



التمويل العقاري الملائم لإدارة أزمة السكن دراسة تطبيقية على عينة من المستفيدين

١.م.د. حامد كريم الحداوي م.م. قيصر علي عبيد الفتلي الباحثة حميدة كريم
جامعة الكوفة / كلية الإدارة والاقتصاد جامعة الكوفة / كلية الإدارة والاقتصاد جامعة الكوفة / كلية الإدارة والاقتصاد

المستخلص

تعد مشكلة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها اغلب العراقيين، والتي تحولت من مرحلة العجز إلى مرحلة الأزمة المزمنة، وعلى الرغم من إن بعض المحافظات قد شهدت إنشاء مجمعات سكنية، إلا أنها لم تساهم في حل هذه الأزمة بنسبة عالية، ومن هنا باتت أهمية إيجاد السبل الكفيلة للتصدي لهذه الأزمة وإدارتها بفاعلية، ولعل التمويل العقاري من بين أهم الحلول، فمن البديهي أن يحتاج قطاع الإسكان إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل عمليات بناء الوحدات السكنية كافة.

ومن هنا جاء هذا البحث كمحاولة بحثية من أجل إلقاء الضوء على أزمة السكن وبعض مصادر التمويل المناسبة للتصدي لها والتخفيف من شدتها، وقد توصل البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات أهمها : قلة التخصيصات المالية للتمويل يؤدي إلى استخدامها في موارد أخرى أو بصورة خاطئة، وقد قدم البحث مجموعة من التوصيات .

الإطار المنهجي للبحث

أولاً/ مشكلة البحث

تعد مشكلة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها اغلب العراقيين، والتي تحولت من مرحلة العجز إلى مرحلة الأزمة المزمنة، وعلى الرغم من إن بعض المحافظات قد شهدت إنشاء مجمعات سكنية، إلا أنها لم تساهم في حل هذه الأزمة بنسبة عالية، ومن هنا باتت أهمية إيجاد السبل الكفيلة للتصدي لهذه الأزمة وإدارتها بفاعلية، ولعل التمويل العقاري من بين أهم الحلول التي تساهم بذلك، فمن البديهي أن يحتاج قطاع الإسكان إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل عمليات بناء الوحدات السكنية كافة، باعتبار التمويل حجر الزاوية في أية إستراتيجية إسكانية، حيث ترتبط درجة نجاحها بنجاح وسائل التمويل وفي خلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير الأموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية، وهذا ما مثل مشكلة بحثية تحتاج إلى نوع من الدراسة والتحليل .

ثانياً/ أهمية البحث

تبرز أهمية البحث في تناوله لموضوع يتسم بالأهمية، وهو موضوع إدارة أزمة السكن، والتي تعد من الأزمات المزمنة التي يعاني منها المجتمع العراقي، وعدم توفر مصادر تمويل عقاري كافية للطلب المتنامي عليها، والتي تحتاج إلى حلول مستمرة نتيجة للزيادة الطبيعية المستمرة للنمو السكاني في العراق.



ثالثاً / أهداف البحث

يهدف البحث إلى الآتي:

1. إلقاء الضوء على موضوع مهم وحيوي يتمثل بأزمة السكن .
2. توضيح المقصود بالتمويل العقاري وأنواعه ومصادره.
3. المساهمة في تقديم بعض الحلول المناسبة والتي يمكن أن تساهم في تخفيف شدة الأزمة.

الإطار النظري للبحث

أولاً / مفهوم التمويل العقاري

يلعب التمويل دوراً حيوياً فعالاً في الحياة الاقتصادية المعاصرة فهو الشريان الحيوي والقلب النابض الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته ومؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد للأمام دوماً وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيراً عن الدور التمويلي الذي تؤديه تحقيقاً للغايات المقصودة منها.

ويتطرق عدد غير قليل من الدراسات والبحوث لموضوع التمويل العقاري بمفاهيم تكاد تكون متطابقة بالمعنى، فيعرف على انه عبارة عن عملية إقراض وتقديم السيولة النقدية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وسداد ذلك بشكل دوري بصورة أقساط دورية لمدة معينة (أكثر من 15 عاماً في اغلب الأحيان) (حسب الاتفاق مع جهة التمويل) مع تملك العقار بعد سداد الأقساط، ويتيح نظام التمويل حرية اختيار العقار المطلوب شراؤه والملائم لطالب التمويل (محاماة، 2012: 1)

ثانياً / أنواع التمويل العقاري

تتعدد أشكال المؤسسات التمويلية كما تتعدد أشكال القروض وشروط الاقتراض، إلا أنها جميعاً كانت تنتقل إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان من جهة والمحافظة على ما يتواجد لديها من الأصول المالية السائلة والعمل على ترميمها من جهة أخرى بكل الوسائل المتاحة لها، وقد يتطلب التمويل الإسكاني بصورته المعروفة قد يتطلب معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض والتي يمكن حصرها بالآتي:

١. التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفقرة الزمنية من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها.
٢. التمويل حسب المصادر التمويلية: تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الأصناف الائتمانية التي يتم تقديمها للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المساعدة للإسكان.
٣. التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة: تعتبر ملكية الأموال التي يتم استثمارها إحدى المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية.
4. التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري: ويعتمد طبقاً لطبيعة النشاط العقاري .

كما وان هذه القروض يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنواع بخصائص مشتركة حول معدل الفائدة المختار، ومدته القرض، ونوعيه الضمان وكالاتي :



- 1) القروض الصغيرة ذات المدة الطويلة والفائدة القليلة
- 2) القروض الكبيرة ذات المدة القليلة والفائدة الكبيرة
- 3) القروض الكبيرة ذات المدة الطويلة والفائدة الكبيرة

ثالثاً / مفهوم الأزمة

ارتبط وجود الأزمات بوجود الإنسان على الأرض فهي ليست سمه من سمات العصر الحالي كونها وجدت منذ بدء الخليقة وهذا ما أكده القرآن الكريم في مواضع مختلفة، فضلاً عن ما أورده العديد من الكتاب والباحثين في هذا الموضوع، وإن أول أزمة في تاريخ البشرية حدثت عندما أقنعت حواء آدم (ع) بأكل التفاحة التي حرّمها الله تعالى وكان من نتائجها خروجها من الجنة حيث كانا (سليمان، 1996: 20):

وتعرف الأزمة بأنها لحظة حرجة وحاسمة تهدد مصير المنظمة التي تتعرض لها وتضع صعوبات كبيرة أمام صنّاع القرار في المنظمة في ضوء زيادة مستوى حالة عدم التأكد وعدم توافر الكم والنوع الكافي من البيانات والمعلومات والمعرفة اللازمة والمطلوبة للتعاطي مع الواقع في ظل وقوع الأزمة (أبو فاره، 2009 : 22) ويعرفها (حجي، 1998: 449) بأنها نقطة تحول في سلسلة من الأحداث المتتابعة تسبب درجة عالية من التوتر، وتقود إلى نتائج غالباً ما تكون غير مرغوبة، وبخاصة في حالة عدم وجود استعداد وقدرة لمواجهة، ويشير (شعبان، 2005: 99) إلى الأزمة على أنها حدوث خلل خطير ومفاجئ يضرب السلوك المعتاد لمنظومة العمل، وينطوي على خطر وتهديد مباشر وجسيم على استمرارها ومصالح أطرافها، ويحتاج إلى تدخل سريع ورشيد (الشعلان، 2002 : 44)

رابعاً / مراحل الأزمة

للأزمة مجموعة مراحل وهي (الخفاجي، 2010 : 77) :

- 1- **مرحلة ما قبل الأزمة** : تركز هذه المرحلة على أداء المهام الآتية من قبل الإدارة :
 - أ- مسح البيئة واستقصار الأزمة المحتملة التي قد تنفجر في المستقبل.
 - ب- جمع المعلومات عن الفترة اللازمة وتقييم درجة خطورتها .
 - ج- اتخاذ الإجراءات الوقائية اللازمة لمنع ولادة الأزمة .
 - د- اخذ العبرة من خبرات الآخرين .

2- **مرحلة تفاقم الأزمة**: تتفاقم الأزمة من تلقاء نفسها من دون الحاجة لمساعدة الإدارة إلا أن هنالك بعض النيات الإدارية التي تفضلها الأزمة من دون غيرها. تتمن هذه النيات الإدارية بصورة سمات هي:

- أ- ضعف شبكات الاتصالات بين الإدارات ومواقع العمل .
- ب- بطء عملية صنع القرار والبيروقراطية .

ج- إهمال دراسة المنافسين وعدم وضوح الأهداف الإستراتيجية وتخلف بحوث التسويقية.

د- ضعف روح الانتماء وخفوت الحماس وسيادة اللامبالاة .

3- **مرحلة إدارة الأزمة** : لاحتواء الأزمة وهي تشمل الآتي :

أ- الاعتراف بالأزمة يمكن اختصار القول فيها عندما تشم غاز كريبه الرائحة فمن المحتمل أن يكون غاز أول اوكسيد الكربون .



- ب- تخصيص موارد معينة وفريق يعينه للتعامل المباشر مع الأزمة .
- ج- حشد الجهود والمساعدات الخارجية للمساندة .
- د- وضع خطة طارئة للتغلب على الأزمة بشكل جذري وسريع .
- 4- مرحلة ما بعد الأزمة :

- أ- التعلم من الخبرات السابقة وتحديث خطة إدارة الأزمة بناء على التغذية العكسية من الأزمة الأخيرة .
- هذا يضع الأسس اللازمة لوضع خطة جديدة للوقاية من الأزمة .
- ب- تقييم تأثير الأزمة في العلاقات والاتصالات بالعملاء والأطراف الخارجية .
- ج- تقييم تأثير الأزمة في العلاقات الداخلية وثقافة نية العمل .

خامساً / مراحل إدارة الأزمة

- بصورة عامة تمر إدارة الأزمات بمراحل ومستويات متعددة اختلف الكتاب والباحثين في تصنيفهم لها تبعاً لتوجهاتهم الفكرية فمنهم من صنفها إلى أربع مراحل وهي (الحدراوي، والخفاجي، 2010: 9) :
1. **تخفيف الأزمة:** ويتم فيها إدارة مختلف الأنشطة بالشكل الذي يقلل من احتمالات حدوثها وذلك من خلال تحديد نوعية المخاطر وظروف المنظمة الداخلية والخارجية والتنبؤ بالأخطار .
 2. **الاستعداد:** ويتم فيها التحضير والاستعداد لكل الاحتمالات التي أسفرت عنها المرحلة الأولى ويكون الاستعداد بوضع خطة متكاملة لمجابهة الأزمة وتحديد المتطلبات المادية والبشرية .
 3. **المجابهة:** وهي المرحلة الحاسمة والرئيسية في إدارة الأزمات حيث يتوقف عليها حجم الخسائر التي ستلحق بالمؤسسة من جراء الأزمة .
 4. **إعادة التوازن:** وتهدف إلى إعادة الوضع الطبيعي للمؤسسة والذي كانت عليه قبل الأزمة وهذا يستغرق وقتاً ليس بالقصير لذلك يجب وضع خطة طويلة الأجل (نسبياً) حسب إدارة الأزمة .
 5. **التعلم:** وهي المرحلة الأخيرة وتتضمن دراسات هامة تتعلمها المنظمة (27).
- ومن هنا فان أزمة السكن تحتاج إلى توظيف جزء من المناهج العلمية السليمة لإدارة الأزمات وتكييفها بما يتناسب وحجم الأزمة، وتوظيف هذه الخطوات بشكل صحيح عن طريق الاستعداد لاحتمالية تفاقم أزمة السكن وتخفيف حدتها من جانب، وتهيئة سبل المواجهة للضرورة وإعادة التوازن، من جانب آخر، بالإضافة إلى التعلم من التجارب الناجحة في هذا المضمار، ومحاولة محاكاتها من أجل التوصل إلى حلول جذرية للضرورة الراهنة والمحمتمل تفاقمها في المستقبل .

الجانب التطبيقي

يعرض هذا الجانب وصفاً تحليلياً للمتغيرات، وتفسيراً لطبيعة علاقات الارتباط والأثر بين هذه المتغيرات باعتماد مجموعة من البرامج الإحصائية المناسبة .

أولاً / الصدق البنائي للمقياس

نمذجة المعادلات الهيكلية (SEM) (Structural Equation Modeling)

من أجل اختبار مدى ملائمة النموذج سيتم استخدام نموذج المعادلات الهيكلية (SEM) باعتباره منهجية بحثية لاختبار النماذج الإدارية كمياً باستخدام المنهج العلمي لاختبار الفروض البحثية وذلك من



أجل تحقيق فهما أفضل للعلاقات المعقدة بين المتغيرات الإدارية (الهنداوي، 2007 : 8)، والتأكد من مدى ملائمة النموذج مع بيانات العينة المستخدمة وأنها تقيس فعلاً ما وضعت من أجل قياسه، وبحسب (الحدراوي، 2013) يشير عدد غير قليل من الكتاب والباحثين ومنهم، (Bentler, 1990)، (Hewi9.361, et al., 2004)، (الكبيسي، 2012)، إلى أهمية وضرة استخدام هذه الطريقة لكونها أكثر دقة في الاختبار ويوضحون عدد من مؤشرات المهمة وكما في الجدول .

الجدول (1)

مؤشرات جودة المطابقة بحسب نموذج المعادلات الهيكلية (SEM)

المؤشر	المدى المثالي للمؤشر	قيمة أفضل مطابقة
مربع كاي (Chi-square)	أن تكون (Chi-square) غير دالة القيمة المرتفعة تشير إلى تطابق غير حسن	أن تكون (Chi-square) غير دالة القيمة المنخفضة تشير إلى تطابق حسن
نسبة قيمة (Chi-square) إلى درجات الحرية (df) (χ^2/df)	1-5 اقل من 5 قبول وتطابق حسن	القيم المنخفضة تشير إلى تطابق أفضل اقل من 2 تطابق تام
الصدق الزائف المتوقع للنموذج (ECVI)	قيمة (ECVI) للنموذج الحالي اقل من قيمتها للنموذج المشبع	قيمة (ECVI) للنموذج الحالي اقل من قيمتها للنموذج المشبع
مؤشرات المطابقة المطلقة (Absolute Fit Indexes) ومنها :		
مؤشر حسن أو جودة المطابقة أو الموائمة (Goodness of Fit (GFI)	(GFI > 0.90) القيم المرتفعة بين هذا المدى تطابق أفضل	(GFI=1) مطابقة تامة
مؤشر حسن المطابقة المصحح Adjusted Goodness Index	(AGFI > 0.90) القيم المرتفعة بين هذا المدى تطابق أفضل	(AGFI=1) مطابقة تامة
جذر متوسط مربعات خطأ الاقتراب (التقريبي) (RMSEA)	(RMSEA) (0.05-0.08)	القيم المنخفضة تشير إلى تطابق أفضل (RMSEA < 0.05)
جذر متوسط مربعات البواقي المعيارية SRMR	(SRMR < 0.05) القيم المنخفضة تشير إلى تطابق أفضل	(SRMR=0) مطابقة تامة
مؤشرات المطابقة المتزايدة (Incremental Fit Indexes) ومنها :		
مؤشر المطابقة المعياري Normed Fit Index (NFI)	(NFI > 0.90) القيم المرتفعة تشير إلى تطابق أفضل	(NFI=1) مطابقة تامة
مؤشر المطابقة المقارن Comparative Fit Index	(CFI > 0.95) القيم المرتفعة تشير إلى تطابق أفضل	(CFI=1) مطابقة تامة
مؤشر توكر لوييس (Tucker-Lew TI) (Index (TLI)	(TLI > 0.95) القيم المرتفعة تشير إلى تطابق أفضل	(TLI=1) مطابقة تامة
مؤشر المطابقة المتزايد (Incremental Fit Index (IFI)	(IFI > 0.95) القيم المرتفعة تشير إلى تطابق أفضل	(IFI=1) مطابقة تامة

• المصدر : الحدراوي، 2013 : 25

ومن أجل التحقق من الصدق البنائي للمقياس، تم استخدام التحليل العاملي التوكيدي أو الاثباتي (Confirmatory Factor Analysis) (CFA)، وعندما يكون هنالك قبول جيد طبقاً لهذه المؤشرات فإن الاختبار يكون دقيق جداً، وعكس ذلك يكون ضعيف وغير جيد ويمكن رفض النموذج (Byrne : 2010، 3).



• المتغير المستقل / التمويل العقاري

يتكون هذا المقياس من ثلاثة أبعاد أساسية، ويتضح من النموذج في الشكل (1) لمؤشرات جودة أو حسن المطابقة (Goodness of Fit) المستخرجة بان النموذج قد حاز على قيم جيدة لمؤشرات جودة أو حسن المطابقة وكالاتي :

(1) نسبة قيمة (Chi-square) إلى درجات الحرية

• بلغت قيمتها (4.50) وتحقق $(x^2/df) < 5$

(2) مؤشرات المطابقة المطلقة (AFI):

• مؤشر جودة المطابقة (0.91) (GFI > 0.90)

• مؤشر جودة المطابقة المعدل (0.91) (AGFI > 0.90)

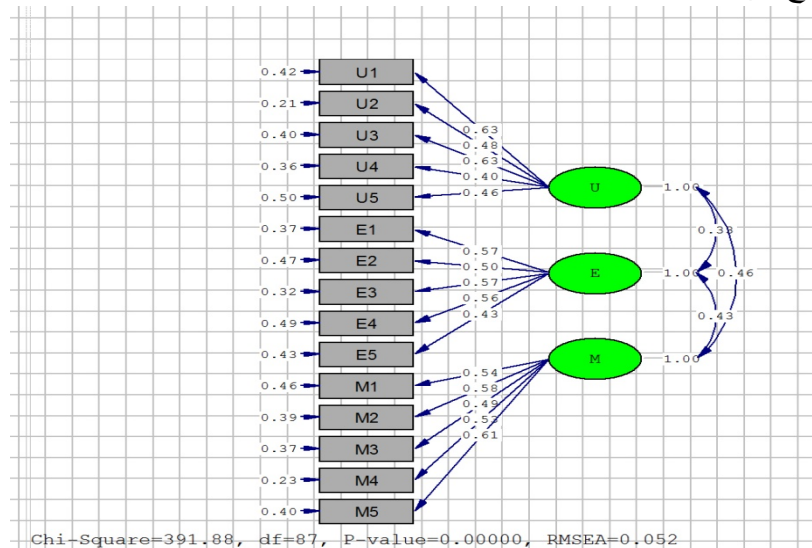
• مؤشر جذر متوسط مربع خطأ الاقتراب (التقريبي) (0.052) (RMSEA بين (0.05-0.08))

(3) مؤشرات المطابقة المتزايدة (IFI)

• مؤشر المطابقة المعياري (0.91) (NFI > 0.90)

• مؤشر المطابقة المقارن (0.96) (CFI > 0.95)

وهذا يشير إلى صدق الفرضية بان الفقرات تقيس كل بعد، كذلك كانت قيمة معاملات الصدق أو التشعب المتمثلة بالقيم المعيارية الظاهرة مع الأسهم (بين المتغير الكامن وكل فقرة من الفقرات) تشير إلى انه يمكن الحكم بالقبول والصدق للفقرات وأنها حققت الشرط بأنها اكبر أو تساوي (0.40) إي بمحك قبول مقداره لا يقل عن (0.40) كدرجة لقبول تشعب كل فقرة بالعامل الذي تنتمي إليه (Costello & Osborne, 2005) فإذا كانت اقل من 40 فهذا يشير إلى أن هذه الفقرة إما لا ترتبط مع الفقرات الأخرى أو تحتاج إلى إضافة فقرات أخرى .



U	القروض الصغيرة ذات المدة الطويلة والفائدة القليلة
E	القروض الكبيرة ذات المدة القليلة والفائدة الكبيرة
M	القروض الكبيرة ذات المدة الطويلة والفائدة الكبيرة

الشكل (1) نموذج المعادلة الهيكلية (SEM) لقياس متغير التمويل العقاري

المصدر : بالاعتماد على مخرجات برنامج (LISREL 8.8)



المتغير المعتمد / إدارة الأزمة

يتكون هذا المقياس من مجموعة فقرات، وبحسب مؤشرات جودة أو حسن المطابقة (Goodness of Fit) المستخرجة والموضحة في الشكل (2)، يتضح بان النموذج قد حاز على قيم جيدة لمؤشرات جودة أو حسن المطابقة وكالاتي :

(1) نسبة قيمة (Chi-square) إلى درجات الحرية

• بلغت قيمته (3.90) وتحقق $(x^2/df) < 5$

(2) مؤشرات المطابقة المطلقة (AFI):

• مؤشر جودة المطابقة (0.90) (GFI >0.90)

• مؤشر جودة المطابقة المعدل (0.94) (AGFI >0.90)

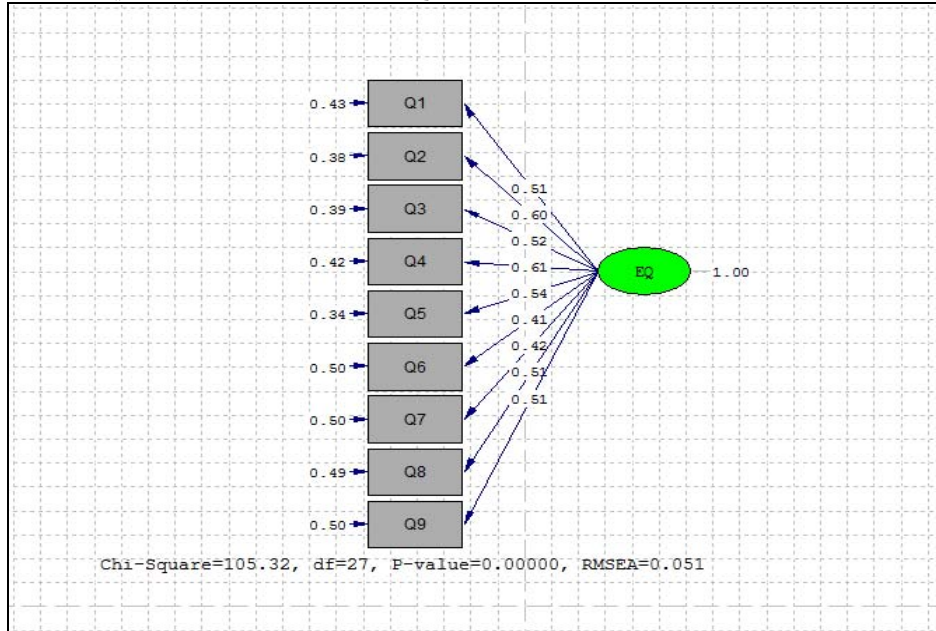
• مؤشر جذر متوسط مربع خطأ الاقتراب (التقريبي) (0.051) (RMSEA) بين (0.05-0.08)

(3) مؤشرات المطابقة المتزايدة (IFI)

• مؤشر المطابقة المعياري (0.93) (NFI >0.90)

• مؤشر المطابقة المقارن (0.95) (CFI >0.95)

وهذا يشير إلى إن الفقرات الفرعية تقيس البعد الذي وضعت من اجله، كذلك كانت قيمة معاملات الصدق أو التشبع تتسم بالقبول والصدق للفقرات وأنها حققت الشرط بأنها اكبر أو تساوي (0.40) أي بمحك قبول مقداره لا يقل عن (0.40) كدرجة لقبول تشبع كل فقرة بالعامل الذي تنتمي إليه .



الشكل (2) نموذج المعادلة الهيكلية (SEM) لقياس متغير إدارة الأزمات

المصدر : بالاعتماد على مخرجات برنامج (LISREL 8.8)

ثانياً / علاقات الارتباط

تعكس القيم الواردة في الجدول (3) قيم معاملات الارتباط على مستوى المؤشر الكلي وعلى مستوى العوامل الفرعية بهدف التعرف على قوة العلاقة بين المتغيرات وطبيعتها، ومن اجل إعطاء إجابة دقيقة



2) حققت (القروض الكبيرة ذات المدة القليلة والفائدة الكبيرة) أثراً ذو دلالة معنوية في بعد إدارة أزمة السكن، إذ كانت قيمة (F) المحسوبة اكبر من الجدولية، وبلغت قيمة معامل التحديد (0.132)، أي أن المتغير المستقل (القروض الكبيرة ذات المدة القليلة والفائدة الكبيرة) يفسر (0.132%) من التغيرات الحاصلة في المتغير المعتمد وهذه النسبة قليلة نسبياً .

3) حققت (القروض الكبيرة ذات المدة الطويلة والفائدة الكبيرة) أثراً ذو دلالة معنوية في بعد إدارة أزمة السكن، إذ كانت قيمة (F) المحسوبة اكبر من الجدولية، وبلغت قيمة معامل التحديد (0.161)، أي أن المتغير المستقل (القروض الكبيرة ذات المدة الطويلة والفائدة الكبيرة) يفسر (0.161%) من التغيرات الحاصلة في المتغير المعتمد .

4) حقق متغير التمويل العقاري بشكل عام تأثيراً معنوياً كبيراً في إدارة أزمة السكن، إذ كانت قيمة (F) المحسوبة اكبر من الجدولية، وبلغت قيمة معامل التحديد (0.340)، أي أن المتغير المستقل (التمويل العقاري) يفسر (0.340%) من التغيرات الحاصلة في المتغير المعتمد .

الجدول (3) علاقات التأثير بين المتغيرات

المتغيرات	المؤشرات	أزمة السكن	الدلالة
القروض الصغيرة ذات المدة الطويلة والفائدة القليلة	F-Cal	42.65	دالة على مستوى (0.05)
	D.F	(1,81)	
	P	0.000	
	R2	0.345	
	α	0.596	
	β	0.587	
القروض الكبيرة ذات المدة القليلة والفائدة الكبيرة	F-Cal	12.33	دالة على مستوى (0.05)
	D.F	(1,81)	
	P	0.000	
	R2	0.132	
	α	0.348	
	β	0.363	
القروض الكبيرة ذات المدة الطويلة والفائدة الكبيرة	F-Cal	15.54	دالة على مستوى (0.05)
	D.F	(1,81)	
	P	0.000	
	R2	0.161	
	α	0.371	
	β	0.401	
التمويل العقاري	F-Cal	41.65	دالة على مستوى (0.05)
	D.F	(1,81)	
	P	0.000	
	R2	0.340	
	α	0.687	
	β	0.583	



الاستنتاجات

- 1) قلة التخصيصات المالية المخصصة للتمويل العقاري، مما يؤثر سلباً في عدد المخدومين .
- 2) عدم كفاية مبلغ التمويل المالي يؤدي إلى استخدامه بطريقة خاطئة (كالترميم والترقيع أو استخدام مواد بناء رخيصة الثمن) مما يؤثر سلباً في التخطيط العمراني للمدن وغيرها .
- 3) توجه اغلب الأفراد إلى تفضيل التمويل القليل طويل الأجل بمعدل الفائدة الثابتة، وذلك لعدم تحملهم مبالغ الفائدة للمبالغ الكبيرة.
- 4) عدم تفضيل القروض الكبيرة وقصيرة الأجل، لعدم القدرة على تحملها .
- 5) قلة مبلغ القرض يؤدي إلى التحايل في استيفاء شرط تحويل أو شراء وحدة سكنية فعلية خلال مدة معينة .
- 6) أزمة إقرار الميزانية ساهمت بشكل كبير في تقام الأزمة .
- 7) أزمة النازحين ساهمت بشكل كبير في زيادة أزمة السكن وتفاقمها .

التوصيات

- 1) زيادة التخصيصات المالية للتمويل العقاري وبما يتناسب مع حجم الأزمة، وتخصيصه للأفراد غير الموظفين .
- 2) فتح صندوق للإسكان في كل وزارة مخصص لإقراض موظفيه بشكل عادل، حسب مجموعة من نقاط المفاضلة .
- 3) السماح للاستثمار الأجنبي في مجال الإقراض، من اجل زيادة مصادر التمويل والتوسع بها (مع مراعاة الجانب الشرعي).
- 4) إعادة النظر بالقرارات والقوانين والتشريعات التي تمنع دخول القطاع الخاص وتوسعه في المشاريع الإسكانية .
- 5) زيادة مدة استيفاء القرض مع عدم تحميل المقترض مبالغ فائدة إضافية .
- 6) تخفيف الإجراءات الروتينية الكثيرة المطلوبة للتقديم للحصول على القروض العقارية .
- 7) استقطاب الاستثمارات في مجال التمويل العقاري، على أن تكون المؤسسات الحكومية هي حلقة الوصل أو الوسيط بين المدخرين والمقترضين.

المصادر

أولاً / المصادر العربية

- 1) الحدراوي، حامد، والخفاجي، كرار، أسباب نشوء الأزمات و إدارتها دراسة استطلاعية لآراء عينة من أعضاء مجلس النواب العراقي، مجلة الكوفة للدراسات القانونية والسياسية، العدد5، 2010.
- 2) الحدراوي، حامد كريم، الريادة كمدخل لمنظمات الأعمال المعاصرة في ظل تبني مفهوم رأس المال الفكري، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، العدد 27، 2013.
- 3) الخفاجي، كرار، دور المتغيرات الإستراتيجية في إدارة الأزمات الإستراتيجية، دراسة تطبيقية لآراء عينة من أعضاء مجلس النواب العراقي، رسالة ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الكوفة، 2010.

