

الإسكان :

السكن حق أساسي من حقوق الإنسان لتمكينه من العيش في مسكن يضمن كرامته ويؤمن حقه في الخصوصية الشخصية والحياة الأسرية، ويعتبر شرطاً لتمتع الأفراد والجماعات بحقوقهم وحياتهم الأساسية. تطور مفهوم السكن تاريخياً مع التطور التاريخي للبشرية من مأوى أو ملجأ أو ملاذ لوقاية الفرد من الطبيعة والحيوانات المفترسة إلى مفهوم أكثر اتساعاً يشمل الاستقرار والأمان والراحة ثم إلى التركيز على تطوير مفهوم الراحة لكي يتوفر في المسكن جميع وسائل الراحة العصرية والحضارية اللائقة بالإنسان في عصر العولمة والتطور التكنولوجي.

يعرف **الإسكان Housing** على أنه دراسة للوحدات السكانية التي يعيش فيها الناس وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان وأيضاً دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم وأيضاً تأثير الإسكان على الناس نفسياً واجتماعياً وثقافياً

والمسكن House هو الحيز الفراغي الخاص بالإنسان الذي يوفر له الاحتياجات الخاصة وللمسكن عدة وظائف منها الحماية، الأمن والأمان وحفظ الخصوصية وبذلك يحافظ الإنسان على حريته الشخصية وعلى إنسانيته التي تميزه عن كل الكائنات الأخرى. والحماية من العوامل الطبيعية والأمراض والكوارث ، وكلما كان الإسكان رديء كلما كثرت المشاكل الاجتماعية، الإقتصادية وخاصة الأخلاقية، هذا ما يؤثر سلباً على الفرد والأسرة والمجتمع بصفة عامة.

أزمة السكن :

أزمة السكن هي إحدى الأزمات التي تعاني منها بلدان العالم عموماً والبلدان النامية ومنها العراق خصوصاً وهي أزمة لها الكثير من التأثيرات الاجتماعية والاقتصادية وطوال عقود طويلة لم تعالج هذه الأزمة محلياً وفق خطط استراتيجية تأخذ التنامي المتزايد للسكان وتعدد احتياجاتهم بعين الاعتبار ، و يحتلّ قطاع الإسكان مكانة متميزة ضمن استراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، باعتبار أن توفير المسكن اللائق لكافة المواطنين هو من أولويات التنمية وحق من حقوق الإنسان، وباعتبار القطاع حلقة هامة في الاقتصاد الوطني حيث يساهم بكثافة في توفير فرص العمل المباشر، أو غير المباشر .

ان التقلبات في مستويات ايجار السكن تعكس سلباً ام ايجاباً على رفاهية الاسرة، حيث تضطر الاسرة اعادة ترتيب اولوياتها وتخفيض استهلاكها من اجل القدرة على دفع الارتفاع الحاصل في مستويات ايجار السكن، الذي يتميز بالارتفاع المضطرب بسبب اشتداد المستمر لازمة السكن. كما للدخل له اثر مباشر على الاستقرار النفسي، فأن للسكن ايضا اثر مهم على الاستقرار النفسي للفرد وللعائلة مما تنعكس حالة عدم الاستقرار النفسي

للاسرة على حالة الاستقرار الاجتماعي ، وتشير الإحصائيات أن 60% من العوائل العراقية لا تمتلك السكن الملائم، وأن حاجة العراق السنوية من الوحدات السكنية هي 250 ألف وحدة سكنية

التأثيرات السلبية لازمة السكن :

ان ازمة السكن تفرز العديد من السلبيات اهمها :

(1) ارتفاع سعر الايجار : ان ازمة السكن تنعكس اولا على سعر الايجار وفق قانون انخفاض العرض و زيادة الطلب.

(2) نسبة الاكتظاظ : المقصود بالاكتظاظ هو المساحة المخصصة للفرد لغرض السكن و هي مقياس لمدى تمتع الفرد بالمساحة الكافية للعيش اللائق بالانسان. هناك معايير موضوعة من قبل منظمة الصحة العالمية لهذا الغرض بحدود (260.3) م² من الارض و منها مساحة البناء(123.3) م² لكل عائلة من 3-5 فرد و هو يشكل البناء حوالي 53% من مساحة الارض .

(3) استخدام وحدات سكنية غير ملائمة : لجوء الاسر الى استخدام المباني غير الملائمة للسكن من حيث القدم و التهوية او بسبب نقص التصميم او عدم الملائمة من ناحية الخدمات مثل الماء و المجاري، فإنه دليل على اشتداد ازمة السكن و التثبث بالسكن للوقاية من الظروف الطبيعية و ليس كأمتداد لرفاهية الفرد و الاسرة او جزء منها .

(4) زيادة التجاوز على قانون السكن : هناك قوانين ينظم بناء الدور السكنية من حيث المساحة و التهوية و التصميم و الموقع و غيرها و لكن عندما يتم تجاوز هذه القوانين او خرقها من اجل تكييف هذه الدور لمتطلبات الاسر دون الرجوع الى القوانين المرعية فهو دليل اخر على اشتداد الازمة و تطور درجتها. وعدم قدرة الاجهزة ذات العلامة التكييف مع الطلب المتزايد.

(5) التجاوز على اراضي البلدية و الاهالي : واحدى المظاهر الاخرى لمعالم ازمة السكن هي ظهور مناطق سكنية غير منتظمة و مختلفة حول المدينة و متجاوزا على اراضي الاهالي او البلدية دون الرجوع الى القوانين المرعية للافراز و التوزيع و التخصيص السكني و ان هذه المناطق خالية من توفير خدمات منتظمة مثل الكهرباء و الماء و المجاري و الشوارع والخدمات الاخرى.

اسباب ازمة السكن :

(1) العوامل الديموغرافية:

- **نمو السكان** : ان نمو السكان يشكل عامل الضغط على الوحدات السكنية لان توسع العوائل و عدد الافراد يزيد الطلب على الابنية السكنية، وان هذا المعدل للنمو يتراوح من 2.8 - 3 كل سنة.
- **الهجرة الداخلية خاصة من الريف الى المدينة** : يشكل المصدر المهم للطلب على الوحدات السكنية و يجب ان يكون هناك توازن بين معدل نمو الزواج و معدل نمو وحدات السكن للمحافظة على مستوى عجز السكن في ادنى مستوى له .

ان معدل تزايد فجوة العجز السكني (اي الفرق بين الطلب على وعرض السكن) تتوسع باستمرار مع استمرار توليد الفرق بين معدل نمو المستمر للزواج و الهجرة الى المدينة و معدل نمو السكن .

(2) العوامل الاقتصادية :

- **الدخل :** ان الدخل يتوزع على مجموعة مجالات استهلاكية التي تتزايد و تتطور باستمرار مع تطور الاحتياجات و المجتمع، وان حصة السكن كأيجار تشكل نسبة كبيرة من حجم دخل الاسرة و الفرد، لذلك فان التقلبات التي تحصل على مستويات ايجار السكن تنعكس سلباً ام ايجاباً على رفاهية الفرد والاسرة، و تكون على حساب المجالات الاستهلاكية الاخرى ووقت تمتع الفرد بالفراغ و تجديد الطاقات. و من جهة اخرى عندما تكون تكلفه عرض السكن كبيراً ، فان انخفاض عرض السكن ينعكس على ارتفاع مستويات الايجار هو الآخر التي اي مستويات الأيجار لا تتناسب مع تحسن مستويات الدخل. لذلك فالانخفاض النسبي للدخل عامل مهم في زيادة حدة ازمة السكن و عدم القدرة على زيادة عرض السكن.
- **ارتفاع تكاليف البناء و تراجع استثمارات السكن :** ان زيادة الطلب على المواد والمستلزمات الانشائية بسبب زيادة حركة الاعمار و البناء من جهة و شيوع الاسلوب التقليدي من عملية البناء و التوسع الافقي و عدم ادخال تكنولوجيا الحديثة فيها، جعلت تكاليف انشاء الوحدات السكنية مرتفعة .
- **الضرائب و الرسوم :** على الوحدات السكنية في عمليات البيع و الشراء و الايجار مما يزيد من كلف انشاءها مقارنة بالايراد منها بالاضافة الى المدة الزمنية التي ترافق هذه العمليات لو اخذ عامل الزمن في الوقت الحاضر كعنصر مهم من عناصر التكلفة .
- **نقص التمويل :** ان ارتفاع كلفة بناء السكن من جهة و ارتفاع ثمن الارض بسبب خلل نظام توزيع الاراضي جعل قدرة المستهلك على تمويل بناء وحدة سكنية له ضعيفاً بدخله المحدود على قطعة الارض التي يملكها وان نقص التمويل عامل مهم لدى المستهلك لبناء دار سكني له، و بالمقابل فان كلفة استخدام رأس المال المستثمر للاستثمار السكني عالية في غياب التمويل المصرفي له .

(3) عوامل اخرى :

- **قدم القوانين و التعليمات الخاصة بالسكن :** القوانين و التعليمات التي تنظم حالة الاستثمار السكني بهدف التاجير و البيع لم تتبلور بشكل تكون مراعاة الحالات الانسانية لذوي الدخول المنخفضة لتأمين السكن الملائم لهم لاتقع على كاهل المستثمر بل يجب ان تنتقل الى مسؤولية المجتمع والحكومة.
- **النمط التقليدي للمجتمع :** فان التمسك بالنمط التقليدي لامتدادات الشرائح الاجتماعية ذوي الجذور القبلية والريفية لهذه الفئات المتجمعة في المدن اثاراً على الاقبال على الوحدات السكنية المستقلة و المنفردة (التوسع الأفقي) و ليس على الشقق السكنية الحديثة مما تنعكس سلباً هي الاخرى على طبيعة و نمط حل مشكلة ازمة السكن .

- **نظام توزيع الاراضي السكنية** : ان عرض الارض لوظيفة السكن هو مركزي بيد الدولة و له نافذة توزيعية واحدة فقط الا و هي موظفي الدولة، مما جعل من توزيع الارض كهدف لحل مشكلة السكن امتيازاً تجارياً او منحة تمييزية يتمتع بها موظفي الدولة على حساب ازمة السكن بغض النظر عن مستويات المعيشة. اي اعطاءهم فرصة للاستفادة و ليس لحل مشكلة السكن على الرغم ان موظفي الدولة في جميع الاحوال لا يشكل سوى نسبة من المجتمع.
- **نقص خدمات البلدية في الاطراف** : بما ان الاستثمار السكني سواء كان السكن كملك صرف للمالك او بهدف الاستثمار السكني من قبل المستثمر، يحتاج الى رأس مال كبير وذات فترة استرداد طويلة نسبياً مقارنة بالفرص الاستثمارية الاخرى لذلك فان عدم توفر خدمات او رداؤها (كالماء و المجاري و الكهرباء و الاتصالات و المستوصفات و المدارس والحضانة و الطرق...الخ) تكون عامل طرد للمستهلك و المستثمر معاً مما يجعل ضغط طلب السكن يشتد في مراكز المدن و الاقضية و النواحي. لان نقص هذه الخدمات يعني بالنسبة للمستثمر زيادة الكلفة الحدية للوحدة السكنية و بالنسبة للمستهلك يعني زيادة الضغط على الدخل المحدود واعادة توزيع بين البدائل الاستهلاكية و تقليل حصص منها من اجل الحصول على هذه الخدمات، بمعنى اخر تقليل رفاهية الفرد و الاسرة.
- **الاستغلال غير الامثل للارض لوظيفة السكن** : ان النظام المركزي للدولة في توزيع الاراضي بهدف وظيفة السكن و بشكله التقليدي جعل النمط السكني يأخذ طابع التوزيع الافقي مبنياً على وحدات مستقلة و منفصلة من السكن و هذا النمط ذات كلفة خدمية مرتفعة جداً و هذا النمط غير ملائم للاستغلال الامثل لوحدة الارض. اما في الاسلوب الحديث للاستثمار السكني يتم استغلال الارض بشكل اكثر كفاءة بحيث لا يتجاوز (15- 25) % من المساحة المطلوبة في نمط التوسع الافقي و ان هذه النسبة تقل كلما ازداد عدد طوابق العمارات السكنية و في نفس الوقت تتوزع كلف توفير الخدمات الاجمالية على الوحدات السكنية بعكس كلفة الخدمات في الوحدات السكنية الفردية المستقلة في التوسع الافقي والتي فيها تكاليف هذه الخدمات تشكل عبئاً كبيراً على ميزانية البلديات .

الحلول الواجب اتباعها لحل ازمة السكن :

يحتاج الى تبني الدولة لها كجزء من سياسات دائمة توفر لها الامكانيات اللازمة والحلول العملية تنطلق

من :

1. زيادة رأسمال صندوق الاسكان وتسهيل قروض الاسكان الميسره للمواطنين اضافة الى اهمية تشجيع القطاع العام ليأخذ دوره الفعال في حل ازمة السكن وذلك باصدار القوانين التي تشجع على استثمار القطاع الخاص لاموالهم في قطاع الاسكان
2. تفعيل دور المصرف العقاري لأغراض السكن العمودي المنفرد .

3. تشجيع القطاع الخاص للاستثمار في البناء الاسكاني والتشجيع على اقامة المشاريع الاسكانية المقررة حاليا بفترة زمنية لا تتجاوز السنة، خاصة بطريقة البناء الجاهز التي لا يتجاوز بناء اي مجمع سكني اكثر من ثلاثة شهور
4. توفير مجمعات سكنية مدروسة تتوفر لها الخدمات الاساسية والدائمة حيث لا بد من التوجه الى نمط السكن العمودي. فمثلا لو كان لدينا قطعة ارض بمساحة 500 م² ففي النمط الافقي يمكن بناء دارين فقط للسكن مع بعض فضاءات خارجية و لكن في النمط العمودي يمكن بناء (32) شقة سكنية بمساحة 125 م² لكل شقة و بعدد طوابق (8) طابقا مع الاحتفاظ بمساحات ترفيهية و تجمع.
5. توزيع اراض سكنية للمستحقين فعلا وتوفير كميات وفيرة من مواد البناء والانشاء الاسكاني باسعار مدعومة
6. النهوض بأقامة المعامل والمصانع التي تزود قطاع البناء والاسكان بالمواد الاولية الاساسيه كمعامل الاسمنت والحديد ومعامل الابنية الجاهزة
7. التخطيط المسبق لبناء المشاريع من خلال التعداد السكاني و حساب الحاجة للسنوات المقبلة من المشاريع السكنية و وضع الخطط السنوية والخمسية وربط المشاريع بمخطط النمو السكاني وتوزيع المشاريع على كل المدن للحد من الهجرة

• **الطلب الاسكاني :** هو الرغبة في الحصول على وحدة سكنية مستقلة لكل اسرة

• **الرصيد السكاني :** عدد الوحدات السكنية المشغولة او المهئية للاشغال والرصيد السكاني يكون متغير من

خلال البناء الجديد والاندثار

ان عمر الوحدة السكنية مع الصيانة يتراوح (40-50) سنة وعند اندثارها يجب التعويض عنها

• **الحاجة السكنية :** المدى الذي يكون فيه الرصيد الاسكاني لمنطقة معينة عاجزا (كما ونوعا) عن توفير

السكن المقبول لكل اسرة للحصول على سكن مستقل وتقدير الحاجة يتطلب معرفة : العدد الكلي للاسر وعدد الوحدات السكنية . ومعدل حجم الاسرة في العراق 6.5 فرد

عناصر الحاجة السكنية :

- عدد الاسر في سنة الاساس
- عدد الاسر المتولدة خلال مدة الدراسة
- الاندثار
- فقدان من الابنية السكنية (الازالة)

الحاجة السكنية = عدد الاسر المتولدة + الاندثار

الرصيد السكني المستقبلي = (الرصيد الحالي + البناء الجديد لسنة الهدف) - الازالة

$$\underline{H_{t+1} = (H_t + N_{Ct+1}) - D}$$

ويتم احتساب الحاجة المستقبلية اعتمادا على اسقاطات التنبؤ بالسكان بالاعتماد على معدل النمو للسكان

$$P_t = P_0 * (1+r)^n$$

$$r = \sqrt[n]{(t_1 / t_0 - 1)} * 100$$

س: عدد سكان مدينة 4 مليون نسمة كان معدل الزيادة السكانية (النمو) % 3.2 ومعدل حجم الاسرة 6 شخص ماهي الحاجة السكنية للزيادة السكانية الجديدة للسنة القادمة اذا كانت الحاجة الناشئة عن الاندثار 6000 وحدة سكنية ؟

تعداد المساكن

هو مجموع عملية جمع وتصنيف وتقييم وتحليل ونشر أو توزيع البيانات الإحصائية المتعلقة بالمساكن وشاغلها في البلد خلال فترة زمنية معينة. ويوفر التعداد المعلومات عن الموجود من الوحدات السكنية والمعلومات عن الخصائص والمرافق الإنشائية التي لها اثر في الحفاظ على الخصوصية والصحة وتهيئة أحوال معيشية عادية للأسرة.

تؤسس هيئة تسمى الهيئة العليا للتعداد العام للسكان والمساكن تهدف الى استخراج قاعدة معلومات حديثة وشاملة بكل مايتعلق بحجم وتركيب وخصائص السكان والمساكن والمباني والمنشآت التي تكون اساسا في وضع برامج وخطط التنمية باستخدام وسائل التكنولوجيا ، وتعمل ايضا على اعداد التقديرات السكانية للفترة ما بين تعدادين

الخصائص الأساسية للتعداد

اولا . العد الفردي : هو عد كل شخص وكل مسكن (وحدة سكنية أو مساكن جماعية) على حدة وتسجيل خصائص أولئك الأشخاص وتلك المساكن بصورة منفصلة.

ثانيا . الحصر الشامل ضمن منطقة محددة، من خصائص التعداد أن يغطي منطقة محددة جغرافيا "بدقة" ، وفي مجال تعداد السكان يجب ان يحصر جميع الافراد الحاضرين أو المقيمين ضمن حدود منطقة التعداد ويتوقف ذلك على نوع العد المستخدم ، أما بالنسبة لتعداد المساكن فيجب أن يشمل جميع الوحدات السكنية ضمن المنطقة المستهدفة بغض النظر عن نوعه.

ثالثا .الدورية المحددة: إجراء التعداد في فترات زمنية منتظمة كل عشر سنوات مما يتيح إجراء المقارنات في دورية ثابتة، وتقييم الماضي ووصف الحاضر وتقدير المستقبل بدقة.