

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية

مركز البحوث والنشر والاستشارات

المنتدى المصرفي الثالث والتسعون

بعنوان :

(تحديات ومستقبل التمويل العقاري

في السودان)

داسة حاله البنك العقاري التجاري

إعداد :

م. صلاح عبدالرازق - مدير الشؤون الهندسية

أ. خالدة - مدير إدارة البحوث

البنك العقاري التجاري

ابريل 2013م

يقول تعالى (والله جعل لكم من بيوتكم سكناً)

صدق الله العظيم

يعتبر عنصر التمويل وتوفير مصادره المختلفة من أهم العناصر التي تؤثر تأثيراً كبيراً على القطاع العقاري حيث يمثل التمويل العمود الفقري في كل مراحل المشاريع المختلفة بدءاً من تحديد الأرض الملائمة للمشروع وإجراء أعمال المساحة اللازمة لها ثم تخطيطها وتقسيمها وبعد ذلك مدها بالخدمات الأساسية والبنيات التحتية وصولاً إلى مرحلة التشييد. ويندرج تحت محور التمويل العقاري عدد من مكونات قطاع البناء والتشييد والتي يمكن تلخيصها في القطاعات التالية:

- القطاع السكني.
- القطاع الصناعي.
- القطاع التجاري.
- القطاع الخدمي والإداري (البنيات التحتية والمرافق العامة).

ويشغل القطاع السكني مكاناً هاماً في قطاع البناء والتشييد إذ تحتل قضية الحاجة إلى المأوى موقعاً متقدماً من سلم أولويات الإنسان حيث تأتي الحاجة إلى المأوى مباشرة بعد الحاجة إلى الغذاء والكساء لما له من ضرورة في استقرار الفرد والأسرة على حد سواء بإعتبار أن السكن يمثل أحد المتطلبات الأساسية للإنسان فهو يوفر له الحماية من الظروف البيئية ومخاطر الطبيعة ويمنحه الطمأنينة المادية والمعنوية مما يقوى فيه روح الإنتماء للأرض والوطن.

وبالتالي يظل القطاع العقاري من القطاعات الاقتصادية ذات الأولوية لا لكونه يغطي الحاجة السكنية ويعمل على تحسين مستوى معيشة الفرد، بل يتعداه إلى كونه إحدى القطاعات المحركة للاقتصاد الوطني من خلال مساهمة عملية الإسكان في:

- رفع إنتاجية العاملين في القطاعات المختلفة خاصة الصناعات المرتبطة بالبناء من خلال تحسين الوضع الاجتماعي والاقتصادي ورفع القدرة الاستيعابية للعمال.
- حفز السكان على التوفير والادخار ومن ثم تقليل الاستهلاك من أجل الحصول على السكن.
- تنمية القطاع المالي من حيث زيادة الطلب على خدماته المالية وذلك لكبر حجم الاستثمارات الموظفة في قطاع الإسكان.
- تنمية القطاع الصناعي من خلال خلق وتشجيع صناعة مستلزمات البناء المختلفة.

ومن المعلوم إن مشكلة الإسكان في معظم دول العالم المتقدمة منها والنامية هي المشكلة الأولى والملمحة التي تبحث الدول والحكومات في إيجاد الحلول لها وتتفاوت هذه الحلول من دولة إلى أخرى تبعاً للظروف التي ساهمت في خلق مشكلة السكن والتي احتلت أهمية كبرى في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية لهذه الدول.

وانطلاقاً من مجمل هذه الاعتبارات واستصحاباً لدور البنك العقاري الرائد في التمويل العقاري

وبخاصة تمويل السكن، سوف نستعرض في هذه الورقة الآتي:

- مشكلة السكن والاحتياجات السكنية في السودان.
- التمويل العقاري الواقع والتحديات.
- تجربة البنك العقاري في تمويل مشروعات الإسكان.
- مشاكل وتحديات القطاع العقاري.
- الحلول والرؤى المستقبلية للقطاع العقاري.

1- مشكلة السكن والاحتياجات السكنية في السودان؛

أظهر التعداد السكاني الأخير للعام 2008م إن عدد سكان السودان بلغ 39.145 مليون نسمة (قبل إنفصال الجنوب)، وأن نسبة سكان الحضر من جملة السكان حوالي 29.5% وأن معدل النمو السكاني السنوي قدر بحوالي 2.827 في الفترة من 1993 - 2008م أنظر الجدول رقم (1).

تعداد السكان في السودان بناءً على تقديرات تعداد 1993 وتعداد 2008م

السنة	التعداد
2004	34.512 مليون نسمة
2005	35.397 مليون نسمة
2006	36.297 مليون نسمة
2007	37.239 مليون نسمة
2008	39.154 مليون نسمة

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء - جدول رقم (1)

كما أثبتت الإحصاءات المتوافرة أن معدلات الهجرة السنوية تجاه العاصمة يمثل نسبة 4.9% في حين أن معدلات الهجرة إلى المراكز الحضرية الأخرى يفوق 2% حيث يوجد في السودان أكثر من (23) مدينة أو مركز حضري يفوق سكانها الـ 50 ألف نسمة، بلغ تعداد السكان في العاصمة القومية - الخرطوم - أم درمان - بحري نحو 5.274 مليون نسمة أي ما يعادل 13.5% من مجموع سكان الولايات الشمالية والذي يعادل نسبة 78% من مجموع سكان السودان، حيث بلغ إجمالي مجموع سكان الولايات الشمالية 30.894 مليون نسمة ومجموع سكان الولايات الجنوبية 8.260 مليون نسمة أي ما يعادل نسبة 21% من مجموع سكان السودان. ونعني بمجموع إجمالي سكان الولايات الشمالية هي الولايات التابعة لحكومة السودان الآن - قبل الانفصال بموجب اتفاقية السلام الشامل بين الشمال والجنوب عام 2005م وهذا ينطبق علي مجموعة سكان الولايات الجنوبية.

وقد احتلت مدينة الخرطوم الكبرى المرتبة رقم (53) عالمياً في العام 2007م ومن المتوقع أن تكون في المرتبة رقم (44) عالمياً في العام 2025م من حيث تعداد السكان.

وحسب إحصائيات التعداد السكاني للعام 2008م فإن الكثافة السكنية في المراكز الحضرية متدنية

مقارنةً بالمستويات العالمية ويعزى ذلك إلى المساحة الشاسعة التي يتمتع بها السودان، وتبين هذه الإحصاءات أن مشكلة السكن في السودان تتعاظم وتزيد في المدن الكبرى وخاصةً في ولاية الخرطوم بإعتبارها أكبر مركز حضري وأكثر المدن كثافة سكانية مما يولد أزمة في إيجاد السكن الملائم والمناسب الذي تتوافر فيه مقومات السكن الصحي.

ووفقاً لتقرير السودان في مؤتمر المئول الثاني والذي عقد في استنبول العام 1996 قُدرت الاحتياجات الإسكانية الناتجة من النمو السكاني في المدن حتى العام 2000م بأنها سوف تكون حوالي 678.377 ألف وحدة سكنية منها حوالي 577.188 ألف وحدة سكنية في المدن الكبرى.

كما خُصص مؤتمر الحالة الراهنة للسكن الحضري في الوطن العربي الذي عقد بالخرطوم في عام 1998 بإن الاحتياجات الإسكانية للمدن السودانية والتي يزيد سكانها عن الـ 50 ألف نسمة يتوقع أن تكون في الفترة من 2007 إلى 2012 حوالي 923.610 وحدة سكنية ومؤخر ثمّ تقدير الاحتياجات الإسكانية في السودان حتى عام 2012 ما يعادل 1.500.000 وحدة سكنية. أنظر الجدول رقم (2).

الاحتياجات الإسكانية الناتجة عن الزيادة السكانية بمراكز العجز التي يزيد سكانها عن 50 ألف نسمة

م	المدينة	2002 – 2012م
1	الخرطوم الكبرى	1.0441.198 وحدة سكنية
2	بورتسودان	36.495 وحدة سكنية
3	مدنى	11.778 وحدة سكنية
4	كسلا	19.434 وحدة سكنية
5	الأبيض	52.926 وحدة سكنية
6	القضارف	32.130 وحدة سكنية
7	عطبره	3.588 وحدة سكنية
8	الجنينة	16.632 وحدة سكنية
9	سنار	8.061 وحدة سكنية
10	نيالا	73.026 وحدة سكنية

المصدر: الصندوق القومي للإسكان والتعمير: - جدول رقم (2)

أما فيما يخص العجز فليست هنالك إحصائيات دقيقة تبين نسبة العجز في الرصيد السكنى المتراكم من السنوات السابقة ولكن هنالك إحصائيات قدرت العجز في عام 1978 بحوالي 103 ألف وحدة سكنية، وفي العام 1998م قدر العجز في الرصيد السكنى بحوالي 190 ألف وحدة سكنية، وفي العام 2000م قدر العجز في الرصيد السكنى بحوالي 220 ألف وحدة سكنية نلاحظ أن رصيد العجز السكنى المتراكم في تصاعد مستمر.

أيضا هنالك بعض الاحتياجات السكنية الناتجة من تهالك وتآكل الوحدات السكنية حيث أشارت

الإحصاءات أنه يعادل حوالي 2% من المساكن المشيدة بمواد ثابتة و 6% بمواد شبه ثابتة وأن حوالي 30% من المساكن المشيدة يحتاج إلى تأهيل وصيانة و الدراسة لم تذكر عدد المساكن المشيدة. وقد ساهم تدنى مستوى دخل الفرد في تفاقم أزمة السكن في السودان فقد أظهرت بعض الدراسات توزيع السكان على ثلاث مستويات دخل حوالي 85% من ذوى الدخل المحدود حوالي 10% من ذوى الدخل المتوسط وحوالي 5% من ذوى الدخل العالي من غالبية السكان ومع إرتفاع تكلفة البناء يصعب على ذوى الدخل المنخفض وهم الغالبية امتلاك سكن مريح وملائم. وقد أورد تقرير السودان الذي قدم في مؤتمر المؤئل الثاني الذي عُقد في أستانبول عام 1996م أن تكلفة المسكن الحضري في المدن السودانية على النحو الآتي:

- مساكن الدرجة الثالثة متوسط التكلفة = (80) ألف جنيه.
- مساكن الدرجة الثانية متوسط التكلفة = (150) ألف جنيه.
- مساكن الدرجة الأولى متوسط التكلفة = (250) ألف جنيه.

والناظر لهذه التكلفة رغم أنها حُددت في العام 1996م فأنها تمثل عبء كبير على الفرد وخاصةً أن نسبة 85% من السكان من ذوى الدخل المحدود والمنخفض.

ومما تقدم أعلاه يتضح لنا مدى عمق مشكلة السكن وأن هنالك فجوة كبيرة قائمة بين الاحتياجات الإسكانية لمختلف فئات المواطنين مما يؤكد أن الحاجة السكنية في السودان تفوق ما هو متاح من المعروض مما يوضح أن الإمكانيات المتوفرة لهذا القطاع لا تستوعب حركة الطلب، مما يتطلب إيجاد الحلول التي تساهم بشكل إيجابي وملئوس في تخفيف مشكلة السكن ومهما كانت درجة دقة هذه التقديرات والمعطيات الإحصائية فأنها بلا شك تعبر عن حجم مشكلة الإسكان في السودان.

2- التمويل العقاري الواقع والتحديات:

يعتبر التمويل الركيزة الأساسية والدعامة الأولى التي يعتمد عليها الاقتصاد باعتبار أن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة رهين الأموال والقروض الممنوحة من عدة مصادر تمويلية لذا كان من الضروري على الدولة تحديد اتجاهات ومسارات التمويل وفقاً لمتطلبات الوضع الإقتصادي.

مؤسسات وآليات التمويل العقاري:

تتكون مؤسسات التمويل العقاري من:

- 1) الشخصيات الاعتبارية العامة والتي يدخل التمويل العقاري ضمن أغراضها - مثل صناديق المعاشات والصناديق الاجتماعية وشركات التأمين وصناديق الإسكان.
- 2) شركات ومؤسسات التمويل التي يرخص لها وفق القانون بمنح التمويل العقاري.
- 3) البنوك التجارية والمتخصصة المسجلة لدى البنك المركزي.
- 4) البنوك المركزية بتقديم الإقراض عبر نافذة تمويل العجز السيولى والتمويل الاستثماري بصفة المضاربة المطلقة أو المشاركة.

وسوف نركز في هذه الورقة على التمويل المصرفي باعتبار أن المصارف تلعب دوراً أساسياً في تحقيق

التنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك من خلال ما تقدمه من مختلف أنواع الخدمات المصرفية للأفراد والمؤسسات والشركات العامة والخاصة حيث يأتي التمويل المصرفي في مقدمة الخدمات المصرفية ويشكل أكثر من 60% من جملة الأنشطة المصرفية للمصارف التجارية والمتخصصة.

دور البنك المركزي في ضبط وتنظيم التمويل العقاري؛

بنك السودان المركزي وبصفته الرقابية والإشرافية على الجهاز المصرفي يقوم بإعداد وإصدار السياسة النقدية والتمويلية سنوياً بالإضافة لإصدار المنشورات التي تحدد ضوابط وأسس التمويل المصرفي، وقد حظرت سياسة بنك السودان التمويلية ومنذ العام 1983 تمويل شراء العقارات باستثناء العقارات والأراضي المرتبطة بتنمية القطاعات ذات الأولوية وذلك حتى العام 2001 حيث تم تطبيق سياسة التحرير الاقتصادي للعمليات المصرفية والتي سمحت بتقديم خدمة التمويل المصرفي لجميع القطاعات والأنشطة الاقتصادية المختلفة بما فيها القطاع العقاري.

ضوابط وأسس التمويل العقاري؛

- تقديم شهادة بحث حديثة خالية من الموانع تثبت ملكية مقدم الطلب للقطعة موضوع التمويل.
- رهن العقار لصالح البنك ويستمر الرهن حتى نهاية السداد واسترداد أصل المبلغ الممنوح والعائد عليه.
- يقوم البنك بالتأمين على العقار الممول ويضاف مبلغ التأمين للمديونية.
- تجيز السياسة أن تقوم البنوك بمنح التمويل للشركات والمؤسسات والصناديق التي تعمل في مجال الإسكان الشعبي أو الفئوي.
- يترك أمر تحديد الإقساط وفترات السداد للتفاوض بين البنك والعميل.
- تعمل السياسة على تحديد تكلفة التمويل سنوياً وفقاً للمؤشرات الاقتصادية.

الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري؛

تستخدم المصارف الصيغ الإسلامية التي تتناسب والنشاطات الاقتصادية حيث تتعامل المصارف في التمويل العقاري بصيغة المرابحة في حالة تمويل الأفراد وبعض المؤسسات والشركات، وصيغة المشاركة المتناقصة في حالة المشاريع الإسكانية الكبيرة وتستخدم صيغة المقاوله والإستصناع في حالة بناء وتشيد العقارات وصيغة الإيجارة المنتهية بالتمليك في حالة شراء العقارات و المنازل الجاهزة.

نسب القطاع العقاري من إجمالي التمويل المصرفي؛

تشير تقارير بنك السودان المركزي السنوية للفترة من (2008 - 2012م) إلى تطور حجم التمويل العقاري ونصيبه من إجمالي التمويل المصرفي. أنظر الجدول رقم (3).

رصيد التمويل العقاري من إجمالي التمويل المصرفي

النسبة من إجمالي التمويل المصرفي	إجمالي التمويل العقاري	النسبة %	إجمالي التمويل المصرفي	الفترة
42%	6.291.1 ❖ (أخرى)	-	14.961.1	2008/12/31
6.8%	1.238.0	21.4%	18.163.5	2009/12/31
8.2%	1.730.9	16.6%	21.185.7	2010/12/31
9.7%	2.213.5	7.9%	22.867.1	2011/12/31
11.2%	2.405.5	(5.8)%	21.536.5	2012/6/31

المصدر بنك السودان المركزي: - جدول رقم (3)

❑ لا يشمل على تمويل الحكومة المركزية.

❖ أخرى: يشمل التعدين، التشييد، النقل، التخزين.

نلاحظ النمو التصاعدي لإجمالي التمويل المصرفي في الفترة من (2008 - 2012م) أنظر الجدول رقم (3) إلا أن نصيب القطاع العقاري من إجمالي التمويل المصرفي ضعيف رغم الزيادة في حجم التمويل علماً بأن القطاع العقاري في السودان وفي غيره من الدول النامية يشكل نسبة مقدره من الناتج المحلي الإجمالي تصل إلى أكثر من 15% باعتبار أنه من القطاعات الحيوية والمرتبطة برفاهية المجتمع (السكن - المرافق العامة).

التمويل المصرفي للقطاع العقاري المشاكل والمعوقات:

- يواجه التمويل المصرفي للقطاع العقاري العديد من التحديات والمشاكل والمعوقات تتمثل في:-
- ضعف رؤوس أموال المصارف وضعف الموارد المالية المتاحة حيث تعتمد معظم المصارف في التمويل على مواردها الذاتية من الودائع الجارية والتي دائماً ما تكون تحت الطلب في أي لحظة مما يتعذر معه استغلال هذه الودائع في أنشطة استثمارية طويلة الأجل والقطاع العقاري يحتاج إلى أموال كبيرة وفترات طويلة للإسترداد وهذا يجعل طبيعة التمويل المطلوب للقطاع العقاري لا تنسجم مع طبيعة موارد المصارف.
- التكلفة العالية للتمويل العقاري واعتماد الإسكان الحديث على مدخلات إنتاجية معظمها يتم إستيرادها من الخارج مما يرفع التكاليف النهائية للوحدات السكنية بحيث لا تتوافق مع مقدرات المستهدفين من ذوى الدخل المحدود والشرائح الضعيفة.
- التمويل العقاري تمويل طويل الأجل والمصارف كما أشرنا تعتمد على الودائع قصيرة الأجل مما ينعكس سلباً على عدم إستدامة تقديم خدمة التمويل العقاري على جميع المستويات الطالبة للخدمة

سواء كانت فردية أو جماعية.

- ضعف العائد من التمويل العقاري حيث تفضل المصارف تمويل النشاط التجاري ذو العائد الكبير السريع عكس التمويل العقاري والخدمي فأن مردوده ضعيف.
- ضعف الوعي الادخاري الناتج عن قلة دراية المواطنين العاديين وإخفاق إدارات المصارف في وضع إستراتيجيات وخطط كفيلة بجذب فوائض الأموال المتاحة لدى الكثير من شرائح المجتمع مما جعل البعض يفضل الاحتفاظ بهذه الفوائض في شكل مصوغات ذهبية و عملات أجنبية كما أن إرتفاع معدل التضخم وأسعار الصرف لهما أثر في بروز هذه الظاهرة.
- مشاكل الضمانات مقابل التمويل ومشاكل بيع الأموال المرهونة للمصارف. وبالرغم من أن قانون بيع الأموال المرهونة يمنح الفرصة للمصرف المعنى بالدخول في إجراءات البيع عند فشل العميل صاحب العقار المرهون في الالتزام بدفع إستحقاقات البنك، فإن هذا القانون يتم التحايل عليه في حالة التصفية أو إفلاس الشركات فتكون حيلة التهرب عند إشهار الإفلاس تأمر المحكمة بإيقاف أي دعوه أو أمر قانوني في مواجهة المفلس إستناداً على المادة (2/22) من قانون الإفلاس للعام 1992م، لا بد من إعادة النظر في هذه المادة من القانون.
- أن معظم المصارف تحاول تجنب الدخول في الاستثمارات طويلة الأجل لأن سدادها يتم خلال فترة طويلة ويكون ثمنه باهظاً خاصةً إذ تعرض إلى خطر تغلبات أسعار الصرف سواء بالعملة المحلية أو الأجنبية.

3- تجربة البنك العقاري في تمويل المشروعات الإسكانية؛

نبذة تاريخية؛

- بعد الاستقلال نشأت فكرة قيام بنوك متخصصة كضرورة اقتصادية ملحه من أجل الإسراع بخطى التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتقديم خدمات ائتمانية طويلة المدى لمختلف القطاعات الزراعية – الصناعية والعقارية حيث تم إصدار قانون رقم (34) لسنة 1966 بنشأ بنك عقاري في السودان يهتم بالتنمية العقارية تم افتتاحه وممارسة العمل عام 1967 وبلغ رأس المال المصرح به للبنك 140 مليون جنيه سوداني ورأس المال المدفوع 100 مليون جنيه سوداني حيث أستطاع البنك بلوغ المرحلة الثالثة من توفيق الأوضاع حسب متطلبات البنك المركزي، وقد بدأ البنك نشاطه كبنك متخصص في مجال الإسكان حيث أظهرت الحاجة إلى إنشاء مؤسسة تضي بالإسكان هدفها:
- المساهمة في حل مشكلة السكن والاهتمام بالسكن الشعبي كما وكيفاً.
 - توفير مواد البناء المستوردة ومحاولة كسر احتكارها وتركيز أسعارها في السوق المحلي.
 - بناء المجمعات السكنية والخدمية ذات التكلفة المعقولة وتمليكها للمستحقين وبشروط ميسره سعياً لتركييز أسعار الأراضي والعقارات والإيجارات.
 - إنشاء وتطوير صناعة مدخلات المباني خاصة صناعة الطوب والأخشاب والزجاج.
 - القيام بأعمال التقييم والتقديرات الهندسية للعقارات.

○ القيام بجميع الأعمال المصرفية والمعاملات المالية والتجارية والاستثمارية وفق الشرع الحنيف. وقد شهد البنك تحولاً كبيراً في العام 1990م حيث باشر العمل المصرفي التجاري في تلك الفترة بفتح العديد من الفروع في العاصمة والولايات بغرض جذب وحشد مدخرات الجمهور واستغلالها وتوظيفها التوظيف الأمثل.

السياسة التمويلية للبنك:

وضعت إدارة البنك سياسة تمويلية للتمويل العقاري تنسجم مع السياسة التمويلية الصادرة من البنك المركزي حيث تم إصدار دليل ومرشد عمل يحتوي على أسس وضوابط لمنح التمويل العقاري من أجل تسهيل عمليات منح التمويل للأفراد والمجموعات والشركات والمؤسسات العامة والخاصة لأغراض شراء أو بناء أو صيانة وتحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني التجارية وإنشاء المجمعات السكنية وذلك بضمان رهن العقار.

وفى ظل هذا التوجه حقق البنك الكثير من النجاحات ولعب دوراً مقدراً رغم ضعف الموارد المالية المتاحة وقد نفذ البنك عدد من المشروعات الإسكانية تلبية لاحتياجات ذوي الدخل المحدود والمتوسط.

أولاً: الإسكان الشعبي:

تنضوي تحت هذا التعريف الوحدات السكنية قليلة التكلفة التي يقوم البنك بتشييدها ومن ثمّ تملكها لمستحقيها بشروط دفع ميسره وفي هذا الإطار نفذ البنك المشروعات التالية:

1) مشروع دار السلام - أم درمان - أمبده وحدات سكنية خصصت للجنود وضباط القوات المسلحة يبلغ عددها (250) منزلاً نفذت كاملة وتمّ تسليمها لمستحقيها.

2) مشروع إبي سعد للإسكان الشعبي يقع بمنطقة أبي سعد - أم درمان يطلق عليه الآن حي البنك العقاري يتكون من (1000) وحدة سكنية شعبية وقد أكتمل المشروع وتمّ تسليم المنازل لأصحابها من ذوي الدخل المحدود.

3) مشروع عطبرة الإسكان الشعبي - يقع بالمنطقة الشرقية بمدينة عطبرة يتكون من (250) وحدة سكنية - حيث تمّ التنفيذ على ثلاث مراحل، المرحلة الأولى تمّ إكمال عدد (62) وحدة سكنية والمرحلة الثانية عدد (100) وحدة سكنية والمرحلة الثالثة عدد (88) وحدة سكنية حيث تمّ تملك الوحدات لعدد من العاملين بالدولة وبعض المغتربين.

4) مشروع الكرمته للإسكان في حدود الاستطاعة يتكون المشروع من (240) وحدة سكنية شعبية قليلة التكلفة بدء العمل فيها الصندوق القومي للتأمينات الاجتماعية ثم آلت للبنك العقاري لتكملة العمل بها والمشروع استخدمت فيه البلكات الترابية المثبتة بالأسمنت وسقوف بلدية وتمّ تسليم المشروع للمستهدفين.

5) مشروع إسكان أفراد جهاز الأمن والمخابرات - الأبيض ولاية شمال كردفان.

ثانياً: الإسكان الاستثماري:

هو نمط من الاستثمار في العقارات قصد منه تحقيق هامش ربح مناسب يساهم في دعم خدمات

القطاعات المختلفة من ذوى الدخل المحدود وبالتحديد تقديم خدمة التمويل السكنى لذوى الدخل المحدود والشرائح الضعيفة، وفى هذا الإطار قام البنك بتنفيذ المشروعات التالية:

(1) مشروع مجمع جبره المزاد - الخرطوم ويتكون المشروع من ثلاثة عمارات سكنية تحوى (24) شقة سكنية و(22) محلاً تجارياً بالطابق الأرضي حيث تمّ تملكه وزارة التعليم العالي لاستخدامه سكن لآساتذة الجامعات.

(2) مشروع العمارات شارع (61) رقم (1) يتكون من (116) شقة سكنية على هيئة مجمع سكنى مكون من (7) عمارات أكتمل المشروع وتمّ تملكه للمستفيدين.

(3) مشروع العمارات ش (61) رقم (2) يتكون من (80) شقة سكنية على هيئة مجمع سكنى مكون من (10) عمارات بشارع (61) أكتمل المشروع وتمّ تملكه لعدد من موظفي الدولة.

(4) مشروع المعمورة الخرطوم يتكون من (12) عماره سكنية تحتوى على (120) شقة سكنية، تمّ اكتمال المشروع وتملكه لمستحققيه.

(5) مشروع برج عمرون الرياض مربع (11) الخرطوم يتكون من (7) طوابق في كل طابق عدد (2) شقة.

(6) مشروع برج السوياط - الخرطوم بحري - شارع الزعيم الأزهرى يحتوى البرج على (5) طوابق عليا تحتوى على (10) شقق وطابق أرضى (7) محال تجارية حيث أكتمل البرج وتمّ التملك عن طريق الأقساط المريحة للجماهير.

(7) مشروع برج الناصر - الخرطوم بحري - حي المغتربين يحتوى البرج على (4) طوابق عليا وطابق أرضى به (20) شقة بكل طابق (4) شقق.

(8) مشروع رويال ريزدنس - المنشية الخرطوم - شراكة ما بين البنك العقارى وشركة BC يتكون المشروع من (4) أبراج سكنية تحتوى كل برج على (7) طوابق وبدرون ويتكون كل برج من (26) شقة سكنية فاخرة بعدد إجمالي يبلغ 104 شقة وقد شارف المشروع على الانتهاء وسوف يبدأ التسويق له في الربع الأول من العام 2013 بإذن الله.

ثالثاً: مشروعات تأهيل وصيانة المباني؛

في إطار سياسات التمويل المصرفي ذي البعد الاجتماعي (التمويل الأصغر) وتوجيه المزيد من الموارد لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية دخل بنك السودان في مشروع مشاركة بتمويل البنك عبر نافذة العجز التمويلي لتنفيذ مشروعات التأهيل وصيانة المباني عبر نوافذ التمويل الأصغر بفرع البنك المختلفة، في هذا الإطار تمّ تنفيذ المشروعات التالية:

(1) مشروع تأهيل وصيانة مساكن معاشي ضباط صف وجنود القوات المسلحة - القضارف ولاية القضارف بضمن اتحاد المعاشيين لعدد (865) مستفيد.

(2) مشروع تأهيل وصيانة مساكن العاملين بمحلية القلابات الشرقية - القضارف - ولاية القضارف.

(3) تنفيذ عدد (22) مشروع لتأهيل وصيانة لعدد (4593) من منسوبي اتحادات المعاشات، هيئات

نقابية للعاملين بالوحدات الحكومية وعدد من منسوبي الصناديق والجمعيات الخيرية بعدد من محليات ولاية القضايف.

(4) مشروع تأهيل وصيانة مساكن لعدد من العاملين بمؤسسة كسلا للتنمية - ولاية كسلا حيث استفاد من هذا المشروع عدد (362) من ذوى الدخل المحدود.

(5) مشروع تأهيل وصيانة مساكن لعدد (193) من المعلمين بولاية البحر الأحمر بضمن الاتحاد المهني للمعلمين ببورتسودان وهنالك دفعه ثانية وثالثة سوف يتم تنفيذها حسب المخطط له

(6) مشروع تأهيل وصيانة مساكن لعدد (195) من النساء محلية بارا - ولاية شمال كردفان بضمن اتحاد المرأة السودانية بالولاية حيث تمّ توفير أطنان من مواد البناء بهدف استخدام المواد الثابتة بدلاً عن القش للقضاء على ظاهرة الحرائق بالمنطقة وإطفاء شكل جمالي على المدينة وهنالك دفعة ثانية وثالثة حسب المخطط له.

(7) مشروع أعمار البيئة الوثبة الأولى بولاية شمال كردفان - غرب بارا يهدف المشروع لإنشاء وتسوير منازل بالمحلية لأكثر من (300) أسره وقد تمّ تدشين المشروع على يد حكومة الولاية حيث يساهم المشروع في تحويل نمط المباني الغير ثابتة (القصب) إلى مواد ثابتة في إطار تحسين البيئة والمحافظة على القطاع الشجري والنباتي.

رابعاً: مشروعات في مجال التعليم:

- (1) مشروع مباني كلية الطب - جامعة التقنية - أم درمان.
- (2) مشروع مباني مجموعة النيل للعلوم الطبية - شرق النيل.
- (3) مشروع تأهيل وصيانة وتكملة عمارة طلب - الخرطوم بحري.
- (4) مشروع مدارس الفاروق الخاصة - أم درمان.
- (5) مشروع وصيانة مدرسة وروضة ابن مسعود القرآنية ومدرسة الشقطة الأساسية - أم درمان.

خامساً: مشروعات في مجال إنشاء المصانع:

- (1) مشروع مصانع الألياف الأسمنتية - بدائل البناء FGCS عدد (2) مصنع بكل من الخرطوم والقضايف يقوم بإنتاج مواد البناء من المخلفات الزراعية (الحجر النباتي).
- (2) مشروع مصانع الطوب الحرارية - أم درمان.
- (3) مشروع مصنع صناعة البلكات الأسمنتية - المستفيدين معاقى الحرب - السامرأب - بحري

سادساً: المشروعات الخدمية:

- (1) مشروع قيام أسواق القضايف - ولاية القضايف.
- (2) مشروع إدخال خدمة الكهرباء والمياه لعدد (300) أسره في إطار مشروع تأهيل وصيانة مباني أفراد ضباط الأمن والمخابرات الأبيض - ولاية شمال كردفان.
- (3) إنارة بعض أحياء نيالا - ولاية جنوب دارفور بواسطة الخلايا الشمسية.

سابعاً: المشروعات الترفيهية:

- 1) مشروع المدينة الترفيهية - مدينة الطفل - برى - الخرطوم تحتوى على ملاعب أطفال ومسرح وكافتريا ومتاجر وحدائق.
 - 2) تأهيل وصيانة حديقة القرشي - الخرطوم.
 - 3) تأهيل وصيانة منتزه الإسكلا - شارع النيل - الخرطوم.
- هذا الاستعراض السريع لتجارب البنك العقاري في تمويل القطاع العقاري يوضح أن قدرة البنك العقاري على إنجاز مشروعات الإسكان قليلة التكلفة ظلت تتناقص بسبب ضعف الموارد المتاحة كما أن المشروعات المنفذة لا تتناسب مع الاحتياجات السكنية المقدرة وهي تمثل إسهام متواضع من البنك العقاري لحل مشكلة السكن القائمة في السودان.

ثامناً: مشروعات تحت الدراسة:

- تمّ عمل الدراسات لمنتج ادخار سكنى - من أهداف المنتج:
- 1) حل مشكلة السكن للشرائح من ذوى الدخل المحدودة في إطار سياسة الدولة الداعمة للسكن الاقتصادي.
 - 2) تنمية موارد البنك بجذب المدخرات الصغيرة واستخدامها بطريقة فعالة تتلائم وظروف المستهدفين.
 - 3) تحقيق معدلات أرباح معقولة وبأقل قدر من المخاطر.
- أن فكرة هذا المنتج تركز على حشد المدخرات من ذوى الدخل المحدود والمتوسط واستقطاع جزء من ابداعاتهم لتوفير السكن المريح المناسب وبالتالي فان فتح حساب التوفير التمويلي أهم شرط لمنح التمويل العقاري مع منح بعض المزايا والمحفزات التشجيعية لصاحب التوفير.

4- المشاكل والتحديات التي تواجه القطاع العقاري:

يعتبر القطاع العقاري بمكوناته المختلفة من أهم القطاعات الداعمة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ولعظم مساهمته في الناتج المحلى الإجمالي أصبح يشكل في السنوات الأخيرة أحد مصادر القيمة المضافة في كثير من إقتصاديات بلدان العالم رغم ذلك فإن القطاع العقاري في السودان يواجه العديد من المشاكل والمعوقات التي تقعه عن المساهمة الفاعلة في قضايا السكن والإسكان علي النحو الآتي:-

أولاً: المشاكل والمعوقات التي تواجه البنك العقاري

- البنك العقاري التجاري كغيره من منظومة الجهاز المصرفي السوداني يتصف بصغر حجم رأس المال والمعروف أن التمويل العقاري يحتاج إلى تمويل طويل ومتوسط الأجل يتراوح من بين 20 - 25 طويل الأجل و 10 - 15 متوسط الأجل.
- محدودية الموارد المالية فمعظم البنوك في الدول النامية والسودان واحد منها تعتمد علي مواردها

الذاتية من الودائع الجارية دائماً ما تكون تحت الطلب مما يجعل طبيعة الموارد لا تنسجم مع تمويل القطاع العقاري الذي يحتاج إلى فترات طويلة للسداد.

• عدم تخصيص موارد للبنك في الميزانية العامة للدولة خاص للقطاع العقاري ولا بد من إعادة النظر في المبلغ المخصص 1.5 من الناتج الإجمالي تحت بند قطاع الخدمات والذي يضم سبعة قطاعات من بينها قطاع العقارات.

• السياسة النقدية والتمويلية الصادرة من بنك السودان المركزي لم تراعي تخصص البنك العقاري - حيث لا توجد مرونة في السياسة التمويلية:-

- تكاليف التمويل - حيث يتم تحديد هوامش أرباح المربحات سنوياً لكافة القطاعات بنسبه عامه دون مراعاة لاختلاف السلع الممولة ولكل سلعه قطاع مسار يحكم حركة هذه السلعة.

- نسبة الاحتياطي القانوني تحدد بصورة واحده لكل الجهاز المصرفي دون مراعاة التخصص.

• مشاكل الضمان العقاري:-

- بطء الإجراءات الإدارية في استخراج مستندات العقار محل الرهن.

- البطء في البت في القضايا أمام المحاكم السودانية مع ارتفاع التكاليف الإدارية وبالتالي التسبب في تجميد جزء من أموال البنك.

- قانون بيع الأموال المرهونة لسنة 1999 أنه المعدل لسنة 2003 نه يتم التحايل عليه في حالة الإفلاس والتصفية للشركات بموجب قانون الإفلاس للعام 1992م.

ثانياً: المشاكل والمعوقات التي تواجه العميل طالب التمويل

(1) ضعف دخل العميل طالب التمويل العقاري في إطار ارتفاع تكاليف البناء وتشديد الوحدات السكنية حيث أظهرت بعض الدراسات أن حوالي 85% من طالبي السكن من ذوي الدخل المحدود و10% من متوسطي الدخل مما ينتج عنه مشكلة عدم مقدرة هذه الفئات من الاستفادة من التمويل لعدم المقدرة المالية لاسترداد التمويل الممنوح.

(2) يواجه العميل ظاهرة ارتفاع الأسعار والتي تتمثل في الارتفاع في أسعار الأرض السكنية بالإضافة إلى تعقيدات تصاحب إجراءات عملية تسجيل الأراضي وارتفاع الرسوم.

• بطء الإجراءات الإدارية طرف مصلحة الأراضي في استخراج مستندات العقار محل الرهن، بالإضافة إلى المبالغة في رسوم الرهن حيث أصبحت تؤخذ كنسبة من سعر شراء الأرض السكنية.

ثالثاً: المشاكل والمعوقات التي تواجه القطاع العقاري عاماً:-

(1) عدم إدراج ميزانية القطاع العقاري ضمن الميزانية العامة السنوية.

(2) التكلفة العالية للتمويل العقاري مع اعتماد الإسكان الحديث علي مدخلات إنتاجية معظمها يتم

استيراده من الخارج.

(3) ضعف صناعة البناء المحلية وعدم جودتها وتعدد الرسوم الضريبية والجمركية علي مواد البناء المستوردة.

(4) عدم إعفاء العقارات المباعة وفقاً لقانون الأموال المرهونة من الضرائب والرسوم الباهظة.

(5) عدم وجود الإحصاءات الدقيقة التي تحدد حجم الاحتياجات السكنية وذلك لعدم وجود نظام للمعلومات الإحصائية عن نشاط القطاع العقاري.

(6) عدم وجود تخطيط تسويقي للمعروض من الوحدات السكنية مما خلق نوع من الكساد وخاصة في الوحدات السكنية الفاخرة ووجود فجوة بين المعروض والطلب في الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط.

5- الحوّل والرؤى المستقبلية لتمويل العقاري:

وحتى يتمكن القطاع العقاري من أداء دوره في حل مشكلة السكن القائمة لابدء من معالجة المشاكل التي يعانى منها القطاع. وإيجاد الحلول وطرح العديد من الرؤى المستقبلية لهذا القطاع. مما يتطلب جهود علي المستوي العام والخاص ومن واقع ماسبق استعراضه يمكن الإشارة إلى العديد من الحلول علي المدى القصير والطويل:

• الحوّل والمقترحات علي المدى القصير:

(1) المراجعة الصريحة والهادفة والموضوعية للخطط الإسكانية وسياستها وإدارتها وبنيتها المؤسسية وأجهزتها التنظيمية والفنية لضمان الاستمرار في تطوير وتحسين القطاع الإسكاني.

(2) تكوين جهاز أو هيئة تعمل على التنسيق بين مؤسسات التمويل العقاري العامة والخاصة حتى لا تتبعر الجهود ويحدث عدم توازن بين المطلوب والمعروض من الاحتياجات السكنية.

(3) إعطاء البنك العقاري التجاري بوصفه مؤسسة متخصصة في التمويل العقاري الأولوية في الحصول علي التمويل من المؤسسات التمويلية المحلية والخارجية لاستغلالها في توفير الوحدات السكنية لذوي الدخل الضعيف.

(4) إعادة النظر في السياسة التمويلية الخاصة بالتمويل العقاري والتي تصدر سنوياً من البنك المركزي دون مراعاة - خاصة للبنك العقاري.

(5) تقوية وتعزيز رؤوس أموال المصارف المتخصصة في التمويل العقاري وذلك بالبحث عن مؤسسات تمويلية قادرة على التمويل طويل الأجل ولها القدرة على التعامل مع البعد الزمني والمتغيرات خلال فترة السداد وتوجيه هذه المؤسسات بالاندماج أو الدخول كمساهمين في هذه المصارف.

(6) إشراك القطاع التعاوني في تمويل المشاريع الإسكانية والاستفادة من التجارب الناجحة في كل من الأردن ومصر.

(7) تشجيع قيام المحافظ والصناديق العقارية بغرض تمويل المشاريع الإسكانية الكبيرة.

(8) تشجيع ودعم صناعة البناء المحلية لسد الفجوة وتقليل المستورد مما يخلق إستقرار نسبي في أسعار

مواد البناء.

- (9) تشجيع قيام المشاريع الإسكانية المشتركة بين القطاعين العام والخاص.
- (10) دعم التمويل الإسكاني لذوى الدخل المحدود والمتوسط بإصدار الحوافز والإعفاءات الضريبية التي تساهم في تقليل تكلفة بناء الوحدة السكنية.
- (11) تطوير سياسات الإصلاح المؤسسي لسوق التمويل العقاري وضرورة معالجة الخلل في هذا السوق والذي يتمثل في زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة والمرتفعة الأسعار والنقص الكبير في الوحدات الاقتصادية والمتوسطة ولا بدّ من إعادة التقديرات في هذا الجانب.
- (12) ضرورة إنشاء صندوق خاص في المصارف للإسكان الخيري يتم تمويله من أموال الزكاة والتبرعات ليقوم بتقديم خدمات للفقراء والمحتاجين من خلال منح القروض الحسنه التي تمكنهم من تملك المساكن الملائمة والصحية.

• الحلول والمقترحات على المدى الطويل:

- (1) إنشاء مركز معلومات للسوق العقارية - بورصة عقارية وإتباع أساليب التسويق الالكتروني في تنشيط سوق العقارات ودعم هذا المركز برؤية فعلية للمخططات العمرانية الحالية والمستقبلية.
- (2) التوجه نحو تمويل المشروعات العقارية عن طريق التوريق مع وضع الضوابط والأسس الشرعية لذلك والاستفادة من تجربة الدول العربية في ذلك تضافاً لحدوث أي أزمات مالية واقتصادية كما حدث في سوق العقار الأمريكية حيث تمّ تقديم خدمة التمويل العقاري لبعض الأفراد والأسر دون مراعاة القدرة على سداد المبلغ وبدون ضمانات كافية.
- (3) عمل الدراسات اللازمة ووضع السياسات الفاعلة التي تساعد في دخول بعض مؤسسات التمويل كالبنك العقاري في تحالفات وعلاقات تجارية وعمليات اندماجية أو تعاون مع منظمات ومؤسسات دولية ذات علاقة بالإستثمار العقاري بضمن إستدامة التمويل العقاري باعتبار أن السودان من الدول النامية ويعاني من ضعف الموارد المالية وأسواق رأس المال اللازمة لتمويل المشاريع الإسكانية الضخمة.
- (4) توظيف البحث العلمي والتطوير التقني لخدمة القطاع العقاري وإجراء البحوث والدراسات على مواد البناء المحلية والمستوردة بغرض تطويرها لخفض تكاليف البناء وتحسين نوعيته.
- (5) العمل على دعم وتشجيع الشركات التي تقوم بتصنيع مستلزمات البناء وخاصة صناعة الأجزاء أو المباني الجاهزة بالتعاون مع بنوك التنمية الصناعية.
- (6) تشجيع أسلوب الإدخار السكنى التعاوني وربطه بإمتياز منح الأرض بالإضافة إلى تخصيص أراضى بسعر رمزي لمشاريع البنك العقاري في مجال السكن الشعبي - الاستفادة من تجارب بعض الدول الناجحة.
- (7) استحداث أساليب تمويل جديدة وتفعيل صيغ التمويل الإسلامية - مثل الإيجارة المنتهية بالتمليك واخذ الرأي الفقهي من قبل الهيئة العليا للرقابة الشرعية المصرفية والمؤسسات المالية.
- (8) الدعوة لتأسيس شركات عقارية تتولى مسئولية إنشاء مجمعات سكنية اقتصادية - مثل الشركة

- العقارية التي كانت تابعة للبنك - مع توفير التسهيلات الإدارية والمالية لهذه الشركات.
- (9) جذب مزيد من القروض والمنح من مؤسسات التمويل الخارجية وإعطاء المصارف الفرصة للاستفادة من فوائد التمويل الخاص بالمؤسسات الإقليمية والدولية.
- (10) العمل على تطوير وتحديث التشريعات والقوانين في مجال بيع وشراء العقارات والأراضي السكنية.
- (11) دراسة تجارب وسياسات الدول الشبيهة للاستفادة منها في جذب تحويلات المغتربين واستغلالها في مشروع تسكين المغتربين بالدخول في مضاربات استثمار أموال المغتربين حيث تتبنى الدولة هذه الفكرة بالتنسيق مع جهاز المغتربين بالخارج وتنفيذ المشروع عبر البنك العقاري التجاري وصندوق الإسكان.

ملحق المراجع

أولاً: المؤلفات والكتب:

1. التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية - أستاذ / صلاح الدين حسن السيسى.
2. التمويل الإسكاني في الوطن العربي - مع التركيز على التجربة الأردنية - اتحاد المصارف العربية.
3. التمويل في المصارف الإسلامية - د. المكاشفي الخضر.
4. أزمة السكن بين المعوقات والحلول - د. حمد بن عبدالله.

ثانياً: الرسائل العلمية:

1. تمويل الاستثمار العقاري - صندوق الإسكان والتعمير - رسالة الماجستير - المجتبي الطيب محمد.

ثالثاً: المؤتمرات:

- 1) فعاليات مؤتمر المؤئل العالمي الثاني - أكتوبر 1995 م. ورقة نظم وسياسات تمويل مشروعات الإسكان م. صلاح الدين عبد الرازق- البنك العقاري السوداني.
- 2) مؤتمر التخطيط العمراني والأثر البيئي على الإسكان- الخرطوم، السودان 1997م. ورقة التمويل وأثرة علي التخطيط والبيئة العمرانية في المدن العربية. م. صلاح الدين عبد الرازق - البنك العقاري السوداني

رابعاً: الدوريات والتقارير:

- 1) مجلة المصارف العربية.
- 2) مجلة المصرفي - إصدارة بنك السودان.
- 3) مجلة المصارف السودانية.
- 4) تقارير بنك السودان المركزي السنوية.
- 5) الجهاز المركزي للإحصاء.
- 6) الصندوق القومي للإسكان والتعمير.