

دراسة قطاع الإسكان في العراق تحليل الحقائق وإيجاد الحلول

م.م علياء حسين خلف الزر كوشي *

المستخلص

ان أهمية هذا القطاع تبرز من خلال الادوار التي يمكن ان يمارسها في جوانب اقتصادية مختلفة تتعلق بالنتائج المحلي الإجمالي، ويتكوّن رأس المال الثابت ، ومن خلال توليد الدخل وفرص العمل كونه نشاط ذو استخدام كثيف للعمل ،ويرتبط هذا القطاع بالأنشطة الأخرى مثل (الصناعات الإتشائية ، والأعمال الكهربائية والصحية ، وقطاعات المقاولات) . يهدف البحث إلى توفير السكن الملائم واللائق لجميع المواطنين وبخيارات مناسبة من حيث النوع والموقع ، وبما يتناسب مع إمكانيات وحجم الأسرة من جهة ، وجعل قطاع الإسكان قطاع منتج من جهة أخرى ، وقد تم تقسيم البحث إلى أربع مباحث ، تناول الأول مفهوم وأهمية ومتطلبات قطاع الإسكان وبضمنه أبعاد قطاع الإسكان ، فيما تتطرق المبحث الثاني لواقع قطاع الإسكان في العراق وفقاً لمحوري الحقائق والتحديات ، أما المبحث الثالث فجاء استعراض للأهمية النسبية لملكية دور السكن بالنسبة للنتائج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة والجارية وبسنة اساس (1988=100) ، فضلاً عن تكوين رأس المال الثابت ، أما المبحث الرابع فقد جاء بمجموعة من الاجراءات لحل مشكلة قطاع الإسكان في العراق فضلاً عن الاستنتاجات والتوصيات .

Abstract:

The importance of this sector stands for the roles that can be do in different economic aspects of the GDP, and by making constant capital, and generate the income and employment opportunities being activity with intensive work , this sector is related to other activities such as(the construction industry , electrical, health, business, and construction sectors).

The research aims to provide appropriate and adequate housing for all citizens with suitable options in terms of type and location which related to the ability and the size of the family and make the housing sector as a productive sector ,this research is divided into four sections , the first dealt with the concept and importance of the requirements of the housing sector, and included the dimensions of the housing sector ,the second fiction dealt with withe reality of the housing sector in Iraq, according to the pivotal facts and challenges, the third section came as a review of the relative importance of the ownership of the housing for GDP fixed incurrent and fixed prices (1988 = 100), as well as capital formation , finely the last section was a series procedures to solve the problem of the housing sector in Iraq, as well as conclusion and recommendations.

المقدمة

يواجه قطاع الإسكان في العراق تحديات كثيرة تنامت بشكل كبير في السنوات السابقة ، ومن أهم هذه التحديات هي توفير الموارد المالية اللازمة لتنشيط هذا القطاع الذي يعد قطاع منتجاً ، فضلاً عن كونه سقفاً اجتماعياً .

ويمتلك قطاع الإسكان مكانةً مهمةً بين القطاعات الاقتصادية ، ويمكن أن يصبح هذا أداة تدعم الاقتصاد الوطني وتحرك معدلات النمو الاقتصادي وتدفعها نحو الامام ، لأن قطاع الإسكان يرتبط بشبكة واسعة من الارتباطات الامامية والخلفية مع كافة القطاعات الأخرى .

أهمية البحث .

تتجلى أهمية البحث من المنطلقات الآتية :

1. السكن حق يجب توفيره إلى جميع الفئات.
2. قطاع الإسكان قطاع منتج استثماري .
3. رفع مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي وتكوين رأس المال .

مشكلة البحث .

يعاني العراق جملة من التحديات الاقتصادية والاجتماعية والأمنية أمام أدوار متعددة لقطاع الإسكان الذي يعول عليه في برامج النمو والتنمية الاقتصادية .

فرضية البحث .

يمثل قطاع الإسكان قطاعاً منتجاً ، فضلاً عن كونه مظلة اجتماعية ، لذلك من الضروري الاهتمام بهذا القطاع ، خاصة بعد الأزمات التي يواجهها العراق نتيجة اعتماده على قطاع واحد ألا وهو النفط .

هدف البحث .

توفير السكن الملائم واللائق لجميع المواطنين وبخيارات مناسبة من حيث النوع والموقع ، وبما يتناسب مع إمكانيات وحجم الاسرة من جهة ، وجعل قطاع الإسكان قطاع منتج من جهة أخرى .

منهجية البحث .

اعتمد البحث المنهجين الوصفي والاستقرائي اعتماداً على الاشكال البيانية والجدول الإحصائية

هيكلية البحث .

تم تقسيم البحث إلى أربعة مباحث ، تناول الأول مفهوم وأهمية ومتطلبات قطاع الإسكان وبضمنه أبعاد قطاع الإسكان ، فيما تطرق المبحث الثاني لواقع قطاع الإسكان في العراق وفقاً لمحوري الحقائق والتحديات ، أما المبحث الثالث فجاء استعراضاً للأهمية النسبية لملكية دور السكن بالنسبة للناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية والثابتة وبسنة اساس (1988=100) ، فضلاً عن تكوين رأس المال الثابت ، أما المبحث الرابع فقد جاء بمجموعة من الاجراءات لحل مشكلة قطاع الإسكان في العراق فضلاً عن الاستنتاجات والتوصيات .

حدود البحث المكانية والزمانية .

يتخذ البحث حدوده المكانية والزمانية ، جمهورية العراق خلال المدة (2004-2012)، وقد حصلنا على البيانات من وزارة التخطيط - دائرة الحسابات القومية .

الدراسات السابقة .

1- دراسة استبرق إبراهيم الشوك ، كانت تهدف الدراسة إلى واقع قطاع الإسكان في العراق والرؤيا المستقبلية للنهوض به، وهو بحث على الموقع الالكتروني:

www.imariskan.gov.iq/ar/node/41

2- دراسة عاطف نصير ، كانت تهدف الدراسة إلى توضيح السياسات الإسكانية وتطبيقها بين الواقع وتطلعات المستقبل ، على الموقع الالكتروني:

www.iurp.uobaghdad.edu.iq/uploads/

ويهدف هذا البحث إلى استعراض الأهمية النسبية لملكية دور السكن بالنسبة للناتج المحلي الإجمالي ، فضلاً عن تكوين رأس المال الثابت .

المبحث الأول: قطاع الإسكان: المفهوم والأهمية والمتطلبات

تمهيد:-

السكن حق من حقوق الإنسان ، وحاجة ضرورية وأساسية من حاجاته ، فضلاً عن ان أهمية هذا القطاع تبرز من خلال الادوار التي يمكن ان يمارسها في جوانب اقتصادية مختلفة تتعلق بتكوين رأس المال الثابت ، ومن خلال توليد الدخل وفرص العمل كونه نشاط ذو استخدام كثيف للعمل ، ويرتبط هذا القطاع بالأنشطة الأخرى مثل (الصناعات الإنشائية ، والأعمال الكهربائية والصحية ، وقطاعات المقاولات) .

أولاً ، مفهوم الإسكان: The concept of housing

إن مفهوم الإسكان أهم وأعم من الذي هو متداول بين الجميع ، فالإسكان أهم لأنه ليس عبارة عن مجرد جدران وتصاميم هنا وهناك حسب مفاهيم وإجراءات تنظيمية لم تعد تناسب احتياجات مجتمعنا وذلك من خلال الفوارق التي بدأت تظهر لتؤكد الطبقية والمظهرية التي تعمق من الاحتقان والتطرف ، وأعم ليشمل التنظيم الحضري بأكمله ، بمعنى ان يكون هنالك تكامل مع السكن (بنى تحتية ، كهرباء ، صرف صحي ، طرق ، أماكن ترفيهية ، أسواق ، وحدائق) أي وجود تناغم وانسجام حضاري بين السكن والبيئة الحضرية بكل مكوناتها . (1)

ويعد مفهوم السكن الذي يرغب ويأمل الإنسان في العيش فيه بكل أمان واستقرار ، وهو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات والتسهيلات التي يوظفها المجتمع للفرد على اعتباره كائن يسعى نحو تحقيق الرفاهية في جميع نواحي الحياة .

ويعرف الإسكان بشكل عام على أنه دراسة للوحدات السكانية التي يعيش فيها الناس وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان ، وأيضاً دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم والمشاكل التي يتعرض فيها الناس للحصول على مسكن ملائم ، وتأثير الإسكان على الناس نفسياً واجتماعياً وثقافياً . (2).

1- عاطف نصير ، السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل ، على الموقع الالكتروني :

www.iurp.uobaghdad.edu.iq/uploads/

2 - جمهورية العراق، الوثيقة الوطنية للسياسات السكانية ، صندوق الأمم المتحدة للسكان - مكتب العراق ، 2011، ص 19.

ثانياً ، تطور مفهوم الإسكان، The development of the housing concept،

حدث تطور كبير في مفهوم الإسكان دفع إلى اعتباره بحق من إحدى الخصائص السلعية الهامة المتعلقة به ، ولقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الأزمنة ، والذي ينبع أصلاً من تطور الحاجة إليه ، وبالتالي ظهر هذا التطور من خلال التالي : (1)

1- المفهوم الضيق (Narrow concept) الذي ينصرف على المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الافراد ، أو البناء المادي الذي يتألف من الجدران والسقف الذي يقع عليه انظار الناس .

2- المفهوم الواسع (Broad concept) وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة وما يعلوها من السقف ، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار .

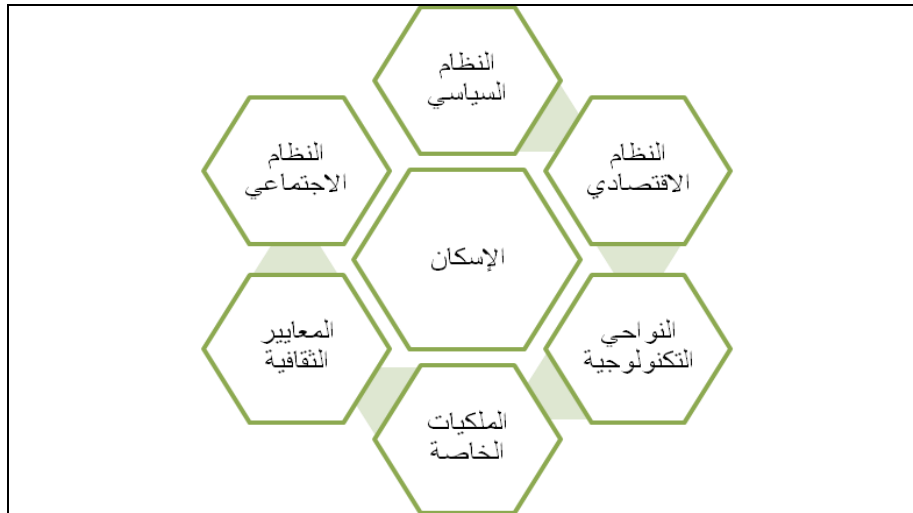
ومن الضروري أن يؤثر التطور لمفهوم الإسكان في جعل الوحدة السكنية التي يقيم فيها الناس من قبيل إحدى الحاجات (Needs) التي تستقر في أعماق النفس البشرية ، وهي الحاجة التي يفترض أن يتم إشباعها سواء أكان عن طريق نظام الحرية الاقتصادية ، أم النظام الاشتراكي الذي يقوم على اساس التحكم المركزي في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء ، وتجمع الآراء على ان المسكن يُعتبر من إحدى مفردات مستوى المعيشة (Standard of living) شأنه في ذلك شأن الغذاء والكساد تماماً.

وتتأثر نوعية المسكن الذي تسكنه الأسرة بالبيئة المحيطة ، أي ان هنالك مجموعة من المؤثرات التي تؤثر على الأسرة وبالتالي تؤثر على نوعية المسكن الذي تختاره منها موارد الأسرة ، قراراتها والأنظمة التي تحيط بها ، والمعلومات المتوفرة لدى الأسرة عن المساكن المختلفة الشاغرة في سوق الإسكان ، وعوامل الأخرى متعلقة بالأنظمة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ، وأخرى متعلقة بالحكومة على المستوى المحلي والدولي . أن سياسة الدولة للإسكان ترتبط بالنظام الاقتصادي للدولة وتتأثر ، ويعد سوق الإسكان أحد الاسواق المهمة ضمن النظام الاقتصادي ، فالإسكان كسلعة تتأثر بالعرض والطلب والصادرات من المواد الإنتاجية ، كما ان

1 - اسماعيل ابراهيم الشيخ دره ، عالم المعرفة (اقتصاديات الإسكان) ، الكويت ، 1990 ، ص 11.

نظام الإسكان مرتبط بالنظام السياسي للدولة ، إذ ان سياسة الإسكان هي جزء من السياسة العامة للدولة ، وقد يكون هذا التأثير مباشر كزيادة المشاريع والإشاعات والمساكن ، وقد يكون التأثير غير مباشر كما هو الحال عند حدوث أزمات سياسة . كما ان النظام الاجتماعي يؤثر إلى حد كبير على نظام الإسكان وبشكل مباشر ، فقيام المجتمع على اساس النظام الاجتماعي القائم على نوع الأسرة ، وتغير اتجاه نوع الأسرة من الأسرة المركبة أو الممتدة إلى الأسرة النووية . كذلك التقدم التكنولوجي في المجتمع يؤثر في الإسكان في نواحي شتى من الناحية التكنيكية الإنشائية ، ويمكن الوصول إلى أن الإسكان هو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع والاقتصاد والعمارة والتصميم الداخلي ، وعلم السياسة وعلم النفس والقانون ، إذ ان مكونات الإسكان متداخلة ومعتمدة على مجالات أخرى يبدو أحياناً أنه من الضروري معرفة كل هذه النظم والنواحي لحل مشكلة الإسكان . والشكل يوضح الإسكان وارتباطه بالأنظمة الأخرى . (1)

شكل (1)
الإسكان وارتباطه بالأنظمة الأخرى



المصدر : موقع الالكتروني - www.up.edu.ps/ocw/upinar/moodliedata\32

ثالثاً. قطاع الإسكان وأهميته (Housing sector and its importance)

ان للسكن اهمية كبيرة وتنبع هذه الاهمية كونه يعد حاجة ملحة وضرورية في حياة الفرد لا يمكن الاستغناء عنها ويمكن تقسيم هذه الاهمية نحو جوانب منها :

1. قطاع الإسكان والأهمية الاقتصادية

(The economic importance capuche housing sector)

لقد عرفت أهمية الإسكان الاقتصادية منذُ وقت قريب نسبياً من بعد دراسة الاقتصاديين لمختلف مفردات هيكل النظام السكاني ، وبرز دور الإسكان في الاقتصاد القومي بعد ان قامت مشروعات الابنية الضخمة دون ان تتوفر الموارد المالية لإقامتها ، وتزيد النفقات الإنشائية عاماً بعد عام . (1) ويرى بعض الاقتصاديون في الدول الغربية ان المبنى السكاني يعد من السلع (goods) التي لا تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى التي يدخلها الافراد عادةً في جداول التفضيل الاستهلاكية الخاصة بهم ، بينما الاقتصاديون في البلاد الاشتراكية رأوا ان المباني السكنية لا تعد ان تكون من الخدمات (services) التي يجب ان تؤديها الدول إلى المواطنين ، ولذلك فقد عمدت الحسابات القومية إلى ادراج الإسكان ضمن قطاع الخدمات الاجتماعية . وتكمن الاهمية الاقتصادية للسكن من خلال العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى ، فالسكن لم يعد ينظر اليه بأنه مجرد خدمة تستوعب الخيرات المادية والمالية للمجتمع ، بل أصبح النظر إلى السكن يختلف إذ أخذ يمثل محرك للتنمية الاقتصادية وذلك عبر ما يوفره من فرص عمل ، ودافع لرفع إنتاجية العمل ومن ثم التوجه في تنمية الصناعات المحلية ، وتُظهر اهمية انجاز السكنات في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الايدي العاملة وبالتالي امتصاص البطالة ، فضلاً عن ان الاهمية الاقتصادية للسكن تشمل تنمية السكن في الارياف وتطويره من شأنه ان يكون أداة لخدمة التنمية الشاملة بصورة عامة والزراعة والصناعة بصورة خاصة ، وتحقيق التوازن على مستوى الريف والمدينة وهذا بالتالي سيحد من عملية النزوح باتجاه المدينة بسبب ما متوفر من مستوى معيشي أعلى وفرص عمل أوفر . (2)

1 - اسماعيل ابراهيم الشيخ دره ، عالم المعرفة (اقتصاديات الإسكان) ، مصدر سابق ، ص12.

2 - السياسة السكنية في الجزائر على الموقع الالكتروني www.google.iq

* (معدل الاكتظاظ) وهو معدل عدد الاسر التي تشغل وحدة سكنية واحدة .

2. قطاع الإسكان والأهمية الاجتماعية

(The social significance of the housing sector)

يعد المسكن الخطوة الأولى في تأسيس البناء الاسري ، ومن ثم سلامة المجتمع وتحقيق الاستقرار ، فالأمن والاستقرار الاجتماعي يقوم على اساس العلاقة الودية التي تقوم على الاحترام المتبادل بين افراد المجتمع وهذا يمكن تحقيقه من خلال العدالة الاجتماعية الحقيقية في مجال توزيع السكنات ولأكبر شريحة في المجتمع .

رابعا ، أبعاد قطاع الإسكان ، The dimensions of the housing sector

تبرز ضخامة أزمة السكن في العراق وخاصة في مراكز المدن الكبرى ، وهذا متأتي من النمو السكاني الطبيعي مضافاً اليه عوامل الجذب التي تتمتع بها المدن وعوامل الهجرة الداخلية ، يضاف اليها عدم تمكن برامج الإسكان السابقة والحالية من تلبية الحاجات الإسكانية ، وينعكس هذا في عجز إسكاني واضح (الرصيد السكاني أقل بكثير من عدد الأسر) أي معدلات عالية لحجم الاسرة وكذلك (معدل اكتظاظ) * عالي ، فضلاً عن ظهور واضح للمستوطنات العشوائية والتجاوزات بمختلف انواعها والتي لم تكن ظاهرة قبل عشرين عاماً ، ولا يخفى ما تؤدي اليه هذه الازمة من نتائج ثانوية على الصعدة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية .(1) هنالك أبعاد في الحصول على المسكن تتجسد بما يلي : (2)

- 1- الحصول على المسكن يعني تحقيق السلامة والملائمة للمسكن وتحقيق الحد الأدنى من متطلبات الحياة الكريمة .
- 2- تحقيق المسكن يعني اجراء تطوير شامل للجوانب الاجتماعية والاقتصادية .
- 3- الحصول على المسكن يسمح للأفراد القدرة على الاختيار لأنماط ومواقع السكن بكامل حرية .

1 - وزارة الاعمار والإسكان ، الهيئة العامة للإسكان ، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن ، 2009 ، ص 2.
2 - أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتسير الإسكان بالعالم العربي على الموقع الالكتروني www.cpas-egypt.com..12th20%

المبحث الثاني: قطاع الاسكان في العراق (الواقع-التحديات)

تمهيد..

ان تفسير وفلسفة الإسكان في العراق هو ان السكن يعني الوطن ، ومن هذا المنطلق فأن من لا سكن له لا وطن له ، ويعد السكن الحد الأدنى لحاجة الإنسان حتى يشعر بإنسانيته ، والسكن يفسر أيضاً بداية الامن والاستقرار وفقدانه يعني فقدان الامن والاستقرار ، واليوم يواجه العراق مشكلة من أهم المشاكل التي لها امتداداتها في الحياة الاقتصادية والاجتماعية ، وتزايد خطورة هذه المشكلة بسبب تدمير آلاف من الوحدات السكنية خلال الاحداث التي تمر بها البلاد هذا من جانب ، ومن جانب اخر تقادم الرصيد السكني وارتفاع كلف المواد الإنشائية مع ارتفاع بدلات الازجار ، وتقادم القوانين التي تتطلب مواكبة سريعة ومرونة تتناسب مع الحاجات القائمة .

أولاً. تحليل واقع الاسكان في العراق (analysis of housing reality in Iraq)

يعد الإسكان احد عناصر رأس المال الثابت في الاقتصاد القومي وسلعة منتجة في عملية تفاعلية ومستمرة تعتمد على عدد كبير من المتغيرات أهمها الواقع الاقتصادي للبلد ، فضلاً عن التأثيرات السكانية التي تولد عنصر ضغط على هيكل القطاع السكني ، ويواجه العراق نقصاً خطيراً في الإسكان مما يولد آثار سلبية خطيرة على مجمل نوعية الحياة وعلى التنمية المكانية في حال عدم التعامل مع هذه المشكلة بشكل جدي وإيجاد الحلول الممكنة .(1)

ويلاحظ على هذا القطاع بأنه لا تتوفر احصاءات دقيقة وحديثة عن الواقع السكني في العراق ، وكل ما تتوفر نتائج حصر المساكن والأبنية والذي يوفر عدد السكان وعدد الأسر والرصيد السكني الكلي .(2)

1 - جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، لجنة تنمية قطاع التشييد والإسكان ، الاصدار الثاني ، 2009، ص 10.

2 - جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، خطة التنمية الوطنية 2013-2017، ص156.

1. قطاع الإسكان قبل عام 2003

كان الرصيد السكني القائم في العراق لعام 1997 ما مجموعه (2140494) وحدة سكنية وبمختلف أنواعها حضر وريف ومجموع سكان العراق عدا اقليم كردستان كان يبلغ 19082566 نسمة (1) . وجدول (1)

جدول (1)

يبين عدد الوحدات السكنية وعدد الأسر الساكنة فيها ومجموع سكانها حسب الهيئة لعام 1997 عدا اقليم كردستان

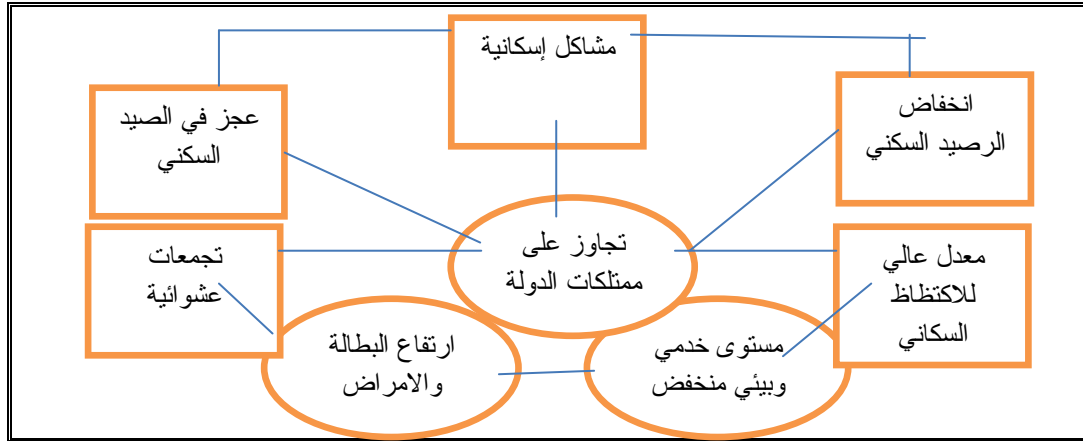
المؤشرات	حضر	ريف	المجموع
مجموع الوحدات السكنية	697.1518	621.797	2.140.494
مجموع الأسر	1.798.153	69.154	2.494.307
مجموع	12.850.589	6.231.977	19.082.566
متوسط حجم الأسرة	7.1	10	7.7

المصدر : جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، لجنة تنمية قطاع التشييد والإسكان ، الإصدار الثاني ، 2009، ص 11.

من الجدول يتبين أن متوسط حجم الأسرة في الريف هو أعلى من المعدل العام لمتوسط حجم الأسرة في عموم العراق كما أن هذا يشير إلى أن الريف يعاني من نقص في الوحدات السكنية أكثر مما تعاني منه بيئة الحضر، ويلاحظ أن العراق خلال العقدين الآخرين من القرن الماضي لم تنجح له الفرصة من أجل الانطلاق في قطاع الإسكان وخاصة في فترة الحصار الاقتصادي ، فضلاً عن انخفاض القدرة الشرائية المترافقة مع انخفاض معدل دخل الأسرة ، وكان للإجراءات الحكومية الخاطئة في وقتها الأثر السلبي على قطاع الإسكان ومنها ، إلغاء الهيئة العامة للإسكان عام (1987) ، وتجميد كثير من الأراضي التي اقترحتها التصميم الأساس لمدينة بغداد عام (1973) كخزين للأراضي السكنية وتم تحويلها إلى استعمالات حضرية أخرى ، كذلك ضعف دور التمويل الإسكاني بسبب انعدام المبالغ المرصودة للاستثمار في قطاع الإسكان ، وارتفاع كلف التشييد والإسكان بسبب ارتفاع تكاليف مواد البناء ونقص اليد العاملة الماهرة ، وبالتالي تمخض عن ذلك تراكمات لها أثرها على المستوى الخدمي والبيئي وعلى ظهور الكثير من الأمراض الاجتماعية ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي :

الشكل (2)

آثار الإجراءات الخاطئة في قطاع الإسكان على المجتمع



المصدر : استبرق ابراهيم الشوك ، واقع قطاع الإسكان في العراق والرؤيا المستقبلية للنهوض به ، على الموقع

الالكتروني : www.imariskan.gov.iq/ar/node/41

2. قطاع الإسكان بعد عام 2003

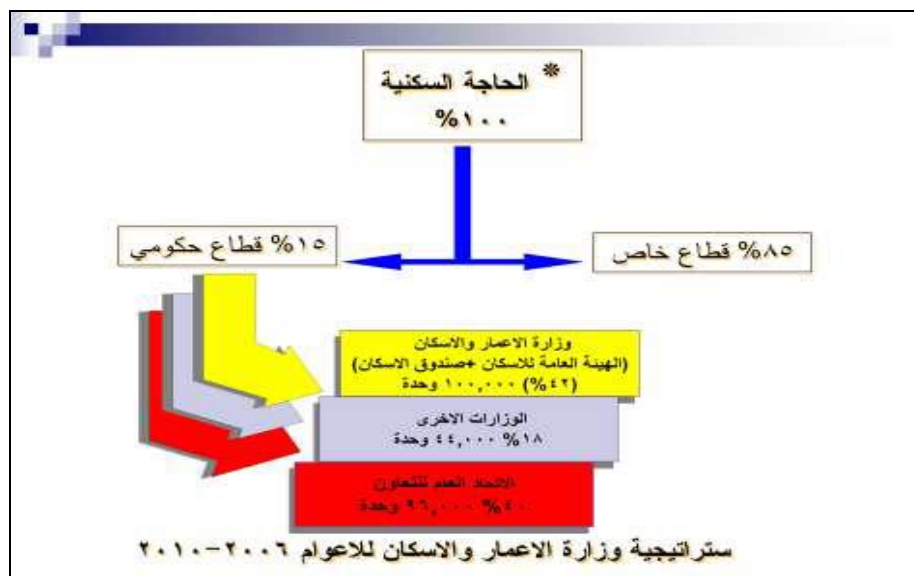
بعد عام 2003 برزت طروحات تشير إلى ترك قطاع الإسكان لنشاط أو فعاليات القطاع الخاص (اقتصاد السوق) واقتصار دور الدولة على أنشطة البرمجة والتخطيط والإدارة والإشراف على تنفيذ البرامج الإسكانية المنفذة من قبل القطاع الخاص بالرغم من ادراكنا لأهمية دور هذا القطاع في تلبية الحاجات الإسكانية للشعب العراقي ، ولكن هنالك مخاوف من ان الاتجاه بهذا الطريق قد يؤدي إلى انعدام العدالة الاجتماعية ، وقد قامت وزارة الاعمار والإسكان بوضع استراتيجية تقضي بإنشاء ما مجموعه (1600000) وحدة سكنية ضمن خطتها الخمسية (2006-2010) وقد تم تحديد مسؤوليتها وفقاً للشكل التالي . (1)

الشكل (3)

نسب مساهمة القطاع العام والخاص في قطاع الإسكان للمدة 2006-2010

على وفق استراتيجية وزارة الاعمار والإسكان للأعوام 2006-2010

1- وزارة الاعمار والأسان ، الهيئة العامة للإسكان ، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن ، مصدر سابق، ص 16.



المصدر: وزارة الاعمار والإسكان ، الهيئة العامة للإسكان ، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن ، 2009، ص 17.

ولقد تنامت الحاجة إلى السكن مع النسبة العالية للزيادة السكانية في العراق ، فحسب الاحصائيات المتاحة نلاحظ ارتفاع الحاجة إلى السكن من (2140494)وحدة سكنية عام 1997 إلى (2371730) وحدة سكنية عام 2006(1). أما بالنسبة إلى تقديرات الرصيد السكني في العراق كانت لغاية عام 2009 وقبل اجراء حصر السكان لذلك العام (2.8) مليون وحدة سكنية ، وان نتائج الحصر الذي ذكر قد اعلن عام 2012 بينت ان هناك (4.8) مليون وحدة سكنية أي بزيادة مليوني وحدة سكنية ، وهذا ناتج عن عدم دقة التقديرات وفرضياتها وليس بسبب انتاج هذا العدد الاضافي المذكور ، فالمتتبع للإنجاز السكني خلال المدة 2010- 2012 يمكن ملاحظة ان عدد الوحدات السكنية المنفذة من القطاع العام لا تتجاوز (4) الاف وحدة سكنية وان عدد اجازات البناء الممنوحة لبناء الوحدات السكنية تبلغ (75) الف اجازة وعلى افتراض انها منجزة حسب الاجازات فإنه عدد الوحدات المنجزة لا يزيد عن (80) الف وحدة سكنية والذي يمثل (8%) من المخطط ضمن خطة 2010-2014 أي بمعنى انه يغطي فقط متطلبات النمو الطبيعي للسكان . (2) و تشير النسب إلى أن

1 - جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، لجنة تنمية قطاع التشييد والإسكان ،مصدر سابق ، ص 12.

2 - جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، خطة التنمية الوطنية 2013-2017، مصدر سابق ص157.

هناك انخفاض في عدد دور السكن الجديدة نتيجة لارتفاع كلفة البناء بسبب ارتفاع أسعار المواد الإنشائية وأجور العاملين حيث بلغت نسبة الانخفاض في دور السكن (31.2%) سنة 2013 مقارنة بسنة 2012.(1) ويمكن تصور الحاجة السكنية في العراق من خلال الجدول التالي الذي يوضح تنامي عدد الاسر مع تنامي الحاجة السكنية في العراق وكيف يتوقع لها في عام 2015 المرافقة لنمو الطبيعي للسكان .

جدول (2)

عدد الاسر والحاجة السكنية في العراق لسنوات مختارة

السنوات	عدد السكان	عدد الاسر	الحاجة السكنية
1997	21944267	2494307	353813
2006	28782429	3737978	1237978
2015	37554537	6828098	1936794

المصدر: وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، مجلة الخطط والتنمية ، العدد 24، 2011.

ثانيا : تحديات قطاع الإسكان في العراق

(The challenges of the housing sector in Iraq)

لقد تسببت الحروب والأحداث بعد عام 2003 في اضرار واسعة النطاق للاقتصاد الوطني ، مما أدى بالعديد من القطاعات إلى التوقف عن الإنتاج ناهيك عما وصلت اليه المؤسسات الإسكانية التي كانت تلعب دوراً أساسياً في إدارة القطاع في العقود الماضية من تراجع انتهى بها إلى حالة من الاحتضار ،(2) مما ولده تحديات كثيرة ومتداخلة مع غيرها مشكلة مجموعة من العوامل المترابطة التي يمكن توضيحها فيما يلي : (3)

1- النقص الحاد في الاراضي المؤهلة للبناء السكني في المناطق الحضرية ، وخاصة المدن الكبرى ، إذ ان نظام إدارة الاراضي لا يسمح بتحويل استعمالات الارضي إلى اغراض سكنية لجعلها متاحة لأغراض البناء والاستثمارات المتعددة .

1 -وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، مديرية الحسابات القومية ، مؤشرات إحصائية عن الوضع الاقتصادي والاجتماعي في العراق للمدة (2009-2013) ، 2014، ص14.

2 -وزارة الاعمار والإسكان ، سياسة الإسكان الوطنية في العراق ، بمساعدة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، 2010، ص 8.

3 -جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، خطة التنمية الوطنية 2013-2017، مصدر سابق ص158.

- 2- غياب أنظمة واضحة لتخصيص الأراضي السكنية خارج التصاميم الأساسية للمدن
- 3- غياب التمويل الرسمي للإسكان ، فضلاً عن ان تخصيصات رأس المال المتاحة قليلة وهي أما على شكل قروض لتطوير الوحدات السكنية أو على شكل قروض لتطوير الوحدات السكنية أو شكل قروض لتمويل الرهن العقاري الطويل الأجل .
- 4- ضعف إمكانات المستثمر العراقي وقلة اعداد المؤهلين منهم في المجال السكني .
- 5- تدهور في البيئة السكنية ، وعدم وجود خطط وإجراءات تعيد تطوير البيئة السكنية
- 6- التأخير في إنجاز مشاريع البنى التحتية في العديد من المناطق السكنية الذي انعكس على تراجع مستوى البنية التحتية نظراً لعدم كفاءة الصيانة .
- 7- عدم وجود إجراءات قانونية لتحسين أو إعادة تطوير (الإسكان العشوائي) * .
- 8- الرغبة في التفضيل الاجتماعي للأسر العراقية للسكن في وحدات سكنية منفردة ، وعدم الرغبة في السكن العمودي .
- 9- ضعف الامكانيات والمستلزمات التنفيذية وضعف القدرات في إيجاد دراسات الجدوى إلى اعداد جداول الكميات والتصاميم إلى مراحل التعاقد ومتابعة تنفيذ العقود.
- 10- ضعف أدراك أهمية الجودة سواء بالنسبة للمواد المستخدمة في إنتاج الوحدة السكنية ، أو جودة التنفيذ مما ينعكس على الكلف وعلى الاستدامة .
- 11- ضعف الاستثمار في الانجذاب لدخول على أساس تنافسي وكاستثمار حقيقي.
- 12- زيادة حدة مشكلة تجزئة الوحدات السكنية إلى مساحات صغيرة ، الامر الذي يدفع بالضغط على الخدمات والبنى الارتكازية .
- 13- ارتفاع حاد في اسعار المساكن (بيع وإيجار) وبما لا يتناسب مع دخل الاسر في الحصول على مسكن من مواردها الذاتية .
- 14- التهجير القسري للأسر من مناطق سكناها الاصلية من خلال الارهاب والقتل والتدمير الذي يضغط من حجم التحديات التي تقف أمام تطوير قطاع الإسكان .
- 15- تباطؤ تنفيذ سياسة الإسكان الوطنية في العراق التي اقرت عام 2010 وعدم تنفيذ الوزارات القطاعية لالتزاماتها تجاه هذه السياسة.

* الذي أقيم على أراضي غير مخططة أو معدة للبناء و بدون أي سند للحيازة أو ترخيص للبناء ، سواء كانت أراضي صحراوية أو أراضي زراعية ، و إن كانت الأخير اشد خطراً وانتشاراً.

- 16- محدودية العرض من المواد البنائية المنتجة محليا وعدم مطابقة بعض المواد المستوردة للمواصفات القياسية العراقية مقارنة بالاحتياجات المتوقعة في حال تنفيذ مشاريع اسكانية طموحة.
- 17- مشكلة توفير السكن للنازحين والمهجرين في الموجة الجديدة من النزوح الداخلي بعد احداث حزيران 2014 مما يتطلب حلول سريعة.
- وقد ادت التحديات المذكورة الى ان مجموع الحاجة السكنية سيبلغ عام 2015 حوالي (3528585) وحدة سكنية، يستلزم تنفيذها خلال مدة 10 سنوات كان من المفترض ان تبدأ من 2006 الى 2015 اي بواقع (352859) وحدة سكنية سنوياً وذلك حسب التقديرات التي اعددها وزارة الاعمار والإسكان المعتمدة على الاحصائيات الصادرة من الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات التابع الى وزارة التخطيط والتعاون الانمائي وحسب الجدول (3).

جدول (3)

تقديرات عدد الاسر والحاجة السكنية في العراق للمدة (2006-2015)

السنوات	عدد السكان (نسمة)	تقديرات عدد الاسر	الحاجة السكنية
2006	28782429	373798	277423
2007	29645901	3850117	295866
2008	30353278	3965621	315370
2009	31451336	4074589	335989
2010	32294876	4207127	357789
2011	33366722	4333341	380821
2012	34367723	4463341	385163
2013	35398754	4597241	398381
2014	36460716	475158	402924
2015	37554537	4877213	428862

المصدر: قطاع الإسكان في العراق الخطط- المعالجات - المشاكل -والرؤيا المستقبلية على الموقع

www.iaccidatabase.com

الالكتروني

ويُعد توفير الوحدات السكنية الجيدة عنصرا أساسيا بإعتباره سلعة اجتماعية تستجيب للاحتياجات الأساسية للمواطنين العراقيين، فرفاهية الأفراد والأسر يعتمد على النمو المستقر والتحسين في تأمين الاحتياجات الكمية والنوعية للسكن اللائق، ويعمل على توفير سبل الاستدامة والبقاء لمجتمع منتج قادر على الحركة والانتقال من مكان الى آخر بما يتفق مع الخصائص السكانية المتغيرة والاستجابة لاحتياجات المواطنين، وتشير التقديرات الحالية للمجلس الوطني للإسكان ان هناك حاجة الى ما يقارب مليوني وحدة سكنية في العراق لغاية عام 2020. ⁽¹⁾

ثالثا: تمويل قطاع الإسكان في العراق (financing of Iraq Housing sector)

تتفاوت شروط التمويل باختلاف الجهات المعنية بقطاع الإسكان، دراسة دور بنك الإسكان في توفير التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني، محدودية القروض الموجهة لتمويل شراء مواد

1 - جمهورية العراق ، الوثيقة الوطنية للسياسات السكانية ، صندوق الأمم المتحدة للسكان -مكتب العراق ، 2014، مصدر سابق ،ص

البناء السكنية ، تدوير السيولة النقدية وضخها لمؤسسات التمويل الإسكاني .(1)
ان محور التمويل يعكس وجود نقص فعلي وكبير في مصادر التمويل والاستثمار في قطاع الإسكان ، فضلاً عن غياب الآليات التمويلية والأدوات الاقراضية التي يمكن من خلالها تأمين دور القطاع الخاص ، والذي بدوره يحاول الابتعاد عن الخوض في مجالات الاقراض طويل الامد ومخاطر الاسترداد طبقاً للمستفيدين ولعدم استقرار معدلات التضخم والأوضاع المحيطة .ويمكن تخفيف من حدة ازمة السكن من خلال اعطاء اولويات لما يلي : (2)

- تحسين مناخ الاستثمار ، وتعزيز مبدأ التنافسية من خلال ايجاد بنية تحتية مناسبة للخدمات المالية ، ومراكز مالية جاذبة للاستثمارات التمويلية في بيئة استثمارية مناسبة في استقطاب الاستثمار ، وذلك يصب في رسم استراتيجية وطنية واضحة الرؤى والمعالم تعمل على اعطاء دور للدولة والسوق في العملية الاقتصادية .
- وضع أولوية لحجم التخصيصات المالية في الموازنة العامة لقطاع الإسكان ، مما يؤدي إلى خلق نوع من الاستقرار الاجتماعي للفرد ، لما يحمله هذا الاقطاع من دور تشابكي بين الحاجة إلى السكن وامتصاص البطالة .
- إعادة هيكلة اسس التمويل الإسكاني القائم بما يعزز حركة الاقراض ، وتحقيق الاستفادة الفعلية للمواطن بما يتناسب مع دخله ومعدل التضخم .
- إقامة نوع من التعاون ما بين المؤسسات الاقراضية العراقية والقطاع الخاص من خلال ايجاد صيغ تمويلية مشتركة .
- تفعيل دور البنوك التجارية في التمويل السكني وبإجراءات تتسم بالمرونة .
- زيادة رؤوس اموال المصرف العقاري وصندوق الإسكان إلى المستوى الذي يمكن من خلاله تمويل البرامج السكنية .
- إيجاد قاعدة معلومات توفر بيانات عن الحاجة السكنية ومصادر تمويلها .

1- عاطف نصير ، السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل ،مصدر سابق ، على الموقع الالكتروني : www.iurp.uobaghdad.edu.iq/uploads/

2 -اكرام عبد العزيز ازمة السكن ومدى فاعلية التمويل في حلها على الموقع الالكتروني : http://www.iier.org/i/page_content.php?lang=ar&menu_id=&smenu_id=14

المبحث الثالث

المؤشرات الاقتصادية لإقطاع الاسكان

يعد قطاع الإسكان بصورة عامة عنصر اساسي ومهم في الناتج المحلي الاجمالي ، وفي تكوين رأس المال الثابت للقطاع الخاص وسنحاول في هذا المبحث استعراض الأهمية النسبية لملكية دور السكن بالنسبة للناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة والجارية وبسنة اساس (1988=100) ، فضلاً عن تكوين رأس المال الثابت .

أولاً، الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة والجارية

(GDP at fixed and current prices)

بلغ مجموع الناتج المحلي الإجمالي وبالأسعار الثابتة عام (2004) ما قيمته (41607.8) مليون دينار ، وكانت ملكية دور السكن (5589.5) مليون دينار ، وتكون الأهمية النسبية لدور السكن بالنسبة للإجمالي الناتج هي (13.4%) ، أما بالنسبة للناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية وللعام نفسه (53235358.7) و ملكية دور السكن (3373973.7) ، أما الأهمية النسبية لدور السكن للناتج المحلي بالأسعار الجارية فكانت (6.3%) ويرصد الجدول (4) ذلك ، ثم في عام (2005 و2006 و2007) أصبح الناتج الإجمالي بالأسعار الثابتة (43438.8) ، (47851.4)

و (48510.6) على التوالي ، و ملكية دور السكن (5762.4)(6246.1)(6474.9) ، أما الأهمية النسبية لدور السكن فكانت (13.3%) (13.1%) (13.3%) على التوالي أيضاً ، وكذلك الحال مع الناتج بالأسعار الجارية ، إذ تظهر النسب بالشكل التالي ، ففي عام (2005) بلغت حوالي (6.7%) وعام (2006) (7.6%) ، وفي عام (2007) بلغت (8.3%) وهكذا الحال مع الاعوام التالية التي يبينها جدول (4) المعتمد على البيانات التي يصدرها الجهاز المركزي للإحصاء ، دائرة الحسابات القومية ، وصولاً إلى عام 2012 إذ بلغت النسبة في دور السكن من الناتج بالأسعار الثابتة (10.9%) وبالأسعار الجارية ما نسبته (7.2%) . (1) ويظهر اختلاف النسب بين الاسعار الثابتة والجارية بسبب التضخم الذي يعاني منه الاقتصاد العراقي .

جدول (4)

¹ -وزارة التخطيط و التعاون الإنمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء و تكنولوجيا المعلومات ، مديرية الحسابات القومية

مساهمة ملكية دور السكن في الناتج المحلي الإجمالي في العراق للمدة (2004-2012) مليون دينار
بالأسعار الثابتة والجارية (1988=100)

السنوات (1)	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة (مليون دينار) (2)	ملكية دور السكن بالأسعار الثابتة (3)	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (مليون دينار) (4)	ملكية دور السكن بالأسعار الجارية (5)	مساهمة ملكية دور السكن في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة % (6)	مساهمة ملكية دور السكن في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية % (7)
2004	41607.8	5589.5	53235358.7	3373973.7	13.4	6.3
2005	43438.8	5762.4	73533598.6	4954876.7	13.3	6.7
2006	47851.4	6246.1	95587954.8	7255499.2	13.1	7.6
2007	48510.6	6474.9	111455813.4	9322462.8	13.3	8.3
2008	51716.6	6673.3	157026061.6	11026981.1	12.9	7.0
2009	54720.8	6871.3	130642187.0	1224763.7	12.5	9.3
2010	58495.9	7077.4	167093204.4	13303485.4	12.09	7.9
2011	64159.9	7289.7	2236770052	15160506.4	11.3	6.7
2012	68285.8	7508.6	245186418.5	17881651.9	10.9	7.2

المصدر :- العمود (6) و (7) من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات وزارة التخطيط و التعاون الإنمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء و تكنولوجيا المعلومات ، مديرية الحسابات القومية .

أما بالنسبة لدور السكن الجديدة تشير المؤشرات إلى انخفاض في عدد دور السكن الجديدة نتيجة ارتفاع كلف البناء بسبب ارتفاع أسعار المواد الإنشائية وأجور العاملين إذ بلغت نسبة الانخفاض في دور السكن (31.2%) سنة (2013) مقارنة بسنة 2012 (1).

1 - وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، مديرية الحسابات القومية ، مؤشرات إحصائية عن الوضع الاقتصادي والاجتماعي في العراق للمدة (2009-2013) ، مصدر سابق، ص14.

ثانياً . تكوين رأس المال (Capital formation)

يعبر عن إجمالي تكوين رأس المال الثابت بأنه مجموعة من الاضافات السنوية للأصول الثابتة مخصوماً منها الاصول التي تم التخلص منها وتقسم هذه الاصول حسب نوع الاصل إلى : (1) - أصول ثابتة

1- الابنية السكنية

2- الابنية غير السكنية

3- الإنشاءات

4- الآلات والمعدات

- أصول غير ثابتة

1-استكشاف المعادن

2-برامج الكمبيوتر

3-الاعمال الترفيهية الادبية والفنية

ويشير الجدول (5) إلى ارتفاع إجمالي تكوين رأس المال خلال المدة (2004-2012) وبالأسعار الثابتة ،ويلاحظ تذبذب مساهمة ملكية دور السكن من إجمالي تكوين رأس المال الثابت خلال المدة المذكورة . وتتبع أهمية ملاحظة مساهمة دور السكن في تكوين إجمالي رأس المال الثابت من خلال الادوار التي يلعبها في تكوين رأس المال الثابت وفي توليد الدخول وفرص العمل كنشاط كثيف الاستخدام للقوى العاملة بشكل مباشرة ، أو من خلال الارتباطات والتشابكات مع الانشطة الأخرى كالصناعات الإنشائية والأعمال الكهربائية والصحية وقطاع المقاولات وما إلى ذلك ، وتلجأ الدول التي تتمتع بفوائض مالية إلى تعظيم دورة اداء الاقتصاد بالاستثمار في هذا الاقطاع . (2) والجدول(5) يوضح لنا مدى انخفاض مساهمة دور السكن في إجمالي تكوين رأس المال . وقد كان انشاء صندوق الإسكان في نهاية عام 2004 الذي استطاع انجاز أكثر من 6000 وحدة سكنية في بغداد والمحافظات في عام 2008 .

جدول(5)

1 - وزارة التخطيط و التعاون الإنمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، مديرية الحسابات القومية ، التقديرات الفعلية لإجمالي تكوين رأس المال الثابت في العراق ، 3013، ص 1.

2 - جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، خطة التنمية الوطنية 2013-2017، مصدر سابق ص155.

مساهمة ملكية دور السكن في تكوين رأس المال الثابت للقطاعين العام والخاص في العراق للمدة (2004-2012) الف دينار بالأسعار الثابتة (1988=100)

السنوات (1)	تكوين رأس المال بالأسعار الثابتة (2)	ملكية دور السكن بالأسعار الثابتة(3)	مساهمة ملكية دور السكن في تكوين رأس المال الثابت % (4)
2004	4327981.3	79929.5	1.8
2005	8650594.6	163267.1	13.4
2006	17212470.6	262341.2	1.5
2007	5657259	154038.72	2.7
2008	994894.64	158466.29	15.9
2009	5919810.24	234365.39	3.9
2010	10155452.0	304916.66	3.0
2011	14887088.38	301171.43	2.0
2012	15902882.14	293054.18	1.8

المصدر :- العمود(4) من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات وزارة التخطيط و التعاون الإنمائي . الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات , مديرية الحسابات القومية .

ثالثاً / إجراءات فاعلة في حل مشكلات قطاع الإسكان في العراق

لا يمكن الاعتماد على طريقة واحدة في إيقاف تدهور الواقع السكني في العراق ، لان هنالك وسائل وحلول متعددة وإجراءات يمكن من خلالها تفعيل كل الاساليب الممكنة والمحتملة من أجل تحقيق نجاح ملموس في حل مشكلة قطاع الإسكان والنهوض به وهنالك مجموعة من الاجراءات المطلوب اجراؤها بهدف المواجهة الفاعلة لمعالجة أزمة السكن .

- إعادة هيكلة قطاع الإسكان من خلال تشكيلاته الإدارية ومن خلال الاشراف والشركات الخاصة في مجال الإسكان .
- توفير مصادر مالية كافية لتلبية الحاجة السكنية للشعب العراقي على الامد الطويل (20 سنة) .
- إعطاء دور للاستثمار الاجنبي في حل أزمة السكن وحتى يكون ذلك متكاملًا يفترض تطوير القدرات المحلية وتأهيلها وبناء قطاع المقاولات وبذلك يتم استدامة العمل والبناء في قطاع الإسكان .(25)
- دعم قطاع الإسكان والتمويل الإسكاني وإعداد الارشادات وإصدار القرارات الضرورية من أجل مراجعة البرامج والإجراءات وجهات الاقراض المعتمدة لمؤسسات التمويل السكاني .
- الارتقاء بواقع الإسكان الريفي ضمن سياسات الإسكان الوطنية ، وذلك من أجل تقليص الهجرة من الريف إلى المدينة .
- تلبية احتياجات القطاع الخاص من توفير وإعداد المهارات من أجل إعطاء دور أكثر فعالية في إسكان الدخل المتدني عن طريق الاستفادة بخبرات القطاع العام ، ويتم ذلك من خلال برامج التدريب المحلية التي تركز على خطط الإسكان .(26)
- تأمين مجتمعات بمواصفات تصميمية وتخطيطية مقبولة ، ونقل المتجاوزين اليها وعلى وفق شروط ميسرة .
- المحافظة على الارث الحضاري والمعماري في البرامج الإسكانية المستقبلية .

25 -المعهد العراقي للإصلاح الاقتصادي ، دراسة للدكتور باسم الانصاري ، على الموقع الالكتروني :

www.iier.org/i/page_content.php?lang=ar&menu_id=&smenu

26 - استبرق ابراهيم الشوك ، واقع قطاع الإسكان في العراق والرؤيا المستقبلية للنهوض به ،مصدر سابق، على الموقع الالكتروني www.imariskan.gov.iq/ar/node/41 :

الاستنتاجات والتوصيات أولاً، الاستنتاجات

- 1- إن المشكلة السكنية في العراق تتبلور بعدم وجود سياسة استراتيجية وطنية تتبني تلبية الحاجة السكنية، فضلاً عن عدم وجود نظام حضري للعراق يحافظ على التصاميم الأساسية للمدن وتوزيع تمرکز السكان لمدن العراق من جهة، والتوازن بين الحضر والريف من جهة أخرى .
- 2- ان قطاع الإسكان يعتبر قطاع إنتاجي مهم ، وذلك من خلال تأثيره على أداء الاقتصاد بشكل عام ، فضلاً عن ان الاسكان يشكل وسيلة وحافزاً على الادخار .
- 3- غياب الاحصاءات والمسوحات المحدثة والدقيقة للسكان والمساكن وعدد الاسر منذ آخر تعداد شامل جرى في عام 1997.
- 4- الهجرة الداخلية بعد عام 2003 باتجاه المدن الأكثر استقراراً وعدم وجود بيانات دقيقة للأسر النازحة .
- 5- ضعف وتذبذب نسب مساهمة قطاع الإسكان في إجمالي الناتج المحلي وتكوين رأس المال الثابت .

ثانياً، التوصيات

- 1- وضع سياسة استراتيجية وطنية لدراسة الواقع السكني في العراق حالياً ومستقبلاً.
- 2- التوسع في خدمات تأمين القروض السكنية ، فضلاً عن محاولة في رفع القيمة الحقيقية للعقار وإطالة عمر القرض من أجل تخفيف الأعباء الشهرية على المقترض .
- 3- اعطاء أهمية خاصة للحد من انتشار الاحزمة الفقيرة للمدن (العشوائيات) ، وإعادة توطين سكانها في مواقع سكنية ملائمة .
- 4- توفير برامج التدريب الموجهة وتعزيز المهارات لدى العاملين والمختصين في جميع القطاعات الخاصة في مجال الإسكان .
- 5- تحول الدولة من دور المنتج إلى دور الداعم لقطاع الإسكان .
- 6- اعداد الدراسات الخاصة بسوق السكن في العراق وكيفية تطوير واقع حال قطاع الإسكان بما يتناسب مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية للبلد .
- 7- استخدام الانظمة والتقنيات الحديثة للبدائل الإنشائية بما يناسب مع ظروف العراق .
- 8- وضع آلية وبرنامج عمل من اجل تنفيذ قانون الاستثمار ودخول المستثمرين لقطاع الإسكان والشركات العقارية .

المصادر

- استبقر ابراهيم الشوك ، واقع قطاع الإسكان في العراق على الموقع الالكتروني
www.imariskan.gov.iq/ar/node/41
- 2-اسماعيل ابراهيم الشيخ دره ، عالم المعرفة (اقتصاديات الإسكان) ، الكويت ، 1990.
- 3-اكرام عبد العزيز أزمة السكن ومدى فاعلية التمويل في حلها على الموقع الالكتروني :
http://www.iier.org/i/page_content.php?lang=ar&menu_id=&smenu_id=14
- 4-أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتسير الإسكان بالعالم العربي على الموقع الالكتروني
www.cpas-egypt.com..12th20%
- 5- جمهورية العراق ، الوثيقة الوطنية للسياسات السكانية ، صندوق الأمم المتحدة للسكان -مكتب العراق ، 2014.
- 6-عاطف نصير ، السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل ، على الموقع الالكتروني
www.iurp.uobaghdad.edu.iq/uploads/ :
- 7-وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، لجنة تنمية قطاع التشييد والإسكان ، الاصدار الثاني ، 2009.
- 8-وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، خطة التنمية الوطنية 2013-2017.
- 9-وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، مديرية الحسابات القومية ، مؤشرات إحصائية عن الوضع الاقتصادي والاجتماعي في العراق للمدة (2009-2013) ، 2014.
- 10-وزارة التخطيط و التعاون الإنمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، مديرية الحسابات القومية ، التقديرات الفعلية لإجمالي تكوين رأس المال الثابت في العراق ، 2013.
- 11-وزارة الاعمار والإسكان ، الهيئة العامة للإسكان ، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن ، 2009.
- 12- وزارة الاعمار والإسكان ، سياسة الإسكان الوطنية في العراق ، بمساعدة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، 2010.
- 13-موقع الالكتروني
www.up.edu.ps/ocw/lupinar/moodliedata/3-