

تحليل العوامل المؤثرة في سوق السكن في محافظة بغداد للمدة 2003-2020 **Analysis of the factors affecting the housing market in Baghdad** **governorate for the period 2003-2020**

أ.د. فلاح خلف علي الربيعي/المشرف

مصطفى كاظم خلف/باحث

Dr.Falah Khalaf Ali Alrubaie

Mustafa Kadhim Khalaf

faalah@uomustansiriyah.edu.iq

mustafa88@uomustansiriyah.edu.iq

كلية الادارة والاقتصاد/الجامعة المستنصرية

الكلمات الرئيسية: سوق السكن، عرض السكن، الطلب على السكن

Keywords: housing market, housing supply, housing demand

المستخلص

يهدف هذا البحث الى تقييم واقع سوق السكن في محافظة بغداد بعد العام 2003 من خلال تحليل جانب الطلب على السكن واهم العوامل المؤثرة فيه، وتحليل دور كل من القطاع العام والخاص والعائلي في تغذية جانب العرض الذي يلبي الطلب المتزايد على السكن. وتوصل البحث الى ان السياسات الحكومية والزيادة في حجم السكان في محافظة بغداد قد اسهمت في تغذية فائض الطلب السكني وأوصى البحث بضرورة اهتمام السياسات الاسكانية الحكومية بموضوع التوازن بين جانب الطلب وعرض السكن من خلال المزيد من التمويل لجانب العرض السكني وتقديم الدعم لأنشاء المزيد من المنازل وجعل عرض السكن أكثر استجابة للتغيرات في الطلب، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص في دعم سوق الإسكان. مع التأكيد على ضرورة تقليص حجم التفاوت المكاني في توزيع الاستثمارات السكنية بين المحافظات العراقية لقطع الطريق أمام أية هجرة عكسية باتجاه محافظة بغداد مما يشكل ضغطاً كبيراً في حجم الطلب على السكن مما يدفع الأسعار نحو الارتفاع في ظل ضعف مرونة جانب العرض

Abstract

This research aims to evaluate the reality of the housing market in Baghdad Governorate after the year 2003 by analyzing the demand side for housing and the most important factors affecting it, and analyzing the role of the public, private and family sectors in feeding the supply side that meets the increasing demand for housing.

The research concluded that government policies and the increase in population size in Baghdad Governorate have contributed to fueling the overflow of housing demand. The research recommended the need for government housing policies to pay attention to the issue of balance between the demand side and housing supply through more funding for the housing supply side and providing support for the construction of more homes and making supply

Housing is more responsive to changes in demand, encouraging private sector participation in supporting the housing market. Certainly, there is a need to reduce the spatial disparity in the distribution of housing investments between the Iraqi governorates to block the way for any reverse migration towards Baghdad Governorate, which constitutes great pressure on the volume of demand for housing, which pushes prices to rise in light of the weak flexibility of the supply side.

المقدمة .

تباينت الآراء بشأن خصائص السكن، وهل هي سلعة استثمارية ام استهلاكية او انهما يحملان خصائص كلا النوعين، وفي واقع الامر ان السكن كسلعة تجمع الصفات الاستهلاكية والاستثمارية معاً، فكون السكن حاجة أساسية ومتطلب من متطلبات الحياة تجعل منه سلعة استهلاكية وكونه مخزن للقيمة وأحد الأصول التي تدخل ضمن مفهوم الثروة يجعل منه سلعة استثمارية. ان طبيعة السكن والية انتاجه تجعل منه أحد السلع التي يمكن توفيرها والمتاجرة بها في الأسواق كبقية السلع الأخرى، لكن الاختلاف هنا يكمن في خصائص هذه السلعة الفريدة من نوعها والتي منها على سبيل المثال، خاصية عدم الانتقال التي تجبر الافراد على الانتقال الى موقع السكن بدلا من انتقال السكن كسلعة عبر الأسواق بالتالي يتأثر الطلب على السكن بأهم عنصر من العناصر المؤثرة في الطلب على السكن وهو عدد السكان. وتحظى سلعة السكن باهتمام خاص في الخطط والسياسات الحكومية، التي تهدف الى رفع مساهمة القطاع الحكومي في انتاج المساكن مع التركيز على خلق بيئة جاذبة للاستثمار الخاص، فضلا عن توفير التمويل اللازم لدعم القطاع العائلي لتمكين الاسر من امتلاك السكن الملائم. مما يشير الى ان قضية توفير السكن الملائم تحظى باهتمام الأطراف الثلاث المتمثلة بالحكومة والقطاع الخاص والقطاع العائلي. ويسعى هذا البحث الى تعقب مساهمة كل من الأطراف المذكورة في سوق عرض المساكن. هذا من جانب، من جانب آخر يتحرى البحث تطور الطلب على السكن في العراق وما هي اهم العوامل التي يمكن ان تحرك هذا الجانب؟ ومن ثم محاولة التوصل الى تحديد فجوة السكن وتقديم الحلول المقترحة في هذا الشأن.

أهمية البحث: تعود الى أهمية دراسة وتحليل سوق السكن في محافظة بغداد في ظل تفاقم مشكلة السكن، نتيجة انتشار ظاهرة العشوائيات وتجزئة الوحدات السكنية وصعوبة الحصول على سكن مناسب مع ارتفاع أسعار العقارات. للتوصل الى مجموعة من الاستنتاجات والمقترحات، التي يمكن الاستفادة منها من قبل صانعي السياسة الاسكانية.

مشكلة البحث: تعود الى تفاقم ازمة السكن نتيجة لتشتت جهود الأطراف المشاركة في سوق السكن (وهي كل من الحكومة والقطاع الخاص والقطاع العائلي) فضلا عن تعدد الجهات الحكومية وضعف الرقابة وعدم وجود رؤية واضحة لصانعي السياسة الاسكانية في العراق، عن أهم العوامل المؤثرة في سوق السكن، وبخاصة في محافظة بغداد، وقاد كل ذلك الى ارتفاع كبير في اسعار الاراضي والدور

السكنية وكثرة التجاوزات على الاراضي السكنية والزراعية مما أدى الى انتشار ظاهرة العشوائيات وتجزئة الوحدات السكنية وصعوبة الحصول على سكن مناسب.

فرضية البحث: ان معالجة ازمة السكن في محافظة بغداد المتمثلة بوجود عجز في العرض وفائض في الطلب تحتاج الى إرادة مدعومة برؤية واضحة من قبل صانعي السياسة الاسكانية بهدف توحيد جهود جميع الأطراف المشاركة في سوق السكن.

هدف البحث: يهدف البحث الى تحليل أهم العوامل المؤثرة في الطلب والعرض في سوق السكن في محافظة بغداد خلال المدة 2003-2020، من اجل مساعدة صانعي السياسة الاسكانية حول تكوين رؤية واضحة يمكن ان تسهم في إيجاد الحلول الملائمة لحل أزمة السكن في مدينة بغداد.

منهجية البحث: استخدم البحث المنهج الاستنباطي بالاستعانة بالأسلوب الوصفي التحليلي في تشخيص العوامل المؤثرة في جانبي العرض والطلب بالعودة الى النظرية الاقتصادية لتشخيص العوامل المؤثرة في جانبي الطلب والعرض في سوق السكن في محافظة بغداد.

الإطار المكاني والزمني: تشكل محافظة بغداد الإطار المكاني للبحث اما الإطار الزمني فيمتد للمدة 2003-2020

هيكل البحث: من اجل التحقق من الفرضية والوصول الى هدف البحث تم تقسيم البحث الى محورين، تناول المحور الأول الإطار النظري لسوق السكن، اما المحور الثاني فركز على تحليل العوامل المؤثرة في سوق السكن في محافظة بغداد بعد عام 2003.

المحور الأول / الإطار النظري لسوق السكن

أولاً / مفهوم سوق السكن. سوق السكن هو البيئة التي تجمع طالبي المنازل (المستأجرين أو المشترين) وأصحاب المنازل (المالكين أو المطورين) بتبادل القيمة مقابل قيمة المخزون السكني المتاح ضمن هيكل أو إطار السوق، بمعنى آخر، إنها حالة يلتقي فيها مطورو المنازل أو الموردون (الذين يعتزمون بيع أو تأجير ممتلكاتهم) والمشترون أو المستأجرون الراغبين في إجراء معاملات الإسكان بسعر/إيجار معين في السوق (Magina, 2016:10). يخضع سوق السكن، من الناحية النظرية لقوى العرض والطلب، التي تسهم في الوصول الى السعر التوازني والكمية التوازنية من خلال تقاطع منحني الطلب على السكن مع منحني العرض، الا ان الواقع يشير الى ان سوق السكن نظام معقد ينطوي على عدد من العوامل التي تحول دون الوصول الى هذا التوازن ومواجهة ظاهرة فشل السوق، واهم هذه العوامل المنافسة غير الكاملة، عدم تناسق المعلومات، العوامل الخارجية، والمنافع العامة، وهذه العوامل تعمل على اضعاف التوجهات التنافسية وتقوية التوجهات الاحتكارية في سوق السكن، كما تدفع هذه العوامل نحو تعميق الاختلال والابتعاد عن حالة التوازن، فضلاً عن ذلك فان هذه العوامل ربما تفسر حالة عدم الاستقرار وتقلبات الأسعار في سوق السكن الناجمة عن ضعف استجابة العرض للطلب (Doan, 2017: 23).

وباختصار يمكن القول بأن سوق السكن هو ذلك السوق الناتج عن تجميع عدد من الأسواق الفرعية ويتم فيه المتاجرة بسلعة السكن والذي يفي ببعض معايير السوق الحر لكنه يتصف بعدد من الصفات الخاصة التي تكون مسؤولة عن قصور العرض وعدم مجارة الطلب، لذلك فهو سوق تغلب عليه صفة عدم التوازن.

ثانياً/ خصائص سلعة السكن: تتميز سلعة السكن بعدد من الخصائص من أهمها (Isaac, and others, 1991: 384):

1. **عدم التجانس:** يكون مخزون المساكن غير متجانس، إذ تختلف المساكن في الحجم والموقع وعمر البناء، والميزات الداخلية. ان عدم التجانس قد تعني ان كل مسكن يتضمن قسمين من الخصائص، يتعلق الأول بخصائص الموقع اما القسم الثاني يتعلق بخصائص المسكن.
2. **صعوبة النقل الموقعي:** لا يمكن نقل السكن من موقع الى اخر، وبالتالي فإن سلعة السكن تتميز بصعوبة النقل الموقعي.
3. **قوة التحمل:** إذا تم صيانته بشكل صحيح، سيزيد عمره الاقتصادي وسيتم استخدامه لفترات زمنية طويلة جداً.
4. **التكلفة المرتفعة نسبياً:** عملية شراء مسكن تتطلب من الاسرة تخصيص مبلغ كبير من المال وتضطر اللجوء الى الاقتراض من اجل انجاز معاملة شراء المنزل. كما ان عرض الوحدات السكنية الجديدة يتطلب هو الاخر استثمارات رأسمالية كبيرة.
5. **السكن كسلعة استهلاكية واستثمارية:** يتعلق الاستهلاك بالمنافع التي تشبع حاجة الفرد عند الاستخدام، وعندما تشتري منزلاً، فإنك تدفع مبلغاً كبيراً من المال مقابل ذلك، وتوقع كسب عائد نقدي على هذا الاستثمار من خلال زيادة قيمة المنزل (Varian, 2010: 206).
6. **صعوبة زيادة العرض في الاجل القصير** نتيجة لعدد من العوامل أهمها؛ التكلفة المرتفعة لبناء الوحدات السكنية، والمدة التي تستغرقها عملية التصميم والبناء، لذا فإن عرض السكن يتسم بعدم المرونة في المدى القصير وبما ان المعروض الجديد من المساكن عديم الاستجابة، هذا يعني ان الرصيد المتوفر من المساكن يكون حساس جداً لأقل التغيرات سواء تلك المتعلقة بتغير أسعار الفائدة او تغير حجم القروض او تغير مستوى الدخل (بتن، 1988: 238).

ثالثاً/ آليات سوق السكن: يتحدد سعر السكن التوازني بموجب قانون العرض والطلب. إذ يؤدي انخفاض العرض أو مخزون المساكن إلى ارتفاع الأسعار نتيجة لظهور فائض في الطلب وزيادة التنافس بين المشترين على شراء المنازل، ويدفع فائض الطلب هذا الاسعار نحو الارتفاع، نتيجة زيادة أسعار المساكن المعروضة، وتنتهي حرب العطاءات عندما يقبل البائع أحد العروض، وخروج وحدة سكنية المعنية من العرض متاح. وتشمل العوامل التي تحرك العرض على تلك التي تهدف إلى تحقيق الربح [زيادة القيمة التبادلية] من الاستثمارات، في حين تشمل العوامل التي تحرك الطلب تلك التي تلبى الحاجات الاجتماعية [القيمة الاستعمالية] التي تعبر عن القيمة الاقتصادية من وجهة نظر المشتري

(Magina, 2016: 12). يتأثر سوق السكن على المدى القصير بصدمات الطلب الناتجة عن التغييرات الديموغرافية، والتغيرات في السياسة الاقتصادية من خلال زيادة حجم القروض، أو تخفيض سعر الفائدة، أو رفع مستوى الدخل، ينعكس تأثير الصدمة على أسعار المساكن، فترتفع الأسعار، أما على المدى البعيد فيستجيب عرض السكن لصدمات الطلب فيزداد العرض وينتقل السوق إلى مستوى توازن جديد ((Grimes & Aitken, 2006: 7).

رابعاً- الطلب على السكن

يقسم الطلب على السكن الى نوعين، الأول هو الطلب الفعال الناتج عن القدرة على تحمل تكاليف السكن والثاني هو الطلب الكامن ويتمثل بالحاجة غير المدعومة بالقدرة الشرائية، وتقاس بعدد الاسر التي لا تملك السكن وغير القادرة على الوصول إلى السكن المناسب دون مساعدة مالية، بمعنى اخر هي مقدار مساحة السكن المطلوبة بناءً على الظروف الاجتماعية والاقتصادية للأسرة، وتشمل المساكن اللازمة لاستيعاب الأسر التي تفتقر حالياً إلى المساكن الخاصة، أو الذين يعيشون في مساكن غير مناسبة أو أولئك الذين لا يستطيعون شراء أو استئجار سكن مناسب في السوق. وتصنف عوامل الطلب على السكن إلى عوامل ديموغرافية وعوامل اقتصادية (Magina, 2016: 14):

1- العوامل الديموغرافية: تحدد الملامح الديموغرافية للمجتمع بشكل كبير الطلب على السكن وأنواع السكن المطلوبة. لذلك من المهم لأي دراسة للطلب على السكن أن تبدأ بتحليل العامل الديموغرافي للمجتمع. ان نمو عدد الأسر، يؤدي إلى زيادة الحاجة إلى الإسكان و/أو الطلب عليه، وسبب ذلك ان الحاجة إلى السكن ظاهرة مدفوعة اجتماعياً وهو حاجة فسيولوجية للفرد أو الأسرة بغض النظر عن قدرة الفرد أو الأسرة على دفع التكاليف المرتبطة بذلك، وفي الواقع من بين المحتاجين إلى السكن بسبب عدد من العوامل تظهر مجموعة صغيرة من الأفراد أو الأسر التي يمكنها تحمل تكاليف الشراء أو الإيجار لتشكيل طلباً فعالاً دون دعم (Magina, 2016: 18). إن العلاقة بين السكن والسكان معقدة، وهذه العلاقة ذات وجهين، إذ يؤثر حجم السكان على السكن من خلال الطلب على السكن، بينما يؤثر السكن على عدد السكان والأسر من خلال جذب أو ردع المهاجرين، والحفاظ على السكان المقيمين أو إبعادهم، وكذلك من خلال الروابط المعقدة مع مغادرة منزل الوالدين وتكوين الاسر وإنجاب الأطفال، وهذه الروابط بين السكن والسكان تختلف بحسب الزمان والمكان (Kubiš, 2010: 19).

2- العوامل الاقتصادية:

أ- الأسعار: يعد السكن من السلع الاعتيادية التي يرتبط الطلب عليها بعلاقة عكسية مع السعر، بمعنى انه من الناحية النظرية كلما انخفض السعر زاد الطلب على السكن بشكل عام وكمية الزيادة تحددها مرونة الطلب السعرية. والملاحظ ان أسعار المساكن تعكس الخصائص الضمنية للوحدات السكنية، إذ كلما ارتفع مؤشر الخصائص الجيدة للسكن كلما ارتفع سعر السكن. ويستخدم نهج أسعار المتعة أو المنهج الهيدوني (hedonic approach)، في تقدير قيمة المساكن وينتج عن استخدامه السعر الضمني لعدد من الخصائص التي تحدد جودة السكن (Pearce, 1992: 184).

ب- **الدخل:** يتأثر الطلب على السكن بمستوى الدخل، فمن الناحية النظرية يرتبط الطلب على السكن بعلاقة طردية بمستوى الدخل حيث يرتفع الطلب على السكن كلما ارتفع مستوى الدخل ويحدث العكس في حال انخفاض الدخل. كما يذهب تأثير الدخل بعيداً ليحدد اختيار الأسرة لنوع السكن ويمكن الاستعانة بتحليل منحنيات السواء لتوضيح كيفية تأثير دخل الأسرة على اختيار نوع السكن تبحث الأسرة عن تعظيم منفعتها جراء حيازة السكن. إذ تتحقق تعظيم المنفعة عندما تحصل الأسرة على أكبر قدر من الخصائص التي يتميز بها المسكن الجديد (سواء المتعلقة بالمنزل كالمساحة وجودة البناء وعدد الغرف وحجمها... الخ أو تلك التي تتعلق بالموقع كالقرب من خطوط النقل أو الأسواق أو سمعة الحي السكني... الخ) (Sullivan, 2000: 371).

ت- **سعر الفائدة:** في أغلب الأحيان تمول مشتريات الأسر للمنازل من الديون وهذا ما يجعل الطلب على السكن حساساً لتغيرات أسعار الفائدة والقروض بالتالي يصبح سعر الفائدة من المحددات المهمة للطلب على السكن، إذ أن معدل الفائدة هو تكلفة القرض وكلما كانت تكلفة الاقتراض قليلة كلما كان هناك اقبالاً أكثر على القروض، حتى أن الأشخاص الذين لا يفضلون الاتجاه إلى الاقتراض لشراء منزل سوف يستجيبون للتغير في سعر الفائدة، كما أن سعر الفائدة هو تكلفة الفرصة البديلة للاحتفاظ بالثروة في السكن بدلاً من وضعها في البنك، وبالتالي فإن خفض سعر الفائدة سيقلل من تكلفة حيازة السكن ومن ثم يزداد الطلب على السكن (Mankiw, 2010: 541).

ث- **توافر الائتمان:** محدد آخر مهم للطلب على السكن هو توافر الائتمان، فعندما يكون من السهل الحصول على قرض، فإن المزيد من الأسر تشتري منازلها الخاصة، ويشترى منازل أكبر مما قد تكون عليه في خلاف ذلك، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن، لذا عندما تصبح شروط الائتمان مشددة فإن حجم المتاجرة بالمساكن سوف ينخفض بالتالي ينخفض الطلب على السكن (Mankiw, 2010: 541).

ج- **أسعار السلع البديلة والمكملة:** فيما يتعلق بالسلع البديلة والمكملة لسلعة السكن، يمكن أن تعد الخدمات المساعدة للمكوث في السكن وهي خدمة الكهرباء والمياه والاتصالات والنقل والمواصلات والخدمات الصحية والتعليمية بمثابة سلع مكملة لسلعة السكن، فوجود هذه الخدمات يمكن أن يساهم في رفع أو خفض القيمة الاستعمالية والتبادلية للسكن، كما يمكن أن تعد مدخلات الإنتاج من السلع المكملة لبناء المنازل السكنية ومن واقع النظرية الاقتصادية هناك علاقة عكسية بين أسعار السلع المكملة والطلب على السكن فكلما ارتفعت أسعار مدخلات الإنتاج تصبح عملية البناء أكثر تكلفة فينخفض الطلب على بناء المساكن الجديدة أو حتى تحديث ما هو قائم أساساً (الاجلي، 2014: 151). ويمكن اعتبار السكن العمودي والسكن في المناطق الزراعية والعشوائيات والمناطق غير النظامية، سلعاً بديلة منافسة للسلعة الأصلية وهي السكن المستقل، وكذلك يمكن أن تتنافس المساكن في نفس المحافظة أو المنطقة السكنية بتأثير مزايا الموقع.

خامساً- عرض السكن: يعرف العرض السكني على أنه مجموع أو كمية المساكن التي يمكن للقطاع العام والقطاع الخاص انتاجها خلال مدة زمنية معينة ويعتمد عرض السكن على عدد من المحددات

أهمها قيمة الأراضي الصالحة للبناء، تكاليف البناء، توقعات المستثمرين، العوامل المؤسسية (الحسين، 2021: 149). وفي ضوء هذا التعريف فأن عرض السكن يشمل ما هو متوفر من وحدات سكنية في منطقة ما. وان إحدى خصائص العرض الأساسية والتي يصعب السيطرة عليها أحياناً هي التقلبات الحاصلة في العرض عبر الزمن، خصوصاً تلك المتعلقة باندثار المساكن القائمة، فضلاً عن ضعف استجابة العرض الى التغيرات الحاصلة في الطلب خلال فترات قصيرة فتوقعات البائعين والمشتريين تتأثر بتوقعات تغير أسعار المساكن والأراضي وتوافر القروض في المستقبل، كما تسهم التحولات في أنماط تفضيلات المستهلكين وعدم كفاية المؤسسات الاسكانية او نظام التمويل في تعميق فجوة بين العرض والطلب، وان من اهم مصادر عرض السكن هو الانشاءات الجديدة (الملا حويش والسلطاني، 2013: 42). إن جانب العرض في سوق السكن على المدى القصير والمتوسط يتسم بالركود، اذ يستغرق الموردون وقتاً طويلاً للاستجابة للزيادة في الطلب على السكن، وفي غضون ذلك ترتفع أسعار المساكن. ويعود السبب في ذلك لأن البناء السكني يتدهور ببطء بمرور الوقت، وعلى الرغم من أن الزيادة في السعر تبطئ عملية التدهور، إلا أن العملية بطيئة في المقام الأول، فضلاً عن ذلك فإن إعادة التصميم (تجزئة الوحدة السكنية) مكلفة للغاية، لذلك يتطلب الأمر ارتفاعاً كبيراً في الأسعار لإجراء تعديلات جذرية بالاهتمام من اجل زيادة العرض (Sullivan, 2000: 377). على المدى البعيد يحدث تغير في تطوير وبناء المنازل الجديدة، إضافة إلى المخزون الحالي فيكون منحى العرض أكثر مرونة، اما المخزون من المساكن يكون في حالة تغير مستمر، فقد يزداد المخزون عندما يقرر الأشخاص مغادرة الحي السكني إلى مكان آخر، في حين يشهد مخزون المساكن انخفاضاً في أوقات الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل، أو عند هدم المنازل القائمة (MANSA, 2021).

وبشكل عام فأن عرض المساكن يتأثر بعدد من العوامل من أهمها ما يأتي،

1-الأسعار: يرتبط عرض السكن بعلاقة طردية مع السعر، فكلما كانت الأسعار مرتفعة كلما كانت عملية الإنتاج أكثر ربحاً فيستجيب المنتجون بزيادة المعروض. ومن المتوقع ان يواجه السوق ثلاث احتمالات لاستجابة المعروض لارتفاع الأسعار: الاحتمال الأول هو بناء مساكن جديدة؛ اذ مع ارتفاع الأسعار، تصبح المساكن الجديدة أكثر ربحية، لذلك يتم بناء المزيد من المساكن، وتكون معظم هذه المساكن الجديدة مبنية على أراضي شاغرة. والاحتمال الثاني هو الاندثار البطيء للمساكن المستعملة؛ اذ كلما ارتفعت الأسعار تزداد فائدة الحفاظ على المساكن، فينفق الملاك أكثر على الصيانة والإصلاح، مما يؤدي إلى إبطاء معدل الاندثار وتقليل عدد المساكن التي تخرج من مخزون المساكن. اما الاحتمال الثالث هو إعادة تشكيل المساكن المستخدمة، اذ يقوم بعض الملاك بترقية مساكنهم، وزيادة كمية المساكن على المساحة نفسها المقام عليها المنزل القديم.

2- تكاليف الانتاج: تواجه عملية الإنتاج السكني ثلاث أنواع من التكاليف هي؛ تكلفة الحصول الأراضي الحضرية المعدة للإسكان، تكاليف البناء وتتضمن مواد البناء والعمالة، وتكاليف التمويل مقاسة بمعدل الفائدة الاسمي على القروض (Grimes & Aitken, 2006: 4). ويعد الحصول على الأراضي الحضرية من اهم المعوقات التي تواجه الموردين للتوسع في بناء المساكن الجديدة، فعندما

تفرض الحكومة قيوداً صارمة على استخدامات الأراضي خصوصاً تلك المتعلقة باستخدام الأراضي الزراعية لا تقوم الأسعار بوظيفتها في توزيع الموارد النادرة على من يتنافسون عليها لاستخدامها وإنما تتأثر بشدة بالسياسات والقيود القانونية المفروضة على تحويل استخدام الأرض الزراعية للأغراض الاسكانية، بالتالي كلما زادت القيود المفروضة على استخدام الأراضي كلما تراجع عرض السكن (سويل، 2010: 116-118). من ناحية أخرى يلاحظ من الدراسات التطبيقية ان الأرض هي أحد الأسباب المهمة في ارتفاع أسعار المساكن بسبب خصائص الموقع وثبات المعروض (سويل، 2010: 113). وتشمل تكاليف البناء مجموعة متنوعة من النفقات التي يتحملها الموردون عند عملية انتاج المساكن واهمها تكاليف مواد البناء متعلقة بالمواد الخام كالإسمنت والطوب وحديد التسليح وغيرها من المواد الانشائية الضرورية كما ان جودة مواد البناء يمكن ان تؤثر في عرض الوحدة السكنية على المدى البعيد عبر تأثيرها في معدل اندثار الوحدات السكنية والذي يطرح عادة من الرصيد السكاني ومن هنا تزداد الحاجة الملحة الى تأسيس صناعات انشائية ذات فعالية عالية وتقنيات متقدمة في انتاج المساكن (مطلق وعلك، 2016: 292). ويعد التمويل حجر الزاوية في أي سياسة اسكانية وان نجاحها بنجاح وسائل التمويل وفي خلق قنوات ووسائل فعالة لتوافر الأموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء وحدات سكنية ملائمة (الملا حويش والسلطاني، 2013: 5).

المحور الثاني / تحليل سوق السكن في محافظة بغداد

اولاً / التعريف بمحافظة بغداد: الهيئة الوطنية للاستثمار، 2022، 38، محافظة بغداد هي عاصمة جمهورية العراق، وتقع على نهر دجلة وتعد أكبر مدينة في العراق من حيث عدد السكان وهي نقطة التقاء مهمة لحركة الطرق والجو والقطارات، كما تعد المركز الاقتصادي والإداري والتجاري والتعليمي ومقر الحكومة العراقية. تبلغ مساحتها 4555 كيلو متراً مربعاً ويبلغ عدد سكانها لغاية عام 2020 (8,563,951) نسمة ويتركز حوالي (72%) في المناطق الحضرية و(28%) في المناطق الريفية. في ظل هذه المعطيات يمكن ادراج محافظة بغداد في عداد المدن ذات الكثافة السكانية المرتفعة خصوصاً في مركز المدينة وهي بحاجة الى عدد كبير من التجمعات السكنية.

ثانياً / تحليل الطلب على السكن في محافظة بغداد: سيتم تناول تحليل الطلب على السكن من مدخلين، المدخل الأول تحليل الطلب الكامن (الحاجة السكنية)، والمدخل الثاني تحليل الطلب الفعال، اذ سيتم الاستدلال عنه بواسطة الطلب على اجازات البناء.

1- الطلب الكامن (الحاجة السكنية): يقاس بالحاجة السكنية التي يتم حسابها من خلال طرح رصيد المساكن خلال مدة معينة من عدد الاسر للمدة نفسها، فإذا تم تنزيل الاندثار والمساكن غير المستوفية لمتطلبات البيئة السكنية الملائمة من رصيد المساكن نحصل على الحاجة السكنية الصافية. وبقدر تعلق الامر بمحافظة بغداد، ومن واقع إحصاءات الحصر والترقيم للمساكن التي أجرتها وزارة التخطيط عام 2009 بلغ رصيد المساكن الصافي في المنطقة الحضرية 911554 في حين بلغ عدد الاسر للمدة نفسها 871988 اسرة، وبذلك تكون الحاجة السكنية الصافية (39566-).

يبين الجدول (1) في عام 2020 بلغ رصيد المساكن 687997 وذلك بعد تنزيل الاندثار واطافة الدور السكنية الجديدة التي تم انشاؤها بعد عام 2009، في حين بلغ عدد الاسر 1248015 اسرة وبذلك تكون الحاجة السكنية 560018 وحدة سكنية. وبين الشكل (1) ان الحاجة السكنية للمنطقة الحضرية في محافظة بغداد ارتفعت خلال المدة (2009-2020) من (-39,566) الذي يعبر عن وجود زيادة في الرصيد السكاني تفوق عدد الاسر الى عجز سكاني مقداره (560,018) وحدة سكنية خلال العام 2020.

ان سبب ارتفاع الحاجة السكنية يعود الى استمرار الزيادة السكانية وتحديد عدد الاسر في محافظة بغداد فضلاً عن قصور العرض السكاني الجديد عن تلبية الحاجة السنوية للمساكن.

الشكل (1) العلاقة بين الحاجة السكنية وعدد الاسر ورصيد المساكن في محافظة بغداد للمدة (200-2020)



المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد الجهاز المركزي للإحصاء/ المجموعات الإحصائية السنوية 2003-2021

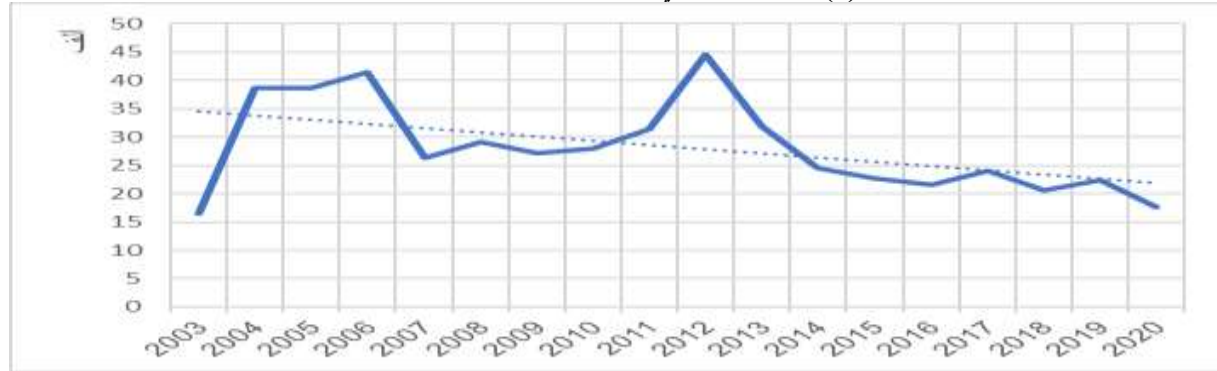
الجدول (1) الحاجة السكنية لمحافظة بغداد لغاية عام 2020

السنوات	عدد سكان مدينة بغداد / الحضر (1)	عدد الاسر في الحضر (2)	اجمالي المباني السكنية / الحضر (3)	عدد المباني المتحركة والهامة والمباني الأخرى / الحضر (4)	صافي المباني السكنية / الحضر (5)	الحاجة السكنية / الحضر (6)
2009	5,842,318	871,988	927,955	16,401	911,554	-39,566
2010	5,993,139	894,498	1,563	...	885,770	8,728
2011	6,149,715	917,868	1,997	...	861,194	56,674
2012	6,333,179	945,251	5,291	...	840,649	104,601
2013	6,518,600	972,925	3,932	...	819,362	153,563
2014	6,708,853	1,001,321	2,769	...	797,550	203,771
2015	6,895,529	1,029,183	9	...	773,633	255,551
2016	6,745,604	1,006,807	2,380	...	752,804	254,003
2017	6,926,585	1,033,819	2,883	...	733,103	300,716
2018	7,110,234	1,185,039	2,209	...	713,318	471,721
2019	7,297,432	1,216,239	3,538	...	695,457	520,782
2020	7,488,087	1,248,015	1,672	...	676,265	571,749

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على المجموعة الإحصائية السنوية 2020-2021 / إحصاءات السكان.

2- الطلب الفعال على السكن: يبين الشكل (2) اتجاه تغير الطلب على اجازات البناء للمدة 2003-2020، اذ يلحظ تذبذب الطلب على اجازات البناء بين الارتفاع والانخفاض مع استقرار اتجاه التغير نحو الانخفاض بعد العام 2012.

الشكل (2) اجازات البناء في محافظة بغداد للمدة 2003-2020



المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد الجهاز المركزي للإحصاء/ المجموعات الإحصائية السنوية 2003-2021

ان الطلب الفعال على السكن (اجازات البناء) يرتبط بعدد من العوامل التي تدفع به نحو الارتفاع او الانخفاض والتي يمكن بيانها على النحو الآتي:

أ- **عدد الاسر:** شهد عدد الاسر في محافظة بغداد في زيادة مستمرة، اذ ارتفع عدد الاسر خلال المدة 2003-2020 من 829 ألف اسرة الى 1,426 ألف وبمعدل تغير بلغ 53.6%، كما بلغ مجموع اجازات البناء الصادرة للمدة ذاتها 59.7 ألف إجازة بناء بما يغطي 4.2% من مجموع الاسر (المجموعات الإحصائية السنوية 2003-2021). ان ضعف استجابة الطلب على السكن للتغير في عدد الأسر يدل على وجود عوامل أخرى متحركة بالطلب الفعال غير عدد الاسر.

ب- **الدخل:** شهد متوسط نصيب الفرد من الدخل اتجاه تصاعدياً عاماً خلال المدة (2003-2020)، إذ بلغ متوسط نصيب الفرد من الدخل (4,508)، (5,766)، (6,643) الف ديناراً على التوالي (المجموعات الإحصائية السنوية 2003-2021) ومن ثم يمكن ان يعزى ارتفاع الطلب على السكن الجديد الى ارتفاع متوسط الدخل الشخصي، وشهد اتجاه التغير في الطلب على السكن توافقا مع اتجاه التغير مع متوسط نصيب الفرد من الدخل، ما يؤشر وجود علاقة موجبة بين متوسط الدخل الشخصي وإجازات البناء، بمعنى كلما زاد متوسط الدخل الشخصي ارتفع الطلب على إجازات البناء.

ج- **القروض:** تعد القروض التي يقدمها كل من المصرف العقاري العراقي وصندوق الإسكان العراقي من أهم مصادر القروض الموجهة الى البناء السكني الجديد، ويتم منحها على وفق مجموعة من الشروط. ويبين الجدول (2) عدد القروض التي تم منحها من قبل صندوق الإسكان العراقي والمصرف العقاري خلال المدة من 2003-2020، إذ يلحظ ان اجمالي القروض التي تم منحها خلال المدة المذكورة بلغت 42804 وهي تغطي 72% من مجموع إجازات البناء التي بلغت للمدة نفسها 59713.

وبلغ عدد القروض الممنوحة من قبل كل من صندوق الإسكان العراقي والمصرف العقاري (29182) و(13622) على التوالي، وعلى الرغم من تبادل الأدوار من حيث عدد القروض الممنوحة من المؤسساتين كليهما على طول مدة الدراسة فإنه يتضح ان المحصلة النهائية للأهمية النسبية لقروض صندوق الإسكان بلغت 68.2% من مجموع القروض الممنوحة من قبل كلا المؤسساتين، في حين بلغت الأهمية النسبية لقروض المصرف العقاري 31.8%. ومن ناحية أخرى كانت نسبة قروض صندوق الإسكان الى مجموع إجازات البناء للأبنية السكنية الجديدة 49%، في حين بلغت نسبة قروض المصرف العقاري الى مجموع إجازات البناء للأبنية السكنية الجديدة 23%. ومن ثم يتضح الدور الكبير نسبياً الذي يلعبه صندوق الإسكان العراقي في تحفيز الطلب على السكن في محافظة بغداد، ويمكن ان يعزى ارتفاع دور صندوق الإسكان في تمويل الإسكان الى الشروط الميسرة التي يفرضها الصندوق على المقترضين نسبة الى شروط المصرف العقاري سيما فيما يتعلق بسعر الفائدة، إذ تمنح قروض صندوق الإسكان مقابل فائدة صفرية، وعمولة إدارية تبلغ 5% من قيمة القرض تدفع لمرة واحدة فضلاً عن مدة تسديد القرض التي تبلغ 20 سنة. وبين الشكل (3) اتجاه تغير اجمالي القروض الممنوحة من المصرف العقاري وصندوق الإسكان العراقي خلال مدة البحث، إذ يلحظ تحرك منحى كل من القروض وإجازات البناء بالاتجاه نفسه مما يشير الى وجود علاقة موجبة بين عدد القروض وإجازات البناء، بمعنى أنه كلما زاد عدد القروض الممنوحة ارتفع الطلب على إجازات البناء.

الجدول (2) عدد قروض المصرف العقاري وصندوق الإسكان في محافظة بغداد للمدة من 2003-2020

السنة	عدد الإجازات للأبنية السكنية الجديدة (1)	عدد قروض صندوق الإسكان (2)	عدد قروض المصرف العقاري (3)	مجموع عدد قروض الإسكان والعقاري (4)	الأهمية النسبية لعدد قروض الإسكان (5)	الأهمية النسبية لعدد قروض العقاري (6)
2003	1887	0	0	0	...	...
2004	3292	0	0	0	100.0%	0.0%
2005	3687	684	0	684	30.0%	70.0%
2006	1433	350	817	1167	2.4%	97.6%
2007	1701	55	2208	2263	14.5%	85.5%
2008	1987	301	1782	2083	28.2%	71.8%
2009	2408	513	1309	1822	18.8%	81.2%
2010	1887	397	1713	2110	16.1%	83.9%
2011	3978	272	1414	1686	91.7%	8.3%
2012	6375	4291	389	4680	99.8%	0.2%
2013	4737	5493	9	5502	100.0%	0.0%
2014	3340	4314	0	4314	100.0%	0.0%
2015	3440	1526	0	1526	72.1%	27.9%
2016	3916	3564	1381	4945	50.4%	49.6%
2017	4556	2265	2230	4495	75.2%	24.8%
2018	3773	1052	347	1399	98.9%	1.1%
2019	4273	2088	23	2111	100.0%	0.0%
2020	3043	2017	0	2017	68.2%	31.8%
المجموع	59713	29182	13622	42804		

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على:

- (1) لجهاز المركزي للإحصاء/ المجموعة الإحصائية السنوية/ إحصاءات البناء والتشييد (2) صندوق الإسكان العراقي/ قسم التخطيط (بيانات غير منشورة). (3) المصرف العقاري الإدارة العامة/ قسم الدراسات (بيانات غير منشورة). (4) (2) + (3).
- (5) $\{(4) / (2)\} * 100$. (6) $\{(4) / (3)\} * 100$.

الشكل (3) العلاقة بين عدد القروض وإجازات البناء في محافظة بغداد خلال المدة من 2003-2020



المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على بيانات الجدول (2).

د- تكاليف البناء: تعد كلفة البناء للمتر المربع الواحد من المتغيرات التي يمكن ان تكون لها علاقة بالطلب الفعال على إجازات البناء للدور السكنية الجديدة وهي من المتغيرات المهمة التي يعتمد عليها في تحديد تكلفة بناء الوحدات السكنية وتعتمد بالدرجة الأساس على أسعار وجودة المواد الانشائية واجور العاملين. من الناحية النظرية يمكن القول ان العلاقة عكسية بين الطلب الفعال (إجازات البناء) وكلفة بناء المتر المربع، إذ مع ارتفاع تكلفة البناء يمكن للطلب ان ينخفض والعكس صحيح.

يبين الجدول (3) تكلفة بناء المتر المربع الواحد خلال المدة من 2003-2020، إذ ارتفعت كلفة البناء من 82 ألف ديناراً عام 2003 الى 392 ألف دينار عام 2020 بنسبة تغير بلغت 378%. ويلاحظ من الجدول استمرار ارتفاع كلفة البناء طوال مدة الدراسة لأسباب قد تتعلق بارتفاع أجور العاملين وأسعار المواد الانشائية. إن العلاقة بين تكلفة البناء والطلب على السكن خلال مدة الدراسة غير واضحة كما هو الحال في المتغيرات السابقة.

الجدول (3) تكلفة البناء في محافظة بغداد للمدة من 2003-2020

السنة	كلفه بناء المتر المربع الواحد (الف دينار) (1)	نسبة التغير في كلفه بناء م 2 (2)	متوسط مساحة البناء * (3)	متوسط تكلفه بناء الوحدة السكنية (الف دينار) {(1)*(3)}
2003	82		281	23,042
2004	104	27.60%	281	29,224
2005	178	70.20%	281	50,018
2006	186	4.70%	281	52,266
2007	179	-3.80%	281	50,299
2008	191	6.90%	281	53,671
2009	200	4.60%	281	56,200
2010	201	0.50%	281	56,481
2011	242	20.40%	281	68,002
2012	264	9.10%	281	74,184
2013	316	19.40%	281	88,796
2014	351	11.40%	281	98,631
2015	357	1.50%	281	100,317
2016	396	11.10%	281	111,276
2017	385	-2.90%	281	108,185
2018	390	1.50%	281	109,590
2019	389	-0.30%	281	109,309
2020	392	0.80%	281	110,152

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على الجهاز المركزي للإحصاء/ المجموعة الإحصائية السنوية/ إحصاءات البناء والتشييد.

*من خلال قسمة المساحة الاجمالية للبناء على العدد الاجمالي لإجازات البناء لكل سنة ومن ثم استخدام متوسط مساحة البناء لسهولة التحليل.

مما سبق نستنتج ان الحاجة السكنية تتأثر بشكل كبير بعدد السكان ومعدل تكوين الأسرة وجودة البناء والمواد المستخدمة فيه، فارتفاع عدد الأسر مقابل ثبات رصيد المساكن سيؤدي الى ارتفاع الحاجة السكنية، كما أسهم التدهور في رصيد المساكن في تفاقم الحاجة السكنية، فضلاً عن دور القروض السكنية والدخل الفردي في ارتفاع الطلب الفعال على السكن من خلال الدفع بالمزيد من الأسر للدخول الى سوق السكن، وفي ظل ثبات المعروض في الأمد القصير، سيقود ذلك كله الى ارتفاع أسعار المساكن.

ثالثاً / تحليل عرض السكن الجديد في محافظة بغداد. يعتمد تكوين عرض السكن الجديد على الجهات التي تنتج المساكن في محافظة بغداد، وهي كل من القطاع العام والقطاع الخاص والقطاع العائلي، وللتعرف على عرض السكن الجديد سيتم تثبيت رصيد المساكن السابق لعدد الأبنية السكنية في محافظة بغداد، وسنقوم بتحليل إسهام كل من القطاعات الثلاثة المذكورة.

1- القطاع العام: يتسم دور القطاع العام بالإسهام في عرض السكن في محافظة بغداد بالضعف على الرغم من ارتفاع الحاجة السكنية. ويتبين من الجدول (4) عدد المشاريع الاسكانية التي تم تنفيذها من قبل القطاع العام المتمثل في وزارة الاعمار والسكان في محافظة بغداد للمدة من 2003-2020، التي بلغ عددها ثلاثة مشاريع فقط أضافت 444 وحدة فضلاً عن مشروع رابع متوقف بسبب الإجراءات القانونية مع الشركة المنفذة.

إن أهم الأسباب التي تبرر ضعف إسهام القطاع العام في المشاريع الاسكانية هي نقص التمويل، وضعف الإجراءات الإدارية والتنظيمية والتعاقدية.

الجدول (4) عدد المشاريع الاسكانية المنجزة من قبل القطاع العام في محافظة بغداد للمدة من 2003-2020

اسم المشروع	سنة الإحالة	سنة الإنجاز	حالة المشروع	عدد الوحدات السكنية
سبع ايكار	2003	2007	منجز	228
حي الجهاد	2007	2011	منجز	167
دور السيدية	2007	2011	منجز	49
النهر و 2	2014	-	غير منجز	-

المصدر: وزارة الاعمار والإسكان/ دائرة الإسكان/ قسم التخطيط

2- القطاع الخاص: يحتل القطاع الخاص مكانة مهمة في معالجة أزمة السكن، على وفق المنطق الاقتصادي، إذ توصي البحوث الاقتصادية معظمها بأهمية اشراك القطاع الخاص في معالجة تلك الأزمة، وتزداد أهمية دور هذا القطاع في محافظة بغداد بشكل خاص، في ظل العجز الكبير (الحالي والمستقبلي) في عدد الوحدات السكنية، ولكي يضطلع هذا القطاع بدوره المنشود، لا بد من توافر مجموعة من الممكنات والحوافز التي تخفض التكاليف وتقلل من عنصر المخاطرة وترفع من العوائد المتوقعة، وتدفع هذا القطاع نحو التوسع الاستثماري في قطاع الإسكان.

ومن بين هذه الحوافز والممكنات توفير بيئة آمنة، ضمان الملكية، شفافية ودقة البيانات وتوافر المعلومات عن السوق ونوعية وكمية المشاريع المطلوبة، منافسة عادلة في الحصول على الفرص الاستثمارية، كما يمكن ان تشمل الحوافز تلك المتعلقة في الجانب الاقتصادي، كسرعة استرداد رأس

المال، ونظام تمويل ملائم، وأسعار مدخلات انتاج تنافسية وغيرها من المتطلبات الضرورية لضمان تحقيق الربح وسلامة رأس المال.

وبقدر تعلق الامر بالمشاريع الاسكانية التي تنفذ من القطاع الخاص في محافظة بغداد فقد تم تنظيم هذه العملية بموجب قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل وتعليماته والأنظمة والقرارات الملحقة به، وهو قانون منظم للمشاريع الاستثمارية بشكل عام ومن ضمنها المشاريع الاسكانية، وقد اعطى هذا القانون لهيئة الاستثمار الوطنية وهيئات الاستثمار في المحافظات دوراً مهماً في إصدار إجازات الاستثمار ومتابعة التنفيذ.

وبين الجدول (5) عدد المشاريع الاسكانية التي تم تنفيذها في محافظة بغداد من القطاع الخاص بعد تأسيس هيئة الاستثمار الوطنية وهيئة استثمار بغداد ودخول القانون حيز التنفيذ. إذ بلغت 73 مشروعاً خلال المدة من 2009-2020 بكلفة إجمالية 8,019 مليون دولاراً منها 31 مشروعاً مستمراً بكلفة 36,818 ألف دولاراً، و40 مشروعاً متوقفاً بكلفة 67,686 ألف دولاراً. وأن عدد الوحدات السكنية للمشاريع المنجزة والمستمرة والمتوقفة بلغ (22، 38,104، 68,959) وحدة سكنية. وبلغت الأهمية النسبية لعدد المشاريع السكنية المنجزة والمستمرة والمتوقفة الى اجمالي المشاريع الكلية (3%، 42%، 55%) على التوالي، كما بلغت الأهمية النسبية لعدد الوحدات السكنية لكل من المشاريع المنجزة والمستمرة والمتوقفة الى اجمالي عدد الوحدات السكنية (0.02%، 35.58%، 64.40%) على التوالي، في حين بلغت الأهمية النسبية لكلفة المشاريع المنجزة والمستمرة والمتوقفة الى اجمالي الكلفة الكلية (0.17%، 46.76%، 53.07%) على التوالي.

الجدول (5) المشاريع الاسكانية الاستثمارية المنفذة من القطاع الخاص في محافظة بغداد بعد 2003

التفاصيل	منجز	مستمر	متوقف	الإجمالي
المشاريع الاستثمارية السكنية	2	31	40	73
الوحدات السكنية العمودية	0	36,818	67,686	104,504
الوحدات السكنية الأفقية	22	1,286	1,273	2,581
تكلفة المشاريع الاستثمارية السكنية (مليون دولار)	14	3,750	4,256	8,019

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على الهيئة الوطنية للاستثمار (2020)، تقرير المشاريع الاستثمارية في قطاع الاسكان للأعوام 2009-2020.

بناء على ما تقدم يمكن القول " أن دور القطاع الخاص قد برز بعد صدور قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل، الذي أحدث طفرة في انتاج الوحدات السكنية، لما تضمنه من مجموعة حوافز أبرزها توفير الأراضي السكنية لمشاريع الاسكان مجاناً*. إلا أن عدد الوحدات السكنية المنتجة لا يزال تحت مستوى الطموح بسبب الزيادة السكانية وارتفاع الحاجة السكنية التي تتطلب توفير مليون

* نصت المادة 2 من نظام رقم (1) لسنة 2011 (التعديل الاول لنظام بيع وإيجار العقارات و اراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم 7 لسنة 2010) "للهيئة الوطنية للاستثمار ولأغراض الإسكان تملك الأرض إلى المستثمر مجاناً، ولا يحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن". قاعدة التشريعات العراقية:

<https://iraqlid.e-sjc-services.iq/LoadLawBook.aspx?page=1&SC=&BookID=29269>

وحدة سكنية لغاية عام 2030 بواقع 100 ألف وحدة سكنية في السنة الواحدة في حين ان عدد الوحدات المنجزة والمستمرة لغاية عام 2020 قد بلغت (38) ألف وحدة سكنية مما يؤثر ضعفاً في الأداء مع شبه تعطل للقطاع العام، وفي ظل حرية الأسواق يمكن للمستثمر رفع الأسعار استناداً عدد من المؤشرات الاقتصادية مما يخفض القدرة على تحمل تكاليف السكن.

ومن ناحية أخرى يلحظ ارتفاع نسبة المشاريع المتوقفة، وقد يعود السبب في ذلك الى ضعف إجراءات اختيار الشركات المنفذة، أو ضعف الإجراءات التنظيمية والإدارية المتعلقة بتسليم الأرض والحصول على الموافقات التخطيطية ووجود تقاطعات لم يتم حلها قبل منح الاجازة الاستثمارية.

3- القطاع العائلي: يبين الجدول (6) إسهام القطاع العائلي في انتاج الدور السكنية الجديدة في محافظة بغداد خلال المدة من 2003-2020، إذ يلحظ تذبذباً الإنتاج بين الارتفاع والانخفاض كما مؤشر في معدل التغير السنوي، إلا أنَّ الاتجاه العام للتغير كان نحو الزيادة، كما يتبين ان اعلى قيمة انتاج كانت في عام 2012 إذ بلغت 5291 وحدة سكنية جديدة وبمعدل تغير سنوي 164.9% عن عام 2011، وان اقل قيمة انتاج سجلت في عام 2015 إذ بلغت 9 وحدات سكنية جديدة وبنسبة انخفاض بلغت 99.7% عن عام 2014 ومن ثم عاد الإنتاج الى الارتفاع في عام 2016 الى 2380 وحدة سكنية جديدة.

الجدول (6) انتاج القطاع العائلي من الدور السكنية الجديدة في محافظة بغداد للمدة من 2003-2020

السنة	الدور السكنية الجديدة في محافظة بغداد	معدل التغير السنوي	السنة	الدور السكنية الجديدة في محافظة بغداد	معدل التغير السنوي
2003	622		2012	5291	164.9%
2004	823	32.3%	2013	3932	-25.7%
2005	921	11.9%	2014	2769	-29.6%
2006	921	0.0%	2015	9	-99.7%
2007	1411	53.2%	2016	2380	26344.4%
2008	1648	16.8%	2017	2883	21.1%
2009	1997	21.2%	2018	2209	-23.4%
2010	1563	-21.7%	2019	3538	60.2%
2011	1997	27.8%	2020	1672	-52.7%

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على المجموعة الإحصائية السنوية/ البناء والتشييد لسنوات متفرقة

يعود ارتفاع انتاج الدور السكنية الجديدة في الأعوام 2012، 2013، 2016 الى عدة أسباب من أهمها:

أ. ارتفاع النشاط الاقراضي لصندوق الإسكان: اذ بلغ النشاط الاقراضي لصندوق الإسكان 272 معاملة قرض في عام 2011 ارتفع الى 4291 معاملة في عام 2012 بمعدل تغير سنوي بلغ 1477%، وغطت تلك المعاملات ما نسبته 81% من مجموع الدور السكنية الجديدة، ومن ناحية أخرى يلحظ ان حجم المبالغ المخصصة للإقراض في صندوق الإسكان قد ارتفعت من 6,231 في عام 2011 مليون ديناراً الى 101,159 مليون ديناراً في عام 2012، وشهد نشاط صندوق الإسكان ارتفاع عدد المعاملات وزيادة المبالغ المقرضة يعود الى تعديل قانون الصندوق بالقانون رقم 32 لسنة 2011 وزيادة رأس ماله مما عزز موقفه المالي، إلا أن نشاط الإقراض لا يزال مرتبطاً بتخصيصات الموازنة

الاتحادية كونها أهم موارد الصندوق المحددة بالمادة 7 من القانون المذكور. ومن ثم يتضح ان هناك علاقة طردية بين عدد وحجم القروض من جهة وبناء الدور السكنية الجديدة من جهة أخرى. ب. ارتفاع نسبة تغطية القروض الى كلفة البناء: على الرغم من أن اتجاه كلفة بناء المتر المربع الواحد نحو الارتفاع خلال مدة البحث ومن ثم يفترض أن العلاقة عكسية بين تكلفة الإنتاج والسلعة المنتجة (الدور السكنية الجديدة) إلا أن ما يلحظ هو عدم تأثر نشاط البناء بالتكاليف، وقد يعود السبب في ذلك الى ارتفاع نسبة مبلغ القرض الى كلفة بناء الدار الواحد، إذ بلغ قرض الإسكان لأغراض بناء الدور السكنية الجديدة 50 مليون دينار خلال عام 2016 في حين بلغ متوسط كلفة بناء دار بمساحة بناء إجمالية 200م2 نحو 79 مليون ديناراً مما يعني ان نسبة القرض الى كلفة البناء قد بلغت 63%، بمعنى ان مبلغ القرض قد غطى ما نسبته 63% من كلفة البناء والمتبقي 37% تمول من الدخل الفردي الذي ارتفع خلال مدة البحث بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 10%.

الجدول (7) علاقة القروض في بناء الدور السكنية الجديدة في محافظة بغداد للمدة من 2003-2020

السنة	الدور السكنية الجديدة في محافظة بغداد	عدد معاملات المصرف العقاري	مبلغ قرض المصرف العقاري (مليون دينار)	عدد معاملات صندوق الإسكان	مبلغ قرض صندوق الإسكان (مليون دينار)	مجموع مبالغ القروض (مليون دينار)	مجموع المعاملات
2003	622	0	0	0	0	0	0
2004	823	0	0	0	0	0	0
2005	921	0	0	684	5,933	5,933	684
2006	921	817	18,322	350	6,108	24,430	1,167
2007	1,411	2,208	23,023	55	1,372	24,394	2,263
2008	1,648	1,782	37,778	301	4,605	42,383	2,083
2009	1,997	1,309	25,901	513	9,059	34,960	1,822
2010	1,563	1,713	38,377	397	9,346	47,723	2,110
2011	1,997	1,414	29,650	272	6,231	35,881	1,686
2012	5,291	389	18,219	4,291	101,159	119,378	4,680
2013	3,932	9	2,956	5,493	161,402	164,358	5,502
2014	2,769	0	364	4,314	132,891	133,254	4,314
2015	9	0	0	1,526	54,611	54,611	1,526
2016	2,380	1,381	44,642	3,564	119,381	164,023	4,945
2017	2,883	2,230	92,116	2,265	86,985	179,101	4,495
2018	2,209	347	14,885	1,052	52,822	67,707	1,399
2019	3,538	23	1,455	2,088	70,365	71,820	2,111
2020	1,672	0	0	2,017	74,647	74,647	2,017

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على: (1) بيانات الجدول (10-3)، (2) المصرف العقاري/ قسم الدراسات والاحصاء، (3) صندوق الإسكان/ قسم التخطيط.

بناء على ما تقدم يمكن القول أنَّ معظم التغيرات في عرض السكن الجديد في محافظة بغداد للمدة من 2003-2020 ارتبطت بظروف الجهات التي تتولى مهمة انتاج المساكن، وهي كل من القطاع العام والقطاع الخاص والقطاع العائلي، وارتبطت هذه التغيرات معظمها في القطاعات الثلاثة بالسياسة الاستثمارية الانكماشية التي شهدتها الاقتصاد العراقي في جميع القطاعات وبضمنها قطاع السكن بعد عام 2003، وبتوجهات سياسة الإسكان من حيث التشدد في منح القروض وزيادة معدلات الضرائب والرسوم وصعوبة الحصول على إجازات البناء، وقد ارتبطت تلك التوجهات الانكماشية بدورها بظروف الموازنة العامة من حيث العجز والفائض، كما ارتبطت أيضا بظروف عدم الاستقرار السياسي والأمني فضلاً عن الأزمة المركبة المتمثلة باحتجاجات تشرين 2019 وتداعيات انتشار فايروس كورونا 2020 وتدهور أسعار النفط وهو ما يفسر التغيرات السنوية السالبة التي ظهرت لا سيما خلال المدة 2008-2010 والمدة من 2013-2015 والمدة 2018-2020.

رابعا / تحليل سوق السكن في محافظة بغداد. تميز سوق السكن في محافظة بغداد بكونه سوق ديناميكي يتأثر بعدد من المتغيرات التي تؤثر بدورها في جانبي السوق (العرض والطلب) وتجعل حالة عدم التوازن، هي السمة الملائمة لسوق السكن، ومن ثم تظهر حالة نقص العرض، أو فائض في الطلب. في ظل وجود مجموعة من العوامل التي تغذي جانب الطلب كزيادة عدد السكان وانشطار العوائل وتكوين أسر جديدة، وتحسن مستوى الدخل، وزيادة عدد القروض، وانخفاض أسعار الفائدة، وهذه العوامل جميعها تدفع باتجاه حصول فائض في الطلب، بينما يلحظ عند تحليل جانب العرض إنَّ هناك عدداً من العوامل التي تعمل على تقييد عرض السكن الجديد وتدهور رصيد المساكن الصافي، ومن ثم يمكن القول ان سوق السكن في بغداد يتسم بحالة عدم التوازن وان الكفة تميل الى جانب الطلب ونتيجة لذلك فقد برزت عدد من الظواهر التي يمكن ايجاز أهمها:

1. **البناء العشوائي:** تعد ظاهرة البناء العشوائي (غير الرسمي) من الظواهر الملائمة لاقتصاديات البلدان النامية التي تعاني منها عدد من بلدان المنطقة العربية كمصر-والجزائر وسوريا وغيرها من البلدان التي تعاني ارتفاعاً في عدد السكان بضمنها العراق. وعلى الرغم من قدم ظاهرة البناء العشوائي في العراق عموماً ومحافظة بغداد على وجه التحديد بعدها رافقت مدد النزوح والهجرة الداخلية قبل عام 2003، إلا أن وجود عدد من العوامل أسهمت في تفاقمها وانتشارها في مركز المدينة. إنَّ ارتفاع تكاليف الإسكان وضعف إجراءات تطبيق القانون وقصور جانب عرض السكن الرسمي أدى الى تفاقم مشكلة البناء العشوائي غير الرسمي في محافظة بغداد، إذ ارتفع عدد التجمعات العشوائية من 243 تجمعاً عشوائياً عام 2013 (أسماعيل، 2019: 197) الى 1022 تجمعاً عشوائياً عام 2017 (وزارة التخطيط، 2018: 175) بمعدل تغير بلغ 321%، وهذه الزيادة كبيرة جداً وتعكس مدى الأزمة التي تعاني منها شريحة واسعة من سكان محافظة بغداد في مجال الإسكان فضلاً عن عدم جدية الجهات ذات العلاقة في المتابعة والحد من التجاوزات على عقارات الدولة، وضعف الخطط الاسكانية في استيعاب هذه الاعداد واسكانها في مجمعات رسمية واطئة الكلفة.

2. تجزئة الوحدات السكنية: ترتبط هذه الظاهرة بالنقطة التي سبقتها، إذ يلحظ زيادة معدلات تجزئة الوحدات السكنية في محافظة بغداد لحل جزء من أزمة السكن وذلك باستقطاع جزء من الدار السكني بهدف إسكان أحد أفراد الأسرة بعد الزواج أو لبيع جزء من مساحة المنزل بهدف كسب دخل إضافي ومن ثم انتج وحدات سكنية صغيرة الحجم ذات واجهات صغيرة نسبياً وتفتقر إلى المساحات الامامية مما يدفع اصحابها إلى التوسع في البناء والتجاوز على مجرى الشارع داخل الازقة لغرض الحيازة على أكبر قدر من المساحة للبناء فضلاً عن الضغط على الخدمات والبنى التحتية، وقد برزت هذه الظاهرة نتيجة لضعف إجراءات الرقابة وتطبيق القانون وارتفاع تكاليف الإسكان بسبب نقص عرض السكن وانخفاض درجة المنافسة في انتاج وتسويق المساكن وتوسع عدد الأسر نتيجة ارتفاع عدد السكان.

3. تغيير استعمال الأرض: بسبب ارتفاع الحاجة إلى السكن وضغط الطلب المتواصل أصبح التجاوز على المناطق الزراعية وتحويلها إلى مناطق سكنية ظاهرة مألوفة في مناطق بغداد مما سبب ضغطاً على البنية التحتية والخدمات في المناطق السكنية المجاورة، انعكس بشكل انخفاض جودة الخدمات وفقدان مساحات كبيرة من المناطق الخضراء التي تكون بمثابة رئة المدينة التي تتنفس وتحمل تكلفة اجتماعية تتمثل بزيادة معدلات التلوث والضغط على البيئة لا سيما أن المدن ذات المناخ الحار تكون أكثر حاجة للمساحات الخضراء.

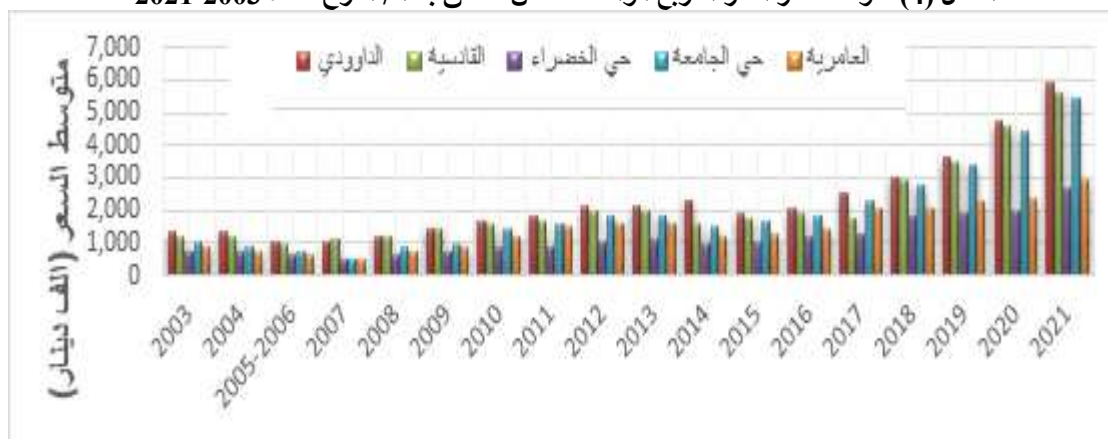
ان المخطط الإنمائي الشامل لمدينة بغداد لعام 2000 كان يهدف إلى تقليص الاستعمال السكني في المركز من 60% إلى 55.4% وزيادة المساحات المفتوحة من 3.8% إلى 10.9% ومن ثم فإن الهدف لم يتحقق فالمساحات التي تم تغيير استعمالها من زراعي إلى سكني تشكل 5% من المساحة الإجمالية لمحافظة بغداد (دريول، 2019: 125). ان أغلب هذه التغييرات حدثت في مركز المدينة في حين ان المنطق السليم يقتضي ان يكون التوسع نحو الخارج في مدينة تحتوي على كثافة سكانية عالية.

4. ارتفاع الأسعار: إن تتبع أسعار العقارات السكنية في سوق السكن ينطوي على الكثير من التعقيدات لان لكل وحدة سكنية سعر مختلف عن الوحدات السكنية المجاورة ومن ثم يصعب تتبع أسعار المساكن إلا من خلال عملية جرد لسجلات التسجيل العقاري وتحديد عدد من المساكن ومن ثم دراسة تغير السعر خلال مدد البيع المختلفة ونجاح هذا الأسلوب يعتمد على وجود نظام احصائي دقيق لدى دائرة التسجيل العقاري وهذا ما تفتقده الأخيرة، مما دفع الباحثين للجوء إلى استطلاع آراء عدد من مكاتب الدلالة والحصول على متوسط السعر لبعض مناطق جانب الكرخ من محافظة بغداد (الداوودي، القادسية، حي الخضراء، حي الجامعة، العامرية) لغرض تتبع الأسعار خلال مدة البحث.

ويتبين من الشكل (4) والجدول (8) ان أسعار المساكن في زيادة مستمرة، إذ ارتفع سعر المتر المربع الواحد في مناطق (الداوودي، القادسية، الخضراء، الجامعة، العامرية) من (1.3، 1.1، 0.7، 1، 0.8) مليون ديناراً في العام 2003 إلى (5.8، 5.6، 2.6، 5.4، 2.9) مليون ديناراً عام 2021 بمعدل تغير (351%، 382%، 265%، 436%، 238%) على التوالي. وعلى الرغم من تسجيل انخفاض نسبي في

الأسعار عامي 2005-2006 بسبب الوضع الأمني الذي تدهور خلال هذه المدة وعامي 2014-2015 بسبب الحرب على الإرهاب إلا أن الأسعار مستمرة في الارتفاع. ان ارتفاع الأسعار في هذه المناطق لا بد ان ينعكس تأثيره على مناطق بغداد الأخرى بسبب الترابط بين أسواق الإسكان الفرعية ومع ان هذه الزيادة دفعت الى مزيد من الاستثمارات في قطاع الإسكان إلا أن تأثيرها كان سلبياً على الفئات منخفضة ومتوسطة الدخل فضلاً عن الفئات الهشة، ومن ثم تفاقمت حالات التجاوز وارتفعت عدد العشوائيات كما موضح في الفقرة السابقة.

الشكل (4) متوسط سعر المتر المربع الواحد لعدد من مناطق بغداد/ الكرخ للمدة 2003-2021



المصدر: عمل الباحثين بالاعتماد على استطلاع اراء مكاتب الوساطة العقارية

الجدول (8) أسعار المتر المربع الواحد للدور السكنية في بعض مناطق محافظة بغداد للمدة 2003-2021

السنوات	الدائري	القاسية	حي الخضراء	حي الجامعة	العامة
2003	1,309	1,163	727	1,018	872
2004	1,309	1,163	727	872	727
2006-2005	1,031	957	589	736	589
2007	1,013	1,140	506	506	506
2008	1,203	1,203	602	842	722
2009	1,418	1,418	709	945	827
2010	1,659	1,541	830	1,422	1,185
2011	1,794	1,674	897	1,554	1,495
2012	2,096	1,972	1,048	1,849	1,602
2013	2,094	1,971	1,109	1,848	1,601
2014	2,306	1,578	971	1,456	1,214
2015	1,871	1,746	998	1,622	1,247
2016	2,040	1,913	1,148	1,785	1,403
2017	2,516	1,761	1,258	2,264	2,013
2018	3,022	2,901	1,813	2,781	2,055
2019	3,588	3,469	1,914	3,349	2,273
2020	4,689	4,566	1,974	4,442	2,344
2021	5,896	5,601	2,653	5,454	2,948

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على استطلاع رأي مكاتب الوساطة العقارية

خامساً / أزمة السكن في محافظة بغداد - رؤى ومعالجات: في هذه الفقرات سيقترح البحث مجموعة معالجات أزمة السكن في محافظة بغداد على المدى القصير والمتوسط، والبعيد. مع التأكيد على ان المبدأ الأساسي لأية معالجة هي وجود الإرادة الجادة لمعالجة أزمة السكن.

1- معالجات في جانب العرض على المديين القريب والمتوسط: من أبرز المعالجات التي يمكن تنفيذها في جانب العرض على المديين القريب والمتوسط ما يأتي:

أ. معالجة المشروعات المتوقفة والمملوكة وإعادة تقييم نسبة التنفيذ للمشروعات الاستثمارية السكنية والوقوف على معوقات انجاز المشروعات وإعادة تقييم الملاءة المالية للشركات المنفذة ومحاولة حل التعقيدات جميعها وبخلافه يتم سحب الاجازة الاستثمارية ويعرض الموقع كفرصة استثمارية جديدة.

ب. إضفاء نوع من المرونة على الإجراءات القانونية المتعلقة بتجزئة المساكن ذات المساحات الكبيرة الى مساحات أصغر تصل الى وحدات عدة بشكل لا يتعارض مع المعايير العمرانية لرفع حجم رصيد المساكن القائمة، وعلى الرغم من ان هذه السياسة سيكون أثرها على رصيد المساكن محدوداً إلا أن زيادة العرض ستؤدي الى خفض الأسعار لا سيما وان تكلفة انتقال الملكية والتي تتضمن غرامة تجزئة الوحدة السكنية التي يتم تضمينها في سعر البيع سوف تنخفض، ومع انخفاض التكاليف سينخفض سعر العرض.

ت. لتوفير أكبر مساحة من الأراضي الحضرية، لا بد من عملية جرد وحصر الأراضي الزراعية المثقلة بالحقوق التصرفية* التي لم يتم استخدامها لأغراض زراعية وإلغاء حق التصرف، أو فرض ضرائب على اصحابها، من اجل تخصيصها لأغراض الإسكان.

ث. وضع شروط مسبقة لأي مشروع سكني بأن يقدم من 30%- 40% من الوحدات السكنية منخفضة التكلفة ومتوسطة التكلفة وذلك لزيادة عرض السكن.

ج. تقديم الحوافز للمشروعات التي تقدم وحدات سكنية منخفضة التكلفة، تتضمن على سبيل المثال قروض ميسرة، تمكن المستثمر من الحصول على أراضي مفرغة من حقوق الملكية، تسويق، تفضيل للمشروعات المستقبلية.

ح. اقصى سعر - أدنى مستوى جودة مقبول: عدم ترك التحكم بالأسعار عرضة لقوى العرض والطلب، وهذا يتطلب تدخل حكومي لفرض اقصى سعر بيع للوحدات السكنية يحدد وفقاً لقدرة الافراد على تحمل تكلفة السكن والتي لا تتجاوز 20%-30% من مستوى الدخل. ومن ناحية أخرى يتوجب فرض أدنى مستوى مقبول لجودة البناء للحصول على اقصى عمر ممكن للأبنية السكنية.

1- معالجات جانب الطلب على المديين القريب والمتوسط: من أبرز المعالجات التي يمكن تنفيذها في جانب الطلب على المديين القريب والمتوسط ما يأتي:

* حق التصرف: هو أحد الحقوق العينية الذي يخول بموجبه شاغل الأراضي الاميرية (أراضي الدولة) حق التصرف بهذه الأراضي والانتفاع منها للأغراض الزراعية...، وهو من الحقوق التي تنتقل بالإرث، والافراغ (البيع)... للمزيد راجع: محمد طه البشير وغني حسون طه (ب ت)، الحقوق العينية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، ص 269-297

أ. تمديد مدة تسديد قروض الإسكان الى 30 سنة بدلاً عن 20 سنة والاستمرار وشمول أكبر عدد من المستفيدين وتبسيط إجراءات الحصول على القرض لا سيما عند الشراء في المجمعات السكنية التي يتم بناؤها في المناطق التي تشهد توسعة عمرانية.

ب. التنمية المكانية المتوازنة: تنمية المناطق الريفية المحيطة بالعاصمة بغداد مع استغلال الأراضي الزراعية التي لا يمكن زراعتها بسبب عدم توافر حصة مائية لها وتحويل استعمالها من زراعي الى سكني، مع دعم انشاء مشاريع صغيرة ومتوسطة الحجم من اجل ان تتحول الى مراكز جذب تمتص فائض الطلب في مركز العاصمة.

ت. ان سياسة الحوافز المالية المقدمة من جانبي السوق يمكن ان تفي بالغرض، فمن ناحية الطلب يتم تسهيل الحصول على القروض بشروط ميسرة تكون بمتناول الجميع، ومن ناحية العرض يمكن تخفيف أو الغاء الضرائب والغرامات التي تدفع السعر الى الارتفاع.

2- **المعالجات على المدى البعيد (5-10 سنوات):** تهدف المعالجات على المدى البعيد الى إيقاف وإزالة الزحف العمراني العشوائي ورفع كفاءة المدن وتعزيز التنمية الحضرية الشاملة من خلال انشاء مدن جديدة بخدمات ومرافق متكاملة مع شبكة طرق تضمن الوصول السريع نحو المركز. وتتطلب تلك المعالجات على المدى البعيد دمج سياسات الإسكان بالخطط التنموية، من خلال تطوير معايير التخطيط والتنظيم في الإسكان والتطوير الحضري ومراعاة مبادئ الاستدامة في التكثيف السكاني والاستعمالات المختلطة وتنويع الأنماط السكنية لخدمة مختلف الطبقات الاجتماعية، وتجمع ما بين الجدوى الاقتصادية والتنوعية وتفرز مباني وأحياء تخدم استقرار الساكن على المدى الطويل. من خلال:

أ- تقسيمات الأراضي والأنماط السكنية المقترحة

ب- مواصفات الشوارع في الأحياء السكنية

ت- معايير الخدمات الاجتماعية ونصيب الفرد فيها.

ث- تطوير معايير الحدود الدنيا المؤثرة في مناطق ذوي الدخل المحدود.

إنَّ مراعاة تلك المعايير يمكن ان تسهم في تقليص الضغط والازدحام السكاني في مركز المحافظة وتمكين الفئات منخفضة الدخل من الحصول على سكن ملائم، فضلاً عن تحفيز القطاع الخاص على توسيع مشاركته في معالجة أزمة السكن.

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات: توصل البحث الى مجموعة من الاستنتاجات التي تؤكد صحة فرضية البحث، وهي ان معالجة أزمة السكن في محافظة بغداد تستلزم تعاون جميع الأطراف المعنية بحل أزمة السكن وهي الحكومة والقطاع الخاص والقطاع العائلي من اجل تخفيض فائض الطلب من ناحية ومواجهة العجز في جانب العرض من ناحية أخرى ومن ابرز تلك الاستنتاجات ما يأتي:

1. يضم سوق السكن عدداً كبيراً من الأسواق الفرعية التي ترتبط فيما بينها ومن الممكن ان ينتقل تأثير أي تطورات في جانب الطلب او العرض، وبالتالي في جانب الأسعار الى الأسواق الأخرى.

2. أن حجم قروض الإسكان لا يتناسب مع تزايد الحاجة السكنية، كما ان شروط قروض المصرف العقاري الخاصة بشراء الوحدات السكنية لا تلائم مستوى دخل فئات واسعة من المجتمع والتي تكون بحاجة الى السكن أكثر من غيرها وبالتالي فأنها لم تسهم بشكل ملموس في مواجهة أزمة السكن.
3. أن تشتت الجهود وتعدد الجهات الحكومية الرامية الى صنع القرار الاسكاني في العراق، يشير الى أنَّ صانعي السياسة الاسكانية في العراق لا يملكون رؤية واضحة عن أهم العوامل المؤثرة سوق السكن وكيف يمكن لهذه العوامل ان تكون سلاحاً ذو حدين، فقد تعمل على خفض قدرة الافراد في الحصول وبالتالي تغذية فائض الطلب من ناحية مما يقلل من إمكانية حصولهم على سكن ملائم ومن ثم تدفعهم الى التوجه نحو الإسكان العشوائي.
4. أدى اختلال التوزيع البيئي للسكان بين الحضر-والريف، الى تركيز معظم السكان في المناطق الحضرية، فضلاً عن عدم تناسب مساحة المحافظات مع حجم السكان، إذ تركز عدد كبير من السكان في محافظة بغداد نتيجة ضعف السياسات الحكومية التي تجعل من المحافظات الأخرى بيئة جاذبة وتغذية فائض الطلب.
5. ان تفاقم ظاهرة السكن العشوائي هي مؤشر عن وجود فائض طلب كبير أدى الى مواجهة أزمة سكن حقيقية تركزت هذه الأزمة في محافظة بغداد نتيجة عدم كفاية المعروض السكني.

التوصيات

1. على صانع القرار مراعاة سقف الأسعار بما يلائم متوسط دخل الأسرة وذلك بهدف الحفاظ على سوق سكن مستقر نسبياً لأن أي ارتفاع في الأسعار سوف ينتقل تأثيره على باقي الأسواق الفرعية.
2. توحيد الجهود ضمن هيكل رسمي تنبثق من خلاله الخطط والسياسات الاسكانية، مع مراعاة ان أي سياسة اسكانية بديلة لا بد ان تستند الى تصور واضح لأهم العوامل المؤثرة في سوق السكن وكيفية تحركها عند اتخاذ إجراءات محفزة، وتوجيه الجهود نحو إسكان الطبقات الأكثر حاجة للسكن من خلال اشراك المصارف الحكومية والخاصة في توفير قروض ميسرة للإسكان.
3. على السياسات الاسكانية الحكومية ان توازن بين جانب الطلب من خلال المزيد من التمويل وجانب العرض من خلال دعم انشاء المزيد من المنازل وجعل عرض السكن أكثر استجابة للتغيرات في الطلب، وهذا يتطلب مشاركة القطاع الخاص في عملية دعم سوق الإسكان وفي الجانبين كليهما.
4. تقليص حجم التفاوت المكاني في توزيع الاستثمارات السكنية بين المحافظات العراقية لقطع الطريق أمام أية هجرة عكسية باتجاه محافظة بغداد مما يشكل ضغطاً كبيراً في حجم الطلب على السكن مما يدفع الأسعار نحو الارتفاع في ظل ضعف مرونة جانب العرض.
5. ضرورة اكمال المشاريع السكنية قيد التنفيذ وحل الإشكالات الخاصة بالمشاريع المتعثرة بصورة عاجلة لتخفيف حجم الأزمة السكنية وتقليل درجة الاكتظاظ ومعدلات الاشغال.
6. اكمال مشروع مدينة بسماية السكني وشموله بمبادرة البنك المركزي الخاصة بتنشيط قطاع الإسكان كون أسعار الوحدات السكنية في هذا المشروع تكون في متناول الأسر ذات الدخل المتوسط

والمخفض ومن ثم خلق بيئة منافسة حقيقية تدفع المشاريع الاستثمارية الأخرى الى تخفيض الاسعار.

7. انشاء بنك الأراضي المهيئة للإسكان يكون تحت إدارة ومسؤولية الهيئة الوطنية للاستثمار تودع فيه الأراضي الكبيرة جميعها ذات الاستعمال السكني أو ما تم تحويل استعمالها الى السكني وذلك بعد حل المتعارضات القطاعية جميعها وإزالة التجاوزات عنها وتسجيلها باسم الهيئة الوطنية للاستثمار بغية عرضها كفرصة استثمارية مميزة تحال الى المستثمر دون الحاجة للرجوع الى الجهات القطاعية واستحصال الموافقات الرسمية.

المصادر، References

المصادر العربية

1. ابتسام طوبال وآخرون (2021)، مساهمة السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن، مجلة الباحثين الاقتصادي، المجلد 9 العدد 2، ص240.
2. توماس سويل (2010)، الاقتصاد التطبيقي، ترجمة: رشا سعد زكي، الطبعة الأولى، كلمات عربية للترجمة والنشر، مصر، القاهرة، ص116-118.
3. توماس سويل (2010)، الاقتصاد التطبيقي، ترجمة: رشا سعد زكي، الطبعة الأولى، كلمات عربية للترجمة والنشر، مصر، القاهرة.
4. جمال باقر مطلق، هيثم مزعل علك (2016)، تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 34، العراق.
5. شرعي الحسين (2021)، تقدير دالة الطلب على السكن- دراسة حالة ولاية المدية للمدة 1998-2018، مجلة ابعاد اقتصادية، المجلد 11 العدد 1.
6. طه الملا حويش، امال منصور حسن السلطاني (2013)، سياسات تمويل الإسكان الحضري مع إشارة خاصة للعراق، الطبعة الأولى، دار الدكتور للعلوم الإدارية والاقتصادية والعلوم الأخرى، العراق، بغداد.
7. عواشرة، خالد ضيف الله (1994)، تحليل سوق السكن في الأردن - جانب الطلب، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة اليرموك، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، الأردن.
8. فتحية الوجل (2014)، محددات الطلب على الإسكان، مجلة جامعة بن غازي العلمية، المجلد 27 العدد 12، ليبيا.
9. كي جي بتن (1988)، الاقتصاد الحضري- نظرية وسياسة، ترجمة: عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروفة، مطبعة التعليم العالي، العراق.
10. محمد طه البشير وغني حسون طه (ب ت)، الحقوق العينية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق.

11. هدى مالك أسماعيل (2019)، النمو الحضري وانعكاساته البيئية على مشكلة السكن في مدينة بغداد، أطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية التربية ابن رشد لنيل درجة الدكتوراه – فلسفة في الجغرافية، جامعة بغداد.
 12. الجهاز المركزي للإحصاء (2011)، التعداد العام للمباني والمنشآت وحصر المساكن والاسر 2010، سلسلة تقارير نتائج التقييم والحصر، تقرير رقم 1، تقرير المباني والمساكن والاسر- المستوى الوطني.
 13. الهيئة الوطنية للاستثمار (2022)، الخارطة الاستثمارية.
 14. وزارة التخطيط (2018)، خطة التنمية الوطنية 2018-2022
- المصادر الأجنبية

1. Arthur Grimes, Andrew Aitken (2006), Housing Supply and Price Adjustment, Working Paper, Motu Economic and Public Policy Research, New Zealand.
2. Arthur O Sullivan (2000), Urban Economics, 3rd ed., McGraw-Hill, USA, New York.
3. David W. Pearce (1992), The MIT dictionary of modern economics, 4th edition, MIT Press editions, Printed in Great Britain.
4. Fredrick Bwire Magina (2016), Housing market in redeveloping inner-city areas in Dar es Salaam-Supply dynamics and their effects on the urban fabric, PhD Thesis, TU Dortmund University, Faculty of Spatial Planning, Germany, Dortmund.
5. Hal R. Varian (2010), Intermediate Microeconomics a Modern Approach, Eighth Edition, Norton & Company, New York, USA.
6. Ján Kubiš (2010), The relationship between population and housing, United Nations Economic Commission for Europe.
7. Lam Le Vinh Doan (2017), A Systems Approach to Housing Market Analysis: The Role of Search and Migration in Market Dynamics in Greater Manchester, PhD. Thesis, Department of Urban Studies and Planning, University of Sheffield, UK, Sheffield.
8. Megbolugbe Isaac, and others (1991), The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review, Journal of Real Estate Research, 6:3.
9. N. Gregory Mankiw (2010), Macroeconomics, seventh edition, Worth Publishers, USA, New York.

10. JULIUS MANSA (2021), Housing Market Supply and Demand

(investopedia.com), Investopedia, available at:

11. <https://www.investopedia.com/ask/answers/040215/how-does-law-supply-and-demand-affect-housing-market.asp>