



الإدارة الإستراتيجية الشاملة لمواجهة مشكلة السكن في العراق محافظة النجف الأشرف انموذجاً

م.م. ضرغام علي مسلم العميدي
جامعة الكوفة

مستخلص:

لقد اصبحت مشكلة السكن في العراق من ابرز المشاكل التي يعاني منها البلد ،وعلى الرغم من الاجراءات والمبادرات التي اعتمدها الدولة لحل تلك المشكلة من بناء المجمعات السكنية او توزيع قطع الاراضي او توفير قروض الإسكان إلا ان تلك الإجراءات لم تقدم حلول جذرية لتلك المشكلة . ومن هذا المنطلق جاء موضوع البحث الذي يهدف إلى ايجاد حلول جذرية لمشكلة السكن من خلال الاعتماد على استراتيجية شاملة لهذا الموضوع تكون كفيلة بالقضاء على ازمة السكن بشكل نهائي . ونظراً لصعوبة الحصول على البيانات في كافة المحافظات العراقية لذا وقع الاختيار على محافظة النجف الاشرف لتكون انموذجاً واقعياً يمكن تعميم نتائجها على باقي المحافظات ،وعلى هذا الاساس مثلت محافظة النجف الاشرف مجتمع البحث الذي تم اختيار عينة من احياء السكنية لتمثل عينة البحث . واستناداً لما جاء في نتائج البحث فقد توصل البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات ابرزها انه لا توجد هناك ازمة حقيقية لقلة المساكن وانما هي ازمة احتكار المساكن وذلك بعد مقارنة عدد المساكن المشيدة ضمن عينة البحث مع عدد العوائل المتواجدة في العينة نفسها . وقد اوصى البحث بمجموعة من التوصيات ابرزها ضرورة اعتماد الاستراتيجية الشاملة التي تناولها البحث في حل ازمة السكن في العراق وعلى الدولة ان تعمل بكل امكانياتها من اجل انجاح تلك الاستراتيجية ضمن المدة المحددة لها ،لكي تتمكن من توفير سكن ملائم لكل العوائل العراقية وبذلك تكون قد قضت على مشكلة كبيرة من المشاكل التي كانت تعترض العراق منذ سنين .

Abstract

The housing becoming a main problems plaguing the country, and in spite of the measures and initiatives adopted by the State to resolve the problem of building residential complexes or the distribution of plots or providing housing loans but those procedures did not provide radical solutions to that problem. From this sense came the research topic, which aims to find radical solutions to the housing problem by relying on a comprehensive strategy for this subject to be enough to end the housing problem.

Due to the difficulty of obtaining data in all Iraqi provinces therefore chosen the province of Najaf to be a model actually which can be generalized their results to the rest of the provinces, and on this basis represented the province of Najaf as a research community, which has been selected sample from it to represents a sample search. Based on what came in search results research have come with a set of conclusions, notably that there is not a real crisis for the lack of housing, but housing is a crisis of monopoly, after comparing the number of dwellings built within the research sample with the number of families present in the sample itself.

Research has recommended a set of recommendations, notably the need to adopt a comprehensive strategy that addressed research in solving the housing crisis in Iraq and the state must act with all its possibilities for the success of that strategy within the period specified, in order to be able to provide adequate housing for all Iraqi families and thus had eliminated a big problem of the problems that were encountered in Iraq for years.



مشكلة البحث

تدور مشكلة البحث حول احد المشاكل المهمة في العراق الا وهي مشكلة السكن التي لايزال الكثير من أبناء الشعب العراقي يعانون من عدم قدرتهم على إيجاد سكن مناسب لهم ولعوائلهم. وعلى الرغم من المبادرات والإجراءات والخطوات التي تتبناها الحكومة في حل تلك المشكلة من توزيع أراضي سكنية وبناء مجمعات سكنية عمودية وأفقية وتسهيل إجراءات دخول شركات الاستثمار في مجال السكن وتوزيع القروض وغيرها الا ان تلك الإجراءات لم تكن حلول جذرية تقضي على تلك المشكلة بحيث لازالت أزمة السكن قائمة وتعد من ابرز المشاكل التي يعاني منها الشعب العراقي. ومن هذا المنطلق جاء موضوع البحث ليضع بعض الحلول التي من الممكن ان تساهم في مواجهة مشكلة السكن وذلك بالاعتماد على مدخل الإدارة الإستراتيجية من خلال صياغة إستراتيجية شاملة يتم عند تنفيذها حصول جميع العوائل العراقية على سكن مناسب .

وعلى هذا الأساس فان مشكلة البحث تتمثل بالتساؤل الرئيس الاتي:

(هل يمكن للإستراتيجية الشاملة ان توفر سكن ملائم لكل العوائل العراقية؟)

وينبثق من هذا التساؤل مجموعة تساؤلات وهي :

- 1- هل ان صياغة إستراتيجية شاملة تعتمد على أسس واقعية تساهم في حل مشكلة السكن في العراق؟
- 2- هل ان تنفيذ الاستراتيجية الشاملة بخطوات واجراءات معينة تساهم في حل مشكلة السكن في العراق؟
- 3- هل ان مراقبة الاستراتيجية الشاملة بالشكل الذي يضمن تنفيذها بالشكل المطلوب يمكن ان يساهم في حل مشكلة السكن في العراق؟

اهمية البحث

تبرز اهمية البحث من اهمية الموضوع التي تدور حول طرح مجموعة اجراءات ضمن مدخل الإدارة الاستراتيجية التي تتضمن استراتيجية شاملة يعتمد عليها البحث والتي يمكن ان تساهم إلى حد كبير في مواجهة مشكلة السكن في العراق ، بالشكل الذي يمكن ان يساعد الدولة في مواجهة أزمة السكن ويجاد حلول جذرية لها بما يتماشى مع توجهات ومبادرات الحكومة في حل تلك الازمة ، ومع ما جاء في الدستور العراقي النافذ والذي يفرض على الدولة توفير سكن ملائم لكل افراد الشعب .

أهداف البحث

يمكن توضيح الهدف من اجراء البحث من خلال النقاط الآتية:

- 1- التعرف على حجم العجز الحقيقي للسكن من خلال مقارنة عدد المساكن المشيدة مع عدد العوائل.
- 2- صياغة الاستراتيجيات المطلوبة وفقاً للنتائج الظاهرة من حجم العجز الحقيقي للسكن .
- 3- تحديد الإجراءات العملية التي يمكن من خلالها تنفيذ الإستراتيجية بالشكل المناسب والذي يضمن توفير مسكن لكل عائلة .
- 4- القيام برقابة وتقويم تنفيذ الإستراتيجية المعتمدة بما يضمن سير الإجراءات بشكل دقيق .
- 5- تقديم حلول واقعية للحكومة العراقية لمواجهة أزمة السكن من خلال اعتماد استراتيجية شاملة لحل تلك الازمة .



فرضيات البحث

الفرضية الأولى/ نفترض ان عدد المساكن المشيدة في عينة البحث يغطي عدد العوائل الساكنة فيها.
الفرضية الثانية/ ان اعتماد الإستراتيجية الشاملة سيوفر لكل عائلة في محافظة النجف الأشرف سكن مناسب .

مجتمع وعينة البحث

لقد تم اختيار محافظة النجف الأشرف لتكون انموذجاً واقعياً لمجتمع البحث وذلك نظراً لصعوبة الحصول على البيانات المطلوبة والخاصة بأعداد المساكن وأعداد العوائل في كافة المحافظات العراقية وقد تم اخذ سبعة من الأحياء السكنية في محافظة النجف الأشرف لتمثل عينة البحث التي سيتم تطبيق الإستراتيجية الشاملة عليها وهذه الاحياء هي كما يأتي:.

1- حي الاسكان

2- حي السعد

3- حي الكرامة

4- حي الزهراء

5- حي الجديدة الثانية

6- حي الجديدة الرابعة

7- حي الأنصار

الجانب النظري للبحث

الإدارة الإستراتيجية

لقد ظهرت الحاجة إلى مفهوم الإدارة الإستراتيجية مع تزايد ظهور التغييرات المستمرة في بيئة الاعمال والظروف البيئية الغير مستقرة وضرورة وجود أهداف وغايات محددة لمختلف المنظمات والمشاريع والسياسات العامة للدولة ، الامر الذي جعل من الإدارة الاستراتيجية تكون محط اهتمام الباحثين والكتاب في مجال إدارة الاعمال.

وقد تعددت التعاريف الخاصة بمفهوم الإدارة الاستراتيجية فقد عرفها (David,2011:37) "بانها الفن والعلم الذي يهتم بصياغة وتنفيذ وتقييم القرارات المتداخلة التي تمكن المنظمة من تحقيق اهدافها" في حين عرفها (Dess et al,2007:9) "هي العملية التي تتكون من التحليلات والقرارات والاجراءات التي تقوم بها المنظمة من اجل توليد ميزة تنافسية والحفاظ عليها .

ويرى الباحث ان الإدارة الإستراتيجية "هي عملية صياغة وتنفيذ وتقييم الخطط من اجل اجراء تغييرات هادفة وتحقيق الأهداف المطلوبة استناداً لما هو متوفر من عوامل داخلية وخارجية "

مراحل الإدارة الإستراتيجية

يشير اغلب الباحثين إلى ان عملية الإدارة الإستراتيجية تتكون من ثلاثة مراحل رئيسة وهي :.

1- صياغة الإستراتيجية/

تشمل هذه المرحلة عملية صياغة رؤية ورسالة واهداف خاصة بالاستراتيجية كما تبرز في هذه المرحلة أهمية وجود تحليل بيئي لمعرفة الفرص والتهديدات الخاصة بالبيئة الخارجية ونقاط القوة والضعف الخاصة بالبيئة الداخلية والتعرف على امكانية واقعية تنفيذ تلك الإستراتيجية من عدمها .



2- تنفيذ الإستراتيجية/

يشير (Wheelen&Hunger,2008:214) إلى ان تنفيذ الإستراتيجية يمثل المجموع الكلي للأنشطة والخيارات المطلوبة لتنفيذ الخطط الإستراتيجية او هو العملية التي يتم بواسطتها وضع الاستراتيجيات والسياسات قيد التنفيذ من خلال اعتماد البرامج والموازنات وخطوات العمل الخاصة بالتنفيذ.

وينظر الكثيرون إلى ان مرحلة التنفيذ بانها المرحلة الالهة بين مراحل الإدارة الإستراتيجية وذلك لانها تمثل التجسيد الحقيقي للإستراتيجية المتبعة ونقلها إلى ارض الواقع، وعلى هذا الاساس فان نجاح التنفيذ يؤدي إلى نجاح الإستراتيجية وان فشل التنفيذ يؤدي إلى فشل الإستراتيجية بأكملها.

3- تقويم الإستراتيجية/

يذكر (David,2011:47) انه يجب ان يعلم المدراء متى تكون الإستراتيجية غير فعالة ،لذا فان عملية تقويم الإستراتيجية هو الوسيلة الامثل لمعرفة ذلك وان كل الاستراتيجيات معرضة لتعديلات مستقبلية بسبب عوامل داخلية وخارجية والتي تتغير باستمرار .

ويوجد هناك ثلاثة أنشطة في تقويم الإستراتيجية وهي كما يأتي:

- أ- مراجعة العوامل الداخلية والخارجية والتي تمثل الاسس للاستراتيجيات الحالية .
- ب- قياس الاداء.
- ج- القيام باجراءات تصحيحية.

الإستراتيجية الشاملة لحل مشكلة السكن

تختلف الاستراتيجيات في مضامينها وسياساتها وشمولها ومدة تنفيذها حسب نوع الإستراتيجية والغرض الذي اعدت من اجله ، وتأتي الإستراتيجية الشاملة لحل مشكلة السكن في العراق لمعالجة ويجاد الحلول اللازمة لتلك المشكلة ،وبما ان الدولة هي المسؤولة عن حل تلك المشكلة لذا يكون تنفيذ تلك الإستراتيجية من مهمة الدولة من خلال كافة المؤسسات التي لها علاقة مباشرة او غير مباشرة مع قطاع الاسكان مثل وزارة البلديات ووزارة الاسكان ووزارة المالية وكافة الدوائر الرسمية ذات العلاقة ، يشار إلى ان المدة الزمنية المخططة لتنفيذ تلك الإستراتيجية هي خمسة سنوات .

وبما ان عملية الإدارة الإستراتيجية تتم وفق مراحل تم استعراضها في متن البحث لذا فان الإستراتيجية الشاملة لحل مشكلة السكن لا بد وان تسلك تلك المراحل سعياً لنجاحها وتحقيقها للاهداف المطلوبة.

مراحل الإستراتيجية الشاملة لحل مشكلة السكن

اولاً - صياغة الإستراتيجية الشاملة

أ- الرؤية/

(نرغب بتوفير سكن ملائم لجميع العوائل العراقية لتتعم بعيش رغيد).

ب- الرسالة/

(نسعى للقيام بتنفيذ خطة خمسية شاملة تتبنى مجموعة من الاجراءات التي من شأنها حل مشكلة السكن في العراق من خلال توفير سكن ملائم لكافة العوائل العراقية وفق سياسات واقعية وبما يتلائم مع اوضاع الافراد وسياسات الدولة).



ج- الاهداف/

تهدف الإستراتيجية الشاملة إلى تحقيق ما يأتي.:

- 1- تقديم حلول جذرية للقضاء على مشكلة السكن في العراق.
- 2- العمل على توفير سكن ملائم لجميع العوائل العراقية.
- 3- تحقيق العدالة الاجتماعية بين افراد الشعب.
- 4- اعداد سياسات وخطط مدروسة لادارة قطاع الاسكان.

ثانياً - تنفيذ الإستراتيجية الشاملة

تتضمن عملية تنفيذ الاستراتيجية الشاملة المراد اعتمادها لمواجهة ازمة السكن مجموعة من الاجراءات التي ينبغي للدولة القيام بها وهي كما يأتي:

- 1- فرز قطاع الاسكان والعقارات عن السياسة الاقتصادية للدولة وذلك من خلال اعتماد خطة اقتصادية خاصة به لكي لا يحدث ارباك في السياسة المالية والاقتصادية للبلد.
- 2- اعتبار المدة التي يتم تنفيذ الاستراتيجية الشاملة هي خطة خمسية تعتمد على الدولة لمدة خمسة سنوات لكي تتمكن من توفير سكن لكل عائلة وعند تحقق ذلك الهدف يتم إيقاف العمل بتلك الإستراتيجية.
- 3- إجراء إحصاء عام لجميع المساكن في كل محافظة وحسب التقسيمات المنطقية .
- 4- إجراء تعداد سكاني عام لأعداد العوائل العراقية مع الأخذ بنظر الاعتبار حجم العوائل وحسب البطاقة التموينية للعائلة .
- 5- مقارنة عدد العوائل الناتج عن التعداد مع عدد المساكن المشيدة وتحديد مقدار العجز وحجم المساكن التي تحتاجها كل محافظة .
- 6- تشكيل لجان لتسعير كافة العقارات وتقديرها وحسب ما تحدده الدولة من اسعار مع الأخذ بنظر الاعتبار موقع العقار وحجمه .
- 7- اصدار قانون مؤقت بان يكون لكل عائلة دار واحد وبيع العقارات الاخرى للذين يمتلكون اكثر من عقار بالسعر المحدد من قبل الدولة مع ترك حرية الاختيار للمالك للعقار الذي يريد البقاء به علماً ان بيع تلك العقارات يكون للعوائل التي لا تملك دار حصراً.
- 8- في حالة عدم وجود مشتري الدور الفائضة تقوم الدولة بشراؤه من المالكين بالسعر المحدد من قبل الدولة وبيعه على العوائل التي لا تملك دوراً بنفس السعرالمشترى فيه.
- 9- اصدار قانون مؤقت يمنع من يمتلك مسكن مشيد من شراء العقارات بكافة انواعها.
- 10- تكون الاولوية لشراء الدور الفائضة للعائلة التي تسكن في نفس الحي قبل صدور القانون بسنة واحدة .
- 11- لا يحق في شراء الدور لمن هو ليس من سكنة المحافظة او من لم يسكن فيها لمدة خمسة سنوات وبطاقته التموينية تعود لمحافظة اخرى.
- 12- يراعى في شراء العقار حجم العائلة ومساحة العقار .
- 13- يلزم رب العائلة الذين لديهم دار واحد بعدم بيع داره في الوقت الحاضر .



1- حي الاسكان

بلغ عدد المساكن في حي الاسكان (476) دار و(3) عمارات سكنية وكان عدد الاسر الساكنة في نفس الحي يبلغ(426) اسرة موزعة على (421) اسرة تسكن في دور بمفردها واسرتان يسكنون في دار معاً و (3) اسر تسكن العمارات السكنية ،وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في حي الاسكان يبلغ (53) دار.

2- حي السعد

بلغ عدد المساكن في حي السعد (936) دار وكان عدد الاسر الساكنة في نفس الحي يبلغ(901) اسرة موزعة على (786) اسرة تسكن في دور بمفردها و(56) اسرة يسكنون في دار معاً و (39) اسرة تسكن في دار فيه ثلاثة اسر و(20) اسرة تسكن في دار فيه اربعة اسر ،وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في حي السعد يبلغ (35) دار.

3- حي الكرامة

بلغ عدد المساكن في حي الكرامة (852) دار و(6) عمارات سكنية وكان عدد الاسر الساكنة في نفس الحي يبلغ(758) اسرة موزعة على (752) اسرة تسكن في دور بمفردها و(6) اسر تسكن العمارات السكنية ،وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في حي الكرامة يبلغ (100) دار.

4- حي الزهراء

بلغ عدد المساكن في حي الزهراء (1067) دار و(5) عمارات سكنية وكان عدد الاسر الساكنة في نفس الحي يبلغ(957) اسرة موزعة على (954) اسرة تسكن في دور بمفردها و(3) اسر تسكن العمارات السكنية ،وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في حي الزهراء يبلغ (113) دار و(2) عمارة سكنية.

5- حي الجديدة الثانية

بلغ عدد المساكن في حي الجديدة الثانية (796) دار و(7) عمارات سكنية وكان عدد الاسر الساكنة في نفس الحي يبلغ(655) اسرة موزعة على (611) اسرة تسكن في دور بمفردها و(28) اسرة يسكنون في دار معاً و (15) اسرة تسكن في دار فيه ثلاثة اسر و(4) اسر تسكن في دار فيه اربعة اسر و(3) اسر تسكن في العمارات السكنية،وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في حي الجديدة الثانية يبلغ (141) دار و(4) عمارة سكنية.

6- حي الجديدة الرابعة

بلغ عدد المساكن في حي الجديدة الرابعة (4656) دار و(27) عمارة سكنية وكان عدد الاسر الساكنة في نفس الحي يبلغ(4470) اسرة موزعة على (4177) اسرة تسكن في دور بمفردها و(142) اسرة يسكنون في دار معاً و (84) اسرة تسكن في دار فيه ثلاثة اسر و(40) اسرة تسكن في دار فيه اربعة اسر و(20) اسرة تسكن في دار فيه خمسة اسر و(7) اسر تسكن في دار فيه سبعة اسر و(21) اسرة تسكن في العمارات السكنية،وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في حي الجديدة الرابعة يبلغ (207) دار و(6) عمارة سكنية.

7- حي الانصار

بلغ عدد المساكن في حي الانصار (1904) دار و(5) عمارة سكنية وكان عدد الاسر الساكنة في نفس الحي يبلغ(1866) اسرة موزعة على (1862) اسرة تسكن في دور بمفردها و(4) اسر تسكن



في العمارات السكنية، وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في حي الانصار يبلغ (42) دار و (1) عمارة سكنية. ويبين الجدول (1) اعداد المساكن والاسر في عينة البحث ومقدار المساكن الفائضة فيها.

جدول (1) عدد المساكن والأسر في عينة البحث

ت	الحي	عدد الدور	عدد العمارات السكنية	عدد الاسر الساكنة في الدور	عدد الاسر الساكنة في العمارات السكنية	مجموع الاسر	عدد الدور الفائضة	عدد العمارات السكنية الفائضة	مجموع المساكن الفائضة
1.	حي الاسكان	476	3	423	3	426	53	0	53
2.	حي السعد	936	0	901	0	901	35	0	35
3.	حي الكرامة	852	6	752	6	758	100	0	100
4.	حي الزهراء	1067	5	954	3	957	115	2	113
5.	حي الجديدة الثانية	796	7	655	3	658	145	4	141
6.	حي الجديدة الرابعة	4656	27	4449	21	4470	213	6	207
7.	حي الانصار	1904	5	1862	4	1866	43	1	42
	المجموع	10687	53	9996	40	10036	704	13	691

المصدر البيانات الصادرة من وزارة التخطيط .

وفي ضوء المعطيات اعلاه يتبين ان عدد المساكن المشيدة في الاحياء المبحوثة يفوق عدد الاسر الساكنة في تلك الاحياء . واستناداً لما تقدم فانه ثبت وبشكل واضح من خلال البيانات اعلاه ان عدد المساكن في العينة المبحوثة يغطي حاجة الاسر بل يفيز عنها ، وعلى هذا الاساس فان ذلك يؤدي إلى تحقق الفرضية الاولى للبحث والتي تنص على ان (عدد المساكن المشيدة في عينة البحث يغطي عدد الاسر الساكنة فيها).

اختبار الفرضية الثانية

بناءً على ما جاء في بنود الإستراتيجية الشاملة والتي تبنت مجموعة من الاجراءات التي تعمل على توفير مسكن لكل عائلة ، وفي ضوء الإحصائيات الإجمالية لمجتمع البحث (محافظة النجف الأشرف) الصادرة من من وزارة التخطيط ظهرت لدينا المعطيات الآتية:

اولاً - قضاء النجف/

1- مركز قضاء النجف

بلغ عدد المساكن المشيدة في مركز قضاء النجف (100558) مسكن في حين كان عدد الاسر يبلغ (94701) وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة يبلغ (5857) مسكن .

2- الحيدرية

بلغ عدد المساكن المشيدة في ناحية الحيدرية (6455) مسكن في حين كان بلغ عدد الاسر (5997) وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة يبلغ (458) مسكن.

3- الشبكة

بلغ عدد المساكن المشيدة في ناحية الشبكة (56) مسكن في حين كان عدد الاسر يبلغ (51) وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة يبلغ (5) مساكن .

وبناءً على ذلك فان مجموع المساكن الكلي في قضاء النجف يبلغ (107069) مسكن في حين كان عدد الاسر الساكنة في ذلك القضاء يبلغ (100749) وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة في مجمل قضاء النجف يبلغ (6320) مسكن.



ثانياً - قضاء الكوفة/

- مركز قضاء الكوفة

بلغ عدد المساكن المشيدة في مركز قضاء الكوفة (31653) مسكن في حين كان عدد الاسر يبلغ (30361) وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة يبلغ (1292) مسكن .
2- العباسية

بلغ عدد المساكن المشيدة في ناحية العباسية (10162) مسكن في حين كان بلغ عدد الاسر (10465) وبذلك يكون هناك عجز في عدد المساكن يبلغ (303) مسكن يمكن تعويضه اما بتشبيد الاراضي السكنية غير المشيدة او من خلال تشبيد مجمعات سكنية او انتقال العوائل التي ليس لها مسكن في تلك الناحية الى منطقة فيها فائض في عدد المساكن.
3- الحرية

بلغ عدد المساكن المشيدة في ناحية الحرية (3352) مسكن في حين كان عدد الاسر يبلغ (3357) وبذلك يكون هناك عجز في عدد المساكن يبلغ (5) مساكن يمكن تعويضه اما بتشبيد الاراضي السكنية غير المشيدة او من خلال انتقال العوائل التي ليس لها مسكن في تلك الناحية الى منطقة فيها فائض في عدد المساكن.

وبناءً على ذلك فان مجموع المساكن الكلي في قضاء الكوفة يبلغ (45167) مسكن في حين كان عدد الاسر الساكنة في ذلك القضاء يبلغ (44183) وبذلك يكون هناك فائض عدد المساكن الاجمالي في قضاء الكوفة يبلغ (984) مسكن وهذا الامر يبين امكانية تغطية العجز بعدد المساكن في بعض النواحي في قضاء الكوفة.

ثانياً - قضاء المناذرة/

1- مركز قضاء المناذرة

بلغ عدد المساكن المشيدة في مركز قضاء المناذرة (11051) مسكن في حين كان عدد الاسر يبلغ (10499) وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة يبلغ (552) مسكن .
2- الحيرة

بلغ عدد المساكن المشيدة في ناحية الحيرة (4733) مسكن في حين كان بلغ عدد الاسر (4549) وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة يبلغ (184) مسكن .
3- المشخاب

بلغ عدد المساكن المشيدة في ناحية المشخاب (10422) مسكن في حين كان عدد الاسر يبلغ (11113) وبذلك يكون هناك عجز في عدد المساكن يبلغ (691) مسكن يمكن تعويضه اما بتشبيد الاراضي السكنية غير المشيدة او من خلال انتقال العوائل التي ليس لها مسكن في تلك الناحية الى منطقة فيها فائض في عدد المساكن .
4- القادسية

بلغ عدد المساكن المشيدة في ناحية القادسية (5107) مسكن في حين كان عدد الاسر يبلغ (6039) وبذلك يكون هناك عجز في عدد المساكن يبلغ (932) مسكن يمكن تعويضه اما بتشبيد الاراضي السكنية غير المشيدة او من خلال انتقال العوائل التي ليس لها مسكن في تلك الناحية الى منطقة فيها فائض في عدد المساكن .



وبناءً على ذلك فإن مجموع المساكن الكلي في قضاء المناذرة يبلغ (31313) مسكن في حين كان عدد الاسر الساكنة في ذلك القضاء يبلغ (32200) وبذلك يكون هناك عجز في عدد المساكن يبلغ (887) مسكن يمكن تعويضه اما بتشيد الاراضي السكنية غير المشيدة او من خلال انتقال العوائل التي ليس لها مسكن في تلك الناحية الى منطقة فيها فائض في عدد المساكن ، ولعل السبب الابرز في وجود العجز في عدد المساكن في قضاء المناذرة يعود الى طبيعة تلك المناطق التي يسكن الكثير من سكانها الاراضي الزراعية والتي غالباً ما تكون المساكن فيها يقطنها اكثر من عائلة الامر الذي يؤدي الى قلة المساكن المشيدة فيها.

وإذا ما نظرنا الى الاحصائية الكلية لعدد المساكن والاسر لمحافظة النجف الاشرف وكما هو واضح في الجدول (2) حيث اظهرت تلك الاحصائيات ان عدد المساكن المشيدة الكلي في محافظة النجف الاشرف باقضيتها ونواحيها يبلغ (183549) مسكن في حين كان عدد الاسر الساكنة في المحافظة يبلغ (171132) اسرة وبذلك يكون عدد المساكن الفائضة يبلغ (6417) مسكن وهذا الامر يبين امكانية تغطية العجز بعدد المساكن في بعض الاقضية والنواحي في محافظة النجف الاشرف .
وبيين الجدول (2) اعداد المساكن والاسر في مجتمع البحث ومقدار المساكن الفائض والعجز فيها .

جدول (2) خلاصة عدد المساكن والاسر في محافظة النجف الاشرف

القضاء	الناحية	عدد المساكن	عدد الاسر	الفائض والعجز في عدد المساكن
قضاء النجف	مركز القضاء	100558	94701	5857
	الحيدرية	6455	5997	458
	الشبكة	56	51	5
مجموع القضاء				
قضاء الكوفة	مركز القضاء	31653	30361	1292
	العباسية	10162	10465	- 303
	الحرية	3352	3357	- 5
مجموع القضاء				
قضاء المناذرة	مركز القضاء	11051	10499	552
	الحيرة	4733	4549	184
	المشخاب	10422	11113	- 691
	القادسية	5107	6039	- 932
	مجموع القضاء			
مجموع المحافظة				
		183549	177132	6417

المصدر البيانات الصادرة من وزارة التخطيط .

وفي ضوء المعطيات اعلاه يتبين ان عدد المساكن الاجمالية المشيدة في محافظة النجف الاشرف باقضيتها ونواحيها يفوق عدد الاسر الساكنة فيها، واستناداً لما تقدم فانه ثبت وبشكل واضح من خلال البيانات اعلاه انه يمكن توفير مسكن لكل عائلة في محافظة النجف الاشرف وذلك لان عدد المساكن في محافظة النجف الاشرف يغطي حاجة الاسر بل يفيز عنها ، وعلى هذا الاساس فان ذلك يؤدي



إلى تحقق الفرضية الثانية للبحث والتي تنص على ان (ان اعتماد الإستراتيجية الشاملة سيوفر لكل عائلة في محافظة النجف الأشرف سكن مناسب).

الاستنتاجات

- 1- لا توجد هناك رؤية واضحة وشاملة للدولة في معالجة ازمة السكن واقتصرها بالعمل في اتجاه واحد لحل تلك الأزمة.
- 2- لا توجد هناك ازمة في قلة المساكن وانما الازمة في احتكار المساكن من قبل بعض الافراد.
- 3- ان عدد المساكن المشيدة في محافظة النجف الاشرف يغطي عدد الاسر الساكنة في المحافظة بواقع مسكن واحد لكل اسرة.
- 4- يوجد هناك فائض في عدد المساكن المشيدة مقارنة بعدد الاسر الساكنة في المحافظة.
- 5- يمكن القضاء على مشكلة السكن من خلال اعتماد الإستراتيجية الشاملة التي تناولها البحث.

التوصيات

- 1- ضرورة ان تعمل الدولة بكافة امكانياتها لبلورة رؤية موحدة وشاملة في ضوء ما جاء في بنود الإستراتيجية الشاملة لحل مشكلة السكن.
- 2- العمل على تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توفير سكن ملائم لجميع العوائل العراقية.
- 3- ضرورة الاستفادة مما هو متوفر من مساكن فائضة في بعض المناطق في محافظة النجف الاشرف في سد العجز الحاصل للمساكن في مناطق اخرى من المحافظة.
- 4- ينبغي عند تنفيذ مضامين الاستراتيجية الشاملة لحل مشكلة السكن عدم إحقاق الظلم والغبن لبعض الشرائح والعمل على ايجاد اجراءات خاصة لانصافهم.
- 5- ضرورة ان تكون هناك حملة توعوية لشرح أهداف تلك الإستراتيجية وترسيخ الاحساس الوطني لدى الشعب باعتبار هذه الإستراتيجية هي حملة وطنية كبرى لمعالجة مشكلة من مشاكل الوطن .

المصادر

- 1- David, Fred. 2011 "Strategic Management" 9th edition, McGraw-Hill companies, USA.
- 2- Dess, et al, 2007, " Strategic Management" 3th edition, McGraw-Hill companies, USA.
- 3- Wheelen , Thomas & Hunger, 2008 "Strategic Management and Bussiness Policy" 3th edition, Inc. New Jersey, USA.

النشرات واللوائح الرسمية

- 1- نشرة (التعداد العام للسكان والمساكن لمحافظة النجف الاشرف)، جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الهيئة العليا للتعداد العام للسكان والمساكن، 2011.