

دور المصرف العقاري في حل مشكلة السكن في محافظة اربيل خلال المدة ( 2008-2013 )

## The role of the Land Bank in solving the housing problem in the province (of Arbil during the period (2008-2013

م.م بوارى برهان محمد

م.م. نجاة جمال محمد

[bwaryburhan@yahoo.com](mailto:bwaryburhan@yahoo.com)

[najatjamal@outlook.com](mailto:najatjamal@outlook.com)

قسم الاقتصاد/ جامعة صلاح الدين /اربيل

### المستخلص :

يعد المصرف العقاري في محافظة اربيل من اهم المؤسسات التمويلية في الوقت الحاضر التي تم تفعيل نشاطها مؤخراً لكي تساهم في رفع القدرة الشرائية لاصحاب الدخول المنخفضة حتى تمكنهم من تشييد وحداتهم السكنية ، ولكن اعتماد تمويل المصرف العقاري على ما تخصصه الحكومة من المبالغ الممولة من قبل وزارة المالية ادى الى انحسار وضعف دور هذه المؤسسة في تخفيض العجز السكني والتقليل من عدد الاسر المستأجرة ، لذلك كان لا بد من اقتراح آليات ووضع حلول للمشاكل التي تعاني منها بعد تشخيصها، وتم التوصل في نهاية الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات لعل اهمها ، تصاعد مبلغ القرض عدة مرات ، وهو مايمثل انعكاسا لمتطلبات تغطية الارتفاع المستمر في تكلفة البناء خلال مدة البحث رغم انخفاضها خلال المدة التالية لاجراء هذا البحث ، وضعف مساهمة المصرف العقاري في تقليل العجز السكني خلال مدة البحث . وتوصلت الباحثتان الى ضرورة تقليل الاعتماد الكلي على تخصيصات وزارة المالية ومحاولة ايجاد موارد خارجية للمصرف لزيادة مساهمته في حل مشكلة السكن .

### Abstract

The mortgage bank is a most important financial institution nowadays, which was activated recently in order to contribute raising the purchasing power of low income households that enable them to build new housing units, and that the real estate the bank's depends on what devote the government of funds from the Ministry of Finance led the minimizing and weakening of the role of this institution in reducing the housing deficit and reduce the number of renter families. So it was necessary to propose mechanisms and set up solutions for the problems of post-diagnosis. A set of conclusions and recommendations related to housing finance is presented . The following is few important points as the conclusion of the research:Rise of the debt amount several times, which covers the rise in the cost of construction during the research period. It went down afterwards though.The bank did not participate in the reduction of the deficit during the research period.The two researchers concluded not to rely totally on the fund provided by the ministry of Finance but to try to find other sources of revenue to contribute in the solution of the accommodation crises.

## مقدمة :

تعاني معظم دول العالم بشكل او باخر وبدرجات متفاوتة من مشكلة السكن وتزداد حدتها في بعض البلدان حتى تصبح ازمة لاسيما في البلدان النامية ، لذا تاتي مسالة وضع الحلول لهذه المشكلة في قمة اولويات السياسات في اغلب الدول ، واصبح من مسؤولية الحكومات ان ترفع من مستوى معيشة افرادها من خلال توفير السكن الملائم لهم الى جانب الماكل والتعليم والصحة التي تعد من اولويات حقوق الانسان . وتعد المصارف العقارية من اهم المؤسسات التمويلية في الوقت الحاضر التي اخذت على عاتقها مهمة تمويل القطاع العقاري لاسيما قطاع الاسكان بهدف المساهمة في حل مشكلة السكن .

وكذلك تعاني محافظة اربيل كغيرها من مدن العالم من مشكلة السكن نتيجة عدم وجود نظام تمويل كفوء للاسكان يمكنه تلبية حاجة الاسر المتوسطة ومحدودة الدخل في شراء او بناء وحدة سكنية جديدة مما ادى الى اتساع الفجوة والعجز السكني وزيادة عدد المستأجرين ، وتعد فروع المصارف العقارية في محافظة اربيل من اهم المؤسسات التمويلية في الوقت الحاضر التي تم تفعيل نشاطها مؤخراً لكي تساهم في رفع القدرة الشرائية لاصحاب الدخول المنخفضة حتى تمكنهم من تشييد وحداتهم السكنية ، وتاتي اهمية هذا البحث في انه يهدف الى بيان مدى مساهمة المصرف العقاري او مايسمى الان بـ ( بانكي ثيشينتي خا نووية ) في حل مشكلة السكن في محافظة اربيل ، خلال المدة (2008-2013) والتي تعد مدة ازدهار اقتصادي لمحافظة اربيل بخاصة بسبب الاستقرار الامني فيها مقارنة بالمحافظات العراقية الاخرى .

## هدف البحث :

يكمن هدف البحث في تسليط الضوء على الدور الذي يلعبه المصرف العقاري في محافظة اربيل في حل مشكلة السكن ، وذلك من خلال القروض التي يمنحها المصرف للمواطنين ومدى مساهمة تلك القروض في تكلفة البناء وبالتالي المساعدة في تكملة بناء الدور السكنية للمواطنين في المحافظة منذ اواخر العام الذي اعيد فيها نشاطه الاقراضي 2008 ولغاية عام 2014 .

## مشكلة البحث :

تتمثل مشكلة البحث بما يلي :

- 1-هل ان المصرف العقاري في محافظة اربيل يقوم بدوره كمصرف شأنه شأن معظم المصارف العقارية ؟
- 2- مدى مساهمة المصرف في حل مشكلة السكن في محافظة اربيل ؟

## فرضية البحث :

تكمن فرضية البحث في ان المصرف العقاري له دور نسبي في حل مشكلة السكن في محافظة اربيل خلال المدة ( 2008 - 2013 ) .

## النطاق الزمني والمكاني للبحث :

يمتد النطاق الزمني من عام 2008 ولغاية عام 2013 وهي المدة الزمنية الاساسية التي اعتمد عليها البحث لبيان الدور التمويلي للمصرف العقاري في حل أزمة السكن.

## منهجية البحث :

تم الاعتماد على المنهج الوصفي والاستقصائي التحليلي ، للبيانات المتعلقة بالسكان والاسكان وكذلك البيانات المالية للمصرف العقاري في محافظة أربيل خلال المدة 2008-2013 وكذلك بعض البيانات التاريخية التي تبين النشاط السابق للمصرف ، إذ سيعالج موضوع البحث من خلال ثلاثة مباحث رئيسة : يتناول المبحث الأول الاطار النظري للمصارف العقارية من خلال بيان تعريف ، أهداف ، خصائص ووظائف ، وفي المبحث الثاني سيتم التعرض الى ماهية مشكلة السكن وواقعها في محافظة اربيل ، فيما يتم في المبحث الثالث تحليل طبيعة نشاط المصرف العقاري ودوره في حل ازمة السكن في محافظة اربيل للمدة 2008-2013 .

## مجتمع الدراسة وعينته:

يتمثل مجتمع الدراسة بالمصارف العقارية وجميع البيانات المتعلقة بالاسكان والسكان في محافظة اربيل ، وبما ان الدراسة تعتمد على المنهج الاستقصائي التحليلي ، سيتم اختيار التقارير الخاصة باحصاءات الاسكان والسكان ، وكذلك التقارير والسجلات الرسمية للمصارف العقارية كعينة للدراسة بهدف بيان دور المصرف في حل مشكلة السكن في المحافظة موضوعة البحث .

## المبحث الاول :

### ماهية المصارف العقارية

#### اولا : تعريف المصارف العقارية

تعرض مفهوم المصارف العقارية كغيره من المصطلحات الاقتصادية الى العديد من التعاريف ، فقد عرفها البعض بانها (( منشآت مصرفية / مالية يقتصر عملها على تقديم سلف بضمان اراضي او عقارات مشيدة ، وتقديم قروض للجمعيات التعاونية الاسكانية . كما تساهم في تاسيس شركات لبناء المساكن والعمارات والمباني على اختلاف انواعها )) ( العلق ، 1998 ، ص16)، في حين يظهر في تعاريف اخرى ان المصرف مختص فقط بالتمويل الاستثماري في مجال بناء المشاريع السكنية دون الاشارة الى وظيفة منح القروض المباشرة للمواطنين لان برأيهم ان المصارف العقارية هي (( تلك المصارف التي تهدف الى تمويل اقامة المشاريع الاسكانية للمواطنين وذلك بسبب طبيعة التمويل طويل الاجل الذي تحتاجه هذه المشاريع والذي قد يمتد لعشرين سنة او اكثر )) (حداد ، 2005 ، ص175) ، في حين يشير البعض الاخر الى ان المصرف العقاري لا تختص وظيفته التمويلية على منح القروض او الاستثمار في قطاع الاسكان فقط بل تشمل بناء العقارات ايا كانت نوعيتها او الغرض التي تبنى لاجلها تلك العقارات

لان العقارات لاتشمل فقط الابنية السكنية بل تشمل ايضا الابنية غير السكنية كالأبنية المخصصة للاغراض التجارية او الصناعية او الزراعية، لذلك فان المصارف العقارية هي (( تلك المصارف التي تهتم بتمويل أنشطة البناء والتشييد ، والمساهمة بتدعيم الهياكل والبنى للعقارات على مستوى القطاعات الاقتصادية المختلفة ، وكذلك منح القروض والتسهيلات الائتمانية الى المواطنين بغرض بناء الدور السكنية والعمارات وغيرها لأمداد طويلة تتجاوز العشر سنوات )) (الحسيني ، واخرون ، 2003 ، ص45) .

يلحظ مما تقدم من التعاريف انها تختلف من حيث الصياغات الا ان معظمها متشابهة ومتفقة من حيث المضمون ، وليست هناك اختلافات جوهرية من حيث اعطاء مفهوم لهذا النوع من المصارف ، حيث ركز جميعها على الوظيفة الاقراضية والاستثمارية في مجال بناء العقارات ولاسيما لغرض السكن ، و تكاد تكون الوظيفة الوحيدة التي يمارسها المصرف ، دون الاشارة الى وجود اية وظائف مصرفية اخرى التي يمكن ان يقوم بها هذا النوع من المصارف ضمن اختصاصها كالتسهيلات الائتمانية التي تحتاجها عملية البناء ، في حين توجد العديد من المصارف العقارية والتي سوف يتم ذكرها فيما بعد تقوم بتقديم خدمات مصرفية متكاملة ، وكذلك لم تشر التعاريف اعلاه الى وظيفة قبول الودائع التي تمارسها المصارف العقارية في ارض الواقع وحقت نجاحات ملموسة فيها ، و يلحظ ايضا ان القاسم المشترك بين التعاريف هو تركيزها على توفير التمويل اللازم لبناء العقارات بضمانات عقارية التي تعد العمود الفقري لاستمرار العمليات المصرفية لضمان استرداد اكبر قدر ممكن من مبالغ القروض نظرا لطول مدة استرداد القروض من المواطنين .

### ثانياً : خصائص المصارف العقارية

تمتاز المصارف العقارية بمجموعة مميزة من الخصائص تميزها عن غيرها من المصارف ' ويمكن تلخيص اهمها بما يلي :

1- تعد رؤوس اموالها واحتياطياتها والقروض طويلة الاجل التي تحصل عليها من البنك المركزي او المصارف والمؤسسات المالية الاخرى وكذلك السندات التي تصدرها مصادر اموالها الاساسية التي تعتمد عليها بشكل رئيسي في تمويل نشاطاتها ، في حين لا تشكل الودائع الا نسبة ضئيلة من اجمالي موارد هذه المصارف ولا تعتمد عليها لتمويل نشاطاتها الائتمانية والاستثمارية كما هو الحال مثلا في المصارف التجارية .

2- لايعتبر قبول الودائع ضمن انشطتها الرئيسية على الرغم من قيام المصارف العقارية الموجودة في بعض الدول بممارسة هذه الوظيفة كما سمح به قانون هذه المصارف مثل المصرف العقاري السوري .

3- معظم القروض التي تمنحها هذه المصارف ان لم تكن جميعها هي ذات طبيعة طويلة الاجل، والقليل منها متوسطة او قصيرة الاجل ، وقد لامتحن معظم المصارف العقارية النوعين الاخيرين من القروض . ( العلق ، 1998 ، ص17) .

4- تمنح القروض ليس لقطاع الاسكان فحسب ، بل لبناء العقارات في جميع القطاعات الاقتصادية ولمختلف الاغراض ، كالقروض التي تمنح لبناء مختلف انواع المرافق السياحية في قطاع السياحة ، كالفنادق والمطاعم والمدن السياحية ، او تلك القروض التي تمنح للقطاع الزراعي لتشييد الابنية الزراعية والمخازن واستصلاح اراضي البور وحفر

الابار اوبناء المنشات الصناعية في قطاع الصناعة ،وذلك بعكس المصارف المتخصصة الاخرى كالمصارف الزراعية والصناعية التي تمنح القروض فقط للاغراض الزراعية ، والصناعية.

5- تعتمد معظم المصارف العقارية على الضمانات العينية المتمثلة برهن العقارات والتي عادة ما تكون العقار نفسه الذي يمنح له القرض ، ولا تكتفي فقط بالضمانات الشخصية او الامكانيات المالية للعميل لوحدها التي تبين مقدرة العميل على السداد والتي تاخذ بها المصارف التجارية او حتى المصارف المتخصصة الاخرى كالمصارف الزراعية او الصناعية ، مقابل منح القروض لذلك فان القرض الذي يمنحه المصرف العقاري يسمى في بعض الاحيان بقرض الرهن العقاري . ( اللوزي ، ، 1997،ص48) .

### ثالثاً : وظائف المصارف العقارية

تتمثل وظائف المصارف العقارية في الانشطة المصرفية التي تمارسها من اجل تحقيق اهدافها ، وتختلف الانشطة المصرفية التي تقوم بها المصارف العقارية من بلد لآخر وكذلك من مصرف عقاري لآخر ، حيث لايزال البعض منها بخاصة تلك التي تعود ملكيتها بالكامل للدولة تقوم فقط باداء الوظيفة التقليدية التي إنشأت لاجلها هذا النوع من المصارف الا وهي تقديم القروض المباشرة الى المواطنين لاسيما ذوي الدخل المحدودة ،(عبدالقادر واخرون،2009،ص37)، في حين توجد مصارف عقارية ذات طبيعة تجارية تقوم باداء نشاطات مختلفة بحيث تتعدى حدود اختصاصها ، لذلك يمكن القول بان المصارف العقارية الحديثة تسعى لتقديم كافة الوظائف المصرفية في مجال اختصاصها ، وتكوين خدمات مصرفية متكاملة والتي يسعى عملائها للحصول عليها ، والتي تخرج في بعض الاحيان من حدود اختصاصها ، وعليه يمكن اجمال وظائفها بما يلي:

#### **1- الوظيفة الاقراضية**

يقصد بالوظيفة الاقراضية منح القروض التي تعد من اهم الوظائف التي تقوم بها المصارف العقارية على وجه العموم وهي التي من اجلها تم إنشاء هذا النوع من المصارف، وتمنح القروض لاطراف مختلفة وأغراض متعددة، يمكن اجمالها بالاتي :

أ- للافراد وبخاصة لذوي الدخل المتوسطة والمحدودة بغرض إنشاء او شراء او ترميم الدور السكنية لهم .

ب- للهيئات والشركات وجمعيات الاسكان التعاونية والمقاولون والمجالس التعاونية من اجل تمويل عمليات إنشاء الابنية السكنية وغير السكنية ( اللوزي واخرون ، 1997 ص47)

ج- للحرف الصغيرة وبرامج التدريب المهني لتشجيعهم على العمل وتوفير فرص عمل للمستفيدين من المشاريع الاسكانية ، ( حداد، 2005، ص176)

د- للشركات الزراعية لمساعدتها على تملك الاراضي الزراعية والانفاق على زراعتها ، ( عبدالله، 1999، ص276) ، ولمختلف الاغراض الزراعية بهدف المشاركة في تحقيق التنمية الزراعية ، لاسيما تلك التي تمنح للعقارات الزراعية الفردية ، ( اللوزي ، واخرون ، 1997 ، ص47) .

## 2 - الوظيفة الاستثمارية :

تشمل هذه الوظيفة قيام المصارف العقارية بإقامة المشاريع الاسكانية الخاصة وبيعها للمواطنين وبأسعار وأقساط تتناسب دخولهم لاسيما لذوي الدخل المحدودة جزئيا او كليا (حداد .وهذلول ،2005، ص175) ، وكذلك المساهمة في قيام الاستثمارات العقارية مع الهيئات الخاصة او مع عملائه وذلك بتأسيس الشركات التي تساهم في عمليات الانشاءات والابنية واعمارها،(اللوزي ، واخرون ، 1997 ، ص48) .

## 3 : وظيفة تعبئة الودائع

تعد هذه الوظيفة من الوظائف الثانوية التي تقوم بها المصارف العقارية ، حيث يقوم البعض من هذه المصارف بقبول الودائع بانواعها المختلفة بفائدة او بدون فائدة .

## 4- القيام ببعض الخدمات المصرفية

وتشمل هذه الوظائف بعض الخدمات المصرفية التي تدخل في اختصاص المصارف العقارية وتساعد في زيادة دورها في مجال تطوير وتنمية الاستثمارات العقارية وزيادة موارد المصرف ومن اهمها :

أ- اعداد الدراسات الاستراتيجية حول السياسة السكانية العامة للدولة والقيام بالدراسات السكانية والاحصائية اللازمة لذلك  
ب- احكام الرقابة المصرفية الكاملة على انفاق القروض المصرفية الممنوحة لجهات مختلفة وربطه بالمراحل التي تم انجازها .

ج- اجراء دراسات الجدوى الاقتصادية لمشروعاتها وتقديم المشورة الفنية اللازمة لاجهزة التعمير والاسكان الرسمية في البلد المعني ( صاحب ، واخرون ،2005، ص51)،المتتمثلة في وزارة التعمير والاسكان في بعض البلدان بخاصة العمليات العقارية المختلفة ، ومعاونة الهيئات العامة لتعاونيات الاسكان ،(عبدالقادر واخرون ،2009، ص64)، فضلا عن توجيه المستثمرين في ضوء الخبرات التي يمتلكها المصرف العقاري (عبدالله ،1999، ص277) .

د- تقديم خدمات عقارية لصالح العملاء مثل تقدير وتقييم الاراضي والعقارات والدخول في المزادات العلنية والوساطات لبيع العقارات وادارة الممتلكات العقارية لهم ، وتقديم المشورات الهندسية والمالية والقانونية المتعلقة بالعقارات وتسديد الضرائب العقارية وادارة التامين على العقارات،(اللوزي ، واخرون ، 1997 ، ص47)

هـ- القيام بالعمليات المصرفية المرتبطة بتحقيق اغراض المصرف ،(رمضان، واخرون ،2003، ص238) .

## المبحث الثاني

### ماهية مشكلة السكن وواقعها في محافظة اربيل

تعاني محافظة اربيل كباقي محافظات الاقليم من مشكلة الاسكان حيث تعد واحدة من المشاكل الاساسية التي لازالت قائمة على الرغم من التوسع العمراني الذي حصل فيها وبخاصة منذ عقد من الزمن ، وان مما زاد من تعميق المشكلة هي الزيادة السكانية العالية نتيجة لارتفاع معدل الزيادة الطبيعية والذي وصل الى 4% ، فضلا عن توالي

الهجرة الداخلية والخارجية والظروف الاستثنائية وتمركز المهاجرين والنازحين في محافظات الاقليم مما سبب في نشوء طفرات سكانية مفاجئة والاثر الواضح في تعميق هذه المشكلة في محافظة اربيل ، ونتيجة لذلك اصبح الطلب هائلا على الوحدات السكنية وقطع الاراضي الصالحة للبناء لاسيما خلال السنوات الاولى من مدة البحث ، وهذا مايؤكد الجدول (1) حيث ارتفع عدد اجازات البناء من ( 7516 ) اجازة عام 2008 الى (8511) اجازة بناء عام 2013 اي بنسبة نمو سنوي قدرها ( 13,23 % ) .

جدول (1)

تطور عدد اجازات البناء للمواطنين داخل مدينة اربيل وخارجها والاهمية النسبية لاجازات البناء للمواطنين داخل مدينة اربيل ونسب النمو السنوي لها للمدة (2008-2013)

نسبة النمو السنوي**	نسبة العمود %	إجمالي عدد إجازات البناء لمحافظة أربيل 3	عدد إجازات البناء خارج مدينة أربيل* 2	عدد اجازات البناء داخل مدينة أربيل 1	السنة
-	82.96	7516	1280	6236	2008
43.17	64.91	10761	3775	6986	2009
31.86	53.30	14190	5916	8274	2010
19.71- *	64.35	11393	4061	7332	2011
10.07-*	71.19	10245	2951	7294	2012
16.92- *	79.45	8511	1749	6762	2013
	68.49	62616	19732	42884	المجموع

المصدر : الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات من واقع سجلات المديرية العامة لبلدية وبلديات في محافظة أربيل لسنوات من 2008 لغاية 2013 شعبة التخطيط والمتابعة

\*من المهم الإشارة هنا ان عدد اجازات البناء الممنوحة للمواطنين خارج مدينة اربيل والتي تم الحصول عليها من المديرية العامة لبلديات محافظة اربيل تشمل فقط الاجازات الممنوحة من قبل بعض البلديات الفرعية لبعض الاقضية والنواحي ( مقابلة شخصية مع السيدة ترفية رئيسة شعبة التخطيط والمتابعة في المديرية العامة للبلديات في محافظة اربيل) . \* لذلك ونظرا لنقص البيانات اصبحت نتائج مؤشر نسبة النمو السنوي بالسالب خلال سنوات 2011 و2012 و2013.

سنة المقارنة - سنة الاساس

\*\* نسبة النمو السنوي =  $100 \times \frac{\text{سنة المقارنة} - \text{سنة الاساس}}{\text{سنة المقارنة}}$

سنة المقارنة

ويشير الجدول (2) الى حقيقة وجود مشكلة السكن في محافظة اربيل ، حيث يلحظ ان العجز السكني اتجه نحو الارتفاع خلال مدة البحث ، حيث ارتفع من (28981) وحدة سكنية عام 2009 الى (29312) وحدة سكنية عام 2014 وذلك بسبب ارتفاع عدد السكان وعدد الاسر تبعا لذلك . ولكن على الرغم من انخفاض نسبة العجز السكني من (8.95%) عام 2009 الى ( 7.93%) عام 2014 الا انه تعد نسبة لآبأس بها لكي تشير الى وجود مشكلة السكن في المحافظة محل البحث

جدول ( 2 )

تقديرات عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية للقطاع الخاص والعجز السكني ونسبته

في محافظة اربيل للسنوات 2009-2014

السنوات	عدد سكان أربيل	تقدير عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية (الرصيد)	العجز السكني (الحاجة السكنية)	نسبة العجز السكني
2009	1706182	323776	294795	28981	8.95
2010	1755606	331246	297544	23702	10.17
2011	1805313	340625	307438	33187	9.74
2012	1855226	350042	318608	31435	8.98
2013	1905970	359616	330371	29245	8.13
2014	1957486	369340	340028	29312	7.93

المصدر:- الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على :

1- بيانات دائرة الهيئة العامة للإحصاء في اقليم كردستان ، اربيل، للمدة 2009 - 2013

2 - بيانات دائرة الهيئة العامة للإحصاء والقوى العاملة في محافظة اربيل للمدة 2014-2015

3- مقابلة شخصية مع السيد مراد مسؤول شعبة البيانات 2016/1/3

4- تقرير حول تقدير عدد سكان الاقليم في كردستان للمدة 2009-2020 <http://www.krso.net>

ومن المهم الاشارة هنا الى انه بسبب ارتفاع أسعار الأراضي والمواد الأولية الانشائية فضلا عن ارتفاع بدلات الايجار أصبح من الصعب العثور على وحدة سكنية مناسبة لاسيما للأسر ذات الدخل المحدود . لاسيما بعد نزوح العديد من السكان من باقي محافظات العراق الساخنة امنيا للاستقرار في محافظات الاقليم وهذا ما يوضحه الجدول (3) الذي تشير معطياته الى تقدير عدد المؤجرين الذي ينتظر ان يصبح عددهم في عام 2018 قرابة ( 226660 ) نسمة.

الجدول رقم (3)

تقدير عدد العوائل وعدد المستأجرين في اقليم كردستان خلال المدة 2008-2018

السنوات	2013	2014	2015	2016	2017	2018
عدد العوائل	946243	970893	995876	1021181	1046342	1071303
عدد المستأجرين في الاقليم	200216	205435	21071	216068	221388	226661



المصدر:-

- 1- اقليم كوردستان العراق ، هيئة الاحصاء ، نتائج مسح وتعداد عام 2009
  - 2- اقليم كوردستان العراق، نتائج تقدير عدد السكان والقوى العاملة لسنة 2013
  - 3- هيئة الاحصاء بالتنسيق مع البنك الدولي ( world bank )
- وحسب نتائج المسوحات التي قام بها البنك الدولي ( WORLD BANK ) وبالتنسيق مع دائرة الاحصاء في محافظة اربيل ، تبين ان هناك زيادة في عدد المؤجرين يفوق (5000) مؤجر سنويا بالنظر الى ارتفاع عدد الاسر على مستوى اقليم كوردستان ، فقد بلغ الارتفاع في عدد المستأجرين على مستوى الاقليم (5219) في عام 2014 ، ازداد ليبلغ (5277) في عام 2015 ، وبذلك يمكن القول بصورة عامة ان نسبة الزيادة في عدد المستأجرين في الاقليم بلغت 21% . وبحسب ما أشارت إليه الدراسات شكلت محافظة أربيل أعلى نسبة والتي تقدر 22% مقارنة بمحافظات الاقليم .

يعد معرفة الواقع السكني القاعدة الاساسية لمعرفة الحاجة السكنية او الفائض السكني ومدى التوقع في زيادة الطلب على السكن مستقبلا ، والتخطيط السليم لتحقيق التوازن بين الطلب على الوحدات السكنية الصالحة للسكن وبين المعروض منها . ان قطاع الاسكان والتشييد في محافظة أربيل كغيره من القطاعات يعاني من مشاكل لاسيما في مجال بناء الوحدات السكنية والتي لا تتناسب مع الزيادة السكانية ، مما ادى الى ارتفاع حاد في الطلب على المساكن نتيجة لزيادة الهجرة بين المحافظات ، اما بسبب العامل الامني او اختلال التوازن في تقديم الخدمات وتوفير فرص العمل . ومن جهة اخرى فقد ينظر الى ازمة الاسكان على انها تجسيد واقعي لارتفاع عدد المؤجرين والقيمة الاجارية للمساكن قد يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود لايجاد المسكن الملائم ، وهذا ما يوضحه الجدول (4) ' حيث يلحظ ارتفاع مستمر في عدد المستأجرين وكذلك عدد الاسر لاسيما في عام 2018 حيث يتوقع ان يرتفع عدد المستأجرين الى (226660) مستأجر اي ببنية نمو سنوي قدرها ( 156.47% ) .

#### جدول (4)

تقدير عدد المستأجرين في محافظة اربيل خلال المدة 2013- 2018

السنوات	2018	2017	2016	2015	2014	2013
عدد المستأجرين	226660	88376	86243	84026	81858	79702
**نسبة النمو السنوي	156.47	2.47	2.62	2.66	2.70	-
عدد الاسر	*	*	*	379178	369340	359616
نسبة عدد المستأجرين/عدد الاسر	*	*	*	22.16	22.16	22.16

المصدر: 1- دائرة الهيئة العامة للاحصاء اقليم كوردستان ، قسم السكان والقوى العاملة ، في محافظة اربيل .

2 - الموقع الالكتروني للهيئة العامة للاحصاء [www.krso.com](http://www.krso.com)

\* بيانات غير متوفرة للسنوات 2016 و2017 و2018

سنة المقارنة - سنة الاساس

\*\* نسبة النمو السنوي =  $\frac{\text{سنة المقارنة} - \text{سنة الاساس}}{\text{سنة الاساس}} \times 100$

سنة الاساس

ومن المهم التعرف على مجموع حالات الزواج في محافظة اربيل من اجل معرفة الحاجة السكنية كما هو موضح في الجدول (5)

جدول (5)

عدد حالات الزواج في محافظة اربيل خلال المدة 2009- 2014

السنوات	2009	2010	2011	2012	2013	2014
عدد حالات الزواج	13605	15021	18565	20275	18254	17044
*نسبة النمو السنوي	-	10.40	23.59	9.21	- 9.9	- 6.6

المصدر :- الجدول من عمل الباحثين استنادا الى :

- 1- اقليم كوردستان العراق ، محافظة اربيل ، وزارة العدل ، قسم الاعلام ( بيانات غير منشورة)
- 2- اقليم كوردستان العراق ، محافظة اربيل ، وزارة العدل ، محكمة استئناف ، قسم الاحوال الشخصية ، سجلات عقود الزواج ( بيانات غير منشورة )

سنة المقارنة - سنة الاساس

$$* \text{نسبة النمو السنوي} = \frac{100 *}{\text{سنة الاساس}}$$

ومن خلال ملاحظة البيانات يتبين ان الغالبية العظمى من طالبي القروض السكنية هم من الشباب حديثي العهد بالوظيفة (الاسر الشابية) وتوفير السكن لمثل هذه الفئة يساعد على الاستقرار العاطفي والاجتماعي ويساعد على التقدم الوظيفي وله نتائج ايجابية عادة ، هذا من ناحية ومن ناحية اخرى ازداد الطلب على السكن نتيجة الانتشار الاسري وان المساكن تعاني الازدحام فهي تستضيف مواليد جدد تؤدي الى عدم تناسب مساحة المسكن مع حجم الاسرة ، كما ان استقبال اسر حديثة محتاجة الى سكن للاستقرار وظهور ميل كبير لدى الافراد للاستقلال عن عوائلهم الكبيرة لتكوين عوائل جديدة قد فاقم من ازمة السكن ، ويجب ان لا ننسى ان النظام الاجتماعي يؤثر لحد كبير ومباشر على نظام الاسكان فاعتماد النظام الاجتماعي في المجتمع على نوع نظام الاسرة وتغير اتجاه نوع الاسرة من المركبة او الممتدة الى الاسرة النووية واستقرار الاسر الجديدة في مساكن مستقلة بها بعد ان كانت تقطن مسكنا واحدا مكونا من عدة طوابق او على امتداد افقي واسع ذو اجزاء لمعيشة كل اسرة بخصوصيتها واجزاء اخرى يشترك فيها جميع اهل المسكن كغرف الطعام واماكن الجلوس كل هذا ادى الى تغيير نظام وسياسة الاسكان في كثير من دول العالم وطبعا منطقة الدراسة لها حصة الاسد فيها .

## المبحث الثالث

## تحليل طبيعة نشاط المصرف العقاري ودوره في حل أزمة السكن في محافظة اربيل للمدة 2008-2013

## اولاً: نبذة مختصرة حول المصرف العقاري في محافظة اربيل

يعود تاريخ نشوء المصرف العقاري في محافظة اربيل الى خمسينات القرن العشرين عندما تم افتتاحه من قبل الادارة العامة للمصرف العقاري في بغداد ، بموجب قانون المصرف العقاري العراقي وتعديلاته الذي اعطى له الحق في افتتاح فروع او مكاتب له في اي مكان من العراق سواء كان ذلك في المحافظات او الاقضية والنواحي التابعة لها حسبما تقتضي الحاجة لها والتي كانت متمثلة في قلة المساكن بالنسبة الى تزايد الحاجة اليها وارتفاع اسعار ايجاراتها وكثرة الرهنيات التي كانت تجري من قبل الاشخاص المعوزين بفوائد عالية آنذاك في جميع المناطق في العراق بضمنها محافظة اربيل ، اي بعد مرور سنوات قليلة من تاسيس المصرف العقاري الذي تاسس بموجب القانون رقم 18 لسنة 1948 وبرأس مال اسمي قدره مليون دينار، وكانت من الاسباب الرئيسية الموجبة لتأسيس المصرف (التقرير الاحصائي، 1960 ، ص6) ، وهكذا قام المصرف العقاري في محافظة اربيل بمزاولة نشاطاته الاقراضية لاول مرة خلال السنة المالية 1953\_1954 ، وبدا بمنح القروض لعدة اغراض وهي منح القروض لفك الرهن ولبناء الدور السكنية ولتعمير وشراء الدور السكنية واغراض اخرى .

وكما هو موضح في الجدول (6) فقد بلغ عدد معاملات القروض لتلك السنة (64) معاملة و بمبلغ قدره 20870 دينار منها (29) معاملة وبمبلغ قدره 6620 دينار كان قد منح لفك الرهن اي باهمية نسبية (45,31%) و (31,72) لعدد المستفيدين ومبالغ القروض الممنوحة، في حين بلغ نصيب عدد معاملات القروض لتعمير واغراض اخرى (35) وبمبلغ قدره (14250) دينار اي باهمية نسبية (54,69%) و(68,28) لعدد المستفيدين ومبالغ القروض الممنوحة على التوالي ، بينما لم يكن هناك قرض لغرض البناء و ربما يعود السبب في ذلك الى ان المصرف قد اهتم بدرجة كبيرة بمسالة فك الرهنيات التي اجراها بعض الاشخاص المعوزين بفوائد عالية في تلك الحقبة من الزمن والتي انتقلت كاهلهم ، ولكن في السنوات المالية التي تلتها اهتم البنك بمنح القروض لغرض البناء على حساب الانواع الاخرى ، حيث اتخذ عدد المعاملات والمبالغ الممنوحة لغرض البناء اتجاها تصاعديا ، حيث ارتفع عدد المعاملات من (14) في عام 1954 وبمبلغ قدره 7750 دينار الى (232) معاملة وبمبلغ قدره (205250) دينار في السنة المالية 1959-1960 ، في حين انخفض نصيب كل من القروض لغرض فك الرهن والتعمير والشراء خلال المدة نفسها .

## جدول (6)

عدد ومبالغ القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري في محافظة اربيل حسب اغراضها خلال المدة 1953-  
( بالدينار العراقي لتلك المدة ) 1959

السنة المالية	فك الرهن			بناء			تعمير وشراء وأغراض اخرى			مجموع القروض		
	العدد	النسبة	المبلغ	العدد	النسبة	المبلغ	العدد	النسبة	المبلغ	العدد	النسبة	
1953	29	45.31	6620	-	-	-	35	54.68	14.250	64	68.28	20.870
1954	37	42.52	12950	14	16.09	7.750	36	41.37	16.550	87	44.34	37.250
1955	38	34.86	7865	62	56.88	60.960	9	8.26	1.500	109	2.13	70.325
1956	3	3	740	88	88	120.650	9	9	2.250	100	1.82	123.640
1957	6	10.52	800	50	87.72	51.700	1	1.75	180	57	0.34	52.680
1958	23	11.05	4094	141	67.78	170.300	44	21.15	9.950	208	5.40	184.345
1959	15	5.79	2594	232	89.58	205.250	12	4.63	2.650	259	1.26	210.494
المجموع	151	16.99	35663	587	66.03	616610	146	16.42	47330	889	6.77	699604

المصدر : الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على تقرير احصائي عن اعمال المصرف العقاري منذ تاسيسه لغاية  
1960/3/31 ، مطبعة الادارة المحلية ، بغداد ، 1962 ، ص 46 .

وهكذا استمر المصرف في ممارسة نشاطاته المصرفية منذ تاريخ افتتاحه ولغاية بداية التسعينات من القرن الماضي ، الا انه توقف عن منح القروض بعد عام 1991 بسبب سحب الحكومة العراقية آنذاك لاداراتها من اقليم كوردستان بفعل التغييرات السياسية التي حصلت فيه ، وبالتالي توقف التمويل للمصرف العقاري في محافظة اربيل كغيره من المصارف العقارية في المحافظات الاخرى في الاقليم ، وهكذا اصبح نشاط المصرف يقتصر فقط على التحصيل وجباية القروض التي سبق وان منحها الى المواطنين في الفترات الماضية ، واستمر المصرف في ممارسة هذا النشاط فقط خلال التسعينات وكذلك في السنوات الاولى من العقد الاول للألفية الثالثة دون ان تحصل اية تغييرات جذرية في نشاطه ، سوى التغيير الطفيف الذي حصل في الفوائد التأخيرية حيث تم الغائها في عام 2004 ، وذلك لتشجيع المواطنين على تسديد ما بذمتهم من الديون المتركمة التي لم يستطيعوا تسديدها بسبب تدهور الظروف الاقتصادية والسياسية خلال التسعينات ، في حين بقيت الفوائد القانونية على ما هي عليه ( 5% ) للقروض الممنوحة داخل المحافظة و 3.5% للقروض الممنوحة خارج المحافظة ، وهكذا فقد اقتصر نشاط المصرف العقاري في محافظة اربيل خلال عقد التسعينات من القرن العشرين وكذلك خلال السنوات السبع الاولى من القرن الواحد والعشرين على جانب تحصيلي فقط لتحصيل القروض التي سبق ومنحها الى المواطنين في العقود السابقة كما هو مبين من الجدول (7) الذي يبين مبالغ القروض التي تم تحصيلها من المواطنين خلال المدة 1990-2006 ، في الوقت الذي تم فيه اعفاء المواطنين المدينين من تسديد ما بذمتهم من قرض المصرف العقاري للحكومة المركزية في بغداد (مقابلة خاصة مع الموظف الاقدم في المصرف العقاري فرع 1 في محافظة اربيل السيد توفيق في شعبة الاقراض ، 2015) .

مبالغ القروض المسددة من قبل المواطنين الى المصرف العقاري في محافظة اربيل

خلال المدة 1990-2006 (المبالغ بملايين الدينار)

السنوات	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
القروض المسددة	787	1693	1654	3	1575	603	585	5385	5070	555	540	795	260	630	6600	5730
نسبة النمو*	-	906	2.3-	99.8-	52400	61.7-	3.4-	820.5	5.8-	89.0	2.7-	47.2	-67.0	142.3	947.6	13.1-

المصدر : الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات غير منشورة من واقع سجلات المصرف العقاري في محافظة اربيل ، شعبة الحسابات للسنوات 1990-2006 .

سنة المقارنة - سنة الاساس

$$* \text{نسبة النمو السنوي} = \frac{\text{سنة الاساس}}{100} *$$

سنة الاساس

ويلاحظ من الجدول (7) ان المبالغ التي تم تسديدها من قبل المواطنين شهدت ارتفاعا كبيرا خلال بداية المدة ولغاية عام 1992 ، في حين بدأت بالانخفاض في عام 1993 الى ان وصل مبالغ القروض المسددة الى (3) مليون دينار فقط وذلك في عام 1994 ، وهو ادنى مستوى وصلت اليها عملية التسديد خلال المدة كلها ، ولعل السبب في ذلك يعود الى استمرار الحصار الاقتصادي الدولي الذي فرض على العراق واقليم كردستان والذي تسبب في تدهور الاوضاع الاقتصادية التي تمثلت في ارتفاع شديد في المستوى العام للأسعار وبالتالي تدهور سعر صرف الدينار العراقي مقابل العملات الاجنبية بالتحديد الدولار الامريكي، وارتفاع البطالة والأسوأ من كل هذا تدهور الاوضاع السياسية داخل اقليم كردستان بين القوى السياسية الى درجة أوصلتها الى الصراع المسلح مما ادى الى توقف شبه كامل لعمل المؤسسات الحكومية في تلك السنة.

الا ان المبالغ المسددة عادت الى الارتفاع بشكل كبير عام 1995 حيث وصلت الى (1575) مليون دينار اي بنسبة نمو(52400%) وربما يعود السبب في ذلك الى تهافت بعض الناس لبيع منازلهم وتسديد ما بذمتهم من ديون المصرف لفك الرهن عن عقارهم لاتمام عملية البيع واستخدام قيمة العقار المباع لتهجير ذبيهم الى خارج العراق بسبب تدهور الاوضاع الاقتصادية والسياسية والانفلات الامني الذي كانت تعانيه محافظات الاقليم آنذاك، ثم بدأ بالتذبذب بعد ذلك الى ان وصلت قيمة المبالغ المسددة (5385) مليون دينار عام 1998 .

ثانيا : تحليل النشاط الاقراضي للمصرف العقاري في محافظة اربيل خلال المدة 2008-2013 ودوره في حل

مشكلة السكن

نظرا للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وكذلك الادارية التي حصلت في اقليم كردستان العراق بشكل عام وفي محافظة اربيل بشكل خاص ،كذلك حاجة المواطنين الماسة الى التمويل لبناء وحداتهم السكنية ومساعدتهم على تجاوز الصعوبات المالية التي تعترض سبيلهم لبناء تلك الوحدات ولغرض اعادة تفعيل النشاط الاقراضي للبنك

العقاري في محافظة اربيل بهدف المساهمة في معالجة ازمة السكن وما يتبعها من منافع اجتماعية واقتصادية لجميع افراد المجتمع وذلك برفع المعاناة عن المواطنين لاسيما متوسطي ومحدودي الدخل من ارتفاع اسعار الايجار و مساعدتهم في رفع الأعباء عن كاهلهم ، عليه فقد صدر قرار من رئاسة مجلس الوزراء وزارة المالية لحكومة اقليم كردستان العراق بالاعتماد على قراري مجلس الوزراء المرقمين /10452 و 11002 في 9/23 و 2008/10/8 بصرف مايسمى في الاقليم بمقدمة البناء لبناء الدور السكنية للمواطنين من خلال المصرف العقاري وذلك لغرض خدمة موظفي ومواطني اقليم كردستان العراق من اجل الحد من مشكلة السكان واسكانهم في دور سكنية لانقاة بهم ، ولكون المصرف العقاري من المصارف المتخصصة في الإقراض السكني ولديه خبرة متراكمة في هذا المجال منذ خمسينات القرن العشرين ، عليه ارتأى المصرف المباشرة بالإقراض ومزاولة نشاطه الاقراضي بموجب هذا القرار وهكذا فقد عاود المصرف نشاطه مرة اخرى خلال السنة نفسها وذلك بعد توقف دام ما يقارب سبعة عشرة سنة . ويعتبر المصرف العقاري جزء من الجهاز الاداري للدولة ومملوكة ملكية عامة لها ، وتأخذ الدولة على عاتقها توفير الاموال اللازمة له من الموازنة العامة للدولة ، لكي يقوم المصرف بدوره بمهمة تزويد القروض الى المواطنين لبناء الدور السكنية الفردية الخاصة بهم وبدون فائدة. ولبيان دور المصرف العقاري في حل ازمة السكن لابد من عرض الجوانب الرئيسية للسياسة الاقراضية للمصرف العقاري .

تعد القروض العقارية وبالتحديد تلك التي تمنح بغرض توفير الوحدات السكنية لافراد المجتمع من العوامل المهمة والحاسمة التي تؤثر ايجابا على زيادة بناء الوحدات السكنية التي تمثل في الوقت نفسه زيادة راس المال المستثمر في مجال العقارات ، وتتضمن السياسة الاقراضية عدة جوانب لابد من الاشارة اليها لبيان دور المصرف في حل مشكلة السكن ، وهذه الجوانب هي كما يلي :

### السياسة العامة للاقراض في المصرف العقاري في محافظة اربيل

#### 1- الشروط العامة للاقراض

تتضمن الشروط العامة للاقراض مجموعة من التعليمات الخاصة بمبلغ القرض والشروط الواجب توفرها في المقترض بغية منح القرض لغرض البناء واعادة البناء ، وكذلك مجموعة من القواعد التي تنظم الامور الفنية لمنح القرض .

فبالنسبة الى الشروط الواجب توفرها لمنح القروض فهي كما يلي :

- ا- يجب ان يكون المقترض متزوجا على ان يصرف القرض لاحدهما (اما للزوج او للزوجة )
- ب- ان يحمل هوية الاحوال المدنية لاقليم كردستان العراق او ان يكون موظفا في حكومة الاقليم .
- ت- ان لايملك هو او زوجته او اطفاله القاصرين دار او شقة سكنية باسمهم على وجه الاستقلال.
- ث- ان يكون طالب القرض غير حاصل على اي قرض اسكاني سابق من اية مؤسسة مالية مصرفية في الاقليم لبناء وحدة سكنية .

ج- يجب ان تزيد خدمته الوظيفية عن سنة واحدة

ح- يتم استحصال على 2% من رصيد القرض كمصروفات ادارية .

خ- تكون الفائدة القانونية التأخيرية بنسبة 10% من رصيد القرض .

- ء- يجب ان لاتقل مساحة البناء عن 100م<sup>2</sup> و تكون لها اجازة بناء خاصة بها .  
اما فيما يتعلق بالقواعد التي تنظم منح القرض فهي كما يلي :
- ا- يصرف مبلغ القرض وبشكل متساوي على مرحلتين ،المرحلة الاولى يصرف بعد الانتهاء من البادلو ( اساس البناء ) ، في حين يصرف باقي المبلغ افي المرحلة الثانية بعد الانتهاء من سقف البناء .
- ب- يصرف مبلغ القرض دفعة واحدة لطالبي القروض الذين وصلوا في بناء دارهم الى مرحلة السقف ولكن بقي فيه بعض النواقص التي لم تكتمل مثل ( النياض ، الابواب والشبابيك والكاشي )
- ت- يجب ان يقدم المقترض كفيل ضامن للمصرف على ان يكون موظفا وان لايقبل راتبه الاساس عن (362) الف دينار ، ولكن اذا لم يكن الكفيل موظفا فيجب ان تكون له هوية غرفة التجارة .
- ث- يسدد القرض خلال 15 سنة للموظفين الذين يزيد راتبهم الاساس عن(650)الف دينار ، في حين يكون التسديد خلال 20 سنة للموظفين الذين نقل رواتبهم عن ذلك ، على ان يبدأ المصرف باستقطاع اقسط القرض الممنوح خلال الشهر الذي يلي منح مبلغ المرحلة الاولى من القرض .
- ج- يقوم المواطنون من غير الموظفين بتسديد القرض خلال مدة (12) سنة ، ويكون تسديد الاقساط سنويا ولكن بعد مرور سنة من تاريخ الحصول على الدفعة الاولى من القرض .
- ح- يحصل المقترضون بكافة انواعهم التامين على الحياة مقابل مبلغ القرض خلال مدة اقتراضه.
- خ- يعفى الموظف او المواطن الذي يتوفى ' من تسديد اقساط الرصيد المتبقي من القروض بعد وفاته ، ولكن يجب على الورثة تسديد اقساط القروض التي لم تسدد قبل وفاته مع فوائدها القانونية .
- ء- من اجل ضمان ارجاع مبلغ القرض من قبل العميل فان المصرف لا يعمل بنظام تدوير القرض من مقترض الى اخر عند بيع الدار السكني ، بل يجب تسديد كامل المبلغ المتبقي من القرض من صاحب الملك الى المصرف قبل تحويل سند ملكه باسم المشتري . ( وزارة المالية ، قسم الدراسات والبحوث ، 2008/10/23 ) .

## 2- توزيع القروض حسب اجالها

يمكن القول ان المصرف العقاري منذ بداية تاسيسه ولحد الان يمنح نوع واحد من القروض حسب اجالها الا وهي القروض طويلة الاجل ، ولكن هنا لابد من الاشارة الى ان اجال القروض حسب التعليمات الحالية لم تكن واحدة لجميع شرائح المجتمع ولجميع سنوات مدة البحث فكما هو واضح في الجدول (8) ، يلاحظ وجود ثلاثة اجال مختلفة للقرض طويل الامد منذ بداية اعادة مباشرة المصرف بالنشاط الاقراضي للمواطنين عام 2008 ولغاية عام 2011 ، حيث ميزت تلك التعليمات التي صدرتها وزارة المالية لاقليم كردستان العراق بين مدة القرض للموظفين الذين يعملون في الدوائر الحكومية وغير الموظفين (الكسبة) .

ويلحظ ان تسهيلات مدة القرض كانت للموظفين اكبر من غيرهم واعتمدت مدة القرض للموظفين الحكوميين على راتبهم الشهري ، وكذلك فقد اخذت التعليمات بعين الاعتبار الاختلافات الموجودة بين رواتب الموظفين التي تعكس تباين الامكانيات المالية بينهم وحددت الحدود العليا والدنيا للرواتب التي على اساسها سوف يسددون اقساط القروض فيما بعد ، ولكن الغريب في الامر هو ان التعليمات وضعت مصلحة المصرف في المقام الاول كضمان لاسترداد اقساط القروض التي تسدد وبعدها مصلحة المقترضين في الحصول على الاموال لبناء دورهم السكنية ، لانه كلما قل راتب

الموظف الشهري عن (65) الف دينار قلت مدة القرض وارتفع مبلغ القسط الشهري للموظفين في حين كلما زاد راتبهم عن المبلغ المذكور اعلاه زادت مدة القرض وقل مبلغ القسط الشهري الذي يسدده الموظفون فيما بعد .  
ولكن يلحظ في الجدول نفسه ان التسهيلات بشأن مدة القرض خلال عام 2012 قد زادت للمقترضين لانها زادت من مدة القرض بالنسبة للموظفين الذين يقل راتبهم عن (65) الف دينار عراقي وكذلك بالنسبة الى غير الموظفين ، وبهذا فقد وحدت التعليمات مدة القرض واصبحت عشرون عاما لجميع شرائح المجتمع ، وفي هذه الحالة فقد استفاد المقترضون الذين تقل مدة قروضهم عن عشرين عاما لان ذلك قد ادى الى تقليل اقساط القروض التي يسددونها .

جدول (8)

حجم القرض والقسط السنوي ومدة تسديد القرض لجميع فروع المصرف العقاري بمحافظة اربيل  
خلال المدة 2008-2013

السنوات	مبلغ القرض بالمليون	الاقساط		مدة القرض	
		الموظفين	غير الموظفين	للموظفين الذين راتبهم أقل من 650000	للموظفين الذين راتبهم أكثر من 650000
2008	12	800000 (لمدة 15 سنة)	1000000	15	20
	9	600000 (لمدة 20 سنة)	750000	15	20
2009	12	800000 (لمدة 15 سنة)	1000000	15	20
	9	600000 (لمدة 20 سنة)	75000	15	20
2010	15	800000 (لمدة 15 سنة)	1250000	15	20
2011	15	800000 (لمدة 15 سنة)	1250000	15	20
2012	20	1000000	1000000	20	20
	25	1250000	1250000	20	20
2013	20	1000000	1000000	20	20
	25	1250000	1250000	20	20
2014	20	1000000	1000000	20	20
	25	1250000	1250000	20	20

المصدر :



الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على التعليمات الواردة في الكتب الرسمية الصادرة من وزارة المالية لحكومة اقليم كردستان للسنوات 2008 و 2010 و 2012 وكذلك المقابلة الشخصية مع السيد توفيق شفيق ،شعبة التسليف في المصرف العقاري في محافظة اربيل بتاريخ 2015/3/31 .

### 3- توزيع قروض المصرف حسب اغراضها

يعتمد مقدار ما يمنحه المصرف من مبالغ القروض سنويا الى عدد المواطنين الذين يستفيدون من تلك القروض على عدة عوامل اهمها مقدار ما يتوفر له من السيولة النقدية والتي تعتمد بدورها على مقدار ما يخصص للمصرف العقاري من الموارد المالية من الموازنة العامة السنوية لاقليم كردستان ، وكذلك على المدة التي تستغرقها المصادقة على الموازنة وبالتالي تمويل المصرف من قبل وزارة المالية والسماح له باطلاق القروض ، فضلا عن التعليمات التي تصدرها الوزارة لجميع فروع المصرف العقاري بين الحين والآخر والتي تتضمن مجموعة من التسهيلات لغرض اعطاء المزيد من الدعم المادي للمواطنين باعتبارها الجهة المسؤولة مباشرة على فروع المصرف العقاري في جميع محافظات الاقليم .

ومن خلال الجدول (9) يظهر ان عدد المستفيدين وقيمة القروض السنوية الممنوحة بشكل عام تزايد باستمرار منذ بداية مدة الدراسة موضوعة البحث ولغاية عام 2011 نتيجة لتزايد اقبال المواطنين على قروض المصرف لاسيما في عام 2010 حيث ارتفع عدد المستفيدين من (159) مستفيد عام 2008 الى (2975) و(10380) و(21318) مستفيد خلال الاعوام 2009 و2010 و2011 وعلى التوالي ،وبنسبة نمو سنوي كبيرة جدا قدرها (1771,06%) و(235,89%) (113,320%) ، وكذلك فقد ارتفعت مبالغ القروض الممنوحة من (1899) مليون دينار عام 2008 الى (31210,647) و(155846,514) و(35086,726) مليون دينار خلال اعوام 2009 و2010 و2011 وبنسبة نمو سنوي قدرها (15,43%) و(399,33%) (125,13%) على التوالي و يعود السبب في ذلك الى جملة من الاسباب اهمها :

- الغاء سعر الفائدة على القرض على الرغم من قلة نسبتها مقارنة بسعر الفائدة الموضوعة على القروض الممنوحة من قبل المصارف الاهلية للغرض نفسه ، مما ادى الى زيادة في الاقبال وبالتالي زاد من تنشيط دور المصرف العقاري. (http://www.sotakhr.com/2006)

- طول عدد الاشهر التي منحت القروض خلالها نتيجة عدم التأخر في مسالة المصادقة على الموازنة العامة وبالتالي عدم توقف المصرف عن منح القروض

- كذلك فان الزيادات كانت مرتبطة ايضا بالنشاط الاقتصادي العام في الاقليم وتطور انماط المعيشة لدى الافراد وزيادة دخلهم .

- هذا كله اضافة الى توجيهات حكومة الاقليم والتي كان لها الاثر الكبير في زيادة مبالغ القروض الممنوحة لاسيما في بداية المدة ، وذلك بسبب التسهيلات التي قدمتها وزارة المالية في تعليماتها المالية المرقمة(21) بموجب كتابها الصادر بتاريخ 2009 /7/13 والمرقم 10358/14/9 اهمها:

- السماح او اعطاء الحق للمواطنين الذين يمتلكون قطعة ارض سكنية ومساحتها (200) م<sup>2</sup> فاكثر ببناء دارين سكنيين عليها على ان يستفيد كل واحد منها من قروض المصرف على ان يكون لشخصين مختلفين ولكل دار سكني اجازة وخارطة البناء بموجب القانون والتعليمات ، وقد صدرت هذه التعليمات بسبب انتشار ظاهرة بناء دارين سكنيين على قطعة ارض واحدة لاسيما تلك التي مساحتها (200)م<sup>2</sup> كحل لمشكلة السكن من قبل المواطنين انفسهم على الرغم من عدم السماح لهم بتقسيم تلك الاراضي ، وهذا يعني انه بعد ان كانت القروض محصورة بالمساحات الكبيرة من الاراضي السكنية والتي كان يستفيد منها شخص واحد حتى في حالة وجود دارين للسكن عليها اصبح الان يشمل المساحات الصغيرة ايضا .

- السماح بمنح القروض للاراضي السكنية التي بني على جزء منها دار سكني والجزء الثاني خالي من البناء او شيد عليه هيكل لدار سكني ، بشرط عدم الحصول على تصحيح الجنس العقاري لجزء من الارض السكنية الى دار سكني .

ومن الاسباب الاخرى التي ساهمت في زيادة اجمالي القروض الممنوحة لاسيما في عام 2010 هي التعليمات المالية التي صدرت من وزارة المالية بتاريخ 2010/5/11 بالاشارة الى كتاب رئاسة مجلس الوزراء رقم /1033 بتاريخ 2010/4/28 اعتمادا على قانون رقم (1) من موازنة حكومة اقليم كردستان لسنة /2010 وذلك من اجل معالجة مشكلة السكن وحصول المواطنين (من الموظفين وغير الموظفين ) في مراكز المدن والاقضية والنواحي في اقليم كردستان على منافع اكثر ، والتي تضمن فيها مجموعة من القرارات اهمها زيادة مبلغ القرض الى (15) مليون دينار للمواطنين في مراكز المدن والاقضية والنواحي وشمل قرار الزيادة هذه ليس فقط اولئك الذين تقدموا بطلباتهم بعد صدور هذا القرار بل هؤلاء الذين تقدموا بطلباتهم للحصول على قرض المصرف قبل او بعد تاريخ صدور القرار ولم يحصلوا على اية حصة من القرض ، وليس هذا فقط بل شمل المقترضين الذين حصلوا على المقدمة الاولى او جميع مبلغ القرض بعد تاريخ 2010/1/1 وذلك بصرف فرق المبلغ لهم بين مبلغ القرض قبل الزيادة و بعد الزيادة ، ولكن هذا الاجراء الاخير لم يشمل المقترضين الذين حصلوا على القرض بعد التاريخ المذكور اعلاه.( وزارة المالية ، المديرية العامة للمالية ، الدراسات والبحوث ، 2010/5/11 ) .

في حين يلحظ من الجدول (9) انه على الرغم من انخفاض عدد المستفيدين من (21318) الى (19476) مستفيد لعام (2012) اي بنسبة نمو سنوي متناقص قدرها(10%) الا انه حصلت زيادة في مبالغ القروض الممنوحة من (350867206) مليون دينار الى (376877) مليون دينار للعام نفسه ، وهي اعلى قيمة وصلت اليها القروض الممنوحة ، لذلك بلغت اهميتها النسبية (34.18%) وهي اكبر نسبة على مستوى جميع سنوات مدة البحث ، وربما يعزى سبب انخفاض عدد المستفيدين الى قلة عدد الاشهر التي منحت فيها القروض كما هو مبين في الجدول (10) حيث قام المصرف بمنح القروض لمدة ستة اشهر فقط وذلك بسبب تاخير المصادقة على الموازنة العامة للعراق وكذلك لاقليم كردستان وبالتالي توقف المصرف عن منح القروض لحين المصادقة على الموازنة العامة وتخصيص الاعتمادات للمصرف العقاري ، في حين يمكن ان يعزى سبب الزيادة في مبالغ القروض الممنوحة الى زيادة مبلغ القرض ، من (20) مليون دينار الى (25) مليون دينار وزيادة امد القرض الى (20) سنة للقرى ، وذلك بقرار من وزارة المالية المرقم 2218/4/9 الصادر بتاريخ 2012/7/2 بهدف حل مشكلة اسكان مواطني القرى في مناطقهم

وتقديم المزيد من الخدمات لهم واستقرارهم في مواطنهم الاصلية على امل ان تساهم في الوقت نفسه في التخفيف من حدة مشكلة اسكان المواطنين في مراكز المدن الرئيسية ، ومن الجدير بالذكر ان هناك اختلافا في مبلغ القرض الذي اقر منحه لمراكز المدن الرئيسية والاقضية والنواحي الذي بلغ (15) مليون دينار وبين القرى والذي بلغت (25) مليون دينار ((وزارة المالية ، شعبة الدراسات والابحاث ، 2012/2/23) ،) وقد اخذ بنظر الاعتبار ارتفاع تكاليف بناء المساكن في القرى مقارنة بالمدن وان كانت بالموصفات نفسها ، وذلك نتيجة لارتفاع كلفة نقل و توصيل مواد البناء الى القرى ، وكذلك فرض شروط ومواصفات البناء نفسها على الدور السكنية التي تبنى في القرى بصورة اجبارية مثل كاشي البلاط والابواب والشبابيك و يجب ان تقل مساحة البناء عن (140) م<sup>2</sup>، او تكون مساحتها (100) م<sup>2</sup> ولكن بطابقين وان يكون الدار داخل حدود القرية .

على الرغم من تلك الزيادات التي حصلت في قروض المصرف الا انه يتبين من الجدول (9) ان عام 2013 شهد انخفاضا ملحوظا لكل من عدد المستفيدين ومبالغ القروض الممنوحة ، حيث انخفض عدد المستفيدين من (19476) مستفيد عام 2012 الى (13980) مستفيد عام 2013 ، وكذلك فقد انخفضت مبالغ القروض الممنوحة من (376877) مليون دينارالى (185757) مليون دينار للعام نفسه لان المصرف قد توقف عن منح القروض ايضا بسبب تأخر المصادقة على الموازنة العامة للعراق وبخاصة لاقليم كردستان لمدة طويلة خلال عام 2013 وبالتالي توقف وزارة المالية عن تمويل المصرف لحين المصادقة على الموازنة بحيث ما تبقى من هذا العام وكانت مدته ثلاثة اشهر فقط قبل انتهاء السنة المالية كما هو موضح في الجدول بحيث لم تكف لتلبية الكثير من الطلبات التي قدمت في حينها الى المصرف .

ومن المهم الاشارة هنا الى انه في السنوات الاخيرة كانت توجيهات الحكومة تتشد باتجاه العمل على توفير المستلزمات اللازمة لتوفير السكن اللائق لذوي الدخل المحدودة من خلال المشاريع الخاصة بالاسكان التي حاولت ان تسهم في تمليك الافراد قطع الاراضي ، مما ادى الى زيادة الطلب على قروض المصرف والذي استلزم العمل على زيادة تخصيصات المصرف في الموازنة العامة للاقليم وبالتالي زيادة قروضه السنوية بتلك المعدلات الكبيرة ، ولكن مع ذلك فان الحدود العليا للقروض لا تزال غير قادرة على مسايرة تكلفة البناء بسبب ارتفاع اسعار مواد البناء والانشاء واجور العمال .

## جدول (9)

عدد المستفيدين ومبالغ القروض الممنوحة لغرض البناء من قبل فروع المصرف العقاري في محافظة اربيل خلال المدة 2008 - 2013 (المبالغ بالمليون دينار)

السنة	عدد المستفيدين	الأهمية النسبية لعدد المستفيدين %	نسبة النمو لعدد المستفيدين % *	مبالغ القروض الممنوحة	الأهمية النسبية لمبالغ القروض	نسبة النمو السنوي لمبالغ القروض *
2008	159	0.23	-	1899	0.17	-
2009	2975	4.38	1771.06	31210,647	2.83	15.43
2010	9993	14.71	235.89	155846,514	14.13	399.33
2011	21318	31.039	113.32	350867,206	31.82	125.13
2012	19476	28.68	- 8.64	376877	34.18	10.37
2013	13980	20.58	- 28.21	185757	16.84	- 50.71
المجموع	67901			1102457,367		

المصدر : الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على سجلات المصارف العقارية في محافظة اربيل فرع 1/ و فرع 2/ بنصلاوة وفرع / كويسنجق و فرع سوران ، شعبة الحسابات للسنوات 2008-2013 .

سنة المقارنة - سنة الاساس

$$* \text{نسبة النمو السنوي} = \frac{100 *}{\text{سنة الاساس}}$$

## جدول (10)

الاشهر التي منح فيها القروض من قبل فروع البنك العقاري محافظة اربيل خلال

المدة 2009-2013 ( المبلغ بملليون دينار )

السنوات	2009	2010	2011	2012	2013
عدد الاشهر/مبلغ القرض	12 شهر/12	8 شهر/12	3 شهر/12 2 شهر/12	6 شهر/20	3 شهر/12

المصدر : الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على سجلات فروع المصارف العقارية في محافظة اربيل لسنوات البحث ، شعبة الاقراض

ثالثا : تحليل النشاط الاقراضي للمصرف العقاري في محافظة اربيل حسب توزيعه الجغرافي:

يمنح القرض العقاري لبناء الدور السكنية للمواطنين من الموظفين وغير الموظفين داخل مدينة اربيل وضواحيها من خلال اربعة فروع رئيسة للمصرف العقاري في محافظة اربيل ، وهي فرع اربيل /1 وفرع اربيل / في بنصلاوة 2 وفرع سوران وفرع كويسنجق ، وجميعهم مرتبطين من الناحية الادارية والمالية مباشرة بوزارة المالية لحكومة اقليم كردستان ومملوكين ملكية كاملة للحكومة ، دون ان يكون هناك ادارة عامة للمصرف العقاري تشرف على اعمال ونشاطات فروع المصرف ، بل يعمل كل فرع بمفرده وبالتوجيهات والتعليمات والقرارات التي تصدر من وزارة المالية ، ولغرض بيان وتحليل النشاط الاقراض للمصرف العقاري حسب توزيعها الجغرافي ، يتضح من الجدولين المرقمين (11) و (12) ان المصرف العقاري فرع بنصلاوة والذي يشمل مركز بنصلاوه و بعض المناطق خارج مركز مدينة اربيل يستحوذ على النسبة الكبرى من حيث عدد المستفيدين وكذلك قروض المصرف حيث بلغت تلك الاهمية النسبة بالنسبة الى عدد المستفيدين (42,35%) اي ما يعادل (24067) مستفيد من مجمل عدد المستفيدين والبالغ عددهم (67901) ( مستفيد خلال مدة البحث ، وبلغت الاهمية النسبية لمبالغ القروض الممنوحة تبعا لذلك (42,16%) من مجمل قروض المصرف اي ما يعادل (464743017) مليون دينار ، وهذا يمثل الاتجاه العام لتوزيع قروض المصرف جغرافيا . ويأتي فرع اربيل /1 بالمرتبة الثانية حيث بلغ عدد المستفيدين (24067) وباهمية نسبية (35,38% ) وبحجم قروض ممنوحة البالغة (363290,35) مليون دينار وباهمية نسبية قدرها (32,95%) ، في حين يأتي فرع سوران بالمرتبة الثالثة حيث بلغ عدد المستفيدين من قروض المصرف (11343) وباهمية نسبية قدرها (16,67%) وبلغت القروض الممنوحة لهم حوالي (220391) مليون دينار وباهمية نسبية قدرها (19,90% ) ، واخيرا يأتي فرع كويسنجق بالمرتبة الرابعة حيث بلغ عدد المستفيدين (3804) وباهمية نسبية ضئيلة قدرها(5,592%) بالنسبة لما تحتهلته الفروع الاخرى، وبلغ حجم القروض الممنوحة (49344) مليون دينار وباهمية نسبية ضئيلة جدا قدرها (4,48% ) .

جدول ( 11 )

عدد المستفيدين من قروض المصرف العقاري جغرافيا في محافظة اربيل

وأهميتها النسبية خلال المدة 2008 – 2013

السنة	فرع أربيل/1	أهميتها النسبية%	فرع بنصلاوه	أهميتها النسبية%	فرع سوران	أهميتها النسبية%	فرع كويسنجق	أهميتها النسبية%	اجمالي عدد المستفيدين
2008	156	98.11	-	-	3	1.88	-	-	159
2009	1427	47.96	799	26.85	324	10.89	425	14.28	2975
2010	4551	43.84	4046	38.97	623	6.00	1165	11.17	9993
2011	6247	30.29	9151	42.92	5162	24.21	758	3.55	21318
2012	5921	30.91	9046	47.14	3488	18.17	721	3.75	19476
2013	5755	41.10	5762	41.15	1743	12.45	740	5.28	13980
المجموع	24067	100%	28804	100%	11343	100%	3804	100%	67901
الأهمية النسبية للمدة ككل		35.38%		42.34%		16.67%		5.592%	

المصدر :- الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات :

- 1 - واقع سجلات المصرف العقاري فرع اربيل / 1 ، قسم القروض في المصرف العقاري في محافظة اربيل ، للمدة 2008-2013 .
- 2 - واقع سجلات المصرف العقاري فرع بنصلاوة ، قسم القروض في المصرف العقاري في مجمع بنصلاوة ، للمدة 2008-2013
- 3- واقع سجلات المصرف العقاري فرع سوران ، قسم القروض في المصرف العقاري في قضاء سوران ، للمدة 2008-2013.
- 4- واقع سجلات المصرف العقاري فرع كويسنجق ، قسم القروض في المصرف العقاري في قضاء كويسنجق ، للمدة 2008-2013.

جدول (12)

توزيع مبالغ قروض المصرف العقاري جغرافيا حسب الفروع الموجودة في محافظة اربيل

خلال المدة 2008\_2013 الالهية النسبية لهم (المبالغ بالمليون دينار)

السنة	مبالغ القروض لفرع اربيل	الاهمية النسبية	المبالغ القروض الممنوحة لفرع بنصلاوه	الاهمية النسبية لها	مبالغ القروض الممنوحة لفرع سوران	الاهمية النسبية لها	مبالغ القروض الممنوحة لفرع كويسنجق	الاهمية النسبية لها	اجمالي لقروض الممنوحة
2008	1872	57.98	-	-	27	1.42	-	-	1899
2009	17274	17.99	7195,647	7.49	2916	3.03	3825	3.98	3121.0647
2010	83523	53.59	5926,4514	38.02	921	0.59	684,9	4.39	155846.514
2011	9791,2850	27.90	145059,356	41.34	96525	27.51	1137	3.24	350867.206
2012	100388,5	26.59	186861,	49.50	749275	19.84	15300	4.05	376877
2013	62320	31.99	66362,5	34.07	450745	23.14	12000	6.16	185757
المجموع	36329035		464743,017		220391		49344		1102457.367
		*32.952		*42.155		*19.90		4.475*	

المصدر :- الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات :

- 1- واقع سجلات المصرف العقاري فرع اربيل / 1 ، قسم القروض في المصرف العقاري في محافظة اربيل ، للمدة 2008-2013 .
  - 2- واقع سجلات المصرف العقاري فرع بنصلاوة ، قسم القروض في المصرف العقاري في مجمع بنصلاوة ، للمدة 2008-2013
  - 3- واقع سجلات المصرف العقاري فرع سوران ، قسم القروض في المصرف العقاري في قضاء سوران ، للمدة 2008-2013.
  - 4- واقع سجلات المصرف العقاري فرع كويسنجق ، قسم القروض في المصرف العقاري في قضاء كويسنجق ، للمدة 2008-2013.
- \*تمثل الالهية النسبية لاجمالي القروض الممنوحة من قبل كل فرع المصرف العقاري من اجمالي القروض الممنوحة لجميع الفروع خلال مدة البحث

### رابعاً : مساهمة المصرف العقاري في حل أزمة السكن في محافظة اربيل خلال المدة 2008-2013 :

يعد المصرف العقاري كمؤسسة عريقة تعمل منذ عقود و يكاد أن يكون الجهة الحكومية الوحيدة المسؤولة عن مساندة المواطنين وشمول اكبر عدد منهم ، وذلك بمنحهم القروض بدون فائدة لتشبيد دور السكن الخاصة بهم وحل مشكلة السكن وتخليصهم من برائن استئجار المساكن بايجارات عالية تصل في المعدل الى (500) الف دينار وهو مبلغ كبير جدا لاسيما بالنسبة الى الاسر ذات الدخل المنخفضة ، والجدول (13) يبين مدى مساهمة المصرف العقاري في محافظة اربيل في حل تلك المشكلة ودورها في تقليل الحاجة السكنية ، حيث يلاحظ من الجدول انه على الرغم من اتجاه عدد المستفيدين نحو الزيادة خلال معظم سنوات البحث الا انه يبدو ان مساهمته في التقليل من العجز السكني او ما يسمى في بعض الاحيان (الحاجة السكنية ) كانت ضئيلة ، فعلى الرغم من اتجاه نسبة مساهمته في تقليل العجز السكني منذ بداية المدة الى ان وصل الى اعلى نسبة لها في عام 2011 حيث بلغت (68,82%) ، الا ان تلك المساهمة بلغت في المعدل ما نسبته (36,53%) خلال مدة البحث ، او بعبارة اخرى فان المصرف قام بسد حاجة (67901) اسرة من السكن وهذا يعتبر عدد قليل مقارنة بالعدد الاجمالي للاسر المحتاجة الى السكن الخاص والبالغ عددهم (185862) اسرة ، وبالتالي بقي مالمجموعه (117961) اسرة بدون سكن خاص بهم .

جدول (13) عدد الدور السكنية المنجزة وعدد المستفيدين من قروض المصرف العقاري خلال

المدة 2008-2013 في محافظة اربيل

العجز السكني بعد منح القروض وبناء الدور الجديدة (3)- (1)	نسبة مساهمة البنك العقاري في تغطية العجز %	العجز السكني (الحاجة السكنية)(3)	عدد الوحدات السكنية (الرصيد السكني ((2)	اجمالي عدد المستفيدين من قروض البنك العقاري (1)	السنة
28822	0.58	28981	294795	159	2008
30727	8.83	33702	297544	2975	2009
23194	30.11	33187	307438	9993	2010
10117	68.82	31435	318608	21318	2011
9769	66.60	29245	330371	19476	2012
15332	47.69	29312	340028	13980	2013
117961	36.53	185862		67901	2014

المصدر: الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات الجداول (2) و(9) .

يمكن الاعتماد كذلك على مؤشر عدد اجازات البناء لبيان دور المصرف العقاري فرع اربيل /1 في تمويل المواطنين ومساعدتهم لبناء دورهم السكنية والذي يبينه الجدول (14) ، حيث يلحظ انه على الرغم من ان نسبة مساهمة المصرف في تلبية طلبات الاجازات قد اخذ اتجاهها تصاعديا منذ بداية المدة حيث بلغت عام 2011 (85,20%) وهي اعلى نسبة لها خلال مدة البحث، الا انه يلحظ ان المصرف قام بمنح (24067) اجازة بناء\* فقط(اذا اعتبرنا كل شخص مستفيد يمثل اجازة بناء لانه حسب التعليمات لا يمنح القرض لاي شخص بدون اجازة بناء ) من ما مجموعه (42884) اجازة بناء قام المواطنين باستخراجها لغرض البناء اي بنسبة مساهمة (56,12%) خلال مدة البحث وهذه تعد نسبة قليلة ويدل على ان اكثر من نصف عدد المواطنين في مدينة اربيل الذين لم يستفيدوا من قرض المصرف وربما قاموا بالبناء على نفقتهم الخاصة الى جانب الحصول على مساعدات من مصادر اخرى او قاموا بالاقتراض من مصارف اهلية وباسعار فائدة مرتفعة .

#### جدول ( 14 )

عدد المستفيدين من قروض المصرف العقاري فرع/ اربيل 1 وعدد اجازات البناء للمواطنين في مدينة اربيل والاهمية النسبية لعدد القروض الى اجازات البناء خلال المدة 2008-2013

السنوات	فرع اربيل/1	عدد اجازات البناء داخل مدينة اربيل	نسبة عدد المستفيدين/ اجازات البناء %
2008	156	6236	2.50
2009	1427	6986	20.42
2010	4551	8274	55.00
2011	6247	7332	85.20
2012	5921	7294	81.17
2013	5755	6762	85.10
المجموع	24067	42884	56.12

المصدر : الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات جدول (1) و(10)

يعد حجم القرض ومدة سداده واقساطه و سعر الفائدة من العوامل الرئيسية للطلب على القروض ، وكما سبقت الاشارة اليه فان المصرف قدم تسهيلات كبيرة بالنسبة الى مدة القرض التي حددت بعشرين سنة وياقساط قليلة جدا مراعي في ذلك مستوى دخل المقترض وامكانية سداده مع الغاء سعر الفائدة ، اما بالنسبة الى حجم القرض ومدى نسبتها في تغطية كلفة البناء وكما هو مبين في الجدول (17) فان المعدل التقديري لاجمالي تكلفة البناء يختلف حسب مساحات البناء وكذلك اختلفت تلك التكلفة سنويا بالنسبة الى المساحة الواحدة ، اما بالنسبة الى حجم القرض ونسبة



مساهمته في تغطية تكلفة البناء يلحظ بانه كان قليلا بالنسبة الى تكلفة جميع مساحات البناء لذا تغيرت عدة مرات خلال سنوات مدة البحث مراعيًا في ذلك اختلاف المناطق حيث تم تحديد مبلغ (20) مليون دينار للمدن الرئيسية و(25) مليون دينار للاقضية والنواحي والقرى ، ولكن دون مراعات الاختلاف في تكلفة البناء حسب المساحة حيث بقي مبلغ القرض موحدًا بالنسبة لجميع مساحات البناء منذ بداية مدة البحث وحتى بعد التغيرات التي جرت في مبلغ القرض لم يواكب التغيرات التي حدثت في تكلفة البناء لجميع مساحات البناء ، بل اخذ بعين الاعتبار تكلفة بناء اقل مساحة بدليل ان المساحة 2م<sup>100</sup> حصلت على اعلى نسبة مساهمة في تغطية تكلفتها حيث وصلت تلك المساهمة الى (80,93%) عام 2012 من تكلفة البناء وهي نسبة كبيرة مقارنة بالمساحات الاخرى للعام نفسه ، وهذا يعتبر مؤشر ايجابي لانه فيه مساعدة كبيرة للاسرة ذات الدخل المحدود والتي لا يمكنها امتلاك دار سكني بمساحات كبيرة على الرغم من عدم تناسب تلك المساحة للاسرة الكبيرة الحجم لاسيما اذا عرفنا ان المجتمع الكوردي يتميز بكبر حجم العائلة ، في حين لم يغط حجم القرض الانسبة (53,95%) بالنسبة الى مساحة (150) م وما نسبتها (40,46%) بالنسبة الى مساحة (200م<sup>2</sup>) ولم تتجاوز (31,50%) بالنسبة الى المساحة (250) م وهي نسبة قليلة جدا مقارنة بالكلفة الكلية للبناء.

جدول (17)

المعدل التقديري لتكلفة بناء الدور السكنية في مدينة اربيل وقيمة القرض ونسبة القرض إلى الكلفة في المصرف العقاري خلال المدة 2008-2013 ( المبلغ بالمليون دينار )

نسبة القرض / معدل تكلفة بناء الدار حسب مساحتها				حجم القرض	المعدل التقديري لتكلفة بناء الدار				السنة
2م <sup>250</sup>	2م <sup>200</sup>	2م <sup>150</sup>	2م <sup>100</sup>		2م <sup>250</sup>	2م <sup>200</sup>	2م <sup>150</sup>	2م <sup>100</sup>	
%	%	%	%						
17.64	22.05	29.41	44.11	12	68.00	54.40	40.800	27.006	2008
					1	1	9		
12.53	15.66	20.88	31.32	12	95.76	76.61	57.460	38.3068	2009
					7	3	2		
21.39	26.74	28.53	53.49	15	70.09	56.07	42.059	28.0399	2010
					9	9	8		
28.17	35.22	46.96	70.44	15	53.23	42.58	31.941	21.2943	2011
					5	8	4		
32.37	40.46	53.95	80.93	20	61.77	49.42	37.067	24.7116	2012

					9	3	4		
31.50	39.38	52.51	78.76	20	63.47	50.78	38.086	25.3909	2013
					7	1	3		

المصدر : الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات دائرة المؤسسة العامة للإحصاء اقليم كردستان العراق في اربيل، شعبة البيانات ، للمدة 2008-2013

والحال نفسه ينطبق على الاقضية والنواحي والقرى ولكن مع مساهمة اكبر في تغطية تكلفة البناء حيث وصلت الى ما نسبتهها (101%) في عام 2011 بالنسبة الى المساحة (100) م<sup>2</sup> و(67,44%) بالنسبة الى (150)م<sup>2</sup> في حين لم تصل الى نصف تكلفة البناء بالنسبة الى مساحات (200) و(250) م<sup>2</sup> على التوالي .

جدول (18)

المعدل التقديري لتكلفة بناء الدور السكنية في القرى والنواحي والاقضية التابعة لمحافظة اربيل وقيمة القرض ونسبة القرض إلى الكلفة في المصرف العقاري خلال المدة 2008-2013 (المبلغ بالمليون الدينار )

نسبة القرض / معدل تكلفة بناء الدار حسب مساحتها				حجم القرض	المعدل التقديري لتكلفة بناء الدار				السنة
250م <sup>2</sup>	200م <sup>2</sup>	150م <sup>2</sup>	100م <sup>2</sup>		250م <sup>2</sup>	200م <sup>2</sup>	150م <sup>2</sup>	100م <sup>2</sup>	
%	%	%	%						
13.23	16.54	29.41	33.08	9	68.001	54.401	40.8009	27.006	2008
9.39	11.76	20.88	23.49	9	95.767	76.613	57.4602	38.3068	2009
21.39	26.74	28.53	53.49	15	70.099	56.079	42.0598	28.0399	2010
28.17	35.22	46.96	70.44	15	53.235	42.588	31.9414	21.2943	2011
40.46	50.58	53.95	101.16	25	61.779	49.423	37.0674	24.7116	2012
39.38	49.23	52.51	98.46	25	63.477	50.781	38.0863	25.3909	2013

المصدر :

الجدول من عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات دائرة المؤسسة العامة للإحصاء في اقليم كردستان العراق في اربيل، شعبة البيانات ، للمدة 2008-2013

## الاستنتاجات :

من خلال دراسة موضوع البحث بجانبه النظري والعملي تم التوصل الى الاستنتاجات التالية :

- 1- اقتصر نشاط المصرف على الجانب التمويلي المتمثل في منح القروض حصرا لغرض بناء الدور السكنية الجديدة او تعمير الدور السكنية القديمة فقط دون الدخول في الاستثمارات العقارية او تقديم التسهيلات المصرفية ذات العلاقة باختصاص المصرف .
- 2- يعتبر المصرف بمثابة صندوق تضع فيه الحكومة الموارد المالية التي خصصتها له من الموازنة العامة سنويا لتمويل نشاطه الاقراضي، ولا يمتلك اية موارد اخرى داخلية او خارجية يمكن الاعتماد عليها لدعم نشاطه في حال توقف الحكومة عن تمويله كما حصل الان للمصرف .
- 3- وفي معرض التحليل للسياسة الاقراضية وفيما يتعلق بتوزيع القروض جغرافيا اتضح ان قروض المصرف تركزت بشكل اساس في خارج مدينة اربيل اكثر من داخلها ، اي ان التوزيع اتسم بعدم العدالة بين المناطق المختلفة .
- 4- يفترق المصرف الى قانون ونظام داخلي خاص به لتنظيم اعماله ونشاطاته .
- 5- تتسم القروض بعدم وجود سعر فائدة عليها وطول مدة سدادها و تناسب اقساط تسديدها وكذلك ضماناتها مع الامكانيات المادية للمقترضين ، في حين يعاب على مبلغ القرض انه واحد بالنسبة الى جميع مساحات البناء ولم تأخذ بنظر الاعتبار الاختلاف في تكلفة البناء حسب المساحة بل الاختلاف في المناطق حيث ان حجم القرض في مركز مدينة اربيل اقل من الاقضية والنواحي والقرى التابعة له .
- 6- بلغ عدد المستفيدين من قروض المصرف العقاري في محافظة اربيل ( 67901 ) مستفيد بمبلغ اجمالي قدره ( 1102457,367 ) مليون دينار خلال مدة البحث .
- 7- كانت نسبة المستفيدين حسب فروع المصرف ( فرع اربيل /1، فرع بنصلاوة ، فرع سوران ، فرع كويسنجق ) خلال مدة البحث ( 35.38% ، 42.34% ، 16.67% ، 5.592% ) على التوالي، وبلغت نسبة مبالغ القروض لفروع المصرف العقاري ( 32.952% ، 42.155% ، 19.90% ، 4.475% ) على التوالي ، ويعود السبب في ارتفاع نسبة عدد المستفيدين لفرع بنصلاوة ونسبة مبالغ القروض الممنوحة لهم ، الى تشجيع البناء خارج مدينة اربيل وتطوير بعض المناطق غير المتحضرة للاستقرار فيها .
- 8- شهد عام 2012 ارتفاعا كبيرا جدا في مبالغ القروض الممنوحة مقارنة بالسنوات الاخرى لمدة البحث بسبب زيادة مبلغ القرض والتي يعود بدورها الى زيادة الموارد المالية لحكومة الاقليم وارتفاع مستوى النشاطات الاقتصادية
- 9- لوحظ تغير مبلغ القرض عدة مرات خلال مدة البحث وهذا يدل على ارتجالية القرارات وعدم اتخاذها عن دراسة مستفيضة للاحتياجات الفعلية لتكلفة البناء وهي بمثابة خطوات خجولة ليس القصد منها المساهمة الجادة لحل مشكلة السكن للمواطنين ، لان نسبة القرض الى تكلفة البناء باستثناء المساحات صغيرة الحجم كانت قد وصلت في احسن الاحوال (53%) .

10- ضعف مساهمة المصرف العقاري في تقليل العجز السكني خلال مدة البحث ، حيث بلغت نسبة تغطية العجز السكني حتى بعد منح القروض العقارية ( 36,53 %) خلال مدة البحث ، وهي نسبة قليلة ولا تشكل مساهمة فعالة في طريقها لحل ازمة السكن في محافظة اربيل .

### التوصيات :

- 1- زيادة مساهمة المصرف العقاري في حل مشكلة السكن من خلال اجراء تحسينات في شروط الاقراض فيما يتعلق بحجم القروض وجعلها تتناسب مع تكلفة البناء بغية زيادة بناء الدور السكنية وتخفيف تكلفة البناء عن كاهل الافراد .
- 2- ضرورة تنويع الاغراض التي تمنح من اجلها القروض لتشمل ايضا قروض لغرض التعمير والشراء وازضافة البناء للدور السكنية القائمة لان من شأنها المساهمة في تقليل العجز السكني وبالتالي حل مشكلة السكن للمواطنين .
- 3- العمل على سن قانون خاص بانشاء نظام داخلي للمصرف العقاري يتم فيه تحديد بعض الجوانب الاساسية للمصرف اهمها تحديد الاهداف والمهام والوظائف ذات العلاقة باختصاص المصرف .
- 4- محاولة تقليل الاعتماد الكلي على تخصصات وزارة المالية ومحاولة ايجاد موارد خارجية وذلك بتولي اعمال الصيرفة التجارية ( الحسابات الجارية والودائع والتوفير) وتشجيع الافراد على ايداع فوائضهم المالية مهما كانت صغيرة في البنك والاستفادة من تجارب المصارف العقارية الرائدة في هذا المجال .
- 5- اعطاء سلطة مالية لادارة فروع المصارف العقارية في محافظة اربيل بشأن ضرورة اعادة توظيف المبالغ المسددة من قبل المواطنين واقراضها للذين لم يستفيدوا من قروض المصرف لكي يستمر الاخير في مسيرته نحو حل مشكلة السكن .

**المصادر :****اولا : الكتب**

- 1- حداد ، اكرم وهذلول ، مشهور ، النقود والمصارف ، مدخل تحليلي ونظري ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر والتوزيع ، عمان ، 2005 .
- 2- د. جميل ، سرمد كوكب ، ادارة المؤسسات المالية ، الطبعة الاولى ، وحدة الحداثة للطباعة والنشر ، الموصل ، 2006.
- 3- ا.د. اللوزي ، سليمان احمد ود. زويلف ، مهدي حسن و الطراونة ، مدحت ابراهيم ، الطبعة الاولى ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، 1997.
- 4- د. ابو حمد ، رضا صاحب و د. قدوري ، فائق مشعل ، ادارة المصارف ، دار ابن الاثير للطباعة والنشر ، الموصل ، 2005 .
- 5- د. العلاق ، بشير عباس ، ادارة المصارف المدخل الوظيفي ، اسم دار النشر ' مكان النشر ، 1998.
- 6- د. خلف حسن ، النقود والبنوك ، الطبعة الاولى ، دار جدار للكتاب العالمي عمان ، 2006 .
- 7- د. عبدالله ، عقيل جاسم ، النقود والمصارف ، دار المجدلوي ، عمان ، 1999.
- 8- د. عبدالقادر ، علاء نعيم ود. عرفان ، زياد محمد ود. الخطيب ، عامر ، مفاهيم حديثة في ادارة البنوك ، دار البداية ، عمان ، 2009 .
- 9- د. رمضان ، زياد و د. محفوظ جودة ، الاتجاهات المعاصرة في ادارة البنوك ، الطبعة الثالثة ، دار وائل للطباعة والنشر ، عمان ، 2006.
- 10- ا.د. الصيرفي ، محمد عبد الفتاح ، ادارة البنوك ، دار المناهج ، 2006 .
- 11- د. رشوان ، حسين ، مشكلات المدينة ، المكتب العربي الحديث ، الاسكندرية ، 2002.
- 12- د. الحسيني ، فلاح ، د. الدوري ، مؤيد ، ادارة البنوك ، عمان ، الاردن ، بدون تاريخ.

**ثانيا: القرارات والتعليمات الحكومية والنشرات الرسمية غير المنشورة**

- 1- رئاسة مجلس الوزراء ، وزارة المالية ، التعليمات المالية رقم (44) لجميع الوزارات والدوائر الغير مرتبطة بالوزارة ، موضوع مقدمة البناء للسكن ، المرقم 2369/14/9 ، بتاريخ 2008/10/23 .
- 2- حكومة اقليم كردستان العراق ، وزارة المالية ، المديرية العامة للمالية ، الدراسات والبحوث ، الكتاب المرقم (21) بموجب كتابها الصادر بتاريخ 2009 /7/13 والرقم 10358/14/9 .
- 3- حكومة اقليم كردستان العراق ، وزارة المالية ، المديرية العامة للمالية ، الدراسات والبحوث ، الكتاب المرقم 7253/4/9 ، الصادر بتاريخ 2010/5/11 م ، التعليمات المالية قم (11) ، القروض السكنية .
- 4- حكومة اقليم كردستان العراق ، وزارة المالية والاقتصاد ، شعبة الدراسات والابحاث ، كتاب المرقم 3840 /3/9 ، بتاريخ 2012./2/23 .

- 5- بيانات دائرة الهيئة العامة للإحصاء اقليم كردستان ، اربيل، للمدة 2009- 2013 .
  - 6- بيانات الاحصاء والقوى العاملة للمدة 1014-2015.
  - 7- سجلات المديرية العامة لبلدية وبلديات في محافظة اربيل لسنوات من 2008 لغاية 2013، شعبة التخطيط والمتابعة .
  - 8- التقرير الاحصائي عن اعمال المصرف العقاري منذ تاسيسه لغاية 1960، مطبعة الادارة المحلية ، بغداد ، 1962
  - 9- سجلات المصرف العقاري في محافظة اربيل ، شعبة الحسابات ، المبالغ المسددة للسنوات 1990-2006 .
  - 10- سجلات المصرف العقاري فرع اربيل /1 ، قسم القروض ، المصرف العقاري في محافظة اربيل، للمدة 2008-2013 .
  - 11- سجلات المصرف العقاري فرع بنصلاوة ، قسم القروض ، المصرف العقاري في مجمع بنصلاوة، للمدة 2008- 2013
  - 12- سجلات المصرف العقاري فرع سوران ، قسم القروض ، المصرف العقاري في قضاء سوران، للمدة 2008-2013.
  - 13- سجلات المصرف العقاري فرع كويسنجق ، قسم القروض ، المصرف العقاري في قضاء كويسنجق، للمدة 2008-2013.
  - 14- المؤسسة العامة للإحصاء اقليم كردستان العراق ' محافظة اربيل، شعبة البيانات ، للمدة 2009-2013
- ثالثا : الرسائل الجامعية :**
- 1- ايمان عمر محمد ، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الاسكان ، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة ، كلية الهندسة ، 2005 .

#### **رابعا : الانترنت**

- 1- ( www.isj.netasjfun.com )
- 2- تقرير حول تقدير عدد السكان للاقليم كردستان للمدة 2009-2020 <http://www.krso.net>
- 3- (<http://www.sotakhr.com/2006/index.php?id=17140>)

#### **خامسا : المقابلات الشخصية**

- 1- مقابلة شخصية مع السيد مراد مسؤول شعبة البيانات 2016/1/3 .
- 2- (مقابلة خاصة مع الموظف الاقدم في البنك العقاري فرع 1 في محافظة اربيل السيد توفيق مسؤول شعبة القروض في المصرف العقاري ) .