



مركز البيدر للدراسات والتخطيط

Al-Baidar Center For Studies And Planning

الاستراتيجية الوطنية للإسكان في العراق تشخيص التحديات واقتراح الحلول

د. فادي حسن جابر
المهندس خليل إبراهيم نور

إصدارات مركز البيدر للدراسات والتخطيط

المستخلص:

تقدم هذه الدراسة نموذجاً مقترحاً للاستراتيجية الوطنية للإسكان تستند إلى تشخيص أهم التحديات التي تواجه هذه الأزمة التي تفاقمت بمرور السنوات نتيجة عدم الوعي والافتقار للخطط العملية والعلمية الواقعية التي لو نُفِدت في السنوات الماضية بشكل قطاعي لما كانت الأزمة بهذا الانتشار والتوسع، ولذا فإن هذه الاستراتيجية المقترحة تسعى من خلال دراسة تجارب الدول في معالجة أزماتها الإسكانية واستناداً إلى التجربة والخبرة في التعاطي مع هذه الأزمات وتتكون الاستراتيجية المقترحة من ثلاثة مباحث (المبحث الأول التشخيص الاستراتيجي، المبحث الثاني التحديات الاستراتيجية و المبحث الثالث الحلول الاستراتيجية) وتقدم مجموعة من الخطوات الأساسية التي يجب اتخاذها في أسرع وقت ممكن للسيطرة والحد من تفاقمها الذي ينعكس في كثير من الظواهر السلبية في المجتمع، ومن أهم هذه الخطوات التي تقدمها الاستراتيجية هي:

الخطوة الأولى: تغيير وتحديث منهجية الاستثمار الحالية في المشاريع السكنية.

الخطوة الثانية: تطوير وتحديث هيئة تنفيذ المدن الجديدة بتعزيز هيكلها التنظيمي وإعطائها المزيد من الصلاحيات والمهام.

الخطوة الثالثة: أن تكون معالجة هذه الأزمة من خلال التكامل الاستراتيجي والتعاون بين عدد من الوزارات أهمها التخطيط والبلديات والإسكان والإعمار والمالية وهيئة الاستثمار.

الخطوة الرابعة: الانطلاق بتنفيذ المدن السكنية الحديثة في أقرب وقت ممكن.

الخطوة الخامسة: تخصيص صندوق سيادي تقرر له مبالغ مالية وتكون وظيفته الأساسية هي توفير الموارد المالية لإنشاء المدن الجديدة.

الخطوة السادسة: إعادة التخطيط العمراني في المحافظات الحالية وإخراج مباني الوزارات والجامعات الأهلية منها والتوقف عن منح الإجازات الاستثمارية للمشاريع العقارية في داخل المحافظات.

الخطوة السابعة: عقد الاتفاقيات التعاونية مع مجموعة من الشركات العملاقة التي لها تجارب في دول متعددة لإنشاء الوحدات السكنية بالجودة العالية مع توفير البنى التحتية لها.

مقدمة

يعاني المواطن ولسنوات طويلة من أزمة إسكان مستدامة في العراق ولأكثر من 60 عاماً ويضاف أيضاً سوء بيئة الإسكان التي لا توفر الخدمات بالجودة العالية والشاملة كذلك انتشار العشوائيات وتداخلها في المدن وكذلك غياب التخطيط العمراني وهذا التراكم في الأزمات أدّى إلى تحول أزمة الإسكان إلى أزمة مستدامة ذات أثر إنساني واجتماعي إضافة إلى أن الحلول التي قدمت أو تقدم لم تتمكن من تحقيق الأهداف بسبب العديد من العراقيل الإدارية والمالية والفنية والتكامل التخطيطي والدعم الشامل لكافة مؤسسات الدولة علماً أن البرنامج الحكومي لكافة الحكومات العراقية يجعل من توفير السكن المناسب أهم أولوياته وبهذا فإن الاستراتيجية في الدراسة الحالية تتكون من ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: التشخيص الاستراتيجي لقطاع الإسكان.

أولاً: الحاجة لاستراتيجية لقطاع الإسكان

تم إصدار عددٍ كبيرٍ من القوانين واللوائح تتعلق بالإسكان منذ خمسينيات القرن الماضي، كما تم إطلاق العديد من برامج تطوير الإسكان والأراضي وإنشاء مجموعة كبيرة من المؤسسات تتعامل مع الأمور المتعلقة بأراضي الإسكان وتنظيمه ومراقبته. وعلى مدار العقود، تطورت التشريعات والمؤسسات والبرامج وتغير محورها، ما تطلب إصدار رؤية استراتيجية تدعم التنسيق والتكامل داخل القطاع، أو بين القطاع والقطاعات الاقتصادية الأخرى، ويستند إلى فهمٍ كافٍ للواقع الاجتماعي والاقتصادي في العراق. ويُعدُّ مثل هذا الفهم ضرورياً سيما ما يتعلق باحتياجات الإسكان وطموحات المواطنين في إيجاد مسكن ملائم.

إذ يُعدُّ من الضروري أن تتبنى الوثيقة رؤية إسكان شاملة قائمة على المعرفة تُحدِّد عن طريقها استراتيجيات واضحة ومستقرة وتوضح مسؤوليات الجهات الفاعلة المختلفة بقطاع الإسكان، مع إدراك أنَّ الحكومة هي إحدى هذه الجهات وأن دورها الرئيس هو التنظيم والتمكين.

وفي الواقع تكون استراتيجية قطاع الإسكان تحت منظومة الإصلاح الشامل وما يتبعها من تطوير بالسياسات العامة، واللوائح، والقوانين. وذلك يعني أن هذه الاستراتيجية، بوصفها نهج سياساتٍ جديداً، يجب أن تتسم بالمرونة والقدرة على الاستجابة للتغيرات التي تطرأ مع مرور الوقت. كذلك أن تتطور الاستراتيجية ومكوناتها من خلال وسيلة التعلم بالممارسة (وردود الفعل)، ولكن هناك عدداً من فجوات المعلومات التي يجب استكمالها، كما يجب إجراء عدد من الدراسات لمعرفة مدى جدوى النهج المختلفة. ومن ثم يجب تطوير مكونات الاستراتيجية المقترحة وإعادة النظر فيها بشكل دوري.

ثانياً: أهمية وأهداف استراتيجية الإسكان في العراق وأهدافها

تذبذبت وتعددت وتغيرت الإجراءات والقوانين والبرامج المرتبطة بقطاع الإسكان والعمران، وأيضاً التنظيم المؤسسي له. كما أن هذه التغيرات في أحيان كثيرة لم ترتبط بشكل وثيق مع السياسات والإجراءات بالقطاعات الأخرى بالدولة. ونتج عن هذه الأوضاع مشاكل وتعقيدات ونقص في كفاءة استغلال الموارد وتناقضات في مسار العمل التنفيذي، وتفاوتات في قدرة الفئات المختلفة للمجتمع لتحمل أعباء السكن الملائم. لهذا فإن العراق الآن يحتاج إلى استراتيجية متكاملة الرؤية، تحدد توجهات ثابتة ومستقرة، وتوضح مسؤوليات القطاعات المختلفة، وكذلك أطر السياسات بشكل يعالج المشاكل الحالية ويحقق آمال العراقيين بكل فئاتهم في الحصول على مسكن ملائم. لذا تظهر الحاجة إلى وجود استراتيجية للإسكان واضحة ومتكاملة تعكس رؤية الدولة في التعامل مع قطاع الإسكان لتحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المرجوة منها. والهدف من وضع استراتيجية الإسكان هو وضع رؤية متكاملة موحدة تمكن توجيه القطاع بفاعلية على مدار العشرين عاماً القادمة. ولهذا، فإن الأهداف والغايات لابد وأن تكون واضحة ومتسقة وثابتة بمرور الوقت، ولكن يجب أن تسمح الاستراتيجية بقدر كبير من المرونة فيما يتعلق بالتنفيذ العملي على أرض الواقع في ضوء خبرات التنفيذ وتغير الظروف. ولذا فقد تم وضع وطرح الوثيقة بصورة واضحة ومتاحة لجميع عناصر المجتمع لتكون أهم وظائفها التالي:

1. توضيح رؤية الحكومة العراقية فيما يخص قطاع الإسكان وترابطه مع القطاعات الأخرى.
2. توضح للمواطن البسيط ولجميع عناصر المجتمع العراقي رؤية الحكومة ونهجها حول مواجهة

تحديات قطاع الإسكان، كما أنها تعمل كوثيقة لبناء الثقة ووسيلة لإشراك مختلف الجهات المعنية.

3. ترفع مستوى الوعي لدى السلطات المركزية والمحلية فيما يخص أهداف قطاع الإسكان وتساعد في تحديد المسؤوليات والأدوار المطلوبة لتحقيق هذه الأهداف.

4. توفر آلية لربط وتكامل استراتيجيات قطاع الإسكان مع استراتيجيات قطاعات الاقتصاد الأخرى (مثل الصناعة، وتطوير الأراضي، والخدمات، والبنية التحتية، والتمويل) وتساعد في تحديد المسؤوليات والأدوار المطلوبة لتحقيق هذه الأهداف.

5. تمكن جميع الأطراف المعنية بقطاع الإسكان من وضع مخططات واضحة طويلة الأجل تدعم الاستراتيجية القطاعية الوطنية ومن ثم ترفع كفاءتها ومستوى أدائها. كما تمكن هذه الأطراف من أن يصبحوا شركاء في مواجهة تحديات الإسكان في العراق ويساهموا في تحقيق الأهداف المشتركة.

6. تدعم تحقيق العدالة الاجتماعية في سياسات الإسكان وتقديم مساعدات تستهدف الفقراء والفئات المعتمدة.

ثالثاً: خلفية عن قطاع الإسكان في العراق ومشاكله الكمية والنوعية

تعدُّ مشكلة الإسكان من أهم المشاكل المؤثرة التي تواجه برامج التنمية في العراق. وعلى الرغم من الجهود المبذولة لتغطية احتياجات المناطق الحضرية للمرافق والخدمات الأساسية، فإن ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادة الهجرة من الريف إلى المدن، وتركيز التمويل العام المتاح لدعم إنشاء وحدات سكنية جديدة نتج عنه صعوبة مواجهة الزيادة السكانية في المناطق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافق، ما أدى إلى ظهور المناطق العشوائية وتضخم حجم الإسكان غير الرسمي منذ منتصف السبعينات. وبرزت مشكلة الإسكان في العراق بصورة حادة بداية الستينات مع إصدار عدة قوانين لتخفيض إيجار المساكن لصالح الطبقات الفقيرة الأمر الذي أدّى إلى إحجام القطاع الخاص عن الاستثمار في وحدات الإسكان الاقتصادي وبحيث كان على الدولة تحمل عبء

القيام بتوفير الإسكان الاقتصادي للفئات الفقيرة من المجتمع. ويمكن أن نجمل أهم أسباب هذه المشكلة في:

1. ضعف اللوائح والقوانين المنظمة للاستثمار في مجال الإسكان بصفة عامة والإسكان الاقتصادي والمتوسط منه بصفة خاصة، والتي أفقدت الدولة القدرة على التوجيه الأمثل للاستثمار العام والخاص لجذب ودمج العوائد الاجتماعية والاقتصادية.
2. التناقص المستمر في مساحات الأراضي الصالحة للبناء نتيجة لتوطين السكان على مساحة لا تتجاوز 4% من المساحة الكلية للعراق، ما أدى إلى زيادة كبيرة في أسعار أراضي البناء والزحف على الرقعة الزراعية بمعدل وصل إلى حوالي 60 ألف دونم سنوياً. (مؤيد حميد، 2013:399)
3. ضعف القدرة الاقتصادية لغالبية أبناء الشعب العراقي ذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة، وذلك لتحمل أعباء الوصول إلى السكن الملائم وخاصة في ضوء التوجه الاجتماعي الداعم للتملك وضعف الطلب على المساكن المؤجرة. ولذلك كان من الضروري عند تحديد سياسات الإسكان أن يتم الأخذ في الاعتبار توفير أراضٍ صالحة للبناء والخدمات الأساسية لها، ودراسة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للفئات المستهدفة ببرامج الإسكان، ووضع استراتيجية متكاملة لإقامة مجمعات عمرانية جديدة، وتطوير المناطق القديمة بما لا يسمح بتآكل الثروة العقارية القائمة، وخصوصاً بالمناطق القديمة حيث تنخفض مستويات الدخل للأسر وتواجه عملية تحديد أطر محددة لسياسة الإسكان بعدد من القضايا الأساسية، منها ما يتعلق بعملية توزيع الأدوار بين الدولة والقطاع الخاص، ومنها ما يتعلق باختيار أفضل الأقطار لحياتة الوحدات السكنية. وتتضمن سياسة الإسكان عدداً من الأدوات التي تعتمد عليها الدولة في التأثير على مشكلة الإسكان، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. ومن بين أهم هذه الأدوات اللجوء إلى إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ومشروعات الإسكان الاجتماعي والتعاوني، حيث تتيح المجمعات العمرانية الجديدة الأراضي المعدة للبناء بأسعار مخفضة بالمقارنة بمشيلاتها بالمدن القديمة، كما أن للإسكان الاجتماعي والتعاوني دوراً هاماً في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض

المبحث الثاني: التحديات الاستراتيجية في قطاع الإسكان

أولاً : العجز السكني

إنّ ملامح أزمة السكن في العراق بدأت منذ عقد الستينيات في القرن الماضي، وتفاقت الأزمة في ظل اتساع عدد العائلات وزيادة عدد السكان، الذي ارتفع من 3.25 ملايين أسرة ليصل إلى ما يزيد عن 8.25 ملايين أسرة في 2022 ، مع بقاء حدود المدن الجغرافية دون تغيير يذكر، فيما عوّض المجتمع هذا النقص الكبير في أعداد المساكن عبر تجزئة العقارات القائمة إلى نصفين أو أكثر، مما تسبب في حالة من الفوضى العمرانية داخل المدن العراقية. علماً أن كلفة بناء الوحدة السكنية متوسطة الكلفة 30 ألف دولار.

خلاصة الحاجة السكنية لعشر سنوات											
المصدر: دائرة الإسكان / قسم الدراسات والسياسات الإسكانية استناداً إلى إسقاطات بيانات الحصر والتقييم الصادرة عن وزارة التخطيط / الجهاز المركزي للإحصاء											
المحافظة	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1 بغداد	691,512	791,441	848,601	906,450	965,026	1,024,372	1,084,530	1,145,543	1,207,453	1,270,307	1,334,147
2 نينوى	357,731	383,159	408,897	434,963	461,375	488,152	515,313	542,878	570,866	599,298	628,193
3 البصرة	296,860	316,241	335,874	355,773	375,953	396,428	417,213	438,322	459,771	481,574	503,749
4 كركوك	140,919	152,121	165,571	174,906	186,507	198,257	210,164	222,237	234,485	246,917	259,540
5 يابل	187,756	202,090	216,591	231,266	246,127	261,185	276,449	291,931	307,641	323,592	339,794
6 ذي قار	247,374	260,497	273,822	287,360	301,120	315,112	329,346	343,832	358,581	373,603	388,909
7 صلاح الدين	138,935	150,162	161,512	172,994	184,616	196,385	208,311	220,402	232,667	245,113	257,751
8 ديالى	138,937	150,550	162,288	174,159	186,172	198,334	210,654	223,142	235,806	248,654	261,697
9 واسط	131,341	140,762	150,298	159,954	169,737	179,655	189,714	199,922	210,286	220,814	231,512
10 النجف	129,457	139,780	150,219	160,780	171,471	182,299	193,272	204,398	215,685	227,140	238,773
11 الانبار	176,538	188,451	200,515	212,738	225,130	237,699	250,454	263,405	276,560	289,929	303,521
12 كربلاء	105,073	113,677	122,374	131,171	140,075	149,091	158,225	167,485	176,877	186,408	196,084
13 الديوانية	134,846	143,372	152,011	160,771	169,658	178,677	187,835	197,139	206,595	216,211	225,992
14 ميسان	113,839	121,247	128,751	136,357	144,071	151,898	159,843	167,913	176,112	184,448	192,926
15 الفلج	82,488	87,930	93,442	99,029	104,694	110,442	116,275	122,199	128,218	134,336	140,557
16 اربيل											
17 دهوك											
18 السليمانية											
الحاجة السكنية لعموم المحافظات	3,073,606	3,341,478	3,570,766	3,798,673	4,031,731	4,267,985	4,507,600	4,750,749	4,997,604	5,248,343	5,503,145

لا تتوفر أي إحصائيات رسمية عن الإقليم

ثانياً: أبعاد تحديات قطاع الإسكان في العراق

تتمثل الجهات القائمة على توفير المسكن في العراق والممولة له في الجهات التالية:

1. الأفراد الذين يقومون بمجهوداتهم الذاتية بتوفير المسكن لأنفسهم أو للغير.
2. الحكومة والمحافظات كذلك وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بتمويل من ميزانية الدولة.
3. شركات الإسكان والتعمير - قطاع أعمال أو قطاع خاص.
4. الهيئات - مثل الصناعة والجامعات وما شابهها والتي تقوم ببناء مساكن العاملين بها.
5. شركات الاستثمار العقاري القطاع الخاص.

وتتمثل أهم تحديات دور القطاع الحكومي في توفير وتمويل المساكن في التالي:

1. الطلب الكبير من الفئات غير القادرة على مشروعات برامج وزارة الإعمار والإسكان والبلديات مثل الإسكان الاجتماعي ومن قبله المشروع القومي للإسكان ومشاريع إسكان الشباب.
2. غياب التقييم الفعلي لحجم العرض والطلب.
3. ضعف وصول الدعم للفئات المستهدفة لعدة أسباب تختص بمنظومة التمويل العقاري وأهمها عدم ملاءمة شروط البنوك للفئات المستحقة للدعم.
4. الاتجاه نحو التمليك دون التأجير: وهو ما يمثل عدم اتزان في سوق الإسكان العراقي، إذ إنه في الأحوال العادية ومع الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، يجب أن يسير التأجير جنباً إلى جنب مع التمليك، فكل منها آلية أساسية من آليات الإسكان، ولكل منها دوره الذي لا غنى عنه في عملية الإسكان الشاملة.
5. معوقات إدارة منظومة الإيجار.

6. سوء توزيع الوحدات السكنية على الأسر العراقية: فأصبحت الشريحة العليا من المجتمع، صغيرة الحجم نسبياً، تملك فائضاً سكنياً كبيراً، يقابلها شريحة دنيا تعيش في بيئة سكنية غير ملائمة.
7. عدم التوازن في إنتاج الوحدات السكنية بين المحافظات المختلفة، حيث يتم البناء طبقاً لتوافر الأراضي الصالحة للبناء بالمحافظات واحتياجاتها، فهناك تركيز شديد في إنتاج الوحدات السكنية في المراكز الحضرية الكبيرة، بينما ينخفض الإنتاج انخفاضاً كبيراً في المحافظات الريفية - وعلى الأخص المناطق النائية في وسط وجنوب العراق.

ثالثاً: تحديات دور القطاع الخاص وتتمثل في العناصر التالية

1. اتجاه القطاع الخاص نحو البناء لإسكان الطبقات الوسطى والطبقات العليا وذلك لقدرتها على دفع القيمة البيعية للإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر.
2. إجماع رأس المال الخاص عن البناء للإيجار بسبب فرق الربح الكبير بين بيع وحدات التمليك وإيجار الوحدات ولطول فترة استرداد العائد الإيجاري وتحديات القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، وعلى الرغم من إتاحة الإيجار بعد صدور قانون 4 لسنة 1996 وتعديله بالقانون رقم 137 لسنة 2006، وزيادة عدد الوحدات المؤجرة، فإنَّ القطاع الخاص يفضل البناء للتمليك.
3. زيادة التوجه للتمليك، وارتفاع قيمة تمليك الوحدات السكنية، مع عدم قدرة الغالبية الكبرى من المجتمع على شرائها، ما أدى لوجود راكد كبير بالمخزون السكني.

ويمكن مما تقدم أعلاه استخلاص أنَّ الإسكان في العراق يعاني حالياً اختلالاتٍ هيكليةً في عدة محاور ومنها:

- 1- الخلل في توزيع الوحدات السكنية توزيعاً جغرافياً مناسباً، حيث يتم توزيع الوحدات طبقاً للأراضي المتاحة الصالحة للبناء بالمحافظات واحتياجاتها.

- 2- الخلل في إتاحة الإسكان الخاص بصورة متوازنة بين شرائح المجتمع المختلفة، وضعف الوصول بالدعم لمستحقيه لأسباب تختص بمنظومة التمويل العقاري.
- 3- المبالغة في قيمة التمليك لإسكان الدخول المنخفضة يقابلها - كما سبقت الإشارة - انخفاض دخل المواطن مقابل تكاليف إنشاء الوحدات السكنية وبالمقابل انخفاض في قيمة الإيجار القديم انخفاضاً شديداً بسبب قوانين الإسكان الاستثنائية، ما كان له تأثيرات سلبية على سوق الإسكان في المدى الطويل.

وبذلك فإنّ التحدي الأساسي الموضوع أمام هذه الاستراتيجية لمواجهة يتمثل في:

1. محاولة إعادة الاتزان للإسكان مكانياً واجتماعياً من خلال تعديل واستحداث تشريعات من شأنها العمل على إتاحة الوحدات السكنية.
2. زيادة الإنتاج بما يوازي حجم الطلب عليها، وبالتالي زيادة المطروح.
3. زيادة الدعم للفئات غير القادرة المطلوب دعمها، بما يؤدي إلى اتزان السعر في السوق وفقاً لآليات العرض والطلب.

رابعاً: تحقيق التوازن بين العرض والطلب في قطاع الإسكان

1. تطوير نظام معلوماتي متكامل لإدارة منظومة العرض والطلب على الوحدات السكنية.
2. وضع سياسات وتشريعات لتحفيز دمج الوحدات الخالية والمغلقة بسوق الإسكان عن طريق زيادة الحافز الإيجاري.
3. وضع سياسات لتحفيز مشاركة القطاع الخاص في دعم الشرائح محدودة الدخل لتخفيف العبء المادي على الدولة.
4. زيادة أعداد برامج دعم الإسكان وتنوعها حتى تتناسب مع الاحتياجات وشرائح الدخل المختلفة.
5. وضع إطار تشريعي وآليات تنفيذ لتوجيه سوق الأراضي والعقارات وتحقيق التوازن في منظومة الإسكان مع مراعاة المستويات المختلفة.

6. وضع آلية لتفعيل دور تعاونيات الإسكان الأهلية لتدعيم مشروعاتها مع توجيهها لمناطق التنمية الجديدة وإحكام منظومة الرقابة على نشاطاتها.
7. مراجعة سياسات تخصيص ونقل الملكية للوحدات السكنية كآلية لضبط منظومة العرض والطلب في قطاع الإسكان.

خامساً: مكافحة ظاهرة العشوائيات والمناطق غير الآمنة

1. وضع إطار متكامل اقتصادياً واجتماعياً لتنمية المناطق العشوائية وتوفير فرص عمل لسكانها.
2. تنوع مصادر تمويل مشروعات تطوير العشوائيات عن طريق وضع سياسات (حوافز اقتصادية - توجيه برامج المسؤولية المجتمعية... إلخ).
3. وضع آلية وطنية لإدارة ومتابعة وتوجيه المساعدات الأجنبية وبرامج الشراكات الدولية في مجال القضاء على العشوائيات.
4. تطوير قاعدة بيانات وطنية موحدة وشاملة للمناطق العشوائية وغير الآمنة بالريف أو بالحضر.
5. رفع كفاءة تنفيذ القوانين الخاصة بمنع ظهور عشوائيات جديدة عن طريق إمداد الجهات المعنية بالتنفيذ بالوسائل الفنية والتكنولوجية والأمنية.
6. تشريع قوانين وقرارات واقعية لتنظيم مناطق المتجاوزين فضلاً عن ذلك الحد من التجاوز العشوائي وهدر الأراضي.

سادساً: زيادة القدرة التشييدية في المجتمعات العمرانية الجديدة

1. تنفيذ برامج تحفيزية للمقاولين لزيادة جودة وسرعة التشييد، بالإضافة إلى دمج الإطار التشريعي لتلك البرامج في القوانين ذات الصلة وتطوير دور اتحاد المقاولين لتنفيذ برامج لدعم القدرة التشييدية لشركات المقاولات.
2. وضع آلية لضبط سوق المواد الخام المستخدمة في أعمال التشييد والبناء لمنع الممارسات الاحتكارية وزيادة التنافسية بين الشركات المختلفة.

3. تحسين منظومة الرقابة على أعمال المقاولات لضمان الالتزام بمعايير الجودة والحد من ممارسات الفساد في إسناد الأعمال والإشراف عليها.

سابعاً: تحقيق انتشار أمهات البناء المستدام

1. تطوير دراسات مقارنة لتحديد الطريق الأمثل للبناء المستدام المناسب لمناطق التنمية الجديدة.
2. تطوير الإطار التشريعي لتقنين وتنفيذ ممارسات البناء المستدام وضع آلية ومعايير لتقييم الآثار البيئية الشاملة للمنشآت وتنفيذ برنامج لتطوير القدرات الفنية للكوادر البشرية المختصة بالمراجعة والإشراف.
3. إصدار قانون يتضمّن المعايير الملزمة للشركات لضمان إنشاءات مستدامة وصديقة للبيئة.
4. وضع سياسات تحفيزية لتوجيه القطاع الخاص للاستثمار في البناء المستدام (برامج دعم، تخفيف عبء ضريبي، وغيرها).

ثامناً: القضايا الاستراتيجية لقطاع الإسكان

- ومن تحليل ودراسة منظومة الإسكان وتحدياتها ومحاولات الدولة للتعامل معها- يمكن تحديد أربع قضايا استراتيجية رئيسة للتعامل مع مشكلة الإسكان في العراق كالتالي:
1. قضايا مناطق التطوير الحضري القائمة.
 2. قضايا الرصيد السكني والوحدات الشاغرة.
 3. قضايا تحديات ومشكلات تتعلق بفئة إسكان محدود الدخل.
 4. قضايا تتعلق بمراعاة أبعاد التنمية المستدامة.

السنوات	عدد السكان المتوقع	الزيادة السنوية	الزيادة المئوية
2022	42,248,900	1,058,242	%2.50
2023	43,324,000	1,075,100	%2.48
2024	44,414,800	1,090,800	%2.45
2025	45,520,500	1,105,700	%2.42
2026	46,639,900	1,119,400	%2.40
2027	47,771,600	1,131,700	%2.36
2028	48,914,100	1,142,500	%2.33
2029	50,061,500	1,147,400	%2.29
2030	51,211,700	1,150,200	%2.24

المبحث الثالث: الحلول الاستراتيجية لقطاع الإسكان

أولاً: تجارب

أ. تجربة مصر

اعتمدت استراتيجية الدولة في مصر على أدوات متعددة لتنفيذ سياسات الإسكان. وسارت على خطين:

الأول: اعتماد سياسة إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة، عبر إتاحة الأراضي المعدة للبناء بأسعار أقل بكثير عن مثيلاتها بالمدن القديمة.

الثاني: تشجيع إنشاء الجمعيات التعاونية للإسكان، وتحفيزها من خلال توفير كافة التسهيلات لها. ولجأت الدولة إلى إقامة المدن الجديدة، في إطار رؤية شاملة للتنمية العمرانية؛ بهدف إعادة رسم خارطة الإسكان وإعادة توزيع السكان، بما يحدُّ من فوضى السكن العشوائي، والزحف العمراني، وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

المبادرات التي قامت بها مصر هي:

- صندوق تمويل الإسكان
- مشروع إسكان مبارك للشباب
- مشروع إسكان المستقبل
- مبادرة مشروع إنشاء مليون وحدة سكنية

ب. تجربة الجزائر

تُعدُّ مشكلة السكن في الجزائر من أهم المشكلات الاجتماعية التي تواجه الدولة، رغم إقرار الدولة بحق المواطنين بالحصول على السكن الملائم، بناءً على التزام الدول بالتوصيات الأممية بهذا الشأن، وتعبيراً عن الوفاء لأبناء الثورة، وخصوصاً المناطق الريفية الأكثر تضرراً من سياسة الاستعمار. وقد عمدت السلطات الجزائرية إلى وضع سياسة إسكانية، تقوم على آليات محددة، بناء على توزيع الحالات المستهدفة. ومن أبرز الصيغ التي تم العمل على وفقها:

1. **صيغة السكن الريفي:** والموجه للمناطق الريفية، ويتحصل بموجبه طالب السكن على إعانة من الدولة قصد بناء مساكن تبلغ 700 ألف دينار جزائري، يتناسب مع خصوصية المنطقة. والهدف منه تثبيت السكان، والحفاظ على الطابع الريفي لهذه المناطق.

2. **السكن الاجتماعي:** وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف، مدعم بالكامل من الخزينة العمومية. وقد تقرر أن المستفيدين من هذه الصيغة هم: الأجراء بدخل لا يفوق 24000 دينار جزائري والعائلات بدون دخل.

3. **السكن الاجتماعي التساهمي:** يعتمد على إعانة للحصول على ملكية السكن، حيث تقدم الدولة جزءاً من الإعانة لذوي الدخل المتوسط، مقابل تسديد المعني للمبلغ المتبقي على مراحل، وهذا بالاتفاق مع مرقي (مطور) عقاري.

4. **صيغة سكن الإيجار التملكي:** هو أحد أهم الصيغ السكنية التي لاقت رواجاً كبيراً في

الشارع الجزائري، وعقد عليها آمالاً كبيرة للتخفيف من أزمة السكن في الجزائر. (يعتمد هذا النوع من الصيغ على شراء منزل سكني بالتقسيط ومن دون فوائد، شريطة أن يكون المستفيد من ذوي الدخل المتوسط فما فوق)

ج. تجربة السعودية

تتحدد سياسة السعودية الإسكانية، وفقاً لوزارة الإسكان، استناداً إلى قواعد أربع: رؤية ورسالة ومرتكزات وممكنات.

الجهات المعنية بالإسكان بالمملكة العربية السعودية: تتوزع مهام واختصاصات قطاع الإسكان في المملكة على عدد من الأجهزة الحكومية وشركات القطاع الخاص وبعض المؤسسات الخيرية؛ حرصاً على توفير ما يراه توفيره من مساكن تتوافق واحتياجات المجتمع. وتتوزع الأدوار في أنشطة الإسكان على النحو التالي:

1. وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تتولى مسؤولية التخطيط الحضري والإقليمي، كما تتولى منح الأراضي للمواطنين، وإصدار تراخيص البناء، وتنمية المدن والقرى، وتزويدها بالخدمات والمرافق اللازمة، وإضفاء الوجه الحضاري عليها.
2. صندوق التنمية العقارية الذي يتولى تقديم القروض السكنية الميسرة وتوزيع وحدات المساكن العاجلة ووحدات الإسكان العام التي بنتها وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً).
3. بعض الوزارات والأجهزة الحكومية التي قامت ببناء مجمعات أو أحياء سكنية بأكملها من أجل إسكان منسوبيها.
4. بعض المؤسسات الخيرية التي تقوم بإيواء اليتامى وإسكان الأرامل والمطلقات والعجزة والمسنين.
5. وزارة الاقتصاد والتخطيط التي تقوم بمهمة إعداد استراتيجية شاملة ومستدامة للإسكان وأيضاً مهمة إنشاء قاعدة للمعلومات الإسكانية، وإعداد الدراسات والأبحاث والمسوحات الإسكانية.

6. وزارة الشؤون الاجتماعية التي تتولى مسؤولية الإسكان الشعبي.
7. القطاع الخاص، الذي يشارك في تلبية جزئية لاحتياجات الإسكان في صورة مبانٍ سكنية منفردة، تبنى لغرض السكن أو الاستثمار، أو مشروعات الإسكان الصغيرة والمتوسطة والكبيرة التي تطورها شركات التنمية العقارية بغرض بيعها للأفراد.
8. وأخيراً، الهيئة العامة للإسكان التي رصد قرار مجلس الوزراء بإنشائها هيئة مستقلة للإسكان، تتولى كافة مسؤوليات قطاع الإسكان، من وضع استراتيجيات وخطط، ومتابعة تنفيذها، بالتعاون مع كافة الجهات المعنية الأخرى.

د. تجربة الإمارات

يربط المشرّع في الإمارات استراتيجية الإسكان فيها بمفهوم التنمية المستدامة التي تقاس بواسطة 134 مؤشراً، وتُرسَم سياسة الدولة الإسكانية انطلاقاً من مبدأ تداخل قطاع الإسكان الوثيق مع كافة مجالات التنمية المستدامة، اهتمام الإمارات بتوفير المساكن وتولي حكومة الإمارات اهتماماً كبيراً لتوفير المساكن الملائمة لمواطنيها. وتقوم في هذا الخصوص بتوزيع الأراضي أو المساكن المجانية، أو قروض الإسكان، والمرافق السكنية والصيانة لمستحقيها من مواطني الدولة على المستوى الاتحادي، تُعنى وزارة تطوير البنية التحتية بمسؤولية تنظيم قطاع الإسكان. ويمكن لمواطني دولة الإمارات التقدم بطلب الحصول على المساكن والأراضي من خلال لجنة الإسكان في وزارة شؤون الرئاسة : ومن أبرز المشاريع التي تم العمل عليها في الفترة الأخيرة ما يلي :

1. إنشاء صندوق، في العام 2011، برأس مال 10 مليارات درهم لدراسة ومعالجة قروض المواطنين من ذوي الدخل المحدود، وإجراء تسويات للقروض الشخصية المتعثرة المستحقة بالتنسيق مع المصرف المركزي والمصارف الدائنة.
2. تسريع العمل في تنفيذ المشروع الوطني الخاص بالسكن.
3. تطوير البنية التحتية والمرافق الخدمية في مناطق الدولة كافة؛ بهدف دفع عجلة التقدم الاقتصادي والاجتماعي.

ثانياً: دعم المواطن وليس المسكن أو الأرض

إنَّ شريحة محدودي الدخل (تحت خط الفقر) لا تستطيع أن تحصل على الوحدات المناسبة لها في ظل حرية السوق القائم على العرض والطلب، ما يلزم دعم الشرائح المستحقة والأكثر احتياجاً في المجتمع وهو ما يقل بكثير عن الثمن الباهظ الذي يدفعه المجتمع نتيجة سلبيات الإسكان العشوائي والهامشي. ونظراً لصعوبة تحديد وصول الدعم لمستحقيه من خلال دعم الوحدات السكنية وتوفير الدعم من خلال التحايل على القوانين واللوائح، لذا، وفي ضوء الجهود الحالية لتطوير منظومة الدعم عن طريق صندوق الإسكان الاجتماعي، وهو يمثل الوعاء المالي الذي يتولى دعم إسكان محدودي الدخل وتكون له موارده الخاصة- فإن سياسة الدعم يجب أن تشمل على ما يلي:

1. دقة تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة: وهناك أكثر من وسيلة لتحديد الأسر محدودة الدخل وهي التي تقع دخولها دون خط الفقر من خلال ضوابط تحديد بمعاونة وزارة العمل والشؤون الاجتماعية.

2. إمكانية خفض الدعم مستقبلاً حيث يتم دعم الساكن لمدة محددة يقل بعدها الدعم تدريجياً كلما ازداد دخل الأسرة وتطورت مكانتها الاجتماعية، وهذا يحقق نوعاً من التعاون بين الحكومة ومستحقي الدعم بطريقة تشاركية، لا يتم فيها الأتكال أو الاعتماد على الحكومة في جميع المراحل.

ثالثاً: تحقيق مبدأ دمج الاستخدامات وتعظيم الكثافة السكانية

أصبح دمج الاستعمالات إحدى أسس التشكيل العمراني المستدام. وذلك بتوفير الاستعمالات التجارية والخدمية داخل الاستعمالات السكنية، وذلك لتقليل من مسافات السير ولتقليل استخدام الآليات في الحصول على الخدمات اليومية. كما أن تقليل الاعتماد على المركبات يحد من الآثار البيئية السلبية لعوادم المركبات ويعظم الاستفادة من البنية التحتية، وكذلك تخلق حالة من النشاط في الأحياء والمناطق المختلفة وتحافظ على حيوية المناطق الحضرية، وتزيد من فرص التفاعل الاجتماعي. كما أن تحقيق الكثافة العالية والتي تعد أحد مبادئ التخطيط المستدام من أجل

تحقيق مدينة بيئة خالية من مظاهر التلوث والانبعاثات الكربونية Low Carbon city . على الجانب الآخر تمثل الكثافة العالية أحد المخاطر التي تهدد الاتزان البيئي للتجمعات العمرانية لما لها من مشاكل بيئية واجتماعية واقتصادية. ولتحقيق التوازن البيئي والحد من الانبعاثات الكربونية فلا بد وأن تخطط المدينة البيئية المستدامة على كثافات بنائية عالية وسكانية أقل وذلك من خلال خلق وحدات الجوار عالية الكثافة (Compact Neighborhoods) مع إيجاد مساحات خضراء ومناطق فاصلة للحد من التكسد العمراني.

رابعاً : الاستكشاف الاستراتيجي

الاستراتيجية تكشف الآتي:

1. ضعف اللوائح والقوانين المنظمة للاستثمار في مجال الإسكان.
2. غالبية العراقيين لا يتحملون أعباء امتلاك سكن ملائم.. وضعف الطلب على الإيجار.
3. عدم وجود بيانات دقيقة عن السوق العقاري وارتفاع الزيادة السكانية والبطالة أبرز تحديات الإسكان.
4. تدني معدلات السكن بالمدن الجديدة خاصة لعدم نمو الأنشطة الاقتصادية.
5. الوزارة والمحافظات تعاني من غياب التقييم الفعلي لحجم العرض والطلب على الإسكان.
6. ضعف وصول الدعم للفئات المستهدفة لأسباب تختص منظومة التمويل العقاري.
7. إنتاج الوحدات السكنية بين المحافظات المختلفة يعاني من عدم التوازن.
8. إجهام القطاع الخاص عن البناء للإيجار بسبب فرق الربح الكبير مع وحدات البيع.
9. عدم قدرة محدودي الدخل والطبقة المتوسطة على تحمل تكاليف الإسكان.
10. الإسكان في العراق يعاني من التوزيع الجغرافي للوحدات بشكل مناسب.

11. يوجد خلل في إتاحة الإسكان بين شرائح المجتمع المختلفة.
12. يوجد انخفاض بين دخل المواطن مقابل تكاليف إنشاء الوحدات السكنية.
13. مطالب بتحقيق التوازن بين العرض والطلب في قطاع الإسكان وتطوير نظام معلوماتي متكامل لإدارة المنظومة.
14. ضرورة وضع سياسات وتشريعات لتحفيز دمج الوحدات الخالية والمغلقة عن طريق زيادة الإيجارات.
15. تفعيل دور تعاونيات الإسكان الأهلية لتدعيم مشروعاتها.. وتوجيهها لمناطق التنمية الجديدة.
16. تنمية المناطق العشوائية اقتصادياً واجتماعياً.. وتوفير فرص عمل لسكانها.
17. وضع آلية وطنية لإدارة ومتابعة توجيه المساعدات الأجنبية وبرامج الشراكات الدولية.
18. برامج تحفيزية للمقاولين لزيادة جودة وسرعة التشييد.
19. وضع آلية لضبط سوق المواد الخام لمنع الاحتكار وزيادة التنافسية.

توصيات عامة:

إنَّ حل مشكلة السكن وتوفيره للأفراد والأسر، وفق مبدأ الحق في السكن للجميع، يقتضي تبني سياسة إسكانية شاملة، تلبي احتياجات المستويات الاجتماعية كافة، لا سيما محدودي الدخل منهم، بما يعرف بالسكن الاقتصادي، وما دام بإمكان ميسوري الحال تأمين السكن المناسب الذي تسمح لهم أوضاعهم المعيشية بتأمينه وفقاً لميولهم وحاجاتهم الخاصة، دون حاجة لمعونة أو دعم من الدولة فإنَّ مشكلة السكن الواقعية تطال بالدرجة الأولى الفئات الاجتماعية ذات الدخل المنخفض، وبدرجة أقل الفئات ذات الدخل المتوسط ومن شأن البرامج الإسكانية مراعاة المشاريع المفترضة للتعامل مع هذه المشكلة الواقعية الفعلية، ورسم الخطط والسياسات استناداً إلى مبدأ الحاجات، في ظل سيادة مبدأ السوق في التعامل مع هذا القطاع الذي يجعل من السكن سلعة،

ومحكوماً لآليات العرض والطلب، الذي ينعكس سلباً على الفئات الأكثر حاجة، لجهة الكلف والأثمان التي تفوق إمكانات هذه الفئات، أو لجهة منطوق الاستثمار الذي يدفع الجهات الوسيطة والقطاع الخاص لتركيز المشاريع في السكن ذي الكلفة العالية، الذي يلبي حاجات الفئات الميسورة ومعها المتوسطة؛ نظراً للفوائد الاستثمارية المضمونة المتوقعة، خلافاً للمشاريع السكنية المتدنية الكلفة المنخفضة الأرباح وغير المضمونة. ومن أجل تحقيق هذا الهدف، فإن خفض الكلفة وتوسيع مجالات السكن الاقتصادي يمكن من اعتماد بعض الخيارات الآتية:

1. الوحدة السكنية صغيرة المساحة: التي تتراوح بين 80 و 100 متر مربع، إلا أن هذا يحتمل نشوء مشكلة مستقبلية أخرى عند تزايد عدد أفراد الأسرة، مع واقع انخفاض الوضع المعيشي.

2. الإيجار التملكي: يراعى فيه المستوى المعيشي المتدني للمستأجر، استناداً إلى مؤشري: الحد الأدنى للأجور ومساحة المسكن، بحيث تتراوح قيمة الإيجار الشهري للمسكن بين 150 دولار و 200 دولار أميركي، وعند استيفاء قيمة المسكن الكلية يصبح المسكن ملكاً للمستأجر، يحق له التصرف به، من بيع أو نقل أو غيرها من تصرفات الملكية الأخرى.

3. المجمعات السكنية: أي ارتفاع عدد الوحدات السكنية وتقاربها في البناء الواحد، وإمكانية تلاصق الأبنية المتعددة وتلاحمها، من شأن ذلك خفض ثمن السكن، بسبب انخفاض كلفة عناصر البناء. لكن يلزم من هذا كثافة سكانية، واستغلال مساحات واسعة، بما فيها المساحات الخضراء، إلى جانب الحاجة إلى تزايد الطلب على الخدمات، مثل: الخدمات العامة، والإنشاءات، والمؤسسات التجارية، والتعليمية، وغيرها. ويتحقق ذلك من خلال:

أ- الأرض المشتركة هي أرض ذات ملكية جماعية لعدد من الأشخاص، أو ذات ملكية مفردة مع امتلاك بعض الأشخاص حقوقاً تقليدية معينة، تخصصها الدولة أو الجهات الرسمية المحلية البلديات، الأوقاف، وغيرها كجهات المعنية بالعمليات الإنشائية، رسمية أو خاصة، في سبيل تخفيض الكلفة.

ب - استملاك أو شراء أراضٍ بهدف إنشاء مشاريع سكنية لهذا الغرض، تتولى الجهات المعنية في مؤسسات القطاع العام تنفيذها، وتمويلها من خزينة الدولة أو بدعم من الجهات الدولية

والإقليمية، واستيفاء ثمنها على فترة طويلة الأجل.

ج - التعاقد مع الهيئات الوسيطة في القطاع الخاص والمصارف، لتمويل أو إنشاء مشاريع سكنية لهذا الغرض، بما يلزم من ضمانات ائتمانية، وتسهيلات وحوافز عالية للاستثمار في هذا المجال، واستيفاء ثمنها على فترة طويلة الأجل، بفوائد منخفضة جداً.

د - توفير القروض السكنية لطالبيها، ضمن شروط مخففة، بعيداً عن التعقيدات الإدارية، وإلغاء الرسوم العقارية أو خفضها، وفقاً لمعيار يحدد مسبقاً، تبعاً لسلم الوضع المعيشي للأفراد والأسر أو لوضع السكن من حيث المساحة والمواصفات الخاصة أو غيرها.

4. دعم عناصر السكن: عبر توفير المواد والعناصر الأساسية للسكن التي تلائم السكن اللائق، مثل: الأسمنت، والحديد، والطلاء، واللوازم الصحية والكهربائية وسواها، من السوق المحلي أو الاستيراد من دول المنشأ ذات كلف منخفضة وجودة عالية أو مناسبة، إلا أن المشكلة في عدم مراعاة المواصفات المطلوبة أو الملائمة للسكن اللائق أو بسبب التلاعب من جانب الجهات المعنية بتأمين هذه العناصر، واستغلال ذلك لمصالح خاصة، وتفشي الفساد، على حساب المواصفات والجودة المطلوبة.

5. السكن غير المكتمل: أي السكن الذي لم يكتمل بناؤه، ويسلم إلى المستفيدين، لاستكمالها، طبقاً للمواصفات الداخلية التي تتلاءم مع أوضاعهم وإمكاناتهم المادية، ورغباتهم الخاصة، ولفترة مفتوحة، تراعي تنامي إمكاناتهم.

6. المسكن النواتي: الذي يسمح فيها ببناء جزء من المسكن، على مساحة بناء مكتمل محدد مسبقاً، وذلك وفق إمكانات الأفراد أو الأسر مثلاً تكون غرفة ومرفقاتها، ويتاح له التمدد على المساحة الإنشائية المحددة، على مراحل غير محددة، بناء على حاجة المستفيد نفسه وأوضاعه، دونما حاجة للإجراءات الإدارية المعقدة مجدداً المتعلقة برخص البناء وغيرها. وهذا يمكن تحقيقه في الأراضي المملوكة للمستفيدين، لا سيما في الأطراف أو المناطق الريفية.

7. بدائل إنشائية: وذلك باستخدام العناصر الإنشائية غير المعتمدة المعروفة في العراق، كالأبنية الجاهزة أو المواد الخشبية أو غيرها من العناصر التي تتوفر فيها المواصفات الضرورية، بأقل

كلفة من المواد المتعارفة. لكن ذلك ممكن في بعض الأماكن دون غيرها، وتحتاج إلى توفر الأراضي لتشييدها، وفقاً لآليات تتيحها للفئات المقصودة.

8. مشاريع الإسكان الجديدة: من خلال التحفيز على تنفيذ المشاريع السكنية في الأطراف، أي في المناطق المتاخمة للمدن أو القريبة منها والمناسبة للسكن لسهولة الوصول منها إلى المدن، واحتوائها على المؤسسات والخدمات العامة والمنشآت الضرورية التي تشكل مناطق جذب للسكن، لبعدها عن ضوضاء المدن وقربها منها في آن. لكن تبقى مشكلة ارتفاع ثمن الأراضي فيها، ومقدار المساحات المتاحة، وتوفر وسائل النقل اللازمة لها.

9. إنهاء الأرياف: من خلال إنشاء المؤسسات وتوفير الخدمات المعيشية وتقليل مسافات الانتقال وتأمين وسائل النقل، وتوفير فرص العمل، والتحفيز على إقامة المشاريع السكنية الخاصة أو الاستثمارية فيها، من خلال تيسير المعاملات وتخفيض الرسوم العقارية والإنشائية، التي من شأنها تشجيع السكان على الاستقرار في أماكن تواجدهم في الأرياف.

10. التخلص من العشوائيات: ويقصد منها الأبنية المشادة، غير المرخص بها أو التي لا تتمتع بالموصفات الإنشائية والفنية المطابقة، على أراضٍ مملوكة لأصحابها أو أراضٍ عامة جرى استغلالها ويمكن للدولة التجاوز عنها، وتحتاج إلى قانون يمنحها صفة الأبنية القانونية، دون أن تشمل، بطبيعة الحال، تلك الأبنية المتعدية على أملاك الغير غير المسموح بها أو غير المستوفية أو المطابقة للشروط الإنشائية والفنية المسموح بها، مما لا يمكن التجاوز عنه. وهذا من شأنه حلُّ الكثير من المشكلات القانونية العالقة المتعلقة بالسكن، وتتيح الفرص لحل أبعد منها، بإتاحة الفرصة للمزيد من الإنشاءات المرخصة الممكنة في العقارات المهيأة للمزيد من الاستثمار في السكن.

11 . تأمين وسائل النقل السريعة: البرية منها والبحرية، للمناطق البعيدة عن المدن، كالقطارات والنقل العام المريح، وشق الطرقات التي تقلص المسافات وتخفف من مشقات التعب وعناء السفر، وتشجع سكان الأرياف والمناطق البعيدة على الاستقرار، للاستثمار في الطرقات وسكك الحديد لأجل طويلا، ، ويمكن اعتماد طريقة (B.O.T) بناء (Build) تشغيل (Operate) نقل الملكية (Transfer). ويمكن تلزيم شق الأنفاق والطرقات لأصحاب الكسارات، مقابل استثمار التربة والصخور لصالحهم دون أن تتحمل الدولة أي مقابل إضافي.

الخاتمة

إن بإمكان الدولة في العراق اعتماداً أيّ من البدائل المتقدمة، خاصة وأن غالبيتها لا تستدعي تحميل الخزينة أعباءً مالية عالية، بل إن بعضها ربما يكون منشأً لمداخيل إضافية على المحفظة المالية للدولة، وعدم اعتمادها سبب في حرمان الخزينة من المداخيل المتوقعة منها. هذا مع غُصّ النظر عن الحق الأساسي لكل فرد وأسرة في الحصول على مأوى، وأن الدولة تتحمل مسؤولية السعي لتوفير كل الإمكانيات وفتح كل السبل من أجل تحقيق هذا الهدف، تأكيداً منها لمبدأ الرعاية الذي لا بد أن تحافظ عليه، وعدم الاكتفاء بمهمة المراقبة فقط، والتزاماً منها بالمبادئ والاتفاقيات والتوصيات الأممية الخاصة بهذا الشأن، وفي مقدمها العهد الدولي. ويكون الحل وفق الشكل أدناه الذي يوضح بشكل مختصر الخطوات الأساسية لتطبيق الاستراتيجية وفق الآتي:

1. منهجية التشخيص وتكون من :

الروتين الحكومي

تراكم الأزمات

التخصيصات المالية

2. دراسة التحديات وهي :

الزيادة السكانية

تحديد قطع الأراضي وتحويل الملكية

الفساد في توزيع قطع الأراضي

3. منهج الحل كالآتي:

إعادة تنظيم الهيكل التنظيمي

إعطاء الفرصة والوقت للعمل

تطبيق فلسفة الإنقاذ المالي

شكل (1) يوضح آليات تنفيذ استراتيجية الإسكان الوطنية



المصدر: إعداد الباحثين

وملخص الشكل أعلاه هو وجوب الاعتماد على الإجراءات والآليات لغرض البدء بعمليات تنفيذ الاستراتيجية من خلال (مركزية - صلاحية - عمل - إنقاذ - استثمار (إحياء المكان) - إعادة التفكير بالهيكل التنظيمي - وعي بالأزمة - نقل المدن - وقت للعمل)

المصادر :

1. استراتيجية الإسكان في مصر 2020
2. تحديث سياسة الإسكان الوطنية في العراق 2017
3. مؤيد حميد مجدي، 2013، دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية/المجلد الثامن، العدد 24
4. <https://housingmonitor.org/>
5. <https://moch.gov.iq/>
6. <https://data.worldbank.org/country/IQ>

هوية البحث

عنوان البحث:

الاستراتيجية الوطنية للإسكان في العراق .. تشخيص التحديات واقتراح الحلول

اسماء الباحثين:

- أ.م.د. فادي حسن جابر - أستاذ في قسم العلوم المالية والمصرفية كلية الإمام الكاظم (ع) للعلوم الإسلامية الجامعة.

- المهندس خليل إبراهيم نور - ماجستير إدارة البلديات - مدير عام دائرة المباني في وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة.

تأريخ النشر: تموز - يوليو 2023

ملاحظة:

الآراء الواردة في هذا البحث لا تعبر بالضرورة عن وجهة نظر المركز، إنما تعبر فقط عن وجهة نظر كاتبها

عن المركز

مركز البيدر للدراسات والتخطيط منظمة عراقية غير حكومية، وغير ربحية، تأسس سنة 2015م، ومُسجل لدى دائرة المنظمات غير الحكومية في الأمانة العامة لمجلس الوزراء.

يحرص المركز للمساهمة في بناء الإنسان، باعتباره ثروة هذا الوطن، عن طريق تنظيم برامج لإعداد وتطوير الشباب الواعد، وعقد دورات لصناعة قيادات قادرة على طرح وتبني وتطبيق رؤى وخطط مستقبلية، تنهض بالفرد والمجتمع وتحافظ على هوية المجتمع العراقي المتميزة ومنظومته القيمية، القائمة على الالتزام بمكارم الاخلاق، والتحلي بالصفات الحميدة، ونبذ الفساد بأنواعه كافة، إدارية ومالية وفكرية وأخلاقية وغيرها.

ويسعى المركز أيضاً للمساهمة في بناء الدولة، عن طريق طرح الرؤى والحلول العملية للمشاكل والتحديات الرئيسية التي تواجهها الدولة، وتطوير آليات إدارة القطاع العام، ورسم السياسات العامة ووضع الخطط الاستراتيجية، وذلك عن طريق الدراسات الرصينة المستندة على البيانات والمعلومات الموثقة، وعن طريق اللقاءات الدورية مع الجهات المعنية في الدولة والمنظمات الدولية ذات العلاقة. ويسعى المركز لدعم الإصلاحات الاقتصادية والتنمية المستدامة وتقديم المساعدة الفنية للقطاعين العام والخاص، كما يسعى المركز لدعم وتطوير القطاع الخاص، والنهوض به لتوفير فرص عمل للمواطنين عن طريق التدريب والتأهيل لعدد من الشباب، بما يقلل من اعتمادهم على المؤسسة الحكومية، ويساهم في دعم اقتصاد البلد والارتقاء به.

حقوق النشر محفوظة لمركز البيدر للدراسات والتخطيط

www.baidarcenter.org

info@baidarcenter.org