



جمهورية العراق  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة بابل  
كلية الإدارة والاقتصاد  
قسم العلوم المالية والمصرفية

## دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في العراق عن طريق القروض العقارية

بحث مقدم

الى مجلس كلية الإدارة والاقتصاد / قسم العلوم المالية والمصرفية /  
جامعة بابل كجزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في العلوم  
المالية والمصرفية

اعداد الطالبان

حسن سعد هادي

باقر سعد جواد

بإشراف

أ.د. احمد خليل حسن الحسيني

2023م

1444هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ : 1

## الشكر والتقدير

الحمد لله بجميع المحامد على جميع النعم، والصلاة والسلام على خير خلقه  
ابي القاسم محمد المبعوث إلى خير الأمم، وعلى آله مفاتيح الحكم ومصابيح  
الظلم.

وبعد....

الحمد لله الذي علمنا ما لم نعلم وسخر لنا كي نتعلم... في ختام هذه  
الرحلة العلمية الرائعة اتقدم بوافر الشكر والامتنان الى عمادة كلية الادارة  
والاقتصاد في جامعة بابل التي منحتني الفرصة لإكمال دراستي.

وعرفانا وامتنانا وتقديرا وفخرا اتقدم بالشكر الجزيل والتقدير الى شخص  
استاذنا الكبير الذي نهلنا من خلقه الكثير قبل ان نهل من علمته الوافر  
(الدكتور احمد خليل حسن الحسيني) اطال الله في عمره ووفقه لما فيه الخير.

عرفانا تقبلوا شكري وتقديري

## الاهداء

الى أبي العطوف.... من علمني كيف أقف بكل ثبات فوق الأرض، قدوتي،

ومثلي الأعلى في الحياة؛ فهو من علمني كيف أعيش بكرامة وشموخ.

إلى أمي الحنونة..... من هي أغلى من الذهب وأحلى من القبل،

هي فرحتي، هي مهجتي، هي الدموع في المقل،

هي الإباء، هي الصبر، هي الأمل أمي

إلى إخوتي.... سندي وعضدي ومشاطري أفراحي وأحزاني.

الى شهداء العراق. . الذين أكرمونا بأرواحهم ليبقى الدين والوطن فوق كل المسميات

إلى جميع الأصدقاء وإلى جميع من تلقيت منهم النصيح والدعم

أهدي إليكم خلاصة جهدي العلمي.

## المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	الإهداء
ب	شكر وتقدير
ج - د	المحتويات
منهجية البحث	
2	المقدمة
3	أولاً : مشكلة البحث
3	ثانياً : أهداف البحث
3	ثالثاً: أهمية الدراسة
3	رابعاً : فرضيتا البحث
4	خامساً: عينة البحث
المبحث الأول- مدخل نظري للبنوك التجارية	
6	تمهيد
6	المطلب الأول: مفهوم وأهمية البنوك التجارية
6	الفرع الأول: تعريف البنوك التجارية
8	الفرع الثاني: أهمية البنوك التجارية
9	المطلب الثاني: أنواع وخصائص البنوك التجارية
9	الفرع الأول: أنواع البنوك التجارية
10	الفرع الثاني: خصائص البنوك التجارية
11	المطلب الثالث: الأهداف العامة للبنوك التجارية
11	الفرع الأول: الربحية
13	الفرع الثاني: السيولة
14	الفرع الثالث: الأمان
16	المطلب الرابع: مصادر واستخدامات البنوك التجارية
16	الفرع الأول: مصادر البنوك التجارية
18	الفرع الثاني: استخدامات البنوك التجارية

## المحتويات

المبحث الثاني - مفاهيم حول قطاع السكن	
21	تميهيد
21	المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته
21	الفرع الأول: مفهوم السكن
22	الفرع الثاني: أهمية السكن
23	المطلب الثاني: أنواع السكن
25	المطلب الثالث: ماهية السياسة السكنية وأهدافها
25	الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية
26	الفرع الثاني: أهداف السياسة السكنية
27	الفرع الثالث: تحليل واقع السكن في العراق
29	الفرع الرابع: مشكلات قطاع السكن
المبحث الثالث - التمويل العقاري والقروض العقارية	
33	تميهيد
33	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته
33	الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري
35	الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري
37	المطلب الثاني: القروض العقارية وخصائصها
37	الفرع الأول: تعريف القروض العقارية
38	الفرع الثاني: خصائص القروض العقارية
39	المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية
39	الفرع الأول: قروض للحصول على الملكية
40	الفرع الثاني: قرض من أجل البناء
الاستنتاجات والتوصيات	
42	الاستنتاجات
42	التوصيات
46-44	المصادر والمراجع

# منهجية البحث

### المقدمة

تعد المؤسسات المالية والبنكية لأي دولة مقياساً لتقدمها أو تأخرها، ونظراً لما لها علاقة كبيرة في تنشيط الاقتصاد في جميع المجالات، حيث تعتبر البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، ونظراً لدورها المحوري والفعال الذي تلعبه في تحريك الأموال والتقليل من ظاهرة الاكتتاز، ومن أهم ما تتميز به البنوك التجارية عن غيرها هي قبول الودائع بكل أنواعها وتوظيف جزء كبير من تلك الودائع في شكل قروض، مما يجعلها على استعداد لدفع هذه الأموال إلى أصحابها في أي وقت، لذا أصبحت تحتل مركزاً حيوياً في النظم الاقتصادية الحديثة بما تضطلع به من وظائف وما تزاوله من نشاط باعتبارها الوسيط بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، وذلك من خلال تمويلها للمشاريع الاقتصادية، فهي تسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن بأقل نفقة ممكنة.

إن التطور الذي عرفه قطاع البناء والأشغال العمومية وقطاع السكن يعتبر إحدى السمات الهامة، حيث ظهر هذا التطور ضرورة الحاجة إليه، والاهتمام المتزايد به من خلال مختلف البرامج المسطرة والمشاريع المنجزة خصوصاً في مجال السكن، حيث شهدت مشكلة السكن خاصة في العشرية الأخيرة التي أدت بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، وبهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول على سكن، اتجهت الدولة إلى التنويع في صيغ الحصول عليه بحسب دخل الفرد، وذلك لتمكين العائلات من العيش في سكن لائق كل حسب قدراتهم، بالإضافة إلى الشروط التي فرضتها للاستفادة منه، كما لجأت إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل، وذلك عن طريق تقديم القروض العقارية كما يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن. حيث اهتم منذ نشأته بنشاطات السكن خاصة بتمويل السكنات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، وهدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن.

### أولاً: مشكلة البحث

على ضوء ما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

ما دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ؟

ولإحاطة بجوانب الموضوع تم الاستعانة بمجموعة من الأسئلة الفرعية، جاءت على النحو التالي:

1. ماهي أهم التقنيات الأكثر شيوعاً في البنوك التجارية؟

2. هل البنوك التجارية تستعين بدراسات من أجل اتخاذ القرار في منح القروض العقارية؟

3. ماهي أنواع القروض ؟

### ثانياً : أهداف البحث

1. إبراز واقع السكن في العراق و المعوقات التي تواجهه.

2. التعرف على سياسات التمويل المطبقة من طرف الدولة للنهوض بقطاع السكن.

3. الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا.

4. تشخيص لمشاكل السكن في العراق وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة.

5. إبراز واقع المصارف التجارية في مجال التمويل العقاري.

6. التعرف على أهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع

السكن.

### ثالثاً: أهمية الدراسة

1. يعتبر قطاع السكن من المواضيع القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة

في حالة عدم الاهتمام به كقطاع ،فالاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار

في القطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء وغيرها.

2. يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة والأمن وتسهيل المعيشة.

### رابعاً : فرضيتا البحث

الإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نطرح الفرضيات التالية :-

• الفرضية الأولى توفر المصارف التجارية التمويل الضروري لكل القطاعات والمشاريع

الاقتصادية من خلال ما ما تقوم به من نشاطات وما تؤديه من وظائف وخدمات لتحقيق

التنمية الشاملة.

- الفرضية الثانية تتمثل البرامج السكنية في العراق السياسات السكنية التي انتهجتها من خلال المخططات التنموية خلال الفترة الممتدة من ٢٠١٠-٢٠١٤.

### خامساً: عينة البحث

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير، يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة به، حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصاة من تطور الحاجة إليه. وقد عمل العراق على تطوير قطاع السكن نظرا للطلب المتزايد من قبل الأفراد، و لتغطية هذا الطلب لجأت الدولة إلى التعاون مع البنوك التجارية لتمويل هذا القطاع و الحد من أزمته من خلال تقديم أنواع القروض العقارية بميزات مختلفة تناسب مختلف شرائح الدخل فقد مرت أزمة السكن في العراق يمرحلتين أساسيتين، مرحلة إحتكار الدولة، و مرحلة الإنفتاح التي سمحت للبنوك بمساهمة أكثر في تمويل القطاع.

**المبحث الاول**

**مدخل نظري للبنوك التجارية**

## المبحث الاول

## مدخل نظري للبنوك التجارية

## تمهيد

تصنف البنوك التجارية على أنها نوع من أنواع المؤسسات المالية التي تقدم خدمات بنكية للجمهور دون تمييز، حيث تتيح للمدخرين فرص متنوعة لاستثمار مدخراتهم وتمنح فرص عديدة للحصول على القروض سواء قصيرة، متوسطة أو طويلة الأجل، ومن هنا يمكن القول ان الدور الرئيسي للبنك هو الوساطة بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز.

يعتبر البنك من الركائز الأساسية التي يقوم عليها أي نشاط اقتصادي فهو يلعب دورا هاما في تمويل الاقتصاد والمساهمة في تطوير وتوسيع مختلف القطاعات، كما يعتبر المكان الأمان لأموال الأفراد وودائعهم ، وذلك عن طريق التمويل البنكي الذي أصبح يدعم عدة قطاعات من بينها قطاع السكن، حيث أصبح الاهتمام بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة ضروري بالنسبة لأي دولة، والاهتمام بمشروع تنظيم عملية الإقراض المضمون بالرهن العقاري من النظم المعول عليها في العالم لمعالجة أزمة السكن.

## المطلب الأول: مفهوم وأهمية البنوك التجارية

سوف نتطرق في مطلبنا هذا إلى مفهوم البنوك التجارية وأهميتها.

## الفرع الأول: تعريف البنوك التجارية

كلمة بنك "Bank" هي كلمة إنجليزية وفي الأصل هي مشتقة من الكلمة الإيطالية بانكو "Banko"، وكان يقصد بها في البداية المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، ثم أصبحت تعني المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات، ثم أخيرا أصبحت تعني المكان الذي توجد فيه المنضدة وتجرى فيها المتاجرة بالنقود، أما بالعربية فيقال صرف وصارف واصطرف الدنانير بمعنى بدلها بالدرهم أو دنانير سواها، والصراف والصريرف والصريرفي (جمعها الصيارفة)، هو بيع النقود بنقود غيرها، والصرافة أو الصيرفة هي حرفة الصراف، والمصرف (جمعها مصارف) تعني المؤسسة المالية أو المكان الذي يتم فيه بيع النقد بالنقد وقد استخدمت كلمة مصرف كمرادف لكلمة بنك<sup>(1)</sup>.

(1) شاكر القزويني: محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 26-27.

إن إعطاء تعريف اقتصادي جامع وشامل للبنوك التجارية صعب وذلك أن معظم البنوك في مختلف البلدان تباشر نشاطها في الحدود التي ترسمها تشريعاتها، وهناك عدة تعريفات للبنوك التجارية منها ما يلي:

- البنوك التجارية هي تلك البنوك التي رخص لها بتعاطي الأعمال المصرفية والتي تشمل تقديم الخدمات المصرفية لاسيما قبول الودائع بأنواعها المختلفة، واستعمالها مع الموارد الأخرى للبنك في الاستثمار كلياً أو جزئياً بالإقراض أو بأية طريقة أخرى يسمح بها القانون<sup>(1)</sup>.
- وتعرف البنوك التجارية بأنها الوسيط المالي بين الودائع الباقئة عن الاستثمارات، والاستثمارات الباقئة عن الودائع، وهي وسيط بين الوحدات ذات الفائض النقدي والوحدات ذات العجز النقدي<sup>(2)</sup>.
- كما تعرف بأنها تلك البنوك التي تقوم وبصفة معتادة بقبول الودائع التي تدفع عند الطلب أو عند آجال محددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وتقوم بعملية الادخار والاستثمار<sup>(3)</sup>.
- وهي أيضاً مكان النقاء عرض الأموال بالطلب عليها بمعنى أنها تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال والمدخرات ليعاد اقتراضها إلى من يستطيع ويرغب في الاستفادة منها وإفادة المجتمع منها عن طريق الاستثمار<sup>(4)</sup>.
- والبنك التجاري هو أيضاً المؤسسة التي تتعامل في الدين والائتمان، فبنك الودائع يحصل على ديون الغير ويعطي مقابلها وعوداً بالدفع تحت الطلب أو بعد أجل قصير، وهذا الائتمان الذي يقدمه البنك يدخل ضمن أصوله لأنه يمثل حقاً له قبل الغير<sup>(5)</sup>.
- وهي أيضاً ذلك النوع من البنوك الذي يستطيع خلق نقود الودائع أو ما يسمى بالبنوك المصرفية، حيث تقوم البنوك التجارية بقبول الودائع من العملاء وفي مقابل ذلك تعطيهم فوائد على ودائعهم لديها، ثم تقوم بإقراض هذه الودائع للمقترضين وتمنحهم الائتمان وتحصل منهم

(1) خالد امين عبد الله: العمليات المصرفية، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2000، ص 17.

(2) جميل سالم الزيدانين السعودي: أساسيات في الجهاز المالي، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن، 1999، ص 127.

(3) عبد الحميد عبد المطلب: اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2004، ص 182.

(4) زياد سليم رمضان: إدارة العمليات المصرفية، دار الصفاء للنشر، الأردن، 1997، ص 12.

(5) صبحي تادريس قريصة: النقود والبنوك، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، لبنان، 1984، ص 78.

على فوائد مقابل ذلك، وذلك كله بهدف تحقيق الربح، عادة ما تكون الفوائد التي تحصل عليها البنوك عما تمنحه من ائتمان تفوق الفوائد التي تدفعها للعملاء نتيجة لإيداعهم لديها<sup>(1)</sup>. وتعرف أيضا بأنها المنشآت التي تنصب عملياتها الرئيسية على حشد الموارد المالية والنقود الفائضة عن حاجة الجمهور والمؤسسات في شكل ادخارات بغرض إقراضها وتوظيفها للآخرين وفق قواعد وأساليب معينة<sup>(2)</sup>.

وفي الأخير يمكن استخلاص النقاط الأساسية التالية:

- البنك هو مؤسسة مالية تهدف إلى تحقيق الربح.
- البنك هو الحافظ لأموال الجمهور في شكل ودائع، ويقدم لقاءها ودائع.
- البنك يقوم بتقديم قروض لأصحاب العجز مقابل فائدة.
- البنك مؤسسة مالية وسيطة بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز.

### الفرع الثاني: أهمية البنوك التجارية

تظهر أهمية البنوك التجارية في العصر الحديث بإدارتها أرصدة ضخمة من الودائع الصغيرة على مستوى الموفورات المحققة من الحجم الكبير، وذلك كما يلي<sup>(3)</sup>:

1. بدون وساطة البنوك التجارية يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب، والعكس صحيح بالشروط والمدة الملائمة لهما كليهما، وعندئذ سنجد تعقيدا في التبادل كنظام قريب من نظام المقايضة، إذا قورن بتوسيط النقود في علاقات الاستثمار والإنتاج، ووساطة البنوك تقوم بهذا نيابة عن أصحاب الأموال، وبخبرة ودراية بأحوال السوق.
2. بدون البنوك تكون المخاطر أكبر، لاقتصار المشاركة على مشروع واحد، أما البنوك فتتنوع مشاريعها مما يقلل من المخاطرة، فضلا عن أن تكاليف الإدارة والتعاقد تتوزع على حجم كبير من الأموال فتقل التكلفة.
3. نظرا لتنوع استثمارات البنوك فإنها توزع المخاطر، مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطر عالية، وهذا يفتح مجالات واسعة لقدرات الابتكار والتجديد.

(1) حسين أحمد عبد الرحيم: اقتصاديات النقود والبنوك، الطبعة الأولى، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع، مصر، 2008، ص 71.

(2) محمود سحنون: الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الأولى، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 76.

(3) فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري: إدارة البنوك، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار

وائل للنشر، الأردن، 2000، ص 33-34.

4. يمكن للبنوك، ونظرا لكبر حجم الأرصدة والاسترشاد بمعامل السيولة، أن تدخل في المشاريع طويلة الأجل، فالمستثمر الفردي يضطر إلى بيع أصول مالية إذا احتاج السيولة، لكن لا يبيع إلا إذا زادت المسحوبات على الإيداعات.
5. إن الوساطة المالية من شأنها توفير وتقوية السيولة للاقتصاد، وذلك بتقديم أصول قابلة للتحويل إلى نقود تدر عائدا، مما يقلل الطلب على النقود، وذلك بإيجاد وسائل الدفع التي تعوضها، وتزيد سرعة تداولها داخل الاقتصاد.
6. تقدم البنوك الأصول المالية المتنوعة بمخاطر مختلفة، وبعوائد وبشروط مختلفة للمستثمرين، لذا فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها.
7. تشجع السوق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي لا يقبل عنها الأفراد، خوفا من المخاطرة، وهذا يشجع على الدخول في أكبر قدر ممكن الاستثمارات.

### المطلب الثاني: أنواع وخصائص البنوك التجارية

يمكن التعرض لخصائص البنوك التجارية من خلال التطرق لأنواع هذه الاخيرة إذ أن هذه الخصائص تحدد تبعا لعدة معايير: من حيث حجم البنك من حيث نوع السوق الذي يخدمه البنك، ومن حيث التنظيمات الادارية المختلفة التي يتبناها البنك. وكذا ملكية هذه البنوك.

#### الفرع الأول: أنواع البنوك التجارية

يمكن تقسيم البنوك التجارية إلى خمسة أنواع: (1)

1. **البنوك ذات الفروع:** والتي تتم فيها العمليات البنكية من خلال فروع من كافة الأنحاء العامة من البلاد، وتتبع اللامركزية في إدارتها حيث يترك للفرع تدبير شؤونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق بالمسائل العامة، التي ينص عليها في لائحة البنك، وبصفة خاصة فيما يتعلق برسم السياسات والمسائل التجارية وتقديم الائتمان قصير الأجل ومتوسط الأجل، كما نتعامل في مجالات الصرف الأجنبي.
2. **بنوك السلاسل:** نشأة هذه البنوك مع نمو حجم البنوك التجارية ونمو حجم الاعمال التي تمولها من أجل تقديم خدماتها الى مختلف فئات المجتمع، وهذه البنوك تقوم بنشاطها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع وهي عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إداريا ولكن يشرف عليها مركز واحد يتولى رسم السياسات الخاصة التي تلتزم بها كافت وحدات السلسلة كما ينسق الاعمال والوحدات بعضها ببعض.

(1) محمد صالح الحناوي: الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر ، 1998، ص211.

3. **البنوك الفردية:** هي منشأة صغيرة يملكها أفراد أو شركات أشخاص وتختصر في الغالب على منطقة صغيرة وتتميز عن باقي البنوك بأنها توظف أصولها في أصول بالغة السيولة مثل الأوراق التجارية المخصومة، أي التوصيلات قصيرة الأجل ويرجع السبب في ذلك إلى أنها لا تستطيع تحمل مخاطر توظيف أموالها في ظروف متوسطة الأجل أو طويلة الأجل أصغر حجم مواردها.
4. **بنوك المجموعات:** وهي أشبه بالشركات القابضة التي تتولي إنشاء عدة بنوك أو شركات مالية. فتمتلك معظم رأس مالها وتشرف على سياستها وتقوم بتوجيهها، ولهذا النوع من البنوك طابع احتكاري أي هي مجموعة من البنوك متكثلة في مجموعة واحدة.
5. **البنوك المحلية:** وهي التي تباشر نشاطها في منطقة جغرافية محددة، قد تكون محافظة أو ولاية أو حتى مدينة وتخضع للقوانين المحلية فقط.

### الفرع الثاني: خصائص البنوك التجارية

- تتفرد البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص نورد منها ما يلي<sup>(1)</sup>:
1. **الخاصية الأولى:** تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي ولا تؤثر عليه إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك في حين أن البنوك التجارية، مجتمعة لا يمكن أن تمارس أي رقابة أو تأثير على البنك المركزي.
  2. **الخاصية الثانية:** تعدد البنوك التجارية والبنك المركزي واحد. تتعدد البنوك التجارية وتتنوع لحاجات السوق الائتمانية في الوطن غير أن البنك المركزي يبقى واحد، غير أن تعدد البنوك التجارية في الاقتصاديات الرأسمالية المعاصرة لا يمنع من ملاحظة الاتجاه العام غير التركيز وتحقيق نوع من التفاهم والتحالفات الاستراتيجية. هذا التركيز من شأنه خلق وحدات مصرفية ضخمة قادرة على التمويل الواسع والسيطرة شبه الاحتكارية على أسواق النقد والمال غير أن هذا التركيز لم يصل بعد إلى مرحلة تتصور فيها وجود بنك تجاري واحد في بلد ما.
  3. **الخاصية الثالثة:** تختلف النقود المصرفية عن النقود الائتمانية. تختلف النقود المصرفية التي تصدرها البنوك التجارية عن النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي، فالأولى إبرائية وغير نهائية والثانية إبرائية نهائية بقوة التشريع وتتماثل النقود القانونية في قيمتها المطلقة بصرف النظر عن اختلاف الزمان والمكان والنقود القانونية تخاطب كافة القطاعات في حين أن النقود المصرفية تخاطب القطاع الاقتصادي.

(1) سليمان أبو دياب: اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1996، ص 110.

4. **الخاصية الرابعة:** تسعى البنوك التجارية إلى الربح عكس البنك المركزي، تعتبر البنوك التجارية مشاريع رأس مالية، هدفها الأساسي تحقيق أكبر ربح بأقل تكلفة ممكنة وهي غالباً ما تكون مملوكة من الأفراد أو الشركات هذا الهدف مختلف تماماً عن أهداف البنك المركزي والتي تتمثل في الإشراف والرقابة والتوجيه وإصدار النقود القانونية وتنفيذ السياسة المالية العليا.

### المطلب الثالث: الأهداف العامة للبنوك التجارية

تسعى البنوك التجارية من خلال النشاط الذي تقوم به الى تحقيق ثلاث أهداف تتميز بصفة العمومية باعتبار أن كل البنوك التجارية تسعى إلى تحقيقها فيما تتميز أيضاً بأنها خاصة لأنها تحقق أغراض البنك من حيث إرضاء المالك، إرضاء المودعين وتحقيق النمو وضمان الاستمرارية وتتمثل هذه الأهداف في:

- تحقيق أقصى ربحية.
  - تجنب النقص الشديد في السيولة.
  - تحقيق أكبر قدر من الأمان للمودعين والبنك.
- وسنتعرض فيما يلي وبعض من التفصيل لهذه الأهداف.

### الفرع الأول: الربحية

حيث أن البنوك تهدف دائماً إلى تحقيق أكبر عائد ممكن من الأرباح كما سنوضح ذلك فيما يلي: (1)

يسعى البنك لتحقيق هدف زيادة قيمة ثروة مالكيه عن طريق تحقيق أرباح ملائمة أي لا تقل عن تلك التي تحققها المشاريع الأخرى والتي تتعرض لنفس الدرجة من المخاطرة، وتوزيعها عليهم بعد الاحتفاظ بجزء منها على شكل احتياطات إجبارية واختيارية وتخصصات متنوعة وأرباح غير معدة للتوزيع.

ولكي يحقق البنك هذه الأرباح فإن عليه أن يوظف الأموال التي حصل عليها من مصادر مختلفة وأن يخفض نفقاته وتكاليفه لأن الأرباح هي الفرق بين الإيرادات الإجمالية والنفقات الكلية. والإيرادات الإجمالية للبنك تتكون بشكل رئيسي من نتائج عمليات الإقراض والاستثمار التي يقوم بها البنك بالإضافة إلى الأرباح الرأسمالية التي قد تنتج عن ارتفاع القيمة السوقية لبعض أصوله أما نفقات البنك فتتمثل في نفقات إدارية تشغيلية والفوائد التي يدفعها على ودائع الأفراد لديه بالإضافة إلى الخسائر الرأسمالية التي قد تنشأ عن انخفاض القيمة السوقية لبعض أصوله

(1) زياد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة: إدارة البنوك، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 1996، ص 91.

والقروض التي قد يعجز عن استردادها وتتركز المصلحة الاقتصادية في تحقيق أكبر فائض ممكن بين إيراداته الإجمالية ونفقاته المختلفة و البنك إلى تحقيق هذا الهدف عن طريق تقليل نفقاته من ناحية وعن طريق تحقيق أكبر إيراد إجمالي ممكن من ناحية أخرى ويمكن تقسيم نفقات المصرف إلى قسمين رئيسيين هما:

أ- نفقات ادارية وتشغيلية.

ب- النفقات التي تتمثل في الفوائد التي يدفعها البنك على الأموال المودعة لديه بالنسبة للنوع الأول من النفقات فإن البنك الراشد يسعى إلى تخفيض هذه النفقات إلى أدنى حد ممكن مع محاولة الحصول على أكبر عدد ممكن من النتائج التي يتوخاها من مثل هذه النفقات.

أما الفوائد فإن حجمها كنفقات هو شيء نسبي الهدف منه تحقيق أكبر كفاية من إنفاقها حيث يجب أن ننظر إلى الإيراد الممكن تحقيقه من هذه النفقات قبل النظر إلى الحجم المطلق لها، بل يجب النظر إلى نسبة هذه الفوائد إلى الإيراد الذي يمكن الحصول عليه نتيجة تشغيل الودائع التي يدفع عليها البنك فوائد: فقد يلجأ إلى دفع فوائد أعلى مما هو سائد يقصد الحصول على ودائع ليشغلها ويحقق ربحا.

ويبرز رجال البنوك أرباحهم بأن كل عملية يجريها البنك تنطوي على مخاطر وتكاليف بالإضافة إلى البنوك العامة التي يتكبدها المصرف والاحتياطات الضرورية لمواجهة متطلبات نشاطه. الأمور تبرر حصول البنك على أرباح لتغطية هذه النفقات ولتحقيق عائد معقول على رأس ماله.

والبنك يسعى لأن تكون كل عملية يقدمها تنطوي على عائد إلا أن البنك عند تقريره لهذا العائد قد ينظر إلى المدى البعيد أو إلى جميع العمليات التي يقوم بها المتعامل فيقدم له بعض التسهيلات التي قد لا تنطوي على ربح أملا في تشجيعه على استخدام البنك في عمليات تعود على البنك بالربح في المدى البعيد.

والبنك ليس له مطلق الحرية في تحديد حجم أرباحه، فقد تقوم الدولة ممثلة بالبنك المركزي بوضع الشروط الخاصة بالائتمان وخاصة الدول التي تتبع نظام الائتمان الموجه وتستعمل هذه الشوط الخاصة بالائتمان كأداة من أدوات السياسة النقدية لتوجيه النشاط الاقتصادي إلى جهات معينة وذلك بوضع معدلات تشجيع أو تعرقل إمكانية الحصول على القروض هذه الغاية أو تلك.

## الفرع الثاني: السيولة

يمكن النظر إلى السيولة أو تعريفها من عدة زوايا كالآتي: (1)

تعني السيولة المصرفية احتفاظ البنك بجزء من أصوله في شكل سائل بدرجات متفاوتة، وذلك لمواجهة الزيادة في سحب الودائع والسحب من الاعتمادات المفتوحة للعملاء، بحيث يتمكن البنك في ذات الوقت من استغلال ودائعه بما يحقق له أكبر ربح ممكن، مع احتفاظه بنقود كافية تمكنه من مقابلة طلبات السحب دون أدنى تأخير، ومن غير أن ينجم عن ذلك ارتباك في أعماله.

كما أن السيولة هي احتفاظ البنك بجزء من الأصول بأشكال سائلة بما يتلاءم مع احتياجات عملاء كما تعني السيولة قدرة البنك الفردي على مواجهة التزاماته، والتي تتمثل بصفة أساسية في عنصرين هما: تلبية طلبات المودعين للسحب من الودائع، وأيضا تلبية طلبات الائتمان، أي القروض والسلفيات لتلبية احتياجات المجتمع أيضا تمثل السيولة على مستوى الجهاز المصرفي، قدرة هذا الجهاز على تلبية طلبات الائتمان في أي وقت، وهي بذلك تختلف عن السيولة على مستوى البنك الفردي لأن التحويلات بين البنوك لا تؤثر على السيولة العامة للجهاز المصرفي، ولكن هذه التحويلات تؤثر على سيولة البنك الذي سحب منه الودائع.

إن كمية السيولة التي يجب أن يحتفظ بها البنك أو الجهاز المصرفي ككل مشكلة من المشكلات الرئيسية في إدارة البنوك، فإن زيادة السيولة تعني أن البنك أو الجهاز المصرفي لا يقوم بواجبه على الوجه الأكمل في تحريك أو تدعيم متطلبات الاقتصاد القومي.

أما في البنوك التجارية فإن الودائع الجارية وهي تمثل معظم الودائع عبارة عن ودائع تحت الطلب أي أن البنك لا يستطيع أن يتأخر في صرف قيمة القرض إذا ما توافرت الشروط وبالتالي فإن مشكلة الإدارة في البنوك التجارية هي في الاحتفاظ بقدر ملائم من الأصول السائلة لمواجهة طلبات العملاء.

وحيث يجب على البنوك التجارية أن تعمل على الاحتفاظ بأموالها بدرجة من السيولة تتمكن معها من مقابلة حركة السحوبات العادية والمفاجئة، وهذا ما يعبر عنه بمبدأ السيولة العامة في البنوك التجارية، هذا المبدأ يقوم على: (2)

- أ- درجة ثبات الودائع وقدرة البنك على الاحتفاظ بها عند المستوى الذي يناسب سياسته الائتمانية.  
ب- سيولة كل عملية من عمليات الاقراض الذي يعقدها وهو ما يعبر عنه بسيولة العملية الائتمانية.

(1) محمد سعيد أنور سلطان: إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص 141-143.

(2) زياد سليم رمضان، إدارة البنوك، مرجع سابق، ص 93-94.

والمقصود بدرجة ثبات الودائع هو حركة الودائع ونمط هذه الحركة وسرعتها وخاصة حجم عمليات السحب ومعدل مكث الوديعة في المصرف قبل سحبها إذ بناء على هذه الحركة يستطيع البنك أن يوظف أمواله بشكل أو بآخر والبنك ينجذب الودائع الكبيرة الحجم الثابتة نسبياً. فمثلاً وودائع التوفير تتمتع بثبات نسبي. نظراً لعددتها الكبير وطبيعتها المتصفة بالتزايد عاماً بعد عام، مما يطمئن المصرف من ناحيتها وكذلك الحال بالنسبة للودائع بإخطار والودائع لأجل. يمكن القول إذاً بأنه كلما كانت نسبة الودائع لأجل على إجمالي الودائع كبيرة كلما شعرت إدارة البنك التجاري بالارتياح بدرجة أكبر دليلاً على توفر السيولة. أما سيولة العملية الائتمانية فالمقصود بها سرعة وسهولة تحويل هذه العملية إلى نقد، وسرعة العملية إلى نقد تتضمن الفترة الزمنية التي تستمر قبل استحقاق القروض وهي ما يقابل ثبات الوديعة حيث يجب أن تكون هذه السرعة متناسبة مع معدل ثبات أو بقاء الودائع في البنك حيث أن السرعة تتوقف على طول أو قصر الأجل. الذي تنتهي بانتهاء العملية. أما سهولة تحويل العملية الائتمانية إلى نقد فترجع إلى قدرة المتعامل على الوفاء بالتزاماته في عد المحدد لذلك دون أن يضطر لأن يلجأ إلى غير موارده العادية إذا سارت الأمور بشكل طبيعي.

### الفرع الثالث: الأمان

البنك حريص على أموال المودعين الذين وضعوا ثقتهم فيه وسنوضح ذلك فيما يلي: فبخصوص أمان المودعين على إدارة البنك أن تراعي عدم المساس بودائعهم حيث يتسم رأس مال البنك التجاري بالصغر، إذ لا تزيد نسبته إلى صافي الأصول عن 10%، وهذا يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين، الذين يعتمد البنك على أموالهم كمصدر للاستثمار، فالبنك لا يستطيع أن يستوعي خسائر تزيد عن قيمة رأس المال، فإذا زادت الخسائر عن ذلك فقد تلتهم جزء من أموال المودعين.

أما بخصوص أمان البنك أو ما يعرف بالضمان، فإن أساس كل عملية من عمليات التوظيف بأموال البنك بغض النظر عن مصادرها هو الثقة لأن الأموال التي يقرضها البنك سوف تعود إليه في الأجل المتفق عليه لذا يتوقف إقدام البنك على منح القروض المتعامل بها على مدى الثقة التي يوحىها هذا المتعامل إلى البنك من حيث متانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته وكيفية قيامه بالوفاء بها ثم مدى التي يكون استعداد لتقديمها تأميناً للوفاء بتلك التعهدات وهذا يعني أن البنك

يسعى إلى التأكد من أنه يوظف أمواله في نواحي مضمونة من حيث الربح ومن حيث قلة المخاطر التي تتعرض لها هذه الأموال. (1)

ويتوقف أمن العملية الائتمانية على عنصرين هما: الأجل والتأمينات التي تصاحب العملية.

### 1- الأجل

كلما طالت المدة الممنوح لها القرض كلما ازدادت المخاطر التي تتعرض لها الأموال الموظفة إذ كلما كانت عمليات الائتمان قصيرة الأجل وشبكة الحلول كانت التقديرات المتعلقة بها أقرب إلى الصواب مما لو كانت بعيدة الأجل حيث تكثر المخاطر وتعدد الاحتمالات ويضعف اليقين من قيام المقترض برد المبالغ المقترضة في التاريخ المحدد وطول أو قصر الأجل مسألة نسبية تعتمد على طبيعة الضمانات المقدمة للقرض، والمدة القصيرة هي التي يحتمل أن يتغير خلالها الظروف بما يؤثر على قدرة المدين على السداد أو بما يقلل من قيمة ضماناته.

### 2- التأمينات التي تصاحب العملية

- يمكن تقييم العمليات الائتمانية من حيث الضمانات التي تصاحبها إلى ثلاث أقسام هي: (2)
1. عمليات تستند إلى سلامة المركز المالي للمقترض فحسب ومن أمثلتها القروض الممنوحة بأجال قصيرة جدا والاعتمادات على المكشوف.
  2. عمليات تنطوي في حد ذاتها على ضمانات خاصة كعملية حسم الأوراق التجارية وتوقيع المظهرين على الكمبيالة هي في الواقع ضمان تكميلي ذاتي للعملية بالإضافة للمركز المالي للمدين.
  3. عمليات يرافقها كفيل شخصي أو رهن أشياء ذات قيمة على شكل ضمانات تكميلية بالإضافة إلى المركز المالي للمقترض.

(1) منير إبراهيم هندي: إدارة البنوك التجارية-مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، دار دلتا للطباعة، مصر، بدون سنة نشر، ص 12.

(2) زياد سليم رمضان، إدارة البنوك، مرجع سابق، ص 102.

### المطلب الرابع: مصادر واستخدامات البنوك التجارية

يمكن التعرف على مصادر واستخدامات البنك التجاري من دراسة ميزانيته، فالخصوم تمثل القيم التي يلتزم بها البنك والأصول تمثل موجوداته وحقوقه، حيث سنركز على أهم الموارد التي تعتمد عليها البنوك التجارية وكذلك الاستخدامات الخاصة بها.

#### الفرع الأول: مصادر البنوك التجارية

عند دراسة مصادر البنوك التجارية (الموارد) نجد أن هناك نوعين من الموارد، موارد ذاتية وتمثل التزامات البنك قبل أصحاب رأس مال وأخرى غير ذاتية وتمثل التزام البنك قبل الغير.

##### 1- الموارد الذاتية

وتشمل رأس المال والاحتياطيات: (1)

• **رأس المال:** هو التزام على البنك بصفته شخصية قانونية قبل مالك رأس المال، وفي هذا الصدد لا بد من التفرقة بين رأس المال الإسمي ورأس المال المدفوع.

أ- **رأس المال الاسمي:** هو مجموع رأس المال الكلي الذي صدر به قرار إنشاء البنك.

ب- **رأس المال المدفوع:** هو ما طالب به البنك ودفعه للمساهمين فعلا وهذا الذي يظهر في الميزانية ولا يرد إلى المساهمين في حال فشل البنك.

حيث يقسم رأس المال الذي يطلب إلى قسمين:

- قسم يستطيع مديرو البنك أن يطلبوه في أي وقت كل ما اقتضى الأمر ذلك.

- القسم الآخر يسمى رأس المال الاحتياطي ويستطيع المديرون مطالبة المساهمين به في حال فك البنك.

• **الاحتياطيات:** تمثل الاحتياطيات موردا يرتبط بنتائج نشاط البنك، وتستهدف البنوك التجارية من تكوين دعم مراكزها المالية. (2)

وتصنف الاحتياطيات إلى صنفين الاحتياطي القانوني، الاحتياطي العام.

أ- **الاحتياطي القانوني:** هو ما يقرضه القانون وهو ما يقتطع بنسبة معينة حتى يصبح مساويا لرأس المال المدفوع. (3)

ب- **الاحتياطي العام:** يمثل أرصدة يكونها البنك من تلقاء نفسه دون التزام قانوني بهدف تقوية مركز البنك. (4)

(1) إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 1985، ص 63.

(2) صبحي تادريس قريصة، مرجع سابق، ص 165.

(3) المرجع نفسه، ص 128.

(4) صبحي تادريس قريصة، مرجع سابق، ص 65.

## 2- الموارد غير الذاتية

وهي تمثل الحسابات الأخرى التي يكون فيها البنك مسؤولاً لدى الغير، ويمثل هذا القسم من الحسابات أكبر مبلغ في خصوم البنك، ويتكون من المبالغ التي يودعها العملاء في الحسابات الجارية، وحسابات الودائع التي يحصلون منها على فوائد وحسابات التوفير، والودائع الأخرى تشمل أرصدة الفوائد المستحقة للعملاء وأرباح المساهمين التي لم يستلموها بعد<sup>(1)</sup>.

ويتم تصنيفها إلى:

**الودائع:** وتمثل مبالغ نقدية مقيدة في دفاتر البنوك التجارية مستحقة للمودعين بالعملة المحلية أو بالعملة الأجنبية، وتكون الودائع إما وداائع جارية أو وداائع غير جارية وهي وداائع لأجل أو بأخطار وودائع التوفير<sup>(2)</sup>.

- **ودائع جارية:** وتسمى أيضا بالودائع تحت الطلب، تتميز الودائع تحت الطلب بخصائص تميزها عن غيرها من الودائع وكما يدلها اسمها عليها فهي دائما تكون تحت تصرف أصحابها يمكنهما اللجوء إلى سحبها كليا أو جزئيا متى شاء بإشعار أو دون إشعار مسبق<sup>(3)</sup>.
- **ودائع لأجل:** وهي تلك الودائع التي يضعها أصحابها في البنوك لفترة معينة ولا يمكن لهم سحبها إلا بعد انقضاء هذه الفترة وتقديم إخطار البنك بتاريخ السحب فهي ليست وداائع جارية تماما بكم العقبات والشروط التي تعترض صاحبها أثناء عمليات السحب<sup>(4)</sup>.
- **ودائع ادخارية:** وتسمى أيضا بودائع التوفير، وهي وداائع يتم التعامل بها من حيث السحب والإيداع بموجب دفتر خاص، ويتحصل صاحب هذا النوع على فوائد محددة<sup>(5)</sup>.
- **ودائع ائتمانية:** يختلف هذا النوع من الودائع عن بقية الأنواع الأخرى، فهو النوع الوحيد الذي يكون نتيجة إيداع حقيقي، بل هو ناشئ عن مجرد فتح حسابات ائتمانية والقيام بعمليات الإقراض، والجدير بالذكر أن الودائع الائتمانية هي الوجه الآخر للقروض الائتمانية<sup>(6)</sup>.

(1) إسماعيل محمد هاشم، مرجع سابق، ص 64.

(2) صبحي تادريس قريصة، مرجع سابق، ص 130.

(3) منير إبراهيم هندي، مرجع سابق، ص 103.

(4) الطاهر لطرش: تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 27.

(5) إسماعيل محمد هاشم، مرجع سابق، ص 65.

(6) محمد سعيد أنور سلطان، مرجع سابق، ص 287.

**القروض:** وهي الأموال التي يحصل عليها البنك التجاري من مختلف المؤسسات خاصة منها:

- البنك المركزي.

- المؤسسات المالية والنقدية المالية والأجنبية.

ويحتاج البنك التجاري في كثير من الأحيان إلى سيولة، مما يدفعه إلى الاقتراض لمواجهة هذه الظروف لتغطية طلبات السحب.

### الفرع الثاني: استخدامات البنوك التجارية

يمثل هذا الجانب استخدامات البنك، أي أنه يبين أن الطريقة التي يستثمر بها الأموال التي تكون تحت تصرفه، ومن خلال ميزانية البنك التجاري نلاحظ أن الأصول مرتبة ترتيباً تنازلياً حسب درجة السيولة<sup>(1)</sup>.

#### 1- المجموعة الأولى

وهي الأصول النقدية التي يمكن وصفها بأنها مجموعة الأصول ذات السيولة التامة وتشمل:<sup>(2)</sup>

- **النقدية بخزينة البنك:** وتشمل أوراق النقد القانوني والنقود المساعدة من ورقية ومعدنية وعلى ما يكون في حيازته من عملات أجنبية.

- **أرصدة البنك التجارية لدى البنك المركزي:** والتي قد تزيد كما يتعين أن يحتفظ به البنك التجاري لدى البنك المركزي كاحتياطي نقدي قانوني وتستخدم كأدوات رقابة على البنوك التجارية من قبل البنك التجاري.

#### 2- المجموعة الثانية

وتشمل غالبية أصول البنك التي يوظف فيها القسم الأكبر من موارده، والتي تبرز الطبيعة المميزة للنشاط التمويلي للبنوك التجارية:<sup>(3)</sup>

- **مجموعة الأصول شبه النقدية أو شديدة السيولة:** ويندرج تحتها قيما متنوعة تحت التحصيل تتمثل في مستندات مالية تشتريها البنوك من عملائها قبيل استحقاقها وأيضاً أرصدة مستحقة من البنوك سواء كانت بنوك محلية أو في الخارج.

- **الأوراق المالية الحكومية:** وتتمثل في أدون الخزانة والسندات الحكومية وتتمتع هذه الأوراق بدرجة عالية من السيولة لأن البنوك تستطيع أن تخصصها أو تقترض بضمانها من البنك التجاري.

(1) إسماعيل محمد هاشم، مرجع سابق، ص 66.

(2) صبحي تادريس قريصة، مرجع سابق، ص 135.

(3) المرجع: نفسه، ص 138.

- **الكمبيالات المخصصة:** وتتمثل عادة في الأوراق التجارية التي تقبل البنوك التجارية خصمها للعملاء وتتضمن عملية الخصم القيام بعملية اقتراض قصير الأجل.
- **القروض والسلفيات:** وتتمثل في الكمبيالات المخصصة، وهي انتمان قصير الأجل تمنحه البنوك التجارية لتمويل النشاط التجاري لقطاع الأعمال والتجارة.

### 3- المجموعة الثالثة

وهي الأصول التي تكون سيولتها منخفضة جداً، وربحيتها مرتفعة جداً بالمقارنة بالأصول السابقة على اعتبارات هدفها الأساسي هو تحقيق الربح وتشمل<sup>(1)</sup>:

- القروض طويلة ومتوسطة الأجل.
- الأوراق المالية طويلة الأجل.
- الاستثمارات الحقيقية والأصول الثابتة.

(1) محمود سحنون، مرجع سابق، صفحة 79.

# **المبحث الثاني**

## **مفاهيم حول قطاع السكان**

## المبحث الثاني

## مفاهيم حول قطاع السكن

## تمهيد

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة والاستراتيجية ويمثل ركنا أساسيا في حياة الفرد، وهو من أهم الأساسيات والضروريات التي لا يستطيع الإنسان العيش والاستغناء عنها، فبدون السكن يعتبر الفرد ضائعا وتائها دون عنوان. وعليه سوف نتطرق خلال هذا المبحث إلى مفهوم وأهمية السكن، أنواعه، إضافة إلى السياسة السكنية خصائصها وأهدافها.

## المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى مجموعة من التعاريف الخاصة بالسكن، وكذلك أهميته الاقتصادية، الاجتماعية، والسياسية.

## الفرع الأول: مفهوم السكن

يعتبر السكن ضرورة وحتمية في حياة الإنسان، وهو ما جعل هذا الأخير يعمل جاهدا للحصول عليه، فهو الحيز المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته من راحة، أمن، استقرار وكرامة، فكانت ولازالت المجتمعات تقوم بتقديم خدمات وتسهيلات للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية السكنية، وإشباع المزيد من احتياجاته المادية والمعنوية في جميع مجالات الحياة، فالسكن يحقق معادلة الاستقرار والحياة الكريمة معا.

فيرى أحد المفكرين في هذا الصدد "Neuitt Adam Adela" من خلال كتابه، المشكل الاقتصادي للسكن على أن السكن عبارة عن حق وأحد أساسيات المعيشة شأنه في ذلك شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة<sup>(1)</sup>.

أما الدكتور ممدوح بحر باحث اقتصادي فقد عرف المسكن على أنه المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيداً عن أعين الرقباء، نائياً عن عيون وأسماع الآخرين فيودع فيه خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه<sup>(2)</sup>.

كما عرف على أنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف، وهو المكان الذي تتبع فيه علاقة المحبة بين الأبوين وبين كل فرد من الأسرة والتي يسعد بهما الأطفال والكبار، وهو المكان الذي تتم فيه استضافة الأهل والأصدقاء، وهو المكان الذي يحمي الشخص

(1) Neuitt Adam Adela, The economic problem of housing, Edition Land, England, 1975, P 189.

(2) ممدوح بحر: مسكن المشترك "مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000، ص 26.

الغير سوي في الأسرة، وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان، وهو المكان الذي يسعد فيه الفرد بممارسة هواياته، وهو المكان الذي يحفظ فيه الثقافات الأساسية ومكونات العادات واللغة والتقاليد ثم تتناقل للصغار، وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد باحترام الآخرين والوفاء والإخلاص والأمانة وأشياء أخرى يشعر ويتمتع بها الفرد، المنزل أيضاً مصدر للعباء والوفاء ومكان لممارسة الهوايات والخلق والإبداع<sup>(1)</sup>.

وقد اتفقت الآراء على اعتبار المسكن من إحدى مفردات مستوى المعيشة، وهو في هذا يتفق، مع مفردات المعيشة من غذاء وكساء وبأنه حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائدياً، اجتماعياً، ثقافياً وسلوكياً.

كما يمكن تعريفه بأنه المأوى الذي يقيم فيه الإنسان والمكان الذي يعده لسكنه حتى ولو لم يكن فيه، وهو مستودع أسراره ومكان راحته.

### الفرع الثاني: أهمية السكن

إن لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه، ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن سوف ندرس الجوانب الجوهرية وهي الجانب الاقتصادي، الاجتماعي، وأخيراً الجانب السياسي كالآتي<sup>(2)</sup>:

#### 1- الأهمية الاقتصادية

إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضاً نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني.

حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية.

ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل، وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي وترقيته، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي وبالتحديد لخدمة الزراعة، فتطوير السكن الريفي

(1) رمزي زكي: المشكلة الإسكانية، علم المعرفة للنشر والتوزيع، الكويت، 1984، ص 23.

(2) عيسى بوراوي: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر-باتنة، الجزائر، 2013-2014، ص 09-11.

يعطي ظروف مهينة ومستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح وهذا ما يحفزه للبقاء وخدمة أرضه ولا يجعله يفكر في الهجرة وبهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي.

### 2- الأهمية الاجتماعية للسكن

يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه، لأنه ياثّر مباشرة على الأسرة، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعدّ أمراً حيويًا في تكوين شخصيته وعاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وأيضاً ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة أيضاً بالظروف الغير ملائمة للسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع، هروبا من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعيشها داخل المسكن، وهذا ما يؤدي به إلى الانحلال الخلقي ومن تم الانحراف، وكما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضا.

### 3- الأهمية السياسية للسكن

إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت إحدى الوعود الأولى للناخبين.

ولم يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من المشاكل العالمية التي تعاني منها الكثير من الدول، وأصبح مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم.

## المطلب الثاني: أنواع السكن

تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر: (1)

1- **السكن الاجتماعي:** يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها. وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار وتملك مسكن ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل، والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار.

2- **السكن الريفي :** يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين. ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض

(1) عيسى بوروي ، مرجع سابق، 6-9.

تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال. للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط.

3- **السكن الذاتي:** بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وإنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك).

4- **السكن الترقوي:** السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف المرقى العقاري، موجه لطالبي السكن المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة موجه لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقى العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، وبذلك يلعب المرقى دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80 % من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي ويمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

5- **السكن التساهمي أو المدعم التطوري:** على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن، المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلبي متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، ونظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي، الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى.

6- **البيع بالإيجار:** البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار، في إطار عقد مكتوب حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشئني محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة.

## المطلب الثالث: ماهية السياسة السكنية وأهدافها

تناولنا في هذا المطلب دراسة السياسة السكنية وكل ما يشملها من تعريفات، خصائص وأهدافه، وسوف نرى فيما يلي ذلك:

## الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية

تعرف على أنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة<sup>(1)</sup>. كما تعرف أيضا على أنها عملية الموازنة بين الزيادة السكانية والموارد الطبيعية حسب ظروف كل دولة، وهذه العملية تخضع لإجراءات تشريعية واقتصادية واجتماعية، تهدف إلى التنسيق بين المؤسسات الرسمية وغير الرسمية في التأثير على نمو وتركيب وتوزيع السكان، مع الوضع في الاعتبار المتغيرات السكانية الأخرى التي تتضمن المسكن والصحة ومعدلات الوفيات وحركات السكان والهجرة<sup>(2)</sup>.

ويمكن أن نستخلص مما سبق الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية والتي تتمثل فيما يلي:

- للسياسة السكنية دور هام واستراتيجي لنمو وتطوير مجتمع.
- السياسة السكنية تتعارض مع الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
- السياسة السكنية تهدف إلى الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى.
- السياسة السكنية تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء، وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

(1) فاطمة دحدوح، النمو الحضري وأزمة السكن، دراسة ميدانية لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، الجزائر، 2011، ص 72.

(2) راضية بكوش، الصيغ البنكية الحديثة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، الجزائر، 2014-2015، ص 47.

إلا أن هذا القطاع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية، ضريبية واقتصادية، وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن، وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في نسب الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة.

ومدى نجاح سياسة السكنية يكمن في صلابته هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية،... الخ.

كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة والارتفاع في الدخل القومي،... الخ.

### الفرع الثاني: أهداف السياسة السكنية

تهدف السياسة السكنية إلى خلق التوازن في سوق السكن بين العرض والطلب، وكذلك الحد من أزمة السكن والبطالة، وسوف نتطرق فيما يلي إلى الأهداف الرئيسية للسياسة السكنية، وهي ثلاث<sup>(1)</sup>:

#### 1- الأهداف الأساسية

يعتبر قطاع السكن حاجة أساسية للفرد، ومن أهم ما كشفت عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد وجوانب اقتصادية، اجتماعية وثقافية، حيث أن المسكن يعتبر حاجة أساسية في حياة الفرد وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد مسكن، مع مراعاة كل التكاليف سواء تلك المتعلقة بالإنجاز أو المتعلقة بالقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني.

#### 2- الأهداف الاجتماعية

بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، على هذا الأساس، فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجهاً للجهود التي تبذل في مجال

(1) السيد عبد العاطي السيد: علم الاجتماع الحضري، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2000، ص 250-251.

السكن على نحو أكثر إيجابية وكفاءة يتعين عليه أن يطور ما داخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم، وكذا الإعانات المباشرة وغير المباشرة، ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى بظروف وقدرات الفرد.

### 3- الأهداف الاقتصادية

يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد، إذ أنه يرتبط ارتباطا متين بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، وكذلك بواسطة ميكانزمات مالية وأخرى ضريبية، حيث يشمل أثر هذا الارتباط على النشاطات الاقتصادية في تمويل نشاطات البناء وشراء تجهيزات متعلقة بالسكن وحتى شراء المسكن، أما الآثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الإعفاءات الضريبية المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وهذا من خلال قوانينها وآلياتها والتي ينبثق عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، وفرض الضرائب، حيث تعمل هذه الإجراءات على إنعاش ونمو وتطوير الاقتصاد، وكذا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من حدته، ومن نسبة البطالة وإيجاد الحلول اللازمة والفعالة لمعالجة أزمة السكن.

### الفرع الثالث: تحليل واقع السكن في العراق

إن السكن اللائق هو حق من حقوق الإنسان وحاجة من حاجاته الأساسية ويجب تمكينه من الحصول عليه ضمن بيئة ملائمة، وللأسكن آثار اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية، لذا فإن الاهتمام بالسكن يرجع إلى العهد الملكي، إذ تم استدعاء مؤسسة دوسكي أديس عام 1956 لوضع الدراسات والمخططات، ثم مؤسسة بول سيرفس البولندية عام 1975 لوضع مخطط الإسكان العام، وقدم مجموعة باحثين عراقيين دراسته عن السياسة السكنية عام 1986، وقد اعتمدت هذه الدراسة في استراتيجية التنمية المكانية عام 1988 والتي تمتد إلى سنة 2000 في حينها، وأجمعت تلك الدراسات على وجود عجز سكني خطير في البلد فقد قدرته الدراسات أعلاه ب (453 ألف وحدة، 1.38 مليون وحدة، 4.2 مليون وحدة) على التوالي.

تتباين التقديرات الحالية للوحدات السكنية والعجز الإسكاني والحاجة إلى السكن باختلاف الدراسات والمسموحات الاقتصادية والاجتماعية:

- قدرت دراسته سوق السكن في العراق ( 2006 ) الحاجة السكنية بحوالي 1.27 مليون وحدة سكنية في المناطق الحضرية خلال السنوات العشرة 2006-2016<sup>(1)</sup>
- قدر مسح الحصر والترقيم الذي أجرته وزارة التخطيط عام 2009 بأن عدد الوحدات السكنية هو 2.14 مليون وحدة سكنية.
- في حين قدرت خطة التنمية الاقتصادية(2010-2014) عدد الوحدات السكنية بـ 2.8 مليون وحدة سكنية.
- وقدرت سياسة الإسكان الوطنية لسنة (2010-2016) العجز بحدود مليوني وحدة سكنية في المناطق الحضرية بحلول عام<sup>(2)</sup>.
- لم يكن هناك مسح عن عدد الأسر والوحدات السكنية المأهولة منذ تعداد 1997 الذي أوضح أن عدد الوحدات السكنية بلغ 2140 ألف وحدة سكنية بينما بلغ مجموع الأسر 2494 ألف أسرة ومعدل حجم الأسرة 7.7 فرد لكل أسرة والجدول (1) يوضح :
- جدول (1) عدد الوحدات السكنية وعدد الأسر ومجموع السكان فيها حسب البيئة لسنة 1997<sup>(3)</sup>

المؤشرات	حضر	ريف	المجموع
مجموع الوحدات السكنية	15418697	621797	2140494
مجموع الاسر	1798153	696154	2494307
مجموع السكان	12850589	6231977	19082566
متوسط حجم الاسرة	7.1	9	7.1

ويشير المسح الاقتصادي والاجتماعي لسنة 2008 ان % 81.3 من السكان في عموم البلد يسكنون في وحدات سكنية مستقلة و % 11 منهم يسكنون في وحدات سكنية فيها أسرتان و % 7 منهم يسكنون في وحدات سكنية فيها ثلاث أسر أو أكثر وتختلف هذه النسب بين الريف والحضر. وأوضحت نتائج إحصاء الحصر والترقيم أن المساكن المشغولة بلغت نسبتها % 88.4 ، والمساكن التي تقطنها أسرة واحدة بلغت نسبتها % 84.9 من مجموع الأسر والمتبقي مساكن

(1) وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية 2010-2014 من 126-130

(2) وزارة الاسكان والأعمار ، سياسة الاسكان الوطنية في العراق ، 2010، ص8

(3) المصدر التعداد العام للسكان 1997

تقطنها أكثر من أسرة. وبلغ عدد الساكن العامة 1729 مسكن. ونسبة عدد الأسر في الحضر بلغت % 73.3 والمتبقي في الريف. ومتوسط حجم الأسرة العام بلغ 6.7 فرد لكل أسرة وهو مقارب إلى حجم الأسرة المستخدم في خارطة الحرمان لسنة 2011 والذي بلغ 6.9<sup>(1)</sup>. وفي عام 2012 حصل تغير في هذه النسب إذ ارتفع عدد الأسر التي تسكن دارا مستقلة إلى %87.2، وهناك % 8.6 من البيوت تسكنها أسرتان، و %2.8 بيوت تسكنها ثلاث أسر و %1.4 من البيوت تسكنها ارب أسر فأكثر<sup>(2)</sup>.

لكن ذلك لا يشير إلى تحسن في أوضاع الأسر في البلد إذ تشير البيانات إلى أن الزيادة التي حصلت إنما جاءت في استقلال الأسر الأفقر بدور مستقلة فضلا عن زيادة استقلال الأسر في الريف الأمر الذي يشير إلى نقص في خصائص السكن المناسب لهذه الفئات<sup>(3)</sup>.

### الفرع الرابع : مشكلات قطاع السكن

ويواجه القطاع السكني تحديات ومشاكل جسيمة تتطلب وضع سياسات استثنائية لتجاوزها أو الحد من آثارها الاجتماعية والاقتصادية ويمكن ان تحدد بعض التحديات بما يأتي:

1- وجود عجز سكني كبير أنتج أزمة سكنية حادة بخاصة في مراكز المدن التي تزايدت إليها الهجرة الداخلية لأسباب عدة ، ففي دراسة لوزارة الاعمار والإسكان في عام 2009 قدرت حاجة البلد من الوحدات السكنية بحلول عام 2015 هو 3.529 مليون وحدة سكنية وبمعدل 504 ألف وحدة سكنية سنوياً والى 6.806 مليون وحدة سكنية عام 2030 وبمعدل 425 ألف وحدة سكنية في السنة ، على ان ينفذ القطاع الخاص % 85 من الوحدات السكنية والمتبقي يقع تنفيذه على الدولة أي تنفذ 240 ألف وحدة سكنية، ولكن في تتبع إلى إحصائيات وزارة التخطيط أن المنجز في السنوات التي افترضت يكون عليها العدد من المساكن ان نجد ان هناك فرقاً شاسعاً وهذا يدل على عمق الأزمة وعلى عدم وجود بؤادر على حلها، وقد تزداد الأزمة عمقاً إذا علمنا أن هناك بؤادر على دخول الاقتصاد العراقي في حالة انكماش بسبب تدهور أسعار النفط.

(1) 1997 وزارة التخطيط، خارطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق، ص7.

(2) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، المسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة في العراق 2012، ص72.

(3) المصدر السابق نفسه.

الجدول (2) يبين عدد الوحدات والعمارات السكنية المضافة للمدة 2004-2011<sup>(1)</sup>

السنة	عدد دور السكن الجديدة	العمارات السكنية الجديدة
2004	8007	10
2005	8175	7
2006	8175	7
2007	9008	7
2008	10761	7
2009	10204	18
2010	10934	13
2011	10240	18

نلاحظ من الجدول أعلاه أن إنتاج الوحدات السكنية لا يلبي الطلب المتزايد على السكن ويتناسب مع ما هو مخطط من قبل وزارة الاعمار والإسكان لتجاوز الأزمة وهذا يعني تعميق المشكلة في السنوات اللاحقة وامتداد حلها إلى مدة أطول.

2- النقص في الأراضي السكنية الملائمة خاصة المناطق الحضرية في المدن الكبرى، حتى تم التجاوز على المناطق الخضراء فيها خاصة بعد عام 2003 ، فضلاً عن أن غياب القانون أدى إلى انتشار العشوائيات بشكل كبير الى الحد الذي افقد المدن واجهتها الحضرية وبدأت وكأنها من مدن الصفيح ، وقد خلفت هذه التجاوزات شعوراً بعدم استقرار ملكيات الأراضي.

3- الارتفاع الكبير في أسعار الا راضي وظهور أسواق جديدة(غير منظمة) للملكيات في المحافظات الجنوبية بالذات.

4- النمو السكاني المرتفع الذي يصل الى 3% وهو من اعلى المعدلات في العالم مما يولد ضغطاً على قطاع السكن وعلى قطاع الخدمات المساندة له مما يعني أن تكون اثاره السلبية مركبة ومعقدة ومتشابكة. والجدول الآتي يوضح تطور سكان العراق للمدة 1987-2012.

(1) المصدر: المجموعة الإحصائية السنوية لسنوات مختلفة.

الجدول(3): تطور سكان العراق 1987-2012<sup>(1)</sup>

السنة	عدد السكان	السنة	عدد السكان
1987	16335	2007	29682
1997	22045	2008	31895
2003	26340	2009	31664
2004	27139	2010	32490
2005	27963	2011	33338
2006	28810	2012	34208

- 5- قصور نظم التخطيط الحضري والإقليمي وتقدم مخططات تنظيم استخدام الأراضي في المراكز الحضرية الرئيسية وعدم تفعيلها على أرض الواقع
- 6- مشكلة العشوائيات التي أخذت تهدد الشكل العام ا رئي للمدن، ووصلت الى التجاوز المخصصة للخدمات العامة كبناء المدارس والمتنزهات ووسائل الترفيه، كما وصل الأمر إلى تدمير البيئة الزراعية المحيطة ببعض المدن إذ تم تدميرها وتوزيعها وبيعها كقطع اراضي سكنية بحجة "الطابو الزراعي"

(1)المصدر : المجموعة الإحصائية لسنة 2012-2013 إحصاءات السكان، ص1.

# **المبحث الثالث**

## **التمويل العقاري والقروض العقارية**

## المبحث الثالث

## التمويل العقاري والقروض العقارية

## تمهيد

يلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى إنتاج سياسة الإقراض من البنوك، ولتحديد كل من مفهوم التمويل العقاري ومفهوم القروض العقارية تبدو ضرورة التطرق في هذا المبحث لماهية التمويل العقاري وأهميته، وكذلك مفهوم القروض العقارية، خصائصها وأنواعها.

## المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته

التمويل العقاري وعملية الاستفادة منه تواجه عراقيل مرتبطة أساساً بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر وانتشار ظاهرة المزايدات والمحاباة والبيروقراطية، حيث أن التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة والمشتري وبائع العقار.

## الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري

إن أزمة القطاع العقاري التي تعددت الدراسات والبحوث على تحليلها ورصد أبعادها، أصبحت الدافع الرئيسي لأغلب الدول لإصدار قانون للتمويل العقاري الذي يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري بهدف توسيع قاعدة الشرائح الاجتماعية المستفيدة من التمويل وتفعيل حركة الأنشطة العقارية وشركاتها بالسوق لتوفير السبيلة لهذه الشركات وتيسير الأمر عليها لسداد مستحقاتها للبنوك<sup>(1)</sup>.

إن التعريف بالتمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى.

## 1- المقصود بالتمويل

يعرف التمويل من الناحية الاقتصادية كالاتي<sup>(2)</sup>:

عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجاً يعتمد على الناحيتين التاليتين:

(1) شوقي باهر: قانون الرهن العقاري "انحيازات سكانية مستمرة"، المركز المصري لحقوق السكن، مصر، 2002، ص 106.

(2) عبد المجيد قدي: تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، المطبعة العمومية عنابة، الجزائر، 2002، ص 37.

الناحية المادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع، عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال واليد العاملة.

الناحية المالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر والدول.

ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يتيسر دائما المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت، وعندما تتساوى المتحصلات والمدفوعات فلا مشكلة في ذلك<sup>(1)</sup>.

وباختصار فإن التمويل يعني التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية<sup>(2)</sup>.

## 2- المقصود بالعقار

يعرف العقار لغة على أنه كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف والعقار كل مال ثابت له أصل كالأرض والدار وجمعها عقارات<sup>(3)</sup>.

كما يعرف العقار قانونا بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير القابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف<sup>(4)</sup>

وبعد محاولة تحديد تعريف لكل من مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى، يمكن القول ان التمويل العقاري يقصد به:

وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، كما يبسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة<sup>(5)</sup>

والتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن

(1) الحاج طارق: مبادئ التمويل، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2002، ص 21-22.

(2) سليمان ناصر: مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول أحاطق الإسلام واقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر، 29/03/2006، ص 20.

(3) Ibrahim Najjar et Ahmed Badoui et Youssef Chellalah, Dictionnaire Juridique, Librairie du Liban, 1983, P 139.

(4) محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه العام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

(5) قدري عبد الفتاح الشهاوي: موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 12.

والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول. فالتمويل العقاري هو عملية مالية واقتصادية، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز كما نجد أن له جوهره الاقتصادي المحدد وهو ما يقتضي إعطائه تعريفاً منضبطاً، بحيث يحدد ذاتيته الخاصة به ويميزه عما قد يختلط به من نظم أخرى قانونية أو اقتصادية، ورغم وجود عدة تعريفات لاتفاق التمويل العقاري، منها ما يوسع هذا التمويل ومنها ما يحدده إلا أنه ما يجمع هذه التعريفات موضوع أو هدف واحد ألا وهو المجال العقاري وبالتحديد العقارات المبنية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة:

#### 1- الأهمية الاجتماعية

إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان وتضاعف عدده كل ربع قرن والهجرة الريفية نحو المدن وزيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة، وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة والبذخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي. وعليه فمن الضروري انتهاز الأساليب السليمة في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني<sup>(2)</sup>.

ومن الضروري كذلك تبسيط إجراءات تسجيل ملكية العقار والاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود وتعبئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وضرورة تطوير السوق العقارية، ويمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ييسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريد<sup>(3)</sup>.

(1) ثروت عبد الحميد: اتفاق التمويل العقاري "دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة"، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص 09-10.

(2) مصطفى هيدب، مواجهة مشاكل الإنسان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، ندوة إقليمية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، مصر، 2006، ص 02.

(3) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، مرجع سابق، ص 05.

2- الأهمية الاقتصادية<sup>(1)</sup>

إن نموذج التمويل العقاري وإعادة التمويل الرهني المطبق حاليا في أغلب الدول النامية والمتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية. فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار.

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة للسكن لا تتعدى 02% من النفقات العمومية، وأثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، إذ أن كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار.

أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و30% من تكوين رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطورا وغير القادرة على تجنيد الادخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية.

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل البنوك الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحت من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو السلب.

## 3- الأهمية المالية

إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره واستقرار الاقتصاد الوطني ككل.

فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري وخاصة قروض السكن، فالمعاينات أو الإصلاحات التي أجريت على

(1) عبد القادر بلطاس: الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات الحديثة في تمويل قطاع السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 23-25.

تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية<sup>(1)</sup>.

وفي المقابل نجد أن الجزائر من الدول التي بادرت باتخاذ سلسلة من الإصلاحات، حيث أكد رئيس الجمهورية أنه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد ومتابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم كالكيف وصرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان وتعزيز دعم القطاع البنكي للاقتصاد ومستوى خدمات يستجيب لمتطلبات وتطلعات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الاقتصاديين بصفة خاصة<sup>(2)</sup>.

كما أن سوق العقار هي أكبر الأسواق وأضخمها من حيث عدد العملاء ورأس المال المطلوب ومن ثم فوجود طلب مرتفع وعروض غير متكافئة من حيث تغطية معظم عروض الطلب ونسب العملات التي يتم فرضها على مبلغ التمويل يعتبر أزمة ناتجة عن وجود فجوة بين الطلب على الاقتراض وعروض التمويل في أسواق المال مثل أزمة قطاع العقار في أمريكا، إذ تعود خلفياتها إلى عجز الأفراد عن تسديد القروض المترتبة عليهم بعد أن غامر الملايين منهم على مدى السنوات الماضية بشراء المنازل ورهنها للبنوك أملا في ارتفاع الأسعار التي تراجعت بشدة وأغرقت المشترين في دوامة بعد أن توقفوا عن السداد، مما جعل البنوك المقرضة ومؤسسات الرهن العقاري تقدم على بيعها تعويضا للسيولة<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني: القروض العقارية وخصائصها

إن القروض تقوم على عنصر الثقة، وحسب خبراء اقتصاديون: القرض العقاري هو الطريقة الأمثل لحل إشكالية السكن في الجزائر، وعليه سنتناول في هذا المطلب تعريف وخصائص القروض العقارية.

### الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله<sup>(4)</sup>.

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 21-22.

(2) <https://www.aleqt.com> أثر الأزمة الأمريكية على الاقتصاد الجزائري، منشور على الموقع بتاريخ: 01/12/2007.

(3) المرجع نفسه.

(4) منير إبراهيم هندي، مرجع سابق، ص 211.

وهذه القروض يمكن أن تكون ممنوحة لكل عمليات العقار، اكتساب، أشغال، إقامة رئيسية أو ثانوية، إقامة المقترض أو استثمار محلي، وقوة المنافسة التي هي للبنوك في هذا النوع من القرض قليلة كما أنه نادر ما نجد أن المقترضون الموسرون يختارون التمويلات لكل استثماراتهم<sup>(1)</sup>. القروض العقارية في مفهوم تقنين الاستهلاك هي اقتراض النقود وتأجيل الدفع، المخصصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص القروض العقارية

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط الآتية:

- القرض العقاري هو قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى<sup>(3)</sup>.
- هو قرض طويل الأجل وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقا من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار<sup>(4)</sup>.
- تحسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون التي حددها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- بالنسبة لذوي المداخل ما بين 30% و 40% و 50% و 60% بالنسبة للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة<sup>(5)</sup>.
- مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80% من قيمة السكن، المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن<sup>(6)</sup>.
- التأمين: يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر SGCI شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك، وهذا التأمين يضمن للبنك المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد.

(1) Luc Barnet Rolland, Principes et Technique Bancaire, 24 eme édition, Dunod, France, 2006, P 146.

(2) Guy Raymond, Crédit Immobilier, juriscasseur : concurrence, Fasc.941- Banque crédit. Fasc. 721.2003, P 111.

(3) بدوي حنا: عقاري اجتهادات ونصوص، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 316.

(4) http://www.bea.dz بتاريخ: 06/03/2016

(5) Cnep News, N°=26, Algérie, Juillet 2006, P 21.

(6) بدوي حنا، مرجع سابق، ص 519

- بوليصة التأمين: يتحملها المصرف ويضيفها لمبلغ القرض وهي تدفع على شكل علاوة وهي تغطي القرض على مدة تسديده.
- الرهن العقاري وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض. وللقيام بعملية الرهن يجب توفر ما يلي<sup>(1)</sup>:
  - اتفاقية القرض ممضاة من المستفيد ومدير الوكالة.
  - الصكوك المقدمة لصالح الموثق عند تسديد كل قسط.
  - رسالة موافقة تتضمن طلب للموثق لتحريير شهادة تعيين الرهن لصالح البنك.

### المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية

القرض العقاري هو قرض طويل الأجل موجه للأفراد لتغطية بعض احتياجاتهم التي يشكل شراؤها مشكل المواطن البسيط، وتأخذ القروض العقارية أنواع عديدة، إذ أن لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض وفقا لهذا النوع إتباعها. والقروض العقارية تتمثل في:

#### الفرع الأول: قروض للحصول على الملكية

##### 1- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقاري

لشراء مسكن لدى المرقى من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقى يحدد فيه سعر المسكن، سعته والعنوان. ولشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استعادة مدون من طرف الموثق، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته والعنوان وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن.

##### 2- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كان مسكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد.

##### 3- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم

هذا يعني أن الزبون يقتني مسكن على قيد الإنجاز، أي لم يتم ولكن موجود على التصاميم، حيث يمكن أن يبرر الزبون التمويل الذاتي بتسبيقات مقدمة للمقاول في حالة تقديم القرض وفي هذا النوع نميز بين ثلاثة حالات:

- سعر البيع يبقى ثابت، في هذه الحالة لا يوجد إشكال بالنسبة للطرفين.

(1) <http://www.bea.dz> بتاريخ 06/03/2016

- زيادة سعر البيع أي أن المقاول لا يبقى سعره الأول، في هذه الحالة الزبون يتحمل هذه الزيادة وإذ لم يستطع أي عجز عن ذلك فيدخل المصرف لتقديم قرض آخر.
- عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو يتلاعب بأموال الغير، في هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن ويرغمونه على بيعه، جاءت هذه التقنية تكميلاً للقرض العقاري للمسكن الجديد.

### الفرع الثاني: قرض من أجل البناء

#### 1- قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي

في هذا النوع يقدم البنك قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط، حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيء، ويتمثل القرض في 70% من المبلغ الإجمالي.

#### 2- قرض موجه لتغطية أو توسيع

يمنح هذا النوع من القرض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي أفقياً أو علوياً داخل البناية وما شابه ذلك.

#### 3- قرض موجه لتهيئة مسكن

يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن، أن يتوجهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنحهم القرض الخاص بذلك.

#### 4- قرض موجه لشراء قطعة أرض

وهو نوع من أنواع القروض العقارية الذي يمكن من شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن.

# الاستنتاجات والتوصيات

## الاستنتاجات والتوصيات

### أولاً: الاستنتاجات

- من خلال هذا البحث يمكن استخلاص مجموعة من النتائج الملخصة فيما يلي:-
- 1- يعتبر قطاع السكن قطاع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقطاع البنكي خاصة في السنوات الأخيرة.
  - 2- على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل القطاع السكني إلا أنها تعتبر ضئيلة مقارنة بموارد الدولة المخصصة في هذا المجال.
  - 3- عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات والممولة من طرف الخزينة العامة، على الرغم من العدد الهائل للسكنات المنجزة والمسلمة من خلال مخططات التي تبنتها الدولة.

### ثانياً: التوصيات

- على ضوء النتائج المتوصل إليها ارتأينا أن تقدم بعض الاقتراحات والتوصيات، والتي نراها مناسبة:-
- 1- ادخال إصلاحات جديدة على القطاع المالي بما يتماشى واحتياجات قطاع السكن، بحيث يجب أن تؤدي هذه الإصلاحات إلى توحيد عملية تمويل البنوك للسكن.
  - 2- على الدولة مراعاة النسبة العالية في المجتمع التي تمثل الفئات ذات الدخل الضعيف، وبالتالي منح سكنات اجتماعية لهذه الفئات بدل رمي العبا على كاهل البنوك.
  - 3- تحديث أدوات تسيير قطاع السكن والشرع في دراسات وإحصاءات دقيقة وإدخال أنظمة اعلام آلي متطورة وذات فعالية للحد من التلاعبات التي تحدث على مستوى تسيير وتوزيع السكنات.
  - 4- تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية مع إيجاد جو عمل متكامل من المتعهدين العموميين والخواص.
  - 5- تطوير وسائل تسيير القروض السكنية على مستوى دراسات الملفات وتنسيق العمل بين البنوك التجارية والمؤسسات الداعمة لنشاطها بهدف تطوير وتحسين نوعية القروض السكنية بما يتماشى والشروط المالية المحددة من قبل هذه المؤسسات.

# المصادر

## أولاً: - المصادر العربية

- 1- إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 1985.
- 2- بدوي حنا: عقاري اجتهادات ونصوص، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 3- ثروت عبد الحميد: اتفاق التمويل العقاري "دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة"، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2007.
- 4- جميل سالم الزيدانين السعودي: أساسيات في الجهاز المالي، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن، 1999.
- 5- الحاج طارق: مبادئ التمويل، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2002.
- 6- حسين أحمد عبد الرحيم: اقتصاديات النقود والبنوك، الطبعة الأولى، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع، مصر، 2008.
- 7- خالد امين عبد الله: العمليات المصرفية، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
- 8- راضية بكوش، الصيغ البنكية الحديثة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، الجزائر، 2014-2015.
- 9- رمزي زكي: المشكلة الإسكانية، علم المعرفة للنشر والتوزيع، الكويت، 1984.
- 10- زياد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة: إدارة البنوك، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 1996.
- 11- زياد سليم رمضان: إدارة العمليات المصرفية، دار الصفاء للنشر، الأردن، 1997.
- 12- سليمان أبو دياب: اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1996.
- 13- سليمان ناصر: مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول أحاطق الإسلام واقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر، 29/03/2006.
- 14- السيد عبد العاطي السيد: علم الاجتماع الحضري، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2000.
- 15- شاكرو القزويني: محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 16- شوقي باهر: قانون الرهن العقاري "انحيازات سكانية مستمرة"، المركز المصري لحقوق السكن، مصر، 2002.

- 17- صبحي تادريس قريصة: النقود والبنوك، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، لبنان، 1984.
- 18- الطاهر لطرش: تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 19- عبد الحميد عبد المطلب: اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2004.
- 20- عبد القادر بلطاس: الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات الحديثة في تمويل قطاع السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 21- عبد المجيد قدي: تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، المطبعة العمومية عنابة، الجزائر.
- 22- عيسى بوراوي: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر-باتنة، الجزائر، 2013-2014.
- 23- فاطمة دحدوح، النمو الحضري وأزمة السكن، دراسة ميدانية لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، الجزائر، 2011.
- 24- فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري: إدارة البنوك، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.
- 25- قدي عبد الفتاح الشهاوي: موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 26- محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه العام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 27- محمد سعيد أنور سلطان: إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2005.
- 28- محمد صالح الحناوي: الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر ، 1998.
- 29- محمود سحنون: الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الأولى، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 30- مصطفى هيدب، مواجهة مشاكل الإنسان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، ندوة إقليمية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، مصر، 2006.
- 31- ممدوح بحر: مسكن المشترك "مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000.

- 32- منير إبراهيم هندي: إدارة البنوك التجارية-مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، دار دلتا للطباعة، مصر، بدون سنة نشر.
- 33- وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية 2010-2014 .
- 34- وزارة الاسكان والأعمار، سياسة الاسكان الوطنية في العراق، 2010.
- 35- المصدر التعداد العام للسكان 1997.
- 36- وزارة التخطيط، خارطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق، 1997.
- 37- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، المسح الاجتماعي والاقتصادي للأسرة في العراق 2012.
- 38- المصدر :المجموعة الإحصائية السنوية لسنوات مختلفة.
- 39- المصدر : المجموعة الإحصائية لسنة 2012-2013 إحصاءات السكان.

ثانياً:- المصادر الاجنبية

- 1- Guy Raymond, Crédit Immobilier, jurisclesseur : concurrence, Fasc.941- Banque crédit. Fasc. 721.2003.
- 2- Ibrahim Najjar et Ahmed Badoui et Youssef Chellalah, Dictionnaire Juridique, Librairie du Liban, 1983.
- 3- Luc Barnet Rolland, Principes et Technique Bancaire, 24 eme édition, Dunod, France, 2006.
- 4- Neutt Adam Adela, The economic problem of housing, Edition Land, England, 1975.

ثالثاً:- المواقع الالكترونية

- 1- Cnep News, N°=26, Algérie, Juillet 2006, P 21.
- 2- <http://www.bea.dz>
- 3- <https://www.aleqt.com> منشور على الموقع أثر الأزمة الأمريكية على الاقتصاد الجزائري، بتاريخ: 01/12/2007.