

مشكلة السكن في العراق

أ.د. عباس علي التميمي
استاذ متمرس الجامعة المستنصرية

المستخلص

حظيت مشكلة السكن في العراق بأهتمام الكثير من الباحثين والأكاديميين لا بسبب دورها في معرفة الاسباب التي تقف وراء مشكلة السكن في العراق , فحسب انما أيجاد الحلول لتلك المشاكل , فكان لزاماً على الباحثين إعطاء أهمية كبيرة في ابحاثهم في هذا المجال .

يهدف البحث الى تسليط الضوء على مشكلة السكن في العراق في المرحلة الحالية , وعلى الرغم من وجود دراسات كثيرة اختلفت بمشكلة السكن بالعراق الا أنها لم تدرس أحتياج السكن من حيث أجازة البناء .

Abstract

The problem of housing in Iraq has attracted the interest of many researchers and academics not because of its role in knowing the reasons behind the problem of housing in Iraq, but to find solutions to those problems, it was necessary for researchers to give great importance in their research in this area.

The research aims at shedding light on the housing problem in Iraq at the current stage. Despite the existence of many studies related to the problem of housing in Iraq, it did not study the need for housing in terms of construction leave.

المقدمة :-

اجتذبت مشكلة السكن في العراق اقلام كثير من الباحثين والكتاب كما عقدت ندوات لدراسة ذلك وتناولت وزارة الاسكان في مناسبات كثيرة حاجة البلد الى الوحدات

السكنية والتي قدرت في بداية تغيير النظام الى ما يزيد على ٣ ملايين وحدة سكنية وسمعنا في البدء ان ذلك يتطلب ثلاث سنوات على الاقل وتصورناها طويلة لما عانى المواطنين من الم وانكسار ممن لا يملكون دورا للسكن او لمن عاشوا على اطراف المدن في الصرائف وبيوت الصفيح ، وتمضي السنين ولا نجد الا زيادة في ازمة السكن وزيادة في هدر الاموال وارتفاع في كلف البناء . سواء كان ذلك في العاصمة بغداد ام في المدن ومراكز الاستيطان الاخرى ، فما هي المشكلة ؟ وكيف يمكن للوصول الى حلها ؟

تهدف هذه الدراسة الى التعرف على حجم المشكلة والعوامل المؤثرة فيها للوصول الى تحديد الحاجة للوحدات السكنية في العراق وفي محافظاتة والحلول التي يمكن ان تطرح لعلاجها . ويعتمد البحث الاسلوب التحليلي اعتمادا على ما امكن توفيره من بيانات الجهاز المركزي ومن معطيات ، توفرت في مصادر اخرى .

وتفترض الدراسة ان هناك تلكؤا في عملية الاعمار ناجمة عن عدم وضوح الرؤيا وطرق المعالجة وان هناك فجوة متزايدة بين الوحدات السكنية والمتطلبات التي يخلقها التطور الاقتصادي /الاجتماعي والزيادة المضطربة في عدد السكان فضلا عما تركته الحروب المتكررة والحصار الاقتصادي على العراق من تخلف في قطاع الاسكان .

ان توفير البيانات تمكن الحصول على نتائج افضل وصورة اكثر وضوحا لمتطلبات العراق من الوحدات السكنية وسبل المعالجة لكي يؤمن السكن الحديث لمواطني بلادنا ، وهم احق في قطف موارده الغنية ولمواكبة متطلبات العصر وتعويض عما اصاب الاكثرية من غبن وبؤس ولا يزال يعتصرهم .

وسنتناول ذلك في مباحث عديدة:

اولا : البداية الاولى لبناء المساكن : يمكن اعتبار العراق احد اهم المراكز التي نشأت على اراضيه المباني السكنية ان لم يكن الاول فيها ، فتشير الدراسات الاثرية الى ان اول انتقال معروف من الايواء في المغارات والكهوف الى المساكن جرت في مستوطنة (زاوي جمى) قبل حوالي عشرة الاف عام قبل الميلاد^(١) ولعل قرية جرمو تعد اقدم قرية

عراقية انتقل انسان ذلك الزمن البعيد اليها (٦٧٥٠ ق م)⁽ⁱⁱ⁾ , من الملاجئ الطبيعية الى مساكن مشيدة معتمدا في بنائها على مواد البيئة المحلية الاولية كالطين والحجر والمواد النباتية كجذوع واغصان واوراق الاشجار وغيرها.

واخذ يجري عليها تحويرات كطين " الطوف " المخلوط بالطين بتماسكه او تحويرة الى " اللبن " وهو طين منتظم في قوالب ومجفف , و " الطابوق " وهو اللبن المفخور واستخدام مواد ربط من الطين والكلس والقيصر , في حين استفاد انسان جنوب العراق من القصب والبردي في بناء الاكواخ التي سكنها ولا زال .

كما قدم الانسان العراقي اوائل اساليب البناء وهندسته وصارت المباني , اضافة الى كونها مأوى لمعيشة الانسان وحمايته من الظروف البيئية والتقلبات المناخية ومن الحيوانات المفترسة , اصبحت جزء من البناء الحضاري او صفحة تقرا عليها ثقافة الشعب⁽ⁱⁱⁱ⁾ بل اصبحت احد اهم قواعد ذلك البناء . وقد تفنن العراقيون في اساليب البناء واعتماد مواد بنائية جديدة , رافق ذلك الحاجة الى تشييد المعابد والقصور الملكية ومنشآت الري والصرف وتعبيد الطرق وانشاء الجسور واسوار حماية المدن الى غير ذلك ..

استمر تقدم البناء وتناوبت اقوام مختلفة للسيطرة على العراق , وبلغ اوج تطوره في عصر العباسيين لاستقرار البلاد ونمائها الاقتصادي الناجم عن اتساع الرقعة الجغرافية التي بلغت الدولة وصار البنائون يتفننون في بناء المساجد والمآذن والقصور ومراكز اللهو والتعليم كما تغيرت متطلبات البناء ومواده التي اخذت تجلب من اماكن قريبة او بعيدة لتلبية حاجات الملوك والخلفاء , الذين تناوبوا على حكم البلاد , الى بناء القصور الكبيرة والفخمة .

ويأتي البناء الحديث معتمدا اساليب ومواد جديدة متأثرة بأساليب وطرز البناء الجديدة التي تطورت في الحضارة الغربية , واخذت تتماشى او تحل محل الاساليب والمواد المحلية القديمة , فظهرت المباني الكثيرة الطوابق واستخدم الاسمنت والحديد والالمنيوم وانواع جديدة من الزجاج ومن لدائن صناعية ومن بين ذلك الطابوق الجيري والاسمنتي والثرمستون والجدران جاهزة الصب وازداد استخدام المكائن والآلات الحديثة واستخدمت

اساليب للبناء تواكب تطور بناء الشوارع واساليب النقل والمتطلبات البلدية واعتماد التخطيط وتصاميم لبناء المدن .

ولا بد من الاشارة الى ان التباين الكبير بين كلفة ، البناء وبين القدرة الاقتصادية للمجتمع وافراده لذا ساد في البناء استخدام الكتل الكونكريتية وصار الكثير من المواطنين يعيشوا في ابنية غير صالحة للسكن فهي تصبح في فصل الصيف وكأنها افران في درجة حرارتها فجدرانها تفتقر الى العزل الحراري , يرافق ذلك انقطاع التيار الكهربائي او عدم وصول الكهرباء مما يجعل حياتهم لا تطاق خاصة بعد ان تخلى المجتمع عن اساليب ومواد البناء المحلية القديمة التي كانت توفر اجواء مخففة للتطرف البيئي من درجات حرارة عالية او منخفضة ومن رطوبة او جفاف شديدين باستخدام الجدران العريضة (نصف متر) واستخدام الخشب والمواد النباتية في السقوف واعتماد اساليب بناء لتدوير الهواء في المنازل واستخدام طوابق تحت الارض (السرداب) وغيرها .

ثانيا : العوامل وراء مشكلة السكن : تعد هذه المشكلة واحدة من اهم المشكلات ومعضلة متقدمة تواجه المجتمع العراقي والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

ولعل ابرزها :

أ- **الزيادة السكانية السريعة :** ان معدل النمو في العراق يعد واحدا من بين اكثر دول العالم نموا اذ تجاوز معدله 3.3% واذا كان هذا المعدل يضاعف السكان في 35 سنة او اقل فان ما نراه في بلادنا امر مثير للغرابة فبعد ان كان عدد السكان عام 1947 قريبا من خمس ملايين نسمة ، اقترب الان من الثلاثين مليوناً اي حوالي ستة اضعاف في حوالي 60 عاما .

ب- **انتشار الابنية القديمة :** وهي الابنية المشيدة من " اللبن " والاكواخ المبنية من القصب والبردي والصفوح ، او تلك التي تم بناؤها من الكتل الكونكريتية بكلف بسيطة والتي لا تواكب متطلبات العصر ولا توفر الراحة لسكانها , فعلى سبيل المثال ،

بلغت المساكن المبنية من الطين ومن الصرائف والخيم والكرفانات ما نسبته ١٤,٤ % من المجموع الكلي عام ١٩٨٧^(iv)

ت- ارتفاع المستوى المعاشي : حصلت عدة طفرات في ارتفاع الدخل القومي واكبت زيادة نصيب العراق من ارباح نفطه وزيادة انتاجه في بداية الخمسينات من القرن الماضي ، ارتفاع اسعاره عام ١٩٧٣ وبعد تأميم النفط عام ١٩٧٤ وزيادة ميزانية الدولة لتتجاوز لأول مرة مليار دولار . والطفرة الجديدة بعد تغير النظام بارتفاع اسعار النفط واعادة تنامي انتاجه .

لقد رافقت هذه الطفرات فترات هبط فيها معدل دخل الفرد نتيجة لقيام الحروب وتكاليفها الباهظة ونتيجة الحصار الذي فرض على العراق بعد حرب الكويت وانخفاض اسعار النفط وبيعته بطرق غير شرعية وبأسعار زهيدة طيلة ايام الحصار فضلا عن ان الاموال احتكرت لبناء القصور الرئاسية والاعلام ، وخلال ذلك انحسر البناء عموما والسكني خاصة ، كما ان الكثير من البيوت هدمت وبيعت انقاضا وبشكل خاص قضبان الحديد في صبات السقوف ، لتوفير لقمة العيش آنذاك .

ث - التوسع في التعليم وارتفاع المستوى الاجتماعي : ومن ذلك اتجاه العوائل للبحث عن السكن المناسب ، ويسهم في ذلك حاجة الموظفين الى السكن في غير اماكنهم السابقة .

ج - اتساع المدن وزيادة عدد سكانها : تزايد سكان المدن بشكل ملحوظ فقد تجاوز سكان بغداد خمسة ملايين نسمة في حين تجاوزت اوقاربت مدن الموصل والبصرة والحلة المليون نسمة ويتسارع نمو سكان مراكز المحافظات والمدن الاخرى ، ويرافق ذلك التحول الكبير من الريف نحو الحضر مما يسهم في ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية .

ح - فترات التدهور الاقتصادي وتراجع معدل دخل الفرد: على الرغم من الطفرات التي حصلت في ارتفاع الدخل القومي الا ان هناك فترات حصل فيها تدهورا وتراجعا في معدل دخل الفرد ونجمت عن الحروب وعن الحصار في الربع الاخير من القرن الماضي وما رافق ذلك من تضخم استنزف موارد الافراد وبشكل خاص موارد الطبقة الوسطى ، وكاد ان يتوقف بناء المساكن الواضح من انخفاض اجازات البناء فبعد ان بلغت ٢٤٠٣٣٤ اجازة عام ١٩٨٠ انخفضت الى ١٦٠٧ اجازة فقط عام ١٩٩٦ اي الى ٠.٤ % اي كاد ان يتوقف البناء فبعد الى ١٦٠٧ اجازة فقط عام ١٩٩٦ اي الى ٠.٤ % اي كاد ان يتوقف البناء فبعد ان كان هناك ١٧,١ اجازة لكل الف من السكان وصل الى ٠.٠١ % اي اجازة واحدة لكل مائة الف نسمة وعلى سبيل المثال انخفضت اجازات البناء في محافظة صلاح الدين من ٣٨٦٦ اجازة الى ٤٧٢ فقط بين ١٩٨٩ و ١٩٩٦ اي الى ١٢,٢%^(٧).

د - انخفاض الاستثمارات الحكومية الموجهة للإسكان : نتيجة انشغال البلد في حروب متتالية وتحول الاموال لخدمتها ، وان مصادر التمويل، كالمصرف العقاري وصندوق اموال القاصرين ومصرف الرهون ومخصصات الوزارات لإسكان موظفيها ، اما اغلقت او تباطأ اداؤها ، كما تم الغاء وزارة الاسكان والتعمير مما ادى الى انخفاض الاستثمارات الموجهة للسكن .

خ - عوامل اخرى : من ذلك التغيير في استعمالات الارض واحلال المنشآت الاقتصادية من صناعية او تجارية او خدمية او ادارية محل المباني السكنية ، والى تدمير المدن الحدودية او تهجير سكانها وسكان المستوطنات القريبة منها اضافة الى توقف او تباطؤ انتاج المواد الانشائية كالسمنت والطابوق ، وتوقف تجهيز الدولة للمواد الصحية المستوردة ، الى غير ذلك .

ثالثا : المعالجات السابقة :

حصلت في العراق اتجاهات متميزة في كثير من مراحل نموه واتخذت سياسات وخطط لمعالجة مشكلة السكن لكن هذه الاتجاهات غير متواصلة كما انها لم

تنتقل نحو التطوير ومتابعة التغيرات الاقليمية والدولية في هذا المجال ، وحتى تلك الاتجاهات لم تستمر على وتيرة واحدة واعيق العمل في نشاطها في مراحل واوقات او في سنوات ، كما سبقت الاشارة ، ولعل من بين اهم تلك الاتجاهات .

أ- توفير الاراضي : اتخذت في هذا المجال الاساليب الاتية :

١- توزيع الاراضي بنطاق واسع : قامت الدولة بتوزيع الاراضي بنطاق واسع اما بأسعار رمزية او بأسعار مناسبة وجرى ذلك في جميع المحافظات وهو ما ساعد على توسيع المدن وامتدادها بعيدا عن مراكزها .

٢- قيام جمعيات تعاونية للإسكان للموظفين وللمواطنين : اسهمت هذه الجمعيات في توزيع الاراضي على منتسبيها من الاراضي التي تشتريها من القطاع الخاص في ضواحي المدن بعد تغيير جنسها وبأسعار مناسبة ، ساعد في ذلك ما جرى من توسع في حدود امانة بغداد ومراكز المحافظات الاخرى .

٣- مساهمات الدولة : قامت الدولة بتوفير الارض لطالبيها من المواطنين وحسب مسقط الراس ، لتشجيع ثبات السكان في مواطنهم وتيسير بناء الوحدات السكنية .
ب- توفير الاموال للبناء: اعطيت على شكل قروض عبر منافذ عديدة وبفوائد بسيطة ويأتي على راس ذلك المصرف العقاري الذي وفر الاموال للمواطنين بقروض ميسرة ، وصندوق اموال القاصرين ومصرف الرهون الملغى ، كما اسهمت بعض من الدوائر الحكومية ، فضلا عن وجود اشخاص او مؤسسات خاصة تقرض بفوائد عالية نسيبا

ج- بناء المجمعات السكنية : قامت العديد من المؤسسات الانتاجية والخدمية في بناء المجمعات السكنية للعاملين فيها ولعل من اهمها ، مشاريع السكك الحديدية في محطاتها المنتشرة على طول خط السكة في ، وادارة الموانئ في محافظة البصرة ومنشآت النسيج والسكر والاسمنت والنفط والصناعات الهندسية وغيرها .

وتجدر الإشارة الى ان اهم تطور لبناء الوحدات السكنية بشكل عمارات جرى عندما تبنت وزارة الاسكان في بداية السبعينات بناء مشاريع سكنية متكاملة وتوزيعها بأقساط مريحة يصل مداها الى ٢٠ سنة ، على موظفي الدولة وعموم المواطنين ، ومن بين منجزاتها المجمعات السكنية في شارع حيفا والسيدية وزيونة في بغداد وعمارات سكنية في محافظات الموصل والبصرة وتكريت وواسط وغيرها ووفرت لها بعض الخدمات من شوارع معبدة ومدارس واسواق وملاعب الى غير ذلك .

رابعا : القطاع الخاص وبناء المساكن :

اسهم القطاع الخاص مساهمة كبيرة في انشاء الوحدات السكنية ، ومع ان السكن حاجة اساسية للعائلة ، فان القطاع الخاص ايضا بنى الوحدات السكنية باعتبارها استثمار لأمواله^(vi) وبخاصة لأولئك الذين لا خبرة لديهم للاستثمار في الصناعة او القطاعات الانتاجية الاخرى لان فيها هامش من المخاطرة غير المحسوبة ، او كونها لا تجلب الربح السريع . وهذا ما دفع الى بناء الوحدات السكنية كالدور والعمارات السكنية .مع ان هذا البناء لا يضاهاي ما هو عليه في البلدان المتقدمة اوفي البلدان المجاورة كسوريا والاردن او دول الخليج . ويرجع ذلك للسياسة الاقتصادية التي انتهجها العراق . وهي متذبذبة بين الاتجاهات الاشتراكية والرأسمالية . حتى انها حددت في بعض السنين استثمار رؤوس الاموال للشركات بما لا يزيد عن ٢٥٠ الف دينار او أقل من ذلك في احيان اخرى^(vii) والى اتجاهات تأميم الشركات الكبيرة وهذا لا يشجع قيام شركات رأسمالية تأخذ على عاتقها بناء مجمعات سكنية متكاملة الخدمات ، كما لم تتمكن الدولة من انجاز المتطلبات التي توفر حاجة السكان الى الوحدات السكنية . ومع ذلك يبدو وضوح الدور الذي لعبه القطاع الخاص من عدد اجازات البناء المرخص بها لبناء المساكن مستفيدا من الاراضي التي وفرتها الدولة ومن توسع الحدود الادارية لأمانة بغداد حسب التصاميم الاساسية وللمدن الاخرى ، كما كان لتأميم النفط وارتفاع الدخل القومي ومعدل دخل الفرد ولذا ارتفعت اجازات البناء من حوالي ٣٠ الف اجازة عام ١٩٧٥ الى ١٣١ الف ثم الى ٢٤٠١ الف عامي ١٩٨١ و١٩٨٢ على التوالي .

وتمثل اجازات البناء عام ١٩٨١ والبالغة ٢٤٠٣٣٤ اجازة اعلى رقم للإجازات حتى الان وعجزت كل السنوات السابقة للوصول الى هذا الرقم من جديد .

اتساع الهوة بين اجازات البناء ونمو السكان :

ان احد مظاهر عمق ازمة السكن هو التراجع الكبير لعدد اجازات البناء للوحدات السكنية فبعد ان اقتربت من ربع مليون عام ١٩٨١ اخذت بالتراجع حتى وصلت الى ١٦٠٧ اجازة فقط عام ١٩٩٦ اي هبطت الى ما دون ما كانت عليه عام ١٩٤٦^(viii) وبذلك هبط نصيب كل الف من السكان من ١٧,٥٥ اجازة الى ١٠ و٠ لكل الف من السكان او بعبارة اوضح اجازة واحدة لكل ١٠٠ الف من السكان لاحظ الجدول (١)

جدول (١)

معدل أجازات السكان محسوبة لكل الف من السكان ٢٠١٥/١٩٨١

ت	السنة	معدل أجازات السكان محسوبة لكل الف من السكان
١	١٩٨١	١٧,٥٥
٢	١٩٨٥	٣,٨٩
٣	١٩٩٠	١,٧٤
٤	١٩٩٥	٠,٣١
٥	٢٠٠٠	٠,٦٤
٦	٢٠٠٥	١,٣٤
٧	٢٠١٥	١,٤

ان التراجع الكبير للبناء وبشكل خاص اثناء الحصار الاقتصادي على العراق جعل الكثير من المواطنين يهدمون بيوتهم ليبيعوا قضبان الحديد المثبتة للسقوف ليوفروا بثمنها الحاجات الاساسية من الغذاء او الملابس . وهذا ما فاقم ازمة السكن وتراجع بناء المساكن وتردى نمط البناء عامة واصبحت حياة اعداد كبيرة من المواطنين لا تطاق بعد انتشار البناء بالكتل الكونكريتية وتراجع خدمات الكهرباء واصبحت البيوت , وكأنها كتل ملتهبة

عند تعرضها لأشعة الشمس في صيف العراق الجاف والشديد الحرارة ، لا تصلح ولا تتناسب مع متطلبات العيش الاعتيادية .

اجازات البناء كمؤشر لتقدير الحاجة الفعلية لوححدات السكن :

رافق التطور الاقتصادي في البلاد زيادة مستمرة في اجازات البناء ورغم تذبذبها لعوامل محلية كارتباط البناء بفتح قروض المصرف العقاري الا انها كانت تتزايد باستمرار ، وتسارعت بعد نجاح تأميم النفط وارتفاع الدخل القومي الذي انعكس على معدل دخل الفرد . الا ان هذا الاتجاه تغير بسبب الحروب ، ولذا يمكن ان نحدد فترات التغير كما يأتي :

١. الفترة بين ١٩٨١ - ١٩٩٠ : وهي التي رافقت الحرب مع ايران ، ويتضح

من الجدول رقم ١ ان زخم ارتفاع عدد اجازات البناء خلال عقد السبعينات وصل الى اعلى مدى له عام ١٩٨١ ، اي ٤ ٢٤٠٣٣ اجازة وهو اعلى رقم مطلق حتى الان ويعد اعلى رقم نسبي مقارنة بعدد السكان فقد وصل الى ١٧،٥ اجازة لكل الف نسمة ، ثم اخذ تأثير الحرب مع ايران يؤثر في الاقتصاد العراقي ، فتراجع عدد اجازات البناء بشكل سريع اذ هبط الى ٩٨٧٨٥ اجازة اي اقل من النصف عن السنة السابقة وبمعدل ٧ اجازات لكل الف من السكان ، واستمر الهبوط الى حوالي الربع عام ١٩٨٥ واقل من الثمن عام ١٩٩٠ اي منحت ٣١١٧١ اجازة و ١،٧٤ مقابل كل الف من السكان .

لقد مثل ذلك فترة الحرب مع ايران وما جرته من تقلص خدمات البناء وتراجعها ، على الرغم من توزيع الاراضي بشكل متواصل وفي جميع محافظات العراق على العسكريين وضحايا الحرب وغيرهم .

٢. الفترة بين ١٩٩١ - ٢٠٠٠ م : وهي الفترة التي رافقت الحصار الاقتصادي

على العراق بعد احتلال الكويت ، وكان تأثير الحصار اشد وطأة على عموم السكان ، ولعل اجازات البناء تعطي واقع السكن والذي يمثل مظهرا لما حل بشعب العراق . وتظهر استمرار تراجع عدد اجازات البناء فقد انحدر الى ٢٩٩٧٣ اجازة عام ١٩٩١ وبالتالي هبط معدل الاجازات لكل الف من السكان الى ١،٦٣ اجازة وهي اقل من النسب

طيلة سنوات العقد الذي سبقه , واستمر التراجع مع زيادة ازمة الحصار التي بلغت اشدها عام ١٩٩٦ حتى وصلت تلك الاجازات لمجموع المحافظات الى ١٦٠٧ اجازة وبمعدل ٠,٠١ لكل الف نسمة اي اجازة واحدة لكل مائة الف من السكان , كما سبقت الاشارة , وبذلك تزايد الفرق ما بين عدد الاجازات وما هو مطلوب منها وبالتالي حصل في هذه الفترة عجزا مقداره ٣٥٧٥٢٨٥ اجازة وهو اكبر مما حصل في سنوات الحرب مع ايران ويعود ذلك الى امرين رئيسيين :

الاول زيادة عدد السكان من ١٨ مليون الى اكثر من ٢٤ مليون نسمة , والثاني تراجع اجازات البناء السكني الذي نحن بصده .

ولقد اشرنا الى ان هذه الفترة شاهدت تهديم بناء كثير من الدور لبيع قضبان الحديد الداخلة في بنائها لتوفير لقمة العيش لأصحابها في وقت تصاعد بناء القصور والفلات الراقية للطبقة المتنفذة .

٣. اجازات البناء للفترة ٢٠٠١-٢٠٠٥ :- وهي فترة دخول القوات الاجنبية للعراق

وتغير النظام والتصادم الكبير بين مصالح الطبقات والفئات المختلفة والذي وصل الى درجة اراقة الدماء ساعد في ذلك التدخلات الاقليمية والدولية كما هو معروف لذا فما كاد يتعافى البناء واخذت اجازات البناء بالارتفاع الى ارقام متواضعة حتى جاء احتلال العراق ودمرت الكثير من البيوت وحصل التهجير والتدمير وضعفت سيطرة الدولة مما عمل على تراجع اجازات البناء وساد البناء العشوائي في كثير من مناطق العراق واتخذت الكثير من دوائر ومؤسسات الدولة سكنا للعوائل .

ولو اعتبرنا الزيادة في البناء تقابل النقص في تسجيل الاجازات واعتمدنا اجازات البناء كمؤشر نلاحظ ان عدد ها وصل عام ٢٠٠٢ الى ٧٧٥٠٧ اجازة وبمعدل ٣,٣ اجازة لكل الف من السكان ثم هبطت الى ١٥٣٥٣ عام ٢٠٠٣ وخلال الخمس سنوات الاخيرة كان يتطلب منح ١٨٩٠٧٥٠ اجازة , في حين ان مجموعها الكلي للسنوات الخمس كان ٢١٢٤٧٧ اجازة اي ان الفرق تجاوز المليون والنصف .

٤. أجازات البناء للفترة ٢٠٠٦ -- ٢٠١٥ :- تُعتبر هذه الفترة من اسوء الفترات التي مرت بالعراق , حيث مر العراق خلالها بأكثر حدثين مؤلمين خلال العصر الحديث , وهما الحرب الطائفية غير المعلنة وكذلك دخول داعش الى العراق وسقوط عدة محافظات ومدن وقرى بيده , حيث كان لهذين الحدثين اثر كبير في اجازات البناء حيث تراجعت أجازات البناء في العام ٢٠٠٦ الى ٤٠٥١٩ وبمعدل ٢.٦ , أما في العام ٢٠١٥ فكان احصائية أجازات البناء هي ٢٢٧١٦ وبمعدل ٠.٥ وهذه الارقام توضح انخفاض كبير في معدل البناء . (ix)

الحاجة الحقيقية للوحدات السكنية في العراق :

باعتتماد اجازات البناء معيارا لحاجة البلد للبناء السكني واعتبار معدل الاجازات لسنة ١٩٨١ سنة اساس للدراسة كونها تمثل الحاجة الحقيقية لمجتمع بمستوى اقتصادي بلغ فيه معدل دخل الفرد (٦٥٣) دينار^(x) مع انه اقل من معدله في العام الذي سبق الحرب وهو ١١٥٧ دينار وعموما يعد معدل دخل مناسب في حينها بين الدول النامية وقد جاء بعد تأمين النفط وزيادة موارده وبعد الخطة القومية التي عرفت في وقتها بالانفجارية حيث كان العراق مكانا لمئات الالاف من الايدي العاملة العربية والمصرية بخاصة . وهذا ما جعل اجازات البناء للعام المذكور تمثل الطلب الواقعي الى حد كبير .

لقد تجاوز الفرق في اجازات البناء بين ١٩٨١ و ٢٠٠٥ ما مقداره ٧٠٧٨٦٦٥ اجازة اي حوالي ٧,٨ مليون والذي يمكن اعتباره يمثل الحاجة الى الوحدات السكنية . وهو امر يدعمه واقع الحروب والحصار والتدمير ، كما ان هناك عوامل اخرى قد ترفع من الرقم المذكور لعل منها التحول في استعمالات المساكن الى نشاط تجاري او اداري او خدمي .

ان الحاجة الان ليست ببناء وحدات سكنية على النمط السائد او القديم وانما هناك ضرورة لمجارات انماط البناء الجديدة لتلبي حاجات الانسان المتزايدة وتجنبه المخاطر البيئية الجديدة ، مما يجعل الرقم المذكور متواضعا لكون الحاجة الى اعادة النظر في البناء السابق لوجود اعداد كبيرة من المساكن المبنية بمواد انشائية بسيطة وهي تشغل اماكن مهمة من المدن فضلا عن السائد منها في الريف .

وإذا كان الرقم المذكور يمثل الطلب على الوحدات السكنية ، فإن الطلب على المرافق الاخرى كالأسواق والمخازن والمباني التجارية والصناعية ، والدوائر الحكومية والمدارس والمعاهد ورياض الاطفال ومراكز الترفيه والرياضة وغيرها . مما يتطلب من الدولة اخذ المبادرة وايجاد التشريعات المناسبة لمعالجة مشكلات السكن، لجعل الحياة افضل للمواطنين وكي تواكب التطورات الحضارية الجديدة بالتخطيط لبناء المجمعات السكنية المتكاملة الخدمات .

المتطلبات والمعالجات الممكنة :

بعد ان تعرفنا على حجم المشكلة السكنية وعلى الطرق والاساليب التي اتبعت سابقا في المعالجة ونتيجة للتغيرات الاساسية التي حصلت على طبيعة النظام الاقتصادي والاجتماعي ، فضلا عن اوضاع البلد الحالية ، فان معالجة المشكلة ينبغي ان تأخذ بنظر الاعتبار ما يأتي :

- ١- الاتجاه نحو البناء العمودي في المدن الرئيسية وايقاف توزيع الاراضي فيها لبناء البيوت الخاصة .
- ٢- الاتجاه للبناء العمودي في مراكز المدن الاخرى وتوزيع الاراضي في اطرافها كونها لم تصل الى مستوى اجتماعي يسمح لقاطنيها بالسكن في الشقق السكنية .
- ٣- توزيع الاراضي في النواحي وتشجيع البناء العمودي بإعطاء امتيازات خاصة لهذا النوع من البناء .
- ٤- توفير وتوزيع الاراضي على جمعيات الاسكان المحلية بحيث تكون قطعة الارض مناسبة من حيث المساحة للبناء العمودي لعدد من الطوابق ، وتتولى الجمعيات بناء الهياكل باعتماد القروض من المصرف العقاري وتوزيع الوحدات السكنية على اعضائها ويتولى الاعضاء الاعمال التكميلية واختيار تنظيم المساحات الداخلية للشقق حسب الرغبة والحاجة والقدرة المالية ، على ان لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن ١٠٠ متر مربع .

- ٥- تحدد الأمانة او البلديات او الجهة الحكومية عدد الطوابق وعدد الشقق في العمارة الواحدة والمساحات الفارغة بين العمارات بما يضمن السكن المريح والقدرة على توفير الخدمات اللازمة .
- ٦- تقوم الجهات التخطيطية بالتصميم الاجمالي للجمعيات السكنية وتحديد مناطق الخدمات . وتتولى الجهات ذات العلاقة بناء الهياكل الارتكازية بتوفير الطاقة الكهربائية والماء والمجاري وتعبيد الطرق والشوارع وانارتها ، وغير ذلك من متطلبات المجمعات السكنية .
- ٧- وقف اهدار الاراضي بوقف التوزيع العشوائي الذي يحقق المصالح الذاتية للبعض على حساب المجتمع .
- ٨- توفير الاراضي للجمعيات والشركات التي تستثمر بقطاع الاسكان وبأسعار مناسبة وخفض الضرائب عليها وتوفير الاموال للاستثمار وجعلها تحت المراقبة لتحديد اسعار الشقق والوحدات السكنية لتتناسب مع مداخيل الافراد .
- ٩- اسهام وزارة الاسكان في الاستثمار في مجمعات سكنية وهي قادرة بإمكاناتها وخبرتها ، على ان تشكل اساسا للمنافسة مع القطاع الخاص لاستقرار الاسعار وجعل مبانيتها في مصلحة موظفي الدولة والمجمعات السكنية لعموم المواطنين وتجهيز المؤسسات المعنية للخدمات المدنية ، وقد سبق لهذه الوزارة ان تحملت بناء مجمعات سكنية ناجحة .
- ١٠- تيسير الاقراض من المصرف العقاري وتقليل الروتين لحفظ كرامة المواطنين وتخفيف المشاق التي يعانون منها .
- ١١- تشجيع قيام شركات وطنية للاستثمار في بناء الوحدات السكنية ومساعدتها في توفير الاموال اللازمة لتطوير اعمالها .
- ١٢- الاستفادة من خبرة المهندسين العراقيين في بناء المجمعات السكنية والاسكان العمودي لمعرفةهم بخصائص البيئة العراقية ، وفي تقييم الابنية السابقة لتطويرها بما يناسب التطورات الانشائية الحديثة .
- ١٣- اعتماد البناء الجاهز والجدران مسبقة الصب فهو اقدر على الاسراع بتوفير

الهوامش

- (أ) شريف يوسف ، تاريخ فن العمارة في العراق في مختلف العصور ، منشورات وزارة الثقافة والاعلام ، بغداد ١٩٨٢ ص. ٣٨ . بغداد .
- (ب) محمد علي مصطفى وسعدي الرويشدي ,مراحل تطور المواد الانشائية في العراق القديم ,المتحف العراقي ، بحث مسحوب بالرونبيو , ١٩٧٢ ص ١ .
- (ج) شريف يوسف ، مصدر سابق ص ١
- (د) الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد العام للسكان لسنة ١٩٨٧ لكافة سكان القطر ، بغداد ١٩٨٨ .
- (هـ) سجلات دوائر الاحصاء في محافظة صلاح الدين (الاقضية) غير منشورة .
- (و) صالح فليح الهيبي ،الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى ، مصدر سابق ص ١٠٩
- (ز) عباس التميمي ، النمو الصناعي في محافظتي البصرة ونيوى، منشورات مركز دراسات الخليج العربي ص ١٤
- (ح) صالح فليح حسن الهيبي ، مصدر سابق جدول ١١ ص ٩٩ .
- (ط) وزارة التخطيط , الجهاز المركزي للإحصاء , سنة ٢٠١٦
- (ث) الجهاز المركزي للإحصاء، المجموعة الاحصائية لسنة ١٩٨٣ جدول ٥/٥ ص ١٢

المصادر :-

١. شريف يوسف ، تاريخ فن العمارة في العراق في مختلف العصور ، منشورات وزارة الثقافة والاعلام ، بغداد ١٩٨٢ ص. ٣٨ . بغداد .
٢. محمد علي مصطفى وسعدي الرويشدي ,مراحل تطور المواد الانشائية في العراق القديم ,المتحف العراقي ، بحث مسحوب بالرونبيو , ١٩٧٢ .
٣. الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد العام للسكان لسنة ١٩٨٧ لكافة سكان القطر ، بغداد ١٩٨٨ .
٤. سجلات دوائر الاحصاء في محافظة صلاح الدين (الاقضية) غير منشورة .
٥. صالح فليح الهيبي ،الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى ، مصدر سابق .
٦. عباس التميمي ، النمو الصناعي في محافظتي البصرة ونيوى، منشورات مركز دراسات الخليج العربي .

٧. وزارة التخطيط , الجهاز المركزي للإحصاء , سنة ٢٠١٦ .

٨. الجهاز المركزي للإحصاء، المجموعة الإحصائية لسنة ١٩٨٣ جدول ٥/٥