



## اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية

أ.د. أحمد إبرهني علي

### مقدمة:

تشكل المساكن أكثر من نصف ثروة العوائل في العالم إضافة على كونها من اهم مقومات الرفاه والاستقرار الاجتماعي، واسباس المدينة والتحضر. والبناء السكني لا يستهان به في توليد الدخل وتشغيل القوى العاملة وآثاره على القطاعات الأخرى. ومن المعروف ان مؤشرات الاستثمار في المساكن، مثل إجازات البناء والمباشرة، يستدل منها على حركة الاقتصاد الكلي في طوري الانتعاش والاتجاه نحو الفتور.

وفي البلدان المتقدمة أصبح السكن محورا رئيسيا للقطاع المالي بحكم الحجم الكبيرة للقروض السكنية ومشتقاتها. ولتغيرات اسعار المساكن نتائج كبيرة في الاستقرار المالي. خاصة وان الأزمة المالية الدولية الأخيرة انطلقت من الولايات المتحدة الأمريكية عند انتشار الفشل في سداد الديون العقارية بعد انخفاض اسعار المساكن. وكان الانتعاش السابق مقادا بأسعار فائدة منخفضة على القروض، متزامنا مع ارتفاع اسعار المساكن والذي له دور، ضمن الإطار المؤسسي هناك، لتحريك الاستهلاك بمعدل قد يفوق نمو الدخل القومي.

وفي البلدان الناهضة تفيد بيانات المقارنة الدولية ان اسعار المساكن ايضا عرضة لتقلبات عنيفة ومن المحتمل تجذير إمكانات ازمات مالية في ذلك النطاق من اقتصاد العالم، مع تزايد نسبة الديون السكنية إلى الناتج المحلي الإجمالي، عبر الارتباط الوثيق بين الائتمان العقاري واسعار الفائدة واسعار المساكن.

ويشهد العراق في السنوات الأخيرة انتعاشا واضحا في الاستثمار السكني مستفيدا من التسهيلات الائتمانية للمصارف الحكومية بالدرجة الأولى. ولعل البناء السكني هو الأنشطة مقارنة مع أداء القطاعات الأخرى. والمسكن من الأصول الثابتة ذات الطابع المحلي ويصنف البناء السكني بأنه جزء فعال ضمن القطاع الأوسع للسلع والخدمات غير المتاجر بها. وتلك ميزة تجعله من مرتكزات حيوية الاقتصاد الوطني إذ يستطيع إدامة النمو دون ان يتأثر سلبا بالانفتاح وتدهور القدرات التنافسية الدولية في بلد نفطي للأسباب المعروفة.

وتفيد التجارب ضرورة الاهتمام باقتصاد السكن وسياسة الأسكان من عدة زوايا : إذ بالإضافة إلى الآثار الكلية لإنتاج الأبنية السكنية وتداخله الواسع مع القطاع المالي واهميته، تبعا لذلك، للسياسة النقدية ثمة بعد آخر يتمثل بالتنمية الحضرية المتكاملة. لأن سياسة الأسكان دون اندماجها التام في اقتصاد المدينة ودون تنسيق دقيق مع برامج تطوير البناء التحتي لا تؤدي ثمارها كاملة وقد تخفق.

العراق ورغم معاناة العوائل لمشكلة السكن، والاعتراف الرسمي بعجز الرصيد السكني، إلا أن النقص في البناء التحتي للمدن والخدمات العامة أشد. ومما لا يخفى على احد قد ظهرت في العراق الكثير من الأحياء الجديدة في كل المدن وهي تفتقر إلى الطرق وشبكات الصرف الصحي والخدمات الأخرى ما يجعل القيمة الاقتصادية والاجتماعية للموارد التي انفقت في البناء السكني واطئة.



ويقبت مسألة أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها تتعلق بالكلفة، لأن سعر المسكن اللائق بالمعايير المعاصرة نسبة إلى متوسط دخل العائلة مرتفع في البلدان النامية والناهضة ومنها العراق. ولذلك تمس الحاجة إلى العناية بعناصر التكاليف وأن نتولاها بالدراسات الجادة والمبتكرات التكنولوجية والتنظيمية. في هذه الدراسة راجعنا تجارب دول متقدمة وناهضة وأبحاث تناولت اقتصاد السكن في المقام الأول وإشارات إلى التنمية الحضرية. وإن غلبة الاهتمام الكلي، والجوانب المتعلقة بالانتمان والسياسة النقدية، في معالجاتها مقصودة كي تتكامل مع بحوث المؤتمر الأخرى التي نتوقع تغطيتها لواقع السكن في العراق تفصيلا ومجريات سياسة الأسكان. لقد كانت مهمة هذه الدراسة المقاربات التي تعتمد التحليل الاقتصادي في موضوع الأسكان. وفي ذلك دعوة إلى وضع السكن وسياسات الأسكان ضمن الاهتمامات الرئيسية لأقسام الاقتصاد في العراق الذي لم ينل من جهد الاقتصاديين، لحد الآن، ما يتناسب مع دوره الكبير في حياة الناس والاقتصاد المعاصر وآفاق تطوره.

### أسعار المساكن وما يترتب على تغيرها:

الأسعار النسبية من المنطقات المناسبة لدراسة مشكلة الأسكان والاستثمار السكني من بين مقاربات أخرى. وقد لا تختلف على أهمية منسوب كلفة المسكن إلى سعر خدمة السكن، وبتعبير آخر نسبة سعر الأصل إلى صافي دخله السنوي. لأن المقارنة بين السعر الاقتصادي للمسكن وكلفة استبداله مضمرة في السلوك الاقتصادي للمستهلكين وقطاع الأعمال على حد سواء. والسعر الاقتصادي للمسكن إن هو إلا تراكم القيم الحالية لصافي المدخولات السنوية للأصل خلال عمره النافع. وعند اعتماد كلفة الفرصة البديلة للدخار سعرا للخصم تعرف نقطة التوازن عند المساواة بين معدل العائد الداخلي وسعر الخصم ذاك في المشروع الحدي للاستثمار السكني. وطالما بقي معدل العائد الداخلي فوق سعر الخصم إذن ثمة جدوى لمزيد من الاستثمار إذ لم نصل إلى المشروع الحدي بعد. ولا نغفل المخاطر، بالطبع، والمخاطر تُقاىض عادة مع العائد، وعندما تضاف المخاطر إلى العوامل الفاعلة في القرار الاستثماري تزداد مصداقية النموذج النظري في تفسير السلوك الواقعي.

وذهب بعض الباحثين إلى تفسير إجمالي النشاط الاستثماري والفروقات بين البلدان المتقدمة والنامية بالقول ان اسعار السلع الاستثمارية عالية نسبة إلى اسعار سلع الاستهلاك في البلدان النامية (564-562، pp 1).

كلفة الاستبدال تحددها الشروط التقنية والتنظيمية في القطاع المنتج للوحدات السكنية ألا وهو البناء والتشييد بأسعار المدخلات المحلية والمستوردة وتكاليف العمل، بينما السعر الاقتصادي للمسكن يتعين بألية مختلفة، مبينة آنفا، وبالتالي يمكن الافتراض، ولو على نحو أولي، بثبات أثر العوامل الأخرى وغياب القيود التي تعيق المباشرة بالبناء، بأن مسار الاستثمار السكني دالة بالفرق بين السعر الاقتصادي للمسكن وكلفة الاستبدال متضمنة تكاليف التمويل بين لحظة المباشرة واكتمال المسكن أي جاهزية الأصل لإنتاج الخدمة.

تنتقل صدمة سعر المسكن إلى النشاط الاقتصادي عبر التشييد والاستهلاك ويعني ارتفاع سعر المسكن زيادة قيمة الضمانات وعليه تتعكس الصدمة أيضا في توسيع الانتمان. ولذلك يزداد الاستهلاك العائلي مع زيادة سعر المساكن. وقد يفسر هذا الترابط من زاوية أثر الثروة حيث أضيف متغير الثروة



إلى جانب الدخل في الكثير من نماذج التنظير لتفسير السلوك الاستهلاكي ، وهناك أثر لدخل وأثر أحلال عند زيادة سعر المسكن تتفاعل جميعها لتؤثر في قرارات العائلة الاستهلاكية والائتمانية. عندما ارتفعت اسعار الفائدة وانخفضت اسعار المساكن وجد العديد من مشتري المساكن أنفسهم غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم تجاه المصارف او أنهم تورطوا باستثمار خاسر. بتعبير آخر أصيبت الميزانية العمومية للقطاع العائلي بخسائر وهذه أدت إلى كثرة الفشل في تسديد الديون فانتقلت إلى خسائر كبيرة في الميزانية العمومية لقطاع المصارف ولجهات اخرى. وتلك الجهات الأخرى تكاثرت في السنوات الأخيرة بعد التوسع في توريق الديون العقارية وحيازتها بصفة أدوات للاستثمار المالي. وعندما تزايدت وقائع الفشل الائتماني بعد انخفاض أسعار المساكن لا بد ان تنقل قدرة المصارف على الاستمرار في تقديم الائتمان بالمجمل فتتوقف شركات كبيرة عن مواصلة برامجها الاستثمارية أو حتى نشاطها الاعتيادي خاصة التي اعتادت على تمويل رؤوس أموال التشغيل بقروض قصيرة الأجل. فتنهار اسعار اسهمها بفعل التوقعات ... وهكذا تتعمق الأزمة وينتشر نطاق الفتور الاقتصادي. فعلى الصعيد الفردي والجزئي اجبر العديد على الإفلاس وعلى المستوى الكلي ينحدر الاقتصاد إلى فتور او كساد. لا شك ان فقاعة المساكن ليست مثل صعود اسعار الأسهم لأن تداول المساكن محدود قد لا يتجاوز 10 بالمائة سنويا من رصيدها في أكثر الأسواق نشاطا، بينما يصل تداول الأسهم إلى 100 بالمائة من قيمتها سنويا أو يزيد. كما ان المساكن ليست بدائل تامة على المستوى الوطني بل ما يسمى سوق السكن في اية دولة عبارة عن تجميع للعديد من الاسواق الصغيرة المحلية، والتي لا تشكل بمجموعها سوقا موحدة (P6, 8).

في الدول التي تكون حساسية الاقتصاد الوطني عالية لتغيرات اسعار المساكن يقترح بعض الاقتصاديين إدراج اسعار المساكن ضمن المتغيرات التي تتخذها السلطات محورا للسياسة النقدية مثل التضخم وفجوة الإنتاج. وربما يساعد هذا الاحتواء على تحسين توقعات متخذو القرارات حتى لو اقتصرت التزاماتهم في السياسة على التضخم وفجوة الإنتاج. وفي دراستهم (12) التي أجروها بتوصيف نموذج كينزي جديد بينوا أن إضافة انحراف Surprises اسعار المساكن عن مستوياتها الاعتيادية إلى جانب المتغيرين المتعارف عليهما في قاعدة تيلور، وهما انحراف التضخم عن المستوى المرغوب وفجوة الناتج بين الفعلي والممكن، يؤدي إلى تحسن كبير وصفاه بالسياسة المثلى والقوية بمعنى قدرة المعادلة على محاكاة توقعات القطاع الخاص وبالتالي التأثير فيها. واستنتجوا ان السياسة مع وجود الإعانة الحكومية للمساكن يجب ان تكون متشددة او اقل تشددا تبعا للزيادات أو الانخفاضات غير المتوقعة في اسعار المساكن على التوالي. وايضا بينت الدراسة ان انحراف اسعار المسكن عن مستوياتها المثلى تترتب عليه نتائج ضارة بقدر تدخل الانحراف في إعادة تخصيص الموارد ( الحقيقية) بين قطاع البناء السكني والقطاعات الأخرى. والإعانة هي اصلا تدفع المزيد من الموارد إلى القطاع السكني اي هي تدخل في الية تخصيص الموارد وتؤدي ، هناك في تلك البلدان ، إلى عرض زائد في رصيد المساكن، وهذا الفهم ينسجم إلى حد كبير مع الموقف النقدي للمدرسة النمساوية بالمضمون.

وتخشى البنوك المركزية من الانتعاش السكني، في الدرجة الأولى، من أن انهيار المساكن ينتج عنه خلل واسع في الميزانيات العمومية لكل من القطاع العائلي والمصارف في آن. ولقد بقيت السياسة



النقدية مترددة بشأن تغيرات اسعار الأصول وخاصة المساكن في موضوع البحث. فهناك من يشكك بجدوى التدخل اصلا ويتمسك بأن دور السياسة النقدية يأتي ما بعد انفجار الفقاعة بالتحرك السريع لتدارك الآثار. واتجاه آخر يبشر بتحسين الأداء عند ضم تغيرات اسعار المساكن إلى التغيرات الهدفية للسياسة النقدية. وهذا جدل يبقى ضمن الحدود المتعارف عليها، لحد الآن، لدور السلطات النقدية. وظهر توجه آخر، مبحوث في محله، يوصي باستقلال سياسة الاستقرار المالي التي تتخذ من الائتمان واسعار الأصول (المساكن والأسهم وسواها) هدفا لها.

في اقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية عندما ترتفع اسعر الفائدة ينخفض الطلب على المساكن فتتخفض اسعارها. وعند ذاك يجد الكثير من الذين اشترى مساكنهم بالقروض في وضع صعب طالما اصبح سعر المسكن لا يغطي المطلوبات عليه. وفي نفس الوقت يتراجع البناء السكني وينعكس في خفض ونيرة النمو وقد يتفاقم الامر إلى فتور النشاط الاقتصادي بالمجمل. وعندما تحاول السياسة النقدية إصلاح الأمر تعمد إلى التيسير النقدي لخفض أسعار الفائدة فتنتهي إلى ما لا يحمد عقباه. والذين اشترى مساكنهم في ذروة الأسعار يتضررون اكثر عندما يصبح صافي الاستحقاق (الفرق بين قيمة المسكن والمطلوبات عليه) سالبا، وتتضرر اساسا الصناعات المرتبطة بالإسكان.

أسعار المساكن أساسية في فهم تقلبات الاقتصاد الكلي للبلدان المتقدمة، وفي البلدان الناهضة والنامية لها اهميتها ايضا وإن ليست بنفس الدرجة. وفي كل الأحوال لا نتغاضى عن دور البناء السكني في إنعاش الاقتصاد عبر سلسلة العلاقات فيما بين القطاعات وشحذ الطلب الاستهلاكي بالتشغيل والأجور خاصة للفئات العمالية بمختلف مستويات المهارة.

ويشكل الإقراض العقاري الجزء الأكبر من مجموع الائتمان. ومن هنا يأتي التأثير المتبادل بين سعر المسكن وسعر الفائدة في اقتصاد متقدم. سعر المسكن يعين القرض لأن الأول ضمانه الثاني والعلاقة العكسية بين سعر الفائدة وسعر المسكن من اهم العوامل في الأزمة الأخيرة.

ويعكس سعر المسكن بالنتيجة التوازن بين العرض والطلب بغض النظر عن العوامل الفاعلة في كليهما. وان العلاقة بين سعر المسكن وسعر الفائدة التي عكستها البيانات قبل الأزمة لم تعد كذلك زمن الركود. وللعوامل التي تتدرج تحت مسمى اللاعقلانية دورها الذي لا يمكن التقليل من شأنه خاصة عبر فعل التوقعات. ولم يقدم منهج تسعير الأصول Asset- Pricing Approach إطارا شاملا للتنبؤ بأسعار المساكن. إن منهج تسعير الأصول الذي يقوم على خصم الإيجارات المستقبلية يعامل الإيجارات بأنها خارجية. كما لعرض الأراضي وكلفة التشييد مداخلاتها في تكوين أسعار المساكن (P 1, 6).

#### موقف المدرسة النمساوية:

يرى تيار المدرسة النمساوية ان الأزمة الأخيرة، التي بدأت في الولايات المتحدة الأمريكية، كانت نتيجة التيسير النقدي او سياسة النقود السهلة Easy Money Policy (8). وعندما يقدم النظام المصرفي المزيد من الائتمان الرخيص إلى المساكن يُمكن هذا القطاع من موارد حقيقية تسحب من قطاعات اخرى فتواجه ارتفاعا في التكاليف وينخفض إنتاجها وفي نفس الوقت ترتفع تكاليف تشييد المساكن، ولا بد ان تصحح هذه الانحرافات بحكم ضرورة التوازن فتحدث الأزمة. وفي رأيهم لا تتطور الفقاعة إلا بتعزيز نقدي، ولا تتكر المدرسة الكينزية اهمية التعزيز النقدي في الفقاعة لكن تضع الدور



الأكبر للعوامل السيكلوجية، هذا بصفة عامة. لكن Krugman وهو كينزي معروف يشرح تكوين الفقاعة بالتناؤل المرتبط بتوقع استمرار ارتفاع اسعار المساكن والمحفز بسعر فائدة منخفض. بيد ان ما تضيفه المدرسة النمساوية في فهم الفقاعة لا ينحصر في الأسعار بل الكميات أيضا، وهذه تستحق العناية لأن سياسة النقود الرخيصة المتجهة إلى قطاع معين تؤدي إلى إساءة في تخصيص الموارد والتورط بخطط للاستثمار لا تتوفر لها المقومات الموضوعية للاستمرارية. كما ان المدرسة النمساوية لا تقر مبدأ حيادية النقود، ولذلك تختلف الفقاعات ومسار التقلبات، عندهم، حسب القطاع الذي تتجه إليه النقود المختلفة أولا. وهم يتبنون نظرية Wickseil في أن انحراف سعر الفائدة النقدي عن الطبيعي له الدور الأكبر في زيادة الاستثمار فوق المستوى التوازني، وفي رأيهم لا يحدث هذا لولا البنوك المركزية. وتخلص مقاربة المدرسة النمساوية إلى ان محاولة الحكومة تحسين وضع العائلة الأمريكية بزيادة فرص امتلاك المساكن انتهت إلى فشل كبير ونتائج غير مقصودة ليس للاقتصاد الوطني بأكمله بل حتي للكثير من مالكي المساكن. بيد ان المدرسة النمساوية لم تنظر في الهدف الأوسع للسياسة الاقتصادية التي شجعت توسيع الائتمان العقاري الا وهو تنشيط الاقتصاد وفي رأيهم أن التيسير النقدي للخروج من الركود، بعد ارتفاع أسعار المسكن وبداية الأزمة، هو إجراء مصطنع Artificial لتجاوز آثار حقيقية أنتجها انتعاش مصطنع (5). لأننا نعيش في عالم الندرة العينية Physical ولا نستطيع تحقيق كل ما نريد بل علينا ان ننتج ما نريد استهلاكه، وفي موضوعنا نبنو ما نريد ان نسكن، لأن محاولات التحايل على الندرة بالوسائل النقدية، دون الحقيقية، تؤدي إلى نتائج سيئة. ونستخدم الحساب الاقتصادي ليدلنا على افضل المسارات الممكنة لتطوير عمليات توظيف الموارد البشرية للانتفاع من مصادر الطبيعة والتعاون وتقسيم العمل ... وهكذا وليس الحلول الاصطناعية، حسب رأيهم.

الإنتاجية لوحدة زمن العمل البشري تفسر عند المدرسة النمساوية بطول العملية الإنتاجية ، فعندما تفرغ الصياد لصنع الشبكة اصبحت العملية الإنتاجية اطول والتي تقاس من المباشرة في صناعة الشبكة إلى التصرف بالمنتج. ولم يتمكن من صناعة الشبكة لولا أن قنّر على نفسه فاحتفظ ببعض المصيد لإدامة حياته وقت التفرغ لصناعة الشبكة، وهو معنى الادخار. ويعتمد قرار الادخار على التفضيل الزمني أي الاستعداد للتنازل عن استهلاك في الحاضر لأجل استهلاك أكبر في المستقبل، ومعدل التبادل بين استهلاك في المستقبل لقاء وحدة واحدة من استهلاك الحاضر يساوي الواحد الصحيح زائدا سعر الفائدة الذي لا ينبغي للتدخل الحكومي أن يدفع اسعار السوق المالية بالانحراف عنه. والسياسة النقدية تتدخل عبر التيسير والتشدد النقدي فتولد حالة عدم انسجام مع التفضيل الزمني أي الاستعداد للادخار. وهذا يحصل بسبب نظام المصارف الذي يقوم على الاحتياطات الجزئية، والذي يؤدي إلى مكائثة الودائع باستقلال عن الادخار، القروض تخلق وودائع ليقترض قسم منها لخلق وودائع جديدة أو المضاعف الائتماني.

ونرى موضوعيا أن الادخار يعني تخصيص جزء من الطاقة الإنتاجية لغير الاستهلاك، وهي التي توظف في الاستثمار والتوازن يقتضي الانسجام بينهما في القطاع الحقيقي . وبموجب هذا القانون الموضوعي فإن الاستثمار الفعلي لا يتجاوز الإضافة إلى الأصول العينية التي يسمح بها الاقتصاد



بأكمله في المدة المعينة. وهنا يقود التوسع الائتماني، حسب المدرسة النمساوية، إلى وهم أي التمويل الإضافي المخلوق مصرفياً يدفع المنظمين إلى انخراط بعمليات استثمارية تتجاوز الادخار الفعلي حسب التفضيلات الزمنية للمستهلكين. ونستفيد من ملاحظات المدرسة النمساوية لتسليط الضوء على حقائق الاقتصاد بأن الاستثمار، في السكن مثلاً، يعني إنتاج الوحدات السكنية التي كانت في نية مجموع المستثمرين ولا بد أن تتسجم خطط التمويل مع مجموع القدرات الإنتاجية التي يخصصها نظام الاقتصاد الوطني إلى هذه العملية. وإمعان النظر في هذه الحقيقة الصلبة يساعد على إنتاج مساكن أكثر. كما نرى أن الإسكان لا يشكل منظومة مستقلة لها حدود واضحة لأن المسكن المنتج سلعة تنافسها سلع أخرى على موارد إنتاجية محدودة. كما ترتبط خدمة السكن مع خدمات أخرى وهي كثيرة مثل خدمات البناء التحتي وغيرها. أي تستهلك خدمة السكن ضمن سلة مترابطة على أساس التناسب، وهكذا لا بد أن تراعي سياسات التمويل هذا الترابط الضروري بأكمله من خلال الاستثماري السكني.

### **بعض خصائص إقتصاد السكن في البلدان النامية والناهضة:**

عادة ما نقارن اوضاع البلدان النامية والناهضة بالبلدان المتقدمة، لأنها منخرطة جميعاً في سباق اللحاق بالبلدان التي سبقتها على نفس الطريق، ولم تبق دولة في العالم الآن تدعي غير ذلك. ويشكل المسكن 55 بالمائة من ثروة العائلة بالمتوسط في الولايات المتحدة الأمريكية. وفي العراق لا تتوفر بيانات تمكن من المقارنة لكن اغلب فئات الطبقة المتوسطة وما دونها ثروتهم عبارة عن المسكن وسيارة وقليل من المبالغ المدخرة نقداً ويشكل المسكن بذلك ما لا يقل عن 60 بالمائة من ثروة الأسرة. ولهذا عندما تتحرك اسعار المساكن صعوداً ونزولاً بمعدلات كبيرة لا بد أن تفعل فعلها في الاقتصاد الوطني. وفي موضوعنا من الواضح أن عمق الائتمان السكني في البلدان المتقدمة لا يقارن مع نظيره في البلدان الناهضة والنامية. في الأولى أكثر من 50 بالمائة قروض العقار السكني إلى الناتج المحلي الإجمالي، وفي الثانية لا تزيد على 10 بالمائة في اغلب الدول النامية والناهضة. وتمثل ماليزيا استثناء في المجموعة النامية والناهضة حيث كانت نسب القروض السكنية إلى الناتج المحلي الإجمالي فيها 28.3، وفي تايلند 15.5 بالمائة وإستونيا 10.5 بالمائة والصين 10 بالمائة، وفي البرازيل 14.8 بالمائة.

من المؤشرات الدالة على مستقبل الرفاه مدى انخفاض نسبة سعر المسكن إلى الدخل العائلي. وتتراوح نسبة سعر السكن إلى متوسط دخل العائلة السنوي في المدن الصينية بين 20 إلى 27 ضعف، وفي المدن الأمريكية بين 4.4 و 8، وفي أستراليا بين 6.4 و 9.6 وفي كندا بين 4 و 8.4 وذلك من بيانات سنتي 2007 و 2008 .

وتحسب نسبة سعر المسكن إلى دخل العائلة مباشرة في الولايات المتحدة الأمريكية حيث تتوفر بيانات عن اسعار المساكن ومتوسط دخل الأسرة . وفي بلدان أخرى يستعاض عنها بنسبة متوسط سعر المسكن للمتر المربع / متوسط الدخل للفرد وتضرب النسبة بمتوسط المساحة السكنية للفرد. وهي تفيد، ايضاً، كيف يمكن تخفيض سعر المسكن للعائلة والذي نجحت فيه البلدان المتقدمة عموماً. والتمويل الحكومي للبناء السكني معروف على نطاق واسع في البلدان النامية والناهضة ولو بنسب مختلفة من مجموع التمويل. وفي البرازيل حصة المصارف الحكومية 75 بالمائة من القروض السكنية وفي العراق



النسبة اعلى . وإلى جانب المصارف، حكومية واهلية، توجد شركات للإقراض العقاري ليست مصرفية في البرازيل. وفي الصين تتفرد المصارف، والتي للحكومة فيها الحصة الأكبر، لوحدها في الإقراض السكني. وفي دول اخرى تساهم صناديق متخصصة بالإقراض السكني إلى جانب المصارف مثل جيكوسلوفاكيا وهنغاريا.

وفي ماليزيا تقدم القروض لبناء المساكن من المصارف ومن قسم القروض في وزارة الخزانة ومجلس تنمية الأسكان. وفي روسيا من المصارف التجارية ومصارف العقار والتعاونيات. بمعنى ان المصارف لا تتفرد دائما لوحدها في تقديم القروض والحكومات لها دور في الغالب الأعم.

وأظهرت المسوح عددا كبيرا من حكومات البلدان النامية والناهضة تقدم إعانات للبناء السكني او شراء مسكن لأول مرة. وأكثر هذه الإعانات تتخذ شكل سعر فائدة دون المستوى السوقي والحكومة تتحمل الفرق أو إعفاء جزئي من الضريبة. والإعانات في العراق تقدم عبر المستويات المنخفضة لسعر الفائدة من المصارف الحكومية، وهناك إعانات لمنتسبي اجهزة الدولة وفئات اخرى بتقديم اراضي مجانية لهم. والسياسة الأخيرة ليست متجهة للفقراء في المقام الأول إنما هي تحيز درجت عليه الحكومات لدعم اوضاع الطبقات المتوسطة.

وإذا أصبحت الصين بالحجم الاقتصادي للولايات المتحدة الأمريكية بمقياس الناتج المحلي الإجمالي بالقوة الشرائية الدولية PPP في السنوات القريبة القادمة، وأوكلت مهمة السكن للأسواق، وتقلبت اسعار المساكن والأصول الأخرى إسوة بما يجري في الولايات المتحدة الأمريكية، ربما يصبح عدم الاستقرار خاصة لاقتصاد العالم ولا يبدو من متابعة تطورات اقتصاد الصين إن مسألة الاستقرار وإظهار نموذج مختلف في الاقتصاد المعاصر موضع اهتمام هناك، بل المغالبة على المراكز الدولية في الصناعة والتجارة والمكاسب.

ويلاحظ اتجاه يتكرر في أكثر من مدينة صينية يتمثل في افتراق معدل نمو الدخل عن نمو أسعار المساكن والأخير يتباعد عن الأول منذ عام 2007 . من جهة أخرى عند ملاحظة البيانات التجميعية يظهر انسجام بين حركة اسعار المساكن والدخل وربما لصالح الدخل قليلا.

. واسعار الارض عادة ترتفع بمعدلات تقريبا اعلى من التضخم وهذه المسألة تضع صعوبات امام سياسات الأسكان وقد ترتكب الكثير من الأخطاء في محاولة حلها لأن الأرض هي في نفس الوقت وعاء للادخار مثل الودائع المصرفية او الذهب او وسائل حفظ القيمة الأخرى، ولا بد للسياسة ان تراعي هذه المسائل. ونتيجة لسياسة توزيع الأرض الحكومية توجد سوق ثانوية للأراضي السكنية تعرض فيها قطع الأراضي من الحائزين الأول. والحكومة في العراق نادرا ما تبيع اراضي للسكن بل توزعها مجانا ولذلك اسقطت هذه السياسة الدور الممكن للأرض بصفقتها ممتلكات سيادية في دعم الموازنة العامة.

25 بالمائة من الأنفاق الأسري يخصص للمساكن وعادة يفترض ان الإيجار التقديري 30 بالمائة من الدخل الأسري في الولايات المتحدة . بينما كانت نسبة الإيجار إلى الدخل العائلي كلاهما مقاسا بالوسيط 37 بالمائة في مدينة ملبورن وحوالي 53 بالمائة في سدني ، و 40 بالمائة في ادليدا، و 50 بالمائة في برسيين و 31 بالمائة في فانكوفر وهذه في مراكز المدن أنفة الذكر (17 P, 15) . وعلى كل



حال تدل هذه البيانات على أهمية المسكن في رفاه العائلة تلك الأهمية التي تتناسب مع الاهتمام الاجتماعي والسياسي والاقتصادي بالمسكن و حياة الأسرة في محيطها السكني. بينت تجربة العراق بما لا يدع مجالاً للشك كم ان الوفرة النسبية للعملة الأجنبية محددة لأسعار المساكن والأصول الأخرى غير المتاجر بها مثل الأرض. وعلى الرغم من عدم التوثيق المنظم فإن اسعار الأراضي والمساكن في العراق زمن الحصار انخفضت بمعدلات سريعة جدا سواء قيست بوحدات من القوة الشرائية المحلية، اي تخفيض الأسعار الأسمية بالمستوى العام للأسعار، ام بالعملة الأجنبية. وعلى العكس من ذلك بعد عام 2003 أخذت اسعار الأراضي والمساكن بالتزايد وبوتائر عالية تعوض التضخم الداخلي وتزيد عليه. ولهذا اصبح الاستثمار في العقار ملجأ آمنا لحفظ القيمة. ويعود لوفرة العملة الأجنبية وارتفاع سعر الصرف الحقيقي للدينار العراقي أي بقاء سعر الصرف الاسمي للدينار العراقي ثابتا او يتحسن مع استمرار التضخم الداخلي في العراق بأعلى من نظيره الاجنبي لسنوات عدة بفارق كبير، وهو عادة أعلى في العراق منه في الخارج. بينما عند تدهور سعر صرف الدينار العراقي في سنوات الحصار حصل العكس تماما، اي اصبحت العملة الأجنبية وما في حكمها افضل الأوعية لحفظ القيمة.

واثبتت الدراسة ( 14 ) أن أسعار المساكن في الأسواق الناهضة نمت ببطء وأكثر تذبذبا من البلدان المتقدمة. وهي اكثر ارتباطا بسعر الصرف الحقيقي الفعال والحساب الجاري في البلدان الناهضة منها في البلدان المتقدمة.

وبينت الدراسة آفة الذكر ان انتعاش أسعار المساكن في البلدان الناهضة أوسع في المدى منها في البلدان المتقدمة، وتتأكد هذه الخاصية كلما كانت الأسواق المحلية ضحلة. وفي حين تتماثل البلدان المتقدمة مع الناهضة في انعكاس صدمات السيولة العالمية على الاستهلاك وأسعار المساكن والحساب الجاري فإنها في البلدان الناهضة تكون مهمة وكبيرة الأثر لكنها في البلدان المتقدمة ثانوية.

والبيانات التي عرضتها الدراسة ( 14, P 35 ) بينت ان معدل نمو الأسعار الحقيقية للمسكن في البلدان المتقدمة أعلى منه في البلدان النامية للفترة من عام 1985 الفصل الأول إلى عام 2012 الفصل الرابع . وشملت البيانات عينة كبيرة من 59 دولة حصتها من الناتج المحلي الإجمالي للعالم حوالي 90 بالمائة. لكن التذبذب في البلدان الناهضة أشد بكثير ( حوالي الضعف) مما هو عليه في البلدان المتقدمة . وتبين ان احتمال أن يعقب الانتعاش انهيار ( تكوين الفقاعة ثم انفجارها) متقارب في البلدان المتقدمة والناهضة فالمتوسط 0.444 وللبلدان الناهضة 0.45 والمتقدمة 0.442 . ويقدر عمر الدورة من بداية الانتعاش حتى نهاية التراجع بالمتوسط 9.5 سنة للبلدان المتقدمة 10.1 سنة وللناهضة 8.9 سنة، وفترة الانتعاش أطول من نصفها بقليل.

#### كلفة المسكن وموقعه في النسق الحضري ومرونة العرض:

هناك جملة من العوامل التي تحدد نسبة السكان الذين يسكنون ويعملون في نفس المكان، وخاصة مراكز المدن. فالأمر يعتمد على جاهزية وكفاءة البناء التحتي للنقل، وتوزيع فرص العمل بين مركز المدينة وخارجها . إضافة إلى جاذبية السكن وتكاليفه مقارنة بما هو متاح خارج المدينة . ظاهرة المترددين Commuters، الذين يسكنون في مكان ويعملون في مكان آخر، معروفة في كل العالم.



وكلما أمكن تطوير أنظمة النقل من جهة وقت الانتظار وزمن الرحلة وراحة الواسطة وأجرة النقل تكتسب فسحة أوسع في توزيع المستوطنات البشرية بالعلاقة مع أماكن النشاط الاقتصادي، بما من شأنه خفض مجموع التكاليف، السكن والنقل والأضرار البيئية وصيانة الموارد وحفظ الصحة العامة، وذلك لأن تركيز السكان في أماكن الصناعة لا يجذب دائماً. وأوردت الدراسة (P 22, 15) بيانات مفيدة، من دراسات لمدن أسترالية، عن نسبة الذين يعملون في مراكز المدن ويسكنون أيضاً هناك في سدني 62 بالمائة، وفي ملبورن 59 بالمائة، وفي أدليدا 57 بالمائة، وداخل برسيبين 55 بالمائة. ونستفيد من هذه المؤشرات لفهم العلاقة بين مكان السكن ومواقع العمل في العراق أيضاً. وفي العراق لا تتوفر بيانات عن التردد، لكن الظاهرة معروفة بين مركز مدينة بغداد ومناطقها الأخرى وبين المدينة وضواحيها، وفي بقية مدن العراق الكبيرة توجد الظاهرة لكنها لم تدرس جيداً بعد وكيف توظف الأنماط المعتادة للتردد في التخطيط الحضري.

كشفت الدراسة (15) عن توجه نحو تصغير حجم الوحدة السكنية لتهيأ المزيد من المساكن التي تتسجم تكاليفها مع معدلات دخول الأسر دون المتوسطة. ويذكر أن مدينة نيويورك خطت لتوفير مساكن بمساحة 30 متر مربع وهي ربما تساعد كثيراً الشخص المفرد والعائلة بشخصين، وهذه المساعي كي تحتفظ المدينة بسكانها وقواها العاملة بعد أن أصبحت تكاليف السكن باهضة. وفي بغداد صارت المساحات دون المائة متر للمساكن مسموح بها وتزايدت أعداد العوائل الشابة التي تقبل السكن في مساحات صغيرة لارتفاع أسعار الأراضي. وعرضت الدراسة (P22, 15) أن 71 إلى 79 بالمائة من المساكن في أربعة مدن أسترالية لا تزيد أعداد غرف النوم فيها عن اثنين.

وجد في الولايات المتحدة الأمريكية (13) أن الضوابط التنظيمية للسياسة الحضرية بجميع أنواعها تسبب في تأخير الاستثمار وتضيف إلى تكاليف المساكن الجديدة ولذلك هي من محددات دالة العرض. وإيضاً القيود الجغرافية على التوسع والتي تجعل الأراضي المتاحة للسكن نادرة وبالتالي تزداد الكثافة وكلفة السكن وينخفض الاستثمار، فالأرض من المحددات المهمة في دالة عرض المساكن. فالتأخر في المباشرة والإنجاز وتزايد الكلفة الحدية تؤديان إلى انخفاض مرونة العرض.

الاهتمام باقتصاد الأرض والريع الريكاردي ساعد في فهم أفضل لأسعار المساكن وأنماط التنمية الحضرية. وفي سياق هذا التوجه التكاملي في فهم أسعار المساكن تجري رسمة مزايا البيئة السكنية إلى جانب الانتباه إلى تكاليف تطوير الأرض وكلفة التشييد. ويقترح (6) التأليف بين بصائر النموذج الحضري وأطر تسعير الأصول، ويوضح أن هذا التأليف يضيف بنية نظرية لاستيعاب ما يتعلق بالأرض وعرض المساكن تساعد على فهم أوسع. ويؤكد أيضاً أهمية الصلة بين سعر المسكن وكلفة استعمال رأس المال. وبالعودة إلى مكونات كلفة استعمال رأس المال، وهو المسكن في موضوع دراستنا، والتي تتكون من الاندثار وسعر الفائدة والضريبة مطروح منها الزيادة في سعر الأصل، فعند انخفاض سعر الفائدة تنخفض كلفة استعمال رأس المال وينعكس في الإيجار وله تأثير في السعر عبر التأثير في الطلب على المساكن. لأن انخفاض الإيجار يضعف دافع امتلاك مسكن، لكن كلفة تشييد المسكن لم تتغير لأنها محكومة بالفن الإنتاجي وأسعار المدخلات المادية والعمل. وهكذا تتعدّد العلاقة مع استدعاء كلفة الاستبدال إلى المشهد والتي لا يمكن إغفالها. لكن من جهة أخرى يشجع انخفاض سعر الفائدة



على الافتراض للبناء السكني ويوسع أعداد المستفيدين من الإعانات الحكومية للسكن ومن هذه الجهات يرفع اسعار المساكن. وتلك العوامل تتفاعل واية سياسة إسكان حري ان تأخذها بالاعتبار. ولقد استنتج (6) ان تقلبات اسعار المساكن متعلقة بتراكم الثروة، وحراك العمل ، والاستهلاك، والتذبذب على المستوى الكلي، واستقرار السوق المالية. ومن الصعوبة تشخيص متى تتحرك الأسعار نتيجة للأساسيات الاقتصادية مثل كلفة استعمال رأس المال أو للاندفاع غير العقلاني. ولاحظ أن الإيجار يفسر بسعر الفائدة واصبح داخليا Endogenous في هذه الحالة. والاستدلال على الإيجار من سعر الفائدة متداول في على الصعيد الإجرائي إذ توصي تعليمات إعداد دراسات الجدوى في العراق ، مثلا، على تقدير الكلفة الاقتصادية لاستعمال الأرض المملوكة للدولة بمبلغ الفائدة التقديري على قيمة الأصل ( الأرض) بسعر المثل. ولفهم تفاوت أسعار إيجار ( استعمال) المساكن بنفس السعة وكلفة التشييد تضاف قيمة الأرض وهنا تتحد ببيع او مزايا الموقع. وهذا ما ظهر للباحث (6) عندما بين التحليل الكمي ان سعر المسكن يعكس مرونة عرض المساكن وسعر الأرض (Table 1, 6) بمعنوية عالية من بيانات الولايات المتحدة الأمريكية. وقد تكونت فقاعة المساكن بين عامي 2000 و 2005 والتراجع بين السنة الأخيرة و 2008 وبعد دخول الاقتصاد في الركود تعطلت الآلية المعتادة بين بداية الدورة صعودا ثم انخفاضاً إلى القعر. والمشكلة التي تتحدى التنظير الآن تتمثل في عدم الفاعلية، الذي يظهر بشكل عدم وضوح عند معالجة البيانات وتقييم السياسات، الذي استمر من عام 2008 وحتى العام الحالي 2014 . والسياسة الاقتصادية أحوج ما تكون إلى معرفة الكيفية التي تساعد على تحريك الاقتصاد لاستئناف النشاط الاعتيادي.

ينال منحى العرض في سوق المساكن اهتماما متزايدا، في محاولة الإحاطة بمحددات حركة اسعار المساكن، وتفاوتها بين المناطق. إن الاختلاف في وتائر نمو أسعار المساكن كبير بين مناطق النسق الحضري الواحد وعبر المدن. ولمرونات عرض المسكن ،على المستوى المحلي، دور في إعادة تخصيص القوى العاملة فيما بين المناطق الحضرية. ومن المحددات المحتملة لمرونات عرض المساكن على المستوى المحلي الخصائص الجغرافية للمنطقة المعنية وعرض الأراضي، والقواعد المنظمة لاستخدامات الأرض، وأيضا البنية التنظيمية لنشاط البناء السكني (P3, 7) . وفي دراستهم (7) للمناطق الحضرية الكبرى في الولايات المتحدة الأمريكية بعدد 68 منطقة وجدوا ان مرونة العرض السعرية في الأمد البعيد متفاوتة على نحو لافت للنظر بين 0.2 و 3.1 ويعبر هذا التفاوت عن واقع الزيادات المطلوبة في الأسعار للاستجابة. وتفاوت على هذه السعة يفسر بالعوامل أنفة الذكر ومنها السياسات الحكومية للتصرف بالأرض وغيرها. ومن مراجعة مجريات الأزمة الأخيرة يلاحظ ان المناطق التي تتصف بعدم المرونة شهدت أكبر الزيادات في اسعار المساكن في طور تكوين الفقاعة والنزول الأعنف في اسعارها عند انفجار الفقاعة.

كان النظر إلى عرض المساكن في الستينات ينطلق من البناء السكني بصفته قطاعا إنتاجيا مثل بقية فروع قطاع الأعمال، وتعتبر إجازات البناء، وبيانات المباشرة أو الإنجاز التي تظهر عادة في النشرات الإحصائية للبناء والتشييد عن متغير العرض الذي يقصد منه الإضافة وليس كل الخزين. وهكذا ينظر إلى قطاع البناء والتشييد بأنه منتج لنوع من السلع مثل بقية أنشطة الإنتاج السلعي ولهذا



يدرس الإنتاج بمفهوم التدفق وليس الأصول . وبالتالي يحدد العائد المتوقع، من تكوين هذا الأصل والتصرف به بعد الإنجاز ، وهو الدافع إلى الاستثمار السكني. وهنا من المتوقع ان يقارن الهامش فوق كلفة التشييد مع كلفة التمويل، وهي سعر الفائدة، أو كلفة الفرصة البديلة لتوظيف رأس المال، وهذا المنهج لازالت له مصداقية ويقدم معلومات لا غنى عنها لفهم الظاهرة والسياسات التي تنتج إليها. لكن عملية إنتاج المساكن تختلف جذريا عن الإنتاج في الصناعة التحويلية نظرا لطبيعة السلعة والفن الإنتاجي واسلوب تنظيم العملية الإنتاجية الذي لا يماثل الإنتاج الكبير لمنتجات تامة التجانس في الصناعة التحويلية.

وثمة فرق واضح في مفهوم الاستثمار، في الصناعة التحويلية تكون وسائل الإنتاج هي موضوع الاستثمار ودورة الاستثمار هي العمر الإنتاجي لتلك الوسائل والذي يمتد لأكثر من عقد من الزمن، ودورة الإنتاج قصيرة قد تكون ساعات او ايام، بينما في البناء السكني تختلف هذه المفاهيم، لأن هناك عدة أشكال للاستثمار متعلقة في البناء السكني، كما ان دورة الإنتاج طويلة.

ومن أواخر الثمانينات برزت مقارنة الرصيد المرغوب من المساكن والذي يرتبط بالسعر المتوقع. غير ان أسعار المساكن والخزين كلاهما متكاملة بالرتبة الأولى وتسمى غير مستقرة ما يخشى ان المعادلة المقدره لا تعبر حقا عن علاقة سببية بل ارتباط الحركة المشتركة بفعل عوامل أخرى.

لكن عرض المساكن تتدخل به عوامل تنظيمية وبالتالي لا يمكن الفصل بين دالة العرض والسياسة الحضرية للدولة أو في المدينة المعنية. وهذا لا يعني إسقاط مفهوم العرض من الاقتصاد السكني بل يدرس في سياقه. وأشاروا (7) إلى دراسة سابقة أظهرت تفاوتاً كبيراً في مرونة العرض بين 0.6 و 5 ، ودراسة أخرى بين 0.3 بالسالب و 29 بالموجب ونصف التقديرات ليست معنوية عند مقارنة دوال العرض في مجموعة من المدن لنفس الدولة. ما يعني كثرة العوامل المحددة للعرض واختلاف واسع بين أنماط السلوك، وفي نفس الوقت كم ينطوي هذا الميدان على تعقيدات تتحدى المعرفة الاقتصادية. والجيل الجديد من النماذج (P7, 7) قاربت الموضوع من زاوية تطوير الأرض (تغير استخداماتها) وإدخال أراضي جديدة ضمن النسق الحضري (توسع المدينة) وليس الاستثمار في السكن. وتعتني هذه النماذج بالعلاقة بين الحجم التوازني للمدينة Equilibrium City Size، والذي يعبر عنه الرصيد السكني فهو مقياس Scale لحجم المدينة، والفرق بين اسعار المساكن في المركز والحد ، المحيط الخارجي، وهنا اصبحت اسعار المساكن دالة في مزايا الموقع التي يفصح عنها الربح المتضمن في السعر.

وعلى وفق التوجه الجديد تظهر المتغيرات الحضرية بقوة في النموذج ، ومنها :المسافة بين مركز النسق الحضري والطرف المحيط في مدينة دائرية؛ الكلفة المرسملة للسفر للوحدة الواحدة من المسافة: مساحة قطعة الأرض للمسكن بالمتوسط؛ الكلفة الرأسالية للمسكن؛ سعر الأرض الزراعية الاعتيادية المحاذية لدائرة المدينة؛ سعر المسكن في مركز المدينة وحدها الخارجي ؛ عدد العوائل؛ نسبة مساحة الأرض في الموقع القابلة للتطوير.

وعندما يعبر عن حجم المدينة برصيد الساكن  $S_h$  ونصف قطرها B فإن:

$$B = (S_h / \pi)^{1/2}$$



والفرق بين سعر المسكن في المركز  $HP_0$  وسعر المسكن في الطرف المحيط  $HP_E$  يعتمد على المسافة بينهما  $B$  أي:

$$HP_0 - HP_E = TB = T (S_h/\pi)^{1/2}$$

والعلاقة الأخيرة تعين سلوك ربع الموقع، و  $HP_E$  يتحدد بكلفة التشييد وسعر الأرض الزراعية. ويقدم هذا النموذج البسيط فهما واقعيًا لحركة أسعار المساكن. وبمرور الزمن ودوام الحرية لحركة السكان بين المستوطنات البشرية تتفاعل متغيرات فرص العمل والإنتاجية والأجور (الدخل المتوقع اكتسابه) مع أسعار المساكن لترسم أنماط الهجرة وتوزيع السكان. وبالتالي تكون لدى الحكومات أدوات سياسة للتدخل في حركة السكان وأنماط التركيز والانتشار. وذلك عبر التأثير في أسعار الأراضي والمساكن وسياسات أخرى لتوسيع القواعد الاقتصادية، حيث تريد، لتدعيم استراتيجيتها في التطوير الحضري. والنموذج اعلاه لمدينة بمركز واحد ويقبل التعديل لتمثيل مدينة من عدة مراكز. وهناك عدة عوامل، إلى جانب السياسات الحكومية، تتحكم بتشكيل المدينة من كثرة المراكز إلى عدد قليل منها أو مركز واحد. وفي حالة تعدد المراكز أو الدوائر ضمن التجمع البشري الكبير للنسق الحضري تتنافس فيما بينها أيضا بنفس الكيفية لتنافس المدن، مع فارق أن الحراك داخل مراكز المدينة الواحدة اسهل وأسرع لتداخل الأبعاد الاجتماعية والثقافية وربما القواعد المنظمة للسكن والعمل التي تضع عراقيل صريحة أو مضمرة. ومن جهة أخرى وفي الدراسة المقطعية لمناطق حضرية أمريكية بعدد 68 تمكنا من تقدير العلاقة السلبية بين تعقيد الاقتراض العقاري، الذي يعبر عنه مؤشر يرتفع مع تزايد الشروط وثقلها، وعرض المساكن وهو معامل مرونة يتفاوت حسب اساليب التقدير بين 0.177 و 0.144 ولأمد القصير و 0.447 ولأمد البعيد جميعها سالبة. ويستفاد من هذه التقديرات عن مدى تأثير الائتمان في عرض المساكن. كما لاختلافات قيود الأرض وضغوط السكان انعكاسات على عرض المساكن لكن المعاملات واطئة جدا. إلا ان تلك الدراسات مشغولة بهموم إنعاش الوضع الاقتصادي والذي يساعد على استئناف الاستثمار السكني وعلى تسريعه. وتبين في الدراسة (7) ان الدورة طويلة في مداها الزمني هذه المرة وتستغرق سنوات للعودة إلى حيوية ما قبل الأزمة الأخيرة، وهو انعكاس لاتخاذ الأرض ونظام المدينة وليس فقط الائتمان والسياسة النقدية محددات للعرض السكني.

#### سياسات إسكانية من التجارب الدولية:

وزارة الأسكان والتنمية الحضرية الأمريكية HUD تدير 100 برنامج إسكاني حتى عام 2007 بداية الأزمة الأخيرة. وتوجد مؤسسات اتحادية تقدم مساعدات مالية لبناء مساكن لذوي الدخل المنخفض والمشردين. وتذكر الوثائق المعبرة،(2)، أن في الولايات المتحدة الأمريكية ما يزيد على 1000 من المكاتب الحكومية في الولايات والحكومات المحلية تدير برامج تمويل مستقلة للإسكان أما تمول من الصناديق الاتحادية أو من إيرادات محلية أو كليهما. وبحسب مسح عام 2005 ظهرت 37 مليون عائلة تدفع أكثر من ثلاثين بالمائة من دخلها للسكن. وهناك 6.4 مليون عائلة حوالي 6 بالمائة من عوائل الولايات المتحدة الأمريكية تعيش في مساكن حيث تتحمل الحكومة كل الإيجار أو جزءا منه. ولهذا الغرض تعتمد معايير: العائلة التي لا يزيد دخلها عن 80 بالمائة من وسيط الدخل تصنف واطئة الدخل، والتي لا يزيد دخلها عن نصف الوسيط منخفضة الدخل جدا، والتي لا يزيد دخلها عن 30



بالمائة من الوسيط منخفضة الدخل على نحو استثنائي أو في الطرف الأدنى من الدخل المنخفض. والوسيط عادة أدنى من المتوسط بسبب التفاوت في توزيع الدخل، وهو بالتعريف يقع في منتصف التسلسل. وهذا المعيار يُدخل حوالي 40 بالمائة من العوائل ضمن دائرته مبدئياً أو في نطاق 51600 ألف أو تقريبا 52 مليون عائلة عام 2005.

بينما العوائل المشمولة فعلا 12.4 بالمائة من هذا العدد. ما يفيد ان أغلب الفقراء لديهم سكن مملوك، ومنهم من يتلقى مساعدة جزئية مثل أن تتحمل الدولة تكاليف الوقود وهي مهمة جدا للفقراء في الشتاء خاصة ويعد من مكملات السكن. وتدفع إعانة الإيجار للفقراء بموجب قاعدة حساب هي أن ما يخصص لخدمات السكن 30 بالمائة من الدخل فإذا كان دخل العائلة الشهري ألف دولار بينما الإيجار 500 دولار وتكاليف الخدمات 100 دولار، تدفع الحكومة إعانة للمستأجر الفقير مقدارها 300 دولار. وهناك مشاريع استثمارية خاصة تبني مساكن للفقراء بالاتفاق مع الحكومة التي تستكمل الإيجار بالطريق المبينة. وهنا صارت الإعانة عنصرا مهما في تحفيز البناء السكني وتسوية مقنعة بين فقير لا يستطيع تحمل تكاليف السكن ومستثمر لا بد ان يضمن استرداد النفقة الاستثمارية مع عائد منسجم مع معدلات السوق.

لكن إعانة السكن وكل الإعانات لا بد أن تقتطع من مكان ما وبالنتيجة من دافعي الضرائب، طالما لا بد من تسديد القروض يوما ما. وزيادة الضرائب سوف تصطدم بسقف لأن المزيد من الضغط على ارباح الشركات ودخول العوائل في الفئات المتوسطة وعالية الدخل سوف يقلل الادخار، ما يؤدي إلى خفض النمو أو الاعتماد على الأجانب في تمويل الاستثمار أو الاستثمار المباشر، وهو متحقق في أمريكا ودول أخرى في أوربا. وهذه المسألة ليست واضحة تماما هنا في بلادنا إذ يطالب الجميع بالدعم وأن تعامل القروض السكنية معاملة واحدة بغض النظر عن مستوى الدخل، ويعزى التباس الوعي إلى خصائص الاقتصاد النفطي، وتعاقب الأجيال على سياسات كرست التطلعات الربعية. المهم لم يعد مقبولا في عرف المجتمعات المعاصرة أن يتصل المجتمع، والدولة التي تمثله، عن المسؤولية تجاه الفقير الذي لا مأوى له فهذا موقف يعبر عن غلظة وقسوة سافرة.

وإلى جانب مساكن الفقراء تساعد الحكومة الأمريكية البناء السكني بأشكال مختلفة مثل تحمل جزء من تكاليف القرض وبالنتيجة يدفع المقترض سعر فائدة ادنى. وهناك ترتيبات أخرى لتسهيل الاستثمار السكني منها: التأمين على القروض العقارية، وضمانها، والإعفاءات الضريبية المرتبطة بالانتماء وسواها... وحتى الإقراض الاعتيادي للسكن تتدخل فيه الحكومة كي لا ترتفع اسعار الفائدة في السوق، وتوجد وكالتان شبه حكومية تشتري القروض العقارية للحفاظ على سعر الفائدة منخفضة في السوق. وهما Fannie Mae و Freddie Mac وقد بلغت قيمة الأصول لهاتين الوكالتين مستويات عالية قبل الأزمة نسبة إلى المؤشرات المتعارف عليها.

Mac Freddie و Fannie Mae تضمن أو تمتلك نصف قروض العقار السكني في الولايات المتحدة الأمريكية وهما شركتان برعاية الحكومة. بعد الانهيار الأخير اشتد الإحساس بالحاجة إلى إصلاح نظام الائتمان العقاري في السكن بتدعيم الدور الحكومي الحالي نحو ضمان حكومي صريح لأوراق الدين العقاري. والنظام المقترح ان تقدم الحكومة إعادة تأمين للديون في حالة إخفاق الضمانات



الخاصة وبذلك لا يتحمل المستثمر الخاص المخاطر الائتمانية. والمقترح الثاني يدفع نحو العكس تماما لخصخصة اسواق القروض العقارية بالكامل ليتحمل القطاع الخاص وحده المخاطر.

والمقترح الثاني وهو الأقوى ينتهي إلى إزالة المؤسستين آنفتي الذكر ومنع تكرار انتعاش في سوق السكن كالذي سبق الأزمة الأخيرة (8). وايضا يعرض المقترح الثاني مع إجراءات أكثر تشددا في القواعد المنظمة لعمل اسواق الائتمان العقاري. والإجراءات المقترحة بمجموعها تهدف إلى استقرار الأسواق المالية لمنع الوصول إلى حافة الانهيار الحاد. ولهذا تقيد قواعد التنظيم المطلوبة المخاطر بشكل عام وتمنع انواع بعينها من القروض الخطرة. وترفع متطلبات رأس المال للشركات المالية بما فيها المصارف والجهات الحائزة على اوراق الدين العقاري. وتعتمد ضوابط جديدة لأسواق التوريق وبنية رأس المال لمنظومات التوريق. والذين يدعمون مقترح الخصخصة الكاملة يتراجعون لينهوا بالحاجة إلى شركة حكومية لضمان القروض العقارية ايام الأزمات الشاملة (3-2 pp 8). دعاة التوجه الاول، الضمان الحكومي الصريح للقروض العقارية بأجرة محددة مناسبة للمخاطر تتقاضاها الحكومة، يعبرون عن نفوذ الجهات الفاعلة حتى الازمة الأخيرة في السوق ومؤسسات رسمية ومنها الاحتياطي الفدرالي. وجوهر ما يريده دعاة الدور الحكومي الحفاظ على الترتيبات الحالية مع تحسينها حسب ما يرون. ومن الملاحظات على هذه السياسة أنها تبقي العبء على دافع الضرائب ومنافعها قليلة لأنها لا تساعد على خفض سعر الفائدة على القروض العقارية بفارق ذي اهمية مقارنة بترك السوق كليا للقطاع الخاص.

ويدافع هذا الفريق بان كلفة القروض العقارية ستكون اقل على المستثمر ويكون السوق اكثر سيولة ويشجع على إصدار اوراق ديون عقارية بعيدة المدى بسعر ثابت وهي مفضلة من زاوية حماية المستهلك. ومن الانتقادات القوية لسياسة الحكومة في تخفيض سعر الفائدة على القروض العقارية في البيئة المالية الأمريكية او الشبيهة بها أنها تتفح مالكي المساكن القائمة اكثر من المالكين الجديد أي ان التخفيض لا يتجه لتحفيز البناء السكني حصرا. بيد ان هذا التحفظ لا يسري على البلدان التي ينحصر الدعم الحكومي فيها للقروض المرتبطة بالبناء الجديد. كما ان حصر الائتمان المعان بالبناء الجديد يضعف الحماس للاستثمار السكني من زاوية أخرى، لأن المستثمر يتطلع إلى تحقيق أرباح رأسمالية من البيع بعد الإنجاز. كما ان خفض سعر الفائدة على القروض العقارية يدفع بالاستثمار السكني إلى تجاوز معدلاته المثلى على حساب الأنشطة الأخرى وبالتالي تشويه تخصيص الموارد.

وفي المقابل يدور مقترح الخصخصة اساسا حول المؤسستين، آنفتي الذكر، التي ترعاها الحكومة لضمان وحياسة القروض العقارية لأنهما يعرضان الحكومة إلى مخاطر كبيرة خاصة بالارتباط مع عدم كفاية رأس المال الذي تحتفظان به في مقابل المخاطر، وهذا الجدل قديم ويتكرر واقتنعت بعض الأوساط الحكومية بالتخلي عنهما كليا وترك السوق للقطاع الخاص لترصين بيئة القروض المصرفية ولتبقى المخاطر تبقى في نطق القطاع الخاص. ومن المهم الإشارة إلى أن انسحاب الحكومات من دعم القروض العقارية بالضمان لا يعني تجنبها للمخاطر بالكامل فهي ضامنة في النهاية لاستدامة عمل المصارف والأسواق المالية. وقد تنتهي الخصخصة إلى تزايد المخاطر وسرعة انتقال الفشل إلى القطاعات الأخرى ولهذا تتطلب الخصخصة رقابة صارمة قد تعيق حركة الموارد. كما أن توريق الديون العقارية يقلل من رأس المال المطلوب من المصارف بموجب ضوابط ملائمة راس المال . وإن إعادة



القروض العقارية إلى الميزانيات العمومية للمصارف، تبعاً لذلك وحسب مقترحات البعض من رواد الإصلاح، يرفع من كلفة القروض. أي أن الترخيص وتقليص عمليات تحويل المخاطر التي انتهجتها المصارف ليس بلا ثمن ويكون على حساب النشاط الائتماني لتمويل الإسكان.

لخصت الدراسة (17) التحديات التي واجهتها الحكومات في أسواق السكن ومنها: تراكم المديونية نتيجة القروض العقارية وما ترتب عليها من مخاطر اقتصادية وسياسية. والعبء الذي تحملته الحكومات لتسهيل برامج الإسكان. والضغوطات لرفع الأجور والضمان الاجتماعي ارتباطاً بمشكلة السكن. والاستقطاب المكاني، في مقابل شحة القوى العاملة في المناطق التي ترتفع فيها تكاليف السكن فوق قدرة الفئات العمالية. وأدرجت الدراسة آفة الذكر مختلف الوسائل التي تتبعها الحكومات لتهيئة المسكن واطئة الكلفة منها: المنح والقروض الحكومية، والأراضي بأسعار مخفضة، وإسهامات المطورين Developers بدعم حكومي. وإعانات عبر أسعار الفائدة أي تتحمل الحكومات جزءاً من تكاليف القرض. وتنظيم الادخارات للمساكن واطئة الكلفة. والضمان الحكومي للاستثمار الخاص في المجال المعني.

وتجري إعادة نظر في سياسات الإسكان تتدخل فيها أجواء أصبح فيها توافق واشطن حول دور الحكومات في مقابل الأسواق ضعيفا. والتحرك الواضح باتجاه السياسات التي تستند على الوقائع وليس الأحكام المسبقة بالجزم الأيديولوجي أو النظري. وقد أصبح هدف المسكن المملوك لكل عائلة يصعب على الحكومات الالتزام به رغم إيمانها بأهميته ومشروعيتها، ولذلك تحاول الحكومات التأكيد بسياسات أخرى وخيارات بديلة. وإيضاً فإن التكاليف الاجتماعية والسياسية للحرمان السكني لا يستهان بها. وهناك الضوابط البيئية التي لا يمكن تجاهلها في ضوء المعدلات العالية للنمو الحضري واختيارات الأفراد لتصاميم المساكن واحجامها والخدمات المطلوبة من الحكومات للانسجام معها.

ويزداد تأكيد أهمية إدماج سياسة الإسكان في سياسة أوسع متكاملة على المستوى الوطني وتهتم بالمضامين الاقتصادية الكلية إضافة على الأبعاد المكانية المحلية والتنمية الحضرية. والتعاون بين القطاعين الخاص والعام والعناية بالحوافز من جانب العرض.

#### عدم تماثل بلدان السوق المتقدم في آثار أسعار المساكن:

دراسة البيانات الألمانية لا تؤكد تماثل العلاقة بين أسعار المساكن والاستهلاك والائتمان في ألمانيا مع التي أظهرتها تجربة الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا وإيرلندا أي البلاد الأنكلوسكسونية (4) P2، وبصفة عامة عندما تنخفض أسعار المساكن يتراكم الأخطاف في تسديد القروض وينعكس في الميزانية العمومية للمصارف بشكل خسائر رأسمالية وربما إفلاس مصارف ومؤسسات تمويل أخرى، وسرعان ما تظهر نتائج هذا الارتباك في انخفاض الائتمان ومنه تراجع مستوى النشاط الاقتصادي.

وفي توصيفهم، (4)، لسلوك المستهلك ومتغير الائتمان بالعلاقة مع أسعار المساكن اختاروا تفسير الاستهلاك بفرضيات الدخل الدائم/دورة الحياة لملتون فريدمان - اندو - مودغلياني. وميزوا بين دخل الملكية والدخل من غير الملكية Non- property income

ليكون الاستهلاك الحقيقي دالة في: الدخل الجاري الحقيقي من غير الملكية؛ ونسبة صافي الاستحقاق (صافي رصيد قيمة الأصول) الحقيقي إلى الدخل الجاري الحقيقي من غير الملكية؛ ونسبة



الدخل الدائم من غير الملكية إلى الدخل الجاري الحقيقي من غير الملكية. ومن المعلوم ان الدخل الدائم Permanent Income يعبر عن متوسط الدخل المتوقع في الأمد البعيد، وبذلك يتساوق مع مفهوم دورة الحياة.

وفي تفسير عدم تماثل ألمانيا والبلدان الأسكندنافية في العلاقة بين الاستهلاك واسعار المساكن يشار إلى دور مهم لتقاليد العمل المصرفي. في الولايات المتحدة الأمريكية مثلا هناك تعنتي المصارف بحق الملكية في المسكن الممول بقروض منها. فعندما يرتفع سعر المسكن يزداد صافي حق الملكية وتلك الزيادة تسمح بقروض إضافية وهكذا تكون زيادة اسعار المساكن محركا للاقتصاد نحو مستوى أعلى من الطلب الكلي ومجمل النشاط الاقتصادي. ويكون الاقتصاد الوطني، في مثل حالة الولايات المتحدة الأمريكية، حساس لأسعار المساكن ولهذه الخاصية أهمية في تكوين التوقعات وهي ذات فاعلية عالية في قرارات الاستثمار. بينما في بيئة مصرفية متحفظة تعمل مع نسب أوطأ للقروض إلى قيمة الضمانات قد يؤدي ارتفاع أسعار المسكن إلى زيادة الادخار العائلي، وليس الاستهلاك، من اجل توفير المبالغ الإضافية للحصول على المسكن في المستقبل. ويتوقع المستهلك ارتفاع الإيجار مع ارتفاع أسعار المساكن ولذلك يتحفظ بتخفيض الأنفاق الاستهلاكي تحسبا.

إذن هناك علاقة أخرى بين سعر المسكن والاستهلاك ممكنة نظريا غير التي ظهرت في بريطانيا وأمريكا، وبالتالي تعتمد نتيجة ارتفاع اسعار المساكن على اوضاع مؤسسية تختلف بين البلدان. لكن هذا التحليل لا يميز بين مالكي المساكن والآخرين ولذا تكون نتائج ارتفاع الأسعار او انخفاضها مختلطة. ولفحص أثر الثروة في ضوء التحفظات آنفة الذكر وواقع اختلاف نمط السلوك، عمد الباحثون إلى تجزئتها إلى: ثروة سائلة معرفة بالنقود والودائع الجارية مطروحا منها الدين؛ والثروة المالية غير السائلة ومنها أموال التقاعد والأسهم؛ والمساكن. وفي دالة الاستهلاك المبينة فيما سبق كل هذه المكونات تنسب إلى الدخل من غير الثروة. وبعد التجزئة أضيف سعر الفائدة والزيادة في رصيد القروض واصبحت دالة استهلاك فرقية باللوغاريتمات.

الية تحديد أسعار المساكن: من التصورات الشائعة عملية التعديل السعري للوصول إلى التوازن بين العرض والطلب. والثانية تعتمد على نظرية تسعير الأصل والتي تفترض ان المتاجرة او المراجحة Arbitrage تقود إلى تعديلات بأسعار المسكن والإيجارات حتى التوازن بمعنى انسجام سعر الأصل مع العائد الذي هو الإيجار في هذه الحالة. الطلب على المساكن يعتمد عكسيا على السعر وطرديا مع الدخل. ولذلك عند حصول قفزة في الدخل عن مستواه السابق، مثل ما حدث بعد عام 2004 مقارنة مع مستويات الحصار ايضا يرتفع الطلب على المساكن. وبما أن المساكن خزين بطيء التعديل وليس مثل سلع الاستهلاك الجاري تكون النتيجة صعود في أسعار المساكن بفارق كبير. والمعادلة فيما يلي دالة تبين ان الطلب على المساكن (h) يعتمد على الخل (y) والسعر (rhp) و ln اللوغاريتم الطبيعي

$$, (4, P 6)$$

$$\ln h = -\alpha \ln rhp + \beta \ln y + z$$

و المعادلة أدناه تعبر عن معادلة للسعر مشتقة من دالة الطلب أعلاه

$$\ln rhp = (\beta \ln y - \ln h + z)/\alpha$$



و على فرض ان مرونة الطلب الدخلية  $\beta$  واحد صحيح تختصر دالة السعر إلى:

$$\ln rhp = z/\alpha$$

Z يمثل العوامل الأخرى المسؤولة عن تحولات الدالة، و  $\alpha$  هي القيمة المطلقة لمرونة الطلب السعرية، وقد تكون اقل من الواحد الصحيح ما يعني ان تقلبات Z تنعكس بأعنف منها في السعر. وتتضمن Z عدة محركات للسعر ومنها ما يسمى كلفة الاستعمال User Cost ، أي استعمال الأصل. وتعرف كلفة الاستعمال بنسبة من سعر المسكن وهي :

كلفة الاستعمال = (سعر الفائدة + نسبة الاندثار معدلة بهامش المخاطرة وتكاليف الإجراءات + الضريبة على الملكية نسبة إلى سعر المسكن - نسبة الزيادة المتوقعة في سعر المسكن). وتصبح كلفة الاستعمال صفر أودون لك عندما تكون الزيادة المتوقعة اعلى من مجموع نسب الفائدة والاندثار، وما إليه، والضريبة .

وطورت الدراسة، أنفة الذكر، تدرجيا توصيفا لدالة الاستهلاك يحتوي عناصر الثروة وسعر الفائدة والائتمان في منظومة المتغيرات التفسيرية. وعند تقدير الدالة بالبيانات الألمانية الفصلية ولمدة 32 سنة (Table 4.1, 4) تبين الآتي:

لتيسير القروض السكنية أثر موجب على الاستهلاك وبمعنوية عالية، ولم تكن لشروط الإقراض الاستهلاكي نفس الأهمية بل كانت علاقتها مع الاستهلاك ليست معنوية؛ ولسعر الفائدة الحقيقي على القروض أثر سلبي على الاستهلاك وبمعنوية مقبولة حيث  $t(2.8)$  ؛ والعلاقة موجبة وطردية بين سعر الفائدة على الودائع والاستهلاك ؛ وللنمو المستقبلي للدخل، وهو لوغاريتم نسبة الدخل الدائم على الدخل الجاري من غير الملكية، تأثير كبير موجب حيث المعامل 0.5 والمعنوية عالية بشكل لافت.

وكانت العلاقة بين عناصر الثروة السائلة وغير السائلة والاستهلاك طردية ومعنويتها عالية للأولى ومقبولة للثانية؛ أما اسعار المساكن فتؤثر سلبا على الاستهلاك بمعنوية عالية. وهذا التقدير من بيانات فصلية غطت الفترة من الفصل الثاني عام 1981 إلى الفصل الأخير من عام 2012 . لكن النتائج ليست حاسمة بشأن العلاقة العكسية بين سعر المسكن والاستهلاك إذ عندما استبعدت مؤشرات التيسير الائتماني للقروض العقارية وقروض الاستهلاك بقيت العلاقة بين سعر المسكن والاستهلاك سالبة لكن معنوية التقدير أصبحت واطئة جدا. ونستنتج: ان الثروة متغير مستقل في دالة الاستهلاك، والتوقعات بشأن الدخل المستقبلي لها دور كبير وسعر الفائدة على الاقتراض علاقتة عكسية مع الاستهلاك كما في التوصيف الكلاسيكي، ولا يؤيد التحليل وجود علاقة طردية بين أسعار المساكن والاستهلاك في المانيا بل ربما هي عكسية. ويدل ذلك على أهمية العناصر المؤسسية واستجابة سوق الائتمان للزيادة في اسعار المساكن.

وأظهر التقدير نتائج مهمة لدالة سعر المسكن منها: أن معامل التعديل مرتفع ومقداره 0.667 ويفيد أن ثلثي الزيادة المطلوبة في السعر للوصول إلى التوازن تتحقق في سنة واحدة ومعنوية التقدير عالية جدا. والعلاقة عكسية بين سعر الفائدة الحقيقي على القروض العقارية وأسعار المساكن وبمعنوية عالية. وهذه نتيجة متوقعة حسب نظرية تسعير الأصول لأن القيمة الحالية للأصل تنخفض مع زيادة سعر الخصم؛ أما الضرائب فلم يكن تأثيرها بنفس الاتجاه وفي الحالتين معنوي، ومن الصعب تفسير هذه



العلاقة بل يعود الأمر إلى اوضاع محلية. وتبين ان للدخل المتوقع ( الدائم) نسبة إلى الدخل الجاري من غير الملكية علاقته موجبة مع سعر المسكن ويتمائل مقدار المعامل مع ما ظهر في دالة الاستهلاك ومعنوية التقدير مقبولة. يؤثر معدل الدخل الحقيقي للمسكن، اي البسط عدد المساكن، بمعامل كبير نسبيا هو 1.5 ومعنوية التقدير عالية. ويفهم من المعادلة أن مرونة الطلب الدخلية تقريبا هي الواحد الصحيح والمرونة السعرية (0.66) وتعد هذه مناسبة حسب تقديرات هذه الدالة من بيانات أخرى. كما لنسبة سكان الفئة العمرية 24-44 سنة علاقة طردية مع اسعار المساكن وايضا نسبة الأطفال إلى البالغين وتقديرات المعاملات معنويتها عالية (Table 4.2, 4). وللبيئة الخارجية للمسكن دور في سعره. ولاحظت الدراسة افتراق واضح بين المدن الكبرى وعموم الدولة. وهذه الفروقات في سلوك اسعار المساكن لدينا في العراق، ولذلك تتفاوت عوائد الاستثمار السكني كثيرا لصالح المدن الكبيرة إضافة على التفاوت الواسع بين قطاعات المدينة الواحدة وهذا يؤدي إلى زيادة التركيز. وربما تعزى هذه الفروقات إلى وفرة البناء التحتي والمعايير العمرانية مثل المناطق الخضراء وسعة الشوارع والتصاميم ذاتها. وسعر الفائدة الاسمي على القروض وليس الحقيقي هو الذي يؤثر في السعر. كما ان زخم ارتفاع الأسعار موجود أي ان وتيرة ارتفاع الأسعار في الماضي يتوقع المتعاملون في السوق استمرارها فتنعكس في زيادة السعر ومعنوية تقدير الزخم كانت عالية. كان معامل التحديد لدالة الاستهلاك 0.93 ودرين واتسن 2.03 ، ومعامل التحديد لدالة سعر المسكن عالي جدا ايضا 0.97 لكن درين واتسن 0.93 وهي مشكلة الارتباط الذاتي للسعر.

في دراستهم (16) بينوا ان الظروف الخاصة التي يمكن نظريا ان يؤدي رفع سعر الفائدة الحقيقي معها إلى زيادة الاستهلاك هي النمط السائد في اليابان، وهذه من المكتشفات المهمة للمعرفة الاقتصادية عموما وللسياسة النقدية على وجه الخصوص. كما ان نظرية دورة الحياة تتضمن ان ثروة المسكن بما فيها الإيجار الضمني تأثيرها ضئيل على الاستهلاك وما لوحظ من اثر لثروة المسكن على الاستهلاك في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا يعود إلى قناة الائتمان وليس للثروة السكنية بذاتها، وتفسير هذه العلاقة في بريطانيا وأمريكا في المؤسسات الائتمانية وتقاليد عملها هناك حيث المسكن ضمانا للقروض مع نسبة عالية للقرض إلى قيمة الضمان، وأيضا ، وهذا مهم ، عند زيادة سعر المسكن يستطيع المقترض التقدم للحصول على ائتمان إضافي مضمون بالفرق بين قيمة المسكن وما عليه من ديون. أما في البلدان التي يكون فيها الائتمان مقيدا في سقفه أو في طلب ضمانات ليست مربوطة بدين فإن زيادة اسعار المساكن تستدعي من العوائل زيادة الادخار وبالتالي تؤدي إلى عكس ما يظهر في البلدان الأنكلوسكسونية، وهذا ما اتضح في دراسة التجربة الألمانية ايضا.

وقد وجدت الدراسة (16) ان ارتفاع سعر الأرض في اليابان له نفس الفعل الذي لاحظته الباحثان في ارتفاع اسعار المساكن أي يدفع نحو الادخار وليس زيادة الاستهلاك لنفس السبب. وعند تقير دالة استهلاك لليابان للسنوات 1961-2006 كانت نتائج التقدير لافقة للنظر (P55, 16) : فقد عرّف المتغير التابع بالفرق اللوغاريتمي للاستهلاك ، وظهر الفرق اللوغاريتمي بين دخل العام الحالي واستهلاك العام السابق متغيرا مستقلا وكان تقدير المعامل معنويا بمستوى دلالة 0.01 ، وكذلك التغير في لوغاريتم الدخل وكان تأثيره معنويا بنفس مستوى الدلالة، وتوقع نمو الدخل ايضا معنويا وبنفس



مستوى الدلالة وكل المتغيرات السابقة كان فعلها طرديا على الاستهلاك. اما تذبذب الدخل فقد كان سلبيا على الاستهلاك معنويا بمستوى دلالة 0.05 ، وكذلك التفاعل بين تذبذب الدخل وتوقع النمو سلبيا على الاستهلاك بمستوى دلالة 0.01 . وكان سعر الفائدة الحقيقي يؤدي إلى زيادة الاستهلاك بمعنوية عالية ومستوى دلالة أقل من 0.01 . ولسعر الأرض الحقيقي أثر سلبي على الاستهلاك بمعنوية عالية يؤكدها مستوى الدلالة وهو 0.04 لكافة التوصيفات. وأرادت الدراسة الاستدلال من دور سعر الارض في الاستهلاك إلى ان ارتفاع اسعار المساكن في اليابان لا تترتب عليه النتائج العروفة في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا. وتقدير دالة الاستهلاك أنفة الذكر على المستوى الإجمالي قوية جدا لأن معامل التحديد المصحح بين 0.941 و0.948 أي ان المعادلة تفسر أكثر من 94 بالمائة من تغيرات الاستهلاك. وقد بينت الدراسة (16, P 40) أن عجز الموازنة العامة له أثر سلبي على الاستهلاك العائلي ورجحت بناء على ذلك فرضية المكافئ الريكاردوي وفحواه ان العوائل تدخر لمواجهة زيادات مستقبلية في الضريبة لسداد ما اقترضته الحكومة لتمويل العجز. وبالتالي تعد نتائج هذه الدراسة مدعاة للتشاؤم في نظر التيار الرئيسي في السياسة الاقتصادية . طالما ان سعر الفائدة يعمل بالعكس والسياسة المالية لا تقدم بديلا لإخراج الاقتصاد من الركود. والاستنتاج الذي يتعلق بموضوعنا وهو اقتصاد السكن تبين ان أسعار الفائدة وعلاقتها العكسية بالاستهلاك تمر عبر اسعار الأصول ومن ثم قنوات الائتمان في أمريكا وبريطانيا وبلدان أخرى اما في اليابان والبلدان المماثلة مؤسسيا فهذه القناة لا تشتغل، فعندما ترتفع اسعار الفائدة الحقيقية يحصل العكس.

من تجارب سياسات الأسكان في بلدان بريكس والشرق الوسط ووسط آسيا:

في البلدان الناهضة والنامية ينظر إلى تطوير قطاع الأسكان بأنه مكون اساسي في التنمية الاقتصادية. وإضافة على حجم القطاع في مجمل النشاط الاقتصادي له انعكاسات خارجية على القطاعات الأخرى تتضح بمجرد النظر بتفحص إلى جدول المستخدم المنتج لاقتصاد اعتيادي. وأيضا تنتشر حركات النشاط الإسكاني صعودا ونزولا في الاقتصاد الوطني بسرعة واتساع، وله ابلغ الأثر في المناخ الاجتماعي والسياسي. ويبقى سوق السكن الحقيقي دون الأمل طالما بقي قطاع تمويل الأسكان يعاني من نواقص وقبوض.

لتطوير قطاع الأسكان منافع اجتماعية جمة منها أن ملكية العائلة للمسكن تعزز الاستقرار الاجتماعي وتساعد على نهوض المجتمع المدني وتقويته في الأحياء السكنية ومكافحة الجريمة وإشاعة الرفاه فضلا عن أن ملكية المسكن تمثل خطوة طويلة في طريق التكافؤ والعدالة الاجتماعية بين الناس. وتعتبر ملكية المسكن عن تراكم للثروة وشروط حياة اكثر ملائمة للنشأ الجديد. وإضافة على النواحي الاجتماعية هناك الأثر الاقتصادي الذي طالما تعنتي به السياسة الاقتصادية وهو فعل الانتشار والمضاعف. لأن توجيه نفقات جديدة نحو قطاع التشييد يحفز مجمل الاقتصاد ويولد فرص عمل البلدان النامية ومنها العراق بحاجة ماسة إليها. وذلك يعود إلى طبيعة عمليات التشييد إذ يذهب أكثر ما ينفق عليها إلى الاقتصاد الوطني راجعا بأثر مضاعف. وله علاقات عالية الفاعلية مع القطاع المالي، ودور القروض العقارية معروف كونه عامل مهم في التراكم الرأسمالي في البلدان النامية، فضلا عن إسهامه في التعميق المالي، طالما ان المسكن من الأصول الملموسة الأساسية في البلدان النامية بل تشكل



الجزء الأكبر من مجموع قيمة الأصول العينية للقطاع الخاص والعائلي في كثير من البلدان في الطور الابتدائي للتصنيع.

في ميدان الأسكان ورغم الاختلافات بين البلدان النامية والناهضة في خصائصها الاقتصادية توجد الكثير من المشتركات فيما تواجه من تحديات. ومنها تراجع دور الدولة لصالح القطاع الخاص واليات السوق. ولقد واجهت هذه البلدان السؤال الصعب كيف تصمم سياساتها في ظل عمل الأسواق ومتطلبات تدعيمها ، وفي نفس الوقت تضمن العدالة، بما يُمكن من إحراز المستوى المناسب من النشاط الإسكاني وعمل السوق المالية بالانسجام مع هذا المطلب. وتوصف اسواق العقار السكني وغير السكني بأنها محلية والمهمة الصعبة أمام السياسات كيف توحد السوق على المستوى الوطني وتأكيد الطابع التجاري، بحيث تتحرك الموارد عبر المناطق وكذلك السكان بما يخدم الكفاءة والنمو (9, P5) . ولهذا فإن وجود قطاع مالي كفؤ يساعد العوائل على تصرف افضل بمدخراتهم.

في دراستهم المقارنة (10) للهند والصين وروسيا أظهروا أن عجزا كبيرا في كمية ونوعية الوحدات السكنية تعاني منه المناطق الحضرية في البلدان الثلاثة. وقد نجحت روسيا في سياسة تملك المساكن للعاملين في المنشآت العامة والمستأجرين وأخذ سوق تداول المساكن دوره في حياة الناس بعد الخصخصة والتحول ، لكن أسعار المساكن والخدمات لازالت ادنى من الكلفة والحاجة إلى الصيانة كبيرة إلى جانب الاكتظاظ . والصين لازالت مترددة بشأن خصخصة المساكن لأن ذلك يرتبط بمآل المنشآت المملوكة للدولة. وبدأت في الصين ترتيبات الإقراض لبناء المساكن المملوكة للعوائل تأخذ طريقها إلى جانب الإرث القديم. وفي الهند أكثر المساكن مملوكة للأشخاص رغم ان دور الدولة التقليدي في قطاع الأسكان لا يستهان به.

ولاحظوا ان عدم الكفاءة في اسواق المسكن الهندية يعود بالدرجة الأولى إلى عدم الكفاءة في نظام تمويل الأسكان. وتزاول الإقراض العقاري في الهند مختلف انواع المؤسسات التي يمكن تصورها، مصارف تجارية، شركات بيوت التمويل، المصارف والمنظمات التعاونية، مصارف الزراعة والتنمية الريفية، الجمعيات التعاونية لتمويل المساكن، والعديد من المؤسسات التي وجدت بهدف الإقراض العقاري. والمشكلة عدم توفر موارد بعيدة الأمد للإقراض العقاري كافية والمدخرات المرشحة لتلعب مثل هذا الدور مثل الأوقاف وسواها لم تنهياً أسباب تعبئتها بعد.

أن نمو الأسواق الأولية والثانوية للإقراض العقاري من الأهداف الرئيسية في السياسة العامة للصين. وكذلك تحويل المساكن العامة إلى التملك الخاص. وتهتم الصين ايضا باليات التوريق بعد الإصدار الأولي وذلك من احل تسييل رأس المال السكني. وتطمح الصين إلى مراحل ابعده لبلورة نظام أكثر ديناميكية لتمويل الأسكان قادر على التعامل مع الأسواق المالية الدولية (10, P 15). وفيما يبدو أن تدابير السكن المعان قد تلاشت بعد عام 1998 والحكومة تشجع الناس على شراء مساكنهم واملاكها. ويقدر حجم القروض العقارية في الصين بحوالي 10 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي ، بينما هي في سنغافورة 61 بالمائة وفي هنكونك 44 بالمائة ، ولعل هذه المقارنة تلخص الفروقات في المرحلة بين البلدان التي اصبحت متقدمة والأخرى التي لازالت ناهضة.



ورغم النمو الكبير للإقراض العقاري في الهند خلال السنوات الأخيرة فإن القروض العقارية أكثر قليلا من 3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي. بينما تعادل 51 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في الولايات المتحدة الأمريكية، 36 بالمائة في الاتحاد الأوروبي. وفي بعض بلدان جنوب وشرق آسيا بين 15-35 بالمائة. وفي نفس الوقت كان رصيد القروض العقارية في بلدان مثل النمسا وإيطاليا منخفضا نسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي بحيث تقارب مستويات الهند، (10) (P 14). إن نظم الإقراض ومختلف اشكال التمويل المباشر وغير المباشر تتفاوت بين الدول بحسب تفاوت الأنظمة، وتبقى موضوعا للاجتهاد ولا تسمح بالقطعية، وما يصلح اليوم قد لا تبقى له ضرورة او جدوى غدا، وما ينسجم ويستجيب للاحتياجات في هذا البلد ربما لا يناسب الأوضاع في بلد آخر حتى بنفس المرحلة من التطور.

العلاقات الأكثر استقرارا والقابلة للمقارنة، كما نرى، موجودة في الاقتصاد الحقيقي: التناسب بين الاستثمار والناتج المحلي الإجمالي وتفاوته بين البلدان قابل للتفسير بالعوامل الاقتصادية الأساسية؛ والاستثمار في السكن يتناسب مع مجمل الاستثمار وايضا بتفاوت قابل للتفسير. أما الأبعاد المؤسسية لتعبئة الادخار نحو الاستثمار فهذه تحتمل الخصوصيات والاستحداث والتغاير.

واقترحت الدراسة (10) اعتماد مؤشرات مرجعية Benchmark من تجربة بلدان منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD لتقييم الوضع السكني في روسيا والصين والهند، وهناك خصوصيات في المتغيرات الاقتصادية الكلية لدول OECD مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي وتوظيف العمل ( والبطالة) والتضخم فضلا عن متوسط الناتج المحلي الإجمالي للفرد ذاته. والبيانات التي عالجتها الدراسة كانت لعام 2002 لدول OECD أي قبل وصول الانتعاش إلى ذروته. وان المسافة في الإمكانيات الاقتصادية كبيرة بالمتوسط للفرد بين البلدان النامية والناهضة وتلك المجموعة من البلدان المتقدمة او التي قطعت شوطا طويلا في مفارقة البلدان النامية، لذلك تبقى تلك البيانات مفيدة بل تفي بالغرض.

و تتراوح نسب القروض العقارية إلى الناتج المحلي الإجمالي من 85 بالمائة في هولندا إلى مستويات واطئة في دول اخرى مرورا بحوالي 32 بالمائة في اسبانيا والمتوسط 40 بالمائة.

وكانت الدول حسب تدرجها نازلا في نسبة القروض السكنية إلى الناتج المحلي الإجمالي: هولندا، الدانيمارك، سويسرا، بريطانيا، المانيا، الولايات المتحدة الأمريكية وهذه جميعا تجاوزت نسبة القروض السكنية فيها 50 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي. بينما من جهة اخرى كانت النسبة لا تتجاوز 20 بالمائة في دول متقدمة مثل بلجيكا، وفلندا، وفرنسا وإيطاليا واليابان. وكانت نسب التحضر في بلدان المجموعة بين 97 بالمائة و36 بالمائة والوسيط 76 بالمائة. وتفاوتت زيادة اسعار الفائدة على القروض العقارية فوق سعر الفائدة على السند الحكومي Spread بين 7.7 بالمائة إلى 1.4 بالمائة والوسيط 4.17 (P 26, 10). وظهر ارتباط موجب بين نسبة القروض السكنية إلى الناتج المحلي الإجمالي والعمق المالي ( نسبة الأصول المالية إلى الناتج المحلي الإجمالي ) ومع نسبة التحضر، وعكسي مع تخزين المساكن، وحجم الأسرة. بينما ترتبط المساكن الجديدة ارتباطا موجبا مع حجم الأسرة، وتخزين المساكن، ونسبة التحضر، وسالب مع سعر الفائدة، وسالب مع العمق المالي.



لكن تحليل الانحدار للبيانات المجمعة Pooled يبين ان نسبة القروض السكنية إلى الناتج المحلي الإجمالي تعتمد، بمعنوية عالية وعلاقة طردية، مع نسبة التحضر ونسبة الأصول المالية إلى الناتج المحلي الإجمالي، وبالعلاقة سلبية ومعنوية مع حجم الأسرة وسعر الفائدة. وكان معامل التحديد 42.5 بالمائة والمصحح 40.9 بالمائة. والعلاقة العكسية بين نسبة القروض إلى الناتج المحلي الإجمالي وحجم الأسرة ربما تعكس أثر متوسط الناتج المحلي للفرد الذي يرتبط عكسيا مع حجم الأسرة وليس حجم الأسرة بذاته.

في الشرق الأوسط بينت الدراسة (4, P 11) أن نسبة الدور المملوكة بالمتوسط في 11 دولة عربية 64 بالمائة تتراوح من 85 بالمائة في سوريا وهي أعلى نسبة ملكية إلى أديانها في مصر نسبة 38 بالمائة. وتقارب المتوسط في بلدان منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD وهي حوالي 65 بالمائة بين 1995 و 2007. وبالرغم من نسبة الملكية العالية فإن هناك نقصا في رصيد المساكن خاصة التي تناسب الفئات واطئة الدخل والمتوسطة. وأوضحت الدراسة وجود علاقة بين نسبة سعر المسكن إلى متوسط الدخل ونقص رصيد المساكن، وهو ارتباط متوقع. وتواجه إيران ومصر والجزائر واليمن عجزا في رصيد المساكن لكافة فئات الدخل ولمنخفضي الدخل على نحو مزمن. وفي الكويت ولبنان، والمملكة السعودية، وقطر، وسوريا، والمغرب، يوصف نقص الرصيد بأنه ملحوظ ومؤثر. بينما لا يوجد نقص لدى الإمارات العربية والبحرين بل فائض عرض في فئات من المساكن. وتوقعت الدراسة تقاوم عجز الرصيد السكني في المغرب والمملكة السعودية في المستقبل.

ويلاحظ اتجاه سوق المساكن نحو الفئات عالية الدخل والأجانب والسياح منذ عام 2002. وقد تراجعت الإعانات الحكومية للسكن في الجزائر ومصر والمغرب لكن نسبة المساكن الحكومية عالية في مصر اصلا. ويوجد تعاون بين القطاع الخاص والحكومات لتشجيع الاستثمار في السكن خاصة عن طريق اسعار الفائدة المنخفضة وضمانات القروض، وتذكر المملكة السعودية والبحرين مثلا على النجاح في هذا المضمار. ومنذ عام 2003 دخلت مؤسسات جديدة لتمويل الاستثمار السكني إسلامية وغير إسلامية واصبحت آماذ القروض اطول، ونسبة القرض إلى قيمة الضمان أكبر. وفي حين بقيت دول مثل مصر تحاول تغيير دور الحكومة من التقديم المباشر للتمويل إلى منظم للسوق، ولازال النشاط الإقراضى بمجموعه محدودا. بينما تعاملت الإمارات العربية والبحرين والكويت بالترتيبات الحديثة لتمويل الإسكان، وخففت القيود التنظيمية واسست بناء تحتي لسوق مالية حديث للإقراض العقاري، وأخذت بتوريق الديون العقارية، لكن المملكة السعودية على سبيل المثال لم تتحول بهذا الاتجاه وبقي سوق القروض العقارية هناك بدائيا مع توسع في الإقراض (7, P 11).

وتتراوح مدد القروض في الدول العربية بين 14 إلى 22 سنة والدول التي توفرت عنها بيانات فقط الجزائر ترفض التوريق وفي بقية الدول كان محدودا عدا الكويت والمغرب وتونس والإمارات العربية اصبح لديها من الممارسات الاعتيادية. وأظهرت البيانات اربع دول تقر إعادة التمويل، والذي يعني بيع المسكن الممول بالقرض إلى مقترض جديد أو الاقتراض بضمانة نسبة الملكية في البيت المدين، واخرى بشكل محدود. وتعتمد دولتان اسعار فائدة ثابتة وتسمح الأخرى بتعديل اسعار الفائدة. ونسبة القرض إلى قيمة الضمان مائة بالمائة في المغرب وثمانين بالمائة في الامارات العربية والكويت وادناها في



تونس بنسبة 65 بالمائة. وأظهرت البيانات تقلبات حادة في اسعار المساكن في الكويت والأمارات العربية بمعنى طغيان المضاربة في قطاع السكن. وهناك تماثل واضح بين منحنى اسعار المساكن في كازاخستان والولايات المتحدة والدول المتقدمة التي عصفت بها الازمة الأخيرة. وأظهرت البيانات انسجام الإيجار مع أسعار المساكن في دولة عمان التي حافظت على صعود منتظم دون ان تتأثر في الأزمة. بينما بقيت الإيجارات مستقرة في الإمارات العربية وكازاخستان رغم تغير اسعار المساكن على النمط المتعارف عليه في الأزمة.

وفي قناعة الباحثين (11, p 23) ان دول الشرق الأوسط وآسيا الوسطى شهدت في العقدين الماضيين دورات اسعار المساكن، لكن نسبة القروض العقارية إلى الناتج المحلي الإجمالي منخفضة عموماً لا تتجاوز 10 بالمائة في الدول العربية واقل منها في دول اسيا الوسطى التي شملها المسح. ولم تسفر معالجة بيانات بلدان الشرق الوسط وآسيا الوسطى إلى اكتشاف علاقة انحدار بمعنوية مقبولة بين السعر الإيجاري للسكن والمتغيرات التي رشحتها وهي معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي ومعدل نمو السكان والقروض السكنية، بينما كانت هذه العلاقة معنوية في 33 من الدول الناهضة. ويستخدم السعر الإيجاري للسكن عادة لعدم توفر بيانات صريحة عن اسعار المسكن فيصار إلى تقدير سعر المسكن من مبلغ الإيجار.

ووجدت علاقات مفيدة حول العلاقة المتبادلة بين التضخم والإيجار، وكانت السببية من الإيجار إلى التضخم في مصر والأردن والكويت وعمان وباكستان والسعودية العربية. ومن التضخم إلى الإيجار في المغرب وعمان والإمارات العربية المتحدة. ويوجد تكامل مشترك بين التضخم والإيجار في مصر والكويت والمغرب وعمان.

وعمق الائتمان العقاري لازال محدوداً لازال محدوداً حتى في الدول التي تعد ناجحة في سياسات الأسكان. فمثلاً إن نسبة القروض السكنية من الناتج المحلي الإجمالي لا تزيد على 10 بالمائة في الإمارات العربية والسعودية وفي الكويت بين 20 بالمائة إلى 25 بالمائة وفي المغرب بين 20 بالمائة و15 بالمائة. وفي لبنان أكثر بقليل من 5 بالمائة وفي مصر بين 2 إلى 3 بالمائة واقل منها في باكستان (11, P9).

أما في العراق، فقد بلغ مجموع الائتمان النقدي المقدم من كل المصارف نهاية عام 2012 حوالي 28439 مليار دينار لأقرب مليار منها 23340 قدمت من المصارف الحكومية و5098 من المصارف الخاصة.

من مجموع الائتمان اعلاه استلم القطاع الخاص قروضا وسلفا بمقدار 10921 مليار دينار. ومبالغا اخرى بمقدار 3237 هي سحب على المكشوف واوراق تجارية مخصومة وبذلك يصل مجموع الائتمان المقدم للقطاع الخاص 14158 مليار دينار نهاية عام 2012.

والائتمان الممنوح للتشييد والبناء نهاية عام 2012 من جميع المصارف 6,362,048 وهو من مجموع 28,438,688 مليون دينار ويشكل حوالي 22 بالمائة من مجموع الائتمان و45 بالمائة من الائتمان المقدم للقطاع الخاص لعام 2012. وفي نفس الوقت بلغ



مجموع الودائع لدى المصارف 62,005,935 منها للقطاع الخاص 12,627,490 في المصارف الحكومية و 8,488,050 في المصارف الخاصة (18).

وقد لا تعبر البيانات المنشورة عن البناء والتشييد في العراق عن الحجم الفعلي للاستثمار في السكن لكثرة البناء غير المجاز من جهة، وربما لعدم الشمول الإحصائي ارتباطا بالأوضاع غير الملائمة للعمليات الإحصائية من جهة أخرى. ومن غير المقنع ان عدد الدور المنجزة عام 2011 هو 14 ألف دار، كما ان الإجازات الممنوحة للبناء في القطاع الخاص لتلك السنة 31460 لا تعبر عن العدد الفعلي للأبنية المباشر بها في القطاع الخاص.

الاهتمام الأكاديمي في اقتصاد السكن، وسياسات الأسكان في العراق في سياق التنمية الحضرية الشاملة، يتطلب قاعدة بيانات واسعة ورصينة تلاحق حركة جميع المتغيرات اولا بأول. وأيضا تشجيع الانفتاح على منجزات الأوساط الأكاديمية المناظرة في الدول الأخرى.

### الخاتمة:

من النظر في بيانات المقارنة الدولية يلاحظ الارتباط بين مرحلة التطور الاقتصادي معبرا عنها بمتوسط الناتج المحلي للفرد وقيمة الرصيد السكني، وتأثير النشاط الإسكاني في الاقتصاد الكلي وثقله في القطاع المالي. غير ان التفاوت لا يمكن إغفاله بسبب اختلاف البنى المؤسسية، فمثلا من الواضح ان اسعار المساكن لا تترتب عليها في الاقتصاد الألماني نفس النتائج المعروفة في البلدان الأنكلوسكسونية. كما ان تغيرات سعر الفائدة الحقيقي في اليابان، انخفاض وارتفاعا، لم يكشف لها ذات الأثر المعروف في الولايات المتحدة الأمريكية. ومن جهة أخرى يلاحظ ان اغلب البلدان الناهضة تفتني أثر البلدان المتقدمة على مسافة تتقلص تدريجيا ولا تقدم نموذجا مختلفا يسهم في ترصين اقتصاد العالم ضد التقلبات العنيفة.

أما المشتركات في سياسات الأسكان فهي واضحة وتعتمد بصفة رئيسية على الدعم الحكومي عبر تيسير الائتمان او التدخل لخفض تكاليف القروض بأن تتحمل الحكومة جزءا من الفائدة او تقدم هي قروضا بأسعار فائدة منخفضة، إضافة على الضمان الحكومي للقروض. وايضا هناك سياسات لتيسير الأرض بأسعار متهاودة. وتعتمد بعض الدول سياسات خاصة لتهيئة مساكن الكلفة الواطئة للفئات التي لا تطبق التكاليف الاعتيادية للسكن الاعتيادي.

قليل من الدول النامية والناهضة كانت نسبة قروض السكن لديها إلى الناتج المحلي الإجمالي تزيد على 10 بالمائة، مذكورة في المتن، بينما العديد من البلدان المتقدمة تزيد تلك النسبة لديها عن 50 بالمئة وتجاوزت 70 بالمائة لدى عدد منها.

السياسة النقدية لا زالت بعيدة عن الحسم في الموقف من اسعار الأصول بصفة عامة وعلى الأخص أسعار المساكن. لكن جميع الأوساط المعنية منشغلة بالتوصل إلى ترتيبات لاستقرار المالي مستقلة عن السياسة النقدية التقليدية، او تطوير السياسة النقدية بإضافة اسعار الأصول إلى متغيرات دالة هدف السياسة النقدية.

دول الشرق الأوسط عموما لا تختلف عن البلدان النامية والناهضة بثقل المساكن في الاقتصاد الوطني وحجم القروض . لكن بعضها قد أخذت بالمستحدثات التي سبقت الأزمة الأخيرة ومنها توريق



الديون العقارية. وهي متفاوتة في عدم كفاية الرصيد السكني، وأكثرها تعاني من عجز سوف يتفاقم في المستقبل ويستدعي مواجهة بوسائل فعالة.

في العراق كانت، مقاربات الوضع السكني لا تتعدى الحساب الديموغرافي ومن هذا الحساب تعرّف الاحتياجات . ولم يأخذ منهج التحليل الاقتصادي مداه لخدمة هذا القطاع المهم. وعلى مستوى السياسة الإسكانية كانت ولم تنزل تستحوذ عليها خرائط تخصيص الأرض التي يطلق عليها تصاميم المدن من جهة ومن جهة أخرى التوزيع المجاني لقطع الأراضي السكنية وتقديم القروض من المصدر الحكومي. ولا تنكر نتائج سياسة توزيع الأراضي والقروض الحكومية في حياة العائلة العراقية. بيد أن الاهتمام بالمقاربات الاقتصادية للسكن وسياسات الأسكان ضرورية لأن من خلالها نفهم حركة القطاع ضمن الاقتصاد الوطني وتشخص تبعاً لذلك حدود الإمكانية وكيفية توسيعها في عمليات الاقتصاد الحقيقي والجانب التمويلي ارتباطاً بالدخل العائلي وما يدخر منه، وهو في نهاية المطاف المورد الذي يتحمل عبئ القروض.

مصادر البحث

- (1) Hsieh, Chang-Tai and Klenow, Peter J. 2003. "[Relative Prices and Relative Prosperity](#)," [NBER Working Papers](#) 9701, National Bureau of Economic Research, Inc.
- (2) Werwath, Peter, Financing Mechanisms for Affordable Housing, enterprise ,housing .umos.org/off-farm/enterprise.pdf.
- (3) Rossi-Hansberg, E, and Sarte, P-D, Economics of Housing Externalities, 2012 Elsevier Ltd.
- (4) Geiger, Felix, et al, The Housing Market, Household Portfolios and the German Consumer, June 2014. [www.bundesbank.de/Redaktion/EN/Downloads/Bundesbank/Research](http://www.bundesbank.de/Redaktion/EN/Downloads/Bundesbank/Research).
- (5) Mahony, Dan, Austrian Business Cycle Theory: A Brief Explanation, 2001, mises.org.
- (6) Saiz, Albert, Interest Rates and Fundamental Fluctuations in Home Values, harrisschool.uchicago.edu/.../default/.
- (7) Wheaton, William C., et al, Error Correction Models of MSA Housing "Supply" Elasticities: Implications for Price Recovery , 2nd Draft: January 19, 2014, economics.mit.edu/files/9472
- (8) Thornton, Mark , The Economics of Housing Bubbles, In America's Housing Crisis: A Case of Government Failure ,mises.org/journals/scholar/Thornton13.pd.
- (9) Scharfstein, David, and Sunderam, Adi, The Economics of Housing Finance Reform, Brookings, 2011, www.people.hbs.edu/dscharfstein/Economics\_of\_Housing\_Finance.
- (10) Bardhan, Ashok and Edelstein, Robert H., Housing Finance in Emerging Economies: Applying a Benchmark from Developed countries, 2007, fic.wharton.upenn.edu/fic/papers/07/0726.pdf.
- (11) Beidas-Strom, Samya, et al, The Housing Cycle in Emerging Middle Eastern Economies and its Macroeconomic Policy Implications, IMF Working Paper, WP/09/288, 2009 International Monetary Fund.



(12) Adam, Klaus and Woodford, Michael , Housing Prices and Robustly Optimal Monetary Policy, June 29, 2013, papers.ssrn.com/sol3/papers. cfm? abstract\_id=2013817.

(13) Paciorek, Andrew D., Supply Constraints and Housing Market Dynamics , Federal Reserve Board, Washington, D.C. ,2012-01.

(14) Cesa-Bianchi, Ambrogio, et al, Capital Flows, House Prices, and the Macro economy: Evidence from Advanced and Emerging Market Economies ,September 13, 2013, www.american.edu/kogod/research/upload/Alessandro-Rebucci-JHU.pdf.

(15) Understanding the property and economic drivers of housing, SGS Economics and Planning, City of Melbourne January 2013.

(16) Muellbauer, John and Murata, Keiko," Consumption, Land Prices and the Monetary Transmission Mechanism in Japan," Japan's Bubble, Deflation and Long-term Stagnation, San Francisco Federal Reserve, 11-12 December, 2008.

(17) MILLIGAN , VIVIENNE , and LAWSON , JULIE, International financing models for affordable housing , 2010, Sydney

[www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/](http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/).

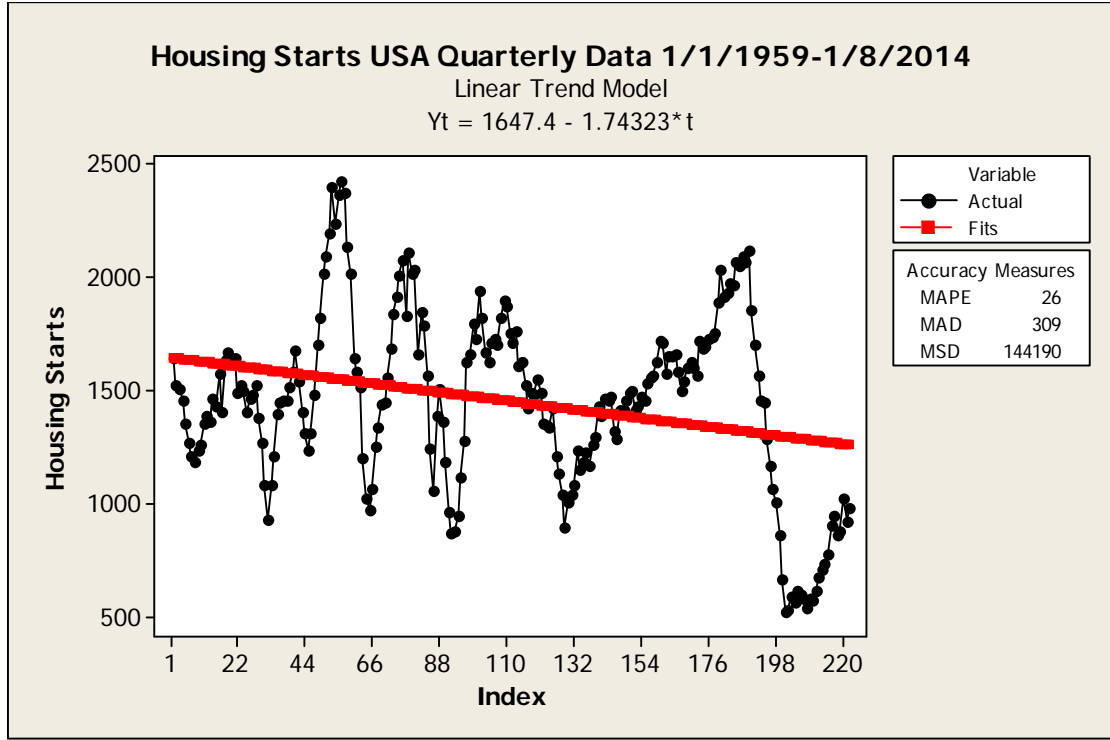
(18)النشرة الإحصائية للبنك المركزي العراقي عام 2012.

(19)الموقع الإلكتروني للجهاز المركزي للإحصاء وتقنيات المعلومات



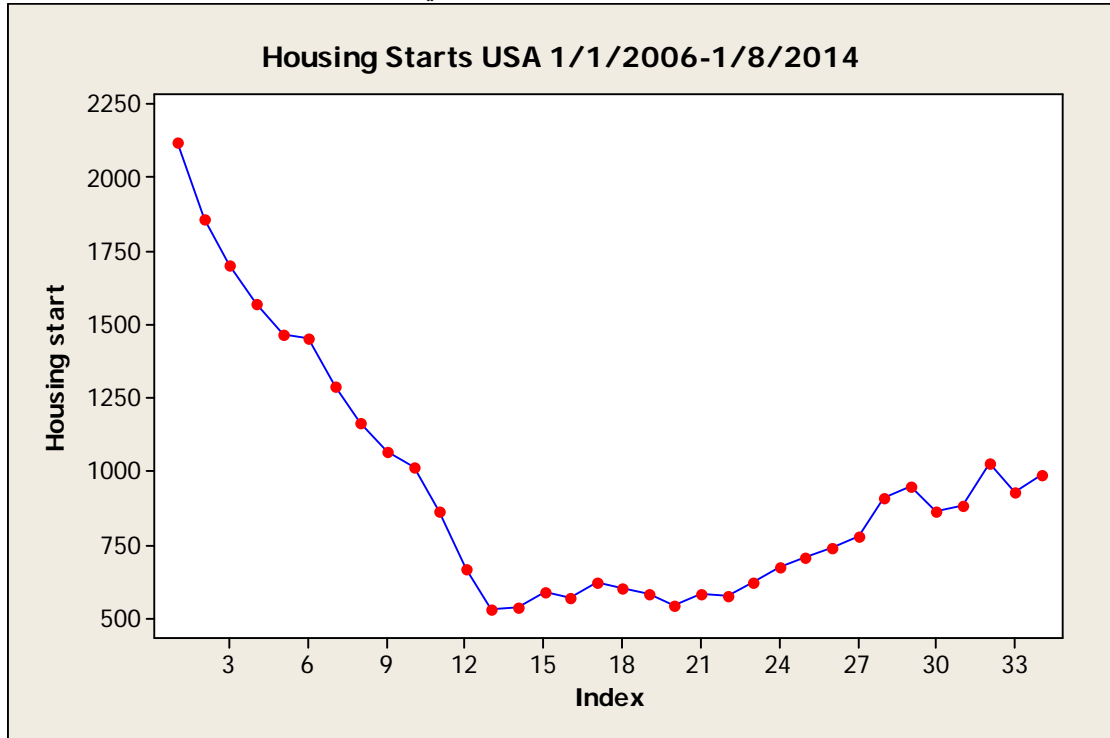
## ملحق إحصائي إيضاحي:

الدور المباشر بإنشائها في الولايات المتحدة الأمريكية



المصدر : Fred economic Data Base

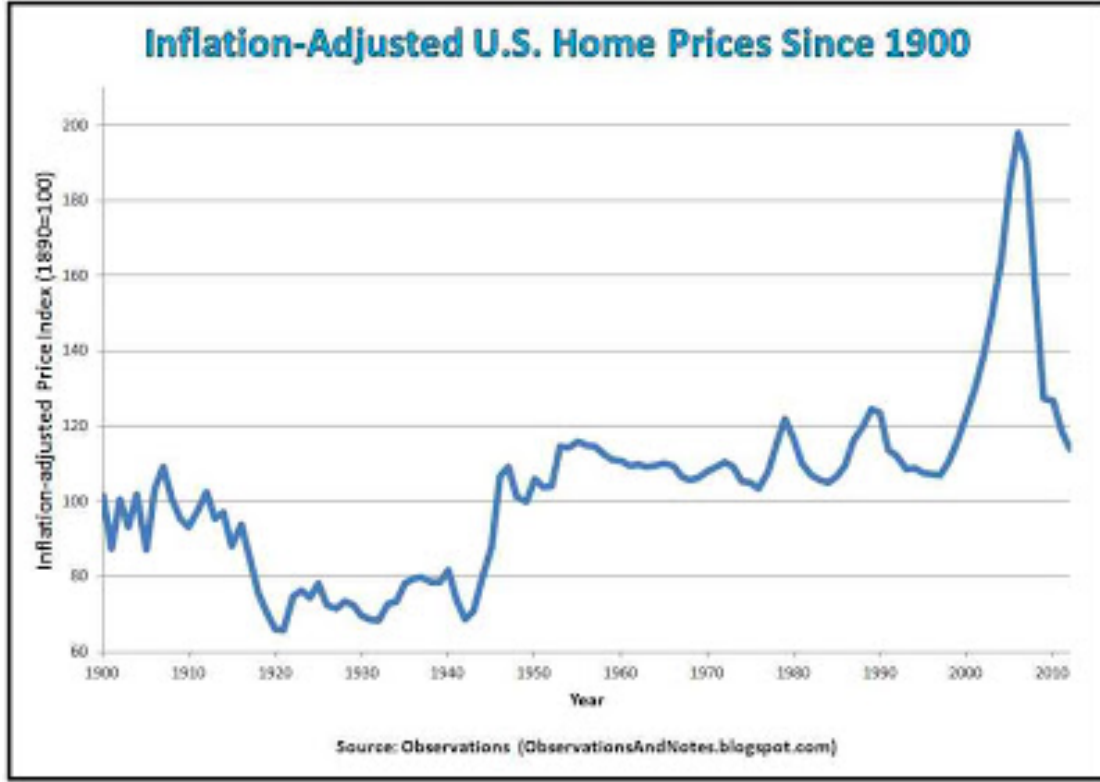
الدور المباشر بإنشائها منذ نهاية الانتعاش السابق في الولايات المتحدة الأمريكية



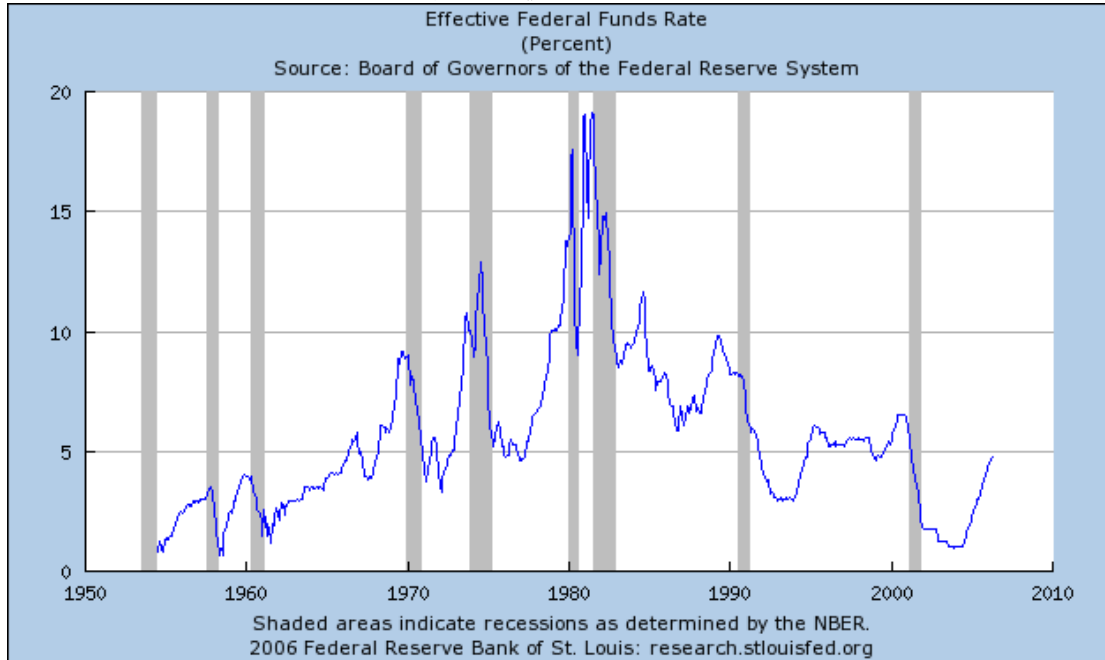
المصدر : Fred economic Data Base



## أسعار المساكن في الولايات المتحدة الأمريكية



## سعر فائدة الأموال الفدرالية وهو سعر فائدة ليلي يستخدم دليلا للسياسة النقدية الأمريكية





### سعر الفائدة لمدة 30 سنة على القروض العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية

