The Administration & Economic College Journal
For Economics & Administration & Financial Studies
Vol.16,N3, P P 293 - 309
ISSN PRINT 2312-7813
ISSN ONLINE 2313-1012
رقم الايداع ١٥٥٧ لسنة ٢٠١١
مجلة كلية الإدارة والاقتصاد للدراسات الاقتصادية
والإدارية والمالية
المجلد ١٦، العدد٣أيلول ٢٠٢٤ ص ص ٢٩٣- ٣٠٩

The impact of the role of bank credit in alleviating the housing problem in Iraq

*اثر دور الائتمان المصرفي في التخفيف من مشكلة السكن في العراق

**ياسر نعمه كزار **أ.م. كريم عبيس حسان

Abstract

It is no secret to anyone that bank credit plays an effective role in the economic and social life of all societies, especially the aspect of stability and well-being through the necessary financing for investors and individuals seeking their needs for housing units. The research was based on the financing provided by the concerned authorities in Iraq, such as the Real Estate Bank and the Housing Fund, with the support of the bank. The Central Bank with its well-known initiatives, and the importance of research lies in the ability of banks and relevant parties to provide a suitable climate for those concerned with the housing problem and meet their need to reduce this problem as much as possible if the required capital is available

The goal of the research revolves around the extent to which the impact of bank credit in reducing and effective impact on the housing problem in Iraq is explained.

---

*بحث مستل .

**جامعة بابل – كلية الادارة والاقتصاد .

The research found that credit is linked to the housing problem through the existence of an inverse relationship between the housing problem as a dependent variable and bank credit directed to the housing sector, whether cash or pledged, as independent variables

The researcher reached important recommendations for a solution, the most prominent of which is the need for the state to adopt a new strategy to eliminate the housing crisis that includes a specific and deliberate timetable to come up with unconventional solutions and not be satisfied with patchwork solutions and policies. The role of the private sector must also be activated in investing in the housing sector and providing all types of support and incentives to it in addition to that. Working to increase the financial investment allocations directed to the residential sector from the federal budget in order to fill as much of the need for housing units as possible to alleviate the housing crisis, not to mention reconsidering the laws and legislation related to the housing sector in a way that leads to making the housing sector an attractive sector for investment to attract the necessary capital for it

المستخلص :لا يخفى على أحد ما يؤديه الائتمان المصرفي من أدوار فعاله في الحياة الاقتصادية والاجتماعية لكافة المجتمعات سيما جانب الاستقرار والرفاهية من خلال التمويل الضروري للمستثمرين والافراد طالبي حاجاتهم من الوحدات السكنية، استند البحث الى التمويل الذي تقدمة الجهات المعنية في العراق كالمصرف العقاري وصندوق الإسكان بدعم من البنك المركزي بمبادراته المعروفة، وتكمن أهمية البحث في قدرة المصارف والجهات ذات الصلة على تأمين مناخ مناسب لذوي العلاقة بمشكلة السكن وتلبية حاجتهم للتقليل ما أمكن من هذه المشكلة في حال توفر رؤوس الأموال المطلوبة.

أما هدف البحث فيتمحور حول مدى بيان تأثير الائتمان المصرفي في خفض والتأثير الفاعل على مشكلة السكن في العراق، وتوصل البحث الى ارتباط الائتمان بمشكلة السكن عن طريق وجود علاقة عكسية بين مشكلة السكن كمتغير تابع والائتمان المصرفي الموجة لقطاع الإسكان سواء كان نقدي او تعهدي كمتغيرات مستقلة.

وتوصل الباحث الى توصيات مهمه لحل أبرزها ضرورة تبني الدولة لاستراتيجية جديدة للقضاء على أزمة السكن تتضمن برنامج زمني محدد ومدروس للخروج بحلول غير تقليدية وعدم الاكتفاء بالحلول والسياسات الترقيعية كذلك يجب تفعيل دور القطاع الخاص في التوجه للاستثمار في قطاع الإسكان وتقديم كافة أنواع الدعم والحوافز له مضافاً لذلك العمل على زيادة التخصيصات المالية الاستثمارية الموجهة للقطاع السكني من الموازنة الاتحادية من اجل سد ما أمكن من الحاجة الى الوحدات السكنية للتخفيف من أزمة السكن ناهيك عن اعاده النظر بالقوانين والتشريعات المتعلقة بقطاع الإسكان بما يفضي الى جعل قطاع الإسكان قطاع جاذب للاستثمار لاستقطاب رؤوس الأموال اللازمة له.

المقدمة : أصبحت مشكلة السكن في كافة المجتمعات معضلة حقيقية تعاني منها طبقات وفئات غالبية شرائح الناس فهي مشكلة مركبة لها تداعيات خطيرة على حياة واستقرار معظم البلدان حيث التبعات الاقتصادية والاجتماعية والصحية والأمنية والبنيوية سواء كانت تلك البلدان نامية ام متطورة فأصبح من أولى مهام القائمون على الشأن الاقتصادي (مالي أم نقدي) التصدي لهذه المشكلة الخطيرة لما لها من تداعيات ونتائج تنعكس مباشرةً على استقرار وتطور كافة طبقات أي مجتمع لأنها تمس اساساً كرامة الانسان، وعلية يجب البحث عن كل المعالجات المؤثرة والفاعلة بكل السبل.

لذا سنحاول في هذا البحث تحليل واقع السياسة الائتمانية في العراق وانعكاساتها في معالجة ما امكن من مشكلة السكن في ظل ما يعرف الان بالإصلاحات المصرفية وتوسيع منافذ الإقراض والعمل على تقديم قروض اسكانية مناسبة من حيث الكم والكلفة (سعر الفائدة) وفترة الاسترداد والضمانات المطلوبة كل ذلك يجب ان يكون ضمن برنامج زمني يتم التقيد به والا ستكون الأوضاع كارثية لان عدد سكان العراق ازداد وتضاعف خلال العقود الستة الأخيرة على نحو مضطرد وبصيغة المتوالية العددية الهندسية مبتدئاً بسبعة ملايين نسمة وعابراً لأكثر من أربعين مليون نسمة وهذا التزايد السكاني الملحوظ لم يقترن معه تزايد بزخم موازي في البنية التحتية

والسكنية المطلوبة التي تواكب الحاجة والغرض وأسباب هذا التخلف كثيرة ومعقدة كتعقيد الحالة السياسية والأمنية والاجتماعية وارهاصاتها التي مرت بالعراق منذ سنين .
أهمية البحث - تنبع اهمية البحث من تناول متغيرين اساسيين لهما علاقة وطيدة بحياة المجتمع العراقي واستقراره ورفاهيته وهما:

السكن وما يعنيه واهمية العمل على توفيره قدر المستطاع بكل الوسائل للوصول الى نسبة مقبولة إذا لم نستطيع القضاء علية لما له علاقة بالوصول الى حياة كريمة وسلم اهلي مطلوب، الائتمان المصرفي وتأثيره على الحياة المعاصرة لكل المجتمعات من خلال ما يقدمه من خدمات تدعم كل الخطوات لخدمة الطبقات ذات الدخل المحدود في العراق ومن ثم السير في طريق النهوض والنمو وتقليص نسبة مشاكل السكن.
مشكلة البحث - تتلخص في أن شرائح مهمه من المجتمع العراقي بشكل عام تعاني منذ عقود عديدة ولغاية الان من ازمة السكن وتفاقم الحاجة السكنية وبنسبة تتجاوز الحدود التي يجب أن لا تتخطاها لما يملكه العراق من مقومات مناسبة ومهمة.

عدم مواكبة الائتمان الممنوح مع تنامي الحاجة لسكن لائق وتوفير وحدات سكنية تقلل من مشكلة شح الوحدات السكنية قدر المستطاع.
هدف البحث - يهدف البحث الى:

١. الوقوف على واقع وحقيقة مؤشرات الائتمان المصرفي وتحليلها في العراق.
٢. تسليط الضوء على مؤشرات وحقيقة وافرازات مشكلة السكن في العراق للمدة (٢٠٠٤-٢٠٢١).

فرضية البحث - تعاني سياسات الائتمان المصرفي في الاقتصاد العراقي من مشكلات فيما يتعلق بسياسات الاسكان ، ولكن هذه المشكلات يمكن تصحيحها وحلها في الامد المتوسط .

حدود البحث

١. الحدود المكانية: الائتمان المصرفي والسكن في العراق.
٢. الحدود الزمانية: وتتمثل بالمدة الزمنية التي تناولها البحث (٢٠٠٤-٢٠٢١).

أولاً: مفهوم الائتمان المصرفي وأنواعه

أ- الائتمان المصرفي بأنه الثقة التي يقدمها المصرف لشخص معين او مؤسسة معينة وتتمثل هذه الثقة بإقراضه مبلغ من المال واستغلاله لأغراض معينة خلال فترة زمنية معينة يتفق عليها

الجانبان بشروط معينة ويكون هذا الإقراض مقابل محصول مـــادي متفق عليه علـــى ان يقدم العميل ضمانات تمكـــــن البنك باسترداد امواله في حال امتناع العميل عن سداد مبلغ القرض [١].

ب- أنواع الائتمان المصرفي

١. الائتمان النقدي: ويعرف بـ (التسهيلات الائتمانية المباشرة) ويعدُ هذا النوع من الائتمان النشاط الاكثر استخدماً وشيوعاً لأهميته الكبيرة في نشاط المصارف التجارية ويتمثل قيام ادارة الائتمان في المصرف التجاري بمنح مبالغ نقدية مباشرة للعميل (طالب الائتمان) لاستخدامها في تمويل عمليات متفق عليها ومحددة بعقد الائتمان ونوع الضمان المطلوب [٢].

٢. الائتمان التعهدي: او ما يسمى بـ (التسهيلات الائتمانية غير المباشرة) وهو لا يتضمن التقديم المباشر للأموال وانما تعهدات خطية يكفل المصرف بموجبها عملائه تجاه الاخرين.

ثانياً: مفهوم السكن - عرف السكن على انه المبنى الذي يأوي الانسان ويتضمن هذا المأوى كل التسهيلات والتجهيزات والضروريات والأدوات التي يرغبها أو يحتاجها الشخص لضمان تحقيق الصحة العقلية والطبيعية والسعادة الاجتماعية له وللعائلة [٣].

ثالثاً: قياس وتحليل أثر الائتمان المصرفي في مشكلة السكن في العراق - من اجل تقدير العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية كميا يتم اللجوء الى الاقتصاد القياسي، ويتم من خلاله بناء النماذج الرياضية التي تهدف الى تقييم المتغيرات المفسرة الاكثر معنوية التي تؤثر في المتغيرات المعتمدة.

توصيف النموذج القياسي

متغيرات النموذج - بما إننا نحاول استكشاف أثر الائتمان المصرفي في التخفيف من مشكلة السكن في العراق فسيكون لدينا المتغير المستقل الأول هو الائتمان المصرفي، أن المتغيرات المستقلة الحاكمة فعي عدد السكان، قروض الإسكان، قروض العقاري، أن المتغير التابع هو عدد الوحدات السكنية.

وهنا لدينا أربع متغيرات مستقلة هي (الائتمان المصرفيBC، عدد السكانPO، قروض الإسكانHL، قروض العقاريRL) ومتغير تابع واحد (عدد الوحدات السكنيةHU).

---

(١) السيد محمد احمد السريتي، محمد عزت، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، ومؤسسة رؤية للطباعة والنشر، ٢٠١٠، ص ٣٤.

(٢) علي كنعان – محمد حمزة، ادارة المصارف، دار الملايين، دمشق ، ٢٠١٧ ، ص ٣٣١.

(٣)احمد عبدالله، ممكنات تفعيل دور القطاع الخاص في الاقتصاد العربي، دار الكتب للنشر و التوزيع،٢٠١٠، ص ٥٠.

التقدير والتحليل

١.استقرارية السلاسل الزمنية - يتضح من خلال نتائج الجدول (١) إنَ جميع المتغيرات لم تستقر عند المستوى، حيث ان متغير عدد السكان (PO) كان مستقراً عند الفرق الأول ((I(1)) بوجود الحد ثابت، أما متغير قروض العقار (RL) استقر بالفرق الأول ((I(1)) أيضا لكن بوجود الحد الثابت والاتجاه العام واستقر متغير قروض الإسكان (HL) في الفرق الأول ((I(1)) وبدون الحد الثابت والاتجاه العام، اما المتغيرات (الائتمان المصرفي (BC) و عدد الوحدات السكنية (HU)) فقد استقرت عند الفرق الثاني ((I(2)) بوجود الحد الثابت .

جدول(1) : نتائج استقرارية السلاسل الزمنية

UNIT ROOT TEST RESULTS TABLE (ADF)						
Null Hypothesis: the variable has a unit root						
At Level						
		BC	**HL**	**HU**	**PO**	**RL**
With Constant	**t-Statistic**	**-0.1852**	**-0.4088**	**1.0355**	**-0.4289**	**4.3925**
	Prob.	**0.9226**	**0.8869**	**0.9948**	**0.8831**	**1.0000**
		n0	**n0**	**n0**	**n0**	**n0**
With Constant & Trend	**t-Statistic**	**-3.0536**	**-2.9501**	**-1.2661**	**-2.1193**	**1.2551**
	Prob.	**0.1493**	**0.1744**	**0.8611**	**0.4998**	**0.9997**
		n0	**n0**	**n0**	**n0**	**n0**
Without Constant & Trend	**t-Statistic**	**0.9997**	**0.6717**	**4.1001**	**5.6045**	**6.0520**
	Prob.	**0.9078**	**0.8511**	**0.9998**	**1.0000**	**1.0000**
		n0	**n0**	**n0**	**n0**	**n0**
At First Difference						
		d(BC)	**d(HL)**	**d(HU)**	**d(PO)**	**d(RL)**
With Constant	**t-Statistic**	**-2.3975**	**-2.8810**	**-1.9140**	**-4.1675**	**-0.9008**
	Prob.	**0.1576**	**0.0697**	**0.3181**	**0.0062**	**0.7537**
		n0	*****	**n0**	*******	**n0**
With Constant & Trend	**t-Statistic**	**-2.3408**	**-2.7888**	**-1.8344**	**-4.0232**	**-9.3834**
	Prob.	**0.3918**	**0.2203**	**0.6403**	**0.0306**	**0.0000**
		n0	**n0**	**n0**	******	*******
Without Constant & Trend	**t-Statistic**	**-1.3669**	**-2.6475**	**-0.4000**	**-1.7805**	**-0.3562**
	Prob.	**0.1526**	**0.0117**	**0.5233**	**0.0719**	**0.5364**
		n0	******	**n0**	*****	**n0**
At Second Difference						
		d(BC)		**d(HU)**		
With Constant	**t-Statistic**	**-3.797702**		**-4.07178**		
	Prob.	**0.0153**		**0.0081**		
		*******		*******		
With Constant & Trend	**t-Statistic**	**-3.56924**		**-4.23626**		
	Prob.	**0.0681**		**0.0227**		
		*****		******		

Without Constant & Trend	**t-Statistic**	**-3.93376**	**-4.11418**	
	Prob.	**0.0007**	**0.0005**	
		*******	*******	

Notes:

a: (*)Significant at the 10%; (**)Significant at the 5%; (***) Significant at the 1% and (no) Not Significant

b: Lag Length based on SIC

c: Probability based on MacKinnon (1996) one-sided p-values.

المصدر: نتائج حزمة برمجة Eviews

٢. اختيار فترة الابطاء المثلى - عبر نتائج برنامج EViews والواردة في الجدول (٢) ، يلاحظ أن عدد مدد الإبطاء المُثلى للأنموذج القياسي هي مدتان زمنيتان اعتمادا على المعايير (Akaike ، Schwarz ، Hannan Quinn).

جدول (2) نتائج اختبار فترة الابطاء المثلى

VAR Lag Order Selection Criteria

Endogenous variables: HU RL PO HL BC

Exogenous variables: C

Date: 05/07/24 Time: 10:58

Sample: 2004Q1 2021Q4

Included observations: 66

Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	-4652.768	NA	1.37e+55	141.1445	141.3104	141.2100
1	-4036.843	1119.864	2.29e+47	123.2377	124.2330	123.6310
2	-3891.154	242.8147*	5.99e+45*	119.5804*	121.4051*	120.3015*
3	-3883.458	11.66015	1.05e+46	120.1048	122.7589	121.1536

*** indicates lag order selected by the criterion**

LR: sequential modified LR test statistic (each test at 5% level)

FPE: Final prediction error

AIC: Akaike information criterion

SC: Schwarz information criterion

HQ: Hannan-Quinn information criterion

المصدر: نتائج حزمة برمجة EViews

٣. نموذج متجهات الانحدار الذاتي (VAR) - يوضح الجدول (٣) نتائج تقدير نموذج الانحدار الذاتي ويلاحظ من نتائج الجدول ما يأتي:

نتائج متغير عدد الوحدات السكنية (HU) للسنة الحالية: ان العلاقة بين (HU) للسنة السابقة و(HU) للسنة الحالية هي علاقة طردية حيث ان تغير وحدة واحدة للسنة السابقة قد أدت الى زيادة (٢,٣٤٦) وحدة للسنة الحالية وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (٤,١٧١)، ثم أصبحت العلاقة عكسية بين (HU) للسنة الثانية مع متغير (HU) للسنة الحالية وان تقدير المعلمة الخاصة بهذه العلاقة كانت (١,٤٩٧-) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (٢,٣٩٩-).

اما العلاقة بين (RL) للسنة السابقة و(HU) للسنة الحالية هي علاقة عكسية حيث ان تغير وحدة واحدة للسنة السابقة في متغير (RL) قد أدت الى نقصان (٠,١١-) وحدة للسنة الحالية في متغير (HU) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (٠,٧١٢-)، ثم أصبحت العلاقة طرديه بين (RL) للسنة الثانية مع متغير (HU) للسنة الحالية وان تقدير المعلمة الخاصة بهذه العلاقة كانت (0.1511) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (٠,٩٣٨).

ويلاحظ ان العلاقة بين (PO) للسنة السابقة و(HU) للسنة الحالية هي علاقة عكسية حيث ان تغير وحدة واحدة للسنة السابقة قد أدت الى نقصان (٠,٠٨٧-) وحدة للسنة الحالية في متغير (HU) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (-1.055)، ثم أصبحت العلاقة طردية بين (PO) للسنة الثانية مع متغير (HU) للسنة الحالية وان تقدير المعلمة الخاصة بهذه العلاقة كانت (0.101) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (1.134).

وكذلك يلاحظ ان العلاقة بين (HL) للسنة السابقة و(HU) للسنة الحالية هي علاقة طردية حيث ان تغير وحدة واحدة للسنة السابقة قد أدت الى زيادة (0.063) وحدة للسنة الحالية في متغير (HU) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (0.644)، ثم أصبحت العلاقة عكسية بين (HL) للسنة الثانية مع متغير (HU) للسنة الحالية وان تقدير المعلمة الخاصة بهذه العلاقة كانت (0.035-) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (0.354-).

كما يلاحظ ان العلاقة بين (BC) للسنة السابقة و(HU) للسنة الحالية هي علاقة طردية حيث ان تغير وحدة واحدة للسنة السابقة قد أدت الى زيادة (0.0099) وحدة للسنة الحالية في متغير (HU) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (2.172)، ثم أصبحت العلاقة عكسية بين (BC) للسنة الثانية مع متغير (HU) للسنة الحالية وان تقدير المعلمة الخاصة بهذه العلاقة كانت (0.0093-) وكانت قيمة (t) المحتسبة هي (1.957 -).

وبنفس الطريقة تم تفسير النتائج الأخرى في الجدول ووجد ان: قيمة معامل التحديد ومعامل التحديد المصحح بلغت ما يقارب (٠,٩٩٨) وهي نسبة عالية جدا تدل على كفاءة النموذج وان قيمة (F) كانت (4971.978) وهي أيضا كبيرة جدا مما يدل على معنوية النموذج.

جدول (3) : نتائج تقدير نموذج الانحدار الذاتي(VAR)

Vector Autoregression Estimates					
Date: 05/07/24 Time: 10:59					
Sample (adjusted): 2004Q3 2021Q1					
Included observations: 67 after adjustments					
Standard errors in ( ) & t-statistics in [ ]					
	HU	**RL**	**PO**	**HL**	**BC**
HU(-1)	**2.345720**	**-0.057404**	**5.169323**	**-0.362037**	**8.621287**

	(0.56229)	(1.36235)	(2.93010)	(0.64646)	(11.8213)
	[4.17169]	[-0.04214]	[1.76422]	[-0.56003]	[0.72930]
HU(-2)	-1.497996	0.737357	-7.295051	0.843434	-9.308455
	(0.62430)	(1.51257)	(3.25318)	(0.71774)	(13.1248)
	[-2.39950]	[0.48748]	[-2.24243]	[1.17512]	[-0.70923]
RL(-1)	-0.113796	1.918856	-1.419449	0.110724	-2.933813
	(0.15963)	(0.38675)	(0.83180)	(0.18352)	(3.35585)
	[-0.71290]	[4.96153]	[-1.70648]	[0.60334]	[-0.87424]
RL(-2)	0.151149	-1.069048	1.876641	-0.189931	3.002162
	(0.16109)	(0.39029)	(0.83941)	(0.18520)	(3.38656)
	[0.93831]	[-2.73914]	[2.23566]	[-1.02556]	[0.88649]
PO(-1)	-0.087570	0.016217	0.938316	0.067402	-0.828077
	(0.08294)	(0.20095)	(0.43220)	(0.09536)	(1.74369)
	[-1.05582]	[0.08070]	[2.17102]	[0.70685]	[-0.47490]
PO(-2)	0.101188	-0.108580	0.305378	-0.130821	1.149906
	(0.08915)	(0.21601)	(0.46458)	(0.10250)	(1.87432)
	[1.13498]	[-0.50267]	[0.65732]	[-1.27631]	[0.61350]
HL(-1)	0.063863	-0.315754	1.124490	1.541376	2.732046
	(0.09915)	(0.24023)	(0.51668)	(0.11399)	(2.08453)
	[0.64408]	[-1.31437]	[2.17637]	[13.5215]	[1.31063]
HL(-2)	-0.035155	0.137457	-0.522459	-0.751565	-2.354704
	(0.09914)	(0.24020)	(0.51661)	(0.11398)	(2.08425)
	[-0.35460]	[0.57226]	[-1.01131]	[-6.59386]	[-1.12976]
BC(-1)	0.009943	0.003380	0.064198	-0.003574	1.765398
	(0.00458)	(0.01109)	(0.02385)	(0.00526)	(0.09623)
	[2.17217]	[0.30474]	[2.69138]	[-0.67908]	[18.3448]
BC(-2)	-0.009312	0.002266	-0.071214	0.007729	-0.825117
	(0.00476)	(0.01153)	(0.02479)	(0.00547)	(0.10001)
	[-1.95756]	[0.19659]	[-2.87287]	[1.41315]	[-8.25051]
C	126901.9	337577.3	265854.4	186039.1	-6747854.
	(102712.)	(248856.)	(535229.)	(118086.)	(2159354)
	[1.23551]	[1.35652]	[0.49671]	[1.57545]	[-3.12494]
R-squared	0.998875	0.972571	0.999518	0.991434	0.999591
Adj. R-squared	0.998674	0.967673	0.999432	0.989904	0.999518
Sum sq. resids	1.80E+10	1.06E+11	4.90E+11	2.38E+10	7.97E+12
S.E. equation	17947.86	43484.93	93525.68	20634.36	377324.3
F-statistic	4971.978	198.5607	11621.44	648.1527	13680.91
Log likelihood	-745.3411	-804.6323	-855.9424	-754.6867	-949.3986

Akaike AIC	**22.57735**	**24.34723**	**25.87888**	**22.85632**	**28.66862**
Schwarz SC	**22.93931**	**24.70920**	**26.24084**	**23.21828**	**29.03058**
Mean dependent	**4075176.**	**93837.31**	**34479723**	**249595.9**	**25182752**
S.D. dependent	**492889.8**	**241853.7**	**3925487.**	**205364.7**	**17182615**
Determinant resid covariance (dof adj.)		**2.57E+45**			
Determinant resid covariance		**1.05E+45**			
Log likelihood		**-3948.113**			
Akaike information criterion		**119.4959**			
Schwarz criterion		**121.3057**			
Number of coefficients		**55**			

المصدر: نتائج حزمة برمجة EViews

٤. نموذج تصحيح الخطأ (VE-CM) - ويوضح الجدول (٤) نتائج تقدير نموذج تصحيح الخطأ ووجدنا ان قيمة معامل التكيف أي المعلمة المقدرة لحد تصحيح الخطأ هي (-0.173833) وهي معنوية وسالبة ، وبقسمة (1) على (0.17) ينتج لنا الرقم (5.8) وهذا يعني انه يمكن تصحيح أخطأ سياسات الائتمان المصرفي لحل مشكلة السكن في العراق خلال مدة البحث بمدة (6) سنوات.

جدول(4) : نتائج تقدير نموذج تصحيح الخطأ (ve-cm)

Vector Error Correction Estimates					
Date: 05/07/24 Time: 10:59					
Sample (adjusted): 2004Q4 2021Q1					
Included observations: 66 after adjustments					
Standard errors in ( ) & t-statistics in [ ]					
Cointegrating Eq:	**CointEq1**				
HU(-1)	**1.000000**				
RL(-1)	**-0.218654**				
	(0.04873)				
	[-4.48662]				
PO(-1)	**-0.116765**				
	(0.00506)				
	[-23.0584]				
HL(-1)	**-0.270386**				
	(0.06085)				
	[-4.44316]				
BC(-1)	**0.003552**				
	(0.00141)				
	[2.51401]				
C	**-49560.15**				
Error Correction:	**D(HU)**	**D(RL)**	**D(PO)**	**D(HL)**	**D(BC)**
CointEq1	**-0.173833**	**0.812896**	**-2.709379**	**0.683786**	**0.167229**
	(0.14260)	**(0.34785)**	**(0.71842)**	**(0.16712)**	**(3.21936)**
	[-1.21899]	**[2.33693]**	**[-3.77129]**	**[4.09162]**	**[0.05194]**
D(HU(-1))	**1.341077**	**0.162535**	**3.548224**	**-0.086320**	**6.397657**
	(0.78862)	**(1.92365)**	**(3.97298)**	**(0.92419)**	**(17.8035)**

	[1.70054]	[0.08449]	[0.89309]	[-0.09340]	[0.35935]
D(HU(-2))	0.417393	-1.593861	6.930076	-1.131236	8.665204
	(0.91235)	(2.22546)	(4.59633)	(1.06919)	(20.5968)
	[0.45749]	[-0.71619]	[1.50774]	[-1.05803]	[0.42071]
D(RL(-1))	-0.090757	0.830693	-0.731039	-0.031722	-1.766886
	(0.24855)	(0.60628)	(1.25218)	(0.29128)	(5.61118)
	[-0.36514]	[1.37014]	[-0.58381]	[-0.10890]	[-0.31489]
D(RL(-2))	-0.113116	0.421198	-1.947779	0.324798	-3.242301
	(0.27287)	(0.66561)	(1.37471)	(0.31978)	(6.16028)
	[-0.41454]	[0.63280]	[-1.41686]	[1.01568]	[-0.52632]
D(PO(-1))	-0.079426	-0.001165	0.214941	0.040300	-0.727889
	(0.10348)	(0.25242)	(0.52133)	(0.12127)	(2.33613)
	[-0.76754]	[-0.00461]	[0.41230]	[0.33231]	[-0.31158]
D(PO(-2))	-0.069994	0.180555	-0.996749	0.125414	-1.061626
	(0.11735)	(0.28625)	(0.59120)	(0.13752)	(2.64924)
	[-0.59645]	[0.63077]	[-1.68599]	[0.91194]	[-0.40073]
D(HL(-1))	-0.013202	-0.222924	0.268544	0.734276	0.707411
	(0.17941)	(0.43764)	(0.90387)	(0.21026)	(4.05038)
	[-0.07358]	[-0.50938]	[0.29710]	[3.49226]	[0.17465]
D(HL(-2))	0.039891	0.209439	0.077619	0.048881	0.830102
	(0.17974)	(0.43844)	(0.90552)	(0.21064)	(4.05775)
	[0.22193]	[0.47770]	[0.08572]	[0.23206]	[0.20457]
D(BC(-1))	0.005380	-0.008268	0.050983	-0.010365	0.906865
	(0.00714)	(0.01742)	(0.03599)	(0.00837)	(0.16127)
	[0.75311]	[-0.47452]	[1.41670]	[-1.23815]	[5.62343]
D(BC(-2))	0.006301	0.003234	0.039037	0.000347	-0.088986
	(0.00768)	(0.01873)	(0.03869)	(0.00900)	(0.17339)
	[0.82038]	[0.17264]	[1.00891]	[0.03861]	[-0.51323]
C	4157.332	10237.26	31076.48	8822.859	152912.8
	(5472.86)	(13349.8)	(27571.8)	(6413.72)	(123553.)
	[0.75963]	[0.76685]	[1.12711]	[1.37562]	[1.23763]
R-squared	0.725928	0.779578	0.655877	0.759343	0.754957
Adj. R-squared	0.670099	0.734677	0.585778	0.710320	0.705040
Sum sq. resids	1.82E+10	1.08E+11	4.62E+11	2.50E+10	9.29E+12
S.E. equation	18368.19	44804.94	92537.23	21525.93	414672.7
F-statistic	13.00262	17.36224	9.356437	15.48962	15.12447
Log likelihood	-735.0406	-793.8927	-841.7620	-745.5107	-940.7540
Akaike AIC	22.63759	24.42099	25.87158	22.95487	28.87133
Schwarz SC	23.03571	24.81911	26.26969	23.35299	29.26945
Mean dependent	30775.02	21755.88	206657.3	12794.37	825892.9
S.D. dependent	31979.72	86983.85	143780.5	39994.74	763526.7
Determinant resid covariance (dof adj.)		4.40E+45			
Determinant resid covariance		1.61E+45			
Log likelihood		-3903.373			
Akaike information criterion		120.2537			
Schwarz criterion		122.4102			
Number of coefficients		65			

المصدر: نتائج حزمة برمجة EViews

الاختبارات التشخيصية

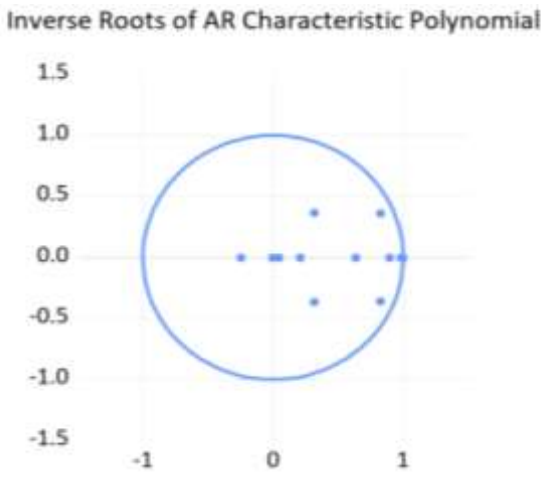
١. اختبار الارتباط الذاتي - حسب نتائج برنامج EViews الواردة في الجدول (٥) ، يلاحظ أن قيمة (Prob) لاختبار (LM) بلغت (٠,٩٩٨٧) عند (Lag=2) وهي أكبر من (0.05) أي قبول فرضية العدم (H0) ورفض فرضية البديلة والتي تنص على عدم وجود مشكلة الارتباط الذاتي.

جدول(5) نتائج اختبار الارتباط الذاتي

VEC Residual Serial Correlation LM Tests						
Date: 05/07/24 Time: 11:00						
Sample: 2004Q1 2021Q4						
Included observations: 66						
Null hypothesis: No serial correlation at lag h						
Lag	LRE* stat	df	Prob.	Rao F-stat	Df	Prob.
1	14.36313	25	0.9550	0.559874	(25, 168.7)	0.9554
2	8.910406	25	0.9987	0.342055	(25, 168.7)	0.9987
Null hypothesis: No serial correlation at lags 1 to h						
Lag	LRE* stat	df	Prob.	Rao F-stat	Df	Prob.
1	14.36313	25	0.9550	0.559874	(25, 168.7)	0.9554
2	57.07497	50	0.2289	1.161792	(50, 185.8)	0.2368
*Edgeworth expansion corrected likelihood ratio statistic.						

المصدر: نتائج حزمة برمجة EViews

٢. اختبار استقرار النموذج ككل -يلاحظ من الشكل ادناه إنَ جميع الجذور تقع داخل دائرة الوحدة، مما يعني أن الأنموذج القياسي الاول مستقر



١. اختبار السببية

أ. بينت نتائج اختبار السببية أنَ لا توجد علاقة سببية بين المتغيرات المستقلة (الائتمان المصرفي وعدد السكان وقروض الإسكان وقروض العقاري) والمتغير التابع (عدد الوحدات السكنية) في الأمد الطويل

ب. بينت نتائج اختبار السببية أنَ لا توجد علاقة سببية بين المتغيرات المستقلة (عدد الوحدات السكنية والائتمان المصرفي وعدد السكان وقروض الإسكان) والمتغير التابع (قروض العقاري) في الأمد الطويل

ت. بينت نتائج اختبار السببية وجود علاقة سببية بين المتغيرات المستقلة (عدد الوحدات السكنية والائتمان المصرفي وقروض الإسكان وقروض العقاري) والمتغير التابع (عدد السكان) لأن القيمة الاحتمالية (Prob) للمتغيرات المستقلة بلغت (٠,٠٣٤) أقل من مستوى المعنوية (٠,٠٥) فنرفض فرضية العدم ونقبل بالفرضية البديلة التي تنص على وجود علاقة سببية بين المتغير المستقل والمتغير التابع.

ث. بينت نتائج اختبار السببية أنَ لا توجد علاقة سببية بين المتغيرات المستقلة (عدد الوحدات السكنية والائتمان المصرفي وعدد السكان وقروض العقاري) والمتغير التابع (قروض الاسكان) في الأمد الطويل

ج. بينت نتائج اختبار السببية أنَ لا توجد علاقة سببية بين المتغيرات المستقلة (عدد الوحدات السكنية وعدد السكان وقروض الإسكان وقروض العقاري) والمتغير التابع (الائتمان المصرفي) في الأمد الطويل

جدول(7)

VEC Granger Causality/Block Exogeneity Wald Tests			
Date: 05/07/24 Time: 11:01			
Sample: 2004Q1 2021Q4			
Included observations: 66			
Dependent variable: D(HU)			
Excluded	Chi-sq	df	Prob.
D(RL)	1.174106	2	0.5560
D(PO)	2.243591	2	0.3257
D(HL)	0.085273	2	0.9583
D(BC)	4.169115	2	0.1244
All	7.479078	8	0.4859

Dependent variable: D(RL)			
Excluded	Chi-sq	df	Prob.
D(HU)	0.795864	2	0.6717
D(PO)	0.598310	2	0.7414
D(HL)	0.270399	2	0.8735
D(BC)	0.276380	2	0.8709
All	2.131870	8	0.9767
Dependent variable: D(PO)			
Excluded	Chi-sq	df	Prob.
D(HU)	8.835739	2	0.0121
D(RL)	7.925593	2	0.0190
D(HL)	0.420382	2	0.8104
D(BC)	9.953061	2	0.0069
All	16.65055	8	0.0340
Dependent variable: D(HL)			
Excluded	Chi-sq	df	Prob.
D(HU)	2.284965	2	0.3190
D(RL)	1.950354	2	0.3771
D(PO)	1.965354	2	0.3743
D(BC)	2.900796	2	0.2345
All	4.580452	8	0.8013
Dependent variable: D(BC)			
Excluded	Chi-sq	df	Prob.
D(HU)	0.921943	2	0.6307
D(RL)	1.378758	2	0.5019
D(PO)	0.611850	2	0.7364
D(HL)	0.400723	2	0.8184
All	2.226133	8	0.9733

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ ان المتغيرات المستقلة (الائتمان المصرفي، قروض الإسكان، عدد السكان، القروض العقارية) لا تسبب المتغير التابع (عدد الوحدات السكنية) وهذا الامر هو مخالف لمنطق النظرية الاقتصادية والتي تنص على (وجود علاقة طردية ما بين حجم الائتمان المصرفي وعدد الوحدات السكنية في أي بلد) ويعود السبب في عدم وجود هذه العلاقة الى ما يلي في ذلك الى: -

١. ان حجم الائتمان المصرفي الموجه الى قطاع الإسكان (قروض الإسكان، القروض العقارية) تشكل ما نسبته (١%) فقط من اجمالي الائتمان المصرفي كمتوسط للمدة (٢٠٠٤-٢٠٢١)، وهذا ما يعني عدم وجود اي تأثير للائتمان المصرفي على قطاع الإسكان في العراق خلال المدة (٢٠٠٤-٢٠٢١).

٢. ان حجم الائتمان المصرفي في العراق خلال المدة (٢٠٠٤-٢٠٢١) يشكل نسبة الا نسبة قليلة جداً من الناتج المحلي الإجمالي في العراق، اذ تشكل هذه النسبة ما قيمته (%) كمتوسط لمدة البحث ويعود السبب في ذلك الى الريعية المفرطة التي يعاني منها الاقتصاد العراقي ، اذ ان القطاع النفطي هو القطاع المؤثر على الناتج المحلي الإجمالي في العراق .

٣. أن عدم استقرار الوضع السياسي في العراق أدى الى ضعف كبير في الأنظمة والقوانين والتعليمات التي تحكم قطاع الإسكان وذلك عبر تحول اغلب المواطنين الى تحويل الأراضي الزراعية الى أراضي سكنية من دون وجود سند قانوني، وهذا الامر أضعف من موضوع تحويل جزء كبير من الائتمان المصرفي للقطاع السكني وذلك لعدم وجود الضمانات الكافية التي تشجع القطاع المصرفي لتوجيه جزء كبير من أمواله لاستثمارها في قطاع الإسكان وعلى شكل قروض وسلف، وهذا الامر أدى الى عدم وجود أي تأثير للقطاع المصرفي على قطاع الإسكان.

٤. اختبار التكامل المشترك - تم إجراء اختبار التكامل المشترك لمتغيرات الأنموذج بإتباع منهجية (Johansson) ، ومن النتائج التي تم الحصول عليها باستخدام برنامج EViews والواردة في الجدول ادناه يلاحظ أن المنهجية اكتشفت عدم وجود علاقة توازنية طويلة الأمد بين متغيرات النموذج.

جدول (8) نتائج اختبار التكامل المشترك

Date: 05/07/24 Time: 11:02					
Sample (adjusted): 2004Q4 2021Q1					
Included observations: 66 after adjustments					
Trend assumption: Linear deterministic trend					
Series: HU RL PO HL BC					
Lags interval (in first differences): 1 to 2					
Unrestricted Cointegration Rank Test (Trace)					
Hypothesized		**Trace**	**0.05**		
No. of CE(s)	**Eigenvalue**	**Statistic**	**Critical Value**	**Prob.****	
None *	**0.366475**	**69.95579**	**69.81889**	**0.0488**	
At most 1	**0.291842**	**39.82972**	**47.85613**	**0.2287**	
At most 2	**0.173642**	**17.05390**	**29.79707**	**0.6361**	
At most 3	**0.065426**	**4.465878**	**15.49471**	**0.8626**	
At most 4	**6.21E-11**	**4.10E-09**	**3.841465**	**0.9998**	
Trace test indicates 1 cointegrating eqn(s) at the 0.05 level					
*** denotes rejection of the hypothesis at the 0.05 level**					
****MacKinnon-Haug-Michelis (1999) p-values**					
Unrestricted Cointegration Rank Test (Maximum Eigenvalue)					
Hypothesized		**Max-Eigen**	**0.05**		

No. of CE(s)	Eigenvalue	Statistic	Critical Value	Prob.**	
None	0.366475	30.12607	33.87687	0.1315	
At most 1	0.291842	22.77582	27.58434	0.1832	
At most 2	0.173642	12.58802	21.13162	0.4908	
At most 3	0.065426	4.465878	14.26460	0.8072	
At most 4	6.21E-11	4.10E-09	3.841465	0.9998	
Max-eigenvalue test indicates no cointegration at the 0.05 level					
* denotes rejection of the hypothesis at the 0.05 level					
**MacKinnon-Haug-Michelis (1999) p-values					

المصدر: نتائج حزمة برمجة EViews

الاستنتاجات

١. أظهرت نتائج تطبيق النموذج القياسي من خلال اختبار السببية بعدم وجود علاقة سببية بين المتغيرات المستقلة (الائتمان المصرفي وعدد السكان وقروض الإسكان والقروض العقارية) والمتغير التابع (عدد الوحدات السكنية) في الأمد الطويل وهذا أمر مخالف للنظرية الاقتصادية والسبب ضعف حجم الائتمان الموجه الى قطاع الإسكان من اجمالي الائتمان المصرفي خلال مدة البحث والتي تقدر ب (١%).

٢. تخلف الجهاز المصرفي بشكل عام في العراق وتحولت البنوك وخاصة المتخصصة كالمصرف العقاري الى مؤسسات صيرفة بحتة ربحية ليس لها واجبات اجتماعية ناهيك عن أنها بدائية علمياً وعملياً بالإضافة الى انتشار الروتين والفساد الإداري والمالي.

٣. إن ازمة السكن وتنامي الحاجة السكنية في العراق هي ليست مشكلة وليدة الساعة فالأزمة الحالية هي أزمة متوارثة لأنها امتداد لازمة السكن في العقود السابقة وتفاقمت في الحاضر نتيجة العديد من الأسباب منها ما يتعلق بغياب السياسة الاسكانية والتخطيط ومنها ما يتعلق بضعف التمويل الاسكاني وارتفاع كلف البناء والوحدات السكنية ومنها ما يرتبط بالسلوك العام للمجتمع ناهيك عن عدم الاستقرار السياسي الذي يقضي الى ضعف القوانين وغياب التخطيط العلمي الفعال.

٤. ضعف دور القطاع العام في مواجهة واحتواء الازمة السكنية بسبب قلة التمويل السكني المخصص لقطاع الإسكان من الموازنة الاتحادية وانخفاض التخصيصات الاستثمارية السكنية مما أدى الى ندرة في المشروعات الاسكانية بسبب توقف الدولة عن بناء المجمعات السكنية.

٥. هنالك العديد من المؤشرات الدالة على عمق أزمة السكن في العراق تتمثل بالاكتظاظ السكاني وانتشار العشوائيات وعدم تفضيل السكن العمودي.

التوصيات

١. من الضروري تبني الدولة لاستراتيجية جديدة للقضاء على أزمة السكن تتضمن حلول غير تقليدية وعدم الاكتفاء بالسياسات والحلول الترقيعية.

٢. تفعيل دور القطاع العام المتمثل بوزارة الاعمار والإسكان لأنشاء مجمعات سكنية متكاملة وبكلفة منخفضه تتناسب مع الإمكانيات المادية للأفراد ذوي الدخل المحدود بالإضافة الى ضرورة اكمال المشاريع السكنية قيد التنفيذ والمتوقفة لتناسب السكن اللائق وللتخفيف من ازمة السكن.

٣. العمل على زيادة التخصيصات المالية الاستثمارية الموجهة للقطاع السكني من الموازنة الاتحادية من اجل انشاء الوحدات السكنية ومن ثم ينعكس ذلك على التخفيف من ازمة السكن.

٤. إعادة النظر بالتشريعات والقوانين كافة المتعلقة بقطاع الإسكان بما يجعل من هذا القطاع جاذب للاستثمار وخلق فرص لاستقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للاستثمار في هذا القطاع.

المصادر

(١) السيد محمد احمد السريتي، محمد عزت، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، ومؤسسة رؤية للطباعة والنشر، ٢٠١٠، ص ٣٤.

(٢) علي كنعان – محمد حمزة، ادارة المصارف، دار الملايين، دمشق ، ٢٠١٧ ، ص ٣٣١.

(٣) احمد عبدالله، ممكنات تفعيل دور القطاع الخاص في الاقتصاد العربي، دار الكتب للنشر و التوزيع،٢٠١٠، ص ٥٠.