

## الاسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني

### دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة

د. محمد جاسم علي الشعبان

جامعة بغداد/مركز التخطيط الحضري والاقليمي

mohalani@yahoo.com

#### المستخلص:

يشكل نقص الوحدات السكنية ضعفاً في قطاع الاسكان الذي يشكل احد القطاعات الاساسية في الاقتصاد الوطني لذلك يتوجب دراسة الحاجة السكنية وتقديرها بشكل علمي من خلال معرفة العوامل المؤثرة بها سعياً الى ردم الفجوة بين ما هو موجود من رصيد سكني وما هو متوقع او مطلوب خلال الفترة الزمنية اللاحقة . لذلك يسعى هذا البحث الى تقديم الاسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني في احد المدن العراقية التي بات رصيدها السكني لايسد الحاجة المتزايدة الى الوحدات السكنية.

#### مقدمة في مفهوم الحاجة السكنية CONCEPT OF HOUSING NEED

يعبر عن الحاجة السكنية بأنها الحالة التي يكون فيها الرصيد السكني عاجز عن توفير ما متوقع من الوحدات السكنية للسكان في مكان ما من حيث الكمية والنوعية بغض النظر عن قابليتهم الاقتصادية أو رغبتهم في اقتناء الوحدات السكنية . عليه يمكن فهم الحاجة السكنية على أنها الفجوة بين ما هو موجود من وحدات سكنية وما هو متوقع من هذه الوحدات في فترة زمنية معينة. لذلك يمكن التعبير عن مفهوم الحاجة السكنية بطريقة أخرى وهي: أن الموجود من الوحدات السكنية لا يكون كافياً لسد حاجة الاسر من السكن من حيث الكمية والنوعية المطلوبة. اذ كما نعلم بأن حاجة الانسان الى السكن من الحاجيات الضرورية التي يهدف الانسان الى تحقيقها . فكل فرد معين أو أسرة ترغب أن يكون لها سكن تتوفر فيه ظروف معاشية وصحية مناسبة وأن اى نقص في اشباع هذه الحاجات يكون له تاثير صحى ونفسى على الفرد او الاسرة مما ينعكس ان عاجلا او اجلا على الوضع الاجتماعى للسكان بشكل خاص وعلى الاقتصاد الوطنى بشكل عام لأن الفرد اذا لم يهيئ له السكن المناسب فانه لا يستطيع أن يؤدي دوره على الوجه الاكمل فى الحياة اليومية . ومن جهة اخرى فان نقص الوحدات السكنية يعنى ضعف قطاع الاسكان الذى يشكل أحد القطاعات الاساسية من الاقتصاد القومى بل وأحد علامات التخلف الاقتصادى فى البلد . وهذا ما يدفع فى مثل هذه الحالات الى وجوب دراسة الحاجة السكنية وتقديرها بشكل جيد من خلال معرفة العوامل المؤثرة من نشوؤها.

هدف البحث:

يهدف البحث إلى تقدير الحاجة السكنية لمدينة الفلوجة حتى سنة الهدف التي اعتمدها الباحث عام ٢٠١٧ انطلاقاً من واقع استعمالات الارض الحضرية لهذه المدينة في نهاية عام ٢٠٠٧ وما تضمنته من استعمال مخصص للسكان سواء من حيث الحجم المساحي أو عدد الوحدات السكنية مقارنة بعدد سكان المدينة ( سنة اساس ) وما سيصل إليه حجم السكان عام ٢٠١٧ ولهذا سيقدم البحث ومن خلال اعتماد الاسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية ولطلب السكني إلى توضيح الجوانب النظرية لهذين المفهومين والأساليب العلمية لتقديرهما وكيفية استخدامها لحساب النقص والعجز السكني الحالي وحتى سنة الهدف ومن ثم اقتراح البدائل لمواجهة مشكلة الحاجة السكنية في المدينة إذا ما ثبت وجود مثل تلك المشكلة.

فرضية البحث:

حيث أن تقدير الحاجة السكنية لأي مدينة يعتمد على عنصري السكان population وما مخصص له من استعمالات الأرض حضرية للأداء الوظيفية السكنية لذلك فإن الفرضيتين التي يمكن أن تبدأ بها عملية تقدير الحاجة السكنية هما:

١- أن ما موجود من الرصيد السكني لا يكفي بالحاجة السكنية التي يتطلبها الحجم السكني الحالي أو المستقبلي .

٢- في حالة قبول الواقع من الرصيد السكني للايفاء بمتطلبات الحاجة السكنية من خلال العيش المشترك للأسر فإن ذلك لا يمنع من وجود طلب حقيقي كامن يجب التعامل معه لتقدير الحاجة السكنية وهذا يتطلب إجراء مسح ميداني يتناول عينة من الأسر في الزحدات السكنية لإحياء المدينة حتى يتم تعميم نتائجه على مجمل سكان المدينة للحصول على الطلب الكامن كأسلوب حقيقة يمكن إتباعه لهذا التقدير بدلاً من أسلوب الانحدار الخطي المتعدد لتقدير الطلب الكلي الكامن كونه يحتاج إلى سلسلة من المعطيات السكنية كعوامل مؤثرة في تقدير الطلب.

منهجية البحث:

حتى يحقق البحث هدفه في الوصول إلى تقدير حقيقي للحاجة السكنية لمدينة الفلوجة حتى سنة الهدف من خلال اعتماد الأساليب العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني سيتم اعتماد منهج البحث العلمي التجريبي وطريقته الإستراتيجية والاستنباطية التي من خلالها يتم :

أولاً توضيح الجانب النظري لمفهوم الحاجة السكنية والطلب والأساليب العلمية المتبعة لتقديرهما ومراحل وتطبيق هذه الأساليب. ومن ثم يتم اعتماد تلك الأساليب لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني لمدينة الفلوجة حالياً وحتى سنة الهدف .

"تشوء الحاجة السكنية "

تنشأ الحاجة السكنية جراء تأثير عامل معين يحول دون القدرة على اقتناء الاشخاص للوحدات السكنية وقد يعود السبب من نشوء الحاجة السكنية في مكان معين الى تظافر مجموعة من العوامل أوبعضها لذا وبشكل عام يمكن وصف العوامل التي تؤدي الى نشوء الحاجة السكنية بما يلي<sup>(١)</sup>:

أولاً.. الزيادة السكانية: يعتبر هذا العامل من العوامل الرئيسية في ظهور الحاجة السكنية أو تفاقمها من مكان ما أو بلد ما. وقد دلت الدراسات التي أجريت على الحالة الاسكانية في البلدان النامية بأن النمو الحضري في أصقاعها والنتائج عن والهجرة السكانية من الريف الى المدينة أو بسبب الهجرات بين المدن يشكل ٤-٨ % من حجم الزيادة ونتيجة لهذه الزيادات وما يرافقها من الزيادات الطبيعية في سكان تلك المدن إلى نشوء عجز سكني حاد فيها **HOUSING shortage**. وقد أشارت معظم الدراسات بأن الوضع السكني في ريف هذه البلدان أكثر سوء حيث يزداد نمو الاسرة دون القدرة على توفير وحدات سكنية للعوائل المتشطرة عنها بسبب العجز المادي وعدم مساهمة الدول في الاستجابة اهذه المتطلبات الاساسية فتزداد الحاجة السكنية يوماً بعد اخر .

ثانياً.. الانشطار العائلي: وتحصل هذه الحالة عندما يرغب الابناء المتزوجين من الاسرة في الحصول على وحدة سكنية مستقلة وخاصة بهم. مما يؤدي الى زيادة عدد العوائل وهذه الزيادة تشكل بدورها اضافة جديدة الى الحاجة سكنية اذ يجب ان تتوفر وحدات سكنية جديدة لاشباع هذه الحاجات.

ثالثاً .. اندثار الرصيد السكني : ونقصد بالاندثار هنا: هو أن بعض الوحدات السكنية التي كانت تحسب على اساس انها رصيد ضمن ما موجود من وحدات سكنية أصبحت قديمة جدا ولا تصلح أن تكون مأوى للفرد وبالتالي اما أن تبقى مهجورة أو أن تكون عرضة للانهدام والهدم وقد يكون الاندثار في عدد من الوحدات السكنية يسبب نقص فيها الحد الأدنى من الشروط الصحية اللازمة لمعيشة الفرد وفي كل الاحوال فان هذا الاندثار يساهم في نقص الوحدات السكنية ونشوء الحاجة للسكن.

رابعاً..النمو الاقتصادي : الذي يمكن أن نشير له هنا بتحسين المستوى المعاشي للاسر والعوائل الذي ينتج عادة جراء ارتفاع دخول الافراد ورغبة الفرد أو العائلة في الحصول على وحدة سكنية ذات مواصفات جيدة تتناسب والحياة المعاصرة وبطبعة الحال فان بروز مثل هذه الظاهرة في مكان ما أو بلد ما يعنى نشوء حاجة كبيرة الى السكن ربما تستطيع مساهمة الافراد أو برامج الدول في تحقيقها والا فالعكس صحيح أى نشوء حاجة سكنية كبيرة.

## الأسس العلمية لاحتساب الحاجة السكنية

## Scientific method of estimation Housing need

ذكرنا بان الحاجة السكنية تلعب عوامل عديدة فى نشأتها لذلك فان تأثير تلك العوامل يعتبر من الاسس الرئيسية التى يجب مراعاتها عند حساب الحاجة السكنية ،ولعل ابرز معالجة للاخذ بتأثير تلك العوامل هى كيفية تحويلها الى مؤثرات رقمية يمكن اعتمادها من احتساب الحاجة السكنية سواء مايتعلق منها بالسكان وتأثيراته على بروز الحاجة السكنية أو مايتعلق بحالة الرصيد السكنى وكيفية تأثره سلبا أو ايجابا بالانشطة التى من شأنها زيادته او تقليله ولذا يمكن حصر تأثير هذين العاملين عند احتساب الحاجة السكنية اضافة الى العامل الاقتصادى من خلال الاخذ بعين الاعتبار الاسس العلمية التالية عند حساب الحاجة السكنية وهى:

أولاً .. عدد الاسر: اذ لابد عند قياس الحاجة السكنية لابد من التعرف على عدد الاسر الموجودة عند البدء فى عملية الحساب والحاجة واعتبار العدد يمثل الاسر (سنة الاساس) و الذى لايمكن اعتماده كقياس لعدد الوحدات السكنية المتوفرة فى تلك السنة. أى لايمكن أن يحسب عدد الوحدات كاف لعدد تلك الاسر فى مسكنها واعتبارها أعدادا للحاجة لوحدات سكنية. وإنما يمكن اعتماد معيار معدل عدد أفراد الاسرة لأشغال وحدة السكنية أساسا فى تقدير الحاجة السكنية أى أن:

$$\text{الحاجة السكنية الكلية} = \frac{\text{عدد السكان فى المنطقة}}{\text{عدد الاسر المحتاجة للسكن.....(١)}}$$

معدل عدد افراد الاسرة لأشغال وحدة ( او عدد الوحدات السكنية المطلوبة للاسر )

وبمقابلة عدد الوحدات المطلوبة مع عدد الاسر التى تسكن وحدات سكنية فعلا ( الرصيد ) ينتج العجز من مقدار الوحدات السكنية .

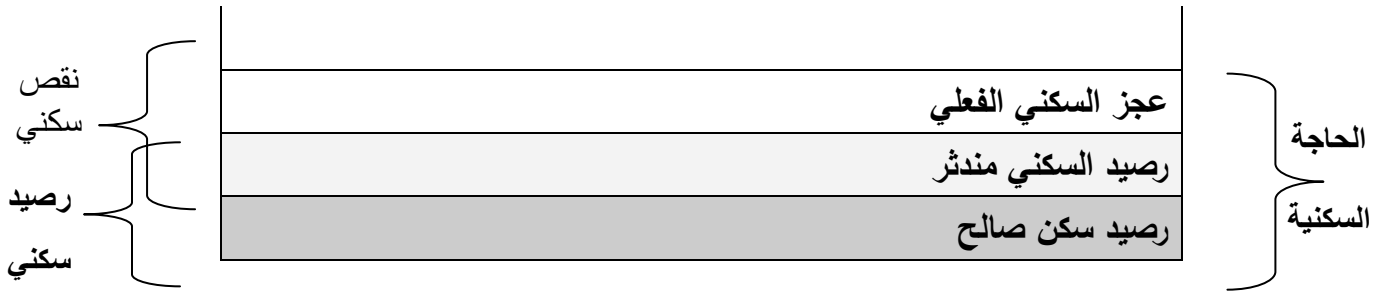
$$\text{أى أن العجز الفعلى} = \text{الحاجة السكنية} - \text{الرصيد .....(٢)}$$

مع العلم بأن العجز فى الوحدات السكنية ليس المعيار الوحيد لقياس حجم مشكلة السكن اذ أن الرصيد نفسه قد يتضمن وحدات سكنية دون المعيار الملائم للسكن اذ أنها قد تكون أيلة للسقوط أو مهترئة ( وكلها حالات اندثار ) لذا يجب أن يضاف هذا الكم من الوحدات السكنية الى العجز للتعبير عن مقدار النقص الكلى فى الوحدات السكنية .

$$\text{أى أن: النقص السكنى} = \text{الحاجة السكنية} - \text{( الرصيد - المندثر " غير صالح " )}$$

$$\text{وبعبارة اخرى : النقص السكنى} = \text{الحاجة السكنية} - \text{الرصيد} + \text{المندثر ( ٣ )}$$

## شكل رقم (١) يوضح عناصر الحاجة السكنية



المصدر : الباحث

وهذا يعني أصلاً أن

الحاجة السكنية = (العجز السكني + رصيد مندثر) + الرصيد السكني الصالح ..... (٤)  
والعكس صحيح حيث يتم حساب النقص السكني في المعادلة (٣) والعجز السكني في المعادلة (٢) من خلال حساب الحاجة السكنية في المعادلة (١) .

غير أن هذه الطريقة لحساب الحاجة السكنية تعد أبسط الطرق لأن معيار معدل عدد أفراد الأسرة لأشغال الوحدة السكنية يختلف من بلد الى آخر ويختلف من زمان الى آخر في نفس البلد بحكم عدد الاسر التي تشكل الوحدات السكنية فعلا أو عدد الاسر المتوقع تواجدها في ظل العوامل الاخرى الاتية .

ثانياً.... عدد الاسر التي تظهر في المكان خلال الفترة التي يخطط لحساب الحاجة السكنية خلالها في ذلك المكان سواء المنتظرة أو الراغبة أو التي يمكن أن تنتج لشتى الاسباب التي تدعو لأسكانها بوحدات سكنية جديدة .

ثالثاً... دراسة حركة الهجرة ما بين المدينة والريف وبين أطراف المدينة نفسها واستخراج عدد اسر الناتجة جراء هذه الهجرة وحاجتها للوحدات السكنية .

رابعاً...دراسة حركة العمالة الوافدة أو الناتجة جراء اضافة فرص عمل جديدة على صعيد البلد أو أقاليمه وبيان مدى حاجة اسرها الى السكن واعتمادها كمؤشر الى الحاجة من الوحدات السكنية

خامساً... الاخذ بالحسبان عدد الوحدات السكنية التي يمكن ترميمها واجراء التصليحات لها لتضاف الى الرصيد الصالح للسكن .

سادساً... حساب عدد الوحدات السكنية غير الثابتة ( الكرفانات وماشابه ) التي يمكن اعتمادها كرصيد عند الضرورة .

سابقاً...حساب عدد الوحدات السكنية الفارغة التي يمكن استغلالها للسكن خلال فترة الدراسة ومن ضمنها الوحدات السكنية التي تعرف بـ Secondhome التي تأمها بعض العائلات في فترات محدودة كأوقات السياحة والاستجمام وقضاء عطلة نهاية الاسبوع .

ثامناً...وأخيراً يجب حساب مقدار الاندثار في الرصيد السكني خلال الفترة التي يخطط لحساب الحاجة السكنية خلالها .

وهكذا على اساس ماهو ( موجود ) من وحدات سكنية فعلا كرصيد ( يضاف ) له ماهو مطلوب توفيره من وحدات يتم تقديرها أو الاخذ بها وفق العوامل أعلاه ( ٢-٧ ) مطروح منها الوحدات التي يتم حسابها بالفقره ( ٨ ) لتقدير مجمل الحاجة السكنية في أي مكان من البلد ومن خلالها يتم حصر النقص السكني أو العجز الفعلي للسكن سواء في المدينة او من الاقليم وبالتالي مجمل التوزيعات السكنية للبلد . والذي على ضوءه يمكن رسم السياسات الاسكانية واعداد برامج النشاط الاسكاني .

### أهمية تقدير الحاجة السكنية وأهدافها

#### The important of estimation housing need

في ضوء ما تقدم ذكره يتضح خطورة ظهور الحاجة السكنية في بلد ما أو مكان من أجزاء البلد الواحد لان الحاجة السكنية كما قلنا معيار لتردي الوضع السكني من جهة وتعكس حالة الإهمال أو الاخفاق في القطاع السكني لتأمين مأوى للسكان من جهة أخرى في الوقت الذي نعلم بأن المأوى المعبر عنه بالوحدات السكنية يشكل الحاجة الأساسية والضرورية في حياة الفرد والأسرة والمجتمع. لذلك يجب الاهتمام وبشكل دوري في تقدير الحاجة السكنية سواء على مستوى البلد الواحد أو مدنه أو اريافه وبالتالي في أقاليمه لتحديد سبل معالجتها كما أن اجراء مثل تلك الدراسات سوف يحقق حالة في التعرف على التوزيع الجغرافي السكني واظهار لمقدار الرصيد السكني وحجمه في الاقتصاد الوطني من جهة . وبالتالي يشكل احتساب الحاجة السكنية منظوراً اقتصادياً لهذا القطاع في زمن معين وبشكل عام يمكن حصر الأهداف المتوخاة من التعرف على الحاجة السكنية بما يلي:

١- التعرف على التوزيع الجغرافي للحاجة السكنية من خلال اظهار الرصيد السكني لمختلف مراكز الاستيطان في البلد وحساب الفجوة بين ما مطلوب من وحدات سكنية في تلك المراكز وما هو متوفر فيها . وبالتالي امكانية تحديد مجمل الحاجة السكنية ضمن قطاع السكن.

- ٢- يساعد تحديد الحاجة السكنية في رسم البرامج الاسكانية بهدف الوصول الى الخطة المرسومة في السياسات الاسكانية.
- ٣- يساعد تحديد الحاجة السكنية في وضع الخطط والدراسات لتحسين الواقع السكني بالشكل الذي يتلائم مع التطور العمراني العالمي.
- ٤- يساهم تقدير الحاجة السكنية في اشباع رغبة السكان في الحصول على سلعة السكن من خلال التعرف على النقص السكني والتصدي له.

### الطلب السكني وعلاقته بالحاجة السكنية : HOUSING DEMAND

مفهوم الطلب السكني:

يعرف الطلب بصورة عامة كمفهوم اقتصادي بأنه الرغبة في شراء أو استهلاك السلع مدعمة بقوة شرائية . إذ أن الرغبة وحدها لا توفر الشرط الكافي والضروري لتقدير حجم السكن وكذلك فإن توفر القدرة الشرائية لوحدها لا تكفي ايضاً رغم أهميتها في موضوع الطلب السكني ولكن كليهما يوفران المستلزمات الضرورية لتحقيق الطلب . لذلك يمكن تعريف مفهوم الطلب الاسكاني الذي يمثل احد الانشطة الاسكانية بأنه: الرغبة في الحصول على وحدة سكنية مدعم بقابلية الاسرة على الدفع.<sup>(١)</sup> لذلك هناك نوعين من الطلب الاسكاني :

١ . الطلب الكامن : ويعرف بأنه الرغبة في الحصول على وحدة سكنية مع عدم وجود قابلية على الدفع .

٢ . الطلب الفعال : ويعرف بانه رغبة الاسرة في الحصول على وحدة سكنية مع قابلية الاسرة على الدفع . وهذا النوع يمثل الطلب الفعلي على السكن والذي يقتصر عليه سوق السكن .  
الفرق بين الحاجة السكنية والطلب السكني :

بغية تجنب الالتباس والتداخل بين الحاجة السكنية والطلب السكني ، يجب ان نحدد المقصود بالطلب السكني ؟ وبالتالي مقارنته بمفهوم الحاجة السكنية .

فالطلب السكني HOUSING demand : هو الحاجة للوحدة السكنية المعززة بالقدرة المادية على الدفع . اذاً فالطلب السكني هو مقياس اقتصادي قائم على اساس قدرة الاسرة على الدفع ، أي ان الطلب السكني يحكمه عنصرين هما :

أ- الرغبة في الحصول على الوحدة السكنية . ب- القابلية الاقتصادية على الدفع .  
أما الحاجة السكنية : فلا تكون قائمة فقط على الرغبة في الحصول على وحدة سكنية أو عدم القدرة الاقتصادية على الدفع وإنما أي منهما على ان يكون احدهما معززاً للاخر عندها تتكون حالة من عدم القدرة على توفير وحدات سكنية تضاف إلى الرصيد وبالتالي يكون الرصيد عاجزاً

عن تلبية الرغبة أو الامكانية للحصول على وحدات سكنية فينشأ ذلك الفراغ بين ماموجود وما يجب توفيره من وحدات سكنية .

العوامل المؤثرة على الطلب الاسكاني :

هناك جملة من العوامل التي تؤثر على الطلب الاسكاني وهذه العوامل هي<sup>(٣)</sup>.

١- العوامل الديموغرافية : والتي تتمثل بحجم وعدد الاسر ، والنمو السكاني والهجرة . حيث ان ارتفاع معدل حجم الاسرة من المسائل المهمة التي تؤثر في الطلب على الوحدات السكنية وأن التغيير في عدد الاسر يعتبر ايضاً من العوامل الرئيسية في تغيير حجم الطلب على الوحدات السكنية ، ولهذا فإن العلاقة ما بين عدد الاسر وحجم الاسرة هي علاقة موجبة مع الطلب على السكن ، أي انه كلما يزداد حجم الاسرة وعدد الاسر كلما يزداد الطلب على السكن ، إلا أن الزيادة في عدد الاسر قد لاتعني بالضرورة زيادة في حجم الطلب ما لم يقابلها ارتفاع في القدرة الشرائية لهذه الاسر . هذا بالاضافة إلى ان ارتفاع حجم الاسرة يعني زيادة مساحات البناء وبالتالي ارتفاع كلفة البناء من ناحية النوعية . كما أن ارتفاع معدل حجم الاسرة قد لايعود بصورة رئيسية إلى ارتفاع معدلات الخصوبة أو إلى ارتفاع معدل حجم العائلة بفعل زيادة عدد المواليد فقط ولكنه يعود بالدرجة الاساس إلى ارتفاع عدد العوائل المنفردة داخل الاسرة الكبيرة الحجم . وقد بلغ حجم الاسرة في القطر العراقي والليبي للقطاع الحضري لعام ١٩٧٧ ب ( ٦.٦ ) أي ان تأثير التغير الديموغرافي للسكان يظهر من خلال دراسة السكان على اساس المجموعات العمرية والجنس والمستوى التعليمي والهجرة والمهنة . والتي تظهر حجم التغير في عدد الاسر وتغير الطلب على الوحدات السكنية ، حيث ان احد العوامل الديموغرافية التي تؤثر على الطلب على الوحدات السكنية في المدينة هو عامل الهجرة وقد تؤثر العوامل الاقتصادية على العوامل الديموغرافية بشكل أو بآخر حيث يتأثر معدل حجم الاسرة بالتغير الذي يحصل في دخل الاسرة ومستواها الثقافي والاجتماعي مما يؤثر في مستوى الطلب على الوحدات السكنية من الناحية الكمية والنوعية . كما ان ارتفاع معدل النمو السكاني يؤدي إلى زيادة حجم الطلب على الوحدات السكنية ، وقد يعزى هذا الارتفاع إلى ارتفاع معدل الزيادة الطبيعية للسكان بسبب انخفاض معدل الوفيات كنتيجة للتطور الصحي وازدياد الولادات .

٢- العوامل الاقتصادية : والتي تشمل على الاغلب مستوى الدخل ، كلفة البناء ، توفر الارض واسعارها.فبالنسبة للدخل Income يعتبر احد العوامل الرئيسية والتي لها تأثير كبير على حجم الطلب على الوحدات السكنية . ولهذا وبسبب اختلاف مستويات الدخل فقد تنوعت الوحدات السكنية من وحدة صغيرة إلى متوسطة إلى كبيرة هذا من جهة ، ومن جهة اخرى تتحدد



الحاجة إلى الوحدات السكنية من الناحية النوعية على ضوء مستوى الدخل . وبالتالي فإن ارتفاع مستوى الدخل يؤدي إلى ارتفاع حجم الطلب على الوحدات السكنية .

أما بالنسبة لكلفة البناء  $cost$  فأنها تؤثر أيضاً على حجم الطلب السكني حيث ان ارتفاع سعر سلعة ما سوف يقلل من الطلب عليها ولذلك فإن العلاقة ما بين كلفة البناء مع حجم الطلب على السكن هي علاقة عكسية والكلفة نفسها تتأثر بجملة من العوامل أهمها: - الأيدي العاملة والمواد الانشائية والتكنولوجيا المستعملة فيها كما انه في بعض الاحيان يتعاقد صاحب الدار مع مقاول للقيام بعملية البناء ولهذا فإن كلفة البناء في هذه الحالة ترتبط بثلاث عوامل رئيسية هي :-

سعر المواد الانشائية وأجور الأيدي العاملة بالإضافة إلى ربحية المقاول . ومعلوم أن اسعار المواد الانشائية واجور الأيدي العاملة تتأثر هي الأخرى من العوامل الداخلية والخارجية فمثلاً زيادة الطلب على السكن أو سوق السكن سوف يؤدي إلى زيادة الطلب على المواد الانشائية والايدي العاملة وبالتالي ارتفاع اسعارها مما يؤدي إلى ارتفاع كلفة البناء . اما بالنسبة لأسعار الاراضي  $Land Price$  وتوفرها فتؤثر بصورة عكسية على حجم الطلب على السكن ، حيث هناك مجموعة من الاسر لا تستطيع الدخول إلى سوق السكن لعدم توفر الارض أو لعدم استطاعتها شراء قطعة ارض بسبب ارتفاع اسعارها أي ان العلاقة بين حجم الطلب وتوفر الاراضي علاقة طردية .

٣- العوامل الاجتماعية : إن التطور الاجتماعي والثقافي مع تطور اقتصادي ملحوظ قد يؤثر في الطلب على الوحدات السكنية من حيث انتقال الأفراد من وحداتهم المشغولة حالياً إلى وحدات سكنية ذات نوعية افضل وهذه الحالة تحصل عادة نتيجة انتقال الاسر من مراكز المدن إلى اطرافها لجملة من الاسباب أهمها : تغيير استعمال الارض في مراكز المدن من سكنية إلى تجارية أو صناعية أو نتيجة قدم هذه الوحدات وعدم ملائمتها للسكن . أي انه كلما ازداد المستوى الثقافي كلما ازداد حجم الطلب على الوحدات السكنية بنسبة معينة

٤- العوامل المالية : وتشمل تطور حجم الارض وسعر الفائدة على القروض العقارية، أي انه كلما ازدادت مساحة الارض كلما زاد الطلب على الوحدات السكنية. وفي نفس الوقت هناك علاقة بنفس سعر الفائدة على القرض الممنوح تزداد الطلبات للحصول على القروض وبالتالي ازدياد حجم الطلب على الوحدات السكنية.

هذا بالإضافة إلى أن بعض الدراسات اظهرت تصنيف آخر للعوامل المؤثرة على الطلب من حيث النوعية والكمية فقد تبين بأن هناك اربعة عوامل تدخل في التحليل الكمي للطلب على السكن وهي تركيب الاسرة - وعدد الأسر - وعدد البيوت الثابتة - ومعدل الدور الفارغة.

اما بالنسبة للعوامل التي تدخل في التحليل النوعي للطلب على السكن منها :  
 أ. كلفة الانشاء , ب. التمويل , ج. دخل الفرد , د. كلفة الدور المملوكة .  
 وقبل التطرق إلى الاساليب الكمية لتقدير الطلب السكني لابد من معرفة مرونة الطلب كونه  
 مفهوم اقتصادي يحكم الطلب على السكن كسلعة.  
 مرونة الطلب السكني :

تعرف مرونة الطلب لسلعة معينة بانها حساسية الطلب لتلك السلعة بالنسبة إلى تغيير  
 العوامل المؤثرة على الطلب ومرونة الطلب بشكل عام أنواع منها هي : مرونة الطلب السعرية  
 ومرونة الطلب الدخلية ومرونة الطلب العبورية (التقاطعية) . حيث يكون الطلب على السلع  
 الضرورية غير مرن او قليل المرونة بينما يكون الطلب على السلع الضرورية غير مرن في  
 حين يكون الطلب على السلع الكمالية اكثر مرونة وبما ان السكن يعتبر سلعة ضرورية لذلك  
 يمكن اعتبار الطلب عليه غير مرن نسبياً لتأثره بعدة عوامل يجب أن تؤخذ بنظر الاعتبار عند  
 تقدير الطلب عليه .

طريقة حساب وتقدير الطلب على السكن :

لا توجد طريقة كمية دقيقة لحساب حجم الطلب على السكن بسبب كون أحد الشروط المطلوبة  
 لتحقيق الطلب هي الرغبة ولعدم امكانية قياسها كميأ لذلك لا يمكن حساب حجم الطلب على  
 السكن بشكل كاف و لكن بات واضحاً أن المعيار المستخدم لقياس حجم الطلب على سوق  
 السكن وخصوصاً الدور الجديدة يكون على اساس عدد إجازات البناء الممنوحة ضمن فترة معينة  
 رغم انه مقياس ، ليس بدقيق حيث انه من الممكن لبعض الحاصلين على اجازات البناء بأن لا  
 يقوموا بعملية البناء ، بسبب عدم توفر المواد الانشائية أو القوى العاملة ومع ذلك فإن هناك  
 دراسات تعتمد المسح الميداني لتقدير حجم الطلب على الوحدات السكنية عن طريق الاجابة على  
 جملة من الاستفسارات التي تتضمن الامور التالية :

- ١- كم عدد الاسر التي ترغب بتغيير مساكنها الحالية .
- ٢- كم عدد الغرف التي تحتاجها الاسر .
- ٣- ما نوع الملكية التي يفضلها افراد الاسر .
- ٤- أي المواقع تفضلها الاسر .
- ٥- هل تفضل الاسر السكن ضمن المساكن الموجودة في الخزين السكني أو الانتقال إلى  
 المساكن الحديثة .
- ٦- كمية المبالغ التي تستطيع الاسرة دفعها للانتقال للمساكن الحديثة .

٧- في حالة اخذ الاسعار الحالية لسوق السكن بالحساب هل هناك إمكانية لاقتناعهم بالدخول إلى سوق السكن وهي الحالة الاكثر دقة وصواب في تقدير حجم الطلب الفعلي للسكن

ولكن هذا لا يعني عجز الاساليب العلمية عن امكانية تقدير حجم الطلب السكني في ظل العوامل المؤثرة فيه كما هو الطلب الاقتصادي على أي سلعة . فعلى سبيل المثال يمكن ومن خلال العوامل المؤثرة على الطلب السكني آنفة الذكر اعتماداً على :

١- دخل الاسرة : على انه احد العوامل المهمة في تحديد مرونة الطلب السكني حيث ان زيادة الدخل يؤدي إلى رفع القدرة الشرائية للعائلة وبالتالي ربما بلوغها إلى حد إمكانية شراء وحدة سكنية .

٢- حجم الاسرة : هو الاخر له تأثير قوي على زيادة الطلب السكني الذي قد يكون طلباً كامناً لا يلبث ان يتحول إلى طلب فعال عند تحسن الدخل وتوفر القدرة على شراء وحدة سكنية .

٣- كلفة الارض - او كلفة المواد الانشائية التي يتناسب قيامها مع تحقيق الطلب السكني فكلما زادت كلفة قل الطلب والعكس صحيح ولذلك فهي عوامل عالية المرونة في تأثيرها على الطلب السكني .

٤- رأس المال : ونقصد به رأس مال المصارف أو مصادر التمويل التي تعتبر اهم العوامل في تلبية الطلب السكني فكلما زادت القروض وقلت فوائدها كلما زاد الطلب السكني .

٥- المعروض السكني : ونقصد به سوق السكن المتأتي من الاضافات للوحدات السكنية الداخلة لهذا السوق والتي يمكن أن تلبى بعض الطلبات السكنية .

وفي هذا السياق طالما أن الطلب السكني ( D ) هو عامل معتمد على هذه العوامل وغيرها حيث يفرضها واقع عدد الاسر ودخولها كلفة المواد الانشائية والاراضي ومدى توفر رؤوس الاموال للبناء والتي تمثل جميعها عوامل مستقلة تؤثر بشكل طردي أو عكسي على الطلب السكني فيمكن هنا اعتماد اسلوب الانحدار الخطي المتعدد لقياس مقدار الطلب السكني عند أي مستوى لهذه العوامل او بعضها حيث يخضع استخدام مثل هذا الاسلوب إلى مراحل الطرق العامة للنمذجة والقياس وهي:

مراحل بناء نموذج الانحدار الخطي المتعدد لتقدير الطلب السكني :

لا تختلف الصيغة التي تمر بها نماذج واساليب القياس الكمي في الاقتصاد القياس عند اعدادها عنها في مجالات التخطيط الحضري والاقليمي ومنها مجال السكن إذ تخضع مراحل

اعداد النماذج في المجال الاخير لنفس المراحل التي تمر بها عملية اعداد النماذج في المجال الأول وهذه المراحل هي. (٤):-

اولاً : مرحلة التوصيف ( توصيف وصياغة النموذج الرياضي ) :

وهي الخطوة الاولى التي يتم البدء بها عند محاولة دراسة اية علاقة بين عدة متغيرات ، لذا تعتبر اهم الخطوات وبموجبها يتم صياغة العلاقة بين المتغيرات بصورة رياضية للحصول على النموذج الذي بواسطته ستم دراسة الظواهر بصورة تطبيقية وتتطلب عملية توصيف وصياغة النموذج الرياضي هذه تحديد المتغيرات المعتمدة والمتغيرات التوضيحية ومن ثم اجراء التوقعات النظرية المسبقة حول اشارة وحجم مصلحات الدول التي سيستند إليها كمعايير نظرية عند تقييم نتائج تقدير النموذج كذلك يتوجب تحديد الشكل الرياضي للنموذج من حيث عدد المعادلات وخصائصها سواء كانت خطية او غير ذلك ..... على ان تستند صياغة النموذج على منطق او نظرية اقتصادية او اية معلومات متوفرة حول الظواهر قيد البحث .

فمثلاً العلاقة الدالية التي يمكن ان نفترضها في الطلب الاسكاني هو وجود علاقة بين الطلب

$$\text{السكني (D) عدد الاسر (X) أي ان } D = F(X)$$

وعندما تأخذ هذه العلاقة الشكل الخطي  $D = a + bX$

حيث يطلق على المعلمة  $b$  التي تربط المتغيرين  $(X, D)$  بأنها معدل التغير في الوحدات السكنية عند تغير وحدة واحدة في عدد الاسر (الميل الحدي للانتاج السكني). بينما تشير المعلمة  $a$  إلى وجود سكن لا علاقة له بعدد الاسر المضاف وهذه ابسط صورة للتوصيف من اجل بناء ابسط اشكال النماذج ( نموذج خطي بسيط ). أما اذا اريد فعلاً تقدير الطلب السكني

$$\text{فإن الدالة هنا لتقدير الطلب السكني تصبح } D = f(x_1, x_2, x_3)$$

حيث ان:  $X_1$  هو الدخل العائلي

$X_2$  هو حجم الاسرة

$X_3$  هو كلفة مواد البناء..... أو اية عوامل اخرى يمكن ادخالها في الدالة

ثانياً : إيجاد التقديرات لمعاملات النموذج ( مرحلة التقدير ) :

وهي المرحلة التالية لصياغة النموذج التي بموجبها وبعد القيام بصياغة النموذج بصورة صحيحة يتم استخدام الطرق اللازمة لإيجاد تقديرات لمعاملات هذا النموذج وتعتبر هذه الخطوة خطوة فنية بحثه تتطلب الامام بطرق الاقتصاد القياسي المختلفة والفروض التي تستند إليها هذه الطرق والدلالات الاقتصادية لهذه المعاملات ، لذلك فإن هذه الخطوة تتطلب مجموعة من الخطوات تشمل جمع المعلومات والمشاهدات الاحصائية عن المتغيرات التي يشتمل عليها

النموذج وفحص شروط تحديد الدالة المدرسة ودراسة درجة الارتباط بين المتغيرات واخيراً اختيار الطريقة الملائمة لتقدير معاملات الدول . بعد دراسة فروض هذه الطريقة ودلالاتها بالنسبة لتقدير المعاملات .

ثالثاً : مرحلة تقديم تقديرات المعاملات ( مرحلة الاختيار ) :

إذا كان قد تم بموجب المرحلة الثانية من مراحل إعداد النموذج إيجاد تقديرات لمعاملات النموذج ففي هذه الخطوة يتم تقييم النتائج المتحصل عليها لكي يحدد مدى الاعتماد على هذه النتائج . وعملية التقييم هذه تتطلب تحديد ما إذا كانت تقديرات هذه المعاملات تتفق مع النظرية وانها مقبول إحصائياً وهذا يتم وفق معايير معينة منها نظرية تتعلق بحجم وإشارة معاملات العلاقات ومنها معايير إحصائية سواء من الدرجة الأولى أو الثانية والتي اهمها اختبار  $F$  ,  $R^2$  ,  $T$  test , ..... الخ

رابعاً : مرحلة التطبيق :

تعد هذه المرحلة آخر مراحل اعداد واستخدام النماذج والتي بموجبها تتم عملية تحقيق الغاية من اعداد النموذج والتي ربما تكون :

أ. التنبؤ عن قيم مستقبلية لبعض المتغيرات .

ب. رسم سياسة اقتصادية جديدة او رفض سياسة اقتصادية قائمة حالياً .... الخ وبهذه المراحل الأربع تكون عملية إعداد واستخدام النماذج قد أتمت مهمتها وهنا يمكن استخدام العوامل التالية لتقدير الطلب السكني  $D$  في ظل اربعة من العوامل المؤثرة في الطلب السكني عندما يكون :

$D$  العامل المعتمد الذي يمثل الطلب السكني,  $C$  كلفة البناء للمتر المربع الواحد في المدينة .

$Y$  معدل دخل الاسرة في ذلك البلد عبر السنين ,  $H$  عدد الاسر في مدينة الدراسة لذلك البلد .

$S$  عدد الدور الجديدة التي اضيفت في تلك السنين .

وهكذا يمكن استخدام اسلوب الانحدار الخطي المتعدد عبر نظام SPSS للمعلومات الواردة عن المتغيرات أعلاه.

حالة تطبيقية لحساب الحاجة السكنية والطلب في مدينة الفلوجة

تعريف بمدينة الفلوجة : هي احد اكبر مدن محافظة الانبار تقع الى الشرق من مدينة الرمادي مركز المحافظة على بعد ٤٧ كم وغرب مدينة بغداد مسافة ٦٥ كم ( خارطة رقم ١ ) وهي المركز الإداري لقضاء الفلوجة المكون من أربع وحدات أدارية هي ناحية الصقلاوية شمال غرب وناحية الكرمة شمال شرق وناحية العامرية جنوب غرب إضافة الى ناحية مركز الفلوجة نفسها.

فلكياً تقع مدينة الفلوجة بين دائرتي عرض (٤٧° - ١٧° - ٣٣° و ٩° - ٢١° - ٣٣°) شمالاً وخطي طول (٣٣° - ٤٩° - ٤٣° و ٥٨° - ٤٤° - ٤٣°) شرقاً.

نشأت مدينة الفلوجة في الربع الأخير من القرن التاسع عشر إذ تذكر المصادر التاريخية أن النشأة الأولى لموضع المدينة يعود إلى العهد العثماني عندما أنشئت قرية صغيرة سكنها بعض المزارعين على الضفة الشرقية لنهر الفرات ، ولخصوبة أراضيها وجودة المنتج الزراعي استقطبت الكثير من المزارعين مما أدى إلى تطويرها ومن ثم توسعها، ومن بواغث الاعتراف بأهمية مدينة الفلوجة قبل الاستقلال هو الجسر الخشبي الذي شيده الإنكليز على نهر الفرات عام ١٩١٨م والذي عمل بدور الطاقة المحركة في توسع المدينة ، وقد قامت الحكومة على استبداله بجسر عام ١٩٢٣م ، فضلاً عن الطرق البرية التي من خلال موضع المدينة ربطت مدن أعالي الفرات ومنطقة بلاد الشام مع مدينة بغداد عاصمة البلاد ، وقد كان لذلك دور في نمو وتوسع المدينة، عزز من ذلك لاحقاً مرور الطريق الدولي بها والذي يعد العامل الأساسي في تعزيز مركزها عن طريق تقديمها للخدمات والوظائف ذات البعد الإقليمي ، كما إن اكتسابها الصفة الإدارية في عام ١٩٢٦ كمركز للقضاء بموجب الإدارة الملكية المرقمة ٨٦٦ أعطاها مركزيتها الحضرية وأصبحت الصقلوية تابعة لها بعد أن كانت المركز الأول<sup>(٥)</sup>. إن اتخاذ مدينة الفلوجة قاعدة إدارية جعلها تمثل المدينة المركزية في إقليمها وأدى ذلك إلى قيام بعض المؤسسات الإدارية مثل ( القائم مقامية ، والبلدية ، والشرطة ، والأحوال المدنية) وهذا يتطلب موظفين لإدارة هذه المؤسسات ، وبذلك هاجر الموظفون من مناطق مختلفة إلى المدينة الفتية و مما أدى إلى زيادة عدد سكانها ومن ثم نمو المدينة لتتعد وظائف مركزية تلبي حاجة المستقرات البشرية في إقليمها وقد ساعد ذلك مع بعض العوامل الموقعية على نمو وتطور وتوسع المدينة لتؤدي دورها الإقليمي والحضري. ولقد مرت مدينة الفلوجة منذ نشأتها الحقيقية عام ١٩٢٦م حتى الآن بخمس مراحل مرفولوجية ( خارطة ٢) أكسبتها توسع مساحي ابتداءً (٣كم) ووصل اليوم إلى (٣٢كم) تقريباً وأرتفع عدد سكانها من عشرة آلاف نسمة عام ١٩٤٧ ليصل اليوم إلى ما يزيد عن ربع مليون نسمة ويتوقع وصوله إلى ما يزيد عن (٣١٠٥٦١) نسمة عام ٢٠١٧ ( انظر جدول رقم ١) توزع هذا العدد من السكان على (٢٠) حيا سكنيا (وانظر خارطة ٣) تضم مايزيد عن (٢١٨٥٨) وحدة سكنية (جدول ١) أن هذا الرصيد من السكن مقارنة بعدد العوائل الموجودة التي يعرضها أيضاً الجدول (١) ابتداءً من عام ١٩٩٧ و٢٠٠٧ والمتوقعة للأعوام (٢٠١٧ - ٢٠٣٥)<sup>(١)</sup>. يوضح أن هناك حاجة سكنية متفاقمة تراوحت بين نقصٍ وعجزٍ سكني

حقيقيين وطلب كامن على السكن يبدأ من سنة الأساس عام ٢٠٠٧ وحتى عام ٢٠١٧ كسنة هدف.

ولذا يسعى البحث الى تقدير هذه الحاجة من الوحدات السكنية في ظل تقديرات علمية للنقص والعجز السكني اضافة الى وجود طلب كامن وفعال يمكن تقديره ابتداءً من سنة الأساس وحتى سنة الهدف ٢٠١٧ للوصول الى مجمل الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة وهنا سيتم توظيف الطرق والأساليب العلمية التي تم ذكرها.

اتباع الاسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة حتى

نهاية عام ٢٠١٧

بالرجوع الى الاسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية التي يقف في مقدمتها حصر أعداد السكان في سنة الأساس والمقصود بها هنا تعداد السكان في مدينة الفلوجة لعام ٢٠٠٧ وعدد الأسر التي يشكلها ذلك العدد من السكان واعتماد معدل الاشغال للوحدة السكنية في محافظة الانبار (بضمنها الفلوجة) البالغ (٧شخص/وحدة سكنية).

فأن التقدير الأولي للحاجة السكنية يمكن حسابه كالاتي:

$$ح = \frac{\text{عدد السكان}}{\text{معدل الاشغال للوحدة السكنية}} = \frac{218824}{7} = 31260 \text{ وحدة سكنية (اسرة)}$$

وهذا ما يجب أن يكون موجوداً في مدينة الفلوجة على الاقل ( كحاجة سكنية كلية ) وبمقارنة هذا العدد من الوحدات السكنية مع عدد الاسر التي يشكلها الحجم السكاني في المدينة البالغ تعدادها (٢٥٦٨٣)<sup>(٧)</sup> أسرة يتضح أن هناك نقصاً في الرصيد السكني بشكل حقيقي يمكن تقديره من خلال الفرق بين عدد الاسر الساكنة وما يجب توفره حسب الحاجة السكنية المقدرة

أي أن النقص السكني الاولي هنا = ٣١٢٦٠ - ٢٥٧٤٤<sup>(\*)</sup>

= ٥٥١٦ وحدة سكنية

مع ان هناك عدة اسر تعيش مع بعضها في مسكن واحد (أسر مشتركة) أما اذا اعتمدنا الطرق

العلمية لحساب الحاجة السكنية مقارنة بالرصيد السكني البالغ (٢١٨٥٨) فأن العجز سيكون

كالاتي :- العجز السكني = الحاجة السكنية - الرصيد الفعلي الكلي

= ٢١٨٥٨ - ٣١٢٦٠ =

= ٩٤٠٢<sup>(\*\*)</sup> (وحدة سكنية تمثل عجزاً حقيقياً)

وإذا أخذنا في الاعتبار مقدار المندثر من الوحدات السكنية وفق المعايير السكنية فهذا يعني أن

هناك (٢٤٠) وحدة سكنية يجب ان تطرح من الرصيد السكني بالاضافة الى ان هناك (١٤)

وحدة سكنية تتمثل في سكن غير دائم ( الكرفانات ) في المجمعات الحكومية وسواها يجب أن تطرح من الرصيد السكني أيضاً. وبذلك فإن مجمل الرصيد المندثر سيكون ( ٢٤٥ ) وحدة وبالتالي فإن النقص السكني يمكن حسابه في مدينة الفلوجة عام ٢٠٠٧ كالآتي:

$$\text{النقص السكني} = \text{الحاجة السكنية} - (\text{الرصيد السكني} - \text{المنذر})$$

$$= 31260 - (21858 - 254)$$

النقص السكني = ٩٦٥٦ وحد سكنية، منها ٩٤٠٢ عجزاً حقيقياً والباقي ٢٥٤ وحدة رصيد متهدراً

حساب الحاجة السكنية والطلب السكني في مدينة الفلوجة سنة الهدف  
لحساب الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة حتى سنة الهدف الذي اختاره الباحث ٢٠١٧ يمكن اعتماد مؤشرين فقط يتم على أساسها حساب النقص السكني وكذلك العجز السكني هما :  
أ- مؤشر الحجم السكاني المستقبلي حتى سنة الهدف : انطلاقاً من واقع تعداد السكان لمدينة الفلوجة لسنة الأساس ومعدل النمو في المدينة الذي تم اعتماده (٣.٦) يمكن تقدير السكان حتى سنة الهدف كالآتي :

$$P_1 = p_0 (1+r)^n$$

$$P_{2017} = p_{2007} (1+r)^n$$

$$= 218824 (1+3.6)^6$$

$$= 310561$$

أي بزيادة سكانية مقدارها ٩١٧٣٧ نسمة حتى سنة الهدف والتي تعني نشوء حاجة سكنية قدرها

$$15290 = \frac{91737}{6} \text{ وحدة سكنية}$$

وعلى هذا الأساس فإن الحاجة السكنية حتى سنة الأساس ستكون :

$$\text{مجموع السكان} = \frac{310561}{6} = 51760 = \text{وحدة سكنية تمثل الحاجة السكنية عام ٢٠١٧}$$

$$\text{وبذلك وحتى سنة الهدف سيكون النقص السكني مقدراً بـ } 51760 - (21858 - 254) = 30156 =$$

فيما سيصل العجز السكني الحقيقي الى ٥١٧٦٠ - ٢١٨٥٨ = ٢٩٩٠٢ وحدة سكنية  
ب - مؤشر الطلب السكني الكامن حتى سنة الهدف :



بالرجوع الى استمارة المسح الميداني ( الملحقة بالبحث ) التي شملت ٥٠٠ وحدة \*سكنية من كل أحياء المدينة التي توضحها خارطة الاستعمال السكني رقم (٢) أتضح أن نسبة الراغبين في اقتناء وحدة سكنية هم (١٧٠) عائلة أي ما نسبته (٢٣%) من عينة العوائل والتي اغلبها أسر تعيش بشكل مركب مع العوائل النووية ويتعميم نتائج هذه العينة على مجموع الاسر في مجتمع المدينة سيكون الطلب الكلي = ٠.٢٣ \* ٣٦٥٣٧ = ٨٤٠٣ وحدة سكنية حتى سنة الهدف ليتضح ان:

$$\begin{aligned} \text{الحاجة السكنية لسنة الهدف} &= \text{الحاجة السكنية وفق معدل نمو السكان} + \text{طلب سكني} \\ \text{كامن حالياً (قدر ١١٣٨)} &+ \text{طلب فعال حتى سنة الهدف} \\ &= ١٥٢٨٠ + ١١٣٨ + ٨٤٠٣ \text{ (***)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= ٢٤٨٢١ \text{ وحدة سكنية مطلوب توفيرها من الان حتى سنة الهدف} \\ \text{أما مجمل الحاجة السكنية الكلية في المدينة حتى سنة الهدف} &= \text{الرصيد السكني الحالي} + \\ \text{الرصيد المطلوب توفيره سنة الهدف} & \\ ٢٤٨٢١ + ٢١٨٥٨ &= \\ ٤٦٦٧٩ &= \end{aligned}$$

وهو ما يوازي تقريباً الحاجة السكنية وفق حجم السكان سنة الهدف  
الاستنتاجات والتوصيات

أولاً... الاستنتاجات

حيث أمكن التوصل الى تقديرات علمية للحاجة السكنية في مدينة الفلوجة حتى سنة الهدف ٢٠١٧ اعتماداً على:

أ- الحاجة السكنية ( وفق معدل النمو للسكان الجديد ) التي بلغت ١٥٢٨٠ وحدة سكنية يجب أن تكون الرصيد السكني المضاف حتى سنة الهدف .

ب- الطلب السكني الكامن الذي تم تقديره على أساس ٨٤٠٣ وحدة سكنية عليه ستكون الحاجة السكنية الجيدة والطلب السكني البالغ ٢٤٨٢١ وحدة سكنية هو ما مطلوب توفيره من وحدات سكنية سنة الهدف. لنستنتج ما يلي:

١- إن مجمل الرصيد المطلوب توفيره حتى سنة الهدف هو ( ٢١٨٥٨ ) وحدة سكنية كـرصيد حالي زائد ٢٤٨٢١ رصيد مضاف وفق تقديرات النمو السكاني والطلب الكامن ليكون اجمالي الرصيد المطلوب ٤٦٦٧٩ وحدة سكنية.

٢- سيكون هناك عجز سكني حقيقي مقداره يحسب كالاتي:

العجز السكني = الحاجة السكنية - الرصيد السكني

$$= ٥١٧٦٠ - ٢١٨٥٨$$

$$= ٢٩٩٠٢ وحدة سكنية$$

٣- أما مجمل النقص السكني فسيكون محسوباً على اساس = الحاجة السكنية - الرصيد السكني

$$= ٥١٧٦٠ - ٢١٨٥٨$$

$$= ٣٠١٥٦ وحدة سكنية$$

على ان تراعى عملية ترشيح الوحدات السكنية القديمة واستبدال الوحدات السكنية المؤقتة بوحدات ثابتة تضاف الى النقص السكني.

ثانياً.... التوصيات

حيث أن التصميم الاساس للمدينة يعد منتهياً بحكم عدم توسيع الحدود البلدية للمدينة أو إجراء تصاميم قطاعية لتوسيع التصميم لذلك ومن أجل مجابهة مشكلة الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة حتى عام ٢٠١٧ ( الناتجة عن عملية النمو السكاني الذي سيصل الى ٣١٠٠٠٠ نسمة في ذلك العام مقابل محدودية اساعمالات الارض الحضرية في المدينة ) الناتجة عن عدم التوسع المورفولوجي للمدينة ( لذلك نوصي بالاتي :

١- إقتراح بديل نمو حضري يضم حي سكني يوفر مجالاً لإنشاء الرصيد السكني المطلوب لمواجهة العجز والنقص السكنيين المطلوب تحقيقهما للإيفاء بالحاجة السكنية في المدينة(\*\*\*\*).  
٢- تشجيع الجهات الرسمية لمنح القروض العقارية التي تسهل عملية بناء القطع السكنية التي سيتم اقتراخها ضمن بديل النمو.

٣- إقتراح نشاط اقتصادي يشكل قاعدة اقتصادية يمكن أن تستوعب العمالة الجديدة الناتجة من الافواج السكانية في سن العمل وهذا يعتمد على دراسة حقيقة للنشاط المطلوب تحقيقه في المدينة

المصادر.....

١- Grims,o,f, "Housing for low income urban familics" Johns

Hopkins, university press ,١٩٦٧,p١٢

٢-Bourne.L. s "Housing supply and housing market " oxford

university press ١٩٧٨ p٣٨

- ٣- السعدي , جمال باقر " اثر التشريعات الاسكانية على البيئة السكنية للمدينة " اطروحة دكتوراه مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والاقليمي , جامعة بغداد ٢٠٠٠ , ص ٦٢ .
- ٤- العاني , محمد جاسم " اساليب التحليل الكمي في مجال التخطيط الحضري والاقليمي بين النظرية والتطبيق " دار صفا للنشر والتوزيع عمان ٢٠٠٦ , ص ٣٥
- ٥- الحديثي , علي عبد السميع , سياسات واساليب في معالجة محدودية توسع المدن / منطقة الدراسة مدينة الفلوجة, رسالة ماجستير دكتوراه مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والاقليمي , جامعة بغداد ٢٠٠٠ , ص ١٢٣ .
- ٦- عبد الله فرحان " دراسة خاصة تم اعدادها لغرض تحديد الرصيد السكني في مدينة الفلوجة .
- ٧- دائرة التسجيل المدني في الفلوجة .

## الهوامش

- (\*) بضمنها الاسر المركبة الى السكن بوحدة سكنية واحدة (جدول ١)
- (\*\*) الرصيد الفعلي في الوحدة السكنية حسب تعداد ١٩٩٧ (جدول ١)
- (\*\*\*) طلب كامن مقدر وفق دراسة خاصة بالتخطيط العمراني في محافظة الانبار
- (\*\*\*\*) النسبة ٢٣% من عدد الاسر سنة الهدف ( ٣٦٥٣٧ )
- (\*\*\*\*\*) في الوقت الذي نعد فيه توصياتنا لحل مشكلة الحاجة السكنية في مدينة الفلوجة حتى عام ٢٠١٧ صدر قرار باقتراح بديل نمو للمدينة يتمثل في إضافة محلة سكنية إلى التصميم الأساسي تضم ما يزيد على ٣٠,٠٠٠ وحدة سكنية مع كافة الاستعمالات الحضرية المطلوبة لأداء بوظائف المحلة وقد اقترح مكانها في الجهة الشمالية والشمالية الغربية من المدينة في المكان الذي تعكسه الخارطة رقم (٤) مما يؤكد صحة الحسابات التي ذهب اليها هذا البحث في تقدير الطلب السكني والحاجة السكنية حتى سنة الهدف.

## الملاحق

جدول رقم (١) يوضح طبيعة الاسر الساكنة في الفلوجة لعينة من (٥٠٠) مسكناً يضم الاسر التي شملها المسح وبيان للاسر الراغبة في الانتقال

المجموع	اسباب الرغبة في الانتقال				عدد العوائل	معدل عدد الافراد	عدد المساكن التي شملها	المؤثرات نوع الاسرة
	ضيق المسكن	قدم المسكن	عوامل اجتماعية	اخرى				

							المسح	
٤٠	١٠	٠	٣٠	٠	٤٠	٥	٣٥٠	عائلة نووية
٩٠	٠	٣٠	٢٠	٤٠	٩٠	١٠	٩٠	أسرة مركبة من عائلتين
٤٠	٠	١٠	٠	٣٠	٤٠	١٥	٦٠	اسرة مركبة من ثلاث عوائل فاكثر
١٧٠	١٠	٤٠	٥٠	٧٠	١٧٠	-	٥٠٠	المجموع
%١٠٠	%٦	٢٣.٥	٢٩.٥	%٤١	%٢٣	-	%٥	النسبة



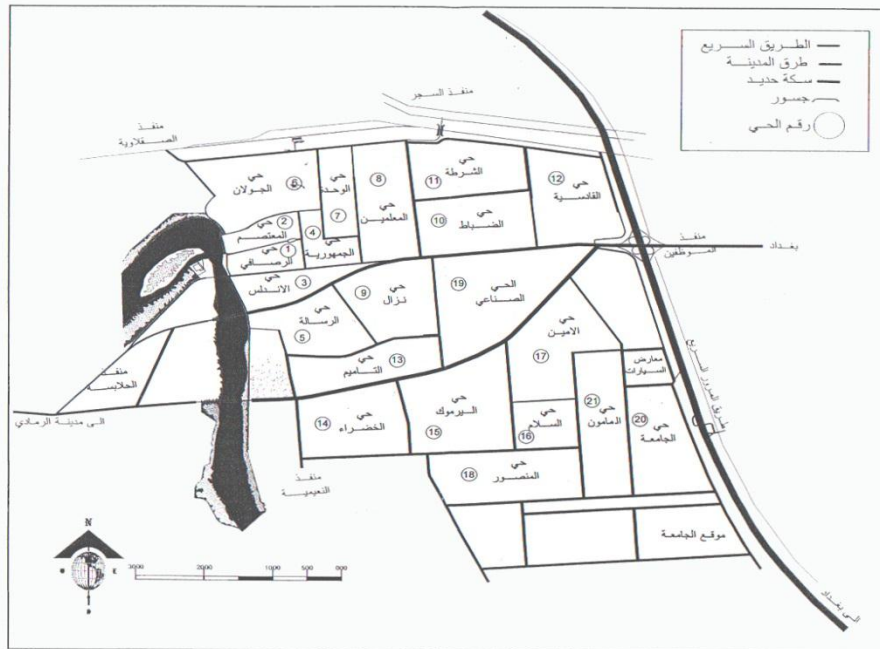
طلب كامن

خريطة ( ٤ ) للتوسع العمراني المسبق داخل حدود التصميم الاساس لمدينة الفلوجة

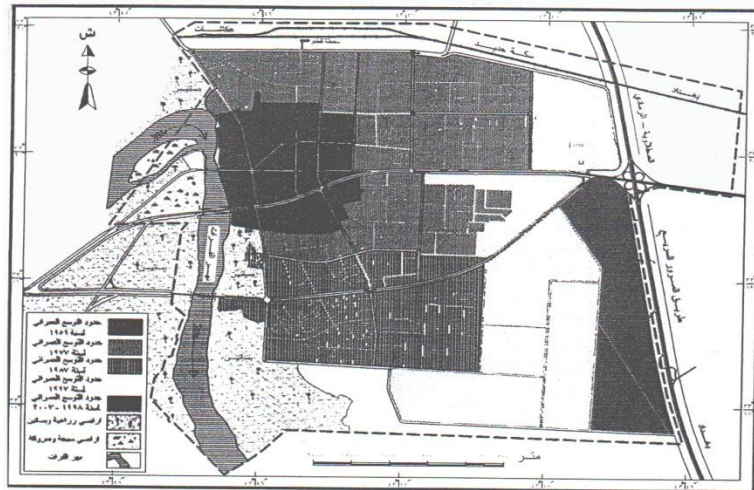


عمل الباحث بالاعتماد على التصميم الاساس لمدينة الفلوجة لعام 2007 ومديرية التخطيط العمراني

خريطة ( ٣ ) توضح الاحياء السكنية وشبكة الطرق في مدينة الفلوجة لعام (2012)

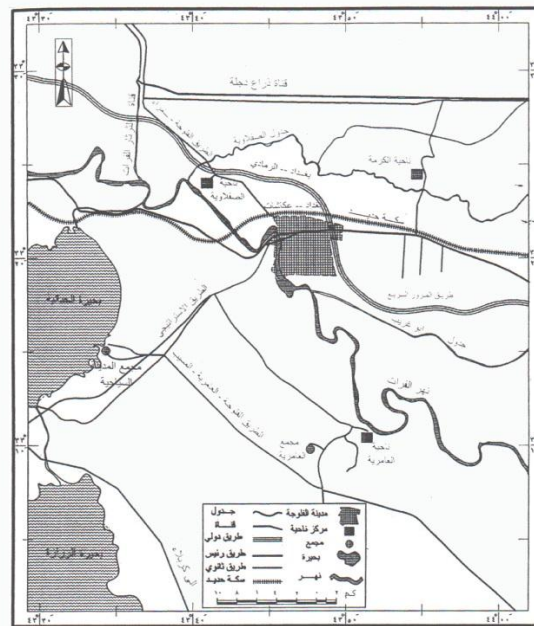


المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على التصميم الاساسي لمدينة الفلوجة



مرحلة التوسع	عدد الأحياء السكنية	عدد الوحدات السكنية	المساحة المبنية والمشقولة م <sup>٢</sup>	المساحة الكلية م <sup>٢</sup>
( ١٩٥٩ - ١٩٦٦ )	٤	١٧٢٨	٢٨٢٤٨٠٠	٣٤٧٠٠٠٠
( ١٩٧٧ - ١٩٦٠ )	٨	٧٤٨٩	٦٢٣٦٠٠٠	١٣٥٠٠٠٠
( ١٩٨٧ - ١٩٧٨ )	١٥	٢٥٥٣٦	١٣٨٧٩٢٨٤	٢٠٥٦٠٠٠٠
( ١٩٩٧ - ١٩٨٨ )	١٩	٣٤٥٦٩	١٧١٥١٠٠٠	٣١٧٥٠٠٠٠
( ٢٠٠٧ - ١٩٩٨ )	٢٠	٣٦٠٨٩	٢٠١٣٤٠٠٠	٣١٧٥٠٠٠٠

خريطة ( ٢ - ) توضح مراحل التوسع العمراني والمساحي لمدينة الفلوجة للمدة من " ١٩٦٦ - ٢٠٠٧ " .  
 المصدر: ١- خرائط التصميم الأساس لمدينة الفلوجة للسنوات ( ١٩٥٩ ، ١٩٧١ ، ١٩٨١ ، ١٩٩٣ ، ٢٠٠٧ ) .



خريطة ( ١ - ) توضح موضع وموقع سد الفلوجة (الشارح) .  
 المصدر: مديرية المساحة العسكرية ، خرائط طبوغرافية بغداد والفلوجة والبلاد مُحَدَثة لسنة ١٩٨٩ ، مقياس ( ١ : ١٠٠٠٠٠ ) .

## استمارة استبيان لتقرير الحاجة السكانية للطلب السكاني

- ١- موقع المسكن الحالي : قلب المدينة / اطرافها / اماكن اخرى /
- ٢- ما طبيعة ملكية الاشغال السكني
- ٣- كم عدد افراد الاسرة وما نوعي  عائلته نووية /  ايجار خاص /  اسرة مشتركة /  ايجار من الدولة /  اسرة مشتركة /
- ٤- كم عدد العوائل في حالة كون الاسرة مركبة  عائلتين /  ثلاثة /
- ٥- كم عدد المتزوجون في الاسرة المركبة
- ٦- كم عدد الاشخاص الذين يتقاضون الرواتب في الاسرة
- ٧- هل الدار تكفي لسكن الاسرة  نعم /  لا /
- ٨- في حالة الاجابة بلا ما اسباب عدم الكفاية  قلة الغرف /  ضيق المسكن /
- ٩- ما هو المطروح لمعالجة الحالة السكانية  توسع البناء للحصول على وحدة سكنية /
- ١٠- هل هناك رغبة لدى احد افراد الاسرة بانشطاري بالاسرة  نعم /  لا /
- ١١- في حالة الاجابة بنعم على السؤال السابق ما هي الاسباب  عوامل اجتماعية /  رغبة خاصة /
- ١٢- هل تسمح الحالة المادية للحصول على وحدة سكنية او قطعة ارض للاسرة المنشأة
- ١٣- في حالة الرغبة للحصول على قطعة ارض من الدولة ما هو السبيل لبنائها  قرض عقاري /  الامكانية المادية الشخصية /
- ١٤- اين تفضل الموقع السكني الجديد  حي /  حي /  حي /
- ١٥- كم المساحة التي ترغب اقتنائها لبناء السكن  م

## **HOUSING NEED & HOUSING DEMAND**

**Al Falluja us acase study  
Mohammad.J.M.Al-Shaban**

**As.Prof**

**mohalani@yahoo.com**

**Baghdad University**

**Institution of Urban & Regional**

### **ABSTRACT**

The lack of housing units is considered as a weakness in the housing sector which is formed one of the basic sectors in the national economy. Housing demand must be studied and scientifically estimated by the factors affecting it in order to demolish the gap between the existed assets of housing and the expected demanded assets, during the followed period.

Therefore this paper attempts to present the scientific principles to estimate the housing need and housing demand in one of Iraqi cities which has a lack in its housing assets, because of the increasing need for housing units.