BM-Publisher

جامعة المثنى / كلية الادارة والاقتصاد

مجلة المثنى للعلوم الادارية والاقتصادية

موقع المجلة : www.muthjaes.net

اثر المصارف المتخصصة في التمويل والاستثمار لتعزيز القدرة التنموية في العراق
دراسة حالة المصرف العقاري في محافظة المثنى للمدة 2002 - 2016

علي كريم محمد كبة*

جامعة المثنى/ كلية الادارة والاقتصاد

معلومات المقالة

تاريخ البحث

الاستلام : 2018/2/19

تاريخ التعديل : دون تعديل

قبول النشر : 2018/3/19

متوفر على الأنترنيت : 2018/12/26

الكلمات المفتاحية :

المصارف المتخصصة

القدرة التنموية

السياسات المالية

الاستثمار

التمويل

الملخص

تعد موضوعة المصارف المتخصصة واثرها في التمويل والاستثمار لتعزيز القدرة التنموية من الموضوعات التي تحظى باهتمام الاقتصاديين من خلال البحث في طبيعة العلاقة بين تلك المتغيرات وتحليل اثر حجم التمويل الممنوح من المصرف العقاري وتعزيزه للقدرة التنموية وتحديد الدور الرئيسي للمصارف المتخصصة من خلال وضع ورسم السياسات الاقتصادية المناسبة لتفعيل ذلك الدور ويهدف البحث الى المحاولة في وضع ورسم السياسات المالية المناسبة لتفعيل دور المصارف في الاقتصاد العراقي وتتلخص فكرة البحث في تحليل فاعلية المصرف العقاري ومدى مساهمته في عملية التنمية الاقتصادية وهل يقوم المصرف العقاري بدوره ام يسعى الى تحقيق الربح مثله مثل المصارف التجارية الاخرى فضلا" عن دراسة مصادر التمويل بشكل عام والتمويل المصرفي بشكل خاص للمدة 2002-2016 من خلال بناء نماذج قياسية للمدة موضوعة البحث والاعتماد على البيانات المالية الخاصة بالمصرف العقاري في محافظة المثنى وخلصت الدراسة الى تطابق اشارات المعلمات المقدرة مع منطق النظرية الاقتصادية واشارت الى العلاقة الطردية بين اجمالي القروض الممنوحة واجمالي المستفيدين وتوصل البحث الى مجموعه من الاستنتاجات اهمها اتساع القطاع المصرفي العام والخاص انعكس سلبا" على اداء المصرف العقاري وعليه فأن المصرف العقاري في محافظة المثنى لم يقوم بدوره برفع القدرة التنموية للمحافظة.

© 2017 جامعة المثنى . جميع الحقوق محفوظة

Abstract

The role of specialized banks and their impact on finance and investment to enhance development capacity is one of the topics of interest to economists by examining the nature of the relationship between these variables and analyzing the impact of the volume of financing granted by the Real Estate Bank and enhancing its development capacity and determining the main role of specialized banks. That role is summarized in the idea of research in the analysis of the effectiveness of the Real Estate Bank and the extent of its contribution to the process of economic development and whether the Real Estate Bank in turn or seeks to make a profit like other commercial banks as well as "the study of financing resources of the bank in general and bank financing in particular for the period 2002-2016 through the construction of standard models for the period of research and rely on the financial data of the Real Estate Bank in Muthanna province and concluded the study to match the signals of the estimated parameters with the logic of economic theory and pointed to the relationship between the total loans granted and total beneficiary, and the research reached a number of conclusions, especially the expansion of the public and private banking sector reflected negatively on the performance of the Real Estate Bank, and therefore this bank in Muthanna province did not raise the development capacity of the province.

* Corresponding author : E-mail addresses : Alikuba2011@ yahoo .com.

© 2017 AL – Muthanna University . All rights reserved . DOI:10.18081/MJAES/2018-8/49 - 62 .

المقدمة

ساهمت المصارف بشكل كبير وفعال في الاقتصاد القومي اذ تعد تلك المؤسسات المالية ذات دور كبير في توفير كل ما تحتاجه المشاريع الاستثمارية من السيولة النقدية اللازمة ويقوم القطاع المصرفي بدور حيوي في تمويل الاقتصاد لأي دولة لذلك حدوث نمو في القطاع المصرفي سيؤدي بدوره الى زيادة معدل النمو الاقتصادي للدولة لما يقوم به من عمليات تكفل توفير التمويل لاستثمارات الدولة فهو يعتبر من اهم مصادر التمويل الداخلي للدولة خاصة بمراحل النمو الاولى للاقتصاد ويتضح دور القطاع المصرفي في التنمية من خلال ما يقدمه لتكوين راس المال للمشاريع في كافة المجالات كالصناعة والتجارة والزراعة وقدرته ايضا على حشد الودائع حيث يقوم بدور الوسيط بين المقرضين والمودعين وتقديم الودائع للجمهور على شكل قروض تساعد في نمو الاقتصاد اذ تقدم لإقامة مشاريع استثمارية تؤدي الى خلق تسع اقتصادي في كافة المجالات ان الاقتصاد العراقي كغيره من الدل تسعى للوصول للتنمية الاقتصادية بما يتوفر لديها من موارد والتي لا تفي باحتياجات التنمية بما يتطلبة من مصادر تمويل كبيره لأغراض الاستثمار حيث يعاني الاقتصاد العراقي من انخفاض مستويات الادخار الممول الرئيسي للاستثمار بسبب انخفاض وارتفاع الميل الحدي للاستهلاك وفي حال توفر الادخارات فهي في الغالب تذهب لأغراض غير استثمارية لا تخدم كثيرا التنمية الاقتصادية بالتالي يظهر دور القطاع المصرفي العراقي كأحد مصادر التمويل حيث يحاول جمع المدخرات واعادة استثمارها بحيث يؤدي الدور التقليدي للمصارف وهو الوسيط بين امال المودعين وامال المقرضين . مازال القطاع المصرفي العراقي يعاني مقارنة بغيره من القطاعات لدول مجاورة ضعف نتيجة الحروب والاوضاع المتدهورة منذ عام 2003 والتي ادت الى تدمير البنية التحتية للاقتصاد والتي شملت كافة الحياة الاقتصادية وخاصة القطاع المصرفي . ونظرا للأهمية المعطاة للقطاع المصرفي والاعتماد الكبير علية في جانب التمويل للتنمية الاقتصادية كان لابد من التعرف جوهر نشاط المصارف المتخصصة وما اذا كانت تساهم بقدر كبير في التنمية الاقتصادية العراقية ام انه لا تؤدي أي دور في الحياة الاقتصادية .وقد تناول البحث المباحث الاتية :-

أ. منهجية البحث .

ب. الجانب النظري .

ج. الجانب التطبيقي.

منهجية البحث

مشكلة البحث

تبرز المشكلة التي تعاني منها المصارف في العراق في أن دورها في عملية التنمية الاقتصادية لا يزال محدودا اذ يظهر بان هناك العديد من المشروعات التجارية والاستثمارية التي تواجه بعض من القيود الخاصة بالتسهيلات الائتمانية لتمويل المشروعات من قبل المصارف وان ما يتميز به الاقتصاد العراقي ايضا هو ضآلة القطاعات المصرفية ودورها في التنمية الاقتصادية . وكيف يمكن للائتمان المصرفي أن يؤثر على التنمية الاقتصادية ,وبالتالي تكمن مشكلة البحث في التساؤلات الاتية .

1. هل أدت هذه المصارف دورها التنموي أم لا ؟ أم تقوم فقط من اجل الربح ولا تختلف بدورها عن المصارف التجارية الاخرى .
2. لماذا لا تقوم المصارف بتمويل الاستثمارات طويلة الاجل التي تدعم التنمية الاقتصادية في العراق .

أهمية البحث

تتجلى اهمية البحث في تحليل فاعلية المصرف العقاري أو المصارف المتخصصة واثرها على التنمية الاقتصادية في محافظة المثنى ، وتبرز اهمية الدراسة ايضا من كونها تركز على مدى مساهمة المصرف العقاري في عملية التنمية الاقتصادية واثر استثماراتها على الناتج المحلي الاجمالي وهل تقوم بدورها ام تسعى الى تحقيق الربح مثلها مثل المصارف التجارية الاخرى.

هدف البحث

يهدف البحث الى اهداف عدة منها :

1 .المحاولة في وضع ورسم السياسات المالية المناسبة لتفعيل دور المصارف في الاقتصاد العراقي .

2 .قياس وتحليل أثر حجم التمويل الممنوح من المصرف العقاري على التنمية الاقتصادية في محافظة المثنى خلال المدة (2002_ 2016).

3 .دراسة قياسية لأثر الاستثمارات المصرفية المتخصصة على الناتج المحلي الاجمالي.

3. دراسة قياسية لأثر الاستثمارات المصرفية المتخصصة واجمالي اصول المصارف على الانفاق الحكومي.

فرضية البحث

تستند فرضية الدراسة على الاتي :

1. تمارس المصارف المتخصصة في العراق دورا ضئيلا في تطوير ورفع القدرة التنموية في العراق .
2. غياب شبه تام للمصرف العقاري في محافظة المثنى .

اسلوب البحث

اعتمد الباحث في اعداد هذه الدراسة على ما يلي :-

1. المنهج الوصفي التحليلي في جمع البيانات والمعلومات من خلال القيام بجلب الميزانية العمومية وتحليلها واحصائيات المعاملات المصروفة ومبالغها من المصرف العقاري (محافظة المثنى) للمدة 2002- 2016 .
2. الكتب والدراسات والابحاث العلمية المختلفة ذات العلاقة بموضوع اثر المصارف المتخصصة في التمويل والاستثمار لتعزيز القدرة التنموية في العراق .

مجتمع وعينة البحث

الحدود المكانية : شملت الدراسة المصرف العقاري (محافظة المثنى) وقد تم الاعتماد على البيانات المنشورة الخاصة بالاعتماد على الميزانية العمومية للمصرف العقاري .

الحدود الزمانية : اجريت تحليل الميزانية العمومية للمصرف العقاري للمدة 2002 - 2016 .

الاطار النظري

مفهوم المصارف المتخصصة و نشأتها و انواعها و المهام والخصائص ومصادر تمويلها

اولا : تعريف المصارف المتخصصة

يقصد بالتخصيص بصفة عامة العملية التي يتم بموجبها توزيع الاموال المتاحة للمصرف على بنود الاستخدام المختلفة وبطريقة تضمن التوافق بين الاحتياجات من السيولة وتعظيم الربحية اي تخصيص الاموال على بنود النقدية اي الاستثمارات بالأوراق المالية والقروض والتسليفات والاصول الاخرى . ومن هنا يمكن معرفة تعريف المصارف المتخصصة على انها . مؤسسات مالية متخصصة في احدى القطاعات الاقتصادية (الصناعية ، الزراعية ، العقارية)حيث تقوم هذه المصارف بتقديم الائتمانات طويلة وقصيرة الاجل للمشاريع المختلفة ولا يقتصر دورها في تمويل المشروعات ، وانما قد تشترك ايضا في التخطيط المسبق وتقديم المشورة والخبرة الاقتصادية والفنية في ادارة الانتاج والتسويق(قاسم ،2010: 33).

وتعرف ايضا بانها تلك التي تتخصص في تمويل قطاعات اقتصادية معينة ومن اهم انواعها المصارف الصناعية والزراعية والعقارية فهي تلك المصارف التي تقوم بالعمليات المصرفية التي تخدم نوعا محددا من النشاط الاقتصادي . (الانصاري ، 2006: 56)

وتعرف كذلك بانها مؤسسات مالية ومصرفية تتعامل بأدوات الائتمان المختلفة في السوقين النقدي . والمالي من خلال القيام بمهمة الوساطة المالية بين انواع محددة من المقرضين والمقترضين . ويرتبط ومما تقدم يمكن ان نعرف المصارف المتخصصة بانها تلك المصارف التي لا تعتمد في مواردها المالية على ايداعات الافراد كما هو الحال بالنسبة للمصارف التجارية وانما تعتمد على رأس مالها وما تصدره من سندات وتهدف الى منح التسهيلات للقطاعات الاقتصادية متمثلة بالقطاع الصناعي والعقاري والزراعي وذلك من خلال الاقراض المتوسط وطويل الاجل . هذا وتجدر الاشارة الى ان المشرع العراقي لم يورد تعريف للمصارف المتخصصة في ثنايا قانون المصارف او قانون المصرف الصناعي او قانون المصرف العقاري او قانون المصرف الزراعي او اي قانون اخر. (حداد، مذلول، 2008 : 123).

نلاحظ من التعاريف اعلاه انها قامت ببيان اوجه نشاط المصارف المتخصصة ، ومن خلال ما ذكر يرى الباحث ان المصارف المتخصصة هي تلك المصارف التي تتخصص في منح الائتمانات والتسهيلات لقطاع معين من القطاعات كقطاع الزراعة او الصناعة او الاسكان او السياحة .

ثانيا : نشأه المصارف المتخصصة في العراق

يعود سبب نشأة المصارف المتخصصة في العراق تردد المصارف التجارية في تمويل القطاعات الزراعية والصناعية وكذلك ابتعادها عن منح القروض السكنية وذلك بسبب ما تحتاجه هذه القطاعات من ائتمان متوسط وطويل الاجل الذي لا يتناسب واهداف المصارف التجارية الاجنبية التي كانت لغاية سنة 1941 تحتكر الصيرفة التجارية. وتعتمد هذه المصارف على مصادرها الداخلية في القيام بوظائفها حيث تعتمد في تمويل أنشطتها التي تتخصص فيها على مواردها الذاتية و لا تمثل الودائع بالنسبة لها دورا ملحوظا(بن حبيب، 2000: 78). وترتبط نشأة المصارف المتخصصة الى دول الاقتصاد القومي مرحلة التقدم الاقتصادي اذ تزداد حاجة الاستثمارات الانتاجية للائتمان متوسط وطويل الاجل خاصة ان المصارف التجارية لا ترغب بتمويل المشاريع الآجلة فهي تبتغي الربح السريع وتقدم في تعاملها بقروض قصيرة الاجل . وان هذا النوع من المصارف له اهمية كبيرة بسبب مسؤوليته المتمثلة بمهمة تطور ونمو القطاعات الانتاجية الاساسية في الاقتصاد العراقي من خلال ما تنتهجه من سياسات

ائتمانية وما تؤديه من فعاليات متمثلة بتقديم الخبرات الفنية والتكتيكية . ومن هنا كانت الحاجة ماسة الى ايجاد مؤسسات مصرفية متخصصة تسهم في تزويد القطاعات الاساسية في الاقتصاد العراقي بالائتمان المطلوب لأداره وتطوير عمليات الانتاج الخاصة بتلك القطاعات (الدوري ، واخرون ، 2006: 27).

ثالثا : انواع المصارف المتخصصة

تلعب المصارف المتخصصة دورا هاما في المساهمة في الاسراع ببرامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية لما لها من دور مؤثر على تجميع المدخرات وتوجيهها نحو المشاريع المختلفة سواء كانت تلك المشاريع زراعية او صناعية او عمرانية .

أ ـ المصارف الاستثمارية : تختلف المصارف الاستثمارية عن المصارف التجارية في ان هدفها الاساسي او وظائفها الاساسية هي توظيف الاموال التي في حوزتها في المشاريع الاستثمارية سواء كانت بمجرد قيامها بمنح القروض والتسهيلات الائتمانية الى هذه المشاريع ، او قيامها بالاستثمار المباشر او المشاركة في المشاريع التنموية المختلفة . لذلك نجد ان وظائف هذه المصارف لا يقتصر فقط على قبول الودائع ومنح الائتمان للمشاريع الاستثمارية والقيام بالأعمال المصرفية العادية والمشاركة او تنفيذ المشاريع الاستثمارية المختلفة التي تزيد من معلات ربحيتها وتقليل درجة المخاطر .والبحث عن الفرص الاستثمارية الاكثر نفعا" واستثمار فائض السيولة في اسواق راس المال سواء الداخلية او العالمية .(مصطفى ، عفر،2000 : 253- 254).

ب- المصارف الزراعية : تختص البنوك الزراعية بالتمويل الزراعي بغرض التوسع الافقي او العمودي في القطاع الزراعي وتنوع أجال القروض الممنوحة لهدف تغطية جميع انواع او المجالات المخدومة فهناك القروض الموسمية والقروض المتوسطة الاجل وقد نأت المصارف التجارية بنفسها بعيدا عن منح التمويل للقطاع الزراعي وخصوصا في الدول النامية بسبب المخاطر العالية التي تكتنف هذا القطاع نتيجة بدائية وسائل الانتاج والاعتماد المباشر على مياه الامطار وجهل المزارعين وصعوبة متابعة وتسديد هذه القروض (حداد، هذلول، 2005 : 174).

ج- المصارف الصناعية :هي البنوك التي تختص بمنح التمويل للمؤسسات الصناعية والتي يكون هدفها تنمية الصناعة وزيادة مساهمة المشاريع الصناعية في تنمية الموارد الاقتصادية للدولة بشكل عام ويلاحظ ان حجم القروض الصناعية كبيرة نسبيا مقارنة مع بقية القطاعات الاقتصادية الاخرى وفي معظمها طويلة الاجل مما دفع كثير من المصارف التجارية الى الابتعاد عن منح قروض للقطاع الصناعي بسبب صغر اجال التزامات تلك المصارف وهذا ما يسمى بالأعراف المصرفية بالمدرسة الانكليزية والتي على منح التمويل قصيرة الاجل .

د ـ المصارف العقارية : هي المصارف التي تتخصص في تقديم قروض عقارية للهيئات او للأفراد لبناء مساكن او مجمعات ، او في تأسيس شركات مساهمة لأنشاء مساكن وشركات عقارية . (www.jazeratsai.com).

وغالبا ما يكون هذا التمويل مثلة مثل الحال في المصارف الصناعية لآجال طويلة ايضا وتهدف هذه المصارف الى تمويل اقامة المشاريع الاسكانية للزبائن او استصلاح الاراضي وذلك مقابل رهن عقاري بضمان اراضي زراعية وهذا الى جانب خدمات مرتبطة بها مثل حسابات التوفير الاسكانية ودراسات الجدوى للمشروعات الاستثمارية المقدمة من الزبون والقيام بأعمال الوكالة عن الغير (الزبائن) في تسويق العقارات لصالح الزبائن (طه ،2007 : 242).

رابعا : مهام المصارف المتخصصة

تتبلور العمليات التمويلية للمصارف المتخصصة بما يأتي : (http://business.3abber.com).

أ. شراء أسهم وسندات ببعض المشروعات التنموية المحددة لها لزيادة سيولة هذه المشروعات وقدرتها على التمويل الذاتي والاشتراك أو المساهمة في المشاريع التنموية.

ب. تكمل عمل البنوك التجارية وذلك بتقديم الخدمات التي لا يقبلها البنك التجاري وخاصة الاحتياجات الطويلة المدى. كما أنها تساهم في تحقيق التنمية كلا في مجال تخصصه وهذا يعتمد على نوع السياسة التي تضعها الحكومة في مجالات التنمية.

ج. إصدار ضمانات تسمح لمستحقيها من المشروعات التنموية المحددة بالاقتراض من البنك المركزي أو البنوك التجارية وذلك لفترات مختلفة وبأسعار فائدة متميزة.

د. إصدار خطابات ضمان من الصندوق بالنسبة للقروض والتسهيلات الائتمانية الخارجية لاستراد التكنولوجيا والأجهزة الصناعية من الخارج .

خامسا : خصائص المصارف المتخصصة

تتميز المصارف المتخصصة تتميز بعدة خصائص تنفرد بها وتميزها عن غيرها من المصارف وذلك من خلال تخصصها النوعي واعتمادها على مواردها الذاتية ومنحها الائتمان طويل الاجل اضافة الى غيرها من الخصائص وذلك ما يمكن اجمالها بالاتي: (http://business.3abber.com).

أ. تهتم بإعطاء القروض المتوسطة والطويلة الأجل الذي يبعدها عن المنافسة مع المصارف التجارية في مجال ائتمانها.

ب. لا تتلقى الودائع من الأفراد وإنما تعتمد على مواردها الذاتية من رأس مالها الخاص والاحتياطات ومخصصات البنك بالإضافة إلى موارد خارجية عن طريق شراء السندات أو الاقتراض من المصارف التجارية أو البنك المركزي أو من الدولة.

ج. ترتكز أنشطتها خارج المدن عكس المصارف التجارية التي تتركز في المدن الكبرى.

د. لا يقتصر نشاط هذه المصارف على عمليات الاقتراض فقط بل قد تقوم بالاستثمار المباشر أو عن طريق إنشاء مشروعات جديدة أو المساهمة في رؤوس أموال المشروعات وتقدم الخبرات الفنية والمشورة في مجال تخصص المصارف.

ه. تأخذ المصارف المتخصصة بمبدأ اللامركزية حيث تعطي لفروعها صلاحيات واسعة في منح القروض خدمة لسياسة إعادة هيكلة المؤسسات وتسهيلات لخدماتها .البنوك المتخصصة.

و. تقوم المصارف المتخصصة باستثمار اموالها بنفسها بالاستثمار المباشر وذلك عن طريق انشاء

المشروعات الجديدة وتمليكها للغير او انشاء مشروعات مشتركة بالمساهمة مع الغير , وبالتالي فأنها لا تكتفي بمنح الائتمان لطالبه فقط .(براك ، 2010: 145).

سادسا : مصادر تمويل المصارف المتخصصة

تتعدد مصادر تمويل المصارف المتخصصة وذلك كالاتي :

أ. **الاموال الذاتية :** تتألف من رأس المال المدفوع والاحتياطات والمخصصات.

ب. **الودائع- :** تجدر الاشارة الى ان الودائع تلعب دورا اقل اهمية من الاموال الذاتية.

ج. **الاقراض :** مصادرة متعددة مثل الحكومة او المصرف المركزي والمصارف والمؤسسات الدولية (شبيب ،2012 : 56).

د. **الهبات والمساعدات- :** يقدمها القطاع العام وتأتي ايضا من مصادر خارجية وتقوم مؤسسات الاقراض المتخصصة باستخدام اموالها على الشكل الاتي :

- ✓ موجودات سائلة في شكل ارصدة نقدية واذونات وسندات الحكومة .
- ✓ موجودات متداولة تمثل قروضا ممنوحة الى القطاع الخاص والعام والبلديات وهي قروض طويلة الاجل.
- ✓ موجودات طويلة الاجل تمثل قروضا متوسطة وطويلة الاجل واستثمارات في اسهم الشركات .
- ✓ موجودات ثابتة في شكل اراضي وعقارات والآلات ومعدات وسيارات واثاث(فاضل، روحي،2013 : 89). وبالتالي فان استخدامات الاموال في المصارف المتخصصة تعبر عن اهداف وغايات تلك المصارف وتشكل محفظة القروض الحجم الاكبر من تلك الاستخدامات هذا بالإضافة الى مجالات اخرى لتوظيف اموال تلك المصارف وتتمثل في الموجودات النقدية وشبه النقدية والتي تكون الغاية منها.

مواجهة الازمات المترتبة على هذه المصارف ولتسديد نفقاتها الجارية وشراء احتياجاتها من الاصول الاخرى . فضلا" عن محفظة القروض والتي تحتل القسم الاكبر متمثلة في قروض القطاع الخاص الذي تمثله هذه المصارف وقروض اخرى للمؤسسات المصرفية وغير المصرفية وقروض للمؤسسات الحكومية. هذا بالإضافة الى الموجودات الاجنبية حيث تتمثل استثمارات المصارف المتخصصة في المحافظ الاستثمارية الاجنبية ، وهناك ايضا الموجودات الثابتة المستخدمة لتسيير عمل المصارف .

سابعا : تعريف التمويل المصرفي وأهميته

التمويل المصرفي هو عملية تزويد الافراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على ان يتعهد المدين بسداد تمك الاموال وفوائدها والعملات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة، أو على شكل اقساط في تواريخ محددة، ويتم تدعيم هذه العلاقة بتقديم مجموعة من الامانات التي تكفل للمصرف استرداد اموالها في حالة توقف العميل عن السداد وبدن أية خسائر (خريس،2002: 75).

ويعرف ايضا بانه مبادلة قيمة حاضرة بقيمة اجله ومثال ذلك المقرض الذي يقدم مبلغ من المال للمقترض ،القيمة الحاضرة هي المبلغ الذي يستلمه المقترض ويدفعه المقرض أما القيمة الأصلية فهي الدفعات او الأقساط عند سداد القرض في الموعد المستقبلي المحدد (الشنباري،2006: 75). و يعد التمويل عاملا مهما من عوامل علم الاقتصاد و تتجلى هذه الأهمية من خلال تسهيل و تأمين عملية انتقال الفائض النقدي من المؤسسات ذات الفائض إلى تلك الوحدات التي بها عجز مالي ، فيكون إنفاق السلع و الخدمات أقل من دخلها ، أما المؤسسات التي بها عجز مالي فيكون إنفاق السلع و الخدمات فيها أكبر من دخلها ، كما يمكن أن نبرز أهمية التمويل من خلال أهدافه و المتمثلة بالاتي:

1. مساعدة المؤسسة على تسوية توازنها المال.
2. التمويل يساهم في تدعيم النشاط الاقتصادي و ذلك بخلق مشاريع جديدة.
3. يساهم التمويل في تفعيل و تنشيط امكانيات الجهاز المصرفي من خلال حركة رأس المال

4. . يساهم التمويل في إعطاء الحركة و الحيوية الضرورية لتحقيق وتيرة نمو اقتصادي و تنمية شاملة (عيادي، هنديس،2003 :14).

ويعد التمويل المصرفي ايضا" فعالية مصرفية غاية في الاهمية ويشير التمويل المصرفي الى الثقة التي توليها المصارف لشخص ما، اذ يضع تحت تصرفه مبلغا من المال او يكلفه لمدة محددة اتفق عليها الطرفان ويقوم المقترض في نهايتها بالوفاء بالتزاماتها (الشمري،2009 :84).

ثامنا : مبادئ واساسيات التمويل المصرفي

هناك مجموعة من الاسس لابد من الاستناد عليها عند منح التمويل المصرفي وتتمثل بالاتي (الدغيم ،واخرون،2006: 191) :

1. توفر الامان للأموال المصرف : ويقصد بها اطمئنان المصرف من ناحية المنشاة التي تقوم بمنحها القرض من انها تقوم بسداد هذا القرض وفي المواعيد المددة لها وبدون تأخير .
2. تحقيق الرباح : وتعني حصول المصرف على فوائد من التمويل الذي تمنحه للغير وذلك لمواجهة فوائد الودائع لديها وكذلك المصاريف المختلفة فضلا" عن تحقيق عائد على راس المال المستثمر على شكل ارباح صافية.
3. السيولة : وهي الاحتفاظ بمركز مالي يتصف بسيولة لدى المصرف وذلك لمقابلة الطلبات السحب دون اي تأخير. فضلا" عن الأسس اعلاه هناك مجموعة اخرى من الأسس والمبادئ التي يتم الاستناد عليها عند منح التمويل المصرفي وتتمثل بالتي : (عقل ،1993 : 2).

- ✓ المبلغ المطلوب
- ✓ العناية بنوعية القروض الممنوحة .
- ✓ الغرض
- ✓ الصفة للاقتراض.
- ✓ التسديد.
- ✓ الحماية والضمانة .
- ✓ المقترض.

تاسعا : العلاقة بين المصارف والاستثمار

يعد القطاع المصرفي اليوم دعامة أساسية لبناء أي اقتصاد حر يقوّي دعائم اي دولة ويدفع بها نحو عملية النمو الاقتصادي والاجتماعي، إذا كانت الأسس في بناء هذا القطاع قوية ومتينة وقائمة على التخطيط العلمي وزاخرة بالكفاءة والخبرة والثقة، خاصة اذا استطاع هذا القطاع ان يساهم في ضبط التنمية والاستثمار على صعيد البناء والنمو الاقتصادي للدول والمجتمعات.

ان للمصارف والاستثمار علاقة متلازمة ووثيقة لصنع عملية النمو والتنمية على أساس مستدام، خصوصاً وان القطاع المصرفي يشكل المنصة التمويلية الأولى والرئيسية للأنشطة الاستثمارية في جميع دول العالم ، وان المرحلة الراهنة تتطلب اليوم أكثر من اي يوم مضى فتح الأسواق العالمية والعربية امام حركة التجارة والاستثمار والعمليات المصرفية بكل يسر وفعالية لأن التجارة والاستثمار والمصارف تشكل الاقطاب الحقيقية لعجلة النمو والتطور والتعاون الاقتصادي الحقيقي. كما وان العالم وخاصة العربي منها بحاجة الى مواصلة الجهود الرسمية والخاصة من أجل تحديث وتطوير القوانين والأطر العلمية، والآليات على الصعد الاقتصادية والمالية والمصرفية بحيث تجاري متطلبات العصر دائما حسب خصوصيات البيئة العربية، خصوصا وإن تمويل الاستثمار المباشر في المنطقة قد يتضرر مع تقليص مستثمري القطاع الخاص الانفاق بسبب الأوضاع الاقتصادية في منطقة الشرق الأوسط المعتمدة على النفط. (http://www.uabonline.org) . لذا يرى الباحث ان في هذا المجال يجب ان تتطلع المصارف في العراق الى ابراز القطاعين المصرفي والمالي في توسعة الاستثمارات في العراق لأغراض التنمية خصوصا وان القطاع المصرفي في العراق يحقق اداء جيد منذ عام 2003 لذلك على المصارف العراقية مواصلة عملية تطوير بنيانها الداخلي على كافة الصعد الرأسمالية والبشرية والادارية والتكنولوجية ومواكبة معايير العمل المالي من اجل النهوض بالواقع الاستثماري بالشكل الامثل وابراز اهمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة في التنمية الاقتصادية .

عاشرا : وظيفة الإدارة المالية في المصارف

وظيفة الإدارة المالية واحدة من أهم الوظائف في نشاط المصارف بأنواعها ، وقد زاد الاهتمام بهذه الوظيفة حالياً بعدة مرات عما كان سابقاً . وتهدف الإدارة المالية إلى تحقيق أقصى ربح ممكن في حدود الضوابط التي وضعت لأهداف المصارف . كما أن تحقيق أقصى ثروة ممكنة للملاك لابد وان يكون وارداً وموضع اعتبار للحفاظ على ثروة الدولة من ناحية ولدفع هذه المنشأة لزيادة فعاليتها وعدم الاتكالية من ناحية أخرى . إن هدف الإدارة المالية يركز على جميع القرارات والتصرفات التي تؤثر على قيمة البنك وطرق تعظيم هذه القيمة والتي تتأثر بالعديد من المتغيرات كالإيرادات المتوقعة أو الربحية ، والمخاطر ، والبعد الزمني وتأثيره على التدفقات النقدية . (نظير، محمد ،2001

:32). هذا وإن الإدارة المالية لا تؤدي وظيفتها بصورة منفصلة عن الإدارات الأخرى في البنك التجاري ، بل هناك نوع من التكامل والتنسيق فيما بينها ، حيث تعمل هذه الإدارة على توفير الأموال الكافية في المواعيد المحددة ويمكن أن نحدد مهام الإدارة المالية في البنك التجاري فيما يلي : (عباس ، 2002 : 45).

أ. اتخاذ القرار المتعلقة بالاستثمار واختيار المشاريع .

ب. اتخاذ القرارات المتعلقة بسياسة توزيع الأرباح .

ج. اتخاذ القرارات المتعلقة بتحديد مصادر التمويل المثلى .

وتأخذ الإدارة المالية على نفسها ثلاثة أهداف هي :

أ. زيادة الأرباح .

ب. زيادة قيمة ثروة البنك .

ج. تحقيق المسؤولية الاجتماعية.

احد عشر : مفهوم التنمية الاقتصادية

نستطيع ان نوضح تعريف التنمية الاقتصادية من خلال القول ان التنمية الاقتصادية هي عملية تحول او نقل المجتمع من حالة تخلف الى حالة نمو وتقدم لكي يصبح الاقتصاد القومي قادر ان ينطلق نحو النمو والتقدم فهي تحتاج الى ازالة الاثار التي تعرض لها المجتمع نتيجة لحالات الركود التي كان يعيشها الاقتصاد فعملية التنمية تتطلب اتباع سياسة اقتصادية مخططة هدفها النمو والتطور في الاقتصاد القومي للبلد وان تكون سياسة مدروسة نابعة من الاوضاع الاقتصادية التي يعيشها البلد لكي تؤدي هذه السياسة الى تحقيق الاهداف المنشودة (النجار،1990 : 203).

وتعرف التنمية الاقتصادية ايضا على انها زيادة محسوسة في الانتاج والخدمات شاملة ومتكاملة، مرتبطة بحركة المجتمع تأثيرا وتأثرا مستخدمة الاساليب العلمية الحديثة في التكنولوجيا والتنظيم والادارة(محمد، 1997 :20-21) وتعرف ايضا التنمية الاقتصادية على انها تغيير في منحنى الانتاج الذي ينتج عن الزيادة في الموارد او تحسين التكنولوجيا لزيادة الناتج الحقيقي (الناتج القومي الاجمالي) او الناتج الحقيقي لكل فرد (Mcconnell&Brue,2008:303). كما تعرف التنمية الاقتصادية على انها الزيادة في الدخل القومي الحقيقي للنظام الاقتصادي السائد خلال فترة زمنية معينة :(الفهداوي وراضي، 2000 :120). من خلال التعاريف اعلاه يرى الباحث ان عملية التنمية الاقتصادية اهتمت بالجوانب الاقتصادية فقط دون الاهتمام بالجوانب الاجتماعية وذلك للعلاقة المرتبطة بينهما وتأثير احدهما بالأخر فتطور الاقتصاد في بلد معين ينعكس ايجابا على مجتمع ذلك البلد بهدف تحقيق النمو والتطور في الدخل القومي بشكل يتلائم مع الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية .

اثنا عشر : مستلزمات التنمية الاقتصادية

✓ **عوامل التنمية** (ساموبلسون، هاوس، 2006 :613):

لقد درج الاقتصاديين على دراسة التنمية الاقتصادية باعتبارها الحاجة الضرورية الاقتصادية للمجتمعات النامية ، وبوصفها ليست زيادة المقدرة الإنتاجية كميا" فحسب ، وانما تعني تغيير بنيوي في الاقتصاد النامي ، بمعنى تغيير في الأهمية النسبية للقطاعات والأنشطة الاقتصادية يؤدي إلى ارتفاع الدخل القومي الحقيقي للبلد خلال فترة زمنية معينة وتطور مستوى معيشة السكان .وتعتمد عملية التنمية الاقتصادية على عناصر أساسية تتمثل في الموارد البشرية والموارد الطبيعية وتكوين راس المال والتقدم التكنولوجي، بوصفها مستلزمات لهذه العملية. وتشمل :

✓ **الموارد البشرية**

تعد تنمية هذه الموارد العنصر الحيوي والفعال للتنمية الاقتصادية .فعلى مستوى الجانب الكمي فإن توعية وتدعيم عملية تنظيم الأسرة وتحديد النسل في الدول النامية التي تواجه مشكلة الانفجار السكاني مسألة مهمة تحتاجها عملية التنمية جنباً إلى جنب مع الجانب النوعي كتحسين الحالة الصحية ومكافحة الأمية وتطوير التعليم وتدريب العاملين وتحسين الحالة التغذوية ، والذي يؤدي إلى ارتفاع إنتاجيتهم بسبب تزايد قدرتهم على استخدام رأس المال بشكل أكثر كفاءة وفاعلية وذلك ممكن أن يتحقق من خلال الاستثمار الأجنبي المباشر

✓ **الموارد الطبيعية**

أن امتلاك الأرض الصالحة للزراعة ، والمعادن والثروات التي تحويها الأرض من حيث وفرتها وتنوعها تمثل عامل أساسي في التنمية الاقتصادية ، ولذلك فإن استثمارها بشكل اقتصادي وكفوء يجعل منها أداة في إنجاح التنمية ، وهذا ممكن أن يتحقق من خلال الاستثمار الأجنبي المباشر.

✓ **تجميع رأس المال**

تعاني العديد من الدول النامية من ضآلة مدخراتها الوطنية وبالتالي تعاني من ندرة رأس المال الذي يشكل عنصرا" أساسياً للتنمية الاقتصادية ، وحتى الدول النامية التي تملك ثروات كالنفط أو معادن أخرى فإن اقتصادها يتسم بالاقتصاد أحادي الجانب ، وبالتالي فهي بحاجة إلى تحقيق تنمية في بنية الاقتصاد وفروعه بشكل متناسب يؤدي إلى تكوين أ رس المال . ولذلك فإن الاستثمار الأجنبي المباشر يشكل أحد أدوات التعويض عن ضآلة هذه المدخرات .

✓ **التقدم التكنولوجي**

الذي يراه معظم الاقتصاديين بوصفه العنصر الأهم في التنمية الاقتصادية ، والذي تفتقر إليه الدول النامية ، ولذلك فإن استقبال فنون العلم والتكنولوجيا يؤدي إلى تنمية الموارد البشرية وتطويع الموارد الطبيعية لخدمة عملية التنمية الاقتصادية، وهذا ممكن أن يتحقق من خلال الاستثمار الأجنبي المباشر. وعلى وفق ما تقدم فإن الاستثمار الأجنبي المباشر يساعد على تنمية العناصر الأساسية للتنمية الاقتصادية بخاصة الموارد البشرية والموارد الطبيعية وينقل المعرفة الإدارية والتنظيمية والتكنولوجية إلى البلد المضيف لهذا الاستثمار.(الشرع ، 2006 :44).

✓ **خلق الاطار العام للتنمية**

ان من مستلزمات التنمية الاقتصادية هي عملية خلق الاطار العام للتنمية . بما ان عملية التنمية هي عملية نقل المجتمع من حالة تخلف يصبح فيها الاقتصاد القومي قادر على الانطلاق نحو التقدم والنمو . أي ان عملية التنمية الاقتصادية هي مرحلة سابقة لعملية النمو الاقتصادي فمن الطبيعي ان عملية التنمية ستواجه نظم وانماط ستعرقل جهود التنمية التي تتطلب الاسراع بالنمو الاقتصادي . فان ذلك يتطلب تغيير الظروف او تطوير الظروف المادية والمعنوية للإنتاج وتهيئة الاطار الاجتماعي الملائم لعملية التنمية الاقتصادية والتهيئة متمثلة بعملية تطوير القيم والمفاهيم بما يتناسب مع النمو الاقتصادي . فان القصد بتهيئة الاطار الاجتماعي الملائم لعملية التنمية أي احداث تطورات في المجتمع مثل التطور في نظام التعليم وذلك لان احتياجات التنمية لها علاقة بمخرجات التعليم . أي أن خلق الاطار العام للتنمية تستكمل جوانبه بان الهياكل الاساسية اللازمة لقيام المشروعات بالإنتاج وكذلك تتطلب التنمية الى ادارة كفؤة مخلصة حريصة على اداء دورها ومؤمنة بالأهداف التي تسعى الى تحقيقها (العمري ،1986 :21 -24).

✓ **دور المصارف في التنمية الاقتصادية**

تساهم المصارف بشكل كبير ومؤثر في الاقتصاد القومي فهي تعد المؤسسات المالية التي تقوم بدور كبير في توفير السيولة النقدية اللازمة لتمويل المشاريع الاستثمارية وتحتل المؤسسات المصرفية مكانة كبيرة في الاقتصاديات المعاصرة فهي أحد المؤسسات المؤثرة بشكل مباشر في السياسة المالية والنقدية لأي بلد من خلال المعاملات المالية والنقدية وبالذات في مجال الائتمان الداخلي والخارجي . وكذلك تقوم بدور الوساطة بين المقرضين والمستثمرين فهي بذلك تقوم باقتراض الأموال من المقرضين كحسابات جارية وودائع مقابل فائدة وإعطاؤها للمستثمرين أما بشكل قروض أو من خلال المشاركة في رؤوس أموال المشاريع الاستثمارية. أن هيكل الجهاز المصرفي في العراق يتكون من ثلاثة أنواع من المصارف فضلا" عن البنك المركزي العراقي وهي مصارف القطاع العام والقطاع الخاص والمصارف الأجنبية . فالقطاع العام يتكون من سبعة مصارف والقطاع الخاص يتكون من ثلاثون مصرف وثلاثة عشر مصرف أجنبي كما أن هناك ثمانية مصارف إسلامية تعود ملكيتها القطاع الخاص. إن المصارف الخاصة لها دور كبير في تمويل المشاريع الاستثمارية لأن نشاطها الرئيسي هو التمويل بينما ومعاملات الدوائر الحكومية ورواتب المتقاعدين ... الخ . بينما نشاط المصارف الخاصة هو جذب الودائع واستخدامها في تمويل المشاريع الاستثمارية أضافة إلى التسهيلات الائتمانية (www.cosit.gov.iq) .

✓ **المصرف العقاري العراقي**

بدأ المصرف العقاري العراقي أعماله برأس مال متواضع بقيمة مليون دولار عراقي بعد عام 1958 وعزوف الفلاحين عن الزراعة حصلت هجرة من الريف الى المدينة الرئيسية بغداد والموصل والبصرة طلبا" للعيش ورافق ذلك قيام مديرية التعاون في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية على أنشاء جمعيات بناء مساكن كثيرة سيما بالنسبة للعسكريين والمعلمين وكانت هناك الكثير من الاراضي العائدة للدولة في أطراف بغداد صنفها زراعي تم تحويلها صنفها الى سكني وتم مسحها أو تقطيعها على شكل قطع أراضي وزعت بأثمان منخفضة جدا الى منتسبي هذه الجمعيات الاسكانية التعاونية وهو ما دفعهم الى الذهاب الى المصرف العقاري للحصول على قروض سكنية لتشييد دور صحية وبمواصفات معينة مما نشط سوق المواد الانشائية والايدي العاملة في العراق وتم زيادة رأسمال المصرف مرات عديدة لغرض تلبية طلبات الاقراض الجديدة. خلال عام 1964 صدر قانون لا يجيز لأي أقراض في الدولة الاعن طريق المصرف العقاري حيث كانت هناك دوائر قد انشات مشاريع أسكان تتولى مهمة أقراض منتسبيها سيما لعمليات شراء البيوت بعيدا" عن المصرف العقاري.

الاطار العملي

صياغة وتحليل النموذج الكمي

تأسس المصرف العقاري فرع المثنى سنة 1948، وهو وحدة اقتصادية ممولة ذاتيا ومملوك للدولة بالكامل ويتمتع بشخصية معنوية واستقلال مالي وأداري ويعمل وفق اسس اقتصادية ويهدف الى المساهمة في دعم الاقتصاد في مجال الاقراض والاستثمار العقاري والصيرفة التجارية وفقا لخطط التنمية الاقتصادية والقرارات التخطيطية ويكمن دور المصرف العقاري في محافظة المثنى بالخدمات المقدمة للزبائن وهي .

1. عمليات الاقراض العقاري السكني المتمثلة بقبول المعاملات واجراء الكشوفات وصرف الرواتب وصرف دفعات القرض العقاري أضافة الى نشاط التحصيل المتمثل في استرداد الاقساط المستحقة للمصرف بالطريقتين الشهرية والسنوية وبما يؤمن تحقيق مؤشرات جيدة في دورة رأس المال حيث يقوم بأقراض الاقساط المستلمة الى معاملات جديدة.
2. عمليات الصيرفة الشاملة.
3. فتح الحسابات الجارية والتوفير والودائع الثابتة (المحددة باجل للزبائن) وخصم الكمبيالات والسفاتج.
4. يقوم الفرع وعن طريق شعبة التسهيلات المصرفية تنظيم معاملات الاقراض لزبائن الفرع وتدقيقها واجراء الكشف الموقعي على المشروع والضمانات المقدمة ثم رفعها الى الادارة العامة لغرض تحديد مبلغ القرض او التسهيلات من قبل لجنة تحديد وإقرار مبالغ القروض التجارية ومنح التسهيلات المصرفية والتي يراسها السيد مدير عام المصرف وعضوية مدراء الصيرفة والمالي والرقابة والاحصاء (https://reb-iraq.com). ويمكن بيان نشاطات المصرف العقاري من خلال الجدول الاتي :

جدول(1) اجمالي المستفيدين من الرهن العقاري محافظة المثنى

نوع القروض	السنة	عدد المستفيدين	المبالغ
القروض الاسكانية	2002	1110	793260000
القروض الاسكانية	2003	567	2055500000
القروض الاسكانية	2004	924	554700000
القروض الاسكانية	2005	629	376400000
القروض الاسكانية	2006	201	324600000
القروض الاسكانية	2007	286	3167750000
القروض الاسكانية	2008	379	6805950000
القروض الاسكانية	2009	153	4308830000
القروض الاسكانية	2010	255	11143000000
القروض الاسكانية	2011	333	897990000
القروض الاسكانية	2012	48	5092850000
القروض الاسكانية	2013	64	6790466000
القروض الاسكانية	2014	24	1680000000
القروض الاسكانية	2015	54	1188000000
القروض الاسكانية	2016	60	236400000

المصدر:- المصرف العقاري / محافظة المثنى

من بيانات الجدول السابق، نلاحظ ان اجمالي القروض اتخذت مسارا تنازليا خلال مدة البحث، اذ بلغت 793,260 مليون دينار عراقي عام 2002 وزعت على 1110 من المستفيدين، واستمر انخفاض اجمالي الرهن العقاري الممنوح الى ان بلغ 324,600مليون دينار عراقي عام 2006 وزعت على 201 من المستفيدين ، لترتفع الى 897,990 مليون دينار عراقي عام 2011 وزعت على 333 من المستفيدين واستمر هذا التذبذب والانخفاض في منح الرهن العقاري الى ان ادى في عام 2014 الى انخفاض شديد بسبب عدم منح المصرف التخصيصات المالية المخصصة له من قبل وزارة المالية لعدم

اقرار موازنة الدولة حيث بلغ اجمالي الرهن العقاري 168مليون دينار عراقي وزعت على 24 من المستفيدين ثم استمر التذبذب الى ان بلغ 236,400مليون دينار عراقي عام 2016 وزعت على 60 من المستفيدين في المحافظة وهو في العموم مؤشرا" على ضعف الاداء المالي للمصرف العقاري في محافظة المثنى وهذه النتائج تشير الى ان المصرف العقاري في محافظة المثنى لا يتمتع بقدرة نسبية على مواجهة الالتزامات المترتبة عليه للمواطن في منح القروض العقارية بمختلف انواعها وعليه فأن المصرف العقاري في محافظة المثنى لديه غياب شبه تام و لا يساهم في تطوير ورفع القدرة التنموية في المحافظة، ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الشكل الاتي :

شكل (1) الاتجاه الخطي للقروض(2002- 2016)

تشير بيانات الجدول (1) الى ان ان اجمالي القروض اتخذت مسارا تنازليا خلال مدة البحث، اذ بلغت 793,260 مليون دينار عراقي عام 2002 وزعت على 1110 من المستفيدين، واستمر انخفاض اجمالي الرهن العقاري الممنوح الى ان بلغ 324,600مليون دينار عراقي عام 2006 وزعت على 201 من المستفيدين ، لترتفع الى 897,990 مليون دينار عرافي عام 2011 وزعت على 333 من المستفيدين واستمر هذا التذبذب والانخفاض في منح الرهن العقاري الى ان ادى في عام 2014 الى انخفاض شديد بسبب عدم منح المصرف التخصيصات المالية المخصصة له من قبل وزارة المالية لعدم اقرار موازنة الدولة حيث بلغ اجمالي الرهن العقاري 168مليون دينار عراقي وزعت على 24 من المستفيدين ثم استمر التذبذب الى ان بلغ 236,400مليون دينار عراقي عام 2016 وزعت على 60 من المستفيدين في المحافظة وهو في العموم مؤشرا" على ضعف الاداء المالي للمصرف العقاري في محافظة المثنى.

جدول (2) متغيرات النموذج القياسي

المتغير التابع	المتغيرات التفسيرية
Borrowers المقترضين	Log Mortgage قروض الاسكان

اخضعت البيانات التي سبقت الإشارة إليها الجدول 1 الى مرحلة التقدير بطريقة المربعات الصغرى Ordinary Least Squares، كونها تعطي افضل تقدير خطي غير متحيز (كوتسوبانيس ، 1991. 140).

Best Linear unbiased Estimators (BLUE)، وبالاعتماد على البرنامج الإحصائي Minitab version 14 وتم بناء النماذج الاتية.

1. اثر قروض الاسكان على اجمالي المستفيدين

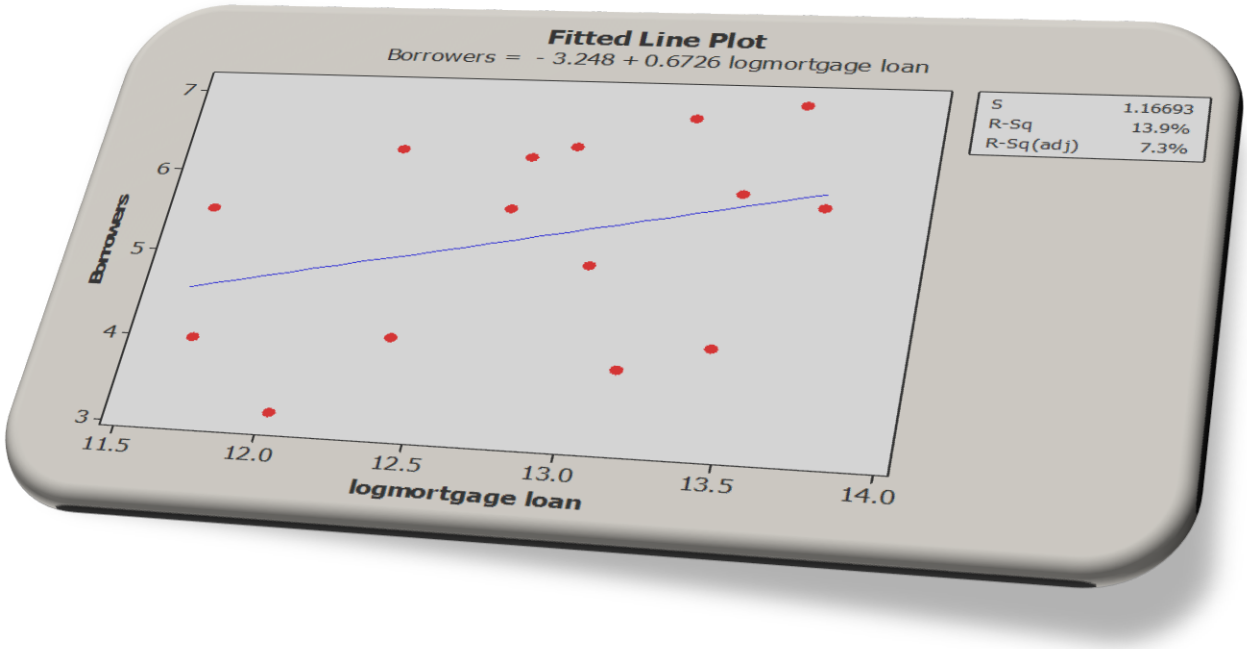
بعد توصيف النموذج وتحديد طريقة التقدير تم في هذه المرحلة قياس أثر القروض العقارية في محافظة المثنى على المستفيدين وقد جرى تحليل الدالة بأكثر من صيغة ولم تعطي نتائج جيدة وبالتالي تم اللجوء الى الفرضية اللوغاريتمية من خلال اخضاع جميع قيم المتغيرات قيد البحث الى اللوغاريتمي الطبيعي وبعدها أجرى الباحث الاختبار وحصل على النتائج التالية :

The regression equation is

$$Pe = -3.25_{(t=0.55)(p=0.59)} + 0.673 \ \log \text{Mortgage loen}_{(t=1.45)(p=0.17)}$$

$$R^2 = 13.9 \qquad \overline{R}^2 = 7.3 \qquad F = 2.10 \qquad DW : 0.44$$

شكل (2) اختبارات النموذج



أ- الاختبارات الاقتصادية

توضح إشارات المعلمات المقدرة للنموذج توافقها مع منطق النظرية الاقتصادية، اذ تشير الى العلاقة الطردية اجمالي الاسكان الممنوحة واجمالي المستفيدين بيد انها علاقة طردية ضعيفة وذلك لعدم تغطية القروض الممنوحة للمستفيدين وهذا ما اثبتته الاختبارات الاحصائية اللاحقة ، نلاحظ ان تغيير اجمالي القروض الممنوحة يؤدي الى زيادة المستفيدين بمقدار 67% وهذا يدل على العلاقة الطردية بين المتغيرات .

ب- الاختبارات الإحصائية والقياسية

1- اختبار t (t-Test) : لبيان معنوية المعالم المقدرة وعند مقارنة قيمة t* المحتسبة البالغة ،1.45 مع مثيلتها الجدولية لمتغيرات النموذج وبدرجة حرية n-k وعند مستوى معنوية :

1% = 1.345

1.761 5% =

10%= 2.624

نجد بأن القيمة المحتسبة اصغر من القيمة الجدولية عند مستوى معنوية 1% و 5% الا انها معنوية عند 10% لذا ترفض الفرضية البديلة $H_1: bi \neq 0$ وتقبل فرض العدم $H_0: bi = 0$ الدالة على عدم معنوية معلمات النموذج.

1. معامل التحديد Coefficient of Determination (R^2) يشير النموذج الى القوة التفسيرية الضعيفة بمقدار 13.9% مما يدل على ان ضعف القروض الاسكانية له التأثير على المقترضين لذلك النوع من القروض

2. اختبار معامل التحديد ($\overline{R}^2$).

Adjusted Coefficient of Determination

يشير هذا الاختبار القدرة التنبؤية الضعيفة للنموذج والتي بلغت 7.3

3. اختبار F- Test : عند مقارنة قيمة (F*) المحتسبة البالغة 2.10، مع قيمتها الجدولية عند مستوى معنوية :

1%= 17.14

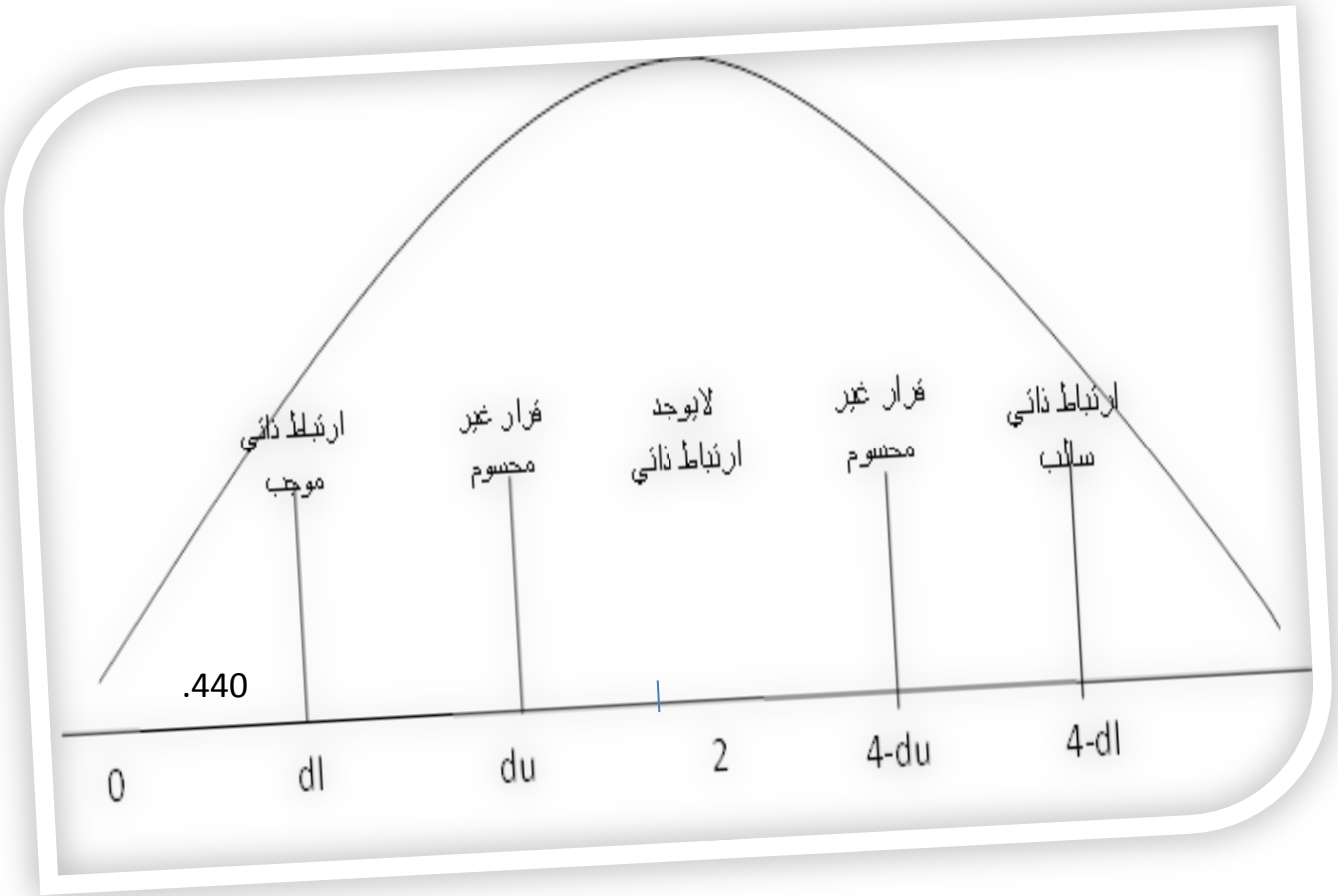
10%= 8.86

- قيمة F الجدولية

نجد أن القيمة الجدولية لاختبار F اكبر من القيمة المحتسبة لذا نرفض الفرضية البديلة ونقبل فرضية العدم مما يعني عدم توفيق الباحث باختيار النموذج ككل.

4. اختبار Durbin – Watson test (DW) نلاحظ ان قيمة اختبار- (D.W*) تشير الى وجود مشكلة ارتباط ذاتي بين المتبقيات العشوائية اذ بلغت 0.44 وبالتالي الحكم على وجود مشكلة ارتباط ذاتي كما موضح في الشكل ادناه :

شكل (3)



اذ ان القيمة المحتسبة وقعت بين بين dl - 0 مما يعني وجود ارتباط ذاتي موجب اي وجود ارتباط بين المتبقيات العشوائية للقيم المقدرة .

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

1- لم يقوم المصرف العقاري /فرع المثنى بتمويل الاستثمارات طويلة الاجل التي تدعم التنمية الاقتصادية في العراق.

2- ان القيود التي يفرضها الوضع المؤسسي المالي الاقتصادي في العراق على سياسة المصارف تحد من اثر المصارف في مستوى النشاط الاقتصادي واتجاهاته .

3- اتساع القطاع المصرفي في الآونة الأخيرة وخاصة المصارف الاهلية والمنافسة التي حدثت انعكس سلبا" على اداء المصرف العقاري من خلال التسهيلات الائتمانية والقروض التي تقدمها تلك المصارف للمستثمرين .

4- يعتمد القطاع المصرفي بشقيه العام والخاص على المعايير المصرفية التقليدية في سياسته الاقراضية وبدرجات متفاوتة من الحذر ، ومازال المصرف يتجنب أي درجة من المخاطر في منح القروض مما انعكس سلبا على وصول القروض الى صغار المستثمرين ورجال الاعمال ولعدم قدرتهم على توفير الضمانات العقارية .

5- انخفاض قيمة القروض السكنية التي تقدمها المؤسسات التمويلية التي لا تتناسب مع كلفة إنشاء الوحدة السكنية إذ إن القرض الحالي لا يغطي سوى % 60 %- 50 من كلفة البناء.

6- لا يوجد تمويل خارجي في المؤسسات او المصارف الاقراضية عدا بعض المحاولات السابقة للمصرف العقاري واعتماد تمويل تلك المصارف على وزارة المالية .

التوصيات

1- العمل على وضع القوانين والأنظمة والتشريعات التي تسمح بإنشاء نظام تمويل إسكاني في العراق يعتمد مدخرات المواطنين، ووضع القوانين التي تساعد على الانتقال من نظام التمويل الابتدائي إلى نظام تمويل ثانوي لشراء الرهونات من المصارف العقارية.

2- يجب ان تكون هناك ملائمة بين العوامل المحيطة والسياسة والقرارات المتبعة من قبل المصرف حسب طبيعة المرحلة الاقتصادية التي يعيشها البلد (حالة تضخم او كساد).

3- يتطلب نجاح المصارف العقارية في العراق ومساهمتها في التنمية الاقتصادية للبلد توفر بيئة مالية وقانونية قوية.

4- الانفتاح على التجارب والدروس للعديد من الدول وطرق الابتكار الجديدة لمواجهة ازمة السكن والاحتمالات المختلفة لمعالجتها .

5- تشجيع الاستثمار من خلال تسهيل الاجراءات للمستثمرين ومنح الاستثمارات طويلة الاجل للنهوض بالتنمية الاقتصادية للبلد .

6- ضرورة توجيه هذا الاستثمار نحو القطاعات والانشطة الاقتصادية المهمة والاساسية وفق نظام من الاولويات الذي يضمن تحقيق التنمية الاقتصادية .

المصادر

المصادر العربية

الانصاري ، اسامة عبد الخالق .(2006). إدارة البنوك التجارية والبنوك الإسلامية : دار وائل للطباعة .

اكرم حداد ، مشهور مذلول .(2008). النقود والمصارف مدخل تحليلي ونظري ، الطبعة الرابعة : دار وائل للنشر .

الدغيم، .عبد العزيز ، الأمين ، ايمان ماهر.(2006). التحليل الائتماني ودوره في ترشيد عمليات الاقراض المصرفي بالتطبيق على المصرف السوري . مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية، المجلد 28 العدد 3 ، دمشق.

الشمري ، صادق راشد .(2009). ادارة المصارف الواقع و التطبيقات العملية . بغداد : مطبعة الفرح .

الحمزاوي، محمد .(1997). اقتصاديات الائتمان المصرفي : دراسة تطبيقية للنشاط الائتماني واهم محدداته . الاسكندرية: منشأة المعارف.

الدوري، د .زكريا، السامرائي، د .يسرى، 2006 ، البنوك المركزية والسياسات النقدية، الطبعة الاولى، دار اليازوري لمنشر والتوزيع، عمان.ص 74 .

الفهداوي ، خميس خلف موسى الشيخ راضي ، مازن عيسى.(2000). التنمية الاقتصادية . بغداد : دار الكتب والوثائق.

براك ، خالد عبد الله .(2010). تنظيم الاستثمار المصرفي في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي. مصر : دار الفكر الجامعي.

خريس، جمال واخرون.(2002). النقود والبنوك، الطبعة الاولى . عمان : دار المسيرة لمنشر والتوزيع.

عبد الرزاق، بن حبيب.(2000). اقتصاد وتسيير المؤسسة. الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية.

علي عباس .(2002).الإدارة المالية في منظمات الأعمال .عمان، الاردن : مكتبة الرائد العلمية.

الشرع ، عباس جبار .(2006). دور الاستثمار الأجنبي المباشر في حركة التصنيع العربي - دراسة للجانب الايجابي للاستثمار

الأجنبي المباشر . مجلة العلوم الاقتصادية ، جامعة البصرة ، كلية الإدارة والاقتصاد ، العدد(17) .

ساموبلسون ، نورد هاوس .(2006). علم الاقتصاد .بيروت: مكتبة لبنان ناشرون .

مفلح عقل .(1993). مقدمة في الدارة المالية والتحليل المالي . عمان ، الاردن : دار المستقبل للنشر والتوزيع.

العمري ، سناء عبد الله .(1986). نحو استراتيجية للتنمية القومية .بغداد : دار الشؤون الثقافية العامة.

الشبيب ، دريد كامل .(2012). ادارة المصارف المعاصرة .عمان : دار المسيرة.

قاسم اديب .(2010). النقود والمصارف ، الطبعة الاولى : دار الضياء للطباعة.

طاهر فاضل , ميرال روحي .(2013). النقود والمصارف والمتغيرات الاقتصادية المعاصرة ، الطبعة الاولى : دار وائل للنشر.

كوتسويانيس ، محمد عبدالعال وآخرون.(1991). نظرية الاقتصاد القياسي .الموصل : مطبعة دار الحكمة.

مقابلة شخصية مع معاون المدير العام للمصرف العقاري في محافظة المثنى .

طارق طه .(2007). ادارة البنوك في بيئة العولمة والأنترنت . الاسكندرية ، مصر :دار الفكر الجامعي.

نورة عيادي ، آسيا هنديس .(2003 ،2004). التمويل البنكي للمؤسسات الاقتصادية .BNA مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة تقني سامي في المحاسبة .

نظير ، رياض محمد .(2001). الإدارة المالية والعولمة المكتبة العصرية المنصورة .

رامي هاشم الشنباري .(2006). التحليل المالي ودوره في صنع القرار الائتماني في المصارف التجارية العاملة في فلسطين .رسالة ماجستير ، جامعة العالم الامريكية ، فلسطين.

يحيى غني النجار و امال شلاش.(1990). التنمية الاقتصادية .

المصادر الاجنبية

Mcconnell, Campbell r.& Brue, Stanleyl," Macroeconomics", Irwin .(2008) .United States .

المصادر الالكترونية

www.cosit.gov.iq

https://reb-iraq.com

http://arabic.webuildiraq.org.

http://business.3abber.com

http://business.3abber.com

http://www.uabonline.org