

تفعيل دور القطاع المصرفي في تحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن في العراق (دراسة مقارنة)

المخلص

تعد مشكلة السكن في العراق من المشاكل الرئيسية، وقد تفاقمت نتيجة لما مر به العراق من أزمات سياسية وأمنية وعسكرية متعاقبة متمثلة بالمنازعات الدولية وغير الدولية أو التي تحمل الطابع المزدوج أي ما يسمى بالنزاع المدول، الأمر الذي أدى إلى ضعف التخطيط والإدارة الكافية، لا بل ضعفت الإدارة الرشيدة كثيراً بسبب الفساد المستشري في معظم مؤسسات الدولة، فتم الاعتماد على القرارات الفردية والعشوائية المتعلقة بقطاع السكن وتوفير الخدمات الأساسية للمشاريع السكنية، زيادة عن ضعف دور القطاع الخاص وعدم توفير بيئة مناسبة للاستثمار الأجنبي لحل هذه الأزمة مما اثر سلبا واطعف عملية التخطيط التنموي الحضاري الذي اصبح يعرف اليوم بالتنمية الحضرية المستدامة باعتباره احدى الاهداف التنموية التي تعمل الدول على تحقيقها ابتداء من عام 2015- 2030 وبتعاون كافة الاصعدة الدولية والاقليمية والوطنية فهو هدف ضمن سبعة عشر هدفا تم اقرارها تحقيقا لحياة افضل .

**Activating the role of the banking sector in achieving
the goals of sustainable urban development and solving
the housing crisis in Iraq (comparative study)**

Abstract

The problem of housing in Iraq is one of the main problems. It has been exacerbated by the successive political, security and military crises in Iraq, represented by international and non-international conflicts or the dual nature of the so-called divided conflict. This has led to poor planning and adequate management, Due to the widespread corruption in most state institutions, it relied on individual and random decisions related to the housing sector and the provision of basic services for residential projects, Which has become known today as sustainable urban development as one of the developmental goals that countries are working to achieve from 2015 to 2030 and with the cooperation of all international and regional levels. Nationalism is a goal within seventeen goals that have been adopted for a better life.

المقدمة :

تعد مشكلة السكن في العراق من المشاكل الرئيسية وقد تفاقمت نتيجة لما مر به العراق من الازمات السياسية فضلا عن كثرة الحروب مما ادى بدوره الى ضعف التخطيط والادارة الكافية لحل ازمة السكن فاعتمد على القرارات الفردية والعشوائية المتعلقة بقطاع السكن وتوفير الخدمات الاساسية للمشاريع السكنية فضلا عن ضعف دور القطاع الخاص لحل هذه الازمة .

إن القطاع الإسكاني بجميع جوانبه سواء ما كان يتعلق بها بقطع الاراضي او البناء والتشييد يعتمد في النظم الاقتصادية المختلفة على الحصول على القروض طويلة الاجل من المؤسسات المالية وخاصة المصرفية منها كمصدر من مصادر التمويل العقاري المهمة لدعم قطاع السكن ،زيادة على عمل المؤسسات الخاصة ،اذ تلعب المصارف دورا مهما في تلبية ودعم الافراد كمستهلكين لمواجهة احتياجاتهم في الحصول على الوحدات السكنية مما يتطلب تدعيم وابرار دور القطاع المصرفي بوصفه آلية مهمة وكفيلة الى حد ما لحل ازمة السكن بتحويل القطاع السكني من قطاع استهلاكي الى قطاع انتاجي عن طريق الاصلاحات التشريعية لبناء مدن كاملة واعداد الخطط والدراسات الاسكانية ومراقبة الانتاج الاسكاني من حيث الجودة والكلفة وتوفير خدمات البنى التحتية لتحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة والاهتمام بتحقيق ذلك للمواطنين ذوي الدخل المحدود .

ووفقا لهذا سوف يتم البحث في وسائل تفعيل دور القطاع المصرفي لتحقيق خطط التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن في العراق .

اولا // اهمية البحث

تكمن اهمية البحث في الكشف عن النقص التشريعي في عمل المؤسسات المصرفية ودورها في دعم القطاع السكني عن طريق المقارنة مع التشريعات القانونية للدول الاخرى ذات التجارب الرائدة والناجحة ضمن هذا الاطار وصولا الى افضل السبل لدعم دورها لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن .

ثانيا // هدف البحث

يهدف البحث الى ما ياتي :

1- ابراز دور القطاع المصرفي في التمويل العقاري كالية مهمة لتحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة و لحل ازمة السكن فيهدف البحث الى دفع مؤسسات الدولة التشريعية اعادة النظر في التشريعات القانونية للقطاع المصرفي بما يضمن دعم دورها لحل ازمة قطاع السكن و النهوض به ,وان يكون ذلك ضمن خطط تنمية حضرية مستدامة .

3- يهدف البحث ايضا ايجاد افضل الحلول القانونية التي تتلائم مع القطاع المصرفي كمؤسسة ربحية وتوفير السكن وفقا لمؤشرات التنمية الحضرية المستدامة خاصة لفئة ذوي الدخل المحدود .

ثالثا// فرضية البحث

يقوم البحث على فرضية مفادها نقص الاطر التشريعية للقطاع المصرفي مما ادى الى فقدان الية مهمة ومرجح عليها لحل ازمة السكن في العراق وبالتالي تفاقمها ,فضلا عن غياب دور القطاع المصرفي في دعم الخطط التنموية الحضرية الاسكانية.

رابعا // منهجية البحث

اعتمد البحث المنهج القانوني المقارن للوقوف عند افضل النظم القانونية لدعم القطاع السكني و خطط التنمية الحضرية المستدامة ذات الصلة بدور القطاع المصرفي في التمويل العقاري بشقيه الخاص والعام فضلا عن استخدام المنهج الوصفي والتحليلي بايراد النصوص القانونية الوطنية والدولية وتحليلها .

خامسا// هيكلية البحث

تم تقسيم البحث الى ثلاثة مباحث تضمن المبحث الاول تحديد مفهوم التنمية الحضرية المستدامة واهميتها من الناحية الدولية والوطنية ,اما المبحث الثاني فقد تناول اهم الاصلاحات التشريعية للقطاع المصرفي ودورها في التمويل العقاري في العراق , في حين كان المبحث الثالث يبين الحلول والمعالجات القانونية المقترحة لتفعيل ودعم دور القطاع المصرفي في تحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن في العراق .

المبحث الاول

مفهوم التنمية الحضرية المستدامة

التنمية تعني احداث تغييرات في حياة المجتمع تعمل على تحويله الى واقع افضل بهدف تحسين نوعية الحياة ,وان يكتسب المجتمع القدرة على التطوير الذاتي (1).

اما التنمية المستدامة : فهي الاستمرارية على اعادة تغذية راس المال المادي والبشري والطبيعي بالشكل الذي يضمن قدرة الاجيال على تلبية احتياجاتها وفق برامج مرحلية مخططة ونهج متوازن من اجل استمرارية القدرات المتزايدة والمتجددة لتحقيق التنمية الداخلية ودفعها باتجاه تحقيق تنمية حقيقية اي التنمية المستدامة (2).

ان المدن التي تدار بشكل جيد ووفقا لخطط مدروسة يمكن ان تكون بيئة سليمة للابتكار والابداع وتحقيق التنمية المستدامة اذ تمكن الانسان من التقدم اجتماعيا واقتصاديا وتعد مناطق لخلق فرص العمل والازدهار دون تضييق الاراضي والموارد .

ولتحديد ما المقصود بالتنمية الحضرية المستدامة سنتناولها وفقا للتفصيل الاتي :

المطلب الاول

التنمية الحضرية المستدامة وفقا لمنظور منظمة الامم المتحدة

ظهرت فكرة التنمية الحضرية المستدامة في مؤتمر ريو دي جانيرو 1992 , حيث اعتمد اكثر من 178 دولة جدول اعمال القرن الواحد والعشرون الذي يتضمن خطط عمل شاملة لبناء شراكة عالمية من اجل تحقيق التنمية المستدامة وتحسين حياة البشر والحفاظ على البيئة (3), كما تم تأكيد ذلك في مؤتمر الهابيتات الثاني في اسطنبول 1996 وكذلك مؤتمر جوهانسبرك 2002 وقد عرفت التنمية الحضرية المستدامة بانها (تحسين نوعية الحياة في المدينة على المستوى العمراني , البيئي, الثقافي ,السياسي,المؤسساتي ,الاجتماعي والاقتصادي وان يكون ذلك ضمن حدود الموارد المتاحة مع مراعاة عدم ترك اعباء للاجيال القادمة نتيجة لاستنزاف الموارد الرئيسية) (4).

كما تم تعريفها بانها (التنمية التي تلبي حاجات الحاضر دون المساس بقدرة الاجيال المقبلة على تلبية حاجاتها , ولتحقيقها لابد من اعداد بيئة يعيش فيها الانسان حياة طويلة ملؤها الصحة والابداع والشراكة , وهذا النوع من التنمية يحقق الاكتفاء الذاتي في مختلف جوانب الحياة) (5).

في عام 2014 بلغ تعداد سكان المدن 3,9 بلايين نسمة اي ما يعادل نسبة 54% من سكان العالم تعيش في المدن ,وبحلول عام 2030 يتوقع ان يزيد العدد الى ما يقارب 60% من سكان العالم وتزداد هذه الظاهرة في اسيا وافريقيا وحتى مع وجود التخطيط الحضري الجيد فان هذه الاعداد تسبب ضغطا على كل جوانب الحياة وتوفير الخدمات في المدن مما يؤثر كثيرا ويشوه معالم التنمية الحضرية المستدامة (6).

اعتمدت قمة الامم المتحدة للتنمية المستدامة اطارا جديدا لتوجيه جهود التنمية خلال الفترة الممتدة بين عامي 2015-2030 تتضمن 17 هدفا للتنمية المستدامة و169 غاية مرتبطة بها وهي اهداف وغايات متكاملة وغير قابلة للتجزئة(7) . يبدأ العمل بهذه الاهداف ابتداء من 1\كانون الثاني\2016 وستنفذ الخطة على كافة الاصعدة العالمية والاقليمية مع مراعاة الازدحام المعاشية والاجتماعية والاقتصادية في كل بلد ومدى توافق ذلك مع القواعد والالتزامات الدولية .تشكل التنمية الحضرية

المستدامة الهدف الحادي عشر من الاهداف التنموية استنادا الى قرار الجمعية العامة للامم المتحدة المرقم A/RES/70/1 في 21\كانون الاول\2015 "تحويل عالمنا :خطة التنمية المستدامة 2030"

ان تنمية المناطق الحضرية وادامتها بطريقة مستدامة يعد شرطا اساسيا للارتقاء بنوعية الحياة لتجديد المدن والمستوطنات ويجاد فرص العمل وتقليص الاثار السلبية الناشئة عن الانشطة الحضرية والمواد الكيميائية وتلوث الهواء التي تهدد الصحة البشرية والسلامة البيئية والتخلص من النفايات واعادة تدويرها وتحسين استخدام المياه وتوفير مرافق الصرف الصحي ولما لها من دور كبير في توطيد السلام والامن⁽⁸⁾. ان تحقيق الهدف الحادي عشر اي التنمية الحضرية المستدامة بتوفير مدن قوية وقادرة على الصمود ومستدامة وتحقيق ذلك يعتمد بالدرجة الاساس على الحكومات الوطنية بما في ذلك الالتزام الوطني بتوفير الاطار القانوني المناسب والمؤسسات المالية لتحقيق ذلك⁽⁹⁾.

تهدف التنمية الحضرية المستدامة ان يكون النسيج العمراني للمدينة سليم وصحيح ويمكن تحقيق ذلك باتباع المؤشرات التي تم اعتمادها وفقا لقرار الجمعية العامة السابق الذكر وهي كالآتي :

الهدف 11 - جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادرة على الصمود ومستدامة:

11-1 ضمان حصول الجميع على مساكن وخدمات أساسية ملائمة وآمنة وميسورة التكلفة، ورفع مستوى الأحياء الفقيرة، بحلول عام 2030.

ان هذا المؤشر يربط بصورة صريحة بين كل من التنمية الحضرية المستدامة وازمة السكن فكلاهما يعملان على تحقيق غاية واحدة هو حصول كل شخص على سكن ولكن يجب ان يكون السكن لائقا ومستداما .

11-2 توفير إمكانية وصول الجميع إلى نظم نقل مأمونة وميسورة التكلفة ويسهل الوصول إليها ومستدامة، وتحسين السلامة على الطرق، ولا سيما من خلال توسيع نطاق النقل العام، مع إيلاء اهتمام خاص لاحتياجات الأشخاص الذين يعيشون في ظل ظروف هشّة والنساء والأطفال والأشخاص ذوي الإعاقة وكبار السن، بحلول عام 2030.

وفقا لهذا المؤشر انه يفترض ان يكون هناك طرق نقل تلبي احتياجات السكان خاصة النساء والاطفال والاشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن لينعم الانسان ببيئة مناسبة للابداع والابتكار .

11-3 تعزيز التوسع الحضري الشامل للجميع والمستدام، والقدرة على تخطيط وإدارة المستوطنات البشرية في جميع البلدان على نحو قائم على المشاركة ومتكامل ومستدام، بحلول عام 2030.

ان هذا يعني ان التوسع الحضري نتيجة للنمو السكاني يعد ظاهرة طبيعية يجب ان تقابل بخطط شاملة ومدروسة لاقامة مستوطنات مستدامة .

اي ان يكون هناك توازن بين عمليتين هما التجديد والتغيير اي اعادة تكييف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر تلبية للمتطلبات الجديدة للأفراد والمجتمع مع مراعاة حقوق الاجيال القادمة

عن طريق الاستخدام المستدام للامكانيات الاقتصادية والفنية المتاحة وذلك عن طريق وضع خطط صحيحة ومدروسة للتنمية الحضرية المستدامة (10).

4-11 تعزيز الجهود الرامية إلى حماية وصون التراث الثقافي والطبيعي العالمي.

تم التأكيد على أهمية التنمية الحضرية المستدامة على كافة الأصعدة الوطنية والدولية وذلك لدورها في الحفاظ على الآثار التاريخية والموارد الطبيعية في البيئة .

5-11 التقليل إلى درجة كبيرة من عدد الوفيات وعدد الأشخاص المتضررين، وتحقيق انخفاض كبير في الخسائر الاقتصادية المباشرة المتصلة بالنتائج المحلي الإجمالي العالمي التي تحدث بسبب الكوارث، بما في ذلك الكوارث المتصلة بالمياه، مع التركيز على حماية الفقراء والأشخاص الذين يعيشون في ظل أوضاع هشة، بحلول عام 2030.

تؤكد التنمية الحضرية المستدامة حق كل انسان في الحصول على سكن لائق حيث ان الاسكان يؤدي دورا محفزا في التنمية الاقتصادية وايجاد فرص العمل والحد من الفقر والتخفيف من مواطن الضعف الموجودة في المدن وتوفير اهم مستلزمات الحياة كالمياه النقية وفي كافة الظروف والكثير من النتائج الايجابية الاخرى (11).

6-11 الحد من الأثر البيئي السلبي الفردي للمدن، بما في ذلك عن طريق إيلاء اهتمام خاص لنوعية الهواء وإدارة نفايات البلديات وغيرها، بحلول عام 2030.

7-11 توفير سبل استفادة الجميع من مساحات خضراء وأماكن عامة، آمنة وشاملة للجميع ويمكن الوصول إليها، ولا سيما بالنسبة للنساء والأطفال وكبار السن والأشخاص ذوي الإعاقة، بحلول عام 2030

تهدف التنمية الحضرية المستدامة عدم توريث المشاكل للأجيال القادمة، واحدى اصعب واكبر هذه المشاكل تتمثل بالمساكن والابنية العشوائية ومايترتب عليها من اثار سلبية (12) فضلا عن العمل ايضا على تنظيم عمليات البناء ضمن حدود المدينة وتأمين النقل المستدام والتخفيف من تلوث الهواء (13).

11-أ دعم الروابط الإيجابية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية بين المناطق الحضرية والمناطق المحيطة بالمناطق الحضرية والمناطق الريفية، من خلال تعزيز تخطيط التنمية الوطنية والإقليمية

11-ب العمل بحلول عام 2020، على الزيادة بنسبة كبيرة في عدد المدن والمستوطنات البشرية التي تعتمد وتنفذ سياسات وخططا متكاملة من أجل شمول الجميع، وتحقيق الكفاءة في استخدام الموارد، والتخفيف من تغير المناخ والتكيف معه، والقدرة على الصمود في مواجهة الكوارث، ووضع وتنفيذ الإدارة الكلية لمخاطر الكوارث على جميع المستويات، بما يتماشى مع إطار سينداي للحد من مخاطر الكوارث للفترة 2015-2030.

11-ج دعم أقل البلدان نموا، بما في ذلك من خلال المساعدة المالية والتقنية، في إقامة المباني المستدامة والقادرة على الصمود باستخدام المواد المحلية (14).

ان تحقيق هذه المؤشرات برصد الامكانيات الدولية والاقليمية والوطنية لتحقيقها نعتقد لايحل ازمة السكن وفق اطار يتضمن نسيج عمراني محققا للتنمية الحضرية المستدامة فقط وانما تحقيق هذه المؤشرات سيكون لها دور كبير في التمهيد والعمل على تحقيق الاهداف التنموية المستدامة الاخرى فبتوافر السكن اللائق سوف نخفف من وطأة الفقر ونحسن البيئة الصحية فنزداد فرص العمل وتفتح مجالات التعلم وتتحقق بيئة سليمة للمساواة وعدم التهميش والقضاء على العنف وبالتالي تحقيق الامن والسلام .

المطلب الثاني

معوقات تحقيق التنمية الحضرية المستدامة وسبل معالجتها

وفقا لهذا المطلب سوف نتناول اهم العقبات التي تحول دون تحقيق هدف التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن والمعالجات الممكنة لتذليلها وفقا للتفصيل الاتي :

الفرع الاول

معوقات تحقيق التنمية الحضرية المستدامة

يمكن اجمال اهم معوقات التنمية الحضرية المستدامة كالآتي :

1- تشويه النسيج الحضري

كثيرا ما يحدث خلط في استعمالات الارض بتداخل غير مدروس نتيجة للزيادة السكانية او ظروف الحرب والحصار الاقتصادي كما حدث في العراق وصولا الى ما سببه وجود داعش من اثار سلبية⁽¹⁵⁾ , اذ تم التعدي على المناطق التاريخية عن طريق استخدامها لاغراض تخالف وظيفة المبنى باضافة عناصر وملحقات دخيلة كتقسيمه بصوره عشوائية او اقامة محال تجارية مما يترتب عليه تشويه معالم النسيج الحضري والمعماري للمدينة⁽¹⁶⁾

2- العنف

عانت الكثير من المدن من اشكاليات كثيرة اثرت على النسيج الحضري لها كالنزاعات المسلحة او حرب العصابات والعنف المجتمعي كذلك الجريمة المنظمة , اعمال الشغب المرتبطة بالفقر, فضلا عن نزوح الكثير من المواطنين وتركهم لاراضيهم بسبب حالات النزاع الطائفي , القتل , الخطف , التهجير القسري استنادا الى الهوية⁽¹⁷⁾ .

3- المساكن العشوائية

هي مناطق ليست مخطط لها وغير خاضعة للقانون تتمثل في التعدي على الاراضي سواء اكانت حكومية⁽¹⁸⁾ ام خاصة والبناء عليها لاسباب متعددة كالفقر وازدياد السكان وهجرة المواطنين من الريف الى المدينة بحثا عن العمل وزيادة الدخل فنتحول بذلك المناطق داخل المدن الى ماوى للجماعات ذات الدخل المنخفض مما يؤدي الى التغيير في معالم المدينة من الناحية المادية والاجتماعية⁽¹⁹⁾ .

توجد اثار سلبية كثيرة تترتب على انتشار السكن العشوائي منها

- أ- ارتفاع نسبة الامية , ارتفاع نسبة الطلاق والعديد من الاثار السلبية.
 - ب- تكون تلك المناطق خالية من الخدمات الصحية كخدمات الصرف الصحي مما يؤثر سلبا على البيئة وذلك اذ غالبا ما يتم القاء النفايات والمخلفات في اماكن قريبة من المباني السكنية ,بالاضافة الى مايتسببه وجود المناطق العشوائية المكتظة من تلوث سمعي وجوي واخلاق بالتوازن الذي يفترض ان يكون موجودا في المدن والابنية الحضرية المستدامة بالتوازن بين الارض المبنية والمساحات المفتوحة داخل الحي السكني وبالتالي يؤثر بدوره سلبا على وجود هواء نقي وبيئة صحية خالية من الاوبئة والجراثيم فيؤثر على الحالة الصحية والنفسية لسكان المناطق العشوائية فضلا عن دوره في تشويه النسيج الحضري المفترض تواجهه في المدن⁽²⁰⁾ . مما يشكل عائقا كبيرا لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة فغالبا ما تكون الابنية متلاصقة وغير منظمة وشبكات الشوارع ضيقة ومتعرجة ,فضلا عن انعدام المساحات العامة وفي حال وجودها تنتشر فيها النفايات كما انها تخلو من الحدائق والمناطق الخضراء⁽²¹⁾ .
 - ت- يترتب على وجود وانتشار المناطق العشوائية عرقلة الكثير من الجوانب الاقتصادية المدروسة اذ لا يوجد انسجام بين المناطق العشوائية وامكن العمل لكثرة ساكنيها مما يتطلب زيادة الكلفة التشغيلية لكافة مرافق المدينة للانتقال من المناطق العشوائية الى امكن العمل⁽²²⁾ .
 - 4- ان التوسع الحضري غير المدروس يؤدي الى زيادة الضغط على البنى التحتية للدولة مما يخلف اوضاع صحية متدهورة وازدحامات فضلا عن انعدام الامن⁽²³⁾ .
 - 5- التمويل
- نعقد ان العقبة الاكبر التي تعترض تحقيق التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن هي عدم توافر التمويل الكافي لبناء مدن ومستوطنات بشرية مستدامة وقادرة على الصمود⁽²⁴⁾ .
- وبالتالي تؤدي هذه المعوقات في حال عدم معالجتها الى تفاقم اثارها والتاثير على مختلف جوانب حياة الانسان الاجتماعية والاقتصادية والسياسية .

الفرع الثاني

المعالجات الممكنة لتحقيق هدف التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن

ان التوسع الحضري نتيجة لزيادة النمو السكاني يعد امرا طبيعيا وعدم الاستجابة لهذا التوسع وفق خطة مدروسة يؤدي الى ان تتحول هذه الظاهرة الى ظاهرة مرضية لها اثارها السلبية على مجمل الحياة في الدول التي تعاني من ذلك ,بعبارة اخرى ان وضع اسس التنمية الحضرية المستدامة يعد وسيلة لحل ازمة السكن ويمكن تحقيق ذلك بالمعالجات الاتية :

- 1- تهيئة البنى التحتية الكاملة لجميع مواقع المشاريع الاسكانية المخطط تنفيذها .
- 2- اعادة تاهيل الهياكل الحضرية والحفاظ على مقومات النسيج الحضري بالاهتمام بالاماكن التاريخية والاثرية وترميمها⁽²⁵⁾ .
- 3- المعالجات الممكنة للمناطق العشوائية وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة :

حاولت الكثير من الدول التي تعاني من ازمة انتشار المناطق العشوائية ايجاد الحلول لهذه الاشكالية وسنورد فيما يلي اهم تلك الحلول مع بيان اختيارنا للحل الامثل من وجهة نظرنا والذي ينسجم ويتلائم مع خطط التنمية الحضرية المستدامة في العراق :

أ- عملت المؤسسات الحكومية على اعادة تاهيل المناطق العشوائية وتزويدها بخدمات البنى التحتية⁽²⁶⁾ , والارتقاء الحضري باعادة تخطيط هذه الاماكن عن طريق مد امدادات المياه وشبكات الصرف الصحي والتخلص من النفايات وانشاء المدارس والمرافق الصحية... الخ⁽²⁷⁾ .

ان هذه الوسيلة من وجهة نظرنا وان كانت تبدو جيدة من الناحية النظرية الا اننا نعتقد انها مستحيلة من الناحية الواقعية . والسبب في ذلك هو اكتظاظ المناطق العشوائية بالسكان ومد شبكات الخدمات بكافة انواعها يكون بطيئا وغير مجدي لذا نستبعد هذه المعالجة .

ب- عمدت بعض الدول الى الاعتراف بمشروعية المناطق العشوائية والعمل على ادخالها ضمن المخطط الاساس لمخططات التنمية الحضرية المستقبلية⁽²⁸⁾ .
ان هذه المعالجة وان كانت الى حد ما مقبولة فهي تتضمن رؤية وطنية بعيدة الاجل لحل مشكلة المناطق العشوائية , الا اننا نعتقد ان الاخذ بها سوف يؤدي مستقبلا الى زيادة التجاوزات وزيادة تشوية النسيج العمراني وبالتالي عدم تحقيق اهداف الحضرية المستدامة .

ث- الازالة كعلاج قانونية : أي بازالة كل المناطق العشوائية وتنفيذ خطط تنمية حضرية مستدامة⁽²⁹⁾ .

الازالة وان كان مطلب لكل من له مأوى صالح ومؤهل للسكن باعتباره ليس من المتضررين , الا انه يترتب عليه بقاء مجموعات كبيرة وفقيرة من المواطنين دون مأوى وهذا سيؤدي الى الكثير من الكوارث الانسانية والتي لايمكن التعافي منها .

نعتقد ان الحل الامثل لمشكلة المساكن العشوائية هو ان تقوم الحكومة الوطنية باعداد مناطق وتجهيزها بخدمات البنى التحتية وبناء مجمعات سكنية تتلائم مع مؤشرات التنمية الحضرية المستدامة وفقا لما نصت عليها منظمة الامم المتحدة في قرار الجمعية العامة المرقم A\RES\70\1 "تحويل عالمنا :خطة التنمية المستدامة 2030". وان يترافق ذلك باجارة تلك المساكن او تملكها لاصحاب المباني العشوائية وفي مقابل مالي مدعوم .

وفي المبحث الثاني والثالث سيتم بيان سبل توفير التمويل لبناء مثل هذه المجمعات السكنية

4- توفير مصادر التمويل ومنح القروض لتنفيذ المشاريع التنموية :

ان هذه المعالجة تعد العقبة الاهم التي تعترض تحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن في العراق وفي سائر الدول الاخرى التي تعاني الاكتظاظ السكاني⁽³⁰⁾ ,وعلى وفق المبحث الثاني والثالث سنتناول احدى وسائل التمويل والقروض العقارية وهي المصارف كما اننا سنبحث اهم اليات تفعيلها .

المبحث الثاني

الاصلاحات التشريعية لبعض النصوص القانونية للمصارف لدعم دورها في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة و حل أزمة السكن

إن توفير السكن الملائم واللائق من أهم واجبات الدولة تجاه مواطنيها ويعد التمويل السكني عنصراً أساسياً ومهما للنهوض بالقطاع السكني ويعول عليه في مساعدة المواطنين والمؤسسات المعنية لبناء الوحدات السكنية أو شرائها، فالتمويل العقاري نشاط اقتصادي يعنى بتوفير السيولة النقدية من قبل إحدى المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح الأشخاص الطبيعيين او المعنويين(31).

إن قصور الدولة في حل أزمة السكن دليل على عدم كفاءة نظام التمويل العقاري وبالتالي عدم أداء دوره بشكل كامل للنهوض بالقطاع السكني، وهو ما سيتم بحثه وفقاً لما يأتي :-

المطلب الأول

قانون البنك المركزي رقم (56) لسنة 2004

تتمثل اهم التحديات والمشكلات المتعلقة بقانون البنك المركزي رقم (56) لسنة 2004 والمتعلقة بالقطاع السكني مقارنة بقانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم 88 لسنة 2003 المصري بما يأتي:

الفرع الاول

مشكلة السياسة النقدية

لأهمية الدور الذي يقوم به البنك المركزي في تحديد السياسة النقدية والرقابة على المصارف القطاع العام والخاص وبالتالي التأثير بعملية التمويل العقاري المصرفي حيث نصت المادة (1/4) على ان من ضمن وظائف البنك المركزي هو "صياغة وتنفيذ السياسة النقدية، بما فيها سياسة سعر الصرف للعراق بما يتفق مع الباب السادس.

نقترح بان يتم تعديل نص المادة (24) من قانون البنك المركزي التي تنص على الآتي:
1) – يتعين على المحافظ وممثلين آخرين عن البنك المركزي العراقي وموظفين حكوميين

عقد اجتماعات منتظمة لتبادل المعلومات والآراء حول مدى تناسق السياسات النقدية والمالية، كلا ضمن مجال مسؤولياتهم وحول قضايا أخرى ذات مصالح ومسؤوليات مشتركة. 2 – قد يحضر المحافظ، نائبي المحافظ بناء على دعوة من قبل موظف حكومي، الاجتماعات مع الحكومة ، لتقديم نيابة عن البنك المركزي العراقي المشورة والمعلومات ضمن مجال صلاحية البنك المركزي العراقي)).

للتضمن النص على تشكيل مجلس تنسيقي بموجب قانون يتضمن اجتماعات دورية منتظمة لممثلي الحكومة مع ممثلي البنك المركزي للتباحث بوضع أسس السياسة النقدية والمالية في العراق , وذلك على غرار ما هو متبع وفقا لنص المادة 5 من قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد المصري (32).

وبذلك يتم توحيد الجهود بين مختلف المؤسسات في الدولة عن طريق تامين وضع خطة سياسية نقدية مدروسة تخدم كل قطاعات الدولة بما فيها قطاع الإسكان وفقا لمتطلبات التنمية الحضرية المستدامة .

الفرع الثاني

مشكلة الرقابة على أعمال المصارف

تتم الرقابة على المصارف من قبل البنك المركزي استنادا لنص م40, فله الصلاحية المطلقة في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمنح ترخيص, وتنظيم وممارسة الرقابة على المصارف وفروعهم وفق ما نص عليه هذا القانون و قانون المصارف رقم (94) لسنة 2004 ويشمل ذلك الصلاحية بإجراء رقابة خارجية وإجراء تدقيقات على التراخيص الممنوحة للمصارف وفروعهم بالنحو والتوقيت الذي يختاره البنك المركزي العراقي، والطلب من المصارف وفروعهم لتوفير المعلومات التي قد يطلبها البنك المركزي فيما يتعلق بشؤون مصرف ما وفروعه وزبائنه واتخاذ إجراءات علاجية حسبما ورد في هذا القانون وفي قانون المصارف رقم 94 لعام 2004 لفرض التزام المصارف المرخصة وفروعها بمثل هذه القوانين وبأي لوائح تنظيمية أخرى والمعايير التحوطية والخطوط الإرشادية والتوجيهات الصادرة عن البنك المركزي العراقي فيما يتعلق بتنفيذ مثل تلك القوانين. ولا تعتبر الإجراءات الصادرة عن إي

كيان حكومي آخر عدا البنك المركزي العراقي المتعلق بتنظيم نشاطات الإقراض والائتمان للمصارف ذات سلطة قانونية.

اذن وفقا لما تقدم فان الاليات القانونية التي يتضمنها كل من قانون البنك المركزي وقانون المصارف تحدد الحدود التي تعمل ضمن نطاقها المصارف كتحديد سعر الفائدة ومعدل الخصم... الخ مما يدخل ضمن آليات عمل مصارف القطاع العام والقطاع الخاص ومالها من دور كبير ومؤثر على حل أزمة السكن بتوفير سكن لائق وملائم للمواطنين .

نقترح بان تضاف مادة الى قانون البنك المركزي العراقي تتضمن إنشاء مركز للتدريب المصرفي⁽³³⁾ له شخصية قانونية وميزانية مستقلة تابع للبنك المركزي يتم عن طريقه تنمية المهارات في الاعمال المصرفية والمالية والنقدية من خلال دورات تدريبية منتظمة للعاملين في البنك المركزي والبنوك الاخرى بهدف مواكبة التطور العالمي وترسيخ قواعد العمل المهني السليم وان يتم استفاد خبراء عالمية كما يجب ان تتضمن الدورات ايفاد بعثات للخارج للتعرف على المستجدات في النظم المصرفية , وذلك على غرار نصوص المواد 45- 48 من قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم 88 لسنة 2003 المصري⁽³⁴⁾ .

واستناداً الى ما ورد اعلاه، يكون للبنك المركزي ضمانات ان يتم استخدام الأنظمة المصرفية الحديثة من قبل بنوك القطاع العام والقطاع الخاص وبالتالي يتم دعم وتطوير النظام المصرفي في العراق.

نعقد انه على وفق ماورد اعلاه سيكون للتعديل دور كبير في دعم القطاع المصرفي خاصة القطاع الخاص لما للسياسة النقدية وتطوير النشاط المصرفي اهمية في تحديد أسعار الفائدة على القروض العقارية وبالتالي لها دور في حل أزمة السكن .

المطلب الثاني

قانون الجمعيات التعاونية

إن قطاع السكن يحتاج إلى ائتمان ويقصد بالائتمان العقاري القرض وهو من أهم أدوات التمويل العقاري اذ يمثل الإطار القانوني لتمويل شراء أو إنشاء عقار يمتد تاريخ استحقاقها إلى سنوات طويلة قد تصل إلى عشرين سنة أو أكثر يسدد خلالها القرض على شكل أقساط وتكون

مضمونة بالعقار نفسه⁽³⁵⁾. والائتمان العقاري يكون متوسط وطويل الأجل مما لا يتناسب مع أهداف المصارف الأجنبية التي كانت مسيطرة على النشاط المصرفي في العراق لغاية عام 1941.

شُرِع قانون الجمعيات التعاونية 1944 وكان من ابرز الجمعيات جمعية المساكن التي تأسست عام 1955 وتضم جمعية بناء المساكن للمعلمين وجمعية بناء المساكن لمنتسبي الجيش، وجمعية بناء المساكن للأطباء والصيدلة وجمعية بناء المساكن لضباط الشرطة، وجمعية بناء المساكن لموظفي وزارة الزراعة. والبنك المعتمد للجمعيات التعاونية هو بنك التسليف التعاوني الذي تأسس بموجب القانون 65 لعام 1956 والغرض منه هو إقراض وتسليف الجمعيات التعاونية، وتوسع مسار الجمعيات التعاونية حتى بلغ 182 جمعية في بغداد وتسعى هذه الجمعيات إلى توفير الأراضي السكنية بسعر مناسب لمنتسبيها وقد حققت الجمعيات إغراضها في إسكان أصحاب المهن في إحياء خاصة بهم. وبعد ذلك تم تأسيس المصرف التعاوني بموجب القانون رقم 62 لعام 1959 بديلاً عن بنك التسليف التعاوني⁽³⁶⁾.

تمثل أهم التحديات والمشكلات المتعلقة بالجمعيات الإسكانية بما يأتي :

الفرع الأول

مشكلة غياب النصوص القانونية واعتماد الجمعيات

الإسكانية على الأنظمة الداخلية والتعليمات

وفقاً لنص المادة (2) من النظام الداخلي للجمعية التعاونية انها تهدف إلى رفع مستوى أعضائها وتنمية المصالح المشتركة مع تأمين السكن اللائق وتنظيم طاقات العمل التعاوني الإسكاني عن طريق توفير مستلزمات تأمين السكن للأعضاء وجميع المواد الأولية من مواد وآلات وخامات وأراضي والقيام بشراء وبيع وتأجير وإيجار واستيراد وكل ما يتطلبه التعاون الإسكاني.

رغم أهمية الغرض الذي انشأت من اجله الجمعيات الإسكانية لم يكن هناك قانون خاص يتضمن تأسيسها واختصاصاتها وصلاحياتها وكيفية عملها برفع المستوى الاقتصادي لأعضائها بتوفير السكن لهم اذ صدر نظامها الداخلي استناداً لنص المادة أربعين من قانون التعاون رقم 58 لسنة 1982 الملغي التي تنص على انه(أولاً- يضع الاتحاد العام للتعاون نظامه الداخلي والنظام الداخلي لصندوق التعاون ونموذج نظام داخلي لكل من التنظيمات التعاونية الأخرى المبينة في هذا القانون

يرفعها الى مجلس الوزراء أو من يخوله على ان تصدر خلال مدة لا تتجاوز (180) يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون .

ثانيا- تتضمن الأنظمة الداخلية كيفية تشكيل هذه التنظيمات وقواعد سير العمل فيها والعلاقة ما بينها وبين الغير وطريقة المساهمة والحل والتصفية وملاكاتها والأمور الأخرى كافة بما فيها الأمور المالية والانضباطية).

الغي قانون التعاون رقم 58 لعام 1982 وحل محله قانون التعاون رقم 15 لسنة 1992 وقد نص القانون فيما يتعلق بالجمعيات التي تم إنشائها قبل نفاذه وفقا لنصوص المواد الآتية :

المادة (7) ((الجمعية التعاونية تنظيم تعاوني له شخصية معنوية يؤسسها مجموعة من الأشخاص الطبيعيين طواعية وفق أحكام هذا القانون بهدف تحسين الحالة الاجتماعية والاقتصادية لأعضائها عن طريق العمل المشترك طبقا للمبادئ التعاونية)).

كذلك مادة (44) ((يلغى قانون التعاون ذو الرقم 58 لسنة 1982 وتبقى الأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبه نافذة بما لا يتعارض وإحكام هذا القانون الى حين صدور ما يحل محلها)).

في حين نصت مادة (45) ((تعتبر التنظيمات التعاونية القائمة عند نفاذ هذا القانون مؤسسة بموجبه وعليها تكييف أوضاعها تبعا لإحكامه وتستمر مجالس الإدارة ولجان المراقبة بإعمالها إلى حين انتهاء المدة القانونية أو حلها وفقا للقواعد المقررة في هذا القانون))، وكان الأجدر إصدار قانون خاص بالتعاون الإسكاني على غرار ما هو متبع في جمهورية مصر العربية بإصدار قانون خاص بالتعاون الإسكاني تحديدا ذي الرقم 14 لسنة 1981 وبالاطلاع عليه توصلنا إلى انه يُقترح على المشرع العراقي إصدار قانون للتعاون الإسكاني على غرار القانون المصري السابق الذكر متضمنا تحديد ما المقصود بالتعاون الإسكاني وكيفية قيامه باختصاصاته , إذ نصت المادة (1) من قانون التعاون الإسكاني المصري رقم 14 لسنة 1981 على إن : (التعاون الإسكاني فرع من القطاع التعاوني يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للتجمعات السكنية ويتولى صيانتها وإدارتها وذلك وفقا للمبادئ التعاونية و خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة , بهدف رفع مستوى الأعضاء اقتصاديا واجتماعيا).

الفرع الثاني

مشكلة تكافؤ الفرص

تضمنت المادة (5/ف/17/أ) من النظام الداخلي للجمعية التعاونية انه يحدد أسلوب توزيع الوحدات السكنية على الأعضاء بموجب تعليمات يصدرها الاتحاد العام للتعاون وقد صدرت بالتشريع رقم (1) لعام 1984 وبينت كيفية تقسيم الأراضي وكيفية احتساب النقاط عند توزيع الأراضي بين أعضاء الجمعية الإسكانية .

كما بينت المادة (5/ف/ب) انه لا يتم تسجيل الوحدة السكنية باسم العضو أو ورثته في دائرة التسجيل العقاري الا بعد تسجيل كامل البدل فضلا على إن العضو يتحمل كل ما يتطلبه التسجيل من مبالغ . نجد إن ما ورد سابقا لم يشر إلى ما هي ضمانات تحقيق تكافؤ الفرص بين أعضاء الجمعية التعاونية في الحصول على الوحدات السكنية لذا نقترح إن يتم إضافة شرط عدم التصرف على الأقل لمدة عشر سنوات في العقار الذي منح له بموجب القانون لغير الزوج أو لذوي القربى حتى الدرجة الثالثة على غرار نص المادة 6 من قانون التعاون الإسكاني المصري السالف الذكر⁽³⁷⁾ .

كما يقترح ان تتضمن التعليمات لمنح الأراضي السكنية لأعضاء الجمعية شرط انه في حالة لم يتم العضو الذي خصص له قطعة سكنية بينائها خلال الخمس سنوات من تاريخ قرار التخصيص جاز للجمعية إلغاء التخصيص , ما لم يقدم مبرر معقول لتأخره . ونفس الحكم في حالة تراخي العضو في سداد قيمة العقار وذلك على غرار م7 من قانون التعاون الإسكاني المصري⁽³⁸⁾

وبإدراج هذه النصوص ضمن ان التوزيع سيكون عادلا فيما يتعلق بتوفير سكن ملائم لجميع أعضاء الجمعية السكنية ومراعاة مبدأ تكافؤ الفرص فضلا عن ذلك بصدور قانون موحد للتعاون الإسكاني وعلى أساس أعضاء محددين والعمل على تلبية متطلبات السكن المناسب للأعضاء نعتقد انه بهذه الخطوة سيتم إزالة عبا ليس بقليل عن عائق الدولة فيما يتعلق بأزمة السكن .

المطلب الثالث

قانون مصرف التمويل العقاري رقم (161) لسنة 1976

للمصرف العقاري شخصية لها استقلال مالي وإداري وأهلية كاملة للقيام بكافة التصرفات القانونية اللازمة لتحقيق أغراضه المنصوص عليها في المادة 2 وهي:
(يهدف المصرف العقاري إلى تمكين المواطنين العراقيين من تأمين سكن لهم، وكذلك المساعدة في إقامة المنشآت السياحية في القطر عن طريق تقديم القروض العقارية لهذه الأغراض) .
تتمثل التحديات والإشكاليات في قانون المصرف العقاري بما يأتي :

الفرع الاول

مشكلة محدودية دور المصرف العقاري في توفير الائتمان العقاري

يمكن إجمال أهم العوامل التي جعلت دور المصرف العقاري محدود فيما يأتي:-

- 1- اعتماد المصرف العقاري في التمويل على ما تخصصه وزارة المالية من مبالغ عن طريق الإقراض من البنك المركزي فضلا عن بعض الجهات الحكومية مثل مصرف الرافدين والرشيد⁽³⁹⁾ ومؤسسة التقاعد والضمان وشركة التأمين حتى عام 1990 اما في الوقت الحالي اقتصر فقط على وزارة المالية والإقراض حصرا من مصرفي الرافدين والرشيد مما أدى إلى محدودية دوره وزيادة العجز المالي وبالتالي السكني⁽⁴⁰⁾.
- 2- ان ارتفاع قيمة القسط الشهري للمصرف العقاري يصل الى نسبة 50% من دخول الأسر نوات الدخول الواطئة وتبلغ نسبتهم 24% من الأسر العراقية مما يربك ميزانية الأسر المقترضة⁽⁴¹⁾.
- 3- انخفاض قيمة القرض السكني نسبة الى كلفة إنشاء وحدة سكنية أدى الى عدم فعالية هذه القروض في حل أزمة السكن⁽⁴²⁾.

الفرع الثاني

مشكلة عدم كفاية التعليمات الصادرة من المصرف العقاري لحل أزمة السكن

صدرت تعليمات جديدة بشأن القروض العقارية الممنوحة من المصرف العقاري وهي كما يأتي :

تعليمات المصرف العقاري للقروض السكنية لعام 2016-8-13

تنفيذاً لتوجيهات دولة رئيس الوزراء في توفير القروض الإسكانية للمواطنين كافة وعن طريق دعم المصارف التخصصية بالإيعاز إلى البنك المركزي العراقي بإقراض مبالغ مالية ومن اجل النهوض بالواقع الاقتصادي والإنساني للبلاد ومن اجل تفعيل نشاط الصيرفة العقارية في المصرف العقاري الذي توقف عن القيام بنشاطه منذ عام 2013 ، بادر البنك المركزي العراقي لدعم المصارف التخصصية ومن ضمنها المصرف العقاري عن طريق إقراضه مبلغ من المال يستثمره المصرف في إقراض المواطنين لغرض توفير دور سكنية لهم وبالتالي حل أزمة السكن قدر الإمكان وعليه بادرت الإدارة العامة بوضع تعليمات إقراض المواطنين وفق برنامج البنك المركزي العراقي وقد عرضت هذه التعليمات على مجلس إدارة المصرف في جلسته الحادية عشر المنعقدة

بتاريخ 2015/12/27 وحصلت الموافقة على إقراره وحسب القرار رقم (5) المصادق عليه من قبل وزارة المالية / مكتب السيد الوزير / مكتب الخبراء ذي العدد خ / 37 في 2016/1/10.

واستناداً الى ما ورد بكتاب مكتب رئيس الوزراء ذي العدد م0ر0 و / 6428/5 في 2016/5/19 "وضع آلية إقراض للمصرف العقاري تتعلق بقروض البنك المركزي العراقي" تقرر اعتماد التعليمات التالية لتنفيذ قروض البنك المركزي العراقي... الخ

يمكن ايراد اهم الاضافات ضمن التعليمات الجديدة لمنح القروض العقارية عن طريق المصرف العقاري على وفق ما يأتي :

- 1- من اجل تسهيل مهمة المواطن في الحصول على القرض أطلق المصرف العقاري خدمة (Online) حيث يكون التقديم عن طريق الاستمارة الالكترونية المبينة والغاية منها هي تخفيف العبء عن المواطن بمراجعة المصرف أينما تواجد وفي اي مدينة من العراق. وتحقيق مبدأ النافذة الواحدة. فضلاً عن القضاء على الفساد الإداري والمالي من خلال تقليل احتكاك المواطن بالموظفين في إجراءات المعاملة للقرض العقاري.
- 2- يكون مبلغ القرض (50) مليون دينار كحد اعلي لكل حالة.
- 3- مدة عقد القرض (عشر سنوات) غير قابلة للتمديد.
- 4- نسبة الفائدة 3%.
- 5- السقف الزمني لإنجاز المعاملة وتكون مهياً للصرف خلال ثلاثين يوماً بالنسبة للبناء او إضافة البناء، إما معاملة الشراء فيتم دفع مبلغ القرض إلى الزبون دفعة واحدة بعد انجاز عملية وضع إشارة الحجز من الدرجة الأولى لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة.
- 6- يلتزم المقترض بتسديد مبلغ القرض بالكامل إضافة إلى ما يترتب عليه من فوائد نظامية على شكل أقساط شهرية متساوية ولمدة (120) شهراً تبدأ من الشهر التالي لاستلامه اول دفعة للقرض وعند التأخر بالتسديد تفرض عليه فوائد تأخيرية بنسبة (12%) من مبلغ القسط المتأخر التسديد سنوياً وإذا استمر التأخير لمدة (12) شهر متتالية فيصار الى اتخاذ الإجراءات القانونية بحقه لاستيفاء مبلغ القرض والفوائد الأخرى.
- 7- يمنح القرض لكافة المواطنين⁽⁴³⁾.

تقييم التعليمات الصادرة عن المصرف العقاري ودورها في حل أزمة السكن .

- 1- مازال المصرف العقاري يعتمد في على الاقتراض من مؤسسات الدولة وبالتالي بقينا في نفس السلبية المشار إليها سابقا وهي محدودية دوره في دعم نظام التمويل العقاري.
 - 2- على الرغم من زيادة القرض العقاري إلى ما يصل إلى (50 مليون) إلا انه لا يكفي سواء أكان لشراء قطعة ارض او وحدة سكنية أو لإغراض البناء بسبب الكلفة العالية لجميع مكونات سوق السكن .
 - 3- تم تقليل المدة الزمنية لتسديد القرض العقاري الى عشرة سنوات وهذا يعني ان القسط الشهري المقطوع سوف يرهق ميزانية الأسر ذات الدخل الواطئة .
- وبالتالي مازال دور المصرف العقاري محدود لحل أزمة السكن .خصوصا اذا عرفنا ان العجز في الوحدات السكنية في عموم العراق عدا كردستان قد ازداد ففي عام 2013 وصل إلى 1379594 وفي عام 2016 وصل إلى 1961036⁽⁴⁴⁾

الفرع الثالث

مشكلة تعدد التشريعات القانونية المتعلقة بعمل المصرف العقاري

مابين تعديلات وكثرة التعليمات

وعلى نفس النهج السابق تمت المقارنة مع القوانين النافذة في جمهورية مصر العربية التي وجدنا إنها عملت في جميع التشريعات على ضم النصوص القانونية ضمن وثيقة قانونية موحدة لسهولة الرجوع إليها وفيما يتعلق بالمقارنة بين قوانين مصر وقانون المصرف العقاري وجدنا انها قد أصدرت قانون موحد للتمويل العقاري ذي الرقم 148 لسنة 2001. وباستقراء نصوصه توصلنا لما يأتي :

- 1- وضع قانون موحد لجميع القواعد المتعلقة بقطاع التمويل العقاري ولكافة البنوك التي تتعامل بالائتمان العقاري .
 - ان وضع الإطار التشريعي الموحد يكفل للمواطن سهولة الاختيار وفق ما يتناسب مع ظروفه المادية وطموحاته الاجتماعية في الحصول على السكن المناسب.
 - 2- وفقا لنص المادة 1 من قانون التمويل العقاري المصري نجد بانه لم يقتصر التمويل شراء او بناء او ترميم المساكن وإنما أضاف أيضا تحسينها , وهو م ندعو إليه المشرع العراقي لإيرادها ضمن اهداف قانون المصرف العقاري⁽⁴⁵⁾ .
- ان الحصول على وحدة سكنية هو حلم ولا تمام الحلم يجب إن تكون صالحة للسكن وبالتالي ضمان الحصول على تمويل لتحسين الوحدة السكنية يضمن دعم الحياة

الاجتماعية للمواطن هذا من ناحية , ومن ناحية أخرى يحافظ على النسيج الحضاري للدولة, وبذلك يكون هذا التعديل من الخطوات الهامة لتحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة

3- في حال إقرار القانون الموحد للتمويل العقاري يقترح ما يأتي:

أ- إن يتم تشكيل هيئة تابعة لوزارة المالية تختص بوضع الأسس لقطاع التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها قانون على غرار المادة 2 من قانون التمويل العقاري المصري⁽⁴⁶⁾.

ب- يتم حصر الجهات التي يسمح لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري .على وفق النهج المتبع للمادة 3 من قانون التمويل العقاري المصري⁽⁴⁷⁾ .

ت- دعماً لدور الدولة في أداء واجبها بتوفير مساكن لائقة وحضرية ومستدامة لذوي الدخل الواطئة نقترح بان تأخذ ما أورده المادة 5 من قانون التمويل العقاري المصري بعين الاعتبار وتعمل على :

• تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن ذات تكلفة اقتصادية واطئة .

• تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية . على ان يتم إيضاح ما هي شروط اعتبارهم من ذوي الدخل الواطئة⁽⁴⁸⁾ .

• ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة يختص بدعم نشاط التمويل العقاري فى مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التى تتناسب مع دخولهم بما لا يتجاوز ربع الدخل .

تتكون موارد الصندوق من :

1- الاشتراك الذي يلتزم الممول-المصرف الذي يمنح القرض العقاري او ما يسمى بالائتمان العقاري - والمستثمر بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (2 %) من قسط التمويل ، ويعفى من هذا الإشتراك المستثمر محدود الدخل.

2- التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص (وزير المالية) .

3- ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

4- حصيلة استثمار أموال الصندوق⁽⁴⁹⁾ .

ث- يكون دعماً للقانون وتوطيداً لحسن أدائه لصلاحياته إن يتم إنشاء مكتب لتلقي الشكاوي التي تقدم في حال مخالفة أحكام القانون واتخاذ اللازم من غرامة أو إيقاف مزاولة المؤسسة المالية لنشاطها⁽⁵⁰⁾.

نعتقد بأن ضم النصوص القانونية المتعلقة بعملية التمويل العقاري ضمن قانون موحد يسهل العملية العقارية ويدعم نظام التمويل العقاري .

المطلب الرابع

مصارف القطاع الخاص⁽⁵¹⁾

لم يكن للقطاع الخاص دوراً يذكر في حل أزمة السكن لوجود العديد من التحديات والإشكاليات والتي سنتناولها على وفق الآتي:-

التحديات والإشكاليات لعمل مصارف القطاع الخاص

أولاً: مشكلة احتكار المصارف الحكومية للعمل والنشاط المصرفي

احتكار المصارف الحكومية للعمل والنشاط المصرفي وحصر الودائع الحكومية بها دون مصارف القطاع الخاص ولد شللاً للقطاع المصرفي الخاص كما إن قانون المصارف رقم 94 لسنة 2004 ضمن المواد من 27-32 الكثير من القيود التي حددت دور مصارف القطاع الخاص وفرضت قيوداً عديدة على الاستثمار.

ثانياً: مشكلة الفائدة القليلة على الائتمان العقاري الممنوح من المصرف العقاري

إن الفائدة القليلة التي يتقاضاها المصرف العقاري في مقابل القروض المقدمة للمواطنين - الفائدة الحقيقية للمصرف العقاري هي 6% تتحمل وزارة المالية 4% منها ويتحمل المواطن 2% المتبقية في حين أن الفائدة المفروضة من بنوك القطاع الخاص كبيرة أدت إلى تحجيم دور القطاع الخاص وانحسار دوره في حل أزمة السكن⁽⁵²⁾.

ثالثاً: مشكلة ارتباط سوق السكن بمجموعة من الأسواق الاقتصادية

يرتبط سوق السكن بمجموعة من الأسواق الاقتصادية مثل : سوق الأرض ,سوق المواد الإنشائية ,سوق اليد العاملة وجميعها ذات تكلفة عالية مما كانت عائقا يحول دون دخول القطاع الخاص سوق التمويل العقاري .

رابعاً: مشكلة ارتباط التمويل العقاري بدور الدولة لتوفير البنى التحتية

ارتباط التمويل العقاري بدور الدولة لتوفير البنى التحتية ولما يحتاجه توفيرها من تكاليف عالية وارتباطها بما تقدمه الدولة من خدمات كل ذلك كان من المعوقات التي تعترض عمل مصارف القطاع الخاص وتحجم دورها في حل أزمة السكن .

خامساً: مشكلة طبيعة الائتمان العقاري

ان القرض العقاري او ما يسمى بالائتمان العقاري هو من القروض الطويلة الاجل والتي قد تصل الى 30 عاما مما يجعلها غير محبذة لدى المؤسسات المالية في القطاع الخاص فالقطاع الخاص مؤسسة ربحية تعتمد بالدرجة الأساس على الفوائد التي تستحصلها لقيامها بالمعاملات المصرفية والتي تعتمد بالدرجة الأساس على القروض القصيرة الأجل لا الطويلة الأجل .

اذن وفقا لما تقدم كان دور مصارف القطاع الخاص محدودا جدا وبالتالي لم يكن له دور فعال في حل أزمة السكن وتحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة .

المبحث الثالث

اليات تفعيل دور القطاع المصرفي لتحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة وحل أزمة السكن

تجدر الإشارة انه وفقا لخطط التنمية المستدامة في معظم الدول العربية غير النفطية تتضمن اشتراك مواطنيها في تمويل وانشاء المساكن الخاصة بهم عبر عدة وسائل كالادخار في المصارف وغيرها من المؤسسات المالية لتخفيف العبء على دولهم⁽⁵³⁾ .

اننا نرى انه على كل الدول سواء اكانت نفطية ام غير نفطية يفترض ان يشترك المواطن في تمويل بناء المساكن الخاصة بهم حتى لا يشكل ذلك عبئا كبيرا على ميزانية الدولة ويكون سببا في عرقلة الكثير من المشاريع الحيوية التي تخدم كل اهداف التنمية المستدامة وفي مختلف الجوانب .

وفقا لهذا المبحث سوف نتناول اليات لتفعيل دور القطاع المصرفي في تحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة وحل أزمة السكن وفقا للتفصيل الاتي

المطلب الاول

آليات تفعيل دور القطاع الخاص في عملية التمويل العقاري

ان تفعيل دور القطاع الخاص والعمل على إشراكه ضمن نظام القروض العقارية يعتمد بالدرجة الأساس على طبيعة السياسة النقدية التي يتبناها البنك المركزي وعلى النحو الآتي :

آليات تفعيل دور القطاع الخاص في حل أزمة السكن:

1- معدل سعر الخصم المحدد من قبل البنك المركزي :

عند قيام الأفراد بالاقتراض من البنوك يدفعون سعر الفائدة لكن عند قيام البنوك بالاقتراض من البنك المركزي فإنها تدفع معدل الخصم على تلك القروض وعند انخفاض معدل الخصم تزداد رغبة البنوك في الاقتراض من البنك المركزي وبالتالي زيادة كمية النقود لدى البنوك ومن ثم زيادة قدرتها في منح الائتمان العقاري وانخفاض سعر الفائدة. في حين ان العكس يحصل عند زيادة معدل الخصم, فان رغبة البنوك تقل في الاقتراض وبالتالي تقل النقود لدى البنوك مما يؤدي بدوره إلى زيادة سعر الفائدة, بمعنى في هذه الحالة يحصل إجماع القطاع الخاص عن الاشتراك ضمن نظام التمويل العقاري بسبب فارق الفائدة بين القروض الممنوحة من بنوك القطاع الخاص مقارنة بالقروض الممنوحة من المصرف العقاري .

2- تلعب نسبة الاحتياط القانوني التي يفرضها البنك المركزي على البنوك التجارية إلى تحديد مقدرتها على الاقتراض أو منح الائتمان, فعندما تخفض هذه النسبة المفروضة يؤدي ذلك الى التوسع في كمية النقود أي الزيادة في عرض النقود ومن ثم انخفاض سعر الفائدة وبالتالي دخول سوق التمويل العقاري .

3- نعتقد انه بالمقابل لزيادة السيولة النقدية لدى بنوك القطاع الخاص لابد في المقابل إن تقدم فائدة حقيقية وإيجابية على الودائع والمدخرات لديها كمؤسسة مالية مما يؤدي بدوره إلى زيادة حجم المدخرات لدى هذه البنوك وبالتالي زيادة قدرتها في رقد سوق التمويل العقاري السكاني⁽⁵⁴⁾ .

ان العمل وفقاً لما سبق سيكون له دور في دعم مصارف القطاع الخاص ودخولها سوق الائتمان العقاري.

المطلب الثاني

الحلول المقترحة لدعم دور القطاع المصرفي في تحقيق التنمية المستدامة وحل أزمة السكن

بعد استقرائنا للنصوص القانونية لقطاع المصارف والجمعيات الإسكانية ذات الصلة بعملية التمويل العقاري ومقارنتها مع القوانين لدول أخرى وتقديم الاقتراحات القانونية ارتأينا إن نقدم أهم ما توصلنا إليه من خلال البحث في سوق التمويل العقاري وقد توصلنا إن عدم كفاءة وقدرة مصادر التمويل العقاري يعود إلى الأسباب الآتية :

1- على الرغم من إن محور التمويل العقاري لسوق السكن هو محور واحد إلا إن مصادر التمويل لكل منها قانونها الخاص فضلا عن أنظمتها الداخلية وتعليماتها التي تصدر من وقت إلى آخر , مما يؤدي إلى تشعب الإجراءات وعدم وحدة الحلول التي يمكن اللجوء إليها للحصول على الائتمان العقاري , ونحن نتكلم بهذا الصدد عن سوق مالي تتغير فيه النسب باستمرار وتردد الاستفادة في تحديد أكثر الجهات ملائمة له من حيث السرعة في الدفع , أو سعر الفائدة , أو مقدار القسط المستقطع , أو مدة الأجل ... الخ .

فنأمل أن يتم توحيد كل التشريعات المتعلقة بسوق التمويل العقاري ضمن قانون موحد يتضمن أسس ثابتة وموحدة بتحديد القواعد العامة للائتمان العقاري . وبالتالي يصبح الاختلاف في بعض التفاصيل غير مربك للمواطن وخصوصا المواطنين المحدودي الدخل .

2- نعتقد إن المشكلة الأكبر في سوق السكن وبالتالي في نظام التمويل العقاري تكمن في نظرة الدولة إليه بمعنى انه بالنسبة لجميع التشريعات القانونية التي استقراناها وجدنا إن الدولة تنظر الى القطاع السكني على انه قطاع استهلاكي وبالتالي مهما أصدرت الدولة من تشريعات وقدمت من تسهيلات لا يمكن والحال هذه معالجة أزمة السكن , لان الزيادة السكانية السنوية اكبر من مقدرة الدولة لبناء الوحدات السكنية سنويا وميزانيتها المالية . ولهذا نرى بان الدولة يجب ان تغير نظرتها إلى قطاع السكن وتعتبره قطاعا إنتاجياً وتصدر في سبيل ذلك التشريعات اللازمة لضمان تحقيق ذلك ومن الوسائل المساعدة في ذلك :

أ- رفع سعر الفائدة على القروض العقارية الممنوحة من قبل مصارف القطاع العام . ولكن مع تمديد مدة القرض إلى أكثر من عشرين عاما وان يكون نسبة الاستقطاع الشهري لا تزيد على 25% من دخل الأسرة .

بهذه الطريقة سوف نضمن تقليل الفجوة في سعر الفائدة بين القطاع العام والقطاع الخاص مما يؤدي الى المنافسة بينهما وبالتالي العمل على حل أزمة السكن , هذا من ناحية من ناحية اخرى ان الاستقطاع الشهري لا يتجاوز 25% من دخل الأسرة مما يضمن عدم الإرباك لميزانية الأسر ذات الدخل المحدود .

ب- استخدام مصارف التمويل العقاري لنظام التوريق المصرفي كآلية لحل أزمة السكن:

إن استخدام التوريق المصرفي في مجال التمويل العقاري في العراق والعمل على تهيئة متطلباته القانونية وتفعيل سوق الأوراق المالية يؤدي الى زيادة الموارد المالية المخصصة لسوق التمويل العقاري , إذ يعد التوريق مصدرا تمويليا حديثا. آلية العمل فيه تتضمن تحويل الأصول المالية غير السائلة إلى أصول مالية سائلة مما يؤدي الى تقليل تكاليف الاقتراض .

تعد الولايات المتحدة الأمريكية الدولة إلام لنظام التوريق المصرفي ,ومنها انتقلت الى دول العالم .يرجع سبب ظهور التوريق الى ازمة السكن التي كانت تعاني منها اذ عجزت المؤسسات المالية عن توفير احتياجات السوق من القروض العقارية ,فتم تبني هذا النظام عام 1960 ويعمل على تحويل الادخار القصير الاجل الى تمويل طويل الاجل مرتكزا اساسا على صناديق الادخار . وهو ببساطة يتمثل في عملية بيع القروض العقارية بعد وضعها في محفظة واحدة واصدار سندات مضمونة بهذه المحفظة تطرح للمستثمرين في السوق الثانوية اي انه يتم تحويل الاصول المالية غير السائلة (القروض) من المقرض الاول (الاساسي -المصرف) الى الغير من المقرضين بشكل اوراق مالية قابلة للتداول ومضمونة بتلك الاصول (القروض) لزيادة الامان والتخلص من المخاطر والحصول على السيولة.

• أهمية التوريق المصرفي

يعمل نظام التوريق المصرفي على تنشيط سوق المال من خلال اهميته لكل من :

أولاً: أهمية التوريق المصرفي للمؤسسات المالية القائمة بعملية التوريق: تتضح هذه الفائدة بأنها سوف تستحصل رسوم الإصدار, التحصيل , الفروق بين قيمة شراء الديون وقيمة توريقها.

ثانياً: أهمية التوريق المصرفي لمصارف التمويل العقاري :

- 1- توفير السيولة النقدية
- 2- تنويع مصادر التمويل بدلا من الاعتماد على الاقتراض من المصارف الاخرى , وبالتالي تقليل مخاطر التمويل .
- 3- تحسين وزيادة رأس المال بشكل دوري عن طريق الربحية المستحصل عليها من الدين (الفوائد) .
- 4- السيولة لرؤوس الأموال المتجمدة .

ثالثاً: أهمية التوريق المصرفي للمستثمرين :

- 1- اتخاذ قرارات استثمارية بعيدا عن مركزهم الائتماني والتركيز في المقابل على درجة الحماية المتوفرة في هيكلية الأوراق المالية .
- 2- مقدرة الأصول المحولة الى اوراق مالية في تلبية التدفق النقدي ومنفذا من منافذ الاستثمار .
- 3- تقليل احتمالات تعرض المستثمرين للأخطار المالية⁽⁵⁵⁾.

تجدر الإشارة هنا إن نظام التوريق المصرفي ليس بجديد على المصارف العراقية اذ صرح للمصرف العقاري إصدار سندات قرض وبضمان الحكومة استنادا إلى الفقرة ثالثا من المادة الرابعة من قانون المصرف رقم 161 لسنة 1976 قيمة السند عشرة دنانير تم طرحها الى الجمهور والى الجهات المعنية بالإسكان والمؤسسات المالية بفائدة 5% بقرض طويل يتناسب واجال القروض التي تمنح للمواطنين , وكان من اثار ذلك ان تم سحب الفائض النقدي من المواطنين حيث بلغت المبالغ المستلمة 1987-1980 إلى 329 مليون دينار على وفق نشرات المصرف العقاري حول بيع السندات⁽⁵⁶⁾.

ونحن بدورنا نؤيد إدخال آلية التوريق المصرفي ضمن أنظمة العمل المصرفي لتوفير السيولة النقدية فيكون له تأثير ايجابي على سوق التمويل العقاري وبالتالي حل أزمة السكن .

ت- العمل على تطبيق بعض التجارب الدولية الناجحة في حل أزمة السكن حيث التجات كل من سنغافورة وتركيا إلى المرابحة العقارية إي بتحويل قطاع السكن من قطاع استهلاكي الى قطاع إنتاجي على النحو الآتي :

● سنغافورة كانت تعاني من أزمة سكن كبيرة حيث ما كان موجود من سكن يعتبر غير مناسب للسكن، لذا قامت حكومة سنغافورة بعدة إجراءات فاعلة فعمدت الحكومة إلى إنشاء هيئة الإسكان والتنمية تأخذ على عاتقها إنشاء مساكن عالية النوعية وبتكلفة منخفضة خلال مدة زمنية محددة , وتم إعطاء هذه الهيئة صلاحية الشراء القسري للأراضي ذات الملكية الخاصة وبما يعادل فقط 20% من القيمة السوقية لتلك الأراضي.

ورغم نجاح هذه التجربة حيث تمكنت من توحيد عملية بناء المساكن, و الحصول على الأراضي ومواد البناء والعمالة بتكاليف متدنية, و خفض نسب البطالة, عبر توفير فرص للعاطلين عن العمل⁽⁵⁷⁾. الا ان ما يؤخذ عليها عملية الشراء القسري للأراضي المملوكة للمواطنين وبقيمة قليلة جدا ونعتقد ان هذا الإجراء غير ملائم للوضع في العراق وحق المواطن في التملك.

• الاستفادة من التجربة التركية حيث تعاني تركيا من زيادة سكانية كبيرة وتعرضت الى الكثير من الزلازل مما فاقم أزمة السكن فانشأت ما يسمى بالية التنمية العمرانية (TOKI) سنة 1984 يكون العمل وفقا لها بشراء قطع اراضي وتسليمها الى شركات بناء استثمارية . اتجهت (TOKI) اتجاها مختلفا في التمويل فانشأت صندوقا خاصا بها لتحقيق الاكتفاء الذاتي وعدم الاعتماد على ميزانية الدولة وانما تعتمد على التجارة العقارية عن طريق شراء أراضي وإعطائها لشركات استثمارية تقوم بإنشاء المدن السكنية الفخمة , ثم تقوم هيئة التنمية العمرانية بمنح بعض الشقق لتلك الشركات بدلا من دفع المبالغ اليها واستطاعت بذلك بناء مدن ضخمة دون دفع مقابل نقدي او ان تقوم ببيعها بأكملها الى أصحاب الدخل المرتفعة والاستفادة من الإرباح في بناء شقق ومنازل منخفضة التكلفة وتوزيعها على محدودي الدخل بشكل قروض طويلة الأجل⁽⁵⁸⁾.

ونحن بدورنا نؤيد نقل التجربة التركية بتسريع قوانين تتلائم مع بلادنا وعلى النحو التالي :

1- إنشاء هيئة مختصة بحل أزمة السكن مستقلة تمنح الشخصية القانونية بموجب قانون وتكون تابعة لرئاسة الوزراء . تتمثل وظيفتها في توفير السكن لذوي الدخل المحدود – يتم تحديد ما المقصود بذوي الدخل المحدود وفقا لقانون وبما يتلائم مع وضع الدولة العراقية- وتحسين وتطوير المباني العشوائية وفقا لقروض طويلة الأجل وبسعر فائدة مدعوم يتم تحديده وفقا للسياسة النقدية للبنك المركزي العراقي .

كما يتم تحديد المناطق السكنية العامة بواسطة المحافظات بالتعاون مع البلديات. أي انه يتم وفقا للقانون التعاون مابين الهيئة المنشئة وكل قطاعات الدولة ذات الصلة بعملية الإسكان كوزارة الإسكان والبلديات لتحديد ما يأتي :

(أ) ما إذا كانت هناك حاجة سكنية قائمة بإقامة مشاريع استثمارية كبيرة .

(ب) تحديد تكاليف البنية التحتية للمناطق المراد إنشائها .

(ج) ما إذا كانت هناك أرض زراعية خصبة ،

(د) ما إذا كانت هناك مشكلة تلوث بيئي أم لا ،

(ز) ما إذا كانت المرافق الحيوية اللازمة للمواطنين مدرجة ضمن خطة تقسيم المناطق حتى الانتهاء من البناء السكني كوجود المدارس ,المراكز التجارية فضلا عن المراكز الصحية , المراكز الرياضية , وأماكن العبادة أي فيما إذا كانت قد اتخذت تدابير لضمان ذلك.

2- إن يكون للهيئة صندوق نقدي ذاتي التمويل ومستقل عن الميزانية العامة للدولة عن طريق المصادر الآتية :

- أ- المرابحة العقارية بشراء أراضي واستثمارها كأن يتم بناء وحدات سكنية فخمة وعالية التكلفة فضلا عن إنشاء المراكز التجارية وبيعها أو تأجيرها على ذوي الدخل المرتفعة .
- ب- الفوائد المستحصلة من قروض الإسكان وعلى النحو التالي :
- قروض الإسكان الفردية والجماعية لذوي الدخل المحدود مع تحديد سعر فائدة مدعوم وفقا للسياسة النقدية المقررة من قبل البنك المركزي العراقي .
 - تقديم قروض استثمارية وتشغيلية لتشجيع صناعة قطاع الإسكان .
 - تقديم قروض للمؤسسات المنتجة للسكن الجماعي كالجمعيات الاسكانية والنقابات المهنية.
- ت- أي ضرائب ورسوم وأتعاب وعمولات تنشأ عن تطبيق القانون والتي يجب أن تدفع من قبل الجهة المتعاقدة.
- ث- إصدار السندات وجميع أنواع الأوراق المالية لغرض توفير الموارد ،على نحو ما بيناه بآلية التوريق باصدار سندات مالية مضمونة بائتمانات عقارية لتوفير السيولة النقدية .
- نعتقد بان انشاء هيئة مستقلة لحل ازمة السكن وفقا لمتطلبات التنمية الحضرية المستدامة على غرار ماحدث في تركيا له دور كبير في ارساء الاسس للكثير من الخطط التنموية الحضرية المدروسة وبمشاركة قطاعات ومؤسسات الدولة ذات الصلة مما يكون له اكبر الاثر في حل ازمة السكن والارتفاع في المستوى المعيشي والحضاري للمواطنين .

الخاتمة

تناول البحث مشكلة مزدوجة يعاني منها العراق والكثير من الدول نتيجة للنمو السكاني وارتفاع معدلات الفقر ،كل ذلك ادى الى حرمان فئات كثيرة من حقها في الحصول على سكن بل ان حتى الفئات الاخرى التي لديها سكن غالبا ما يكون غير لائق لا تتوافر فيه متطلبات ومؤشرات التنمية الحضرية المستدامة لوجود العديد من المعوقات التي تحول دون ذلك وفي مقدمتها الجانب المالي لذا حاول الباحث معالجة هذه الاشكالية عن طريق رصد الوسائل القانونية التي من شأنها تعزيز الجانب المالي واخترنا المصارف كمؤسسة مالية لدعم هذا الغرض .

وقد توصلنا الى جملة من الاستنتاجات واتبعناها بجملة من الاقتراحات على وفق التفصيل الاتي:

اولا : الاستنتاجات

- 1- يوجد اهتمام دولي بالتنمية الحضرية المستدامة اذ يعد الهدف الحادي عشر من الاهداف التنموية السبعة عشر والتي يجري العمل على تحقيقها ابتداء من عام 2015 وحتى عام 2030 على كافة الاصعدة الدولية والاقليمية والتاكيد على الدور الوطني في تحقيق مؤشراتها وبما يتلائم مع اوضاع وظروف كل دولة .
- 2- ترتبط عملية التنمية الحضرية بقطاع السكن ارتباطا قويا اذ ان الزيادة السكانية تعد ظاهرة طبيعية يجب وضعها ضمن مسار مخطط له حتى لا يتم تشويه النسيج الحضري ,ويكون ذلك عن طريق تحقيق المؤشرات المنصوص عليها للتنمية الحضرية المستدامة أي انها تحقق التوازن بين عمليتي التجديد والتغيير باعادة تكييف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر ليلبي المتطلبات الجديدة .
- 3- توجد عدة معوقات تقف دون تحقيق التنمية الحضرية المستدامة كتشويه النسيج الحضري ,المساكن العشوائية ,والجانب المالي .
- 4- هناك عدة معالجات للقضاء على ظاهرة المساكن العشوائية .
- 5- توجد تشريعات قانونية كثيرة فضلا عن تعليمات متعددة تعد عائقا يحول دون الاستفادة الصحيحة من القروض العقارية .
- 6- للبنك المركزي العراقي دور كبير في دعم دور المصارف في توفير الائتمان العقاري عن طريق تغيير السياسة النقدية .
- 7- الاختلاف الكبير بين قيمة القروض الممنوحة من المصارف قياسا بالتكلفة الحقيقية للوحدة السكنية اللائقة .
- 8- لم يكن لمصارف القطاع الخاص دور يذكر في حل ازمة السكن لوجود الكثير من المعوقات كاحتكار المصارف الحكومية للعمل المصرفي فيما يتعلق بالائتمان العقاري لانخفاض الفوائد المستحصلة ,ارتفاع تكلفة سوق السكن ,عدم توفر البنى التحتية للكثير من المناطق ... الخ .

ثانيا: التوصيات

- 1- نقترح ان يتم معالجة السكن العشوائي على وفق الطرق التي تم الاشارة لها مسبقا ولكن ان يتم ذلك بعد اجراء احصاء كامل للمتجاوزين والمقيمين بالسكن العشوائي حتى لا تستمر هذه الظاهرة بالتفاقم .
- 2- تغيير السياسة النقدية للبنك المركزي بما يتلائم مع الحاجة الحقيقية للسكن اللائق المستوف لمؤشرات التنمية الحضرية المستدامة .
- 3- استخدام القطاع المصرفي لإلية التوريق المصرفي لتوفير السيولة النقدية ودعم قطاع السكن .
- 4- تحول النظرة من قبل الدولة للقطاع السكني واعتباره قطاعا منتجا لا استهلاكيا عن طريق صياغة النصوص القانونية التي تكفل تحقيق ذلك .
- 5- الاستفادة من التجارب الدولية الناجحة والرائدة في تحقيق اهداف التنمية الحضرية المستدامة وحل ازمة السكن وبما يتلائم مع الواقع العراقي .

الهوامش

-
- (¹) د. غادة موسى رزوقي السلق و ميثم حسن مهدي الصفار , التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي ,مجلة الهندسة ,العدد 11,المجلد 20 , 2014, ص 2.
 - (²) د. عقيل عبد الله عبد الجليل وايد احمد صالح ,دور التخطيط الحضري والاقليمي في رسم مستقبل العراق ,مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية ,المجلد 23,العدد 8,2016,ص 625.
 - كذلك:د. منعم دحام العطية و اميرة خلف لفتة ,العلاقة التبادلية بين السكان والتنمية المستدامة في العراق (دراسة تحليلية) ,مجلة الادارة والاقتصاد ,السنة السادسة والثلاثون ,العدد سبعة وتسعون,2013,ص 60.
 - (³) United Nation Conference On Environment And Development (UNCED) ,Earth Summit,Riode Janeiro ,Brazil ,June 1992

<https://sustainabledevelopment.un.org/milestones/unced>

- (4)د. غادة موسى رزوقي السلق وميثم حسن مهدي الصفار , مصدر سابق , ص 7.
(5)اهداف التنمية المستدامة ,تقرير احصائي ,قسم احصاءات التنمية البشرية 2017 , الجهاز المركزي للإحصاء/ العراق , ص 2.
(6)المصدر السابق , ص 9.
كذلك: موقع الامم المتحدة ,اهداف التنمية المستدامة, على الموقع الالكتروني :
[https://www.un.org/sustainabledevelopment \ar/wp-content/uploads/sties/2\2017\01\wim-dgs11.pdf](https://www.un.org/sustainabledevelopment/ar/wp-content/uploads/sties/2\2017\01\wim-dgs11.pdf).

(7)اهداف التنمية المستدامة هي :

- الهدف 1 - القضاء على الفقر بجميع أشكاله في كل مكان .
- الهدف 2 - القضاء على الجوع وتوفير الأمن الغذائي والتغذية المحسنة وتعزيز الزراعة المستدامة.
- الهدف 3 - ضمان تمتع الجميع بأنماط عيش صحية وبالرفاهية في جميع الأعمار .
- الهدف 4 - ضمان التعليم الجيد المنصف والشامل للجميع وتعزيز فرص التعلّم مدى الحياة للجميع.
- الهدف 5 - تحقيق المساواة بين الجنسين وتمكين كل النساء والفتيات .
- الهدف 6 - ضمان توافر المياه وخدمات الصرف الصحي للجميع وإدارتها إدارة مستدامة .
- الهدف 7 - ضمان حصول الجميع بتكلفة ميسورة على خدمات الطاقة الحديثة الموثوقة والمستدامة.
- الهدف 8 - تعزيز النمو الاقتصادي المطرد والشامل للجميع والمستدام، والعمالة الكاملة والمنتجة، وتوفير العمل اللائق للجميع.
- الهدف 9 - إقامة بُنى تحتية قادرة على الصمود، وتحفيز التصنيع الشامل للجميع، وتشجيع الابتكار .
- الهدف 10- الحد من انعدام المساواة داخل البلدان وفيما بينها .
- الهدف 11 - جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وأمنة وقادرة على الصمود ومستدامة.
- الهدف 12- ضمان وجود أنماط استهلاك وإنتاج مستدامة .
- الهدف 13 - اتخاذ إجراءات عاجلة للتصدي لتغيّر المناخ وآثاره.
- الهدف 14 - حفظ المحيطات والبحار والموارد البحرية واستخدامها على نحو مستدام لتحقيق التنمية المستدامة .
- الهدف 15 - حماية النظم الإيكولوجية البرية وترميمها وتعزيز استخدامها على نحو مستدام، وإدارة الغابات على نحو مستدام، ومكافحة التصحر، ووقف تدهور الأراضي وعكس مساره، ووقف فقدان التنوع البيولوجي .
- الهدف 16 - التشجيع على إقامة مجتمعات مسالمة لا يُهمّش فيها أحد من أجل تحقيق التنمية المستدامة، وإتاحة إمكانية وصول الجميع إلى العدالة، وبناء مؤسسات فعالة وخاضعة للمساءلة وشاملة للجميع على جميع المستويات.
- الهدف 17 - تعزيز وسائل التنفيذ وتنشيط الشراكة العالمية من أجل تحقيق التنمية المستدامة.

(8)وفقا لإحصائيات الامم المتحدة في عام 2015 كان 2.3 مليار شخص لايزالون يفتقرون الى المستوى الاساسي من خدمات الصرف الصحي . كما انه في عام 2016 كان اكثر من 91% من سكان المدن في جميع انحاء العالم يتنفسون هواء لم يصل الى المستوى المحدد على وفق المبادئ التوجيهية لجودة الهواء لمنظمة الصحة العالمية فيما يتعلق بالجسيمات , أي انه يعني التعرض الى مستويات من التلوث الهوائي اعلى بمعدل 2.5 مرة من المعيار المحدد للسلامة وقد توفي ما يقرب من 4.2 مليون شخص نتيجة لذلك .
تراجع الاحصائيات على موقع الشعبة الاحصائية للامم المتحدة , فرع بيانات التنمية والتواصل , نيويورك 10017 , الفاكس :+9851963(212) البريد الالكتروني: statistics@un.org

(9) 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES SDY GOAL 11 ,MONITORING ,FRAMEWORK ,AGUIDE TO ASSIST NATIONAL AND REPORT ON SDG GOAL 11 INDICATORS,FEBRURY 2016,p.5

(10)د.بهجت رشاد شاهين و حيدر ناجي عطية , التنمية الحضرية لمراكز المدن العراقية من خلال تفعيل اليات التجديد الحضري ,مجلة جامعة كربلاء العلمية ,المجلد الثاني عشر ,العدد الثاني ,2014,ص178.
(11)الامم المتحدة ,مجلس ادارة برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية \HSP\GC\26\5 , الدورة السادسة والعشرون , 2017 , ص4.

(12)د. احسان عباس جاسم ,تأثير المناطق العشوائية على الاستدامة الحضرية اليات تخطيطية مقترحة للتطوير ,مجلة القادسية للعلوم الهندسية ,المجلد 9,العدد 3 , 2016 , ص 24.

(14) قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة المرقم A/RES/70/1 في 21 ديسمبر 2015 "تحويل عالمنا: خطة التنمية المستدامة 2030" ص 29-30.

(15) د. قوباد صباح حسيب، استراتيجية تطوير مدينة كركوك وفق مبادئ التنمية المستدامة، مجلة جامعة كركوك للدراسات العلمية، العدد 3، المجلد 12، 2017، ص 3.

(16) د. غادة موسى رزوقي السلق و ميثم حسن مهدي الصفار، مصدر سابق، ص 2.

(17) نجلاء كامل كريم، الانظمة التخطيطية في المشهد الحضري المعاصر "دراسة تحليلية لبعض الانماط الحضرية"، مجلة ذي قار للعلوم الهندسية، المجلد الثالث، العدد الاول، شوال 1433 هـ، ص 2.

(18) د. احسان عباس جاسم، مصدر سابق، ص 27

(19) د. غادة موسى رزوقي السلق و ميثم حسن مهدي الصفار، مصدر سابق، ص 2.

(20) د. احسان عباس جاسم، مصدر سابق، ص 27.

(21) د. بهجت رشاد شاهين و حيدر ناجي عطية، مصدر سابق، ص 178.

كذلك اهداف التنمية المستدامة، تقرير احصائي، قسم احصاءات التنمية البشرية 2017، الجهاز المركزي للإحصاء/ العراق، ص 4.

(22) د. احسان عباس جاسم، مصدر سابق، ص 27.

(23) نجلاء كامل كريم، مصدر سابق، ص 4.

(24) قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة المرقم A/RES/70/1 في 21 ديسمبر 2015 "تحويل عالمنا: خطة التنمية المستدامة 2030" مصدر سابق، ص 15.

(25) د. بهجت رشاد شاهين و حيدر ناجي عطية، مصدر سابق، ص 185.

(26) د. احسان عباس جاسم، مصدر سابق، ص 30.

(27) د. بهجت رشاد شاهين و حيدر ناجي عطية، مصدر سابق، ص 185.

(28) د. احسان عباس جاسم، مصدر سابق، ص 30.

(29) المصدر السابق، ص 30.

(30) الامم المتحدة، مجلس ادارة برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية HSP/GC/26/5، الدورة السادسة والعشرون، 2017، مصدر سابق، ص 15.

كذلك: د. انتظار جاسم جبر و د. شروق نعيم جاسم، الاسكان الحضري في العراق بين سياسات التمويل وغياب الاستراتيجيات، مجلة الاستاذ، العدد 227، 2018، ص 393.

(31) د. سلام عبد الزهرة الفتلاوي وأسامة شهاب حمد الجعفري، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلّي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، السنة السابعة، 2015، ص 181.

(32) المادة 5 من قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد المصري رقم 88 لسنة 2003.

يعمل البنك المركزي على تحقيق الاستقرار في الأسعار وسلامة النظام المصرفي في إطار السياسة الاقتصادية العامة للدولة. ويضع البنك المركزي أهداف السياسة النقدية بالاتفاق مع الحكومة، وذلك من خلال مجلس تنسيقي يشكل بقرار من رئيس الجمهورية، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام عمل هذا المجلس.

ويختص البنك المركزي بوضع وتنفيذ السياسات النقدية والائتمانية والمصرفية. ويخطر محافظ البنك المركزي مجلسي الشعب والشورى بهذه الأهداف عند عرض مشروع قانوني الموازنة العامة للدولة والخطة العامة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما يخطر المجلسين بأي تعديل يطرأ على هذه الأهداف خلال السنة المالية.

(33) ان النظم الادارية والمصرفية التي تتعامل بها المصارف غير قادرة على مواكبة نظم الصيرفة الحديثة مما يعرقل كفاءة وتطور النظام المصرفي للمزيد ينظر خطة التنمية الوطنية، جمهورية العراق، وزارة التخطيط 1918-2022، ص 17.

(34) نصت المادة (45) على الآتي:- ((ينشأ المعهد المصرفي ويتبع البنك المركزي وتكون له شخصية اعتبارية وميزانية مستقلة، ويكون مقره مدينة القاهرة، ويختص بالعمل على تنمية المهارات في الأعمال المصرفية والمالية والنقدية ومكافحة غسل الأموال للعاملين بالبنك المركزي والبنوك والجهات العاملة في هذه المجالات بهدف مساندة التطور العالمي وترسيخ قواعد العمل المهني السليم.

ويجوز للمعهد الاستعانة بالخبرات العالمية في دعم قدراته، كما يجوز له إيفاد بعثات للخارج للتعرف على المستجدات في مجال نشاطه.

وعلى مركز إعداد وتدريب العاملين بالجهاز المصرفي توفيق أوضاعه وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة)).

إما المادة (46) فقد نصت على الآتي:- ((يكون للمعهد مجلس إدارة يصدر بتشكيله قرار من مجلس إدارة البنك المركزي، ويمثل المعهد أمام القضاء وفي صلاته بالغير رئيس مجلس إدارته.

(35) د. سلام عبد الزهرة القتلاوي واسامة شهاب حمد الجعفري، مصدر سابق، ص 182.

(36) د. محمد غالي راهي، دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان 2015، ص 191.

(37) المادة (6) من قانون التعاون المصرفي "مع عدم المساس بالتصرفات الثابتة التاريخ قبل العمل بهذا القانون يحظر على العضو خلال السنوات العشر التالية لتاريخ التخصيص أن يتصرف في العقار التعاوني الذي خصص له أو آل إليه لغير الزوج أو لذوى القربى حتى الدرجة الثالثة أو الجمعية ويصبح من تم التصرف له عضواً في الجمعية بحكم القانون".

(38) نصت المادة (7) من قانون التعاون المصرفي " بالنسبة للأراضي التي تخصص للأعضاء من تاريخ العمل بهذا القانون إذا لم يتم العضو ببناء الوحدة السكنية كاملة خلال خمس سنوات من تاريخ قرار التخصيص جاز للجمعية العمومية إلغاء تخصيصها ما لم يقدم مبررات تقبلها الجمعية ويسري هذا الحكم على العضو الذي يتراخى في سداد المبالغ التي تقررها الجمعية مقابل تخصيص عقار له أو سداد قيمة المرافق المستحقة خلال الأجل المحدد وفقاً لإحكام النظام الداخلي .

(39) مصرف الرافدين تأسس مصرف الرافدين بموجب القانون رقم (33) لسنة 1941 وبأشر أعماله في 19 / 5 / 1941 برأس مال مدفوع بلغ قدره (50) خمسون ألف دينار، قد مر المصرف بعدة مراحل خلال مسيرته التاريخية تمثلت أولاً بتواجده كاول مصرف وطني يمارس الصيرفة التجارية مع وجود العديد من المصارف الأجنبية، كما بدأ بالتوسع التدريجي داخل القطر ثم بعد ذلك مر بمرحلة دمج متعددة بدأ من عام 1964 شملت المصارف التجارية التي كانت تعمل في العراق حيث تم في عام 1974 توحيدها مع مصرف الرافدين الذي أصبح المصرف التجاري الوحيد في العراق، حيث استمر يعمل بمفرده في مجال الصيرفة حتى عام 1988 الذي شهد تأسيس مصرف حكومي آخر هو مصرف الرشيد الذي ابتدأ عمله بفروع مصرف الرافدين التي انتقلت إعمالها إليه وفي عام 1998 شهد المصرف تطوراً جديداً هو تحوله إلى شركة عامة مملوكة للدولة بالكامل طبقاً لإحكام قانون الشركات العامة رقم (22) لسنة 97 بهدف المساهمة في دعم الاقتصاد الوطني في مجال الصيرفة التجارية واستثمار الأموال وتقديم التمويل لمختلف القطاعات وفق خطط التنمية .

(40) د. جمال باقر مطلق، تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني، مجلة المخطط والتنمية، العدد 24، 2011، ص 114.

(41) وزارة الأعمار والإسكان، التقرير الرئيس لدراسة سوق السكن في العراق، 2006، ص 4، نقلاً عن د. جمال باقر مطلق، مصدر سابق، ص 113.

(42) المصدر السابق، ص 122.

(43) للمزيد ينظر الموقع الإلكتروني للمصرف العقاري العراقي reb-iraq.com/register

(44) خطة التنمية الوطنية 2018-2022، جمهورية العراق، وزارة التخطيط، مصدر سابق، ص 36.

(45) هناك أخطاء إحصائية وردت في عملية العد والحصر للوحدات السكنية للسكن باعتبار ان (الصيرفة، الخيمة، الكرفان، بيت الشعر، والوحدات غير النظامية) تحسب ضمنها وهذا غير صحيح .

ويعتقد ان اخذ القرض العقاري وتحسين الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن يعد إحدى الآليات لمعالجة أزمة السكن للمزيد ينظر مؤيد حميد مجدي، دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية -بغداد، المجلد الثامن، العدد 24، الفصل الثالث، 2013، ص 409.

(46) المادة 2 من قانون التمويل العقاري المصري تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية .

(47) المادة 3 من قانون التمويل العقاري المصري تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض

1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.

2- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقرها أن تزاوّل نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (4) والباب السابع من هذا القانون.

(48) المادة (5) من قانون التمويل العقاري المصري (دون إخلال بحكم المادة "35" من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن إقتصادية لذوى الدخل المنخفضة بما يلي :

أولاً : تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الإقتصادي 0

ثانياً: تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوى الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات التمويل).

(49) على غرار نصي المادة 35 و36 لقانون التمويل العقاري المصري المادة (35)

ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص 0

يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط ، وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل 0 ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى0
المادة - 36 -

تتكون موارد الصندوق من :

- (1) الإشتراك الذى يلتزم الممول والمستثمر بأدائه مناصفة للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسى وبشرط ألا يجاوز (2 %) من قسط التمويل ، ويعفى من هذا الإشتراك المستثمر محدود الدخل 0
 - (2) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص
 - (3) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ 0
 - (4) حصيلة إستثمار أموال الصندوق 0
 - (5) حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التى تؤدى وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .
- (50) على ضوء ماورد في المادة 41 من قانون التمويل العقاري (بنشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب) .

(51) البنك المركزي ,جدول بتصنيف مصارف القطاع الخاص , على الموقع الإلكتروني :<https://cbi.iq/page124>

(52) د.جمال باقر مطلق ,مصدر سابق ,ص 109.

(53) كل وحدة سكنية مشيدة من قبل وزارة الاسكان تقابلها مايعادل (44) وحدة سكنية يتم انشاؤها من قبل الافراد كما تقابل مايصل الى (49) وحدة سكنية مشيدة كوحدات سكنية عشوائية . وذلك لان تكلفة بناء الوحدات السكنية العشوائية اقل بكثير من تلك المشيدة من قبل الافراد والتي بدورها اقل كلفة من الوحدات السكنية المشيدة من قبل الوزارة .

ينظر :طبية فاروق ابراهيم ,د. جمال باقر مطلق و كامل كاظم الكنانى , تمكين المجتمع المحلي في العراق لتوفير الاسكان الميسر ,مجلة المخطط والتنمية ,العدد (29) , 2014 , ص 8..

كذلك :د. انتظار جاسم جبر و شروق نعيم جاسم ,مصدر سابق ,ص 341.

(54) أسست الحكومة الكولومبية 1972 هيئات مالية تقدم فائدة حقيقية وإيجابية على الودائع مما أدى إلى استجابة المودعين وبالتالي زيادة مدخراتها مما أدى بصورة مطردة إلى نمو نظام التمويل السكني .
د. جمال باقر مطلق , تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني ,مصدر سابق ,ص 118.

(55) د. رضا صاحب ابو حمد و كرار حاتم عطية ,التوريق المصرفي ودوره في حل ازمة السكن في العراق ,مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية , المجلد الرابع ,العدد 1, 2017,ص 1-5.

(56) نشرات المصرف العقاري حول بيع السندات نقلا عن د. جمال باقر مطلق , تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني ,مصدر سابق ,ص 114.

(57) تجربة سنغافورة في مشاريع الاسكان | صحيفة مال الاقتصادية على الموقع الإلكتروني

<https://www.maaal.com/archives/20170927/97025>

(58) نظام ادارة تنمية الاسكان استنادا الى قانون الاسكان الجماعي في تركيا رقم 2958 في 1984/3/2

قانون استخدام موارد ادارة الاسكان رقم 24730 في 2002/4/18

<https://www.turkey-post.net/p-112427>

للمزيد ينظر :قطاع الإسكان في تركيا على الموقع الإلكتروني

المصادر

القوانين العراقية

- قانون مصرف التمويل العقاري رقم (161) لسنة 1976.
- قانون التعاون رقم 58 لسنة 1982 الملغي.
- قانون التعاون رقم 15 لسنة 1992.

-
- قانون البنك المركزي رقم (56) لسنة 2004.
- قانون المصارف رقم (94) لسنة 2004.

القوانين المقارنة

- قانون التعاون الإسكاني المصري رقم 14 لسنة 1981.
- نظام ادارة تنمية الاسكان استنادا الى قانون الاسكان الجماعي رقم 2958 في 1984/3/2 التركي .
- قانون التمويل العقاري المصري ذي الرقم 148 لسنة 2001 .
- قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم 88 لسنة 2003 المصري .

القرارات و الوثائق الرسمية

- قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة المرقم A\RES\70\1 في 21\ديسمبر\2015 "تحويل عالما: خطة التنمية المستدامة 2030" .
- الامم المتحدة ,مجلس ادارة برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية 5\26\GC\HSP , الدورة السادسة والعشرون , 2017 .
- اهداف التنمية المستدامة ,تقرير احصائي ,قسم احصاءات التنمية البشرية 2017 ,الجهاز المركزي للاحصاء/ العراق.

الدوريات

- د. احسان عباس جاسم ,تأثير المناطق العشوائية على الاستدامة الحضرية اليات تخطيطية مقترحة للتطوير ,مجلة القادسية للعلوم الهندسية ,المجلد 9,العدد 3, 2016 .
-احمد كاظم سنود الحساني, دور الايرادات العقارية في تمويل الموازنة العامة في الدولة , مجلة المثنى للعلوم الاقتصادية والادارية المجلد 8 , العدد 1 , 2018 .
- د. انتظار جاسم جبر و د. شروق نعيم جاسم ,الاسكان الحضري في العراق بين سياسات التمويل وغياب الاستراتيجيات ,مجلة الاستاذ ,العدد 227, 2018.
- د.بهجت رشاد شاهين و حيدر ناجي عطية ,التنمية الحضرية لمراكز المدن العراقية من خلال تفعيل اليات التجديد الحضري ,مجلة جامعة كربلاء العلمية ,المجلد الثاني عشر ,العدد الثاني, 2014 .
-د. جمال باقر مطلق ,تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني ,مجلة المخطط والتنمية ,العدد 24, 2011.
- د. رضا صاحب ابو حمد و كرار حاتم عطية ,التوريق المصرفي ودوره في حل ازمة السكن في العراق ,مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية , المجلد الرابع ,العدد 1, 2017.

- د. سلام عبد الزهرة الفتلاوي وأسامة شهاب حمد الجعفري , المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة), مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية , العدد الثالث , السنة السابعة , 2015.
- د. عقيل عبد الله عبد الجليل وايد احمد صالح , دور التخطيط الحضري والاقليمي في رسم مستقبل العراق , مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية , المجلد 23, العدد 8 , 2016.
- د. غادة موسى رزوقي السلق و ميثم حسن مهدي الصفار , التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي , مجلة الهندسة , العدد 11, المجلد 20 , 2014.
- د.قوباد صباح حسيب , استراتيجية تطوير مدينة كركوك وفق مبادئ التنمية المستدامة , مجلة جامعة كركوك الدراسات العلمية , العدد 3, المجلد 12 , 2017 .
- ظبية فاروق ابراهيم , د. جمال باقر مطلق و كامل كاظم الكناني , تمكين المجتمع المحلي في العراق لتوفير الاسكان الميسر , مجلة المخطط والتنمية , العدد (29) , 2014 .
- د. محمد غالي راهي , دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق , مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية , السنة الحادية عشر , المجلد العاشر , عدد خاص بمؤتمر الإسكان 2015 .
- مؤيد حميد مجدي , دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق , مجلة دراسات محاسبية ومالية -بغداد , المجلد الثامن , العدد 24, الفصل الثالث , 2013.
- د. منعم دحام العطية و اميرة خلف لفته , العلاقة التبادلية بين السكان والتنمية المستدامة في العراق (دراسة تحليلية) , مجلة الادارة والاقتصاد , السنة السادسة والثلاثون , العدد سبعة وتسعون, 2013.
- نجلاء كامل كريم , الانظمة التخطيطية في المشهد الحضري المعاصر "دراسة تحليلية لبعض الانماط الحضرية " , مجلة ذي قار للعلوم الهندسية , المجلد الثالث , العدد الاول , شوال 1433 هـ .

شبكة الانترنت

*الموقع الالكتروني لمصرف الرافدين <http://www.rafidain-bank.gov.iq>

* الموقع الالكتروني لمصرف الرشيد <http://rasheedbank.gov.iq/>

* الموقع الالكتروني للمصرف العقاري العراقي reb-iraq.com/register

*الموقع الالكتروني للبنك المركزي ,جدول بتصنيف مصارف القطاع الخاص , على الموقع الالكتروني : <https://cbi.iq/page124>

* تجربة سنغافورة في مشاريع الاسكان | صحيفة مال الاقتصادية على الموقع الالكتروني

<https://www.maaal.com/archives/20170927/97025>

*قانون استخدام موارد ادارة الاسكان في تركيا رقم 24730 في 2002/4/18.

* قانون استخدام موارد ادارة الاسكان رقم 24730 في 2002/4/18

*قطاع الإسكان في تركيا <https://www.turkey-post.net/p-112427>

United Nation Conference On Environment And Development (UNCED) *
,Earth Summit,Riode Janeiro ,Brazil ,June 1992

<https://sustainabledevelopment.un.org/milestones/unced>

*موقع الامم المتحدة ,اهداف التنمية المستدامة, على الموقع الالكتروني :

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/ar/wp-content/uploads/sties/2/2017/01/wim-dgs11.pdf>.

*الاحصائيات على موقع الشعبة الاحصائية للامم المتحدة , فرع بيانات التنمية والتواصل ,نيويورك
10017 ,الفاكس :+(212)9851963 البريد الالكتروني: statistics@un.org

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES SDY GOAL 11 *
,MONITORING ,FRAMEWORK ,AGUIDE TO ASSIST NATIONAL
AND REPORT ON SDG GOAL 11 INDICATORS,FEBRURY 2016

Anali Haddad Larijani,Sustaiable Urban Development .oncepts *
,Features,And ,Indicators,International,Academic Intitute For Science
And Technology , International,Academic Journal Of Scince And
Engineering .Vol.3,No.6,2016,PP.9-14 Issn 2454-3896
على الموقع الالكتروني
[https://iaiest.com/dl/journals/7-AJOF of science and Engineering/V3-i6-jun
2016 p.2](https://iaiest.com/dl/journals/7-AJOF%20of%20science%20and%20Engineering/V3-i6-jun2016%20p.2)