

دراسة تحليلية لاستراتيجية تمويل المشاريع الاسكانية في مدينة الرمادي -
دراسة تطبيقية¹

**Analytical study of the strategy of financing projects in the city of Ramadi
- an applied study**

أ.د. شهاب حمد شيحان الدليمي الباحث ضياء خميس حمد الهيتي
جامعة الانبار / كلية الادارة والاقتصاد

المستخلص

إن عدم وجود استراتيجية للإسكان تتضمن نظام تمويلي يتسم بالقوة ويأخذ بنظر الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة وضمن حدود الامكانيات المادية والذي يمكن ان يوفر الدعم خاصة لأصحاب الدخل المحدود واعتماد آلية تنفيذ مشاريع الإسكان على الخطط الموضوعة ضمن خطط التنمية الوطنية ادى الى تفاقم حجم الحاجة السكنية، ولما كان حل مشكلة الإسكان يحتاج إلى تفعيل استراتيجية ملائمة لتنفيذ مشاريع الإسكان والتي تمثل بدورها المواجهة الحقيقية لتحقيق تلك المسألة، لذا تعدّ مسألة تحديد استراتيجية اسكانية تتسم بالكفاءة والواقعية من أهم المواضيع المطروحة كحل ناجح لازمة السكن التي يمر بها العراق، وعلى أثر ذلك فقد ركزت الدراسة الى اكتشاف هذا المفهوم ومؤشرات تحقيقه في البيئة الحضرية للمجتمع العراقي.

ويدعم هذا البحث، دراسة ميدانية تطبيقية على (مدينة الرمادي) ليمثل المبحث الثالث، فقد حاولنا أن نستطلع آراء كل من (المستثمرين - المواطنين) حول هذا الموضوع، وستتم ذكر طريقة اجراء المسح الميداني وتفاصيل الاستبيان ومن ثم مناقشة تفاصيله لاحقا، واخيرا تم عرض الاستنتاجات العامة والخاصة التي افرزتها الدراسة الميدانية والتي ركزت على تأطير بعض التوجهات التي تعمل كأدوات فاعلة في تحديد الاستراتيجية الاسكانية المناسبة، لعل من اهمها ان هناك اتجاه ايجابي نحو تبني استراتيجية (التمكين للمجتمع المحلي) من اجل توفير الوحدات السكنية والتي تعد كمدخل لتوفير الحاجات الاسكانية للفئات الفقيرة بشكل خاص، اذ يدرك هذا المدخل اهمية الحاجة الحالية للإسكان مع مراعات متطلبات الاجيال المستقبلية عبر التخطيط الفاعل لإمكانيته في تحقيق تنمية مستدامة للإسكان بجانبها (الكمي- النوعي)، يأتي ذلك لكونها تضمن مجهودات المجتمع للتنمية الذاتية في ضوء خصوصية المرحلة التي يمر بها المجتمع العراقي حاليا وتطلعاته للتخلص من المشكلة السكنية، وكذلك من اجل التخفيف من الاعباء المالية والادارية عن كاهل الحكومة ليقتصر دورها على التنظيم، والتوجيه، والرقابة على عمل القطاع الخاص.

Abstract

The lack of a housing strategy and the adoption of the mechanism for implementing housing projects on the plans set out in the national development plans have exacerbated the need for housing, and since solving the housing problem needs to activate an appropriate strategy for the implementation of housing projects, which represent the real confrontation to achieve this issue, which undertakes the implementation of projects So that the issue of defining an efficient and realistic housing strategy is one of the most important issues as a successful solution to the housing crisis in Iraq. Consequently, the study focused on the discovery of this concept and its indicators in the urban environment of the community Iraqi.

¹ - بحث مسئل من رسالة ماجستير .

The study aims at clarifying the housing sector and housing finance and its main types, as well as the definition of the housing system and the definition of the housing elements affecting it, which is the land required for the establishment of housing units and real estate finance and laws and legislation that have to do with facilitating the process of large production of housing units, construction materials, As well as to clarify the housing market and the factors affecting it and the relationship between it and the housing mortgage market, and to the statement of what the housing policy and types. This study supports an applied field study on the city of Ramadi to represent the third chapter. We tried to explore the views of both investors and citizens on this subject. The method of conducting the field survey and the details of the questionnaire will be mentioned and discussed later. Which is focused on framing some of the trends that act as effective tools in determining the appropriate housing strategy. Perhaps the most important is that there is a positive trend towards adopting the strategy of empowering the local community in order to provide housing units, Especially in light of the specificity of the stage in which it is going to pass. This approach recognizes the importance of the current need for housing, taking into consideration the needs of future generations through effective planning for its potential to achieve sustainable development of housing by its side. The current Iraqi society and its aspirations to get rid of the housing problem, as well as in order to alleviate the financial and administrative burdens of the government to limit its role on the organization, guidance and control of the work of the private sector.

المقدمة

يحتل قطاع السكن أهمية خاصة جدا نتيجة لارتفاع الحاجة السكنية، وقد بات موضوعه يشغل بال الجهات المختصة بقطاع السكن، إذ أصبحت مشكلة السكن من المشكلات الاجتماعية والاقتصادية التي تتطلب وضع الحلول الديناميكية تحت عنوان توفير السكن الملائم لكل فئات المجتمع، ويُعدّ هذا الهدف في اغلب دول العالم احد المكونات الرئيسية لخطط وبرامج الدول عن طريق البرامج الإسكانية التي تضطلع بها الدولة أو استثمارات القطاع الخاص وكما سيمر ذكره في تجارب الدول المختلفة، وهذا يرتبط بالأنظمة المختلفة المتبعة في توفير السكن في كل دولة حسب أوضاعها ونظمها الاقتصادية.

ان المشكلة السكنية في العراق تعود بالدرجة الأساس في الافتقار الى سياسة اسكانية تتميز بالكفاءة والمرونة والى الزيادة السكانية خاصة في المناطق الحضرية وذلك بسبب زيادة معدلات النمو السكاني والهجرة من الريف إلى المدينة وعدم مواكبة معدلات تشييد الوحدات السكنية لهذه الزيادة مما اوجد فجوة بين العرض والطلب على المساكن، كما إن مشكلة السكن في العراق هي ذاتها المشكلة الموجودة في العديد من بلدان العالم الثالث إلا أن المعالجات تختلف من بلد إلى آخر، ولم تحظى هذه المشكلة في بلدنا بالمعالجة الحقيقية المتمثلة برسم استراتيجية إسكانية ملائمة تأخذ بنظر الاعتبار الزيادة السكانية في البلد وتشجيع البناء السكني وإنشاء المجمعات السكنية التي تستوعب هذه الزيادات، وقد ادى قصور مبادرات المعالجة الى تضخم الازمة، ومن هنا برزت مشكلة الإسكان في العراق وخاصة في محافظة الأنبار وتحديدا في مدينة الرمادي والتي ارتبطت بشرائح واسعة جدا في المجتمع والتي ليس لها القدرة على امتلاك وحدة سكنية ضمن مستويات الدخل الأسري، ومع الارتفاع الكبير في كلف إنشاء الوحدات السكنية أصبح خيار إنتاج الوحدات السكنية من قبل المستفيدين عبر آلية للمشاركة بين الدولة والمجتمع المحلي يحدد ادوار الجهات المشاركة في عملية توفير الاسكان هو الحل الأمثل لمشكلات الإسكان في العراق، فالقطاع الخاص بمختلف فئاته وأنواعه يستطيع ان يقوم بالكثير سواء بتوفير عرض سكني كبير ضمن مشاريع أو تطوير قطاع الإسكان عن طريق إدخال التقنيات

الحديثة التي توفر الكثير من الجهد والأموال والزمن وهذا يتطلب من الدولة تبني استراتيجية تمكين المجتمع المحلي وقطاع مصرفي متطور مع بيئة تشريعية داعمة لكي نستطيع أن نجد حلا للأزمة. وانطلاقاً من هذه المقدمة جاء هذا البحث ليكون لبنة أساس لبحوث أخرى مستقبلية حول كيفية العمل واتخاذ التدابير اللازمة لتحديد الاستراتيجية الملائمة التي تأخذ على عاتقها تنفيذ المشاريع الإسكانية في العراق لأجل التغلب على مشكلة الحاجة السكنية وللحد من ارتفاع تكاليف بناء المسكن عبر استعمال استراتيجيات التنفيذ الملائمة مع الواقع السكني وإيجاد البدائل المختلفة لتوفير السكن وتنشيط الإنتاج السكني لذا كان لابد من دراسة المشكلة التي يعاني منها قطاع السكن وإيجاد استراتيجية إسكانية ملائمة تتضمن نظام تمويل إسكاني كفوء قادر على تمويل ودعم المواطنين وخاصة لفئات الدخل المحدود والمتوسط وبما يتناسب وإمكانياتهم المادية ورفع جزء من الاعباء التي تعاني منها الأسرة العراقية في الحصول على الوحدة السكنية.

اهمية البحث :-

تتبع أهمية البحث من كونه يحاول ان يسلط الضوء في تقديم دراسة عن موضوع تحديد آلية ملائمة ممكن اعتمادها لدعم قطاع الاسكان وتوفير الوحدات السكنية للمواطنين كحد ادنى، من خلال التعرف على تجارب دول عالمية وعربية في تمويل الاسكان واستبيان آراء الجهات المستفيدة (المواطنين - المستثمرين).

مشكلة البحث:-

تتمثل مشكلة البحث في الآتي، كان لعدم تفعيل استراتيجية إسكانية تتلاءم مع الامكانية والمقدرة المالية المواطن، السبب الحقيقي الذي أدى إلى وجود عجز في انتاج المساكن وحاجة سكنية واضحة ومتراكمة في العراق.

فرضية البحث :-

ينطلق البحث من حقيقة مفادها، ان اتباع استراتيجية إسكانية تتلاءم مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي وتوفر الإمكانيات اللازمة لتمويل مشاريع الاسكان، كفيل بحل مشكلة الاسكان في العراق.

هدف البحث :-

يهدف البحث الى اقتراح آليات واستراتيجية إسكانية مناسبة لتأخذ على عاتقها وضع حلول للمشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في العراق من خلال رفع كفاءة وتحسين أداء آلية تنفيذ وتمويل مشاريع الإسكان.

منهجية البحث :-

اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي من اجل تحليل الواقع السكني والمشكلة السكنية التي يعاني منها العراق، فضلا عن تحليل استمارتي الاستبيان وذلك عن طريق جمع وتحليل البيانات والمعلومات التي تتعلق بموضوع الدراسة والتي خرجت منها الجداول والأشكال البيانية ليتم الربط بين الاطار النظري والعمل التطبيقي والميداني من أجل تحديد نموذج لاستراتيجية إسكانية مناسبة تساعد في حل مشكلة السكن في البلاد، اما بالنسبة لأدوات هذا المنهج، فهي

::

❖ جداول التسلسل المرتبي في ضوء الدراسة الميدانية.

❖ جداول التحليل الوزني حسب الدراسة الميدانية.

❖ الأشكال البيانية.

حدود البحث (الزمانية - المكانية):-

تتاول البحث توضيح الاطار العام للنظام الاسكاني والسياسة الاسكانية وأنواعها الرئيسية، أما حدود البحث المكاني فقد شمل الاستبيان لكل من (المستثمرين- المواطنين) في المدينة موضوع الدراسة، والذي امتد لأكثر من شهرين تزامنا مع عودة المواطنين الى المدينة واستخراج النتائج وتحليلها.

أسباب اختيار موقع منطقة الدراسة :-

تعرض كثير من البحوث دراسات تطبيقية من اجل ايجاد الحلول الناجحة لمشكلة معينة، لذلك فأن مدينة الرمادي لم يتم اختيارها اعتباطا كمنطقة دراسة، وإنما لاعتبارات تتعلق بحاجة المدينة إلى استراتيجية مناسبة للسياسات الاسكانية لاسيما ما تشهده الآن من حملة لإعمار المدينة وتنفيذ مشاريع البنى التحتية المدمرة بصورة شبه كاملة للمدينة، الامر الذي يضيف عبأً ومسؤولية أكبر في توفير استراتيجية اسكانية مميزة الى جانب ضرورة توفيرها للبنى التحتية في المدينة.

1.1: المبحث الاول

ماهية النظام الاسكاني

1.1.1: العناصر الاساسية للنظام الاسكاني

يشار الى الإسكان بوصفه مفهوما هو أعم وأشمل مما هو متداول في الأوساط الاقتصادية والاجتماعية يأتي ذلك لاتساع دائرة شموليته لمجالات عديدة على خلاف المعنى الضيق بالنسبة له، فهو ليس فقط جدران واستخدام لخبرات وتصاميم هندسية، بل يتعدى ذلك ليشمل بيئة حضرية متكاملة من خدمات وأنشطة وترفيه تتألف من الوحدات السكنية وتدخل من ضمنها عدة امور والتي مثلت العناصر الاساسية له منها. (صنكال، 2010 : 16) .:

1- **مدى توافر الأراضي السكنية:** يعد سوق الارض من احد الاسواق الاقتصادية التي تؤدي دورا مهما في التأثير في سوق السكن، يرجع ذلك نتيجة لان انشاء الوحدات السكنية يتوقف بالدرجة الاساس على توافر الاراضي والتي تعتبر بدورها من الموارد المحدودة لكونها غير متاحة بكيفية مطلقة ولجميع الافراد، ويختلف سوق الاراضي من بلد الى اخر ويتبع ذلك طبيعة نظام الاسكان وطبيعة السياسات الخاصة بالأرض، وحتى داخل البلد الواحد فأن سوق الارض ليست واحدة وكل منطقة او قطاع له سوق مستقلة تقريبا ولكل قطعة ارض بحد ذاتها سعر خاص يختلف عن اسعار القطع الاخرى وان كانت مجاورة لها، ويعود ذلك الى طبيعة كل من الموقع والخدمات. **hardoy and satterthwait (233 : 1988)**، ومما هو جدير بالإشارة ان هناك تنافس قوي لاستعمالات الاراضي التي تتصف بالتنوع والتعدد، وعلى اثر ذلك فقد قامت العديد من بلدان العالم بوضع محددات ترمي الى تنظيم الاستفادة منها لكونها موردا محدود لا يمكن التوسع به حسب السياسة الإقليمية لكل دولة على حده. (عبد الجبار، 2009 : 38).

2- **التمويل العقاري** .: هناك أنواع عديدة من المؤسسات التمويلية التي تقوم بمنح الاقراض للمواطنين، كما وتختلف شروط الاقراض وانواع القروض طبقا لتباين الاهداف المحددة لنمط الاقراض، فهناك مثلا اقراض لأغراض انشاء الوحدات السكنية، ويعتمد اتساع نطاق عمل تلك المؤسسات ونجاحها على مدة توافر وتنوع الموارد المالية وتنمية الاصول المالية السائلة لتلبية الهدف الاقراضي، وتختلف أشكال وأنواع الاقراض، فقد يكون التمويل .:

- التمويل بحسب مدة القرض

تعد الفترة الزمنية من المؤشرات المستخدمة في النشاط الاسكاني لإيجاد اصناف القروض التي ترتبط بها، وهي على نوعين اساسيين:-

أ- القروض قصيرة الأجل: وهي الاموال التي تقوم البنوك بتقديمها (بنوك تجارية وبنوك ادخار) اذ تقوم هذه البنوك بتمويل شراء الاراضي واستيراد المواد الانشائية والبنائية من الخارج او تحويل الارباح العائدة الى الشركات الاجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الاسكان، وعادة لا تقوم البنوك بالتمويل لأجل البناء نتيجة لزيادة عنصر المخاطرة للإقراض طويل الأجل، وذلك لطول الفترة اللازمة لاسترداد الاموال المدفوعة في هذا المجال.(الدرة، 1988: 177). وتشجع المصارف التجارية وبنوك الادخار هذا النوع من القروض، إذ يتم استرداد تلك القروض والمرتب عليها من فوائد ضمن فترة زمنية قصيرة، اذ تقوم تلك البنوك بتمويل شراء الأراضي لإقامة المشاريع السكنية عليها وبعد ذلك يتم استرداد تلك المبالغ بعد تمويل تلك المشاريع بمدة زمنية لا تتجاوز ثلاث سنوات. (الحماد، 1993: 58).

ب- القروض طويلة الأجل: هذه القروض يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية او المشابهة لها مثل مؤسسات الرهن او شركات التامين وإعادة التامين، وتعد بنوك الاسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان الإسكاني طويل الأجل للأفراد الراغبين في شراء المساكن او إقامتها او ترميمها. (السلطاني، 2012: 16)، ومنها المصرف العقاري في العراق، بنك الإسكان في الأردن، بنك الإسكان في لبنان، واذا ما اردنا إيجاز بعض الأهداف المتعلقة بها، فأنها تقع في الآتي:.

❖ تمويل البناء.

❖ تمويل مشاريع الاسكان، أما بصورة مباشرة أو من خلال اصدار ضمانات للقروض الممنوحة.

❖ تشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية في قطاع السكن .

❖ تمويل تعاونيات الإسكان .

❖ توفير الخدمات والمشورة بكل ما يتعلق بمشاريع البناء.

❖ المشاركة في ضمان الأسهم والسندات للقروض الإسكانية.

كما تقوم مؤسسات الرهن بإقراض المشتري للأراضي والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شرائه منها سواء كان ذلك بغرض التأجير أو التمليك، وقد انتشرت مؤسسات الرهن في العديد من الدول الرأسمالية بالرغم من ارتفاع درجة مخاطر الاستحواذ على الرهن العقاري الذي يتم شرائه، أما شركات التمويل فأنها من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لا تتخذ من الاعمال المصرفية نشاطا بل تقوم بدور الوسيط لما لها من أموال متروكة، فهي تتولى تقديم القروض السكنية علاوة على كونها تمتلك البيانات السكنية التي تعمل على تقديمها للآخرين للاستفادة من العوائد الايجابية، وقد انتشر هذا النوع من القروض في معظم الاقطار خاصة في مصر والأردن وتونس والجزائر.(عبد العزيز والملا حويش، 2008: 20-21).

- التمويل بحسب المصادر التمويلية: .

تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الاصناف الائتمانية التي يتم تقديمها للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن او الأنشطة المساعدة للإسكان. لقد ظهر التمويل بحسب المصدر الجغرافي على اثر الجهود المشتركة على النطاق الدولي، كما ان قصور موارد التامين المحلية قد اظهرت الحاجة الى وجود هذه الانماط التمويلية المختلفة ولا خلاف في ان يثير هذا المعيار النطاق الجغرافي للقروض والذي يترتب عليه وجود ما يسمى بالمصادر

الداخلية للتمويل والموارد الخارجية لعمليات الائتمان العقاري. (حسن، 2013: 20)، وستتناول توضيح تلك الأقسام بشيء من التفصيل، وكما يلي:.

أ- **المصادر الداخلية للتمويل الإسكاني:** وتعتبر من الأنواع التي تتعلق بالائتمان الإسكاني والتي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد العاملين بالعقارات السكنية كالأراضي والابنية، وتعد هذه المصادر المصدر الرئيسي من حيث حجم المبالغ المقدمة للمقترضين، وتتكون المصادر الداخلية من (الجهاز المصرفي العامل بالبلاد، المؤسسات المالية المتخصصة كالبنوك التجارية والبنوك المتخصصة الأخرى التي يمثل بنك الإسكان أهمها، المؤسسات المالية والعقارية، المؤسسات المالية الوسيطة مثل الصناديق المالية للتنمية وإعادة التأمين). (عبدالعزيز والملاح، 2013: 24).

ب- **المصادر الخارجية للتمويل:** نشأت هذه المصادر نتيجة لتزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي وتحقق مصالح مشتركة بين الدول من أجل تسليط الأضواء باتجاه إيجاد الحل لمشاكل قطاع الإسكان، ويظهر التمويل الخارجي والدولي لقطاع الإسكان من خلال (المؤسسات المالية والدولية خاصة البنوك والمؤسسات الدولية- المنظمات الإقليمية الأوروبية ومنها الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي والتي تلعب دورا مهما في تقديم القروض الإسكانية لمجموعة الاقطار الافريقية الناطقة بالفرنسية، اذ قدمت نحو ثلثي قروضها الى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع الى جنوب منطقة الصحراء الافريقية- المساعدات الثنائية لتدعيم القروض الدولية)، وتجدر الإشارة هنا هو انه ليس من السهولة حصر عدد الهيئات الدولية التي تقرض غيرها من البلدان ومن أمثالها مركز الامم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط، المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة وغيرها، وتعد الولايات المتحدة الامريكية من أنشط البلدان في مجال التسليف الإسكاني ومن بين مؤسساتها الافتراضية(بنك التنمية الأمريكي، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية). (يوسف، 2012: 11).

- **التمويل بحسب ملكية الاموال المستثمرة:** تعد ملكية الاموال التي يتم استثمارها احدى المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الانماط التمويلية، وينقسم التمويل بحسب ملكية الاموال المستثمرة الى ثلاثة انواع وستتناول توضيح تلك الانواع، وكما يلي.(الحدراوي وآخرون، 2015 : 169):.

أ- **التمويل العام :** ويعتمد هذا النوع من التمويل على ما تقوم بتخصيصه الحكومات من الاعتمادات المالية للأجهزة الادارية المسؤولة عن قطاع السكن، كما تشمل الوزارات والأجهزة ذات الصلة بعمليات البناء وتوفير الاراضي السكنية وتمويل المنافع والخدمات العامة.(المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2011 : 8)، وبذلك يعد التمويل العام المصدر الأنسب لتمويل مشاريع الإسكان قليل التكاليف، إذ يساهم في تخفيض كلفة المساكن وخصوصاً في حالات توافر الأراضي بأسعار رمزية لأصحاب الدخول المتدنية والمحدودة فضلاً عن عوامل أخرى منها اعتدال سعر الفائدة المترتب على هذا النوع من التمويل واعتماد تنفيذ وحدات متعددة بتصاميم نموذجية موحدة. (نعمة، 2016 : 47).

ب- **التمويل الخاص :** ويتم من خلال الافراد والشركات ذات الشخصية الاعتيادية، ومن الصعوبة ضمن هذا النوع من التمويل تحديد نسبة عامة له، اذ أن المقادير النسبية تبلغ نسبة عالية لدى الدول التي تشجع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية، وقد تنخفض كثيرا او ممكن ان تتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتمادا كليا على الحكومة في التمويل، أو في البلدان التي يحجم القطاع الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الإسكان يرجع ذلك لقلّة الضمانات والحوافز التشجيعية المقدمة. (الدره، 1988 : 170).

ج- **التمويل التعاوني:** ويأتي بالمرتبة الاخيرة بعد التمويل العام والخاص نظرا لمحدودية المساهمة ويتأتى من خلال الجمعيات والمؤسسات التعاونية، وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية

فانه بالنظر الى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث، يأتي ذلك لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل. (عبد العزيز والملا حويش، 2008: 24-25).

- التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري: ويمكن تحديد ذلك حسب طبيعة النشاط العقاري اذ يتضمن تمويل كل من (توافر الاراضي- تمويل المنافع والخدمات العامة- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية- تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الاسكانية- دفع الاجور العمالية). (سعدي، 2015: 17).
مدة القرض أو بحسب المصادر التمويلية، او يكون بحسب ملكية الاموال المستثمرة أو قد يكون التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري. (وزارة الأعمار والاسكان، 2008: 5).

3- المواد الإنشائية: يعد توافر المواد الإنشائية من الموارد الاقتصادية السكنية ان لم يكن من أهمها وان تواجدها بالكميات والاسعار المناسبة يعد من مفردات أية سياسة اسكانية على الاطلاق، كما وتعد احدى العوامل المهمة المؤثرة في الإنتاج السكني، وتتضمن جميع المواد الضرورية لإنشاء الوحدة السكنية وتشمل (مادة الطابق والبلوك الكونكريتي والإسمنت وحديد التسليح وجميع انواع البلاطات ومواد الإنهاءات الداخلية والخارجية والمواد اللازمة للتأسيسات الصحية والكهربائية والميكانيكية). (درة، 1988: 52).

4- البنى التحتية: ويقصد بها جميع الخدمات الفنية اللازمة لتوافر الخدمات الضرورية لإنشاء الوحدات السكنية والتي تشمل شبكات الماء وشبكات الصرف الصحي (المجاري) وخطوط الكهرباء والهاتف والطرق وغيرها من الخدمات الفنية الاخرى. (الوليد، 2014: 72).

5- الايدي العاملة: ويقصد بالأيدي العاملة هي مجموعة العمال المهرة وغير المهرة المطلوبون لبناء الوحدات السكنية، ولكي يتم العمل على زيادة انتاج الوحدات السكنية فأن الامر يتطلب تطوير وتحديث مجموعات عديدة من المهارات ومن هذه المهارات "العمال المهرة الذين يستطيعون تنفيذ اشغال بناء الطابوق والحجارة والتجارين والحدادين وغيرها".

6- القوانين والتشريعات الحكومية: وهي القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع الاسكان والتي يمكن تقسيمها الى عدة اقسام ومنها: التشريعات القانونية الخاصة باستعمالات الارض، التشريعات القانونية الخاصة بمحددات البناء ومن هذه المحددات (الكثافة البنائية، مقدار ارتفاع الابنية المسموح به، مقدار الارتداد عن حدود القطعة السكنية، نسبة التغطية البنائية اي نسبة الفضاءات المفتوحة الى الفضاءات المبنية...) وغيرها من التشريعات، كذلك التشريعات القانونية الخاصة بطرق الاستثمار في الجانب السكني ومدى التسهيلات التي يمكن اعطائها للمستثمرين لتشجيعهم للاستثمار في هذا القطاع المهم، كما ان مقدار المرونة في القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع الاسكان هي التي تحدد مدى حجم الانتاج السكني الذي يمكن من خلاله زيادة العرض السكني ومن ثم تقليل وتقليص مقدار الفجوة ما بين الرصيد السكني اي ما متوافر من وحدات سكنية وبين مقدار الاحتياج السكني. (وزارة الاسكان والاعمار، 2008: 24).

7- الخدمات الاجتماعية: وتتمثل تلك الخدمات بكل من (الخدمات التعليمية، الخدمات الصحية، الخدمات الثقافية، الخدمات الترفيهية، الخدمات التسويقية)، وغيرها من الفعاليات التي لها علاقة بترفيه سكان المجمعات السكنية. (صنكال، 2010: 17).

وتعرف تلك المتطلبات السبع "بمفاصل النظام الإسكاني" والتي تعد من المتطلبات الرئيسية لنجاح ونمو وازدهار اي نظام اسكاني بالنسبة للدول النامية والمتقدمة على حد سواء وفي حال تعرض اي مفصل من تلك المفاصل الى القصور والضعف سوف يترتب على ذلك آثار سلبية انكماشية تنعكس على بقية المفاصل الأخرى للنظام، كما أن هناك عدة اعتبارات تدخل ضمن اطار النظام الاسكاني منها (اجتماعية، اقتصادية، عمرانية، تقنية، سياسية)، مما يترتب على ذلك

اتساع دائرة المفهوم الخاص به ليمثل عملية تتفاعل بها عدة متغيرات، وأهم تلك المتغيرات الواقع الاقتصادي العام والخاص، وبناءً على ذلك اعتبرت معظم المشكلات التي تعصف بهذا النظام متشابهة ضمن إطارها العام من ناحية، ومن ناحية أخرى تختلف تلك المشكلات في درجة التعقيد بالنسبة لأغلب دول العالم ويرجع ذلك إلى تأثير عدة أمور من أهمها الزيادة السكانية وتأثيرها في نسيج الاستيطان البشري والتي أدت إلى بروز مشكلات أخرى لها علاقة بتوافر الأرض، خدمات البنى التحتية، وكذلك الخدمات الاجتماعية التي تسد الحاجة البشرية. (شمة، 2009: 12).

2.1: المبحث الثاني

السياسة الإسكانية

2.1.1: مفهوم السياسة الإسكانية

تعرف السياسة الإسكانية على "انها مجموعة من المقاييس التي تتبناها الحكومات، الهدف الأساسي منها يكمن في وضع الوسائل والآليات التي تكفل التدخل في السوق السكني من أجل إن تضمن تحقيق التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في ظل احترام المعايير الخاصة بالسعر والكمية المحددة". (ميلاد، 1986: 123). كما وتعرف السياسة الإسكانية على أنها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة من أجل وضع وسائل وآليات التمويل والتدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك ضمن سياق احترام معايير السعر والكمية المحددة". (Karm, 2001: 14).

ومن خلال هذه التعاريف يمكن استخلاص بأن السياسة الإسكانية هي "مجموعة الاجراءات التشريعية والتنفيذية المتخذة لزيادة وتنظيم واستخدام الموارد المالية والمادية والبشرية لتحقيق الأهداف العامة للإسكان ضمن أهداف خطط التنمية". أما **التخطيط السكني** فهو "مجموعة المبادئ التي تقوم عليها سياسات الإسكان والمتعلقة بمراحل وأهداف ومقومات الخطة الإسكانية بهدف تلبية المتطلبات المستحقة من المساكن لأصحابها". (دره، 1974: 211).

ومما هو جدير بالإشارة إن اية خطة اسكانية لأية دولة في العالم ينبغي أن تتضمن سياسة توافر الأراضي السكنية ووضع سياسة التمويل التي تضمن للأسر المتوسطة والفقيرة على وجه الخصوص من شراء منازل خاصة بهم عن طريق تقديم التسهيلات ومنح القروض على أن تكون الاقساط الشهرية صغيرة تتمكن العائلة من دفعها ووضع الاساليب الكفيلة لمواجهة مشكلة عدم التناسب بين قدرة محدودى الدخل على تحمل التكاليف الحقيقية للوحدات السكنية والعمل على توجيه الاستثمارات إلى السكن الاقتصادي والمنخفض الكلفة وإعطاء أولوية للمستثمرين في الحصول على مواد البناء بأسعار منخفضة. (دره، 1988: 207).

2.1.2: أنماط تنفيذ السياسات الإسكانية

تؤدي البرامج المخصصة للسياسات الإسكانية أهمية بارزة في إيجاد حل لمشكلة السكن لأغلب بلدان العالم، وتتميز هذه البرامج بأنها قد تتعارض أو تتكامل مع بعضها البعض، فالبرامج التي تستهدف توفير السكن للفئات المنخفضة الدخل قد تتعارض مع البرامج الخاصة بالإحلال وادخال التحسينات للوحدات السكنية، وكلا البرنامجين يتعارضا مع برامج البناء بالجهود الذاتية (سياسة التمكين) وتحجيم التضخم والتميز لجميع فئات المجتمع، ومما هو جدير بالإشارة ان تحديد الانماط الخاصة بتنفيذ السياسة الإسكانية تعتمد بشكل كبير على المشاكل التي ترتبط بسوق السكن والتي تتمثل ب(اتساع الفجوة بين الطلب والعرض، انتشار العشوائيات، قلة الخدمات الموجهة لقطاع السكن) وله علاقة باتجاه السياسة الإسكانية للبلد المعني والتي ترتبط بشكل اساسي بالأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية وعلى اثر ذلك ونتيجة لما سبق ذكره فان النمط الذي تعتمده السياسة الإسكانية ينتج عن عاملين اساسيين (طبيعة

المشاكل النوعية والكمية لقطاع السكن، الاتجاه السياسي للدولة ومستوى النمو الاقتصادي والوضع الاجتماعي فيها وما ينتج عن ذلك من مديات تدخل الدول في هذا القطاع) فبعض الدول تعتمد على القطاع العام كما في حالة (سنغافورة- الإمارات)، وبالمقابل هناك دولاً تعتمد بشكل كبير على القطاع الخاص (كوريا الجنوبية- الأردن)، وهناك دولاً اعتمدت على سياسة التمكين للقطاع الخاص كما في (الفلبين- مصر) كما سيمر ذكره لاحقاً في الفصل التالي للدراسة. (حامد وعبدالجليل، 2011: 42)، ونتيجة لتنوع وتعدد المشتركين في العملية الإسكانية سواء (القطاع الحكومي، القطاع الخاص (المحلي - الأجنبي) فقد أدى ذلك بالنتيجة الى تنوع وتعدد المرتكزات للعملية الإسكانية، وعلى اثر ذلك فان السياسة الإسكانية وبالنسبة لأية دولة ستتطلب عملية إعدادها ومن ثم اعتمادها وبالتالي دعمها بنية تنظيمية خصوصاً اذا ما اريد تنفيذها خلال فترة زمنية محددة، وبناءاً على ما تقدم يمكن تقسيم السياسات الإسكانية وفقاً للجهة المنظمة لها الى ثلاثة أقسام رئيسية وهي. (المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، 2005 : 3):

- 1- سياسة القطاع العام (الحكومة):. والتي تتمثل بالقيام بالجهد بشكل كامل من قبل الحكومة .
 - 2- سياسة القطاع الخاص:. وتتمثل بترك معظم الجهد على السكان، وبالمقابل يكون هناك جانب قليل للحكومة.
 - 3- سياسة التمكين:. التي تنص على المشاركة بين الحكومة والسكان ويتم تحديد الأدوار بينهما، وكما يلي:.
- أ- يتحدد دور الحكومة من خلال إفراس القطع السكنية وتوزيعها على المواطنين مع منحهم التسهيلات اللازمة والقروض بشروط ميسرة، خدمات البنى التحتية (الماء والكهرباء والمجاري.... الخ)، تدريب العمالة، توفير مواد البناء .. الخ
- ب- يتحدد دور الأفراد من خلال القيام بتنفيذ البناء بالجهود الذاتية للمواطنين، المقاولين، العمل بمجموعات تحت إشراف إدارة المشروع). (الطائي، 2015 : 220)، وسيتم التعريف بتلك السياسات او الاستراتيجيات، كما يلي:.

2. 1. 1. سياسة القطاع العام في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية

ان التدخل الحكومي في قطاع السكن يعد من الأمور السائدة والشائعة في جميع بلدان العالم، ويأخذ هذا التدخل صورتين:.

- الصورة الأولى/ التدخل المباشر:. ويتمثل بالقيام بتشديد الوحدات السكنية العامة من اجل تغطية الاحتياجات للطبقات الفقيرة في المجتمع.

- الصورة الثانية/ التدخل الغير مباشر:. وينتشر بشكل واسع في البلدان المتقدمة، وتتحدد آلية عمله من خلال التأثير على أساليب إتاحة التمويل الإسكاني، أو من خلال السياسات النقدية خاصة أسعار الفائدة على القروض الإسكانية والتي تعد من المسائل المهمة المؤثرة على سوق السكن مما له اثر على الاقتصاد القومي بصورة عامة، من جانب آخر فأن هناك فعالية بالنسبة للمؤسسات التمويلية الإسكانية الحكومية في العديد من دول العالم على سبيل المثال كاليابان فان مؤسسة التمويل الاسكاني فيها هي منشأة حكومية ومن اكبر المؤسسات الحكومية على مستوى العالم، أما على صعيد البلدان النامية وخاصة (العربية) فان اغلب تلك البلدان يسودها التخطيط المركزي وخصوصاً خلال الفترة (1960-1970)، وضمن هذا الصعيد تتحمل الموازنات العمومية وشركات القطاع الأعباء والنفقات العامة التي تترتب على تنفيذ السياسات الإسكانية. (وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، 2004: 75)، كما يرتبط دور الدولة في هذا القطاع بالتخصيصات المالية المخصصة لدعم هذا القطاع من الموازنة العمومية، وتتبع الدول بصورة عامة طرق مختلفة من اجل توفير الوحدات السكنية للأسر الفقيرة من خلال (تقديم القروض وبشروط ميسرة لهم- المنح- توزيع اراضي سكنية- تملك المساكن التابعة للدولة للأفراد الشاغلين لها) وفي حالة تبني الدولة حل مشكلة السكن في النظم المركزية فإنها تقوم بوضع الخطط اللازمة وتهيئة كافة المستلزمات المطلوبة لقطاع السكن، اما في ظل الانظمة

اللامركزية فيقتصر دور الدولة بتنظيم مشاريع السكن وتوجيهها من خلال وضع اطار تنظيمي لمشاريع الاسكان عن طريق سن وتشريع القوانين، توفير خدمات البنى التحتية والاجتماعية، تقديم الدعم للمجالس المحلية في المدن من أجل تشييد مجمعات سكنية للفئات الفقيرة، دعم فئات محدودي الدخل عن طريق اقامة مجمعات سكنية وتمليكها لهم بأسعار الكلفة.(حامد و عبدالجليل، 2011: 43). ان توفير الاسكان الميسر من قبل القطاع الحكومي لذوي الدخل المحدود من خلال التخطيط والتصميم وكذلك التنفيذ وبما يتضمنه المشروع السكني من خدمات البنى التحتية والخدمات العامة تعد من أكثر البدائل التي تلقى قبولا، لكنها في المقابل تكلف الدولة مبالغ طائلة، لكن من سلبيات هذا البديل انه ومن خلال الجهد الكامل للقطاع الحكومي، فإنه بالمقابل سيهمل الطاقات البشرية والخبرات المكتسبة والجهود الذاتية، كما يقطن من ابراز ميول الافراد وتطلعاتهم وتفقدتهم فرصة الانتماء للمكان وبالتالي يترتب على ذلك دافع لدى الافراد يتمثل بتقليل الالتجاء الى مثل هذه المشاريع، وربما تتحول بالنهاية الى اماكن تحتضن الجريمة والفقر، لذلك هناك دعوات عديدة ومن قبل المتخصصين تدعوا الى عدم اقامة مثل هذه المشاريع السكنية داخل المدن العمرانية المتحضرة، يرجع ذلك لأنها بالإضافة لما سبق ذكره سوف تؤدي الى التأثير وبشكل سلبي على أسعار الاراضي والاحياء القريبة، وتسعى الحكومات في البلدان المختلفة الى العمل على اختيار مناطق بعيدة عن المدن السكنية في سعيها لخفض اقامة مثل تلك المشاريع نظرا لقلّة تكاليفها.(ابراهيم، 2013: 57-58) وهناك اتجاه بالنسبة لأغلب دول العالم يرى بان ذوي الدخل المحدود لا يمتلكون الإمكانيات الكافية التي تؤهلهم لتوفير السكن الملائم او حتى دفع الإيجارات الأمر الذي دعى أغلب هذه البلدان الى إعطاء هذه الطبقة اهتمام بارز في سياستها الإسكانية من خلال المساعدات الممنوحة لها او توفيرها للوحدات السكنية وضمن حدود إمكانياتها لذلك فأن اغلب الدول وعن طريق الوزارات المتخصصة تتحمل جانب كبير من تكلفة المشاريع الإسكانية لهذه الطبقة.(ديب، 2000 : 86). وهناك مجموعة من الخيارات تلجأ اليها الحكومات ضمن هذا الاطار فهي اما ان (تتحمل الدولة كافة تكاليف المشروع وتقوم بمنحه للأسر الفقيرة - الشراكة في إيجارات المسكن- تقديم إعانات على اساس أفراد العائلة - منح إعانات للجمعيات التعاونية من اجل تغطية العجز المحتمل لحساباتها)، وبسبب التطورات للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية، أخذت حكومات العديد من الدول تلعب دور الممكن والمسهل لهذا المجال من خلال الانسحاب التدريجي من حقل الإنتاج السكني لمصلحة القطاع الخاص لما يتمتع به من مزايا عدة تتمثل في القدرة المستمرة على الإنتاج وبأقل التكاليف ووفق مبدأ العرض والطلب.(نصير، 2004: 7).

2.1.2: سياسة القطاع الخاص في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية

ان للقطاع الخاص مساهمة بارزة في الانتاج السكني، اذ تساعد استثمارات (الاجنبية - المحلية) في زيادة عدد الوحدات السكنية (المعروض السكني)، والذي يتميز بكفاءته ومرونته في الاستجابة للحاجة السكنية وامكانيته على الانتاج بصورة مستمرة بتكاليف قليلة وفقا لقانون العرض والطلب، وقد قامت العديد من الدول التي حصلت على استقلالها حديثا بتحفيز دور القطاع الخاص للاستثمار في المجال الاسكاني، بينما اتبعت الدول النامية سياسة الاعتماد على الموارد المحلية في الاستثمار السكني.(حامد وعبد الجليل، 2011: 44)، ان للقطاع الخاص دورا بارزا ومهم في عملية دعم التنمية والتطور الاقتصادي من خلال قطاع الاسكان ويتبع استراتيجية متكاملة ومكونة من مجموعة من الاجراءات والمراحل الواجب الاخذ بها لتطوير ودعم السياسة الاسكانية، وتعتمد تلك الاستراتيجية على الجهد المشترك بين القطاعين العام والخاص، ويتطلب كذلك توافر الثقة بشكل تام، لان القطاع الخاص وهو في سعيه الى استثمار الفرص لتحقيق الارباح العالية، ليس من السهولة تبني سياسات تجيز التصرف والعمل بالسوق من دون انشاء كيانات

تتصف بالمصادقية، وكما ورد في تقرير صادر من (منظمة المستوطنات البشرية التابعة للأمم المتحدة) لدعم هذا الاتجاه، إذ يقترح عدد من الباحثين والمختصين بضرورة تخصيص مجموعة من الأراضي من القطاع الحكومي وتوجيهها لقطاع الإسكان في مراكز النمو الحضري والتي يسهل الوصول إليها ودعمها وتجهيزها بالبنى التحتية وعملية افرزها وتوزيعها على ذوي الدخل المنخفض، فضلا عن شركات البناء والمقاولين في مجال السكن الاجتماعي وصولا بنهاية الامر الى بناءها وتجهيزها لأصحابها (المستفيدين) وحتى يتم العمل بهذه الآلية، فإن الامر يتطلب توافر مؤسسات استثمارية تقوم بدور الوساطة، وتتمتع بالثقة من طرف القطاع العام وكذلك القطاع الخاص، مهمتها التنسيق بين الوزارات المختلفة والغاية من ذلك هو لصدور أوامر مفادها هو تخصيص المواقع المطلوبة في المناطق المختلفة للدولة، وبعد ذلك تقوم المؤسسة الاستثمارية بمنح التمويل السكني اللازم لغرض توفير وتجهيز خدمات البنى التحتية لتلك المناطق داخل المدن المختلفة، وكذلك تقوم المؤسسة المشار إليها آنفا بعملية بيع الأراضي لأصحاب الدخل المنخفض وبأسعار الكلفة، حتى يتمكن المستفيد من الاستفادة من قيمتها المضافة لاحقا واستثمار جميع مساحات ذلك الموقع بالاتفاق مع جهات استثمارية مختلفة، وتشكل نقطة لانطلاق حركة التشييد والبناء، ويؤكد كثيرا من الخبراء والباحثين على ضرورة ان تكون تلك المؤسسة في البداية لتنفيذ هذه الآلية تابعة للقطاع العام الى حين تأكيد مشروعيتها لتقوم بعد ذلك بطرح اسهمها في سوق الاوراق المالية، حتى يتمكن القطاع الخاص من المساهمة فيها وبشكل تدريجي الى ان يتم استيعابها بالكامل في الامد الطويل خصوصا بعد اتمام مهامها المطلوبة منها في تحريك الاستثمار. (صنكال، 2010: 78) ويساعد القطاع الخاص (المحلي- الاجنبي) وحجم استثماراته في دعم سوق السكن وتميمته وانعاشه، ويمكن السبب وراء ذلك لتنوع وتعدد الخيارات السكنية التي يقوم بطرحها القطاع ذاته، وبناء على ذلك فقد قامت العديد من دول العالم في الآونة الاخيرة خاصتا الدول التي حصلت على استقلالها حديثا، بعملية تهيئة الظروف الملائمة لنشاط القطاع الخاص في المجال السكني. (البنك الدولي، 1996: 80)، لكن الامر يختلف هنا بالنسبة لدول العالم الثالث والتي اتبعت سياسة الاعتماد على الموارد المحلية في الانتاج السكني. (السعدي، 2000: 17-24)، ومما تجدر الاشارة اليه هو ان اهم محاسن هذه السياسة انها تأتي متوافقة مع الامكانيات الحالية للمواطنين بالنسبة لتحديد التكاليف والنوعية وكذلك حجم الوحدة السكنية المطلوبة من قبلهم وفقا للإمكانيات الاقتصادية المتاحة، وبالمقابل تتمكن الدولة في مثل هذه الحالات من المساهمة عن طريق توفير خدمات البنى التحتية وكذلك المواد الإنشائية المطلوبة لتنفيذ الانتاج السكني. (الغزوي، 1998: 16). وتجدر الاشارة هنا ان سياسة القطاع الخاص ينبغي الا تترك بصورة انفرادية في تنفيذ المشاريع السكنية بصورة عامة، يرجع سبب ذلك لكون بعض المستثمرين والشركات العقارية الاستثمارية همهم الوحيد هو تحقيق الارباح العالية على حساب المواطن، ونتيجة لذلك يقدم كثير من المستثمرين الى رفع الاسعار لمنتجاتهم من جهة والتقليل من فترة السداد لثمن الوحدات السكنية المباعة للمواطن من اجل تحقيق سرعة دوران الاموال لتحقيق اهدافهم. (مقابلة شخصية مع م، أ: محمد مخلف حمد- مدير شعبة الابنية / دائرة صحة الانبار بتاريخ 2017/1/15).

- تمويل الاستثمارات العقارية للقطاع الخاص

تلجأ العديد من الشركات العقارية بطلب الاقتراض من الجهات الاخرى لتمويل نشاطها العقاري خاصة تلك التي تركز على الانتاج السكني الفاخر والمتميز في مواجهة طلب محدود عليها، إذ تتقدم تلك الشركات في طلب الائتمان من البنوك أو قيامها بإصدار سندات فضلا عن الاعتماد على المقدمات النقدية للحاجزين للوحدات السكنية قبل تشييدها واثاء التشييد لها، وبالتالي تتمكن تلك الشركات من توفير السيولة اللازمة لتمويل انشطتها العقارية، ومما تجدر الاشارة

اليه هو ان هناك العديد من الاساليب والطرق التي تلجأ اليها البنوك من اجل تلبية متطلبات الشركات العقارية، وفي مقدمتها قيام البنوك بالدخول في شراكة في تأسيس الشركات العقارية وبالتالي المساهمة في رؤوس أموالها، تقديم الائتمان للمشروعات العقارية التي تنفذها تلك الشركات، تمويل شراء الوحدات السكنية. (شمة، 2009: 20)، كما ان نشاط التمويل العقاري الذي تمارسه البنوك العقارية يتميز بأوسع دائرة نشاطاته ليشمل بالإضافة الى المجال العقاري المجالات التجارية والزراعية والصناعية، وصفة العقار التي تتميز بها عادة تلك البنوك يرجع الى الضمان العقاري الذي يتماشى مع طبيعة قروضها التي تتميز بطول أجلها، وان تمويل نشاط التشييد والبناء في مجموعه يمثل النشاط الاساسي للبنوك العقارية، وعلى أثر ذلك يمكن تقسيم مصادر التمويل للاستثمارات العقارية بالآتي. (ياسين، 1998: 49-50):

❖ مصادر تمويل ذاتية: وتتمثل بالمبالغ النقدية التي تحصل عليها الشركات العقارية من الحاجزين للوحدات السكنية.

❖ مصادر تمويل خارجية: وتتضمن كل من (القروض الطويلة والقصيرة الأجل المتحصل عليها من البنوك، إصدار السندات من الشركات العقارية). (حامد وعبد الجليل، 2011: 44).

2.1. 2. 3: دور سياسة التمكين في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية

تستند استراتيجية التمكين على ثلاثة مرتكزات، وهي:

- التعريف بالأدوار، وهذا يتضمن جميع الأشخاص الموجودين في سوق السكن والمعنيين بتوفير وتشبيد الوحدات السكنية.

- تقديم الدعم، من خلال توفير بيئة ممكنة لهؤلاء الأشخاص المعنيين بتوفير السكن .

- الابتعاد عن المركزية، باعتبار ان عملية توفير الوحدات السكنية مسألة محلية. (the world bank, 1993: 20)

اولا / الأطراف الرئيسية في تمكين المجتمع المحلي

ان هذه الاستراتيجية تحدد دور كل من الحكومة والمجتمع المحلي، كما وترتكز على المنظمات المجتمعية ودورها في تطوير المشاركة في صنع القرار من خلال تركيزها على القضايا الاجتماعية، كما وتدعو الى استراتيجية المشاركة في صنع واتخاذ القرار.

1- المنظمات المجتمعية: لقد برز دور هذه المنظمات على اثر تبني العديد من الدول استراتيجيات المأوى والتي لم توفق في تنفيذها نتيجة نقص الموارد البشرية والتمويلية وغيرها وتتضمن. (ابراهيم، 2013: 76):

أ- منظمات المجتمع المحلي: وهي اي نوع من المنظمات (الرسمية وغير الرسمية) والتي تتضمن مجموعة من الاشخاص لهم اهداف مشتركة وينصب تركيزهم على الشؤون المحلية، هدفها هو توفير او تحسين الخدمات العامة، وتتركز خدماتها على منطقة جغرافية محددة وذات إمكانيات مادية ضعيفة مبنية على التبرعات المنتظمة، اما فيما يخص إمكانياتها الفنية فتقتصر على بعض الخبرات العلمية. (Davidson and peltenburg, 1993: 13-14).

ب- المنظمات الغير حكومية: وهي جمعيات من المهنيين والتي تمنح الدعم للسكان خصوصا للفئات الفقيرة وتتركز نشاطاتها على الآتي (تقديم المشورة، حشد التأييد نحو التنمية والرشاء)، وتكون مدعومة بقدرات مالية فاعلة في حشد التمويل لمشاريع التنمية، وتمتاز بالقدرات الفنية الواسعة. (livi, 2011: 11)

2- السلطة المحلية: وتعني الهيئة التي يتم انتخابها محليا وتتواصل بشكل مباشر مع السكان، وتتميز بالتزاماتها القانونية في التخطيط والتنمية وكذلك ضمان توفير الخدمات لسكانها من خلال البرامج المعدة من قبلها والتي تنسم بالمرونة لتنفيذها نتيجة نقلها الى المستوى المحلي. (Davidson and peltenburg :1993: 17)

3- الحكومة المركزية: تمثل الحكومة أقوى جهة فاعلة ماليا، وتتمتع أيضا بقدراتها التنظيمية القوية نسبيا وتقع على عاتقها وضع السياسات العامة وتوزيع الموارد مع اللامركزية في الانظمة التفصيلية ولها السلطة على كافة الفعاليات داخل الحدود الجغرافية للبلد، ولكن تبقى مسألة تنفيذ هذه الفعاليات تعهد الى السلطات المحلية وبشكل متزامن مع التنمية الحضرية. (ابراهيم، 2013 : 80).

ثانيا/ آليات توفير الإسكان عبر استراتيجية التمكين

تتضمن تلك الآليات كل من (مشروعات المواقع والخدمات- البناء بالجهود الذاتية- التطوير التدريجي للإسكان)، مما تجدر الإشارة إليه هو ان قوة العمل في كل من الآليات أعلاه تعتمد على الجهود الذاتية للمستفيدين في تشييد الجزء الأكبر من الوحدات السكنية بعد توفير الخدمات الأساسية من قبل الحكومة.

1- مشاريع المواقع والخدمات: ويركز على توفير اراضي سكنية مجهزة من قبل الدولة بالبنى التحتية، مع البناء لجزء بسيط من الوحدة السكنية لبعض الحالات مع توفير قروض التمويل والبدائل التصميمية للوحدات السكنية من اجل ضمان مستوى الجودة والنجاح، وتترك بالمقابل مسؤولية البناء للمستفيد باستخدام خبراته وإمكانياته، لتكون دافعا لهم بالعمل والمشاركة، وتتبع هذه الآلية من اجل خفض التكاليف اللازمة لتوفير مشاريع إسكان متكاملة وتنفذ في أطراف المناطق العمرانية الحضرية، اذ تكون الأسعار للأراضي السكنية مناسبة. (ابراهيم، 2013 : 81).

2- البناء بالجهود الذاتية: من اجل دعم فكرة مشاريع المواقع والخدمات، لا بد ان يقوم على فكرة الاستمرار عبر التمويل الذاتي بحيث يمكن تكراره مع التأكيد على ضرورة استرداد التكاليف، اذ تقوم فكرة المواقع والخدمات على افتراضين هما:

- تتميز بانها ارحص نسبيا في حالة البناء التدريجي.

- ان المستفيدين سيقومون بعمليات البناء من خلال جهودهم الذاتية، وتتميز العديد من المجتمعات المحلية بالقابلية على العمل بأنفسهم في بناء المساكن ومن ثم استثمار جهودهم في تنفيذ المشروع بالكامل، وتعتبر هذه الطريقة قليلة التكلفة وترفع من مستوى التعاون الاجتماعي، وتساعد على حشد المدخرات والمحافظة على البيئة والموارد، ومما هو جدير بالإشارة ان هناك رغبات ولشرائح واسعة من السكان وبمختلف الطبقات تتأمل عملية البناء بالجهود الذاتية خصوصا اذا قدمت لهل تسهيلات متمثلة بسهولة الحصول على ائتمان(قرض عقاري) مصحوبا بطول فترة السداد، وانخفاض لسعر الفائدة، ليتسنى لتلك الجهات البناء بالكيفية وتوظيف الخبرات والمؤهلات الفنية والهندسية والمعمارية الحديثة والتحكم بالفضاءات للوحدات السكنية.

3- التطوير التدريجي للسكان: بموجب هذه الآلية يمكن القيام بعمليات البناء للوحدات السكنية في البداية بالطريقة الأبسط والارخص والتي تتضمن عمليات انجاز متعاقبة، بحيث يمكن تحسين الحزمة الاسكانية بصورة تدريجية وعبر استخدام موارد الافراد والمجتمع وكذلك الحكومة، ووفقا لهذه الآلية فان عملية توفير الوحدات السكنية سوف تستجيب للمتطلبات الاساسية للمواطنين وعلى مقدرتهم في تلبية هذه المتطلبات. (astrand, 2002:265-266).

ثالثا / تمويل المشاريع الإسكانية المنجزة من خلال سياسة التمكين

وتتمثل الجهات التي تمول هذه المشاريع في كل من (الحكومات المركزية، هيئات التمويل الاجنبية المؤسسات الغير حكومية الوسيطة، المؤسسات المالية المحلية، التمويل الذاتي)، وتختلف مستويات تنفيذ هذه المشاريع تبعا للدراسات العامة للدولة والظروف المحلية، وتنقسم اساليب تمويل هذه المشروعات الى ثلاثة اقسام رئيسية:-
القسم الاول- التمويل المركزي: ويشمل تلك المساهمات التي تمنحها الحكومات والتي تتضمن رؤوس الأموال والعمالة والمواد الخام وكذلك الموارد المحلية من اجل دعم المشروعات الإسكانية، كما ويتضمن مساهمة الوزارات والمجالس المحلية من خدمات اجتماعية ومادية.

القسم الثاني- التمويل عن طريق الهيئات الغير حكومية: ويتضمن كل من (القطاع الخاص، المشاركات الشعبية، المنح والمساعدات الخارجية).

القسم الثالث- التمويل الذاتي: ويتمثل باستغلال الطاقات الكامنة لدى المجتمع المحلي والإمكانيات المتاحة بالموقع، ومما تجدر الإشارة اليه ان تملك الارض يمثل أهم الموارد المالية التي يتم استخدامها في انشاء مباني الخدمات وشبكات المرافق والبنى الاساسية اللازمة، وان عملية نجاح هذه المشروعات تعتمد على تحقيق اكبر قدر ممكن من التمويل الذاتي الذي يستخدم لتغطية تكاليف جزئية من المشروع، ويمكن ان يحقق المشروع موارد ذاتية من خلال (تقسيم اراضي الاسكان والقيام بعملية بيعها- القيام بتشيد مباني تجارية وصناعية وترفيهية ومن ثم بيعها- تخصيص بعض الأراضي ذات المواقع الجيدة وبيعها بأسعار السوق الحرة او من خلال الزاد العلني لتستخدم أثمانها في تنفيذ المشروعات الإسكانية- العمل على القيام باستثمار بعض عناصر المشروع الإسكاني مثل المراكز التجارية ومباني سكنية والتي يمكن من خلالها تحقيق إيرادات تمثل حصيلتها مصادر للتمويل الذاتي للمشروعات المقامة). (نور الدين، 2007 : 29).

3.1: المبحث الثالث

عملية الاستبيان وتحليل النتائج - جانب الدراسة الميدانية والتحليلية

لغرض التعرف على آراء (المواطنين- المستثمرين) في مجال تحديد الإستراتيجية الإسكانية الملائمة في العراق، والتي تأخذ على عاتقها القيام بتنفيذ المشاريع الإسكانية من أجل التقليل من حدة الأزمة الحالية لهذا القطاع الحيوي والمهم، ومن اجل بناء نظام تمويلي يتسم بالقوة ويأخذ بنظر الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة وضمن حدود الامكانيات المادية والذي يمكن ان يوفر الدعم لأصحاب الدخل المحدود خاصة وان الاتجاه التقليدي لم يفلح لتقليل الفجوة بين العرض والطلب في سوق السكن يرجع ذلك لانفراد الدولة في الإنتاج السكني والتي انخفض عددها لارتباطها بإمكانيات الدولة الاقتصادية، كما وان من عيوبها انها مرتفعة السعر، لذلك قمنا بأجراء الاستبيان لآراء المواطنين والمستثمرين في خطوة من اجل عرض آرائهم حول هذا الموضوع، لكون الجهتين تسعيان الى كسب المنافع والافادة، وللتعرف ايضا على مشاكلهم ومعاناتهم والحرص على تبيان تلك المعانات والصعوبات للرأي العام والجهات المختصة بوضع وتحديد نوع السياسة الإسكانية وذلك لضمان لتنفيذ البرامج ومشاريعها بالمستوى النوعي المطلوب وتحديد تقنيات البناء الملائمة في تنفيذ الخطط السنوية المتعلقة بالمشاريع المذكورة وتصديق تصاميم الوحدات السكنية وشبكات الخدمات لمواقع هذه المشاريع وفق الأسس التي تحددها الجهة المعنية.

- **منهج البحث** :: يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي الذي يتجه الى معرفة ووصف خصائص ظاهرة عينة من خلال جمع البيانات وتحليلها وتفسيرها . كما يعتمد ايضا على (منهج المسح الاجتماعي) الذي يتم عن طريقه دراسة الظاهرة كميًا وكيفيًا من خلال تحليل الظاهرة وكشف العلاقات بين ابعادها المختلفة.

- **عينة البحث**:: تكونت عينة البحث من استمارتي استبيان الاولى شملت (200) فرد من المواطنين المتضررة مساكنهم والتي مثلت نسبة 10% من مجموع الدور المتضررة في المدينة، واستمارة استبيان وجهت للمستثمرين بواقع (25) مستثمر من اصل (40) من مجموع المستثمرين في المدينة والتي مثلت ايضا نسبة 10% من مجموع المستثمرين في المدينة.

- **أداة البحث**:: تم اعداد الاستبيان لمعرفة مدى استجابة المبحوثين لاستراتيجيات التمويل المطروحة في الدراسة، وتم الاطلاع على التراث السابق والادب النظري الذي اهتم بدراسة المشاكل والمعوقات التي تخص عدة جوانب في هذا المجال ومنها طرق التمويل والاقتراض العقاري وسوق السكن . وبعد ذلك قام الباحث بصياغة فقرات الاستبيان وتصنيفها الى محاور كل محور يعبر عن تحدي معين يواجه مدى قبول المبحوثين لهذه الاستراتيجيات::

❖ استراتيجيات التمويل من قبل القطاع العام.

❖ استراتيجيات التمويل من قبل القطاع الخاص.

❖ استراتيجيات التمويل عن طريق التمكين للمجتمع المحلي.

- **صدق الاستبانة**:: تم التأكد من صدق الاداة من خلال عرض الاستبيان على عدد من المختصين في هذا المجال، اذ طلب منهم الحكم على مدى ملائمة كل فقرة من فقرات الاستبيان لقياس التحديات المختلفة التي تواجه عينة الدراسة، وايضا مدى ملائمة كل فقرة للمحور الذي تنتمي اليه وايه ملاحظات اخرى يرونها، وقام الباحث بتجميع آراء المحكمين وتعديل فقرات الاستبيان في ضوء وجهة نظرهم.

- **ثبات الاداة** :: استخدم الباحث طريقتين لحساب ثبات الاستبيان هما::
أ- **طريقة اعادة الاختبار** ::

اختار الباحث عينة عشوائية بلغ عددها (40) فرد من عينة البحث، اذ تم تطبيق الاستبيان عليهم ثم اعيد تطبيقه مرة اخرى بفاصل زمني (20) يوما، وتم حساب معامل ارتباط بيرسون بين التطبيقين، والجدول ادناه يوضح نتيجة معامل ارتباط بيرسون بين التطبيقين::

الجدول (1)

يبين معامل ارتباط بيرسون

مستوى الدلالة	معامل الارتباط	الاستبيان
0,01	0,81	

من الجدول السابق يتضح ارتفاع معامل الارتباط، مما يدل على تمتع الاستبيان بدرجة ثبات عالية.

ب- **ثبات التجزئة النصفية**:: قام الباحث بحساب ثبات الاستبيان بطريقة اخرى هي طريقة التجزئة النصفية، اذ تم تصنيف بنود الاستبيان الى نصفين (بنود فردية- بنود زوجية) وتم حساب معامل الارتباط بين أداة العينة على البنود

الفردية وأدائهم على البنود الزوجية، وقد تم التصحيح باستخدام معادلة اسبيرمان - براون (speaman- brawn) للتطبيقين، والجدول التالي يوضح نتيجة معامل ارتباط بيرسون بين التطبيقين:.

الجدول (2)

يبين معامل الثبات بطريقة القسمة النصفية قبل وبعد تصحيح الطول

معامل ثبات النصفية		المقياس
بعد تصحيح الطول	قبل تصحيح الطول	
0,79	0,74	مقياس تقدير الذات

يتضح من الجدول السابق ان معامل الثبات - قبل وبعد تصحيح الطول- يعد مرتفعا الى حد كبير، وهذا يوضح ان الاستبيان يتمتع بدرجة عالية من الثبات.

3.1.1: تحليل استمارة الاستبيان الخاصة بالمستثمرين

تناول الباحث في هذا الجانب الأسئلة التي تم طرحها وتحليلها للوقوف على أهم آراء وأفكار العينة بخصوص مؤشرات استراتيجية الاسكان، ليتسنى الخروج باستنتاجات ممكن أن تكون أداة مساعدة للمخطط والمصمم الحضري فيما يخص عملية تحديد نوع استراتيجية الاسكان المناسبة التي تتلاءم مع البيئة الحضرية، وكما يلي:.

1- عند سؤال المستثمرين عن مديات تأييدهم لاستراتيجية القطاع العام (الحكومي) في تنفيذ مشاريع الإسكان في مدينة الرمادي... جاءت نسب اجاباتهم كما يلي:.

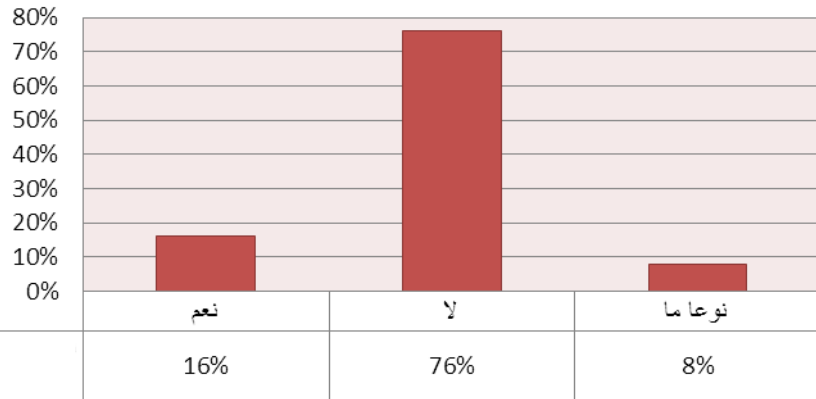
الجدول (3)

نسب اجابات المستثمرين عن تأييدهم لاستراتيجية القطاع العام في تنفيذ المشاريع الاسكانية

ت	هل تؤيد استراتيجية القطاع العام في تنفيذ المشاريع الاسكانية؟	التكرار	النسبة %
1	نعم	4	16%
2	لا	19	76%
3	نوعا ما	2	8%
4	المجموع	25	100%

المصدر: الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان (الملحق (1)).

استراتيجية القطاع العام في تنفيذ المشاريع الاسكانية



الشكل (1) يبين مدى تأييد المستثمرين لاستراتيجية القطاع العام في تنفيذ مشاريع السكن

المصدر/ الباحث

من خلال متابعة النسب الواردة في الجدول (3) يتضح لنا الى اتفاق أغلب المستثمرين الذين تم استطلاع آرائهم رفضهم لسياسة الحكومة في تنفيذ مشاريع الاسكان في مدينة الرمادي بنسبة (84%)، يأتي ذلك بسبب ان القطاع العام حسب آراء المبحوثين يتسم بضعف دوره في تنفيذ المشاريع السكنية نتيجة:-

❖ التلكؤ في نسب الانجاز والتأخر في منح السلف التشغيلية للمقاولين القائمين على المشاريع الاستثمارية السكنية.

❖ غياب التوجهات الموحدة لأساليب توفير السكن في وعدم وضوح الرؤية لدى الاطراف المعنية بالإسكان.

❖ هيمنة ظاهرة التغيرات الادارية السريعة التي ترتبة نتيجة تغير السلطات التشريعية والتنفيذية كل اربعة سنوات وعدم الاستقرار في تنفيذ الخطط والمشاريع الاسكانية.

❖ انهيار القيم الاساسية اللازمة لتنفيذ السياسات والخطط التنموية للبلد (الثقة، الالتزام المصدقية، العناية، روح المبادرة والحفاظ، العمل التطوعي، التوجه البناء)، كما ان طبيعة عمله الذي يتسم بالبيروقراطية الإدارية والتعامل بالرشاوي وبيع المقاولات من الامور التي اشار اليها المستثمرين.

❖ ضعف التخطيط والتنسيق فيما بين دوائر ومؤسسات القطاع العام الخدمية الامر الذي يؤدي الى تداخل أنشطتها في عملية تنفيذ مشاريع اسكانية جديدة على حساب إزالة وهدم مشاريع أخرى تم تنفيذها مسبقا من قبل دوائر أخرى مما يؤدي الى هدر كبير في المال العام والجهود وبالتالي ينعكس على مستوى جودة وكفاءة المشاريع السكنية المنفذة.

❖ ان التوفير المباشر للوحدات السكنية من قبل القطاع العام يقوم على اعتبار الاسكان سلعة غير انتاجية مما يؤدي الى استمرار النقص والتأخر قائمة في توفير المساكن تزامنا مع ندرة الموارد المخصصة للإنتاج السكني

مما يهمل الحاجة الحقيقية للفئات المستهدفة ولا يتيح مرونة في الاستخدام، وتسنأثر به في الغالب القطاعات والفئات الاجتماعية القادرة على استغلال الدعم اقتصادياً، ويترتب على ذلك عدم كفاءة القطاع العام وهذا ما تم أثباته عملياً.

- وترى الدراسة انه من الضروري تطوير الكوادر البشرية لدى القطاع العام واستبعاد المحسوبة واختيار الكوادر النزيهة، ذلك لان الاستثمار السكني يتطلب كوادر وعلى مستوى عال، كما ان الامر يتطلب والاسراع في منح السلف التشغيلية للقائمين على تنفيذ المشاريع السكنية.

2- عند سؤال المستثمرين عن تفعيل استراتيجية القطاع الخاص لتنفيذ المشاريع الاسكانية، جاءت نسب اجاباتهم كما يلي:.

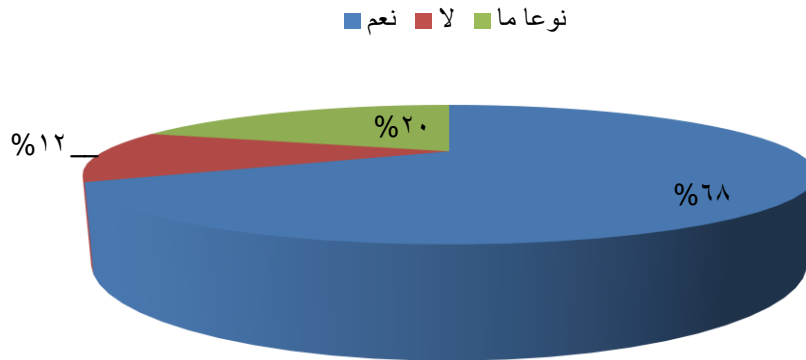
الجدول (4)

نسب اجابات المستثمرين عن مدى التأييد لاستراتيجية القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع الاسكانية

ت	تأييد المستثمرين لاستراتيجية القطاع الخاص	التكرار	النسبة %
1	نعم	17	68%
2	لا	3	12%
3	نوعا ما	5	20%
4	المجموع	25	100%

المصدر: الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان (الملحق (1)).

تأييد المستثمرين لاستراتيجية القطاع الخاص



الشكل (2) يبين مدى تأييد المستثمرين لاستراتيجية القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع الاسكانية

المصدر/الباحث

ومن خلال متابعة النسب التي وردت في الجدول (4) يتضح الى اتفاق (68%) من المستثمرين العاملين بالمشاريع الاستثمارية السكنية الذين تم استطلاع آرائهم تأييدهم لسياسة القطاع الخاص لتنفيذ المشاريع الاسكانية في الرمادي، يأتي ذلك أيمانا منها بضرورة استغلال رأس مال هذا القطاع وما يمتلكه من الامكانيات المادية والتكنولوجية العالية التي يتمتع بها، فضلا عن أساليب الادارة الحديثة التي يمتلكها واستخدام الخبرات الخارجية والتكنولوجيا الحديثة

في عمليات التشييد والبناء ومعرفة في ادارة المشاريع التي تعتبر عنصر الوقت من الأمور الهامة لديها وتقليل المدة الزمنية اللازمة لتنفيذ تلك المشاريع وينعكس ذلك في تحسين نوعية ومواصفات الوحدات السكنية والمشاريع المنجزة نتيجة لسرعة تنفيذ المشاريع.

- وترى الدراسة انه لكي يتم تحقيق هذا الاسلوب في الانتاج السكني فمن الضروري تحديد طبيعة هذا العمل وابداء الوسائل الكفيلة بإنجاحه من خلال تفعيل قانون الاستثمار الجديد (رقم 13 لسنة 2006) واجراء التعديلات على فقراته والعمل على الغاء القوانين والتشريعات التي تتعارض مع تطبيق هذا القانون وتهيئة البيئة الآمنة والمناخ الجاذب وتوفير الدعم لنشاط هذا القطاع.

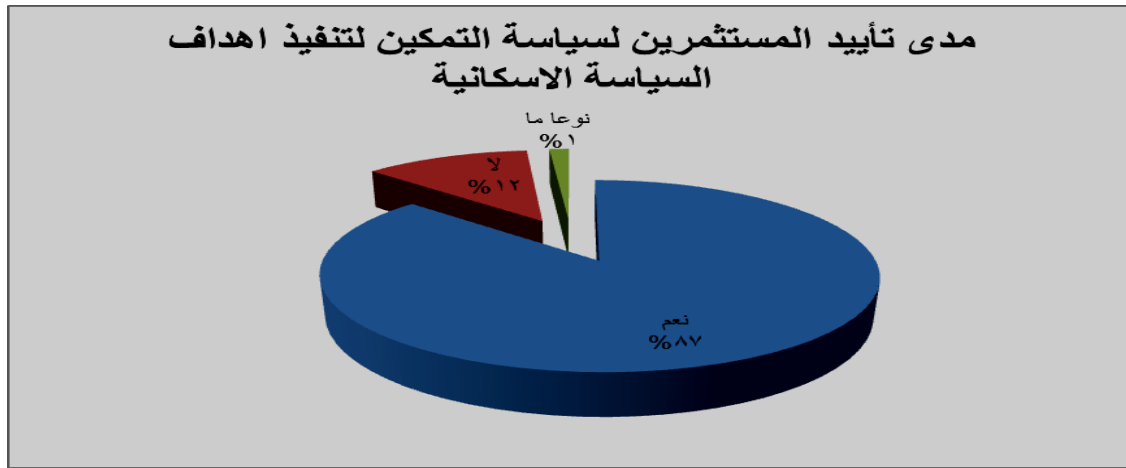
3- عند سؤال المستثمرين عن تفعيل استراتيجية التمكين (افراز القطع السكنية وتوزيعها على المواطنين مع منحهم التسهيلات اللازمة)، لحل مشكلة السكن في مدينة الرمادي، جاءت نسب اجاباتهم كما يلي:.

الجدول (5)

نسب اجابات المستثمرين عن مدى تأييدهم لاستراتيجية التمكين لتنفيذ المشاريع الاسكانية

ت	مدى تأييد المستثمرين لاستراتيجية التمكين	التكرار	النسبة %
1	نعم	22	88%
2	لا	3	12%
3	نوعا ما	0	0%
4	المجموع	25	100%

المصدر: الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان (الملحق(1)).



شكل (3) يبين مدى تأييد المستثمرين لاستراتيجية التمكين لتنفيذ المشاريع الاسكانية

المصدر/ الباحث

من خلال متابعة النسب الواردة في الجدول (5) اذ يتضح الى ان ما نسبته (88%) من المستثمرين العاملين بالمشاريع الاستثمارية السكنية الذين تم استطلاع آرائهم تأييدهم لسياسة التمكين لتنفيذ المشاريع الاسكانية في الرمادي، اذ أشاروا الى ان هذه السياسة تعد خطوة جيدة للتقليل من حدة الازمة السكنية في المدينة، اذ ان تفعيل الشراكة المجتمعية مع المخططين ومنتخذي القرار على المستوى المحلي يعد من العوامل المهمة والتي لها اثر واضح في عملية

الارتقاء والتطوير العمراني في المناطق المتدهورة (مدينة الرمادي) ويكون ذلك من خلال استحداث أنظمة مؤسسية تأخذ على عاتقها إدارة وتمويل مثل هذه المشاريع وبالمقابل تمنح قدرا كافيا للمواطنين المستفيدين وخاصة الفئات الفقيرة في المدينة من الاشتراك في التخطيط والتنفيذ والمتابعة مع التأكيد على ضرورة منح مواد انشائية يتم توريدها للمستفيدين وفق لجنة صرف مركزية بحتة تتمتع بالمصداقية هذا من جانب، ومن جانب آخر فإن هذا التوجه يدعم التنمية المستدامة للإسكان بجانبها (الكمي والنوعي) ويتمثل الجانب الكمي في تلبية الحاجة الإسكانية الحالية والمستقبلية للفئات المستهدفة، أما بالنسبة للجانب النوعي والذي يتمثل بالأبعاد الاقتصادية والتي تتحقق عبر عوامل رئيسة أهمها خفض تكاليف توفير الإسكان ورفع الكثافة الإسكانية والسكانية واستخدام الأرض بكفاءة والكفاءة في التصميم والتنفيذ، والأبعاد الاجتماعية والتي تتمثل بالقيم الفردية من خلال إيجاد لغة مشتركة بين الساكن والمخطط والمصمم، والتدريب والمشاركة في عملية اتخاذ القرار وإيجاد فرص عمل، أما الأبعاد العمرانية والتي تتحقق عبر عاملين الأول: هو المقومات التصميمية التي تتمثل باحترام الموقع والمحيط وكثافة الفعاليات والتنوع في مساحات قطع الأراضي مع ديمومة المبنى، أما الثاني هو المقومات التخطيطية والتي تؤكد على الاقتصاد في استهلاك المصادر والكثافات العالية التي تقلص المسافات وزيادة استخدام الموارد المحلية والطاقة المتجددة مع رفع قيمة البيئة الحضرية، وتتمثل الأبعاد البيئية للتنمية المستدامة للإسكان من خلال الخصائص الطبوغرافية للأرض وحماية رأس المال البيئي والتلوث والنفايات وتحسين البيئة .

- وتؤكد الدراسة على ضرورة العمل على تفعيل استراتيجية التمكين للمجتمع المحلي من أجل توفير الوحدات السكنية لمعالجة المشكلة السكنية بعيدا عن نظم التخطيط التقليدية، ولكن ضمن إطارها والذي يتم عبر مبادرات من عناصر مشتركة تتسم بالاستراتيجية بدلا عن الشمول، والمرونة بدلا من وجود مسارات محددة لفئة دون أخرى، التوافق والإمكانيات المتاحة، التوجه نحو التنفيذ والتطبيق ضمن إطار زمني محدد. كما أن هذا الأسلوب يعمل على إبراز ميول الأفراد وتطلعاتهم وتزيد فرصة الانتماء للمكان وبالتالي يترتب على ذلك دافع لدى الأفراد يتمثل بزيادة الالتجاء إلى مثل هذه المشاريع. ويمكن القول إن الاتجاه الحديث لتمويل السكن جاء ليواكب متطلبات السكان، ويتمثل ذلك بالاتجاه ب"مشروعات المواقع والخدمات".

4- عند سؤال المستثمرين عن الدور المناسب الذي يفترض إن يقوم به القطاع الخاص في تنفيذ أهداف السياسة الإسكانية، جاءت نسب الإجابات كما يلي:

الجدول (6)

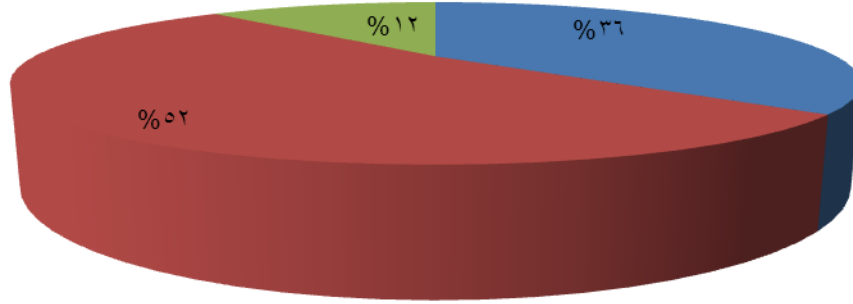
نسب اجابات المستثمرين عن دور القطاع الخاص المناسب في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية

ت	الدور الأفضل للقطاع الخاص في تنفيذ المشاريع السكنية	التكرار	النسبة %
1	الشراكة الكاملة في التصميم والتنفيذ والإدارة مع القطاع العام	9	36%
2	التخطيط والتوجيه للقطاع العام التمويل والتنفيذ للقطاع الخاص	13	52%
3	الجهد كاملا للقطاع الخاص	3	12%
4	المجموع	25	100%

المصدر: الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان في الملحق (1).

دور القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع السكنية

- الشراكة الكاملة في التصميم والتنفيذ والادارة مع القطاع العام
- التخطيط والتوجيه للقطاع العام التمويل والتنفيذ للقطاع الخاص
- الجهد كاملا للقطاع الخاص



الشكل (4) يبين الدور الافضل للقطاع الخاص في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية

المصدر/ الباحث

يشير الجدول (6) الى ان ما نسبته (52%) من المستثمرين الذين تم استطلاع آرائهم قد اتفقوا على ان يكون دور القطاع الخاص الافضل في مجال تنفيذ المشاريع السكنية في مدينة الرمادي، هو أن يكون التخطيط والتوجيه للقطاع العام التمويل والتنفيذ للقطاع الخاص.

- وتأكد الدراسة ان ذلك يعني ضرورة إدخال التغيير في بيئة وهيكلية العمل الاقتصادي والاتجاه نحو التحرر وبشكل كبير في الاسواق والسياسات، يتبع ذلك تغيرا جذريا للأدوار بين الحكومة والقطاع الخاص بما يضمن خلق جو للتعاون والتكامل والذي يؤدي بدوره الى تطوير وتحسين الأداء وإعطاء الفرص الاستثمارية للقطاع الخاص خاصة في مجال تحسين قطاع الإسكان من خلال إنشاء مدن جديدة ومجمعات سكنية بالإضافة الى تصميم وتمويل وإنشاء تجمعات سكنية يتم انجازها من قبل الشركات العقارية المساهمة.

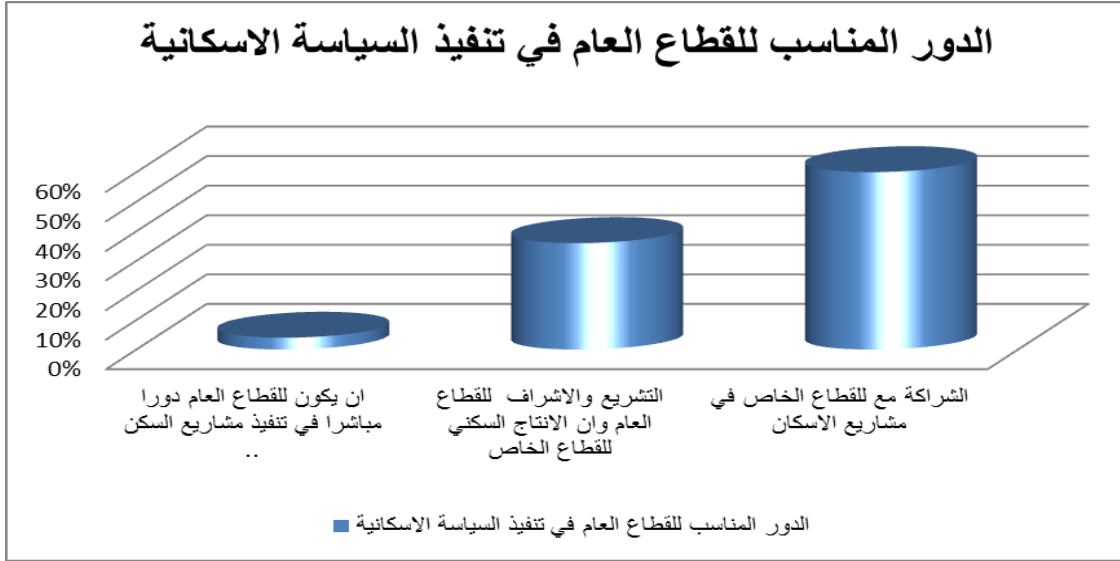
5- عند سؤال المستثمرين القائمين على المشاريع السكنية عن الدور الافضل الذي يفترض ان يقوم به القطاع العام في تنفيذ المشاريع الاسكانية في مدينة الرمادي، جاءت نسب اجاباتهم كما يلي:.

الجدول (7)

نسب اجابات المستثمرين عن دور القطاع العام الافضل في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية

ت	دور القطاع العام الافضل في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية	التكرار	النسبة %
1	ان يكون للقطاع العام دورا مباشرا في تنفيذ مشاريع السكن	1	4%
2	التشريع والاشرف للقطاع العام وان الانتاج السكني للقطاع الخاص	9	36%
3	الشراكة مع للقطاع الخاص في مشاريع الاسكان	15	60%
4	المجموع	25	100%

المصدر: (الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان (الملحق (1))



الشكل (5) يبين الدور المناسب للقطاع العام في تنفيذ السياسة الإسكانية

المصدر/الباحث

من خلال متابعة النسب الواردة في الجدول (7)، اذ يتضح الى ان نسبته (60%) من المستثمرين الذين تم استطلاع آرائهم قد اتفقوا على ان يكون الدور الافضل للقطاع العام في مجال تنفيذ المشاريع السكنية، هو ان تكون هناك شراكة مع القطاع الخاص سواء فيما يتعلق بالتخطيط والتوجيه او في مجال الانتاج المباشر للوحدات السكنية، ويرجع سبب ذلك نتيجة لانتقال القطاع العام الى الشركات والكوادر الفنية الكفوءة في تنفيذ المشاريع السكنية فيما لو فسح المجال امامه، الامر الذي دعا الكثير من المعنيين ان يؤيدوا مبدأ الشراكة مع القطاع الخاص.

- وترى الدراسة ان أفضل دور للقطاع العام هو الاشراف على سير نشاطات القطاع الخاص وفي جميع المجالات وخاصة مجال الانتاج السكني لان ذلك يمكنه من تصحيح مسار القطاع الخاص باتجاه خدمة الاهداف المرسومة، كما ان تشجيع القطاع الخاص وزيادة مساهمته في قطاع الإسكان لا يعني انسحاب القطاع العام وعدم مساهمته، بل يجب أن يكون له دور رقابي وتنظيمي وتنسيقي لتدخل هذا القطاع في مجال الإسكان وحتى لا يؤدي ذلك التدخل إلى زيادة أسعار الوحدات السكنية ومن ثم عدم مقدرة أصحاب الدخول المنخفضة على امتلاك وحدات سكنية لهم وبقاء المشكلة على حالها دون إيجاد حل مناسب لها، هذا من ناحية، من ناحية اخرى فان مفاهيم التخطيط الاستراتيجي قد اكدت على ضرورة المشاركة بين القطاع الخاص والعام، ففي بعض الدول (كوريا الجنوبية مثلا) يقتصر دور الدولة في تنظيم وتنسيق وتسهيل دور القطاع الخاص للقيام بدوره كاملا في قطاع الإسكان وخصوصاً أن القطاع العام لا يستطيع تحمل عبء تمويل الإسكان بسبب محدودية الإمكانيات الاستثمارية لديه وعجزه عن مواجهة التكلفة المتزايدة لتوفير الوحدات السكنية وحل مشكلة الإسكان التي تتعاظم باستمرار نتيجة لعدم وضع الحلول اللازمة في وقتها.

3 . 1 . 2: تحليل ومناقشة استمارة الاستبيان الخاصة بالمواطنين

تناول الباحث في هذا الجانب الأسئلة التي تم طرحها وتحليلها للوقوف على أهم آراء وأفكار العينة بخصوص مؤشرات استراتيجية الإسكان، ليتسنى الخروج باستنتاجات ممكن أن تكون أداة مساعدة للمخطط والمصمم الحضري فيما يخص عملية تحديد نوع استراتيجية الإسكان المناسبة التي تتلاءم مع البيئة الحضرية، وكما يلي .:

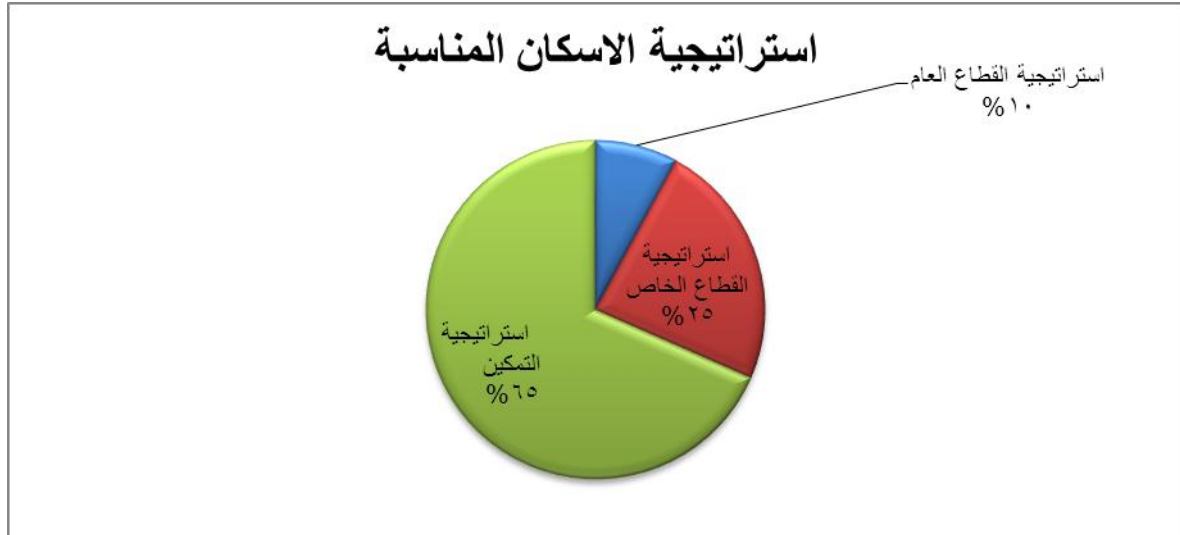
1- عند سؤال المواطنين عن الاستراتيجية الاسكانية المناسبة التي يتم تفعيل دورها من اجل ايجاد حل لمشكلة السكن، هل هي استراتيجية (القطاع العام- القطاع الخاص- سياسة التمكين والتي تتضمن (افراز القطع السكنية وتوزيعها على المواطنين مع منحهم التسهيلات اللازمة)؟ جاءت اجاباتهم كما يلي:.

الجدول (8)

يوضح توزيع نسب اجابات العينة عن استراتيجية الاسكان المناسبة

ت	أي الاستراتيجيات التي يتم تفعيل دورها؟	التكرار	النسبة%
1	استراتيجية القطاع العام	20	10%
2	استراتيجية القطاع الخاص	50	25%
3	استراتيجية التمكين	130	65%
4	المجموع	200	100%

المصدر: الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان (الملحق (2)).



شكل (7) يبين مدى تأييد المواطنين لاستراتيجيات تنفيذ المشاريع الإسكانية

المصدر/الباحث

ومن ملاحظة النسب الواردة في الجدول (8) يتضح الى اتفاق (65%) من المواطنين الذين تم استطلاع آرائهم على ان من السياسات الناجحة التي يتم من خلالها تنفيذ المشاريع الإسكانية والعمل على إيجاد حل لمشكلة السكن في العراق هي تفعيل استراتيجية التمكين.

اذ اكدوا ان هنالك اعداد كبيرة من قطع الاراضي السكنية التي تم توزيعها للمواطنين من ضحايا الحروب والعمليات العسكرية، وكذلك الى العاملين في القطاع الحكومي من الموظفين والعسكريين قبل وبعد العام 2003 في احياء مدينة الرمادي والمدن الاخرى في محافظة الانبار، فضلا عن توافر مساحات شاسعة من الاراضي المحيطة بالمدينة، وان هذه القطع لم يتم انشاء وحدات سكنية عليها لحد الان نتيجة لتعثر عمليات الحصول على القروض السكنية وبدون اسعار فائدة والافتقار الى خدمات البنى التحتية، لذلك فإنه من الممكن ان تتم المباشرة بأنشاء وحدات سكنية على هذه الاراضي وانشاء احياء جديدة واحياء تلك الاراضي المتروكة من خلال تشجيع أصحاب هذه الاراضي لغرض المباشرة

في البناء عن طريق توفير التسهيلات المالية ومد خدمات البنى التحتية الى هذه الأراضي وكذلك توفير المواد الإنشائية الضرورية لعملية البناء هذا من ناحية، ومن ناحية اخرى يجب ان لا يقتصر الامر على هذا النوع من الاراضي السكنية ولكن على الدولة الاستمرار بفرز الأراضي السكنية من خلال تطوير التصاميم الاساسية للمدن العراقية وعلى مختلف أحجامها وتهيئة هذه الأراضي لغرض انشاء مشاريع استثمارية عليها وخاصة في القرى المحيطة بمدينة الرمادي والتي من الممكن ان توفر فرص استثمارية للمستثمرين وتنشيط حركة العمل وبالتالي تقليل نسبة البطالة، كما ان ارتفاع اسعار الوحدات السكنية التي يتم الاعلان عنها من قبل الجهات المعنية واقتصارها بشكل واسع لطبقة الموظفين الامر الذي يمنع الفئات الفقيرة من الاستفادة.

- وتأكد الدراسة هنا انه من الضرورة ان يتم العمل بكلا الاتجاهين، اي بمعنى الاستمرار بإفراز الاراضي السكنية وتوزيعها على المواطنين لكي يقوم المواطن ببنائها بنفسه ضمن اطار استراتيجية التمكين للمجتمع المحلي خاصة وان هذا الاسلوب سيعزز الطاقات البشرية والخبرات المكتسبة والجهود الذاتية، كما يزيد من ابراز ميول الافراد وتطلعاتهم ويدعم فرصة الانتماء للمكان وبالتالي يترتب على ذلك دافع لدى الافراد يتمثل بالالتجاء الى مثل هذه المشاريع، وبالمقابل يضمن تعزيز تماسك المجتمعات المحلية اي تخويل الأفراد بعمليات البناء للوحدات السكنية وهذا يمثل كعامل محاكاة لعملية توفير السكن في التجمعات الغير رسمية عبر استخدام مواردهم ومهاراتهم وطموحاتهم الشخصية، وفي نفس الوقت العمل على تخصيص أراضي سكنية بمساحات كبيرة لكي يتم تنفيذ مجمعات سكنية عليها من قبل شركات القطاع الخاص (الاجنبي) وبمتابعة واشراف هيئة محلية منتخبة من قبل المواطنين تتمتع بالعضوية في الجهات الحكومية المختصة بالمجال الاسكاني ومن ثم بيعها الى المواطنين.

ان نهج سياسة التمكين او ما يسمى نهج (المالك- الباني) ليس بالأمر الجديد، وقد دعت الحاجة الى تحسينه وبشكل ملائم للعمل في بناء الوحدات السكنية الجديدة وتنفيذ أعمال التوسعة والترميم والاضافة في الوقت ذاته، بالاعتماد على الحاجات التي يحددها الافراد كما انه يوفر مقارنة جيدة ودرجة عالية من الرضا بين الافراد من حيث تحقيق متطلباتهم وخياراتهم التفضيلية وكذلك الرضا عن الوحدات السكنية التي يتم تشييدها.

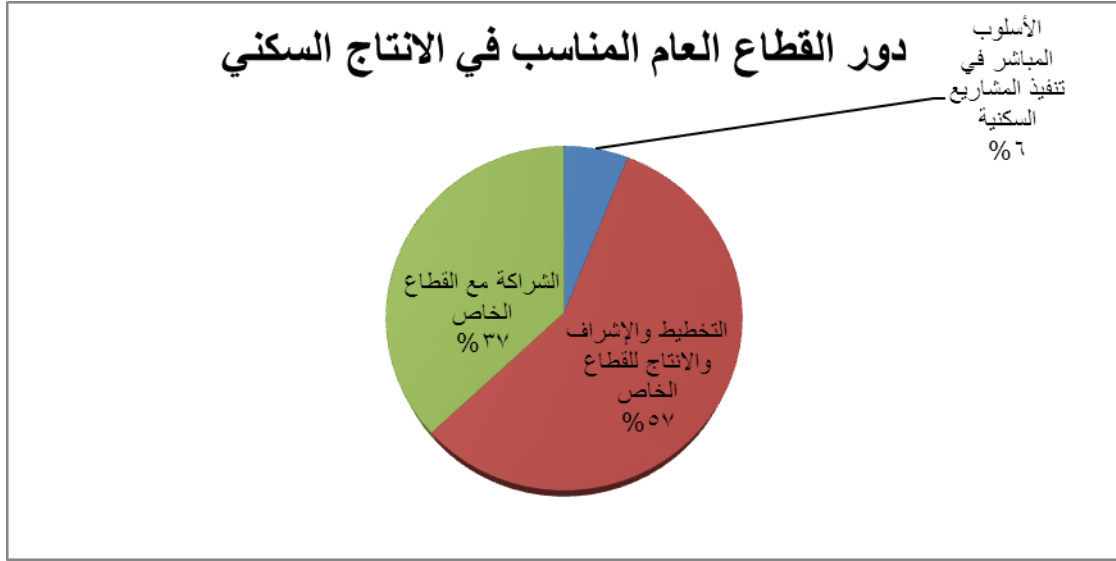
3- عند سؤال المواطنين عن الدور الأفضل الذي يفترض ان يقوم به القطاع العام في تنفيذ السياسة الاسكانية في مدينة الرمادي، جاءت اجاباتهم كما يلي:.

الجدول (9)

يوضح توزيع نسب اجابات العينة عن الدور الافضل للقطاع العام في تنفيذ السياسة الاسكانية

ت	دور القطاع العام المناسب في الانتاج السكني	التكرار	النسبة %
1	الأسلوب المباشر في تنفيذ المشاريع السكنية	12	6%
2	التخطيط والإشراف والانتاج للقطاع الخاص	114	57%
3	الشراكة مع القطاع الخاص	74	37%
4	المجموع	200	100%

المصدر: الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان (الملحق(2)).



الشكل (8) يبين مدى تأييد المواطنين للدور المناسب للقطاع العام لتنفيذ السياسة الإسكانية

المصدر/الباحث

من خلال متابعة النسب الواردة في الجدول (9) يتضح الى ان ما نسبته (57%) من المواطنين الذين تم استطلاع آرائهم قد اتفقوا على ان يكون الدور الافضل للقطاع العام في مجال تنفيذ المشاريع الاسكانية هو التخطيط والإشراف وان يقتصر الانتاج السكني للقطاع الخاص.

- وترى الدراسة انه من الضروري ان يكون دور القطاع العام واسع في مجال التخطيط والإشراف وان يكون له دورا اقل في مجال التنفيذ المباشر، وفي مقابل ذلك ان يعطى الدور الاكبر للقطاع الخاص في مجال انتاج الوحدات السكنية، سواء كان ذلك من خلال تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في هذا القطاع المهم والحيوي او من خلال تشجيع المواطنين على انشاء الوحدات السكنية بأنفسهم (وفق استراتيجية التمكين) مع توفير التسهيلات اللازمة .

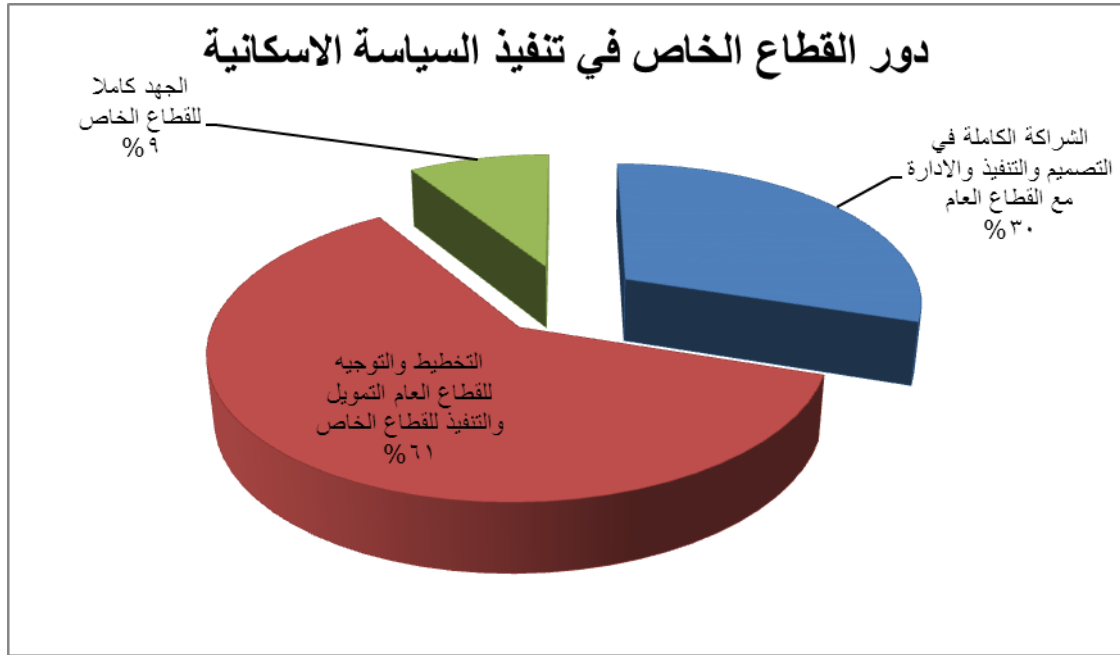
4- عند سؤال المواطنين عن الدور الافضل الذي يفترض ان يقوم به القطاع الخاص في تنفيذ اهداف السياسة الاسكانية، جاءت اجاباتهم كما يلي:.

الجدول (10)

يوضح توزيع نسب اجابات العينة عن دور القطاع الخاص في تنفيذ السياسة الاسكانية

ت	دور القطاع الخاص الافضل في السياسة الاسكانية	التكرار	النسبة %
1	الشراكة الكاملة في التصميم والتنفيذ والادارة مع القطاع العام	60	30%
2	التخطيط والتوجيه للقطاع العام التمويل والتنفيذ للقطاع الخاص	121	61%
3	الجهد كاملا للقطاع الخاص	19	9%
4	المجموع	200	100%

المصدر: الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان (الملحق 2).



الشكل (9) يبين مدى تأييد المواطنين للدور المناسب للقطاع الخاص في تنفيذ السياسة الاسكانية

المصدر/ الباحث

من خلال متابعة النسب الواردة في الجدول (10) يتضح ان ما نسبته (61%) من المواطنين الذين تم استطلاع آرائهم قد اتفقوا على ان يكون التخطيط والتوجيه للقطاع العام والتمويل والتنفيذ للقطاع الخاص، هو الدور المناسب للقطاع الخاص في مجال تنفيذ أهداف السياسة الاسكانية.

- وترى الدراسة ان ذلك يتطلب تفعيل دور القطاع الخاص في مجال إنتاج الوحدات السكنية وتعزيز دوره في الاقتصاد الوطني يرجع ذلك من أجل تخفيف الأعباء الملقاة على عاتق الحكومة العراقية من خلال توفير مصادر اضافية للتمويل مع التأكيد على حاجة هذا التحول الى تنظيمات تشريعية وقانونية واقتصادية وسياسية تتوافق والوضع الراهن للشعب العراقي.

الاستنتاجات والتوصيات

اولا/ الاستنتاجات ::

- من اجل معرفة اتجاهات البحث فيما يخص تحديد استراتيجية اسكانية ملائمة، ومن خلال النتائج التي توصل اليها في جانبه العملي، يمكن استقراء مجموعة من الاستنتاجات والتي يتبعها جملة من التوصيات، وكما يأتي:
 - 1- عدم وجود استراتيجيات إسكانية تتسم بالاستقرار وتتبنى تلبية الحاجة السكنية، فقد أسهمت أوضاع البلد السياسية والاقتصادية في تعميق الأزمة وألقت بظلالها الثقيلة على قطاع السكن، فضلا عن انخفاض مستوى الدخل للأفراد بسبب الانخفاض الكبير في الناتج المحلي الإجمالي وارتفاع كلف التشييد والبناء.
 - 2- الانتقال الى نظام تمويل داخل العراق يعتمد مدخرات المواطنين ويعمل على اعادتها بصيغة قروض، وان ما موجود هو مجرد مؤسسات اقرض سكني، اذ ان سوق التمويل الاسكاني يتطلب ايجاد مؤسسات تمويل تعمل في مجال الادخار والاقراض السكني.
 - 3- اظهرت نتائج الاستبيان ان التوفير المباشر للوحدات السكنية من قبل القطاع العام يقوم على اعتبار الاسكان سلعة غير انتاجية مما يؤدي الى استمرار النقص والتأخير قائم في توفير المساكن تزامنا مع ندرة الموارد المخصصة للإنتاج

السكني كما انه يهمل الحاجة الحقيقية للفئات المستهدفة ولا يتيح مرونة في الاستخدام وتساثر به في الغالب القطاعات والفئات الاجتماعية القادرة على استغلال الدعم اقتصاديا.

4- اظهرت نتائج الاستبيان ان هناك اتجاه ايجابي نحو تبني استراتيجية (التمكين للمجتمع المحلي) من اجل توفير الاسكان والتي تعد كمدخل لتوفير الحاجات الاسكانية للفئات الفقيرة، اذ يدرك هذا المدخل اهمية الحاجة الحالية للإسكان مع مراعات متطلبات الاجيال المستقبلية عبر التخطيط الفاعل لإمكانيته في تحقيق تنمية مستدامة للإسكان بجانبها (الكمي والنوعي) لكونها تضمن مجهودات المجتمع للتنمية الذاتية في ضوء خصوصية المرحلة التي يمر بها المجتمع حاليا وتطلعاته للتخلص من المشكلة السكنية.

5- اظهرت نتائج الاستبيان ان هناك حاجة ملحة لضرورة إشراك القطاع الخاص من اجل تخفيف الاعباء المالية والإدارية عن كاهل القطاع العام ليقصر دوره في التنظيم والتوجيه والرقابة على عمل القطاع الخاص مع توفير البيئة السليمة والمريحة لإنجاح عمله وتحقيق الاهداف المرجوة هذا من جانب، ومن جانب آخر استمرار الدولة بالعمل بسياسة التمكين للمجتمع المحلي بما ينسجم وطبيعة الإمكانيات المتوفرة.

6- اظهرت نتائج الاستبيان ان هناك اتجاه ايجابي نحو السعي الى فتح نافذة إسلامية من اجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والمؤسسات المالية التي تعمل على وفق الشريعة الإسلامية، فهناك الكثير من المواطنين الذين يحرمون الاستفادة من القروض الممنوحة بسبب الفائدة التي يدفعونها للبنوك والمؤسسات المالية.

ثانيا / التوصيات

1- تفعيل دور القطاع الخاص للمشاركة في الاستثمار في القطاع السكني لاسيما بعد اصدار قانون الاستثمار واعادة الاعمار، من خلال (تقديم التسهيلات للحصول على الاراضي السكنية لبناء الوحدات السكنية من قبل المستثمرين في المشاريع، منح اجازات انتاج المواد الانشائية، المساعدة في توفير المواد الانتاجية والمعدات والمكائن ذات العلاقة والعمل على تيسير مشاركة القطاع الخاص للعمل في مجال الاسكان الاقتصادي، وتطوير نظم للشراكة مع القطاع الحكومي لمضاعفة حجم الاستثمارات الموجهة الى قطاع الاسكان من خلال تطوير برامج متنوعة للتمويل واستغلال رؤوس الاموال الخاصة).

2- دعم وتعزيز النظام المصرفي ويجاد مصادر لتمويل قطاع الاسكان ونقل التجارب المنفذة في البلدان المشابهة لحالة العراق، اذ من الضروري ضمان تدفق الموارد لهذا القطاع على نحو يتسم بالكفاءة لجميع فئات الدخل في جميع انحاء البلاد.

3- العمل على رفع مستوى المهارات الفنية والإدارية ضمن قطاع الاسكان وتطوير قدراتهم بالدورات التدريبية وبالاستفادة من الخبرات الاجنبية لتطوير المهارات المتوفرة محليا لكي تساهم بشكل فعال في سرعة انتاج المجمعات السكنية.

4- دراسة الحدود الدنيا لحجم القرض السكني ليناسب مع كلفة بناء المسكن نظراً للارتفاعات الخيالية في اسعار المواد الانشائية واجور الايدي العاملة الماهرة وغير الماهرة.

5- اعادة العمل بمبدأ الادخار السكني ضمن صندوق الاسكان وتشجيع الافراد نحو الادخار، بحيث تُستقطب مدخرات المواطنين بفائدة اعلى من سعر الفائدة السائد في المصارف على ان يدخر الفرد 50% من كلفة المسكن ويستعين بالصندوق لتمكينه من توفير المتبقي من الكلفة عن طريق الاقتراض لبناء وحدته السكنية.

6- العمل على تفعيل استراتيجية التمكين للمجتمع المحلي لتوفير الاسكان عبر الوعي التام بنجاح هذه الفكرة في التقليل من حدة الازمة السكنية، وعدم التركيز على استراتيجية التوفير المباشر للإسكان من قبل الدولة ككفاية بحد ذاتها، في

خطوة للاتجاه نحو استراتيجية الاسكان المنخفض الكلفة لتقليل الكلف الاجمالية للتشييد السكني ولتغطية العجز السكني وخلال فترة زمنية محددة، كما ينبغي تشكيل "وحدة ابحاث" لسياسة الاسكان كوحدة دعم فني تكون مهمتها دراسة الاستراتيجية المقترحة وتوجيهها نحو وسائل التنفيذ مدينة الرمادي والمناطق الاخرى من العراق وتقديم المشورة الفنية ودراسة المعوقات ان وجدت خلال مرحلة التنفيذ.

7- تشجيع سياسات اعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وبخاصة في المناطق الشعبية والفقيرة من خلال برامج مناسبة للتمويل من جهة وتقديم الدعم الفني للمستأجرين أو الملاك للقيام بأعمال الصيانة والتأهيل وإعادة تأهيل الاحياء العشوائية (سكن المتجاوزين) مع اعادة توطين سكانها في ظروف افضل وفي مواقع اخرى باعتماد سياسة توطين تدريجية ومخططة.

8- تفعيل معامل البناء الجاهز الموجودة وتطويرها وانشاء معامل جديدة في مدينة الرمادي والمناطق الاخرى من اجل ابواء الاسر المتضررة من الاحداث الاخيرة التي شهدتها المنطقة.

9- ينبغي التأكيد على ضرورة الاخذ بالحسبان اختيار الكوادر النزيهة، والفنية بوزارة الاسكان والاعمار وللمجالس المحلية ايضا كونها تمثل حلقة الوصل المهمة بين الاهالي، والدوائر، والمؤسسات الخدمية، فضلاً عن زيادة الإستثمارات في قطاع السكن، وإعطاءه أولوية قصوى عن باقي الخدمات لأهميته في تسيير مرافق الحياة.

10- تشكيل لجان محلية من أهالي المناطق تعنى بمراقبة كفاءة التنفيذ والانجاز، يكون ارتباطها بالدوائر ذات العلاقة.

11- ضرورة إسناد تقديم تنفيذ مشاريع المجمعات السكنية الى قطاع خاص أجنبي يتمتع بالنزاهة والكفاءة في تنفيذ المشروعات مع شرط استخدام الأيدي العاملة المحلية في حال عدم اقرار استراتيجية التمكين، ليضمن ذلك كفاءة جودة الوحدة السكنية المنجزة وتطبيع الخبرات والتصاميم الهندسية الاجنبية.

المصادر

أولا: الكتب العربية

- 1- الشيخ درة، إسماعيل إبراهيم، 1974، "اقتصاديات الإسكان"، مطبعة الرسالة، الكويت.
- 2- الشيخ درة، إسماعيل إبراهيم، 1988، "اقتصاديات الإسكان"، عالم المعرفة، الكويت.
- 3- الملاحويش، لؤي طه، آمال منصور حسن السلطاني، 2013، "سياسات تمويل الإسكان الحضري مع الإشارة الخاصة للعراق"، الطبعة الأولى، بغداد.
- 4- ميلاد، حنا، 1986، "الإسكان الحل والمصيدة"، مطبعة دار المستقبل العربي، مصر.

ثانياً : الأطاريح والرسائل الجامعية

- 1- إبراهيم، ظبية فاروق، 2013، "التنمية المستدامة للإسكان في ضوء سياسة الإسكان الوطنية في العراق - نماذج مختارة-دراسة في تمكين المجتمع المحلي"، أطروحة دكتوراه غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، أيلول.
- 2- حسن، نادية كاظم، 2013، "نماذج لمشاريع سكن بديلة ناجحة"، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، كانون الثاني.
- 3- السعدي، جمال باقر مطلق، 2000، "اثر التشريعات الإسكانية على البنية السكنية للمدينة"، أطروحة دكتوراه غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد.
- 4- سعدي، فرح سهيل، 2015، "دور مشاريع الاستثمار العقاري في التنمية"، بحث دبلوم عالي غير منشور، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.
- 5- السلطاني، آمال منصور حسن، 2012، "تمويل الإسكان الحضري مع إشارة الى خاصة للعراق"، رسالة ماجستير غير منشورة، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.
- 6- شمة، زينب سلمان، 2009، "دور القطاع الخاص في مشاريع الإسكان - تجربة إقليم كردستان"، رسالة ماجستير غير منشورة، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.
- 7- شيخ ديب، سامي محمد، 2000، "اقتصاديات الإسكان في ظل اقتصاد السوق" أطروحة دكتوراه منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر.
- 8- سنكال، إسماعيل حمد، 2010، "سياسة العرض السكني-دراسة في آليات العرض السكني في العراق"، رسالة ماجستير غير منشورة، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.
- 9- عبد الجبار، فاتن سعد الله، 2009، "نظام التمويل الإسكاني في العراق"، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد.
- 10- العزاوي، رياض سعدي، 1998، "السياسات الإسكانية ودور قطاع المقاولات في تنفيذها في العراق"، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد.
- 11- نعمة، جعفر حسين، 2016، "تحليل أداء وتمويل المصرف العقاري العراقي"، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للدراسات المالية والمحاسبية، جامعة بغداد.
- 12- الوليد، خالد عبد اللطيف بعاج، 2014، "العولمة العمرانية ومشاريع الإسكان"، أطروحة دكتوراه غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد.

ثالثا : الدوريات العلمية والمؤتمرات والندوات والدراسات

- 1- حامد، سهى مصطفى، عقيل عبد الله عبد الجليل، 2011، "الاستثمار في القطاع السكني وتمويله"، مجلة المخطط والتنمية، العدد 24، السنة السادسة عشر، تشرين الثاني.
 - 2- الحدراوي، حامد كريم ، وآخرون، 2015، "التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن"، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر.
 - 3- الحماد، محمد عبد الله، 1993، "استثمار طاقات المجتمع بالجهود الذاتية"، بعض التجارب التطبيقية من المدن العربية، ندوة حسن فتحي لعمارة الفقراء، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة .
 - 4- الطائي، ضرغام خالد عبد الوهاب ابو كلل ، 2015، "مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها"، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان ، جامعة الكوفة.
 - 5- عبد العزيز، اكرام، لؤي الملاحويش، 2008، "التمويل الاسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الاشارة الى بعض التجارب العربية"، مجلة المخطط والتنمية، معهد التخطيط الاقليمي والحضري، جامعة بغداد، العدد 19.
 - 6-المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، 2005، "الاسكان بوصفه محركا للتطوير الاقتصادي في العراق، ورقة حول واقع مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق (رؤية وتجربة عملية) .
 - 7-نصير، عاطف، 2004، "السياسات الاسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل"، مؤتمر الاسكان _واقع تطلعات طموح، فندق حياة عمان، أيلول .
 - 8-نورالدين، محمد عماد، 2007، "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل للحد من ظاهرة الاسكان العشوائي في مصر"، مجلة البناء، جامعة الملك عبد العزيز، العدد الثاني عشر، اكتوبر .
 - 9-وزارة الإسكان والأعمار، الهيئة العامة للإسكان، 2008، "السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن"، ورقة عمل مقدمة إلى المؤتمر الأول لقطاع الإسكان في العراق، كانون الثاني.
 - 10-وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، 2004، "الدراسة الاستراتيجية لحفز التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الاسكانية وبين الطلب الفعلي على الاسكان بالبلاد العربية"، دراسة حول الاوضاع التوازنية للقطاع الاسكاني ومواجهة فجواته بالبلاد العربية، مصر .
 - 11-ياسين، علي صبري ياسين ، 1998، "البنوك العقارية ودورها في مشكلة الإسكان البنك المركزي المصري"، معهد الدراسات المصرفية .
 - 12-يوسف، محمد محمود عبدالله، 2012، "دور القطاع الخاص في تحقيق اهداف السياسات الاسكانية"، بحث منشور، مؤتمر الاسكان العربي الثاني ببغداد، بتنظيم جامعة الدول العربية ووزارة الاعمار والاسكان العراقية، كلية التخطيط العمراني والاقليمي، جامعة القاهرة، ديسمبر.
- رابعا: القوانين والنشريات والدوريات الحكومية (المطبوعات الرسمية) .**
- 1-البنك الدولي، تقارير التنمية في العالم للسنوات (1985_1996_2005_2006).
 - 2-وزارة الاعمار والاسكان 2008، "دراسة حول سياسات وتمويل الاسكان في العراق"، الدائرة الفنية.

خامسا : المقابلات الشخصية

- 1-مقابلة شخصية مع م،أ: محمد مخلف حمد_ مدير شعبة الابنية / دائرة صحة الانبار بتاريخ 15 / 1 / 2017.

سادسا : المصادر الاجنبية

- 1- A strand , r.n., a selection,2002," model to choose innovative building systems for progressive housing" , m0ntreal , Canada ,school of architect , mcgill university.
- 2- Aitammar ,karm,2001,"lefinancement de le construction de logementen algerie", memoire fin detude,ecole national d'administration.
- 3- davidson f & peltenburg m, 1993," government and ngos & cbos working together for better cities" , his.
- 4- Hardoy and Satterthwait, 1988," Shelter need and Respons". U.K. John Wiley and Sons .
- 5- livi,d.,2011,guidelines for the preparation of compacts ,international journal of non-for – profit law , vol 3 , issue 4 , june.
- 6- the world bank ,1993, housing enabling markets to work: with technical supplements , washingtonkd .c.