



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: [www.jtuh.org/](http://www.jtuh.org/)

Sahar Ismail Ibrahim

Riyadh Abdullah Ahmed

College of Education for Humanities / Department of Geography

\* Corresponding author: E-mail :  
sahar.ibrahim122@tu.edu.iq**Keywords:**Housing  
investment projects  
deficit  
housing shortage**ARTICLE INFO****Article history:**

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Received                 | 3 Mar 2026   |
| Received in revised form | 25 Apr 2026  |
| Accepted                 | 27 May 2026  |
| Final Proofreading       | 29 Sept 2026 |
| Available online         | 30 Sept 2026 |

E-mail [t-jtuh@tu.edu.iq](mailto:t-jtuh@tu.edu.iq)©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER  
THE CC BY LICENSE<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Journal of Tikrit University for Humanities

## Investment Projects and Their Role in Mitigating the Housing Deficit in Saladin Governorate

### ABSTRACT

The housing shortage crisis in Iraq is among the most significant developmental challenges, directly linked to rapid population growth and the growing need for adequate housing as a vital component of quality of life after food and water. In Salah al-Din Governorate, a study in 2024 highlights the reality of residential investment projects and their impact on addressing this crisis, with emphasis on evaluating them according to urban planning standards and employing Geographic Information Systems to determine their spatial distribution. It also underscores weak investment aspects and the scarcity of geographical studies concerned with project distribution, as well as the need to evaluate projects based on standards, develop them, and clarify the housing deficit in Salah al-Din while estimating future needs using current housing data. The absence of such studies exacerbates the housing shortage and negatively affects community stability. Providing suitable housing is considered a fundamental indicator within global quality of life measurement standards, requiring effective policies to enhance investment projects and estimate future demand to meet growing needs and strengthen social reassurance.

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.33.9.2.2026.03>

## المشاريع الاستثمارية ودورها في الحد من ظاهرة العجز السكني لمحافظة صلاح الدين

سحر اسماعيل ابراهيم/ كلية التربية للعلوم الانسانية / قسم الجغرافية

رياض عبدالله احمد/ كلية التربية للعلوم الانسانية / قسم الجغرافية

**الخلاصة:**

تعد أزمة العجز السكني في العراق من أبرز التحديات التنموية، إذ ترتبط بالزيادة السكانية المتسارعة وتنامي الحاجة إلى السكن اللائق كأحد أهم مقومات جودة الحياة بعد الغذاء والماء. في محافظة صلاح الدين، تكشف الدراسة لعام ٢٠٢٤ عن واقع المشاريع الاستثمارية السكنية وانعكاساتها على معالجة هذه

الأزمة، مع التركيز على تقييمها وفق معايير التخطيط العمراني واستخدام نظم المعلومات الجغرافية لتحديد التوزيع المكاني لها. كما تسلط الضوء على ضعف الجوانب الاستثمارية وقلة الدراسات الجغرافية التي تعنى بتوزيع المشاريع تقويمها بحسب المعايير وبأستعمال نظم المعلومات الجغرافية والعمل على تنميتها وبيان واقع العجز السكني الذي تعاني منه محافظة صلاح الدين وتقدير الحاجة المستقبلية له بالاعتماد على معطيات الواقع السكني الحالي عدم وجود دراسات جغرافية تهتم بالتوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية السكنية، مما يفاقم العجز السكني ويؤثر سلباً على استقرار المجتمع. إن توفير السكن المناسب يمثل مؤشراً أساسياً ضمن معايير القياس العالمية لجودة الحياة، ويستلزم سياسات فعالة لتنمية المشاريع الاستثمارية وتقدير الحاجة المستقبلية بما يضمن تلبية الطلب المتزايد ويعزز الطمأنينة الاجتماعية.

### الكلمات المفتاحية : السكن، المشاريع الاستثمارية، العجز، العجز السكني

#### المقدمة:

تُعد الجغرافية الحضرية من الفروع الرئيسية في الدراسات الجغرافية التي تهتم بتحليل الظواهر السكانية والعمرانية داخل المدن، وبيان أنماط توزيعها المكاني والعوامل المؤثرة فيها. ومن بين أبرز هذه الظواهر قضية الإسكان، التي تمثل أحد أهم مكونات البنية الحضرية، نظراً لارتباطها المباشر بحجم السكان ونموهم، وبمستوى التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المدينة، وفي إطار التحولات الحضرية المعاصرة برز الاستثمار السكني كأداة رئيسة لمعالجة الاختلالات في سوق الإسكان، من خلال زيادة العرض السكني وتنويع أنماطه بما يتلاءم مع الطلب المتزايد، ولا سيما في المدن التي تشهد نمواً سكانياً متسارعاً، غير أن فاعلية الاستثمار السكني لا تتحدد فقط بحجم الوحدات المنجزة، بل ترتبط بصورة وثيقة بعوامل جغرافية، ويُعد الموقع الجغرافي أحد العوامل الحاسمة في نجاح المشاريع السكنية، إذ يؤثر في قيمة الأرض وسهولة الوصول إلى مراكز العمل والخدمات، ومستوى الجاذبية السكنية، كما أن نمط توزيع المشاريع الاستثمارية داخل المدينة سواء كان في المركز الحضري أو في الأطراف أو على محاور النمو العمراني ينعكس بصورة مباشرة على قدرتها في تقليص العجز السكني أو إعادة توزيعه مكانياً، ومن هذا المنطلق فإن دراسة العلاقة بين الجغرافية الحضرية والاستثمار السكني تقتضي تحليل التباين المكاني للعجز السكني داخل المراكز الحضرية، وربطه بخصائص الموقع والتوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية التي تحكم توزيعها داخل المدن، وبيان كفاءتها في تقليل ظاهرة العجز السكني، تمهيداً لتحليل واقع هذه العلاقة في محافظة صلاح الدين.

**مشكلة البحث:** تعاني محافظة صلاح الدين من عجز سكني بسبب عدم الملائمة بين النمو السكاني وبين النمو السكني مع عدم قدرة الإدارة البلدية من حل هذه المشكلة الا من خلال الإجراءات المتمثلة بتوزيع قطع الأراضي الخالية من الخدمات مما استدعت الحاجة الى الاستثمار السكني لمعالجة هذه

المشكلة ومن هنا تتفرع المشكلة الرئيسية الى ثانوية متمثلة بالاتي ومن خلال هذه المشكلة العامة هناك مشكلات فرعية هي:

- ١- ما هو حجم العجز السكني الكلي داخل المحافظة ؟
  - ٢- ماهي المؤشرات الفعلية لحجم الاستثمار السكني وأين تتوزع داخل المحافظة ؟
  - ٣- كيف ساهم الاستثمار في حل مشكلة العجز السكني لمحافظة صلاح الدين؟
- فرضية البحث:** أن ظاهرة العجز السكني لمحافظة صلاح الدين ليس ناتج عن نقص الاراضي فحسب ، بل هو حصيلة لعدم ملائمة المخططات التنظيمية مع النمو السكاني والسكني المتسارع ، وفشل الاستثمار السكني الحالي في استهداف الفئات ذات الدخل المحدود، مما ادى الى توسع العشوائيات وزيادة الفجوة السكنية كون الاستثمار في الوقت الحالي لا يمثل سوى تجارة عقارية اكثر من كونه حلاً اسكانياً لأصحاب الدخل المحدود في المحافظة ومن خلال هذه الفرضية هناك فرضيات فرعية ومنها:
- ١- أن حجم الاستثمار السكني في محافظة صلاح الدين لا يتوافق مع الزيادة المتسارعة للنمو السكاني حيث اقتصر الاستثمار في مناطق دون غيرها.
  - ٢- هناك خطط استثمارية في قطاع الإسكان تهدف إلى تعزيزه ومعالجة العجز الحاصل في عدد الوحدات السكنية وبالتالي ردم الهوة بين الواقع والطموح وصولاً لمستويات أعلى من الاكتفاء.
  - ٣- أن للعوامل الجغرافية اثر على المشاريع الاستثمارية وخاصة العوامل البشرية مثل سياسة الدولة وعدد السكان، كما ان هناك عجز سكني في محافظة صلاح الدين بسبب نقص في عدد الوحدات السكنية أو رداءة البناء او عمر الوحدة السكنية .

#### اهداف البحث:

- ١- دراسة ظاهرة العجز السكني ودور المشاريع الاستثمارية السكنية لمحافظة صلاح الدين.
  - ٢- بيان العجز السكني الذي تعاني منه محافظة صلاح الدين وتقدير الحاجة المستقبلية له اعتمادا على معطيات الواقع السكني الحالي .
  - ٣- عدم وجود دراسات جغرافية تهتم بالتوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية السكنية، فضلاً عن منافسة وضعف الجوانب القيمة الخاصة بالاستثمار والتي من الممكن أن تتعكس بأسلوب افضل على المواطن.
- أهمية البحث:**

- ١- تحليل ازمة السكن في محافظة صلاح الدين تحليلا جغرافيا وتحديد العوامل والمتغيرات المؤثرة فيه .
- ٢- من الضرورة تقييم هذه المشكلة وتقييمها من خلال تحليل أسبابها ومن ثم إيجاد بعض الحلول للتخفيف من اثارها.

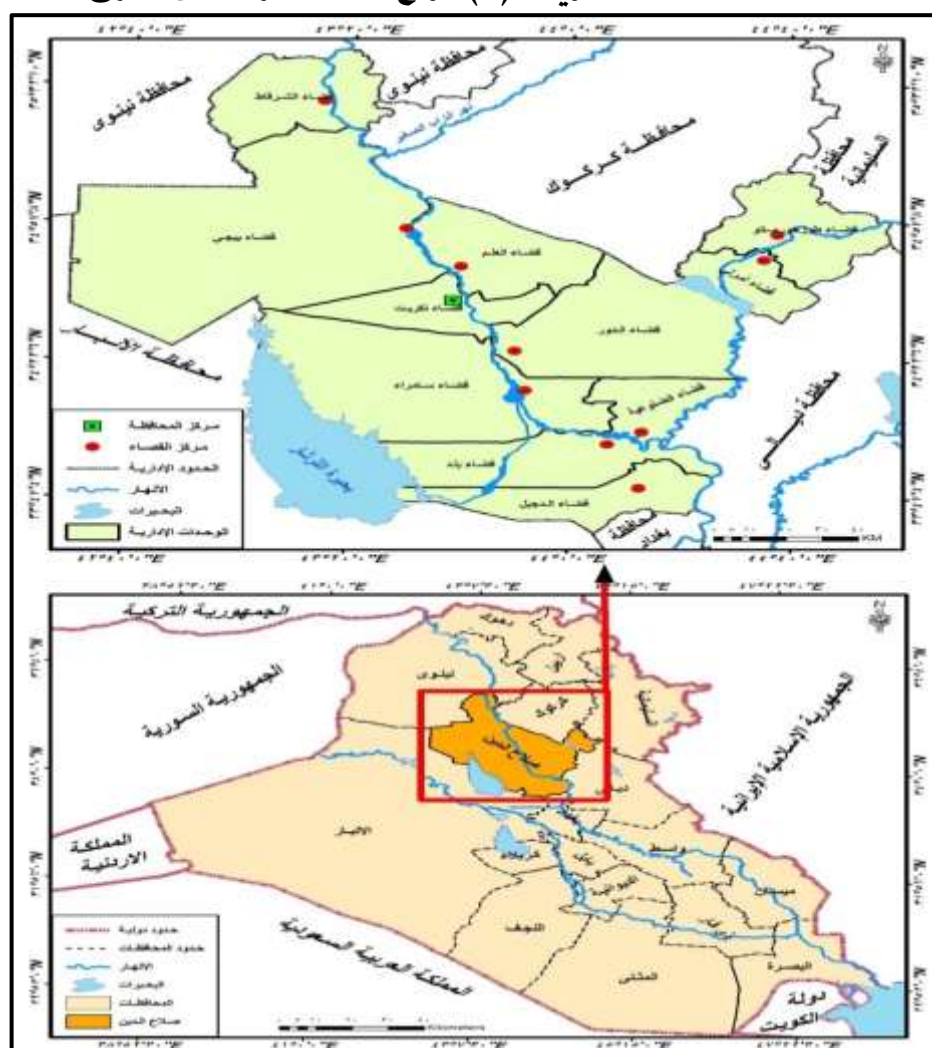
٣- يمثل الاستثمار بالمشاريع السكنية من أهم العوامل التي توجهت لها الدولة العراقية بهدف تحقيق الأمن السكني، لذا ينبغي أن تتابع ونقيم هذا النوع من المشاريع وتطرح استراتيجيات معينة لمواجهة هذه المشكلة.

#### حدود منطقة الدراسة:

**الحدود الزمانية:** لقد تم تحديد منطقة الدراسة زمانيا ما بين عام ١٩٩٧ - ٢٠٢٤ مع التركيز على عام ٢٠٢٤ لتوضيح دور المشاريع السكنية الاستثمارية وانعكاساتها على العجز السكني  
**اما الحدود المكانية:** اذ تقع منطقة الدراسة في الجزء الشمالي من المنطقة الوسطى من العراق (محافظة صلاح الدين)، وتحديداً في المنطقة الانتقالية ما بين السهل الرسوبي ومنطقة الجزيرة والمنطقة شبه الجبلية المتموجة كما موضح في خريطة (١) .

أمّا فلكياً فتقع منطقة الدراسة بين دائرتي عرض (٣٣.٣°-٣٥.٥°) شمالاً، خطي طول (٤٢.٥°-٤٤.٥°) شرقاً . أمّا الحدود الإدارية لمنطقة الدراسة فتحدّها من الشمال محافظات نينوى والأنبار ومن الشمال الشرقي كركوك ومن الجنوب محافظة بغداد ومن الغرب محافظتي نينوى والأنبار ومن الشرق محافظتي السليمانية وديالى وتبلغ المساحة الكلية لمنطقة الدراسة (٢٤,٣٦٣) كم<sup>٢</sup> ، اذ تشكل منطقة الدراسة حوالي (٥,٦%) من المساحة الكلية للعراق ، ثم تظم المحافظة عدد من الاقضية (تكريت، سامراء ، بيجي، بلد، الطوز، الشرايط، الدجيل، الدور، العلم ، الضلوعية) كما موضح في الجدول (١) ، وكما موضح في خريطة (١)

## خريطة (١) موقع منطقة الدراسة من العراق



المصدر: اعتماداً على خارطة العراق الإدارية بمقياس رسم ١/١٠٠٠٠٠، وخريطة محافظة صلاح الدين الإدارية بمقياس رسم ١/٢٥٠٠٠٠، ومخرجات برنامج Arc Gis 10.8.

### جدول (١) اقصية محافظة صلاح الدين ومراكزها

| ت | القضاء  | المركز/ ابرز النواحي التابعة |
|---|---------|------------------------------|
| ١ | تكريت   | مركز محافظة صلاح الدين       |
| ٢ | سامراء  | سامراء، المعتمد، ناحية دجلة  |
| ٣ | بيجي    | بيجي _ الصينية               |
| ٤ | بلد     | بلد ، الاسحاقي، يثرب         |
| ٥ | الطوز   | طوزخورماتو- سليمان بيك       |
| ٦ | الشرقاط | الشرقاط                      |
| ٧ | الدجيل  | الدجيل                       |
| ٨ | الدور   | الدور                        |
| ٩ | العلم   | العلم                        |

|    |          |          |
|----|----------|----------|
| ١٠ | الضلوعية | الضلوعية |
|----|----------|----------|

المصدر: وزارة التخطيط العراقية، الجهاز المركزي للإحصاء ونظم المعلومات الجغرافية ، هيئة الوطنية للاستثمار وهيئة صلاح الدين.

### العجز السكني في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين لعام ٢٠٢٤ م

يُقصَد بالعجز السكني حالة النقص في عدد الوحدات السكنية نتيجة عدم التوازن بين عدد الوحدات السكنية المتوفرة فعليًا من جهة، وعدد الأسر التي تحتاج إلى السكن من جهة أخرى، الأمر الذي يؤدي إلى عجز واضح في تلبية الطلب السكني. ولا تُعد ظاهرة العجز السكني في مدن العراق عمومًا، ومحافظة صلاح الدين على وجه الخصوص، ظاهرة طارئة أو وليدة الصدفة، بل هي نتيجة تراكمات تاريخية امتدت لعدة عقود (خلود علي، ٢٠٢٠، ص ١٨٩)، وقد أسهمت مجموعة من العوامل في تعميق هذه الظاهرة، يأتي في مقدمتها تكرار الحروب التي مرّ بها العراق وما رافقها من موجات نزوح جماعي، فضلاً عن الأضرار التي لحقت بالمخزون السكني القائم. وعلى الرغم من قيام الجهات المعنية خلال فترات سابقة بتخصيص أراضٍ سكنية ومنح قروض عقارية ميسّرة، إلى جانب توفير بعض خدمات البنى التحتية، إلا أن هذه الإجراءات لم تنجح في تحقيق التوازن المطلوب بين العرض السكني والطلب المتزايد عليه. وتكتسب مشكلة العجز السكني أهمية خاصة في الدول العربية بصفة عامة، وفي العراق بصفة خاصة، لما لها من تأثيرات مباشرة في الجوانب الاجتماعية والاقتصادية وحتى السياسية للمجتمع. ويُعد العراق من أكثر الدول العربية معاناة من هذه المشكلة، وتأتي محافظة صلاح الدين في مقدمة المحافظات التي تعاني من تفاقم العجز السكني. وقد قدّرت الدراسات المتخصصة الصادرة عن وزارتي التخطيط والإعمار والإسكان حجم العجز السكني خلال الفترة (٢٠٠٧-٢٠٢٤) بنحو (١٩٧١١) وحدة سكنية، فضلاً عن وجود أعداد كبيرة من الأسر التي لا تمتلك سكنًا ملائمًا، وانتشار ظاهرة السكن العشوائي في عدد من المناطق. كما تفاقمَت المشكلة نتيجة تقادم عدد كبير من الوحدات السكنية وتآكل موادها الإنشائية، وغياب أعمال الإدامة والصيانة، ولا سيما في ظل ارتفاع أسعار مواد البناء وأجور النقل. وتعزى أسباب العجز السكني في العراق إلى توقف السياسات التخطيطية الداعمة لقطاع الإسكان منذ منتصف عقد الثمانينيات، نتيجة الضغوط المالية التي تعرضت لها الدولة بسبب الحرب العراقية-الإيرانية، وما أعقبها من حروب وحصار اقتصادي أثر بصورة مباشرة في الأداء الاقتصادي لقطاع الإسكان، ولا سيما في مجال الإنتاج السكني. وقد ساءت الأوضاع بشكل ملحوظ خلال فترة الحصار الاقتصادي (١٩٩١-٢٠٠٣)، إذ تحولت المسألة السكنية من مجرد عجز إلى مشكلة ثم إلى أزمة حقيقية، نتيجة الانخفاض الكبير في عدد الوحدات السكنية المنجزة، حيث لم يتجاوز حجم الإنجاز السنوي بضعة آلاف من الوحدات مقارنة بفترات الذروة السابقة. وفي السنوات التي أعقبت عام ٢٠٠٣، ظهرت مجموعة من العوامل الجديدة التي أسهمت في زيادة العجز السكني، من بينها النمو السكاني المتسارع، وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء، وضعف القدرة الشرائية للأسر وبناءً على ذلك، يُقسم

العجز السكني إلى نوعين رئيسيين هما: العجز السكني العددي، الذي يتمثل في النقص الكمي في عدد الوحدات السكنية مقارنة بعدد الأسر، والعجز السكني النوعي، الذي يرتبط بعدم صلاحية بعض الوحدات السكنية للسكن. ونظرًا لارتباط موضوع الدراسة بالعجز الكمي وتأثيره المباشر في المشاريع الاستثمارية السكنية، سيتم التركيز في هذا البحث على العجز السكني العددي وتحليله في محافظة صلاح الدين. وبسبب ارتفاع بدلات الإيجار وتكاليف بناء أو شراء الوحدة السكنية، وبما لا يتناسب مع دخله (خلود علي، مصدر سابق، ص ١٩٢)، وهي مشكلة متعددة الجوانب تتعلق بقضايا اقتصادية، اجتماعية، تشريعية، وإدارية، ويطلق عليه بالمشكلة السكنية.

### أنواع العجز السكني في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين

**أولاً: العجز السكني العددي:** يعرف بأنه الفرق بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية الموجودة فعلاً في الزمان والمكان المحددين، وهو أبسط أنواع العجز السكني، لكنه لا يعبر عن الواقع السكني بشكل دقيق، ويستخرج عن طريق المعادلة التالية (نجم عبدالله احمد ، ٢٠٠٥، ص ٨١): -

$$\text{معدل العجز السكني العددي} = \frac{\text{النقص في عدد الوحدات السكنية}}{\text{مجموع الوحدات السكنية}} \times 100$$

بتطبيق المعادلة أعلاه وكما في جدول (٢) يتضح بأن معدل العجز السكني العددي يبلغ (9127) وحدة سكنية، موزع على جميع المراكز الحضرية فيها، وبمعدل عجز سكني قدره (٦,٣%) من مجموع الوحدات السكنية في منطقة الدراسة، ويتباين معدل العجز السكني بين مركز حضري وآخر، إذ سجل أعلى معدل للعجز في قضاء بلد ب (١١,٧%)، من مجموع الوحدات السكنية في حضر هذا القضاء، بينما سجل أدنى معدل للعجز في الشرقاط ب (١,٦%) من مجموع الوحدات السكنية في حضر القضاء، ولغرض تحليل التباين المكاني لمستويات العجز السكني العددي في منطقة الدراسة، سيتم تقسيم المنطقة لثلاثة مستويات تبعاً لتباين معدلات العجز السكني العددي كما في خريطة (٢) هي: -

١- **المستوى المنخفض:** يضم الاقضية التي يتراوح فيها معدل العجز السكني ما بين (١,٦% - ٥%) وتقع ضمن هذا المستوى (٤) اقصية هي (الشرقاط، الدور، بيجي، سامراء) وبنسب (١,٦%، ٢.٤%، ٤.٩%، ٤.٩%) على التوالي، ويمكن أرجاع سبب انخفاض العجز السكني في هذه المراكز الحضرية لانخفاض أسعار الأراضي والوحدات السكنية.

جدول (٢) التوزيع المكاني لمعدلات العجز السكني العددي في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين لعام ٢٠٢٤م

| ت  | الوحدة الإدارية | عدد الاسر الحضرية | عدد الوحدات للسكنية | العجز العددي | معدل العجز العددي |
|----|-----------------|-------------------|---------------------|--------------|-------------------|
| 1  | تكريت           | 23504             | 21336               | 1587         | ٧,٢               |
| 2  | طوزخورماتو      | 24860             | 22513               | 1767         | ٧,٧               |
| 3  | سامراء          | 33164             | 30867               | 1559         | ٤,٩               |
| 4  | بلد             | 14348             | 12649               | 1499         | ١١,٧              |
| 5  | بيجي            | 24745             | 22482               | 1152         | ٤,٩               |
| 6  | الدور           | 5022              | 4455                | 116          | ٢,٤               |
| 7  | الشرقاط         | 11824             | 11254               | 189          | ١,٦               |
| 8  | الدجيل          | 7914              | 7388                | 470          | ٦,٣               |
| 9  | العلم           | 2669              | 2341                | 261          | ١٠,٨              |
| 10 | امرلي           | 3102              | 2806                | 188          | ٦,٥               |
| 11 | الضلوعية        | 3957              | 3522                | 339          | ٩,٤               |
|    | المجموع         | 155109            | 141613              | 9127         | ٦,٣               |

المصدر: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء محافظة صلاح الدين، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٤م.

٢- **المستوى المتوسط:** يضم الاقضية التي تتراوح فيها نسبة العجز السكني ما بين (٥,١% - ٨,٥%) وتقع ضمن هذا المستوى (٤) اقضية هي (الدجيل وامرلي، تكريت، طوزخورماتو) وبمعدلات عجز سكني قدرها (٦,٣%، ٦,٥%، ٧,٢%، ٧,٧%) على التوالي.

٣- **المستوى المرتفع:** يضم الاقضية التي تتراوح فيها معدلات العجز السكني ما بين (٨,٦% - فأكثر) وتقع ضمن هذا المستوى (٣) اقضية هي (الضلوعية، العلم، بلد) وبمعدلات عجز سكني قدرها (٩,٤%، ١٠,٨%، ١١,٧%) من مجموع الوحدات السكنية في كل قضاء على التوالي، وان سبب ارتفاع الحجز في هذه الاقضية يعود لارتفاع أسعار الأراضي السكني والوحدات السكنية، ولا يمكن ان ننسى عامل الهجرة الريفية نحو هذه المدن لتوفر فرص العمل فيها أكثر من غيرها.

**ثانياً: العجز السكني النوعي:** يقصد به بحسب المقاييس العالمية بأنه عدد الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن، والمبنية من الطين والكرفانات والأكوخ والخيم والصرائف وبيوت الشعر والصفيح، ويسمى بالعجز السكني بسبب مادة بناء الوحدة السكنية (لؤي طه، ص ٢٦٦)

ونستخرج معدل العجز السكني النوعي عن طريق المعادلة التالية (نجم عبدالله، مصدر سابق، ص ٨١):-

$$\text{معدل العجز السكني النوعي:} \frac{\text{النقص في عدد الوحدات الصالحة للسكن}}{\text{مجموع الوحدات الصالحة للسكن}} \times 100$$

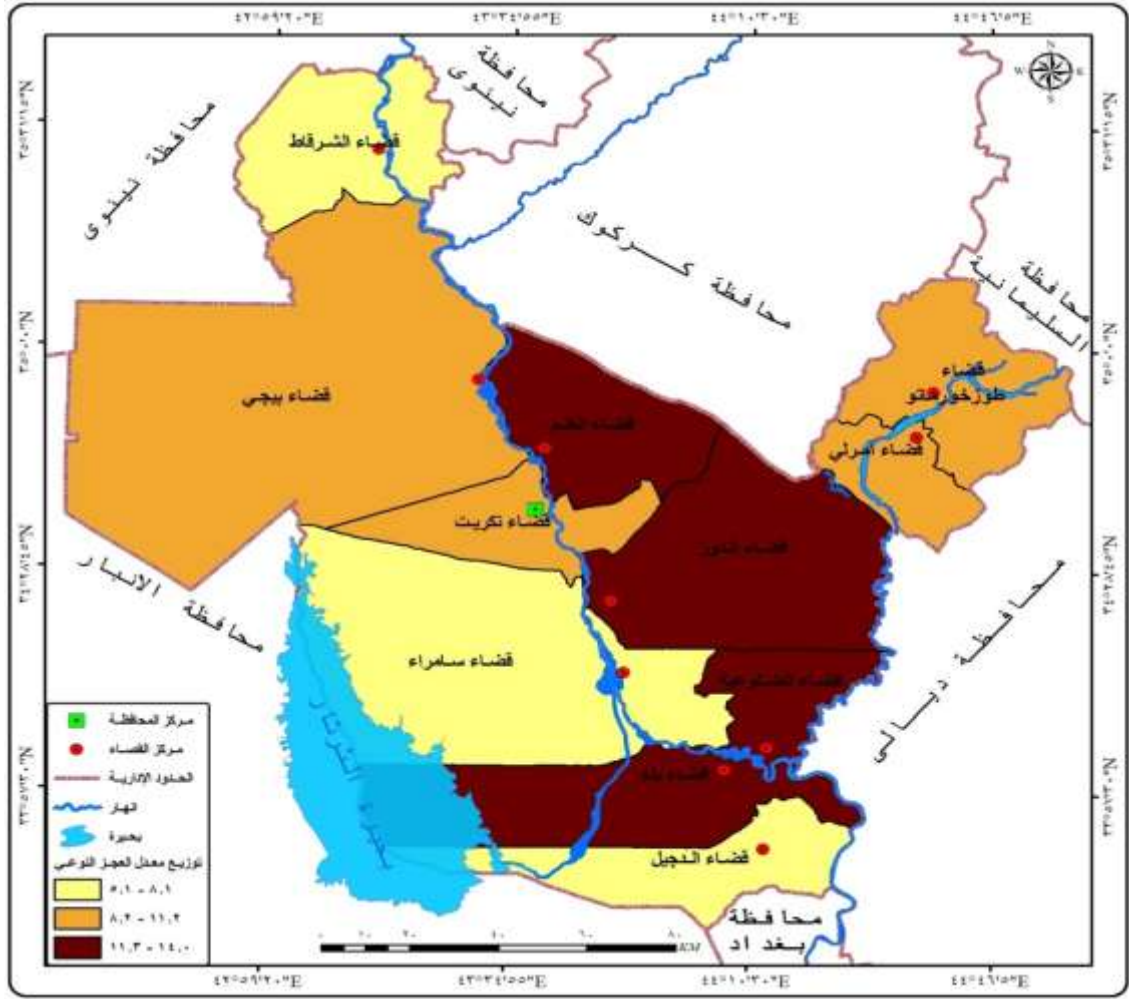
وبتطبيق المعادلة أعلاه يتضح بأن حجم العجز النوعي السكني في منطقة الدراسة يبلغ (13496) وحدة سكنية وبمعدل (٩,٥%) من مجموع الوحدات السكنية الصالحة للسكن في منطقة الدراسة، كما في جدول (٣)، بمعنى ام عشر الوحدات السكنية في منطقة الدراسة غير صالحة للسكن، لكونها مبنية بمواد غير ثابتة، وان تلك النسبة غير ثابتة بل متباينة بين مركز حضري واخر، وبلغ في اعلى معدل للعجز النوعي في قضاء بلد والبالغ (١٣,٤%) من مجموع الوحدات السكنية في حضر القضاء، بينما سجل أدنى معدل للعجز النوعي في قضاء الشرقاط والبالغ (٥,١%)، بمعنى هناك تباين مكاني كبير للعجز النوعي بين حضر اقضية المحافظة، وعليه سيتم تقسيم مستويات العجز السكني النوعي لثلاثة مستويات متباينة كما في خريطة (٣) هي: -

جدول (٣) التوزيع المكاني لمعدلات العجز السكني النوعي في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين لعام ٢٠٢٤م

| ت  | الاقضية    | عدد الاسر <sup>(١)</sup> | عدد الوحدات الصالحة للسكن <sup>(٢)</sup> | العجز النوعي | معدل العجز النوعي |
|----|------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------|-------------------|
| 1  | تكريت      | 23504                    | 21336                                    | 2168         | 10.2              |
| 2  | طوزخورماتو | 24860                    | 22513                                    | 2347         | 10.4              |
| 3  | سامراء     | 33164                    | 30867                                    | 2297         | 7.4               |
| 4  | بلد        | 14348                    | 12649                                    | 1699         | 13.4              |
| 5  | بيجي       | 24745                    | 22482                                    | 2263         | 10.1              |
| 6  | الدور      | 5022                     | 4455                                     | 567          | 12.7              |
| 7  | الشرقاط    | 11824                    | 11254                                    | 570          | 5.1               |
| 8  | الدجيل     | 7914                     | 7388                                     | 526          | 7.1               |
| 9  | العلم      | 2669                     | 2341                                     | 328          | ١٤                |
| 10 | امرلي      | 3102                     | 2806                                     | 296          | 10.5              |
| 11 | الضلعوية   | 3957                     | 3522                                     | 435          | 12.4              |
|    | المجموع    | 155109                   | 141613                                   | 13496        | 9.5               |

المصدر: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء محافظة صلاح الدين، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٤م.

خريطة (٢) معدلات العجز السكني النوعي في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين لعام ٢٠٢٤م



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٣-٩)، ومخرجات برنامج (Arc GIS10.8).

١- **المستوى المنخفض:** يتراوح معدل العجز السكني النوعي ما بين المنخفض (٥.١% - ٨.١%)، وتقع ضمن هذا المستوى (٣) مراكز حضرية هي (الشرقاط، الدجيل، سامراء) وبمعدلات (٥.١%، ٧.١%، ٧.٤%) من مجموع الوحدات السكنية في كل منها على التوالي، بمعنى انه نسب العجز النوعي فيها منخفضة، بسبب قلة معدلات الهجرة نحو تلك المدن وانخفاض أسعار الأراضي وقيم العقارات فيها، مما أدى الى قلة نسبة الوحدات غير الصالحة للسكن.

٢- **المستوى المتوسط:** يتراوح معدل العجز السكني النوعي فيه ما بين (٨.٢% - ١١.٢%)، وتقع ضمن هذا المستوى (٤) اقصية هي (بيجي، تكريت، طوزخورماتو، امرلي) وبمعدلات (١٠.١%، ١٠.٢%، ١٠.٤%، ١٠.٥%) من مجموع الوحدات السكنية في كل منها على التوالي، بمعنى انه نسب العجز النوعي فيها متوسطة، لكون هذه المراكز الحضرية شهدت هجرة ريفية نحوها، مما اضطرهم للسكن في وحدات سكنية مبنية بمواد غير ثابتة، أكثر من بقية المراكز الاخرى.

٣- **المستوى المرتفع:** يتراوح معدل العجز السكني النوعي فيه ما بين (١١.٣% - فأكثر)، وتقع ضمن هذا المستوى (٤) اقصية هي (الضلوعية، الدور، بلد، العلم) وبمعدلات (١٢.٤%، ١٢.٧%، ١٣.٤%، ١٤%) من مجموع الوحدات السكنية في كل منها على التوالي، وان سبب ارتفاع العجز السكني النوعي فيها يكمن في ارتفاع عدد الوحدات المبنية بمواد غير ثابتة قياسا بعدد وحداتها الكلية، بفعل انخفاض دخل هذه الاسر التي لا تستطيع ان توفر وحدة سكنية صالحة للسكن، ولا ننسى عامل الهجرة التي حدثت من المناطق الريفية نحو المراكز الحضرية.

**ثانياً: العجز السكني العددي:** يعرف بانه الفرق بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية الموجودة فعلاً في الزمان والمكان المحددين، وهو ابسط أنواع العجز السكني، لكنه لا يعبر عن الواقع السكني بشكل دقيق، ويستخرج عن طريق المعادلة التالية (نجم عبدالله احمد، مصدر سابق، ص ٨١): -

$$\text{معدل العجز السكني العددي} = \frac{\text{النقص في عدد الوحدات السكنية}}{\text{مجموع الوحدات السكنية}} \times 100$$

بتطبيق المعادلة أعلاه وكما في جدول (٤) يتضح بأن معدل العجز السكني العددي يبلغ (9127) وحدة سكنية، موزع على جميع المراكز الحضرية فيها، وبمعدل عجز سكني قدره (٦.٣%) من مجموع الوحدات السكنية في منطقة الدراسة، ويتباين معدل العجز السكني بين مركز حضري واخر، اذ سجل اعلى معدل للعجز في قضاء بلد ب (١١.٧%)، من مجموع الوحدات السكنية في حضر هذا القضاء، بينما سجل أدنى معدل للعجز في الشرقاط ب (١.٦%) من مجموع الوحدات السكنية في حضر القضاء، ولغرض تحليل التباين المكاني لمستويات العجز السكني العددي في منطقة الدراسة، سيتم تقسيم المنطقة لثلاثة مستويات تبعاً لتباين معدلات العجز السكني العددي كما في خريطة (٢) هي: -

٤- **المستوى المنخفض:** يضم الاقصية التي يتراوح فيها معدل العجز السكني ما بين (١.٦% - ٥%) وتقع ضمن هذا المستوى (٤) اقصية هي (الشرقاط، الدور، بيجي، سامراء) وبنسب (١.٦%، ٢.٤%، ٤.٩%، ٤.٩%) على التوالي، ويمكن ارجاع سبب انخفاض العجز السكني في هذه المراكز الحضرية لانخفاض أسعار الأراضي والوحدات السكنية.

**جدول (٤) التوزيع المكاني لمعدلات العجز السكني العددي في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين**

لعام ٢٠٢٤م

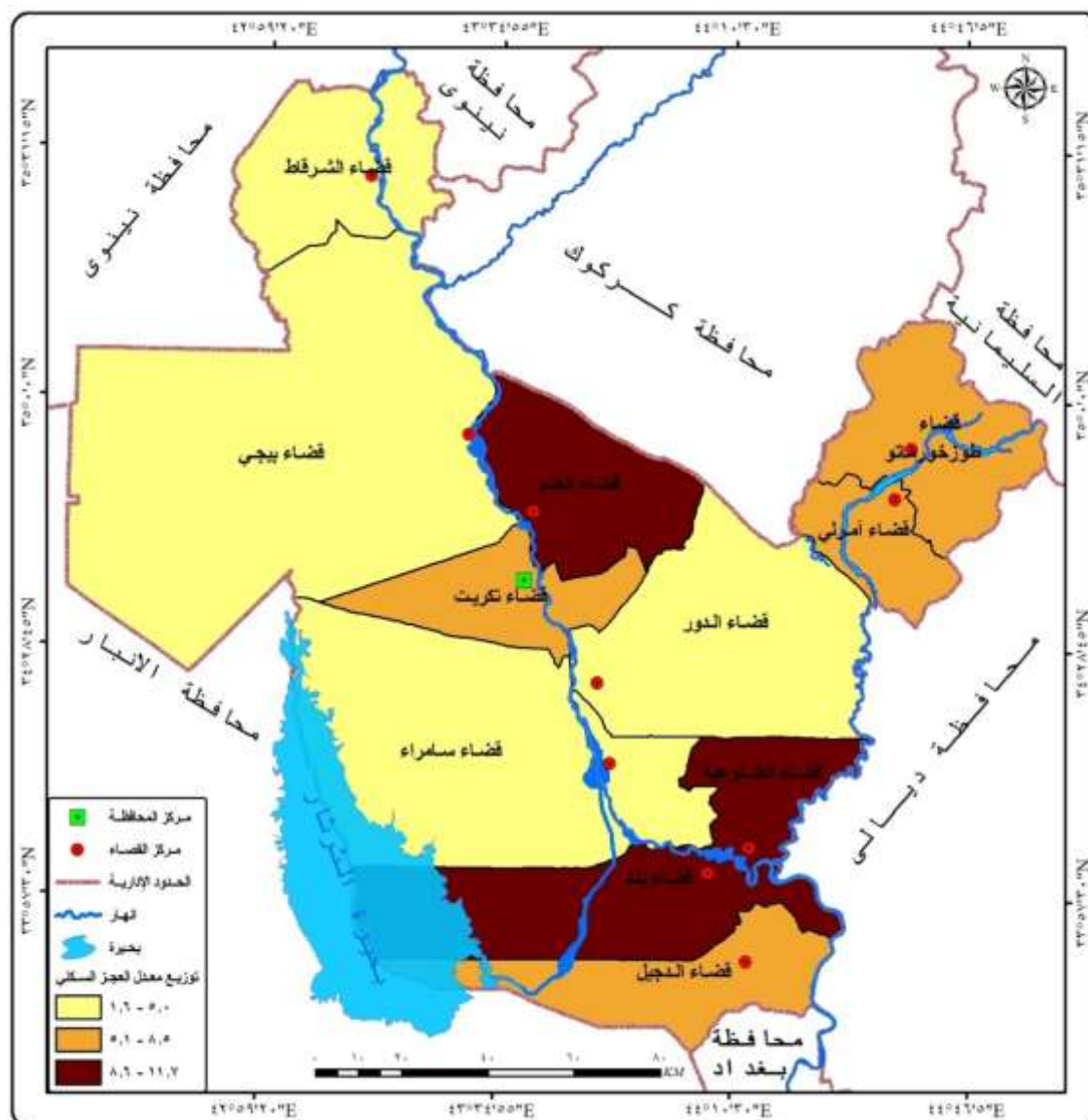
| ت | الوحدة الإدارية | عدد الاسر الحضرية | عدد الوحدات للسكنية | العجز العددي | معدل العجز العددي |
|---|-----------------|-------------------|---------------------|--------------|-------------------|
| 1 | تكريت           | 23504             | 21336               | 1587         | ٧,٢               |
| 2 | طوزخورماتو      | 24860             | 22513               | 1767         | ٧,٧               |
| 3 | سامراء          | 33164             | 30867               | 1559         | ٤,٩               |

|    |          |        |        |      |      |
|----|----------|--------|--------|------|------|
| 4  | بلد      | 14348  | 12649  | 1499 | ١١,٧ |
| 5  | بيجي     | 24745  | 22482  | 1152 | ٤,٩  |
| 6  | الدور    | 5022   | 4455   | 116  | ٢,٤  |
| 7  | الشرقاط  | 11824  | 11254  | 189  | ١,٦  |
| 8  | الدجيل   | 7914   | 7388   | 470  | ٦,٣  |
| 9  | العلم    | 2669   | 2341   | 261  | ١٠,٨ |
| 10 | امرلي    | 3102   | 2806   | 188  | ٦,٥  |
| 11 | الضلوعية | 3957   | 3522   | 339  | ٩,٤  |
|    | المجموع  | 155109 | 141613 | 9127 | ٦,٣  |

المصدر: - اعتماداً على وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء محافظة صلاح الدين، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٤م.

- ٥- **المستوى المتوسط:** يضم الاقضية التي تتراوح فيها نسبة العجز السكني ما بين (٥,١% - ٨,٥%) وتقع ضمن هذا المستوى (٤) اقلية هي (الدجيل وامرلي، تكريت، طوزخورماتو) وبمعدلات عجز سكني قدرها (٦,٣%، ٦,٥%، ٧,٢%، ٧,٧%) على التوالي.
- ٦- **المستوى المرتفع:** يضم الاقضية التي تتراوح فيها معدلات العجز السكني ما بين (٨,٦% - فأكثر) وتقع ضمن هذا المستوى (٣) اقلية هي (الضلوعية، العلم، بلد) وبمعدلات عجز سكني قدرها (٩,٤%، ١٠,٨%، ١١,٧%) من مجموع الوحدات السكنية في كل قضاء على التوالي، وان سبب ارتفاع الحجز في هذه الاقضية يعود لارتفاع أسعار الأراضي السكنية والوحدات السكنية، ولا يمكن ان ننسى عامل الهجرة الريفية نحو هذه المدن لتوفر فرص العمل فيها أكثر من غيرها.

### خريطة (٣) التوزيع المكاني لمعدلات العجز العددي السكاني في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين لعام ٢٠٢٤م



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٣)، ومخرجات برنامج (Arc GIS10.8).

٣-٢-٣: التوزيع المكاني للعجز السكاني الكلي في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين لعام ٢٠٢٤

وهو مجموع العجزين العددي والنوعي، ويستخرج عن طريق المعادلة التالية (نجم عبدالله، مصدر سابق، ص ٨١):

$$\text{معدل العجز الكلي:} = \frac{\text{مجموع العجزين في عدد الوحدات السكنية}}{100 \times \text{مجموع الوحدات السكنية}}$$

وبعد تطبيق المعادلة أعلاه، وتبعاً لجدول (٥) تبين ان معدل العجز السكني الكلي بلغ في عموم منطقة الدراسة (١٦%) من مجموع الوحدات السكنية، وبلغ اعلى معدل للعجز في قضاء بلد والبالغ (٢٥,٣%) من مجموع الوحدات السكنية، بينما سجل أدنى معدل للعجز السكني الكلي في قضاء الشرقاط والبالغ (٦,٧%) من مجموع الوحدات السكنية في مركز القضاء، وبالمقارنة بين اعلى معدل وادنى معدل للعجز يتضح بأن الفرق كبير ويبلغ (١٨,٦%)، ولأجل اجراء تحليل مكاني شامل لهذا التباين ومسبباته سيتم تقسيم مستويات العجز الكلي الى ثلاثة مستويات كما في خريطة (3) وهي:-

**جدول (٥) التوزيع المكاني للعجز السكني الكلي في المراكز الحضرية لمحافظة صلاح الدين لعام**

٢٠٢٤

| ت  | الوحدة الإدارية | العجز العددي <sup>(١)</sup> | العجز النوعي <sup>(٢)</sup> | عدد الوحدات للسكنية <sup>(٣)</sup> | معدل العجز الكلي |
|----|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| 1  | تكريت           | 1587                        | 2168                        | 21336                              | 17.6             |
| 2  | طوزخورماتو      | 1767                        | 2347                        | 22513                              | 18.3             |
| 3  | سامراء          | 1559                        | 2297                        | 30867                              | 12.5             |
| 4  | بلد             | 1499                        | 1699                        | 12649                              | 25.3             |
| 5  | بيجي            | 1152                        | 2263                        | 22482                              | 15.2             |
| 6  | الدور           | 116                         | 567                         | 4455                               | 15.3             |
| 7  | الشرقاط         | 189                         | 570                         | 11254                              | 6.7              |
| 8  | الدجيل          | 470                         | 526                         | 7388                               | 13.5             |
| 9  | العلم           | 261                         | 328                         | 2341                               | 25.2             |
| 10 | امرلي           | 188                         | 296                         | 2806                               | 17.2             |
| 11 | الضلعوية        | 339                         | 435                         | 3522                               | ٢٢               |
|    | المجموع         | 9127                        | 13496                       | 141613                             | 16.0             |

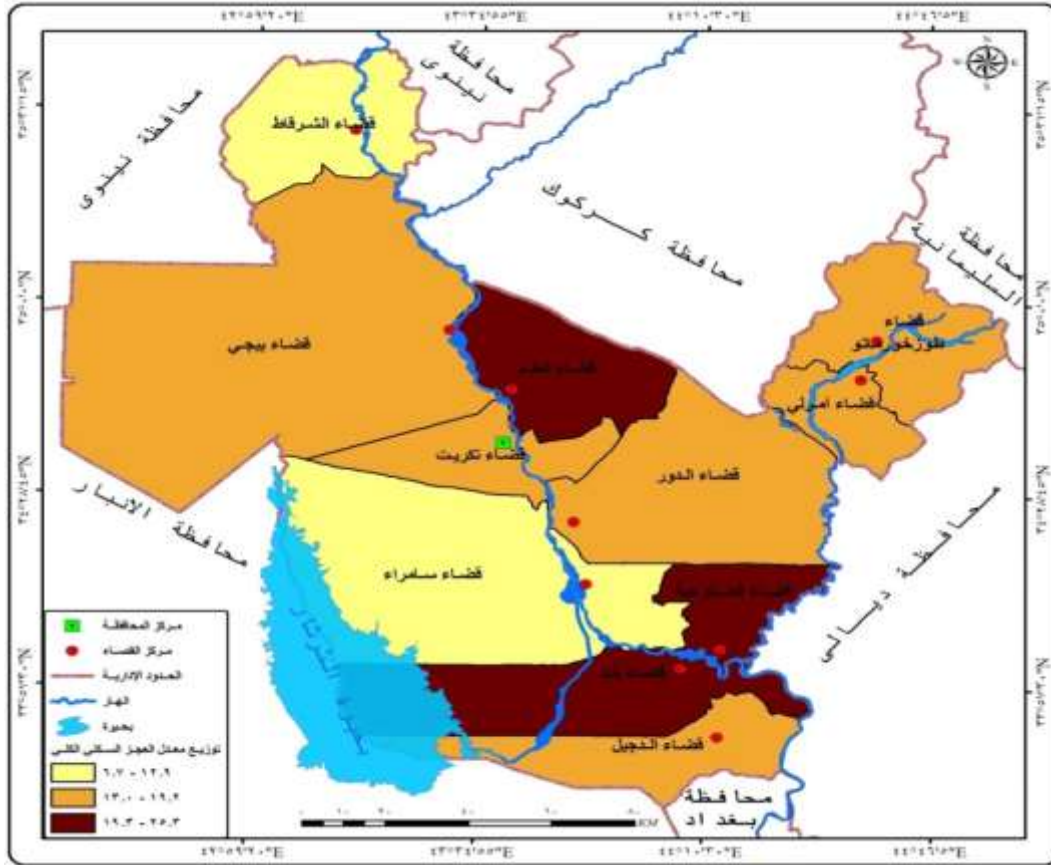
المصدر: اعتماداً على: - جدول (٢)، جدول (٣).

١- **المستوى المنخفض:** يتراوح فيه معدل العجز السكني الكلي ما بين (٦.٧% - ١٢.٩%) يضم مركز الشرقاط، فقط، وبمعدل عجز يبلغ (٦,٧%) من مجموع الوحدات السكنية في المدينة، للأسباب التي تم ذكرها نفاً.

٢- **المستوى المتوسط:** يتراوح فيه معدل العجز السكني الكلي ما بين (١٣% - ١٩.٢%)، ويضم هذا المستوى (٧) مراكز حضرية هي (سامراء، الدجيل، بيجي، الدور، امرلي، تكريت، طوزخورماتو) وبمعدلات (١٢,٥%، ١٣,٥%، ١٥,٢%، ١٥,٣%، ١٧,٢%، ١٧,٦%، ١٨,٣%) من المجموع الكلي للوحدات السكنية في كل منها على التوالي.

٣- **المستوى المرتفع:** يتراوح فيه معدل العجز السكني الكلي ما بين (٣,١٩% - فأكثر)، ويضم هذا المستوى (٣) اضية هي (الضلوعية، العلم، بيجي) وبمعدلات (٢٢%, ٢٥,٢%, ٢٥,٣%) من المجموع الكلي للوحدات السكنية في حضر كل منها على التوالي، لارتفاع نسب العجز العددي والنوعي في كل من هذه المراكز.

خريطة (٤) التوزيع المكاني لمستويات معدلات العجز الكلي في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٤



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٤)، ومخرجات برنامج (Arc GIS10.8).

**الاستثمار ودوره في تقليل ظاهرة العجز السكني داخل المراكز الحضرية:** تُعد الجغرافية الحضرية من الفروع الرئيسة في الدراسات الجغرافية التي تهتم بتحليل الظواهر السكانية والعمرانية داخل المدن، وبيان أنماط توزيعها المكاني والعوامل المؤثرة فيها. ومن بين أبرز هذه الظواهر قضية الإسكان، التي تمثل أحد أهم مكونات البنية الحضرية، نظرًا لارتباطها المباشر بحجم السكان ونموهم، وبمستوى التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المدينة. ويُعد السكن حاجة أساسية لا تقتصر على توفير المأوى فحسب، بل تمتد لتشمل توفير بيئة عمرانية متكاملة تتوافر فيها الخدمات الأساسية والبنى التحتية الملائمة (عبد الرزاق جاسم، ٢٠٢١، ص ٢٠٠)، وفي إطار التحولات الحضرية المعاصرة، برز الاستثمار السكني كأداة رئيسة لمعالجة الاختلالات في سوق الإسكان، من خلال زيادة العرض السكني وتنوع أنماطه بما يتلاءم مع

الطلب المتزايد، ولا سيما في المدن التي تشهد نموًا سكانيًا متسارعًا. غير أن فاعلية الاستثمار السكني لا تتحدد فقط بحجم الوحدات المنجزة، بل ترتبط بصورة وثيقة بعوامل جغرافية، في مقدمتها الموقع والتوزيع المكاني للمشاريع داخل النسيج الحضري (خلود علي، ٢٠٢٠، ص ١٩٦). ويُعد الموقع الجغرافي أحد العوامل الحاسمة في نجاح المشاريع السكنية، إذ يؤثر في قيمة الأرض، وسهولة الوصول إلى مراكز العمل والخدمات، ومستوى الجاذبية السكنية. كما أن نمط توزيع المشاريع الاستثمارية داخل المدينة سواء كان في المركز الحضري أو في الأطراف أو على محاور النمو العمراني ينعكس بصورة مباشرة على قدرتها في تقليص العجز السكني أو إعادة توزيعه مكانيًا. فالتوسع غير المتوازن قد يؤدي إلى تركّز العرض السكني في مناطق لا تتوافق مع بؤر الطلب الفعلي، مما يقلل من أثره في معالجة المشكلة السكنية. ومن هذا المنطلق، فإن دراسة العلاقة بين الجغرافية الحضرية والاستثمار السكني تقتضي تحليل التباين المكاني للعجز السكني داخل المراكز الحضرية، وربطه بخصائص الموقع والتوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية. إذ إن فهم هذه العلاقة يسهم في تفسير مدى قدرة الاستثمار السكني على تحقيق التوازن بين العرض والطلب، ويكشف في الوقت نفسه عن أوجه القصور التخطيطي التي قد تحد من فاعلية هذه المشاريع. سيتم التركيز في هذا البحث على العجز السكني العددي وتحليله في محافظة صلاح الدين.

**١- العجز السكني العددي:** يعد العجز السكني العددي من المؤشرات الأساسية التي تعكس مدى التوازن بين عدد الأسر والوحدات السكنية المتاحة، إذ يُقاس من خلال الفرق بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية القائمة (حميد علوان، ٢٠٢٣، ص ٧١)، وتُظهر بيانات محافظة صلاح الدين وجود عجز سكني عددي واضح، بلغ مجموعه (١٩٧١١) وحدة سكنية، وهو ما يشير إلى استمرار الضغط على المخزون السكني في المحافظة، ولا سيما داخل المراكز الحضرية. يتبين من الجدول (٥) أن العجز السكني العددي لا يتوزع بشكل متوازن بين أقضية المحافظة، بل يظهر تباينًا ملحوظًا فيما بينها. فقد سجل قضاء تكريت أعلى عدد من السكان بلغ (١٢٦٩٢٤) نسمة، وعدد أسر قدره (٢٣٥٠٤) أسرة، مقابل (٢١٣٣٦) وحدة سكنية، مما أدى إلى عجز عددي بلغ (٢١٦٨) وحدة سكنية. ويعكس هذا العجز الضغط السكاني المتزايد في مركز المحافظة وما يتمتع به من ثقل إداري وخدمي، الأمر الذي يزيد من الطلب على السكن.

**جدول (٦) العجز السكني في اقضية محافظة صلاح الدين لعام (٢٠٢٤م)**

| ت | الاقضية    | عدد السكان | عدد الأسر | عدد الوحدات السكنية | العجز العددي |
|---|------------|------------|-----------|---------------------|--------------|
| ١ | تكريت      | ١٢٦٩٢٤     | ٢٣٥٠٤     | ٢١٣٣٦               | 2168         |
| ٢ | سامراء     | ١٧٩٠٩١     | ٢١٨٧٧     | ٢٠١٩٧               | 1680         |
| ٣ | طوزخورماتو | ١٣٤٢٤٤     | ٣١٠٣٩     | ٢٨٩٥٤               | 2085         |
| ٤ | بلد        | ٧٧٤٧٧      | ١٢٨١٧     | ١١٣٣٩               | 1478         |

|    |          |        |        |        |        |
|----|----------|--------|--------|--------|--------|
| ٥  | بيجي     | ١٣٣٦٢٩ | ٥٤٧    | ٤٣١    | 116    |
| ٦  | الدور    | ٢٧١١٨  | ١٧٨٣٦  | ٧٣٨٨   | 10448  |
| ٧  | الشرقاط  | ٦٣٨٥٢  | ٥٠٢٢   | ١٦١٨١  | -11159 |
| ٨  | الدجيل   | ٤٢٧٣٦  | ١١٨٢٤  | ٤٤٥٥   | 7369   |
| ٩  | العلم    | ١٤٤١١  | ٢٦٦٩   | ١١٢٥٤  | -8585  |
| ١٠ | امرلي    | ١٦٧٤٢  | ٣١٠٢   | ٢٣٤١   | 761    |
| ١١ | الضلوعية | ٢١٣٦٦  | ٣٩٥٧   | ٣٥٢٢   | 435    |
|    | المجموع  | ٨٢٤٦٢٠ | ١٥٥١٠٩ | ١٤١٥١٣ | 19711  |

المصدر: وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، الجهاز المركزي للأحصاء، دائرة احصاء صلاح الدين، تقديرات سكان محافظة صلاح الدين ٢٠٢٤.

كما سجل قضاء طوزخورماتو عجزاً عددياً مرتفعاً بلغ (٢٠٨٥) وحدة سكنية، نتيجة الفارق بين عدد الأسر البالغ (٣١٠٣٩) أسرة وعدد الوحدات السكنية البالغ (٢٨٩٥٤) وحدة، وهو ما يشير إلى نمو سكاني وأسري متسارع لم يواكبه توسع مماثل في إنشاء الوحدات السكنية. وظهر وضع مشابه في قضاء سامراء الذي بلغ فيه العجز العددي (١٦٨٠) وحدة سكنية، وهو ما يمكن ربطه بمكانته الدينية والسياحية وما يرافق ذلك من زيادة في الكثافة السكانية داخل حدوده الحضرية.

في المقابل، أظهرت بعض الأقضية مستويات عجز عددي مرتفعة مقارنة بحجمها السكاني، مثل قضاء الدور الذي بلغ فيه العجز (١٠٤٤٨) وحدة سكنية، وهو رقم كبير يعكس اختلالاً واضحاً بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية، ويشير إلى اعتماد نسبة كبيرة من الأسر على السكن المشترك أو غير الملائم، أو إلى وجود ضغوط سكانية متراكمة نتيجة عوامل اجتماعية أو اقتصادية. كما سجل قضاء الدجيل عجزاً عددياً قدره (٧٣٦٩) وحدة سكنية، وهو ما يعكس ضعف التوسع السكاني مقارنة بعدد الأسر، في حين بلغ العجز في قضاء بلد (١٤٧٨) وحدة سكنية، مما يدل على وجود فجوة سكانية متوسطة تتطلب تدخلاً تخطيطياً واستثمارياً لمعالجتها.

ومن جهة أخرى، أظهرت بعض الأقضية فائضاً عددياً في الوحدات السكنية، مثل قضاء الشرقاط الذي سجل فائضاً بلغ (-١١١٥٩) وحدة سكنية، وكذلك قضاء العلم بفائض قدره (-٨٥٨٥) وحدة. ويشير هذا الفائض إلى وجود وحدات سكنية تفوق عدد الأسر، إلا أن هذا لا يعني بالضرورة انتفاء المشكلة السكنية، إذ قد تكون هذه الوحدات غير مأهولة أو غير ملائمة للسكن من الناحية النوعية أو بعيدة عن مراكز النشاط والخدمات. بصورة عامة، تكشف نتائج التحليل عن وجود عجز سكاني ملحوظ في محافظة صلاح الدين، يتمركز بشكل أساسي في الأقضية ذات الكثافة السكانية العالية والمراكز الحضرية، في حين يظهر فائض عددي في بعض الأقضية الأخرى، مما يعكس اختلالاً مكانياً في توزيع الوحدات

السكنية. ويؤكد ذلك الحاجة إلى توجيه المشاريع السكنية الاستثمارية نحو المناطق التي تعاني عجزاً فعلياً، وبما ينسجم مع حجم الطلب السكني الحقيقي داخل المحافظة.

**العجز النوعي:** لا يقتصر العجز السكني في محافظة صلاح الدين على الجانب العددي فحسب، بل يمتد ليشمل بعداً نوعياً يتمثل في عدم صلاحية عدد من الوحدات السكنية للسكن، سواء بسبب تهالكها الإنشائي أو افتقارها إلى المتطلبات الأساسية للسكن الملائم. ويُعد العجز السكني النوعي مؤشراً مهماً على تدني كفاءة المخزون السكني القائم، حتى في الحالات التي يبدو فيها توفر عددي للوحدات السكنية (سهاد كاظم، ٢٠١٨، ص ٢٦٤). تُظهر بيانات الجدول (٦) أن عدد الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن في المحافظة بلغ (١٤١٥١٣) وحدة، مقابل (٤٣٦٩) وحدة صالحة للسكن فقط، مما يعكس حجم المشكلة النوعية التي يعاني منها القطاع السكني. وقد بلغ مجموع العجز السكني النوعي في المحافظة (١.٩)، وهو ما يشير إلى تفاوت واضح في مستوى صلاحية السكن بين أفضية المحافظة. سجل قضاء تكريت عجزاً نوعياً بلغ (٠.٤)، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن (٥٨١) وحدة، مقابل (٢١٣٣٦) وحدة صالحة للسكن. ويعكس هذا الوضع وجود نسبة من المساكن التي لا تلبى المتطلبات الإنشائية أو الخدمية اللازمة، رغم كون القضاء مركزاً إدارياً وحضرياً مهماً في المحافظة.

جدول (٦) نسبة العجز النوعي لمحافظة صلاح الدين

| ت  | الاقضية    | عدد السكان | عدد الأسر | عدد الوحدات الصالحة للسكن | عدد الوحدات السكنية الغير صالحة للسكن | العجز النوعي |
|----|------------|------------|-----------|---------------------------|---------------------------------------|--------------|
| ١  | تكريت      | ١٢٦٩٢٤     | ٢٣٥٠٤     | ٢١٣٣٦                     | ٥٨١                                   | ٠.٤          |
| ٢  | سامراء     | ١٧٩٠٩١     | ٢١٨٧٧     | ٢٨٩٥٤                     | ٦٨٩                                   | ٠.٤          |
| ٣  | طوزخورماتو | ١٣٤٢٤٤     | ٣١٠٣٩     | ٢٠١٩٧                     | ٣٣٩                                   | ٠.٢          |
| ٤  | بلد        | ٧٧٤٧٧      | ١٢٨١٧     | ١١٣٣٩                     | ١٣٦                                   | ٠.٠          |
| ٥  | بيجي       | ١٣٣٦٢٩     | ٥٤٧       | ٧٢٥                       | ١٦١٨١                                 | ٠.٤          |
| ٦  | الدور      | ٢٧١١٨      | ١٧٨٣٦     | ٤٥١                       | ٤٤٥٥                                  | ٠.٣          |
| ٧  | الشرقاط    | ٦٣٨٥٢      | ٥٠٢٢      | ٣٨١                       | ١١٢٥٤                                 | ٠.٢          |
| ٨  | الدجيل     | ٤٢٧٣٦      | ١١٨٢٤     | ٥٦                        | ٧٣٨٨                                  | ٠.٠          |
| ٩  | العلم      | ١٤٤١١      | ٢٦٦٩      | ٦٧                        | ٢٣٤١                                  | ٠.٠          |
| ١٠ | امرلي      | ١٦٧٤٢      | ٣١٠٢      | ١٠٨                       | ٢٨٠٦                                  | ٠.٠          |
| ١١ | الضلوعية   | ٢١٣٦٦      | ٣٩٥٧      | ٩٦                        | ٣٥٢٢                                  | ٠.٠          |
|    | المجموع    | ٨٣٧٥٩٠     | ١٥٥١٠٩    | ٤٣٦٩                      | ١٤١٥١٣                                | ١.٩          |

المصدر: وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للأحصاء، دائرة احصاء صلاح الدين، تقديرات سكان محافظة صلاح الدين ٢٠٢٤.

كما أظهر قضاء سامراء مستوى عجز نوعي مماثل بلغ (٠.٤)، مع وجود (٦٨٩) وحدة سكنية غير صالحة للسكن، وهو ما يمكن ربطه بعوامل متعددة، من بينها تقادم بعض الأحياء السكنية، فضلاً عن الضغوط السكانية المتزايدة داخل المدينة نتيجة النشاط الديني والسياحي.

في حين سجل قضاء طوزخورماتو عجزاً نوعياً أقل نسبياً بلغ (٠.٢)، حيث بلغ عدد الوحدات غير الصالحة للسكن (٣٣٩) وحدة، وهو ما يشير إلى وجود مشكلات نوعية محدودة مقارنة ببقية الأقسام، إلا أنها ما تزال تؤثر في جودة السكن المتاح للسكان. أما قضاء بلد فقد سجل عجزاً نوعياً قريباً من الصفر (٠.٠)، مع وجود (١٣٦) وحدة غير صالحة للسكن، مما يدل على أن أغلب الوحدات السكنية في القضاء تتمتع بدرجة مقبولة من الصلاحية، على الرغم من وجود عجز عددي كما أُشير إليه في الفقرة السابقة، وهو ما يعكس تبايناً بين العجز الكمي والنوعي. وسجل قضاء بيجي عجزاً نوعياً مرتفعاً بلغ (٠.٤)، مع عدد كبير من الوحدات غير الصالحة للسكن بلغ (١٦١٨١) وحدة، وهو رقم يُعد من أعلى القيم في المحافظة. ويعكس ذلك الأثر الواضح للظروف الأمنية السابقة والأضرار التي لحقت بالمخزون السكني، فضلاً عن تأخر عمليات إعادة التأهيل والإعمار. كما أظهر قضاء الدور عجزاً نوعياً بلغ (٠.٣)، نتيجة وجود (٤٤٥٥) وحدة سكنية غير صالحة للسكن، وهو ما يشير إلى تدهور نوعي في المساكن، قد يرتبط بعوامل اقتصادية أو بضعف الخدمات والبنية التحتية. في المقابل، سجلت أقضية الشرقاط والدجيل والعلم وآمل والضلوعية عجزاً نوعياً منخفضاً أو قريباً من الصفر، رغم وجود أعداد ملحوظة من الوحدات غير الصالحة للسكن. ويُعزى ذلك إلى انخفاض الكثافة السكانية أو محدودية الطلب الفعلي على هذه الوحدات، فضلاً عن احتمال وجود مساكن مهجورة أو غير مستخدمة. وبشكل عام، يتضح أن العجز السكني النوعي في محافظة صلاح الدين يتباين مكانياً بين الأقسام، ويتركز بصورة أكبر في المراكز الحضرية التي شهدت ضغوطاً سكانية أو أضراراً عمرانية خلال الفترات السابقة. كما تكشف النتائج أن وجود وحدات سكنية بعدد كافٍ لا يعني بالضرورة تحقيق الاكتفاء السكني، ما لم تكن هذه الوحدات صالحة وتفي بالحد الأدنى من متطلبات السكن اللائق. ويؤكد ذلك الحاجة إلى التركيز على مشاريع سكنية استثمارية لا تقتصر على زيادة العدد، بل تسهم أيضاً في تحسين النوعية ومعالجة المساكن المتدهورة. يكشف تحليل العجز السكني في محافظة صلاح الدين عن طبيعته المركبة، إذ لا يقتصر على جانب واحد، بل يتداخل فيه العجز السكني العددي مع العجز السكني النوعي، مما يعكس عمق المشكلة السكنية وتعقيدها داخل المراكز الحضرية والوحدات الإدارية المختلفة. فبينما يُعبر العجز العددي عن الفجوة بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية المتاحة، يُظهر العجز النوعي مستوى صلاحية هذه الوحدات وقدرتها على تلبية متطلبات السكن اللائق. تُظهر نتائج التحليل العددي وجود عجز سكني بلغ مجموعه (١٩٧١١) وحدة سكنية على مستوى المحافظة، مع تركيز واضح لهذا العجز في أقضية تكريت وطوزخورماتو وسامراء والدور والدجيل، وهي أقضية تتميز بارتفاع عدد السكان والأسر، فضلاً عن كون بعضها مراكز حضرية رئيسية أو مناطق جذب سكاني. ويعكس هذا الوضع

ضغطاً متزايداً على المخزون السكني نتيجة النمو السكاني والهجرة الداخلية، دون أن يقابله توسع كافٍ في إنشاء الوحدات السكنية. في المقابل، يُبرز التحليل النوعي وجود عدد كبير من الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن، بلغ (١٤١٥١٣) وحدة، مما يشير إلى تدهور نوعي في جزء مهم من المخزون السكني القائم. وقد سجلت بعض الأقضية مستويات مرتفعة من العجز النوعي، مثل تكريت وسامراء وبيجي والدور، وهو ما يدل على أن المشكلة السكنية في هذه الأقضية لا تتعلق فقط بعدم كفاية العدد، بل تمتد لتشمل ضعف جودة السكن وتهالكه، الأمر الذي يقلل من كفاءة الوحدات المتوفرة فعلياً. وتكشف المقارنة بين العجزين العددي والنوعي عن وجود أنماط مكانية متباينة، إذ يظهر في بعض الأقضية عجز عددي مرتفع يقابله عجز نوعي منخفض نسبياً، كما هو الحال في قضاء بلد، مما يدل على أن المشكلة الأساسية فيه تتمثل في نقص عدد الوحدات السكنية أكثر من رداءة نوعيتها. وعلى العكس من ذلك، تُظهر أقضية أخرى، مثل بيجي والدور، وضعاً مختلفاً يتمثل في ارتفاع العجز النوعي إلى جانب العجز العددي، وهو ما يشير إلى تراكم مشكلات سكنية ناتجة عن تدهور المساكن القائمة وتأخر عمليات الصيانة والإعمار. كما تُبرز النتائج وجود أقضية سجلت فائضاً عددياً في الوحدات السكنية، مثل الشرقاط والعلم، إلا أن هذا الفائض لا يعكس بالضرورة تحسناً في الواقع السكني، نظراً لوجود وحدات غير صالحة للسكن أو غير مستغلة، وهو ما يؤكد أن معالجة العجز السكني لا يمكن أن تعتمد على المؤشرات العددية وحدها دون الأخذ بالاعتبار البعد النوعي. وبوجه عام، يتضح أن العجز السكني في محافظة صلاح الدين هو عجز مزدوج، يتمثل في نقص عدد الوحدات السكنية الصالحة من جهة، وتدني نوعية جزء من المخزون السكني القائم من جهة أخرى. ويشير ذلك إلى أن أي تدخل لمعالجة المشكلة السكنية، ولا سيما من خلال المشاريع الاستثمارية السكنية، ينبغي أن يستهدف تقليص العجز العددي وتحسين الخصائص النوعية للسكن في آن واحد، وبما ينسجم مع حجم الطلب الفعلي والتباين المكاني داخل المحافظة.

#### الاستنتاجات:

- ١- ارتفاع نسبة العجز السكني مع ارتفاع عدد انجاز المشاريع مما دفع السكان بعدم الاستفادة من تلك المشاريع وارتفاع الاسعار بشكل كبير داخل المراكز الحضرية في المحافظة.
- ٢- وجود تباين كبير في التوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية السكنية وتركزها في أقضية دون أخرى.
- ٣- وجود مشاكل ومعوقات فنية ومالية حالت دون تحقيق تلك المشاريع الاستثمارية سد النقص والعجز السكني التي تعاني منه اغلب اقضية المحافظة مما انعكس سلباً على ارتفاع الاسعار والوحدات السكنية والاراضي في المراكز الحضرية في المحافظة مما انعكس سلبياً على واقعها الاستثماري.

٤- ضعف دور الحكومة المركزية في تخصيص مجمعات سكنية تتلائم مع القدرة المالية لذوي الدخل المحدود وادراجها ضمن سلسلة المشاريع الاستثمارية في المحافظة قياساً بما هو موجود من المشاريع على ارض الواقع وعدم وجود الية واضحة لتنفيذ تلك المشاريع.

**التوصيات:**

١- ضرورة إنشاء قاعدة بيانات واضحة لما تتمتع به المحافظة من المقومات الطبيعية والبشرية التي تمتلكها لإعطاء صورة واضحة عن احتياج المحافظة للمشاريع الاستثمارية السكنية والحد من ظاهرة العجز السكني.

٢- العمل على التوزيع العادل للمشاريع الاستثمارية السكنية لجميع أقضية المحافظة بحسب احتياج كل قضاء اعتماداً على قاعدة بيانات معدة مسبقاً لسكان كل قضاء .

٣- مساهمة الادارة في تفعيل الدور الرقابي ومحاسبة الجهات المسؤولة عن تنفيذ المشاريع الاستثمارية في حال حدوث تلكؤ، و وضع تعليمات لتسهيل اجراءات العمل والتنفيذ و فرض غرامات مالية على التأخير .

٤- العمل على توفير تخصيصات مالية للمشاريع الاستثمارية ضمن الموازنة الاستثمارية تتناسب من حجم المشاريع الاستثمارية المخططة.

## References.

- 1- Hamid Alwan Mohammed Al-Saadi, Nahda Salman Ibrahim Al-Dulaimi, *Geographical Analysis of Future Housing Needs in the District Centers of Diyala Governorate for the Year 2030 and Proposals to Address the Housing Problem*, University of Diyala, College of Education for Human Sciences, Diyala Journal of Human Research, Issue 98, Vol. 3, 2023.
- 2- Khalid Ahmed Aidan Sultan Al-Hadidi, *Evaluation of Government Housing Projects in the City of Mosul*, PhD Dissertation, College of Education, University of Mosul, 2008.
- 3- Khulood Ali Hussein Al-Obaidi, *Spatial Analysis of Urban Housing Projects and Their Role in Addressing Housing Shortages in Al-Qadisiyyah Governorate*, Journal of Arts, Literature, Humanities and Social Sciences, Issue 56.
- 4- Raed Ahmed Youssef Al-Jubouri, Saqr Mohammed Ahmed Al-Jubouri, *Analysis of the Housing Function of Al-Hamdaniya City (Qaraqosh)*, Kirkuk University Journal for Human Studies, Vol. 16, Issue, 2021.
- 5- Suhad Kazem Abdul-Mousawi, *Planning Indicators for Determining Housing Needs in Iraqi Cities: Al-Nasr and Al-Salam Subdistricts as an Applied Case*, University of

- Kufa, College of Urban Planning, Journal of the College of Education, Issue 23, 2018, p. 264.
- 6- Adel Taha Shalal, *Spatial Variation of the Reality of Male Workforce in Salahuddin Governorate for the Year 2023*, University of Tikrit, College of Education for Women, Journal of the College of Education, 56(1).
  - 7- Abdul-Razzaq Jassim Ahmed Al-Husseini, *Spatial Variation of Human Development Levels in the Urban Centers of Salahuddin Governorate for the Year 2019 – Reality and Challenges*, Tikrit University Journal of Human Sciences, Issue 28, 2021.
  - 8- Mahmoud Ibrahim Khalaf Al-Jubouri, *Geographical Analysis of Consanguineous Marriage in Urban Salahuddin*, Master's Thesis, University of Tikrit, College of Arts, 2021.
  - 9- Iraqi Ministry of Planning, *Data Related to the National Development Plan 2024–2028*.
  - 10- Suhad Kazem Abdul-Mousawi, *Planning Indicators for Determining Housing Needs in Iraqi Cities: Al-Nasr and Al-Salam Subdistricts as an Applied Case*, University of Kufa, College of Urban Planning, Journal of the College of Education, Issue 23, 2018, p. 264.