



## سياسات الإسكان الميسر ودورها في تحقيق أهداف التنمية المستدامة "دراسة حالة مدينة بغداد"

عدنان إبراهيم عبد الله<sup>1\*</sup>، أ.د. أريج خيري الراوي<sup>1</sup>

<sup>1</sup> جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا

\*بريد إلكتروني للمؤلف المسؤول: [Adnan.Abd2200m@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:Adnan.Abd2200m@iurp.uobaghdad.edu.iq)

حقوق النشر: © 2026 المؤلفون. هذه المقالة هي مقال مفتوح الوصول موزع بموجب شروط رخصة المشاع الإبداعي 4.0 الدولية (CC BY 4.0). ينشر من قبل مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا بجامعة بغداد.

### المخلص

يتناول هذا البحث دراسة سياسات الإسكان الميسر ودورها في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، مع التركيز على مدينة بغداد كدراسة حالة. يهدف البحث إلى تحليل هذه السياسات وتقييم مدى مساهمتها في جعل المدن والمستقرات البشرية شاملة للجميع، وأمنة، ومرنة، ومستدامة، في ظل التحديات العمرانية والاجتماعية التي تواجهها بغداد، مثل النمو السكاني المتسارع، وارتفاع أسعار المساكن، ونقص الخدمات الأساسية، وانتشار العشوائيات. تعاني المدن العراقية عامة، وبغداد خاصة، نقصاً حاداً في الوحدات السكنية وارتفاع تكاليف الإسكان مقارنة بمتوسط دخل الفرد، بالإضافة إلى تحديات مثل النمو العمراني غير المنظم (العشوائيات)، وندرة المساكن المناسبة للفئات محدودة الدخل، وضعف البنية التحتية. تهدف الدراسة إلى تحليل سياسات الإسكان الميسر في العراق وتقييم مدى مساهمتها في تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة وأمنة ومرنة ومستدامة، مع التركيز على مدينة بغداد. تساهم سياسات الإسكان الميسر في مدينة بغداد في تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة من خلال تحسين شمولية المدن، وزيادة المرونة الحضرية، وتعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية. توصلت البحث إلى وجود سياسات إسكانية طموحة نظرياً، لكنها تواجه تحديات كبيرة في التنفيذ مثل نقص التمويل، والتعقيدات الإدارية، وضعف التنسيق، وعدم كفاية الشفافية، ومحدودية مراعاة معايير الاستدامة البيئية. تساهم السياسات الحالية جزئياً في تحقيق الهدف 11 لكنها تحتاج إلى تحسينات جوهرية في مجالات مثل زيادة الدعم الحكومي، وتوفير فرص عمل مرتبطة بمشاريع الإسكان، تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، واعتماد سياسات مرنة تستجيب للكوارث.

تم الاستلام: 2025/7/8

تم المراجعة: 2025/7/23

مقبول: 2025/8/17

متوفر عبر الإنترنت: 2026/8/7

### الكلمات المفتاحية:

سياسات الإسكان الميسر، الإسكان الاجتماعي، الهدف 11 للتنمية المستدامة، التنمية الحضرية المستدامة، الإسكان المستدام، الصندوق الوطني للإسكان

## Affordable housing policies and their role in achieving Sustainable Development "A case study of Baghdad"

Adnan Ibrahim Abdullah<sup>1\*</sup>, Prof. Areej Khairi Al-Rawi<sup>1</sup>

<sup>1</sup> University of Baghdad / Center for Urban and Regional Planning for Postgraduate Studies

\*Corresponding Author Email: [Adnan.Abd2200m@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:Adnan.Abd2200m@iurp.uobaghdad.edu.iq)

Copyright: ©2026 The Authors. This article is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0). It is published by Center of Urban and Regional Planning for Postgraduate Studies, University of Baghdad.

Received: 8/7/2025

Revised: 32/7/2025

Accepted: 17/8/2025

Available online: 7/8/2026

### Keywords:

Affordable housing policies, social housing, Sustainable Development Goal 11, sustainable urban development, sustainable housing, National Housing Fund

### ABSTRACT

This research examines affordable housing policies and their role in achieving Sustainable Development Goal 11, focusing on the city of Baghdad as a case study. The research aims to analyze these policies and assess their contribution to making cities and human settlements inclusive, safe, resilient, and sustainable, given the urban and social challenges facing Baghdad, such as rapid population growth, rising housing prices, lack of basic services, and the spread of informal settlements. Iraqi cities in general, and Baghdad in particular, suffer from a severe shortage of housing units and high housing costs compared to the average per capita income, in addition to challenges such as unregulated urban growth (slums), a scarcity of suitable housing for low-income groups, and poor infrastructure. The study aims to analyze affordable housing policies in Iraq and assess their contribution to achieving Sustainable Development Goal 11 (make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable), with a focus on the city of Baghdad. Affordable housing policies in Baghdad contribute to achieving SDG 11 by improving the inclusiveness of cities, increasing urban resilience, and promoting environmental and social sustainability.

الاجتماعية التي يمكن للأشخاص القيام بها (Inita HENILANE, 2016), p168

### 1.1. الإسكان الميسر

"الإسكان الميسر هو الذي يوازن بين تكلفة المعيشة وجودة الحياة، عبر اليات مثل (الإسكان الاجتماعي) تمويل حكومي أو شبه حكومي (حواجز ضريبية للمطورين) لبناء وحدات منخفضة التكلفة. و(ضوابط الإيجار) في المناطق مرتفعة الأسعار. OECD. (2019).

وعرف الإسكان الميسر المعاصر بأنه: التحديث للإسكان الميسر باستعمال التكنولوجيا النظيفة باتجاه خفض الكلف وتعزيز الإنتاجية والجودة وتسخيرها وفقاً للتطورات التكنولوجية للتخفيف من الآثار على الطبيعة (2013, P.13, Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation)

الإسكان الميسر ليس مجرد سكن رخيص، بل هو نظام متكامل يشمل: القرب من فرص العمل لتقليل تكاليف النقل. التصاميم الموفرة للطاقة لخفض فواتير الخدمات. الشروط القانونية التي تحمي المستأجرين من الإخلاء التعسفي.

Goodman, L., & Pendall, R. (2020)

### 2. أجندة التنمية المستدامة وعلاقتها بالإسكان الميسر:

يتم التطرق للهدف 11 من اهداف التنمية المستدامة لمعرفة مدى تنظيمها بشأن الإسكان الميسر وماذا تحقق من عوامل لاستخلاص مؤشرات اسكانية ومقارنة مدى تنفيذها او جزء منها في سياسات الإسكان الوطنية.

1.2. الهدف الحادي عشر جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وأمنة وقادرة على الصمود ومستدامة:

الغاية الأولى من الهدف الحادي عشر: كفاءة حصول الجميع على مساكن وخدمات أساسية (1) ملائمة (2) آمنة (3) ميسورة التكلفة، ورفع مستوى الأحياء الفقيرة، بحلول عام 2030.

### مساكن وخدمات أساسية "ملائمة (Adequate)

وهذا يعني أن تكون المساكن والخدمات الأساسية (مياه نظيفة، وصرف صحي، وكهرباء، ونقل، وتعليم، ورعاية صحية) مناسبة لاحتياجات السكان وتلبي معايير الجودة الأساسية، مثل:

- توفر مساحة كافية لسكانها (عدم الاكتظاظ).
- توفير الحماية من الظروف المناخية (عزل حراري، تهوية، إلخ).
- وجود بنية تحتية كافية طرق آمنة، إنارة عامة، مناطق خضراء. (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat):)

### آمنة (Safe)

أن تكون المساكن والخدمات خالية من المخاطر التي تهدد صحة أو حياة السكان، مثل:

- عدم وجود تهديدات هيكلية (مباني آيلة للسقوط أو غير مستقرة).
- حماية من الكوارث الطبيعية (فيضانات، زلازل، إلخ).
- بيئة آمنة من العنف أو الجريمة (إضاءة كافية، شرطة مجتمعية).
- خلو المسكن من التلوث (هواء، مياه، تربة). (تقارير البنك الدولي ومنظمة الصحة العالمية (WHO)

### ميسورة التكلفة (Affordable)

• أن تكون تكلفة السكن والخدمات الأساسية مناسبة لدخل الأفراد دون أن تسبب عبئاً مالياً كبيراً. وفقاً للمعايير الدولية:

• ألا تتجاوز نفقات السكن (إيجار/أقساط) 30% من دخل الأسرة.

• توفر دعم حكومي أو تمويل للنفقات ذات الدخل المحدود (إسكان اجتماعي، وإعانات). (<https://sdgs.un.org/goals/goal11>) تاريخ الزيارة 2025/7/3

يمكن للقطاع العام والخاص في الدول ومنظمات المجتمع المدني أن يتبكر في تقديم الخدمات، وتبني القدرات المحلية، وتدعم الفقراء وتناصر قضائهم مع إيلاء اهتمام خاص للمستفيدين من البرامج الإنمائية والفئات

### المقدمة

تشهد مدينة بغداد نمواً سكانياً متسارعاً مصحوباً بتحديات عمرانية واجتماعية كبيرة، مثل التوسع العشوائي، وارتفاع أسعار المساكن، ونقص الخدمات الأساسية كالتعليم والصحة، مما يجعل الوصول إلى سكن ميسر أمراً صعباً للفئات محدودة الدخل. وفي ظل التزام العراق بأهداف التنمية المستدامة، يبرز الهدف 11 كإطار استراتيجي لتحقيق مدن شاملة وآمنة ومستدامة.

تعد سياسات الإسكان الميسر أحد الأدوات الرئيسية لتحقيق هذا الهدف، إلا أن تطبيقها في بغداد يواجه معوقات متعددة، منها التخطيط غير الفعال، وعدم كفاية التمويل، وغياب الشفافية في توزيع الوحدات السكنية. لذلك، يأتي هذا البحث لتحليل واقع سياسات الإسكان الميسر في بغداد وتقييم مدى مساهمتها في تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة.

من خلال دراسة حالة مدينة بغداد، يسعى البحث إلى الإجابة على تساؤلات رئيسية حول فعالية السياسات الحالية، والتحديات التي تعترض تنفيذها، وإمكانية تطويرها لتصبح أكثر استدامة وشمولية. كما يهدف إلى تقديم توصيات عملية لتعزيز دور الإسكان الميسر في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة، مما يسهم في تحسين جودة الحياة لسكان المدينة وضمان مستقبل عمراني متوازن.

### 1. مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في التحديات التي تواجه سياسات الإسكان الميسر في مدينة بغداد، مثل النمو العمراني غير المنظم وندرة المساكن المناسبة للفئات محدودة الدخل وضعف البنية التحتية، مما يعيق تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة.

### 2. فرضية البحث

تساهم سياسات الإسكان الميسر في مدينة بغداد، في تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة من خلال تحسين شمولية المدن، وزيادة المرونة الحضرية، وتعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية.

### 3. هدف البحث:

تقييم أثر سياسات الإسكان الحالية في توفير السكن الميسر وتحقيق اعداف التنمية المستدامة.

### 4. منهجية البحث:

اعتمد البحث على المنهج (تحليلي- تقييمي ) يجمع بين المنهجين النظري والتطبيقي لدراسة سياسات الإسكان الميسر في بغداد. حيث قام الباحث بتحليل مضمون وثيقة "سياسة الإسكان الوطنية في العراق (2010) ومدى توافق السياسات الإسكانية مع اهداف التنمية المستدامة.

### 5. حدود البحث:

الحدود المكانية : تتمثل حدود البحث بمدينة بغداد العاصمة  
الحدود الزمانية : تتمثل الحدود الزمانية بتاريخ اعداد البحث في سنة 2025  
الجانب النظري والمفاهيمي

### 1. الإسكان:

بحسب منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat-2021) فإن الإسكان ليس مجرد سقف فوق الرأس، بل هو بيئة متكاملة توفر الخصوصية والأمان، والوصول إلى الخدمات الأساسية مثل المياه والصرف الصحي، فضلاً عن قربه من فرص العمل والمرافق المجتمعية. كما يشمل الجوانب القانونية مثل حقوق الحيازة والأمن الوظيفي، اما تعريف البنك الدولي (World Bank-2020) "يشير الإسكان إلى الوحدات السكنية المادية والبنية التحتية المرتبطة بها، مع التركيز على الجودة، القدرة على تحمل التكاليف، والاستدامة. يُعد الإسكان عنصراً حاسماً في الحد من الفقر وتعزيز النمو الاقتصادي من خلال تحفيز قطاعات التشييد والتمويل، وعرف Smith الإسكان بكونه سلعة خاضعة للعرض والطلب بينما يراه اخرون من وجهات نظر أخرى على أنه يتعلق بأصول ملموسة بعادات موجودة ليس لها ربط مباشر بملكية وتأجير المساكن لكون المكان له علاقة بالأفراد والمجموعات والأنشطة



صورة (1) مشروع واحة مكة السكني في السعودية

الضعيفة، لذلك نشأت فكرة المساكن الميسرة لتعالج القضايا الإسكانية وارتباطها بأجندة التنمية المستدامة. (دليل أهداف التنمية المستدامة، الهدف 11، ص1)

## 2.2. سياسات الإسكان الميسر ومن أهمها:

### أولاً/ سياسة الإسكان المكتملة:

هي وحدات سكنية يتم فيها إلغاء دور المستعمل في تنمية وحدته السكنية، لأن هذا النوع من المشاريع يوفر وحدات سكنية كاملة البناء والانتهاء ويساعد توجيه الوحدات السكنية على الاعتماد على التهوية والاضاءة الطبيعية بالإضافة الى تلطيف الهواء من خلال (صد العواصف الترابية) كما تتوفر فيها كافة الخدمات الذكية ضمن منظومة اسكانية ميسرة ومستدامة لكي تناسب متوسط دخول الاسر محدودة الدخل (رنا، 2017، ص89) ولكن يتطلب ادخال الأنظمة الذكية على المشاريع الاسكانية الحديثة المقترحة ان تكون ضمن منظومة ذكية ومتكاملة الخدمات لإنشاء مشروعات سكنية لتقليل الكلفة الاجمالية الخاصة بتنفيذه من الناحية العمرانية وكافة خدمات البنى الاجتماعية والفنية مع تكاليف الصيانة للوحدات السكنية.

### ثانياً/ سياسة المسكن النواة:

وتعني توفير قطع الاراضي السكنية ونواة المسكن (غرفة + مطبخ + دورة مياه) التي يبدأ بها السكان، حيث ينمو المسكن بعد ذلك مع تطور حياة السكان واحتياجاته، أولاً على المستوى الأفقي، وثانياً على المستوى العمودي بمعنى قابل للاستكمال المرحلي، أي أن المسكن يكون قابلاً للنمو مستقبلاً بالجهود الذاتية للمنتفع مع تطور مستوى دخله وتزايد احتياجاته، اما توفير خدمات البنى التحتية وتوفير نواة المسكن المتمثلة بغرفة واحدة على الأقل ومطبخ ومرافق صحية فيكون مقصراً على الجهات المركزية (جعفر، 2001، ص90) وقد اكتسب المسكن النواة أهمية خاصة في حل مشكلة اسكان محدودي الدخل في الدول النامية لأنه يتميز بما يأتي: (القرشي، 2006، ص82)

- حل المشكلات الاسكانية لمحدودي الدخل بجهودهم الذاتية.
- خفض التكلفة المبدئية المتمثلة بقطعة الارض وشبكة البنية الأساسية وتكلفة نواة المسكن.
- امكانية التوسع والتطور المستقبلي بما يلاءم المستوى الاقتصادي للسكان وحجم الأسرة.
- الدعم الحكومي الذي يتميز بـ الامكانية في إنشاء أكبر عدد من الوحدات السكنية.
- توجيه الدعم لمحدودي الدخل بشكل مباشرة كموايد البناء وقطع الأراضي وب اسعار رمزية.

### ثالثاً/ سياسة الموقع والخدمات:

وتعني توفير قطعة الارض السكنية مع امدادها بخدمات البنى التحتية الفنية والاجتماعية، من خلال الاجهزة المركزية (مؤسسات الدولة)، اما بناء الوحدات السكنية فتقع كاملة على عاتق الافراد المنتفعين منها، في اطار القوانين والضوابط الموضوعية في هذا المجال. ويمتاز هذا النوع من المشاريع بانه يقلص كلفة المشروع الاسكاني الى الحد الأدنى ويغير دعم ملموس من الدولة مما أدى لهذه المشروعات ان تصبح من دعائم التنمية الحضرية، ليس فقط على مستوى هبئات الإسكان الوطنية، بل أيضاً على مستوى المنظمات الدولية المعنية بقضايا الإسكان (جعفر، 2001، ص91).

وفي العراق يُعد هذا النوع هو السائد في معظم الاحياء السكنية الجديدة، اذ يتولى الافراد مسؤولية بناء وحداتهم السكنية بصورة كاملة والدعم الحكومي يتمثل في القروض الميسرة، والتزويد ببعض المواد الانشائية بالاسعار المدعومة (المصدر السابق، ص93)

ومن التجارب على ذلك مشروع واحة مكة السكني في السعودية صورة (1) التي تبين المشروعات الاسكانية التي تحقق الاجابيات الاقتصادية والعمرانية التي تؤدي الى اجتذاب المشاكل الاقتصادية والعمرانية التي تأتي من تنفيذ المشاريع من قبل المستهدفين للوحدات السكنية من غير مراقبة واشراف الدولة فضلاً عن الهدر الكبير في المواد الانشائية وسوء المستوى التنفيذي وردائه، كما انه يتيح للمستهدف امكانية تسديد كلفة الوحدة السكنية على شكل اقساط شهرية ميسرة بحيث لا تشكل هذه الاقساط اكثر من (30%) من دخل الاسرة الشهري لكي لا تؤثر على احتياجات الاسرة الضرورية الأخرى (Jones, 1995, p14).

- اما بالنسبة الى آليات المساعدة والدعم الذي تقدمه الحكومة لكل من المستثمر والمستهدف تكون كالآتي: (عبد الرحمن حذيفة، صحيفة مكة، 2022)
- تجهيز الموقع بخدمات البنية الاجتماعية والفنية.
  - توفير قروض مالية ميسرة تتوافق مع متوسط الدخل المالية للأسر المستهدفة (محدودة الدخل).
  - توفير مواد انشائية ب اسعار مدعومة للمستثمرين.
  - توفر للمستثمرين مخططات نموذجية للوحدات السكنية تلائم حجوم الاسرة/ المختلفة والوضع الاجتماعي والامكانية الاقتصادية.
  - توفير الاشراف الفني على العملية التنفيذية.

## 3. السياسات الاسكانية:

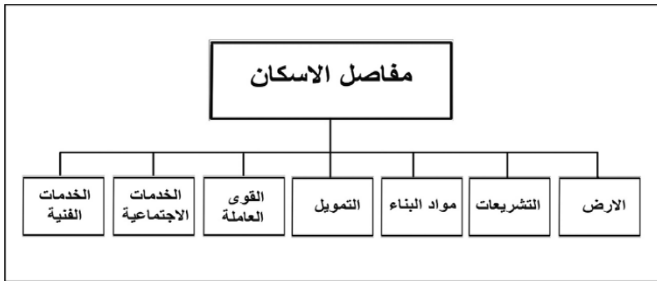
السياسات policies هي عبارة عن إرشادات وقواعد عامة وضعت لتحديد وضبط سير العمل، وبشكل يضمن تحقيق الأهداف، وهي ادوات توجيه تستخدم عند صنع القرار كإطار يتم على اساسه وضع البرامج والمشاريع وتحديد اجراءات العمل procedures التي تقود الى تحقيق الأهداف، والسياسات على درجة كبيرة من الاهمية نظراً لأنها تحدد سير العمل مستقبلاً من ناحية وتعمل على احلال ورصد جميع الموارد لتحقيق الأهداف من ناحية أخرى، وهي بمثابة توجيهات توضح الاستراتيجية العامة التي يتم من خلالها تحقيق الأهداف (الهيئة العامة للإسكان، 2009، ص13) والسياسة هي مجموعة من المبادئ والمفاهيم التي تضعها المستويات العليا في اي تنظيم (الدولة او اي مؤسسة) لكي تستهدي بها مختلف المستويات الادارية عند وضع خططها ويسترشد به المخططون عند اتخاذ القرارات التخطيطية ويلتزم بها المنفذون (البصري، 2011، ص19) ان السياسات الاسكانية تتضمن كيفية ترتيب التفاصيل الخاصة بالاستراتيجية العامة للدول من خلال النظرة الشمولية لها ووضع اهداف لهذه السياسات الإسكانية، لذلك تتطلب السياسة الاسكانية العمل على مستويات تخطيطية من اجل إزالة الاختلالات والعوائق في القطاع الاسكاني، حيث يتم ترتيب محتوياتها ومراكزها التي يطلق عليها مفاصل الإسكان السبعة التي تقوم السياسة الاسكانية على أساسها، ونظراً لأهمية تشكيلها بهذه الكيفية من حيث وفاتها بالحاجات الاسكانية الأساسية للإنسان (ابراهيم، 2013، ص16) فالسياسة الاسكانية ركزت على كيفية الحصول على الوحدات السكنية ميسورة التكلفة من خلال تقسيم الأراضي المتوفرة لمساحات كبيرة، وعليه فإن هذا العمل يتطلب ادخال تغيرات على الوحدات السكنية منخفضة الارتفاعات وقليلة الكثافات السكانية مما يتطلب إعادة النظر بالإطار التنظيمي للمعايير التخطيطية والبنائية ومدى تغطية هذه المعايير لمتطلبات الإسكان (عباس، 2011، ص2) لذلك ينظر للسياسات الاسكانية بشكل شمولي ضمن اطار استراتيجي، او تقوم السياسات بحل المشكلات الاسكانية المتعلقة باحتياجات البشر الاسكانية لذلك فهي عملية متعددة المراحل ضمن حيز مكاني وتحت ظروف معينة، لذلك تعد هذه العملية مستقرة ومتغيرة كقلب الريح او قلب الفصول الأربعة من الشتاء الى الربيع والصيف والخريف (القرشي، 2006، ص15) وان الفكرة الأساسية من وضع السياسات الاسكانية والنظر لها بهيئتها الشمولية لغرض السيطرة على بعض من التقلبات من اجل تقديم الحلول الميسرة لأسكان محدودي ومتوسطي الدخل وبالوقت نفسه سيتم دعم الحركة الانشائية والعمرانية وتطويرها، كي تلائم احتياجات السكان الاسكانية وتساهم في تنفيذ الخطط الحكومية المتعلقة بتقديم القروض والسلف للمشاريع الاسكانية وتساعد كذلك على توفير التمويل الذاتي من حصيله بيع الأراضي (مجدي، 2013، ص402).

1- السياسة الإسكانية بعيدة المدى (10-20) سنة: وهذا النوع من السياسة الإسكانية يسعى عادة إلى تحقيق الأهداف العامة لقطاع الإسكان والتي تعكس التوجهات والمبادئ الثابتة للدولة في مجال الإسكان وقطاعات التنمية الأخرى.

2- السياسة الإسكانية قصيرة المدى (5 سنوات) عام: وتكون عادة لمدة خمس سنوات، وترتبط مع خطط التنمية الوطنية الخمسية من ناحية الأهداف العامة وما توفره هذه الخطط من مستلزمات مادية وبشرية. إن هذا النوع من السياسات الإسكانية يمكن اعتبارها سياسات محلية تعتمد بشكل مباشر على المناخ الاقتصادي خلال مدتها وتكون مرتبطة مع برنامج إسكاني تنفيذه خلال نفس المدة.

### 2.3 عناصر السياسات الإسكانية:

عند التطرق لمفهوم الإسكان نجد انه يمثل حياة متكاملة من حيث تكامل العديد من المكونات المتعلقة به فهو لا يعني المأوى أو المسكن فقط، بل يتعدى هذا المفهوم ليتكامل معناه بوجود العديد من الأنشطة والخدمات الخاصة بالإسكان التي تشمل بمقدمتها (الأراضي الحضرية، والمواد الانشائية الخاصة بتجهيز المباني سواء السكنية أو غيرها، كلفة هذه المواد وسعرها المنخفض وما يقابلها من تمويل، البنية التحتية (الفنية) وتشمل الماء والكهرباء والصرف الصحي والهاتف... الخ، البنية الفوقية (الاجتماعية) وتشمل المؤسسات التعليمية والمراكز التجارية والمؤسسات المدنية والخدمية ... الخ (نصير، 2004، ص3). بالإضافة إلى الإطار القانوني والتشريعي، والقوى العاملة وهذه المفصلات التي تم ذكرها يستوجب تكاملها مع بعضها ولا ينبغي التغاضي عن بعضها على حساب الآخر كونها تؤثر على نمو وازدهار قطاع الإسكان وإن تعرض أي مفصل منها للضرر أو الإهمال سيؤدي إلى الخلل في قطاع الإسكان والمنظومة الإسكانية. كما تم توضيحها في الشكل رقم (1-2).



شكل (1-2) يوضح مفصلات السياسات الإسكانية السبعة

المصدر: البياتي، مصطفى يوسف، دور تقانة البناء في معالجة الحاجة السكنية، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، 2012، ص34.

يلاحظ انه في عام (1978) تناول مركز البحوث Comedore عناصر الإسكان التي يستوجب توفيرها في الأحياء السكنية داخل المدن العراقية وسيتم هنا توضيح العناصر الإسكانية السبعة كلا على حدة بشكل موجز: (تقارير الأمم المتحدة والمستوطنات البشرية، 2021- UN-Habitat)

### أولاً- توافر الأرض:

تحديد الحكومة من وجهة نظرها كمية الأراضي المعروضة والتي تكون مخصصة لأغراض البناء والتشييد، أما في حالة الضرورة فتكون الأراضي السكنية مكان لمأوى الأفراد وفقاً لسندات الملكية لحصول الأفراد عليها ويقومون ببناء منازل لإقامتهم فيها وفقاً لرغبتهم وحاجتهم.

### ثانياً. التشريعات والقوانين (ما يتعلق بالملكية):

تعد التشريعات والقوانين مهمة في مجال الإسكان ووضعت لتحقيق السياسات ضمن الاستراتيجيات الخاصة بالعملية الإسكانية من أجل توضيح حدودها لضمان تنظيم العلاقات بين مختلف الأطراف مع كفاءة حرية الاختيار والمرونة في التصرف، ومن الأمثلة المتعلقة بالتشريعات الإسكانية: قانون الإسكان واشترطات استعمالات الأراضي وقانون المباني، فقد جاء حق السكن في القانون المدني العراقي المرقم (40) لعام 1951م بأن حق السكن يُعد فرع من الحقوق العينية أي شأنه شأن حق الملكية بحيث نصت عليه المادة رقم (68) بفقرتها الأولى "الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية وحق التصرف وحق العقر وحقو المنفعة والاستعمال والسكنى والمساحة وحق الارتفاق وحق الوقف وحق الإجازة الطويلة.

تهدف سياسات القطاع الإسكاني العمل إلى إزالة العوائق والاختلافات في القطاع السكني إذ يتم وضع آلية لدعم الحكومات من أجل خدمة ذوي الدخل المحدودة والمتوسطة التي يصعب عليها الحصول على مساكن مما يتطلب اتخاذ عدة إصلاحات ترتبط بالجوانب المؤسسية والتنظيمية وتشمل: - (وزارة الأعمار والإسكان، 2009)

- 1- تخفيض عدد الأفراد والعائلات غير الساكنين في كافة أنحاء العراق.
- 2- العمل على إيجاد السوق الخاص بالأرض الحضرية.
- 3- زيادة خيارات العراقيين بالنسبة لنوع السكن، والموقع، وميزات الإقامة.
- 4- تحسين جودة المساكن الجديدة، بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة والتأثيرات البيئية.
- 5- القيام بعمليات التعديل على الأنظمة والتشريعات التي تتعلق بتأجير وتمليك الأراضي.
- 6- تشجيع وتحفيز عمليات الإنتاج والتطوير الخاصة بمواد البناء الأولية المحلية كونها منخفضة التكلفة، لذلك يكون لها دور في تخفيض التكلفة النهائية للوحدات السكنية.
- 7- إصلاح آلية التمويل (سوق التمويل) زيادة الكفاءات التي تؤدي إلى تحسين الإنتاجية.

تقسم أهداف السياسات الإسكانية إلى قسمين هما: (إبراهيم، 2013،

ص17)

### أولاً/ الأهداف العامة للسياسات الإسكانية:

عادة ما تعكس الطموح الخاص بالبلد وكيفية قيادة هذه السياسة في مجالات التخطيط الإسكاني بشكله العام والمرتبطة مع الأهداف العامة لخطط التنمية الوطنية بشكل مباشر.

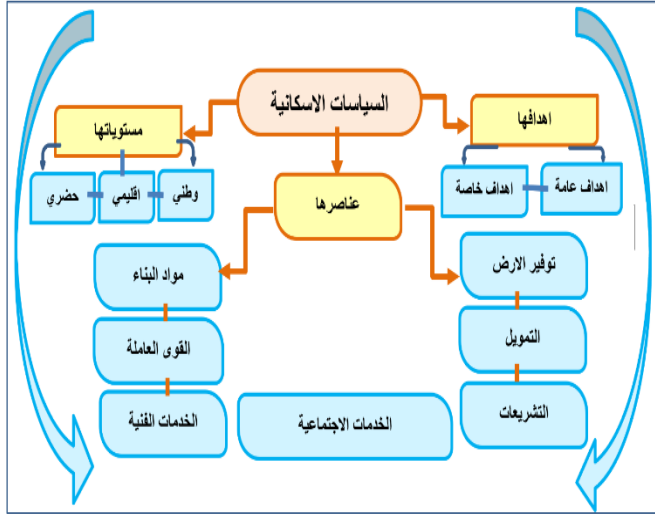
### ثانياً/ الأهداف الخاصة للسياسات الإسكانية:

إن الأهداف الخاصة يمكنها أن تأخذ العديد من الأشكال كأن يكون كمي أو نوعي فالكمي يعني زيادة عدد الأيدي العاملة الماهرة بالإضافة إلى زيادة إنتاج الوحدات السكنية سنوياً، والأهداف النوعية المتمثلة بمسارات تخص النشاط الإسكاني وكيفية تحقيقه بحسب الاكتفاء الذاتي من الناحية التمويلية ضمن نظام تمويلي خاص بالإسكان كي يحقق التوازن بشكل منطقي يكون له دور في سد الحاجة السكنية نتيجة عملية توفير الأراضي التي يتم تطويرها لأغراض الإسكان وإنتاج وحدات سكنية تفي بمتطلبات السكان من خلال العمل على توفير الفرص المتعلقة بامتلاك المساكن ضمن المستوى القومي وبالتالي فإن السياسات الإسكانية تسد النقص الحاصل في عدد المساكن في المجتمعات بالشكل الذي يضمن لهم تحقيق الاكتفاء الذاتي بشكل يلبي جميع المتطلبات الضرورية أي العمل على توفير المساكن التي تحافظ على كرامة الإنسان وتسمح له بالعيش الكريم وبأسعار معقولة يمكن أن تكون ضمن إمكانية المستهلكين من فئة ذوي الدخل المتدنية والدخول المتوسطة كما تضمن لهم فرص الحصول على المساكن بشكل متساو.

### 1.3 مستويات سياسات الإسكان: (الخليفي، 2015، 238)

هناك عدة مستويات للسياسة الإسكانية ترتبط مستوياتها مع مستويات التخطيط العمراني والاقتصادي. إذ إن هنالك توجهات للسياسة الإسكانية على المستوى الوطني، أي أن الأهداف التي يتوخى تحقيقها لهذه السياسة هي ضمن الأهداف التخطيطية العامة على مستوى البلد ولمنفعة جميع المواطنين، وإن هذا المستوى من السياسة الإسكانية يكون عادة ضمن مفردات الوثائق المركزية لخطط التنمية الوطنية. أما المستويات الأدنى للسياسة الإسكانية فهي قد تكون على المستوى الإقليمي أي أن أهدافها محددة لتنمية إقليم محدد أو قد تكون على مستوى المستقرات (الحضرية أو الريفية) وفي هذه الحالة ينبغي أن تتسجم مفردات السياسة الإسكانية مع المخططات الأساسية التطويرية الخاصة بالمستقرات.

إن السياسة الإسكانية بمختلف مستوياتها تتغير من مرحلة إلى أخرى حسب المعطيات والمحددات التي تفرزها المرحلة التنموية التي يمر بها البلد، إذ يمكن تقسيم السياسة الإسكانية من الناحية الزمنية إلى نوعين: (إبراهيم، 2013، ص17-18)



شكل (1-3) يوضح السياسات الإسكانية  
المصدر: الباحث اعتماداً على ما ورد بالشرح أعلاه

### 3.3. سياسة الإسكان في العراق

#### 1.3.3. سياسة الإسكان الحالية والاستراتيجيات المتبعة

تُعَدُّ سياسة الإسكان من القضايا الحيوية التي تؤثر بشكل مباشر على استقرار وتنمية المجتمعات. في العراق، تتسم هذه السياسة بتعقيدات وتحديات كبيرة ناتجة عن عقود من الصراعات والتغيرات الديموغرافية، والتحديات الاقتصادية.

##### أولاً. الخلفية التاريخية والتحديات الرئيسية

أ- الوضع السكاني في العراق

يعاني العراق أزمة سكن مزمنة تفاقمت بعد عام 2003 نتيجة للزيادة السكانية النزوح الداخلي وتدمير البنى التحتية تشير التقديرات إلى وجود عجز كبير في الوحدات السكنية، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الإيجارات والأراضي، وانتشار العشوائيات.

ب- التحديات الرئيسية التي واجهت هذا القطاع:

- النمو السكاني السريع يواجه العراق نمواً سكانياً مرتفعاً، مما يزيد من الطلب على الوحدات السكنية.
- النزوح والتهجير أدت الصراعات والظروف الأمنية إلى نزوح أعداد كبيرة من السكان، مما زاد الضغط على المدن المضيفة.
- ضعف البنى التحتية تعاني المدن العراقية من نقص في البنى التحتية الأساسية مثل المياه والصرف الصحي والكهرباء، مما يعيق تطوير مشاريع الإسكان.
- الفساد الإداري والمالي: يؤثر الفساد على تخصيص الأراضي، تنفيذ المشاريع، وتوزيع الوحدات السكنية.
- غياب التخطيط العمراني الشامل: عدم وجود خطط عمرانية واضحة وشاملة أدى إلى نمو عشوائي للمدن.
- القدرة الشرائية المنخفضة: يعاني جزءاً كبيراً من السكان من ضعف القدرة الشرائية، مما يجعل امتلاك سكن لائق أمراً صعباً.

##### ثانياً تحليل سياسات الإسكان الوطنية في العراق

تبنت الحكومة العراقية الاستراتيجية الوطنية للإسكان بهدف معالجة أزمة السكن. تركز هذه الاستراتيجية على عدة محاور:

1. توفير الأراضي: تخصيص أراض حكومية لمشاريع الإسكان.
2. تسهيل التمويل: توفير قروض ميسرة للمواطنين والمطورين العقاريين.
3. المشاركة مع القطاع الخاص: تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في مشاريع الإسكان.
4. تطوير البنى التحتية تحسين وتطوير البنى التحتية اللازمة للمجمعات السكنية.
5. الإسكان الاجتماعي: توفير وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود والفئات الأكثر ضعفاً.

##### ثالثاً: دور وزارة الإعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة

تضطلع وزارة الإعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة بدور محوري في تنفيذ سياسات الإسكان من خلال:

### ثالثاً. البنى الفوقية (الخدمات الاجتماعية):

إن الخدمات الاجتماعية المختلفة والتي تشمل كل من (المؤسسات الصحية كمراكز الرعاية الصحية الأولية والمستشفيات، ودور العبادة والمساجد والكنائس وغيرها، والمراكز الثقافية، والمؤسسات التجارية كالمراكز التجارية التسويقية والمولات والأسواق بمختلف أنواعها، والمؤسسات الاجتماعية والأماكن ذات الخدمات الترفيهية) والتي تؤثر على المستقرات البشرية والإسكان لذلك تعتبر من مفاصله المهمة لما تعود عليه بمنافعها العامة، لذلك يكون من الضروري الاهتمام بالخدمات الاجتماعية (البنى الفوقية) واستلام القيام بها من قبل الجهات المسؤولة ووفقاً لاختصاص كل منها وتسلم بعد ذلك إلى الجهة المركزية المسؤولة عن التهيئة العمرانية في الدولة

### رابعاً. البنى التحتية (الخدمات الفنية):

يقصد بالبنية التحتية كل ما يتعلق بالخدمات العامة الأساسية (كالماء – وخدمات الصرف الصحي والكهرباء) التي يجب توفرها داخل المساكن وترتبط بمحطات مركزية كبيرة تخدم المدينة بشكل عام إذ يتم خدمة كافة الأبنية السكنية وغير السكنية وتحسب بنسب حسب المعايير المعتمدة في كل بلد ونظراً لكون هذه المرافق مهمة ومن أساسيات الحياة لشدة الحاجة إليها في أغلب الأماكن ومختلف الأوقات وتقع مسؤوليتها على مديرية الماء ومديرية المجاري داخل المدن حيث يقع على عاتقها القيام بالعمليات الإنشائية الخاصة بها وصيانتها ومتابعتها المستمرة حيث تكون مسؤولة عن تزويد المباني بالمياه الصالحة لمختلف الاستعمالات، أما فيما يخص الخدمات الفنية الأخرى كالطاقة الكهربائية والغازية التي يستعملها الأفراد في مختلف المجالات السكنية والتجارية والصناعية... الخ داخل المدينة بشكل يومي فيتم توفيرها في ضوء فنون الطاقة الإنتاجية المتاحة في البلد

### خامساً. مواد البناء (المواد الإنشائية):

إن القطاع السكني لا ينفصل عن الأنشطة الاقتصادية كون المرء يحتاج في عملية إنشاء المساكن إلى المواد الإنشائية والبنائية لذلك يهتم بشكل كبير بإبعاد العملية الإنشائية كونها ضمن النشاط الاقتصادي الذي يدخل ضمن التصنيف الدولية (Berkel, Rene Van, 2011, P7)

### سادساً. تمويل القطاع السكني:

يشير التمويل السكني إلى توفير الموارد المالية لدعم الاستثمار في مجالات متعددة، مثل شراء المساكن أو تطويرها، بهدف ضمان الحقوق القانونية في الحيازة العقارية. ويتم تقديم هذا التمويل للأفراد والجهات العاملة في قطاع الإسكان وفق ضوابط محددة، تختلف باختلاف المؤسسات المانحة والسياسات المطبقة في كل دولة، سواء من حيث الإطار التنظيمي أو الهيكلي، وذلك بالارتباط مع النظام الاقتصادي السائد في كل بلد (البنك الدولي، 2020، ص 45-60)

### سابعاً. القوى العاملة (الجانب الاقتصادي المتعلق بالإسكان):

(UN-Habitat، 2021، ص 72-85) تتطلب الأعمال الإنشائية في قطاع الإسكان ومواقع العمل وجود أيدي عاملة كافية، ليس بالضرورة أن تكون متخصصة، ولكن يُفضل أن تكون ماهرة وقادرة على التعاون بكفاءة عبر مختلف المستويات، سواء في الاقتصادات المتقدمة أم النامية. كما يعتمد توفر هذه القوى العاملة على عدة عوامل، منها:

### طبيعة النشاط الاقتصادي للعقارات، سواء كان في حالة رواج أو ركود.

نسبة القروض العقارية المقدمة من المؤسسات المالية المرتبطة بقطاع الإسكان، وحجم التسهيلات الائتمانية المتاحة.

مدى توفر المواد الإنشائية في الأسواق وسهولة الحصول عليها (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية – UN-Habitat، 2021، ص 72-85)



## مجلة المخطط والتنمية

المجلد (31)، العدد (2)، الشهر (8)، السنة (2026)، الصفحات 11-18

تم توزيع (30) استمارة على اساس ان حجم العينة 10% من المختصين، حيث تم توزيع (10) استمارة على مختصي بلدية الكرادة و(10) استمارة على مختصي وزارة التخطيط و (10) استمارة على مختصي وزارة الاسكان الاسئلة الرئيسة

### أولاً: تقييم السياسات الإسكانية الحالية

| 1. مدى فعالية سياسات الإسكان الميسر الحالية في تلبية احتياجات الفئات محدودة الدخل |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| فعالة إلى حد ما                                                                   | 12% |
| غير فعالة                                                                         | 88% |

تظهر هذه النتائج بوضوح أن الغالبية العظمى من الموظفين المختصين في قطاع الإسكان (88%) يرون أن سياسات الإسكان الميسر الحالية في العراق غير فعالة في تلبية احتياجات الفئات محدودة الدخل. هذه النسبة المرتفعة تدق ناقوس الخطر وتؤكد وجود فجوة كبيرة بين الأهداف المرجوة من هذه السياسات والواقع الفعلي على الأرض. إن فعالية 12% فقط تشير إلى أن الجهود المبذولة حالياً لا تحقق الأثر المطلوب، مما يستدعي مراجعة شاملة وجذرية لهذه السياسات، ليس فقط على مستوى التنفيذ، بل على مستوى التخطيط والتصميم أيضاً. يجب إعادة تقييم آليات لاستهداف، ومعايير الأهلية، ونماذج الإسكان المتاحة لضمان أنها تتناسب حقاً مع القدرة الشرائية والاحتياجات المعيشية للفئات المستهدفة.

| 2. أبرز التحديات التي تواجه تنفيذ سياسات الإسكان الميسر في العراق |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| نقص التمويل                                                       | 36% |
| البيروقراطية والتعقيدات الإدارية                                  | 22% |
| ضعف التنسيق بين الجهات الحكومية                                   | 5%  |
| الفساد الإداري                                                    | 27% |
| عدم وجود بيانات دقيقة عن احتياجات الإسكان                         | 10% |

تبرز هذه النتائج مجموعة من التحديات الجوهرية التي تعيق تنفيذ سياسات الإسكان الميسر في العراق. يتصدر "نقص التمويل" القائمة بنسبة 36% مما يؤكد أن القضية الأساسية تكمن في عدم توفر الموارد المالية الكافية لدعم مشاريع الإسكان، سواء من خلال الميزانيات الحكومية أم آليات التمويل البديلة. يليه مباشرة "الفساد الإداري" بنسبة 27% وهو تحدٍ خطير يقوض الثقة في النظام ويؤدي إلى هدر الموارد وسوء تخصيصها، مما يعيق وصول الدعم لمستحقيه. كما أن "البيروقراطية والتعقيدات الإدارية" بنسبة 22% تشكل عائقاً كبيراً، حيث تؤدي إلى بطء الإجراءات وتأخير المشاريع، مما يزيد من التكاليف ويقلل من الكفاءة. أما "عدم وجود بيانات دقيقة عن احتياجات الإسكان" بنسبة 10% فيشير إلى، ضعف في التخطيط الاستراتيجي القائم على الأدلة، مما قد يؤدي إلى مشاريع لا تتناسب مع الاحتياجات الفعلية. وأخيراً على الرغم من أن "ضعف التنسيق بين الجهات الحكومية" جاء بنسبة 5% إلا أنه تحدٍ لا يقل أهمية، فالتنسيق الفعال ضروري لضمان تكامل الجهود وتجنب الازدواجية

| 3. هل تعتقد أن السياسات الحالية تأخذ بعين الاعتبار معايير الاستدامة البيئية؟ |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| نعم                                                                          | 19% |
| نعم الى حد ما                                                                | 34% |
| لا                                                                           | 20% |
| لا اعرف                                                                      | 27% |

تظهر هذه الإجابات تبايناً في آراء المختصين حول مدى مراعاة السياسات الإسكانية الحالية لمعايير الاستدامة البيئية. فبينما يرى 19% أنها تراعي هذه المعايير بشكل كامل، و 34% يرون أنها تراعيها إلى حد ما، فإن 20% يجيبون بـ "لا"، وهناك نسبة كبيرة 27% لا تعرف الإجابة. هذا التشتت في الآراء يعكس

1. وضع الخطط والبرامج : إعداد الخطط والبرامج اللازمة لتطوير قطاع الإسكان.
2. تنفيذ المشاريع: الإشراف على تنفيذ مشاريع الإسكان الحكومية.
3. التنسيق مع الجهات الأخرى: التنسيق مع الوزارات والجهات الحكومية الأخرى ذات الصلة.

### رابعاً: صندوق الإسكان العراقي

يؤدي صندوق الإسكان العراقي دوراً هاماً في توفير التمويل اللازم للمواطنين لبناء أو شراء الوحدات السكنية، وذلك من خلال تقديم قروض ميسرة بشروط ميسرة.

تحديات التي تواجه تنفيذ سياسات الإسكان على الرغم من الجهود المبذولة تواجه سياسات الإسكان في العراق العديد من التحديات التي تعيق تنفيذها بفعالية:

- البيروقراطية والروتين: الإجراءات المعقدة والروتينية تؤخر إنجاز المشاريع.
  - نقص التخصيصات المالية: عدم كفاية الميزانيات المخصصة لقطاع الإسكان.
  - مشاكل الأراضي: صعوبة توفير الأراضي الصالحة للبناء بسبب النزاعات على الملكية أو عدم توفرها.
  - الفساد: استمرار ظاهرة الفساد في قطاع الإسكان يؤثر على جودة المشاريع وتوزيعها العادل. غياب التنسيق: ضعف التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة.
- 4.3. تحليل السياسات وفقاً للهدف 11 بناءً على "سياسة الإسكان الوطنية في العراق (2010)" المعتمدة عند وزارة الاعمار والاسكان يمكن تحليل مدى توافق السياسات مع أهداف التنمية المستدامة:

| الفرص                                         | التحديات                                     | المحور الثانوي     | المحور الرئيس    |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|------------------|
| التركيز على تطوير الأراضي غير المستغلة        | عدم وجود آلية فعالة لضمان توزيع عادل للأراضي | توزيع عادل للأراضي | إدارة الأراضي    |
| تشجيع القطاع الخاص عبر بيع الأراضي بالجملة    | ضعف الشفافية في تسجيل الملكيات               | تسجيل الملكيات     |                  |
| إنشاء صندوق وطني للإسكان                      | عدم كفاية التمويل المخصص للفئات الفقيرة      | الفئات الفقيرة     | تمويل الإسكان    |
| محاولة دمج البنوك التجارية في التمويل العقاري | غياب نظام رهن عقاري فعال                     | الرهن العقاري      |                  |
| تحسين خدمات المياه والكهرباء                  | عدم كفاية الصيانة                            | الصيانة            | البنية التحتية   |
| تشجيع الاستثمار في البنية التحتية             | ضعف التخطيط الحضري المتكامل                  | التخطيط المتكامل   |                  |
| خطط لتحسين العشوائيات أو إعادة توطين السكان   | عدم وجود حلول دائمة للسكان النازحين          | الهجرة             | الإسكان العشوائي |

من خلال تحليل سياسة الإسكان الوطنية نلاحظ بأن السياسات الإسكانية المتبعة تخدم أهداف التنمية المستدامة من حيث المبدأ لكن التنفيذ يعاني :

### المركزية في صنع القرار.

### ضعف الموارد المالية.

### عدم مراعاة الأولويات الاجتماعية والبيئية.

### استمارة الاستبيان:

استمارة استبيان للموظفين المختصين في قطاع الإسكان تم إعداد استمارة الاستبانة ، لتقييم أثر سياسات الإسكان الحالية في توفير السكن الميسر وتحقيق أهداف التنمية المستدامة، من خلال استبانة الموظفين المختصين والعاملين في مجال الإسكان، ت عرض الاستمارة بعد إكمالها على مجموعة من الأساتذة المختصين والمعنيين بالإسكان لغرض تحكيمها، والأخذ بأرائهم ومقترحاتهم بتعديل بعض الاسئلة .

على الأرجح عدم وجود إطار واضح أو آليات تطبيق فعالة لدمج معايير الاستدامة البيئية في مشاريع الإسكان. إن عدم معرفة ما يقرب من ثلث المستجيبين بشير

إلى نقص في الوعي أو التدريب حول أهمية الاستدامة البيئية في قطاع الإسكان، أو عدم وضوح السياسات المتعلقة بها. لتحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة، يجب أن تكون الاستدامة البيئية جزءاً لا يتجزأ من جميع مراحل التخطيط والتصميم والتنفيذ لمشاريع الإسكان، مع توفير التدريب اللازم للموظفين لضمان فهمهم وتطبيقهم لهذه المعايير.

#### ثانياً: التمويل والإجراءات الإدارية

| 4. ما مدى كفاءة آليات تمويل الإسكان الميسر (مثل الصندوق الوطني للإسكان)؟ |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| كافية جداً                                                               | 9%  |
| كافية إلى حد ما                                                          | 42% |
| غير كافية                                                                | 49% |

تُظهر هذه النتائج أن آليات تمويل الإسكان الميسر في العراق، مثل الصندوق الوطني للإسكان، تواجه تحديات كبيرة في تحقيق الكفاءة المطلوبة. حيث يرى ما يقرب من نصف المستجيبين 49% أنها "غير كافية"، بينما يرى 42% أنها "كافية إلى حد ما" هذه الأرقام تؤكد أن هناك قصوراً واضحاً في قدرة هذه الآليات على توفير التمويل اللازم والمستدام لمشاريع الإسكان الميسر. إن نسبة الـ 9% فقط التي تعتبرها كافية جداً لا تعكس واقعاً إيجابياً. هذا النقص في الكفاءة يمكن أن يعزى إلى عدة عوامل، منها محدودية الموارد المخصصة، أو عدم مرونة آليات الإقراض، أو ضعف الوصول لهذه الآليات للفئات المستهدفة. يجب إعادة تقييم شاملة لهذه الآليات، والبحث عن مصادر تمويل مبتكرة ومستدامة، وتطوير منتجات تمويلية تتناسب مع احتياجات وقدرات الفئات محدودة الدخل، مع تبسيط الإجراءات لضمان سرعة وفعالية التمويل.

| 5. ما هي أبرز المعوقات في نظام تمويل الإسكان؟ |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| شروط القروض غير مناسبة للفئات محدودة الدخل    | 15% |
| بطء الإجراءات                                 | 55% |
| نقص الشفافية في التوزيع                       | 30% |

تشير هذه النتائج بوضوح إلى أن "بطء الإجراءات" هو المعوق الأكبر في نظام تمويل الإسكان، حيث يوافق عليه 55% من المستجيبين. هذا البطء يؤدي إلى تأخير كبير في حصول المستفيدين على التمويل اللازم، مما يزيد من الأعباء المالية عليهم وقد يدفعهم للبحث عن حلول بديلة غير مستدامة. يليه "نقص الشفافية في التوزيع" بنسبة 30% وهو تحدٍ خطير يقوض الثقة في النظام ويفتح الباب أمام الفساد والمحسوبية، مما يحرم المستحقين الحقيقيين من فرص الحصول على الإسكان الميسر. أما "شروط القروض غير المناسبة للفئات محدودة الدخل" بنسبة 15% فتؤكد أن المنتجات التمويلية الحالية لا تتناسب مع القدرة المالية لهذه الفئات، مما يجعلها غير قادرة على الاستفادة من برامج الإسكان الميسر. لمعالجة هذه المعوقات، يجب تبسيط الإجراءات الإدارية بشكل جذري، وتعزيز الشفافية في جميع مراحل التوزيع، وإعادة تصميم شروط القروض لتكون أكثر مرونة وملاءمة لفئات محدودة الدخل.

#### ثالثاً: البنية التحتية والعشوائيات

| 6. كيف تقيم جهود الحكومة في تحسين البنية التحتية للمناطق السكنية الجديدة؟ |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| جيدة جداً                                                                 | 20% |
| مقبولة                                                                    | 30% |

|       |     |
|-------|-----|
| ضعيفة | 50% |
|-------|-----|

تُظهر هذه النتائج أن نصف المستجيبين 50% يرون أن جهود الحكومة في تحسين البنية التحتية للمناطق السكنية الجديدة "ضعيفة". هذه النسبة المرتفعة تشير إلى قصور كبير في توفير الخدمات الأساسية والمرافق الضرورية في هذه المناطق، مما يؤثر سلباً على جودة الحياة للسكان ويقلل من جاذبية هذه المشاريع. بينما يرى 30% أنها "مقبولة"، و20% فقط يعتبرونها "جيدة جداً". هذا التقييم السلبي يبرز الحاجة الملحة لزيادة الاستثمار في البنية التحتية، وتطوير خطط شاملة لضمان توفير الطرق، وشبكات المياه والصرف الصحي، والكهرباء، والاتصالات، بالإضافة إلى المرافق التعليمية والصحية والترفيهية، بالتوازي مع إنشاء الوحدات السكنية. إن توفير بنية تحتية متكاملة هو أساس المدن المستدامة والشاملة، وبدونها ستظل مشاريع الإسكان مجرد مبانٍ تفتقر إلى مقومات الحياة الكريمة.

| 7. ما هي أكثر الاستراتيجيات فعالية للتعامل مع المناطق العشوائية |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| التطوير العمراني في الموقع (تحسين البنية التحتية)               | 39% |
| إعادة التوطين في مناطق جديدة                                    | 13% |
| دمجها في المخططات العمرانية الرسمية                             | 48% |

تشير هذه النتائج إلى تفضيل واضح لاستراتيجية "دمج المناطق العشوائية في المخططات العمرانية الرسمية" بنسبة 48% تليها استراتيجية "التطوير العمراني في الموقع (تحسين البنية التحتية)" بنسبة 39%. هذا يعكس وعياً متزايداً بأهمية التعامل مع المناطق العشوائية كجزء لا يتجزأ من النسيج الحضري، بدلاً من عزلها أو إزالتها. إن دمج هذه المناطق في المخططات الرسمية يتيح إمكانية توفير الخدمات الأساسية والبنية التحتية، وتحسين الظروف المعيشية للسكان دون تهجيرهم. كما أن التطوير العمراني في الموقع، الذي يركز على تحسين البنية التحتية القائمة، يعد حلاً عملياً وفعالاً للحفاظ على الروابط الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات المحلية. في المقابل، جاءت استراتيجية "إعادة التوطين في مناطق جديدة" بنسبة منخفضة 13% مما يشير إلى أنها قد لا تكون الخيار المفضل، ربما بسبب التحديات الاجتماعية والاقتصادية التي تنطوي عليها عملية التهجير وإعادة التوطين. يجب أن تركز السياسات المستقبلية على تبني نهج متكامل يجمع بين الدمج والتطوير في الموقع، مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص الفريدة لكل منطقة عشوائية.

| 8. برأيك ما هي أهم التوصيات لتحسين سياسات الإسكان الميسر في العراق؟ |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| زيادة الشفافية في توزيع الوحدات السكنية                             | 14% |
| تبسيط الإجراءات الإدارية                                            | 26% |
| تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص                             | 32% |
| تحسين نظام الرهن العقاري                                            | 9%  |
| تخصيص أراضي أكثر للإسكان الاجتماعي                                  | 19% |

تقدم هذه التوصيات رؤية واضحة من المختصين حول سبل تحسين سياسات الإسكان الميسر في العراق. تتصدر "تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص" بنسبة 32% مما يؤكد على أهمية تضافر الجهود وتوزيع الأدوار بين الحكومة والقطاع الخاص لزيادة كفاءة وفعالية مشاريع الإسكان. يليه "تبسيط الإجراءات الإدارية" بنسبة 26% وهو ما يتوافق مع المعوقات التي تم تحديدها سابقاً، ويبرز الحاجة الملحة لإزالة البيروقراطية وتسهيل الإجراءات على المستفيدين والمطورين. "تخصيص أراضي أكثر للإسكان الاجتماعي" بنسبة 19% يعد مطلباً أساسياً لتوفير الأراضي اللازمة بأسعار معقولة، وهو ما يمثل تحدياً كبيراً في العديد من المدن. "زيادة الشفافية في توزيع الوحدات السكنية" بنسبة 14% تعكس الحاجة إلى بناء الثقة وضمان العدالة في التوزيع، ومكافحة الفساد. وأخيراً، "تحسين نظام الرهن العقاري" بنسبة 9% على الرغم من أنها الأقل، إلا أنها توصية مهمة لتمكين الفئات محدودة الدخل من الحصول

تنفيذ هذه السياسات كي يتسنى اجراء تحليل مباشر للأنجازات ومدى فاعلية هذه المؤسسات في تحقيق الاهداف المطلوبة.

على التمويل اللازم لشراء الوحدات السكنية. إن تبني هذه التوصيات بشكل متكامل سيساهم بشكل كبير في معالجة التحديات القائمة وتحقيق أهداف الإسكان الميسر

## Reference

- Berkel, Rene Van. (2011). Evaluation of the global implementation of the Unido- Unep National Cleaner Production Centre's (Ncpc) Programme, Journal of Clean Technologies and Environmental Policy, Volume 13.
- ECD. (2019). Affordable Housing Database: Policy Tools and Best Practices. Paris: OECD Publishing.
- Goodman, L., , & Pendall, R. (2020). The Future of Affordable Housing: Innovations in Policy and Finance. Washington, DC: Brookings Institution.
- Jones, T., & others. (1995). Design For Living, Good Neighbors: Affordable Family Housing, The Architecture of Affordable Housing, University of California Press.
- UN-Habitat. (2001). Housing for All: A Guide to Policy Making for Urban Sustainability. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- World Bank. (2020). Affordable Housing: Global Trends and Policy Frameworks. Washington, DC: .World Bank Group.
- World Bank Group - International Development, Poverty and Sustainability.

أحمد، أميرة جليل. (2004). مؤثرات تخطيطية وتصميمية لمواقع المجمعات السكنية المحلية واطانة الكلفة (دراسة تحليلية حول اثر تغيير الخصائص الشكلية للتزظيم الفضائي في خفض كلف مواقع المجمعات السكنية الواطنة الكلفة). رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة بغداد.

ابراهيم، طيبة فاروق، (2013). التنمية المستدامة للإسكان في ضوء سياسة الإسكان الوطنية في العراق- نماذج مختارة- دراسة في تمكين المجتمع المحلي. أطروحة دكتوراه، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد.

البصري، نصير عبد الرزاق حسج. (2011). دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية في الفلوجة. رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري و الإقليمي، جامعة بغداد.

البيئاتي، مصطفى يوسف. (2012). دور تقانة البناء في معالجة الحاجة السكنية. رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.

تاريخ الزيارة 7/3. (2025). تاريخ الزيارة 7/3.  
<https://sdgs.un.org/goals/goal>

جعفر، نبيل ناظم. (2001). استراتيجيات الاسكان الحضري. اطروحة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة بغداد.

الخليلي، ماهر جبار. (2015). سياسة الاسكان في ماليزيا وامكانية الافادة منها دراسة تاريخية اقتصادية. كلية الامام الكاظم.

عباس، سناء ساطع، محمد، فرح غازي. (2011). مؤشرات إعادة الافراز السكني دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين للفترة (2006-2010). المجلة العراقية للهندسة المعمارية، المجلد السابع، العدد (23-24)، كلية الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية.

عباس، سناء ساطع، مهدي، مازن، رنا. (2017). الإسكان الميسر المعاصر  
 دور أسس الإسكان الميسر المعاصر في المشاريع الإسكانية. المجلة العراقية  
 للهندسة المعمارية، العدد 4، كلية الهندسة، الجامعة التكنولوجية، بغداد،  
 العراق.

القرشي، انتصار فتوري جمعة محمد. (2006). التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية منطقة الدراسة مدينة بغداد. أطروحة دكتوراه، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.

كريم، بسام سهام. (2002). النمط الأفضل اقتصاديا للإسكان منخفض الكلفة. رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.

مجدي، مؤيد حميد. (2013). دور سياسات التمويل الاسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق. مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد الثامن، العدد 24، العراق.

وزارة الأعمار والإسكان، الهيئة العامة للإسكان، السياسة الإسكانية والتخطيط  
المستقبلي لمعالجة أزمة السكن، تقرير عمل، المؤتمر الأول لقطاع الإسكان،  
العراق. (2009). 1 تاريخ الزيارة 2025/6/25.  
<https://www.worldbank.org/ext/en/home>

|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9. هل تعتقد أن سياسات الإسكان الحالية تساهم في تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة (مدن مستدامة وشاملة)؟ | 2%  |
| عم، بشكل كبير                                                                                                  | 9%  |
| لى حد ما                                                                                                       | 81% |

تقدم هذه النتائج تقييماً حاسماً لمدى مساهمة سياسات الإسكان الحالية في العراق في تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة، وهو بناء مدن ومستوطنات بشرية شاملة وأمنة ومرنة ومستدامة. النسبة الساحقة 81% من المستجيبين الذين أجابوا بـ "لا" تُعد مؤشراً قوياً وواضحاً على أن السياسات الحالية لا تساهم بشكل فعال في تحقيق هذا الهدف الحيوي. هذه النتيجة تتوافق مع التحديات التي تم تحديدها في الأسئلة السابقة، مثل عدم فعالية سياسات الإسكان الميسر، ونقص التمويل، والفساد، وضعف البنية التحتية، وعدم مراعاة معايير الاستدامة البيئية. إن نسبة الـ 2% فقط التي ترى مساهمة "بشكل كبير"، والـ 9% التي ترى مساهمة "إلى حد ما"، تؤكد أن هناك حاجة ماسة لإعادة توجيه شاملة للسياسات الإسكانية لتتوافق مع مبادئ الاستدامة والشمولية. يجب أن تبتنى السياسات المستقبلية نهجاً متكاملاً يركز على التخطيط الحضري الشامل، وتوفير الإسكان اللائق والميسر للجميع، وتحسين البنية التحتية والخدمات، وتعزيز المرونة في مواجهة الكوارث، وضمان المشاركة المجتمعية في عمليات التخطيط والتنفيذ، وذلك لتحقيق مدن مستدامة وشاملة للجميع.

### الاستنتاجات:

عدم فعالية السياسات الحالية: الغالبية العظمى من المختصين يرون أن سياسات الإسكان الميسر الحالية غير فعالة في تلبية احتياجات الفئات محدودة الدخل، مما يُشير إلى فجوة كبيرة بين الأهداف والواقع.

تحديات رئيسة في التنفيذ: أبرز المعوقات هي نقص التمويل الفساد الإداري والبيروقراطية والتعقيدات الإدارية

ضعف مراعاة الاستدامة البيئية: هناك تباين وعدم وضوح حول مدى مراعاة السياسات لمعايير الاستدامة البيئية، مع نسبة كبيرة لا تعرف الإجابة، مما يشير إلى نقص في الوعي أو التطبيق الفعال.

الاحراجات ونقص الشفافية هي أبرز معوقات نظام التمويل.

ضعف البنية التحتية: جهود الحكومة في تحسين البنية التحتية للمناطق السكنية الجديدة ضعيفة مما يؤثر سلباً على جودة الحياة.

الموقع بدلاً من إعادة التوطين.

عدم تحقيق الهدف 11: نسبة ساحة 81% من المختصين يرون أن سياسات الإسكان الحالية لا تساهم بشكل فعال في تحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة مدن مستدامة وشاملة.

### التوصيات:

تعزيز الشراكة وتبسيط الإجراءات: يجب تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتبسيط الإجراءات الإدارية لزيادة كفاءة وفعالية مشاريع الإسكان. تخصيص الأراضي، وزيادة الشفافية: تخصيص أراضي أكثر للإسكان الاجتماعي.

تحسين نظام الرهن العقاري: تحسين نظام الرهن العقاري لتمكين الفئات محدودة الدخل من الحصول على التمويل اللازم.

مكتاملا يركز على التخطيط الحضري الشامل، توفير الإسكان اللائق والميسر للجميع، تحسين البنية التحتية والخدمات، تعزيز المرونة في مواجهة الكوارث، وضمان المشاركة المجتمعية في عمليات التخطيط والتنفيذ، لتحقيق مدن مستدامة وشاملة للجميع.

دعم هذا البحث الدراسات المستقبلية عن طريق اجراء دراسات ميدانية قائمة على متابعة تنفيذ السياسة فعليا، ومتابعة وتقييم دور المؤسسات العاملة على