



Affordable Housing and Rational State Policies are Solving of Housing Problems for the Low Income People - Kufa Case Study

Sadia K. Hasan

College of Physical Planning, University of Kufa, Najaf, Iraq,

E-mail: sadiak.hasan@uokufa.edu.iq & Hamem5659@gmail.com

Received:	6/7/2021	Accepted:	16/8/2021	Published:	12/10/2021
------------------	-----------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------

Abstract

Housing is a key sector of any national economy, and is particularly important for urban development. Moreover, it is a vital issue in any government policy in all countries of the world. Despite the growing expectation that the private sector should play a very important role in financing low-income housing, the official financial sector is reluctant to finance low-income housing, especially in poor third world countries. Government financing policy for low income housing emphasizes the problem of affordability and funding sources. This paper addresses the evaluation of the government's funding policy for low-income housing in Iraq, census data for the years 2016-2020 was used to analyze population indicators, Number of families, housing stock, housing supply, housing need and housing deficit, so to complete the analysis. This paper used the method of relative importance of housing stock, housing supply, housing need and housing deficit weighted by the number of families. The results were, the housing deficit recorded increasing rates of relative importance under the influence of population growth. While the relative importance of the housing supply does not meet the growing housing need. Therefore, government financing policies for low income housing were ineffective because they did not meet the growing housing need and did not fill the housing deficit.

Keywords: Low income housing, Government financing policy, Affordability



الإسكان قليل الكلفة والسياسات الحكومية الرشيدة هي الحل لمشكلة ذوي الدخل المنخفض الكوفة دراسة حالة

سعدية كامل حسن

كلية التخطيط الفيزيائي، قسم التخطيط الإقليمي، جامعة الكوفة، النجف، العراق

E-mail: Hamem5659@gmail.com, sadiak.hasan@uokufa.edu.iq

خلاصة

الإسكان قطاع رئيس لأي اقتصاد وطني، وهو مهم جداً لاسيما للتنمية الحضرية، فضلاً عن ذلك فهو قضية حيوية في أي سياسة حكومية في كل دول العالم، على الرغم من التوقع المتزايد إن القطاع الخاص يجب أن يلعب دوراً مهماً جداً في تمويل إسكان الدخل الواطئ الكلفة، القطاع المالي الرسمي متردد في تمويل إسكان الدخل الواطئ لاسيما في بلدان العالم الثالث الفقيرة، سياسة التمويل الحكومية لإسكان الدخل الواطئ تؤكد على مشكلة قابلية التحمل ومصادر التمويل، تتصدى هذه الورقة لتقييم سياسة التمويل الحكومية لإسكان فئة الدخل الواطئ في العراق، بيانات الإحصاء السكاني للسنوات ٢٠١٦-٢٠٢٠ استعملت لتحليل مؤشرات السكان، عدد العوائل، الرصيد السكاني، التجهيز السكاني، الحاجة السكنية والعجز السكاني، لذا لإنجاز التحليل، استعملت هذه الورقة طريقة الأهمية النسبية للرصيد السكاني، التجهيز السكاني، الحاجة السكنية والعجز السكاني موزونة أو مرجحة بعدد العوائل، النتائج كانت، العجز السكاني سجل معدلات متزايدة من الأهمية النسبية تحت تأثير نمو السكان. بينما الأهمية النسبية للعرض السكاني لا تلبي الحاجة السكنية المتزايدة. لذلك، سياسات التمويل الحكومية لإسكان الدخل الواطئ كانت غير فعالة لأنها لم تلبي الحاجة السكنية المتزايدة ولم تملأ العجز السكاني.

الكلمات الدالة: إسكان الدخل الواطئ، سياسة التمويل الحكومية، قابلية التحمل

المقدمة

الإسكان يعد حاجة إنسانية أساسية والذي يمكن أن يقاس أو يوزن بالحد الأدنى من المعايير الدنيا والتي بدورها محدّدة بالعوامل التربوية والاقتصادية والثقافية والاجتماعية والمناخية. العديد من البلدان في العالم تعاني من مشكلة أزمة السكن والأسباب كثيرة، لكن تُعزى هذه المشكلة إلى سببين رئيسيين، قلة مصادر التمويل وفشل سياسات الإسكان وسياسات الإسكان الوطنية بشكل خاص، عمل سياسة الإسكان الوطنية كقاعدة لابتكار خطة إدارية وتبرمج لإنجاز الأهداف الوطنية، البيانات الكافية والموثوقة على الحالة السكنية الوطنية الراهنة تعدّ مكوناً ضرورياً في صياغة السياسة، ويساعد صنّاع السياسة في ابتكار الاستراتيجيات السكنية والأولويات والأهداف، سياسة الإسكان يجب أن تغطي المدى الكامل للحالات، والذي يغطي ويشكل مشكلة الإسكان عموماً، ومشكلة إسكان الدخل الواطئ بشكل خاص.

مشكلة البحث

في كلّ سنة يشهد العالم توسعاً حضرياً بمعدل ٧٠ مليون نسمة، أغلبها في الدول النامية حيث أن طاقاتها الاقتصادية لا تستطیع تحمّل تزايد بند إسكان الخدمات الحضري، على الرغم من التوقع المتزايد الذي مفاده أن القطاع الخاص يجب أن يلعب دوراً مهماً جداً في تمويل فئة منخفضة الدخل، ناهيك من أن القطاع المالي الحكومي يتمتع بل ويتردد في تمويل هذه الفئة [١]. إن نفقة إسكان الكثير



من العوائل حول العالم تشكل النفقة الأكبر والثروة الأكثر أهمية ويتطلبان تمويل طويل الأجل [2]. والمشكلة تكمن في أن الدخل المنخفض والمتوسط، يمثل الأغلبية الواسعة في الدول النامية وهذه الفئة لا تستطيع تحمل تكلفة قرض لبناء الوحدات السكنية. بحلول ٢٠٢٠ يمكن إنجاز تحسين مهم في حياة على الأقل ١٠٠ مليون ساكن في الأحياء الفقيرة [3]. والكلفة كحاضرة بلغ عدد الأسر فيها عام ٢٠٢٠ ٣٧٦٠٤ أسرة بعجز سكني ١٧٩١ وحدة سكنية، وبسبب ارتفاع اسعار الأراضي السكنية فيها تبين ان ٦٢% من سكانها من ذوي الدخل المحدود يفضلون السكن في العشوائيات (الأرض الزراعية) وذلك لتفشي الفقر الحضري والبطالة الهيكلية في البيئة الحضرية [4].

فرضية البحث

الفجوة المتزايدة بين حجم الأسر والرصيد السكني مما دفع باتجاه تزايد الحاجة السكنية والعجز السكني بسبب اختلال الربط بين تزايد السكان بمعدلات متزايدة وتزايد الرصيد السكني بمعدلات ثابتة أو متناقصة، والمراد بيان العلاقة السببية والذسبية بين المتغير المستقل (حجم السكان أو عدد الأسر) والمتغيرات التابعة المتمثلة بالرصيد السكني، الحاجة السكنية، العرض السكني، والعجز السكني وبيان اتجاه كل منهما عبر سلسلة زمنية من ٢٠١٦ لغاية ٢٠٢٠ بأرقام حقيقة وذلك للحيلولة دون تفاقم المشكلة في المستقبل وتمكين ذوي الدخل المحدود اشباع حاجتهم السكنية [5].

الهدف من البحث

تسليط الضوء على حقيقة مشكلة السكن في مدينة الكوفة وبيان الرصيد السكني ومدى تلبيته للحاجة السكنية بالنسبة للسكان من خلال بيان الأهمية الذسبية لكل من العرض والطلب السكنيين اللذين يقودان بالنتيجة إلى العجز السكني وقياس أهميته الذسبية بالنسبة لاسكان ممثل بعدد الأسر. ويهدف البحث على مساعدة متخذ القرار على رسم سياسات تمويل حكومية من شأنها ان تقلل من التقلبات في سوق السكن وتوفير السكن المناسب لشرائح الدخل المحدود من خلال التمويل عن طريق المصرف العقاري و صندوق الإسكان وتوفير الأراضي اللازمة وخدمات البنى التحتية. والهدف الأهم متابعة التغير في السكان وتأثيره المباشر الرصيد السكني والحاجة السكنية والعرض السكني والعجز السكني والربط بينهما بما يساعد على السيطرة والتوجيه لظاهرة العجز السكني بسياسات الدمج بين مقدرة ذوي الدخل المحدود وسياسات الحكومة المالية والمكانية.

تجارب اقليمية وعالمية

سوق شراء البيوت وبيعها والمالية السكنية لم يُلنّيا حاجات عوائل الدخل الواطي في الأردن، مما دفع الحكومة لتأسيس مؤسسات حكومية دورها يندصر في تجهيز الأرض السكنية لبناء البيوت [6]. منذ انتخابات ١٩٩٤ الديمقراطية، الحكومة الأفريقية الجنوبية كانت صممة على تشجيع القطاع الوطني المالي أن يتوسع في تمويل عوائل الدخل الواطي، لذا كان التغيير واضحا نحو استعمال المالية الدقيقة للأغراض السكنية عن طريق دائنين غير المصرف؛ وهذا بالطبع مما شجع المنافسة بين البنوك ودائنين غير المصرف [7].

في الحقيقة، عمليات التحضر في أكثر الدول النامية تتزايد، هذا يشكل تحديا كبيرا للحكومات على كل المستويات، النمو الحضري السريع والتنمية البنية والفاقة والدخل الواطي [8]. بينما التطوير المبكر للمالية السكنية في الهند جاء كنتيجة لسياسات الإسكان الحكومية، بمعنى آخر منظورا يوضح تطور سياسات الإسكان في الهند ويظهر في الخطط الخمسية المتعاقبة، التي انتهجت نمطا مركزيا للتطوير، لذلك نظمت نشاطات التطوير في الهند نظمت على أساس الخطط الخمسية منذ ١٩٥١ [3].



المكسيك تعدّ مثلاً ممتازاً من المشاكل في سياسات المالية السكنية غير الملائمة، استعمال رهونات الذسبة الثابتة في بيئة تضخمية أفلسّت بنوك حكومية في أوائل الثمانينات وأثارت العجز المالي ومشاكل تضخم البلاد [9]. مبدأ تدسّن الكلفة في المشاريع السكنية كسبت أهمية في بداية تدخل البنك الدولي في إسكان الدخل الواطئ الحضري في الدول النامية في ١٩٧٢، وهذا بطبيعة الحال يُدسّن الكلفة فيما يتعلق بإسكان الدخل الواطئ في البيئات الحضرية على الرغم من أن تدسّن الكلفة ليس ممارسة تقنية تماماً بل تتضمّن قدرة إدارية واقتصادية [10].

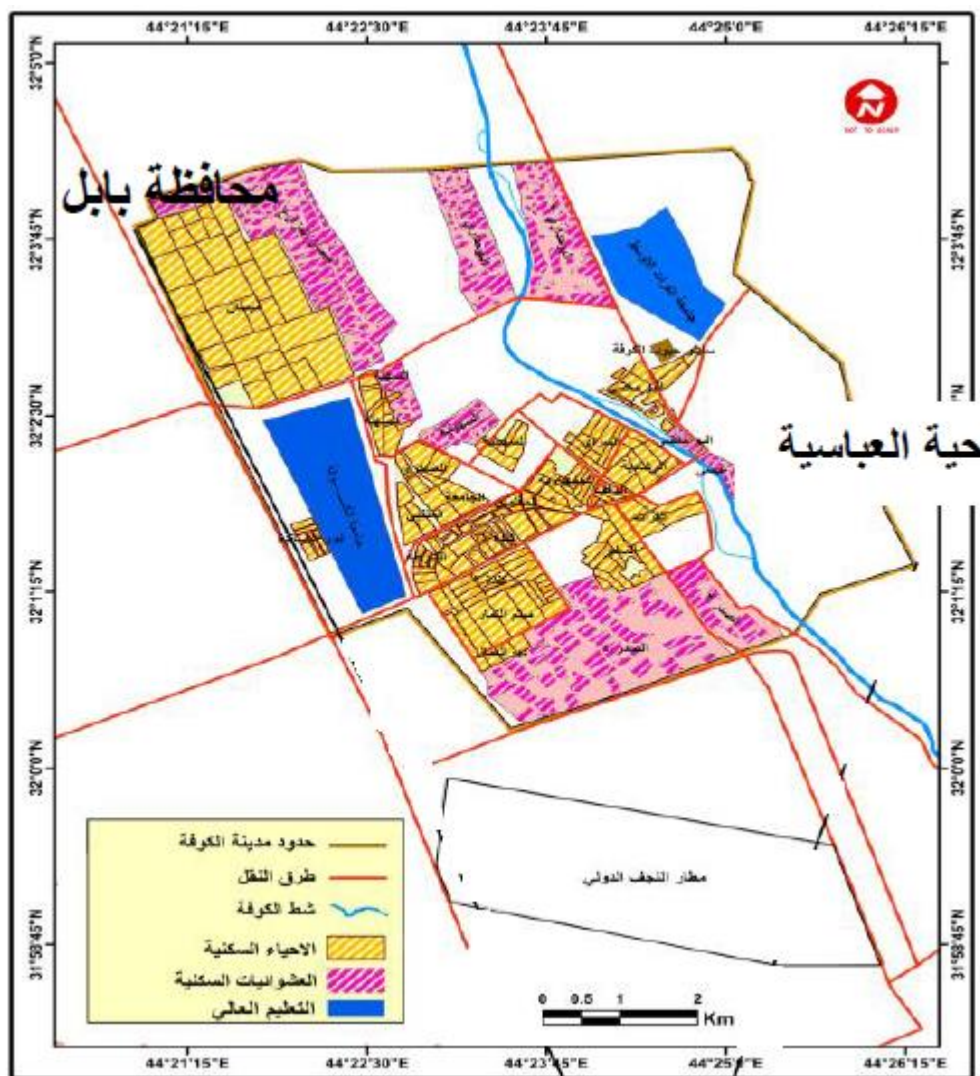
تتطلب الأعداد المُخمّنة الكبيرة للحاجة السكنية في العراق الأسّاح للشركات الأجنبية للاستثمار في هذا القطاع، بالإضافة إلى خلق البنى التحتية الملائمة لعمل هذه الشركات لكي تُسرّع في تطبيق الخطط المستقبلية، ناهيك من إن القطاع العام مُمثلاً بوزارة الإسكان لا يستطيع التجهيز أكثر من ١٥ بالمائة من حاجة البلاد للوحدات السكنية، لكن المستثمرين والقطاع الخاص يُمكن أن يجهزوا ٨٥ بالمائة من العجز السكني، لا سيما يحتاج العراق حتى عام ٢٠١٥ حاجة متراكمة حوالي ثلاث و نصف مليون وحدة سكنية [11]. بالرغم من أن المصرف العقاري الحالي وصندوق الائتمان السكني الجديد، يحاولان تلبية حاجة العراق السكنية، مع ذلك نحتاج لمساهمة أكثر من مؤسسة واحدة في حل الأزمة السكنية، ولا شك للاستثمار الدولي دور رئيس في خلق الحلول المنظمة والشاملة لحل الأزمة السكنية في العراق [12].

إن الهدف الرئيسي للدراسة تقييم سياسة التمويل الحكومية لإسكان الدخل الواطئ. بمعنى آخر ماذا تريد فئة الدخل الواطئ من هذه السياسة؟ وهل سياسة التمويل الحالية تلي الحاجة المترابدة؟ لأن في النهاية الهدف الرئيس لأي سياسة تمويل تُضيق الفجوة المترابدة بين التجهيز السكني والحاجة السكنية بتزويد فئة الدخل الواطئ بالتمويل الرخيص لمساعدتهم في بناء بيوتهم. والكثير من الدول اهتمت بسياسات التمويل لشرائح المجتمع من ذوي الدخل المنخفض لأهميتها في استقرار سوق السكن [13]. لذا السياسة التي لا تلي أو تحقق هذا الهدف في النهاية، تحتاج إلى المراجعة والتصحيح، وأكثر من ذلك لاستكشاف إذا ما كانت المشكلة في آليات تطبيق السياسة أو في مصادر التمويل أو في أسباب أخرى. ناهيك من أن هناك مشكلة حقيقية في موضوع الفجوة المترابدة بين التجهيز السكني والحاجة السكنية في الدول النامية لفئة الدخل الواطئ. في العراق هناك مليون ونصف من عوائل الدخل الواطئ تعاني من مشكلة الإسكان، وبمعنى آخر، هناك عجز سكني مليون ونصف وحدة سكنية، وهذا السبب قوي بما فيه الكفاية لإجراء هذه الدراسة.

المنهج المتبع في البحث

إن طريقة الأهمية النسبية أو الوزن النسبي أحد الطرق الرياضية الأكثر شهرة وفي الإحصاء تدعى بالوزن النسبي، بينما في الرياضيات والاقتصاد القياسي يُدعى الأهمية النسبية. وعلى الرغم من ذلك هي طريقة بسيطة التي مفادها أن تُقسّم جزء إلى المجموع كنسبة مئوية، وذلك لكي نشير إلى وزن أو أهمية هذا الصنف إلى المجموع. استعمل في وزارة التخطيط العراقية في تحليل وتصنيف مجموعات السكان ومتغيرات الاقتصاد، الذي استعمل في توزيع السكان على أساس فئة العمر، على أساس المؤهل والجنس الأكاديمي، الخ. وأيضاً استعمل في التحليل الاقتصادي، لاسيما في حسابات الدخل القومي، لإيجاد الأهمية النسبية لكل قطاع اقتصادي ووزنه فيما يتعلق بالدخل الوطني الكلي [14].

استعملت الدراسة بيانات المدة من ٢٠١٦ إلى ٢٠٢٠، والمصدر كان من وزارة التخطيط العراقية، إحصاء السكان لنفس المدة. كما أن الدراسة بصدد استعمال طريقة الأهمية النسبية لإيجاد النتائج ومناقشة نمو السكان وتأثيره على السهم السكني والعرض والحاجة والعجز كأهمية نسبية. هذا النوع من التحليل أفقي واتجاهي في الوقت نفسه. أفقي لأنه يتعقب الأهمية النسبية للمتغيرات تحت تأثير نمو السكان لكل سنة لوحدها، واتجاهي لأنه يتعقب الأهمية النسبية للمتغيرات تحت تأثير نمو السكان للسنوات اللاحقة.



شكل رقم (١) خارطة الكوفة، المصدر بلدية الكوفة

طريقة الأهمية النسبية

عندما يكون هناك بعض المؤثرات والتي نسميها متغيرات، أو متغيرات مستقلة، وهذه المتغيرات تؤثر على متغير ندعوه بالمتغير التابع، و هناك اهتمام طبيعي في فهم الأهمية النسبية أو تأثير المتغير المستقل على المتغير التابع [15] في الولايات المتحدة الأمريكية، جامعة شيكاغو - قسم الإحصائيات يُحاول توضيح ووصف عدد من الطرق وتطبيقها من بينها الأهمية النسبية. إن مكتب إحصائيات العمل في الولايات المتحدة الأمريكية يستعمل طريقة الأهمية نسبية، كالأهمية النسبية للمكونات في مؤشر أسعار المواد الاستهلاكية لكل المستهلكين الحضريين ومؤشر أسعار المواد الاستهلاكية للعمال والكتاب الحضريين كما تمثل نسب الأهمية النسبية تخمين كم من المستهلكين يؤزّعون إنفاقهم بينما تتغير الأسعار [16]، بمعنى هناك تأثير مؤكد للأسعار على دخل المستهلكين وبالأخص نفقاتهم ألا عدد المتأثرين غير معلوم.



في هذه الدراسة السكان او عدد العوائل هو المتغير المستقل يُؤثرُ على المتغيرات التابعة، السهم السكني، التجهيز السكني، الحاجة السكنية والعجز السكني كما في العلاقة بين المتغيرات في المعادلات الآتية.

الرصيد السكني = دالة في عدد العوائل

العرض السكني = دالة في عدد العوائل

الحاجة السكنية = دالة في عدد العوائل

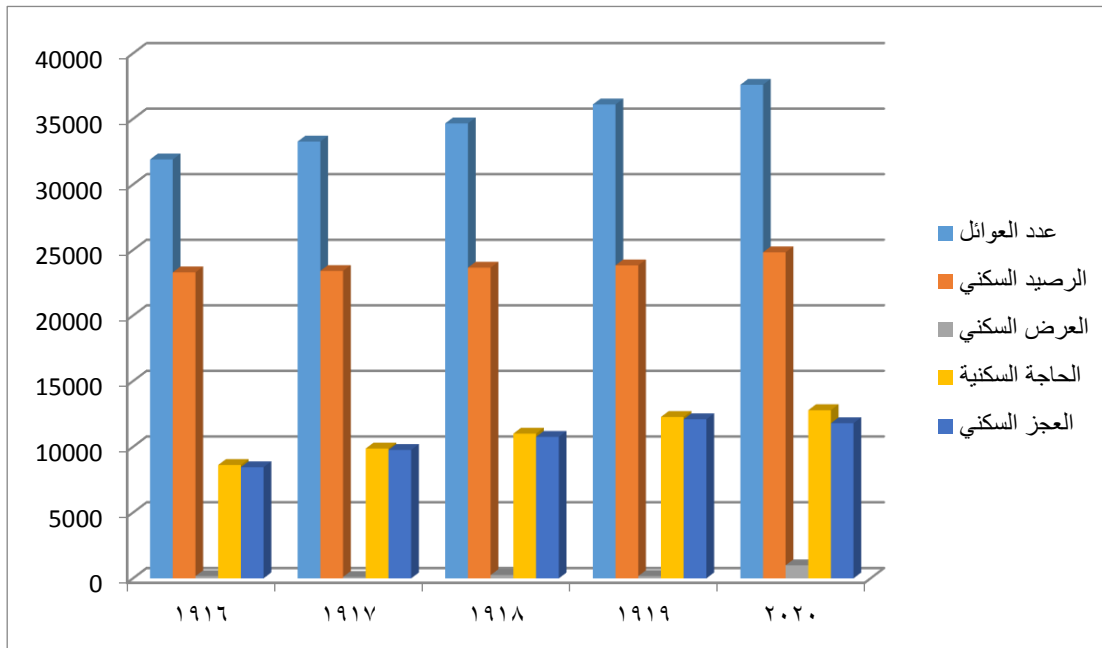
العجز السكني = دالة في عدد العوائل

جدول رقم (١) الأهمية النسبية (RI) لـ الرصيد والعرض والحاجة والعجز السكني في الكوفة المركز

العجز السكني (Gap) $G = N - S$ $RI = G/F * 100$		الحاجة السكنية Housing Need N $N = F - HS$ $RI = N/F * 100$		العرض السكني Housing Supply S $RI = S/F * 100$		الرصيد السكني Housing Stock HS $RI = HS/F * 100$		عدد العوائل Families Number F	السنوات Years
RI%	G	RI%	N	RI%	S	RI%	HS		
٢٦	٨٤٤٩	٢٧	٨٦١٨	٠,٥٣	١٦٩	٧٣	٢٣٢٩٢	31910	١٩١٦
٢٩	٩٧٦٠	٣٠	٩٨٦٩	٠,٣٣	١٠٩	٧٠	٢٣٤٠١	٣٣٢٧٠	١٩١٧
٣١	١٠٧٥٣	٣٢	١١٠٠٤	٠,٧٢	٢٥١	٦٨	٢٣٦٥٢	٣٤٦٥٦	١٩١٨
٣٤	١٢٠٩٤	٣٤	١٢٢٧١	٠,٤٩	١٧٧	٦٦	٢٣٨٢٩	٣٦١٠٠	١٩١٩
٣١	١١٧٩١	٣٤	١٢٧٨٣	٢,٦٤	٩٩٢	٦٦	٢٤٨٢١	٣٧٦٠٤	٢٠٢٠

المصدر: وزارة التخطيط الموسوعة الإحصائية للفترة ٢٠١٦-٢٠٢٠

لذا الأهمية النسبية هنا توضح تأثير المتغير المستقل على المتغير التابع. بمعنى آخر المتغير المستقل هو المعيار لوزن المتغير التابع لإيجاد الأهمية النسبية من المتغير التابع موزون بالمتغير المستقل كنسبة مئوية. وبما أن سياسة التمويل الحكومية لأسكان فئة محدود الدخل في العراق تُطبق في كل محافظات العراق. ولتقييم هذه السياسة نستخدم بيانات مدينة الكوفة كحالة دراسية.



شكل رقم (٢) عدد العوائل، الرصيد السكاني، العرض السكاني، الحاجة السكنية والعجز السكاني

تحليل ومناقشة النتائج

البعض من الأعداد المطلقة لا تعكس كل الحقيقة، ما لم تُنسب إلى عدد آخر، مثل العلاقة بين عدد العوائل كمتغير مستقل والمتغيرات التابعة، كالحاجة والعجز والعرض والرصيد السكاني كما في هذه الورقة. لذا الأهمية النسبية للمتغير التابع مُرجحة بعدد العوائل في منطقة الدراسة، يُمكن أن يُستعمل كمؤشر لقياس تأثير نمو السكان على المتغير التابع بشكل غير مباشر. إن الأهمية النسبية تُساعد بشكل غير مباشر لتقييم تأثير سياسة التمويل العامة على إسكان الدخل الواطي.

عدد العوائل على التوالي، ٣١٩١٠، ٣٣٢٧٠، ٣٤٦٥٦، ٣٦١٠٠، ٣٧٦٠٤ خلال المدة من ٢٠١٦ - ٢٠٢٠ بمعدل نمو سكاني كان ٣ % وهذا يساوي معدل النمو السكاني الرسمي في العراق الذي تتبناه وزارة التخطيط العراقية. على أية حال، أي زيادة في السكان سيترجم إلى زيادة في الحاجة للبيوت، ونسبة ٣ % تبقى عالية نسبياً، وهي ولا شك ستضغط أكثر على الخدمات بضمن ذلك الإسكان كما رأينا قبل ذلك في الأدبيات.

نمو السكان كان ٣ % في منطقة الدراسة؛ وهذا يؤيد نمواً في عدد العوائل للمدة نفسها، وسجلت السنة الأخيرة معدل حجم عائلي ٨ أشخاص في العائلة الواحدة، وكان مستوى عالي نسبياً. ان معدل نمو عدد العوائل في السنوات الأولى الأربع كانت ٣ والتي كانت بلا شك نسبة عالية، وكلتاهما تضغط على الخدمات عموماً وتضغط على زيادة الحاجة السكنية بشكل خاص.

من الجدول رقم ١ الرصيد السكاني كان على التوالي، ٢٣٢٩٢، ٢٣٤٠١، ٢٣٦٥٢، ٢٣٨٢٩، ٢٤٨٢١ وحدة سكنية والأهمية النسبية للرصيد السكاني، موزون بعدد العوائل كان على التوالي، ٧٣ %، ٧٠ %، ٦٨ %، ٦٦ %، ٦٦ %. هذه النسب المئوية تعكس بأن الرصيد السكاني كان متناقصاً بمعدل متزايد. التفسير هو أن هذه المدة سجلت معدل نمو في مقابل الرصيد السكاني الذي



يساوي معدل النمو السكاني، ويساوي معدل نمو العوائل هذه كانت مدة فريدة لأنها سجلت هبوطاً في الأهمية النسبية للرصيد السكاني ومعدل نمو الرصيد السكاني أقل من معدل النمو السكاني. لكيلا نكون أكثر تفاؤلاً نحتاج لمعرفة الحاجة والعجز العرض السكاني وذلك لكتابة تحليلات ملائمة وواقعية.

من الجدول رقم ١ العرض السكاني كقروض سكنية من المصرف العقاري إلى فئات الدخل الواطي، التي بنت الوحدات السكنية، كانت على التوالي، ١٦٩، ١٠٩، ٢٥١، ١٧٧، ٩٩٢ وحدة سكنية. سجلت هذه المدة نسبة نمو متذبذبة في العرض السكاني لأنه في الحقيقة المؤسسات المالية (التمويلية) كانت أكثر نشاطاً في هذه المدة وسجلت النسبة الأعلى للأهمية النسبية في ٢٠٢٠ مساوية إلى ٢,٦٤، وهي نسبة مرتفعة قياساً بالسنوات التي سبقتها، وعلى أية حال هذه تعد النسبة الأكبر مقارنة بكل السنوات قبل ٢٠٢٠. في هذه المدة، المصرف العقاري نشط والحكومة العراقية أسست الصندوق السكاني إلى جانب المصرف العقاري لتوسيع التجهيز السكاني أو لتلبية الحاجة السكنية جزئياً وتقليل العجز.

من الجدول رقم ١ الحاجة السكنية كانت على التوالي، ٨٦١٨، ٩٨٦٩، ١١٠٠٤، ١٢٢٧١، ٢٧٨٣ وحدة سكنية. الحاجة السكنية كانت تزيد بشكل تدريجي تحت تأثير نمو السكان. وسجلت هذه المدة الأهمية النسبية الأكبر للحاجة السكنية مستويات متزايدة، حيث وصلت أقصاها عام ٢٠٢٠ إلى ٣٤ %، السبب هو أن الأهمية النسبية للعرض السكاني أيضاً كانت متذبذبة و متزايدة وسجلت تزايد في سنة ٢٠٢٠ كان أكبر أهمية نسبية بلغت ٢,٦٤ %، على أية حال، ما زال هناك فجوة متزايدة بين العرض والحاجة السكنية. المؤشر الأبرز هنا، السنة الأخيرة ٢٠٢٠ سجلت العرض السكاني الأكبر، ٩٩٢ وحدة سكنية، وحاجة سكنية أكبر، ٢٧٨٣ وحدة سكنية. ومع ذلك العرض السكاني ما زال يمثل جزءاً صغيراً من الحاجة السكنية.

من الجدول رقم ١ العجز السكاني كان على التوالي، ٨٤٤٩، ٩٧٦٠، ١٠٧٥٣، ١٢٠٩٤، ١٧٩١ وحدة سكنية، العجز كان يزيد لكن بنسبة صغيرة لأن الأهمية النسبية للعجز بين السنوات وعادت للتناقص عام ٢٠٢٠ إلى ٣١ % بالرغم من أن السنة ٢٠٢٠ سجلت العدد الأكبر من العوائل ٣٧٦٠٤ عائلة، والعدد الأكبر من السهم السكاني ٢٤٨٢١ وحدة سكنية والعدد الأكبر من العرض السكاني ٩٩٢ وحدة سكنية.

لكن في الوقت نفسه، سجلت الحاجة السكنية أعلى مستوى لها وكان ١٢٧٨٣ وحدة سكنية، وكنتيجة العجز كان المؤشر الأبرز، سجل ١١٧٩١ وحدة سكنية كعجز سكاني متناقص مقارنة بسنة ٢٠١٩، ذلك العجز كان الأكبر في كل سنوات الدراسة وحدة سكنية ١٢٠٩٤، على الرغم من وجود المؤسسات، الصندوق السكاني والمصرف العقاري لتمويل إسكان الدخل الواطي والذي يعد مؤشراً قوياً آخر يُشير إلى ضعف السياسة المالية الحكومية لإسكان الدخل الواطي.

الاستنتاجات

١- سجلت مدينة الكوفة معدلات نمو سكان عالية خلال مدة الدراسة، وكانت نسبة معدل النمو في الكوفة أكبر من نسبة النمو الوطنية. هذا مؤشر يُشير إلى نمو عدد العوائل وبعد ذلك يولد طلب قابل للزيادة لإشباع الحاجة السكنية. هذا يتطلب من الحكومة تهيئة الأموال التي بدورها سوف تخلق العرض السكاني لإشباع حاجة الدخل الواطي من الإسكان الرخيص.

٢- سجل الرصيد السكاني نسبة هبوط متزايدة من الأهمية النسبية. ذلك لأن معدل نمو الرصيد السكاني أقل بكثير من نسبة نمو السكان أو عدد العوائل. إن الإجراء الصحيح أن تزيد الأهمية النسبية للرصيد السكاني، عندما ينمو حجم السكان، لكن هذا لم يحدث. وهو مؤشر فشل سياسة التمويل الحكومية.



٣- سجلت الأهمية النسبية للعرض السكني معدل منخفضاً ومتذبذباً في سنوات الدراسة. العرض السكني لم يلب في أحسن الأحوال ٩٩٢ وحدة من الحاجة السكنية في سنة ٢٠٢٠. بالرغم من أن السلطة عبأت المصادر وإعادة تنشيط دور المصرف العقاري وأسست الصندوق السكني. هذا مؤشر قوي جداً إلى ضعف سياسة التمويل الحكومية لإسكان فئة الدخل الواطي.

٤- سجلت الحاجة السكنية زيادة في الأهمية النسبية تحت تأثير نمو السكان. أ- زادت الحاجة السكنية لاسيما في السنة الأخيرة، ب- سجلت الطلب الأكبر لإشباع الحاجة السكنية والأهمية النسبية الأكبر للحاجة السكنية. إن السكان والحاجة السكنية ينموان بسرعة، لدرجة أكبر من التجهيز السكني أو قروض الرهن الحكومية لصنف الدخل الواطي. ذلك دليل على سياسة مالية حكومية غير ملائمة لإشباع الحاجة السكنية لفئة الدخل الواطي.

٥- سجل العجز السكني معدلات متزايدة من الأهمية النسبية تحت تأثير نمو السكان والنسب المنخفضة من نمو العرض السكني وتزايد بسيط في الرصيد السكني. النتيجة الطبيعية، أ- زادت الحاجة والعجز السكني. ب- العجز في السنة الأخيرة كان أقل من سنة ٢٠١٩ في الكوفة وهو بداية مؤشر إيجابي إذا استمر بالهبوط على الرغم من أن الحكومة إعادة تنشيط المصرف العقاري وأسست الصندوق السكني من قبل. وهذا مؤشر إيجابي نسبي سجل إلى سياسات التمويل الحكومي لإسكان فئة الدخل الواطي بشرط أن استمر بالهبوط.

المصادر

- 1- Xing Quan Zhang, Housing and Urban Upgrading in Yantai China. *The Human Settlements Financing Tools and Best Practices Series*, HS/947/07E, 2008.
- 2- Veronica Cacadac Warnock, Francis E. Warnock, Markets and housing finance. *Journal of Housing Economics* 17, 239–251, 2008.
- 3- Anna Tibaijuka, Housing Finance Mechanisms In India. *The Human Settlements Finance Systems Series*, HS/988/08, 2008.
- ٤- النجم، احمد عبد الكريم كاظم. التباين المكاني لمؤشرات الفقر الحضري في مدينة الكوفة، مجلة كلية التربية للبنات للعلوم الإنسانية العدد 42: السنة الثالثة عشر ٢٠١٩، ٢٠١٩.
- ٥- العبيدي، خلود علي حسين. التحليل المكاني لمشاريع الإسكان الحضري في القادسية، مجلة الفنون والآداب وعلوم الإدا سانيات والاجتماع، العدد ٢٦ آب ٢٠٢٠، ٢٠٢٠.
- 6- World Bank, Housing Finance in the Hashemite Kingdom of Jordan, 2003. [Online],[Accessed 2 May 2010]. Available from World Wide Web: <http://www.google.com/search>
- 7- Tomlinson, Mary R. The Development of a Low-Income Housing Finance Sector in South Africa: Have we finally found a way forward? *Habitat International*, 31, 77–86, 2007.
- 8- Jerry Erbach. Analytical Perspective of Pro-poor Slum Upgrading Frameworks. *The Human Settlements Finance Systems Series*, HS/847/06, 2006.
- 9- Michael J. and Steven A, Bernstein. Housing Finance in an Inflationary Economy: The Experience of Mexico. *Journal of Housing Economics*, 5, 87–104, 1996.
- 10- Amin Y. Kamete. The Practice of Cost Recovery in Urban Low-Income Housing: A Discourse with Experiences from Zimbabwe. *Habitat International* 24, 241-260, 2000.



- 11- Alshouk, Ibrahim. Chronic shortage of housing and the role of the private sector to solve it. Paper presented at the Second National Conference of Housing in Iraq- Ministry of Construction & Housing, 14-15 February 2009- Baghdad. Iraq. 2009.
- 12- UN and IFC. UN-Habitat and World Bank-IFC. Iraq Housing Sector Analysis and Policy Direction Workshop Amman 6-7 December 2006. Sheraton Amman, 2006.
- ١٣- المسعودي، رياض محمد علي عودة، السعدي أحمد حمود محيسن. أزمة السكن في العراق (مؤشراتها واستراتيجيات المواجهة). مجلة العميد المجلد الثاني/ العددان الثالث والرابع... ذو الحجة 1433 تشرين الثاني 2012، ٢٠١٢.
- 14- Jamal Dawood Salman. *Economic Planning*. Publisher: University of Mosul, Mosul.
- 15- William Kruskal (1984). Concepts of relative importance. *Qtiestiio*, 08-01, 1989.
- 16- BLS-USA. Relative Importance of Components in the Consumer Price Indexes. Bureau of Labor Statistics-USA, 2010. [Online], [Accessed 12 Mar 2010]. Available from World Wide Web: http://www.bls.gov/cpi/cpi_riar.htm

