

تجارب الدول في التمويل و الدعم الإسكاني

قسم الدراسات و تقييم السياسات

مديرة السياسات

إدارة السياسات الإسكانية

المؤسسة العامة للإسكان و التطوير الحضري

2016

مقدمة

يرتبط تأمين المسكن لكل مواطن بالاهتمام بنوعية الحياة لهذا المواطن لا سيما مؤخراً حيث تركز معظم المنظمات الدولية والمحلية على الاهتمام بنوعية الحياة للمواطن ،ولذلك ترسم السياسات الاجتماعية على كافة المستويات للعمل ضمن هذا الاطار ولأجله، ولا بد من التكامل في سياسات الدولة لتحقيق هذا الهدف .وعليه فان السياسات الاسكانية عامة وسياسات التمويل الاسكاني تؤسس لتحقيق هذا الهدف وتجعله الاساس الذي تعمل لتحقيقه.

ويرتبط سوق السكن بمجموعة من الأسواق الاقتصادية مثل سوق الأرض، والتمويل، وسوق المواد الإنشائية، والعمل إلى جانب أهمية التشريعات والقوانين وتوفير البنى الاجتماعية والتحتية.

يعد التمويل السكني من عناصر الإسكان الأساسية. كما تعد الموارد المالية من عوامل الإنتاج الأساسية ، ومن البديهي أن يحتاج قطاع الإسكان الى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل عمليات بناء الوحدات السكنية كافة.

ويعتبر التمويل حجر الزاوية في أية إستراتيجية إسكانية ، حيث ترتبط درجة نجاحها بنجاح وسائل التمويل وفي خلق قنوات ووسائل فعالة لتوفير الأموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية. وتختلف أشكال ومؤسسات التمويل من دولة الى أخرى حسب طبيعة النظام الاقتصادي والمالي فيها.

أولاً : مفهوم التمويل السكني

- يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن من جهة، و الإرتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

أنواع التمويل الإسكاني

تتعدد أشكال المؤسسات التمويلية كما تتعدد أشكال القروض وشروط الاقتراض ، الا أنها جميعاً كانت تتطمع الى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان من جهة والمحافظة على ما

يتواجد لديها من الأصول المالية السائلة والعمل على تنميتها من جهة أخرى بكل الوسائل المتاحة لها.

التمويل الإسكاني بصورته المعروفة قد يتطلب معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض والتي يمكن حصرها بالآتي:-

1 . التمويل حسب مدة القرض.

2 . التمويل حسب المصادر التمويلية.

3 . التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة.

4 . التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري.

ثانيا : أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني)

1- التمويل حسب مدة القرض:

- تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و قروض طويلة الأجل.

1-1- القروض القصيرة الأجل:

- نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري و تسمى في هذه الحالة بـ Roll-over crédits، و عادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة..

- إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، و تنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية، عادة ما يستدعي تمويلا عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنوك متخصصة

1-2- القروض الطويلة الأجل:

نقصد بالقروض الطويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الاقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع سنوات، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين (20) سنة، و توجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية... إلخ).

- و عادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك للسكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لما من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة، و طبيعة عمل مصاريف كهذه يختلف عن بقية المصاريف التجارية الأخرى حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصاريف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل- و تعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر، من البنوك التي تتولى تقديم الإئتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن و إقامتها أو ترميمها.

- لقد إنتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الإئتمان السكني و ذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في إمتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بنائها سنة بعد سنة.

- كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها يتوفر لديها من الأموال المتراكمة، و لقد إنتشرت الإقتراضات الطويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم دول العالم الثالث كمصر، الأردن، الجزائر، و تونس

- و تجدر الإشارة هنا أنه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية و الإقتصادية، و تكوين الشركات العقارية للإسكان، و تقسيم الأراضي و بيعها بعد مئها بالمرافق، و تمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة، كما يمكن أن تساهم في تكوين إتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان، و على هذا فإن هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع إبتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه

أسلوب اللامركزية و الانتشار من الناحية المكانية. كما يجب عليه إتباع أسلوب تمييزي في منح القروض من حيث الأولوية أو أسعار الفائدة أو تقصير مدة الإجراءات.

2 - التمويل تبعا للمصدر

- لقد ظهر هذا النمط التمويلي تبعا للمصدر الجغرافي حديثا، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية و يمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل.

2-1 - المصادر الداخلية للتمويل

- يعتبر المصدر الأساسي من حيث 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، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

- و إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر ومن جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث إمتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، و تعود نسبة الإمتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق 98 % إلا أنها تتراوح ما بين 50 % و، 80 % في المغرب.

- لقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الإسم عليها، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة و في هذا المجال و من أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في الجزائر، و صندوق التنمية العقارية في السعودية.

- غير أن الإختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة، ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل

السعودية و ليبيا و الكويت و العراق قبل حرب الخليج، و كذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لتمثل هذه الإقتراضات بنسبة 6.5 % (و ذلك إبتداء من 1 جانفي 2003).

2-2 - المصادر الخارجية للتمويل:

- مع تزايد الإعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الإئتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الإقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الإجتماعية كالسكن، التربية، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

3 - التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة

- إن ملكية الأموال التي يتم إستثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص و تمويل تعاوني.

1-3 - التمويل العام:

- و هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال الآزمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6% - و عليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.

2-3 - التمويل الخاص

- و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الإعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم

توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

- و الملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية.

- و مما تجدر الإشارة إليه، أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، خاصة في الآونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و إعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات و الحوافز القانونية، إلا أن هذه الجهود غالباً ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية.

- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية.

- تمويل إستيراد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية.

- دفع الأجور العمالية... الخ.

3-3 - التمويل التعاوني

- يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من الاسكانات، يطلق عليها إسم " الاسكانات التعاونية ".

- غير أنه، على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثاً عابراً لدى بعض دول العالم الثالث نظراً لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل.

تجارب التمويل والدعم الإسكاني في بعض الدول

التمويل السكني في كولومبيا

أسست الحكومة الكولومبية عام 1972 هيئات مالية جديدة كانت تقدم فائدة حقيقية وإيجابية على الودائع مجدولة حسب معدل التضخم. وكانت إستجابة المودعين الى هذه الآليات الجديدة فورية وإيجابية مما أدى في النهاية الى نمو نظام التمويل السكني بصورة مطردة. وعلى اثر ذلك قامت البنوك التجارية ايضا - من اجل الاستمرار في المنافسة - الى دفع اسعار فائدة تنافسية على المدخرات، وكانت نتيجة ذلك انه بين اعوام 1972 - 1984 سجلت شهادات الادخار عائدا حقيقيا ادى الى زيادة حجم المدخرات لدى هذه البنوك.

وقد استفادت كولومبيا من هذه العملية اذ استطاعت زيادة النمو الاقتصادي في حين عانت معظم دول أمريكا اللاتينية في وقتها من انخفاض كبير في المخزون النقدي خلال تلك الفترة. وهذا يوضح أهمية الدور الفعال لأنظمة التمويل السكني فيما يتعلق بالقطاع المالي والتنمية الاقتصادية بصورة عامة.

تجربة المكسيك

لم يكن أمام البنك المركزي المكسيكي كحل بديل لمواجهة التضخم الذي وصل إلى 100 % عام 1982 سوى ابتكار أداة جديدة للرهن العقاري من أجل خدمة مصالح كل من المقترضين والمقرضين. وهذه الأداة المعروفة باسم "جدولة مزدوجة للرهن العقاري"

تتضمن الآتي:

- أ - جدولة تغطي التضخم: أي تطبيق سعر فائدة حقيقي مما يؤدي إلى تحقيق معدل ايجابي للعائد.
- ب - جدولة من أجل الحفاظ على القدرة الشرائية لجهة تقدر المدفوعات على أساس أقصى حد لدخل الأسرة. أما إذا ما تمت جدولة المدفوعات حسب مسار الأجور، فإنه يمكن زيادة المدفوعات من أجل تسديد القرض لكنها لن تتخطى أقصى حصة محددة من دخل الأسرة (25 - 50 %)

ج- فترة سداد مرنة:

إذا ما تخطى مبلغ السداد الشهري أقصى نسبة لدخل الأسرة، فإنه يمكن تمويل هذا الفارق، كما يتم رفع فترة سداد الرهن العقاري المحددة أصلاً ب 15 عاماً.

ومن أجل زيادة فترة السداد، وافق البنك المركزي على تغطية جميع المتأخرات غير المدفوعة بعد انتهاء فترة ال (20) عاماً المحددة للسداد. و حققت هذه الطريقة الجديدة نجاحاً سريعاً. وعن طريق الحد من دعم سعر الفائدة ضمناً، قامت البنوك بزيادة فترة سداد قروض الإسكان.

في الوقت الحاضر فإن البنوك التجارية تقوم بتقديم قروض تساوي 8% من إجمالي قيمة المدخرات لديه وهو ما ينظر إليه بوصفه إضافة جوهرية إلى المتطلبات الأساسية للإسكان.

هيئة تمويل التنمية العقارية في الهند:

لغرض تقديم قروض رهن عقاري إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط . قامت "هيئة تمويل التنمية العقارية " بتصميم مجموعة من الحمول لإقراض محدودي الدخل بما فيها تصميم معدلات أعلى لنسبة "القرض إلى القيمة"، وخطط لزيادة فترة سداد القرض، وقبول ضمان طرف ثالث.

المملكة العربية السعودية

قامت حكومة المملكة العربية السعودية مع بداية تنفيذ خطط التنمية الخمسية بوضع سياسات إسكانية واضحة، ونفذت برامج إسكانية متنوعة تُرجمت في شكل مشروعات إسكانية في جميع مناطق المملكة، كما يلي:

البرامج الحكومية

وعن تجربة الإسكان في المملكة العربية السعودية، فقد تميزت بتعدد برامجها، ومن أهمها برنامج منح الأراضي، وقروض صندوق التنمية العقارية، وبرامج الإسكان الحكومي بشقيه الخاص والعام، التي توفر المسكن لموظفي العديد من القطاعات الحكومية. ويُشار إلى أن تجربة الإسكان في المملكة مرت بثلاث مراحل: المرحلة التقليدية المتوارثة عبر الأجيال، وهي البناء بمواد البناء المحلية؛ والمرحلة الانتقالية التي تم فيها استخدام مواد وتقنيات بناء جديدة مثل

الخرسانة والطوب الأسمنتي لتنفيذ مساكن بالنمط التقليدي عرفت باسم البيوت الشعبية؛ ثم المرحلة المعاصرة التي نفذت فيها المشروعات الإسكانية ذات الحجم الكبير، مثل مشروع **الملز** بالرياض، إذ قدم هذا المشروع نمطاً إسكانياً جديداً لتخطيط شبكة الطرق وتصميم نماذج الوحدات السكنية.

برامج منظومة الإسكان في المملكة العربية السعودية

1. برنامج منح الأراضي

لعب برنامج منح الأراضي في المملكة دوراً مهماً في توفير المساكن للمواطنين، وقد قُسمت المنح على النحو التالي:

-منح لذوي الدخل المحدود (الأراضي البلدية): لتمكين المواطنين الأكثر حاجة من الحصول على قطعة أرض سكنية في حدود 650 متراً مربعاً، حيث يستفيدون من قروض صندوق التنمية العقارية لبناء مسكن لهم ولأسرهم عليها، بالإضافة إلى منح الأراضي لخريجي الجامعات. ومن أهم شروط هذه المنح:

1. عدم الحصول على قطعة أرض منحة من قبل الدولة.

2. ألا يكون مالكاً لمنزل أو لأرض يمكن أن يقيم عليها منزلاً.

3. الإقامة الدائمة بالمدينة التي يطلب منحه أرضاً فيها.

4. على من يُمنح أرضاً أن يقوم بالبناء عليها خلال مدة لا تتجاوز 4 سنوات

-المنح الصريحة (الأوامر السامية): تُعدُّ المنح الصريحة أكثر مرونة من منح الأراضي لذوي الدخل المحدود.

-منح شركات الامتياز: وهي منح الأراضي التي تنتازل عنها الشركات ذات الامتياز لعمالها وموظفيها.

2. برنامج قروض صندوق التنمية العقارية

مكن هذا البرنامج الكثير من الأسر السعودية من بناء أو شراء مسكنها من خلال التمويل من الصندوق، كما تميز هذا البرنامج بإعطاء المستفيدين الفرصة والحرية في اختيار موقع الأرض والمكتب المعماري والتصميم المناسب والبناء حسب رغبتهم الخاصة.

3. برنامج مشروعات الإسكان العام

تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان ببناء وتوفير الوحدات السكنية ضمن برنامج الإسكان العام، ويقوم صندوق التنمية العقارية بتوزيع هذه الوحدات على المواطنين الراغبين في الحصول عليها بدلاً من القرض النقدي.

4. برنامج الإسكان الخاص بالوزارات و المصالح الحكومية

دعمت الحكومة سوق الإسكان بأن كلفت الوزارات والمصالح الحكومية بتنفيذ بمشروعات إسكانية لمنتهيها، مثل مشروعات الحرس الوطني ووزارة الخارجية والدفاع... الخ.

في عام 1428 هجرية (2007) صدر قرار الموافقة على تنظيم الهيئة العامة للإسكان ونقل المهام المتعلقة باستراتيجية الإسكان من وزارة الاقتصاد والتخطيط، ومهام الإسكان الشعبي من وزارة الشؤون الاجتماعية إلى الهيئة.

البرامج الخاصة

مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

تم إنشاء مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز **الوالديه** للإسكان التنموي في عام 1424 هـ (2003)، وتُعنى بتوفير السكن في المناطق الأكثر احتياجاً في المملكة ولذوي الدخل المنخفض فيها، وقد حددت المؤسسة بعض الأهداف الاستراتيجية لتنفيذ رسالتها في محاور أهمها:

- إنشاء وإدارة وصيانة المجمعات السكنية.

- تمكين سكان المجمعات من تطوير أوضاعهم المعيشية والتعليمية والاجتماعية.

- الحصول على الدعم والمساندة لنشاط المؤسسة.

- تنمية موارد المؤسسة ومشاركة الجميع فيها من خلال ترشيد الإنفاق ورفع مستوى الجودة في الأداء والتركيز على العمليات الاستثمارية المالية لتحقيق أعلى العوائد الممكنة.
وفي سبيل توفير التمويل لمشروعات المؤسسة، فإنها حددت عدداً من مصادر التمويل على النحو التالي:

- ما تقدمه الدولة من منح ومساعدات.

- التبرعات والأوقاف والوصايا النقدية والعينية.

- العوائد الاستثمارية لأموال المشروع.

- الدخل من بيع وإيجار ممتلكات المؤسسة من عقارات وغيرها.

التجربة السورية:-

وفق إحصاء 1994 فإن معدل النمو السكاني في سوريا 3.3 % في حين يتميز المخزون في سوريا بوجود فائض في الوحدات السكنية بالنسبة لعدد الأسر ، حيث يبلغ عدد المساكن الخالية (401.073) وحدة سكنية تشكل 16 % من مجموع المساكن وتصل إلى نسبة 18 % من مجموع المساكن في الحضر بينما تعادل 15 % من الريف. أن القطاع العام والتعاوني والخاص يقوم بإنتاج المساكن، ويقع على عاتق القطاع العام استملاك العقارات لتخطيطها وتقسيمها بغية إنشاء المساكن لذوي الدخل المنخفض او بيعها للراغبين في إنشاء تمك المساكن. كما يقع على عاتق المؤسسة العامة للإسكان تسليم المسكن إلى المدخر في منطقة ادخاره. أما القطاع التعاوني الذي يمارس نشاطه الإنتاجي المتمثل بالجمعيات التعاونية السكنية فهو مسؤول عن تشييد المساكن ومستلزماتها وتمليكها لأعضائها بسعر الكلفة وضمن الإطار التعاوني .

هيئة الإسكان القومي في ألبانيا:

هيئة الإسكان القومي (NHA) (National Housing Agency) وهي هيئة حكومية مركزية

تخضع لإشراف وزارة الإشغال العامة ونشأت بدعم من مشروع تابع للبنك الدولي، وتعتمد في تمويلها بصفة أساسية على مخصصات معينة في الميزانية القومية وقروض من المؤسسات الدولية مثل البنك الدولي.

تقوم الهيئة بتمويل برامج الإسكان العام، كما تقوم بتقديم تمويل إلى الأفراد لشراء عقارات.

تقوم الحكومة بدعم عدد كبير من القروض التي تقدمها هيئة الإسكان القومي وتبلغ مدة القروض المقدمة إلى أكثر الفئات المحرومة 25 عاماً بدون أي فوائد، أما القروض المقدمة إلى الموظفين فتتراوح مدتها من 10 - 15 سنة بسعر فائدة مدعوم، وهذا يعني أن هذه الهيئات تقدم خدماتها لذوي الدخل المتدني، وهي لا تستطيع الاستمرار مالياً دون الحصول على دعم حكومي.

تجربة ماليزيا

تعتبر ماليزيا من الدول التي نجحت في حل مشكلة السكن ويتكون النظام الماليزي من بنوك تجارية خاصة بنسبة 50% ، مؤسسات مالية بنسبة 25% ومؤسسات مالية متخصصة بنسبة 25% فالنظام المالي يتكون في غالبيته من البنوك والمؤسسات المالية الخاصة يمكن للمقترضين الحصول على 95% من قيمة السكن المراد امتلاكه وذلك في حدود امكانية الدفع الشهرية المخصصة لسداد القرض والمحدد بـ 33% من الدخل الإجمالي. تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة بين (9.8-9.9) سنوياً ولإنجاح عملية السكن في ماليزيا وضعت الدولة اليات خاصة لذلك منها

- خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهني في عام 1986 ورسمت لها الأهداف التالية:

1- إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية

2- إصدار سندات في السوق المالية

وبذلك أصبحت هذه المؤسسات تمول أكثر من 25% من احتياجات المؤسسات المالية المتعلقة بالقررض السكنية فمثلاً خلال الفترة 1986-1996 أقامت مؤسسة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل ما قيمته (6.4) مليار دولار أمريكي أو (2-27%) من الإحتياطات الوطنية

تدخل البنك المركزي بتنظيم القروض السكنية وذلك بتحديد حصص لكل بنك فيم يخص منح قروض سكنية بالإضافة إلى تحديد نسبة الفائدة وهامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال ارضن العقاري وقد تبين أن مجمل الحصص المقرولة كانت تقدر ب 100000 سكن كحصنة المحفظة العقارية للبنوك بينما ما حصل هو تجاوز هذا الرقم إلى 125000 سكن/سنة.

تجربة تركيا :

يعتبر البنك العقاري في تركيا بنكاً مملوكاً للدولة ولا يقدم سوى قروض إسكان، يعمل بطريقة عمل البنك الخاص نفسها إذ يقوم بتجميع المدخرات من المودعين بأسعار فائدة منافسة ثم يقوم بإقراض مشتري العقارات. يأخذ على عاتقه تمويل مشروعات التنمية العقارية لا سيما أصحاب الدخل المتوسطة والمرتفعة.

وهذه القروض غير مدعومة، تتراوح مدتها من 5 - 15سنة، وهذا النوع من المؤسسات مستمر على المدى البعيد.

التجربة المصرية

لجأت الدولة في السبعينات إلى سياسة إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة لمواجهة المشكلة السكنية لأنها تتيح الأراضي المعدة للبناء بأسعار أقل بكثير عن غيرها كما واستمر هذا الحال حتى التسعينات واشتملت هذه المدة الزمنية على أنماط مختلفة للسكن لقد استلزم لتحقيق الخطط المرسومة لتوفير السكن الملائم للشرائح المتوسطة والفقيرة من المجتمع توفير عدد من برامج القروض المدعومة (التعاونية) بلغت في الفترة (1982-2001) مليار جنيهاً مصرياً. وكانت أغلب هذه القروض تمنح فترات سداد طويلة (30-40) سنة مع فترات سماح تصل إلى 3 سنوات لتوسيع قاعدة المستفيدين ممن هذه القروض من الأسر منخفضة الدخل إلى أقصى قدر ممكن وقد أمكن للقطاع الحكومي انجاز هذا الكم من الوحدات السكنية من خلال منظومة عمل شملت عدداً من الأجهزة الحكومية وهي :

- هيئة المجمععات العمرانية الجديدة

- الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

- جهاز المشروعات المشتركة

- صندوق تمويل الإسكان

وهذا على مراحل زمنية محددة وعلى أنماط مختلفة للسكن (المدن المستقلة - المدن التابعة - المدن التوأم)

فالتجمعات العمرانية العشرة حول القاهرة الكبرى كلفت جميعها ما مقداره (50) مليار جنيه مصري إلا أن قطاع الإسكان لم يحقق ما هو مخطط له

وتتضمن الخطة الإسكانية المصرية حالياً برنامجاً متميزاً للسكن الإجتماعي ويهدف إلى بناء مليون وحدة سكنية لتطرح لمحدودي الدخل كوحدة إيجار تمكيني بقيمة شهرية تقل 25% من الحد الأدنى للأجور فهي موجهة لذوي الدخل المحدود والفقراء

وتقوم الدولة بتمويل هذا البرنامج من خلال بيع أراضي الإسكان والمتوسط والفاخر بالمجتمعات العمرانية الجديدة ويلاحظ أن برنامج الإسكان الإجتماعي غير مسبوق حيث اتخذت الدولة سياسة فريدة تتمثل في قرار تخفيض الأموال السيادية لحل قضية اسكان ذوي الدخل المحدود باستخدام أطر إعادة توزيع الدخل من ضرائب الدخل وضرائب عقارية وغيره ومن أهم مميزات هذه السياسة أنها في آن واحد تقوم بتمويل برامج الإسكان الإجتماعي دون إلقاء أعباء على الدولة كإستجابة لطلبات خفض الإنفاق الإجتماعي كما تحفز الإستثمار العقاري.

تجربة تونس:

تقوم البنوك التجارية بممارسة دور مهم في تمويل قطاع الإسكان منذ إقرار الإستراتيجية السكنية عام 1988 ، اذ عملت على إحداث أنظمة ادخار خاصة بتمويل السكن تمكنت فيها من تخصيص اعتماد في المدة (2002 - 2006) بمبلغ حوالي مليار دينار، ومن المتوقع ان يؤدي تدخل البنوك التجارية تطوراً ملحوظاً في المدة (2007 - 2011) اذ ستساهم بتخصيص حوالي 2 مليار دينار. من جهة اخرى تم في عام 1973 استحداث صندوق للادخار الاسكاني تكون مهمته تجميع الادخار الاسري واعطاء قروض ميسرة اخذت بعين الاهتمام رواتب هذه الاسر وكما ياتي:

- المستفيدين من فئة 1 :

يمكن لهذه الفئة من المستفيدين الحصول على قرض لبناء مسكن او ش ا رء مسكن جديد:

• نوع المسكن: اجتماعي، مساحته 50 - 65 م²

• يدفع المستفيد 10 % من قيمة العقار

• المبلغ الاقصى للقرض 110 مرات الراتب،

على ان لا يتجاوز 90 % من ثمن المسكن.

• مدة القرض 25 سنة.

• نسبة الفائدة 3.5 %.

- المستفيدين من فئة 2

يمكن لهذه الفئة من المستفيدين الحصول على قرض

لبناء مسكن او شراء مسكن جديد:

• نوع المسكن: اجتماعي، لا تزيد مساحته عن (75) م²

• يدفع المستفيد 10 % من قيمة العقار

• المبلغ الاقصى لمقرض 165 مرة الراتب، على ان لا يتجاوز 90 % من ثمن المسكن.

• مدة القرض 25 سنة.

• نسبة الفائدة 5 %.

- المستفيدين من فئة 3

يمكن لهذه الفئة من المستفيدين الحصول على قرض لبناء مسكن او شراء مسكن جديد:

• نوع المسكن: اجتماعي، مساحته (80 - 100) م².

- يدفع المستفيد 15 % من قيمة العقار
- المبلغ الأقصى لمقرض 210 مرة الراتب،
- عمى ان لا يتجاوز 85 % من ثمن المسكن.
- مدة القرض 20 سنة.
- نسبة الفائدة 6.75 %.

تعد تجربة تونس تجربة رائدة لعمل صناديق الاسكان، فيما يتعلق بحجم القرض ومدة السداد وسعر الفائدة الذي يأخذ بالحسبان مستوى دخل المقترضين.

التجربة المغربية

يهتم النظام العام بالسكان الذين اشترى مساكن جديدة مخصصة للسكنى أو الكراء بقيمة عقارية كلية أقصاها 350000 درهم منها 50000 درهم بالنسبة للأرض وعلى مساحة تقل أو تساوي (150م²) ولم يوضع أي سقف بالنسبة لدخل المستفيد وتكمن الإمتيازات المخولة في إطار هذا النظام ما يلي:

1- تحمل الدولة (2) نقطة من سعر الفائدة طيلة مدة لاقرض

2- الإعفاء من القيمة المضافة على الفوائد (المعدل الحالي 7%)

3- الإعفاء من حقوق التسجيل لوثائق الطريق

4- حقوق تسجيل بمعدل منخفض اي (2.5%) عوض (5%)

خلال الفترة من 1996-2002 تمت الموافقة على (6000) قرض وكمساعدة لمحدود الدخل فيما يتعلق بالدفعة الأولى المطلوبة لشراء العقار او بناء العقار وضعت الحكومة رهن إشارة لمن لا يتجاوز دخله الشهري (3600) درهم (تسبيقاً) بمعنى قرض يصل إلى 25000 درهم بدون فوائد يبدأ استرجاعها بعد السنة الرابعة التي تلي تاريخ صرفها على شكل أقساط شهرية ثابتة تمتد على المدة المتبقية لإستخلاص الدين البنكي وهذه السياسة فرصة لشراء أو بناء العقار وقد

بلغت نسبة المستفيدين من فئة الدخل (2000) درهم فقط (8%) من إجمالي المستفيدين الذين يمثلون فئة دخل أعلى من هذه الفئة وأنهم جميعاً عاملين في التربية والدفاع المدني والأمن الوطني

وتم منح امتيازات ضريبية لصالح الأسر من خلال التحفيزات الضريبية من أجل تملك مسكن أو من أجل انتاج مسكن معد للكراء مثل

1- في مجال الضريبة العامة

أ- تخفيض بحدود (15%) من الدخل العام الخاضع للضريبة من مبلغ الفوائد العادية المستحقة على القروض الممنوحة من طرق المؤسسات التمويلية المختلفة بهدف اقتناء أو بناء مسكن

ب- الإعفاء المؤقت لثلاث سنوات من الضريبة على الدخل المتعلقة بمدخر كراء بنايات الجديد أو التي تم توسيعها

ج- التخفيض بقيمة (40%) غير خاضعة للضرائب من مبلغ الدخل العقاري الخام للعمارات المكثرة (المؤجرة)

2- في مجال الضريبة على الشركات بالنسبة للمقاولة أمكانية تكوين ادخار للسكن ب (3%) من الربح الجبائي قبل الضريبة بهدف تغذية صندوق موجه لشراء أو بناء مساكن أو منح ديون للمستأجرين بهدف شراء المساكن التي يستأجرونها

3- في مجال الضريبة على القيمة المضافة

أ- اعفاء الفوائد المستحقة على عمليات القرض العقاري والقرض عند البناء المتعلقة بالمساكن الإقتصادية التي لا تتجاوز مساحتها (150م²) .

ب - اعفاء على بناء المساكن الخاصة التي لا تتجاوز مساحتها المغطاة (240م²) .

4- في مجال الضريبة الحضرية

تجربة دولة الامارات العربية المتحدة

من خلال بنك ابوظبي الوطني يتوفر منتج قرض الاسكان: تمنح القروض على اساس دفعة تتراوح بين (10 - 30%) من قيمة العقار، بضمانة الرهن العقاري، وفق تخمينات اللجنة الهندسية، مدة القرض (25) سنة بفائدة 7% ، وان الاستنتاج الرئيس الذي يمكن التوصل اليه من تجربة دولة الامارات هو ان نجاح القطاع الخاص في تمويل الاسكان او غيره لا يكمن فقط في ايداعات المواطنين مقابل اسعار فائدة محددة، وان فتح حسابات توفير لكل موظفي الدولة والمتقاعدين وايداع رواتبهم في حساباتهم الشخصية تعد طريقة مناسبة جدا للاستفادة من هذه الاموال بخبرة ودراية عاليتين تضمن الاستفادة منها وفي الوقت نفسه تحفظ حقوق المواطنين في السحب. وان السماح للمصارف في طرح المنتجات المصرفية تعد طريقة مهمة لزيادة رأسمال ما هذه المصارف.

حيث يتم تكوين راس المال في مصارف القطاع الخاص) وفق سياسات بنك ابو ظبي

الوطني) كما يأتي:

- 1 . فتح حساب خاص توفير او حساب جاري لكل موظف.
- 2 . ايداع رواتب موظفي الدولة في حساباتهم الشخصية.
- 3 . طرح المنتجات المصرفية لكسب العملاء وسد رغباتهم .

تجربة اليابان

بعد الحرب العالمية الثانية، شهدت اليابان نقصاً في المساكن قُدِّر بنحو 4.2 مليون وحدة سكنية. وبذلت الحكومة جهوداً جادة لمعالجة هذا الموضوع، وأصبح عدد الوحدات السكنية في سبعينيات القرن العشرين يفوق عدد الأسر اليابانية في جميع المدن الكبرى والبلدات. وفي ما يلي استعراض السياسات التي اتبعتها الحكومة اليابانية في العقود التي أعقبت الحرب العالمية الثانية.

عقد الخمسينيات: وضع الأنظمة الأساسية للإسكان

1. صدور قانون الإسكان الحكومي.

2. إنشاء مؤسسة الإسكان اليابانية، ومؤسسة قروض الإسكان الحكومية، لحل مشكلة النقص في الوحدات السكنية وتأمين التمويل العام.

عقد الستينيات: تنفيذ برامج الإسكان

1. تم إصدار قانون تخطيط الإسكان لدعم توفير المساكن الحكومية بأعداد كبيرة، بحيث يتم تحقيق شعار الذي رفعتة الحكومة: "وحدة سكنية لكل أسرة".

2. في عام 1965 صدر قانون إنشاء مؤسسات الإسكان المحلية، بهدف تحسين نوعية المساكن التي توفرها مؤسسات الدولة للعمال في المناطق التي تعاني نقصاً في المساكن.

3. في عام 1966 صدر قانون تخطيط بناء المساكن تمهيداً لتنفيذ برامج شاملة لبناء المساكن من خلال خطط خمسية.

عقد السبعينيات: تحوُّل الاهتمام من الكم إلى النوع

بعد تحقيق شعار وحدة سكنية لكل أسرة، تم تغيير هدف سياسة الإسكان من "التركيز على الكم" نحو "التركيز على النوعية". وأصبحت سياسة الإسكان تسعى لتوفير مساكن ذات جودة عالية بحيث تلبي معايير الإسكان التي تم تبنيها في الخطة الخمسية.

عقد الثمانينيات: معايير متنوعة للمعيشة والإسكان

في أوائل الثمانينيات تم وضع "معايير مستهدفة" ضمن برنامج الخطة الخمسية، بحيث تتركز الجهود لتلبية شروط ومعايير مستهدفة في ظروف المعيشة والإسكان.

عقد التسعينيات: إصلاح سياسة الإسكان

1. تشجيع تملك المساكن، من خلال وضع إجراءات مصممة لتقليل تكاليف بناء المساكن

2. إنشاء مؤسسات جديدة للإسكان وإعادة هيكلة المؤسسات الموجودة (الإسكان الحكومي، ومؤسسة القروض السكنية الحكومية، ومؤسسة الإسكان اليابانية)، لتتماشى مع قوى ومتطلبات السوق التجارية.

ما بعد عام 2000: التحوّل نحو استراتيجية جديدة للإسكان

انعكست التغيرات الديموغرافية (تناقص إجمالي عدد سكان اليابان) في القانون الأساسي للإسكان (عام 2006)، الذي أحدث تغييراً جوهرياً في أهداف سياسة الإسكان. وبدلاً من سياسات الإسكان التي تسعى لتوفير عدد كبير من المساكن، أصبح التركيز الآن ينصبّ على تحسين المعايير والشروط العامة للمساكن. وبناءً على الرؤية التي تم تبنيها في هذا القانون، فإن السياسات اللاحقة ركزت على الأولويات المتعلقة باتجاهات السوق التجارية، بما في ذلك بناء مساكن ذات نوعية ممتازة يمكن استخدامها والاحتفاظ بها لسنين طويلة. والهدف من هذه السياسات الجديدة هو توفير معايير معيشية جيدة في المساكن لكل فرد، وذلك من خلال الدمج بين آليات السوق ومعايير السلامة في المساكن.

سياسة الإسكان الحالية في اليابان

- بدأت اليابان تطبيق القانون الأساسي للإسكان في يونيو 2006، وقد حدد القانون أربعة مفاهيم أساسية تتعلق بتحسين المعايير المعيشية التي يجب مراعاتها في المساكن في اليابان، وهي:
1. توفير مساكن ذات نوعية ممتازة، وبناء مثل هذه المساكن وتحسينها وإدارتها، لتشكيل البنية التحتية الملائمة لمعايير معيشية رفيعة في اليابان الآن وفي المستقبل.
 2. إيجاد بيئات سكنية ذات نوعية ممتازة، بحيث تحظى بإعجاب السكان ورضاهم.
 3. حماية مصالح الأفراد الذين يشتركون مساكن ليقطنوا فيها، وتشجيع هذا التوجه.
 4. توفير الاستقرار والرعاية للعائلات والأفراد الذين لديهم احتياجات سكنية تتطلب اعتبارات خاصة (ذوي الدخل المنخفض، وذوي الاحتياجات الخاصة، إلخ....).

ولذلك فإن السياسة الحالية موجهة نحو تحسين النوعية العامة لمعايير المعيشة في المساكن، بما في ذلك البيئات السكنية، وفي الوقت ذاته توفير متطلبات أولئك الذين يجب تلبية احتياجاتهم وفق اعتبارات خاصة، ومن بينهم الأسر أو الأفراد من ذوي الدخل المنخفض.

سياسات الإسكان في الاتحاد الأوروبي

الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي التي يشملها هذا التقرير هي: النمسا، وبلجيكا، والدانمرك، وفنلندا، وفرنسا، وألمانيا، واليونان، وأيرلندا، وإيطاليا، واللوكسمبورغ، وهولندا، والبرتغال، وأسبانيا، والسويد، والمملكة المتحدة.

الهدف الرئيسي لسياسة الإسكان في معظم دول الاتحاد الأوروبي يتمثل في توفير مساكن مناسبة بسعر معقول لجميع السكان. ومما يجدر الإشارة إليه أنه وفقاً لمبدأ المساعدات الحكومية المطبق في أوروبا، فإن الاتحاد الأوروبي لا يمتلك الصلاحيات لإصدار تشريعات في قضايا الإسكان. وهذا يعني أن الاتحاد الأوروبي لا يستطيع تمويل مشروعات سكنية، حتى إذا تم إقرار مثل هذه السياسة من قبل الدولة المعنية والتي تحمل عضوية الاتحاد الأوروبي أو من قبل مؤسسات حكومية في مستويات أدنى من قيادة الدولة. ونظراً لتكامل سياسات الإسكان مع السياسات والاستراتيجيات الأخرى، فإن هذه السياسات تصبح جزءاً مهماً من برامج الاتحاد الأوروبي. الاتجاهات التي كانت تتبناها سياسات الإسكان الأوروبية في معظمها، خلال القرن العشرين:

- قوانين لفرض الحد الأدنى من المعايير المطلوبة في السكن.
- ضوابط للإيجارات في القطاع الخاص.
- توفير مساكن عامة رخيصة للطبقات الاجتماعية الفقيرة، وخاصة خلال الفترة 1950-1980.
- تحول الاهتمام نحو تحسين نوعية المساكن وتقديم المساعدات الفردية، بعد تراجع التجمعات السكنية العشوائية الفقيرة.

تصنيف الدول الأوروبية المشمولة حسب السياسات السكانية:

1. تدخل الدولة: يوجد في هولندا والسويد وبريطانيا أكبر قطاعات المساكن العامة في الاتحاد الأوروبي، حيث يوجد عدد كبير من المساكن المملوكة للدولة والمؤجرة للمواطنين. وتتفق حكومات هذه الدول أكثر من 3% من الناتج المحلي الإجمالي على سياسة الإسكان.

2. المساكن المستأجرة من القطاع الخاص: في النمسا والدانمرك وفرنسا وألمانيا كان تدخل الدولة أقل، وتم الاحتفاظ بأعداد كبيرة من المساكن المستأجرة من القطاع الخاص. ويبلغ الإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان في هذه الدول نحو 1-2% من الناتج المحلي الإجمالي.

3. ارتفاع عدد المساكن المملوكة من قبل الساكنين، وانخفاض عدد المساكن العامة الرخيصة: يوجد في أيرلندا، وإيطاليا، وبلجيكا، وفنلندا، واللوكسمبورغ، عدد كبير من المساكن المملوكة من قبل السكان، وعدد صغير نسبياً من المساكن العامة الرخيصة. والإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان عادة يبلغ نحو 1% من الناتج المحلي الإجمالي.

4. عدد كبير من المساكن المملوكة من قبل السكان، وأدنى حد ممكن من المساكن العامة الرخيصة: البرتغال، وأسبانيا، واليونان فيها عدد كبير من المساكن المملوكة من قبل السكان، وأدنى حد ممكن من المساكن العامة المملوكة للدولة. كما يتراجع في هذه الدول عدد المساكن ذات النوعية الرديئة التي يتم تأجيرها من قبل القطاع الخاص. ويبلغ الإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان في هذه الدول أقل من 1% من الناتج المحلي الإجمالي.

ملاحظات عامة حول سياسات وبرامج الإسكان

- هناك اعتراف أكيد بأن توفير السكن الجيد أمر ضروري لتماسك النسيج الاجتماعي.

- توفير المساكن للإيجار لدى القطاع الخاص مسألة خاضعة لقيود ضبط القيمة الإيجارية، مما ترك تأثيرات غير مرغوب فيها، ومن هذه التأثيرات تراجع جودة المساكن وحجم الاستثمارات. كما أن إزالة ضوابط الإيجار وزيادة الدعم لهذا القطاع ساهما في توسعه، على الرغم من وجود بعض المشكلات أمام شرائح معينة.

- قطاع المساكن المملوكة من قبل الساكنين كان الأسرع نمواً، وساهم في ذلك الإعفاءات الضريبية، وارتفاع التضخم، وزيادة الإيجارات في أنماط التملك الأخرى.

- هناك اعتراف متزايد بأن سياسة الإسكان يجب أن تتكامل مع السياسات الأخرى في قطاعات الرعاية الصحية، والتعليم، والتنمية الاجتماعية.

الولايات المتحدة الأمريكية

من خلال إقرار قانون الإسكان عام 1949 تعهدت الولايات المتحدة بالسعي نحو تحقيق هدف كبير، وهو "توفير بيت لائق ومستوى معيشة كريم لجميع الأمريكيين". وبموجب قانون الإسكان وتنمية المدن في عام 1965، تم إنشاء وزارة الإسكان وتنمية المدن، ومهمتها الرئيسية مساعدة الأمريكيين على تحقيق حلم امتلاك منزل، ومدد يد المساعدة إلى الشريحة الأضعف في المجتمع، وأن تضمن توفير فرص متساوية للجميع في خيارات الإسكان. وكما ورد في خطة العمل السنوية لعام 2008، فإن مهمة الوزارة تتمثل في: "زيادة نسبة امتلاك المنازل، ودعم التنمية الاجتماعية، وزيادة فرص الحصول على منزل بسعر معقول من دون أي تمييز". ولتحقيق ذلك وضعت الوزارة عدداً من الأهداف منها:

-زيادة فرص امتلاك منازل على المستوى القومي.

-توفير منزل كريم للإيجار بسعر معقول وضمن إمكانيات المستهلك.

-ضمان فرص متساوية للجميع للحصول على مساكن.

وقد وضعت وزارة الإسكان خطة متوسطة المدى، تغطي فترة خمسة أعوام (2006-2011). وهذه الخطة تحدد الطرق التي يجب أن تتبعها وزارة الإسكان لتحقيق أهدافها. وتشير الخطة إلى أن جهود وزارة الإسكان بالتعاون الوثيق مع المؤسسات الفيدرالية الأخرى والمؤسسات شبه الحكومية المعفاة من الضرائب، بالإضافة إلى الحكومات المحلية، والمنظمات الاجتماعية للجاليات والجمعيات الدينية، والقطاع الخاص، هذه الجهود يمكن أن تقدّم حلولاً شاملة لقضية الإسكان في أمريكا.

ومن جانب آخر، هناك باحثون ينصحون الحكومة بدراسة النقاط والمبادئ التالية ومراعاتها أو اعتمادها في سياسة الإسكان الأمريكيه في المستقبل:-

-سياسة الإسكان يجب أن تكون مرتبطة بالسياسات الاجتماعية الأخرى.

-سياسة الإسكان يجب أن تُصلح أخطاء الماضي، "وَألا تكون ضارة" في المستقبل.

- برامج الإسكان يجب أن تعمل- إلى أقصى حد ممكن- بما يتلاءم مع قوى السوق وليس ضدها.
- المساعدات أو المخصصات الحكومية عنصر شديد الأهمية في أي سياسة إسكان.
- ينبغي على الحكومة الفيدرالية تحسين قدرتها على تنفيذ برامج المساعدات لخدمة العائلات ذات الدخل المنخفض.
- سياسة الإسكان يجب أن تتعد عن مبدأ "قياس واحد يلائم الجميع".

النتائج

يشكل قطاع الاسكان جانباً هاماً في الاقتصاد الكلي للدولة ، نظراً لتداخله مع القطاعات الأخرى ان المخزون السكني يمتاز بعدم توازن العرض والطلب في المناطق الحضرية لمختلف الشرائح فبينما يزيد العرض عن الطلب لذوي الدخل المرتفعة لا يلبي العرض حاجة ذوي الدخل المحدودة والمنخفضة .

- تُعد قضية توفير السكن المناسب عامةً ولذوي الدخل المتدني في مقدمة المشاكل الحضرية التي تعاني منها الدول ، وتعمل جاهدةً من خلال استراتيجيات الاسكان الى محاولة وضع أفضل الحلول الممكنة لحل هذه المشكلة.

- ان تحديد أهداف السياسة الاسكانية يعتبر الأساس الذي ينشأ عليه أهداف برامج الدعم الإسكاني وماهية هذه البرامج وهذا يشمل تحديد الفئة المستهدفة من الدعم مراعيًا الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لهذه الفئة والامكانات الاقتصادية للدولة.

-يتعين أن تتسم سياسات الدعم بالكفاءة وان تكون ذات جدول ولها فاعليتها لتحقيق أهدافها ، وهذا يستلزم توفر الكفاءة الاقتصادية لبرامج الدعم وأساليبه من خلال تحقيق معدلات مرتفعة مستقرة لصافي العوائد أي ارتفاع في محصلة الأعباء / العوائد وتتمثل الأعباء باجمالي التكلفة الفعلية للدعم ويتم على أساس هذا الصافي تحديد الحجم الأمثل للدعم .

- افتقاد منشآت التمويل الإسكاني لغالبية البلاد العربية للترابط و التكامل فيما بينها وكذلك الآليات المحققة لكفاءة توزيع المدخرات الإسكانية على قطاعات الإسكان المختلفة بما يتواءم و أهميتها النسبية و احتياجاتها

- التركيز على ادارة الموارد المخصصة للنشاط العقاري والعمل على كفاءة ادارتها

- ترتفع معدلات كفاءة تحقيق برامج الدعم للعوائد مقارنة بالأعباء في حالة كانت أكثر تركيزاً على احتياطات الدخول المنخفضة الذين تمنعهم مقدرتهم الشرائية من تغطية متطلبات الاحتياجات السكنية .

- ومن خلال مراجعة التجارب الدولية في مجال تمويل الاسكان لبرامج الدعم الاسكاني نجد أن تنمية سوق التمويل الرهني يحظى بنجاح أكبر في الأنظمة المتفتحة والمبنية على نظام السوق الذي هو وحده كفيل بالاستغلال الأمثل للموارد المالية النادرة .

- ان السيطرة على عمليات تمويل الاسكان هي الأهم وراء نجاحات برامج دول متقدمة في الاسكان فالولايات المتحدة الامريكية ومن خلال إنشاء الوكالة الفدرالية لتمويل الاسكان قامت بطرح جميع قروض الاسكان في السوق على شكل سندات الاسكان ، كما تم تحديد نسب ربح معقولة على قروض الاسكان باعتماد الربح البسيط وليس المركب .

- مهما كانت ديناميكية وحركة السوق ودرجة فعاليتها فإنه توجد دائماً شريحة من المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ الى الجهات التمويلية من أجل لاقتراض السكني وهذه الفئة لا بد ان تتكفل بها الدولة لتمكينها من الحصول على مسكن

1- تعتبر تجربة ماليزيا تجربة ناجحة تعتمد على التعامل المباشر مع المقترض مباشرة ، بحيث يقوم فريق من الهيئة المسؤولة بتقويم المسكن المطلوب والتأكد من مطابقته للشروط المحددة من قبل الهيئة ومن ثم تقوم بشراء المسكن المطلوب وتمويله على المقترض بحيث لا تدخل الدفعة الأولى في إجمالي القرض المستحق الذي تحدده الوزارة - بناءً على المعايير المحددة .

التوصيات

- 1- العمل على توفير برنامج ضمان / تأمين خاص بالقروض السكنية كمعزز ائتمان خاصة للقروض الممنوحة لذوي الدخل المتدني والمقترضين ذوي المخاطر المرتفعة. وسوف يساعد مثل هذا البرنامج في تعزيز الائتمان مستقبلا عندما يتم استخدام التسديد/ التوريق).
- 2- نشر الثقافة المالية بين الأفراد عن طريق الندوات والمعارض لطرح الأفكار المبتكرة في مجال التمويل العقاري خاصة محدودي الدخل لافتاً النظر الى الحاجة لعمل مؤشر لأسعار عقارات محدودي الدخل .
- 3- تخصيص نسبة من صافي ارباح صناديق الاستثمار الوطنية وشركات التطوير العقارية الوطنية والاجنبية في دعم مشروعات الاسكان العام مقابل حصولها على امتيازات وتسهيلات من قبل الحكومة .
- 4- إجراء عمليات التقييم الدائم والمستمر لبرامج الاسكان لمعرفة الانعكاسات الناجمة عن السياسة السكنية المتبعة وتأثيرها على التوزيع السكاني أو تأثيرها في التنمية الوطنية ، مما يشير الى التركيز على المناطق الأقل نمواً جاذبة للسكان .
- 5- تضمين المساكن التي تقدمها الجهات الخيرية في برامج الاقراض
- 6- ان نمط الدعم من خلال أنظمة الجذب الادخاري يعتبر من التوجهات الجديرة بأهتمام فقد اثبت فاعليته في دفع الحوافز الادخارية لفئات ذوي الدخل المنخفضة والتي ترغب في تملك وحداتها الاسكانية ، ومن الواضح ان هذا النمط من الدعم لا يعتبر سائداً في الدول العربية على الرغم من جدواه سواءً على المستوى الحكومي أو الفردي .
- 7- توعية المواطنين باهمية ايداع الرواتب في المصارف وتشجيعهم عن طريق السماح للبنوك بطرح المنتجات المصرفية.
- 8- بناء القدرات في مجال تمويل الاسكان للتعلم من الدروس والتجارب للعديد من الدول وطرق الابتكار الجديدة لمواجهة الاحتمالات المختلفة.