



تحليل العلاقة بين التمويل الإسكاني وبعض مؤشرات التنمية المستدامة في العراق للمدة (2016-2023)

Analysis of the relationship between housing finance and some sustainable development indicators in Iraq

أ.م.د هدى زوير مخلف⁽³⁾

أ.د عمار محمود حميد⁽²⁾

م.م نور حسين علي⁽¹⁾

جامعة كربلاء – كلية الادارة والاقتصاد

dr.huda.miklif@uokerbala.edu.iq ammar.m@uokerbala.edu.iq noor.h.ali@s.uokerbala.edu.iq

المستخلص

يُعدُّ التمويل الإسكاني العنصر الأساسي لتحقيق التنمية المستدامة بجوانبها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتكنولوجية، نظرًا لدوره الفعّال في تعزيز فرص امتلاك السكن وتحسين جودة الحياة. يهدف هذا البحث إلى تحليل العلاقة بين تفعيل دور التمويل الإسكاني وبعض مؤشرات التنمية المستدامة، مع التركيز على السياق العراقي في ظل التحديات التنموية التي يواجهها. انطلق البحث من إشكالية ضعف الأثر الفعلي للتمويل الإسكاني في تعزيز مؤشرات التنمية المستدامة، على الرغم من تعدد المبادرات والسياسات التمويلية التي اعتمدتها الحكومة العراقية. اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لتحليل البيانات والمؤشرات ذات الصلة. وقد توصل البحث إلى أن العلاقة بين تفعيل التمويل الإسكاني وتحقيق التنمية المستدامة في العراق كانت ضعيفة وغير إيجابية، نتيجة لغياب التكامل بين السياسات الإسكانية والاستراتيجية التنموية الشاملة، بالإضافة إلى ضعف الاستهداف والتمويل المستدام. وأوصى البحث بضرورة إعادة صياغة السياسات التمويلية وربطها بالأولويات التنموية الوطنية لتحقيق فاعلية أكبر في المستقبل.

الكلمات المفتاحية : التمويل الإسكاني ، التنمية المستدامة، الاقتصاد العراقي

Abstract

Housing finance is regarded as a fundamental pillar for achieving sustainable development in its economic, social, environmental, and technological dimensions, due to its vital role in

enhancing homeownership opportunities and improving quality of life. This study aims to analyze the relationship between the activation of housing finance and selected sustainable development indicators, with a particular focus on the Iraqi context amidst the developmental challenges it faces. The research addresses the core problem of the limited actual impact of housing finance on promoting sustainable development indicators, despite the numerous initiatives and financing policies adopted by the Iraqi government. A descriptive-analytical methodology was employed to examine relevant data and indicators. The study concludes that the relationship between the activation of housing finance and the achievement of sustainable development in Iraq is weak and non-positive. This is attributed to the lack of integration between housing policies and the broader national development strategy, as well as deficiencies in targeting and sustainable financing mechanisms. The research recommends restructuring housing finance policies and aligning them with national development priorities to enhance their effectiveness in the future.

المقدمة

يُعدُّ التمويل الإسكاني من الأدوات الأساسية التي تعزز التنمية المستدامة في العراق، الذي يواجه تحديات جسيمة، خاصة في مجال الإسكان، نتيجة للنمو السكاني السريع والتغيرات الاقتصادية والسياسية. تكمن أهمية التمويل الإسكاني في توفير الموارد المالية اللازمة لبناء وشراء الوحدات السكنية التي تلبي احتياجات المواطنين وتساهم في تحسين ظروفهم المعيشية. من خلال تحليل العلاقة بين التمويل الإسكاني والتنمية المستدامة، يُركز على تحقيق التوازن بين الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. يسعى التمويل الإسكاني في العراق إلى تحقيق عدة أهداف رئيسية منها تحسين وصول الأفراد إلى المساكن المناسبة، دعم الطبقات الاجتماعية ذات الدخل المحدود، وتحفيز السوق العقاري على مستوى التنمية المحلية. علاوة على ذلك، ينبغي أن يأخذ التمويل الإسكاني في الاعتبار الجوانب البيئية من خلال تعزيز البناء المستدام واستعمال تقنيات صديقة للبيئة..

أولاً: أهمية البحث:-

تأتي أهمية البحث من خلال تسليط الضوء على دور التمويل الإسكاني كأداة فاعلة في دعم مسار التنمية المستدامة، من خلال تحليل انعكاسه على بعض مؤشرات التنمية المستدامة في العراق.

ثانياً: مشكلة البحث- تتمثل مشكلة البحث في التساؤلات الآتية:-

- ما مدى فاعلية التمويل الإسكاني في دعم مؤشرات التنمية المستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتكنولوجية؟

- الى اي مدى استطاع العراق تفعيل دور التمويل الإسكاني لتحقيق اهداف التنمية المستدامة في ظل التحديات الاقتصادية والاجتماعية التي يواجهها؟

ثالثاً: هدف البحث:-

(يهدف البحث الى تحليل العلاقة بين تفعيل دور التمويل الإسكاني في العراق و تحقيق الاهداف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتكنولوجية لتنمية المستدامة).

رابعاً: فرضية البحث:-

تستند فرضية البحث على أن التمويل الإسكاني في العراق يسهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة إذا تم تنفيذه بشكل فعال ويأخذ في نظر الاعتبار الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

خامساً: منهجية البحث:-

لغرض الوصول الى مشكلة البحث وتحليلها ووضع الحلول المناسبة لها سيتم الاستعانة بالمنهج (الوصفي التحليلي) وباستخدام مختلف المعلومات والبيانات للتوصل الى نتائج البحث.

المبحث الاول: الإطار المفاهيمي لتمويل الإسكاني والتنمية المستدامة

المطلب الاول:- الإطار المفاهيمي لتمويل الإسكاني

أولاً:- مفهوم التمويل الإسكاني

عرف التمويل الإسكاني على أنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المخصصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال السكن ذات الإيجارات المعتدلة. كما يعد التمويل حجر الأساس في سياسات الاسكان عموماً ويرتبط نجاح سياسة الاسكان في ايجاد القنوات والمنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتأمين السكن على وفق شروط مناسبة وخصوصاً للمساكن محدودة الكلفة، ويعد هيكل مؤسسات التمويل العقاري من اهم الهياكل المعنية بالتمويل الإسكاني والتي قد تختلف تسمية تلك المؤسسات بين بلد واخر⁽¹⁾. كما يمكن أن يعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء المجمعات السكنية المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى⁽²⁾. وايضاً يعرف التمويل السكني من خلال مفهوم التمويل العقاري على أنه: عبارة عن الأموال الممنوحة من اجل إقامة أو شراء

1- توانا فاضل صالح، مارية حمد عزيز: دور سياسات التمويل الاسكاني في تقليل العجز السكني في مدينة اربيل للمدة (2005-2017)، مجلة جامعة جيهان ، اربيل للعلوم الانسانية والاجتماعية، مجلد 1، العدد 1، 2017، ص2.

2- John Doling, paul Vandenberg, and Jade Tolentino, Housing and Housing Finance- A Review of the links to Economic Development and poverty Reduction, , No362,2013, P17.

الأبنية السكنية التجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمان متمثل برهن العقار المراد تمويله إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الديون من مصدره⁽¹⁾.

وعليه يمكن القول بأن التمويل الإسكاني هو نظام متكامل يشمل مجموعة من الأدوات والآليات المالية التي تهدف إلى توفير الموارد اللازمة لتمكين الأفراد والأسر من الحصول على السكن الملائم. ويتضمن هذا النظام قروض الرهن العقاري، والتمويل التأجيري، والتمويل التعاوني، بالإضافة إلى الدعم الحكومي المباشر وغير المباشر. حيث يسهم التمويل السكني في تحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية، مثل تحسين مستوى المعيشة، وتوسيع فرص التملك، وتحفيز النمو الاقتصادي، وتطوير القطاع العقاري.

ثانياً:- أهمية التمويل السكني

للتطوير الإسكاني دور كبير في دفع عجلة التنمية والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرفق و باعتبار أن التمويل هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الاعمال و الاشغال و النشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها و اصنافها انطلاقاً من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولاً ثم تنفيذ مختلف الاعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل و الشروط لذلك كمرحلة ثانية، وعليه سنورد أهمية التمويل الإسكاني في النقاط الآتية⁽²⁾:

- 1- يسهم في تعزيز قوة الدولة حيث تقاس قوة الدولة بقوة اقتصادها، والدولة القوية اقتصادياً فأنها لا محالة قوية سياسياً ولتحقيق ذلك فانه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية.
- 2- يسهم التمويل الإسكاني في تنشيط الاقتصاد الوطني من خلال توفير السيولة النقدية والتمويل للأفراد وكذلك تنشط القطاعات المرتبطة بقطاع السكن بخلق فرص جديدة وبالتالي التقليل من البطالة.
- 3- يسهم في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للمجتمع والأفراد من خلال تملك الفرد المسكن ، و تملك المسكن من علامات الاستقرار النفسي والاجتماعي للفرد والمجتمع وبالتالي فان جذب هذه الاستقرار سوف يساعد في جذب الاستثمارات الى هذا القطاع.
- 4- يسهم في ايجاد التمويل اللازم لذوى الدخل المنخفض والمتوسط للحصول على سكن فكثير من الناس لا يستطيعون دفع المبلغ كاملاً في شراء الوحدات السكنية فيتح لهم هذا التمويل دفع المبلغ تدريجياً في صورة اقساط بما يناسب ظروفهم المادية، وبالتالي له اثر في معالجة ازمة السكن التي تعاني منها اغلب الدول⁽³⁾.
- 5- يسهم التمويل الإسكاني في معالجة الركود في قطاع السكن ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات السكنية وبالتالي خلق الطلب الفعال في قطاع السكن مما يزيد في نشاطه⁽⁴⁾.

1- سلام عبد الزهرة الفتلاوي واسامة شهاب حمد الجعفري، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية ، جامعة بابل، المجلد7، العدد3، 2015، ص180.
2- قوال زواوية ايمان واخرون: القروض العقارية في الجزائر(دراسة حالة)، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والادارية، العدد7، 2017، ص670.

3 - Du Juan and Yi-Ming Wei, Housing Policy and Affordability in China, London: Routledge, 2015, p95

6- يعدُّ التمويل الإسكاني وسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على الكثير من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد و عزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة والانحراف⁽²⁾.

ثالثاً:- أنواع التمويل الإسكاني

يعد التمويل حجر الزاوية في أية استراتيجية اسكانية اذ ترتبط درجة نجاحه بنجاح وسائل التمويل في خلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير الاموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية وتختلف اشكال ومؤسسات التمويل من دولة لأخرى بحسب طبيعة النظام الاقتصادي والمالي فيها، اذ لم تعرف مؤسسات التمويل الإسكاني نوعاً واحداً من انواع التمويل، بل عرفت الأصناف الكثيرة التي قد يصعب حصرها، كما أنها في الوقت نفسه شهدت اختلافات عدة تتعلق بشروط الاقتراض، ولأجل التعرف على أنواع التمويل الإسكاني كان لا بد أولاً من معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض والتي تتلخص فيما يأتي:

1- التمويل بحسب مدة القرض

تعدُّ الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستعملة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، وهي تقع في القروض قصيرة الأمد وطويلة الأمد⁽³⁾:

1-1- القروض قصيرة الأمد

وهي الأموال التي تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار ومن المعروف أن البنوك التجارية تعدُّ من مكونات النظام المصرفي الأساسية في البلاد، فقد تنصرف إلى تمويل استيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج، أو القيام بتمويل الأرباح العائدة للشركات الأجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الإسكان.

1-2- قروض طويلة الأمد

وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل المصارف الإسكانية، حيث تعدُّ مصارف الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها وتتمثل أهم أهدافها فيما يلي:

-
- 1- زينب علي عبد الحسين وهيثم عبد الخالق اسماعيل، دور البنك المركزي العراقي في التمويل الاسكاني والحد من ازمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد 16، العدد 57، 2021، ص30.
 - 2- قوال زواوية ايمان، مصدر سابق، ص670.
 - 3- اكرم عبد العزيز الملا حويش، التمويل الاسكاني والحاجة السكنية في العراق، مجلة المخطط والتنمية، العدد 9، 2008، ص21.

1-2-1- تمويل البناء.

1-2-2- تمويل مشاريع الإسكان إما مباشرة وإما من خلال إصدار ضمانات للقروض الممنوحة.

1-2-3- تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع الإسكان.

1-2-4- تشجيع الادخار وإنشاء صندوق للقروض والادخارات السكنية.

1-2-5- تمويل منظمات الإسكان.

2- التمويل بحسب المصادر التمويلية:

يمكن دراسة هذه المصادر على النحو التالي:

1-2-1- المصادر الداخلية للتمويل: وهي أحد الأنواع المتعلقة بالانتماء الإسكاني التي تعمل على توفير المواد المالية للأفراد

المتعاملين بالعقارات السكنية كالأراضي والأبنية، وهي تعد المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، حيث تعد المصارف التجارية إحدى المصادر التمويلية المحلية.

1-2-2- المصادر الخارجية للتمويل: تعد المصادر الخارجية للتمويل من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد

بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان، ولم يكن الانتماء المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهرت في الأنشطة الاجتماعية كإسكان والتربية والتعليم، والصحة العامة بعد ما تبين القصور الكامل في البرامج ذات الطابع الاجتماعي، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلباً دولياً، وبناء عليه فإن الانتماء الدولي الإسكاني يمكن أن يظهر من خلال⁽¹⁾:

1-2-2- المؤسسات المالية الدولية.

2-2-2- المؤسسات المالية العربية.

فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد البنك الدولي الذي يعد من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات، ولقد ظهرت هذه المحاولات أول مرة في يونيو 1972م عندما أقدم على تمويل العشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من العالم، كذلك نجد الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي*. حيث يهدف هذا الصندوق أساساً إلى تقديم القروض السكنية بمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية⁽²⁾.

3- التمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمرة

1- عبد العظيم عبد الواحد الشكري وحسين عبد شنان الجبوري، دور التمويل الإسكاني في معالجة مشكلة السكن في محافظة القادسية، مجلة القادسية للعلوم الإدارية والاقتصادية، مجلد 17، العدد 4، 2015، ص 92.

*الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي: يعمل الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي على تحقيق النمو والرخاء على أساس مستدام لكل بلدانه الاعضاء. وهو يقوم بهذه المهمة عن طريق دعم السياسات الاقتصادية التي تعزز الاستقرار المالي والتعاون في المجال النقدي التي تمثل ضرورة للإنتاجية وخلق الوظائف والرفاهية الاقتصادية.

2- توانا فاضل صالح و مارية حمد عزيز، مصدر سابق، ص 3.

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعدُّ أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية وتصنف إلى عام، وخاص وتعاوني.

1-3- التمويل العام: يشير هذا النوع من التمويل إلى الاعتمادات المالية التي تخصصها الدولة للمؤسسات المعنية بقطاع البناء والتشييد. وتختلف حصة التمويل العام في إجمالي الاستثمارات الموجهة لقطاع الإسكان بناءً على مستوى الدخل القومي والدور الذي تلعبه الدولة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية. كما أنه لا توجد قاعدة عامة تحدد مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل الإسكان، حيث تتباين هذه النسبة من بلد إلى أخرى وفقاً للسياسات المالية والتنمية المتبعة، ويلاحظ تزايد هذا النوع من التمويل خاصة في البلدان النامية⁽¹⁾.

2-3- التمويل الخاص: وهو الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية المعنوية المتخصصة، وهو يعتمد على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل، ويلاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في البلدان النامية أي تميل الحكومات عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية⁽²⁾.

3-3- التمويل التعاوني: يتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية، بقصد إنجاز نمط من المساكن، يطلق عليها اسم "المجمعات التعاونية، بالرغم من أهمية هذا النوع من التمويل في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بالنظر إلى قطاع السكن، إلا أنه لم يرقى إلى مستوى تحديات هذا القطاع بالنسبة لبعض بلدان العالم الثالث لعدم الوعي بأهمية هذا المصدر⁽³⁾.

4- التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري :-

ويمكن تحديد ذلك حسب طبيعة النشاط العقاري كما يأتي⁽⁴⁾:

- 1-4- تمويل توفير الأراضي.
- 2-4- تمويل المنافع والخدمات العامة.
- 3-4- تمويل التصميم الهندسية والمعمارية.
- 4-4- تمويل إنتاج المواد الإنشائية واستيرادها.
- 5-4- تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الإسكانية.
- 6-4- دفع الأجور العمالية.

1- اكرم عبد العزيز الملا حويش ، مصدر سابق، ص21.
2- توانا فاضل صالح ومارية حمد عزيز، مصدر سابق، ص4.
3- عيسى دراجي وخليفة منية، تمويل قطاع السكن في الجزائر، بحث مقدم ضمن فعاليات الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2012، ص5.
4- عبد العظيم عبد الواحد الشكري و حسين عبد شنان الجبوري، مصدر سابق، ص92.

المطلب الثاني: - الإطار النظري للتنمية المستدامة

أولاً:- مفهوم التنمية المستدامة

أن مصطلح التنمية المستدامة (الاستدامة) قد شهد تطوراً مرحلياً متواصلاً وذلك نتيجة طبيعية للتطور الحتمي في الفكر البشري إزاء الاهتمام والبلورة والإنضاج والتطبيق لمسألة الاستدامة، وهنا يتم التركيز على أهم التعريفات التي تمت بلورتها من قبل المنظمات الأممية على وجه التحديد وبعض الاقتصاديين، وذلك كما يلي⁽¹⁾.

- يعد تعريف لجنة برونتلاند (1987) في تقرير (مستقبلنا المشترك) أشهر تعريف في الأدبيات العلمية، وحظي بقبول واسع، ويركز على حماية رصيد الأجيال القادمة، وذلك أن الاستدامة تعني وفق تلك اللجنة الشهيرة (تلبية احتياجات الأجيال الحاضرة، دون الأضرار بقدرة الأجيال القادمة على الوفاء باحتياجاتها)⁽²⁾.

- كما يرى مجلس منظمة الأغذية والزراعة (FAO) أن التنمية المستدامة هي إدارة قاعدة الموارد الطبيعية وصيانتها وتوجيه التغيرات التكنولوجية والمؤسسية بطريقة تضمن تلبية الاحتياجات البشرية الحالية والمستقبلية بصورة مستمرة.

- مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة والتنمية الذي انعقد في ريو دي جانيرو سنة 1992 يعرف التنمية المستدامة بأنها هي عملية تغيير يتناغم فيها استغلال الموارد، وتوجيه الاستثمارات، وتوجيه التطور التكنولوجي، والتغيرات المؤسسية، وقد عرفت اللجنة مصطلح التنمية المستدامة ، بأنها التنمية التي تلبي احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها⁽³⁾.

- تعريف الاتحاد العالمي للحفاظ على الطبيعة سنة 1980: فقد عرف التنمية المستدامة بأنها (التنمية التي تأخذ في الاعتبار البيئة والاقتصاد والمجتمع).

- البنك الدولي يعرف الاستدامة بأنها (العملية التي تهتم بتحقيق التكافؤ المتصل الذي يضمن إتاحة الفرص التنموية الحالية نفسها للأجيال القادمة، وذلك بضمان ثبات رأس المال الشامل أو زيادته المستمرة عبر الزمن ومن الواضح أن هذا التعريف يركز على البعد الرأسمالي وضمان تنميته أو ثباته بما لا يؤثر على حصص الأجيال القادمة، مع ترسيخ مبادئ العدالة في الحصول على الفرص التنموية).

1- عبد الله بن عبد الرحمن البريدي: التنمية المستدامة (مدخل تكاملي لمفاهيم الاستدامة وتطبيقاتها مع التركيز على العالم العربي، الناشر العبيكان، ط1، الرياض، 2015، ص51.

2 -Saulius Raslanas , and , SOME ASPECTS OF SUSTAINABLE REAL ESTATE DEVELOPMENT: A CASE STUDY OF DRUSKININKAI SNOW ARENA IN LITHUANIA, p71

3 -Rashidat adejoke oladapo and Abiodun olukayode olotuah; Appropriate real estate laws and policies for sustainable development in Nigeria, <https://www.emeraldinsight.com/0263-080X.htm>, p335

في حين وضع بعض الاقتصاديين للتنمية المستدامة تعريفاً ضيقاً ينصب على الجوانب المادية وآخر اقتصادي يركز على الإدارة المثلى للموارد الطبيعية، وهذا لجعل المفهوم أقرب للتحديد. ويؤكد أصحاب التعريف المادي للتنمية المستدامة على ضرورة استخدام الموارد الطبيعية بطريقة لا تؤدي إلى فنائها أو تدهورها، أو تؤدي إلى تناقص جودها المتجددة بالنسبة للأجيال المقبلة، وذلك مع المحافظة على رصيد ثابت بطريقة فعالة أو غير متناقص من الموارد الطبيعية.

بينما يركز أصحاب التعريف الاقتصادي للتنمية المستدامة على الحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية، بشرط المحافظة على خدمات الموارد الطبيعية ونوعيتها.

نستنتج مما سبق أن التنمية حتى تكون مستدامة يجب ألا تتجاهل العوامل البيئية، وألا تؤدي إلى استنزاف الموارد الطبيعية، كما يجب أن تحدث تحولات في القاعدة الصناعية والتكنولوجيا السائدة.

ثانياً:- أبعاد التنمية المستدامة

1- **البعد الاقتصادي:** يُعد البعد الاقتصادي في التنمية السكنية المستدامة محوراً أساسياً لتحقيق النمو الاقتصادي المستدام، الذي يشمل تحسين كفاءة استخدام الموارد الاقتصادية وتطوير رأس المال البشري والمالي. يركز النمو الاقتصادي المستدام على تحقيق استدامة الدخل القومي مع مراعاة الجوانب البيئية والاجتماعية، بما يسهم في تعزيز كفاءة رأس المال في عملية النمو. ولا يقتصر هذا النمو على زيادة الإنتاج فقط، بل يشمل أيضاً تحسين نوعية النمو وتوجيهه نحو استثمار رأس المال في المجالات التي تعزز من الكفاءة الاقتصادية، مثل الإسكان المستدام⁽¹⁾.

2- **البعد الاجتماعي:** تلعب التنمية المستدامة دوراً محورياً في تعزيز التنمية الاجتماعية، إذ تُعنى بتحقيق رفاهية الإنسان بوصفه وسيلة وغاية لهذه العملية، ما يستلزم التركيز على مختلف المتغيرات الاجتماعية⁽²⁾. ويُعد الحد من النمو السكاني عاملاً محورياً في تحقيق استدامة الإسكان، إذ يؤدي التزايد السكاني السريع إلى زيادة الضغط على الموارد الطبيعية، وتفاقم أزمة الإسكان، وارتفاع معدلات التوسع العمراني العشوائي على حساب الأراضي الزراعية والبيئات الطبيعية، ما يستوجب سياسات تخطيط حضري متوازنة تدعم التنمية السكنية المستدامة⁽³⁾. كما أن توزيع السكان يلعب دوراً مهماً في تحقيق العدالة في فرص السكن، حيث يؤدي التركيز السكاني في المدن الكبرى إلى تفاقم مشكلات الاكتظاظ وارتفاع تكاليف المعيشة، مما

1- بان قدس يوسف عبد الرحمن، دور الطاقة المتجددة في تحقيق التنمية المستدامة، عدد خاص بنشر بحوث المؤتمر بعنوان (مستقبل الأراء الأكاديمي في ضوء أبعاد التنمية المستدامة) المنعقد حضورياً في بغداد، المجلد 6، العدد 3، 2024، ص 351-352..

2- مبارك ابو عشة، التنمية المستدامة: مقارنة اقتصادية في اشكالية المفاهيم والابعاد، الملتقى الدولي للتنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، جامعة سطيف، الجزائر، 2008، ص 60-61.

3- غسان حسن حمود، مفاهيم التخطيط الحضري المستدام، وأثرها على البيئة السكنية، مجلة واسط للعلوم الهندسية (WJES)، مجلد 6، العدد 1، 2018، ص 30.

يستلزم تعزيز التخطيط العمراني الإقليمي وإنشاء مجتمعات سكنية متكاملة تدعم التنمية الريفية وتحد من الهجرة إلى المدن (1).

3- **البعد البيئي:** تلعب البيئة دوراً أساسياً في تحقيق التنمية المستدامة، حيث تعد شرطاً ضرورياً لضمان بيئة معيشية صحية ومتوازنة تحافظ على الموارد الطبيعية للأجيال القادمة. وتتجسد الأبعاد البيئية للتنمية المستدامة في عدة محاور رئيسية، من بينها تحسين جودة الهواء عبر تقليل التلوث الناتج عن وسائل النقل والصناعات، وتعزيز استخدام مصادر الطاقة المتجددة كالطاقة الشمسية وطاقة الرياح في المناطق السكنية، مما يسهم في خفض الانبعاثات الضارة⁽²⁾. كما يعد الحفاظ على الموارد الطبيعية أمراً جوهرياً في التخطيط العمراني المستدام، إذ يسهم في حماية الأراضي الزراعية والمناطق الخضراء من التوسع العمراني العشوائي، مما يضمن استدامة الإنتاج الغذائي لتلبية الاحتياجات المتزايدة للسكان.

4- **البعد التكنولوجي:** يعد البعد التكنولوجي ركيزة أساسية في التنمية المستدامة، حيث يسهم في تحقيق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية من خلال تبني تقنيات حديثة تساهم في تقليل التأثيرات البيئية وضمان استدامة الموارد⁽³⁾. أحد أبرز جوانب هذا البعد هو استعمال تكنولوجيات أنظف في المرافق السكنية والصناعية، التي تقلل النفايات والملوثات وتعمل على إعادة تدويرها داخلياً بما يتماشى مع النظم الطبيعية. كما يتطلب الاعتماد على التكنولوجيات المحسنة تدابير قانونية تدعم استخدامها في تحسين كفاءة استهلاك الطاقة وتقليل الانبعاثات الضارة في المجتمعات السكنية.

ثالثاً:- مؤشرات قياس التنمية المستدامة:

منذ عقد التسعينات من القرن العشرين جرت محاولات لتطوير مؤشرات لقياس مدى التقدم والإنجاز الذي تحقق في مجال التنمية المستدامة، وكان أبرزها المؤشرات التي وضعتها لجنة التنمية المستدامة في الأمم المتحدة، إذ اقترحت (59) مؤشراً في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والمؤسسية منها⁽⁴⁾.

1- المؤشرات الاقتصادية، وتتضمن عدة مؤشرات:

- 1-1- نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي.
- 2-1- حصة الاستثمار الإجمالي من الناتج المحلي الإجمالي.
- 3-1- صادرات السلع والخدمات كنسبة مئوية من واردات السلع والخدمات.
- 4-1- نصيب الفرد السنوي من استهلاك الطاقة.
- 5-1- رصيد الحساب الجاري كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي.
- 6-1- نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي.

1- صالح عمر فلاح، التنمية المستدامة بين تراكم رأس المال في الشمال واتساع الفقر في الجنوب، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، العدد 3، جامعة سطيف، 2004، ص 11.

2- مصطفى يوسف كافي، التنمية المستدامة، الطبعة الأولى، شركة دار الاكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، 2017، ص 147.

3- ساجد حميد عبل الركابي، التنمية المستدامة ومواجهة تلوث البيئة وتغير المناخ، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية. برلين _ألمانيا، 2020، ص 100.

4- اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي اسيا، تطبيق مؤشرات التنمية المستدامة في بلدان الإسكوا: تحليل النتائج، الأمم المتحدة، 2001، ص 15.

7-1- مجموع المساعدات الإنمائية الرسمية المقدمة أو المستلمة.

2- المؤشرات الاجتماعية، وتتضمن:

- 1-2- مكافحة الفقر، وفيها ثلاثة مؤشرات هي:
 - 1-1-2- معدل البطالة.
 - 2-1-2- مؤشر الفقر البشري.
 - 3-1-2- عدد السكان الذين يعيشون تحت خط الفقر.
 - 4-1-2- معدل النمو السكاني
 - 5-1-2- التعليم والتدريب الذي يتضمن:
 - 1-5-1-2- معدل الإلمام بالقراءة والكتابة بين البالغين
 - 2-5-1-2- البنية الاجمالية للتعليم بالمدارس الثانوية
 - 6-1-2- حماية صحة الإنسان يتكون من ثلاثة مؤشرات
 - 1-6-1-2- متوسط العمر المتوقع عند الولادة.
 - 2-6-1-2- عدد السكان الذين يحصلون على المياه الآمنة.
 - 3-6-1-2- عدد السكان الذي لا يحصلون على الخدمات الصحية.
 - 4-6-1-2- تعزيز التنمية المستدامة من خلال مؤشر نسبة السكان في المناطق الحضرية

3- المؤشرات البيئية، وتتضمن:

- 1-3- انبعاثات غازات الدفيئة وتتضمن:
 - 1-1-3- انبعاثات غاز ثاني أوكسيد الكربون
 - 2-1-3- انبعاث غاز الميثان
 - 3-1-3- استنزاف طبقة الأوزون
 - 4-1-3- حماية نوعية موارد المياه العذبة وإمداداتها، وتتضمن:
 - 1-4-1-3- نسبة الموارد المتجددة إلى السكان
 - 2-4-1-3- نسبة استخدام المياه إلى الاحتياطات المتجددة
 - 3-4-1-3- تعزيز الزراعة والتنمية الريفية المستدامة، وتتضمن المؤشرات
 - 4-4-1-3- نصيب الفرد من الأراضي الزراعية.
 - 5-4-1-3- نصيب الفرد من الأراضي الصالحة للزراعة والأراضي المزروعة بصورة دائمة.
 - 6-4-1-3- استخدام الأسمدة
 - 7-4-1-3- مكافحة إزالة الغابات والتصحر

4- المؤشرات المؤسسية، وتتضمن

- 4-1- الاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة
- 4-2- تطبيق المعاهدات الدولية الخاصة بالاستدامة.
- 4-3- الحصول على المعلومات
- 4-4- العلم والتكنولوجيا، وتتضمن عدد العلماء والمهندسين في البحث والتطوير لكل مليون نسمة، الإنفاق على البحث والتطوير كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي.

المبحث الثاني:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني في العراق وبعض مؤشرات التنمية المستدامة

المطلب الأول:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني وبعض المؤشرات الاقتصادية للتنمية المستدامة

أولاً:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني ومتوسط نصيب الفرد من GDP

نلاحظ من خلال بيانات الجدول (1) أن العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني ومتوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في العراق تبدو أقل وضوحاً مما قد يُتوقع في ظل المنطق الاقتصادي. عادةً ما يُفترض أن زيادة التمويل الإسكاني تؤدي إلى تحفيز قطاع العقارات، ومن ثم تحريك عجلة الاقتصاد، ورفع معدلات التوظيف، مما ينعكس في النهاية على متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي. ولكن عند النظر إلى البيانات المتاحة للمدة (2016 – 2023)، نلاحظ أن هذه العلاقة ليست مباشرة، بل يغلب عليها التذبذب والافتقار إلى الاتجاه الثابت.

ففي عام 2017، شهد التمويل الإسكاني نمواً بنسبة 35% مقارنة بالعام السابق، مما يشير على أنه مؤشر إيجابي لتحسن القطاع العقاري، وفي نفس الوقت انعكس هذا النمو على متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، الذي زاد من 5.4% إلى 6%. وفي عام 2018 انخفض التمويل الإسكاني بشكل حاد بنسبة 45%، لكن متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي ارتفع إلى 7.05%، وبحلول عام 2021 حدثت قفزة هائلة في معدل نمو التمويل الإسكاني حيث وصل إلى 519.9%، وفي المقابل نلاحظ تحسن طفيف في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي أي أن هناك تذبذب في متوسط نصيب الفرد من GDP، مما يثير تساؤلات حول الأسباب الكامنة وراء هذا الانفصال بين المتغيرين خاصة في السنوات (2018 و 2019)، حيث يبدو أن أحد العوامل الرئيسة وراء هذا التباين هو ضعف مساهمة قطاع الإسكان في الاقتصاد العراقي. ففي الدول التي يلعب فيها التمويل الإسكاني دوراً محورياً في التنمية، يكون قطاع الإسكان مترابطاً مع قطاعات اقتصادية أخرى مثل الصناعة والخدمات والتمويل، مما يسمح بنقل تأثير التمويل إلى الاقتصاد الكلي بشكل أكثر وضوحاً. أما في العراق، فإن الاقتصاد يعتمد بشكل أساسي على النفط، وهو ما يجعل أي تطورات في القطاعات غير النفطية، مثل الإسكان، أقل تأثيراً على إجمالي الناتج المحلي.

زيادة على ذلك، فإن عدم استدامة التمويل الإسكاني يمثل تحدياً كبيراً. فالتمويل الإسكاني في العراق يعاني من تقلبات حادة، كما هو واضح في الجدول (1)، مما يعني أن تأثيره على الاقتصاد يكون متقطعاً وغير مستمر، ففي عام 2023 انخفض التمويل الإسكاني بنسبة 32.6% بعد ارتفاعه في عام 2022، وهو ما يعكس غياب استراتيجية واضحة تضمن نمواً مستداماً

في هذا القطاع. وعندما يكون التمويل متذبذبًا بهذه الصورة، فإنه لا يخلق دورة اقتصادية مستقرة يمكن أن تنعكس على مستويات الدخل الفردي.

ومن الأسباب الأخرى حول هذا التباين بين المتغيرين هو أن التمويل الإسكاني لم يكن موجّهًا نحو شرائح واسعة من المجتمع، بل ظل محدودًا في نطاق مشاريع عقارية غير متكاملة مع بقية الاقتصاد. في الكثير من الحالات، لم يؤدي التمويل الإسكاني إلى تحفيز النشاط الاقتصادي بشكل أوسع، بل ظل محصورًا في نطاق ضيق لا يسمح له بتحقيق تأثير مضاعف على الناتج المحلي الإجمالي. وهذا يعكس خللاً في السياسات الإسكانية، حيث لم يتم ربط برامج التمويل الإسكاني بمشاريع تنموية كبرى تستهدف تحسين البنية التحتية، وخلق فرص عمل، وزيادة القدرة الشرائية للمواطنين.

إضافة إلى ذلك، فإن العوامل الخارجية لعبت دورًا في ضعف العلاقة بين نمو التمويل الإسكاني ومستوى نصيب الفرد من GDP. فالنقلبات في أسعار النفط، وعدم الاستقرار السياسي، والضعف المؤسسي في الإدارة الاقتصادية، كلها عوامل أثرت على قدرة الاقتصاد على الاستفادة من نمو التمويل الإسكاني. على الرغم من زيادة التمويل الإسكاني في بعض الفترات، فإن الظروف الاقتصادية العامة لم تكن مهيأة لاستثمار هذه الزيادة في دفع عجلة التنمية بشكل شامل.

نستنتج من خلال ذلك أن المشكلة الرئيسية ليست في التمويل الإسكاني بحد ذاته، بل في البيئة الاقتصادية التي يعمل ضمنها، ولجعل هذا التمويل أكثر تأثيرًا على متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، يجب أن يكون هناك إصلاح شامل يشمل تطوير القطاع المصرفي، وتعزيز التكامل بين الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى، وتحقيق استدامة في التمويل، حيث بدون هذه الإصلاحات، سيظل التمويل الإسكاني مجرد أداة مالية لا تترك أثرًا ملموسًا على الاقتصاد الكلي ومستوى المعيشة.

ثانيًا:- تحليل العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني والميزان التجاري

أن العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني والميزان التجاري تعد من المواضيع المهمة في الاقتصاد، حيث يؤثر كل منهما على الآخر بطرق متعددة. فالتمويل الإسكاني يعدّ أحد المحركات الرئيسية للنمو الاقتصادي، حيث يسهم في تحفيز قطاع البناء والتشييد، ويوفر فرص عمل، ويعزز النشاط الاقتصادي بشكل عام. أما الميزان التجاري، فهو يعكس الفرق بين الصادرات والواردات، ويعبر عن مدى قوة الاقتصاد وقدرته على تحقيق فائض تجاري أو تعرضه للعجز. ومن خلال تحليل بيانات الجدول (1)، يتضح أن التمويل الإسكاني شهد تذبذبًا واضحًا في معدلات نموه خلال مدة الدراسة، حيث ارتفع في عام 2017 بنسبة 35%، مما يعكس زيادة كبيرة في القروض السكنية والطلب على الإسكان، إلا أن هذا النمو لم يكن مستدامًا، حيث شهد انكماشًا حادًا بنسبة -45% في عام 2018، ما يعكس اضطرابًا في السياسات الاقتصادية أو تراجعًا في الطلب على التمويل السكني. في الوقت نفسه كان الميزان التجاري يشهد أداءً متباينًا، حيث حقق فائضًا في بعض السنوات، لكنه تعرض لعجز في عام 2020، نتيجة لتراجع أسعار النفط وتأثيرات جائحة كورونا على الاقتصاد العالمي، مما أدى إلى انخفاض الصادرات العراقية وتأثر الميزان التجاري سلبيًا. عند مقارنة تطورات التمويل الإسكاني مع الميزان التجاري، نجد أن هناك علاقة مترابطة بينهما، حيث أن السنوات التي شهدت ارتفاعًا في التمويل الإسكاني كانت مترابطة مع تحقيق فائض تجاري، مما يدل على أن تحسن الميزان التجاري قد يعزز السيولة في الأسواق المالية، ويزيد من قدرة البنوك على تقديم القروض السكنية، كما

أن زيادة الإيرادات الحكومية من الصادرات تتيح للدولة توفير برامج دعم لقطاع الإسكان. أما في الفترات التي شهد فيها الميزان التجاري عجزاً، فقد انعكس ذلك سلباً على التمويل الإسكاني. ومن العوامل المؤثرة على هذه العلاقة أسعار النفط، حيث أن الاقتصاد العراقي يعتمد بشكل أساسي على صادرات النفط، وأي تراجع في أسعاره يؤدي إلى انخفاض الإيرادات الحكومية، مما يقلل من القدرة على دعم القطاع الإسكاني، كما أن معدلات التضخم وأسعار الفائدة تلعب دوراً رئيساً في تحديد اتجاهات التمويل الإسكاني، حيث أن ارتفاع الفائدة يؤدي إلى تراجع الإقبال على القروض السكنية، بينما يساعد انخفاضها على تحفيز الاستثمار في العقارات. بناءً على ذلك، فإن تعزيز التنمية المستدامة في قطاع الإسكان يتطلب وضع استراتيجيات اقتصادية متكاملة، تشمل تنويع مصادر الدخل القومي، وتقليل الاعتماد على النفط، وتعزيز الصادرات غير النفطية، فضلاً عن تبني سياسات نقدية تدعم استقرار أسعار الفائدة وتوفير حوافز للقطاع المصرفي لتمويل الإسكان. ومن الضروري أن تعمل الحكومة على ربط التمويل الإسكاني بخطط التنمية المستدامة لضمان استمرارية التمويل في ظل التحديات الاقتصادية المختلفة. ومن خلال تحليل البيانات، يتبين أن هناك علاقة إيجابية بين الفائض التجاري وزيادة التمويل الإسكاني، حيث يعكس الفائض التجاري قوة الاقتصاد وقدرته على دعم التمويل العقاري، في حين أن العجز التجاري يؤدي إلى تراجع التمويل الإسكاني بسبب تأثيره السلبي على الإنفاق العام والسيولة في السوق. ولضمان استقرار هذا القطاع، يجب تبني سياسات طويلة الأجل تعزز من قدرة الاقتصاد على مواجهة التقلبات، وتضمن نمواً متوازناً لكلا القطاعين، مما يحقق تنمية اقتصادية مستدامة وشاملة.

ثالثاً:- تحليل العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني ونسبة الاستثمار الثابت إلى GDP

تعكس العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني ونسبة الاستثمار الثابت إلى (GDP) ديناميكيات معقدة تتأثر بعدة عوامل اقتصادية ومالية. فالتمويل الإسكاني يُعد ركيزة أساسية في تحفيز النشاط الاستثماري؛ ولا سيما في القطاعات المرتبطة بالعقارات والبنية التحتية، مما يجعله عاملاً رئيسياً في توجيه حركة الاستثمار الثابت في الاقتصاد. عند النظر إلى البيانات المتاحة، نجد أن هناك تقلبات ملحوظة في معدل نمو التمويل الإسكاني خلال مدة الدراسة، حيث شهد فترات من النمو المرتفع، كما حدث في عام 2017 عندما سجل نمواً بنسبة 35%، وفترات أخرى من التراجع الحاد، مثل عام 2018 الذي شهد انخفاضاً بنسبة 45%. هذه التذبذبات توضح مدى تأثير التمويل الإسكاني بعوامل متعددة مثل السياسات النقدية، والاستقرار الاقتصادي، والطلب على المساكن.

عند مقارنة هذه التقلبات مع نسبة الاستثمار الثابت إلى GDP، يظهر بوضوح أن هناك علاقة طردية بين المؤشرين. فحينما ارتفع التمويل الإسكاني، شهد الاستثمار الثابت تحسناً نسبياً، كما هو الحال في عام 2017 عندما بلغت نسبة الاستثمار الثابت 14.58% من الناتج المحلي الإجمالي، بينما في السنوات التي شهدت تراجعاً في التمويل الإسكاني، انخفضت نسبة الاستثمار الثابت بشكل ملحوظ، كما حدث في عام 2023 عندما انخفضت نسبة الاستثمار إلى 0.12% متزامنة مع تراجع التمويل الإسكاني. هذا يعكس مدى تأثير التمويل على النشاط الاستثماري، حيث إن توفر القروض العقارية والتسهيلات الائتمانية يساهم في زيادة الإنفاق على مشاريع الإسكان والبنية التحتية، مما يعزز النمو الاقتصادي العام.

ومع ذلك، شهد عام 2019 حالة استثنائية، حيث ارتفعت نسبة الاستثمار الثابت إلى الناتج المحلي الإجمالي لتصل إلى 20.76%، رغم انخفاض معدل نمو التمويل الإسكاني بنسبة (-13.3%). يعكس هذا التباين أن العلاقة بين المؤشرين ليست خطية أو فورية، بل تتأثر بعوامل متعددة. يمكن تفسير ذلك بتنوع مصادر الاستثمار، حيث لم يقتصر الاستثمار الثابت على القطاع السكني، بل شمل مجالات أخرى مثل البنية التحتية والصناعة والطاقة. كما أن زيادة الإنفاق الحكومي والاستثمارات الأجنبية في مشاريع تنمية كبرى ساهمت في دعم نسبة الاستثمار الثابت، بغض النظر عن التراجع في التمويل الإسكاني.

علاوة على ذلك، لعبت التحولات في أولويات المستثمرين دورًا مهمًا، حيث قد يكون رأس المال قد توجه إلى قطاعات أكثر استقرارًا وربحية بعيدًا عن الإسكان، نتيجة لتغيرات اقتصادية أو تشديد في السياسات الائتمانية. كما أن السياسات النقدية، مثل ارتفاع أسعار الفائدة، ربما أثرت على الطلب على القروض السكنية، مما أدى إلى تراجع التمويل الإسكاني، في حين أن الحوافز الاستثمارية في قطاعات أخرى دعمت نسبة الاستثمار الثابت. علاوة على ذلك، قد يكون هناك تأخر زمني في تأثير التمويل الإسكاني على الاستثمار، بحيث أن المشاريع الإسكانية التي تم تمويلها في سنوات سابقة استمرت في التأثير على نسبة الاستثمار الثابت في 2019، حتى مع تراجع التمويل الجديد. وهناك الكثير من العوامل التي تؤثر على العلاقة بين التمويل الإسكاني والاستثمار الثابت منها:

- السياسات النقدية التي تتحكم بأسعار الفائدة، حيث إن ارتفاع الفائدة يؤدي إلى تقليل الإقبال على الاقتراض السكني، مما يحد من حجم التمويل المقدم لهذا القطاع.

- الاستقرار الاقتصادي يلعب دورًا مهمًا، حيث إن الفترات التي تشهد نموًا اقتصاديًا واستقرارًا في الدخل عادة ما تكون مصحوبة بزيادة في التمويل الإسكاني والاستثمار العقاري، في حين أن الأزمات الاقتصادية والتضخم تؤدي إلى تراجع حجم التمويل المقدم وإضعاف الاستثمار الثابت.

- السياسات الحكومية تلعب دورًا جوهريًا في توجيه العلاقة بين التمويل الإسكاني والاستثمار الثابت، حيث يمكن من خلال تقديم الدعم للقروض العقارية، وتوفير ضمانات حكومية للمشاريع الإسكانية، أن يتم تحفيز النشاط الاستثماري في القطاع العقاري. وعلى النقيض، فإن عدم وجود استراتيجيات تمويلية واضحة قد يؤدي إلى تذبذب في مستويات التمويل، مما ينعكس سلبيًا على نسبة الاستثمار الثابت.

نستنتج من ذلك أن التمويل الإسكاني يشكل محركًا رئيسيًا للاستثمار الثابت، إلا أن التقلبات في معدلات نموه تؤثر بشكل مباشر على حجم الاستثمار في القطاع العقاري والبنية التحتية. ولذلك، فإن تحقيق الاستقرار في سياسات التمويل، وتوفير بيئة استثمارية مشجعة، يمكن أن يساهم في تعزيز العلاقة الإيجابية بين المؤشرين، مما يدعم التنمية المستدامة ويضمن تحقيق نمو اقتصادي متوازن على المدى الطويل.

الجدول (1)

معدل نمو التمويل الإسكاني ومعدلات نمو بعض المؤشرات الاقتصادية للتنمية المستدامة

السنوات	اجمالي التمويل الإسكاني (مليون دينار)	معدل نمو التمويل الإسكاني %	متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الاجمالي %	صادرات السلع (مليون دينار)	استيرادات السلع (مليون دينار)	الفائض والعجز في الميزان التجاري (مليون دينار)	صادرات السلع كنسبة مئوية من واردات السلع %	الاستثمار الثابت (مليون دينار)	نسبة الاستثمار الثابت الى GDP %
2016	597261		5.4	49144620	40707520	8437100	120.7	28703209	14.08
2017	806380	35.0	6	68495210	45060540	23434670	152	32330276	14.58
2018	443384	-45.0	7.05	102768400	54425840	48342560	188.8	38107187	14.17
2019	384341	-13.3	7.06	97086150	69184220	27901930	140.3	54580010	20.76
2020	370008	-3.7	5.37	61203078	63070658	-1867580	97	16754906	7.77
2021	2293819	519.9	7.3	106702640	59639540	47063100	178.9	24825319	8.24
2022	2993374	30.4	9.8	172345700	80583240	91762460	213.9	403649.4	0.11

0.12	403649. 4	150.6	4411965 2	871536 24	131273 276	7.6	-32.6	2015 241	2023
	4998251 82	28919 3892		196108 205.4	257033 19.2			9903 808	المجموع

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات

- 1- البنك المركزي، المديرية العامة للإحصاء والابحاث، المجموعة الاحصائية للبنك المركزي العراقي، لسنوات مختلفة.
- 2- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، التقرير السنوي للاستيرادات والصادرات للسنوات (2023-2016)
- 3- البنك الدولي، بنك البيانات العالمي
- 4- المصرف العقاري، قسم الإحصاء والدراسات، بيانات غير منشورة
- 5- وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، صندوق الاسكان العراقي، قسم تكنولوجيا المعلومات والتخطيط، بيانات غير منشورة.

المطلب الثاني:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني وبعض المؤشرات الاجتماعية للتنمية المستدامة

أولاً:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني ومعدلات الفقر في العراق للمدة (2023-2016)

يظهر من خلال بيانات الجدول (2) أن التمويل السكني في العراق لم يسهم بشكل واضح في التخفيف من معدلات الفقر خلال الفترة من 2016 إلى 2023. فعلى الرغم من التقلبات الكبيرة في حجم التمويل السكني ومعدلات نموه، بقيت معدلات الفقر شبه مستقرة، مما يشير إلى غياب تأثير مباشر للتمويل السكني على مستويات الفقر في البلاد.

خلال السنوات 2016 و2017، شهد التمويل السكني زيادة كبيرة، حيث ارتفع من 597,261 إلى 806,380 مليون دينار، مع تسجيل معدلات نمو مرتفعة بلغت 35%. ومع ذلك، لم ينعكس هذا النمو على معدلات الفقر، التي شهدت ارتفاعاً خلال هذه السنوات. وفي الفترة من 2018 إلى 2020، انخفض معدل التمويل الإسكاني بشكل حاد، حيث وصل معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني (-3.7%) عام 2020. وفي المقابل شهدت معدلات الفقر ارتفاعاً واضحاً خلال عام 2020 بلغت (31.7%) أما في عامي 2021 و2022، فقد ارتفع التمويل السكني بشكل مفاجئ ثم انخفض بمعدل نمو سالب بلغ (-32.6%) عام 2023 بينما استقر معدل الفقر عند 25% دون أي تغيير ملحوظ.

من خلال تحليل البيانات نستنتج أن العلاقة بين التمويل السكني ومعدلات الفقر في العراق ضعيفة، إن لم تكن معدومة. ويمكن تفسير ذلك بعدة عوامل، منها أن التمويل السكني قد لا يكون موجهاً بشكل كافٍ إلى الفئات الفقيرة، بل قد يستفيد منه

بشكل أكبر أصحاب الدخل المتوسط أو المرتفع الذين يستطيعون تلبية شروط الاقتراض. كما أن تأثير التمويل السكني على الفقر قد يحتاج إلى وقت أطول ليتجلى، أو قد يكون هناك عوامل خارجية أخرى، مثل الدعم الحكومي المباشر أو تقلبات أسعار النفط التي تلعب دوراً أكبر في تحديد مستويات الفقر.

ومع ذلك، فإن عدم وجود تأثير واضح للتمويل السكني على الفقر لا يعني أن هذه السياسة غير مجدية، بل قد تحتاج إلى إعادة تصميم لتعزيز فعاليتها. أي يمكن توجيه التمويل بشكل أكثر دقة نحو الأسر ذات الدخل المنخفض أو المناطق العشوائية، أو دمجها مع برامج اجتماعية أخرى مثل التدريب المهني أو دعم المشاريع الصغيرة لتحسين دخل المستفيدين.

ثانياً:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني ومعدلات البطالة في العراق للمدة (2016-2023)

العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني ومعدل البطالة في العراق تعكس صورة معقدة للواقع الاقتصادي في البلاد، حيث تظهر البيانات في الجدول (2) تذبذباً واضحاً في التمويل الإسكاني على مدار السنوات، دون تأثير ملموس ومستدام على معدلات البطالة. فمنذ عام 2016 بدأ التمويل الإسكاني عند مستوى 597,261 مليون دينار، ثم شهد قفزة ملحوظة في 2017 بنسبة 35.0%، لكن هذه الزيادة لم تنعكس إيجاباً على معدل البطالة، الذي ارتفع من 10.8% إلى 13.0%. هذه المفارقة توضح أن مجرد زيادة التمويل الإسكاني لا يعني بالضرورة تحسناً في سوق العمل، وهو ما قد يكون ناتجاً عن سوء توجيه التمويل أو ضعف قدرة القطاع الإسكاني على خلق فرص عمل كافية.

في الاعوام 2018 و2019، شهد التمويل الإسكاني انخفاضاً كبيراً، حيث تراجع بنسبة 45.0% في 2018 و13.3% في 2019، وفي نفس الوقت استمرت البطالة في الارتفاع من (13.5% إلى 14.1%)، مما يعزز فكرة أن البطالة في العراق تتأثر بعوامل أكثر تعقيداً من مجرد مستوى التمويل المخصص للإسكان. فالاقتصاد العراقي يعتمد بشكل أساسي على القطاع النفطي، الذي لا يخلق فرص عمل كافية، ومع غياب سياسات اقتصادية داعمة لقطاع البناء والتشييد، لم يكن لانخفاض التمويل تأثير مباشر على معدلات التوظيف.

في عام 2020 دخل العراق وسط أزمة اقتصادية عالمية؛ بسبب جائحة كورونا، مما أدى إلى ركود اقتصادي أثر على سوق العمل، ورغم أن الانخفاض في التمويل لم يكن كبيراً مقارنة بالسنوات السابقة (تراجع بنسبة 3.7%)، إلا أن معدل البطالة ارتفع إلى 15.7%. هذا يعكس تأثيرات خارجية تفوق أثر التمويل الإسكاني، حيث إن الازمات الاقتصادية وتراجع النشاط التجاري كان لهما الدور الأكبر في زيادة البطالة، وليس فقط تراجع التمويل الإسكاني.

اما في عام 2021، حيث شهد التمويل الإسكاني قفزة غير مسبقة بنسبة 519.8% ليصل إلى 2,293,819 مليون دينار وهذا بسبب مبادرات البنك المركزي، وهو ما كان يُفترض أن ينعكس إيجاباً على سوق العمل. لكن البيانات تظهر أن معدل البطالة استمر في الارتفاع ليصل إلى 16.1%. قد يكون السبب أن جزء من التمويل قد استعمل في مشاريع غير تشغيلية أو ذهب إلى قطاعات لم تكن بحاجة إلى عمالة كثيفة، مما أضعف الأثر المتوقع على البطالة.

في عام 2022، استمر التمويل الإسكاني في الارتفاع بنسبة 30.4%، لكنه تراجع مجدداً في عام 2023 بنسبة 32.6%. ومع ذلك، لم تتغير معدلات البطالة، حيث استقرت عند 15.5%. وهذا يعني أن العلاقة بين التمويل الإسكاني والبطالة لم تكن

مباشرة، بل تتداخل معها عوامل أخرى مثل الأداء الاقتصادي العام، والسياسات الحكومية، ومدى كفاءة استثمار هذه الأموال في مشاريع قادرة على خلق فرص عمل حقيقية.

عند النظر إلى هذه العلاقة بشكل أوسع، يمكن القول إن العراق بحاجة إلى استراتيجية متكاملة تربط بين التمويل الإسكاني وسوق العمل بشكل أوضح. فبدلاً من التركيز فقط على زيادة المبالغ المخصصة للتمويل الإسكاني، يجب أن يكون هناك اهتمام بكيفية توجيه هذه الأموال نحو مشاريع توفر فرص عمل دائمة، مثل مشروعات الإسكان الاقتصادي والبنية التحتية المرتبطة به والتي تحتاج إلى أعداد كبيرة من العمالة. كما أن تحسين بيئة الأعمال وتشجيع القطاع الخاص للمشاركة في التمويل الإسكاني يمكن أن يكون له تأثير أكبر على تقليل البطالة مقارنة بالتمويل الحكومي.

أن توجيه التمويل الإسكاني نحو شراء المساكن الجاهزة بدلاً من البناء يقلل من تأثيره على تقليل البطالة، لأنه لا يُحفّز النشاط الاقتصادي ولا يخلق فرص عمل جديدة بل يؤدي فقط إلى انتقال الأموال بين الأفراد دون تأثير إنتاجي ملموس. لذا لكي يكون للتمويل الإسكاني تأثير إيجابي على البطالة، يجب أن يكون موجّهاً بشكل أكبر نحو تمويل مشاريع البناء والتطوير العقاري، مما يعزز فرص العمل ويسهم في تنمية الاقتصاد.

و من ثَمَّ يمكن الاستنتاج أن العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني والبطالة في العراق ليست علاقة خطية أو مباشرة، بل تخضع لتأثيرات متعددة، مثل جودة الاستثمار في القطاع، ومرونة سوق العمل، والاستقرار الاقتصادي العام. وحتى يكون للتمويل الإسكاني أثر حقيقي على خفض معدلات البطالة، يجب أن يكون جزءاً من رؤية اقتصادية متكاملة تعزز النمو الشامل والمستدام.

الجدول(2)

معدل نمو التمويل الإسكاني و بعض المؤشرات الاجتماعية للتنمية المستدامة للمدة(2016-2023)

السنوات	اجمالي التمويل الإسكاني (مليون دينار)	معدل نمو التمويل الإسكاني	معدلات الفقر %	معدلات البطالة %
2016	597261	---	19.66	10.8
2017	806380	35.0	20.05	13.0
2018	443384	-45.0	20.05	13.5
2019	384341	-13.3	19.26	14.1

15.7	31.7	-3.7	370008	2020
16.1	31	519.9	2293819	2021
15.5	25	30.4	2993374	2022
15.5	25	-32.6	2015241	2023

المصدر: من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات

1. البنك الدولي، بنك البيانات العالمي، العراق.
2. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، احصاءات السكان والقوى العاملة، لسنوات مختلفة.
3. المصرف العقاري، قسم الاحصاء والدراسات، بيانات غير منشورة
4. وزارة الاعمار والسكان والبلديات والاشغال العامة، صندوق الاسكان العراقي، قسم تكنولوجيا المعلومات والتخطيط، بيانات غير منشورة.

المطلب الثالث:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني وبعض المؤشرات البيئية للتنمية المستدامة

أن العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني ومتوسط نصيب الفرد من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون (CO2) تعكس تأثير النشاط العمراني والاقتصادي على البيئة في العراق. عند النظر إلى البيانات الواردة في الجدول (3)، يمكن ملاحظة أن التمويل الإسكاني شهد تذبذباً ملحوظاً على مدار السنوات، بينما استمر متوسط نصيب الفرد من انبعاثات CO2 في الارتفاع بشكل عام، مع بعض التفاوتات في الاتجاه.

في عام 2016، بدأ التمويل الإسكاني عند مستوى 597,261 مليون دينار، بينما بلغ متوسط نصيب الفرد من انبعاثات CO2 نحو (3.14) طن متري. مع ارتفاع التمويل الإسكاني بنسبة 35% وفي عام 2017 زادت الانبعاثات إلى 3.58 طن متري للفرد، وهو ما يشير إلى وجود علاقة طردية بين زيادة الاستثمار الإسكاني وارتفاع الانبعاثات، على الأرجح بسبب زيادة النشاط الإنشائي وما يتطلبه من استهلاك مكثف للطاقة في أعمال البناء والتشييد، فضلاً عن زيادة الطلب على المواد الإنشائية التي تعتمد على عمليات إنتاج كثيفة للطاقة، مثل الأسمنت والحديد.

و في عام 2018 انخفض معدل نمو التمويل الإسكاني بنسبة 45%، ما أدى إلى زيادة في انبعاثات CO2، التي وصلت إلى 3.97 طن متري للفرد. اما عام 2019 شهد تغيراً ملحوظاً حيث انخفض التمويل الإسكاني بنسبة 13.3- %، لكن متوسط نصيب الفرد من الانبعاثات واصل الارتفاع ليصل إلى 4.35 طن متري. هذه المفارقة تثير تساؤلات حول العوامل الأخرى التي قد تؤثر على مستويات انبعاثات CO2، فقد يكون استمرار تشغيل المشاريع التي بدأت في السنوات السابقة، أو زيادة استهلاك الطاقة في مجالات أخرى، قد ساهم في بقاء مستوى الانبعاثات مرتفعاً رغم انخفاض حجم التمويل الإسكاني.

في عام 2020، ومع تأثيرات الأزمة الاقتصادية التي نجمت عن جائحة كورونا، شهد التمويل الإسكاني انخفاضاً طفيفاً بنسبة 3.7- %، وفي نفس الوقت انخفضت انبعاثات CO2 إلى 3.61 طن متري للفرد. وفي عام 2021 حيث قفز التمويل

الإسكاني بشكل غير مسبوق بنسبة 519.9% ليصل إلى 2,293,819 مليون دينار، وفي المقابل شهد متوسط نصيب الفرد من انبعاثات CO2 ارتفاعاً طفيفاً ليصل إلى 3.88 طن متري.

في عام 2022، استمر التمويل الإسكاني في النمو بنسبة 30.4%، ورافق ذلك ارتفاع طفيف في متوسط نصيب الفرد من انبعاثات CO2 ليصل إلى 4.26 طن متري، ما قد يعكس استعادة النشاط الاقتصادي والإنشائي بعد فترة الركود المرتبطة بالجائحة.

أما في عام 2023 انخفض التمويل الإسكاني بنسبة 32.6-%، بينما بلغ متوسط نصيب الفرد من انبعاثات CO2 نحو 4.45 طن متري، ما يعني أن انخفاض التمويل الإسكاني لم يعكس بشكل مباشر على خفض الانبعاثات. هذا يؤكد أن العوامل الأخرى مثل سياسات الطاقة، والتوسع الصناعي، واستهلاك الوقود الأحفوري، لها دور أكبر في تحديد مستوى الانبعاثات الكربونية مقارنة بالتمويل الإسكاني.

نستنتج من ذلك أن العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني ومتوسط نصيب الفرد من انبعاثات CO2 ليست علاقة خطية أو ثابتة، بل تتأثر بعدة عوامل أخرى مثل نوعية المشاريع السكنية، ومدى اعتمادها على تقنيات بناء مستدامة، ومستويات استهلاك الطاقة في الاقتصاد ككل. ففي بعض الفترات أدى ارتفاع التمويل الإسكاني إلى زيادة في الانبعاثات بسبب النشاط الإنشائي الكثيف، بينما في فترات أخرى لم يكن هناك تلازم واضح بين المتغيرين ما يدل على وجود تأثيرات إضافية تتحكم في مستويات انبعاثات غاز CO2

لذلك يمكن توجيه التمويل الإسكاني نحو مشاريع تعتمد على مواد بناء صديقة للبيئة، واستعمال مصادر طاقة متجددة، وتعزيز كفاءة الطاقة في عمليات البناء، قد يساعد في تقليل الأثر البيئي لقطاع الإسكان. كما أن تبني سياسات تشجع على الاستدامة في القطاع الإسكاني، مثل فرض معايير بيئية على المشاريع الجديدة، قد يكون ضرورياً لضمان أن الاستثمار في الإسكان لا يأتي على حساب البيئة وصحة الأفراد.

الجدول (3)

معدل نمو التمويل الإسكاني ومتوسط نصيب الفرد من غاز CO2

السنوات	اجمالي التمويل الإسكاني	معدل نمو التمويل الإسكاني	CO2 اجمالي انبعاث غاز طن متري	متوسط نصيب الفرد من CO2
2016	597261	---	113.639	3.14

3.58	133.133	35.0	806380	2017
3.97	151.313	- 45.0	443384	2018
4.35	170.21	-13.3	384341	2019
3.61	144.983	-3.7	370008	2020
3.88	159.929	519.9	2293819	2021
4.26	180.019	30.4	2993374	2022
4.45	193.000	-32.6	2015241	2023

المصدر: من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات

1. المصرف العقاري، قسم الاحصاء والدراسات، بيانات غير منشورة
2. وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، صندوق الاسكان العراقي، قسم تكنولوجيا المعلومات والتخطيط، بيانات غير منشورة.
3. البنك الدولي، بنك البيانات العالمي، العراق.

المطلب الرابع:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني والمؤشرات التكنولوجية للتنمية المستدامة

اولاً:- تحليل العلاقة بين معدل النمو السنوي للتمويل الإسكاني وعدد مستعملي الانترنت

شهدت مدة الدراسة تقلبات ملحوظة في بيانات التمويل الإسكاني وزيادة عدد مستعملي الإنترنت. ففي الفترة بين 2016 و2023، شهد التمويل الإسكاني تقلبات حادة، حيث سجل زيادة كبيرة في بعض السنوات مثل 2021، ولكن هذا التمويل شهد انخفاضاً في عام 2023. على النقيض من ذلك، شهد عدد مستعملي الإنترنت زيادة ملحوظة مستمرة، حيث ارتفع من 3.951 مليون مستعمل في 2016 إلى 43.639 مليون مستعمل في 2023، مما يعكس توسعاً مستمراً في الوصول إلى الإنترنت. حيث يمكن تحليل هذه العلاقة بين زيادة التمويل الإسكاني وزيادة عدد مستعملي الإنترنت، بمسارين رئيسيين. الأول هو كيف يمكن للتمويل الإسكاني أن يؤثر في زيادة مستعملي الإنترنت، والثاني هو كيف أن زيادة استخدام الإنترنت قد تساهم في تحفيز التمويل الإسكاني.

1- التمويل الإسكاني وأثره على زيادة مستعملي الإنترنت

من الممكن أن يسهم التمويل الإسكاني بشكل غير مباشر في زيادة عدد مستعملي الإنترنت عبر عدة آليات. أولاً، عند تخصيص التمويل للإسكان، يرتبط ذلك في العادة بتطوير البنية التحتية، بما في ذلك شبكات الإنترنت والألياف الضوئية التي

تعد جزءًا أساسيًا من أي مشروع إسكان حديث. فكلما ازداد عدد المشاريع الإسكانية، يزداد بالتالي الطلب على البنية التحتية الرقمية، مما يعزز انتشار الإنترنت في هذه المناطق. ثانيًا، مع زيادة تملك المنازل، يُتوقع أن يشهد الطلب على الخدمات الرقمية المتعلقة بالعقارات بالزيادة أيضًا. فالأسر التي تمتلك منازل قد تكون أكثر عرضة لاستخدام الإنترنت في إدارة ممتلكاتهم، ودفع الإيجارات، والحصول على التمويل العقاري عبر الإنترنت. كما أن المشاريع الإسكانية الجديدة قد تشجع أيضًا على تطوير حلول ذكية في مجالات الصيانة والمرافق، التي تعتمد بدورها على الإنترنت بشكل أساسي. ثالثًا يشير ارتباط التمويل الإسكاني بقدرة الأسر على امتلاك منازل إلى تحسن في مستوى المعيشة، وهو ما يعزز القدرة على الوصول إلى الإنترنت والخدمات الرقمية. هذا النمو في الطبقة المتوسطة يمكن أن يترجم إلى زيادة في الإنفاق على الخدمات الرقمية، بما في ذلك الإنترنت، مما يعزز من استخدامه بشكل أكبر.

2- زيادة مستعملي الإنترنت وأثرها على التمويل الإسكاني

قد يؤثر زيادة عدد مستعملي الإنترنت في تمويل الإسكان، ولكن بشكل غير مباشر أيضًا. مع ازدياد انتشار الإنترنت، تصبح الخدمات المالية الرقمية أكثر كفاءة. وتتيح هذه الخدمات للأفراد الوصول بسهولة أكبر إلى منصات التمويل الإسكاني الرقمية. على سبيل المثال، يمكن للأفراد البحث عن عروض القروض العقارية عبر الإنترنت، والتقدم للحصول عليها دون الحاجة للذهاب إلى البنوك بشكل تقليدي. هذا الوصول السهل يعزز من فرص الحصول على التمويل العقاري بشكل أسرع وأكثر شفافية.

أن زيادة الاعتماد على الإنترنت يعزز أيضًا من استخدام التكنولوجيا المالية (FinTech)، التي تقدم حلولًا مبتكرة مثل البنوك الرقمية وأنظمة الدفع عبر الهاتف المحمول. هذه الحلول توفر للناس وسائل أسرع وأقل تكلفة للحصول على القروض العقارية. على سبيل المثال، يمكن أن تساعد أنظمة الدفع عبر الهاتف في تسريع الإجراءات وتحسين الوصول إلى التمويل العقاري، مما يساهم في تسهيل المعاملات المالية.

ومن خلال النظر إلى البيانات الخاصة بالتمويل الإسكاني ومستعملي الإنترنت في الجدول (4)، يمكن ملاحظة أن في عام 2017، ارتفع التمويل الإسكاني بنسبة 35% من 597,261 إلى 806,380، وفي نفس العام شهد عدد مستعملي الإنترنت زيادة ضخمة، حيث ارتفع من 3.951 إلى 9.939 مليون شخص. على الرغم من انخفاض التمويل الإسكاني في 2018 بنسبة 45%، استمر عدد مستعملي الإنترنت في الزيادة، ليصل إلى 10.803 لكل مليون شخص.

أما في عام 2021، عندما شهد التمويل الإسكاني قفزة كبيرة بنسبة 519.9% ليصل إلى 2,293,819، ارتفع عدد مستعملي الإنترنت بنسبة 21.545 لكل مليون شخص. وفي عام 2023، رغم انخفاض التمويل الإسكاني بنسبة 32.6%، استمر عدد مستعملي الإنترنت في النمو ليصل إلى 43.639 لكل مليون شخص. هذه الزيادة المستمرة في عدد مستعملي الإنترنت تشير إلى أن هناك عوامل أخرى مؤثرة في هذا النمو بخلاف التمويل الإسكاني.

من خلال تحليل هذه البيانات، يمكن استنتاج أن العلاقة بين التمويل الإسكاني وزيادة مستعملي الإنترنت ليست علاقة مباشرة وقوية، على الرغم من أن التمويل الإسكاني قد يساهم في تحفيز بعض النمو في عدد مستعملي الإنترنت في بعض الفترات، إلا

أن هناك عوامل أخرى تلعب دورًا حاسمًا، مثل تحسين البنية التحتية للاتصالات، تقليل تكاليف الإنترنت، وزيادة انتشار الهواتف الذكية.

من جهة أخرى، يمكن لمستعملي الإنترنت أن يدعموا سوق التمويل الإسكاني من خلال استخدام المنصات الرقمية للبحث عن عروض القروض العقارية، مما يسهل الوصول إلى التمويل. كما أن التقنيات الرقمية تساعد في تسريع إجراءات التمويل الإسكاني وتجعله أكثر شفافية وكفاءة.

ثانياً:- تحليل العلاقة بين التمويل الإسكاني والإنفاق على البحث والتطوير كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي (GDP)

شهد التمويل الإسكاني في العراق خلال المدة من 2016 إلى 2023 تقلبات حادة، حيث ارتفعت قيمته بشكل كبير في بعض السنوات بينما سجل انخفاضات حادة في سنوات أخرى. في الوقت نفسه، ظل الإنفاق على البحث والتطوير كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي ثابتاً عند 0.04% تقريباً، باستثناء عام 2019 حيث انخفض إلى 0.03%.

ففي عام 2017، سجل التمويل الإسكاني نمواً بنسبة 35%، وهو ما قد يُعزى إلى تحسن الظروف الاقتصادية أو تبني سياسات داعمة للقطاع. إلا أن هذا النمو لم يستمر طويلاً، حيث انخفض التمويل الإسكاني في 2018 بنسبة 45%، رغم بقاء نسبة الإنفاق على البحث والتطوير كما هي. يشير ذلك إلى أن التغير في التمويل الإسكاني لا يرتبط مباشرة بمستوى الإنفاق على البحث والتطوير، بل قد يكون متأثراً بعوامل أخرى، مثل التغيرات في السياسة النقدية أو توفر السيولة لدى المصارف والمؤسسات المالية المعنية بتمويل الإسكان.

بحلول عام 2021، شهد التمويل الإسكاني قفزة هائلة بنسبة 519.9%، وهي زيادة غير مسبوقه قد تكون ناتجة عن قرارات حكومية بدعم قطاع الإسكان، أو ضخ سيولة كبيرة من خلال مشاريع تمويلية واسعة النطاق. و أن هذا الارتفاع الكبير في التمويل لم يصاحبه أي تغيير في نسبة الإنفاق على البحث والتطوير، مما يدل على أن العوامل المحركة لهذا النمو كانت مختلفة تماماً ولم تكن مرتبطة بالبحث العلمي أو الابتكار في التمويل الإسكاني.

في المقابل، شهد عام 2023 انخفاضاً ملحوظاً في التمويل الإسكاني بنسبة 32.6%، وهو ما يعكس تراجعاً في السيولة أو ضعف القدرة التمويلية، بينما لم يكن هناك أي تغيير كبير في نسبة الإنفاق على البحث والتطوير. هذا التراجع يعزز الفرضية بأن التمويل الإسكاني في العراق يتأثر بعوامل اقتصادية وسياسية أكثر من تأثره بالبحث والتطوير، وربما يعود ذلك إلى ضعف الاستثمارات في التكنولوجيا المالية أو قلة استخدام نماذج تمويل إسكانية تعتمد على الابتكار.

بناءً على ذلك فإن العلاقة بين معدل نمو التمويل الإسكاني والإنفاق على البحث والتطوير ليست واضحة أو مباشرة. بدلاً من ذلك، يبدو أن التمويل الإسكاني في العراق يخضع لعوامل أخرى أكثر تأثيراً، مثل السياسات الحكومية، والقدرة التمويلية للمؤسسات المالية، والتغيرات الاقتصادية العامة. ولتحقيق استدامة أكبر في التمويل الإسكاني، قد يكون من الضروري تعزيز دور البحث والتطوير في هذا المجال، من خلال الاستثمار في تقنيات التمويل الحديثة.

الجدول (4)

معدل نمو التمويل الإسكاني وبعض المؤشرات التكنولوجية للتنمية المستدامة

السنوات	اجمالي التمويل الإسكاني	معدل نمو التمويل الإسكاني	مستعملو الانترنت (لكل مليون شخص)	الاتفاق على البحث والتطوير كنسبة من GDP
2016	597261	---	3.951	0.04
2017	806380	35.0	9.939	0.04
2018	443384	-45.0	10.803	0.04
2019	384341	-13.3	11.531	0.03
2020	370008	-3.7	17.071	0.04
2021	2293819	519.9	21.545	0.04
2022	2993374	30.4	30.768	---
2023	2015241	-32.6	43.639	---

المصدر: من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات

1. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية احصاءات النقل والاتصالات، المجموعة الاحصائية السنوية (2022-2023).
2. البنك الدولي، بنك البيانات العالمي، مؤشرات التنمية العالمية.
3. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، قسم احصاءات التنمية البشرية، التقرير الاحصائي لأهداف التنمية المستدامة 2023، ص48.
4. المصرف العقاري، قسم الاحصاء والدراسات، بيانات غير منشورة
5. وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، صندوق الاسكان العراقي، قسم تكنولوجيا المعلومات والتخطيط، بيانات غير منشورة.

الاستنتاجات والتوصيات:

الاستنتاجات:

- 1- أثبتت فرضية البحث التي تنص على أن التمويل الإسكاني في العراق يسهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة إذا تم تنفيذه بشكل فعال ويأخذ في نظر الاعتبار الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والتكنولوجية.
- 2- أن التمويل الإسكاني في العراق يشكل محركاً رئيسياً للاستثمار الثابت، إلا أن التقلبات في معدلات نموه تؤثر بشكل مباشر على حجم الاستثمار في قطاع الإسكان والبنية التحتية.
- 3- أن العلاقة بين التمويل الإسكاني ومعدلات الفقر والبطالة في العراق ضعيفة، أن لم تكن معدومة، وذلك بسبب عدة عوامل منها أن التمويل الإسكاني قد لا يكون موجهاً بشكل كافٍ إلى الفئات الفقيرة، بل قد يستفيد منه بشكل أكبر اصحاب الدخل المتوسط أو المرتفعة الذين يستطيعون تلبية شروط الاقتراض.
- 4- أن العلاقة بين التمويل الإسكاني ومتوسط نصيب الفرد من انبعاثات CO2 ليست علاقة خطية أو ثابتة، بل تتأثر بعدة عوامل أخرى، مثل نوعية المشاريع السكنية، ومدى اعتمادها على تقنيات بناء مستدامة، ومستويات استهلاك الطاقة في الاقتصاد.

التوصيات:

1. لجعل التمويل الإسكاني أكثر فاعلية وتأثيراً في تحقيق أهداف التنمية المستدامة يجب أن يكون هناك اصلاح شامل أولاً يشمل القطاع المصرفي ، وتعزيز التكامل بين قطاع الاسكان والاقطاعات الاقتصادية الاخرى، وكذلك تحقيق استدامة في التمويل الإسكاني، حيث أن بدون هذه الاصلاحات، سيظل التمويل الإسكاني مجرد أداة مالية لا تترك أثراً ملموساً على الاقتصاد ومستوى المعيشة
2. أن تحقيق الاستقرار في سياسات التمويل الإسكاني في العراق وتوفير بيئة استثمارية مشجعة، يمكن أن يسهم في تعزيز العلاقة الإيجابية بين الاستثمار الثابت والتمويل الإسكاني، مما يدعم التنمية المستدامة وضمن تحقيق نمو اقتصادي متوازن على المدى الطويل.
3. يمكن توجيه التمويل بشكل أكثر دقة نحو الأسر ذات الدخل المنخفض أو المناطق العشوائية، أو دمجها مع برامج اجتماعية أخرى مثل التدريب المهني أو دعم المشاريع الصغيرة لتحسين دخل المستفيدين.
4. أن توجيه التمويل الإسكاني نحو مشاريع تعتمد على مواد صديقة للبيئة، واستعمال مصادر طاقة متجددة، وتعزيز كفاءة الطاقة في عمليات البناء، قد يساعد في تقليل الأثر البيئي لقطاع الاسكان، وكذلك تبني سياسات تشجع على الاستدامة في قطاع الاسكان، مثل فرض معايير بيئية على المشاريع الجديدة، هذا قد يكون ضرورياً لضمان أن الاستثمار في قطاع الاسكان لا يأتي على حساب البيئة وصحة الافراد.

المصادر والمراجع

أولاً:- المصادر العربية:

- 1- توانا فاضل صالح، مارية حمد عزيز: دور سياسات التمويل الإسكاني في تقليل العجز السكني في مدينة اربيل للمدة(2005-2017)، مجلة جامعة جيهان ، اربيل للعلوم الانسانية والاجتماعية، مجلد1، العدد1، 2017.
- 2- سلام عبد الزهرة الفتلاوي واسامة شهاب حمد الجعفري، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية ، جامعة بابل، المجلد7، العدد3، 2015.
- 3- قوال زواوية ايمان واخرون: القروض العقارية في الجزائر(دراسة حالة)، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والادارية، العدد7، 2017.
- 4- زينب علي عبد الحسين وهيثم عبد الخالق اسماعيل، دور البنك المركزي العراقي في التمويل الإسكاني والحد من ازمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد 16، العدد57، 2021.
- 5- اكرم عبد العزيز، الملا حويش، التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق، مجلة المخطط والتنمية، العدد9، 2008.
- 6- عبد العظيم عبد الواحد الشكري و حسين عبد شنان الجبوري، دور التمويل الإسكاني في معالجة مشكلة السكن في محافظة القادسية، مجلة القادسية للعلوم الادارية والاقتصادية، مجلد17، العدد4، 2015.
- 7- عيسى دراجي وخليفة، منية، تمويل قطاع السكن في الجزائر، بحث مقدم ضمن فعاليات الملتقى الدولي الاول حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2012.
- 8- البريدي، عبد الله بن عبد الرحمن: التنمية المستدامة(مدخل تكاملي لمفاهيم الاستدامة وتطبيقاتها مع التركيز على العالم العربي، الناشر العبيكان، ط1، الرياض، 2015.
- 9- بان قدس يوسف عبد الرحمن، دور الطاقة المتجددة في تحقيق التنمية المستدامة، عدد خاص بنشر بحوث المؤتمر بعنوان(مستقبل الآراء الأكاديمي في ضوء أبعاد التنمية المستدامة) المنعقد حضورياً في بغداد، المجلد6، العدد3، 2024.
- 10- مبارك ابو عشة ، التنمية المستدامة: مقارنة اقتصادية في اشكالية المفاهيم والابعاد، الملتقى الدولي للتنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، جامعة سطيف، الجزائر، 2008.
- 11- غسان حسن حمود، مفاهيم التخطيط الحضري المستدام، وأثرها على البيئة السكنية، مجلة واسط للعلوم الهندسية(WJES)، مجلد6، العدد1، 2018.
- 12- صالح عمر فلاح، التنمية المستدامة بين تراكم رأس المال في الشمال واتساع الفقر في الجنوب، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، العدد3، جامعة سطيف، 2004.

- 13- مصطفى يوسف كافي ، التنمية المستدامة، الطبعة الاولى، شركة دار الاكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، 2017.
- 14- ساجد حميد عبل الركابي ، التنمية المستدامة ومواجهة تلوث البيئة وتغير المناخ، الطبعة الاولى، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية و السياسية و الاقتصادية. برلين _ألمانيا، 2020.

ثانياً:- المصادر الاجنبية

- 1- John Doling, paul Vandenberg, and Jade Tolentino, Housing and Housing Finance- A Review of the links to Economic Development and poverty Reduction, , No362,2013.
- 2 - Du Juan and Yi-Ming Wei, Housing Policy and Affordability in China, London: Routledge, 2015.
- 3 -Saulius Raslanas , and , SOME ASPECTS OF SUSTAINABLE REAL ESTATE DEVELOPMENT: A CASE STUDY OF DRUSKININKAI SNOW ARENA IN LITHUANIA.
- 4 -Rashidat adejoke oladapo and Abiodun olukayode olotuah; Appropriate real estate laws and policies for sustainable development in Nigeria, <https://www.emeraldinsight.com/0263-080X.htm>.

ثالثاً:- التقارير والنشرات

- 1- اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي اسيا، تطبيق مؤشرات التنمية المستدامة في بلدان الإسكوا: تحليل النتائج، الامم المتحدة، 2001.
- 2- البنك المركزي، المديرية العامة للإحصاء والابحاث، المجموعة الاحصائية للبنك المركزي العراقي، لسنوات مختلفة.
- 3- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، التقرير السنوي للاستيرادات والصادرات للسنوات (2016-2023)
- 4- البنك الدولي، بنك البيانات العالمي، العراق.
- 5- المصرف العقاري، قسم الاحصاء والدراسات، بيانات غير منشورة
- 6- وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، صندوق الاسكان العراقي، قسم تكنولوجيا المعلومات والتخطيط، بيانات غير منشورة.
- 7- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، احصاءات السكان والقوى العاملة، لسنوات مختلفة.

8- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية احصاءات النقل والاتصالات، المجموعة الاحصائية السنوية(2022-2023).

9- الجهاز المركزي للإحصاء ، قسم احصاءات التنمية البشرية، التقرير الاحصائي لأهداف التنمية المستدامة 2023