



دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق

م. د. محمد غالي راهي

جامعة الكوفة / كلية الإدارة والاقتصاد

مستخلص:-

دأب العراق على تغطية احتياجات سوق السكن سواء من خلال ما تتضمنه الخطط التنموية أو القرارات والقوانين عبر عدة قنوات منها جمعيات الإسكان والمصرف العقاري و صندوق الإسكان وصولاً إلى الشركات الاستثمارية المحلية والأجنبية، ولكن كل هذه المؤسسات الإسكانية لم تلبي الطلبات المتزايدة على السكن، وعليها أن تجد سبل جديدة لتمويل لتمارس دورها كوسيط مالي يضمن توفير الموارد المالية اللازمة وبتكاليف مناسبة واستخدامها في منح وإدارة القروض السكنية. أن القروض السكنية التي تمنحها المؤسسات المالية المحلية، يعبر عن أسهامها في تمويل فجوة الائتمان في سوق السكن، وسد طلب القروض السكنية الموجهة للأفراد من جهة وتضمن عمليات التمويل لبنوك أيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في أغراض جديدة والزيادة في مرد ودياتها يضمن تحسين مؤشرات أدائها بشكل عام من جهة أخرى. أي تفعيل دور المصرف العقاري وصندوق الإسكان لمنح القروض المجزية التي تساهم في رفع القدرة الشرائية للأصحاب الدخول المنخفضة حتى تمكنهم من تشييد وحداتهم السكنية.

Bank credit role in housing finance market in Iraq

Abstract

creepy Iraq to cover the needs of the housing market, either through Mataatdmeh development plans or decisions and laws through channels such as housing associations and bank real estate and fund housing and access to local and foreign investment companies, but all of these housing institutions did not meet the increasing demands housing, and it must find new ways to finance the exercise of its role as a financial intermediary ensures the provision of necessary financial resources and the costs of appropriate and used in the granting and management of residential loans. The housing loans granted by local financial institutions, expressing their contribution to the financing of the credit gap in the housing market, and bridging the demand of housing loans targeted to individuals on the one hand and to ensure funding for the banks to find a port of available liquidity has investing in new purposes and the increase in Mrdodiadtha ensures improved performance indicators in general on the one hand Akhary.aa activating the role of the Land Bank and the Housing Fund for granting lucrative loans that contribute to raising the lending capacity for low income earners to enable them to even commends residential units.



أولاً: - المقدمة

جاء تبني السياسة الوطنية الاسكانية في العراق انطلاقةً من ميثاق الأمم المتحدة لحقوق الإنسان وما تضمنته وثيقة العهد الدولي وما تطرقت إليه مؤشرات الألفية للتنمية كل ذلك يحمل الدولة توفير سكن أو حيازة الأرض إلى المواطن، وطالما أن تحول النظام الاقتصادي في العراق نحو نظام السوق هذا يحفز قطاع الإسكان كنشاط استثماري يقوده القطاع الخاص وماله من انعكاسات مباشرة على نشاط الإسكان كسلعة تخضع إلى تجاذبات السوق في العرض والطلب، وتبقى الدولة في دور المشرف في وضع إستراتيجيات وسياسات شاملة للإسكان في العراق، وتعزيز آليات التمويل السكني لبناء نظام قوي لتمويل الإسكان والذي يمكن أن يوفر قروض لإسكان العوائل من ذو الدخل المحدود وان ذلك يتطلب تأسيس تشكيلات تمويله جديدة لتوفير حجوم اكبر من القروض العقارية.

تتطلب إشكالية البحث من قصور المصادر التمويلية العراقية والتي تعاني من مشاكل في القدرة الإقراضية ومحدودية الموارد المالية اللازمة لتغطية احتياجات سوق السكن.

فرضية البحث: لغرض حل إشكالية البحث لا بد من بناء سياسات تمويله لقطاع الإسكان لزيادة فرص الحصول على سكن ملائم، إضافة إلى تطوير القطاع التمويلي نفسه.

أهداف البحث:

- 1- التعرف على طبيعة التمويل والمؤسسات المكلفة بعملية التمويل.
- 2- بناء وتأسيس نظام تمويل وإقراض للإسكان لتمكين الأفراد الشراء أو البناء للحصول على سكن لائق.
- 3- ما هو انعكاس عملية الاستثمار الذي يقوم به المصرف في مجال تمويل السكن على مؤشرات أدائه.

أهمية البحث:

- 1- يمكن من خلال الدراسة التوصل الى معرفة أبعاد الثغرة التمويلية التي يعاني منها قطاع الإسكان.
- 2- التوصل إلى تقدير العجز الذي يحدث في عدد الوحدات السكنية، وما أنجز منها خلال الفترة التي منحت فيها الحكومة القروض العقارية.
- 3- التعرف على عدد القروض العقارية التي منحها المصرف العقاري وصندوق الإسكان والتعمير بالإضافة إلى اقتراح أسلوب توريق القروض العقارية سيظهر مدى أهميته وتميزه عن الأساليب التقليدية في الإقراض.

منهج البحث: استناداً إلى المشكلة التي يعالجها البحث ومجموعة الأهداف التي يسعى إليها، يمكن تحديد منهج البحث على أنه المنهج الاستقرائي الذي يعني استقراء متغيرات المشكلة البحثية، التي تتمثل في إطار هذا البحث، بالعوامل أو المتغيرات المحددة للائتمان المصرفي لتمويل سوق السكن في العراق، وتحليل هذه الاستقراءات بهدف الوصول إلى مجموعة من النتائج. إما إذا وصف منهج البحث على اعتباره مجموعة الخطوات أو الإجراءات التي من خلالها يمكن تحقيق هدف البحث، فالمبحث الأول متضمن الخدمات المصرفية في النشاط الاقتصادي، والمبحث الثاني مشكلة السكن في العراق بين



فائض الطلب وعجز العرض، والمبحث الثالث مساهمة المؤسسة المصرفية في تمويل سوق السكن في العراق.

ثانياً: خدمات المصرفية في النظام الاقتصادي :

لا بد من تحديد هيكل الجهاز المصرفي في الأقطار النامية، تحتل المصارف المركزية مركز الصدارة في إطار الجهاز المصرفي والتي تمارس دورها في تحديد وتنظيم النشاط المصرفي إلى جانب عمليات الصيرفة المركزية التي تمارسها هذه المصارف⁽¹⁾. وكما يبرز دور المصارف التجارية في الأقطار النامية وإلى جانبها تساهم المصارف المتخصصة في عمليات الإقراض طويل الأجل، ويعزى تأسيس هذه المصارف إلى السياسة الائتمانية المتحفظة للمصارف التجارية أولاً ويهدف توفير الأموال اللازمة، من خلال أسواق منتظمة لتمويل القطاعات التي تحتل الأولوية في عملية التنمية الاقتصادية (كقطاع الزراعي والصناعي وقطاع البناء والتشييد) ثانياً⁽²⁾.

1- مصادر التمويل في المصارف :

هناك مصدرين في إطار عملية التمويل هي⁽³⁾:

• التمويل الذاتي (التمويل الداخلي)

تعتمد عملية التمويل على المبالغ المدخرة التي تحققها الوحدات الاقتصادية المختلفة* وفي هذا السياق لا يمكن الفصل بين قرارات الادخار وقرارات الاستثمار وتكون جميع هذه الوحدات الاقتصادية مكتفية ذاتياً. أو أنها لا تعاني من حالة العجز أو الفائض وبالتالي لا تظهر الحاجة إلى الأسواق المالية والمؤسسات المالية الوسيطة.

• التمويل غير الذاتي (التمويل الخارجي)

تنساب الأموال المدخرة من خلال هذا المسار بشكل مباشر أو غير مباشر، ففي الحالة الأولى (التمويل الخارجي المباشر) تتدفق من الوحدات ذات الفائض (الوحدات المدخرة) إلى الوحدات الاقتصادية ذات العجز التي تحتاج إلى القروض لتمويل عملية الاستثمار. وهنا تبرز الحاجة إلى الوساطة المالية، وعلى هذا الأساس يمكن تعريف الأسواق المالية بأنها، تلك المؤسسات التي تمارس وظيفة اقتصادية جوهرية من خلال تحويلها الفائض من تلك الوحدات التي لا تستطيع أن تساهم في عملية الاستثمار إلى الوحدات التي لها القدرة على الاستثمار، ولكنها تعاني من عجز مالي. إما في الحالة الثانية فإن الأموال تنساب بشكل غير مباشر من الوحدات ذات الفائض إلى الوحدات ذات العجز. إذ تقوم المؤسسات بقبول الودائع من الوحدات ذات الفائض ثم إعادة توزيعها على الوحدات ذات العجز. ويحتل التمويل غير مباشر أهمية كبيرة في الاقتصاديات المتطورة، إذ تعتمد شركات قطاع الأعمال في الحصول على القروض طويلة الأجل من المؤسسات المالية الوسيطة.

لذا تعتمد القطاعات الأساسية كقطاع البناء والتشييد في النظم الاقتصادية المختلفة للحصول على القروض طويلة الأجل من هذه المؤسسات. وتلعب المؤسسات المالية دوراً كبيراً في دعم الأفراد كمستهلكين لمواجهة احتياجاتهم، وذلك من خلال تقديم القروض للحصول على السلع المعمرة أو الوحدات السكنية والتي يعجز الأفراد الإنفاق عليها من خلال دخولهم النقدية⁽⁴⁾.



2 - الائتمان المصرفي مصدرا لتمويل القطاعات الاقتصادية.

دور المصارف لا يتوقف عند مرحلة توفير الأموال إلى عملية التنمية وإنما ضمان الاستخدام السليم بما يحقق إدامة عملية التنمية وتجاوز العوائق التي تقف في مسارها من هنا تبرز أهمية المحددات التي يتوقف عليها عمليات الائتمان الذي يرتبط بمدة الاستحقاق لذا يمكن تمييز ثلاثة أنواع هما⁽⁵⁾.

• الائتمان قصير الأجل: - هو ائتمان لا تزيد مدة استحقاقه عن سنة واحدة، ويمنح لغرض دعم السيولة أو لمواجهة عجز موسمي، أو لغرض تمويل عمليات رأس المال العامل ذات الدوران السريع مثل تمويل شراء المواد الأولية أو النقدية ويتميز هذا النوع من الائتمان بأسعار فائدة منخفضة نظرا لقصر أجله.

• ائتمان متوسط الأجل:- تتراوح مدته بين السنة والخمس سنوات وهي تمنح بغرض تمويل الأنشطة الاستثمارية، يحدد لها برنامجا للسداد يرتبط بالتدفقات النقدية الحالية والمتوقعة التي تظهرها الدراسات الاقتصادية لمشروع المقترض.

• ائتمان طويل الأجل:- هي القروض التي تزيد أجالها عن خمس سنوات وقد تصل إلى عشر سنوات فأكثر، تمنح لتمويل الأنشطة والعمليات ذات الطبيعة الرأسمالية، أو بناء المصانع، وإقامة مشاريع البنى التحتية والارتكازية والتي تكون الأساس في تعجيل عملية التنمية الاقتصادية، كما ان هذا النوع من الائتمان تقدمه المصارف العقارية لتمويل مشاريع السكن. ونتيجة لارتفاع المخاطر في تقديم مثل هذه القروض، فان المصارف بمختلف أنواعها تتشدد وتتخذ إجراءات وقائية، مثل أن تطلب من طالب القرض تعهد بعدم ممارسة أي نشاط آخر قد يؤثر على قدرته على السداد.

ثانياً:- مسببات مشكلة السكن في العراق.

تعتبر مشكلة السكن في العراق من المشاكل الرئيسية التي يجب معالجتها ووضع الحلول الناجحة لها، لان السكن من متطلبات الضرورية للحياة وهي من الأهداف الرئيسية التي يسعى الإنسان إلى توفيرها بعد الغذاء، لذا فان توفير السكن للاتق للأسر ولمختلف طبقات المجتمع هو لسد الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية، وكذلك لتحقيق هدف التنمية السكانية. ومن مسببات مشكلة السكن هي:

1- عوامل سياسية: ما مر بيه العراق خلال العقود الأربعة الأخيرة من تدهور في الجانب السياسي انعكس على جميع القطاعات منها القطاع السكني ففي عقد السبعينات محدودية المشاريع السكنية واقتصار على المشاريع الحكومية الذي تزامن مع قلة الدعم المصرفي للسكن وارتفاع بدلات الإيجار بسبب ارتفاع دخول الأفراد بفعل زيادة الإيرادات النفطية، ولكن السبب في قلة الاهتمام في المشاريع السكنية هو توجه الحكومة نحو برامج التنمية في المجال النفطي وطلبها على العمال الفنيين في مجال التنقيب والإنتاج مما انعكس إلى قلة العاملين الماهرين في مجال السكن. وكان عدد الوحدات السكنية المطلوبة سنويا في عام 1975 ما يقارب (160000 وحدة سكنية)، والإنفاق السنوي المطلوب على تشيد المساكن من الناتج القومي الإجمالي ما يقارب 11,5 %، بينما تكلفة الوحدة السكنية بالنسبة إلى متوسط دخل الفرد السنوي ما يقارب 7,9. اذ كانت الزيادة المتتالية في تكلفة البناء عاملا رئيسا في تفاقم مشكلة الإسكان في العراق، فالأجور في القطاع الخاص قد قفزت الى مستويات استثنائية⁽⁶⁾.



• ومن ابرز الأحداث في عقد الثمانينات هي الحرب العراقية الإيرانية التي عمقت من مشكلة السكن، إذ ما تم تراكمه من الإيرادات في فترة السابقة تم إنفاقه خلال الحرب فضلاً عن تحمل العراق العبء الثقيل من الديون الخارجية. فان المساكن تشكل نسبة تكاد تبلغ 86 % من عدد الأبنية المنجزة في قطاع السكن للفترة 1968 – 1987 كما موضح في الجدول (1)

جدول (1) تطور عدد الأبنية في قطاع البناء والتشييد في العراق لعام (1968 – 1987) وحدة بناء

السنة	أبنية سكنية	أبنية صناعية	أبنية تجارية	أبنية خاصة	المجموع	نسبة الأبنية السكنية إلى المجموع %
1968	15388					
1974	20547	117	901	31	21596	95
1980	57101	544	2956	87	60688	94
1981	63031	480	2299	16367	82177	77
1984	57517	788	5586	48	63939	90
1985	47475	820	4451	30	52776	90
1986	40014	902	3423	29	44368	90
1987	236012	286	1783	22	238103	99

مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، المجلد الثاني، العدد الثاني، 1995، ص 106.

وكان نصيب القطاع الخاص في حركة التشييد ربما تجاوز 80 % بينما الحكومة كان نشاطها هو منخفض قياسا في القطاع الخاص لأنها كانت اغلب نفاقها هو على الحرب دائرة مع إيران آنذاك.

• العقوبات الاقتصادية المفروضة على العراق منذ عام 1990 إلى منتصف عام 2003، التي نخرت هيكل الدولة العراقية كثيرا وعانى قطاع السكن ما فيه الكفاية واقتصر انجاز المساكن فقط على الأفراد إذ نعدم دور القروض المصرفية لبناء الوحدات السكنية.

2- العوامل التخطيطية والإدارية.

انعكست الظروف التي يعاني منها العراق على التخطيط والإدارة، ومنها هو ضعف الكفاءة العاملين في مجال التخطيط، القرارات الفردية والعشوائية في اتخاذ العديد من القرارات في مضمار السكن توزيع الأراضي وعدم توفير الخدمات الأساسية إلى المشاريع السكنية أو توزيع الدور السكنية حسب الامتيازات التي يرغب صاحب القرار في ابتكارها لاستفادة المقربين منه. عدم فسح المجال في وقت مبكر للاستثمار في السكن، عدم وجود رؤية استراتيجية واضحة للسكن في المستقبل، تقادم المخططات الأساسية للمدن. ومن اجل تبني تنمية إقليمية في مختلف أنحاء البلاد الأخذ في مشاركة التخطيط الإقليمي الذي يجب أن يقوم عليه الخطة الإسكانية ليحقق أغراض البناء السكني أو التجاري أو الصناعي، لقيام بعدد من الأهداف منها تحديد النقص في المدن القائمة، بناء مدن جديدة متكاملة. على الدولة أن تقوم في مهامها هو إعداد الخطط والدراسات الإسكانية ومراقبة الإنتاج السكني من حيث الجودة والكلفة والخدمة وضمان إبقاء العرض السكني متوافق مع الطلب والتنسيق بين الجهات المختصة في تأمين خدمات البنى التحتية للمناطق السكنية والاهتمام الخاص في احتياجات الفئات المهمشة



والفقيرة، ومعالجة المعوقات القانونية والإدارية والفنية لنمو الإنتاج السكني تماشياً مع الطلب عليه⁽⁷⁾. لكن الدولة لم تعطي اهتماماً جدياً في مسألة السكن من حيث قلة تخصصات قطاع الإسكان ضمن التخصيصات السنوية لوزارة الأعمار والإسكان كما في الجدول (2) يتضح منه ضالة المبالغ المخصصة لهذا القطاع نلاحظ تناقص نسبة التخصيص من (13,6% - 8,6%) من عام 2004 - 2012.

جدول (2) يبين التخصيصات وزارة الأعمار والإسكان من الموازنة الاتحادية (ملايين دينار)

السنة	حصة وزارة الأعمار والإسكان	موازنة الدولة	نسبة وزارة الأعمار والإسكان من الموازنة العامة
2004	488,719	3,599,933	13.6
2005	460,525	6,800,000	6.8
2006	857,283	8,522,000	10.1
2007	355,788	8,095,305	4.4
2008	545,081	8,637,360	6.3
2009	510,000	6,916,552	7.4
2010	959,913	8,967,574	10.7
2011	687,574	10,807,372	6.4
2012	990,760	11,466,403	8.6

نشرات البنك المركزي العراقي لسنوات مختلفة

ولا يمكن إجراء مقارنة تقديرية بين هذه النسب مع عظم المشكلة ومقارنتها مع المبالغ التي خصصتها إستراتيجية التنمية الوطنية 2007 - 2010 للنهوض بهذا القطاع التي تقدر ب (52) مليار دولار أي ما يعادل (62,160) مليار دينار عراقي خلال المدة المذكورة وهو ما يشكل نسبة قدرها 27,7% من إجمالي حجم الإنفاق الاستثماري الكلي لتطوير مجمل القطاعات والبالغ (187,7%) مليار دولار هذا يؤشر على عظم حجم مشكلة السكن في العراق والتي تتطلب إجراءات سريعة وجادة. حيث أشارت نتائج المسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة العراقية لسنة 2007 أن مشكلة الاكتظاظ السكاني على مستوى البيئة تصل إلى 32,9% في الريف مقارنة في الحضر، وظهرت نتائج المسح أيضاً أن حوالي نصف السكان (48.5%) يعيشون في مساكن تعاني من الضعف وهذا يصنف إلى ثلاثة أوجه وهي عدم كفاية الغرف أو مساحتها، نقص في المرافق أو مساحتها، تدني نوعية البناء⁽⁸⁾.

3 - العوامل الاقتصادية :- يمكن قياس الحالة الاقتصادية ما من خلال التعرف على إبعاد الحالة الإسكانية، الأمر الذي يعني أن الإسكان يعد احد المؤشرات المهمة لقياس الرفاهية ومستوى المعيشة، وذلك من خلال نوعية الأرض المستخدمة في السكن، مدى اتصال السكن بالشبكة العامة لمياه والصرف الصحي والموصلات والكهرباء ومساحة السكن. أما بالنسبة للعراق فان العوامل السابقة أفرزت واقعاً اقتصادياً متردياً مما انعكست على واقعه، طالما يعتمد اقتصاده على المورد الريعي وهو مقترن بمستوى الأسعار العالمية والأزمات الاقتصادية والسياسة كل هذا يظهر على القطاعات الاقتصادية ويفعل فعله في تردي نموها وتطويرها ومنها القطاع السكني في العراق. وهناك انعكاس مشكلة اقتصاديات الأفراد



على الإسكان وتتخلص المشكلة في قدرات هؤلاء الأفراد على حيازة الوحدة السكنية التي تعتمد في مدى قدرة الفرد على توفير قيمة الوحدة السكنية التي انخفضت لعدة أسباب منها تقشي ظاهرة البطالة ولها أسبابها منها هجرة الأفراد من الريف إلى المدن فقل الإنتاج وانخفضت الأجور لدى الطرفين، وقد نتج عن ذلك ضعف الادخار وقلته ومن ثم صعوبة توفير السكن المناسب. وقللة المؤسسات المالية المصرفية وغير المصرفية المانحة لعملية الإقراض إلى المواطنين واختصارها على مصرف العقاري ذي الإمكانيات المحدودة، وتزامن مع ذلك ارتفاع بدلات الإيجار وارتفاع مواد البناء.

3- الهجرة والنزوح :-

تعرف الهجرة هو تغيير في محل الإقامة أو الانتقال من مكان لآخر، أو يكون الانتقال المحلي في محل الإقامة نفسها، وإما هجرة داخلية على محل إقامة جديد ضمن حدود الدولة ذاتها، أو هجرة دولية من دولة لأخرى⁽⁹⁾. وتشكل الهجرة من النوعين الأول والثاني أساسا مهما في تزايد أزمة السكن في العراق، لان العراق مره في ثلاث هجرات واسعة النطاق، الأولى هجرة سكان الريف إلى المدن في الخمسينيات والستينيات من القرن العشرين، والثانية في إبان الحرب العراقية الإيرانية من جنوب وشرق العراق إلى الوسط والغرب، والثالثة بعد عام 2003 إلى ألان جراء الأوضاع الأمنية غير مستقرة، وضح المسح الاجتماعي الاقتصادي للعائلات العراقية في عام 2007 بان 71 % من نفوس العراق يعيشون في المناطق الحضرية وهي نسبة واعدة بالارتفاع بسبب الهجرة الداخلية المتزايدة إلى المناطق الحضرية، أما النزوح فهو الحركة الواسعة للسكان بشكل عشوائي ومنها في حزيران عام 2014 من المناطق الشمالية إلى الوسط والجنوب مما سبب في الاستحواذ على المزيد من الأراضي التي يمكن أن تكون مشاريع استثمارية استخدمت لأغراض السكن أو استخدام المؤسسات التعليمية والدوائر الحكومية. ومن الملاحظ أن هذه النسبة تزداد بمعدلات متزايدة، ومن الطبيعي أن تؤدي مشكلة النزوح المستمر الى تفاقم المشكلة السكانية، بسبب أن المأوى للنازحين غالبا ما يتركز في المناطق العشوائية، والتي ليس مخدمة بمرافق البنية التحتية.

4- الاندثار والتهرؤ :-

إن التوسع في المدن العراقية القديمة وتحولها الى مراكز تجارية ومشاريع خدمية أو بسبب زيادة السكان الذي لا يتناسب مع الوحدات السكنية وزيادة الطلب على هذه الوحدات، إلا انه لا يمكن أن تبقى محافظة على وظيفتها السكنية لذا سوف تخسر المدن القديمة جزءا من رصيدها السكني إلى استخدامات أخرى كالتجارية أو الخدمية أو الاستثمارية في مجالات أخرى غير السكن. وتقدر وزارة الأعمار والإسكان العراقية مقدار الاندثار 10 % والتهرؤ في الوحدات السكنية بمقدار 4 %⁽¹⁰⁾.

ثالثاً: واقع سوق السكن في العراق

أنا أمام سوق تحكمه مجموعة من محددات تنعكس على مستويات العرض والطلب وان السكن سواء كان جديد أو قديم فهو من اكبر منتجات السوق العقاري، وهناك علاقة بين سوق السكن ومجموعة معينة من الأسواق ومنها سوق الأراضي ومدى تأثير ارتفاع أو انخفاض قيمتها في سوق السكن وعلاقته مع سوق تكاليف البناء وعلاقته مع السوق المالي وطريقة تمويل الأموال سواء في الفترة القصيرة التي تمول المنتجين لعملية الإنتاجية أو تمويل لمدى الطويل إلى المالكين والمستفيدين من السكن، ويحظى



باهتمام من قبل الدولة المتمثلة بوزارة الأعمار والإسكان ووزارة التخطيط وكذلك المؤسسات التي تعمل من ضمنها والإفراد والمؤسسات الاستثمارية، ونلخص أهم محددات الطلب والعرض في سوق السكن.

1- محددات الطلب في سوق السكن

العوامل الديمغرافية : من العوامل المؤثرة بشكل واضح في توجيه حجم الأسرة نحو الحجم الكبير تارة والحجم الصغير تارة أخرى وتشمل التركيب العمري للزوج والزوجة وعمر الزوج والزوجة عند الزواج الأول وعدد الزوجات وطول مدة الحياة الزوجية. كل هذا له انعكاس على تطلع الآباء في التفاوت في الإنجاب الذي يعتمد على طبيعة المجتمعات ومستواها الاقتصادي والاجتماعي والتعليمي للسكان. بلاضافة إلى متغير آخر هو عدد الولادات والوفيات وعدد الأطفال الباقين على قيد الحياة في الأسر أكثر المتغيرات أهمية في حجم الأسرة فضلا عن دلالتها على حجم السكان⁽¹¹⁾. ويمكن ان تعزى هذه الأسباب إلى صعوبات الحصول على السكن بسبب الأزمات التي يواجهها هذا القطاع حيث تجد الأسر نفسها مضطرة إلى التساكن لمواجهة الظروف الاقتصادية المزرية والبطالة المنتشرة. وكذلك الهجرة تأثيرها لا يقتصر على نمو السكان وتوزيعهم وتباين كثافتهم بين منطقتي الأصل والوصول فحسب، بل يتعدى ذلك إلى خصائصهم الديمغرافية والاقتصادية.

تعتبر مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجه العراق حيث يتزايد الطلب على السكن نتيجة التزاخم بين أفراد الأسرة الواحدة وارتفاع الإيجارات الوحدات السكنية وارتفاع قيمة الأرض وتزايد الهجرة الريفية والهجرة الداخلية بين المحافظات بلاضافة إلى زيادة أسعار المواد الداخلة في البناء، وكذلك النازحين والسبب الآخر هو الاكتظاظ السكاني الناتج من عدم التوسع في الخطط الإسكانية وبالأخص في المناطق الحضرية وتزايد أفراد الأسر والانشقاق داخل الأسرة الواحدة مما أدى إلى نزوح هؤلاء إلى المباني الحكومية، فان السكان في المدن الحضرية والريفية خصوصا الفقراء منهم، يكتظون في منازل قليلة جدا، فان نسبة 13 % من البيوت يشغلها 10 أشخاص أو أكثر، و 37 % تسع لثلاثة أشخاص أو أكثر في كل غرفة. والاكتظاظ هو أعلى نسبة في العراق مقارنة مع بلدان أخرى في المنطقة إذ بلغ حوالي 57 % من السكان في بيوت مكتظة مقارنة ذلك مع اليمن التي بلغت نسبتها 54 % وإيران بلغت نسبتها 33 % أن السبب في زيادة الاكتظاظ هو زيادة المستمرة في معدلات الخصوبة⁽¹²⁾.

بالإضافة إلى عدم توفير الأراضي الصالحة للمشاريع الإسكانية مما انعكس على ضالة دعم المؤسسات القطاع الخاص إلى برامج الإسكانية، ولتحفيز هذه المؤسسات من خلال عقد شراكة بين القطاعين الخاص والعام والاعتماد على المعايير التنموية المستدامة، إذ تتولى الحكومة مسالة التخطيط ومراقبة الإنتاج الإسكاني بمختلف المستويات، وتوفير البنى التحتية للمناطق المشمولة في التوسع الحضري لسكن بموجب التصاميم الأساسية للمدن. ومن الأسباب الأخرى هو انعدام التشريعات القانونية والبيروقراطية الإدارية في الإجراءات المتبعة في الاستثمار القطاع الخاص. وكما قدرة دراسة سوق السكن في العراق أن غالبية الإنتاج الإسكاني (90 - 95 %) يأتي من القطاع الخاص⁽¹³⁾.

كل هذه العوامل تؤدي إلى زيادة الطلب الذي يؤدي بدوره إلى أزمات اقتصادية واجتماعية خطيرة. ولا يمكن أن يقاس مستوى الرواتب والأجور التي يتقاضها أصحاب الدخل المحدودة على أساس هذا الوضع مطلقاً وبسبب هذا القصور يولد إشكاليات سكانية. كل السياسات الإسكانية السابقة والتي كانت



غلب حلولها جزئية وليست سياسة فاعلة أدت إلى تراجع قطاع الإسكان وعدم انسجامه مع الضغط الحاصل بنمو السكان نتيجة لتباطؤ التشييد والبناء وإضافة إلى الظروف التي مر بها العراق التي أدت إلى زيادة فائض الطلب على السكن إما إستراتيجية التنمية (2005-2007) و (2007-2010) تتناوله تحديد الحاجة السكنية بدقة وعلى أساس معيار سكني مقبول وتحديد دور القطاع العام أولاً في تعزيز القطاع الخاص وثانياً في زيادة حجم الاستثمار في القطاع السكني أي بتخصيص حوالي 28 % فلماذا كان حجم الاستثمارات للسنوات من 2004 - 2009 يتراوح ما بين (5,5 % - 1 %)⁽¹⁴⁾. هذا النقص في الاستثمارات بالإضافة إلى انخفاض في مجال التمويل والنقص في الأراضي المخصصة للبناء في المناطق الحضرية، كل هذه الأسباب المذكورة أنفا تؤكد وجود عجز سكني كبير حسب تقديرات التي أنتت بها الدراسات أي سيبلغ مجموع الحاجة السكنية عام 2015 حوالي (3528585) وحدة سكنية يتطلب تنفيذها خلال مدة 10 سنوات تبدأ من 2006 إلى 2015 أي بمعدل (352859) وحدة سكنية سنوياً⁽¹⁵⁾. وحسب الجدول (3) المدرج أدناه.

جدول (3) تقديرات عدد السكان وعدد الأسر والحاجة إلى عدد الوحدات السكنية في العراق لعام 2006 - 2020

السنة	عدد السكان	عدد الأسر	وحدة سكنية
2006	28782429	3737978	277423
2007	29645901	3850117	295866
2008	30353278	3965621	315370
2009	31451336	4074589	335989
2010	32394876	4207127	357786
2011	33366722	4333341	380821
2012	34367723	4463341	385163
2013	35398754	4597241	398381
2014	36460716	4735158	402924
2015	37554537	4877213	428862
*2020	44492203	6266507	5413801

وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات.

فان القدرة الاستيعابية البرامج الإسكانية التي تقوم بها الحكومة لتلبية طلبات المواطنين المستحقين في الوقت الحاضر، أو لطلبات المستقبلية مما يعني ضمان الأجيال القادمة لحقها في الحصول على سكن ملائم والذي يعد احد الركائز الرئيسية لمفهوم التنمية المستدامة، بينما تبلغ حاجة العراق من الوحدات السكنية (5413801) وحدة سكنية في عام 2020 يتطلب تنفيذها خلال 15 سنة تبدأ من 2006 - 2020 أي بمعدل (360920) وحدة سكنية سنوياً، إذا علمنا بان المجتمع العراقي مجتمع اقلية من فئة الشباب ما بين 15 - 45 سنة أكثر من 70 % من إجمالي عدد المواطنين، مما يعطي مؤشرا لعدد الكبير من المواطنين الذين سيتقدمون لطلبات المنح والقروض في السنوات القادمة. فضلا عن بيان أن حجم مستوى البناء للوحدات السكنية في الوقت الحاضر يتراوح بين (50000 - 150000) وحدة سكنية سنوياً سواء تلك التي تقوم بها الشركات الحكومية أو المستثمرين والقطاع



الخاص وهذا مؤشر يدل على كبر العجز العرض لمواجهة فائض الطلب على السكن. انعكست كل هذه المؤشرات على حركة قطاع البناء والتشييد فقد انخفضت القيمة المضافة لهذا القطاع بنسبة (14,9 %) في عام 2010 عن عام 2009 السبب يعود إلى زيادة الطلب على الأراضي يرافقتها تزايد عدد المهجرين أدى إلى ارتفاع أسعارها وإلى ارتفاع كلف البناء وارتفاع بدلات الإيجار كل ذلك انعكس على أزمة السكن⁽¹⁶⁾. ويعود هذا التراجع في جزء كبير منه إلى ضعف الاستثمارات المحلية والأجنبية الموجهة إلى هذا القطاع المهم والحيوي في استهلاك قطاع ملكية دور السكن ومخرجاته، وقطاع ملكية دور السكن إحدى القطاعات المصنفة ضمن قطاع المال والتأمين وخدمات العقارات التي يتكون منها الناتج المحلي الإجمالي، احتل قطاع ملكية دور السكن المرتبة الأولى من حيث أعلى القطاعات الفرعية لقطاع خدمات المال والتأمين والعقارات في مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي. إذ تبين تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء للناتج المحلي الإجمالي أن مساهمة القطاع العام في ملكية دور السكن كانت ضئيلة بل اغلب المساهمة هي من قبل القطاع الخاص وكما يوضحه جدول (4) الأهمية النسبية لقطاع ملكية دور السكن التي ارتفعت في عام 2009 لتصبح الأهمية النسبية لها ما يقارب (8,7 %) وهذا دليل على مساهمة في الناتج غير نفطي ولكنه اتسمت بأهميته بالتواضع في تعويضات العاملين وكذلك لم يساهم في الصادرات الوطنية يعود إلى حداثة نموه وتطوره خلال العشرة سنوات الماضية وضعف الاستثمار في القطاع الخاص.

جدول (4) يبين القيمة المضافة لملكية دور السكن إلى ناتج المحلي الإجمالي في العراق

السنة	2007	2008	2009	2010	2011	2012
القيمة المضافة بالأسعار الجارية	9324,3	10947,1	12173,1	13466,6	15296,4	17881,6
الأهمية النسبية %	8.6	7	8.7	7.6	7.2	7.3

تقارير البنك المركزي العراقي لسنوات مختلفة

وما لقطاع ملكية دور السكن من دور مميز في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال تراكم الثروة، وتوفير ضمان للمزيد من الاقتراض، وتشجيع الاستثمار المحلي، كما أنها تشجع على ظهور المبتكرات في السوق المالية، مثل تسديد الأصول، وهو ما يسمح للبنوك بان توجه رؤوس أموال إلى استثمار أكثر إنتاجية.

• مستوى الدخل.

يعد الدخل من العوامل المهمة المؤثرة على الطلب السكاني، إذ أن ارتفاع مستوى الدخل يعني زيادة قابلية الأسر على زيادة الطلب على المساحة الإسكانية للشخص الواحد أو الانتقال إلى وحدات سكنية أفضل، كما أن اختلاف مستويات الدخل تسبب في تنوع حجوم الوحدات السكنية. ويفترض أن يقابل الدخل المرتفع توجه نحو تكبير حجم الأسرة وربما يصح مثل هذا القول على المجتمعات الريفية، على العكس في المناطق الحضرية. إذ أن انخفاض مستوى الدخل يحول دون بلوغ المستويات الغذائية والسكنية والثقافية المعقولة للسكان. فالتوزيع العادل للدخل يقترن عادة بأعلى مستويات الرفاهية، والعكس صحيح إذ يقتصر الرفاهة على فئات أو طبقات اجتماعية بعينها قد لا تمثل سوى أقلية في المجتمع⁽¹⁷⁾. لذا كان دخل الفرد العراقي لا يغطي الحدود الدنيا من متطلبات الحياة بموجب المعايير العالمية، وعليه



فان الأسرة العراقية ذات ستة أشخاص تحتاج إلى (2250) دولاراً في السنة كي تتمكن من توفير متطلبات الحياة التي أهمها الغذاء إذن هي عاجزة على توفير سكن لائق ضمن حدود دخلها⁽¹⁸⁾.

• تطور معدلات البطالة.

إن النمو السكاني في العراق مازال كبيراً وهو أعلى المعدلات في العالم، مما يتطلب وقفة جديّة أمام هذا التحدي الكبير لأن زيادة عدد السكان دون رفع مستواهم الثقافي والعلمي هو من أكبر التحديات التي تواجهها مسيرة التنمية في العراق، لاسيما ان نسبة البطالة في العراق عام 2003 بلغت 28 %، ثم تراجعت الى 26,8 % عام 2004 و 18 % عام 2005⁽¹⁹⁾. معدل البطالة له تأثير مباشر في قدرة المستهلكين على شراء المساكن، وعلى أسعار المساكن التي يريدون الحصول عليها، إذ توجد صلة وثيقة بين الاستقرار المادي وعملية بيع وشراء المساكن، لذلك تفضل بعض العوائل تأجيل عملية الشراء والانتقال إلى مكان أقل في قيمة الشراء أو اللجوء إلى الإيجار بدلا من الشراء، وقد يضطر البعض إلى بيع السكن في حالة فقدان الوظيفة.

• **السياسة الاقتصادية.** وما تشمل من سياسات لضريبة العقارية ومعدلات الفائدة و الادخار، هذه السياسات تشكل عائق على مرونة وسيولة سوق السكن، بالإضافة إلى القوانين والتشريعات التي تقف في وجه المبادلات العقارية التي تؤثر على مرونية الاستثمار العقاري، لأنها تمثل جزءاً هاماً من تكلفة الاستثمار في مجال العقار حيث فرض ضريبة على شراء الأرض السكنية او شراء دار جديدة أو قديمة أو تأجير دار، امتلاك محلات تجارية أو تحويل الملكية الناتجة عن عملية الانتقال بالإرث أو الهبات والتبرعات، أذن تبدأ من أول عملية بيع للأرض إلى بناء والإنشآت. الضرائب ومعدلات الفائدة متغيرين مشتركين بالنسبة الى محددات الطلب والعرض فالفائدة تؤثر في تكلفة تمويل المستثمرين للمشاريع العقارية في محددات العرض وتؤثر على تكلفة حصول العائلات والأفراد على القروض. فذلك نبين بان المصدر الأساسي لتمويل السكن هو الادخار العائلي.

2- محددات العرض في سوق السكن

العرض السكني هي عدد الوحدات السكنية المقامة فعلاً أو التي مازالت تحت الإنشاء والأراضي المتاحة للبيع. وتجدر الإشارة إلى أهمية دور المصارف والمؤسسات المالية في المساهمة بدور فعال في كفاءة وكفاية العرض الإسكاني على كافة مستوياته، فتوفير الوحدات السكنية لا يخرج عن كونه استثماراً يتعين أن يتوفر له التمويل اللازم الذي يمكن الحصول عليه من المؤسسات المالية، سواء كانت في شكل قروض أو تمويل عمليات استيراد لمستلزمات البناء، فان مؤشرات العرض لسوق السكن في العراق هي.

• **أسعار مستلزمات إنتاج الوحدات السكنية،** وتشمل أسعار الأراضي، وأسعار مواد البناء، فكما ارتفعت أسعار الأراضي ارتفع معها أسعار مستلزمات البناء، أدى ذلك إلى انخفاض المعروض من الوحدات السكنية، فشهدت تكاليف مواد البناء ارتفاعاً عما كان عليه قبل عام 2003 مما زاده من مشكلة السكن فعند مقارنة كلفة بناء المتر المربع الواحد في عام 2002 الذي بلغ حوالي (46,900) ألف دينار⁽²⁰⁾. في حين بلغت كلفة بناء المتر المربع الواحد في عام 2012 (255,600) ألف دينار⁽²¹⁾.

ومعظم هذه مواد مستوردة وأسعارها مرتفعة في الوقت الحاضر وغير خاضعة إلى جهاز السيطرة النوعية وتأتي من منشأ ضعيفة من ناحية الجودة، يتطلب التركيز على الرقابة على دخول المواد بناء وكذلك



تنويع مصادر الاستيراد، ويرافق ذلك تحسين مصانع الإنتاج المواد المحلية والتي تعرضت اغلبها إلى إهمال كبير، وإدخال التحسينات التكنولوجية في المصانع المحلية لتغيير في وفورات الحجم ونوعية الإنتاج. تأسيس شركات كبيرة متخصصة في البناء والتشييد ومنظمة ولها رؤوس أموال كبيرة وتقنيات حديثة

• تكلفة القوى العاملة

ظاهرة تزايد اجور العمال الناتج من قلة الأيدي العاملة وتحول اغلب المواطنين إلى القطاع العام والعمل في قطاع الجيش والشرطة، بالإضافة إلى نقص في اليد العاملة الماهرة ناتج من انخفاض التعليم والتدريب لدى العمال وعلى الرغم من وجود مراكز تدريب ولكنها غير مواكبة لتطور الذي طرأ على نوعية بناء دور السكن والحرف الجديدة التي استحدثته مع تطور أساليب البناء إذ أن معظم العمال المهرة يكتسبون مهاراتهم أثناء العمل، بينما في بعض الأحيان تحتاج مشاريع الأعمار إلى أيدي عاملة ماهرة مستورد مما يرفع من تكاليفها.

• ملكية الأراضي السكنية :

إن ما تعرضت إليه ملكية الأراضي قبل عام 2003 كان يقترن بعدد من الإجراءات كجزء من السياسة المتبعة آنذاك لتغيير الطابع العرقي لبعض المناطق على غرار ذلك تم التصرف العشوائي للاستخدام الأراضي، وتفاقت المشاكل بخصوص ملكية الأراضي بعد عام 2003 مما اضطر إلى تشكيل هيئة خاصة بدعاوي الملكية التي تسعى إلى حل النزاعات بين المواطنين حول ملكية الأراضي الناجمة عن تغييرها بسبب سياسات النظام السابق وعودة اللاجئين العائدين من الخارج، بالإضافة إلى افتقار لعملية فعالة لتخصيص الأرض العائدة للدولة، ومن العوائق التي تواجه الإسكان لا تزال سندات الملكية ونظام التسجيل العقاري معمول به وفق النظام العثماني حيث تعود معظم ملكية الأراضي للدولة، ولكن بعضها يخضع إلى حقوق التصرف لمدة غير محدودة ولم يوجد فصل بين سياسات استصلاح الأراضي الزراعية وبين المناطق التي يشملها سياسات السكن. فهناك مشاكل تحصل بسبب تلف أو تزوير السجلات الخاصة بسندات الملكية التي تزيد من تعقيد سوق العقار، ولا يزال هناك نقص في خرائط المسح ضمن سجلات العقارية.

• قلة التخصيصات المالية إلى وزارة الأعمار والإسكان من الموازنة الاتحادية :

مما يتطلب من الحكومة زيادة توجهها إلى تنفيذ الخطط التي أعدتها لتلبي احتياجات الشرائح الفقيرة والمهمشة من الذين لا يستطيعون الحصول على سكن مناسب. أن التخصيصات التي تقدمها الحكومة غير كافية ولا تشكل 10% في حل أزمة السكن وبالإمكان الحكومة تعزيز من هذه النسبة من خلال دعم القطاع الخاص وتوفير بيئة ملائمة للعمل المشترك.

• ضعف أداء قطاع التمويل والإقراض العقاري.

المصرف العقاري المصدر الوحيد لتمويل قطاع الإسكان في العراق إذ مول هذا المصرف في السبعينات والثمانينات حوالي 12% - 13% من العائلات، ولم تقدم المصارف التجارية قروضا تمويل الإسكان. معظم القروض التي تمنح إلى المواطنين من مدخراتهم. وبحسب مسح تم في عام 2004، فإن 2,8% من أصحاب المنازل قد اشتروا منازلهم مقابل رهن العقار⁽²²⁾.



وتعاني المصارف في العراق من تخلف في الأدوات المصرفية وقلة في حجم السيولة وانخفاض في الودائع المصرفية بسبب غياب الثقافة المصرفية، والعكس من ذلك يسهم في تشجيع الاستثمار والادخار التي تكون روافد نحو التحول الى زيادة الإقراض وإمكانية الاستفادة منها في إيجاد الحلول المناسبة لازمة السكن . فضلا عن تأسيس عدد من الشركات العقارية التي تتوسط بين المصارف ومصادر التمويل من جهة وشركات البناء من جهة أخرى.

رابعاً:- مشكلات التمويل في سوق السكن العراقي.

وهناك عدة مصادر لتمويل السكن في العراق هي جمعيات الإسكانية والمصرف العقاري وصندوق أعمار والإسكان بالإضافة إلى المصارف التجارية وان اغلبها دون الطموح لفتقارها إلى إستراتيجية تمويلية بعيدا الأجل. فان القروض التجارية للمشاريع كانت منخفضة مما يدل على تدني كفاءة سوق الائتمان العراقي إذ بلغ ما يقارب 10 % معدل الائتمان إلى إجمالي الناتج المحلي، أي دون المعدل الإقليمي البالغ 55%⁽²³⁾. و المصرف العقاري العراقي لا يتخذ من القروض العقارية التي يمنحها مصدرا إلى الإرباح وإنما يمنح القروض بهدف تنمية الاقتصاد الوطني.

1 - الجمعيات التعاونية والمصرف التعاوني.

كان تمويل القطاعات الإنتاجية متردي بسبب احتكار الصيرفة التجارية من قبل المصارف الأجنبية حتى لغاية عام 1941 وكثر ضررا هو قطاع السكن الذي يحتاج إلى ائتمان متوسط وطويل الأجل الذي لا يتناسب مع أهداف المصارف الأجنبية. وبعد ذلك شرع قانون الجمعيات التعاونية* وكان من ابرز الجمعيات جمعية المساكن وتضم جمعية بناء المساكن للمعلمين وجمعية بناء المساكن لمنتسبي الجيش وجمعية بناء المساكن للأطباء والصيدلة وجمعية بناء المساكن لضباط الشرطة وجمعية بناء المساكن لموظفي وزارة الزراعة. وكان الظهير إلى هذه الجمعيات هو بنك التسليف التعاوني* والغرض منه هو إقراض وتسليف الجمعيات التعاونية، وتوسع مسار الجمعيات التعاونية حتى بلغ 182 جمعية في بغداد وتسعى هذه الجمعيات إلى توفير الأراضي السكنية بسعر رخيص لمنتسبيها ومن هذا حققت الجمعيات إغراضها في إسكان أصحاب المهن في إحياء خاصة بهم. وإنشاء المصرف التعاوني* ليحل محل بنك التسليف التعاوني⁽²⁴⁾.

2- المصرف العقاري.

فوضت إلى المصرف العقاري* عدة وظائف الوظيفة الأساسية هو تمويل بناء دور السكن، وان مقدار ما يمنحه لبناء الدور السكنية يتوقف على مقدار ما يتوفر لديه من سيولة نقدية، ففي فترة الستينات كان الحد الأعلى للائتمان العقاري يتراوح بين 1000 الى 2000 دينار، وفي السبعينات ارتفع الائتمان العقاري من 2000 إلى 5000 دينار، إما في الثمانينات فقد ارتفع إلى 6000 دينار الذي منح إلى أصحاب الكفاءات، السبب في الارتفاع هو ارتفاع تكلفة مواد البناء⁽²⁵⁾.

والمصرف العقاري هو احد المؤسسات المالية الوطنية والمؤثرة في رفاهية المواطن والاقتصاد العراقي وهو ركيزة من ركائز التنمية. وتوقف العمل بهذا المصرف لفترة معينة من الزمن بسبب عدم سداد القروض الممنوحة، ولكن بعد المراجعة والعمل استطاعه أن يمنح قروض عقارية إلى المواطنين ما يقارب 172 مليار دينار عراقي أي ساهم ببناء ملا يقل عن 8600 وحدة سكنية لغاية عام 2008⁽²⁶⁾.



جدول (5) مؤشرات مصرف العقاري العراقي لعام 2004 - 2008 مليون دينار

المؤشر \ السنة	2008	2007	2006	2005	2004
رأس المال	25000	1100	1100	1100	1100
الاحتياطيات	75218	75530	40082	2326	1200
القروض المستلمة	300000	186432	69726	103542	102998
النقد في الصندوق والمصارف	329047	139760	18963	306065	2937
الائتمان النقدي (القروض والتسليفات)	379112	222274	121534	121517	117622
الاستثمارات	100	100	100	482	482
صافي الربح	13154	5317	691	10	473
مجموع الميزانية	775480	407790	168922	146183	141514

وزارة المالية، الواقع والطموح، انجازات وزارة المالية، الجزء الثاني لعام 2009، ص 11.

وحقق المصرف بفعل أدواته التي يتعامل بها مع الزبائن حيث بلغ صافي الأرباح (7,2) مليار دينار لعام 2008 كما في الجدول (5) من خلال خدمات المصرفية التي يقدمها في مجال الصيرفة التجارية واستقباله إلى قبول الودائع والتي تزايد لنفس العام إذ بلغت (35) مليار دينار ويعكس هذا المؤشر مدى اعتماد المصارف على الودائع في تمويل نشاطها الائتماني والاستثماري والمبدأ في هذا المعيار هو وجود علاقة ترابطية طردية ودائمة وفقا للعلاقة التلقائية بين الودائع والائتمان. ويشير الارتفاع في أهمية تغطية الودائع المصرفية في استخدام أموال المدخرين لتغطية حاجات قطاع الإسكان مما يعكس التحسن المطلق في القدرة على جذب الودائع، والعلاقة المنخفضة تعكس تدهور القدرة الإيداعية للمصارف في مجال الصيرفة التجارية بشكل لا يتناسب والاتجاهات المصرفية الائتمانية والاستثمارية، مما يعني لجوءها إلى السيولة المتاحة لتغطية وتعويض عجز الودائع، مما لاشك فيه أن استمرار برامج التنمية الاقتصادية والرغبة بمعدلات أكبر للنمو في غالبية الاقتصاديات تقتضي الرفع في معدل النمو في الائتمان المصرفي عموما والائتمان طويل الأجل بشكل خاص، الأمر الذي يتطلب تنمية سريعة للودائع الادخارية من قبل المصارف . وقد برهنت النظرية النقدية على ان جزءا من الائتمان المصرفي الممنوح الى القطاعات الاقتصادية يعود مرة أخرى إلى النظام المصرفي متوافقا مع الحاجات الفعلية للنشاط الاقتصادي ومتناسبا مع خطط التنمية لتحقيق الاستقرار والنمو الاقتصادي.

3 - صندوق الإسكان

لتطوير قطاع تمويل الإسكان والقطاع العقاري بشكل عام تم إنشاء دائرة صندوق الإسكان * . فكان توجه الصندوق لغرض تفعيل الآلية الإقراض المتمثلة بزيادة القرض من (18 - 25) مليون دينار في مراكز المحافظات، ومن (7 - 18) مليون دينار في مراكز الاقضية والنواحي، مع العديد من الإجراءات التي اعتمدت الشفافية وتخفيف شروط الإقراض مثل سنوات الخدمة المطلوبة للمقترض والتي تم تقليصها من (7 - 5) سنوات، وتقليل معدل الفائدة من (6% - 2 %)، وموضوع فك ارتباط السند المشترك لعقار، واعتماد إضافة البناء لمساحة 65 م² بنفس آلية التشييد الوحدة السكنية، وهناك دراسة لزيادة مبلغ الإقراض تماشيا مع الظرف الاقتصادي للمواطنين. وتم إصدار قانون ويؤسس على غرار صندوق يسمى (صندوق الإسكان العراقي*) ومن وظائفه استنادا إلى المادة الثانية من القانون، يهدف الصندوق لإقراض المواطنين والشركات العقارية بقرض بدون فوائد، ومن أهدافه إقراض المصارف المجازة



لغرض تمكين المواطنين والشركات العقارية من شراء وبناء الوحدات السكنية وفق آلية قانونية يحددها الصندوق.

واستناداً إلى المادة العاشرة من القانون تعفى القروض الممنوحة للصندوق من جميع الضرائب والرسوم⁽²⁷⁾.

وفي السنوات الأخيرة عقدة عدة مؤتمرات وندوات وبحوث حول مشاكل الإسكان في العراق وحلولها لكن الواقع لم يشهد أي تطوراً ملحوظاً في الأداء الذي يوضع لمعالجة هذه المشكلة المتفاقمة إلا في جزء متواضع من تلك الأرقام التي حققتها المشاريع السكنية وهذا الواقع انعكس إحباطاً على الفرد العراقي ممن يحلم بوحدة سكنية توفرها تلك المشاريع. إذ كانت الأهمية النسبية للمشاريع المنجزة من مجموع المشاريع الإسكانية التي تقدر ب (21,5 %) كما في جدول (6) وهذا انعكس على الأهمية النسبية لعدد الوحدات السكنية المنجزة إذ بلغت حوالي (25,4 %) من المجموع الكلي للوحدات السكنية، أي ارتفاع عدد الأسر الغير قادرة على تأمين سكن لائق وعدم وجود برامج وإجراءات لتحويل هؤلاء الأسر لمستهلكين محتملين للمساكن في سوق السكن.

جدول (6) المشاريع الإسكانية لوزارة الأعمار والإسكان للمدة 2010 - 2013

عدد المشاريع الإسكانية	عدد المشاريع المنجزة	عدد المستمرة	عدد الوحدات المنجزة	عدد الوحدات المستمرة العمل بها	للمجموع الكلي للوحدات السكنية	الأهمية النسبية للمشاريع الإسكانية المنجزة	الأهمية النسبية لعدد الوحدات السكنية المنجزة
93	20	73	13893	40908	54801	21.5	25.4

وزارة الأعمار والإسكان، هيئة صندوق الإسكان في العراق.

وبالإضافة إلى ذلك فإن دور القطاع العام يتركز على إعداد الخطط والدراسات الإسكانية ومراقبة الإنتاج السكني والكلفة والخدمة وضمان توافق بين العرض والطلب السكني، ويرتبط دور الدولة في توفير مشروعات البنية التحتية المرتبطة بمشكلة الإسكان، ومنها مياه الشرب، وصرف صحي، ومواصلات وغيرها من العوامل أو المؤشرات المحددة لمشكلة الإسكان ويمكن النظر إلى طبيعة الإسكان على أنها دالة متعددة المتغيرات، يتمثل متغيرها التابع في طبيعة الإسكان، ويمثل متغيرها المستقل في صورة مجموعة من المتغيرات المستقلة مثل مؤشرات البنية التحتية. ولكن هناك إخفاق في عمل وزارة الإسكان والتعمير لتنسيق بينها وبين الجهات المسؤولة عن توفير الأراضي المخدومة بالمياه والكهرباء والصرف الصحي وتبليط الشوارع وهذا يتعلق بالتشريعات الحالية والقوانين الموجودة التي تعيق تقدمها، وطالما هناك مشاريع تنتفها وزارة الإسكان فلا بد من توفير مخططات البنية التحتية لهذه المشاريع ما يظهره جدول (7) هو الأهمية النسبية ما أنجز من مشاريع البنية التحتية إلى المجموع الكلي يساوي (24,7 %) وهي نسبة ضئيلة وسبب في ذلك كما ذكر سلفاً بالإضافة سياسة الروتين المتبعة في سياقات الإدارية، يتطلب وضع سياسة للإسكان والتطوير الحضري بشكل عام والإسكان الريفي بشكل خاص إذ أن معظم سكان المناطق الريفية والقرى العشوائية بدائية تفتقر إلى الحد الأدنى من الخدمات أن أغلبها لا تتوفر فيها خدمات مياه الإزالة وغير مجهزة بالكهرباء، فأن الأوضاع هذه تستدعي وقفة تقييمية جادة تشرف عليها الدولة ويتم تنفيذه من خلال إستراتيجيات تضم القطاع العام والخاص وعلى



مديات قصيرة ومتوسطة وبعيدة وتمكين الحكومة المركزية من التوصل إلى آليات لتنفيذ مشاريع الإسكان وتسليم الوحدات السكنية تحت مظلة نظام يشمل الشرائح المستهدفة والفقراء من الحصول على سكن لائق واستمرار الدولة في تبني وتطوير وتأهيل المناطق المتهترئة بهدف الارتقاء والحفاظ على الرصيد السكني الحالي.

جدول (7) يبين إعمال البنى التحتية التي تم تنفيذها ضمن المجمعات السكنية

الفقرات الخدمية	وحدة القياس	الكمية الكلية المشاريع	المشاريع المنجزة	الأهمية النسبية لكمية المشاريع المنجزة نسبة إلى المشاريع الكلية %
شبكات الصرف الصحي	كم	231	57	24.7
شبكة الماء الصافي	كم	231	57	24.7
إنارة الشوارع	عدد	19250	4750	24.7
عدد محطات المعالجة	عدد	45	11	24.4
طول الطرق الداخلية للمجمعات	كم	13090	3230	24.7
أطوال المماشي الممرات	كم	385	95	24.7
شبكة مياه الأمطار	كم	192	47	24.5

وزارة الأعمار والإسكان، هيئة صندوق الإسكان في العراق،

بالإضافة إلى ذلك هناك محدودية العرض بالنسبة للمواد البناء المنتجة محليا أو المستوردة التي لا تخضع لمواصفات وقياسات السيطرة النوعية لهذا لا تتسجم مع متطلبات برنامج طموح لسكن اللائق. وعند النظر إلى جدول (8) الذي يوضح تدني المنجز من الأبنية الخدمية والتجارية والتعليمية إلى المجمعات السكنية والذي يوعز إلى المشاريع قيد التنفيذ التي تعاني من قلة المواد الإنشائية وقلة الأيدي العاملة الفنية، والارتفاع المتكرر للأسعار والتضخم، الذي يحصل لعالم بشكل عام وإلى العراق بشكل خاص، وكذلك الوضع الأمني اثر في بعض الأوقات على سير العمل وتنفيذ المشاريع ثم تلتها ظاهرة المهجرين والمهاجرين والحاجة الملحة إلى متطلبات سريعة لبناء وحدات سكنية.

جدول (8) الأبنية الخدمية والتجارية والتعليمية ضمن المجمعات السكنية لوزارة الأعمار والإسكان

العدد الكلي	عدد المدارس		عدد رياض		عدد المساجد		عدد الأبنية		الصحية		التجارية		الحراسة	
	المستقر	الجزر	المستقر	الجزر	المستقر	الجزر	المستقر	الجزر	المستقر	الجزر	المستقر	الجزر	المستقر	الجزر
42	104	11	41	13	33	14	41	9	40	16	35	24	76	
مجموع	146	52	46	55	49	51	100							

وزارة الأعمار والإسكان، هيئة صندوق الإسكان في العراق،

قام صندوق الإسكان العراقي بمنح قروض للمواطنين بدون فوائد أسهاما منه في المشاركة في حل أزمة السكن المستعصية وقد حقق صندوق الإسكان منذ تأسيسه ولغاية 1 \ 5 \ 2009 بناء وحدات سكنية جديدة بحدود (6900) وحدة سكنية من خلال الإقراض الفردي للمواطنين إذ بلغ عدد المقترضين (9548) مقترض وبمبلغ إقراض كلي تجاوز ال (118) مليار دينار. أضيفت إلى الرصيد السكني في العراق.



جدول (9) عدد القروض الممنوحة من صندوق الإسكان في العراق للمدة 2010 - 2013

ت	المحافظة	عدد القروض الممنوحة 2010	عدد القروض الممنوحة 2011	عدد القروض الممنوحة 2012	عدد القروض الممنوحة 2013	المجموع	الأهمية النسبية لعدد القروض لكل محافظة من المجموع الكلي لقروض %
1	بغداد	1012	696	7752	11482	20942	28.8
2	بابل	778	577	1661	2885	5901	8.1
3	ذي قار	1117	1058	1811	2996	6982	9.6
4	كربلاء	213	171	794	1596	2774	3.8
5	النجف	102	38	520	1458	2118	2.9
6	نينوى	113	55	267	572	1007	1.4
7	ديالى	453	595	1403	2677	5128	7.0
8	المتشي	142	198	680	1173	2194	3.0
9	صلاح الدين	236	178	495	1455	2367	3.3
10	ميسان	1016	647	1154	1715	4532	6.2
11	واسط	1133	654	1318	1894	4999	6.9
12	القادسية	823	904	1463	3146	6336	8.7
13	الانبار	26	35	454	1203	1718	2.4
14	البصرة	153	293	718	1924	3088	4.2
15	كركوك	228	226	804	1429	2687	3.7
16	مجموع القروض	7545	6325	21294	37605	72769	

بينما عدد الوحدات المتحققة من خلال قروض صندوق الإسكان للمدة من 2010 - 2013 كما هو في جدول (9) ما يقارب (42106) وحدة سكنية وكان أكبر عدد من القروض الممنوحة للمدة المذكورة إلى المحافظات (بغداد، ذي قار، القادسية) وكانت الأهمية النسبية لها على التوالي (28,8 %، 9,6 %، 8,7 %) بينما كان مجموع عدد القروض الممنوحة لكافة المحافظات (72769). أن هذا الانجاز هو جزء متواضع من حجم المشكلة المتفاقمة هذا الواقع ولد إحباطا على الفرد العراقي ممن يحلم بوحدة سكنية توفرها تلك المشاريع. ومن المعلوم أن مشاريع الإسكان تعاني من عدد من المعوقات تعيق انجاز المشاريع بالشكل المطلوب وضمن الفترة الزمنية المحددة منها عدم امتلاك العراق لخبرات تنفيذ مشاريع كبيرة، وضعف أداء القطاع العام والخاص والتعاوني في تضيق فجوة السكن، ضعف الدعم المقدم من قبل الدولة للقطاعات السائدة في إنتاج الوحدات السكنية، وعدم تناسب القرض المقدم من قبل الصندوق للمواطن مع كلفة الوحدة السكنية إذ أن القرض لا يغطي أكثر من (30%) من تكلفتها، ومشكلة استثمار الشركات الأجنبية في قطاع الإسكان ومنها مناقلة أموال المستثمرين وفتح الاعتمادات المصرفية وإجراءات التخصيص الأراضي ومنح القروض، واغلب المجمعات السكنية التي إحالتها الوزارة عبر المناقصات تنفذ عن طريق القطاع الخاص وشركات البناء ولم تقم أي تجربة لدخول هذا القطاع سوق السكن عبر تنفيذ وبناء مجمعات سكنية وعرضها للبيع كما يجري في الدول المجاور ويستطيع لأن هذا القطاع (أفراد، وشركات) الدخول إلى السوق من خلال قانون الاستثمار وتنفيذ الوحدات السكنية وتوفير الأراضي للمستثمرين بهدف التوسع في البناء العمودي وتطوير التصاميم الأساسية للمدن. وفي النتيجة هو محدودية دور المصرف العقاري وصندوق الإسكان في تحقيق تقدم في مجال



التمويل الإسكاني إذ تنقصهما أدوات الإقراض المبتكرة لتوفير تمويل لمشاريع المنتجة لوحدات السكنية تتفوق كلفتها قدرة الأسر المستهدفة فيها على الشراء والدفع.

ويتساءل الكثيرون كيف يمكن حل مشكلة الإسكان في العراق والى أي حد يمكن أن تصل وتتفاقم؟ هل هي مشكلة تمويل في بلد غني بالنفط والموارد؟ أم في مساحات الأراضي السكنية والعراق له مساحة كبيرة؟ أم عدم توفير مواد البناء؟ أم قصور في التشريعات؟ أم قصور في التخطيط والتصميم؟ أو هو كغيره من المشاكل التي يوعز إليها الموقف الأمني والاستقرار السياسي، أم تخلف في هذه الجوانب مجتمعة؟

إن المشكلة مستمرة وفي استمرارها تتفاقم ولا يمكن الوقوف إمام حركتها إلا برؤى فكرية متوازنة ترى طريقها مباشرة إلى المشكلة بتطوير التشريعات التي تحفظ توازن المشكلة، وبالتخطيط الذي يساعد على حلها، وهذا يعني إن أساس الحل يكمن في تنظيم قطاع الإسكان واستقراره وهذا هو الفارق الأساسي بين التقدم والتخلف. ولكن المهتمين في الجانب التمويل يتطلب دعم وتعزيز النظام المصرفي وصندوق الإسكان وإيجاد مصادر للتمويل لقطاع الإسكان ونقل التجارب المنفذة في البلدان المشابهة لحالة العراق لذا يوعزون بان المشكلة تتفاقم ما لم يجدوا سبل لحلها

خامساً: - سبل زيادة التمويل الإسكان في العراق.

يتطلب تمويل الإسكان إلى سياسات وبرامج مالية تهدف إلى تمويل تكلفة السكن للأفراد والأسر من خلال توفير القروض (قروض طويلة الأجل يمنحها المصرف العقاري وقد تمتد إلى 30 سنة، وقروض الرهن العقاري أو القروض المتوسطة والصغيرة) أو المنح (الإعانات أو الإعفاءات الضريبية) لشراء المساكن أو استئجارها أو تشييدها أو ترميمها. انعكست كل هذه السياسات على تطور قطاع المصرفي وتحريره من قيود التمويل حتى أصبحت ظاهرة تدويل التمويل ذو اثر كبير على الإسكان والتنمية الحضرية، بفعل اعتماد مصارف الرهن العقاري على الأسواق المال الدولية وليس على المدخرات الوطنية أي بما يسمى (أمولة الإسكان) على غرار ذلك تحول السكن من سلعة اجتماعية إلى سلعة إستراتيجية بل هي إحدى الأصول المالية (العقارية). وببما أن السكن استثمار طويل الأجل يمكن أن يستخدم لتحفيز النشاط الاقتصادي، ومن الضروري أن تدفق الموارد المالية لهذا القطاع يتسم بالكفاءة وسهولة الوصول لجميع فئات الدخل المنخفض، وكما أن من الضروري أن يلعب نظام التمويل السكني في تمويل المصارف العقارية والصناديق الوطنية للإسكان ومؤسسات ثانوية للتمويل السكني من شأنها شراء وبيع الرهون العقارية بدلا من تقديم القروض المباشرة إلى المقترضين.

1- قروض الرهن العقاري.

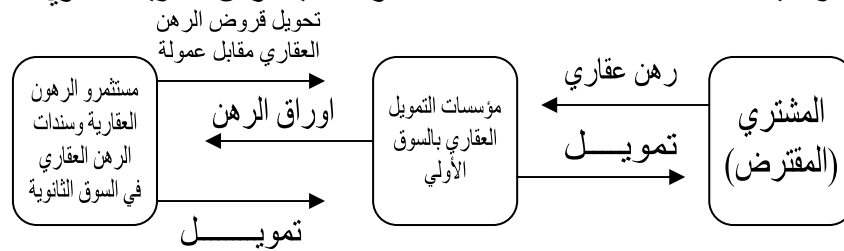
تعتبر غالبية سياسات تمويل الإسكان والاستراتيجيات المستخدمة حاليا موجهة نحو مشاركة القطاع الخاص وترمي إلى تعزيز الملكية، وتقوم فرضية أن سوق الإسكان، إذا أحسن تصميمه وتنظيمه ودعمه بالإطار القانوني والمؤسسي، قادر على كفاءة حصول الجميع على تملك المساكن بأسعار معقولة ومناسبة مما يخفف عبء تمويل المشاريع عن كاهل الدولة، فإن تمويل السكن امراً أساسياً في تطوير القطاع المالي، وأصبح ركناً أساسياً من أركان السوق المالية. أن يبدأ بتشريع قانون للرهن العقاري لحل بعض المشاكل القائمة في قطاع الإسكان وهي كثيرة قلة الأراضي البناء والقدرة على تحمل التكاليف،



أي من خلال القانون يمكن تحويل الطلب المكبوت إلى طلب فعلي، سيجذب المزيد من شركات الإسكان إلى القطاعات في السوق التي يقل الإقبال عليها، فضلاً عن ظهور أساليب مبتكرة في سوق الرهن العقاري، ويستهدف تمويل الإسكان القائم على السوق الرهن العقاري الشرائح الأكثر ثراء في المجتمع، التي لديها رأس مال لحصول على قرض الإسكان الأولي وتوليد الأرباح للمقرضين من خلال دفع الفائدة. ويميل إلى المبالغة في الكفالة المطلوبة وتعدد الضمانات، ويصنف طالب القروض وفقاً للمخاطر التي يشكلونها بالنسبة للمقرضين. فان قروض الرهن العقاري تنشأ في السوق الأولية التي يتعامل فيها المصارف التي تمنح القروض العقارية منها المصرف التجاري والعقاري لغرض شراء أو بناء أو ترميم دار سكن وتقوم هذه المصارف بإعادة تمويل القروض الرهن العقاري في السوق الثانوية.

2- إنشاء سوق ثانوية للتمويل العقاري.

لتقليص الفجوة بين العرض السكني والطلب عليه يتطلب إصدار حزمة من القوانين المنظمة لنشاط المؤسسات المالية العقارية المتعلقة بالودائع والقرض في تمويل القطاع السكني أي ما يسمى بمنظومة الإقراض العقاري وهي السوق الأولية والسوق الثانوية والسلطة التنظيمية والرقابية، وذلك لمعالجة الاختلال في هيكلية السوق الإسكان حيث كانت تشدد في إجراءات منح القروض والضمانات المطلوبة. فان نشاط السوق الثانوية هو تنظيم القرض العقاري من خلال إعادة تمويل القرض أرهني في عملية التوريق تستند إلى قانون السوق الثانوية العقارية في سوق المال. المصرف العقاري يتخوف من منح القروض العقارية لأنها تحتاج إلى رأس المال كبير والمخاطر التي تحيط به كبيرة أيضاً وفي بعض الأحيان يضطر إلى استعمال ودائع قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل. وعملية التوريق هي المؤسسة التي تقوم بتحويل قيمة القرض العقاري الذي حصل عليه المشتري الوحدة السكنية إلى مجموعة من الأوراق المالية التي غالباً ما تأخذ صورة السندات، تمهيداً لطرح هذه السندات في سوق الأوراق المالية. ومضمون عملية التوريق هي كيفية تحديد قيمة السند التي تعد الأساس الذي تبنى عليه عملية التوريق، وعلى ضوء قيمة السند تتحدد عدد السندات المصدرة لتغطية قرض التمويل العقاري.



شكل (1) عملية التمويل العقاري في كل من السوق الأولي والثانوي

3- تعزيز الإعانات الممنوحة للطلب على العقار.

النظر إلى القطاع الإسكان كقطاع منتج وليس قطاع اجتماعي، عندما يتم تحويل من سياسات الإسكان من جانب العرض إلى سياسات الإسكان في جانب الطلب عن طريق تعزيز الإعانات الممنوحة للطلب كوسيلة لتوسيع سوق الوحدات السكنية التي ينتجها القطاع الخاص، أي توعية من خلال البرامج والخطط التنموية المدروسة والسياسات التي يمكن أن تطبق على الواقع والفئات المؤثرة والمتأثرة بهذه السياسة الإسكانية وذلك لبناء القدرات الفنية التي تستطيع في قيادة المبادرة. وتحويل جهد الحكومة من دور المنتج إلى دور الداعم لقطاع الإسكان، بواسطة توفير التمويل والدعم في إنتاج مواد الوسيلة



وتجهيزات البناء، تهيئة مستلزمات التمويل إلى مطوري الأراضي لقطاع العام وذلك عن إعداد التخطيط الحضري والأساسي للمدن وتقليل تكاليف تحويل ملكية الأراضي إلى القطاع الخاص. أو تحديد شرائح الدخل المتدني بالية مناسبة لشمولها بالدعم المادي والمعنوي، وتقسيم هذه الشريحة الى مجموعات يخصص لكل منها استهداف يتناسب مع دخلها سوف تكون قادرة على تمويل السكن من خلال السوق الحرة بمدخراتها الخاصة، بتطوير آليات الادخار لأغراض سكنية وذلك لسبب ضعف هذا الوعي وتدمير الطبقة الوسطى وبسبب غلاء الأراضي ومواد البناء. أو بمساعدة بواسطة أمانة الدفعة الأولى أو قرض مدعوم تقدمه الدولة. والإعانات المقدمة للأسر تكون أولاً على شكل مدفوعات مباشرة مثل الدفعة الأولى من القرض أو منحة من رأس المال، و ثانياً ربط الإعانات ببرامج الادخار، وثالثاً إعانات أسعار الفائدة ورابعاً ربط الإعانات بالضرائب العقارية. أو أن يقوم صندوق الإسكان بتقديم القروض الصغيرة إلى الأسر ذي الدخل المنخفض للإجراء صيانة تدريجية على مراحل لوحدهم السكنية، فان المستفيدين من إعانات السكن يشترطون ما هو متاح في الوقت الحاضر ولا يبحثون على الأفضل من ناحية الطلب، أما إذا قامت الدولة بتشديد مجتمعات سكنية لطبقة الفقراء يتطلب تأهيلها من البنى التحتية وان لا تكون في مناطق نائية بينما مجتمعات السكن العشوائية في مناطق قريبة إلى مركز المدينة. وفي بعض الأحيان تقدم الحكومة منح الأراضي الى المواطنين بمبلغ رمزي ولكن المواطن لا يستطيع تحمل تكاليف البناء بالإضافة إلى تقديم الحكومة إعانات من خلال منح القروض المدعومة حيث واجهت هذه البرامج التي صممت أصلاً لاستهداف اشد الناس فقراً وحرماناً صعوبات في الوصول إلى الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى عدم قدرة الأسر ذات الدخل المنخفض على تجميع دفعة الأولى أو تسديد المدفوعات الشهرية للقروض التي حصلت عليها بسعر السوق، وهناك صعوبة في آليات الاستهداف لأنها تتطلب معلومات دقيقة عن دخل الأسر الفقيرة. أو تقوم الجمعيات التعاونية أو المنظمات المدنية المسولة مثل منظمة (CHF) عن تمويل البالغ الصغر للإسكان الذين لا يستفيدون من المؤسسات المالية الرسمية الخاصة أو العامة فان القروض تمويل البالغ الصغر للإسكان تستخدم أساساً لتمويل صيانة التدريجية لمساكن فيه تقلل الحاجة الى ضمانات حتى تستهدف عدد اكبر ستلزم تشكيل عدد كبير من هذه المؤسسات، بالإضافة إلى إنشاء مجموعة من الصناديق التي تدعم تمويل البالغ الصغر للإسكان وخلق روح المنافسة بينها لتغطية عدد اكبر من المستفيدين.

الاستنتاجات:

- 1- إن القروض المصرفية مازالت دون المستوى المطلوب فهو ليس بالشكل الذي ينمي المشاريع الاستثمارية بسبب ضعف القاعدة الرأسمالية. القطاع الخاص لا يتمتع بإمكانات واسعة تمكنه من تمويل ودعم هذه المشاريع.
- 2- يعتمد القطاع المصرفي بشقيه العام والخاص على المعايير المصرفية التقليدية في سياسته الاقراضية وبتدرجات متفاوتة من الحذر، ومازال المصرف متجنباً أي درجة من المخاطر في منح القروض، مما أدى إلى صعوبة وصول القروض الى صغار المستثمرين ورجال الأعمال ولعدم قدرتهم على توفر الضمانات العقارية.



- 3- القطاع المصرفي العراقي دائماً أن الطلب على التمويل متجاوز العرض مما أدى في كثير من الأحيان إلى تفشي مظاهر الفساد الإداري.
- 4- القطاع العام يسيطر على قطاع تجيز مواد البناء من خلال المشاريع المملوكة إلى الدولة وهذه المشاريع غير كفؤة، لذا فإن معظم المواد البناء يتم استيرادها من الخارج.
- 5- الضغط السكاني في المناطق الحضرية الناتج عن عودة العراقيين من الخارج بالإضافة الى الدخل المنخفض والبطالة العالية قد أدت إلى تداعي وعدم كفاية الوحدات السكنية ولدت طلباً محتبساً على السكن.

التوصيات :

1. صياغة الإطار القانوني في مجال التمويل وتشجيع وتأسيس بنوك ومؤسسات متخصصة في مجال الإسكان للإقراض والتشييد.
2. تأسيس عدد من الشركات العقارية التي تتوسط بين المصارف ومصادر التمويل
3. دعم صندوق الإسكان بأموال بما يتناسب مع حجم المشكلة في العراق والأدوار المناطة بالصندوق ليجعلها في مجال التمويل الإسكاني
4. فتح المجال أمام الصندوق للاستفادة من كل المنظمات والهيئات الدولية التي تهتم بمشاريع الإسكان والتمويل لها وخاصة البنك الدولي ومنظمة المستوطنات البشرية (الهيئات) للمساهمة في مشاريع الإسكان في العراق.
5. -تدخل الدولة في مجال إسكان ذوي الدخل المحدود والآليات المتعلقة بذلك ومنها العمل على توفير مواد ومستلزمات البناء والدخول في مساهمة مع شركات متخصصة لتوفيرها ومنع تذبذب أسعارها.
6. قيام الدولة بتوفير الضمانات أو التامينات لصالح المقرضين لتغطية مخاطر منح القروض لشريحة ذو الدخل المتدني سواء كلياً أو جزئياً ويشجع المقرضين القطاع المصرفي على منح القروض لهذه الشريحة.
7. دور الصندوق الإسكاني العراقي والمصرف العقاري يجب أن ينتقل من وضع مقدم قروض رئيسي لسوق محدد (موظفي الدولة) إلى ممول تجاري داعم. أي السماح لصندوق الإسكان بالعمل من خلال المصارف الأهلية (وليس الحكومية) لان المصارف الحكومية لم تطور المهارات المطلوبة الواجب توفيرها لتقييم المخاطر.

هوامش البحث

- (1) عبد المنعم السيد علي، مدخل في علم الاقتصاد، دراسة في مبادئ الاقتصاد الراسمالي والاشتراكي، بغداد، ج2، 1979، ص 717- 718 .
- (2) سيد الهوراي، الاستثمار والتمويل، القاهرة، 1980، ص 269 .
- (3) هيل عجمي جميل، رمزي ياسين، النقود والمصارف، النظرية النقدية، الطبعة الاولى، دار وائل، عمان، 2009، ص 106 - 108 .

* الادخار بالنسبة للقطاع العائلي ليمثل الجزء المتبقي من الدخل غير الموجه للاستهلاك، وبالنسبة للقطاع الحكومي يمثل الادخار الفائض في الموازنات العامة، وفيما يتعلق بالمؤسسات الأعمال يمثل الادخار ذاك الجزء المتبقي من الإرباح بعد تسديد كافة النفقات والضرائب.



- (4) داود يونس يحيى، النظرية النقدية، بغداد، جامعة الموصل، دار لنشر والكتب، ط1، 2001، ص 103 .
- (5) زكريا الدوري، يسرى السامرائي، البنوك المركزية والسياسة النقدية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 2006، ص 80 .
- (6) حاجات الإنسان الأساسية في الوطن العربي (الجوانب البيئية والتكنولوجية والسياسات)، كتب ثقافية تصدر عن المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 150، حزيران، 1990، ص 336 .
- (7) خطة التنمية الوطنية من 2010 - 2014، وزارة التخطيط، العراق، 2009، ص 131 .
- (8) اللجنة الوطنية للسياسات السكانية، حالة سكان العراق 2010، التقرير الوطني الأول حول حالة السكان في إطار تعويضات مؤتمر القاهرة للسكان وأهداف الإنمائية للألفية، صندوق الأمم المتحدة للسكان، مكتب العراق، شباط 2011، ص 38 .
- (9) موسى سمحة، جغرافية السكان، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، القاهرة، مصر، 2009، ص 151 .
- (10) خالص الاشعب، النمو السكاني ومشاكل السكن في مدينة بغداد، بدون تاريخ، ص 364.
- (11) محمد عبد الرحمن الشر نوبي، التركيب السكاني لدولة الكويت (دراسة تحليلية)، مطابع سجل العرب، القاهرة، 1971، ص 46 .
- (12) البنك الدولي، ملخص اوضاع العراق، 2010
- (13) تحليل قطاع الإسكان والتوجيهات المستقبلية في العراق، تقرير ورشة عمل، عمان، للمدة من 6-7، 2006، ص 6 .
- (14) خطة التنمية الوطنية للسنوات 2010 - 2014، وزارة التخطيط، جمهورية العراق، بغداد، كانون الأول، 2009، ص 129 .
- (15) وزارة الأعمار والإسكان، الإحصائيات الصادرة من الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي .
- (16) * تم احتساب السكان العراق لعام 2020 على اعتبار سنة الأساس 1997 حسب القانون
- $$r = \frac{pn - po}{\frac{1}{2}(pn + po)} * 100 / n$$
- ومعدل نمو السكان حسب وزارة التخطيط هو 3 %، ومعدل أفراد الأسرة العراقية يبلغ (6) فرد ونسبة التهرؤ في المساكن تبلغ (4 %) سنوياً وتم حساب عدد البيوت الصالحة باستخدام المعادلة التالية، ح ن = ح (1- ر) ن .
- (17) تقرير البنك المركزي العراقي، مديرية الإحصاء والأبحاث، بغداد، 2010، ص 6 .
- (18) جمعية الاقتصاديين العراقيين، تقرير التنمية البشرية، العراق، بغداد، 2001، ص 17 .
- (19) مصدر سابق، ص 75 .
- (20) باسم عبد الهادي حسن، البطالة في الاقتصاد العراقي، الأسباب والحلول الممكنة، البنك المركزي العراقي، المديرية العامة للإحصاء والأبحاث، 2009، ص 5 .
- (21) الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، إحصاء إجازات البناء والترميم الممنوحة الى القطاع الخاص، لسنة 2002 .
- (22) الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، احصاء اجازات البناء والترميم الممنوحة الى القطاع الخاص، لسنة 2012 ص 3



- (23) برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، دراسة حول سوق العراق، 2007
- (24) البنك الدولي، القطاع المالي في جمهورية العراق 2011، ص 9 .
- * الجمعيات التعاونية تأسست سنة 1944، وكان عددها 11 جمعية وكانت جمعية المساكن أبرزها تأسست سنة 1955،
- * بنك تسليم التعاوني، تأسس بموجب القانون رقم 65 لعام 1956 .
- * المصرف التعاوني تأسس بموجب القانون رقم 62 لعام 1959 .
- (25) سعيد عبود السامرائي، التطور الاقتصادي الحديث في العراق، وزارة الأعلام، بغداد، 1978، ص 201، 203
- * المصرف العقاري تأسس بموجب القانون رقم 18 لعام 1948 .
- (26) عوض فاضل إسماعيل الدليمي، النقود والبنوك، جامعة بغداد، 1990، ص 346 .
- (27) وزارة المالية الواقع والطموح، انجازات وزارة المالية، للفترة من 21 \ 5 \ 2008 - 1 \ 12 \ 2009، الجزء الثاني، دائرة الإعلامية في وزارة المالية، بغداد، لعام 2009، ص 143 .
- * دائرة صندوق الإسكان، تأسست بموجب الأمر 11 لسنة 2004 ويرتبط بوزارة الأعمار والإسكان وبرأسمال قدره (300) مليار دينار عراقي قابل للزيادة .
- * صندوق الإسكان العراقي، تأسس بموجب قانون رقم 32 لسنة 2011 وبرأسمال قدره (1000) مليار دينار عراقي والتمويل من وزارة المالية للمدة (2012 - 2016) من الموازنة الاتحادية بصورة متساوية سنويا خارج النفقات السيادية .
- (28) جريدة الوقائع العراقية، قانون صندوق الإسكان العراقي، بغداد، 24 أيلول، 2011، ص 1,2 .