

المحددات التي تواجه المصارف الأهلية للاستثمار في انشاء المجمعات السكنية

الاستاذ المساعد نبيل ذنون الصائغ
معهد الادارة الرصافة

المستخلص

يصب البحث اهتمامه على محاولة تشخيص او التعرف على المحددات التي تواجه المصارف الاهلية في مجال الاستثمار في قطاع الانشاءات ، وعلى وجه الخصوص بناء المجمعات السكنية . وقد تم جمع المعلومات من المصارف الاهلية العراقية من خلال استبانته اعدت لهذا الغرض اذ تم توزيع 15 استمارة استبيان (وهذا العدد يمثل نصف مجتمع البحث تقريبا) . وتم التعامل مع تلك المعلومات بالاستعانة ببعض الاساليب الاحصائية مثل المتوسط الحسابي والانحراف المعياري ومعامل الارتباط ومعامل الاختلاف للوقوف على ابرز المعوقات وعلاقة الارتباط فيما بينها فضلا عن اكثر تلك المعوقات تأثيرا . وتوصل البحث الى وجود عدد من المحددات التي تقف حائلا دون قيام المصارف الاهلية بالاستثمار في بناء المجمعات السكنية منها ما يخص القوانين والتعليمات ومنها ما يتعلق بالمصارف ذاتها . وانتهى البحث الى عرض مجموعة من التوصيات او المقترحات لتجاوز تلك المحددات منها ما يخص البنك المركزي وأخرى تمت بصلة الى الجهات ذات العلاقة في هذا المجال .

ABSTRACT:

THIS RESEARCH TRIES TO DIAGNOSE OR IDENTIFY THE CONSTRAINTS FACED BY THE PRIVATE BANKS IN THE FIELD OF INVESTMENT IN THE CONSTRUCTION SECTOR, AND SPECIFICALLY THE CONSTRUCTION OF HOUSING COMPLEXES.

INFORMATION WAS COLLECTED FROM THE IRAQI PRIVATE BANKS THROUGH A QUESTIONNAIRE PREPARED FOR THIS PURPOSE. 15 QUESTIONNAIRE HAVE BEEN DISTRIBUTED (THIS NUMBER REPRESENTS ALMOST HALF OF THE RESEARCH COMMUNITY) . IT WAS DEALING WITH THAT INFORMATION USING SOME STATISTICAL METHODS SUCH AS ARITHMETIC MEAN AND STANDARD DEVIATION AND CORRELATION COEFFICIENT AND THE COEFFICIENT OF VARIATION TO DETERMINE THE MAIN OBSTACLES AND THE CORRELATION BETWEEN THEM AS WELL AS THE MOST INFLUENTIAL OF THOSE OBSTACLES.

THE RESEARCH FOUND THAT THERE ARE A MANY OBSTACLES, INCLUDING LAWS AND REGULATIONS, INCLUDING THE BANKS THEMSELVES. THE SEARCH IS OVER TO DISPLAY A SET OF RECOMMENDATIONS OR PROPOSALS TO OVERCOME THOSE OBSTACLES, SOME REGARD THE CENTRAL BANK AND THE OTHER WAS UNRELATED TO THE RELEVANT IN THIS AREA.

المقدمة

لايزال البلد يعاني من ازمة السكن ومنذ مدة طويلة ، ولازالت المصارف تعاني من فائض السيولة لديها ، ولايزال الاقتصاد يعاني من قلة المشاريع العمرانية وبالاخص المجمعات السكنية. فقطاع الإنشاءات، وتحديدًا بناء المجمعات السكنية على مستوى العراق ، يساعد على خلق دورة اقتصادية متسارعة تشمل مختلف مناحي الحياة. اذ أن هذه الدورة، إذا ما نظمت بالشكل الاداري السليم ، ستكون المحرك الأهم للقطاع الخاص. وترفع عن كاهل الدولة العبء المتعلق بملف الاسكان والذي تتحمله الدولة لوحدها من خلال الميزانية التشغيلية.

وتقوم المصارف في العديد من الدول بالاستثمار في قطاع الانشاءات سواء بشكل مباشر، عن طريق شركات المقاولات التابعة لها ، او بشكل غير مباشر من خلال توظيف اموالها في هذا المجال والاستفادة من السيولة المتوفرة لديها .

ان وجود القوانين والتعليمات المانعة للمصارف الحكومية والاهلية للاستثمار في انشاء المجمعات السكنية على مستوى البلد ، تعد مشكلة ينبغي على الجهات ذات العلاقة(البنك المركزي، رابطة المصارف الخاصة في العراق ، هيئة الاستثمار الوطني، وزارة المالية، رابطة المصارف الخاصة في العراق،المصرف العقاري..). العمل على معالجتها والاعتماد على نظام السوق الحر ومن خلال السماح للمصارف الأهلية والحكومية، وبمساعدة الجهات الحكومية وغير الحكومية على استثمار سيولتها المالية الضخمة لانشاء مجمعات سكنية ومن ثم وضع خطة لتوزيعها على المواطنين وفق صيغة مالية وإدارية وقانونية تخدم المصارف والمواطن والاقتصاد الوطني .

يقع البحث في اربعة مباحث تولى الاول عرض منهجية البحث واختص الثاني بالاطار النظري وخصص الثالث للجانب العملي ام المبحث الرابع فذهب لعرض ابرز الاستنتاجات والتوصيات .

المبحث الاول - منهجية البحث

اولا : مشكلة البحث

بقيت المصارف الاهلية بعيدة عن الاستثمار في العديد من المجالات التي تخدم الاقتصاد والمواطن، ومنها القيام بانشاء المجمعات السكنية سواء بالطريقة المباشرة او غير المباشرة اذ يقدم هذا الاستثمار حلا" فعليا لازمة السكن ، من خلال التوجه نحو البناء العمودي وتشجيع هذا النمط من السكن . كما ان هذا الاستثمار يسهم بشكل فعال في تنشيط الدورة الاقتصادية ، فضلا عن استثمار المصارف الاهلية لاموالها الفائضة وتحقيق الارباح . وعلى ضوء ذلك قام الباحث بصياغة مشكلة البحث على هيئة تساؤل :

لماذا لا تقوم المصارف الاهلية بالاستثمار في بناء المجمعات السكنية ؟

ثانيا :هدف البحث

يهدف البحث الى التعرف على المحددات التي تقف حائلا دون ولوج المصارف الاهلية في عملية الاستثمار في بناء المجمعات السكنية من خلال الاجابة على الاسئلة الاتية:

1. ماهي المعوقات التي تواجه المصارف الاهلية للاستثمار في بناء المجمعات السكنية حصرا.
2. هل هناك علاقة ارتباط ذات دلالة معنوية بين المحددات مع بعضها .
3. ماهي اكثر المعوقات التي لا تختلف المصارف الاهلية كثيرا على درجة تاثيرها.

ثالثا : اهمية البحث

تتجلى اهمية البحث في تناوله لموضوع على جانب كبير من الاهمية على المستوى الاجتماعي والاقتصادي والنشاط المصرفي الاهلي . اذ يسلط الضوء على :

1. إمكانية المصارف الأهلية في دعم البناء العمودي كبديل استراتيجي لحل مشكلة السكن لأصحاب الدخل المحدود أو لغيرهم .
2. فرصة تحريك عجلة الاقتصاد عن طريق دعم التوسع في قطاع الانشاءات لما معروف عن هذا القطاع من قدرة على تشغيل مفاصل عديدة من الاقتصاد ،
3. ايجاد فرص استثمارية للأموال الفائضة لدى المصارف الأهلية وبما يساهم في تحسين أرباحها .

رابعاً : حدود البحث

الحدود المكانية : اقتصر البحث على مدينة بغداد وعلى المصارف الخاصة (الأهلية) والبالغ عددها 31 مصرفاً .
الحدود الزمانية : العام الميلادي 2013 – 2014 .

خامساً: الدراسات السابقة

لم يت العثور على داسة تتصب على المنحى الذي تبناه الباحث ، وربما يعود الامر الى الخصوصية في الموضوع او كون البحث يتناول الموضوع على انه "حالة" معينة بذاتها .

سادساً : اسلوب واجراءات البحث :

1. مجتمع البحث وعينه

تكون مجتمع البحث ، الذي استخدم فيه المنهج المسحي الارتباطي ، من جميع المصارف الأهلية العاملة والبالغ عددها (31) وتم تحديد المصارف الكبيرة والمتوسطة الحجم لتكون عينة البحث (15) مصرفاً اي مايمثل نصف مجتمع البحث تقريباً .

2. اداة البحث

لغرض جمع المعلومات استخدم الباحث استبانة اعتمدت مقياس ليكرت الخماسي (اتفق بشدة) (اتفق) (محايد) (اعارض) (اعارض بشدة) . ولاختبار صدق الاستبانة تم عرضها على (5) محكمين من الاساتذة ذوي الكفاءة والخبرة وذلك لابداء ارائهم حول سلامة الفقرات لغويا ومدى تناسب الفقرات مع المجال المبحوث . وعلى ضوء اراء المحكمين تكونت الاستمارة في صورتها النهائية من 21 فقرة .

3. المعالجات الاحصائية

تم استخدام المتوسط الحسابي (ARITHMETIC MEAN) والانحراف المعياري (STANDARD DEVIATION) لمعرفة تأثير المعوقات الواردة في استمارة الاستبيان على قيام المصارف بالاستثمار في بناء المجمعات السكنية . كما تم استخدام معامل الارتباط سبيرمان (SPEARMAN) بهدف تحديد علاقة الارتباط ودلالاتها المعنوية . واستخدم الباحث معامل الاختلاف (COEFFICIENT OF VARIANCE) لتحديد درجة اتفاق العينة على المعوقات التي تواجه المصارف .

المبحث الثاني - الاطار النظري ازمة السكن والمصارف الاهلية في العراق

اولا ازمة السكن

تعد أزمة السكن من ابرز المشاكل التي تعاني منها المجتمعات لاسيما العراق وقد قرر المختصون في هذا المجال أن العراق بحاجة إلى أكثر من خمسة ملايين وحدة سكنية الأمر الكاشف مدى تقشي الأزمة وما يعانيه المواطن العراقي في هذا الجانب، ومن هنا كان لازماً أخلاقياً وشرعياً على كل مفكر ومختص أبداء رأيه بعد إجراء دراسات متخصصة لحلحلة هذه الأزمة وكشف ضائقها عن المواطنين العراقيين بل المسلمين كافة لما تقدم من تقشي الأزمة في كثير من الدول الإسلامية. (الاسدي ، 2012 : 30)

ولم تشجع الاوضاع الاقتصادية والسياسية ، بصورة عامة ، الشركات الراسمالية الكبيرة على القيام ببناء المجمعات السكنية كما ان الدولة لم تتمكن من انجاز متطلبات التي توفر حاجة السكان الى الوحدات السكنية . ويؤشر عدم التناسب بين الطلب على اجازات البناء من جهة والزيادة الواضحة في اعداد السكان عزوف الافراد والقطاع الخاص الى انجازالوحدات السكنية (الهيتي ، 1976: 99) .

وينظر الى مشكلة السكن التي يواجهها العراق اليوم ، فضلا عن العديد من الدول النامية ، من المشكلات الرئيسية بسبب الزيادة المتنامية للسكان وما يقابلها من مشكلات في ارتفاع كلف البناء ومحدودية الدخل لشريحة كبيرة من المجتمع العراقي وغيرها من العوامل التي ساهمت بشكل كبير بتعجيل وانتشار البناء العشوائي للمجمعات السكنية وبطرق واساليب تنفيذية غير خاضعة الى دراسات علمية ، مما ادى الى تدني مواصفاتها واغفال جانب مهم من جوانب العملية التصميمية والبنائية الا وهي عملية تكامل المنظومات البنائية (المنشئية والخدمية الميكانيكية) والتي تعد ذات تأثير مباشر في زيادة المعايير الادائية المنشئية والخدمية الميكانيكية للمجمعات السكنية المتعددة الأسر وبالتالي التأثير المباشر على البيئة الداخلية لهذه المجمعات السكنية وتأثيرها المباشر على الساكن وخاصة في ظروف المناطق الحارة الجافة. (شاكر ، 2013)

ان معظم الدراسات تجمع على ان الاسباب الرئيسية التي اسهمت بتنامي مشكلة السكن في العراق يمكن اجمالها في المحاور التالية: (العكيلي ، 2011) .

1. محدودية المشروعات الخاصة بالاسكان وندرتها خلال اكثر من عقدين من الزمان بسبب توقف الدولة عن بناء المجمعات السكنية مع ارتفاع معدلات النمو السكاني .
2. ارتفاع اسعار الاراضي وزيادة بدلات الايجار بسبب التشريعات القانونية التي تنظم سوق العقار
3. عزوف القطاع الخاص عن المشاركة باقامة المجمعات السكنية .
4. ارتفاع اسعار المواد الانشائية ومحدودية المحلي منها بسبب توقف بعض المنشآت وبدائية بعضها الاخر .
5. توقف المصرف العقاري عن تقديم القروض الى مستحقيها لسنوات طويلة اسهم باعاقة توجهات كثير من المواطنين في تشييد وحدات سكنية ، بالنظر لضعف قدرتهم الشرائية .

ويعد قطاع التشييد والبناء من الأنشطة الحساسة لظروف النشاط الاقتصادي وتقلباته ، كما انه من الأنشطة التي يمكن ان تستوعب اعدادا متزايدة من الايدي العاملة بسبب اعتماده على اساليب مكثفة للعمل ، وبالتالي فانه يمكن ان يؤدي دورا مهما في الحد من تفاقم مشكلة البطالة في الاقتصاد . (نجا ، 2007: 53)

وفضلا عن ان قطاع الإنشاء يعد الأكثر حاجة إلى الأيدي العاملة من جميع القطاعات (عدا الزراعة). فانه يستعمل مدخلات محلية بأعلى نسبة من غيره من الاستثمارات قياساً برأس المال المستثمر إن بناء بيت واحد يشغل ما معدله عشرة عمال على مدى ستة أشهر . أي حوالي خمس عمال على مدار السنة . وعند بناء نصف مليون وحدة سكنية يمكن تشغيل أكثر من مليوني عامل . وهذا وحده يكفي للقضاء على البطالة . مع العرض أن مشاريع السكن ستكون موزعة جغرافياً وتشغل جميع أنواع العمال وبمختلف الاختصاصات من عمال يدويين إلى حرفيين وكهربائيين وسباكين وحدادين وغيرهم . وعند إنجاز البناء ، يحتاج البيت إلى أثاث وستائر ومعدات منزلية متفرقة .

ويخلق قطاع الإنشاءات ، والسكن خصوصاً ، دورة اقتصادية متسارعة تعم جميع مرافق الحياة . كما أن هذه الدورة ، إذا ما أدبرت بشكل جيد ، تكون المحرك الأهم للقطاع الخاص . وتريح الدولة من الكثير من الأعباء التي تتحملها وحدها من خلال الميزانية التشغيلية في الوقت الحاضر . إذ يقل اعتماد المواطن على الدولة في الوظيفة والدخل وغيرها من متطلبات الحياة التي لا مصدر لها في الوقت الحاضر غير الدخل النفطي (الريعي) . فتدوير (25) مليار دولار كفيلة بدفع الاقتصاد بمسار تنموي متسارع ، خاصة اذا ما امتدت مشاريع الإسكان على وتيرة عالية لمدة الخمس سنوات الأولى .

ويتوقع لقطاع الإنشاءات أن ينتقل من التركيز على السكن إلى الأبنية العامة والتجارية والصناعية والبنى التحتية . وهذه القطاعات تحتاج إلى عمالة وخبرات قريبة من تلك المطلوبة في قطاع الإسكان . أي أن انخفاض معدل بناء الوحدات السكنية الجديدة لن يخلق بطالة أو تدهور في النشاط الاقتصادي المرتبط بقطاع الإنشاءات . (التميمي : 2012) .

وتجدر الإشارة الى ان وزارة الاعمار والاسكان أكدت بأن قدرتها على إنشاء المجمعات السكنية محدودة بسبب عدم وجود مقاولين وشركات كافية للبناء ، والى ان الشركات الأجنبية ترفض المجيء للعراق ، بسبب الأوضاع الأمنية والسياسية والمصرفية والبيروقراطية ، مما يضطر الوزارة للاعتماد على الشركات المحلية التي غالبا ما تفتقر للخبرات . رغم ذلك فان الوزارة أطلقت مشاريع كثيرة ومنها بناء 77 مجمعاً سكنياً في كافة المحافظات العراقية . وأشارت الوزارة الى ان العراق يعاني من نقص في الوحدات السكنية وبمقدار مليونين و500 ألف وحدة سكنية وبحاجة الى آلاف الكيلومترات من الطرق ، يذكر أن العراق يعاني من أزمة سكن خانقة نظراً لتزايد عدد سكانه قياساً بعدد المجمعات السكنية ، فضلاً عن عجز المواطن ذي الدخل المحدود عن بناء وحدة سكنية خاصة به . (HTTP://WWW.IRAQNEWSPAPER.NET) .

ومن الحلول المقترحة بصدد أزمة السكن (فارس ، 1999: 65) الاتجاه نحو البناء العمودي بإعطاء امتيازات خاصة لهذا النوع من البناء سيما في المدن الرئيسة وإيقاف توزيع الأراضي فيها لبناء البيوت الخاصة واختيار تنظيم المساحات الداخلية للشقق حسب الرغبة والحاجة والقدرة المالية ، على أن لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن 100 متر مربع .

وبالامكان ان تعطى الاولوية في الاستثمار بقصد البناء في المناطق غير المكتظة بالسكان ومناطق الانتاج الزراعي والصناعي فضلا عن توزيع الأراضي في تلك النواحي وتشجيع البناء العمودي. من اجل توفير فرص عمل جديدة وتنظيم المجمعات السكنية في هذه المناطق . كما ان المصارف يمكن ان تتولى التصرف بهذه المجمعات بعد تنفيذها وفق شروط تفضيلية وبما يؤمن تنشيط حركة حركة العمران السكني (رمضان، 2003: 243) .

ثانيا المصارف الاهلية في العراق

تلعب المصارف الاهلية دور كبير في دعم التنمية الاقتصادية والتي تعمل جنب الى جنب مع المصارف الحكومية في دفع عجلة الاقتصاد الوطني الى امام اذ انها تستطيع المساهمة في معالجة الازمات المختلفة ومنها ازمة السكن سيما ان هذه المصارف يمكن ان تتمتع بنوع من القدرة والمرونة في توجيه استثماراتها بالاتجاه الذي يخدم المجتمع ويخدم اهدافها في ذات الوقت . ويعمل في العراق 31 مصرفا اهليا منها ما يعد كبير الحجم والذي يزيد مجموع ميزانية العامة على (800 مليار دينار) ومتوسطه ومصارف اخرى صغيرة الحجم .

ورغم ان هناك مشكلات تواجه بعض المصارف الاهلية (تفرض عليها الوصاية من قبل البنك المركزي) الا انها تبقى من المؤسسات المالية التي تطبق المعايير الموضوعة من قبل الجهات المالية الرقابية من ناحية وكفاية راس المال والسيولة.

والاتي نبذة عن بعض المصارف الكبيرة الحجم والتي تمثل جزء من عينة البحث .

1. مصرف بغداد

ناسس المصرف في شباط من عام 1992م ويمارس العمليات المصرفية الداخلية والخارجية ويقدم خدماته التجارية والعالمية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة. وتشمل خدمات العقارات التجارية وقروض البناء، خدمات الإئتمان، والإعتمادات والتمويل التجاري. بتقديم الخدمات المالية لإدارة الأصول والاستثمارات . فضلا عن خدمات الزبائن من الأفراد التي تضم مجموعة متكاملة من حسابات التوفير والقروض السكنية والقروض الشخصية وقروض السيارات. سواء كنت في الشرق الأوسط أو شمال أفريقيا، فهو يقدم مجموعة من الخدمات المالية . ومصرف بغداد هو عضو في مجموعة شركة مشاريع الكويت (القابضة) ولديه حضور في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. فهو مجموعة من سبعة مصارف شركاء: مصرف بغداد في العراق، بنك سورية والخليج في سورية، بنك الخليج الجزائر في الجزائر، بنك الأردن في الكويتي في الأردن، بنك تونس العالمي في تونس، بنك بركان في الكويت وبنك الخليج المتحد في البحرين وقد تطور مصرف بغداد من مصرف محلي إلى مصرف عالمي خلال السنوات الماضية. وهو يواصل في نموه وبأدائه الحسن وذلك على الرغم من الإضطرابات في الأسواق المالية العالمية .

تمت زيادة راس المال المدفوع لمصرف بغداد من 112,9 مليار دينار الى 175 مليار دينار استنادا لقرار دائرة تسجيل الشركات / الوطنية ذي العدد 26938 بتاريخ 13/12/2012 وذلك باصدار 62,1 مليار سهم قيمة السهم دينار واحد وذلك وفقا لاحكام قانون الشركات رقم (21) لسنة 1997 المعدل.

2. مصرف الشمال

تمكن مصرف الشمال للتمويل والاستثمار منذ تأسيسه عام 2004 من تحقيق منجزات مهمة في مختلف المجالات كان أبرزها تقوية مركزه المالي وزيادة ارباحه وتوسيع قاعدة انتشاره الجغرافي مع تنوع خطوط نشاطه الذي شمل تقديم المزيد من الخدمات المصرفية لزيائنه. وحرص المصرف على تنمية مصادر الدخل لديه مع الاخذ بلاعتبار الحفاظ على الاستراتيجية الخاصة بإدارة المخاطر الائتمانية تطبيقيا للمعايير الدولية وقد تحقق كل ذلك رغم الظروف الاستثنائية التي يمر بها الاقتصاد العراقي حاليا.:

وقد تم في عام 2006 زيادت رأس المال الى (25) خمسة وعشرون مليار دينار عراقي فضلا عن زيادات أخرى تمهيدا للوصول الى الحد المطلوب في رأس المال البالغ 250 مليار دينار في العام 2013.

-ويعد المصرف متميزا بين المصارف الخاصة سواء على صعيد مركزه المالي الذي اضحى الأعلى من بين المصارف الخاصة او على صعيد نتائج عملياته المصرفية الأخرى وبالاخص في مجال الاستثمارات ومنح الائتمانات وتعزيز اصوله كما رسمت ادارة المصرف وحددت اهدافها الرئيسية التي تبغي تحقيقها من خلال تشجيع الجمهور على الادخار واستثمار هذه المدخرات في المجالات الاقتصادية والتنموية ليساهم بصورة فعالة ومميزة في تحقيق الرفاه الاقتصادي للبلد من خلال منح الائتمان النقدي والتعهدي وغيرها من الانشطة المصرفية المختلفة هذه السياسة ادت الى زيادة حجم التعاملات وبلتالي الى زيادة الربحية بما يصب في مصلحة المساهمين كما يسعى المصرف الى تطبيق اجراءات رقابية متماز بكفاءة عالية وفعالية ..

كما يلفت الى ان هناك مشاريع استراتيجية يتولى مصرف الشمال تمويلها وفتح الاعتمادات اللازمة لها بخلاف ما يعتقد البعض والانطباع بأن المصارف الخاصة تقوم بدور محدد في تنفيذ مشاريع التنمية هذا وتبلغ هذه المشاريع التي يجري تنفيذها بدعم مصرف الشمال أكثر من مليار دولارولدى المصرف خطط وتدابير مستمرة في تقديم خدماته المصرفية المتنوعة الاغراض لمشاريع بنى تحتية وفي قطاعات الاسكان والكهرباء وبناء المدارس وكذلك المشاريع الصغيرة والمتوسطة .

3. مصرف كوردستان

تأسس المصرف في اذار من عام 2005 م وله نشاط كبير في مجال اعمال التجزئة المصرفية وعمليات مصرفية ومالية على اسس اسلامية .

وقد بلغ ورأس المال المدفوع 250 مليار دينار عراقي ويمارس اعماله من خلال 5 فروع وهو يتولى الفعاليات المصرفية المختلفة مثل تقديم التسهيلات الائتمانية والاستثمار لحساب الزبائن والبناء والتصميم وحقوق النفط والغاز فضلا عن الخدمات المصرفية الاسلامية الأخرى واستخدام نظام سويفت وخدمات الصراف الآلي .

ويبين الجدول (1) البيانات المالية الفصلية ((غير المدققة)) للمصارف الأهلية العراقية الربع الأول لعام 2014 وتظهر أرصدة حسابات الميزانية العامة. وسيكتفي الباحث بعرض المقارنة للمصارف كبيرة الحجم كنموذج للمصارف الأهلية .

جدول (1) البيانات المالية الفصلية والميزانية العمومية للمصارف الاهلية كبيرة الحجم
(مليون دينار)

اسم المصرف إسم الحساب	بغداد			الشمال			كوردستان		
	البيانات المالية	الحسابات الختامية	نسبة النمو	البيانات المالية	الحسابات الختامية	نسبة النمو	البيانات المالية	الحسابات الختامية	نسبة النمو
	/3 /31 2014	/12 /31 2013	مبلغ النمو	/3 /31 2014	/12 /31 2013	مبلغ النمو	/3 /31 2014	/12 /31 2013	مبلغ النمو
النقدود	1,065,678	1,014,698		855,116	871,025		965,990	851,007	
الاستثمارات	347,945	410,177		55,256	53,702		8,018	8,149	
الإلتئمان النقدي	253,562	219,170		512,909	489,638		132,081	162,232	
* التشغيل	601,507	730,347	% 17,6 .	568,165	543,340	% 4,6	140,099	170,381	% 17,8 .
المدينون	55,005	64,048		108,980	105,911		10,353	18,042	
الموجودات الثابتة	56,879	56,811		94,539	88,358		48,263	37,589	
مجموع الموجودات	1,779,069	1,764,904	% 0,8	1,626,800	1,608,634	% 1,1	1,164,705	1,077,019	% 8,1
حسابات جارية وودائع	1,434,096	1,393,584		1,220,943	1,183,305		652,104	563,952	
الدائنون	23,738	54,964		23,928	60,163		9,639	35,812	
مجموع الودائع	1,457,834	1,448,548	% 0,6	1,244,871	1,243,468	% 0,1	661,743	599,764	% 10,3
التخصيصات	18,363	25,093		48,095	49,683		59,733	50,824	
رأس المال المدفوع	250,000	250,000		265,000	265,000		300,000	300,000	
إحتياطي رأس المال	9,369	9,369		8,419	8,419		19,466	19,466	
الإحتياطيات الأخرى	48	31,894		2,428	42,064		64,181	64,182	
أرباح عام 2013 مع الأرباح المدورة	31,831			49,117			42,783	42,783	
الأرباح الفصلية المتحققة	11,624			8,870			16,799		
مجموع الميزانية	1,779,069	1,764,904		1,626,800	1,608,634		1,164,705	1,077,019	
أرباح 2013/3 /31	11,225			15,658			22,606		
نسبة الفرق									
النقود / مجموع الودائع									
الإلتئمان النقدي مجموع الودائع									
الاستثمارات/ مجموع الودائع									
* التشغيل / مجموع الودائع									
مجموع الميزانية المجموع الكلي									
الأرباح/ مجموع الميزانية									
الأرباح/ رأس المال المدفوع									

تكملة الجدول رقم (1)

(مليون دينار)

الخليج			المتحد			اسم المصرف اسم الحساب
نسبة النمو مبلغ النمو	البيانات المالية		نسبة النمو مبلغ النمو	البيانات المالية		
	2013 / 12 / 31	2014 / 3 / 31		2013 / 12 / 31	2014 / 3 / 31	
	368,941	389,307		113,743	227,770	النقدود
	65,084	59,796		14,103	13,934	الإستثمارات
	286,574	273,663		537,829	472,285	الإئتمان النقدي
5,1 . %	351,658	333,459	11,9 . %	551,932	486,219	* التشغيل
	29,415	43,132		37,566	62,112	المدينون
	42,235	45,745		51,624	56,641	الموجودات الثابتة
2,4 %	792,249	811,643	10,3 %	754,865	832,742	مجموع الموجودات
	417,143	463,380		349,520	371,881	حسابات جارية وودائع
	51,777	8,453		9,611	47,560	الدائنون
0,6 %	468,920	471,833	16,8 %	359,131	419,441	مجموع الودائع
	10,321	12,842		56,901	61,521	التخصيصات
	250,000	250,000		300,000	300,000	رأس المال المدفوع
	4,206	4,206		8,079	8,079	إحتياطي رأس المال
	2,226	2,341		30,754	6,305 -	الإحتياطيات الأخرى
	56,476	56,476			37,059	أرباح عام 2013 مع الأرباح المدورة
		13,945			12,947	الأرباح الفصلية المتحققة
	792,149	811,643		754,865	832,742	مجموع الميزانية
		15,644			13,272	أرباح 2013 / 3 / 31

* التشغيل = الإئتمان النقدي + الإستثمارات

المصدر : (الشماع ، 2014 : 3)

والآتي بعض الملاحظات عن الجدول رقم 1

اشتركت في هذه المقارنة البيانات المالية الفصلية ((غير المدققة)) للربع الأول من العام 2014 العائدة لخمسة مصارف كبيرة الحجم هي (بغداد . الشمال . كردستان . المتحد . الخليج) يزيد مجموع الميزانية العامة لكل منها على 800 مليار دينار بعد أن كان عددها في نهاية السنة الماضية أربعة مصارف، وذلك لعودة (المتحد) إلى مستواه السابق الذي كان عليه في منتصف السنة 2013 ونمو المركز المالي لمصرف (الخليج) مع غياب (الأوسط) الذي كان من المصارف كبيرة الحجم لكنه لم ينشر بياناته المالية الفصلية لحد الآن.

1. أكبر المصارف حجماً (مجموع الميزانية العامة) في نهاية الفصل الأول هو (بغداد 1779 مليار دينار) ثم (الشمال 1627 مليار دينار - كردستان 1165 مليار دينار - المتحد 833 مليار دينار - الخليج 814 مليار دينار).

2. جاء ترتيب المصارف المقارنة تبعاً لمجموع الودائع بنفس ترتيبها حسب المركز المالي أعلاه عدا أن مجموع ودائع (الخليج) أعلى من مجموع ودائع (المتحد)، فأصبح التسلسل كالاتي (بغداد 1458 مليار دينار . الشمال 1244 مليار دينار . كردستان 662 مليار دينار . الخليج 472 مليار دينار . المتحد 419 مليار دينار).

ولغرض الاطلاع على ارباح المصارف عدها من المؤشرات على اداء تلك المصارف نورد الجدول (2) والذي يمكن من خلاله مقارنة البيانات المالية الفصلية للمصارف الأهلية العراقية للربع الأول من السنة 2014 المتعلق بالأرباح الفصلية المتحققة خلال شهور الفصل الثلاثة، والذي يبين أن عدد المصارف الأهلية التي اشتركت بياناتها المالية فيه بلغ (23) مصرفاً من مجموع (31) مصرف.

جدول (2)

يبين الأرباح الفصلية ((غير المدققة)) للمصارف الأهلية العراقية للمدة من 3/3-1/1/ 3/3/2014

ترتيب	إسم المصرف	مجموع الإيرادات ٢٠١٤ / ٣ / ٣١		مجموع المصروفات ٢٠١٤ / ٣ / ٣١		نسبة المصروفات إلى الإيرادات	ترتيب	الأرباح المتحققة		نسبة الفرق النسبة ((نسبة النمو))	ترتيب النسبة	مجموع الميزانية العامة ٢٠١٤ / ٣ / ٣١	نسبة الأرباح إلى مجموع الميزانية
		المبلغ	المرتبة	المبلغ	المرتبة			٢٠١٣/٢/٢١	٢٠١٤/٢/٢١				
١	مصرف كوردستان الدولي	٢٠,٩١٧	٦	٤,١١٨	١٢	%١٩,٧	٢١	١٦,٧٩٩	٢٢,٦٠٦	%٢٥,٧	١٧	١,١٦٤,٧٠٥	%١,٤
٢	مصرف الإتحاد العراقي	٢١,٦٨٧	٤	٧,٥٥٥	٦	%٣٤,٨	١٤	١٤,١٣٢	١٥,٨٤٤	%١٠,٨	١٣	٥٧٠,٢٦٠	%٢,٥
٣	مصرف الخليج التجاري	٢٠,٨٣٤	٧	٦,٨٨٩	٩	%٣٣,١	١٧	١٣,٩٤٥	١٥,٦٤٤	%١٠,٩	١٤	٨١١,٦٤٣	%١,٧
٤	المصرف المتحد للاستثمار	٢٠,٩٤٠	٥	٧,٩٩٣	٥	%٣٣,٢	١٣	١٢,٩٤٧	١٣,٢٧٢	%٢,٤	١٢	٨٣٢,٧٤٢	%١,٦
٥	مصرف بغداد	٢١,٨٤٦	٣	١٠,٢٢٢	٣	%٤٦,٨	١٢	١١,٦٢٤	١١,٢٢٥	%٣,٦	١١	١,٧٧٩,٠٦٩	%٠,٧
٦	مصرف الإستثمار العراقي	١٥,٢٦٦	٨	٤,٩٤٠	١٠	%٣٢,٤	١٨	١٠,٣٢٦	٦,٨٩٧	%٤٩,٧	٦	٦٧٥,١٣٢	%١,٥
٧	المصرف الوطني الاسلامي	١٢,٠٣٦	١١	١,٧١٦	١٩	%١٤,٣	٢٢	١٠,٣٢٠	٥,٥١٤	%٨٧,٢	٤	٦٧٣,٢٧٥	%١,٥
٨	مصرف الشمال للتمويل	٢٤,٦١٦	١	١٥,٧٤٦	٢	%٦٤,٠	٦	٨,٨٧٠	١٥,٦٥٩	%٤٣,٤	١٨	١,٦٢٦,٨٠٠	%٠,٥
٩	مصرف الهدى	٨,٦٠٨	١٤	١,٠٠٢	٢٣	%١١,٦	٢٣	٧,٦٠٦	٣,٣٤٠	%١٢٧,٧	٢	٤٢٠,٨٢١	%١,٨
١٠	مصرف آشور الدولي	٩,٢٤١	١٣	١,٩١٢	١٧	%٢٠,٧	٢٠	٧,٣٢٩	٤,٢٨١	%٧١,٢	٥	٤٣٥,٦٤٢	%١,٧
١١	مصرف التنمية الدولي	١٤,٥٩١	٩	٨,٥٣٦	٤	%٥٨,٥	٧	٦,٠٥٥	٤,٩٨٢	%٢١,٥	٩	٥٤٦,١٨٦	%١,١
١٢	مصرف أربيل للاستثمار	٢٣,٢٦٢	٢	١٧,٦٦٨	١	%٧١,٠	١	٥,٥٩٤	٢,٦٩٦	%١٠٧,٥	٣	٤٣٨,٧٠٩	%١,٣
١٣	مصرف إيلاف الاسلامي	٦,٠٨٢	١٧	١,٥٨٧	٢١	%٢٦,١	١٩	٤,٤٩٥	١,٣٣٥	%٢٣٦,٧	١	٣١٠,٨٣٨	%١,٤
١٤	مصرف المنصور للاستثمار	٧,٥١٤	١٦	٣,٧٢٥	١٣	%٤٩,٦	١١	٣,٧٨٩	٧,٠٢٣	%٤٦	١٩	٧٩١,١٢٣	%٠,٥
١٥	المصرف العراقي الاسلامي	٨,٦٠٣	١٥	٤,٩١٨	١١	%٥٧,٢	٩	٣,٦٨٥	غير متوفر	—	—	٤٦٨,٤٦١	%٠,٨
١٦	مصرف الشرق الاوسط	١٠,٧٦٣	١٠	٧,٤٧١	٧	%٦٩,٤	٣	٣,٢٩٢	٤,٣٥٥	%٢٤,٤	١٦	٧٧٧,٠٩٠	%٠,٤
١٧	المصرف التجاري العراقي	٥,٠٣١	٢٠	١,٧٤٦	١٨	%٣٤,٧	١٨	٣,٢٨٥	٣,٠٣٥	%٨,٢	١٠	٤٢٣,٠٧٣	%٠,٨
١٨	مصرف دار السلام	٥,٦٥٠	١٩	٢,٩٠٥	١٦	%٥١,٤	١٠	٢,٧٤٥	٥,٩٥٧	%٥٣,٩	٢٠	٦٥٤,٨٣٧	%٠,٤
١٩	مصرف التعاون الاسلامي	٣,٨٣٧	٢٢	١,٣١٤	٢٢	%٣٤,٢	١٦	٢,٥٢٣	٣,٢٤٦	%٢٢,٣	١٥	٢٣٧,٢٢٩	%١,١
٢٠	مصرف الإنتمان العراقي	٥,٧٦٤	١٨	٣,٣٣٣	١٤	%٥٧,٨	٨	٢,٤٣١	١,٨٤٨	%٣١,٥	٨	٦٥٥,٧٤٥	%٠,٤
٢١	المصرف الأهلي العراقي	٩,٢٦٧	١٢	٧,٣١٨	٨	%٧٩,٠	٨	١,٩٤٩	٦,٢٨٤	%٦٩	٢٢	٥١٥,٠٤٩	%٠,٤
٢٢	مصرف بابل	٤,٧٦٩	٢١	٣,١٢٥	١٥	%٦٥,٥	٥	١,٦٤٤	١,١٥٩	%٤١,٨	٧	٣٥٠,٥٩١	%٠,٥
٢٣	مصرف دجلة والفرات	٢,٦١٥	٢٣	١,٧٨٤	٢٠	%٦٨,٢	٤	٨٣١	٢,٢٥٤	%٦٢,١	٢١	٣٠٥,٠٠٦	%٠,٣
	المجموع	٢٨٣,٧٣٩		١٢٧,٥٢٣		%٤٤,٩		١٥٦,٢١٦	١٥٨,٤٥٦	%١,٤		١٥,٤٦٤,٠٢٦	%١,٠

المصدر: (الشماع، 2014: 4)

الملاحظات والتعليقات على الجدول رقم 2

- أكبر الإيرادات الفصلية حصل عليها (الشمال) حيث بلغت 24,6 مليار دينار، ثم (أربيل) 23,3 مليار دينار. بغداد 21,8 مليار دينار. المتحد 20,9 مليار دينار. كوردستان 20,9 مليار دينار) ... وهكذا حسبما هو مبين في جدول المقارنة. وأوطأ الإيرادات من نصيب كل من (دجلة) 2,6 مليار دينار. التعاون 3,8 مليار دينار. بابل 4,8 مليار دينار. التجاري 5 مليار دينار. السلام 5,7 مليار دينار ... وهكذا.
- نمو أرباح المصارف أعلاه نجم عن تواضع أرباح فترة السنة الماضية عدا أرباح (بغداد) بالدرجة الأولى ثم أرباح (الإستثمار والوطني). أما بخصوص أرباح المصارف المتراجعة فأشدها أرباح (الأهلي -69%) وأرباح (دجلة والسلام) التي أرباح كل منها الفصلية أقل من نصف أرباح نفس الفصل من السنة السابقة، ثم أرباح مصارف

(المنصور . الشمال . كوردستان) التي جاوز إنخفاض أرباحها الفصلية الربع، ومصارف (الأوسط بالتعاون . الخليج . الإتحاد). وقد جاء هبوط أرباح (المتحد) خفيفاً.

3. ان المصارف ذات الأرباح الوفيرة قياساً لحجمها وعلى الخصوص المصارف صغيرة الحجم. وتبعاً لما جاء في جدول المقارنة فإن أفضل ثمانية مصارف لهذه النسبة (الإتحاد . الهدى . الخليج . آشور . المتحد . الوطني . الإستثمار . إيلاف) لم تتضمن أي مصرف كبير الحجم. ولا بد أن نأخذ بنظر الاعتبار أن المصارف التي رأسمال كل منها المدفوع دون الحد الأدنى المقرر يكون مجموع ميزانياتها العامة أوطأ بالطبع من تلك التي إستوفت متطلبات مقدار رأسمالها أو تجاوزته فتحقق بذلك إمتيازاً بإرتفاع نسبة أرباحها إلى مجموع ميزانياتها العامة. أما من نسبة أرباحها الفصلية واطئة قياساً بحجمها فنكتفي بذكر خمسة مصارف منها هي (دجلة . الإئتمان . الأهلي . السلام . الأوسط).

المبحث الثالث - الجانب العملي

اولا : المتوسط الحسابي والانحراف المعياري

لغرض معرفة المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لاجابات عينة البحث على فقرات الاستبانة الاحدى والعشرين فقد تم حساب هاتين القيمتين وكما مبين في الجدول رقم (3) .

جدول (3) يبين المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لاجابات عينة البحث

رقم الفقرة	1	2	3	4	5	6	7
المتوسط الحسابي	3.150	2.700	1.500	2.000	2.100	2.850	3.350
الانحراف المعياري	0.812	1.031	0.688	0.648	1.071	0.988	0.812

رقم الفقرة	8	9	10	11	12	13	14
المتوسط الحسابي	1.800	2.600	2.150	2.050	2.350	2.000	3.600
الانحراف المعياري	0.767	0.820	0.933	0.944	0.875	0.648	1.142

رقم الفقرة	15	16	17	18	19	20	21
المتوسط الحسابي	3.050	1.950	2.300	2.500	3.050	2.900	2.000
الانحراف المعياري	1.234	1.145	0.223	0.827	1.234	1.252	0.794

وبغية تحديد اجابات عينة البحث حول تركيز تاثير المعوقات الواردة في الاستبانة على قيام المصارف بالاستثمار في المجمعات السكنية . فقد قسم الباحث الاجابات تبعا لدرجات مقياس ليكرت من خلال استخدام المتوسط الحسابي والانحراف المعياري وكما مبين في الجداول (4) و (5) و (6) .

جدول (4) يبين اجابات عينة البحث ب (اتفق بشدة)

رقم الفقرة	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة
2	النظام الداخلي للمصرف لايسمح بذلك .	2.700	1.031	6
4	الاقتدار لوجود تعليمات لهيئة الاستثمار .	2.000	0.648	13
6	يحتاج الامر الى مشاركة المصارف الحكومية.	2.850	0.988	5
7	التخوف من الاستثمار متوسط وطويل الاجل.	3.350	0.812	2
9	يمتلك المصرف القدرة المالية للاستثمار .	20600	0.820	7
10	الموضوع يتعلق بالسيولة والامان .	2.150	0.933	10
11	نقص الخبرة الادارية والتنظيمية للمصرف .	2.050	0.923	11
12	نقص معرفة المصرف في الجوانب الفنية لموضوع الانشاءات .	2.350	0.875	8
14	الصعوبات الفنية للتعامل مع شركات المقاولات .	3.600	1.142	1
15	هناك رغبة لدى المصرف للاستثمار في هذا المجال .	3.050	1.234	3
17	الموضوع يحتاج الى الدراسة والتنسيق مع هيئة الاستثمار .	2.300	0.944	9
20	الافضل للمصرف تسويق المجمعات السكنية الجاهزة بدلا من بناءها.	2.900	1.252	4
21	يحتاج الامر الى التنسيق مع وزارات معينة.	2.000	0.648	12

يلحظ من الجدول رقم (4) ان الاجابات "بالاتفاق بشدة" تركزت في قوتها عند مجموعة من الفقرات كانت الصعوبات الفنية للتعامل مع شركات المقاولات اولها وقد يرجع السبب الى التخصص الذي تمتلكه تلك الشركات وعدم معرفة المصارف بهذا الجانب ما لم يقوم المصرف بانشاء مثل تلك الشركة من قبله ان هو توفرت الظروف لقيامه بهذا النوع من الاستثمار .

وتظهر الاجابات تخوف المصارف من الاستثمار في مجال بناء المجمعات السكنية كونه من الاستثمارات طويلة الاجل ، الا ان ذلك لاينفي وجود الرغبة لدى لمصارف للاتجاه الى هذا الاستثمار وقد يكون تفسير ذلك رغبة المصرف في تنويع استثماراته فضلا عن توظيف السيولة بافتراض ثبات العوامل المختلفة .

كما وقد يفسر تفضيل المصارف الاهلية تسويق المجمعات الجاهزة بانها تعتقد بان ذلك اقل مخاطرة واكثر امانا من عملية الاستثمار في البناء . وتتفق اجابات العينة بشدة الى حاجة المصارف الاهلية لمشاركة المصارف الحكومية وقد يفسر ذلك ان تلك المشاركة ستعطي المصارف الاهلية دعما ماديا ومعنويا كون المصارف الحكومية مملوكة ومدعومة من الدولة . كما بين الجدول وجود القدرة لدى المصارف للاستثمار في بناء المجمعات السكنية الا ان النظام الداخلي للمصارف لا يسمح بذلك . كما اشرت اجابات العينة وجود تخوف من الدخول في هذا العمل بسبب نقص الخبرة الفنية وصعوبة التعامل مع شركات المقاولات وان الموضوع يتطلب التنسيق مع هيئة الاستثمار .

جدول رقم (5) يبين اجابات عينة البحث ب (اتفق)

رقم الفقرة	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة
1	تعليمات البنك المركزي لا تجيز ذلك .	3.150	0.812	1
3	التشريعات الحالية قاصرة عن التعامل مع الموضوع .	1.500	0.688	4
13	الظروف الامنية تحول دون الاستثمار.	2.000	0.648	3
18	نجاح الاستثمار في هذا المجال يتطلب دعم شركات التأمين.	2.500	0.827	2

يلحظ من الجدول رقم (5) ان عينة البحث اتفقت على ان التشريعات الحالية ومنها تعليمات البنك المركزي تحول دون قيام المصارف بهذا الاستثمار اذ ان ذلك يمثل معيقا قانونيا امامها ، فضلا عن الظروف الامنية والتي من الواضح انها تمثل هاجسا سلبيا لقيام المصارف بالاستثمار في هذا المجال .

كما تعتقد المصارف بان وجود شركات لتأمين كطرف في هذا الموضوع يعزز من امكانية نجاحها .

جدول رقم (6) يبين اجابات عينة البحث ب " محايد "

رقم الفقرة	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتبة
5	الموضوع لايتعلق بالتشريعات والقوانين .	2.100	1.071	2
8	وجود مخاطرة عالية في هذا النوع من الاستثمار .	2.000	0.648	3
16	يعد هذا النشاط بعيدا عن عمل المصرف .	1.950	1.145	4
19	يتطلب الامر الاستعانة بالمصارف الاجنبية .	3.050	1.234	1

وقد كانت اجابات بعض المصارف كما يبين الجدول (6) محايدة الى مدى الحاجة الى الاستعانة بالمصارف الاجنبية، وكانت محايدة ايضا في النظر الى درجة المخاطرة في هذا النوع من الاستثمار. فضلا عن مسالة التشريعات والقوانين اذ لم تحدد موقفها من ذلك.

ثانيا : علاقات الارتباط باستخدام معامل "سبيرمان" SPEARMAN

بهدف تحديد علاقة الارتباط ودلالته المعنوية فقد تم حساب قيمة ذلك الارتباط بين مجموعة من المعقيات باستخدام معامل الارتباط سبيرمان وكما مبين في الجدول رقم (7).

الجدول رقم (7) يبين علاقات الارتباط باستخدام معامل سبيرمان

الفقرات	قيمة	المعنوية	قوة الارتباط
15-2	0.949	0.000	قوية
17-3	0.917	=	قوية
19-6	0.964	=	قوية
12-7	0.799	=	قوية
13-8	0.772	=	قوية
20-8	0.897	=	قوية
21-11	0.955	=	قوية
16-12	0.912	=	قوية
21-14	0.943	=	قوية
18-15	0.867	=	قوية

1. يلحظ من النتائج الظاهرة في الجدول (7) وجود علاقة ارتباط بين كل من الفقرتين (6و19) بلغت قيمته (0.964) وبدرجة معنوية (0.000) وهذا يدل على وجود علاقة ارتباط ذات دلالة معنوية بين التوجه نحو هذا الاستثمار وبين ودعم وتعاون المصارف الحكومية والاجنبية .وربما يعود ذلك الى ان المصارف الحكومية تمتلك سيولة كبيرة وان المصارف الاجنبية لديها الخبرة في العملية والفنية في هذا المجال . ويعزز المؤشر في هذه الفقرة اجابات العينة في الجدول رقم (4) .

2. ويلحظ كذلك وجود علاقة الارتباط بين الفقرتين (11 و 21) اي بين نقص الخبرة الادارية والتنظيمية للمصرف في هذا المجال وبين الحاجة الى التنسيق مع وزارات ومؤسسات معينة مثل وزارة المالية ووزارة الاسكان والهيئة العامة للاستثمار اذ بلغت قيمة الارتباط (0.955) وبمعنوية (0.000) وبدلالة معنوية . وقد تفسر هذه العلاقة بشعور المصرف بالحاجة الى وجود جهات ساندة في الامور غير المالية تمتلك القدرة والخبرة في النواحي التنظيمية التي تخص بناء المجمعات السكنية والتي تسهم في تحقيق النجاح بشكل افضل
3. وينطبق القول على وجود علاقة ارتباط ذات دلالة معنوية بين رغبة المصرف بالاستثمار في هذا المجال وتعارض ذلك مع النظام الداخلي للمصرف اذ اشرت ذلك قيمة معامل الارتباط البالغة (0.949) وعند درجة معنوية (0.000) للفقرتين (2 و 15) . وقد يظهر هذا الارتباط عدم تفكير المصرف لتبني هذه المشاريع كونها غير واردة في السياقات الاساسية لعمل المصرف ولم يتم التطرق الى تبينها سابقا .
وتؤشر نتائج الجدول رقم (4) هذا الاتجاه .
4. ويمكن الوقوف على قوة العلاقة بين الفقرتين (14 و 21) من خلال الاطلاع على قيمة ذلك الارتباط والبالغ (0.943) والذي يدل على وجود علاقة ارتباط ذات دلالة معنوية بين الصعوبات الفنية التي قد تواجهها المصارف للتعامل مع شركات المقاولات وبين بالاستعانة بالجهات الحكومية والمؤسسات الاخرى ذات الصلة، وهذا الارتباط قد يفسر امكانية المصرف في تبني هكذا مشروعات بعد التأكد من ان هناك جهات تمتلك الخبرة في هذا الحقل تدعم توجه المصرف بهذا الاتجاه وتذليل الصعوبات او المشكلات التي يتخوف منها المصرف .
5. كما يبين الجدول وجود علاقة ارتباط ذات دلالة معنوية بلغت (0.917) وعند مستوى معنوية (0.000) بين قصور التشريعات الحالية للتعامل مع هذا الموضوع وبين الحاجة الى الدراسة والتنسيق مع هيئة الاستثمار الفقرتين (3 و 17) . ويفسر هذا الارتباط الحاجة الى تكامل الجانب المتعلق بالتشريعات وضرورة تاطير الجهود التي تبذل مع هيئة الاستثمار ضمن هذا الاتجاه . وتعزز هذه الفقرة اجابة افراد العينة على العلاقة السابقة مع الجهات الحكومية والمنظمات الاخرى .
6. ويؤشر الجدول عند قيمة (0.912) وبدرجة معنوية (0.000) وجود ارتباط ذات دلالة معنوية بين نقص معرفة المصرف بالجوانب الفنية للتعامل مع موضوع الانشاءات من جهة وبين نظر المصرف الى هذا النشاط كونه بعيدا عن عمل المصرف ، (الفقرتين 12 و 16) . وربما يذهب تفسير هذا الارتباط الى ان عدم امتلاك المصرف الخبرة الفنية والتنظيمية للدخول في هذا المضمار يخلق التخوف لديه وبالتالي عدّ هذا النشاط بعيدا عن تخصص المصرف . كما يؤشر ذلك ماورد من اجابات المصارف في الجدول رقم (4).
7. ومن خلال الاطلاع على الفقرة الخاصة بالعلاقة بين وجود مخاطرة عالية في هذا النوع من الاستثمار وبين تفضيل للمصرف القيام بتسويق المجمعات السكنية الجاهزة بدلا من الاستثمار في بناءها (الفقرتين 8 و 20) ، نجد ان هذا الارتباط والبلغة قيمته (0.897) عند درجة معنوية (0.000) يحمل تفسيراً منطقياً اذ ان وجود المخاطرة الكبيرة بالاستثمار في هذا المجال يدفع المصرف الى التفكير للاتجاه نحو الصيغة الاقل مخاطرة وهي تسويق المجمعات السكنية الجاهزة .
8. وضمن اتجاه الباحث في معرفة قيمة الارتباط بين رغبة المصرف للاستثمار في بناء المجمعات وبين علاقته بدعم شركات التأمين لنجاح ذلك (الفقرة 15 و الفقرة 18) فقد اشر الجدول وجود علاقة ارتباط ذات دلالة معنوية بقيمة

(0.867) مما قد يعني ان تعاون شركات التأمين يؤثر على رغبة المصرف ايجابا للاتجاه نحو الاستثمار في هذا المجال وذلك بسبب الصيغة التي تعتمد عليها شركات التأمين والتي توفر الدعم في هذا الموضوع .

9. ويلحظ من الجدول عند الفقرتين (7 و 12) ان قمية معامل الارتباط قد بلغت (0.799) وهي تدل على وجود وارتباط ذات دلالة معنوية تؤثر العلاقة بين التخوف من الاستثمار في بناء المجمعات السكنية بعده متوسط وطويل الاجل ، وبين نقص معرفة المصرف في الجوانب الفنية للتعامل مع موضوع الانشاءات. وقد يعني ذلك ان التخوف من الاستثمار في هذا المجال قد لا يرتبط بطول المدة فقط وانما يرجع الى عدم سيطرة المصرف على الامور الفنية المرتبطة بالتخصص في مضممار الانشاءات ما لم يمتلك المصرف نفسه شركة لمقاولات البناء .

10. ويعكس الجدول وجود علاقة ارتباط قوية وذات دلالة المعنوية بين الفقرتين (8 و 13) والبالغة قيمته (0.772) لتعطي تصورا عن ارتباط المخاطرة العالية في هذا النوع من الاستثمار مع الظروف الامنية السائدة في البلد . ويبدو ان هذه العلاقة تدخل في اطار تأثير عدم الاستقرار الامني والسياسي على استثمارات المصرف في هذا المجال كونها متوسطة او طويلة الاجل اذ ترتبط المخاطرة هنا طوريا مع طول المدة الزمنية لهذا الاستثمار ضمن المناخ الامني السائد . كما يؤثر الجدول رقم (5) هذا الاتجاه .

ثالثا : استخدام معامل الاختلاف COEFFICIENT OF VARIANCE

وبهدف التعرف على اكثر المعايير توافقا من وجهة نظر عينة البحث والتي تمثل اكثرها تأثير فقد تم استخدام معامل الاختلاف وبالتالي اعيد ترتيب المعايير الواردة في الاستبانة وكما مبين في الجدول (8)

الجدول (8) يبين ترتيب المعايير على ضوء معامل الاختلاف

الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف	الترتيب الجديد للفقرات
1	3.150	0.812	0.258	2
2	2.700	1.031	0.282	3
3	1.500	0.6880	0.459	18
4	2.200	0.767	0.349	10
5	2.100	1.071	0.510	20
6	2.850	0.988	0.347	9
7	3.350	0.812	0.242	1
8	1.800	0.767	0.426	15
9	2.600	0.820	0.315	4
10	2.150	0.933	0.434	17
11	2.050	0.944	0.460	19
12	2.350	0.875	0.372	11
13	2.000	0.648	0.324	7
14	3.600	1.142	0.317	5
15	1.150	0.366	0.318	6
16	1.950	1.145	0.587	21
17	2.300	0.923	0.401	13
18	2.500	0.827	0.331	8
19	3.050	1.234	0.405	14
20	2.900	1.252	0.432	16
21	2.000	0.794	0.397	12

ويرى الباحث ان اعادة ترتيب الفقرات في الجدول 8 جاءت حاملة للكثير من المنطق . اذ يلحظ ان المصارف لديهم هاجس التخوف من الاستثمارات طويلة الأجل وذلك بسبب وجود مخاطرة عالية في هذا النوع الاستثمار اذ شكلت الاجابة على هذه الفقرة اقل اختلاف بين اجابات عينة البحث ، ويبدو ان هذا الاتجاه في التفكير يرتبط بعدد من العوامل منها مايتعلق بالقوانين واستقرارها ومنها ما يخص الظروف الامنية واخر يخص التعامل مع شركات المقاولات. ومثلت تعليمات البنك المركزي والانظمة الاخرى (مثل النظام الداخلي للمصرف) المعيق الآخر الذي لم تختلف عليه عينة البحث كثيرا . كما انهم اتجهوا بالتفكير بذات الاتجاه حول موضوع القدرة والرغبة لدى المصرف الاهلية للاستثمار في هذا المجال (رغم وجود التخوف كما اشرنا اعلاه) .

ولم تختلف اجابات العينة اختلافا كبيرا حول الحاجة الى مشاركة المصارف الحكومية والتعاون مع شركات تامين .

المبحث الرابع - الاستنتاجات والتوصيات

اولا : الاستنتاجات

1. هناك مجموعة من المحددات تقف حائلا دون قيام المصارف الاهلية بالاستثمار في بناء المجمعات السكنية .
2. تعد تعليمات البنك المركزي وقانون المصارف العراقي والنظام الداخلي للمصارف الاهلية ابرز المعوقات .
3. تنظر المصارف الاهلية الى هيئة الاستثمار الوطني كطرف في نجاح هذا النوع من الاستثمار .
4. تمتلك المصارف الاهلية القدرة والرغبة في الاستثمار ببناء المجمعات السكنية .
5. لدى المصارف الاهلية تخوف من الاستثمار ببناء المجمعات السكنية كونها من الاستثمارات طويلة الاجل .
6. تميل المصارف الاهلية الى تبني نشاط تسويق المجمعات السكنية اكثر من الاتجاه لبنائها .
7. تمثل مشاركة المصارف الحكومية دعما لتوجه المصارف الاهلية نحو هذا الاستثمار .
8. هناك صعوبات فنية ونقص في معرفة المصارف الاهلية للتعامل مع موضوع الانشاءات .
9. تحتاج المصارف الاهلية الى دخول شركات التامين كطرف لتعزيز العمل في هذا المجال .
10. تشكل الظروف الامنية احدى المعوقات للاستثمار في هذا المجال .

ثانيا : التوصيات

1. اعادة النظر بالقوانين والتعليمات التي تنظم موضوع الاستثمار من قبل المصارف الاهلية كقانون المصارف العراقي رقم 94 لعام 2004 والذي يحظر على المصارف الاستثمار في جميع المجالات ويحدد عملها في العمليات الائتمانية فحسب .
2. قيام هيئة الاستثمار الوطني وهي الدائرة التي يمكن ان تتولى تسهيل عمليات الاستثمار وتقديم خدمات الدعم المتكاملة ، بدراسة الموضوع من جميع الجوانب وايجاد الآلية المناسبة للتنفيذ من خلال لجنة تتولى ذلك .
3. ايجاد صيغة للتعاون بين المصارف الاهلية والحكومية كانشاء " صندوق الاسكان " براسمال مشترك يتولى القيام بانشاء المجمعات السكنية حصرا .

4. انشاء شركات مقاولات من قبل المصارف الاهلية ترتبط بها اداريا وماليا وفنيا تتولى تصميم وتنفيذ مشاريع الاسكان التي ترغب القيام بها .
5. في حالة تعذر تطبيق التوصية 4 يصار الى قيام المصارف الاهلية ومن خلال مكاتب استشارية بتصميم تفصيلي للحي أو المنطقة السكنية المطلوبة يتم بعدها التعاقد مع شركة مقاولات محلية اواقليمية او حتى عالمية للتنفيذ.
6. التنسيق بين المصارف الاهلية وشركة التامين لرسم سياسة للتعاون في تغطية أنشطة بناء المجمعات السكنية .
7. ايجاد صيغة تنسيقية بين المصارف الاهلية والجهات الحكومية ذات العلاقة (وزارة الاسكان – المجالس البلدية – امانة بغداد – هيئة الاستثمار) لاستكمال الاطار التعاوني في هذا المجال .

المصادر

1. الاسدي ، ناصر حسين ، ازمة السكن: قراءة في الاسباب والحلول ، الشباب الثقافي ، بغداد ، ط1 ، 2012.
2. التميمي ، عباس ، مشكلة السكن في العراق وفاق المعالجة ، مجلة الثقافة الجديدة ، العدد 351 ، 2012 .
3. الشماع ، محمد صالح ، اتحاد المصارف الخاصة في العراق ، تقرير غير منشور ، 2014 .
4. العكيلي، لطيف عبد سالم ، ازمة السكن ، جريدة المثقف ، 09 / 03 / 2011 العدد: 1691.
5. الهيتي، صالح فليح تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى ، مطبعة دار السلام ، بغداد ، 1976.
6. فارس ، صبري : حسن ، صباح ، جغرافية المدن ، مطبعة دار الكتب ، الموصل ، 1999.
7. رضا ، ياسر محمد ، " تكامل نظم الأنشاء والخدمات في الأبنية السكنية متعددة الأسر " ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة / جامعة بغداد ، 2013.
8. رمضان ، زياد ، محفوظ جودة ، ادارة البنوك ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الاردن ، عمان ، 2003.
9. نجا ، علي عبد الوهاب ، مشكلة البطالة ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، 2007 .
10. [HTTP://WWW.IRAQNEWSPAPER.NET](http://www.iraqnewspaper.net)

ملحق (1) استبانة البحث

(استبانة)

السادة الأفاضل

تحية طيبة...

هذه الإستبانة أعدت للوقوف على "المحددات التي تواجه المصارف الاهلية في مجال الاستثمار في انشاء المجمعات السكنية " . ونود أعلامكم بأن المعلومات ستستخدم لأغراض الدراسة فقط ولا حاجة لذكر اسم المصرف او اسمكم .

مع خالص الشكر والتقدير...

الباحث

ت	المتغيرات والاسباب الاتية تمثل معوقات امام قيام المصرف بالاستثمار في بناء المجمعات السكنية	اتفق تماماً	اتفق	إلى حد ما	لا أتفق تماماً	لا أتفق
1	تعليمات البنك المركزي لا تجيز ذلك .					
2	النظام الداخلي للمصرف لا يسمح بذلك .					
3	التشريعات الحالية قاصرة عن التعامل مع هذا الموضوع .					
4	الافتقار لوجود تعليمات لهيئة الاستثمار في هذا المجال .					
5	الموضوع لا يتعلق بالتشريعات والقوانين .					
6	يحتاج الامر الى مشاركة المصارف الحكومية .					
7	التخوف من الاستثمار متوسط وطويل الاجل .					
8	وجود مخاطرة عالية في هذا النوع من الاستثمار .					
9	يملك المصرف القدرة المالية للاستثمار بهذا المجال .					
10	الموضوع يتعلق بالسيولة والامان .					
11	نقص الخبرة الادارية والتنظيمية للمصرف في هذا المجال .					
12	نقص معرفة المصرف في الجوانب الفنية للتعامل مع موضوع الانشاءات .					
13	الظروف الامنية تحول دون الاستثمار في هذا الجانب .					
14	الصعوبات الفنية للتعامل مع شركات المقاولات .					
15	هناك رغبة لدى المصرف للاستثمار في هذا المجال .					
16	يعد هذا النشاط بعيدا عن عمل المصرف .					
17	الموضوع يحتاج الى الدراسة والتنسيق مع هيئة الاستثمار .					
18	نجاح الاستثمار في هذا المجال يتطلب دعم شركات التأمين .					
19	يتطلب الامر الاستعانة بالمصارف الاجنبية .					
20	الافضل للمصرف تسويق المجمعات السكنية الجاهزة بدلا من الاستثمار في البناء .					
21	يحتاج الامر الى التنسيق مع وزارات معينة .					

