

The role of real estate bank loans in addressing the housing crisis under the initiative of the Central Bank of Iraq for the period (2016-2021)

¹Mohamed A. Saleh, ¹Aya A. Hussain

¹Department of banking management economics, College of Business Economics, Al-Nahrain University, Baghdad, Iraq

Article information:

Received: 21-08-2023

Revised: 24-08-2023

Accepted: 25-08-2023

Published: 25-08-2023

***Corresponding author:**

Aya A. Hussain

aya.a.hussain97@gmail.com

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstract:

The problem of the housing sector is considered one of the most important problems that the Iraqi society has suffered from since the fifties of the last century, for several reasons, such as the large and rapid population increase that occurred in recent decades, and the accompanying large-scale migration from rural areas to city centers, and reasons related to the political, economic and security conditions. In addition to the weakness of the financing system due to weak financing policies supporting housing, as the crisis increased due to the growing housing need, which is estimated at about (3) million housing units, so the Central Bank pursued an unconventional monetary policy to activate the real economic sectors, including the housing sector, in order to alleviate the severity of the crisis housing in Iraq, and the Real Estate Bank has played a major role in providing real estate loans and alleviating the housing crisis under the initiative of the Central Bank of Iraq.

Keywords: housing crisis, Central Bank of Iraq initiative, real estate bank, housing need, real estate loans.

Conclusions:

1. The exacerbation of the housing crisis and the growing housing need in Iraq are not new today. The current crisis is an extension of the housing crisis in previous decades due to the conditions that the country has been through since the 1980s. It has increased at present due to the economic and political changes that have taken place in Iraq and the recurring wars, which has led to the widening of the gap and the exacerbation of the need for housing units.
2. The housing crisis has had a negative impact on the Iraqi economy, as it has contributed significantly to rising land prices and housing unit prices, in addition to the spread of the phenomenon of land-grabbing and converting agricultural land into residential land, the spread of slums, and the rise in population density and other negative impacts.
3. The direction of housing need during the research period is increasing due to the increase in population, in addition to the fact that the activity of the housing sector in Iraq does not keep pace with the rates of population growth and the increasing demand for housing units.
4. After the dual financial and security crisis that the country was exposed to in 2014, the Central Bank of Iraq resorted to adopting an unconventional monetary policy by launching its initiative for the housing sector and the real economic sectors in order to stimulate and support the Iraqi economy and mitigate the housing crisis.
5. The purpose of the second initiative (5) trillion Iraqi dinars is to finance large projects and inject money into the market and mitigate the housing crisis. It was noted that the amounts allocated and granted to

the real estate sector increased, and the amounts allocated and granted to the agricultural and industrial sectors decreased. The most beneficiaries of the (5) trillion initiatives were the Real Estate Bank and the Housing Fund, while the Agricultural and Industrial Banks were the least beneficiaries of this initiative. 6. The Real Estate Bank contributed to granting a sum of (2,081,789) million dinars as housing loans to citizens during the research period (2016-2021) at concessional interest rates of (3%) and a repayment period of 10 years. Thus, we find that the Real Estate Bank has played a clear role in granting loans under the Central Bank's initiative.

دور قروض المصرف العقاري في معالجة أزمة السكن في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي للمدة (٢٠١٦-٢٠٢١)

محمد عبد صالح، اية احمد حسين
اقسم اقتصاديات ادارة المصارف، كلية اقتصاديات الاعمال، جامعة النهريين، بغداد، العراق

المستخلص:

تعتبر مشكلة القطاع السكني من أهم المشاكل التي يعاني منها المجتمع وذلك لعدة اسباب مثل الزيادة السكانية الكبيرة والسريعة التي حدثت في العقود الاخيرة وما صاحب ذلك من هجرة واسعة النطاق من المناطق الريفية الى مراكز المدن ، واسباب تتعلق بالأوضاع السياسية والاقتصادية والامنية ، فضلا عن ضعف نظام التمويل بسبب ضعف السياسات التمويلية الداعمة للإسكان، حيث تزايدت الازمة بسبب الحاجة السكنية المتزايدة والتي تقدر بحوالي (٣) ملايين وحدة سكنية ، لذلك قام البنك المركزي بانتهاج سياسة نقدية غير تقليدية لتنشيط القطاعات الاقتصادية الحقيقية ومنها قطاع الاسكان وذلك للتخفيف من حدة الازمة السكنية في العراق ، وقد لعب المصرف العقاري دورا كبيرا في تقديم القروض العقارية والتخفيف من حدة أزمة السكن في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي.

الكلمات المفتاحية: أزمة السكن، مبادرة البنك المركزي العراقي، المصرف العقاري، الحاجة السكنية، القروض العقارية.

معلومات البحث:

- تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٣-٠٨-٢١
- تاريخ ارسال التعديلات: ٢٠٢٣-٠٨-٢٤
- تاريخ قبول النشر: ٢٠٢٣-٠٨-٢٥
- تاريخ النشر: ٢٠٢٣-٠٨-٢٥

المؤلف المراسل:

اية احمد حسين

ava.a.hussain97@gmail.com

هذا العمل مرخص بموجب المشاع
الإبداعي نسب المصنف ٤,٠ دولي (CC)
BY 4.0

المقدمة:

يعتبر السكن من الضروريات الأساسية في حياة الأفراد ، حيث تأتي أهميته ضمن الاولويات الحياتية، فتعتبر أزمة السكن واحدة من اهم الازمات التي تواجه معظم الدول وخاصة النامية منها، ويعد العراق احد البلدان التي تعاني من هذه المشكلة ، وبدأت بالظهور في العقود الثلاثة الاخيرة واستمرت حتى الوقت الحالي والسبب في ذلك يعود الى الظروف التي مر بها العراق كالحروب المتوالية التي تعرض لها والحصار الاقتصادي الذي فرض عليه في التسعينات ، وكذلك التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي حدثت بعد عام ٢٠٠٣م وما خلفته من آثار سلبية مثل انتشار العشوائيات وازدياد الهجرة، وتوقف رصد التخصيصات المالية الموجهة الى القطاع السكني ، الامر الذي ادى الى تزايد الطلب على الوحدات السكنية ومحدودية عرضها مما اوجد فجوة بين العرض والطلب على المساكن . ولعل أصعب مشكلة تواجه القطاع السكني في العراق هي مشكلة التمويل حيث يعتبر التمويل المالي العمود الفقري لنجاح اي سياسة اسكانية حيث تقوم بخلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير التمويل للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية. وبناءً على ذلك قام البنك المركزي العراقي بإطلاق مبادراته كمحاولة منه للارتقاء بمستوى تمويل الاسكان من خلال توفير الدعم المالي اللازم لمؤسسات الاسكان وخاصة المصرف العقاري لزيادة قدرتها على توفير القروض العقارية الميسرة للمواطنين لتنشيط ودعم الاقتصاد العراقي من خلال الحد من الحاجة السكنية في العراق.

١. مشكلة البحث:

واجه العراق العديد من المشاكل والاضاع السياسية والاقتصادية والامنية فضلاً عن الافتقار الى سياسة إسكانية واضحة وعدم وجود نظام تمويلي كفوء للإسكان، الامر الذي شغله عن الاهتمام بالقطاع السكني مما تسبب في زيادة الحاجة السكنية، بالإضافة الى ذلك ارتفاع اسعار الوحدات السكنية واسعار الاراضي وعدم ملاءمتها مع المقدرة المالية للمواطنين، لذلك عمل البنك المركزي العراقي على إطلاق مبادراته الخاصة بدعم قطاع الإسكان كمحاولة للتخفيف من الازمة السكنية.

٢. أهمية البحث:

تبرز أهمية البحث في الوقوف على دور مبادرة البنك المركزي من خلال المصرف العقاري في تمويل القطاع السكني، وأهمية دور المصرف العقاري في التخفيف من أزمة السكن في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي.

٣. فرضية البحث:

استند هذا البحث الى فرضية مفادها ان مبادرة البنك المركزي العراقي والمتمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الإسكان العراقي لها دور ايجابي في توفير التمويل اللازم للأفراد وسد الحاجة السكنية ومعالجة أزمة السكن.

٤. منهجية البحث:

اعتمد البحث على المنهج الاستقرائي بتحليل الظاهرة محل البحث والموصوفة في مشكلته، باستخدام اسلوب التحليل الوصفي لبيان دور مبادرة البنك المركزي العراقي في معالجة أزمة السكن للمدة ٢٠١٦-٢٠٢١ من اجل اثبات فرضية البحث او نفيها.

٥. الحدود الزمانية والمكانية للبحث:

١- الحدود الزمانية: تمثلت الحدود الزمانية للبحث للمدة ٢٠١٦-٢٠٢١ من اجل بيان التغيرات التي حدثت في هذه الفترة والتوصل الى نتائج ذات الصلة بمشكلة وفرضية البحث.

٢- الحدود المكانية: نظراً لما لهذا الموضوع من اهمية كبيرة في الاقتصاد العراقي فقد تم تسليط الضوء في البحث على العراق، حيث تمثل الحدود المكانية للبحث البنك المركزي العراقي وعينة البحث المصرف العقاري العراقي.

٦. هدف البحث:

في ضوء تحديد المشكلة والاهمية للبحث يتمثل الهدف الرئيسي للتوصل الى:-

- ١- دراسة واقع واسباب مشكلة السكن في العراق.
- ٢- متابعة تطور الحاجة الى الوحدات السكنية خلال مدة البحث.
- ٣- التشخيص الحالي لمبادرة البنك المركزي العراقي في تمويل قطاع الاسكان.
- ٤- توضيح دور المصرف العقاري في معالجة ازمة السكن في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي.

وتطوير البنى التحتية للقطاع، حيث ان الازمة السكنية في العراق أنها بدأت بالظهور لأسباب عدة تمثلت بالنمو السكاني المتزايد والهجرة من الريف إلى المدينة دون أي قيد أو شرط، حتى تحولت مشكلة السكن من مرحلة العجز الى مرحلة الازمة التي من الصعب القضاء عليها (البصري، ٢٠١١: ٩٨)، فقد شهدت عمليات الطلب على المساكن ارتفاعاً كبيراً، وصعوداً في بدلات الإيجار في ظل غياب الدولة عن تقديمها لمشاريع سكنية تسهم في تخفيف أزمة السكن والحد منها مما جعلها تتفاقم بتضاعف بدلات الايجار وأسعار العقارات بمرور الزمن (الوائل، ٢٠١١: ١٩٧)، وقد استمرت أزمة السكن حتى الوقت الحالي بسبب الأوضاع التي تمر بها الدولة التي تمثلت بالحرب ضد المجاميع الارهابية وغياب التخطيط والتنمية، والفساد المالي والإداري بالإضافة الى ازمة السيولة التي يعاني منها البلد منذ عام ٢٠١٤ وحتى الوقت الحالي، كل ذلك ادى الى عدم الاهتمام بالقطاع السكني وعدم وضع الحلول الجذرية للازمة السكنية. (البديري، ٢٠١٦: ٦٢)

المحور الثاني: اسباب ازمة السكن في العراق:

ان مشكلة السكن في العراق نشأت نتيجة استمرار انعدام السياسة الاسكانية في هذا المجال مع الرؤية الى الاسكان بأنه إنفاق يتعلّق بالخدمات الاجتماعية، وفي الوقت ذاته شكّل النمو السكاني والهجرة الريفية والحضرية قضايا جعلت العراق امام تحديات متعددة تتعلّق بالسكن وزاد تأثيرها مجموعة من الاسباب وكما يلي:

- ١- النمو السكاني والاسري الذي يعد من العوامل الرئيسية في تفاقم ازمة السكن، فكلما ازداد عدد السكان ادى ذلك الى زيادة الطلب على الوحدات السكنية وبالعكس، اي ان هنالك علاقة طردية بين نمو السكان والطلب على الوحدات السكنية، ويعتبر العراق من البلدان السريعة النمو حيث يقدر معدل النمو (٣٪) سنوياً بحسب ما ورد في المجموعات الاحصائية لوزارة التخطيط. (عبد الحسن واسماعيل، ٢٠٢١: ٥٩)
- ٢- ظاهرة الهجرة الداخلية والنزوح بسبب الظروف السياسية والامنية التي مر بها العراق خلال عام ٢٠١٤ مما ادى الى اتساع الفجوة بين الطلب والعرض السكني. (نعمة، ٢٠١٦: ٢٠)
- ٣- عدم حصول قطاع الإسكان على التمويل اللازم، حيث يعاني قطاع الإسكان في العراق من قصور واضح في مجال التمويل

المبحث الاول: ازمة السكن في العراق (المفهوم والاسباب)

المحور الاول: مفهوم ازمة السكن وتاريخ نشوئها في العراق:

يعد السكن من الحاجات الضرورية والأساسية في حياة الإنسان ويكتسب أهمية بالغة في كل المجتمعات، لأنه يرتبط بتلبية حاجة إنسانية أساسية بالغة الأهمية، ومع تطور الحياة أصبح للسكن مفاهيم اجتماعية جديدة تزداد تعقيداً يوماً بعد يوم، فأصبح ينظر للسكن على انه سلعة كباقي السلع الضرورية، حيث تعدّ أزمة السكن من أهم المشاكل التي تواجه الدول النامية ويعد العراق واحد من أكثر البلدان التي عانت من تداعيات ازمة السكن والسبب في ذلك يعود الى الظروف الاستثنائية التي مر بها البلد خلال العقود السابقة.

تعرف ازمة السكن بأنها "قلة توفر المساكن المتاحة للأفراد الذين هم بحاجة اليها وذلك بسبب عدم توفير الوحدات السكنية الجديدة من قبل الدولة او توقف اعمال التشييد والبناء او ارتفاع ايجارات المساكن بشكل يفوق القدرة الشرائية للأفراد وخاصة ذوي الدخل المحدود والمنخفض". وتعرف أيضاً بانها "عدم توفر المسكن الملائم للأفراد الذي يحقق لهم الاستقرار والرفاهية على الامد الطويل والذي يتوافق مع شروط السكن المعروفة". حيث ان ازمة القطاع السكني تتضح في مستويين وهما المستوى الكمي الذي يشير الى النقص الحاد في الوحدات السكنية المطلوبة في زمان ومكان معينين، والمستوى النوعي الذي يشير الى الخلل في نوعية الوحدة السكنية من حيث الخدمات أو البناء أو كلاهما: (الياسري ولهمود، ٢٠١٥: ١٠٣)

وتعتبر ازمة السكن احدى القضايا الملحة التي تواجه صانعي القرار في اي بلد وتتعلق سياسة توفير السكن بدور الدولة ومسؤوليتها في تلبية الاحتياجات الاساسية من السكن للمواطنين وبشكل خاص لشريحة ذوي الدخل المحدود والمنخفض حيث يعد توفير السكن من الاولويات الحياتية بعد المأكل والملبس، وان ازمة القطاع السكني في العراق هي ليست وليدة اليوم بل هي امتداد لأزمة السكن في العقود السابقة، حيث يعود تاريخ ازمة السكن في العراق إلى أكثر من أربعة عقود ، بسبب فشل الحكومات السابقة للبلاد في النهوض بواقع قطاع الإسكان

الجدول (١) تطور عدد السكان والاسر والحاجة السكنية في العراق للمدة (٢٠١٦-٢٠٢١)

السنة	عدد السكان (١)	عدد الاسر (٢)	عدد الوحدات السكنية (٣)	الحاجة السكنية (٤)
2016	٣٨.٦٥٨,٢٢٢	٦,٢٣٥,١٩٧	٤,٥٥١,٢٣٨	١٣٢,٥٦٠
2017	٣٩,٨١٧,٩٦٩	٦,٤٢٢,٢٥٣	٤,٦٨٧,٧٧٥	١٣٦,٥٣٧
2018	٤١,٠١٢,٥٠٨	٦,٦١٤,٩٢٠	٤,٨٢٨,٤٠٨	١٤٠,٦٣٣
2019	٤٢,٢٤٢,٨٨٣	٦,٨١٣,٣٦٨	٤,٩٧٣,٢٦١	١٤٤,٨٥٣
2020	٤٣,٥١٠,١٦٩	٧,٠١٧,٧٦٩	٥,١٢٢,٤٥٩	١٤٩,١٩٨
2021	٤٤,٨١٥,٤٧٤	٧,٢٢٨,٣٠٢	٥,٢٧٦,١٣٢	١٥٣,٦٧٣

المصدر: من اعداد الباحث بالاعتماد على عباس علي محمد، تحليل واقع أزمة السكن في العراق وتقدير الحاجة من الوحدات السكنية لغاية عام ٢٠٢٥، بحث منشور في مجلة العلوم الاقتصادية، ٢٠٢١، ص ١٠٨

ويتضح من بيانات الجدول (١) ان عدد الاسر في العراق بلغت بحدود (٦,٤٢٢,٢٥٣) في عام ٢٠١٧ بعد ان كانت تبلغ بحدود (٦,٢٣٥,١٩٧) عام ٢٠١٦ واستمرت في الزيادة الى ان بلغت عام ٢٠٢٢ (٧,٤٥٥,١٥١) ويعزى ذلك الى الزيادة في عدد السكان وتسارع النمو السكاني بمعدل (٣٪) سنوياً نتيجة لعوامل ديمغرافية (مثل ارتفاع معدل الولادات مقارنة بانخفاض الوفيات)، فضلاً عن تعدد الاسر نتيجة تزايد حالات الزواج والانجاب، وكذلك الانشطار عن العوائل الاصلية وغيرها من الاسباب الاخرى، ومن جهة اخرى فان اعداد الاسر تزداد في العراق بمعدل يفوق معدل الزيادة في الوحدات السكنية اي انها تزداد بشكل غير متكافئ مع معدل بناء الوحدات السكنية وهذا ما يولد العجز السكاني المتزايد سنوياً، حيث ارتفعت الحاجة السكنية في العراق من (١٣٢,٥٦٠) الف وحدة سكنية في عام ٢٠١٦ الى (١٣٦,٥٣٧) الف وحدة سكنية في عام ٢٠١٧ واستمرت بالارتفاع الى ان وصلت عام ٢٠٢٢ الى (١٥٨,٢٨٤) الف وحدة سكنية.

المحور الرابع: نتائج أزمة السكن في العراق:

حيث نجد ان هنالك العديد من الاسباب التي ادت الى تفاقم مشكلة السكن في العراق مما افرز العديد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية، وكان من نتائجها في تعميق الازمة: - (الهاموندي والقيسي، ٢٠١٠: ٦٧)

- ١- المضاربة في اسعار الاراضي وخصوصاً داخل الكتلة العمرانية في المدن لتفوق بكثير اسعار الاراضي في البلدان المتقدمة مما رفع اسعار الوحدات السكنية بشكل غير مسبوق، ولا سيما ان الاستثمار في الاراضي ادى الى تحقيق مكاسب لإصحابها تفوق بكثير مثيلاتها من الاستثمارات الاخرى الانتاجية والتجارية مما يؤثر بشكل سلبي على التنمية الوطنية.
- ٢- تجريف عشرات الاراضي الزراعي وتحويلها الى اراضي سكنية بأسعار منخفضة مما يؤدي الى مشاكل كبيرة تصل الى فقدان ساكنيها منازلهم التي تم بناؤها على تلك الاراضي، عبر هدمها من الجهات المسؤولة بداعي مخالفتها للقانون.
- ٣- انخفاض الكفاءة التصميمية للكثير من المباني الخاصة بإسكان ذوي الدخل المحدود والفقراء.

بسبب ضعف الدعم الحكومي والمخصصات المالية الموجهة لقطاع الإسكان (الياسري ولهمود، مصدر سابق: ١٠٧)

٤- عدم وجود سياسة وخطة أسكانية واضحة ومستقرة، وعدم كفاية الأطر القانونية والتشريعية، بالإضافة إلى ضعفها، وسوء التطبيق للأنظمة المتعلقة بالسكن، وتعرف السياسة الاسكانية بأنها "مجموعة الاجراءات التشريعية والتنفيذية المتخذة لزيادة وتنظيم واستخدام الموارد المالية والمادية والبشرية لتحقيق الأهداف العامة للإسكان ضمن أهداف خطط التنمية". (نعمة، مصدر سابق: ٢٠)

٥- ارتفاع أسعار مواد البناء وأجور العمل من العوامل الأساسية التي ساهمت في تعميق وزيادة أزمة السكن إذ كلما ارتفعت هذه الاسعار والتكاليف زاد من امتناع الكثير من المواطنين عن بناء وتشبيد مساكن جديدة لهم. (نعمة، مصدر سابق: ٢٤)

٦- الأوضاع السياسية المضطربة التي اثرت بشكل كبير على الواقع الاقتصادي العراقي خاصة بعد عام ١٩٩٠ من أثر الحروب والحصار الاقتصادي الذي فرض آنذاك، وكذلك التغير في النظام السياسي بعد عام ٢٠٠٣ وما خلفه من آثار سلبية عديدة، مما ادى الى تراجع قطاع الاسكان وعدم انسجامه مع الزيادة في نمو السكان. (البديري، مصدر سابق: ٢٣)

٧- انخفاض مستوى الدخل بسبب الانخفاض الكبير في الناتج المحلي الاجمالي ونفسي ظاهرة البطالة وانتشار الفقر. (الطائي، ٢٠١٥: ٢٠٩)

المحور الثالث: أزمة السكن في العراق للمدة (٢٠١٦-٢٠٢١):

يعتبر موضوع الحاجة السكنية جوهر أزمة السكن التي يعاني منها العراق بسبب الزيادة في عدد السكان وعدد الاسر، حيث ان هنالك علاقة طردية بين زيادة عدد الاسر والطلب على المساكن. وتعرف الحاجة السكنية بانها عدم التكافؤ بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية التي تشغلها خلال مدة زمنية معينة، الامر الذي يؤدي الى نقص في عدد الوحدات السكنية الموجودة فعلاً، وعادة ما ينتج العجز نتيجة عدم موازنة قوى العرض مع قوى الطلب بسبب زيادة اعداد الاسر سنوياً، او نتيجة عدم وجود موارد مالية كافية مخصصة لقطاع السكن، او قد يكون نتيجة عدم توفر وارتفاع تكاليف المواد الأولية اثناء عملية التنفيذ، ويوضح الجدول (١) تطور الحاجة السكنية في العراق خلال المدة (٢٠١٥-٢٠٢١) حيث يتم تقدير الحاجة السكنية في العراق من خلال احتساب عدد السكان سنوياً من خلال احتساب عدد السكان سنوياً بعد تحديد عدد السكان لسنة الاساس ومعدل النمو السنوي للسكان الذي يبلغ (٣٪) سنوياً، ومن ثم يتم احتساب عدد الاسر من خلال قسمة عدد السكان على متوسط عدد الافراد للأسرة الواحدة والذي يبلغ (٦,٢) فرد للأسرة الواحدة بحسب بيانات وزارة التخطيط العراقية، بعد ذلك يتم حساب عدد الوحدات السكنية من خلال قسمة عدد الاسر على معدل اكتظاظ الوحدة السكنية والذي يبلغ (١,٣٧) فرد بحسب بيانات وزارة التخطيط العراقي، ثم يتم حساب عدد الوحدات السكنية من خلال ايجاد الفرق بين سنة التقدير والسنة السابقة. (محمد، ٢٠٢١: ١٠٨).

بصدور قانون البنك المركزي العراقي رقم ٧٢ لسنة ١٩٥٦ وضحت صلاحيات البنك وتم رفع رأسماله من خمسة ملايين دينار الى ١٥ مليون دينار لضمان مركزه المالي، وشملت مسؤولياته اصدار وادارة العملة والرقابة على معاملات النقد الاجنبي والاشراف والرقابة على الجهاز المصرفي احتفظ البنك بحسابات الحكومة وعمل على ادارة القروض الحكومية. (الصالح، ٢٠١٢: ٣)

٢- خصائص البنك المركزي:

تتميز البنوك المركزية بجملة من الخصائص أهمها (العبيدي، ٢٠٢٠: ٢٢):

(١) يحتل مركز الصدارة وقمة الجهاز المصرفي، لكونه يتمتع بسلطة رقابية على البنوك وله القدرة على خلق النقود القانونية دون سواه، وجعل جميع البنوك تستجيب للسياسة النقدية التي يرغب في تنفيذها وتنفيذ هذه السياسة عن طريق التدخل والتوجيه والمراقبة.

(٢) يعمل البنك المركزي على تحديد الاجراءات المناسبة للتحكم في العرض النقدي او حجم الكتلة النقدية بما يصب في تحقيق النمو الاقتصادي المطلوب.

(٣) إن البنوك المركزية مؤسسات نقدية ذات ملكية عامة، فالدولة هي التي تتولى الاشراف عليها وادارتها عبر القوانين التي تسنها وتشارك مع الحكومة في رسم السياسة النقدية وتنفيذها، عن طريق التوجيه والتدخل والمراقبة.

(٤) يعتبر البنك المركزي مؤسسة لا تعمل من اجل تعظيم الربح، وانما الغرض الاساسي هو تحقيق الصالح العام للدولة.

(٥) يعتبر البنك المركزي المؤسسة الرئيسة والمحورية في النظام النقدي والمصرفي للدولة إذ يمثل المؤسسة الاساسية المحول لها الرقابة والاشراف على النشاط المصرفي وعمليات السياسة النقدية ولا تنافسه اي مؤسسة على القيام بوظائفه.

(٦) يتميز البنك المركزي عن غيره من البنوك بما يعرف بمبدأ الوحدة، فهو مؤسسة وحيدة تقوم بإصدار النقود والاشراف على الائتمان، فهناك بنك مركزي لكل دولة ووحدة جغرافية.

٣- وظائف البنك المركزي:

تشابه البنوك المركزية في مختلف الدول فيما تقوم به من الوظائف وان كان هناك بعض الفروق فهي ليست في الأسس ذاتها وانما في الطريقة التي تتبعها لتحقيق أهدافها في مجتمع اقتصادي تختلف ظروفه عن المجتمع الاقتصادي في دولة أخرى وسنذكر فيما يأتي، اهم الوظائف الأساسية التي تزولها البنوك المركزية في مختلف الانظمة الاقتصادية المعاصرة.

(١) اصدار وتنظيم العملة في الدولة فيما يعرف ببنك الإصدار:- تعتبر وظيفة إصدار النقود أولى الوظائف التي اضطلعت بها البنوك المركزية، وهذا الامتياز الذي منح له ميزه عن البنوك التجارية، ويقصد بعملية الاصدار مدى قدرة البنك المركزي على تحويل بعض الاصول الحقيقية او النقدية او شبه النقدية الى نقد في التداول، اي هي عبارة عن عملية تنفيد للأصول التي حصل عليها البنك المركزي من مصادر مختلفة، وان حصر عملية اصدار العملة المحلية على البنك المركزي فقط لحصر اصدار العملة بجهة واحدة ومنع تعدد جهات الاصدار التي كانت

٤- الدور الضعيف للسلطات المحلية في تطبيق القوانين الخاصة بالبناء في المناطق المختلفة، مما يؤدي الى تشوه التجانس وفقدان الطابع وتباين الانماط في المنطقة الواحدة.

٥- التجاوز على اراضي وممتلكات الدولة والقطاع الخاص من العقارات.

٦- معدل عالي للاكتظاظ والذي يقصده عدد الاسر التي تشغل وحدة سكنية واحدة، وتشير نتائج المسح الاقتصادي والاجتماعي لسنة ٢٠٠٧ ان (١١٪) من السكان يسكنون في وحدات سكنية فيها اسرتان و(٨٪) يسكنون في وحدات سكنية فيها ثلاث اسر او أكثر مما يشير الى وجود اكتظاظ سكاني عالي الذي يدل على مدى عمق الازمة السكنية في العراق. (خارطة الحرمان ومستويات المعيشة في العراق، ٢٠١١: ٢٢٠)

٧- ظهور التجمعات والمستوطنات العشوائية والتي هي عبارة عن تجمعات سكانية يتم بناؤها بدون اجازات بناء وغالبا تكون ذات مرافق وخدمات متدهورة او منعدمة كليا، وتنتشر العشوائيات لدى شريحة الافراد من ذوي الدخل الواطئ. (عبد الله ومهدي، ٢٠٢١: ٩٤٩).

المبحث الثاني: نبذة عن البنك المركزي العراقي والمصرف العقاري:

المحور الأول: البنك المركزي العراقي (المفهوم- الخصائص- الوظائف):

تحتل البنوك المركزية موقعا متميزا في النظام المصرفي والنقدي للدول على مختلف نظمها وتوجهاتها الاقتصادية، إذا تعد البنوك المركزية بمثابة العمود الفقري للقطاع المصرفي، فهي تقوم بمهمة تطوير هذا الجهاز وتنمية قدراته التنافسية في ظل التطورات التي تعرفها الاقتصاديات المحلية من جهة، والتغيرات التي تفرضها متطلبات العولمة المالية من جهة ثانية.

١- مفهوم ونشأة البنك المركزي العراقي:

يمثل البنك المركزي لأي دولة المؤسسة الوحيدة التي تقوم بالأشراف على الائتمان وصدار النقود القانونية ولخطورة الوظائف التي يقوم بها فهو مؤسسة عامة مملوكة للدولة وخاضعة لإشرافها، وتختلف اهداف البنك المركزي عن اهداف المصارف فهو يسعى الى تحقيق اهداف يغلب عليها الطابع القومي والمصلحة العامة، ويعرف البنك المركزي بانه "مؤسسة تنشئها الحكومة، لتكون مسؤولة عن إصدار النقود، وتنظيم ومراقبة تداولها، ووضع شروط الائتمان بالنظام المصرفي، والتأكد من التزام البنوك التجارية بها، وتحقيق التوازن بين السوق النقدية والسوق الحقيقية، سعياً لتعزيز الاستقرار النقدي والمالي بالاقتصاد الكلي".

ويعود تاريخ نشأة البنك المركزي العراقي الى عام ١٩٤٧ عند صدور قانون المصرف الوطني العراقي رقم ٤٣ والذي نص على تأسيس المصرف المركزي قانوناً والذي يعتبر نقطة التحول في تاريخ العراق النقدي وفي عام ١٩٥٦ أصبح المصرف الوطني العراقي هو البنك المركزي العراقي، إذ

المصرف العقاري بموجب القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٤٨ وياشر أعماله في عام ١٩٤٩ برأس مال إسمي قدره (١) مليون دينار عراقي بفائدة (٧٪) وخفضت في عام ١٩٥٩ الى (٥٪) ، وان الاهداف التي كان يسعى الى تحقيقها تختلف عن الاهداف الحالية للمصرف بسبب تبدل السياسة الاقراضية للمصرف وتخصصها فقط لغرض توفير السكن للمواطن، وكان الهدف المعلن من انشاء المصرف في تلك الحقبة هو تخليص واناقد المواطنين من الاقراض بالربا الفاحش من خلال الاستدانة لقاء رهن بيوتهم السكنية كضمان لتسديد الدين وكانت فائدة هذه المديونية عالية جداً، حيث حدد القانون دور المصرف من خلال مساهمته لحل مشكلة السكن وما يتبعها من اثار اقتصادية واجتماعية ، وذلك لتخفيف العبء عن كاهل مختلف شرائح المجتمع ولا سيما ذوي الدخل المحدود والمتوسط،(المصرف العقاري، ٢٠١٩: بدون صفحة) بعد ذلك تم اصدار قانون رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٦ الذي نص على ربط المصرف العقاري بوزارة المالية ، وتم رفع قيمة راس المال لتصل الى ١٠٠ مليون دينار وان توفير هذا المبلغ يقع على عاتق وزارة المالية فضلاً عن امكانية الصندوق من زيادة راس المال عن طريق الاقراض الداخلي وبموافقة وزارة المالية او الاقراض الخارجي وبموافقة مجلس الوزراء وان احدى صور الاقراض هي عن طريق اصدار السندات بضمان الحكومة. وقد توسع المصرف بممارسة نشاطاته المختلفة بشكل كبير في عام ١٩٨٠ من خلال تطبيق قرار الغاء الفائدة القانونية المفروضة على القروض العقارية وزيادة الحدود العليا للإقراض وتمديد اجال تقسيطها مما ادى الى توسع قاعدة الاقراض لتبلغ القروض المصرفية خلال عام ١٩٨١ حوالي (٧٥٠) مليون دينار وبذلك يكون للمصرف قد مارس دورا اقتصاديا واجتماعيا مهماً بمبالغ الفوائد التي كان يمكن ان يحصل عليها المصرف لو كان اقراضه يتم بفوائده حتى لو كانت ميسرة. (محمد، مصدر سابق: ١٠٦) ان للمصرف العقاري اهمية ودور كبير في المساهمة في ايجاد الحلول لازمة السكن يمكن توضيحها من خلال عدد القروض الممنوحة من قبله وكما مبين في الجدول التالي:

الجدول (٢) عدد القروض الممنوحة من قبل المصرف العقاري للفترة ٢٠٠٩-٢٠٢١

السنة	عدد القروض	نسبة النمو %
٢٠٠٩	٦,٨٤١	-
٢٠١٠	١٠,١١٨	٤٨٪
٢٠١١	٨,٣٢٣	-١٧,٧
٢٠١٢	٢,٨٠٠	-٦٦,٤
٢٠١٣	١٤٩	-٩٤,٧
٢٠١٤	٢	-٩٨,٧
٢٠١٥	٠	-١٠٠
٢٠١٦	٤,٩٤٩	-
٢٠١٧	١١,١٥٢	١٧,٥
٢٠١٨	٤,٧٤٥	-٥٧,٥
٢٠١٩	٧,٥٠٠	٥٨,١
٢٠٢٠	٢٢٧	-٩٧

تصدر العملة، واعطاء الثقة للنقود المصدرة، ومنع الافراط في الاصدار . (شامية، ٢٠١٣: ٣٢٢).

(٢) **بنك الحكومة ومستشارها المالي والاقتصادي**:- مارست البنوك المركزية مسؤولية بنك الحكومة ومستشارها المالي منذ حصولها على امتياز حق إصدار العملة الوطنية، وأخذت الحكومات تحتفظ بحساباتها لدى بنوكها المركزية، وتقوم الأخيرة بتنظيم مدفعتها وتقديم السلف والقروض قصيرة الأجل، أثناء العجز الموسمي أو المؤقت الذي يطرأ على الميزانيات السنوية وعند الحاجة إلى القروض الاستثنائية، كما تقوم البنوك المركزية بإصدار القروض الحكومية العامة (إصدار السندات) وتولي خدماتها، فضلاً عن قيامها بالرقابة على الصرف الأجنبي وإدارة الاحتياطات المالية الحكومية وتقديم المشورة عند عقد القروض الحكومية الداخلية منها والخارجية ، لهذا فهو يمارس وظيفة بنك الحكومة ووكيلها ومستشارها المالي.

(٣) **الملجأ الأخير للنظام المصرفي**:- يقصد بها قيام البنك المركزي بتقديم ومنح الائتمان الى المصارف وذلك لتنشيط السوق الائتماني في حالات الركود الاقتصادي، ووضع ما يلزم من الارصدة النقدية تحت تصرف المصارف التجارية والمؤسسات المالية الأخرى في الجهاز المصرفي وذلك عن طريق تقديم القروض المباشرة اليها ومن خلال وظيفته كمقرض اخير يستطيع البنك المركزي دعم مساعيه في فرض رقابته على النشاط الائتماني والمصرفي. (الساعدي، ٢٠١٩: ٤١٤).

(٤) **إدارة احتياطي النقد الأجنبي**:- يعهد إلى البنوك المركزية الاحتفاظ باحتياطات الدولة من أرصدة العملات الأجنبية والذهب وكذلك حقوق السحب الخاصة، وجميع الأصول المالية الأجنبية القابلة للتحويل إلى نقود، ويقوم البنك المركزي، نيابة عن الدولة، باستخدام احتياطات النقد الأجنبي كغطاء نقدي للعملة المحلية أو كمقابل لها، بحيث يقوم بضخ جزء منها في الاقتصاد عبر الجهاز المصرفي او سحبها منه وفقاً للحاجة، من أجل المحافظة على استقرار قيمة العملة المحلية كما أنه يستخدم هذه الاحتياطات لتمويل عمليات الاستيراد، وضبط اداء ميزان المدفوعات.

(٥) **الرقابة على الائتمان**:- ان وظيفة البنك المركزي بوصفه رقيباً وموجهاً للائتمان المصرفي تعد من أهم الوظائف التي يقوم بها، ومن اسباب قيام البنوك المركزية بهذه الوظيفة الدور الذي تلعبه البنوك التجارية في الحياة الاقتصادية، فالبنوك التجارية قادرة على خلق الائتمان وهي بهذا تؤثر في عرض النقود مما يكون له آثار مباشرة وغير مباشرة على سير النشاط الاقتصادي، فتوسع البنوك التجارية في الائتمان قد لا يتوافق مع الظروف الاقتصادية السائدة، ومن هنا يتدخل البنك المركزي للحد من التوسع في الائتمان. (صلاح مصدر سابق: ٣)

المحور الثاني: نبذة عن المصرف العقاري العراقي:

نتيجة للظروف الاقتصادية والسياسية الغير المستقرة المحيطة بالاقتصاد العراقي والحروب التي مر بها العراق وحرمان الاكثريّة من الشعب العراقي وعدم قدرة المواطنين والاسر على انشاء الوحدات السكنية الملائمة ، تم تأسيس

٦,٣٣٧	١٤,٦١٢	٢٠٢١
	٦٤,٥٧٧	المجموع

المصدر: المصرف العقاري، قسم الائتمان المصرفي، ٢٠٢٢

يوضح الجدول (٢) عدد القروض السكنية الممنوحة من قبل المصرف العقاري قبل مبادرة البنك المركزي وفي ظل مبادرة البنك المركزي العراقي، اذ بلغ عدد القروض ٦٤,٥٧٧ قرض موزعة على عموم محافظات العراق للمدة (٢٠٠٩-٢٠١٦)، حيث يبين الجدول ان عدد القروض الممنوحة من المصرف العقاري في عام ٢٠٠٩ بلغ ٦,٨٤١ قرض ثم ارتفعت في عام ٢٠١٠ بنسبة ٤٨٪ فبلغ ١٠,١١٨ قرض، واستمر هذا التباين في منح القروض ليصل الى ادنى مستوى له خلال عام ٢٠١٤ اذ بلغ ٢ قرض فقط وفي عام ٢٠١٥ لم يتم منح اي قرض من قبل المصرف العقاري والسبب في ذلك يعود الى تأثير النشاط الاقراضي للمصرف بتداعيات الحرب على العصابات الارهابية بعد اجتياح عصابات داعش لعدد من المناطق والمحافظات العراقية بالإضافة الى انخفاض اسعار النفط مما اثر سلباً على التخصيصات المالية الموجهة للمصرف العقاري آنذاك. وبعد ذلك شهدت المدة ٢٠١٦-٢٠١٩ ارتفاع وتيرة القروض وذلك نتيجة حصول المصرف على التخصيصات المالية من مبلغ المبادرة الاسكانية الاولى التي أطلقها البنك المركزي العراقي الخاصة بتنشيط قطاع الاسكان والتي بلغت ٥ ترليون دينار عراقي. ولكن عاود النشاط الاقراضي الى الانخفاض في عام ٢٠٢٠ نتيجة تأثره بتداعيات انتشار فايروس كورونا وانخفاض اسعار النفط العالمية مجدداً، وفي عام ٢٠٢١ ارتفع عدد القروض الى ١٤,٦١٢ قرض وهو اعلى عدد تم تسجيله خلال مدة الدراسة والسبب يعود الى حصول المصرف العقاري على التخصيصات المالية الموجهة له من مبادرة الاسكان الثانية والتي أطلقها البنك المركزي العراقي في عام ٢٠٢١ والتي سيتم التطرق لها في المبحث التالي.

المبحث الثالث: تحليل المبادرة المقدمة من المصرف العقاري

المحور الأول: تفاصيل مبادرة البنك المركزي العراقي:

١- نشأة ومبررات انطلاق المبادرة:

مر الاقتصاد العراقي منذ السبعينات بعدة مراحل حتى الوقت الحالي ورافقت هذه المراحل العديد من الانجازات والتعثرات والاختناقات الكبيرة التي جعلت منه اقتصاداً ربيعياً احادياً يعتمد على مورد واحد فقط وهو النفط بشكل واسع، حيث مر في مرحلة النمو والانتعاش في عقد السبعينات الى مرحلة التراجع والانهيار الاقتصادي في عقدي الثمانينات والتسعينات نظراً للحروب الظروف التي مر بها العراق آنذاك، ومن ثم سادت مرحلة الركود الاقتصادية خلال العقدين السابقين نتيجة الازمات الامنية والمالية التي تعرض لها العراق خلال هذه الفترة واهمها الازمة المالية التي شهدتها الاقتصاد العراقي في منتصف عام ٢٠١٤ الذي وصف بانه العام الاسوأ في تاريخه، حيث تعرض الاقتصاد العراقي في منتصف عام ٢٠١٤ الى صدمة مزدوجة تمثلت بهبوط اسعار النفط في الاسواق العالمية

الى ما دون (٥٠) دولار للبرميل الواحد والآثار السلبية للحرب على الارهاب عند اجتياح عصابات داعش لعدد من المناطق والمحافظات العراقية وكذلك نفقات اعادة اعمار المناطق المحررة والتي تضررت بفعل العمليات العسكرية مما ولد ضغوطاً كبيرة على الموارد الاقتصادية الامر الذي انعكس سلباً على الاقتصاد العراقي اذ سجلت الموازنة العامة للدولة عجزاً مالياً قدره ٣,٩ ترليون دينار عراقي في عام ٢٠١٥، (شنجار وآخرون، ٢٠٢٠: ٤٩) لذلك بذل البنك المركزي العراقي جهوداً استثنائية من خلال انتهاج سياسة نقدية غير تقليدية تمثلت بتحفيز العرض لتنشيط واحتواء الاقتصاد العراقي، حيث قام البنك المركزي باعتباره بنك البنوك والملجأ الاخير لإقراض المصارف استناداً لإحكام المادة ٣٠ من قانونه رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٤ بتخصيص مبلغ (١) ترليون دينار عراقي للمصارف الخاصة لمنحها كقروض للمشاريع الصغيرة والمتوسطة بهدف دعم هذا النوع من المشاريع وتشغيل القوى العاملة والتخفيف من الفقر، (المحمدي، ٢٠١٩: ١٠٥) فضلاً عن تخصيص مبلغ (٥) ترليون دينار للمصارف المتخصصة وصندوق الاسكان لغرض تقديمها كقروض لتمويل المشاريع المتوسطة والكبيرة بهدف تمويل وتطوير القطاعات الاقتصادية الحقيقية ومعالجة البطالة. (عبد النبي، ٢٠١٧: ١٤٣) حيث تستهدف مبادرة البنك المركزي القطاعات الاقتصادية الحقيقية المتمثلة بالقطاع الزراعي والصناعي والتجاري وقطاع الخدمات وقطاع الإسكان، اذ قام البنك المركزي بإنشاء صندوقين وهما صندوق الاقراض للمشاريع الصغيرة والمتوسطة برأسمال قدره (١) ترليون دينار عراقي، وصندوق الاقراض للمشاريع المتوسطة والكبيرة برأسمال قدره (٥) ترليون دينار عراقي لتطوير القطاعات الحقيقية وتحسين موارد الاقتصاد العراقي وتحفيز المصارف على منح القروض، بالإضافة الى تطوير القدرات والمهارات ودعم المشاريع الانتاجية القائمة وانشاء مشاريع جديدة. (المحمدي، مصدر سابق: ١٠٦)

٢- مبادرة ال (٥) ترليون للمصارف المتخصصة:

قام البنك المركزي بطرح مبادرة ال ٥ ترليون دينار وذلك لدعم القطاع الحقيقي في العراق حيث حرص البنك المركزي على دعم المشاريع الكبيرة التي لها دور في دعم عمليه التنمية الاقتصادية في توفير فرص العمل، مما يساعد على تلبية بعض متطلبات الاقتصاد المحلي، حيث ان الهدف الاساسي من هذه المبادرة هو رفع الانتاج في القطاع الزراعي والصناعي والعقاري مما يساهم في زيادة النمو الاقتصادي والتخفيف من حدة ازمة السكن من خلال تقديم القروض الميسرة لبناء الوحدات السكنية والمشاريع السكنية الكبيرة، الا ان هذه المبادرة لم تصل الى هذا المبلغ وانما كان المبلغ المخصص منها (٣) ترليون دينار تم توزيعه عن طريق المصارف المتخصصة فضلاً عن صندوق الاسكان العراقي، (البنك المركزي العراقي، تقرير الاستقرار المالي، ٢٠٢٠: ١٤٩) ولا بد من الإشارة الى انه قد تم تعزيز مبادرة المشاريع الكبيرة في عام ٢٠٢١ للمصارف المتخصصة بمبلغ مقداره (٧,٤٣٥,٠٠٠) ترليون دينار، ويبين الجدول التالي (٢) المبالغ التي منحها البنك المركزي العراقي

ولغرض الوقوف على دور المصرف العقاري كوسيط مالي في منح المبالغ المخصصة كقروض سكنية لا بد من بيان نسب مشاركة المصرف العقاري بمبادرة ال (٥) ترليون دينار من خلال بيان عدد القروض الممنوحة للمقترضين، مما يوضح دوره في تمويل قطاع الإسكان، وكما مبين في الجدول ادناه:

الجدول (٦) القروض الممنوحة من المصرف العقاري من مبادرة ال (٥) ترليون دينار للمدة (٢٠١٦-٢٠٢١) (مليون دينار)

السنة	المبلغ الاجمالي الممنوح من البنك المركزي للمصرف العقاري من مبادرة المشاريع الكبيرة والتعزيز الاضافي	القروض الممنوحة للمقترضين	نسبة التنفيذ %
٢٠١٦	٣,٦٥٩,٤١٣	١٧٤,١٤٠	٤,٧
٢٠١٧		٣٢٠,٧٣٢	٨,٨
٢٠١٨		١٢٢,٨٦١	٣,٤
٢٠١٩		٢٩,٥٦٦	٠,٨١
٢٠٢٠		٢٤,٩٧٠	٠,٦٨
٢٠٢١		١,٤٣٦,٥٢٠	٣٩,٣
المجموع	٣,٦٥٩,٤١٣	٢,٠٨١,٧٨٩	٥٧,٧

المصدر: من اعداد الباحث بالاعتماد على البنك المركزي العراقي، دائرة العمليات المالية وادارة الدين المصرف العقاري، قسم الائتمان المصرفي

يوضح الجدول (٦) دور المصرف العقاري في مجال تمويل الإسكان من خلال تقديم القروض السكنية للمواطنين في ظل مبادرة البنك المركزي العراقي، حيث ان المبالغ الممنوحة من البنك المركزي للمصرف العقاري من مبادرة ال (٥) ترليون دينار التي بدأت عام ٢٠١٦ بالإضافة الى التعزيز الإضافي للمبادرة في عام ٢٠٢١ بلغت (٣,٦٥٩,٤١٣) مليون دينار. ويبين الجدول مبالغ القروض التي منحها المصرف العقاري للمواطنين ونسب التنفيذ من اجمالي المبالغ التي استلمها المصرف العقاري من البنك المركزي العراقي خلال المدة ٢٠١٦-٢٠٢١، ونلاحظ ان هنالك تباين وتفاوت بين الارتفاع والانخفاض في القروض الممنوحة ونسب التنفيذ، حيث نجد ان عامي ٢٠١٩-٢٠٢٠ سجلت ادنى المبالغ الممنوحة والتي بلغت (٢٩,٥٦٦ - ٢٤,٩٧٠) مليون دينار بنسب تنفيذ تبلغ (٠,٨١% - ٠,٦٠%) على التوالي من اجمالي المبلغ المستلم من قبل المصرف العقاري من المبادرة، وذلك نتيجة الظروف الامنية والتوتر السياسي في عام ٢٠١٩ وتفشي جائحة كورونا في عام ٢٠٢٠، بينما سجلت سنة ٢٠٢١ اعلى مبلغ قروض تم منحها من قبل المصرف العقاري للمواطنين بنسبة تنفيذ ٣٩% من اجمالي المبلغ الممنوح، حيث تم منح (١,٤٣٦,٥٢٠) مليون دينار كقروض سكنية للمواطنين. واخيرا نلاحظ ان نسبة الافادة من قروض المصرف العقاري كانت جيدة حيث ان المبادرة منحت القروض للمواطنين بفوائد مبسرة (٣%) وبمدة سداد ١٠ سنوات وبذلك نجد ان المصرف العقاري مارس دوراً واضحاً في منح القروض في ظل مبادرة البنك المركزي، وهذا ما يفسره

للمصارف المتخصصة من مبادرة ال (٥) ترليون للمشاريع الكبيرة.

المحور الثاني: تحليل المبادرة المقدمة من المصرف العقاري:
بلغت حصة المصرف العقاري من اجمالي مبلغ المبادرة والتعزيز الاضافي للمدة ٢٠١٦-٢٠٢١ (٤,١٦٩,٠٠٠) مليون دينار، ويبين الجدول (٣) المبلغ المخصص والمبالغ الممنوحة فعلياً للمصرف العقاري من مبادرة البنك المركزي العراقي، ونسبة التنفيذ التي تعبر عن مدى قدرة المصرف العقاري على تنفيذ طلبات منح القروض المقدمة اليه بعد اقرار البنك المركزي المبلغ المخصص له من المبادرة، فكلما زادت المبالغ الممنوحة زادت معها قدرة المصارف على تلبية الطلبات لمنح القروض، وكالتالي:

الجدول (٥) نسبة تنفيذ المخصص والممنوح من المبادرتين للمصرف العقاري للمدة (٢٠١٦-٢٠٢١)

السنة	المبلغ المخصص	المبلغ الممنوح	اجمالي المبلغ الممنوح	نسبة التنفيذ %
٢٠١٦	٨٣٤,٠٠٠	٢٤٢,٠٠٠	٧٨٤,٤١٣	٢٨,٧
٢٠١٧		٤٢١,١٠٣		٤٩,٨
٢٠١٨		٧٥,٥٥١		٩,٥
٢٠١٩		-		-
٢٠٢٠		٤٥,٧٥٩		٥,٤
٢٠٢١		٣,٣٣٥,٠٠٠		٢,٨٧٥,٠٠٠

المصدر: البنك المركزي العراقي، دائرة العمليات المالية وادارة الدين

بلغت قيمة المبلغ الممنوح من مبادرة البنك المركزي العراقي للمصرف العقاري خلال المدة ٢٠١٦-٢٠٢٠ بحدود (٧٨٤,٤١٣) مليون دينار من اجمالي المبلغ المخصص له والبالغ (٨٣٤,٠٠٠) ونسبة تنفيذ اجمالية تبلغ ٩٤,٠٥% من المبلغ المخصص، بينما بلغت قيمة المبلغ الممنوح من المبادرة الجديدة للمشاريع الكبيرة عام ٢٠٢١ للمصرف العقاري (٢,٨٧٥,٠٠٠) مليون دينار بنسبة تنفيذ اجمالية ٨٦,٢% من اجمالي المبلغ المخصص (٣,٣٣٥,٠٠٠) مليون دينار. ويتضح من بيانات الجدول اعلاه ان هنالك تذبذب وتباين كبير في نسب التنفيذ خلال المدة ٢٠١٦-٢٠٢١ بين الارتفاع والانخفاض، فالمدة ٢٠١٦-٢٠٢٠ نلاحظ ارتفاع نسبة التنفيذ خلال عام ٢٠١٧ بمقدار ٤٩,٨% بعد ان كانت عالية في السنة السابقة اذ بلغت ٢٨,٧% عام ٢٠١٦، ولكن نجد خلال العاميين ٢٠١٨-٢٠٢٠ انخفاض كبير في نسب التنفيذ بالإضافة الى عدم منح البنك المركزي اي مبلغ للمصرف العقاري خلال عام ٢٠١٩ وذلك يعود الى التوتر السياسي والظروف الامنية غير المستقرة نتيجة خروج مظاهرات في البلد فضلاً عن تفشي جائحة كورونا في البلاد عام ٢٠٢٠ التي اثرت سلباً بشكل كبير على الاقتصاد بشكل عام، وفي عام ٢٠٢١ نجد ان المبلغ الممنوح للمصرف العقاري (٢,٨٧٥,٠٠٠) مليون دينار بنسبة التنفيذ بلغت ٨٦,٢% من اجمالي المبلغ المخصص من المبادرة الجديدة للمشاريع الكبيرة والبالغ (٣,٣٣٥,٠٠٠) مليون دينار، وتعتبر نسبة التنفيذ في عام ٢٠٢١ هي اعلى نسبة تنفيذ للمصرف العقاري خلال فترة الدراسة.

٢. دراسة تجارب بعض الدول التي عانت من مشكلة السكن والاستفادة منها والاعتماد على السياسات والبرامج التي اعتمدها والعمل على ضوئها.
٣. مما تحقق من نجاح في منح الائتمان من المصرف العقاري يمكن الاعتماد على منهجية مبادرة البنك المركزي العراقي في السياسات التمويلية المستقبلية لدعم قطاع الاسكان لما تميزت به هذه المبادرة من سهولة الاجراءات ونسب الفائدة المنخفضة.
٤. قيام المصرف العقاري بتقديم قروضاً شبيهة بقروض المبادرة من محفظة المصرف الخاصة، على ان ينسجم بسياسته الائتمانية مع توجهات البنك المركزي العراقي، من اجل القيام بمهامه في ممارسة نشاطه في الصيرفة العقارية.

توافر البيانات:

تم تضمين البيانات المستخدمة لدعم نتائج هذه الدراسة في المقالة.

تضارب المصالح:

يعلن المؤلفون أنه ليس لديهم تضارب في المصالح.

مصادر التمويل:

لم يتم تلقي اي دعم مالي.

شكر وتقدير:

لا احد.

References:

1. Shamia, Ahmed Zuhair (2013). Money and Banks, 1st edition. Amman, Dar Zahran for Publishing and Distribution.
2. Hisaj Al-Basri, Nasir Abdul-Razek (2011). The role of vertical housing in meeting the housing need. Unpublished Master's thesis submitted to the Center for Urban and Regional Planning / University of Baghdad, for a Master of Science in Urban and Regional Planning, 98 pages.
3. Al-Waili, Ali Fawzi Saeed (2011). Spatial analysis of the housing problem in the city of Al-Kut. Unpublished Master's thesis submitted to the Faculty of Education / Wasit University, for a Master of Arts in Geography, 197 pages.
4. Al-Badiri, Khair Hatem (2016). The role of securitization in financing real estate

القروض السكنية التي تم منحها خلال مدة البحث، ولا بد من الإشارة الى ان المصرف العقاري لم يقوم بمنح اي قروض عقارية خلال المدة ٢٠١٦-٢٠٢١ من محفظة المصرف الخاصة به بل اعتمد في منح القروض العقارية على ما يتم منحه من مبادرة البنك المركزي العراقي.

الاستنتاجات والتوصيات

أولاً: الاستنتاجات:

١. تفاقم أزمة السكن وتنامي الحاجة السكنية في العراق ليست وليدة اليوم، فالأزمة الحالية هي امتداد لأزمة السكن في العقود السابقة نتيجة للأوضاع التي مر بها البلد منذ الثمانينات، وازدادت في الوقت الحاضر بسبب التغيرات الاقتصادية والسياسية التي حدثت في العراق والحروب المتكررة الامر الذي ادى الى اتساع الفجوة وتفاقم الحاجة للوحدات السكنية.
 ٢. اثرت أزمة السكن بشكل سلبي على واقع الاقتصاد العراقي، حيث ساهمت بشكل كبير في رفع اسعار الاراضي واسعار الوحدات السكنية، بالإضافة الى شيوع ظاهرة تجريف الاراضي الزراعية وتحويلها الى اراضي سكنية وانتشار العشوائيات وارتفاع معدلات الاكتظاظ السكاني وغيرها من الآثار السلبية.
 ٣. اتجاه الحاجة السكنية خلال مدة البحث بالزيادة بسبب تزايد عدد السكان بالإضافة الى كون نشاط قطاع الاسكان في العراق لا يواكب معدلات الزيادة السكانية وتزايد الطلب على الوحدات السكنية.
 ٤. قام البنك المركزي العراقي بعد الازمة المزدوجة المالية والامنية التي تعرض لها البلد في عام ٢٠١٤ باللجوء الى انتهاج سياسة نقدية غير تقليدية من خلال إطلاق مبادرته للقطاع السكني والقطاعات الاقتصادية الحقيقية وذلك لتنشيط ودعم الاقتصاد العراقي والحد من الازمة السكنية.
 ٥. ان الغرض من المبادرة الثانية (٥) ترليون دينار عراقي هو تمويل المشاريع الكبيرة وضخ الاموال الى السوق والحد من أزمة السكن، اذ تم ملاحظة ارتفاع المبالغ المخصصة والممنوحة للقطاع العقاري وانخفاض المبالغ ان أكثر المستفيدين من مبادرة ال (٥) ترليون هما المصرف العقاري وصندوق الاسكان، في حين كان المصرفان الزراعي والصناعي اقل استفادة من هذه المبادرة
 ٦. ساهم المصرف العقاري بمنح مبلغ (٢,٠٨١,٧٨٩) مليون دينار كقروض سكنية للمواطنين خلال مدة البحث (٢٠١٦-٢٠٢١) وبأسعار فائدة ميسرة تبلغ (٣٪) ويفترة سداد ١٠ سنوات، وبذلك نجد ان المصرف العقاري مارس دوراً واضحاً في منح القروض في ظل مبادرة البنك المركزي.
- ثانياً: التوصيات:**
١. قيام الحكومة بتبني سياسة استراتيجية جديدة لتغطية النقص الحاصل بعدد الوحدات السكنية وتقليص الحاجة السكنية.

11. Abdullah, Maher Nasser, Mahdi, Ala Lutfi (2021). The spatial distribution of slums and their impact on urban development in the city of Samawah. *Journal of Uruk for Human Sciences*, Vol. 14, No. 2, 949.
12. Al-Salih, Ban (2012). The role of the Central Bank in state finances. *Journal of Law*, Vol. 4, No. 17, 225-246.
13. Al-Saadi, Haifa Muzher Falhi (2019). The Central Bank between the lender and the last resort. *Journal of Legal Sciences*, No. 1, 404-436.
14. Shanjar, Abdul, Ali, Abdul Amir Jabbar, Fatima Abdul-Razzaq, Israa Laith, Evaluation of the Central Bank of Iraq's initiative to finance large, medium and small projects. *Journal of Monetary and Financial Studies*, No. 7, 2020.
15. Abdul Nabi, Walid Eidi, Financial inclusion of small and medium enterprises in Iraq as a key to growth in the light of the experience of the Central Bank of Iraq. *Journal of Financial and Monetary Studies*, Third Annual Conference, Special Issue, 2017.
16. Ministry of Planning (2011). Map of deprivation and living standards in Iraq. Baghdad, Directorate of Printing, Central Statistical Organization.
17. Republic of Iraq, Ministry of Finance, Real Estate Bank, 2019: No pages.
18. Republic of Iraq, Ministry of Finance, Iraqi Real Estate Bank (2022) Banking Credit Department.
19. Republic of Iraq, Central Bank of Iraq, Department of Financial Operations and Debt Management/Internal Lending Department.
20. Republic of Iraq, Central Bank of Iraq, Department of Financial Operations and Debt Management/Banking Credit Department.
21. Republic of Iraq, Central Bank of Iraq, Financial Stability Report, 2020.
5. Nimeh, Jaafar Hussein (2016). Analysis of the performance and financing of the Iraqi Real Estate Bank. Unpublished applied research submitted to the Higher Institute for Accounting and Financial Studies / University of Baghdad, for a Diploma in Banking, 20 pages.
6. Al-Yasiri, Wahab Fawaz, Lahmoud, Asaad Salim (2015). Demographic analysis of the trends of the housing crisis in Najaf Governorate. *Al-Ghariyah Journal of Economic and Administrative Sciences*, Vol. 10, Special Issue for the Housing Conference, 103 pages.
7. Abdul Hassan, Zainab Ali, Ismail, Haitham Khalaq (2021). The role of the Central Bank of Iraq in housing financing and reducing the housing crisis in Iraq. *Journal of Accounting and Financial Studies*, Vol. 16, No. 57, 59 pages.
8. Muhammad, Abbas Ali (2021). Analysis of the reality of the housing crisis in Iraq and estimation of the need for housing units until 2025. *Journal of Economics*, Vol. 16, No. 61, 98 pages.
9. Al-Ta'i, Durgham Khalid (2015). The problem of the housing crisis in Iraq and the proposed treatments for it (challenges of attracting public housing projects-case study). *Al-Ghariyah Journal of Economic and Administrative Sciences*, Vol. 10, Special Issue for the Housing Conference, 209.
10. Al-Hamawindi, Rafed Abdul-Latif, Al-Qaisi, Dhia Farouq (2010). The stage of change and institution building and its impact on the structure of housing policy in Iraq. *Journal of Planner and Development*, No. 22, 63.