



The Role of the Iraqi Real Estate Bank in the Growth of the Construction Sector in Iraq during the Period (2004–2024)

دور المصرف العقاري في نمو قطاع البناء والتشييد في العراق للمدة (2004–2024)

١.د.سلام كاظم شاني الفتلاوي

Salam Kazem Shani Al-Fatlawi

Salam.k@uokerbala.edu.iq

جامعة كربلاء — كلية الإدارة والاقتصاد

Karbala University / College of Administration
and Economics

١.الباحث حيدر محسن حسين حمزه الاسدي

Haider Mohsin Hussein Hamza Al-Asadi

Haider. Mohsin @s.uokerbala.edu.iq

جامعة كربلاء — كلية الإدارة والاقتصاد

Karbala University / College of Administration
and Economics

المستخلص: تعد المصارف العقارية من أهم المصارف المتخصصة التي تؤدي دوراً أساسياً في تمويل القطاع السكني ودعم نشاط البناء والتشييد، من خلال توفير القروض العقارية اللازمة للأفراد والمشاريع، بما يساهم في تحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية. وتتبع أهمية البحث من أهمية قطاع البناء والتشييد بوصفه أحد القطاعات الرئيسية المحركة للنشاط الاقتصادي، فضلاً عن أهمية التمويل العقاري في تعزيز نمو هذا القطاع. وتتمثل مشكلة البحث في التساؤل عن مدى قدرة القروض التي يمنحها المصرف العقاري العراقي على الإسهام في نمو قطاع البناء والتشييد خلال المدة (2004–2024)، ومدى قوة واستقرار العلاقة بينهما. وانطلق البحث من فرضية مفادها وجود علاقة إيجابية بين القروض العقارية ونمو قطاع البناء والتشييد في العراق. واعتمد البحث على المنهج الوصفي في عرض المفاهيم والجوانب النظرية، والأسلوب التحليلي القياسي في دراسة العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية، من خلال بناء نموذج الانحدار الذاتي للإبطالات الموزعة [ARDL] باستخدام برنامج EViews لإجراء الاختبارات القياسية اللازمة، وأظهرت النتائج وجود علاقة توازن طويلة الأجل بين القروض العقارية وناتج قطاع البناء والتشييد، إلا أن أثر القروض لم يكن مستقراً خلال جميع سنوات الدراسة نتيجة تأثره بالظروف الاقتصادية والمالية والسياسات الحكومية. كما بينت النتائج أن نمو قطاع البناء والتشييد لا يعتمد على التمويل العقاري وحده، وإنما يتأثر أيضاً بالإنفاق الاستثماري الحكومي والبيئة الاقتصادية العامة. ويوصي البحث بتعزيز دور المصرف العقاري، وتوسيع حجم التمويل الموجه للمشاريع السكنية، وتطوير السياسات الائتمانية بما يساهم في تحقيق نمو مستدام لقطاع البناء والتشييد في العراق.

الكلمات المفتاحية: المصرف العقاري، قطاع البناء والتشييد، القروض العقارية.

Abstract

Real estate banks are among the most important specialized financial institutions that play a vital role in financing the housing sector and supporting construction activities by providing real estate loans to individuals and investment projects, thereby promoting investment and contributing to economic development. The importance of this study stems from the significant role of the construction sector as one of the main drivers of economic activity, as well as the importance of real estate financing in enhancing the sector's growth. The research problem centers on examining the extent to which the loans granted by the Iraqi Real Estate Bank have contributed to the growth of the construction sector during the period (2004–2024), and the strength and stability of the relationship between them.

The study is based on the hypothesis that there is a positive relationship between real estate loans and the growth of the construction sector in Iraq. It adopts the descriptive approach to present the theoretical concepts and literature, while the econometric analytical approach is employed to examine the relationship between the economic variables through the Autoregressive Distributed Lag (ARDL) model. The analysis was conducted using EViews



software to perform the required econometric tests, including unit root tests, cointegration tests, model estimation, and diagnostic tests.

The findings reveal the existence of a long-run equilibrium relationship between real estate loans and the output of the construction sector. However, the impact of these loans was not stable throughout the study period due to economic and financial conditions as well as government policies. The results also indicate that the growth of the construction sector depends not only on real estate financing but also on government investment expenditure and the overall economic environment. Accordingly, the study recommends strengthening the role of the Iraqi Real Estate Bank, expanding financing directed toward housing and construction projects, and improving credit policies to achieve sustainable growth in Iraq's construction sector

1-المقدمة: يمثل قطاع البناء والتشييد أحد الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية، لما يؤديه من دور فاعل في تطوير البنية التحتية، وتوفير الوحدات السكنية، وتحفيز الاستثمار، فضلاً عن مساهمته في خلق فرص العمل وتنشيط العديد من القطاعات الاقتصادية المرتبطة به. ويعتمد نمو هذا القطاع بدرجة كبيرة على توافر مصادر التمويل القادرة على تلبية احتياجاته، ويأتي التمويل العقاري في مقدمة هذه المصادر، إذ يسهم في توفير السيولة اللازمة لتمويل المشاريع السكنية والإنشائية وتعزيز النشاط الاقتصادي.

ويُعد المصرف العقاري العراقي أحد أبرز المصارف المتخصصة التي أنشئت لدعم قطاع الإسكان والبناء، من خلال تقديم القروض العقارية للأفراد والجهات المستفيدة، بما يسهم في معالجة جانب من مشكلة السكن ودعم حركة البناء والتشييد. إلا أن الدور الذي يؤديه المصرف العقاري تأثر خلال المدة (2004-2024) بجملة من التحديات الاقتصادية والمالية والأمنية، الأمر الذي انعكس على حجم التمويل الممنوح ومدى إسهامه في تحقيق النمو القطاعي.

2- مشكلة البحث: على الرغم من الأهمية التي يؤديها المصرف العقاري العراقي في تمويل القطاع السكني ودعم نشاط البناء والتشييد، إلا أن مساهمة القروض العقارية في تحقيق نمو هذا القطاع ما زالت محل تساؤل، ولاسيما في ظل التذبذب الذي شهدته القروض الممنوحة خلال المدة (2004-2024)، نتيجة التحديات الاقتصادية والمالية والأمنية والسياسات الحكومية المتبعة. كما أن قطاع البناء والتشييد شهد تبايناً في معدلات نموه، الأمر الذي يثير التساؤل حول مدى كفاءة التمويل العقاري في تحفيز نمو القطاع، ومدى وجود علاقة طويلة الأجل بين القروض العقارية ونواتج قطاع البناء والتشييد، وهو ما يسعى هذا البحث إلى التحقق منه باستخدام الأساليب القياسية الحديثة.

2- مشكلة البحث: على الرغم من الدور الذي يؤديه المصرف العقاري العراقي في تمويل النشاط السكني والإنشائي، فإن مساهمة القروض العقارية في تحقيق نمو قطاع البناء والتشييد ما زالت غير واضحة بالشكل الذي ينسجم مع احتياجات التنمية الاقتصادية في العراق. فقد شهدت القروض العقارية ونواتج قطاع البناء والتشييد تذبذباً خلال المدة (2004-2024)، نتيجة تأثرهما بالظروف الاقتصادية والمالية والأمنية، فضلاً عن التغيرات في السياسات الحكومية والإنفاق الاستثماري. ومن ثم تتمثل مشكلة البحث في التساؤل عن مدى قدرة القروض التي يمنحها المصرف العقاري العراقي على الإسهام في نمو قطاع البناء والتشييد، وهل توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين القروض العقارية ونواتج القطاع في الأجلين القصير والطويل، أم أن نمو القطاع يتأثر بعوامل أخرى تتجاوز دور التمويل العقاري.

1-2- الفرضية:- ينطلق البحث من فرضية رئيسية مفادها أن هناك علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين القروض التي يمنحها المصرف العقاري العراقي ونمو قطاع البناء والتشييد في العراق خلال المدة (2004-2024)، وأن هذه العلاقة تظهر في الأجلين القصير والطويل وفق نموذج الانحدار الذاتي للإبطاءات الموزعة (ARDL).

2-2- الأهمية:- تنبع أهمية هذا البحث من الأهمية المتزايدة التي يحتلها قطاع البناء والتشييد في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بوصفه من القطاعات الرئيسية المحفزة للنشاط الاقتصادي والمولدة لفرص العمل. كما تبرز أهمية البحث في تسليط الضوء على الدور الذي يؤديه المصرف العقاري العراقي في تمويل الأنشطة السكنية والإنشائية، ومدى إسهامه في تعزيز نمو القطاع من خلال توفير القروض العقارية. ويسهم البحث في تقييم كفاءة سياسات التمويل العقاري ومدى فاعليتها في تحقيق النمو القطاعي خلال المدة (2004-2024). كذلك يوفر نتائج علمية يمكن أن يستفيد منها صناع القرار والجهات المعنية عند وضع السياسات الائتمانية والإسكانية، فضلاً عن إثراء الأدبيات الاقتصادية المتعلقة بالمصارف المتخصصة والتمويل العقاري، بما يدعم الجهود الرامية إلى تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة في العراق.



2-3-اهداف البحث:-

يهدف البحث الى تحقيق مجموعة من الأهداف التي تتمثل بالآتي: -

1- تحليل تطور القروض التي يمنحها المصرف العقاري العراقي خلال المدة (2004-2024)

2- قياس أثر القروض العقارية في نمو قطاع البناء والتشييد في العراق.

3- تحديد طبيعة العلاقة بين القروض العقارية وناتج قطاع البناء والتشييد في الأجلين القصير والطويل باستخدام نموذج (ARDL).

4- تقديم مجموعة من التوصيات التي تسهم في تعزيز دور المصرف العقاري ورفع كفاءة التمويل العقاري لدعم نمو قطاع البناء والتشييد.

2-4-المنهجية:اعتمد الباحث على استخدام المنهج الاستقرائي والاستنباطي من خلال استقراء واقع المصارف العقارية وواقع النمو قطاع البناء والتشييد وكذلك تم استخدام الاسلوب التحليلي , لتحليل واقع المصارف العقارية وواقع النمو قطاع البناء والتشييد في العراق , فضلا عن استخدام التحليل القياسي المتقدم المتمثل بأنموذج الانحدار الذاتي للابطاءات الموزعة ARDL.

المبحث الأول /الاطار النظري والمفاهيمي للمصارف المتخصصة

أولاً: مفهوم المصرف العقاري

هو احد أنواع البنوك المتخصصة التي تقوم بتقديم القروض اللازمة ذات الآجال المختلفة من اجل النهوض بواقع قطاع الإسكان مقابل رهن العقار , اذ تكون هذه البنوك تحت اشراف الحكومة للمحافظة على الثروة القومية. Al-Sarrafi, (2007, p. 27)

وتعد البنوك العقارية احد اهم البنوك المتخصصة التي تقوم بتمويل النشاط العقاري , وذلك عن طريق منح القروض طويلة الاجل للمستثمرين في مجالات الأراضي والعقارات , وكذلك تمويل مشاريع البناء وتشبيد المباني بمختلف أنواعها ؛ بسبب ما تحققه من عائدات اقتصادية واجتماعية تساهم في دعم التنمية. (Jab Allah, 2017, pp. 846-847)

ولكي تقوم الدولة بالنهوض بقطاع الإسكان لابد منها تسهيل عملية البناء وعادة تتطلب هذه العملية مبالغ ضخمة ، وذلك من خلال منح المصارف العقارية قروض طويلة الاجل تمتد الى (20)سنة، اذ تقدم هذه القروض عادة على دفعات مرتبطة بمراحل الإنجاز ولا يتجاوز مبلغ القرض نسبة محددة من قيمة العقار، يتم تسديد القرض خلال مدة زمنية تصل الى عشرين سنة. (Al-Wadi, 2010, pp. 217-218)

ولا تختلف المصارف العقارية عن المصارف الصناعية والزراعية من حيث طبيعة وظائفها ، غير ان نشاطها يتركز أساسا في تمويل عمليات البناء والانشاءات العمرانية ، ونظراً لان النشاط العقاري يتطلب تمويلاً متوسطاً او طويلاً الاجل، فان القروض التي تمنحها هذه المصارف تكون غالباً ذات اجال طويلة الامد على عكس النشاط الصناعي الذي قد يحتاج الى تمويل قصير الاجل تتسم القروض العقارية بكونها مضمونة برهونات طويلة الأمد وغالباً ما تمنح لأصحاب الدخل المحدود وذلك لتوفير المساكن المناسبة لهم ورفع مستوى المعيشة للطبقات الفقيرة وذوات الدخل المحدود , مما يجعلها ذات بعد اجتماعي ، كما تساهم هذه البنوك في تمويل مشروعات البنية التحتية والأنشطة المرتبطة بالإسكان ، اذ تعتمد المصارف العقارية في مواردها المالية على راس مالها و احتياطاتها إضافة الى ما تصدره من سندات طويلة وقصيرة الأجل وما تحصل عليه من قروض من البنك المركزي او الحكومة. (Toni, 2020, p. 207).

ثانياً: نشأة و تطور المصرف العقاري العراقي

يعد المصرف العقاري العراقي أحد المصارف الحكومية المتخصصة في العراق ، إذ أنشأ بهدف تمويل قطاع الإسكان وتقديم اهم القروض العقارية للمواطنين وذلك لبناء أو شراء المساكن وكذلك دعم مشاريع الإسكان الحكومية والقطاع الخاص، اذ جاء تأسيس المصرف استجابةً للحاجة المتزايدة إلى مؤسسات مالية متخصصة تعالج مشكلة السكن وتشجع التنمية العمرانية في البلاد. (Ministry of Finance, 2008, p. 6).

نشئت فكرة المصرف العقاري العراقي لدعم قطاع الإسكان في العراق بعد أن ترددت المصارف التجارية في منح القروض طويلة الأجل، بهدف توفير التمويل اللازم لبناء المساكن والمشاريع السكنية للأفراد والمؤسسات، لذا بدأت الدراسة لتأسيس المصرف منذ منتصف القرن العشرين , إلا أن الظروف الاقتصادية ونظام ملكية الأراضي أخر التنفيذ ومع ارتفاع الحاجة للسكن بعد الحرب العالمية الثانية أصبح من الضروري تأسيس مصرف متخصص , لذا صدر قانون



المصرف العقاري رقم 18 لسنة 1948 لتأسيس مصرف عقاري ويكون مركزه في بغداد ويتولى منح القروض العقارية وتمويل مشاريع الإسكان مع إدارة مستقلة لشؤونه المالية والإدارية , وقد ساهم المصرف بشكل كبير في دعم التنمية العمرانية وتحسين أوضاع السكن في العراق ليصبح إحدى الركائز الأساسية في تطوير القطاع العقاري الوطني.(Kadhim, 2021, p. 156).

بدأ المصرف العقاري نشاطه الفعلي عام 1949 برأس مال مخصص لتمويل المشاريع السكنية وتقديم التسهيلات الائتمانية للمواطنين , وقد جاء تأسيس المصرف استجابةً للحاجة الماسة إلى تمويل طويل الأجل للأغراض السكنية، وهو أمر لم تكن المصارف التجارية تتعامل معه ؛ بسبب المخاطر وطول فترة السداد ومع مرور الوقت توسعت خدمات المصرف لتشمل مختلف المحافظات العراقية، إذ تم افتتاح فروع جديدة لتسهيل وصول المواطنين إلى القروض السكنية , كما ساهم المصرف في دعم مشاريع الإسكان الكبرى وتمويل إنشاء المجمعات السكنية، ما جعله أحد الركائز الأساسية في تطوير القطاع العقاري الوطني بالإضافة إلى دوره في التمويل المباشر عمل المصرف على تنظيم عملية منح القروض وشروطها بما يضمن استمرارية السيولة وتحقيق الاستفادة القصوى للمواطنين ليكون بذلك شريكاً فاعلاً في التنمية العمرانية وتحسين مستوى السكن في العراق.(Iraqi Gazette, p. 2)

ثالثاً:- وظائف المصارف العقارية

للمصارف العقارية دور مهم وأساسي في تمويل الأنشطة العقارية ومشاريع الإسكان وذلك من خلال القروض والتسهيلات الائتمانية ذات الأجل المتوسطة وطويلة الأمد, لذا يمكن توضيح أهم الوظائف للمصارف العقارية وكما يلي :-

1. تمويل وإنشاء المشاريع السكنية والعقارية , تلعب المصارف العقارية دور مهم في تقديم الائتمان للأفراد والشركات لغرض بناء المساكن أو المجمعات , إذ تقوم هذه المصارف بأنشاء لنفسها شركات متخصصة تتولى تنفيذ مشاريع عقارية استثمارية وإسكانية .

2. تسويق وإدارة العقارات لصالح الزبائن , إذ تقدم المصارف العقارية خدمات استشارية مهمة تشمل دراسات الجدوى الاستثمارية والقدرة على استغلال الأراضي إضافة إلى بيع أو تأجير العقارات لصالح العملاء أو القيام بدور الوكيل عن الزبائن.(Kubba, 2018, p. 8)

3. تمويل شراء وبناء المساكن للموظفين والعمال وأصحاب الدخول المحدودة , تعد هذه الوظيفة من أهم الأدوار التي تقوم بها المصارف العقارية، إذ تعمل على تسهيل عملية التملك السكني لفئات المجتمع ذات القدرات المالية المحدودة، مثل الموظفين والعمال وأصحاب المهن البسيطة. ويتم ذلك من خلال منح قروض عقارية طويلة أو متوسطة الأجل بشروط ميسرة وأسعار فائدة منخفضة نسبياً، بما يخفف عن المقترضين عبء التمويل المباشر لشراء أو بناء مساكنهم. كما تقوم المصارف العقارية في هذا الإطار بتصميم برامج تمويلية مرنة تراعي مستويات الدخل المختلفة، وتضع خططاً للسداد التدريجي تتلاءم مع إمكانيات المقترضين، وهو ما يساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية، وتعزيز الاستقرار الاقتصادي عبر توسيع قاعدة الملكية العقارية والحد من أزمة السكن.

4- إقامة المشاريع الإسكانية العامة وتوزيعها على المواطنين بالتقسيط , تسعى المصارف العقارية كذلك إلى تنفيذ مشاريع إسكانية واسعة النطاق، تتمثل في بناء مجمعات أو وحدات سكنية جاهزة، ومن ثم عرضها على المواطنين وفق آلية البيع بالتقسيط طويل الأجل , وتعتبر هذه الوظيفة بمثابة خيار استراتيجي لمعالجة النقص المزمن في المساكن، إذ لا يقتصر دور المصرف على التمويل فحسب، وإنما يمتد ليشمل الاستثمار المباشر في النشاط العقاري من خلال تشييد مشروعات سكنية متكاملة البنية والخدمات مما يساهم في تقليل الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان ودعم خطط التنمية الحضرية للدولة ، والارتقاء بمستوى الخدمات السكنية المقدمة للمواطنين.(Haddad, 2008, pp. 175-176).

5- تسهيل تملك العقارات عن طريق القروض المرنة , لا ينحصر دور المصارف العقارية على منح القروض لغرض البناء فقط بل يشمل أيضاً منح القروض لغرض شراء الوحدات السكنية من خلال القروض المرنة وتكون طويلة الأجل تمتد إلى 20 سنة , بحيث يحدد القسط الشهري بنسبة معينة من قيمة العقار وغالباً ما يكون السقف لا يتجاوز (80-070 %) من قيمة العقار , لذا فإن هذه الوظيفة التي تقوم بها المصارف العقارية تساعد على تملك المسكن في متناول فئات واسعة من المواطنين.(Khalil, 1981, p. 347)

رابعاً:- دور المصرف العقاري في نمو قطاع الإسكان



يساهم المصرف العقاري بصورة فعالة في نمو قطاع الإسكان من خلال توفير القروض العقارية السكنية المخصصة للأفراد لتمويل إنشاء الوحدات السكنية أو اقتنائها أو تحسينها، إذ تُعد هذه القروض من أهم أدوات تمويل الطلب السكني، وتمتاز القروض العقارية بطول مدة السداد الأمر الذي يخفف الأعباء المالية عن الأسر ويشجعها على الإقبال على تملك المساكن، بما يساهم في توسيع قاعدة الملكية السكنية. كما يقدم المصرف العقاري القروض الإنشائية للمستثمرين العقاريين بهدف تمويل المشاريع الإسكانية خلال مراحل البناء المختلفة، وبما يتلاءم مع متطلبات التنفيذ والإنجاز ويساعد هذا التمويل على ضمان استمرارية العمل في المشاريع الإسكانية وتقليل حالات التعثّر المالي خلال مرحلة التشييد، ويساهم المصرف أيضاً في زيادة العرض من الوحدات السكنية لمواجهة الطلب المتزايد الناتج عن النمو السكاني والتحصّر، إضافة إلى ذلك يؤدي تمويل النشاط الإسكاني إلى تنشيط قطاع البناء والصناعات المرتبطة به مثل مواد الإنشاء والخدمات الهندسية، مما ينعكس إيجاباً على التشغيل والدخل وبذلك يساهم المصرف العقاري في تحقيق التنمية العمرانية، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي، ودعم النمو الاقتصادي المستدام. (Majdi, 2013, p. 396)

يهدف المصرف العقاري لتقديم الائتمان هو دعم وتوسيع النشاط الإسكاني وتطويره، إذ يقوم على توفير موارد نقدية توجه نحو تمويل الاستثمارات العقارية بمختلف أشكالها مما يتيح هذا التمويل للمستفيدين سواء كانوا أفراد أو مؤسسات تنفيذ مشاريع سكنية جديدة أو التوسع في القائم منها وهذا بدوره يؤدي إلى تحسين القدرة الاستيعابية للسوق العقارية لمواجهة الطلب على الوحدات السكنية، وغالباً ما يتطلب الائتمان الذي يمنحه المصرف العقاري هو وجود ضمانات قوية تتمثل في رهن العقار لصالح المصرف؛ وذلك لضمان استرداد حقوقه في حال تعثر المقرض من السداد وذلك مما يضمن سلامة العملية الائتمانية والحد من المخاطر المحتملة. وعادة ما تتميز القروض العقارية ذات آجال طويلة الأمد يتلاءم مع الطبيعة الرأسمالية للمشروعات الإسكانية مما يوفر مرونة أكبر في السداد ويحد من الضغوط التمويلية على المقرضين مما يساهم في هذا الإطار التمويلي في تشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان، وتحفيز حركة البناء والتشييد، بما ينعكس إيجاباً على التنمية الحضرية وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. (Al-Maghribi, 2004, pp. 64-65)

خامساً:- المصرف العقاري في تمويل المشاريع الإسكانية

يقصد بالمشاريع السكنية هي مجموعة من البرامج والمخططات التي تقوم بها الدولة أو القطاع الخاص التي تهدف إلى إنشاء وحدات سكنية متكاملة وذلك لتلبية الطلب المتزايد. (Al-Jiyashi, 2019, p. 458)

بسبب الطلب على الوحدات السكنية ونتيجة النمو السكاني والهجرة من الريف إلى المدن ظهر دور المصرف العقاري في تمويل المشاريع الإسكانية ودعمها لأنه يعد الأداة الأساسية للحد من الفجوة بين العرض والطلب على المساكن؛ وذلك من خلال توفير التمويل اللازم لإنشاء وحدات سكنية جديدة وتسهيل حصول الأفراد على القروض السكنية مما يؤدي ذلك في معالجة أزمة السكن وتحقيق قدر من الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، كما يؤدي ائتمان المصرف العقاري في تنشيط قطاع التشييد والبناء والقطاعات المرتبطة به مما يعزز في خلق فرص العمل ويحد من معدلات البطالة، فضلاً عن تحفيز الطلب على المواد الأولية والخدمات المساندة للمشاريع الإسكانية، لا يقتصر دور المصرف العقاري على توفير التمويل السكني فحسب بل إنه يعد أداة فعالة في إنعاش الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة (Hussein, 2023, p. 321).

يؤدي المصرف العقاري دور أساسي في دعم وتمويل المشاريع الإسكانية من خلال المساهمة في توفير وتمويل البنى التحتية والخدمات الأساسية المرتبطة بها، وتشمل هذه الخدمات شبكات الكهرباء والصرف الصحي ويساهم هذا التمويل في تهيئة بيئة سكنية ملائمة وتحسين مستوى المعيشة الملائمة للسكان ورفع جودة المشاريع، مما يؤدي إلى تقليل الكلف الإجمالية للمشاريع الإسكانية عبر التخطيط المتكامل والتنفيذ المنظم لشبكات الخدمات، بما يتلاءم مع احتياجات ذوي الدخل المحدود ويعزز كفاءة هذه المشاريع واستدامتها (Ba Hamam, 2008, p. 97).

المبحث الثاني/تحليل تطور بعض مؤشرات المصارف العقارية في العراق
أولاً: اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري (مليون دينار)

جدول (1) اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري للمدة (2004-2024) (مليون دينار)

1	2	3
السنوات	اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري (مليون دينار)	معدل النمو %
2004	14777.857	



-17.70	12162.05	2005
-66.26	4103.45	2006
2667.04	113544.431	2007
54.02	174882.324	2008
-23.48	133804.65	2009
83.95	246135.393	2010
-19.66	197722.925	2011
-51.59	95712.476	2012
-78.57	20504.45	2013
-92.30	1577.8	2014
-100	0	2015
0	142165.287	2016
127.86	323940.287	2017
-54.82	146345.08	2018
-77.06	33568.3	2019
-73.20	8995	2020
7844.64	714620.5	2021
57.42	1124965	2022
-84.04	179535.75	2023
-88.41	20791.618	2024

*المصدر - من اعداد الباحث :-

العمود (1) بالاعتماد على البيانات المقدمة من المصرف العقاري, اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري للمدة (2004-2025) (مليون دينار) , قسم الدراسات والعمليات المصرفية, بغداد, العراق , نشرات لسنوات مختلفة.

العمود (2) تم احتساب معدل النمو من قبل الباحث وفق المعادلة الآتية:- $r = \frac{y_t - y_0}{y_0} \times 100$

يتضح من خلال بيانات الجدول (1) في عام 2004 بلغ اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري (14777.857) مليون دينار عراقي, و عام 2005 بلغ اجمالي القروض (12162.05) مليون دينار, اذ تراجع بمعدل (17.70%) مما يدل على تناقص المبالغ الممنوحة عن السنة السابقة . فاستمر المصرف بمنح القروض الى عام 2010 , اذ بلغ مجمل القروض الممنوحة (246135.393) مليون دينار عراقي بمعدل نمو (83.95%) ؛ بسبب ارتفاع الإيرادات النفطية , مما أدى الى التوسع في الانفاق الحكومي وبالتالي انعكس على نشاط الإقراض العقاري واستمر هذا التباين في منح القروض ليصل الى ادنى مستوى له خلال عام 2015 , اذ لم يمنح المصرف العقاري أي قروض خلال تلك الفترة ؛ بسبب تأثر نشاطه الإقراضي بالظروف الاستثنائية التي مر بها الاقتصاد العراقي, لاسيما تداعيات الحرب ضد التنظيمات الإرهابية عقب سيطرتها على عدد من المحافظات , إضافة الى ان الانخفاض الحاد في أسعار النفط أدى الى تقلص الإيرادات العامة للدولة مما انعكس سلبيًا على حجم التخصيصات المالية الموجهة للمصرف العقاري, وبالتالي حد من قدرة المصرف العقاري على الاستمرار في منح القروض (Saleh, 2023, p. 234). وفي عام 2017 يتضح ارتفاع المبالغ التي منحها المصرف , اذ بلغ مجمل المبالغ (323940.287) مليون دينار عراقي بمعدل نمو (127.86%) ويعود سبب ذلك الى انتهاء المعركة ضد العصابات الارهابية وتحول جزء من موازنة الدولة نحو قطاعات اقتصادية تنموية , كما كان لزيادة إيرادات النفط واستقرار الأوضاع الأمنية في البلد دور مهم في ذلك. اما في عام 2020 يتضح انخفاض ملحوظ في منح القروض من قبل المصرف بلغ (8995) مليون دينار عراقي, اذ تراجع بمعدل (73.20%)



ويعود بسبب تراجع المصرف العقاري في منح القروض الى انتشار وباء كورونا الذي سبب اغلاق العديد من المواقع الاقتصادية في العالم , مما أدى الى انخفاض أسعار النفط في هذه السنة وتراجع الإيرادات النفطية , لان موازنة العراق معتمده بشكل كبير على صادرات النفط , كما تسببت الازمة التي الفت بظلالها على اقتصادات دول العالم في مستويات غير متوقعة من الركود الاقتصادي وانخفاض العائدات على المدخرات, في ظل حالات الاغلاق التي فرضتها العديد من الدول وذلك لمنع تفشي الوباء , ما أدى الى تردي الأوضاع المالية العامة اذ كان العراق جزء من هذه الازمة (Central Bank of Iraq, 2021, pp. 1-2). وفي عام 2022 بلغ اجمالي القروض (1124965) مليون دينار عراقي وبمعدل نمو(57.42%) , اذ يتضح ارتفاع سقف القروض الممنوحة من قبل المصرف بسبب انتهاء وباء كورونا وانعاش موازنة الدولة .

ثانياً: المبالغ التي منحها المصرف العقاري من مبادرات البنك المركزي العراقي

جدول (2) اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري من مبادرات البنك المركزي العراقي للمدة

(2016-2023) (مليون دينار)

السنوات	المبالغ الممنوحة(مليون دينار)	معدل النمو %
2016	182.24	0
2017	325.370	78.53
2018	127.872	-60.7
2019	315.77	-75.30
2020	251.05	-20.49
2021	149.7460	5864.79
2022	2475489	65.31
2023	449504	-81.84
المجموع	5114617	

المصدر:- من اعداد الباحث بالاعتماد على البيانات المقدمة من المصرف العقاري, اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري للمدة (2016 – 2023) , قسم الدراسات والعمليات المصرفية, بغداد- العراق , نشرات لسنوات مختلفة.

يوضح الجدول (2) اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري من مبادرات البنك المركزي العراقي للمدة(2016-2023) (مليون دينار), اذ يتضح في عام2016 بلغت القروض الممنوحة من قبل المصرف (182.24) مليون دينار, ويمكن تفسير هذا المستوى بكون هذه المدة تمثل بداية تفعيل بعض مبادرات البنك المركزي لدعم القطاع السكني بعد الأزمة المالية التي مر بها العراق؛ نتيجة انخفاض أسعار النفط في الاعوام السابقة , بالإضافة الى توجه الحكومة لدعم الإسكان وتخفيف أزمة السكن .اما في عام 2017 ارتفع سقف القروض إلى (325.370) مليون دينار وبمعدل نمو (78.5%)، ويعود هذا الارتفاع إلى توسع البنك المركزي في مبادرات التمويل السكني وتفعيل برامج الإقراض عبر المصارف المتخصصة، إضافة إلى زيادة الطلب على القروض العقارية نتيجة تحسن نسبي في الاستقرار الأمني والاقتصادي بعد استعادة العديد من المناطق المحرره وإعلان الانتصار على العصابات الإرهابية. و في عام 2018 انخفضت القروض إلى (127.872) مليون دينار, اذ تراجعت بمعدل (60.7%)، و يعود سبب هذا الانخفاض إلى تراجع الإقبال على القروض وبطء تنفيذ بعض مشاريع الإسكان، إضافة الى الظروف الاقتصادية التي أثرت في القدرة التمويلية للمقترضين (Central Bank of Iraq, 2018, p. 92) . وفي عام 2019 شهدت القروض ارتفاعاً ملحوظاً لتصل إلى (315.77) مليون دينار، ويعود ذلك إلى إعادة تنشيط مبادرات البنك المركزي الخاصة بالإسكان وزيادة التخصيصات الممنوحة للمصرف العقاري، وكذلك زيادة الطلب على الوحدات السكنية نتيجة النمو السكاني والحاجة المتزايدة للسكن (Saleh, 2023, p. 231). و في عام 2020 انخفضت القروض إلى (251.05) مليون دينار، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تداعيات جائحة COVID-19 التي أثرت في النشاط الاقتصادي بشكل عام، إذ أدت إلى تباطؤ النشاط المصرفي وتراجع الطلب على القروض نتيجة حالة عدم الاستقرار الاقتصادي. وفي عام (2021) انخفضت القروض إلى (149.746) مليون دينار وبمعدل (5864,79%) ويرتبط ذلك باستمرار الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا ، اذ أدت إجراءات الإغلاق العالمية وتعطل حركة النقل والتجارة وإغلاق العديد من الموانئ أدت الى تباطؤ النشاط الاقتصادي العالمي وانخفاض الطلب على النفط بسبب اعتماد



الاقتصاد العراقي بشكل كبير على الإيرادات النفطية، فقد أدى انخفاض أسعار النفط الى تراجع إيرادات الدولة مما اثر سلباً على تمويل المشاريع والقروض. وفي عام 2022 شهدت القروض ارتفاعاً كبيراً جداً لتصل إلى (2475489) مليون دينار وبمعدل نمو (65.31%) ، ويعود هذا الارتفاع إلى توسع البنك المركزي في تمويل مبادرات الإسكان وتخصيص مبالغ كبيرة لدعم القروض العقارية إضافة إلى إطلاق برامج تمويل جديدة لشراء الوحدات السكنية الأمر الذي أدى إلى زيادة كبيرة في حجم الإقراض. وفي عام 2023 تراجعت القروض إلى (449504) مليون دينار، مع تراجع بمعدل (81.84%) وسبب ذلك يعود إلى إعادة تنظيم التمويل والإقراض ضمن المبادرات السكنية وتشديد إجراءات منح القروض.

ثالثاً:- تحليل تطور قطاع البناء والتشييد بالأسعار الجارية في العراق للمدة (2004-2024)

جدول (3) تحليل تطور قطاع البناء والتشييد بالأسعار الجارية في العراق للمدة (2004-2024) (مليون دينار)

السنوات	البناء والتشييد	معدل النمو %	مجموع الأنشطة السلعية	نسبة قطاع البناء والتشييد إلى الأنشطة السلعية %	نسبة قطاع البناء والتشييد إلى الناتج المحلي الإجمالي %
2004	682851.2		36611884.40	1.87	1.3
2005	2685034.7	293.21	51837728.90	5.18	3.7
2006	3449743.6	28.48	64302232.10	5.36	3.6
2007	4928470.3	42.86	72487750.20	6.80	4.4
2008	5972752.6	21.19	102196396.80	5.84	3.8
2009	7066052.7	18.30	74908313.30	9.43	5.1
2010	10263151	45.25	98787717.90	10.39	6.1
2011	13698001	33.47	147866480.50	9.26	6.1
2012	13785564.2	0.64	161175099.90	8.55	5.6
2013	6714286	-51.29	157395390.20	4.27	2.5
2014	19098018	184.44	160430812.50	11.90	7.2
2015	12514765.3	-34.47	96429684.60	12.98	6.4
2016	12260516.5	-2.03	98776542.70	12.41	6.2
2017	13408942.4	9.37	120378687.40	11.14	6.0
2018	12442431.2	-7.21	153245465.20	8.12	4.6
2019	18576253	49.30	157076970.00	11.83	6.7
2020	11303197.8	-39.15	99188708.20	11.40	5.2
2021	12380036.7	9.53	171789372.00	7.21	4.1
2022	17042062.6	37.66	280560661.40	6.07	4.1
2023	23280130.80	36.60	201890060.70	11.53	6.6
2024	25764082.90	10.67	199821152.80	12.89	7.1

المصدر: من اعداد الباحث بالاعتماد على وزارة التخطيط العراقية، المجموعة الإحصائية السنوية، الجهاز المركزي للإحصاء، مديريةية الحسابات القومية، بغداد - العراق، مجاميع إحصائية لسنوات مختلفة.

يوضح الجدول (3) تطور قطاع البناء والتشييد بالأسعار الجارية في العراق للمدة (2004-2024) (مليون دينار)، اذ ارتفع ناتج قطاع البناء والتشييد من (682851.2) مليون دينار في عام 2004 إلى (2685034.7) مليون دينار في عام 2005، بمعدل نمو مرتفع جداً بلغ (293.21%)، ونتيجة لانطلاق برامج إعادة الاعمار بعد عام 2003 إضافة إلى تحسن الإيرادات النفطية بسبب تحسن أسعار النفط العالمية. في حين بلغت نسبة ناتج القطاع من الأنشطة السلعية في عام 2005 (5.18%)؛ بسبب التوسع العمراني والاقتصادي، وبلغت نسبة القطاع من الناتج المحلي الإجمالي (3.7%) نتيجة دور قطاع التشييد في دعم النشاط الاقتصادي العام. وفي عام 2010 بلغ ناتج القطاع (10263151) مليون



دينار بمعدل نمو (45.25%)، ويعود ذلك إلى ارتفاع الإيرادات النفطية والتوسع في تمويل المشاريع الحكومية من ضمنها مشاريع الإسكان والطرق والبنى التحتية. كما بلغت نسبة مساهمة القطاع في الأنشطة السلعية (10.39%) نتيجة تنشيط المشاريع العمرانية، بينما بلغت مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي (6.1%) بسبب اتساع النشاط الاقتصادي غير النفطي المدعوم بالإفناق العام. يتضح من الجدول (12) تراجع ناتج القطاع من (136785564.2) مليون دينار في عام 2012 إلى (6714286) مليون دينار في عام 2013، إذ تراجع بمعدل (51.29%)؛ بسبب انخفاض الإنفاق على المشاريع الحكومية إضافة إلى الأوضاع الأمنية وعدم الاستقرار السياسي، مما أثر سلباً في تنفيذ المشاريع الإنشائية، في حين بلغت نسبة مساهمة القطاع في الأنشطة السلعية (4.27%)؛ بسبب تدهور الأوضاع الأمنية التي أدت إلى تعطل في تنفيذ العديد من المشاريع، كما بلغت نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي (2.5%) نتيجة ضعف النشاط الاستثماري وتراجع النشاط الاقتصادي. أما في عام 2014 فقد ارتفع ناتج القطاع إلى (19098018) مليون دينار بمعدل نمو (184.44%)، نتيجة زيادة التخصيصات المالية لإعادة الإعمار ومحاولة الحكومة معالجة الأضرار التي لحقت بالبنية التحتية رغم استمرار التحديات الأمنية. (Central Bank of Iraq, 2015, p. 65). كما بلغت نسبة مساهمة القطاع في الأنشطة السلعية (11.90%) نتيجة النشاط الواسع في قطاع التشييد، في حين بلغت نسبة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي (7.2%) نتيجة تزايد النشاط الاقتصادي الخاص بقطاع البناء والتشييد. يتضح من الجدول (3) انخفاض ناتج القطاع في عام 2015 إلى (12,514,765.3) مليون دينار، إذ تراجع بمعدل (34.47%)؛ بسبب التراجع الكبير في أسعار النفط العالمية مما أدى إلى تراجع الإيرادات العامة، وبالتالي تراجع الإنفاق العام، إضافة إلى الظروف الأمنية والحرب ضد العصابات الإرهابية التي أثرت على تنفيذ المشاريع الاستثمارية، وبلغت نسبة مساهمة القطاع في الأنشطة السلعية (12.98%)، ونسبته في الناتج المحلي الإجمالي (6.4%) نتيجة انخفاض النشاط الاقتصادي التي شهدتها العراق خلال تلك المدة. يتضح أيضاً من خلال الجدول (3) ارتفاع ناتج القطاع من (12442431.2) مليون دينار في عام 2018 إلى (18576253) مليون دينار عام 2019، بمعدل (49.30%)؛ بسبب زيادة التخصيصات المالية للقطاع نتيجة تحسن أسعار النفط، إضافة إلى الاستقرار الاقتصادي والأمني وإعلان الانتصار على العصابات الإرهابية وعودة الحياة الطبيعية إلى المناطق المحررة، في حين بلغت نسبة القطاع في الأنشطة السلعية (11.83%) بسبب التحسن النسبي في الاستقرار الاقتصادي، وكانت نسبة المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي (6.7%)، إذ بعد تحرير الأراضي العراقية شهد قطاع البناء تحرك واضح إضافة إلى استقرار الوضع الأمني. أما في عام 2020 انخفض ناتج القطاع إلى (11303197.8) مليون دينار، إذ تراجع بمعدل (39.15%)؛ بسبب جائحة كورونا واثارها على الاقتصاد العالمي ككل مما أثر على تنفيذ المشاريع الإنشائية. كما بلغت نسبة مساهمة القطاع في الأنشطة السلعية (11.40%) نتيجة استمرار بعض المشاريع الأساسية، وكانت نسبة المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي (5.2%)؛ بسبب الوباء واجراءات العزل الوقائي، مما أدى إلى تراجع أسعار النفط ومن ثم إلى زيادة مساهمة قطاع البناء والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي.

رابعاً:- تحليل تطور العلاقة بين القروض العقارية وناتج قطاع البناء والتشييد للمدة (2004-2004)

الجدول (4) تطور القروض العقارية وناتج قطاع البناء والتشييد للمدة (2004-2024) (مليون دينار)

العمود	1	2	3	4
السنوات	اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري (مليون دينار)	معدل النمو %	ناتج قطاع البناء والتشييد	معدل النمو %
2004	14777.85		682851.2	
2005	12162.05	-17.70	2685034.7	293.21
2006	4103.45	-66.26	3449743.6	28.48
2007	113544.43	2667.04	4928470.3	42.86
2008	174882.32	54.02	5972752.6	21.19
2009	133804.65	-23.48	7066052.7	18.3
2010	246135.39	83.95	10263151	45.25



33.47	13698001	-19.66	197722.92	2011
0.64	13785564.2	-51.59	95712.476	2012
-51.29	6714286	-78.57	20504.45	2013
184.44	19098018	-92.30	1577.8	2014
-34.47	12514765.3	-100	0	2015
-2.03	12260516.5	0	142165.28	2016
9.37	13408942.4	127.86	323940.287	2017
-7.21	12442431.2	-54.82	146345.08	2018
49.3	18576253	-77.06	33568.3	2019
-39.15	11303197.8	-73.20	8995	2020
9.53	12380036.7	7844.64	714620.5	2021
37.66	17042062.6	57.42	1124965	2022
36.6	23280130.80	-84.04	179535.75	2023
10.67	25764082.90	-88.41	20791.61	2024

المصدر من اعداد الباحث:-

العمود (1) بالاعتماد على البيانات المقدمة من المصرف العقاري, اجمالي القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري للمدة (2004-2024), قسم الدراسات والعمليات المصرفية, بغداد, العراق, نشرات لسنوات مختلفة.

العمود (2) تم احتساب معدل النمو من قبل الباحث وفق المعادلة الآتية:- $r = \frac{y_t - y_0}{y_0} \times 100$

العمود (3) الباحث بالاعتماد على, وزارة التخطيط العراقية, المجموعة الإحصائية السنوية, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية الحسابات القومية, بغداد - العراق, مجاميع إحصائية لسنوات مختلفة.

العمود (4) تم احتساب معدل النمو من قبل الباحث .

يوضح الجدول (4) تطور العلاقة بين القروض العقارية وناتج قطاع البناء والتشييد للمدة (2004-2024) مليون دينار, اذ يتضح من خلال بيانات الجدول (4) إن في عام 2004 بلغت القروض التي منحها المصرف العقاري (14777.85) مليون دينار, في حين بلغ ناتج البناء والتشييد (682851.2) مليون دينار, أما في عام 2005 يتضح انخفاض معدل القروض التي منحها المصرف العقاري إذ بلغت (12162.05) مليون دينار, اذ تراجعت بمعدل (17.7%) , ويعود سبب انخفاض القروض الممنوحة إن في عام 2005, الى تطوير عمل جميع المصارف العراقية ومن بينها المصرف العقاري وإدخال تعليمات وضوابط جديدة في منح القروض بما يتلائم مع واقع الاقتصاد العراقي الذي شهد تطورات هائلة بعد 2003 (Abdul Nabi, 2014, pp. 3-4), أما ناتج قطاع البناء والتشييد فقد شهد ارتفاع ملحوظ بالرغم من انخفاض القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري ليصل الى (2685034.7) مليون دينار, مع ارتفاع بمعدل (293.21) وتعود تلك الزيادة الى عدة أسباب من ضمنها وجود طلب مكبوت في قطاع البناء والتشييد بسبب العقوبات التي فرضت على الاقتصاد العراقي من عام (1991-2003) وبعد التغيير عام 2003 ورفع جميع العقوبات تحول الطلب المكبوت الى طلب فعال بالاعتماد على المدخرات الخاصة, إذ في ذلك الحين لم يكن الاعتماد على المصارف العراقية كبيراً والسبب الآخر هو الزيادة السكانية, إضافة الى ذلك انخفاض أسعار مستلزمات البناء يقابلها ارتفاع في المستوى المعيشي للسكان, استمر المصرف بمنح القروض بنسب متذبذبة بين الارتفاع والانخفاض وصولاً الى عام 2014, بلغت القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري (1577.8) مليون دينار, اذ تراجعت بمعدل (92.3%) ويعود السبب في ذلك الى انهيار أسعار النفط العالمية, مما أدى الى تأثير مباشر على واقع الإيرادات العامة للعراق, إضافة الى تدهور الواقع الأمني في العراق مما أدى الى تحويل جزء كبير من إمكانيات الاقتصاد العراقي الى الانفاق العسكري, في حين بلغ ناتج قطاع البناء والتشييد (19098018) مليون دينار في عام 2014, اذ ارتفع بمعدل (184.44%) ويعود السبب في ذلك الى الاعتماد على مبالغ القروض الممنوحة في السنة السابقة وكذلك دخول الشركات الخاصة المتخصصة في اعمال البناء وشركات المقاولات التي أدخلت نظام البناء بالأقساط مما رفع نسبة نمو قطاع البناء والتشييد, لذا فان العلاقة عكسية بالرغم من انخفاض القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري, إلا أن ناتج



قطاع البناء والتشييد شهد ارتفاعاً ملحوظاً؛ بسبب استمرار تنفيذ المشاريع الحكومية والاستثمارية التي أطلقت في السنوات السابقة، إضافة إلى أن بعض مشاريع البنى التحتية والإسكان كانت ممولة من الموازنة العامة أو من استثمارات خاصة مما أدى إلى ارتفاع نشاط القطاع رغم تراجع القروض العقارية (Al-Saffar, 2014, pp. 33–35). أما في عام 2015 توقف تماماً المصرف العقاري عن منح القروض؛ بسبب استمرار تدهور الوضع الأمني، أما ناتج قطاع البناء والتشييد فشهد انخفاضاً بمعدل (34.47%). وفي عام 2021 ارتفع سقف القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري إلى (714620.5) مليون دينار، إذ ارتفع بمعدل (7844.64%) مقارنةً بالعام السابق، تزامناً مع ارتفاع ناتج قطاع البناء والتشييد إلى (12380036.7) مليون دينار بمعدل نمو بلغ (9.53%). ويُظهر ذلك وجود علاقة طردية بين التوسع في التمويل العقاري ونمو نشاط قطاع البناء والتشييد، إذ ساهمت زيادة سقف القروض في تعزيز القدرة التمويلية للأفراد والمستثمرين، مما أدى إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية وتنفيذ المشاريع الإنشائية، إضافة إلى تحريك الأنشطة المرتبطة بقطاع البناء، مثل الطلب على مواد البناء والأيدي العاملة والخدمات الهندسية، الأمر الذي انعكس إيجاباً على مستوى النشاط الاقتصادي في القطاع كما ويُعزى هذا الارتفاع أيضاً إلى توجه الدولة نحو دعم القطاع السكني وتنشيط الاقتصاد بعد حالة التباطؤ التي رافقت السنوات السابقة، فضلاً عن تحسن الظروف الاقتصادية نسبياً وعودة تنفيذ عدد من المشاريع الاستثمارية والإسكانية. أما في عام 2024 بلغت القروض الممنوحة (20791.61) مليون، إذ تراجعت بمعدل (88.41%) مقارنةً بالعام السابق، في حين ارتفع ناتج قطاع البناء والتشييد إلى (25764082.90) مليون دينار بمعدل نمو بلغ (10.67)، إذ إن تراجع القروض العقارية لم ينعكس سلباً على نشاط قطاع البناء والتشييد، نتيجة استمرار تنفيذ المشاريع الحكومية والاستثمارية وزيادة الإنفاق على مشاريع البنى التحتية والإسكان، فضلاً عن دخول استثمارات خاصة أسهمت في تنشيط القطاع. كما أن بعض المشاريع الإنشائية كانت ممولة ضمن تخصيصات سابقة أو مبادرات حكومية مستمرة، الأمر الذي حافظ على نشاط قطاع البناء والتشييد رغم انخفاض حجم القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري، كذلك يمكن تفسير استمرار نمو القطاع بزيادة الطلب على البناء والتوسع العمراني، إلى جانب تحسن حركة السوق العقارية نسبياً، مما أدى إلى ارتفاع ناتج قطاع البناء والتشييد بالرغم من تراجع التمويل العقاري المباشر (Central Bank of Iraq, 2024, p. 15).

المبحث الثالث:- قياس وتحليل دور القروض العقارية في نمو قطاع البناء والتشييد

أولاً: اختبار استقراريه المتغيرات لجذر الوحدة (Unit Root Test)

الجدول (5) اختبار ديكي فولر الموسع لجذر الوحدة (ADF)

UNIT ROOT TEST RESULTS TABLE (ADF)			
Null Hypothesis: the variable has a unit root			
At Level			
With Constant		BC	REB
	t-Statistic	-1.4195	0.0747
	Prob.	0.5521	0.9541
With Constant & Trend		n0	n0
	t-Statistic	-3.5169	-4.6536
	Prob.	0.0647	0.0079
Without Constant & Trend		*	***
	t-Statistic	1.2659	1.1172
	Prob.	0.9415	0.9245



		n0	n0
<u>At First Difference</u>			
With Constant		d(BC)	d(REB)
	t-Statistic	-6.7475	-6.9696
	Prob.	0.0000	0.0000
		***	***
With Constant & Trend	t-Statistic	-6.5961	-7.0695
	Prob.	0.0002	0.0001
		***	***
Without Constant & Trend	t-Statistic	-6.2066	-6.6739
	Prob.	0.0000	0.0000
		***	***
<u>Notes:</u>			
a: (*)Significant at the 10%; (**)Significant at the 5%; (***) Significant at the 1% and (no) Not Significant			

المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يمكن اجراء اختبار جذر الوحدة للمتغيرات (BC, REB) وذلك لتلافي مشكلة الانحدار الزائف .
بعد اجراء اختبار ديكي فولر الموسع لجذر الوحدة (ADF) ووفق النتائج الموضحة في الجدول (5) , يتضح عند المستوى ان المتغيرات (BC, REB) لم تستقر في حالة وجود قاطع وحالة عدم وجود قاطع واتجاه عام , ولكن قد استقر المتغير (BC) في حالة وجود قاطع واتجاه عام عند مستوى معنوية 5%, وكذلك استقر المتغير (REB) في حالة وجود قاطع واتجاه عام عند مستوى معنوية 1% , وبعد اخذ الفرق الأول اتضح استقرار المتغير BC بمستوى معنوية 1% في حالة وجود قاطع وقاطع واتجاه عام وبدون وجود قاطع واتجاه عام, اما المتغير REB استقر ايضا عند الفرق الأول عند مستوى معنوية 1% في حالة وجود قاطع وقاطع واتجاه عام وبدون قاطع واتجاه عام و يتضح ان جميع المتغيرات قد استقرت عند المستوى و الفرق الأول وبذلك يمكن اعتماد منهجية نموذج (ARDL).

ثانيا: تقدير الدوال باستعمال نموذج الانحدار الذاتي للإبطاء الموزع ARDL:

1- تقدير نموذج ARDL لدالة ناتج قطاع البناء والتشييد

$$BC=F(REB)$$

$$BC=B1+B1REB.....+ Ui$$

الجدول (6) تقدير نموذج (ARDL) لدالة ناتج قطاع البناء والتشييد

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.*
----------	-------------	------------	-------------	--------



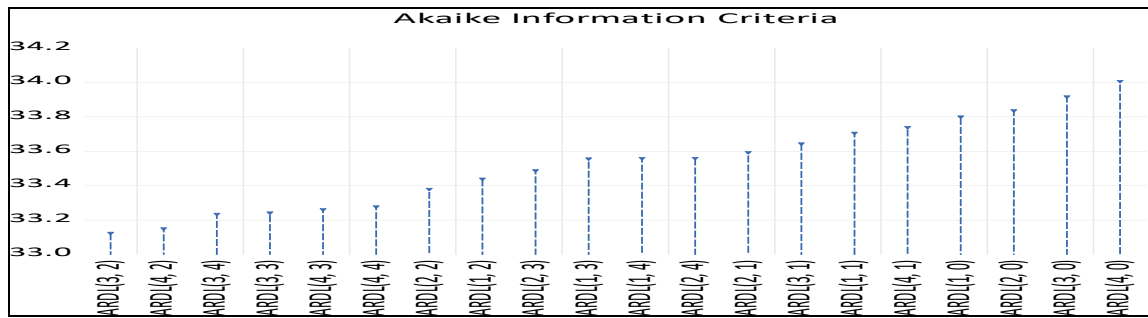
			c	
BC(-1)	-0.253133	0.25275 2	- 1.00150 7	0.3381
BC(-2)	0.216386	0.21309 6	1.01544 0	0.3317
BC(-3)	0.534982	0.23467 1	2.27971 5	0.0436
REB	-1.118052	3.67015 7	- 0.30463 3	0.7663
REB(-1)	3.611126	3.66283 5	0.98588 3	0.3454
REB(-2)	13.29040	4.28386 5	3.10243 3	0.0101
C	5581118.	2279628 .	2.44825 8	0.0323
R-squared	0.806549	Mean dependent var		13361040
Adjusted R-squared	0.701031	S.D. dependent var		5704733.
S.E. of regression	3119239.	Akaike info criterion		33.02938
Sum squared resid	1.07E+14	Schwarz criterion		33.37563
Log likelihood	-290.2644	Hannan-Quinn criter.		33.07712
F-statistic	7.643670	Durbin-Watson stat		2.348966
Prob(F-statistic)	0.002033			

المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يتضح من الجدول (6) ان قيمة (R-squared) (0.806) وهذا يعني ان المتغير المستقل يفسر ما نسبته (80.6%) من التغير الحاصل في المتغير التابع BC , والباقي يعود لمتغيرات غير داخلية في النموذج والمتغير العشوائي. كما يتضح ان قيمة (R-squared) المصححة (0.70). و يتضح ان قيمة (F-statistic) (7.64) وهي معنوية عند مستوى 1% وهذا يدل على معنوية النموذج المقدر.

2- تحديد مدد الابطاء المثلى لناتج قطاع البناء والتشييد:-

شكل(1) مدد الابطاء المثلى ناتج قطاع البناء والتشييد



المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي 12 Eviwes

يتم وفق هذا الاختبار تحديد مدة الابطاء المثلى عند اقل قيمة لمعيار اكيائيك (Akaike) , اذ يتضح من الشكل البياني (4) ان فترات الإبطاء المثلى للنموذج المقدر هي (3,2) وذلك بالاعتماد على معيار Akaike .

3- اختبار الحدود (Bounds Test)(العلاقة التوازنية طويلة الاجل بين المتغيرات):
جدول (7) اختبار الحدود العلاقة التوازنية طويلة الاجل

Test Statistic	Value	Signif.	I(0)	I(1)
			Asymptotic: n=1000	
F-statistic	7.46303 5	10%	3.02	3.51
k	1	5%	3.62	4.16
		2.5%	4.18	4.79
		1%	4.94	5.58
Actual Sample Size	18		Finite Sample: n=35	
		10%	3.223	3.757
		5%	3.957	4.53
		1%	5.763	6.48
			Finite Sample: n=30	
		10%	3.303	3.797
		5%	4.09	4.663
		1%	6.027	6.76

المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي 12 Eviwes

من اجل التعرف على احتمالية وجود علاقة توازنية طويلة الاجل بين المتغيرات تم اجراء اختبار الحدود , وظهرت النتائج في الجدول (7) , اذ يتضح ان قيمة (F) المحسوبة (7.463035) وهي اكبر من الحد الأعلى عند مستوى معنوية 1% (5.58) , وهذا يعني وجود علاقة توازنية طويلة الاجل بين المتغيرات , أي نرفض فرضية العدم ونقبل بالفرضية البديلة.

4- الاختبارات التشخيصية Diagnostics Test:

أ- اختبار الارتباط التسلسلي بين البواقي Serial Correlation LM Test

الجدول (8) اختبار الارتباط التسلسلي بين البواقي ناتج لدالة قطاع البناء والتشيد



F-statistic	0.9671 79	Prob. F(1,10)	0.3486
Obs*R-squared	1.5873 92	Prob. Chi-Square(1)	0.2077

المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يعد الارتباط التسلسلي بين البواقي هو اختبار فرضية العدم (H_0) والتي تفترض عدم وجود مشكلة الارتباط التسلسلي بين البواقي مقابل الفرضية البديلة (H_1) والتي تفترض وجود مشكلة الارتباط التسلسلي في لنموذج . تظهر نتائج الاختبار التسلسلي بالاعتماد على قيم الاحتمالية لكل من (F- statistic) و (Chi-Square).
اذ يتضح من الجدول (8) ان القيمة الاحتمالية لكل من (F- statistic) و (Chi-Square).
غير معنويان عند مستوى 5% وهذا يعني وجود مشكلة الارتباط التسلسلي بين البواقي.

ب- اختبار عدم ثبات تجانس التباين Heteroskedasticity Test

الجدول (9) اختبار عدم ثبات أو تجانس التباين لدالة ناتج قطاع البناء والتشييد

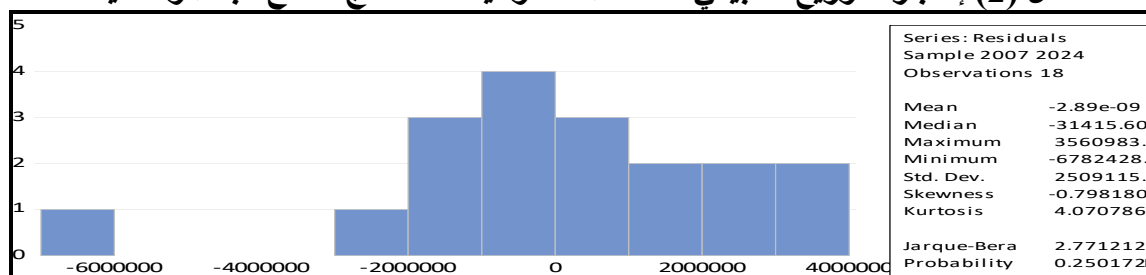
Heteroskedasticity Test: Breusch-Pagan-Godfrey			
F-statistic	0.37618 2	Prob. F(6,11)	0.8794
Obs*R-squared	3.06459 5	Prob. Chi-Square(6)	0.8007
Scaled explained SS	1.75724 8	Prob. Chi-Square(6)	0.9406

المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يستخدم اختبار عدم ثبات التباين أو تجانس التباين للتأكد من ثبات تباين الحد العشوائي ،وبعد اجراء الاختبار حصلنا على النتائج الموضحة بالجدول (9) , اذ ان القيمة الاحتمالية لكل من (F- statistic) و (Chi-Square). غير معنوية عند مستوى 5% وهذا يعني ان النموذج المقدر لا يعاني من مشكلة عدم ثبات التباين أو تجانس التباين.

ج- اختبار التوزيع الطبيعي للأخطاء العشوائية Histogram - Normality Test:

الشكل (2) اختبار التوزيع الطبيعي للأخطاء العشوائية لدالة ناتج قطاع البناء والتشييد



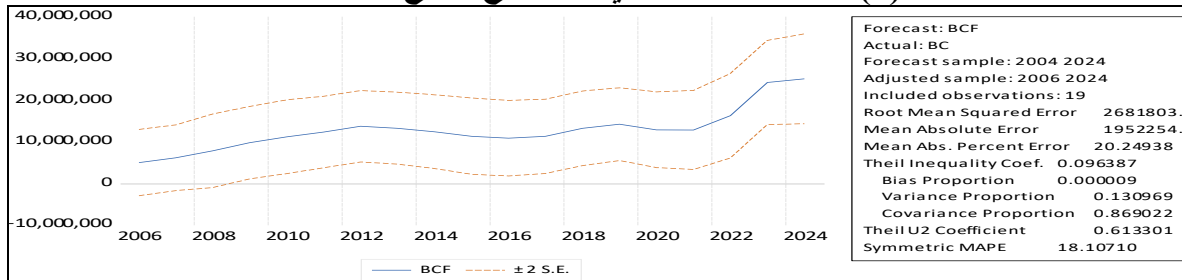
المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يتضح من الشكل (2) ان القيمة الاحتمالية لمعلمة (Jarque-Bera) (probability) هي (0.250172) غير معنوية عند مستوى 5%،وبذلك نستنتج بان النموذج المقدر يتبع التوزيع الطبيعي للأخطاء العشوائية.

5- اختبار الاداء التنبؤي Forecasting:



الشكل (3) اختبار الاداء التنبوي لدالة ناتج قطاع البناء والتشييد

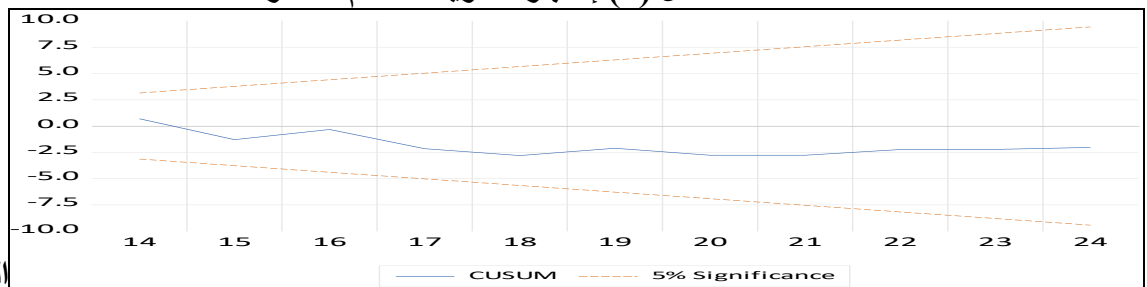


المصدر : من اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يتضح من الشكل البياني (3) ان قيم معامل (Theil Coefficient) هي (0.096387) وهي قريبة من الصفر، كما يتضح ان نسبة التحيز (0.000009) وهي قريبة من الصفر، كما ويتضح ان نسبة التباين (0.130969) وهي ايضا قريبة من الصفر، ونسبة التغيرات (0.869022) قريبة من الواحد الصحيح. وهذا يعني ان النموذج المقدر يمكن استخدامه لاغراض التنبؤ بالمستقبل واتخاذ القرارات الاقتصادية اللازمة.

6- اختبار الاستقرار الهيكلية للنموذج المقدر
أ- اختبار المجموع التراكمي للبواقي (Cusum Test)

الشكل (4) اختبار معنوية المعالم المقدرة



المصدر : من

اعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يتضح من الشكل البياني (4) ان مجموع تراكم البواقي يقع داخل عمود أو حدين القيم الحرجة وهذا يعني ان المعلمات المقدرة مستقرة عند مستوى معنوية 5%.

7- تقدير معالم الاجل القصير ومعلمة تصحيح الخطأ والاجل الطويل
أ- تقدير معالم الاجل القصير ومعلمة تصحيح الخطأ

الجدول (10) تقدير معالم الاجل القصير ومعلمة تصحيح الخطأ لدالة قطاع البناء والتشييد

ECM Regression				
Case 2: Restricted Constant and No Trend				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(BC(-1))	-0.751368	0.187300	-4.011579	0.0020
D(BC(-2))	-0.534982	0.202319	-2.644250	0.0228
D(REB)	-1.118052	2.655082	-0.42109	0.6818



	2		9	
D(REB(-1))	- 13.2904 0	3.66423 6	- 3.62706 0	0.0040
CointEq(-1)*	- 0.50176 5	0.09754 5	- 5.14391 4	0.0003
R-squared	0.73661 7	Mean dependent var		123968 6.
Adjusted R-squared	0.65557 7	S.D. dependent var		488907 8.
S.E. of regression	2869282 .	Akaike info criterion		32.807 16
Sum squared resid	1.07E+1 4	Schwarz criterion		33.054 48
Log likelihood	- 290.264 4	Hannan-Quinn criter.		32.841 26
Durbin-Watson stat	2.34896 6			

أ-

المصدر من اعداد الباحث بالاعتماد على البرنامج الاحصائي Eviwes 12

يتضح من الجدول (10) وفق معالم الأجل القصير أن معلمة قطاع البناء والتشييد لمدة سابقة (D(BC(-1))) (0.751368 -) وهي معنوية عند مستوى 1%، كما ظهر المتغير لفترتين سابقتين (D(BC(-2)) بمعامل بلغ (0.534982 -) عند مستوى معنوية 5%.

يمكن تبرير ذلك أن قطاع البناء والتشييد من القطاعات التي لا تتأثر بالظروف الحالية فقط، بل تتأثر أيضاً بما حدث في الفترات السابقة، لأن المشاريع الإنشائية تحتاج إلى مدة زمنية طويلة لإكمالها. فالمشروعات التي تبدأ في سنة معينة غالباً ما يستمر تنفيذها لعدة سنوات، لذلك فإن النشاط الإنشائي في السنوات السابقة ينعكس على أداء القطاع في الوقت الحالي. كما أن التوسع في منح التمويل أو زيادة الاستثمارات في الفترات السابقة يؤدي إلى استمرار النشاط والإنتاج في القطاع خلال الفترات اللاحقة، في حين أن تراجع التمويل أو انخفاض النشاط سابقاً يترك أثراً سلبياً يمتد إلى السنوات التالية، مما يفسر استمرار تأثير القيم المتأخرة للناتج في تحديد مستواه الحالي. كما يتضح أن القروض العقارية الحالية (D(REB) لم يكن لها أثراً معنوياً إحصائياً، في حين ظهر المتغير المتأخر لفترة سابقة واحدة (D(REB(-1)) بمعامل سالب بلغ (13.29040 -) وكان معنوياً عند مستوى 1%، مما يدل على أن أثر القروض العقارية على قطاع البناء والتشييد لا يظهر بصورة فورية وإنما يحتاج إلى فترة زمنية حتى تنعكس آثاره على النشاط الإنشائي والإنتاج الفعلي للقطاع. لذا فالإشارة السالبة للمتغير المتأخر تفسر بأن القروض العقارية توجه غالباً إلى مشاريع إنشائية طويلة الأجل تحتاج إلى وقت قبل أن تنعكس على الإنتاج الفعلي للقطاع، كما أن تأخر تنفيذ المشاريع وارتفاع تكاليف البناء قد يحدان من أثر التمويل في الأجل القصير، مما يؤدي إلى ظهور تأثير سلبي مؤقت قبل تحقق العوائد الاقتصادية المتوقعة. كما يتضح من الجدول أن معلمة تصحيح الخطأ (CointEq) معنوية عند مستوى 1% إذ بلغت (-0.501765)، وهي أقل من العدد 1 وهذا يعني أن سرعة التكيف بطيئة لتصحيح الاختلالات في الأجل القصير من أجل الوصول في الأجل الطويل.



ب- تقدير معالم الاجل الطويل لدالة قطاع البناء والتشييد:-
الجدول(11) تقدير معالم الاجل الطويل لدالة قطاع البناء والتشييد

Levels Equation				
Case 2: Restricted Constant and No Trend				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob .
REB	31.45590	12.06100	2.608068	0.0243
C	11122969	2541898.	4.375852	0.0011
EC = BC - (31.4559*REB + 11122968.6802)				

المصدر من اعداد الباحث بالاعتماد على البرنامج الاحصائي 12 Eviwes

يتضح من الجدول(11) ووفق معالم الاجل الطويل ان القروض العقارية (REB) لها اثر معنوي موجب عند مستوى (5%)، أي بمعنى أن زيادة القروض العقارية بنسبة 1% تؤدي إلى زيادة ناتج قطاع البناء والتشييد بنسبة (31.4559) في الأجل الطويل، وهو ما يتفق مع المنطق الاقتصادي، إذ تسهم القروض العقارية في توفير التمويل اللازم للمشاريع السكنية والإنشائية وتحفيز النشاط العمراني، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على نمو قطاع البناء والتشييد، أي ان القروض العقارية فعالة في الاجل الطويل.

وعليه، تؤكد نتائج الأجل الطويل وجود علاقة طردية ومعنوية بين القروض العقارية وقطاع البناء والتشييد، بما يعكس أهمية التمويل العقاري في تنشيط القطاع ودعم مساهمته في النشاط الاقتصادي.

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

- 1- تعد المصرف العقاري العراقي أحد أهم المصارف المتخصصة التي تسهم في تمويل القطاع السكني وقطاع البناء والتشييد من خلال تقديم القروض العقارية طويلة الأجل، بما يدعم التنمية العمرانية والاقتصادية.
- 2- يؤدي التمويل العقاري دوراً مهماً في تنشيط قطاع البناء والتشييد من خلال توفير السيولة اللازمة لإنشاء المشاريع السكنية وتحفيز الاستثمار وخلق فرص العمل وتنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة بالبناء.
- 3- لا يقتصر دور المصرف العقاري على منح القروض، بل يمتد إلى دعم الاستقرار السكني وتحقيق البعد الاجتماعي عبر تسهيل تملك المساكن لذوي الدخل المحدود والمساهمة في معالجة أزمة السكن.
- 4- شهدت القروض التي منحها المصرف العقاري العراقي خلال المدة (2004-2024) تذبذباً واضحاً بين الارتفاع والانخفاض نتيجة تأثرها بالأوضاع الأمنية والاقتصادية وأسعار النفط والسياسات الحكومية.
- 5- أسهمت مبادرات البنك المركزي العراقي في زيادة حجم التمويل العقاري خلال بعض السنوات، ولاسيما بعد عام 2016، مما عزز قدرة المصرف العقاري على تمويل المشاريع السكنية.
- 6- أظهر قطاع البناء والتشييد نمواً متبايناً خلال مدة الدراسة، إذ لم يكن نموّه مرتبطاً بالقروض العقارية فقط، بل تأثر أيضاً بالإنفاق الاستثماري الحكومي وإعادة الإعمار والاستثمارات الخاصة.
- 7- أثبتت نتائج نموذج (ARDL) وجود علاقة توازنية طويلة الأجل بين القروض العقارية وناتج قطاع البناء والتشييد، مما يؤكد وجود ارتباط اقتصادي بين المتغيرين.
- 8- بينت النتائج أن أثر القروض العقارية في نمو قطاع البناء والتشييد لم يكن ثابتاً خلال جميع سنوات الدراسة، بسبب تأثير الظروف الاقتصادية والمالية والسياسات الحكومية.



9- أظهرت الاختبارات القياسية أن النموذج المقدر يتمتع بكفاءة إحصائية جيدة ويمكن الاعتماد عليه في تفسير العلاقة بين المتغيرات والتنبؤ باتجاهاتها المستقبلية، مع تأكيد أن نمو قطاع البناء والتشييد يتأثر أيضاً بعوامل أخرى غير التمويل العقاري.

التوصيات

- 1- زيادة حجم التمويل المخصص للمصرف العقاري، ومن خلال زيادة رأس مال المصرف وتوفير موارد مالية مستقرة لضمان استمرارية منح القروض.
- 2- تبسيط إجراءات منح القروض العقارية، ومن خلال اعتماد الأنظمة الإلكترونية وتقليل الإجراءات الروتينية وتسريع إنجاز معاملات المقترضين.
- 3- تطوير السياسة الائتمانية للمصرف العقاري، ومن خلال توجيه القروض نحو المشاريع السكنية ذات الأولوية وتحسين آليات تقييم المقترضين.
- 4- توسيع مبادرات البنك المركزي الخاصة بالإسكان، ومن خلال زيادة التخصيصات المالية وتوسيع الفئات المستفيدة من القروض الميسرة.
- 5- تنويع مصادر تمويل المصرف العقاري، ومن خلال إصدار السندات العقارية وتعزيز الشراكات مع المؤسسات المالية المحلية والدولية.
- 6- تعزيز التنسيق بين المصرف العقاري والجهات الحكومية، ومن خلال ربط خطط التمويل بالمشاريع السكنية وخطط التنمية الوطنية.
- 7- زيادة الإنفاق الاستثماري على قطاع البناء والتشييد، ومن خلال دعم مشاريع البنية التحتية والإسكان وتخصيص المبالغ اللازمة في الموازنة العامة.
- 8- تعزيز الرقابة على القروض العقارية، ومن خلال متابعة المشاريع الممولة والتأكد من استخدام القروض للأغراض المخصصة لها.
- 9- تحسين البيئة الاستثمارية، ومن خلال توفير الاستقرار الاقتصادي والتشريعي وتشجيع الاستثمار في القطاع السكني وقطاع البناء والتشييد.

المصادر العربية

1. Al-Sarrafi, Mohammed Abdel Fattah. Bank Management. 1st ed. Dar Al-Wafaa for Printing and Publishing, Alexandria, Egypt, 2007, p. 27.
2. Jab Allah, Fathia Al-Mabrouk Ali. The Relationship between Financing through Borrowing from Specialized Egyptian Banks and the Profitability of Small Enterprises. Scientific Journal of Commercial and Environmental Studies, Suez University, Faculty of Commerce, Ismailia, Vol. 8, No. 1, 2017, pp. 846–847.
3. Al-Wadi, Mohammed Hussein, et al. Money and Banking. 1st ed. Dar Al-Masirah for Publishing and Distribution, Amman, Jordan, 2010, pp. 217–218.
4. Toni, Mohammed Abdelaziz. The Economics of Money and Banking: A Contemporary Perspective. 3rd ed. Al-Shaqri Publishing Library, Saudi Arabia, 2020, p. 207.
6. Kadhim, Fouad Tariq, and Saleh Abdul Hassan Alwan. The Iraqi Real Estate Bank: Its Administrative and Organizational Structure for the Period (1968–1976). Kufa Studies Journal, University of Kufa, Vol. 1, No. 61, 2021, p. 156.
7. Kubba, Ali Kareem Mohammed. The Impact of Specialized Banks in Financing Investment to Assess Development Capacity in Iraq: A Case Study of the Real Estate Bank in Al-Muthanna Governorate for the Period 2002–2016. Al-Muthanna Journal of Administrative and Economic Sciences, Vol. 8, No. 3, 2018, p. 8.
8. Haddad, Akram, and Mashhour Hathloul. Money and Banking: An Analytical and



- Theoretical Introduction. 2nd ed. Dar Wael, 2008, pp. 175–176.
9. Khalil, Sami. The Economics of Money and Banking, Book One. Kazma Publishing, Kuwait, 1981, p. 347.
10. Majdi, Muayyad Hameed. The Role of Housing Finance Policies in Reducing the Housing Crisis in Iraq. Journal of Accounting and Financial Studies, Vol. 8, No. 24, 2013, p. 396.
11. Al-Maghribi, Abdul Hameed Abdel Fattah. Strategic Management in Islamic Banks. 1st ed. King Fahd Library, Jeddah, 2004, pp. 64–65.
12. Al-Jiyashi, Yahya Abdul Hussein Flaih. The Reality of Urban Investment Housing Projects in Samawah City and Their Role in Addressing the Housing Problem. Midad Scientific Journal, 2019, p. 458.
13. Hussein, Aya Ahmed. The Housing Crisis and Housing Projects in Iraq after 2003. Iraqi Journal of Economic Sciences, Vol. 11, No. 79, 2023, p. 321.
14. Ba Hamam, Ali bin Salem, et al. Development Housing: Hope for Those Without Shelter. 1st ed. Riyadh, 2008, p. 97.
15. Saleh, Mohammed Abd, and Aya Ahmed Hussein. The Role of Real Estate Bank Loans in Addressing the Housing Crisis under the Central Bank of Iraq Initiative for the Period (2016–2021). Al-Riyada Journal for Finance and Business, Vol. 4, No. 3, 2023, p. 234.
16. Saleh, Mohammed Abd, and Aya Ahmed Hussein. The Role of Real Estate Bank Loans in Addressing the Housing Crisis under the Central Bank of Iraq Initiatives for the Period (2016–2021). Al-Riyada Journal for Finance and Business, Vol. 4, No. 3, 2023, p. 231.
17. Abdul Nabi, Waleed Eidi. Development of the Iraqi Banking System for the Period (2003–2013). Central Bank of Iraq, 2014, pp. 3–4.
18. Al-Saffar, Angham Issam Al-Din, and Mervat Razzaq Al-Ta'i. Preparing Public–Private Partnership Projects for Infrastructure Projects in Iraq. Journal of Engineering, Vol. 20, No. 12, 2014, pp. 33–35.

المصادر الأجنبية

1. Mishkin, Frederic S. The Economics of Money, Banking and Financial Markets. 10th ed. Pearson, 2013, p. 225.

التقارير

1. Central Bank of Iraq. Financial Stability Report in the Arab Countries. Baghdad, 2021, pp. 1–2.
2. Central Bank of Iraq. Financial Stability Report in Iraq. Baghdad, 2019, pp. 87–88.
3. Central Bank of Iraq. Financial Stability Report in the Arab Countries. Baghdad, 2018, p. 92.
4. Central Bank of Iraq. Financial Stability Report in Iraq. Baghdad, 2015, p. 65.
5. Central Bank of Iraq. Financial Stability Report in Iraq. Baghdad, 2024, p. 15.

القوانين

1. The Iraqi Gazette. Iraqi Real Estate Bank Law No. 161. Baghdad, Iraq, p. 2.

مواقع الإنترنت

1. Iraqi Ministry of Finance. Overview of the Iraqi Real Estate Bank and Its Activities. Baghdad, Iraq, 2008, p. 6.
2. Ministry of Planning. Annual Statistical Collection. Baghdad. Accessed April 5, 2026.