ISSN: 1817-6798 (Print)
Journal of Tikrit University for Humanities
available online at: www.jtuh.org/

Investment Housing Complexes and Their Role in Contributing to Reducing the Gap Between Housing Supply and Demand Resulting from Population Growth: Kirkuk City as a Case Study

Mohamed Noah Mahmoud Adoo

University of Kirkuk / College of Arts

* *Corresponding author: E-mail* : mohamedadoo@uokirkuk.edu.iq

***Keywords*:**
Investment housing complexes
housing supply and demand
population growth
Kirkuk City

A R T I C L E I N F O

Article history:
Received 11 Mar 2026
Received in revised form 2 Apr 2026
Accepted 7 Apr 2026
Final Proofreading 30 Oct 2026
Available online 31 Oct 2026
E-mail t-jtuh@tu.edu.iq

©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER THE CC BY LICENSE
http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

A B S T R A C T

This study examines the role of investment housing complexes in contributing to the reduction of the gap between housing supply and demand resulting from population growth in the city of Kirkuk. It aims to identify the current status of these complexes, their demographic and economic roles, and the factors influencing their establishment. The study adopted descriptive and analytical approaches to process demographic and housing data. The findings revealed that, by 2023, the number of investment housing complexes had reached 17, accommodating 28,068 inhabitants, with considerable variation in their population sizes. These complexes have contributed to increasing the housing supply and reducing the financial burden on the government, as investors bear the costs of constructing roads, infrastructure, and services, including educational institutions, places of worship, and other facilities, in exchange for land allocation. Meanwhile, the government contributes by providing residents with installment-based payment facilities, thereby enhancing housing provision and promoting investment.

DOI: http://doi.org/10.25130/jtuh.33.10.2.2026.06

Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities

المجمعات السكنية الاستثمارية ودورها في المساهمة في تقليل الفجوة بين العرض والطلب على المساكن الناتجة عن النمو السكاني "مدينة كركوك أنموذجاً"

محمد نوح محمود عدو/ جامعة كركوك / كلية الآداب

الخلاصة:

تناولت الدراسة دور المجمعات السكنية الاستثمارية في المساهمة في تقليص الفجوة بين العرض والطلب على المساكن الناتجة عن النمو السكاني في مدينة كركوك، بهدف بيان واقع هذه المجمعات ودورها

السكاني والاقتصادي والعوامل المؤثرة في إنشائها, واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي في تمثيل البيانات السكانية والسكنية, وأظهرت النتائج أن عدد المجمعات السكنية الاستثمارية بلغ ١٧ مجمعاً حتى عام ٢٠٢٣، استوعبت ٢٨,٠٦٨ نسمة، مع تباين في أحجامها السكانية, وأسهمت هذه المجمعات في زيادة العرض السكني، فضلاً عن تخفيف العبء المالي عن الدولة إذ يتحمل المستثمر تكاليف إنشاء الطرق والبنى التحتية والخدمات كالمؤسسات التعليمية ودور العبادة وغيرها مقابل تخصيص الأرض في حين تسهم الدولة في توفير التسهيلات والأقساط للسكان مما يعزز توفير السكن وتنشيط الاستثمار.

الكلمات المفتاحية : المجمعات السكنية الاستثمارية، العرض والطلب السكني، النمو السكاني، مدينة كركوك.

المقدمة

ركزت الدراسة على ظاهرة تنامي وانتشار المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة كركوك التي تمثلت في ظهور أحياء سكنية جديدة وحديثة الطراز بما ينسجم مع التغير المطلوب في شكل الوحدة السكنية، ومع التحولات العامة التي تشهدها البنية العمرانية للمدينة, ويمكن اعتبار هذا التغير أحد مظاهر التحولات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والنمو الديموغرافي المؤثرة في التغيرات التي تشهدها المراكز الحضرية، وما يترتب عليها من آثار في البنية الداخلية للمدينة والمجتمع فإن أي تغيرات تشهدها المدن والمجتمعات سواء كانت إصلاحات اقتصادية أو سياسية أو اجتماعية تستلزم أن يمتلك المجمع السكني القدرة على التكيف والانسجام مع هذه المتغيرات الخارجية, ومن هنا برزت أهمية اعتماد قدر من اللامركزية في إدارة وتقديم الخدمات داخل المجمعات السكنية الاستثمارية بما يمكنها من تقديم نمط جديد وأكثر كفاءة من الخدمات لسكانها، وخاصة بعد أن واجهت الجهود الحكومية صعوبات في إدارة الخدمات المقدمة للأحياء السكنية القديمة نتيجة عدد من الأسباب لعل أبرزها ارتفاع الكثافات السكانية فيها الأمر الذي تسبب في إرباك القواطع البلدية وأثر في مستوى الخدمات المقدمة للسكان, ويشمل ذلك مختلف أنواع الخدمات سواء أكانت خدمات مجتمعية أم خدمات البنى التحتية، إذ تعتمد غالبية الأحياء التقليدية على ما تقدمه المؤسسات الحكومية والمجالس البلدية التي واجهت تحديات واضحة في تلبية الاحتياجات المتزايدة للسكان, ومن أجل الوصول إلى إدارة أكثر كفاءة للنشاطات الخدمية والبنى التحتية ظهر الاتجاه نحو إسناد مهمة إنشاء وإدارة هذه الأحياء الخاصة أو ما يعرف بالمجمعات السكنية الاستثمارية إلى القطاع الخاص, وبذلك ظهرت المجمعات السكنية الاستثمارية بوصفها نمطاً سكنياً وسكانياً جديداً في مدينة كركوك، ولاسيما في أطرافها ومناطق توسعها العمراني، وأسهمت بصورة ملحوظة في تغيير النمط والمفهوم الكلاسيكي التقليدي للإسكان القائم على النفقات الحكومية إذ انتقلت نسبة كبيرة من التكاليف المالية المتعلقة بإنشاء الأحياء السكنية الجديدة وتوفير البنى التحتية والخدمات إلى المستثمر مقابل

تخصيص الأرض له الأمر الذي خفف من الأعباء والتبعات المالية التي تتحملها الحكومة في إنشاء الأحياء الجديدة التي أسهمت في توفير وحدات سكنية جديدة واستيعاب أعداد من السكان بما يدعم إعادة توزيع السكان مكانياً ويخفف نسبياً من الضغوط والكثافات السكانية في بعض الأحياء القديمة، فضلاً عن توفير نمط إداري وخدمي أكثر استقلالية داخل المجمعات, وقد انعكس ذلك إيجاباً على مستوى الخدمات ونوعية الحياة لسكانها مؤكداً أهمية المجمعات السكنية الاستثمارية بوصفها أحد الأنماط الحديثة التي يمكن أن تسهم في الاستجابة للتحولات السكانية والعمرانية المتسارعة التي تشهدها مدينة كركوك. اما من الناحية الاجتماعية فيمكن القول ان المسكن يمكن ان يؤثر بشكل كبير على الحياة الزوجية، اذ يتضح ان الفئات العمرية المحصورة بين (١٥-٤٣) سنة قد استأثرت بالحجم الاكبر من حالات الطلاق في المحافظة عام ٢٠١٨، وهى كلها فئات شابة وبسبب الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها هذه الفئات مما يؤدي الى ظهور المشاكل الأسرية التي قد تنتهي بحادثة الطلاق، منها ازمة السكن، ورغبة الزوجات في السكن المنفرد عن أهل الزوج، في حين سجلت فئات السن الكبيرة اعداد نسباً منخفضة لحالات الطلاق، وهذا يشير الى الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي لهذه الفئات وبالتالي انخفاض حجم المشاكل الاسرية (البياتي و الجبوري، ٢٠٢٠).

مشكلة الدراسة: الى أي مدى قد تسهم المجمعات السكنية الاستثمارية الاهلية في مدينة كركوك في تلبية الطلب المتزايد على توفير الوحدات السكنية وتقليص الفجوة بين العرض والطلب ومدى مساهمتها في تعزيز الجانب الاقتصادي .

فرضية الدراسة: تنطلق الدراسة من فرضية مفادها أن المجمعات السكنية الاستثمارية تمثل أحد الحلول المهمة للتخفيف من أزمة السكن وتقليل الفجوة بين العرض والطلب على المساكن، إلا أن تحقيق هذا الدور يتطلب سياسات إسكانية واستثمارية متوازنة تضمن استفادة مختلف شرائح المجتمع منها.

هدف الدراسة: تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على دور المجمعات السكنية الاستثمارية في المساهمة في معالجة أزمة السكن في مدينة كركوك، وبيان أثرها في تقليل الفجوة بين العرض والطلب على المساكن الناتجة عن النمو السكاني، مع تقديم رؤى ومقترحات يمكن أن تدعم صناع القرار في تطوير سياسات الإسكان وتشجيع الاستثمار السكني بما يخدم المجتمع.

منهجية الدراسة: اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي من خلال مراجعة الأدبيات العلمية والتشريعات والسياسات المتعلقة بالإسكان والاستثمار، وتحليل الواقع السكني في مدينة كركوك، ومناقشة التجارب والوقائع ذات الصلة، وصولًا إلى استخلاص مجموعة من الاستنتاجات

والتوصيات التي يمكن أن تسهم في تطوير قطاع الإسكان وتعزيز دوره في مواجهة آثار النمو السكاني.

اولاً:- العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) المؤثرة على اختيار مواقع المجمعات السكنية الاستثمارية

لا يقتصر نجاح إنشاء المجمعات السكنية الاستثمارية على توفير الأرض ورأس المال والطلب على الوحدات السكنية فحسب بل يرتبط بدرجة كبيرة بمدى ملاءمة البيئة الطبيعية والبشرية التي يقام فيها المجمع, إذ إن اختيار الموقع غير الملائم قد يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الإنشاء والصيانة، أو زيادة تعرض السكان للمخاطر البيئية أو ضعف الإقبال على الوحدات السكنية الأمر الذي يحد من قدرة هذه المجمعات على أداء دورها في معالجة النقص السكني. لذلك ينبغي أن يسبق إنشاء المجمع السكني تقييم مكاني شامل للعوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية بهدف تحديد المواقع الأكثر ملاءمة للاستيطان السكني والاستثمار العمراني.

١- العوامل الطبيعية

تعد العوامل الطبيعية من المرتكزات الأساسية في اختيار مواقع المجمعات السكنية الاستثمارية وتوجيه تصميمها وتوزيع استعمالات الأرض فيها، لأن خصائص الموقع الطبيعية تؤثر بصورة مباشرة في سلامة الإنشاءات، وكفاءة البنى التحتية، وكلفة تنفيذ المشروع واستدامته على المدى الطويل. ومن أهم هذه العوامل:

أ- التربة: تؤثر الخصائص الفيزيائية والهندسية للتربة في صلاحية الأرض للبناء، ولاسيما من حيث قدرتها على تحمل المنشآت، ومستوى استقرارها، وقابليتها للتمدد أو الانكماش، ومدى تأثرها بالرطوبة والمياه الجوفية, فالتربة غير المستقرة أو ضعيفة التحمل قد تتطلب أعمال معالجة وإنشاء أساسات خاصة مما يؤدي إلى زيادة الكلفة الاقتصادية للمشروع لذلك ينبغي إجراء الدراسات الجيوتكنيكية اللازمة قبل اختيار موقع المجمع وتحديد نمط الأبنية وكثافتها (المجالي، ٢٠١٤).

ب- التضاريس والانحدار: تعد درجة الانحدار عاملاً مهماً في تحديد سهولة التوسع العمراني وتنفيذ شبكات الطرق والماء والمجاري والخدمات الأخرى فالأراضي المستوية أو ذات الانحدارات المعتدلة تكون غالباً أكثر ملاءمة لإنشاء المجمعات السكنية، في حين أن المناطق شديدة الانحدار قد تفرض تكاليف إضافية نتيجة الحاجة إلى أعمال القطع والردم أو إنشاء منشآت داعمة فضلاً عن احتمالات زيادة مخاطر الانجراف وعدم استقرار المنحدرات, وتؤكد مبادئ تقييم ملاءمة الأراضي أهمية دراسة خصائص

الموقع، ومنها الانحدار والتربة والمناخ، وربطها بالمتطلبات الخاصة لكل استعمال للأرض قبل تحديد درجة ملاءمته (عجاج، ٢٠٠٢).

ج- المناخ والظروف البيئية: يؤثر المناخ في تصميم المجمع السكني وتوجيه المباني واختيار مواد البناء ونظم العزل والتهوية والطاقة, ففي المناطق التي تتعرض لدرجات حرارة مرتفعة أو منخفضة بصورة شديدة، يصبح من الضروري اعتماد تصميمات تقلل من التعرض للحرارة أو البرودة وتوفر الراحة الحرارية للسكان كما تؤثر حركة الرياح والعواصف الترابية ومصادر الغبار في اتجاه فتحات المباني وتوجيه الشوارع والفراغات المفتوحة (يوسف، ١٩٨٨).

د- الموارد المائية والمياه الجوفية: تتطلب المجمعات السكنية توفير مصادر مائية آمنة ومستدامة، سواء من خلال شبكات المياه العامة أو الموارد المائية الأخرى مع مراعاة عمق المياه الجوفية وطبيعة تأثيرها في الأساسات والمنشآت التحتية كما أن ارتفاع منسوب المياه الجوفية في بعض المواقع قد يفرض إجراءات هندسية إضافية لحماية الأبنية وشبكات الخدمات من الرطوبة والتسرب، وهو ما يزيد من كلفة الإنشاء والصيانة (Europe, 2010).

هـ- مخاطر الفيضانات والكوارث الطبيعية: ينبغي تجنب إقامة المجمعات السكنية في المواقع المعرضة للفيضانات أو السيول أو غيرها من الأخطار الطبيعية، أو اعتماد معالجات تخطيطية وهندسية مناسبة عندما تكون هناك ضرورة للتطوير في مناطق معرضة للخطر فالموقع السكني الملائم لا يقتصر على توفر الأرض بل يشمل توفير الحماية من الأخطار الطبيعية وضمان سلامة السكان والمنشآت, وتشير الأدبيات الدولية إلى أن الموقع الآمن والمسكن المتين يتطلبان الابتعاد عن المخاطر الطبيعية والبشرية، وخاصةا المناطق المعرضة للفيضانات والظروف البيئية القاسية.

و- العوامل البيئية المحيطة: لا تقل علاقة الموقع بمحيطه الطبيعي أهمية عن خصائص الأرض نفسها إذ ينبغي مراعاة موقع المجمع(الحي السكني) بالنسبة إلى الاراضي الجرداء، ومصادر التلوث والغبار فإن المواقع الواقعة تحت تأثير الصحارى أو الأراضي الجرداء والعواصف الغبارية تحتاج إلى حلول تخطيطية وتصميمية تقلل من نفاذ الغبار والملوثات الطبيعية إلى البيئة السكنية مثل توجيه المباني والفتحات بما يتلاءم مع اتجاه الرياح السائدة، وإنشاء الأحزمة الخضراء والغطاء النباتي في الجهات الأكثر تعرضاً كما يمكن للمساحات الخضراء أن تسهم في تحسين البيئة الحضرية والراحة الحرارية وتقليل بعض آثار التلوث (الزيدي، ٢٠١٧).

٢- العوامل البشرية

إلى جانب العوامل الطبيعية، تؤدي العوامل البشرية دوراً حاسماً في تحديد إمكانية إنشاء المجمعات السكنية الاستثمارية ونجاحها، إذ قد يكون الموقع ملائماً من الناحية الطبيعية، لكنه يفتقر إلى البيئة المؤسسية أو الخدمية أو الاقتصادية اللازمة لنجاح المشروع. ومن أهم هذه العوامل:

أ- العامل السياسي والأمني والإداري: تحتاج المشاريع السكنية الاستثمارية إلى بيئة مستقرة من الناحية السياسية والأمنية، وإلى وضوح الإجراءات الإدارية والقانونية المتعلقة بملكية الأرض وتخصيصها وإجازات البناء والاستثمار فالاستقرار والأمان يسهمان في تشجيع المستثمرين وزيادة ثقة السكان بالمجمعات الجديدة في حين يمكن أن يؤدي عدم الاستقرار أو تعقيد الإجراءات الإدارية إلى تأخير تنفيذ المشاريع أو زيادة تكلفتها.

ب- الخدمات البلدية والبنى التحتية: تتوقف كفاءة المجمع السكني بدرجة كبيرة على مدى ارتباطه بشبكات الطرق والمياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات، فضلاً عن خدمات جمع النفايات والنقل العام, وكلما كان الموقع قريباً من البنى التحتية القائمة أو قابلاً للربط بها بكفاءة انخفضت كلفة المشروع وازدادت قدرته على جذب السكان, وتؤكد الخبرات التخطيطية أهمية إدراج الطرق والكهرباء والمياه والصرف الصحي والخدمات الأساسية ضمن مراحل التخطيط الأولى للمشروعات السكنية، وعدم تأجيلها إلى ما بعد إنشاء الوحدات السكنية.

ج- العامل الاجتماعي وطبيعة السكان: ينبغي أن ينسجم تصميم المجمع السكني مع خصائص السكان واحتياجاتهم الاجتماعية والثقافية وأنماط حياتهم بما في ذلك حجم الأسرة، وطبيعة العلاقات الاجتماعية، والحاجة إلى الخصوصية، وأنماط استخدام الفضاءات العامة فنجاح المجمع لا يقاس بعدد الوحدات المنشأة فقط بل بقدرته على توفير بيئة سكنية مقبولة وقابلة للاندماج الاجتماعي، وتعزيز الشعور بالانتماء والأمان بين السكان.

د- العامل الاقتصادي: يعد العامل الاقتصادي من أكثر العوامل تأثيراً في نجاح المجمعات السكنية الاستثمارية، لأنه يرتبط من جهة بقدرة المستثمر على تمويل المشروع، ومن جهة أخرى بقدرة الأسر على شراء الوحدات السكنية أو تسديد أقساطها, ولذلك فإن مساهمة المجمعات الاستثمارية في تقليص الفجوة بين العرض والطلب لا تتحقق بمجرد زيادة عدد الوحدات المعروضة، وإنما تتطلب أن تكون أسعار الوحدات وأنماط التمويل متناسبة مع القدرة الشرائية للفئات المستهدفة فزيادة المعروض السكني الذي لا يستطيع السكان الوصول إليه اقتصادياً قد لا تؤدي إلى معالجة العجز السكني الفعلي، بل قد تنتج وحدات شاغرة أو محدودة الإشغال.

هـ- الخدمات الصحية والتعليمية والتجارية: تزداد جاذبية المجمع السكني عندما يكون قريباً من المدارس والمؤسسات الصحية والأسواق والخدمات اليومية، أو عندما تتوافر هذه الخدمات داخل المشروع وفق حجم السكان واحتياجاتهم فالتخطيط السكني الحديث يتجه إلى تحقيق سهولة الوصول إلى الخدمات وتقليل المسافات وأوقات التنقل بما يعزز جودة الحياة ويزيد من كفاءة البيئة السكنية, وتؤكد منظمة الصحة العالمية أهمية تخطيط الأحياء السكنية بطريقة تسهّل الوصول إلى المدارس والخدمات والنقل والمساحات الخضراء وتوفر بيئة آمنة وصحية للسكان.

و- العامل التكنولوجي: أصبح توظيف التقنيات الحديثة عاملاً مهماً في تطوير المجمعات السكنية الاستثمارية، سواء في أساليب البناء السريع، أو مواد البناء، أو كفاءة الطاقة، أو إدارة المياه والنفايات، أو أنظمة المراقبة والسلامة ويمكن للتكنولوجيا أن تسهم في تقليل مدة التنفيذ وخفض بعض تكاليف التشغيل ورفع كفاءة المجمع واستدامته، شريطة أن تكون التقنيات المختارة ملائمة للظروف الاقتصادية والبيئية المحلية.

ز- سهولة الحركة والأمان في التنقل: يجب أن يراعي تخطيط المجمع السكني سهولة وأمان التنقل بين أجزائه المختلفة، وبين الوحدات السكنية والخدمات الأساسية, ويتطلب ذلك وجود شبكة طرق داخلية واضحة، وأرصفة وممرات مناسبة للمشاة، ومعابر آمنة، وتوزيع متوازن للخدمات، مع مراعاة احتياجات الأطفال وكبار السن وذوي الإعاقة. ويؤثر تصميم البيئة السكنية بصورة مباشرة في سلامة الحركة وإمكانية الوصول، ولذلك تعد قابلية المشي والأمان والتنقل الآمن من العناصر الأساسية في التخطيط الحضري والسكني الصحي.

إن إنشاء المجمعات السكنية الاستثمارية يمثل عملية مكانية متعددة الأبعاد تتداخل فيها العوامل الطبيعية والبشرية بصورة مباشرة فالعوامل الطبيعية تحدد درجة صلاحية الموقع من حيث الاستقرار والأمان والظروف البيئية وكلفة التهيئة، في حين تحدد العوامل البشرية مدى قابلية المشروع للتنفيذ والتمويل والإشغال والاستدامة, ومن ثم فإن اختيار الموقع الأمثل للمجمعات السكنية الاستثمارية ينبغي أن يستند إلى تقييم مكاني شامل يجمع بين خصائص الأرض الطبيعية، والمخاطر البيئية، وتوفر البنى التحتية والخدمات، والظروف الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، بدلاً من الاعتماد على عامل منفرد (محمد، ٢٠١٧).

ومن منظور الدراسة الحالية تكتسب هذه العوامل أهمية خاصة في مدينة كركوك، لأن قدرة المجمعات السكنية الاستثمارية على تقليص الفجوة بين العرض والطلب على المساكن لا ترتبط بعدد الوحدات التي تنتجها فقط، بل بمدى ملاءمة مواقعها، وكفاءة خدماتها، وأسعارها، وقدرتها على استيعاب احتياجات السكان الناجمة عن النمو السكاني,فكل نظام من تلك الأنظمة سواء أكان طبيعي أم بشري له

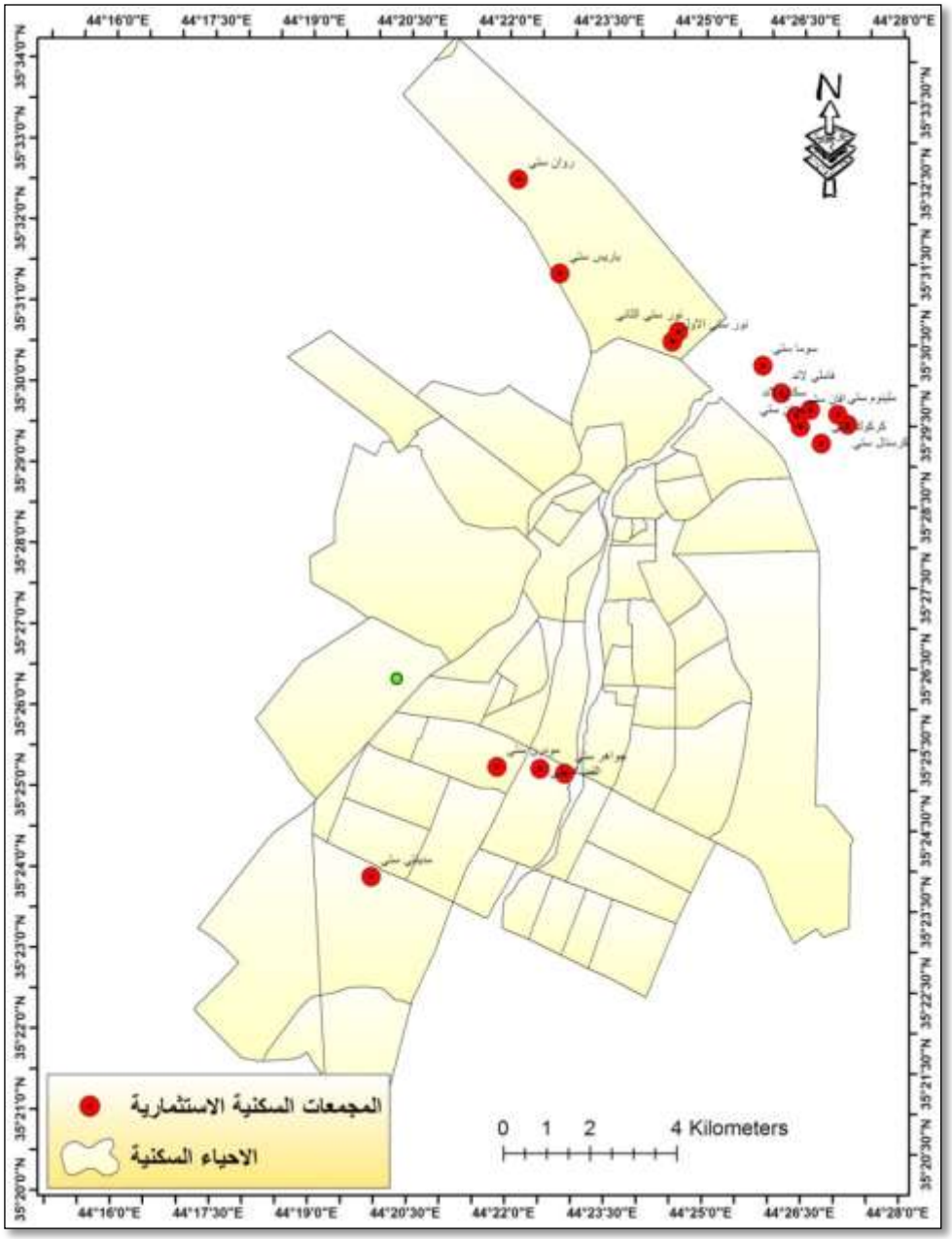
آثار معينة مباشرة أو غير مباشرة في تركيبة الحي السكني او المجمع السكني، وان كانت تلك التأثيرات متباينة من نظام لآخر من حيث الشكل، والحجم، والوظيفة، والتطور، ولكن في النتيجة يتمخض منها نوع المدينة ككل، ومدى نجاحها، وتكامل خدماتها، ويفضل ان لا يزيد الحجم السكاني للمجمع السكني الاستثماري عن (3-5) الاف نسمة بواقع ٥٠٠ وحدة سكنية واعتماد معدل حجم الاسرة ٦ اشخاص ، ويشترط توفير الخدمات على وفق المعايير المساحية، والاستيعابية، والمعايير الحجمية، فلكل فرد حصة محددة من تلك الخدمات على المخطط ينبغي مراعاتها.

ثانياً :- التوزيع الجغرافي للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة كركوك

بلغ عدد المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة كركوك (١٧) مجمع سكني التي تتوزع في الغالب حول المدينة، اذا عمل الباحث على دراسة جميع مواقع المجمعات السكنية الاستثمارية من خلال المسح الميداني فقد تم تثبيت الاحداثيات المكانية بالاعتماد على جهاز GPS (الميدانية، ٢٠٢٣) لغرض اعادة تمثيلها على الخريطة رقم (١) التي اظهرت ان اغلب المجمعات تقع على اطراف الحيز الحضري لمدينة كركوك وخاصة في الاتجاه الشمال الشرقي ، اما العدد الكلي للسكان فقد بلغ نحو (28068) نسمة مع التباين المكاني لحجم السكان حسب كل مجمع سكني وذلك وفق عدد الوحدات السكنية في كل مجمع سكني وهذا وفق الجدول رقم (١) تم استنتاج عدد السكان اعتماد على معدل حجم الاسرة المعتمد من قبل وزارة التخطيط والتعاون الانمائي .

وعلى هذا الاساس ومن خلال الدراسة الميدانية يمكن الاستنتاج الى ان هذه الوحدات السكنية قد عملت على اعادة توزيع عدد كبير من السكان وتوجيهم نحو أطراف المدينة، وفيما اذ تم العمل على تشجيع بناء وانشاء المزيد من المجمعات السكنية التي ستعمل على اعادة توزيع السكان بشكل افضل من داخل المدينة والاحياء القديمة المعتمدة على الجهد الحكومي التي ستساهم في التقليل من الضغط على البنى التحتية في المقابل لن تتحمل الحكومات اي تكاليف مالية في اقامة هذه البنى التحتية بل سيتحملها القطاع الخاص مقابل توفير مساحة من الارض بدون مقابل مادي وبهذا قد ينجح الطرفين في مساعدة المزيد من السكان في العيش بشكل أفضل. وهنا يجب الانتباه من قبل المخططين في دائرة التخطيط العمراني على ضرورة تصميم احياء جديدة وتوجيه القطاع الخاص لتحقيق اهداف سكانية للمشاريع التي يخطط لها اذا عليها تحقيق خلخلة الكثافات السكانية المرتفعة من خلال استقطاب السكان لانتقال الى هذه المجمعات.

خريطة (١) التوزيع المكاني للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة كركوك لسنة ٢٠٢٣



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على المسح الميداني بواسطة جهاز GPS

جدول (١)عدد السكان والاحداثيات المكانية حسب قراءات جهاز GPS وفق المسح الميداني

ت	اسم المجمع السكني	عدد الوحدات السكنية	عدد السكان	X	Y
1	كاردن ستي	507	2456	44.43274	35.49795
2	سيكما ستي	408	2456	44.445361	35.49479
3	مودرن ستي	400	357	44.36439	35.42101
4	مدينتي ستي	335	2560	44.33254	35.39822

5	سكاي لاند ستي	334	133	44.44351	35.49499
6	سوما ستي	330	178	44.43138	35.50399
7	جوان ستي	317	812	44.44099	35.49143
8	فاملي لاند ستي	312	1458	44.43608	35.49836
9	روان ستي	310	322	44.36891	35.54208
10	أفان ستي	280	1650	44.43981	35.49364
11	كرستال ستي	250	598	44.44531	35.49192
12	كركوك ستي	230	1735	44.44634	35.48798
13	جواهر ستي	220	457	44.38156	35.41977
14	نور ستي الثانية	210	1569	44.40981	35.51089
15	نور ستي الاولى	210	1503	44.40823	35.50887
16	القضاة ستي	210	298	44.37533	35.42068
17	باريس ستي	150	265	44.37958	35.52271

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية واستخدام جهاز GPS

ثالثاً :- البنى التحتية للمجمع السكني الاستثماري

ان الاهتمام بخدمات المدن وتسليط الضوء عليها كونها تشكل اساس النمو الحضري للمدينة، وذلك من خلال دراسة وتحليل نمط التوزيع لتلك الخدمات وبيان مدى امكانية تطويرها في ضوء المتغيرات الجغرافية للمدينة، اذ تعد خدمات البنى التحتية الركيزة الاساسية التي يقوم عليها الاداء الوظيفي للمدينة، وهى مهمة جداً لنشوء المدن وتطورها (خلف، ٢٠١٢).

اذ يعد الاستثمار في البنى التحتية الأساسية المستدامة أمرا أساسيا لتحسين المستويات المعيشية للمجتمعات المحلية، وعندما نتحدث عن الأساسيات فنحن نقصد العوامل الأساسية، وهذه مسائل تشمل الاحتياجات الإنسانية المشتركة في جميع أنحاء العالم بيد أن مجرد كونها أساسيات لا يعني أن معالجة هذه الشواغل بالشكل الصحيح مهمة يسيرة، وفي حالة البنى التحتية تقتضي هذه الأساسيات تخطيطا منسقا على المدى الطويل يمتد عبر الحدود الجغرافية والسياسية والثقافية ولطالما فهمت البنى التحتية وقُيمت فقط من خلال وجود بناية أو طريق مكتمل، ولكننا نعلم أن مستشفى ما لا يمكن أن تقوم بوظيفتها بدون شبكة متينة للتخلص من النفايات الصلبة، كما لا يمكن لشبكة للنفايات بدورها أن تعمل دون المعارف المكتسبة والمطبقة والمؤسسات والموارد اللازمة لإدارتها، على اعتبار ان مفهوم البنى التحتية للمدينة او أي مشروع يتطلب اولاً فهم ما يحتاجه من خطط مفصلة عن حجم المدينة وعدد ساكنيها للوصل الى تقيم نوعية وحجم هذه البنى, وببساطة شديدة من دون بنى تحتية لن يكون لدينا مجتمع سليم إذ تتطلب خدمات أساسية مثل الرعاية الصحية والتعليم بنى تحتية، ولكي تعمل المجتمعات المحلية والأعمال التجارية وتزدهر فهي بحاجة إلى الوصول إلى السلع والأسواق، ويجب أن تلبي البنى

التحتية احتياجات المجتمع، ولكن ينبغي أيضا أن تُقيَّم بناء على نتائجها على المدى الطويل، بما في ذلك الموارد المطلوبة لضمان طول عمرها.

وهنا يكمن قصد الدراسة التي تحاول ان توجه القطاع الحكومي متمثل في مديرية التخطيط العمراني على انجاح او المساعدة والمساهمة في انجاح تجربة المجمعات السكنية الاستثمارية التي توفر على الحكومة اموال طائلة من خلال نقل عملية انشاء بنى تحتية إلى عاتق المستثمر، وذلك من خلال تصميم شبكة تصريف المياه وشبكة الاسالة للمياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء والاتصالات ومن ثم اللاندسكيب للحي السكني الاستثماري من شبكة طرق معبدة وارصفة ومناطق خضراء (حدائق) مع حزام اخضر لكل حي, وممن لا شك فيه ان هذه البنى التحتية والخدمات تتطلب ملايين الدولارات الى جانب تفادي الفساد المالي والاداري التي تحملته الحكومة، وبهذا ينتقل كل هذا الجهد المالي والاداري الى القطاع الخاص وتعد هذه الخطوة مساهمة اجتماعية لزيادة معدلات توفير حياة أفضل للسكان مقابل دعم بسيط في الاسعار لشراء المسكن داخل المجمع السكني الاستثماري متمثل في قروض مصرفية ميسرة.

رابعاً :- مساهمة القروض المصرفية في تنمية سكانية و اسكانية مستدامة

يلعب التمويل المصرفي دور بارز عند وضع اي سياسة اسكانية متمثل في اقراض المستثمر الاجنبي او المحلي او السكان بالأموال الازمة في انشاء او شراء الوحدات السكنية في المجمعات السكنية الاستثمارية، لذا تهدف الدراسة الى تقيم المساهمة المصرفية التي تقدم الدعم المالي من قبل البنك المركزي العراقي في حل أزمة السكن من خلال تبني البنك المركزي مبادرته لدعم وتمويل قطاع الاسكان في العراق بشكل عام ومدينة كركوك بشكل خاص (عبد، ٢٠١٨).

اذ يمثل توفير المسكن اوليات التنمية البشرية لهذا تحاول كل الحكومات باتخاذ الاجراءات اللازمة للمساعدة في تملك السكن ملائم للمواطن بيد أن اغلب الحكومات الدول النامية ومنها العراق تواجه مشكلات ولاسيما في التمويل المالي كونه عنصر اساسي من عناصر تمويل السكن وبناه التحتية والخدمات المجتمعية وانشاء الطرق لهذا الحي السكني .

وبناء على ما تقدم فقد تابع البنك المركزي العراقي هذه المتطلبات بدء من اهدافه المحددة في احكام المادة (٣) من قانونه النافذ الى اطلاق مبادرة التمويل والاقراض العقاري محاولة منه الارتقاء بمستوى تمويل الاسكان من خلال توفير التمويل المناسب له من خلال تقديم الدعم المالي للمؤسسات المالية الموجه في تقديم الائتمان العقاري لزيادة قدرتها على توفير القروض الميسرة للافراد وتحقيق الاهداف الاقتصادية والاجتماعية كمساهمه منه في سد او تقليل الفجوة الاسكانية، حيث جاءت مدينة كركوك في المرتبة الخامسة من حيث حصص المحافظات لمبادرة البنك المركزي المساهم في حصة المصرف العقاري العراقي بنسبة اجمالية ١٧%

وحصة صندوق الاسكان العراقي بنسبة ١٧% من المبادرة اي ان مجموع نسبة المبادرة الكلية بلغت ٣٤% من القروض المصرفية كانت مخصصة لاغراض الاسكان بمبلغ كلي وصل الى نحو (٧٤٩٨٣٥) مليار دينار عراقي لكل منهم، اذ تم التوزيع حسب الاهمية النسبية وفقاً الى معيار الكثافة السكانية بنسبة ٨٠% ومستوى الفقر بنسبة ٢٠% وقد بلغت نسبة مدينة كركوك حسب معيار الكثافة السكانية ٤٠.٢٧% اما معيار الفقر فقد بلغ ٩.١% لتصل قيمة القروض المخصصة لمدينة كركوك لاغراض شراء المساكن (٦٨.٤٥٨) مليار دينار عراقي لسنة ٢٠١٧م توزعت بالتساوي ما بين المصرف العقاري فرع كركوك وصندوق الاسكان اي ان ٩% من القروض المصرفية تم تخصيصها الى مدينة كركوك لاغراض مبادرة بناء المساكن (العراقي، ٢٠١٦).

وهذا بالنتيجة انعكس بشكل ايجابي على زيادة رقعة الاستثمارات العقارية لبناء المزيد من الوحدات السكنية تمثل بـ (١٧) مجمع سكني كما مبين في الخارطة والجدول (١) وباعتماد معدل حجم الاسرة (٦) افراد حسب معيار وزارة التخطيط العراقية، ان (٤٦٧٨) اسرة حصلت او قد تحصل على مسكن في المجمعات السكنية الاستثمارية التي تم بنائها في المدينة بمجموع اضافة (١٧) حي سكني الى احياء المدينة، وحسب المسح الميداني لهذه الاحياء في المجمعات السكنية وحسب الصورة (١) لمجمع كاردن ستي نجد جودة العالية لهذا الحي السكني الاستثماري ومدى توفر البنى التحتية متمثلة في تصريف مياه المساكن وشبكة الاسالة للمياه الصالحة للشرب وباقي الخدمات الاخرى بأعلى مستويات مقارنة مع الاحياء التي تشرف عليها بلدية المدينة التي تعاني من تراكم النفايات وتكسر الشوارع وقلة وجود بنى تحية وخاصة تصريف المياه الاسنة مع تهرء شبكة توزيع الكهرباء وكل هذا كان نتيجة لارتفاع الضغط السكاني نتيجة ارتفاع الكثافة السكانية في الحي نتج عنه الضغط على الخدمات رغم انفاق الاموال الطائلة من قبل الحكومة لكن تبقى النتيجة واحدة وهى التدهور المستمر يوم بعد اخر .

صورة (١) مجمع كاردن ستي السكني الاستثمارية لسنة ٢٠٢٣م



مجمع كاردن ستي السكني الاستثماري44.43274 X

المصدر : المسح الميداني للباحث

اولاً:- الاستنتاجات

١-ان حالة الخدمات والبنى التحتية للمجمعات السكنية الاستثمارية تمثل حالة مميزة نتيجة لجهد الخدمي وجودة البنى التحتية يقابله أعداد من السكان يتناسب وحجم هذه الخدمات، مقارنة مع الاحياء القديمة التي يديرها الجهد الحكومي وذلك بسبب فقر او تهالك الخدمات المجتمعية والبنى التحتية التي تتعرض الى ضغط كبير بسبب ارتفاع الكثافة السكنية .

٢-ان انشاء المجمعات السكنية له ابعاد اقتصادية محققه ومنها امتصاص البطالة من خلال توفير فرص عمل اكيد لعدد كبير من الفئة العمرية الشابة لفترة زمنية تزيد عن سنتين او اكثر، اضافة الى تشغيل العمالة الماهرة من خريجين اقسام الهندسة للاشراف المباشر وكذلك الايدي العاملة من المهنيين (نجارة ، حدادة، بناء) اضافة الى تشغيل العديد من المعامل والمصانع ذات الصالة بهذه الاعمال وخاصة الانشائية منها .

٤-السيطرة على التضخم الذي قد يتعرض له السوق من خلال سحب الاموال من السوق وتدويرها بشكل مقبول بين المصرف والمستثمر والمستفيد من المسكن والعمال والايدي الماهرة من المهندسين والمهنيين .

٥-استثمار مبادرة البنك المركزي العراق حول الاسكان من قبل دوائر مدينة كركوك وخاصة الجهة المنظمة المسؤولة عن الاستثمارات لغرض حث المستثمرين في انشاء المزيد من المجمعات السكنية التي تمثل احياء سكنية تعمل على اعادة توزيع السكان على المساحات الفارغة والواسعة حول او اطراف المدينة .

٦-ان نتيجة اعادة توزيع السكان سوف يسهم في تقليل الكثافة السكانية في الاحياء السكنية التي تقع في مسؤولية الحكومة مما سيسهم في السيطرة على اعادة تقيم البنى التحتية والخدمات وامكانية توفيرها او الحفاظ عليها .

ثانياً:- المقترحات:

١-تعتبر دائرة التخطيط العمراني هى الجهة المسؤولة عن اعداد ومتابعة التصميم الاساس لمدينة كركوك لذا نقترح تخصيص المزيد من المساحات لانشاء المجمعات السكنية الاستثمارية الاهلية مع مراعاة خريطة التصميم الاساس للمدينة , واختيار المواقع الملائمة لاقامة هذه المجمعات بما ينسجم مع التوجهات التخطيطية والتنمية الحضرية المستقبلية للمدينة .

٢-تسهيل القروض المصرفية وشمول اكبر عدد من العوائل وخاصة تلك التي ليس لديها مسكن بما فيهم شريحة الموظفين باعتبارهم الشريحة الاكثر قدرة على امكانية تسديد القروض المصرفية من خلال معاشاتهم الشهرية .

٣-مراقبة اسعار هذه الساكن في المجمعات الاستثمارية ومحاولة عدم المبالغة في الاسعار في المقابل يمكن اعفاء المستثمرين من الضرائب والادخال الكمركي للمواد الانشائية التي يتطلب استيرادها لتقليل كلفة البناء الذي سينعكس على سعر الوحدة السكنية اضافة الى مكافحة عمليات الابتزاز والفساد التي قد يتعرض لها المستثمر.

٤-لغرض سد الفجوة بين الحاجة للوحدات السكنية وما هو متوفر يجب اتباع سياسة سكانية قائمة على سياسة تنظيم الاسرة والعمل على خفض معدلات الاسرة للسيطرة على حجم الفجوة او تقليصها مستقبلاً .

References

1. Al-Bayati, Tufan Sattam, & Al-Jubouri, Muhannad Mohammed. (2020). The spatial and qualitative gap of the divorce phenomenon in Kirkuk Governorate in 2018 from a geographical perspective. Kirkuk University Journal for Humanities Studies, Special Issue, Supplement 2(15).
2. Al-Zaidi, Nishwan Mahmoud. (2017). Analysis of the spatial variation of environmental pollution problems in the city of Mosul. Unpublished doctoral dissertation, University of Mosul, College of Education for Humanities, Mosul.

3. Ajaj, Dawood Salim. (2002). The impact of geographical factors on determining the expected axes of urban expansion in the city of Mosul. Mosul Papers Journal, (2).
4. Abd Al-Nabi, Walid Abd. (2018). The role of the Central Bank of Iraq in confronting the economic crisis and developing the Iraqi economy and banking sector. Journal of Monetary and Financial Studies, (2).
5. Khalaf, Mohammed Shalash. (2012). Spatial analysis of the efficiency of drinking water services in the city of Kirkuk. Kirkuk University Journal for Humanities Studies, 16(2).
6. Al-Majali, Sawsan. (2014). The impact of population growth on housing and land uses. The Third Arab Housing Conference: Integrated Residential Cities, Amman, Jordan.
7. Mohammed, Iman Mohammed Ibrahim. (2017). The role of prefabricated housing projects in solving the housing problem in Greater Khartoum. Unpublished master's thesis, Sudan University of Science and Technology, Graduate College, Khartoum.
8. Private Interview, Field Study. (2023). Site engineering team for residential complexes.
9. Office of the Council of Ministers, Higher Committee for Iraqi Central Bank Loans. (2016). Baghdad: Iraqi Ministry of Planning.
10. Yousif, Wasim. (1988). A comparative thermal analysis of selected residential house design models in Baghdad. Construction Research Journal, 7(3).

11. United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). (2010). The Relationship between Population and Housing. Geneva, Switzerland: United Nations

https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/population.and.housing.e.r.pdf