

The Role of Banking Finance in Developing Housing Sector: Case study of Real Estate Commercial Bank- Sudan (2011- 2018)

Omer Alla Gabo Omer

Sudan Academy for Banking & Financial Sciences || Khartoum || Sudan

Khalid Abdulla Nasreldin

Faculty of Managerial Sciences || Almotgarbeen University || Sudan

Abstract: The study aims to clarify the role of banking finance on developing housing sector in Sudan (2011- 2018). Descriptive analytical and case study approaches were used. The study reached several results, including a weak contribution (4%- 14%) of commercial banks in financing housing sector due to restriction of granting real estate finance. Moreover, political instability and miss- management of public resources have contributed to failing of some economic and social projects. Nevertheless, Real Estate Commercial Bank (RECB) played a vital role in developing the housing sector through financing, constructing and rehabilitation of some housing projects. The study recommended to increase the capital of RECB and real estate financing ratio to enable it to provide housing and public services such as electricity, water stations and schools especially for people with low- income. Also, the state should take into consideration designing housing plans and banking policies that support housing sector to enable it to meet population growth.

Keywords: Banking finance, Real Estate Bank, Housing, Sudan.

دور التمويل المصرفي في تنمية قطاع الإسكان: دراسة حالة البنك العقاري التجاري- السودان (2011- 2018)

عمر الله جابو عمر

أكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية || الخرطوم || السودان

خالد عبد الله نصر الدين

كلية العلوم الإدارية || جامعة المغتربين || السودان

المخلص: هدفت الدراسة إلى توضيح دور التمويل المصرفي في تنمية قطاع الإسكان في السودان خلال الفترة (2011- 2018). أستخدم المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة الحالة. توصلت الدراسة إلى عدة نتائج منها ضعف مساهمة (4%- 14%) البنوك التجارية في تمويل قطاع الإسكان بسبب القيود على منح التمويل العقاري. ايضاً عدم الاستقرار السياسي وسوء إدارة الموارد العامة ساهم في فشل بعض المشاريع الاقتصادية والاجتماعية. رغباً عن ذلك فقد لعب البنك العقاري التجاري دوراً فاعلاً في تنمية قطاع الإسكان من خلال تمويل وتشديد وإعادة تأهيل بعض المشروعات الإسكانية. أوصت الدراسة بزيادة رأسمال البنك العقاري التجاري لتمكينه من توفير الإسكان والخدمات العامة مثل الكهرباء، محطات المياه والمدارس خاصة للأفراد محدودي الدخل. كذلك على الدولة مراعاة تصميم خطط إسكانية وسياسات مصرفية تدعم قطاع الإسكان لتمكينه من مقابلة النمو السكاني.

الكلمات المفتاحية: التمويل المصرفي، البنك العقاري، الإسكان، السودان.

1- المقدمة

يقول الله تعالى: "وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا" صدق الله العظيم (القران الكريم، سورة النحل، الآية رقم 80). يعد الإسكان من التحديات الكبيرة التي تواجه برامج التنمية في بعض الدول، فالاهتمام بهذا القطاع هو الدافع الذي يشغل بال المواطن وذلك لما يوفر له من أمن واستقرار ورفاهية اجتماعية. نتيجة لافتقار الريف السوداني للخدمات الأساسية ازداد النزوح نحو المدن فتفاقت مشكلة السكن خصوصاً في العشرة سنوات الماضية مما دعي الدولة إلى إعادة النظر في استراتيجيتها وخطط تنمية وتطوير قطاع الإسكان. تفاقم الأزمة وعجز الدولة عن توفير قدر كافي من الخطط الإسكانية، دفع المواطن السوداني للجوء إلى البنوك التجارية المتخصصة للحصول على التمويل العقاري اللازم لحل هذه المشكلة ويعتبر البنك العقاري التجاري من البنوك المتخصصة التي ساهمت وبشكل فاعل في تنمية قطاع الإسكان في السودان.

1.1 مشكلة البحث:

نتيجة لانفصال جنوب السودان في العام 2011م وما ترتب عليه من فقدان عائدات النقد الأجنبي من صادرات البترول فقد ارتفع عجز الموازنة العامة للدولة من 9426.1 مليون جنية إلى 45415.4 مليون جنية وانخفضت نسبة الانفاق التنموي من 11.2% إلى 4.5% في الأعوام 2011م و2018م على التوالي، ايضاً انخفض نصيب الفرد من الناتج المحلي إلى 29271 جنية (بنك السودان المركزي، التقارير السنوية، 2011-2018). تتمحور مشكلة البحث حول ابراز دور التمويل المصرفي والبنك العقاري التجاري في توفير التمويل الخاص بتنمية قطاع الإسكان في السودان في وقت أصبح فيه الحصول على السكن اعتماداً على دخل الافراد أكثر صعوبة لارتفاع اسعار الأراضي حيث بلغت قيمة الأرض السكنية (300 متر مربع خارج الخطط الإسكانية) بولاية الخرطوم بنهاية العام 2018م ملياراً وثلاثمائة ألف جنية ما يعادل 15000 دولاراً تشمل تكاليف البناء والتشييد.

وعليه تتمثل مشكلة البحث في التساؤلات الآتية:

1. ما مدي مساهمة البنوك التجارية في توفير التمويل المصرفي للقطاع السكني؟
2. كيف تمكن البنك العقاري التجاري من تنمية قطاع الإسكان؟
3. ما هو أثر السياسات المصرفية والتمويلية على القطاع السكني؟
4. هل نجحت الخطط التنموية والإسكانية في تقليص مشكلة الإسكان؟
5. كيف أثر عدم الاستقرار السياسي على مشاريع الإسكان؟

2.1 أهداف البحث:

يهدف البحث بصورة أساسية إلى:

1. توضيح دور التمويل المصرفي وتقييم تجربة البنك العقاري التجاري في تنمية قطاع الإسكان
2. تقديم خلفية تاريخية عن تطور قطاع الإسكان في السودان.
3. تحليل السياسات التمويلية والخطط التنموية ومعرفة أثرها على قطاع الإسكان.

3.1 أهمية البحث:

الأهمية العلمية: رفد المكتبة العربية والسودانية بأدبيات التمويل المصرفي والعقاري.
الأهمية العملية: توضيح أهمية التمويل المصرفي وابرز تجربة البنك العقاري في مجال الإسكان

2- منهجية البحث:

1.2 فرضيات البحث:

1. قطاع الإسكان لم يكن ذو أولوية في حصوله على التمويل المصرفي.
2. البنك العقاري التجاري ساهم في توفير التمويل العقاري الضروري لتنمية قطاع الإسكان.
3. الخطط التنموية والإسكانية لم تراعي التوسع السكاني مما ادي لتفاقم مشكلة الإسكان.
4. السياسات التمويلية حجمت قدرة البنوك التجارية من منح التمويل المصرفي لقطاع الإسكان.

2.2 أدوات البحث والأساليب المستخدمة:

لاختبار الفرضيات اعتمد البحث على المنهج التحليلي الوصفي بالإضافة إلى منهج دراسة الحالة لتقييم تجربة البنك العقاري التجاري في تمويل وتنمية قطاع الإسكان.

3.2 مصادر البيانات:

اعتمد البحث على المصادر الثانوية مثل الكتب والمراجع والدوريات والتقارير السنوية لبنك السودان المركزي والبنك العقاري التجاري والدراسات السابقة ذات الصلة.

3- الإطار النظري والدراسات السابقة:

1.3 مفهوم التمويل العقاري:

هو منظومة اقتصادية واجتماعية متكاملة تهدف إلى تنمية شاملة في المجتمع من خلال أدوار محددة متخصصة ويهدف إلى توفير السيولة النقدية والقروض للمستفيد لإتمام شراء أو إنشاء وحدات سكنية أو إدارية أو محال تجارية أو منشآت خدمية، أعمال الترميم والصيانة وأعمال التحسين والتطوير والديكور (جمعة، 2006: 239). عليه فإن جوهر التمويل العقاري يتمثل في تقديم الدولة للراغبين في تملك مساكن قروضاً مخصصة لإنشاء المساكن تستوفىها بأقساط ملائمة بفائدة تحتسب اعتماداً على قيمة العقار وفترة السداد (الزحيلي، 2002: 169). وعليه فإن التمويل العقاري منظومة متكاملة لان توفير السكن يجعل الفرد يشعر بالطمأنينة والراحة والأمان وهذا بدوره يؤدي للاستقرار الاجتماعي وهو شرط ضروري لكي يساهم افراد المجتمع في التنمية الاقتصادية خصوصاً في الدول النامية ذات الدخل المنخفض مثل السودان حيث ترتفع أسعار العقارات والوحدات السكنية.

2.3 الدراسات السابقة:

- عبد الباسط (2008)، تناول تجربة التمويل الاستثمار العقاري بالسودان وفقاً لتجربة الصندوق القومي للإسكان والتعمير بولاية الخرطوم (1994- 2007) مقارنة بالتمويل العقاري في كل من مصر والإمارات. اهم النتائج تتمثل في عدم وجود قانون خاص لتنظيم التمويل العقاري بالسودان وضعف إسهام القطاع المصرفي في مجال التمويل العقاري. الدراسة اوصت بان يتم سن قانون لتنظيم التمويل العقاري وتحفيز الشركات الكبرى الأجنبية والمحلية للاستثمار في مجال تشييد العقارات وخاصة لذوي الدخل المحدود.
- آدم (2010)، درس إدارة مخاطر عمليات التمويل العقاري بالسودان في العام 2010م.توصلت الدراسة إلى أن كل من البنوك الإسلامية والتقليدية تتشابه في تعرضها لبعض المخاطر عند منح التمويل العقاري مثل مخاطر عدم السداد، مخاطر العقار، المخاطر التشريعية ومخاطر تغير أسعار الصرف. أوصى البحث البنوك السودانية بإنشاء صناديق الإسكان والتمويل وذلك من خلال طرح صكوك للمستثمرين داخل وخارج البلاد لأجل محدود ويتم تداولها في البورصة وتختص باستقلال موارد الصندوق في تأهيل قطاع الإسكان.

- محمد (2011)، وضع أهمية دراسة الجدوى للمشروعات المختلفة في توفير معلومات لمتخذي قرار منح التمويل العقاري في السودان في العام 2011م. اهم نتائج الدراسة أن عدم جدية المستثمرين في تقديم دراسة جدوى اقتصادية علمية وشفافة يمثل أحد الصعوبات التي تواجه المصارف السودانية في عملية منح التمويل العقاري مما يؤدي لاتخاذ قرارات تمويلية خاطئة تنتهي بالتعثر. اوصت الدراسة بأهمية التأكد من دقة دراسات الجدوى المقدمة للحصول على التمويل العقاري لتقليل ظاهرة التعثر في سداد التمويل.
- سعيد (2013)، ناقش دور الإسكان في تحقيق التنمية الاقتصادية في السودان خلال الفترة (2000-2009). توصلت الدراسة إلى أن توفير السكن المناسب للعنصر البشري يؤدي إلى استقراره النفسي وصفائه الذهني، وهذا بدوره يجعله أكثر فاعلية للقيام بدوره في عملية التنمية. اوصت الدراسة بأهمية التوسع في المشاريع السكنية لتغطي كافة شرائح المجتمع.
- قدور (2014)، درس مزايا ومعوقات التمويل العقاري في السودان ودوره في الحد من مقدرة العميل في الحصول على التمويل المطلوب من الجهاز المصرفي السوداني. توصلت الدراسة إلى أن ضوابط وسياسات التمويل العقاري بالسودان إلى جانب عدم مرونة القوانين والإجراءات وارتفاع مصروفات الدولة القانونية المتعلقة بنقل الملكية والرهن العقاري من المعوقات التي تواجه العميل في الحصول على التمويل المطلوب. أوصت الدراسة بضرورة تعديل الضوابط والسياسات المعمول بها وإنشاء قانون خاص بالتمويل العقاري في السودان.
- محمود (2015)، قيم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع الإسكان في الجزائر في العام 2015م، اهم نتائج الدراسة أن قطاع الإسكان مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقطاع البنكي في الجزائر خاصة في السنوات الأخيرة. كما أوصى البحث أنه على الدولة مراعاة النسبة العالية في المجتمع التي تمثل الفئات ذات الدخل الضعيف، وبالتالي منح سكنات اجتماعية لهذه الفئات.
- ديوب (2016)، استشرّف حاضر ومستقبل قطاع العقارات في الامارات العربية المتحدة. توصلت الدراسة إلى انه بالرغم من حداثة قطاع العقارات الاماراتي إلا انه الأكثر تطوراً في المنطقة العربية لعدة اسباب منها القدرة على تحقيق الأرباح والعوائد المجزية على رأس المال. كما أن الازدهار الاقتصادي والاستقرار السياسي والأمني، اللذين تتمتع بهما الإمارات مقارنة بالعديد من دول الجوار الإقليمي ودولاً عربية اخري، قد زادا من فرص نجاح الاستثمار العقاري وإمكانياته في الإمارات، مقارنةً بتلك الدول التي تشهد اضطرابات مختلفة، وتعاني منذ سنوات حالة عدم استقرار سياسي وحروباً جعلتها طاردة للاستثمارات ورؤوس الأموال. اوصت الدراسة بضرورة الاستفادة من النموذج الاماراتي في تطوير قطاع الإسكان في الدول النامية.
- الحميلي (2017) دَرَسَ فرص الوصول للتمويل العقاري في مصر مقارنة بثمانية دول شملت سنغافورة، كوريا الجنوبية، الصين، ألمانيا، تركيا، الهند، استراليا والولايات المتحدة الأمريكية. توصلت الدراسة إلى أن معظم النامية والمتقدمة تستخدم نسبة القرض للقيمة الحقيقية للوصول للمبلغ الذي سوف يتم اقراضه، ليصل في العديد منها إلى 70% و90% مع فترة اقراض تصل إلى 30 سنة في معظم الأحيان. اوصت الدراسة بان توفر الدولة الأراضي التي يتم البناء عليها مقابل مبالغ مالية اقل من سعر السوق أو مقابل تسهيلات دفع ميسرة على أن يقوم القطاع الخاص بتطوير الوحدات وبيعها لطالبي السكن بثمن يتم الموافقة عليه من الدولة.
- غرفة ابوظبي (2018)، نشرت غرفة تجارة وصناعة ابوظبي تقريراً خاصاً بالإقراض المصرفي لقطاع الإسكان والعقارات (2014-2018) أوضحت فيه أن البنوك لاتزال تؤدي دوراً أساسياً في التمويل العقاري في ابوظبي والامارات ففي الوقت الذي شهدت فيه القروض العقارية توسعاً ملحوظاً، تعرض معدل القروض المصرفية للإنشاءات والعقارات للانخفاض مقارنةً بإجمالي القروض الإماراتية (خلال الأرباع الأخيرة من العام 2018) ويعود

السبب إلى أن انخفاض أسعار النفط الذي سيطر على أبو ظبي منذ منتصف العقد الحالي اثر سلباً على سوق العقارات لذلك تراجع الطلب عليها لارتفاع أسعارها ولا يزال المستثمرون الأجانب يستحوذون على حصة كبيرة من سوق أبو ظبي العقاري.

تعليق على الدراسات السابقة:

ان محور الدراسات السابقة يتمركز حول قطاع الإسكان مع الاختلاف في تناول القضايا والعقبات التي تواجهها، كما انها في المجمل ركزت على تمويل الاستثمار العقاري بواسطة الصندوق القومي للإسكان والتعمير، مخاطر عمليات التمويل وأهمية دراسة الجدوى للحد من تلك المخاطر. ما يميز هذه الدراسة انها ابرزت دور التمويل المصرفي الذي تقدمه البنوك التجارية مجتمعة والتحديات التي تواجههم في تمويل قطاع العقارات بالإضافة إلى تحليل تجربة البنك العقاري التجاري باعتباره بنك مخصص تمويل وتنمية وتطوير القطاع العقاري بالسودان.

4- خلفية تاريخية عن قطاع الإسكان في السودان:

المدن بمعناها الحديث لم تكن معروفة في السودان حيث غلبت على المجتمع السمات البدوية والقبلية والريفية. تم بناء مدينة الخرطوم كعاصمة للسودان في فترة التركية السابقة، ثم سواكن كميناء للدولة. وكونت أول لجنة لتخطيط المدن في عام 1946م لغرض اقامة مراكز إدارة في أقاليم السودان المختلفة. بعد الاستقلال نشطت ظاهرة التحضر ومع ازدياد الهجرة من الريف إلى الحضر اتجهت الدولة لبناء المؤسسات والاهتمام بالبنية التحتية وتنظيم المدن، وقد صاحب ذلك كثير من السلبيات (اللجنة القومية للإسكان، 1985: 1-2).

1.4 الإسكان قبل الحكم الثنائي:

لم تكن هناك مشكلة حقيقية للإسكان آنذاك والسبب يعود إلى قلة تعداد السكان كما أن المساكن كانت تشييد بواسطة السكان أنفسهم ومن المواد المحلية وبأساليب بناء تقليدية. في فترة التركية السابقة تم بناء مدينة الخرطوم ومدينة سواكن، وقد واجه بناء المدينتين عدم توفر مواد البناء الحديثة وعدم وجود العمالة الماهرة والمهندسين حيث تم استجلابهم من مصر والدول الأخرى وبواسطتهم بدأ تعليم الأهالي تعلم أعمال الطوب المحروق، والجير المحروق، وبناء كمائن الطوب، وكان تعداد الخرطوم في تلك الفترة قد تجاوز 45 ألف نسمة. تلي ذلك في فترة المهديّة بناء مدينتين هما الأبيض وأم درمان، وتجاوز عدد سكان مدينة الأبيض 100 ألف نسمة، كما اتخذت مدينة امدرمان مقراً للحكم والخلافة بعد سقوط الخرطوم عام 1885م وبصورة عامة تميزت تلك الفترة ببساطة الحياة وبساطة البناء (اللجنة القومية، المرجع السابق: 2).

2.4 الإسكان في فترة الحكم الثنائي:

نشط في هذه الفترة إقامة مراكز إدارة بالأقاليم لحماية نقل البضائع إلى الخارج لتدعيم المستعمر اقتصادياً لذلك تم بناء الطرق البرية ومد السكك الحديدية إلى مواني التصدير لذلك اهتمت الدولة بتشديد المنازل لموظفيها في المدن الإدارية الكبرى بعواصم الأقاليم المختلفة. أدخلت الدولة نظام سلفيات المباني للموظفين فاتسعت رقعة الحضر وتصاعدت كثافة السكان حيث كون الحاكم في العام 1946م لجنة تخطيط المدن المركزية وانتعشت في تلك الفترة ظاهرة الأسر الممتدة وانتشر أسلوب لتغيير بناء المساكن بالجهد الذاتي، عليه بجانب الدولة برز القطاع الخاص ليكون له دور في حركة الإسكان والتعمير (اللجنة القومية، المرجع السابق: 3).

يلاحظ أن السودان لم يواجه مشكلة بإسكان الافراد في المجتمع خلال حقبة الحكم التركي المصري وذلك لان السكن بمعناه الحديث لم يكن متوفراً إلا للإدارة الحاكمة ول كبار الموظفين أما عامة الافراد فلم يعرفوا سوي السكن التقليدي البدائي.

3.4 الإسكان في فترة ما بعد الاستقلال:

نتيجة لتركز الصناعات الجديدة والخدمات العامة في المدن الكبرى بدأ السكان بالهجرة اليها من الأقاليم والأرياف، لذلك سعت الاسر لإقامة مساكن منفصلة فتفاقت بذلك مشكلة السكن وعجز الرصيد السكني عن استيعاب الطلب عليه. نتيجة لذلك ارتفعت أسعار الإيجارات ومواد البناء وبرزت ظاهرة السكن العشوائي حول المدن، وللحد من ذلك أصدرت الدولة قانون تقييد الإيجارات وأجرت بعض التجارب لتشييد المساكن الشعبية لذوي الدخل المحدود بنظام التمليك الإيجاري.

في العام 1956م صدر قانون تخطيط المدن وتم تصميم خرط لبعضها. كذلك قامت الدولة بإعادة توطين أهالي وادي حلفا بمنطقة خشم القرية ولم يتول القطاع العام إلا الإجراءات التنظيمية والتمويل وأوكل أمر التصميم لشركة (تيرن) الأجنبية وللقطاع الخاص واستمر العمل لأربع سنوات (1961- 1964) لتوفير 630 وحدة سكنية بخدماتها الاجتماعية.

افتقدت تلك الفترة لوجود رؤية شمولية لسياسة الإسكان لعدم وجود مؤسسة متخصصة تتولى وتتبنى مشاكل الإسكان إلى أن تم انشاء وزارة خاصة بالإسكان في أغسطس عام 1969م تطلع بمهام تخطيط المدن ومشروعات الإسكان وتنظيم الأراضي وترقية الخدمات الهندسية (اللجنة القومية للإسكان، المرجع السابق: 4- 7).

4.4 الإسكان ما بعد الاستقلال:

لعدم توفر الموارد المالية، وضعت الدولة برامج سنوية (1957- 1960) للخدمات الاجتماعية والمرافق العامة والمواصلات وبعض المشروعات الإنتاجية حيث كانت الدولة في البداية تعتمد في تمويل الخطط السنوية على فائض الميزانية وعلي بعض المصادر الخارجية مثل البنك الدولي للإنشاء والتعمير حيث تم تمويل أكثر من 70% من جملة الاستثمارات بالقروض أو الإعانات (نميري، 1978: 29- 33). عليه فانه في الفترة التي تلت الاستقلال مباشرة، تم الاهتمام بتحسين الخدمات العامة ولم تظهر بوادر لمشكلة تتعلق بالإسكان.

5- الإسكان في خطط التنمية المختلفة:

بدأت الجهود الأولى للتنمية في السودان بطريقة منظمة مبكراً في شكل برنامجين كبيرين أولهما للسنوات (1946- 1951) وثانيهما للسنوات (1951- 1956) وتعتبر تلك الجهود بداية لنشأة التخطيط (نميري، المرجع السابق: 34). عليه فإن أول محاولة لجهد تنموي موسع ولمدى زمني يزيد عن العام، بدأت في العام 1946م حيث وُضع أول برنامج خماسي رُصدت له ميزانية بلغت 13.75 مليون جنيه وبدعم من الحكومة البريطانية قدره اثنين مليون جنيه. نال قطاع البناء والتشييد منها ما يعادل 49% من جملة التمويل وذهبت معظم تلك الاستثمارات لتوفير الخدمات العامة كالمياه والكهرباء والتعليم والطرق في المدن ولم تكن لمشاريع إنتاجية. تلك الاستثمارات تمت دون دراسة مسبقة أو تنسيق وذلك لعدم توافر الجهاز المختص لإجراء الدراسات وإعداد الخطط القومية (حمزة، 1956: 24). أما برنامج التنمية للفترة من (1951- 1965) فقد احتوى على 312 مشروعاً خصص لها من الأموال ما يقارب 45.5 مليون جنيه حيث تم إعداد البرنامج بواسطة لجنة الإنشاء والتعمير التي كُونت آنذاك لوضع مشاريع التعمير (نميري،

مرجع سبق ذكره: 27). مع بداية وضع الخطط التنموية بدأت تظهر بصورة رسمية مشكلة الإسكان لأن الخطط تمثل تصور علمي يقيس ويحصي الموجود ويحاول أن يوفر المطلوب في ضوء الموارد المتاحة.

1.5 الإسكان في الخطة العشرية (1961-1970):

كان اتجاه الدولة البدء بخطة سباعية (1961-1967) لكن اللجنة الفنية للتخطيط آنذاك رأت أن الموارد المتاحة لن تمكن من تحقيق البرامج المستهدفة نسبة لضخامة بعض المشروعات الإنشائية لذلك امتد أمد الخطة إلى عشر سنوات (1961-1970) غير أنها توقفت في العام 1964م بسبب ثورة 21 أكتوبر وتغير النظام الحاكم. تعتبر الخطة العشرية التجربة الأولى في التخطيط القومي الشامل في السودان فقد تميزت بالشمول والترابط وقد حددت السياسات والإجراءات اللازمة لحل مشاكل الإسكان وتوفير مواد البناء وتزويد المناطق الريفية بالمياه النقية والكهرباء والخدمات التلفونية وغيرها (نميري، مرجع سبق ذكره: 43). أفردت الخطة السكنية 1.5% من جملة الناتج القومي للاستثمار في مجال الإسكان، بينما يوصي خبراء الأمم المتحدة بأن يكون الحد الأدنى من الاستثمار في مجال الإسكان 15% من جملة الناتج القومي، أما الخطوط العريضة للسياسة الإسكانية وفقاً للخطة العشرية تمثلت في الآتي:

- توزيع قطع سكنية لمختلف الفئات عن طريق المزادات.
- بناء وتمليك ألف وحدة سكنية منخفضة التكاليف للعمال بالبيع الإيجاري.
- بناء منازل حكومية للموظفين.

تم توزيع 70 ألف قطعة سكنية بينما بلغت الاحتياجات 136 ألف قطعة ما يشير إلى قصور واضح في توفير الخدمات وأن الإمكانيات المتاحة للإسكان لم تستغل بشكل رشيد يلي الاحتياجات السكنية لذوي الدخل المحدود الذين خصص لهم فقط ما نسبته 36% من استثمارات القطاع العام في الإسكان بينما خصصت 64% من تلك الاستثمارات لمصلحة القلة من كبار موظفي الدولة في شكل منازل حكومية أو سلفيات مباني (اللجنة القومية للإسكان، مرجع سبق ذكره: 8).

2.5 الإسكان في الخطة الخمسية الأولى والمعدلة 1970 - 1974م:

في العام 1969م تم وضع الخطة الخمسية من خلال فريق عمل من الاتحاد السوفيتي، وتم إنشاء وزارة التخطيط لتتولى الإشراف وتنفيذ الخطة والتي من أهم أهدافها زيادة معدلات استثمار القطاع العام في التعليم والثقافة والانشطة الاجتماعية الأخرى، مع الاهتمام بتنمية موارد الطاقة والمياه. أما في مجال الإسكان لم تكن هناك أهداف واضحة المعالم ولم تعتمد الخطة أسلوباً علمياً لمعرفة حجم المشكلة السكنية بل بنيت تقديراتها من خلال ملاحظات عامة عن الأداء في قطاع الإسكان من خلال الخطة العشرية السابقة. وعليه لم تحدد الخطة الخمسية عدد المساكن المطلوب توفيرها خلال تلك الفترة ولم تحدد حجم التوسع المرغوب فيه في مجال الإسكان. عموماً فإن الخطة الخمسية الأولى والمعدلة لم تُعطَ الإسكان أهمية النسبية كعنصر أساسي في التنمية الاجتماعية وعامل مساعد في التنمية الاقتصادية وكانت الحصيلة آنذاك من الوحدات السكنية 4 ألف وحدة سكنية، وتمثل جزء ضئيل من الاحتياجات السكنية وقتها (اللجنة القومية للإسكان، مرجع سبق ذكره: 9-11).

3.5 الإسكان خلال الخطة الطارئة 1976-1977م:

تفاقت المشكلة في أعقاب الخطة الخمسية مما أدى إلى الإسراع لإعداد خطة لعام واحد لتدارك الموقف حيث لأول مرة تحدد أهداف كمية ونوعية تمثلت في:

- توزيع 28 ألف قطعة سكنية وفقاً للموقع والخدمات في 13 مدينة كبرى ولمختلف الفئات.

- تشييد 600 مسكن اقتصادي للعمال عن طريق البيع الإيجاري وترقية وتحسين مناطق السكن العشوائي في الخرطوم الكبرى وبورتسودان.
 - تشجيع القطاع الخاص للاستثمار في مجال الإسكان.
- بالرغم من إجازة هذه الخطة كعلاج لمشكلة الإسكان إلا أنها كانت فوق طاقة الجهات التي أوكلت إليها التنفيذ (اللجنة القومية للإسكان، مرجع سبق ذكره: 11-12).

4.5 الإسكان في الخطة السداسية 1977-1982م:

لقد حُددت أهداف الخطة السداسية باعتبارها جزءاً من أهداف الخطة بعيدة المدى (1977-1994) والتي تهدف إلى نمو الاقتصاد السوداني. عملت الخطة على إعداد خرائط موجهة لنمو 13 مدينة هي: بورتسودان، عطبرة، الدامر، كسلا، القضارف، الحصاحيصا، الدمازين، الدويم، كوستي، الأبيض، كادقلي، نيالا والفاشر. وقد تم رصد مبلغ 320 ألف جنيه لهذا المشروع إلا أنه لم ينفذ ومازالت تلك المدن تنمو دون خطط استراتيجية (ادم، 2015: 30). أما الأهداف الكمية والنوعية في مجال الإسكان وفقاً للخطة السداسية فتمثلت في الآتي:

- توفير 152 ألف وحدة سكنية للمدن الكبرى مع إعطاء الأولوية لذوي الدخل المحدود.
 - تحسين 42 ألف وحدة سكنية بمناطق السكن العشوائي بالخرطوم الكبرى وبورتسودان.
 - إنشاء صندوق لخدمات الإسكان برأسمال قدره 6 مليون جنيه بالإضافة إلى المال المقدم والمدفوع للأراضي وفائض تكاليف الخدمات الضرورية وفرق التحسين وزيادة رأسمال البنك العقاري من 15 إلى 40 مليون جنيه.
 - تدعيم جهاز الإسكان بالكوادر المهنية والفنية وخصصت الخطة مبلغ 88 مليون جنيه لقطاع الإسكان والتخطيط العمراني من خلال الإجراءات السابقة (اللجنة القومية للإسكان، مرجع سبق ذكره: 12-15).
- اعتمدت الخطة أسلوب الموقع والخدمات لتوفير 129 ألف وحدة سكنية وأسلوب المساكن الاقتصادية لتوفير 5 ألف وحدة سكنية وأسلوب الإسكان الاستثماري لتوفير 18 ألف وحدة سكنية من جملة 152 ألف وحدة سكنية.

5.5 الإسكان في الاستراتيجية القومية الشاملة 1992 - 2002م:

تبنت الدولة الاستراتيجية القومية الشاملة وقسمتها لثلاثة برامج كالاتي: البرنامج الأول (1992/1993-1994/1995)، البرنامج الثاني (1996-1998) والبرنامج الثالث (1998/1999-2001/2002). في مجال الإسكان اتخذت الدولة عدة تدابير وسياسات لمقابلة الزيادة الكبيرة في الطلب على المساكن في إطار الاستراتيجية القومية الشاملة وقد هدفت الخطة الإسكانية الشاملة إلى تلبية كل الاحتياجات المتراكمة والناجمة عن الزيادة السكانية خلال عشرة سنوات وسعت لتوفير المسكن للمواطنين من خلال ثلاثة محاور هي الأرض، الخدمات والمباني حيث تقوم الدولة بدعم الأرض والخدمات بنسب متفاوتة بينما يقع عبء تمويل وتنفيذ المباني كاملاً على المواطن المستفيد من مدخراته الخاصة دون أي دعم من الدولة وهو ما عرف بسياسة الموقع والخدمات كنظام للخطط الإسكانية (وزارة المالية، 1991).

جدول رقم (1) منهجية المشاركة لتنفيذ المسكن في أسلوب الموقع والخدمات

عناصر الوحدة السكنية	صيغة المشاركة لبناء المسكن		نسبة دعم الدولة
الأرض	مشاركة الفرد	دعم الدولة	33%

عناصر الوحدة السكنية	صيغة المشاركة لبناء المسكن		نسبة دعم الدولة
	15%	85%	
المباني	100%	00%	55%
الخدمات الأساسية	20%	80%	4%
الخدمات الضرورية	70%	20%	6%
الخدمات الاجتماعية	المساهمة الشعبية المدعومة		2%

المصدر: وزارة البيئة والغابات والتنمية العمرانية

من الجدول رقم (1):

يلاحظ عدم استفادة الشرائح الضعيفة من ذوي الدخل المحدود من الدعم حيث أن الاعتماد على التمويل الذاتي من موارد المستفيد تعتبر مشكلة حقيقية لتدني متوسط دخل الفرد، وتمثل الأرض المدعومة حوالي 33% من تكلفة المسكن أما عملية البناء والتشييد فتمثل 69% من التكلفة، وهو ما لا تستطيع تلك الفئات تحمله، فتعتمد إلى بيع ما خصص لها من أرضي لمقابلة احتياجات أخرى تعتبر ضرورية بالنسبة إليهم.

جدول رقم (2) الأراضي والخطط الإسكانية الموزعة (1956-2007)

السنوات	عدد القطع الموزعة	النسبة من الإجمالي %
1956 - 1960 م	11807	3.8
1961 - 1970 م	27957	9
1971 - 1976 م	9405	3
1977 - 1982 م	57477	18.4
1983 - 1990 م	7771	2.5
1991 - 2000 م	120000	38.5
2001 - 2007 م	77375	24.8
الجملة	311792	100%

المصدر: وزارة البيئة والغابات والتنمية العمرانية

من الجدول رقم (2) يلاحظ:

أن جملة الأراضي السكنية التي تم توزيعها منذ استقلال السودان في العام 1956م وحتى العام 2007م لم تتجاوز 311792 قطعة أرض. كما أن أعلى نسبة للتوزيع كانت خلال الفترة (1991-2000) حيث بلغت 38.5% من جملة الأراضي الموزعة وربما يعود السبب لارتفاع دخل الافراد بسبب استخراج البترول وانعكاسه الإيجابي على الاقتصاد. مرة أخرى تراجعت نسبة توزيع الأراضي إلى 24.8% خلال الفترة (2001-2007). عموماً نسب التوزيع تشير إلى عدم وجود منهجية واضحة من الدولة للكيفية التي يتم بها تركيز التوزيع.

6.5 الإسكان في الاستراتيجية ربع القرنية 2007-2031م:

في إطار الخطط طويلة المدى تبنى السودان الاستراتيجية ربع القرنية، وتم تقسيمها إلى مجموعة خطط للتنمية خمس سنوات لكل فترة وتمثل أهم موجهاتها في توطين الحاجات الأساسية وخفض معدلات الفقر (المجلس القومي للتخطيط الاستراتيجي، 2006: 163-165). وكانت الاستراتيجية ربع القرنية كسابقتها من خطط التنمية غير المدروسة ولم يسبقها تحليل دقيق يوضح نقاط القوة والضعف والفرص والمهددات ويبين الموارد الحقيقية المتاحة.

وقد تضمنت أهداف الاستراتيجية، تطوير العمل في مجال الإسكان وتلافي عيوب الموقع والخدمات، انتهجت فيها الدولة سياسة إسكانية جديدة مستفيدة من التجارب السابقة، تمثلت في أسلوب المباني وتقليل تكلفة البناء من خلال إعفاء شرائح ذوي الدخل المحدود من الرسوم المفروضة على مواد البناء كالضرائب، الجمارك، القيمة المضافة، ورسوم الإنتاج، وكذلك تمكين المستفيد من الحصول على تمويل طويل الأجل وبأقل تكلفة ممكنة بالإضافة إلى الأرض والخدمات، حيث إنشأت الدولة الصندوق القومي للإسكان والتعمير لغرض تنفيذ تلك السياسات وتبني المشروع القومي للمأوى (الصندوق القومي للإسكان والتعمير، 2010: 39).

هنالك العديد من العوامل الداخلية والخارجية التي أدت إلى فشل مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية في السودان، مثل الحرب الأهلية في جنوب البلاد وموجات الجفاف والتصحر التي اجتاحت بعض المناطق في البلاد، إلى جانب الكوارث الطبيعية كالأمطار والسيول والفيضانات التي أدت إلى تدمير البنيات الأساسية في القطاعات الإنتاجية والخدمية. وتبعها موجات نزوح جماعية من السكان من بعض المناطق المدن الكبرى متسببة في مزيد من الضغوط على الخدمات القائمة (رجب، 2015: 2-3).

من خلال التتبع التاريخي لتطور قطاع الإسكان في السودان منذ العام 1946 إلى العام 2018 مروراً بالاستراتيجية المستقبلية 2031م، يلاحظ أن الدولة وعبر خططها التنموية لم تستطيع أن تستوعب الطلب المتزايد على الأراضي والخطط الإسكانية وتضافت أسباب عديدة حتى تم الوصول إلى هذا الوضع منها سوء التخطيط والإدارة الغير رشيدة للموارد الاقتصادية فضلاً عن تزايد الهجرة إلى المدن الكبرى لتمرکز الخدمات العامة الجيدة من تعليم وصحة ووظائف.

6- دور بنك السودان المركزي في ضبط وتنظيم التمويل العقاري:

بنك السودان المركزي وبصفته الرقابية والاشرفية على الجهاز المصرفي يقوم بإعداد وإصدار السياسات النقدية والتمويلية سنوياً، بالإضافة لإصدار المنشورات التي تحدد ضوابط وأسس منح التمويل المصرفي، وقد حظرت سياساته عام 1983م تمويل وشراء العقارات باستثناء العقارات والأراضي المرتبطة بالقطاعات ذات الأولوية كالزراعة والصناعة والطرق، واستمر ذلك حتى العام 2001م الذي بدأ فيه تحرير العمليات المصرفية، وسُمح بتمويل القطاعات والأنشطة الاقتصادية بما فيها القطاع العقاري (سعيد، 2013: 320-321). وضع البنك المركزي ضوابط للتمويل العقاري في مجال تشييد وشراء العقارات للأغراض السكنية والتجارية وفقاً للمنشور رقم (2006/3) وفقاً للأسس والضوابط التالية:

- لا تُظر في طلب التمويل إلا بعد تقديم شهادة بحث حديثة وخالية من الموانع تثبت ملكية العميل للقطعة موضع التمويل.
- يُرهن العقار للبنك ويستمر الرهن حتى نهاية السداد.
- يقوم البنك بالتأمين على العقار الممول ويضاف مبلغ التأمين للمديونية.
- يترك أمر تحديد الأقساط وتواريخ استحقاقها للتفاوض بين البنك والعميل.
- يجوز أن يقوم البنك بمنح التمويل للشركات التي تعمل في مجال الإسكان الشعبي أو الفئوي أو يمنح مباشرة لهذه القطاعات أو الأفراد.

في يناير 2014م أصدر بنك السودان المركزي المنشور رقم (2014/3) والذي بموجبه تم مرة أخرى حظر البنوك والمصارف من تمويل العقارات واستثنى من ذلك المحافظ التمويلية المنشئة من البنوك للإسكان الشعبي والاقتصادي عبر الصندوق القومي للإسكان والتعمير.

جدول رقم (3) تدفق التمويل المصرفي (نسب مئوية) حسب القطاعات الاقتصادية خلال الفترة (2011- 2018)

المجموع	أخرى*	الطاقة والتعدين	التجارة الخارجية	النقل والتخزين	العقارات والتشييد	الصناعة	التجارة المحلية	الزراعة	العام
%100	26.5	2.2	13.7	6.1	4.3	23.7	16.1	6.4	2011
%100	25.9	0.6	9.6	6.8	8.9	19.0	17.3	11.9	2012
%100	18.1	1.4	12.3	10.2	9.0	16.2	12.9	19.9	2013
%100	24.4	1.6	12.3	5.8	9.9	13.3	17.0	15.7	2014
%100	23.3	0.7	7.0	4.6	11.0	14.6	18.3	20.5	2015
%100	23.2	1.1	5.6	4.1	11.8	11.5	19.9	22.7	2016
%100	22.5	3.1	6.4	4.1	13.6	13.8	17.8	18.7	2017
%100	16.5	2.7	9.0	5.4	9.7	26.5	4.7	25.6	2018

المصدر: بنك السودان المركزي، التقارير السنوية، للأعوام 2011- 2018م.

من الجدول رقم (3) يلاحظ الآتي:

- تدني نسبة التمويل المصرفي المخصص لتمويل قطاع العقارات والتشييد حيث تراوحت ما بين 4%- 14% خلال الفترة 2011- 2018م وهو ما يشير إلى ضعف مساهمة القطاع المصرفي في تنمية قطاع الإسكان.
- يعود تفسير تدني نسبة التمويل المصرفي العقاري إلى تأثر القطاع المصرفي بسياسات البنك المركزي التي حظرت المصارف التجارية ولفترة طويلة من تمويل العقارات وإعادة توجيه التمويل نحو القطاعات الاقتصادية ذات الأولوية مثل الزراعة والصناعة.
- المصارف التجارية تعتمد في منح التمويل على مواردها الذاتية وعلى الودائع الجارية والتي دائماً ما تكون تحت الطلب مما يتعذر معه استغلالها في أنشطة استثمارية طويلة الأجل كالقطاع العقاري والذي يحتاج إلى أموال ضخمة وفترات طويلة للاسترداد، هذا يجعل طبيعة التمويل المطلوب للقطاع العقاري لا ينسجم مع طبيعة موارد المصارف التجارية.

7- دور البنك العقاري التجاري في تمويل وتطوير القطاع السكني:

1-7 تعريف بالبنك العقاري التجاري:

أُفتتح البنك العقاري السوداني في عام 1967م كبنك حكومي يقدم السلفيات لإنشاء المساكن لموظفي الدولة ولذوي الدخل المحدود. بحلول العام 1988م منح البنك حوالي 50 ألف سلفية مباني مختلف شرائح المواطنين. في العام 1990م أدخل النظام المصرفي في أنشطة البنك لدعم موارده وإيراداته مما مكنه من تمويل المجمعات السكنية الكبيرة. في عام 2003م تمت خصخصة البنك ضمن سياسة الدولة للتحرير الاقتصادي وألت ملكية البنك لشركة الجماعة السعودية للتجارة والاستثمار المحدودة وتم تعديل الاسم من البنك العقاري السوداني إلى البنك العقاري التجاري وأصبح بجانب تمويله الإنشاءات العقارية يمنح التمويل للقطاعات الأخرى.

في نهاية عام 2009م دخل بنك السودان المركزي كمساهم بمبلغ 60 مليون جنيه في رأس مال البنك في إطار سياسات اصلاح القطاع المصرفي وأصبح يمتلك ثلثي أسهم البنك ومتبقي الأسهم باسم الشيخ/ جماعة الجماعة

وشركة الجمعة للتجارة والاستثمار المحدودة وبذلك أصبح للبنك رأس مال كبير يمكنه من أداء مهامه المصرفية والتمويلية. بعد تحول البنك إلى شركة مساهمة عامة توسعت أهدافه لتشمل الآتي:

- القيام بالأعمال المصرفية والمعاملات المالية والتجارية والاستثمارية وفق الشرع الحنيف.
- دعم التنمية العقارية بحكم عراقته وتاريخه وخبرته في هذا المجال.
- توفير مواد البناء ومحاولة كسر احتكارها وتركيز الأسعار في السوق المحلي.
- إنشاء وتطوير صناعة مدخلات المباني.
- القيام بأعمال التقييم والتقديرات الهندسية للعقارات.
- إنشاء شركات عقارية تساعد بطريق مباشر أو غير مباشر في تحقيق أهداف البنك.

بناءً على ذلك أصبح البنك يطلع بالعمليات المصرفية التجارية والتمويلية وفقاً لأساليب عديدة ينتهجها لتمويل قطاع الإسكان منها القروض طويلة الأجل وبأسعار فائدة مخفضة تستوعب ذوي الدخل المحدود، ولكن هذا النظام اوقف واتجه البنك إلى تشييد المباني على القطع التي تمنحها له وزارة الشؤون الهندسية وبيعها للمواطن كمساكن جاهزة تتنوع ما بين المساكن الشعبية لذوي الدخل المحدود والفئوية لذوي الدخل المتوسط وشقق تمليك في شكل مجمعات سكنية لميسوري الحال (البنك العقاري التجاري، 1995: 25-26).

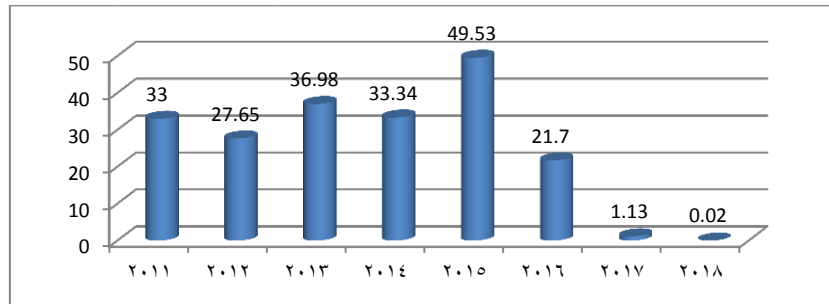
2.7 مساهمة البنك العقاري التجاري في انشاء المشاريع السكنية والخدمية والاجتماعية:

1.2.7 التمويل الممنوح بواسطة البنك للقطاع السكني:

جدول رقم (5) مساهمة البنك العقاري تمويل القطاع السكني والعقارات (2011-2018)

السنة	اجمالي التمويل/بالمليون جنييه	تمويل العقارات بالمليون جنييه	النسبة من التمويل الكلي %
2011	53195060	17571597.5	33.03
2012	111653849.69	30877791.9	27.65
2013	137729543.85	50938951.4	36.98
2014	64310720.50	21438108.5	33.33
2015	260046712.97	128791726	49.53
2016	300203077.73	65188063	21.72
2017	440696194.35	4965570	1.13
2018	40940153646	8931671.2	0.022

المصدر: البنك العقاري التجاري، تقارير إدارة الاستثمار، للأعوام 2011-2018م.



شكل رقم (1) مساهمة البنك العقاري تمويل القطاع السكني والعقارات (2011-2018)

المصدر: اعتماداً على بيان الجدول رقم (5).

من الجدول رقم (5) والشكل رقم (1) يلاحظ أن أعلى نسبة تمويل منحت للقطاع العقاري كانت في العام 2015م حيث بلغت 49.5% من إجمالي التمويل بينما ادني نسب كانت في 2017م و2018م حوالي 1.13% و0.02% على التوالي وهو انخفاض ملحوظ يعود إلى الاضطراب وعدم الاستقرار السياسي وتبعاته الاقتصادية والتي انتهت بتغيير النظام الحاكم مما سبق يتضح أن قطاع الإسكان قد استفاد من التمويل العقاري عبر إنشاء المشروعات السكنية.

2.2.7 المشاريع السكنية التي انشأها البنك العقاري التجاري:

بنهاية العام 2018م نفذ البنك العديد من المشروعات السكنية لمختلف الفئات تشمل الآتي:

- مشروع أبي سعد للإسكان الشعبي ويضم 1000 وحدة سكنية وبمساحة 300م² للوحدة واستهدف المشروع ذوي الدخل المحدود.
- مشروع السكن الشعبي بمدينة عطبرة ويضم 250 وحدة سكنية بمساحة 300 م² للوحدة واستهدف المشروع ذوي الدخل المحدود.
- مشروع إسكان دار السلام بأمر درمان ويضم 200 وحدة سكنية بمساحة 300 م² للوحدة واستهدف جنود وضباط القوات المسلحة (البنك العقاري، المرجع السابق ص 27).

3.2.7 المشاريع الخدمية والاجتماعية:

- إدخال خدمات الكهرباء لعدد 2400 أسرة بقري بولاية الجزيرة بتمويل 24 مليون جنيه.
- إدخال خدمات الكهرباء للحارة 22 أمبدة بتكلفة (5) مليون جنيه.
- إدخال خدمة الكهرباء والمياه لعدد 300 أسرة في نطاق مشروع تأهيل وصيانة مباني أفراد ضابط الأمن والمخابرات بولاية شمال كردفان.
- تقديم خدمة التمويل لعدد من الخلايا الشمسية لإنارة بعض الأحياء بولاية جنوب دارفور.
- المشاركة في مشروع اضاحي العاملين مع مصرف الادخار بولاية القضايف (البنك العقاري، تقارير إدارة الاستثمار، 2011-2018).

4.2.7 مشاريع الأبراج السكنية:

- المجمع السكني بمدينة جبرة وبدأ تنفيذه في ديسمبر 1990م ويتكون من عدد 3 أبراج تضم 24 شقة و22 محل تجاري وقد بيعت لوزارة التعليم العالي كسكن لأساتذة الجامعات.
- مشروع المعمورة الاستثماري بالخرطوم وتم تنفيذه بشراكة بين البنك العقاري وشركة مصر لأعمال الاسمنت المسلح ويتكون من 12 عمارة تحوي 120 شقة مزودة بكافة الخدمات.
- مشروع إسكان العمارات شارع 61 الخرطوم: يتكون من مرحلتين، الأولى تضم سبعة أبراج تحتوي على 32 شقة أما الثانية تضم 10 أبراج تضم 80 شقة، حيث تبلغ مساحة الشقة 154م² وتبلغ قيمة الشقة 55 ألف دولار للدفع النقدي و60 ألف دولار للدفع بالأقساط.
- المدينة الترفيهية بحري بتكلفة مليون دولار بها ملاعب أطفال ومسرح وكافتيريا ومتاجر.
- برج السوبات بالخرطوم بحري مساحته 458م² ويحتوي على خمسة طوابق بها 10 شقق وطابق أرضي به 7 محال تجارية وتم تملك الشقق بأقساط مريحة للجسم.

- برج الناصر بالخرطوم بحري يضم 4 طوابق علوية وطابق أرضي وبه 20 شقة.
- مشروع رويال ريزيدنس/ المنشية شراكة بين البنك العقاري التجاري وشركة (BC) للتشييد والتنمية ويعتبر من أكبر المشروعات الإنشائية التي نفذها البنك، حيث تبلغ تكلفته 34 مليون جنيه ويتكون من أربعة أبراج سكنية، كل برج يتكون من سبعة طوابق وبدرون ويسع كل برج 26 شقة ويبلغ إجمالي عدد الشقق بالمشروع 104 شقة سكنية فاخرة.
- إنشاء كلية الطب والصيدلة التابعة لشركة النيل للتعليم العالي بتمويل 8.5 مليون جنيه.
- إعادة تأهيل عمارة إبراهيم طلب بالخرطوم بحري بالتعاون مع الصندوق القومي لرعاية الطلاب، حيث آلت ملكيتها للصندوق القومي لرعاية الطلاب.
- تمويلات أخرى منحها البنك (فردية) وجماعية لتمليك وسائل النقل والتمويل الجماعي (مؤسسة النفط السودانية) وتمويل جامعة العلوم والتقانة بأمر درمان ومنسوبي جامعة أفريقيا العالمية ونقابة التخطيط العمراني بولاية الخرطوم ونقابة عمال بنك النيل الأزرق (البنك العقاري، المرجع السابق).

3.7 العقبات التي واجهت البنك العقاري التجاري:

- رغم النجاحات التي حققها البنك العقاري التجاري في تنمية قطاع الإسكان فقد اعترضته بعض العقبات منها (بومر، وجفري، 2004: 165):
- محدودية الموارد المالية المتاحة للاستخدام مقارنة بحجم قطاع العقارات.
 - عدم الاهتمام الكافي من قبل التخطيط والبرامج التنموية السابقة بمشاكل الإسكان يمثل تحدي كبير أمام البنك العقاري للنهوض بالقطاع السكني.
 - القيود التي فرضها البنك المركزي لحظر التمويل العقاري سابقاً أثرت على الأداء المالي.
 - انعدام استغلال الموارد الذاتية للمواطنين وتسخيرها للمساعدة في حل مشكلة السكن.

4- خلاصة النتائج ومناقشتها:

- قطاع الإسكان لم يحظ بالأولوية في حصوله على التمويل من المصارف التجارية فقد احتل المرتبة الثالثة مما يشير إلى ضعف اسهام تلك المصارف التجارية في هذا المجال وتركيزها على القطاعات الأخرى مثل الصناعة والزراعة والتجارة المحلية.
- هنالك دوراً مشهوداً لعبه البنك العقاري التجاري في تنمية قطاع الإسكان ويستدل على ذلك بمشروعات الإسكان التي مولها ونفذها والتي استهدفت مختلف شرائح المجتمع.
- عرف السودان التخطيط التنموي منذ العام 1956 وعلى الرغم ذلك لم يُراعَ في الخطط الإسكانية نمو السكان ويستدل على ذلك بتعدد وكثرة الخطط التي أُجيزت ولم يتم تنفيذها.
- السياسات التمويلية التي اصدرها بنك السودان المركزي في فترات سابقة أدت لحرمان قطاع الإسكان من التمويل العقاري بسبب حظر البنوك التجارية.
- عدم الاستقرار السياسي في السودان أثر سلباً على تنفيذ الخطط التنموية.
- ضعف التمويل المصرفي الممنوح بواسطة البنوك التجارية لقطاع الإسكان والعقارات ويعود السبب إلى السياسات التمويلية وإلى طبيعة عملياتها التمويلية قصيرة الاجل المرتبطة بودائع العملاء، بينما نجد المساهمة

الفاعلة للبنك العقاري التجاري في تنمية قطاع الإسكان وذلك لطبيعته المتخصصة في تمويل المشروعات الإسكانية.

التوصيات والمقترحات

استناداً إلى نتائج الدراسة يوصي الباحثان ويقترحان بالآتي:

1. أن تسمح السلطات التمويلية للمصارف التجارية برفع نسبة تمويلها للقطاع العقاري مما يؤدي لتوفير التمويل اللازم للحد من أزمة الإسكان.
2. من المهم أن تأخذ الدولة في اعتبارها معدل النمو السكاني عند وضع خطط تنمية القطاع السكني والاستفادة من الاخفاقات السابقة.
3. دعم رأسمال البنك العقاري التجاري للاطلاع بمهامه المختصة في منح التمويل العقاري.
4. ضرورة أن يُراعى في السياسات التمويلية التي يصدرها البنك المركزي مستقبلاً خصوصية البنك العقاري التجاري واستثنائه من السياسات التي من شأنها حظر التمويل العقاري.
5. أن تهتم الدولة بتوفير الإسكان الشعبي ليستوعب شريحة واسعة من ذوي الدخل الضعيف.
6. سعي الدولة للاستقرار السياسي يقود للخفاء والاستقرار الاقتصادي ونجاح خطط التنمية.

قائمة المراجع

- القرآن الكريم، سورة النحل، الآية رقم (80).
- آدم، الفاضل علي. (2015). التحضر في السودان، ملتقى الحوار حول التحضر الواقع والآثار والتحديات، الأمانة العامة لمجلس الوزراء، الخرطوم، السودان.
- آدم، سلمى حامد. (2010). "إدارة مخاطر عمليات التمويل العقاري في السودان"، رسالة بكالوريوس غير منشورة. كلية الدراسات الاقتصادية والاجتماعية، جامعة الخرطوم، الخرطوم، السودان.
- بنك السودان المركزي، التقارير السنوية. (2011-2018). <https://cbos.gov.sd/ar/publication-type/> التقرير السنوي ، يناير 2020م.
- البنك العقاري التجاري، إدارة الاستثمار.
- البنك العقاري التجاري، تقرير مالي للمشاريع الاستثمارية في البنك العقاري. (1995). الخرطوم، السودان.
- بومرليانو، وجفري كارمايكل. (2004). تطور المؤسسات المالية غير المصرفية ومراقبتها: منشورات البنك الدولي، ط1. الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية. عمان. الأردن.
- https://library.iugaza.edu.ps/book_details.aspx?edition_no=84272 2020/1/26م 2:50م.
- جمعة، حسين محمد. (2006). دليل المعلومات العقارية، ط1. جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية العقارية. مصر.
- حمزة، سعد ماهر. (1956). التنمية الاقتصادية في السودان إمكانياتها ومشاكلها المالية، ط1. مكتبة النهضة المصرية للنشر والطبع. القاهرة. مصر.
- الحميلي، عادل. (2017)، الوصول للتمويل العقاري: دراسة مقارنة عن التمويل والإسكان في 9 دول. المركز المصري لدراسات السياسات العامة.

- <http://www.ecpps.org/attachments/article/934/21/2/2020-3:31am.pdf> 20% عن 20% التمويل والإسكان في 20% في 20% دول 20% 20% مقارنته
- ديوب، انيس. (2016). مستقبل واعد لقطاع العقار الإماراتي. مجلة افاق المستقبل، العدد 29: 78-81. https://www.ecssr.ae/wp-content/uploads/PDF/AafaqAlMustaqbal/Aafaq-2016/Aafaq-issue-21/2/2020-12:56am.29/078_Issue29.pdf
- رجب، على عبد الله. (2015). الاقتصاد السوداني، <http://economy.gaduniv.edu.sd/> 2020/1/26م 4:26م.
- الزحيلي، وهبة. (2002). الفقه الإسلامي وأدلته، ج7، ط4. دار الفكر للنشر. دمشق. سوريا. دمشق.
- سعيد، غلام الدين عثمان آدم. (2013). " دور الإسكان في تحقيق التنمية الاقتصادية في السودان (2010-2012) "، رسالة دكتوراه غير منشورة. كلية الدراسات العليا، جامعة أم درمان الإسلامية، الخرطوم، السودان.
- الصندوق القومي للإسكان والتعمير. (2010). التجربة الحكومية لتوفير السكن، الخرطوم، السودان.
- عبد الباسط، المجتبي الطيب. (2008). "تمويل الاستثمار العقاري- دراسة تطبيقية على الصندوق القومي للإسكان والتعمير ولاية الخرطوم (1994-2007)"، رسالة ماجستير غير منشورة. كلية الدراسات العليا، جامعة أم درمان الإسلامية، الخرطوم، السودان.
- غرفة ابوظبي، قطاع العقارات في ابوظبي. (ديسمبر 2018). ابوظبي، الامارات العربية المتحدة. <file:///C:/Users/User/Desktop/المجلة%20العربية%20125/21/2/2020,12:30pm./real%20estate%20arabic%20low1.pdf>
- قدور، عثمان مصطفى. (2014). "مزايا ومعوقات التمويل العقاري المصرفي في السودان ودورها في الحد من مقدرة العميل في الحصول على التمويل"، رسالة ماجستير غير منشورة. كلية الدراسات العليا، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، الخرطوم، السودان <http://repository.sustech.edu/handle/123456789/10630> 21/2/2020, 10:4 am.
- اللجنة القومية للإسكان. (1985). نحو سياسة إسكانية قومية، الخرطوم، السودان.
- المجلس القومي للتخطيط الاستراتيجي. (2006). الاستراتيجية القومية ربع القرنية. <https://hcsp.gov.sd/topics/> ، يناير 2020م.
- محمد، حرية محمد عباس. (2011). "أهمية دراسات الجدوى في قطاع التمويل العقاري بالسودان"، رسالة ماجستير غير منشورة. كلية الدراسات العليا، أكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية، الخرطوم، السودان.
- محمود، بن خبشاش. (2015). "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع الإسكان بالجزائر"، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة أم البواقي، الجزائر.
- نميري، سيد. (1978). التخطيط الاقتصادي في السودان، ط1. دار جامعة الخرطوم للنشر. الخرطوم.
- وزارة البيئة والغابات والتنمية العمرانية أُرشيف العام 2009م.
- وزارة البيئة والغابات والتنمية العمرانية، أُرشيف 2012م.
- وزارة المالية والاقتصاد الوطني، الاستراتيجية القومية الشاملة، إدارة السياسات.