

تحليل العوامل المؤثرة على اتساع الفجوة السكنية في إقليم كوردستان للمدة

2017 – 2005

ا.م.د. توانا فاضل صالح

قسم الاقتصاد، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، اربيل، إقليم كوردستان، العراق.

twana.salih@su.edu.krd

م.م.د. مارية حمد عزيز

قسم الاقتصاد، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، اربيل، إقليم كوردستان، العراق.

maria.aziz@su.edu.krd

الملخص

معلومات البحث

تاريخ البحث:

الاستلام: ٢٠١٩/٩/٣

القبول: ٢٠١٩/١٠/٩

النشر: خريف ٢٠٢١

الكلمات المفتاحية:

Housing Gap, Housing Demand, Housing Supply and the Kurdistan Region of Iraq

Doi:

10.25212/lfu.qzj.6.4.26

ان دراسة العوامل المؤثرة على اتساع الفجوة السكنية من المواضيع المهمة على المستوى القومي من حيث تقليل العجز السكني وتقليل العبء على الاقتصاد الوطني، وعلى مستوى الافراد تعمل على جعل المسكن في متناول معظم الشرائح والاسر الفقيرة وتقلل العبء على دخولهم حيث شهدت الفترة الماضية ارتفاع في كلف الأرض وكلف الإنشاء للوحدات السكنية مقابل محدودية الدخل للأفراد. تهدف البحث وتحديد اهم العوامل التي ساهمت في اتساع الفجوة السكنية وتحديد مدى التفاوت في حجم الفجوة الموجودة بين المحافظات الثلاثة في إقليم كوردستان العراق ومن اهم فرضيات البحث ان نمو عدد العوائل في إقليم كوردستان اسرع من زيادة السنوية في عدد الوحدات السكنية المضافة الى الرصيد السكني. حيث توصل البحث الى نتائج من اهمها ان هناك نسبة عالية جدا من العجز السكني في مدن الإقليم الثلاثة وذلك نتيجة بطء عملية الانتاج السكني بشكل تراكمي الذي لم يتوافق مع زيادة في عدد الاسر وان اكبر مقدار للعجز كان سنة (2017) حيث كان مقداره (203500) وحدة سكنية و كذلك ان اكثر المتغيرات تأثيرا في العجز السكني هو وتيرة زيادة عدد الاسر حيث ازدادت بنسب متفاوتة، وسجلت اعلى نسبة في زيادة عدد الأسر على مستوى الإقليم في عام 2014 حيث ازدادت بمعدل نمو سنوي (5.38%). وان هناك تفاوت كبير في مقدار وحجم العجز السكني بين محافظات الإقليم خلال مدة الدراسة، وسجلت اعلى نسبة العجز في محافظة سلیمانیه مقارنة بمحافظتي اربيل ودهوك.

المقدمة:

يعد توفير السكن اللائق من الحاجات الضرورية لإستقرار الأسرة ومن ثم الإستقرار الإجتماعي والسياسي للبلد . لذلك تحرص الحكومات في جميع الدول على تبني سياسات سكنية، تهدف إلى تلبية حاجة الفئات

محدودة الدخل إلى السكن. غير أن عدم ملائمة السياسات السكنية المتبعة عمق أزمة قطاع السكن. وقد شهدت السنوات الاخيرة طلبا واسعا ومتزايدا للسكن في اقليم كوردستان العراق، وكان ذلك ناجما عن الزيادة السكانية الطبيعية وارتفاع المستوى المعاشي والثقافي للسكان والهجرة من وسط وجنوب العراق الى اقليم كوردستان العراق. اخذ موضوع مشكلة السكن اهتماما متزايدا لدى الباحثين الاقتصاديين والاجتماعيين لما له من تأثير على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، فمن الناحية الاقتصادية تتجلى انعكاسات مشكلة السكن على أن إنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى، سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى، من زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض في معدل البطالة والارتفاع في مستوى الدخل الفردي، اما من الناحية الاجتماعية تتعكس مشكلة السكن في نقص الرفاهية والاختلال في السلوك اليومي للفرد مما يؤثر سلبا على مردوديته. تعتبر دراسة العوامل المؤثرة على اتساع الفجوة السكنية من المواضيع المهمة على المستوى القومي من حيث تقليل العجز السكني وتقليل العبء على الاقتصاد الوطني، وعلى مستوى الافراد تعمل على جعل المسكن في متناول معظم الشرائح والاسر الفقيرة خاصة وتقليل العبء على دخولهم حيث شهدت الفترة الماضية ارتفاع في كلف الأرض وكلف الإنشاء للوحدات السكنية مقابل محدودية الدخول للأفراد. ويزداد الاهتمام في معظم دول العالم ومنها اقليم كوردستان العراق بدراسة فعاليات الوظيفة السكنية وذلك تماشيا مع هدف الحكومة وسياسة الدولة والمتعلقة بتحسين ظروف السكن اللائق للسكان، ولاسيما من ذوي الدخل المحدود، ويلحظ في البلدان الأكثر تقدما، انها بدأت تصب جل اهتمامها على هذا الموضوع من حيث الاهتمام بسوق السكن في تلبية لحاجات السكان.

1. الإطار العام للبحث ومنهجية

1.1. مشكلة البحث

ان اتساع حجم الفجوة السكنية في اقليم كوردستان خلال مدة الدراسة وتعدد الاسباب والعوامل المؤثرة فيها تعد من اهم المشاكل الاقتصادية في الوقت الراهن الذي يتوجب على العاملين في هذا المجال البت في ايجاد الحلول المناسبة لها وماهي اهم الاسباب او العوامل المسؤولة في اتساع هذه الفجوة رغم كل المساعي المبذولة من اجل تقليصها.

1.2. أهداف البحث

يهدف البحث إلى دراسة واقع الإسكان في إقليم كوردستان وتحديد اهم العوامل التي ساهمت في اتساع الفجوة السكنية وتحديد مدى التفاوت في حجم الفجوة الموجودة بين المحافظات الثلاثة في اقليم كوردستان العراق خلال الفترة 2005 – 2017.

1.3. أهمية البحث

تتبع أهمية البحث من خلال حقيقة وهي ان السكن يعد من الحاجات الاساسية لحياة الافراد وتستمد الدراسة اهميتها ايضا من خلال ابراز وتحديد اهم العوامل المؤثرة في اتساع الفجوة السكنية في الإقليم.

1.4. فرضية البحث

ينطلق البحث من الفرضيات الاساسية الاتية:

- ان نمو عدد العوائل في اقليم كوردستان اسرع من زيادة السنوية في عدد الوحدات السكنية المضافة الى الرصيد السكاني.
- ان رغبات واذواق السكان في اقليم كوردستان تتغير بشكل سريع بحيث لا تتلائم مع الرصيد السكاني الموجود.

1.5. حدود البحث:

تم تحديد اطارين لهذه الدراسة، إطار زمني ينحصر ما بين المدة من (2005-2017) واطار مكاني، اقليم كوردستان العراق.

2. الإطار النظري للبحث

2.1. مفهوم السكن

السكن هو ذلك المكان الذي يستخدمه الافراد ملاذاً ومكاناً للعيش والاتقاء نفسه عن المخاطر الطبيعية وهو عبارة عن مأوى الذي يقيم فيه الافراد او هو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الانسان (الدره، 1988: 15).

فمن هذا المنطلق ينبغي ان نعرف مفهوم السكن، يعني السكن بالمفهوم اللغوي البيت او المنزل، اما بالمفهوم الاقتصادي فقد وردت تعاريف عديدة للمسكن، منها ما عرفته حسب المفهوم الضيق بانه المأوى الذي يقيم فيه الانسان او البناء المادي الذي يتألف من الجدران والسقف الذي تقع عليه عين الانسان، اما المفهوم الواسع فيعرف المسكن على انه ((لا يقتصر على الجدران الاربعة وما يعلوها من سقف بل على ما يشتمل عليه من المرافق والخدمات الضرورية التي يحتاجها او يرغبها الانسان لكي يقبل العيش في هذا المبنى بكل راحة و استقرار (الياسري ولهمود، 2015: 102). ويرى (Melnikas, 1998) السكن بأنه محدد ومحدود نسبياً، مادياً وبيولوجياً مكان قريب اجتماعياً حيث يمكن للأفراد ومجموعات الأشخاص أن يعيشوا حياتهم البيولوجية الاجتماعية، من خلال تلقي الخدمات وأداء الأعمال المنزلية وغيرها من الأنشطة البيولوجية الاجتماعية. وحسب (European Commission, 2005) يلعب الإسكان دوراً أساسياً في التنمية الاقتصادية لكل بلد، حيث يمثل 10-20٪ من إجمالي النشاط الاقتصادي في البلاد، فضلاً عن كونه أكبر الأصول الثابتة للأسر. إن الحاجة إلى السكن ليست فقط أحد العناصر الأساسية للإنسان، ولكنها أيضاً مؤشراً لمستوى معيشة السكان. اليوم، من القضايا الموضوعية أن الإسكان يجب أن

يكون مريحاً واقتصادياً ويمكن صيانته بشكل معقول، فضلاً عن كونه معياراً هندسياً ومتوافقاً مع البيئة (Henilane, 2015: 94). ورغم تعدد الآراء واختلافها حول تحديد طبيعة السلعة السكنية فهي سلعة راسمالية واستهلاكية في ان واحد فهي بالاضافة الى كونها سلعة تشبع حاجة اجتماعية ملحة للأفراد وتقدم خدماتها لشاغليها(كسلعة استهلاكية)، الى انه يمكن اعتبارها سلعة استثمارية ايضا، حيث بالأماكن يبيعها بعد فترة من استعمالها بأسعار قد تكون اعلى من كلفة بناءها او سعر شراءها، فالسكن يمثل استثماراً مكلفاً وفي نفس الوقت هو سلعة معمرة دائمة، و يعد السكن استثماراً مكلفاً بسبب ارتفاع انجازه من ناحية ومن ناحية اخرى اهمية الاستثمار في مجال السكن من الناحية الاقتصادية والاجتماعية (Henilane, 2016: 169).

2.2. الطلب على السكن إقليم كوردستان والعوامل المؤثرة فيه

يعرف الطلب على السكن بأنه الحاجة التي تقترن بالقدرة على الشراء في الحصول على مسكن مستقل وبحجم معين، وخدمات كافية، بما ينسجم مع الحاجة، وتحقيق اشباعها، بشكل يتفق مع رغبة الفرد، او مجموعة افراد في الحصول على المجال السكني ضمن قدرتهم على تحمل تكلفة الحصول عليه كلاً او جزءاً (Sheibani and Havard, 2005: 406). فيقصد بالطلب على المساكن الطلب المدعوم بقوة شرائية كافية لسد كلفة الانتاج وبضمنها الربح، اذ ان كثير من الأسر تشارك أسرة اخرى من المسكن الواحد وينتظرون تحسن حالتهم المادية ليخرجوا بطلبهم الى السوق فهؤلاء لديهم رغبة ولكن ليس لديهم طلب يعكس أثره في السوق، ان وجودهم او زيادتهم يضغط باستمرار لرفع معدل اثمان البيع ومعدل بدلات الايجار الى الحدود العليا (عبدالله، 1980: 6). لذلك يمكن تعريف مفهوم الطلب الاسكاني الذي يمثل أحد الأنشطة الاسكانية بأنه الرغبة في الحصول على وحدة سكنية مدعوم بقابلية الاسرة على الدفع، لذلك هناك نوعين من الطلب الاسكاني:

1. الطلب الكامن: ويعرف بأنه الرغبة في الحصول على وحدة سكنية مع عدم وجود قابلية على الدفع.
2. الطلب الفعال: ويعرف بأنه رغبة الاسرة في الحصول على وحدة سكنية مع قابلية الاسرة على الدفع، وهذا النوع يمثل الطلب الفعلي على السكن والذي يقتصر عليه سوق السكن اي ان الطلب السكني يحكمه عنصرين هما الرغبة في الحصول على الوحدة السكنية والقابلية الاقتصادية على الدفع (الشعبان، 2014: 491). يأتي الطلب على السكن من خلال تكوين أسر جديدة، او من خلال انتقال ساكنين جدد الى المنطقة، التي ينتج عنها التحول في الملكية، سواء ايجاراً أم ملكاً، او شراء مسكن، او ان يتم الطلب على السكن وفقاً لأغراض اخرى (محمد، 2004: 92).

2.3. العوامل المؤثرة على حجم الطلب على الوحدات السكنية

وهي مجموعة العوامل الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية والمالية ومنها:

2.3.1. العوامل الديموغرافية

يعد العامل الديموغرافي وهو الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة، من العوامل الاساسية التي تسهم بشكل مباشر في زيادة الطلب على الوحدات السكنية، والتي تتمثل بحجم وعدد الاسرة، والنمو السكاني والهجرة. حيث ان ارتفاع معدل حجم الاسرة من المسائل المهمة التي تؤثر في الطلب على الوحدات السكنية، فالعلاقة بين عدد الاسر وحجم الاسرة هي علاقة موجبة مع الطلب على السكن، الا ان الزيادة في عدد الاسر قد لاتعني بالضرورة زيادة في حجم الطلب ما لم يقابلها ارتفاع في القدرة الشرائية لهذه الأسر، هذا بالإضافة الى ان ارتفاع حجم الأسرة يعني زيادة مساحات البناء وبالتالي ارتفاع كلفة البناء من الناحية النوعية (الشعبان، 2014: 422)، وحسب نظرية مالتوس للسكان التي تؤكد على ان السكان ينمو بمتواليه هندسية، اما الموارد فانها تنمو بمتواليه عددية. وبما ان بناء المسكن يتطلب توفى مستلزمات اساسية منها ارض البناء ومواد بناء وأيد عاملة وغيرها من تفاصيل البناء لذا فان السكن ينمو بمتواليه عددية ايضا، اي بمعنى ان السكان ينمون بسرعة اكبر من المساكن وهذا بالنتيجة ما ولد ازمة السكن (الياسري ولهمود، 2016: 104).

2.3.2. العوامل الاقتصادية والمالية

تشمل على الاغلب مستوى الدخل، كلفة البناء، توفر الارض واسعارها، فبالنسبة للدخل يعد من العوامل المهمة المؤثرة على الطلب السكاني، اذ ان ارتفاع مستوى الدخل يعني زيادة قابلية الأسر على زيادة الطلب على المساحة الاسكانية للشخص الواحد او الانتقال الى وحدات سكنية افضل، كما ان اختلاف مستويات الدخل تسبب في تنوع حجوم الوحدات السكنية. ويفترض ان يقابل الدخل المرتفع توجه نحو تكبير حجم الاسرة وربما يصبح مثل هذا القول على المجتمعات الريفية على العكس المناطق الحضرية اذ ان انخفاض مستوى الدخل يحول دون بلوغ المستويات الغذائية والسكنية والثقافية المعقولة للسكان، فالتوزيع العادل للدخل يقترن عادة باعلى مستويات الرفاهية، والعكس صحيح اذ يقتصر الرفاهية على فئات او طبقات اجتماعية بعينها قد لا تمثل سوى اقلية في المجتمع (راهي، 2015: 188).

اما بالنسبة لكلفة البناء فانها تؤثر ايضاً على حجم الطلب السكني حيث ان ارتفاع سعر سلعة ما سوف يقلل من الطلب عليها ولذلك فان العلاقة ما بين كلفة البناء مع حجم الطلب على السكن هي علاقة عكسية والكلفة نفسها تتأثر بجملة من العوامل اهمها (الايدي العاملة والمواد الانشائية والتكنولوجيا المستعملة فيها) كما انه في بعض الاحيان يتعاقد صاحب الدار مع مقاول للقيام بعملية البناء ولهذا فان كلفة البناء في هذه الحالة ترتبط بثلاث عوامل رئيسية هي سعر المواد الانشائية واجور الايدي العاملة بالإضافة الى ربحية المقاول، ومعلوم ان اسعار المواد الانشائية واجور الأيدي العاملة تتأثر هي الاخرى من العوامل الداخلية والخارجية فمثلاً زيادة الطلب على السكن اوسوق السكن سوف يؤدي الى زيادة الطلب على المواد الانشائية والايدي العاملة وبالتالي ارتفاع اسعارها مما يؤدي الى ارتفاع كلفة البناء (الشعبان، 2014: 493). فكلفة بناء الوحدات السكنية عامل مؤثر واساسي في تلبية الحاجة السكنية نتيجة لارتباطها بالقدرة الشرائية لكثير من الاسر لاسيما ذوي الدخل المحدود (الياسري ولهمود، 2015: 108). كما ويعتبر حجم القرض

الممنوح من العوامل الاقتصادية المهمة التي تؤثر على حجم الطلب على الوحدات السكنية، وفي اغلب الأحيان يبنى اتخاذ القرار بدخول سوق السكن على اساس حجم القرض الممنوح عن سوق الافتراض السكني، ويتأثر حجم القرض الممنوح بكلفة البناء، فكلما ارتفعت هذه الكلفة كلما كان التوقع بزيادة حجم القرض الممنوح (شيلان عبدالقادر، 2009: 99). ان سياسة التمويل ومنح القروض المصرفية لبناء المساكن تسمح الى حد كبير بزيادة الطلب على السكن، اذ تشجع اصحاب الدخول المتوسطة او المحدودة على التفكير باقامة وحدات سكنية وفقاً لمقدرتهم المالية، لاسيما اذا كان القرض مجزياً لأغراض البناء الا ان قطاع الاسكان يحتاج كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الى المبالغ المالية اللازمة، التي تمكن الافراد من استخدام تلك الاموال في المبالغ من خلال الزيادة المستمرة في الطلب على المساكن، والارتفاع الكبير في بناء المساكن (الدرة، 1988: 175-180).

ان هناك علاقة قوية بين حجم القروض المصرفية المتاحة لأغراض بناء المساكن وبين حجم الاستثمارات السكنية، حيث ان القرارات الاستثمارية غالباً ما تبنى على اساس امكانية وحجم المصادر المتاحة في البلد. كما اشار (Arcelus) و (Meltzer) في عام 1973 بأن أية علاقة دالية بين القروض المتاحة والاستثمارات السكنية ينتج عن تأثيرين مستقلين ومنفصلين:

- إذا تحركت اسعار الفائدة بصورة بطيئة لدى المؤسسات الاقتصادية فان زيادة العوائد في سوق راس المال تؤدي الى تحفيز الناس لنقل الودائع من المؤسسات المالية الى الأئتمانات السوقية.

- ان الزيادة في عوائد سوق راس المال قد تقنع العوائل بأن تؤجل شراء الاصول او الموجودات المعمرة (كالمساكن) وكثأثير اجمالي لكليهما فان القروض المتاحة والنشاط الاسكاني قد ينخفضان (او يرتفعان) خلال فترة الزيادة في عائد على راس المال وبصورة اسرع من الزيادة في معدلات الفائدة لدى المؤسسات الاقتصادية (صالح، 2001: 42-41). كما وان سياسات الضريبة العقارية ومعدلات الفائدة متغيرين مشتركين بالنسبة الى معدلات الطلب والعرض فالفائدة تؤثر في تكلفة تمويل المستثمرين للمشاريع العقارية في محددات العرض وتؤثر على تكلفة حصول العائلات والافراد على القروض، فكذلك نبين بأن المصدر الاساسي لتمويل السكن هو الأذخار العائلي (راهي، 2015: 189).

2.3.3. العوامل الاجتماعية

ان التطور الاجتماعي والثقافي مع تطور اقتصادي ملحوظ قد يؤثر في الطلب على الوحدات السكنية من حيث انتقال الافراد من وحداتهم المشغولة حالياً الى وحدات سكنية ذات نوعية افضل وهذه الحالة تحصل عادة نتيجة انتقال الاسر من مراكز المدن الى اطرافها لجملة من الاسباب اهمها: تغيير استعمال الارض في مراكز المدن من سكنية الى تجارية او صناعية او نتيجة قدم هذه الوحدات وعدم ملاءمتها للسكن، اي

انه كلما ازداد المستوى الثقافي كلما ازداد حجم الطلب على الوحدات السكنية بنسبة معينة (الشعبان، 2014: 493).

2.3.4. العوامل الاخرى مثلاً منها:

أولاً: التكنولوجيا المستخدمة في بناء المساكن

يتطلب بناء الوحدات السكنية انواعاً مختلفة من التكنولوجيا، وتعد التكنولوجيا الملائمة المحدد الأول والأكثر وضوحاً في مدى التوافر النسبي للعمالة والرأسمال، والارض، والمهارات، والموارد، كما يجب ان يكون هناك توافق وانسجام وتلاحم بين استخدام التكنولوجيا للوحدات السكنية وبين البيئة المحيطة، حيث لا يمكن استخدام التكنولوجيا التي لا تتناسب مع طبيعة المدينة، وبشكل اوضح تلعب التكنولوجيا دورها في المناطق الحضرية، حيث يتجلى ذلك في كل مرفق من مرافق المدينة، وان هذه التطورات التكنولوجية قد اثرت في الطبيعة البشرية، وبرزت عوامل ربط بين تلك التكنولوجيا وبين مواقع معينة من المدينة، ولاشك في ان استعمال وسائل التقنية الحديثة، والمواد الانشائية المتطورة تجعل كل مناطق المدينة صالحة للاستثمار الحضري، سواء كانت تلك المناطق وعرة ام سهلة، ام بعيدة عن مركز المدينة كما ان كل وحدة سكنية تحتاج الى نوع خاص من التكنولوجيا يختلف عن الانواع الاخرى من الوحدات السكنية، فكلما استخدمت تكنولوجيا عالية المهارة واتقان في عملية بناء الوحدات السكنية انخفضت تكاليفها (يوحنا، 2016: 33).

ثانياً: الاذواق والتفضيلات

رغم صعوبة قياس التأثيرات التي يتركها عامل الاذواق على اتجاهات الطلب الكلي على الاسكان بصورة كمية، الا انها تعتبر بدون شك من العوامل المهمة والرئيسية في هذا المجال، حيث يختلف نوع الطلب من اسرة الى اخرى (من حيث الشكل او التصميم البنائي و الحجم او مساحة الارض وطبيعة المواد المستخدمة في بناء الوحدات السكنية... الخ) لذلك فان الطلب السكني يرتبط بعلاقة طردية مع الميل النفسي لدى المستهلكين وربما يكون هذا ضعيفاً جداً اثناء تفاقم ازمة السكن وعدم قدرة المواطن في الاختيار بين البدائل السكنية كما ترتبط الاذواق بالبيئة الاجتماعية والثقافية للأسرة اولاً ومن ثم بعناصر التقليد والمحاكاة المظهرية (Muth and Goodman, 2005: 132).

ثالثاً: عامل التوقعات

ان عامل التوقعات مهم في تحديد قرار الطلب على السكن، اذ يزداد الطلب مع التفاؤل بإنخفاض تكاليف البناء او اسعار الوحدات السكنية، والعكس هو الصحيح، وذلك بثبات العوامل الاخرى.

2.4. عرض الوحدات السكنية

اما عرض السكن فيتكون من وحدات سكنية تكون معدة للإيجار، او للبيع خلال مدة معينة، وهناك عاملان اساسيان يشكلان حجم المعروض من السكن الجديد خلال المدة هما (محمد، 2004: 93).

- العامل الاول: يتمثل في تشييد الوحدات السكنية من قبل القطاع الخاص- الاهلي.
- العامل الثاني: يتمثل في الابنية المشيدة من قبل القطاع العام.

فالمقصود بالعرض السكني هو ما متوافر من وحدات سكنية في منطقة ما، وان احدى خصائصه الاساسية والتي يصعب السيطرة عليها احيانا هي التقلبات الحاصلة في العرض عبر الزمن، كما أنه من الصعوبة احيانا ان يستجيب العرض الى التغيرات الحاصلة في الطلب خلال الفترات القصيرة (سنة مثلاً) (الحسيني، 2015: 253).

2.3.4 العوامل المؤثرة في عرض السكن

كما تم الاشارة سابقاً الى العوامل المؤثرة في الطلب هناك ايضاً مجموعة من العوامل التي تؤثر في العرض السكني ومنها:

2.4.1.1 العوامل الاقتصادية

العوامل الاقتصادية ذات تاثير كبير على العرض السكني وهي: -

أ. كلفة البناء والانشات وسعر الاراضي:

يقصد بكلف مواد البناء مجموع كلف المواد الانشائية اضافة الى اجور الايدي العاملة بغض النظر عن كلفة الارض وكلفة البناء التحتية على اعتبار ان الدولة تقوم بتوفيرها , وتتأثر كلف المواد الانشائية بعدة عوامل منها الاجواء الرطبة لانها شديدة التأثير بالجو ويصعب خزنها كذلك نوعية هذه المواد ونوعية التقنية المستخدمة في انتاجها (علي، 2014: 11).

كما ويرتبط سوق الارض ارتباطاً وثيقاً بسوق السكن بوصف الارض أحد عناصر انتاج الوحدة السكنية بل اهم عنصر من عناصر انتاج الوحدة السكنية كما ان عرض الارض يعد غير مرن ليس بسبب قلة مساحة الارض المعروضة ولكن بسبب قلة مساحة الارض الصالحة للسكن والتي تتمتع بتوفر الخدمات والطرق اللازمة للنقل ويلاحظ زيادة عرض الارض وانخفاض اسعارها كلما ابتعدنا عن مركز المدينة. بسبب البعد عن الخدمات. كما ان كثافة الوحدات السكنية وقلة الارض وصعوبة البناء تجعل عرض الطلب غير مرن في مراكز المناطق الحضرية (Muth and Goodman, 2005: 13). وهناك مجموعة من العوامل تعمل على تحديد سعر الارض منها (توافر البناء التحتية من ماء وكهرباء وخدمات صحية، ومدى سهولة الوصول اليها، توافر الاسواق والمدارس ومساحة الارض السكنية، وطبيعة سكان المنطقة ومستواهم الثقافي والاجتماعي ومدى مناسبة المنطقة السكنية لوضع الاسرة العلمي والثقافي هذه العوامل تعمل على رفع سعر الاراضي السكنية مقارنة بالاراضي التي تعاني من نقص في الخدمات (علي، 2014: 12). ولا خلاف ان يكون عنصر العمالة احد عناصر الانتاج الاساسية الذي يشارك في جميع مراحل المشروع ويمثل تحدي حقيقي في تسعير اعمال التشيد التي يلازمها التغير المستمر وهي الاصب من ناحية التقدير بدقة فمن اجل اداء عمل مقبول بشأن هذه التكاليف يجب ان يقوم المثلث بتحليل كامل ومنقن

للمعمل الانشائي بل ونجد انه من الحقائق البارزة في الدراسات الاقتصادية ظاهرة ارتفاع وتزايد الاجور التي يتلقاها الافرا والعاملون في قطاع التشييد والبناء (الصيرفي، 2012: 348).

ب. التمويل او القروض العقارية:

الوحدة السكنية تتميز بالكلفة العالية للانشاء فان التمويل في قطاع الاسكان يحتل اهمية بارزة بالنسبة للعوامل الاخرى. تعتبر العملية التمويلية من اهم الركائز الاساسية لعملية الاسكان حيث تعتمد كل عناصر الانتاج من ارض ومواد البناء وعمالة على التمويل وخاصة في اقتصاد الدول الفقيرة وتعد ملكية راس المال ضرورية لاستخدامه في عملية انتاج المساكن كما توفر ملكية المسكن للسكان اسرته والشعور بالامان حيث يعد شراء مسكن اهم انجاز في حياة اي اسرة ولما كان هذا الانجاز ليس بمقدور اغلب الاسر فقد اضطرت هذه الاسر الى عملية الاقتراض لتمويل الاسكان (الصيرفي، 2012: 301). يتأثر المستثمر في القطاع السكني مباشرة بمدى توافر الموارد المالية وعرضها للاقتراض لأن نقص الموارد المالية يؤدي الى تراجع المستثمرين في عملية انشاء الوحدات السكنية وان الاخير يعتمد على كفاءة سوق الراسمال ودرجة توفر الموارد المالية للاقتراض من اتجاهين (Reuschke and Houston, 2016: 1216). وهناك علاقة قوية بين حجم القروض المصرفية المتاحة لاغراض بناء المساكن وبين حجم الاستثمارات السكنية حيث ان القرارات الاستثمارية غالبا ما تبني على اساس امكانية وحجم المصادر التمويلية المتاحة في البلد (صالح، 2001، 41).

ج. سعر الوحدة السكنية:

يعد سعر الوحدة السكنية من اهم العوامل المؤثرة في سوق السكن وعرض الوحدات السكنية، وهو الذي يحدد اتجاه ومسار عملية بناء وحدات السكنية جديدة لأن التوقعات التفاؤلية للمستثمرين حول الطلب والسعر في المستقبل تؤدي الى زيادة تدفق الاستثمار السكني وبالتالي الى زيادة عدد الوحدات السكنية. وعلى اية حال ان العلاقة بين السعر والعرض هي علاقة ايجابية وان اتجاه منحني العرض السكني من اسفل اليسار الى اعلى اليمين يشير الى تلك العلاقة الايجابية بينهما، ومع ذلك فان التفوق المفرط في مستوى العرض السكني يقود سعر الوحدة السكنية الى الانخفاض ولكن بشكل بطيء عادة، وهذا ما يعرف بالانخفاض اللزج Sticky Downward وذلك بسبب وجود بعض التخفظات والاعتبارات الخاصة لدى البائعين والتي تدفع الى عدم البيع والايجار وانتظار فرصة ارتفاع السعر مرة اخرى (العزيز، 2007: 27).

2.4.1.2 العوامل الاجتماعية

للعوامل الاجتماعية تأثير على عرض الوحدات السكنية في اي منطقة حيث يزداد العرض السكني بزيادة بعض العوامل الاجتماعية، فزيادة عدد الاسر، او تفضيل بعض الاشخاص لمنطقة معينة اما بسبب وجود علاقات اجتماعية او قرابات نسبية او لاحتاسهم بالآلفة بالسكان والمكان لمعيشتهم مدة طويلة فيه، واهم

العوامل الاجتماعية انشطار الاسرة وتكوين اسر جديدة، وتغيير القناعات والقبول بالحد الأدنى من مساحة المسكن، فضلاً عن حالة الانتماء لمنطقة السكن الاصلي (مطلبك وعلك، 2016: 294).

2.4.1.2 العوامل العمرانية (توفر الخدمات والمنافع العامة)

ان البنى الارتكازية من خدمات مجتمعية وبنى تحتية أمر ضروري لكل منطقة سكنية، وعرض السكن مرتبط بشكل جوهري بتوفير البنا التحتية، فالتوسع بمتطلبات المجتمع الجديد مرتبط بتوفر المرافق وشبكة الاتصالات وخدمات النقل والظروف البيئية، ولا يمكن بناء اي منطقة سكنية وزيادة العرض السكني بدون توفير هذه الخدمات.

3 الجانب الميداني للبحث

3.3 المؤشرات السكانية في اقليم كوردستان

ان زيادة السكان تعد من العوامل المهمة والرئيسية التي تؤدي الى ظهور أزمة السكن، إذ توجد علاقة مباشرة بين نمو السكان والطلب على المساكن، إذ كلما ازداد عدد السكان ازداد الطلب على المساكن وبالعكس.

تشير البيانات الواردة في جدول (1) إلى ان عدد السكان في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017) في نمو مستمر وبمعدلات نمو مختلفة، ويمكن ملاحظة المجموع الوحدات السكنية في مراكز مدن الإقليم خلال فترة 2005 حتى 2017 والمبالغة (2242268)، ويعود سبب هذه الزيادات الى زيادة الولادات وقلة الوفيات، ثم التطور على المستوى الإقتصادي والصحي للسكان، وكذلك الهجرة والنزوح الوافدة الى الإقليم، فقد كان الإقليم مركزاً رئيسياً لأستقطاب الهجرة السكانية، فإن اعداداً كبيرة من النازحين تركوا مناطق سكانهم بعد احداث عام (2014) نتيجة للحروب والصراعات والدمار التي مرت بها محافظات العراقية، فهناك محافظات لم يستقر الوضع الأمني لحد الآن، مما جعل سكانها ينزحون الى المحافظات الأخرى الآمنة نسبياً، اذ يعيش غالبية النازحين و المهجرين في مناطق تسودها ظروف سيئة للغاية إذ تفقر الى ابسط الخدمات وسبل الراحة، مما ولد ضغوطاً على قطاع السكن وعلى قطاع الخدمات المساندة له، مما يعني ان تكون لها آثار سلبية مركبة.

الجدول (1) عدد السكان في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	اربيل	سليمانية	دهوك	المجموع	معدل النمو السنوي
2005	704347	652026	276984	1633357	-
2006	726131	672192	285551	1683874	3.09
2007	748589	692981	294383	1735953	3.09
2008	771741	714413	303488	1789640	3.09
2009	795609	736508	312874	1844991	3.09
2010	812782	742090	319132	1874004	1.57
2011	835794	758908	329994	1924690	2.70
2012	858902	776063	340858	1975823	2.66

2.63	2027840	351922	793523	882395	2013
2.61	2080673	363171	811257	906245	2014
2.57	2134239	374605	829245	930389	2015
2.54	2188478	386209	847462	954807	2016
2.46	2242268	397965	865880	978423	2017

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، هيئة الاحصاء في محافظتي اربيل وسليمانية، قسم السكان والقوى العاملة، بيانات غير منشورة، 2017. ووزارة التجارة والصناعة، المديرية العامة للتجارة والصناعة، الشعبة القانونية، بيانات غير منشورة.

تشير نتائج الجدول (2) إلى ان عدد السكان في محافظات الإقليم للفترة (2005-2017) في نمو مستمر بمعدلات مختلفة، من عام 2006 الى 2010 سجلت اعلى نسبة 3.09%، اما في سنوات اخرى من عام 2011 الى 2017 سجلت نمو مستمر ايضاً بمعدلات مختلفة بين 2.51% و 2.76%، حيث ان الأسر يزداد طلبها على المسكن مع تحسين اوضاعها المادية مع مرور الوقت او زيادة عددها فتلجىء الى شراء مسكن اكبر ومستقل، فكل اسرة بطبيعة الحال ترغب في الحصول على وحدة سكنية خاصة بها تتمتع بحريتها الشخصية، وهذا يؤدي بدوره الى توسيع حجم المشكلة في الإقليم، كما ان ارتفاع معدل حجم الأسرة قد لايعود بصورة رئيسية الى ارتفاع معدلات الخصوبة ولكنه يعود بالدرجة الأساس الى ارتفاع عدد العوائل المنفردة داخل الأسرة الكبيرة الحجم، فتكوين الأسر الجديدة يعد نوع من انواع النمو تضاف الى صيغ النمو الطبيعي الذي يشكل ضغطاً آخر على الرصيد السكاني، وهذا يؤدي بدوره الى توسيع حجم المشكلة في مدن الإقليم.

الجدول (2) عدد السكان في محافظات الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	اربيل	سليمانية	دهوك	المجموع	معدل النمو السنوي
2005	1507598	1567457	1041108	4116163	-
2006	1554225	1615935	1073307	4243467	3.09
2007	1602294	1665912	1106502	4374708	3.09
2008	1651849	1717435	1140724	4510008	3.09
2009	1702937	1770552	1176004	4649493	3.09
2010	1755606	1825311	1212375	4793292	3.09
2011	1805313	1866677	1253639	4925629	2.76
2012	1855226	1908874	1294910	5059010	2.71
2013	1905970	1951818	1336944	5194732	2.68
2014	1957486	1995439	1379675	5332600	2.65
2015	2009637	2039685	1423114	5472436	2.62
2016	2062380	2084492	1467198	5614070	2.59
2017	2113391	2129794	1511858	5755043	2.51

المصدر: حكومة اقليم كوردستان -العراق، 2017، هيئة الاحصاء في محافظتي اربيل وسليمانية، قسم السكان والقوى العاملة، بيانات غير منشورة، 2017. ووزارة التجارة والصناعة، المديرية العامة للتجارة والصناعة، الشعبة القانونية، بيانات غير منشورة.

وفي ضوء البيانات الاحصائية الواردة في الجدول (3) حيث يشير الى عدد حالات الزواج خلال فترة الدراسة (2005-2017)، اذ يتضح من الجدول عن عدد حالات الزواج في الإقليم اتجهت نحو الزيادة من عام 2005 الى 2012. فقد بلغ عدد حالات الزواج (50041) في عام 2012، ويعود السبب الى تحسين المستوى المعيشي للأفراد في الإقليم خاصة بعد تعديل سلم الرواتب للموظفين الحكوميين وزيادة دخلهم، اضافة الى تقديم ومنح سلف الزواج للمقدمين على الزواج، أما في السنوات التالية من (-2016 2013) عادت وأنخفضت عدد حالات الزواج في مدن الإقليم بشكل عام، فقد بلغ عدد حالات الزواج (31183) في عام 2016، ويعود السبب بالتاكيد الى تدهور الوضع الاقتصادي والمالي وعدم الاستقرار الوضع الأمني والسياسي في العراق والإقليم، وكذلك هجرة الكثير من الشباب والعوائل الى الخارج، اضافة الى استشهاد عدد من منتسبي قوات البيشمركة وانشغالهم بالواجبات والمهام العسكري، اما في عام 2017 فقد ازدادت عدد حالات الزواج الى (37507) حالة زواج وذلك نتيجة لاستقرار الوضع الأمني والسياسي.

الجدول (3) عدد عقود الزواج في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

المجموع	دهوك	سليمانية	أربيل	السنوات
28830	7347	12454	9029	2005
31114	7877	13374	9863	2006
32752	9983	13774	8995	2007
30151	8790	12688	8673	2008
35911	8202	14104	13605	2009
36622	8841	12759	15022	2010
44653	11446	14642	18565	2011
50041	13849	15917	20275	2012
46635	13370	14911	18354	2013
41858	10993	13821	17044	2014
39602	10247	13172	16183	2015
31183	9346	5897	15940	2016
37507	9891	12988	14628	2017

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2018، وزارة العدل، رئاسة محكمة استئناف - اربيل، محكمة الاحوال المدنية، سجلات احصائية خاصة بالاحوال المدنية، بيانات غير منشورة.

فيما يخص حالات الطلاق، فيتضح من الجدول (4) بأنه هناك ارتفاع وانخفاض في حالات الطلاق في الإقليم، ألا أنه بشكل عام يلاحظ بأن حالات الطلاق ازدادت بشكل ملحوظ خلال السنوات (2005-2015)، حيث سجلت اعلى نسبة الطلاق في عام (2015) إذ بلغ (8105) طلاق. وقد يعود السبب الى الوضع السياسي والمالي السيء في الإقليم خاصة بعد تخفيض رواتب الموظفين وفرض نظام الأذخار الاجباري على موظفي الدولة وكذلك هجرة الكثير من الشباب الى الخارج وعدم قدرتهم تحمل الوضع

المالي والأمني السيء في هذه الفترة. ألا أن حالات الطلاق بدأت بالانخفاض في السنتين الأخيرين من الدراسة (2016-2017) حيث بلغت (5814 و5729) حالات الطلاق على التوالي.

الجدول (4) عدد عقود الطلاق في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	أربيل	سليمانية	دهوك	المجموع
2005	812	861	198	1871
2006	1141	1000	283	2424
2007	1385	1319	343	3047
2008	1128	1560	404	3092
2009	1702	1802	147	3651
2010	1918	2430	659	5007
2011	1910	4295	712	6917
2012	2810	2642	914	6366
2013	2760	3682	1002	7444
2014	2424	4012	1103	7539
2015	3024	3855	1226	8105
2016	2665	1888	1261	5814
2017	2985	1360	1384	5729

المصدر: حكومة اقليم كردستان العراق، 2018، وزارة العدل، رئاسة محكمة استئناف - اربيل، محكمة الاحوال المدنية، سجلات احصائية خاصة بالاحوال المدنية، بيانات غير منشورة.

وتقديرات عدد الأسر للفترة (2005-2017) في مراكز مدن الإقليم والمبينة بينت في الجدول (5)، فقد ازدادت بنسب غير متساوية، فقد سجلت اعلى عدد في عام (2012)، إذ بلغ مجموع عدد الأسر في مدن الإقليم (390930) أسرة، اي ازدادت بمعدل نمو سنوي قدره (8.44). وذلك نتيجة لزيادة عدد حالات الزواج وتكوين الأسر الجديدة حيث سجلت اعلى حالات الزواج في هذا العام اي 2012 إذ بلغ (50041) حالة زواج وأن كل اسرة بطبيعة الحال ترغب في الحصول على وحدة سكنية خاصة بها تتمتع بحريتها الشخصية، وهذا ما يؤدي بدوره الى توسيع حجم المشكلة في الإقليم.

الجدول (5) تقديرات عدد الاسر في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	اربيل	سليمانية	دهوك	المجموع	معدل النمو السنوي
2005	126833	134413	43485	304731	-
2006	133547	140688	45899	320134	5.05
2007	139882	143693	46036	329611	2.96
2008	143785	151295	47241	342321	3.86
2009	147317	154654	50353	352324	2.92
2010	151620	156104	52790	360514	2.32
2012	162085	172945	55900	390930	8.44
2013	170087	176868	58279	405234	3.66

5.66	428168	60473	183440	184255	2014
3.54	443329	62486	190583	190260	2015
2.17	452935	63635	195089	194211	2016
0.99	457417	64227	195635	197555	2017

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، وزارة التجارة والصناعة / المديرية العامة للتجارة والصناعة، بيانات غير منشورة، 2017. ووزارة التجارة والصناعة/ المديرية العامة للتجارة، مديرية تموين اربيل، بيانات غير منشورة، 2017. وهيئة احصاء اربيل وسليمانية، شعبة السكان والقوى العاملة، بيانات غير منشورة.

فيما يخص بتقديرات عدد الأسر على مستوى محافظات الإقليم، يتضح من الجدول (6) ان عدد الأسر ازدادت بنسب متفاوتة، وسجلت اعلى نسبة في زيادة عدد الأسر على مستوى الإقليم في عام 2014، حيث ازدادت بمعدل نمو سنوي (5.38)، وذلك نتيجة للزيادات الطبيعية للسكان في الإقليم وزيادة حالات الزواج وتكوين الأسر الجديدة اضافة الى الأسر النازحين من المحافظات الأخرى الى محافظات الإقليم وذلك للأسباب المذكورة سابقاً. أما انخفاض معدل النمو السنوي للعدد الأسر في العامين الأخيرين في محافظات الإقليم (2016 و 2017) على التوالي يعزى الى انخفاض عدد حالات الزواج وتكوين الأسر الجديدة وكذلك إعادة النازحين الى مناطق سكناهم وذلك بقرار من الحكومة العراقية بعودة النازحين الى محافظاتهم، وذلك بعد اعلان استقرار الوضع الأمني والسياسي في مناطقهم، فقد بلغ معدل النمو (1.71) و(1.38) على التوالي للعامين (2016 و 2017).

الجدول (6) تقديرات عدد الاسر حسب محافظات الإقليم للفترة (2005- 2017)

السنوات	اربيل	سليمانية	دهوك	المجموع	معدل النمو السنوي
2005	271476	323126	163447	758049	-
2006	285846	338213	172522	796581	5.08
2007	299405	345434	173038	817877	2.67
2008	307761	363710	177566	849037	3.81
2009	315320	371786	189262	876368	3.22
2010	327499	383968	200547	912014	4.07
2011	344834	398610	209666	953110	4.51
2012	350104	425391	212363	987858	3.65
2013	367387	435039	221399	1023825	3.64
2014	397991	451204	229736	1078931	5.38
2015	410960	468776	237382	1117118	3.54
2016	419495	474938	241749	1136182	1.71
2017	426718	481201	243998	1151917	1.38

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، وزارة التجارة والصناعة / المديرية العامة للتجارة والصناعة، بيانات غير منشورة. ووزارة التجارة والصناعة/ المديرية العامة للتجارة، مديرية تموين اربيل، 2017، بيانات غير منشورة. وهيئة احصاء اربيل وسليمانية، شعبة السكان والقوى العاملة، بيانات غير منشورة.

وان الهجرة من اهم العوامل الديموغرافية التي تؤثر بشكل مباشر في مشكلة السكن ويمكن تقسيمها على النحو التالي (خالد علي، 2014: 29).

أ. الهجرة الداخلية: ويقصد بها هجرة الافراد او الجماعات من السكان، وتغيير مواقع اقامتهم ومببتهم من داخل البلاد او الإقليم وهي انتقال الافراد او الجماعات بصورة دائمة او مؤقتة داخل الدولة الواحدة من مجتمع محلي الى مجتمع محلي آخر، تتوفر فيه اسباب الرزق وقد يكون ذلك لفقر بيئاتهم المحلية او لأكتظاظها بالسكان وما يتبع ذلك من انخفاض في الاجور ونفشي البطالة.

ب. الهجرة الخارجية ويقصد بها هجرة السكان افراداً او جماعات، وتغير مواقع اقامتهم خارج البلاد وهي نوعان: من الخارج الى الداخل، وكذلك من الداخل الى الخارج وهذا النوع يقلل من مشكلة السكن بخلاف الأول، والهجرة الخارجية تسمى نزوحاً إذا كانت الى الخارج، تسمى وفوداً عندما تكون قادمة الى الدولة، وقد يكون ذلك لعدة أسباب منها (طلباً لعمل، هروباً من الاضطهاد، محاولة الحصول على فرصة احسن للحياة).

3.4 العرض السكني في الإقليم

يمكن العرض السكني في الرصيد السكني الموجود ومجموع الوحدات السكنية المعروضة للأيجار او للبيع خلال فترة زمنية معينة وتتمثل في الوحدات السكنية المعروضة من قبل القطاع الخاص والقطاع العام.

الجدول (7) عدد الوحدات السكنية في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	اربيل	سليمانية	دهوك	على مستوى مدن الإقليم	نسبة النمو السنوي
2005	83392	58144	36146	177682	-
2006	85144	66449	37512	189105	6.43
2007	87484	70797	39570	197851	4.62
2008	93720	78191	41358	213269	7.79
2009	100706	84222	43435	228363	7.08
2010	108980	92578	50387	251945	10.33
2011	116312	99283	57040	272635	8.21
2012	123606	104774	60754	289134	6.05
2013	130368	108580	63041	301989	4.45
2014	134262	111777	65018	311057	3.00
2015	136647	114390	66025	317060	1.93
2016	145673	116018	68909	330600	4.27
2017	148910	117721	70257	336888	1.90

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، هيئة الاحصاء في محافظتي اربيل وسليمانية، شعبة البيانات، بيانات غير منشورة.

يظهر الجدول (7) بأن عدد الوحدات السكنية في اقليم كوردستان ازدادت وبنسب متفاوتة خلال فترة الدراسة (2005-2017)، فقد ارتفعت عدد الوحدات السكنية من (177682) وحدة سكنية عام 2005

الى (213269) وحدة سكنية عام 2008، اي بمعدل نموسنوي قدره (7.79) مقارنة بالعام السابق له 2007. ويعزى سبب هذه الزيادة الى زيادة منح عدد اجازات البناء فقد ارتفعت عدد اجازات البناء من (9229) اجازة الى (10805) اجازة أي بمعدل نمو سنوي قدره (23.15) عام 2008 وذلك مقارنة بالعام السابق له 2007. هذا بالإضافة الى دور هيئة الأستثمار في زيادة العرض السكني ومشاركته في توفير الوحدات السكنية لمواطني اقليم كوردستان فقد بلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل هيئة الأستثمار (12366) وحدة سكنية عام 2008، وكذلك مساهمة القطاع العام في توفير (740) وحدة سكنية لنفس العام، هذا بالإضافة الى انشاء صندوق الأسكان بقرار رقم 45 في 2008/8/20 والبنك العقاري لتعزيز قطاع الأسكان وإقراض المواطنين من خلال توفير التمويل لأمتلاك الوحدات السكنية. فاستمرت عدد الوحدات السكنية بالزيادة فقد بلغ عدد الوحدات السكنية (251945) وحدة سكنية في عام 2010 أي ازدادت بمعدل نمو سنوي قدره (10.33) مقارنة بالعام السابق له 2009 وهو اعلى بمعدل نمو خلال فترة الدراسة ويعود سبب هذه الارتفاع في الوحدات السكنية في هذا العام الى مساهمة هيئة الأستثمار في تنفيذ عدد من المشاريع السكنية فقد أنجزت (12103) وحدة سكنية. أما في الأعوام المتبقية من الدراسة فقد استمرت عدد الوحدات السكنية بالتزايد، الا ان هذه الزيادة كانت بمعدلات متناقصة لأغلب السنوات المتبقية من الدراسة، فقد سجلت ادنى معدل نمو سنوي للرصيد السكني خلال فترة الدراسة في عام 2017 بمعدل نمو سنوي قدره (1.90).

ويعزى انخفاض معدل النمو السنوي لزيادة عدد الوحدات السكنية لهذه السنوات بشكل عام والعام الأخير بشكل خاص الى انخفاض عدد الاجازات الممنوحة للبناء فقد بلغ عدد الاجازات الممنوحة (5892) اجازة في العام 2017 بعد ان كانت (9027) اجازة عام 2016. اضافة انحسار دور كل من هيئة الأستثمار ووزارة الاعمار في انجاز اي مشروع سكني وعدم منح اي اجازة الى اي مشروع سكني من قبل هيئة الأستثمار من عام (2013-2017)، وذلك بسبب الأزمة المالية والاقتصادية والسياسية التي مر بها الإقليم في هذه الفترة، اضافة الى تدهور اسعار النفط وفرض نظام الأذخار الأجمالي من قبل حكومة الإقليم على موظفي القطاع العام وان انخفاض عدد الاجازات الممنوحة من قبل مديريات بلديات مدن الإقليم يوضح ذلك تماماً، هذا بالإضافة ايضاً الى توقف كل من بنك الأسكان والبنك العقاري في تقديم قروض للتمويل السكني للمواطنين منذ عام (2013-2017) وهذا واضح تماماً في انخفاض عدد الاجازات الممنوحة من قبل مديريات بلديات مدن الإقليم، مما ادى بالنتيجة الى تراجع نسبة النمو السنوي للوحدات السكنية في المدينة، كما كشفت في الجدول (8).

الجدول (8) عدد اجازات البناء في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	اربيل	سليمانية	دهوك	مراكز مدن الإقليم	نسبة النمو السنوي
2005	3272	4591	1366	9229	-
2006	5297	4408	2066	11771	27.54
2007	3626	3368	1780	8774	-25.46
2008	4272	4456	2077	10805	23.15

1.93	11013	2406	4746	3861	2009
-0.83	10921	1912	5422	3587	2010
-2.26	10674	1872	5504	3298	2011
-7.35	9889	2140	4113	3636	2012
-4.45	9449	2286	3242	3921	2013
-30.59	6558	1978	3197	1383	2014
-8.46	6003	1005	2613	2385	2015
-50.37	9027	2886	1628	4513	2016
-34.73	5892	1348	1703	2841	2017

المصدر: حكومة إقليم كردستان العراق، 2017، رئاسة بلدية اربيل وسليمانية ودهوك، شعبة الاجازات والبناء، الارشيف، بيانات غير منشورة، 2017. وهيئة احصاء اربيل وسليمانية، شعبة البيانيات، بيانات غير منشورة.

3.5 مشكلة العجز السكني في إقليم كردستان

يعرف العجز السكني بأنه "الفرق بين عدد الأسر التي تحتاج إلى مسكن و بين الرصيد السكني المقبول المتوفر في فترة زمنية معينة"، فالعجز السكني الكمي هي عدم التكافؤ بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية التي تشغلها خلال فترة زمنية محددة بصرف النظر عن كون تلك الأسر مالكة للوحدات السكنية أو مستأجرة منها، أو كون تلك الوحدات السكنية جيدة النوعية.

ويلحظ من الجدول (9) إن هناك مشكلة عجز سكني مزمن في الإقليم، وهناك حالة لا توازن في سوق السكن، حيث يتبين بوجود فجوة بين المتغيرين "عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية" في الإقليم الذي شكل بالنتيجة عجزاً في عدد وحداتها السكنية. فإذا نظرنا إلى الواقع السكني في مدن الإقليم الثلاثة نجد إن هناك عجزاً كبيراً في الرصيد السكني الذي خلق مشكلة السكن من الجانب الكمي خاصة في السنوات الأولى، يعد العجز السكني من الاتجاهات المهمة لتحديد حجم ازمة السكن الذي كان ناجماً من تزايد اعداد الأسر بمعدل أكبر من تزايد عدد الوحدات السكنية.

ويمكن توضيح ذلك من خلال بيانات الجدول (5) إذ يتضح من خلال تلك البيانات عدد الأسر في مدن الإقليم وصل تقديرياً الى حوالي (329611) أسرة عام 2007 بعد أن كان يبلغ (30473) أسرة عام 2005، ويعود سبب تلك الزيادة إلى تعدد الأسر نتيجة حالات الزواج و إنجاب الأطفال وتكوين اسر جديدة ، فضلاً عن رغبة الأفراد في الإنشطار عن عوائلهم الأصلية والسكن في مساكن مستقلة عنهم، مما سبب ذلك زيادة عدد الأسر في الإقليم، وهذه الزيادة تقابلها زيادة بسيطة في عدد الوحدات السكنية للمدة نفسها، إذ إرتفعت عدد الوحدات السكنية من (177682) وحدة السكنية عام 2005 إلى (197851) وحدة سكنية عام 2007 أما في السنوات (2008-2011)، فقط شهد مقدار العجز السكني إنخفاضاً ملحوظاً حتى أن وصل مقدار العجز الى (107958) وحدة سكنية في عام 2011 وهو أدنى مقدار عجز خلال فترة الدراسة في الإقليم، ويعود سبب هذا الأنخفاض في العجز السكني في هذه الفترة الى زيادة عدد الاجازات الممنوحة من قبل مديريات بلديات مدن الإقليم، فقد منحت (10674) اجازة في عام 2011 بعد ان كانت (8774) اجازة في عام 2007، وكذلك زيادة عدد المشاريع السكنية المنجزة من قبل هيئة

الأستثمار حيث انجزت (10966) وحدة سكنية في عام 2011. كما ساهمة وزارة الأعمار والأسكان ب (73) وحدة سكنية عام 2011، هذا بالإضافة الى مساهمة كل من البنك العقاري وبنك الإسكان بمنح قروض لتمويل الوحدات السكنية لمواطني وموظفي اقليم كوردستان، مما أدى الى زيادة الرصيد السكني. اما السنوات الباقية من (2012-2017) عدا عام 2016 فقد ارتفعت مقدار العجز السكني إلى ان وصل إلى (133343) وحدة سكنية عام 2015 وهو أعلى مقدار عجز خلال فترة الدراسة، وهذا الأرتفاع الملحوظ في مقدار العجز السكني في الإقليم يعزى إلى توقف رصد التخصيصات المالية في الخطط الأستثمارية للمشاريع السكنية الجديدة في خطة التنمية في الإقليم، مما تسبب في تصاعد حدة العجز السكني، إضافة الى انخفاض عدد الاجازات الممنوحة من قبل مديريات بلديات مدن الإقليم، كما ولم يمنح اي اجازة بناء للمشاريع السكنية الأستثمارية، فلم تمنح اية اجازة لأي مشروع استثماري سكني، مما أدى الى اعتماد الأفراد فقط على أنفسهم في الحصول على الوحدات السكنية وخاصة بعد الوضع السيء الملحوظ في مستويات المعيشة لدى أسر الإقليم بسبب فرض سياسة الأذخار الأجبائي وتراجع دور حكومة الإقليم في تفعيل قطاع التشييد والبناء ومساهمته في تقليص حجم الأزمة السكنية. كما وأن هناك عامل آخر ساهم في ارتفاع مقدار العجز السكني وهو النازحين من المدن الأخرى العراقية الى مدن الإقليم بسبب الوضع الأمني والسياسي السيء حيث شكل عاملاً ضغطاً على الرصيد السكني المتاح من الوحدات السكنية في الإقليم.

الجدول (9) العجز السكني في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	العجز السكني في اربيل	العجز السكني في السليمانية	العجز السكني في دهوك	مجموع العجز السكني في الإقليم	معدل النمو السنوي
2005	43441	76269	7339	127049	-
2006	48403	74239	8387	131029	3.13
2007	52398	72896	6466	131760	0.56
2008	50065	73104	5883	129052	-2.05
2009	46611	70432	6918	123961	-3.94
2010	42640	63526	2403	108569	-12.42
2011	43334	62774	1850	107958	-0.56
2012	38479	68171	4854	111504	3.28
2013	39719	68288	4762	112769	1.13
2014	49993	71663	4545	126201	11.91
2015	53613	76193	3537	133343	5.66
2016	48538	77071	5274	130990	-1.76
2017	48645	77914	6030	132589	1.22

المصدر: من اعداد الباحثين بالاعتماد على نتائج الجداول (5) و(7).

بشكل عام يلاحظ من الجدول (9) بأن هناك تذبذبات واضحة في مقدار العجز السنوي الذي تآرجحت بين الزيادة والنقصان خلال الفترة الممتدة بين (2005-2017)، وقد تعزى هذا الأرتفاع والأخفاض بشكل عام الى عوامل مختلفة أثر كل منها في اتجاه حركة الزيادة السكانية وعوامل أقتصادية واجتماعية وسياسية

وكذلك الديمغرافية حيث لم تكن آثار كل هذه العوامل بالاتجاه نفسه ولا بنفس القوة على امتداد الفترة المذكورة. بشكل عام هناك مجموعة عوامل ساهمت في زيادة العجز السكني منها:

1. الأفتقار الى سياسة اسكانية واضحة ومستمرة ومستقرة تتبناها الدولة اي غياب سياسة اسكانية محلية واضحة ذات استراتيجيات تنفيذية.
2. قلة تخصيصات لقطاع الأسكان ضمن التخصيصات السنوية لوزارة الأعمار والأسكان ومجموع الموازنة العامة للدولة للفترة الزمنية من (2005-2017). فغياب الدعم الحكومي في مجال توفير الوحدات السكنية، سواء من خلال المخصصات المالية الممنوحة لقطاع الأسكان او من خلال برامج التمويل الأسكاني فان المصرف العقاري وصندوق الأسكان العقاري لم يحققا انجازات كبيرة في منح القروض العقارية، حيث كانت مستوى الحاجة اكبر مما تستطيع كلتا الجهتين تلبيها. فهذه القروض لاتف بمتطلبات السكن.
3. عدم وجود او عدم كفاية المرافق والخدمات الأساسية، فعدم توفر الأراضي المخدومة والمناسبة لأقامة المشاريع الاسكانية الجديدة بسبب تراجع مستوى خدمات البلدية.
4. انخفاض مستويات الدخل الفردية بالمقارنة مع تكاليف السكن مما يعني عدم قدرة الأسر لتشييد الوحدات السكنية على الأراضي الموزعة عليهم.
5. انعدام دور الأستثمار في قطاع السكن نتيجة عدم وجود الوسائل التشجيعية، الأقتصادية والتشريعية المناسبة لتحفيز المستثمرين على الأستثمار في المشاريع الأسكانية، فضلاً عن غياب آليات واضحة لتنفيذ قانون الأستثمار.
6. الأرتفاع الكبير في اسعار الأراضي.

3.6 الأسباب الخاصة المسؤولة عن العجز السكني في الإقليم

عدم كفاءة في توزيع الأراضي السكنية، حيث قامه حكومة الإقليم عن طريق بلدياتها بتوزيع الأراضي على افرادها على شكل مكافئة للمجهود الذي بذلوه في القطاع العام أو لغرض سياسي او لتخفيف أزمة السكن، الا ان معظم هذه القطع من الأراضي لم يستخدم في مجال السكن بل دخلت ضمن المتاجرة لدى المحلات العقارية، مما ادى إلى ارتفاع اسعار الوحدات السكنية وعدم ملائمتها مع القدرة الشرائية لنسبة كبيرة من سكان الإقليم خاصة بعد انخفاض مستوى الدخل وارتفاع تكاليف السكن. ومنذ عام 2013 توقف كل من بنك الاسكان وبنك العقاري من منح القروض عقارية فتوقف كل نفقات السكن على عاتق المستثمر وأخيراً على عاتق المشتري، وهذا مما ادى الى ارتفاع سعر الوحدات السكنية وحرمان المواطنين محدودي ومنخفضي الدخل من الحصول على الوحدات السكنية والذين يشكلون العدد الأكبر من حسيلا مشكلة السكن، وتطبق الحالة نفسها على سلفة العقار فبعد ايقافه انخفض عدد معاملات اجازات بناء الوحدة السكنية وانخفض معاملات البناء، وهذا مؤشر واضح لوجود علاقة قوية بين الدعم الحكومي (سلفة العقار)

ومشكلة السكن، فالعلاقة عكسية بينهما، حيث كلما زاد الدعم الحكومي كلما انخفض حجم مشكلة السكن والعكس بالعكس، كما هو موضح في الجدول أدناه.

الجدول (10) عدد قطع الاراضي الموزعة من قبل البلدية لمختلف فئات المجتمع للمدة (-2015
2005)

نسبة التغير السنوي	عدد القطع	السنوات
-	14952	2005
-80.81	2868	2006
-41.70	1672	2007
10.16	1842	2008
133.06	4293	2009
17.86	5060	2010
45.83	7379	2011
-90.07	732	2012
-49.18	372	2013
535.48	2364	2014

المصدر: حكومة اقليم كوردستان، العراق، 2015، وزارة البلدية والسياحة، رئاسة بلدية اربيل، شعبة توزيع الاراضي، عملية توزيع الاراضي السكنية في بلدية اربيل - التملك من سنة 2005 - 2015، بيانات غير منشورة.

3.7 تحليل واقع السكن في اقليم كوردستان

يعد العجز السكني من الاتجاهات المهمة لتحديد حجم ازمة السكن الذي كان ناجماً عن تزايد أعداد الأسر بمعدل اكبر من تزايد عدد الوحدات السكنية، ويمكن توضيح ذلك من خلال بيانات الجدول (11). عدد الوحدات السكنية على مستوى محافظات الإقليم لثلاث فترات متباينة (2009، 2014، و2017)، حيث يتبين من خلال هذا الجدول بأن عدد الوحدات السكنية على مستوى محافظات الإقليم في الفترة الاولى (2009 - 2014) ازدادت بنسبة اعلى مقارنة بالفترة الثانية (2014-2017) ويعود السبب الى نفس الأسباب المذكورة سابقاً. اما عدد الأسر في محافظات الإقليم وصل تقديرياً الى حوالي (876368) أسرة عام 2009.

الجدول (11) عدد الوحدات السكنية على مستوى محافظات الإقليم لسنوات (2009، 2017، 2014)

السنوات	عدد الوحدات السكنية	عدد الأسر	عدد الإجازات	العجز السكني	معدل النمو للعجز السكني
2009	790687	876368	21144	85681	-
2014	912748	1078931	17151	166183	11.67
2017	948418	1151917	6798	203500	5.19

المصدر: تم اعداد الجدول بالاعتماد على:

- حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، رئاسة بلدية محافظات اربيل والسليمانية ودهوك، بيانات غير منشورة.
- حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، هيئة الاحصاء في محافظتي اربيل والسليمانية، بيانات غير منشورة.
- حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، وزارة التجارة والصناعة / المديرية العامة للتجارة والصناعة، بيانات غير منشورة.

ويعود سبب تلك الزيادة الى تعدد الأسر نتيجة تكوين أسر جديدة، وهذه الزيادة تقابلها زيادة بسيطة في عدد الوحدات السكنية للمدة نفسها، إذ ارتفعت عدد الوحدات السكنية الى (790687) وحدة سكنية عام 2009، ان هذا التفاوت بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية يشير الى وجود عجز سكني كمي شاسع، إذ بلغ مقدار العجز السكني حوالي (8568) وحدة سكنية فبالرغم من محاولة حكومة اقليم كوردستان في حل المشكلة السكنية وتفعيل قطاع التشييد والبناء وتقليص حجم العجز السكني وذلك من خلال التخصيصات الممنوحة لقطاع السكن وبرامج التمويل الأسكاني وفعالية المصرف العقاري وصندوق الأسكان في منح القروض العقارية مما ادى الى ارتفاع عدد اجازات البناء الى (21144) إجازة عام 2009، الا ان مستوى الحاجة بقت اكبر مما استطاع كلتا الجهتين تلبيتها، كم وان القرض الممنوح لايتلاءم مع تكاليف البناء التي لا تتلاءم مع دخل الفرد بسبب انخفاض مستويات الدخل الفردية مع تكاليف السكن، وهكذا استمر العجز السكني الى ان وصل الى حوالي (166183) وحدة سكنية.

الجدول (12) الوحدات السكنية المنجزة من قبل (هيئة الاستثمار) و(وزارة الاعمار) في مراكز مدن الإقليم للفترة (2005-2017)

السنوات	هيئة الاستثمار				وزارة الاعمار			
	اربيل	سليمانية	دهوك	المجموع	اربيل	سليمانية	دهوك	المجموع
2005	-	-	-	-	-	-	-	-
2006	-	3393	-	3393	-	504	-	504
2007	6348	980	-	7328	1008	-	-	1008
2008	8565	2702	1099	12366	444	236	60	740
2009	20473	1285	3499	25257	-	-	-	-
2010	4129	2934	5040	12103	-	-	-	-
2011	5057	1128	4781	10966	-	73	-	73
2012	7156	1378	1574	10108	19	-	-	19
2013	-	-	-	-	-	564	-	564
2014	-	-	-	-	144	-	-	144
2015	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	396	-	-	396

المصدر: تم اعداد الجدول بالاعتماد على بيانات:

- حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، ديوان هيئة الاستثمار في محافظة اربيل، قسم الدراسات والمعلومات، بيانات غير منشورة.

- حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، وزارة الاعمار والاسكان، شعبة التعاقدات للمشاريع الهندسية، بيانات غير منشورة.

أما عدد الأسر فقد ازدادت ووصلت إلى (1078931) أسرة عام 2014، فقد ازدادت عدد الوحدات السكنية بمقدار اقل من عدد الأسر، فقد بلغ عدد الوحدات السكنية (912748) وحدة سكنية عام 2014. ومن اهم أسباب ارتفاع مقدار العجز السكني في هذه الفترة في جميع محافظات الإقليم يرجع الى ارتفاع معدلات الهجرة السكانية، حيث ارتفعت عدد المهجرين والنازحين من مناطق أخرى داخل وخارج العراق وذلك بسبب تدهور الأوضاع السياسية والأمنية في تلك المناطق، كما وساهم ضعف الدعم الحكومي في مجال توفير الوحدات السكنية سواء من خلال المخصصات المالية او تشييد الوحدات السكنية وبرامج التمويل الاسكاني، فقد توقف رصد التخصيصات المالية في خطط الاستثمارية للمشاريع السكنية الجديدة مما ادى الى تقليص وتراجع دور القطاع العام وانعكس سلباً على الحركة العمرانية والسكنية في الإقليم بشكل عام، خاصة بعد توقف كل من البنك العقاري وبنك الاسكان، مما ادى بالنتيجة الى اعتماد المواطنين فقط على انفسهم في الحصول على الوحدات السكنية، وهذا ما تؤكد عدد اجازات البناء فقد انخفض عدد اجازات البناء من (17151) اجازة عام 2014 إلى (6798) اجازة في عام 2017 ، وبالنتيجة وجود عجز سكاني قدره (203387) وحدة سكنية عام 2017، كما موضح في الجدول (12).

الجدول (13) عدد الوحدات السكنية المشيدة من قبل وزارة الإعمار والإسكان والنفقات المخصصة بـ(1000 د.ع).

السنوات	عدد الوحدات	النفقات المخصصة بـ(1000 د.ع)
2005	380	3917312
2006	705	22360966
2007	1366	70273808
2008	1671	54195366
2009	289	16217667
2010	672	18382158
2011	227	9991676
2012	619	14397393
2013	684	22812690
2014	730	35473820
2015	168	6224836
2016	276	13885309
2017	396	16945702

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، وزارة الاعمار والاسكان، شعبة التعاقدات للمشاريع الهندسية، بيانات غير منشورة.

تشير البيانات الواردة في الجدول (13) عدد الوحدات السكنية المشيدة من قبل وزارة الأعمار والاسكان في محافظات الإقليم والنفقات المخصصة لها. أما ما يخص سياسة الأستثمار في الاسكان. فقد شهد قطاع الاسكان نمواً واسعاً في الإقليم، وبالأخص في السنوات الاولى من الدراسة (2006-2013) إذ تعمل شركات الاسكان المحلية والأجنبية في الإقليم مستفيدة من التسهيلات التي تقدمها الحكومة لهم (عن طريق توفير الأراضي للشراء وتوفير الخدمات العامة، وكذلك التسهيلات الإدارية والقانونية والمالية)، فوفقاً لقانون الأستثمار رقم (13) لعام 2006.

اظهرت نتائج الجدول (14) منح (109) إجازة لـ (179) مشروعاً سكنياً وكان مجموع عدد وحداتها السكنية (293 152) وحدة سكنية من 2006/8/1 إلى 2018/7/1 (مقابلة مع السيد بيبستون مدير الحسابات في مديرية هيئة استثمار اربيل بتاريخ 2018/7/3).

الجدول (14) عدد المشروعات المجازة من قبل هيئة الإستثمار الإقليم من (2006/8/1) الى (2018/7/1)

مجموع الوحدات	نوع الوحدة		عدد المشروع	المحافظة
	بدون صندوق	صندوق		
84854	76087	8767	82	أربيل
40883	30973	9910	59	سليمانية
26556	23556	3010	38	دهوك
152293	130616	21687	179	المجموع

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، ديوان هيئة الاستثمار في محافظة اربيل، شعبة الحسابات، بيانات غير منشورة.

فظراً لعدم التزام عدد من هذه المشاريع بالقوانين وتوجيهات الأستثمار فقد تم سحب إجازة استثمار لـ (97) مشروعاً سكنياً (51 مشروعاً سكنياً في محافظة اربيل و22 مشروعاً سكنياً في محافظة السليمانية و(24) مشروعاً سكنياً في محافظة دهوك). يبين الجدولين (15) و(16) عدد المشروعات السكنية المكتملة والموزعة من قبل هيئة الأستثمار على الافراد وعدد المشروعات السكنية الغير المكتملة والغير الموزعة على الافراد للفترة (2006-2014)، كما يبين الجدولين ايضاً المشاريع الاسكانية الذي يعتمد على صندوق الاسكان.

الجدول (15) عدد المشروعات المكتملة من قبل هيئة الإستثمار في محافظات الإقليم للفترة (2006-2014)

السنوات	عدد المشروع	عدد الوحدات	الوحدات	
			بدون صندوق	صندوق
2006	8	6692	3465	3227
2007	10	8530	7033	1497
2008	11	12511	10483	2028
2009	25	26698	18331	8367

207678	829	208507	22	2010
10977	489	11466	18	2011
12366	161	12527	11	2012

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، ديوان هيئة الاستثمار في محافظة اربيل، شعبة الحسابات، بيانات غير منشورة.

على أية حال بالرغم من دور هيئة الاستثمار في بناء او زيادة عدد الوحدات السكنية، الا أن هذه الوحدات كانت بنى على اساس ربح المستثمر دون تحديد السعر من قبل الحكومة، وبالتالي فإنها لم تحقق الهدف وراء بناءها للأشخاص ذوي الدخل المنخفض، فقد استفاد منها اصحاب الدخل المرتفع، ونتيجة لذلك لم تحل مشكلة الاسكان ويوجد عجز سكني واضح في الإقليم كبير جداً ولا يمكن تجاوزه في الحمول التقييمية الحالية.

الجدول (16) عدد المشروعات الغير مكتملة وغير موزعة على الأفراد من قبل هيئة الإستثمار في محافظات الإقليم للفترة (2006-2014)

الوحدات		عدد الوحدات	عدد المشروع	السنوات
بدون صندوق	صندوق			
820	89	909	2	2006
635	-	635	3	2007
117	1569	1686	2	2008
1141	1574	2715	2	2009
8813	79	8892	12	2010
14346	-	14346	15	2011
19446	161	19607	22	2012
-	-	-	-	2013
3136	-	3136	2	2014

المصدر: حكومة اقليم كوردستان العراق، 2017، ديوان هيئة الاستثمار في محافظة اربيل، شعبة الحسابات، بيانات غير منشورة.

4 الاستنتاجات والمقترحات

توصل البحث من خلال هذه الدراسة الى الاستنتاجات الآتية:

- 1- هناك تذبذبات واضحة في مقدار العجز السنوي الذي تأرجحت بين الزيادة والنقصان خلال الفترة الممتدة بين (2005-2017)، وقد تعزى هذا الأرتفاع والأنخفاض بشكل عام الى عوامل مختلفة أثر كل منها في اتجاه حركة الزيادة السكانية وعوامل اقتصادية واجتماعية وسياسية وكذلك الديمغرافية حيث لم تكن آثار كل هذه العوامل بالاتجاه نفسه ولا بنفس القوة على امتداد الفترة المذكورة
- 2- توجد نسبة عالية جدا من العجز السكني في مدن الإقليم الثلاثة وذلك نتيجة بطء عملية الانتاج السكني بشكل تراكمي الذي لم يتوافق مع زيادة في عدد الاسر وان اكبر مقدار للعجز كان سنة (2017) حيث كان مقداره (203500) وحدة سكنية.

- 3- ان سياسات الاستثمار في مجال الاسكان والقروض العقارية وصندوق الاسكان كانت لفترة محدودة (6 سنوات)، اذ قامت الحكومة بتبني هذه السياسات وبعد ذلك تم توقيف منح القروض العقارية وتوقيف المشاريع الاستثمارية السكنية وهذه المدة قصيرة لتخفيف او حل مشكلة السكن.
- 4- اكثر المتغيرات تأثيرا في العجز السكني هي وتيرة زيادة عدد الاسر حيث ازدادت بنسب متفاوتة، وسجلت اعلى نسبة في زيادة عدد الأسر على مستوى الإقليم في عام 2014 حيث ازدادت بمعدل نمو سنوي (5.38%)، وذلك نتيجة للزيادات الطبيعية للسكان في الإقليم وزيادة حالات الزواج وتكوين الأسر الجديدة اضافة الى الأسر النازحين من المحافظات الأخرى الى محافظات الإقليم في حين كانت نسبة نمو في عدد الوحدات السكنية لنفس العام (3.00%). ونتيجة لتراكم العجز السنوي فقد ارتفع نسبة العجز الى عدد الاسر الى (15.4 %) تقريبا لنفس العام.
- 5- هناك توجد تفاوت كبير في مقدار وحجم العجز السكني بين محافظات الإقليم خلال مدة الدراسة، وسجلت اعلى نسبة العجز في محافظة سليمانية مقارنة بمحافظتي اربيل ودهوك وذلك بسبب اختلاف في وتيرة زيادة عدد الاسر بمعدلات اعلى في محافظة السليمانية وتباطؤ نسبي في عمليات البناء الوحدات السكنية في هذه المحافظة.

المقترحات

بعد انتهاء الدراسة واستخلاص النتائج منها تقترح البحث ببعض المقترحات منها:

- 1- ان تتبنى الحكومة سياسات واساليب في مجال السكن بشكل تراكمي (مستمر) وان تخصص مبالغ خاصة في ميزانيتها للقطاع السكني وذلك عبر استراتيجية طويلة المدى.
- 2- دعم الحكومة لتوجهات الشركات والجمعيات نحو بناء العمارات السكنية والمجمعات السكنية ذات المواصفات الخاصة ولاسيما لذوي الدخل المحدود.
- 3- بهدف استفادة جميع فئات المجتمع وخاصة الفئات ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة من الافضل ان تقوم الحكومة بالاشراف على هذه المشاريع التي تدخل ضمن اطار المشاريع التي تحصل على قروض من صندوق الاسكان وان تضع حدا لذوي الدخل المرتفعة بالحصول على هذه الوحدات وبالتالي بيعها بسعر عالي.
- 4- تشجيع توزيع الاستثمارات السكنية بشكل متوازن و التركيز على المحافظات التي تعاني من مقدار عالي من العجز السكني كمحافظة السليمانية.
- 5- اتباع سياسات اسكانية اكثر فعالية لتسريع بوتيرة البناء السكني بشكل افضل والاستفادة من تجارب بعض البلدان المتقدمة التي تغلب على المشكلة السكنية بشكل مثالي ومساعدة ذوي الدخل المنخفضة على الحصول على الوحدات السكنية مناسبة وباسعار ملائمة.

المصادر

أولاً: المصادر العربية:

1. الحسيني، بيداء عبد الحسين بدوي، (2015). تحقيق الاكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الأساس واشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية، جلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، السنة الحادية عشر، المجلة العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان.
 2. راهي، محمد عالي، (2015). دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، السنة الحادية عشر، المجلة العاشر عدد خاص بمؤتمر الاسكان.
 3. رشيد، سونا سلام، (2015). الاستثمار ومشكلة السكن في مدينة السليمانية-تحليل دور القطاعين (العام والخاص) للمدة 2004-2013، رسالة ماجستير، مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد، جامعة السليمانية.
 4. الشعبان، محمد جاسم علي، (2014). الأسس العلمية للتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني-دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة، مجلة الاستاذ، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، العدد (209)، المجلة الاول.
 5. صالح، توانا فاضل، (2001). مشكلة السكن وانعكاساتها الاقتصادية في مدينة اربيل (دراسة ميدانية)، رسالة ماجستير، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، اربيل.
 6. عبدالعزيز، زگار عبدالكريم، (2007). تحليل سوق الاسكان في مدينة السليمانية الكبرى خلال الفترة (1996-2006) رسالة ماجستير، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة السليمانية.
 7. عبدالقادر، شيلان حميد، (2009). الآثار الاقتصادية للتوسع الحضري في مدينة اربيل للمدة (2007-1992)، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين - اربيل.
 8. عبدالله، نجلاء، (1980). مشكلة السكن في العراق واقعها وسبل معالجتها، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد بجامعة بغداد.
 9. محمد، بواري برهان، (2004). دراسة الجدوة الاقتصادية الفنية لإنشاء مشروع الشقق السكنية في مدينة اربيل، رسالة ماجستير، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، اربيل.
 10. مطلق، جمال باقر وعلك، هيثم مزعل، (2016). تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية، مجلة المخطط والتنمية، العدد (34).
 11. الصيرفي، وجيه احمد كمال، (2012). التنظيم القانوني للثروة العقارية وتداولها إقتصادياً في سوق الإسكان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية.
 12. الباسري، هاب فهد ولهمود، اسعد سليم، (2015). تحليل ديموغرافي الإتجاهات ازمة السكن في محافظة النجف الأشرف، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، السنة الحادية عشر، المجلة العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان.
 13. بوخنا، جوليانا جميل، (2016). تحليل الدور الحكومي في تخفيف مشكلة السكن في مدينة اربيل لمدة (1998-2014)، رسالة ماجستير، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، اربيل.
 14. الدرة، اسماعيل ابراهيم، (1988). اقتصاديات الاسكان سلسلة المعارف 127، الكويت.
- ثانياً: المنشورات الرسمية:**
15. حكومة اقليم كوردستان العراق، (2017). وزارة التخطيط، هيئة احصاء اقليم كوردستان، شعبة البناءات، بيانات غير منشورة.
 16. حكومة اقليم كوردستان العراق، (2017). وزارة التجارة والصناعة، المديرية العامة للتجارة، مديريةية تموين اربيل، بيانات غير منشورة.
 17. حكومة اقليم كوردستان العراق، (2017). وزارة العدل، رئاسة محكمة استئناف مدينة اربيل، دهوك وسليمانية، محكمة الاحوال المدنية، سجلات احصائية خاصة بالأحوال المدنية، بيانات غير منشورة.

18. حكومة اقليم كوردستان العراق، (2017). وزارة بلدية والسياحة، رئاسة بلدية اربيل، محكمة الاحوال المدنية، شعبة الاجازات والبناء، بيانات غير منشورة.
19. حكومة اقليم كوردستان العراق، (2017). ديوان هيئة الاستثمار، قسم البيانات والمعلومات، بيانات غير منشورة.
20. حكومة اقليم كوردستان العراق، (2017). وزارة الاعمار والاسكان، شعبة التعاقدات للمشاريع الهندسية، بيانات غير منشورة.
ثالثاً: المصادر الاجنبية:
21. European Commission. (2005). Housing Finance Systems for Countries in Transition: Principles and Examples. Retrieved from <http://www.unece.org/fileadmin/pdf> [Accessed 14, April 2019].
22. Henilane, I. (2015). The Evaluation of the Housing Situation in Latvia. In XVI Turiba University International Conference "Towards Smart, Sustainable and Inclusive Europe: Challenges for Future Development," p.93-106.
23. Henilane, I. (2016). Housing Concept and Analysis of Housing Classification, *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 4, 168-179.
24. Melnikas, B. (1998). Management and Modernization Of Housing Facilities: Specific Features of Central and Eastern European Countries. *Facilities*, 16(11), 326-333.
25. Muth .R.F., and Goodman, A. C. (2005). *Economics of Housing Market*, 3rd ed, Harwood Academic. The U.K.
26. Reuschke, D., and Houston, D. (2016). The Importance of Housing and Neighborhood Resources for Urban Microbusinesses, *European Planning Studies*, Vol. 24, No. 6, p. 1216-1235.
27. Sheibani, G., and Havard, T. (2005). Housing Concept, Problem, and Policies, Research Institute for Building and Human Environment, University of Salford, p.404-413.

شىكردنه وهى ئه وهۆكارانهى كارده كاته سه ر فراوانبوونى كه لىنى نشته جىبوون له ههرىمى كوردستان له ماوهى نىوان 2017-2005

پوخته:

لىكۆلىنه وه له وهۆكارانهى كارىگه رىان هه يه له سه ر فراوانبوونى كه لىنى نىشته جىبوون بابته تىكى كرنگه له سه ر ئاستى نه ته وا يه تى ئه وىش به كه مكردنه وهى كورته پىنانى نىشته جىبوون و كه مكردنه وهى بارقورسى له سه ر ئابوورى نىشتمانى ، وه له سه ر ئاستى تاكه كانىش كارده كرپت بۆ دابىنكردى شوئىنى نىشته جىبوون بۆ زۆربهى چىن و خىزانه هه ژاره كان وه كه مكردنه وهى بارقورسى سه ر داها تىان، ههروهك له ماوهى رابردوو بىنرا تىچوونى زهوى و تىچوونى بو نىاتنانى يه كه نىشته جىبوونه كان به رزبۆته وه به رانبه ر به سنوردارىه تى داها تى تاكه كان.

ئامانجى توئىزىنه وه دىارىكردى گرنگترىن ئه وهۆكارانه يه كه به شدارى فراوانبوونى كه لىنى نىشته جىبوونى كردوو وه دىارىكردى چه ندىتى جىاوازى له قه بارهى ئه وه كه لىنهى كه هه يه له نىوان هه ر سى پارىزگاكانى ههرىمى كوردستانى عىراق وه گرنگترىن گرىمانه كانى توئىزىنه وه ئه وه يه كه گه شهى ژمارهى خىزانه كان له ههرىمى كوردستان خىراتره له زىادهى سالانهى يه كه كانى نىشته جىبوون ، توئىزىنه وه كه به چه ند دهره نجامىك گه يشته وه كه گرنگترىن بىوانى رىژه يه كى زۆر به رزه له كورته پىنانى نىشته جىبوون به شىوه يه كى كه له كه بوو كه يه كنا گرپته وه له گه ل زىادبوونى ژمارهى خىزانه كان وه گه وهره ترىن برى كورته پىنانىش له سالى 2017 بوه كه بره كهى 203500 يه كهى نىشته جىبوونه ، وه زۆرترىن گۆراوىش كه كارىگه رى هه بووه له كورته پىنانى نىشته جىبوون ئاراستهى زىادبوونى ژمارهى خىزانه كانه كه به رىژهى جىاواز زىادىكرده ، وه به رزترىن رىژه ش له زىادبوونى رىژهى خىزانه كان له سه ر ئاستى ههرىم له سالى 2014 توؤماركراوه كه به تىكرائى گه شهى سالانهى 5.38% زىادى كردوه وه جىاوازه كى گه وره ش له بره قه بارهى كورته پىنانى نىشته جىبوون هه يه له نىوان پارىزگاكانى ههرىم له ماوهى

لفكولفنه وهكه، كه بهرزترفن كورتهفن بن له پارفزكاف سلفمانف توماركراوه بهراورد به پارفزكافكانف ههولفبرو دهوك.

Analysis of the Factors Affecting the Widening of the Housing Gap in the Kurdistan Region for the Period 2005-2017

Asst. Prof. Dr. Twana Fadhil Salih

Department of Economics, College of Administration and Economics, Salahaddin University - Erbil, Kurdistan Region, Iraq.

twana.salih@su.edu.krd

Maria Hamad Aziz

Department of Economics, College of Administration and Economics, Salahaddin University - Erbil, Kurdistan Region, Iraq.

maria.aziz@su.edu.krd

Keywords: *Housing Gap, Housing Demand, Housing Supply and the Kurdistan Region of Iraq.*

Abstract

The study of the factors affecting the widening of the housing gap is one of the crucial topics at the national level in terms of reducing the housing deficit and reducing the burden on the national economy. Recently the housing construction costs are increasing in one hand while on the other hand the individuals are suffering from limited income. The research aims to identify the most critical factors that contributed to the widening of the housing gap and to determine the extent of the gap in the size of the gap between the three governorates in the Kurdistan Region of Iraq. One of the most important hypotheses of the research is; the growth of the number of families in the Kurdistan region is faster than the annual increase in the number of housing

units stricken to the housing stock. As a result, the research found that there is a very high rate of housing deficit in the three cities of the region, also found slow process of housing production cumulatively, which did not correspond to an increase in the number of households and the most significant amount of the deficit was in 2017 (203500) unites.

The most influential variable in the housing deficit is the frequency of the increase in the number of households, which increased in varying proportions, and the highest rate of increase in the number of households in the region was in 2014 which increased at an annual growth rate (5.38%). Further found a significant disparity in the amount and size of the housing deficit between the provinces of the region during the study period, and the highest deficit rate was recorded in Sulaymaniyah province compared to Erbil and Dohuk provinces.