

ABSTRACT

Housing finance is considered to be an important and basic element in housing market, so it's very important to aid individuals and particular institutions to built or buy new housing units. Inadequate finance system for housing is capable of supporting families to fulfill their needs and helping them to buy and built houses represented a big gap between the need to housing units and available stock.

The most important finance institutions in Iraq nowa days are the Real Estate Bank and Housing Fund. Although the role played by each of these institutions, but that their role is still limited in the housing finance at the level of individuals or institutions.

the adoption of the real estate Bank and housing fund to the amount allocated by the Ministry of Finance has led to the decline and the weakness of the role of these institutions, so no link of these two institutions with the financial and monetary system to curtail the role of the private sector in providing loans to citizens and the lack of competition. This research proposed some institutional reforms, monetary and financial procedures to develop real estate banks. This research has adopted a set of conclusions and recommendations related to housing finance.

تفعيل دور نشاط القطاع الخاص

في مجال التمويل السكني

ا.م.د. جمال باقر مطلق

معهد التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا

المستخلص:

يعد التمويل السكني عنصراً مهماً وأساسياً من عناصر الإسكان، ويعوّل عليه في مساعدة الأفراد والمؤسسات المعنية على بناء الوحدات السكنية أو شرائها. انعدم وجود نظام تمويل كفء للإسكان قادر على دعم الأسر ومساعدتها في الحصول على سكن هو من العوامل المهمة في زيادة العجز السكني وتراكم الحاجة السكنية. إن أهم المؤسسات التمويلية في العراق في الوقت الحاضر هي المصرف العقاري وصندوق الإسكان. وعلى الرغم من الدور الذي قامت به كل من هاتين المؤسساتين، إلا إن دورهما مازال محدوداً في تمويل الإسكان على مستوى الأفراد أو المؤسسات. ولعل اعتماد التمويل في المصرف العقاري وصندوق الإسكان على ما تخصصه الدولة من مبالغ من وزارة المالية أدى إلى محدودية دور هذه المؤسسات، كما إن عدم ارتباط هاتين المؤسساتين بالنظام المالي، والنقدي العام أدى إلى تحجيم دور القطاع الخاص في تقديم القروض للمواطنين وانتفاء عنصر المنافسة. تم في هذا البحث اقتراح بعض الإصلاحات المؤسساتية كما تم وضع الأسس والإجراءات النقدية والمالية اللازمة للنهوض بالواقع المصرفي العقاري، ومن ثم التوصل في نهاية البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات ذات العلاقة بالتمويل السكني.

**Activating the role of the private sector
in Housing finance**

المقدمة:

استعمالها الى تفعيل دور القطاع الخاص في مجال التمويل السكني. منهجية البحث: تعتمد منهجية البحث على استخدام المنهج الوصفي التحليلي لشرح آلية عمل نظام التمويل وطرق نظيره. هيكلية البحث: سيتم استعراض أهم مؤسسات التمويل السكني في العراق ودور هذه المؤسسات في مجال الإسكان، ودور البنك المركزي، والأدوات التي يمكن أن تشجع القطاع الخاص في مجال التمويل السكني مع الإشارة إلى تجارب بعض الدول في هذا المجال ثم الاستنتاجات والتوصيات.

مؤسسات التمويل السكني في العراق:

وهي المؤسسات التي تقرض الأفراد للمساعدة في بناء مساكن أو شرائها أو إضافة البناء أو الترميم للمساكن. إن أهم هذه المؤسسات في العراق في الوقت الحاضر هي المصرف العقاري وصندوق الإسكان. سيتم التطرق الى دور هاتين المؤسستين في مجال الاقراض والدور الذي يمكن ان تمارسه في النظام المالي العام. تأسس المصرف العقاري عام 1948 برأسمال قدره 1200 دينار، وقد حُدِدَت أهدافه في حينها بالاقراض لاغراض البناء وإعادة البناء وشراء وبيع الأراضي وتنفيذ مشاريع سكنية. وتطورت فعاليات المصرف العقاري لتشمل الإقراض لإغراض الشراء والإضافة (وزارة المالية، البيويل الفضي للمصرف العقاري، 1973، ص17).

أما صندوق الإسكان فقد تأسس عام 2004 برأسمال قدره (300) مليار دينار. يهدف الصندوق إلى تمويل مشاريع الإسكان، وتمكين المواطنين العراقيين من بناء سكن لهم عن طريق منح القروض العقارية لهذه الأغراض (وزارة الأعمار والإسكان، دليل الوزارة، 2008، ص56).

يرتبط سوق السكن بمجموعة من الأسواق الاقتصادية مثل سوق الأرض، والتمويل، وسوق المواد الإنشائية، والعمل إلى جانب أهمية التشريعات والقوانين وتوفير البنى الاجتماعية والتحتية.

يعد التمويل السكني من عناصر الإسكان الأساسية وعليه كان لا بد من دراسة سوق الاقتراض السكني الحكومي والخاص والعوامل المؤثرة، ودور البنك المركزي في رفع كفاءة هذين السوقين بغية مساعدة المواطنين في الحصول على السكن.

مشكلة البحث: يعاني العراق من مشكلة العجز السكني والحاجة السكنية المتراكمة. ومن اهم الاسباب المؤدية الى ذلك هو ضعف اداء مؤسسات التمويل السكني، وعدم فعالية القطاع الخاص وانحسار دوره في هذا المجال.

إن هدف البحث سينصب على: تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الاسكان للمرحلة السابقة والدور الذي يمكن أن يقوم به البنك المركزي، وتحديد العوامل المالية والنقدية التي يمكن أن تساعد على رفع كفاءة المؤسسات الحكومية وتفعيل دور لقطاع الخاص في توفير القروض السكنية.

فرضية البحث:

1. ان اقتصار التمويل السكني على المؤسسات الحكومية، لن يساعد وحده على حل مشكلة العجز السكني والحاجة السكنية المتفاقمة في العراق.

2. هناك مجموعة من الادوات المالية(المتعلقة بالاتفاق الحكومي والضرائب) والنقدية(المتعلقة بسعر الخصم والسوق المفتوحة والاحتياطي القانوني وسعر الفائدة) التي يؤدي



التخطيط والإحصاء، نشرات توزيع القروض 2005-
(2008).

الحاجة السكنية:

ارتفع عدد الأسر في العراق في المدة 1997-
2015 كما ارتفعت الحاجة السكنية نتيجة لذلك إذ تشير
تقديرات الحاجة السكنية إلى إنها ستصل عام 2015
إلى حوالي 2 مليون وحدة سكنية (دراسة سوق السكن في
العراق، 2006، ص 2)، وفي دراسة أخرى تم تقدير
الحاجة السكنية بحوالي 2 مليون وحدة سكنية وان عدد
الوحدات السكنية التي ينبغي بناؤها لسد الحاجة تصل
إلى حدود 200 ألف وحدة سكنية سنويا للمدة 2006-
2015، جدول(1).

الطلب على القروض:

يمكن قياس الطلب في سوق الاقتراض السكني
بعدد القروض المصروفة في المصرف العقاري
وصندوق الإسكان. بلغ عدد القروض المصروفة من
قبل المصرف العقاري في العراق (2003-2007)
45708 قرض (المصرف العقاري، قسم الإحصاء
والتخطيط، نشرات توزيع القروض 2003-2007).
أما عدد القروض المصروفة في صندوق
الإسكان في العراق 2005-2008 فقد بلغ 15765
قرض (وزارة الأعمار والإسكان، صندوق الإسكان، قسم

جدول(1) عدد الأسر والحاجة السكنية في العراق

السنوات	عدد السكان	عدد الأسر	الرصيد السكني	الحاجة السكنية
1997	21944267	2494307	2140494	353813
2006	28782429	3737978	2500000	1237978
2015	37554537	6828098	4891304	1936794

المصدر: بتصريف عن الشوك، إستبرق إبراهيم، "واقع قطاع الإسكان في العراق"، بحث مقدم إلى الندوة العلمية الثالثة عشر أقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري و الإقليمي -جامعة بغداد الموسومة السكن: مشاكل و حلول في 2008/12/17.

حجم المنجز (المنبي) من الوحدات السكنية:

من المهم التعرف على حجم المنجز من الوحدات السكنية من اجل معرفة العجز أو الفائض من هذه الوحدات، جدول(2).

جدول (2) عدد الدور المنجزة للقطاع الخاص في العراق

السنة	العدد
2003	13158
2004	29912
2005	9612
2006	31110
2007	19283
2008	25132

المجموع 128207

المصدر: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، دائرة الإحصاء الإنشائي، نشرات إجازات البناء الأهلية للسنوات من (2003-2008).

هناك ثلاث أنواع من القروض الممنوحة حسب الطلب، وهي قروض للمطورين (الشركات عادة) ويكون حجم القرض كبير ومدة القرض متوسطة الاجل، وقروض للمقاولين الذين يتعاقدون مع الشركات للقيام باعمال البناء، ويكون حجم القرض الممنوح لهم اقل من الشركات ومدة القرض اقصر، وقروض للمواطنين، وتعد اكبر عملية شراء تقوم بها الاسرة ويكون حجم القرض صغير مقارنة بحالة الشركات والمقاولين لكنه طويل الامد ليتناسب مع قدرة الاسرة على السداد من دخلها. وسيتم التاكيد في هذا البحث على قروض المواطنين لعدم توفرها للأنواع الأخرى في الوقت الحاضر، اذ يبين جدول (3) حجم القرض وسعر الفائدة ومدة السداد والقسط الشهري لكل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان المخصصة للمواطنين.

فيالجدول (2) يمكن ملاحظة إن عدد الوحدات السكنية او الدور المنجزة للمدة 2005-2008 قد بلغت 85187 وحدة سكنية، وهو اقل بكثير من معدل الحاجة السكنية لنفس المدة وهي تقدر بحوالي 800 ألف وحدة سكنية، أي بنسبة 11% من الحاجة المقدرة. أما عدد القروض التي منحها المصرف العقاري وصندوق الاسكان للمدة 2005-2008 فقد بلغ 45068 قرض (نشرات توزيع القروض في المصرف العقاري وصندوق الاسكان 2005-2008)، أي بنسبة 53% من الدور المبنية للمدة ذاتها، وهو ما يدل على أهمية التمويل السكني في العرض السكني.

حجم القرض وسعر الفائدة ومدة سداد القرض:

يعد كل من حجم القرض وسعر الفائدة ومدة تسديد القرض من العوامل المهمة في تشجيع الاقتراض السكني ومن ثم زيادة المعروض السكني.

جدول(3)حجم القرض وسعر الفائدة والقسط الشهري ومدة تسديد القرض في كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان

مدة تسديد القرض	القسط الشهري في السنة الأولى	سعر الفائدة	مبلغ القرض	السنة	
20 سنة	63000	8%	6	2005	المصرف العقاري
		8%	6	2006	
	172500	2%	30	2007	
		2%	30	2008	
20 سنة	50% من الدخل الشهري	6%	18	2005	صندوق الإسكان
		6%	18	2006	
		6%	18	2007	
		6%	25	2008	

المصدر: اعتماداً على ضوابط الإقراض في المصرف العقاري وصندوق الإسكان.

ملاحظة: الفائدة الحقيقية للمصرف العقاري هي 6%، تتحمل وزارة المالية 4% منها و 2% يتحملها المواطن.

و2008 قد بلغ 172500 دينار ويشكل أكثر من 50% من دخول الاسر ذوي الدخل الواطئة الذين يشكلون حوالي 24% من الاسر في العراق (جدول 4).

إن ارتفاع قيمة القسط الشهري الناجمة عن احتساب سعر الفائدة بالعلاقة مع مدة تسديد القرض لها دور مهم في الطلب على القروض، ومما يلاحظ إن القسط الشهري للمصرف العقاري في عام 2007

جدول (4) النسب المئوية لتوزيع الأسر حسب فئات الدخل

النسبة المئوية	فئات الدخل (بالألف دينار)
0.24	ذوي الدخل الواطئة (300 فأقل)
0.59	ذوي الدخل المتوسطة (301-700)
0.17	ذوي الدخل العالية (أكثر من 700)
%100	المجموع

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان، التقرير الرئيس لدراسة سوق السكن في العراق، 2006، ص4، (بتصرف).

تشير الدراسات إلى إن معدل كلفة بناء الدار بلغت حوالي 30 مليون دينار عام 2004 وبحدود 50 مليون دينار عام 2005. (التقرير الرئيس لسوق السكن في العراق 2006 ص14).
أما في عام 2008 فان تقدير كلفة بناء الدار تصل إلى حوالي 50 مليون دينار. وعلى أساس ذلك فان نسبة القرض إلى كلفة البناء ستكون كما في جدول(5).

وفي صندوق الإسكان يتم استيفاء نسبة 50% من الدخل شهريا لاسترداد القرض الممنوح، وهو ما قد يربك ميزانية الأسر المقترضة في حين يفترض أن لا تزيد نسبة القسط الشهري عن 25% بالنسبة لذوي الدخل المنخفضة و 50% لذوي الدخل المتوسطة والعالية. (وزارة الأعمار والإسكان، مركز المعرفة، كتيب دورة تمويل الإسكان NT-06، ص8).

كلفة البناء:

جدول (5)

معدل كلفة البناء وقيمة القرض ونسبة القرض إلى الكلفة

في المصرف العقاري وصندوق الإسكان

السنة	صندوق الإسكان			المصرف العقاري		
	نسبة القرض/الكلفة	حجم القرض مليون دينار	معدل كلفة بناء الدار مليون دينار	نسبة القرض/الكلفة	حجم القرض مليون دينار	معدل كلفة بناء الدار مليون دينار
2004	--	--	--	%20	6	30
2005	%36	18	50	%12	6	50
2008	%50	25	50	%60	30	50

المصدر: الباحث، اعتمادا على مبالغ الإقراض

وتختلف نسب الفائدة التي يقترض بها المصرف من قروض من دون فائدة إلى قروض بفائدة 5.5% وتختلف نسب الفائدة تبعاً لمدة القرض ومبلغ القرض، والجدير بالذكر إن هناك مجموعة من الجهات الحكومية التي كانت تقوم بإقراض المصرف العقاري حتى عام 1990 مثل مصرف الرافدين والرشيد، ومؤسسة التقاعد والضمان وشركة التأمين، أما بعدها فقد اقتصرت القروض على مصرفي الرافدين والرشيد، وقد وصل مبلغ القرض عام 2007 حوالي 200 مليار دينار عراقي.

• **سندات القرض العقاري:** منح المصرف العقاري صلاحية إصدار سندات قرض بموجب القانون وبضمان الحكومة وهو ما جاءت به الفقرة ثالثاً من المادة الرابعة من قانون المصرف رقم 161 سنة 1976.

بدأ المصرف إصدار سندات قرض بعد عام 1979 قيمة السند في حينها عشرة دنانير. تم طرحها إلى الجمهور وإلى الجهات المعنية بالإسكان والمؤسسات المالية والمصرفية بفائدة 5% سنوياً ويقرض طويل يتناسب وأجال القروض التي يمنحها للمواطنين، لقد نجحت هذه السياسة في سحب الفائض النقدي من المواطنين. إذ بلغت المبالغ المستلمة عن بيع سندات القرض العقاري للسنوات 1980-1987 حوالي 329 مليون دينار (المصرف العقاري، نشرات حول المبالغ المستلمة عن بيع السندات 1980-1987).

• **مصادر التمويل قصير الأجل:** وتمثل الودائع التي تودع لدى المصرف العقاري من قبل مؤسسات حكومية سواء كانت مؤسسات مالية أو غير مالية وتتراوح نسب الفائدة التي يعطيها المصرف لقاء هذه الودائع من وديعة بدون فائدة إلى وديعة بفائدة 5.5% وأيضاً تحدد نسبته إلى حجم الوديعة وأمدتها. بلغ حجم الودائع للسنوات 1980 - 1988 حوالي 473 مليون دينار (المصرف العقاري،

على الرغم من التحسن الملحوظ في نسبة القرض إلى الكلفة في عام 2008، إلا إن هذه النسبة مازالت دون المستوى المطلوب*، وفي بعض دول العالم فان نسبة القرض إلى القيمة (Loan to Value Ratio) قد بلغت في بريطانيا على سبيل المثال 90%، (Whitehead, 1974, P. 35).

عرض القروض:

بما إن جهتي العرض الرئيسيتين في منح القروض هما المصرف العقاري وصندوق الإسكان فسيتم استعراض دور هاتين المؤسستين كلا على حدة.

❖ المصرف العقاري:

يعتمد جانب عرض القروض (بالنسبة للمصرف العقاري) على التخصيصات الحكومية بدرجة كبيرة وعلى القروض الخارجية التي يحصل عليها من المؤسسات الحكومية.

ويمكن تحديد أهم مصادر تمويل المصرف كما يأتي:

1. مصادر تمويل ذاتية: وتمثل رأس مال المصرف وتدفعه وزارة المالية ومن دون فائدة.
2. مصادر التمويل غير الذاتية (الخارجية): وتقسّم هذه المصادر إلى:

• **مصادر التمويل الطويلة الأجل:**

وهي على عدة أنواع أهمها:

- **القروض:** أجاز القانون رقم 161 لسنة 1976 للمصرف عقد القروض مع المؤسسات المالية وأي جهات أخرى بما يعادل ضعف رأس المال الاسمي، وعليه فقد أعطى القانون مرونة عالية لمجلس الإدارة في عقد القروض لغرض توفير السيولة النقدية اللازمة لإدارة أعمال المصرف.

*في مرحلة السبعينات كانت قيمة القرض تغطي 100% من كلفة البناء أو 60% من كلفة الأرض والبناء.

المفهوم العام لنظام التمويل السكني هو نظام وسيط بين المدخرين والمقترضين (مصارف) تقوم بتحويل موارد المدخرين التي تأتي في عدة أشكال من الودائع الادخارية، إذ يتم إعادة تكوينها في صورة قروض رهن عقاري تقدم إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء عقار. (www.housing finance .org).

يقوم المصارف بجذب المدخرات من خلال فوائد تعطى للمودعين، وبقروض لأموال الفائدة أعلى. إن الفرق بين فائدة الإيداع والإقراض هي لتغطية تكاليف المصرف (تكاليف تشغيل) وتشملها لأجور والضرائب وأرباحا للمصرف والمخاطرة. وهناك نماذج أخرى لنظام التمويل السكني مثل مؤسسات تمويل عقاري متخصصة وجمعيات بناء لا تستهدف الربح أو مؤسسات تمويل عقاري حكومية أو غير حكومية. إن الطريقة المناسبة للقيام بالادخار هي إيجاد مؤسستين أو ثلاث "للقروض والادخار" إما كمؤسسات تابعة للمؤسسات الحالية، أو كمؤسسات أهلية للتأسيس والإدارة الحكومية لإشراف والتنظيم، وعملها كهيئة خالصة للإدخار وإيجاد طرقاً خالصة بالتمويل السكني. ويمنح زيادة جذبية هذا البرنامج طريقاً بيطال لإدخار تمعقروم سكنية ميسرة ومضمونة، مع ضرورة الأخذ بالحسبان ألا تقتصر القروض ونفسها على استخدامات وأموال محددة بل أن تقدم لأساساً لقدرة على التسديد، التي تحدد من قبل المتقدم للحصول على القرض ضبناً على المعلومات التي يقدمها المقترض.

دور البنك المركزي
Central Bank (ejabat.google.com):

لا يوجد دولة في العالم إلا ولها بنكاً وطنياً أو بنكاً مركزياً، وإن ابرز وظائفه هي:

1. إصدار النقود: يقوم البنك المركزي بإصدار النقود في الدولة، وهو المسؤول الأول والأخير عن إصدار

نشرات حول المبالغ المودعة لدى المصرف 1980-1988).

مما سبق يمكن ان نستنتج انه لا يوجد تمويل خارجي في المصرف العقاري (عدا بعض المحاولات السابقة التي تم الإشارة إليها)، وان تمويل هذه المؤسسات قد اعتمد بالدرجة الأساس على ما تخصصه وزارة المالية، على الرغم من التسهيلات التي ضمنها القانون التي يمكن ان تساعد المصرف في الانتقال من سوق تمويل ابتدائي الى سوق تمويل ثانوي*.

❖ صندوق الإسكان

يتم تمويل صندوق الإسكان من خلال :-

- 1- المبالغ التي تخصصها الحكومة (من ميزانية الدولة).
- 2- القروض.
- 3- الهبات والإعانات (موافقة رئيس الوزراء إذا كانت أجنبية).
- 4- أية مصادر أخرى يوافق عليها السيد رئيس مجلس الوزراء . (مثل إصدار سندات، أموال قاصرين، صناديق توفير، توقيفات تقاعدية، ضمان اجتماعي، أية مصادر أخرى). (وزارة الأعمار والإسكان، دليل الوزارة، مصدر سابق، ص57).

أما حقيقة رأس مال الصندوق فقد بلغ 300 مليار دينار عراقي من تخصيصات الحكومة فقط.

مفهوم نظام التمويل السكني Housing Finance System Concept

* يتم الانتقال من سوق التمويل الابتدائي الذي يعتمد مدخرات المواطنين، الى سوق التمويل الثانوي عندما تتمكن المصارف من الاقتراض من بعض المؤسسات التي لديها ارصدة مالية مقابل سعر فائدة يتم الاتفاق عليه، ومن هذه المؤسسات، مديرية التقاعد، وشركات التأمين، ودائرة اموال القاصرين، او تقوم هذه المؤسسات بشراء سندات القروض.

- أدوات السياسة المالية:

تضع وزارة المالية السياسة المالية للدولة وبموجبها تتحدد مصادر الإيرادات واستخداماتها والفائض، وتتدخل الدولة من خلال مجموعة من الأدوات من أجل السيطرة على السيولة المتاحة، مثل زيادة الضرائب على السلع الكمالية، التي يتداولها عادة السكان من أصحاب الدخل المرتفعة. أو خفض الانفاق الحكومي وتقليصه مما يؤدي إلى خفض النقد المتداول في الأسواق في حالة التضخم. (الشماع، 1992، ص 48).

- أدوات السياسة النقدية

(en.wikipedia.org/wiki)
تتولى المصارف المركزية (البنوك المركزية) في الدول المختلفة وضع السياسات النقدية وتنفيذها باعتماد مجموعة من الأدوات :

1. عمليات السوق المفتوحة Open Market Operations

تعرف عمليات السوق المفتوحة على أنها قيام البنك المركزي ببيع أو شراء السندات الحكومية يقوم البنك المركزي بإصدار وبيع السندات الحكومية إلى الجمهور وعند ذلك فإن عرض النقود سوف يقل، لأن البنك المركزي يسحب الأرصدة النقدية المتوفرة لدى الجمهور وهذا يؤدي إلى ارتفاع في سعر الفائدة، والحالة عكسية عندما يقوم البنك المركزي بشراء السندات الحكومية (نهاية فترة الاستحقاق).

2. معدل سعر الخصم Discount Rate

عند قيام الأفراد بالإقتراض من البنوك سوف يدفعون سعر فائدة علنا استخدامهم للقروض، لكن عند قيام البنوك بالإقتراض من البنك المركزي ف أنها تدفع

النقود، ولا يسمح لأي جهة مهما كانت بإصدار النقود غير البنك المركزي.

2. الرقابة على البنوك أو المؤسسات المالية: يقوم البنك المركزي بمراقبة أعمال المؤسسات المالية وكذلك البنوك عبر مراجعة وتدقيق قوائمها المالية وحساباتها للتأكد من التزام هذه المؤسسات بالتعليمات والتشريعات المصرفية التي أصدرها البنك المركزي وذلك من أجل ضمان تنفيذ السياسة النقدية التي تخدم مصلحة الاقتصاد الوطني.

3. يقوم البنك المركزي باستلام إيرادات

الدولة وكذلك بدفعها يستحق عليها من نفقات كما يقوم باستثمار فائض أموال الدولة، ويحتفظ البنك المركزي بما تمتلكه الدولة من الذهب.

4. تقوم البنوك باقتراض من البنك

المركزي في حالات الأزمات (السحوبات الطارئة) إذ يعد

البنك المركزي هو المقرض الأخير لهذه البنوك أو المؤسسات المالية.

5. يقوم البنك المركزي بالإشراف والمراقبة على عمليات المقاصة ومراقبتها بين البنوك التجارية وذلك من أجل تصفية الحسابات بين هذه المصارف.

6. يقوم البنك المركزي بالتحكم

والسيطرة على عرض النقود عن طريق أدوات السياسة النقدية التي يستخدمها البنك المركزي وهي عمليات السوق المفتوحة وسعر الخصم ونسبة الاحتياطي القانوني.

قروض إسكانية ومعدل فائدة هذه القروض. en.wikipedia.org/wiki/Basel_II.

محددات عمل التمويل السكني: (وزارة الأعمار والإسكان بالتعاون مع الهيئات، كتيب دورة تمويل الإسكان NT-06، ص2).

هناك العديد من العوامل التي تؤثر على مدة القرض وسعر الفائدة التي تخطط المؤسسات المالية لتقديمها إلى مشتري العقارات وأبرز هذه العوامل هي :-

1. البيئة المالية والقانونية وتشمل :-
 - القوانين الأساسية مثل قانون التأمينات والتملك وحقوق وضع اليد.
 - الحوافز التشجيعية وطريقة عمل النظام الضريبي (ضريبة العقارات- الربح).
 - أنظمة محاسبية قوية.
 - مدى قوة أنظمة إدارة الأرض..مثل مدى وجود سندات ملكية وسجلات ملكية (سجل عقاري).
2. الاقتصاد الكلي والسياسات المالية :-
 - التكامل مع الاقتصاد العالمي واستخدام أسعار صرف ثابتة أو عائمة، لمعرفة كيفية ضبط سياسة سعر الفائدة لتوافق أجندة السياسة الداخلية.
 - سياسة الائتمان في البنك المركزي.. تستخدم أسعار الفائدة في عمليات إدارة الاقتصاد الكلي وفي عقود الائتمان ذات المعدلات العالية.
 - سياسة القطاع المالي .. المنافسة تخفض من سعر الفائدة المععلن (الفارق بين الفائدة التي يدفعها المقرض وتلك التي يحصل عليها المدخر) وتشجع المؤسسات المالية على اقتحام أسواق مالية جديدة أو محاولة الوصول إلى عملاء جدد.
 - سياسة سعر الفائدة التي تتشكل طبقاً للاعتبارات السابقة.

معدل خصم على تلك القروض ،وعند انخفاض معدل الخصم فإن رغبة البنوك في الإقراض من البنك المركزي سوف تزداد وهذا يؤدي بالتالي إلى زيادة كمية النقود المتوفرة لدى البنوك من ثم إقراضها ، أي زيادة عرض النقود وهذا بدوره يؤدي الى انخفاض سعر الفائدة، وعند زيادة معدل الخصم على القروض التي يمنحها البنك المركزي إلى البنوك فإن رغبة البنوك في الاقتراض من البنك المركزي سوف تقل، و من ثم فإن النقود المتوفرة لدى البنوك سوف تقل ، أيان عرض النقود سوف يقل وهذا بدوره يؤدي إلى زيادة سعر الفائدة.

3. نسبة الاحتياطي القانوني Required

Reserve Ratio

تلعب نسبة الاحتياطي القانوني التي يفرضها البنك المركزي على البنوك التجارية دوراً هاماً في تحديد مقدرتها على الإقراض أو منح الإئتمان، فعندما تكون رغبة أو سياسة البنك المركزي في زيادة إمكانيات البنوك التجارية على الإقراض أو منح الإئتمان فيقوم بتخفيض نسبة الإحتياطي المفروض على هذه البنوك وهذا يؤدي إلى التوسع في كمية النقود أو زيادة عرض النقود و من ثم انخفاض في سعر الفائدة.

وطبقاً لـ "اتفاق بازل" Basle's agreement، يجب أن يكون (الاحتياطي) الوديعة 8% على الأقل من إجمالي رأس المال *. أما قروض الإسكان فتعد عادة أصولاً أقل مخاطرة وينسبة 4%.

يؤدي هذا الدور الرقابي إلى نتائج إيجابية مباشرة على استقرار وسعر الودائع، وكذلك على فوائد القروض، ومن ثم يمكن تحديد مقدرة كل بنك على تقديم

* على سبيل المثال .. إذا ما كان هناك بنك يقوم باقراض 100 مليون دولار، يجب أن يكون عنده رأس مال لا تقل مخاطرته عن 8 مليون دولار. ومن رأس المال هذا، يجب أن تكون هناك 4 ملايين دولار سندات يكون هو صاحبها أو في صورة أرباح محفوظة ويمكن وضع 4 ملايين دولار في الاحتياطي.

حالة ما إذا كانت زيادات الأجر أقل من معدل التضخم.

تجارب عن بعض الدول

▪ مبادرة التمويل السكني وتنمية القطاع المالي في كولومبيا (عارف، هشام محمود، 2008، ص4).

أسست الحكومة الكولومبية عام 1972 هيئات مالية جديدة كانت تقدم فائدة حقيقية وإيجابية على الودائع مجدولة حسب معدل التضخم. وكانت إستجابة المودعين الى هذه الآليات الجديدة فورية وإيجابية مما أدى في النهاية الى نمو نظام التمويل السكني بصورة مطردة. وعلى اثر ذلك قامت البنوك التجارية ايضا - من اجل الاستمرار في المنافسة - الى دفع اسعار فائدة تنافسية على المدخرات، وكانت نتيجة ذلك انه بين اعوام 1972-1984 سجلت شهادات الادخار عائدا حقيقيا ادى الى زيادة حجم المدخرات لدى هذه البنوك.

وقد استفادت كولومبيا من هذه العملية اذ استطاعت زيادة النمو الاقتصادي في حين عانت معظم دول أمريكا اللاتينية في وقتها من انخفاض كبير في المخزون النقدي خلال تلك الفترة. وهذا يوضح أهمية الدور الفعال لأنظمة التمويل السكني فيما يتعلق بالقطاع المالي والتنمية الاقتصادية بصورة عامة.

▪ دور البنك المركزي في المكسيك (عارف، هشام محمود، المصدر السابق، ص4).

لم يكن أمام البنك المركزي المكسيكي كحل بديل لمواجهة التضخم الذي وصل إلى 100% عام 1982 سوى ابتكار أداة جديدة للرهن العقاري من أجل خدمة مصالح كل من المقترضين والمقرضين. وهذه الأداة المعروفة باسم "جدولة مزدوجة للرهن العقاري" تتضمن الآتي:

أ - جدولة تغطي التضخم:

أي تطبيق سعر فائدة حقيقي مما يؤدي إلى تحقيق معدل ايجابي للعائد.

ب جدولة من أجل الحفاظ على القدرة الشرائية:

تفتح العوامل انفة الذكر المجال أمام الأسر التي تنتظر تمويل للحصول على عقار (طلب العقارات)، وسواء كان الطلب فعالاً أم لا، وسواء كانوا يستطيعون بالفعل تسديد (ومن ثم الحصول على) القروض المقدمة من مؤسسات التمويل السكني فان الأمر يتوقف أيضا على دخل الأسرة وحجم مدخراتها.

3. الطلب الفعال ويعتمد على:-

- مستوى الدخل والرغبة في الادخار .
- حوافز الادخار (مثل معدل أسعار الفائدة على المدخرات وسمعة البنك ومدى تعرض ودائع البنك للتدخل الحكومي والضرائب المفروضة على المدخرات).

أدوات اخرى فيما يخص الرهن العقاري:

تعد جدولة الرهن العقاري من الادوات المهمة في مجال التمويل السكني وهي على نوعين: www.investopedia.com

□ جدولة الرهن العقاري *Indexed mortgage*

رهن عقاري يحدد فيه أصل الدين حسب معدل التضخم (يستخدم في الدول ذات معدلات التضخم العالية من أجل الحفاظ على قيمة القرض المقدم من البنك).

□ جدولة مزدوجة للرهن العقاري *Dual Index Mortgage*

رهن عقاري يتم فيه جدولة السداد من أجل الحفاظ على القدرة الشرائية (ويجدول عادة طبقا لمؤشر الأجر) ويتم جدولة أصل الدين للحفاظ على قيمته الحقيقية (يجدول عادة حسب مؤشر الأسعار)، ويتطلب هذا الأمر أن يكون بالإمكان تمديد فترة سداد القرض في

لغرض تقديم قروض رهن عقاري إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط . قامت "هيئة تمويل التنمية العقارية " بتصميم مجموعة من الحلول لإقراض محدودي الدخل بما فيها تصميم معدلات أعلى لنسبة "القرض إلى القيمة"، وخطط لزيادة فترة سداد القرض، وقبول ضمان طرف

ثالث. www.moneycontrol.com

- **مؤسسات التمويل الحكومية:** (وزارة الأعمار والإسكان بالتعاون مع الهيئات، مصدر سابق، ص12).
- فيما يأتي نماذج من مؤسسات التمويل السكنية في بعض بلدان العالم التي تشير تجاربها الى دعم الافراد والشركات وعدم التعارض مع نشاط القطاع الخاص.

- هيئة الإسكان القومي فيألبانيا: هيئة الإسكان القومي National Housing Agency (NHA) .. هي هيئة حكومية مركزية تخضع لإشراف وزارة الإشغال العامة ونشأت بدعم من مشروع تابع للبنك الدولي، وتعتمد في تمويلها بصفة أساسية على مخصصات معينة في الميزانية القومية وقروض من المؤسسات الدولية(مثل البنك الدولي). تقوم الهيئة بتمويل برامج الإسكان العام، كما تقوم بتقديم تمويل إلى الأفراد لشراء عقارات. تقوم الحكومة بدعم عدد كبير من القروض التي تقدمها هيئة الإسكان القومي وتبلغ مدة القروض المقدمة إلى أكثر الفئات المحرومة 25 عاماً بدون أي فوائد، أما القروض المقدمة إلى الموظفين فتتراوح مدتها من 10 - 15 سنة بسعر فائدة مدعوم، وهذا يعني أن هذه الهيئات تقدم خدماتها لذوي الدخل الواطيء، وهي لا تستطيع الاستمرار مالياً دون الحصول على دعم حكومي.

- البنك العقاري في تركيا :

تقدر المدفوعات على أساس أقصى حد لدخل الأسرة. أما إذا ما تمت جدولة المدفوعات حسب مسار الأجر، فإنه يمكن زيادة المدفوعات من أجل تسديد القرض لكنها لن تتخطى أقصى حصة محددة من دخل الأسرة(25-50%).

ج- فترة سداد مرنة:

إذا ما تخطى مبلغ السداد الشهري أقصى نسبة لدخل الأسرة، فإنه يمكن تمويل هذا الفارق، كما يتم رفع فترة سداد الرهن العقاري المحددة أصلاً بـ 15 عاماً. ومن أجل زيادة فترة السداد، وافق البنك المركزي على تغطية جميع المتأخرات غير المدفوعة بعد انتهاء فترة الـ 20 عاماً المحددة للسداد. وحققت هذه الطريقة الجديدة نجاحاً سريعاً. وعن طريق الحد من دعم سعر الفائدة ضمناً، قامت البنوك بزيادة فترة سداد قروض الإسكان. وفي الوقت الحاضر فإن البنوك التجارية تقوم بتقديم قروض تساوي 8% من إجمالي قيمة المدخرات لديها وهو ما ينظر إليه بوصفه إضافة جوهرية إلى المتطلبات الأساسية للإسكان.

▪ **(المؤسسات المالية المتخصصة):**

- جمعيات البناء في المملكة المتحدة يتم استثمار حوالي نصف المدخرات الخاصة في المملكة المتحدة في جمعيات البناء، وتقوم بتقديم عدداً من عروض الاقتراض وخدمات شبيهه بتلك التي تقدمها البنوك التجارية، ويختلف معدل "مبلغ القرض إلى قيمة المسكن" من 0.80 إلى 0.90، ومدة القرض قد تصل الى 30 عاماً. وقد قامت هذه الجمعيات بتقديم تمويل 70% من أصحاب العقارات في المملكة المتحدةفي السبعينيات . (H.E.Hogland, 1977, p.375).

▪ هيئة تمويل التنمية العقارية في الهند:

International Finance Housing
Development Corporation

▪ تجربة تونس:
تقوم البنوك التجارية بممارسة دور مهم في تمويل قطاع الإسكان منذ إقرار الإستراتيجية السكنية عام 1988، اذ عملت على إحداث أنظمة ادخار خاصة بتمويل السكن تمكنت فيها من تخصيص اعتماد في المدة (2002-2006) بلغ حوالي مليار دينار، ومن المتوقع ان يشهد تدخل البنوك التجارية تطورا ملحوظا في المدة (2007-2011) اذ ستساهم بتخصيص حوالي 2 مليار دينار. جدول(6).

بنك مملوك للدولة لا يقدم سوى قروض إسكان، يعمل بطريقة عمل البنك الخاص نفسها إذ يقوم بتجميع المدخرات من المودعين بأسعار فائدة منافسة ثم يقوم بإقراض مشتري العقارات. يأخذ على عاتقه تمويل مشروعات التنمية العقارية لا سيما أصحاب الدخل المتوسطة والمرتفعة.
وهذه القروض غير مدعومة، تتراوح مدتها من 5-15 سنة، وهذا النوع من المؤسسات مستمر على المدى البعيد.

جدول(6) انظمة الادخار في البنوك التجارية في تونس

مدة الادخار	4 سنوات	5 سنوات	6 سنوات
قيمة القرض	ضعفي مبلغ الادخار	2.5 مبلغ الادخار	ثلاث أضعف مبلغ الادخار
مدة السداد	13 سنة	20 سنة	20 سنة

المصدر: نجيب السنوسي "تجربة تونس لتخفيض تكلفة الاسكان"، مؤتمر المركز القومي لبحوث الاسكان والبناء، 2007، ص9.

- **المستفيدين من فئة 2**
يمكن لهذه الفئة من المستفيدين الحصول على قرض لبناء مسكن او شراء مسكن جديد:

- نوع المسكن: اجتماعي، لا تزيد مساحته عن 75 م²

- يدفع المستفيد 10% من قيمة العقار
- المبلغ الاقصى للقرض 165 مرة الراتب، على ان لا يتجاوز 90% من ثمن المسكن.
- مدة القرض 25 سنة.
- نسبة الفائدة 5%.

- **المستفيدين من فئة 3**
يمكن لهذه الفئة من المستفيدين الحصول على قرض لبناء مسكن او شراء مسكن جديد:

- نوع المسكن: اجتماعي، مساحته 80 - 100 م²

من جهة اخرى تم في عام 1973 استحداث صندوق للادخار الاسكاني تكون مهمته تجميع الادخار الاسري واعطاء قروض بشروط ميسرة اخذت بعين الاهتمام رواتب هذه الاسر وكما ياتي:

- **المستفيدين من فئة 1:**
يمكن لهذه الفئة من المستفيدين الحصول على قرض لبناء مسكن او شراء مسكن جديد:
- نوع المسكن: اجتماعي، مساحته 50 - 65 م²
- يدفع المستفيد 10% من قيمة العقار
- المبلغ الاقصى للقرض 110 مرات الراتب، على ان لا يتجاوز 90% من ثمن المسكن.
- مدة القرض 25 سنة.
- نسبة الفائدة 3.5%.

3 - منتج قرض السيارة : مبلغ لا يزيد عن 170 الف دولار ، للمواطنين مدة القرض (72 شهر) الفائدة 4.5%.

4 - منتج قرض الاسكان: تمنح القروض على اساس دفعة تتراوح بين 10-30% من قيمة العقار، بضمانة الرهن العقاري، وفق تخمينات اللجنة الهندسية، مدة القرض 25 سنة بفائدة 7%.

5 - منتج السحب على المكشوف: خدمة يقدمها البنك حسب طلب العميل بتجهيزه بما قيمته 1.5 مرة ضعف الراتب.

6 - منتج الودائع الثابتة.

7 - منتج الصناديق الاستثمارية.

8 - منتج حساب الفائز (اليانصيب).

9 - منتج البطاقات الائتمانية.

10 - طرح المنتجات المصرفية عن خدمة ال (SMS) الى جميع عملاء المصرف.

11 - كسب رغبة العملاء باستثمار اموالهم عن طريق طرح المنتجات بطريقة الاعلانات التجارية.

ان الاستنتاج الرئيس الذي يمكن التوصل اليه من تجربة دولة الامارات هو ان نجاح القطاع الخاص في تمويل الاسكان او غيره لا يكمن فقط في ايداعات المواطنين مقابل اسعار فائدة محددة، وان فتح حسابات توفير لكل موظفي الدولة والمتقاعدين وايداع رواتبهم في حساباتهم الشخصية تعد طريقة مناسبة جدا للاستفادة من هذه الاموال بخبرة ودراية عاليتين تضمن الاستفادة منها وفي الوقت نفسه تحفظ حقوق المواطنين في السحب. وان السماح للمصارف في طرح المنتجات المصرفية تعد طريقة مهمة لزيادة راس مال هذه المصارف.

الاستنتاجات:

1 - عدم وجود نظام تمويل للإسكان في العراق يعتمد مدخرات المواطنين ويعيدها بصورة رهون

- يدفع المستفيد 15% من قيمة العقار
- المبلغ الاقصى للقرض 210 مرة الراتب، على ان لا يتجاوز 85% من ثمن المسكن.
- مدة القرض 20 سنة.
- نسبة الفائدة 6.75%.

تعد تجربة تونس تجربة رائدة لعمل صناديق الاسكان، فيما يتعلق بحجم القرض ومدة السداد وسعر الفائدة الذي يأخذ بالحسبان مستوى دخل المقترضين.

▪ تجربة دولة الامارات العربية المتحدة (بنك ابو ظبي الوطني):

(www.sptechs.com/emarket/company_profile_228789.html)

يتم تكوين راس المال في مصارف القطاع

الخاص (وفق سياسات بنك ابو ظبي

الوطني) كما يأتي:

1. فتح حساب خاص (توفير او حساب جاري) لكل موظف.

2. ايداع رواتب موظفي الدولة في حساباتهم الشخصية.

3. طرح المنتجات المصرفية لكسب العملاء وسد رغباتهم كما هو مبين ادناه.

انواع المنتجات المصرفية:

1 - منتج فتح الحسابات من نوعين (الحساب الجاري وحساب التوفير).

2 - منتج القرض الشخصي: حدود المبلغ يصل الى

370 الف دولار للمواطنين (رواتبهم بمعدل

5000 دولار شهريا). مدة القرض 132

شهر، بفائدة معدل 10% سنويا باستقطاع

شهري بنسبة 60% من راتب الموظف.

الشروط حسب الراتب، حسب امكانية البنك،

راتبه محول للبنك.

10 - تكوين راس المال في مصارف القطاع الخاص لا يكمن فقط في ايداعات المواطنين مقابل اسعار فائدة محددة، وانما ينبغي فتح حسابات توفير لكل موظفي الدولة والمتقاعدين و ايداع رواتبهم في حساباتهم الشخصية للاستفادة من هذه الاموال بخبرة ودراية عاليتين تحفظ حقوق المواطنين في السحب. وان السماح للمصارف في طرح المنتجات المصرفية تعد طريقة مهمة لزيادة راس مال هذه المصارف.

التوصيات:

- 1 - استمرار مؤسسات الإقراض السكني والمتمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الإسكان في الإقراض السكني على أن تشمل ذوي الدخل المنخفضة وباسعار فائدة مخفضة وتسهيلات أخرى تخص مدة استرداد القرض، ومن الممكن لهذه المؤسسات اقراض ذوي الدخل المتوسط والعالي وفق اسعار فائدة منافسة، اذ ان هذه السياسة ستساعد المصارف التجارية الاهلية على دخول سوق الاقتراض السكني.
- 2 - رفع قيمة القرض الممنوح من قبل كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان من اجل رفع نسبة القرض إلى القيمة (LVR).
- 3 - أن لا تزيد نسبة الاستقطاع الشهري من دخل المقترضين على 25% من ذوي الدخل الواطئة و 50% من الدخل المتوسطة والعالية كي لا يؤثر على مستوى الاستهلاك، ويكون ضمن قدرة المقترض على السداد.
- 4 - العمل على وضع القوانين والأنظمة والتشريعات التي تسمح بإنشاء نظام تمويل إسكاني في العراق يعتمد مدخرات المواطنين، ووضع القوانين التي تساعد على الانتقال من نظام التمويل الابتدائي إلى نظام تمويل ثانوي لشراء الرهونات من المصارف العقارية

عقارية، وإن ما موجود هو مؤسسات إقراض سكني متمثلة في كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان.

- 2 - انخفاض قيمة القروض السكنية التي تقدمها المؤسسات التمويلية التي لا تتناسب مع كلفة إنشاء الوحدة السكنية إذ إن القرض الحالي لا يغطي سوى 50%-60% من كلفة البناء.
- 3 - هناك نسبة مهمة من الأسر المقترضة هم من ذوي الدخل المنخفض وان نسبة الاستقطاع الشهري التي تصل إلى 50% أو أكثر من دخولهم تشكل عبئا على هذه الأسر.
- 4 - لا يوجد تمويل خارجي في مؤسسات الإقراض (عدا بعض المحاولات السابقة للمصرف العقاري) واعتماد تمويل هذه المؤسسات بالدرجة الأساس على ما تخصصه وزارة المالية.
- 5 - لم يستطع سوق السكن في العراق عبر المدة 2005-2008 من تحقيق أكثر من 11% من الحاجة السكنية للمدة نفسها.
- 6 - إن منح المصرف العقاري وصندوق الإسكان للقروض لكل المواطنين دون استثناء ويفائدة منخفضة يجعل مصارف القطاع الخاص تحجم عن الدخول في سوق التمويل السكني.
- 7 - يستطيع البنك المركزي ان يشجع البنوك التجارية والمتخصصة الاهلية ويساعدها في موضوع الاقراض لاغراض السكن.
- 8 - يتطلب نجاح المؤسسات المالية العقارية توفر بيئة مالية وقانونية قوية.
- 9 - يمتلك البنك المركزي ادوات لادارة النظام المالي المصرفي العقاري بصورة تحفظ حقوق المقترضين وتشجع البنوك على البقاء والاستمرار في تمويل الاسكان.

4. الشوك، إستبرق إبراهيم، " واقع قطاع الإسكان في العراق "، بحث مقدم إلى الندوة العلمية الثالثة عشر التيأقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري و الإقليمي، الموسومة : السكن: مشاكل و حلول، 2008.
5. عارف، هشام محمود، " تفعيل قانون التمويل السكني كمدخل للتنمية الحضرية "، كلية الهندسة، الفيوم، جامعة القاهرة، 2008.
6. وزارة المالية، المصرف العقاري، قسم الإحصاء والتخطيط، نشرات توزيع القروض على المستفيدين في بغداد والمحافظات (2003-2007).
7. وزارة الأعمار والإسكان، صندوق الإسكان، قسم التخطيط والإحصاء، نشرات توزيع القروض على المستفيدين في بغداد والمحافظات(2005-2008).
8. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، دائرة الإحصاء الإنشائي، نشرات إجازات البناء الأهلية للسنوات من (2000-2008).
9. وزارة الأعمار والإسكان بالتعاون مع الهيئات، كتيب دورة تمويل الإسكان (NT-06).
10. وزارة الأعمار والإسكان، التقرير الرئيس لدراسة سوق السكن في العراق، 2006.
11. نجيب السنوسي، "تجربة تونس لتخفيض تكلفة الاسكان"، مؤتمر المركز القومي لبحوث الاسكان والبناء، 2007.
- لاستثمار السيولة المتوفرة لدى بعض المؤسسات الحكومية مثل دائرة التقاعد وشركات التأمين ودوائر رعاية القاصرين وكذلك مستثمري القطاع الخاص، او الاقتراض منها.
- 5 - يقوم البنك المركزي بتنظيم السياسات المالية والنقدية بصورة تسمح للمصارف الأهلية والقطاع الخاص بالإقراض السكني وتشجيع المنافسة فيما بينها، ويراقب عملها ويضمن ممارسة دور المقرض الاخير للبنوك للاستمرار في عملها.
- 6 - وضع القوانين التي تلزم الموظفين والمتقاعدين بفتح حسابات شخصية لهم في البنوك، وتودع رواتبهم مباشرة في تلك البنوك.
- 7 - طرح خدمة ال (SMS) في المصارف والاسواق والاماكن العامة ليتسنى لجميع المواطنين الاستفادة من الخدمة بيسر وسهولة، وتساعد المصارف على استثمار السيولة لديها.
- 8 - توعية المواطنين باهمية ايداع الرواتب في المصارف وتشجيعهم عن طريق السماح للبنوك بطرح المنتجات المصرفية.
- 9 - بناء القدرات في مجال تمويل الاسكان للتعلم من الدروس والتجارب للعديد من الدول وطرق الابتكار الجديدة لمواجهة الاحتمالات المختلفة.

المصادر:

1. وزارة المالية، اليوبيل الفضي للمصرف العقاري، مديرية مطبعة الإدارة المحلية، بغداد، 1973.
2. وزارة الأعمار والإسكان، دليل الوزارة، 2008.
3. الشماع، خليل محمد حسن، " الادارة المالية "، بغداد، 1992.
12. Bourne.L.S. and Hitchcocks, "Urban Housing Market", Toronto, University of Toronto Press, 1978.
13. Buckley, R.M. and Dokeniya, A. "Inflation, Monetary Balance and the Aggregate Production Function: the Case of Columbia", World Bank, Washington, 1989.



14. C. M. E. Whitehead, "The U. K. Housing Market", Saxon houses, D.C. Heath Ltd., U. K. 1974.
15. H.E.Hogland, "Real Estate and Urban Development", Richard D. INC, USA, 1977.
16. [www.housing finance org](http://www.housingfinance.org).
17. (www.sptechs.com/emarket/company_profile_228789.html).
18. www.investopedia.com
19. www.moneycontrol.com

 pdfelement