دور البنك المركزي العراقي في التمويل الاسكاني والحد من ازمة السكن في العراق

The role of the Central Bank of Iraq in housing finance and reducing the housing crisis in Iraq

زينب علي عبد الحسن **ديوان الرقابة المالية الاتحادي** Zenababd555@gmail.com
م.د. هيثم عبدالخالق اسماعيل **جامعة بغداد/ المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية** Haithemasmaeel@yahoo.com

المستخلص :
يعد التمويل عنصرا اساسياً عند وضع اية سياسية اسكانية لما له من دور في توفير الاموال للمؤسسات المعنية بالإقراض الاسكاني ، لذا يهدف البحث الى تقييم الدعم المالي المقدم من قبل البنك المركزي العراقي في حل ازمة السكن من خلال تبني البنك المركزي العراقي مبادراته لدعم تمويل قطاع الاسكان، وهنا تبرز اهمية البحث للوقوف على دور المبادرة من خلال رسم استراتيجية فعالة تهدف الى رفد القطاع الاسكاني بالتمويل اللازم ، وقد استخدم منهج البحث الأسلوب الوصفي النظري والتحليلي ، وتوصل البحث الى مجموعة من الاستنتاجات أبرزها(عمد البنك المركزي العراقي الى انتهاج سياسية نقدية غير تقليدية من خلال المبادرة عن طريق توفير التمويل للمؤسسات المالية الموجه نحو تقديم الائتمان العقاري، وان نسبة مساهمة الجهات المنفذة للمبادرة في تغطية الحاجة السكنية لا ترتقى الى مستوى الطموح) ،اما أهم التوصيات التي توصل اليها البحث (لابد من ادخال اصلاحيات على نظام التمويل الاسكاني بما يتماشى ومتطلبات سوق السكن كأنشاء وتأسيس مصارف ومؤسسات متخصصة في مجال الاقراض الاسكاني مثل انشاء مؤسسة تمويل اعادة القروض العقارية).
الكلمات المفتاحية : البنك المركزي ، المبادرة ، تمويل الاسكان

Abstract:
Finance is an essential element when developing any housing policy because of its role in providing funds to institutions concerned with housing lending. Therefore, the research aims to evaluate the financial aid provided by the Central Bank of Iraq in solving the housing crisis through the adoption of the Central Bank of Iraq initiatives to support the financing of the housing sector, and here The importance of the research is highlighted to determine the role of the initiative by drawing an effective strategy aimed at providing the housing sector with the necessary funding. By providing financing to financial institutions directed towards providing real estate credit, and that the percentage of the contribution of the implementing agencies to the initiative in covering the housing need does not live up to the level of ambition), and the most important recommendations reached by the research (it is necessary to introduce reforms to the housing finance system in line with the requirements of the housing market Such as the establishment and establishment of banks and institutions specialized in the field of housing lending, such as the establishment of the Mortgage Refinance Corporation).
Keywords: central bank, initiative, housing finance

المقدمة :

يعد توفير السكن من اوليات التنمية البشرية ، لذا اهتمامات معظم الدول باتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لمساعدة في تملك المسكن الملائم ، الا ان مشكلة السكن وخاصة في الدول النامية ومنها العراق تواجه الكثير من التحديات ولعل اصعب مشكلة هي مشكلة التمويل بما ان التمويل يعد عنصر اساسي من عناصر تمويل السكن وعنصرا مهما واساسيا عند وضع اية سياسية اسكانية لما له من دور اساسي في خلق قنوات ووسائل فعاله لتوفير الاموال للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية وبناء على ما تقدم فقد تابع البنك المركزي العراقي هذه المؤشرات انطلاقا من اهدافه المحددة في احكام المادة (٣) من قانونه النافذ الى اطلاق مبادرة

البنك المركزي العراقي في محاولة من البنك المركزي العراقي الارتقاء بمستوى تمويل الاسكان من خلال توفير التمويل المناسب له عن طريق تقديم الدعم المالي للمؤسسات المالية الموجه في تقديم الائتمان العقاري لزيادة قدرتها على توفير القروض الميسرة للأفراد وتحقيق الاهداف الاقتصادية والاجتماعية. وعلى هذا الاساس فان البحث يركز على تقييم تجربة البنك المركزي العراقي في دعم تمويل قطاع الاسكان للوقوف على مستوى انجاز البنك المركزي العراقي والجهات المنفذة في سد الفجوة الاسكانية في ظل المبادرة ،وتبين الدراسة مدى مساهمة كل جهة مانحة في تقليص الحاجة السكنية الموجودة في البلد. وللإحاطة بموضوع البحث ، تم تقسيمه الى اربعة مباحث حيث تناول المبحث الاول منهجية الدراسة والدراسات السابقة واما المبحث الثاني فتناول الإطار النظري العام للبحث وتضمن المبحث الثالث الجانب التطبيقي للبحث اما المبحث الرابع يحتوى على جانبين جانب الاستنتاجات بينما تضمن الجانب الثاني حزمة من التوصيات في ضوء ما سبقه من استنتاجات .

المبحث الاول : منهجية البحث والدراسات السابقة

اولاً: مشكلة البحث : يعاني العراق منذ عقود عديدة ولغاية الان من ازمة السكن وتفاقم الحاجة السكنية وعدم وجود نظام تمويل كفوء بسبب ضعف السياسات التمويلية الدعمة للإسكان وقلة التشريعات المحفزة للاستثمار، لذا تابع البنك المركزي العراقي هذه المؤشرات وعمل على اطلاق مبادرته من خلال تقديم السيولة النقدية للمؤسسات المالية الحكومية ، ومن هنا يمكن صياغة مشكلة البحث **بالتساؤل الرئيسي التالي:(مدى مساهمة مبادرة البنك المركزي العراقي في التمويل والتقليل من الحاجة السكنية في العراق عن طريق المؤسسات المالية الحكومية الموجه نحو تقديم القروض الاسكانية) .**

ثانياً: اهمية البحث : تبرز اهمية البحث للوقوف على دور مبادرة البنك المركزي العراقي من خلال رسم استراتيجية فعالة تهدف الى رفد القطاع الاسكاني بالتمويل اللازم ، واثر هذه المبادرة الممنوحة في التقليل من الحاجة السكنية من خلال علاقة تمويلية بين البنك المركزي العراقي والمؤسسات المالية الحكومية الموجة نحو تقديم الائتمان الاسكاني .

ثالثاً: اهداف البحث

١. التشخيص الحالي لمبادرة البنك المركزي العراقي لدعم تمويل قطاع الاسكان .
٢. تطور الائتمان الممنوح من المؤسسات المالية الحكومية في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي.

رابعاً: فرضية البحث :ان مبادرة البنك المركزي العراقي لها دور ايجابي في التقليل من الحاجة السكنية في العراق من خلال توفير التمويل للمؤسسات المالية الحكومية ذات العلاقة وبخاصة المصرف العقاري العراقي وصندوق الاسكان العراقي .

خامساً: منهج البحث : اعتمد البحث المنهج الوصفي التاريخي لاستعراض تطور متغيرات البحث كما تم استخدام المنهج التحليلي الكمي ، لأجل إثبات مشكلة وفرضية البحث.

سادساً: حدود البحث المكانية والزمانية

الحدود المكانية :تمثل الحدود المكانية البنك المركزي العراقي، دائرة العمليات المالية وادارة الدين/قسم الاقراض الداخلي

الحدود الزمانية :- تمثل الحدود الزمانية للبحث المدة (٢٠١٦-٢٠٢٠).

سابعاً: مجتمع وعينة البحث

١- مجتمع البحث: يتمثل مجتمع البحث بالتمويل الحكومي لقطاع الاسكان (المصرف العقاري العراقي ، صندوق الاسكان العراقي).

٢- عينة البحث: تشمل عينة البحث مبادرة البنك المركزي العراقي لتمويل نشاط القطاع الاسكاني

ثامناً: اساليب جمع البيانات: تمثلت عملية جمع البيانات والمعلومات اللأزمة لإتمام البحث في جانبين هما:

١- **الجانب النظري:** تم الاعتماد في الجانب النظري على المصادر العربية والأجنبية التي تخدم توجهات ومتطلبات البحث سواء كانت (كتب علمية أو دوريات أو رسائل جامعية أو بحوث ودراسات ذات الإختصاص بالموضوع)، فضلاً عن الإستعانة بخدمات الشبكة العالمية للمعلومات (Internet) بالشكل الذي ساعد على إثراء البحث في هذا الجانب.

٢- **الجانب العملي:** تم الاعتماد في الجانب العملي على وسائل عدة للحصول على البيانات والمعلومات المطلوبة وكالآتي:

أ- الزيارات الميدانية للبنك المركزي العراقي المؤسسات المالية الحكومية لتمويل قطاع الاسكان للإطلاع والتعرف على واقع العمل في مجال منح الائتمان.

ب- المقابلات الشخصية مع عدد من موظفي تلك الجهات لمعرفة آرائهم حول متغيرات الدراسة والحصول على معلومات تخص الواقع العملي لموضوع البحث.

ت- الحصول على البيانات واليات المنح المخصصة الصادرة عن البنك المركزي العراقي والمؤسسات المالية الحكومية لتمويل القطاع الاسكاني في العراق والنشرات الإحصائية السنوية الصادرة من وزارة التخطيط،، فضلاً عن القوانين والتعليمات للجهات المعنية

١- دراسة:- جمال ،٢٠١١

عنوان الدراسة	تفعيل دور القطاع الخاص في مجال التمويل السكني
طبيعة الدراسة	بحث منشور في مجلة المخطط والتنمية العدد ٢٤
هدف الدراسة	تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الاسكان وتحديد العوامل المالية والنقدية التي يمكن ان تساعد على رفع كفاءة المؤسسات الحكومية وتفعيل دور القطاع الخاص في توفير القروض السكنية.
نتائج الدراسة	يستطيع البنك المركزي العراقي ان يشجع البنوك التجارية والمتخصصة والمصارف الاهلية على تمويل الاسكان من خلال مساعدتها في موضوع الاقراض الداخلي اذ يمتلك البنك المركزي العراقي ادوات لإدارة النظام المالي.
توصيات الدراسة	يقوم البنك المركزي العراقي بتنظيم السياسات المالية والنقدية بصورة تسمح للمصارف الاهلية والقطاع الخاص بالإقراض السكني وتشجيع المنافسة فيما بينها ويراقب عملها والعمل على تشريع القوانين والانظمة والتشريعات التي تسمح بأنشاء نظام تمويل اسكاني في العراق التي تساعد على الانتقال من نظام التمويل الابتدائي الى نظام تمويل ثانوي لشراء الرهونات من المصارف.

١- دراسة:- شنجار ، واخرون،٢٠٢٠.

عنوان الدراسة	تقييم مبادرة البنك المركزي العراقي لتمويل المشاريع الكبيرة والمتوسطة والصغيرة
طبيعة الدراسة	بحث منشور في مجلة الدراسات النقدية والمالية، العدد السابع.
هدف الدراسة	يهدف البحث الى دراسة دور المبادرات التي تدعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة والكبيرة في العراق ومنها مبادرة البنك المركزي العراقي والاهداف التي تسعى الى تحقيقها هذه البرامج والمبادرات في دعم المشاريع المختلفة من توفير فرص عمل وخلق المزيد من القيمة المضافة للناتج المحلي وكذلك مقارنة عمل المبادرة مع المبادرات السابقة لمبادرة البنك المركزي العراقي والكشف عن حجم هذه المشروعات في الاقتصاد العراقي ودراسة العوامل المساهمة في عدم منح القروض من المبالغ المخصصة للمصارف عن طريق البحث في الجوانب النظرية والعلمية.
نتائج الدراسة	اظهر الجهد الانتاجي تذبذب كبير وهنالك تباين في نسبة مساهمة القيمة المضافة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة والكبيرة في الناتج المحلي الاجمالي، عمل البنك المركزي العراقي الى دعم المشاريع الكبيرة والصغيرة والمتوسطة بسب ضعف التمويل المقدم من قبل المصارف لمثل هكذا المشاريع ولأهميتها عن طريق سياسة نقدية تمثلت بتحفيز العرض حققت المبادرة الإولى للبنك المركزي العراقي (١)تريليون دينار عراقي في قطاعي التجارة والخدمات اكثر من قطاع الزراعة والصناعة اما بخصوص مبادرة (٥) تريليون

	دينار عراقي فقد حققت نجاح في المجال الاسكاني في حين المصرفان الزراعي والصناعي اقل استفادة من المبادرة.
توصيات الدراسة	لابد من انتهاج سياسية صحيحة وهادفة من قبل الحكومة في برامجها التي تدعم المشاريع باختلاف احجامها ونجح المبادرة في منح الائتمان لدى صندوق الاسكان والمصرف العقاري في المجال الاسكاني بسب السياسات والاجراءات التي يتبعانها نجد بالمقابل تراجع الاجراءات والسياسات التي اتبعها المصرفين الزراعي والصناعي والتي يجب معالجتها ليمارسا دورهما بشكل فاعل وضرورة توجيه البرامج الحكومية المستقبلية نحو منح الائتمان الى المشاريع الكبيرة كونها تخلق قيمة مضافة اعلى من بقية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ومن ثم تحقيق تنمية اقتصادية حقيقة.

المبحث الثاني : المحتوي النظري للبحث

اولاً: تعريف البنك المركزي : لم يجتمع المصرفيون والمفكرون الاقتصاديون على تعريف موحد للبنوك المركزية، وذلك يرجع بالأساس لاختلاف الأدوار التي تلعبها من دولة لأخرى، بحسب النظام المصرفي لكل دولة وأدناه اهم التعريفات

جدول (٢-١) تعريفات البنك المركزي

ت	المصدر	التعريف
١	NAYAK,CAUVERY,KRUPARANI,MANIMEKAI,195:2008	عرفت فيرا سميث البنك المركزي بانه نظام مصرفي يكون فيه بنك واحد له السلطة في اصدار النقد يعطي هذا التعريف اهمية لواحدة من اقدم وظائف البنوك المركزية اما شاو فقد ركز على ان البنك المركزي لديه وظيفة السيطرة ومراقبة الائتمان في حين عرف دي كوك البنك المركزي على انه البنك الذي يشكل الهيكل النقدي والمصرفي بحيث يسعى الى تحقيق المصلحة الاقتصادية من خلال قيامه بوظائف مهمة مثل مراقبة الائتمان وادارة العمليات الخاصة بالحكومة ودوها كبنك البنوك.
٢	السامرائي،الدوري،٢٠١٣: ٢٨	البنك المركزي هو المؤسسة النقدية الحكومية التي تهيمن على النظام النقدي والمصرفي للبلد، ويقع على مسؤوليتها اصدار النقد، والعمل كوكيل مالي للحكومة ومراقبة الأجهزة المصرفية ومراقبة عملية الائتمان لتدعيم النمو الاقتصادي وهي المسؤولة على الاستقرار النقدي للبلد من خلال قدرتها في التحكم بتوفير أو سحب الكميات النقدية الكفيلة بخلق حالة الاستقرار والتوازن بين حاجات النشاط الاقتصادي واستقرار السياسية النقدية للبلد.

ثانياً: أهداف البنك المركزي :يتولى البنك المركزي تحقيق مجموعة من الاهداف من خلال موقعه في قمة الجهاز المصرفي ومسؤوليته عن النظام النقدي للدولة وهي اهداف مرتبطة بالسياسية الاقتصادية للدولة لذا فان اهم الاهداف التي يسعى الى تحقيقها تمثل في:-

١. العمل على تحقيق الاستقرار في الاسعار وسلامة النظام المصرفي(**Reis, 2013: 17**).
٢. وضع وتنفيذ السياسة النقدية والائتمائية والمصرفية.**(طايل،٢٠١٤: ٤٧)**
٣. الاسهام في معالجة الازمات الاقتصادية والنقدية.
٤. تنظيم الائتمان ومراقبة الصيرفة والمؤسسات المالية الوسيطة.
٥. المساهمة في تعجيل النمو الاقتصادي ورفع المستوي المعاشي عن طريق الموارد المالية والنقدية للخطط التنموية وفق الامكانات المتاحة. **(الشمري،٢٠١٢:١٣٩)**

ثالثاً: الاطار العام لمفهوم واهمية التمويل الاسكاني

التمويل الاسكاني يعرف بانه عبارة عن استثمار رؤوس الاموال في عمليات بناء المساكن ويعرف بانه التمويل الذي تمنحها المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان طويل الاجل في مجال انجاز شراء او ترميم او بناء المساكن او امداد الشركات المختصة في مجال السكن بالموارد اللازمة لتطوير وسائل وظروف الانتاج الاسكاني .**(مكاحلية ،بوصوفة ،٢٠١٦: ٣٢)**

اهمية التمويل الاسكاني

١. يساهم التمويل الاسكاني في تنشط الاقتصاد الوطني من خلال توفير السيولة النقدية والتمويل للأفراد وكذلك تنشط القطاعات المرتبطة بقطاع السكن بخلق فرص جديدة وبالتالي التقليل من البطالة .
٢. يساهم في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والامني للمجتمع والافراد من خلال تملك الفرد لمسكنه ، وتملك المسكن من علامات الاستقرار النفسي والاجتماعي للفرد والمجتمع وبالتالي فان جذب هذه الاستقرار سوف يساعد في جذب الاستثمارات الى هذا القطاع . **(قدور ،٢٠١٤: ٣٠)**
٣. يساهم في ايجاد التمويل اللازمة لذوى الدخل المنخفض والمتوسط للحصول على سكن فكثير من الناس لا يستطعون دفع المبلغ كاملاً في شراء الوحدات السكنية فيتح لهم هذا التمويل دفع المبلغ تدريجياً في صورة اقساط بما يناسب وظروفهم المادية ، وبالتالي له اثر في معالجة ازمة السكن التي تعاني منها اغلب الدول
٤. . يساهم التمويل الاسكاني في معالجة الركود في قطاع السكن ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات السكنية وبالتالي خلق الطلب الفعال في قطاع السكن مما يزيد في نشاطه .**(علي ،٢٠٠٩: ٩٤)**

رابعاً: الاطار العام لمفهوم مبادرة البنك المركزي العراقي :تعرف مبادرة البنك المركزي العراقي بانها عبارة عن التمويل الممنوح من قبل البنك المركزي العراقي من اجل الاسهام في زيادة المشاريع الصغيرة والمتوسطة والكبيرة والتخفيف من ازمة السكن وتعزيز النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية مما يساهم في توفير فرص العمل والحد من البطالة فضلا عن انتاج سلع وخدمات محلية تكون بديلا عن المستورد . **(موقع البنك المركزي العراقي https://www.cbi.i)**

خامساً: دور مبادرة البنك المركزي العراقي في الاقتصاد العراقي .

اولاً : لمحة تاريخية عن اوضاع الاقتصاد العراقي .

١. واجه الاقتصاد العراقي في منتصف عام ٢٠١٤ صدمات نتيجة ظروف اقتصادية صعبة تمثلت بهبوط اسعار النفط في الاسواق العالمية وبما الاقتصاد هو اقتصاد ريعي شهد الاقتصاد العراقي عام ٢٠١٥ ازمة مالية واضحة تمثلت بالعجز في الموازنة العامة للدولة .
٢. ارتفاع مبلغ الدين العام (الداخلي والخارجي) الى (٩٧٩٠،٣) مليار دينار عام ٢٠١٥ بعد ان كان بحدود (٧٥٣٦،٨) مليار دينار عام ٢٠١٤ بنسبة (٥١،٢%) و(٢٩،٥%) على التوالي من الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الجارية ولقد جاء هذا الارتفاع نتيجة لزيادة الاقتراض الداخلي لسد عجز الموازنة نهاية عام ٢٠١٥ .**(احمد واخرون ،٢٠١٨: ١٨)**
٣. التشوه الحاصل في الاقتصاد العراقي وتدهور نسبة مساهمة القطاعات الاقتصادية الحقيقية (الزراعية والصناعية والاسكان) في الناتج المحلي الاجمالي حيث بلغت النسبة (٠،٩%، ٣%،١،٣%) وهي معدلات منخفضة فضلاً عن ذلك زيادة الفجوة بين معدل النمو السكاني الذي يبلغ (٢،٥) وارتفاع نسبة الفقر، اذن تشخيص المشكلة الرئيسة في الاقتصاد تمثل في الاختلالات الهيكلية.
٤. ضآلة المبالغ المخصصة في الجانب الاستثماري من الموازنة العامة الاتحادية التي لم تتجاوز نسبة ٢٠% من اجمالي الموازنة . **(عبد النبي ،٢٠١٧: ١٣٤)**

بناء على تقدم فقد تبني البنك المركزي العراقي عدة اجراءات للتحكم في الائتمان اقتصادياً ومالياً بهدف تقديم الدعم للاقتصاد في ظل الظروف الاقتصادية التي يمر بها البلد فقد تابع هذه المؤشرات باهتمام بالغ باعتباره بنك البنوك والملجأ الاخير لإقراض

اذ اتباع البنك المركزي سياسية نقدية غير تقليدية لتحقيق اهدافه وذلك عبر التدخل لتمويل مشاريع النمو الاقتصادي وعبر مبادرة تجاوزت (٦) ترليون دينار الغاية منها توفير التمويل غير المباشر من خلال تخصيص جزء من موارده المالية للمصارف كافة لغرض تقديمها كقروض للقطاعات الاقتصادية الحقيقة **(داغر ،٢٠١٧: ٧)**

ثانيا: الاهداف المنشودة من المبادرة :تمارس السلطة النقدية الوطنية متمثلة بالبنك المركزي العراقي دورا قيادياً وسياسياً في تحريك عجلة الاقتصاد وتعزيز افاق التنمية لما توديه من سياسة داعمة لتوجهات المالية للدولة التي تصب في محصلتها النهائي في خدمة النمو والتطور الاقتصادي انطلاقاً من دوره الوارد في احكام المادة (٣) من قانونه .**(باجي ،٢٠١٦: ٦) ، لذا يمكن بيان اهم الاهداف المنشودة :**

١. استهدف البنك المركزي العراقي الى تطوير القطاعات الاقتصادية الحقيقة المتمثل بالزراعة والصناعة والسياحة والاسكان حيث انشاء البنك صندوقين مهمين في هذه المرحلة الاقتصادية وهما صندوق الاقراض للمشاريع الصغيرة والمتوسطة برأسمال قدرها (١) تريليون دينار وصندوق الاقراض للمشاريع الكبيرة والمتوسطة برأسمال قدرها (٥) تريليون دينار ان هذه المبادرات سوف تسهم في تطوير القطاعات الاقتصادية الحقيقية وتشجيع المصارف في منح القروض نحو التنمية الاقتصادية . **(عبد النبي ،٢٠١٨: ٦)**
٢. تستهدف المبادرة توفير فرص العمل ومعالجة البطالة وتزويد السوق العراقية بسلع وخدمات محلية فضلا عن تحسين معدل النمو الاقتصادي وهي حالة تحصل للمرة الاولى في تاريخ البنك المركزي العراقي .**(عبدالنبي،٢٠١٧: ٣١٥)**
٣. دعم السيولة النقدية للمصارف المتخصصة بمبلغ (٥) تريلون دينار لتمكنيها من تقديم القروض الى الصناعيين والزراعيين وتقديم القروض الاسكانية دعما للنشاط الاقتصادي. **(رجاء واخرون،٢٠١٨: ١٩)**
٣. تحفيز المصارف بالتوجه نحو السوق وذلك من اجل اسناد اتجاهات السياسة النقدية في تقديم الائتمان والتمويل المصرفي من اجل ازالة مظاهر الركود الاقتصادي والبطالة وتوزيعه نوعيا وقطاعيا**(قاسم ،٢٠٠٨: ٨)**

سادساً: حجم مبادرة البنك المركزي العراقي :عمل البنك المركزي العراقي على اطلاق مبادرة بمقدار (٦) تريليون دينار وتتكون المبادرة من جزئيين الأولى قيمتها (١) تريليون دينار تشكل (١٧%) من اجمالي المبادرة والثانية قيمتها (٥) تريليون دينار التي تشكل (٨٣%) من اجمالي المبادرة وسوف يتم بيان المبادرات والغرض من اطلقها وكالاتي :-

اولاً: مبادرة (١) تريليون دينار عراقي لتمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة

من اجل تحقيق الاهداف الواردة في قانونه النافذ من خلال المساهمة في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتخفيف من نسبة البطالة وتحقيق النمو المستدام قرر البنك المركزي العراقي في جلسة مجلس ادارته رقم ١٥٢٥ لسنة ٢٠١٥ باطلاق مبلغ (١) تريليون دينار تم تخصيصه للمصارف الخاصة انطلاقا منها في المساهمة في دعم الاقتصاد العراقي لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة استنادا الى تعليمات رقم (٧) لسنة ٢٠١٥ لتمكنيها من تقديم القروض لطالبيها من الافراد لغرض معالجة البطالة والفقر وتوفير دخول لهم . **(اعلان رابطة المصارف الخاصة العراقية** https://www.nasnews.com).

ثانياً: مبادرة (٥) تريليون دينار عراقي لتمويل المشروعات المتوسطة والكبيرة :فضلا عن مبادرة ال(١) تريليون دينار فان البنك المركزي العراقي كان حريصا على دعم القطاعات الاقتصادية الحقيقية التي لها اثر واضح في عملية التنمية الاقتصادية التي تساعد في توفير فرص العمل وتلبية احتياجات الاقتصاد المحلي من خلال مبادرته الثانية البالغة (٥) تريليون دينار عراقي ، اذ تم ضخ مبالغ المبادرة عن طريق المصارف المتخصصة وبنسبة فائدة منخفضة لغرض معدلات الانتاج في القطاعات الاقتصادية المهمة (الزراعية والصناعية والعقارية) التي تسهم في زيادة النمو الاقتصادي ، فضلا عن الاسهام في التقليل من ازمة السكن عبر تقديم القروض الميسرة لبناء الوحدات سكنية او بناء مجمعات سكنية كبيرة **(تقرير الاستقرار المالي لعام ٢٠١٩)**

سابعاً: قطاع الاسكان في العراق الواقع ، التحديات :لا يخفى على الجميع ان ازمة السكن تتجذر في المجتمع العراقي منذ عقود عديدة ولغاية الان نتيجة مجموعة من العوامل السياسية والاقتصادية والامنية والتخطيطية اذ ان سياسات التمويل الاسكاني تميزت

بانها غير مستقرة نتيجة زيادة الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية وتزايد النمو السكاني ، مما نتج عنه صعوبات كبيرة اثرت على واقع ومستقبل السكن في العراق.

اما اهم مؤشرات ازمة السكن والتي تحولت من مرحلة العجز الى مرحلة الازمة فهي :-

١. انحسار دور الدولة في توفير الوحدات السكنية خلال العقود الثلاث الاخيرة واهمالها لقطاع السكن بشكل عام .(**الطائي ، ٢٠١٥: ٢٠٨**)
٢. من نتائج الحرب الاخيرة على العراق عام ٢٠٠٣ وهي اشغال الكثير من المباني ودوائر الحكومية من قبل عوائل وحالات التجاوز على الساحات الخالية لتشيد مساكن لهم .
٣. ظاهرة الهجرة الداخلية وازياد حالات النزوح بسب تداعيات الظروف السياسة والامنية التي مربها العراق خلال عام ٢٠١٤ بما ادى الى اتساع الفجوة بين الطلب والعرض السكني . (**نعمة ،٢٠١٦: ٢٠**)
٤. ضعف دور الاستثمار من قبل القطاع العام بصورة عامة والقطاع الخاص بصورة خاصة في قطاع الاسكان نتيجة عدم وجود التشريعات القانونية المناسبة فضلاً عن ذلك عدم استقرار البيئة الاقتصادية .
٥. عدم اللجوء الى الصناعات المحلية الانشائية ودعم المعامل الخاصة بقطاع الاسكان مثل معامل الاسمنت والطابوق واللجوء الى المواد المستوردة وعدم تبني الدولة سياسة استراتيجية طويلة او متوسطة الاجل مما يودي الى ضعف البنية التحتية لقطاع الاسكان(**محمد ،٢٠٢٠: ٤٦**)

ثامناً: ماهية واقع مشكلة السكن في العراق :يعد معرفة الواقع الاسكاني القاعدة الاساسية لمعرفة الحاجة السكنية لغرض التخطيط السليم لغرض تحقيق التوازن بين الطلب على الوحدات السكنية وبين المعروض حيث تمثل الحاجة السكنية عن مدى العجز في الرصيد السكني كما ونوعا او كليهما عن توفير سكن ملائم ومريح لزمان ومكان معينين

جدول(١) تقديرات عدد السكان والاسر وتطور الحاجة السكنية في العراق باستثناءاقليم كردستان للمدة (٢٠١٦ – ٢٠٢٠)

السنوات	عدد السكان/ نسمة	عدد الاسر	الحاجة السكنية	نسبة التغير الحاجة السكنية%
٢٠١٦	٣١١٣١٨٢٦	٥٠٢١٢٦٥	١٩٦١٠٠٠	-
٢٠١٧	٣١٩٦٧٠٧٥	٥١٥٥٩٧٩	٢١٦٠١٤٠	١٠،١٦
٢٠١٨	٣٢٨١٤٥٩٠	٥٢٩٢٦٧٥	٢٣٦٤٤٦٧	٩،٤٦
٢٠١٩	٣٣٦٧٨٥٢٥	٥٤٣٢٠٢٠	٢٥٧٠٣٤٠	٨،٧١
٢٠٢٠	٣٤٥٥٨٤٥١	٥٥٧٣٩٤٣	٢٧٧٩١٤٣	٨،١٢

المصدر:- من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات دائرة الاسكان، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء /مديرية احصاء السكان والقوى العاملة

يشير الجدول (١) الى حقيقة وجود مشكلة سكن في العراق حيث ان هناك عجز سكني نتيجة عدم التكافؤ بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية التي تشغلها خلال مدة زمنية معينة حيث يلاحظ ان العجز السكني اتجه نحو الارتفاع خلال مدة البحث اذ ارتفع من(١٩٦١٠٠٠) وحدة سكنية عام٢٠١٦ الى (٢١٦٠١٤٠) وحدة سكنية عام ٢٠١٧ وبنسبة نمو بحدود (١٠،١٦%) عن السنة السابقة ، اما المدة من عام (٢٠١٨ – ٢٠٢٠) نلاحظ ارتفاع وانخفاض في معدلات الحاجة السكنية الى ان وصل الى (٢٧٧٩١٤٣) خلال عام ٢٠٢٠ وبمعدل نمو(٨،١٢%) وهو ادنى مقدار عجز خلال مدة البحث ، واخيراً نستنتج من كل ما تقدم من بيانات اعلاه وجود علاقة تبادلية بين عدد الاسر والمساكن فقد تمثلت زيادة في الوحدات السكنية كاستجابة طبيعة للزيادة الحاصلة في اعداد الاسر والعكس صحيح ، الا ان هذا التغير لم يحدث بصورة متكافئة مع الحاجة السكنية ، فالسمة الغالبة هي كانت تفوق اعداد الاسر على اعداد الوحدات السكنية المنتجة .

المبحث الثالث : الجانب التطبيقي للبحث

اولاً: مؤشر نسبة تنفيذ اجمالي المبادرة بحسب حصة القطاعات الاقتصادية

وزعت تخصيصات المبادرة على المصارف المتخصصة وصندوق الاسكان وفق نسب معينة اذ وزعت بصورة متساوية على القطاعات الاقتصادية ، لرفع معدلات الانتاج في القطاعات الاقتصادية المهمة (الزراعية ، الصناعية ، العقارية) والتي تسهم في النمو الاقتصادي ، فضلا عن الاسهام في حل ازمة السكن من خلال ضخ السيولة النقدية .

جدول (٢) هيكل توزيع تخصيصات على المصارف المتخصصة وصندوق الاسكان والتمويل الممنوح فعلياً ونسبة التنفيذ للمدة (٢٠١٦-٢٠٢٠)

(مليون : دينار)

البيان	التخصيصات	نسبة من اجمالي مبادرة	مدة القرض	التمويل الممنوح فعلياً					اجمالية المبالغ السنوية	نسبة تنفيذ المخصص %
				٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠		
الزراعي	١٦٦٦٠٠٠	٣٣	٥	٧١٥	١٥١١٧	١١٧٢٦	٢٣٢٤٢	٢٣٩٧	٥٣١٩٧	٣،١٩
الصناعي	١٦٦٦٠٠٠	٣٣	١٠	–	١٤٠٧٤	٧٧٦٧٨	٤٩٠٠	١٧٤٧٠	١١٤١٢٢	٦،٨٥
العقاري	٨٣٤٠٠٠	١٧	١٠	٢٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٦٥٠٠٠	–	٣٥٠٠٠	٧٠٠٠٠٠	٨٣،٩٣
صندوق الاسكان	٨٣٤٠٠٠ وتم زيادة الى ١٣٣٤٠٠٠	١٧	١٠	٤٠٠٠٠٠	٤٢٤٠٠٠	١٣٥٠٠٠	٥٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	١٢٠٩٠٠٠	٩٠،٦٥

المصدر :- البنك المركزي العراقي دائرة العلميات المالية وادارة الدين / قسم الاقراض الداخلي

يعرض الجدول (٢) هيكل توزيع تخصيصات المبادرة على المصارف المتخصصة وصندوق الاسكان وقد شملت (القطاع الزراعي ، القطاع الصناعي ، القطاع الاسكاني) للمدة(٢٠١٦- ٢٠٢٠) والتمويل الممنوح فعليا ونسبة التنفيذ ، ومن بيانات اعلاه نلاحظ ان اكثر المستفيدين من هذه المبادرة هما صندوق الاسكان العراقي والمصرف العقاري ، اما المبالغ المخصصة في مجال القطاعين الزراعي والصناعي فقد كانت نسبة الاستفادة دون المستوى المطلوب اذ بلغت اجمالي المبالغ الممنوحة للمصرف الصناعي بمقدار (١١٤١٢٢) مليون دينار وبنسبة تنفيذ بلغت(٦،٨٥%) من حجم المخصص للمصرف الصناعي اما بخصوص المصرف الزراعي فقد بلغت اجمالي المبالغ الممنوحة بمقدار (٥٣١٩٧) مليون دينار وبنسبة تنفيذ بلغت (٣،١٩%) من حجم المخصص للمصرف الزراعي فبرغم من قيام البنك المركزي بتخصيص مبالغ كبيرة ضمن المبادرة فلم يتم صرف مبالغ كبيرة منها وذلك نتيجة لظروف البلد ، وعدم الاقبال على مثل هذه القروض بسب منافسة السلع المستوردة المنخفضة التكلفة وعدم توافر الامكانيات لفتح الاعتمادات المستندية كل هذا ساهم بشكل او باخر من انخفاض حجم التمويل الممنوح من مبادرة للقطاعين الزراعي والصناعي، وفيما يتعلق بقطاع الاسكان فقد نجح كل من المصرف العقاري وصندوق الاسكان في الاستفادة من حجم المخصص من المبادرة فقد بلغ اجمالي المبالغ الممنوحة بمقدار(٧٠٠٠٠٠) مليون دينار وبنسبة تنفيذ بلغت (٨٣،٩٣%) من حجم المخصص للمصرف العقاري ، اما صندوق الاسكان فقد تم استخدام كامل المبلغ المخصص خلال العامين (٢٠١٦-٢٠١٧) ونتيجة ذلك تم زيادة المبلغ مخصص للصندوق بمقدار (٥٠٠٠٠٠) مليون دينار ليصبح المبلغ المخصص بمقدار (١٣٣٤٠٠٠) مليون دينار وبلغت اجمالي التمويل الممنوح بمقدار (١٢٠٩٠٠٠) مليون دينار وبنسبة تنفيذ بلغت (٩٠،٦٥%) والسب في ذلك يعود الى الطلب الكبير على القروض السكنية من اجل بناء او شراء وحدات السكنية، وعلية فان الحصة الاكبر في هذه المبادرة كانت من نصيب صندوق الاسكان العراقي كذلك كان للمصرف العقاري دوراً في استخدام المخصص من المبادرة ، وهذا دليل على نجاح صندوق الاسكان والمصرف العقاري في منح قروض المبادرة وايصالها الى المستفيدين منها .

ثانياً: حصة المحافظات من المبادرة وفقاً لمؤشرات التوزيع الائتمانية

يتضح من الجدول (٣) ان المبالغ المخصصة لقطاع الاسكان بنسبة ٣٤% من اجمالي المبادرة وقد وزعت المبالغ بين كل من المصرف العقاري العراقي وصندوق الاسكان العراقي وبمبلغ (٧٤٩٨٣٥) مليون دينار لكل منهم باستثناء اقليم كردستان اذ تم توزيع اليات الاقراض للمبالغ على المحافظات حسب الاهمية النسبية وفقاً للمعيار الكثافة السكنية بنسبة ٨٠% ومستوى الفقر بنسبة ٢٠% باستثناء محافظتي الأنبار ونينوى لعدم اكتمال تحرير المحافظتين آنذاك ، وقد استأثرت محافظة بغداد بالحصول على اعلى مبلغ من المبادرة وبنسبة ١٨،٦% وبمبلغ (١٥٣٥١٠) مليون دينار يقابلها ادني نسبة كانت من حصة محافظتي المثنى وكربلاء حيث بلغت المبالغ المخصصة (٢٧٩١٤) ،(٢٩٦٧٣) مليون دينار وبنسبة (٣،٢٨٤%، ٣،٤٩١ %) على التوالي .

جدول (٣) حصة المحافظات من المبادرة وفقاً لمؤشرات التوزيع الائتمانية باستثناء اقليم كردستان

(مليون دينار)

حصة تمويل قطاع الاسكان بنسبة ٣٤% من اجمالي المبادرة					
المحافظة	تقديرات عدد السكان ٢٠١٦ (نسمة)	الاهمية النسبية كثافة سكانية مستوى الفقر	نسبة الفقر لعام ٢٠١٦%	حصة المصرف العقاري العراقي بنسبة ١٧% من المبادرة	حصة صندوق الاسكان العراقي بنسبة١٧ % من المبادرة
بغداد	٨٠٨٧٧٣٥	١٨،٠٦	١٢	١٥٣٥١٠	١٥٣٥١٠
نينوى	٣٧٣٠٩٦٢	٩،٩٣١	–	٨٤٤١٤	٨٤٤١٤
الانبار	١٦٧٦٨١٦	٥،٤٩١	–	٤٦٦٧٤	٤٦٦٧٤
صلاح الدين	١٤٣٢١٣٠	٤،٩٦٣	١٦،٥	٤٢١٨٥	٤٢١٨٥
كركوك	١٤٩١٠٦٠	٤،٠٢٧	٩،١	٣٤٢٢٩	٣٤٢٢٩
ديالي	١٥٠٣١٣١	٤،٠٥١	٢٠،٥	٣٤٤٣٤	٣٤٤٣٤
بابل	١٩٨٦٢٩١	٥،١٣٩	١٤،٥	٤٣٦٨٢	٤٣٦٨٢
كربلاء	١٢٢٣٤٨٧	٣،٤٩١	١٢،٤	٢٩٦٧٣	٢٩٦٧٣
واسط	١٣٤٢٠١٩	٣،٧٣٩	٢٦،١	٣١٧٨١	٣١٧٨١
النجف	١٥٠٠١٣١	٤،٠٨٣	١٠،٨	٣٤٧٠٥	٣٤٧٠٥
الديوانية	١٢٩٥٨٨٧	٤،٢٢٨	٤٤،١	٣٥٩٣٨	٣٥٩٣٨
المثنى	٨٥٨٠٩٠	٣،٢٨٤	٥٢،٥	٢٧٩١٤	٢٧٩١٤
ذي قار	٢١٤٨٦٧٦	٦،٠٦٨	٤٠،٩	٥١٥٧٨	٥١٥٧٨
ميسان	١١٥٢٠٥٩	٣،٩١٦	٤٢،٣	٣٣٢٨٦	٣٣٢٨٦
البصرة	٢٨٩٧٥٦٣	٧،٦٩٢	١٤،٩	٦٥٣٨٢	٦٥٣٨٢
المجموع	٣٢٣٢٦٠٣٧	٨٨،١٦		٧٤٩٣٨٥	٧٤٩٣٨٥

المصدر:- لائحة رقم (١) الصادرة عن اللجنة العليا لقروض البنك المركزي العراقي المشكلة بموجب الامر الديواني رقم ٣١ لعام ٢٠١٦ الصادر بكتاب مكتب مجلس الوزراء المرقم ١٢٢٨ بتاريخ ٢٥/ ٢٠١٦/١. وزارة التخطيط، النتائج العامة لقياس الفقر في العراق، http:cosit.gov.iq/ar/

يعد توفير السكن اللائق هو احد مؤشرات التي يمكن من خلالها قياس مستوى الفقر وتم الاعتماد على مؤشرات في اليات توزيع المبالغ المخصصة لقطاع الاسكان حسب المحافظات وفقاً لمؤشرات الكثافة السكنية والفقر الا ان هذه المبادرة قد ابتعدت كثيراً عن نسبة الفقر في المحافظات ، اذ ان المحافظات التي تعاني من نسب فقر عالية هي (المثنى ، القادسية ، ميسان ، ذي قار) بنسب (٥٢،٢ % ، ٤٤،١%، ٤٢،٣%، ٤٠،٩%) قد حازت على نسب متدنية من المبالغ المخصصة للمبادرة وبنسب (٣،٢٨٤% ، ٤،٢٢٨% ، ٣،٩١٦% ، ٦،٠٦٨%) ، فضلاً عن ذلك فقد كانت حصة بغداد الاكبر بين المحافظات الا ان نسبة الفقر فيها كانت(١٢%) ، وهكذا يلاحظ عدم مراعاة نسبة الفقر او مقدار الحاجة السكنية او نسبة السكن العشوائي او بناء مدن جديدة خارج الحدود البلدية للمدن الحالية او مستوى الدخل في مبادرة البنك المركزي العراقي ودعمها للإسكان وغيرها من المؤشرات الخاصة بالسكن بالرغم من الفوائد العديدة التي قد تحققها على المستوى الاجتماعي والاقتصادي لكنه تبقي محدودة الاثر بالنسبة للفقراء وساكني العشوائيات . **(الأعرجي ، تاج الدين، ٢٠٢٠: ١٩٤-١٩٥)**

يتضح ما تقدم اعتمد البنك المركزي العراقي في الية توزيع مبالغ المبادرة بخصوص قطاع الاسكان على المحافظات وفق خطة ائتمانية تقدم من قبل المصرف المختص وبنسبة ٨٠% كمعيار للنسب السكانية و ٢٠% كمعيار لدرجة الفقر في المحافظة وهذ المعايير غير كافية لتوزيع المبالغ بصورة عادلة لذا لابد من ادخال مؤشرات ومعايير اخرى في آلية التوزيع الأموال من قبل البنك المركزي العراقي للمبادرات الحالية او المستقبلية ، من خلال اجراء مسوحات حديثة عن حالات البطالة والفقر وتقديرات الحاجة السكنية ونسبة العشوائيات في المحافظات واخذه بنظر الاعتبار في هكذا مبادرات .

ثالثاً:- دور مؤسسات تمويل الاسكان في ظل المبادرة :لغرض الوقوف على دور الجهات المنفذة للمبادرة والمتمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الاسكان كوسطاء ماليين للمبادرة في منح المبالغ المخصصة كقروض اسكانية تمت صياغة الجدول (٢) و(٣) على التوالي لبيان التمويل الممنوح من البنك المركزي العراقي والقروض الممنوحة ونسبة التنفيذ للمبالغ الممنوحة ونسب تطور القروض سنوياً وعدد الوحدات السكنية المنجزة خلال المدة (٢٠١٦-٢٠٢٠)

جدول (٤) تطور القدرات الائتمانية للمصرف العقاري وعدد الوحدات السكنية للمدة (٢٠١٦ – ٢٠٢٠)

(مليون دينار)

السنوات	(١) *التمويل الممنوح من مخصص المبادرة	(٢) **القروض الممنوحة بموجب المبادرة	(٣) نسبة التنفيذ للقروض المبادرة (١/٢)%	(٤) نسبةالنمو للقروض%	(٥) عدد الوحدات السكنية
٢٠١٦	٢٠٠٠٠٠	١٧٤١٤٠	٨٧	-	٤٩٤٩
٢٠١٧	٤٠٠٠٠٠	٣٢٠٧٣٢	٨٠،١٨	٨٤،١٨	١١١٥٢
٢٠١٨	٦٥٠٠٠	١٢٢٨٦١	٦٩،١٨٩	-٦٩،٦١	٤٧٤٥
٢٠١٩	-	٢٩٥٦٦	-	-٩٣،٧٥	٧٧٤
٢٠٢٠	٣٥٠٠٠	٢٤٩٧٠	٣٤،٧١	-٥٤،١٥	٥٢٦
الاجمالي	٧٠٠٠٠٠	٦٧٢٢٦٩	٩٦		٢٢١٤٦

المصدر :- من اعداد الباحثة بالاعتماد على *بيانات البنك المركزي العراقي ، المديرية العامة للعمليات المالية وادارة الدين ، قسم الاقراض الداخلي

** المصرف العقاري / قسم الائتمان المصرفي

جدول (٥) تطور القدرات الائتمانية للصندوق الاسكان وعدد الوحدات السكنية للمدة(٢٠١٦– ٢٠٢٠)

(مليون دينار)

السنوات	(١) التمويل الممنوح من مخصص المبادرة	(٢) القروض الممنوحة بموجب المبادرة	(٣) نسبة التنفيذ للقروض المبادرة (١/٢)%	(٤) القروض الممنوحة من راس مال الصندوق	(٥) اجمالي القروض الممنوحة (٢+٤)	(٦) نسبة النمو السنوي للقروض%	(٧) عدد الوحدات السكنية
٢٠١٦	٤٠٠٠٠٠	٤٢١٩٥٥	١٠٥	٣١٣٧٢	٤٥٣٣٢٧	–	١٣٥٧٤
٢٠١٧	٤٢٤٠٠٠	٤٢٢٨١٩	١٠٠	٥٦٩١٠	٤٧٩٧٢٩	٥،٨٢	١٧٤٨٥
٢٠١٨	١٣٥٠٠٠	١٠٥٣٢٠	٧٨	١٩٠٦١٣	٢٩٥٩٣٣	٣٨،٣١–	١٢٣٩٣
٢٠١٩	٥٠٠٠٠	٢٨١٣٠	٥٦	٣٢٢٥١٩	٣٥٠٦٤٩	١٨،٤٩	١١١٩١
٢٠٢٠	٢٠٠٠٠٠	٢٤٤٣٤٤	١٢٢	١١٦٦٧٠	٣٦١٠١٤	٢،٩٦	٩٩٢٨
الاجمالي	١٢٠٩٠٠٠	١٢٢٢٥٦٨	١٠١	٧١٨٠٨٤	١٩٤٠٦٥٢	–	٦٤٥٧١

المصدر:– صندوق الاسكان العراقي / قسم تخطيط وتكنولوجيا المعلومات

يتبين مما تقدم دور الجهات المنفذة للمبادرة حيث بلغ مجموع القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري بحدود(٦٧٢٢٦٩) مليون دينار عراقي تم منحها بموجب مبادرة البنك المركزي العراقي ، وان عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال مدة البحث قد بلغت (٢٢١٤٦) وحدة سكنية ، بينما كان دور صندوق الاسكان في منح القروض الاسكانية خلال مدة البحث في اتجاهين قروض ممنوحة من خلال مبادرة البنك المركزي العراقي ، والاتجاه الاخر من خلال راس مال الصندوق حيث بلغت مجموع المبالغ التي منحها صندوق الاسكان العراقي كقروض سكنية للمواطنين خلال مدة البحث للمدة (٢٠١٦– ٢٠٢٠) (١٩٤٠٦٥٢) مليون دينار عراقي منها (١٢٢٢٥٦٨) مليون دينار عراقي تم منحها بموجب مبادرة البنك المركزي العراقي وبنسبة (٦٣%) من اجمالي القروض الممنوحة ، ومبلغ (٧١٨٠٨٤) مليون دينار عراقي تم تمويلها من راس مال الصندوق بموجب قانون الصندوق رقم ٣٢ لسنة ٢٠١١ وبنسبة (٣٧%) ، وان عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال مدة البحث قد بلغت (٦٤٥٧١) وحدة سكنية ،ويعود السبب في ارتفاع القروض الممنوحة خلال سنوات التقييم الى جملة من الاسباب سعر الفائدة المنخفض مقارنة بسعر الفائدة الموضوعة على القروض الممنوحة من قبل المصارف الاهلية للغرض نفسه ، مما ادى الى زيادة الاقبال على القروض الممنوحة فضلا عن ذلك كان لتوجهات الحكومة في دعم القطاعات الاقتصادية وكان لقطاع السكان نصيب من ذلك والتي كان لها الاثر الكبير في زيادة مبالغ القروض الممنوحة فقد بادر مجلس الوزراء بالتعاون مع البنك المركزي العراقي باطلاق مبادرة سميت ب(مبادرة البنك المركزي العراقي لا قراض المصارف المتخصصة وصندوق الاسكان العراقي) حيث بدا الاقراض بموجب المبادرة اعتباراً من ٢٠١٦ ومن الاسباب الاخرى التي ساهمت في زيادة القروض الممنوحة لاسيما خلال مدة البحث فضلاً عن ذلك زيادة مبالغ الاقراض من مبادرة البنك المركزي العراقي اذ تم زيادة مبلغ القرض من (٣٥) مليون دينار الى (٥٠) مليون دينار بموجب مبادرة البنك المركزي العراقي وبمدة تسديد (١٠) سنوات ومنح القروض لغرض شراء في المجمعات السكنية او الغرض البناء ، واخيراً فان المبادرة منحت القروض بفوائد ميسرة في ضوء ما تقدم يلاحظ ان الجهات المنفذة لمبادرة لدعم قطاع الاسكان في العراق تمثلت بالمصرف العقاري وصندوق الاسكان وقد نجاح كل منها في الاستفادة من المبلغ المخصص من اجمالي المبادرة ، وتم صرف كامل المبلغ المخصص للمصرف العقاري العراقي من المبادرة بشكل كامل خلال سنوات التقييم ، وبذلك يكون المصرف العقاري قد نجح في الاستفادة الكاملة من المبادرة بعد توقف دام اكثر من ثلاثة سنوات بسب قلة التخصيصات المالية ونتيجة للظروف الاقتصادية والسياسية والامنية التي شهدها العراق ونجح صندوق في منح القروض السكنية اذ تم زيادة المبلغ المخصص للصندوق الاسكان العراقي بمقدار (٥٠٠٠٠٠) مليون دينار عراقي بموجب قرار البنك المركزي العراقي المرقم (١٦٠) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٥ وتمديد مدة القرض لتكون (١٠) سنوات بدلا من (٥) سنوات

رابعاً: مؤشر تطور مساهمة الجهات المنفذة للمبادرة في تمويل قطاع الاسكان للمدة (٢٠١٦-٢٠٢٠)

يوضح الجدول (٦) مدى مساهمة الجهات المنفذة لمبادرة البنك المركزي العراقي في حل مشكلة السكن ودورها في تقليل الحاجة السكنية خلال مدة البحث .

جدول (٦) تطور كفاءة مساهمة الجهات المنفذة للمبادرة في تمويل قطاع الاسكان للمدة (٢٠١٦-٢٠٢٠)

(مليون دينار)

السنوات	الحاجة السكنية	المصرف العقاري			صندوق الاسكان		
		القروض الممنوحة	عدد الوحدات السكنية المنجزة	نسبة مشاركة المصرف %	القروض الممنوحة	عدد الوحدات السكنية المنجزة	نسبة مشاركة الصندوق %
٢٠١٦	١٩٦١٠٠٠	١٧٤١٤٠	٤٩٤٩	٠،٢٥٢	٤٥٣٣٢٧	١٣٥٧٤	٠،٦٩٢
٢٠١٧	٢١٦٠١٤٠	٣٢٠٧٣٢	١١١٥٢	٠،٥١٦	٤٧٩٧٢٩	١٧٤٨٥	٠،٨٠٩
٢٠١٨	٢٣٦٤٤٦٧	١٢٢٨٦١	٤٧٤٥	٠،٢٠٠	٢٩٥٩٣٣	١٢٣٩٣	٠،٥٢٤
٢٠١٩	٢٥٧٠٣٤٠	٢٩٥٦٦	٧٧٤	٠،٠٣٠	٣٥٠٦٣٩	١١١٩١	٠،٤٣٥
٢٠٢٠	٢٧٧٩١٤٣	٢٤٩٧٠	٥٢٦	٠،٠١٨	٣٦١٠١٤	٩٩٢٨	٠،٣٥٧

المصدر : من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات الجداول (٥،٤،١)

نستنتج من الجدول اعلاه ان مجموع المبالغ التي اقرضت من قبل الجهات المنفذة للمبادرة البنك المركزي العراقي للمدة (٢٠١٦-٢٠٢٠) بلغت (٢٦١٢٩٢١) مليون دينار منها مبلغ بحدود (٧١٨٠٨٤) مليون دينار تم تمويلها من راس مال الصندوق ومن ناحية اخرى فان الحاجة السكنية خلال المدة المشار اليه بلغت (٢٧٧٩١٤٣) ، وبين ما هو معروض في السوق من جراء العملية التمويلية من قبل الجهات المنفذة للمبادرة بلغ (٨٦٧١٧)، وبما ان الفجوة الاسكانية تمثل الفرق ما بين المعروض وما هو مطلوب من الوحدات السكنية فقد بلغت (٢٦٩٢٤٢٦) وحدة سكنية ، اذن نتيجة العملية الاقراضية المباشرة التي قامت بها الجهات المانحة للمستفيدين مثلت نسبة ضئيلة لا ترتقى الى مستوى الطموح في حل مشكلة السكن الموجودة في البلد ، فضلاً عن ذلك نستنتج ان اعلى نسبة مساهمة في عملية الاقراض الاسكاني في ضوء مبادرة البنك المركزي العراقي كانت من نصيب صندوق الاسكان اذ تم تخصيص مبلغ (٨٣٤٣٨٥) مليون دينار عراقي وتم زيادة المبلغ الى (٥٠٠٠٠٠) مليون دينار عراقي نتيجة زيادة اقبال المواطنين على القروض المقدمة واخيراً نجد ان كل من المصرف العقاري وصندوق الاسكان كان لهما دوراً الكبير في منح القروض الاسكانية فقد ساهموا في عملية الاقراض السكاني من خلال حجم المبالغ الممنوحة في ظل المبادرة ليشكلاً معاً ركيزة اساسية في عملية التنمية.

جدول (٧) تطور تقديرات كلفة بناء وحدة سكنية وقيمة القرض نسبة الى تكلفة في المصرف العقاري وصندوق الاسكان

(مليون دينار)

السنة	المصرف العقاري			صندوق الاسكان		
	معدل كلفة بناء الوحدة	قيمة القرض	نسبة القرض/ التكلفة %	معدل كلفة بناء	قيمة القرض	نسبة القرض/ التكلفة%
٢٠٠٥	٣٠	٦	٢٠	٣٠	١٨	٦٠
٢٠١٠	٥٠	٣٠	٦٠	٥٠	٢٥	٥٠
٢٠١٥	٧٥	٣٠	٤٠	٧٥	٣٥	٤٧
٢٠٢٠	٧٥	٥٠	٦٧	٧٥	٥٠	٦٧

المصدر:- بالاعتماد على تعليمات الاقراض.

تم تقدير كلفة البناء من قبل دائرة الاسكان التابعة لوزارة الاعمار والاسكان البلديات والاشغال العامة

يتضح مما تقدم تطور قيمة القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري وصندوق الاسكان ونسبة مساهمة القروض الممنوحة مع تكلفة الوحدة السكنية فعلى الرغم من الارتفاع الملحوظ في نسبة القروض في عام ٢٠١٠ بمقدار (٣٠) مليون دينار للمصرف العقاري و(٢٥) مليون دينار للصندوق الاسكان قياساً بالمدة السابقة خلال عام ٢٠٠٥ الا ان مساهمة في تكلفة الوحدة السكنية لم تصل الى المستوى المطلوب اذ بلغت بحدود (٦٠% ، ٥٠ **%**) في كل من المصرف العقاري وصندوق الاسكان على التوالي ، اما خلال عام ٢٠١٥ فقد كانت قيمة القروض الممنوحة تسيم بالثبات في المصرف العقاري اما صندوق الاسكان العراقي فقد شهد زيادة في مبالغ الاقراض الممنوحة بسب صدور قانون الاسكان رقم (٣٤) لسنة ٢٠١١ وزيادة راس مال الصندوق الا ان هذه الزيادة تقابلها نسبة مساهمة منخفضة في تكلفة الوحدة السكنية اذ بلغت نسبة مساهمة القروض الممنوحة في تغطية تكلفة الوحدة السكنية بحدود (٤٠% ، ٤٧%) في كل من المصرف العقاري وصندوق الاسكان على التوالي بسبب الارتفاع في تكاليف مواد واجور البناء ومستلزمات الانشائية التي جعلت انشاء الوحدة السكنية مرتفعة اما بخصوص المدة (٢٠١٦-٢٠٢٠) وهي مدة انطلاق مبادرة البنك المركزي العراقي لدعم تمويل قطاع الاسكان من خلال مؤسسات تمويل الاسكان في العراق والمتمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الاسكان فان البنك المركزي العراقي قدم تسهيلات كبيرة من خلال منحها قروض لدعم قطاع الاسكان كذلك بالنسبة الى مبلغ وفائدة القرض ومدة السداد التي تعبر من العناصر الرئيسة المحددة للطلب على القروض، اذ شهدت هذه الفترة ارتفاع في قيمة القروض الممنوحة وهذا انعكس بالتالي على نسبة مساهمة هذه المؤسسات في تغطية الوحدة السكنية اذ بلغت بحدود (٦٧% ، ٦٧%) وهذا مؤشر جيد على تغطية اكثر من نصف قيمة الوحدة السكنية الانها مازالت دون المستوى المطلوب خاصة انها في بعض الدول تبلغ نسبة القروض الممنوحة اكثر من (٩٠%) من كلفة الوحدة السكنية ، نستنتج مما تقدم صغر حجم القروض الاسكانية التي تقدمها مؤسسات تمويل الاسكان في العراق سواء كانت قبل او بعد مبادرة البنك المركزي العراقي والتي لا تناسب مع كلفة الوحدة السكنية اذ القرض المقدم لا يغطي سوى (٦٠%) من كلفة الوحدة السكنية .

بناء على ما تقدم فان مبادرة البنك المركزي العراقي كان له دوراً في دعم القطاعات الاقتصادية وكان لقطاع الاسكان نصيب من مبادرة البنك المركزي العراقي والذي يعد من القطاعات الاقتصادية المهمة ، فضلا عن ذلك يعد من القطاعات التي تعاني من ضعف التخصيصات المالية المرصدة لهذا القطاع ، ولغرض المساهمة في التخفيف من ازمة السكن عبر تقديم القروض السكنية الميسرة لبناء او شراء وحدات سكنية وذلك عن طريق مؤسسات تمويل الاسكان في العراق والمتمثلة بالمصرف العقاري العراقي وصندوق الاسكان العراقي ، اذ بلغ المبلغ المخصص لتمويل قطاع الاسكان ما نسبته (٣٤%) من قيمة المبادرة الاجمالية بنسبة (١٧%) لكل منهما وهذا يدل على ان الجهات المشمولة بالمبادرة بصورة عامة كان دورها ايجابي فقد اسهمت في عملية منح القروض السكنية بشكل كبير من خلال حجم المبالغ الممنوحة خلال مدة البحث الا ان نتيجة عملية الاقراض السكني المباشر التي قامت بها الجهات المشمولة بالمبادرة لغرض المساهمة في سد الحاجة السكنية كانت ضئيلة جداً على سد العجز السكني الفعلي في البلد من خلال عمليتها الاقراضية كوسطاء ماليين للمبادرة ويمكن للبنك المركزي العرقي ان يكون له دور في تقليص الفجوة بين العرض السكني والطلب من خلال تعديل واعادة النظر بالقوانين والتشريعات الحالية خصوصا في ما يتعلق في نص المادة (٢٨) الانشطة المحظورة الواردة في قانون المصارف رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٤ لا بد من ان يكون للمصارف التجارية دوراً في عملية تمويل الاسكان من خلال السماح للمصارف في عملية تمويل الاسكان من خلال الدعم سواء كان من الناحية المالية والتشريعية او الزام المصارف التجارية بتحديد جزء من نشاطات المصرف بتسليف المواطنين في مجال القطاع الاسكاني وحسب ضوابط تعد لهذا الغرض او قيام البنك المركزي العراقي بأنشاء شركة تسمى شركة القروض العقارية والعمل على اصدار القوانين والتعليمات الخاصة بتنظيم نشاط التمويل العقاري كنشاط اقتصاد.

الاستنتاجـــــات والتوصيات

اولاً: الاستنتاجات

١. عمل البنك المركزي العراقي الى انتهاج سـياسـية نقدية غير تقليدية من خلال المبادرة لدعم المشـاريع الصـغيرة والمتوسـطة والكبيرة ، على الرغم من انه غير ملزم بمثل هكذا مبادرة بسب ضـعف التمويل المقدم من قبل المصـارف عن طريق سـياسـة نقدية تمثل بتحفيز العرض .

٢. جاءت مبادرة البنك المركزي العراقي التي تحصـــل لأول مرة في تاريخ العراق لغرض معالجة البطالة ، ورفع معدلات الانتاج وتطوير القطاع الحقيقي التي تســهم في زيادة النمو الاقتصــادي ، فضــلا عن الاســهام في التقليل من ازمة الســكن وحث المصارف لقيام بدورها

٣. بلغت حجم مبادرة البنك المركزي العراقي (ســـتة) تريليون دينار عراقي شـــملت جزأين منها(١) تريليون دينار عراقي لدعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة وهي مخصصة للمصارف الاهلية الخاصة ، بينما الجزء الاخر من المبادرة والبالغة (٥) تريليون دينار عراقي فهي لتمويل المشـاريع المتوسـطة والكبيرة وضـخ السـيولة النقدية للمصـارف المتخصـصـة (المصـرف الزراعي ، المصرف الصناعي ، المصرف العقاري) وصندوق الاسكان العراقي

٤. نسبة المبلغ المخصص لقطاع الاسكان من اجمالي المبادرة بلغت (٣٤%) بلغت حصة المصرف العقاري العراقي وصندوق الاسكان العراق من المبلغ المخصص لكل منها من المبادرة ما نسبته (١٧%)

٥. ان المصرف العقاري وصندوق الاسكان العراقي اكثر المستفيدين من مبادرة البنك المركزي العراقي ، في حين كان المصرفان الزراعي والصناعي اقل استفادة من هذه المبادرة .

٦. اتجاه الحاجة السكنية خلال فترة البحث بالزيادة بسب تزايد عدد السكان وعدم ايجاد حلول اسكانية لهذه الزيادة السكانية بالرغم من التزايد السكاني المستمر .

٧. انخفاض نسبة مساهمة مؤسسات تمويل الاسكان في تغطية الحاجة السكنية الموجودة في البلد حيث اظهرت نتائج التحليل ان نسب المساهمة في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي ، هي نسبة قليلة ولا تشكل مساهمة فعالة في طريقها لحل ازمة السكن في العراق.

ثانياً: التوصيات

١. بذل المزيد من الجهود بهدف تحقيق الاهداف الرئيسة للبنك المركزي العراقي الواردة في قانونه رقم (٥٦) لسنه ٢٠٠٤ من خلال مبادرات جديدة مستقبلية لغرض تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

٢. ادخال مؤشرات ومعايير جديدة في الية توزيع مبالغ المبادرة من البنك المركزي العراقي للمبادرات الحالية او المستقبلية فيما يخص قطاع الاسكان مثل الحاجة السكنية للمحافظات ولاسيما المحافظات التي تعرضت الى تدمير البنى التحتية خلال مدة الحرب على الارهاب .

٣. يعد التمويل الجانب الرئيس الذي ينبغي معالجته لان ايجاد التمويل المناسب يمكن المؤسسات المالية الموجودة حاليا لتلبية الطلب المتزايد على المساكن

٤. اعادة النظر بالتشريعات والقوانين كافة المتعلقة بقطاع الاسكان مما يجعل من قطاع الاسكان سلعة جاذبة للاستثمار وخلق فرصة لاستقطاب رؤوس الاموال الخاصة المحلية والاجنبية للاستثمار في مجال قطاع الاسكان .

٥. لابد من ادخال اصلاحات على نظام تمويل الاسكان في العراق بما يتماشى ومتطلبات سوق السكن كأنشاء وتأسيس مصارف ومؤسسات متخصصة في مجال الاسكان للإقراض مثل انشاء مؤسسة تمويل اعادة القروض العقارية ودعم القائم منها كمصرف العقاري وصندوق الاسكان العراقي بما تناسب مع حجم المشكلة في العراق .

٦. تعبر المصارف والاستثمارات الاجنبية هي الحل لعدم وجود التمويل المتاح في المصارف الحكومية ، وهذا بهدف جلب الخبرات والقدرات الفنية والافادة منها وكذلك تنويع مصادر التمويل .

٧. توفير اراضي سكنية جديدة ضمن محافظات العراق عن طريق توسيع التصاميم الاساسية للمحافظات بما يتناسب مع الحاجة الفعلية المحددة عن طريق اعتماد الكثافة السكانية .

المصادر

المصادر العربية

الكتب

١. الدوري ، السامرائي ، زكريا ، يسرا ، البنوك المركزية والسياسات النقدية ، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع ، ٢٠١٣
٢. الشمري ، صادق راشد حسين ، ادارة المصارف الواقع والتطبيقات العملية ،٢٠١٢
٣. طايل ، مصطفى كمال السيد ، الصناعة المصرفية والعمولة الاقتصادية ، الطبعة الاولى ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ،٢٠١٤ .

الرسائل والأطاريح

١. قدور ، عثمان مصطفى يس ، مزايا التمويل العقاري المصرفي ودورها في الحد من مقدرة العميل في الحصول على التمويل ، رسالة ماجستير ، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا ،٢٠١٤ .
٢. مكاحلية ، بوصوفة ،سارة ، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويلية تجزئة البيع والايجار في ولاية قالمة ، رسالة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم السستير،٢٠١٦.
٣. نعمة ، جعفر حسين ، تحليل اداء وتمويل المصرف العقاري العراقي (بحث تطبيقي للمدة ٢٠٠٩– ٢٠١٣) ،رسالة الدبلوم العالي المعادل للماجستير مقدمة الى المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية ، جامعة بغداد ، ٢٠١٦

الدوريات والمجلات العربية

١. احمد ، رحيم ، مهوس ، علوان ،صدام ، مازن احمد ، احمد سليم ،حسين عطوان ، حسين حسب الله ، عباس كريم ، سياسات البنوك المركزية في مواجهة صدمة النفط (٢٠١٤) العراق والجزائر حالتان دراسيتان ، مجلة الدراسات النقدية والمالية ، عدد خاص المؤتمر السنوي الرابع ،٢٠١٨.
٢. الأعرجي ، تاج الدين ، عدنان سالم ، ميادة صلاح الدين ، تقييم مبادرات البنك المركزي العراقي لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة ، مجلة تكريت للعلوم الادارية والاقتصادية ،المجلد ١٦ العدد ٤٩ج ، ٢٠٢٠
٣. باجي ، احمد كريم ، دراسة في اهداف البنوك المركزية مع اشارة الى اهداف البنك المركزي العراقي للمدة من ٢٠٠٤– ٢٠١٢ ،مجلة الادارة والاقتصاد ،العدد ١٠٦ ،٢٠١٦.
٤. داغر، محمود محمد ،البنك المركزي العراقي ومواجهة الصدمة ٢٠١٤– ٢٠١٥،مجلة الدراسات النقدية والمالية ،المؤتمر السنوي الثالث ،٢٠١٧.
٥. رجاء ، ايمان ، عزيز بندر ، عبد الرحيم كاظم ، اثر السياستين المالية والنقدية في النمو الاقتصادي دراسة قياسية لحالة الاقتصاد العراقي للمدة (١٩٨٠– ٢٠١٦)، مجلة الدراسات النقدية والمالية ،عدد خاص المؤتمر السنوي الرابع ،٢٠١٨.
٦. الطائي ، ضرغام خالد عبد الوهاب ابو كلل ، مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها ، تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة – دراسة حالة ،مجلة الغرى للعلوم الاقتصادية والادارية ، المجلد العاشر ، عدد خاص بمؤتمر الاسكان للفترة من ٢٠١١– ٢٠١٥.
٧. عبد النبي ، وليد عيدي ، الشمول المالي للمشروعات الصغيرة والمتوسطة في العراق كمفتاح للنمو في ضوء تجربة البنك المركزي العراقي ،مجلة الدراسات المالية والنقدية ،المؤتمر السنوي الثالث، عدد خاص ،٢٠١٧.
٨. عبد النبي ، وليد عيدي ، دور البنك المركزي العراقي في مواجهة الازمة الاقتصادية وتطوير الاقتصاد العراقي والقطاع المصرفي ، مجلة الدراسات النقدية والمالية ، العدد الثالث ،٢٠١٨
٩. علي ،علاء حسين ،انفاق التمويل العقاري ،مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسة ،العدد الثاني ،المجلد الثاني ،٢٠٠٩.
١٠. قاسم ، مظهر محمد صالح ،السياسة النقدية للبنك المركزي العراقي ومتطلبات الاستقرار والنمو الاقتصادي ،٢٠٠٨، البنك المركزي العراقي .
١١. محمد ، علي عامل ، دور الصيرفة الاسلامية في تمويل قطاع الاسكان (مصرف النهرين الاسلامي)، رسالة ماجستير ، كلية الادارة والاقتصاد ،٢٠٢٠ .

التقارير والنشرات الاحصائية

١. تقارير عن تقديرات الحاجة السكنية في العراق الصادرة عن دائرة الاسكان للمدة (٢٠١٦-٢٠٢٠).
٢. تقارير عن تقديرات السكان في العراق الصادرة عن في وزارة التخطيط مديرية احصاء السكان والقوى العاملة
٣. تقارير عن مبالغ التمويل الاسكانية المقدمة من البنك المركزي العراقي الى المصرف العقاري وصندوق الاسكان العراقي للمدة (٢٠١٦-٢٠٢٠)
٤. تقارير عن مبالغ القروض الاسكانية المقدمة من قبل المصرف العقاري وصندوق الاسكان العراقي الى المستفيدين للمدة (٢٠١٦-٢٠٢٠)
٥. تقرير الاستقرار المالي لسنة ٢٠١٩
٦. لائحة رقم (١) الصادرة عن اللجنة العليا لقروض البنك المركزي العراقي المشكلة بموجب الامر الديواني رقم ٣١ لعام ٢٠١٦ الصادر بكتاب مكتب مجلس الوزراء المرقم ١٢٢٨ بتاريخ ٢٥/ ١/٢٠١٦.

مواقع على شبكة الاتصال الدولية (الانترنت)

١. اعلان رابطة المصارف الخاصة العراقية https://www.nasnews.com
٢. موقع البنك المركزي العراقي https://www.cbi.iq
٣. وزارة التخطيط، النتائج العامة لقياس الفقر في العراق، http:cosit.gov.iq/ar/

المصادر الاجنبية

Nayak,Cauvery,Krupani,Maimeai,Sudh, ,Monetar Ecoonomics, 2nd Revised Edition ,2008.
Reis, Ricardo, Central Bank Design , Journal of Economic perspectives, volume 27 , Number4 , 2013.