

## تحليل دور السياسات الإسكانية في تخفيف مشكلة السكن في مدينة أربيل للمدة (1998-2014) (\*)

م.م. جوليانا جميل يوخنا

كلية الإدارة والاقتصاد

جامعة صلاح الدين/أربيل

[juliana\\_jamil87@yahoo.com](mailto:juliana_jamil87@yahoo.com)

أ.م.د. توانا فاضل صالح

كلية الإدارة والاقتصاد

جامعة صلاح الدين/أربيل

[twana.salih@su.edu.krd](mailto:twana.salih@su.edu.krd)

### المستخلص:

يزداد الاهتمام في معظم دول العالم ومنها إقليم كردستان العراق بدراسة السياسات السكنية وذلك تماشياً مع هدف الحكومة وسياسة الدولة والمتعلقة بتحسين ظروف السكن اللائق للسكان، ولاسيما من ذوي الدخل المحدود، وبهدف العمل على رسم السياسات والمسارات الحكومية لتقليل التقلبات في سوق السكن وتوفير وحدات سكنية مناسبة لشرائح المجتمع من خلال الدعم عن طريق البنوك العقارية وتوفير الأراضي اللازمة أو توفير خدمات البنية التحتية للأحياء السكنية الجديدة. وان تعدد عوامل الطلب على الوحدة السكنية مقابل محدودية مصادر العرض ومحدودية دور الحكومة في جانبي العرض والطلب واحداث اختلال في توازن السوق السكني وبالتالي نشوء مشكلة السكن. وتم التوصل في هذه البحث الى ان هناك عجزا سكنيا في مدينة أربيل بسبب زيادة في عدد الاسر بوتيرة أسرع من الزيادة في الوحدات السكنية. ان الحكومة تدخلت بشكل مباشر وغير مباشر لحد من هذه المشكلة، ومن خلال نتائج المسح الميداني استنتج ان فئة عمر ارباب الاسر الكبيرة في السن وفئة الموظفين كانوا أكثر المستفيدين من الفئات الأخرى وان فئة الشباب كانت اقل استفادة. ومن خلال قياس وتحليل السياسات الحكومية تم التوصل الى ان أفضل وأكثر سياسة تأثيرا كانت سياسة توزيع الاراضي على فئات المجتمع.

**الكلمات المفتاحية:** السياسات الإسكانية، مشكلة السكن، اقتصاديات السكن، الاستثمار الإسكاني.

### **Analysis of the housing policies Role in Minimizing the Housing Problem in the City of Erbil for the Period (1998-2014)**

Assist. Prof. Dr. Twana Fadhil salih  
College of Administration and Economics  
Salahaddin University/Erbil

Assist Lecturer: Juliana Jamil yokhana  
College of Administration and Economics  
Salahaddin University/Erbil

### **Abstract:**

Recently the study of the housing policies Increasing in the most of the countries in the world, including the Kurdistan region of Iraq, due to the government's objective according to the policy of the state and for the improvement of offering the appropriate houses for people especially from low-income families. So they started attracting most attention of governments on this subject in terms of interest market of the housing to meet the needs of the population. In order to work on government policies to reduce the

(\*) البحث مستل من رسالة الماجستير الموسومة: تحليل الدور الحكومي في تخفيف مشكلة السكن في مدينة أربيل للمدة (1998-2014)، المقدمة من قبل الطالبة جوليانا جميل يوخنا الى كلية الإدارة والاقتصاد في جامعة صلاح الدين، وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية عام 2016.

volatility in the housing market and the provision of suitable housing units for groups of society through support by real estate banks and provide the necessary land, the provision of infrastructure services, new residential neighborhoods. The multiplicity of demand for housing unit factors compared to the limited sources of supply and the limited role of government in the supply and demand sides, and the disruption in the residential market balance available and thus the emergence of the housing problem. This research has concluded that there is a deficit of housing in the city of Erbil, due to an increase in the number of households faster than the increase in the pace of housing units. The government intervened directly and indirectly, and through field survey results concluded that the age of the employers category of large families in the age category of staff were more beneficiaries than other groups and youth it was less benefit. Through the measurement and analysis of government policies it was reached that the best and most influential policy was the distribution of land to the society's policy.

**Keywords:** housing policies, housing problem, housing economics, housing investment.

#### المقدمة

يعد توفير السكن اللائق من الحاجات الضرورية لإستقرار الأسرة ومن ثم الإستقرار الإجتماعي والسياسي للبلد. لذلك تحرص الحكومات في جميع الدول على تبني سياسات سكنية، تهدف إلى تلبية حاجة الفئات محدودة الدخل إلى السكن. غير أن عدم ملائمة السياسات السكنية المتبعة عمق أزمة قطاع السكن. وقد شهدت السنوات الاخيرة طلبا واسعا ومتزايدا للسكن في اقليم كردستان العراق، بالذات في مدينة اربيل باعتبارها عاصمة الاقليم. وكان ذلك ناجما عن الزيادة السكانية الطبيعية وارتفاع المستوى المعاشي والثقافي للسكان والهجرة من وسط وجنوب العراق الى اقليم كردستان العراق.

أخذ موضوع مشكلة السكن اهتماما متزايدا لدى الباحثين الاقتصاديين والاجتماعيين لما له من تأثير على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، فمن الناحية الاقتصادية تتجلى انعكاسات مشكلة السكن على أن إنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى، سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى (زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض في معدل البطالة والارتفاع في مستوى الدخل الفردي).

ويزداد الاهتمام في معظم دول العالم ومنها اقليم كردستان العراق بدراسة فعاليات الوظيفة السكنية وذلك تماشيا مع هدف الحكومة وسياسة الدولة والمتعلقة بتحسين ظروف السكن اللائق للسكان، ويلحظ في البلدان الأكثر تقدما، انها بدأت تصب جل اهتمامها على هذا الموضوع، وبهدف العمل على رسم السياسات والمسارات الحكومية لتقليل التقلبات في سوق السكن وتوفير وحدات سكنية مناسبة لشرائح المجتمع من خلال الدعم (البنوك العقارية، توفير الاراضي، توفير خدمات البنية التحتية).

**أهمية البحث:** تتبع أهمية البحث من خلال حقيقة وهي ان السكن يعد من الحاجات الاساسية لحياة الافراد وتستمد الدراسة اهميتها ايضا من خلال ابراز وتحديد الدور الحكومي في تخفيف مشكلة السكن بهدف تحليل هذا الدور.

**مشكلة البحث:** هل للسياسات الاسكانية دور في تخفيف ازمة السكن في مدينة اربيل؟ وماهي اهم هذه السياسات والادوات التي تستخدمها الحكومة كحل لمشكلة السكن؟ واي من هذه السياسات الاكثر فاعلية في مجال الاسكان؟

**أهداف البحث:** تدور اهداف البحث حول:

1. دراسة واقع السكن في مدينة اربيل وتحديد اهم السياسات التي ساهمت في تخفيف مشكلة السكن من خلال الاليات التي استخدمتها لتتوالم مع زيادة السكانية المستمرة والتقدم الاجتماعي والاقتصادي والثقافي والتكنولوجي.

2. تحليل السياسات الاسكانية المستخدمة من قبل الحكومة والتي كان لها دوراً مهماً في تخفيف المشكلة.

**فرضية البحث:** ينطلق البحث من فرضية مفادها ان للسياسات الاسكانية اثرا في تخفيف مشكلة السكن في مدينة أربيل.

**حدود البحث:** تم تحديد اطارين لهذه الدراسة، إطار زمني ينحصر مابين المدة من (1998-2014) وإطار مكاني، مدينة اربيل.

### **المبحث الاول: السياسات الاسكانية وادوات تمويل الحكومي**

تشهد اغلب المدن بالعالم معدلات متزايدة من النمو العمراني والتحضر، نتيجة للنمو السكاني وتزايد معدلات الهجرة من البيئة الريفية إلى المدن، وتجاوبا مع ذلك لجأت العديد من الحكومات الى وضع مجموعة من السياسات والبرامج للتعامل مع هذه الظاهرة العمرانية وتداعياتها الخطيرة المتمثلة في النمو والتحضر السريع للمدن، وتلبية لاحتياجات المجتمعات من تزايد الطلب على الإسكان الملائم والخدمات الأساسية وإعادة استغلال الموارد المتاحة لتوفير المسكن الملائم. ويعتبر توفير السكن من بين التحديات الكبرى أمام حكومات العالم بصفة عامة، نظرا للأهمية التي يكتسبها والتي تربطه مباشرة بالأفراد، إضافة إلى اعتباره من بين أهم متطلبات الحياة خاصة في العصر الحديث. واهم الاوليات التي تتخذها الحكومات من خلال ايجاد صيغ تتلاءم واحتياجاتهم وكذلك تتوافق ومداخلهم. (محمد وعمر، 2012: 3) لقد اختلفت خيارات الدول في ايجاد صياغة لتوفير سكن لكل فرد وذلك وفقا لمبدأ مسؤولية البلد عن الإسكان، فمنهم من إختار الأسلوب الأوسع في توفير سكن لكافة المجموعات في المجتمع ومنها تقديم معونة لأولئك الافراد الذين لا يستطيعون تأمين الحد الأدنى من السكن اللائق متحاشيا تأمين الإسكان كالذي حدث في الدول الاشتراكية، وهناك من الدول الغربية من حافظت على اسواق خاصة قوية لخدمة متوسطي الدخل، غير انها اخفقت في توفير السكن اللائق لذوي الدخل المتدني، وهذا ماجعل تدخل القطاع غير الربحي مثل التعاونيات الاسكانية ونقابات العمال والشركات اللاربحية لبناء معظم سكن ذوي الدخل المتدني، بالتعاون مع الحكومات (محمد، محمد، 2012: 2).

**اولاً. ماهية السياسات الاسكانية:** تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة لتحقيق النتائج المرجوة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع، فكثيراً ما نسمع بعبارة "نجاح السياسة السكنية لبلد معين" أو

عبارة "فشل السياسة السكنية لبلد ما"، (مراد، 2012: 2) إذ ان السياسة السكنية عبارة عن تلك الاجراءات التشريعية والتنظيمية والتصميمية والتمويلية التي تستهدف تهيئة الموارد المادية والبشرية المتاحة لتحقيق تنفيذ انتاج الوحدات السكنية المطلوبة خلال مدة زمنية معينة، او هي مجموعة من الاجراءات المتخذة لزيادة وتنظيم واستخدام الموارد المالية والمادية والبشرية لتحقيق الاهداف العامة للاسكان ضمن اهداف خطط التنمية الاقتصادية. (العزاوي، 2009: 13) إذ تعرف السياسة السكنية بانها مجموعة من القواعد والتوجهات التي ترشد الجهات المعنية في اداء وظائفهم، فهي تتضمن الاطر القانونية والتشريعية وتوزيع المهام والمسؤوليات والهيئات المتدخلة لبلوغ الغايات المنشودة التي تتمثل اساسا في الحد من العجز السكني، حيث ان سياسة السكن تعني ارادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر التشريعات والاليات المستخدمة من طرف البلد التي تسخر الوسائل واليات التدخل، كالمؤسسات والجمعيات التعاونية وغيرها، بغية تجديد الاهداف السياسية منها، والاقتصادية والاجتماعية والعمرائية المنشودة، وبغية التجاوب ايضا مع الطلب الاجتماعي ووتيرة العرض السكني، من دون ان تتعرض مع بقية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الاخرى بفعل هذه الاجراءات (ليلي وشوقي، 2012: 7).

**ثانياً. اهمية السياسة السكنية:** ان للسياسة السكنية اهمية كبيرة في تنظيم هذا القطاع والمتمثل في قطاع السكن في بلد ما، حيث يمكن ذكر الأهمية من وجود سياسة سكنية فيما يأتي: (محمد وعمر، 2012: 5)

توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروق الاجتماعية، حيث انها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق العدالة الاجتماعية. توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى البلد عن طريق تشجيع المساكن الريفية، باعتبار معظم السكان يتمركزون في المناطق الصناعية والمدن الكبرى. وتأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكلة الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث انها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي ومواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

**ثالثاً. اهداف السياسة السكنية:** تهدف السياسة السكنية الى تلبية الطلبات والحاجات ويمكن التمييز بين ثلاثة اهداف رئيسية:

**1. الاهداف الاساسية للسياسات السكنية:** نظرا للاهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الاخير حاجة اساسية نظرا للشروط التي يفترض ان تتوفر فيه، كالجودة والتكلفة اللذين من الممكن ان يساء تقديرهما من طرف المستهلك، (شرع وبوختالة، 2012: 5) وعليه من بين الاهداف الاساسية للسياسة السكنية هو ان يوفر لكل فرد او اسرة مسكن مناسب، وبعبارة ادق هو القضاء على مشكلة تعاني منه معظم الدول والمتمثلة في "ازمة السكن، مع مراعاة القدرة الشرائية للفرد مع وضوح شروط الحيازة لدى الفرد. ومن ثم فالسياسة السكنية تحدد كل المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن (رابح، 2012: 4).

**2. الاهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:** مما لا شك فيه ان قطاع السكن مرتبط ارتباطا كبيرا بالنشاطات الاقتصادية بوساطة اليات مالية وضرورية الامر الذي يرتبط به مستوى تمويل قطاع البناء، من شراء السكن الى شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، وعليه فالسياسة السكنية تراعي هذا الارتباط بين قطاع السكن وباقي القطاعات الاخرى. وذلك من خلال اصدار القوانين والمراسيم

وانشاء المؤسسات المتخصصة والضرائب والإعانات والقروض وتشجيع الاستثمارات العامة والخاصة وإقرار حقوق الملكية كل هذا يؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة في تطوير قطاع السكن وانتعاشه ويجر معه كل القطاعات الاخرى للانتعاش وللتكامل فيما بينها، وهذا من شأنه ان يوفر اليد العاملة غير الماهرة في عدة مجالات واسعة (حميدي، 2012: 5).

**3. الاهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:** نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوكا يوميا يؤثر سلبا في كل الأعمال التي يقوم بها من ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به. وعليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذ بعين الاعتبار، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفيره الامكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على امتلاك السكن، والدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل البلد لمشاريع المساكن الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة وذوي الدخل المحدودة والذين من الصعب ان تسمح لهم امكانياتهم من الحيازة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى وإن لم تكن نسبة مطلقة غير انها تأخذ بعين الإعتبار هذا الجانب (شرع وبوختالة، 2012: 7).

**رابعا. ادوات واليات السياسة السكنية:** يعتمد البلد في رسم سياساته السكنية على جملة من الادوات او وسائل التدخل في السوق السكني، غير ان هذه الوسائل تختلف من دولة الى اخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، ومن جهة اخرى درجة تطور او نمو البلد (بمعنى دولة متطورة او متخلفة) بالإضافة الى مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية حسب الأهداف (عمرابي، 2008-2009: 15)، غير انه في الغالب، يمكن ان التميز بين هذه الآليات والوسائل الرئيسية للتحكم في السياسة السكنية وكالاتي:

**أ. القوانين والقرارات التشريعية المتعلقة بالسكن:** تحدد القوانين و القرارات التشريعية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن.. إلخ، وعليه تعتبر القوانين والقرارات المتعلقة بالسكن كأداة توجيه مهمة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذلك مدى تطوره و توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز الوحدات السكنية، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء على أزمة السكن حتى و إن لم يكن بشكل تام (مداحي، غربي: 9-10).

**ب. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:** يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي طريقة أخرى يستعملها البلد لرسم سياساته السكنية حيث انها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية والديوانات العقارية... إلخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بالوحدات السكنية وتوزيعها وبيعها وتمويلها... إلخ، ومن ثم تخفف العبء على البلد من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى (عمرابي، 2008-2009: 16).

## المبحث الثاني: الفجوة السكنية والسياسات الحكومية المتبعة في مدينة اربيل

ان الفجوة السكنية هي عبارة عن الفرق الكمي بين عرض وحدات سكنية موجودة فعلا مع مجموع الطلب عليها خلال فترة زمنية معينة عادة سنة. ان حجم هذه الفجوة في مدينة اربيل قد ازداد بوتيرة متزايدة خلال فترة الدراسة، كما يلاحظ من خلال الجدول (1) وقد يرجع ذلك الى عوامل كثيرة مما ادت الى ظهور فجوة سكنية في مدينة اربيل وبالتالي حدوث اختلال في توازن السوق السكني ومنها نمو السكان والهجرة وزيادة في عدد الاسر بوتيرة اسرع من زيادة في الوحدات السكنية و يتبين من خلال الجدول (1) ان العجز السكني بلغ في مدينة اربيل خلال عام (1998) كان بمقدار (31379) وحدة سكنية وكانت هذه النسبة في عام (1999) 0.30% والعجز كان بمقدار (37826) وحدة سكنية وذلك بسبب زيادة عدد الاسر اكثر من زيادة في عدد الوحدات السكنية، وبلغ العجز خلال عام (2000) بمقدار (42421) وحدة سكنية وبنسبة 0.33%، واستمرت الزيادة في العجز السكني خلال سنوات متتالية الى عام (2005) حيث انخفضت النسبة عن السنة التي قبلها و بمقدار طفيف وكانت نسبة العجز 0.374% ويعود السبب الى ان نسبة زيادة في الوحدات السكنية والتي تبلغ 2.10% (زيادة في عدد الاجازات بنسبة 47.97) اكبر من زيادة في نسبة الاسر والتي تبلغ 1.15%، وتراجعت في سنة (2007) زيادة العجز السكني عن السنة التي قبلها حيث كانت نسبة العجز بنسبة 0.368% قبل احتساب عدد الوحدات هيئة الاستثمار وبمقدار (51093) وذلك بسبب زيادة في عدد الاسر اكبر من زيادة في الوحدات السكنية ولكن بعد احتساب عدد وحدات المنجزة من قبل المشاريع الاستثمارية الاسكانية حيث كان عدد الاجازات ممنوحة من قبل هيئة استثمار (1906) اجازة فأخفض العجز السكني الى (49187) بنسبة 0.354%. اما في عام (2008) فقد بلغ العجز السكني (57176) وحدة سكنية وبنسبة زيادة سنوية 0.378% بالرغم من توزيع القروض العقارية ولكن كان مقدرها قليلا (9000000) وبالفائدة (حيث كان القرض يمنح للافراد ويضيف عليه فائدة مقدارها 2%) مما لم يشجع الافراد على الطلب عليها. وفي سنة (2009) بلغت عدد الوحدات السكنية (100706) وكان العجز بمقدار (59022) وحدة سكنية وانخفض العجز بنسبة 0.369% بسبب زيادة مقدار قروض العقارية بعد ان كان (9000000) دينارا الى (12000000) دينارا، وبعد منح اجازة البناء لـ (623) وحدة سكنية من قبل هيئة الاستثمار اصبحت مجموع عدد الوحدات السكنية (101329) وانخفض العجز السكني الى (58399) وحدة سكنية ولكن عدد هذه الوحدات لم يكن كافيا مع طلب الافراد ولهذا فان نسبة الانخفاض كانت طفيفة فبعد ان كانت نسبة العجز 0.369% اصبحت 0.365%. وفي سنة (2010) بلغت عدد الوحدات السكنية (108980) وكان العجز بمقدار (60992) وحدة سكنية بنسبة 0.358%، واما بعد منح اجازة البناء لـ (3032) وحدة سكنية من قبل هيئة الاستثمار أصبح مجموع عدد الوحدات السكنية (112012) وانخفض العجز السكني الى (57960) وبنسبة 0.35%.

الجدول (1): الفجوة السكنية في مدينة اربيل للمدة (1998-2014)

السنوات	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	مقدار العجز السكني	نسبة العجز /مقدار العجز/عدد الاسر	عدد وحدات هيئة الاستثمار	مجموع عدد الوحدات	مقدار العجز السكني	نسبة العجز
1998	103553	72174	31379-	-	-	72174	31379-	-
1999	111997	74171	37826-	0.30	-	74171	37826-	0.30
2000	118182	75751	42431-	0.33	-	75751	42431-	0.33
2001	122430	77885	44545-	0.35	-	77885	44545-	0.35
2002	125681	79356	46325-	0.36	-	79356	46325-	0.36
2003	128932	80282	48650-	0.377	-	80282	48650-	0.377
2004	132183	82208	49975-	0.378	-	82208	49975-	0.378
2005	139038	83392	52038-	0.374	-	83392	52038-	0.374
2006	137005	85144	50297-	0.367	-	85144	50297-	0.367
2007	138577	87484	5193-	0.368	19.6	89390	49187-	0.354
2008	150896	93720	57176-	0.378	4616	98336	52560-	0.348
2009	159728	100706	59022-	0.369	623	101329	58399-	0.365
2010	169972	108980	60992-	0.358	3032	112012	57960-	0.35
2011	178968	116312	62656-	0.35	102	117414	62554-	0.349
2012	181704	123606	58098-	0.319	410	127716	53988-	0.297
2013	190673	130368	60305-	0.316	-	130368	60305-	0.316
2014	190883	134262	56621-	0.296	-	134262	56621-	0.296

المصدر: من عمل الباحثين الاعتماد على:

- بوارى برهان محمد، دراسة الجدوى الاقتصادية الفنية لإنشاء مشروع الشقق السكنية في مدينة اربيل، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، 2004: 129.
- وزارة البلديات، اربيل، مديرية البلديات (1، 2، 3، 4، 5، 6)، الارشيف، (بيانات غير منشورة)، 2014.
- وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة والصناعة، شعبة قانونية، بيانات غير منشورة، 2014.
- وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة، مديرية تموين/اربيل، بيانات غير منشورة، 2014.
- \*مقدار العجز السكني = عدد الوحدات السكنية - عدد الأسر
- وفي سنة (2011) بلغ عدد الوحدات السكنية (116312) وكان العجز بمقدار (62656) وحدة سكنية بنسبة 0.35% اي انخفضت نسبة العجز وبسبب ان نسبة زيادة في العوائل والتي تبلغ 6.41% اقل من الزيادة في نسبة عدد الوحدات السكنية والتي تبلغ 6.72% ومنح القروض العقارية بدون فائدة وزيادته الى (20000000) دينار، واما بعد منح اجازة البناء لـ (102) وحدة سكنية من قبل هيئة الاستثمار اصبح مجموع عدد الوحدات السكنية (116414) وانخفض العجز السكني الى (62554) وانخفضت نسبة العجز انخفاضاً طفيفاً وكانت 0.349% بعد عدد وحدات هيئة الاستثمار ويعود السبب الى ان عدد الوحدات السكنية التي تم انشاءها من قبل الشركات الاستثمارية السكنية كانت قليلة جداً مقارنة بزيادة الاسر في تلك سنة.

وفي سنة (2012) انخفضت نسبة العجز بمقدار 0.319% اذ كانت نسبة الزيادة في الوحدات السكنية والتي بلغت 6.27% أكبر من نسبة الزيادة في عدد الاسر التي بلغت 1.52% وذلك بسبب منح القروض العقارية والتي ساهمت في زيادة الوحدات السكنية وبعد حساب عدد الوحدات السكنية التي تم انشاءها والتي كان عددها (4110) اصبحت مجموع عدد الوحدات السكنية (127716) وحدة سكنية وأصبح مقدار العجز (53988) وحدة سكنية وانخفاض بنسبة 0.297%. وفي سنة (2013) ارتفعت نسبة العجز بمقدار 3.79% وبالرغم من نسبة الزيادة في الوحدات السكنية والتي بلغت 5.47% كانت اكبر من نسبة الزيادة في عدد الاسر التي بلغت 4.93% ولكن بقرار من مجلس وزراء تم توفيق منح اجازات البناء للمشاريع السكنية الاستثمارية ولم تمنح اجازة بناء لأي مشروع سكني (مقابلة مع السيد ستريةست خدر علي، مدير وحدة المعلومات في هيئة الاستثمار، بتاريخ 2015/11/8)، مما أدى الى اعتماد الافراد فقط على انفسهم في الحصول على الوحدات السكنية (بسبب وقف منح القروض ومنح وحدات السكنية بالاقساط...والخ والتي سيتم ذكرها لاحقا).

**السياسات الحكومية المتبعة في مدينة اربيل:** تشهد مدينة اربيل معدلات متزايدة من النمو العمراني والتحضر، نتيجة للنمو السكاني وعدد النازحين الوافدين الى المدينة والتي كانت من العوامل التي ادت الى ظهور مشكلة السكن بشكل اوضح، وتجاوبا لذلك لجأت حكومة الاقليم الى عدة طرق بغية علاج المشكلة او التخفيف منها وذلك عن طريق وضع برامج وخطط واتباع سياسات واساليب مختلفة للتعامل مع هذه المشكلة وتلبية احتياجات الافراد من تزايد الطلب على الاسكان الملائم والخدمات الاساسية، وقامت باللجوء الى عدة طرق لتخفيف هذه المشكلة حيث تولى القطاع الحكومي والقطاع الخاص سوية مسؤولية تنفيذ خطط اقليم في مجال الاسكان، حيث تعد التسهيلات التي تمنحها الحكومة من اهم عوامل المشجعة لاقامة الوحدات السكنية والطلب عليها، فمخ القروض، وتوزيع الاراضي، والاعفاءات الكمركية، والاستثمار في القطاع السكني، وتوفير مواد البناء وتوفير الخدمات الشاملة الاخرى جميعها عوامل تتعلق بدور الحكومة في مساهمتها لتأمين السكن. ويمكن تقسيم اهم الاساليب والسياسات المتبعة من قبل الحكومة الى مجموعتين حسب شكل التدخل الحكومي:

**اولاً. التدخل الحكومي بشكل مباشر:** من الاساليب الحكومية المتبعة في تخفيف مشكلة السكن في مدينة اربيل هي التدخل بطريقة مباشرة ويقصد بالتدخل المباشر هو مساهمة الحكومة مباشرة في توفير وحدات سكنية او تقليل حجم الفجوة من خلال الاساليب التي تستخدمها في تخفيف المشكلة ومن اهم هذه الاساليب:

**1. توزيع الاراضي:** ان احدى اهم الاساليب الاكثر استخداما لدى حكومة الاقليم هي توزيع أكبر عدد من الاراضي على فئات مختلفة من الافراد والتي تشمل الموظفين وعوائل الشهداء والمعوقين والنقابات والمنظمات والدرجات الخاصة والمتجاوزين (يقصد بهم المتجاوزين على الاراضي العامة)، حيث ساهم هذا العامل في تحمل جزء من التكاليف التي يحتاجها الافراد لبناء الوحدة السكنية.

الجدول (2): عدد قطع الاراضي الموزعة من قبل البلدية لمختلف فئات المجتمع للمدة (2002-2015)

السنوات	عدد القطع	نسبة التغير السنوي
2002	356	-
2003	12240	3338.2
2004	14540	18.79
2005	14952	2.83
2006	2868	80.81-
2007	1672	41.70-
2008	1842	10.16-
2009	4293	133.06-
2010	5060	17.86-
2011	7379	45.83-
2012	732	90.07-
2013	372	49.18-
2014	2364	535.48-

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على: حكومة اقليم كردستان، وزارة البلدية والسياحة، رئاسة بلدية اربيل، شعبة توزيع الاراضي، عملية توزيع الاراضي السكنية في بلدية اربيل-التمليك من سنة 2002-2015، بيانات غير منشورة، 2015.

كما يلاحظ في الجدول (2) ان عدد الاراضي الموزعة من قبل الحكومة خلال فترة (2002-2015) حيث ان عدد الاراضي الموزعة من قبل البلدية كانت (356) قطعة ارض عام (2002) وازداد هذا العدد بنسبة 3338.20% عام (2003) حيث تم توزيع (12240) قطعة ارض على فئات مختلفة من الافراد وازداد قطع الاراضي الموزعة من قبل البلدية عام (2004) حيث بلغت (14540) وبنسبة 18.79%.

وان هذا العامل ساهم مساهمة فعالة في توسع المجال السكني وتخفيف تكاليف بناء الوحدة السكنية (تخفيض ثمن شراء الارض لغرض بناء وحدة سكنية جديدة)

**2. القرض العقاري:** تقدم القروض العقارية للأفراد من قبل المصرف العقاري والذي يرجع تاريخ تأسيسه الى نهاية الاربعينيات وكان الهدف من تأسيسه هو ان الافراد كانوا يعانون من ارتفاع مستمر في الايجارات بسبب قلة العرض في المساكن بالمقابل تزايد الطلب عليها مما خلق اجواء استغلالية لدى التجار والمرايين والمالكين لرؤوس الاموال الضخمة. وكان تابعا للمركز العام (بغداد) وفي سنة 1965-1966 انفصل حسابيا واداريا عن المركز العام ومنذ ذلك الوقت والى يومنا هذا. تنحصر اهم نشاطاته في تسليف المقترضين وذلك بعد القيام باجراء كشوفات موقعية على الاراضي التي تشييد عليها الابنية في مراحل مختلفة من تشييدها لغرض التأكد من ان مبلغ القرض الذي يحاول صاحب الارض الحصول عليه يستخدم في الغرض الذي منح لأجله. وكان المصرف يمنح القرض لغرض البناء، ويعتبر من أقدم انواع القروض التي منحها المصرف العقاري في محافظة اربيل منذ السنوات الاولى من عمر المصرف، حيث قام

المصرف بتقديم القروض للأفراد لغرض تمكينهم من بناء دور لهم على الأراضي التي امتلكوها وكان يتم دفع اجزاء مبلغ القرض المحتسب للمقترضين على دفعة واحدة او دفعتين (نجة جمال، 1996: 71-204).

وعادت حكومة اقليم الى استخدام السياسة نفسها في عام (2008) حيث كان مبلغ القرض (9000000) دينار وبفائدة مقدارها 2% وكان عدد المستفيدين (156) مستفيدا وفي السنة الثانية (2009) تغير مقدار القرض وكان (12,000,000) دينار ايضا بالفائدة والمبلغ المصروف ازداد بنسبة 822.75% اي (1427) وبزيادة في نسبة المستفيدين (814.74%) ولكن في سنة (2010) تغير المقدار الى (20,000,000) دينار لكل 200م<sup>2</sup> وبدون فائدة حيث ازدادت نسبة المستفيدين بنسبة 218.92% وعدد المستفيدين (4551) ونسبة التغير في المبالغ المقرضة كان مقداره 383.51% وفي سنة (2011) قام البنك العقاري بمنح القروض لـ (6247) مستفيدا وبنسبة التغير في المستفيدين 37.26% ونسبة التغير في المبالغ المقرضة كان 26.88%.

ازداد عدد المستفيدين سنة تلو الاخرى الا انه عامي (2012) و(2013) انخفضت نسبة المستفيدين بمقدار 5.05% و2.96% وذلك بسبب انخفاض في نسبة توزيع الأراضي بنسبة 90.07% و49.18%.

وهذا العامل ايضا ساهم مساهمة طفيفة في تخفيف مشكلة السكن والسبب:

- زيادة في تكوين الاسر مقارنة مع عدد المستفيدين.
  - بالبداية كان القرض غير كافي وبالفائدة مما ادى الى عدم رغبة الافراد في الحصول على القروض بالفائدة وذلك لأسباب دينية بأعتبار الفائدة ربا.
  - الفساد الاداري وعدم التزام بشروط الموضوعة من قبل الحكومة.
  - الازمة المالية التي تعرض لها الاقليم، ولهذا توقفت منح قروض العقارية في سنة (2014).
- الجدول (3): المبالغ المصروفة وعدد المستفيدين من القروض العقارية (بالدينار)

السنوات	المبلغ المصروف	عدد المستفيدين	نسبة التغير في المبالغ المقرضة	نسبة التغير في عدد المستفيدين
2008	1872000000	156	-	-
2009	17274000000	1427	822.775	814.74
2010	83523000000	4551	33.51	218.92
2011	97912850000	6247	26.88	37.26
2012	100388500000	5931	2.52	5.05
2013	62320000000	5755	-937.91	2.96
2014	-	-	-	-
المجموع	363290350000	24067		

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على:

- وزارة المالية والاقتصاد، المصرف العقاري فرع اربيل، مقابلة مع مساعد المدير (نجيب محمد)، 2014/12/10.
- المديرية العامة للحسابات، قسم كومبيوتر، بيانات غير منشورة، 2014.

ثانياً. **التدخل الحكومي غير المباشر:** كان للحكومة دور في التدخل في المجال السكني بطريقة غير مباشرة ايضاً من خلال اساليب مختلفة منها:

**صندوق الاسكان:** ويهدف الى تشجيع اصحاب رؤوس الاموال والمستثمرين لتوظيف رؤوس اموالهم في مجال المشاريع السكنية في المدينة وبغية العمل على تقليل مشكلة السكن للمواطنين. الجدول (4): المبالغ المصروفة من صندوق الاسكان للمشاريع الاستثمارية في مدينة اربيل للمدة (2008-2014) بالمليون دينار

السنوات	المشروع	المبلغ المصروف	عدد الوحدات
2008	شاري ناشتي	27060464	1504
2009	هتولير ستي	821094	300
2010	شياوي نيشته جييون	-	95

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على:

- حكومة اقليم كردستان، هيئة الاستثمار، دائرة المباحث والمعلومات، مديرية المعلومات، قائمة المشاريع السكنية في اقليم كردستان من 2006/8/1-2014/2/4، بيانات غير منشورة: 1-4.
- حكومة اقليم كردستان، وزارة المالية والاقتصاد، بنك الاسكان، شعبة الحاسبات، بيانات غير منشورة، 2014.

يوضح الجدول (4) ان صندوق الاسكان قام بتمويل المشاريع السكنية وبالتالي المساهمة بشكل غير مباشر في الحصول على الوحدات السكنية لدى الافراد حيث عندما يقوم الفرد بشراء وحدة سكنية يقوم بدفع الدفعة الاولى من المبلغ ودفع باقي المبلغ بشكل اقساط لهذه المشاريع. ولكن هذا العامل ايضاً تبين عدم مساهمته بالشكل المطلوب في تخفيف المشكلة حيث من خلال الجدول (4) نلاحظ:

- أ. قلة هذه المشاريع مقارنة مع طلب الافراد على الوحدات السكنية.
- ب. الحصول على هذه الوحدات السكنية من قبل طبقة غنية (اصحاب رؤوس الاموال) وبيعها بسعر اعلى وفي بعض الاحيان بيعها بضعف المبلغ الذي تم به شراء الوحدة السكنية مما ادى الى تفاقم المشكلة.

### المبحث الثالث: تحليل وقياس السياسات الحكومية

اجريت الدراسة الميدانية على اختيار عينة من المجتمع حيث تتكون من (355) وتم توزيع استمارة على ارباب الاسر في مناطق مدينة اربيل ودراسة الادوات والسياسات المتبعة من قبل حكومة الاقليم في معالجة او تخفيف مشكلة السكن حسب اعمار ووظائف ومهن ومستويات الدخل لارباب الاسر وعدد افراد الاسر، ويمكن تصنيف المستفيدين من السياسات الاسكانية الى عدة مجموعات كالآتي:

#### قياس أثر السياسات الحكومية على العجز السكني:

اولاً. **تحديد متغيرات النموذج القياسي:** ان الدراسة تحاول بناء نموذج قياسي لتحليل وتقدير بعض المتغيرات المؤثرة في المتغير التابع والمتمثل بالعجز السكني والذي نتج عن الفرق الكمي بين عرض الوحدات السكنية والطلب عليها وان عدد المشاهدات (17) مشاهدة اي للمدة 1998-2014 ولكن القروض العقارية وعدد وحدات هيئة الاستثمار (6) مشاهدة، ويمكن صياغة دالة العجز السكني على الشكل الآتي:

$$Y=f(X1, X2, X3, X4, X5, X6)$$

1. المتغير التابع: اذ ان (y) متغير تابع ويمثل العجز السكني والذي أنتج عن الفرق الكمي بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية.
  2. المتغيرات المستقلة: X1: يمثل عدد الاسر، X2: عدد الاراضي السكنية الموزعة من قبل الحكومة، X3: النفقات الاستثمارية، X4: القروض العقارية الممنوحة من قبل المصرف العقاري، X5: عدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل المشاريع الاستثمارية، X6: عدد اجازات البناء.
- وان (x1) متغير مستقل ويمثل عدد الاسر حيث يؤثر في جانب الطلب وزيادته تؤدي الى الزيادة في العجز السكني. وان (x2) متغير مستقل ويمثل عدد الاراضي السكنية الموزعة من قبل الحكومة والتي تؤثر في جانب العرض اي زيادة في عدد الاراضي تصاحبها زيادة في عرض الوحدات السكنية وبالتالي انخفاض في العجز السكني. كما ان متغير مستقل (x3) متغير مستقل يمثل النفقات الاستثمارية والذي يؤثر في جانب العرض السكني وان زيادته تؤدي الى زيادة في العرض السكني وبالتالي انخفاض في العجز السكني. اما متغير مستقل (x4) يمثل القروض العقارية الممنوحة من قبل البنك العقاري ويؤثر على جانب العرض وهناك علاقة طردية بين القرض العقاري وعرض الوحدات السكنية وعلاقة عكسية مع العجز السكني. كما ان (x5) يمثل عدد الوحدات السكنية في قطاع الاستثمار السكني (عدد وحدات المشاريع الاستثمارية السكنية) ويؤثر على جانب العرض حيث ان الزيادة في عدد الوحدات السكنية الاستثمارية تؤدي الى زيادة في عرض الوحدات السكنية وبالتالي انخفاض في العجز السكني. وان المتغير المستقل (x6) ويمثل عدد اجازات البناء الممنوحة من قبل البلديات لها تأثير على جانب عرض الوحدات السكنية وهناك علاقة طردية بينهما وبالتالي علاقة عكسية مع العجز السكني.

**ثانياً. تقدير النموذج القياسي:** بعد تحديد المتغيرات المستقلة الداخلة في النموذج القياسي سوف يتم تقدير النموذج القياسي كالآتي:

- تقدير النماذج الخطية: باستخدام برنامج SPSS قاموا الباحثين بتطبيق النماذج الخطية لبناء النموذج القياسي لدالة العجز السكني ولكن لأختلاف وحدات النماذج (عدد الوحدات السكنية لهيئة الاستثمار وعدد اجازات البناء، قروض العقارية والنفقات الاستثمارية بالدينار، عدد الاسر، قطع الاراضي) ولعدم معنوية هذا النموذج وعدم تطابق الوحدات استبعدوا الباحثين هذا الاختبار.

- تقدير النماذج اللاخطية: قاموا الباحثين باستخدام طرق مختلفة لبناء نموذج القياسي الافضل ومنها طريقة الموحد الانحدار التدريجي ومن بعدها طريقة الانحدار نصف اللوغاريتمي من خلال عدم توحيد وحدات المتغيرات ونظرا لعدم معنوية طرق التجربة (تم شرحها سابقا)، ومن خلال توحيد وحدات المتغيرات اي استخدام معادلة نموذج انحدار نصف اللوغاريتمي للمتغيرات المستقلة (حيث كان أفضل نموذج لدالة العجز) وبأخذ اشارة سالبة للعجز السكني (كون العجز=عدد الوحدات السكنية-عدد الاسر) استنتج النموذج الآتي:

$$Y=208459.09-48300.47 X1-1264.45 X2-103.37 X3-324.21 X4-107.98 X5 -1594.25 X6$$

وتفسير دالة العجز حسب المعايير كالاتي:

1. **المعايير الاقتصادية:** يبدو من نتيجة دالة العجز السكني ان المقدار الثابت = 208459.09 ذات اشارة موجبة بغض النظر عن المتغيرات المستقلة في الدالة يمثل وجود العجز السكني في مدينة اربيل وهو انعكاس لتأثير عوامل اخرى مؤثرة في العجز السكني (التي لم نأخذها بنظر الاعتبار)

ماعدا عدد الاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية والقروض العقارية وعدد وحدات هيئة الاستثمار وعدد اجازات البناء.

اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b1) اي تأثير عدد الاسر على العجز السكني و لا تعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وعدد الاسر حيث ظهرت اشارة سالبة بسبب ان زيادة في عدد الاسر هو زيادة في جانب الطلب على الوحدات السكنية (حيث تم اخذ بنظر الاعتبار فقط عدد الاسر من جانب الطلب)، اضافة الى ان عدد الاسر بالاصل هو جزء من العجز (حيث يحدث العجز عندما تكون عدد الاسر اكبر من عدد الوحدات السكنية)، كما ان تأثير العناصر المؤثرة في العرض (متغيرات التي تؤثر على جانب العرض) اقوى من تأثير عناصر المؤثرة على الطلب (حيث تم اخذ بنظر الاعتبار 5 متغيرات مؤثرة في جانب العرض). اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b2) اي تأثير قطع الاراضي الموزعة على العجز السكني وتعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وقطع الاراضي اي كلما زادت عدد قطع الاراضي الموزعة بوحدة واحدة ادى ذلك الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (1264.45). وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت عدد قطع الموزعة ادت الى انشاء وحدات جديدة وبالتالي انخفاض في العجز السكني. وبالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b3) اي وجود علاقة عكسية بين النفقات الاستثمارية والعجز السكني اي كلما زادت النفقات الاستثمارية بوحدة واحدة ادت الى انخفاض العجز بمقدار (103.37) وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت النفقات الاستثمارية ادت الى تحسين الخدمات العامة وبالتالي انشاء وحدات السكنية الجديدة وانخفاض في العجز السكني. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b4) اي تأثير القروض العقارية على العجز السكني وتعني وجود علاقة عكسية بين القروض العقارية والعجز السكني اي كلما زادت منح القروض العقارية بوحدة واحدة ادت الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (324.21)، وهذه نتيجة منطقية اي كلما منحت الحكومة القروض العقارية للأفراد قاموا بانشاء وحدات جديدة وبالتالي انخفاض في العجز السكني. كما الحال بالنسبة للمعلمة (b5) اي تأثير عدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل هيئة الاستثمار على العجز السكني، فهناك علاقة عكسية بينهما اي كلما زادت عدد وحدات هيئة الاستثمار بوحدة واحدة ادى الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (107.28)، وهذا منطقي فكلما زادت الوحدات السكنية المنجزة ادت الى انخفاض في العجز السكني. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b6) اي تأثير اجازات البناء على العجز السكني، ويوجد علاقة عكسية بين عدد اجازات البناء والعجز السكني، فكلما زادت عدد الاجازات البناء بوحدة واحدة ادى الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (1594.25)، وهذه النتيجة منطقية اذ كلما زادت عدد الاجازات البناء ادت الى زيادة في عدد الوحدات السكنية المنجزة وبالتالي انخفاض في العجز السكني.

## 2. المعايير الاحصائية:

أ. اختبار (t): بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (2.756) وقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b2) والبالغة (3.242) أكبر من قيمة (t) الجدولية والبالغة (1.812) يستنتج بان لعدد الاسر والقطع الاراضي تأثير معنوي على العجز السكني. اما بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b3) والبالغة (0.435) والمعلمة (b4) والبالغة (1.575) اقل من (t) الجدولية في هذا النموذج يستنتج بان ليس للنفقات الاستثمارية والقروض العقارية تأثير معنوي على العجز السكني بسبب قلة السنوات التي تم منح القروض العقارية، كما الحال بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b5)

والبالغة (0.285) والمعلمة (b6) والبالغة (1.343) يستنتج بان ليس للعدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل هيئة الاستثمار وعدد اجازات البناء تأثير معنوي على العجز السكني وقد يكون السبب قلة السنوات التي قامت هيئة الاستثمار بانشاء الوحدات السكنية و قلة انشاء الوحدات السكنية مقارنة بعدد تكوين العوائل الجديدة.

ب. اختبار (F): ومن خلال قيمة (F) المحسوبة والبالغة (77.089) اي يشير الى معنويتها وتعني ان قيم للمعلمات (b1, b2, b3, b4, b5, b6) غير مساوية للصفر اي نستنتج بان للمتغيرات المستقلة اثر معنوي على المتغير التابع والي يمثل العجز السكني.

ج. معامل التحديد (R2): ومن خلال قيمة معامل التحديد (R2) ان (96.6%) من التغيرات الحاصلة في العجز السكني في مدينة اربيل سببها التغيرات الحاصلة في المتغيرات المستقلة (عدد الاسر، عدد قطع الاراضي الموزعة من قبل الحكومة، النفقات الاستثمارية، القروض العقارية الممنوحة، عدد وحدات هيئة الاستثمار، عدد اجازات البناء).

الجدول (5): جميع المتغيرات الداخلة في النموذج Regression-Semi Log النموذج نصف اللوغاريتمي

كشف مشكلة التعدد الخطي		المعنوية	T	قيمة المعلمات $\beta$	Model	
VIF	Tolerance				الثابت	
		0.040	2.364	208459.091	الثابت	لوغاريتم المتغيرات
13.179	0.076	0.020	-2.756	-48300.479	LOGX1	
2.392	0.418	0.009	-3.242	-1264.454	LOGX2	
7.933	0.126	0.673	-0.425	-103.376	LOGX3	
7.168	0.140	0.146	-1.575	-324.215	LOGX4	
2.265	0.442	0.782	-0.285	-107.984	LOGX5	
12.655	0.079	0.209	-1.343	-1594.251	LOGX6	

المصدر: من عمل الباحثين باستخدام برنامج SPSS.

### 3. المعايير القياسية:

أ. مشكلة الارتباط الذاتي (D.W): بالنسبة لنتيجة (Durbin-Watson) والبالغة من (2.38) تشير

الى عدم تمكننا بالقول بوجود او عدم وجود ارتباط ذاتي اي نستنتج بان الاختبار غير حاسم.

ب. اختبار مشكلة عدم وجود ارتباط خطي VIF: يلاحظ من خلال الجدول (6) ان قيمة VIF في

نموذج الاخير لعدد الاسر X1 والبالغة (13.179) وقيمة VIF في نفس النموذج لقطع الاراضي

الموزعة X2 والبالغة (2.392) يشيران الى عدم وجود مشكلة الارتباط الخطي. وان قيمة VIF

في نفس النموذج لنفقات الاستثمارية X3 والبالغة (7.933) وقيمة VIF لقروض العقارية X4

والبالغة (7.168) ايضا يشيران الى وجود ارتباط خطي معتدل. وان قيمة VIF لعدد الوحدات

السكنية المنجزة من قبل هيئة الاستثمار X5 والبالغة (2.265) تشير الى عدم وجود الارتباط

الخطي. وبالنسبة لقيمة VIF لعدد اجازات البناء X6 والبالغة (12.655) تشير الى وجود مشكلة

ارتباط خطي.

ج. اختبار عدم التجانس التباين: بمقارنة قيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (12.205) وقيمته (t) المحسوبة للمعلمة (b2) والبالغة (3.242) بقيمة (t) الجدولية والبالغة (1.812) (السيفو، 1988: 305) وبما ان قيمة (t) المحسوبة اكبر من قيمة (t) الجدولية يستنتج بان التباين غير متجانس وان الدالة تعاني من مشكلة عدم تجانس التباين، اما بالنسبة لقيمته (t) المحسوبة للمعلمة (b3) والبالغة (0.435) وقيمة (b4) والبالغة (1.575) وقيمة (b5) والبالغة (0.285) وقيمة (t) المحسوبة للمعلمة (b6) والبالغة (1.343) اقل من قيمة (t) الجدولية يستنتج بان التباين متجانس وان الدالة لا تعاني من مشكلة عدم تجانس التباين.

ثالثاً. اختيار أفضل نموذج: تحليل النموذج القياسي سيكون على النحو الاتي:

الجدول (6): النموذج نصف اللوغاريتمي طريقة الانحدار المتدرج

AdjustedR2	F	كشف مشكلة التعدد الخطي		المغوية	T	قيمة المعلمة $\beta$	Model
		VIF	Tolerance				
%٨٥,٢	٩٣,٣			٠,٠٠٠	٨,٦٧٩	٤٥١١٣٦,٨٦٢	الثابت
		١,٠٠٠	١,٠٠٠	٠,٠٠٠	-٩,٦٦٤	-٩٧٤١٧,١٠٣	LOGX1
%٩٤,٥	١٣٨,٣			٠,٠٠٠	١٢,٠٧٣	٤٠١٠٢٠,٨٤٥	الثابت
		١,١١٨	٠,٨٩٤	٠,٠٠٠	-١٣,٣٠٣	-٨٦٥٨٥,١٢٥	LOGX1
		١,١١٨	٠,٨٩٤	٠,٠٠٠	-٥,١٢١	-٥٨٢,٦٤٣	LOGX3
%٩٦,٢	١٣٥,١			٠,٠٠٠	١١,٠٤١	٣٥٦٥٤١,٨٢٤	الثابت
		١,٥٣٩	٠,٦٥٠	٠,٠٠٠	-١٢,٣٠٥	-٧٧٦٧٩,١٥٨	LOGX1
		١,٣٥٣	٠,٧٣٩	٠,٠٠١	-٤,٤٧٠	-٤٦٦,٢٧٩	LOGX3
		١,٨٦١	٠,٥٣٧	٠,٠١٩	-٢,٦٧٥	-٩٧٧,٨٩٤	LOGX2

المصدر: من عمل الباحثين باستخدام برنامج SPSS.

اما بالنسبة لاختيار أفضل نموذج قياسي والمتغيرات أكثر تأثيراً على العجز السكني تم صياغة النموذج لدالة العجز السكني عن طريق انحدار نصف اللوغاريتمي وكالاتي:

$$Y = 356541.82 - 77679.15 X1 - 977.89 X2 - 466.27 X3$$

يعتبر هذا النموذج أفضل نموذج في اختبارات التي اجريت على معادلة العجز السكني (كما موضح في جدول 6) اي النموذج نصف اللوغاريتمي بطريقة الانحدار المتدرج حيث يبين أكثر المتغيرات المستقلة تأثيراً  $X1$  و  $X2$  و  $X3$  اي عدد الاسر وعدد القطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية كان لها تأثير اقوى على العجز السكني.

1. المعايير الاقتصادية: حيث ان نتيجة (b0) مقدار الثابت (356541.82) ذات اشارة موجبة بغض النظر عن المتغيرات المستقلة في الدالة يمثل وجود العجز السكني في مدينة اربيل وهو انعكاس لتأثير عوامل اخرى مؤثرة في العجز السكني ماعدا عددا الاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b1) اي تأثير عدد الاسر على العجز السكني ولا تعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وعدد الاسر (كما تم شرحه سابقاً) بالاضافة الى تم اخذ بنظر الاعتبار متغيرين المؤثرة في جانب العرض مقابل متغير واحد المؤثر في جانب الطلب. اما بالنسبة للاشارة السالبة للمعلمة (b2) اي تأثير قطع الاراضي الموزعة على العجز السكني وتعني وجود علاقة عكسية بين العجز السكني وقطع الاراضي اي كلما زادت عدد قطع الاراضي

الموزعة بوحدة واحدة ادى ذلك الى انخفاض في العجز السكني بمقدار (977.89). وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت عدد قطع الموزعة ادت الى انشاء وحدات جديدة وبالتالي انخفاض في العجز السكني. وبالنسبة للإشارة السالبة للمعلمة (b3) اي وجود علاقة عكسية بين النفقات الاستثمارية والعجز السكني اي كلما زادت النفقات الاستثمارية بوحدة واحدة ادت الى انخفاض العجز بمقدار (466.27) وهذه النتيجة منطقية فكلما زادت النفقات الاستثمارية ادت الى تحسين الخدمات العامة وبالتالي انشاء وحدات السكنية الجديدة وانخفاض في العجز السكني.

## 2. المعايير الاحصائية:

أ. اختبار t: بالنسبة لقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (12.205) وقيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b2) والبالغة (2.675) وقيمة (t) المحسوبة للمعلمة (b3) والبالغة (4.470) أكبر من قيمة (t) الجدولية والبالغة (1.812) يستنتج بان لعدد الاسر و قطع الاراضي والنفقات الاستثمارية تأثير معنوي على العجز السكني.

ب. اختبار F: من خلال قيمة (F) المحسوبة والبالغة (135.1) اي يشير الى معنويتها وتعني ان قيم للمعلمات (b1, b2, b3) غير مساوية للصفر اي نستنتج بان للمتغيرات المستقلة والتي تمثل عدد الاسر وعدد قطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية اثر معنوي على متغير تابع والذي يمثل العجز السكني.

ج. معامل التحديد R<sup>2</sup>: من خلال قيمة معامل التحديد (R<sup>2</sup>) ان (96.2%) من التغيرات الحاصلة في العجز السكني في مدينة اربيل سببها التغيرات الحاصلة في المتغيرات المستقلة (عدد الاسر، عدد القطع الاراضي الموزعة من قبل الحكومة، النفقات الاستثمارية).

## 3. المعايير القياسية:

أ. مشكلة الارتباط الذاتي (D.W): من خلال نتيجة اختبار (Durbin-Watson) والبالغة (1.488) يشير الى سلامة النماذج من وجود مشكلة الارتباط الذاتي.

ب. اختبار مشكلة عدم وجود ارتباط خطي VIF: يلاحظ من خلال الجدول (6) ان قيمة VIF في نموذج الاخير لعدد الاسر X1 والبالغة (1.539) ولنفقات الاستثمارية X3 والبالغة (1.353) وقيمة VIF لعدد القطع الاراضي X2 والبالغة (1.861) تشير الى عدم وجود مشكلة ارتباط خطي.

ج. اختبار عدم التجانس التباين: بمقارنة قيمه (t) المحسوبة للمعلمة (b1) والبالغة (12.205) و (b2) والبالغة (2.675) وقيمة (b3) والبالغة (4.470) بقيمة (t) الجدولية والبالغة (1.77) وبما ان قيمة (t) المحسوبة أكبر من قيمة (t) الجدولية يستنتج بان التباين غير متجانس وان الدالة تعاني من مشكلة عدم تجانس التباين.

## الاستنتاجات والمقترحات

أولاً. الاستنتاجات: توصل البحث من خلال هذه الدراسة الى الاستنتاجات الآتية:

1. هناك كثافة سكانية في مدينة اربيل ويتبين ذلك من خلال ارتفاع عدد الاسر المسكونة في الوحدة السكنية وبالإضافة الى وجود 82 اسرة غير راضية عن مساكنها و 69 اسرة اعتبرت المسكن رديئاً، وبالإضافة الى أن عدم رضى ارباب الاسر من الوحدات السكنية التي يسكنون فيها يعود الى عدة اسباب منها صغر مساحة الوحدة وقدماء المنزل وقلة الخدمات او اسعار الايجار العالية ضمن عينة الدراسة. هناك نسبة عالية جدا من العجز السكني في مدينة اربيل وذلك نتيجة بطء عملية

الانتاج السكني بشكل تراكمي الذي لم يتوافق مع زيادة في عدد الاسر وان أكبر مقدار للعجز كان سنة (2011) حيث كان مقداره (62656) وحدة سكنية.

2. ان سياسات الاستثمار في مجال الاسكان والقروض العقارية وصندوق الاسكان كانت لفترة محدودة (6 سنوات)، اذ قامت الحكومة بتبني هذه السياسات وبعد ذلك تم توقيف منح القروض العقارية وتوقيف المشاريع الاستثمارية السكنية وهذه المدة قصيرة لتخفيف او حل مشكلة السكن.

3. أكثر المتغيرات تأثيراً في العجز السكني هي عدد الاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية حيث ان (96.2%) من التغيرات الحاصلة في العجز السكني سببها عدد الاسر وقطع الاراضي الموزعة والنفقات الاستثمارية ونسبة (3.8%) هي أثر المتغيرات اخرى لم نأخذها بنظر الاعتبار.

**ثانياً. المقترحات:** بعد انتهاء الدراسة واستخلاص النتائج منها تقترح البحث ببعض المقترحات منها:

1. ان تتبنى الحكومة سياسات واساليب في مجال السكن بشكل تراكمي (مستمر) وان تخصص مبالغ خاصة في ميزانيتها للقطاع السكني وذلك عبر استراتيجية طويلة المدى.
2. ضرورة تحقيق التواصل والتفاعل بين المؤسسات الحكومية المعنية والجهات الاستثمارية، بهدف تحقيق نسب انجاز اعلى للمشاريع الاسكانية باعتبارها احدى ادوات التي تعالج مشكلة السكن.
3. بهدف استفادة جميع فئات المجتمع وخاصة الفئات ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة من الافضل ان تقوم الحكومة بالاشراف على هذه المشاريع التي تدخل ضمن إطار المشاريع التي تحصل على قروض من صندوق الاسكان وان تضع حدا لذوي الدخل المرتفعة بالحصول على هذه الوحدات وبالتالي بيعها بسعر عالي.
4. بهدف تخفيف مشكلة السكن في مدينة اربيل من الافضل ان تقوم الحكومة باتباع سياسة البيع بالايجار التي تتبعها دولة جزائر ويكون ذلك على شكل انشاء الوحدات السكنية وان تسكن فيها الاسر وتقوم الاسر بدفع الايجار للحكومة الى ان تغطي تكاليف بناء هذه الوحدات وبالتالي ان تملك الاسر هذه الوحدات.
5. ينبغي خفض قيمة الاجمالية للوحدة السكنية لتصبح ضمن القدرة الشرائية لجميع الشرائح المجتمع المستهدفة من المشاريع الاستثمارية السكنية.
6. الترويج اعلامياً لمشاريع الاسكان وتقديم كافة التسهيلات والضمانات للأفراد لغرض انجاح هذه التجربة وتعميمها.

#### المصادر

1. وزارة البلديات، اربيل، مديرية البلديات (1، 2، 3، 4، 5، 6)، الارشيف، (بيانات غير منشورة)، 2014.
2. وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة والصناعة، شعبة قانونية، بيانات غير منشورة، 2014.
3. وزارة التجارة والصناعة/مديرية عامة للتجارة، مديرية تموين/اربيل، بيانات غير منشورة، 2014.
4. حكومة اقليم كردستان، وزارة البلدية والسياحة، رئاسة بلدية اربيل، شعبة توزيع الاراضي، عملية توزيع الاراضي السكنية في بلدية اربيل-التملك من سنة 2002-2015، بيانات غير منشورة، 2015.

5. وزارة المالية والاقتصاد، المصرف العقاري فرع اربيل، مقابلة مع مساعد المدير (نجيب محمد)، 2014/12/10.
6. حكومة اقليم كردستان، هيئة الاستثمار، دائرة المباحث والمعلومات، مديرية المعلومات، قائمة المشاريع السكنية في اقليم كردستان من 2006/8/1-2014/2/4، بيانات غير منشورة، ص 1-4.
7. حكومة اقليم كردستان، وزارة المالية والاقتصاد، بنك الاسكان، شعبة الحاسبات، بيانات غير منشورة، 2014.
8. رياض سعدي العزاوي، السياسات الاسكانية ودور قطاع المقاولات في تنفيذها في العراق، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2009.
9. صلاح الدين عمر اوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية علوم الاجتماعية وعلوم الاسلامية، جامعة الحاج الخضر باتنة، 2008-2009.
10. بن زرقة ليلي، قبطان شوقي، ازمة السكن في الجزائر الاسباب والحلول المقترحة، جامعة يحيى فاري بالمدينة، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، 2011-2012.
11. خليل محمد، براج محمد، مسؤولية الدولة في توفير سكن لكل فرد، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، 2012.
12. سلالي مراد، موقف الاساتذة الجامعيين من ظاهرة ازمة السكن البلدية "سعد حلب" دراسة ميدانية بجامعة شيخي رشيد، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، 2012.
13. فضيل رابح، السكن والسياسة السكنية في الجزائر: الاهداف والمعوقات، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، الجزائر، 2012.
14. كلثوم حميدي، السياسة السكنية في الجزائر-واقع وافاق-الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم تيسير، جامعة المدينة، 2012.
15. محمد مداحي، هشام غربي، السياسة السكنية المشاكل والحلول، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق 2012.
16. يوسف شرع، سمير بوختالة، عرض وتقييم اليات السياسة السكنية في الجزائر ومحاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية، الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وافاق، 2012.