

العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الأسكاني في الأردن

د. سلطان سالم الدبعي*

كلية العلوم الإدارية والمالية
جامعة عمان الأهلية

د. محمد وهيب العلمي

كلية الدراسات الإدارية والمالية العليا
جامعة عمان العربية للدراسات العليا

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تعرّف العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، بالاعتماد على البيانات الإحصائية التي توفرها دائرة الإحصاءات العامة والبنك المركزي الأردني وبعض التقارير السنوية للمؤسسات العاملة في مجال التمويل الإسكاني.

تم استخدام المنهج القياسي الذي يعتمد على تحليل الانحدار باستخدام النموذج الخطي المتعدد، وكذلك تحليل الارتباط بين متغيرات التغيرات، بهدف استبعاد المتغيرات المستقلة التي تظهر ارتباطاً قوياً في أبعادها وتعدد المتغيرات الأكثر تأثيراً في الطلب على التمويل الإسكاني. كما تم استخدام الأساليب الوصفية في تحليل نتائج الاستبانة التي طوّرها الباحثان لجمع البيانات والمعلومات من مجتمع الدراسة، في

* كلية العلوم الإدارية والمالية - جامعة عمان الأهلية

دراسة أهم المحددات النوعية في الطلب على التمويل الإسكاني . وقد جاءت نتائج هذه الدراسة على النحو الآتي:

1- العوامل الديموغرافية تُعدُّ من المحددات الرئيسية للطلب على المساكن؛ حيث أظهرت النتائج أن هناك علاقة طردية بين معدل النمو السنوي للسكان، وعدد الأسر، وصافي الهجرة، ونسبة التحضر من جهة، والطلب على المساكن من جهة أخرى.

2- الطلب على التمويل الإسكاني يعتمد على مجموعة من العوامل الاقتصادية على النحو الآتي:

أ- وجود علاقة عكسية بين متوسط دخل الأسرة، ونسبة الديون على الحكومة وعرض النقد من جهة، والطلب على التمويل الإسكاني من جهة أخرى.

ب- وجود علاقة طردية بين الطلب على المساكن، والرقم القياسي لتكاليف البناء وحجم الودائع لأجل من جهة، والطلب على التمويل الإسكاني من جهة أخرى.

3- الطلب على التمويل الإسكاني يتحدد بمجموعة من العوامل النوعية ممثلة بقصر أجل القرض، وارتفاع سعر الفائدة، والضمانات المطلوبة، والثقافات الدينية والاجتماعية السائدة، ووجود حد أعلى لسقف القرض، والرغبة العالية لدى الأفراد والأسر بالاحتفاظ بالنقدية.

Demographic and Economic Factors that Affect the Housing Demands in Jordan

Abstract

The main aim of this study is to determine Demographic and Economic factors that affect the housing finance demand to meet the housing needs and develop the performance of housing sector in Jordan, depending on the available statistics from the Department of Statistics, Central Bank of Jordan, and the annual reports of financial companies that provide housing loans.

The econometric analysis has been used, which depends on the regression analysis of dependent variables on independent variables using multiple linear regression model. In addition to the correlation analysis between all dependent and independent variables to exclude the independent variables that show a strong relation between them and to determine the most effective factors in the housing finance demand. Also the descriptive analysis method has been used depending on relative frequency and histogram chart in analyzing the results of the questionnaire. And the following conclusions have been obtained:

- 1- The demographic factors consider the main identifications of housing demand, where the results show a positive relationship between the population growth rate, number of households, net migration, and urbanization ratio from one side and the housing demand from the other side.
- 2- The housing finance demand depend on a group of economic factors as follows:-

a- There is a negative relationship between the annual household income, government debt ratio, and money supply from one side and housing finance demand from the other side.

b- There is a positive relationship between the housing demand, construction price index, and demand deposit size from one side and the housing finance demand from the other side.

3- Housing finance demand determined by a set of qualitative factors represented by; short-term of the loan, high interest rate, required guarantees, social and religion cultures, the existence of a floor of the loan, and the high desire of individual and households to hold cash money.

مقدمة:

يُعدُّ قطاع الإسكان من القطاعات الهامة التي تعكس مستوى الرفاه الاقتصادي والاجتماعي في أي بلد من البلدان، لهذا فإن من أهم أهداف السياسة الإسكانية، تفعيل أداء هذا القطاع في خدمة كافة الأطراف وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية. وقد دأبت بلدان العالم المختلفة على تبني استراتيجيات شاملة للإسكان تهدف إلى تلبية الحاجة السكنية المتزايدة لمواطنيها.

يعاني الأردن كغيره من الدول من مشكلة عدم توافر السكن الملائم للأسر بالفقر الكافي حيث يقل العرض عن الطلب فيما يتعلق بالطلب من ذوي الدخل المحدود والمتدني. وللدخول من هذه المشكلة تبنت الحكومة الأردنية الاستراتيجية الوطنية للإسكان التي تم إقرارها في العام 1989 ضمن برنامج التصحيح الاقتصادي، والتي أوصت بضرورة عمل الحكومة على تسهيل دخول القطاع الخاص سوق المساكن، وتطبيقاً لهذه الاستراتيجية فإن الدور التمويلي للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري اقتصر على توفير قروض للمستفيدين من مشاريع الإسكان والتطوير الحضري وذلك بالتعاون مع الجهات الممولة، بحيث يختار المستفيد الجهة الممولة وطريقة السداد، إضافة إلى تأهيل المستفيدين من برنامج دعم التمويل الإسكاني*. وقد انبثق فيما بعد عن تبني الحكومة لهذه الاستراتيجية برنامج إعادة هيكلة قطاع الإسكان في العام 1996، وتأسيس الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري (Jordan Mortgage Refinance Company)، وإلغاء قانون بنك الإسكان في العام 1997، بهدف إيجاد مصادر تمويل إسكاني جديدة، وخلق المنافسة بين البنوك المرخصة والمؤسسات المالية ومؤسسات الإقراض المتخصصة العاملة في مجال منح القروض الإسكانية طويلة الأجل.

*- بموجب هذا البرنامج يتمكن الموظف العام من الحصول على قرض إسكاني تصل قيمته إلى 15000 دينار وبفائدة أقل من الفائدة السائدة بخمس نقاط مئوية ولمدة سداد تصل إلى عشرين عاماً.

يُعدّ التمويل طويل الأجل اللازم لتلبية الحاجة السكنية للأسر أحد قضايا الإسكان الرئيسية التي حظيت باهتمام الحكومة الأردنية ضمن خطط الإسكان التي تبنتها منذ مطلع الستينيات. وعلى الرغم من التطور الذي حققه نظام التمويل الإسكاني فإنه ظل قاصراً عن توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع، وبخاصة ذوي الدخل المحدود والمتدني. لهذا فإن تطوير نظام التمويل الإسكاني أصبح ضرورة ملحة، وهذا يتطلب توافر مجموعة من المعايير الاقتصادية والتشريعية والمالية، إضافة إلى الحاجة إلى تضافر الجهود والتعاون المشترك بين القطاعين العام والخاص في مجال التمويل الإسكاني، من أجل تحقيق غايات وأهداف هذا القطاع وزيادة مساهمته في النمو الاقتصادي، وتوفير السكن الملائم لشريحة واسعة من أبناء المجتمع.

على الرغم من وجود عدد من الدراسات التي تبحث في قطاع الإسكان في الأردن، فإن معظم هذه الدراسات ركزت على جانب العرض والطلب لهذا القطاع، إضافة إلى الجانب الاقتصادي والتنموي له، في حين أن الدراسات التي تبحث في جانب التمويل الإسكاني والعوامل المؤثرة فيه محدودة جداً. من هنا فإن هذه الدراسة تسعى إلى تعرّف العوامل الديموغرافية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني؛ لتقدير المتطلبات التمويلية لتلبية الحاجة السكنية المتزايدة للأسر، والمساهمة في تطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن.

مشكلة الدراسة :

يُعدّ الأردن من الدول التي تعاني من مشكلة عدم توافر السكن الملائم لشريحة واسعة من الأسر نتيجة انخفاض العرض عن الطلب فيما يتعلق بالطلب من ذوي

الدخل المحدود والمتدني. ويزيد من حدة هذه المشكلة ارتفاع معدل النمو السكاني المصاحب بارتفاع معدلات الفقر، حيث بلغ معدل النمو السنوي للسكان 3.43% بالمتوسط خلال الفترة (1992-2001)⁽¹⁾، في حين بلغ معدل الفقر 11.7% عام 1997⁽²⁾. الأمر الذي يحد من إمكانيات الادخار لغايات الإسكان، ويجعل من عملية توافر السكن مشكلة في غاية الصعوبة نتيجة ارتفاع كلفة المسكن التي تصل إلى عدة أضعاف متوسط الدخل السنوي للأسرة، وهذا يعني عدم كفاية إجمالي الادخار السنوي للأسرة لسنوات عدة لتغطية كلفة المسكن، مما يتطلب توفير مصادر تمويلية تقوم بتقديم القروض للأسر لتمويل إنشاء المساكن، مع إمكانية تسديد هذه القروض بكلفة منخفضة على المدى الطويل بما يناسب القدرة على الادخار. وبالاعتماد على معدل النمو السنوي للسكان المقدّر لعام 2002 والبالغ 2.8%، قُدِّرَت الحاجة السكنية للعام نفسه بـ 30000 وحدة سكنية⁽³⁾، وفي المقابل فإن عدد القروض السكنية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية المختلفة لم تتجاوز الـ 10000 قرض سنوياً للأعوام 1999، 2000، 2001⁽⁴⁾.

فرضيات الدراسة:

تستند الدراسة في سعيها لتحديد العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني إلى فرضيتين رئيسيتين تنسجم مع أهداف الدراسة، بالاعتماد على فرضية العدم على النحو الآتي:

الفرضية الأولى: H0: لا تؤثر العوامل الديموغرافية (معدل النمو السنوي للسكان، وعدد الأسر، وصافي الهجرة، ونسبة التحضر) في الطلب على المساكن والطلب على التمويل الإسكاني.

الفرضية الثانية: H_0 : لا تؤثر العوامل الاقتصادية (متوسط دخل الأسرة، وحجم الودائع لأجل لدى البنوك، ومعدل التضخم، والرقم القياسي لتكاليف البناء، والديون على الحكومة، وعرض النقد (M1)) في الطلب على التمويل الإسكاني وتطوير قطاع الإسكان.

الفرضية الثالثة: H_0 : لا تؤثر العوامل النوعية (قصر أجل القرض، وارتفاع سعر الفائدة، والضمانات المطلوبة والثقافات الدينية والاجتماعية السائدة، ووجود حد أعلى لسقف القرض، والرغبة العالية لدى الأفراد والأسر بالاحتفاظ بالنقدية) في الطلب على التمويل الإسكاني.

هدف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد أهم العوامل المؤثرة في حجم القروض الممنوحة لغايات سكنيه بالاعتماد على مجموعه من المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية، بالإضافة إلى مجموعة من المتغيرات النوعية باستخدام نموذج الانحدار الخطي المتعدد وتحليل الارتباط والتكرار النسبي.

أهمية الدراسة :

تنبع أهمية الدراسة من الدور الحيوي لقطاع الإسكان في تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، لتعزيز النمو الاقتصادي، وزيادة نسبة تشغيل الأيدي العاملة حيث بلغت هذه النسبة 6.8% من إجمالي القوى العاملة في الأردن⁽⁵⁾. كما أن مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي في الأردن بلغت 6% بالمتوسط خلال العشر سنوات الأخيرة⁽⁶⁾. ويُعدُّ قطاع الإسكان خدمة اجتماعية تؤمن السكن

الملائم للأسر و تحقق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع بأسره. وفي ظل الظروف الاقتصادية والسياسية التي يعيشها الأردن فإنه كغيره من بلدان العالم وخاصة النامية يعاني من مشكلة عدم توافر السكن بالقدر الكافي للأسر خاصة لذوي الدخل المحدود والمتدني. حيث إن الدراسات تشير إلى أن 62% من إجمالي الأسر في الأردن يقل متوسط دخلها الشهري عن 500 ديناراً⁽⁷⁾، وبتقدير متوسط سعر المتر المربع ب 144 ديناراً^(*) ومن خلال أفضل الشروط التمويلية فإن 70% من الأسر لا تستطيع شراء شقة سكنية بمساحة 150 متراً مربعاً، وهي الحد الأعلى لمساحة الوحدات السكنية التي يتم فيها إعفاء المستثمرين في قطاع الإسكان من ضريبة الدخل⁽⁸⁾.

وتتميز الدراسة عن غيرها من الدراسات السابقة في اعتمادها على مجموعة من المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية كأهم المحددات الكمية التي تؤثر في الطلب على التمويل الإسكاني، باستخدام نموذج الانحدار المتعدد. إضافة الى مجموعة من العوامل النوعية التي تم قياسها كمياً، باستخدام استبانة خاصة صممها الباحث لاستطلاع آراء المؤسسات المالية العاملة في مجال التمويل الإسكاني، حول مجموعة من الفقرات المهمة المتعلقة بالتطورات الهيكلية التي شهدتها قطاع الإسكان، وأثرها في تطور نظام التمويل الإسكاني. وتعدُّ هذه الدراسة هامة للفئات التالية:

- 1- المستثمرون في قطاع الإسكان.
- 2- كافة الأسر الراغبة في الحصول على مسكن ملائم خاصة ذوي الدخل المحدود والمتوسط.
- 3- البنوك المرخصة وكافة المؤسسات المالية العاملة في مجال التمويل الإسكاني.
- 4- سوق رأس المال.

الدراسات السابقة :

لدى مراجعة الأدبيات السابقة المتعلقة بجانب التمويل الإسكاني في الأردن، وجد أن هناك عدداً من الدراسات تعنى بالجانب التنموي لقطاع الإنشاءات والإسكان، كما جاء في دراسة (العتوم، 1989) حول دور قطاع الإنشاءات في الاقتصاد الأردني (1973-1984)⁽⁹⁾، ودراسة (غوشة، 1994) حول دور القطاع الخاص في التنمية السكنية في الأردن⁽¹⁰⁾، ودراسة (سيرفت ومريان) بعنوان أثر الاستثمار في قطاع الإسكان على الاقتصاد الأردني⁽¹¹⁾. و أن هناك دراسات أخرى ركزت على تحليل جانب الطلب والعرض لهذا القطاع كما جاء في دراسة (ذيب، 1994) حول محددات الطلب على الإسكان ومرونته⁽¹²⁾، ودراسة (الروابدة، 1994) حول سوق الإسكان في الأردن للفترة (1971-1984)⁽¹³⁾، ودراسة (عواشرة، 1994) بعنوان تحليل سوق السكن في الأردن (جانب الطلب) للفترة (1973-1990)⁽¹⁴⁾. في حين نجد أن الدراسات التي تعنى بجانب التمويل الإسكاني محدودة جداً، ولعل من أهم هذه الدراسات:

دراسة (الخانجي، 2000)⁽¹⁵⁾. هدفت هذه الدراسة إلى تحديد آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن خلال الفترة (1980-1996)، عبر تحليل حجم التمويل الممنوح وكيفية توزيعه على محافظات المملكة وعلى فئات دخل المقترضين، إضافة إلى تحديد أهم مشاكل التمويل العقاري وقطاع الإسكان في الأردن. وتوصلت الدراسة إلى وجود علاقة طردية بين حجم التمويل العقاري وحجم قطاع الإسكان، وأن هناك توزيعاً غير متساوٍ للتمويل العقاري بين محافظات المملكة، إضافة إلى وجود تحيز في توزيع التمويل العقاري على فئات دخل المقترضين لصالح فئة المستثمرين العقاريين، في حين أن فئة ذوي الدخل

المتوسط والمتدني لم تحصل على أكثر من 17% من حجم التمويل العقاري الممنوح. كما أشارت النتائج إلى وجود اختلاف في سياسة البنك الإسلامي الأردني وبنك الإسكان في توزيع التمويل العقاري على محافظات المملكة، وأن هناك عدداً كافياً من المساكن التي تلبى حاجة المواطنين في الأردن إلا أن نوعية هذه المساكن لا تتناسب مع قدراتهم المالية.

دراسة (الخطيب، البدري، 1994)⁽¹⁶⁾. هدفت الدراسة إلى تحديد العوامل المؤثرة في التمويل الإسكاني في الأردن، باستخدام نموذج قياسي بالاعتماد على بيانات ربع فصلية خلال الفترة (1971-1991). وأظهرت نتائج الدراسة أن سياسة أسعار الفائدة تؤثر في نشاط الإسكان من خلال التمويل الإسكاني، وأن زيادة معدل نمو القروض العقارية بمقدار 1% يؤدي إلى نمو قطاع الإسكان بنسبة 2.5%. كما أظهرت النتائج أن البنك المركزي الأردني يستطيع التأثير في نمو قطاع الإسكان باستخدامه لأدوات السياسة النقدية.

دراسة (17) (Brent، 2002). حول مدى تأثير الأهداف التي تسعى المشاريع التي تدعمها الحكومة (GSEs) (Government Sponsored Enterprises) إلى تحقيقها من خلال المؤسستين الرئيسيتين العاملتين في مجال الاستثمار العقاري الإسكاني وهما (Freddie Mac and Fannie Mae)، في ذوي الدخل المحدود والمتوسط والمناطق الجغرافية التي لا تحظى بالخدمات الإسكانية بشكل كاف، عبر استخدام إطار تحليلي يعتمد على مجموعة من المفاهيم النظرية والإحصائية لاختبار بعض العلاقات بين مجموعة المتغيرات موضوع الدراسة.

وقد دلت نتائج الدراسة على أن هذه الأهداف ساهمت بشكل إيجابي في جعل ملكية المساكن متاحة بشكل أكبر لذوي الدخل المحدود والمتوسط. وأن سعر الفائدة على القروض السكنية قد انخفض في المناطق التي تتواجد فيها الـ GSEs بشكل دائم.

كما أن الدراسة توصلت إلى أن أهداف الـ GSEs ساعدت في زيادة حجم الإقراض لذوي الدخل المنخفض من خلال شراء قروض موسمية (seasonal loans). وأن معدل النمو في ملكية المساكن ارتفع بشكل أكبر لذوي الدخل المحدود والمتوسط في المناطق التي يتواجد حصة سوقية كبيرة نسبياً فيها للـ GSEs.

وعلى الرغم من الصعوبات التي واجهتها الدراسة حول محدودية مصادر المعلومات المتعلقة بالتوزيع الجغرافي، إضافة إلى صعوبة فصل أثر مجموعة المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية، نتيجة التداخل في العلاقات (Multicollinarity). فإن هذه الدراسة تعدّ من الدراسات المهمة التي ساهمت في وضع نموذج قياسي قابل للتطوير لدراسة مزيد من الآثار والعلاقات الاقتصادية والاجتماعية، حول أهمية السوق العقارية الثانوية في تطوير التمويل الإسكاني وتلبية الاحتياجات السكنية لكافة فئات المجتمع خاصة ذوي الدخل المحدود والمتوسط.

دراسة (18) (Dwight، 1996). تبحث هذه الدراسة في العوامل التي تعيق تطور السوق العقارية في الاقتصادات الانتقالية (Economies in Transition) والاستراتيجية المقترحة لتسهيل عملية التطوير وتسريعها. وتشير الدراسة إلى أن التحول من الاقتصاديات المخططة إلى اقتصاديات السوق في بلدان وسط أوروبا وشرقها تركز على الاستقرار الاقتصادي، والتحرر الاقتصادي، والخصخصة، وتطوير القطاع المالي. وقد تأثر القطاع الإسكاني بأبعاده التمويلية، والسوق العقارية بهذه المتغيرات ولكن ليس دائماً بصورة إيجابية. كما أن البنوك في الاقتصاديات الانتقالية تعيق منح القروض السكنية بسبب المخاطر المرتفعة على القروض العقارية؛ (مخاطر الإقراض، وأسعار الفائدة، والسيولة)، لهذه الأسباب مجتمعة إضافة إلى الحاجة إلى تطوير السوق الأولية، فإن السوق العقارية الثانوية

تعدُّ ضروريةً لحل هذه المشكلة حيث إن هذه السوق تفصل الأنشطة المتعلقة بمنح القروض السكنية عن تلك المتعلقة بامتلاك هذه القروض (تلك التي يمكن تقديمها من خلال البنوك عن تلك التي يمكن أن تقدم بكفاءة أكثر عن طريق المستثمرين في الأسواق المالية).

دراسة (19) (Bertrand، 1997). كان الهدف من الدراسة تعرُّف أثر التوجهات العالمية الجديدة ممثلة بحرية حركة رؤوس الأموال عبر الأسواق المالية، وتَبَيُّن برامج الخصخصة من خلال انتقال الملكية من القطاع العام إلى القطاع الخاص، في تطور المؤسسات المالية فيما يتعلق بالقروض السكنية، وقد توصلت الدراسة إلى أن عملية خصخصة مؤسسات التمويل الإسكاني يجب أن يتم إعدادها من خلال ثلاثة أطراف رئيسية هي: مؤسسات التمويل الإسكاني التي تمت خصخصتها حديثاً، والقطاع التمويلي بشكل عام، والقطاع الإسكاني. وأن هناك عنصرين أساسيين للخصخصة الناجحة هما: دور الاستراتيجيات التمويلية في تحرير نظام التمويل الإسكاني، ونوعية الهيئة الحاكمة في المؤسسات المخصصة حديثاً. كما أن السلطات الحكومية تحتاج إلى فهم واضح حول كيفية إيصال البرامج الاجتماعية، التي كانت تدار من خلال بنك الإسكان العام، في ظل التحول إلى بيئة الخصخصة، واللامركزية، وتنافس المقرضين.

دراسة (20) (Brent، 2000). تستند الدراسة إلى التحليل المقطعي بالاعتماد على التوزيع المكاني للقروض الإسكانية في السوقين الأولي والثانوي للعقارات، من خلال تحديد نسبة القروض الإسكانية المقدمة عن طريق الحكومة ممثلة بهيئة القروض الاتحادية (FHA) (Federal Housing Authority) والمقرضين التقليديين Conventional Lenders، باستخدام نموذج يعتمد على الاختلاف في

التوزيع المكاني للحصص السوقية كدالة في العرض والطلب، وعوامل المخاطر الاقتصادية. دلت النتائج على أن حصة الـ FHA السوقية أعلى في المدن التي تكون فيها المخاطر الاقتصادية أعلى. ومن أجل اختبار دور نشاط الـ GSEs تم إدخال التوزيع المكاني فيما يتعلق بملكية القروض التقليدية للنموذج، مع التركيز على أثر عوامل المخاطر الاقتصادية المحلية في نسبة القروض المشتراة من قبل الـ GSEs، والمؤسسات المالية الأخرى، أو تلك المحتجزة من قبل المقرض الرئيسي. أشارت النتائج إلى أن معدلات شراء الـ GSEs لا تتأثر بالظروف الاقتصادية المحلية، وتشير إلى أنها تؤثر في السوق الأولي مع تباين مكاني بسيط.

مجتمع الدراسة:

فيما يتعلق باختبار الفرضيات (1-2)، فإن مجتمع الدراسة يعتمد على السنوات (1968-2003) كمشاهدات في تحليل أثر العوامل الديموغرافية والاقتصادية في الطلب على التمويل الإسكاني.

أما الفرضية (3) فإن مجتمع الدراسة يتكون من جميع البنوك المرخصة والمؤسسات المالية ومؤسسات الإقراض المتخصصة - العامة و الخاصة - العاملة في مجال التمويل الإسكاني في الأردن، إضافة إلى الشركات المساهمة العامة التي تعمل على تقديم القروض الإسكانية لموظفيها، وصناديق الإسكان الوظيفي كصندوق إسكان موظفي الجامعة الأردنية وصندوق إسكان موظفي التربية والتعليم وصندوق الإسكان لموظفي مؤسسة الضمان الاجتماعي. حيث تم توزيع استبانة المسح الإحصائي على جميع هذه المؤسسات بواقع استمارتين لكل مؤسسة، وكانت الاستمارة موجهة للإدارة العليا لهذه المؤسسات حول النظرة الاستراتيجية والتصور العام لمحددات التمويل الإسكاني في الأردن.

أساليب جمع البيانات:

تعتمد الدراسة على المصادر الآتية في جمع البيانات:

أ- المصادر الثانوية: التي تتمثل في الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الدراسة، إضافة إلى التقارير والنشرات الإحصائية الصادرة عن دائرة الإحصاءات العامة والبنك المركزي.

ب- المصادر الأولية:

- 1- المقابلة الشخصية: إجراء مقابلات شخصية مع ذوي الخبرة والاختصاص في مجال التمويل الإسكاني، والاستفادة منهم في وضع فرضيات الدراسة.
- 2- الاستبانة: تم تصميم استبانة مناسبة تم من خلالها استطلاع آراء ذوي العلاقة في مجال التمويل الإسكاني حول فرضيات الدراسة.

مفهوم التمويل الإسكاني:

إن نظام التمويل الإسكاني الفعال هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات المستهلكين، ورأس مال المستثمرين وتقديم قروض إسكانية مناسبة لأولئك الذين يحتاجونها بأقل كلفة، بما يتناسب مع النظام القانوني للدولة وظروفها الاقتصادية والاجتماعية العامة⁽²¹⁾.

ويعد التمويل العقاري، وبخاصة التمويل الإسكاني، من أهم عناصر الإنتاج الإسكاني، حيث يساهم في توفير عنصر رأس المال اللازم لإنشاء المشاريع السكنية التي توفر المأوى لشريحة واسعة من أفراد المجتمع، وإضافة إلى ذلك فإن التمويل العقاري بشكل عام يساهم في تمويل البنية التحتية، والمشاريع العامة من المواصلات والاتصالات والمياه والكهرباء بضمانات عقارية أو حكومية، وتمويل

بناء المجمعات والمراكز التجارية وإنشاء الأبنية التعليمية، والمستشفيات والفنادق وغيرها من المشاريع السياحية والصناعية. إضافة إلى تمويل استصلاح الأراضي لغايات زراعية أو سكنية، وتوفير خدمات تمويلية أخرى مرتبطة بالسوق العقارية من حيث توفير قاعدة بيانات تساعد في تقديم الاستشارات في تقدير أسعار الأراضي والعقارات وتسويق العقارات، وتقديم الاستشارات القانونية والهندسية⁽²²⁾.

يمكن تعرّف مفهوم التمويل الإسكاني من خلال تعرّف مفهوم التمويل العقاري، حيث يشير الشق الأول لهذا المصطلح إلى مفهوم التمويل بشكل عام، الذي يعرف على أنه "إمكانية الحصول على الأموال من مصادرها المختلفة سواء أكانت على شكل أموال مملوكة أم مقترضة"⁽²³⁾.

أما الشق الثاني وهو العقار فإنه يعرف على أنه "الأموال غير المنقولة وصفتها التميز والثبات وتكون منظمة بطرق معينة بحسب مخططات الأراضي والمباني لدى الدولة، حيث تقسم إلى قطع وأحواض يمكن تعرفها، وتدون بسجلات خاصة تفيد بالمساحة واسم المالك"⁽²⁴⁾.

ومن هنا فإنه يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه "عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن العقار المُنوِي تمويله إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على خدمة الدين من مصدر مؤكد⁽²⁵⁾. ويمكن تطبيق هذا المفهوم على التمويل الإسكاني مع الاختصار على تعريف التمويل اللازم لإقامة الأبنية السكنية أو شرائها فقط.

تقوم عملية التمويل الإسكاني بشكل أساسي على منح الائتمان لغايات إقامة المساكن أو شرائها، إما عن طريق القروض المباشرة أو عن طريق زيادة رأس

المال، من خلال الأسهم إذا كانت الجهة المقترضة شركة أو مؤسسة استثمارية في المجال الإسكاني، ويكون الضمان لهذا التمويل هو رهن المسكن (العقار)، إضافة إلى قدرة المقترض على الوفاء بالالتزامات المترتبة عليه. وتطلب هذه الضمانات من المقترض بسبب طبيعة القروض السكنية طويلة الأجل الناتج عن طول الفترة الزمنية لإقامة المساكن وإنشائها، وعملية تسويقها في حالة عدم وجود مردود مالي منها إذا كانت للسكن الشخصي.

ويشتمل هذا المفهوم للتمويل الإسكاني على وجود طرفين أساسيين هما المقترض والمقترض، ويتمثل الطرف الأول بالمؤسسات المالية كالبنوك التجارية والمؤسسات المتخصصة في مجال الإقراض العقاري، أما المقترضون فهم الذين يطلبون الأموال لغايات سكنية، وقد يكون هؤلاء أسراً تطلب الأموال لإقامة أو شراء المساكن بشكل مباشر أو مستثمرين في القطاع الإسكاني، يشرفون على بناء المساكن وبيعها للراغبين في الحصول عليها أو تأجيرها. ونظراً لوجود عدد كبير من المقترضين والمقترضين، وإنه من الصعب الاتفاق حول شروط منح القروض من حيث: حجم القرض وطريقة السداد وأجل القرض، وإنه لا بد من وجود طرف ثالث يقوم بدور الوسيط يجمع رغبات الطرفين، ويتمثل هذا الطرف بالمؤسسات المالية المتخصصة بشكل خاص إضافة إلى البنوك التجارية، حيث تقوم هذه المؤسسات بتجميع مدخرات الأفراد والمؤسسات، وتحويلها إلى الجهات الراغبة في استثمارها في مجال العقارات ومنها المساكن، وتساهم المؤسسات الوسيطة في تخفيض كلفة الإقراض ودرجة المخاطر نتيجة للتنوع الجغرافي في استثماراتها⁽²⁶⁾. حيث إن المؤسسات المالية الوسيطة تحصل على الأموال من المدخرين عن طريق إصدار الأوراق المالية، المتمثلة بالأسهم والسندات والتي تعد من أهم مصادر التمويل العقاري، وتقوم هذه المؤسسات بتقديم القروض العقارية إلى المقترضين المستعدين لاستخدامها.

محددات الطلب على التمويل الإسكاني:

يمكن الحديث عن أهم محددات الطلب على التمويل الإسكاني من خلال ثلاثة

جوانب رئيسية هي:

- 1- الطلب على المساكن .
- 2- عرض المساكن .
- 3- توافر مصادر تمويلية مناسبة .

أولاً: الطلب على المساكن:

ويعدُّ السكن من الأمور الأساسية التي ينبغي توافرها لأي فرد في المجتمع، وباعتبار الطلب على المساكن ضرورة ملحة، فإنه يعدُّ من أشكال الطلب غير المرن، وبالتالي فإن زيادة الطلب على المساكن باعتباره حاجة أساسية لا بد له من التمويل الكافي للحصول على المسكن. من هنا فإن الطلب على التمويل الإسكاني يتأثر بشكل رئيسي بالطلب على المساكن، الذي بدوره يتأثر بمجموعة من العوامل من أهمها:

1- العوامل الديموغرافية:

حيث إن عوامل النمو السكاني وعدد الأسر ونسبة التحضر ومعدل الهجرة والتركيب العمري للسكان تلعب دوراً مؤثراً في زيادة الطلب على المساكن⁽²⁷⁾. وفي هذه الدراسة سنعتمد على المتغيرات الديموغرافية الآتية كأهم محددات الطلب على المساكن:

أ) نسبة النمو السكاني:

تعدُّ معدلات النمو السكاني في الأردن من المعدلات المرتفعة على مستوى العالم؛ حيث إنَّ هذه النسبة انخفضت في أدنى مستوياتها في عام 2003 إلى 2.8%⁽²⁸⁾، وهي نسبة عالية مقارنة مع نسبة النمو السكاني على مستوى العالم وتبلغ 1.6%، و0.6% للدول الصناعية المتقدمة⁽²⁹⁾. وبتزايد عدد السكان فإنه من المتوقع زيادة الطلب على المساكن لتلبية الاحتياجات السكنية المتزايدة للأفراد في المجتمع.

ب) تيارات الهجرة القسرية والطارئة: الناتجة عن الحرب العربية الإسرائيلية في عام 1948 و1967، والهجرة العائدة للأردن إثر أزمة الخليج عام 1990 التي نجم عنها عودة أكثر من 300 ألف مواطن إلى الأردن⁽³⁰⁾، والهجرة الناتجة عن قدوم العديد من العراقيين إلى الأردن بعد الغزو الأمريكي للعراق خلال العامين الماضيين. مما ساهم في ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادة الطلب على المساكن، وارتفاع أسعار العقارات بشكل غير مسبوق، مما يحد من مقدرة ذوي الدخل المحدود والمتوسط على الحصول على المسكن المناسب.

ت) النمو في عدد الأسر:

حيث إنه في الغالب تبحث الأسر المتشكلة حديثاً عن السكن، وبالتالي فإن زيادة عدد الأسر الناتج عن حالات الزواج أو الهجرات القسرية سوف يساهم في زيادة الطلب على المساكن. ويشير الجدول التالي إلى حالات الزواج المسجلة في المملكة خلال الفترة (1999-2003):

جدول رقم (1)

عقود الزواج المسجلة في المملكة خلال الفترة (1999-2003)

السنة	عدد عقود الزواج
1999	39443
2000	45618
2001	49794
2002	46873
2003	48784

المصدر: المحاكم الشرعية والكنسية.

ث) نسبة التحضر:

إن ارتفاع نسبة التحضر الناتج عن الهجرة من الريف إلى المدينة، يساهم في زيادة الطلب على المساكن في التجمعات الحضرية. ويؤثر التطور الحضري في زيادة الطلب على المساكن لقرب المواقع الحضرية من مراكز العمل والتجمعات المدنية، وقد أكدت إحدى الدراسات التي أجريت في الولايات المتحدة الأمريكية أن الطلب على المساكن يزداد عند مراكز العمل الجديدة، وبالتالي ترتفع أسعار المساكن والأراضي الموجودة في تلك المناطق⁽³¹⁾.

ج) التركيب العمري للسكان:

يتوقع لزيادة نسبة السكان في الفئة العمرية المتوسطة (15-65) سنة أن تساهم في زيادة الطلب على المساكن، حيث إن هذه الفئة من السكان تساهم في تشكل الأسر الحديثة وزيادة عدد السكان، من خلال ارتفاع معدلات الزواج والإنجاب لهذه الفئة. وقد ارتفعت نسبة السكان في هذه الفئة من 47.3% عام 1979 لتصل إلى 56% في عام 1994⁽³²⁾.

2- العوامل الاقتصادية:

إن تحسن الظروف الاقتصادية لأي بلد تعكس ارتفاع مستوى الرفاه الاقتصادي للأفراد، وزيادة القدرة الشرائية للحصول على السلع والخدمات خاصة الأساسية منها والمتمثلة في السكن، ومن أهم العوامل الاقتصادية التي تتناولها هذه الدراسة ما يلي:

أ) المقدرة المالية للأسر:

وتقاس المقدرة المالية للأسر باستخدام متوسط دخل الأسرة السنوي الحقيقي، الذي يمكن حسابه كما يلي:

$$\text{متوسط دخل الأسرة الحقيقي} = \frac{\text{متوسط دخل الأسرة الاسمي}}{\text{الرقم القياسي لتكاليف المعيشة}}$$

ويعكس هذا المؤشر القوة الشرائية الحقيقية لوحدة النقد المنفقة على السلع والخدمات. وتشير البيانات الإحصائية إلى أن 10% من الأسر تقل دخولها الشهرية عن 155 ديناراً، وأن 30% من الأسر لا يصل دخلها إلى 246 ديناراً، وأن 50% من الأسر لا يزيد دخلها عن 336 ديناراً، وإذا علمنا أن متوسط سعر المتر المربع للوحدة السكنية هو 144 ديناراً، رغم أن أسعار الوحدات السكنية تختلف حسب المساحة والموقع وقد ترتفع عن هذا السعر بكثير، ولكن بافتراض هذا السعر ومن خلال أفضل الشروط التمويلية المتاحة فإن 42% من الأسر لا تتمكن من شراء شقة سكنية بمساحة 65م²، وهي مساحة الحد الأدنى من الوحدة الأساسية، بينما نجد أن 50% من الأسر لا تستطيع الحصول على شقة سكنية بمساحة 90م²، وأن ما يقارب 70% من الأسر لا تتمكن من شراء وحدة سكنية بمساحة 150م²، وهي الحد الأعلى لمساحة الوحدات السكنية التي يتم فيها إعفاء المستثمرين في قطاع الإسكان من

ضريبة الدخل المتأتي من بيعها، على اعتبار أن هذه المساحة موجهة لذوي الدخل المتدني، وهذا يعني أن 70% من الأسر تحتاج إلى شكل من الدعم ونسب متفاوتة لتمكينها من الحصول على الوحدة السكنية في ظل التمويل متاح⁽³³⁾.

ومن الجدير بالذكر أن مساحة الشقق السكنية المتوافرة في السوق هي بحدود 145م²، مما يعني أن 70% من الأسر لا تتمكن من تملك شقة بهذه المساحة. وعلى الرغم من تحسن شروط التمويل المتوافرة حالياً فإن نسبة عالية من الأسر تحتاج إلى شروط ميسرة أكثر مثل انخفاض سعر الفائدة وأشكال أخرى من الدعم، للحصول على المسكن الملائم. أما بالنسبة إلى الأرض فإن شروط التمويل المتاحة ونظم البناء لا تتناسب مع القدرة المالية للأسر؛ حيث إن 90% من الأسر لا تستطيع شراء قطعة أرض بمساحة 302م² سكن (د) وبنسبة بناء 52%، بينما 57% من الأسر لا تستطيع امتلاك قطعة أرض بمساحة 150م² (سكن شعبي) الذي هو أصلاً غير معروض في السوق حالياً مع انحسار دور المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري الإنتاجي، وهي الجهة الرئيسية التي كانت تنتج هذه المساحات الصغيرة. ويبين الجدول الآتي توزيع الأسر حسب إمكانياتها المادية في الاقتراض لأغراض شراء مسكن وأرض سكنية:

جدول رقم (2)

توزيع الأسر حسب إمكانياتها المادية في الإقتراض لأغراض شراء مسكن وأرض سكنية

النسبة التراكمية للأسر	الدخل الشهري لعام 2001	القسط الشهري	قيمة القرض لكل وحدة سكنية	قيمة الدفعة الأولى (%)	ثمن الوحدة السكنية	مساحة البناء م ²	قرض الأرض	ثمن الأرض	مساحة الأرض م ²
10	155.3	51	5196	0	4774	33	1968	2460	62
20	209.6	69.2	6406	0	6406	44.5	2657	3321	83
30	246.5	81.4	7539	10	8376	58.2	3123	3904	98
40	289.2	96.5	8843	10	9825	68.2	3666	4583	115
50	335.9	110.9	10269	20	12836	89.1	4256	5320	131
60	390.4	128.8	11929	20	14912	104	4947	6184	155
70	474	156.4	14487	20	18108	126	6009	7511	188
80	585.4	193.3	19692	30	28120	195	7421	9276	232
90	761.6	251.3	25601	30	36558	254	9655	12069	302

المصدر: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الندوة السنوية السادسة لتقييم قطاع الإسكان،

مجموعة الأبحاث، عمان-الأردن، 22 كانون الثاني 2003، ص 37.

كما تشير البيانات الإحصائية المتوافرة من نتائج دراسة نفقات ودخل الأسرة إلى أن حوالي 46.5% من الأسر يقل دخلهم عن 3600 دينار سنوياً بمعدل 300 دينار

شهرياً، وأن 29.3% من الأسر تتراوح دخولهم بين 3600 - 6000 دينار سنوياً بمعدل 300-500 دينار شهرياً، وأن 24.1% من الأسر يزيد دخلهم عن 6000 دينار سنوياً بمعدل يزيد عن 500 دينار شهرياً، كما تشير البيانات المتاحة إلى أن الإنفاق على المساكن يشكل 28.2% من إجمالي إنفاق الأسرة السنوي، منها 17.4% على الإيجارات والباقي على ترميم السكن وصيانتها والماء والكهرباء والأثاث وغيرها⁽³⁴⁾.

ب) المستوى العام للأسعار:

إن ارتفاع المستوى العام لأسعار المواد المستخدمة في الإنتاج السكني، وبخاصة أسعار الحديد والإسمنت والخشب تعدّ من العوامل الاقتصادية الرئيسية التي تؤثر في طلب الأسر على المساكن، حيث إن ارتفاع تكلفة البناء تساهم في رفع أسعار المساكن، وفي ظل ثبات مستوى الدخل أو زيادته بنسبة قليلة مقارنة بالتضخم الحاصل في أسعار هذه المواد، فإن القوة الشرائية للدخل المخصص للإنفاق على المساكن سوف تنخفض مما يحدّ من الطلب على المساكن على الرغم من كون المساكن سلعة أساسية والطلب عليها غير مرن، ففي هذه الحالة فإن الأسر الفقيرة سوف ترضى بالسكن في وحدات سكنية، دون المستوى المطلوب لعدم مقدرتها على الحصول على مسكن جديد بالأسعار المرتفعة، وتشير البيانات الإحصائية إلى أن الرقم القياسي لتكاليف البناء قد ارتفع من 24.5% إلى 129.3% خلال الفترة (1968-2002) باعتبار سنة 1992 هي سنة الأساس مما يشير إلى أن تكاليف البناء قد تضاعفت بمقدار 5.3 خلال تلك الفترة⁽³⁵⁾.

كما أن ارتفاع المستوى العام للأسعار لجميع السلع والخدمات يُضعف من القدرة الشرائية للأسر ويحدّ من إمكانية الادخار لغايات الحصول على المساكن، خاصة إذا

علمنا أن شروط التمويل الحالية تمويل ما نسبته 75%-80% من قيمة العقار ، وعليه فإن 20%-25% ، والتي تشكل الدفعة الأولى من قيمة السكن تعتمد على المدخرات الذاتية للأسر ، وبسبب التضخم الناتج عن ارتفاع أسعار السلع والخدمات فإن حجم الإنفاق الاستهلاكي النقدي سيرتفع على حساب تلك المدخرات ، مما يحد من إمكانية الأسر في الحصول على المساكن . وتشير البيانات الإحصائية أن الرقم القياسي العام لأسعار السلع والخدمات قد ارتفع من 13.5% عام 1968 إلى 200.2% في عام 2002 مما يدل على أن الأسعار قد تضاعفت بحوالي 15 ضعفاً خلال تلك الفترة⁽³⁶⁾.

ويمكن النظر إلى هذا المتغير من زاوية أخرى باعتبار أن ارتفاع معدلات التضخم تقلل من القوة الشرائية للنقود ، وبالتالي فإن الأفراد يسعون إلى استثمار أموالهم في العقارات للحفاظ على القيمة الحقيقية للنقود ، وبما أن ارتفاع الأسعار بشكل عام يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقارات فإن ذلك سيعوضهم عن المخاطر المحتملة بسبب التضخم في حال الاحتفاظ بالنقود ، فمن هذه الزاوية يمكن النظر إلى احتمال وجود علاقة طردية لهذا المؤشر مع الطلب على المساكن .

كما أن تيارات الهجرة القسرية ساهمت في زيادة الطلب على المساكن حتى في ظل وجود معدلات مرتفعة من التضخم وارتفاع تكاليف البناء ، ويمكن لهذا العنصر لعب دور حاسم في الحد من الأثر السلبي لارتفاع تكاليف البناء والمستوى العام للأسعار في الحد من الطلب على المساكن . وفي النهاية فإن محصلة الأثرين سوف تحدد العلاقة بين المستوى العام للأسعار والرقم القياسي لتكاليف البناء من جهة ، والطلب على المساكن من جهة أخرى .

ثانياً: عرض المساكن:

يشير مفهوم عرض الإسكان إلى عدد الوحدات السكنية المعروضة للبيع في وقت ما، ويشرف على إنشاء هذه الوحدات مؤسسات القطاعين العام والخاص⁽³⁷⁾، ويشير تعريف دائرة الإحصاءات العامة للمساكن إلى أنها "عبارة عن جزء من مبنى أو مبنى بأكمله، له جدران وسقف يتكون من غرفة أو أكثر مع منافعها، وله باب مستقل عن المساكن الأخرى أُعدَّ أصلاً لسكن أسرة واحدة أو أكثر"⁽³⁸⁾.

ويؤثر عرض المساكن في زيادة الطلب على التمويل الإسكاني، وهناك مجموعة من العوامل المؤثرة في الزيادة أو التقليل من عرض المساكن من أهمها ما يأتي:

1- تكاليف البناء:

وتقسم هذه التكاليف إلى:

أ- تكلفة الأراضي: وتتضمن تكلفة الأرض اللازمة لإنشاء المسكن قيمة الأرض بالإضافة إلى رسوم انتقال الملكية، وبشكل عام فإن أسعار الأراضي تتجه دائماً نحو الارتفاع نتيجة تزايد الطلب على المساحات المحدودة من الأراضي الصالحة للبناء، وقد انعكس ذلك على ارتفاع أسعار الأراضي بشكل ملموس، بحيث وصلت في بعض المناطق الواقعة ضمن أمانة عمان الكبرى إلى أكثر من ضعف كلفة البناء المقام عليها، وبالنسبة لرسوم نقل الملكية فإنها تصل إلى 10% من ثمن الأرض تتوزع بنسبة 6% و 4% بين المشتري والبائع على التوالي، وترتفع قيمة هذه الرسوم بزيادة قيمة الأرض، وبالنسبة للمستثمرين في قطاع الإسكان فإن هذه الرسوم تدفع مرتين؛ الأولى عند شراء الأرض لإقامة المساكن، والثانية عند بيع المساكن التي أنشئوها، مما يؤثر سلباً في الاستثمار في الأراضي لغايات السكن.

ب- أسعار مواد البناء: تعدُّ أسعار مواد البناء من التكاليف المباشرة التي تضاف

إلى تكلفة البناء ، وفي حال استيرادها من الخارج يضاف إليها كلفة الاستيراد ، لهذا فإن إنتاج هذه المواد محلياً يحد من ارتفاع أسعارها ويقلل من كلفتها ، وقد بينت إحدى الدراسات التي أجرتها جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني أن مجموع الرسوم والضرائب على مواد البناء وغيرها تشكل ما يقارب 30% من تكلفة البناء⁽³⁹⁾.

2- توافر الأراضي الملائمة للسكن:

يشير مفهوم الأرض الملائمة إلى وجود أرض مخدومة تتوافر فيها البنية التحتية المناسبة، وبمساحات تتلاءم مع احتياجات مختلف فئات الدخل، فعند توافر الخدمات الأساسية في مختلف المناطق فإن هذا يؤدي إلى استقرار أسعار الأراضي، وفي المقابل فإن تفاوت مستوى الخدمات والبنى التحتية سيساهم في ارتفاع أسعار الأراضي في المناطق المخدومة، مما يحد من الاستثمار في الأراضي لغايات البناء، وتشير إحدى الدراسات التي قامت بها المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، إلى أن توزيع استعمالات الأراضي بين فئات التنظيم لا يتناسب مع احتياجات السكان وقدراتهم المالية، وأن هناك فائضاً في الأراضي ذات المساحات الكبيرة وعجزاً في الأراضي ذات المساحات الصغيرة، وأن نسبة المساحات الصغيرة المشغولة بالبناء وصلت إلى 90% بينما كانت نسبتها للمساحات الكبيرة متدنية ولم تتجاوز 47%⁽⁴⁰⁾.

3- إجراءات شراء الأراضي والحصول على التراخيص اللازمة للبناء:

إن تعقيد الإجراءات والمعاملات اللازمة للبناء تعدّ معوقاً أساسياً للمستثمرين العقاريين، عند إقامة المشاريع السكنية⁽⁴¹⁾، حيث تحتاج عملية شراء الأرض والحصول على التراخيص اللازمة مدة 60 يوماً تقريباً، إضافة إلى أن القانون

الأردني كان لا يسمح بارتفاع البناء السكني لأكثر من أربعة طوابق، مما يزيد من كلفة إنشاء المسكن الناتجة عن الحاجة لشراء مساحات أكبر من الأراضي، وقد تم تعديل القانون ليسمح بارتفاع المباني السكنية إلى 30 طابقاً في عام 1999 مما يساعد في تخفيض كلفة بناء المساكن واستغلال الأراضي بشكل أمثل، ويخفف نسبياً على الدولة تكاليف البنية التحتية وتوفير المساكن العمودية بأقل كلفة ممكنة⁽⁴²⁾.

ثالثاً: توافر مصادر تمويلية مناسبة:

يؤثر توافر المصادر التمويلية وبشروط ملائمة لمختلف فئات الدخل في جانبي الطلب والعرض من المساكن، ويساهم انخفاض تكلفة التمويل في تشجيع المستثمرين على زيادة حجم استثماراتهم في القطاع الإسكاني، وسبقت الإشارة إلى أن نسبة التمويل الإسكاني المنظم تراوحت بين 20%-25% من إجمالي مصادر التمويل الإسكاني، وهي تعد منخفضة جداً ولا تفي باحتياجات الطلب المتزايدة على المساكن. ومن أهم المحددات حول توافر التمويل المناسب مايلي⁽⁴³⁾:

1- الشروط المتعلقة بالتمويل الإسكاني ممثلة بالضمانات التي تحد من القدرة على الحصول على التمويل اللازم لإنشاء الوحدات السكنية ومن هذه الضمانات:

أ- رهن العقار من الدرجة الأولى.

ب- شهادة الراتب للموظف أو الكفيل إذا كان المقترض غير موظف.

ت- تحويل راتب المقترض أو الكفيل.

ث- عمر معين لكل من المقترض و الكفيل تحدده الجهة المقرضة.

ج- في حال قيام بعض الجهات المقرضة بتمويل قروض سكنية لمن يعمل أعمالاً حرة، وفي حال عدم توافر كفيل حكومي، بالإضافة إلى الرهن والكفيل تطلب شهادة تسجيل تجارية حديثة ورخصة مهن ومزاولة مهنة وبيانات مالية.

وغالبا لا تستطيع شريحة الدخل المتوسطة والمتدنية تحقيق هذه الشروط ، وبالتالي تفقد حقها في الحصول على المسكن الملائم، بخاصة صغار المهنيين والحرفيين المستثنين عمليا من إمكانية الحصول على القروض الإسكانية وفق هذه الشروط على الرغم من أن مقدرتهم على سداد الأقساط الشهرية تفوق مقدرة الكثير من الموظفين ، إضافة إلى صعوبة إيجاد كفيل يوافق على تحويل راتبه لمدة طويلة .

2- عدم توافر برنامج دعم إسكاني للعاملين في القطاع الخاص واقتصاره فقط على موظفي القطاع العام .

3- عدم توافر قروض طويلة الأجل تتوافق مع الشريعة الإسلامية ، مع العلم أن شريحة واسعة من الأسر تفضل الاقتراض من البنوك الإسلامية .

4- تواضع دور مؤسسات التمويل في مجال القروض السكنية في تلبية احتياجات ذوي الدخل المتوسط والمتدني ، حيث إن عدد القروض السكنية السنوية الممنوحة لا يتجاوز 10000 قرض ، في حين أن الحاجة السكنية السنوية تصل إلى 35000 سنوياً⁽⁴⁴⁾ .

5- التمويل متاح لا يتناسب مع القدرة المالية لكثير من الأسر ، من حيث الفائدة وسقف القرض وأجل القرض ، ولا يغطي الحد الأدنى من مساحة الوحدات السكنية المعروضة في السوق .

التحليل الإحصائي واختبار الفرضيات

يهدف هذا الجزء إلى تحليل واختبار الفرضيات حول العوامل المؤثرة في تطور نظام التمويل الإسكاني في الأردن ، من خلال اختبار فرضيات الدراسة والتأكد من صحتها ، باستخدام الأساليب الإحصائية والاختبارات التي تتناسب مع

كل فرضية من هذه الفرضيات، وقد تم استخدام منهج التحليل الوصفي بالاعتماد على جداول التوزيع التكراري النسبي في اختبار الفرضية(3)، وتم التأكد من درجة الاعتمادية من خلال (Reliability Test)، وهو اختبار إحصائي حول بيانات الاستبانة الموزعة على مجموعة الخبراء في موضوع الاستبانة لإعطاء الشرعية لاستبانة البيانات الإحصائية، ويستخدم هذا الاختبار لتحديد ما إذا كانت أسئلة الاستبانة صحيحة إثر أجوبة الخبراء على الأسئلة، وتكون أصغر قيمة مقبولة α لـ 60% وأفضل قيمة مقبولة عندما تكون بين 70% -80% وكلما زادت قيمة α يكون هناك ثقة أكبر بالإجابات⁽⁴⁵⁾، وبلغت كرونباخ α 83.39% مما يدل على درجة اعتمادية عالية ومقبولة للإجابات حول أسئلة الاستبانة. كما تم استخدام المنهج القياسي الذي يعتمد على تحليل انحدار المتغيرات التابعة على المتغيرات المستقلة باستخدام نموذج الانحدار الخطي المتعدد، وتحليل الارتباط بين مختلف المتغيرات المستقلة والتابعة، لتحديد المتغيرات الأكثر تأثيراً في الطلب على المساكن والتمويل الإسكاني في اختبار الفرضيات (1-2). وقد تم اختبار الافتراضات الأساسية اللازمة لاستخدام نموذج الانحدار الخطي العام والمتعلقة بالتوزيع الطبيعي للبيانات (Normality)، والتجانس (Homoscedasticity)، واستقلالية الخطأ العشوائي (Independence of error)، باستخدام شكل الانتشار الذي يوضح العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة كل على حدة، إضافة إلى تحليل البواقي (Residual Analysis) الذي يمثل الفرق بين القيمة الفعلية للمتغير التابع والقيمة المقدرة.

النموذج المستخدم في التقدير:

تعتمد الدراسة على نموذج الانحدار الخطي العام، وتستخدم طريقة المربعات الصغرى (OLS) لتقدير معلمات النموذج، وتم التقدير بالاعتماد على البيانات السنوية المتاحة من تقارير البنك المركزي ودائرة الإحصاءات خلال الفترة (1968-2003) باستخدام تحليل السلاسل الزمنية، وقد تم استخدام طريقة التقدير الإحصائي المتدرج (Stepwise Technique) في تحديد المتغيرات ذات المعنوية الإحصائية، التي تنطبق عليها شروط اختبار الفرضيات الإحصائية المتنبئة (t-test، F-test، ومعامل التحديد (R²))، ويمثل نموذج الانحدار الخطي العام بالصيغة الآتية⁽⁴⁶⁾:

$$Y = X B + U$$

$$36 \times 1 \quad 36 \times N \quad N \times 1 \quad 36 \times 1$$

وتمثل:

Y متجهة المتغير التابع .

X مصفوفة المتغيرات المستقلة .

B مصفوفة معاملات الانحدار .

U مصفوفة الأخطاء العشوائية .

N عدد المتغيرات المستقلة .

وفيما يأتي سيتم مناقشة اختبار الفرضيات كل على حدة:

1- الفرضية الأولى:

"لا تؤثر العوامل الديموغرافية (معدل النمو السنوي للسكان، وعدد الأسر،

وصافي الهجرة، ونسبة التحضر) في الطلب على المساكن والطلب على التمويل الإسكاني"

تم الاعتماد على البيانات التي يوفرها البنك المركزي ودائرة الإحصاءات العامة حول المتغيرات المتعلقة بهذه الفرضية، وشملت البيانات عدد الرخص لغايات السكن (Y1) وإجمالي المساحة المرخصة للسكن (Y2)، كمتغيرات بديلة (proxy) للتعبير عن الطلب على المساكن وحجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات، للتعبير عن الطلب على القروض الإسكانية (Y3) على اعتبار أن 85% من القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات تمنح لغايات إنشاء المساكن⁽⁴⁷⁾.

وتم اعتماد الطلب على المساكن كمتغير تابع يتأثر بمجموعة من العوامل الديموغرافية، وشملت البيانات على معدل النمو السكاني (X1)، ونسبة صافي الهجرة (X2) ونسبة التحضر (X3)، وعدد الأسر (X4)، كمتغيرات مستقلة. وقد غطت البيانات حول هذه المتغيرات الفترة (1968-2003). وقد جاءت نتائج التحليل الإحصائي كما يلي:

أ- تحليل الارتباط:

من أجل معرفة المتغيرات المستقلة الأكثر تحديداً للطلب على المساكن تم تحليل الارتباط البسيط بين المتغيرات الديموغرافية المستقلة والمتغيرات التابعة كما يظهر جدول رقم (3).

جدول رقم (3)

الارتباط البسيط بين المتغيرات التابعة والمستقلة

المتغيرات التابعة	عدد الرخص السكنية Y1	المساحة المرخصة لغايات سكنية Y2
المتغيرات المستقلة		
النمو السكاني X1	0.889	0.905
نسبة صافي الهجرة X2	0.474	0.459
نسبة التحضر X3	0.893	0.894
عدد الأسر X4	0.877	0.899

وتشير هذه النتائج إلى وجود علاقة طردية معنوية قوية بين هذه المتغيرات و الطلب على المساكن عند مستوى دلالة 0.01.

ب- تحليل الانحدار:

تم الاعتماد على تحليل انحدار الطلب على المساكن على مجموعة المتغيرات المستقلة، باستخدام نموذج الانحدار الخطي العام باستخدام طريقة المربعات الصغرى (OLS) وقد أظهرت نتائج الانحدار أن الطلب على المساكن معبراً عنه بعدد الرخص لغايات الإسكان (Y1) والمساحة المرخصة للسكن (Y2) كان تابعاً لمعدل النمو السنوي للسكان (X1)، ونسبة صافي الهجرة (X2)، ونسبة التحضر (X3)، وعدد الأسر (X4). وأنه تعذر الحصول على معادلة انحدار خطي للطلب على المساكن تحتوي على المتغيرات المستقلة الأربعة، وذلك بسبب وجود ارتباط خطي معنوي بين معدل النمو السنوي للسكان (X1)، وعدد الأسر (X4)، حيث بلغت قيمة معامل الارتباط (0.992)، مما يدل على وجود علاقة معنوية تامة بين المتغيرين وهي إشارة متوقعة الحدوث من الناحية النظرية.

ويشير الجدول (4) إلى نتائج التقدير ومعادلات انحدار المتغيرات التابعة على المتغيرات المستقلة:

الجدول رقم (4)

نتائج التقدير ومعادلات انحدار المتغيرات التابعة على المتغيرات المستقلة

المتغيرات التابعة	عدد الرخص السكنية Y1	عدد الرخص السكنية Y1	المساحة المرخصة لغايات سكنية Y2	المساحة المرخصة لغايات سكنية Y2
النمو السكاني X1	901.055 T= 3.227	233.104 T= 2.493		
نسبة صافي الهجرة X2	191.201 T= 2.254	51.388 T= 1.810		
نسبة التحضر X3	465.721 T= 12.215	133.868 T= 10.486		
عدد الأسر X4		22.068 T= 11.209	6.904 T=11.954	
F- test	62.766	125.648	45.727	142.891
معامل التحديد R2	0.875	0.787	.836	0.808

ويتبين من الجدول السابق أن الاختبارات الإحصائية (t-test، F-test، ومعامل التحديد R2)، ذات دلالة إحصائية معنوية عند مستوى دلالة (0.01)، وأن المتغيرات المستقلة X1، X2، X3، استطاعت أن تفسر 87.5% من التغير الحاصل في الطلب على المساكن، كما أن متغير عدد الأسر (X4) استطاع أن يفسر 78.7%

من التغير في الطلب على المساكن معبراً عنه بعدد الرخص السكنية. أما بالنسبة للمساحة المرخصة لغايات الإسكان فإن النتائج تشير إلى أن المتغيرات المستقلة، $X1$ ، $X3$ ، $X2$ فسرت 83.6% من التغير الحاصل في المتغير التابع، وأن متغير عدد الأسر فسرت 80.8% من التغير في المتغير التابع.

2- الفرضية الثانية:

"لا تؤثر العوامل الاقتصادية: متوسط دخل الأسرة الحقيقي ($X5$)، والطلب على المساكن ($Y1$)، وديون القطاع المصرفي على الحكومة كنسبة من إجمالي موجودات القطاع المصرفي ($X6$)، وعرض النقد ($M1$) كنسبة من إجمالي موجودات القطاع المصرفي ($X7$)، والرقم القياسي لتكاليف البناء (الحديد والإسمنت) ($X8$)، وحجم الودائع لأجل ($X9$)، في الطلب على التمويل الأسكاني"

تم الاعتماد على حجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات ($Y3$)، للتعبير عن الطلب على التمويل الأسكاني كمتغير تابع إضافة إلى مجموعة من البيانات التي توفرها دائرة الإحصاءات العامة والبنك المركزي الأردني حول مجموعة من المتغيرات المستقلة خلال الفترة (1968-2002)، وجاءت نتائج التحليل كما يلي:

أ- تحليل الارتباط:

يشير الجدول رقم (5) إلى نتائج تحليل ارتباط المتغير التابع مع المتغيرات المستقلة:

الجدول رقم (5)

نتائج تحليل ارتباط الطلب على التمويل الإسكاني مع المتغيرات المستقلة

المتغير التابع	الطلب على التمويل الإسكاني
المتغيرات المستقلة	Y3
عدد الرخص السكنية Y1	0.867
المساحة المرخصة لغايات السكن Y2	0.865
متوسط دخل الأسرة X5	0.571-
ديون الحكومة X6	-0.599
عرض النقد X7	-0.869
الرقم القياسي لتكاليف البناء X8	0.980
حجم الودائع لأجل X9	0.955

وتشير نتائج تحليل الارتباط البسيط إلى أن المتغيرات المستقلة السابقة ترتبط بدرجة معنوية مع المتغير التابع وبإشارات منطقية من الناحية النظرية، حيث إن زيادة الطلب على المساكن يؤدي إلى ارتفاع الطلب على التمويل الإسكاني، وارتفاع نسبة الديون الممنوحة للحكومة من إجمالي موجودات القطاع المصرفي، وزيادة عرض النقد بالمفهوم الضيق (M1) كنسبة من إجمالي الموجودات تعدُّ من التسربات النقدية من القطاع المصرفي، التي تُحدُّ من إمكانية منح القروض بشكل عام والقروض السكنية بشكل خاص، وقد جاءت إشارة معامل الارتباط لهذين المتغيرين سالبة للتعبير عن علاقة عكسية مبررة من الناحية النظرية.

أما بالنسبة لمتوسط الدخل السنوي الحقيقي للأسرة، فقد جاءت الإشارة الموجبة للتعبير عن علاقة طردية بين مستوى دخل الأسرة والطلب على التمويل الإسكاني، وهذا الأمر يؤكد صحة ما جاء في النظرية الاقتصادية بأن تحسن مستوى الدخل يساهم في زيادة حجم المدخرات العائلية من جهة لتأمين الدفعة الأولى من ثمن المسكن،

إضافة إلى تحسن القدرة على الوفاء بالأقساط المترتبة على القرض السكني من جهة أخرى. وفيما يتعلق بحجم الودائع لأجل لدى الجهاز المصرفي كنسبة من إجمالي الموجودات، فإن إشارة معامل الارتباط الموجبة تشير إلى وجود علاقة طردية لهذا المتغير مع حجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات، بما ينسجم مع الفرضية القائلة بزيادة قدرة البنوك على منح القروض السكنية مع زيادة حجم الودائع لأجل، مقارنة بالودائع الجارية وحسابات التوفير، بسبب اعتمادها بشكل رئيسي على الودائع لأجل في منح القروض الإسكانية، كما يشير معامل ارتباط الرقم القياسي لتكاليف البناء (الحديد والإسمنت) إلى وجود ارتباط معنوي قوي بين هذا المتغير والطلب على التمويل الإسكاني، وجاءت الإشارة الموجبة لتعبر عن علاقة طردية بين المتغيرين، مما يدل على أن زيادة تكلفة البناء تحتاج إلى مزيد من الأموال، وبخاصة وأن الطلب على المساكن يُعدُّ طلباً غير مرن على اعتبار أن السكن من الأمور الأساسية في حياة جميع الأفراد، لهذا فإن زيادة التكلفة وارتفاع أسعار المساكن يتطلب حجماً أكبر من التمويل.

ب- تحليل الانحدار:

يشير الجدول رقم (6) إلى نتائج انحدار الطلب على التمويل الإسكاني على المتغيرات المستقلة، وتقدير معاملات الانحدار والاختبارات الخاصة بدرجة المعنوية ومعامل التحديد (R²):

الجدول رقم (6)

نتائج التقدير ومعادلات انحدار المتغيرات التابعة على المتغيرات المستقلة

المتغير التابع	الطلب على التمويل الإسكاني Y3	الطلب على التمويل الإسكاني Y3	الطلب على التمويل الإسكاني Y3	الطلب على التمويل الإسكاني Y3
عدد الرخص السكنية Y1				0.697 T= 8.73
المساحة المخصصة لغايات السكن Y2			0.687 T= 6.928	
متوسط دخل الأسرة X5	0.134 T= 2.505	0.134 T= 2.505		
ديون الحكومة X6			-0.219 T= -2.314	-0.236 T= -3.003
عرض النقد X7	-0.209 T= -2.743	-0.209 T= -2.743		
الرقم القياسي لتكاليف البناء X8		0.846 T= 10.347	0.199 T= 2.364	0.272 T= 3.913
حجم الودائع لأجل X9	0.846 T= 10.347			
F- test	245.246	245.246	42.728	61.814
معامل التحديد R ²	0.968	0.968	0.810	0.861

و يستدل من الجدول السابق على أن الاختبارات الإحصائية ذات دلالة معنوية عند مستوى دلالة (0.01)، و أنه أمكن الحصول على أربع معادلات انحدار اشتملت على جميع المتغيرات المستقلة، التي افترضنا أن لها أثراً في الطلب على التمويل الإسكاني، و قد تعذر الحصول على معادلة انحدار متعدد تحتوي على جميع المتغيرات المستقلة، بسبب وجود مشكلة الارتباط الخطي المتداخل بين المتغيرات المستقلة، وأنه باستخدام طريقة التقدير المتدرج تم التوصل إلى المعادلات الأربع

السابقة، التي استطاعت أن تفسر من (81-96.8%) من التغير الحاصل في المتغير التابع وبإشارات متوقعة من الناحية النظرية، مما يشير إلى أن اختيار المتغيرات المستقلة لتقدير دالة الانحدار للطلب على التمويل الإسكاني كان موفقاً إلى حد بعيد. الفرضية الثالثة:

" لا تؤثر العوامل النوعية (قصر أجل القرض، وارتفاع سعر الفائدة، والضمانات المطلوبة والثقافات الدينية والاجتماعية السائدة، ووجود حد أعلى لسقف القرض، والرغبة العالية لدى الأفراد والأسر بالاحتفاظ بالنقدية) في الطلب على التمويل الإسكاني. وقد تم اختبار هذه الفرضية بالاعتماد على التحليل الوصفي و التكرار النسبي لمجموعة الفقرات من (1-8) من الاستبانة والمعبر عنها بالمتغيرات (X1-X8) في الجدول الآتي:

الفقرة	موافق جداً (%)	موافق (%)	محايد (%)	غير موافق (%)	غير موافق جداً (%)	الوسط الحسابي	الوسيط	النوال	الانحراف المعياري
X1	12.8	61.7	10.6	12.8	2.1	3.7	4	4	0.93
X2	4.3	53.2	17	23.4	2.1	3.34	4	4	0.96
X3	27.7	53.2	8.5	10.6	0	3.98	4	4	0.90
X4	2.1	14.9	6.4	61.7	14.9	2.28	2	2	0.97
X5	19.1	70.2	2.1	8.5	0	4	4	4	0.75
X6	6.4	59.6	8.5	19.1	6.4	3.4	4	4	1.08
X7	12.8	55.3	10.6	19.1	2.1	3.57	4	4	1.02
X8	17	55.3	8.5	17	2.1	3.68	4	4	1.02

وقد جاءت نتائج اختبار هذه الفرضية على النحو التالي:

1- الثقافات الدينية والاجتماعية السائدة تُعدُّ من المحددات الرئيسية للطلب على القروض الإسكانية، حيث شكلت نسبة الإجابات الموافقة والموافقة جداً حول هذه الفقرة 74.5% من مجموع الإجابات، مما يؤكد أن الثقافة الدينية السائدة بتحريم الربا تحد من طلب الكثير من الأسر على القروض السكنية، إضافة إلى القيم الاجتماعية المتعلقة برهن المسكن للحصول على القرض.

2- الرغبة العالية لدى الأفراد والأسر بالاحتفاظ بالنقدية تحد من طلب الأسر على القروض الإسكانية، حيث شكلت نسبة الإجابات الموافقة والموافقة جداً 57.5% من مجموع الإجابات، وتشير هذه النتيجة إلى أن رغبة الأفراد بالاحتفاظ بالنقدية لمواجهة أي مدفوعات نقدية طارئة، وعدم التأكد بالنسبة لالتزاماتهم المستقبلية يجعلهم غير مستعدين للتخلي عن هذه الأموال كدفعة أولى من ثمن السكن المراد تمويله عن طريق الاقتراض، بخاصة إذا علمنا أن معظم المؤسسات المالية العاملة في مجال التمويل السكني تمويل ما نسبته 75%-80% من قيمة العقار.

3- ارتفاع معدلات الفائدة الاسمية والحقيقية يساهم في انخفاض الطلب على القروض السكنية، حيث شكلت نسبة الإجابات الموافقة والموافقة جداً 80.9% من مجموع الإجابات، مما يؤكد أن هناك اتفاقاً من قبل المؤسسات العاملة في مجال التمويل الإسكاني، على أن ارتفاع كلفة الحصول على التمويل ممثلاً بسعر الفائدة تُعدُّ المحدد الرئيسي للطلب على القروض السكنية.

4- إن قصر أجل القرض يحد من طلب الأسر من ذوي الدخل المحدود والمتدني على القروض السكنية، وشكلت نسبة الإجابات الموافقة والموافقة جداً 89.3% من مجموع الإجابات، مما يؤكد عدم مقدرة هذه الأسر على تحمل ارتفاع الأقساط

اللازمة لسداد القرض نتيجة قصر أجل القرض . في حين نجد أن طلب الأسر الغنية لا يتأثر بقصر أجل القرض حيث بلغت نسبة الإجابات غير الموافقة وغير الموافقة جداً 76.6% من مجموع الإجابات .

5- وجود حد أعلى لسقف القرض يحد من طلب الأسر الغنية والفقيرة على القروض الإسكانية ، حيث شكلت نسبة الإجابات الموافقة والموافقة جداً للأسر الغنية 64% ، في حين شكلت هذه النسبة للأسر الفقيرة 68.1% .

6- تعد الضمانات المطلوبة لغايات منح القروض الإسكانية من المحددات الرئيسية للطلب على التمويل الإسكاني ، حيث شكلت نسبة الإجابات الموافقة والموافقة جداً 72.3% من مجموع الإجابات ، وقد سبقت الإشارة إلى أن هناك العديد من الأسر الراغبة في الحصول على التمويل ، لا تستطيع توفير الضمانات المطلوبة من حيث تحويل الراتب وتحويل راتب الكفيل ، على الرغم من قدرة هذه الأسر على الوفاء بالالتزامات المترتبة على القرض .

بعد استعراض نتائج اختبار هذه الفرضية يمكن القول: إن الطلب على القروض السكنية يخضع لمجموعة من العوامل يمكن ترتيبها حسب درجة التأثير كما يأتي:

- 1- قصر أجل القرض بالنسبة للأسر من ذوي الدخل المحدود والمتدني .
- 2- ارتفاع معدلات الفائدة الاسمية والحقيقية .
- 3- الضمانات المطلوبة لغايات منح القروض الإسكانية .
- 4- الثقافات الدينية والاجتماعية السائدة .
- 5- وجود حد أعلى لسقف القرض بالنسبة للأسر الغنية من ذوي الدخل المحدود والمتدني .
- 6- الرغبة العالية لدى الأفراد والأسر بالاحتفاظ بالنقدية .

النتائج:

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج حول العوامل المؤثرة في الطلب على التمويل الإسكاني في الأردن ، ويمكن تلخيص أهم هذه النتائج على النحو الآتي:

1- الطلب على المساكن يتحدد بشكل رئيسي بالاعتماد على مجموعة من العوامل الديموغرافية ممثلة بالنمو السكاني، وعدد الأسر، وصافي الهجرة، ونسبة التحضر .

2- الطلب على التمويل الإسكاني يتحدد بالاعتماد على مجموعة من العوامل الاقتصادية؛ ممثلة بمتوسط دخل الأسرة، والطلب على المساكن، وديون القطاع المصرفي على الحكومة كنسبة من إجمالي موجودات القطاع المصرفي، وعرض النقد كنسبة من إجمالي موجودات القطاع المصرفي، والرقم القياسي لتكاليف البناء، وحجم الودائع لأجل .

3- الطلب على التمويل الإسكاني يتحدد بمجموعة من العوامل النوعية ممثلة بقصر أجل القرض، و ارتفاع سعر الفائدة، والضمانات المطلوبة، والثقافات الدينية والاجتماعية السائدة، و وجود حد أعلى لسقف القرض، والرغبة العالية لدى الأفراد والأسر بالاحتفاظ بالنقدية .

التوصيات:

1- تقدير الحاجة السكنية السنوية والاستثمارات اللازمة لتلبيتها بشكل دوري ومنتظم كأحد أهم المعطيات الواجب توافرها لإعداد الخطط والاستراتيجيات المتعلقة بالإسكان، ولوضع البرامج والمشاريع التمويلية اللازمة لتنفيذها، إضافة إلى تقدير حجم الدعم اللازم توفيره لذوي الدخل المتدنية للحصول على المسكن الذي يحقق

الحد الأدنى من المتطلبات الضرورية للحياة. وضرورة أن تتضمن تلك التقديرات العناصر الآتية:

(أ) تقدير الحاجة السكنية خلال فترة الـ 5 سنوات القادمة كأحد مستلزمات التخطيط متوسط الأجل .

(ب) تقدير حجم الاستثمارات اللازمة لتلبية هذه البدائل والبحث عن المصادر التمويلية المناسبة.

(ت) تقدير حجم الدعم اللازم توفيره للفئات المتدنية الدخل لتلبية إحتياجاتها السكنية.

(ث) تقدير حجم الأسر المستهدفة بحسب فئات الدخل المختلفة.

2- ضرورة الاعتماد على الودائع طويلة الأجل في مجال منح القروض السكنية طويلة الأجل مثل أموال صناديق التقاعد والضمان الاجتماعي .

3- العمل على توفير معلومات كافية حول السلوك الائتماني للمقترضين من خلال مكاتب متخصصة في هذا المجال حيث سيتمكن ذلك البنوك من التمييز بين المقترضين وبالتالي احتساب مخاطر الإقراض بشكل أفضل مما ينعكس إيجابياً على أسعار الفائدة على القروض السكنية.

4- وفيما يخص التمويل الإسلامي ، فإنه ينبغي على المؤسسات العاملة في مجال التمويل الإسكاني إيجاد آليات تمويلية متنوعة تتناسب مع قواعد الشريعة الإسلامية التي تحرم التعامل بالربا (الفائدة) ، وأن تقوم تلك المؤسسات بالتعاون مع الشركات العقارية والإسكانية بإنشاء المشاريع السكنية باتباع أسلوب المشاركة أو المضاربة، ثم العمل على بيعها من خلال أسلوب المشاركة أو التأجير المنتهي بالتملك وعدم الاكتفاء بأسلوب المراجعة فقط .

5- ضرورة أن يأخذ البنك المركزي دوره التنظيمي والتنسيقي لسوق التمويل الإسكاني بهدف التنسيق بين المؤسسات التمويلية العاملة في مجال التمويل الإسكاني، لرسم سياسة تمويلية إسكانية شاملة تفي باحتياجات الأسر من مختلف الفئات وفي مختلف مناطق المملكة.

6- إيجاد آلية توصل الدعم إلى مستحقيه بشكل يضمن توزيع الدعم بشكل عادل إلى مستحقيه، وضرورة تطوير برنامج يساهم في تطبيق نظام يدمج الدعم المالي المقدم من الحكومة مع النظام المالي السائد، مع ضمان وجود الرقابة الكاملة للنظام المالي في إيصال الدعم ضمن الخطط والأهداف التي وضع برنامج الدعم لتحقيقها ممثلة بتوفير التمويل اللازم لتغطية احتياجات ذوي الدخل المحدود.

7- تشجيع الجمعيات التعاونية وصناديق الإسكان بشكل يساهم في إسكان ذوي الدخل المحدود والمتوسط، وضرورة توفير بدائل تمويلية تضمن توسعها في مجال منح القروض السكنية للمستفيدين، لاختصار الفترة الزمنية اللازمة للحصول على القرض، والتعاون بين هذه المؤسسات والحكومة للحد من الازدواجية الناتجة عن إمكانية الحصول على القرض من أكثر من جهة، والمقصود هنا برنامج دعم التمويل الإسكاني الذي تتبناه الحكومة والقروض السكنية المقدمة عن طريق تلك المؤسسات.

استبانة

استطلاع آراء المؤسسات المالية والبنوك المرخصة والمؤسسات العاملة في مجال التمويل الإسكاني حول محددات الطلب على التمويل الإسكاني

• الرجاء وضع إشارة (x) في الخانة التي تتوافق مع إجابتك للفقرات الآتية:

غير موافق جداً	غير موافق	محايد	موافق	موافق جداً	الفقرة
					محددات الطلب على القروض الإسكانية:
					1- تعدُّ الثقافات الدينية والاجتماعية السائدة من العوامل التي تحد من الطلب على القروض السكنية .
					2- الرغبة العالية بالاحتفاظ بالنقدية تساهم في الحد من الطلب على القروض لغايات الإسكان .
					3- ارتفاع معدلات الفائدة الإسمية والحقيقية يساهم في انخفاض الطلب على القروض السكنية .
					4- قصر أجل القرض يحد من طلب الأسر الغنية على القروض السكنية .
					5- قصر أجل القرض يحد من طلب الأسر من ذوي الدخل المحدود والمتدني على القروض السكنية .
					6- وجود حد أعلى لسقف القرض السكني يخفض من الطلب على القروض لغايات الإسكان لذوي الدخل المرتفع .
					7- وجود حد أعلى لسقف القرض السكني يخفض من الطلب على القروض لغايات الإسكان لذوي الدخل المحدود والمتدني .
					8- الضمانات المطلوبة لغاية منح القرض من قبل المؤسسات المالية العاملة في مجال التمويل الإسكاني تحد من الطلب على القروض السكنية .

الهوامش:

- (1)- دائرة الإحصاءات العامة - الأردن، الكتاب الإحصائي السنوي، 2001.
- (2)- دائرة الإحصاءات العامة - الأردن، دراسة نفقات ودخل الأسرة، 1997.
- (3)- محمد ضمرة، "دور البيانات الإحصائية في رسم السياسات الإسكانية"، الندوة السنوية السادسة لقطاع الإسكان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان - الأردن، 22 كانون الثاني، 2003، ص78.
- (4)- غالب العزة، وآخرون، "إنجازات قطاع الإسكان"، الندوة السنوية السادسة لقطاع الإسكان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان - الأردن، 22 كانون الثاني، 2003، ص36.
- (5)- دائرة الإحصاءات العامة - الأردن، الكتاب الإحصائي السنوي، 2001.
- (6)- البنك المركزي الأردني - الأردن، التقرير السنوي، أعداد مختلفة.
- (7)- دائرة الإحصاءات العامة - الأردن، دراسة نفقات ودخل الأسرة، 1997.
- يمثل هذا السعر تكلفة البناء + ثمن الأرض.
- (8)- غالب العزة، وآخرون، مرجع سابق، ص31.
- (9)- راضي العتوم، "دور قطاع الإنشاءات في الاقتصاد الأردني (1973 - 1985)"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1989.
- (10)- عبدالله غوشة، "دور القطاع الخاص في التنمية السكنية في الأردن - تقييم دور المؤسسات وشركات الإسكان الخاصة في عملية التنمية السكنية بمدينة عمان"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1994.
- (11) Nader M. Servet، "The Effect Of Investment In Housing Sector In Jordan's Economy"، Dirasat، Administrative Sciences، Vol. 14. No. 8. Pp. 6179-.
- (12)- توفيق ذيب، "محددات الطلب على الإسكان و مرونته"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1994.
- (13)- عبدالله الروابدة، "سوق الإسكان في الأردن للفترة (1971-1984)"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1994.
- (14)- خالد عواشرة، "تحليل سوق السكن في الأردن (جانب الطلب)"، رسالة ماجستير غير منشورة، اربد: جامعة اليرموك، 1994.

- (15)- إبراهيم الخانجي، "آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996)"، رسالة ماجستير غير منشورة، المرق: جامعة آل البيت، 2000.
- (16)- فوزي الخطيب، صباح البدري، "التمويل السكني والعوامل المؤثرة عليه في الأردن - دراسة قياسية -"، دراسات، العلوم الإدارية، المجلد (24)، العدد (6)، عمان، 1994، ص ص 317-341.
- (17)-Brent W. Ambrose, and others, An Analysis of the Effects of the GSE Affordable goals on Low and Moderate-Income Families, U.S Department of Housing and Urban Development, May 2002.
- (18)-Dwight M. Jaffee, and Bertrand Renaud, Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies, The World Bank, Financial Sector Development Department, December 1996.
- (19)-Bertrand Renaud, Financial Liberalization and the Privatization of Housing Finance Institutions, The World Bank, July 1997.
- (20)-Brent W. Ambrose, and Anthony Penington, Local Economic Risk Factors and the Primary and Secondary Mortgage Markets. July 2000.
- (21)-Siriwat Phromvuri, Effective Housing Finance System, Government Housing Bank- Thailand, The World Bank, 2002, p.p.1-7.
- (22)- إبراهيم مختار إبراهيم، البنوك العقارية ومشاكل الإسكان، في: برنامج تنظيم وإدارة المصارف العقارية بالدول العربية، بيروت، 1980، ص. ص 207-208.
- (23)- فريد ويستون و يوجين بريجام، التمويل الإداري، دار المريخ، الرياض، 1993، ص 19.
- (24)- اتحاد المصارف العربية، ندوة التمويل الإسكاني في الوطن العربي، اتحاد المصارف العربية، بيروت، 1986، ص 335.
- (25)-Raleigh Barlowe, Land Resource Economics, ' The Economics of Real Estate', 4th edition, Prentice-Hall Inc, New Jersey, 1986, p.417.
- (26)-Frank J. Fabbozi, and others, Foundation of Financial Markets and Institution, 2nd Edition, Prentice- Hall Inc, New Jersey, 1998, p.p.20-21.
- (27)-Bertrand Renaud, Financial Liberalization and the Privatization of Housing Finance Institutions, Op.cit, p.1.

- (28)- الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، الكتاب الإحصائي السنوي، العدد54، 2003، ص5.
- (29)- إسماعيل أبو السندس، "الأوضاع السكانية في الأردن والتنمية المستدامة"، دائرة الإحصاءات العامة، 1996، ص2.
- (30)- الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن 1994، تشرين الأول 1995، ص39.
- (31)- Richard Voith، The Suburban Housing Market، Business Review، Federal Reserve Bank of Philadelphia، U.S.A.، 1996، p.p.13-25.
- (32)- إسماعيل أبو السندس، "الأوضاع السكانية في الأردن والتنمية المستدامة"، مرجع سابق، ص5.
- (33)- غالب العزة وآخرون، "إنجازات قطاع الإسكان"، مرجع سابق، ص30-31.
- (34)- محمد ضمرة، "دور البيانات الإحصائية في رسم السياسات الإسكانية"، مرجع سابق، ص82.
- (35)- الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، الحسابات القومية في الأردن (1976-2002)، ص124.
- (36)- المرجع السابق نفسه، ص124.
- (37)- Hal Varian، Intermediate Microeconomics: A Modern Approach، 3rd Edition، W.W. Norton Co.، New York، 1993، p.6.
- (38)- الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن 1994، مجلد 1، عمان، 1997، ص17.
- (39)- جمعية المستثمرين في القطاع الإسكاني الأردني، "الاستثمار السكني في القطاع الخاص"، في: الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الإسكان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان- الأردن، 16 كانون الأول 1998، ص3.
- (40)- الأردن، مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري، دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية، عمان، 1991، ص12-18.
- (41)- إبراهيم الخانجي، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996)، مرجع سابق، ص96.
- (42)- جمعية المستثمرين في القطاع الإسكاني الأردني، "الاستثمار السكني في القطاع الخاص"، مرجع سابق، ص9.
- (43)- غالب العزة وآخرون، "إنجازات قطاع الإسكان"، مرجع سابق، ص32.

- (44)- غالب العزة وآخرون ، "إنجازات قطاع الإسكان" ، مرجع سابق .
- (45)- محمود البياتي ، تحليل البيانات الإحصائية باستخدام البرنامج الإحصائية spss ، عمان: دار الحامد ، 2004 ، ص ص 49-50 .
- (46)- John Neter and William Wasseonman ، Applied Linear Statistics Models ، Richard D. Irwin ، Inc ، Illinois ، 1986 ، p.p.188189- .
- (47)- الأردن ، البنك المركزي الأردني ، التقرير السنوي الأربعون ، 2003 ، ص 12 .

المراجع العربية:

الكتب:

1. البياتي، محمود ، تحليل البيانات الإحصائية باستخدام البرنامج الاحصائي spss، عمان: دار الحامد، 2004.

2. ويستون، فريد، و يوجين بريجام، التمويل الاداري، الرياض: دار المريخ، 1993.

بحوث في دوريات:

1. حياصات، يوسف، "ندوة سوق الرهن الثانوي العقاري في الأردن"، مجلة البنوك في الأردن ، العدد السابع، تشرين أول، عمان، 1996، ص18.

2. الخطيب، فوزي ، و صباح البدري، "التمويل السكني و العوامل المؤثرة عليه في الأردن - دراسة قياسية -"، دراسات، العلوم الإدارية، المجلد (24)، العدد (6)، عمان، 1994، ص ص 341-317.

3. الفانك، فهد، "اتجاهات السوق العقارية في الأردن"، مجلة البنوك في الأردن، العدد 4، أيار، عمان، 1995، ص ص 23-28.

الرسائل الجامعية:

1. الخانجي، إبراهيم، "آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996)"، رسالة ماجستير غير منشورة، المفرق: جامعة آل البيت، 2000.

2. ذيب، توفيق ، "محددات الطلب على الإسكان و مرونته"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1994.

3. الروابدة، عبدالله ، "سوق الإسكان في الأردن للفترة (1971-1984)"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1994.

4. العتوم، راضي ، "دور قطاع الإنشاءات في الاقتصاد الأردني (1973 - 1985)"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1989.

5. عواشرة، خالد ، "تحليل سوق السكن في الأردن (جانب الطلب)"، رسالة ماجستير غير منشورة، إربد: جامعة اليرموك، 1994.

6. غوشة، عبدالله ، "دور القطاع الخاص في التنمية السكنية في الأردن - تقييم دور المؤسسات و شركات الإسكان الخاصة في عملية التنمية السكنية بمدينة عمان"، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان: الجامعة الأردنية، 1994.

الندوات و المؤتمرات:

1. إبراهيم، إبراهيم مختار ، البنوك العقارية و مشاكل الإسكان ، في: برنامج تنظيم و إدارة المصارف العقارية بالدول العربية، بيروت، 1980.
 2. أبو السندس، إسماعيل ، "الأوضاع السكانية في الأردن والتنمية المستدامة"، دائرة الإحصاءات العامة، 1996.
 3. اتحاد المصارف العربية، ندوة التمويل الاسكاني في الوطن العربي، بيروت، 1986.
 4. جمعية المستثمرين في القطاع الإسكاني الأردني، "الاستثمار السكني في القطاع الخاص"، في: الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الإسكان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان-الأردن، 16 كانون الأول 1998.
 5. ضمرة، محمد، "دور البيانات الإحصائية في رسم السياسات الإسكانية"، الندوة السنوية السادسة لقطاع الإسكان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان - الأردن، 22 كانون الثاني، 2003.
 6. العزة، غالب، و آخرون، "إنجازات قطاع الإسكان"، الندوة السنوية السادسة لقطاع الإسكان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان - الأردن، 22 كانون الثاني، 2003.
- #### التقارير و المنشورات الرسمية:
1. الأردن، البنك المركزي الأردني، التقرير السنوي ، الأعداد (1995-2003).
 2. الأردن، البنك المركزي الأردني، بيانات إحصائية سنوية (1964-1995)، عدد خاص، أيار 1996.
 3. الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن 1994، تشرين الأول 1995.
 4. الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن 1994، مجلد 1، عمان، 1997.
 5. الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، الحسابات القومية في الأردن (1976-2002) .
 6. الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، الكتاب الإحصائي السنوي للأعوام (1992-2003).
 7. الأردن، دائرة الإحصاءات العامة، دراسة نفقات و دخل الأسرة، 1997.
 8. الأردن، مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري، دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية، عمان، 1991.

المراجع الأجنبية:

Books:

1. Barlowe, Raleigh, Land Resource Economics, ' The Economics of Real Estate', 4th edition, Prentice-Hall Inc, New Jersey, 1986.
2. Fabbozi, Frank J., and others, Foundation of Financial Markets and Institution, 2nd Edition, Prentice- Hall Inc, New Jersey, 1998.
3. Neter, John, and Wasseonman, William, Applied Linear Statistics Models, Richard D. Irwin, Inc, Illinois, 1986.
4. Varian, Hal, Intermediate Microeconomics: A Modern Approach, 3rd Edition, W.W. Norton Co., New York, 1993.

Articles:

1. Voith, Richard, The Suburban Housing Market, Business Review, Federal Reserve Bank of Philadelphia, U.S.A., 1996, p.p.1325-.
2. Served, Nader M., "The Effect of Investment in Housing Sector in Jordan's Economy", Dirasat, Administrative Sciences, Vol. 14. No. 8. pp. 6179-.

Publications:

1. Ambrose, Brent W., and others, "An Analysis of the Effects of the GSE Affordable goals on Low and Moderate-Income Families", U.S Department of Housing and Urban Development, May 2002.
2. Ambrose, Brent W., and Penington, Anthony, "Local Economic Risk Factors and the Primary and Secondary Mortgage Markets". July 2000.
3. Colterman, Robert F., "Assessing Problems of Default in Local Mortgage Markets", U.S Department of Housing and Urban Development, March 2001.
4. Jaffee, Dwight M., and Renaud, Bertrand, "Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies", The World Bank, Financial Sector Development Department, December 1996.
5. Phromvuri, Siriwat, "Effective Housing Finance System", Government Housing Bank- Thailand, The World Bank, 2002.
6. Renaud, Bertrand, "Financial Liberalization and the Privatization of Housing Finance Institutions", The World Bank, July 1997.