



مشكلة السكن ودور القطاع الخاص في معالجتها

م.م. اميد محمد حسين

كلية التجارة، جامعة السليمانية

qi.ude.lusvinu@niessuh.demo

الملخص

يحاول هذا البحث دراسة مشكلة السكن ودور القطاع الخاص في حلها في حدود مدينة السليمانية خلال سنوات ٢٠٠٩-٢٠١٨، حيث الى جانب تحليله النظري لمفهوم السكن وخصائصها، فإنه يحدد أهم عوامل ظهور أزمة السكن في مدينة السليمانية، استنادا الى الاحصائيات والمعلومات الموثوق بها، وفيما يتعلق بتوضيح نسبة مشاركة القطاع الخاص في حل أزمة السكن، استعان الباحث باستمارة الاستبيان، حيث تم توزيع ١٠٠٠ استمارة، وقد ملئت ٩١٥ منها بصورة صحيحة، وتم تحليل أجوبة المشاركين في الاستبيان من الناحية الاقتصادية والاحصائية، وكانت نتائج البحث منسجمة مع فرضياته. حدد البحث اهم عوامل ظهور أزمة السكن في مدينة السليمانية، والتي تتمثل في زيادة عدد المهجرين من مناطق العراق، واللاجئين من الدول الاخرى في السليمانية، وسوء استخدام الأراضي الموزعة من قبل البلدية، وكذلك كثرة عدد المستأجرين للدور السكنية، فضلا عن ازدياد الطلب بسبب زيادة عدد الأسر الجديدة و زيادة عدد الولادات. توصل الباحث الى استنتاج بأن دور القطاع الخاص ضعيف في حل أزمة السكن، حيث إن حجم عرض الوحدات السكنية أقل من حجم الطلب عليها، كما إن الوحدات المبنية من قبل القطاع الخاص سعرها غالٍ، وما فاقم من أزمة السكن أن المشاريع السكنية لا تنتهي في الوقت المحدد لها.

الكلمات المفتاحية: أزمة السكن، الوحدات السكنية، القطاع الخاص، المستأجرين.

Recieved: 28/8/2022

Accepted: 13/10/2022



المقدمة

تعاني مدينة السليمانية، كمركز اقتصادي وسياسي وثقافي مهم في اقليم كردستان العراق، من أزمة السكن، حيث ان حجم الطلب على الوحدات السكنية أكثر بكثير من المعروض منها، وبالرغم من الجهود المبذولة لسن قانون الاستثمار وتخصيص الأراضي المناسبة من قبل القطاع الخاص، للاستثمار في مجال المشاريع السكنية، وكذلك محاولات الحكومة للحد من هذه الأزمة، إلا أن أزمة السكن مازالت من أعقد المشاكل الاقتصادية والاجتماعية في حدود مدينة السليمانية.

ضمان محل السكن والإقامة ليس حقا قانونيا وطبيعيا للانسان فحسب، بل أضحي ذلك وحدة اقتصادية مهمة في العالم الحاضر، لأنه لا يمكن للفرد أن يكون شخصية فاعلة ومنتجة بدون توفر مأوى ملائم يسكن فيه، فالاستقرار الاجتماعي والروحي للانسان مرتبط الى حد كبير بمحل السكن المناسب، كما إنه حافز قوي للفرد لأداء دور أكثر فاعلية واستقرارا في عملية الانتاج وتقديم الخدمات، ومن هنا فإن تشخيص أزمة السكن يعتبر من جانب آخر تشخيصا للضعف في القدرة الانتاجية والنشاط الاقتصادي، فضلا عن أنه يسهم في استتباب الاستقرار الاجتماعي وإعادة حق طبيعي للأفراد والأسر في المجتمع.

تمثل مدينة السليمانية وهي جزء من اقليم كردستان العراق نموذجا حيا لمعاناة اكثر من ربع سكانها من مشكلة السكن على الرغم من سعي القطاع الخاص و دوره في تقليل حجم المشكلة المذكورة، في حين أن قانون الاستثمار مهد فرصة كبيرة و ارضية مناسبة للقطاع الخاص ان يقوم بدوره الفعال في هذا المجال، لذا نحاول في هذا البحث تسليط الضوء على طبيعة واسباب مشكلة السكن في مدينة السليمانية و دور القطاع الخاص في معالجته خلال المدة ٢٠٠٩-٢٠١٨، ومن ثم تحليل اسباب ظهور المشكلة و تقييم محاولات القطاع الخاص للحد من مشكلة السكن في تلك المدينة، ولتحقيق هدف البحث تم استخدام استمارة خاصة اعدت لهذا الغرض، خصصت للمستبئين من مختلف فئات المجتمع (كالمالكين و المستأجرين) للوحدات السكنية، وكانت للاستمارة محاور عديدة توزعت بين معلومات عن الوحدات السكنية، اضافة الى محاور اخرى تناولت مشكلة السكن، واستثمار السكن، والجوانب الخاصة بدور القطاع الخاص لمواجهة مشكلة السكن والسعي لمعالجتها خلال المدة الخاصة بالبحث.

اطار عملية البحث :

المشكلة التي يواجهها هذا البحث هي أنه يتناول أحد أكبر المشاكل التي تعاني منها مدينة السليمانية، ألا وهي أزمة السكن، إذ يحاول الاجابة عن الأسئلة الآتية: لماذا تعاني السليمانية من أزمة السكن؟ وما هي أهم العوامل التي ساهمت في بروز هذه المشكلة؟ وما هو دور القطاع الخاص في حل الأزمة؟ وما مدى رضا المواطنين عن الوحدات السكنية المشيدة من قبل القطاع الخاص؟ وهل هي ملائمة للسكن؟

تطلق فرضية البحث من كون أن القطاع الخاص لديها دور ضعيف في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال المدة (٢٠٠٩ - ٢٠١٨).

تلخص أهمية هذا البحث في:

- ١- تحليل أزمة السكن في مدينة السليمانية وتشخيص أهم أسباب نشوء هذه الأزمة.
- ٢- بيان دور القطاع الخاص في حل هذه المشكلة.



- ٣- إجراء تحليل نظري لمفهوم الإسكان وخصائصه.
- ٤- تعريف القارئ بآراء ووجهات نظر المشاركين في الاستبيان الموجود في البحث حول الوحدات السكنية المشيدة من قبل القطاع الخاص.

تهدف البحث إلى:

- ١- تحديد و تحليل مشكلة السكن كماً و نوعاً، و اسباب حدوثها في مدينة السليمانية بالاعتماد على البيانات الموثوقة والمعتمدة من قبل الجهات الرسمية.
- ٢- توضيح دور القطاع الخاص في معالجة هذه المشكلة في مدينة السليمانية
- ٣- يهدف هذا البحث إلى إيجاد حلول جذرية لمشكلة السكن من خلال الاعتماد على استراتيجية علمية لهذا الموضوع التي ستكون كفيلة بالقضاء على مشكلة السكن.
- ٤- تحليل ادوات قطاع الخاص في الحد من مشكلة السكن وتقييمها.

تنقسم البحث من حيث الحدود المكانية ، و تتمثل بمدينة السليمانية ضمن اقليم كوردستان العراق إضافة الى الحدود الزمانية، و التي تتمثل بالسنوات الخاصة بتحليل مشكلة السكن من ٢٠٠٩ الى نهاية ٢٠١٨.

لقد اعتمد البحث على استخدام المنهجين الوصفي، و الاحصائي، تمثل الاول في استخدام الادوات الميدانية كالاستبيان و جمع البيانات بالدرجة الاولى، و يضاف الى كل ذلك الحصول على الكثير من البيانات من الدوائر ذات العلاقة ضمن احصائيات غير منشورة، اما المنهج الثاني (الاحصائي) فاستند الى استخدام المقاييس الاحصائية لجمع المعلومات و تحليلها و تفسير الارقام بصورة منطقية و علمية.

الفصل الأول

مشكلة السكن في مدينة السليمانية

إن موضوع السكن يحتل اهمية كبيرة لكل الدول العالم على الرغم من إختلاف ظروفها و أوضاعها الإقتصادية و الإجتماعية، لذا اصبح قطاع الإسكان محورياً رئيسياً للقطاعات الاخرى ومنها القطاع المالى الداعم لقطاع الإسكان، وهذا الموضوع (السكن) يمثل جزءاً اساساً في حياة الفرد و العائلة، و من الضروري أن يتوفر السكن لكل اسرة بمستوى ان يحقق حياة كريمة و امانة لأفراد الأسرة، و من اجل تسليط الضوء على جوانب معينة ذات العلاقة بهذا الموضوع سنتطرق في هذا الفصل الى المبحثين الاتيين:

المبحث الاول : السكن، مفهومه و خصائصه و مواصفاته.

المبحث الثاني : مشكلة السكن في مدينة السليمانية.

المبحث الأول: السكن، مفهومه و خصائصه و مواصفاته.

هناك الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و المشلكة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل لمشكلة قطاع السكن التي جعلت الكثير من المفكرين و على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم



في نهاية المطاف الخروج بالإقتراحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع. وعليه حاولنا في هذا المبحث أن نعطي صورة واضحة و مبسطة حول السكن وذلك بإعطاء مفاهيم عامة حوله في ثلاث نقاط رئيسية:

أولاً: تعريف السكن

ثانياً: خصائص السكن

ثالثاً:المواصفات الإقتصادية للسكن

أولاً: تعريف السكن

يعرف السكن على أنه البناء الذي يأوي الإنسان ويشمل هذا المأوى كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الإجتماعية له وللعائلة. كما عرفت إحدى خبرات الإسكان بمجال العلوم المنزلية Home Science بالهند Lita Bane المنزل بأنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف، وهو المكان الذي تنبع فيه علاقة المحبة بين الأبوين وبين كل فرد من الأسرة والتي يسعد بهما الأطفال والكبار، وهو المكان الذي تتم فيه استضافة الأهل والأصدقاء وهو المكان الذي يحمي الشخص غير السوي في الأسرة وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان (١)

ثانياً: خصائص السكن:

ان السكن كبقية السلع الاقتصادية الأخرى لها خصائص عديدة، يمكن تلخيصها في النقاط الآتية:
(١) التنوع والتعقيد:

إن الوحدات السكنية تتنوع من حيث المساحة والشكل ونوعية البناء والملكية والموقع وغيرها، وهذا التنوع يكون ناتجا من الخصائص المختلفة لشاغلي الوحدات السكنية اجتماعيا واقتصاديا فضلا عن العوامل الطبوغرافية والمناخية والتكنولوجية. لذلك كله يتنوع سوق السكن تبعا لتنوع الوحدات المذكورة.(٢)
(٢) الثبوتية (عدم قابلية النقل):

اذ ان الوحدة السكنية كيان مادي ثابت غير قابل للنقل من مكان الى اخر كباقي السلع الاقتصادية، لذلك تؤثر هذه الخاصية في ميكانيكية التوازن بين العرض والطلب.(٣)
(٣) الديمومة:

يكون المسكن أكثر ديمومة من باقي السلع، وهذه الخاصية تعطي للوحدة السكنية صفتين اساسيتين، فهي فضلا عن كونها تقدم خدمة لشاغليها (كسلعة استهلاكية) فهي سلعة رأسمالية (استثمارية)، لكونها تبقى محافظة على قيمتها التي قد تزداد مع الزمن، وهذه الصفة المزدوجة للوحدة السكنية لها أثر مباشر في ميكانيكية عمل السوق الإسكاني.

(٤) الكلف الاقتصادية:

ان معرفة تكلفة المبنى السكني تعد من المقاييس الاساسية التي تستخدم لمعرفة مقدار التكاليف الاسكانية ، اذ إن المنزل يتألف عادة من عدد معين من الغرف وما يلحق به من الخدمات الضرورية لاستمرار الحياة فيه بشكل مريح مثل المطبخ والحمام والمخزن... الخ ، وكلما زادت اعداد المكونات الجزئية للبيت الذي يسكن فيه الانسان وفقا لارتفاع المستويات المعيشية له ازداد المصروف الاسكاني تبعا لذلك ، اي ان اشباع الحاجات البيولوجية والنفسية



والاجتماعية التي تطرأ عليها التغيرات اليومية سرعان ما تدفع بالإنفاق الذي يتعلق بالبناء قدما الى الامام ، وهكذا تبدو لنا اولى الخصائص التي ترتبط بهذا المؤشر المالي التي تتمثل في ان مقدار التكلفة يتوقف على حجم السكن ونوعه.(٤)

ثالثا : المواصفات الاقتصادية للسكن

مفهوم الإسكان له جملة خصائص اقتصادية، وتعد محدودية العرض من أهم هذه الخصائص، والقصد منها أن نسبة العرض أقل من اللازم ومستوى الطلب عليها في ارتفاع مطرد، وذلك بسبب الزيادة في عدد السكان من جهة، والاندثار الذي يصيب الوحدات السكنية من جهة أخرى. ومن الخصائص الأخرى للإسكان، أنه يحتاج الى فترة طويلة نسبيا ولا يمكن انتاجه في أمد قصير، ولا يعود مجمل وارداته مباشرة بل قد يكون بيع الوحدات السكنية بالأقساط، ويحتاج جمع تلك الواردات بالتالي الى سنوات. فضلا عن كل ذلك فإن المشاريع السكنية تمتاز من الناحية الاقتصادية بكلفتها الكبيرة، وبالتالي فإن حجم الاستثمار في مجال السكن كبير للغاية، على العكس من العديد من مجالات الاستثمار الأخرى، التي لا تحتاج الى كلفة باهظة. (٥)

المبحث الثاني: مشكلة السكن في مدينة السليمانية

أن ظهور مشكلة السكن في مدينة السليمانية هو تعبير عن وجود أزمة ما، هذه الأزمة قد يعود سببها إلى عوامل ديموغرافية حيث تعود إلى ارتفاع وتيرة النمو السكاني والهجرة.. الخ، أو لأسباب اقتصادية أي أن الأرض و العقار و إيجار السكن و أثمانه مرتفعة تفوق إمكانات الفئات الاجتماعية.. الخ، أو للأسباب السياسية حيث طبيعة النظام و التشريع المعمول به في بعض المناطق لا يلزم قطاعاتها والتكفل ببرامج الإسكان... الخ، و لهذه الأسباب تنتشر مشكلة السكن ، حيث بعض الفئات الاجتماعية لا يمكنها الحصول على السكن الملائم بمفردها و بدون مساعدة أطراف اخرى استنادا الى ذلك يتم تحليل هذا المبحث وفقاً للآتي:

اولاً: ملحة مختصرة عن السكن في مدينة السليمانية

ثانياً: عوامل مشكلة السكن في مدينة السليمانية

اولاً: ملحة مختصرة عن السكن في مدينة السليمانية :

تأسست مدينة السليمانية على أيدي حاكم الامارة البابانية (إبراهيم باشا) عام ١٧٨٤، و حيث قصد الامير الباباني لتأسيس هذه المدينة جعلها عاصمة لإمارته بعدما اقتنع أن العاصمة القديمة(قلعة جوالان) غير مناسبة من حيث الجانب الطوبوغرافي و الجغرافي لأن تبقى عاصمة لأمارته، حيث إن موقع السليمانية الحالي يساعد على التوسع و النمو.(٦)

تتكون مدينة السليمانية من الناحية الادارية بـ(قضاء مركز السليمانية) والذي يتكون من النواحي: [المركز، بكرجو، بازيان و ناحية تانجرو] و بمساحة (١٥٤٩) كم٢، اي (١,٥٤٩,٠٠٠) م٢. (٧)

شهدت مدينة السليمانية تطوراً ملحوظاً من الناحيتين النوعية و الكمية، ففيما يتعلق بالناحية الأولى اخذ السكان يتجهون الى الاستقرار وممارسة المهن الحضرية و الوظائف الحكومية، اما من حيث الكم فيظهر من اقوال (ريج) ان السليمانية كانت سنة(١٨٢٠) تشتمل على (٢١٤٤) داراً بالإضافة الى نسبة جيدة من المرافق الدينية و



الخدمية (٨) اما في عملية (الحصر و التقييم) التي جرت في الاقليم سنة (٢٠٠٩) اتضح ان قضاء (مركز السليمانية) يتكون من (٤) نواحٍ، وهي (ناحية مركز ، ناحية بكرجو، ناحية تانجرو، ناحية بازيان) و (١١) بلديات في حدود قضاء السليمانية ك(مركز السليمانية، بكرجو، طاسلوجة، رابرين، بازيان، اللاهي، برده قارمان، تينال الجديدة، تينال القديمة، كوبالة، و بلدية تانجرو) وعدد القرى التابعة للقضاء (٤٧٥) قرية، وعدد الاسر ضمن قضاء المركز حسب ذلك الحصر و التقييم (١٥٨,٠٩٨) اسرة وعدد الوحدات السكنية العامة و الفنادق التي استخدمت في مجال الاسكان (١٤٧,٠٤٠) وحدة سكنية. (٩)

ثانيا: العوامل المؤثرة على مشكلة السكن في مدينة سليمانية:

من تلك العوامل التي تسببت في مشكلة السكن في مدينة السليمانية نذكر منها:

١- وجود عدد كثير من المؤجرين:

ان وجود عدد كثير من المؤجرين خلال مدة البحث عامل مهم في تعميق مشكلة السكن، وهذا العدد ينمو و يتكاثر سنوياً بسبب ضعف الاستجابة من قبل المعروض السكني المناسب من قبل منجزى الوحدات السكنية سواءً الحكومة او قطاع الخاص، ففي مدة البحث نرى الزيادة السنوية في عدد المؤجرين من المدينة كما أوضحنا في الجدول رقم (١):

الجدول رقم (١)	
تقدير عدد المؤجرين في مدينة السليمانية خلال مدة (٢٠٠٩ - ٢٠١٨)	
سنوات	عدد المؤجرين
٢٠٠٩	٣٧٧٤٨
٢٠١٠	٣٩٦٥٣
٢٠١١	٤٢٤٣١
٢٠١٢	٤٥٢٥٥
٢٠١٣	٤٦٢٧٣
٢٠١٤	٤٧٣٠٧
٢٠١٥	٤٨٣٥٦
٢٠١٦	٤٩٤١٩
٢٠١٧	٥٠٤٩٣
٢٠١٨	٥١٥٧٧
المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على تقدير عدد المستأجرين في اقليم كردستان للسنوات (٢٠١٣ - ٢٠١٨) - وزارة التخطيط - هيئة الاحصاء في اقليم كردستان - ٢٠١٤ - ص ١٧	

يبين الجدول رقم (١) ان عدد المؤجرين في مدينة السليمانية يزداد بشكل ملحوظ، وهذه اشارة واضحة لضعف معروض السكني في المدينة خلال مدة البحث، هذا فعلى الرغم من ان الجهات المعنية في هذه المدينة خلال مدة البحث منح الاجازة باستثمار (٢٣٧٧١) وحدة سكنية للقطاع الخاص و منح لهم اكثر من (١٣١٧,٦٤) دونم، من اراضي المدينة للمشاريع السكنية.



٢ - ارتفاع تكاليف البناء

من العوامل التي تؤثر على تعميق مشكلة السكن هو ارتفاع تكلفة بناء الوحدات السكنية ، على وجه الخصوص غالبية المواطنين لديهم دخل محدود، مما يجعلهم غير قادرين على حل مشاكلهم السكنية، و من جانب اخر إن اغلب الدول النامية لا تزال تعتمد كثيراً في عملية التشييد والبناء على استيراد المواد الإنشائية الأساسية كالحديد والأسمنت والطابوق والمواد الكهربائية والصحية وغيرها من مستلزمات البناء.(١٠) و هذا الجدول رقم (٢) يظهر لنا ارتفاع تكلفة بناء الوحدات السكنية

الجدول رقم (٢)	
كلفة المتر المربع بناء في مدينة السليمانية خلال سنوات (٢٠٠٩-٢٠١٨)	
السنوات	سعر متر مربع البناء (بالدولار امريكي)
٢٠٠٩	\$ ٢٧٥
٢٠١٠	\$ ٢٧٨
٢٠١١	\$ ٣٤٥
٢٠١٢	\$ ٣٤١
٢٠١٣	\$ ٣٧٥
٢٠١٤	\$٣٥٠
٢٠١٥	\$٣٣٠
٢٠١٦	\$٣١٥
٢٠١٧	\$٣٢٠
٢٠١٨	\$٣٣٥

المصدر: تم اعداد الجدول اعتماداً على :
- لجنة المهندسين، المديرية العامة للاستثمار في السليمانية، بيانات غير منشورة، ٢٠١٩

يتضح من الجدول رقم (٢) ارتفاع تكلفة البناء خلال السنوات (٢٠٠٩- ٢٠١٣) و هذا بسبب الطلب المتزايد على الوحدات السكنية الناجمة من تكاثر السكان و تغير الوضع المعاشي و الحركة الاستثمارية في المدينة...الخ، فان تكلفة متر مربع بناء قد زادت سنوياً في المدينة، ولكن بسبب الازدحام السياسي بين الاقليم و حكومة الاتحادية في سنوات (٢٠١٤ الى ٢٠١٧) و انخفاض الطلب على بناء الوحدات السكنية نرى انخفاض في اسعار، ولكن بطبيعة الحال هذه الاسعار يؤثر سلباً على الفئات منخفضة الدخل في بناء الوحدة السكنية الخاصة بهم.

٣ - ضعف دور قطاع الخاص في بناء الوحدات السكنية

ان حجم الاستثمار السكني له علاقة مباشرة في تضيق او توسيع مشكلة السكن، فان حجم الاستثمارات من الممكن ان يزداد او ينخفض وفقاً للدوافع الذاتية او الموضوعية سواءً من قبل المستثمر او من طالبي الوحدات السكنية، فيما يخص المستثمرين فان هامش الربح الذي يحققه اصحاب المساكن له دور كبير في توسع او تضيق حجم الاستثمارات، في حال وجود هامش الربح الكبير نرى المستثمرين يلجأون الى الاستثمار في قطاع السكن بدلاً من اي نشاط اخر.(١١)

ومن ناحية اخرى فان حجم الاستثمار ضمن سنوات البحث كان اقل مقارنةً بحجم طلب السكان على الوحدات



السكنية.

يىن الجدول رقم (٣) عدد المشاريع و الوحدات السكنية التي اكتملت في مدينة السليمانية والتي قام بها القطاع الخاص:

جدول رقم (٣)							
عدد المشاريع المنجزة من قبل المستثمرين خلال سنوات (٢٠٠٩ - ٢٠١٨)							
رقم المشروع	اسم المشروع شقة	عدد الوحدات			مساحة/دؤنم	موقع	نسبة المنفذة
		بناء	فيلا				
١	شارى گۆيژهى نيشتهجن	٢١١٦	٠	٠	دهباشان	٧٥	٩٥%
٢	جوان تاوهر	٧٢	٠	٠	ئابلاخ	١.٦٤	١٠٠%
٣	پۆژ سىتى	١٠١٦	٠	٠	زهرگهته	٩١.٦٣	١٠٠%
٤	ديلان ستى	٦٧٢	٠	٠	قرگه	٨٩.٩٢	١٠٠%
٥	سهردهم سىتى	٠	٢٧٦	٠	هۆمه ره كوئىر	٤٣.٦٣	٩٦%
٦	كومهلگاي نيشتهجى دهروازه	٠	٣٠١	٠	ئاوباره	٦٨	٩٥%
٧	شارى پۆشنىيران	٣٨٨	٠	٠	قهره توغان	١٧	٩٠%
٨	گۆلى شار	٦١٨	٠	٠	زىرينۆك	٤٤.٢٩	٩٥%
٩	گاردن سىتى	٨٣٦	٠	٠	دهباشان	٤٨	٩٠%
١٠	هبلان سىتى قولهره يسى	٠	٢٢٤	٠	قوله ره يسى	٣٢	٩٢%
١١	سايله ستى	٠	٢١٨	٠	قوله ره يسى	٣٨.٨	٩٠%
١٢	لانهى ژيان	٠	١٢٠	٠	قوله ره يسى	١٨	٩٥%
١٣	شارى چوارچراى نوئى	١٦٢	٦٤٠	٠	ئاوباره	٢٦٩,١٤	٨٣%
١٤	شارى سىپى	٢٢٨	٣٥١	٠	قهره توغان	٨٥.٣١	١٠٠%
١٥	نالى سىتى	٤٢٨	١٣٥	٠	قوله ره يسى	٧٧	٩٧%
١٦	شاهين ستى	٢٠٦	١٠٣	٠	قوله ره يسى	٣٨,٩٤	١٠٠%
١٧	كۆبائى ستى	٣٦٠	٣٢٢	٠	قوله ره يسى	٨٦	٩٦%
١٨	شارى پزىشكان	٧٨٠	٠	٠	قرگه	٢٢,٩٧	٩٧%
	المجموع	١٨ مشروع	٧٦٨٢	٢٦٩٠	٠	١١٤٧,٩٧	٩٥%

المصدر: مديرية الاستثمار السليمانية - قسم الاحصاء - بيانات غير منشورة - ٢٠١٩

يتضح من الجدول رقم (٣) ان حجم الاستثمارات في المدينة اقل من المجموع الكلى للاستثمارات، لأن عدد الوحدات السكنية المكتملة كما تمت الاشارة اليها خلال عشر سنوات البحث ما يقارب (١٠٥٠٠) وحدة سكنية من اصل (٢٣٧٧١) وحدة و التي شكلت (٤٤%) من المجموع الكلى للوحدات السكنية المجازة من قبل المديرية العامة للاستثمار ضمن منطقة البحث.



٤- عدم فعالية سياسة توزيع الاراضى

ويين الجدول رقم (٤) عدد الاراضى الموزعة و نسبة استخدامها للسكن مباشرةً خلال مدة البحث فى مدينة

السليمانية:

الجدول رقم (٤)		
توزيع الاراضى بين السنوات (٢٠٠٨-٢٠١٨) فى مدينة السليمانية		
سنوات	عدد قطع الاراضى الموزعة	نسب استخدم الاراضى للوحدات السكنية من قبل المستفيدين
٢٠٠٩	٥٣٣	٦٠%
٢٠١٠	٢٤	٤٨%
٢٠١١	٢٦	٣٠%
٢٠١٢	٢٢٧	٢٧%
٢٠١٣	٢٤٦	٣٥%
٢٠١٤	٧٠٤	٢٥%
٢٠١٥	٢٦٣	٢١%
٢٠١٦	٢٥٤	١٦%
٢٠١٧	١٣٣	٢٨%
٢٠١٨	٠	٠
المجموع	٢٤٦٨	المتوسط النسبى ٢٩%

المصدر : رئاسة بلدية السليمانية - قسم الاحصاء - بيانات غير منشورة - ٢٠١٩

يتضح من الجدول رقم (٤) ان توزيع الاراضى لم يقيم بدوره الاساسى وهو تقليل حجم مشكلة السكن الا بنسبة ضعيفة وهى (٢٩%) فى سنوات البحث، وفى المقابل نسبة (٧١%) من الاراضى الموزعة دخلت ضمن استغلال غير السكنى، وهذا يشير الى ان هذه العملية (توزيع الاراضى لحد من مشكلة السكن) يشكل امتيازاً تجارياً او منحة تمييزية تمتع بها (وارثو الشهداء، وشخصيات سياسية و فنية و اعلامية..الخ) من الحكومة على حساب مشكلة السكن بغض النظر عن المستويات المعيشية، اى اعطاهم فرصة للاستفادة وليس لمواجهة مشكلة السكن. وفى المقابل هناك مساحات واسعة من الاراضى اعطيت للمستثمرين خلال مدة البحث بغرض الأستثمار فى الوحدات السكنية ولكن اقل منهم يكملون مشاريعهم، اكدت ذلك البيانات الرسمية من مديرية الاستثمار بان أكثر من (١٣١٧,٦٤) دونم، من الاراضى الموزعة على المستثمرين ولكن اقل من (٧٠%) من المشاريع السكنية انجزت حتى نهاية مدة البحث.

٥- الزيادة السكانية و تكوين الأسر الجديدة

تعد مسألة الزيادة السكانية غير المدروسة فى الوقت الراهن تحدياً كبيراً لأي دولة سواء أكانت متقدمة أو نامية، فهناك حقائق مقلقة ودامغة لا يمكن تجاهله عن حقيقة المشكلة فى العالم هذا اليوم. (١٢) احدى العوامل لتلك الزيادة نتيجة لزيادة عدد الولادات عن الوفيات فى مدينة السليمانية ضمن مدة البحث كما اشار اليه الجدول رقم (٥).



الجدول رقم (٥)			
عدد الولادات و الوفيات في مدينة السليمانية لمدة (٢٠٠٩ - ٢٠١٨)			
السنوات	الولادات خلال السنة	الوفيات خلال السنة	صافي زيادة السنوية
٢٠٠٩	٢١٣٩٢	٢٤٥٠	١٨٩٤٢
٢٠١٠	٢١٩٣٧	٢٥٧٢	١٩٣٦٥
٢٠١١	٢٣٣٥٠	٢٦١٧	٢٠٧٣٣
٢٠١٢	٢٦٦٨٠	٢٦٣٣	٢٤٠٤٧
٢٠١٣	٢٩١٩٥	٢٦٣٨	٢٦٥٥٧
٢٠١٤	٣١٩٣١	٢٥٩٤	٢٩٣٣٧
٢٠١٥	٣٢٦٠٧	٢٤١٧	٣٠١٩٠
٢٠١٦	٢٩٣٠٢	٢٣٣٩	٢٦٩٦٣
٢٠١٧	٢٧٧٧٤	٢٠٨٢	٢٥٦٩٢
٢٠١٨	٢٦٠٣٨	٢٣٦٥	٢٣٦٧٣
المجموع	٢٧٠٢٠٦	٢٤٧٠٧	٢٤٥٤٩٩

المصدر: المديرية العامة لصحة السليمانية، مكتب تسجيل الولادات و الوفيات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٩.

يتبين من الجدول رقم (٥) ان السكان ينمو سنوياً اعتماداً على كل من زيادة عدد الولادات و انخفاض عدد الوفيات ، على الرغم من ان نسبة الزيادة السنوية للولادات تتذبذب نسبتها ولكن بالنتيجة يتجه نحو الزيادة على سبيل المثال صافي الزيادة السنوية في سنة (٢٠١٥) وصل الى (٣٠١٩٠) اما في سنة (٢٠١٦) انخفضت تلك الزيادة الى (٢٦٩٦٣) شخص ، و صافي المجموع الكلى للزيادات الطبيعية في مدينة السليمانية خلال السنوات (٢٠١٨ - ٢٠٠٩) هو (٢٤٥٤٩٩) شخص. وهذا يعنى ان مدينة السليمانية يحتاج الى اكثر من (٢٦٠٣٩,٢٧٥) من مساحة المباني السكنية الاضافية حسب منظمة الصحة العالمية خلال مدة البحث.(١٣)

ومن جانب اخر فان تكوين الاسر الجديدة يعد نوع من انواع الذى يشكل ضغطاً اخر على الرصيد السكني، الجدول رقم (٦) يبين تكوين عدد الاسر الجديدة في مدينة السليمانية خلال سنوات البحث

الجدول رقم (٦)		
زيادة عدد الاسرة في مدينة السليمانية خلال المدة (٢٠٠٩ - ٢٠١٨)		
السنوات	عدد الاسرة	زيادة سنوية
٢٠٠٩	١٥٣٢٥١	٣١٠٠
2010	١٥٦٥٤٦	٣٢٩٥
2011	١٦١٢٤٢	٤٦٩٦
2012	١٦٦٠٧٩	٤٨٣٧
2013	١٧١٤٤٠	٥٣٦١
2014	١٧٥٢٧٢	٣٨٣٢
2015	١٨١٥٤٩	٦٢٧٧
2016	١٩٣٤٧٥	١١٩٢٦
2017	٢٠٠٧٤٨	٧٢٧٣
٢٠١٨	٢٠٩٥٩٢	٨٨٤٤



المصدر: من اعداد الباحث اعتماداً على:

مديرية احصاء السليمانية - قسم المعلومات السكانية - بيانات غير منشورة - ٢٠١٩

مديرية جنسية السليمانية - قسم الاحصاء - بيانات غير منشورة - ٢٠١٩

هيئة الاحصاء في اقليم كوردستان - عملية حصر و التقييم - بيانات منشورة - ٢٠١٦

يتضح من جدول رقم (٦) ان مدينة السليمانية خلال السنوات المبينة تزايدت فيها عدد الاسرة اكثر من (٥٩٤٤٠) اسرة، لذا يمكن القول ان حجم الطلب على الوحدات السكنية خلال عشر سنوات البحث قد ازداد في المدينة عن طريق تكوين اسر جديدة بحوالى (٥٩٤٤١) وحدة سكنية، لأن كل اسرة بطبيعة الحال ترغب في الحصول على وحدة سكنية خاصة بها تتمتع بحريتها الشخصية، وهذا يؤدي بدوره الى توسيع حجم المشكلة في المدينة.

٦- اللاجئون و النازحون في مدينة السليمانية

من العوامل التي تؤثر في تعميق مشكلة السكن هو وجود الاعداد الكبيرة من النازحين و اللاجئين في مدينة السليمانية، تتضح تلك الاعداد من خلال الجدول رقم (٧) الذي يبين عدد اللاجئين و المقيمين في نهاية مدة البحث:

جدول رقم (٧)							
مجموع النازحون و اللاجئين في مدينة السليمانية في نهاية ٢٠١٨							
نوع الضيف	عدد افراد	معدل الاسرة	عدد الاسرة	مستأجر	مالك السكن	يعيش مع مضيف بدون ايجار	وضع غير قانوني
اللاجئون	١٩٤٣٦	٤,٦٥	٤١٧٩,٧٨٤	٩٧%	٠	٣%	٠
النازحون	١٣٢٧٧٩	٥,٥١	٢٤٠٧٩,٨٢٢	٩٧%	١%	١%	١%
المجموع	١٥٢٢١٥	٥,٠٨	٢٨٢٥٩,٦٠٦	٩٧%	١%	٢%	١%

المصدر: تم اعداد الجدول اعتماداً على:

النزوح السكاني تحدى و فرصة - وزارة التخطيط - حكومة اقليم كوردستان - ٢٠١٨ - ص ١٥

مديرية الهجرة و المهجرين - بيانات غير منشورة - ٢٠١٩

يتبين الجدول رقم (٧) ارتفاع حصيلة الراغبين بالاقامة في مدينة السليمانية خلال مدة البحث بسبب الازدحام التي تمر بها سوريا و مناطق الوسط والجنوب العراق، ما يقارب (٢٨٢٦٠) اسرة لاجئة ونازحة يعيشون في مدينة السليمانية، ونسبة اكثر من (٩٧%) من تلكم الاسر المذكورة المقيمين في الوحدات المستأجرة وهذه الحالة تؤدي بطبيعة الحال إلى ضغط اخر على الوحدات السكنية وتعميق المشكلة في مدينة السليمانية.



الفصل الثاني

القطاع الخاص و دوره في معالجة مشكلة السكن خلال مدة البحث في مدينة السليمانية يعد القطاع الخاص العمود الفقري للاقتصاد المعاصر و له اثر كبير في تخصيص الموارد نحو الاستخدامات الأكثر كفاءة، يمثل القطاع الخاص احد الدعامات الأساسية لعملية التنمية المستدامة و في مختلف نظم دول العالم المتقدم والنامي على حد سواء، وموضوع مشكلة السكن و معالجته من قبل القطاع الخاص و مشاريعه من معظم دول العالم في وقتنا الحاضر، لذا يتم التطرق في هذا الفصل الى المبحثين الاتيين:

المبحث الاول : القطاع الخاص والمشاريع السكنية.

المبحث الثاني : تحليل دور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال مدة (٢٠٠٩ - ٢٠١٨).

المبحث الاول: القطاع الخاص و المشاريع السكنية

يعتبر القطاع الخاص في المجال السكني من القطاعات الرائدة التي تحظى بالأولوية ضمن السياسة الاقتصادية والاجتماعية لأغلب دول العالم سواءً أ كان متقدمة أو نامية، وذلك بالنظر لأهمية السكن في حياة الافراد، والقطاع الخاص يعد جزءا من الاقتصاد العالمي، تعود جذوره إلى ظهور الأنظمة الرأسمالية في الدول المتقدمة ، إلا أنه كنظام اقتصادي معتمد في الدول النامية على غرار اقليم كردستان يعد ظهوره متأخرا نسبياً نتيجة ارتباطه بالظروف السياسية في العراق هذا من ناحية، ومن جانب اخر سيطر النظام الاشتراكي المركزي على مجمل النشاطات الاقتصادية والاجتماعية و الادارية حتى بداية هذا القرن، لذا كان ظهور دور القطاع الخاص في الحياة الاقتصادية و القطاع السكني بشكل خاص متأخراً و شبه ضعيفة ، وعلى هذا الأساس يتناول هذا المبحث وفقاً للفقرات التالية :

اولاً: تعريف القطاع الخاص

ثانياً: اهمية القطاع الخاص

اولاً: تعريف القطاع الخاص

يعرف القطاع الخاص بأنه : ذلك الجزء من الإقتصاد الوطني غير الخاضع لسيطرة الدولة المباشرة، يدار من اجل الربح (١٤) ،

ومن التعريفات الأخرى للقطاع الخاص:مجموعة الأنشطة الإنتاجية السلعية منها و الخدمية، ذات الصيغة الفردية أو الأسرية أو المؤسساتية التي تقوم اساساً على المبادرة الخاصة و التدبير الحر، و تخضع هذه الأنشطة الى آلية و حركة السوق. (١٥)

وبعض اخر عرف القطاع الخاص بأنه قطاع الإقتصاد القومي الذي تكون فيه الملكية الخاصة، وفيه يتم تخصيص المواد الإنتاجية من خلال قوى السوق وليس من خلال مؤسسات الدولة.(١٧)

ثانياً: اهمية القطاع الخاص:

رفع الكفاءة الاقتصادية للاقتصاد القومي

فقد تبين أن قدرات وإمكانات القطاع العام متواضعة على المستوى الإداري وعلى المستوى الفني، ومن ثم فهو عاجز عن تقديم السلعة أو الخدمة ذات النوعية العالية، يضاف إلى ذلك ما يتحمله هذا القطاع من خسائر متزايدة ناجمة عن ارتفاع التكاليف وتدني الإيرادات. وبالتالي فقد بات عبئاً على الموازنات العامة للدول بدلاً من



- أن يكون مصدراً من مصادر إيراداتها. وليس بخاف على أحد ما أصبح يسببه القطاع من مشكلات مالية للدول ومن اختلالات متضخمة في موازنتها. إضافة إلى ما يمارسه من هدر للكثير من الموارد والطاقات، إن الخصخصة تقلل من النفقات العامة وتزيد من الإيرادات العامة (١٨)
- ٢- تسهم الخصخصة في توسيع قاعدة الملكية، كما أنها تجذب رؤوس الأموال الأجنبية وتغري بعودة رؤوس الأموال الوطنية.
- ٣- تفعيل المدخرات المحلية ودعم الوعي الادخاري لدى الأفراد من خلال فتح الباب أمامهم لامتلاك حصص أو أسهم في هذه المشروعات. (١٩)
- ٤- وهناك دافع قد لا يقل أهمية عن الدوافع الأخرى وهو الدافع الأيديولوجي، فهناك رغبة عارمة لدى دول النظام الرأسمالي بتعميم كل مبادئه وتنظيماته على كل دول العالم، سواء أكان ذلك في صالح هذه الدول أو في غير صالحها.
- ٥- تنوع قاعدة الاستثمار لتشمل القطاعات التنموية المختلفة كالتعليم والبحث العلمي والتطوير التقني أو التكنولوجي والصناعي والزراعي.
- ٦- دعم مراكز البحوث لتكون مصدر ابتكار وتطوير لعمل مؤسسات القطاع الخاص .

المبحث الثاني

تحليل دور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال المدة (٢٠٠٩ - ٢٠١٨)

أولاً: اجراءات الميدانية

يعرض الباحث في هذا المبحث النتائج العامة للبحث الميداني الخاص بمعرفة دور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية، من خلال استمارة الاستبيان التي تضمن (١٠) اسئلة توضح دور القطاع الخاص في حد من تلك المشكلة، حيث وبغرض تقديم التحليل الأحصائي للنتائج التي تم التوصل اليها.

فيما يخص استمارة الاستبيان لشاغلي الوحدات السكنية فقد تم اجراء اختبار اولي (Preliminary test) حيث توزعت (٥٠) استمارة لمعرفة مدى استجابة المشاركين، وقد تبين بعد تجميعها بأنه ليس فيها غموض او عدم ايضاح الالبعض المصطلحات،(لذا تكلف عدد من ناشطي منظمات المجتمع المدني لمساعدة المستبان في تعبئة او ملء استمارات اضافةً الى وجود الباحث نفسه في كثير من المواقع التي تم فيها توزيع الاستمارات) وبعدها تم توزيع (٩٥٠) استمارة اخرى مع الأخذ بنظر الاعتبار عدد السكان وعدد المحلات والقطاع و القرى، وقد تم توزيع الاستمارات وفقاً للجدول رقم (٨):



الجدول رقم (٨) كيفية توزيع استمارة الاستبيان					
رقم	اسم الناحية	عدد المحل	عدد القطاع او القرى	مجموع المناطق	عدد الاستمارة الموزعة
١	مركز المدينة	١٣٣	-	١٣٣	٥٥٠
٢	ناحية بكرجو	٣٤	٦١	٩٥	١٢٥
٣	ناحية بازيان	٢٨	٤٢	٧٠	١٥٠
٤	ناحية تانجرو	٦	٥٨	٦٤	١٢٥
المجموع					٩٥٠

ويجدر بالذكر هنا، لم ترجع جميع الاستمارات، بل ضاعت وتلفت (٣٥) استمارة، في حين حصلنا على (٩١٥) استمارة مجابة، و لتحليل هذه الاستمارات نقوم بالنقاط الآتية:

١- مجتمع البحث:

تألف مجتمع البحث من سكان مدينة السليمانية، حيث تم توزيع (١٠٠٠) استمارة على عينة من المواطنين من كلا الجنسين وبمختلف مستوياتهم الدخلية و الدراسية وحالاتهم الإجتماعية، وقد بلغ عدد الاستمارة المستردة والصالحة للتحليل الإحصائي (٩١٥) استبانة بنسبة (٩١,٥) %.

ومن اجل ان تكون عينة البحث ممثلة لمجتمع البحث تمثيلاً صحيحاً فقد تم اختيارها بطريقة عشوائية بسيطة وهي اساس انواع العينة الاحتمالية حيث يتاح لكل فرد أو وحدة من السكان فرصة متساوية ليتم اختياره.

٢- الخطوات التطبيقية

قام الباحث بخطوات عدة بغية تطبيق واستكمال الجانب الميداني وكما يأتي:

أ- تم الإعتماد على الأسلوب التحليلي في الجانب العملي، اذ جمعت البيانات المتعلقة بالبحث عن طريق استمارة الاستبانة التي اعدت لهذا الغرض . وتم تشخيص المتغيرات الرئيسية والمتغيرات الفرعية وقياسها، وقد وضعت العبارات الخاصة دور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية بالاستناد إلى الجانب النظري والرجوع إلى الدراسات والأبحاث السابقة. وقد تضمنت الاستمارة بقياس دور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن، يضم هذا المحور العبارات الخاصة وضع (١٠) اسئلة مختصة لبيان دور القطاع الخاص، و تم اعتماد مقياس (ليكرت الخماسي) لتحديد أوزان الاجابة (قليل جداً: ١، قليل: ٢، متوسط: ٣، درجات، كثير: ٤، درجات، كثير جداً: ٥ درجات)

ب - صدق و ثبات أدوات الاستبانة :

(١) الصدق

لقد تأكد الباحثون من الصدق الظاهري لأدوات البحث من خلال التحكم في استمارة الاستبيان من قبل الخبراء للتعرف على صدق أدوات البحث وتم عرضها على المحكمين (الخبراء الاقتصاديين).

(٢) الثبات

الثبات يعني الحصول على قياسات متساوية في حالة قياس الموضوع نفسه مرات عديدة، وإختبار الثابت هو الذي يعطي نفس النتائج المتقاربة، اذا طبق اكثر من مرة وفي ظروف متماثلة، بمعنى ان تتوافر في الاستبانة صفة الثبات في حال اذا اعيدت ثانية، ما تجعل النتائج والمعلومات .



تبين في أن قيمة الفا كرونباخ عالية نسبياً و يتضح أن قيمة معامل ألفا كرونباخ الكلي لجميع الفقرات من استمارة الاستبيان تساوي (٠,٨٨٩) ، مما يعني أن قيم ألفا كرونباخ تشير إلى وجود علاقة اتساق وترابط عالية بين فقرات الاستبانة، وهذا يدل على إمكانية ثبات النتائج التي يمكن أن تترتب عند تطبيق الاستبانة.

(٣) المعالجات الإحصائية

بناءً على طبيعة البحث و الاهداف التي تسعى البحث الى تحقيقها ، تم ادخال بيانات البحث في الحاسوب الالى على البرنامج الاحصائي (statistical package for social science) والتي ترمز لها اختصارا بالرمز (SPSS) مع استخدام العديد من الاساليب الاحصائية الآتية :

- (١) معيار الفا كرونباخ : لحساب قيم معامل الثبات لعينة البحث.
- (٢) التوزيعات التكرارية والنسب المئوية: التي تهدف الى التعرف على تكرار اجابات افراد عينة البحث وتحديد النسبة المئوية.
- (٣) الأوزان النسبية
- (٤) الاهمية النسبية
- (٥) مدى قبول و رفض فرضية البحث

ثانياً: تحليل دور القطاع الخاص وفقاً لاستجابة المستبان

التحليل الاقتصادي لدور القطاع الخاص وفقاً لاستجابة المستبان

بغرض التعرف على النتائج العامة للبحث الميداني بدور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال سنوات البحث و بقصد تقديم التحليل الاقتصادي لنتائج الاستبيان، التي تم التوصل اليها ويرى الباحث عرض النواحي الآتية:

أ- تأثير مشاريع القطاع الخاص على تخفيف مشكلة السكن:

ضمن سنوات البحث قام القطاع الخاص مباشرةً باستثمار الوحدات السكنية اى بناء المجمعات و الدور السكنية في المدينة، ولكن هذه العملية ليست كما هو مطلوب لدى الجمهور حسب الجدول رقم (٩):

الجدول رقم (٩)		
تأثير مشاريع القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن		
النسبة المئوية	التكرار	الاثر
48.4	443	اقل بكثير
19.9	182	اقل
12.2	112	متوسط
13.1	119	اكثر
6.4	59	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع



يبين الجدول رقم (٩) ان تأثير مشاريع القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن عن طريق استثمار الوحدات السكنية قليلة، ما يقارب (٦٨٪) من المستبانيين يشيرون الى دور قليل لمشاريع القطاع الخاص في انتاج الوحدات السكنية لمعالجة مشكلة السكن، وبالمقابل فقط (١٩,٥٪) يرون ان هذا الدور كثير، وهذا مؤشر واضح لضعف دور المشاريع السكنية لدى القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال مدة البحث.

ب- حجم المشاريع السكنية لدى القطاع الخاص مقارنة بمشكلة السكن:
حجم المشاريع السكنية لها دور كبير في زيادة المعروض السكني و من ثم معالجة مشكلة السكن، ولكن وفقاً للجدول التالي نرى حجم تلك المشاريع مقارنةً بحجم المشكلة قليلة كما تبين في الجدول رقم (١٠)

الجدول رقم (١٠)		
حجم المشاريع السكنية لدى القطاع الخاص مقارنة بمشكلة السكن		
النسبة المئوية	التكرار	الاثر
37	339	اقل بكثير
29.9	274	اقل
16.3	149	متوسط
12.4	113	اكثر
4.4	40	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع

يتضح من الجدول اعلاه ان نسبة ما يقارب (٦٧٪) يرون حجم المشاريع السكنية المستثمرة من قبل القطاع الخاص خلال سنوات البحث قليلة مقارنةً بحجم مشكلة السكن في مدينة السليمانية، في حين ان نسبة (١٦,٨٪) من المستبان يشيرون إلى كثرة حجم المشاريع السكنية للقطاع الخاص مقارنةً بحجم المشكلة، وهذا يعني أن هناك عجزاً سكنياً واضحاً بين معرض السكني و طلب السكني سواء هذا الطلب فعالاً او غير فعال.

ج- المسؤولية الاجتماعية لدى المستثمرين في معالجة مشكلة السكن:
المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج السكنية له تأثير واضح على تعميق او تخفيف مشكلة السكن، يمكن تبين تلك المسؤولية وفقاً للجدول رقم (١١):

الجدول رقم (١١)		
المسؤولية الاجتماعية لدى المستثمرين في معالجة مشكلة السكن		
النسبة المئوية	التكرار	الاثر
34.8	319	اقل بكثير
39.7	363	اقل
16.3	149	متوسط
5.4	49	اكثر
3.8	35	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع

يبين الجدول رقم (١١) ان المسؤولية الاجتماعية لدى المستثمرين باتجاه معالجة مشكلة السكن قليلة، حيث تشير نسبة كبيرة من العينة التي تقارب (٧٤,٥٪) ان وجود هذه المسؤولية قليلة لدى مستثمري القطاع الخاص في



مواجهة مشكلة السكن، في حين فقط (٩,٢٪) يرون ان المستثمرين يحملون هموم هذه المشكلة بشكل كثير، وهذا على الرغم من قيام الحكومة باشتراك دور القطاع الخاص في تنفيذ البرامج السكنية و تعزيز دور القطاع الخاص في الأنشطة السكنية و بوساطة مجموعة من الحوافز كالحوافز الضريبية و توفير الاراضى بأسعار تشجيعية و توفير الخدمات العامة الى خارج المشاريع السكنية ... الخ، ولكن واقع الحال في مدينة السليمانية يشير الى مستوى قليل من المسؤولية الاجتماعية من قبل مستثمري الوحدات السكنية تجاه معالجة مشكلة السكن.

د- مدى ملائمة سعر الوحدات السكنية المستثمرة مع مستوى الدخل:

مستوى سعر الوحدات السكنية المستثمرة مقارنة بالمستوى المعيشية للمؤجرين او ذوى الدخل المنخفضة لها دور كبير في تحديد او تعميق مشكلة السكن، يمكن أن يبين الجدول رقم (١٢) مدى ملائمة اسعار الوحدات السكنية مع مستوى الدخل:

الجدول رقم (١٢)		
مدى ملائمة سعر الوحدات السكنية المستثمرة مع مستوى الدخل		
الانثر	التكرار	النسبة المئوية
اقل بكثير	424	46.2
اقل	329	36
متوسط	128	13.9
اكثر	20	2.4
اكثر بكثير	14	1.5
المجموع	915	100

يتضح من الجدول رقم (١٢) ان نسبة كبيرة من المستبان التي تقارب (٨٢٪) من العينة يشيرون الى ملائمة قليلة في تحديد سعر الوحدات السكنية مع مستوى دخل المؤجرين و ذوي الدخل المنخفضة، وهذا يعني ان الوحدات المنجزة من قبل مستثمري الوحدات السكنية خلال مدة البحث لن يؤثر على حجم مشكلة السكن بسبب ارتفاع اسعارها وهذا بدوره أدى الى حرمان المواطنين محدودي و منخفضي الدخل من الحصول على الوحدات السكنية.

هـ- دور قروض المصارف التجارية في الحد من مشكلة السكن:

تعتبر القروض من اهم مصادر تمويل بناء الوحدة السكنية الجديدة ، الجدول رقم (١٣) يبين دور قروض المصارف للقطاع الخاص في الحد من مشكلة السكن:

الجدول رقم (١٣)		
دور قروض المصارف التجارية في الحد من مشكلة السكن		
الانثر	التكرار	النسبة المئوية
اقل بكثير	371	40.5
اقل	273	29.8
متوسط	152	16.6
اكثر	62	6.8
اكثر بكثير	57	6.3
المجموع	915	100



يبين الجدول رقم (١٣) أن دور المصارف للقطاع الخاص في انجاز الوحدات السكنية لمعالجة مشكلة السكن قليلة، يرى اكثر من (٧٠٪) ان دور المصارف في توفير القروض للحصول على الوحدات السكنية قليلة، وبالمقابل هناك فقط (١٣,١٪) يشيرون بدور كبير للمصارف في القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن. يمكن القول بسبب ضعف المؤسسات التمويلية لدى القطاع الخاص في توفير القروض اللازمة للحصول على مسكن جديد، تبقى المشكلة على حالها، باعتبار ان بناء مسكن ملائم خارج امكانيات اغلب الافراد وبصفة خاصة ذوي الدخل المحدود حتى في الظروف الطبيعية لتلك المدينة.

و- توزيع الاراضي على مشاريع القطاع الخاص:

بغرض تشجيع مستثمري الوحدات السكنية، قام الجهات المختصة في الحكومة بتوزيع الاراضي على المشاريع السكنية للقطاع الخاص بسعر رمزي، يمكن توضيح دور تلك العملية في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية وفقاً للجدول رقم (١٤):

الجدول رقم (١٤)		
دور توزيع الاراضي على مشاريع القطاع الخاص		
النسبة المئوية	التكرار	الاثر
32.7	299	اقل بكثير
26.6	243	اقل
18.4	169	متوسط
16.6	152	اكثر
5.7	52	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع

يتضح من الجدول اعلاه ان نسبة كبيرة من المستبان التي تقارب (٥٩٪) من العينة يشيرون الى دور قليل لعملية توزيع الاراضي على مستثمري الوحدات السكنية بغرض معالجة مشكلة السكن، في حين يرى حوالي (٢٢٪) من المستبان ان توزيع الاراضي لمشاريع القطاع الخاص لها دور كثير في معالجة مشكلة السكن، تلك النسب تبين لنا على الرغم من الأسعار الرزمية للاراضي التي تم توزيعها على المشاريع السكنية للقطاع الخاص ولكن بسبب ارتفاع اسعار الوحدات المستثمرة وعدم ملائمتها مع المستوى المعيشي للمؤجرين او ذوي الدخل المنخفضة ليس لها دور ايجابي كبير في معالجة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال مدة البحث.

ز- دور مشاريع القطاع الخاص في الحفاظ على بيئة المدينة و تطوير البنية التحتية:

يقوم القطاع الخاص في الاستثمار السكني بتعميق الشراكة بين القطاعين لتأمين تطوير المناطق الحضرية و تنفيذ المشاريع الاستثمارية المشتركة من خلال خلق الشركات التقاعدية و تولى القطاع الخاص لمشاريع تطوير البنى التحتية في المناطق السكنية و بخاصة للمناطق المتدنية الخدمة و التوعية على سلامة البيئة لدى الاقامة و تنفيذ المشاريع في المحافظات عن طريق تشجيع المكاتب الهندسية الاستشارية والمقاولين بما يمكنها من خلق الشركات، الجدول رقم (١٥) يبين دور مشاريع قطاع الخاص في الحفاظ على بيئة المدينة وتطوير البنية التحتية:



الجدول رقم (١٥)		
دور مشاريع القطاع الخاص في الحفاظ على بيئة المدينة و تطوير البنية التحتية		
النسبة المؤية	التكرار	الاثر
31	284	اقل بكثير
34.1	312	اقل
24.4	223	متوسط
6.3	58	اكثر
4.2	38	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع

يبين الجدول رقم (١٥) ان مشاريع القطاع الخاص لن يقوم بالاحتفاظ على سلامة البيئة وتطوير البنية التحتية للمدينة الا بشكل قليل، ان ما يقارب (٦٥٪) من المستبان يرون ان دور مشاريع القطاع الخاص في الحفاظ على بيئة المدينة وتطوير البنية التحتية قليلة، و بالمقابل فقط (١٠,٥٪) يشيرون الى دور كثير لمشاريع القطاع الخاص في الحفاظ على البيئة و تطوير البنية التحتية، وتلك النتائج تبين لنا نقطتين مهمتين، اولاً ان مستثمري الوحدات السكنية هدفهم الواحد هو الحصول على ارباح كثيرة في استثمار الوحدات السكنية، و ثانياً عدم او ضعف الجهات المختصة في مراقبة تلك المشاريع من اجل سلامة بيئة المدينة و تطوير البنية التحتية.

ح - التزام المستثمرين بالشروط المتفقة مع مشتري الوحدات السكنية:

يمكن توضيح مدى التزام مستثمري الوحدات السكنية بالتعليمات و الشروط المتفقة مع مشتري الوحدات السكنية خلال الجدول رقم (١٦):

الجدول رقم (١٦)		
مستوى التزام مستثمري الوحدات السكنية بالتعليمات و الشروط المتفقة		
النسبة المؤية	التكرار	الاثر
25.5	233	اقل بكثير
24.6	225	اقل
29.1	266	متوسط
13.4	123	اكثر
7.4	68	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع

يتضح من الجدول رقم (١٦) ان حوالي نصف المستبانين يشيرون الى مستوى التزام مستثمري الوحدات السكنية بالتعليمات و الشروط المتفقة من قبل مع مشتري الوحدات السكنية قليلة، في حين بعض الاخر حوالي (٢٠٪) منهم يرون ان المستثمرين يلتزمون بالشروط والتعليمات التي قررت بينهم بمستوى كثير، ان عدم او قلة الالتزام الذي بلغت حوالي (٥١٪) يعود الى غياب قانون او تعليمات صارمة على مستثمري الوحدات السكنية في تلك الحالة، ولهذا يلعب المستثمرون في هذا المجال كما يشاؤون مثل (التأخر الزمني في انجاز المشروعات، عدم مطابقة المواصفات... الخ)



ط- توفير الخدمات العامة في المشاريع السكنية

ان وجود الخدمات العامة مثل (المستشفى ، الحدائق، الملاعب، المدارس، الحضانه...الخ) في المشاريع السكنية في وقتنا الحالي ضمن الخدمات الاساسية لساكني تلك المشاريع، من الممكن أن نبين مستوى توفير تلك الخدمات العامة في المشاريع السكنية خلال الجدول رقم (١٧):

الجدول رقم (١٧) توفير الخدمات العامة في المشاريع السكنية		
النسبة المئوية	التكرار	الاثر
26	238	اقل بكثير
21.5	197	اقل
25.4	232	متوسط
22.2	203	اكثر
4.9	45	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع

يبين الجدول رقم (١٧) ان مستوى توفير الخدمات العامة في مشاريع القطاع الخاص شبة قليلة، يرى ما يقارب (٤٧,٥%) من المستبان ان مستوى الخدمات العامة قليلة، وبالمقابل حوالي (٢٧%) يشيرون الى توفير تلك الخدمات بمستوى كثير، وهذا يعني ان الاغلبية من ساكني الوحدات السكنية للحصول على الخدمات (المدارس ، المستشفى ، الحضانه، الملاعب ،...الخ) يعتمدون على الحكومة، في حين أن توفير هذه الخدمات من مسؤولية القطاع الخاص.

ي- توفير الخدمات الخاصة في الوحدات السكنية

ان توفير الخدمات الخاصة في السكن مثل (التدفئة ، التبريد ، المصعد ، ماء الشرب، الكهرباء..الخ) من المستلزمات المهمة للعيش في الوحدات السكنية، الجدول رقم (١٨) يبين مدى توفير تلك الخدمات في الوحدات السكنية المستثمرة:

الجدول رقم (١٨) توفير الخدمات الخاصة في الوحدات السكنية		
النسبة المئوية	التكرار	الاثر
10.7	98	اقل بكثير
16.9	155	اقل
19.7	180	متوسط
28.2	258	اكثر
24.5	224	اكثر بكثير
١٠٠	٩١٥	المجموع

يتضح من الجدول اعلاه ان اكثر من (٥٢%) يرون ان توفير الخدمات الخاصة بالوحدات السكنية المستثمرة بمستوى كثير، وفي المقابل فقط (٢٧,٦%) يشيرون الى الخدمات الخاصة في الوحدات السكنية المستثمرة قليلة، وهذا التحسن في توفير الخدمات الخاصة (التدفئة ، التبريد ، المصعد ، ماء الشرب، الكهرباء..الخ) في الوحدات السكنية في وقتنا الحالي يستخدم كعامل اعلاي لتلك المشاريع، ولكن في الواقع لن يستطيع ساكنو تلك المشاريع ان يستخدم كافة الخدمات كما يحتاجون بسبب ارتفاع رسوم تلك الخدمات.



التحليل الاحصائي لدور القطاع الخاص وفقاً لاستجابة المستبان
من الممكن القيام بالتحليل الاحصائي لنتائج الاستمارة على وفق الفقرات الاتية:
أ- اختبار مصداقية البيانات
ب- الاهمية النسبية
ج- اختبار فرضية البحث وهي (دور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن)

أ- اختبار مصداقية وثبات البيانات :

تم تحليل مدى توفر الثبات الداخلي (المصدقية) في استبانة البحث الذي يبين قوة الترابط او التماسك بين فقرات
الاستبانة على وفق الجدول رقم (١٩):

الجدول رقم (١٩)		
اختبار مصداقية و ثبات البيانات		
إختبار الصدق و الثبات Cronbach's Alpha	وزن النسبية	الاسئلة
0.889	1914	١
	1986	٢
	1863	٣
	1616	٤
	1906	٥
	2160	٦
	1999	٧
	2313	٨
	2365	٩
	3100	١٠

يتضح من الجدول اعلاه توفر الثبات، والصدق في أسئلة البحث، الذي بلغا لجميع اسئلة الاستبانة نسبة مايقارب
الـ (٨٩ %)، مما يعني ان الاسئلة تتصف بقيمة ثبات و صدق عاليين جداً بمجموعهما، وهي كذلك في تفاصيلها وكما
تبين ضمن الجدول، وهذا يعنى ان الاجابات ضمن الاستبانة لمشكلة البحث من قبل شاغلي الوحدات السكنية
تكون قريبة مع الواقع العملي ومقبولة احصائياً.



ب- الاهمية النسبية ل فقرات الاستبيان:

من الممكن توضيح الاهمية النسبية لأسئلة الاستبيان على وفق الجدول رقم (٢٠):

الجدول رقم (٢٠)		
الاهمية النسبية ل فقرات الاستبيان		
الترتيب حسب الأهمية النسبية	الأهمية النسبية	الاسئلة
7	41.83606557	١
6	43.40983607	٢
9	40.72131148	٣
10	35.32240437	٤
8	41.66120219	٥
4	47.21311475	٦
5	43.69398907	٧
3	50.55737705	٨
2	51.69398907	٩
1	67.75956284	١٠

نلاحظ من الجدول اعلاه ان الموضوع الاخير من الاستبيان الخاص بـ(توفير الخدمات الخاصة في الوحدات السكنية) لها اهمية كثيرة مقارنةً بالمواضيع اخر وفقاً لأستجابة المستبانين حيث بلغت نسبته مايقارب (٦٧,٨٦%) من المجموع الكلى، وضمن هذا الاستبيان نرى في المرتبة الثانية فقرة الخاصة بـ (توفير الخدمات العامة في المشاريع السكنية) اهمية نسبية كبيرة حيث تجاوزت (٥١%)، والفقرة التى تليها من حيث الاهمية وهى (مستوى الالتزام مستثمري الوحدات السكنية بالتعليمات و الشروط المتفقة) و التى بلغت نسبتها (٥٠,٥%) هذا من جانب، ومن جانب اخر كانت الفقرة الاقل تأثيراً (مدى ملائمة سعر الوحدات السكنية المستثمرة مع مستوى الدخل) اقل تأثيراً ضمن الاهمية في الحد من مشكلة السكن حيث بلغت نسبتها (٣٥,٣٢%)، وهذا يعنى ان هناك ضعف نسبي كبير جداً لقطاع الخاص ايضاً في دوره ضمن الاستثمار السكني لمواجهة مشكلة السكن او الحد منها في مدينة السليمانية وفق استجابة المستبان.

ج- اختبار فرضية البحث وهي (ضعف دور القطاع الخاص في معالجة مشكلة السكن) لاختبار مدى قبول او رفض فرضية البحث (ضعف دور الخاص في معالجة مشكلة السكن) فقد تم استخدام الوسط الحسابي للأهمية النسبية، من الجدول رقم (٢١) يبن الوسط الحسابي للأهمية النسبية للمحاور الاستبيان في مواجهة مشكلة السكن عن طريق مشاريع القطاع الخاص كالاتي:

الجدول رقم (٢١)	
الوسط الحسابي للأهمية النسبية	
الأهمية النسبية	الاسئلة
41.83606557	١



43.40983607	٢
40.72131148	٣
35.32240437	٤
41.66120219	٥
47.21311475	٦
43.69398907	٧
50.55737705	٨
51.69398907	٩
67.75956284	١٠
46.38688525	الوسط الحسابي

يبين الجدول قم (٢١) ان مستوى الوسط الحسابي للأهمية النسبية يساوي (٤٦,٣٨٦٨٨٥٢٥) ، وهو اكبر من الأهمية النسبية لـ (٦) الأسئلة الرئيسة من الاستبيان (١,٢,٣,٤,٥,٧) و اقل من النصف ومن مستوى المعنوية الذي تم اعتماده لهدف هذه البحث وهو (٥٠%) ولذلك فيما يخص تفسير دورالقطاع الخاص في مواجهة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال سنوات البحث، وهو اقل من مستوى المعنوية الذي تم اعتماده لغايات هذه البحث، لذا نقبل الفرضية العدمية (تأثير القطاع الخاص وادواته المستخدمة في مواجهة مشكلة السكن ولكن بشكل ضعيف) و رفض الفرضية البديلة (تأثير القطاع الخاص و ادواته المستخدمة في مواجهة مشكلة السكن بشكل كبير) ومما يعزز اثبات هذه الفرضية هو ان المتوسط الحسابي لاجابات عينة البحث قد بلغ (٤٦,٣٨٦٨٨٥٢٥) و مما يعني اتجاهه نحو تأثير ضعيف على مشكلة السكن عن طريق الاستثمار السكني. ويجدر بالذكر ان دور القطاع الخاص فيما يتعلق بالسعي لمعالجة مشكلة السكن عن طريق الاستثمار السكني هو اقل نسبياً مقارنةً بالأهمية النسبية للسؤال رقم عشرة (مستوى الخدمات الخاصة في الوحدات السكنية).

الاستنتاجات

- ١-كلفة بناء الوحدات السكنية عامل مؤثر وأساسي في موضوع مشكلة السكن نتيجة لارتباطها بالقدرة الشرائية لكثير من الأسر لاسيما ذوي الدخل المحدود.
- ٢- حجم الاستثمارات ضمن سنوات البحث كان اقل مقارنةً بحجم طلب السكان على الوحدات السكنية و اقل من الحجم المتفق مسبقاً، ان عدد الوحدات السكنية المكتملة خلال عشر سنوات البحث ما يقارب (١٠٥٠٠) وحدة سكنية من اصل (٢٣٧٧١) وحدة و الذى شكلت (٤٤%) من المجموع الكلى للوحدات السكنية المجازة من قبل المديرية العامة للاستثمار ضمن منطقة البحث.
- ٣- حوالى (١٤٧٠) وحدة سكنية من اصل (١٧٣٧٥) وحدة سكنية مكتملة في المدة المحددة ،اي مايقارب (٨,٤٦%) من الوحدات المنجزه بشكل نهائي خلال المدة المتفق،اي هناك تأخر زمني كبير في انجاز الوحدات السكنية من قبل المستثمرين وعدم التزامهم بالوقت المطلوب، حيث ان (٩١,٥٤%) من المشاريع السكنية لم تكتمل في الوقت المحدد.
- ٤- سعر الوحدات السكنية من المشاريع المنجزه من قبل القطاع الخاص لا يتناسب مع مستوى دخل الفرد، ٨٢%



من المشاركون في هذا البحث يعتقدون ان سعر وحدات السكنية لن يتناسب مع مستوى دخل المواطنين خصوصا فئة ذوي دخول محدودة.

5- ان توزيع الاراضى على المواطنين لم يرقم بدوره الاساسى وهو تقليل حجم مشكلة السكن الا بنسبة ضعيفة وهى (29%) خلال سنوات البحث، اي هناك ما يقارب (71%) من الاراضى الموزعة دخلت ضمن الاستغلال غير السكنى، ومن جانب ان أكثر من (1317,64) دونم التي وزعت على مشاريع الاستثمار، فقط (70%) منها انجزت فيها المشاريع السكنية بشكل مكتمل حتى نهاية مدة البحث.

6- بسبب الاوضاع التي تمر بها سوريا و مناطق الوسط و الجنوب العراق، ما يقارب (28260) اسرة لاجئة ونازحة يعيشون في مدينة السليمانية، و نسبة اكثر من (97%) من تلك الاسر المقيمين في الوحدات المستأجرة وهذه الحالة تضيف بطبيعة الحال ضغطاً آخرًا على الوحدات السكنية و تعمق المشكلة في مدينة السليمانية.

7- صافي المجموع الكلى للزيادات الطبيعية في مدينة السليمانية خلال السنوات (2009 - 2018) هو (245499) شخص. وهذا يعنى ان مدينة السليمانية يحتاج الى انشاء اكثر من (2م6,039,275) من مساحة المباني السكنية الاضافية حسب منظمة الصحة العالمية خلال مدة البحث.

8- نسبة ما يقارب (67%) من العينة يرون ان حجم المشاريع السكنية المستثمرة من قبل القطاع الخاص خلال السنوات البحث قليلة مقارنةً بحجم المشكلة السكن في مدينة السليمانية.

9- ان المسؤولية الاجتماعية لدى المستثمرين باتجاه معالجة مشكلة السكن قليلة، يشير نسبة كبيرة من العينة الذى يقارب بـ (74,5%) ان وجود هذه المسؤولية قليلة لدى مستثمري القطاع الخاص في مواجهة مشكلة السكن.

10- دور المصارف قطاع الخاص في انجاز الوحدات السكنية لمعالجة مشكلة السكن قليلة، يرى اكثر من (70%) ان دور المصارف في توفير القروض للحصول على الوحدات السكنية قليلة جداً.

11- ان مشاريع القطاع الخاص لن تقوم باحتفاظ سلامة البيئة وتطوير البنية التحتية للمدينة الا بشكل نسبي قليل، ان نسبة ما يقارب (65%) من المستبان يرون ان دور مشاريع القطاع الخاص في الحفاظ على بيئة المدينة و تطوير البنية التحتية قليلة.

12- ان اكثر من (52%) يرون ان توفير الخدمات (التدفئة، التبريد، المصعد، ماء الشرب، الكهرباء.. الخ) بالوحدات السكنية المستثمرة بنسبة كثيرة، ففي وقتنا الحالي يستخدم توفير الخدمات الخاصة كعامل اعلاي لتلك المشاريع، ولكن في الواقع لن يستطيع ساكنو تلك المشاريع ان يستخدموا كافة الخدمات كما يحتاجون بسبب ارتفاع رسوم تلك الخدمات.

13- دور القطاع الخاص في مواجهة مشكلة السكن في مدينة السليمانية خلال سنوات البحث اقل من مستوى المعنوية الذي تم اعتماده لغايات هذه البحث، لذا نقبل الفرضية العدمية (تأثير القطاع الخاص وادواته المستخدمة في مواجهة مشكلة السكن بشكل ضعيف)، ونرفض الفرضية البديلة (دور القطاع الخاص وادواته في مواجهة مشكلة السكن بشكل كبير)



المقترحات

- ١- ضرورة وضع سياسة للاسكان يتم تنفيذه من خلال ستراتيجمات تضم القطاع العام والقطاع الخاص والمستثمرين وعلى مديات قصيرة ومتوسطة وبعيدة، حيث يكون الهدف هو تمكين الحكومة من التوصل الى اليات لتنفيذ مشاريع الاسكان وتسليم الوحدات السكنية تحت مظلة نظام يمكن الشرائح المستهدفة والفقراء من الحصول على سكن لائق .
- ٢- دعم الحكومة لتوجهات الشركات والجمعيات نحو بناء العمارات السكنية منخفضة السعر لتوفير وحدات سكنية مناسبة لذوي الدخل المنخفضة.
- ٣- على الدولة توفير فرص قروض مصرفية تدعم شراء الوحدة السكنية ضمن المجمعات السكنية.
- ٤- على الحكومة ان تقوم بتوفير كميات من المواد الانشائية بأسعار رمزية بدلاً من سلفة العقار للمواطنين.
- ٥- زيادة فرص الاستثمار في قطاع الإسكان الريفي للاستفادة من انخفاض الكلف وسحب السكان الى المدن المكتظة بالسكان.
- ٦- من الافضل لحكومة الاقليم ان تخلق الكثير من نقاط الجذب في المدن الصغيرة التابعة لمحافظة السليمانية لتقليل الضغط السكاني الموجود في مدينة السليمانية (مثل دربندخان، كلار، بازيان ..) و هذه من خلال توسيع نطاق المراكز الإجتماعية والخدمات الصحية والتعليمية، و انشاء الطرق الرئيسية وبالتالي بناء نظام كفوء للمواصلات بين مدينة السليمانية و تلك المناطق بغرض سهولة الوصول من و الى اماكن العمل من جهة و تشجيع الاسر للأسكان في خارج المدينة من جهة ثانية.
- ٧- رفع أو تخفيض الرسوم الجمركية على السلع المستوردة المستخدمة في بناء الوحدات السكنية مما يساعد على خفض أسعار الوحدات السكنية.
- ٨- على الحكومة تغيير قانون الاستثمار لإلزام المستثمرين بتخفيض أسعار و تحسين جودة الوحدات السكنية.
- ٩- يجب على الحكومة دعم القطاع الخاص لإنشاء مصانع لانتاج المواد الانشائية من خلال تخصيص الأراضي وتقديم القروض.
- ١٠- تفعيل دور البنوك التجارية في تطوير الاستثمار العقاري.

پوخته

ئه م توێژینه وهیه هه وڵده دات لیکۆلیننه وه بکات له باره ی کیشه ی نیشته جیبوون و رۆلی کهرتی تایهت له چاره سه رکردنیدا له سنووری شاری سلیمانیدا له ماوه ی سالانی (٢٠٠٩-٢٠١٨)، توێژینه وه که سه ره رای شیکارکردنیک ی تیوری بۆ چه مک ی نیشته جیبوون و تایه ته ندییه کانی، به پشته ستن به داتا و زانیاری باوه رپیکراو گرنگترین هۆکاره کانی دروستبوونی کیشه ی نیشته جیبوونی له شاری سلیمانی روونکردۆته وه، سه باره ت ده رخسنتی راده ی به شدارییکردنی کهرتی تایهت له چاره سه ری کیشه ی نیشته جیبوون، توێژهر فۆرمی راپرسی به کاره یئاوه. له م راپرسییه دا ١٠٠٠ فۆرم دابه شکاروه، پاش دابه شکردن ٩١٥ فۆرم به دروستی پرکاروهنه ته وه و له روانگه ی ئابووری و ئاماره وه وه لأمی به شداربووه کان شیکارکراوه، ئه نجامی توێژینه وه که ش گونجاوه له گه ل گریمانه ی توێژینه وه که دا .

له توێژینه وه که دا گرنگترین هۆکاره کانی دروستبوونی کیشه ی نیشته جیبوون له شاری سلیمانی روونکراوه ته وه، که ئه وه هۆکارانه ش خۆیان ده بینته وه له زۆری ژماره ی کرچیی و زۆری ژماره ی ئاواره ی ناوچه کانی عیراق



و پەنابەرى و لاتانى تر له شارى سلیمانیدا و، خراپ بەکارهێنانى ئەو زهویيانەى له لایەن شارەوانییەوه دابەشکراون، ئەمە سەرەرای زۆربوونی خواست بەهۆی زۆربوونی ژمارەى له دایکبووانەوه. توێژەر گەشتۆتە ئەو ئەنجامەى که کەرتى تايهت رۆلێكى لاوازی ههیه له چارهسەرکردنى کێشهى نیشتهجیوون، قەبارەى خستنه‌پرووی شوینى نیشتهجیوون له قەبارەى خواست که‌متره، ئەو یه‌که نیشتهجیوونانەى که له‌لایەن کەرتى تايهت‌هوه دەستبەردە‌کری‌ن نرخیان گرانه، ههروه‌ها یه‌که‌کانى نیشتهجیوون و له کاتى گونجاوى خۆیاندا ته‌واو نه‌کراون، ئەمانه‌ش کێشهى نیشتهجیوونى زیاتر کردووه.

Summary

This study is trying to investigate the housing problem and the role of the private sector in its solution in Sulaimani during the years (2018-2019), the study, despite a theoretical analysis of the concept of housing and characteristics, based on the most important factors. He explained in Sulaimani, The researcher used a survey form to determine the degree of private sector participation in solving the housing problem. In this survey, 1000 forms were distributed after distribution, 910 forms were filled out correctly and the answers of the participants were analyzed from an economic and statistical point of view. The results of the study are consistent with the hypothesis of the study.

The study explains the most important reasons for the housing problem in Sulaimani, which include a large number of Syrian and Iranian refugees and displaced persons from other Iraqi cities in Sulaimani, as well as misuse of land distributed by the municipality, despite increased demand due to increase marriages.

The researcher concluded that the private sector has a weak role in solving the housing problem, the amount of housing supply is less than the amount of demand. The housing units produced by the private sector are expensive, and the housing units are not completed on time, which has exacerbated the housing problem

المصادر و المراجع

- د. محمد عبدالجبار، مشكلة السكن و سياسة الاسكان في العراق، دارلكتب للنشر و التوزيع ٢٠١٢، ص ٤٣
برنار حرانوتية، العشوائيات السكنية (المشكلات و الحلول) ، ترجمة محمد علي بهجت ، الطبعة الثالثة، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، ٢٠١٤ ص ٢٢
- Ed Land ، Me camillion ، England ، Nevitt Adam Adela ، ١٩٧٥ ،
.، p.١٨٩ ، ١٩١.
- عبد القادر بلطاس- الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)- ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر- ٢٠٠٣ ص ٢٩.
- د.محمد بعقوي، خليفة عاي، الأبعاد الاقتصادية و الاجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الاقتصادية و المالية ، العدد الاول ، ٢٠٠٨ ، ص ٣٣



- ئه كره مى محمودى ساحه ره شه، شارى سليمانى ، بهرگى يه كه م ، چاپى دوه م، ده زگاي رؤشنييري و بلاو كرده وى كوردى، هه ولير ، ١٩٨٧، ٦
- كمال خياط ، الواقع الاقتصادى و الاجتماعى لمحافظة السليمانية، مكتب الفكر و التوعية فى الاتحاد الوطنى الكوردستانى، سليمانى، ٢٠٠٠، ص ٢٠
- عبد القادر مصطفى، رحلة ريج فى العراق عام ١٨٢٠، للمزيد:
- وزارة التخطيط، هيئة الاحصاء فى اقليم كوردستان، تخمين عدد المؤجرين فى اقليم كوردستان لسنوات (٢٠١٣-٢٠١٨)، قسم السكان و قوة العمل، بيانات منشورة، اب ٢٠١٤، ص ٢٠-٢٥
- مديرية احصاء السليمانية، قسم المعلومات السكانية، بيانات غير منشورة، للسنوات المبينة
- ١٠- الهام خزعل ناشور ، تحليل اتجاهات أزمة السكن فى محافظة البصرة ، مجلة دراسات البصرة ، السنة السابعة ، العدد (١٤) ، العراق ، ٢٠١٢ ، ص ٢٤٩
- ١١- للمزيد: كلثوم عبدالقادر و عبد الحميد سليمان و خليل غازى ، محددات الطلب على السكن الجديد فى مدينة دهوك لمدة (٢٠٠٥-٢٠٠٦) ، مجلة جامعة دهوك ، المجلد (١٠) ، العدد (١) ، دهوك ، ٢٠٠٧ ، ص ٨٢ - ٨٣
- د. قاسم محمد عبد، اثر الزيادة السكانية فى محافظة واسط على البطالة و مشاريع التنمية، مجلة لارك للفلسفة و اللسانيات و العلوم الاجتماعية، المجلد ٣، العدد ٤٢، السنة ٢٠٢١، ص ٩٤٥
- حددت منظمة الصحة العالمية معدل المساحة المناسبة لسكن أسرة مكونة من ثلاثة إلى خمسة أفراد بنحو ٢٦٠ متراً مربعاً، يعنى نصيب الفرد الواحد يقارب ٥٢ متراً مربعاً، بحيث تشكل مساحة المباني منها ما مقداره ١٢٣ متراً مربعاً، وتظل المساحة المتبقية مساحة خالية لوظائف ترفيهية ونحوه.
- هيئة المستشارين، مجلس الوزراء، جمهورية العراق، إستراتيجية تطوير القطاع الخاص، ٢٠١٣-٢٠٣٠، منشورات برنامج الانمائي للأمم المتحدة، نيسان ٢٠١٤، ص ٨
- د. هناء عبد الحسين، الخصخصة و علاقتها بالإستثمار الاجنبي المباشر، كلية الإدارة و الإقتصاد، جامعة بغداد، الجزء الأول، ٢٠٠٥، ص ١١٢
- محمد محمود امام ، محددات الاداء الإقتصادي لكلا القطاعين العام و الخاص، فى الوطن العربي، مركز دراسات الوحدة العربية، القاهرة، ١٩٩٠، ص ١٠٤
- د. احمد عبدالله، ممكنات تفعيل دور القطاع الخاص فى الاقتصاد العربي، دار لكتب للنشر و التوزيع، ٢٠١٠، ص ٢٣
- د. احمد عبدالله، ممكنات تفعيل دور القطاع الخاص فى الاقتصاد العربي، دار لكتب للنشر و التوزيع، ٢٠١٠، ص ٣١
- نفس المصدر و الصفحة

المصادر و المراجع

اولاً: الكتب العربية :

- احمد عبدالله، ممكنات تفعيل دور القطاع الخاص فى الاقتصاد العربي، دار لكتب للنشر و التوزيع، ٢٠١٠
- برنار حرانوتية، العشوائيات السكنية (المشكلات و الحلول) ، ترجمة محمد علي بهجت، الطبعة الثالثة، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، ٢٠١٤
- بهاالدين نورى- رحلة ريج فى العراق عام ١٨٢٠- جزء الاول- بغداد- ١٩٥١
- عبد القادر بلطاس- الاقتصاد المالى و المصر فى (السياسات الحديثة فى تمويل السكن)- ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر- ٢٠٠١



كمال خياط - الواقع الاقتصادى و الاجتماعى لمحافظة السليمانية - مكتب الفكر و التوعية فى الاتحاد الوطنى الكوردستانى -
سليمانى- ٢٠٠٠

د. هناء عبدالحسين، المخصصة و علاقتها بالإستثمار الاجنبي المباشر، كلية الإدارة و الإقتصاد، جامعة بغداد، الجزء الأول، ٢٠٠٥
محمد عبدالجبار، مشكلة السكن و سياسة الاسكان فى العراق، دارلكتب للنشر و التوزيع ٢٠١٢
محمد محمود امام، محددات الاداء الإقتصادى لكلا القطاعين العام و الخاص، فى الوطن العربى، مركز دراسات الوحدة العربية،
القاهرة، ١٩٩٠

ثانيا: التقارير و الدراسات العلمية:

الهام خزعل ناشور - تحليل اتجاهات أزمة السكن فى محافظة البصرة - مجلة دراسات البصرة - السنة السابعة -
العدد (١٤) - العراق - ٢٠١٢
كلثوم عبدالقادر و عبدالحمد سليمان و خليل غازى - محددات الطلب على السكن الجديد فى مدينة دهوك للفترة
(٢٠٠٥-٢٠٠٦) - مجلة جامعة دهوك - المجلد (١٠) - العدد (١) - دهوك - ٢٠٠٧
هيئة المستشارين، مجلس الوزراء، جمهورية العراق، إستراتيجية تطوير القطاع الخاص، ٢٠١٣-٢٠٣٠، منشورات برنامج
الانمائى للأمم المتحدة، نيسان ٢٠١٤
د.قاسم محمد عبد، اثر الزيادة السكانية فى محافظة واسط على البطالة و مشاريع التنمية، مجلة لارك للفلسفة و
اللسانيات و العلوم الاجتماعية، المجلد ٣، العدد ٤٢، السنة ٢٠٢١

ثالثا: مصادر الكوردية

فرمان غريب - مدير فى مديرية الاستثمار السليمانية- مجلة التجارة و الصناعة-غرفة التجارة و الصناعة فى السليمانية-عدد
رقم (١٤)- سنة ٢٠١٥
ثة كرمى محمودى سالحة رةشة، شارى سليمانى ، بةرطى ية كة م ، ضاىى دوة م، دةزطاي رؤشنيبري و بلاوكرندة وى كوردي، هة و لير
١٩٨٧،
مديرية احصاء السليمانية- مسح احصائى للدوائر الحكومية فى محافظة السليمانية و ادارة كرميان لسنة ٢٠١٠ ماعدا وزارة
البشمركة و الموظفين المنتسبين فى المناطق المتنازع عليها- بيانات منشورة
وزارة التخطيط- هيئة الاحصاء فى اقليم كوردستان- تخمين عدد المؤجرين فى اقليم كوردستان لسنوات (٢٠١٣-٢٠١٨)- قسم
السكان و قوة العمل- بيانات منشورة- ٢٠١٤
رابعا: مواقع الكترونية
١- السليمانية مدينة الثقافة و الصمود تحتفل بذكرى تأسيسها ٢٢٨- جريدة الاتحاد- الصحيفة المركزية للاتحاد الوطنى
الكوردستانى- ٢٠٠٥- متوفر على الرابط التالى <http://www.alitthad.com>

سادساً: مصادر الاجنبية

١- Nevitt Adam Adela ، The economic problem of housing ، Ed Land ، Me camillion ، England ، ١٩٧٥