

دور سياسات التمويل الاسكاني في تقليل العجز السكني في للمدة 2005-2017 مدينة اربيل

توانا فاضل صالح¹، مارية حمد عزيز²

¹ قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين- اربيل، كردستان، العراق

² قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين- اربيل، كردستان، العراق

المستخلص

يهدف البحث إلى تحليل كفاءة سياسات التمويل الإسكاني، وآليات ووضع حلول للمشاكل التي تعاني منها مؤسسات الإقراض السكني في مدينة اربيل، واسباب عدم اللعب دور اساسي في تقليل العجز السكني في المدينة. في حين تكمن فرضية البحث في ان السياسات السكنية المتبعة في مدينة اربيل لم تتمكن من تقليل العجز السكني المتراكم بشكل كفاء. وان هناك مجموعة من الأساليب أو الإجراءات القادرة على وضع نظام تمويل إسكاني كفاء يقوم على أساس اشتراك القطاع العام والخاص ليساعد على حل مشكلة التمويل الاسكاني. ومع ذلك، يعاني مدينة اربيل خلال العقود الماضية وحتى الوقت الحاضر من وجود فجوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وما معروض من هذه الوحدات. ويعود السبب في ذلك إلى عدم مقدرة الأسر على تلبية حاجتها من تلك الوحدات، لارتفاع أسعارها بشكل كبير ومحدودية التمويل أو الدعم لتلك الأسر ليساعدها في الحصول على شراء أو بناء وحدة سكنية، وخاصة الأسر محدودة الدخل أو متوسطة الدخل التي تشكل نسبة كبيرة من الأسر في هذه المدينة. إن عدم وجود نظام تمويل كفاء للإسكان وعدم مقدرة على توفير الدعم لتلك الأسر أدى إلى زيادة وتفاقم مشكلة العجز السكني وتراكم الحاجة السكنية للسنوات اللاحقة. وقد تم التوصل إلى مجموعة من النتائج من أهمها الاسلوب المتبع في مدينة اربيل هو منح قروض بهدف بناء وحدة سكنية جديدة، حيث تمنح مبلغ من المال لبناء الوحدة السكنية الا انها لا تغطي كافة تكاليف البناء اي ان انخفاض قيمة القروض السكنية التي تقدمها المؤسسات التمويلية التي لا تتناسب مع كلفة إنشاء الوحدة السكنية إذ ان القرض الحالي لا يغطي سوى 50%-60 من كلفة البناء. وان احد اهم العوامل التي تؤثر على نجاح السياسات التمويل الاسكاني هي الاستمرارية على المدى الطويل لكي تحقق اهدافها. ففي مدينة اربيل لم تكن هناك سياسات مستدامة بشكل كامل بل اعتمد على ظروف البلد وامكاناتها في تمويل او توفير الاموال اللازمة، فعدم استمراريته اثرت بشكل واضح على مدى تحقيق اهدافها الاسكانية المخطط لها. وفي النتيجة لم يستطع سوق السكن في مدينة اربيل خلال المدة 2008-2013 من تحقيق أكثر من 11% من الحاجة السكنية للمدة نفسها.

مفاتيح الكلمات: سياسات التمويل، العجز السكني، مدينة اربيل، السياسات السكنية، التمويل الإسكاني.

1. المقدمة

ويأتي في أهميته ضمن الأولويات الحياتية بعد الأكل والملبس، إذ يؤثر المسكن في صحة وسلوك شاعليه وهو مركز للاستقرار وتحقيق الحماية والأمان والخصوصية وممارسة الأنشطة والفعاليات الاجتماعية، وهو رمز للمنزلة الاجتماعية للأسرة التي تشغله وانعكاس للمستوى الاقتصادي والإنساني للمجتمع، وقد أولت الدول المتقدمة أهمية استثنائية لمسألة السكن لأنها تعكس مدى التطور التنموي والحضاري للدول، فضلاً عن دورها في تحسين مستوى المعيشة للمواطنين. يعتمد تمويل الإسكان في العراق بشكل عام و مدينة اربيل بشكل خاص على وجود مؤسسات اقراض تتمثل بالمصرف العقاري الذي تأسس عام 1948، والذي مارس دوراً كبيراً في المساهمة في تمويل عمليات الإسكان في مرحلة الستينيات والسبعينيات والثمانينيات من خلال تقديم القروض للمواطنين للحصول على دور سكنية عن طريق البناء أو الشراء أو إضافة البناء وصندوق الإسكان، الذي يعد احد المؤسسات المهمة في تمويل الإسكان والذي انشئ عام 2004 في العراق و2008 في اقليم كردستان -العراق. إن من أهم المشاكل التي عانى منها مدينة اربيل خلال المدة الماضية وحتى الوقت الحاضر هو وجود فجوة

هناك العديد من عناصر الاسكان ومن هذه العناصر التمويل، ونظراً لأهمية التمويل في دعم الاسر على شراء او بناء وحدة سكنية فسيتم في هذه الدراسة الاهتمام بهذا الموضوع إذ يعد السكن حاجة إنسانية ومن الضروريات الأساسية في حياة الإنسان

مجلة جامعة جيهان- اربيل للعلوم الانسانية والاجتماعية

المجلد 4، العدد 2 (2020).

أستلم البحث في 15 كانون الثاني 2020؛ قبل في 12 آذار 2020

ورقة بحث منتظمة: نُشرت في 30 تموز 2020

البريد الإلكتروني للمؤلف: maria.aziz@su.edu.krd

DOI: 10.24086/cuejhss.v4n2y2020.pp7-18

حقوق الطبع والنشر © 2020 توانا فاضل صالح، مارية حمد عزيز. هذه مقالة الوصول اليها مفتوح موزعة

تحت رخصة المشاع الإبداعي النسبية - CC BY-NC-ND 4.0

3.1 التمويل السكني

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الى المبالغ المالية التي يمكن ان تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق التمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الاخرى. فالتمويل السكني يعد العمود الفقري لكل سياسة سكنية، فنجاح اية سياسة سكنية ترتكز على السياسة التمويلية وذلك لايجاد القنوات والمنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتأمين السكن وفق شروط مناسبة، وتختلف مؤسسات التمويل من دولة الى اخرى من ناحية الشكل والهيكل ويعتمد ذلك على طبيعة النظام الاقتصادي والمالي المعمول به في تلك الدولة ويعد هيكل ومؤسسات التمويل العقارية اهم الهياكل المعنية بالتمويل الاسكاني مما اختلفت تسمياتها بين دولة واخرى (مجمدي، 2013: 396).

فالاسكان يشكل الحصة الرئيسية من الاموال الاسرية والوطنية فلبناء او شراء منزل هو أكبر استثمار مالي فردي يمكن ان تقوم به معظم الاسر، والوقت نفسه يشكل السكن حصة كبيرة من القطاع المالي ككل. في حين ان تمويل الاسكان لديه امكانية لمنافع اقتصادية عامة هامة لطائفة واسعة من الجهات الفاعلة، فان اداء قطاع التمويل الاسكاني ليس جيداً هذه الايام، ومن المهم ان نميز بين تمويل بناء المساكن، وهو تمويل تجاري على درجة كبيرة من المخاطرة، والتمويل العقاري، وهو نوع من التمويل اقل مخاطرة عندما يتم التأمين على الملكية مما يمكن ان يحفز الطلب على المساكن الجديدة والحالية (البغدادي والبصري، 2015: 45). في الواقع ان الدول تختلف في اشكال التمويل الاسكاني ومؤسساته حسب طبيعة النظام الاقتصادي والمالي الذي تتبناها، وكذلك شروط واشكال الاقتراض وانواعه تبعاً لحجم الاموال التي يجب توفيرها ووافقها لبناء الوحدة السكنية المطلوبة وفيما يتعلق بسياسات التمويل الاسكاني، فالدول مختلفة فيها، فمنها تقوم باشاء مؤسسات متخصصة لتمويل الاسكان، او قد تشارك المؤسسات العامة القائمة وتدعمها لتوفير التمويل اللازم لتمويل الاسكان، او قد تكون المشاركة مع القطاع الخاص في تمويل الاسكان، ومنها تترك المجال للقطاع الخاص والعائلي لتمويل الاسكان (محمد، 2011: 3).

فيعتبر التمويل حجر الاساس في سياسات الاسكان عموماً ويرتبط نجاح سياسة الاسكان في ايجاد القنوات والمنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتأمين السكن على وفق شروط مناسبة وخصوصاً للمساكن محدودة الكلفة، ويعد هيكل مؤسسات التمويل العقارية من اهم الهياكل المعنية بالتمويل الاسكاني والتي قد تختلف تسمية تلك المؤسسات بين قطر واخر (السلطاني، 2012: 13).

فالتمويل السكني عبارة عن استثمار رؤوس الاموال في عمليات بناء المساكن المختلفة وتكمن اهمية رؤوس الاموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة اخرى (الدره، 1988: 212). ومن الطبيعي ان هناك مؤسسات مالية متخصصة بتقديم القروض حسب المشاريع منها مصارف او صناديق وتختلف شروط واشكالها من دولة الى اخرى حسب فلسفة الدولة ونظامها الاقتصادي والمالي وان ضعف عملية التمويل حتماً سوف تؤثر على تنفيذ التخطيط السكني، وتمثل مؤسسات التمويل العقاري وفروعه من اهم الهياكل المعنية بالتمويل الاسكاني وقد تكون ضمن قطاع العام وقطاع الخاص، والتمويل السكني يمثل استثمار رؤوس الاموال في عملية بناء المساكن (عبود، 2016: 4). فالتمويل يؤدي دوراً مهماً في تلافي مشكلة السكن اذ ان القروض الممنوحة للأفراد والاسر لاتف بمطالبات السكن اذا علمنا ان اسعار الفائدة مرتفعة جداً مقارنة مع دخول الافراد، فضلاً عن ان اسعار الفائدة مرتفعة جداً مقارنة مع دخول الافراد، فضلاً عن ان الاجراءات بمنح

كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وما معروض من هذه الوحدات ويعود السبب في ذلك الى عدم مقدرة الاسر على تلبية حاجتها من تلك الوحدات، لارتفاع اسعارها بشكل كبير ومحدودية التمويل أو الدعم لتلك الاسر ليساعدها في الحصول على شراء أو بناء وحدة سكنية، وخاصة الاسر محدودة الدخل أو متوسطة الدخل التي تشكل نسبة كبيرة من الاسر في المدينة.

ان عدم وجود نظام تمويل كفوء للإسكان وعدم مقدرة على توفير الدعم لتلك الاسر أدى إلى زيادة وتفاقم مشكلة العجز السكني وتراكم الحاجة السكنية للسنوات اللاحقة. لذا كان لا بد من دراسة المشكلة التي يعاني منها قطاع الإسكان وإيجاد آلية لتمويل هذا القطاع وتأثير تلك الآلية في إمكانية حل مشكلة العجز والحاجة السكنية، من خلال نظام تمويل إسكاني كفوء قادر على تمويل ودعم المواطنين، وخاصة لفئات الدخل المحدود والمتوسط وبما يتناسب وإمكانياتهم المادية، ورفع جزء من الاعباء التي تعاني منها الأسرة في الحصول على الوحدة السكنية. ان ارتفاع معدل حجم القرض وانخفاض نسبة الفائدة وزيادة مدة استرداد القرض كلهما عوامل يمكن أن تشجع المواطنين في زيادة الطلب على القروض المقدمة ومن ثم زيادة الطلب على الوحدات السكنية.

2. الإطار العام للبحث ومنهجية

2.1 مشكلة البحث

هناك مجموعة من العوامل التي ادت الى وجود فجوة بين رصيد الوحدات السكنية المتراكمة وحاجة السنوية المتزايدة من الوحدات السكنية متراكمة في مدينة اربيل، ومن اهم هذه العوامل عدم وجود سياسة تمويلية كفوءة يساعد في تمويل الاسكان على مستوى المشاريع او الافراد وخاصة بالنسبة للاسر محدودة او متوسطة الدخل مما أدى إلى زيادة العجز السكني وزيادة الحاجة السكنية.

2.2 هدف البحث

يهدف البحث إلى تحليل كفاءة أداء سياسات التمويل الإسكاني، وذلك من خلال تقييم دور السياسات التمويلية الإسكانية المتبعة خلال سنوات العشرة الماضية و آليات ووضع حلول للمشاكل التي تعاني منها مؤسسات الإقراض السكني في مدينة اربيل، واسباب عدم اللعب دور اساسي في تقليل العجز السكني في المدينة.

2.3 فرضية البحث

ان السياسات السكنية المتبعة في مدينة اربيل لم تتمكن من تقليل العجز السكني المتراكم بشكل كفوء. منهجية البحث
تم استخدام المنهج التحليلي الوصفي لتجارب دول مختلفة لها خبرة في مجال تمويل الإسكان، وذلك للاستفادة منها في تقييم نظام تمويل الإسكان في مدينة اربيل وإيجاد نظام تمويل يساعد المواطنين والشركات على الاقتراض من اجل حل مشكلة العجز السكني المتراكم.

3. الإطار النظري للبحث

القروض معقدة جدا وكان المصارف تبحث عن الامان وليس عن توظيف ابداعاتها المتضخمة والتي بدت وكأنها مصارف تؤدي وظيفة النقود كخزن للقيمة (كاطم واخرون، 2015: 96).

تعتبر الوحدة الاسكانية من الناحية الاقتصادية سلعة رأسمالية، ومن ناحية اخرى تعد سلعة استهلاكية ذات طابع دائم وطويل الأجل، وبالتالي ستؤثر هذه الخصائص بدورها على توجهات التمويل الاسكاني، فالقيمة الرأسمالية للوحدة تعتبر مرتفعة بالمقارنة بالدخل السنوي للفرد إذ تصل في المتوسط الى خمسة اضعاف على النحو السائد في غالبية البلاد النامية، وذلك ما يفرض ان توافر التمويل غير الذاتي (القروض) يعتبر من المتطلبات الاساسية لتحقيق رغبة العائلات في الحصول على الوحدات السكنية، وهذا ما ادى الى تميز التمويل الاسكاني عن الاساليب التمويل الاخرى وبروز خصائصه والتي تمثل اساساً في:

التمويل السكني: تمويل طويل الاجل وتحدد شروطه بما يتوافق مع القدرات الدخلية للمشتري وهما يعتبر من المتطلبات الاساسية للحد من الفجوات الاسكانية.

ب- الاصل: العقاري (الوحدة السكنية) موضوع القرض يكون هو الضمان الاساسي وهناك فرق بين الجوانب التمويلية المرتبطة بعمليات التشييد والبناء وبين العمليات التحويلية المرتبطة بتملك الوحدات السكنية، فحجم التمويل المطلوب لعمليات التشييد والبناء غالباً ما يفوق حجم التمويل المطلوب لتملك الوحدات السكنية (عسكر، 2005: 60). فيمكن ان تعرف التمويل السكني على انه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن اهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى (الاحوة، 2017: 6).

3.2 مصادر التمويل السكني

تقدم المؤسسات التمويلية اشكلاً متنوعة من القروض التي تتخذ فيما بينها خصائص وشروط متباينة تتعلق بشروط الاقتراض، الى انها جميعاً تهدف الى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان من جهة والى المحافظة على ما يتواجد لديها من الاصول المالية السائلة والعمل على تنميتها من جهة اخرى بكل الوسائل المتاحة لها. وباخذ تمويل القطاع الاسكاني اشكلاً مختلفة يمكن حصرها حسب الاتي (محمود، 2015: 197).

التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية من الوشرات المستخدمة في النشاط الاسكاني لإيجاد اصناف القروض التي ترتبط بها، فهي غالباً ما تصنف الى:

القروض قصيرة الاجل: هي الاموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الادخار لفترات زمنية قصيرة (اقل من سنة). فتهدف هذه المصارف الى تجميع المدخرات العائلية وإعادة اقراضها للعملاء الذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية بشروط سهلة، او تمويل الاشخاص من غير المودعين بشروط اخرى مغايرة وأكثر صعوبة لأستخدامها في اغراض البناء (مفيدة، 2013: 43).

القروض طويلة الاجل: هذه القروض يتم تقديمها من قبل البنوك الاسكانية المشابهة لها مثل مؤسسات الرهن او شركات التامين وإعادة التامين.

- تمويل البناء
- تمويل مشاريع الاسكان، اما مباشرة واما من خلال اصدار ضمانات القروض الممنوحة
- تشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية في قطاع الاسكان

- تشجيع الادخار وانشاء صندوق للقروض والادخار السكني
- تمويل تعاونيات الاسكان

- توفير الخدمات والمشورة بكل ما يتعلق بمشاريع البناء

- المشاركة في ضمان اصدار الاسهم أو السندات للقروض المتعلقة بالإسكان كما تعتبر بيوت الرهن من الأوردة الادخارية التي تعمل على اقتراض المشتري للأراضي الاسكانية والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شراؤه منها سواء بغرض التأجير او الامتلاك، إلا ان هذا النوع من المؤسسات المالية لم يتم التعامل به في بلدان العالم الثالث لأنعدام النوعي المصرفي أولاً، ولوجود القيم الاجتماعية التي لا يمكن ان ترضي المرء ليشترك غيره في امواله المنقولة او غير المنقولة إلا في الحالات شديدة الضرورة. ويمكن لشركات التامين واعادة التامين ان تقوم بالادوار العديدة في قطاع الاسكان فهي علاوة على انها من اصحاب البنائات الاسكانية التي تعمل على تاجيرها الى الاخرين للاستفادة من العوائد التجارية فانها تتولى تقديم القروض الائتمانية السكنية، كما تعتبر هيئات تمويلية وسيطة تتخذ من الاعمال المصرفية نشاطاً اساسياً لها، بل تقوم بدور الوسيط لما يتوفر لديها من الاموال المتراكمة (مفيدة، 2013: 44)

التمويل حسب المصادر التمويلية

لقد ظهر التمويل بحسب المصدر الجغرافي على أثر الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما ان قصور موارد التمويل المحلية كثيراً ما اظهرت الحاجة الى مثل هذه الامتاط التمويلية، وينقسم التمويل بحسب المصدر الى صنفين هما: أولاً: المصادر الداخلية لتمويل: تعد المصادر الداخلية للتمويل احدى الانواع المتعلقة بالإئتمان الاسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية مثل الاراضي والابنية، وتعتبر المصادر الداخلية لتمويل المصدر الاساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن ان تقوم بتقديمها وتتكون المصادر الداخلية للتمويل من الجهاز المصرفي العامل في البلد، والمؤسسات المالية المتخصصة مثل البنوك التجارية والبنوك المتخصصة الاخرى التي يشكل بنك الاسكان اهمها من تمويل هذه الانشطة الاسكانية (محمد، 2019: 20) و(المغير، 2018: 60).

ثانياً: المصادر الخارجية للتمويل: تعد هذه المصادر من الاصناف حديثة المنشأ التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الاسكان، وذلك من اجل تحقيق التوازن في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي اصحت مطلباً دولياً، وان المؤسسات المالية الدولية والعربية المساهمة في تمويل مشاريع الاسكان هي مؤسسات متعددة وتختلف طبيعة عملها من حيث الاسلوب والهدف (الشكري والجبوري، 2015: 92).

ويظهر التمويل الخارجي والدولي للاسكان من خلال المؤسسات المالية الدولية مثل (عبدالجبار، 2009: 19).

البنك الدولي ويعد من اشهر الهيئات متعددة الاطراف التي تعمل على تقديم المساعدات منذ عام 1972 إلى جانب المنظمات الاقليمية الاوروبية.

الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي، ويقوم بتقديم القروض الاسكانية لمجموعة الاقطار الافريقية الناطقة بالفرنسية اذ قدم نحو ثلثي قروضه الى مؤسسات الاسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الافريقية.

تأتي المساعدات الثنائية لتدعيم القروض الدولية، اذ تعد الولايات المتحدة من انشط دول العالم في مجال الاقتراض السكني وهناك هيئات دولية عديدة تعمل على اقراض غيرها من البلدان سواء كانت من خلال الجهود الجماعية او الثنائية التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة

- تمويل انتاج المواد الانشائية والبنائية.
- تمويل اعمال التنفيذ لمشاريع الاسكان.

يتضح مما ورد أن هناك أنواعاً متعددة من التمويل تعني كلها بشكل أو بآخر بتوفير المأوى، كما أن حجم التوفير وإن كان من الصعوبة تقديره لعدم توافر الاحصاءات الدقيقة اقل مما يعول عليه لتحقيق رغبات الاغلبية العظمى من السكان وفي ضوء هذه الحقائق فإن زيادة توظيف المدخرات في مؤسسات التمويل الاسكاني المتخصصة والعمل على زيادة دورها وتوسيع دائرة خدماتها لتمكين ذوي الدخل المحدود من الاستفادة من هذه الخدمات عن طريق زيادة رؤوس اموال هذه المؤسسات وتقديم قروض ميسرة لها من خزينة الدولة يعد مدخلا ملائماً لحل مشكلة التمويل الاسكاني. وهناك اسباب وعوامل شائعة ومعقد وراء قصور المصادر التمويلية لقطاع الاسكان في دول العالم النامي منها على سبيل المثال لا الحصر (عبدالعزيز والملا حويش، 2008: 27-26).

هناك اجماع دولي بان قطاع الاسكان يعاني من قلة ما يتم تخصيصه من المبالغ المالية المستمرة فيه، اما بسبب (اهمال الحاجة الى الاموال اللازمة لبناء المساكن وعدم رصد الحكومات للمبالغ المالية التي هي بامس الحاجة اليها، او لعدم رغبة السلطات الحكومية في الانفاق على هذا القطاع او تفضيل الدولة في جذب المدخرات الوطنية أو الى ضالة حجم المدخرات المحلية التي تؤثر بلا شك في حجم تمويل جميع القطاعات الانتاجية والخدمية.

تعقيد نظام الاقتراض والشروط العديدة الموضوعة في وجه المتعاملين التي تستغرق وقتاً طويلاً مما يدفع بهم الى عدم التفكير بارتداد مؤسسات الاقتراض إلا في الحالات الضرورية القصوى.

صغر حجم القروض الائتمانية الإسكانية التي تقدمها المؤسسات التمويلية.

عدم قدرة الجهات المستفيدة من القروض على دفع الاقساط الدورية المقررة اما بسبب انخفاض مستوى الدخل او لارتفاع اسعار الفائدة بالنسبة للقروض او لقصر الفترة الزمنية للقروض نفسها.

مجالات الاستفادة من التسهيلات المقدمة من البنوك التجارية والمصارف الخاصة محدودة جداً ومحصورة على فئة معينة وشريحة بسيطة من المجتمع وهي فئة ذوي الدخل العالية والمرتفعة.

الاشتراطات التي فرضتها بعض المؤسسات التمويلية الاسكانية ومنها شرط توفير الارض اللازمة للبناء والذي ابعد الشريحة الكبرى المحتاجة للمأوى في هذه الدولة من الاستفادة من القروض.

احجام القطاع الخاص عن تمويل قطاع الاسكان في وقت يعجز فيه التمويل العام عن القيام بدوره بسبب قصور الامكانيات المالية لدى دول العالم النامي بالأخص، وقد يكون من اسباب احجام هذا القطاع عدم توفر الحوافز التشجيعية للاستثمار في مجال الاسكان.

مشاركة المصادر التمويلية الخارجية في تمويل الاسكان محدودة جداً اما بسبب عدم رغبة الدولة المقترضة للاقتراض من هذه المصادر وذلك لارتفاع سعر الفائدة او بسبب عدم رغبة المصادر القارضة لإغراض الدول وذلك لسوء استخدام القروض وعدم الاستفادة منها في مجال الاسكان.

قيام القطاع العام او المؤسسات التمويلية المتخصصة بتحمل عبء تمويل قطاع الاسكان رغم محدودية الامكانيات الاستثمارية لديها ومعجزها من مواجه الكلف المتنامية لتوفير الوحدات السكنية المناسبة واللازمة لفئات الاسكان.

ان ملكية الاموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر احد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الامتاط التمويلية، ومن هنا يمكن تصنيف هذه الاخيرة الى تمويل عام، تمويل خاص، و تمويل تعاوني.

أولاً: التمويل العام: وهو يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للاجهزة الادارية المسؤولة عن قطاع الاسكان (اسماعيل ملة ، 2010: 49). ويعد التمويل العام المصدر الانسب لتمويل مشاريع الاسكان قليل التكاليف، حيث يساهم في تخفيض كلفة المساكن وخصوصا في حالات توافر الاراضي بأسعار رمزية لأصحاب الدخل المتدنية المحدودة، إضافة الى عوامل اخرى منها اعتدال سعر الفائدة المترتب على هذا النوع من التمويل واعتماد تنفيذ وحدات متعددة بتصاميم نموذجية موحدة، وقد قامت وزارة الاسكان والتعمير سابقا بالتعاون مع مؤسسة بول سيرقس البولونية بدراسة مستفيضة لهذا الشكل من التمويل، وقامت المؤسسة العامة للاسكان بطرح كتيب مجوي نماذج سكنية للمواطنين تتناسب مع مستوى دخل وحاجة تلك الفئة من المواطنين، ولظروف حرب الخليج الاولى والثانية توقفت هذه التجربة (السلطاني، 2012: 17-18).

ثانياً: التمويل الخاص: وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الافراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية، ويعتمد القطاع الخاص في امواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية كما انه غالباً ما يلجأ الى المصادر المحلية لتمويل والتي تتمثل في الجهة المالية للنظام المصرفي (الدره، 1988: 36). فهذا النوع من التمويل يتم من خلال الافراد والشركات ذات الشخصية الاعتيادية فمن الصعب تحديد نسبة عامة له، حيث أن المقادير النسبية قد تبلغ مستويات عالية لدى الدول التي تشجع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية وقد تنخفض كثيراً او تتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتماداً كلياً على الحكومة او في البلدان التي يحجم القطاع الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الاسكان لعدم توفر الضمانات والحوافز التشجيعية اللازمة (عبدالعزيز وملا حويش، 2008: 25). وما تجدر الاشارة اليه، ان هناك اسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، خاصة في الآونة الاخيرة، ومع تحرير الاسعار واعتراف الدولة بضرورة قيام الافراد بالادوار الملقاة عليهم وتشجيعهم بقدر الامكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية.

ثالثاً: التمويل التعاوني: يتمثل التمويل التعاوني في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد انجاز نمط من السكنات يطلق عليها اسم (السكنات التعاونية) غير انه على الرغم من اهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة، فانه بالنظر الى قطاع السكن يعتبر حديثاً عبراً الى بعض الدول العالم الثالث، نظراً لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل (دراجي وخليفة، 2012: 5). فهذا النوع من التمويل يأتي في المرتبة الثالثة من حيث الاهمية بعد التمويل العام والخاص نظراً لمحدودية المساهمة، وهو ما يأتي من خلال المؤسسات والجمعيات التعاونية.

التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري:

ان النشاط العقاري توجد منه اصناف متغايرة يمكن تحديدها بما يأتي (الشكري والجبوري، 2015: 92):

- تمويل توفير الاراضي السكنية.
- تمويل المنافع والخدمات العامة.
- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.

سوق الاسكان بجانيه العرض والطلب يكتسب مرونة أكبر لتحقيق تطلعات الناس ضمن قدرات الاقتصاد على المدى البعيد لذلك لابد من اتباع سياسات تسهم في تحقيق تلك النقطة (السلطان، 2008: 2).

واصبحت الحاجة ملحة الى مؤسسات مالية (حكومية، خاصة، او استثمار مباشر...الخ). تسهم بشكل او بآخر في تمويل مشاريع الاسكان اما في الدول النامية وبسبب قلة الادخارات فنجد ان عملية التمويل للسوق تعتمد بالاساس على القدرة المالية للدولة، وان الاسرة في الدول النامية تحاول الادخار لغرض تحسين حالتها المعيشية عن طريق الحصول على سلعة معينة قد تكون أكثر قبولاً من الادخار في المصارف وذلك بسبب انخفاض المستوى المعاش للأسرة، وقد تكون العادات الاجتماعية والمعتقدات من الاسباب الاخرى التي تحدد حجم الادخارات داخل المؤسسات المالية أو قد يكون الخوف من الضرائب أحد المسببات الاساسية في عدم التوفير داخل هذه المصارف، أن هذا كله يؤدي الى ضعف السيولة النقدية داخل هذه المصارف ومن ثم اقتصر عملياتها الاستثمارية على مشروعات ذات مردود قصير (عبدالجبار، 2009: 33). ان الاقتدار إلى التمويل المرن و طويل الأجل للإسكان للعديد من الأسر في البلدان النامية يجد من عرض الإسكان الميسور والطلب الفعال عليها. متى وأينما وجد مخططات تمويل الإسكان الرسمية، فهي تكون متاحة فقط للأسر ذات الدخل المرتفع. في هذه البلدان، ذلك لان المتطلبات وأسعار الفائدة مرتفعة بدرجة عالية، مما يجد من قدرة معظم الأسر في حصول على تمويل الإسكان الحكومي ، (Doling et al.2013: 21)

ان تنفيذ السياسة السكنية والسيطرة والاشراف عليها من الدولة يجب ان تضع بالحسبان فئات الدخل المحدود في قمة اولوياتها لذلك لابد من وضع سياسة تمويلية وبرامج مالية واضحة تمكن الانسان من اعانة نفسه للحصول على السكن المناسب ووضع السبل لتحقيق ذلك، وأن يكون دعم الدولة لفئات الدخل المحدود ذا اطار متكامل بين مستوى الدخل وكلفة البناء ومساحة الوحدة السكنية.

4. سياسات التمويل في مدينة اربيل واثارها

لقد أتمد إقليم كردستان العراق بشكل عام و في مدينة اربيل بشكل خاص على سياسات عديدة مختلفة لتمويل الإسكان ومستندة في ذلك الى الوضع الاقتصادي والقدرة المالية للحكومة، وكذلك حسب الظروف العامة التي تمر بها، وقد تباينت تلك السياسات بين اعتماد وععبء تمويلي كامل على الحكومة، واعتماد تام على السكان، وهذا الاعتماد الكلي على جانب واحد إنما هو ردة الفعل للواقع الذي تمر به الاقليم وهي سياسة مواكبة للسياسة الإسكانية التي قد تكون غير مخططة أي انها تعود الى رؤية الحكومة لكيفية تلبية الطلب المستمر والمتراكم على السكن. الا ان قبل دخول في تفاصيل السياسات المتبعة في مدينة اربيل ينبغي أولاً اعطاء فكرة عن واقع العجز السكني المتراكم في المدينة و بعدها نتكلم من تقييم للسياسات المتبعة في هذه المدينة بشكل افضل.

4.1 واقع العجز السكني في مدينة اربيل

يعرف العجز السكني بأنه " الفرق بين عدد الأسر التي تحتاج إلى مسكن و بين الرصيد السكني المقبول المتوفر في فترة زمنية معينة "، فالعجز السكني الكمي هي عدم التكافؤ بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية التي تشغلها خلال فترة زمنية محددة

محدودة نشاط التعاونيات في مجال الاسكان بالرغم من الدور المتعاظم الذي يمكن ان تلعبه التعاونيات في مجال التحقيق من مشكلة الاسكان.

3.3 تكاليف حصول على السكن

شراء منزل في معظم الدول النامية ينطوي على تكاليف مختلفة والتي في هذه المجموع قد يشار إليها باسم تكاليف الاستحواذ. يمكن تصنيف هذه التكاليف على نطاق واسع على أنها التكلفة الرأسالية للمنزل، وتكاليف التشغيل التي يمكن تحميلها على الضرائب والرسوم والوساطة وبيانات الاعتماد وتكلفة التمويل (Pati, 2015: 19):

تشير التكاليف الرأسالية إلى تكلفة المنزل بما في ذلك تكلفة الأرض والبناء، والتكلفة الموزعة للاتصالات في الموقع وخارج الموقع، وتكاليف أماكن وقوف السيارات والتكاليف الداخلية الأساسية التي بدونها لن يكون السكن جاهزاً للعمل.

تكاليف المعاملات التي تتضمن بالفعل الرسوم المستحقة مقابل رسوم الدمغة، وتأسيس المستندات، ورسوم السمسرة، ورسوم الانتقال والظفرة وما إلى ذلك. قد تختلف تكاليف المعاملة هذه بسبب: مصدر شراء العقار الذي يمكن دمجها في الشراء من وكالة عامة، أو مطور خاص المالك، أو المجمع التعاوني؛ نوع الشراء الذي قد ينطوي على تخصيص جديد / حجز مبتكر، إعادة بيع في مباشرة من قبل المالك أو من خلال وسيط؛ الرسوم، الضرائب، الرسوم المستحقة للإدارة / السلطات المحلية. رسوم التمويل والتي ستشمل فوائد على القرض، الرسوم الإدارية والتجهيزية، الرسوم القانونية ورسوم التقييم، رسوم التأمين وما إلى ذلك. الرسوم الأخرى مثل الرسوم الإدارية ورسوم المعالجة، الرسوم القانونية، رسوم التقييم، رسوم التأمين على الممتلكات، وما إلى ذلك، لها تأثير بسيط.

كما توجد مجموعة من العوامل التي تؤثر في حجم الطلب على قروض المصارف والتي تتضمن جانبين احدهما يتعلق بسوق السكن والآخر يتعلق بالتغيرات النقدية مثل العامل الديموغرافي، مستوى الدخل، وكلفة البناء، واسعار الوحدات السكنية، وحجم القروض، وسعر الفائدة وما الى ذلك من عوامل، وان هذه العوامل تؤدي دوراً مهماً في تحديد جانب الطلب على القروض، وتزداد اهمية هذه القروض اذا ما علمنا بان معدلات دخول الافراد وخصوصا في البلدان النامية لاتساعد لوحدها في الحصول على مساكن مناسبة من دون اللجوء الى سوق التمويل، لذلك يمكن ان تعد ان حجم التغير الحاصل في الطلب على السكن يرتبط بجملة من العوامل التي قد يكون احدها التغير الحاصل في حجم القرض الممنوح من المؤسسات والمصارف العقارية (عبدالجبار، 2009: 30-31). ويعتمد سوق التمويل على مجموعة من المصارف التي تقدم القروض لهذا السوق وخصوصا مؤسسات الادخار التي تؤدي دوراً كبيراً في توفير المبالغ اللازمة لعملية التمويل، وأن أحد العوامل التي ساعدت على زيادة القروض هو ارتفاع معدلات الادخار في الدول المتقدمة بسبب ارتفاع مدخولات الافراد والى ارتفاع العائد من الادخارات بسبب المغريات المالية للمدخرين من ارتفاع اسعار الفائدة وما الى ذلك لتشجيع المدخرين على الادخار لزيادة السيولة النقدية لديها لتمويل مشاريع الاسكان، لذا فإن سعر الفائدة يؤدي دوراً مهماً وكبيراً في توفر هذه المبالغ اذ ان ارتفاع معدل سعر الفائدة للادخارات يعني ارتفاعاً في حجم الادخار ومن ثم ارتفاعاً في حجم القروض الممنوحة

ولتحقيق هدف امتلاك الغالبية العظمى من المواطنين لمساكن في ظل ارتفاع تكلفة الاراضي والبناء وعجز القطاع الخاص عن مقابلة الطلب المتزايد، فلا بد من تدخل حكومي يؤمن حلاً على المدى البعيد، هذا التدخل يتركز على امر اساس وهو جعل

الأقليم، ويعود سبب هذا الانخفاض في العجز السكني في هذه الفترة الى زيادة عدد الاجازات الممنوحة من قبل مديريات بلديات مدن الأقليم، وكذلك زيادة عدد المشاريع السكنية المنجزة من قبل هيئة الأستثمار. هذا بالإضافة الى مساهمة كل من البنك العقاري وبنك الاسكان بمنح قروض لتمويل الوحدات السكنية لمواطني وموظفي مدينة اربيل، مما أدى الى زيادة الرصيد السكني وانخفاض نسبة العجز السكني بنسبة (7.97%) حيث كان نسبة العجز السنوي في عام 2005 (34.25%)، اما نسبة العجز في عام 2014 (26.28%). اما السنوات الباقية من الدراسة من (2012-2017) عدا عام 2016 فقد ارتفعت مقدار العجز السكني الى ان وصل الى (53613) وحدة سكنية عام 2015 وهو اعلى مقدار عجز خلال فترة الدراسة، وهذا الأرتفاع الملحوظ في مقدار العجز السكني في الأقليم يعزى الى توقف رصد التخصيصات المالية في خطط الأستثمارية للمشاريع السكنية الجديدة في خطة التنمية في الأقليم، مما تسبب في تصاعد حدة العجز السكني، اضافة الى انخفاض عدد الاجازات الممنوحة من قبل مديريات بلديات مدن الأقليم، وتراجع دور حكومة الأقليم في تفعيل قطاع التشييد والبناء ومساهمتها في تقليص حجم الأزمة السكنية. كما وأن هناك عامل آخر ساهم في ارتفاع مقدار العجز السكني وهو النازحين من المدن الأخرى العراقية الى مدن الأقليم بسبب الوضع الأمني والسياسي السيء حيث شكل عاملاً ضغطاً على الرصيد السكني المتاح من الوحدات السكنية في مدينة اربيل، يتبين من الجدول (1) بأن هناك تذبذبات واضحة في مقدار العجز السنوي الذي تأرجحت بين الزيادة والنقصان خلال الفترة الممتدة بين (2005-2017). وقد تعزى هذا الأرتفاع والأخفاض بشكل عام الى عوامل مختلفة أثر كل منها في اتجاه حركة الزيادة السكنية وعوامل اقتصادية واجتماعية وسياسية وكذلك الديمغرافية حيث لم تكن آثار كل هذه العوامل بالأتجاه نفسه ولا بنفس القوة على امتداد الفترة المذكورة.

بشكل عام هناك مجموعة عوامل ساهمت في زيادة العجز السكني منها:

الأفتقار الى سياسة اسكانية واضحة ومستمرة و مستقرة تتبناها الدولة اي غياب سياسة اسكانية محلية واضحة ذات استراتيجيات تنفيذية.

قلة تخصيصات لقطاع الاسكان ضمن التخصيصات السنوية لوزارة الأعمار والأسكان ومجموع الموازنة العامة للدولة للفترة الزمنية من (2005-2017). فغياب الدعم الحكومي في مجال توفير الوحدات السكنية، سواء من خلال المخصصات المالية الممنوحة لقطاع الاسكان او من خلال برامج التمويل الأسكاني فان المصرف العقاري وصندوق الاسكان العقاري لم يحققوا إنجازات كبيرة في منح القروض العقارية، حيث كانت مستوى الحاجة أكبر مما تستطيع كلتا الجهتين تلبيها. فهذه القروض لاتفي بمتطلبات السكن.

عدم وجود او عدم كفاية المرافق والخدمات الأساسية، فعدم توفر الأراضي المخدومة والمناسبة لأقامة المشاريع الاسكانية الجديدة يسبب تراجع مستوى خدمات البلدية.

انخفاض مستويات الدخل الفردية بالمقارنة مع تكاليف السكن مما يعني عدم قدرة الأسر لتشديد الوحدات السكنية على الأراضي الموزعة عليهم.

انعدام دور الأستثمار في قطاع السكن نتيجة عدم وجود الوسائل التشجيعية، الأقتصادية و التشريعية المناسبة لتحفيز المستثمرين على الأستثمار في المشاريع الأسكانية، فضلاً عن غياب آليات واضحة لتنفيذ قانون الأستثمار. الأرتفاع الكبير في اسعار الأراضي.

4.2 سياسات تمويل الإسكان في مدينة اربيل

بصرف النظر عن كون تلك الأسر مالكة للوحدات السكنية أو مستأجرة منها، أو كون تلك الوحدات السكنية جيدة النوعية.

يلاحظ من الجدول (1) إن هناك مشكلة عجز سكني مزمن في مدينة اربيل، وهناك حالة لا توازن في سوق السكن، حيث يتبين وجود فجوة بين المتغيرين هما "عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية" في المدينة اربيل الذي شكل بالنتيجة عجزاً في عدد وحداتها السكنية المطلوبة. فإذا نظرنا إلى الواقع السكني في مدينة اربيل نجد إن هناك عجزاً كبيراً في الرصيد السكني الذي إيجاد مشكلة السكن من الجانب الكمي خاصة في السنوات الأولى، و يمكن توضيح ذلك من خلال بيانات الجدول (1) إذ يتضح من خلال تلك البيانات ان عدد الأسر في مدينة اربيل وصل تقديراً الى حوالي (139882) أسرة عام 2007 بعد أن كان يبلغ (126833) أسرة عام 2005، و يعود سبب تلك الزيادة إلى تعدد الأسر نتيجة حالات الزواج وانجاب الأطفال و تكوين اسر جديدة، فضلاً عن رغبة الأفراد في الإنشطار عن عوائلهم الأصلية و السكن في مساكن مستقلة عنهم، مما سبب ذلك زيادة عدد الأسر في الأقليم، و هذه الزيادة تقابلها زيادة بسيطة في عدد الوحدات السكنية للمدة نفسها، إذ ارتفعت عدد الوحدات السكنية من (83392) وحدة السكنية عام 2005 إلى (87484) وحدة سكنية عام 2007 أما في السنوات (2008-2012).

الجدول 1

العجز السكني في مدينة اربيل للفترة (2005-2017)

السنوات	عدد الوحدات السكنية في مدينة اربيل	عدد الاسر في مدينة اربيل	العجز السكني في مدينة اربيل	*معدل النمو السنوي للعجز السكني
2005	83392	126833	43441	-
2006	85144	133547	48403	11.42
2007	87484	139882	52398	8.25
2008	93720	143785	50065	-4.45
2009	100706	147317	46611	-6.90
2010	108980	151620	42640	-9.31
2011	116312	162085	43334	1.63
2012	123606	170087	38479	-11.20
2013	130368	184255	39719	3.22
2014	134262	190260	49993	20.55
2015	136647	194211	53613	7.24
2016	145673	197555	48538	-9.46
2017	148910	اربيل	48645	0.22

المصدر: الجدول من اعداد الباحثين بالأعتد على:

حكومة اقليم كردستان، وزارة التخطيط، الهيئة العامة للأحصاء في اربيل، شعبة البيانات، بيانات غير منشورة، 2018.

حكومة اقليم كردستان، وزارة التجارة، المديرية العامة للتجارة في اربيل، بيانات غير منشورة، 2018.

* نسبة التغير السنوي = $\frac{\text{سنة المقارنة} - \text{سنة الاساس}}{\text{سنة الاساس}} \times 100$

سنة الاساس

فقط شهد مقدار العجز السكني إنخفاضاً ملحوظاً حتى أن وصل مقدار العجز الى (38479) وحدة سكنية في عام 2012 وهو أدنى مقدار عجز خلال فترة الدراسة في

2012	363594320000	29157	38479	-11.20
2013	180757000000	14783	39719	3.22
2014	-	-	49993	20.55
2015	-	-	53613	7.24
2016	-	-	48538	-9.46
2017	-	-	48645	0.22

المصدر: الجدول من عمل الباحثين بالأعداد على:

- واقع سجلات المصارف العقارية، قسم القروض في محافظة اربيل للمدة (2013-2008).

- واقع سجلات المديرية العامة للبنوك المتخصصة في محافظة اربيل، شعبة الاحصاء، 2018.

فمن خلال الجدول (2) يظهر أن عدد المستفيدين وقيمة القروض السنوية الممنوحة بشكل عام تزايد باستمرار خلال فترة 2008 ولغاية عام 2012 وذلك نتيجة لتزايد إقبال المواطنين على قروض المصرف حيث ارتفع عدد المستفيدين من (159) مستفيد عام 2008 الى (29157) مستفيد عام 2012، وكذلك فقد ارتفعت مبالغ القروض الممنوحة من (1761000000) دينار عام 2008 الى (363594320000) دينار عام 2012 خاصة بعد صدور التعليمات المالية التي صدرت من وزارة المالية بتاريخ 2010/5/11 بالإشارة الى كتاب رئاسة مجلس الوزراء رقم (1033) بتاريخ 2010/4/28 اعتماداً على قانون رقم 1 من موازنة حكومة إقليم كردستان لسنة 2010 وذلك من أجل معالجة مشكلة السكن وحصول المواطنين في مراكز المدن والأقضية والنواحي في إقليم كردستان على منافع أكثر، والتي تضمن فيها مجموعة من القرارات اهمها زيادة مبلغ القرض الى (15) مليون دينار، وكان لهذا التأثير واضح كما هو مبين في الجدول (1) المذكورة سابقاً والحالصة باحتساب مقدار العجز السكني فإن مقدار العجز السكني قد انخفض بشكل عام خلال الأعوام من 2008 الى 2012 وقد سجلت ادنى مقدار العجز في عام 2012، حيث بلغ مقدار العجز في هذا العام (38479) وحدة سكنية، ويمكن تفسير ذلك الى دور الفعال للمصرف العقاري في تقليل مقدار العجز السكني لهذه الأعوام، الا أن مقدار العجز السكني بدأ بالتصاعد بشكل ملحوظ منذ عام 2013، وقد سجلت أعلى مقدار العجز خلال فترة الدراسة في عام 2015 حيث بلغ مقدار العجز (53613) وحدة سكنية، ويعزى سبب ذلك بالإضافة الى العوامل والاسباب سبق وأن ذكرها الى توقف نشاط المصرف العقاري في منح القروض العقارية لمواطني الإقليم.

ب. صندوق الإسكان

يعد صندوق الإسكان احد المؤسسات التمويلية التي تساعد المواطنين على البناء او امتلاك وحدة سكنية، وقد اصدرت اللجنة العليا للإستثمار في حكومة الإقليم قانون رقم 45 في 2008 /8/20 لإنشاء صندوق الإسكان، ويتولى الصندوق مسؤولية إقراض المواطنين لشراء مسكن، وبالتالي فهو يساعد على تعزيز قطاع الإسكان عن طريق توفير التمويل لأمتلاك وحدة سكنية خاصة بهم، ومن أجل ذلك تم تخصيص مبلغ قدره (100) مليون دولار لدعم نشاطات الصندوق. مما يعني أن الحكومة يدفع 50% من المبلغ الإجمالي لكل وحدة سكنية بعد الإنتهاء من المشروع الى الجانب التنفيذي ويأخذ من المالك شهرياً أقساط طويلة الأجل. كما وعملت حكومة الإقليم على تقديم التمويل العقاري وتشريع القوانين المشجعة والمحفزة للمستثمرين المحليين والأجانب لتوظيف رؤوس الأموال في مجال مشاريع بناء المجمعات السكنية الألفية والعمودية في مدن وقصبات الإقليم، حيث قرر مجلس وزراء الإقليم اعطاء سلف

ويمكن ان ترتب على سياسة تمويل الإسكاني في مدينة اربيل الى سياستين هما:
أولاً: سياسة العيب التام على أحد الأطراف (قطاع الحكومة أو القطاع الخاص والعوائل).

ثانياً: سياسة الشراكة بين القطاعين.

يمكن توضيح السياسة الأولى من خلال الآتي:

أولاً: تنفيذ الإسكان وتمويله من قبل الحكومة. ان تنفيذ الإسكان وتمويله يتم كالآتي:
أ. بناء السكن:

تقوم الحكومة ببناء المجمعات السكنية سواء التي تحتوي على وحدات سكنية افقية تؤجر الدولة (محلة سفين - اربيل)، او تقوم مجاناً لنزوي الشهداء (محلة سروران - اربيل)، أو الوحدات السكنية العمودية (الشقق: شقق زانباري، شقق روناكي - اربيل) وغيرها. بصرف ما يسمى في الإقليم بـ (مقدمة البناء) لبناء الدور السكنية للمواطنين من خلال المصرف العقاري وذلك لغرض خدمة مواطني الإقليم من أجل الحد من مشكلة السكن، حيث يعود تأريخ نشوء المصرف في محافظة اربيل الى الخمسينيات من القرن العشرين عندما تم إفتتاحه من قبل الإدارة العامة للمصرف العقاري في بغداد، فقد قام المصرف العقاري في محافظات الإقليم بمزاولة نشاطه الإقراضية لأول مرة خلال السنوات (1953-1954)، وبدأ بمنح القروض لعدة أغراض وهي منح القروض لفك الرهن لبناء الدور السكنية ولتعمير وشراء الدور السكنية وأغراض أخرى. وهكذا أستمر المصرف في ممارسة نشاطاته المصرفية منذ تأريخ إفتتاحه ولغاية بداية التسعينيات من القرن الماضي، إلا أنه توقف عن منح القروض بعد عام 1991 بسبب سحب الحكومة العراقية آنذاك لأدارتها من الإقليم بفعل التغيرات السياسية التي حصلت فيه، وبالتالي توقف التمويل للمصرف العقاري في محافظات الإقليم لغاية سنة 2008. لخلال عقد التسعينيات اقتصر نشاط المصرف العقاري في محافظات الإقليم على جانب التحصيلي فقط لتحصيل القروض التي سبق ومنحتها الى المواطنين في العقود السابقة. (مقابلة خاصة مع مساعد المدير السيد نجيب محمد في المصرف العقاري فرع في اربيل، بتاريخ (2018 /8/7)). ويعتبر المصرف العقاري جزء من الجهاز الإداري للدولة و مملوكة ملكية عامة لها، وتأخذ الدولة على عاتقها توفير الاموال اللازمة له من الموازنة العامة للدولة. ففي سنة 2008 بدأ المصرف العقاري بعد توقفه لمدة تزيد عن 17 سنة في إقليم كردستان بتقديم القروض بمبالغ رغم كبر حجمها، الا انها لا تشكل سوى ما بين 30%-50% من قيمة البناء. وبدءاً من بداية سنة 2010 الغيت نسبة الفائدة مقابل نسبة 2% بأسم الرسوم الادارية من مبلغ القرض، وألغيت هذه الزيادة في تاريخ 2010/2/7. فعندما ازيلت نسبة الفائدة (2%) من القرض العقاري في الإقليم، اقرت حكومة الإقليم مبلغاً من المال قدره (250) ألف دينار عراقي، يؤخذ من طالب القرض بأسم ((مصارف متنوعة))، وهذا المبلغ ثابت سواء زاد القرض أم قل، حيث يدفع القرض لسلكي الاقضية والمحافظات (25) خمسة وعشرين مليون دينار عراقي و(20) عشرين مليون دينار عراقي لسلكي القرى والنواحي. الجدول 2 المبالغ المصروفة وعدد المستفيدين من البنك العقاري في مدينة اربيل خلال الفترة (2008-2013)

السنة	المصروفات	عدد المستفيدين	العجز السكني في مدينة اربيل	نسبة التغير السنوي في العجز
2008	1761000000	159	50065	-
2009	19974823500	2592	46611	-6.90
2010	154590437500	11640	42640	-9.31
2011	340110796000	24978	43334	1.63

مجموع الوحدات	نوع الوحدة		عدد المشروعات	المحافظة
	بلون صندوق	صندوق		
84854	76087	8767	82	اربيل
40883	30973	9910	59	سليمانية
26556	23556	3010	38	دهوك
152293	130616	21687	179	المجموع

المصدر: مديرية ديوان هيئة الاستثمار، قسم البيانات والمعلومات، بيانات غير منشورة، 2018.

فكما ذكر سابقاً بأن عدد المشاريع السكنية التي حصلت على إجازة من قبل هيئة الاستثمار وحسب صندوق الإسكان من 2006/8/1 الى 2018/7/1 في كافة محافظات الإقليم بلغ (179) مشروعاً وأن عدد الوحدات المخصصة لصندوق الإسكان هي (21687) وحدة سكنية من مجموع (152293) وحدة سكنية. أما بالنسبة لعدد المشروعات المكتملة من قبل هيئة الاستثمار وحسب صندوق الإسكان خلال الفترة (2006-2012) في كافة محافظات الإقليم فقد بلغ (105) مشروع وأن عدد الوحدات السكنية المخصصة لصندوق الإسكان هي (18990) وحدة سكنية من مجموع (88862) وحدة سكنية

الجدول 5

عدد المشروعات المكتملة من قبل هيئة الاستثمار حسب المحافظات الإقليم والاهمية النسبية لها للفترة (2006-2012)

المحافظة	عدد المشروعات	الاهمية النسبية	عدد الوحدات السكنية	الاهمية النسبية	وحدة صندوق	الاهمية النسبية	وحدة بلون	الاهمية النسبية
اربيل	50	47.17 %	5436	61.18 %	9288	48.91 %	4507	64.51 %
سليمانية	28	26.41 %	1952	21.98 %	6692	35.24 %	1283	18.37 %
دهوك	28	26.41 %	1496	16.84 %	3010	15.85 %	1195	17.11 %
المجموع	106	%100	8886	%100	1899	%100	6987	%100
			2		0		2	

المصدر: الجدول من اعداد الباحثين بالعماد على بيانات ديوان هيئة استثمار اربيل، قسم الدراسات و المعلومات، 2017.

ثانياً: تنفيذ الإسكان من قبل القطاع الخاص او العوائل

ان تنفيذ الإسكان وتمويله يتم كآآتي :-

التمويل الخاص: في ظل هذه السياسة تترك قطاع الإسكان لقوانين السوق الذي فيه يقوم السكان بأعتبارهم عوائل أو شركات لبناء الوحدات السكنية، أما من الأموال الخاصة (الشخصية او العائلية) او اموال الشركة او الإقتراض من المصارف التجارية بفوائد أعلى وشروط معينة ولفترة زمنية قصيرة. ان هذا التمويل يعمل على أن تكون كلفة البناء عالية جراء الهدر في الموارد لعدم تناسب المقادير التي تستخدم من المدخلات مع المواصفات الهندسية، وانها لن تستفيد من ميزة وفورات الحجم، وعدم جودة المخرج الإسكاني لعدم وجود رقابة مختبرية، واخيراً قد تعمل على تغيير استخدامات الأرض المحددة حسب مخططات التخطيط العمراني. التمويل بالإقتراض

تشجيعية لبناء مشاريع الشقق والعمارات السكنية، تقدر قيمة السلفة ب 20% من الكلفة الحقيقية للمشروع الى المستثمرين الذين يقومون ببناء العمارات السكنية بشرط ألا يتجاوز السلفة مبلغ (750) مليون دينار وفق عدة شروط. فقد تم الإتفاق مع المستثمرين على تخصيص نسبة من مشاريعهم السكنية للمستفيدين من قروض الإسكان مع تحديد سقف سعري نحو (50,000) دولار للوحدة السكنية على أن لا تقل مساحة البناء العمودي عن (65)م² والأفقي عن (80)م²، ويوفر صندوق الإسكان قرض مقداره (25,000) ألف دولار بقسط لمدة (10) سنوات وبدون أي فائدة على مبلغ القرض مع وجود اعتبارات خاصة لبعض فئات المجتمع منهم أقارب الشهداء (من الدرجة الأولى) والأرامل والمعوقين والنساء الغير المتزوجات وتجاوزت أعمارهن (45) سنة، حيث تعمل الصندوق دفع 50% من كلفة الوحدة السكنية بدل المواطن ويقترض المواطن باقي المبلغ بأقساط ميسرة لمدة عشر سنوات، وتسدّد الحكومة مبلغ (25,000) الف دولار للمستثمر على ثلاث مراحل وبشكل سلف (مقابلة الشخصية مع السيد سرست خدر علي، مدير الدراسات و المعلومات لديوان هيئة الاستثمار في اربيل بتاريخ 18/7/2018). أما بالنسبة للشروط التي يفرضها صندوق الإسكان على المواطنين هي:

1. يمنح المواطنون من سن (18-30) سنة بدعم 50% من المبلغ الإجمالي لشراء الوحدة السكنية في حين المواطنين الأكبر من (30) سنة يحضى بمساعدة الصندوق بنسبة 30% من مبلغ العقار.
2. يجب على المشتري الحصول على ضمان من قبل موظف حكومي.
3. أن لا يملك المشتري عقاراً آخر.
4. ألا يزيد سعر الشقة أو الوحدة السكنية عن (45,000-50,000) دولار.

الجدول 3

المبالغ المصروفة و عدد المستفيدين من بنك الاسكان في محافظات الاقليم المتراكمة منذ البداية لغاية 013/12/31

اسم البنك	المصروفات	عدد المستفيدين
صندوق اسكان اربيل	229115390000	8412
صندوق اسكان دهوك	77920730000	2832
صندوق اسكان سليمانية	230337460850	9516
المجموع	537373520850	20760

المصدر: مديرية ديوان هيئة الاستثمار في محافظة اربيل، قسم الحسابات، بيانات غير منشورة، 2018. ووزارة المالية والاقتصاد، صندوق الاسكان في محافظات (اربيل و سليمانية ودهوك)، شعبة الحسابات، بيانات غير منشورة، 2018.

فعلى الرغم من جميع الملاحظات على طبيعة القرض والمستفيدين منه سواء كان مواطنين ام مشروعات فقد تم تسجيل تقدم ملحوظ من جانب الإستثمار السكني وتوفير السكن. ولكن في بداية سنة 2010 وبتقرار من رئاسة حكومة الإقليم تم إيقاف هذا الدعم وتحويلها الى سلفة للمشروعات الصناعية، وأثر ذلك سلباً على الحركة العمرانية والسكنية في الإقليم وهذا بدوره أدى الى ارتفاع سعر الوحدات السكنية وحرمان المواطنين محدودي ومنخفضي الدخل من الحصول على الوحدات السكنية والذين يشكلون العدد الأكبر من حصيللة مشكلة السكن.

الجدول 4

عدد المشاريع المجازة من قبل ديوان هيئة الاستثمار في اقليم كردستان-العراق من 2006/8/1 الى 2018/7/1

1964 وذلك من خلال منح المشتري قروض اسكان طويلة الاجل واستمرت لحد الان، وهذا ما جعل (90%) من سكانها حسب احصاءيات 2013 من اصحاب المنازل (Phang and Helble, 2016: 8) و(مؤسسة النقد العربي السعودي، 2015: 16).

4.3.3 الغرض من القرض الممنوح

هناك قروض تمنح لشراء الوحدة السكنية وتحدد فيها نسبة تغطية تكاليف الشراء كما وأن هناك ايضا قروض تمنح بهدف بناء وحدة سكنية جديدة، فأنا الاسلوب الاخير هو المتبع في اقليم كردستان حيث تمنح مبلغ من المال لبناء الوحدة السكنية الا انها لا تغطي كافة تكاليف البناء وانما تغطي جزء صغير منها. ويبقى الجزء الاكبر على عاتق المستفيد، والتي جعل الكثير من الوحدات السكنية غير مكتملة بشكل نهائي ولم تمكن اصحابها من الاستفادة منها او اسكانها. اذ ان اغلب الدول النامية لا تزال تعتمد كثيرا في عملية التشييد والبناء على استيراد المواد الانشائية الاساسية كالحديد والاسمنت والمواد الكهربائية وغيرها من مستلزمات البناء، حيث ان ارتفاع اسعار المواد المذكورة المستوردة وارتفاع اسعار النقل والتأمين، فضلا عن ارتفاع تكلفة العمالة الفنية المتخصصة في الانشاء، و كان سببا في ارتفاع تكلفة البناء والتشييد، فمثلا في عام 2011 كان سعر طن واحد من الشيش (820) دولار وطن واحد من الاسمنت (105) دولار، اما في عام 2017 فقد كان سعر طن واحد من الشيش (535) دولار وطن واحد من الاسمنت (65) دولار فأرتفع اسعار هذه المواد في عام 2011 بالتأكد يعود الى فعالية المصرف العقاري واقبال المواطنين بمطالبة القروض من اجل البناء (الهيئة العامة للاحصاء اقليم كردستان، اربيل، شعبة البيانات، 2018)، لهذا السبب ازدادت اسعار هذه المستلزمات نتيجة زيادة الطلب على المواد الإنشائية ايضا مما اثر على ارتفاع تكاليف البناء، اما بنسبة لانخفاض اسعار هذه المواد في 2017 يعود لانخفاض الطلب عن بناء الدور السكنية من قبل المواطنين وذلك بسبب توقف المصرف العقاري عن منح القروض، فعند ملاحظة تجارب الدول المختارة في الدراسة نجد بأن اغلب هذه الدول تمنح القروض الاسكانية لغرض شراء الوحدة السكنية وليس لبناء، فالمقترض مباشرة يستفيد من القرض الممنوح له لشراء الوحدة السكنية وبامكانه الاسكان فيها. كما وان المبلغ القرض في ماليزيا مثلا يغطي (95%) من قيمة المسكن المراد امتلاكه. (عواطف العمري، 2013: 54) و(دراحي وخليفة، 2012: 15).

4.3.4 شروط القرض واستردادها

هناك عدة شروط تفرض على العوائل او الاشخاص التي تتطلب الحصول على القرض السكني لبناء او شراء وحدة سكنية. ففي اقليم كردستان تفرض بعض الشروط قد لا تكون تعجيزية الا انها لا توفر الفرصة لجميع الفئات الاستفادة منها خاصة الفئات ذوي الدخل المحدود. فأحدى هذه الشروط ان تكون لدى طالب القرض قطعة ارض سكنية وهذا غير متوفر لدى جميع العوائل خاصة ذوي الدخل المحدود او العوائل حديثي النشئة. كما وان فرض اسعار فائدة قد تكون رمزية، الا انها تجعل في بعض الاشخاص امتناع من الاستفادة منها بسبب معتقداته الدينية التي تعتبر الفائدة شكل من اشكال الربا والتي يكون محرما في الدين الاسلامي. فعندما ألغى سعر الفائدة على القرض العقاري في الاقليم رغم قلة نسبتها مقارنة بسعر الفائدة

من المصارف الخاصة والمنظمات: ان في إقليم كردستان منظمات تقوم بتقديم قروض محدودة تصل لغاية (10,000) دولار بفوائد عالية وبفترة استرداد أقصاها سنة واحدة وبشروط شديدة (كفيل ضامن) غرضها ترميم الوحدة السكنية أو الإضافة إليها، ومنها مؤسسة الثقة (Al-Thiqah Institution) ومنظمة الغد المشرق للتمويل الصغير (BFF Bright Future Foundation:).

4.3 العوامل المؤثرة في التمويل الاسكاني في مدينة اربيل

هناك عوامل عديدة ومختلفة تؤثر بشكل أو بآخر في امكانية السياسات لتحقيق اهدافها السكنية منها عوامل تتحول الى عقبات جدية معرفة لتحقيق هدفها في تقليص الحجم الفجوة السكنية المتواجدة في الاقليم، وايضا بعضها تعتبر عيوب او نواقص في بناء السياسات التمويلية في اقليم كردستان اثرت بشكل واضح في اخفاق بشكل ناجح في تحقيق اهدافها المرجوه، ومن بين هذه العوامل:-

4.3.1 الجهة او القطاع الممول للأسكان

ان اغلب السياسات التمويل الاسكاني تنقسم الى نوعين تمويل من قبل قطاع العام او الخاص وهناك بعض السياسات تعتمد على تمويل المشترك . ان سياسات التمويل الاسكاني في اقليم كردستان العراق بشكل خاص وفي العراق بشكل عام تعتمد على التمويل العام. فالاموال تخصص من قبل ميزانية الدولة او البنك المركزي. فحجم هذا التمويل يعتمد على امكانية الدولة او الاقليم والظروف الاقتصادية التي تمر بها الدولة ولا يأخذ بنظر الاعتبار حجم التمويل المطلوبة لسوق السكن في البلد، فأن مشاركة القطاع الخاص متواضع جدا في الاقليم مقارنة بالبلدان المذكورة في هذه الدراسة، ففي مصر مثلا اعتمدت الحكومة على سياسة التمويل المشترك بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص، حيث يقوم القطاع الحكومي بوضع خطط الاسكان ومتابعة تنفيذها وتمويلها، وتشيد قدر من المشروعات التي تخدم فئة محدودي الدخل بينما يشارك القطاع الخاص بدور فعال في تمويل جزء كبير من خطة الدولة وتنفيذها في مجال الاسكان. ولم تعد الدولة الممول الوحيد، بل اصبح للقطاع الخاص دور رئيس في تحقيق السياسات الاسكانية، وفي ماليزيا ايضا فأن البنوك التجارية هي اهم منشى لمنح القروض الاسكانية، فقد بلغ نسبة مشاركة البنوك التجارية (72.8%) (Leong, 2018: 18).

4.3.2 الاستدامة والاستمرارية في سياسات التمويل

ان احد اهم العوامل التي تؤثر على نجاح السياسات التمويل الاسكاني هي الاستمرارية على المدى الطويل لكي تحقق اهدافها. ففي اقليم كردستان بشكل خاص وفي العراق بشكل عام ايضا لم تكن هناك سياسات مستدامة بشكل كامل بل اعتمد على ظروف البلد وامكاناتها في تمويل او توفير الاموال اللازمة، فقد بدء في خمسينات القرن الماضي بعملية التمويل العقاري وانقطع في فترات معينة لسنوات عديدة حتى اوائل القرن الحالي وبالاخص بعد عام 2004 واستمر حتى الازمة المالية التي نجم عن انخفاض اسعار النفط العالمية . فعدم استمراريته اثر بشكل واضح على مدى تحقيق اهدافها الاسكانية المخطط لها في حين تتبين في التجربة السنغافورية أن استمرارية كانت احد سماته يميزه في تحقيق اهدافها. فقد بدأ سنغافورة بسياسات التمويل منذ عام

1. عدم وجود نظام تمويل للإسكان في مدينة اربيل يعتمد مدخرات المواطنين ويعيدها بصورة رهون. ان ما موجود هو مؤسسات إقراض عقارية وسكنية ممثلة في كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان
2. فأن الاسلوب المتبع في مدينة اربيل هو منح قروض بهدف بناء وحدة سكنية جديدة، حيث تمنح مبلغ من المال لبناء الوحدة السكنية الا انها لا تغطي كافة تكاليف البناء وانما تغطي جزء صغير منها اي ان 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 محممة من الأسر المقترضة هم من ذوي الدخل المنخفض وان نسبة الاستقطاع الشهري التي من دخولهم تشكل عبئا على ميزانية 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. ان منح المصرف العقاري وصندوق الإسكان للقروض لكل المواطنين دون استثناء وبفائدة منخفضة يجعل مصارف القطاع الخاص تحجم عن الدخول في سوق التمويل السكني
6. يمتلك البنك المركزي ادوات لادارة النظام المالي المصرفي العقاري بصورة تحفظ حقوق المقترضين وتشجع البنوك على البقاء والاستمرار في تمويل الاسكان
7. ان احد اهم العوامل التي تؤثر على نجاح السياسات التمويل الاسكاني هي الإستمرارية على المدى الطويل لكي تحقق اهدافها. ففي اقليم كردستان بشكل خاص وفي العراق بشكل عام ايضا لم تكن هناك سياسات مستدامة بشكل كامل بل اعتمد على ظروف البلد وامكاناتها في تمويل او توفير الاموال اللازمة، فعدم استمراريته اثرت بشكل واضح على مدى تحقيق اهدافها الاسكانية المخطط لها.
8. بلغ عدد المستفيدين من قروض المصرف العقاري في مدينة اربيل (83309) مستفيد بمبلغ اجمالي قدره (1060788377) الف دينار خلال فترة 2008 – 2013.
9. شهد عام 2012 ارتفاعا كبيرا جدا في مبالغ القروض الممنوحة مقارنة بالسنوات الخرى لمدة البحث بسبب زيادة مبيع القرض والتي يعود بدورها الى زيادة الموارد المالية لحكومة القيم وارتفاع مستوى النشاطات الاقتصادية.
10. انخفاض نسبة العجز السكني بنسبة (7.97%) ، حيث كان نسبة العجز (26.28%) في عام 2014 ، بينما كان هذه النسبة في عام 2005 (34.35%). ويعود هذا الانخفاض في العجز السكني الى الدور الفعال للمصرف العقاري وصندوق الاسكان لهذه الأعوام.

5.2 التوصيات

- يمكن الاستفادة من التوصيات الآتية لكي يؤدي القطاع الخاص دوره الأمثل في تحقيق أهداف سياسات الإسكان وهي:
1. أن تقوم الحكومات بإقامة المزيد من مشروعات الشراكة مع القطاع الخاص وسن القوانين التي تشجع القطاع الخاص على ضخ مزيد من الاستثمارات وتقديم

4.3.5 المتابعة من الجهة الممولة للقرض

ان على البنوك المناحة للقروض السكنية متابعة كيفية انفاق القروض ومجالات انفاقها . هناك متابعة ومراقبة غير جدية للبنوك العقارية في اقليم كردستان العراق مما جعل جزء ان لم تكن كله تنفق من قبل المستفيد على مجالات استهلاكية او الترفيهية وبذلك لا تؤثر في سوق السكن او تخفيف مشكلة السكن المستهدفة في سياسات التمويل الاسكانية في العراق و بالأخص في اقليم كردستان العراق.ففي مدينة اربيل يتم صرف مبلغ القرض بمرحلتين وبشكل متساوي، ففي المرحلة الاولى سيتم استلام (50%) من مبلغ القرض بعد الانتهاء من البادلو كما ويتم صرف النصف الباقي في المرحلة الثانية وذلك بعد الانتهاء من سقف البناء، فهناك الكثير من الوحدات السكنية الغير مكتملة والتي شملتها القرض العقاري سواء بسبب صرف مبلغ القرض من قبل المقترض على جوانب اخرى استهلاكية.

4.3.6 توفير الخدمات للمناطق السكنية

ان عملية التمويل الاسكاني بحاجة الى سياسة اسكانية متكاملة ومتناسقة. حيث لا بد من توفير الخدمات والبنية التحتية حتى يتمكن الشخص المستفيد من القرض الاسكاني من اكمال بناء الوحدة السكنية. فالعديد من المناطق الحديثي المنشئة في اقليم كردستان لا تزال تنقصها الخدمات او البنية التحتية التي يصعب على العوائل العيش بدونها في الوحدات السكنية الجديدة لانا يضطر كثير من المستفيدين من ايقاف عمليات البناء انتظارا لوصول الخدمات الى المناطق السكنية التي يرغب في بناء الوحدة السكنية الجديدة رغم حصوله على القرض، فأنه لا يزال لا يستطيع اكمال اعمال البناء واسكان بشكل مناسب. وهذا يعيق السياسة في الوصول الى الهدف المرصود اليها. فعند مقارنة تجارب الدول المأخوذة في الدراسة نلاحظ بأن الحكومة تتولى بمهام توفير الخدمات الاساسية والضرورية لمشاريع الاسكان.

5. الاستنتاجات والتوصيات

5.1 الاستنتاجات

- التسهيلات الممكنة.
2. توجيه القطاع الخاص للاستثمار في قطاع الإسكان الاقتصادي أو إسكان محدودي الدخل وتطوير العشوائيات بدلاً من التكاليف على الإسكان الفاخر لذوي الدخل العالياً، لكي يحقق بالفعل الهدف الأول لسياسات الإسكان في معظم أو كل دول العالم وهو توفير مسكن كريم للمواطن بسعر مناسب ويمكن ذلك من خلال: منح امتيازات خاصة لمشروعات إسكان محدودي الدخل مثل الإغفاء من الضرائب وتقديم الحامات مثل الحديد والأسمنت بأسعار مخفضة، وتقديم العمالة الماهرة أيضاً بأسعار مناسبة تقل قليلاً عن مثيلاتها في الأسواق الأخرى.
3. طرح عدد من المشروعات المخصصة للإسكان الاقتصادي والمتوسط لكي تنفذها شركة خاصة وطرحها في مزاد لكي تتنافس عليها الشركات وتقدم أعلى سعر، وهذه المشروعات المخصصة ستنفذها جهة واحدة أو شركة واحدة أو تحالف من عدة شركات لكي تتمتع بامتيازات ووفورات الحجم الكبير The Economies of Scale والتي تعني خفض التكلفة للوحدة السكنية الواحدة.
4. منح أراض صغيرة للقطاع الخاص كمكافأة على مشاركته في تطوير أو إحلال العشوائيات على أن تكون هذه الأراض داخل العشوائيات التي يقوم بتطويرها، وذلك لتكون حافزاً على تطوير العشوائية وتحقيق أهداف سياسات الإسكان.
5. أن يتعاون القطاع العام مع الجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني "المشاركة المجتمعية" في إقامة مساكن محدودي الدخل والإسكان المتوسط وهو ما يعني خفض أعباء التمويل من قبل القطاع الخاص، كما أنه سيستفيد من الكوادر المحلية.
6. أن تخصص الحكومة جزءاً من الموازنة العامة للدخول في شراكة مع القطاع الخاص في مشروعات الإسكان الاقتصادي ومحدود الدخل على أن تكون هناك رقابة وإشراف من الحكومة للتأكد من تحقق أهداف السياسات الإسكانية.
7. أن تقيم الحكومة مجلساً أعلى للشراكة مع القطاع الخاص يتبع مجلس الوزراء يضم العديد من المستثمرين والخبراء والقانونيين فضلاً عن عدد من ممثلي شركات القطاع الخاص والجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني وذلك لتطوير عمليات الشراكة مع القطاع الخاص وتفعيل الاتفاقيات المختلفة والقوانين وتقديم التسهيلات الممكنة لتحقيق أهداف سياسات الإسكان.
8. تكوين رأس المال في مصارف القطاع الخاص لا يمكن فقط في ايداعات المواطنين مقابل اسعار فائدة محددة، وإنما ينبغي فتح حسابات توفير لكل موظفي الدولة والمتقاعدين وايداع رواتبهم في حساباتهم الشخصية للاستفادة من هذه الاموال بجزء ودرية عاليتين تحفظ حقوق المواطنين في السحب. وان السباح للمصارف في طرح المنتجات المصرفية تعد طريقة مهمة لزيادة راس مال هذه المارف

أولاً: المصادر العربية:

1. اسماعيل ملة، رفعه بنت تركي، (2010). التمويل بالاقتراض المسكن وعلاقته بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية، رسالة دكتوراه في الاقتصاد المنزلي، جامعة الملك عبدالعزيز، سنة.
2. البغدادي، عبدالصاحب ناجي والبصري، نصير عبدالرزاق حسج، (2015). السياسة الإسكانية الملائمة لحفاظة النصف الاشراف، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية و الادارية، السنة الحادية عشر، عدد الخاص بمؤتمر الإسكان.

ثانياً: المنشورات الرسمية:

1. حكومة اقليم كردستان، (2017). وزارة التجارة والصناعة، المديرية العامة للتجارة والصناعة، بيانات غير منشورة
2. حكومة اقليم كردستان، (2018). ديوان هيئة الاستثمار في محافظة اربيل، قسم البيانات و المعلومات، بيانات غير منشورة.
3. حكومة اقليم كردستان، (2018). وزارة التخطيط، مركز احصاء الاقليم، بيانات غير منشورة.
4. حكومة اقليم كردستان، (2018). وزارة المالية والاقتصاد، بنك العقاري، في محافظة اربيل، بيانات غير منشورة.

ثالثاً: المصادر الاجنبية:

1. Doling, John, Vandenberg, Paul, and Tolentino,

- Jade (2013). Housing and Housing Finance- A

- Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction, Asian Development Bank ADB Economics Working Paper Series, p. 1-42.
2. Leong, Datuk Chung Chee (2018). Malaysia's Housing Finance Solutions, Knowledge Event Hosted by the Economic Research and Regional Cooperation Department and the South Asia Regional Department 30th August 2018, Cagamas, p.1-61.
 3. Pati, Sonia (2015). A Critical Assessment of Housing Finance System and Policies in Emerging Economies: Evidence from India and China. Unpublished Master Thesis Department of Humanities and Social Sciences, National Institute of Technology, Rourkela, p.1-52.
 4. Phang, Sock-Yong (2010). Lessons from Singapore's Central Provident Fund, 4th Global Conference on Housing Finance in Emerging Markets, World Bank, May 26-27, 2010, Washington DC, p.1-16.
 5. Phang, Sock-yong; Helble, Matthias (2016). Housing policies in Singapore, ADBI Working Paper, No. 559, Asian Development Bank Institute (ADBI), Tokyo, p.1-30.