



دور سياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق

The role of housing finance policies in reducing the housing crisis in Iraq

م.م. مؤيد حميد مجدي

جامعة بغداد /المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية

المستخلص :

يعد التمويل عنصراً مهماً وأساسياً عند وضع أية سياسة أسكانية لما له من دور اساس في خلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير الأموال للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية ، لاسيما ان هناك عجزاً سكنياً جلياً في العراق يقابله انخفاضاً كبيراً في معدلات التشييد الاسكاني وتراكم الحاجة الى السكن في السنوات القادمة ، وتكمن اهمية الموضوع في إيجاد آلية لتمويل هذا القطاع وتأثير تلك الآلية في حل مشكلة العجز بعدد الوحدات السكنية ، من خلال دراسة تجارب بعض الدول في سياسات تمويل الاسكان للاستفادة من تلك التجارب في توجيه سياسات التمويل الاسكاني في العراق والمتمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الاسكان .

وتوصل البحث الى اهم النتائج والمتمثلة بعدم وجود نظام فعال لتمويل للإسكان واعتماد التمويل للمصرف العقاري وصندوق الإسكان على ما تخصصه الدولة من مبالغ من وزارة المالية ادى الى انحسار وضعف دور هذه المؤسسات، لذا كانت اهم التوصيات هي اقتراح آليات ووضع حلول للمشاكل التي تعاني منها مؤسسات الإقراض السكني بعد تشخيصها وذلك من خلال الاستفادة من تجارب بعض الدول في هذا المجال، وتسهيل دخول القطاع الخاص عن طريق تشجيع مصارف القطاع الخاص التجارية لتقديم القروض للمواطنين وتشجيع المنافسة بينها.

Abstract

Finance is considered as an important and essential element when developing any housing policy which has a basic role creation of channels and effective means of saving money for individuals and institutions involved in the construction of housing units , and in particular that there is a deficit of residential dramatically in Iraq offset by a significant decline in the rates of construction housing and the accumulation of housing need in the coming years , the importance lies of the subject in creating mechanism for financing this sector and the impact of such a mechanism in solving the problem of the deficit number of housing units, through studying the experiences of some countries in the policies of housing finance to take advantage of those experiences in directing policies of housing finance in Iraq and of the Bank's real estate and housing fund.

The research has come to the most important results represented the lack of an effective system of housing finance and the adoption of funding for the Bank of the real estate and housing fund is allocated by the state of the amounts of the Ministry



of Finance has led to the decline and the weakness of the role of these institutions, so it was the most important recommendations is to propose mechanisms and to develop solutions to the problems faced by the lending institutions residential after diagnosis and that by taking advantage of the experiences of some countries in this area, and facilitate the entry of the private sector by encouraging private sector commercial banks to provide loans to citizens and encourage competition among them.

المقدمة :

يعاني العراق خلال المدة الماضية وحتى الوقت الحاضر من وجود فجوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وما معروض من هذه الوحدات ويعود السبب في ذلك إلى عدم مقدرة الأسر على تلبية حاجتها من تلك الوحدات، لارتفاع أسعارها بشكل كبير ومحدودية التمويل أو الدعم لتلك الأسر ليساعدها في الحصول على شراء أو بناء وحدة سكنية، وخاصة الأسر محدودة أو متوسطة الدخل التي تشكل النسبة الأكبر في البلد.

المحور الأول : منهجية البحث

مشكلة البحث : عدم وجود نظام تمويل كفوء للإسكان وعدم مقدرته على توفير الدعم أدى إلى زيادة وتفاقم مشكلة العجز السكني.

هدف البحث : رفع كفاءة وتحسين أداء نظام تمويل الإسكان، وذلك من خلال اقتراح آليات ووضع حلول للمشاكل التي تعاني منها مؤسسات الإقراض السكني في العراق من خلال الاستفادة من تجارب بعض الدول في هذا المجال .

فرضية البحث : ان تمويل الاسكان عبر وسائل حديثة يمكن ان يساهم في حل ازمة السكن من خلال وجود علاقة طردية بين تمويل السكن وارتفاع المعروض السكني .

منهج البحث : استخدام المنهج التاريخي الوصفي والمنهج التحليلي لتجارب دول مختلفة لها خبرة في مجال تمويل الإسكان، وذلك للاستفادة منها في تقويم نظام تمويل الإسكان في العراق وإيجاد نظام تمويل يساعد على الاقتراض من اجل حل مشكلة العجز السكني المتراكم.

أهمية البحث : تتمثل أهمية البحث في تقديم دراسة عن موضوع تمويل الاسكان وإيجاد آلية لتمويل هذا القطاع وتأثير تلك الآلية في إمكانية حل مشكلة العجز والحاجة السكنية، من خلال اعتماد نظام تمويل إسكاني كفوء قادر على تمويل ودعم المواطنين من خلال مؤسسات الإقراض في العراق .

هيكلية البحث : من اجل تحقيق هدف البحث فقد تناول البحث سياسات تمويل الاسكان واهميتها والعلاقة مع سوق السكن بجانيه العرض والطلب ، وتجارب كل من مصر والاردن



والسعودية في مجال تمويل الاسكان ، ثم دراسة النمو السكاني في العراق والحاجة السكنية ومؤسسات التمويل السكني المتمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الاسكان ودورها في تلبية تلك الحاجة .

المحور الثاني : التمويل السكني

أولاً : سياسات تمويل الاسكان :

يعد التمويل العمود الفقري لكل سياسة سكنية ف نجاح أية سياسة سكنية تتركز على السياسة التمويلية (الانصاري، ١٩٨٨ : ١٠) وذلك بايجاد القنوات والمنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتأمين السكن وفق شروط مناسبة. وتختلف مؤسسات التمويل من دولة الى اخرى من ناحية الشكل والهيكل ويعتمد ذلك على طبيعة النظام الاقتصادي والمالي المعمول به في تلك الدولة ويُعد هيكل مؤسسات التمويل العقارية أهم الهياكل المعنية بالتمويل الاسكاني مهما اختلفت تسمياتها بين دولة وأخرى . فالتمويل السكني يُعرف بأنه : توفير الاموال اللازمة للاستثمار في مجالات شراء وبناء او تحسين المساكن وذلك بضمان حق الحياة للعقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل (الشيخ درة، : ١٩٨٨-١٧٥١٩٠) .
ويقدم هذا التمويل من مؤسسات اقرضية متخصصة في هذا المجال فضلاً عن البنوك التجارية وتكون هذه القروض في الغالب على نوعين :-

١- القروض العقارية السكنية : وهي القروض التي تقدم للأفراد لتمويل انشاء أو تحسين أو شراء مساكن لهم وهي قروض تمتاز بأنها طويلة الأمد تصل مدة السداد فيها الى (٣٠) سنة .
٢- القروض الانشائية : وهي القروض التي تقدم للمستثمرين العقاريين في مجال الاسكان خلال مرحلة البناء لمواجهة متطلبات تمويل المشاريع الاسكانية التي يقومون بها ويقدم التمويل لمقاولي البناء بحسب الانجاز ومراحل العمل وغالبا ما تكون هذه القروض قصيرة أو متوسطة الأمد في بعض الاحيان.(الانصاري ، ٢٠٠٠ : ١-٣)

وهناك اسباب لقلّة التمويل السكني ترجع الى (قويدر ، ١٩٩٩ : ١٢) :-

- ١- انخفاض مستوى دخل الاسرة ومدخراتها .
- ٢- عدم توفر البنوك والجمعيات المتخصصة .
- ٣- عدم توفر القروض الميسرة .
- ٤- عدم تواجد الاستثمارات في الاسكان بسبب قوانين الايجار .



٥- ضعف ثقة المستثمر (الجانب الامني - التشريعات - . . . الخ) .

٦- تنافس الاستثمارات الأخرى (كالصناعة والتجارة . . . الخ) .

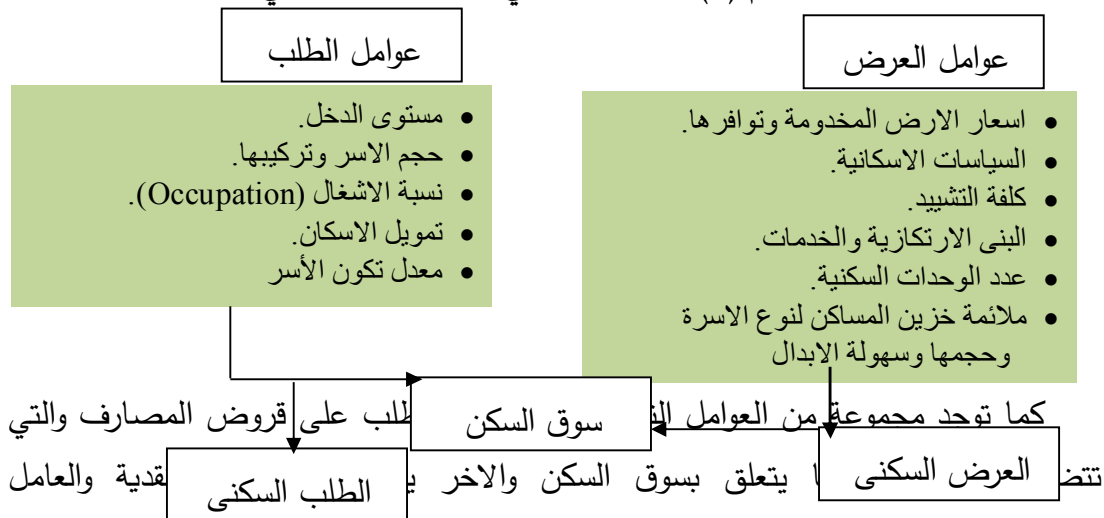
وعلى الرغم مما ذكر فإن تمويل قطاع الإسكان قد واجه العديد من المعوقات والمشكلات الاقتصادية والديموغرافية المتمثلة بتدني مساهمة الجهات المتعددة داخل الهيكل الاقتصادي بحل أزمة إسكان الفقراء وذوي الدخل المنخفض والدخل المحدود وانعكاسات التضخم على ذلك القطاع فضلاً عن الهجرة ومعدلات نمو السكان المرتفعة .

وتنحصر اساليب التمويل الاسكاني في العراق بالتمويل من الخطة الاستثمارية السنوية (حيث كانت تخصص مبالغ في خطة التنمية لانشاء مشاريع سكنية تمول بشكل مباشر من لدن الدولة وفق اسلوب توفير وحدات سكنية مشيدة وموجهة للأسر ذات الدخل المحدود) وقروض المصرف العقاري و صندوق الاسكان .

ثانيا : سوق السكن وعلاقته بسوق التمويل :

ان سوق السكن يفى ببعض معايير السوق الحر لكنه يتصف بعدد من الصفات الخاصة التي تؤدي الى بعض الصعوبات ، هذه الصعوبات الخاصة هي المسؤولة عن مشكلة الاسكان الحضري وتجعل من حلها أمراً عسيراً . (كي ، ١٩٨٨ : ٢٣٦) وسوق السكن مثل اي سوق اقتصادي آخر تتفاعل فيه قوى العرض والطلب ولكنه يختلف عن الاسواق الاقتصادية الاخرى بسبب خصائص الوحدة السكنية التي تتميز بأنها معمرة وغير قابلة للنقل الى مكان آخر، والشكل رقم (١) يوضح العوامل المؤثرة في العرض والطلب السكني .

الشكل رقم (١) العوامل المؤثرة في العرض والطلب السكني



المصدر: العزاوي، رياض سعدي، "السياسات الإسكانية ودور قطاع المقاولات في تنفيذها"، رسالة ماجستير، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ١٩٩٨.



الديموغرافي، ومستوى الدخل، وكلفة البناء، وأسعار الوحدات السكنية، وحجم القرض، وسعر الفائدة وما إلى ذلك من عوامل. (عبد الجبار ، ٢٠٠٩ : ٢٩-٣٠)

ولتحقيق هدف امتلاك الغالبية العظمى من المواطنين لمساكن في ظل ارتفاع تكلفة الاراضي والبناء وعجز القطاع الخاص عن مقابلة الطلب المتزايد ، فلا بد من تدخل حكومي يؤمن حلاً على المدى البعيد ، هذا التدخل يركز على امر اساس وهو جعل سوق الاسكان بجانبه العرض والطلب يكتسب مرونة اكبر لتحقيق تطلعات الناس ضمن قدرات الاقتصاد على المدى البعيد ، لذلك لابد من اتباع سياسات تسهم في تحقيق تلك النقطة ، (السلطان ، ٢٠٠٨ : ٢) وأصبحت الحاجة ملحة الى مؤسسات مالية (حكومية ، خاصة ، او استثمار مباشر ، ... الخ) تسهم بشكل او بأخر في تمويل مشاريع الاسكان.

المحور الثالث : تجارب بعض الدول في سياسات تمويل الاسكان

يتناول هذا المحور تجارب بعض الدول في تمويل الإسكان وما توصلت إليه هذه الدول من تمويل لهذا القطاع، ولقد تم اختيار تجربة كل من مصر والأردن والسعودية للاستفادة من تجاربها في تطوير نظام تمويل الإسكان في العراق.

اولا : تجربة مصر العربية في مجال التمويل الاسكاني :

برزت مشكلة الاسكان في مصر بصورة حادة مع بدء الستينات مع ارتفاع معدلات النمو السكاني وتزايد الهجرة المكثفة من الريف الى المدينة وتدخل الدولة في سوق البناء واصدارها عدة قوانين لتخفيض ايجار المساكن لصالح الطبقات الفقيرة ادى الى احجام القطاع الخاص عن الاستثمار في الاسكان الاقتصادي بحيث كان على الدولة تحمل عبء القيام بتوفير الاسكان الاقتصادي للفئات الفقيرة من المجتمع ويمكن ان نجمل اهم اسباب هذه المشكلة فيما يلي(القرشي ، ٢٠٠٦ : ٦٩) :-

- ١- انخفاض العائد الاستثماري في مجال الاسكان بصفة عامة والاسكان الاقتصادي والمتوسط منه بصفة خاصة ، مقارنة بعائد الاستثمار في الانشطة الاقتصادية الاخرى .
- ٢- صدور مجموعة من التشريعات انطلق معظمها من منظور سياسي مرحلي ادت الى اعاقه حركة البناء بصفة عامة بالنسبة للطبقة المتوسطة التي تمثل عصب الاستثمار في مجال الاسكان واطىء الكلفة والمتوسط .



٣- التناقص المستمر في مساحات الاراضي الصالحة للبناء نتيجة لتوطين السكان على مساحة لا تتجاوز (٤%) من المساحة الكلية للجمهورية مما ادى الى زيادة كبيرة في اسعار اراضي البناء والزحف على الرقعة الزراعية بمعدل وصل الى (٦٦) ألف فدان سنويا .
٤- الارتفاع النسبي في تكلفة بناء الوحدات السكنية قياساً الى القدرة الاقتصادية لغالبية ابناء الشعب المصري ذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة .

ولقد ترتب على هذه الاسباب مجتمعة ، وفي ظل التزايد المستمر في عدد السكان (اكثر من مليون نسمة سنوياً) ان يتحمل القطاع الحكومي العبء الأكبر في مواجهة هذه المشكلة وتعويض غياب دور القطاع الخاص ، ومواجهة تزايد الطلب المستمر على الوحدات السكنية الجديدة للفئات منخفضة الدخل ، والأسر الناشئة ، بالإضافة الى متطلبات الاحلال والتجديد للوحدات القديمة غير الصالحة .

سياسات تمويل الاسكان في مصر

شهدت مصر خلال العقود الثلاثة الماضية العديد من التحولات الاقتصادية في اتجاه اقتصاد السوق الحر ، مما كان له الأثر المباشر على آليات سوق الاسكان وبرامج التمويل المتاحة لمشروعات الاسكان ، وفي ذات الوقت حدثت العديد من التناقضات في سوق الاسكان المصري وذلك نتيجة للتضارب الواضح في سياسات الاستثمار العقاري ودخول القطاع الخاص من دون تخطيط مسبق الى هذا المجال ، مما نتج عنه ظهور فائض في بعض الشرائح كالاسكان الفاخر والفيلات ، وفي ذات الوقت تزايد الفجوة والنقص من المعروض للاسكان الاقتصادي ومنخفض التكلفة ، مما دفع الدولة الى تبني استراتيجية تمويلية جديدة تركز على تنفيذ اكبر عدد من الوحدات السكنية الاقتصادية من خلال الاعتمادات الحكومية وبرامج التمويل والدعم المختلفة ، والتي وصلت في مجملها الى ١٣,٥ مليار جنيه لتمويل اكثر من (ثلاثة ملايين وحدة سكنية) في المدة (١٩٨٢ الى ٢٠٠١ م) . وسوف يتم عرض وتحليل اهم هذه البرامج بصورة مختصرة وكما يلي (وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ٢٠٠٠ : ٩٠ :-)

١- صندوق تمويل الاسكان

بدأ العمل بصندوق تمويل الاسكان في سنة (١٩٨٢) . وقام هذا الصندوق بإنشاء عدد من الوحدات السكنية يصل الى (٣٤) ألف وحدة حتى سنة (٢٠٠١) وذلك من خلال منح



قروض ميسرة للشباب لتملك هذه الوحدات ، وقد تم التعاون مع هيئة التجمعات العمرانية الجديدة لتوفير الاراضي المزودة بالمرافق الاساسية ، مع تطوير نماذج الاسكان معمارياً وتخطيطياً وذلك بما لا يؤثر في زيادة تكلفة الوحدة .

٢- مشروع اسكان مبارك للشباب

تم تخطيط هذا المشروع لاحداث طفرة حقيقية في اسكان الطبقة المتوسطة والفقيرة ، وذلك من خلال توفير مسكن عصري للشباب بتكلفة اقتصادية وملائمة للشرائح السكانية المستهدفة . ويصل حجم المشروع الى (٧٠) ألف وحدة سكنية على ثلاث مراحل ، وبمساحات مرنة من (٦٣ م^٢ الى ١٠٠ م^٢) للوحدة السكنية ، وتصل تكلفة الوحدة من (٢٨,٥ ألف جنيه الى ٥١ ألف جنيه) تتحمل الدولة من (٢٠% الى ٤٥%) من تكلفة الوحدة ويسد المالك باقي التكلفة من خلال قروض ميسرة على (٤٠) سنة . وتبلغ القيمة الاستثمارية لهذا المشروع (٤) مليار جنيه) تتحمل الدولة نحو (١,٥ مليار جنيه) دعماً للشباب .

٣- مشروع اسكان المستقبل

يمثل مشروع اسكان المستقبل اتجاهاً آخر في تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادية في مصر حيث يعتمد بشكل اساسي على التمويل الأهلي الخاص بجانب تبرعات رجال الصناعة والاعمال في مصر ، مما يرسم صورة للتعاون بين مختلف الجهات الحكومية والغير حكومية والشعبية . ويهدف المشروع كذلك الى اقامة نحو (٧٠ ألف) وحدة سكنية اقتصادية بمساحة (٦٣ م^٢) في اراضي مزودة بالمرافق الأساسية بالمدن الجديدة بتكلفة اجمالية (١,٢) مليار جنيه منها (١) مليار من خلال جمعية اسكان المستقبل من التبرعات والمشاركة الأهلية بالتمويل . وتم التخطيط للمشروع على ثلاث مراحل تستوعب في مجملها (٧٠) ألف اسرة ، وتتمتع كل الوحدات بقروض تعاونية مدعومة وأقساط في متناول مستوى دخول الأسر الفقيرة .

٤- مشروعات المواقع والخدمات

ادرجت الأمم المتحدة مشروعات المواقع والخدمات Sites & Services Projects وهي طريقة من طرق بناء المساكن مرحليا بالمواقع الجديدة ، تحت اسم مشروعات النمو المرحلي (Progressive Development Projects) لفئة محدودي الدخل . والفكرة الاساسية من هذه المشروعات هي تقديم الحلول المنخفضة التكاليف لاسكان محدودي الدخل وتساعد على توفير التمويل الذاتي من حصيلة بيع الأراضى ، حيث تقوم الدولة من خلال تلك



السياسة بتوفير قطع الاراضي مقسمة ومزودة بالبنية الاساسية والخدمات العامة ، ويقوم الافراد ببناء مساكنهم ذاتياً.

وتُعد برامج المواقع والخدمات اكثر حداثة في تطبيقاتها من برامج الاسكان العام والشعبي، وقد حظيت بقبول اوسع وسط الجهات المسؤولة عن الاسكان ووسط الفئات السكانية ذات الدخل المتوسطة والمنخفضة، لاسيما ان هذه البرامج قد اتاحت الفرصة للفئات المستهدفة ان تشيد مساكنها بمواردها الذاتية وطبقاً لامكانياتها وعاداتها وتقاليدها، اما موارد الدولة فتخصص لتوفير الارض اللازمة للبناء وتهيئتها ومدتها بالخدمات الاساسية الضرورية.(القرشي، ٢٠٠٦ : ٧٨)
ان اهم ما امتازت به تجربة مصر في مجال التمويل الاسكاني هو تشجيع الادخار السكني بالتمويل الحكومي ، اذ يشترك الافراد في تمويل بنك التعمير والاسكان والبنك العقاري عن طريق دفاتر التوفير الاسكاني وتمتع المدخر في بنك التعمير والاسكان بأفضلية الحصول على وحدة سكنية .

ثانياً : تجربة المملكة الاردنية في مجال تمويل الاسكان :

ان مشكلة السكن في الاردن تنقسم على نوعين رئيسيين هما :-
- مشكلة الكمية وهي ما ينتج عن خلل في التوازن بين العرض والطلب .
- مشكلة النوعية وهي ما ينتج عن نوعية المعروض من السكن ومدى موافقته للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية للسكان .

والاردن كغيره من دول العالم، اولى ويولي اهمية لهذا الموضوع الحساس ، ويقدر مدى المشكلة المتعلقة بالاسكان ، وخصوصاً الناجمة عن الزيادة المطردة في عدد السكان ومضاعفاتها ، وهذه الزيادة في عدد السكان في الاردن نتجت بالدرجة الاولى عن الهجرات القسرية الكثيفة نتيجة للظروف السياسية التي تعرضت لها المنطقة منذ نشوء المملكة الاردنية الهاشمية سنة ١٩٤٦. (مؤسسة الاسكان ، ١٩٨٣ : ٣)

سياسات تمويل الاسكان في الاردن :

يتميز قطاع الاسكان في الأردن بأنه نشاط قطاع خاص ونشاط بناء فردي اذ تقع مسؤولية تأمين السكن على الأفراد انفسهم ، كما يلعب القطاع العام دوراً مهماً ولكنه يبقى محدوداً بفئات معينة من الأسر وموظفي الدولة والقوات المسلحة ومناطق سلطة وادي الاردن .



لقد جاء تدخل الدولة لتزويد بعض شرائح المجتمع (الذين لا يملكون ارضاً أو مالا لبناء مساكنهم) بالمسكن اللائق المناسب لمستوى دخلهم وظروفهم المعيشية عبر عدة تدخلات وسياسات كانت بداياتها كما يلي (القرشي ، ٢٠٠٦ : ٩٢) :-

١- انشاء مؤسسة الاسكان

وقد استهلت عملها بمنح القروض الفردية لموظفي الدولة ومنذ سنة (١٩٦٩) تغيرت سياستها بحيث بدأت بانشاء المساكن وتوزيعها على المواطنين بعد استيفاء اثمانها بشكل اقساط شهرية ميسرة مع اعطاء الأولوية لموظفي الدولة . لقد قامت بدورها بالحصول على الأرض من الدولة ، ووضع التصاميم واجراء الدراسات وانشاء المساكن الميسرة وفق البرامج الموضوعه لها وتمليكها او تأجيرها للمواطنين من ذوي الدخل المحدود.

٢- دائرة التطوير الحضري

تأسست في سنة (١٩٨٠) تدخلًا من الدولة عبر سياسة اخرى وهي سياسة التحسين والتطوير للمناطق والمساكن القائمة عندما رأت ان مشاريع مؤسسة الاسكان اصبحت لا تغطي شريحة اخرى من شرائح المجتمع وهي الشريحة ذات الدخل المحدود المتدني ، وقد نفذت دائرة التطوير الحضري مشاريعها التي اشتملت على مشاريع تحسين وتطوير في مناطق سكنية مختلفة من المملكة وخاصة في مناطق المخيمات والسكن العشوائي .

٣- بنك الاسكان

لغرض منح القروض لتمويل الاسكان الفردي ومشاريع الاسكان الجماعية ولعدم توفر القروض الاسكانية في ذلك الوقت فقد اسس البنك سنة (١٩٧٣) بهدف دعم الحركة العمرانية والانشائية وتطويرها وفقاً للاحتياجات السكنية العامة للمواطنين ، والاسهام في تنفيذ الخطط الانمائية الحكومية من خلال تقديم القروض والسلف لتمويل المشاريع الاسكانية والعمرانية ومعامل انتاج مستلزمات البناء ، كما قدم البنك التمويل الاسكاني للمواطنين كافة على اختلاف مستويات دخولهم لانشاء المساكن وعلى اختلاف انواعها من خلال السياسة المرنة التي اتبعها في مجال التمويل الاسكاني . (الظاهر ، ١٩٩٢ : ٢) وفي سنة (١٩٩٦) تم الغاء قانون بنك الاسكان بهدف تحقيق التوازن في سوق التمويل بحيث لا تحرم جهة من الامتيازات والاستثمارات بينما ينفرد بها بنك الاسكان وحده ، الا ان هذا أدى الى ظهور خلل في سوق



التمويل الاسكاني نفسه بحيث حرمت أسر عديدة من الحصول على التمويل اللازم لها الذي كان متوفراً في الوضع السابق .

٤ - مؤسسة الاسكان العسكري

أسست سنة (١٩٦٩) مؤسسة الاسكان العسكري التي قامت بدورها بتزويد كمية كبيرة من الوحدات السكنية الخاصة لبعض منتسبي الجيش وقامت ببناء عدة مشاريع سكنية للضباط ، أما الآن فقد استبدل هذا النظام بنظام التمويل بغرض البناء الشخصي (القروض) بحيث يسدد قيمة القرض على اقساط شهرية ميسرة على مدى عشرين عاما دون ان يترتب على ذلك أي فائدة مما كان له الأثر المباشر في تطوير وانعاش القرية والريف الاردني والتقليل من الهجرة الداخلية ، اضافة لمساهمتها في تحقيق خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة والمتصلة بمشاريع الاسكان .

ان سياسة تمكين القطاع الخاص الاسكاني في قطاع التمويل الاسكاني برزت من خلال :

- تأسيس الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري سنة (١٩٩٦) التي تهدف الى تمكين البنوك المرخصة من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية وتشجيع المنافسة بينها ومن ثم تخفيض الفائدة على القروض .
- الغاء قانون بنك الاسكان مما فتح المجال ايضا للبنوك الاخرى بالتنافس في مجال القروض السكنية ومن ثم تخفيض الفائدة اصلا .
- انشاء برنامج التمويل الاسكاني لموظفي الدولة .

ان اهم ما امتازت به تجربة المملكة الاردنية في مجال التمويل الاسكاني :

- ١- تشجيع الافراد على الادخار عن طريق انتشار صناديق الادخار في المؤسسات العامة والشركات المساهمة والمنشآت الخاصة بالاضافة الى وجود صناديق الاسكان التي يتم تمويلها عن طريق تخصيص مبالغ سنوية في موازنتها لتقديم قروض الاسكان لتشجيع الموظفين على البناء وهي مساهمة فعالة لتوفير السكن .
- ٢- مساهمة البنوك التجارية كانت جادة بحل مشكلة ذوي الدخل المتوسط والفئات العليا من الدخل بمنحها قروض تصل مدتها الى ست سنوات وبسعر الفائدة السائد .
- ٣- استغلال الاموال المتراكمة في صندوق التقاعد والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي في تمويل صناديق اخرى ، كما ان فرض رسوم اضافية رادعة على اجازات البناء التي تزيد



مساحتها على (٣٠٠) م^٢ يؤدي الى الترشيد في المساحة للوحدة السكنية وما يترتب عليه من انخفاض في الكلفة وما يستحصل من اموال هذه الرسوم تسخر لخدمة قطاع الاسكان .

ثالثاً : تجربة المملكة العربية السعودية في تمويل الاسكان

تشهد السعودية نمواً سكانياً كبيراً يقدر ب (٦ - ٨,٥ %) مولداً أزمة سكنية خانقة، إذ باتت الحاجة ملحة إلى إيجاد مساكن وتنظيم سوق العقار بما يتواءم مع الطفرة الهائلة في الطلب. ولتجاوز تلك الأزمة تم إنشاء هيئة عليا للإسكان تعمل على تحقيق جملة من الأهداف من بينها، توفير المسكن المناسب وفق خيارات ملائمة لاحتياجات المواطنين وبرامج محددة تضعها الهيئة، وتيسير حصول المواطن على مسكن تُراعى فيه الجودة ضمن حدود دخله، وفي الوقت المناسب من حياته .

سياسات تمويل الاسكان في المملكة العربية السعودية :

ان اهم برامج تمويل الاسكان في المملكة العربية السعودية خلال فترة العقدين الأخيرين يمكن ايجازها بما يلي :

١- برنامج قروض صندوق التنمية العقارية : مكن هذا البرنامج الكثير من الأسر السعودية من بناء أو شراء مسكنها من خلال التمويل من الصندوق كما تميز هذا البرنامج بإعطاء المستفيدين الفرصة والحرية في اختيار موقع الارض والمكتب المعماري والتصميم المناسب والبناء حسب رغبتهم الخاصة . (جمعية الاقتصاد السعودية ، ٢٠٠٤ : ٦)

٢- برنامج مشروعات الإسكان العام: تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان ببناء وتوفير الوحدات السكنية ضمن برنامج الإسكان العام ، ويقوم صندوق التنمية العقارية بتوزيع هذه الوحدات على المواطنين الراغبين في الحصول عليها بدلاً من القرض النقدي . (رابطة المخططين الامريكانيين ، ٢٠٠٩ : ٦)

٣- برنامج الاسكان الخاص بالوزارات والمصالح الحكومية : دعمت الحكومة سوق الاسكان بأن كلفت الوزارات والمصالح الحكومية بتنفيذ مشروعات اسكانية لمنتسبيها مثل مشروع الحرس الوطني ووزارة الخارجية والدفاع ، وفي عام ٢٠٠٧ صدر قرار الموافقة على نقل المهام المتعلقة بإستراتيجية الإسكان من وزارة الاقتصاد والتخطيط إلى الهيئة العامة للإسكان ومتابعة تنفيذها . (الملا حويش ، ٢٠١٣ : ١٤٥)



- ٤- انشاء مؤسسة الملك عبدالله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموية: حيث تم انشاءها في عام ٢٠٠٣ وتُعنى بتوفير السكن في المناطق الأكثر احتياجاً في المملكة ولذوي الدخل المنخفض فيها وحددت مصادر تمويلها على النحو التالي(www.aawat.com/details.asp) :-
- ما تقدمه الدولة من منح ومساعدات .
 - التبرعات والاقواف والوصايا النقدية والعينية .
 - العوائد الاستثمارية لاموال المشروع .
 - الدخل من بيع وايجار ممتلكات المؤسسة من عقارات غيرها .
- ٥- تحفيز الاستثمار الأجنبي و القطاع الخاص في التمويل العقاري : عن طريق المصارف التجارية لتطوير البنية التحتية وتمويل مشاريع سكنية متكاملة تطرح بأقساط ميسرة طويلة الأجل، ودعم إعانات الإسكان لتصل لذوي الدخل المتوسط والمنخفض .
- ٦- إقرار الرهن العقاري : من خلال تمكين البنوك والشركات من رهن العقار وتوفير نظام التمويل والبيع بالتقسيط والتملك للمساهمة في تمويل إقامة المشاريع السكنية للمواطن والتوسع في زيادة إنشاء شركات التمويل والتطوير العقاري. (www.almousa.net.)
- ان اهم ما امتازت به تجربة المملكة العربية السعودية في مجال التمويل الاسكاني هو تنمية موارد المؤسسات المالية من خلال العمليات الاستثمارية التي تحقق اعلى العوائد الممكنة في سبيل تمويل المشاريع السكنية اضافة الى الدور الكبير للدولة في تقديم المنح والمساعدات .

المحور الرابع : النمو السكاني والحاجة السكنية في العراق

تعرف الحاجة السكنية بأنها مدى عجز الرصيد السكاني من الناحية الكمية أو النوعية أو كليهما معا عن توفير سكن ملائم وبمعايير لا تقل عن الحد الأدنى للأسرة وبغض النظر عن القابلية الاقتصادية ، وتظهر المشاكل عادة في حالة وجود فجوة ما بين حجم الحاجة السكنية وحجم الرصيد السكاني المقبول، وتنتج هذه الفجوة أما بسبب النقص العددي في الوحدات السكنية المقبولة عن عدد الأسر، أو بسبب الفرق ما بين الحاجة السكنية والطلب على السكن من خلال عدم استطاعة اسر عديدة من تحويل طلبها إلى طلب فعال على الرغم من توفر الوحدات السكنية المقبولة وهذه تمثل مشكلة الأسر ذات الدخل المنخفض (محدودي الدخل)، وعلى ضوء ذلك يمكن تمييز نوعين من الطلب الإسكاني هما :- (أحمد ، ٢٠٠٤ : ١٦-١٧)



أ- الطلب الإسكاني الفعال :- ويتمثل بالحاجة السكنية للأسر الراغبة في امتلاك السكن والقادرة ماليا على الحصول عليه بمعنى (رغبة + قدرة مالية).

ب- الطلب الإسكاني غير الفعال :- ويتمثل بالحاجة السكنية للأسر الراغبة في امتلاك السكن ولكنها غير قادرة ماليا على الحصول عليه من دون مساعدات أو تسهيلات .

الأسباب الرئيسية لنشوء الحاجة السكنية

إن هنالك ثلاثة أسباب رئيسية لنشوء الحاجة السكنية وهي كما يأتي:

١- الزيادة الطبيعية في السكان.

٢- زيادة سكانية عالية في المدن الرئيسية.

٣- الهجرة من الريف إلى المدن.

وان للزيادة السكانية العالية في المدن الرئيسية آثارا سلبية منها التزاحم في الاستيطان وعدم كفاءة

الخدمات وتدهور البيئة وضعف في الإنتاجية وغيرها من الآثار. (الشوك ، ٢٠٠٨ : ٩)

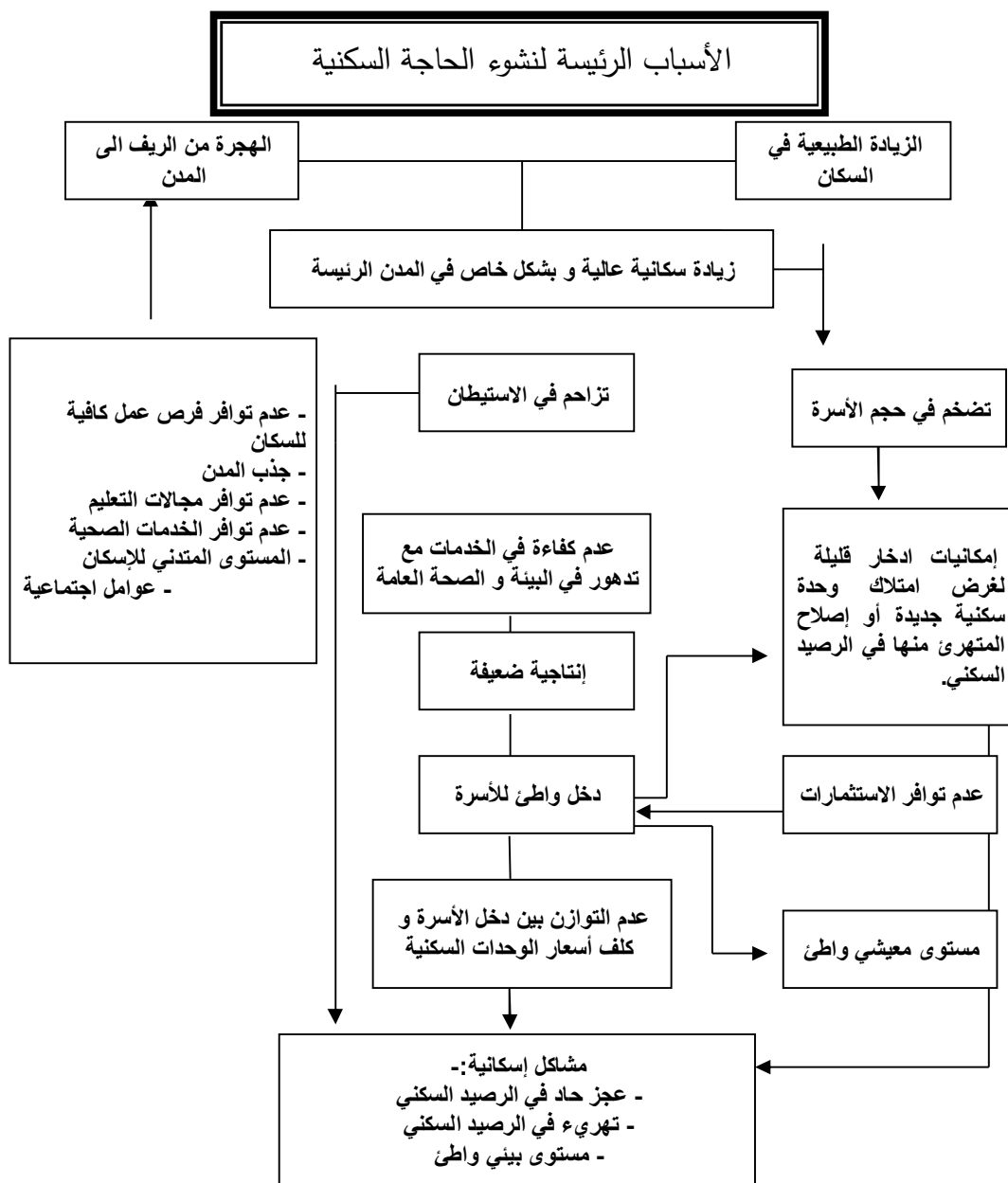
أما الهجرة من الريف إلى المدن فهي بسبب عدم وجود فرص عمل كافية للسكان في الريف

وكذلك عدم توافر الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والشكل رقم (٢) يوضح الأسباب

الرئيسية لنشوء الحاجة السكنية.



الشكل رقم (٢)



المصدر: الشوك ، إستبرق إبراهيم "واقع قطاع الإسكان في العراق- الاستراتيجيات المرحلية لمعالجة الأزمة السكنية" دراسة مقدمة إلى الندوة العلمية الثالثة عشر (السكن مشاكل وحلول) التي أقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي -جامعة بغداد في ١٧/١٢/٢٠٠٨، ص ١٠.

لقد ظل إنتاج الوحدات السكنية في العراق عاجزا عن تلبية الاحتياجات الإسكانية لفترة زمنية طويلة وقد أدت الحروب الطويلة خلال عقدي الثمانينات والتسعينات للقرن العشرين إلى تفاقم الوضع، إذ تأثرت فيها خطط قطاع التشييد والبناء وبالأخص مجال



الإسكان وانخفضت حصة قطاع التشييد بالإضافة إلى انخفاض معدل دخل الفرد نتيجة انخفاض الدخل الوطني مما اثر بشكل كبير جدا على القدرة الشرائية وانسحاب ذلك بطبيعة الحال على القدرة على اقتناء المساكن.

إن الافتقار إلى سياسة إسكانية واضحة ومستمرة وعزوف المستثمرين عن استثمار أموالهم في مجال الإسكان لانعدام المشجعات الاقتصادية والغياب الواسع لبرامج التمويل الإسكاني لأغراض إقامة المباني الجديدة، بالإضافة إلى الارتفاع الكبير في كلف التشييد بسبب استمرار الاعتماد على نظم البناء التقليدية في إنتاج المساكن مع ما تتطلبه من أيدي عاملة كبيرة والهدر في مواد البناء والسقف الزمني اللازم للانجاز من أهم الأسباب التي أدت إلى وجود مشكلة كبيرة في قطاع الإسكان في العراق.

تقديرات الحاجة السكنية والحاجة المستقبلية في العراق

وضعت تقديرات عديدة للحاجة السكنية في العراق، فعلى سبيل المثال قدرت دراسة PoI Service الحاجة إلى (١,٦) مليون وحدة سكنية في بداية الثمانينيات وأوصت بمواصلة تنفيذ الخطط الموضوعة لبناء عدد مشابه من الوحدات السكنية بين ١٩٨١ وحتى ٢٠٠١ وقد تم تطوير برنامج تفصيلي ذا مستويات مستهدفة لإنتاج الوحدات السكنية في القطاعين: العام، والخاص، لكن (١٣٠٠٠) وحدة سكنية فقط هو إجمالي عدد الوحدات التي بنيت بالفعل. كما حددت الدراسة المقدمة إلى المؤتمر الوطني الأول لقطاع الإسكان الحاجة السكنية للفترة (٢٠٠٦ - ٢٠١٥) على أساس تحديد سنة (٢٠١٥) كسنة للهدف إلى (١,٩٣٦,٧٩٤) وحدة سكنية كما موضحة في الجدول رقم (١) على فرض إن معدل النمو السكاني السنوي (٣%) ، ومتوسط حجم الأسرة (٦-٥) شخص، ومعدل الاكتظاظ (١,٢٣) أسرة ، نسبة الاندثار السنوي (٥%) ، رصيد سكاني في سنة الأساس ٢٠٠٦ (٢٥٠٠٠٠٠٠) وحدة سكنية ومعدل تحضر (٦٦%) سنة ١٩٩٧. (الشوك ، ٢٠٠٩ : ٩)

اما آخر احصاء للواقع السكني في العراق فقد تضمن التعداد العام للسكان والمساكن وتم اطلاق نتائج المرحلة الاولى الخاصة بتعداد المباني والمنشآت والمساكن والأسر في العراق لعام ٢٠١٠ في ١١ تموز ٢٠١١ والتي حددت عدد المساكن في العراق ب(٤٨١٠٥٥٥) مسكن ونسبة المشغولة منها (٨٨,٤%) ونسبة التي تقطنها أسرة واحدة (٨٤,٩%) من مجموع المساكن في العراق ونسبة (١,١٦%) تقطنها اكثر من أسرة ، وبلغ عدد السكان



(٣١٦٦٤٤٦٦) فرداً منهم (٦٩%) سكان حضر ، ومجموع الأسر (٤٦٩٦٢٦٥) أسرة ونسبة (٧٣,٣%) من الأسر في المناطق الحضرية ، ومتوسط حجم الأسرة في العراق (٦,٧) فرداً لكل أسرة (٦,٣) في الحضر و (٧,٨) في الريف . (الجهاز المركزي للإحصاء ، ٢٠١١ : تقرير رقم ١)

جدول رقم (١) : تقديرات الحاجة السكنية لسوق السكن في العراق للفترة ٢٠٠٦ - ٢٠١٥ .

السنة	مجموع السكان (نسمه)	عدد الأسر (أسرة)	الرصيد السكني (وحدة سكنية)	الحاجة السكنية (وحدة سكنية)
١٩٩٧	٢١,٩٤٤,٢٦	٢,٤٩٤,٣٠	٢,١٤٠,٤٩	٣٥٣,٨١٣
	٧	٧	٤	
٢٠٠٦	٢٨,٧٨٢,٤٢	٣,٧٣٧,٩٧	٢,٥٠٠,٠٠	١,٢٣٧,٩٧
	٩	٨	٠	٨
٢٠١٥	٣٧,٥٥٤,٥٣	٦,٨٢٨,٠٩	٤,٨٩١,٣٠	١,٩٣٦,٧٩
	٧	٨	٤	٤

المصدر: الشوك ، إستبرق، " تحليل واقع قطاع الإسكان في العراق والرؤيا المستقبلية "، دراسة مقدمة إلى المؤتمر الوطني الأول لقطاع الإسكان في العراق الذي نظمته وزارة الاعمار والإسكان ، ٢٠٠٩، ص ٩.

ومن الملاحظ ان هناك اخطاء وقعت في عملية العد والحصر والترقيم والسبب يعود الى حساب كل وحدة سكنية (صريفة ، خيمة ، كرفان أو بيت شعر ، والوحدات غير النظامية) كوحدات سكنية لذا يظهر من المؤشرات المستخلصة من التعداد بأن عدد المساكن الاجمالي (الصالحة وغير الصالحة للسكن) هو اكثر من عدد الأسر ، ويرى البحث بأن هذه الطريقة غير دقيقة في تحديد الحاجة الفعلية وسوف يتم تقدير عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن بما يعادل ٧٥% من عدد المساكن بناء دراسات معاصرة لنفس الموضوع وكما يلي:

$$\text{عدد الوحدات الصالحة للسكن} = \text{عدد المساكن} \times ٧٥\%$$

$$\text{عدد الوحدات الصالحة للسكن حسب احصاء ٢٠١٠} = ٤٨١٠٥٥٥ \times ٧٥\%$$

$$= ٣٦٠٧٩١٦ \text{ الوحدات السكنية الصالحة للسكن}$$

$$\text{العجز السكني} = \text{عدد الاسر الحالي} - \text{عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن}$$

$$= ٤٦٩٦٢٦٥ - ٣٦٠٧٩١٦ = ١٠٨٨٣٤٩ \text{ وحدة سكنية}$$

تقدير الحاجة السكنية المستقبلية :



يتم تقدير الحاجة السكنية المستقبلية للسنوات العشر القادمة اي لسنة (٢٠٢٣) كالاتي :

١- تقدير عدد السكان لسنة الهدف ٢٠٢٣م بطريقة معدل النمو المركبة **Compound Rat of**

Growth باستعمال المعادلة الآتية :

$$Pt = p_0$$

$$(1 + r)^n$$

حيث ان :

$$Pt = \text{عدد السكان في سنة الهدف (العام ٢٠٢٣)}$$

$$p_0 = \text{عدد السكان في سنة الاساس (العام ٢٠١٠)}$$

$$r = \text{معدل النمو السكاني السنوي (٣\% حسب تقديرات وزارة التخطيط والتعاون الانمائي)}$$

$$n = \text{المدة الزمنية بين سنتي الاساس والهدف}$$

وبتطبيق المعادلة :

$$pt = 31664466 (1 + 0,03)^{13}$$

$$= 46500335$$

(46500335) نسمة عدد سكان العراق المتوقع لسنة ٢٠٢٣ حسب تقدير البحث

٢- تقدير عدد الأسر في العراق لسنة الهدف (٢٠٢٣)

$$\text{عدد الأسر} = \text{مجموع عدد السكان} \div \text{متوسط حجم الاسرة}$$

$$= 46500335 \div 6,7$$

$$= 6940348 \text{ أسرة (عدد الأسر المتوقع في العراق لعام ٢٠٢٣)}$$

٣- تقدير الحاجة السكنية حتى ٢٠٢٣ :

$$\text{الحاجة السكنية حتى عام ٢٠٢٣} = \text{عدد الأسر في عام ٢٠٢٣} - (\text{الرصيد الصالح للسكن} +$$

نسبة الوحدات التي يصيبها الاندثار^١)

$$\text{عدد الوحدات التي سيجيبها الاندثار للمدة (٢٠٢٣ - ٢٠١٠)} = 3607916 (0,05 \times 13)$$

$$= 2345145 \text{ وحدة سكنية}$$

$$\text{الحاجة السكنية حتى عام ٢٠٢٣} = 6940348 - (2345145 + 3607916)$$

$$= 5677577 \text{ وحدة سكنية يحتاجها العراق خلال المدة}$$

* بالاعتماد على نتائج التعداد العام للمباني والمساكن والمنشآت والاسر في العراق لعام ٢٠١٠ نتائج التقييم والحصص

^١ (معدل الاندثار ٥\% سنويا (وزارة الاعمار والاسكان لتقدير الحاجة للمدة من ٢٠٠٥ - ٢٠١٥)



(٢٠١٠ - ٢٠٢٣)

ومن الملاحظ ان الحاجة السكنية ظهرت بحجم كبير مقارنة بتقديرات وزارة الاعمار والاسكان ويعود ذلك للأسباب التالية :

١- لا يمكن اعتبار الوحدات السكنية مثل (الصريفة و الخيمة ، أو بيت الشعر والكرفان بالاضافة الى الوحدات غير النظامية وحتى البيوت المبنية من الطين) والتي لا تتوفر فيها ادنى معايير الاسكان وحدات صالحة للسكن او اعتبارها ضمن الرصيد السكني .

٢- أثر الوضع الاقتصادي العام الناتج عن الحروب المتعددة والطويلة وتراجع حجم التشييد خلال العقدين الاخيرين في القطاعين العام والخاص وأثر التقادم والاندثار في الوحدات والمباني السكنية ، بالاضافة الى توقف اعمال الصيانة بسبب تدهور الوضع الامني (اعمال العنف والتهجير) .

المحور الخامس : مؤسسات التمويل الاسكاني في العراق :

ادى التمويل الحكومي دائماً دوراً رئيسياً في اثارة جهود الاستثمار (القروض) الخاص في مجال الاسكان وتحفيزها وان البنوك والمؤسسات التي تتعامل بتمويل الاستثمار من خلال توظيف الموارد المتمثلة في ودائع الزبائن ، تحرص ان يكون توظيفها مأمونا ومربحا ومحققا لمعادلة الأمان والسيولة والربحية ، ومع ان استثمار هذه الجهات في الظروف الراهنة يتسم بسرعة دوران رأس المال فان ذلك يتقاطع مع السمة الطويلة الأجل لتمويل الاستثمارات العقارية الاسكانية في العراق ، والحاجة الى توظيف رؤوس اموال طائلة ، من الصعب على المصارف وغيرها من الجهات التمويلية توفيرها لوحدها ، يقابلها ارتفاع حاد في كلف بناء أو شراء أو ايجار الوحدات السكنية وتدني في مستويات الدخل الفردي والادخار لأغراض السكن .

ويمكن تقسيم مصادر التمويل الإسكاني في العراق على: التمويل الحكومي، والتمويل الذاتي، يشمل التمويل الحكومي المصرف العقاري وصندوق الإسكان، أما التمويل الذاتي فيشمل المدخرات الشخصية والاقتراض من الأهل والأصدقاء. (وزارة الاعمار والاسكان ، ٢٠٠٨ : ١٠٥) وسيتم التركيز بهذا البحث على مؤسسات التمويل الحكومية ودورها في تغطية الحاجة السكنية في العراق .

اولا : المصرف العقاري :



يعد المصرف العقاري أهم مؤسسة مصرفية قامت بدعم تمويل البناء السكني في العراق، ويعد العراق من الدول النامية ذات الريادة في هذا المجال، لقد تأسس المصرف العقاري عام ١٩٤٨ برأسمال بسيط لا يتجاوز ١٢٠٠ دينار وبفائدة قدرها ٧%، ووصل رأسمال المصرف الى مليوني دينار عام ١٩٥٢ بفائدة تصل الى ٥%، وقد بدأ نشاط المصرف العقاري بمنح القروض لفك الرهونات الا انه تطور في السنوات اللاحقة فشمّل الإقراض لآجال طويلة لأغراض البناء الجديد وشراء الوحدات الجاهزة والترميم والإضافات على الأبنية الموجودة . وقد حدث تطور اخر في المصرف العقاري بزيادة رأسماله الى ١٠ ملايين دينار كما خفض ما يدفعه من أرباحه السنوية الصافية الى خزينة الدولة من ٧٥% الى ٢٥%، واستطاع المصرف عام ١٩٥٦-١٩٥٧ من توفير أكثر من ١٢ مليون دينار للإقراض قام بتسليف أكثر من ١١,٥ مليون دينار منها، وتم تخفيض سعر الفائدة عام ١٩٥٩ من ٥% الى ٤%، وتم عام ١٩٦٠ زيادة رأسماله من ١٠ ملايين دينار الى ١٥ مليون ثم الى ٢٠ مليون دينار عام ١٩٦٤، وتم رفع الحد الأعلى للقروض من ١٠٠٠ دينار الى ١٢٠٠ دينار لتصل الى ١٥٠٠ دينار، علما ان معدل كلفة بناء الوحدة السكنية لم تتجاوز ١٧٠٠ دينار حتى عام ١٩٦٨ ، وبذلك كانت قروض المصرف العقاري تغطي معظم تكاليف بناء الوحدات السكنية. (المصرف العقاري ، التقارير السنوية)

وفي عام ١٩٧٤ صدر قرار من مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ٢٠٠ تم بموجبه رفع الحد الأعلى للقروض بما لا يزيد عن ٣٠٠٠ دينار ولا يقل عن ١٥٠٠ دينار لموظفي الدولة او ما يعادل ٥٠ راتبا شهريا على ان لا يتجاوز الحد الأعلى للقروض، ويمكن لغير الموظفين الحصول على قرض يعادل ٦٠% من قيمة الارض والبناء او ٩٠% من قيمة الارض فقط على ان لا تزيد قيمة القرض على ٢٠٠٠ دينار ولا تقل عن ١٥٠٠ دينار، حددت قيمة الفائدة على هذه القروض تبعا لقيمة القرض على ان لا تزيد عن ٥% و ٤% في بقية أنحاء القطر، كما حددت مدة استرداد المبلغ المقترض بـ(٢٠) سنة لموظفي الدولة و(١٥) سنة لغيرهم.

وفي العام ١٩٧٧ ارتفع رأسمال المصرف العقاري من ٢٠ مليون الى ١١٥ مليون دينار وترجمت هذه الزيادة بتوسع عمودي لقيمة القروض وتوسع افقي بازدياد عدد المستفيدين من هذه القروض، اذ رفع الحد الاعلى للقروض الى ٥٠٠٠ دينار لمنتسبي دوائر الدولة وبمعدل فائدة ١,٥% والى ٤٠٠٠ دينار لغير المنتسبين وبمعدل فائدة ٥%، وارتفع حجم القرض عام



١٩٧٨ الى ٦٠٠٠ دينار لموظفي الدولة من غير العسكريين و ٦٥٠٠ - ٨٠٠٠ دينار للعسكريين المراتب والضباط على التوالي، وللأهالي ارتفع الى ٤٥٠٠ دينار وحددت مدة سداد القرض بـ(١٥) سنة للأهالي و(٢٠) سنة لمنتسبي الدولة من غير العسكريين و(٢٥) سنة للعسكريين وتم الغاء الفائدة أيضاً على القروض الممنوحة للمقترضين لأول مرة بموجب قرار (مجلس قيادة الثورة المنحل) المرقم (٧٥٤) في ١٨-٥-١٩٨٠، ورفع رأسمال المصرف العقاري من ٣٥٠ مليون دينار عام ١٩٨٢ الى مليار دينار عام ١٩٨٩، ونتيجة لهذا التوسع تضاعف عدد المقترضين في العراق خلال السنوات (١٩٨٢-١٩٧٩) اذ بلغ عدد المقترضين ٩٥٦٤٠ مقترض، وبسبب ظروف الحرب مع ايران والقرارات التي حددت فئات المقترضين وتركيزها على منتسبي القوات المسلحة ادى ذلك الى انخفاض عدد المقترضين بشكل كبير اذ بلغ ٨٥١٩ عام ١٩٨٣ ثم وصل الى ١٩٥٠ عام ١٩٨٦، الا ان الحملة الوطنية لزيادة الانجاب والاجراءات التشريعية بدعم اسر الموظفين الذين لديهم اربعة اطفال فاكثر باطلاق القرض العقاري لهم ادت الى قفزة كبيرة في عدد الحاصلين على قروض المصرف العقاري حتى وصل الى ١١٤١٤٥ قرض عام ١٩٨٧، وتضاعفت كلف البناء للمتر المربع خلال المدة (١٩٧٩-١٩٨٧)، وأصبحت قيمة القرض تغطي نحو ١٢% من تكاليف البناء. (المصرف العقاري ، التقارير السنوية)

ونتيجة لحرب الخليج الثانية والحصار الاقتصادي أصبحت القروض الممنوحة من المصرف العقاري لا تعني شيئاً بسبب الموجات التضخمية التي سببها الحصار وتحول المصرف العقاري الى شركة عامة تمارس النشاط الاستثماري بموجب قانون الشركات العامة رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ غير ان الاقبال على طلب القروض انخفض كثيراً بسبب اقتصاره على المشاريع العقارية لانشاء الدكاكين والشقق المعدة للايجار خارج اغراض السكن. وأستمر كذلك حتى شهر آذار من عام ٢٠٠٢ اذ بدأ الاقراض على مستوى الوزارات اذ تقوم الوزارات بترشيح الموظفين لاستلام القرض بحسب ما تحدده الوزارات من ضوابط وتعليمات لمنتسبيها وكان على نطاق محدود أيضاً لقلة التخصيصات المالية للمصرف.

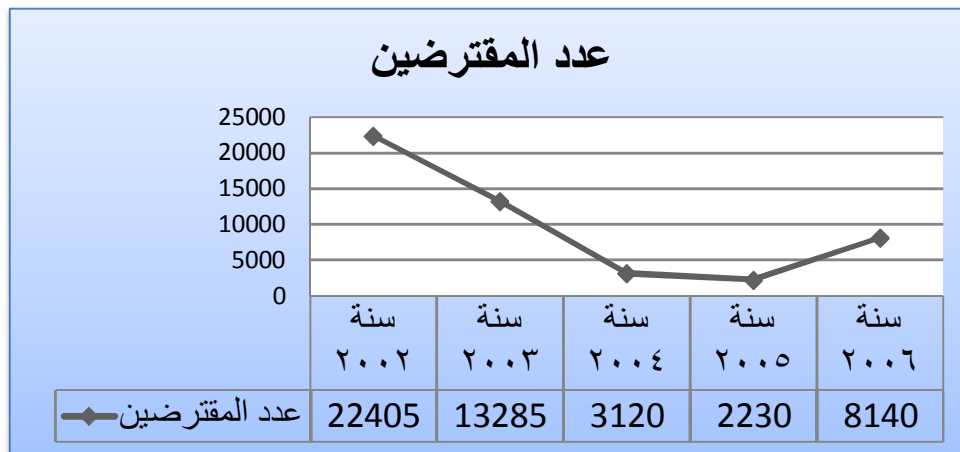
منجزات المصرف العقاري للفترة (٢٠١٣-٢٠٠٣):

يمكن تمييز نشاط المصرف العقاري الإقراضي ضمن مرحلتين في الفترة الحديثة بناء على مبلغ القرض :



المرحل الاولى : الفترة من (٢٠٠٣ - ٢٠٠٦) : إن عدد القروض الممنوحة من المصرف العقاري بلغ في سنة ٢٠٠٢ بنحو (٢٢٤٠٥) قرض ثم انخفض في سنة ٢٠٠٣ الى (١٣٢٨٥) قرض بسبب ظروف الحرب التي مر بها البلد، ثم انخفض كثيراً في سنة ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ الى (٣١٢٠) و (٢٢٣٠) على التوالي وذلك لان قيمة القرض كانت منخفضة جداً ولا تغط ولو جزءاً بسيطاً من كلفة بناء الوحدة السكنية اذ بلغت قيمة القرض (٦) ملايين وهو مبلغ قليل جداً ولا يكفي لبناء وحدة سكنية لا تتجاوز مساحتها (٢٠م^٢) فقط اذ بلغت كلفة البناء في سنة ٢٠٠٥ بنحو ٣٠٠,٠٠٠ دينار للمتر المربع الواحد، اما في سنة ٢٠٠٦ فقد بدأ الاقراض الجديد اذ بلغ مبلغ القرض (٣٠) مليون، لذلك نلاحظ ارتفاع عدد القروض الممنوحة لسنة ٢٠٠٦ وكما موضح في المخطط والجدول (٢) :

جدول رقم (٢) عدد القروض الممنوحة من المصرف العقاري في العراق للسنوات (٢٠٠٦ - ٢٠٠٢)



المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات المصرف العقاري، قسم التخطيط والأبحاث.

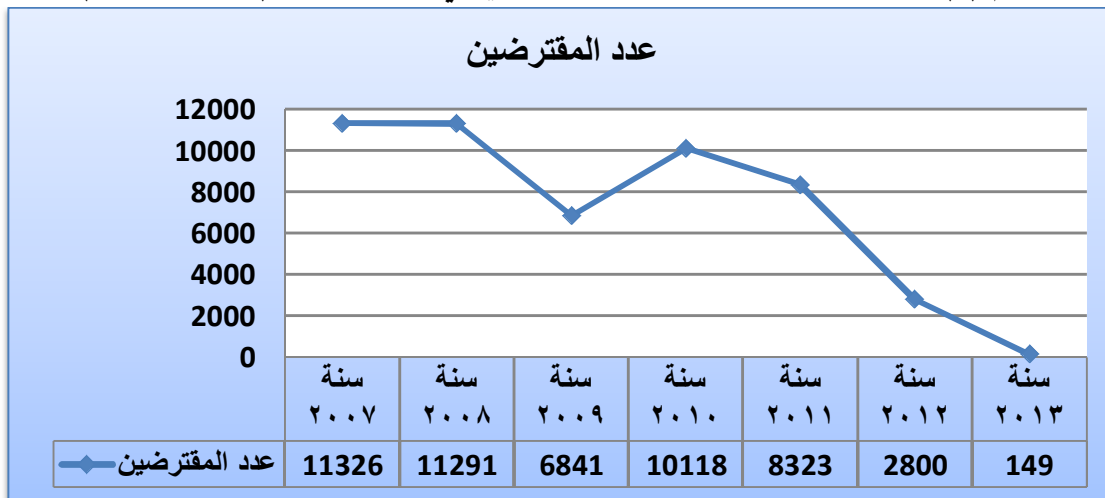
المرحل الثانية : الفترة من (٢٠٠٧ - ٢٠١٣) :

ارتفع رأسمال المصرف خلال هذه الفترة من (١١٠٠٠٠٠٠٠٠) دينار في العام ٢٠٠٧ الى (٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠) دينار في العام ٢٠٠٨. ان هذه الزيادات في رأس المال قد تمت بموجب قوانين وقرارات صادرة من السلطة العليا التي جاءت نتيجة زيادة المبالغ المخصصة للمصرف من وزارة المالية . وتجدر الإشارة هنا الى أن رأس المال الاسمي للمصرف لسنة ١٩٦٤ بلغ (٢٠) مليون دينار وتم تعديله عدة مرات الى ان اصبح (مليار) دينار وكل هذه الزيادات جاءت بعد تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية، ففي العامين ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ تمت زيادة المبلغ



المخصص للمصرف حتى وصل الى (٢٠٠) مليار دينار أي بمعدل (١٠٠) مليار دينار سنوياً يعتمد في تمويلها على مصرفي الرافدين والرشيد. (المصرف العقاري ، الحسابات الختامية، ٢٠٠٨) وقد كانت أرباح المصرف ومن ثم الاحتياطات تشكل مصدر تمويل للمصرف وهذه الأرباح كانت ناتجة عن العملية الأقرضية التي يقوم بها المصرف بشكل عام أي الفرق بين مصروفاته وإيراداته وكان العامل الأساسي لحدود هذه الأرباح هو الفرق بين سعر الفائدة بين القروض التي يعقدها المصرف مع الجهات الخارجية لغرض تمويل عملياته وبين القروض التي يعقدها المصرف مع المواطنين، و تتحمل وزارة المالية المبالغ الناجمة عن فوائد القروض والودائع الثابتة والتوفير المستثمرة لدى المصرف العقاري وكلفة الانفاق العام وبموجب الاعتمادات المصدقة في الميزانية التخمينية السنوية.

شهد المصرف في بداية هذه الفترة ارتفاع في اعداد ومبالغ القروض ، إلا انها سرعان ما انخفضت واصبحت شبه متوقفة في العام ٢٠١٣ وكما موضحة في المخطط والجدول رقم (٣) جدول رقم (٣) عدد القروض الممنوحة من المصرف العقاري في العراق للسنوات (٢٠٠٧-٢٠١٣)*



المصدر : الباحث بالاعتماد على بيانات المصرف العقاري، قسم التخطيط والأبحاث.

وعلى الرغم من ارتفاع المبالغ التي تم اقراضها والمبينة في الجدولين رقم (٤) و (٥) إلا ان الارتفاع المستمر في كلفة إنشاء الوحدات السكنية مقارنة بمتوسط الدخل للأغلبية العظمى من الأسر يمثل العقبة الرئيسة لذوي الدخل المنخفض من الحصول على السكن الملائم ضمن قدرتهم على الدفع.

* البيانات لعام ٢٠١٣ هي لغاية التاريخ (٢٠١٣-٩-٣٠) .



جدول رقم (٤) المبالغ المصروفة كقروض خلال الفترة (٢٠١٢-٢٠٠٧) المبالغ بالالف دينار

السنة	٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢
المبالغ المصروفة	١١٠.٤١٠.٣٣٠	١٧٤.٤٧٦.٧٢٤	١٣٣.٧٤١.٨٥٠	٢٤٦.١١٧.٩٩٣	١٩٧.٧٢.٥٢٥	٩٥٧.١٢.٤٧٦

المصدر : الباحث بالاعتماد على بيانات المصرف العقاري، قسم التخطيط والأبحاث.

جدول رقم (٥) المبالغ المصروفة في مجال الاقراض السنوي لعام ٢٠١٣ المبالغ بالالف دينار

المدة	الفصل الاول كاتون ٢ / شباط / آذار	الفصل الثاني نيسان / مايس / حزيران	الفصل الثالث تموز / آب / ايلول
المبالغ المصروفة	١٢٢.٨٧٠.٠	٢٩٨.١١٠.٠	٢١٢.٣١٥.٠

المصدر : الباحث بالاعتماد على بيانات المصرف العقاري، قسم التخطيط والأبحاث.

بدأ العمل بالإقراض الجديد في سنة ٢٠٠٧ بتبسيط القروض على مدى عشرين سنة مهما كان مبلغ القرض (١٢ أو ١٥ أو ١٨ أو ٣٠ مليون) وبسعر فائدة تتراوح بين (٢% و ٤% و ٦%) وبغض النظر عن حدود راتب المستفيد من القرض وسواء أكان حكومي أو أهلي . ولقد بلغت عدد القروض الممنوحة من المصرف العقاري بكافة فروعه للمدة من ٢٠٠٧ - ٢٠١٢ نحو (٥٠.٦٩٩) قرض سواء أكانت تلك القروض للبناء الجديد أو لإضافة البناء، بينما كان عدد القروض الممنوحة لمدينة بغداد في العام ١٩٨٠ نحو (١٨٧٧٤) قرض، مما يدل على تناقص وتقلص دور المصرف العقاري في الوقت الحاضر قياساً بدوره في مرحلة الثمانينيات بسبب عدم تفعيل العمل بتمويل المصرف العقاري من الجهات الحكومية بطلب القروض منها او إصدار سندات القرض العقاري وكما كان معمول به سابقاً.

ثانياً : صندوق الاسكان العراقي :

تم تأسيس صندوق الأسكان بموجب الامر رقم (١١) لسنة ٢٠٠٤ ويرتبط بوزارة الاعمار والاسكان برأسمال قدره (٣٠٠) مليار دينار ، ويهدف الصندوق الى تمويل مشاريع الاسكان بالاضافة الى تمكين المواطنين العراقيين من بناء سكن لهم عن طريق منح القروض العقارية لهذه الأغراض . ثم تم اجراء بعض التعديلات على قانون صندوق الاسكان رقم (٣٢) والصادر بالقرار رقم ٣٤ لسنة ٢٠١١ وزيادة رأسماله بمبلغ (١٠٠٠) مليار وإيداعها في وزارة المالية تُستلم على معدل خمس سنوات بمعدل (٢٠٠) مليار سنويا ، وكذلك شمول جميع شرائح المجتمع بدون استثناء مع الغاء الفائدة على القروض .



- ويتم تمويل صندوق الاسكان من خلال :-
- ١- المبالغ التي تخصصها الحكومة (من ميزانية الدولة).
 - ٢- القروض.
 - ٣- الهبات والأعانات (موافقة رئيس الوزراء اذا كانت اجنبية).
 - ٤- اية مصادر اخرى يوافق عليها السيد رئيس مجلس الوزراء.
 - ٥- (اصدار سندات، اموال قاصرين، صناديق توفير، توقيفات تقاعدية، ضمان اجتماعي، اية مصادر اخرى) .

اهم الاهداف العامة لصندوق الإسكان العراقي :

- ١- المباشرة بتنفيذ الهدف الأول من تشكيل الصندوق وهو تمويل المجمعات لصدور قانونه الجديد .
- ٢- المحافظة على معدلات الاقراض الفردي بمعدل (٦٠) مليار سنويا .
- ٣- الاستعانة بمصادر جديدة لتمويل الصندوق استناداً لما ورد في القانون الجديد .
- ٥- استثمار رأس المال والفوائد المتحققة لغرض تنميتها للحصول على عوائد ربحية لسد النفقات التشغيلية .

منجزات صندوق الاسكان منذ تأسيسه :

يمكن تمييز نشاط الصندوق الإقراضي ضمن مرحلتين :

المرحلة الاولى : من تأسيس الصندوق في ٧/٥/٢٠٠٥ ولغاية ٣١/١٢/٢٠١١ :

بلغ عدد المقترضين خلال هذه الفترة (١٦٩٧١) مقترض وبمبلغ اقراض كلي (٢١٥٥٧٨٨٢٣٠٠٠) دينار وعدد الوحدات السكنية التي أُضيفت الى الرصيد السكني (١٤٨٣١) وحدة سكنية ، وكما موضحة في الجدول رقم (٦) الذي يشمل المبالغ المصروفة وعدد المقترضين وعدد الوحدات السكنية المنجزة ، ونلاحظ من الجدول زيادة معدلات الإقراض بدءاً من سنة ٢٠٠٥ حتى سنة ٢٠١٠ ، إلا انه في العام ٢٠١١ بدأت القروض بالتدني ولاسيما في النصف الثاني من العام وكما مبينة في الجدول رقم (٧) والذي هو اقل من المعدل بمقدار مليار دينار شهريا والسبب يعود للاعلان عن قرب صدور قانون صندوق الاسكان العراقي الجديد في تلك الفترة والذي يمنح القروض بتسهيلات وبدون فائدة وللمواطنين كافة ، مما ادى الى عزوف المقترضين عن التقديم وتأجيله لحين صدور التعليمات بذلك .



جدول رقم (٦) المبالغ المصروفة من صندوق الاسكان للمدة ٢٠٠٥-٢٠١١ حسب السنوات مع عدد

المقترضين والوحدات السكنية المنجزة المبالغ بالالف دينار

السنة	مجموع المبالغ المصروفة كقروض كل سنة	عدد المقترضين	عدد الوحدات السكنية المنجزة
٢٠٠٥	٩٣٠٠٥٠١	١٥٩٧	١٥٠
٢٠٠٦	٣٠٤٥٩٧٦٠	٢٨٥١	٣٤٠٠
٢٠٠٧	٢٧٧٧٢١٦٦	١٢١٦	١٤٠٠
٢٠٠٨	٣٦٨٣٥٠٠٢	٣١٤٦	١٥٦٠
٢٠٠٩	٥٠٤٦٨٨٧٨	٣١٧٥	١٨٩٨
٢٠١٠	٦٠٧٤٢٥١٥	٢٨٢٩	٤٥٠٨
٢٠١١	٥١٠٢٦٠٠٠	٢١٣٩	٢٩١٥
المجموع	٢١٥٥٧٨٨٢٣	١٦٩٧١	١٤٨٣١

المصدر : صندوق الاسكان ، قسم التخطيط

جدول رقم (٧) المبالغ المصروفة كقروض لعام ٢٠١١ حسب الأشهر المبالغ بالالف دينار

الأشهر	كانون الثاني	شباط	آذار	نيسان	أيار	حزيران
مجموع مبلغ القروض	٥٣٢١٦٧٥٠	٣٠٣٧٠٠٠	٥٦٨١٠٠٠	٥٢٢٤٦٥٠	٤٤٦٥٥٠٠	٤١١٠٥٠٠
الأشهر	تموز	آب	أيلول	تشرين الأول	تشرين الثاني	كانون الأول
مجموع مبلغ القروض	٥٠٥٥٦٠٠	٤٢٦١٢٠٠	٢٩٩٣٠٠٠	٤١٨٠٥٠٠	٣٣٠٠٣٠٠	٣٥٠٠٠٠٠

المصدر : صندوق الاسكان ، قسم التخطيط ، شعبة البحوث والدراسات .

المرحلة الثانية : بعد تأريخ ٢٠١٢/١/١ :

كان من أهم اهداف الصندوق في العام ٢٠١٢ هو إقرار تعليمات تمويل المجمعات السكنية والإقراض الفردي وسقوف الإقراض للعمل بموجبها في ظل قانونه الجديد رقم ٣٤ لسنة ٢٠١١ ، وكذلك الاستعانة بمصادر جديدة لتمويل الصندوق استناداً لما ورد في القانون الجديد ، وزيادة التحصيل والقضاء على حالة التحصيل المتعثر لغرض تدوير رأس المال والاستفادة منه في الإقراض ، وفتح فروع للصندوق في المحافظات. (صندوق الاسكان، خطة عمل ، ٢٠١٢) وسعى الصندوق في هذه المرحلة الى زيادة رأسماله للمساهمة في تنفيذ تمويل مشاريع المجمعات السكنية من الجهات الواردة بالمادة (٧) من قانونه الجديد لتمكينه من الاستمرار بعمله كمؤسسة رائدة في مجال التمويل والإقراض كما في الجدول رقم (٨) .

جدول رقم (٨) رأسمال الصندوق لسنة ٢٠١٢

ت	المبلغ	التفاصيل
١-	٣٤ مليار دينار	المبلغ المتبقي من رأس المال المخصص للإقراض لغاية ٢٠١١/١٢/٣١
٢-	٨٥ مليار دينار	المبلغ المحصل لقاء القروض



المصدر : صندوق الاسكان ، قسم التخطيط .

وكذلك سعى الصندوق الى زيادة معدل التحصيل الى ٢,٥ مليار شهرياً بعد ان كان ٢,٢ مليار شهرياً في العام ٢٠١١ والقضاء على التحصيل المتعثر للسنوات السابقة لتجنب مخاطر التمويل التي تتعرض لها بنوك وصناديق الاسكان .

ويستمر صندوق الاسكان العراقي بإقراض المواطنين بمقدار (٣٥) مليون دينار لبغداد و (٣٠) مليون دينار للمحافظات عدا إقليم كردستان ، وبلغت اعداد المقترضين في هذه المرحلة (٢٠١٢/١/١ - ٢٠١٣/١١/٢٨) الاجمالية (٢٩٦٣٥) مقترض ، توزعت في عام ٢٠١٢ (١٣٩٩٠) مقترض وفي العام ٢٠١٣ (١٥٦٤٥) مقترض لغاية تأريخ ٢٦/٩/٢٠١٣ ، ثم الى (١٩٤٢١) مقترض لغاية تأريخ ٢٨/١١/٢٠١٣ وكما مبينة في الجدول رقم (٩). وهذا يمثل زيادة في معدلات الاقراض نظراً لصدور قانون الصندوق الجديد وشمول جميع شرائح المجتمع بالإقراض بالإضافة الى ان هذه القروض كانت بدون فوائد مما شجع المواطنين من التوجه اليها وفي جميع المحافظات .

جدول رقم (٩) قروض صندوق الاسكان وفق قانون ٣٢ لسنة ٢٠١١

مجموع الدفعات	دفعة ثالثة	دفعة ثانية	دفعة اولى (عدد المقترضين)	الفقرات
٢١٢٦٢	١٣٢٦	٥٩٤٦	١٣٩٩٠	اجمالي عدد الدفعات الإقراضية للفترة من ٢٠١٢/١/١ ولغاية ٢٠١٢/١٢/٣١
١٨٢٧٤	١٧٥٠	٦٦٤١	٩٨٨٣	اجمالي عدد الدفعات الإقراضية للفترة من ٢٠١٣/١/١ ولغاية ٢٠١٣/٦/٣٠
١٩٣٤٧	٢١٦١	٧٦٦٦	٩٥٢٠	اجمالي عدد الدفعات الإقراضية للفترة من ٢٠١٣/٧/١ ولغاية ٢٠١٣/١١/٢٨
٥٨٩١٠	٥٢٣٧	٢٠٢٦٢	٣٣٤١١	اجمالي الدفعات الإقراضية وفق قانون ٣٢ لسنة ٢٠١١

المصدر : الباحث بالاعتماد على بيانات الموقع الرسمي لصندوق الاسكان على الانترنت www.sandoq.imariskan.gov.iq/ ومن خلال ملاحظة تعليمات منح القروض نجد ان هناك تعقيداً في نظام الاقتراض والشروط العديدة الموضوعية على المقترضين التي تستغرق وقتاً طويلاً ، فضلاً عن صغر حجم القروض الاسكانية التي تقدمها المؤسسات التمويلية والتي لا تتناسب مع كلفة انشاء الوحدة السكنية اذ أن القرض المقدم لا يغطي سوى ٤٠%-٥٠% من كلفة البناء الكلية ، اضافة الى شرط توفر الأرض اللازمة للبناء أبعد الشريحة الكبرى المحتاجة للمأوى من الاستفادة من القروض.



المحور السادس : الاستنتاجات والتوصيات

أولاً : الاستنتاجات :

- ١- يعاني قطاع الاسكان في العراق من عجز كبير في الوحدات السكنية بسبب النمو السكاني والظروف الاقتصادية التي افرزها الحصار والحروب المتكررة وانخفاض مستوى دخل الفرد وارتفاع كلف التشييد ، اضافة الى تنامي الحاجة الى مزيد من الوحدات السكنية مستقبلاً .
- ٢- عدم وجود نظام تمويل للإسكان في العراق وما موجود هو مجرد مؤسسات إقراض سكني متمثلة في كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان الذي أنشأ حديثاً وما زال في بداية عمله الاقراضي، وتميّز بمحدودية الموارد المالية الموجهة اليه.
- ٣- لا يوجد تمويل خارجي في قطاع الاسكان ، واعتماد المصرف العقاري وصندوق الاسكان على تخصيصات الدولة المحدودة ادى الى محدودية عدد القروض الممنوحة وانخفاض حجم القرض.
- ٤- لم يستطع المصرف العقاري وصندوق الإسكان خلال مدة عملهما بعد عام ٢٠٠٤ من تحقيق ١% من الحاجة السكنية المتراكمة.
- ٥- ان المصرف العقاري وصندوق الاسكان يمنحان قروضهما لكل المواطنين دون استثناء وبفائدة قليلة مما يجعل القطاع الخاص يحجم من الدخول في سوق التمويل العقاري، وقد يكون من أسباب احجام هذا القطاع عدم توفر الحوافز التشجيعية للأستثمار في مجال الاسكان.

ثانياً : التوصيات :

- ١- المهم عند انشاء نظام تمويل اسكان ان يكون هذا النظام مستداماً أي أن يكون هناك مدخرون باستمرار كي يمكن الاستفادة من أموالهم لتقديم القروض للمقترضين، وأن يتم الانتقال من سوق التمويل الابتدائي الى سوق التمويل الثانوي، ويتم ذلك من خلال تقديم دعم ومساعدات مباشرة للمدخرين والمقترضين في نظام الادخار العقاري التعاقدية، وكذلك تقديم دعم الفائدة التي يدفعها المقترضون لأول مرة من أصحاب الدخل المنخفضة.



- ٢- الاستفادة من تجارب بعض الدول فيما يخص تمويل الإسكان (كالاستفادة من تجربة مصر في تشجيع الادخار السكني) ، وكذلك من خلال قيام هيئة التقاعد بتقديم قروضاً وتسهيلات مالية لتمويل الموظفين والمتقاعدين الخاضعين لنظام التقاعد (المدني أو العسكري) والذين يرغبون في شراء مسكن لهم.
- ٣- تفعيل دور صندوق الاسكان في منح القروض الى شركات البناء مقابل اسعار فائدة معقولة اذ يساعد ذلك على تشجيع مطوري الاسكان في القطاع الخاص على دخول سوق السكن من خلال تزويدهم بالوسائل اللازمة لتحويل قروض الانشاء للمطورين الى رهونات لمنتهجين.
- ٤- العمل على وضع القوانين والانظمة والتشريعات التي تسمح بإنشاء نظام تمويل إسكاني في العراق، والاستفادة من تجربة المملكة الاردنية في استثمار السيولة المتوفرة لدى بعض المؤسسات الحكومية مثل دائرة التقاعد، وشركات التأمين، ودوائر رعاية القاصرين، ومستثمري القطاع الخاص .
- ٥- اعادة تنظيم السياسات المالية والنقدية بصورة تسمح للبنوك الأهلية والقطاع الخاص بالاقراض السكني وتشجيع المنافسة بين البنوك الحكومية والتجارية على منح القروض المختلفة وباوقات استرداد مختلفة وبسعر فائدة معينة ضمن مدى محدد من البنك المركزي .
- ٦- ابتعاد المصرف العقاري وصندوق الاسكان عن التعقيد والشروط العديدة الموضوعة لمنح القرض للمقترضين والتي تستغرق وقتاً طويلاً، وان تتم تقوية هذه المؤسسات بشكل فاعل لتحسين إدارتها وكفاءتها التشغيلية.
- ٧- دراسة الحدود العليا لحجم القرض العقاري ليتناسب مع كلفة بناء المسكن نظراً لارتفاعات في اسعار المواد الانشائية واجور الايدي العاملة الماهرة وغير الماهرة .
- ٨- تفعيل طريقة الانجاز المتعدد الاطراف ، وفيه يتم منح الاراضي للمستثمرين ضمن شروط تهدف الى توجيه المنافع المتوخاة منه الى شريحة معينة من المجتمع ومن ثم ايجاد وسيلة لشراء هذه الوحدات بعد انجازها من جهات مصرفية محلية لغرض بيعها للمواطن بالنقد أو النقسيط ، على ان يتضمن ذلك نوعاً آخر من التمويل ، وفيه يساهم



المصرف التجاري بتمويل شركات التطوير العقاري بطرق متعددة منها الامتلاك
الجزئي للوحدات السكنية .

المصادر

أ- الكتب والمؤلفات والاطاريح والرسائل الجامعية :

١. أحمد ، أميرة جليل ، "مؤثرات تخطيطية وتصميمية لمواقع المجمعات السكنية المحلية واطئة الكلفة"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة بغداد، ٢٠٠٤ .
٢. الانصاري ، د. باسم وسلمان ، سهيل خير الله ورويح ، هيثم عبيد ، التمويل الاسكاني في العراق ، الواقع والتطور ، ندوة معالجة السكن في العراق ، بغداد ، شباط ٢٠٠٠ .
٣. الانصاري، د. باسم "السكن الاجتماعي ودور البناء الذاتي في انجاح هذا النوع من السكن" ، الندوة المنعقدة في تونس عام ١٩٨٨ .
٤. السلطان ، د. صالح السلطان ، " نحو سياسات عامة تؤمن الاحتياجات المستقبلية " بحث منشور ، معهد الملك عبدالله للبحوث والدراسات الاستشارية ، ٢٠٠٨ .
٥. الشيخ درة ، د. اسماعيل ابراهيم ، " اقتصاديات الاسكان " ، ١٩٨٨ .
٦. الشوك ، إستيرق ، " تحليل واقع قطاع الإسكان في العراق والرؤيا المستقبلية " ، دراسة مقدمة إلى المؤتمر الوطني الأول لقطاع الإسكان في العراق الذي نظمته وزارة الاعمار والإسكان ، ٢٠٠٩ .
٧. الشوك ، إستيرق إبراهيم "واقع قطاع الإسكان في العراق - الاستراتيجيات المرحلية لمعالجة الأزمة السكنية " ، دراسة مقدمة إلى الندوة العلمية الثالثة عشر (السكن مشاكل وحلول) التي أقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي -جامعة بغداد في ١٧/١٢/٢٠٠٨ .
٨. الظاهر ، ابراهيم ، " تجربة بنك الاسكان في التمويل الاسكاني " ورشة عمل اقليمية حول استراتيجيات المستوطنات البشرية، ١٩٩٢ .
٩. العزاوي، رياض سعدي، "السياسات الإسكانية ودور قطاع المقاولات في تنفيذها"، رسالة ماجستير، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ١٩٩٨ .
١٠. عبد الجبار ، فاتن سعد الله ، " نظام التمويل الاسكاني في العراق " رسالة ماجستير غير منشورة ، مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٩ .
١١. القريشي ، انتصار قدوري جمعة محمد " التخطيط الاسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية " اطروحة دكتوراه ، مقدمة لمعهد التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا . ٢٠٠٦ .



١٢. قويدر ، د. قورين حاج ، " مفهوم التمويل الدولي " ، دار مجدلاوي للنشر ، الطبعة الاولى ، عمان - الاردن ، ١٩٩٩ .

١٣. كي . جي . تين ، " الاقتصاد الحضري " ، كتاب مترجم من قبل ، د. عادل عبد الغني محبوب ، سهام صديق خروفة ، جامعة بغداد ، مطبعة التعليم العالي ، ١٩٨٨ .

١٤. الملا حويش ، د. لؤي طه والسلطاني ، امال منصور حسن ، " سياسات تمويل الاسكان الحضري مع الاشارة خاصة للعراق " دار الدكتور للعلوم ، بغداد ، ٢٠١٣ .

ب- الوزارات والمؤسسات :

١٥. جمعية الاقتصاد السعودية ، " تعاون صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية لتمويل بناء المساكن الخاصة " بحث منشور ، ٢٠٠٤ .

١٦. صندوق الإسكان ، قسم التخطيط والمتابعة ، شعبة البحوث والدراسات .

١٧. صندوق الإسكان ، قسم التخطيط ، خطة عمل صندوق الاسكان لعام ٢٠١٢ .

١٨. المصرف العقاري ، قسم الحسابات الختامية للمصرف لسنة ٢٠٠٨ .

١٩. المصرف العقاري ، التقارير السنوية للمصرف .

٢٠. مؤتمر رابطة المخططين الامريكيين ، بحث " سياسات الاسكان في المملكة العربية السعودية ودورها في توفير السكن الميسر " ، منيابلس - الولايات المتحدة الامريكية ، ٢٠٠٩ .

٢١. مؤسسة الاسكان ، الانجازات ، عمان - الاردن .

٢٢. وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، القاهرة ، جمهورية مصر العربية ، سنة ٢٠٠٠ .

٢٣. وزارة الاعمار والاسكان - الدائرة الفنية ، " دراسة حول سياسات وتمويل الاسكان في العراق " ، ٢٠٠٨ .

٢٤. وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء ، التعداد العام للمباني والمساكن والمنشآت والأسر ٢٠١٠ ، نتائج التقييم والحصص ، تقرير رقم ١ ، ٢٠١١ .

ج- مواقع على شبكة الاتصال الدولية (الانترنت) :

25. <http://www.almousa.net>.

26. <http://www.sandoq.imariskan.gov.iq>

27. <http://www.aawat.com/details.asp>.