

دور السياسات التمويلية لمشروعات الإسكان الاقتصادي في الحفاظ على النسيج الحضري للمدينة "دراسة حالة المدن الكبرى في العراق"

مهندس معماري/ احمد ناطق الشماع

ملخص

يتناول البحث دور السياسات التمويلية لمشروعات الإسكان الاقتصادي في الحفاظ على النسيج الحضري للمدينة حيث يشكل ضعف التمويل وعدم دعم الجهات الداعمة والممولة لقطاع الاسكان الاقتصادي الجزء الاكبر من مشكلة الاسكان الاقتصادي مما يؤدي الى انتشار المناطق العشوائية ومن ثم عدم السيطرة على النسيج العمراني للمدينة والشكل الحضري لها، ويسعى البحث الى توضيح دور السياسات التمويلية للإسكان الاقتصادي في الحفاظ على النسيج الحضري لمدينة بغداد لما تعانيه من زيادة كبيرة في حجم السكان والذي يصل الى ما يقارب من ٨,٠٠٠,٠٠٠ نسمة بسبب نزوح الاعداد الكبيرة والهجرة للسكان من الريف الى المدينة لما تتميز به المدينة من خدمات جاذبة، الامر الذي ادى الى الطلب على السكن وزيادة المناطق العشوائية، ويتطلب ايجاد سياسات فاعلة لتوفير السكن المناسب للعوائل ذوي الدخل المنخفضة، ولتجنب ظهور العشوائيات والسكن الغير لائق الذي يؤثر على النسيج الحضري للمدينة.

تعتمد منهجية البحث على أربعة محاور

الاول فآليات الاسكان هي اقتصادية بامتياز لأن اي اختلال بين العرض والطلب يؤثر بدرجة مباشرة على السكان محدودي الدخل وبما أن حجم هذه الفئة واسع في المجتمع فالتدخل الحكومي من خلال وضع سياسات تمويلية ناجحة لمشروعات الاسكان الاقتصادي شرط ضروري يؤثر بصورة مباشرة على السكن محدودي الدخل والذي يعمل على جعل قطاع الاسكان قطاع منتظم لأن القطاع الغير منتظم الذي يسعى لتحقيق الارباح ويؤدي الى عدم انتظام تشيد الوحدات السكنية بالكمية والنوعية المرغوب بها اجتماعيا وتؤدي الى تفاقم الأزمة السكنية بدرجة مباشرة على السكان محدودي الدخل، وبالتالي يضطر السكان الى النزوح الى المدينة والسكن العشوائي بها والتجاوز على النسيج الحضري للمدينة.

العشوائيات هي المناطق التي لم تقم الحكومة بتخطيطها أو عمل تخطيط عمراني لتلك المناطق بل نشأت أما بجوار بعض المناطق الراقية أو في المناطق الزراعية أو الابنية الحكومية الغير مأهولة ولم تهتم الحكومة بتطويرها أو

- المحور الاول: السياسات التمويلية الإسكانية في معالجة مشاكل الإسكان الاقتصادي.

- المحور الثاني: تجربة العراق في السياسات الاسكانية.

- المحور الثالث: السياسات التمويلية في بعض الدول العربية والعالمية.

- والمحور الرابع: كيفية المحافظة على النسيج العمراني للمدينة والشكل الحضري لها.

سلط البحث الضوء من خلال محاوره على ايجاد السياسة الاقتصادية المحلية المناسبة المستقاة من لتجارب العربية والعالمية ومدى تقاربها مع الواقع المحلي لحل المشكلة التي يحاول البحث ايجاد حلول لها.

تعاني معظم دول العالم على اختلاف مستوياتها من مشاكل السكن التي لا تشمل الدار أو الوحدة السكنية فحسب بل تتعدى ذلك الى حياة الناس، للاسكان ابعاد متعددة تترايط فيما بينها بكيفية تجعل منه وحدة عضوية لا يمكن فصل عناصرها بسهولة ويعتبر البعد الاقتصادي أحد الابعاد الرئيسية فيها فإذا ما كان السكن مسألة اجتماعية في المقام

١- السياسات التمويلية الاسكانية لمعالجة مشاكل الإسكان الاقتصادي

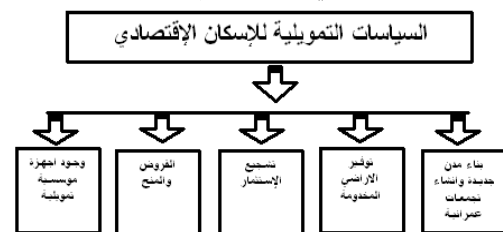
أهداف السياسات التمويلية الاسكانية الرئيسية تجتمع تحت عنوان الحصول على السكن وكفايته ويتعلق الحصول على السكن بضمان حصول الافراد والاسر منخفضة الدخل على فرص توفر السكن، أما موضوع الكفاية فهو يتعلق بضمان توافق الاسكان مع بعض المعايير المقبولة وخصوصا تلك المتعلقة بالامان والصحة^١ وتتطلب السياسات التمويلية الاسكانية بنية تنظيمية اذا ما اريد تنفيذها خلال فترة زمنية محددة^٢، وبشكل عام يمكن تصنيف تلك السياسات التمويلية الاسكانية، وفق الجهة المنظمة لها الى ثلاثة اشكال:

أ- تأخذ الدولة على عاتقها أو تضع نصب عينها توفير السكن الاقتصادي لعامة الناس.

ب- التركيز على القطاع الخاص في توفير المساكن المنخفضة التكاليف مع جانب اقل من قبل القطاع العام (الدولة).

ج- اتباع سياسة التمكين، وتقوم الدولة بتوفير بيئة مؤاتية لسياسة داعمة (توفير الاراضي المخدمية، المنح والقروض)^٣

تعتمد السياسات التمويلية في هذا المجال على معالجة قضية الاسكان الاقتصادي لذوي الدخل المنخفض على انشاء مشاريع اسكان كبيرة ومتكاملة أو بناء مدن جديدة والعمل على تنظيم (سوق) للتمويل العقاري كجزء من القطاع المالي ككل، وكذلك انشاء مؤسسات تمويلية متخصصة لتقديم القروض المالية لغرض مساعدة المواطنين للحصول على الوحدات السكنية بكلف تلأثم ودخل الفرد من خلال (المصرف العقاري وانشاء صندوق الاسكان) الى جانب تشجيع الشركات الاستثمارية والشركات العقارية على بناء الوحدات السكنية، كما في الشكل رقم ١-١.



شكل رقم ١-١- السياسات التمويلية للإسكان الاقتصادي (المصدر اعداد الباحث)

تزويدها بالخدمات الأساسية التي تلزم لجعل حياة الإنسان بصورة افضل.

مشكلة البحث

تفتقر اغلب فئات الدخل المحدود الى رأس المال لبناء المساكن وصعوبة القدرة على الحصول على قرض اسكان من خلال الطرق المتعارف عليها، إن غالبية الأسر ذو الدخل المحدود غير قادره على سداد القروض الخاصة بها لضعف المردود المالي لها مما يضطرها على السكن والعيش في المناطق الغير مأهولة وانشاء مباني لا تتماشى مع معايير السكن اللائق ومعايير النسيج العمراني للمدينة وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران وتشيد هذه المساكن في الاراضي المخصصة للاستعمال الغير سكني والمناطق الخضراء والمناطق الزراعية أو الصناعية أو المؤسسات الحكومية الغير مسكونة.

هدف البحث

ايجاد السياسات التمويلية الداعمة للفئات ذوي الدخل المحدود (القروض والمنح لتمويل السكن والأراضي بتمويل مباشر من الحكومة) على اساس حق السكن للجميع ضمن محددات وشروط ليتسنى للدولة مراجعة مدى الاستفادة من هذه المنح والقروض لأكبر عدد ممكن من الشرائح والفئات المشمولة بالقروض والمنح.

فرضية البحث

يفترض البحث إن وجود سياسات تمويلية فاعلة في قطاع الاسكان الاقتصادي تساهم في خفض انتشار السكن العشوائي ويؤدي الى السيطرة على النسيج العمراني للمدينة والشكل الحضري.

منهجية البحث

يعتمد النهج المقارن بين السياسات الاسكانية في بعض الدول العربية والعالمية ومقارنتها مع السياسات المحلية المعتمدة في العراق.

1-T Achoff; "Housing Costs and Affordability "Center for Housing Research, Aotearoa New Zealand – Kainga, 2004

٢- المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، الاسكان بوصفه محركا للتنمية الاقتصادية في العراق: ورقة حول واقع مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق (رؤية وتجربة عملية)، ٢٠٠٥، ص: ٣

٣- رشيد، لؤي، طة محمد مقدمة في التمويل الاسكاني محاضرة مادة الإسكان، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي جامعة بغداد، ٢٠٠٨، ص: ٣.

بغداد باعتبارها العاصمة السياسية والتي يتركز بها أكثر من ٢٥% من حجم السكان وتتركز معظم المشاريع والاستثمارات في بغداد واتساع الفجوة السكنية بين العرض والطلب.

٢-١- الاستثمار في قطاع الاسكان

تمثل الظروف السياسية الحالية بالعراق إحدى أكبر المشاكل في قضية الاستثمار فالعراق يحتاج الى الاستثمار (المحلي والأجنبي)، ولكنه في الوقت الراهن يحتاج الى الاستثمار الأجنبي ولمرحلة إلى ان يتمكن الاستثمار المحلي من اخذ دوره الكامل في عملية التنمية^٤ ولقد برزت حاجة العراق للاستثمار الأجنبي بسبب:

- حاجة العراق إلى رؤوس أموال ضخمة أكبر من قدرة الاقتصاد الوطني على توفيرها، نجمت عنها ما يعرف بـ "الفجوة الادخارية" والتي يمكن ردمها عن طريق الاستثمارات الأجنبية.

- الاستثمارات الأجنبية تؤدي إلى زيادة الطاقة الإنتاجية للبلد ومن ثم دعم النمو الاقتصادي عن طريق إحداث تغيير حقيقي وفعال في بنية الاقتصاد الوطني لمصلحة تعديل الاختلالات الهيكلية فيه وتنشيط قطاعاته التنموية وخلق فرص عمل إضافية في سوق العمل المحلية وتطوير المهارات الفنية للأفراد.

- يشجع الاستثمار المحلي عن طريق خلق فرص استثمارية جديدة للشركات المحلية، ويزيد من صادرات البلد المضيف الأمر الذي يؤثر في زيادة المدخرات المحلية ومن ثم الاستثمار المحلي.

- نقل التكنولوجيا المتقدمة بواسطة الاستثمار الأجنبي المباشر عن طريق اعتماد نظم وأساليب التخطيط والتنظيم والإنتاج والتسويق والمعرفة الفنية الأمر الذي يسهم في نشر التقدم التكنولوجي في بقية قطاعات الاقتصاد الوطني.

إن الاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي يمثل ركيزة أساسية مهمة في دعم الاقتصاد الوطني، وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، بما ينسجم والمصالح الوطنية العليا، ويخدم في هدف الاستقرار السياسي والاجتماعي والأمني والاقتصادي المنشود، تقوم السياسة الاقتصادية في العراق على رسم سياسات وطنية لتشجيع وجذب الاستثمارات الأجنبية

٢- تجربة العراق في السياسات التمويلية الاسكانية

يتناول هذا الجزء تجربة العراق في السياسات التمويلية الاسكانية خاصة في مجال التخطيط بهدف إيجاد سبل لتمويل الاسكان الاقتصادي.

اعتمدت السياسات الحكومية في العراق لمواجهة مشكلة الاسكان الاقتصادي على ادوات متعددة لتنفيذ سياسات الاسكان، ومنذ السبعينات تولت الدولة سياسة انشاء التجمعات العمرانية الجديدة لمواجهة المشكلة السكانية، خاصة انها تتيح الاراضي المعدة للبناء بأسعار اقل بكثير عن مثيلاتها بالمدن القديمة، وفي اتجاه موازي شجعت الدولة الجمعيات التعاونية للاسكان وقامت بتزويدها بكافة التسهيلات.

لقد مثلت اقامة المدن الجديدة ومشاريع الاسكان بالعراق أحد محاور التنمية العمرانية الشاملة وأحد ادوات مواجهة أزمة الاسكان الإقتصادي وذلك في محاولة للحد من الزحف العمراني واعادة توزيع السكان وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي بها، وذلك من خلال عدة اعتبارات لتخطيط هذه المدن الجديدة ونموها.

على الرغم من إجراءات بناء الوحدات السكنية وتوزيع الأراضي السكنية وتقديم قروض عقارية منذ بداية الخمسينيات من القرن الماضي، إلا ان هنالك نقص في الوحدات السكنية لذوي الدخل المنخفض وأسهمت الأوضاع الاستثنائية التي مرت على العراق والتي قاربت الثلاثين عاماً أعاقَت تنفيذ برنامج الإسكان المخطط، هنالك عدة جهات مسؤولة عن عملية البناء والعمران وتنفيذ المشاريع السكنية، وهذه الجهات هي:

- الدولة ممثلة بالقطاع العام.

- القطاع التعاوني (الجمعيات التعاونية).

- القطاع الخاص.

تتميز هذه الجهات بأن لكل منها سياسة خاصة تختلف كلياً عن الأخرى بسبب التوجهات التي تمثلها، وان الاختلافات في الأهمية النسبية لكل جهة تتوقف على ما تتخذه الدول من توجهات وسياسات في هذا الخصوص^٥ وتم اختيار مدينة

٤ ديب، سامي محمد شيخ، اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق، رسالة دكتوراة مقدمة الى كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر، ٢٠٠٠، ص ٧٨.

٥ د. كمال البصري، قراءة في مسودة، ص ١.

والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شرائه منها سواء كان ذلك بغرض التأجير أو التمليك، لقد انتشرت مؤسسات الرهن العقاري في الدول الرأسمالية على الرغم من وجود مخاطر الاستيلاء على الأصل العقاري الذي يتم شراؤه، أما شركات التأمين وإعادة التأمين فإنها من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطاً محدد لها فقط بل تقوم بدور الوسيط وتتولى كذلك تقديم القروض السكنية في عملية تحريك رؤوس الأموال وتدويرها^٨.

٢-٣- أهم المشاكل التي تواجه السياسات التمويلية الإسكانية في العراق

عانى واقع التمويل الاسكاني الحالي على أساس الظروف الاقتصادية التي جاءت نتيجة للحروب والحصار الاقتصادي على العراق (١٩٩١-١٩٩٨) وعدم وجود سوق تمويلي اسكاني مؤثر وإن حشد الأموال وتوظيفها في تمويل الاستثمارات العقارية الاسكانية يصطدم بعقبات عدة منها:

- الحاجة الى توظيف رؤوس أموال طائلة، من الصعب على المصارف وغيرها من الجهات التمويلية توفيرها لوحدها.

- يتصف تمويل الاسكان بأنه استثمار مالي طويل الأجل.
- البنوك والمؤسسات التي تتعامل بتمويل الاستثمار من خلال توظيف الموارد المتمثلة في الودائع، تحرص ان يكون توظيفها مأمون ومربح ومحقق لمعادلة الأمان والسيولة والربحية، ومع ان استثمار هذه الجهات في الظروف الراهنة يتسم بسرعة دوران رأس المال فان ذلك يتقاطع مع السمة الطويلة الأجل لتمويل الاستثمارات العقارية الاسكانية.

- بروز حالة التضخم النقدي وفقدان النقود لقيمتها الحقيقية قد ادى الى:

- * ارتفاع حاد في تكلفة بناء أو شراء أو ايجار الوحدات السكنية.
- * تدني في مستويات الدخل الفردي والادخار لأغراض السكن.

- غياب الدعم الحكومي في التمويل الاسكاني انعكس على موضوع تقديم الاعانات والدعم المالي في توفير السكن الى الفئات ذو الدخل المنخفضة.

- غياب المؤسسات التمويلية المتخصصة بالاقرض^٩.

المباشرة والإصلاح الاقتصادي وتحرير التجارة لتكون أساساً لتوفير البيئة الاستثمارية الملائمة، لقد ازدادت أهمية الاستثمار الأجنبي بعدما تأكد عملياً عن طريق تجارب الدول الأخرى الدور الديناميكي الذي يؤديه هذا النوع من الاستثمار كمكمل للاستثمارات المحلية، فضلاً عن دوره المهم في عملية التمويل الرأسمالي كما أنه وسيلة مهمة لتوفير فرص التشغيل ونقل تكنولوجيا الإنتاج، وتحديث الصناعات المحلية، وتطوير القدرات التنافسية للاقتصاد وتحقيق الاستخدام الكفء للموارد، غير أن أثر مضاعف الاستثمار الذي يتولد عن هذا النوع من الاستثمار سيتوقف في النهاية على الدور الذي تؤديه السياسات الاقتصادية في توفير المناخ الاستثماري الملائم الذي يهيئ البيئة المناسبة للاستثمار^٦.

٢-٢- التمويل الإسكاني في العراق

تعدّ بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان الإسكاني طويل الأجل للأفراد الراغبين في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها ومنها على سبيل المثال (المصرف العقاري، صندوق الإسكان العراقي) لهذه البنوك سياساتها الاقراضية من حيث آجال القروض ونسب الفوائد وأوليات التسليف وإذا ما أردنا إيجاز بعض الأهداف المتعلقة بها فإنها تقع في ما يلي^٧:

- تمويل البناء.
- تمويل مشاريع الإسكان مباشرة أو من خلال إصدار ضمانات القروض الممنوحة.
- تشجيع الادخار وإنشاء صندوق للقرض والادخار السكني.
- تمويل تعاونيات الإسكان.
- توفير الخدمات والمشورة بكل ما يتعلق بمشاريع البناء من النواحي المالية والفنية.
- المشاركة في ضمان إصدار الأسهم أو السندات للقروض المتعلقة بالإسكان.

تقوم مؤسسات الرهن على إقراض المشتري للأراضي

^٦ الربيعي، د. فلاح خلف، تحسين مناخ ومتطلبات جذب الاستثمار الأجنبي في العراق ص ٦
وزارة الاعمار والإسكان، سياسات وتمويل الإسكان في العراق، ص ٨.

^٨ وزارة الاعمار والإسكان، مصدر سابق، ص ٨.

^٩ الانصاري، د. باسم وسلمان، سهيل خير الله ورويح، هيثم عبيد، التمويل الاسكاني في العراق، الواقع والتطور، ندوة معالجة السكن في العراق، بغداد، شباط ٢٠٠٠، ص (١-٣).

تنفيذ برنامج للقروض الصغيرة بهدف تعزيز القدرة الإنتاجية للمستفيدين من مشاريع المؤسسة عملاً بالتوجهات الوطنية للحد من مشكلتي الفقر والبطالة، وتنفيذ برنامج دعم التمويل الإسكاني بهدف تمكين الموظفين من ذوي الدخل المحدود من الحصول على المسكن الملائم، وكذلك تحفيز القطاع المصرفي الإسكاني على خلق بيئة تنافسية في تقديم الخدمات التمويلية لغايات السكن، وتعزيز دور البلديات في عمليات التنظيم وتخفيض العجز في قوائم الأراضي الصغيرة والموجهة للفئات المستهدفة^{١١}.

٣-٣- السياسات التمويلية في سنغافورا

يُقصد بالسياسة الإسكانية في سنغافورة أساساً الإسكان العام، وتمثل سنغافورة نموذج ناجح لتوفير السكن بسهولة في المدن الآسيوية، وتعد ملكية المساكن أمر مهم في المجتمع السنغافوري، وأصبحت جزء من سياسات الحكومة، تتضمن السياسات التمويلية الإسكانية في سنغافورة عدد من العناصر التمويلية الضرورية لاستمرار نجاحها وهي:

- * سياسات حكومية داعمة والتزام سياسي قوي تجاه الإسكان العام.

- * دعم والتزام مالي يأتي في شكل قروض وإعانات مالية.
- * توفير الأراضي لهيئة الإسكان والتنمية بأسعار مدعومة من قبل الدولة.
- * دعم تشريعي قوي يسمح للحكومة بحيازة الأراضي بسرعة وبأسعار زهيدة، وممارسة سلطتها القانونية إزاء المسائل المتعلقة بتطوير الإسكان العام وإدارته.

- * تمويل المدن الجديدة بالقروض الحكومية التي تبلغ حوالي ٥% من الناتج الإجمالي الداخلي وهناك نوعان من القروض: النوع الأول قروض للمباني المخصصة للتأجير وهي تسدد بفائدة ٧,٧٥% والنوع الثاني لاقامة شقق سكنية للبيع مدة ١٠ أعوام بفائدة ٦% سنوياً وهذا النظام بالغ الأهمية بالنسبة لاستقرار التكاليف التمويلية.

- * معالجة مسألة تمويل مشروعات الإسكان عن طريق صندوق الادخار المركزي، الذي تديره الدولة (وهو عبارة عن صندوق لمخزونات الضمان الاجتماعي الإجباري التي يدفعها الموظفون، ويساهم فيه كل من الموظفين وأصحاب العمل)، وذلك بتخصيص نسبة من هذه المخزونات للاستثمار

٣- السياسات التمويلية في بعض الدول العربية والعالمية

٣-١- السياسات التمويلية في مصر

مشكلة الإسكان من أهم المشكلات الملحة التي تواجه برامج التنمية في مصر، وأدى ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادة تيارات الهجرة من الريف إلى المدن إلى صعوبة مواجهة الزيادة السكانية في المناطق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافق، مما أدى إلى انتشار المناطق العشوائية وتضخم حجم الإسكان غير الرسمي منذ منتصف السبعينات، ورغم الجهود المبذولة لتغطية احتياجات المناطق الحضرية بالمرافق والخدمات الأساسية، أدى ضعف التمويل المتاح لبرامج الإسكان إلى حدوث قصور في تلبية احتياجات الأعداد المتزايدة من الأسر وخاصة ذات الدخل المنخفضة نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي والمساكن والافتقار إلى السياسات الإسكانية الواضحة والشاملة.

٣-٢- الأساليب التمويلية لدعم الإسكان الإقتصادي في مصر^{١٢}

- * تقديم القروض الميسرة لمحدودي الدخل.
- * قامت الدولة بتوفير الدعم المباشر لكل فرد يستحق الوحدة.
- * توفير وحدات سكنية لمحدودي الدخل.

٣-٢- السياسات التمويلية في الاردن

اتجهت الاردن الى وضع سياسات تمويلية تعتمد على تركيز العوامل الرئيسية الداعمة للإسكان الإقتصادي وتشمل:

- * توفر الأراضي المخدومة.
- * دعم الاسر ذوي الدخل المنخفض.
- * تبنى برنامج اسكاني شامل يأخذ بعين الاعتبار مجالات الاولوية وتوزيع السكان.
- * خفض كلفة تشييد الوحدات السكنية.

تسعى المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في الاردن، إلى تحفيز القطاع الخاص وتفعيل دورة الاستثمار في مجال خدمة ذوي الدخل المحدود، وتبسيط الإجراءات أمامه وتمكينه من تعميم خدماته ضمن توجهات الحكومة الهادفة إلى تخفيف الأعباء عن القطاع العام، كما تعمل على

^{١٠} تقرير متابعة المشروع القومي للإسكان ٢٠١٠، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

^{١١} هالة جوينات، المؤتمر العربي الإقليمي، ١٤-١٧ كانون الثاني/٢٠٠٨، "المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية" السياسات والمشاريع الإسكانية كرافد للتنمية المستدامة للمدن إنشاء المدن السكنية المتكاملة الخدمات

في الإسكان العام.

٣-٤ - السياسات التمويلية المستنبطة من بعض التجارب العربية والعالمية

بعد ان استعرضنا تجارب بعض الدول العربية والعالمية بالإسكان الإقتصادي لا بد من استنباط الدروس والمعايير التي تتعلق بالاطر التخطيطية والتمويلية كما يوضح ذلك جدول رقم (١-١).

جدول رقم ١-١ - السياسات التمويلية المستنبطة من بعض التجارب العربية والعالمية

التجربة	العراق	مصر	الأردن	سنغافورة
الاستفادة من اموال صندوق التقاعد	●	◎	◎	●
دعم الخدمات ومواد البناء	●	●	◎	◎
دور البنوك والمؤسسات	●	◎	●	●
تحديد مجالات الاستثمار	●	●	●	◎
الدعم المباشر للإسكان الإقتصادي	◎	◎	●	◎
تقديم التسهيلات للإسكان الاجتماعي	●	●	◎	●
الاعتمادات الحكومية وبرامج التمويل	●	◎	◎	◎
انشاء صندوق لدعم الاسكان	◎	●	◎	◎
المنح والقروض للإسكان	●	●	◎	●
● مستخدم ◎ غير مستخدم (اعداد الباحث)				

٤-٤ - كيفية المحافظة على النسيج الحضري للمدينة

تعود مشكله التجاوز على النسيج العمراني للمدينة إلى بدايات القرن العشرين وذلك متوأكبا مع التوسع لعمرائي السريع للمدن وإعادة التعمير بعد الحرب العالمية الثانية، ومع تمركز الخدمات والمصالح الحكومية في المدن الرئيسية وظهور العديد من الصناعات الحديثة أدى إلى زيادة الهجرة الداخلية للأفراد والنزوح من الريف إلى المدن سعيا وراء الحصول على فرص العمل، مع سعي هؤلاء النازحين من الريف إلى المدن للحصول على مسكن ملائم حسب مواردهم الضئيلة داخل الكتلة السكنية للمدن، فقد لجؤوا إلى أطراف المدينة حيث الأراضي الزراعية أو الصحراوية فأقاموا تجمعات عشوائية بتكاليف أقل ولكن بلا أى خدمات وذلك بعد أن عجزت مواردهم عن تدبير تكاليف السكن داخل الكتلة السكنية الرسمية للمدينة، لم تنتبه أجهزة هذه الدول إلى خطورة المشكلة في حينها ولم يتم اتخاذ أى إجراء لمواجهةها في البداية وترك الأسكان العشوائى ينمو وينتشر داخل الكتلة السكنية القائمة وعلى أطراف المدن.

تركت التغيرات الكبيرة خلال الاعوام الاخيرة الكثير من العراقيين مشردين وغير قادرين على العودة الى موطنهم

الأصلي وبعد الاحتلال الأمريكي للعراق عام ٢٠٠٣ أدى الى وجود عجز كبير وحاجة الى السكن بسبب التدهور الامني الذي حصل وما صاحبه من تدهور على كافة الأصعدة وغياب سيطرة الدولة وهيبتها، وتفريغ الابنية الحكومية والفراغ الامني والضعف الاقتصادي للعوائل ادى الى سكنها في الابنية الحكومية الفارغة والمعسكرات والاراضي القريبة من الانهار، وكذلك العمليات العسكرية في بعض المحافظات التي ينتج عنها تدمير لبعض المناطق الأهلة بالسكان الذين تهدمت منازلهم ولا يجدون لأنفسهم مأوى وما صاحبها من نزوح آلاف العوائل الى المناطق الامنة وسكنها في الابنية الحكومية الفارغة والخيم والكرفانات وغالباً ما تكون هذه الأراضي على أطراف المدينة وهي غير مخططة وغير خاضعة للتنظيم ولا يسمح بالبناء عليها.

٤-١ - الابعاد المترتبة على ظاهرة تجاوز النسيج الحضري للمدينة

ويمكن رصد بعض السلبات الناتجة عن ظاهرة التجاوز على النسيج الحضري للمدينة في عدة نقاط:

* إضافة نسيج عمرانى مشوه إلى الكتلة العمرانية الأساسية.

* النقص الشديد في المرافق العامة خاصة الصرف الصحى أدى إلى إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة نتيجة الصرف الجوفى عن طريق البيارات أو الترنشات في باطن الأرض.

* عدم وجود كهرباء أدى إلى فرض حياة بدائية على السكان واستخدامهم للكبروسين في الأضاءة ومواقد الطبخ.

* التزاحم الشديد للمباني وعدم ترك فراغات أدى إلى فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعى والبصرى فساد ذلك على زيادة الأمراض البدنية والاجتماعية والنفسية أيضاً بين هذه الفئات من السكان.

* نتج عن التخطيط العشوائى القائم على اجتهادات شخصية سواء كان ذلك في التخطيط العام أو مساحات قطع الأراضي المخصصة للوحدة السكنية أو التصميم الداخلى للوحدة السكنية مناطق مشوهة عمرانياً ومعماريّاً يصعب معها الإصلاح ومحاولة الأرتقاء بها.

* اسفرت هذه المناطق عن ضياع أجزاء كبيرة من

* التكثيف الرأسى وخاصة في الأفضية والمناطق المكتظة بالسكان.

* منح اراضى سكنية مجانية أو بأسعار رمزية للموظفين، الأرامل، ولذوي الاحتياجات الخاصة وتقديم قروض تتناسب مع زيادة اسعار المواد الأولية للبناء.

* دعم البرامج الحكومية الموجهة لخدمة ذوي الدخل المحدود والمتدني خاصة فيما يتعلق بتنظيم الأراضي السكنية وتوفير فئات التنظيم ذات المساحات الصغيرة.

* زيادة التخصيصات المالية من موازنة الدولة السنوية لقطاع الاسكان.

* تطوير ودعم قطاع التمويل الاسكاني لتمكين الافراد وتشجيعهم لبناء وشراء الوحدات السكنية او من خلال الشركات العقارية.

* تخفيض الكلف اللازمة لتشييد الوحدات السكنية ودعم صناعة المواد الانشائية وتطوير القدرات.

* تحديد الحد الادنى للمعايير الاسكانية التي تجعل الماوى صالحا للسكن واعتماد التصاميم التي تراعى متطلبات البيئة والاجتماعية.

* توفير البدائل التمويلية لتوفير الأرض والحد الادنى للبنية الأساسية والاعتماد على الجهود الذاتية للمستفيدين.

* تمكين الفئات ذات الدخل المنخفض التي لا تستطيع تحمل كلفة السكن بسعر السوق من الحصول على الاسكان الميسر.

* تطوير معايير الاستحقاق بناءً على الخصائص الاقتصادية والاجتماعية.

* التعاون مع المؤسسات المالية الحكومية من أجل تيسير توفير القروض الصغيرة وذات الفائدة المتدنية والاعانات.

* تطوير مصادر التمويل وتمكين جهات التمويل من اداء دورها في تمويل هذه المنظمات.

الأراضى الزراعية التي تم تحويلها إلى اراضى للبناء مما أثر على الناتج القومى لهذه الدول.

٤-٢- الاستنتاجات والتوصيات

- الإستنتاجات

* عدم قدرة معظم سكان المدن الكبرى (مدينة بغداد) على امتلاك الوحدات السكنية لغياب التمويل المالى.

* ضعف الامكانيات المادية للسكان أدى إلى ظهور ظاهرة التكثيف (زيادة عدد العوائل فى الدار الواحدة ٢-٥ تقريباً) مما سبب زيادة الكثافة السكانية وارتفاع معدلات الاشغال.

* تحول الأبنية السكنية إلى أبنية تجارية واندثار وتقادم فى الوحدات السكنية لعدم وجود الصيانة اللازمة مما أثر على الرصيد السكنى وبالتالي أدى إلى زيادة معدلات نمو المناطق العشوائية.

* ضعف الأجهزة التخطيطية والتنظيمية وغياب القوانين والتشريعات التى تلائم الواقع الراهن.

* ساهم عدم وجود جهة مؤسسية ترفع حاجات السكان بالأخص سكان الدخل المحدود فى زيادة الطلب على الوحدات السكنية.

* ضعف الدعم الحكومى فى تمويل الإسكان فى العراق أدى إلى ظهور القطاع الخاص الذى لا يلبى متطلبات الإسكان الإقتصادى.

* عدم وجود مشاريع الإستثمار لعدم وجود الأموال اللازمة وعزوف الشركات بسبب التدهور الأمنى الذى حصل وما صاحبه من تدهورات على كافة الأصعدة.

- تعتمد السياسات التمويلية على ما يلى:

* تخطيط مجمعات سكنية على الأراضي المخصصة والمخدومة مسبق واعتماد اليات وتنظيمات لتمويل المشاريع وتوفير القروض الميسرة للمواطنين.

THE ROLE OF FINANCIAL POLICIES FOR THE ECONOMIC HOUSING PROJECTS AND THEIR ROLE IN MAINTAINING THE URBAN FABRIC OF THE CITY CASE STUDY OF LARGE CITIES OF IRAQ

Eng. Ahmed Natic Al-Shamma

Abstract

The research deals with the role of the funding policies for the Economic Housing projects in maintaining the organized urban structure of the city.

Poor funding and the lack of support from the relevant institutions are the major problems facing the Economic Housing, and this leads to more disorganized and random building process which eventually leads

to loss of control on the urban style and the architectural texture of the city.

The research aims to explain the role of the Economic- Housing funding policies in maintaining the urban texture of Baghdad city which suffers from marked increase in the number of population (reaching nearly 8 million people) due to migration of large number of people from rural areas to settle in Baghdad to get benefit from its wide and attractive services. This issue has led to a rise in the demand for housing and eventually the prevalence of random buildings and a trend of disorder which necessitate finding new and effective policies to provide suitable housing for low-income families and to avoid random and inappropriate housing of the city which affect the urban texture of the city.

المصادر

- ١- المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي، "الاسكان بوصفه محركا للتطوير الاقتصادي في العراق: ورقة حول واقع مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للاسكان في العراق (رؤية وتجربة عملية"، ٢٠٠٥.
- ٢- رشيد، لؤي، طة محمد، مقدمة في التمويل الإسكاني محاضرة مادة الإسكان، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي جامعة بغداد، ٢٠٠٨.
- ٣- ديب، سامي محمد شيخ، اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق، اطروحة دكتوراة مقدمة الى كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر، ٢٠٠٠.
- ٤- د. كمال البصري، قراءة في مسودة.
- ٥- الربيعي، د. فلاح خلف، تحسين مناخ ومتطلبات جذب الاستثمار الأجنبي في العراق.
- ٦- وزارة الاعمار والإسكان، سياسات وتمويل الإسكان في العراق.
- ٧- الانصاري، د. باسم وسلمان، سهيل خير الله ورويح، هيثم عبيد، التمويل الاسكاني في العراق، الواقع والتطور، ندوة معالجة السكن في العراق، بغداد، شباط ٢٠٠٠.
- ٨- تقرير متابعة المشروع القومي للإسكان ٢٠١٠، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
- ٩- هالة جوينات، المؤتمر العربي الإقليمي، ١٤-١٧ كانون الثاني/٢٠٠٨، "المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية" السياسات والمشاريع الإسكانية كرافد للتنمية المستدامة للمدن "إنشاء المدن السكنية المتكاملة الخدمات".
- ١٠- الاسكان الشعبي في سنغافورا، عن مجلة المعمار، عالم البناء، نوفمبر ١٩٩٥م.
- 11- T Achoff; "Housing Costs and Affordability "Center for Housing Research, Aotearoa New Zealand – Kainga, 2004.