الأقل من ظروف تشبه الإحياء الفقيرة وحوالي (١٣ %) من الأسر تعيش ثلاثة ظروف على الأقل من هذه الظروف ، ومن المحتمل انه في الإحياء الفقيرة تظهر فعلا على الأقل ثلاثة من متغيرات المناطق الفقيرة (٨) .

جدول (٣) النسب المئوية للأسر التي تعيش في ظروف شبيهة بظروف الإحياء الفقيرة في المدن العراقية .

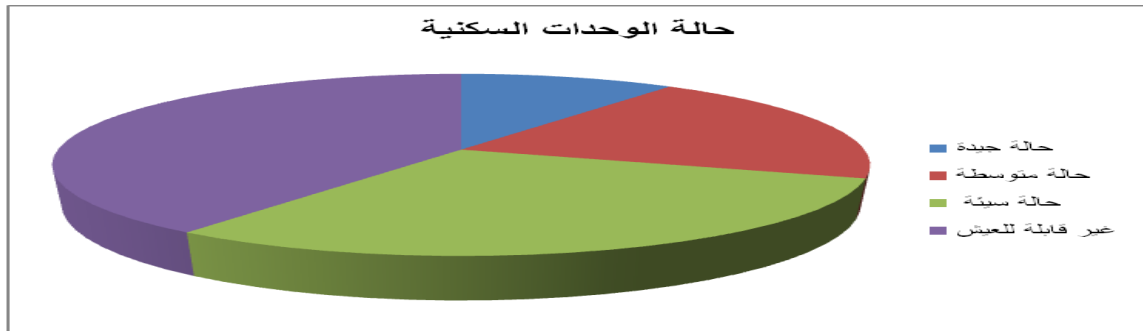
المدينة	منازل في حالة سيئة أو غير صالحة للسكن	منازل مبنية من مواد غير دائمة (ix)	منازل تفتقر إلى طرق الصرف الصحي	منازل تفتقر إلى الاتصال مع طرق تصريف مياه معتمدة بدون مشاكل (x)	منازل تفتقر إلى شبكة المياه بشكل معتمد (xi)	وجود قمامة ومياه مجاري في الشارع حول الوحدة السكنية	الاكتظاظ (xii)	لا ملكية (مالك بوضع اليد)
الموصل	٢٦,٩	٨,٤	٥,٤	٥,٩	٣٩,٨	٦١,٥	٨,٣	٠
السليمانية	٨,٠	١٤,٥	٠,٥	١,٠	٨,٥	٠,٥	٢,٠	٠
بغداد	٢١,٠	٧,٤	٢,٧	٩,١	٤٧,٦	١٥,٩	٥,٥	٢,٨
الحلة	٢١,٥	٠,٥	٣,٠	٨,٨	٢١,٦	١٧,٥	٢,٠	٠
النجف	١٨,٥	١,٠	١,٠	٢,٥	٤٩,٥	٢,٠	١١,٠	٠,٥
البصرة	١٥,٧	٢٥,٣	٠	٣١,٣	٩٢,٣	٥٧,٠	٢,٧	٠

المصدر : مسح الأسرة PADCO UN – HABITAT .

الظروف الإسكانية في المدن العراقية:

إن أهم ما يميز الوحدات السكنية في المدن العراقية أنها تتكون من مواد تقاوم عوامل الزمن، وتدوم بشكل عام، حيث أظهرت دراسة وزارة الأعمار والإسكان أن حوالي (٩٠%) من الأسر تعيش في منازل مقاومة لعوامل الزمن (سواء من حيث الجدران أو الأسقف التي صنعت من مواد تدوم طويلا وتقاوم عوامل الزمن ومن المواد المستخدمة في البناء الطابوق و البلوك للجدران والاسمنت والشيلمان (الهياكل المعدنية) للأسقف وينتشر استخدام الطابوق في المدن الوسطى والجنوبية في حين أن البلوك هو المستخدم في المدن الشمالية والشكل رقم (٢) يوضح حالة الوحدات السكنية لمجمع الأسر المشمولة بالدراسة أعلاه .

شكل (٢) حالة الوحدات السكنية لمجمع الأسر المشمولة بالدراسة



المصدر : وزارة الأعمار والإسكان - التقرير الرئيسي - دراسة سوق السكن بالعراق ، مصدر سابق ، ص ٣٨ .

بناء نموذج رياضي لاحتساب الحاجة السكنية :

كان للنماذج الرياضية دور كبير في عملية تطوير الأبحاث والدراسات، وفي مختلف العلوم والتخصصات، وقد اسهم استخدام الحاسوب وأنظمة المعلومات الجغرافية (GIS) وأجهزة التحسس في تبسيط وحل الكثير من المشكلات التي كانت تواجه الباحثين ، ولاسيما في مجال الدراسات التطبيقية ، وفي مجال الإسكان على وجه الخصوص وكما يشير الباحث صباح الرحماني الى أن هناك العديد من النماذج المعقدة مثل (head ship rate model) الذي يعتمد على تقديراته لاحتساب الحاجة السكنية على جملة من الافتراضات المعقدة ، وهناك نماذج أخرى منها أسلوب الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regret) وغيرها من النماذج والأساليب الإحصائية .

وقد صنف موري (Murie) دورة الحياة في خمسة مراحل سكنية وهذه المراحل هي (١٣) .

- ١ . في العشرين سنة الأولى يعيش الأبناء في مساكن إبانهم .
 - ٢ . بعد سن العشرين يغادر الأبناء مساكن إبانهم للعيش مع أصدقائهم أو للعمل كما هو في دول أوروبا الغربية .
 - ٣ . بعد ولادة الطفل الأول تتغير احتياجات الأسرة وتزداد المتطلبات السكنية ، وتصبح الأسرة في الطور الممتد حتى بلوغ الأبناء سن العشرين .
 - ٤ . يشرع الأبناء بالمغادرة مرة ثانية ويتضاءل حجم الأسرة وتصبح صغيرة وقل اعتمادا على وحدة الجيرة .
- في مرحلة الكهولة يبلغ تقلص حجم الأسرة ذروته وتقل الحركة، ويكون بحاجة إلى الدعم والرعاية من قبل الأقارب والأصدقاء. وعليه فقد حدد الباحث صباح الرحماني ، أسلوب تكوين نموذج محلي لدورة حياة الأسرة، وذلك وفق الخطوات التالية (١٤) .:

- ١ . استخراج حدود زمنية عمرية وهي الحدود المعقولة لتكوين الأسرة وهنا يتم اختيار (٢١ - ٣٠) سنة ولكلا الجنسين .
- ٢ . اختيار حدود زمنية عمرية تكون فيها الأسر في الطور الممتد من (مرحلة الإنجاب) وهنا يتم اختيار المدى (٣١ - ٤٠) سنة ولكلا الجنسين وهكذا للمديات الأخرى * .

الصيغة الرياضية للنموذج:

يؤخذ هنا مجموع الذكور والإناث لكل مدى في المدة السابقة ويضرب هذا المعدل بمعامل التصحيح الذي يمثل الحد الفعلي لتكوين الأسر كالآتي .:

عدد الذكور في الفئة ٢١-٣٠ سنة + عدد الإناث في نفس الفئة

$$١ - \frac{\text{عدد الذكور في الفئة ٢١-٣٠ سنة + عدد الإناث في نفس الفئة}}{\text{عدد الإناث}} \times \text{ث} ١$$

٢

ث ١ = قيمة معامل التصحيح

العدد الفعلي للمتزوجين من الذكور + العدد الفعلي للمتزوجات من الإناث

عدد الذكور والإناث

ونائج هذه الخطوة يمثل عدد الوحدات السكنية الصغيرة

المطلوبة للفئة (٢١ - ٣٠) سنة

٢- وبنفس الطريقة للفئة (٣١ - ٤٠) سنة وكذلك للفئة

(٤١ - ٥٥) ولفئة (٥٦ - فأكثر) .

مثال تطبيقي لتقدير الحاجة السكنية ضمن الفئات العمرية .:

يتم تحديد أعداد الذكور والإناث ضمن كل فئة من فئات البحث مع بيان عدد المتزوجين والمتزوجات على وفق البيانات التي يمكن الحصول عليها، إما من نتائج الاستبانة التي يقوم بها الباحث، أو من خلال بيانات وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، أو أي مؤسسة ذات علاقة بمسألة الإسكان. والجدول الآتي يوضح طريقة الأرقام الفعلية لتوزيع السكان حسب الفئات العمرية من الذكور والإناث .

أولاً .: طريقة الأرقام الفعلية :

جدول (٤) توزيع السكان حسب الفئات العمرية والجنس

الفئة العمرية	الذكور	الإناث	الذكور المتزوجين	الإناث المتزوجات
٢١ - ٣٠	٩٦٨٥٠	٩٣٩١٧	٣٤٨٩٠	٤٨٩٥١
٣١ - ٤٠	٥٣٥٦٠	٤٩٩٩٩	٤٥٤٥٢	٤٣٢٥٠
٤١ - ٥٥	٤١٣٦٣	٤٢٨١٤	٣٨٨١٩	٢٨٧٢١
٥٦ - فأكثر	٢٦٣١٨	٢٨٥٢٦	٢٤٣٧٨	١٦٧١٤
المجموع	٢١٨٠٩١	٢١٥٢٥٦	١٤٣٥٣٩	١٣٧٦٣٦

وبموجب الطريقة الرياضية أعلاه تم تقدير الحاجة السكنية لكل فئة عمرية، حيث تم استخراج (ث ١ ، ث ٢ ، ث ٣ ، ث ٤) بموجب القانون التالي (١٥) .

العدد الفعلي للمتزوجين من الذكور + العدد الفعلي
للمتزوجات من الإناث

$$\text{م عامل التصحيح ث ١} = \frac{\text{عدد الذكور والإناث}}{\text{عدد الذكور من الإناث}}$$

$$1,43 = \frac{48901 + 34890}{93917 + 96850}$$

عدد الذكور في الفئة ٢١-٣٠ سنة + عدد الإناث في نفس الفئة

$$\times \text{ ث ١}$$

٢

$$1,43 \times \frac{93917 + 96850}{2}$$

٢

= ٤١٠١٤ ويمثل هذا الناتج عدد الوحدات السكنية الصغيرة

المطلوبة للفئة (٢١ - ٣٠) سنة .

ثانياً وبنفس الطريقة نستخرج عدد الوحدات السكنية المطلوبة للفئة (٣١ - ٤٠) سنة، وهكذا بالنسبة للفئات الأخرى وكانت عدد الوحدات المطلوبة هي :-

الفئة (٢١ - ٣٠) سنة = ١٤٠٤١ وحدة سكنية

الفئة (٣١ - ٤٠) سنة = ٤٤٠١٣ وحدة سكنية

الفئة (٤١ - ٥٥) سنة = ٣٣٦٧١ وحدة سكنية

الفئة (٥٦ - فأكثر) سنة = ٢٠٢٩٢ وحدة سكنية والجدول رقم (٥) يمثل النسب المئوية لتوزيع السكان ذكور وإناث متزوجين ومتزوجات .

جدول رقم (٥) النسب المئوية لتوزيع السكان ذكور وإناث متزوجين ومتزوجات

الفئة العمرية	ذكور %	إناث %	ذكور متزوجون %	إناث متزوجات %
٣٠ - ٢١	٤٤	٤٤	٢٤	٣٦
٤٠ - ٣١	٢٥	٢٣	٣٢	٣١
٥٥ - ٤١	١٩	٢٠	٢٧	٢١
٥٦ - فأكثر	١٢	١٣	١٧	١٢
المجموع	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠

وبنفس الطريقة السابقة كانت النتائج حسب نسبة الوحدات المطلوبة هي :-

الفئة (٢١ - ٣٠) سنة = ٣٠ %

الفئة (٣١ - ٤٠) سنة = ٣١,٥ %

الفئة (٤١ - ٥٥) سنة = ٢٤ %

الفئة (٥٦ - فأكثر) سنة = ١٤,٥ %

% ١٠٠

هذه النتائج تظهر حقيقة ما يجب أن يكون عليه الواقع السكني في ضوء الحاجة المتزايدة للمساكن وبهذا فإن هذا البحث ربما يفتح الأفاق لبحوث أخرى ، قد تساهم في حل جزء كبير من مشكلة السكن في العراق في ضوء الدراسات المحلية أو على مستوى البلد ككل .

التوصيات

اظهر البحث أن العراق يعاني من عدد من المشكلات الرئيسية أهمها تراجع نوعية الإسكان وعددهم في جميع المدن العراقية وعلية فان مشاكل السكن في العراق ليست وليدة اليوم إنما هي نتيجة لتراكمات عقود من الزمان، بسبب الظروف التي مرت بالعراق وعليه نرى:.

١- ضرورة العمل على تشكيل مجلس اعلي يتولى مسؤولية إعادة تنظيم هيكلية قطاع الإسكان وذلك من خلال وضع الخطط والبرامج وتحديد الحاجات السكنية ومعالجة أزمة السكن في جميع محافظات ومدن العراق بغية تهيئة سكن ملائم لكل أسرة في العراق يسمى المجلس الأعلى للإسكان .

٢- ضرورة توفير الإرادة السياسية للنهوض بواقع الإسكان في العراق ووضع جميع الإمكانيات والطاقات بغية الحد من تفاقم مشكلة السكن والحد من مشكلة انتشار العشوائيات التي أصبحت من الظواهر اللافتة في جميع المدن .

٣- ضرورة تحسين مستوى الريف وتحسين مستوى الإنتاج الزراعي للحد من ظاهرة الهجرة نحو المدن .

الهوامش والمصادر:

*العجز السكني هو الفرق الحاصل بين عدد الأسر التي تحتاج إلى مسكن وبين عدد الوحدات السكنية المتوافرة خلال مدة زمنية محدودة . للمزيد راجع وزارة التخطيط - هيئة التخطيط الإقليمي ، أساليب تقدير الطلب على السكن في العراق - بغداد - ١٩٨٨ . للمزيد راجع عبد الحميد الدليمي - الاتجاهات النظرية حول مشكلة الإسكان ، مجلة الباحث الاجتماعي جانفي ، ٢٠٠٤ ، ص ١١٤ .

^١ - الصادق مزهور ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور الهادف - الجزائر ، ١٩٩٠ ، ص ٥٦ .

^٢ - cherry , Gorden . E , Urban planning problems , leonard hill book , great britain , 1974 .

^٣ - جمهورية العراق وزارة الأعمار والإسكان - التقرير الرئيسي - دراسة سوق السكن في العراق - ٢٠٠٦ .

^٤ - جمال باقر السعدي - تأثير إفرزات الأراضي السكنية على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد - رسالة ماجستير - مركز التخطيط الحضري والإقليمي - بغداد - ١٩٨٥ ، ص ١٨ .

^٥ - جمهورية العراق - وزارة الأعمار والإسكان - التقرير الرئيسي - دراسة سوق السكن بالعراق ، مصدر سابق ، ص ٣٢ .

^٦ - جمهورية العراق - وزارة الأعمار والإسكان - التقرير الرئيسي - دراسة سوق السكن بالعراق ، مصدر سابق ، ص ٣٠ .

^٧ - وزارة الأعمار والإسكان ، مصدر سابق ، ص ٤١ .

^٨ - وزارة الأعمار والإسكان - التقرير الرئيسي - دراسة سوق السكن في العراق ، مصدر سابق ، ص ٤٥ .

^٩ - تشمل المنازل ذات الأسقف أو الجدران المصنوعة من مواد غير دائمة (ألواح الصفيح ، الطين والروث ، الأغصان الرفيعة)

^{١٠} - تشمل الأسر التي ربطت منازلها بشبكة المجاري العامة ولكنها تواجه مشاكل دائمة بعمل شبكة المجاري التي ربطت منازلهم معها .

^{١١} - الأسر التي لم ترتبط بشبكة أنابيب يمكن الاعتماد عليها لتزويد المياه بمعنى أنها تواجه مشاكل يومية بتأمين المياه اللازمة لها .

^{١٢} - الأسر التي يعيش أكثر من ثلاثة أفراد في الغرفة الواحدة .

13- Murie,Allam,&others,Housing policy &the housing system ,George allen &unwin , ltd britain, 1976.

^{١٤} - صباح فاضل الرحماني ، الإسكان تخطيط وسياسات ، ط ١ ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، ٢٠١٢ .

*للمزيد انظر :.

Culling worth , j.b., town &country planning in britain , g, allen &unwin , ltd ., 8th. Edd ., 1982 .

^{١٥} - صباح الرحماني ، مصدر سابق ، ص ١١٩ - ١٢٠

References:

- 1- cherry, Gorden . E , Urban planning problems , leonard hill book , great britain , 1974.
- 2- Murie,Allam,&others,Housing policy &the housing system ,George allen &unwin , ltd britain, 1976.
- 3- Culling worth , j.b., town &country planning in britain , g, allen &unwin , ltd ., 8th. Edd ., 1982 .
- 4- Sabah Fadal ALrahani , ALskan Taktait and Asasiet, first floor , Dar Alhamad for press ,2012.
- 5- Sabah Fadal ALrahani ,ibid, p: 120-119.
- 6- ALSadk Mazhour , the problems of housing in the light of urban field. Algeria,1990,p: 56.
- 7- Jamal Bakar ALSadi, the effect of housing lands upon the need for houses, Baghdad , M.A.1985,p:18.