مجلة المخطط والتنمية
المجلد (31)، العدد (2)، الشهر (8)، السنة (2026)، الصفحات 188-195
الصفحة الرئيسية للمجلة: https://jpd.uobaghdad.edu.iq/index.php/jpd

P-ISSN: 1996-983X
E-ISSN: 2960-1908

تحليل كلفة السكن في المشاريع الإسكانية دراسة مقارنة بين مجمّعي المختار والسلطان في النجف

الباحث حسين كاظم جواد [1]*، أ.م.د زهراء عماد الحسيني [1]

[1] جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا

*بريد إلكتروني للمؤلف المسؤول: hussein.jawad2200m@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.

تم الاستلام: 2025/12/14
تم المراجعة: 2025/12/28
مقبول: 2026/1/5
متوفر عبر الإنترنت: 2026/8/7

الكلمات المفتاحية:
كلفة السكن، المشاريع الإسكانية، جودة السكن، نمط السكن، الكثافة السكنية، الموقع الحضري

الملخص

يتناول هذا البحث تحليل كُلفة السكن في المشاريع الإسكانية المنظمة بوصفها منظومة متعدّدة الأبعاد لا تقتصر على البعد المالي المباشر، بل تشمل أبعادًا مكانية وخدمية وإنشائية تؤثّر مجتمعة في القرار السكني للأفراد. اعتمد البحث إطارًا نظريًا مستندًا إلى الأدبيات الحضرية ونظريتي أسواق الإسكان الحضرية والبنية المكانية ونظرية الإيجار المكاني، لاشتقاق أربعة مؤشرات رئيسة لكلفة السكن هي: نمط السكن، وجودة السكن، والارتباط بالشبكات الخدمية، والكثافة السكنية والإسكانية. طبّق البحث هذا الإطار على دراسة مقارنة بين مجمّعي المختار والسلطان في محافظة النجف، من خلال التحليل المكاني، والمسح الميداني، واستبيانات السكان والخبراء. أظهرت النتائج وجود تباين واضح في كلفة السكن الفعلية بين المجمعين، يعود بالأساس إلى اختلاف الموقع الحضري، وجودة البناء، وتنوّع الخيارات السكنية، ومستوى الأداء الطاقي، بالإضافة إلى تباين مستويات الكثافة والإشغال. بيّنت الدراسة أن ارتفاع كلفة السكن في بعض المشاريع لا يرتبط بالثمن الابتدائي للوحدة فقط، بل يتأثر بشكل مباشر بالكُلف التشغيلية طويلة الأجل وجودة التنفيذ وكفاءة الارتباط بالخدمات. كما أكّدت النتائج أهمية اعتماد مؤشرات تخطيطية شاملة عند تقييم المشاريع الإسكانية، بما يساهم في تحسين قرارات السكن الفردية وتعزيز كفاءة التخطيط الحضري المستقبلي.

Housing cost analysis in housing projects A comparative study between the Al-Mukhtar and Al-Sultan complexes in Najaf

Hussein Jawad[1]*, Assistant Professor Zahraa Imad Hussain[1]

[1] Center of Urban and Regional Planning for Postgraduate Studies, University of Baghdad.

*Corresponding Author Email: hussein.jawad2200m@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: 14 /12/2025
Revised: 28/12/2025
Accepted: 5/1/2026
Available online: 7/8/2026

Keywords:
Housing Cost, Housing Projects, Housing Quality, Housing Pattern, Residential Density, Urban Location

ABSTRACT

This research analyzes housing costs in organized housing projects as a multidimensional system that extends beyond the direct financial aspect to include spatial, service, and construction dimensions that collectively influence individuals' housing decisions. The research adopts a theoretical framework based on urban literature, urban housing market theories, spatial structure, and spatial rent theory to derive four key housing cost indicators: housing type, housing quality, connection to service networks, and housing density. This research applied this framework to a comparative study between the Al-Mukhtar and Al-Sultan housing complexes in Najaf Governorate, through spatial analysis, field surveys, and questionnaires administered to residents and experts. The results showed a clear difference in the actual cost of housing between the two complexes, primarily due to differences in urban location, construction quality, variety of housing options, energy performance levels, and varying levels of density and occupancy. The study revealed that the high cost of housing in some projects is not solely related to the initial unit price, but is also directly affected by long-term operating costs, construction quality, and the efficiency of service connections. The findings also emphasized the importance of adopting comprehensive planning indicators when evaluating housing projects, which contributes to improving individual housing decisions and enhancing the efficiency of future urban planning.

المقدمة

تُمثِّل كلفة السكن أحد أهم المحدّدات المؤثِّرة في قرارات الأفراد السكنية في البيئات الحضرية، وهي عنصر رئيس في تقييم جودة الحياة وقدرة الأُسرة على الاستقرار داخل المدينة. وعلى الرغم من أن السكن يُعد حاجة أساسية، فإن الوصول إلى سكن ملائم لا يعتمد فقط على توفّر الوحدات، بل يتطلَّب فهمًا دقيقًا للعوامل التي تشكل الكلفة الفعلية للسكن، سواء كانت مالية أم مكانية أم خدمية. وتزداد أهمية هذا الموضوع في البيئات الحضرية التي تتسم بالتوسّع السريع، وتعدد أنماط السكن، وتفاوت مستويات الخدمات والبنية التحتية بين المناطق.

في هذا السياق، تُعدُّ المفاضلة بين كلفة السكن وكلفة النقل أحد أبرز الإشكاليات التي تواجه الأفراد عند اختيار مواقع سكنهم، إذ يسعى الفرد إلى تحقيق توازن بين إيجار معقول أو سعر مناسب للوحدة السكنية وبين قدرة مناسبة للوصول إلى العمل والخدمات الأساسية. وقد أصبحت هذه المفاضلة محورًا مهمًا في الفكر التخطيطي والنظريات الحضرية، لا سيما في ظل تزايد اعتماد المدن على التخطيط المتكامل للنقل والسكن. البحث يركّز على كلفة السكن، من خلال تحليل عناصرها المباشرة وغير المباشرة، بهدف تمكين الفرد من فهم كلفته السكنية الفعلية لتجنُّب خطأ في تقدير وحساب كلفة السكن وبالتالي خطا في المفاضلة واتخاذ القرار السكني.

مشكلة البحث

تتمثَّل مشكلة البحث في أن كلفة السكن في المشاريع الإسكانية تُتعامل غالبًا بوصفها سعرًا ابتدائيًا للوحدة السكنية، على الرغم من أنها ناتجة عن تفاعل مجموعة من المتغيرات الاقتصادية والمكانية والخدمية. ويقود غياب منهجية تحليلية متكاملة لفهم هذا التفاعل إلى تقدير غير دقيق للكلفة السكنية الفعلية، مما ينعكس على قرارات سكنية غير متوازنة داخل المدينة

فرضية البحث

يفترض البحث أن كلفة السكن في المشاريع الإسكانية لا تتحدَّد بالبعد المالي فقط، بل تتأثَّر بشكل مباشر بنمط السكن، وجودة السكن، ومستويات الكثافة السكانية والإسكانية، وأن اختلاف هذه العوامل بين المشاريع السكنية يؤدي إلى تباين ملموس في الكلفة الفعلية التي يتحمَّلها الساكن.

هدف البحث

يهدف البحث إلى تحليل كلفة السكن في المشاريع الإسكانية من خلال مجموعة من المؤشرات التخطيطية، وبيان أثر اختلاف نمط السكن وجودته والكثافة السكانية في تشكيل الكلفة الفعلية للسكن، بما يساهم في دعم اتخاذ القرار السكني والتخطيطي على أسس أكثر دقة وواقعية.

مفهوم كلفة السكن

تشير كُلفة السكن إلى مجموع النفقات المباشرة وغير المباشرة التي تتحملَّها الأسرة للحصول على وحدة سكنية ملائمة. وتشمل الكلفة المالية المباشرة ثمن شراء الوحدة أو الإيجار الشهري، بالإضافة إلى نفقات الصيانة والخدمات الأساسية. كما تشمل الكلفة غير المباشرة الوقت والجهد المبذول للوصول إلى الخدمات اليومية، والخصائص البيئية، ومستوى الأمان، ومكان العمل (Mulliner & Maliene, 2015) أن كلفة السكن لا تعكس السعر الاسمي للوحدة فقط، بل تتأثر بتفاوت الموقع الحضري ومستوى الخدمات والبنية التحتية بين الأحياء، مما يؤدي إلى أنماط مختلفة من الحرمان السكني داخل المدينة الواحدة (Motlak, 2025).

وتشير الأدبيات الحضرية إلى أن كلفة السكن لا تُقاس بالقيمة المالية فقط، بل بوصفها منظومة متعددة الأبعاد تتداخل فيها العوامل الاقتصادية والمكانية والخدمية، وهو ما يجعلها عنصرًا محوريًا في تفسير قرارات الأفراد السكنية (Bramley, 2012). (وفي هذا الإطار، ترتبط كلفة السكن بثلاثة أبعاد رئيسة:
البعد المالي: ويتمثَّل في ثمن السكن أو قيمة الإيجار، بالإضافة إلى الكلف المرتبطة بتشغيل المسكن وصيانته، وتشكِّل العبء المالي الأكثر وضوحًا على دخل الأسرة، ويُعدُّ هذا البعد الركيزة الأساسية في تقييم ميسورية السكن OECD, 2020 في السياق العراقي أن العبء المالي للسكن يمثِّل المحدَّد الأبرز لاستقرار الأسر الحضرية، لا سيما في المشاريع الإسكانية المنظمة أن ضعف التخطيط المالي وكفاءة إدارة الموارد ينعكس مباشرة على ارتفاع الكلفة النهائية للوحدة السكنية، سواء عند الشراء أم خلال مرحلة التشغيل والصيانة (Husain et al., 2018).

البعد المكاني: ويتعلَّق بموقع الوحدة السكنية داخل النسيج الحضري وبعدها عن مراكز العمل والنشاط الاقتصادي، حيث تؤكِّد نظريات الإيجار المكاني وأسواق الإسكان أن الموقع يؤدّي دورًا حاسمًا في تحديد كلفة السكن، إذ ترتفع الأسعار في المواقع القريبة من المراكز وتنخفض تدريجيًا بالاتجاه نحو الأطراف Mulliner, E., & Maliene, V. ,2015)) وقد أظهرت دراسة محلية على مدينة النجف أن الموقع الحضري يُعد عاملاً حاسمًا في تباين كلفة السكن بين الأحياء والمجمعات السكنية، حتى عند تشابه الخصائص الفيزيائية للوحدات

البعد الخدمي: ويشمل مستوى توفر وجودة البنية التحتية والخدمات الأساسية داخل الحي السكني، مثل المدارس والأسواق والمراكز الصحية وشبكات الخدمات، إذ تؤثِّر هذه العناصر بشكل مباشر في الكلف التشغيلية غير المباشرة، وفي القيمة السكنية الفعلية للوحدة) UN-Habitat, 2016)
وتؤثِّر هذه الأبعاد مجتمعة بشكل مباشر في قرار الفرد إذ تُعد كلفة السكن مرتفعة كلما ارتفع الإيجار أو ازدادت المسافة بين السكن ومركز العمل أو انخفض مستوى الخدمات.

النظريات المفسّرة لكلفة السكن

تُفسَّر كلفة السكن في الفكر الحضري بوصفها نتاجًا لآليات السوق الحضري والعلاقات المكانية داخل المدينة، حيث يتداخل تأثير الموقع والكثافة وجودة السكن في تحديد قيمته الفعلية. وبناءً على ذلك، يعتمد هذا البحث على نظريات أسواق الإسكان الحضرية والبنية المكانية ونظرية الإيجار المكاني لتفسير كلفة السكن واشتقاق مؤشراتها التخطيطية.

نظرية أسواق الإسكان الحضرية والبنية المكانية

تُبيّن نظرية أسواق الإسكان الحضرية والبنية المكانية التي قدمها Kain و(1975) Quigley أن اختيار الأُسر لموقع السكن يتم بناءً على ما يحقِّق لها أعلى فائض من الدخل الحقيقي بعد خصم كلف السكن وكلف النقل. فالموقع السكني يُمثِّل أداة للمفاضلة بين تكلفة السكن من جهة وكلفة التنقل اليومي من جهة أخرى، حيث ترتفع كلفة السكن في المواقع القريبة من مراكز العمل والخدمات نتيجة ارتفاع قيمة الأرض، بينما تنخفض في المناطق الأبعد مقابل زيادة كلف ووقت التنقل.

كما تؤكِّد النظرية أن أسواق الإسكان توفر أنماطًا مختلفة من الوحدات السكنية من حيث المساحة، ونوع الملكية، وجودة السكن، ما يسمح للأُسر باختيار البديل الذي يتناسب مع قدراتها الاقتصادية واحتياجاتها. وينعكس هذا التوزيع المكاني على الكثافة السكانية والإسكانية، حيث ترتفع الكثافات في المناطق المركزية بسبب محدودية الأرض وارتفاع قيمتها، وتنخفض في الأطراف حيث تتوفَّر مساحات أكبر وأسعار أقل، وهو ما يجعل قرار السكن عملية توازن بين كلفة السكن، كلفة النقل، وجودة السكن (Kain & Quigley, 1975).

نظرية الإيجار المكاني (Bid-Rent Theory)

تُعدّ نظرية الإيجار المكاني التي قدمها Alonso (1964) من أهم النظريات المفسّرة للعلاقة بين موقع السكن وكلفته داخل المدينة، إذ تنطلق من فرضية أن الأسر تفاضل بين القرب من مراكز العمل والخدمات من جهة، وكلفة السكن وكلفة النقل من جهة أخرى. فكلما اقترب السكن من المركز الحضري ارتفعت قيمة الأرض وكلفة السكن، وازدادت الكثافة السكنية نتيجة محدودية المساحات وارتفاع الطلب، بينما تنخفض كلفة السكن تدريجيًا بالاتجاه نحو الأطراف مقابل زيادة كلفة ووقت التنقل اليومي.

وتوضّح النظرية أن هذه المفاضلة تؤثِّر أيضًا في جودة السكن وتعدد خياراته، حيث تقتصر المناطق المركزية على وحدات أصغر مساحة وأعلى كثافة، في حين توفر المناطق الطرفية وحدات أوسع وأقل كلفة وبجودة أفضل نسبيًا، لكنها تتطلب أعباء نقل أعلى. وبذلك يصبح القرار السكني عملية توازن اقتصادي بين كلفة الإيجار أو التملك وكلفة الوقت والمال المبذول في التنقل، وهو ما ينعكس مباشرة على نمط السكن، الكثافة السكانية، وجودة البيئة السكنية (Alonso, 1964).

استنادًا إلى ما تقدّم من الأدبيات الحضرية والنظريات المفسّرة لكلفة السكن ولا سيما نظريتي أسواق الإسكان الحضرية والبنية المكانية ونظرية الإيجار المكاني، تبيّن أن كلفة السكن لا يمكن فهمها من خلال البعد المالي وحده، وإنما من خلال تفاعل مجموعة من العوامل المرتبطة بنمط السكن وجودته والكثافة السكانية

والإسكانية. وقد أظهر الجدول (1) أن هذه المحاور الثلاثة تمثل القواسم المشتركة التي تتكرر في مختلف الأُطر والنماذج التفسيرية لكلفة السكن.

جدول (1) المؤشرات الرئيسة لكلف السكن المستخلصة من الادبيات

المصدر النظري / الإطار المفاهيمي	المرتكز النظري الأساسي	البعد / المفهوم المستخلص	المؤشر الرئيسي لكلفة السكن
Bramley (2012)	كلفة السكن منظومة متعددة الأبعاد لا تقتصر على القيمة المالية، بل تشمل الموقع وجودة البيئة السكنية	البعد الاقتصادي، البعد المكاني، البعد الخدمي	نمط السكن – جودة السكن – الكثافة السكانية
OECD (2020)	ميسورية السكن تعتمد على العبء المالي المباشر والكلف التشغيلية طويلة الأجل	العبء المالي وكلفة التشغيل	نمط السكن
Mulliner & Maliene (2015)	الموقع الحضري عامل حاسم في تحديد قيمة السكن وقرارات الاختيار	الموقع ضمن النسيج الحضري	نمط السكن – الكثافة
UN-Habitat (2016)	جودة الخدمات والبنية التحتية تؤثر في القيمة السكنية والكلف غير المباشرة	جودة البيئة السكنية والخدمات	جودة السكن
نظرية أسواق الإسكان الحضرية والبنية المكانية (Kain & Quigley, 1975)	مفاضلة الأسر بين كلفة السكن وكلفة النقل تبعًا للموقع وجودة السكن والكثافة	كلفة السكن، الموقع، جودة السكن، الكثافة	نمط السكن – جودة السكن – الكثافة السكانية والإسكانية
نظرية الإيجار المكاني (Alonso, 1964)	ارتفاع كلفة السكن قرب المراكز يقابله ارتفاع الكثافة وانخفاض الجودة والمساحة	علاقة الموقع بالكلفة والكثافة وجودة السكن	نمط السكن – جودة السكن – الكثافة السكانية والإسكانية

المصدر : الباحث

يُظهر الجدول في أعلاه أن الأدبيات الحضرية والنظريات التخطيطية تتقاطع في تفسير كلفة السكن من خلال ثلاثة محاور رئيسة، هي نمط السكن، وجودة السكن، والكثافة السكانية والإسكانية، التي تمثّل المخرجات التحليلية المشتركة بين الأطر النظرية العامة ونظريات أسواق الإسكان والإيجار المكاني. وبناءً على ذلك، تم اعتماد هذه المحاور الثلاثة كمؤشرات رئيسية لكلفة السكن

تحديد المؤشرات الرئيسية لكلفة السكن واشتقاق المؤشرات الثانوية

• مؤشر نمط السكن

لا يقتصر تأثير نمط السكن على السعر الابتدائي للوحدة السكنية، بل يمتد إلى تشكيل تنوّع العرض السكني قبل الشراء أو الاستئجار، ثم تحديد مسار النفقات الجارية بعد الاستقرار. إذ تُظهر دراسات سوق الإسكان أن المطوّرين يعمدون إلى تنويع أنماط السكن من حيث الشكل (أفقي/عمودي) والمساحة (كبيرة/متوسطة/صغيرة) بهدف استهداف شرائح مختلفة من القدرة على الدفع، وهو ما يؤدي إلى خلق مستويات سعرية متعددة تتيح فرص دخول متفاوتة إلى السوق السكني (Leishman & Watkins, 2014). وتؤكد دراسات مقارنة في سياقات حضرية مختلفة أن التوسع في السكن العمودي يساهم في توسيع طيف الخيارات الحجمية وإعادة تنظيم العلاقة بين السعر والمساحة، بما يسمح باستيعاب فئات دخل متباينة ضمن المشروع السكني الواحد Monkkonen, 2018.))

وعلى مستوى ما بعد الإشغال، ينعكس نمط السكن على الكلف التشغيلية الشهرية، حيث ترتبط المباني متعددة الطوابق عادةً بأنظمة خدمات مشتركة إضافية، مثل المصاعد، وأنظمة التهوية، والمساحات المشتركة، وأنظمة السلامة، مما يرفع من نفقات التشغيل والصيانة الدورية. وقد بيَّنت دراسات المباني السكنية المرتفعة أن كلف الطاقة والخدمات تتأثر بارتفاع المبنى وكثافة الإشغال وطبيعة الأنظمة المشتركة، مقارنة بالأنماط السكنية الأفقية ذات الخدمات الأبسط (Lam et al., 2008.) كما تُشير دراسات كلفة دورة الحياة وتقارير سياسات الإسكان إلى أن اختلاف نمط السكن يؤدّي إلى فروقات واضحة في الرسوم التشغيلية والصيانية على المدى المتوسط والطويل(CMHC, 2019)

كما يرتبط نمط السكن أيضًا بالعوامل الموقعية والبيئية للموقع السكني، إذ تؤكّد الأدبيات التخطيطية أن اختيار مواقع معرضة للمخاطر الطبيعية أو البيئية، مثل الفيضانات أو التلوث والضوضاء، يؤدّي إلى كلف إضافية غير مباشرة على الساكن، سواء من خلال إجراءات الحماية والصيانة أو انخفاض القيمة السكنية على المدى المتوسط، مما يجعل المخاطر الموقعية أحد المحددات المؤثرة في كلفة السكن الفعلية (UN-Habitat, 2016)؛ World Bank, 2021 الجدول (2) يظهر مؤشرات نمط السكن

جدول (2) المؤشرات الثانوية لنمط السكن

المؤشر الرئيسي	المؤشر الثانوي	مضمون المؤشر
نمط السكن	تنوّع خيارات السكن	تعدّد أنماط السكن ومساحاته بما يوفّر خيارات سعرية تناسب قدرات الدفع المختلفة
	الكلف التي ينفقها الساكن للحصول على السكن	إجمالي كلفة الشراء أو الإيجار، والمقدّمة، والأقساط، والقرض إن وجد
	الكلف التشغيلية (الأجور الثابتة)	النفقات الشهرية الثابتة للخدمات والصيانة بعد الإشغال
	المخاطر الموقعية والعوامل البيئية	تعرّض الموقع لمخاطر طبيعية أو بيئية تزيد الكلفة الفعلية للسكن

المصدر : الباحث

• مؤشر جودة السكن

تُعد جودة السكن محدِّدًا بنيويًا في كلفة السكن، لما لها من تأثير مباشر في الكلف التشغيلية والطاقية طويلة الأجل. إذ تُشير الدراسات إلى أن كفاءة المباني في استهلاك الطاقة تُساهم بدرجة كبيرة في خفض النفقات الشهرية، حيث يؤدي تحسين عناصر العزل الحراري، ونوعية النوافذ، والتوجيه المعماري للواجهات إلى تقليل استهلاك الطاقة المنزلية بنسب ملحوظة، مما ينعكس مباشرة على تقليل العبء المالي المستمر للسكان (International Energy Agency, 2019

كما ترتبط جودة السكن بجودة مواد البناء والتشطيبات، التي تُعدّ عاملًا حاسمًا في تحديد كلف الصيانة بعد الإشغال. فالمباني منخفضة الجودة تُظهر معدلات أعلى من الأعطال والتسربات والرطوبة، مما يؤدّي إلى ارتفاع الإنفاق الدوري على الصيانة ويُحوّل كلفة السكن من نفقات ثابتة إلى نفقات مستمرة يصعب ضبطها (World Green Building Council, 2021 UNECE, 2020). وتؤكّد الأدبيات أن تحسين جودة التنفيذ يُقلّل الحاجة إلى أعمال الإصلاح الدورية، ويسهم في استقرار الكلفة الإجمالية للسكن عبر الزمن (BRE, 2018). وأظهرت دراسات حديثة على المجمعات السكنية أهمية تطبيق

مبادئ الاستدامة في تصميم المشاريع والحفاظ على البيئة السكنية مع تقليل الكلفة التشغيلية (Tareq & Al-Kindy, 2025) وتدعم هذه النتائج دراسات محلية بينت أن ضعف جودة التنفيذ ومواد البناء في المشاريع الإسكانية يؤدّي إلى ارتفاع كلف التشغيل والصيانة بعد الإشغال، بما يثقل الكلفة الفعلية للسكن على المدى المتوسط الجدول (3) يوضّح المؤشرات الثانوية لجودة السكن

جدول (3) المؤشرات الثانوية لجودة السكن		
المؤشر الرئيسي	المؤشر الثانوي	مضمون المؤشر
جودة السكن	الأداء الطاقي	كفاءة المبنى في تقليل استهلاك الطاقة من خلال العزل، نوع النوافذ، التظليل، توجيه الواجهات، والموقع داخل المجمع
	جودة مواد البناء والإنهاءات	مستوى جودة التشطيبات ومواد البناء وانعكاسها على تكرار الأعطال والحاجة إلى الصيانة الدورية
المصدر : الباحث		

• مؤشر الارتباط بالشبكات الخدمية

يُعدّ الارتباط بالشبكات الخدمية الأساسية (الكهرباء، المياه، الصرف الصحي) أحد المحدِّدات الرئيسية لكلفة السكن، لما له من تأثير مباشر في استقرار الكلف التشغيلية الشهرية والسنوية للوحدة السكنية. فقد بينت الدراسات أن انتظام تغذية الكهرباء العامة يساهم في تقليل النفقات التشغيلية، في حين يؤدّي تذبذب الخدمة إلى الاعتماد على بدائل مكلفة، مثل المولدات الأهلية، بما يرفع العبء المالي على الأسر ويؤثّر في القيمة السكنية للعقار (World Bank, 2020). كما يرتبط توفر المياه عبر الشبكة الرسمية باستقرار جودة الخدمة والكلفة، بينما يؤدّي غياب الربط إلى الاعتماد على ناقلات المياه أو الخزانات الخاصة، ما يزيد النفقات الإجمالية ويُعمّق الفوارق الاقتصادية بين الأحياء الحضرية (Asian Development Bank, 2019؛ UN Water, 2022). وفيما يتعلّق بخدمات الصرف الصحي، تؤكّد الأدبيات أن عدم الارتباط بالشبكة الرسمية يفرض نفقات دورية إضافية على السكان ويولد آثارًا صحية وبيئية غير مباشرة، تنعكس بدورها على ارتفاع الكلفة الفعلية للسكن (WHO, 2020) الجدول (4) يوضِّح المؤشرات الثانوية للارتباط بالشبكة الخدمية

جدول (4) المؤشرات الثانوية للارتباط بالشبكة الخدمية		
المؤشر الرئيسي	المؤشر الثانوي	مضمون المؤشر (مختصر)
الارتباط بالشبكات الخدمية	الكهرباء	مدى انتظام واستقرار التغذية من الشبكة الرسمية وما ينتج عن الانقطاعات من كلف إضافية
	المياه	درجة الاتصال بشبكة المياه العامة وانعكاسه على استقرار الكلفة وجودة الخدمة
	الصرف الصحي	مستوى الارتباط بالشبكة الرسمية مقابل الاعتماد على بدائل ذات كلف دورية
المصدر : الباحث		

• مؤشر الكثافة السكنية

تُعدّ الكثافة السكنية من المحددات المكانية المؤثرة في كلفة السكن، لما لها من دور في توزيع كلف الأرض والبنية التحتية والخدمات بين الوحدات السكنية. وتُشير الأدبيات التخطيطية إلى أن الكثافة يمكن أن تساهم في خفض الكلفة الإنشائية لكل وحدة من خلال كفاءة استغلال الأرض، لكنها قد تؤدي في المقابل إلى زيادة الكلف التشغيلية في حال تجاوز المستويات الملائمة أو ضعف إدارة الخدمات المشتركة. وبناءً على ذلك، تُستعمَل مؤشرات الكثافة السكانية والإسكانية بوصفها أدوات قياس مكانية لتقييم كفاءة المشروع السكني وأثره في الكلفة الإجمالية للسكن. OECD (2020) كما تُشير دراسات محلية إلى أن الكثافة السكنية المتوسطة تُمثِّل الحالة الأكثر كفاءة في توزيع كلف الخدمات والبنية التحتية داخل المجمعات السكنية العراقية الجدول (5) يوضِّح المؤشرات الثانوية للكثافات

جدول (5) المؤشرات الثانوية للكثافة		
المؤشر الرئيسي	المؤشر الثانوي	مضمون المؤشر
الكثافة السكنية	كثافة سكانية صافية	عدد السكان ضمن المساحة المخصصة للسكن فقط (120–200 شخص/هكتار)
	كثافة سكانية إجمالية	عدد السكان ضمن المساحة المخصصة للسكن والخدمات (90–160 شخص/هكتار)
	كثافة إسكانية صافية	عدد الوحدات السكنية ضمن المساحة السكنية فقط (40–50 وحدة/هكتار)
	كثافة إسكانية إجمالية	عدد الوحدات السكنية ضمن المساحة السكنية والخدمية للحي (30–40 وحدة/هكتار)
المصدر : الباحث		

الجزء العملي: التحليل المقارن لكلف السكن في مجمعي المختار والسلطان

يركّز هذا الجزء من البحث على التحليل العملي لكلف السكن ضمن مشروعين سكنيين مختلفين في محافظة النجف، هما مجمع المختار ومجمع السلطان كما موضَّح في الشكل (1) . وقد تم اختيار هذين المجمعين لكونهما يُمثِّلان نمطين متباينين من حيث الموقع، وجودة البناء، وتنوّع المساحات السكنية، والارتباط بالبنى التحتية، بالإضافة إلى اختلافهما في مستويات الكثافة السكنية والإشغال.يهدف التحليل إلى تقييم كلفة السكن الفعلية في كل مجمع عبر أربعة مؤشرات رئيسة تم اشتقاقها نظريًا، هي:

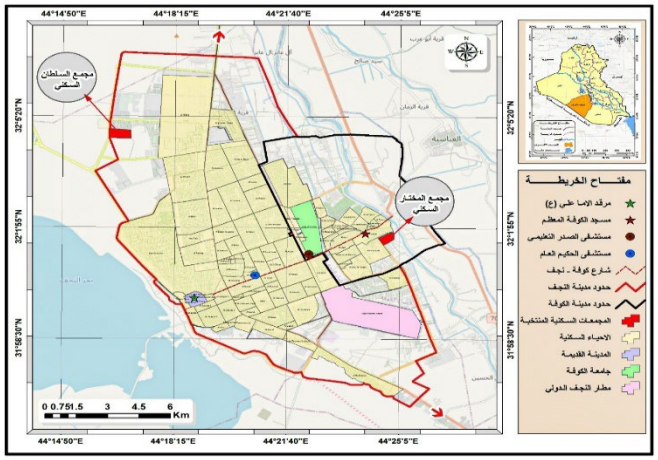
نمط السكن،

جودة السكن،

الارتباط بالشبكات الخدمية،

الكثافة السكنية والإسكانية.

ويعتمد التحليل على دمج البيانات الميدانية مع نتائج استبيان السكان والخبراء، بهدف فهم كيفية اختلاف كلف السكن بين المشروعين، وتحديد العوامل التي تزيد أو تخفّض العبء المالي على الساكن، وبذلك توفير أساس تطبيقي لتقييم المشروعات السكنية المستقبلية



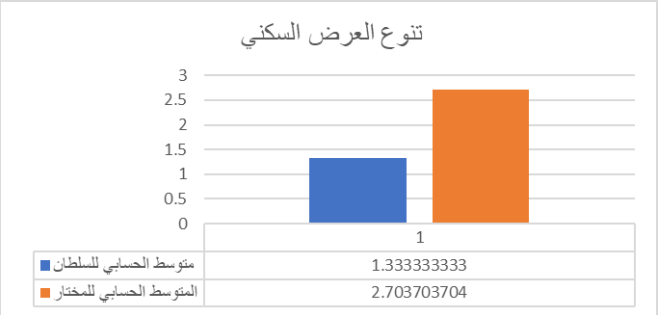
الشكل (1) موقع مجمعين المختار والسلطان
المصدر : الباحث

مؤشر نمط السكن

• **تنوع العرض لخيارات السكن**

يُظهر التحليل أن مجمع المختار يتمتَّع بتنوّع أكبر في المساحات السكنية مقارنةً بمجمع السلطان، الأمر الذي يتيح طيفًا أوسع من خيارات الشراء تتناسب

مع قدرات دفع مختلفة. وقد عكس ذلك متوسط آراء السكان في مجمع المختار (2.7)، ما يشير إلى إدراكهم لتوفر بدائل سكنية متعدِّدة من حيث المساحة والكلفة، في حين سجّل مجمع السلطان متوسطًا أقل (1.33)، بما يدل على محدودية الخيارات السكنية المتاحة وتأثيرها في مرونة الاختيار الاقتصادي للسكان.

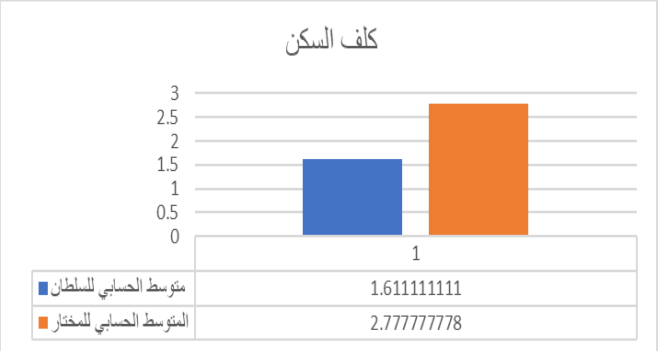


الشكل (2) آراء السكان حول تنوع خيارات السكن / المصدر : الباحث

- **كلف السكن:**

تُظهر نتائج التحليل وجود تباين واضح في كلف السكن بين مجمع المختار ومجمع السلطان، يعود بالأساس إلى اختلاف الموقع ومستوى الطلب. ففي مجمع المختار، ترتبط كلفة الوحدة السكنية بمساحتها وموقعها داخل المجمع، مع تسجيل ارتفاع ملحوظ في الأسعار الحالية مقارنةً بكلفة التنفيذ الأولية، وهو ما يعكس زيادة الطلب الناتجة عن الميزات الموقعية والخدمية للمجمع. في المقابل، تُسجّل الوحدات السكنية في مجمع السلطان أسعارًا أقل نسبيًا، ولم تشهد معدلات الزيادة ذاتها، الأمر الذي يُعزى إلى بعده النسبي عن المراكز الخدمية وضعف الطلب مقارنةً بمجمع المختار.

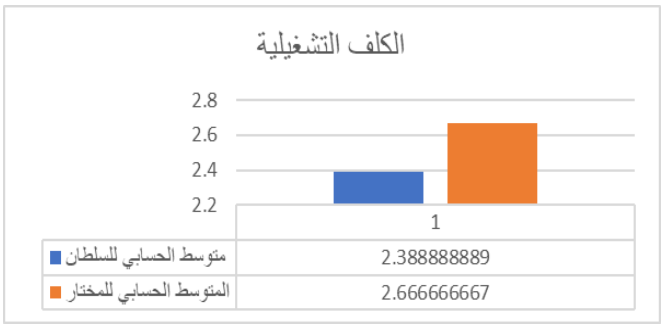
وقد أكَّدت نتائج الاستبانة هذا التفاوت إذ بلغ متوسط الرضا عن كلف السكن في مجمع المختار (2.7)، مما يُشير إلى قبول مرتفع من قبل السكان، بينما سجّل مجمع السلطان متوسطًا منخفضًا (1.3)، يعكس عدم رضا السكان عن كلف السكن، ويُشير إلى محدودية الجاذبية الاقتصادية للمجمع.



الشكل (3) آراء السكان حول تنوع كلف السكن / المصدر : الباحث

- **الكلف التشغيلية (الأجور الثابتة):**

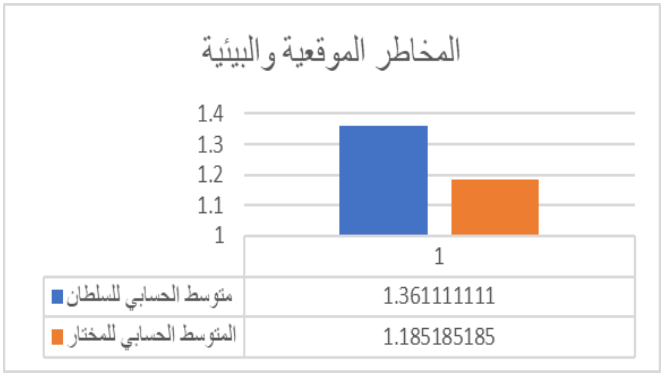
تتعلَّق الكُلف التشغيلية بالنفقات الدورية التي يتحملها السكان بعد الاستقرار في الوحدة السكنية، وتشمل أجور الكهرباء والمياه والتنظيف ورفع النفايات وخدمات الإنترنت. وتُظهر نتائج الاستبانة تقاربًا نسبيًا في تقييم هذه الكلف بين المجمعين؛ إذ بلغ متوسط الرضا في مجمع المختار (2.66)، مقابل (2.38) في مجمع السلطان، ما يشير إلى رضا عام عن مستوى الكلف التشغيلية في كلا المجمعين، مع أفضلية طفيفة لمجمع المختار.



الشكل (4) اراء السكان بشأن ملائمة كلف التشغيلية الثابتة

- **المخاطر الموقعية والعامل البيئي:**

يُظهر التحليل أن كلا المجمعين لا يواجهان مخاطر موقعية أو بيئية مرتفعة تؤثِّر بصورة مباشرة في كلفة السكن. إذ يتمتع مجمع المختار بخصائص موقعية تقلل من مخاطر تجمع مياه الأمطار، من خلال انحداره الطبيعي ووجود منظومة تصريف فعّالة، فضلًا عن ابتعاده عن مصادر التلوث الرئيسة كالطرق السريعة وخطوط الضغط العالي. وبالمقابل، يقع مجمع السلطان قرب منخفض بحر النجف مع توفر شبكة لتصريف مياه الأمطار، غير أن ملاصقته المباشرة للشارع الحولي تُعرّض بعض الوحدات لمستويات أعلى من الضوضاء والتلوث الهوائي.وعلى الرغم من هذه الفروقات الموقعية، فقد أظهرت نتائج الاستبانة متوسطات منخفضة في كلا المجمعين (1.18 للمختار و1.36 للسلطان)، وهذا يدلُّ على أن السكان لا يدركون وجود مخاطر بيئية مؤثرة، ويعكس استقرارًا نسبيًا للبيئة السكنية وعدم اعتبار هذا المؤشر عاملًا حاسمًا في كلفة السكن مقارنة بالمؤشرات الأخرى.



شكل (5) نسبة اراء السكان حول وجود المخاطر الموقعية والبيئية

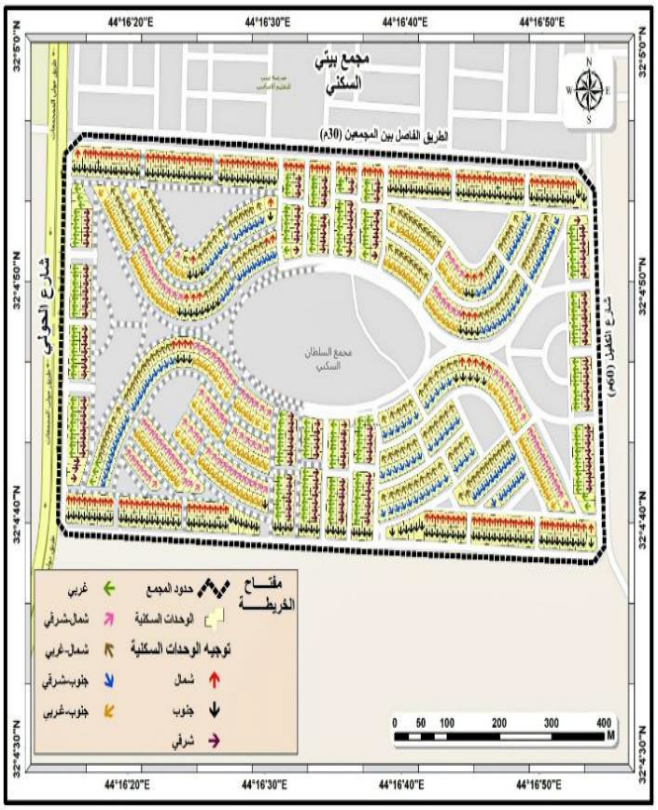
مؤشر جودة السكن

- **الأداء الطاقي**

تُظهر نتائج المسح أن معظم هذه العناصر غير متحقِّقة بشكل فعّال في مجمع المختار، إذ تعتمد الوحدات على مواد بناء غير عازلة حراريًا، مع غياب مواد مقاومة للاحتراق، فضلاً عن توجيه غير ملائم لغالبية البلوكات يقلل من فرص التظليل الطبيعي للواجهات. كما أن اتساع الشوارع مع محدودية التشجير يزيد من تعرض المباني المباشر لأشعة الشمس، وهو ما ينعكس سلبًا على كفاءة الأداء الطاقي ويرفع من استهلاك الطاقة لأغراض التبريد.وفي المقابل، يوفذر عرض الشوارع ميزة وظيفية تتعلق بحرية الحركة ووقوف المركبات داخل المجمع، إلا أن هذا الجانب لا يعوض ضعف العناصر المرتبطة بالكفاءة الطاقية عند تقييم كلفة السكن التشغيلية.

وعلى خلاف مجمع المختار، تُظهر نتائج التحليل أن مؤشرات الأداء الطاقي في مجمع السلطان متحقِّقة بدرجة أعلى، باستثناء مؤشر استعمال مواد بناء غير قابلة للاحتراق. إذ تعتمد وحداته السكنية على الطابوق الأحمر المجوف، الذي يتميز بقدرة أفضل على العزل الحراري والصوتي، وهذا يساهم في خفض استهلاك الطاقة المرتبط بأغراض التبريد. كما أن محدودية عرض الشوارع مقارنة بالمختار، إلى جانب ارتفاع مستوى التشجير، يقللان من تعرض المباني المباشر للإشعاع الشمسي، ويرفعان من كفاءة الأداء الطاقي العام للمجمع.في المقابل، يؤدّي ضيق أغلب الشوارع السكنية (نحو 10 م) إلى تقليل مرونة الحركة وركن المركبات، وهو ما يمثل قيدًا وظيفيًا، إلا أنه لا يلغي الأفضلية التي يحققها مجمع السلطان على مستوى مؤشر الأداء الطاقي مقارنة بمجمع المختار.

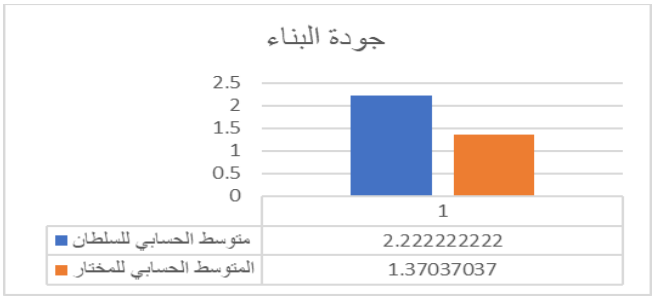
خارطة (1) توجيه البلوكات السكنية وعرض الشارع في مجمع المختار



خارطة (2) توجيه البلوكات السكنية وعرض الشارع في مجمع السلطان

• **جودة التشطيبات والانهانات**

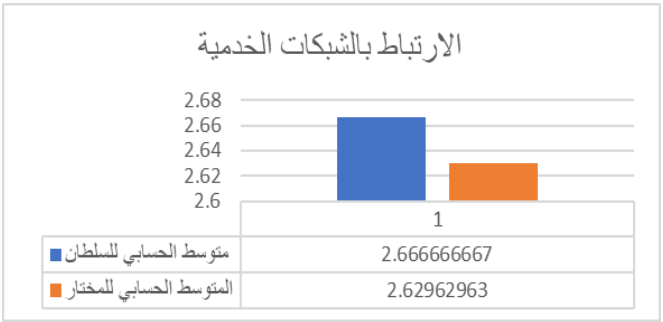
أظهر تحليل هذا المؤشر في مجمع المختار، بالاستناد إلى آراء السكان، وجود ضعف واضح في جودة مواد الإنهاءات وأنظمة الماء والصرف الصحي، مما أدى إلى تكرار أعمال الصيانة والترميم وظهور تسربات متعددة. كما دفعت رداءة الأرضيات والأصباغ وإكساء الأسطح (الشتايكر) عددًا من السكان إلى استبدالها خلال فترة قصيرة من السكن، الأمر الذي فرض كُلفًا إضافية غير متوقعة تُضاف إلى كلفة المسكن الأصلية.في المقابل، أظهر مجمع السلطان مستوى أفضل نسبيًا في جودة التشطيبات وأنظمة الإمدادات، حيث قلّت الحاجة إلى الصيانة الدورية، ولم يتحمل السكان كلفًا إضافية مشابهة، ما انعكس إيجابًا على استقرار الكلفة التشغيلية للمساكن.وتؤكّد نتائج الاستبانة هذا التفاوت؛ إذ بلغ المتوسط الحسابي في مجمع المختار (1.37)، مشيرًا إلى عدم رضا السكان عن جودة مواد البناء والإنهاءات، في حين بلغ المتوسط في مجمع السلطان (2.22)، معبّرًا عن تقييم محايد يميل إلى القبول، وهو ما يعكس تفوق مجمع السلطان نسبيًا في هذا المؤشر ضمن عامل جودة السكن.



الشكل (6) يوضح آراء السكان لتأثير جودة البناء والانهاءات على تكرار أعمال الصيانة

مؤشر الارتباط بالشبكات الخدمية:

يشمل هذا المؤشر ارتباط الوحدات السكنية بشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي ومنظومات إطفاء الحرائق الحكومية، بوصفها عناصر مؤثرة في استقرار الكلفة التشغيلية وجودة السكن. وقد أظهر المسح الميداني أن مجمع المختار مرتبط بالشبكات الحكومية للكهرباء والمياه والمجاري، بالإضافة إلى الاعتماد الجزئي على المولدات الأهلية، فضلًا عن توفير منظومات إطفاء الحرائق، مما يعكس مستوى جيدًا من تكامل الخدمات الأساسية.أما في مجمع السلطان، فعلى الرغم من توفر شبكات الكهرباء والمياه ومنظومات الإطفاء، إلا أن غياب الارتباط بشبكة الصرف الصحي الرئيسة أجبر السكان على الاعتماد على حفر الصرف (Septic Tanks)، وهو ما يمثل عبئًا تشغيليًا إضافيًا على المدى الطويل.وعلى مستوى تقييم السكان، بلغ المتوسط الحسابي لمجمع المختار (2.62)، مقابل (2.66) لمجمع السلطان، ما يُشير إلى رضا عام ومتقارب عن مستوى الارتباط بالشبكات الخدمية في كلا المجمعين.



الشكل (7) يوضح آراء السكان لتأثير الارتباط بالشبكات الخدمية

\

مؤشرالكثافة السكانية

أظهرت نتائج الكثافة في مجمع المختار مستويات أقرب إلى المعايير التخطيطية، سواء على مستوى السكان أم الوحدات، إذ جاءت الكثافات السكانية والإسكانية ضمن الحدود المقبولة أو قريبة منها، ما يعكس توازناً بين عدد السكان، وحجم الوحدات، والمساحات المفتوحة، وقد انعكس ذلك في رضا السكان بمتوسطات مرتفعة نسبيًا تراوحت بين (2.62–2.77).

أما مجمع السلطان، فقد كانت الكثافات فيه أقل من الحدود المعيارية في أغلب المؤشرات نتيجة انخفاض الإشغال ووجود وحدات غير مسكونة، إلا أن هذه الكثافات المنخفضة منحت السكان شعورًا بالراحة وعدم الاكتظاظ، مع متوسطات رضا معتدلة تراوحت بين (2.44–2.61).

وبشكل عام تشير النتائج إلى أن كلا المجمعين يوفران بيئة مريحة من حيث الكثافة، مع أفضلية نسبية لمجمع المختار الذي يقترب أكثر من مستويات الكثافة التخطيطية المُثلى ويحقق توازناً أفضل بين الإشغال والخدمات والمساحات المتاحة.

الاستنتاجات

تُظهر نتائج البحث أن كلفة السكن تمثل منظومة مركبة تتداخل فيها الأبعاد المالية والمكانية والخدمية والإنشائية، ولا يمكن تفسيرها أو تقييمها اعتمادًا على السعر الابتدائي للوحدة السكنية فقط، بل من خلال تحليل شامل لمكونات الكلفة المباشرة وغير المباشرة.

تؤكّد الأدبيات النظرية والتطبيق العملي أن الموقع الحضري وجودة السكن والكثافة السكنية تُمثّل عوامل حاكمة في تشكيل الكلفة الفعلية للسكن، بما يجعل القرار السكني عملية مفاضلة معقدة بين السعر، والموقع، وجودة البيئة السكنية.

أظهرت المقارنة أن مجمع المختار يتمتع بميزة تنوّع الخيارات السكنية والموقع القريب من المراكز الحضرية، ما عزز الطلب عليه ورفع قيمته السوقية، على الرغم من تسجيل ضعف واضح في جودة التشطيبات والأداء الطاقي، وهو ما انعكس في ارتفاع الكلف التشغيلية بعد الإشغال.

بيّنت النتائج أن مجمع السلطان، على الرغم من انخفاض كلف السكن الابتدائية نسبيًا، يتمتع بأفضلية في مؤشرات جودة السكن والأداء الطاقي، ما يسهم في تقليل الكلف التشغيلية على المدى المتوسط، إلا أن بعده النسبي عن المراكز الحضرية وضعف الطلب أثرا في جاذبيته الاقتصادية.

أظهرت مؤشرات الكثافة السكنية والإسكانية أن المستويات المتوسطة والمقتربة من المعايير التخطيطية تسهم في تحقيق بيئة سكنية مريحة وتوزيع أكثر كفاءة لكلف الخدمات، كما في مجمع المختار، في حين أن انخفاض الإشغال والكثافات في مجمع السلطان قلل الضغط على الخدمات دون أن يعزز بالضرورة الكفاءة الاقتصادية للمشروع.

التوصيات

توصي الدراسة باعتماد مفهوم كلفة السكن الشاملة في السياسات الإسكانية، بحيث لا يقتصر تقييم المشاريع على السعر الابتدائي للوحدات، بل يشمل الكلف التشغيلية طويلة الأجل، وجودة البناء، وكفاءة الارتباط بالبنى التحتية والخدمات.

ضرورة إدماج مؤشرات نمط السكن وجودته والكثافة السكنية ضمن أدوات التقييم التخطيطي للمشاريع الإسكانية، لضمان تحقيق توازن بين ميسورية السكن وجودة البيئة السكنية واستدامة الكلفة على المدى الطويل.

توصي الدراسة بضرورة تحسين جودة التنفيذ ومواد الإنهاءات في المشاريع الإسكانية، ولا سيما في مجمع المختار، من خلال اعتماد معايير بناء أكثر كفاءة طاقيًا، بما يساهم في خفض الكلف التشغيلية المستقبلية على السكان.

توصي بربط المشاريع الإسكانية الجديدة، مثل مجمع السلطان، بشكل كامل بالشبكات الخدمية الرئيسة ولا سيما الصرف الصحي، لتقليل الأعباء التشغيلية غير المباشرة التي يتحمّلها السكان بعد الإشغال.

ضرورة تحقيق توازن تخطيطي في مستويات الكثافة السكنية والإسكانية، من خلال رفع نسب الإشغال في المشاريع منخفضة الكثافة، وتوجيه التنمية السكنية نحو الكثافات المتوسطة التي أثبتت كفاءة أعلى في توزيع كلف الأرض والخدمات وتحقيق الراحة السكنية.

UN-Habitat. (2016). Urbanization and development: Emerging futures – World Cities Report 2016. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

UNECE – United Nations Economic Commission for Europe. (2020). Housing 2030: Effective policies for affordable housing in the Unece region. Geneva: United Nations.

World Bank. (2020). Enhancing urban resilience: Housing and infrastructure. Washington, DC: World Bank.

World Bank. (2021). Climate risk and urban housing. Washington, DC: World Bank.

World Green Building Council. (2021). Health, wellbeing and productivity in buildings. London: WGBC.

World Health Organization (WHO). (2020). Sanitation, safety and public health. Geneva: WHO.

Reference

Alonso, W. (1964). Location and land use: Toward a general theory of land rent. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Asian Development Bank. (2019). Water supply and sanitation in Asia and the Pacific: Pathways to inclusive and sustainable development. Manila: ADB.

Bramley, G. (2012). Affordability, poverty and housing need. Housing Studies, 27(2), 213–238. https://doi.org/10.1080/02673037.2012.647834

Building Research Establishment (BRE). (2018). Whole life costing and service life planning. Watford: BRE.

CMHC – Canada Mortgage, & Housing Corporation. (2019). Housing market information: Condominium fees and operating costs. Ottawa: CMHC.

ECD. (2020). Building for a low-carbon future: Improving the energy performance of buildings. Paris: OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/2f7f22d6-en

Husain, S. A., Al-Obaidi, M. A., , & Al-Khafaji, A. H. (2018). Efficient cost management in housing projects. Journal of Engineering, 24(1), 1–15. University of Baghdad.

International Energy Agency (IEA). (2019). Energy efficiency in buildings. Paris: IEA.

Kain, J. F., , & Quigley, J. M. (1975). Housing markets and racial discrimination: A microeconomic analysis. New York: National Bureau of Economic Research.

Lam, J. C., Wan, K. K. W., Tsang, C. L., , & Yang, L. (2008). Building energy efficiency in high-rise residential buildings. Energy and Buildings, 40(5), 841–848. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2007.06.005

Leishman, C., , & Watkins, C. (2014). Housing market segmentation and structural change. Urban Studies, 51(8), 1657–1674. https://doi.org/10.1177/0042098013505881

Monkkonen, P. (2018). Do we need innovation in housing policy? Mass production, community-based upgrading, and the politics of urban land. International Journal of Housing Policy, 18(2), 167–176. https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1417074

Motlak, Jamal B. (2025). Housing Deprivation: A Comparative Analytical Study. Journal of Planner and Development, Vol. 30 No. 2, University of Baghdad.

Mulliner, E., , & Maliene, V. (2015). An analysis of professional perceptions of criteria contributing to sustainable housing affordability. Sustainability, 7(1), 248–270. https://doi.org/10.3390/su7010248

Tareq, D. N., , & Al-Kindy, S. K. (2025). Sustainable development of investment in residential complexes in Baghdad – Iraq. Jordan Journal of Civil Engineering, 19(5). https://doi.org/10.14525/JJCE.v19i5.01

UN Water. (2022). The United Nations world water development report: Groundwater – Making the invisible visible. Paris: UNESCO.