



مجلة معارف الأبحاث

واقع مشاريع الإسكان الحضري الاستثمارية في مدينة السماوة ودورها في معالجة مشكلة السكن

أ.م.د. يحيى عبد الحسن فليح الجياشي

جامعة المثنى - كلية التربية للعلوم الإنسانية

مستخلص

يهدف البحث إلى تحليل دور مشاريع الإسكان الاستثمارية في مدينة السماوة في معالجة مشكلة السكن وتقليل آثارها السلبية. ولمعالجة المشكلة البحثية المتمثلة بالاستفهام حول واقع الاستثمار في مشاريع الإسكان الحضري في مدينة السماوة، وتحديد معوقاته، ورسم دوره في معالجة مشكلة نقص السكن، افترضت الدراسة أن لهذا النوع من المشاريع أهمية إستراتيجية لم تغفلها الدولة بل وضعتها في مقدمة أهدافها، إلا أن واقع هذه المشاريع بعيد كل البعد عن ما مخطط له لأسباب متعددة تقف كمعوقات لعمليات التنفيذ.

لذا تم إعطاء تعريف بالسكن والإسكان ومشاريعه، واهم الدراسات التطبيقية العالمية التي تناولته، ثم مراجعة تاريخ تطور السكن ومشاريع الإسكان في مدينة السماوة. ودراسة خصائص المشاريع الإسكانية المعاصرة عمرانياً وخدمياً، والوقوف على أهم المعوقات التي تعرقل عملية التنفيذ. وتوصل البحث إلى أن هذه المشاريع ذات أهمية كبيرة باعتبارها جزء من إستراتيجية الدولة لتلعب دوراً في معالجة مشكلة السكن، إلا أنها لم تكن بالمستوى المطلوب من الناحية التنفيذية فلم تحقق سوى (١١,٨%) من خطتها مع استنفاد مدتها الزمنية، وذلك يعود لمعوقات تتعلق بالجهة الاستثمارية ذاتها، ومعوقات أخرى تتحملها الجهات الحكومية، وأخرى ترتبط بالمستوى الاقتصادي للسكان المستهدفين ومقدار دخلهم.

المقدمة

إن مشكلة السكن من المشكلات المعقدة في المجتمع العراقي، وهي مشكلة لها جذورها طيلة الفترة الحديثة من تاريخ العراق. ويمثل الأمن السكني جزءاً مكماً لأمن الدولة واستقرارها واستقلالها السياسي، وله أهمية لا تقل عن أهمية الأمن الغذائي والأمن المائي للدولة. فالسكن مطلب أساسي للسكان يأتي بعد الغذاء والماء في ترتيب الأولويات، وتعتمد جودة حياة السكان على مقدار ما يتوفر لهم من حاجات تسد رغباتهم المتنامية وتسهل حياتهم وتمنحهم الطمأنينة، والسكن يمثل واحدة من أهم هذه الحاجات التي لا يمكن الغنى عنها.

لقد عمدت دول العالم إلى إتباع سياسات واستراتيجيات متنوعة لمواجهة هذا النوع من المشكلات التي تهدد أمن واستقرار أفرادها، وكلما ارتفعت نسبة نجاح الدولة في معالجة أزمة السكن كلما كان مؤشر من مؤشرات جودة حياة مواطنيها، فتوفر السكن اللائق للأفراد أحد أهم مؤشرات جودة الحياة ضمن مؤشرات القياس العالمية الحديثة. ولم تتخلف الدولة العراقية عن انتهاج استراتيجياتها الخاصة بها في هذا المضمار، فعمدت إلى توزيع قطع الأرض السكنية على شرائح المجتمع، وسنت القوانين الخاصة بتقديم القروض لبنائها، وقامت ببناء مجمعات إسكانية من قبل القطاعين العام والخاص الاستثماري.

وهنا سيركز البحث على دور القطاع الخاص الاستثماري في معالجة مشكلة السكن في مدينة السماوة باعتبارها إحدى المدن العراقية وأ نموذجاً يمكن من خلاله تحديد نسب نجاح هذه الإستراتيجية وأهم العقبات التي تقف بوجه تحقيقها.

مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث بالتساؤل التالي : ما واقع الاستثمار في مشاريع الإسكان الحضري في مدينة السماوة؟ وما معوقاته؟ وما دوره في معالجة أزمة السكن؟

فرضية البحث

يفترض البحث أن هناك خطط استثمارية في قطاع الإسكان تهدف إلى تعزيزه ومعالجة العجز الحاصل في عدد الوحدات السكنية وبالتالي ردم الهوة بين الواقع والطموح وصولاً لمستويات أعلى من الاكتفاء. إلا أن عملية تنفيذ هذه الخطط تصطدم بمعوقات عدة تحول دون تنفيذها، تتمثل هذه المعوقات بما تتحمله الجهات الاستثمارية من عوائق تحول دون عملية

التنفيذ، وعوائق أخرى تقع مسؤوليتها على عاتق الجهات الحكومية التي تقع على التماس من عملية التنفيذ، فضلاً عن المعوقات المتعلقة بالسكان أنفسهم ممثلة بالمستوى الاقتصادي المتدني للسكان المستهدفين من قبل المشاريع الاستثمارية.

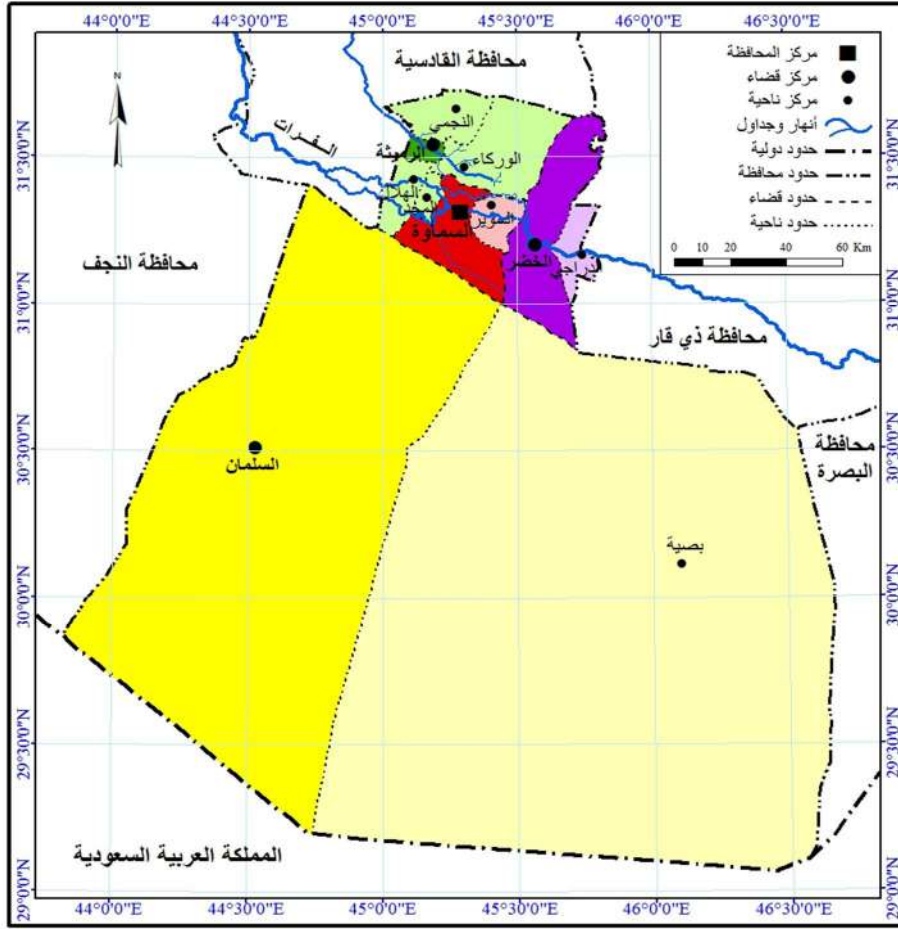
أهمية البحث

إن مشكلة السكن في العراق بشكل عام ومدينة السماوة بشكل خاص لها أبعاد سلبية خطيرة على حياة السكان، منها أبعاد اجتماعية واقتصادية وأمنية وبيئية وغيرها. وإن إهمال هذه المشكلة وعدم الطرق في ثناياها سيزيد من حدتها وآثارها وبالتالي ستكون من أبرز معوقات بناء الدولة. لذا يرى الباحث ضرورة تقييم هذه المشكلة وتقويمها من خلال تحليل أسبابها ومن ثم إيجاد عوامل تراجع حدة تأثيراتها وصولاً لمرحلة الاستقرار. ويمثل الاستثمار بالمشاريع السكنية من أهم العوامل التي توجهت لها الدولة العراقية بهدف تحقيق الأمن السكني، لذا ينبغي أن نتابع ونقيم هذا النوع من المشاريع ونطرح استراتيجيات معينة لمواجهة المشكلات التي تقف حائلاً دون تنفيذه.

حدود منطقة الدراسة

تتمثل الحدود المكانية لمنطقة الدراسة بمدينة السماوة الواقعة فلكياً عند تقاطع دائرة العرض (١٠ ١٦ ٣١° و ٢٠ ٢٢ ٣١° شمالاً) وقوسي الطول (٤٠ ١٤ ٤٥° و ٢٠ ٢٠ ١٩° شرقاً)، وهي بذلك تمثل جزءاً من محافظة المثنى ضمن إقليم محافظات الفرات الأوسط، وأهم الأفضية الإدارية فيها فضلاً عن قضاء الرميثة الذي يقع إلى الشمال والغرب منها، وقضاء الخضر الذي يحدها من جهة الشرق والجنوب الشرقي، وقضاء السلمان الذي يجاورها من جهة الجنوب والجنوب الغربي، خريطة (١).

خريطة (١) موقع مدينة السماوة من محافظة المثنى والعراق



المصدر: من عمل الباحث، بالاعتماد على (١) جمهورية العراق، الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظة المثنى الإدارية، ٢٠١٨، مقياس ١: ٥٠٠٠٠٠.

أما الحدود الزمنية للبحث فتمثلت بدراسة تطور مشكلة أزمة السكن في المدينة منذ الربع الأخير من القرن العشرين ودور المشاريع الإسكانية في تقليل آثارها السلبية، مع التركيز على الفترة المعاصرة ما بعد عام ٢٠٠٣ حتى عام ٢٠١٨م.

منهج وهيكلية البحث

اعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لدراسة المشاريع الإسكانية الاستثمارية في مدينة السماوة، من حيث توزيعها الجغرافي وتحليل خصائصها العمرانية والخدمية وتحديد أبرز معوقاتهما، وكان النزول إلى ميدان الظاهرة سيد الموقف لمتابعة معطياتها

وخصائصها مشفوعاً بالبيانات الرقمية المتحصل عليها من الجهات الحكومية ذات العلاقة والجهات الاستثمارية المرتبطة بهذه المشاريع.

قسمت الدراسة إلى ثلاثة مباحث رئيسة تسبقها مقدمة شاملة، تناول المبحث الأول الإطار المفاهيمي لمشاريع الإسكان وأهم الدراسات والتجارب العالمية التي عالجت مشكلة الإسكان الحضري، بينما عرّج المبحث الثاني على دراسة تطور مشاريع الإسكان في مدينة السماوة ودورها في معالجة مشكلة السكن، و عمد المبحث الثالث إلى تحليل مشاريع الإسكان المعاصرة مكانياً وتحليل خصائصها العمرانية والخدمية واستشرف أبرز المعوقات التي تقف بوجهها. وأختتم البحث بمجموعة من النتائج والمقترحات وقائمة المصادر والمراجع.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي لمشاريع الإسكان وأهم التجارب الدولية في مجال الإسكان

أولاً : مفهوم الإسكان وآلياته

المدينة، تلك الظاهرة الاجتماعية التي أبداع العقل البشري في إنتاجها، والتي ارتبط وجودها بوجود المجتمع الإنساني، مجتمع مستقر في مستوطن يتميز عن نمط الاستقرار الريفي بكونه غالباً ما يكون ضخم العدد وذو كثافة عالية^(١) وباقتصاديات متنوعة تتعد عن الاعتماد على النشاط الزراعي بل تركز على النشاطات التجارية والصناعية والخدمات، وكل هذا جعل منها ذات ارتباطات إقليمية متعددة ومتباينة المدى بحسب طبيعة الفعاليات الأساسية التي تنتج في إطارها، مما أثر في رسم نموها الحضري وتحديد اتجاهاته.

يعد السكن أحد أهم مكونات الحياة التي توفر المأوى، السلامة، الأمان والراحة. وفي أدبيات العلم لم يتفق العلماء حول مفهوم موحد للإسكان، فبعد أن عرفه (Smith) بوصفه سلعة تخضع للعرض والطلب، يراه (Ricardo) من وجهة نظر اقتصادية بأنه أصول ملموسة مع عائدات محتملة بغض النظر عن ملكية المساكن أو تأجيرها. وعرفه (Melinkas) باعتباره البيت تحديداً وهو المكان الاجتماعي الذي يمكن للأشخاص أفراداً أو مجموعات عيش حياتهم الاجتماعية فيه وتلقي الخدمات وأداء الأعمال المنزلية والنشاط الاجتماعي البيولوجي الآخر فيه^(٢).

يعرف الإسكان من الناحية الأكاديمية بأنه مجال متداخل الأنظمة، تطبق فيه علوم الاجتماع والاقتصاد والعمارة والهندسة المعمارية، فضلاً عن علوم السياسة والنفوس والقانون. فمكونات الإسكان متداخلة ومرتبطة بمجالات أخرى ينبغي معرفتها إجمالاً عند التقصي لحل مشكلة إسكانية أو عند اختيار مسكن^(٣).

وتطبق الدول استراتيجيات بعيدة المدى لمواجهة مشكلة الإسكان وبالخصوص مشكلة العجز السكني من خلال اعتماد سياسات متعددة، يعد الاستثمار واحد من هذه السياسات التي تبرز في حال ضعف قدرة قطاعات الدولة في توفير السكن لمواطنيها، مما يدفع باتجاه الاعتماد على القطاع الخاص الاستثماري للمساهمة في توفير السكن، والاستثمار عملية اقتصادية تقوم بتوظيف رؤوس الأموال بهدف شراء مواد الانتاج والتجهيزات لتحقيق تراكم رأسمالي جديد ورفع القدرة الانتاجية أو تجديد وتعويض رأس مال قديم^(٤)، كما يقصد به التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها باشباع استهلاك حالي، وتأجيل تحقيق هذه المنفعة بهدف الحصول على منفعة مستقبلية أكبر يمكن تحقيقها من اشباع استهلاك مستقبلي^(٥). وعليه فالجهة الاستثمارية في مجال الاسكان تهدف لتحقيق الربحية النفعية من خلال توفير رؤوس الأموال ومستلزمات انتاج السكن، من خلال اقامة مشاريع الاسكان المتكاملة، وبالتالي تتحقق الفائدة المزدوجة، فهي تحقق الربح من جهة وتساهم في معالجة أزمة السكن من جهة أخرى.

تمثل مشاريع الإسكان بأنها مشاريع إستراتيجية تتبناها الدولة من خلال تنفيذها المباشر بواسطة القطاع العام أو ايكال المهمة إلى القطاع الخاص، وتهدف من ذلك إلى توفير السكن الملائم وتغطية العجز السكني في المدن، وتوفير كل ما يرتبط بالسكن من خدمات مجتمعية والوظائف التي يحتاجها السكان المستهدفين للسكن في تلك المجمعات السكنية. إن مفهوم عمران المشاريع يمثل الأسلوب العمراني الذي يعمل على ربط الأبعاد المختلفة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية والبيئية في إطار المكان سواء على المستوى العالمي أو الوطني أو الإقليمي أو المحلي، مع تبادل أدوار الفاعلين في هذا النوع من المشاريع سواء القطاع العام الحكومي أو القطاع الخاص، وفي مختلف مراحل التدخل في المجال الحضري، بالتالي فهو يعمل على أن تكون القوانين في خدمة المشاريع الإسكانية من خلال تسهيل عمليات إنتاج السكن وتنظيمها^(٦).

وبهدف إعطاء تعريف واضح عن آليات عمل المشروع الإسكاني، لا بد من معرفة ماهية المشروع وأهدافه، ومراحله الزمنية ابتداءً بالفكرة وانتهاءً بتمام تنفيذها وحصد نتائجها. فالمشروع عبارة عن نشاط تستخدم فيه موارد معينة (عينية ونقدية) فضلاً عن الجهود الفكرية والبدنية المبذولة للحصول على منافع متوقعة خلال مدة زمنية معينة. وتتنوع المشاريع من حيث طبيعة النشاط المستهدف وحجم المشروع ونطاق تأثيره والقطاعات التنفيذية المشتركة فيه. يبدأ المشروع بفكرة تتبثق جراء معطيات الحاجة متمثلة بحجم الطلب على سلعة ما، والاحتياجات غير المشبعة ويراد إشباعها، تلك الاحتياجات ما هي إلا نتيجة لمشكلات تعترض عملية التنمية مما دفع فعلياً باتجاه انطلاق الفكرة للمشروع، وما يساعد في تبلور هذه الفكرة هو وجود إمكانات أو موارد مادية وبشرية يمكن توظيفها لغرض إنتاج السلعة. وتدرج مراحل المشروع بعد انطلاق فكرته في وضع إستراتيجية تتمثل بدراسة الجدوى الاقتصادية من حيث الكلف المادية للمشروع ومعرفة حجم سوق الاستهلاك، ومن ثم إعداد وتهيئة المشروع ثم الانتقال للتنفيذ مرحلياً وتقييم كل مرحلة من مراحلها^(٧).

ثانياً: أهم الدراسات والتجارب الدولية التي عالجت مشكلة الإسكان الحضري

١- دراسة (تطوير واستدامة الإسكان واطى الكلفة - تحليل مستوى المشروعات في الولايات الاسترالية ٢٠١٢) التي أجراها معهد بحوث الإسكان الحضري الاسترالي (AHURI). تبحث هذه الدراسة كيفية معالجة أزمة السكن من خلال مشاريع الإسكان الاسترالي المعاصرة ميسورة الكلفة، إذ تدار هذه المشاريع من قبل منظمات غير ربحية تعتمد عليها الدولة في معالجة النقص الحاصل في المساكن والبالغ بحدود (١٧٦ ألف وحدة سكنية) في عموم أستراليا لعام ٢٠٠٩. وبالتالي اقترح أساليب مبتكرة في تصميم وتمويل وتطوير وإدارة هذه المشاريع مما يحقق نتائج اجتماعية واستدامة بيئية ومالية، كما تقدم الدراسة أداة (Project level مستوى المشروع) التي تهدف إلى تقييم مشروع الإسكان واطى الكلفة^(٨).

٢- دراسة تحديد مناطق سوق الإسكان باستخدام خوارزميات الانتقال والهجرة في إقليم كاتالونيا الأسباني، وهي دراسة تطبيقية أجراها معهد بحوث الاقتصاد التطبيقي في الإقليم لسنة ٢٠٠٧، و ركزت الدراسة على تحديد أفضل المناطق لتوقيع مشاريع

الإسكان من خلال العلاقة بين مناطق أصول المتقنين أو المهاجرين داخل البلاد ومناطق استقرارهم الجديدة والتي غالباً ما تكون وجهات توفر فرص العمل. وتوصلت الدراسة إلى ضرورة توحيد أسعار المساكن بشكل يضمن تحقيق تجانس أكثر بين مناطق الأصل والوصول مما يخدم قطاع الإسكان في تعزيز قدرته على توفير السكن الملائم^(٩).

٣- دراسة مركز التربية المدنية في جامعة بروكلين (نيويورك) لسنة ٢٠٠٩، وهي بمثابة دليل للتنمية الإسكانية تناول آليات توفير السكن الميسور الذي يكون في متناول أيدي الطبقات الفقيرة والوسطى من المجتمع، إذ ركزت الدراسة على الكف العالية للمساكن في مدينة نيويورك، ودور الحكومة بتوفير الإعانات وتعديل فئات الدخل إلى أعلى لتمكن العائلات من الحصول على وحدات إسكانية بأسعار مقبولة، وبالتالي فقد تم إنشاء مؤسسة (التمويل الأصغر) التي تقدم الإعانات في مناطق الضواحي وفق برنامج إسكاني مدعوم وميسر^(١٠).

٤- دراسة فريق العمل للبناء المعاصر في ألمانيا (مشاريع الإسكان المجتمعي التعاونية في مقاطعة شليسفيغ هولشتاين) لسنة ٢٠١٢. التي تمحورت حول التركيز على مشاريع الإسكان للقطاع الخاص وآليات الترويج وعرض السكن، وكيفية التدخل الحكومي لتنشيط هذا القطاع من دعم وفرص تمويل، وإنشاء التعاونيات التقليدية الكبيرة، ومشاريع إسكان صغيرة، وسبل تطوير الحي السكني، وإشراك السكان بشكل واسع في تنفيذ الآليات لتحديد أساليب تحسين طريقة العيش في هذه المجمعات الإسكانية وأنماط هندستها وطرق تنفيذها وتحديد نوع الخدمات والوظائف فيها، وبالتالي تحقيق التنمية البيئية المستدامة لتلك المشروعات، والتي بلغ عددها (٤٣ مشروعاً) في مقاطعة شليسفيغ هولشتاين وحدها^(١١).

٥- تعد سنغافورة من النماذج الجيدة والناجحة في مجال مشاريع الإسكان، والتي تركزت جهودها حول الإسكان العام المدعوم كلياً من قبل الدولة، إذ أصبحت سياسة الإسكان جزء من إستراتيجية الحكومة وهي التزام سياسي قوي تجاه السكان، إذ عمدت على تقديم الدعم المالي للمشاريع الإسكانية على شكل قروض وإعانات مالية، مشفوعاً بالدعم

التشريعي لقانون حيازة الأرض من قبل الحكومة وبالتالي تطوير الإسكان العام وإدارته. وقد نتج عن هذه الإجراءات الحكومية أن أصبح أكثر من ٨٥% من سكان سنغافورة يعيشون في عقارات الإسكان العام، وأن ٩٠% منهم يمتلكون عقود إيجار هذه المساكن المدعومة لمدة ٩٩ عاماً^(١٢).

٦- ومن التجارب العربية الحديثة في مجال الإسكان، التجربة المصرية. فقد لجأت الدولة منذ سبعينيات القرن العشرين إلى سياسة إنشاء المجمعات الإسكانية الجديدة لمواجهة المشكلة السكانية والإسكانية، ومن أهم المشاريع التي عمدت على إنشاءها (المدن المستقلة، المدن التابعة، المدن التوأم، التجمعات العمرانية العشر حول القاهرة الكبرى)، إلا أن قطاع الإسكان لم يحقق أهدافه فقد تم إيواء (٨٠٠ ألف نسمة) من أصل (٨ مليون نسمة) أي ١٠% فقط مما هو مخطط له^(١٣). كما أعلنت الحكومة المصرية عام ٢٠١١ عن مشروع المليون وحدة سكنية خلال خطة خمسية ينتهي تنفيذها عام ٢٠١٧ في عموم البلاد، بواقع ٢٠٠ ألف وحدة سكنية سنوياً^(١٤).

٧- وفي العراق فقد برزت الفترة الحديثة بعد عام ٢٠٠٣ باهتمام كبير في معالجة أزمة السكن، فكانت سنة ٢٠٠٥ نقطة شروع في إنشاء مشاريع الإسكان من قبل وزارة الإسكان والإعمار العراقية ووزارتي المالية والتخطيط والتعاون الإنمائي فبلغ عدد المشاريع المنفذة في العراق خمسة مشاريع في السنة ذاتها. إلا أن اهتمام الحكومة قد تزايد في السنوات اللاحقة حتى بلغ عدد مشاريع الإسكان المنفذة (٢٧ مشروعاً) خلال المدة (٢٠٠٨-٢٠١٣)، فضلاً عن (٢٧ مشروعاً) إسكانياً مخطط تنفيذها حتى سنة ٢٠١٤. ولم تقتصر الخطة الوطنية على إنشاء المجمعات الإسكانية بل تمثلت بتوزيع قطع الأرض على المواطنين وتوفير القروض الميسرة والإعانات المالية، فضلاً عن إشراك القطاع الخاص في معالجة أزمة السكن^(١٥).

٨- وبالرغم من كل سياسات الإسكان المعتمدة إلا أنها لم تعالج هذه المشكلة المتجذرة في العراق، فقد أكدت الدراسات السكانية والإسكانية أن مقدار الحاجة الفعلية من السكن قد بلغت (٣,٥ مليون) وحدة سكنية حتى عام ٢٠١٥^(١٦)، وهي آخذة بالتزايد سنوياً بسبب الفجوة الحاصلة بين نمو السكان المتسارع والنمو البطيء لقطاع الإسكان.

ومن هنا تنطلق الدراسة لمتابعة معدلات نمو قطاع الإسكان في مدينة السماوة بشقيه العام والخاص، والتركيز على دور القطاع الخاص الاستثماري في معالجة أزمة السكن. ودراسة مشاريع الإسكان الاستثمارية من حيث كفايتها وكفاءتها، وتحديد أهم المعوقات التي تحول دون تطوير القطاع الإسكاني في المدينة.

المبحث الثاني

تطور مشاريع الإسكان الحضري ودورها في معالجة مشكلة السكن في مدينة السماوة

قبل الدخول بدراسة المعطيات الجغرافية لمشاريع الإسكان الحضري في المدينة، لا بد من إعطاء نبذة تاريخية عن تطور المشاريع الإسكانية في المدينة، ودور في تقليل الفجوة بين الطلب على السكن والمعروض منه منذ بداية مشاريع الإسكان في المدينة حتى وقت كتابة البحث.

أولاً: تطور مشاريع الإسكان الحضري في مدينة السماوة

كانت البوادر الأولى للمشاريع الإسكانية في مدينة السماوة متمثلة بدور إسكان موظفي معمل اسمنت السماوة والبالغ عددها (٥٠ وحدة سكنية)، ويبدو من خلال مراجعة المخططات الأساسية للمدينة أن هذه الدور قد سبقت المخطط الأساس الأول للمدينة الذي صمم عام ١٩٧٢م، فكانت النواة الأولى لحي (٩ نيسان) في الطرف الشرقي للمدينة^(١٧)، مما يدل على أن فكرة إنشاء مشاريع الإسكان قد تزامنت مع إنشاء معمل اسمنت السماوة عام ١٩٥٧م ضمن خطة مجلس الإعمار آنذاك.

ومن خلال تحليل المخطط الأساس الثاني للمدينة للمدة (١٩٧٨-٢٠٠٠م)، يتضح أن سياسة الدولة كانت تنصب باتجاه تنفيذ مجمعات إسكانية لمعالجة أزمة السكن، فقد تضمن المخطط المذكور ستة مجمعات سكنية، ثلاثة منها للسكن الأفقي؛ هي كل من (دور الزراعة في حي الزهراء والبالغ عددها ١٠٠ وحدة سكنية، ودور السكك في حي النصر بعدد ٢٥٠ وحدة سكنية، وحي ٢٧٠ دار بعدد ٢٧٠ وحدة سكنية)، وبالفعل نفذت هذه المجمعات السكنية خلال الفترة المحددة للمخطط. وشمل المخطط أيضاً ثلاثة مشاريع للسكن العمودي؛ هي كل من (مجمع عمارات حي الإسكان والبالغ عددها ٥٠ عمارة بواقع ٦٠٠ شقة سكنية، ومجمع عمارات حي الزهراء بعدد ٥٠ عمارة وبواقع ٦٠٠ شقة سكنية، ومجمع عمارات حي ٩ نيسان بعدد

أربعة عمارات فقط بواقع ٣٦ شقة سكنية^(١٨). لقد تم تنفيذ كافة هذه المشاريع الإسكانية خلال الفترة المحدد من قبل الجهات المسؤولة عن تنفيذ المخطط الأساس المذكور وبالتالي تعد فترة الثمانينيات من القرن الماضي طفرة نوعية في مجال مشاريع الإسكان في مدينة السماوة إذ بلغ مجموع ما تم تنفيذه أكثر من ١٨٠٠ وحدة سكنية.

أما بالنسبة للتحديث التالي للمخطط الأساس للمدة (١٩٩٣-٢٠٠٧م) فقد تناول أيضاً إضافة مجمعات سكنية يفترض تنفيذها خلال مدة المخطط حتى سنة الهدف، تمثلت على تخطيط مجمع السكن العمودي في حي الحسن جنوب المدينة، ومجمع للسكن العمودي في حي الانتصار في شمالها^(١٩). إلا أن المجمعين لم يبصرا النور ولم ينفذا مطلقاً بسبب الظروف الاقتصادية القاسية التي مر بها العراق بشكل عام ومدينة السماوة بشكل خاص جراء الحصار الاقتصادي المفروض على العراق وباعتبار مدينة السماوة مركز محافظة المثنى هي المحافظة الأكثر فقراً في العراق.

وبعد عام ٢٠٠٣م عمدت الجهات المسؤولة عن التخطيط العمراني إلى وضع مخطط أساس جديد للمدة (٢٠٠٧-٢٠٢٥م)، اشتمل على اقتراح مخططات تفصيلية لمجمعات إسكانية عدة، تم تنفيذ مجمعين منها ؛ أحدهما للسكن العمودي في الأطراف الشمالية لحي الزهراء شمال المدينة بلغ عدد العمارات فيه ٥٠ عمارة بمجموع ٦٠٠ شقة سكنية، والآخر للسكن الأفقي جنوبي الحي المذكور بعدد وحدات ١٥٠ وحدة سكنية واطئة الكلفة لغرض إسكان ذوي الدخل المحدود^(٢٠). وبالرغم من تجاوز الفترة الزمنية للمشروعين واكتمال مجمع السكن العمودي منها، إلا أنها لم توزع على المواطنين حتى عام ٢٠١٨ لأسباب إدارية وتنظيمية وأخرى تتعلق بنقص التخصيص المالي.

ثانياً: تغير نسبة العجز السكني زمنياً في مدينة السماوة

ومن خلال متابعة التطور الزمني للسكان والمساكن في المدينة نجد أن هناك عجز مزمن في السكن رافق تطور المدينة منذ سبعينيات القرن الماضي وحتى الوقت الحالي، إلا أن نسب هذا العجز قد تباينت من مدة زمنية لأخرى. ففي عام ١٩٧٧م بلغ عدد سكان المدينة (٥٧١٦٩ نسمة) وبلغ عدد الأسر (٨٨٣٠ أسرة) في حين بلغ عدد الوحدات السكنية المشغولة فعلياً (٧٣٦٢ وحدة سكنية) وبالتالي فقد بلغ العجز السكني بمقدار (٤٦٨ وحدة سكنية) تشكل نسبة

(٢٠%) من المجموع الكلي للوحدات السكنية الفعلية، جدول (١). أما في عام ١٩٨٧م فقد بلغت نسبة العجز (١١,٣%) باعتبار أن عدد الأسر قد بلغ (١٣١٢٠ أسرة) يقابله (١٧٨٣) وحدة سكنية) وبالتالي بلغت الحاجة لـ (٣٣٧ وحدة سكنية) لتغطية العجز. وهنا نلاحظ أن نسبة العجز قد انخفضت خلال المدة (١٩٧٧-١٩٨٧م) عن سابقتها (قبل عام ١٩٧٧م) بسبب دخول المدينة مرحلة وضع وتنفيذ المخططات الأساسية التي اقترحت وضع آلية لتنفيذ مشاريع الإسكان وكانت في أوجها فترة المخطط الأساس الثاني للمدة (١٩٧٨-٢٠٠٠م) مما انعكس على خفض نسبة العجز أبان فترة الثمانينيات وحتى التسعينيات من القرن المنصرم، مشفوعاً ببداية الحصار الاقتصادي في فترة التسعينيات الذي تلا حرب الخليج الثانية مما أحدث هجرة عكسية طاردة لخارج العراق أفرزت عن تراجع الطلب على الوحدات السكنية مما أدى الى بقاء نسبة العجز السكني تراوح في مكانها تقريباً، فلم يرتفع العجز السكني خلال المدة (١٩٨٧-١٩٩٧م) سوى بنسبة قليلة عما سبق، مسجلاً نسبة (١١,٦%) فقط بعد أن كانت (١١,٣%) في المدة السابقة.

أما في عام ٢٠٠٧، فنجد أن نسبة العجز السكني قد تفاقمت كثيراً ووصلت لمعدلات عالية مسجلة (٣٨%)، فقد بلغ عدد الأسر (٢٧٥٢٤ أسرة) بينما بلغ عدد الوحدات السكنية (١٩٩٥١ وحدة سكنية) وبذلك فهناك عجز يقدر بـ (٧٥٧٣ وحدة سكنية). إن هذا البون الواسع بين العرض القليل للمساكن والطلب الكبير عليها مردّه لأسباب عدة، منها ما يرتبط بتوقف تنفيذ المشاريع الإسكانية التي افترضها المخطط الأساس للمدة (١٩٩٣-٢٠٠٧م)، وأسباب أخرى تتعلق بعودة الكثير من الأسر التي هاجرت خارج العراق خلال الفترة قبل عام ٢٠٠٣م، مشفوعاً باستقبال عدد كبير من الأسر القادمة من محافظات الوسط وشمال العراق التي نزحت قسراً بسبب العمليات الإرهابية والعسكرية، ناهيك عن التحسن الاقتصادي النسبي في المدة المذكورة مما ولدَ انشطار العائلات الممتدة إلى أسر نووية تتطلب المزيد من الوحدات السكنية لتغطية حاجتها من السكن.

جدول (١) مؤشرات العجز السكني في مدينة السماوة للمدة (١٩٧٧-٢٠١٨م)

السنة	عدد السكان	عدد الأسر	عدد الوحدات السكنية	العجز السكني	نسبة العجز %
١٩٧٧ (١)	٥٧١٦٩	٨٨٣٠	٧٣٦٢	١٤٦٨	٢٠
١٩٨٧ (١)	١٠٢٢٧٥	١٣١٢٠	١١٧٨٣	١٣٣٧	١١,٣
١٩٩٧ (١)	١٢٣٤٧٥	١٧٥١١	١٥٦٩٢	١٨١٩	١١,٦
٢٠٠٧ (٢)	١٧٠٥٠١	٢٧٥٢٤	١٩٩٥١	٧٥٧٣	٣٨
٢٠١٨ (٣)	٢٤١٣٨٤	٣٧٥٩٣	٣١٢٦٥	٦٣٢٨	٢٠,٣

المصدر : الباحث، بالاعتماد على:

- (١) ماهر ناصر عبد الله، كفاءة الوظيفة السكنية في مدينة السماوة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية-جامعة البصرة، ٢٠١٣، ص ١٨١-١٨٣.
- (٢) يحيى عبد الحسن فليح، النمو الحضري وأثره في اتجاهات التوسع العمراني لمدينة السماوة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب-جامعة القادسية، ٢٠٠٨، ص ٧٨.
- (٣) جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، مديرية إحصاء محافظة المثنى، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.

وفي عام ٢٠١٨م فقد تراجعت نسبة العجز عن المدة التي سبقتها لتبلغ (٢٠,٣%)، إلا أنها لا زالت مرتفعة نسبياً، وهي متأتية من واقع عدد الأسر البالغ (٣٧٥٩٣ أسرة) يقابلها (٣١٢٦٥ وحدة سكنية) وعليه فهناك حاجة لـ (٦٣٢٨ وحدة سكنية) إضافية لتغطية العجز السكني، وهذا ما سنتحدث عنه في فقرات لاحقة من البحث.

المبحث الثالث

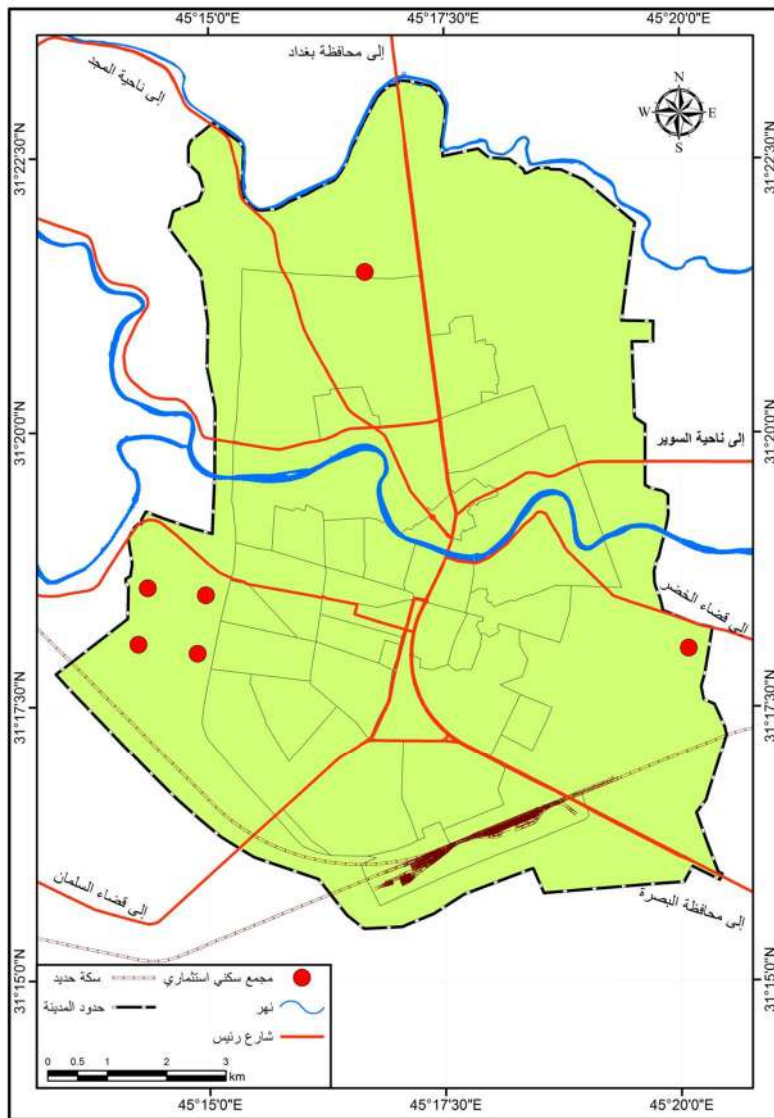
المعطيات الجغرافية لمشاريع الإسكان الحضري وموقعاتها في مدينة السماوة

أولاً: تحليل جغرافي لمشاريع الإسكان الحضري في مدينة السماوة

بلغ عدد مشاريع الإسكان الحضري في مدينة السماوة (٨ مشاريع إسكانية)، تتوزع في مناطق متعددة من أطراف المدينة، منها مشروعين تم تنفيذهما من قبل القطاع العام الحكومي (*) وهما؛ مجمع العمارات شمال حي الزهراء بواقع (٦٠٠ شقة سكنية) ومجمع الدور واطئة الكلفة جنوب شرق حي الزهراء أيضاً بواقع (١٥٠ وحدة سكنية). أما المشاريع الست المتبقية فقد تم

التوجه لتنفيذها من قبل القطاع الخاص (الاستثمار السكني) -موضوع البحث- إذ يظهر تركيز لأربعة مجمعات سكنية في غرب المدينة هي (مجمع ابن اليقطين، مجمع المحامد، مجمع إسكان الدوحة، مجمع ببادر الصحراء)، بينما يقع مجمع لؤلؤة ساوة السكني في الجزء الشمالي من المدينة مجاوراً للمستشفى الألماني (قيد الإنشاء)، ويقع مشروع مدينة المثنى السكنية في الطرف الجنوبي الشرقي من المدينة،(خريطة ٢).

خريطة (٢) مواقع مشاريع الإسكان الاستثمارية في مدينة السماوة



المصدر: من عمل الباحث، بالاعتماد على: جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، مديرية استثمار محافظة المثنى، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.

تهدف الحكومة المحلية المسؤولة عن متابعة تنفيذ مشاريع الإسكان الحضري في مدينة السماوة إلى تغطية العجز السكني البالغ (٦٣٢٨ وحدة سكنية)، من خلال هذه المشاريع الست (قيد الدراسة) التي يمكن أن توفر بحدود (٤٦٨٠ وحدة سكنية)، جدول (٢) وبالتالي يمكن لهذه المشاريع الإسكانية أن تغطي (٧٤%) من الحاجة السكنية للمدينة، وهي نسبة جيدة إذ ما تم التنفيذ بالشكل الصحيح ووفقاً للمدة الزمنية المحددة.

تم الشروع بالعمل في هذه المشروعات في سنوات متتالية ابتداءً من عام ٢٠١٣ وحتى عام ٢٠١٦، وبمدد محددة لا تزيد في أقصاها عن (٤٨ شهراً)، وقد تجاوزت هذه المشروعات على الأغلب السقف الزمني المحدد لها دون أن تحقق نسب إنجاز متقدمة، فقد سجل مجمع ابن اليقطين نسبة إنجاز هي الأعلى بين هذه المشروعات بلغت (٣٢,١%) إذ تم تنفيذ (٢٢٥ وحدة سكنية) من أصل (٧٠٠ وحدة سكنية)، يليه مجمع إسكان الدوحة بعدد (٢٥٠ وحدة سكنية) من المجموع الكلي للوحدات السكنية للمشروع والبالغ عددها (١٦٠٠ وحدة سكنية) مسجلاً نسبة إنجاز بلغت (١٥,٦%) ثم مجمع لؤلؤة ساوة الذي سجل نسبة (١١,٤%) فلم يتجاوز عدد الوحدات السكنية المنفذة عن (٨٠ وحدة سكنية) من المجموع الكلي للمشروع والبالغة (٧٠٠ وحدة سكنية)، بينما لم تسجل بقية المشاريع المتعاقدة أي نسبة تذكر إذ توقف العمل ببعضها مثل مدينة المثلى السكنية التي تستهدف إنشاء (٤٢٠ وحدة سكنية) ومجمع المحامد السكني (٥٤٠ وحدة سكنية). وفيما يخص مجمع بيادر الصحراء الذي يستهدف بناء (٧٢٠ وحدة سكنية) فقد تلكأ كثيراً في تحقيق نسب الإنجاز بالرغم من مرور أكثر من نصف المدة المحددة للمشروع.

جدول (٢) مواقع مشاريع الاستثمار السكني في مدينة السماوة وعدد وحداتها السكنية

المستهدفة والمنفذة ونسب الإنجاز لسنة ٢٠١٨.

ت	أسم المشروع	موقع المشروع	مدة المشروع	سنة الشروع بالعمل	عدد الوحدات السكنية للمشروع	عدد الوحدات السكنية المنفذة	نسبة الاجاز %
١	مجمع ابن اليقطين	منطقة أم التلول	٤٨ شهر	٢٠١٤	٧٠٠	٢٢٥	٣٢,١
٢	مجمع المحامد السكني	منطقة أم التلول	٣٦ شهر	٢٠١٥	٥٤٠	٠	٠

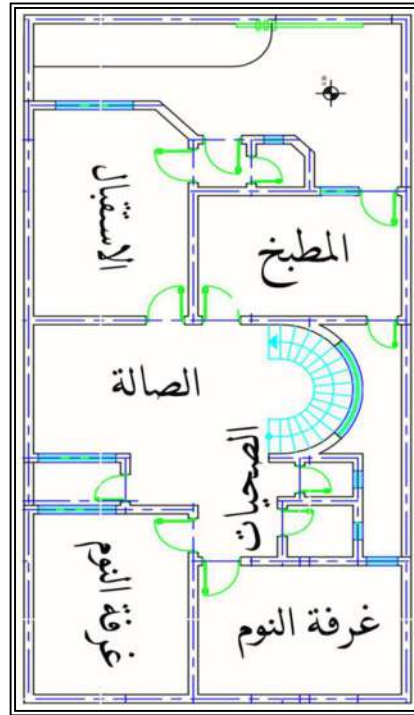
ت	أسم المشروع	موقع المشروع	مدة المشروع	سنة الشروع بالعمل	عدد الوحدات السكنية للمشروع	عدد الوحدات السكنية المنفذة	نسبة الانجاز %
٣	مشروع إسكان الدوحة	منطقة أم التلول	٤٨ شهر	٢٠١٣	١٦٠٠	٢٥٠	١٥,٦
٤	مجمع لؤلؤة ساوة	حي الانتصار	٣٦ شهر	٢٠١٤	٧٠٠	٨٠	١١,٤
٥	مدينة المثني السكنية	طريق ال عبس السياحي	٣٦ شهر	٢٠١٦	٤٢٠	٠	٠
٦	مجمع بيادر الصعراء	منطقة أم التلول	٣٦ شهر	٢٠١٦	٧٢٠	٠	٠
	المجموع	----	----	----	٤٦٨٠	٥٥٥	١١,٨

المصدر : الباحث بالاعتماد على : جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، مديرية استثمار محافظة المثني، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.

ثانياً : الخصائص العمرانية والخدمية للمجمعات الإسكانية الاستثمارية في المدينة

قدمت مشاريع الإسكان نموذجاً عمرانياً من الوحدات السكنية يحاكي أنماط الحياة الحديثة، من حيث طراز البناء الغربي ومواد بناء حديثة تتناغم مع الواقع البيئي بمعطيات الحاجات البشرية المعاصرة. فمساحة الوحدة السكنية (٢٢٠٠م^٢) هو معيار غالب ومسيطر للسكن في العراق عموماً والمدينة خصوصاً، وهو ما تم اعتماده في هذه المشاريع، إلا أن مساحة الكتلة المبنية من الوحدة السكنية قد تباينت بحسب حاجة الزبائن وقدرتهم المالية بين (١٢٠-٢١٥٠م^٢). وتحتوي هذه الوحدات السكنية على غرفتي نوم صغيرة وصالة ومطبخ ومجموعة صحية متكاملة و غرفة استقبال صغيرة (الشكل ١)، فضلاً عن الباحة الأمامية للوحدة السكنية التي تمثل مدخل الوحدة السكنية وهي أشبه بالحوش الخارجي يمثل مكان لعب الأطفال و لجلوس الأسرة أحياناً ويخصص جزءاً منها للحديقة المنزلية وكراج لوقوف السيارة.

الشكل (١) يبين نموذج للمخطط العام للوحدة السكنية لمشروع إسكان بيادر الصحراء في مدينة السماوة



المصدر : شركة البيادر العراقية، مشروع مجمع إسكان بيادر الصحراء، المكتب الهندسي، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.

أما فيما يتعلق بالخصائص الخدمية للمجمعات السكنية، فهي تحتوي في مخططاتها على كافة الخدمات المجتمعية والبنى التحتية اللازمة لديمومة الحياة وجودتها، فقد تضمنت المخططات الأساسية لمشاريع الإسكان الاستثمارية على منظومة متكاملة من الخدمات المجتمعية، إذ حوى كل مجمع سكني على حضانة وروضتي أطفال ومدرستين ابتدائية ومدرسة متوسطة وأخرى إعدادية، فضلاً عن تخطيط مركز صحي ومنتزهات عدة ومسجد، ولم تهمل حتى الاستعمال التجاري الذي يخدم المجمع السكني (الشكل ٢). إلا أن الواقع يشير إلى عدم تنفيذ هذه الخدمات المجتمعية ضمن المجمعات الإسكانية لعدم اكتمال مراحل التنفيذ.

الشكل (٢) المخطط العام للمجمع السكني لمشروع إسكان الدوحة في مدينة السماوة (نموذج)



المصدر : الشركة العراقية القطرية للاستثمار العقاري، مشروع مجمع إسكان الدوحة، القسم الهندسي، بيانات

غير منشورة لسنة ٢٠١٨.

أما بالنسبة لخدمات البنى التحتية، فإن عملية تنفيذها بلغت نسباً متدنية جداً بحكم انخفاض نسب التنفيذ لهذه المشاريع وقلة عدد الأسر القاطنة فيها لأسباب سيتم ذكرها لاحقاً. إذ تفتقر الوحدات السكنية لإطلالتها على الشوارع المعبدة عدا الوحدات السكنية التي تقع على الشارع الرئيس الذي يربط هذه المجمعات مع بعضها البعض، أما الشوارع الفرعية فلا زالت ترابية أو مفروشة بمادة السبيس. وبالنسبة لشبكات الطاقة الكهربائية والمياه الصالحة للشرب فقد تم ربط هذه المجمعات الإسكانية بالشبكة الرئيسة للمدينة، وتم إيصال هاتين الخدمتين إلى كافة وحداتها السكنية المبنية فعلاً. أما شبكات الصرف الصحي فهي مرتبطة بشبكة الشوارع المعبدة، وبالرغم من تنفيذ أجزاءها الباطنية تحت الأرض وربطها بالوحدات السكنية إلا أن فعاليتها ضعيفة ما لم تكتمل أجزاءها العلوية. وكذلك الحال بالنسبة لخدمة رفع النفايات الصلبة فهي ضعيفة إذ لم تهتم الجهات البلدية فيها أسوة ببقية مناطق المدينة.

ثالثاً : معوقات تنفيذ مشاريع الإسكان الاستثمارية في مدينة السماوة

إن نسب الانجاز المتدنية في هذه المشروعات والبالغة (١١,٨%) من مجموع الوحدات السكنية المخططة، تبين مدى الفجوة الكبيرة بين الهدف والنتيجة (المخطط والمنفذ منه)، وهو مؤشر سلبي يوضح ضعف الدور الذي تؤديه مشاريع الإسكان الاستثمارية في معالجة أزمة السكن في المدينة. انطلاقاً من ذلك ينبغي أن نستفهم المعوقات التي تحول دون أخذ الاستثمار السكني دوره في معالجة هذه المشكلة، وهذه المعوقات تنقسم إلى ثلاثة أقسام هي؛

القسم الأول: يتمثل بالقطاع الخاص المتوجه للاستثمار السكني، فهو قطاع إنتاجي يعتمد الربحية في الاستثمار، إلا أنه يحوي في هيكلته مشكلات جمة وقفت حائلاً دون تحقيق نسب متقدمة في مشاريع الإسكان. من هذه المشكلات عدم أخذ الدولة الضمانات اللازمة من الجهة المستثمرة سواء كانت جهة داخلية أم خارجية في حال تلكؤ تنفيذ المشروع، مما أدى إلى توقف بعض المشاريع تماماً مثل مشروع (مدينة السماوة السكنية، مجمع المحامد السكني). فضلاً عن أن رأس مال المشروع يعتمد على ما يتحصل عليه المستثمر من أموال المستفيدين من الوحدات السكنية كمبالغ مقدمة أولاً وأقساط شهرية ممن تقدموا للشراء ضمن المرحلة الأولى من التنفيذ، وتستخدم هذه الأموال لتمشية بقية مراحل المشروع تبعاً. فمشروع إسكان لؤلؤة ساوة مثلاً يعتمد على رأس مال كلي قدره (٨١ مليون دولار)، إلا أن السيولة النقدية لدى المستثمر لم

تتجاوز (٣٠ مليون دولار) وهي مبالغ تكفي لتنفيذ المرحلة الأولى من المشروع^(٢١)، ثم يعتمد المستثمر بعد ذلك على المبالغ المتحصل عليها من المشترين لتنفيذ المراحل اللاحقة. كما أن الجهة الاستثمارية لم تفي بالتزاماتها مع المستفيدين، المتعلقة منها بتوفير الخدمات المجتمعية والبنى التحتية بحجة أن المشروع لم يصل إلى مراحل التنفيذ النهائية، وهذه المراحل تعتمد على مدى استقطاب الزبائن باعتبار أن المشروع استثماري يعتمد الربحية كما أشرنا آنفاً. وعليه لا بد من الإشارة إلى أن تلك الجهة الاستثمارية في تنفيذ مراحل المشروع كانت سبباً ونتيجة للمشكلة بالوقت ذاته، فاستقطاب الزبائن يعتمد على مدى ما يتوفر من خدمات متكاملة في المجمع السكني، ومن وجهة نظر المستثمر فإن هذه الخدمات لا يمكن أن تتوفر ما لم يتم استقطاب أكبر عدد من الزبائن.

القسم الثاني: يتعلق بالجهات الإدارية الحكومية ذات العلاقة بالقطاع السكني، وهي مديريات البلدية والماء والمجاري والكهرباء والتربية والصحة والقطاع المصرفي. فشرط التعاقد بين طرف الجهة المستثمرة وطرف الجهة الحكومية اعتمدت التزامات من الطرفين ينبغي أن تتم لغرض أن تسير مراحل تنفيذ بالشكل الصحيح، إلا أن الجهات الحكومية لم تنفذ التزاماتها مما عرقل عملية تنفيذ المشروع. فمثلاً كانت صيغة التعاقد أن تتحمل المديريات الحكومية إيصال الخدمات من البنى التحتية لغاية مجمع إسكان الدوحة وبعدها يتحمل المستثمر توزيع هذه الخدمات داخلياً. وعملية ربط المشروع السكني بالشبكة العامة للمدينة تتطلب الربط لمسافة (١ كيلو متر) ولكافة خدمات البنى التحتية من شوارع معبدة وشبكة الكهرباء والماء والصرف الصحي، إلا أن الجهات الحكومية لم تفي بالتزاماتها المتعاقد عليها مما حمل الجهة المستثمرة تكاليف إضافية متمثلة بتنفيذ عملية الربط لبعض هذه الخدمات بينما بقي البعض الآخر دون تنفيذ مثل الشارع الرئيس الرابط، وإن عدم توفر هذا الشارع كان من أهم أسباب عزوف الزبائن للتوجه لشراء الوحدات السكنية بحسب رأي المستثمر^(٢٢).

كما كانت صيغة التعاقد بين المستثمر والجهات الحكومية على أن يتم تخصيص مكان للخدمات المجتمعية (التعليمية والصحية والدينية) على أن تتحمل الدولة بناء منشآتها وتوفير كوادرها، إلا أنها لم تنفذ لغاية عام ٢٠١٨ بسبب أن الحجم السكاني لم يبلغ المعيار المحلي المطلوب لبناء هذه الخدمات، فجميع سكان هذه المجمعات يرسلون أبنائهم للمدارس أو يراجعون

المؤسسات الصحية في المناطق القريبة خارج مناطقهم^(٢٣)، وقد انعكس هذا الأمر بشكل كبير على مدى استقطاب المجمعات السكنية للزبائن مما عرقل مراحل تنفيذها. وتتحمل الجهات الحكومية متمثلة بالبنك المركزي العراقي وفرعه مصرف الرافدين في مدينة السماوة جزء من مسؤولية تكوّن تنفيذ مشاريع الاستثمار السكني، لأنها لم تفي بالتزاماتها التعاقدية التي أوجبت عليها تقديم القروض للأفراد الذين يحاولون الحصول على وحدات سكنية ضمن هذه المجمعات الإسكانية. فآليات تسليم الوحدة السكنية للمستفيدين تتخذ مسار يتمثل بدفع جزء أولي من قيمة الوحدة السكنية من قبل المستفيد نفسه أما باقي قيمتها فيتم دفعها من قبل مصرف الرافدين على شكل قروض بفوائد معينة، على أن يقوم المستفيد بتسديد قيمة القرض مع فوائده على شكل أقساط شهرية لمدة خمسة سنوات. ولا يستلم المستفيد وحدته السكنية ما لم يتم دفع القرض من قبل المصرف للشركة المستثمرة. وما يحصل واقعاً أن المصرف يتلأ في دفع مبلغ القرض لمدة تصل إلى أكثر من سنة، وهذا يعكس سلباً على المستفيدين والجهة الاستثمارية، وبالتالي تراجع نسب إنجاز المجمعات السكنية الاستثمارية وتراجع دورها في معالجة أزمة السكن.

القسم الثالث : فيتمثل بالسكان الذين يمثلون الشريحة المجتمعية المستهدفة من هذه المشاريع، وهنا تتركز المشكلة في طبيعة الشريحة المجتمعية المستهدفة ومستواها الاقتصادي. فنحن نعلم أن هذا النوع من المشاريع يهدف إلى توفير السكن لمن يفتقرون لمساكن خاصة لأسرهم، وكلما تم توفيرها كلما ارتفع مستوى حياتهم ونوعيتها، ولكن ما نجده أن الطبيعة الاستثمارية للمشروع تفرض على المستفيدين تقديم مبلغ لا يقل عن (٢٠%) من قيمة الوحدة السكنية، ثم دفع ما تبقى من قيمتها والبالغة نسبتها (٣٠%) على شكل أقساط شهرية لمدة ستة سنوات، مشفوعة بقيمة القرض الذي يتم اقتراضه من المصرف والذي لا يتعدى نسبة (٥٠%) من قيمة الوحدة السكنية. وعليه فالمستفيد سيقوم بالدفع الشهري مرتين؛ الأولى للجهة المستثمرة لتسديد باقي القيمة، والثانية للمصرف الممول للقرض. والجدول (٣) يوضح أن مقدار ما يدفعه المستفيد من الوحدة السكنية البالغة قيمتها الكلية (١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مئة مليون دينار عراقي)^(**)، يقدر بـ(٩٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار عراقي) لمدة ستة سنوات، موزعة بين ما يدفع للمستثمر وقيمه (٤٣٠٠٠٠٠٠ دينار) شهرياً و(٤٩٠٠٠٠٠٠ دينار) قيمة القسط الشهري المدفوع للمصرف، ثم يستمر بدفع مبلغ

(٤٩٠٠٠٠٠ دينار) لما تبقى من العشرة سنوات اللاحقة لحين سداد قيمة القرض المتحصل عليه من مصرف الرافدين. وهذا ما يتقل كاهل المستفيد من الوحدة السكنية بحيث لا يتناسب ومقدار دخله الشهري مما يدفع السكان للعزوف عن هذا النوع من المشاريع، ولا يُقبل عليها إلا ذوي الدخل المرتفعة، أما ذوي الدخل المحدود والدخل المنخفض ممن لا يمتلكون وحدة سكنية فهم مستبعدين واقعياً من حق امتلاكها وفق هذه الآلية بحكم انخفاض مستوى دخولهم.

جدول (٣) قيمة الوحدة السكنية في المشاريع الإسكانية الاستثمارية وقيمة القسط الشهري/ ألف دينار عراقي

قيمة الوحدة السكنية بالدينار	مقدمة الدفع %٢٠	قيمة ما يتبقى في ذمة المستفيد %٣٠	القسط الشهري المدفوع للجهة الاستثمارية لمدة ٦ سنوات	قيمة القرض المقدم من قبل المصرف %٥٠ مع فوائده	القسط الشهري المدفوع للمصرف مقابل القرض وفوائده لمدة ١٠ سنة	إجمالي المبلغ المدفوع شهرياً
١٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	٤٣٠	٥٩٠٠٠	٤٩٠	٩٢٠

المصدر : الشركة العراقية القطرية للاستثمار العقاري، مشروع مجمع إسكان الدوحة، قسم الإدارة، بيانات

غير منشورة لسنة ٢٠١٨.

الاستنتاجات

- يتضح من خلال متن البحث بعض الاستنتاجات، التي من أهمها ما يأتي :-
- ١- إن مشكلة السكن مشكلة عميقة لها جذورها التاريخية في مدينة السماوة، فالعجز السكني يلاحق سكان المدينة منذ أن بدأت فيها العملية التخطيطية وربما قبل ذلك، إلا أن البيانات المتوفرة تشير إلى أن نسبة العجز كانت عالية جداً في عام ١٩٧٧ إذ بلغت (٢٠%)، ثم تراوحت بين الانخفاض تارة والارتفاع تارة أخرى لتسجل أعلى معدلاتها في عام ٢٠٠٧ لتبلغ (٣٨%)، وبعدها انخفضت عند مستوى (٢٠,٣%) عام ٢٠١٨.
 - ٢- اعتماد الدولة العراقية إستراتيجية متعددة الاتجاهات وطويلة الأمد لمواجهة أزمة السكن، تمثلت ببناء مشاريع إسكانية من قبل القطاع العام الحكومي، وتقديم القروض الميسرة لبناء وحدات سكنية مستقلة من قبل الأفراد أنفسهم، فضلاً عن الاعتماد على الجهات الاستثمارية (القطاع الخاص) في قطاع الإسكان ليؤدي دوراً في معالجة أزمة السكن في البلاد.
 - ٣- بلغ عدد مشاريع الإسكان الاستثمارية في مدينة السماوة ستة مشاريع، يتركز التوزيع المكاني لأربعة منها في الجزء الجنوبي الغربي من المدينة، بينما يقع الخامس شرقي المدينة، ويقع السادس في شمالي المدينة.
 - ٤- هدفت المشاريع الاستثمارية السكنية إلى تغطية نسبة من العجز السكني في المدينة يزيد على (٧٠%) من حاجتها. إلا أن نسبة الانجاز الحقيقية بعد انقضاء المدة الزمنية لأغلبها لم تكن بمستوى الطموح، فقد بلغت نسبة الانجاز لهذه المشاريع مجتمعة (١١,٨%) بواقع (٥٥٥ وحدة سكنية) من مجموع ما مخطط له ويقدر بـ (٤٦٨٠ وحدة سكنية).
 - ٥- باشرت ثلاث من هذه المشاريع العمل في تشييد الوحدات السكنية وحققت نسب انجاز منخفضة بالرغم من انتهاء المدة الزمنية المحددة للمشروع، حاز مشروع مجمع ابن اليقطين السكني أعلى نسبة انجاز بلغت (٣٢,١%)، بينما سجل مجمع لؤلؤة ساوة السكني نسبة (١١,٤%). أما بقية المشاريع الثلاث الأخرى وهي (مجمع المحامد السكني، مدينة المثى السكنية، مجمع بيادر الصحراء) فلم تحقق أي نسبة للإنجاز، إذ

- أهملت المشاريع وتركها المستثمرون عدا مشروع بيادر الصحراء فالعمل لا زال في مرحلة أساسيات الوحدات السكنية ولم تكتمل أي وحدة سكنية حتى الساعة.
- ٦- تواجه مشاريع الإسكان الاستثمارية معوقات عدة، تمثلت بنقص الخدمات المجتمعية والبنى التحتية التي تنتشر في تحمل مسؤوليتها كل من الجهتين الاستثمارية والجهات الحكومية المعنية بها.
- ٧- تقف القيمة الكلية العالية للوحدة السكنية، وقيمة التسديد الشهري المرتفع حائلاً دون نجاح المشاريع لأنها لا تتناسب والقدرة المالية للأفراد الذين يفتقرون للوحدة السكنية.

المقترحات

- ١- ضرورة تحقيق التواصل والتفاعل بين المؤسسات الحكومية المعنية والجهات الاستثمارية، بهدف تحقيق نسب إنجاز أعلى للمشاريع الإسكانية لأنها أحدى الأدوات التي تعالج مشكلة السكن إن لم تكن من أهمها.
- ٢- تقديم القروض بفوائد ميسرة تستهدف الطبقات الاجتماعية ذات الدخل المحدود والدخل المنخفض ممن لا يملكون وحدات سكنية داخل المدينة وهم سكنتها تحديداً.
- ٣- توفير الخدمات المجتمعية والبنى التحتية التي تكفلت بها الدوائر الحكومية، لأنها حاجات أساسية لحياة السكان ولا يمكن أن تنجح هذه المشاريع الإسكانية ما لم يتم تنفيذها ليجعل منها جاذبة لمن يبحثون عن السكن الملائم.
- ٤- ينبغي خفض القيمة الإجمالية للوحدة السكنية لتصبح ضمن القدرة الشرائية لجميع شرائح المجتمع المستهدفة من المشروع.
- ٥- خفض قيمة مبالغ التسديد الشهري للمستفيدين من الوحدات السكنية بحيث تتناسب مع مستوى دخلهم وقدرتهم على تسديد المبلغ ضمن المدة الزمنية المحددة.
- ٦- فرض غرامات تتناسب وحجم المشروع على أي جهة استثمارية تنكل بالتزاماتها أو تتصل من تنفيذ المشروع الموكل إليها، لأن هذا المشروع يمثل جزء مهم من إستراتيجية الدولة لمعالجة أخطر مشكلات المجتمع وهي مشكلة السكن.

٧- الترويج إعلامياً لمشاريع الإسكان وتقديم كافة التسهيلات والضمانات للأفراد لغرض إنجاح هذه التجربة وتعميمها.

هوامش البحث ومصادره:

- (١) صبري فارس الهيتي، جغرافية المدن، دار صفاء للنشر، عمان، ٢٠١٠، ص ٣٢.
- (2) Inita HENILANE , Housing Concept And Analyses Of Housing Classification , Baltic Journal Of Real Estate Economics And Contraction Management , November 2016,4 ,p168.
- (٣) الإسكان، مفهومه وأهميته، موقع المهندس كوم، الرابط الإلكتروني : www.eng2all.net/forum/showthread.php?t=1989/
- (4) Froyen Ricard ,Macro on mics theory and policies ,5 edition prentice Hall ,U.S.A,1996,P.21.
- (٥) شقير نوري موسى وآخرون، إدارة الاستثمار، ط١، دار المسيرة، عمان، ٢٠١١، ص ١٨.
- (٦) فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، المشروع الحضري أداة جديدة للتخطيط الحضري، ط١، دار المنهجية للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٦، ص ٤١-٤٢.
- (٧) المنتدى العربي لإدارة الموارد البشرية، الرابط الإلكتروني : <https://hrdiscussion.com/hr25568.html>
- (8) Ilan Wiesel ,And Others, Development sustainable affordable housing : a project level analyses, Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI), Final Report No.183,2012 ,P.1
- (9) V. Roynela, M. Vargas , Defining housing market areas using commuting and migration algorithms. Catalonia (Spain) as an applied case study. Institute de Recerca en Economia Aplicada , 2007 P.1.
- (10) The Center For Urban Padagogy , What Is Affordable Housing? ,Brooklyn, NY11215, 2009,P.27
- (11) Arbeitsgem einschafft fur zeitgemaBas Baunen e.v., Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein , Innenministerium des Lands, Schleswig-Holstein , Nr.246,Hef3,2012, P.6-9.
- (١٢) محمد حمود عبد الله يوسف، دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية -مصر أنموذجاً، مؤتمر الإسكان العربي الثاني، بغداد، ٢٠١٢.
- (١٣) شيماء الشراوي، تقييم سياسات الإسكان في مصر، منتدى البدائل العربي للدراسات، ٢٠١٤، ص ٢.
- (١٤) المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، سياسة الإسكان في مصر بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، ط١، صادر عن وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية، القاهرة، ٢٠١٤، ص ٣١.
- (١٥) ضرغام خالد الطائي، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها - تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة -دراسة حالة، مجلة الغرب للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، الكوفة ٢٠١٥، ص ٢١٢-٢١٦.
- (١٦) المصدر نفسه، ص ٢٠٩.
- (١٧) جمهورية العراق، وزارة البلديات، مديريةية التخطيط والهندسة، قسم تخطيط المدن، التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٣١٦) لسنة ١٩٧٢.

- (١٨) جمهورية العراق، وزارة البلديات، مديرية التخطيط والهندسة، قسم تخطيط المدن، التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٣٧٥) لسنة ١٩٧٨.
- (١٩) جمهورية العراق، وزارة الداخلية، المديرية العامة للتخطيط العمراني، قسم تخطيط المنطقة الجنوبية، تحديث التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٥١٩) لسنة ١٩٩٣.
- (٢٠) جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى، تحديث التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٥١٩م) لسنة ٢٠٠٧.
- (*) لم تركز الدراسة على المشاريع الإسكانية التي نفذها القطاع العام الحكومي، بل تم التركيز على المشاريع الإسكانية الاستثمارية.
- (٢١) شركة رعد الخليج للاستثمار العقاري، مشروع مجمع لؤلؤة ساوة السكني، قسم الإدارة، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.
- (٢٢) مقابلة شخصية مع السيد محمد عبد الله علوان المدير التنفيذي لمشروع إسكان الدوحة، بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣.
- (٢٣) مقابلة شخصية مع السيد ليث عبد الحسن محمد أحد قاطني مجمع إسكان الدوحة، بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٩.
- (**) تبينت أقيام الوحدات السكنية ضمن المجمعات السكنية الاستثمارية، فقد تراوحت بين (٩٠-١٢٠) مليون دينار، لذا عمد الباحث على تحديد الوحدات السكنية في المتوسط والتي تبلغ قيمتها (١٠٠ مليون دينار).

المصادر

- ١- صبري فارس الهيتي، جغرافية المدن، دار صفاء للنشر، عمان، ٢٠١٠.
- 2- Inita HENILANE , Housing Concept And Analyses Of Housing Classification , Baltic Journal Of Real Estate Economics And Contraction Management , November 2016,4.
- ٣- الإسكان، مفهومه وأهميته، موقع المهندس كوم، الرابط الإلكتروني : www.eng2all.net/forum/showthread.php?t=1989/
- 4- Froyen Ricard ,Macro on mics theory and policies ,5 edition prentice Hall ,U.S.A,1996.
- ٥- شقير نوري موسى وآخرون، إدارة الاستثمار، ط١، دار المسيرة، عمان، ٢٠١١.
- ٦- فؤاد بن غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، المشروع الحضري أداة جديدة للتخطيط الحضري، ط١، دار المنهجية للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٦.
- ٧- المنتدى العربي لإدارة الموارد البشرية، الرابط الإلكتروني : <https://hrdiscussion.com/hr25568.html>
- 8- Ilan Wiesel ,And Others, Development sustainable affordable housing : a project level analyses, Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI), Final Report No.183,2012.
- 9- V. Roynela, M. Vargas , Defining housing market areas using commuting and migration algorithms. Catalonia (Spain) as an applied case study. Institute de Recerca en Economia Aplicada , 2007.
- 10-The Center For Urban Padagogy , What Is Affordable Housing? ,Brooklyn, NY11215, 2009.
- 11- Arbeitsgem einschaft fur zeitgemaBas Baunen e.v., Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein , Innenministerium des Lands, Schleswig-Holstein , Nr.246,Heft3,2012.
- ١٢- محمد حمود عبد الله يوسف، دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية -مصر أمودجاً، مؤتمر الإسكان العربي الثاني، بغداد، ٢٠١٢.
- ١٣- شيماء الشرفاوي، تقييم سياسات الإسكان في مصر، منتدى البدائل العربي للدراسات، ٢٠١٤.
- ١٤- المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، سياسة الإسكان في مصر بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، ط١، صادر عن وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية، القاهرة، ٢٠١٤.

- ١٥- ضرغام خالد الطائي، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها - تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة -دراسة حالة، مجلة الغرب للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، الكوفة ٢٠١٥.
- ١٦- جمهورية العراق، وزارة البلديات، مديرية التخطيط والهندسة، قسم تخطيط المدن، التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٣١٦) لسنة ١٩٧٢.
- ١٧- جمهورية العراق، وزارة البلديات، مديرية التخطيط والهندسة، قسم تخطيط المدن، التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٣٧٥) لسنة ١٩٧٨.
- ١٨- جمهورية العراق، وزارة الداخلية، المديرية العامة للتخطيط العمراني، قسم تخطيط المنطقة الجنوبية، تحديث التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٥١٩) لسنة ١٩٩٣.
- ١٩- جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني في محافظة المثنى، تحديث التصميم الأساسي لمدينة السماوة رقم (٥١٩م) لسنة ٢٠٠٧.
- ٢٠- مقابلة شخصية مع السيد حمد عبد الله علوان المدير التنفيذي لمشروع إسكان الدوحة، بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣.
- ٢١- مقابلة شخصية مع السيد ليث عبد الحسن محمد أحد قاطني مجمع إسكان الدوحة، بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٩.
- ٢٢- الشركة العراقية القطرية للاستثمار العقاري، مشروع مجمع إسكان الدوحة، قسم الإدارة، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.
- ٢٣- جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، مديرية استثمار محافظة المثنى، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.
- ٢٤- ماهر ناصر عبد الله، كفاءة الوظيفة السكنية في مدينة السماوة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية -جامعة البصرة، ٢٠١٣.
- ٢٥- يحيى عبد الحسن فليح، النمو الحضري وأثره في اتجاهات التوسع العمراني لمدينة السماوة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب-جامعة القادسية، ٢٠٠٨.
- ٢٦- الشركة العراقية القطرية للاستثمار العقاري، مشروع مجمع إسكان الدوحة، القسم الهندسي، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.
- ٢٧- شركة البيادر العراقية، مشروع مجمع إسكان بيادر الصحراء، القسم الهندسي، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.
- ٢٨- شركة رعد الخليج للاستثمار العقاري، مشروع مجمع لؤلؤة ساوة السكني، قسم الإدارة، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٨.