

مشكلة السكن في مدينة بغداد

أ.م.د. محمد علي مرزا

كلية التربية الأساسية / الجامعة المستنصرية

Housing Problem in Baghdad

Assist. Prof. Mohammad Ali Mirza Ph.D.

College of Basic Education / University of Al-Mustansirya

Abstract

The research deals with the study and analysis of housing problem in Baghdad city. It depends on the systematic approach of investigation. It traces the roots of the problem and its development, since its emergence up to now, through tackling in detail the prevailing housing situation. A general idea about the problem is presented through analyzing some important indicators, as the rise in houses rents, land value, overcrowding in houses, and the effect of the rapid growth of the city.

Formal statistical data and field survey are documented in tables and diagrams, which show the types of the prevailing houses in the city. In the light of data analysis, policies and strategies to solve the problem are set up, especially to low income groups and urban poor settlers in Baghdad. Several conclusions and recommendations are put forward.

المستخلص:

يتعلق البحث بدراسة وتحليل مشكلة السكن في مدينة بغداد. اعتمدت الدراسة على المنهج النظامي في البحث. بدأت بتتبع جذور المشكلة وتطور تفاقمها الى الوقت الحاضر مع عرض للحالة السكنية السائدة في المدينة. أعقبه تحليل لبعض مؤشرات هذه المشكلة في المدينة، مثل ارتفاع أقيام الأراضي، مستوى الايجارات، شدة الازدحام، وأثر النمو السريع لمدينة بغداد. توثقت هذه المؤشرات ببيانات إحصائية رسمية، وبالمسح الميداني بأساليب متعددة. نظمت البيانات بجدول وبشكل يوضح أنماط السكن الحالية في المدينة.

وفي ضوء تحليل البيانات، وضعت توجهات لتخفيف ومعالجة مشكلة السكن في المدينة من خلال التوجه الى تبني مشاريع إسكانية وفق اعتبارات ومعايير واقعية، خاصة فيما يتعلق بإسكان أصحاب الدخل المنخفضة والفقراء. فضلاً عن طرح عدة إستراتيجيات مترابطة ذات الصلة بالموضوع. أختتم البحث بعدة استنتاجات وتوصيات.

المقدمة:

مشكلة السكن، مشكلة ضخمة ومعقدة وذات جوانب اجتماعية، اقتصادية، سياسية وتكنولوجية. تتداخل هذه العوامل مع بعضها وتؤثر الواحدة بالأخرى. ويعد قطاع السكن والتشييد من المنظور الاقتصادي أكثر القطاعات إنفاقاً، رغم أنه يشكل جزءاً مهماً من إجمالي تكوين الدخل القومي والمحلي من ناحية، ويتأثر بمجمل العادات الاجتماعية، ويمثل إحدى الحاجات الأساسية في المجتمع من ناحية أخرى.

ولأهمية السكن من الناحية الاجتماعية، إذ يمثل المسكن (الوحدة السكنية) dwelling unit، قطعة الأرض والبناء المشيد عليها لإيواء أسرة واحدة غالباً. لذلك يثير هذا الموضوع اهتمام الكثير من الباحثين من مختلف الاختصاصات لما له من مضامين اقتصادية ومكانية متعددة. لقد واجه العراق، لاسيما مدينة بغداد هذه المشكلة منذ مدة طويلة والتي تفاقمت حالياً، بحيث أصبح السكن وخدماته لا يشبع احتياجات معظم السكان من جوانب متعددة، سيما شرائح المجتمع من أصحاب الدخل المنخفضة والمنخفضة جداً) الفقراء.

عليه، تبرز قيمة هذه الدراسة من خلال مناقشة وتحليل بعض مؤشرات وجوانب مشكلة السكن في مدينة بغداد بمنظور جغرافي ووفق بعض المتغيرات الحالية في المدينة. ولتحقيق هدف هذه الدراسة، اعتمد المنهج التحليلي

والموضوعي في البحث، مع استخدام بعض الأدوات والأساليب المنهجية في التحليل بغية الوصول الى معطيات لوضع توجهات وسياسات مناسبة لتخفيف ومعالجة المشكلة وتفاقمها الخطير في المدينة.

يتضمن البحث ثلاثة محاور هي:-

1- الحالة السكنية في المدينة.

2- بعض مؤشرات مشكلة السكن في المدينة.

3- توجهات لمعالجة المشكلة.

1- الحالة السكنية في مدينة بغداد:

1.1 جذور مشكلة السكن في المدينة:

تعد بغداد، عاصمة العراق والمركز الإداري للمحافظة ذاتها. وتمثل المدينة الأكبر حجماً بالسكان في البلد. يقدر حجمها السكاني 5.9 مليون نسمة في 2012، تشكل نسبة 19% من مجموع سكان البلد. وهي ثاني أكبر المدن في العالم العربي بعد القاهرة ذات الحجم السكاني 8.9 مليون نسمة، وثاني أكبر المدن في غرب آسيا بعد طهران التي يقدر عدد سكانها 10 مليون نسمة في 2012⁽¹⁾.

بُنيت بغداد في القرن الثامن الميلادي على موضع لقرية صغيرة في الجانب الغربي من نهر دجلة. خططت المدينة الصغيرة لتكون عاصمة للدولة العباسية ومقراً للحاكم على وفق خطة دائرية بقطر 2 كم تقريباً. كانت المدينة حينها، مدينة صغيرة ومتواضعة، مسيجة بثلاثة أسوار دفاعية ومحاطة بخندق عميق، تحيط بها مساكن الفقراء وقرى زراعية وجداول مائية عديدة.

ارتبطت هذه النواة بالنواة الثانية على الجانب الثاني من النهر بجسر خشبي لتشكلان معاً مدينة بغداد القديمة⁽²⁾، ومع تقادم الزمن، توسعت المدينة عبر أسوارها بشكل غير مخطط لمدة طويلة، لتلتحم مع الضواحي القريبة والمناطق المحيطة بها مباشرة، استمر توسعها في عصورها المتأخرة، ولكن بشكل مخطط لتأخذ شكلاً اشعاعياً، ولتضم مساحة تقدر حالياً بأكثر من 900 كم².

نمت بغداد ببطء الى سنة 1950، وكانت محاطة بسداد، تقيها فيضانات نهر دجلة بلغت مساحة المدينة بجانبها الشرقي والغربي حوالي 11 كم² في 1924، وكانت نسبة مساحة الجانب الاول الى الثاني حينها 4 : 1، ضمت هذه المدينة 76 محلة سكنية مكتظة بالسكان، بحجم سكاني قدر 200 ألف نسمة⁽³⁾، يعني بمؤشر كثافة سكانية 182 شخص/ هكتار أرتفع عدد سكانها الى 352 ألف نسمة حسب إحصاء 1947، وحسب بيانات ذلك الإحصاء احتوت المدينة على 39.3 ألف وحدة سكنية⁽⁴⁾، نسبة الصرائف ومساكن الطين منها، بلغت 18.2%، هذا يعني أن معدل حجم العائلة في الوحدة السكنية كانت تسعة أفراد، وهو مؤشر على ارتفاع عدد الشاغلين في تلك المساكن الصغيرة المساحة التي تراوحت بين 50-80 م²، لازالت هذه المساكن قائمة في المنطقة التقليدية من مركز المدينة. كما تشير هذه المؤشرات الى مدى الاحتياج السكني، حيث كانت توجد 39 وحدة سكنية قبال 1000 فرد، وهي نسبة متدنية جداً.

تؤكد هذه المؤشرات وجود مشكلة السكن في تلك المدة، سيما أن هذه المنطقة التقليدية كانت ولا زالت تفتقد الى البيئة السكنية الخارجية المقبولة. كما أن بيئتها الداخلية ليست بالمستوى المرضي أيضاً، لكن ضعف اقتصاد البلد، بساطة الحياة، وقلة متطلبات عامة السكان في وقتها، عدا الطبقة الغنية والنخبة وهم أقلية، فضلاً عن قوة علاقات الجيرة ساعدت على قناعة السكان عن ذلك الوضع السكني في تلك الحقبة.

ورغم نشاط القطاع الخاص في بناء المساكن في نهاية النصف الاول من القرن الماضي، الا ان معظم جهوده، كانت لذوي الدخل المتوسط والمرتفع، قبال ضعف نشاط القطاع العام في هذا المجال، يرجع ذلك، لضعف الاستثمار الوطني في مجمل قطاعات الاقتصاد، لقلّة موارد الدخل القومي، ومع زيادة عوائد النفط وانتعاش الاقتصاد الوطني بعد

عام 1950، وتأسيس مجلس الاعمار، نشط سوق الاسكان، وبدأ نشاط المصرف العقاري بالترافق مع زيادة انتاج الصناعات الانشائية.

أسهمت هذه العوامل أيضاً، في تقدم نشاط الجمعيات التعاونية للإسكان في مدينة بغداد واندفعت الحكومة بجهودها نحو السكن، وتعاقبت مع مؤسسة دو كسيادس اليونانية في 1955 التي قدرت الحاجة السكنية للبلد بـ 453 ألف وحدة سكنية، تنفذ على مدى عشر سنوات، لكن ما نفذ منها، كان لسنتين فقط، بسبب ضعف الاستقرار السياسي في البلد. نشط القطاع العام والمختلط في مجال الاسكان بعد سنة 1958 من خلال بعض الوزارات والهيئات الحكومية التي اتجهت لبناء المساكن للعمال والموظفين لديها، بلغ عدد الوحدات السكنية التي شيدت من قبل هذا القطاع 15.8 ألف وحدة في بغداد للمدة 1946-1970، وبلغ عدد الوحدات السكنية التي شيدها القطاع الخاص في المدينة 77 ألف وحدة للمدة ذاتها⁽⁵⁾، بمعدل خمسة أضعاف ما شيده القطاع العام، وقامت مؤسسات القطاع العام والجمعيات التعاونية للإسكان بتوزيع العديد من قطع الأراضي لمنتسبيها لغرض السكن أيضاً.

لكن هذه الجهود لم تستطع من مواجهة مشكلة السكن في بغداد، بسبب تزايد عدد سكان المدينة، نتيجة للزيادة الطبيعية وتدفق السكان من الريف والمراكز الحضرية إليها بشكل لم يتناسب مع المخزون السكني في المدينة، أفرزت هذه الحالة الى ظهور مناطق الصرائف والأكواخ في الأجزاء الشرقية والغربية من المدينة، واجهت الحكومة هذه المشكلة بتوزيع 75 ألف قطعة أرض على سكان الصرائف في منطقتي الثورة (الصدر الحالية) والشعلة للمدة 1961-1959⁽⁶⁾، أعقبها تنمية أسكانية وعمرانية واسعة في هاتين المنطقتين، اللتان تشكلان حالياً حوالي ثلث سكان مدينة بغداد.

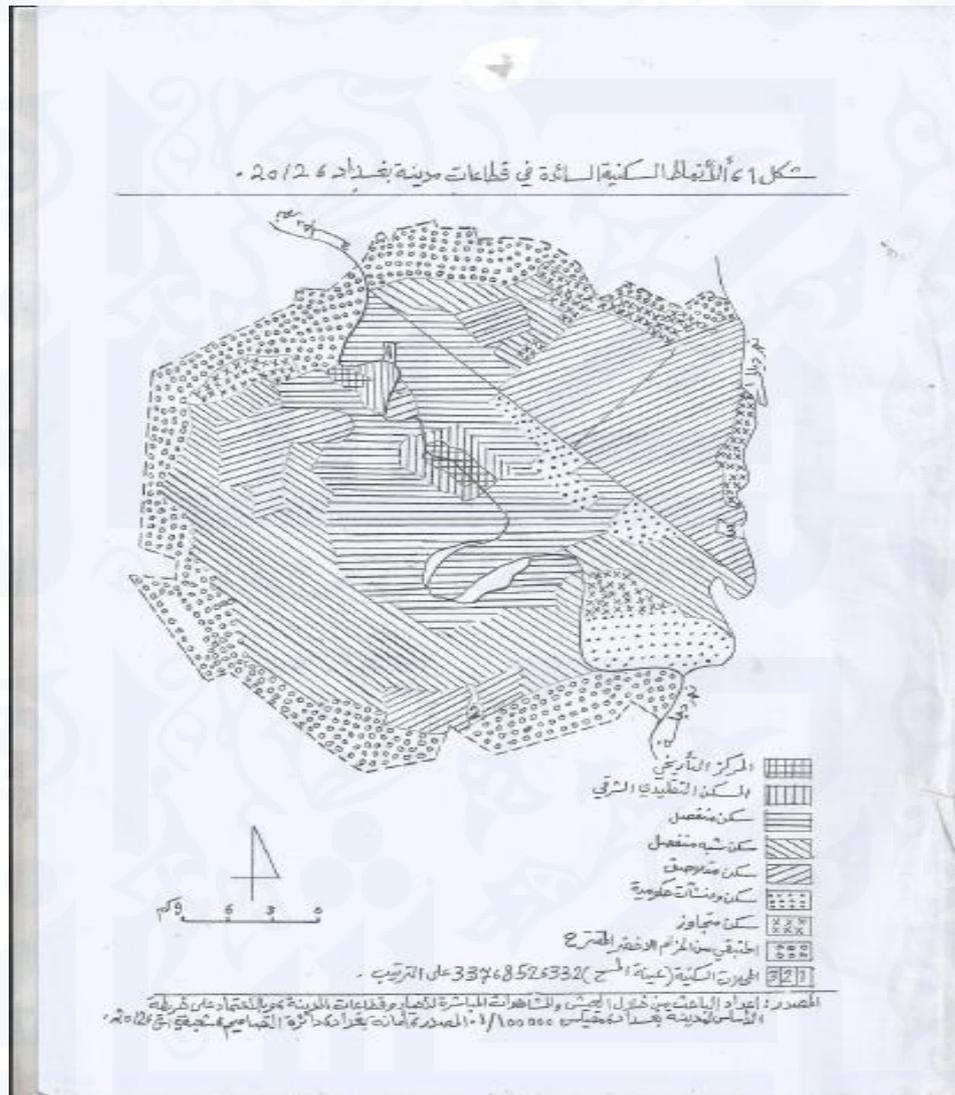
وفي سبعينات القرن الماضي، تعاقبت الدولة مع شركات أجنبية لبناء عمارات سكنية جاهزة في مناطق متعددة من بغداد. تتمثل حالياً بعمارات شارع حيفا، الصالحية، الكرادة الشرقية، زيونة، الطالبية، البلديات، البياع والصحة. وزعت شقق هذه العمارات على الموظفين من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية، لكن أسعارها كانت فوق القدرة المالية لأصحاب الدخل المنخفضة، ومع ذلك بقية الحاجة قائمة في بغداد وبقية المراكز الحضرية لبناء المزيد من الوحدات السكنية بمعايير مقبولة وبتصاميم رشيدة، لذلك استدعت الدولة مؤسسة بول سيرفس البولندية لتقدير الحاجة السكنية في البلد، قدرت بـ 3.4 مليون وحدة سكنية للمدة 1981-2000.

لاشك، ان النسبة الكبيرة من هذا التقدير من نصيب بغداد بسبب حجمها السكاني الكبير، لكن لم ينفذ هذا البرنامج بسبب قيام الحرب العراقية - الإيرانية في أيلول 1980، وفيها تحولت الجهود والتمويل من المشاريع والبنى التحتية الى الجهد الحربي وبدأت بغداد تعاني من التدهور في مجال الخدمات لتدفع عدد كبير من سكان محافظات الحدود الشرقية إليها.

ساعد هذا الوضع على ظهور بعض مستوطنات التجاوز، سيما في الجزء الشرقي من المدينة، وتعقد الوضع بقيام حرب الخليج الثانية في آب 1991، خضع فيها العراق الى حصار اقتصادي، وألزم بدفع مستحقات الحرب الى 9 نيسان 2003، حيث احتلت القوات الأمريكية البلد بعد تدمير معظم الهيكل الاقتصادي والاجتماعي والخدمي في البلد، وكان نصيب بغداد من هذا التدهور البيئي والسكني ولازال، النصيب الأكبر في البلد لهذا السبب ولأسباب الصراع الطائفي وأعمال العنف فيها.

لذلك تقام الوضع السكني في المدينة واتسعت المستوطنات العشوائية غير الرسمية ذات المساكن المتهترئة في معظم أجزائها، كما في مناطق الفضيلىة، حي طارق، الغرير، جف تلك، وفي أطراف الشعلة والكاظمية، وانتشر السكن العشوائي في الفضاءات الخالية والمكشوفة في معظم أجزاء المدينة، عدا المنطقة المركزية، لأنها مشيدة بالكامل، وحسب التصريحات الاعلامية لوزارة الاسكان ومجلس محافظة بغداد في تشرين الأول 2012، يقدر عدد هذه المستوطنات والجيوب العشوائية بـ 229 مستوطنة في بغداد، يعيش فيها حوالي 1.5 مليون نسمة.

كما تعاني الوحدات السكنية في محلات المنطقة المركزية (المنطقة التقليدية) من التهرؤ ايضاً، لقدمها. ويمتد هذا التهرؤ حالياً الى كثير من أحياء بغداد الحديثة، بسبب انتشار ظاهرة تقطيع وتجزئة الوحدات السكنية القائمة في المدينة، أفضت هذه الظواهر الى اتساع نمط المساكن المتصلة وشبه المنفصلة ذات المساحات الصغيرة في بغداد، (شكل 1)، فضلاً عن الزحف على الأراضي الزراعية والبساتين التي كانت موجودة داخل المدينة وفي أطرافها الى وقت قريب، اذ تحولت معظم هذه المناظر الطبيعية الى وحدات سكنية دون موافقات رسمية بتحويل جنس الأرض من زراعية الى سكنية، هذه الظواهر تؤشر الى مدى تفاقم مشكلة السكن في بغداد حالياً، والى نمو تحضر الفقر ونمو التهرؤ، وتغير في أنماط السكن في المدينة في الوقت الحاضر.



شكل 1

2.1 تحليل الحالة السكنية في بغداد

اعتماداً على بيانات الإحصاءات السكانية لعام 1987 و1997، اذ لم يجر العراق بعدها إحصاءاً سكانياً لحد الآن، لعدم استقرار ظروفه السياسية. يظهر في بيانات الإحصاء الأول، أن حجم مدينة بغداد، كان 3.8 مليون نسمة، يعيشون ضمن 564 ألف أسرة، بحجم 6.8 فرد / أسرة. وكانت المدينة تضم 452 ألف وحدة سكنية، يعني أن نسبة عدد الشاغلين الى المخزون السكني هي 1.3:1، وتشير الى النقص لـ 112 ألف وحدة سكنية في حينها ووفق بيانات 1987

أيضاً، فإن 80% من الوحدات السكنية في المدينة، كانت تشغلها أسرة واحدة، 11.5% من الوحدات تشغلها أسرتان، 4% من المساكن تشغلها ثلاث أسر فأكثر والنسبة المتبقية 4.5% كانت عبارة عن كرفانات تشغلها أسرة واحدة. وتبين أن 55.6% من الأسر، كانت تعيش في مساكن ملك صرف، والنسبة المتبقية من الأسر تعيش في مساكن مؤجرة من القطاعين الخاص والعام. ان ارتفاع نسبة الأسر المؤجرة، والارتفاع النسبي (20%) لعدد الوحدات السكنية المشغولة بأسرتين فأكثر والشاغلين للكرفانات، مؤشرات عن الحالة السكنية والعجز في المدينة في 1987.

ولا يبدو وضع الحالة السكنية في المدينة مشرقاً أيضاً حسب بيانات احصاء 1997، بلغ عدد سكان المدينة 4.1 مليون نسمة، كانوا يعيشون ضمن 604 ألف أسرة، بحجم عائلة 6.7 فرد / أسرة. وكان المخزون السكني للمدينة 502 ألف وحدة سكنية، يعني أن نسبة عدد الشاغلين الى المخزون كانت 1.2 : 1، بعجز 102 ألف وحدة. أشارت البيانات أيضاً، بأن 80.6% من المساكن، كانت تشغلها أسرة واحدة، 17.7% من الوحدات تشغلها أسرتان والنسبة المتبقية تشغلها ثلاث أسر فأكثر، كانت 65.5% من الأسر تعيش في وحدات سكنية ملك صرف، والنسبة المتبقية من الأسر، تعيش في مساكن مؤجرة. يبدو هذه المؤشرات مماثلة تقريباً للحالة في 1987، عدا الارتفاع في نسبة ملكية المساكن، مما يوضح استمرار الحالة السكنية والعجز في المدينة.

وحالياً، في عام 2012، يقدر عدد سكان المدينة 5.9 مليون نسمة، ويقدر حجم الأسرة في المراكز الحضرية في العراق 6.1 فرد/ أسرة⁽⁷⁾، يعني توجد في المدينة 967 ألف أسرة، وإذا اعتمدنا نسبة التناسب في زيادة عدد الوحدات السكنية في بغداد للمدة 1987-1997، يمكن تقدير عدد الوحدات في المدينة بـ 582 ألف وحدة في 2012، وتكون نسبة عدد الشاغلين الى المخزون 1.7 : 1، وبعجز سكني 382 ألف وحدة، يعني تضاعف العجز بثلاث مرات عنه في 1997، (جدول 1).

جدول 1، الحالة السكنية في بغداد 1987 - 2012 (8)

| السنة | عدد سكان المدينة مليون نسمة | عدد الاسر / الف | عدد الوحدات السكنية / الف | العجز السكني الف وحده |
|-------|--------------------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|
| 1987 | 3.8 | 564 | 452 | 112 |
| 1997 | 4.1 | 604 | 502 | 102 |
| 2012 | 5.9 | 967 | 585 | 382 |

ويبدو واضحاً من خلال العيش في المدينة، والمشاهدات الميدانية لمعظم أجزاءها، ضعف نشاط القطاع الخاص في البناء، الذي يقتصر بدرجة كبيرة على نشاط المضاربين من أصحاب الأموال والمقاولين وأصحاب مكاتب العقارات، الذين يشترون الوحدات السكنية القائمة ذات المساحات والواجهات المناسبة. تقطع هذه الوحدات الى عدد من الوحدات الصغيرة، ويتم بيعها بأرباح كبيرة، أما نشاط القطاع العام، فقد توقف على مدى حوالي ثلاثة عقود الأخيرة لسوء الوضع السياسي والاقتصادي للبلد، كما أن تدفق السكان الى المدينة، الانتشار العائلي وتوجه السكان الى تقليص حجم العائلة بصورة عامة، عوامل أخرى أسهمت في مشكلة السكن وتضاعف العجز في المدينة.

أن نشاط القطاع الخاص في البناء، قد يسهم في تخفيف مشكلة السكن خاصة لذوي الدخل المتوسطة، وبمساعدة إجراءات الدولة بتسهيل الاقتراض من المصرف العقاري وصندوق الإسكان، لكن نقشي ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية، دون مراعاة لضوابط البناء والشروط الصحية والنفسية للسكن، أدى الى تدهور وإفساد للبيئة السكنية والنسيج العمراني للمدينة.

من ناحية أخرى، تبرز مشكلة السكن في المدينة الآن بقوة، بالنسبة للأسر الفقيرة من أصحاب الدخل المنخفضة، والمنخفضة جداً، وهم الشاغلون الذين لا يتمكنون من امتلاك أو تأجير مساكن بأدنى المقاييس السكنية المقبولة. وعدد

هذه الشريحة أخذت بالزيادة، سيما بعد 2003 بسبب تدفق السكان الى المدينة، طلباً للعمل، أو بسبب الصراع الطائفي، وعامل الارتباط العشائري بين السكان، فضلاً عن ارتفاع البطالة في طبقة القوة العاملة في المدينة.

2- بعض مؤشرات مشكلة السكن في المدينة:

يمكن تشخيص هذه المشكلة في المدينة من خلال بعض المؤشرات مثل، ارتفاع ايجارات المساكن، أقيام قطع الأراضي، واتساع الازدحام داخل المدينة. وتحليل هذه المؤشرات، صار التوجه نحو مقارنة معدلات هذه المتغيرات لسنة 2002 مع المعدلات الحالية لسنة 2012، يجدر الذكر، أن البلد خضع للاحتلال الأمريكي في بداية سنة 2003، وبعدها ارتفعت نسب هذه المؤشرات بشكل استثنائي، رغم أن ارتفاعها كان مستمراً من عقد السبعينات من القرن الماضي، يرجع ذلك، لتزايد الطلب على السكن في المدينة، ارتفاع مؤشرات التضخم الاقتصادي في البلد منذ نهاية عقد الثمانينات، وحسب التصريح الاعلامي لوزارة التخطيط، أن معدلات التضخم السنوي في العراق، ارتفعت بنسبة 57% لسنتي 2011 و2012، نتيجة لارتفاع الحاجة السكنية بنسبة 87%، اضافة الى توقف المشاريع الاسكانية العامة.

ولعدم وجود بيانات إحصائية رسمية بعد آخر إحصاء في 1997، وعدم الاطلاع على أية دراسة عن حالة السكن الحالية في المدينة، اتجه الاعتماد على الدراسة الميدانية، بأسلوب المشاهدات الميدانية، المقابلات المباشرة والاستجواب لبعض أصحاب المكاتب وتجار العقارات وبعض المسؤولين في دوائر التسجيل العقاري في المدينة، كما أجريت دراسة ميدانية باستمارات الاستبانة لعينة بحجم 375 أسرة / وحدة سكنية، شملت ثلاث محلات سكنية أختيرت عشوائياً بعينة 125 أسرة في كل محلة. ورغم صغر حجم العينة، لكن تماثل المستوى الاجتماعي والاقتصادي تقريباً في العديد من محلات وأحياء بغداد، تضيء الصدق على بيانات المسح الميداني،

المحلات التي شملت بالمسح هي محلة 332 في حي الربيع، قطاع الأعظمية، تشغل مساحة 72 هكتار، وبحجم سكاني 19.4 ألف نسمة، يعيشون ضمن 3.2 ألف أسرة في 2012. والمحلة الثانية 852 في حي زبيدة، قطاع الدورة، بمساحة 65 هكتار، وبحجم سكاني 30.2 ألف نسمة، وبعدها أسر 4.6 ألف أسرة. والمحلة الثالثة 337 في حي الامين قطاع بغداد الجديدة، بمساحة 64 هكتار، وبعدها سكاني 47.1 ألف نسمة، وعدد الأسر 74 ألف أسرة⁽⁹⁾. تظهر هذه البيانات، أن متوسط حجم الأسرة في هذه المحلات هو 6.3 فرد أسرة، ومعدل الكثافة السكانية، 269، 467، 736 فرد / هكتار على الترتيب. أن التباين في هذه الكثافات، مرده التباين في الحجم السكاني للمحلات، والتباين في مساحات قطع الأراضي التي أفرزت في البدء في هذه المحلات، إذ تراوحت بين 300-600م² في الأولى، وبين 200-300م² في الثانية والثالثة. فضلاً عن تعرض هذه المحلات، مثل مثيلاتها من محلات بغداد الى تجزئة وحداتها السكنية القائمة.

1.2 مستوى الإيجارات السائدة في المدينة:

من بيانات المسح الميداني لسنتي 2002 و2012، يتضح بأن مستوى الإيجارات في المدينة ارتفع حوالي 5-8 مرات خلال هذه المدة. إحدى الحقائق الواضحة من البيانات، هو تباين مستوى الإيجار حسب مساحة الوحدة السكنية وحسب المكانة الاجتماعية لمجاميع السكان في بغداد. بلغ أدنى أيجار للوحدة السكنية ذات المساحة الأقل من 100م² في معظم الأحياء السكنية المتوسطة المستوى، مثل حي أور، الصحة، الشعب، البياع، العامل، الجهاد حوالي 25 ألف دينار شهرياً في 2002، وأعلى مستوى للإيجار كان بحدود 75 ألف دينار في الأحياء الراقية، مثل البنوك، فلسطين، اليرموك، الحارثية. ارتفع مدى هذه الإيجارات الى 200-600 ألف دينار شهرياً في 2012، يرجع السبب في ذلك الى حالة التضخم الاقتصادي في البلد، ونقص في عرض الوحدات السكنية قبال الطلب السكني المتزايد في المدينة، (جدول 2).

وتؤكد بيانات الجدول، ارتفاع الإيجارات مع زيادة مساحة الوحدة السكنية وحسب الأحياء السكنية أيضاً. بلغ مدى الإيجار بين 35-150 ألف دينار للوحدات السكنية ذات المساحة 100-200م² في 2002، لترتفع الى أكثر من 5 مرات في 2012، وبلغ مستوى الإيجار بين 75-500 ألف دينار للوحدات السكنية ذات المساحة 400م² فأكثر في 2002. ارتفع مداها الى أكثر من 5 مرات في 2012، ويصل إيجار بعض الوحدات السكنية في أحياء، مثل المنصور،

الحارثية، وشارع فلسطين حالياً إلى 3 مليون فأكثر شهرياً، لمزايا مواقع هذه العقارات ووجود الطلاب عليها من قبل بعض الشركات والمكاتب التجارية.

جدول 2، مستوى الإيجارات السائدة في المدينة 2002 – 2012 (10)

| 2012 | 2002 | مساحة المسكن / م ² |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| مدى الإيجار الشهري / ألف دينار | مدى الإيجار الشهري / ألف دينار | |
| 600-200 | 75-25 | أقل من 100 |
| 900-350 | 150-35 | 200-100 |
| 1500-450 | 250-50 | 400-200 |
| 2500-500 | 500-75 | 400 فأكثر |

يظهر بأن الطلب على إيجار الوحدات السكنية، يشمل الطبقات الاجتماعية من ذوي الدخل المتوسطة والعالية بدرجة رئيسية، أما ذوي الدخل المنخفضة فأنهم يلجأون غالباً إلى استئجار غرف سكنية في مختلف الأحياء الشعبية المحيطة بمركز المدينة، مثل أحياء الفضل باب الشيخ، الشيخ معروف، الشوكة، فضلاً عن استئجار شقق العمارات في بعض الشوارع في مركز المدينة، مثل شارع الكفاح والرشيد، وذلك لتمتع هذه المناطق بسهولة الوصول وقربها من مركز الأعمال التجارية في المدينة.

2.2 ارتفاع أقيام قطع الأراضي:

شهد هذا المؤشر ارتفاعاً حاداً خلال هذه المدة أيضاً. ويظهر هناك تبايناً كبيراً بين مديات السعر الحكومي للمتر المربع الواحد من مساحة قطع الأراضي، مقارنة بسعر السوق الذي يفوق السعر الأول بـ 2-3 مرات، بسبب شدة الطلب على السكن والمضاربة العقارية من قبل أصحاب الاموال.

ان تباين مديات الأسعار تعتمد على عوامل عدة، منها المكانة الاجتماعية والاقتصادية للأحياء السكنية، القرب والبعد عن مركز المدينة، مواقع قطع الأراضي داخل المحلات السكنية ومساحة القطع ذاتها، لذلك ترتفع أسعار قطع الأراضي التي تقع عند أركان الشوارع السكنية لطول الواجهة من الجانبين، كما ترتفع أسعارها على الشوارع العريضة، بمحرم 15م فأكثر بسبب طول الواجهة، تباعد المسافة بين صفوف القطع أو المساكن على واجهتي تلك الشوارع وترتفع سعر قطعة الأرض الصغيرة المساحة، بسبب ارتفاع نسبة المساحة الأرضية للقطع الصغيرة، مقارنة بالقطع الكبيرة، مما يولد زيادة الطلب عليها من قبل أصحاب الدخل المتوسطة والمنخفضة لحد ما.

في ضوء هذه الحقائق، تشير بيانات المسح إلى الارتفاع الكبير في أقيام قطع الأراضي خلال العقد الأخير، سواء بالنسبة للسعر الحكومي أو سعر السوق، بلغ السعر الحكومي للمتر المربع بين 25-250 ألف دينار، بينما بلغ سعر السوق بين 75-750 ألف دينار في 2002، وبالمثل ارتفعت هذه الأسعار بين 300-1250 ألف دينار للسعر الحكومي، وبين 750-3000 ألف دينار في 2012، هذه المديات في الاسعار، ترجع إلى تباين الأسعار حسب مستوى الأحياء السكنية، إذ ترتفع الأسعار في الأحياء الراقية، مثل الوزيرية، فلسطين الحارثية، اليرموك، المنصور، الجامعة، بمعدل 4-6 مرة عن سعرها في الأحياء الأدنى مستوى، مثل أور، الشعب، الصحة، الحرية، البياع، وتؤشر البيانات إلى ارتفاع سعر السوق عن السعر الحكومي بمعدل 3 مرة خلال هذه المدة. كما ارتفع السعر الحكومي بين 5-12 مرة خلال هذه المدة، سيما في 2012 في محاولة الدولة لزيادة الواردات من ضريبة العقارات، وبالمثل ارتفع سعر السوق بين 10-4 مرة أيضاً، هذا الارتفاع الكبير في أقيام قطع الأراضي ينعكس على ارتفاع أسعار الوحدات السكنية أيضاً، مما يزيد

من تفاقم مشكلة السكن بالنسبة للشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة الدخل، وطبقة الدخل المنخفضة. وتبقى المشكلة قائمة أيضاً لذوي الدخل المنخفضة جداً، جدول (3).

جدول 3، أسعار قطع الأراضي في بعض الأحياء السكنية في بغداد 2002 و 2012. (11)

| 2012 | | 2002 | | الاحياء |
|---|--|---|---|---|
| مديات السعر الحكومي الف دينار / م ² | مديات سعر السوق الف دينار/ م ² | مديات سعر السوق الف دينار / م ² | مديات السعر الحكومي الف دينار / م ² | |
| 1000-750 | 400-300 | 150-75 | 75-25 | أور، الشعب، الصحة البياع، الحرية، العامل، الصليخ. |
| 2000-1000 | 650-400 | 300-150 | 125-50 | البنوك، التربية جميلة، العامرية، الجهاد |
| 3000-2000 | 1250-750 | 750-400 | 250-150 | الوزيرية، فلسطين اليرموك، المنصور الحارثية، الجامعة |

3.2 شدة الازدحام في الوحدات السكنية:

تتباين شدة الازدحام في المساكن داخل المدينة، حسب المستوى الاقتصادي والاجتماعي لشرائح السكان. تبرز المشكلة خاصة عند مجاميع الدخل المتوسطة الدنيا وأصحاب الدخل المنخفضة، وتتفاقم عند مجاميع الدخل المنخفضة جداً ومن بيانات المسح بالعينة للمحلات السكنية الثلاث في المدينة [337، 852، 332] بحجم 375 أسرة/ وحدة سكنية، يتضح بأن متوسط حجم الأسرة هو، 6.3 فرد/ أسرة، ويظهر بأن 24% من الشاغلين، هم من المجموعة الداخلية، أقل من 500 ألف دينار شهرياً للأسرة الواحدة، يمكن عدهم من الطبقة المنخفضة الدخل، هؤلاء يعيشون في مساكن ذات غرفة واحدة أو غرفتان، بمعدل أشغال سكني، غرفة لكل 3 فرد فأكثر، هذا المؤشر يؤكد حالة الازدحام لحوالي ربع حجم العينة، وهناك 43% من الشاغلين في المجموعة الداخلية أقل من مليون دينار شهرياً، يمكن عدهم من الطبقة المتوسطة الدنيا، يعيشون في مساكن ذات ثلاث غرف نوم، بمعدل أشغال، غرفة لكل 2 فرد، قد يمثل هذا المعدل نوعاً من الازدحام أيضاً، في حالة صغر مساحة المسكن وصغر مساحة غرف النوم، وهذه الظاهرة واضحة حالياً في العديد من محلات وأحياء المدينة التي تعرضت وحداتها السكنية القائمة الى التجزئة والتقطيع الى وحدات سكنية صغيرة المساحة، يصل مساحة بعضها الى 50م² أو أقل من ذلك، أما 33% من الشاغلين، من أصحاب الدخل الشهري، مليون دينار فأكثر، يعيشون في مساكن ذات 4 غرف نوم فأكثر، (جدول 4)، ان ارتفاع عدد غرف النوم لهاتين الطبقتين، يرجع الى ان نسبة كبيرة من هؤلاء الشاغلين قد شيّدوا مساكنهم قبل ثلاثة عقود تقريباً عندما كان مستواهم المعاشي مناسباً.

توضح البيانات أيضاً، ارتفاع ملكية المساكن في مجاميع الدخل المتوسطة والعالية مقارنة بأصحاب الدخل المنخفضة، أفرز المسح أيضاً، بأن 48.7% من المساكن، هي من نمط المساكن المتلاصقة، بمساحة 150م² فأقل، وتصل مساحة العديد من الوحدات السكنية في محلات وأحياء مدينة بغداد حالياً بين 50-100م²، بسبب انتشار ظاهرة تقطيع الوحدات السكنية القائمة. هذا المؤشر، يسهم أيضاً في زيادة الازدحام في المدينة، وقد يخفف من مشكلة السكن، سيما لذوي الدخل المتوسطة وبمساعدة تسهيلات الاقتراض من المصرف العقاري وصندوق الاسكان، لكن من ناحية أخرى، أسهم في إفساد وتدهور البيئة السكنية والعمرانية في أجزاء كثيرة من المدينة.

يبرز من هذا التحليل، مشكلة السكن بالنسبة لأصحاب الدخل المنخفضة والمنخفضة جداً، من المجموعة الداخلية أقل من 150 ألف دينار شهرياً، هذه الشريحة تشكل نسبة كبيرة من سكان المدينة، وهم الشاغلون الذين لا يتمكنون من امتلاك مساكن بمقاييس مقبولة ويتمثلون بشاغلي غرف الايجار في مركز المدينة وأطرافها، ونسبة كبيرة من شاغلي

العشوائيات ومستوطنات التجاوز المنتشرة في المدينة. هذه الحالة تتطلب تبني الدولة لبرامج سكنية عاجلة لبناء مجمعات سكنية واطئة الكلفة، وتقديم المساعدات المالية للشاغلين الفقراء الذين لا يملكون وحدات سكنية، وتمثل المشكلة أيضاً، في المحلات السكنية المزدهمة بالسكان التي تحتاج حالياً الى تحسين البيئة السكنية من الناحية البيئية والخدمية.

جدول 4، حالة الازدحام ونمط المساكن حسب مجاميع الدخل الشهرية في عينة البحث 2012⁽¹²⁾

| % لنمط المساكن | | | % لنمط حيازة العقار | | عدد غرف النوم | % لعدد الاسر | مجاميع الدخل الشهرية الف دينار |
|----------------|-----------|------|---------------------|------|---------------|--------------|-----------------------------------|
| منفصل | شبه منفصل | متصل | ايجار | ملك | | | |
| - | - | 24.0 | 2.7 | 21.3 | 2-1 | 24 | 500-150 |
| - | 22.6 | 20.4 | 10.3 | 32.7 | 3 | 43 | 1000-500 |
| 11 | 17.7 | 4.3 | 3.7 | 29.3 | 4 فاكثر | 33 | 1000 فاكثر |
| - | 40.3 | 48.7 | 16.7 | 83.3 | | 100 | |

4.2 النمو السريع لمدينة بغداد:

النمو السريع لسكان المدينة، يمثل أحد العوامل الأساسية المتضمنة لمشكلة السكن في بغداد منذ خمسينات القرن الماضي ولحد الآن، بلغ عدد سكان المدينة 793 ألف نسمة في 1957، ارتفع الى 2554 ألف في 1977، والى 4100 ألف في 1997، بمعدل نمو سنوي 3% خلال هذه المدد، ويقدر عدد سكان المدينة حالياً 5900 ألف نسمة في 2012⁽¹³⁾.

أن النسبة غير الاعتيادية لنمو سكان المدينة جاءت بسبب تركيز التنمية وفرص العمل فيها مقارنة بالمدن والمراكز الحضرية الأخرى في البلد، هذه الحالة جذبت أعداداً كبيرة من المهاجرين الى المدينة خلال هذه الحقبة الزمنية، وترافقت معها حالة عدم الاستقرار السياسي الاقتصادي، والاجتماعي في البلد على مدى العقود الثلاثة الأخيرة، أسفرت هذه العوامل في إيقاف وتعثر معظم الخطط والبرامج التنموية على مستوى مدينة بغداد والبلد، حاولت الدولة تحجيم بغداد بقرار 51 لسنة 1989، الذي تضمن حصر امتلاك الأفراد للعقارات في بغداد لمن لديهم سجلات قيد في المدينة لعام 1957، لكن لم يفعل هذا القرار بقوة، وألغي بعد سنة 2003.

عليه، أن النمو السريع لمدينة بغداد، جعلها لا تستجيب لمتطلبات السكان، ولا لمتطلبات التجديد وتوفير الخدمات، هذا يتطلب تبني الدولة لسياسة سكانية رشيدة، وسياسة تحضر مناسبة لكي تنمو بغداد وبقية المدن ببطء، وضرورة تبني برامج اسكانية وتنموية عاجلة ومدروسة لمعالجة مشكلة السكن والمشاكل الحضرية الأخرى، وتوجيه الجهود لمشكلة السكن لذوي الدخل المنخفضة والفقراء.

3- توجهات لتخفيف ومعالجة مشكلة السكن في بغداد:

يبدو واضحاً من خلال العرض والتحليل، بأن مشكلة السكن قد تفاقمت في المدينة عندما توقفت فعالية تشييد المساكن من قبل الدولة، وعندما ساءت أوضاع البلد السياسية والاقتصادية، لذلك تتطلب الحالة الان جهداً كبيراً لتخفيف العجز السكني في بغداد وعموم البلد.

هناك اعتبارات يتعين الأخذ بها عند وضع البرامج الاسكانية في المدينة، أهمها:

1- الاسراع بفعالية الاسكان من قبل المؤسسات والهيئات الحكومية (القطاع العام) ومن قبل القطاع الخاص، المحلي والخارجي وفق برامج مشاريع سكنية على المدييات القصيرة والمتوسطة الأمد، توجه البرامج العاجلة لمعالجة مشكلة السكن لذوي الدخل المنخفض والفقراء، أما البرامج المتوسطة، فتنطلب إكمال مشاريع المساكن الجديدة بخطط لكل عشر سنوات، بمعدل لا يقل عن 100 وحدة سكنية لكل 1000 فرد، وبما يتناسب واحتياجات السكان للمدى الطويل وتحت مختلف الظروف المحتملة، إذ يمكن زيادة نسبة اكمال المشاريع في حالة الظروف الإيجابية وتخفيضها في حالة الظروف غير الإيجابية.

2- ضرورة تخصيص أموال كافية للإسكان، والعراق يمتلك ميزانيات مالية ضخمة، بلغت 100 مليار دولار لسنة 2012، 117 مليار دولار لسنة 2013، وتصل نسبة الميزانية الاستثمارية منها بين 30-40%، يتوقف توزيع هذه الميزانية على السياسة الحكومية والأولويات الاقتصادية، ويمثل الإسكان فيها جزءاً حيوياً، كما أن مدينة بغداد قد تستأثر بالحصة الكبرى من هذه الميزانية، بسبب حجمها السكاني وتدهور خدمات البنى التحتية والفوقية فيها، لكن استثمار هذه الأموال، تتطلب إدارة كفوءة وكوادر مؤهلة ومخلصة من أجل نجاح المشاريع.

3- الاحتياجات السكنية، هي احتياجات متحركة تعتمد على الاتجاهات الديموغرافية ومرونة الدخل للشاغلين، لذلك يتعين اخضاع هذه الاحتياجات لحالات التغيير القائمة والمحتملة وفق هذه المؤشرات.

وضمن البرامج الإسكانية المتوسطة المدى التي يمكن أن توجه لأصحاب الدخل المتوسطة وبعض شرائح الدخل المنخفضة، توجهت الدولة من خلال بعض مؤسساتها الى تشجيع الاستثمار في مشاريع لبناء عمارات سكنية في داخل المدينة وأطرافها، يتمثل بمشروع بناء 184 ألف وحدة سكنية، منها 80 ألف وحدة في مدينة الصدر، 55 ألف وحدة في منطقة معسكر الرشيد، 35 ألف وحدة في الغزالية، 14 ألف وحدة في منطقة بين الكاظمية والحرية وهناك مشروع سكني كبير لهيئة الاستثمار الوطني في منطقة بسماية، جنوب شرق بغداد بمسافة 10 كم من حدود الأمانة، يشغل المشروع مساحة 183 هكتار، يضم عمارات سكنية ذات عشر طوابق، تحتوي على 100 ألف شقة، تتوزع في 6 قطاعات سكنية، مجهزة بمنطقة مركزية للأعمال والخدمات، تتباين مساحة الشقق السكنية بين 100-140م²، بمعدل سعر البيع 630 دولار للمتر المربع الواحد، ويشترط دفع 25% من قيمة الشقة من قبل المشتري عند توقيع العقد، وقد باشرت شركة كورية حالياً بإنشاء الخدمات والبنى التحتية⁽¹⁴⁾، ويبدو من أسعار هذه الشقق، انها تخدم أصحاب الدخل المتوسطة والعالية. وتبقى المشكلة قائمة لأصحاب الدخل المنخفضة والفقراء.

أعلنت الدولة مؤخراً من خلال وسائل الاعلام بتخصيص 5 مليار دينار لبناء وحدات سكنية واطئة الكلفة في بغداد. وبدأ مجلس محافظة بغداد ووزارة الإسكان ببناء عدداً من هذه الوحدات. يفترض أن توزع على الأسر الفقيرة ممن لا يملكون مساكن من شاغلي مستوطنات التجاوز والمساكن العشوائية في المدينة، إضافة الى الأسر الفقيرة التي تشغل غرفة واحدة في محلات بغداد القديمة، لذلك، يتطلب تشخيص هذه الشريحة من السكان الذين هم الأكثر اضطهاداً، ليس بسبب فقرهم فقط، لكن يبدو انهم مهمشين اقتصادياً وحضارياً من المجتمع هذه الحقيقة تدل على ضعف الاهتمام بالحل الحقيقي لمشكلة السكن لهذه الشريحة.

لنجاح هذه المشاريع، يفترض أن تترجم على الواقع بشكل سريع، وأن يؤخذ بالاعتبار نقاط مهمة:

1- ان تكون المشاريع في مواقع خارج أمانة بغداد، تتمتع بسهولة الوصول الى مدينة بغداد والى المراكز الحضرية القريبة منها، لضمان التوافق بين مواقع السكن ومواقع العمل.

2- يتعين على الدولة، التوجه نحو بناء مجمعات سكنية لأصحاب الدخل المنخفضة والفقراء بأساليب متعددة منها، بناء وتطوير مساكن صغيرة المساحة، لا تقل عن 40م²، بأدنى تكلفة لتكون ميسرة ورخيصة، وأن يسمح بتصميم هذه المساكن بإضافة البناء والتطوير لشاغلها مستقبلاً. يمكن لهذه المجمعات، أن تبنى بطابق واحد أو طابقين، وبمواد أولية وأيدي عاملة محلية.

كما يجب التنوع في طرز البناء، لإشاعة البهجة وتقليل الرتابة، بما يتلائم ونمط معيشة هذه العوائل التي تتباين في حجمها وتركيبها العمري، وأن يتضمن التصميم، مساحات خالية وفضاءات خضراء لممارسة النشاط الاجتماعي والترويحي للشاغلين.

يمكن للدولة أيضاً، أن توزع قطع سكنية صغيرة المساحة على الفقراء، بعد تجهيز المنطقة بخدمات البنى التحتية وتقديم مساعدات مالية لهم لبناء نواة لمساكنهم، أو أن تقوم الدولة ذاتها ببناء نواة للمساكن (غرفة نوم، حمام ومطبخ)، ومن ثم توزيعها على الفقراء، أملاً في تطوير وإضافة بناء لمساكنهم مع تحسن مستواهم المعاشي.

ان العمارات السكنية العالية لا تتلائم وأساليب حياة هذه الطبقة من السكان، وقد تسبب التهرؤ العمودي لهذه الأبنية. وهذا واضح حالياً في بعض العمارات السكنية التي شيدت في ثمانينات القرن الماضي، مثل العمارات في حي الصحة في جانب الكرخ، وعمارات الطالبية في جانب الرصافة، حيث يشغل معظم شقق هذه العمارات، أصحاب الدخول المنخفضة. كما أن الإكثار من بناء العمارات الخرسانية تدمر المدينة وضواحيها، لأنها لا تأخذ بالخصائص الإقليمية ومتطلبات البيئة الانسانية، وغالباً ما تبعث على الملل والكآبة، ولا تلبي الاحتياجات الثقافية والاجتماعية للسكان، عليه، يتعين أن تكون المشاريع الإسكانية منسجمة مع النسيج العمراني للمدينة في إطار التوافق مع البيئة الطبيعية.

أن مشكلة السكن في مدينة بغداد، تتطلب معالجتها في إطار المشكلة الاسكانية في البلد، لذلك يستدعي تبني مجموعة استراتيجيات مترابطة لمعالجة المشكلة، أهمها:

- 1- استراتيجية زيادة العرض السكني في البلد، وتعزيز تنوع طرز المساكن بأسعار مناسبة.
- 2- استراتيجية ضريبية، برفع الضرائب على الأراضي وتخفيضها على المباني لزيادة عرض الأراضي، وكبح المضاربين في العقارات.
- 3- استراتيجية التوافق بين أماكن السكن، مواقع العمل والترويح، من خلال تطوير وتكامل شبكات النقل وخدمات البنى التحتية الأخرى.
- 4- استراتيجية بناء نظام بنوك للأراضي، تحصر فيها استخدامات الأراضي داخل المدينة ومساحاتها، العقارات الخالية أو المتدهورة في قلب المدينة لإعادة تنميتها، هذه السياسة تسهل اعتماد التخطيط السليم في استخدام الأراضي، وایقاف التوسع في المناطق الخضراء والبساتين التي تعاني منها بغداد الآن، وذلك لمنع التدهور المفرط في البيئة الطبيعية للمدينة والحفاظ على المتبقي منها للأجيال القادمة.
- 5- استراتيجية لتبني سياسة سكانية رشيدة، وسياسة تحضر مناسبة، بما يؤمن نمو متزن لمدينة بغداد وبقية المراكز الحضرية الكبيرة، لكي تتمكن هذه المدن من الاستجابة لمتطلبات السكان وحالات التغيير والتجديد.
- 6- استراتيجية لوضع مقاييس ومعايير جديدة للإسكان، وتعديل المعتمد منها بما يتلاءم والظروف الحالية والمرحلة والتكنولوجية التي تمر بها المدينة والبلد معاً.
- 7- استراتيجية حفظ وصيانة المخزون السكني من التهرؤ السريع من خلال برامج عاجلة لإعادة التجديد، إعادة التأهيل وإعادة التطوير للمناطق السكنية في قطاعات المدينة.

الاستنتاجات والتوصيات:

الاستنتاجات:

- 1- تمتد جذور مشكلة السكن في مدينة بغداد الى منتصف القرن الماضي، وأخذت بالتفاقم الى الوقت الحاضر، أدى ذلك الى إفساد وتدهور البيئة والنسيج العمراني في المدينة.
- 2- ضعف الحالة الإسكانية السائدة في المدينة من خلال مؤشر ارتفاع كثافة الاشغال السكني وشدة الازدحام ونمو التهرؤ وتحضر الفقر، وتغير في أنماط السكن في المدينة.
- 3- ارتفاع نسبة الزيادة السكانية مقارنة بزيادة عدد المساكن المضافة للمخزون السكني، مما أدى الى توسع الفجوة السكنية باستمرار.
- 4- الارتفاع الحاد في أقيام الأراضي ومستوى الإيجارات في المدينة بسبب عدم التوازن بين العرض والطلب السكني، فضلاً عن تأثير المضاربات العقارية من قبل أصحاب الأموال وتجار العقارات.
- 5- ضعف استقرار الوضع السياسي والاقتصادي، ساهم في تعقيد مشكلة السكن، بسبب ضعف القطاع العام في تنفيذ المشاريع السكنية، وتوقف نشاطه منذ ثلاثة عقود مضت.

- 6- تبرز مشكلة السكن في بغداد بشدة عند طبقة أصحاب الدخل المنخفضة والفقراء، لذلك اتسع انتشار المساكن العشوائية، ومساكن الصفيح والطين وهاكل البلوك في المدينة وأطرافها.
- 7- تبدي مؤسسات الدولة حالياً محاولات، لتشجيع المشاريع السكنية في بغداد والمحافظات الأخرى، وبغداد بحاجة الى مشاريع عاجلة لإنقاذها من استفحال ظاهرة مستوطنات التجاوز المنتشرة في المدينة، وإيقاف ظاهرة التهرؤ في المخزون السكني، سيما في المحلات والأحياء السكنية المكتظة بالسكان.

التوصيات:

- 1- ضرورة تطوير الكوادر الهندسية في مجال البناء وتصاميم المساكن بما يتلاءم واحتياجات السكان الحالية والمستقبلية، والأخذ بالاعتبار، المعطيات الطبيعية، والاجتماعية والبيئية في تحديد مواقع المشاريع السكنية ومخططات تصاميمها.
- 2- تبني الدولة سياسة إسكانية فعالة من أجل السيطرة على الارتفاع الحاد في أقيام الأراضي، والحد من المضاربات العقارية، وحفظ أقيام الأراضي ضمن حدود منظمة ومقبولة.
- 3- اعتماد الدولة لبرامج مخططة ومتكاملة لمعالجة مشكلة السكن وفق مراحل زمنية، واتخاذ إجراءات وقائية عاجلة للاحتفاظ بالمخزون السكني بأكثر حيوية، وإجراءات إنتاجية فاعلة لإكمال المشاريع الإسكانية العاجلة.
- 4- يتعين على الجهات المسؤولة، تقدير متطلبات الأرض، مواد البناء، والقوة العاملة المطلوبة لنجاح المشاريع الإسكانية المقترحة في الوقت الحاضر والمستقبل، بالتوافق مع تطوير الصناعات الإنشائية.
- 5- اعتماد الدولة سياسة فاعلة لاستخدام الأراضي في المدينة، ووضع ضوابط وخطط لمنع توسع الحدود الحالية لمدينة بغداد، لحماية مستقبلها ومستقبل الريف المحيط بها.
- 6- تعديل تعليمات ومعايير البناء القديمة، لتلائم مع حالة التغيير والمتطلبات الحالية في المدينة، لذلك يتطلب تبني مقاييس واقعية وأساليب جديدة، والحرص على استخدام مواد أولية محلية جيدة ورخيصة، إضافة الى تبني برامج لحفظ وصيانة المخزون السكني.

الجامعة المستنصرية / استمارة أستاذية / التاريخ / / 2012

كلية التربية الأساسية

أخي الكريم: من أجل خدمة العلم والمجتمع، ولأغراض البحث العلمي للحصول على بيانات تتعلق بموضوع البحث الموسوم، مشكلة السكن في مدينة بغداد. يرجى إملاء هذه الاستمارة بدقة وموضوعية. والإجابة على الأسئلة الواردة فيها، أما كتابة، أو رقماً، أو وضع (√) حسب طبيعة السؤال.

الباحث

- 1- مهنة رب الأسرة، موظف، متقاعد، أعمال حرة، عامل بأجور يومية.
- 2- مجموع الدخل الشهري للأسرة، - ألف دينار.
- 3- عدد أفراد الأسرة.
- 4- مساحة المسكن، - م².
- 5- ملكية المسكن، ملك، إيجار.
- 6- أن كان المسكن مؤجراً، ما مقدار إيجاره الشهري، - ألف دينار.
- 7- عدد غرف النوم.
- 8- نمط المسكن، متصل، شبه منفصل، منفصل.
- 9- حالة المسكن الخارجية، جيدة، متوسطة، ضعيفة، ضعيفة جداً.
- 10- سعر المتر المربع الواحد من الأرض في المحلة، - ألف دينار.

المصادر:

- 1- ar.m.wikipedia. Org/ wiki / 2012.
- 2- سوسة، أحمد، مصطفى جواد، محمد مكية، وناجي معروف، عرض تاريخي مصور، مؤسسة رمزي للطباعة، بغداد، 1969، ص 21 و 24.
- 3- كوك، ريجارد، بغداد مدينة السلام، تعريب: مصطفى جواد وفؤاد جميل، مطبعة شفيق، ج2، 1967، ص 217.
- 4- المملكة العراقية، وزارة الشؤون الاجتماعية، مديرية النفوس العامة، إحصاء السكان لسنة 1947، ج1، بغداد، 1954.
- 5- الهيتي، صالح فليح حسن، تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى 1950-1970، مطبعة دار السلام، بغداد، 1976، جدول 14، ص 133-138.
- 6- المصدر نفسه، ص 154.
- 7- وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مسح الأحوال المعيشية في العراق، 2004، ص 16.
- 8- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية الإحصاء السكاني، نتائج التعداد العام، 1987، 1997. وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، تقديرات السكان لعام 2012.
- 9- وزارة التجارة، دائرة التخطيط والمتابعة، الحاسبة المركزية، 2012. بالنسبة لعدد السكان وعدد الأسر في المحلات.
 - أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة Gis، 2012. بالنسبة لمساحة المحلات السكنية.
 - 10- لقاءات مع بعض تجار وأصحاب مكاتب العقارات.
 - مكتب النصير للعقار، شارع المنظمة، العامرية، لقاء مع السيد نصير رافع سعيد بتاريخ 26/6/2012.
 - مكتب الزهور، شارع القدس، الجامعة، لقاء مع السيد ماجد ثابت أحمد، 26/6/ 2012.
 - مكتب الياسين، شارع 14 رمضان، المنصور، لقاء مع السيد قاسم موسى حسن 29/6/2012.
 - مكتب الأخوان، شارع البنوك، البنوك، لقاء مع السيد أكرم محمد صالح، 4/7/2012.
 - مكتب ضياء ياسين الحمد، ساحة 83، جميلة، لقاء مع صاحب المكتب، 4/7/2012.
 - الدراسة الميدانية باستمارات الاستبيان في المحلات السكنية للمدة 18-29/7/2012.
 - 11- مديريات التسجيل العقاري في [الكرخ الأولى، الأعظمية، البياع، والشعب] للمدة 5-14/8/ 2012.
 - تجار ومكاتب العقارات في مصدر، 10.
 - 12- الدراسة الميدانية للمحلات السكنية للمدة 18-29 / 7 / 2012.
 - 13- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، الإحصاءات السكانية لمحافظة بغداد، 1957، 1977، 1997، وتقديرات السكان لعام، 2012 .
- 14- WWW. Investpromo. gov. Iq.