



**The importance of development funds in local development
the Housing Fund as an example**

Abstract

Iraq has always covered the needs of the housing market, whether through what is included in development plans or decisions and laws, through several channels, including housing associations, the real estate bank, the housing fund, and all the way to local and foreign investment companies. However, all of these housing institutions did not meet the increasing demands for housing, and they must find ways to New financing to exercise its role as a financial intermediary that ensures the provision and use of the necessary financial resources and appropriate costs. In granting and managing housing loans. The housing loans granted by local financial institutions express their contribution to financing the credit gap in the housing market and filling the demand for housing loans directed to individuals on the one hand. The financing operations ensure that banks find an outlet for the liquidity available to them by investing it in new purposes and the increase in their returns ensures a significant improvement in their performance indicators. On the other hand, it means activating the role of the Real Estate Bank and the Housing Fund to grant rewarding loans that contribute to raising the purchasing power of low-income people so that they can build their housing units

Information

Received: 1/3/2024
Revised: 20/3/2024
Accepted: 1/4/ 2024
Published: 6/7/2024

اهمية صناديق التنمية في التنمية المحلية صندوق الاسكان نموذجا

أ.م.د. رزاق ذياب شعيبث الناشي

الباحث هيفاء حسين عبد

جامعة المثنى : كلية الادارة والاقتصاد

مستخلص: -

دأب العراق على تغطية احتياجات سوق السكن سواء من خلال ما تتضمنه الخطط التنموية او القرارات والقوانين عبر عدة قنوات منها جمعيات الاسكان والمصرف العقاري وصندوق الاسكان وصولا الى الشركات الاستثمارية المحلية والاجنبية، ولكن كل هذه المؤسسات الاسكانية لم تلبى الطلبات المتزايدة على السكن، وعليها ان تجد سبل جديدة لتمويل لتمارس دورها كوسيط مالي يضمن توفير الموارد المالية اللازمة وتكاليف مناسبة واستخدامها. في منح وادارة القروض السكنية. ان القروض السكنية التي تمنحها المؤسسات المالية المحلية، يعبر عن اسهامها في تمويل فجوة الائتمان في سوق السكن، وسد طلب القروض السكنية الموجهة للأفراد من جهة وتضمن عمليات التمويل لبنوك ايجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في اغراض جديدة والزياة في مردود يأتها يضمن تحسين مؤشرات ادائها بشكل عام من جهة اخرى اي تفعيل دور المصرف العقاري وصندوق الاسكان لمنح القروض المجزية التي تساهم في رفع القدرة الشرائية للأصحاب الدخول المنخفضة حتى تمكنهم من تشيد وحداتهم السكنية .

المقدمة

تشكل المساكن اكثر من نصف ثروة العوائل في العام إضافة على كونها من اهم مقومات الرفاء والاستقرار الاجتماعي، واسباس المدينة والتحضّر، والبناء السكني لا يستهان به في توليد الدخل وتشغيل القوى العاملة واثاره على القطاعات الاخرى. ومن المعروف ان مؤشرات الاستثمار في المساكن مثل اجازات البناء والمباشرة. يستدل منها على حركة الاقتصاد الكلي في طوري الانتعاش والاتجاه نحو الفتور.

وفي البلدان المتقدمة اصبح السكن محور ا رئيسيا للقطاع المالي بحكم الحجم الكبيرة للقروض السكنية ومشتقاتها، ولتغيرات اسعار المساكن نتائج كبيرة في الاستقرار المالي، خاصة وان الازمة المالية الدولية الاخيرة انطلقت من الولايات المتحدة الامريكية عند انتشار الفشل في سداد الديون العقارية بعد انخفاض اسعار المساكن. وكان الانتعاش السابق مقاد ا باسعار فائدة منخفضة على القروض متزامنا مع ارتفاع اسعار المساكن والذي له دور، ضمن الاطار المؤسسي هنالك، لتحريك الاستهلاك بمعدل قد يفوق نمو الدخل القومي .

وفي البلدان الناهضة تقيد بيانات المقارنة الدولية ان اسعار المساكن ايضا عرضة لتقلبات عنيفة ومن المحتمل تجدير إمكانات ازمت مالية في ذلك النطاق من اقتصاد العالم، مع تزايد نسبة الديون السكنية الى الناتج المحلي الاجمالي عبر الارتباط الوثيق بين الائتمان العقاري واسعار الفائدة واسعار المساكن.

ويشهد العراق في السنوات الاخيرة انتعاشا واضح ا في الاستثمار السكني مستفيدا من التسهيلات الائتمانية للمصارف الحكومية بالدرجة الاولى. ولعل البناء السكني هو الانشط مقارنة مع أداء القطاعات الاخرى. والمسكن من الأصول الثابتة ذات الطابع المحلي ويصنف البناء السكني بانه جزء فعال ضمن القطاع الأوسع للسلع والخدمات غير المتاجر بها . وتلك ميزة تجعله من مرتكزات حيوية للاقتصاد الوطني اذ يستطيع ادامة النمو دون ان يتأثر سلبا بالانفتاح وتدهور القدرات التنافسية الدولية في بلد نفطي للأسباب معروفة. كما تناولنا في المبحث الاول الجانب النظري من البحث والذي يشمل مفهوم السكن واهمية السكن ومحددات العرض في سوق السكن وخصائص صندوق الاسكان وانواع صندوق الاسكان وعلاقة صندوق الاسكان بالتنمية المستدامة، اما المبحث الثاني فقد تناولنا الجانب العملي من البحث

المشكلات التي يواجهها العراق اليوم مشكلة السكن وإيجاد سقف يضم تحته العائلة، رغم إن استعمالات الأرض السكنية في غالبية المدن في توسع مستمر يرافق ذلك نمو السكان المتزايد وارتفاع مستوياتهم الاجتماعية والاقتصادية بصورة أسرع من توفير السكن اللائق.

فرضية البحث:

يفترض الباحث إن مشكلة السكن سوف تكلف الدولة الكثير من الأموال إذا لم تسرع في علاجها بشكل علمي ومدروس لأنها تمثل أهم مشاكل المجتمع المعاصرة إثارة للجدل فضلاً بعدها بعض الخبراء، أنها مشكلة اجتماعية ذات إبعاد اقتصادية وسياسية وثقافية وخدمية، ونتيجة لتفاقمها كثرة التجاوزات والتصرفات الغير قانونية على أراضي الدولة والمباني الحكومية من قبل المواطنين الذين يعاني أكثرهم عدم حصولهم على مسكن أو ماوى للعيش فيه وأصبحوا خطرا يهدد الأمن والاستقرار، وربما تكون حلول طويلة الأمد لمشاريع الإسكان العامة وقد تتطلب حالياً معالجة سريعة لاسيما للفقراء وذوي الدخل المحدود.

والذي يشمل اهم متغيرات البحث والجدول التحليلية. اما المبحث الثالث تناولت فيها الجانب الميداني النقد والتقييم وقد وضحت من خلاله اهم الايجابيات والسلبيات لصندوق الاسكان .

هدف البحث:

1- التعرف على طبيعة التمويل والمؤسسات المكلفة بعملية التمويل.

2- بناء وتأسيس نظام تمويل واقراض للإسكان لتمكين الأفراد الشراء أو البناء للحصول على سكن لائق.

3- ما هو انعكاس عملية الاستثمار الذي يقوم به المصرف في مجال تمويل السكن على مؤشرات أدائه

أهمية البحث:

1- يمكن من خلال الدراسة التوصل الى معرفة أبعاد الأهمية التمساراة التي يمكن من خلالها الإسكان

2- التوصل إلى تقدير العجز الذي يحدث في عدد الوحدات السكنية، وما أنجز منها خلال الفترة التي منحت فيها الحكومة القروض العقارية .

3- التعرف على عدد القروض العقارية التي منحها المصرف العقاري وصندوق الإسكان والتعمير بالإضافة إلى اقتراح أسلوب توريق القروض العقارية سيظهر مدى أهميته وتميزه عن الأساليب التقليدية في الإقراض.

مشكلة البحث:

إن توفير السكن اللائق يمثل أصعب مشكلة في مختلف بلدان العالم وتبرز اكثر في دول العالم الثالث، إذ إن من أهم

اولاً: - تعريف السكن:- السكن في اللغة "يفتح" الكاف وكسرهما هو البيت والسكن "ما يسكن إليه من اهل و"مال" وغير ذلك 2

والمسكن في الفقه هو "المكان السكني" جاء في بدائع الضائع ان السكني هي الكون⁽²⁾ (الزبيدي، 222/9). في المكان على طريق الاستقرار ولا يكون السكن على هذا الوجه الا بما يمكن به عادة من اهل ومتاع يتأنت به ويستعمله في المنزلة.4

ولكله المسكن عده مرادفات لفظيه او قريية منها كالمبنى، والمنزل، والوحدة السكاني والماوى

2- المبنى: هو كل مشيد قائم بذاته سواء كان مثبت ا صفه دائمه او مؤقتة وبصرف النظر عن ماده تكوينه

ولدراسة الأسكان أهمية كبيرة، حيث ان المشكلة الاسكانية تعتبر من أهم المشكلات الاقتصادية والاجتماعية في كثير من الدول، وخاصة النامية منها، وأهمية تلك الدراسة ليس مرجعها وجود تلك المشكلة ماضيا وحاضرا فقط، بل انها مشكلة تزداد على مر الزمن ولا يلوح في الأفق أية بادرة لا نفراجها، خصوصا وان السياسات الحالية لا يبدو أنها ستسهم في علاج تلك المشكلة. فالمشكلة الاسكانية من اعقد المشكلات التي تواجهها المدن العامة، والسريعة النمو خاصة، ولها عواقب اقتصادية واجتماعية وسياسية كبيرة⁽¹²⁾ الجمعية المصرية، القاهرة، 1982، ص 518 (الجدير بالذكر ان السكن والسياسات الاسكانية أصبحت أحد المطالب الاساسية في المجتمعات المتقدمة فيه اكمال الخدمات الاساسية في المجتمع، وهو امر نجم عنه ان يأخذ جانبا كبيرا من اهتمام حكومات تلك المجتمعات، نظرا، للصلة الوثيقة بين السكن وبين الجوانب كثيرة من حياة الفرد والأسرة والمجتمع ولعلاقته الوثيقة ايضا بالصحة والتعليم والتخطيط والسياسة الاجتماعية، وخطط التنمية⁽¹²⁾.)

اما في المجتمعات النامية فلقد أصبحت تلك المشكلة، والسعي لتوفير المسكن الملائم لإفراد المجتمع من اهم المشكلات التي تواجه رجال التخطيط والسياسة في تلك المجتمعات، لحاجة تلك المشكلة لخطة مدروسة بعناية وتأن، ونظرا لحاجة البناء لمواد محلية ومستوردة وايد عاملة مدربة في تخصصات متعددة، واجهزة فنية تخطط وترسم وتصمم، واجهزة تنفذ) شركات المقاولات (ومؤسسات مالية عامة وخاصة لتقديم التمويل اللازم، فهي إذن مشكلة متعددة الجوانب، ويجب ان تدرس للوصول إلى حلها حتى لا تتحول إلى مشكلة مستعصية لا يجد معها

الاصلاح الجزئي¹⁴

ثالث 1 - محددات العرض في سوق السكن

العرض السكني هي عدد الوحدات السكنية المقامة فعلا او التي مازالت تحت الانشاء والاراضي المتاحة للبيع وتجدر الاشارة الى اهمية دور المصارف والمؤسسات المالية في

3- المنزل: هو مكان يقيم فيه افراد تربطهم المحبة والتعاطف كالأسرة⁶

4- الوحدة السكنية: هي المكان الذي يقيم به افراد يشتركون في طهو الطعم! بعض النظر عن صلة القرابة بينهم، او حجم تلك الوحدة ومستوى الخدمات المتوفر بها²

المأوى: هو البناء الذي يأوي اليه الأنسان ويشمل على كل الضروريات، التسهيلات، التجهيزات والأدوات والاجهزة التي يحتاجها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له ولعائلته⁸

ثانيا - اهمية السكن

يحتل السكن المرتبة الثالثة في ترتيب الحاجات المادية الأساسية حسب درجه ضرورتها للأنسان بعد الغذاء والكساء ولهذا فهو يشكل جزءا هاما من مكونات وشروط مستوى معيشه السكان.

وللسكان اهمية بالنسبة لعلاقته بالأسرة والمجتمع، اذ انه يتعلق بتوفير المسكن الملائم صحيا واجتماعيا لمختلف الأسر التي يتكون منها المجتمع وفق أوضاعها المادية المتباينة⁹

ودراسة الأسكان تشمل دراسة الطلب وانتاج الوحدات السكنية والعقبات التي تحول دون حصول الافراد على الوحدات السكنية الملائمة وتأثير الاسكان على النواحي النفسية والاجتماعية والثقافية للسكان⁽¹¹⁾، ص¹⁵ هذا ولقد تطور مفهوم السكن فلم يعد ينظر اليه علي انه مأوى يقي الأنسان من العوامل الطبيعية القاسية فقط، بل اصبح في مفهوم اليوم مكانا لراحة والاستجمام من عناء اليوم وكده .

ولقد صاحب هذا الأمر تطور الاهتمام بالأسكان من مجرد توفير وحدة سكنية، الى جميع ما يتعلق بالبيئة المحيطة بها كالتشوارع، والمدارس، والحدائق، والاسواق وغيرها⁽¹¹⁾

المساهمة بدور فعال في كفاءة وكفاية العرض الاسكان على كافة مستوياته. فتوفير الوحدات السكنية لا يخرج عن كونه استثمارا يتعين ان يتوفر له، التمويل اللازم الذي يمكن الحصول عليه من المؤسسات المالية، سواء كانت في شكل قروض او تمويل عمليات استيراد لمستلزمات البناء، فان مؤشرات العرض لسوق السكن في العراق هي.

1- اسعار مستلزمات انتاج الوحدات السكنية وتشمل اسعار الأراضي، واسعار مواد البناء، فكلما ارتفعت اسعار الأراضي ارتفع معها اسعار المستلزمات البناء، ادى ذلك الى انخفاض المعروض من الوحدات السكنية فشهدت تكاليف مواد البناء ارتفاعا عما كانت عليه قبل عام 2012 مما زاده من مشكلة السكن فعند مقارنة كلفة بناء المتر المربع الواحد في عام 2012 بلغ حوالي 461911(الف دينار)15(باسم عبد الهادي، 2119، ص5) في حين بلغت الكلفة بناء المتر المربع الواحد في عام 2012 (2611،55(الف دينار)16(الجهاز المركزي للإحصاء، 2012) ومعظم هذه مواد مستوردة واسعارها مرتفعة في الوقت الحاضر وغير خاضعة الى جهاز السيطرة النوعية وتأتي من منشأ ضعيفة من ناحية الجودة، يتطلب التركيز على الرقابة على دخول مواد بناء وكذلك تنوع مصادر الاستيراد ويرافق ذلك تحسين مصانع الإنتاج المواد المحلية والتي تعرضت اغلبها الى اهمال كبير وادخال التحسينات التكنولوجية في المصانع المحلية لتغيير في وفورات الحجم ونوعية الانتاج. تأسيس شركات كبيرة متخصصة في البناء والتشييد ومنظمة ولها رؤوس اموال كبيرة وتقنيات حديثة.

2- تكلفة القوى العاملة: ظاهرة تزايد اجور العمال الناتج من قلة الايدي العاملة وتحول اغلب المواطنين الى القطاع العام والعمل في قطاع الجيش والشرطة، بالإضافة الى نقص في اليد العاملة الماهرة ناتج من انخفاض التعليم والتدريب لدى العمال وعلى الرغم من وجود مراكز تدريب ولكنها غير مواكبة لتطور الذي طرأ على نوعية بناء دور السكن والحرف الجديدة التي استخدمه مع تطور أساليب

البناء أذ ان معظم العمال المهرة يكتسبون مهاراتهم اثناء العمل، بينما في بعض الاحيان تحتاج مشاريع الاعمار الى ايدي عاملة ماهرة مستورد مما يرفع من تكاليفها .

3- ملكية الأراضي السكنية: ان ما تعرضت اليه ملكية الاراضي قبل عام 2012 كان يقتصر بعدد من الاجراءات كجزء من السياسة المتبعة آنذاك لتغيير الطابع العرفي لبعض المناطق على غرار ذلك تم التصرف العشوائي للاستخدام الأراضي، وتفاقت المشاكل بخصوص ملكية الأراضي بعد عام 2012 مما اضطر الى تشكيل هيئة خاصة بدواعي ملكية التي تسعى الى حل النزاعات بين المواطنين حول الملكية الأراضي الناجمة عن تفسيرها بسبب سياسات النظام السابق وعودة اللاجئين العائدين من الخارج، بالإضافة الى افتقار لعملية فعالة لتخصيص الأراضي العائدة للدولة، ومن العوائق التي تواجه الاسكان لاتزال سندات الملكية ونظام التسجيل العقاري معمول به وفق النظام العثماني حيث تعود معظم ملكية الأراضي للدولة ولكن بعضها يخضعالى حقوق التصرف لمدة غير محدودة ولم يوجد فصل بين سياسات استصلاح الأراضي الزراعية وبين المناطق التي يشملها سياسات السكن، فهناك مشاكل تحصل بسبب تعقيد سوق العقار ولايزال هنالك نقص في خرائط المسح ضمن السجلات العقارية.

4- قلة التخصيصات المالية الى وزارة الاعمار والاسكان من الموازنة الاتحادية، مما يتطلب من الحكومة زيادة توجهها الى تنفيذ الخطط التي اعدتها لتلبي احتياجات الشرائح الفقيرة والمهمشة من الذين لا يستطيعون الحصول على سكن مناسب، ان التخصيصات التي تقدمها الحكومة غير كافية ولا تشكل 11% في حل ازمة السكن وبالإمكان الحكومة تعزيز من هذه النسبة من خلال دعم القطاع الخاص وتوفير بيئة ملائمة للعمل المشترك.

5- ضعف اداء قطاع التمويل والأقراض العقاري. المصرف العقاري المصدر الوحيد لتمويل قطاع

الاسكان في العراق أذ مول هذا المصرف في السبعينات والثمانينات حوالي 12%-12% من العائلات ولم تقدم المصارف التجارية قروضا تمويل الأسكان معظم القروض التي تمنح الى المواطنين من مدخراتهم، وبحسب مسح تم في عام 2014، فان 2،8% من اصحاب المنازل قد اشتروا منازلهم مقابل رهن العقار⁽¹²⁾ الجهاز المركزي للإحصاء، 2012، ص2)

رابعا - خصائص صندوق الإسكان

1- بعد التغيير الحاصل في العراق بعد عام 2012 بات واضح أن أسلوب النظام المركزي بدأ بالتراجع امام التشريعات القانونية الجديدة الموجهة الى اللامركزية وتعزيز مفاهيمها وكما هو معروف لاتعد اللامركزية هدفا في حد ذاتها وانما هي فلسفية واداة تنمية تمكن البشر من المشاركة في صنع واتخاذ القرارات المتعلقة بتنمية مجتمعاتهم بما يعود عليهم بالفائدة، وهي عملية نقل واسناد سلطة اتخاذ القرار الى مستويات ادنى في التسلسل الهرمي التنظيمي ويتم سرعان تدفق المعرفة والمعلومات والافكار والقرارات من المستويات الأدنى مع نطاق تحكم محدود (يرتبط بسياسات التمكين)

المستوى الأعلى لزيادة مشاركة المواطنين في الحكم، ومع هذه التشريعات القانونية الجديدة يبقى الاساس في ذلك كله آلية وادارة المحافظات المنتظمة بإقليم او الباقية المتبعة أسلوب ونظام اللامركزية مع الحكومة المركز وكيفية الحصول على مجالس فعالة ونشطة توزاي بمسؤولياتها وكفاءاتها حجم المهام المطلوبة والتي ينبغي القيام بها.

ومن هنا فان اللامركزية الادارية ومجالس المحافظات أصبحت خاصية جوهرية لا بد من توظيف باتجاه تعزيز النمو المستدام المركزية والعمليات بشكل يحقق تنفيذ الخطة العامة للدولة عن طريق وضع سياسات تحكماءء المحليات

2- اللامركزية الادارية في دور المجالس المحلية في القطاع الاسكان ان اللامركزية الادارية تكون من خلال صياغة العلاقة بين الحكومة المركزية والعمليات ومن هنا يأتي دور المجالس المحلية مع التوجه الى التخفيف من المركزية لمجاراة التطورات الاقتصادية والاجتماعية، اذا يهدف هذا النظام الى رفع مستوى العمل الاداري والتنمية في المناطق المختلفة وهو توجه نحو اللامركزية لمنح المحليات صلاحيات وسلطات تمكنها من مواجهة المتغيرات والمستجدات المحلية وتلبية احتياجات السكان واستغلال الموارد والمقومات المحلية

ويؤكد على البعد الاقتصادي وتنمية الخدمات العامة. والشراكة في تقاسم هذا الجهد من خلال الحوار وتبادل الآراء ووجهات النظر حول احتياجات ومستقبل مجتمعاتنا الحضرية منها والريفية لوضع كافة الامكانيات المتوفرة من الموارد المالية والبشرية لإيجاد الحلول للمشاكل التي تطرح عليها، مما لاشك فيه، ان اهم التغيرات التي طبقت المؤسسات الادارية هو التحول نحو اللامركزية، ان حادثة هذه المؤسسات وضرورة تتبع سيرها في اطار احترام المصالح العامة قد فرضا مراقبة الدولة للمجالس المحلية ولعل هذه الاحتياطات هي التي ستجنب المجالس المحلية والمنتخبين أخطاء كثيرة تعد المجالس المحلية محركا اقتصاديا واجتماعيا مهما في التنمية الوطنية وطرفا اساسيا في مجال الاستثمار على مستوى التنمية المحلية، فالمجالس المحلية تملك اختصاصات واسعة وصلاحيات هامة في مجال التخطيط المحلي وتوجيه التنمية الاقتصادية والاجتماعية وانجاز البنية التحتية والتجهيزات الأساسية وتحقيق المشاريع الاجتماعية والمرافق العامة ويأتي قطاع الاسكان في مقدمة القطاعات التي تتولى المجالس المحلية مباشرتها بعد قيامها بالأشغال البلدية كطرق مخطط وموجه ومراقب ومستثمر في نفس الوقت يرتبط الاعمار في مجال الاسكان بصورة وثيقة بسياسات اتخاذ القرار المتعلقة باللامركزية وادارة الاراضي والتخطيط والمشاركة الشعبية وهذا يتطلب امتلاك استراتيجية تخطيط تنظر الى الأسكان قليل الكلفة على انه الاساس في نمو المجتمع كما انه بحاجة الى سلطات محلية لكي تقيم حاجات مجتمعاتها من الاسكان وان تتبنى الدوائر البلدية والحكومات المحلية فيه، عناصر الاسكان في خطتها العامة وان تطور كل حكومة محلية خططا وبرامج وتحدد المواقع من اجل خلق قدرة التعاطي مع نسبة كافية من النمو الجديد في مناطقها في كل انواع الاسكان ويتم تبنى أساليب إدارة النمو عوضا عن سياسية ضبط النمو، فسياسات ضبط النمو

4- ساسية أسكان جديدة من أجل ان يحقق الاسكان إمكانيته في التطور الاجتماعي والاقتصادي فانه من المهم ان تجعل الحكومة العراقية من الاسكان اولوية وفي هذا الصدد، فان سياسية العراق الاسكانية تتطلب استراتيجية لتقييم السوق وتبني التخطيط الطويل الامد وادارة النمو وتعبئة راس مال الخاص من أجل تمويل الرهون وادخال القطاع الخاص والمنظمات ذات القاعدة الاجتماعية من أجل تحسين أليه انجاز الاسكان والبنية التحتية سوف يرتبط الاعمار في مجال الاسكان بصورة وثيقة بسياسات اتخاذ القرار المتعلقة باللامركزية وادارة الأراضي والتخطيط والمشاركة الشعبية. مع تزايد الفوائض المالية في الدول المنتجة والمصدرة للنفط وعدم توفر المناخ الاستثماري المناسب لاستيعاب تلك الفوائض، فضلا عن ضعف الطاقة الاستيعابية للاقتصادات الوطنية على امتصاص الفوائض المالية المتحققة، ولأجل تقليل عنصر المخاطرة، لذا اتجهت العديد من الحكومات تلك الدول لاستثمار تلك الفوائض في مؤسسات وشركات مالية في بلدان اكثر استقرارا وأمنا، لاسيما في الولايات المتحدة وعدد من الدول الصناعية المتقدمة(19) (عبدالباقي، 2011، العدد 69)

الاستثمار الكويتية (-) هيئة العامة للاستثمار حالي ا (وفي عام 1969 كان عدد صناديق الثروة السيادية في العالم ثلاث صناديق فقط، ليتوالى بعد ذلك انشاء عدد من صناديق الثروة السيادية، فقد أنشأت سنغافورة في عام 1924، صندوق

غالب ا ما تطبق في الخطط الكبرى المحلية وتصممهم لتحديد النمو في قطاع الاسكان، فيما ان سياسات ادارة النمو تتلائم والنمو المستقبلي والتطور المبرمج وتنطلق مهمة المجالس المحلية في مجال الاسكان بادئ ا من مرحلة التخطيط وانتهاء بمرحلة الاستثمار والانجاز مرور ا بمرحلة المراقبة وذلك فيما توجهه من مخططات وفيما تبرمجه من مشاريع، على اعتبار انها تمثل إرادة مجتمعها المحلي تعمل على تنمية وتطويره وتبني مشاريع تنموية في كافة المجالات جنبا الى جنب مع مشاريع الحكومة المركزية، من هذا المنطلق على المجلس المحلي ان يضع مخطط التنمية الاجتماعية والاقتصادية لمنطقته الادارية طبق ا للأهداف في المخطط الوطني)18 المسح الاجتماعي والاقتصادي، العراق، 2012)

2- تقوية دور القطاع الخاص لزيادة مساهمته في إقامة المساكن لفئات الدخل المتدني والمنخفض ونقل تلك المسؤولية اليه تدريجا ليأخذ على عاتقه في النهاية مهمة تطوير الأراضي السكنية واقامة المشاريع الاسكانية الموجهة لخدمة تلك الفئات، ان سياسة تقوية دور القطاع الخاص يكون وفق سياسية اسكانية مبرمجة للاستفادة من ادواره في التنفيذ ومرونته في الاستجابة الى الحاجة السكنية بالإضافة الى قدرته، المستمرة على الانتاج وفق ا لمبدأ العرض والطلب

ويعد مصطلح صناديق الثروة السيادية ليس جديد ا ، اذ ترجع نشأة صناديق الثروة السيادية الى الخمسينات من القرن الماضي، وتعد دولة الكويت أولى دول العالم في انشاء صناديق الثروة السيادية وكان ذلك عام 1952 تحت اسم (هيئة تماسيك السيادي والذي يمول عن طريق التجارة الخارجية اتبعتها دولة الإمارات العربية المتحدة عام 1929 بانشاء الصندوق هيئة استثمار ابو طبي، والذي يمول عن طريق

2- تحقيق العدالة بين الاجيال: يتم انشاء صناديق المدخرات للحفاظ على العائدات من الموارد الطبيعية غير المتجددة وبالتالي تكوين مدخرات لأجيال المستقبل فالموارد غير المتجددة تتميز بكونها ناضبة، مما دفع الكثير من الدول التي تعتمد على هذه الموارد من اقتصاداتها الى توجيهها لتحقيق العدالة بين الاجيال لتلبية حاجات المستقبل، لذلك يجب استغلال هذه الموارد على أفضل وجه كي لا تحرم الاجيال القادمة من الاستفادة منه

2- تمويل العجز الحاصل في صناديق التقاعد: أنشأت بعض الصناديق لتمويل او لتغطية العجز المحتمل في المستقبل في صناديق التقاعد المعاشية أو الضمان، الاجتماعي، بسبب الشيخوخة مقارنة بالقوى العاملة وبالتالي سوف يخلق اختلال بين معاشات التقاعد وقيمة الاشتراكات المدفوعة من القوى العاملة وبالتالي يكون دور هذه الصناديق في تغطية متطلبات التمويل في المستقبل (22) (العقريب، 2014، العدد 11، المجلد 1

4- الاداء الامثل لتحقيق الأرباح: تسعى بعض الصناديق السيادية لتعظيم عائد الاحتياطات الاجنبية، كالشركات الاستثمارية، اذا يتحكم البنك المركزي بالاحتياطات الرسمية، ويتم ادارتها بعناية فائقة على المدى القصير لتحقيق هدفين في الوقت نفسه، الاول هو المحافظة على هذه الاصول لضمان السيولة، اما الهدف الثاني فهو وضع الجزء المتبقي من احتياطات النقد الاجنبي في صناديق الثروة السيادية لغرض استثمارها

5- تنوع مصادر الدخل القومي: يضاف الى المعضلة المالية العامة في البلدان النفطية وأبعادها، معضلة أخرى تواجه تلك البلدان التي تعتمد اقتصاداتها على انتاج وتصدير النفط التي كانت وما تزال أهم هاجس لمخططي التنمية فيها وتمثل هذه المعضلة بالاستعداد لعصر ما بعد النضوب للمواد الأولية واهمها النفط، لذلك كان الهدف من تنوع مصادر الدخل القومي من خلال تمويل مشاريع اقتصادية واجتماعية تحفز الانتاج

فوائض النفط والذي يعد الان من اكبر الصناديق السيادية في العالم. فقد عرف معهد صناديق الثروة السيادية الصندوق السيادي بأنه عبارة عن صندوق استثمار حكومي مكون من أصول مالية من أسهم وسندات وغيرها من الادوات المالية علم ان موارد الصندوق تشكل من فائض ميزان المدفوعات أو الموازنة العامة أو نواتج عمليات الخصخصة او إيرادات الصادرات السلعية وبالتالي فإنه لا يتضمن صناديق التقاعد الحكومية والشركات الاقتصادية المملوكة للدولة فضلا عن احتياطات الصرف المدارة من قبل السلطات النقدية المستخدمة لتحقيق اهداف السياسة النقدية (21) معهد صناديق الثروة السيادية (أما لجنة الأمم المتحدة لتجارة والتنمية فتعرفها بأنه قنوات رأسمالية عدة تسيطر عليها الحكومة وتستثمر في الأسواق بالخارج. اما ترومان من معهد الاقتصادات الدولية في واشنطن فيعرف تلك الصناديق بأنها قنوات من الأصول الدولية) واهيانا اصول محلية (المملوكة والمدارة من قبل الحكومات لتحقيق اهداف اقتصادية ومالية متنوعة (21) المنيف، بيروت، 2119 (ويعرفها محمد العريان بأنها شركات استثمار مملوكة للدولة ذات آفاق زمنية طويلة وهي هيئات الاستثمار المجهزة على نحو أفضل للتنقل عبر الاسواق المالية بعد الأزمة المالية وهذا التعريف يبين ضمنا بانها شركات استثمارية تتبع منهجا استثماري ا أشد جراءة من حيث التعرض لمخاطر السيولة والاسواق المالية على غرار صناديق الاستثمار الخاصة (22) (العريان، 2111، العدد 44) ويعرضها آخرون بطريقة مختلفة ولكن السمة المشتركة لها بأنها صناديق مكلفة بإدارة استثمار الاصول المملوكة لكيان سياسي سيادي.

أ- أهداف صناديق الثروة السيادية

1- تحقيق الاستقرار في الدخل: تهدف هذه الصناديق الى تخفيف التقلبات التي تتعرض لها الدخل نتيجة تذبذب اسعار المواد الأولية لاسيما في الدول التي تعتمد على تصدير المورد الناضب وهو النفط حتى تتجنب العجز بتمويل الموازنة العامة للدولة وهو ما يحقق الاستقرار الاقتصادي وتفايدي تقلبات اسعار المواد الأولية.

6- الوطني مما يساعد على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وكذلك تقوم بتمويل وبناء البنية التحتية وأقامه شراكة صناعية او الاستثمار في القطاعات الاستراتيجية.

7- تحقيق التطور والتقدم: تسعى بعض الثروة السيادية الى اكتساب الخبرة ونقل المعرفة والتكنولوجيا الى الدول التي تمتلك تلك الصناديق من خلال جلب اصحاب الكفاءة والخبرة العالية في مجال الاستثمار من اجل الاستفادة منها في تدريب وتأهيل الايدي العاملة الوطنية والتي تعمل على توجيه الاحتياطات الوطنية نحو تحقيق التنمية المستدامة على المدى القصير التي لها أهمية استراتيجية للاقتصاد الوطني.

2- صندوق الإسكان

لتطوير قطاع الاسكان والقطاع العقاري بشكل عام تم انشاء دائرة صندوق الاسكان فكان توجه ،الصندوق لغرض تفعيل الالية الاقراض المتمثلة بزيادة القرض من (18-25 مليون دينار في مراكز المحافظات، ومن) 2-18 (مليون دينار في الاقضية والنواحي، مع العديد من الاجراءات التي اعتمدت الشفافية وتحقيق شروط الاقراض مثل السنوات الخدمة المطلوبة للمقترض والتي تم تقليصها من) 2-5 (سنوات ،وتقليل معدل الفائدة من) 6%-2% (، وموضوع فك ارتباط السند المشترك لعقار، واعتماد اضافة البناء لمسافة 65م2 بنفس آلية التشييد الوحدة السكنية، وهناك دراسة لزيارة مبلغ الاقراض تماشياً" مع الظرف الاقتصادي للمواطنين وتم اصدار قانون ويؤسس على غراره صندوق يسمى (صندوق الاسكان العراقي) ومن وظائفه استنادا الى المادة الثانية من القانون ،يهدف الصندوق إقراض المواطنين والشركات العقارية بقرض بدون فوائد او من اهدافه إقراض المصارف المجازة لقرض تمكين المواطنين والشركات العقارية من شراء وبناء الوحدات السكنية وفق آلية قانونية يحددها، الصندوق واستنادا الى المادة العاشرة من القانون تعفى القروض الممنوحة

للصندوق من جميع الضرائب والرسوم (24) (وزارة المالية ،بغداد، 2019، ص142)

وفي السنوات الاخيرة عقدت عدة اجتماعات ومؤتمرات وندوات وبحوث حول مشاكل الاسكان فيالعراق وحلولها كلى الواقع لم

يشهد اي تطورا ملحوظا في الاداء الذي يوضع لمعالجة هذه المشكلة المتفاقمة الا في جزء متواضع من تلك الارقام التي حققتها المشاريع السكنية وهذا الواقع انعكس إحباطا على الفرد العراقيمن يحلم بوحدة سكنية توفرها تلك المشاريع. إذ كانت الأهمية النسبية للمشاريع المنجزة من مجموع المشاريع الاسكانية التي تقدر ب)21،5% (وهذا انعكس على الأهمية النسبية لعدد الوحدات السكنية المنجزة إذ بلغت حوالي) 4،25% (من المجموع الكلي للوحدات السكنية، اي ارتفاع عدد الاسر الغير قادرة على تأمين سكن لائق وعدم وجود برامج وإجراءات لتمويل هذه الأسر لمستهلكين محتملين للمساكن في سوق السكن.

وبالإضافة الى ذلك فان دور القطاع العام يتركز على اعداد الخطط والدراسات الاسكانية ومراقبة الانتاج السكني والكلفة والخدمة وضمان توافق بين العرض والطلب السكني ،ويرتبط دور الدولة في توفير مشروعات البنية التحتية المرتبطة بمشكلة الاسكان، وفهما مياه الشرب ،وصرف الصحي، ومواصلات وغيرها من العوامل او المؤشرات المحددة لمشكلة الاسكان ويمكن النظر الى طبيعة الأسكان على انها دالة متعددة المتغيرات ،يتمثل متغيرها التابع في طبيعة الإسكان، وتمثل متغيرها المستقل في صورة مجموعة من المتغيرات المستقلة مثل مؤشرات البنية التحتية، ولكن هنالك إخفاق في عمل وزارة الاسكان والتعمير لتنسيق بينها وبين الجهات المسؤولة عن توفير الاراضي المخدومة بالمياه والكهرباء والصرف الصحي وتبليط الشوارع وهذا يتعلق بالتشريعات الحالية والقوانين الموجودة التي تعيق تقدمها، وطالما هنالك مشاريع تنفذها وزارة الإسكان فلا بد من توفير مخططات البنى التحتية لهذه المشاريع

يتطلب وضع سياسة للإسكان والتطوير الحضري بشكل عام والاسكان الريفي بشكل خاص إذ ان معظم سكان المناطق الريفية والقرى العشوائية بدائية تفتقر الى الحد الأدنى من الخدمات ان اغلبها لا تتوفر فيها خدمات مياه الاسالة وغير مجهزة بالكهرباء، فان الاوضاع هذه تستدعي وقفة تقييمية جادة تشرف عليها الدولة ويتم تنفيذه من خلال استراتيجيات تضم القطاع العام والخاص وعلى مرات قصيرة ومتوسطة وبعيدة

وتمكن الحكومة المركزية من التوصل الى آليات لتنفيذ مشاريع الاسكان وتسليم الوحدات السكنية تحت مظلة نظام يشمل الشرائح المستهدفة والفقراء من الحصول على سكن لائق واستمرار الدولة في تبني وتطوير وتأهيل المناطق المتدهرة بهدف الارتقاء والحفاظ على الرصيد السكني الحالي / بالإضافة الى ذلك هنالك محدودية العرض بالنسبة للمواد البناء المنتجة محلياً او المستوردة التي لا تخضع لمواصفات وقياسات السيطرة النوعية لهذا لا تنسجم مع متطلبات برنامج طموح لسكن لائق. وكذلك الوضع الأمني اثر في بعض الوقت على سير العمل وتنفيذ المشاريع ثم تلتها ظاهرة المهجرين والمهاجرين والحاجة الملحة الى متطلبات سريعة لبناء وحدات سكنية. قام صندوق الاسكان العراقي بمنح قروض للمواطنين بدون فوائد اسهاماً منه في المشاركة في حل أزمة السكن المستعصية وقد حقق صندوق الاسكان منذ تأسيسه لغاية 2019/5/1 بناء وحدات سكنية جديدة بحدود (6911 وحدة) سكنية من خلال الإقراض الفردي للمواطنين إذ بلغ عدد المقترضين (9548) مقترض وبمبلغ إقراض كلي تجاوز الـ (118 مليار دينار). أضيفت الى الرصيد السكني في العراق. ومن المعلوم ان مشاريع الاسكان تعاني من عدد من المعوقات تعيق انجاز المشاريع بالشكل المطلوب وضمن الفترة الزمنية المحدودة منها عدم امتلاك العراق لخبرات تنفيذ مشاريع كبيرة، وضعف اداء القطاع العام والخاص والتعاوني في تضيق فجوة السكن، ضعف الدعم المقدم من قبل الدولة للقطاعات الساندة في انتاج الوحدات السكنية وعدم تناسب القرض المقدم من قبل الصندوق للمواطن مع كلفة الوحدة السكنية إذ ان القرض لا يغطي اكثر من 21% (من تكلفتها). ومشكلة استثمار الشركات الاجنبية في قطاع الإسكان ومنها مناقلة اموال المستثمرين وفتح الاعتمادات المصرفية واجراءات التخصيص الاراضي ومنح القروض، واغلب المجمعات السكنية التي إحالتها الوزارة عبر المناقصات تنفذ عن طريق القطاع الخاص وشركات البناء ولم تقم اي تجربة لدخول هذا القطاع سوق السكن عبر تنفيذ وبناء مجمعات سكنية وعرضها للبيع كما يجري في الدول المجاور ويستطيع الان هذا القطاع (أفراد وشركات) الدخول الى السوق من خلال قانون الاستثمار وتنفيذ الوحدات السكنية وتوفير

الأراضي للمستثمرين بهدف التوسع في البناء العمودي وتطوير التعاميم الأساسية للمدن، وفي النتيجة هو محدودية دور الصندوق العقاري وصندوق الإسكان في تحقيق تقدم في مجال التمويل الاسكاني اذ تنقصها ادوات الاقراض المبتكرة لتوفير تمويل لمشاريع المنتجة لوحدات السكنية تفوق كلفتها قدرة الأسر المستهدفة فيها على الشراء والدفع. ويتساءل الكثيرون كيف يمكن حل مشكلة الإسكان في العراق والى. اي حد يمكن ان تصل وتتفاقم؟ هل هي مشكلة تمويل في بلد غني بالنفط والموارد؟ ام في مساحات الأراضي السكنية والعراق له مساحة كبيرة؟ ام عدم توفير مواد البناء؟ ام قصور في التشريعات؟ ام قصور في التخطيط والتصميم؟ او هو كغيره من المشاكل التي يوعز اليها الموقف الامني والاستقرار السياسي، ام تخلف في هذه الجوانب مجتمعية؟ ان المشكلة مستمرة وفي استمرارها تتفاقم ولا يمكن الوقوف امام حركتها الا برؤى فكرية متوازية ترى طريقها مباشرة الى المشكلة بتطوير التشريعات التي تحفظ توازن المشكلة، وبالتخطيط الذي يساعد على حلها، وهذا يعني ان اساس الحل يمكن في تنظيم قطاع الاسكان واستقراره وهذا هو الفارق الأساسي بين التقدم والتخلف. ولكن المهتمين في الجانب التمويل يتطلب دعم وتعزيز النظام المصرفي وصندوق الاسكان وايجاد مصادر للتمويل لقطاع الاسكان ونقل التجارب المنفذة في البلدان المشابهة لحالة العراق لذا يوعزون بان المشكلة تتفاقم مالم يجدوا سبيل لحلها.

ان اعادة الاعمار من المفاهيم التي تحمل في طياتها العديد من المعاني المرتبطة والمتداخلة، ويرتبط مفهوم اعادة الاعمار بشكل مباشر بمفهوم بناء السلام بكل ابعاده ويدور كلاهما حول فكرة رئيسية هي ترسيخ البنى التي من شأنها إحلال مظاهر السلام ومنع العودة للحرب مرة اخرى²⁵ حيث يعرف مفهوم بناء السلام انه مصطلح يصف التدخلات التي تهدف الى منع بدء او استئناف الصراع العنيف في مدن ما بعد الحرب من خلال خلق سلام مستدام. وذلك بمعالجة الاسباب الجذرية او المحتملة للعنف وخلق الوسائل المجتمعية لتسوية المنازعات بالوسائل السلمية والعمل على استقرار المجتمع سياسياً واجتماعياً واقتصادياً²⁶. وتعتبر خطة مارشال لبناء السلام في اوروبا بعد انتهاء

الحرب العالمية الثانية والتي تمت في عام 1942 من أشهر خطط بناء السلام في العالم⁽²²⁾ (J. Bradford Delong, 1991). ان إعادة الاعمار قضية تعني كل البلدان التي تخرج من حالة الصراع حيث يمنح هذا المفهوم فرصة لا نشاء مؤسسات اجتماعية وسياسية وقضائية جديدة هي بمثابة القوة الدافعة نحو التطور بعد مرحلة كثر فيها الخراب والدمار، وخاصة بعد حروب داخلية او اجتياح خارجي. ويربط جميع المنظرين بين إعادة الاعمار (العمراني) وبين إعادة اعمار الهياكل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للمجتمع فمنظومة إعادة الاعمار لا تتكامل الا اذا تكاملت ابعادها الاقتصادية، الاجتماعية، السياسية مع ابعادها العمرانية

وقد صنف الباحث "Barnett" إعادة الاعمار وبناء السلام ما بعد النزاع في ثلاث ابعاد

البعد الاول: تحقيق الاستقرار في المنطقة في مرحلة ما بعد النزاع

البعد الثاني: استفادة مؤسسات الدولية

البعد الثالث: معالجة القضايا الاجتماعية والاقتصادية

البعد الاول:

(1) نزع السلاح

إعادة دمج المقاتلين السابقين في المجتمع المدني

البعد الثاني:

إعادة بناء المرافق الأساسية، والنقل، وشبكات الاتصالات والمرافق العامة

تطوير نظم حكم القانون والإدارة العامة

بناء البنية التحتية التعليمية والصحية تقديم المساعدة التقنية وبناء القدرات للمؤسسات

خلق الديمقراطية والمساءلة مؤسسات الدولة الشرعية

البعد الثالث:

توفير الاستشارات التقنية

تحقيق العدالة الانتقالية واستعادة الحوار المجتمعي

بناء جسور الحوار بين المجتمعات المختلفة

تعزيز حقوق الانسان

استكمال بناء المرافق الأساسية، النقل، وشبكات الاتصالات والمرافق العامة

بناء البنية التحتية التعليمية والصحية

تطوير نظم حكم القانون والإدارة العامة

تقديم المساعدة التقنية وبناء القدرات المؤسساتية

تمكين المرأة

رفع الوعي البيئي

تعزيز التنمية الاقتصادية

تطوير المجتمع المدني والقطاع الخاص التي يمكن ان تمثل المصالح المتنوعة وتحدي الدولة سليم ا

ويرتبط مستويات إعادة الاعمار بالحالة العمرانية للمدن بعد

الحرب وحجم الخسارة والدمار الذي لحق بها فهناك

1- إعادة الاعمار الشامل ويرتبط بحدوث دمار على مستوى كبير للمنطقة او المدينة

2- إعادة الاعمار الجزئي (قطاعي) ويرتبط بوجود خسائر

كبيرة في قطاع ما اكثر من باقي القطاعات، كأعادة اعمار

البنية التحتية، او إعادة اعمار قطاع الاسكان، او إعادة

اعمار المناطق التراثية وذات القيمة

كما ان المستويات إعادة الاعمار تعتمد على حجم ومساحة

المنطقة التي تعرضت للدمار، فيمكن ان تكون مدينة او اكثر

مثل:

1- إعادة اعمار مدن القناة في مصر بعد العدوان الثلاثي عام 1962 وحرب اكتوبر عام 1922

2- إعادة اعمار الدولة بأكملها مثل إعادة كوسوفو بعد الحرب الصربية (1998-1999)

2- إعادة اعمار قارة باكملها عندما تكون الكارثة عالمية

مثل إعادة اعمار اوروبا بعد الحرب العالمية الثانية

أ- تعريف صندوق البناء والاعمار

التنمية المستدامة تتكون من كلمتين هما (التنمية و) (المستدامة) ومفهوم التنمية في اللغة العربية مأخوذ من الفعل (نمى) اي انميت الشيء وتنمية وجعلته نامي 22 ومفهوم كلمة الاستدامة مأخوذ من استدامة الشيء اي طلب دوام الشيء (24) ابن منظور، ص 26) حيث ان مفهوم التنمية المستدامة يجمع بين فعل واستمرارية الشيء وتأثيره الزمكيان اي في الزمان والمكان، تاريخيا يعد مفهوم الاستدامة وجوده منذ قديم الزمان ليس فقط كتعبير ذات مدلول نظري عن طريقة المعيشة وكيفية توفير مصادرها انما تم تطبيقه والتعايش معه بشكل تلقائي عفوي وذلك عبر التوجيه بضرورة المحافظة على النباتات والاشجار حتى في النزاعات والحروب وهذا ما مثبت لدى مؤرخي التاريخ الاسلامي. وايضا في الحفاظ على التربة من خلال زراعتها بين سنة واخرى الهدف هو تجديد خصوبتها واستصلاحها (25). وفي اواخر القرن العشرين وبتطور الحياة ازدادت متطلباتها وتعددت وجهات النظر المختلفة حول موضوع التنمية مما لزم بضرورة مواكبة جوانب الحياة المختلفة وارتباطها بالمستقبل، وان تمتد في تعاملها ضمن منظور مستقبلي للمجتمع ككل لا تقتصر على التطلعات الراهنة فقط (26) الكنانى، 2112، ص 124)

وأخيرا فان الاستدامة تعني عدم تحمل اعباء تنمية اليوم اللاحقة وضرورة المحافظة على البيئة واستعمل الموارد الطبيعية بشكل عقلاني ورشيد، حيث اصبح موضوع البيئة ليس متغيرا مستقبلا عن أسلوب الانسان المتبع في حياته (التنمية الاقتصادية) بل هو يعتبر دالة في ذلك الأسلوب حيث ان التنمية الاقتصادية لكونها من المدخلات. والى الان يجري التركيز على نقطتين تتأثر بشكل صريح بسبب التنمية هما (22) الكبيسي، 2111 (

1- النفاذ الذي يترتب على اتباع اساليب تستنزف الموارد الطبيعية

2- التشويه الذي تتعرض له الموارد والبيئة بسبب التلوث الذي قد تتجاوز اثاره حدود المجتمع.

أ- تعريف التنمية المستدامة

أطلق مصطلح "البناء والاعمار" على الفترة التي أعقبت نشوب الحرب الاهلية في الولايات المتحدة الامريكية منذ 1865 حتى عام 1822 وذلك لمعالجة مشاكل الانفصال والعبودية واثارها السياسية والاجتماعية والاقتصادية وتحقيق الوحدة بين الشمال والجنوب (28)

فكان لتطبيق مفهوم البناء والاعمار اثره على الحياة السياسية حيث احدثت قوانين جديدة وتعديلات دستورية بما من شأنه اعادة بناء الأمة وتحقيق المساواة والوحدة بين الشمال والجنوب من خلال برنامج عدة كان من اهمها برنامج اعادة اعمار الشامل الذي اعلنه (29)

تعريف (جارسينا) اعادة الاعمار على انه مفهوم متكامل يشمل كل ماتقتضيه المرحلة من حالة ما بعد الحرب الى حالة الاستقرار والسلام من اعمار سياسي، اقتصادي، اجتماعي، عمراني (21) GramCiana, USA. 2118)

كما عرف الباحث (بارادان) استراتيجيات اعادة الاعمار بانها مجموعة من العمليات والسياسات التي تصنع من اجل مواجهة الكوارث والاستعداد لها قبل حدوثها، ومن ثم تلبية الحاجة الملحة اثناء الكارثة واعداد اعمار ما تضرر بفعل الكارثة بعد وقوعها، سواء كان ذلك على المستوى قصير او طويل الأمد، بحيث تكون هذه السياسات شاملة لكل نواحي الحياة وتهتم بإعادة بناء ما تهدم خلال الكوارث ضمن المحتويات الاخرى

الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية (21) (2114) Berna ، Baradan)

ويعرف (هدايت وايجسبو) اعادة الاعمار بأنها الفرصة السانحة لإعادة صياغة المجتمع من جديد من شأنها تحسين الظروف المعيشية للمجتمع ونتاج بيئة عمرانية افضل من تلك التي كانت قائمة من قبل (22)

تعددت التعاريف واختلفت معانيها فالتنمية المستدامة كما يعرضها Edward barber بانها ذلك النشاط الذي يؤدي الى الارتقاء بالرفاهية الاجتماعية اكبر قدر ممكن، مع الحرص على الموارد الطبيعية المتاحة وباقل قدر ممكن من الاضرار والاساءة الى البيئة. ويوضح ذلك بان التنمية المستدامة تختلف عن التنمية في كونها اكثر تعقيدا وتداخ لا فيما هو اقتصادي واجتماعي وبيئي²⁸

ان التنمية المستدامة هي في جوهرها، مخططات انمائية موجهة لخدمة الانسان اولا ولتحسين بيئة كهدف مرتبط ومتلازم، واذ كانت التنمية في مفهومها البسيط هي تعمير الأرض وامتلاك مقومات التطور الاقتصادي والعلمي والتقني مع توظيفها لصالح الانسان فان الاستدامة لها تعني عدم اقتصار التمتع بثمار التنمية على فئة او طبقة او قطاع داخل المجتمع دون تعبئة القطاعات وخلال مرحلة زمنية دون اخرى في كل ما تعنيه ثمار التنمية من رفع مستوى الانسان ماديا اوتطوير نظم حياته معيشيا وتحرره نفسي ا وتمتعه بكل انواع الحريات والحقوق الاقتصادية والسياسية والاجتماعية في اطار من الضوابط تحول دون العدوان او الانحراف او التسلط (029)الكناني،2112،ص125)

ان هذا النوع من التنمية هو الذي يجسد العلاقة بين النشاط الاقتصادي واستخدامه للموارد الطبيعية في العملية الانتاجية وانعكاس ذلك على نمط حياة المجتمع بما يحقق التواصل الى مخرجات ذات نوعية جيدة للنشاط الاقتصادي وترشيد استخدام الموارد الطبيعية بما يؤمن استدامتها وسلامتها دون ان يؤثر ذلك الترشيد سلبا على نمط الحياة وتطوره ومن هنا فالتنمية المستدامة تستلزم تغيير السياسات والبرامج والنشاطات التنموية بحيث تبدأ من الفرد وتنتهي بالعالم مرورا بالمجتمع 41)

من خلال ما تقدم يمكن نخلص الى ان التنمية المستدامة هي البحث والتنفيذ لخطط جذرية تمكن المجتمع منالتفاعل توازنيا الى اجل غير مسمى مع المنظومة الطبيعية (حيوية وغير حيوية (من خلال الاحتفاظ بمستومعين يسمح باستردادهما، فهي عملية متشعبة الجوانب تضمن للبيئة الطبيعية والنظام الاقتصادي والحياة الاجتماعية نظام امن مستدام ورفاهية للشعوب

ولإنجاحها لا بد من تظافر كل الجهود في كافة التخصصات للوصول الى الاستدامة والمحافظة على عالما، واستنادا الى ذلك يمكن القول ان التنمية المستدامة هي التنمية التي تلائم متطلبات الحاضر دون انقاص قدرة الاجيال المستقبلية لتتوافق مع تلبية متطلباتهم⁴¹

ب- أبعاد التنمية المستدامة

تتضمن التنمية المستدامة ابعادا متعددة ومتداخلة وهذه الابعاد تعتبر اكثر شمولا مما تتضمنه التنمية الاقتصادية والتي من بين ما تهدف اليه تحقيق معدلات نمو اقتصادي على الاجل القصير والمتوسط، فالتنمية المستدامة تهدف الى تحقيق رفاهية الاجيال الحاضرة والقادمة وتأخذ الابعاد المختلفة)البعد الاقتصادي والبعد الاجتماعي والبعد البيئي والبعد المؤسسي (

1- البعد الاقتصادي: ان البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة هو حسن استعمال الموارد المتاحة سواء كانت طبيعية او بشرية او معرفية اي الادارة الرشيدة لحركة التنمية الاقتصادية في البلد فالنظام المستدام اقتصاديا هو النظام الذي يتمكن من انتاج السلع والخدمات بشكل مستمر وان يعمل على تعظيم الرفاه الاقتصادي لأطول مدة

ممكنة⁴²

2- البعد الاجتماعي: ان مفهوم التنمية المستدامة يقوم على اساس الحرية والعدالة والانصاف كذلك فان المفهوم يتسع ليشمل الجوانب الانسانية والاجتماعية والثقافية للسكان فالتنمية المستدامة هي التنمية ذات بعد انساني والهدف الاول لها هو المحافظة على كرامة الانسان ومكانته وتوافر مستلزمات حياته الاساسية وتحقيق مشاركته الفعلية في المجتمع بصورة مرضية ولتعميق مفهوم التنمية المستدامة فهناك ضرورة للاعتناء براس المال البشري بكل مكوناته مما يؤدي الى توافر جميع المهارات والقدرات الصحية والتعليمية والذي يؤهلها للمشاركة في العملية الاقتصادية والاجتماعية، هذا فضلا عن تطوير راس المال المجتمعي على حسن الادارة والانصاف والعدالة في التوزيع والمشاركة في اتخاذ القرار⁴²

والاجتماعية والسياسية والثقافية والبيئية في المجتمعات كافة بهدف تلبية احتياجات الشعوب من غذاء ومسكن وعلاج وتعليم وخلق فرص عمل وتحسين مستوى المعيشة، يتطلب تحقيق الاستدامة البيئية باعتبارها نمطاً تنموياً يحافظ على بيئة مستقرة وموثوقة يمكنها توافر الموارد مثل المياه العذبة والطعام والطاقة والهواء النقي وذلك من خلال ادارة البيئة بشكل يضمن الانسجام بين النمو الاقتصادي والتنمية الاجتماعية وحماية البيئة

46

4- البعد المؤسسي: ان التحرك اتجاه التنمية المستدامة يتطلب ايجاد تركيب مؤسسات متطورة لها القدرة على ايجاد وسائل لتنظيم وصنع القرار بين المؤسسات التقليدية، وان المسؤولية المنفردة لمواجهة تحدي التنمية المستدامة يقع على عاتق الدولة⁴² ان التنسيق بين الابعاد الثلاثة السابقة يستلزم بالضرورة وجود مؤسسات كفوة تعمل على ذلك التنسيق بهدف تحقيق استدامتها ومن هنا يجب ان يتوفر هذا البعد .

يجب ان تكون سياسات واستراتيجيات وبرامج التنمية المستدامة شاملة وتتكامل فيها الابعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والمؤسسية حيثما كان ذلك مناسباً ، ان السعي لتحقيق تنمية مستدامة يتطلب تفسيراً في السياسات في العديد من القطاعات وضمان الترابط فيها بينهما لكن لسوء الحظ دائمياً ما تفسر التنمية المستدامة تفسيراً ضيقاً على انها موضوع بيئي له مدلولاته لدى مجموعة صغيرة من المجتمع في كثير من البلدان اذ يتم اسناد مسؤولية التنمية المستدامة الى وزارات ودوائر ذات مصادر ضئيلة وغير مؤثرة في اوساط الحكومة وهكذا يتم اعاقا العملية الرئيسية لإيجاد سياسة تكامل بين الابعاد المختلفة للتنمية

اما على الصعيد الانساني والاجتماعي فان التنمية المستدامة تسعى الى تحقيق معدلات نمو مرتفعة، مع المحافظة على استقرار معدل نمو السكان، حتى لا تفرض ضغوطات شديدة على الموارد الطبيعية ووفق تدفق الافراد الى المدن، وذلك من خلال تطوير مستوى الخدمات الصحية والتعليمية في الارياف وتحقيق اكبر قدر من المشاركة الشعبية في التخطيط للتنمية⁴⁴

3- البعد البيئي: تعد الموارد الطبيعية والاصول البيئية ثروة يجب استغلالها بشكل معقول بدلاً من اعتبارها حائزاً امام التنمية وفي هذا الصدد يجب البحث عن قطاعات تحمل معها حركة التنمية ولهذا يجب ان تكون حماية الموارد الطبيعية والتنوع الحيوي متلائم مع احترام المواقع البيئية وحسن استغلالها للحفاظ على الموروث الطبيعي وجعله ثروة مستدامة تستفيد منها الاجيال القادمة⁴⁵ ويعد البعد البيئي البعد الثالث من ابعاد التنمية المستدامة ويشكل هذا البعد القاعدة الاساس للتنمية المستدامة، ويفترض بأخذ هذا البعد حيزاً في الاهتمام المسؤولين من خلال تخصيص باب او بند ضمن بنود الموازنة ولاسيما في الدول النامية، لقد رفع المهتمون بشؤون البيئة منذ اوائل السبعينات من القرن الماضي شعارات مثل) تنمية لا تدمير (و) تنمية بيئية) تشير الى ضرورة تحقيق الموائمة بين متطلبات التنمية ومقتضيات حماية البيئة) موارد وتلويث ()

وفي أواخر الثمانينات من القرن الماضي جاءت لجنة بورتلاند بمفهوم التنمية المستدامة اذ لم يعد الامر هو حماية البيئة بل اصبح يتناول سياسات التنمية واستراتيجيتها وتفاعلاتها المعقدة مع البيئة، وانطلاقاً من كون التنمية هي عملية الاستغلال الامثل للموارد المادية والبشرية لتطوير الجوانب الاقتصادية

المستدامة (48) الفهد اوي ،

المبحث الثاني

أثرها صندوق الإسكان أهم المتغيرات

السكانية

أولاً: - جدول تقديرات عدد السكان وعدد الاسر والحاجة
2116 - 2121

فان القدرة الاستيعابية البرامج الاسكانية التي تقوم بها الحكومة لتلبية طلبات المواطنين المستحقين في الوقت

الحاضر. او الطلبات المستقبلية مما يعني ضمان الاجيال القادمة لحقها في الحصول على سكن ملائم والذي يعد

احد الركائز الرئيسية لمفهوم التنمية المستدامة، بينما تبلغ حاجة العراق من الوحدات السكنية (5412811)وحده سكنية في عام 2121 يتطلب تنفيذها خلال 15 سنة تبدأ من 2016- 2021 (بمعدل) 261921 (وحدة سكنية سنويا .

إذا علمنا بان المجتمع العراقي مجتمع اقلية من فئة الشباب بين 15-45 سنة او اكثر من 21% من اجمالي عدد المواطنين، مما يعطي مؤشرا للعدد الكبير من المواطنين الذين سيتقدمون لطلبات المنح والقروض في السنوات القادمة، فضلا عن بيان ان الحجم مستوى البناء للوحدات السكنية في الوقت الحاضر يتراوح بين (51111- 151111) وحدة سكنية سنويا سواء تلك التي تقوم بها الشركات الحكومية او

المستثمرين والقطاع الخاص وهذا مؤشر يدل على كبر العجز العرض لمواجهة فائض الطلب على السكن. انعكست كل هذه المؤشرات على حركة قطاع البناء والتشييد فقد انخفضت القيمة المضافة لهذا القطاع بنسبة (1449%) في عام 2011 عن 2019 السبب يعود الى زيادة الطلب على الاراضي يرافقها تزايد عدد المهجرين ادى الى ارتفاع اسعارها والى ارتفاع كلف البناء وارتفاع بدلات الايجار كل ذلك انعكس على أزمة السكن (49) احتساب السكان، العراق، 2021 (ويعود هذا التراجع في جزء كبير منه الى ضعف الاستثمارات المحلية والاجنبية الموجهة الى هذا القطاع المهم والحيوي في استهلاك قطاع ملكية دور السكن ومخرجاته وقطاع ملكية دور السكن احدى القطاعات المصنفة ضمن قطاع المال والتأمين وخدمات العقارات التي يتكون منها الناتج المحلي الاجمالي. احتل قطاع ملكية دور السكن المرتبة الاولى من حيث اعلى القطاعات الفرعية لقطاع خدمات المال والتأمين والعقارات في مساهمة في الناتج المحلي الاجمالي. اذ تبين تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء للناتج المحلي الاجمالي ان مساهمة القطاع العم في ملكية دور السكن كانت ضئيلة بل اغلب المساهمة هي من قبل القطاع الخاص. الاهمية النسبية لقطاع ملكية دور السكن التي ارتفعت في عام 2019 لتصبح الاهمية النسبية لها ما يقارب (842%) وهذا دليل على مساهمة في الناتج غير تقطي ولكنه اتسمت أهميته بالتواضع في تعويضات العاملين وكذلك لم يساهم في الصادرات الوطنية يعود الى حداثة نموه وتطوره خلال العشرة سنوات الماضية وضعف الاستثمار في القطاع الخاص.

السنة	عدد السكان	عدد الاسر	الوحدة السكنية
2011	28282429	2222928	222422
2012	29645911	2851111	295866
2013	21252228	2965621	215221
2014	21451226	4114589	225989

252286	4212122	22294826	2015
281821	4222241	22266222	2016
285162	4462241	24262222	2017
298281	4592241	25298254	2018
412224	4225158	26461216	2019
428862	4822212	22554522	2020
5412811	6266512	44492212	2021

الاقتصادي، الامر الذي يؤدي الى حدوث مجاعة لتناقص عوائد الزراعة بسبب هذه الفجوة ، فينخفض دخل الفرد الى حد الكفاف، وبالتالي فإن اي زيادة في الموارد تشجع على زيادة السكان وقد لا تساهم في تراكم راس مال مما يعيق لنمو الاقتصادي، ويستنتج من ذلك ان تحليل روبرت مالثوس يبين ان المتغير المستقل اصبح زيادة الموارد والمتغير التابع العامل السكاني (51) الفريشي، 2012: 95

1-2- اولاً : المدرسة الكينزية: اعتقد الكينزيون ان الحافز المهم في الاقتصاد هو النمو السكاني الذي يؤدي بدوره الى زيادة الطلب الفعال الذي يعد عام لا مساعد لزيادة الاستثمار والدخل والتوظيف، وأن معدل الاقتصادي يعتمد على تراكم راس المال والنمو السكاني والتقدم التكنولوجي وان العوامل الاساسية التي تساعد على نمو الطلب الفعال هي. تزايد النمو السكاني والتوسع الجغرافي والاختراعات التكنولوجية (52).

ثانياً - نموذج سولو: حسب نموذج سولو ان ارتفاع معدل النمو السكاني يؤثر سلبيًا على ناتج الفرد في الحالة المنتظمة، وحتى لو بقي عدد السكان ثابت فإن هنالك نمو اقتصادي ا يتم بسبب التطور التكنولوجي. ويبين النموذج ان

ثانياً - اهم المتغيرات السكانية واثرها صندوق الاسكان

1- النمو الاقتصادي والنمو السكاني في الفكر الاقتصادي

1-1- النظريات الكلاسيكية والنيوكلاسيكية

اولاً - نظرية ادم سميث (Adam smith): طرح ادم سميث النموذج الكلاسيكي في كتابه الشهير ثروة الامم مشيراً الى عدة عوامل تؤدي الى زيادة النمو، حيث اعتقد ادم سميث ان الزيادة السكانية تؤدي حتما الى زيادة الطلب والانتاج والاجور وزيادة رؤوس الاموال واستثمارها ليشبع الرخاء في المجتمع، كما رأى ان الطلب المتزايد لأصحاب المؤسسات يؤدي لرفع الاجور التي تشجع على الزواج والانجاب لتزداد الاعداد السكانية (51)

ثاني ا : نظرية روبرت مالثوس (Robert Malthus): تتلخص نظرية روبرت مالثوس في السكان ان نموه يكون بمتواليه هندسية، على عكس الانتاج الذي ينمو بمتواليه عددية ، ويسبب اهمية ودور التطور التكنولوجي في النشاط

التطور التكنولوجي وحدة يستطيع رفع مستوى المعيشة ويؤدي الى تسارع النمو والانتاج. اما اذا

كان العكس فان ذلك يؤدي الى تقلص وتيرة النمو والانتاج
52

2- علاقة بين متغيرات السياسة السكانية والنمو الاقتصادي:

في اوائل القرن الثامن عشر كان عدد السكان ينمو قليلا بسبب معدلات الوفيات والذي تعوضه معدلات الخصوبة العالية لكن زيادة المعرفة والتغير التكنولوجي في شكل تقدم الطب والصحة العامة والتغذية بدأت في

خفض معدلات الوفيات 54

كما ان التباطؤ في معدلات النمو السكاني ومشاركة القوى العاملة سيكون له اثار على النمو الاقتصادي على المدى الطويل وتحديد النمو وازدواج الى ان العوامل المحددة الرئيسية لمعدل النمو طويل الاجل للاقتصاد هي معدل نمو القوى العاملة الفاعلة ومدى فاعلية الاقتصاد في الجمع بين مدخلات العمل وراس المال لتحقيق الناتج 55

كما تشير البنية السكانية الى ان النمو القوى العاملة سيكون ابطأ بكثير ويؤثر على النمو الاقتصادي على المدى الطويل، بالإضافة الى ذلك من الناحية النظرية قد يكون لشيوخوخة السكان ايضا تأثير سلبي على نمو الإنتاجية، حيث يميل العمال الاكبر سن ا الى البقاء لفترة اطول في وظائفهم مقارنة بالعمال الاصغر سن ا الذين من المرجح ان يغيروا وظائفهم، هذا يسمح للعمال الاكبر سن ا باكتساب خبرة اعمق والتي يمكن ان تكون ايجابية على الانتاجية الفردية، والتي تعني في نفس الوقت قلة تنقل العمال، وبالمقابل العمال قد يعملون في وظائف لا تتناسب بشكل افضل مع مهارتهم وهذا الامر سيؤثر سلبا على نمو الانتاجية 56

كما تشير الدلائل التاريخية الى وجود علاقة بين العمل والانتاجية، حيث تزداد الانتاجية عندما يدخل الشخص الى

القوى العاملة، ثم تتخفف قرب نهاية حياته هذا من جانب، ومن جانب اخر فانه من المحتمل ان تؤثر التركيبة السكانية على تكوين النمو من خلال تشكيل قرارات الاستهلاك الكلي والادخار والاستثمار، لان زيادة طول عمر الانسان يعني ان الناس سوف يحتاجون الى توفير المزيد من الرعاية الصحية وسيبنى السكان المسنون مطالب مختلفة على القطاع الاسكان مقارنة بالسكان الاصغر سن ا ، مما يؤثر على الطلب على العقارات الفردية او المتعددة الاسر 52

يمكن القول ان الاستثمار في راس المال البشري اقل بالنسبة لفئة النساء ومعدلات مشاركة المرأة في القوى العاملة في الشرق الاوسط لازالت منخفضة حسب المعايير الدولية ولم تترجم معدلات التقدم في تعليم الاناث وانخفاض الخصوبة لزيادة قوى العمل النسائية، تأسيسا على ما سبق يمكن القول ان هنالك ثلاث عوامل تساهم في انخفاض مشاركة يمكن تمثيلها بالاتي⁵⁸

أ- غياب المرأة عن سوق العمل بسبب مؤسسة الزواج وتربية الاطفال المبكرة وبنسبة عالية.

ب- المعايير الاجتماعية التي لا تشجع النساء على العمل .

ج- التفكير التقليدي هوان الانظمة التعليمية في الشرق لا توفر المهارات اللازمة لتعزيز انتاجها في الانشطة القائمة على السوق قد يكون تفسير اخر من الممارسات التمييزية في مكان العمل وصعوبة مشاركة المرأة في هذه الاعمال غير المنزلية.

اما من الناحية النظرية يشرح نموذج (solow _ swan) العلاقة بين النمو السكاني والنمو الاقتصادي، الذي يفترض ان العوائد ثابتة وان العوائد الحدية لعوامل الانتاج تتناقص. كما ان انتاج كل عامل هو وظيفة لراس المال والتي يتم تحديدها حسب مدخرات كل عامل⁵⁹

2- النمو الاقتصادي والنمو السكاني في العراق للمدة (2022-2012)

تم اجراء اخر تعداد سكاني في العراق عام 1992 قبل هذه المدة كان المقرر ان يجري التعداد السكاني للعراق عام 2012 الا ان الظروف السياسية والامنية التي مر بها العراق بعد عام 2012 سببت عدم اجراء التعداد في الموعد المقرر، الا ان الهيئة العليا للتعداد العام للسكان والمساكن وبموافقة الحكومة العراقية أقرت الاستمرار بإجراءات عملية حصر السكان والمساكن، وقد نفذت ذلك عام 2019 حيث وفرت بيانات تفصيلية عن اعداد السكان والمساكن والمنشأة وعن خصائص الوحدات السكنية على مستوى اصغر التشكيلات الادارية والمحلية فضلا عن توفرها على مستوى الاقضية والمحافظات للبيئتين الحضرية والريفية (61)اللجنة الوطنية، 2012:-

²⁵(ويبين الجدول) 1(عدد السكان في العراق خلال المدة 2011-2018)والذي يلاحظ منه ان العراق شهد تحولات سكانية واقتصادية كبيرة بعد عام 2012 وقد قدر عدد السكان ب)21،6(مليون نسمة عام 2119 كما توفرت مؤشرات اولية على مستوى المحافظات والنواحي، ويلاحظ من جدول ان زيادة عدد السكان لاتخفي حقيقية اتجاه معدلات النمو السكاني للتناقص بما يتسق مع النمو الطبيعي للتحول السكاني، كما يشير الجدول الى ان عدد السكان اخذ بالتزايد منذ بداية المدة الدراسة الى نهاية هذه المدة حيث بلغ عام 2018 (28،12(مليون نسمة، وتعود اسباب هذه الزيادة الى ارتفاع عدد حالات الزواج الى جانب ارتفاع عدد المواليد والانخفاض في عدد الوفيات((61)اللجنة السكانية،

جدول 1

معدل النمو الاقتصادي ومعدل النمو السكاني في العراق للمدة 2011-2018

السنوات	معدل النمو الاقتصادي %	عدد السكان / مليون نسمة	معدل النمو السكاني %
٢٠٠٠	١.٤ %	٢٤,٠٨٦	
٢٠٠١	٢.٣ %	٢٤,٨١٣	٣.٠١٨ %
٢٠٠٢	-٦.٩ %	٢٥,٥٦٥	٣.٠٣٠ %
٢٠٠٣	-٣٣.١ %	٢٦,٣٤٠	٣.٠٣١ %
٢٠٠٤	٥٤.١ %	٢٧,١٣٩	٣.٠٣٣ %
٢٠٠٥	٤.٤ %	٢٧,٩٦٣	٣.٠٣٦ %
٢٠٠٦	١٠.١ %	٢٨,٨١٠	٣.٠٢٩ %
٢٠٠٧	١.٣ %	٢٩,٦٨٢	٣.٠٢٦ %
٢٠٠٨	٦.٦ %	٣١,٨٩٥	٧.٤٥٥ %
٢٠٠٩	٥.٨ %	٣١,٦٦٤	-٠.٧٢٤ %
٢٠١٠	٥.٥ %	٣٢,٤٩٠	٢.٦٠٨ %
٢٠١١	١٠.٢ %	٣٣,٣٣٨	٢.٦١٠ %
٢٠١٢	١٢.٦ %	٣٤,٢٠٨	٢.٦٠٩ %
٢٠١٣	٥.٥ %	٣٥,٠٩٦	٢.٥٩٥ %
٢٠١٤	-٣.٨ %	٣٦,٠٠٥	-٠.٢٩٥ %
٢٠١٥	-٢.٤ %	٣٦,٩٣٤	٢.٥٨٠ %
٢٠١٦	١١ %	٣٦,١٦٩	-٢.٠٧١ %
٢٠١٧	٢.٣ %	٣٧,١٣٩	٢.٦٨١ %
٢٠١٨	٤.٤ %	٣٨,١٢٤	٢.٦٥٢ %

المستدامة على مستوى المحلي ونظرا الى حداثة هذا الصندوق، الى انه لعب دورا اساسي ا

المبحث الثالث:-) النقد والتقويم)
من خلال دراستنا لصندوق الأسكان في محافظة
المتنى بوصفه ركيزة اساسيه من ركائز التنمية

بترجمة اعمالها بصورة تنسجم بحجم الحاجة الفعلية
لمشاريع) بناء المساكن) للفرد

ونظرا لحاجة المحافظة الكبيرة لمشاريع الإسكان
كونها تعد من المحافظات الفقيرة جدا حيث سجلت
محافظة المثني طيلت مدة الدراسة أدنى مستويات
بنصيب الفرد من الدخل القومي وهذا اشارة دعت
الباحث الى البحث عن الاسباب الحقيقية التي
ساهمت بتدني المستوى المعيشي للفرد في هذه
المحافظة، حيث يشكل جانب البطالة مشكلة كبيرة
تواجه ابناء هذه المحافظة نظرا لارتفاع مستوياتها
المسجلة خلال مدة الدراسة حيث تعد محافظة
المثني من المحافظات الطاردة للسكان، بسبب شح
المشاريع الاستثمارية وعدم مقدرة المشاريع القائمة
على استيعاب اعداد اكبر اضافة الى عجز القطاع
الخاص عن تلبية الغرض المتزايد لسوق العمل
على هذا الاساس ارتكز على مجموع من الحثيات
لظهار الجوانب الايجابية والجوانب السلبية في بيئة
العمل في محافظة المثني ومن هنا يتم توضيح أوجه
التمييز بالنسبة لصندوق الاسكان في محافظة المثني
ودوره الحيوي في انعاش التنمية الاقتصادية لهذه
المحافظة.

1- بدأ العمل في صندوق الاسكان
تحديدا 2119/5/1 وبأشر اعماله في مقر واحد في
مركز قضاء السماوة ووضع في خطته منح الافراد
قروض ا ميسرة هدفها انشاء وحدات سكنية
لمعالجة ازمة السكن

2- تطور العمل في صندوق
الاسكان بصورة متلاحقة وذلك لسبب زيادة الطلب
على منتجات التي يقدمها، جعله منها رافدا اساس ا
من روافد التنمية السكانية لمحافظة المثني وجعله
من الخدمات المطلوبة بشكل فعال .

2- بعد عام 2114 اصبحت الزيادات مضاعفة في
عدد الحاصلين على قروض من هذا الصندوق كونه
يتمتع بمرونة كبيرة وشفافية عالية في منح الافراد
القروض اضافة الى انخفاض معدلات الفائدة
المأخوذ على اساسها المبلغ المقترض.

على الرغم الايجابيات الكبيرة في العمل بالنسبة
للعمل قطاع الاسكان وتقديم الخدمات بأفضل
صورة ومنح الافراد القروض بصورة سلسلة الى
انه توجد بعض الأمور التي يمكن اعتبارها سلبية
وتطلب تقويما يؤخذ به لضمان تدفق هذه الخدمات
لشريحة واسعة من الافراد .

1- عدم وجود فروع متعددة لهذا
الصندوق واكتفاه بفرع واحد في مركز المحافظة
جعل من الصعب على الافراد الذي يسكنون في
أفضية أخرى صعوبة في الانتقال للوصول الى
مكانه، لذا يقترح الباحث ان يكون لهذا الصندوق
فروع متعددة في كل قضاء فرع واحد لضمان
تحقيق الشمول المالي ووصول الخدمة بصورة
سريعة وعلى مساحة واسعة من المستفيدين.

2- ضرورة خفض معدل الفائدة،
وكانت هنالك استجابة لمتطلبات الافراد بتخفيض
الفائدة الى معدلات متدنية وصلت 2% (فائدة ادارية
فقط) ، هذا الامر في بداية كان سلبيا ا ولكن بعد
تصويبه اصبح الامر اكثر ايجابية ومقبولية لدى
الافراد .

2- أنخفاض حجم راس مال الصندوق أمر شكل
عائقا كبيرا " امام القائمين عليه كونه لا يساهم الا
بنسبة تصل الى 21% من المتقدمين للحصول على
قروض الصندوق وهنا يدعو الباحث ضرورة رقد
راس مال الصندوق بمبالغ اضافة لضمان شمولية
عدد كبير من المتقدمين للحصول على الخدمات .

اولا - الاستنتاجات

1-تشكل صناديق التنمية على مستوى العالمية ابرز نقاط التحول التي من شأنها تغيير الانماط المعتمدة في سلوك التنمية فيها البرامج التي تسعى الحكومات على مختلف انواعها لاتباع مثل هذه البرامج لغرض نقل التنمية من مجال الى مجال اخرى واحداث التغيير بمقادير الحاجة الفعلية لكل قطاع اقتصادي.

2-يعدصندوق التنمية (صندوق الاسكان) بالعراق حديث الظهور حيث دأبت الحكومة العراقية على انشائه لتلبية الحاجات الملحة للافراد وخصوصا في قطاع الاسكان نظرا لتطور الكبير في معدل نمو السكاني في العراق ووصول اعداد السكان الى ارقام كبيرة هنا ،دعت الى حاجة الى ايجاد بديل تمويلي يرادف عمل المصرف العقاري وذلك نتيجة ارتفاع الطلب على خدمات المصرف العقاري بصورة كبيرة جدا مع عزائه عن تلبية متطلبات هذا القطاع الحيوي (قطاع الاسكان)

2- تعد محافظة المثنى من المحافظات ذات المحرومية العالية وذلك نتيجة لانخفاض متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي اضافة الى عدم وجود فرص عمل تتلائم مع القوة الموجودة في بيئة سوق العمل

4 - يشكل صندوق الاسكان في محافظة المثنى بنقلة نوعية تتراوح 5-11% (في بداية اعمال من عدد الطلبات المقدمة لحصول تمويل عقاري من قبل الافراد

5-زيادات الاقبال على خدمات هذه الصندوق بصورة كبيرة جدا جاء نتيجة تغير مستوى الدخل

بالنسبة للفرد ودخول مايقارب 21% من سكان المدينة فس مجال الوظيفي (عسكري ومدني) كان له اثر البالغ في زيادة الطلب على خدمات صندوق الاسكان وكذلك تغير الاعداد السكاني في محافظة المثنى هونتيجه حتمية لمتطلبات البيئة الجديدة والية التحول في مجال العقاري

ثانيا- التوصيات

- يوصي الباحث بضرورة توسيع اعمال صندوق الاسكان من خلال زيادة راس ماله ليشمل اعداد اكثر وقروض اكبر للافراد للنهوض بالواقع السكاني في محافظة المثنى

2- اعتماد فتح منافذ اكثر تتوزع الى اقسوية محافظة المثنى لتسهيل مهمة الافراد للحصول على خدمات صندوق الاسكان بصورة اسرع وطريقة اسهل

2- ضرورة تخفيض الروتين التعقيدي وتخفيض متقلبات الحصول على تحويل صندوق الاسكان لافراد وتوجيه الاشمل للافراد وفقا لاليات مبسطة تعتمد على مبدا حجر العقار لمصلحة الصندوق لحين اكمال سداد مبلغ القرض

4- زيادة قيمة المبلغ الممنوح للافراد وفقا لاسعار السوق الحالية لكون المبلغ الممنوح لا يكفي بصورة تامة لانجاز الوحدة السكنية

المصادر او مراجع:

- 1- القرآن الكريم.
- 2- الفيومي، احمد بن محمد بن علي المغربي ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، بيروت:

المكتبة العلمية، 1/ 282.

- 3- الزبيدي، محمد مرتضى، تاج العروس من جواهر القاموس، 222/9.
- 4- الكاساني، مرجع السابق، 22/2.
- 5- هلال، عبدالفقار، عوض، مشكله الاسكان في امارة أبوظبي دائرة التخطيط ومؤسسة أبوظبي للطباعة والنشر، يوليو 1981 ص12.
- 6- سعيد، سلوى احمد محمد، مرجع سابق، ص18.
- 7- الدقاق، إبراهيم، مشكلة السكن في الارض المحتلة الطبعة الثانية، (بيروت)، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، 118م، ص24.
- 8- سعيد، سلوى أحمد محمد، مرجع سابق، ص12.
- 9- الذا سطي، فاروق حامد، تخطيط الاسكان التعاون ودوره في حل المشكلات الاسكان، (القاهرة، معهد التخطيط القومي، 1996م، ص44
- 11- سعيد، سلوى أحمد محمد، الاسكان والمسكن والبيئة. (جده: دار البيان العربي، 1416-1986م)، ص15.
- 11- علام، أحمد خالد، التخطيط الاقليمي، (القاهرة، مطبعة النهضة العربية، 1982م، ص189
- 12- الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والاحصاء والتشريع، رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري في ظل التطورات العالمية والاقليمية، بحوث ومناقشات المؤتمر العلمي السنوي الخامس للاقتصاديين المصريين 22-29 مارس 1981م، القاهرة، المركز العربي للبحث والنشر، 1982، ص518
- 13- الجر واوي، عبد الرؤوف عبد العزيز، الاسكان في الكويت، الطبعة للأوس، مراجعة وتقديم: محمد غانم الرميحي، الكويت، شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، 1928، ص2، ص9.
- 14- الشيخ فاطمة محمد، الحنفي، الاسكان بمصر بعض الجوانب الاقتصادية والفنية له، القاهرة، معهد التخطيط القومي، 1981، ص2
- 15- باسم عبدالهادي حسن، البطالة في الاقتصاد العراقي. الأسباب والحلول الممكنة، البنك المركزي العراقي، المديرية العامة للإحصاء والابحاث، 2119، ص5
- 16- الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، احصاء اجازات البناء والترقيم الممنوحة الى القطاع الخاص لسنة 2112
- 17- الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، احصاء اجازات البناء والترقيم الممنوحة الى القطاع الخاص لسنة 2112 ص2
- 18- المسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة في العراق 2112. الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، 2119.
- 19- عبد الباقي، هشام، 2111، رؤية لتفعيل دور صناديق الثروة السيادية لتجنب الأزمات المالية والاقتصادية في دول مجلس التعاون الخليجي، مجلة التعاون، العدد 69، آذار 21- معهد صناديق الثروة السيادية. www.swfinstitute.org
- 21- المنيف، ماجد عبدالله، 2119، صناديق الثروة السيادية ودورها في ادارة الفوائض النفطية، ملتقى الطاقة العربي، بيروت
- 22- العريان، محمد، 2111، صناديق الثروة السيادية وفق المعتاد الجديد مجلة التمويل والتنمية، العدد 44.
- 23- العقريب، كمال، 2114، تقييم واقع ودور صناديق الثروة السيادية في تحقيق الاستقرار في الاقتصاد العالمي، جامعة خميس مليانه، مجلة الاقتصاد، الجزائر، العدد 11، المجلد 1 عباس، فرحان، وسيلة، سعود، 2115، حوكمة الصناديق السيادية ودراسة لتجربة كل من النرويج والجزائر، جامعة المسيلة، الجزائر، مجلة الباحث الاقتصادي، العدد4.
- 24- وزارة المالية الواقع والطموح، انجازات وزارة المالية، لفترة من 2118/5/12-2118/12/1، الجزء الثاني، دائرة الاعلامية في وزارة المالية، بغداد، لعام 2119" ص142.
- 25- ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم، معجم لسان العرب، لبنان، بيروت 2112، دار صادر للطباعة والنشر الاجزاء 2 و15 ص241
- 26- نفس المصدر السابق/ابن منظور، ص26
- 27- الفقي، محمد عبد القادر، ركائز التنمية المستدامة وحماية البيئة في السنة النبوية، 2114، الندوة العلمية الدولية الثالثة للحديث الشريف حول القيم الحضارية في السنة النبوية ص2.
- 28- الكناني، د. كامل كاظم بشير والزبيدي، د. صبيح لفته فرحان السلطات المحلية والتنمية، تحليل في اللامركزية الادارية والتنمية المحلية مع اشارة الى التجربة العراقية، عمان، دار

السوق والسياسة الاقتصادية، اطروحة
دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية الادارة
والاقتصاد، جامعة الموصل، 2112 ص212
41- الفهداوي، مؤيد جاسم محمد، الموارد
الناضبة في العراق بين الاستنزاف والتنمية
المستدامة رسالة ماجستير في العلوم
الاقتصادية، جامعة الانبار، كلية الادارة
والاقتصاد، 2112، ص24.

41- تم احتساب السكان في العراق
لعام 2112 على اعتبار سنة الاساس
1992 حسب قانون pn- r-
 $111/\Pi * (pn+po) \div Y2$ ومعدل نمو
السكان حسب وزارة التخطيط هو 2%
ومعدل افراد الاسرة العراقية يبلغ (6 فرد
ونسبة التهرؤ في المساكن تبلغ 4%)
سنويا " وتم احتساب عدد البيوت الصالحة
باستخدام المعادلة التالية ح ن - ا - ر(ن).

42- حميدة، 2115: 11

43- مدحت القرشي، 2112، 59

44- كنعان، 2112: 115

45- عبد الحفيظ، 2111، 25

46- اللجنة الوطنية للسياسات
السكانية 25:2112

47- اللجنة السكانية، 2012

1- paul Collier "Post -con filct
Recovery:How should policies be
Distin ctive?"center for the study
of.Africa Eonomies, Department
of Eonomies,Oxford Vniversity.
May,2112

2- Barnett,Michael: kim,Hunjoon:
Odonnell,Madalene:sitea,Laure

"peacebuilding:what Is in a Name?
"Global Governace12:25-5892112

2- T. Brad ford Delong, "The Mashall
plan",NBER and Harvard
Vniversity.1991 .

Bettye stroud, Virginia Schomp "The
Reconstuction Ero" Joyce Stanton,
China,2112

4- Bennett, Lerone,"Forced Into
Glorg: Abraham Lincolns white
Dream" .Chicago: Tohnson
publishihg Go,1991

اثرء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2112
ص124

29- الكبيسي، الورس يحيى صالح، التنمية
الاقتصادية ومشكلة التلوث البيئي في البلدان
النامية، رسالة تقدم بها لنيل الشهادة الماجستير
في العلوم الاقتصادية، جامعة بغداد كلية الادارة
والاقتصاد عام 2111 31- عماري، عمار،
اشكالية التنمية المستدامة وابعادها، ورقة بحث
مقدمة ضمن المؤتمر العلمي الدولي حول
التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد
المتاحة، 2-8 أفريل 2118

31- الكناني، د. كامل كاظم بشير والزبيدي، د.
صحيح لفته فرحان السلطات المحلية والتنمية،
تحليل في اللامركزية الادارية والتنمية
المحلية مع اشارة الى التجربة العراقية،
عمان، دار اثناء للنشر والتوزيع، الطبعة
الأولى 2112 ص125

32- قاسيمي، اسيا، بحث بعنوان التنمية
المستدامة بين الحق في استغلال الموارد
الطبيعية والمسؤولية عن حماية البيئة مع
الاشارة الى التجربة الجزائرية المحلية العلوم
الاقتصادية، جامعة البويرة، الجزائر
2112.

33- الكناني والزبيدي، مصدر سبق ذكره،
ص126.

34- العقيدي، احمد محمد جاسم، التنمية
المستدامة في دول مجلس التعاون الخليجي
للمدة) 1921-

2111) رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية،
كلية الادارة والاقتصاد، جامعة الانبار، 2115

35- الكبيسي، لورنس يحيى صالح، التنمية
الاقتصادية ومشكلة التلوث البيئي في البلدان
النامية، رسالة تقدم بها لنيل شهادة الماجستير
في العلوم الاقتصادية جامعه بغداد كلية
الادارة والاقتصاد عام 2111

36- حرفوش، اسهام واخرون، الاطار للتنمية
الشاملة المستدامة ومؤشرات قياسها، ورقة
بحث مقدمة ضمن المؤتمر العلمي الدولي
حول التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية
للموارد المتاحة 2-8 أفريل 2118 37-
الاسكوا، المنظمة الدولية الاسلامية، 2112.
تقدير المنظمة الدولية الاسلامية للتربية
والعلوم والثقافة حول التنمية المستدامة .

38- تقدير التنمية البشرية
الثاني لدولة قطر، 2119.

39- الجلي، اياد بشير عبد
القادر، التنمية الاقتصادية والبيئية بين فشل

- 5- Gram Ciana Del Castillo,"Rebuilaling War-Torn states The challenge of post_conflict Economic Reconstruction ",Oxford vniversity press, vsA,2118
- 6- Baradan "Analysis of the post Disaster Reconstru ction process follow Earthquakes"., Institute of technology, Iurkey, 2114 .
- 2- Michael SchulZ.,"How To study Reconstruction? " The Institution of Clobal studies pubilcations, Gothenburg,2114
- 8- Bloom,1999. 15
- 9- Higgins,1992. 261
- 11- Kelly &Schmidt. 1995 ,452
- 11- Mody& Aiyar,2111,28
- 12- Clark and master, 1991942
- 12- Barro and sala,2114