

## تقييم أداء المصرف العقاري في التمويل الإسكاني

الباحث - جعفر حسين نعمة  
جامعة بغداد

د. صلاح نوري خلف  
جامعة بغداد

البحث مستل من رسالة الماجستير للطالب جعفر حسين نعمة

### ملخص البحث

إن من الأهداف الرئيسية لتقييم الأداء المصرفي، هو التأكد من وجود نظام سليم ومعافى قادر على تلبية احتياجات التنمية الاقتصادية والاجتماعية في إطار القوانين واللوائح التي تحكم العمل المصرفي البلاد، فتحقيق مبدأ السلامة المصرفية يتطلب أنتمتعك لوحدة من وحدات النظام المصرفي بموقف ما ليس ليمومعا في، ولديها القدرة والكفاءة الإدارية التي تمكنها من إدارة مطلوباتها وموجوداته بكفاءة، والقيام بدورها في الوساطة المالية معتمتعها بالملاءة المالية والقدرة على مقابلة متطلبات كفاية رأسالمال والسيولة وتحقيق قدر مناسب من السيولة.

تمثل أزمة السكن مشكلة عالمية تعاني منها معظم الدول، وتبرز هذه المشكلة بشكل أكبر في الدول النامية ومنها العراق نتيجة الزيادات السكانية التي أدت الى عدم التكافؤ بين عدد المساكن والحاجة اليها، يعد التمويل العقاري عنصر مهم وأساسي من عناصر الاسكان، ويعول عليه في مساعدة الافراد والمؤسسات المعنية على بناء وشراء الوحدات السكنية، أن عدم وجود نظام تمويل كفوء للاسكان قادر على دعم الأسر ومساعدتها في الحصول على سكن من العوامل المهمة في زيادة العجز السكني وتراكم الحاجة السكنية.

**Abstract:**

The habitation crisis is considered as the world's problem as the advanced and outgrowth countries, this problem arises mostly in the outgrowth countries especially in Iraq because of the population increase which leads to an equivalence between the houses number.

Housing is considered to be an important and basic element in

القومية للقطر، وتوقف العمل ببرنامج مخطط الاسكان العام في العراق في مجال الاستراتيجية والسياسات السكنية، وكذلك نتيجة الحصار الاقتصادي الذي فرض عليه وترك آثاراً ومشاكل بالغة الحدة على قطاعات الاقتصاد وخاصة في مجال التنمية ومنها قطاع الاسكان الذي ضعف نشاطه بشكل واضح في مجالات التخطيط وتمويل وإدارة وتنفيذ الاسكان .

أن المصرف العقاري في العراق على الرغم من الدور الذي قام به مازال محدوداً في مجال منح القروض العقارية ، لذا كان هدف الدراسة هو تحديد أسباب أزمة السكن في العراق وتحليل العوامل المؤثرة في تمويل المصرف والدور الذي يقوم به المصرف في مجال منح القروض العقارية ، وتم في هذه

housing market,soits very important aid individular institutions to sell and built new housing units.

An adequate finance system for housing and capable of supporting families to fulfill their needs and helping them to buy and built houses represented a big gap between the need to housing units and available stock.

**المقدمة**

تعد أزمة السكن إحدى أهم المشاكل التي تواجه المجتمع العراقي في الوقت الحاضر، لقد أخذت هذه الأزمة في العراق أبعادها الحالية من خلال الزيادة السكانية الكبيرة والسريعة التي حدثت في العقود الأخيرة، ولاسيما في المدن الرئيسية وما صاحب ذلك من هجرة سكانية واسعة النطاق من المناطق الريفية وكذلك بسبب الاختلال الكبير الحاصل في التوازن بين معدل دخول الأسر وبين كلفة انتاج الوحدات السكنية مما سبب عجزاً كبيراً، وارتفاع نسبة الاندثار في الرصيد السكني، إضافة الى الحروب التي مر بها العراق وما صاحبها من توقف رصد التخصيصات المالية في المناهج الاستثمارية للمشاريع السكنية الجديدة في خطة التنمية

السكنية ،من خلال دراسة تجارب بعض الدول في سياسات التمويل الاسكاني في العراق والمتمثلة بالمصرف العقاري.

#### ثانياً- مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث بالآتي :-

١- زيادة الحاجة لتمويل الاسكان وقلة التمويل ومحدودية أسترداد القروض العقارية وأختلال الهيكل التمويلي .

٢- ضعف سياسة المصرف في منح القروض من وجهة نظرمحاسبية ومالية وأدارية

#### ثالثاً- أهداف البحث

يهدف البحث الى تحقيق مايلي:-

١- تسليط الضوء على أساليب ومعايير ومؤشرات تقييم الاداء لنشاط التمويل العقاري .

٢- التعرف على نشاط التمويل العقاري .

٣- بيان واقع حال أزمة السكن في العراق.

#### رابعاً- فرضية البحث

يستند البحث الى فرضيات رئيسية مفادها:

١.تحسين السياسة الائتمانية والهيكل التمويلي للمصرف العقاري يؤدي الى زيادة المساهمة في تقليل أزمة السكن .

الدراسة أقترح بعض الاصلاحات ووضع بعض الاسس والاجراءات اللازمة للنهوض بواقع المصرف العقاري ومن ثم التوصل في نهاية الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات ذات العلاقة.

#### أولاً- أهمية البحث

يعاني العراق خلال المدة الماضية وحتى الوقت الحاضر من وجود فجوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وما معروض من هذه الوحدات ويعود السبب في ذلك الى عدم مقدرة الاسر الحصول على حاجتها من تلك الوحدات ،لارتفاع أسعارها بشكل كبير ومحدودية التمويل أو الدعم لتلك الاسر ليساعدها على شراء أو بناء وحدة سكنية ،وخاصة الاسر محدودة أو متوسطة الدخل التي تشكل النسبة الاكبر في البلد .

ويعد التمويل عنصراً مهماً و أساسياً عند وضع أية سياسة أسكانية ويعد حجر الزاوية في أية استراتيجية اسكانية ، لما له من دور في خلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير الاموال للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية ، لاسيما أن هناك عجزاً سكنياً جلياً في العراق يقابله انخفاضاً كبيراً في معدلات التشيد الاسكاني وتراكم الحاجة الى السكن في السنوات القادمة ،وتكمن أهمية الموضوع في إيجاد آلية لتمويل هذا القطاع وتأثير تلك الآلية في حل مشكلة العجز بعدد الوحدات

٢- الحدود الزمانية : التقارير والبيانات المالية الصادرة والخاصة بالمصرف العقاري السنوات (٢٠٠٩-٣٠١٣).

#### أولاً:- مفهوم القروض العقارية:

تعرف القروض العقارية بأنها ((المبالغ التي تمنح للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أو بناء مساكن أو مؤسسات ، وتكون مدة هذا النوع من القروض عادة متوسطة وطويلة الاجل وغالبا ماتكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم أنشاءه أو بناءه وتقوم المصارف المتخصصة بمنح هذا القرض)) (أبو حمد،٢٠٠٥: ٢٦٤).

وكذلك تعرف ((هي قروض مقدمة لتمويل شراء أو بناء أو ترميم وتطوير الدور والمباني ،وهي قروض طويلة الأجل تمتد لمدة ثلاثين سنة وتسد على شكل أقساط،وهذه القروض تكون مضمونة بالعقار(الجنابي،٢٠١٤: ١٤١).

يمكن النظرالى التمويل العقاري على اعتباره حلقة وصل او وسيط بين المدخرين والمقترضين ، حيث يتم من خلال التمويل العقاري تحويل موارد المدخرين الى المقترضين من اجل تمكينهم من شراء العقار \_ سواء وحدات غير سكنية او سكنية ، اولشراء اراضي لاقامة وحدات سكنية او غير سكنية عليها . التمويل العقاري يأتي من عدة اشكال من الودائع الادخارية التي تقوم المؤسسة المالية باعادة تكوينها في

٢.عدم وجود علاقة ارتباط ذات دلالةأحصائية بين السياسة الائتمانية والهيكل التمويلي.

٣.عدم وجود علاقة تأثير ذات دلالةأحصائية بين الهيكل التمويلي للمصرف العقاري على زيادة عدد الوحدات السكنية .

٤.يؤدي أستعمال مؤشرات الأنموذج المقترح الى الكشف عن دور المصرف العقاري في التمويل الاسكاني.

#### خامساً -منهجية البحث :

من أجل التحقق من فرضية البحث وانجاز اهدافه تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي في الجانب النظري في دراسة الجزء لتعميم على الكل والاستنباطي في الجانب التطبيقي في أستخدام العقل في الربط بين المقدمات والنتائج أما الوصفي أو التحليلي يستخدم في التفسير والنقد من أجل تقييم اداء المصرف العقاري ودوره في حل أزمة السكن للمدة (٢٠٠٩-٢٠١٣) ومن ثم الخروج بأنموذج مقترح يتم تطبيقه في المصرف.

#### سادساً-حدود البحث

١- الحدود المكانية للبحث: المصرف العقاري لكونه من المصارف المتخصصة في منح القروض العقارية في العراق .

والراغبون أيضا في الحصول على التمويل العقاري ، وهناك أيضا مؤسسات التمويل العقاري التي يمكن النظر إليها على اعتبارها ممثلا لجانب العرض لهذه الاموال .

ويمكن تصنيف اسواق التمويل العقاري- على وفق طريقة تمويل الرهون العقارية - الى نوعين من الاسواق : النوع الاول : السوق الاول . وفيما يأتي تحليل مختصر لكل نوع من هذين السوقين

#### ١. السوق الاول للتمويل العقاري:

وهي الاسواق التي تشهد الإصدارات الأولية للأسواق المالية وهي الإصدارات التي تتم بغرض الحصول على رأسمال الشركة الأساس او بقصد زيادته، وتؤدي المؤسسات المالية كبنوك الاستثمار دور الوسيط وحيثاً دور الإصدار بين الشركة المصدرة والمستثمرة في مثل هذه الاسواق (الحريقي، ٢٠١٠: ٤).

#### ٢. السوق الثانوي للتمويل العقاري :

وهي الاسواق التي تتداول فيها الأوراق المالية لشركات قائمة سبق تكوينها وأهم ميزة للسوق الثانوي هي أنه يوفر للأوراق المالية المصدرة في السوق الأولي عنصر السيولة لذا يستمد السوق الاول فاعليته وكفايته من

شكل محافظ استثمارية تمهيدا لاعادة اقراضها في صورة قروض رهن عقاري . وبعد نظام التمويل العقاري مكونا فرعيا من النظام المالي ، يجب ان يكون متوافقا معه ، بحيث يعمل النظام المالي العام كوسيط بين المدخرين والمقترضين ( Tomlinson ، ١٩٩٤: ١٢٧).

ففي ظل افتقاد الارض والعقارات والاسواق المالية النموذجية لسوق منظم ، يصبح من الضروري العمل على اقامة تمويل عقاري خاص يتشكل طبقا للظروف التي تلائم كل دولة ، بل والتي تلائم كل مدينة داخل الدولة ، ومع ذلك يجب الاخذ في الاعتبار \_ وبصورة مستمرة ان نظام التمويل العقاري يجب ان يكون مكونا فعالا من النظام المالي الكلي . فالواقع العملي يشير الى ان التشريعات غير الواقعية في الاسواق المالية العقارية غالبا ما تؤدي الى حدوث اضطراب في الاسواق المالية ، والتي تؤدي بدورها هي ايضا الى نقص الاستثمار في السوق العقاري ، او الاحجام عن الاستثمار في السوق العقاري الذي يمثل قاعدة العرض للوحدات السكنية وغير السكنية لافراد الشعب كافة (Tomlinson، ١٩٩٦: ٢٨) .

وان اسواق التمويل العقاري مثلها مثل باقي الاسواق ، وعلى ذلك فان لسوق التمويل العقاري جانبا للطلب واخر للعرض ، حيث يوجد راغبوا الشراء الممثلين لجانب الطلب ،

وأصبح هذا النوع يلعب دوراً هاماً في الاقتصاد الوطني ، إذ انه يقوم بدور فعال في زيادة الطاقة الإنتاجية وبالتالي زيادة الإنتاج والعمالة عن طريق أستثمار الأموال المقرضة في مشاريع إنتاجية ذات عوائد مرتفعة ، فالاقراض المصرفي يعد أهم وسيلة للبنوك لاستثمار مواردها المالية وعدم ابقاءها جامدة وتعد عوائد هذه القروض الجانب الأكبر من وراء العملية الاقراضية أي توسيع النشاط الاقتصادي ، وذلك لتحقيق أهداف متعددة ، إذ تهدف هذه القروض إلى زيادة لانتاج من حيث كمية ونوعية والعمل على زيادة معدلاته حتى تحقق نمو واستقرار اقتصادي والوصول إلى فائض انتاجي والعمل على التصدير والتقليل من الاستيراد(منشاوي،٢٠٠٢: ٢٥٤) .

أما بخصوص النوع الثاني(الاقراض العقاري غير المصرفي) فيتمثل بقيام الأفراد أو المؤسسات ببيع وتداول العقارات إلى الأفراد أو الشركات الأخرى على ان يتم دفع قسم من المبالغ بالأجل ، وهنا تجدر الإشارة إلى أهم الفروقات بين الاقراض المصرفي والاقراض غير المصرفي بشكل عام وهي أن الاقراض المصرفي يكون على شكل سيولة نقدية تقدم من المصارف إلى المقترضين والضمان هو العقار اما الاقراض غير مصرفي يتم التداول به من قبل الأفراد لتجارة العقارات(حجازي،١٩٩٠: ٦٠).

فاعلية وكفاءة السوق الثانوي محالاً لنشاط فئة صانعي الأسواق (الملا حويش،٢٠١٣: ٥٣).

ومما تقدم أعلاه يرى الباحث القروض العقارية هي(قروض تمنح من المصارف المتخصصة بهدف المساهمة في معالجة أزمة السكن وما يتبعها من منافع اقتصادية واجتماعية لعموم أفراد المجتمع وذلك برفع المعاناة من ذوي الدخل المحدود والمتوسطة لغرض توفير سكن ملائم لهم)).

#### ثانياً - أنواع الاقراض العقاري :

هناك عدة أنواع وتقسيمات للاقراض العقاري ومن أهم هذه الأنواع هي :

١- الاقراض العقاري تبعاً لطبيعة المقرض إذ يقسم الى نوعين رئيسيين هما:-

أ- الاقراض العقاري المصرفي :

ب- الاقراض العقاري غير المصرفي:

بالنسبة للنوع الأول(الاقراض العقاري المصرفي) هو الذي تمنحه المصارف على شكل سيولة نقدية ويكون الضمان المقدم من المقترض العقار الذي يملكه إذ تكون العقارات موضعاً لاستثمار الأموال المقدمة من المصرف مثل بناء المساكن أو المشاريع السياحية أو استصلاح الأراضي الزراعية(حجازي،١٩٩٠: ٥٧) .

برزت عدت آراء حول مفهوم التمويل ومن أهم هذه المفاهيم هي :

• يقول (موريس دوب) التمويل في الواقع ليس الاوسيلة لتعبئة الموارد الحقيقية القائمة .

• أما الكاتب (بيش) فيعرفه على أنه الامتداد بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة اليها.

يعرف التمويل على أنه الحقل الإداري أو مجموعة الوظائف الإدارية المتعلقة بأدارة مجرى النقد والزاميته لتمكين المؤسسة من تنفيذ اهدافها ومواجهة ما يستحق عليها من التزامات في الوقت المحدد وكافة الاعمال التنفيذية التي يترتب عليها الحصول على النقدية لأستثمارها في عمليات مختلفة(فهمي،٢٠١٤: ٢١) .

ويعرف أيضاً بأنه التمويل للاستثمارات في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول وفقاً للقواعد المطبقة في هذا الشأن(البنك المصري الاهلي،٢٠٠٦: ٤١).

وعليه فالتمويل الإسكاني يعرف بأنه ((توفير الاموال اللازمة للاستثمار في مجالات شراء وبناء أو تحسين المساكن

٢- الإقراض العقاري تبعاً الى نوع النشاط الذي من أجله عقد الإقتراض العقاري(حجازي،١٩٩٠: ٦١)

الإقراض العقاري من اجل تمويل عمليات البناء والانشاء والتعمير ويتم بوساطة هذا النوع من الإقراض هو اقراض الافراد والهيئات والشركات والجمعيات التعاونية ومقاولي البناء وبضمان عقاراتهم لغرض تمويل العمليات التي يقومون بتنفيذها وتتخصر هذه العمليات بما يأتي:-  
أ- بناء مساكن.  
ب- انشاء الابنية التعليمية.

ثالثاً- مفهوم التمويل الإسكاني :-

إن النظرة التقليدية للتمويل هي عملية الحصول على الأموال وأستخدامها لتشغيل أو تطوير المشاريع والتي تتركز أساساً على تحديد أفضل مصدر للحصول على أموال من عدة مصادر متاحة (الحسني،١٩٩٩: ٢٩).

يعد التمويل من العناصر المهمة جداً في الإسكان وأن ضعف هذا العنصر أو سوء التخطيط له يسبب تباطؤ وأحياناً توقف في الاداء في قطاع الإسكان حيث تعتبر كلفة الوحدة السكنية من المعوقات الاساسية أمام المشاريع الاسكانية (العيداني، ٢٠٠٤: ٤٧).

التممية وضع الخطوط العريضة لها والمتمثلة في تخطيط المشاريع التتممية وذلك حسب احتياجات وقدرات البلاد التتممية ومهما تنوعت المشروعات فأنها تحتاج إلى تمويل لكي تنمو وتواصل حياتها حيث يعتبر التمويل بمثابة الدم الجاري للمشروع، ومن هنا نستطيع القول ان التمويل له دور فعال في تحقيق سياسة البلاد عن طريق ما يلي (قويدر، ٢٠٠٧: ٧٥):

(أ) توفير رؤوس الأموال اللازمة لانجاز المشاريع التي يترتب عليها :-

١. توفير مناصب شغل جديدة تقضي على البطالة .

٢. تحقيق التتممية الاقتصادية للبلاد .

٣. تحقيق الأهداف المحددة .

(ب) تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم مثل توفير سكن أو عمل مناسب .

(ج) تأمين التدفقات لرؤوس الأموال

بأشكالها المختلفة (كالقروض والاستثمارات

..... الخ) (المصري، ٢٠١٢: ٣)

**خامساً- مخاطر التمويل الإسكاني :**

قد تواجه المؤسسات أثناء عملية تمويل مشاريعها عدّة مخاطر تكون سبب في تعطيلها أو سبب في زيادة تكاليف الانجاز ، والتي تتبناها المؤسسة سابقاً ، وتنقسم

وذلك بضمان حق الحيازة على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والاجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل)(الحسني، ١٩٩٩: ٣٣).

ومن خلال هذه التعاريف يمكن أستخلاص أن التمويل هو توفير الاموال اللازمة للقيام بالمشاريع الاقتصادية في أوقات الحاجة إليها وأن يكون بالقيمة المطلوبة في الوقت المطلوب فالهدف منه تطوير المشاريع العامة منها والخاصة وفي الوقت المناسب.

**رابعاً- أهمية التمويل الإسكاني :**

يعد توفير التمويل من أهم الاعتبارات التي يجب مراعاتها عند التفكير في إنشاء أو تمويل المشروعات ، ويرتبط نجاحها بمدى توافر مصادر التمويل الملائمة ، والجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع ، مع توافر الإدارة الجيدة وسوق متسعة للسلع والخدمات التي يقدمها وكذلك التوقعات المستقبلية لنجاح المشروع.

ويلعب توفير التمويل المناسب دوراً مهماً في نجاحه بالإضافة إلى أهمية توفير التمويل التي تؤثر في كثير من الأنشطة المرتبطة بالنشاط أو المشروع ذاته (رشدي، ٢٠٠٩: ١٦).

ولكل بلد في العالم سياسة اقتصادية وتنموية يتبعها أو يعمل على تحقيقها من أجل تحقيق الرفاهية لأفراده وتتطلب هذه السياسة

تؤدي إلى انخفاض الطلب عن السلعة المنتجة أو الخدمة الكثيرة منها المنافسة ، انخفاض الدخل ، نوع السلفة وغيرها من الاسباب.

#### سادسا- أزمة السكن:

تعرف أزمة السكن بالمفهوم الضيق على أنها ((وجود طلب عالٍ على المساكن من دون أن يرافق هذا الطلب ازدياد مناسب في المساكن)) ([www.sirognine.org](http://www.sirognine.org)) أي بعبارة أخرى قلة المساكن المتاحة للأفراد الذين بحاجة إليها نتيجة لأزمة ناتجة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة أو التوقف كلياً عن عمليات البناء والتشيد أو ارتفاع إيجارات المساكن على نحو يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود، أما أزمة السكن بالمفهوم الواسع فتعرف على أنها ((عدم توفر المسكن الصالح أو الملائم الذي يحقق الاستقرار والرفاهية للأفراد يتفق مع شروط السكن الصحي)) (سليمان، ١٩٨٣: ٣٠٥).

سابعا- أسباب نشوء أزمة السكن في العراق :

لقد اختلفت الآراء حول تفسير أسباب نشوء أزمة السكن فبعض الآراء يعزو أزمة السكن الى قضايا تتعلق بالتمويل والبعض الآخر بسبب محدودية الدخل لأغلبية السكان ، إذ

المخاطر عموماً إلى أنواع عديدة منها (طارق الحاج، ٢٠١٠: ٢٢-٢٣) :-

#### أ- المخاطر الفنية:

وهي تلك المخاطر التي تتبع من حقيقة ان مهارة المنتج قد لا تتناسب مع طموح خطته ، ومن أجل ذلك فإنه بالرغم من الوسائل المعروفة فإن المنتج قد يفشل في عمل الشيء المرغوب ، لأنه غير مؤهل فنيا لاستخدام عناصر الإنتاج ، خاصة التعامل مع الآلات الحديثة، اما إذا نجح في عمله فإنه قد يستهلك من أجل ذلك موارد أكثر من تلك التي حددها عند وضع الخطة ، وهذا هدر للموارد وبالتالي يلحق بالمنتج خسائر لم تكن بالحسبان، لذا تركز المصانع على الفنيين المهرة في العملية الإنتاجية حتى ولو كانت تكلفة تشغيلهم عالية.

#### ب- المخاطر الاقتصادية :

وهي تلك المخاطر الناجمة عن أسباب اقتصادية بحتة وتنقسم إلى نوعين أساسيين هما :-

١. عدم كفاية الموارد اللازمة لإتمام المشروع والتي تسبب في توقف العمل ، وفي نفس الوقت ارتفاع تكاليف الانجاز مثل تسديد أجور العمال المتوقعين عن العمل.

٢. انخفاض الطلب على المنتج الذي مولناه ، مما يعني عدم الحصول على مردود مالي تسدد من خلاله قساط التمويل وباقي الالتزامات الأخرى والأسباب التي

أي بمعنى أن السكان ينمون بسرعة أكبر من المساكن وهذا بالنتيجة ما ولد أزمة السكن . وتعود الزيادة السكانية الى الأسباب الآتية :

## ٢- العجز السكني :

إن معرفة الواقع السكني يمثل القاعدة الأساسية لمعرفة العجز السكني والحاجة السكنية ومدى التوقع في زيادة الطلب على المساكن مستقبلاً والتخطيط السليم لتحقيق التوازن بين الطلب على الوحدات السكنية الصالحة للسكن وبين المعروض منها .

ويقصد **بالعجز السكني** ((الفرق بين عدد الأسر وبين عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن خلال مدة زمنية محددة)) ويتوقف مقدار العجز السكني على ما يتم تشييده من وحدات سكنية ، إذ كلما زاد عدد الوحدات السكنية قل العجز السكني وبالعكس (الملا حويش، ٢٠١٣: ٢٥٥).

أن قطاع الأسكان في العراق كغيره من القطاعات يعاني حالياً من ضعف في مستوى أنجاز الوحدات السكنية ، حيث أن هذا الانتاج السكني لا يتناسب مع الزيادة السكانية التي يشهدها البلد .

ويعد العجز السكني من الاتجاهات المهمة لتحديد حجم أزمة السكن الذي كان ناتجاً من تزايد أعداد الأسر بمعدل أكبر من تزايد عدد الوحدات السكنية

٣- ضعف الدعم الحكومي أدى الى محدودية دور مؤسسات الاقراض الاسكاني:

لا يمكنهم اقتناء مساكن مستقلة ولاتفة للسكن، ثم أن القروض التي تمنحها المصارف غير كافية لبناء مساكن مستقلة لهم، أما بعضهم الآخر فيرى أن أزمة السكن تتعلق بارتفاع أسعار الاراضي المخصصة للسكن لاسيما في مركز المحافظة ، ومنهم من يرى بأن التشريعات الخاصة بالسكن لها دور مهم في تقاوم الأزمة السكنية (نجلاء، ١٩٨٠: ٥)، ويرى الباحث أن معظم أسباب ظهور المشكلة السكنية في العراق هو جنوح الحكومة السابقة في تنفيذ المشاريع الاسكانية المخطط لها في وقتها إضافة الى تكريس اهتمامها في قطاعات أخرى بما يتناسب مع متطلبات تلك المرحلة مما أدى الى زيادة وتنامي هذه المشكلة، ومن خلال ذلك يمكن إجمال أهم الأسباب التي أدت الى ظهور وتفاقم أزمة السكن في العراق وهي :-

## ١. زيادة النمو السكاني :

تعد زيادة السكان من العوامل المهمة والرئيسة لظهور أزمة السكن ، إذ توجد علاقة مباشرة بين نمو السكان والطلب على المساكن ، إذ كلما ازداد عدد السكان ازداد الطلب على المساكن وبالعكس، وحسب نظرية مalthus للسكان التي تؤكد على أن السكان بمتواليه هندسية، أما الموارد فإنها تنمو بمتواليه عددية (عبد الحميد، ٢٠١٠: ٨).

التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة (karm، ٢٠٠١: ١٤) .

وكذلك تعرف السياسة الإسكانية بأنها مجموعة (( الاجراءات التشريعية والتنفيذية المتخذة لزيادة وتنظيم واستخدام الموارد المالية والمادية والبشرية لتحقيق الأهداف العامة للأسكان ضمن أهداف خطط التنمية)) وانطلاقاً من هذا التعريف يتطرق الباحث الى السياسات الإسكانية السابقة والحالية في العراق ، أن السياسات الإسكانية السابقة فكانت (( عبارة عن حلول جزئية وليست سياسات إسكانية فاعلة وكفوءة ))، إذ أن هذه السياسات الإسكانية برهنت على فشلها في تحقيق أهدافها المنشودة في توفير الوحدات السكنية المطلوبة ، فقد ظل عدد السكان يزداد دون زيادة في الوحدات السكنية خصوصاً مع النزوح الريفي الى المدن ، وعدم مقدرة الدولة أن تتحكم في زمام الامور بسبب غياب التسيير وبروز مؤشرات أخرى مثل الرشوة والبيروقراطية ، كله أدى الى خلق تراكم للأخطاء في الجانب التخطيطي للدولة والإسكاني منها، الأمر الذي أدى الى تراجع قطاع الإسكان ، وعدم أنسجامة مع الضغط الحاصل في نمو السكان ، إذ أنخفض إسهام قطاع التشييد من إجمالي الناتج القومي من (٦,٥%) عام ١٩٨٩ الى

لقد أثرت الأوضاع السياسية المضطربة على الواقع الاقتصادي العراقي خاصة بعد عام ١٩٩٠ من أثر الحروب والحصار الاقتصادي الذي فرض انذاك وهذا أدى الى حصول التضخم الاقتصادي الذي أدى الى تآكل قيمة العملة وماتبعا من آثار انعكست على اسعار مواد البناء والاراضي وأنخفاض مستوى دخل الأسرة وبالتالي أنخفاض حجم مدخراتها.

كل ذلك أدى الى تراجع حجم الأقرض العقاري وتدني قيمة مبلغ القرض ، إضافة الى ذلك فقد كانت مؤسسات التمويل الإسكانية الحكومية متوقفة خلال فترة الحصار الاقتصادي نوعاً ما بسبب انخفاض نسبة التمويل الحكومي.

#### ٤- عدم وجود سياسة إسكانية واضحة ومستقرة:

تعتبر السياسة الإسكانية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المتحققة في قطاع الإسكان نظراً للدور الكبير الذي تلعبه في تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس (كي جي، الغني، ١٩٨٩: ٩٤) .

تعرف السياسة الإسكانية على أنها ((عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة)) والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع وسائل وآليات التمويل والتدخل في السوق السكني وضمان

التشييد والبناء على أستيراد المواد الإنشائية الأساسية كالحديد والاسمنت والطابوق والمواد الكهربائية والصحية وغيرها من مستلزمات البناء ، وعليه فإن ارتفاع أسعار المواد الإنشائية المستوردة وارتفاع أسعار النقل والتأمين ، فضلاً عن ارتفاع تكلفة العمالة الفنية المتخصصة في الإنشاء ، كل سبب في ارتفاع البناء والتشييد أنتشار ظاهرة التهجير وأعداد المهجرين بعد أحداث عام ٢٠٠٣ في الفترة الماضية الى أضافة تعقيدات جديدة أذ يعيش غالبية المهجرين داخلها في مناطق تسودها ظروف سيئة للغاية تفتقر الى أبسط الخدمات وسبل الراحة.

وقد أدت الأسباب المذكورة انفاً الى أن مجموع الحاجة السكنية سيبلغ عام/٢٠١٥ حوالي (٣٥٢٨٥٨٥) وحدة سكنية يتطلب تنفيذها خلال مدة عشرة سنوات تبدأ من عام/٢٠٠٦ الى ٢٠١٥ أي بواقع (٣٥٢٨٥٩) وحدة سكنية سنوياً وذلك حسب التقديرات التي اعدتها وزارة الاعمار والاسكان المعتمدة على الاحصائيات الصادرة من الجهاز المركزي للإحصاء .

**ثامناً- أهمية تقييم الاداء المالي للمصارف:-**

يهدف تقييم اداء المصارف الى قياس مدى كفاءتها في استخدام الموارد المتاحة لديها، والحكم على مدى نجاحها في تحقيق الأهداف المخططة لها والتي يجب أن تتسق

(٤٧،٠%) عام ١٩٩٦ (قطاع التشييد والاسكان:٢٠٠٩) .

أما السياسات الاسكانية الحالية فعلى الرغم من أن الحكومة اليوم أهتمت بهذا القطاع وأتخذت خطوات جيدة من خلال مشاريع الاسكان وتقديم القروض الاسكانية ، غير أن الواقع الملموس يشير الى عدم ظهور بوادر تلك المشاريع حتى الآن بالشكل الذي يسهم برفع المعاناة عن كاهل المواطنين بسبب عدم تناسب تلك المشاريع مع الحاجة الحقيقية للسكن ،فبعد تأسيس مشروع الاسكان الوطني عام /٢٠٠٧ أعلنت وزارة الاعمار والاسكان إنها بصدد بناء مليون وحدة سكنية في عموم العراق بشكل عمودي ، والتي لازالة تحت التنفيذ لحد الآن ([www.alrayy.com](http://www.alrayy.com)).

**٥- ارتفاع كلفة البناء والتشييد للوحدة السكنية :**

يعد ارتفاع أسعار مواد البناء وتكاليف أجور العمل من العوامل الأساسية التي ساهمت في تعميق وزيادة أزمة السكن حيث كلما أرتفعت هذه الاسعار والتكاليف زاد من أمتناع الكثير من المواطنين عن بناء وتشييد مساكن جديدة لهم، أن كلفة بناء الوحدة السكنية عامل مؤثر وأساسي في تلبية الحاجة السكنية نتيجة لأرتباطها بالقدرة الشرائية لكثير من الأسر لا سيما ذوي الدخل المحدود، إذ إن العراق يعتمد كثيراً في عملية

٥. يساعد في الإفصاح عن درجة المواءمة والانسجام بين الأهداف والاستراتيجيات المعتمدة وعلاقتها بالبيئة التنافسية للمصرف (فهد، ٢٠٠٨: ٣٠).

٦. يساعد على مقارنة الاداء الفعلي لمختلف الأنشطة بالمعايير والموازانات المحددة مقدماً للتحقق من أن الاداء الفعلي يسير في إطار الاهداف المحددة (العبادي، ١٩٩٢: ٩).

٧. تسعى المنظمة إلى مواصلة نشاطها بغية تحقيق أهدافها، ومن ثم فإن تقييم الأداء يعدّ مقياساً لمدى نجاح المنظمة وتطويرها وديمومتها.

#### تاسعا - مؤشرات تقييم أداء المصرف العقاري:

١. مؤشر السيولة النقدية: يقيس هذا المؤشر نسبة العجز أو الفائض في السيولة النقدية المتوفرة في المصرف والجدول أدناه يوضح ذلك:

تماماً مع متطلبات الأساسية اللازمة لضمان استمرار التنمية الاقتصادية بالمعدلات المنشودة، وتحضى عملية تقييم الاداء المصرفي بأهمية كبيرة وفي جوانب ومستويات مختلفة منها:

١. الوقوف على مستقبل المصرف من خلال أعداد النتائج التقديرية المترتبة على برامج الاستثمار والتمويل ودراسة العلاقة بين النتائج المالية المستقبلية والقيمة السوقية المتوقعة للسهم (المرسى واللحح، ٢٠٠٦: ٩٦).

٢. يظهر تقييم الاداء المركز الاستراتيجي للمصرف ضمن البيئة التي يعمل بها ومن ثم تحديد أولويات التغيير المطلوبة لتحسين المركز التنافسي والاستراتيجي للمصرف ( الحسني والدوري، ٢٠٠٨: ٢٣٢).

٣. يقدم صورة شاملة لمختلف المستويات الادارية عن أداء المصرف وتعزيز دوره في الاقتصاد الوطني ( السيسي، ١٩٩٨: ٢٤٢).

٤. يكشف عن مدى أسهام المصارف في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال تحقيق أكبر العوائد بأقل التكاليف والتخلص من عوامل الهدر والضبايع في الوقت والجهد والمال مما يعود على المجتمع والاقتصاد بالفائدة (الحسني والدوري، ٢٠٠٨: ٢٣٢).

السنة	د/١٨ النقد	د/١٨٣ نقد لدى المصارف المحلية/د/١٨٣	نسبة التغيير لحساب النقد %	نسبة التغيير لحساب نقد لدى المصارف المحلية %
٢٠٠٩	١٤٨٥٥٩٤٩٤	١٢٠٩٠٩٣٢٢	----	---
٢٠١٠	٦٨٣٥٦٥٣٧	٢٤٠٩٠٢٣٣	(٥٤)	(٨٠)
٢٠١١	(٢٩٨٨٢٤٠٢)	(٧٦٩٢١٨٦٤)	(١٤٤)	(٤١٩)
٢٠١٢	(٩٨٢٦٠٨٦٧)	(١٣٧٧٩١٧٥٨)	٢٢٩	٧٩
٢٠١٣	(١٥٦٦٨١٢٢٦)	(١٨٨٢٩٢٢٩٣)	٥٩	٣٧

( ٨٠%، ٤١٩%، ٧٩%، ٣٧% ) على التوالي مما يدل على عدم التزام المصرف بتعليمات البنك المركزي، وهذا يؤدي الى عدم قدرة المصرف في مواجهة الالتزامات المالية .

٢. مؤشر ربحية القروض يبين هذا المؤشر قدرة المصرف على تحقيق العائد المناسب من القروض الممنوحة، والجدول الأتي يبين الفوائد المتحققة للمصرف العقاري خلال سنوات التقييم من القروض الممنوحة:

من خلال الجدول يتبين أن نسبة التغيير في حساب النقد تتناقص بشكل كبير جداً حيث كانت في سنوات التقييم (٥٤%، ١٤٤%، ٢٢٩، ٥٩) بالسالب على التوالي وهذا يدل على عدم التزام المصرف بالسيولة المقررة من قبل البنك المركزي خلال سنوات التقييم، وكذلك وجود انخفاض كبير في لحساب نقد لدى المصارف المحلية حيث أنخفضت بصورة سريعة جداً لسنوات التقييم وكانت بالسالب

تقييم أداء المصرف العقاري في التمويل الإسكاني..... ( ٣٧٩ )

السنة	٢٠٠٩	النسبة %	٢٠١٠	النسبة %	٢٠١١	النسبة %	٢٠١٢	النسبة %	٢٠١٣	%
فوائد القروض الممنوحة	١١٣٥٢٢٢٤١٧٧	٩٩	١٢١١٠٩٦٢٢٦١	٩٨	١٢٦٥٧٦٥٧٧٨٣	٩٣	١٦٣٢٢٩١٩٢٣٧	٩١	١٤٤٥٤٣٥٣	٩٠
فوائد القروض الاستثمارية	١٢٦٥١٠٥٧٧	١	٢٩١٧٥٥٨٦٣	٢	٧٦٦١١٦٨٩٤	٦	١١٤٤٧٩٥٣٧٢	٦	٥٣٢٥٣٠	٣
فوائد الحسابات الجارية المدينة	٢٨٥٥٢٨١	٠	٣٥٠٠٠٠	٠	١٧٦٩٨٠٩٥٢	١	٥٢٣١٢٢٠٣٢	٣	٩٩١٢٩١	٦
فوائد التسليف الشخصي	٣٩٨٤٦١١٠	٠	١٢١١٠٢٩٧	٠	٥٣٢٢٢٥١	٠	١٦٤٥٣٤٠١	٠	١٨٢٥٢	١
مجموع إيرادات الفوائد	١١٥٢١٤٣٦١٤٥	١٠٠	١٢٤١٥١٧٨٤٢١	١٠٠	١٣٦٠٦٧٧٨٠	١٠٠	١٨٠٠٧٢٩٠٠٤٢	١٠٠	١٥٩٩٦٤٧٧	١٠٠

جانب الإقراض فقط وضعف السعي لاستقطاب باقي إيرادات الفوائد على الحسابات الجارية المدينة وفوائد التسليف الشخصي.

ومما تقدم يتبين ان فوائد القروض الممنوحة تشكل النسبة الأكبر من إجمالي إيرادات الفوائد حيث كانت (٩٩% ، ٩٨% ، ٩٣% ، ٩١% ، ٩٠%) خلال سنوات التقييم على التوالي ، الأمر الذي يعني تركيز الفوائد على

المبالغ بالمليون دينار			
السنوات	المبلغ المخطط	الممنوح الفعلي	نسبة التنفيذ %
٢٠٠٩	٢٠٠٠٠٠	٤٧٨٥٠	٢٤
٢٠١٠	٢٠٠٠٠٠	١٧٧٧٥٠	٨٩
٢٠١١	٢٠٠٠٠٠	١٩٦٣٨٠	٩٨
٢٠١٢	٢٠٠٠٠٠	١١٢٩٧٠	٥٦
٢٠١٣	لا يوجد خطة ائتمانية		

يتبين من الجدول ما يأتي :  
 أولاً - أن نسبة التنفيذ لسنوات التقييم كانت (٢٤% ، ٨٩% ، ٩٨% ، ٥٦%) على التوالي وهي منخفضة للسنوات ( ٢٠٠٩ و ٢٠١٢ ) بسبب عدم استلام قرض مصرف

٣. خطة المصرف السنوية للائتمان ومقارنتها مع الفعلي:  
 الجدول الأتي يبين الخطة الائتمانية خلال سنوات التقييم موضعاً المبالغ المخططة والممنوحة فعلياً ونسب التنفيذ :

للتموليل إضافة إلى أعتذار مصرفي الراقدين والرشيء عن تقديم أية قروض للمصرف العقاري لأرتفاع المءبونية.

#### ٤ . حجم التموليل المصرفي الفعلي :

موارد المصرف المتاحة للإقراض تتكون من وءائع الزبائن المصرف وأمواله الخاصة إضافة الى القروض المسئلة والءءول الآتي يبين مصادر تموليل المصرف (رصيد الحسابات الجارية والوءائع ، رصيد القروض المسئلة ، رصيد راس المال ، رصيد الإءءياطيات) :

الرشيء لتموليل باقي عمليات الإقراض الأمر الذي يشير إلى إن الخطة الائتمانية موضوعة ءون ءراسة وعلى أساس غير ءقيق بالرغم من إن الخطة الائتمانية تعد في المصرف العقاري على أساس نصف سنوي وبالإءءماء على التءءاء السكاني للمءافظات وءءء المعاملات المقءمة والذي يجب إن يكون مقياس مناسب يجعل من الخطة الائتمانية أكثر ءقة علماً إن الخطة الائتمانية لخمسة سنوات متتالية كانت نفس المبلغ المخطط ءيء لم يتم اخء المبالغ النقءية المتوفرة بعين الإءءبار .

ءانياً - لم يتم أءءاء خطة أنتمانية لسنة/٢٠١٣ نتيجة ءءم توفر مصادر

(المبالغ بالءبنار)						
السنة	الحسابات الجارية والوءائع / ٢٥	القروض المسئلة / ٢٤	راس المال	الإءءياطيات	مجموع مصادر التموليل	نسبة التغير %
٢٠٠٩	١١٣٥٥٣٢٥٩١٨٦	٣٢٦٤٣٢٠٤٥١٥١	٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٧٩٥٤٢٠٩٧٧٤٩	٥٦٩٥٢٧٤٠٢٠٨٦	(١٥)
٢٠١٠	١٣١٧١٣٣٩٣٣٩٠	٤٢٣٧٤٤٨٣٦٥٤٢	٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٨١٤٩٤٠٣٤٨٦٠	٦٨٦٩٥٢٢٦٤٧٩٢	٢١
٢٠١١	١٤٩٧٠٨٤٤٥٠٨٦	٥٦٣٧٤٤٨٣٦٥٤٢	٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٨٣٢٠٩٩٤٧٠٩٦	٨٤٦٦٦٣٢٢٨٧٢٤	٢٣
٢٠١٢	١٣٤٠٢٢٤٠٤٤٣١	٥٦٢٣٥٠٠٥٦٥٤٢	٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٩٣٣٠٩٩٣٨٤٣٩	٨٣٩٦٨٢٣٩٩٤١٢	(٠,٨)
٢٠١٣	٧٤٤٠٢١٠٩٧٠٧	٤٦٠٤٧٠٠٢٥٥٠٦	٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٩٠١٥٦٢٥٨٩٢٤	٦٧٥٠٢٨٣٩٤١٣٧	(٢٠)

المستقبلي وذلك لعدة أسباب أهمها الانءفاء الكبير في رصيد الحسابات الجارية والوءائع في سنة ٢٠٠٩ مقارنة برصيدا في سنة/٢٠٠٨ ثم ارتفع ءلال السنئين (٢٠١١ و ٢٠١٠) إلا انه عاد

مما تقدم يتبين ان نسبة التغير لإءمالي مصادر التموليل المتاحة للإقراض كانت (-) ١٥% ، ٢١% ، ٢٣% ، -٠,٨% ، - ٢٠% على التوالي ءلال سنوات التقييم ءيء كانت متءبءبة ولا تتءه نحو النمو

## ٥. التمويل وعوائد الاستثمار

وتتضمن ما يأتي :

أولاً - رأس المال :

لا توجد أي زيادة على رأسمال المصرف الحالي حيث بلغ (٥٠) مليار دينار (خمسون مليار دينار) خلال سنوات التقييم .

ثانياً - إدارة رأس المال التشغيلي :

العجز أو الفائض في السيولة النقدية :

وانخفض في سنة ٢٠١٢ و ٢٠١٣ على التوالي نتيجة توقف مصرف الرشيد عن إقراض المصرف في سنة/٢٠١٢ وتوقف الرافدين في سنة /٢٠١٣ علماً إن القروض استمر رصيدها بالارتفاع خلال سنوات التقييم الأمر الذي يشير إلى اعتماد المصرف في منح القروض على القروض المستلمة وبالتالي ارتفاع تكاليف الإقراض.

يبين الجدول الآتي رصيد حساب النقد /١٨ خلال سنوات التقييم :

(المبالغ بالدينار)

السنة	حساب النقد /١٨	نقد لدى المصارف المحلية د / ١٨٣	نسبة التغير لحساب النقد %	نسبة التغير نقد لدى المصارف المحلية %
٢٠٠٩	١٤٨٥٥٩٤٩٤٦٣٥	١٢٠٩٠٩٣٢٢٠٧١	(٥٥)	(٥٧)
٢٠١٠	٦٨٣٥٦٥٣٧٨٦٢	٢٤٠٩٠٢٣٣٤٧٨	(٥٤)	(٨٠)
٢٠١١	(٢٩٨٨٢٤٠٢٥٩٣)	(٧٦٩٢١٨٦٤٠٩٧)	(١٤٤)	(٤١٩)
٢٠١٢	(٩٨٢٦٠٨٦٧٩١٣)	(١٣٧٧٩١٧٥٨١٧٨)	٢٢٩	٧٩
٢٠١٣	(١٥٦٦٨١٢٢٦١٨١)	(١٨٨٢٩٢٢٩٣٥٢٨)	٥٩	٣٧

السعي للالتزام بتعليمات البنك المركزي  
لنسب السيولة .

## ٦. نسبة القروض الممنوحة الى

مجموع الحسابات الجارية و الودائع :

الجدول الآتي يبين رصيد حساب القروض و  
رصيد الحسابات الجارية والودائع وكما في  
البيانات المالية خلال سنوات التقييم :

يتبين من الجدول إن إجمالي حساب النقود و  
حساب النقد لدى المصارف المحلية  
ينخفضان بصورة سريعة خلال سنوات التقييم  
مما يشير إلى عدم اتخاذ المصرف أية  
إجراءات جدية لغرض تحسين وضع السيولة  
النقدية ولسنوات متتالية بالإضافة إلى عدم

(المبالغ بالدينار)			
النسبة %	مجموع الحسابات الجارية و الودائع د / ٢٥ (٢)	القروض د / ١٤ (١)	السنة
٢ : ١			
٣٩٥	١١٣٥٥٣٢٥٩١٨٦	٤٤٨١٠٧٩٥٤٢٣١	٢٠٠٩
٤٨٩	١٣١٧١٣٣٩٣٣٩٠	٦٤٤١٨٧٣٧٨٣٧٤	٢٠١٠
٥٤٢	١٤٩٧٠٨٤٤٥٠٨٦	٨١١٠٠٧٩٣١٦١٣	٢٠١١
٦٢٦	١٣٤٠٢٢٤٠٤٤٣١	٨٣٩٤١٧٨١٨٨٤١	٢٠١٢
١٠٧٤	٧٤٤٠٢١٠٩٧٠٧	٧٩٩٠٥٨٩٤٢٤٣٢	2013

يضيف أعباء والتزامات مالية بجانب الفوائد التي يمنحها المصرف مقابل الودائع المودعة لديه .

٧. نسبة القروض الممنوحة الى الائتمان النقدي: (الائتمان النقدي يمثل القروض والتسهيلات ، الحسابات الجارية المدينة ، الاوراق التجارية المخصومة ، القروض الاستثمارية )

مما تقدم نلاحظ أن نسبة أجمالي القروض الممنوحة الى مجموع الحسابات الجارية والودائع خلال سنوات التقييم كانت (٤٨٩ ، ٥٤٢ ، % ، ٦٢٦ ، % ، ١٠٧٤ ) على التوالي مما يشير الى كون القروض الممنوحة لا تعتمد بشكل أساسي على الحسابات الجارية والودائع وللذان يمثلان مصدران من مصادر تمويل القروض وأعتقاد المصرف على مصادر أخرى (القروض المستلمة) والذي من شأنه أن

(المبالغ بالدينار)			
النسبة %	اجمالي الائتمان النقدي (٢)	القروض د / ١٤ (١)	السنة
٢ : ١			
٩٨	٤٥٥٦٣٠١٢١٩٦٤	٤٤٨١٠٧٩٥٤٢٣١	٢٠٠٩
٩٩	٦٥٣٩٣٤٥٠٦٤٠٦	٦٤٤١٨٧٣٧٨٣٧٤	٢٠١٠
١٣٢	٦١٥٦٩٣١٣٣٨١٣	٨١١٠٠٧٩٣١٦١٣	٢٠١١
٩٩	٨٥٠٢٠٤٠٦٤٧٧٩	٨٣٩٤١٧٨١٨٨٤١	٢٠١٢
٩٩,٥	٨٠٢٨٩١٠٦٨٥٧٣	٧٩٩٠٥٨٩٤٢٤٣٢	2013

الأكبر من الائتمان النقدي الممنوح من قبل المصرف وعدم الاهتمام بباقي جوانب الائتمان النقدي والتي تحقق إيرادات للمصرف .

مما يتقدم يتبين أن نسبة أجمالي القروض الممنوحة الى أجمالي الائتمان النقدي كانت (٩٨% ، ٩٩% ، ١٣٢% ، ٩٩% ، ٩٩,٥%) على التوالي خلال سنوات التقييم والذي يشير الى أن القروض الممنوحة تشكل النسبة

#### ٨. نسبة فوائد القروض الى إجمالي إيرادات العمليات المصرفية :

(المبالغ بالدينار)			
السنة	فوائد القروض الممنوحة ح/٤٤٢١	اجمالي إيرادات العمليات المصرفية (٢)	النسبة %
	(١)		١ : ٢
٢٠٠٩	١١٣٥٢٢٢٤١٧٧	١٣٨٧٠٦٥١٨٨٨	٨٢
٢٠١٠	١٢١١٠٩٦٢٢٦١	١٥٠٧٥٩٠٢٢٧٦	٨٠
٢٠١١	١٢٦٥٧٦٥٧٧٨٣	١٦٦٢٢١٧٤٠٦٠	٧٦
٢٠١٢	١٦٣٢٢٩١٩٢٣٧	٢٠٨٥٥٤٧٢٨٨٦	٧٨
2013	١٤٤٥٤٣٥٣١٠٢	١٨٢١٧٩٨٧٠١٢	٧٩

الممنوحة من قبل المصرف حيث توقفت القروض المستلمة من مصرف الرشيد في سنة/٢٠١٢ اما القروض المستلمة من مصرف الراجحي توقفت في سنة/٢٠١٣ وهذا له تأثير على المدى الطويل على إيرادات المصرف كون المصرف يعتمد بشكل رئيسي على إيرادات القروض الممنوحة وبنسبة (٩٩%) تقريباً في جميع سنوات التقييم .

كانت نسبة فوائد القروض الممنوحة الى اجمالي إيرادات العمليات المصرفية (٨٠% ، ٧٦% ، ٧٨% ، ٧٩%) على التوالي والتي تشكل النسبة الاكبر من اجمالي إيرادات المصرف المتحققة والذي يشير الى اعتماد المصرف على مصدر واحد من مصادر التمويل وإهمال باقي المصادر وهذا بدوره يؤدي الى انخفاض الارباح المتحققة واجمالي الإيرادات عند انخفاض القروض

## الاستنتاجات :

- ١- يعاني قطاع الاسكان في العراق من عجز كبير في الوحدات السكنية بسبب النمو السكاني والظروف الاقتصادية التي افرزها الحصار والحروب المتكررة وانخفاض مستوى دخل الفرد وارتفاع كلف التشييد، أضاف الى تنامي الحاجة الى المزيد من الوحدات السكنية مستقبلاً.
  - ٢- ضعف أداء القطاع العام والخاص والتعاوني في تشييد الوحدات السكنية والتخفيف من الفجوة السكنية.
  - ٣- انخفاض مصادرت مويل المصرف واعتمادها على القروض المستلمة فيتمويلا لنشاط الجاري .
  - ٤- تعقيد نظام الاقتراض والشروط الموضوعية التي تستغرق وقتاً طويلاً فضلاً عن قلة مبالغ القروض الممنوحة والتي لا تتناسب مع كلفة إنشاء الوحدة السكنية.
- التوصيات:**
- ١- العمل على وضع القوانين والانظمة والتشريعات التي تسمح بإنشاء نظام تمويل أسكاني في العراق والاستفادة من تجارب بعض الدول فيما يخص تمويل الاسكان .
  - ٢- السعي لإلتحديث وتعديل قانون المصرف ونظامها الداخلي والقيام بكافة الأنشطة الواردة ضمن نظامها الداخلي وبما يضمن تحقيقاً هدافه في تنمية القطاع العقاري والمصرفي وليس السعي فقط لتحقيق أرباح سنوية .
  - ٣- تشجيع دور القطاع الخاص والاستثمار الاجنبي في مجال التمويل الاسكاني.
  - ٤- تسهيل نظام الاقتراض والشروط الموضوعية وزيادة مبالغ القروض.

## المصادر:

٩. لؤي الملا حويش، آمال منصور حسن ،سياسات تمويل الاسكان الحضري ،المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ،بغداد ،٢٠١٣.
١٠. اسماعيل احمد منشاوي ،عبد النعيم مبارك ،اقتصاديات النقود والبنوك والاسواق المالية ،الدار الجامعة،٢٠٠٢.
١١. الحسيني، فلاح حسن، والدوري، مؤيد عبد الرحمن (٢٠٠٨). إدارة البنوك: مدخل كمي واستراتيجي معاصر (ط٤). الأردن، عمان: دار وائل للنشر.
١٢. فهد، نصر حمود مزنان ، " أثر السياسات الاقتصادية في اداء المصارف التجارية" ، ط١ ، دار صفا للنشر والتوزيع ، عمان .الاردن ، ٢٠٠٨
١٣. السيسي ، صلاح الدين حسن، " نظم المحاسبة والرقابة وتقييم الاداء فيالمصارف والمؤسسات المالية" ، ط١ ، دار الوسام للطباعة والنشر ، بيروت . لبنان ١٩٩٨.
١٤. جمال الدين المرسي واحمد عبد الله اللحج ، الادارة المالية مدخل في اتخاذ القرارات ، الدار الجامعية الاسكندرية . ٢٠٠٦.
١٥. البنكا الاهلي المصري،التمويلالعقاريآلي - تلتشيطالسوقالعقاري فيمصر
١. رضا صاحب أبو حمد ، إدارة المصارف ، دار ابن الأثير ، جامعة الموصل ، ٢٠٠٥ .
٢. هيل عجمي الجنابي ، النقود والمصارف والنظرية والنقدية ، ط ٢ ، عمان ، ٢٠١٤، دار وائل للنشر .
٣. أبي القاسم سليمان بن احمد ، معجم الطبراني الكبير ،الجزء ٢٠،الطبعة الثانية،(بيروت ،١٩٨٣.
٤. عبد المطلب عبد الحميد ، اقتصاديات الموارد الاقتصادية ، الطبعة الاولى،(القاهرة الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات ،٢٠١٠.
٥. عرفان تقي الحسني ، التمويل الدولي ، دار مجدولان للنشر ، الطبعة الاولى ، عمان ، الادرن ١٩٩٩.
٦. محمدقويدر،مفهوماالتمويلالدولي،منتدبالم حاسبينالعرب،٢٠٠٧.
٧. طارق محمد الحاج ، مبادئ التمويل ، دار صفاء للنشر و التوزيع ، الطبعة الاولى ، عمان ، ٢٠١٠.
٨. المصري ،رفيق المصري ،الاسلام والنقود،مركز النشر العلمي،جامعة الملك عبد العزيز ،جدة،٢٠١٢

١٨ . نجلاء عبد الله ، مشكلة السكن في العراق واقعها وسبل معالجتها، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الادارة والاقتصاد جامعة بغداد، ١٩٨٠.

١٩ . العبادي ، بسام عبدالكاظم ياسين ،تقييم كفاءة الأداء في تحصيل الضريبة الدخل في الهيئة العامة للضرائب فرع التأميم ،(بحث دبلوم عالي في المحاسبة الضريبية ،جامعة بغداد ،١٩٩٢).

النشرة الاقتصادية - العدد(٤) المجلد (٥٩) عام ٢٠٠٦ .

١٦ . رشدي صالح عبدالفتاح صالح، اتحاد المصارف العربية، النشرة المصرفية العربية، دور البنوكف بالتمويل العقاري، الفصل الثالث، ٢٠٠٩.

١٧ . الحريقي ،فهد عبد الله "التمويل الاسكاني في المملكة العربية السعودية ،جامعة الدمام ،قسم التخطيط الحضري والاقليمي ،بحث منشور، ٢٠١٠.