جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ذي قار
كلية الادارة والاقتصاد/قسم الاقتصاد

صياغة استراتيجية لحل مشكلة السكن في محافظة ذي قار

مقدمة الى مجلس كلية الادارة والاقتصاد من قبل

الطالب
احمد ثامر عطيه

وهو جزء من متطلبات نيل شهادة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي

بإشراف الأستاذ الدكتور
عبدالعظيم دريفش الزيادي

1441هـ ذي قار 2020م

بسم اللّه الرحمن الرحيم

((وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۙ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ)).

صدق اللّه العلي العظيم

(**سورة النحل- الآية** 80)

الإهـــــــــداء

الى منقذ البشرية النبي الاعظم(محمد بن عبدالله)واله الطاهرين(صلوات الله عليهم اجمعين.)

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى... أمي العزيزة.

إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكراهم فؤادي إلى... عائلتي.

أهدي هذا الجهد المتواضع

الباحث

الشكر والعرفان

الحمد لله نحمده ونشكره على اتمام النعمة ودوام الصحة، والصلاة والسلام على رسول الله محمد بن عبدالله وعلى ال بيته الطيبين الطاهرين.

بعـــد ان مـَن الله سبحانه وتعالـــى علي بإكمال هـــذا الجهـــد المتواضع لا يسعني إلا ان اقـــــدم عظيم شكري ووافـــــــر امتناني الـــى استاذي الفاضـــــــل(الاستاذ الدكتورعبدالعظيم دريفش الزيادي)لأشرافه على بحثي وعلى سعة صدره وتوجيهاته السديدة طوال فترة الكتابة لما ابداه من ملاحظات قيمة كان لها الاثر الكبير في انجاز البحث، واغناء جميع جوانبه بالمادة العلمية القيمة ، فاسأل الله تعالى ان يمن عليه بدوام الصحة والعافية واتمنى له مزيداً من العطاء والتقدم.

أتقدم بالشكر الجزيل الى عمادة الكلية متمثلة بالسيد عميد كلية الادارة والاقتصاد المحترم والى السيد المعاون العلمي والى السيد رئيس قسم الاقتصاد و لما أبدوه من دعم مستمر للمسيرة العلمية في الكلية ولمساندتهم الدائمة لطلبة الدراسات العليا فلهم مني جزيل الشكر والامتنان . كما اتقدم بالشكر والعرفان الى جميع اساتذتي في المرحلة التحضيرية الذين افاضوا علينا من علومهم الغزيرة وكان لنا شرف الدراسة على ايديهم . والشكر موصول الى السادة رئيس وأعضاء لجنة المناقشة المحترمون والمقوم العلمي واللغوي للبحث لإبدائهم الملاحظات القيمة والتي لا تزيده إلا قوة ورصانة . كما اتقدم بالشكر الجزيل الى جميع اساتذة كلية الادارة والاقتصاد والى موظفي الكلية الشؤون العلمية ومكتبة الكلية . وشكري اعتزازي الى زملاء الدراسة كافة فلهم مني وافر الشكر والامتنان وأتمنى لهم دوام الموفقيه والنجاح.

الباحث

إقرار المشرف

أشهد إن إعداد هذا البحث الموسوم**(صياغة استراتيجية لحل مشكلة السكن في محافظة ذي قار)** المقدم من الطالب (**احمد ثامر عطية**) قد جرى إعداده تحت أشرافي في قسم الاقتصاد/ كلية الإدارة والاقتصاد/جامعة ذي قار، وهو جزء من متطلبات نيل شهادة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي

المشرف
أ.د عبدالعظيم دريفش الزيادي

/ / 2020

توصية رئيس قسم الاقتصاد

بناء على توصية الأستاذ المشرف أرشح هذا البحث للمناقشة

م. د. محمود داخل عبدالكريم
رئيس قسم الاقتصاد

إقرار الخبير اللغوي

أشهد بأن البحث الموسوم **(صياغة استراتيجية لحل مشكلة السكن في محافظة ذي قار)** قد تم مراجعته وتصحيح ما ورد فيه من أخطاء لغوية وتعبيرية، وبهذا أصبح البحث مؤهلا للمناقشة بقدر تعلق الأمر بسلامة اللغة وصحة التعبير.

م. م . زينب خليل
المقوم اللغوي

/ / 2020

إقرار لجنة المناقشة

نشهد نحن أعضاء لجنة المناقشة، قد اطلعنا على بحث الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي والمـــوسوم ((**صياغة استراتيجية لحل مشكلة السكن في محافظة ذي قار**)) وقـــد ناقشنا الطالب احمد ثامر عطيه في محتواه وفيما له علاقة به ، ووجدنا أنه جدير بالقبول لنيل درجة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي.

أ.د	أ.م.د	أ.د
عبدالعظيم دريفش الزيادي	حسين علي عويش	صادق زوير السعيدي
عضوا ومشرفا	عضوا	رئيس لجنة المناقشة

إقرار مجلس الكلية

أقر مجلس كلّية الإدارة والاقتصاد / جامعة ذي قار على توصية لجنة المناقشة.

أ.د
صادق زوير السعيدي
العميد

مستخلص

اصبحت مشكلة السكن في العراق من ابرز المشكلات التي يعاني منها البلد ،وعلى الرغم من الاجراءات والمبادرات التي اتخذتها الدولة لحل هذه المشكلة من بناء المجمعات السكنية او توزيع قطع الاراضي او توفير قروض الإسكان، إلا ان تلك الاجراءات لم تقدم حلول جذرية لتلك المشكلة. ومن هذا المنطلق جاء موضوع البحث الذي يهدف إلى ايجاد حلول لمشكلة السكن من خلال الاعتماد على استراتيجية لهذا الموضوع تكون كفيلة بالقضاء على أزمة السكن او التخفيف منها ، ووقع الاختيار على محافظة ذي قار لتكون أنموذجاً واقعياً يمكن تعميم نتائجها على باقي المحافظات ،وعلى هذا الاساس مثلت محافظة ذي قار مجتمع البحث الذي تم اختيارها لحل مشكلة السكن فيه.

واستناداً لما جاء في نتائج البحث فقد توصل البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات ابرزها وجود عجز كبير في الوحدات السكنية يقترب الى (180,000) وحدة سكنية. محافظة ذي قار تعاني من نقص حاد في عدد الوحدات السكنية وكذلك من نوع السكن غير الملائم للأفراد ،بسبب توقف الدعم الحكومي لهذا القطاع ، وزيادة عدد السكان و عودة المهجرين الى المحافظة مما سبب في زيادة الطلب على الوحدات السكنية.

قد اوصى البحث بضرورة صياغة استراتيجية لسياسة للإسكان يتم تنفيذها من خلال استراتيجيات تضم القطاع العام والقطاع الخاص والمستثمرين وعلى مديات قصيرة ومتوسطة وطويلة ، أذ يكون الهدف هو تمكين الحكومة من التوصل الى أليات لتنفيذ مشاريع الاسكان وتسليم الوحدات السكنية تحت نظام يمكن الشرائح المستهدفة والفقراء من الحصول على سكن لائق

ثبت المحتويات

الموضوع	الصفحة
الآية القرآنية	أ
الاهداء	ب
الشكر والعرفان	ج
المستخلص	د
ثبت المحتويات	هـ ز
ثبت الجداول	ح
ثبت المخططات والاشكال	ط
المقدمة	2-1
الفصل الاول :- منهجية البحث وبعض الدراسات السابقة	12-3
تمهيد	3
المبحث الاول:- منهجية البحث	5-4
اولا:- مشكلة البحث	4
ثانيا:- اهمية البحث	4
ثالثا:- اهداف البحث	4
رابعا:- فرضية البحث	5
خامسا:- منهج البحث	5
سادسا:- الحدود المكانية والزمانية للبحث	5
المبحث الثاني:- بعض الدراسات السابقة	12-6
اولا:- عرض الدراسات السابقة الخاصة بأزمة السكن	11-6
ثانيا:- مناقشة الدراسات السابقة وأوجه الاستفادة منها	12-11
ثالثا:- اهم ما يميز البحث الحالي	12
الفصل الثاني:-الاطار النظري للبحث	43-13
تمهيد	13
المبحث الاول :- صياغة الاستراتيجية	28-14
اولا:- مدخل مفاهيمي	14
ثانيا:- مفهوم صياغة الاستراتيجية وتعريفها	15-14
ثالثا:- الاطر النظرية المعتمدة في صياغة الاستراتيجية	16-15
رابعا:- اهمية صياغة الاستراتيجية	16
خامسا:- متطلبات صياغة الاستراتيجية	17-16
سادسا:- عناصر صياغة الاستراتيجية	22-17
سابعا:- خصائص عملية صياغة الاستراتيجية الناجحة	23
ثامنا:- خطوات صياغة الاستراتيجية	24
تاسعا:- طرق صياغة الاستراتيجية	27-25
عاشرا:- مداخل صياغة الاستراتيجية	28-27
المبحث الثاني :-المبحث الثاني :- السكن والسياسة الاسكانية في العراق	35-29
المطلب الاول :- السكن(مفهومة، أهميته، الخصائص الاقتصادية للوحدة السكنية، وأنواعه)	31-29
اولا:- مفهوم السكن	29

ثانيا:- اهمية السكن	30-29
ثالثا:- الخصائص الاقتصادية للوحدة السكنية	30
رابعا:- انواع السكن	31-30
المطلب الثاني :- السياسة الاسكانية في العراق	35-31
اولا:- مفهوم السياسة الاسكانية	32-31
ثانيا:- واقع حال السياسة الاسكانية في العراق	33-32
ثانيا:- السياسة الاسكانية ودور القطاع العام	34-33
رابعا:- دور مؤسسات الاسكان	35
المبحث الثالث:- ازمة السكن، و تجارب الدول العربية والاجنبية لحل مشكلة السكن)	43-36
المطلب الاول:- ازمة السكن(مفهومها وأسبابها وتاريخ ازمة السكن)	38-38
اولا:- مفهوم ازمة السكن	36
ثانيا:- اسباب ازمة السكن في العراق وأسباب تدهور قطاع الإسكان	36
ثالثا:- تاريخ أزمـــة السكن فـــي العراق	38-37
المطلب الثاني :- بعض التجارب السابقة للدول العربية والاجنبية	43-38
اولا:- تجارب الدول العربية لحل ازمة السكن	39-38
ثانيا:- *التجارب الاجنبية في حل ازمة السكن*	42-39
ثالثا:- تجربة العراق لحل ازمة السكن	43-42
الفصل الثالث :- الاطار العملي للبحث	79-44
المبحث الاول:- محافظة ذي قار – نبذه تعريفية عن دائرة الاسكان	50-44
المطلب الاول:- محافظة ذي قار	46-44
اولا:- مقدمة عن محافظة ذي قار	45-44
ثانيا:-ابعاد ازمة السكن في محافظة ذي قار	45
ثالثا:- أسباب العجز السكني في محافظة ذي قار	46-45
المطلب الثاني :- نبذه تعريفية عن دائرة الاسكان	50-47
اولا:- تأسيس دائرة اسكان ذي قار	47
ثانيا:- رؤية دائرة الاسكان	47
ثالثا:- رسالة دائرة الاسكان	47
رابعا :- مهام دائرة الاسكان	48-47
خامسا: انجازات دائرة الاسكان في محافظة ذي قار	49-48
سادسا : تحليل (SWOT) للبيئة الداخلية والخارجية لدائرة اسكان ذي قار	50-49
المبحث الثاني:- (مسببات ازمة السكن في محافظة ذي قار- الوظيفة السكنية)	71-51
المطلب الاول :- مسببات ازمة السكن في محافظة ذي قار	53-51
أولا : - العوامل الطبيعية	51
ثانيا :- العوامل السياسية	51
ثالثا:- العوامل التخطيطية والادارية	52
رابعا:-العوامل الاقتصادية	53-52
خامسا:- التركيز الحضري	53
سادسا: الاندثار والتهالك	53

المطلب الثاني :-الوظيفة السكانية	71-54
اولا:- جمع البيانات	54
ثانيا:- الوظيفة السكنية وواقع الحاجة السكنية	71-54
المبحث الثالث:- (الاستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن - مؤشرات ازمة السكن- صياغة استراتيجية لمواجهة مشكلة السكن) في محافظة ذي قار	78-72
المطلب الاول:- الاستراتيجيات المكانية لمواجهة ازمة السكن في محافظة ذي قار	74-72
اولا: ملئ الفراغ	72
ثانيا:- القفز على عوائق النمو	72
ثالثا:- التوسع العمودي	73-72
رابعا:- الضواحي السكنية:	73
المطلب الثاني:- مؤشرات مشكلة السكن في محافظة ذي قار	76-74
اولا:- ارتفاع مؤشر نسبة الاشتغال	74
ثانيا: انتشار العشوائيات السكنية والاحياء الفقيرة	76-74
ثالثا:- سوء السكن والتهالك	76
المطلب الثالث :- صياغة استراتيجية لمواجهة ازمة السكن في محافظة ذي قار	79-77
اولا:- استراتيجية قصيرة ومتوسطة الأمد	78-77
ثانيا:- استراتيجية طويلة الأمد	79-78
الفصل الرابع:- الاستنتاجات والتوصيات	81-80
اولا:- الاستنتاجات	80
ثانيا:- والتوصيات	81
قائمة المصادر	87 -82
المستخلص باللغة الإنكليزية	A

ثبت الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
1-1	الدراسات المحلية والعربية	11-6
1-3	المشاريع المنجزة في محافظة ذي قار	48
2-3	المشاريع المباشر بها في محافظة ذي قار	48
3-3	مشاريع قانون الاستثمار	49
4-3	مقدار العجز في الوحدات السكنية في محافظة ذي قار لسنة 2016	56
5-3	عدد سكان محافظة ذي قار لسنة 2024	59
6-3	عدد عوائل محافظة ذي قار لسنة 2024	61
7-3	عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن في محافظة ذي قار لسنة 2024	64-63
8-3	عدد الوحدات السكنية التي تحتاجها محافظة ذي قار لسنة 2024	65
9-3	عدد التجمعات والمساكن العشوائية في محافظة ذي قار	75

ثبت المخططات والاشكال

رقم المخطط	عنوان المخطط	الصفحة
1-2	مضامين الفرض الاستراتيجي ضمن عملية صياغة الاستراتيجية	18
2-2	مضامين عملية التقييم الاستراتيجي	19
3-2	البيئة الخارجية العامة والخاصة	20
4-2	عناصر صياغة العملية الاستراتيجية	21
5-2	العمليات الاستراتيجية ونتائجها	21
6-2	متضمنات عمليات التحليل الاستراتيجي	22
7-2	خطوات الصياغة الاستراتيجية	24
1-3	التوزيع الجغرافي لسكان محافظة ذي قار	44
2-3	مقدار العجز في الوحدات السكنية لسنة2016	57
3-3	عدد سكان محافظة ذي قار لسنة 2024	60
4-3	عدد العوائل في محافظة ذي قار لسنة 2024	62
5-3	عدد الوحدات السكنية التي تحتاجها محافظة ذي قار لسنة 2024	69

المقدمة

السكن حاجة أساسية ومهمة للإنسان، ويشكل مع الماء والغذاء حلقة متكاملة لأساسيات وجوده، والسكن أخذ أشكال وأنماط مختلفة عبر التاريخ. ويزداد اهتمام دول العالم ومنها العراق بدراسة الوظيفية السكنية، والحاجة الفعلية للمساكن، وذلك انسجاما مع سياسة الدولة المرتبطة بتحسين ظروف السكن الملائم، وخاصة اصحاب الدخل المحدود.

تعد أزمة السكن احد اهم المشكلات التي تواجه الدول ، قد تكون أزمة عامة لا يخلو منها أي بلد وتتأثر هذه المشكلة بالعديد من الظروف والمتغيرات الاجتماعية والجغرافية والعمرانية والسياسية والاقتصادية. اذ أنها برزت على السطح منذ ثلاثة عقود، ويعد العراق احد الدول التي واجهت تداعيات أزمة السكن ولعل احد الاسباب الرئيسية يعود للحروب المتوالية التي تعرض لها البلد. ولا يخفى على الجميع ان مشكلة السكن في المجتمع العراقي تتجذر منذ سنين طويلة ولحد الان حيث افرزت العوامل التخطيطية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والطبيعية واقع سيئا أنهكته الحروب الداخلية والخارجية، فضلاً عن سوء الإدارة والتخطيط وعدم وجود الوعي المطلوب من قبل الحكومات المتعاقبة وأصحاب القرار، مما نتج عنه صعوبات كثيرة كان لها تأثيرا على مستقبل واقع الاسكان في العراق.

أذ تنطوي معالجة مشكلة السكن على جانبين، الاول توفير الاستقرار الاجتماعي، وهو احد متطلبات العيش الكريم للإنسان. والثاني تحريك النشاط الاقتصادي بالبلد المتعلق والمرتبط بهذا القطاع. ولسوء الحظ لم يلتفت صانعي السياسة، ومفكرو الاقتصاد في الحكومات العراقية المتلاحقة الى قطاع السكن، وعلى الرغم من الاقرار ان هنالك ظروف خارج سيطرتها مما ادى الى ولادة مشكلة اقتصادية، سياسية، اجتماعية صعبة الحل في الامد القصير، ومن ثم يستلزم صياغة استراتيجية بعيدة الامد تشهد معطياتها قراءة واقع المرير بنحو اساسي في حل مشكلة السكن. وعلى الرغم من الاجراءات والمبادرات التي اتخذتها الدولة لحل تلك المشكلة من بناء المجمعات السكنية، وتوريع قطع الاراضي، منح قروض الاسكان، الا انها لم تقدم حلول جذرية لتلك المشكلة، ولازالت تلك المشكلة من اهم القضايا التي يعاني منها المجتمع العراقي.

تواجه محافظة ذي قار تحديات في غاية الخطورة وهي مشكلة السكن، ويمكن القول انها ليست حديثة العهد بل تعود الى بداية العقد التاسع من القرن الماضي، وتحديدا ايام الحصار الاقتصادي، وتزايدت بعد العمليات العسكرية سنة 2003. وساهمت عودة العديد من العوائل المهجرة ايضا في الضغط على قطاع الاسكان، فضلا عن ذلك سادت ثقافة العوائل الصغيرة

بدلا من العوائل الكبيرة في زيادة الحاجة الى وحدات السكنية، ومن هذا المنطلق جاء موضوع البحث الذي يهدف الى صياغة استراتيجية لحل مشكلة السكن في محافظة ذي قار.

ولغرض تسلسل فقرات هذا البحث، قسم الى اربعة فصول رئيسية. اذ تناول الفصل الاول منهجية البحث وبعض الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع البحث و تم التركيز على الدراسات المحلية التي تناولت مشكلة السكن.

اما الفصل الثاني فقد خصص للجانب النظري ضمن ثلاث مباحث، أذ المبحث الاول سلط فيه على مفهوم صياغة الاستراتيجية واهميتها وخطواتها وعناصرها وخصائص وطرق عملية صياغه الاستراتيجية، كما تضمن مداخل صياغة الاستراتيجية. اما المبحث الثاني فتناول مفهوم السكن وانواعه، وخصائص الوحدة السكنية، ، والسياسة الاسكانية، فيما تناول المبحث الثالث مفهوم ازمة السكن واسبابها وتاريخ ازمة السكن، واستعرض بعض تجارب الدول العربية والاجنبية لحل ازمة السكن.

وجاء الفصل الثالث لتوضيح الاطار العملي للبحث من خلال ثلاثة مباحث، المبحث الاول عرض مقدمة عن محافظة ذي قار، ونبذه تعريفية عن دائرة الاسكان، ومسببات ازمة السكن، فيما جاء المبحث الثاني ليتضمن الوظيفية السكنية. اما المبحث الثالث تضمن الاستراتيجيات المكانية لتنمية قطاع السكن في محافظة ذي قار، ومؤشرات ازمة السكن، كما تضمن صياغة استراتيجية مواجهة ازمة السكن، فيما تناول الفصل الرابع أهم الاستنتاجات والتوصيات.

الفصل الاول

منهجية البحث وبعض الدراسات السابقة

تمهيد:

تعد منهجية البحث جزء أساسي من البحث، أذ تتيح هذه المنهجية للمعنيين الالمام بالكيفية التي سيتم من خلالها تنفيذ إجراءاتها ، وما هي الخطوات التي يقوم بها الباحث للخروج بالاستنتاجات والتوصيات. لذا سنتطرق في هذا الفصل الى منهجية البحث وبعض الدراسات السابقة من خلال مبحثين هما كالاتي

المبحث الأول(منهجية البحث):- يستعرض المبحث الأول منهجية البحث والأسلوب العلمي الذي أختار الباحث في تحديد مشكلة البحث وأهميته، وأهدافه، وفرضية البحث، والحدود الزمانية والمكانية للبحث

المبحث الثاني(الدراسات السابقة):- يستعرض هذا المبحث بعض الدراسات السابقة التي اطلع عليها الباحث ، والتي تناولت موضوع البحث وكيفية الاستفادة منها مع شرح مبسط لكل دراسة تناولت موضوع البحث، او مقاربة له، وكيفيه الاستفادة من هذه الدراسات، وما يميز هذه البحث عن الدراسات السابقة.

المبحث الاول:- منهجية البحث

اولا:- مشكلة البحث

شهدت محافظة ذي قار زيادة مستمرة في معدلات النمو السكاني مع انخفاض مستوى المعيشة وارتفاع تكلفة البناء ودعم ذلك التضارب السياسات الاستراتيجية للدولة نتيجة للظروف القاسية التي مرت بها المحافظة، سواء تلك التي كانت قبل (2003) وبعدها، مما أدى الى عزوف الكثير من المواطنين عن البناء واللجوء اما للإيجار في افضل الاحوال او بالتجاوز على قانون العقارات، (مثل البناء على الاراضي الزراعية او التجاوز على املاك الدولة)، ونتيجة لكل ذلك نشأت مشكلة ذات ابعاد مركبة عرفت بمشكلة السكن ، ولضعف وتراجع قدرة الدولة ما بعد عام 2003 عن ايجاد الحلول من خلال التخطيط المناسب لمشكلة السكن، وانتشار العشوائيات، مما يتطلب صياغة استراتيجية لحل مشكلة السكن في المحافظة ووضع الاستراتيجيات المناسبة لمعالجتها او الحد منها

وعلى هذا الأساس فان مشكلة البحث تتمثل بالتساؤل الرئيس الاتي) :

- هل هناك استراتيجية مناسبة يمكن ان توفر سكن ملائم لكل عائلة في محافظة ذي قار؟

ثانيا:- أهمية البحث

تكمن أهمية البحث في:-

1- تحليل واقع مشكلة السكن في محافظة ذي قار وعلى مستوى الاقضية
2- طرح حلول لها، وصياغة استراتيجية تؤسس لهذه الحلول على مدى خمس سنوات مقبلة

ثالثا:- أهداف البحث

يهدف البحث الى الآتي

1- معرفة حجم العجز الحقيقي في السكن من خلال مقارنة عدد الوحدات السكنية مع عدد العوائل في محافظة ذي قار
2- تحليل الواقع السكني في (محافظة ذي قار) ودور القطاع الحكومي فضلاً عن إيجاد الحلول المناسبة لحل مشكلة السكن ووضع الاستراتيجيات اللازمة لها.

رابعا :- فرضية البحث

يمكن صياغة استراتيجية المناسبة وفقًا للنتائج الواضحة لحجم العجز الحقيقي في عدد الوحدات السكنية لمحافظة ذي قار.

خامسا:- منهج البحث

تم الاخذ بالمنهج الوصفي التحليلي لمعالجة مشكلة وفرضية البحث، واستعمال الوسائل والأساليب التي تتناسب مع طبيعة المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من المصادر البحثية المختلفة ،إذ اعتمد على ما يتوافر من معلومات وبيانات حكومية او دراسات علمية وتقارير لدوائر رسمية وهيأت بحثية عراقية ودولية ، وشبكة المعلومات الدولية (الانترنت) لتحقيق أهداف البحث.

سادسا:- الحدود المكانية والزمانية للبحث

تمثل الحدود المكانية والزمانية للبحث

1- الحدود المكانية :- الحدود محافظة ذي قار، والوحدات الادارية التابعة لها.
2- حدود للبحث الزمانية للفترة 2019/10/1 ولغاية 2020/3/1

المبحث الثاني:- بعض الدراسات السابقة

اولا:- عرض الدراسات السابقة الخاصة بأزمة السكن:-

جدول(1-1) الدراسات المحلية والعربية

1- (عبد المجيد، 2010)	
عنوان الدراسة	تحليل تجربة معالجة مشكلة السكن في مدينة بغداد خلال المدة من(1980-1994)
مكان الدراسة	بغداد –العراق
هدف الدراسة	هدف البحث يتركز في تحليل واقع معالجة الدولة للمشكلة الإسكانية خلال المدة المحصورة بين عامي(1980-1994) ، بكل ما رافقها من ظروف ، وتقديم تحليل للجذور التاريخية لمشكلة السكن بمدينة بغداد عبر خمسة عقود وخمس مراحل تعدديه لحصر السكان والمساكن ،والتعرف من خلال هذا التحليل على أهم الأسباب التي أدت إلى توارث تلك المشكلة ، وتقديم رؤى لمجموعة من الاستراتيجيات المناسبة لمعالجة أزمة السكن.
اهم الاستنتاجات	• إن مشكلة السكن ليست مشكلة وليدة الساعة أو من إفرازات حقبة الثمانينيات بل هي مشكلة موروثة منذ عقد الأربعينيات من القرن المنصرم • رغم كل الإجراءات التي اتخذتها الحكومة لمعالجة مشكلة السكن ولكنها فشلت في ذلك لعدم وجود رؤية واضحة المعالم لدى تلك الحكومة عن الأسباب التي أدت إلى نشوء المشكلة واستفحالها حتى غدت أزمة مستديمة.
اهم التوصيات	• تبني الدولة استراتيجية جديدة للقضاء على أزمة السكن ، وعدم الاكتفاء بسياسات الترقيع التي انتهجتها وسار عليها أسلافها منذ ١٩٥٨ ، بحيث تتضمن تلك الاستراتيجية حلولا غير تقليدية تأخذ بنظر الاعتبار مشاركة جميع مفاصل المجتمع العراقي من دوائر حكومية وشركات القطاع الخاص ومنظمات المجتمع المدني ومؤسسات تعليمية من أجل تحقيق مبدأ الشراكة في وضع الحلول لأزمات المجتمع.

2- دراسة:- (ناشور، 2012)	
عنوان الدراسة	تحليل اتجاهات أزمة السكن في محافظة البصرة
مكان الدراسة	البصرة- العراق
هدف الدراسة	• يكمن هدف البحث في دراسة مشكلة خطيرة تسود الاقتصاد البصري تتمثل بأزمة السكن؛ لما يمثله المسكن من أهمية اقتصادية واجتماعية للسكان، ومن ثم محاولة تشخيص أسباب هذه الأزمة من اجل تلافيها أو محاولة إيجاد الحلول الممكنة للتقليل منها.
اهم الاستنتاجات	• محافظة البصرة تعاني من نقص شديد في عدد الوحدات السكنية بسبب توقف الدعم الحكومي لهذا القطاع، وكذلك زيادة عدد السكان وعودة المهجرين والنازحين إلى المحافظة مما سبب في زيادة الطلب على الوحدات السكنية.
اهم التوصيات	إقامة مجمعات سكنية في أماكن متفرقة من محافظة البصرة، وتوفير أراض تصلح لتلك المجمعات مخدومة بالبنى التحتية اللازمة من طرق وصرف صحي ومياه شرب وغيرها من الخدمات، وإصدار التشريعات القانونية لتسهيل ذلك. • معالجة مناطق السكن العشوائي والتجاوزات على الأراضي العامة والخاصة من خلال الإخلاء، والتعويض في مناطق أخرى ملائمة للسكن
3- دراسة:- (الحديثي، 2014)	
عنوان الدراسة	**اثر غياب التخطيط السكاني في تفاقم ازمة السكن الحالية في العراق**
مكان الدراسة	بغداد- العراق
هدف الدراسة	تحليل الواقع السكني في العراق ودور القطاع الحكومي فضلاً عن إيجاد الحلول المناسبة لحل مشكلة السكن ووضع الاستراتيجيات اللازمة لها.
اهم الاستنتاجات	• تنامي العجز السكني في العراق نتيجة لعدم استقرار السياسات الاسكانية والخاطئة التي اعتمدتها الحكومة لأكثر من ثلاثة عقود بسبب انشغالها بالحروب والحصار الاقتصادي • عدم مواكبة حجم البناء السكني ونشاط قطاع الاسكان بشكل عام مع معدلات الزيادة السكانية والانشطار العائلي والهجرة نحو المدن وتزايد

	الطلب على الدور السكنية مما خلق ازمة كبيرة لا يمكن معالجتها ضمن قدرة القطاع الخاص او العوائل لوحدها .
اهم التوصيات	• الاستفادة من الشركات العالمية المختصة بالبناء الجاهز والرخيص على وفق الشروط التي يتم اعتمادها من قبل السلطات المحلية المختصة. وقيام الدولة بتغطية تكاليفها وتحميل المستفيدين منها بأقساط شهرية ميسرة. • تشجيع القطاع الخاص (الاجنبي والمحلي) بإقامة المجمعات السكنية في مختلف محافظات العراق, بالتنسيق مع وزارة الاعمار والاسكان لضمان عملية توزيعها بأسعار مناسبة وميسرة وبأقساط
4- دراسة:-	(الطائي، 2015)
عنوان الدراسة	مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة- دراسة حالة)
مكان الدراسة	العراق
هدف الدراسة	• تسليط الضوء على الوضع السكني الراهن للعراق ومعاناة المواطنين الفقراء منها • وضع المعالجات المناسبة والحلول الممكنة لمواجهة أزمة السكن في العراق • توضيح الاحتياجات الفعلية الحالية للسكان في العراق وفضلا عن بيان الدراسة التحليلية بإطارها الجغرافي لهذه المشكلة المجتمعية
اهم الاستنتاجات	• اتساع الفجوة بين حاجة الفعلية للمساكن وما تحقق إنجازه من وحدات سكنية على مدى السنين الماضية ،افضى الى تزايد ازمة السكن في العراق وزيادة العجز المتراكم بعدد والوحدات السكنية الذي يعكس فشل السياسة الاسكانية. التي انتهجتها ادارة الاسكان في ظل الحكومات التي تعاقبت على ادارة البلاد • محدودية المشروعات الخاصة بالإسكان وندرتها خلال اكثر من عقدين من الزمان بسبب توقف الدولة عن بناء المجمعات السكنية مع ارتفاع معدلات النمو السكاني.
اهم التوصيات	• تقوم الحكومة ممثلة في وزارة الاعمار والاسكان بأنشاء مجمعات سكنية متكاملة من خلال مخططات تضعها شركات اجنبية ذات خبرة وتكون هذه المجمعات على بناء عمودي. • توفير اراضي تصلح للمجمعات السكنية مخدومة بالبنى التحتية المطلوبة

	مثل الطرق والصرف الصحي ومياه الشرب وغيرها من الخدمات الساندة الاساسية.
5- دراسة :- (العميدي، 2015)	
عنوان الدراسة	الإدارة الاستراتيجية الشاملة لمواجهة مشكلة السكن في العراق محافظة النجف الأشرف أنموذجا
مكان الدراسة	النجف- العراق
هدف الدراسة	• التعرف على حجم العجز الحقيقي للسكن من خلال مقارنة عدد المساكن المشيدة مع عدد العوائل • تقديم حلول واقعية للحكومة العراقية لمواجهة أزمة السكن من خلال اعتماد استراتيجية شاملة لحل تلك الازمة • تحديد الإجراءات العملية التي يمكن من خلالها تنفيذ الاستراتيجية بالشكل المناسب والذي يضمن توفير مسكن لكل عائلة. • القيام برقابة وتقويم تنفيذ الاستراتيجية المعتمدة بما يضمن سير الاجراءات بشكل دقيق
اهم الاستنتاجات	• لا توجد هناك رؤية واضحة وشاملة للدولة في معالجة ازمة السكن واقتصارها بالعمل في اتجاه واحد لحل تلك الأزمة • لا توجد هنالك ازمة في قلة المساكن وانما الازمة في احتكار المساكن من قبل بعض الافراد
اهم التوصيات	• ينبغي عند تنفيذ مضامين الاستراتيجية الشاملة لحل مشكلة السكن عدم إلحاق الظلم والغبن لبعض الشرائح والعمل على ايجاد اجراءات خاصة لأنصافهم. • العمل على تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توفير سكن ملائم لجميع العوائل العراقية
6- (لطيف و احمد، 2018)	
عنوان الدراسة	النمو الحضري وانعكاساته السلبية على تنامي مشكلة الاسكان والعجز السكني في مدينة بغداد
مكان الدراسة	العراق
هدف الدراسة	يهدف البحث الى دراسة تحليل عملية التوسع غير المخطط للاستعمال السكني

	الناتج عن زيادة في الحجم السكاني مما ادى الى تجزئة الوحدة السكنية داخل الاحياء والمحلات السكنية في مدينة بغداد.
اهم الاستنتاجات	• تنامي العجز السكني في مدينة بغداد، نتيجة لعدم استقرار السياسات السكانية الخاطئة التي اعتمدتها الحكومة منذ ثمانينات القرن الماضي، بسبب ظروف الحرب والحصار الاقتصادي الذي فرض على العراق • ما تزال مهام المصرف العقاري وصندوق الإسكان مقيدة بالقوانين، مما اثر كثيرا على الحد من التوسع في مجال عملها والحصول على مصادر التمويل
اهم التوصيات	• تشجيع الوزارات أو الهيئات الحكومية والقطاع الخاص بإنشاء مجمعات سكنية يتم بيعها إلى المواطنين ممن لا يمتلكون مساكن وبإقساط شهرية • الاستفادة من التجارب العالمية التي عانت من مشكلة السكن كتجربة (ماليزيا وتايلاند وتشيلي.)
7- (شايب و ريغي، 2014)	
عنوان الدراسة	النمو الحضري و أزمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء
مكان الدراسة	الجزائر
هدف الدراسة	• محاولة تحديد العلاقة بين النمو الحضري السريع و انعكاسه على تأزم مشكلة السكن الجماعي • تقييم دور السياسات الجزائرية في إنتاج السكن الجماعي كون الدولة هي الفاعل الوحيد و الأساسي في عملية الإنتاج و مدى فعالية البرامج في حصر أزمة السكن الجماعي
اهم الاستنتاجات	• عدم برمجة مساحات اكبر للسكن تتلاءم مع حجم الأسرة الجزائرية • إعادة النظر في قوانين البناء بهدف الوصول إلى فكر يحقق متطلبات البيئة العمرانية المتميزة للمدينة ذات القيم الحضرية
اهم التوصيات	• دعم شركات المقاولة العامة و تحريرها من القيود و اللّوائح التي تعوق انطلاقها للتصدي لمشكلة السكن و تطوير و تشجيع القطاع الخاص و ذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمل . • تحديد الرؤيا بالنسبة للسياسة المتعلقة بالسكن ، من الناحية الكمية والنوعية

8- (محمد و حسن، 2017)	
عنوان الدراسة	دور مشاريع المساكن الجاهزة في حل المشكلة السكنية في الخرطوم الكبرى
مكان الدراسة	السودان
هدف الدراسة	• دراسة المشكلة السكنية ،مسبباتها وحجمها وتطورها خاصة في العاصمة. • تقييم مشاريع السكن الجاهز التي نفذت كأداة فاعلة لاحتواء مشكلة الإسكان في العاصمة.
اهم الاستنتاجات	أساب تفاقم مشكلة السكن بالعاصمة بسبب تزايد معدلات الهجرة إليها هروبا من الجفاف والتصحر والحروب الأهلية في دول الجوار، فان خطط التنمية الاقتصادية الاجتماعية خلت من البعد المكاني وقوانين تشجيع الاستثمار لم تتضمن حوافز تساعد في خلق تنمية متوازنة تشمل الأقاليم المختلفة وتخلق وظائف لتخفيف الهجرة إلى العاصمة، بل ساعدت في تمركز الخدمات وتطوير البنية التحتية بها والمؤسسات التعليمية والصحية والمالية فتمركزت الصناعات في العاصمة وأدت إلى تفاقم أكثر للمشكلة
اهم التوصيات	ضرورة تأسيس الاستراتيجية للإسكان الحضري، وعلى معرفة ودراية تامة بالحالة الراهنة للسكن عامة والسكن الجاهز خاصة ، وتشمل المعلومات الديمغرافية ومعدلات النمو السكاني والرصيد السكني الحضري والعجز الكمي والنوعي والمتراكم ومؤشرات العرض والطلب والقدرة الشرائية والإمكانيات المتاحة مقرونا مع تقييم علمي للسياسات الراهنة ومدى جدواها تركيز الدولة علي مشاريع السكن الجاهز الاحتواء المشكلة السكنية عن طريق التخطيط العلمي والتصميم المناسب وتطوير مواد البناء المحلية

ثانيا:- مناقشة الدراسات السابقة وأوجه الاستفادة منها

من خلال العرض للدراسات السابقة على المستوى المحلي والعربي تتضح الاهمية البالغة للسكن للإنسان ودورة في رفاهية وتطوير المجتمع، و ركزنا على الدراسات المحلية اكثر من غيرها كون الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي مرت بها محافظات العراق هي متشابهة باستثناء الخصوصية المكانية التي تميز بها محافظة عن الاخرى، وقد لوحظ تفاقم وتزايد هذه

المشكلة في العقد الاخير وبلوغها حد الذروة في السنوات الاخيرة ومن خلال ما بينته الدراسات السابقة ادى الى الاستفادة منها في الأوجه التالية.

1- اختيار موضوع البحث، وساعدت في بناء الاطار النظري للبحث ، والدراسات السابقة واحدة من مصادر البحث الحالي.
2- وضع المنهجية المناسبة للبحث الحالي.
3- تشخيص ابرز الاسباب التي ادت الى أزمة السكن في محافظة ذي قار.

ثالثا:- اهم ما يميز البحث الحالي

البحث الحالي يتميز عن الدراسات السابقة بما يلي

1- تناول أزمة السكن بأسلوب دراسة الحالة ميدانيا، ومن خلال ما نملكه من بيانات ومعلومات عن ازمة السكن كون الباحث موظف في دائرة اسكان ذي قار و المسؤولة عن ملف الاسكان في المحافظة.
2- اغلب الدراسات السابقة تناولت الموضوع من وجهة نظر اقتصادية او مالية ، اما البحث الحالي فقد تناول الموضوع من وجهة إدارية وفنية.

الفصل الثاني

الاطار النظري للبحث

تمهيد

تعد صياغة الاستراتيجية من قبل مديري المؤسسات امرا ضروريا، وذلك لتغيير وتطوير ممارساتهم، والتحول من ممارسات الادارة الوظيفية التقليدية الى ممارسات الادارة الاستراتيجية، وذلك للأهمية الكبيرة لهذه الاخيرة، ومن هنا استوجب على المؤسسات الاهتمام بمستقبلها، وذلك باستغلال الفرص وتجنب التهديدات في بيئتها الخارجية، ودراسة جميع مواردها المتاحة في بيئتها الداخلية، وفي الواقع فان النجاح او الفشل يتوقف على ما تتبعه هذه المؤسسات من استراتيجيات.

قسم هذا الفصل الى ثلاثة مباحث، أذ تناول المبحث الاول مضامين صياغة الاستراتيجية، من خلال المفهوم، والأطر النظرية المعتمدة في صياغة الاستراتيجية، واهميتها، ومتطلباتها، وخطواتها، طرقها، ومداخلها.

اما المبحث الثاني فتناول السكن من خلال المفهوم والاهمية وخصائص الوحدة السكنية وانواعه، وايضا مفهوم السياسة الاسكانية في العراق.

كما تناول المبحث الثالث مفهوم أزمة السكن واسبابها وتاريخ ازمة السكن، وكذلك تناول بعض تجارب الدول العربية والاجنبية لحل ازمة السكن ومنها تجربة العراق قبل سنة 2003

المبحث الاول :- صياغة استراتيجية

اولا:- مدخل مفاهيمي

تتضمن الصياغة الاستراتيجية مجموعة مـــــن الأنشطة التي يمارسها القادة الاستراتيجيون ، بالتعاون مـــع باقي مديري المنظمة لتطوير مجموعة مـــن الخيارات الاستراتيجية التـــي تضمن تـــحقيق المنظمة لأهدافها. تتفق معـــظم الأبحاث والدراسات علـــى أن الوصول إلى مرحـــة تحـــديد الخيارات (البدائل الاستراتيجية) (Mintzberg. H & Lample, 1998: 18). ومع ذلك ، فإن التوجه الأولي يبدو واضحًا في تحديد الاستراتيجية من خلال صياغة رؤية شاملة تنطلق منها المهمة والأهداف التي تعمل ضمنها المنظمة ، ثم تبدأ مرحلة التحليل البيئة الخارجية والداخلية لتحديد مؤشرات الفرص والتهديدات في البيئة الخارجية ، وتحديد عناصر القوة والضعف في البيئة الداخلية، لتؤدي نتائج التحليل تحديد الأهداف التي تسعى المنظمة ، وفي هذا السياق يحاول البحث الحالي توفير بعض المؤشرات المفاهيمية لعملية الصياغة الاستراتيجية

ثانيا:- مفهوم صياغة الاستراتيجية وتعريفها

تختلف اراء الباحثين والمفكرين الاستراتيجيين في تحديد مفهوم واضح للصياغة الاستراتيجية ،ويعكس هذا الاختلاف عدم تقديم تعاريف مباشره تحدد اطر هذا المفهوم بحدوها الدنيا. اذ قدم كل (Johnson & Scholes) تعريفا للصياغة الاستراتيجية باعتبارها العملية التي يمكن عن طريقها تحقيق حالة التكيف والاستجابة بين المنظمة عن طريق التوازن النسبي بين (القوة والضعف)و (الفرص والتهديدات)(Johnson & Scholes, 1997:34) . ان تقديم التعريف على وفق هذه الصيغة يؤكد على اهمية الصياغة الاستراتيجية في عملية الادارة الاستراتيجية . ويتفق الكاتبان (Hofer & Schedule) مع هذا التوجه ، اذ قدما تعريف للصياغة الاستراتيجية بوصفها عملية خلق مؤشرات القوة وتعزيزها في المنظمة، لتتمكن من اقتناص الفرص البيئية ومواجهة تهديداتها ،اي ان الصياغة هـــي عملية تحقيق الانسجام بين اهداف المنظمة و مواردها من جهة ، والفرص والتهديدات الموجودة فـــي البيئة مـــن جهة اخرى(Hofer & Schendel : 2002 :18) . اما (Porter) وهو احد اهم رواد الادارة الاستراتيجية، وخاصة في جوانب توجهاتها التنافسية ، فيؤكد على ان الصياغة هي حصيلة تفاعل اربعة عوامل رئيسية(Porter : 1996,319)

1- تشخيص نقاط القوة والضعف في المنظمة
2- القيم الشخصية التي يحتفظ بها المدريين في المنظمة

3- الفرص والتهديدات في البيئة الخارجية

4- توقعات اصحاب المصلحة في المنظمة خاصة، وافراد المجتمع بصفة عامة

يوضح كل من (هاريسون و جون) ان الصياغة الاستراتيجية هي" مجموعة الخطط الرئيسة التي تضعها ادارة المنظمة، وضمن ثلاث مستويات، وهي الصياغة على المستوى الكلي(المنظمة)، ومستوى وحدات الاعمال الاستراتيجية(الاقسام الرئيسية) ،وعلى مستوى الوظائف التشغيلية (Harrison & John: 1998:6).

ثالثا:- الأطر النظرية المعتمدة في الصياغة الاستراتيجية :

قدمت الدراسات والبحوث العديد من الاطر النظرية التي يستند عليها الاستراتيجيين عند صياغة استراتيجيات المنظمات وعلى النحو التالي

1- نظرية الاختيار الطبيعية(البقاء للأقوى):-

اكـــدت دراسة "ثومسون" علـــى ان الصياغة الاستراتيجية تعتمد علـــى درجة التكيف وخلـــق المواءمة بين موارد المنظمة وامكانياتها ،وبين الفرص والتهديدات المتاحة فـــي البيئة المحيطة بالمنظمة مـــن جهة ،وبين السعـــي لتحقيقها مـــن جهة اخرى (Thompson & Strick, 1999: 113). كما تعتمد صياغة الاستراتيجية وفقا لهذا التوجه على الخيارات المحدودة المتاحة للمنظمات، بسبب سيطرة البيئة على مقدرات هذه المنظمة، وعدم قدرة غالبيتها على التعامل مع التغيرات البيئة الحاصلة، وبالتالي تلجا بعض المنظمات الى انشاء العوازل للحد من الاثار البيئية ، وقد تلجا المنظمات الاخرى على التكيف والاستجابة للمتغيرات البيئية.

2- نظرية النمو المنطقي:-

تقترب نظرية النمو المنطقي في صياغة الاستراتيجية من نظرية الاختيار الطبيعي في بعض جوانبها ، وخاصة فيما يتعلق بقدرة المنظمة على التكيف مع بيئتها المحيطة، ولكن التوجه المغاير لهذه النظرية جاء في دراسة كل من (Johnson & Scholes, 1997: 46)، اذ توصل الكاتبان بعد استفادتهما من رأي "Quinn" "كوين" في دراسته لتسع منظمات عمل كبيرة الى نتيجة محددة ،وهي ان صياغة الاستراتيجية يمكن ان تفهم بشكل افضل عندما توصف بانها عملية نمو منطقية ،وهذا يعني ان المنظمات تتجه نحو تطور و نمو الاعمال التدريجي لهذه المنظمات بسبب ادراك هذه المنظمات لما ستؤول عليه المتغيرات والاحداث في المستقبل. اذ تضع الإدارات العليا استراتيجيتها مع باقي المستويات الادارية والانظمة الفرعية في المنظمة لتنمو فيها هذه المشاريع.

3- النظرية التخطيطية:-

التوجهات الرئيسية لهذه النظرية في صياغة الاستراتيجية تعتمد على تحديد الاهداف التي تسعى المنظمة على تحقيقها، وخاصة الطويلة الاجل ،واللجوء على اعتماد عدد من الخطط الخاصة بالأنشطة والفعاليات للازمة لتحقيق هـذه الاهداف منها تنظيم الهياكل التنظيمية ،وتوزيع الادوار ،والمـوارد اللازمة، كما ان الصياغة تعتمد علـى تحديد الاهداف والخطط الكفيلة بتحقيقها اي انها عملية تحليلية بحته لاتخاذ القرارات للوصول الـى الاهداف من خلال اختيار مجموعة بدائل واختيار البديل الافضل، والسعي لضمان التطبيق الفعال لـهذا البديل بطريقة عقلانية (Carvan,2001:24)

رابعا:- أهمية صياغة الاستراتيجية

تتجلى أهمية صياغة استراتيجية المؤسسة في الأمور التالية (الغالبي و ادريس، 2007: 344)

- تمثل المرحلة التي تربط بشكل صحيح ودقيق وملائم بين التوجه العام المتأثر بجوانب نظرية عديدة و عمليات التنفيذ المتأثرة بالتفاصيل و الواقعية الشديدة.
- مساعدة منظمة الأعمال على تحديد الأدوار لمختلف المستويات ،و معرفة المساهمات الضرورية و هذه المستويات مطلوبة لكل مستوى من هذه المستويات.
- المساهمة في تخصيص و تعبئة الموارد ضمن إطار خطة استراتيجية واضحة المعالم تمثل القاعدة الأساسية ، والانطلاقة لبدء عمليات تنفيذ الخيار الاستراتيجي لاحقا.

خامسا:- متطلبات صياغة الاستراتيجية

على رغم من أنه يصعب تحديد و توضيح عمليات لصياغة خطة استراتيجية مقبولة من جميع منظمات الأعمال، و تفيد في جميع الأحوال المواقف إلا أن عملية صياغة الاستراتيجية تتطلب الآتي (ادريس و حمدان، 2008: 172)

- العمليات التمهيدية:- تطوير الخطط الاستراتيجية من خلال أربع مهام رئيسية وهي

- المراجعة النهائية للأهداف الحالية لضمان موضوعية الأهداف و إمكانيـة تنفيذها.

- تحديد القضايا الاستراتيجية التي تواجه مستقبل منظمة الأعمـال، ومقابلتهـا مـع الخيـارات الاستراتيجية المقترحة .

- تهيئة السياسات الاستراتيجية و يتطلب هذا الإجراء مناقشة الموقف الاستراتيجي وتعني المناقشة دراسة و تحليل المركز الحالي لمؤسسة الأعمال لمعرفة أي الأهداف يمكن أن تطور استراتيجيات الموارد و الحاجات الأساسية لاستراتيجياتها

- **الخيار الاستراتيجي :**

هو القرار الذي يتم بموجبه اختيار أفضل خطة استراتيجية من بين البدائل المقترحة لإنجاز الأهداف المرغوبة.

سادسا:- عناصر صياغة الاستراتيجية:-

اظهر الكاتبان (Macmillan & Tampo: 2000:33) في دراستهما ان الصياغة الاستراتيجية بوصفها عملية تتضمن ثلاث مراحل رئيسية وهي

1- الغرض(التوجه) الاستراتيجي
2- التقييم الاستراتيجي
3- الخيار الاستراتيجي

وبدورها تقسم هذه المراحل الى مجموعه من الانشطة الفرعية وعلى النحو الاتي

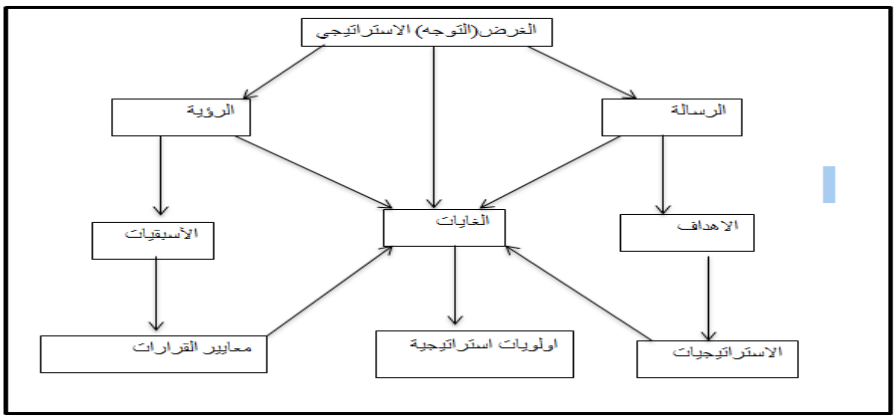
1- الغرض(التوجه) الاستراتيجي Strategic Intent

اختلفت تعريفات التوجه الاستراتيجي من باحث لأخر، ومن دراسة الى لأخرى ، وفيما يلي أهمها:

تحديد موقع المنظمة على المدى الطويل في بيئة تنافسية، من خلال التركيز على تخصيص مواردها (Auh & Menguc, 2005: 335). توجيه الجماعة نحو التوجه الذي يقود المنظمة للحصول على ميزة تنافسية مستدامة، وهو يقضي تقاسم المعلومات ونشرها في المنظمة، بالإضافة إلى تخصيص الموارد والتي تكون موجهة نحو تحقيق التوجه الاستراتيجي (Morgan & Strong, 2003: 163) اي قصد المنظمة وتوجهاتها الاستراتيجية المحددة ضمن اطر ثلاثة هي الرؤية ،والرسالة، والغايات، وحسب الرؤية الاستراتيجية قدرة المنظمة على وضع مجموعة من الاولويات التي تسعى الى تحقيقها ضمن المعايير التي تستند اليها القرارات التي ستتخذها بعد للوصول الى هذه الاولويات ،والرسالة بدورها تشتق من الغرض الرئيسي للمنظمة ، وفي ضوئها صياغتها للوصول الى تلك الاهداف ، اما الغرض الاستراتيجي وتوجهاته فهي الغايات المنظمة

التـي تحـدد علـى نحـو واضـح الاولويـات الاسـتراتيجية والشـكل(2-1) يوضـح ابعـاد عمليـة الغرض(التوجه) الاستراتيجي.

الشكل (2-1) مضامين الغرض الاستراتيجي ضمن عمليات الصياغة الاستراتيجية



Source: (Macmillan & Tampo: 2000:16-69)

كما تعد عملية تحديد التوجه الاستراتيجي بمثابة الخطوة الأولى والجوهرية في عملية صياغة الاستراتيجية، فهي تتضمن رسم الرؤية المستقبلية للمنظمة التي تطمح لتحقيقها، وايضا تحديد هويتها وسبب نشأتها، كما تتضمن أيضا تحديدا دقيقا لأهدافها الاستراتيجية.

- **تحديد وصياغة الرؤية الاستراتيجية والرسالة**

يتوجب على المنظمة تحديد وصياغة رؤيتها الاستراتيجية ورسالتها بشكل جيد وواضح، لأنهما يحددان هوية، ثقافة المنظمة وتوجهاتها الاستراتيجية تعرف الرؤية الاستراتيجية على "أنها صورة المستقبل التي تقود المنظمة إلى النجاح، تنبؤها ماذا ستصبح وماذا ستعمل في المستقبل (الكرخي، 2009: 78). اما الرسالة فهي" بأنها قائمة تتضمن إعلان المنظمة لرؤيتها، فلسفتها، أهدافها والمجال الذي تعمل فيه ويميزها عن غيرها من المنظمات الأخرى، سواء كان المجال يتعلق بالمنتجات التي تنتجها، أو أنواع المستهلكين الذي ترغب في إشباع حاجاتهم، أو الجانب التكنولوجي المستخدم (صقر، 2008: 31). ويمكن الإشارة إلى أهمية صياغة رسالة بالنسبة للمنظمة في النقاط التالية (الغالبي و ادريس، 2007: 188)

- تعطي الرسالة معايير موحدة ومقبولة لأساليب تخصيص الموارد
- تعزز الانتماء وتبني مناخا تنظيميا متكاملا، منسجما وموحدا
- تساعد على تعزيز القيم والاتجاهات التنظيمية الإيجابية

- **تحديد الأهداف الاستراتيجية**

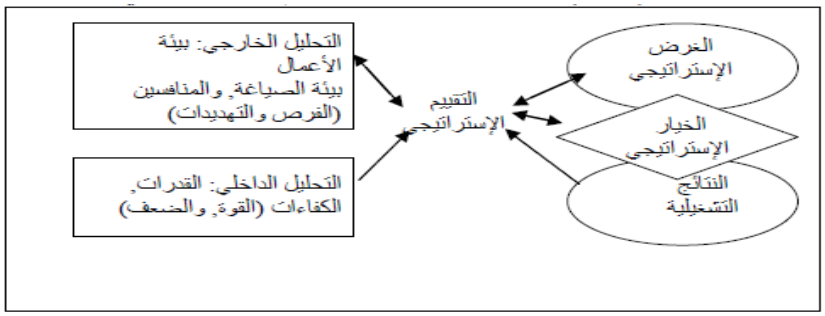
بعد تحديد رؤية ورسالة المنظمة تأتي الخطوة التالية، وهي تحديد الأهداف الاستراتيجية التي تمثل تحولا للتصرفات والطموحات على أرض الواقع، لأن الأهداف الاستراتيجية تتمثل في النهايات التي تسعى المنظمة إلى الوصول إليها .ويمكن تعريف الأهداف الاستراتيجية بأنها الغاية الذي تهدف المنظمة إلى تحقيقه على الامد الطويل (ابو قحف، 2004: 156)

2- التقييم الاستراتيجي Strategic Assessment

الدور الرئيسي للتقييم الاستراتيجي هو ايجاد معرفة حقيقية حول المحيط المؤثر بالعمليات الاستراتيجية ،وهذا يعني انها تغطي العالم الخارجي وقابليات المنظمة الداخلية. اذ ان الدور الاساسي للتقييم الاستراتيجي هو تركيز الاستراتيجيات ونقلها الى ارض الواقع وفق اسس علمية سليمة، ويفترض ان يعطي هذا التقييم اجابة على السؤال "اين تقف المنظمة الان"؟ (الغالبي و ادريس: 2007 : 345).

و يقصد بعملية التحليل الاستراتيجي للبيئة، تحليل كل من البيئة الخارجية بغرض التعرف على أهم الفرص والتهديدات التي تواجه المنظمات، وتحليل البيئة الداخلية بغرض التعرف على أهم عناصر نقاط القوة ونقاط الضعف في المنظمات، يجب أن تكون هذه العملية مستمرة بما يخدم عملية الصياغة(Johnson & scholes, 1997: 46) اذ يشير النموذج الخاص بعملية التقييم الاستراتيجي والموضح في الشكل (2-2)، الى ان التقييم هو عملية تحليل البيئة الخارجية لغرض تشخيص الفرص والتهديدات فيها، وكذلك التحليل البيئة الداخلية بما فيها الموارد والقدرات والكفاءات التي تمتلكها المنظمة لتحديد عناصر القوة والضعف فيها.

الشكل(2-2) مضامين عملية التقييم الاستراتيجي



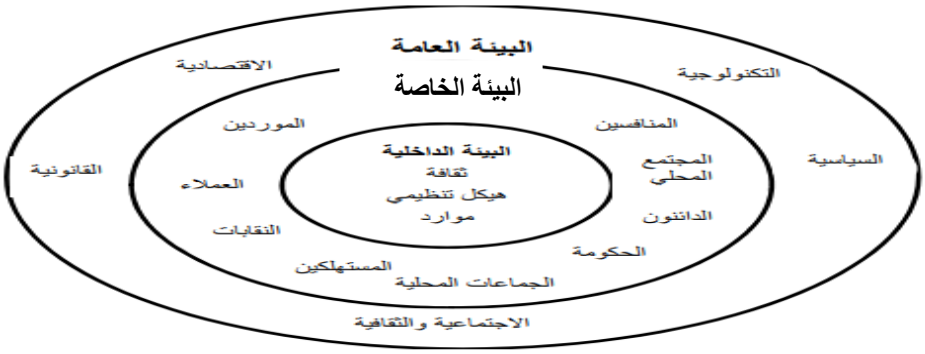
Source: (Macmillan & Tampo: 2000: 16-69)

- تحليل البيئة الخارجية:-

يقصد بتحليل البيئة الخارجية عملية استكشاف العوامل والمتغيرات الاقتصادية، التكنولوجية، السياسية، الاجتماعية، الثقافية وقوى المنافسة، ذلك من أجل تحديد الفرص والتهديدات في بيئة الخارجية، مصادر ومكونات هذه الفرص والتهديدات من خلال تجزئتها إلى عناصر أو أجزاء فرعية، فهم علاقات التأثير والتأثر فيما بينها من جهة وبينها وبين المنظمات من جهة أخرى (ياسين، 2002: 65)

يمكن تقسيم البيئة الخارجية إلى مجموعتين أساسيتين، هما البيئة الخارجية العامة والبيئة الخارجية الجزئية(الخاصة)، والشكل (2-3)يبين عناصر كلا البيئتين

شكل رقم(2-3) يوضح البيئة الخارجية العامة والخاصة



sources:- (Johnson & el al, 2009: 24)

- البيئة الخارجية العامة أو الكلية : تمثل البيئة الخارجية العامة أو الكلية تلك القوى أو المتغيرات التي لا تؤثر في عمليات وأنشطة التنظيم بشكل مباشر في الأجل القصير، لكنها تؤثر في القرارات طويلة الأجل ، ومن أمثلة هذه المتغيرات:-المتغيرات الاقتصادية، المتغيرات الاجتماعية، المتغيرات السياسية، المتغيرات التكنولوجي (إدريس و المرسي، 2002: 39)
- البيئة الخارجية الخاصة: - تتمثل البيئة الجزئية أو الخاصة في مجمل العناصر والمتغيرات ذات التأثير المباشر على عمليات المنظمة، التي يجب أخذها بأهمية كبيرة (الغالبي و ادريس، 2007: 262)

- تحليل البيئة الداخلية:-تهدف عملية تحليل البيئة الداخلية إلى تحديد العوامل الاستراتيجية، المتمثلة في عوامل القوة والضعف في البناء التنظيمي للمنظمة، والثقافة التنظيمية السائدة فيها، ومواردها وإمكانياتها المتاحة التي تشكل مطلبا هاما وحيويا من متطلبات نجاح عملية الإدارة الاستراتيجية فيها ، ويمكن تعريف البيئة الداخلية بأنها طاقة وإمكانات المنظمة المادية، الإنسانية،

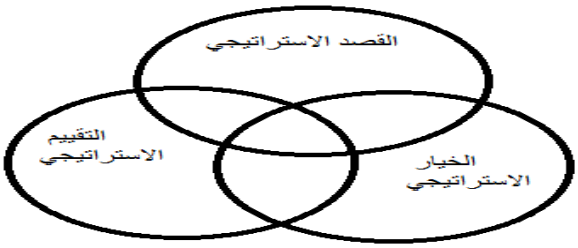
المالية الحالية والمستقبلية، قيم الأفراد العاملة بها، التي تؤثر إلى حد كبير في أهدافها واستراتيجياتها، وقد تمثل هذه العوامل أوجه قوة بالنسبة لها، أو قيودا ينبغي العمل على تجنبها أو التقليل من آثارها السلبية (صقر، 2008: 43) تشتمل عملية تحليل البيئة الداخلية على العناصر التالية: الهيكل التنظيمي، لثقافة التنظيمية.

3-الخيار الاستراتيجي Strategy Choice

الخيار الاستراتيجي هو قرار اختيار بديل من بين البدائل الاستراتيجية، الذي يمثل افضل اختيار رسالة المنظمة وأهدافها وغاياتها الاستراتيجية، ويتضمن القرار التركيز على بعض بدائل المختارة. والقيام وتقييم هذه البدائل (Jauch & Glueck, 1988: 263).

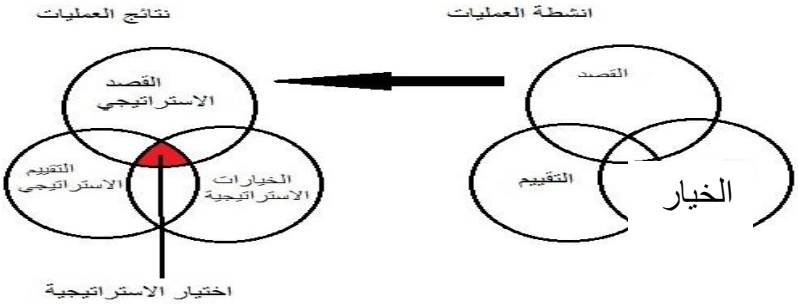
اذ يعد الخيار الاستراتيجي اهم عنصر في عمليات الادارة الاستراتيجية لأنه يربط عناصر صياغة الاستراتيجية وجوانب العمل الحقيقي على ارض الواقع لذلك فهو يعطي الاجابة على السؤال "اي الخيارات تعتمدها منظمة الاعمال لتنقلها مما هي فيه الان الى ما ترغب منظمة الاعمال ان تكون والشكلين (2-4)و(2-5) يوضحان العناصر الثلاثة عملية الصياغة الاستراتيجية (المحمدي، 15:2019)

الشكل(2-4) عناصر صياغة العملية الاستراتيجية



Source: (Macmillan & Tampoe: 2000:65)

الشكل(2-5)العمليات الاستراتيجية ونتائجها



Source: (Macmillan & Tampoe: 2000:65)

ويمكن تعريف الخيار الاستراتيجي حسب(Thompson,1994:606) "بانه ذلك الخيار الذي يقابل احتياجات واولويات المنظمة، والقادر على تحقيق اهداف المنظمة، من جهة نظر صانعي القرار والمؤثرين فيه، اكثر من اي بديل اخر والذي يمكن ان ينفذ بنجاح"

الوصول الى خيار استراتيجي يحقق اهداف المنظمة ويلبي طموحاتها ويرضى جميع الاطراف المرتبطة بها هو عملية صعبة اذا لم تكن شاقة. فالمنظمة لديها عدد محدود من البدائل الاستراتيجية الاساسية.

ويعتقد كل من (Macmillan & Tampoe,2000: 123-133)بانه من الصعب تحديد جميع الخيارات الممكنة بنفس الوضوح او في وقت واحد، في الواقع العملي هناك حدود لمدى الخيارات الممكنة، فالمنظمات صغيرة الحجم تحدد بمواردها، بينما المنظمات الكبيرة تجد انه من الصعوبة بمكان ان تقوم بالتغيير، لذلك تتجه نحو الالتزام بماضيها، فضلا عن ذلك فان تنوع وتعدد اهداف اصحاب المصالح المرتبطة بالمنظمة يجعلها امام معادلة صعبة التحقيق في توجه الخيار الاستراتيجي الملائم. لذا النتائج النهائية لتلك الاستراتيجية المختارة قد تعتمد على ما تنتجه البيئة من متغيرات وظروف غير مسيطر عليها، فقد تفرز الاحداث غير المتوقعة فرصا جديده كما انها قد تدمر الفرص التي سبق التنبؤ بها، وقد يحدث تخلخل التوازن وتفقد هذه الفرص الفوائد المرجوة منها. اما عملية الخيار الاستراتيجي فهي بدورها تتضمن ثلاث خطوات فرعية تتمثل في : وضع معايير الاختيار ،ثم تقييم الخيارات، يليه اختيار الاستراتيجية وكما موضح في الشكل(2-6)

الشكل(2-6)متضمنات عملية التحليل الاستراتيجي

Source: (Johnson & Scholes: 1997: 24)

سابعا:- خصائص عملية صياغة الاستراتيجية الناجحة

يشير (Macmillan & Tampoe,2000: 66-68) لمجموعة من الخصائص التي تساهم في عملية صياغة استراتيجية فعالة وكفؤة ، فيما يلي بعض تلك الخصائص

1- الاهتمام والعناية بالعملاء Care with Customer

عمليات الصياغة تحسب بدقة لحاجات وتوقعات وطموحات العملاء، وكيف يمكن ان تتغير لتظهر حاجات جديدة او متطورة.

2- **الاهتمام بالتغيرات التكنولوجية والابداع Care of Innovation & Technology** من المفترض ان تكون عمليات الصياغة موجهة نحو التغيير وفهم طبيعته وكيف تضيف التكنولوجيا والابداع قيمة حقيقية لمنظمة الأعمال

3- تنوع خيارات ومهارات الموارد البشرية

امتلاك الموارد البشرية لمنظورات مختلفة ومعارف متعددة تجعل من هذه العملية مهمة حيوية وضرورية لنجاح عملية الصياغة ،فأصحاب الاختصاص في التخطيط لديه وجهات نظر مختلفة عن المهندسين في قسم البحث والتطوير.

4- تفهم وتشجيع الادارة العليا

ما تملكه الادارة العليا من القوة، و السلطة يجعل من مساهمتها ضرورية في عمليات الصياغة ويمكن ان يكون العكس مدعاة للفشل وعدم النجاح

5- الاحساس المنطقي وموازنة العمليات

عمليات الصياغة اذا لم تكن متوازنة وتغلب عليها احد العناصر المذكورة سابقا فمن الضروري تعديل هذا الوضع في وقت يخصص لهذا الغرض ويجب ان يكون الاحساس بالصياغة شاملا للعناصر سابقا

6- الدعم الخارجي

هنا يكون للمستشارين الاستراتيجيين والاداريين دورا للمساهمة في عمليات الصياغة، ويمكن ان تكون هذه المساهمة من خلال التوجهات والافكار او المساعدة في تصميم عمليات الصياغة.

ثامنا:- خطوات صياغة الاستراتيجية

عملية صياغة الاستراتيجية تتطلب جهدا كبيرا من الإدارة العليا من اجل اجراء الموازنات المتعددة بين متغيرات وضغوط عديدة تردها من البيئة الخارجية والداخلية، وتتمثل خطوات صياغة الاستراتيجية بالاتي((الجبوري، 2017: 79) ، (الغالبي و ادريس، 2007: 350)

شكل(2-7) يوضح خطوات الصياغة الاستراتيجية

المصدر:-الباحث بالاعتماد على (الغالبي وادريس،350:2007)

تاسعا- طرق صياغة الاستراتيجية Strategy Formulation Methods

هناك العديد من الطرق لتقييم صياغة الاستراتيجية والمساعدة على صياغتها، وتجدر الاشارة هنا بانه ليس هناك طريقة نموذجية يمكن اعتمادها لكل المنظمات، والسبب في ذلك الاختلاف في الظروف والمتغيرات البيئية لهذه المنظمات واختلاف طبيعة النشاط الذي تمارسه المنظمة بالإضافة الى اختلاف الرؤى والتوجهات والرسالة التي تؤمن بها كل منظمة (الغالبي و ادريس، 2007: 357) وعموما فان هذه الطرق والاساليب يمكن ان توضع في ثلاث اطر وهي

- المجموعة الاولى: طرق تحليل الانشطة الصناعية
- المجموعة الثانية :طرق تحليل المحافظ الاستثمارية
- المجموعة الثالث: الطرق الشمولية

وسيتم التركيز هنا على الطرق الاكثر شيوعا وهي طريقة السيناريو وطريقة دلفي

1- طريقة السيناريو

لا يوجد هناك تعريف محدد واحد للسيناريو، اذ تختلف التعاريف باختلاف الخبراء والمفكرين في هذا المجال. لقد عرف بانة"وصف لوضع مستقبلي ممكن او أمـــرغوب فيه مع شرح لملامح المسارات التي يمكن ان تؤدي الـــى ذلك، انطلاقا مـــــن وضع ابتدائي مفترض (الكرخي، 2018: 51).

في حين عرف كل من(Lindgren & Bandhold, 2003: 32) السيناريو بانه(رؤية مستقبلية تحاول الاجابة عن مجموعة اسئلة مثل ماذا سيحدث مستقبلا؟ وما هي الرؤى المرسومة بهدف تجنب المخاطر؟ ويضيف ان العقل البشري يولد مئات السيناريوهات يوميا من خلال التوفيق بين المستقبل المحتمل و المستقبل المرغوب باستخدام مسارات المستقبل الممكن. استخدم اسلوب السيناريو في العديد من الشركات العالمية وبطرق مختلفة، فشركة(شل) استخدمته كاسلوب ملائم ساعدها قي تجاوز ازمة الطاقة عام(1973)، وبالتالي هيئت نفسها بشكل جيد، وايضا سستخدم من الحكومات وبلديات المدن الكبرى في التخطيط العمراني، كذلك استخدمته فرنسا في تطوير سواحلها البحرية (المحمدي، 2019: 36).

اما خطوات اسلوب السيناريو فهي كالأتي (Lindgren & Bandhold, 2003: 75-85)

- تهيئة المقدمة المنطقية: بمعنى جمع وتحليل وفحص العوامل البيئة العامة والصناعية التي توجد فيها المنظمة، وتتدخل هنا العديد من الاساليب والطرق لفحص مفردات هذه البيئة

- ايجاد الاسلوب المناسب لاختيار المتغيرات والعوامل الرئيسة الفاعلة والتي تلعب دور كبير في رسم الصورة المستقبلية من خلال سيناريو معين، وهنا يمكن اعتماد طرق كثيرة مثل طريقة دلفي، او الحوار الديالكتيكي، او غيرها من الطرق الاحصائية او الرياضية او الاقتصادية، وفي هذه الخطوات يتطلب فرز المؤشرات حسب اهميتها لغرض التركيز على المؤشرات الرئيسة.
- دراسة وتحليل السلوكيات السايقة للمؤشرات الرئيسه والقاعدة، بمعنى كيف كان الامر بالماضي حتى الوقت الحاضر، ويمكن هنا الرجوع الى قواعد البيانات والمؤشرات الخاصة بمختلف اللابعاد المستخدمة.
- انعكاس سلوكيات هذه المؤشرات مستقبلا، بمعنى كيف يكون سلوكهذه المؤشرات وباحتماليات معينة طيلة فترة اعداد السيناريو التي قد تكون عشر سنوات او اكثر وهنا تؤشر احتمالية كل حدث بنسبة معينة.
- التنبوات والمنظورات لكل مؤشر يجب ان تدرس وتؤشر، وفي هذه الحالة لا يتم دراسة كل مؤشر بمفردة بل يتم دراستها باسلوب حجمي بمعنى التفاعلات بين المؤشرات الرئيسية لأبراز تأثيراتها المتبادلة وأنتقاء المؤشرات التي تلعب دورا اكبر في المستقبل

2-اسلوب دلفي Delphi Method

ترجع جذور اسلوب دلفي الى ستينات القرن الماضي من قبل شركة(Rand) الامريكية من اجل التنبؤ بالاغراض العسكرية، ثم أستخدم بعد ذلك من اجل النشاط الاقتصادي والتخطيط للمشاريع العمرانية الكبيرة كون تاخذ اراء مجموعة من الخبراء للوصول الى اجماع حول راي اعتمادا على خبراتهم وبالتالي تكون نتائجها دقيقة واكثر موضوعية (الراوي، 2010: 21).

وبصورة عامة فان لطريقة دلفي مجموعة من المراحل هي(Harold, 1975) (الغالبي و ادريس، 2007: 389) (المحمدي، 2019: 34)

أ- المرحلة التمهيدية:- يتم اختيار مجموعة الخبراء المشاركين بالدراسة، قد يصار الى عمل مقابلات مع البعض منهم، لكي يتم التأكد من ان الخبراء يمتلكون معلومات شاملة حول الدراسة، ويفضل ان يكون هؤلاء من المؤثرين بالقرارات الاستراتيجية للمنظمة، ان هذه المرحلة تحتاج الى عناية كبيرة لان الخطأ فيها يجعل من الدراسة ليست بذات قيمة

ب-الاجراءات الفعلية:- بعد اختيار الخبراء تبدأ الاجراءات الفعلية لطريقة دلفي، وهي ان يقوم القائم بالدراسة بوضع الاستبانة الاولية الذي يتحدد في ضوء مجال الدراسة الاستشرافية، ويطلب قائمة

بالأحداث المهمة ذات التأثير في المستقبل النظام الذي يراد دراسته، كما يطلب من الخبراء تحديد التاريخ المتوقع للأحداث المؤثرة وتعاد هذه الاجوبة الى القائم بالدراسة

ج- مرحلة الاستكشاف والاستقلال:- بعد الحصول على البيانات والمعلومات يتم معالجتها بهدف تحرير استبيان جديد

د- مرحلة الاستبيان الثاني:- يخاطب الخبراء واعلامهم بالأحداث المهمة مثلما تم فرزها في الاستبيان الاول، ويعاد تسجيل الاحداث المؤشرة مع النتائج الاحصائية بشكل أساليب إحصائية أخرى، ثم يطلب من المشاركين الذين اعطوا إجابات بعيدة توضح اسباب هذا الحكم.

استخدمت طريقة دلفي في المنظمات، والمؤسسات الحكومية، وتم تحويرها على مستوى طبيعة المشاكل المطلوب حلها . وتمثل طريقو دلفي اليوم منهجا مهما يستخدم كأداة مساعدة في صياغة الاستراتيجيات وتقرير نوع الخيارات الاستراتيجية على المستوى البعيد وتمثل وسيلة استشرافية تتجاوز اساليب وطرق التنبؤ التقليدية

عاشرا:- مداخل صياغة الاستراتيجيةStrategy Formimg Approaches

تطرق العديد من الباحثين والكتاب الى المداخل المختلفة في صياغة الاستراتيجية ويعود السبب في اختلاف هذه المداخل حول النموذج الامثل لصياغة الاستراتيجية ولكن هناك نماذج اسياسة لصياغة ووضع الاستراتيجية كما تؤكدها ادبيات الفكر الاستراتيجي ومن هذه النماذج (Ramu, 1999: 12)،(Wheelen & Hunger, 2006: 20)

1- النموذج التدرج المنطقي:-

الباحث(كوين)طرح هذا النموذج اذا يرى ان عملية صياغة الاستراتيجية هي انبثاق من تفاعل تدريجي لسلسلة من الانظمه الفرعية داخل المنظمة، فأن التشذيب والتعلم يتأتى وفق اعتبارات تطورات صياغة الاستراتيجية من مرحلة لاخرى. يمكن هنا استخدام ادوات ووسائل التحليل للمعلومات والبيانات وفحص الموارد وتخصيصها وتتاثر مجمل هذه الوسائل بانظمة الادارة والقدرات والابداع وعلاقات العاملين كأنظمة فرعية يتشكل داخلها الحوار والتدرج للوصول الى صياغة النهائية

1- المدخل الشمولي التكاملي:-

هذا النموذج يشمل في اطار العديد من المداخل التي تتباين في تأكيدها على عمليات الصياغة في هذا الجانب او ذاك ولكنها في كل الاحوال هي نماذج تستهدف صياغة شمولية من خلال وجود التخطيط الاستراتيجي الرسمي الذي يركز على ضرورة وجود نظام تخطيطي يقوم بتحليل

البيانات وصياغة الاستراتيجية في حين يركز المدخل الريادي على صياغة متأثرة بمنظور رؤية تجديدية تطويرية، واخيرا المدخل التكيفي الذي يتصف بالتركيز على صياغة الاستراتيجية دون الحاجة الى وجود أطر محدده مسبقا ومركزية ويحاول ان يكون اكثر مرونة في اطار التنبؤ واستكشاف المستقبل .

المبحث الثاني :- السكن والسياسة الاسكانية في العراق

المطلب الاول:-السكن(مفهومة، أهميته،الخصائص الاقتصادية للوحدة السكنية، وأنواعه)

اولا:- مفهوم السكن

السكن هو تفسير للوطن، فمن لاسكن له لا وطن لـه، وهـو الحـد الأدنـى لحاجـة الانسان ليشعر بإنسانيته، السكن يعني استقرار المواطن، فعندما يفقد الانـسان السكن فهو يفقد طعم السعادة والاستقرار وبصفة عامة طعم الحيـاة الإنـسانية والـذي لا يتمتع بـسكن لائـق لا يعيش حياه لائقة. (العميدي، 206:2015)

ويمكن تعريفة ايضا : هو نظام مصغرة ذو وجهين ،الأول يتعلق بالإنسان الساكن فيه حيث توفر له جميع المتطلبات الأساسية التي يحتاجها في حياته اليومية ،فضلا عن تحقيق بعض الاحتياجات الإنسانية الأخرى ، كالخصوصية والأمان والراحة والاستقرار. اما الوجه الثاني فيمثل علاقة المسكن بمحيطه، كبعد الحضاري وثقافي، ويعكس الحضارة التي ينتمي اليها (مطلك و عباس، 21:2017)

ثانيا:- أهمية السكن

ان للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره ضرورة لا يمكن الاستغناء عنها، ولكن يمكننا حصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي، وهذا يمكننا مناقشة ذلك بالتفصيل) (كاظم و اخرون، 93:2015)

1- الجانـب الاقتـصادي : يعـد السكن من أهم المشكلات التي تواجه البلدان سواء المتقدمة أم النامية، ومصدرا لتقلبات عنيفة وأزمـات خانقـة بخاصـة للاقتـصاد الرأسـمالي كمـا حـدث فـي الأزمـة الماليـة العالميـة فـي عـام 2008 التـي كـان مصدرها الرهن العقاري وانتقلت آثارها الى القطاع المالي ومن ثم الى اقتصاديات العالم كافة.

2- الجانب الاجتماعية : الحرمـان مـن الـسكن اللائـق يولـد الإحبـاط النفسي والاجتمـاعي وقـد يـؤثر علـى سـلوك الأفـراد بخاصـة إذا كانـت الإيجـارات مرتفعـة ممـا تـؤدي إلـى تآكـل نـسبة كبيـرة مـن دخـل الفرد .

3- الجانب السياسي : وفـي الجانـب الـسياسي، فـأن الأحـزاب الـسياسية فـي البلـدان الديمقراطيـة يستخدمون أزمـة الـسكن فـي برامجهم الانتخابية لكسب أصوات الناخبين وهذا ما اصطلح عليه (الديمقراطية السكنية).

ثالثا :- الخصائص الاقتصادية للوحدة السكنية

ينظر اليها على انها حاجة وفقا لمنظور المبادئ الاقتصادية والرأسمالية، وهذه الحاجة لها صفات تمتاز بها عن باقي الحاجات كما يلي (مطلك و عباس، 22:2017)

- سلعة استهلاكية: كما انها تنتج لتلبية حاجة، و انها سلعة انتاجية، لتوفيرها فرص العمل
- سلعة استثمارية: انها تمتاز بارتفاع الثمن بسبب الارتفاع المستمر في قيمتها الاجمالية.
- سلعة معمرة: تمتاز بالديمومة والبقاء و المتانة
- سلعة لها خاصية الثبوتية: فهي غير منقولة وبذلك فان العجز في مكان لا يمكن تغطيته بالفائض في مكان اخر

رابعا:- انواع السكن

1- السكن الحضري :

شهدت البشرية خلال القرنين الماضيين تحضراً غير مسبوق اذ ظهرت ملامحه واضحة في تزايد حجم المجتمع الحضري والكثافة السكانية وفي تغير الاساس الوظيفي والاقتصادي، والتخطيط الحضري ظاهرة قديمة وجدت في شكل آخر منذ ما يقرب من 7000 سنة تقريباً. ان النمو الحضري لسكان العالم مستمر بالازدياد اذ ان اكثر من نصف سكان العالم يعيشون في المراكز الحضرية حيث بينت دراسة للأمم المتحدة انه في عام 1975 كان هناك شخص واحد من بين كل ثلاثة اشخاص يعيش في المراكز الحضرية (فاضل، 2014: 10)

2- السكن الريفي

هو نمط توزيع المنازل الفلاحية في المناطق الريفية فالسكن الريفي يعكس البيئة والواقع الوظيفي للحياة الاجتماعية والاقتصادية للفرد والمجتمع فيها فبنائه يمثل حاجات وامكانات الانسان وبما ينسجم مع البيئة الطبيعية من حيث بساطة التصميم واسلوب البناء الذي يعبر في أصالته عن التراكم الحضاري في بلاد الرافدين، ويكون متمم للوظائف الزراعية وتربية الحيوانات من خلال ما يحتويه

المسكن من الفضاءات المغلقة والمفتوحة، تعكس خصوصية الحياة الريفية وطبيعة الاعمال التي يمارسها من زراعة وتربية الحيوانات. (وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة، 2009)

3- السكن العشوائي (غير المنظم) :

تعبير المناطق العشوائية هو احد المسميات التي تطلق على عملية بناء المساكن بصورة غير قانونية والتي ظهرت كنتيجة حتمية للنمو الحضري السريع بمدن معظم دول العالم النامي، ورغم تعدد المسميات إلا أنها تشترك جميعها في عامل واحد ، وهو إن عمليات البناء وتطويره تتم بوساطة الآسرة والاعتماد أساسا على الجهود الذاتية. كما يعرف المعهد العربي لأنماء المدن (الإحياء العشوائية) بأنها مناطق أقيمت مساكن عليها بدون ترخيص في أراضي تابعه للدولة، أو يملكها آخرون، وغالبا ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية لعدم اعتراف الدولة بها. (جبر و جاسم، 2016 : 361)

المطلب الثاني :- السياسة الاسكانية في العراق

اولا:- مفهوم السياسة الاسكانية

تعرف السياسة الإسكانية "بأنها مجموعة منتظمة من المقاييس والآليات التي تحكم سوق المساكن بغية ضمان التوازن بين العرض والطلب السكني في ظل قواعد السعر والكمية" ، و ما يشير إليه التعريف أن السكن لا يعني فقط توفر الملاذ للأسر وانما توفر وسائل الرفاه والطمأنينة والأمان والتخلص من الحرمان ،وتهدف السياسة الى محاربة الفوارق الاجتماعية لكونها توفر السكن لكل شرائح المجتمع ،ويمكن ان تستخدم سياسة الإسكان في الحد من الهجرة الداخلية من خلال بناء المجمعات السكنية في الريف وتوفير وسائل المدنية فيها .وتختلف آليات عمل السياسة الإسكانية من بلد إلى آخر بحسب طبيعة النظام القائم، ولكن هناك ثلاث وسائل أساسية في التأثير على تلك السياسة هي: القوانين والتشريعات الصادرة بهذا الشأن أو تلك التي سوف تصدر وعلى مختلف الصعد من حيث الملكية والتمويل والتنظيم والتوزيع والحيازة، وهي تعد من أهم الأدوات الخاصة برسم السياسة الإسكانية، وثانيهما: خلق المؤسسات المتخصصة في مجال السكن سواء بطابعها الاجتماعي أو التنفيذي أو الاقتصادي كجمعيات الإسكان والمصارف المتخصصة ومؤسسات البناء والمؤسسات الخدمية التي ترتبط بالسكن، وثالثهما السياسة المالية التي تمثل ذراع الحكومة في التأثير في قطاع الإسكان وتنظيم سوقه من خلال الدعم والإعانات والضرائب (المجلس الاعلى للإسكان، 2014: 9)

و تبنى السياسات السكانية على المبادئ الأساسية الآتية

1- احترام حقوق الإنسان والحريات الأساسية بما في ذلك الحق في الحياة والكرامة الإنسانية والمساواة، والتحرر من التمييز على أساس الجنس او العرق أو الدين، والإيمان بمبدأ تكافؤ الفرص لجميع الأفراد والجماعات، وهي ما نص عليها دستور العراق لعام 2005 .
2- الاعتراف بأن الأسرة هي الوحدة الأساسية في المجتمع.
3- الالتزام بتحقيق العدالة والإنصاف للمرأة، وتمكينها، وإزالة كل أشكال التمييز والعنف ضدها .
4- اعتبار الشباب هدفا وشريكاً في التنمية يمكن ان يساهم بفعالية في تحقيقها ان توفرت له عوامل التمكين التعليمي والمهني.
5- اعتبار الشراكة الواسعة والفاعلة مع مختلف الاطراف ذات العلاقة شرطاً اساسياً لنجاح السياسة السكانية باعتبار التداخل الواسع بين المتغيرات السكانية ومختلف ابعاد التنمية الاخرى .

وجمالا يمكن تنصيف السياسة السكانية الى ثلاثة انواع وهي (المجلس الاعلى للإسكان، 2014: 9)

- السياسة الاسكانية للقطاع العام.
- السياسة الاسكانية للقطاع الخاص.
- السياسة الاسكانية للقطاع المختلط

ثانيا :- واقع حال السياسة الاسكانية في العراق

واجهت السياسة الاسكانية في العراق صعوبات عديدة اسهمت في مجملها في تراجع المعروض من المساكن الصالحة للسكن مقابل تزايد الطلب السنوي عليها وتأثير هذه السياسة بالظروف السائدة في العراق وابرز هذه الصعوبات (فاضل، 2014: 31)

- نقص الخدمات في الاراضي السكنية سواء التي تم توزيعها او التي لم يجري توزيعها.
- النمو السكاني واكتظاظ المساكن بالعوائل.
- تعدد جهات اتخاذ القرار بإنتاج وحدات الاسكان وتوزيعها بين اكثر من جهة (الوزارات، مجالس المحافظات والاقاليم ، الجمعيات).

فضلا الى هذه الصعوبات واجهت السياسة الاسكانية في العراق خلال عقدي الثمانينات والتسعينات من القرن الماضي ضغوط الحرب وما تلتها من العقوبات اقتصادية أثر بشكل مباشر على اداء قطاع الاسكان. اذ انخفض مستواها، ويمكن تصنيف السياسة الاسكانية التي اعتمدت في العراق وفقاً للجهة المنظمة لها ، وخلال العقود الماضية تحمل القطاع العام العبء الأكبر في ذلك

ودفع على عاتقه مهمة وضع خطه أسكان عامة تعمل على توفير كل المستلزمات الضرورية لتنفيذها من خلال (فاضل، 2014: 31)

- مسؤولية القطاع العام والدولة عن وضع اطار تنظيمي وقانوني الى جانب مسؤوليتها عن توفير خدمات البنى التحتية لتسهيل مهمة المواطنين على البناء.
- مساندة ودعم الفئات المحدودة الدخل (عن طريق انشاء الوحدات السكنية وتوزيعها على المواطنين بسعر الكلفة، او تقديم القروض المالية لمن يرغب في ذلك).

ثالثا:- السياسة الاسكانية ودور القطاع العام

في اواخر السبعينات تم اعداد مخطط الاسكان العام في العراق من قبل مؤسسة بول سيرفس البولندية ولحساب وزارة الاسكان والتعمير، ويعد اول مخطط علمي لرسم سياسة اسكانية شاملة كونها غطت لمدة (1980-2000)،وبشكل يتلاءم مع خطط التنمية المركزية آنذاك بحيث عهد الى القطاع العام انجاز(40%) من اجمالي العدد الكلي المطلوب انجازه، وحسب ما جاء بالدراسة، بينما احتل القطاع الخاص(60%)، وتم انجاز عدد كبير من الوحدات السكنية من قبل القطاعين، الا ان اداء القطاع العام تأثر بظروف الحرب مع ايران كونها اسهمت في الحد من حجم استثمارات قطاع الاسكان مما انعكس ذلك على زيادة العجز السكني(وزارة التخطيط،2017-2013: 11).

كما تناولت هذه السياسة بأنواعها في انحاء العراق بما في ذلك المناطق الحضرية والريفية وتم تطوير سياسة الاسكان هذه لتحقيق الاهداف التالية (وزارة الاعمار والاسكان، 2010)

1- عملية الحصول على سكن لائق لجميع العراقيين. و زيادة كفاءة الانتاج السكني.

2- زيادة خيارات العراقيين بالنسبة لنوع السكن والموقع وخصائص الحيازة (الملكية).

3- زيادة قدرة الحكومة لتلبية احتياجات الفئات الخاصة وأولئك الذين لا يستطيعون تحمل نفقات سكن مناسب.

4- تحسين كفاءة المنتجات السكنية بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة والتأثيرات البيئة

اعتمدت هذه السياسة على خمسة مبادئ رئيسة تعمل على توجيه صياغة سياسة الاسكان

المبدأ الاول:

توضيح دور القطاع العام في القطاع الاسكاني وجعله توجيهياً واشرافياً وهذا الدور اساسي.

المبدأ الثاني:

اعتماد التوجه نحو الانتاج السكني السريع الذي يتطلب مساهمات كافة المجاميع المعنية بهذا القطاع الخاص للاستثمار في المشاريع الاسكانية الكبيرة والمتوسطة والصغيرة.

المبدأ الثالث:

اعادة بناء وتأسيس نظام تمويل الاسكان باعتباره مسألة مهمة جداً وأحد العناصر المهمة لنجاح سياسة الاسكان وحل مشكلة الاسكان.

المبدأ الرابع:

دعم العمل بمبدأ اللامركزية وتفويض الصلاحيات من الحكومة الوطنية المركزية الى الحكومات المحلية لتخطيط استعمالات الاراضي والبنية التحتية كلما كان ذلك ممكنا لضمان التدقيق الفاعل للموارد الى المدن الثانوية والمناطق الريفية.

المبدأ الخامس:

اعتماد اساليب جديدة لتوفير المنتجات الاسكانية منها على سبيل المثال الشراكة بين القطاع العام والخاص, دعم الابتكار المتواصل في التصميم, التأثيرات البيئية, التنمية المستدامة, مراجعة المعايير الاسكانية

من جانب آخر تضمنت السياسة الوطنية للإسكان المذكورة انفاً عدد من المحاور والمعالجات الرئيسة لمسألة السكن لتعكس شتى الموضوعات الاسكانية وابرز هذه المحاور:

1- ادارة الاراضي وتوفيرها.

2- بناء المساكن وانتاج الوحدات السكنية

3- تمويل الاسكان والاقراض العقاري

4- ادارة المجمعات السكنية وصيانتها.

تطوير مواد البناء وانتاجها وتوفيرها

رابعا:- دور مؤسسات الاسكان

تباينت ادوار مؤسسات الاسكان الحكومية والقطاع الخاص في النشاط الاسكاني في العراق طبقاً الـــى الوقائع والظروف التي مر بها العراق والتي القت بظلالها على واقع الاقتصاد العراقي واستطاعت ان تؤثر بشكل سلبي علـــى مجمل الانشطة الاقتصادية. فقد ادت هذه الظروف التي مرت على العراق والعقوبات الاقتصادية الى حصول انحراف فـــي الخطط التنموية، نتج عنه تراجع وضعف أداء القطاعات الاقتصادية طوال السنوات مـــا قبـــل عام 2003، ممـــا أثر وبشكل كبير علـــى تعاظم معظم المشاكل الاقتصادية والاجتماعية ، وبضمنها قطـــاع الاسكان. (وزارة الاعمار والاسكان، 2006: 8).

المبحث الثالث:- ازمة السكن، و تجارب الدول العربية والاجنبية لحل مشكلة السكن)

المطلب الاول:- ازمة السكن(مفهومها وأسبابها وتاريخ ازمة السكن)

اولا:- مفهوم ازمة السكن

ازمة السكن يقصد بها النقص الحاد في عدد الوحدات السكنية المطلوبة في مكان وزمان معينين فيلاحظ هنالك فرقا شاسعا بين ما معروض من الوحدات السكنية وما مطلوب منها، كما هناك وجهتان لازمة السكن ،الاولى تتعلق بنقص الوحدات السكنية الموجودة حاليا للأفراد أي بمعنى وجود عجز سكني كمي، ام الوجهة الثانية تتعلق بوجود مساكن غير ملائمة للسكن ،نتيجة تدهور الخدمات والبنى التحتية للمناطق السكنية . (ناشور، 2012: 239)

ثانيا:- اسباب ازمة السكن في العراق وأسباب تدهور قطاع الإسكان

يعاني العراق من أزمة حادة في السكن جراء ارتفاع أسعار العقارات والإيجارات الأمر الذي أدى إلى إثقال كاهل المواطن وان حل هذه المشكلة يتطلب وقتا طويلا بالإضافة إلى كلفة مادية باهظة مما دفع بعض رجال الإعمال لجلب المعامل والمصانع الخاصة بالبناء الجاهز والتي يمكن لها إن تحقق سرعة مضاعفة ونوعية وكلفة اقل ونوعية وجودة عالية في عمليات البناء. ومن اهم اسبابها ما يأتي(عبدالوهاب، 2015: 209)

1- انحسار دور الدولة في توفير الوحدات السكنية خلال العقود الثلاث الأخيرة وإهمالها لقطاع السكن بشكل عام.

2- انعدام دور الاستثمار والقطاع الخاص في قطاع السكن وأحجام المستثمرين عن استثمار أموالهم في مجال الأسكان لعدم وجود وسائل التشجيع الاقتصادية والتشريعية المناسبة وتوجههم الى قطاعات أخرى.

3- أدى أنتشار ظاهرة التهجير وأعداد المهجرين بعد احداث عام 2003 في الفترة الماضية الى أضافة تعقيدات جديدة أذ يعيش غالبية المهجرين داخليا في مناطق تسودها ظروف سيئة للغاية تفتقر الى ابسط الخدمات وسبل الراحة.

4- الغياب الواسع لتمويل الأسكان من أجل أقامه مباني جديدة أو تحسين توسيع الوحدات السكنية القائمة وتوفير خدمات البنى التحتية.

ثالثا:- تاريخ أزمة السكن في العراق(عبدالوهاب، 2015 : 204-206)

لكثرة الصعوبات التي أحاطت ببرامج قطاع الإسكان منذ إقامة الدولة العراقية الحديثة في 23 أب1920 م ويصح القول إن مسيرة هذا القطاع الحيوي اتسمت بملامح وتعقيدات تختلف عن تلك التي أفرزتها تجارب الإسكان في المحيطين العربي والإقليمي التي عكست فاعلية إدارة هذا القطاع في اغلب بلدان المنطقة ، على الرغم من حداثة تشكيل بعضها. ولا نبعد عن الواقع إذا قلنا ان صيرورة العوامل الموضوعية التي أسهمت بتفاقم مشكلات السكن في العراق يعود تاريخها إلى أكثر من أربعة عقود، وبسبب إخفاق الحكومات السابقة للبلاد في صياغة وبلورة رؤى بوسعها التأسيس لاستراتيجية وطنية تفضي إلى النهوض بواقع قطاع الإسكان وتطوير بناه التحتية ، حيث اقتصرت برامج إدارة الإسكان وخططها على إجراءات ترقيعيه واصلاحات جزئية لم يكن بمقدورها مواكبة التحولات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية التي شهدتها البلاد ومحدودية تأثيرها. إن الحكومات السابقة لم تعمل على وفق رؤية متكاملة لحل مشكلة الإسكان بإبعادها المختلفة التي تتطلب وضع حزمة متكاملة من السياسات والتشريعات والممارسات تسير بالتوازي لضمان حل شامل وجذري للمشكلة(عدا حكومة عبدالكريم قاسم للمدة (1958-1963)، فقد كانت معظم الاعمال تنف بجهود فردية او محدودة.

أزمة السكن استمرت حتى بعد زوال ذلك النظام ولم تستطع السياسات الجديدة من معالجتها وأنهاء هذه الأزمة واقتلاعها من جذورها، فالإحصاءات الأخيرة الصادرة عن وزارة التخطيط أشارت إلى إن المجتمع العراقي هو من المجتمعات الفتية حيث تشكل نسبة الأطفال فيه 39% دون سن الخامسة عشر وان معدل النمو السكاني فيه تبلغ 2 بالمائة وهو ما يشير إلى بلوغ الإعداد السكانية بحدود 36 مليون نسمة سنة 2020

ونود إن نبين إن البلدان التي تعاني المشكلات السكانية هي في الغالب بلدان شحيحة بالموارد المالية وهي عاجزة بسبب فقرها وكثرة أعبائها الاقتصادية عن تخصيص المبالغ اللازمة للبرامج السكانية الأمر الذي يجعل السياسات السكانية التي توضع صعبة التنفيذ.

وفي العراق يختلف الوضع تماما حيث يعتبر البلدان ذات الموارد المالية الجيدة التي تساعده على تحقيق برامجها المستقبلية، إذ أحدى وسائل تقدم مفهوم الديمقراطية وإرساء حقوق الإنسان يتطلب توفير مستلزمات العيش للمواطن خاصة ما يتعلق أولا بالسكن المناسب، والخدمات الأخرى أذ إن مشكلة السكن تؤدي إلى خلق المشاكل الكثيرة وبالتالي تؤدي إلى التجاوز على تطبيق القوانين

وعليه يجب إن نجد السبل الكفيلة لحل أزمة السكن، ونود إن نشير إلى إن الإحصائيات السكانية التي قامت بها الدولة سابقاً أظهرت ان معدل التزايد السنوي للسكان في العراق بين(2_3%).

وما يخص محافظة ذي قار مثلا فهي تصنف ضمن المحافظات ذات المستوى الاجتماعي المتوسط الذي يميل الى زيادة نسبة عدد السكان فيها(تكون نسبة الزيادة مرتفعة ضمن المعدل اعلاه)، ومن وجهة نظرنا والإحصاءات اذا وضعنا بالاعتبار التفاوت الكبير في الكثافة السكنية بين المحافظات وخطورة المشكلة وحجمها نجد محافظة ذي قار تحتل المرتبة الرابعة بين محافظات العراق، كما نبين ان عدد العوائل المهجرة من دون مساكن في المحافظة وحسب الإحصاءات الاولية بحدود(7920) عائلة عدا العوائل المشتركة التي تسكن في دار صغيرة.

المطلب الثاني :- بعض التجارب السابقة للدول العربية والاجنبية

ثمة تجارب دولية أسهمت في التخفيف أو حل أزمة السكن، ما يجعل من المهم جدا الاستفادة من تجارب الدول الأخرى في التعامل مع مشكلاتها الإسكانية إلا أن هذه التجارب قد لا تتناسب بشكلٍ كامل مع الواقع العراق، فعلى سبيل المثال سيتم عرض بعض التجارب العربية الدولية في حل أزمة السكن ومقارنتها بتجربة العراق

اولا:- التجارب العربية في حل ازمة السكن

1- التجربة السورية

وفق إحصاء 1994 فان معدل النمو السكاني في سوريا (3.3 %)في حين يتميز المخزون في سوريا بوجود فائض في الوحدات السكنية بالنسبة لعدد الأسر، حيث يبلغ عدد المساكن الخالية (401073)وحدة سكنية تشكل 16 % من مجموع المساكن وتصل إلى نسبة 18 % من مجموع المساكن في الحضر بينما تعادل 15 % من الريف. أن القطاع العام والتعاوني والخاص يقوم بإنتاج المساكن، ويقع على عاتق القطاع العام استملاك العقارات لتخطيطها وتقسيمها بغية إنشاء المساكن لذوي الدخل المنخفض او بيعها للراغبين في إنشاء تملك المساكن.

كما يقع على عاتق المؤسسة العامة للاسكان تسليم المسكن إلى المدخر في منطقة ادخاره. أما القطاع التعاوني الذي يمارس نشاطه الانتاجي المتمثل بالجمعيات التعاونية السكنية فهو مسؤول عن تشييد المساكن ومستلزماتها وتمليكها لأعضائها بسعر الكلفة وضمن الأطار التعاوني (مديرة الأسكان، 12:2016)

2- تجربة دولة الأمارات العربية المتحدة

ترتكز سياسة الاسكان في الامارات على توفير السكن اللائق والمناسب للمواطنين ، ولا تعني هذه السياسة بتوفير المباني السكنية فحسب ، وانما تتعداه الى ضرورة توفير البيئة السكنية المتكاملة ،أي تجهيز المناطق السكنية بكافة العناصر البيئة الاساسية من خدمات ومواصلا وتعليم وصحة وغيرها . وتتخذ عملية توفير السكن اشكالا مختلفة منها (مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، 7:2009)

- المسكن الحكومي والمجاني المنفذ للمواطنين محدودي الدخل
- مساعدات مادية للمواطنين الذين تتوافر ارض سكنية لبناء مسكن او من لديهم سكن يريدون ادخال اضافات او تحسين علية
- قروض طويلة الاجل بدون فائدة

ثانيا:- التجارب الاجنبية في حل ازمة السكن

1- التجربة التركية- :

استطاعت تركيا حل أزمة السكن خلال سنوات معدودات، و تمثل الحل التركي بضخ أموال كبيرة فضلاً عن التسهيلات الحكومية للبناء والتملك باشراك القطاع الخاص حتى قضت على مشكلة السكن واستطاعوا بناء 6 ملايين وحده سكنية، ويذكر أن غالبية الشعب التركي يعاني من الفقر أو ضعف السيولة فلا يستطيع شراء أرض أو سكن خاص، وبالتالي كان لدعم المساكن وتمليكها للمواطن، ووضع تسهيلات حكومية كبيرة للبنوك والشركات دورٌ في بناء تلك الوحدات السكنية، ومن تلك التسهيلات أن تقوم الحكومة مع البنوك بتمويل واقراض المواطنين قروض طويلة الأمد حيث يدفع المواطن التركي بما يعادل تقريباً 2666 دولار أمريكي كدفعة أولى ثم تتبعها دفعات بسيطة سنوياً تتناسب مع دخل المواطن التركي وحلت الحكومة التركية مشكلة العشوائيات ببناء شقق سكنية وتمليكها للمواطنين في نفس المكان (صالحه، 2015: 31)

2- **التجربة السنغافورية- :**

أن من أبرز التجارب الناجحة في الحد من مشكلة السكن التجربة السنغافورية، فعندما استقلت سنغافورة في اب 1965، لم تكن تعاني فقط من نقص شديد في المساكن بل من رداءة شديدة فيما هو قائم، ولإصلاح هذا الوضع قامت بإنشاء هيئة الإسكان والتنمية وكلفتها بمهمة توفير مساكن عالية النوعية ومنخفضة التكلفة للمواطنين ودعمتها في هذه المهمة بإعطائها الحق في الشراء

القسري للأراضي الخاصة التي تراها مناسبة لإقامة مساكن عامة بسعر يعادل فقط % 20 من القيمة السوقية لتلك الاراضي وقد حقق توحيد عملية بناء المساكن من خلال الهيئة كفاءة عالية في تخطيط الموارد وتوجيهها ما مكنها من الحصول على الاراضي ومواد البناء، والعمالة بتكاليف متدنية ، كما لعب إنشاء هذه المساكن خلال الستينات والسبعينات دورا مهماً في تأمين عدد كبير من فرص العمل ومكنت تلك العمالة من اكتساب مهارات عالية. للمواطن الخيار في أن يسكن مستأجر أو أن يشتري الوحدة التي يسكنها بالتقسيط، وقد حددت الأقساط السنوية بحيث لا تزيد كثيرا عن القيمة الإيجار للوحدة ما شجع معظم المواطنين على شراء الوحدات التي يسكنونها، وحددت أسعار تلك الوحدات بأقل من التكلفة الإنشائية كما استبعدت تكلفة الأرض تماما من سعر الوحدة، أصبحت الوحدات السكنية الحكومية تباع بأسعار تقل بنسبة تتراوح من % 50 إلى % 70 من قيمة الوحدات السكنية الخاصة، والذي كان من نتيجته أن % 93 ممن سكنوا في الإسكانات العامة التي خصصت لهم (صالحه، 2015: 31)

يمكن الاستفادة من التجربة السنغافورية والتي تعتبر تجربة رائدة وناجحة ولكن من الصعوبة بمكان إسقاطها بالكامل في العراق فموضوع الشراء القسري للأراضي الخاصة التي تراها وزارة الاسكان مناسبة لإقامة مساكن عامة بسعر يعادل فقط % 20 من القيمة السوقية لتلك الاراضي.

3- تجربة اليابان

بعد الحرب العالمية الثانية، شهدت اليابان نقصاً في المساكن قدر بنحو 4.2 مليون وحدة سكنية . بذلت الحكومة جهودا جادة لمعالجة هذا الموضوع، وأصبح عدد الوحدات السكنية في سبعينيات القرن العشرين يفوق عدد الأسر اليابانية في جميع المدن الكبرى والبلدات. وفي ما يلي استعراض السياسات التي اتبعتها الحكومة اليابانية في العقود التي أعقبت الحرب العالمية الثانية لحل مشكلة السكن (مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، 25:2019)

- عقد الخمسينيات: وضع الأنظمة الأساسية للإسكان من خلال صدور قانون الإسكان الحكومي. و انشاء مؤسسة الإسكان اليابانية، ومؤسسة قروض الإسكان الحكومية، لحل مشكلة النقص في الوحدات السكنية وتأمين التمويل العام.
- عقد الستينات:- تنفيذ برامج الاسكان من خلال إصدار قانون تخطيط الإسكان لدعم توفير المساكن الحكومية بأعداد كبيرة، بحيث يتم تحقيق الشعار الذي رفعته الحكومة: "وحدة سكنية لكل أسرة". و في عام 1965 صدر قانون إنشاء مؤسسات الإسكان المحلية، بهدف تحسين

نوعية المساكن التي توفرها مؤسسات الدولة للعمال في المناطق التي تعاني نقصاً في المساكن.

- عقد السبعينات:- تحول الاهتمام من الكم إلى النوع من خلال تحقيق شعار وحدة سكنية لكل أسرة، تم تغيير هدف سياسة الإسكان من "التركيز على الكم "نحو "التركيز على النوعية". وأصبحت سياسة الإسكان تسعى لتوفير مساكن ذات جودة عالية بحيث تلبي معايير الإسكان التي تم تبنيها في الخطة الخمسية
- عقد التسعينيات: إصلاح سياسة الإسكان من خلال تشجيع تملك المساكن، من خلال وضع إجراءات مصَّممة لتقليص تكاليف بناء المساكن. وإنشاء مؤسسات جديدة للإسكان واعادة هيكلة المؤسسات الموجودة (الإسكان الحكومي، ومؤسسة القروض السكنية الحكومية، ومؤسسة الإسكان اليابانية)
- اما ما بعد عام 2000 :التحول نحو استراتيجية جديدة للإسكان **السكن (مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، 25:2019)**

- توفير مساكن ذات نوعية ممتازة، وبناء مثل هذه المساكن وتحسينها وادارتها لتشكل البنية التحتية الملائمة لمعايير معيشية رفيعة في اليابان الآن وفي المستقبل .
- إيجاد بيئات سكنية ذات نوعية ممتازة، بحيث تحظى بإعجاب السكان ورضاهم
- حماية مصالح الأفراد الذين يشترون مساكن ليقطنوا فيها، وتشجيع هذا التوجه

4- تجربة الولايات المتحدة الأمريكية

من خلال إقرار قانون الإسكان عام 1949 تعهدت الولايات المتحدة بالسعي نحو تحقيق هدف كبير، وهو "توفير بيت لائق ومستوى معيشة كريم لجميع الأمريكيين". وبموجب قانون الإسكان وتنمية المدن في عام 1965 ،تم إنشاء وزارة الإسكان وتنمية المدن، ومهمتها الرئيسية مساعدة الأمريكيين على تحقيق حلم امتلاك منزل، ومِد يد المساعدة إلى الشريحة الأضعف في المجتمع، وأن تضمن توفير فرص متساوية للجميع في خيارات الإسكان. وكما ورد في خطة العمل السنوية لعام 2008 ،فإن مهمة الوزارة تتمثل في: "زيادة نسبة امتلاك المنازل، ودعم التنمية الاجتماعية، وزيادة فرص الحصول على منزل بسعر معقول من دون أي تمييز". ولتحقيق ذلك وضعت الوزارة عددا من الأهداف منها: (المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري، 25:2016)

1- زيادة فرص امتلاك منازل على المستوى القومي
2- توفير منزل كريم للإيجار بسعر معقول وضمن إمكانيات المستهلك.
3- ضمان فرص متساوية للجميع للحصول على مساكن

وقد وضعت وزارة الإسكان خطة متوسطة المدى، تغطي فترة خمسة أعوام (2006-2011) وهذه الخطة تحدد الطرق التي يجب أن تتبعها وزارة الإسكان لتحقيق أهدافها. وتشير الخطة إلى أن جهود وزارة الإسكان بالتعاون الوثيق مع المؤسسات الفيدرالية الأخرى والمؤسسات شبه الحكومية المعفاة من الضرائب، بالإضافة إلى الحكومات المحلية، والمنظمات الاجتماعية حلولا شاملة لقضية للجاليات والجمعيات الدينية، والقطاع الخاص، هذه الجهود يمكن أن تقِّدم الإسكان في أمريكا. ومن جانب آخر، هناك باحثون ينصحون الحكومة بدراسة النقاط والمبادئ التالية ومراعاتها أو اعتمادها في سياسة الإسكان الأمريكية في المستقبل

4- سياسة الإسكان يجب أن تكون مرتبطة بالسياسات الاجتماعية الأخرى
5- سياسة الاسكان يجب ان تصلح أخطاء الماضي، "والا تكون ضارة" في المستقبل.
6- برامج الإسكان يجب أن تعمل– إلى أقصى حد ممكن- بما يتلاءم مع قوى السوق وليس ضدها.
7- المساعدات أو المخصصات الحكومية عنصر شديد الأهمية في أي سياسة إسكان
8- ينبغي على الحكومة الفيدرالية تحسين قدرتها على تنفيذ برامج المساعدات لخدمة العائلات ذات الدخل المنخفض
9- سياسة الإسكان يجب أن تبتعد عن مبدأ "قياس واحد يلائم الجميع

ثالثا:- تجربة العراق لحل أزمة السكن

قامت الحكومات العراقية المتعاقبة بتوزيع قطع الأراضي السكنية على المواطنين، كما فعل عبد الكريم قاسم بعد ثورة 14 تموز 1958، وأنشأت مدناً جديدة على هامش المدن الكبيرة. ولكن هذه المدن الجديدة التي خططت أفقيا (أي كبيوت مستقلة) انسجاماً مع الثقافة الاجتماعية العراقية، بقيت محرومة من البنية التحتية الخدمية التي ترافق عادة المدن الجديدة، خدمات الماء والكهرباء وخطوط الهاتف وأنظمة الصرف الصحي، إضافة للمدارس والمراكز الصحية وحدائق الأطفال.. وفي سبعينيات القرن الماضي، كما قامت الحكومة العراقية إلى توزيع مساحات من الأراضي على المواطنين، عن طريق النقابات، والمنظمات، رفعت من مستويات الإنتاج السكني للفترة 1975-1985 (حسب وزارة التخطيط) إلى نحو 50 ألف وحدة سكنية سنويا، وبمعدل نمو يتجاوز بـ0.7 في المئة المعدل السنوي لنمو سكان العراق.
وفي مطلع ثمانينيات القرن الماضي، اختارت السلطات اعتماد البناء العمودي لحل أزمة السكن، فقامت بالتعاقد مع شركات يابانية ويوغوسلافية لبناء مجمعات سكنية في بغداد والمحافظات، وأنتجت أحياءً "منظمة" كشارع حيفا الذي يحتوي على 2000 وحدة سكنية. وقد شيدت هذه الأحياء

والمدن الجديدة على أنقاض الأحياء البغدادية الأصيلة ذات الطراز المعماري المتميز، والتي كانت تمتد بين العطيفة والصالحية. كما أنتجت أيضا مجمعات سكنية عديدة على جانبي بغداد، كالبياع والعامرية في الكرخ، ومجمعات "الطاقة الشمسية" و"7 نيسان" و"الشهداء" في جانب الرصافة.

وفي عموم المحافظات منها وكذلك الاسكان الصناعي والعمارات السكنية في محافظة ذي قار، ومع اندلاع الحرب العراقية – الإيرانية، توقفت تلك المشاريع، فبدأ توزيع هذه الشقق والأراضي السكنية على العسكريين الذين وصلت أعداد فرقهم إلى 57 فرقة، وعلى ضحايا الحرب ، وقد انخفضت حصة قطاع البناء من إجمالي الناتج المحلي من 6.5 % عام 1989 إلى 0.47 في المئة عام 1996 . وساءت هذه الوضعية أكثر خلال فترة الحصار الاقتصادي 1991 - 2003 ، والتي ساهمت في تحويل المسألة من مجرد عجز سكني إلى مشكلة وأخيراً إلى أزمة (الجفال، 2012: 2-5).

برزت الفترة الحديثة بعد عام 2003 باهتمام كبير في معالجة أزمة السكن، فكانت سنة 2005 نقطة شروع في إنشاء مشاريع الإسكان من قبل وزارة الإسكان والإعمار العراقية ووزارتي المالية والتخطيط والتعاون الإنمائي فبلغ عدد المشاريع المنفذة في العراق خمسة مشاريع في السنة ذاتها . إلا أن اهتمام الحكومة قد تزايد في السنوات اللاحقة حتى بلغ عدد مشاريع الإسكان المنفذة (27) مشروعاً خلال عوام (2008-2013). ولم تقتصر الخطة الوطنية على إنشاء المجمعات الإسكانية بل تمثلت بتوزيع قطع الأرض على المواطنين وتوفير القروض الميسرة والإعانات المالية، فضلاً عن إشراك القطاع الخاص في معالجة أزمة السكن

لا شك أن التجربة التركية أسهمت في حل أزمة السكن، ويمكن الاستئناس بها في العراق من قبل دائرة الاسكان. وان استنساخ هذه التجربة وتطبيقها على الواقع قد يكون صعباً للغاية وذلك للأسباب التالية:

- ضعف دور البنوك في دعم قطاع الإسكان، والاقراض العقاري بسبب عدم الاستقرار السياسي والاقتصاد
- ضعف الإطار المؤسسي الذي له الدور الأكبر في إدارة هذه الأزمة.

الفصل الثالث :- الاطار العملي للبحث

المبحث الاول :- محافظة ذي قار – نبذه تعريفية عن دائرة الاسكان

المطلب الاول:- محافظة ذي قار

أولا:- مقدمة عن محافظة ذي قار

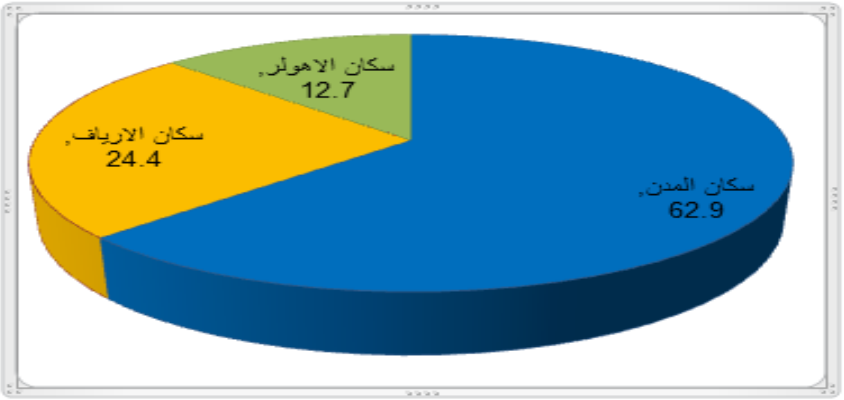
تقع محافظة ذي قار في الجزء الجنوبي من العراق وتحدها محافظة واسط من الشمال، والبصرة من الجنوب، وميسان من الشرق، محافظتي المثنى والقادسية من الغرب.

1- محافظة ذي قار تمثل المحافظة الرابعة في عدد سكان العراق والبالغ(2150338)نسمة لسنة 2019 وحسب احصائيات مديرية احصاء ذي قار، يتوزعون ديمغرافيا في مساحة المحافظة حسب النسب المبينة.

- (62.9)% من السكان يسكنون في مناطق المدن.
- (24.4)% من السكان يسكنون في مناطق الارياف .
- (12.7)% من السكان يسكنون في مناطق الاهوار .

اذ تعتبر التوزيعات السكانية المدخل الرئيسي والاهم في تحديد معالم قطاع السكن في المحافظة ، ومن خلال دراسة هذه التوزيعات في المحافظة وما ينتج عن ذلك من لوصول الى الاستنتاجات العلمية الدقيقة لهذا القطاع المهم، ويتطلب التعرف على مفردات التوزيعات السكانية في المحافظة والتي من خلالها وتداخلها مع بعضها يتم التعرف على الاحتياج الكمي والنوعي من الوحدات السكنية وبالتالي وضع التصورات والخطط اللازمة لحل ازمة السكن.

مخطط(3-1) يوضح التوزيع الجغرافي لسكان محافظة ذي قار



من اعداد الباحث الاعتماد على البيانات المتوفرة لدى دائر اسكان ذي قار

2 - تبلغ مساحة محافظة ذي قار الكلية(13839)كم^2 ،وتمثل بذلك نسبة مقدارها (2.9)% من مجموع مساحة العراق، وتضم (20) وحدة ادارية بين قضاء وناحيه.

3 - بلغت نسبة معدل نمو السكان بحدود (2)% حسب بيانات مديرية احصاء ذي قار لسنة 2019

4- المحافظة تمثل مرتبة متقدمة بالنسبة العجز على مستوى الوحدات السكنية والمتمثل في المقارنة بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية التي تشغلها، اذ تشير الاحصاءات ان عدد العوائل لسنة (2016) بلغ(322,778) عائلة، اما عدد الوحدات السكنية لنفس السنة بلغ(258,828) وحدة سكنية.

5- بلغ مقدار العجز في الوحدات السكنية لغاية سنة 2016 (63,950) وحدة سكنية

ثانيا:- ابعاد ازمة السكن في محافظة ذي قار

ليس هنالك ادنى شاك في ضخامة ازمة السكن في محافظة ذي قار، وهذا متأتي من النمو السكاني الطبيعي مضافا اليه عوامل الجذب التي تتمتع بها المدن، وعوامل الهجرة الداخلية يضاف اليها عدم تمكن برامج الاسكان السابقة والحالية من تلبية الحاجات الاسكانية، وينعكس هذا في عجز اسكاني واضح (الرصيد السكني اقل بكثير من عدد الاسر)، معدلات عالية لحجم الاسرة ، وكذلك معدل اكتظاظ عالي(وهو عدد الاسر التي تشغل وحدة سكنية واحدة)،وكذلك ظهور واضح للعشوائيات والتجاوزات بمختلف أنواعها والتي لم تكن ظاهرة قبل عشرين عاما. ولا يخفى ما تؤدي اليه هذه الازمة من نتائج ثانوية على الاصعدة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

ثالثا:- أسباب العجز السكني في محافظة ذي قار

ظل انتاج الوحدات السكنية في محافظة ذي قار عاجزا عن تلبية الاحتياجات الاسكانية لفترة زمنية طويلة ، كذلك عما ادت الية فترة الحروب من تفاقم للوضع. ويمكن اجمال الاسباب الرئيسة لذلك

1- الحروب الطويلة خلال عقدي الثمانيات والتسعينات للقرن الماضي والتي تأثرت فيها خطط قطاع البناء والتشييد وبالأخص مجال الاسكان(انخفضت نسبة التشييد الجمالي في اجمالي الناتج القومي من (6.5)% عام 1989 الى (0.47)% عام 1996 وقد تفاقم الوضع خلال سنوات الحصار الاقتصادي مما جعل وضع الاسكان ينتقل من مرحلة العجز الى المشكلة ثم الازمة نتيجة التوقف التام.

2- عدم توفر الاراضي المخدومة والمناسبة لإقامة المشاريع الاسكانية الجديدة بسبب تراجع مستوى الخدمات البلدية.

3- الغياب الواسع لبرامج التمويل الاسكاني لأغراض اقامة المباني الجديدة وتحسين او توسيع الوحدات السكنية القائمة وتوفير خدمات البنى التحتية.

4- الافتقار الى سياسة اسكانية واضحة ومستمرة وعزوف المستثمرين عن استثمار اموالهم ف مجال الاسكان لانعدام المشجعات الاقتصادية

5- انتشار ظاهرة الهجرة على نطاق واسع ادى الى تفاقم المشكلة وخاصة في المدن المكتظة اصلا والضغط المتزايد على الخدمات العامة.

6- استمرار الاعتماد على نظم البناء التقليدية في انتاج المساكن مع ما تطلبه من ايدي عاملة كثيرة و الهدر في مواد البناء ووقت كبير للإنتاج. وهذا يتطلب ادخال انظمة بناء جديدة تقلل من الكلفة ومدة الانجاز

المطلب الثاني:- نبذه تعريفية عن دائرة الاسكان

اولا:- تأسيس دائرة اسكان ذي قار

دائرة اسكان ذي قار هي احدى تشكيلات الهيئة العامة للإسكان سابقا (دائرة الاسكان حاليا) التابعة الى وزارة الاعمار والاسكان ، والبلديات والاشغال العامة حيث تشكلت الهيئة العامة للإسكان عام 2001 وحسب قانون (39) لسنة 2001 للنهوض بالواقع الاسكاني الذي عانى لعقود طويلة من الاهمال، وتهميش بالوقت الذي يعتبر قطاع الاسكان من القطاعات الانسانية المهمة ،والتي ترتبط بشكل مباشر بأهم حاجة من الحاجات الملحة لجميع المواطنين، الا وهي توفير السكن الملائم.

ثانيا:- رؤية دائرة الاسكان

نطمح بأن تكون لدى اغلب الأسر في محافظة ذي قار سكن ملائم للعيش بهناء وراحة أو سعادة

ثالثا:- رسالة دائرة الاسكان

رعاية وتطوير قطاع الاسكان من خلال:

1- بلورة سياسات اسكانية متكاملة.
2- توفير السكن الملائم لأصحاب الدخل المحدود.
3- تفعيل الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص
4- تقديم خدمات متميزة للفئات المستهدفة بعدالة وجودة عالية.

رابعا :- مهام دائرة الاسكان

1- اقتراح الخطط السنوية والمرحلية والبعيدة المدى اللازمة للإسكان بالتنسيق مع الجهات المعنية.
2- تقديم الاستشارات في مجال الدراسات الإسكانية لدوائر الدولة والقطاعات الاشتراكي والمختلط والتعاوني والخاص، بما يضمن تنفيذ مشاريع السكان
3- تنفيذ مشاريع للإسكان العامة الواردة ضمن الخطط السنوية للإسكان من خلال:
   ا- الشركات العامة للوزارة.
   ب- شركات القطاعات الاشتراكي والمختلط والخاص
4- المراقبة الفنية لمشاريع الإسكان بهدف ضمان تنفيذ البرامج ومشاريعها بالمستوى النوعي المطلوب وفق أسس تحددها الدائرة وتخضع لمصادقة وزير الأعمار

5- تحديد تقنيات البناء الملائمة في تنفيذ الخطط السنوية المتعلقة بمشاريع الإسكان.

خامسا:- إنجازات دائرة الاسكان في محافظة ذي قار

1- قامت دائرة الاسكان بإنجاز بعض المشاريع الاسكانية في محافظة ذي قار وكما مبين في الجداول ادناه

جدول3-1) المشاريع المنجزة في محافظة ذي قار

ت	اسم المشروع	عـــــدد الوحـــدات السكنية	موقع التنفيذ	الجهة المشرفة
1	حي الامام في مدينة الناصرية	363	مركز قضاء الناصرية	دائرة اسكان ذي قار
2	مجمع الصدر السكني	504	مركز قضاء الناصرية	دائـــرة المهنـــدس المقـــيم لمجمـــع الصدر السكني
3	مجمع الشموخ السكني	480	مركز قضاء الناصرية	دائـــرة المهنـــدس المقـــيم لمجمـــع الشموخ السكني
مجموع الوحدات السكنية		1347 وحدة سكنية		

المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات دائرة اسكان ذي قار

2- المباشرة بعدد من المشاريع الاسكانية في المحافظة والاقضية ونواحي وكما مبينه في الجدول.

ا- المشاريع المعتمدة على تخصيصات الخطة الاستثمارية لوزارة الاعمار والاسكان

جدول(3-2) المشاريع الاسكانية المباشر بها :

ت	سم المشروع	لموقع	عـــدد الوحـــدات لسكنية	لجهة المشرفة
1	مجمع سوق الشيوخ المجمع سكني	سوق الشيوخ	414	وزارة الاعمار والاسكان /دائرة الاسكان/دائرة المهندس المقيم لمجمع سوق الشيوخ السكني
2	مجمع الشطرة السكني	الشطرة	792	وزارة الاعمار والاسكان /دائرة الاسكان/دائرة المهندس المقيم لمجمع الشطرة السكني
3	مجمع القلعة السكني	قلعة سكر	558	وزارة الاعمار والاسكان /دائرة الاسكان/دائرة المهندس المقيم لمجمع قلعه سكر السكني
4	مجمع الاقتصادي السكني	مدينة الناصرية	640	وزارة الاعمار والاسكان /دائرة الاسكان/دائرة المهندس المقيم لمجمع كشمرة السكني
5	مجمع هور النخيشية	العكيكة	260	وزارة الاعمار والاسكان /دائرة الاسكان/دائرة المهندس المقيم لمجمع العكيكة السكني
مجموع الوحدات السكنية			2664 وحدة سكنية	

المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات دائرة اسكان ذي قار

ب- المشاريع المعتمدة على قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006
جدول(3-3) مشاريع قانون الاستثمار

ت	اسم المشروع	الموقع	عدد الوحدات السكنية	نوع البناء	الجهة المشرفة
1-	مجمع اسكان الموظفين الاستثماري في كشمره	مدينة الناصرية	801	افقي	دائرة المهندس المقيم لمجمع الناصرية السكني

المصدر: الباحث بالاعتماد على البيانات المتوفرة لدى دائر اسكان ذي قار

من خلال الجدولين (3 -2)و(3-3) نلاحظ ان نسبة عدد الوحدات السكنية الأفقية بلغ (22%) بينما نسبة عدد الوحدات العمودية بنحو (78%)من حجم الوحدات السكنية في محافظة ذي قار والمنفذة بعده عام 2003 ،وهذا يشير الى توجه السياسة السكانية والجهات القائمة على قطاع الاسكان نحو النظام البناء العمودي بدلا من النظام الافقي ، وهذا يساهم في توفير مساحات واسعه مقارنة بنظام البناء الافقي، وامكانية الاستفادة من هذه المساحات في انشاء مراكز خدمية اخرى(مستشفى ، مدرسة، وساحات خضراء وخدمات ترفيهية).

سادسا:- تحليل (SWOT) للبيئة الداخلية والخارجية لدائرة أسكان ذي قار

تعد دائرة اسكان ذي قار احدى اقسام دوائر الاسكان التابعة الى وزارة الاعمار والاسكان، وتناط بها مسؤولية ادارة والاشراف ومتابعة بناء المجمعات السكنية لمشاريع المحافظة عن طريق دوائر المهندس المقيم وتماشيا مع هدف البحث الرئيس يتم تحليل اهم نقاط القوة التي تتمتع بها الدائرة وما يقابلها من تحديات ، لكي نرسم صورة واضحة عن هذه الدائرة لأنها المعنية بشكل مباشر عن السكن في المحافظة.

نقاط القوة :-

1- وجود الارادة الحقيقية لمعالجة الازمة من قبل المعنين بهذا الشأن.

2- وجود عدد من الاراضي المهئية لإنشاء المجمعات السكنية الافقية والعمودية.

3- وفرة الايدي العاملة.

4- تعدد مصادر الدعم المالي للدولة من خلال القروض المصرفية والعقارية وصندوق الاسكان لبناء الوحدات السكنية.

5- وجود احصائيات سكانية ممكن الاستفادة منها لتحديد العجز وسبل معالجتها.

6- توفر المواد الاولية (المحلية والمستوردة) المستخدمة في البناء وبأسعار مناسبة.

7- وجود الشركات المنفذة للمشاريع الاسكانية.

نقاط الضعف:-

1- ضعف الوعي الاسكاني لدى اغلب المواطنين في المحافظة وخاصة بالسكن العمودي
2- عدم وجود الكوادر الادارية و الفنية والهندسية المتخصصة والكفؤة والتي لديها الخبرة في الاشراف على تنفيذ المجمعات السكنية.
3- عدم استخدام اساليب بناء حديثة في تنفيذ اساليب البناء الحديثة والاقتصار على الاساليب التقليدية.

التحديات :-

1- قلة التخصيصات المالية مقابل الاحتياج الكبير لها .

2- قلة الدراسات الاسكانية المبنية من حيث البيئة والطبيعة على مستوى الاجتماعي والاقتصادي وعلاقته بنوعية السكن وطبيعة السكان وقدمها .

3- عدم وجود هيكل تنظيمي وملاك واضح المعالم لدائرة الاسكان المعنية بقطاع الاسكان يتناسب مع حجم الازمة.

4- قلة الصلاحيات المالية والادارية والفنية الممنوحة لدائرة الاسكان في المحافظة.

5- عدم وجود وحدة تصاميم في دائرة اسكان المحافظة مما يتطلب الاعتماد على مكاتب الانشائية والاستشارية في المحافظة.

6- قلة الاراضي المخصصة لمشاريع الاسكان داخل حدود البلديات.

7- الازدياد الكبيرة لعدد السكان في المحافظة.

8- نزوح السكان باتجاه المحافظة وعودة المهجرين من الخارج أدى إلى تفاقم أزمة السكن وعدم إمكانية وضع الخطط بصورة صحيحة ودقيقة لعدم توفر البيانات اللازمة.

9- صعوبة تنفيذ مشاريع ايصال خدمات البنى التحتية للمجمعات السكنية من قبل المحافظة بسبب التكاليف الباهظة وكذلك صعوبة توفير تلك الخدمات من قبل الدوائر الخدمية في المحافظة.

الفرص:-

1- دعم الحكومة المركزية لتبنيها سياسة الاسكان الوطنية.

2- الاستفادة من الدراسات الاسكانية القياسية (دراسة بول سيرفيس).

3- وجود قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 والمعدل.

المبحث الثاني:-(مسببات ازمة السكن في محافظة ذي قار- الوظيفة السكنية)

المطلب الاول :- مسببات أزمة السكن في محافظة ذ ي قار

أولا : - العوامل الطبيعية:

العوامل الطبيعية تعتبر من أهم العوامل التي ساعدت على تحقيق مشكلة السكن، من خلال تأثير واقع التضاريس وخصائصها على الأرضي الصالحة لإقامة المشاريع السكنية والخدمات البنية التحتية ومن الاطلاع على ارض محافظة ذي قار يظهر عدم إمكانية التوسع السكني في قسم من المناطق للأسباب الآتية.(المسعودي والسعدي، 400:2012)

1- سعة الأراضي ذات الطبيعة الصحراوية التي لا يمكن البناء فيها لواقعها المناخي الصعب والمتطرف، فضلا عن الرمال وحركتها وصعوبة توفير الخدمات.

2- الاراضي المنبسطة قرب الانهار والتي تمتاز بإمكاناتها الزراعية المروية الواسعة وهي في نفس الوقت افضل الاراضي صلاحية للسكن ،وها تكمن المشكلة فأما السكن او الزراعة.

3- وجود مساحات كبيرة من الأراضي في محافظة ذي قار والتي تمثل اهوارا ومستنقعات، يصعب استخدامها للأغراض السكنية ،فضلا عن اهميتها البيئية والزراعية وقله السكان في تلك المناطق.

ثانيا :- العوامل السياسية

الظروف السياسية التي مرت بها محافظة ذي قار في العقود الاخيرة القت بظلالها على واقع السكن في محافظة ذي قار وباتجاهات متعددة كان من ابرزها قله الاهتمام بالقطاع السكني وقلة المشاريع السكنية واقتصارها على المشاريع الحكومية. وقد تمثلت الظروف السياسية تلك بالنقاط التالية.(المسعودي والسعدي، 402:2012):

1- الحرب العراقية الايرانية . تعد من ابرز الاحداث التي اثرت على زمة السكن في محافظة ذي قار، اذ انفقت الحكومة العراقية على هذه الحرب مليارات الدولارات من ايراداتها النفطية.

2- الحصار الاقتصادي له التأثير الواضح على مشكلة السكن في محافظة ذي قار كبقية المحافظات الاخرى اذ اقتصر انجاز المساكن على الافراد بدون دعم يذكر.

ثالثا:- العوامل التخطيطية والادارية

التخطيط وحسن الادارة يعد السمة البارزة للدول المتقدمة ، ونظرا للظروف الغير المستقرة التي عاشها العراق وتأثرت بها محافظة ذي قار فقد عاني التخطيط والادارة من عدة مشكلات ابرزها ما يأتي:

1- ضعف الأجهزة التخطيطية والرقابة من حيث الكفاءة وعدم الاستفادة من الخبرات في هذا المجال.

2- الفردية والعشوائية في اتخاذ العديد من القرارات في مجال السكن منها على سبيل المثال توزيع الأراضي بشكل عشوائي وعدم توقير الخدمات البنى التحتية.

3- عدم اعطاء الاستثمار في مجال السكن بشكل كافي.

4- عدم وجود مخططات أساس Master Plan للعديد من الوحدات الادارية في المحافظة ،وان وجت فهي قديمة وغير محدثة ولا تواكب الحاجات الفعلية للمحافظة .

رابعا:-العوامل الاقتصادية

العوامل السابقة أفرزت واقعا اقتصاديا سيئا دمرته الحروب ، فضلا عن سنوات الحصار وسوء الإدارة وعدم وجود سياسة مالية ورقابية ذات كفاءة عالية، مما نتج عنه صعوبات كبيرة أثرت على واقع السكن في محافظة ذي قار، وقد برزت أثر العوامل الاقتصادية بالاتجاهات الآتية:

1- تخلف واقع الريف وزياده البطالة ، في المناطق الريفية مما زاد من الهجرة الى المدينة فقل الإنتاج وانخفضت الأجور لدى الطرفين، وقد نتج عن هذا الحال صعوبة توفير السكن المناسب او حتى في ادنى مستوياته بسبب قلة الادخار.

2- قلة التخصيصات المالية الممنوحة للمواطنين كسلف نقدية مصرفية، إذ اقتصرت على المصرف العقاري وصندوق الاسكان ذي الإمكانية المحدودة ولا يكاد يفي إلا بألشي القليل من الحاجة الحقيقية والفعلية.

3- ارتفاع بدلات الإيجار، وأسعار مواد البناء وكلفة البناء للوحدة السكنية الواحدة ، أذ كلفة بناء الوحدة السكنية يختلف حسب نوع وجودة المواد المستخدمة في البناء، والاسعار تكون بين(1000,000-250,000) دينار عراقي للوحدة السكنية الواحدة.

أما اسعار الايجارات يختلف من قضاء لأخر وكذلك حسب نوع وجودة الوحدة السكنية، وأسعار الايجارات تكون بين (200,000- 1000,000) دينار عراقي للوحدة السكنية.

خامسا:- التركيز الحضري

التحضر يعد حالة صحية جيده ، اذ شهدت محافظة ذي قار تضخما حضريا واسع النطاق بحيث اصبحت من ابرز المشكلات المهمة في المحافظة، والتي زادت فيها مشكلة السكن كون هذه المدن استحوذت على اغلب الخدمات مما جعل منها محط انظار السكان.(ابو عيانة، بدون سنة:109)

سادسا: الاندثار والتهالك

أغلب الوحدات الادارية لمحافظة ذي قار تعاني من مشكلة الاندثار والتهالك في المراكز القديمة للمحافظة التي تمثل مركز المدن التجارية، وعلى الرغم من مساحاتها الكبيرة إلا أن لا يمكن أن تبقى محافظة على وظيفتها السكنية لذا سوف تخسر المدن القديمة جزءاً من رصيدها السكني إلى استخدامات أخرى كالتجارية أو الخدمية وغيرها.

المطلب الثاني:- الوظيفة السكنية

اولا:- جمع البيانات

جمع البيانات كما هو معلوم ان المصدر التاريخي يعد احد المصادر الرئيسة في عملية جمع البيانات لذا تم الاعتماد عليه في اجراءات البحث وذلك باعتماد الاحصائيات و البيانات الرسمية الصادرة من وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة و وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، حيث استند البحث إلى آخر الاحصائيات التي اعدتها وزارة التخطيط حول تعداد السكان والمساكن في العراق أذ أعدت مدونة خاصة لكل محافظة أصدرتها (الهيئة العليا للتعداد العام للسكان والمساكن) التابعة لوزارة التخطيط وذلك لسنة 2019، وبما انها كانت آخر الاحصائيات الميدانية الصادرة من تلك الهيئة لذا تم اعتماد البيانات الواردة فيها.

ثانيا:- الوظيفة السكنية وواقع الحاجة السكنية

تدعو أهمية الوظيفة السكنية إلى وجوب الاهتمام بالتخطيط المكاني ومنه الانتقال إلى التخطيط القطاعي على مستوى عدد السكان ونوع السكن وعدد الاسر وحجم الاسرة. وهو بالمجمل يمثل التخطيط الحضري للمدن كونها المستوعب الرئيس للسكن المعاصر وثم وضع السياسية المتكاملة لاستخدام الأرض، وتعد الوظيفة السكنية من خلال إشغالها الجزء الأكبر من المساحات في المدينة وهي تختلف من مدينة إلى أخرى فهي تشغل (50-60 %)من الرقعة الحضرية. (البغداي و عزيز، 2002: 178) .

ويشمل السكن الاسرة المفردة والمتعددة وكذلك السكن في وحدات سكنية مستقلة أو ضمن أبنية متعددة الطوابق، ولا بد من تحقيق الفصل بين أنواع السكن من اجل توفير الظروف الصحية الملائمة من التهوية وأشعة الشمس. تتطلب الاستخدامات السكنية الأراضي قليلة الانحدار لكي تكون كلف بناء الوحدات قليلة، وغالبا تزحف الاستخدامات السكنية نحو الأراضي الزراعية أو أراضي الضواحي في الأطراف الحضرية وفي بعض الأحيان نحو المناطق والترفيهية كالحدائق (المسعودي و السعدي، 2012: 394).

وتوجد العديد من العوامل التي تحدد الحاجة السكنية ،أهمها الزيادة الطبيعية في السكان والهجرة ، والتعويض عن الدور السكنية الغير الصالحة (المتهالكة) والانشطار العائلي وغيرها. ولحساب الحاجة السكنية لابد من معرفة كثافة الإشغال، والمعيار المعتمد في الوقت الحاضر هو ما يخُصص للشخص الواحد من مساحة سكنية ويبلغ(91متر مربع) للشخص الواحد.

تكون مساحة المحافظة بحدود (13839)كم2 ,اذ تقدر الكثافة السكانية بحدود(167) شخص لكل كم2 . وتعد مشكلة الحاجات السكنية في محافظة ذي قار من المشكلات الموروثة التي يعاني منها العراق، مع وجود فجوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وما هو معروض من هذه الوحدات، ولأجل حل مشكلة العجز السكني فان ذلك يتطلب تطوير سوق السكن والعوامل المؤثرة فيه وتوفير الموارد المالية أي التمويل والتي تقتصر حاليا في محافظة ذي قار على صندوق الاسكان والمصرف العقاري، بناء الجمعات السكنية. وتبرز الحاجة السكنية نتيجة الاسباب التالية:

- النمو الطبيعي (الولادات) أو الميكانيكي (الهجرة الداخلية أو الخارجية)للسكان في المحافظة
- تراكم الطلب على الحاجة السكنية.
- تهرو الابنية السكنية الفعلية واندثارها.
- انقسام الاسرة المندمجة(الاسر المركبة)واستقلالها في أسر منفردة بسبب التطور في المستوى الاقتصادي.

ولمعرفة مستوى الحاجة السكنية في محافظة ذي قار لغاية سنة 2024م لابد من الحصول على المتغيرات الآتية، ووفق المراحل الآتية:

المرحلة الأولى: جمع البيانات وهي على النحو الاتي:-

1- عدد سكان محافظة ذي قار في سنة الأساس وهي سنة 2019، ويبلغ (2150338) نسمة.
2- سنة الهدف:- سنة 2024م.
3- عدد السنوات بين سنة الأساس وسنة الهدف وهي 5 اعوام.
4- معدل نسبة النمو وتبلغ (2 ،%)بحسب بيانات وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي العراقية.
5- معدل أفراد الأسرة العراقية في محافظة ذي قار وتبلغ (7)شخص، بحسب بيانات وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي العراقية.
6- نسبة(ألتهالك) في المساكن وتبلغ(4%)سنويا بحسب نسب وزارة الاعمار والاسكان
7- نسبة المساكن الغير الصالحة للاستعمال أو السكن المناسب وفق المعايير العراقية، تبلغ (10 %)سنويا.

من خلال الجدول (3-4) الموضح المقارنة بين عدد الوحدات السكنية في الوحدات الادارية التابعة للمحافظة مع عدد المساكن الموجودة لسنة 2016 نلاحظ ان هناك عجز كبير في عدد الوحدات السكنية وكالاتي.

جدول (3-4) مقدار العجز في الوحدات السكنية في محافظة ذي قار لسنة 2016

ت	الوحدة الادارية	عدد الاسر لسنة 2016	عدد المساكن لسنة 2016*	العجز السكني**
1	قضاء الناصرية	97773	81107	16666
2	قضاء البطحاء	7015	5639	1376
3	قضاء الاصلاح	8395	5727	2668
4	قضاء سيد دخيل	12544	6579	5965
5	قضاء الرفاعي	32888	20719	12169
6	قضاء النصر	14586	12858	1728
7	قضاء قلعه سكر	21842	12973	8869
8	قضاء الفجر	9338	8098	1340
9	قضاء سوق الشيوخ	43295	38633	4662
10	قضاء الجبايش	8222	6379	1843
11	قضاء الفهود	6301	5557	744
12	قضاء الشطرة	30352	30222	130
13	قضاء الغراف	17028	14294	2734
14	قضاء الدواية	13199	10043	3156
	المجموع	322778	258828	63950

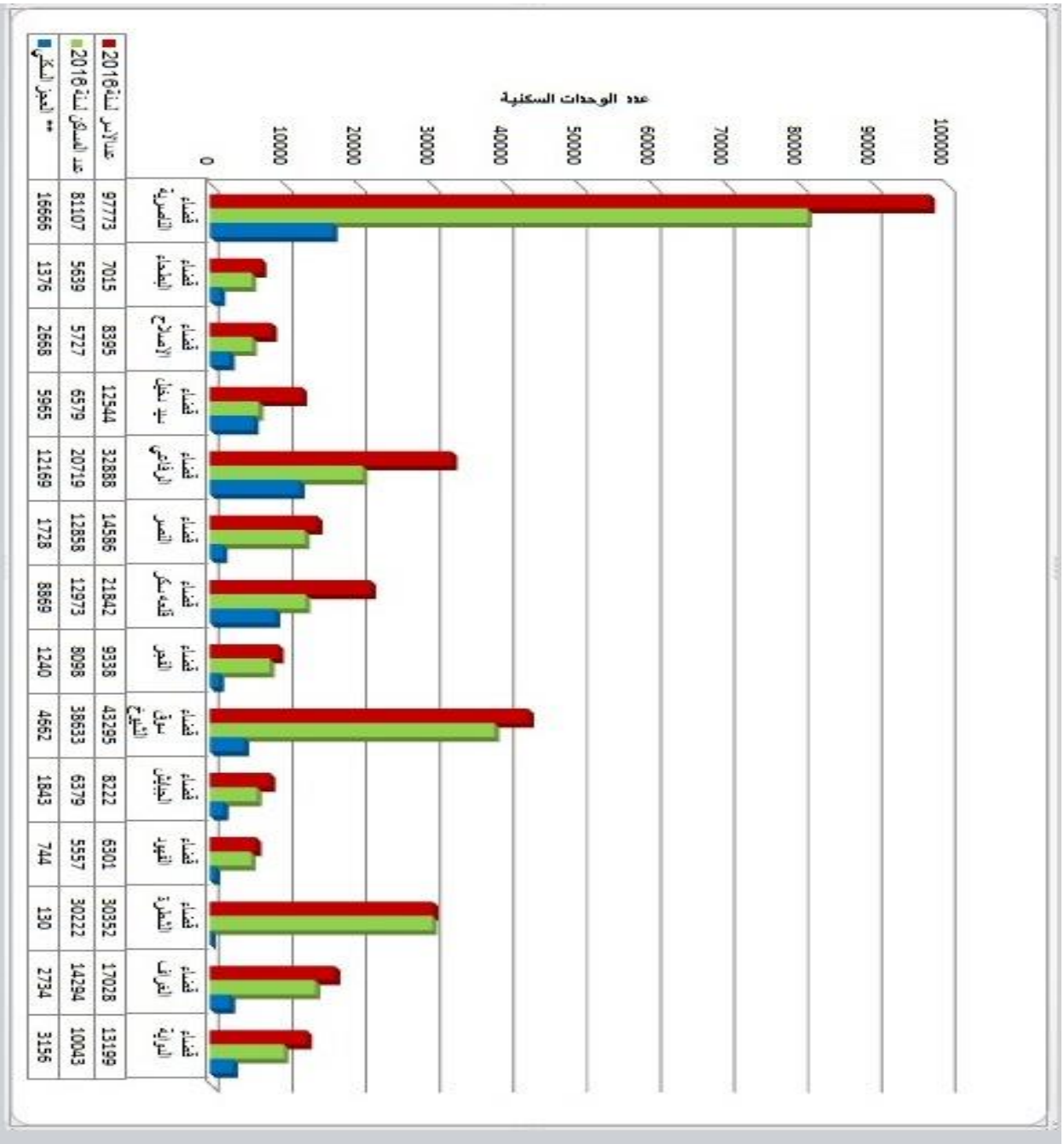
المصدر :- الباحث بالاعتماد على بيانات دائرة اسكان ذي قار لسنة 2016

*تم اعتماد عدد العوائل لسنة 2016من بيانات دائرة اسكان ذي قار لعدم وجود احصائية لعدد الوحدات السكنية لسنة 2019 ضمن بيانات دائرة احصاء ذي قار.

****العجز السكني= عدد الاسر لسنة 2016-عدد المساكن لسنة 2016**

ويمكن توضيح ذلك من خلال شكل التالي

شكل(3-2) يوضح مقدار العجز في الوحدات السكنية لسنة2016



المصدر:- الباحث بالاعتماد على جدول(3-4)

ومن خلال تحليل البيانات والمعلومات ضمن جدول (3-4) وفي ضوء المعطيات اعلاه يتبين ان عدد المساكن الاجمالية المشيدة في محافظة ذي قار لسنة 2016 لما تقدم فانه ثبت وبشكل واضح

من خلال أقضيتها ونواحيها هو اقل من عدد الاسر الساكنة فيها، واستنادا البيانات أعلاه . أذ بلغت عدد اسر المحافظة (322778) وعدد المساكن في المحافظة (25828) اذ يكون مقدار العجز الكلي في سنة الاساس البحث هو (63950) دار او مسكن وذلك وفق المعطيات المتوفرة من مديرية احصاء ذي قار ودائرة اسكان ذي قار.

- **: معرفة عدد سكان المحافظة لسنة 2024**

لمعرفة عدد سكان المحافظة و الوحدات الادارية التابعة لها لسنة المستهدفة 2024 باستخدام المعادلة التالية، ولذلك بالاعتماد على نسبة النمو الثابت وباعتبار ثبات التركيب النوعي والعمري لسكان محافظة ذي قار.

Ln Pn= Ln Po+rt.. ..... (مطر، 312:2012).

حيث ان

Ln Pn= لوغارتيم عدد سكان السنة المستهدفة 2024

LnPo=لوغاريتم عدد سنة الاساس 2016

r= معدل النمو السنوي للسكان حسب احصاءات مديرية احصاء ذي قار

t= عدد السنوات بين سنة الاساس وسنة المستهدفة

ومن خلال تطبيق المعادلة أعلاه على قضاء الناصرية يظهر عدد سكان على النحو الاتي:-

Ln Pn=Ln Po+rt

Ln2024=Ln639952+(5*0.02)

Ln2024=13.36914845+0.1

Ln2024=13.46914845

Pn2024=707257

اذا يكون عدد سكان قضاء الناصرية لسنة 2024هو (707257) شخص .

وعند تطبيق المعادلة على الوحدات الادارية الاخرى التابعة لمحافظة ذي قار تظهر نتائج عدد السكان لسنة 2024 من خلال الجدول ادناه.

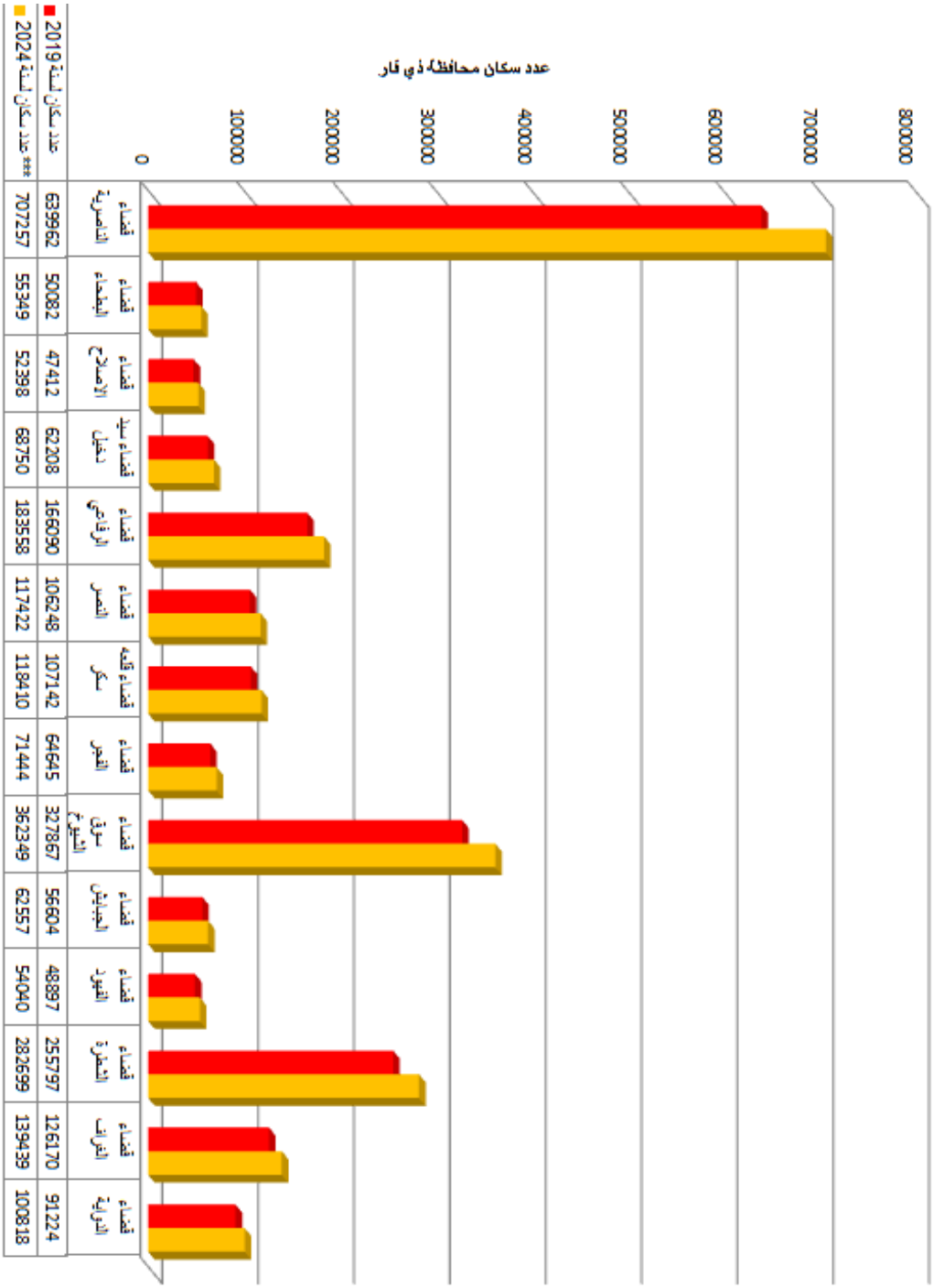
جدول(3-5) يوضح عدد سكان محافظة ذي قار لسنة 2024

ت	اسم الوحدة الادارية	عدد السكان لغاية عام 2019 م (1)	عدد السكان لسنة 2024 بالاعتماد على معدل النمو السنوي 2%*** (2)
1	قضاء الناصرية	639962	707257
2	قضاء البطحاء	50082	55349
3	قضاء الاصلاح	47412	52398
4	قضاء سيد دخيل	62208	68750
5	قضاء الرفاعي	166090	183558
6	قضاء النصر	106248	117422
7	قضاء قلعة سكر	107142	118410
8	قضاء الفجر	64645	71444
9	قضاء سوق الشيوخ	327867	362349
10	قضاء الجبايش	56604	62557
11	قضاء الفهود	48897	54040
12	قضاء الشطرة	255797	282699
13	قضاء الغراف	126170	139439
14	قضاء الدواية	91224	100818
المجموع		2150348	2376490

المصدر:- الباحث بالاعتماد على بيانات دائرة احصاء ذي قار

***من خلال تحليل البيانات والمعلومات في جدول رقم(3-5) حيث لاحظنا ان تم احتساب عدد السكان المستقبلي المتوقع لسنة 2024 من خلال استخدام معادل النمو المستقبلي للسكان لكل وحدة من الوحدات الادارية التابعة للمحافظة وذلك باستخدام نسبة النمو السنوي(2%) المعتمدة من مديرية احصاء ذي قار ظهرت النتائج كما موضحة في الجدول اعلاه.

شكل(3-3) يوضح عدد سكان محافظة ذي قار لسنة 2024



المصدر :- الباحث بالاعتماد على جدول(3-5)

- حساب مجموع عدد العوائل في محافظة ذي قار لسنة 2024 من خلال قسمة عدد سكان قضاء الناصرية وبقية الوحدات الادارية لمحافظة ذي قار كون عدد افراد الاسرة الواحدة في محافظة ذي قار بحدود (7) اشخاص للعائلة الواحدة.

عدد سكان قضاء الناصرية/عدد افراد الاسرة الواحدة =**7/707257= 101037عائلة**

وتطبيق المعادلة على جميع الوحدات الادارية تظهر نتائج عدد العوائل لكل وحدة الادارية في محافظة ذي قار تكون النتائج حسب جدول(3-7)

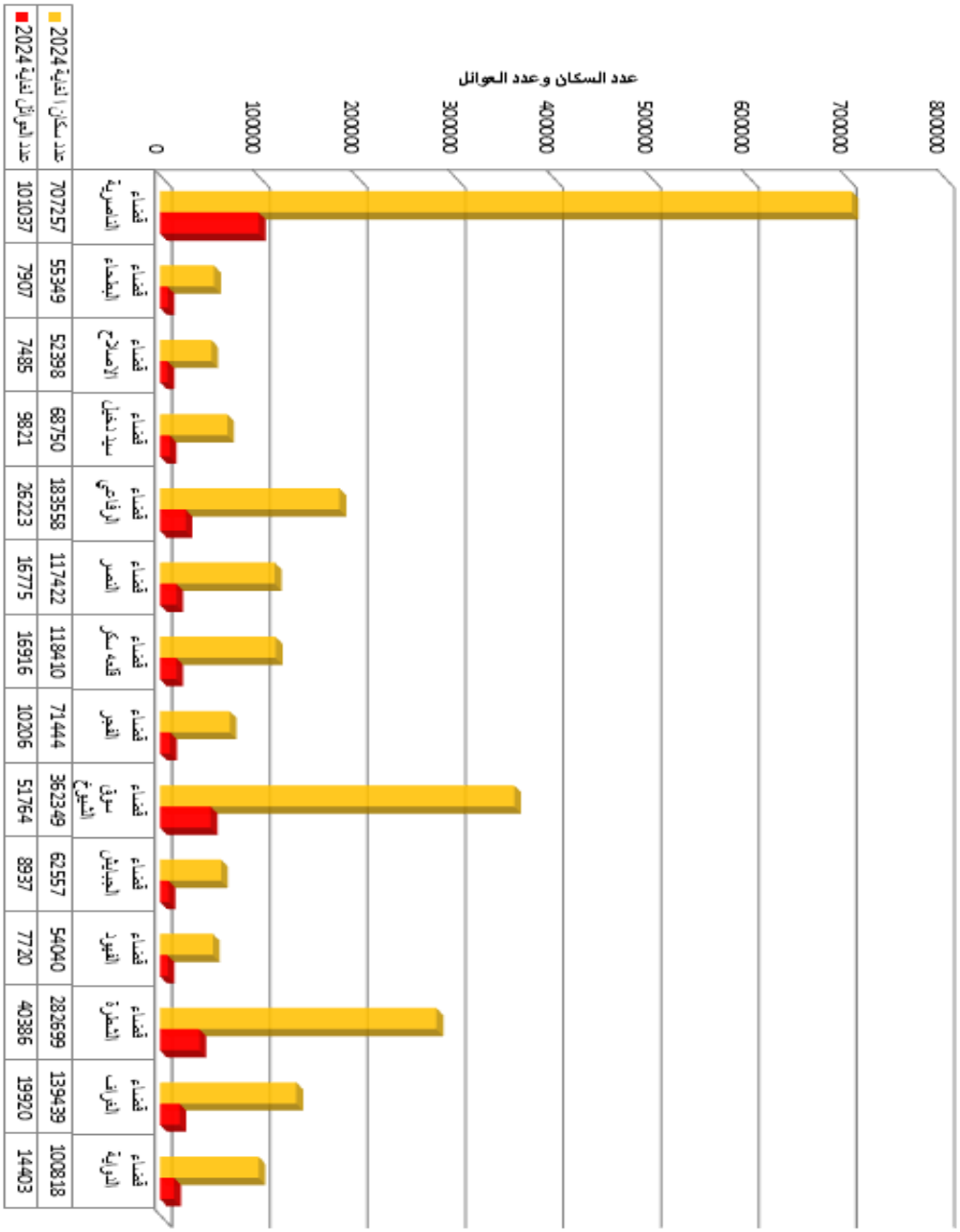
جدول (3-6) يوضح عدد عوائل محافظة ذي قار لسنة 2024

ت	اسم الوحدة الادارية	عدد السكان الكلي لغاية 2024 باحتساب معدلات النمو السكاني البالغة 2%	عدد العوائل لسنة 2024 باحتساب معدل افراد العائلة7 شخص لكل عائلة ****
1	قضاء الناصرية	707257	101037
2	قضاء البطحاء	55349	7907
3	قضاء الاصلاح	52398	7485
4	قضاء سيد دخيل	68750	9821
5	قضاء الرفاعي	183558	26223
6	قضاء النصر	117422	16775
7	قضاء قلعة سكر	118410	16916
8	قضاء الفجر	71444	10206
9	قضاء سوق الشيوخ	362349	51764
10	قضاء الجبايش	62557	8937
11	قضاء الفهود	54040	7720
12	قضاء الشطرة	282699	40386
13	قضاء الغراف	139439	19920
14	قضاء الدواية	100818	14403
	المجموع	237690	339499

المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات مديرية احصاء ذي قار

**** من خلال جدول رقم(3-6) تم تحليل البيانات والمعلومات الواردة فيه حيث تم احتساب عدد العوائل المتوقعة في سنة 2024 حيث تم قسمة عدد السكان المتوقع /عدد افراد العائلة(7) وذلك استنادا الى بيانات مديرية احصاء ذي قار تظهر عدد العوائل كما هي مرفقه في الجدول اعلاه:

شكل(3-4) يوضح عدد العوائل في محافظة ذي قار لسنة 2024



المصدر :- الباحث بالاعتماد على جدول(3-6)

- **حساب الوحدات السكنية لسنة 2024 :-**

حساب الوحدات السكنية التي سوف تبقى صالحة لغاية 2024 من المساكن لسنة 2016 اذا علمنا ان نسبة (10%) هـــــي نسبة البيوت الغير الصالحة صالحة للسكن حتـــى سنة 2024 اذا يكون عدد سكان قضاء الناصرية هو 81107*0.9=72996 بعد طرح نسبة 10% وباستخدام المعادلة التالية:-

$Hn=H(1-r)^n$ .... (المسعودي و السعدي، 397:2012) والتي تمثل النمو البسيط باعتبار ثبات نسبة التهالك(التهرؤ) في الوحدات السكنية

حيث ان

Hn=عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن حتى سنة الهدف (2024)

H=عدد الوحدات السكنية الصالحة لسنة الاساس(2016)

r= نسبة التهالك) التهرؤ الوحدات السكنية

n=عدد السنوات بين سنة الاساس وسنة الهدف

يكون عدد الدور الصالحة لسنة 2024

$H2024=72996(1-0.04)^9$

Hn2024=72996*0.692533995 = 50552

وعند تطبيق المعادلة على بيانات للوحدات الادارية المحافظة تظهر نتائج حسب جدول (3-7)

جدول(3-7) عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن في محافظة ذي قار لسنة 2024

ت	اسم الوحدة الادارية	عدد الوحدات السكنية الصالحة لسنة2016	طرح نسبة (10%) من الوحدات السكنية الصالحة	عدد الوحدات السكنية الصالحة لسنة 2024*****
1	قضاء الناصرية	81107	72996	50553
2	قضاء البطحاء	5639	5075	3515
3	قضاء الاصلاح	5727	5154	3570
4	قضاء سيد دخيل	6579	5921	4101
5	قضاء الرفاعي	20719	18647	12914

6	قضاء النصر	12858	11572	8014
7	قضاء قلعة سكر	12973	11676	8086
8	قضاء الفجر	8098	7288	5047
9	قضاء سوق الشيوخ	38633	34770	10135
10	قضاء الجبايش	6379	5741	3976
11	قضاء الفهود	5557	5001	3464
12	قضاء الشطرة	30222	27200	18837
13	قضاء الغراف	14294	12865	8909
14	قضاء الدواية	10043	9039	6260
	المجموع	258828	232945	147381

المصدر : الباحث بالاعتماد على بيانات مديرية احصاء ذي قار

***** ومن خلال تحليل البيانات والمعلومات في جدول (3-7) والخاص باحتساب عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن لسنة 2024 وباستخدام المعادلة الخاصة بعدد الدور السكنية سوف تظهر نتائج الدور السكنية الصالحة للسكن في محافظة ذي قار حسب الجدول أعلاه:

- :- عدد الوحدات السكنية التي يحتاجها المحافظة لسنة 2024 فيتم حسابها على النحو الاتي.

استخراج عدد العوائل لسنة 2024= (101037) لقضاء الناصرية.

استخراج البيوت الصالحة لسنة 2024= (50553) من خلال استخدام المعادلة.

(عدد العوائل- المساكن الصالحة للسكن =عدد المساكن التي تحتاجها المحافظة لغاية سنة 2024).

عدد المساكن لسنة 2024=(101037-50553)=50484دار يتطلب بناءه لسنة 2024 في قضاء الناصرية. وعند تطبيق المعادلة على باقي الوحدات الادارية للمحافظة تظهر نتائج جدول(3-9) يوضح الحاجة لبناء المساكن لسنة 2024 في الوحدات الادارية لمحافظة ذي قار.

جدول (3-8) عدد الوحدات السكنية التي تحتاجها محافظة ذي قار لسنة 2024

ت	اسم الوحدة الادارية	عدد العوائل لسنة 2024	الوحدات السكنية الصالحة 2024	الوحدات السكنية التي تحتاجها المحافظة لسنة 2024
1	قضاء الناصرية	101037	50553	50484
2	قضاء البطحاء	7907	3515	4392
3	قضاء الاصلاح	7485	3570	3915
4	قضاء سيد دخيل	9821	4101	5720
5	قضاء الرفاعي	26223	12914	13309
6	قضاء النصر	16775	8014	8761
7	قضاء قلعة سكر	16916	8086	8830
8	قضاء الفجر	10206	5047	5159
9	قضاء سوق الشيوخ	51765	24080	27685
10	قضاء الجبايش	8937	3976	4961
11	قضاء الفهود	7720	3464	4256
12	قضاء الشطرة	40386	18837	21549
13	قضاء الغراف	19920	8909	11011
14	قضاء الدواية	14403	6260	8143
	المجموع	339501	161326	178175

المصدر : الباحث بالاعتماد على بيانات مديرية احصاء ذي قار

من خلال تحليل بيانات الجدول رقم(3-8) و عند تحليل المعطيات والبيانات الخاصة بعينة البحث والذي يتضمن احتساب عدد المساكن لغاية 2024 يمكن ان توضح على الشكل الاتي.

1 -قضاء الناصرية:-

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقعة خلال سنة 2024 في قضاء الناصرية والوحدات الادارية التابعة لها (101037)وحده سكنية . اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة وعلى اعتبار النمو المستقبلي ثابت بمقدار (2%) - (50553) عائلة. وعلية نحن امام عجز كبير يبلغ قدرة(50484)وحده سكنية. و ذلك يجب معالجة العجز السكني من خلال بناء (10000) وحده سكنية خلال السنة الواحدة في قضاء الناصرية.

2-قضاء البطحاء

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقعة خلال سنة 2024 في قضاء البطحاء (31515) وحدة سكنية .اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (7909)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(4392) وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكني من خلال بناء (732)خلال السنة الواحدة لقضاء البطحاء.

3-قضاء الاصلاح

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقعة خلال سنة 2024 في قضاء الاصلاح (3570)وحدة سكنية .اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (7485)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(3915)وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (655) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لقضاء الاصلاح.

4-قضاء سيد دخيل

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقعة خلال سنة 2024 في قضاء سيد دخيل (4101)وحدة سكنية. اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (9821)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(5720)وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (954) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لقضاء سيد دخيل.

5-قضاء سوق الشيوخ:-

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقعة خلال سنة 2024 في قضاء سوق الشيوخ والوحدات الادارية التابعة له (51765حدة سكنية. اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (24080)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(27685)وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (5537) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لقضاء سوق الشيوخ.

6-قضاء الجبايش

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء الجبايش (3976)وحدة سكنية. اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (8937)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(4961)وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (992) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لقضاء الجبايش.

7-قضاء الغراف

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء الغراف(8909)وحدة سكنية اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (19920)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(11011) وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (1836) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لكل من قضاء الغراف.

8-قضاء الشطرة

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء الشطرة (18837)وحدة سكنية .اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (40386)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(21549)وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (4310) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لكل من قضاء الشطرة.

9-قضاء الدواية

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء الدواية (6260)وحدة سكنية. اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (14403)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(8143) وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (1358) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لكل من قضاء الداوية والمناطق التابعة لها.

10- قضاء الرفاعي

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء الرفاعي (12914)وحدة سكنية. اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة 26223)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(13309) وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (2662) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لكل من قضاء الرفاعي.

11-قضاء النصر

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء النصر (8014)وحدة سكنية. اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة(16775)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(8761) وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (1752) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لكل من قضاء النصر.

12- قضاء قلعة سكر

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء قلعة سكر (8086)وحدة سكنية .اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (16916)عائلة وعليه نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(8830)وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (1254) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لقضاء قلعة سكر.

13-قضاء الفجر:-

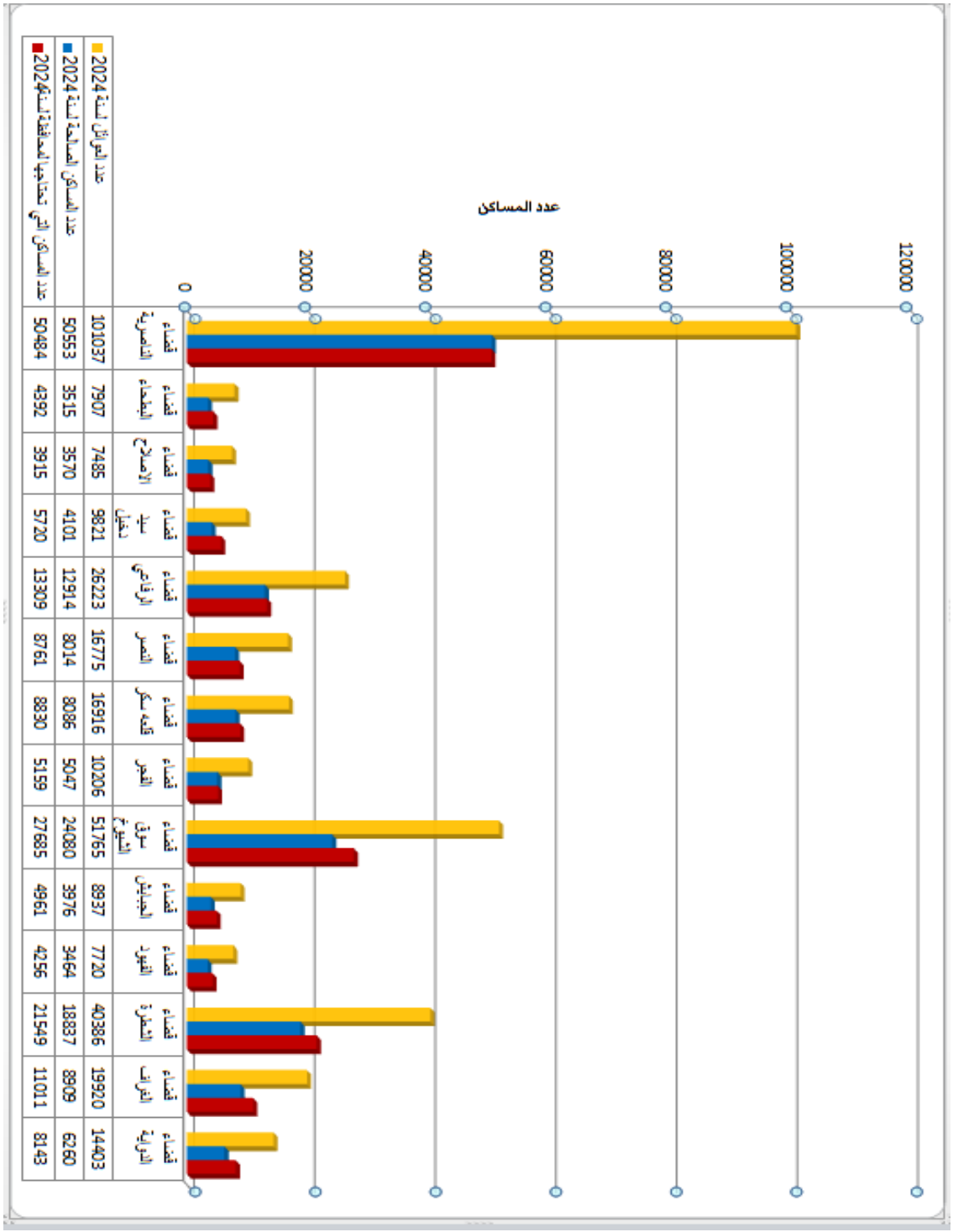
سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء الفجر(5047)وحدة سكنية .اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (10206)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(5159)وحدة سكنية. ولذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (1031) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة لكل من القضاء.

14- قضاء الفهود:-

سوف يبلغ عدد الدور السكنية الصالحة المتوقع خلال سنة 2024 في قضاء الفهود (3464)وحدة سكنية .اما عدد العوائل المتوقع خلال تلك الفترة (7720)عائلة وعلية نحن نكون اما عجز كبير يبلغ قدرة(4256)وحدة سكنية .لذلك يجب معالجة العجز السكن من خلال بناء (851) وحدة سكنية خلال السنة الواحدة في قضاء الفهود .

ومن يمكن توضيح ذلك من خلال المخطط الموضح للحاجة الفعلية لعدد المساكن لسنة 2024

شكل(3-5) عدد الوحدات السكنية التي تحتاجها محافظة ذي قار لسنة 2024



	قضاء الناصرية	قضاء البطحاء	قضاء الاصلاح	قضاء سيد دخيل	قضاء الرفاعي	قضاء النصر	قضاء قلعة سكر	قضاء القبر	قضاء سوق الشيوخ	قضاء الجبايش	قضاء النور	قضاء الشطرة	قضاء الغراف	قضاء الدواية
عدد المساكن الصالحة لسنة 2024	101037	7907	7485	9821	26223	16775	16916	10206	51765	8937	7720	40386	19920	14403
عدد المساكن التي تحتاجها المحافظة لسنة 2024	50553	3515	3570	4101	12914	8014	8086	5047	24080	3976	3464	18837	8909	6260
عدد المساكن التي تحتاجها المحافظة لسنة 2024	50484	4392	3915	5720	13309	8761	8830	5159	27685	4961	4256	21549	11011	8143

المصدر:- الباحث بالاعتماد على جدول(3-8)

وخلاصة القول من خلال جدول (3-8) والذي يتضمن احتساب عدد المساكن لغاية 2024 يتضح اننا نحتاج الى ما يقدر (178175) وحدة سكنية خلال تلك السنة وذلك لاحتساب الزيادة السنوية الحاصلة في عدد السكان بالاعتماد على التقديرات المستقبلية للسكان خلال تلك الفترة يتضح ان عدد

سكان المتوقع للمحافظة هو(237418)شخص وبافتراض ان عدد العائلة الواحدة هو (7) اشخاص وعلية نحن نكون امام (339164) عائلة في عموم محافظة ذي قار خلال سنة 2024 وبذلك نحن نكون امام عجز كبير في السكن، وبعد طرح نسبة التهرؤ والبالغة (4)% حسب معايير وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة وكذلك نسبة الدور الغير الصالحة للسكن حسب المعايير الدولية والبالغة(10)% سوف نتحاج الى (178175)مسكن حتى سنة 2024 . وهذا يتطلب بناء (19000) وحده سكنية خلال السنة الواحدة.

- معرفة المعدل السنوي من البيوت التي يتطلب بناءها للمدة بين سنة(2016-2024) استثناء نسبة التهالك وفق الطريقة التالية

$R=(Hn\div Ho)^{1/n}$ -1*100+r...(معدل النمو السنوي للمساكن.)..... (المسعودي و السعدي،2013: 147)

Hn=عدد المساكن لسنة 2024.

Ho=عدد المساكن لسنة الصالحة للسكن لسنة 2024.

R= نسبة النمو السكن في السنة الواحدة.

n=عدد السنوات بين سنة الاساس والسنة المستهدفة.

وتطبيق المعادلة الى بيانات قضاء الناصرية تظهر النتيجة كالاتي.

$R=(Hn \div Ho)^{1/n}$ -1*100+r

$R=(339499\div178173)^{1/9}$-1*100+4/100

(3.022965)-1/100+4

=3.1+0.04=3.14%

R=3.14 مقدارا النمو السنوي الذي يتطلب بناء سنويا يضاف له نسبة التهرو السنوي والتي تكون بمقدار 4%.

وبعد إضافة نسبة التهرؤ كما في أعلاه والبالغة (4 ،%(كما تم الإشارة إليه، فهذا يعني بانه لابد من بناء مساكن بمعدل نمو (3.14)% سنويا لغاية السنة المستهدفة (2024). ومن خلال الجدول

يمكن ان نبين مدى الاحتياج الفعلي الوحدات الادارية في محافظة ذي قار لسنة 2024 وذلك وفق ما يأتي.

اذ يكون معدل بناء الوحدات السكنية في محافظة ذي قار سواء المشيد من قبل الحكومة المركزية والحكومة المحلية او عن طريق الاستثمار او المساكن المشيدة من قبل القطاع الخاص الاهلي حيث لا بد من بناء ما مقدارة (19000) وحدة سكنة سنويا في عموم المحافظة .

مما سبق تبين مقدار العجز الكبير في عدد الوحدات السكنية التي يجب ان يتم توفيرها ، وهذا يتطلب توفير كل الجهود من اعلى السلطات الحكومية لتحقيق تلك الغاية النبيلة في توفير مسكن لكل عائلة في المحافظة وهو اقل ما يمكن ان يقدم للمواطنين لحفظ وجودهم وكرامتهم.

ما الاتجاهات المكانية للنمو السكني فهو بمستويين الأول النمو الحالي والثاني النمو المستقبلي الذي يخطط إليه ، والهادفة إلى تحقيق نمو مكاني مناسب يتناغم ويتوازى مع الخصائص المكانية لتلك المحاور إذا ما علمنا إن التأكيد فقط على التوسع باتجاه المحاور فقط سوف يؤدي بطبيعة الحال إلى مشكلات متعددة يكاد يكون من أهمها النقل، والثاني توسع المدينة أفقيا مما يصعب من إمكانية توفير الخدمات بسهولة ، فضلا عن العديد من المشكلات الاخرى كمشكلات الامن، والعلاقات الاجتماعية وغيرها.

المبحث الثالث:-(الاستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن - مؤشرات ازمة السكن- صياغة استراتيجية لمواجهة مشكلة السكن) في محافظة ذي قار

المطلب الاول:- الاستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن في محافظة ذي قار

اولا: ملئ الفراغ

محافظة ذي قار تضم مساحات من الأراضي ضمن المخططات الأساسية ،لم يشملها المخطط بالتصنيف ضمن استعمالات الأرض الحضرية لأسباب مختلفة منها طبيعية كونها تمثل في فترات سابقة عوائق للنمو الحضري مثل المستنقعات ومقالع التراب لغرض معامل الطابوق المفخور...الخ، ومنها لأسباب بشرية مثل الملكيات الخاصة الكبيرة أو المناطق المتجاوز عليها، وفي بعض الأحيان تترك مساحات مفتوحة من قبل واضعي المخططات الأساسية لأغراض استيعاب ما يستجد من حاجة لبعض النشاطات المستقبلية. وفي محافظة ذي قار تتواجد مساحات من الملكيات الخاصة ضمن مساحة المدينة يمكن للمخطط أن ُينظم استعمالات الأرض فيها بعد أن تضع الجهات الإدارية اليد عليها.

ثانيا:- القفز على عوائق النمو

وجود الأراضي الزراعية في الجهات الشمالية لمحافظة ذي قار فضلا عن مقالع الرمل والمواد البنائية في الجهات الجنوبية الغربية يمثل عوائق يمكن للمدينة القفز عليها من خلال بناء الجسور او الأنفاق لتامين سهولة الوصول من والى مركز المدينة . وعلى الرغم من أهمية هذا البديل إلا أنه يواجه عدة مشكلات في حالة التطبيق، منها المحددات الإدارية التي لا تسمح بتوسع المدن على حساب الأراضي الزراعية المملوكة من قبل المواطنين.(عواد،127:2012)

ثالثا:- التوسع العمودي

اعتماد البناء العمودي سواء للسكن او الدوائر الحكومية من شانه ان يحقق استثمار أمثل للأرض في محافظة ذي قار، لما له من أهمية في الحد من التوسع المفرط للأرض وتقليل كلف خدمات البنى التحتية والخدمات الاجتماعية المختلفة ، لذا فان اعتماد سياسة البناء العمودي للإسكان من خلال الاستثمار الحكومي او الخاص سيقلل من الضغط على الأراضي من ناحية ويحقق أحياء سكنية مبنية على أساس وحدة الجيرة خاصة اذا ما اعتمدت المعايير

التخطيطية في عملية التخطيط والبناء بما يتلاءم والواقع الاجتماعي للمجتمع في محافظة ذي قار، فضلا عن ضرورة الأخذ بنظر الاعتبار المتطلبات المساحية وطبيعة الساكنين وغير ذلك ،علما ان التركيب الجيولوجي للمنطقة يساعد على بناء عمارات متعددة الطوابق تتحملها طبقات المنطقة.

رابعا:- الضواحي السكنية:

يعرف معجم الجغرافيا البشرية الضاحية "منطقة سكنية تقع خارج المدينة نتيجة التمدد المستمر، وهذه المنطقة تكون متجانسة داخل المدينة ، وتتميز بانخفاض كثافة السكان قياسا بالمدينةُ الأم. ان التخطيط لخلق ضواحي سكنية في مناطق بعيدة نسبيا عن المدن الكبيرة في محافظة ذي قار يمكن أن تكون بديل مستقبليا معقولاً لتوسع المدينة من خلال تخفيف الزخم الحاصل في نمو السكان، والمحددات الطبيعية والبشرية الحالية، ويمكن أن تكون بعض المناطق السكنية ذات الطابع الريفي في الوقت الحاضر . وعليه يمكن التأكيد على ان تكون الضواحي السكنية هدف استراتيجي في النمو المكاني. أما المعايير السكن مستقبلا للمدينة مع إيجاد بدائل أخرى عن مواقع للضواحي مضافة للمواقع المقترحة المستخدمة فكانت ضمن المحاور الآتية: (Denedak,2012:5)

- مدى ملائمة اتجاه النمو من الناحية الطبوغرافية .
- مدى ملائمة اتجاه النمو على جمالية المدينة وتراثها المعماري .
- مدى كفاية اتجاه النمو من الناحية المساحية .
- تأثير اتجاه النمو المكاني على الأراضي الزراعية .
- علاقة النمو المستقبلي بالنسيج الحضري القديم .
- عدم التعارض مع الضوابط البلدية والتخطيطية .
- مدى الاستفادة من البنى التحتية والخدمات العامة والمجتمعية.
- مدى ملائمة توفر الارض الكافية لحجم السكان المتوقع.

المطلب الثاني:- مؤشرات ازمة السكن في محافظة ذي قار

اولا:- ارتفاع مؤشر نسبة الاشتغال

يعرف الاشتغال او ما يسمى الاكتظاظ السكاني هو معدل اشغال الغرف في المسكن الواحد ، علما ان معدل العالمي هو (2) شخصان لكل غرفة نوم كحد اقصى.

ويمكن ان نلاحظ تعدد العوائل الشاغلة للمسكن الواحد ،وظهور العائلة المركبة والممتدة . في حين تظهر الاحصاءات السكانية العراقية ان مستوى الاشغال في محافظة ذي قار يصل الى(8)اشخاص وانخفاض حصة الفرد من الفضاءات داخل المسكن الواحد ، وايضا حصة الفرد من الموجودات الثابتة في المسكن(السباهي، 2018: 43)

ثانيا: انتشار العشوائيات السكنية والاحياء الفقيرة

انتشرت ظاهرة خطيرة الا وهي العشوائيات السكنية مستغلة غياب سلطة الحكومة بعد الاحتلال الامريكي للعراق ، وقد استغل الكثير من العوائل والتي لا تملك دار سكن ، او تكون تحت رحمة المؤجرين ، اذ قامت بالاستحواذ على العديد من المعسكرات الجيش والساحات الخضراء والساحات الفارغة والبنايات المتروكة والمهدمة ، خصوصا في ضواحي المدن بعيدا عن انظار الجهات المسؤولة ، وقد شوهت هذا العشوائيات منظر المدن وضواحيها واليوم اصبحت عائقا امام اقامة العديد من مشاريع البنى التحتية. ومن الاسباب التي ادت على انشار ظاهرة العشوائيات.(مطلك، 2016: 86)

1- ضعف رقابة الجهات الحكومية في متابعة وايقاف هذه الظاهرة .
2- ارتفاع نسبة الفقر في المحافظة بشكل واضح.
3- ارتفاع القيمة الشرائية للعقارات ، والايجارات بشكل ملحوظ في المحافظة.
4- الهجرة المستمرة الى المدينة لأسباب اجتماعية، واقتصادية، وغيرها.

لمواجهة وحل ظاهرة انتشار العشوائيات في محافظة ذي قار نحتاج الى خيارات تتضمن حلول مختلفة الاتجاهات ويمكن ان نلخصها بالاتي:

1- أجراء حصر ومسح شامل للمناطق العشوائية بالإضافة الى ترقيمها حسب الموقع الجغرافي والمساحات والمواد المستخدمة في المساكن في عموم المحافظة.

2- وضع استراتيجية خاصة بمعالجة ظاهرة العشوائيات ولكل وحدة. واعادة النظر بالتخطيط العمراني للمحافظة وتعويض الفقراء بمساكن واطئة الكلفة بمناطق مخطط لها مقابل تركهم السكن العشوائي.

3- تنشيط القطاع الخاص في مساهمة لحل ظاهرة العشوائيات من خلال التعاقد مع شركات خاصة ببناء المساكن واطئة الكلفة تكون بديلة للسكن العشوائي.

تعد العشوائيات مصدرا لكثير من الجرائم بالإضافة الى ان هذه الاحياء السكنية ذات نوعية رديئة جدا ومشيدة من الصفائح والطين والخشب، ولم توفر ادنى مستويات الراحة للسكان ،وتوضح بيانات دائرة الاحصاء في محافظة ذي قار ان مدن العشوائيات تصل الى (355) تجمع عشوائي في مختلف مدن المحافظة ويصل عددها الى (40712) دار سكن عشوائي، وكما مبين في الجدول المرفق.

جدول (3-9) يوضح عدد التجمعات والمساكن العشوائية في محافظة ذي قار

ت	اسم القضاء(الوحدة الادارية)	عدد التجمعات العشوائية	عدد المساكن العشوائية
1	قضاء الناصرية	118	2758
2	قضاء الاصلاح	12	900
3	قضاء البطحاء	1	25
4	قضاء سيد دخيل	3	390
5	قضاء الرفاعي	16	3216
6	قضاء قلعه سكر	12	2602
7	قضاء النصر	14	1467
8	قضاء الفجر	11	1553
9	قضاء سوق الشيوخ	51	4675
10	قضاء الجبايش	42	3318
11	الفهود	16	928
12	مركز قضاء الشطرة	18	6710
13	الدواية	15	1525
14	الغراف	26	1645
	المجموع الكلي	355	40712

من اعداد الباحث بالاعتماد على بيانات مديرية احصاء ذي قار

ومن خلال تحليل البيانات والمعلومات في جدول (3-9) والخاص بالعشوائيات نلاحظ هناك تفاوت في توزيع العشوائيات بين الوحدات الادارية في المحافظة، اذا نجد ان تلك العشوائيات ترتكز في

المدن التي تتواجد فيها الارياف والقرى والتي هاجر وتركها ابناءها بحثا عن لقمة العيش لتوقف الزراعة في تلك المناطق او بسبب الانشطار العائلي لعدم توفر امكانية المادية لدى هذا الشرائح من المجتمع والسبب الاخر هو تواجد العشوائيات توفر الخدمات البينة التحية مثل الماء والكهرباء وقربها بشكل ملحوظ من مركز المدن، اذا نلاحظ ان اكثر المدن التي تتواجد بها العشوائيات هي (قضاء الشطرة، قضاء الرفاعي ،قضاء الجبايش، قلعه سكر)،اما اقل المدن التي وتجد بها العشوائيات هي(قضاء البطحاء، الحمار ، الطار)، وربما يعود السبب ان تلك المناطق لا توجد بها اراضي صالحة للسكن واغلب تلك الاراضي زراعية، او عدم وجود الخدمات الاساسية في تلك المدن.

ثالثا:- سوء السكن والتهالك

مشكلة السكن القت بظلالها على نوعية المسكن هناك العديد من العوائل تسكن في مساكن تصل اعمارها الى اكثر من (50)سنة بالرغم من عدم قدرة تلك المساكن من ان تقوم بدورها الصحيح من حيث التهوية والاضاءة والمتانة ، وقد تكون بعض هذه المساكن غير مناسبة للسكن لتغير استعمالات الارض او ارتفاع اسعارها. اذا ما علمنا مدى التغيرات التي حصلت في نوعية وشكل البناء(السباهي،2018: 43)

المطلب الثالث :- صياغة استراتيجية لمواجهة ازمة السكن في محافظة ذي قار

مما لا شك فيه أن السنوات الخمس القادمة في اقل تقدير ستستمر مشكلة السكن فــي محافظة ذي قار ، وقد تزداد الفترة الزمنية في حالة عدم وجود خطط ضرورية لمواجهة سوق الإسكان بين العرض و الطلب. لوضع حلول للحد من مشكلة السكن يجب أن يستند إلى المحددات التالية:

1- النمو السكاني في محافظة ذي قار ومستوياتها الحالية والمستقبلية.
2- المساحات المخصصة، والتي تخصص للسكن والاستثمار .
3- حجم الوحدة السكنية ونوع المبنى ، أفقياً أو عموديا .
4- حجم الأسرة التي تشغل هذه الوحدة السكنية ونوع تلك الأسرة.
5- يستمر النهج الحضري في البيئة الحضرية ، ثم يستمر الطلب على الوحدات السكنية والتحول نحو الأسر النووية ، بدلاً من الأسر المعقدة التي تظهر في البيئة السكنية الريفية.

في ضوء ذلك ، نرى الحاجة إلى إطلاق استراتيجيات ضمن مراحل أو مستويات يمكننا تلخيصها:

اولا:- استراتيجية قصيرة ومتوسطة الأمد

تستند هذه الآلية على تحقيق الاهداف ضمن المدة الزمنية التي تحددها هذه الخطة في حدود خمس سنوات، و لتحقيق السكن للمحتاجين إليه وهم من السكان ذوي الدخل المحدود والثابت. ولتحقيق تلك الأهداف لابد من العمل وفق الآليات الآتية.

1- القيام بالمسح لجميع الأراضي في محافظة ذي قار ، لغرض تحديد الأراضي التي يمكن أن تخُصص للأغراض السكنية، والعمل وفق مبدأ الأسبقية على منح الأراضي للأغراض السكنية.
2- تصنيف السكن إلى أصناف متعددة الدرجات (واطئ ومتوسط الكلفة)، و(عالي التكلفة)، واخر الى سكن درجة اولى .
3- تخصيص مبالغ مالية لغرض بناء المساكن على وفق الدرجات الواردة في الفقرة(2) أعلاه ، وضمن الأراضي الموزعة حصرا في الصنفين الأول والثاني.
4- توزيع اراضي (واطئة الكلفة والمتوسطة) مجانا . اما اراضي الدرجة الاولى فتباع بأسعار معينة بالدفع الاجل لمده خمس سنوات او اكثر، في حين يتم بيع اراضي الدرجة الممتازة بمبالغ جيدة، لمن يرغب بعد دفع نسبة20% من قيمة الارض عند الشراء ويتم دفع المتبقي خلال السنوات الخمسة .

5- إيداع هذه الأموال في صندوق المدعوم من قبل الحكومة المركزية والحكومة المحلية ، او ممثل وزارة المالية لغرض الإشراف على الصندوق، وكذلك العمل على تزويد أصحاب الصنف المنخفض والمتوسطة للأرض الكلفة وبدون فوائد، في حين أن الفئة الثانية يتم احتساب فوائد القروض تحددها الجهات ذات الصل.

6- التوجه المباشر نحو البناء العمودي (3- 4) طابق كحد أقصى لتتناسب مع طبيعة البيئة الجغرافية للمدينة والأسرة وطبيعة العائلة في محافظة ذي قار ، على ان يكون البناء خاص لموظفي المجمعات الحكومية، وبالقرب، وعلى ان يكون هذا البناء خاصا لتحقيق مبدأ سهولة، وتقليل الوقت والتكلفة والنقل، مع الأخذ بعين الاعتبار توفير كافة الخدمات الضرورية، بما في ذلك المدارس والمراكز الصحية ورياض الأطفال وقاعات المناسبات العامة والمساحات الخضراء ومواقف السيارات، وكذلك الخدمات الاجتماعية الاساسية.

7- العمل على تحقيق البنية التحتية لأي مشروع سكني قبل البدء بتشغيله لكي لا نقع في نفس الأخطاء التي ارتكبت من قبل السلطات المعنية دائما.

ثانيا:- استراتيجية طويلة الأمد

انها تخطط لتكون مدة طويلة تتراوح بين (5-20 سنة)، كما يتم وضع مؤشرات العمل الرئيسية. وهذا ما يفسر الاتي:

1- العمل وفقا لسياسات الإسكان، الذي يعرف بأنه التوازن بين عملية النمو السكاني والموارد الطبيعية، وهذه العملية تخضع لإجراءات تشريعية واقتصادية واجتماعية، تهدف إلى التنسيق بين المؤسسات الرسمية وغير الرسمية، وأن هذه هي السياسة تجاه بناء الاستراتيجيات في التنقل، اعادة السكان وجوانب أنشطتهم نحو أماكن غير مأهولة من خلال فتح شبكات جديدة من الطرق وإقامة مشاريع تنموية لجذب الاستثمار في مجال الإسكان.

2- اعطاء المجال للشركات الحكومية، والاهلية، والخاصة (العربية والأجنبية (الاستثمار في القطاع السكني، وفقا لمتطلبات الواقع في محافظة ذي قار ، ومن أجل تحقيق الوصول إلى توازن بين العرض والطلب، والحد من الفجوة و عجز كبير في توفير وحدات سكنية.

3- العمل الجاد وفقا لمبدأ بناء المساكن والمجمعات الخضراء الصديقة للبيئة، والمدن الخضراء ، وبعيدا عن مصادر الضوضاء والتلوث.

4- تأكيد سن التشريعات والقوانين اللازمة لتنمية الاستثمار في مجال الإسكان، ليتمكن المستثمرين من العمل في بيئة آمنة وناجحة للعمل.

5- اتباع نظام البناء العمودي والطرق السريعة الحديثة، مع تطوير صناعة البناء وصناعة الطوب والاسمنت لدعم قطاع الإسكان.

6- توقف الزحف السكاني نحو مشارف المناطق الحضرية والرخوة لأنه يزيد مشكلة الإسكان، وفي الوقت نفسه يعقد المشكلة الاجتماعية، والاقتصادية، والسياسية، وحتى البيئية، وسوف تنعكس في سياسة الإسكان المستقبل. واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة للحفاظ على التوازن الديمغرافي بين الوحدات الإدارية في المحافظة، والأهداف السياسية والتنموية والاجتماعية الشاملة في محافظة ذي قار.

الفصل الرابع

الاستنتاجات والتوصيات

اولا:- الاستنتاجات

1- لا توجد رؤية واضحة وشاملة للمحافظة ذي قار في معالجة ازمة السكن واقتصارها بالعمل في اتجاه واحد لحل تلك الازمة.
2- وجود عجز كبير في الوحدات السكنية يقترب الى (180000) وحدة سكنية .
3- عدم مراعاه الضوابط والمحددات الجغرافية ، وضع التصاميم الاساس والخطط الهيكلية في محافظة ذي قار.
4- هناك العديد من العوائق الطبيعية، والبشرية والإدارية التي تقف امام النمو السكاني للمشاريع الاسكانية في محافظة ذي قار.
5- ضعف في مجال الاستثمار في قطاع الإسكان، والتي تقتصر حاليا على بعض المشاريع لا تتجاوز (3000) وحدة سكنية في عموم المحافظة.
6- محافظة ذي قار تعاني من نقص حاد في عدد الوحدات السكنية، وكذلك من نوع السكن غير مناسب للأفراد ، بسبب توقف الدعم الحكومي لهذا القطاع ، وزيادة عدد السكان و عودة المهاجرين الى المحافظة مما سبب في زيادة الطلب على الوحدات السكنية.
7- زياد عدد افراد الاسرة الواحدة الى 7 افراد فاكثر داخل الوحدة السكنية الواحدة ادى الى زيادة مشكلة السكن بما يسمى "بالاكتظاظ الاسكاني" وتعقيدها وشكل ضغطا على الوحدة السكنية.
8- محدودية المشروعات الخاصة بالإسكان في محافظة ذي قار وندرتها خلال اكثر من عقدين من الزمان بسبب توقف الدولة عن بناء الجمعات السكنية مع ارتفاع معدلات النمو السكني.

ثانيا:- التوصيات

1- تقوم الحكومة ممثلة في وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة بأنشاء مجمعات سكنية متكاملة، من خلال مخططات تضعها شركات اجنبية ذات خبرة وتكون هذه المجمعات على شكل شقق في بناء عمودي او افقي.

2- تدفع الحكومة المركزية والادارة المحلية التكاليف بناء الوحدات السكنية في المحافظة وتقسطها على المواطنين على المدى الطويل.

3- تسمح الحكومة المحلية في محافظة ذي قار بالتعاون مع حكومة المركز الاستثمار المحلي والاجنبي للدخول في هذا المجال مع الرقابة الشديدة والتقنين الواضح حتى لا يستغل حاجة المواطن.

4- ضرورة صياغة سياسة للإسكان يتم تنفيذها من خلال استراتيجيات تضم القطاع العام والقطاع الخاص والمستثمرين وعلى مديات قصيرة ومتوسطة وبعيدة، حيث تكون الهدف هو تمكين الحكومة من التوصل الى اليات لتنفيذ مشاريع الاسكان وتسليم الوحدات السكنية تحت ملة نظام يمكن الشرائح المستهدفة والفقراء من الحصول على سكن لائق.

5- محافظة ذي قار يجب ان تعالج مناطق السكن العشوائي والتجاوزات على الاراضي العامة والخاصة من خلال الاخلاء ،والتعويض في مناطق اخرى ملائمة للسكن .

6- اعتماد البناء العمودي ،لان البناء الافقي يحتاج الى مساحات كبيرة فضلا عن احتياجه الى شبكة واسعة من الخدمات مثل المجاري ، وخطوط الكهرباء والشوارع، والى غير ذلك من الخدمات، وهذه الخدمات بحاجة الى تخصيصات مالية كبيرة ،والتي تزاد كلما ازدادت مساحتها.

7- النهوض بالمعامل والمصانع المتخصصة في انتاج مستلزمات البناء كالطابوق الموجودة في المحافظة، مما سيكون لها اثر كبير في دعم قطاع البناء من جهة، وتشغيل اعداد كبيرة من الايدي العاملة ، وتحسين المستوى المعيشي للأسر من جهة اخرى.

المصادر العربية والاجنبية

اولا:- القران الكريم

ثانيا:- المصادر والمراجع العربية

أ- الكتب

1- ثابت عبدالرحمن ادريس، وجمال الدين محمد المرسي ، ***الادارة الاستراتيجية: مفاهيم ونماذج تطبيقية***، الاسكندرية، الدار الجامعية،2003

2- حسين محمد جواد الجبوري، ***التفكير الاستراتيجي*** ، عمان، دار صفاء للنشر والتوزيع،2017

3- خالد محمد حمدان، و وائل محمد ادريس، ***الاستراتيجية والتخطيط الاستراتيجي منهج معاصر*** ، عمان، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع،2008

4- سعد علي ريحان المحمدي، ***الادارة الاستراتيجية والادارات المعاصرة***، عمان، دار اليازوري للنشر والتوزيع،2109

5- سعد غالب ياسين، ، ***الادارة الاستراتيجية***، عمان، دار اليازوري للنشر والتوزيع،2002

6- شارلزهل،جاريت جونز، **الادارة الاستراتيجية: مدخل متكامل**، ترجمة: رفاعي محمد رفاعي ،و محمد سيد عبد المتعال، السعودية، دار المريخ للنشر،2001

7- طاهر محسن منصور الغالبي، و وائل محمد صبحي ادريس، ***الادارة الاستراتيجية*** ، عمان، دار وائل للنشر،2007

8- عبدالسلام ابو قحف، ***سياسات واستراتيجيات الاعمال*** ، الاسكندرية، الدار الجامعي،2004

9- ماجد عبدالمهدي مساعدة، ***الادارة الاستراتيجية :مفاهيم عمليات حالات تطبيقية***، عمان، دار الميسرة،2013

10- مجيد الكرخي ، ***التخطيط الاستراتيجي :عرض نظري وتطبيقي***، عمان، دار المناهج،2009

11- مجيد الكرخي، ***التخطيط الاستراتيجي بالسيناريو***، قطر، دارالريان،2018

12- مجد صقور، ورعد الصرن، ***الادارة الاستراتيجية***، سوريا، جامعة الافتراضية السورية، 2018

13- محمد عبدالغني حسن هلال، **مهارات التفكير والتخطيط الاستراتيجي: كيف الربط بين الحاضر والمستقبل**، مصر، مركز تطوير الاداء والتمنية،2008

14- محمود عبدالفتاح رضوان، ***مهارات استشراف المستقبل***، القاهرة، المجموعة العربية للتدريب والنشر،2012

15- نبيل حامد مرسي صقر، ***التخطيط الاستراتيجي***، الاسكندرية، المكتب العربي الحديث،2008

16- نعيم إبراهيم الظاهر، ***مفهوم وأهمية الإدارة الاستراتيجية*** ،عمان، كتاب الجدار العالمي،2009

17- وائل محمد ادريس، و خالد محمد بني حمدان، ***الاستراتيجية والتخطيط الاستراتيجي*** ، عمان، اليازوري للنشر والتوزيع،2019

ب- الرسائل وألأطاريح

18- ايمان شايب، و نادية ريغي، ***النمو الحضري وازمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء***. رسالة ماجستير مقدمة الى جامعة ام البواقي، الجزائر، 2014

19- ايمان محمد ابراهيم محمد، ***دور مشاريع المساكن الجاهزة في حل مشكلة السكنية في الخرطوم الكبرى، السودان،*** رسالة ماجستير جامعة السودان، السودان، 2017

20- رحيم فليح حسن، ***ادارة ازمة السكن في العراق(محافظة الديوانية نموذجا)***،رسالة دبلوم عالي في التخطيط الاستراتيجي ، كلية الادارة والاقتصاد، جامعه القادسية ، 2018

21- سمير عبد الجبار عبدالمجيد ، ***تحليل تجربة معالجة مشكلة السكن في مدينة بغداد خلال المدة من(1980- 1994)***، اطروحة دكتورا غير منشوره مقدمة لمجلس كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، 2010

22- نور حسين فاضل ، ***اثر غياب التخطيط السكاني في تفاقم ازمة السكن الحالية في العراق*** ، شهادة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي غير منشورة مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد، 2014

ج- الدوريات والتقارير(المجلات)

23-UNFA ، المجلس الاعلى للإسكان، ***الوثيقة الوطنية للسياسات السكانية***،2014

24-ألهام خزعل ناشور، تحليل اتجاهات ازمة السكن في البصرة، ***مجلة دراسات البصرة*** ، العدد14 ،2012

25-بشير ابراهيم لطيف، و اريج بهجت احمد، *النمو الحضري وانعكاساته السلبية على تنامي مشكلة الاسكان والعجز السكني في مدينة بغداد*، ***مجلة الاستاذ***، جامعة بغداد، المجلد الثاني، العدد224) ، 2018

26-جمال باقر مطلك، احمد فضالة عباس، العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية تغير نمط الإسكان المنفرد الأسر، ***مجلة المخطط والتنمية***، جامعة بغداد العدد 53، 2017

27-ذو الفقار جواد كاظم، وعامر راجح نصر، النمو السكاني وأزمة السكن في مدينة الحلة الواقع والحلول، ***مجلة البحوث الجغرافية***، جامعة الكوفة، العدد الحادي عشر،

28-رائد احمد صالحة، ***ازمة السكن في قطاع غزة في ضوء الحصار والاعتداءات الاحتلال الاسرائيلي***، غزة، 2016

29-رياض محمد علي عودة المسعودي، و احمد حمود محيسن السعدي، (تشرين الثاني, 2012). ازمة السكن في العراق، مؤشراتها واستراتيجيات المواجهة، ***مجلة العميد***، المجلد الثاني، جامعة كربلاء، العددان الثالث والرابع، تشرين الثاني، 2012

30-رياض محمد علي عودة المسعودي، و احمد حمود محيسن السعدي، ازمة السكن والاسكان في مدينة كربلاء، ***مجلة العلوم الانسانية***، المجلد14،جامعة بابل،2013

31-ضرغام خالد عبد الوهاب، *مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة له (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة- دراسة حالة*، ***مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية***، جامعة الكوفة، السنة الحادية عشر ،المجلد العاشر ، عدد خاص بمؤتمر الاسكان، 2015

32-ضرغام علي مسلم العميدي ،الإدارة الاستراتيجية الشاملة لمواجهة مشكلة السكن في العراق: محافظة النجف الأشرف انموذجا، ***مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية***،جامعة الكوفة السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد لخاص بمؤتمر الاسكان، 2015

33-ضرغام علي مسلم، مشكلة ازمة السكن في العراق المعالجات المقترحة لها(تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة-دراسة حالة، **مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية**، جامعة الكوفة، السنة الحادية ،المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان ، 2015

34-عبدالناصر صبري شاهر الراوي، استراتيجية تطوير مدن محافظة الانبار، ***مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية***، العدد الاول، اذار، 2010

35-فراس جاسم موسى، *العشوائيات في العراق قراءة في المخاطر والحلول*، ***دائرة البحوث، قسم البحوث دراسة***، الدورة الانتخابية الثالثة،2017

36-كامل علاوي كاظم واخرون، *الإسكان والأمن الإنساني في العراق*، ***مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية***، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان ، 2015

37-لطيف هاشم كزار مطر، مستقبل الحجم السكاني لمحافظة النجف ، ***مجلة كلية التربية***، جامعة واسط،العدد12،السنة السادسة،2012

38- مركز الإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، ***استراتيجيات الإسكان في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية***، استطلاعات الرأي، العدد2،الامارات، 2009

39-المؤسسة العامة للإسكان و التطوير الحضري ، ***تجارب الدول في التمويل والدعم : قسم الدراسات وتقييم السياسات*** ، ادارة السياسات الاسكانية، 2016

40-وزارة الاعمار والاسكان /التقرير الرئيسي – ***دراسة سوق السكن بالعراق*** ، بغداد،2006

41-وزارة الاعمار والاسكان ، ***السياسة الاسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن*** ، ورقة مقدمة الى المؤتمر الوطني الاول لقطاع الاسكان في العراق للمدة 14-15 كانون الثاني ، 2009

42-وزارة الاعمار والاسكان، ***سياسة الاسكان الوطنية في العراق (اكتوبر 2010) بمساعدة برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN,HABITAT) نحو مستقبل حضري افضل***، العراق، 2010

43-وزارة التخطيط، دائرة تخطيط القطاعات ، **ورقة مقدمة لقطاع التشييد والاسكان والخدمات في مؤتمر خطة التنمية الوطنية** (2013-2017)، 2013

د- مواقع الانترنت

44-ايمن بن عمر العابد، ابعاد المشكلة السكنية لذوي الدخول المنخفضة، مقال متاح على شبكة الانترنت http://www.aleqt.com/2011/01/02/article_486104.html ،تاريخ الوصول 2 /2019/10

45-رائد فهمي، الاسكان في العراق-الواقع والتحديات-ملاحظات حول سياسات الاسكان في العراق، المركز العراق للدراسات والبحوث المتخصصة ،مقال منشور في الشبكة العالمية للأنترنت، تاريخ الوصول 2019/10/3

46-عمر الجفال، ازمة السكن في العراق والسقف المفقود، مقال متاح على شبكة الانترنت العالمية http://assafirarabi.com/ar/2444/2012/08/22 تاريخ الوصول 2020/1/2

47-ماجد اصوري، ازمة السكن والحلول المالية، المركز العراقي للدراسات والبحوث، مقال متاح على شبكة للانترنت http://www.icssr.net/spip.php?article10، 2015 ، تاريخ الوصول 2019/10/10

ثالثا:- المصادر الاجنبية

أ-الكتب

48- Certo & Peter, (***Strategic Management Concept and Application*** **.**U.S.A, McCraw- Hill- Chicag,1995.

49- Harold, T. M, ***The Delphi Method*** . Wesley, 1975

50- Harrison, & John, **Human Resource Development** ,U.S.A ,Boston University,1998

51- Hofer, C., & Schendel,D, **Stratategic Formulation Analytical Conept**, West Publishing, Paul Minn,2002

52- Jauch, L. R., & Glueck, W. F, **Business Policy and Stratagic Management**. New York, Will Book Company,1998

53- Johnson, & Scholes, ***Exploring Corporate Strategy*** (Vol. 4th ed), London, Prentic Hall Europe, 1997

54- Johnson.G.,& elal, ***Fundamentals of Strategy***. England,published,2009

55- Lindgren, M., & Bandhold, H.,"***Scenario Planning***, New york, Pal grave Macmillan,2003

56- Macmillan, H., & Tampo, M, ***Strategic Managment Process.Content and Implementaion***. New York, Oxford University Inc,2000

57- Mintzberg H, H., & Lample, **Aguided Through the Wild of Strategy Management**,1999

58- Ramu, S. Shiva, ***strategy Formation Twentirth Century Management Tools and Techniques***, Wheeler Publishing Division of H, Wherrler & co. Ld ,1999

59- Thompson, A., & Strick, J.L., ***Strategic Managment: Conpcept and Cases*** **(Vol. 2nd ed).** Boston, Irwin Mc Craw- Hill,1999

60- Wheelen, T.L.,&Hunger,j.D. , ***Strategy Management and Business Policy***. New Jersey , Pearson Education Inc,2006

61- Zimmer , W. m., & Tregoe, B.,***Top Management Strategy What it is and How to make it work***, Kepner Tregoe incp, 1980

ب- المجلات

62- Auh, S., & Menguc, B, The influence of top management team functional diversity on strategic orientations, moderating role of environmental turbulence and in terfunctional coordination. **International Journal of Research in Marketing, 2005**

63- Carvan, Strategic Human Resource Development, ***Journal of European Indstral Trainiq***,2001

64- Morgan, R., & Strong, E, "Business performance and dimensions of strategic orientation. ***Journal of Business Research*, 2003**

65- Porter, M. What is Straegy. **Harvard Business Review**,1996

Abstract

The housing problem in Iraq is one of the problems that the country suffers from , and despite the measures and initiatives taken by the government to solve this case, from building housing complexes or award lands or providing housing loans, these procedure did not provide radical solutions to this problem . The research aims to formulate a strategy to solve the housing troubles in Thi Qar city by diagnosing the reality of the housing problem and developing the necessary strategies to deal with this snag in the region. The researcher relied on the descriptive analytical approach to address the research problem. The research sample included administrative and judicial units affiliated to Thi Qar. It reached 14 administrative units.

The research reached a set of conclusions, the most prominent of which is the existence of a large deficit in housing units, which is approximately 18,0000 housing units. Moreover, there is a weakness in the field of investment. Which is limited to projects carried out by the Ministry of Construction and Housing, not exceeding 3000 housing units. There is also a severe shortage of services and the type of housing that is not appropriate for the individual due to the suspension of government support for this sector and the increase in the population and the return of immigrants to the governorate, causing an increase in demand for housing units .The researcher recommended the need to formulate a housing policy strategy to be implemented through the public, private and investor sectors in the short, medium and long term as the goal is to enable the government to access the mechanisms for implementing housing projects and provide housing units under a system that enables the targeted sectors and the poor to obtain adequate housing

Republic of Iraq
Ministry of Higher Education and Scientific research
Thi-Qar University / College of Administration and Economics
Department of Economic

Formulate a strategy to solve the problem of housing in the province of Thi Qar

research Submitted
To the Council of the College of Administration and Economics
at Thi-Qar University

It is part of the requirements for The Higher Diploma Degree
By the Student
Ahmed Thamer Ateya

Advisor by Professor

Dr. Abdul Aladheem D. Jabbr Alziady