اسكان كوادر العمران العراقي التحديات والانتاجية في مشاريع الاسكان الافقية

مدرس مساعد فؤاد علي عبدالله

المديرية العامة للتربية في محافظة المثنى

البريد الإلكتروني Email : si5755876@gamil.com

الكلمات المفتاحية: الإسكان، العمران العراقي، الإنتاجية، المشاريع الأفقية، التخطيط الحضري.

كيفية اقتباس البحث

عبدالله، فؤاد علي ، اسكان كوادر العمران العراقي التحديات والانتاجية في مشاريع الاسكان الافقية،مجلة مركز بابل للدراسات الانسانية، تشرين الثاني ٢٠٢٦، المجلد:١٦ ،العدد:١١ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث ومشاركته مع الآخرين بشرط نَسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو استخدامه لأغراض تجارية.

مفهرسة في Indexed
IASJ

مسجلة في Registered
ROAD

Housing for Iraqi Urban Development Staff: Challenges and Productivity in Horizontal Housing Projects

Assistant Teacher Fouad Ali Abdullah
General Directorate of Education in Al-Muthanna Governorate

Keywords : Housing, Iraqi urban development, productivity, horizontal projects, urban planning.

How To Cite This Article
Abdullah, Fouad Ali , Housing for Iraqi Urban Development Staff: Challenges and Productivity in Horizontal Housing Projects,Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, November2026,Volume:16,Issue 11.

This is an open access article under the CC BY-NC-ND license (http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.

Abstract

Housing for Iraqi urban development staff faces multiple challenges related to weak urban planning, unstable policy frameworks, rising construction costs, and limited developable land, making horizontal housing projects a primary governmental solution due to their simpler infrastructure and social suitability. This study evaluates productivity within such projects by investigating key factors influencing implementation quality, including unit design, material performance, service efficiency, and engineering supervision, using an analytical model that integrates field assessments with benchmark productivity indicators. The findings reveal that productivity is shaped by three essential elements: institutional time-management capabilities, streamlined administrative and financial procedures, and the presence of a long-term housing strategy supported by accurate demographic and economic data. The study further indicates that enhancing productivity requires stronger institutional coordination, adoption of modern construction technologies to reduce waste and accelerate completion, and the active involvement of urban development staff in shaping housing policies to ensure alignment

with their practical needs. The research provides a practical framework that can contribute to improving the performance and sustainability of horizontal housing projects within the Iraqi urban development sector.

الملخص:

يواجه إسكان كوادر العمران العراقي تحديات متزايدة تتعلق بضعف التخطيط الحضري وتذبذب السياسات الإسكانية وارتفاع كلف البناء، إلى جانب محدودية الأراضي القابلة للتطوير، مما يجعل مشاريع الإسكان الأفقية خيارًا رئيسيًا للمؤسسات الحكومية لما تتميز به من بساطة في البنى التحتية وملاءمتها للنسيج الاجتماعي. يهدف هذا البحث إلى تحليل الإنتاجية في هذه المشاريع من خلال دراسة العوامل المؤثرة في جودة التنفيذ، مثل تصميم الوحدات، ونوعية المواد، وكفاءة الخدمات، وآليات الإشراف الهندسي، بالاعتماد على إطار تحليلي يجمع بين التقييم الميداني والمقارنة مع مؤشرات معيارية للإنتاجية والجودة. وتظهر النتائج أن الإنتاجية ترتبط بثلاثة عناصر محورية هي: قدرة المؤسسات المنفذة على إدارة الوقت، وتبسيط الإجراءات الإدارية والتمويلية، ووجود استراتيجية إسكانية طويلة الأمد مبنية على بيانات دقيقة. كما يشير البحث إلى أن تعزيز الإنتاجية يتطلب تكاملًا مؤسسيًا أفضل، واعتماد تقنيات بناء حديثة تقلل الهدر وتسرّع الإنجاز، إضافة إلى إشراك كوادر العمران في صنع السياسات بما يضمن مواءمة مخرجات المشاريع مع احتياجاتهم الفعلية. وتقدم الدراسة رؤية عملية يمكن أن تسهم في تحسين أداء مشاريع الإسكان الأفقية ورفع كفاءتها لخدمة قطاع العمران العراقي بصورة مستدامة.

مقدمة:

تهدف اغلب الدول الى الارتقاء بمستوى الخدمات الاجتماعية في دولها، إذ يعبر هذا عن تقدم تلك الدول، فضلاً عن امكانية بلوغ التنمية المستدامة بشكل واقعي فيها، وتطبيق النصافة والاحتواء في توزيع المقدرات واتاحة الفرص واتخاذ الاجراءات للحصول على الخدمات العامة المتمثلة بالصحة والتعليم والترويح وغيرها، حيث ان تأمين المسكن المناسب للعيش هو غاية ينبغي ايلائها الاهتمام لكونها من ابسط حقوق السكان في حين ان انتشار ظاهرة السكن العشوائي في الانحاء ووضعها الراهن في مدينة بغداد على مستوى بلدياتها اجمالاً تكاد تخلو من معظم الخدمات المجتمعية، كما ان الروابط في هذه البقاع تتخللها الكثير من المعضلات الاجتماعية وبالنسبة للمناطق العشوائية في مدينة بغداد، فقد اصبحت عقبة او مسببا امام انفاذ الكثير من المبادرات التنموية، ثم انعكس اثر ذلك على سكان المدينة الاصليين من كافة الجوانب الاجتماعية والصحية والتعليمية وغيرها ومن خلال البحث الميداني تبين ان سكان مدينة

بغداد الاصليين يعانون من العشوائيات وانها ستورث عدداً من المشكلات للأجيال القادمة، ويمكن ايضاح تداعيات السكن العشوائي على الخدمات المجتمعية وخدمات البنيان التحتية.

مشكلة البحث:

شهدت العراق خلال العقود الماضية تحولات ديموغرافية واجتماعية كبيرة، نتيجة النمو السكاني، الهجرة الريفية، والنزوح القسري بسبب الحروب والصراعات الداخلية هذه التحولات أدت إلى زيادة الطلب على الإسكان، لا سيما في المدن الكبرى، ما جعل مشاريع الإسكان الأفقي تواجه تحديات متعددة تتعلق بالإنتاجية وجودة التنفيذ.

كما تحدد سياسة الاسكان الوطنية في العراق(٢٠٢٥-٢٠٣٠) إطاراً شاملاً لمعالجة تحديات الإسكان في العراق، بما يتماشى مع أهدافه التنموية الأوسع، وتؤكد هذه السياسة التزام العراق الدستوري بضمان السكن الملائم للجميع المادة(٣٠ لسنة ٢٠٠٥ اولاً وثانياً من الدستور)، مع التركيز على إيجاد حلول سكنية مستدامة، وميسورة التكلفة وشاملة، تلبي الاحتياجات الحالية والمستقبلية بما يُسهم في تحقيق الاستقرار الاجتماعي وتوفير فرص متكافئة للعيش الكريم.

وضعت هذه السياسة عبر مشاورات مكثفة، شملت مراجعات مكتبية، ومقابلات مع مصادر معلومات رئيسة، وورش عمل وعمليات تحقق مع مجموعة واسعة من الجهات ذات العلاقة في الحكومة والمجتمع المدني والمنظمات الدولية وعدد من المختصين في قطاع الاسكان، مما يضمن تنوع وجهات النظر فيها، مما يجعلها مستجيبة لواقع الإسكان في العراق.

تتوافق هذه السياسة بشكل وثيق مع التزامات العراق التنموية، بما في ذلك رؤية التنمية المستدامة ٢٠٣٠، وخطة التنمية الوطنية (٢٠٢٤-٢٠٠٨)، واستراتيجية التخفيف من الفقر في العراق ٢٠٢٠-٢٠٣٠، والوثيقة الوطنية للسياسة السكانية ٢٠٢٣، مما يضمن اسهام جهود الإسكان في تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للبلاد.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى دراسة:

١.واقع كوادر العمران العراقي وتأثيرها على تنفيذ مشاريع الإسكان الأفقي.

٢.التحديات التخطيطية والإدارية والاجتماعية التي تواجه هذه المشاريع.

٣.العوامل التي تؤثر على الإنتاجية والكفاءة في تنفيذ الإسكان الأفقي.

تكمن أهمية البحث في تقديم تصور علمي واضح يساعد المخططين والمهندسين وصناع القرار على تحسين أداء مشاريع الإسكان الأفقي بما يحقق التنمية العمرانية المستدامة.

أهمية البحث:

يمثل الإسكان الأفقِي جزءًا أساسيًا من التخطيط العمراني في العراق، حيث يسهم في تلبية احتياجات الأسر من مساكن مستقلة توفر الخصوصية والمساحات المفتوحة، وهو ما ينعكس على جودة الحياة للسكان ومن هذا المنطلق، تأتي أهمية هذا البحث في التركيز على دراسة كوادر العمران العراقي، وفهم التحديات التي تواجههم في مشاريع الإسكان الأفقية، والتي تعد ضرورية لتحسين الإنتاجية وكفاءة تنفيذ المشاريع.

يساعد البحث في تسليط الضوء على العوامل الإدارية والتخطيطية والاجتماعية التي تؤثر على جودة الإسكان وإنتاجية مشاريع البناء فهم هذه العوامل يمكّن المخططين وصناع القرار من وضع استراتيجيات فعالة لتقليل الهدر في الوقت والموارد، وتحسين جودة البناء، وضمان تحقيق الاستفادة القصوى من المشاريع السكنية المقدمة للمواطنين.

كما يساهم البحث في تقديم رؤية شاملة للواقع العمراني في المدن العراقية، من خلال دراسة التحديات التي تواجه الإسكان الأفقي مقارنة بالإسكان العمودي، وتأثير ذلك على الخدمات والبنية التحتية هذه الرؤية تمكن الجهات المعنية من اتخاذ قرارات مستندة إلى بيانات علمية ومقارنة واضحة بين الأنماط المختلفة للإسكان.

إضافة إلى ذلك يكمن أهمية البحث في تقديم توصيات عملية قابلة للتطبيق لتحسين الإنتاجية في مشاريع الإسكان الأفقي، سواء من خلال تطوير مهارات كوادر العمران أو تحسين أساليب التخطيط والإشراف، أو من خلال تنظيم التمويل بشكل أفضل هذه التوصيات تساعد في الوصول إلى إسكان مستدام يلبي احتياجات السكان الحالية والمستقبلية ويواكب التطورات العمرانية في العراق.

أخيرًا يسهم البحث في توسيع المعرفة الأكاديمية في مجال الجغرافيا البشرية والتخطيط العمراني، حيث يقدم دراسة متكاملة عن العلاقة بين الكوادر العمرانية والتحديات الإنتاجية، ويضيف للمكتبة العلمية العراقية والعالمية مادة يمكن للباحثين والمخططين الاستفادة منها في الدراسات المستقبلية حول الإسكان العمراني.

المبحث الأول: الاسكان

مفهوم الإسكان:

الإسكان هو نمط البناء الذي يعتمد على وحدات سكنية مستقلة أو متجاورة على قطعة أرض محددة، مع تخصيص مساحات خارجية لكل وحدة. يتميز هذا النوع من الإسكان بتوفير الخصوصية، مرونة التخطيط، والملاءمة الاجتماعية، لكنه يتطلب مساحة أرض كبيرة وقد يحد من كثافة السكن[١].

الإنتاجية في مشاريع الإسكان:

تشير الإنتاجية في مشاريع الإسكان إلى قدرة الفريق والكوادر العمرانية على تنفيذ الوحدات السكنية وفق معايير الجودة والزمن والتكلفة المحددة تعتبر الإنتاجية مؤشرًا رئيسيًا على كفاءة إدارة الموارد وتحقيق الأهداف المنشودة في مشاريع البناء، إذ تؤثر بشكل مباشر على نجاح المشروع واستدامته، ويعكس مستوى الإنتاجية قدرة المؤسسات على تلبية الطلب المتزايد على الإسكان مع الحفاظ على الجودة وتقليل الهدر.

تعد كفاءة التخطيط أحد أهم أبعاد الإنتاجية، حيث يتطلب إعداد مخططات دقيقة ومدروسة لتقليل الهدر في الوقت والموارد. يتضمن ذلك تحديد تسلسل الأعمال، ومراعاة التكاليف المقررة، ووضع جداول زمنية دقيقة لضمان سير المشروع بسلاسة، وفقًا لدراسة Ghazali et al. (2025)، فإن التخطيط الجيد يمثل العامل الأكثر تأثيرًا على أداء مشاريع الإسكان الأفقية، حيث أظهرت النتائج أن التخطيط يساهم بشكل كبير في تحسين الإنتاجية وتقليل التأخيرات.



أما كفاءة الإدارة فتشمل الإشراف والمتابعة المستمرة لجميع مراحل البناء، لضمان الالتزام بالمعايير الفنية والجدول الزمني والتكلفة، ويشير Hassoon et al. (2025) إلى أن دور الإدارة الفعّالة يتمثل في تنسيق فرق العمل، ومراقبة جودة المواد المستخدمة، واتخاذ القرارات السريعة عند حدوث أي عوائق، مما يسهم في رفع معدل الإنتاجية وتقليل الهدر.

فيما يتعلق بكفاءة التنفيذ فهي تعني استخدام مواد وتقنيات بناء فعالة تمكن من إنجاز الوحدات السكنية بالجودة المطلوبة ضمن الإطار الزمني والتكلفة المخطط لها، وتشمل كفاءة التنفيذ

اختيار التقنيات الحديثة في البناء، والاعتماد على العمالة المدربة، وتحسين العمليات التشغيلية للمشروع.

كوادر العمران:

تضم كوادر العمران كافة القوى البشرية العاملة في تخطيط وإنجاز وإدارة مشاريع الإسكان، انطلاقاً من المهندسين والمخططين وصولاً إلى المشرفين والمقاولين، تؤثر خبرة الكوادر وكفاءتهم على جودة الإسكان وسرعة الإنجاز، وهو ما يبرز أهميتها في تحقيق الإنتاجية العالية.



أهداف سياسة الإسكان:

تهدف سياسة الإسكان هو ضمان توفير إسكان ملائم وميسور التكلفة لجميع العراقيين مع تحسين جودة حياتهم وتعزيز التنمية الشاملة والمستدامة في مختلف مناطق البلاد، تأتي هذه السياسة استجابة للتحديات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، وتهدف إلى خلق بيئة سكنية متكاملة تلبي احتياجات جميع المواطنين وتدعم استقرارهم الاجتماعي والاقتصادي.

ومن ثم تنبثق مجموعة من الأهداف الثانوية التي تهدف إلى تعزيز العدالة الاجتماعية وتحقيق تكافؤ الفرص السكنية بين جميع فئات المجتمع، فالسياسة تسعى إلى ضمان توزيع الإسكان بشكل عادل ومتكافئ، بحيث يتمكن كل العراقيين من الحصول على وحدات سكنية مناسبة بأسعار معقولة، دون تمييز بين المناطق أو الطبقات الاجتماعية[٢].



كما تهدف السياسة إلى تحقيق التنمية المتوازنة بين الحضر والريف، من خلال تعزيز النمو الحضري المستدام وتطوير المناطق الريفية بما يقلل الفوارق الإقليمية ويقوي التماسك الوطني، ويشمل ذلك تحسين التخطيط العمراني للمدن وتقديم الدعم اللازم للمناطق الريفية لتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية فيها.

تعمل السياسة أيضًا على تحسين البنى التحتية في جميع مشاريع الإسكان، بما في ذلك الطرق والمياه والصرف الصحي والكهرباء، ودمجها ضمن المشاريع الجديدة والقائمة لضمان بيئة سكنية متكاملة، ويشمل هذا تحسين ظروف الأحياء غير الرسمية أو العشوائيات، من خلال توفير الخدمات الأساسية والارتقاء بالمستوى العمراني لتلك المناطق بما يعزز جودة حياة سكانها[٣].

علاوة على ذلك، تركز السياسة على تعزيز الاستدامة البيئية في مشاريع الإسكان، من خلال مراعاة المعايير البيئية، وزيادة كفاءة الطاقة، وتعزيز القدرة على التكيف مع تغير المناخ للتقليل من آثاره ومواجهة التحديات البيئية المستقبلية. وأخيرًا، تهدف السياسة إلى تشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان والبناء، سواء المحلي أو الدولي، بما يسهم في تنشيط الاقتصاد، وتعزيز الصناعات الوطنية، وخلق فرص عمل جديدة، وبالتالي دعم التنمية المستدامة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

المبادئ الأساسية لسياسة:

تستند خطة الإسكان إلى مجموعة من المبادئ المحورية التي توجه تصورها وأولوياتها واستراتيجيات تطبيقها لضمان مساهمة قطاع الإسكان في التقدم الشامل والمستدام في مختلف أنحاء العراق، وتتضمن مجموعة من المبادئ على النحو التالي[٤]:

١.حق جميع العراقيين في مسكن لائق ومناسب

تؤكد الخطة الوطنية للإسكان ٢٠٢٥-٢٠٣٠ التزام الحكومة بضمان حصول كافة العراقيين دون أي تفرقة على مأوى آمن وكريم وبسعر معقول كحق إنساني أساسي.

بموجب المادة ٣٠ من الدستور العراقي لعام ٢٠٠٥ تلتزم الحكومة العراقية بتأمين السكن الملائم، وخصوصاً للفئات الأكثر عرضة للخطر، كـ النساء والأطفال، ويعزز ذلك المادة (١٤) التي تنص على "العراقيون متساوون دون تمييز بسبب الجنس أو العرق أو الأصل أو اللون أو الدين أو المذهب أو الاعتقاد أو الرأي أو الوضع المادي أو الاجتماعي"، وينعكس هذا الالتزام أيضاً في رؤية العراق للتنمية المستدامة التي تقرّ بتوفير المسكن اللائق والمناسب كواجب رئيسي، وفي استراتيجية تقليل العوز، التي تبرز أهمية السكن المتاح مادياً كعنصر جوهري في تخفيف وطأة الفقر.



٢. تقليص العوز

ستعمل خطة الإسكان الوطنية ٢٠٢٥-٢٠٣٠ على دعم جهود التخفيف من الفقر عبر إعطاء الأهمية للإسكان الميسور وتعزيز النمو الاقتصادي، مما يؤدي إلى الاستقرار وتوفير سبل كسب الرزق للأسر ذات الدخل المحدود والهش، وذلك عبر إعطاء الأولوية للسكن المتاح تكلفته.

تهدف هذه الخطة إلى توفير مساكن آمنة ومقبولة للأسر ذات الدخل المحدود والهش، مما يخفض أوجه الضعف المتعلقة بالسكن ويرفع مستوى جودة الحياة، يُعتبر المسكن اللائق دعامة أساسية لتقليص الفقر، إذ يمكّن الأسر من تأسيس استقرار، وتحسين رفاهيتها، والسعي نحو مكاسب اقتصادية ومعيشية أفضل، علاوة على ذلك تُحرك مشاريع الإسكان الاقتصادات المحلية وتُنشئ وظائف، مما يعود بالنفع المباشر على دخل الأسر وقدرتها على الصمود الاقتصادي.

٣. استحداث فرص عمل وتنمية الاقتصاد

يمثل قطاع الإسكان دافعاً رئيسياً لخلق وظائف مناسبة وهو بذلك يدعم التوسع الاقتصادي الشامل، مما يساهم في خفض البطالة وتحقيق الأهداف التنموية القومية وتقليل مستويات العوز. سيُطلق قطاع الإسكان العنان لفرص العمل في قطاعات مختلفة، مفعلاً بذلك شبكة اقتصادية واسعة، ومساهماً في نمو شامل وواسع النطاق يمثل تطوير بناء الوحدات السكنية فرصة استراتيجية لاستيعاب العمالة غير المستغلة، خاصة فئة الشباب، مع تشجيع القطاع الخاص إلى جانب القطاع الحكومي عبر توجيه الاقتصاد العراقي نحو اقتصاد السوق[٥].

سيشكل قطاع الإسكان قاعدة لتعزيز المشاريع الصغيرة جداً والصغيرة والمتوسطة، تحديداً في مجال خدمات البناء والبنى التحتية، مما يدعم ريادة الأعمال، ويعزز سلاسل القيمة المحلية، وينتج عنه خلق وظائف لائقة. وسيدعم التوجه نحو ممارسات البناء الصديقة للبيئة، بما في ذلك ترميم وتحسين مجموعات المساكن القائمة، ظهور فرص عمل في قطاعي الإسكان والبنى التحتية الخضراء وعبر آليات التمويل الشامل الموجهة، والتدخلات التي تحتاج إلى عمالة كثيفة، وبرامج الأشغال العامة، سيساعد تحفيز قطاع الإسكان كذلك في تضييق الهوّات الاجتماعية والاقتصادية، والمساهمة في التنويع الاقتصادي.

المبحث الثاني: تحديات الإسكان

لا تزال العديد من العوائق الهيكلية المحددة في سياسة عام ٢٠١٧ قائمة حيث يواجه قطاع الإسكان في العراق ضغوطاً إضافية بسبب تزايد القيود على القدرة على تحمل التحديات المتعلقة بإجراءات الاستدامة وتفاقم آثار تغير المناخ، وقد أدى ارتفاع تكاليف الإسكان إلى جعل السكن اللائق بعيداً عن متناول العديد من الأسر العراقية، وخاصة ذات الدخل المنخفض والمتوسط، حيث ازدادت فجوة القدرة على تحمل التكاليف بسبب محدودية خيارات التمويل، وارتفاع تكاليف البناء، وعدم التوافق بين العرض والطلب على المساكن[٦].

تسعى السياسات الحالية إلى توسيع حلول الإسكان الميسور من خلال تعزيز الوصول إلى التمويل وتحفيز بناء المساكن الميسورة التكلفة، وتنفيذ مبادرات تستهدف الفئات السكانية المحرومة والهشة، بما في ذلك الأسر التي تعولها نساء، والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، وكبار السن والمهجرين داخل العراق، مع ربط فرص العمل بإنشاء المساكن وتحفيز النشاط الاقتصادي في المدن الصغيرة والمتوسطة.

إلى جانب صعوبة الحصول على السكن وتكلفته، تواجه العراق تحديات بيئية متزايدة تشمل ارتفاع درجات الحرارة، وندرة المياه، وتزايد وتيرة الظواهر الجوية المتطرفة، وقلة الغطاء النباتي

والمساحات الخضراء داخل المدن، وبصفته من بين الدول الأكثر تأثراً بتغير المناخ عالمياً، يواجه العراق معدلات متزايدة من النزوح المناخي، الأمر الذي يتطلب اهتماماً عاجلاً بقطاع الإسكان، وتفاقم ممارسات البناء غير المستدامة والتنمية غير المخطط لها نقاط ضعف كبيرة، مما يجعل من الضروري التركيز على استعمالات الأرض وممارسات البناء المستدامة، وتشجيع التصميم الموفّر للطاقة والمواد المحلية، وصيانة المساكن القائمة لتقليل الأثر البيئي وتعزيز متانتها[٧].

ويواجه العراق مجموعة من التحديات المعقدة التي تراكمت نتيجة النمو السكاني السريع وعدم الاستقرار، والتي أعاقت التقدم نحو توفير سكن ملائم وميسور لسكانه، فقد فرضت الخسائر الاقتصادية الناجمة عن الصراع وتقلبات عائدات النفط والتوسع العمراني المستمر قيوداً كبيرة على قدرة الحكومة والقطاع الخاص على توفير المساكن والخدمات الأساسية، ونتيجة لذلك يعاني العراق من نقص في المساكن اللائقة، خاصة للأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط، حيث تشير التقديرات إلى الحاجة إلى نحو ٢.٣ مليون وحدة سكنية جديدة لتلبية الطلب، وقد أدى العرض المحدود للسكن الرسمي إلى ارتفاع الأسعار وترك العديد من الأسر غير قادرة على تحمل تكاليف شراء مساكن مناسبة، كما أن ارتفاع تكاليف الأراضي ونفقات البناء يجعل غالبية الوحدات في المجمعات الجديدة تتجاوز القدرة المالية للكثير من العراقيين، فيما تؤدي الزيادات الحادة في الإيجارات إلى تفاقم التحديات السكنية، ما يدفع جزءاً كبيراً من السكان للبحث عن مساكن غير رسمية أو مشاركة منزل واحد بين أكثر من أسرة، على حساب معايير الاكتظاظ المقبولة[٨].

يفاقم النمو السكاني السريع في المناطق الحضرية الضغوط على قطاع الإسكان، فبين عامي ١٩٨٨ و٢٠٢٤ ارتفع عدد سكان المناطق الحضرية في العراق من ١٢ مليوناً إلى ٣٢ مليوناً، واستوعبت المدن معظم هذا النمو بمعدل متوسط يبلغ ٢.٥% سنوياً خلال العقدين الماضيين، وبحلول عام ٢٠٢٤، يعيش ٧٠% من سكان العراق البالغ عددهم ٤٦ مليون نسمة في المناطق الحضرية، ما يزيد الطلب على السكن ويعكس تركيبة سكانية شابة، إذ أن أكثر من ٦٠% من السكان دون سن الخامسة والعشرين، وحوالي ٢٥% منهم دون سن الخامسة عشرة، مما يشير إلى تشكل مئات الآلاف من الأسر الجديدة خلال العقد المقبل وزيادة الطلب على المساكن لدعم تكوين هذه الأسر.

إن تركز السكان في المراكز الحضرية الكبيرة أدى إلى فجوة مكانية غير متوازنة، بما تسبب في اقتراب العديد من المدن من الحد الأقصى للطاقة الاستيعابية للخدمات المختلفة والطرق وفرص

العمل، وأثر بشكل مباشر في البنى التحتية للمياه والكهرباء والصرف الصحي والطرق الداخلية، وكذلك في الخدمات الاجتماعية مثل التعليم والصحة. كما أن قلة التخصيص المالي لتطوير هذه الخدمات في المناطق الحديثة داخل المدن أدى إلى تأخر أو عزوف المواطنين عن بناء المساكن وفق المخططات الأساسية، مما زاد العبء على إنتاج الوحدات السكنية[٩].

تعاني المدن الكبرى أيضاً من التوسع العمراني غير المسيطر عليه وانتشار التجمعات غير الرسمية والعشوائيات داخل المدن وعلى أطرافها، وغالباً على حساب الأراضي الخضراء أو الأراضي الزراعية المحيطة. وعلى الرغم من جهود الحكومة لتحسين هذه المناطق سواء عبر التشريعات القانونية أو برامج الترقية الحضرية، إلا أن العديد من الأسر ذات الدخل المحدود ما زالت تسكن في هذه المناطق بشكل غير رسمي. وقد أظهر مسح تثبيت العشوائيات الصادر عن وزارة التخطيط لعام ٢٠٢٣ أن هناك أكثر من ثلاثة ملايين عراقي يعيشون في حوالي ٤٠٠٠ تجمع عشوائي في جميع أنحاء البلاد، بما في ذلك أكثر من ١٠٠٠ تجمع في بغداد وحدها، حيث تعاني هذه المناطق عادة من الاكتظاظ وظروف معيشة غير ملائمة[١٠].



المبحث الثالث: الدراسات السابقة

مدراسة(الطائي،٢٠١٥)

هدف البحث إلى تسليط الضوء على مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة – دراسة حالة). وسعى إلى تسليط الضوء على

الوضع السكني الراهن للعراق ومعاناة المواطنين الفقراء منها، وتوضيح الاحتياجات الفعلية الحالية للسكان في العراق وبيان الدراسة التحليلية بإطارها الجغرافي لهذه المشكلة المجتمعية المتنامية تدريجيًا، واستنتاج الاحتياجات المستقبلية للمساكن المفروض توفرها في العراق، ووضع المعالجات المناسبة والحلول الممكنة لمواجهة أزمة السكن في العراق. واستخدم البحث المنهج الوصفي والتحليلي. وتمثلت الحدود المكانية للبحث في الحدود السياسية لجمهورية العراق والتي تضم ١٨ محافظة عراقية من ضمنها محافظات إقليم كردستان (السليمانية، أربيل، دهوك). وجاء البحث في خمسة مباحث، تناول المبحث الأول الإطار الزمني للدراسة. وناقش المبحث الثاني إلى أسباب أزمة السكن في العراق. وعالج المبحث الثالث الحاجة الفعلية لعدد الوحدات السكنية وأزمة السكن في العراق. وتطرق المبحث الرابع إلى دور القطاع الخاص العراقي وهيئة الاستثمار في حل أزمة السكن. وقدم المبحث الخامس المعالجات المقترحة لحل أزمة السكن في العراق. وخلص البحث إلى عدة استنتاجات ومنها، أن اتساع الفجوة بين حاجة المجتمع الفعلية للمساكن وما تحقق إنجازه من وحدات سكنية على مدى السنين الماضية، أفضى إلى تفاقم أزمة السكن في العراق وزيادة العجز المتراكم الذي يعكس فشل السياسة الإسكانية التي انتهجتها إدارة الإسكان في ظل مختلف الحكومات التي تعاقبت على إدارة البلاد. كما قدم البحث عدة توصيات ستساهم في حل هذه المشكلة ومنها، توفر الحكومة كافة المرافق الخدمية من مدارس ومستوصفات ومجاري وهاتف وغيرها.

- دراسة(مطر، ٢٠٢٢)

أن مشكلة السكن في العراق هي مشكلة متأصلة ومتجذرة منذ فترة طويلة، وهي تحتاج جهدا كبيرا لمعرفة أسبابها وبالتالي وأعطاء نقاط جوهرية تسهم في التخفيف من وطأتها ومعالجتها، ومن والجدير بالذكر أن البحث في مشكلة السكن وقطاع الإسكان في العراق لا تتم بمعزل عن بقية القطاعات والدراسات الأخرى، وكذلك السياسات الاقتصادية المتبعة والظروف الاجتماعية والسياسية. من المعروف إن الاقتصاد العراقي هو اقتصاد (ريعي) أحادي الجانب، أي إنه يعتمد بصفة شبة كاملة على تصدير النفط والحصول على الإيرادات، وإن القرار الاقتصادي والسياسات الاقتصادية المتبعة في العراق تتأثر بشكل كبير بعدة عوامل منها العامل الاقتصادي والاجتماعي والسياسي، وهذا قاد إلى اختلالات هيكلية ومشاكل اقتصادية عديدة تحتاج إلى جهود متواصلة لفرزها وترتيبها ومن ثم إعادة تشكيلها من جديد، وهذا الأمر يستدعي دراسة الاقتصاد العراقي بشكل مفصل مع التركيز على المشاكل العديدة التي يعانى منها اقتصاده

وخصوصا مشكلة الإسكان، بغية تحليل ومعرفة الأسباب التي أدت إلى ظهورها، وكذلك النتيجة التي أوصلت إليها من أجل تجنب هذه المشاكل في المستقبل.

- دراسة (Ali, et la,2025)

يواجه قطاع الإسكان في العراق طلبًا متزايدًا. ومع ذلك، تواصل تحديات الإنتاجية عرقلة التسليم الفوري والفعال للمشاريع السكنية. إدراكًا للحاجة الملحة لزيادة إنتاجية البناء (CP) في هذا القطاع، تهدف هذه الدراسة إلى التحقيق في العوامل الحاسمة التي تؤثر على أداء مشاريع الإسكان الأفقية في العراق. تكمن جدّة هذا البحث في تركيزه على مهام الهيكل الأساسي للإسكان، مثل الأساسات وأعمال الطوب والبلاطات، والتي تعتبر محورية لكفاءة المشروع.

تم تطوير استبيان منظم يشمل ٤٧ عاملاً موزعة على مراحل التخطيط والتصميم والبناء. وقد تم تنفيذ الاستبيان على مجموعة من أصحاب المصلحة في الصناعة، بما في ذلك مديري المشاريع والاستشاريين والمهندسين والمشرفين، وحقق معدل استجابة مرتفع بلغ ٧٩.٦٪. تم تحليل النتائج باستخدام مؤشر الأهمية النسبية المرجّح المعدّل(RII) ، الذي يأخذ في الاعتبار مستويات خبرة المستجيبين لإنتاج فهم دقيق لتأثير كل عامل.

تكشف النتائج الرئيسية أن التخطيط (RII=0.874)، حجم الفريق (RII=0.856)، كمية أعمال الطوب (RII=0.838)، الإشراف (RII=0.815)، ومساحة الوحدة (RII=0.793) تعد من بين العوامل الأكثر تأثيرًا على إنتاجية البناء. توفر هذه النتائج إرشادات قيمة للباحثين والممارسين في تحديد المجالات التي تحتاج إلى تحسين استراتيجي، مما يدعم في النهاية قدرة قطاع الإسكان العراقي على تلبية الطلب المتصاعد.



الخاتمة:

أولا: النتائج

١. واجه قطاع الإسكان في العراق تحديات هيكلية مستمرة منذ سياسة ٢٠١٧، مع ضغوط إضافية نتيجة ارتفاع تكاليف البناء والإيجارات ونقص التمويل.

٢.السكن الملائم والميسور التكلفة أصبح بعيد المنال بالنسبة للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، ما أدى إلى تفاقم العشوائيات والاكتظاظ في بعض الوحدات السكنية.

٣. النمو السكاني السريع والتركيبة السكانية الشابة زاد من الطلب على المساكن، خاصة في المدن الكبرى، ما أسهم في الضغط على البنى التحتية والخدمات الأساسية.

٤. التوسع العمراني غير المخطط له وانتشار التجمعات غير الرسمية أثر سلباً على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء وخلق فجوات مكانية غير متوازنة في المدن.

٥. التحديات البيئية، مثل ارتفاع درجات الحرارة وندرة المياه وتزايد الظواهر الجوية المتطرفة، تزيد من صعوبة توفير إسكان مستدام وملائم للمواطنين

ثانيا: التوصيات

١.توسيع حلول الإسكان الميسور من خلال تعزيز الوصول إلى التمويل وتحفيز القطاع الخاص على بناء مساكن ميسورة التكلفة.

٢.تحسين البنى التحتية والخدمات الأساسية في المدن، خاصة في المناطق العشوائية والمناطق الحضرية الناشئة.

٣.تطوير المناطق العشوائية ودمجها ضمن التخطيط العمراني الرسمي لضمان جودة الحياة وتقليل الاكتظاظ.

٤.اعتماد ممارسات البناء المستدامة واستخدام مواد وتقنيات موفرة للطاقة، مع مراعاة معايير الاستدامة البيئية والتكيف مع تغير المناخ.

٥.تعزيز التنسيق بين الحكومة والمستثمرين المحليين والدوليين، وإشراك المجتمع المدني في التخطيط لضمان حلول إسكانية فعالة ومستدامة.

٦.وضع استراتيجيات للتوازن بين الحضر والريف لتقليل الفوارق الإقليمية وضمان توزيع عادل للفرص السكنية.

الهوامش

[1] Hassoon, Ali., Mohamed Ghazali, Farid Ezanee., Khaleel, Tareq., & Hadi, Ahmed. (2025). Growing demand for housing and the productivity challenges in developing housing projects in Iraq.

[٢]الطائي، ضرغام خالد عبدالوهاب أبو كلل. (٢٠١٥). مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها: تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة – دراسة حالة .*مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، ع٣٤* ، ١٨٨ – 213. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/707923

[٣]مطر، فريق جياد، و الكبيسي، محمد صالح سلمان. (٢٠٢٢). الانعكاسات الاقتصادية لمشكلة السكن في العراق وسبل معالجتها: بحث نظري .*مجلة بحوث الشرق الأوسط، ع٧٦* ، ٢٠٣ – 226. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/1292627

[4] **Jabo, Entezar Jassem & Jassim, Shorouq Naeem. (2018).** Urban housing in Iraq between funding policies and absence of strategies. *Alustath Journal for Human and Social Sciences*, 227(2), 339–358.

[٥]العميدي، ضرغام علي مسلم. (٢٠١٥). الإدارة الإستراتيجية الشاملة لمواجهة مشكلة السكن في العراق: محافظة النجف الأشرف أنموذجا .*مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، عدد خاص* ، ٢٨٠ – 290. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/677027

[٦]منور، أسعد رسن. (٢٠٢٤). مشكلة السكن العشوائي في مدينة علي الغربي: دراسة تحليلية جغرافية .*مجلة الجامعة العراقية، ع٦٥، ج٢* ، ٥٤٥ .559 – مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/1467382

[7] Alkhalidy, Qais Mohammed, & Shar Al-Kaabi, Maha Mohammed. (2022). Urban Growth and Its Impact on the Housing Problem: The City of Al-Amarah as a Model. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, *17*(3), 833–840.

[٨]عبود، سلمان مغامس، و يعقوب، غزوان إسحاق. (٢٠١٩). مشكلة السكن في مدينة أبي الخصيب .*حولية المنتدى للدراسات الإنسانية، ع٣٧* ، ٢١٩ .236 – مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/957430

[٩]الزيدي، أنس عصام إسماعيل. (٢٠١٩). العشوائيات بين التراث والمعاصرة وأثرها في المجتمع العراقي .*مجلة جامعة الانبار للعلوم الإنسانية، ع٣* ، ٣٤٣ .353 – مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/1068069

[١٠]تقارير وإحصائيات وزارة الإسكان العراقية ٢٠٢٠–٢٠٢٤.

المراجع:

١.الطائي، ضرغام خالد عبدالوهاب أبو كلل. (٢٠١٥). مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها: تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة – دراسة حالة .*مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، ع٣٤* ، ١٨٨ .213 – مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/707923

٢.مطر، فريق جياد، و الكبيسي، محمد صالح سلمان. (٢٠٢٢). الانعكاسات الاقتصادية لمشكلة السكن في العراق وسبل معالجتها: بحث نظري .*مجلة بحوث الشرق الأوسط، ع٧٦* ، ٢٠٣ – 226. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/1292627

٣.العميدي، ضرغام علي مسلم. (٢٠١٥). الإدارة الإستراتيجية الشاملة لمواجهة مشكلة السكن في العراق: محافظة النجف الأشرف أنموذجا .*مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، عدد خاص* ، ٢٨٠ – 290. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/677027

٤.منور، أسعد رسن. (٢٠٢٤). مشكلة السكن العشوائي في مدينة علي الغربي: دراسة تحليلية جغرافية. *مجلة الجامعة العراقية*، ع٦٥، ج٢ ، ٥٤٥ - 559. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/1467382

٥.عبود، سلمان مغامس، و يعقوب، غزوان إسحاق. (٢٠١٩). مشكلة السكن في مدينة أبي الخصيب. *حولية المنتدى للدراسات الإنسانية*، ع٣٧ ، ٢١٩ - 236. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/957430

٦.الزيدي، أنس عصام إسماعيل. (٢٠١٩). العشوائيات بين التراث والمعاصرة وأثرها في المجتمع العراقي. *مجلة جامعة الانبار للعلوم الإنسانية*، ع٣ ، ٣٤٣ - 353. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/1068069

٧.غضبان، محمد حسين. (٢٠٢٢). النزوح الريفي وأثره على انتشار السكن العشوائي في مدينة الشرقاط. *مجلة الجامعة العراقية*، ع٥٧، ج٢ ، ٥٥٤ - 568. مسترجع من http://search.mandumah.com/Record/1343358

٨.تقارير وإحصائيات وزارة الإسكان العراقية ٢٠٢٠-٢٠٢٤.

المراجع الأجنبية:

9.Hassoon, Ali., Mohamed Ghazali, Farid Ezanee., Khaleel, Tareq., & Hadi, Ahmed. (2025). Growing demand for housing and the productivity challenges in developing housing projects in Iraq.

10.Jabo, Entezar Jassem & Jassim, Shorouq Naeem. (2018). Urban housing in Iraq between funding policies and absence of strategies. *Alustath Journal for Human and Social Sciences*, 227(2), 339–358.

11.Alkhalidy, Qais Mohammed, & Shar Al-Kaabi, Maha Mohammed. (2022). Urban Growth and Its Impact on the Housing Problem: The City of Al-Amarah as a Model. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, *17*(3), 833–840.

12.Hani, Rafa Mahawi. (2023). Random Housing and Its Impact on Community Services (Baghdad city as a model). *Journal of Tikrit University for Humanities*, 30(1), 45–58. https://jtuh.org/index.php/jtuh/article/view/2713

13.Almusaed, Amjad, Almssad, Asaad, Alasadi, Asaad, & Al-Asadi, Fatima. (2025). *Sustainable Reimagining of Urban Habitats: Navigating Iraq's housing crisis through*

Socio-Technological and Environmental approaches. Ain Shams Engineering Journal, 16(2), Article 103280.