دور التمويل الاسكاني في معالجة مشكلة السكن في محافظة القادسية

أ. م. د. عبد العظيم عبد الواحد الشكري الباحث: حسين عبد شنان الجبوري
كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة القادسية

تاريخ استلام البحث: 2014/5/4 تاريخ قبول النشر: 2014/6/2

المستخلص:

تناول البحث مشكلة تخطيطية وقعت مرتكزاتها ضمن حقل سكان ومساكن محافظة القادسية تلك المشكلة التي تعاني منها معظم المدن العراقية، فالفجوة بين الحاجة السكنية وما معروض من الوحدات السكنية، أشارت إلى حالة عجز سكني كبير خلال السنوات الماضية، لذا فأن تحليل وتقدير الحاجة السكنية لمحافظة القادسية عبر التحول الديموغرافي لسكانها (أفرادا وأسرا)، بتأثير السمات المتعلقة بالسكان على التغير السكاني (النمو السكاني)، تكوين الأسر ومدى عجز الرصيد السكني كما ونوعا، تعد من المواضيع المهمة في وضع السياسات الإسكانية الهادفة إلى حل مشكلة السكن.

ويحتاج قطاع الإسكان كغيرة من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء المساكن. وتختلف اشكال ومؤسسات التمويل من دولة الى اخرى حسب طبيعة النظام المالي المعمول به في تلك الدولة، لذا فأن أهم المؤسسات التمويلية في العراق في الوقت الحاضر هي المصرف العقاري، وصندوق الإسكان، اللذان يعتمدان بصورة رئيسية على التخصيصات التي تقدمها الحكومة ووزارة المالية ونظرا لقلة تلك التخصيصات جعل دورهما محدودا في مجال التمويل.

The role of housing finance in addressing the housing problem in Al-Qadisyah province

Hussein A. Shanan AlJabouri & Assist Prof. Abdel Adhem A. ALshukri
The College of Administration and Economics/Al- Qadisiyia University
Email: hussienaljabouri@yahoo.com Email: drsss2007@yahoo.com

Abstract:

Discussion dealt with the problem of planning and signed within the field of population and housing Al-Qadisyah province that the problem faced by most Iraqi cities, the gap between the need for housing and the supply of housing units, referred to the case of the inability of a large housing over the past years, so the analysis and assessment of the need for housing for Al-Qadisyah province across demographic shift of population (individuals and families), the impact of population-related features on demographic change (population growth), the composition of households and the extent of the inability of the housing stock in quantity and quality, is one of the important topics in the development of housing policies aimed at solving the problem of housing.

The housing sector needs Like the other economic and social sectors to the amount of money that could be used to finance the operations of all housing construction. And different forms of financing institutions from state to state depending on the nature of the financial system in force in that

country, so the most important financial institutions in Iraq at the present time is the Land Bank , and the Housing Fund, which depend mainly on the allocations provided by the government and the Ministry of Finance and due to the lack of those customizations making a limited role in the field of finance.

المقدمة:

تمثل أزمة السكن اليوم مشكلة عالمية تعاني منها الدول النامية والمتقدمة على حد سواء، وتبرز هذه المشكلة بشكل اكبر في الدول النامية ومنها العراق نتيجة الزيادة السكانية في العراق بصورة عامة ومحافظة القادسية بشكل خاص، التي أدت إلى عدم التكافؤ بين عدد المساكن والحاجة إليها لذا كان لابد من دراسة المشكلة التي يعاني منها قطاع الإسكان وإيجاد آلية لتمويل هذا القطاع وتأثير تلك الآلية في إمكانية حل مشكلة العجز والحاجة السكنية، من خلال نظام تمويل إسكاني كفوء قادر على تمويل ودعم المواطنين، وخاصة لفئات الدخل المحدود والمتوسط وبما يتناسب وإمكانياتهم المادية، ورفع جزء من الأعباء التي تعاني منها الأسرة العراقية في الحصول على الوحدة السكنية.

إن ارتفاع معدل حجم القرض وانخفاض نسبة الفائدة وزيادة مدة استرداد القرض كلها عوامل يمكن أن تشجع الموطنين في زيادة الطلب على القروض المقدمة ومن ثم زيادة الطلب على الوحدات السكنية.

أولا:-مشكلة البحث

تمثل حاجة السكن من الحاجات الضرورية والملحة في كل المجتمعات ،لذا تعاني محافظة القادسية من مشكلة عجز سكني وحاجة سكنية متراكمة نتيجة ضعف أداء مؤسسات التمويل السكني.

ثانيا:-هدف البحث

يهدف البحث إلى رفع كفاءة مؤسسات التمويل الإسكاني في محافظة القادسية ووضع آليات وحلول للمشاكل التي يعاني منها مؤسسات الإقراض السكني في محافظة القادسية . وكذلك التعرف على الوضع السكاني والسكني من خلال التغيرات التي تحصل في عناصر الحاجة السكنية بتأثير الخصائص السكانية والاجتماعية بغية تقدير الحاجة السكنية بشكل مناسب لمحافظة القادسية حتى عام 2017 .

ثالثا:-فرضية البحث

يستند البحث على فرضية مفادها إن إمكانية الارتقاء بنظام تمويلي كفوء يخدم البنية الإسكانية في محافظة القادسية ويرتبط ارتباطا وثيقا بمعالجة أزمة السكن من حيث اقتراح آليات ووضع حلول للمشكلة .وان عملية الارتقاء تبقى غير مجدية ما لم تتزامن مع إصلاح مصرفي.

رابعاً: هيكلية البحث

تم تقسيم البحث إلى ثلاثة محاور أساسية تناول المحور الأول الإطار النظري للتمويل الإسكاني وأزمة السكن للمحافظة بينما تناول المحور الثاني مصادر التمويل الإسكاني في محافظة القادسية أما المحور الثالث فقد تناول الواقع السكني لمحافظة القادسية.

المحور الأول: الإطار النظري للتمويل الإسكاني وأزمة السكن

أولا: مفهوم التمويل ونشأته:

1- **مفهوم التمويل**

أن النظرة التقليدية للتمويل هي عملية الحصول على الأموال واستخدامها للتشغيل أو تطوير المشاريع و التي تتركز أساسا على تحديد أفضل مصدر للحصول على أموال من عدة مصادر متاحة[1]. ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل يشكل العمود الفقري لكل سياسة سكنية فنجاح أية سياسة سكنية تركز على السياسة التمويلية ،وذلك بإيجاد القنوات و المنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتامين السكن وفق شروط مناسبة .

وتختلف مؤسسات التمويل من دولة إلى أخرى من ناحية الشكل والهيكل ويعتمد على طبيعة النظام الاقتصادي و المالي المعمول به في تلك الدولة ، ويعد هيكل مؤسسات التمويل العقارية أهم الهياكل المعنية بالتمويل الإسكاني مهما اختلفت تسمياتها بين دولة وأخرى. ويرتبط التمويل ارتباطا وثيقا بالتنمية الاقتصادية، ويعزى ذلك لما تحتله مشكلة تمويل التنمية الاقتصادية من أهمية خاصة باعتبارها المشكلة التي تلازم تنفيذ خطط التنمية الاقتصادية قديما وحديثا[2].

2- **نشأة التمويل** :

ظهر التمويل العقاري في الولايات المتحدة عقب الكساد الأكبر* في أوائل الثلاثينات في فترة ما بين الحربين نتيجة لارتفاع سعر العقارات ، وكان الغرض منه توفير رؤوس أموال للمقترضين خاصة من ذوي الدخل المحدود لشراء أو بناء عقارات . ومن خلال الثلاثة حقب التالية (1932-1964) مرّ الرهن العقاري بمراحل ضعف وقوة اقتضى تطوير صورة لإنعاش سوق التمويل العقاري[3].

وترجع بداية التمويل العقاري المنظم إلى أوربا عندما تأسس أول قانون للبنوك العقارية في ألمانيا عام 1900، وهذه البنوك ترجع ملكيتها إلى حكومات الأقاليم في ألمانيا ، ثم انتشرت في شمال أوربا وأمريكا ، وكانت مملوكة من قبل الحكومات ، ثم تحولت للقطاع الخاص ، وتزامن هذا التحول مع تطوير تمويل المصارف التجارية[4].

وقد تمكنت معظم العائلات في الدول الأكثر نموا من شراء المنازل من خلال نظام الرهن العقاري، إذ إن هذا النظام ينطوي على دفعة أولى مناسبة من ثمن الأرض والمنازل على أن يسدد باقي الثمن على أقساط شهري في مدة تتراوح بين عشرين وأربعين سنة . أما الدول الأقل نموا فان الأسر فيها تحتاج إلى سنوات عديدة لتتمكن من ادخار مبلغ كاف من المال . وعلى الرغم من إن كلفة البناء منخفضة إلا إن نسبة الفائدة على قروض الرهن مرتفعة للغاية ، وكثيرا ما تجعل نسبة الفائدة المرتفعة بالإضافة إلى ثمن الأرض المرتفع شراء المنازل أمرا مستحيلا . وكانت هناك جهود من الجهات الحكومية لدعم الإسكان في الدول النامية ، وكان نظام الإسكان هذا متأثرا بسياسات الإسكان التي ازدهرت في الدول الاشتراكية سابقا ، حيث تأسست مشاريع الإسكان الجماعية وبنوك الإسكان كما هو الحال في مصر والعراق والأردن وتونس[5].

ثانيا: أنواع التمويل الإسكاني :

لمعرفة التمويل الإسكاني بصوره المعروفة يتطلب معرفة المعايير التي يتم استخدامها للتمويل في مجال الإسكان والتي يمكن أن تكون كما يلي :-

1- التمويل بحسب مدة القرض

إن المدة للقرض مؤشر مهم يستخدم في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها:

أ- **القروض قصيرة الآجل**: هي القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري ، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية.

ب- **القروض طويلة الآجل:** وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المماثلة لها مثل مؤسسات الادخار وشركات التامين وإعادة التامين ... الخ ، وتعتبره هذه البنوك من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكن الطويل الآجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها مثل (المصرف العقاري في العراق ، بنك الإسكان في الأردن ، بنك الإسكان في لبنان).

2- التمويل بحسب المصادر التمويلية

وينقسم التمويل بحسب المصدر إلى صنفين هما [6] :

أ- المصادر الداخلية للتمويل :

تعد المصادر الداخلية للتمويل هي إحدى الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية مثل الأراضي والأبنية ، وتعتبر المصادر الداخلية للتمويل المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها، وتتكون المصادر الداخلية للتمويل من الجهاز المصرفي العامل في البلد ، والمؤسسات المالية المتخصصة مثل البنوك التجارية و البنوك المتخصصة الأخرى التي يشكل بنك الإسكان أهمها في تمويل هذه الأنشطة الإسكانية.

ب- المصادر الخارجية للتمويل :

تعد هذه المصادر من الأصناف حديثة المنشأ التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان ، وذلك من اجل تحقيق التوازن في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية التي أصبحت مطلبا دوليا.

وان المؤسسات المالية الدولية و العربية المساهمة في تمويل مشاريع الإسكان هي مؤسسات متعددة وتختلف طبيعة عملها من حيث الأسلوب والهدف.

3- التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة :

تعد ملكية الأموال التي يتم استثمارها أحدى المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية وينقسم هذا النوع من التمويل إلى ثلاث مصادر:-

أ- **التمويل العام :** يعتمد هذا النوع من التمويل على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإسكان (التشييد والبناء) والذي يشكل قطاع الإسكان نسبة 25% منه.

ب- **التمويل الخاص** ويتم هذا النوع من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية فمن الصعب تحديد نسبة عامة له.

ج -**التمويل التعاوني :** يأتي هذا النوع من التمويل بالمرتبة الثالثة بعد التمويل العام و التمويل الخاص وذلك لمحدودية هذا النوع من التمويل للمساهمة في حقل الإسكان.

4- التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري :

أن النشاط العقاري توجد منه أصناف متغايرة يمكن تحديدها بما يأتي :

أ- تمويل توفير الأراضي السكنية.

ب- تمويل المنافع والخدمات العامة .

ج- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.

د- تمويل إنتاج المواد الإنشائية والبنائية.

هـ- تمويل أعمال التنفيذ لمشاريع الإسكان.

ثالثا :أزمة السكن وأسبابها

يعد السكن من ضروريات حياة الإنسان الأساسية ويأتي ضمن الأولويات الحياتية مع الأكل والملبس ،ويشكل السكن بالنسبة للإنسان الوقاية من الأخطار البيئية وبنفس الوقت يضمن له الاستمرار في الحياة والتطور، آي يحقق له الحد الأدنى من المتطلبات الضرورية للحياة . واجمع العالم على الاعتراف بالحق في السكن الملائم باعتباره الحد الأدنى من متطلبات الحياة الكريمة ، لذا فقد شكل مركز في الأمم المتحدة للمستعمرات البشرية (الموئل) .

والسكن هو التعبير الأكثر وضوحا عن قدرة البلدان على تلبية بعض من احتياجات سكانها الأكثر أساسية، فحين يتكون السكان من ظروف إيواء غير ملائمة فأن ذلك يعد مؤشرا من مؤشرات اضطراب الواقع الاقتصادي والاجتماعي السائد في تلك البلدان[7].

وجاء في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة (25) فقرة (1) ما يلي(لكل فرد الحق في مستوى المعيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته خاصة على صعيد المأكل والمسكن والعناية الطبية والخدمات الاجتماعية الضرورية) فيما نصت المادة (11) فقرة (1) من البند الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية و الثقافية على :- (حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته ، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية ، وتتخذ الدول التدابير اللازمة لإنقاذ هذا الحق [8].

ويعاني العالم بأجمعه بما يعرف بمشكلة السكن ، حيث أخذت هذه المشكلة مساحة واسعة من الاهتمام ، اذ أصبحت في طليعة المواضيع التي تتناولها الحكومات والهيئات المعنية بظروف السكن والسكان اذ تعد هذه المشكلة من القضايا الملحة التي تواجه صانعي القرار في العراق، وتتعلق سياسة الإسكان بدور الدولة ومسؤولياتها بإزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من السكان خاصة الفئات المستهدفة من الشباب ومحدودي الدخل ويمثل السكن الملائم احد الحاجات الضرورية للإنسان المعاصر ، حيث يأتي في المرتبة الثانية بعد توفير المأكل والملبس كما أقر بذلك علماء الاجتماع [9].

وقد حاولت السياسات حل مشكلة السكن . الا انها لم توافق في ذلك وعلى الرغم من تعدد طرقها وعلى الرغم من تعدد طرقها [10] . فأنماط السكن التي تتبناها هذه السياسات سواء أكانت ذات النمط الأفقي أو العمودي أو المتداخل لم تنجح بمعالجة مشكلة السكن على المدى البعيد وإنما جاءت بمعالجات مؤقتة ، وان صعوبة زيادة العرض الطبيعي للوحدات السكنية ، يعد من السمات التي تشترك بها جميع أشكال السكن[11].

وان هذه المشكلة ستبقى قائمة في مدن اليوم ما لم يتم إيجاد نظام للسكن بمرونة عالية في قدرته على استيعاب الزيادات السكانية. وكذلك تعديل الإمكانية الموضوعة لحل مشكلة السكن في وجوب تركيزها بشكل أساسي على إيجاد سكن جديد لان من أهم أسباب المشكلة هي الحاجة إلى وحدات سكنية جديدة، وإذا لم تركز السياسة الإسكانية بشكل أساس على إيجاد وحدات سكنية جديدة فان المشكلة ستبقى قائمة اذ يجب على الجهات التخطيطية المسؤولة على رسم السياسة الإسكانية أن تحدد أسباب مشكلة السكن بدقة قبل الخوض في وضع هذه السياسات لان المشكلة الأساسية والرئيسية هي ليست من الموارد المالية المخصصة لتنفيذ هذه السياسات وإنما هي في تحليل مشكلة السكن من خلال بناء نموذج إسكان له القدرة على إعطاء فكرة واضحة عن واقع هذه المشكلة [12] .

وفي العراق نجد ان معظم المحافظات تعاني من هذه المشكلة وبالأخص محافظة القادسية من مشكلة السكن. ويعزى ذلك إلى العديد من الأسباب التي تشترك بها الدول على مختلف أنظمتها السياسية ولكنها تتفاوت في كيفية إدارة المشكلة وإيجاد الحلول ويمكن أيجاز تلك المسببات بما يأتي:-

- التزايد الكبير في عدد السكان وارتفاع معدلات الخصوبة فقد تصل إلى (5) لكل إمراه اذ يعد العراق من البلدان السريعة النمو بمعدل سنوي قدره 3% .
- الغياب الواسع لتمويل الإسكان من اجل إقامة مباني جديدة أو تحسين توسيع الوحدات السكنية القائمة وتوفير خدمات البنى التحتية.
- الافتقار إلى سياسة إسكانية واضحة ومستقرة ومستمرة تتبناها الدولة ، اذ نتج عن ذلك عجز متراكم في الوحدات السكنية، اضف الى ذلك الزيادة الحاصلة في عدد السكان التي تؤدي إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية نظرا لازدياد عدد الأسر .أن عدم تنفيذ أي خطة أو أي مشروع سياسة إسكانية يقود إلى تراكم الطلب السكني [13].
- قصور الموارد المالية في قطاع الإسكان اذ يعاني قطاع الإسكان من قلة المبالغ التي تخصص للاستثمار في هذا القطاع ، وهذا يتطلب من الأجهزة المعنية البحث عن موارد ماليه جديدة لغرض مواجهة مشكلة توفير الوحدات السكنية .

وابرز اسباب تدهور هذا القطاع هي:-

- التحضر السريع والهجرة إلى المدينة [14] اذا أصبح التوسع الحضري في غضون العقود الأربعة الماضية من الحقائق الواقعية و الدائمة وبالأخص في العراق لأنه يتميز بظاهرة تحضر واسعة جدا .
- ارتفاع كلفة السكن بمستويات أعلى من دخول الأفراد : نتيجة الارتفاع في كلف بناء الوحدة السكنية بشكل سريع ومضاعف وعلية فان الأسر ذات الدخل المنخفض لا يمكنها الحصول على الوحدة السكنية المناسبة لحاجاتها.
- قلة الاعتماد على التصاميم المعمارية والهندسية وسوء استخدام الموارد ، اذ أن من أسباب ارتفاع كلف إنشاء المساكن وتبديد الموارد هو استخدام الطرق التقليدية في البناء فضلا عن أن عملية بناء الدور تكون بصورة منفردة ، في حين يمكن السيطرة على هذه المشكلة وإنشاء مجمعات سكنية متكاملة الخدمات.

المحور الثاني:- مصادر التمويل الإسكاني في محافظة القادسية

أولا: المصرف العقاري

يعتبر المصرف العقاري من المؤسسات المالية الهامة في محافظة القادسية ويرجع ذلك إلى دوره الكبير في عملية التمويل السكني ومساهمته في التنمية الشاملة، اذ أن المصرف هو احد تشكيلات وزارة المالية الذي تم إنشاءه في محافظة القادسية عام 1965 نتيجة التطور الحضري الذي حدث في المحافظة الذي أدى إلى نزوح عوائل كثيرة إلى المدينة. والذي تطلب تأمين دور السكن الملائمة لهم[15] ويهدف المصرف العقاري إلى تمكين المواطنين من تأمين سكن لهم عن طريق تقديم قروض البناء وشراء الدور الجاهزة وذلك مقابل مبالغ موثوقة بعقارات وكما يهدف من خلال نشاطه الاقراضي أو وظيفة التمويل التي يؤديها إلى تقديم المشورة في مجالات الدراسات

الاقتصادية التي تحترم حركة البناء والإسكان المنتظمة الامر الذي يجعل الحركة العمرانية لا تحصل بشكل عشوائي [16] .

أن عمل المصرف تغير بعد عام 2003 بسبب أن المبالغ المخصصة أصبحت لا تسد حاجة المواطنين نتيجة التحولات التي حصلت في عملية البناء وحاجات البلد للوحدات السكنية، ومن اجل تنشيط دوره وبهدف المساهمة في معالجة أزمة السكن وما يتبعها من منافع اجتماعية واقتصادية لعموم المجتمع وذلك برفع المعاناة عن المواطنين متوسطي الدخول من ارتفاع الإيجار ومساعدتهم في رفع الأعباء عن كاهلهم خصوصاً في هذه المرحلة، ولكون المصرف من المصارف المتخصصة في الإقراض السكني ولديه خبرة متراكمة في هذا المجال من الستينات من القرن المنصرم، لذا فان تسليف قروض إعادة البناء وإضافة بناء والعمل على تقليص دفعات القرض إلى دفعتين من القرض إلى الحصة المشاعة والمتباينة للتقليل من الروتين الذي أثقل كاهل المواطن.

وللحصول على القرض العقاري ينبغي أن يمتلك المقترض قطعة ارض مملوكة ملكاً صرفاً وتشمل شريحتين هما الموظفين وغير الموظفين وتكون آلية صرف القرض تبعاً إلى البقعة الجغرافية، فإذا كانت في مركز المدينة فيبلغ قيمة القرض المقدم (30) مليون دينار عراقي ويصرف على ثلاث دفعات حيث تقدر الدفعة الأولى والثانية بـ (9) مليون دينار لكل دفعة، أما الدفعة الأخيرة بـ (12) مليون دينار، اما بخصوص مركز القضاء فتبلغ (18) مليون دينار عراقي وفي الناحية فبلغ (10) مليون دينار، وكلاهما يصرف على دفعتين. هذا اذا كان المقترض موظفا. اما بخصوص الشخص غير الموظف فيجب عليه تقديم كفالة شخص ضامن، وبعد القبول يتم إجراء كشف من قبل لجنة الصرف لغرض صرف الدفعة الأولى، وبعد إكمال البتلو تصرف الدفعة الثانية، اما بعد إكمال التشطيب. تبيض الجدران وصب الأرضية، وإكمال الأبواب والشبابيك تصرف الدفعة الثالثة.

اما بالنسبة لسعر الفائدة التي يأخذها إلى المصرف العقاري تبلغ 0.2% على مدى عشرون سنة، وان القرض مشمول بتأمين على حياة المقترض وضد الحرائق، اما في حالة وفاة المقترض فان التامين يكون مسؤول عن دفع أقساط المصرف. واما اذ تأخر المقترض عن تسديد القروض فيفرض المصرف فوائد تأخرية تصل إلى 12% وفوائد نظامية 8% حيث تصبح هذه الفوائد 20%. [17]

ومن خلال الجدول رقم (1) لوحظ أن مجموع المستفيدين من التمويل العقاري للمدة من (2002-2012) قد بلغ (5553) فرد ويبلغ أيضا إجمالي المبالغ المقدمة من المصرف العقاري بحوالي (50458625) مليار دينار خلال المدة نفسها وبأسعار فائدة تتراوح ما بين (2-8%) خلال المدة الأخيرة.

جدول رقم (1)

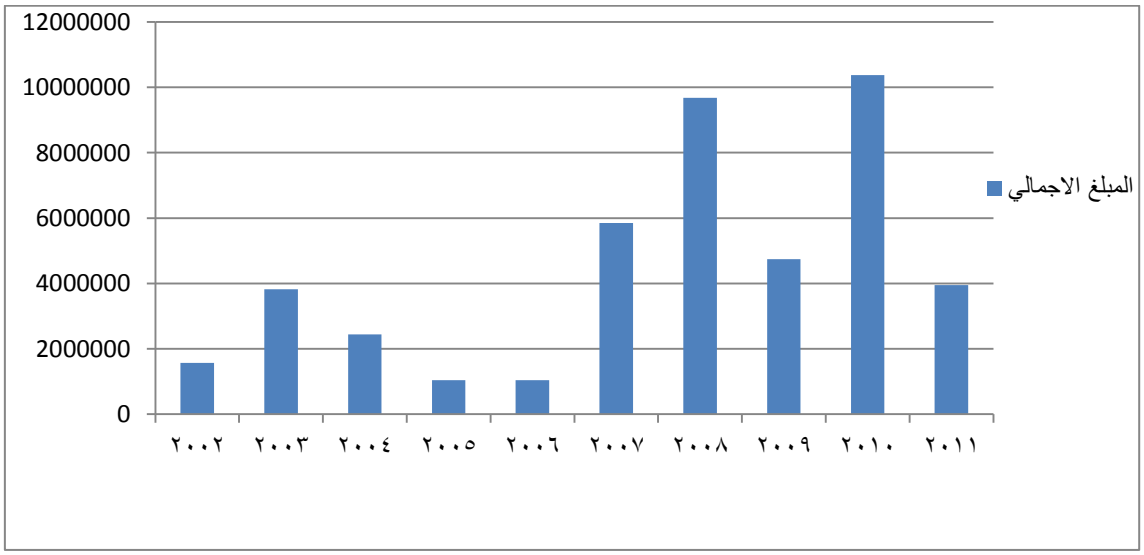
عدد المستفيدين وحجم التمويل الممنوح من قبل المصرف العقاري في محافظة القادسية للمدة (2002 – 2012) مليار دينار

البيان / السنة	عدد المستفيدين	المبلغ الإجمالي	سعر الفائدة (%)	مدة سداد القرض
٢٠٠٢	١٣٦٨	١٥٦٧٢٠٠	٨	٢٠
٢٠٠٣	٩٨٧	٣٨١٥٠٠٠	٨	٢٠
٢٠٠٤	-	٢٤٤١٤٠٠	٨	٢٠
٢٠٠٥	-	١٢٥٣٧٠٠	٨	٢٠
٢٠٠٦	٤٠٧	١٠٤٢٨٠٠	٢	٢٠
٢٠٠٧	١٠٣٨	٥٨٤٨٥٠٠	٢	٢٠
٢٠٠٨	٥٧٨	٩٦٧٩٠٠٠	٢	٢٠
٢٠٠٩	٢١١	٤٧٤٠٠٧٥	٢	٢٠
٢٠١٠	٤٦٥	١٠٣٧٥٩٠٠	٢	٢٠
٢٠١١	٣٩١	٣٩٤٤٨٠٠	٢	٢٠
٢٠١٢	١٠٨	٥٧٦٩٥٥٠	٢	٢٠
المجموع	٥٥٥٣	٥٠٤٠٥٨٦٢٥		

الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد على :

*** مسح أضابير المصرف العقاري في محافظة القادسية.**

ومن الجدول أعلاه نلاحظ وجود تذبذب في إجمالي المبالغ الممنوح من قبل المصرف العقاري في المحافظة، اذ بلغ أدناه في عام 2006 فقد بلغ (1042800) مليار دينار وبسعر فائدة (8%) وأعلاه في عام 2008 فقد بلغ (10375900) مليار دينار عراقي وبسعر فائدة (2%) وهذا يوضح التذبذب في عدد المستفيدين الذي يميز الأخير بعدم الاستقرار كما مبين في الشكل رقم (1) وهذا التذبذب يعود إلى قيام وزارة المالية بإصدار تعليمات جديدة في منح القروض من خلال تغيير معدل الفائدة من (8% إلى 2%) وأيضا بسبب الأوضاع الأمنية وحدوث توقفات في استلامه طلبات جديدة للأفراد الراغبين في الحصول على القروض السكنية نتيجة الأوضاع الأمنية المتردية كما حدث في الأعوام (2004) و(2005).



الشكل من إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات جدول رقم (1)

شكل (1) حجم التمويل الممنوح من قبل المصرف العقاري في محافظة القادسية للمدة (2002 – 2012)

ثانياً/ صندوق الإسكان

يعد صندوق الإسكان احد المؤسسات التمويلية في المحافظة التي تساعد المواطنين على بناء الوحدات السكنية وامتلاكها. وقد بدأ عمله في عام 2005 بموجب الأمر التشريعي المرقم (11) لعام 2004 والذي كان من أسباب تأسيسه هو تفاقم أزمة السكن التي تعاني منها المحافظة.

ويهدف الصندوق إلى تمويل مشاريع الإسكان في المحافظة وتمكين المواطنين من بناء سكن لهم عن طريق منح القروض العقارية لهذه الأغراض، وأيضا هو توفير سريع ومبسط لتمويل الإسكان وخاصة للأسر ذات الدخل المنخفض.[18]

ويقوم صندوق الإسكان باستيفاء 50% من الراتب الشهري للمقترض لاسترداد القرض الممنوح. وهو ما قد يربك ميزانية الأسر المقترضة، في حين يفترض أن لا تزيد نسبة القسط الشهري عن 25% بالنسبة لذوي الدخول المنخفضة و 50% لذوي الدخول المتوسطة والعالية.

ويوضح الجدول (2) عدد المستفيدين في القروض وإجمالي المبالغ المصروفة وسعر الفائدة، للفترة من (2005 – 2012) (مليون دينار)

جدول (2)

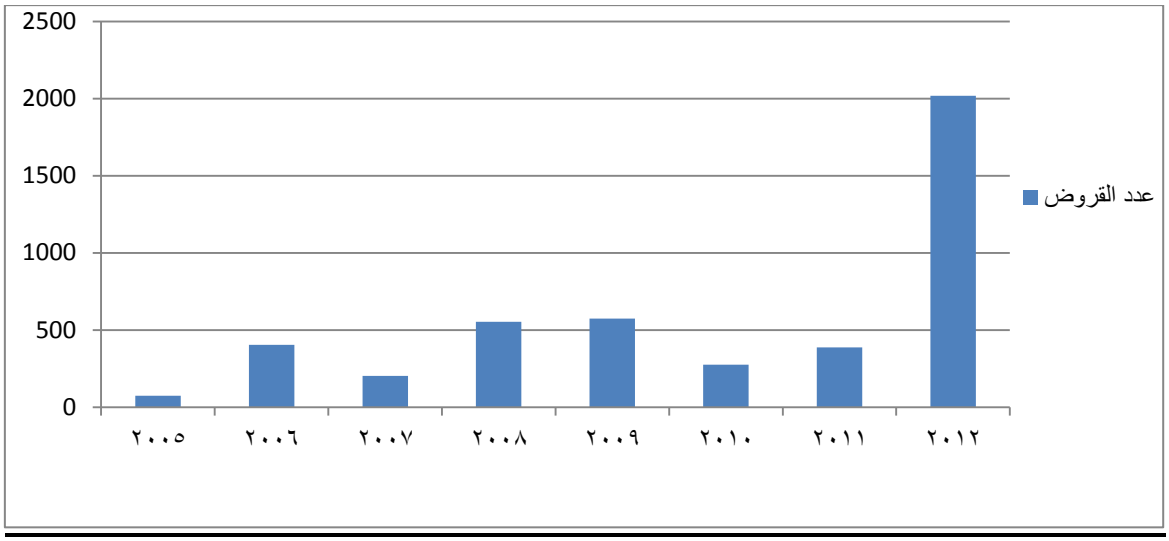
عدد القروض والمبالغ الإجمالية وسعر الفائدة الممنوحة من قبل صندوق الإسكان في حافظة القادسية

للمدة (2005 – 2012) مليون دينار

البيان / السنوات	عدد القروض	المبالغ الإجمالية المصروفة	سعر الفائدة (%)	مدة أسعار القرض (سنة)
٢٠٠٥	٧٤	-	-	٢٠
٢٠٠٦	٤٠٤	٦٠٠	%٦	٢٠
٢٠٠٧	٢٠٢	٤٤٠	%٦	٢٠
٢٠٠٨	٥٥٤	٧٨٠	%٦	٢٠
٢٠٠٩	٥٤٧	٧٩٠	%٦	٢٠
٢٠١٠	٢٧٦	١٩١	%٦	٢٠
٢٠١١	٣٨٨	٣٩٢	%٦	٢٠
٢٠١٢	٢٠١٨	١١٠٠٠	%٦	٢٠
المجموع	٤٣٨٩	١٤١٩٣		

المصدر/ الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد على البيانات التي تم جمعها من أضابير المقترضين من صندوق الإسكان في محافظة القادسية (2005- 2012)

من خلال الجدول السابق نجد أن مجموع عدد القروض من صندوق الإسكان في المحافظة للمدة من (2005 – 2012) قد بلغت بنحو (4389) قرضاً وكذلك كانت إجمالي المبالغ المصروفة لنفس المدة بلغت (14193) مليون دينار وبأسعار فائدة تتراوح ما بين (6%-2%) خلال المدة الأخيرة.

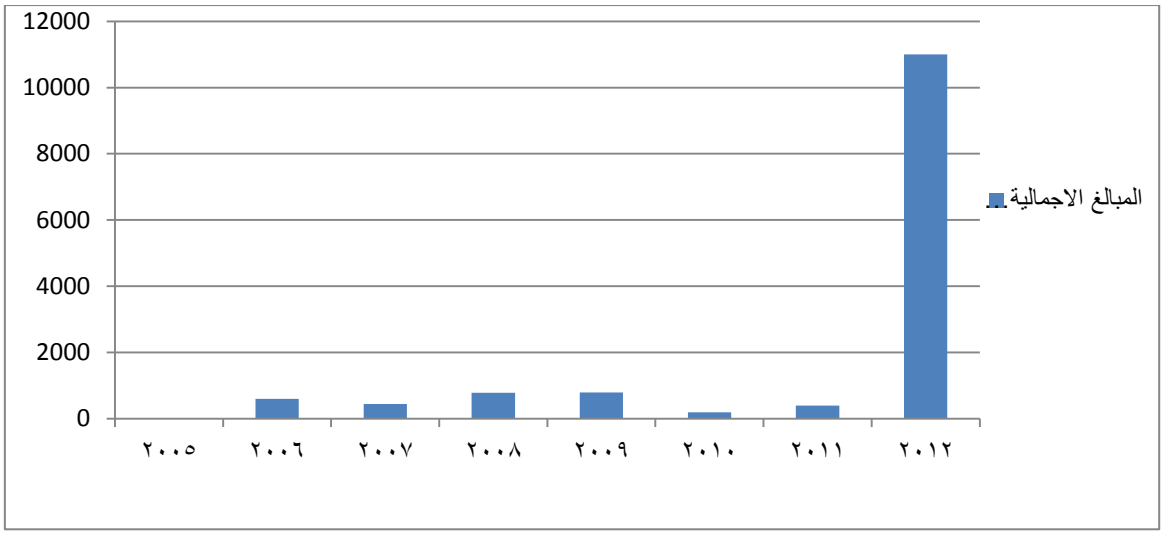


الشكل من إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات جدول رقم (2)

شكل (2) عدد القروض الممنوحة من صندوق الاسكان في محافظة القادسية

ففي عام 2006 نلاحظ قد حقق ارتفاع في عدد القروض الممنوحة من قبل الصندوق اذ بلغ حوالي (404) قرضاً مقارنة بعام (2005) والذي بلغ (74) قرضاً والانخفاض يعود إلى حداثة عمل الصندوق الإسكاني في المحافظة وارتفاع سعر الفائدة البالغ (6%) وقلة رأس المال الصندوق وكذلك اقتصر التوزيع على شريحة الموظفين فقط دون الشرائح الأخرى فضلا عن غياب الدور الإعلامي.

اما بالنسبة للأعوام (2008 – 2009) فقد ارتفعت القروض الممنوحة اذ كانت (554 – 547) على التوالي مقارنة بعام 2007 التي بلغت (202) قرضاً وهذا يعود إلى إقبال عدد كبير من الموظفين للقرض من الصندوق فضلاً عن تحمل الحكومة 4% من الفائدة والتي كانت 6% يتحملها المقترض.



الشكل من إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات جدول رقم (2)

شكل (3) المبالغ المصروفة من قبل صندوق الاسكان في محافظة القادسية

اما بالنسبة للأعوام (2010 – 2011) وجود تذبذب واضح في عدد القروض الممنوحة والتي كانت عام 2010 بحوالي (276) قرضاً وعام 2011 بلغ (388) قرضاً.

اما في عام 2012 قد حققت زيادة كبيرة في عدد القروض الممنوحة من قبل الصندوق وكذلك زيادة في المبالغ الإجمالية المصروفة اذ بلغ عدد القروض لهذه السنة نحو (2018) قرضاً في حين بلغت (11000)مليون دينار المبلغ الإجمالي المصروف كما مبين في الشكلين رقم (13) و (14) وسبب هذا الارتفاع هو انخفاض الفائدة التي حدد 2% ((تكاليف إدارية)) وشمول كافة شرائح المجتمع إضافة إلى ارتفاع حجم القرض الممنوح من الصندوق من (25) مليون إلى (30) مليون في المركز والقضاء والنواحي. فضلا عن شمول مساحة البناء بـ 100م^2

المحور الثالث: الواقع السكني في محافظة القادسية

أولا: العجز السكني ومعدلات الأشغال :-

1. العجز السكني

يعد العجز السكني من الاتجاهات المهمة لتحديد حجم أزمة السكن في المحافظة، الذي كان ناجماً عن تزايد عدد الأسر بمعدل اكبر من تزايد عدد الوحدات . واستناداً إلى بيانات الجدول رقم (3) فان العجز السكني الإجمالي وصل نحو (35245) وحدة سكنية مكونة نسبة (25.3%) من إجمالي الأسر في المحافظة كما في الشكل رقم (5) ، اذ تحتل المناطق الريفية النسبة الأكبر من العجز السكني اذ بلغ نحو (23134) وحدة سكنية ومشكلة نسبة (42.4%) من مجموع الأسر في ريف المحافظة، والسبب في ذلك لان الكثير من الوحدات السكنية في الريف تكون مشيدة بمواد بسيطة جداً كمواد الطين واللبن والحجر وكذلك لأسباب اقتصادية واجتماعية وتخطيطية.

جدول (٤)

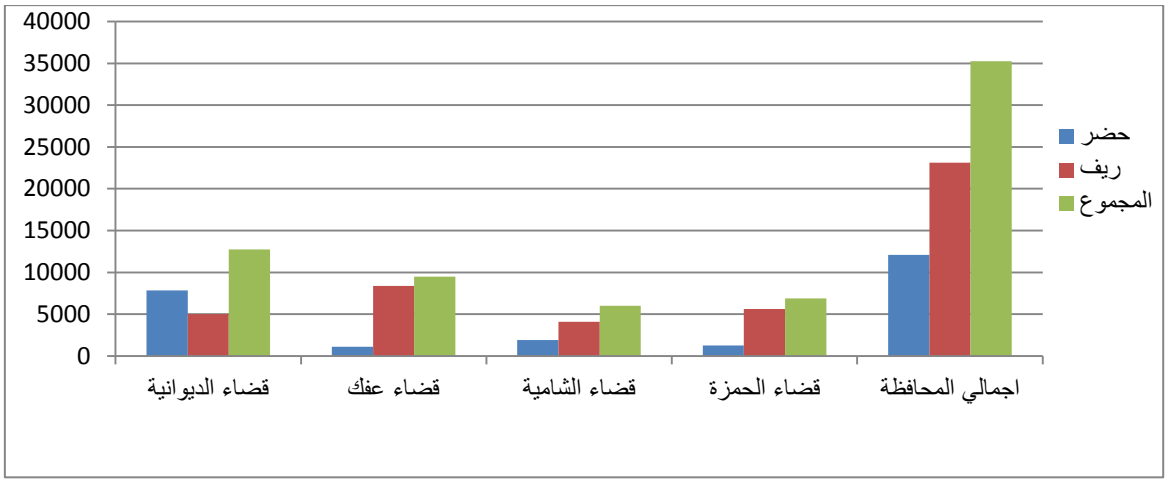
عدد الاسر والوحدات السكنية والعجز السكني بعد استبعاد الوحدات السكنية المشيدة بالطين والحجر والاكواخ والصرائف في قضية محافظة الديوانية وبحسب الريف والحضر

الوحدة الادارية	البيئة	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	العجز السكني الخام		عدد الوحدات السكنية المشيدة بالطين والاخرى	العجز السكني*		عدد الوحدات السكنية بعمر ٤١ سنة فاكثر	العجز السكني**		مجموع الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن	اجمالي العجز السكني	
				الحد	%		الحد	%		الحد	%		الحد	%
قضاء الديوانية	حضر	٥١٦٦٠	٤٩٤٣٢	٢٢٢٨	٤.٣	١٩٢٢	١٩٢٢	٣.٧	٣٦٨٤	٣٦٨٤	٧.٦	٧٨٣٤	٧٨٣٤	١٥.٢
	ريف	١٦٣٧٤	١٥٩٤٧	٤٢٧	٢.٦	٣٩٧٨	٣٩٧٨	٢٦.٩	٦٠٦	٦٠٦	٣.٧	٥٠١١	٥٠١١	٣٠.٦
	المجموع	٦٨٠٣٤	٦٥٣٧٩	٢٦٥٥	٣.٩	٥٩٠٠	٥٩٠٠	٨.٧	٤٢٩٠	٤٢٩٠	٦.٤	١٢٧٤٥	١٢٧٤٥	١٨.٩
قضاء عفك	حضر	٨١٦٤	٧٩٨١	١٨٣	٢.٢	٦٧١	٦٧١	٨.٢	٢٤٩	٢٤٩	٣	١١٠٣	١١٠٣	١٣.٥
	ريف	١٠٩٩٨	١٠٧٤٨	٢٥٠	٢.٣	٧٤٧٨	٧٤٧٨	٦٨	٦٦١	٦٦١	٦	٨٣٩٨	٨٣٩٨	٧٦.٤
	المجموع	١٩١٦٢	١٨٧٢٩	٤٣٣	٢.٣	٨١٥٨	٨١٥٨	٤٢.٦	٩١٠	٩١٠	٤.٧	٩٥٠١	٩٥٠١	٤٩.٦
قضاء الشامية	حضر	١٢٤٨٦	١١٧٢٨	٧٥٨	٦.١	٢٨٩	٢٨٩	٢.٣	٨٧٦	٨٧٦	٧	١٩٢٣	١٩٢٣	١٥.٤
	ريف	١٥٩٧٤	١٥٤٦٤	٥١٠	٣.٢	١٩٥٦	١٩٥٦	١٢.٢	١٦٢٤	١٦٢٤	١٠.٢	٤٠٩٠	٤٠٩٠	٢٥.٦
	المجموع	٢٨٤٦٠	٢٧١٩٢	١٢٦٨	٤.٥	٢٢٤٥	٢٢٤٥	٧.٩	٢٥٠٠	٢٥٠٠	٨.٨	٦٠١٣	٦٠١٣	٢١.١
قضاء الحمزة	حضر	١٢٤٥٤	١١٩٩٧	٤٥٧	٣.٧	٢٥٦	٢٥٦	٢.١	٥٣٨	٥٣٨	٤.٣	١٢٥١	١٢٥١	١٠
	ريف	١١١٥٣	١٠٩٣٩	٢١٤	١.٩	٤٨٦٦	٤٨٦٦	٤٣.٦	٥٥٥	٥٥٥	٥	٥٦٣٥	٥٦٣٥	٥٠.٥
	المجموع	٢٣٦٠٧	٢٢٩٣٦	٦٧١	٢.٨	٥١٢٢	٥١٢٢	٢١.٧	١٠٩٣	١٠٩٣	٤.٦	٦٨٨٦	٦٨٨٦	٢٩.٢
اجمالي المحافظة	حضر	٨٤٧٦٤	٨١١٣٨	٣٦٢٦	٤.٣	٣١٣٨	٣١٣٨	٣.٧	٥٣٤٧	٥٣٤٧	٦.٣	١٢١١١	١٢١١١	١٤.٣
	ريف	٥٤٤٩٩	٥٣٠٩٨	١٤٠١	٢.٦	١٨٢٨٧	١٨٢٨٧	٣٣.٦	٣٤٤٦	٣٤٤٦	٦.٣	٢٣١٣٤	٢٣١٣٤	٤٢.٤
	المجموع	١٣٩٢٦٣	١٣٤٢٣٦	٥٠٢٧	٣.٦	٢١٤٢٥	٢١٤٢٥	١٥.٤	٨٧٩٣	٨٧٩٣	٦.٣	٣٥٢٤٥	٣٥٢٤٥	٢٥.٣

المصدر/ـ جمهورية العراق،وزارة التخطيط، دائرة التنمية الاقليمية والمحلية، قسم التخطيط المحلي/شعبة تخطيط الديوانية

ـ جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الهيئة العليا للتعداد العام والسكان والمساكن، التعداد العام والمباني والمساكن والمنشآة ، سلسلة تقارير الترقيم ، تقرير رقم (٩) ، ٢٠١١.

* العجز السكني بسبب رداءة مواد البناء (طين واخرى) ** العجز السكني بسبب عمر الوحدات السكنية (عمرها اكثر من ٤١ سنة)



الشكل من إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات جدول رقم (4)

شكل (4) اجمالي العجز السكني في اقضية محافظة الديوانية وبحسب الريف والحضر

في حين سجلت اقل نسبة عجز في المناطق الحضرية، اذ بلغ نحو (12111) وحدة سكنية وبنسبة عجز نحو (14.3%) من إجمالي الأسر في الحضر والبالغة (84764) أسرة، ويعود ذلك إلى البناء المتطور وقلة الوحدات السكنية المشيدة بالمواد البسيطة كالطين واللبن وغيرها، وكذلك التطور الاجتماعي والاقتصادي في المناطق الحضرية.

2-معدل الأشغال (حجم الأسرة)

يقصد بمعدل الأشغال عدد الأفراد الذين يشغلون الوحدة السكنية فضلا عن تعدد تلك الأسر ضمن الوحدة السكنية الواحدة الذي يسمى (بالاكتظاظ السكني)، كأن تسكن أسرتان أو ثلاث اسر أو أربع اسر في الوحدة السكنية. اذ أظهرت بينات الجدول (5) أن معدل الأشغال كان مرتفعاً في حضر الشامية اذ بلغ (1.06) أسره/وحدة سكنية يليها قضاء الديوانية بـ(1.05) أسرة/وحدة سكنية. وكان معدل الأشغال في ريف قضاء عفك والحمزة نحو (1.2) أسرة/وحدة سكنية. اما معدل الأشغال لعموم المحافظة فبلغ (1.04) أسرة/وحدة سكنية.

اما معدل الأشغال تبعاً لعدد الأفراد في الوحدة السكنية فقد بلغ (8.02) فرد/وحدة سكنية. في حين شكل أعلى معدل إشغال في البنية الحضرية والريفية في قضاء الحمزة والشامية اذ بلغ (7.90 ، 7.47) فرد/وحدة سكنية على التوالي في البيئة الحضرية، بلغ نحو (9.39 ، 9.17) فرد/وحدة سكنية في البيئة الريفية.

وبشكل عام فقد بلغ معدل الأشغال في المناطق الحضرية نحو (7.49) فرد/وحدة سكنية، (8.83) فرد/وحدة سكنية في المناطق الريفية. ويتضح أن معدل الأشغال مرتفع في المناطق الريفية وذلك بسبب كبر حجم الأسرة الواحدة في ريف المحافظة.

جدول رقم (5) معدل الأشغال للوحدات السكنية حسب الاقضية والبيئة في محافظة القادسية

القضاء	حضر		ريف		مجموع	
	أسرة/وحدة سكنية	شخص/وحدة سكنية	أسرة/وحدة سكنية	شخص/وحدة سكنية	أسرة/وحدة سكنية	شخص/وحدة سكنية
الديوانية	١.٠٥	٧.٤	١.٠٣	٨.٣٠	١.٠٤	٧.٦٤
عفك	١.٠٢	٧.٣٠	١.٠٢	٨.٦٧	١.٠٢	٨.٠٩
شامية	١.٠٦	٧.٤٧	١.٠٣	٩.١٧	١.٠٥	٨.٤٣
الحمزة	١.٠٤	٧.٩٠	١.٠٢	٩.٣٩	١.٠٣	٨.٥٧
المجموع	١.٠٤	٧.٤٩	١.٠٣	٨.٨٣	١.٠٤	٨.٠٢

بالاعتماد على جدول رقم (4)

ثانياً: الحاجة السكنية في المحافظة

تعرف الحاجة السكنية بأنها مدى عجز الرصيد السكني الحالي من الناحيتين الكمية والنوعية أو كليهما معاً عن توفير سكن ملائم ومريح ضمن المعايير والمؤشرات التصميمية المتاحة والتي تحددها عوامل المكان والزمان بموجب الإمكانات الاقتصادية[19]. وعرفت أيضا على أنها مفهوم اجتماعي يعبر عن المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوافرة في زمان ومكان معينين عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرة بحد أدنى من المعايير المعتمدة وبغض النظر عن إمكانية هذه الأسر للدفع للحصول على المسكن[20].

ومن خلال بيانات الجدول (6) يتبين أن عدد السكان في المحافظة لعام 2009 بلغ (1077614) نسمة، ويزداد في عام 2017 ليصل إلى (1329508) نسمة، وبمعدل نمو سكاني يبلغ (3.1%)، ويبلغ سكان الحضر لعام 2009 نحو (608325) نسمة وسوف يزداد إلى (750522)نسمة في عام 2017 وبمعدل نمو سكاني بحوالي (2.5%) اما بخصوص سكان الريف الذي بلغ عددهم (469289) نسمة لعام 2009 سيزداد إلى (578986) نسمة في عام 2017. ومن خلال ذلك نلاحظ ارتفاع في معدلات نمو سكان الحضر ويعود ذلك للتطور الاقتصادي والاجتماعي إضافة إلى هجرة إعداد كبيرة من سكان الأرياف إلى المدينة. وهذا التطور في إعداد السكان يتطلب زيادة في عدد الوحدات السكنية المناسبة للعيش. ومن خلال الجدول (7) يوضح أن إجمالي الحاجة السكنية الخام من الوحدات السكنية هي بحدود (59865) وحدة سكنية لعام 2017.

اما إجمالي الحاجة السكنية الصافية لذات السنة فقد قدرت بحوالي (59447) وحدة سكنية، وهذا يعني أن المعدل السنوي للحاجة السكنية هو بحدود (6605) وحدة سكنية سنوياً، ويعتبر هنا عدد كبير جداً يتطلب إمكانيات مالية عالية والى جهود فنية وتخطيطية. اما اذا استخرجنا الحاجة السكنية الخام فهي حوالي (6615.6) وحدة سكنية، ويعتبر أيضا عدد كبير على الرغم من احتساب الوحدات السكنية المبنية بالطين واللبن والحجر وغيرها، ويتطلب هنا دعم الدولة ليتم استبدال كل الوحدات السكنية غير الملائمة كدور الطين واللين وبيوت الشعر بوحدات جديدة وصالحة للسكن البشري، إضافة إلى وجود عدد من الوحدات القديمة والايله للسقوط التي تحتاج إلى إعادة ترقيم أو هدم ثم إعادة تشييدها ثانية من جديد.

جدول (٦)

عدد السكان والاسر ومعدل حجم الاسرة سنة ٢٠٠٩ وتقديرات عدد السكان ومعدل حجم الاسرة سنة ٢٠١٧ على المستوى البيئي لمحافظة القادسية

القضاء	٢٠٠٩									٢٠١٧								
	حضر			ريف			المجموع			حضر			ريف			المجموع		
	عدد السكان	عدد الاسر	معدل حجم الاسرة	عدد السكان	عدد الاسر	معدل حجم الاسرة	عدد السكان	عدد الاسر	معدل حجم الاسرة	عدد السكان	عدد الاسر	معدل حجم الاسرة	عدد السكان	عدد الاسر	معدل حجم الاسرة	عدد السكان	عدد الاسر	معدل حجم الاسرة
الديوانية	٣٦٧٥٥٧	٥١٦٦٠	٦,٩٧	١٣٢٣٦٩	١٦٢٣٦٩	٨,٦	٤٩٩٩٢٦	٦٨٠٣٤	٧,٣٣	٤٥٣٤٧٤	٦٥٠٦٠	٦,٩٧	١٦٣٣١١	٢٠٢٦١	٨,٠٦	٦١٦٧٨٥	٨٥٣٢١	٧,٢٣
عفك	٥٨٢٨٨	٨١٦٤	٧,٠٨	٩٣٢٧١	١٠٩٩٨	٨,٤٧	١٥١٥٥٩	١٩١٦٢	٧,٨٨	٧١٩١٣	١٠١٥٧	٧,٠٨	١١٥٠٧٣	١٣٥٨٥	٨,٤٧	١٨٦٩٨٦	٢٣٧٤٢١	٧,٨٨
الشامية	٨٧٦١٤	١٢٤٨٦	٦,٩٦	١٤١٨٧٤	١٥٩٧٤	٨,٧٨	٢٢٩٤٨٨	٢٨٤٦٠	٨,٠٣	١٠٨٩٤	١٥٥٣٠	٦,٩٦	١٧٥٠٣٧	١٩٩٣٥	٨,٨٧	٢٨٣١٣١	٣٥٤٦٥	٨,٠٣
الحمزة	٩٤٨٦٦	١٢٤٥٤	٧,٥١	١٠١٧٧٥	١١١٥٣	٩,١١	١٩٦٦٤١	٢٣٦٠٧	٨,٢٧	١١٧٠٤١	١٥٥٨٤	٧,٥١	١٢٥٥٦٥	١٣٧٨٣	٨,٢٧	٢٤٢٦٠٦	٢٩٣٦٧	٨,٢٧
المجموع	٦٠٨٣٢٥	٨٤٧٦٤	٧,٠٦	٤٦٩٢٨٩	٥٤٤٩٩	٨,٦٠	١٠٧٧٦١٤	١٣٩٢٦٣	٧,٦٥	٧٥٠٥٢٢	١٠٦٣٣١	٧,٠٦	٥٧٨٩٨٦	٦٧٥٦٤	٨,٦٠	١٣٢٩٥٠٨	١٧٣٨٩٥	٧,٦٦

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على

- نتائج الحصر والترقيم لعام ٢٠٠٩

- جمهورية العراق، وزارة التخطيط، تقديرات محافظة القادسية للفترة (٢٠١٠ ـ ٢٠٢٠) قسم التخطيط الاقليمي والمحلي

جدول (7)
تقدير الحاجة السكنة الخام* والصافية* على المستوى البيئي في أقضية محافظة القادسية سنة 2017

قضاء	الحاجة السكنية الخام*						الحاجة السكنية الصافية**					
	حضر	%	ريف	%	المجموع	%	حضر	%	ريف	%	المجموع	%
الديوانية	٢٣٠٥١	٦٥	٨١٨٤	٣٣.٦	٣١٢٣٥	٥٢	٣٠١٥	٦١	٦٥٣١	٣٠	٢٩٥٤٦	٥٠
عفك	٣٨١٤	١٠	٦٥٢٨	٢٦.٨	١٠٣٤٢	١٧	٣٥٦٨	٩	٤٤٧١	٢١	٨٠٣٩	١٣
الشامية	٥٤٤٨	١٥	٣٥٥٤	١٤.٦	٩٠٠٢	١٥	٥٥١٥	١٥	٦٧٧٧	٣١	١٢٢٩٢	٢١
الحمزة	٣٢٤٤	١٠	٦٠٤٢	٢٥	٩٢٨٦	١٦	٥٥٩٣	١٥	٣٩٧٧	١٨	٩٥٧٠	١٦
المجموع	٣٥٥٥٧	١٠٠	٢٤٣٠٨	١٠٠	٥٩٨٦٥	١٠٠	٧٦٩١	١٠٠	٢١٧٥٦	١٠٠	٥٩٤٤٧	١٠٠

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على جدول (6)

* الحاجة السكنية الخام: وهي تقدير الحاجة من الوحدات السكنية بعد استبعاد الوحدات السكنية التي عمرها أكثر من 40 سنة مع احتساب الوحدات المشيدة بالطين والمواد البسيطة الأخرى.

المعادلة التي تم استخدامها في حساب الحاجة السكنية سنة 2017 هي :

ع = س / م س + م ن × ن

ع = العجز السكني أو الحاجة السكنية لسنة الهدف.

س = فرق الزيادة السكانية بين سنة الأساس وسنة الهدف.

م س = معدل أفراد الأسرة

م ن = معدل الاندثار السنوي = عدد الوحدات السكنية / 40 سنة ، ن = فرق السنوات.

** الحاجة السكنية الصافية : وهي تقدير الحاجة من الوحدات السكنية بعد استبعاد الوحدات السكنية المشيدة بالطين والمواد البسيطة الأخرى.

ثالثا : اليات والحلول لمعالجة مشكلة السكن في محافظة القادسية :

ومن ابرز هذه اليات هي :

1. تنظيم ادارة الاراضي .
2. زيادة فاعلية مؤسسات التمويل الاسكاني .
3. التوجه نحو انشاء مدن جديدة .
4. مشاركة القطاع الخاص في توفير الانتاج السكني وتقليل من حدة العجز السكني في المحافظة .

الاستنتاجات:

1. قلة التمويل الإسكاني في محافظة القادسية، و أن الموجود هو مجرد مؤسسات إقراض سكني متمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الإسكان الذي انشأ مؤخرا والذي بدا عمله في بداية عام 2005 وتميز بمحدودية الموارد المالية الموجه إليه.
2. أن مؤسسات التمويل الإسكاني المتمثلة بالمصرف العقاري و صندوق الإسكان يعتمدان في تمويلها بالدرجة الأساسية على التخصيصات الموجهة من قبل الحكومة مما أدى إلى محدودية عدد القروض الممنوحة و انخفاض حجم القرض فضلا عن ذلك لا يوجد تمويل خارجي لقطاع الإسكان في العراق و اعتماده على ما تخصصه وزارة المالية.
3. بلغ معدل النمو في محافظة القادسية للفترة 1997 – 2009 بمقدار (3.06%) على المستوى الإجمالي في حين وصل (3.03% - 2.5%) على مستوى الوحدات الإدارية، كما بلغت الكثافة السكانية على مستوى المحافظة (135) نسمة/كم2 وهذا مما أدى إلى تفاقم مشكلة السكن في المحافظة وجعلها تتصدر المرتبة الأولى على مستوى المحافظات في ميدان السكن.
4. بلغ العجز السكني الإجمالي في محافظة القادسية بنحو (35245) وحدة سكنية مشكلة بنسبة (25.3%) من إجمالي الأسر بالمحافظة اذ احتلت المناطق الريفية النسبة الأكبر بالعجز السكني، اذ بلغت مجموع الأسر في الريف، اما في المناطق الحضرية للمحافظة (12111) وحدة سكنية وبنسبة عجز بنمو (14.3%) من إجمالي الأسر والبالغة (84764) أسرة. اما بخصوص معدل الأشغال فقد بلغ في المناطق الحضرية (7.49)فرد/وحدة سكنية في المناطق الريفية ونلاحظ هنا ارتفاع معدل الأشغال في المناطق الريفية بسبب كبر حجم الأسر في ريف المحافظة.
5. قدرت إجمالي الحاجة السكنية الخام لمحافظة القادسية لعام 2017 بحدود (59865) وحدة سكنية، اما الحاجة السكنية الصافية لنفس السنة فبلغت حوالي (29546) وحدة سكنية. وتركزت الحاجة السكنية في المناطق الريفية وذلك لان الكثير من وحداتهم السكنية مشيدة بمواد بسيطة كالطين والحجر وغيرها.

التوصيات :

1. زيادة رؤوس أموال المصرف العقاري وصندوق الإسكان إلى المستويات التي تمكنها من تمويل البرامج السكنية العائلية السكنية والمساهمة في تمويل المستثمرين والمطورين في القطاع السكني وبشروط تفضيلية ولا سيما المشاريع الخضراء المقتصدة في استخدام الطاقة.

2. تفعيل دور القطاع الخاص للمشاركة في الاستثمار في القطاع السكني لا سيما بعد إصدار قانون الاستثمار وإعادة الأعمار، والعمل على مشاركة القطاع الخاص للعمل في مجال الإسكان الاقتصادي، وتطوير نظم للشراكة مع القطاع الحكومي لمضاعفة حجم الاستثمارات الموجهة إلى قطاع الإسكان من خلال تطوير برامج متنوعة للتمويل واستغلال رؤوس الأموال الخاصة.
3. التحول من البناء الأفقي إلى البناء العمودي ،لان البناء الأفقي يحتاج إلى مساحة ارض كبيرة ،ضلا عن انه يحتاج إلى شبكة واسعة من الخدمات مثل خطوط الماء والمجاري والهاتف

والشوارع إلى غير ذلك من الخدمات ،وهذه الخدمات بحاجة إلى تخصيصات مالية كبيرة والتي تزداد كلما ازدادت مساحتها ،ولهذا يفضل التقليل من المساحة اللازمة لبناء المساكن.

4. ينبغي على الحكومة المركزية والمحلية في المحافظة الاهتمام بحق السكن من انه أساس مهم من حق المواطن ،لان المواطن الذي لا مأوى له سوف يكون منكسرا .
5. ضرورة السيطرة على البناء العشوائي من خلال إزالة أو إعادة تأهيل الأحياء العشوائية (المتجاوزين) وكذلك معرفة الأسباب الرئيسية لانتشارها عن طريق عمل دراسات وإحصاءات لهذه الظاهرة، ووضع الحلول المناسبة لها
6. التخصيص المالي ضمن الموازنة الرسمية للدولة العراقي حيث يخصص جزء كبير منها لبناء المساكن واطئة الكلفة لحل مشكلة الشرائح الفقيرة والمعدومة في العراق والمحافظة بشكل خاص.

الهوامش والمصادر :

1. عرفان تقي الحسني ، التمويل الدولي ، دار مجدولان للنشر ، الطبعة الأولى ، عمان ، الادرن 1999 ، ص29.
2. إسماعيل إبراهيم الشيخ الدرة ، اقتصاديات الإسكان ، سلسة المعارف 127، الكويت ، 1988 ، ص176.
3. احمد حسن انيس ، السوق الأولى للتمويل العقاري ، ندوة التمويل العقاري المصري ، الآمال والتحديات ، جمعية المهندسين المصرية وجمعية المهندسين المدنيين .
4. فهد سليمان اليحياء ، التمويل العقاري ، هل يساهم في دوره بالتنمية الشاملة في المملكة ؟ ورقة مقدمة للقاء السنوي السادس عشر للجمعية ، الاقتصاد السعودي (الخدمات المالية في المملكة العربية السعودية) الرياض ، 2007 ص3 http://www.sa.org.salparr16php
5. فهد اليحياء ، مصدر سابق ، ص4.
6. جمهورية العراق ، وزارة الإسكان و الأعمار ، الدائرة الفنية ، دراسات حول سياسات تمويل الإسكان في العراق ، 2008 ، ص4.
7. الأمم المتحدة ، مركز المستقرات البشرية (الموئل) ، المأوى للجميع ، نيروبي ، 1990 ،ص3.
8. صلاح هنيه ،السكن قليل التكاليف ،يوم الإسكان العربي ، بدون تاريخ.
9. جمهورية مصر العربية ، وزارة الإسكان والمرافق العمرانية(انجازات الحاضر والمستقبل، القاهرة ، 1990 ، ص2.
10. الأمم المتحدة ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، دراسة سوق السكن في العراق ، 2006 ، ص14.
11. احمد حسن الفقري ، حلول ومقترحات للحد من السكن العشوائي ، وزارة الإسكان والمرافق، مجلة التنمية ، العدد 4 ، 2003 ، ص15..
12. جمهورية العراق ، وزارة الأعمار والإسكان ، الأزمة السكنية في العراق ، "الواقع ، والمعالجات ، الخطط المستقبلية ، تقرير سنوي" ،2010.
13. ابتسام محمد علي الحميدي ، مصدر سابق ، ص13-14.
14. المصدر السابق .

15.جمهورية العراق ، وزارة الإسكان و الأعمار ، الدائرة الفنية ، دراسات حول سياسات تمويل الإسكان في العراق ، 2008 ، ص4.
16.أكرم حداد ، مشهور هذلول ، النقود والمصارف، مدخل تحليلي ونظري ، دار وائل للنشر، ط2، 2008، ص35.
17.جمهورية العراق، وزارة المالية، المصرف العقاري، قسم الصيرفة العقارية ، التقارير السنوية من 2000 إلى 2004.
18.مقابلة شخصية مع صالح كاظم كريم، مدير المصرف العقاري، فرع الديوانية في يوم 2014/2/23
جمهورية العراق، وزارة الإسكان والأعمار، التقرير الرئيسي لدراسة سوق السكن في العراق ، 2006، ص28.
19.تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين 2002 – 2010 واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة، دراسة للمؤسسة تقديرات الحاجة السكنية للفترة ما بين 2002 – 2010 واليات الاستجابة للشريحة المستهدفة، دراسة للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان، الأردن، 2005،ص2.
20.Jack Harvery, Urban and Economics, Mac Millian edition, London, 1987, P. 300.