



جامعة  
بنغازي الحديثة



**مجلة جامعة بنغازي الحديثة للعلوم  
والدراسات الإنسانية  
مجلة علمية إلكترونية محكمة**

**العدد الرابع**

**لسنة 2019**

حقوق الطبع محفوظة

## شروط كتابة البحث العلمي في مجلة جامعة بنغازي الحديثة للعلوم والدراسات الإنسانية

- 1- الملخص باللغة العربية وباللغة الانجليزية (150 كلمة).
- 2- المقدمة، وتشمل التالي:
  - ❖ نبذة عن موضوع الدراسة (مدخل).
  - ❖ مشكلة الدراسة.
  - ❖ أهمية الدراسة.
  - ❖ أهداف الدراسة.
  - ❖ المنهج العلمي المتبع في الدراسة.
- 3- الخاتمة. (أهم نتائج البحث - التوصيات).
- 4- قائمة المصادر والمراجع.
- 5- عدد صفحات البحث لا تزيد عن (25) صفحة متضمنة الملاحق وقائمة المصادر والمراجع.

### القواعد العامة لقبول النشر

1. تقبل المجلة نشر البحوث باللغتين العربية والانجليزية؛ والتي تتوفر فيها الشروط الآتية:
  - أن يكون البحث أصيلاً، وتتوافر فيه شروط البحث العلمي المعتمد على الأصول العلمية والمنهجية المتعارف عليها من حيث الإحاطة والاستقصاء والإضافة المعرفية (النتائج) والمنهجية والتوثيق وسلامة اللغة ودقة التعبير.
  - ألا يكون البحث قد سبق نشره أو قُدم للنشر في أي جهة أخرى أو مستل من رسالة أو اطروحة علمية.
  - أن يكون البحث مراعيًا لقواعد الضبط ودقة الرسوم والأشكال - إن وجدت - ومطبوعاً على ملف وورد، حجم الخط (14) وبخط (Arial 'Body') للغة العربية. وحجم الخط (12) بخط (Times New Roman) للغة الإنجليزية.
  - أن تكون الجداول والأشكال مدرجة في أماكنها الصحيحة، وأن تشمل العناوين والبيانات الإيضاحية.
  - أن يكون البحث ملتزماً بدقة التوثيق حسب دليل جمعية علم النفس الأمريكية (APA) وتثبيت هوامش البحث في نفس الصفحة والمصادر والمراجع في نهاية البحث على النحو الآتي:
  - أن تُثبت المراجع بذكر اسم المؤلف، ثم يوضع تاريخ نشره بين حاصرتين، يلي ذلك عنوان المصدر، متبوعاً باسم المحقق أو المترجم، ودار النشر، ومكان النشر، ورقم الجزء، ورقم الصفحة.
  - عند استخدام الدوريات (المجلات، المؤتمرات العلمية، الندوات) بوصفها مراجع للبحث: يُذكر اسم صاحب المقالة كاملاً، ثم تاريخ النشر بين حاصرتين، ثم عنوان المقالة، ثم ذكر اسم المجلة، ثم رقم المجلد، ثم رقم العدد، ودار النشر، ومكان النشر، ورقم الصفحة.
2. يقدم الباحث ملخص باللغتين العربية والانجليزية في حدود (150 كلمة) بحيث يتضمن مشكلة الدراسة، والهدف الرئيسي للدراسة، ومنهجية الدراسة، ونتائج الدراسة. ووضع الكلمات الرئيسية في نهاية الملخص (خمس كلمات).

3. تحتفظ مجلة جامعة بنغازي الحديثة بحقها في أسلوب إخراج البحث النهائي عند النشر.

## إجراءات النشر

ترسل جميع المواد عبر البريد الإلكتروني الخاص بالمجلة جامعة بنغازي الحديثة وهو كالتالي:

- ✓ يرسل البحث إلكترونياً ( Word + Pdf ) إلى عنوان المجلة [info.jmbush@bmu.edu.ly](mailto:info.jmbush@bmu.edu.ly) او نسخة على CD بحيث يظهر في البحث اسم الباحث ولقبة العلمي، ومكان عمله، ومجاله.
- ✓ يرفق مع البحث نموذج تقديم ورقة بحثية للنشر (موجود على موقع المجلة) وكذلك ارفاق موجز للسيرة الذاتية للباحث إلكترونياً.
- ✓ لا يقبل استلام الورقة العلمية الا بشروط وفورمات مجلة جامعة بنغازي الحديثة.
- ✓ في حالة قبول البحث مبدئياً يتم عرضة على مُحكمين من ذوي الاختصاص في مجال البحث، ويتم اختيارهم بسرية تامة، ولا يُعرض عليهم اسم الباحث أو بياناته، وذلك لإبداء آرائهم حول مدى أصالة البحث، وقيمتها العلمية، ومدى التزام الباحث بالمنهجية المتعارف عليها، ويطلب من المحكم تحديد مدى صلاحية البحث للنشر في المجلة من عدمها.
- ✓ يُخطر الباحث بقرار صلاحية بحثه للنشر من عدمها خلال شهرين من تاريخ الاستلام للبحث، وبموعد النشر، ورقم العدد الذي سينشر فيه البحث.
- ✓ في حالة ورود ملاحظات من المحكمين، تُرسل تلك الملاحظات إلى الباحث لإجراء التعديلات اللازمة بموجبها، على أن تعاد للمجلة خلال مدة أقصاها عشرة أيام.
- ✓ الأبحاث التي لم تتم الموافقة على نشرها لا تعاد إلى الباحثين.
- ✓ الأفكار الواردة فيما ينشر من دراسات وبحوث وعروض تعبر عن آراء أصحابها.
- ✓ لا يجوز نشر إي من المواد المنشورة في المجلة مرة أخرى.
- ✓ يدفع الراغب في نشر بحثه مبلغ قدره (400 دل) دينار ليبي إذا كان الباحث من داخل ليبيا، و (200 \$) دولار أمريكي إذا كان الباحث من خارج ليبيا. علماً بأن حسابنا القابل للتحويل هو: (بنغازي - ليبيا - مصرف التجارة والتنمية، الفرع الرئيسي - بنغازي، رقم 001-225540-0011. الاسم (صلاح الأمين عبدالله محمد).
- ✓ جميع المواد المنشورة في المجلة تخضع لقانون حقوق الملكية الفكرية للمجلة.

[info.jmbush@bmu.edu.ly](mailto:info.jmbush@bmu.edu.ly)

00218913262838

د. صلاح الأمين عبدالله  
رئيس تحرير مجلة جامعة بنغازي الحديثة  
[Dr.salahshalufi@bmu.edu.ly](mailto:Dr.salahshalufi@bmu.edu.ly)

## علاقة التمويل والمصارف بأزمة السكن في ليبيا - دراسة تطبيقية (مدينة المرج أنموذجاً)

أ. سعاد عبدالله عبدالحميد عبدون

( عضو هيئة التدريس بكلية إدارة الاعمال والمحاسبة المرج - جامعة بنغازي - ليبيا )

### المخلص:

تهدف الدراسة الى التعرف على علاقة التمويل المصرفي بأزمة السكن في مدينة المرج، لان التمويل من أهم العوامل التي يجب مراعاتها عند إنشاء أي مشروع إسكاني، ويرتبط نجاح أي مشروع بمدى توفر مصادر التمويل اللازمة ومعرفة ما ساهمت به عملية التمويل الإسكاني أو السياسات المتعلقة بتمويل المشروعات الإسكانية في تحقيق الاستقرار لقطاع الإسكان في ليبيا ومعرفة ما إذا كانت تتماشى مع معدلات الزيادة في الطلب على الإسكان ومعرفة السبب الذي يقف أمام عملية تمويل المشروعات السكنية مما يؤدي إلى أزمة السكن ونظراً لتزايد حدة مشكلة السكن في كثير من دول العالم وزيادة الطلب على الوحدات السكنية. والمجتمع الليبي يتميز بمعدل نمو سكاني عالٍ الأمر الذي ترتب عليه زيادة في عدد الأسر، وبالتالي زيادة في الطلب على الوحدات السكنية، في الوقت الذي لم تزد فيه الكميات المعروضة مما أدى الى وجود فائض في الطلب على الوحدات السكنية. وتكمن مشكلة هذه الدراسة في الاجابة على التساؤل وهو:

هل هناك علاقة بين تمويل المصارف وأزمة السكن في مدينة المرج؟ ويتفرع عن هذا التساؤل مجموعة من التساؤلات الفرعية وهي:

- 1- ما هو الوضع السكني في مدينة المرج؟
- 2- هل هناك علاقة بين سياسات المصارف وتمويل السكن؟
- 3- ما هي الصعوبات التي تواجه تمويل السكن؟ وما علاقتها بسياسات المصارف؟
- 4- ما هي الآثار المترتبة على تمويل السكن في المجتمع الليبي؟

فقد شمل مجتمع الدراسة كل من المصارف التجارية والمصارف المتخصصة في مدينة المرج وعددها 5 مصارف، أما عينة الدراسة تتكون من موظفين هذه المصارف وخاصة قسم الائتمان، وقد تم توزيع عدد 70 استمارة استبيان على العينة المذكورة حيث تحتوي كل استمارة على عدد 7 أسئلة عامة وعدد 29 سؤال تخصصياً.

## - الإطار العام للبحث:

### 1.1 مقدمة:

تعتبر التنمية الإدارية مدخلاً ضرورياً في تحقيق تنمية اقتصادية شاملة تنقل المجتمع من حالة التخلف الاقتصادي والاجتماعي والسياسي به نحو التقدم والرفق والتطور، كما تلعب الإدارة دوراً فعالاً في حركة تطور الشعوب في كافة الجوانب والمجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية بما تحمله من مضامين وعناصر ومقومات، يجب أن تتوفر في أي مؤسسة إنتاجية خدمية بالإضافة إلى ذلك قد تكون عقبة في طريق التنمية والتغير الإيجابي بما تحمله من مضامين خاطئة على النحو الذي تشاهده اليوم في معظم البلدان النامية بشكل عام والمجتمع الليبي بشكل خاص، حيث نرى أن هناك بوناً شاسعاً بين العرض والطلب وخاصة بما يتعلق بسياسات المصارف في تمويل قروض الإسكان.

وحيث إن السكن حاجة ضرورية للحياة مثله مثل المأكل والملبس فإن الأمر يدعو إلى الاهتمام به وتوفيره بشتى الطرق، وأن الحاجة إلى المسكن متزايدة باستمرار بسبب زيادة السكان من جهة وبسبب ارتفاع مستوى المعيشة من جهة أخرى<sup>(1)</sup>.

وعلى اعتبار أن كل أسرة تحتاج إلى مسكن فإنه يمكن القول بأن عدد الأسر سواء أكانت ليبية أو غير ليبية تمثل جانب الطلب على المساكن، فكلما زاد عدد الأسر زاد الطلب على الوحدات السكنية<sup>(2)</sup>.

إن كل شخص يفضل أن يكون له منزل مستقل خارج بيت العائلة. وتعاني كثير من الدول النامية من مشكلة السكن وليبيا ليست باستثناء من هذه الدول. ونتيجة للطلب المتزايد على الإسكان والأعباء العديدة على الحكومات غيرت العديد من البلدان سياساتها من الكافل إلى المساعد (المساند) هذا التغيير يمكن أن يوصف كمتغير دور الحكومة المحلية ليصبح دورها الرئيسي ليس منتجاً للسكن لكن مساعد لتمكين الآخرين من إنتاج مساكنهم، حيث ثبتت سياسة الكافل في السبعينات وفي بداية الثمانينات من القرن الماضي ببناء وتوزيع الإسكان إلى الناس الفقراء وتوجيه المصارف لمنح القروض للإسكان، على النقيض من ذلك في النصف الثاني من الثمانينات من القرن العشرين.

بدأت ليبيا بهجر سياسة الكافل للعب دور ثانوياً كمساعد للمؤسسات غير المؤهلة التي تستثمر في القطاع السكني الأمر الذي نجم عنه زيادة الحالة سوءاً.

ونظراً لانخفاض مخصصات ميزانية الدولة على قطاع الإسكان فإن ذلك أدى إلى اتساع مشكلة السكن. وعلى الرغم من وجود العديد من الدراسات التي اهتمت بقضايا السكن ومشكلاته في المجتمع الليبي من كافة الجوانب الاجتماعية والنفسية والاقتصادية وغيرها، لم تجد الباحثة حسب اطلاعها على ما تيسر لها من دراسات، دراسة تهتم بهذا الموضوع، ومن هنا جاءت الباحثة بفكرة هذه الدراسة التي من أهم أهدافها الكشف عن مظاهر أزمة السكن التي تعيق حياة بعض الأسر ومعرفة واقع مخرجات وسياسات المصارف في تمويل هذا القطاع وإبراز أهم الصعوبات التي تواجه المصارف ومحاولة إيجاد الحلول لها من أجل النهوض بالتنمية الاقتصادية التي تنعكس على التنمية الاجتماعية والبشرية المستدامة، وذلك لإبراز أهم العوامل التي تفرز هذه الظاهرة، حتى يتسنى للمخططين رسم الخطط والبرامج اللازمة لعلاج الآثار الناتجة على هذه الظاهرة والتصدي لها.

(1) نوري عبدالسلام بريون، تطوير التمويل الإسكاني ومصادره في ليبيا، دراسات المال والأعمال، مجلة علمية متخصصة محكمة تصدر عن كلية المحاسبة جامعة الجبل الغربي، العدد 4 حزيران 1994، ص 55.

(2) محمد كعبية، عبدالله شامية، النمو السكاني وأثره على الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي، مجلة علمية متخصصة في مجال العلوم الاقتصادية والإدارية والمالية تصدر نصف سنوية عن مركز البحوث والعلوم الاقتصادية بالهيئة القومية للبحث العلمي، المجلد السابع، العددان الأول والثاني طبعة 1996، ص 45.

## 2.1 مشكلة الدراسة:

إن قطاع الإسكان كغيره من القطاعات الأخرى يحتاج إلى المبالغ المالية اللازمة، وذلك لتمويل عمليات بناء الوحدات السكنية، وتقوم الدولة بتوفير التمويل اللازم من خلال مواردها، وفي ليبيا بدأ الاهتمام بقطاع الإسكان بعد اكتشاف النفط وزيادة الإيرادات حيث خصصت له ميزانيات للنهوض بهذا القطاع، وتم منح القروض للمواطنين من خلال المصارف التجارية والمصارف المتخصصة<sup>(3)</sup>.

ونظراً لما تعرضت له المصارف التجارية من مشاكل في استرجاع أموالها التي أقرضتها الأمر الذي لا بد أن تتأثر معه سيولة هذه المصارف وصعوبة استرداد الأموال، مما أثر بالسلب في بناء المساكن، كذلك المصارف المتخصصة فإن مصرف الادخار والاستثمار العقاري يقتصر على تمويل القروض الإسكانية والاستثمار في المجال العقاري ونظراً لتقلص موارد المصرف ونتيجة لضعف مساهمة الدولة والجهات العامة فقد أثر ذلك على أعمال المصارف ومن بينها مصرف الادخار والاستثمار الذي واجه صعوبات كثيرة في تمويل الطلبات المقدمة لهما بالمقارنة بالإمكانيات المالية التي توفرها لهما الدولة<sup>(4)</sup>.

كما أن المخصصات المالية التي ترصد لقطاع الإسكان في الميزانية العامة لها دور كبير في النهوض بالإسكان في أي دولة. وخاصة في ليبيا منذ بداية إنشاء وزارة للإسكان في عام 1965م وبالتالي تم رصد مخصصات كبيرة إلى قطاع الإسكان حتى إلغاء وزارة الإسكان في عام 1985م، فقد تم انخفاض المخصصات المالية لهذا القطاع في الميزانية العامة بشكل كبير حيث لم يتجاوز نسبة مخصصات قطاع الإسكان 26% عام 1970م مقارنة بمخصصات بقية القطاعات في الاقتصاد، ثم انخفضت إلى 9.1% عام 1992م، ونظراً لانخفاض مخصصات ميزانية الدولة لقطاع الإسكان وانتشار واتساع مشكلة السكن في المجتمع الليبي، فإن هذه الدراسة سوف تتناول بالبحث والتحليل دور المخصصات المالية والمصارف التجارية والمصارف المتخصصة لقطاع الإسكان في حل مشكلة السكن.

### 3.1 أهمية الدراسة ومبرراتها:

#### أ- الأهمية النظرية:

- 1- تتنبق أهمية هذه الدراسة من خلال معرفة العلاقة بين متغيرات الدراسة ذاتها.
- 2- سوف تثري نتائج هذه الدراسة المادة العلمية المرتبطة بالمؤسسات المالية والإدارة المصرفية
- 3- قلة الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع على مستوى البيئة المحلية.
- 4- من خلال الاطلاع على أدبيات تتعلق بالتمويل والمصارف لوحظ ان أي مشكلة في التمويل المصرفي تؤدي الى العديد من المشاكل من بينها أزمة السكن .

#### ب- الأهمية العملية:

- 1- سوف يتم توصيف نتائج هذه الدراسة في المصارف من أجل التنبيه إلى مشكلة الإسكان.
- 2- إن هذه الدراسة سوف تثري عناصر التنمية البشرية والاجتماعية والاقتصادية كما يستفيد من نتائج هذه الدراسة القائمون بالمشاريع الإسكانية والإداريون والهيئات التي تدعم تمويل الإسكان.

### 4.1 مبررات الدراسة:

- 1- انتشار أزمة السكن في مجتمع المرج بشكل خاص والمجتمع الليبي بشكل عام.

(3) سليمان محمد سليمان الحوتي، فجوة الوحدات السكنية في ليبيا، رسالة ماجستير في الاقتصاد بأكاديمية الدراسات العليا ربيع 2001 ، ص 53 .

(4) نوري عبدالسلام بريون ، مرجع سبق ذكره ، ص 56



2- انتشار الأحياء العشوائية بمدينة المرج.

3- كون القروض لا تناسب أسعار موارد البناء.

### 5.1 أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة الحالية إلى التحقق من الهدف العام وهو التعرف على العلاقة بين تمويل المصارف وأزمة السكن في ليبيا، ويتفرع من هذا الهدف مجموعة من الأهداف أهمها:

- 1- التعرف على الوضع السكني بمدينة المرج.
- 2- التعرف على العلاقة بين سياسات المصارف وتمويل الإسكان.
- 3- التعرف على صعوبات التي تواجه تمويل الإسكان وعلاقتها بسياسات المصارف.
- 4- التعرف على الآثار المترتبة على تمويل الإسكان في المجتمع الليبي.

### 6.1 التساؤل العام للدراسة هو:

هل هناك علاقة بين تمويل المصارف وأزمة السكن في ليبيا؟

ويتفرع عن هذا التساؤل مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما هو الوضع السكني في مدينة المرج؟
- هل هناك علاقة بين سياسات المصارف وتمويل الإسكان؟
- ما هي الصعوبات التي تواجه تمويل الإسكان؟ وما علاقتها بسياسات المصارف؟
- ما الآثار المترتبة على تمويل الإسكان في المجتمع الليبي؟

### 7.1 فرضيات الدراسة:

ارتكزت الدراسة على الفرضية الرئيسية التالية: (توجد علاقة بين تمويل المصارف وأزمة السكن في ليبيا).

#### • الفرضية الصفرية:

قلة العرض من السكن لا ترجع إلى قلة التمويل من المصارف.

#### • الفرضية البديلة:

قلة العرض من السكن يرجع إلى قلة التمويل من المصارف.

### 8.1 منهجية الدراسة:

اتبعت الباحثة منهجية استقرائية استنباطية وذلك بفحص أدبيات الدراسة فيما يتعلق بالإطار النظري وتناول هذا الجانب الأدبيات من خلال الاطلاع على الكتب والدراسات والدوريات المتعلقة بالموضوع قيد البحث أما الجانب الميداني فقد استهدف جمع البيانات من العينة قيد البحث وذلك لغرض دراستها وتحليلها.

### 9.1 الدراسات السابقة:

بالإضافة إلى الإطار النظري ، تتناول الباحث هنا عرضاً لبعض الدراسات السابقة التي أجريت حول موضوع الدراسة الحالية، وذلك في حدود علم الباحثة وإمكاناتها المتاحة. ولقد تم عرض هذه الدراسات من الأقدم إلى الأحدث، ومن ثم التعليق على كل دراسة، ومن بين هذه الدراسات التي تم الحصول عليها ما يلي:

### الدراسة الأولى: (كعبية، شامية ، 1996)<sup>(5)</sup>

"هدفت هذه الدراسة إلى تحليل علاقة النمو السكاني بالطلب على وعرض المساكن في الاقتصاد الليبي، وتوصلت إلى أن المجتمع الليبي يتميز بمعدل نمو سكاني عالٍ، مما أدى إلى زيادة في عدد الأسر وبالتالي زيادة في الطلب على الوحدات السكنية في الوقت الذي لم تزد فيه الكميات المعروضة؛ مما أدى إلى وجود فائض في الطلب على الوحدات السكنية. وفي ظل النمو المتزايد في عدد الأسر، وانخفاض مستوى الدخل الحقيقية للأفراد وارتفاع تكلفة البناء والتشييد ومحدودية دور القطاع الخاص بناء وتأجير المساكن، وصعوبة الحصول على قروض من المؤسسات المالية المختلفة، فإن مشكلة الإسكان تبدو واضحة في الاقتصاد الليبي في السنوات الأخيرة وتوصلت الدراسة إلى مقترحات من شأنها تسهم في حل المشكلة منها:

- 1- إعطاء دور كبير للقطاع الخاص الفردي والتشاركي للاستثمار في المجال العقاري.
- 2- دعم مصرف الادخار والاستثمار العقاري .
- 3- العمل على وضع سياسة سكانية تأخذ في الاعتبار الإمكانيات المادية والاقتصادية السائدة.
- 4- إصدار التشريعات المنظمة لسوق السكن خاصة فيما يتعلق بالملكية والتأجير والبيع.

### الدراسة الثانية: (قام بها بريون، 1994)<sup>(6)</sup>

وهذه الدراسة بعنوان "تطوير التمويل الإسكاني ومصادره في ليبيا" وذكر أن مشكلة السكن في ليبيا متزايدة باستمرار بسبب زيادة السكان من جهة وبسبب ارتفاع مستوى المعيشة من جهة أخرى، وأن المشاكل التي تعرضت لها المصارف سواء المصارف التجارية أو المصارف المتخصصة مثل مصرف الادخار والاستثمار العقاري تمثلت في عدم استرداد أموالها المستحقة لدى المقترضين بسبب قوانين الإعفاء وبسبب قلة الإمكانيات المالية المتاحة للمصارف المتخصصة، وقد توصل إلى بعض الحلول منها:

- 1- ضرورة إصدار التشريعات لإنشاء شركات أهلية مساهمة أو تشاركيات للاستثمار العقاري لغرض بناء الوحدات السكنية وبيعها بالتقسيط للأفراد القادرين على دفعها.
- 2- أن تستمر الدولة في بناء الوحدات السكنية الاقتصادية وتقوم ببيعها أو تأجيرها بمقابل ملائم للأشخاص الذين يقل دخلهم عن 150 دينار شهرياً.
- 3- أن تستمر المصارف والمؤسسات المالية في المساهمة بالقروض والبناء.
- 4- تقوم الدولة بمساعدة المصارف بتحصيل الأقساط العقارية المستحقة على المقترضين.

### الدراسة الثالثة: (سليمان محمد سليمان الحوتي، 2010)<sup>(7)</sup>

بعنوان "فجوة الوحدات السكنية في ليبيا حجمها وأسبابها وطرق علاجها".

من خلال نتائج هذه الدراسة وجد أن دور الدولة في قطاع الإسكان قد مر بمرحلتين المرحلة الأولى: وفيها اتخذت الدولة دور الضامن في الحصول على السكن وكان هذا خلال الفترة من 1963م وحتى عام 1984م، أما المرحلة الثانية: وهي المرحلة التي تخلت فيها الدولة عن دور الضامن للسكن واقتصر دورها في دور المساعد في الحصول على السكن وذلك نتيجة لبعض الظروف السياسية والاقتصادية التي مرت بها ليبيا، ومن هذه الظروف هبوط أسعار النفط

<sup>(5)</sup> محمد كعبية، عبدالله شامية، مرجع سبق ذكره ، ص 39-65

<sup>(6)</sup> نوري عبدالسلام بريون، مرجع سبق ذكره ، ص 55-85

<sup>(7)</sup> سليمان محمد سليمان الحوتي، مرجع سبق ذكره ، ص 53 .



في منتصف الثمانينات من القرن الماضي والحظر الجوي في بداية التسعينات وهذه المرحلة كانت في الفترة 1985-2006م.

لقد توصلت الدراسة إلى أن الفجوة السكنية خلال الفترة 1963-2006م قد تواجدت مع اختلاف حجمها وأسبابها، وتنوعت هذه الفجوة إلى أسباب تمويلية وأسباب تشريعية وأسباب خاصة بالأراضي، وأسباب إدارية خاصة بوسائل وأدوات التشييد ومواد البناء، وأسباب خاصة بالهجرة والحراك السكاني، وأسباب خاصة بالنمو السكاني، وأسباب خاصة بالدخل والادخار وأسباب خاصة بعدم تنفيذ ما هو مستهدف عن الخطط السكانية وقد وصلت الدراسة بضمن التمويل الكافي لقطاع الإسكان خاصة لغير القادرين من ذوي الدخل المحدود والتوسع في الإقراض العقاري من خلال المصارف التجارية والمتخصصة ومراجعة وتعديل التشريعات القائمة والتوسع في إعداد المخططات القائمة، وتجهيز الأراضي الصالحة للبناء وضرورة وجود استقرار إداري والتحكم في أسعار مواد البناء من خلال لجان مراقبة الأسعار، وتشجيع الشباب على العمل في مجال البناء والتشييد وإعادة إنشاء و تفعيل دور الجمعيات الإسكانية.

### تعقيب على الدراسات السابقة:

إن الدراسات السابقة التي تمت الإشارة إليها مع اختلاف الزوايا التي نظرت من خلالها إلى ظاهرة الإسكان بمفاهيم متعددة مثل: التحديث، والتغير، والتنمية، والتمويل، ومشكلات الإسكان ومشكلات القروض التي تطرأ على أحد أنساق البناء الاقتصادي، وتحدث تغير وتبدل قد يكون إيجابياً، وقد يكون سلبياً، وكذلك اختلاف أنواعها والطرق التي اتبعتها، وتباين مناهجها وأدواتها ومجالاتها البشرية والمكانية والزمنية، وتباين أهدافها وتساؤلاتها ومنطقاتها النظرية. ولذلك بعد عرضها سيتم مناقشتها وإبداء بعض الملاحظات حول أبعادها النظرية والمنهجية، والنواحي الإيجابية، والقصور فيها، وأين تقف منها الدراسة الحالية، ومدى اتفائها واختلافها معها وتتلخص هذه الملاحظات فيما يلي:

اعتمدت الدراسات السابقة في بياناتها على مصادر أولية، كالكتب، والرسائل العلمية والدوريات والإحصاءات والبحوث، وكذلك المصادر الميدانية للحصول على بيانات لمجتمع الدراسة أو العينة، كما تباينت تعميماتها وطرق تنفيذها بين الوصفية التحليلية والمقارنة، والمسح الشامل أو بالعينة بالأساليب الاحتمالية وغير الاحتمالية.

إن التعددية في مصادر البيانات والتباين في أساليب الحصول عليها، وطرق تنفيذ هذه الدراسات لا شك أن لها حدوداً منهجية ومميزات وعيوباً، تجعل من الاعتماد على أسلوب معين، أو طريقة حالة أفضلية دون غيرها، مما أفاد الباحث في اختيار الطرق المنهجية أو الأساليب التي ترى أنها الأنسب للوصول عن طريقها إلى نتائج أكثر عمقاً وشمولاً.

رغم تنوع هذه الدراسات واختلافها عن الدراسة الحالية، ولكنهما يتفقان في دراسة المجتمع الليبي الذي يتشابه في العادات والتقاليد والقيم الثقافية والاقتصادية، حيث إن أغلب الدراسات قد تتفق مع دراسة الباحثة في المتغير التابع بشكل ضمني، وأحياناً أخرى بشكل غير ضمني. حيث لاحظت الباحثة أن الدراسات المشار إليها رغم دراستها لظاهرة الإسكان، فقد ركزت على عوامل اقتصادية في التغير، والتحديث، والتحضر، وأغلبها ركز على الإسكان كوحدة اهتمام لقياس التحديث والتغير والتحضر، بما أن الدراسة العلمية تراكمية فإن دراسة الباحثة قد استندت على بعض نتائج الدراسات السابقة، وسوف تضيف على نتائج هذه الدراسات إضافات جديدة وهي دراسة سياسات تمويل المصارف وعلاقتها بمشكلات الإسكان.

## 10.1 مجتمع الدراسة:

يعرف مجتمع الدراسة بأنه الوحدة التي سوف تجمع البيانات منها وتحلل عنها، وبناء على ذلك سوف يتكون مجتمع الدراسة من المصارف التجارية والمصارف المتخصصة في مدينة المرج.

## 11.1 حدود الدراسة:

نظراً لقيود الوقت والجهد والتكلفة اقتصرت هذه الدراسة على موظفي المصارف التجارية ومصرف الادخار والاستثمار العقاري في مدينة المرج وعلاقتها بالتمويل الإسكاني، ونظراً لعدم وجود مراجع كافية حيث لا توجد مكتبة بجامعة بنغازي وإغلاق المكتبة الوطنية للصيانة من بداية هذا الفصل الدراسي إلى نهايته وكذلك مركز البحوث الاقتصادية فإن الباحث ارتكز على المراجع الموجودة في مكتبة الأكاديمية التي في حدود إمكانياتهما وعلى صفحات الانترنت فقط وعلى الندوات وأوراق العمل.

## 12.1 مصطلحات الدراسة:

**التعريف للتمويل:** لغة هو مصدر لكلمة مول وهي إعطاء المال لمن يحتاجه في شأن ما وهناك اختلاف في الآراء حول مفهوم التمويل في الاقتصاد فبعضهم اعتبره وصفاً لأعمال المدير المالي، وآخرون ركزوا على الناحية النقدية، إذ عُد عملية إدارة الأموال وكيفية الاهتمام في الحصول عليها وإنفاقها ومع تطور مصطلح التمويل عبر السنين ظهرت هناك عدة تعريفات أهمها:

إن التمويل هو عملية تقديم الأموال والحصول عليها، من الجهات المختلفة سواء كانت مؤسسات تمويل أم شركات أم أفراد لطالبيها بغرض الاستفادة من هذه الأموال استهلاكياً أو استثمارها في المشاريع الإنتاجية والهدف من هذه العملية هو الحصول على الأرباح.

**تعريف الباحث للتمويل:** هو أسلوب تمويلي تقوم المؤسسات المعنية بتقديم التمويل الذي يطلبه المتعامل معه.

**تعريف المسكن:** يعرف المسكن على انه البناء الذي يأوي الإنسان ويشتمل هذا المأوى على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية والعائلية وتناثر نوعية المسكن الذي تسكنه الأسرة بالبيئة المحيطة وموارد الأسرة وقراراتها والأنظمة العديدة المحيطة بها. وهناك العديد من العوامل التي تؤثر على القرارات المتعلقة بالمسكن والتي تتخذها الأسرة ومنها المعلومات المتوفرة لدى الأسر عن المساكن المختلفة الشاغرة في الإسكان وعوامل أخرى متعلقة بالأنظمة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية وأخرى متعلقة بالحكومة على المستوى المحلي وعلى المستوى الدولي وغيرها متعلق بالملاك والبنائين والمتخصصين بالتنمية الشاملة وبمقاضي الأموال كالمصارف والشركات العقارية وكذلك المعمارين والمخططين كلها تؤثر في قرارات الأسرة التي تختار السكن.

## مصادر تمويل الإسكان في ليبيا:

- 1- مخصصات الميزانية العامة.
- 2- المصارف المتخصصة.
- 3- المصارف التجارية.
- 4- صندوق الضمان الاجتماعي.
- 5- شركة ليبيا للتأمين .

## - الإطار النظري للبحث:

### 1.2 تطور الوضع السكني في ليبيا:

يمكن تقسيم مراحل تطور الوضع السكني في ليبيا إلى أربعة مراحل:

#### - المرحلة الأولى: منذ الاستقلال 1951 وحتى اكتشاف النفط:

سكان المجتمع الليبي بدوياً، يعتمد على الرعي والتنقل والزراعة المعتمدة على الإمطار، لذلك لم يألف الاستقرار في مكان واحد بل كان يتنقل خلف الكأ وعيش في خيام يسهل نقلها حيثما يشاء. ورغم قلة المعروض من المساكن آنذاك إلا أنه لم تكن هناك أزمة ظاهرة في الإسكان ويرجع ذلك لعدة أسباب منها:

- 1- نمط الحياة التي يعيشها السكان في ذلك الوقت المعتمدة على التنقل لممارسة النشاط الاقتصادي السائد في ذلك الوقت المتمثل في الرعي والزراعة.
- 2- نمط الاستهلاك لسلعة السكن حيث كانت مجموعة أسر تعيش في منزل واحد (لكل أسرة حجرة) ويشترون في المنافع.
- 3- قلة إمكانيات الدولة آنذاك للقيام بمشروعات الإسكان حيث كانت ليبيا تصنف من أفقر دول العالم كما هو موضح بالجدول رقم (1) حيث يشير إلى أن العائدات لا تتجاوز 5.6 مليون جنيه عام 1955م.

#### جدول رقم (1)

#### ملخص الميزانية العامة لليبيا عن الفترة من 1954/1955 إلى 1958/1959 (بالآلاف الجنيهات)

البيان	1955/54	1956/55	1957/56	1958/57	1959/58
النفقات	7897	12978	15433	17031	19179
العائدات المحلية	5549	7061	8147	9595	12049
العائدات الخارجية	5641	6270	4234	12069	11045
إجمالي العائدات	11190	13331	15381	21664	23094
الفروق	3293	353	52-	4633	3915

Source: World Bank for Construction and Development, 1960, p. 233.

تميزت الفترة ما بعد اكتشاف النفط بانتعاش اقتصاد في ليبيا صاحبها رواج في قطاع الإسكان حيث اتجه السكان إلى المدن حيث الشركات النفطية ذات الدخل المرتفعة، وكذلك الشركات الخدمية الأخرى المرتبطة بقطاع النفط بشكل ما، وترتب على ذلك ارتفاع الطلب على المساكن والاستقرار في المدن وخلال هذه الفترة شهد الوضع السكني في ليبيا قفزة هائلة بالإعلان عن أول وزارة للإسكان والأملاك الحكومية في ليبيا، ووضع أول خطة للإسكان في ليبيا عام 1965 "مشروع الملك إدريس للإسكان" وقد استهدفت هذه الخطة تنفيذ 100 ألف وحدة سكنية، على أن ينفذ 60% من المشروع في المناطق الزراعية، و40% في المدن، أنجز منها 53 ألف مسكن زراعي و 26 ألف وحدة سكنية في المدن، وقامت الدولة بإنشاء 56% من الوحدات السكنية و 44% قام بها القطاع الخاص. نتيجة لزيادة الطلب على السكن من جهة وتوفر عوائد النفط من جهة أخرى وتنفيذ مشروع إدريس للإسكان في معظم المدن الليبية أنشأت مدينة المرج الجديدة أثر الزلزال الذي أصاب مدينة المرج القديمة.

## - المرحلة الثانية خلال الفترة 1970-1985:

خلال هذه الفترة كان دور الدولة بارزاً في إنشاء المساكن. وأنشئت المؤسسة العامة للإسكان التي تولت تنمية الاقتصاد القومي في قطاع الإسكان، وبسبب عائدات النفط الوفيرة شهد قطاع الإسكان في بداية السبعينيات طفرة كبيرة، نتيجة استكمال المشروعات التي تم التعاقد عليها في عهد المملكة وتم توزيعها، كما تم إنشاء مشروعات جديدة لكسب ثقة الشعب بعد الانقلاب في سبتمبر 1969م، حيث تم بناء المساكن الشعبية، ومنح القروض لبناء المساكن، وتوزيع الأراضي بأسعار رمزية، كما صدرت التشريعات التي تنظم القروض العقارية وحث القطاع الخاص للمشاركة في قطاع الإسكان، حيث صدر قانون (116) في عام 1972م الذي يسمح للمصارف التجارية بمنح القروض للأغراض السكنية. وكذلك القانون (88) في عام 1975م الذي نصَّ على تأميم الأراضي التي أستفيد من التسهيلات عليها لأغراض غير الإسكان.

انتهجت الدولة أيديولوجيات اشتراكية مشوهة كان من شأنها التأثير على الحياة الاقتصادية بأسرها، ولم يكن قطاع الإسكان بمأمن عنها، حيث تأثر الإسكان بقانون (4) عام 1978م الذي يمنع ملكية أكثر من منزل واحد لكل أسرة وبذلك منع القطاع الخاص من المساهمة في إنشاء المساكن وأدى ذلك إلى عجز في الوحدات السكنية كما مبين في الجدول رقم (2) الذي يوضح أن الوحدات السكنية المعروضة أكبر من الوحدات المطلوبة من الفترة 1973م حتى العام 1981م، وبأت آثار هذه السياسات بظهور العجز اعتباراً من عام 1982م.

يشير الجدول رقم (2) إلى أن العرض في السنوات 1973م وحتى 1981م يفوق الطلب على الوحدات السكنية حيث كان الفرق يبلغ 17274 وحدة سكنية عام 1973م، كما يظهر الجدول أن هذا الفائض يتناقص حتى بلغ 3618 وحدة عام 1981م.

كما يشير الجدول نفسه أن العجز في الإسكان ظهر منذ عام 1982م حيث بلغ 4884 وحدة سكنية وأستمر في الارتفاع حتى بلغ 13624 وحدة سكنية عام 1985م.

### جدول رقم (2) طلب وعرض الوحدات السكنية في ليبيا عن الفترة من 1973 إلى 1985

السنة	الوحدات السكنية المعروضة	الوحدات السكنية المطلوبة	الفروق
1973	404317	387043	17274
1974	414767	405448	9319
1975	426682	417206	9476
1976	433582	429305	4277
1977	447130	441755	5375
1978	464065	454566	9499
1979	476815	467749	9066
1980	489565	481314	8251
1981	498890	495272	3618
1982	504790	509634	-4844
1983	510128	524414	-14286
1984	515465	554174	-38709
1985	543512	557136	-13624

المصدر: شامية وكعبية، النمو السكاني وأثره على سوق الإسكان في الاقتصاد الليبي، مجلة البحوث الاقتصادية، 1996.

### - المرحلة الثالثة خلال الفترة 1986 حتى الآن:

هذه الفترة تميزت بتفاجؤ ظاهرة العجز في قطاع الإسكان، حيث كان العجز يتزايد سنويا كما هو مبين في الجدول رقم (3) الذي يشير إلى أن العجز ارتفع من 24881 وحدة سكنية سنة 1986 م إلى 71099 وحدة سكنية سنة 1992 م.

#### جدول رقم (3) طلب وعرض الوحدات السكنية في ليبيا عن الفترة من 1986 إلى 1995

السنة	الوحدات السكنية المعروضة	الوحدات السكنية المطلوبة	الفروق
1986	548412	573293	-24881
1987	553312	589919	-36607
1988	563708	607027	-43319
1989	582423	624630	-42207
1990	600412	642745	-42333
1991	603964	661385	-57421
1992	609467	680566	-71099
1993	640550	700302	-59752
1994	673218	720611	-47393
1995	708188	727523	-19335

المصدر: شامية وكعبية، النمو السكاني وأثره على سوق الإسكان، مجلة البحوث الاقتصادية، 1996.

رغم عدم توفر الإحصائيات في ليبيا بشكل عام، وفي قطاع الإسكان بشكل خاص، فإن العجز في الإسكان قد بلغ 450000 وحدة سكنية سنة 2004 م وفق تصريح د. شكري غانم رئيس الوزراء، كما أشار إلى الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية يقدر بنحو 36000 وحدة سكنية، ووفق هذه التقديرات يمكن القول بأن العجز الحالي يقدر بأكثر من 600000 وحدة سكنية مضافة إليه عدد الوحدات المدمرة أثر الحرب مع كتائب الطاغية أبان ثورة 17 فبراير المجيدة، والتي لم يتم إحصائها حتى الآن<sup>(8)</sup>.

#### 2.2 النمو السكاني وأثره على سوق الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي:

تعاني الكثير من دول العالم من مشاكل الإسكان، وخاصة تلك التي شهدت هجرات داخلية أو خارجية كبيرة إلى مدنها بغرض الاستيطان الدائم أو المؤقت بدافع اقتصادي أو اجتماعي، علي الرغم من ذلك نجد أن الاهتمام الحقيقي بمشاكل الإسكان هو ظاهرة حديثة نسبياً، ظهرت خلال السنوات الأخيرة تحذيرات بخطورة مشاكل الإسكان في دول أوروبا الغربية ومعظم الدول الصناعية الأخرى، وذلك بسبب فقدان التوازن في التوزيع السكاني نتيجة لحركة الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن، وذلك بفعل تأثير الاتجاه نحو التصنيع والانتعاش الاقتصادي العام، مما نتج عنه تركيز شديد لمعظم السكان في المراكز الحضرية، في الوقت الذي لم تكن فيه المراكز الحضرية مهيأة لاستقبال تلك الهجرات وأصبحت هذه المراكز الحضرية تعاني من ظاهرة نقص الوحدات السكنية بالإضافة إلى المشاكل الحضرية الأخرى ولقد تزايدت حدة مشكلة الإسكان في معظم الدول النامية، وذلك بفعل النمو السكاني المضطرب في المدن خلال السنوات الأخيرة نتيجة للحركات السكانية تجاه المدن الرئيسية حتى بلغت نسبة نمو المدن في بعض الدول

(8) جمال نصر الشيباني، سيناريوهات محتملة لحل مشكلة السكن، ورقة في مؤتمر الإسكان الأول، غير منشورة، الدعوة الإسلامية بغازي، 2012، ص2

النامية أكثر من 7% سنويا. ولقد شهدت ليبيا معدل نمو سكاني مرتفع، يعد من أعلى المعدلات في العالم وان أكثر من 78% من عدد السكان يقيمون على الشريط الساحلي، والذي تبلغ مساحته 21% من إجمالي المساحة الكلية.<sup>(9)</sup>

بالإضافة إلى ذلك فإن النمو السكاني بشكل عام يرتب ضغطا على الوحدات السكنية المتوفرة مما يؤدي إلى النمو العشوائي للمساكن وظهور التجمعات السكنية غير المخططة الأمر الذي انعكس على تدهور الظروف البيئية والنقص الواضح في المتطلبات الحياتية من مياه ومرافق مصاحبة للنمو السكاني.<sup>(10)</sup>

### - النمو السكاني لمدينة المرج:

انعكس تحسن مستوى الأحوال الاقتصادية في البلاد بصفة عامة على تطور حجم ونمو السكان نتيجة لزيادة معدلات المواليد وانخفاض معدلات الوفيات وتناقص عدد المهاجرين النازحين وتطور عدد المهاجرين الوافدين قد صنفت منطقة المرج ضمن المناطق أو المجتمعات السكانية المتوسطة الحجم طبقا لنتائج التعداد العام سنة 1995م، ويشكل سكان المدينة حوالي 65 ، 7% جملة سكان الشعبية البالغ عددهم 120000 وفي تعداد عام 1954م بلغ عدد سكان المدينة نحو 16564 منهم (8708 ذكور، 7856 إناث) تطور العدد الى 18678 نسمة عام 1964م منهم (9545 ذكور، 9133 إناث) وبذلك يكون حجم الزيادة خلال الفترة (1954-1964) 2114 وهي أقل زيادة حدثت في منطقة الدراسة، ويرجع السبب إلى الهزة الأرضية التي تعرضت لها المدينة وبلغ عدد السكان في المدينة خلال تعداد 1973م حوالي 35142 نسمة منهم (17682 ذكور، 17460 إناث) وبلغ حجم الزيادة السكانية بين تعدادي (1973-1964) حوالي 16464 نسمة وترجع الزيادة الكبيرة خلال هذه الفترة إلى ارتفاع معدل المواليد نتيجة تحسن الأحوال الاقتصادية والاجتماعية والصحية على اثر اكتشاف النفط .

وكذلك لعب إعادة بناء مدينة المرج الجديدة دورا واضحا في رفع المعدل حيث نتج عن ذلك استقطاب السكان لهذا المركز الحضري الجديد، بما فيهم السكان الذين نزحوا من المدينة القديمة (عقب الزلزال يضاف إلى ذلك الزيادة الطبيعية المواليد) للسكان.

لقد زاد عدد السكان في تعداد 1984م إلى 54110 نسمة منهم (28138 ذكور، 25972 إناث) أي بزيادة بلغت 18968 نسمة عن سنة 1973م وذلك خلال الفترة (1973-1984) وفي تعداد 1995م بلغت جملة عدد السكان في المدينة حوالي 67122 نسمة منهم (34232 ذكور، 32889 إناث) أي زاد عددهم عن تعداد 1984م بنحو 13012 نسمة وذلك خلال الفترة (1984-1995) وفي 2004م بلغ جملة عدد السكان في المدينة حوالي 81771 نسمة منهم (39754 ذكور، 42017 إناث) أي زاد عددهم عن تعداد 1995م بنحو 14649 نسمة وذلك خلال الفترة (1995-2004) تطور أعداد السكان في المدينة في الفترة من 1954-2004م.

### 3.2 أسباب أزمة السكن في ليبيا:

1. الزيادة المضطرة في عدد السكان: تميز المجتمع الليبي بارتفاع نسبة الزيادة السنوية في عدد السكان.
2. عدم استقرار النظام الإداري: أتصف النظام الإداري في ليبيا بعدم الاستقرار اعتبارا من 2 مارس 1977م، حيث تم تبني ما يسمى نظام السلطة الشعبية و اللجان الشعبية الذي تميز بعدم الاستقرار في كل مستويات الإدارة العليا منها والدنيا، حيث يتغير أمناء اللجان الشعبية فترات متقاربة ولمرات عديدة بل في بعض الأحيان يتم التغيير في أقل من سنة، كما طال

(9) عبدالله شامية، محمد سالم كعبية مرجع سبق ذكره، ص 39

(10) محمد سالم كعبية وآخرون، واقع وأفاق الوضع السكاني في الاقتصاد الليبي، الهيئة القومية للبحث العلمي، مركز بحوث العلوم الاقتصادية، بنغازي، 1996، ص50



عدم الاستقرار الإداري ذاتها، حيث تُضم بعض الوحدات أحياناً و تنفصل أحياناً أخرى، كما تتغير هيكلتها من (وزارة) إلى هيئة، بل تلغى تماماً، وقطاع الإسكان لم يكن استثناء فقد طالته كثير من التغييرات وعدم الاستقرار وكانت سبباً رئيساً في أزمة الإسكان.

3. فشل الدولة في وضع الحلول: عندما استفحلت الأزمة حاولت الدولة وضع حلول، منها إصدار تعليمات للمصارف التجارية بمنح قروض لغرض الإسكان، وإنشاء مشروع 60000 وحدة سكنية في خطة ثلاثية 1996-1998م. غير أن هذه الحلول فشلت للأسباب التالية:

(أ) صغر قيمة القرض التي لا تتجاوز 15000 دينار والتي لا تفي لاستكمال نصف المباني، ثم رفعت قيمة القرض إلى 30000 دينار وهي أيضاً لا تفي لاستكمال المبنى.  
(ب) رغم تمديد الفترة لتنفيذ مشروع 60 ألف وحدة سكنية حتى عام 2000م، إلا أن المنفذ منها حتى عام 2006م لم يتجاوز 2840 وحدة، ويرجع ذلك لعدم جدية الحكومة في إيجاد حل للمشكلة وذلك بعدم تخصيص الأموال اللازمة لتنفيذ المشروع.  
(ج) اعتماد الحكومة على شركات وطنية غير قادرة ولا تمتلك الخبرة الكافية لتنفيذ هذه المشروعات، بل أتاحت الفرص لإنشاء شركات وهمية تسعى للاستفادة من القروض وفروق أسعار الصرف.

4. إصدار تشريعات تمنع الإيجار: نتيجة لصدور القانون رقم (4) لسنة 1978م الذي يمنع التأجير، وتأميم كل المساكن المستأجرة، توقف دور القطاع الخاص عن المشاركة في قطاع الإسكان وتوقف القطاع الخاص عن بناء المساكن بغرض التأجير.

5. انخفاض مصادر التمويل: قلة المخصصات المالية لقطاع الإسكان وعدم إنفاق المخصصات كاملة لقطاع الإسكان كان سبباً هاماً في العجز.

6. عدم ثبات الأهداف في خطط التنمية: أسست خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالتذبذب، حيث كانت تتبنى في البداية مسؤولية الدولة عن كل احتياجات المواطن بما في ذلك السكن، ثم بدأت تتخلى عن هذا الدور اعتباراً من 1995م.

7. تأخر تنفيذ مخططات التخطيط العمراني: تدني مستوى أداء التخطيط العمراني حيث أن الجيل الثاني للتخطيط العمراني الذي يفترض أن ينتهي 2000م ليبدأ تنفيذ الجيل الثالث الذي لم ينفذ حتى الآن، وهذا يؤدي إلى نقص شديد في المواقع المخصصة للإسكان.

8. الاعتماد على مواد إنتاج المساكن الوطنية: تبنت الدولة الاعتماد على الإنتاج الوطني للمواد اللازمة لبناء المساكن كالإسمنت وحديد التسليح وغيرها، رغم عدم كفاية الإنتاج المحلي لاحتياجات السوق وترتب على ظهور السوق السوداء، وبطء تنفيذ المساكن.

9. انتشار ظاهرة الفساد: أصبحت ظواهر الفساد الإداري وانتشار الرشوة من السمات التي عانى منها النظام الليبي من أصحاب النفوذ في النظام.

10. انخفاض معدل دخل الفرد نتيجة قانون المرتبات (قانون رقم 15) في فترة حكم الطاغية مما أثر بشكل كبير جداً على (القدرة الشرائية التي أدت بطبيعة الحال على عدم القدرة على اقتناء المساكن).

11. الافتقار إلى سياسة إسكانية واضحة ومستمرة وعزوف المستثمرين عن استثمار أموالهم في مجال البناء والتشييد والإسكان لانعدام الضمانات (البيت لسكانه) والمشجعات الاقتصادية طيلة فترة حكم القذافي.

#### نلاحظ في مدينة المرج المشاكل التالية:

- عدم وجود مخطط سكني.
- وجود مدينة المرج وسط منطقة زراعية معدة للزراعة وهو ما يحول دون التوسع بإنشاء مخطط سكني.

- عدم التوسع في البناء على الهواء العلوي ومرجع ذلك أن مدينة المرح تقع على (خط زلزال) وهو ما يحذر منه بعض المتخصصين في مجال (رصد الزلزال) وكما هو معروف تعرضت في عام 1963م لزلزال وهو مؤشر لعدم البناء والتوسع على الطوابق
- عدم وجود شركة متخصصة للإنشاء والبناء مما يسهل عملية البناء والإيجار من خلال تلك الشركات الخاصة والتي تمول من القطاع الخاص لحل أزمة السكن بشكل عام
- نقص العمالة الوطنية والاعتماد على العنصر الأجنبي في البناء.
- عدم توفير المواد الخام ومنها الاسمنت والحديد-والمواد الصحية والكهربائية.
- الهجرة العكسية من الريف إلى المدينة مما يؤثر سلباً وعدم التشجيع وإقامة المشاريع في المناطق المجاورة.
- مشكلة البطالة هي المشكلة الأساسية التي تواجه المواطنين في الحصول على سكن فعلى الدولة إن تقوم بسياسة جديدة في تعيين المواطنين حيث ان قيمة المرتب هي التي تساعد المواطن في الحصول على سكن مناسب، الدولة الان تحتوي على عدد مليون وثلاثمائة ألف موظف يتقاضون مرتبات منها فمثلاً لو قامت بتعيين العاطلين عن العمل في هذه الفترة وفق معايير جديدة فقد تحصل على عدد يصل الى 2 مليون مواطن. وبالتالي تستطيع الدولة عن طريق مرتباتهم ان تدعم السكن بحيث تستخدم نفس الطريقة التي تتبع في الدول المتقدمة في عملية التأمين الطبي وذلك بدعم من مرتب المواطن ولنفترض بأن تكون القيمة المتحصل عليها من مرتب المواطن 10 دينار شهرياً (10 × 2 مليون = 20 مليون شهرياً) في السنة تكون القيمة 24 مليون سنوياً تدخل هذه القيمة في صندوق الإسكان والمرافق أو تدخل في صندوق مصرف الادخار وبالتالي يكون المواطن قد ساهم حقيقياً في عملية السكن وخف الحمل على الدولة، وفي الوقت الراهن تستطيع الدولة بعد أن تقوم بحل مشكلة البطالة أولاً أن تمنح المواطن مبلغ مناسب عن طريق صكوك خاصة من مصرف الادخار (صك مضمون الدفع بتاريخ مؤجل لمدة 4 أو 5 أو 6 سنوات) لا تصرف هذه القيمة إلا بعد هذه المدة بحيث إذا استطاعت الدولة ان توفر الأمن والأمان في البلاد وتدخل المصارف والشركات الأجنبية في عملية الأعمار وبناء المساكن والطرق والمرافق يستطيع المواطن أن يتحصل بهذه القيمة على السكن المناسب، إما اذا لم يستقر وضع البلاد لمدة 4 أو 5 أو 6 سنوات فإنه من حق المواطن صرف هذا المبلغ بعد قضاء المدة المحددة واستعماله في شراء سكن أو البناء ويصبح قد تحصل على نصيبه من السكن ولا يطالب الدولة بعد ذلك بحقه في السكن ويخصم منه قسط شهرياً من مرتبه تذهب الى خزينة الدولة.

#### الآثار المترتبة على أزمة الإسكان في ليبيا: (11)

نتيجة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي طرأت على المجتمع في العقدين الماضيين برزت آثار سلبية نتيجة لارتفاع أسعار العقارات بشكل عام والمباني السكنية والأراضي على وجه الخصوص. مما أدى الظهور العديد من الظواهر السلبية في المجتمع والتي من أهمها:

1. انتشار ظاهرة خلو الرجل.
2. ارتفاع سن الزواج.
3. ارتفاع معدل الطلاق.
4. بيع ممتلكات الدولة.
5. انتشار الإسكان على الأسطح.
6. عودة انتشار أكواخ الصفيح.

(1) جمال نصر الشيباني، سيناريوهات محتملة لحل مشكلة السكن، ورقة في مؤتمر الإسكان الأول، الدعوة الإسلامية بنغازي، 2012، ص4.

## 4.2 التمويل الإسكاني ومصادره في ليبيا:

### أولاً: التمويل الإسكاني في ليبيا:

يعد التمويل من أهم جوانب العملية الإسكانية وهو العامل الأهم والمحرك الرئيسي فنجاح أية سياسة أيا كان نوعها لن يكون مضموناً إلا إذا توفر له التمويل اللازم، وهناك العديد من الجهات التي تختص بتوفير التمويل الإسكاني، ومن أهم هذه الجهات مصرف الادخار والاستثمار العقاري، والمصارف التجارية.

فإن قطاع الإسكان كغيره من القطاعات الأخرى يحتاج إلى المبالغ المالية اللازمة، وذلك لتمويل عمليات بناء الوحدات السكنية، وتقوم الدولة بتوفير التمويل اللازم من خلال مواردها.

كما يعد السكن حاجة ماسة جدا للفرد والأسرة، شأنه في ذلك شأن المأكل والملبس، الأمر الذي كان يدعو دائما لتوفير حاجة الفرد وأسرته وتزايد الحاجة يوما بعد يوم لإنشاء مساكن جديدة لمواجهة الزيادة في أعداد السكان من جهة، وبسبب ارتفاع مستويات المعيشة من جهة أخرى. وبعد أن أصبحت ليبيا مستعمرة إيطالية، كان سكانها يعانون من أزمة حادة في السكن على الرغم من أن 28 % منهم كانوا بدوا رحلا وكانت بيوتهم على شكل خيام و أكواخ و بيوت شعر وعندما تحصلت ليبيا على استقلالها عام 1952م لم يكن حظها ميسرا لأنها كانت تعتمد في تمويل الميزانية العامة للدولة بنسبة كبيرة على الدول الأجنبية<sup>(12)</sup>.

إن المجتمع الليبي يتميز بمعدل نمو سكاني عالي، والذي ترتب عليه زيادة في عدد الأسر وبالتالي الزيادة المباشرة في الطلب على الوحدات السكنية، في الوقت الذي لم تزداد فيه الكميات المعروضة مما أدى إلى وجود فائضا في الطلب على الوحدات السكنية. في ظل النمو المتزايد في عدد الأسر، وانخفاض مستوى الدخل الحقيقية للإفراد، وارتفاع تكلفة البناء والتشييد ومحدودية دور القطاع الخاص في بناء وتأجير المساكن، وصعوبة الحصول على قروض من المؤسسات المالية المختلفة، فإن مشكلة الإسكان تبدو واضحة في الاقتصاد الليبي في السنوات الأخيرة، ونظرا لان الزيادة في عدد المساكن لا تواكب الزيادة في عدد الأسر، عليا لابد من إتباعا سياسات إسكانية تسهم في سد الفجوة السكنية<sup>(13)</sup>.

### ثانياً: مصادر التمويل الإسكاني في ليبيا:

يمكن حصر مصادر التمويل الإسكاني في ليبيا على النحو التالي:

- إقراض عقاري : الذي يتأتى عن طريق المصارف التجارية والمصارف المتخصصة.
- جهات عامة : وتتمثل هذه الجهات في:
  - أ- صندوق الضمان الاجتماعي.
  - ب- شركة ليبيا للتأمين.
  - ج- مصرف الادخار والاستثمار العقاري (برنامج الإسكان الاستثماري)
- مخصصات الإسكان من الميزانية العامة (الدولة) : وتوجه هذه المخصصات للمواطنين (غير القادرين) على تدبير سكنهم بأنفسهم، وذلك لعدم قدرتهم المالية وذلك من خلال برنامج الإسكان العام. ولم تخصص أية مبالغ لهذا البند في الميزانية العامة.

(12) نوري بريون، مرجع سبق ذكره ، ص 55

(13) عبدالله شامية ، محمد سالم كعبية ،النمو السكاني وأثره على سوق الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي ،مجلة متخصصة في العلوم الاقتصادية والإدارية والمالية ، المجلد السابع ،العددان الأول والثاني ،1996،ص 63

- تمويل من القطاع الأهلي (شركات استثمارية): سواء كانت عامة أو مساهمة وتوجد لديها القدرة على تمويل بعض البرامج الإسكانية من أموالها، أو تضع خطط لاستثمار مدخرات المواطنين من أجل توفير السكن.
- تمويل ذاتي من المواطنين القادرين: بإمكان هذه الشريحة من خلال قدرتها المالية المتاحة ان تقوم ببناء مساكنها بنفسها من مواردها الذاتية. أو تساهم من خلال مدخراتها سواء في شكل مساهمة في شركات استثمارية تتولى البناء بتقديم التمويل اللازم لها. أو بقيام هذه الشريحة بشراء مساكن من مدخراتها الخاصة ، من تلك الشركات.

## 5.2 المشاكل التي تواجه التمويل الإسكاني:

- 1- أدى إعفاء المواطنين "محدودي الدخل" من دفع قيمة القرض أو قيمة ما تملكوه من مساكن، الى عدم النمو في رأس المال العقاري لصالح الأجيال القادمة.
- 2- عدم الالتزام بدفع الأقساط المستحقة على المواطنين من جهة، وتجميد الأقساط التي دفعت للخزانة وعدم تسديدها للمؤسسات المالية من جهة اخرى، مما أدى إلى إضاعة فرصة تشغيل الأموال من جديد، وتقلص برنامج القروض.
- 3- غياب مدخرات الأفراد بالشكل المطلوب لتمويل قطاع الإسكان وذلك لعدم وجود الحافز، ووجود عامل الخوف وعدم الثقة وعدم الشعور بالأمان تجاه المصارف، وغيرها من الأساليب التي تقلل من جذب المدخرات من جيوب أصحابها لتصبح ودائع لدي المصارف لتستخدمها في عملية التمويل الإسكاني.
- 4- انخفاض مخصصات الاستثمار في ميزانيات التحول، نتيجة للظروف الاقتصادية وبالتالي تقلص مخصصات ومصرفات الإسكان بدرجة كبيرة جدا بداية من سنة 1987م.
- 5- انخفاض موارد الدولة من النقد الأجنبي وإعطاء الأولوية للقطاعات الإنتاجية المنتجة في الحصول على النقد الأجنبي، أدى إلى عدم توفر مبالغ كافية مخصصة كتحويلات في مجال الإسكان لاستيراد مواد البناء التي لا تصنع محليا، ولجلب العمالة الأجنبية<sup>(14)</sup>.

## 6.2 دور مصرف الادخار والاستثمار العقاري في التمويل الإسكاني:

مصرف الادخار والاستثمار العقاري هو احد المصارف المتخصصة في منح الائتمان العقاري وقد أسس كمصرف صناعي عقاري في بداية الأمر سنة 1965م ليقوم بتمويل النشاط الصناعي والعقاري معاً وقد بدأ نشاطه في مارس 1965م حيث بدأ الإقراض الإسكاني في ليبيا بشروط سهلة بفوائد 1.5%، إلا إن القانون رقم (2) لسنة 1981م فصل القسم العقاري بإنشاء مصرف الادخار والاستثمار العقاري لدعم البناء والتعمير عن طريق تشجيع الادخار العقاري وتقديم التسهيلات الائتمانية لغرض توفير السكن الملائم في إطار خطة التحول وتماشيا مع سياسة العامة للدولة فقد أسندت إلى مصرف الادخار والاستثمار العقاري مهمة تمويل إنشاء المساكن من خلال تقديمه لقروض عقارية ميسرة طويلة الأجل أو من خلال إنشاء وحدات سكنية وتمليكها بالتقسيط وذلك من موارد المصرف المالية ومنها مدخرات الأفراد من أجل السكن وما يحال إليه من موارد مالية من بعض الجهات العامة بالإضافة إلى الاقتراض من الخزانة العامة أو غيرها من الجهات<sup>(15)</sup>.

(14) أمينة خليفة الدويب، مشكلة الإسكان في ليبيا ودور القطاع المصرفي في حلها ، رسالة ماجستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد غريان، جامعة السابع من ابريل ، 2003، ص113-111.

(15) سليمان محمد سليمان الحوتي، مرجع سبق ذكره، ص 61.

فمن ذلك نجد أن المصارف العقارية لها دور في النهوض بقطاع الإسكان والتشييد وتوفير الأموال اللازمة لعمليات البناء المختلفة، وتقديم قروض إسكانية بتكاليف منخفضة ولمدد طويلة وعليه تقوم هذه المصارف بالاتي:

- 1- المساهمة في حل مشكلة السكن بما تقدمه من قروض عقارية لإسكان المواطنين.
- 2- دراسة مشروعات المجمعات والقرى السكنية وتخطيط المدن والمساهمة في تمويلها.
- 3- استلام الأموال المرصودة في ميزانية الدولة لنشاط المصرف والتصرف فيها وفقاً لسياسة استثمارية اقتصادية.
- 4- اشتراك الأفراد في تمويل مساكنهم عن طريق تشجيع وتجميع مدخراتهم.
- 5- إدارة العقارات وصيانتها لحسابه ولحساب الغير.
- 6- تأسيس شركات البناء والشركات العقارية بمفرده أو بالاشتراك مع آخرين وذلك من أجل تشجيع نشاط العمران.
- 7- تقديم المعونة والمشورة الفنية والإدارية لشركات ومؤسسات وجمعيات الإسكان بتكاليف مناسبة.
- 8- تمويل بناء المجمعات والمباني الإدارية والعقارات الأخرى.
- 9- القيام بكل ما من شأنه أن يطور أساليب البناء والتشييد وتوفير المباني بجميع أنواعها على أن يكون ذلك بتكاليف مناسبة وبمستوى عال من الكفاءة<sup>(16)</sup>.

#### رأس مال المصرف وموارده:

حدد رأسمال المصرف بمبلغ 100 مليون دينار مقسم إلى 10000 سهم قيمة كل سهم 10000 دينار ليبي ويتم الاكتتاب في رأسمال جميعه من الجهات الآتية بالدر والقيمة الموضحة أمام كل منها:

- 1- أمانة الإسكان 4000 سهم 40 مليون دينار.
- 2- صندوق الضمان الاجتماعي 2000 سهم 20 مليون دينار.
- 3- صندوق الجهاد 2000 سهم 20 مليون دينار.
- 4- صندوق الخدمات العمالية 1000 سهم 10 ملايين دينار.
- 5- شركة ليبيا للتأمين 500 سهم 5 ملايين دينار.
- 6- المصرف التجاري الوطني 100 سهم 1 مليون دينار.
- 7- مصرف الأمة 100 سهم 1 مليون دينار.
- 8- مصرف الوحدة 100 سهم 1 مليون دينار.
- 9- مصرف الجمهورية 100 سهم 1 مليون دينار.
- 10- مصرف الصحاري 100 سهم 1 مليون دينار.

ويجوز زيادة رأسمال المصرف بقرار من الجمعية العمومية للمصرف بناء على اقتراح من لجنة الإدارة ولا يكون القرار نافذاً إلا بعد اعتماده.

#### موارد تمويل المصرف:

تؤول إلى المصرف أرصدة القروض العقارية المستحقة العامة ويزداد بها رأسماله، كما تؤول إلى المصرف أرصدة القروض العقارية المستحقة للمصارف التجارية، على أن يتولى

<sup>(16)</sup> صالح الأمين الأرباح ، اقتصاديات النقود والمصارف، منشورات كلية المحاسبة غريان، الطبعة الأولى، ص120.

مصرف الادخار والاستثمار العقاري إصدار سندات لهذه المصارف تعادل قيمة الأرصدة التي آلت إليه.

- 1- من مدخرات الأفراد لأجل السكن.
- 2- صندوق الضمان الاجتماعي.
- 3- شركة ليبيا للتأمين.
- 4- المصارف التجارية الليبية.
- 5- أمانة الإسكان.
- 6 - صندوق الجهاد.
- 7- ما يخصص سنويا للمصرف في ميزانية التحول.
- 8- حصيلة استثمارات المصرف.
- 9- ما يقترضه المصرف من الخزنة العامة أو من غيرها من الجهات.
- 10- حصيلة السندات وشهادات الاستثمار. 11- أية موارد أخرى مرخص بها قانونا<sup>(17)</sup>.

### - نشاطات المصرف الفعلية:

#### أولا : في مجال الإقراض العقاري:

قام المصرف منذ إنشائه بالمساهمة في مجال الإقراض العقاري في مختلف أنحاء ليبيا، وذلك لغرض توفير المسكن الملائم لكل مواطن. ويأتي هذا الجانب من النشاط في المرتبة الأولى كوسيلة من وسائل دعم حركة البناء والتعمير، وقد واجه المصرف صعوبات كبيرة في تمويل الطلبات المقدمة له مقارنة بالإمكانيات المالية التي توفرها له الدولة، مع ارتفاع أسعار مواد البناء فان المبلغ المخصص كقرض لبناء سكن ملائم والذي كان (15) ألف دينار لم يكن كافيا، الأمر الذي أدى إلى زيادة حجم الإقراض ليصبح نحو (22.5) ألف دينار.

#### ثانيا : في مجال الادخار من اجل السكن:

استحدثت المصرف خلال فترة التسعينات برنامج الادخار من اجل السكن لمواجهة الطلب المتزايد على السكن. فقد بدئ العمل بهذا البرنامج اعتبارا من 1992/4/1 م كبديل لما كان معمولا به في السابق. ويهدف هذا البرنامج إلى ما يلي:

1. رفع القدرات المالية للمصرف.
2. توسيع نشاطه في مجال الإقراض السكني
3. المساهمة في تطوير أساليب التمويل العقاري<sup>(18)</sup>.

#### دور مصرف الادخار والاستثمار العقاري في الخطة الخماسية: (2001 – 2005 ) :

على أساس أن الإقراض العقاري، هو أهم قنوات التمويل التي تساهم بنسبة كبيرة في تمويل الخطة الإسكانية ( 2001 – 2005 ) لذلك فمن الضروري استعراض دور مصرف الادخار والاستثمار العقاري في تمويل هذه الخطة، بشي من التفصيل.

يغطي الإقراض العقاري الممنوح من قبل المصرف الطلب في المجالات التالية:

1. توفير الإقراض للمواطنين الحاجزين في الوحدات سكنية استثمارية، وتواجههم مشكلة التمويل.
2. دعم برنامج الإقراض في مجال الإسكان الريفي والرعي، للمواطنين الراغبين في بناء مساكنهم في محل إقامتهم.

<sup>(17)</sup> مصرف الادخار والاستثمار العقاري ، مجموعة القوانين واللوائح المنظمة لعمل المصرف، 2001 ، ص 22-24

<sup>(18)</sup> أمانة خليفة الدويب ، مرجع سبق ذكره ، ص 119-127



3. دعم برنامج الإقراض في المجال الوظيفي بالتنسيق مع جهات العمل من هيئات ومصالح ومؤسسات.

4. دعم المواطنين الحاجزين في وحدات سكنية غير مستكملة.

5. مساعدة المواطنين الذين لديهم قطع أراضي صالحة للبناء، على القيام بتشييد مساكنهم بذاتهم، وذلك لتغطية نسبة من تكلفة الوحدة لا تزيد من 20 % إلى 30% من مدخراتهم الذاتية، ويحتاجون إلي القرض العقاري ليغطي باقي النسبة.

6. دعم الشباب الذين يبحثون عن السكن.

ومن خلال ذلك يتم تنفيذ عشرات الآلاف من الوحدات السكنية خلال فترة الخطة، ويتطلب ذلك تأمين المبالغ اللازمة، من قبل المصارف التجارية وغيرها من قنوات التمويل التي سبق ذكرها. كما حدد في هذه الخطة أن تقوم المصارف التجارية بتنفيذ قرض بمبلغ (639) مليون دينار إلي مصرف الادخار والاستثمار العقاري . لرفع رأسماله إلى 1000 مليون دينار حتى يتمكن من منح القروض المستهدفة خلال فترة الخطة، وذلك عن طريق برمجة تلك القروض على مدار خمس سنوات باستخدام القرض المقترح. علاوة على ما هو متوفر لدي المصرف من موارد، وعلى أن يتم تدوير رأسمال المصرف والإقسط المحصلة تباعا خلال السنوات اللاحقة، لضمان تدفق التمويل اللازم للقروض المقترحة سنويا، كذلك لا بد من جباية أقساط القروض المتأخرة والتي منحتها المصارف التجارية للمواطنين في السابق و لم تحصل، والتي بلغت في مجملها أكثر من ( 320 ) مليون دينار وإعادة ضخها على شكل قروض جديدة.

ويستطيع مصرف الادخار أن يوفر من ( 25 ) إلى ( 30 ) مليون دينار فقط في بداية الخطة كتمويل ذاتي، وفي حالة تكاثف الجهود من قبل الجهات المختصة يمكن رفع هذا الرقم الى (150) مليون دينار سنويا و بمعدل % 17 من المبالغ المطلوبة سنويا<sup>(19)</sup>.

### دور مصرف الادخار والاستثمار العقاري في حل مشكلة الإسكان في ليبيا:

يعتبر مصرف الادخار والاستثمار العقاري من أهم مصادر التمويل الإسكاني في ليبيا من خلال منحه للقروض العقارية للإقراض، وقيامه ببعض الخدمات الأخرى في هذا المجال مثل استحداثه لنظام الادخار من أجل السكن في فترة التسعينات، ويساهم المصرف في حل مشكلة السكن في ليبيا من خلال ما هو متاح له من تمويل ودعم من الدولة، فكلما زاد حجم هذا التمويل كلما زادت قدرة المصرف على قيامه بدور فعال في حل هذه المشكلة ويمكن إبراز دور مصرف الادخار والاستثمار العقاري في حل مشكلة الإسكان في ليبيا من خلال التعرف على الأهمية النسبية للقروض التي يمنحها المصرف متجسدة في المساكن التي قام بتمويلها قياسا بإجمالي المساكن المشيدة على مستوى ليبيا<sup>(20)</sup>.

### 7.2 المشاكل والصعوبات التي تواجه المصرف:

قد واجه المصرف صعوبات كبيرة في تمويل الطلبات المقدمة له مقارنة بالإمكانات المالية التي توفرها له الدولة، ومع ارتفاع أسعار مواد البناء فان المبلغ المخصص كقرض لبناء سكن ملائم والذي كان (15) ألف دينار ليبي لم يكن كافيا، نورد فيما يلي أهم الصعوبات التي عاقت ولا زالت تعوق المصرف عن أداء دوره على الوجه المطلوب وهذه المشاكل هي:

1. ندرة الموارد المالية حيث أن المخصص لمنح القروض العقارية لا يتناسب مع زيادة الطلب على القروض الممنوحة.

(19) أمانة خليفة الدويب، مرجع سبق ذكره، ص 120

(20) أمانة خليفة الدويب، مرجع سبق ذكره، ص 127

2. عدم قيام بعض الجهات المساهمة في مصادر التمويل السنوية الثابتة بتمويل النسب المقررة سنويا للمصرف.
3. انخفاض معدلات تحصيل أقساط القروض الممنوحة بالرغم من البرامج التي اعتمدت لأجل تحسين مستوى التحصيل من حملات مكثفة ومطالبات متكررة للمقترضين والممتلكين لمساكن، وكان السبب في ذلك الأثر السلبي لاقتراح إعفاء الممتلكين للمساكن التابعين للقانون رقم ( 4 ) لسنة 1978 م من سداد الأقساط.
4. سقف القروض ( 15000 ) دينار لا يتناسب مع التكلفة الحقيقية للوحدة السكنية ، مما يتطلب أن يبلغ حجم المدخرات المتقدم للقرض من ( 10 ) إلى ( 15 ) ألف دينار ليبي.

## 8.2 دور المصارف التجارية في حل مشكلة الإسكان في ليبيا

تتمثل الوظيفة الأساسية للمصارف التجارية بشكل عام في استقطاب مدخرات الأفراد والودائع من المؤسسات وتوظيفها في مختلف المجالات التي من أهمها منح القروض والتسهيلات الائتمانية بمختلف أنواعها، بالإضافة إلي منح الائتمان والقروض بصورة رئيسية لقطاع الخدمات وهو ما يتماشى مع طبيعة هذه المصارف، لان المصارف التجارية تبتعد دائما عن منح القروض طويلة الأجل وغير مضمونة السداد. ولكن دخول المصارف التجارية في هذا المعترك (إي مجال منح القروض للأفراد) كان بتوجيه من مصرف ليبيا المركزي الذي أقحمها في المساهمة في حل مشكلة الإسكان عن طريق منح هذا النوع من القروض<sup>(21)</sup>.

منذ بداية 1971م دخلت المصارف التجارية مجال المساهمة في حل المشكل الإسكاني بمنح القروض العقارية لمتوسطي الدخل بفوائد منخفضة بلغت 4 % سنوياً . وكان الطلب شديداً في ذلك الوقت حتى أصبحت المصارف تخصص جزءاً كبيراً من سيولتها للإقراض في هذا المجال ومع نجاح المصارف في الإقراض العقاري وعدم قدرة المصرف الصناعي العقاري من الناحية المالية في مواجهة الطلب الفعال من المواطنين على القروض العقارية للسكن، انتقل الضغط بإلغاء الفوائد حتى على المصارف التجارية. وتم الإلغاء الفعلي عام 1976 م الأمر الذي جعل المصارف التجارية هي الأخرى غير قادرة على مواجهة الطلب الفعال على هذه القروض من جهة، وإنها تؤدي خدمات اجتماعية بدون مقابل مثلها مثل مصرف الادخار والاستثمار العقاري من جهة أخرى. وبلغت قيمة القروض الممنوحة لمتوسطي الدخل في الإقراض القديم حتى نهاية 1987 م نحو 467 مليون دينار لإنشاء 33.9 ألف وحدة سكنية أما القروض الممنوحة للجمعيات التعاونية لغرض إنشاء وحدات سكنية لأعضائها فقد بلغت 591 مليون دينار لإنشاء 40.5 ألف وحدة سكنية.

وعليه فان عدد الوحدات السكنية التي ساهمت بها المصارف التجارية بلغ 74 ألف وحدة على مدار عشر سنوات علما بان المصارف التجارية قد توقفت عن منح القروض خلال (83-1985م) تاركة هذا المجال لمصرف الادخار والاستثمار العقاري، إلا أن الأخير لم يتمكن من مواصلة الإقراض لعدم استطاعته مالياً. في عام 1985 صدر قانون بتعديل قانون إنشاء مصرف الادخار والاستثمار العقاري بحيث أفسح المجال أن تتولى المصارف التجارية مرة أخرى تقديم التسهيلات الائتمانية لغرض توفير السكن الملائم، كما ساهمت المصارف التجارية في منح قروض التطوير العمراني بفوائد 5.5% سنوياً لبناء العمارات، وذلك في عام 1974 و1975م لغرض زيادة عرض المساكن والشقق للإيجار لكي ينخفض إيجارها، إلا أن هذا البرنامج لم يستمر طويلاً، إذ قامت الدولة بتأميم جميع العقارات المبنية بهذه القروض في 1975م ويلاحظ

(21) أمانة خليفة الدويب، مرجع سبق ذكره ، ص130

ان المصارف التجارية تتحمل تكلفة هذه القروض على حساب أرباحه وان العوائد التي تأخذها من قيمة القرض خلال 25 سنة لا تغطي سوى تكلفة سنتين ونصف أو اقل<sup>(22)</sup>

### - أنواع القروض العقارية التي تمنحها المصارف التجارية:

1- القروض العقارية الممنوحة لمتوسطي الدخل. 2- قروض ساكني الأكوخ

3- قروض التطوير العمراني. 4- قروض الجمعيات الإسكانية.

ويوضح الجدول (5) التالي حركة القروض العقارية الممنوحة من قبل المصارف التجارية خلال الفترة (1971-2000)

جدول رقم (5)

انواع القروض	عدد الطلبات الموافق عليها	المبالغ الموافق فعلا	المبالغ المدفوعة فعلا	الاقساط المسددة	الاقساط المستحقة ولم تسدد	الاقساط غير مستحقة السداد	الرصيد القائم
قروض متوسطي الدخل	83769.0	1451.5	1391.8	450.9	130.9	810.0	940.9
قروض ساكني الاكوخ	1288.0	8.0	7.9	5.0	2.6	0.3	2.9
قروض التطوير العمراني	1512.0	47.4	97.1	56.1	41.0	0.0	41.0
قروض الجمعيات الاسكانية	36532.0	591.6	580.2	170.9	138.6	270.7	409.3
المجموع	123101.0	2098.5	2098.5	682.9	313.1	1081.0	1394.4

المصدر: مصرف ليبيا المركزي ، التقرير السنوي الرابع والاربعون ، السنة المالية ، 2000 ، ص88

### - دور المصارف التجارية في الخماسية (2001 – 2005م)

بينت الإدارة العامة للرقابة على المصارف بأن المبالغ التي يمكن أن توجهها المصارف التجارية لبرنامج الإقراض العقاري خلال سنوات الخطة سوف لن تزيد عن 100 مليون دينار سنويا، بإجمالي 500 مليون دينار خلال فترة سنوات الخطة (2001-2005م) .

بالإضافة إلى أنه لدى المصارف التجارية مبالغ منحتها على شكل قروض في السنوات الماضية، والتي من الممكن إن تقوم بجبايتها خلال الخطة بواقع 64 مليون دينار سنويا .

إما المبالغ التي صرفتها المصارف التجارية على شكل قروض خلال السنوات الماضية ولم يحن موعد سدادها ، فهي حوالي 1081 مليون دينار، ومن المتوقع جباية 275 الى 300 مليون دينار خلال سنوات الخطة 2001-2005م بواقع 55 إلى 60 مليون دينار سنويا .

كما أن هذه المصارف ملتزمة بدفعات قروض إسكانية تمت الموافقة عليها بلغت في حجمها 97 مليون دينار. وبالتالي يبلغ إجمالي ما يتوقع دفعه من المصارف التجارية لتمويل برنامج الإقراض العقاري في سنوات الخطة مبلغ 1217<sup>(23)</sup> .

### - المشاكل والصعوبات التي واجهت المصارف التجارية والمتخصصة:

- توقف المصارف التجارية عن التوسع في الإقراض العقاري وذلك بسبب ما وجهته من صعوبات في استرداد أموالها التي منحتها على شكل قروض عقارية في السابق وعدم جدية المواطنين في السداد وعدم قناعتهم بالفائدة المصرفية وعدم ألنواز في الشروط المفروضة علي القروض لتحقيق الضمانات الكافية للمصارف بما يتناسب مع دخل المواطن ولا يمثل عبئاً إضافياً عليه .

(22) نوري عبدالسلام بريون ، مرجع سبق ذكره ، ص 68-74

(23) أمانة خليفة الدويب ، مرجع سابق ذكره، ص138

- عدم قدرة المصارف المتخصصة ومنها مصرف الادخار والاستثمار العقاري على تلبية الطلب التزايد سنويا على الإقراض العقاري وذلك لمحدودية المبالغ المتاحة لديها وللصعوبات التي واجهتها في استرداد أموالها التي منحها للمواطنين كقروض عقارية. تناولنا في هذا الفصل مصادر التمويل وهي المصارف التجارية والمصارف المتخصصة هذا بالإضافة إلى تسليط الضوء على بعض المؤسسات المالية الأخرى مثل المجلس الوطني للاستثمارات العقارية وصندوق الضمان الاجتماعي وشركة ليبيا للتأمين.

#### - المجلس الوطني للاستثمارات العقارية:

بدأت مساهمات المجلس الوطني للاستثمارات العقارية في بناء الوحدات السكنية والإدارية منذ عام 1981 ف وله مشروعات كبيرة موزعة على معظم البلديات بليبيا تقوم بتنفيذها شركات كورية وتركية ، وبلغت قيمة هذه المشروعات نحو 250 مليون دينار لإنشاء 10840 وحدة عقارية منها 10385 وحدة سكنية والباقي كوحدات إدارية . علماً أن معظم الوحدات قد تم انجازها، ومن جهة أخرى أن المجلس الوطني قد استفاد بقرض قدره 83.25 مليون دينار من المصارف التجارية مضافا إليه الفوائد وفوائد التأخير حتى 1423/10/30م ليصل مجموع المديونية الى 142.3 مليون دينار.

#### - صندوق الضمان الاجتماعي:

يساهم صندوق الضمان الاجتماعي ببناء المجمعات الإدارية والفنادق والقرى السياحية، وكذلك الوحدات السكنية بمختلف مدن وقرى ليبيا، هذا وبلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة حتى نهاية شهر الصيف 1988م نحو 8986 وحدة بقيمة 148.2 مليون دينار لبيبي أي بمتوسط تكلفة 16.5 ألف دينار للوحدة السكنية. أما بالنسبة للوحدات السكنية غير المنجزة وهي تحت التنفيذ فقد بلغت 2670 وحدة بقيمة 62.0 مليون دينار أي بمتوسط تكلفة 23.2 ألف دينار. وبذلك بلغت استثمارات الصندوق في بناء الوحدات السكنية نحو 210.2 مليون دينار لبناء 11656 وحدة سكنية.

كما تجدر الملاحظة أن الصندوق وضع خطته الاستثمارية لمدة خمس سنوات اعتبارا من عام 1989م لبناء 1952 وحدة سكنية بقيمة 50.0 مليون دينار.

وعلى كل حال قد وضع صندوق الضمان الاجتماعي خطته للسنوات (92-95) لاستكمال 1414 وحدة سكنية وخمسة مراكز ضمان موزعة على جميع البلديات بقيمة 18.5 مليون دينار.

#### - شركة ليبيا للتأمين:

لا شك أن طبيعة شركة ليبيا للتأمين كمؤسسة مالية مجمعة للمدخرات لا تختلف كثيرا عن المصارف التجارية من حيث عدم قدرتها على وضع جميع استثماراتها في سلّة واحدة، إذ بموجب قانونها أن توزع استثماراتها على أساس مصلحتها ومصلحة المؤمنين عنها، الأمر الذي يتطلب أن تكون نسبة كبيرة من الاستثمارات في أصول سائلة أو قابلة للتسييل في الفترة القصيرة لا شك أن العقارات في ليبيا تعتبر من الأصول الثابتة التي يصعب تسيلها، وبذلك لا نتوقع أن تساهم شركة ليبيا للتأمين بمبالغ كبيرة لغرض حل المشكل الإسكاني. ومع ذلك فإن هذه الشركة قد أنفقت حتى عام 1989م نحو 56.6 مليون دينار كمساهمات في القطاع العقاري، وهي تتكون من 15 مليون دينار كقرض للمجلس الوطني للاستثمارات العقارية 26.8 مليون دينار كمشاريع عقارية منفذه و5.3 مليون دينار كمساهمة في رأسمال مصرف الادخار والاستثمار العقاري

و3.4 مليون دينار كمشاريع عقارية تحت التنفيذ 6.1 مليون دينار كمساهمة من أرباحها في تمويل مصرف الادخار والاستثمار العقاري.<sup>(24)</sup>

## 9.2 السياسات العامة للإسكان في ليبيا :

تختلف السياسات الإسكانية التي تتبعها الدول لحل مشكلة السكن وفقاً لطبيعة النظام الاقتصادي والظروف التي تمر بها الدولة. وقد اتبعت ليبيا العديد من السياسات الإسكانية أهمها:

### 1- الإسكان العام:

يظهر هذا النوع من السياسات الإسكانية مدى تدخل الدولة المباشر في سوق الإسكان ويكمن مضمون هذه السياسات في سيطرة وإدارة القطاع العام لهذا الجزء من الإسكان مما يعزز توفير مستويات معينة للإسكان ويسهل تحقيق التنمية، وتقوم مؤسسات الدولة بتمويل مشروعات الإسكان العام، وتخصيصها للمواطنين إما على هيئة مساعدات أو عن طريق أقساط بدون فوائد.

### 2- الإسكان الصناعي:

اتجهت الدولة لنمط الإسكان الصناعي كأحد السياسات العامة للإسكان للحد من مشكلة السكن وقامت مؤسسات الدولة بتمويل هذا النوع من الإسكان ويستفيد منه بشكل مؤقت الموظفون والعمال التابعين لهذه المؤسسات إما بمقابل رمزي أو بدون مقابل. والسكن الصناعي عبارة عن بناء المساكن الجاهزة أو المصنعة، وبدأ العمل بهذه السياسة في بداية عام 1973، وكان الهدف منها استخدام صناعة الوحدات السابقة التجهيز، في إنشاء أكبر عدد من المساكن في أقل وقت مع العمل على خفض تكلفة الإنشاء على المدى الطويل<sup>(25)</sup>

### 3- الإسكان الاستثماري:

تهدف هذه السياسة إلى تمويل المشروعات الإسكانية من خارج الميزانية العامة، حيث قامت الدولة بإعطاء حق الاستثمار في المباني لبعض مؤسسات الدولة أو للقطاع الخاص عن طريق منح قروض وتسهيلات بفوائد للمواطنين والشركات لتنفيذ مشروعات إسكانية<sup>(26)</sup>

### 4- الإسكان التعاوني :

وهو برنامج آخر للسياسة الإسكانية التي اتبعتها الدولة لحل مشكلة السكن في ليبيا ، حيث تتولى الجمعيات التعاونية الإسكانية تنفيذ برنامج الإسكان التعاوني. و تقوم هذه الجمعيات بتقديم القروض السكنية لأعضائها وتشبيد العمارات لصالح منتسبيها، ويتم تمويل الجمعيات التعاونية عن طريق الإقراض المصرفي.<sup>(27)</sup>

### 5- إسكان المشروعات العامة :

تهدف هذه السياسة إلى توظيف العاملين بالقرب من مشروعات التنمية، وقامت ليبيا بإنشاء العديد من مشروعات الإسكان الزراعي، وهو عبارة عن بناء المساكن في المناطق الريفية بهدف تقليص الكثافة السكانية في المدن، وتشجيع الهجرة العكسية، ويعتبر مشروع غوط السلطان أهم وأكبر هذه المشروعات<sup>(28)</sup>.

(24) نوري بريون ، مرجع سبق ذكره ، ص79-81

(25) المغبري ، محمد زاهي، المقيرحي، عبد الحميد، تقييم السياسات العامة للإسكان في ليبيا خلال الفترة 1969-1999، مؤتمر التنمية الاقتصادية في ليبيا الواقع والآفاق، 14- 2002/12/16، طرابلس، ص15

(26) المغبري وأخرون ، مصدر سابق ذكره ، ص17

(27) المغبري وأخرون ، مصدر سابق ذكره ، ص16

(28) أمانة التخطيط، المسح الاقتصادي والاجتماعي 1975-1978، طرابلس، 1979، ص47

## 6- سياسة الإقراض:

تهدف هذه السياسة إلى إقراض الأفراد والمؤسسات والجمعيات الإسكانية عن طريق المصارف المتخصصة والمصارف التجارية، والإقراض إما إن يكون بفوائد أو إقراض بدون فوائد، وكانت تقدم القروض بدون فوائد للأفراد الذين لا يزيد دخلهم الشهري عن 140 دينار ويسدد القرض على إقساط شهرية خلال خمسة وعشرين سنة عن طريق المصارف المتخصصة والمصارف التجارية، وبصدور قانون رقم (54) لسنة 1976 تم إعفاء كل من يقل دخله عن 70 دينار، ثم شمل القانون من كان دخله 100 دينار في عام 1978م.

## 7- سياسة تأجير المساكن:

قبل صدور قانون رقم (4) لسنة 1978 كانت تهدف هذه السياسة إلى تنظيم تأجير المباني وذلك لإتاحة المسكن المناسب والصحي إلى جميع فئات المجتمع وكانت الإيجارات رمزية لمحدودي الدخل، وسكان الأكوخ واسر الشهداء والمحاربين القدماء والمحتاجين من اليتامي والعجزة والأرامل والمطلقات، وبصدور القانون رقم (4) لسنة 1978 منع تأجير المساكن.

## 8- سياسة الأراضي:

تهدف هذه السياسة إلى توفير الأراضي الصالحة للبناء بأسعار مناسبة وعلى ضوء هذه السياسة أصدرت الدولة القانون رقم (116) لسنة 1972 والذي يتعلق بتنظيم التطوير العمراني.

## 9- سياسة تملك المساكن الحكومية:

تهدف هذه السياسة إلى تملك الراغبين في التملك للمساكن الحكومية باشتراطات ميسرة حيث نصت لائحة بيع المساكن الحكومية الصادرة في 15/9/1973 وما ادخل عليها من تعديلات على بيع المساكن الحكومية للمواطنين بقيمة اقل سعر أنشئ به نموذج هذه المساكن في أي منطقة بلبيبا في نفس السنة مع خصم 2% مقابل ما حدث بها من هلاك قبل سنة الشراء بالإضافة إلى ثمن الأرض وقت البناء .

## 10- سياسة علاوة السكن:

تهدف هذه السياسة إلى تعويض موظفي الدولة ممن لم يخصص لهم مسكن من قبل الدولة وتكون هذه العلاوة شهرية وتحسب على أساس الدرجة التي يشغلها الموظف

## القوانين واللوائح الإسكانية:

من اجل تحقيق الأهداف والسياسات الإسكانية في ليبيا قامت الدولة بإصدار العديد من القوانين واللوائح الإسكانية أهمها: (29)

## قانون (54) لسنة 1976م:

ينص هذا القانون بإعفاء كل من يقل دخله عن 70 دينار من سداد القروض المتحصل عليها من الجمعيات التعاونية والمصارف التجارية والمصرف الصناعي العقاري. ولقد تضرر من هذا القانون كل من المصرف الصناعي العقاري والمصارف التجارية لعدم استرداد الأموال التي أقرضتها لهذه الفئة والتي كان على الدولة ان تتحمل هذه البالغ لإعادتها الى هذه المصارف لإعادة ضخها من جديد في شكل قروض ولكن هذا لم يحدث.

(29) ليتمان محمد سليمان الحوتي، مرجع سبق ذكره ، ص 67



## قانون (4) لسنة 1978م:

نص هذا القانون على مقولة (البيت لسكانه) ومما جاء في هذا القانون ما يلي:

1- لكل مواطن الحق في تملك سكن يصلح لسكانه أو قطعة أرض لبناء سكن عليها إذا لم يكن له سكن.

2- يحظر على أي شخص أن يؤجر أي عقار من العقارات التي يملكها.

3- تؤول للدولة ملكية المباني المعدة للسكن ولو كان استعمالها في غير هذا الغرض أو الصالحة للبناء وذلك بقصد إعادة تملكها الى المواطنين المستحقين.

يمثل هذا القانون تغييرا مفصليا في وضع الملكية العقارية في ليبيا، وتم الزحف على القطاع الخاص وأصبحت الدولة ومؤسساتها هي المهيمنة على كل الأنشطة الاقتصادية، وبالتالي أصبحت الدولة هي المسؤولة والضامنة لتوفير المساكن للمواطنين، ومع تدني أسعار النفط والحصار والحظر الجوي عجزت الدولة عن تدبير الأموال اللازمة لعمليات بناء المساكن وكذلك عجزت عن استحداث مخططات عمرانية جديدة ومع زيادة عدد السكان فإن كل ذلك عمل على وجود الفجوة بين العرض والطلب<sup>(30)</sup>.

### 10.2 ثالثاً: الصعوبات التي تواجه السياسات الإسكانية في ليبيا:

رغم تنوع السياسات الإسكانية التي اتبعتها ليبيا للحد من مشكلة السكن إلا أن هذه السياسات واجهت الكثير من الصعوبات عند تنفيذها، مما انعكس على انخفاض معدلات التنفيذ للوحدات السكنية، وتتلخص أهم هذه الصعوبات في الآتي:

- 1- تخلي الدولة عن دورها في بناء المساكن.
- 2 - توقف المصارف عن التوسع في منح القروض العقارية، وعدم تمكنها من استرداد القروض التي منحتها في السابق.
- 3- تراجع قدرة المصارف المتخصصة على تلبية الطلب المتزايد على القروض العقارية لمحدودية المبالغ المتاحة لديها.
- 4- اعتبار التمليك المبدأ الرئيسي للسياسة الإسكانية أدى إلى عدم استقرار المناخ الاستثماري، وعدم تشجيع القطاع الخاص والعام على التوسع في المشروعات الإسكانية.
- 5- عدم استقرار هيكل قطاع الإسكان، وإلغاء الآلية التي تشرف على الوضع السكني أدى إلى الصعوبة في متابعة أهداف الخطط السكنية. إلغاء القانون رقم (11) لسنة 1992 الذي يسمح بالاستثمار في قطاع السكن<sup>(31)</sup>.

### - الدراسة الميدانية:

### - تجميع وتحليل بيانات الدراسة:

### أداة جمع البيانات:

لتحقيق أهداف البحث ولاختبار الفرضيات تم تصميم الاستبيان وذلك لجمع البيانات الأساسية ذات العلاقة في هذا البحث من المشاركين في قائمة الاستبيان وعينة البحث وهم: مدراء ونواب ومساعدى وموظفي مصرف الادخار والاستثمار العقاري والمصارف التجارية بمدينة المرج.

<sup>(30)</sup> سليمان محمد سليمان الحوتي ، مرجع سبق ذكره ، ص 67-73

<sup>(31)</sup> عائشة عبدالسلام العالم، السياسات الإسكانية في ليبيا والصعوبات التي تواجهها، مؤتمر الأول للإسكان، الدعوة الإسلامية ، بنغازي، 2012، ص10

### القسم الأول:

وقد اشتملت قائمة الاستبيان على أسئلة خاصة للمشاركين من حيث الوظيفة والمؤهل العلمي والتخصص والخبرة.

### القسم الثاني:

يشمل هذا القسم من قائمة الاستبيان على أسئلة بخصوص ازمة السكن في ليبيا وعلاقة المصارف بهذه الأزمة وقد طلب من المشاركين تحديد سبب هذه الأزمة.

### تحديد مجتمع وعينة الدراسة:

يتكون مجتمع الدراسة من جميع المصارف التجارية والمتخصصة العاملة في المرج وتم اختيار العينة للأسباب الآتية:

- قلة التكلفة.
- سهولة الاتصال بالعينة قيد البحث في توزيع الاستبيان وجمعها والتأكد منها.
- تشابه وتمائل معطيات وخصائص البيئة الليبية.
- سرعة انجاز العمل بأقل جهد.

تم توزيع قائمة الاستبيان على العينة للحصول على البيانات المطلوبة لغرض تحليلها والوصول الى المعلومات حول مشكلة البحث حيث يتم توزيع 70 قائمة وتم استلام 70 قائمة وكانت القوائم الصالحة للتحليل 70 قائمة أي بنسبة 100% وهي نسبة مقبولة جداً من الناحية الإحصائية.

### معامل الصدق والثبات:

وللتأكد من ثبات هذا الاستبيان قام الباحث باحتساب معامل الفاكرونباخ وتم الحصول على درجة ثبات عالي بلغت 82% وبأخذ الجذر التربيعي لمعامل الثبات للحصول على مقياس الصدق المحك وتبين أنه 91% وهو قيمة عالية جداً.

### تحليل توزيع استثمارات الاستبيان:

لقد تم توزيع 70 استمارة على عينة الدراسة، والجدول التالي يبين عدد الاستثمارات التي تم توزيعها على عينة الدراسة.

الجدول رقم (6) توزيع استثمارات الاستبيان علي المصارف

ر.م	الفرع	عدد الاستثمارات الموزعة
1	مصرف الجمهورية	15
2	مصرف الوحدة.	15
3	مصرف الصحاري.	11
4	مصرف شمال أفريقيا	5
5	مصرف الادخار والاستثمار العقاري	24
	الإجمالي	70

### أولاً: تحليل البيانات الوصفية:

لتحليل بيانات استمارة الاستبيان تم استخدام البرنامج الإحصائي statistical package for- social sciences (spss) وسوف يتم عرض البيانات التي تم الحصول عليها

من خلال تفرغ استمارة الاستبيان وذلك إدخالها في البرنامج الإحصائي spss حيث تم ترقيم استمارات.

1- من خلال الجدول رقم (7) يتبين أن المصارف التجارية تمثل 66% من العينة، أما المصارف المتخصصة فتمثل 34% من العينة لأن المصارف التجارية هي الأكثر في المدينة.

#### الجدول (7) توزيع المشاركين في الدراسة علي حسب نوع المصرف

نوع المصرف	العدد	النسبة
مصارف تجارية	46	66%
مصارف متخصصة	24	34%
الإجمالي	70	100%

2- يوضح الجدول رقم (8) توزيع المشاركين حسب أعمارهم ونلاحظ أن 75% من المشاركين أعمارهم بين 30 إلى 50 سنة، أما 11% من المشاركين أعمارهم أقل من 30 سنة ونسبة 14% من المشاركين أكثر من 50 سنة.

#### الجدول (8) توزيع المشاركين في الدراسة حسب العمر

العمر	العدد	النسبة
أقل من 30 سنة	8	11%
من 30 سنة إلى 40 سنة	20	29%
من 40 سنة إلى 50 سنة	32	46%
أكثر من 50 سنة	10	14%
الإجمالي	70	100%

3- الوظيفة: يوضح الجدول (9) توزيع المشاركين في الدراسة حسب وظائفهم، فمن خلال الجدول نلاحظ إن ما نسبته 71% من المشاركين يشغلون وظائف بالمصرف لها علاقة بالانتماء حيث إن ما نسبته 9% يشغلون وظيفة مدير عام و 9% يشغلون وظيفة نائب مدير عام و 9% يشغلون وظيفة مدير إدارة حسابات و 44% يشغلون وظيفة رئيس قسم محاسبة، وباقي المشاركين الذين يشغلون وظائف أخرى يمثلون نسبة 29%.

#### الجدول (9) توزيع المشاركين في الدراسة علي حسب وظائفهم

الوظيفة	العدد	النسبة
مدير عام	6	9%
نائب مدير عام	6	9%
مدير إدارة حسابات	6	9%
قسم الائتمان	32	44%
وظيفة أخرى	20	29%
الإجمالي	70	100%

4- المؤهل: يوضح الجدول (10) توزيع المشاركين في الدراسة حسب مؤهلاتهم العلمية، حيث يلاحظ إن ما نسبته 57% من المشاركين يحملون مؤهلات عليا 36% بكالوريوس و 21% دبلوم عالي، وان ما نسبته 13% يحملون دبلوم متوسط و 14% يحملون شهادة ثانوية و 16% مؤهلات أخرى (دبلوم دراسات عليا و ليسانس و شهادة إعدادية) ومما سبق يتضح أن اغلب المشاركين في الدراسة يحملون مؤهلات علمية تؤهلهم للإجابة علي استبيان الدراسة بكفاءة.

#### الجدول (10) توزيع المشاركين في الدراسة علي حسب مؤهلاتهم العلمية

النسبة	العدد	المؤهل العلمي
0%	0	دكتوراه
0%	0	ماجستير
36%	25	بكالوريوس
21%	15	دبلوم عالي
13%	9	دبلوم متوسط
14%	10	ثانوية عامة
16%	11	مؤهل آخر
100%	70	الإجمالي

5- التخصص: يوضح الجدول (11) توزيع المشاركين في الدراسة حسب تخصصاتهم، حيث يتضح إن ما نسبته 29% من المشاركين يحملون مؤهلات تخصص محاسبية، و 36% يحملون مؤهلات تخصص إدارة، و 5% يحملون مؤهلات تخصص اقتصاد، و 30% تخصصات أخرى، وهذه النسب تعتبر مؤشر جيد علي إلمام المشاركين بموضوع الدراسة ومقدرتهم علي إبداء الرأي حياله.

#### الجدول (11) توزيع المشاركين في الدراسة علي حسب تخصصاتهم

النسبة	العدد	التخصص
29%	20	محاسبة
36%	25	إدارة
5%	4	اقتصاد
0%	0	تمويل
30%	21	أخرى
100%	70	الإجمالي

5. يوضح الجدول (12) توزيع المشاركين في الدراسة حسب خبرتهم في العمل بالمجال المصرفي، حيث تضح إن ما نسبته 36% من المشاركين تفوق خبرتهم في العمل بالمجال المصرفي خمسة عشر سنة، و 17% تتراوح خبرتهم من عشرة سنوات إلي خمسة عشر سنة، و 22% تتراوح خبرتهم من خمسة سنوات إلي عشرة سنوات، و 25% تقل خبرتهم عن خمسة سنوات، وحيث أن 75% من المشاركين تفوق خبرتهم بالعمل في المجال المصرفي خمسة سنوات والتي تعتبر فترة كافية لإلمامهم بالعمليات المصرفية.

### الجدول (12) توزيع المشاركين في الدراسة حسب خبرتهم في العمل بالمجال المصرفي

عدد سنوات العمل بالمجال المصرفي	العدد	النسبة
اقل من خمس سنوات	18	25 %
من خمسة إلى عشرة سنوات	15	22 %
من عشرة سنوات إلى خمسة عشر سنة	12	17 %
أكثر من خمسة عشر سنة	25	36 %
الإجمالي	70	100 %

7. يوضح الجدول (13) توزيع المشاركين في الدراسة حسب الكيفية التي تم من خلالها تنمية خبرتهم في المجال المصرفي، حيث يتضح أن ما نسبته 36 % من المشاركين تم تنمية خبرتهم من خلال الممارسة العملية، و 14 % من خلال الدورات التدريبية، و 43 % من خلال الممارسة العملية والدورات التدريبية مجتمعة، ونظراً لما تمثله الخبرة الناتجة عن الممارسة العملية في الإلمام بمختلف الجوانب المختلفة للعمليات المصرفية.

### الجدول (13) توزيع المشاركين في الدراسة حسب الكيفية التي تم من خلالها تنمية خبرتهم بها في المجال المصرفي

عدد سنوات العمل بالمجال المصرفي	العدد	النسبة
الممارسة العملية	25	36 %
الدورات التدريبية	10	14 %
الممارسة العملية والدورات التدريبية	30	43 %
أخرى	5	7 %
الإجمالي	70	100 %

#### ثانياً: التحليل الاستدلالي لمقياس ريكارد:

عند ملاحظة جدول رقم (14) تبين لنا بان:

الفقرة الأولى والتي تنص على أن هناك خلل في سياسات الدولة المصرفية أدى إلى أزمة السكن بأن معظم الإجابات كانت تتراوح بين موافق وموافق بشدة بعدد 64 اجابة وذلك يدل على أن معظم الاستبيانات كانت مؤيدة لهذا السبب أنه بالفعل هناك خلل في سياسة الدولة المصرفية.

ومن الفقرة الثانية حتى الفقرة العاشرة والتي تمثل أسباب أزمة السكن في مدينة المرج:

- 1- وجود خلل في وزارة المالية وكان عدد 36 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- 2- غياب وزارة الإسكان كان جميع الإجابات تتفق على هذا السبب.
- 3- عجز في الميزانية كانت 66 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- 4- غياب دور الدولة في اقامة المشاريع السكنية كانت 56 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- 5- التعصب القبلي لهذه المدينة كانت 56 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- 6- حاجة الأسر الجديدة للاستقلالية كانت 56 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- 7- خصوبة الأرض في مدينة المرج لان اغلبها أراضي زراعية كانت 43 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- 8- عدد السكان في المدينة لا يتناسب مع التخطيط العمراني كان العدد 45 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.

- 9- عدم إعطاء المصارف التجارية فرصة في منح قروض خاصة بالسكن كان العدد 46 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الحادية عشر أن هناك علاقة بين سياسة المصارف والتمويل كان العدد 47 إجابة بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الثانية عشر تدني مستوى التخطيط العمراني كان عدد الإجابات 47 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الثالثة عشر عدم إعطاء المصارف التجارية حرية في أتباع سياسات إقراض لغرض السكن كان عدد الإجابات 39 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الرابعة عشر انخفاض قيمة القروض حيث أنها لا تتناسب مع تكاليف البناء كان 38 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الخامسة عشر عدم تفعيل القوانين لكي تستطيع المصارف من استرجاع قيمة القروض والفوائد كان 41 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة السادسة عشر عدم وضع قوانين لتشجع علي الاستثمار في قطاع الإسكان كان 40 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة السابعة عشر أن القطاع المصرفي ليس له دور في حل مشكلة السكن كان 35 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الثامنة عشر الاعتماد علي مواد خام محلية في بناء المساكن أدي إلي أزمة السكن بسبب قلة المعروض منها كان 41 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة التاسعة عشر غياب القطاع الخاص يسبب أزمة السكن كان 46 اجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة عشرون سبب أزمة السكن عدم استمرار الدولة في بناء الوحدات السكنية والقيام ببيعها أو تأجيرها لمحدودي الدخل كان 59 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الحادي والعشرون أن تدخل الدولة في إعفاء بعض فئات المجتمع من دفع باقي أقساط القرض كان سبب أزمة السكن كان 65 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الثاني والعشرون عدم تكاثف أجهزة الدولة في مساعدة المصارف بتحصيل الأقساط العقارية المستحقة سبب الأزمة كان 68 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الثالث والعشرون عدم تدخل الدولة بالبناء المباشر وتوزيعه على المجتمع كانت جميع إجابات تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الرابعة والعشرون أن سبب مشكلة السكن هو عدم توفير تمويل كافي كان 36 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة الخامسة والعشرون أن سبب مشكلة السكن هو ارتفاع سعر الأراضي كان 37 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة السادسة والعشرون أن سبب مشكلة السكن هو قلة المخصصات المالية كان و63 إجابة تترا ح بين موافق وموافق بشدة.
- الفقرة السابعة والعشرون أن سبب مشكلة السكن هو قلة المخصصات المالية كانت جميع إجابات تتراوح بين موافق وموافق بشدة ما عدا إجابة واحدة كانت محايدة.



الفقرة الثامنة والعشرون عدم توفر العمالة الوطنية العادية المتخصصة في مجال البناء أدى إلى الأزمة السكن كان 60 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.

الفقرة التاسعة والعشرون سبب أزمة السكن يرجع إلى عدم تمكن المصارف من استرجاع أموالها كان 45 إجابة تتراوح بين موافق وموافق بشدة.

### الجدول (14) لبيان توزيع الإجابات

ر.م	البيان	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
1	هناك خلل في سياسات الدولة المصرفية أدى إلى أزمة السكن	30	34	6	0	0
2	أن سبب أزمة السكن هو وجود خلل في سياسة وزارة المالية	23	13	13	12	9
3	أن سبب أزمة السكن هو غياب وزارة الإسكان	54	16	0	0	0
4	أن سبب أزمة السكن هو عجز في ميزانية المصارف	47	19	4	0	0
5	أن سبب أزمة السكن غياب دور الدولة في إقامة مشاريع سكنية	35	21	6	6	2
6	أن سبب أزمة السكن هو التعصب القبلي في المدينة	40	16	9	4	1
7	سبب أزمة السكن هو أن الأسر الجديدة أصبحت بحاجة للاستقلالية	28	27	8	5	2
8	سبب أزمة السكن في مدينة المرج خصوبة الأرض	23	20	14	6	7
9	أن عدد السكان في المدينة لا يتناسب مع التخطيط العمراني	20	25	7	8	10
10	لا توجد قروض خاصة بالسكن في سياسة الائتمانية للمصارف التجارية	18	28	7	9	8
11	هناك علاقة بين سياسات المصارف والتمويل	18	29	6	8	9
12	أن تدني مستوى التخطيط العمراني سبب في أزمة السكن	23	24	6	7	10
13	أن عدم إعطاء المصارف التجارية حرية في أتباع سياسات إقراض لغرض السكن	23	16	6	9	16
14	انخفاض قيمة القروض حيث أنها لا تتناسب مع تكاليف البناء	20	18	11	9	12
15	عدم تفعيل القوانين لكي تستطيع المصارف من استرجاع قيمة القروض والفوائد	23	18	12	8	9
16	عدم وضع قوانين لتشجع على الاستثمار في قطاع الإسكان	23	17	14	7	9
17	أن سبب أزمة السكن أن القطاع المصرفي ليس له دور في حل مشكلة السكن	20	15	10	15	10
18	الاعتماد على مواد خام محلية في بناء المساكن أدى إلى أزمة السكن	23	18	12	8	9
19	غياب القطاع الخاص يسبب أزمة السكن	29	17	10	6	8
20	سبب أزمة السكن عدم استمرار الدولة في بناء الوحدات السكنية والقيام ببيعها أو تأجيرها للمحدودي الدخل	47	12	4	2	5
21	أن تدخل الدولة في أعفاء بعض فئات المجتمع من دفع باقي أقساط القرض كان سبب أزمة السكن	46	19	3	2	0
22	عدم تكافؤ أجهزة الدولة في مساعدة المصارف بتحصيل الأقساط العقارية المستحقة سبب الأزمة	56	12	2	0	0
23	عدم تدخل الدولة بالبناء المباشر وتوزيعه على المجتمع	48	22	0	0	0
24	أن سبب مشكلة السكن هو عدم توفير تمويل كافي	26	10	11	9	14
25	أن سبب مشكلة السكن هو ارتفاع سعر الأراضي	29	8	12	10	11
26	أن سبب مشكلة السكن هو قلة المخصصات المالية	43	20	5	2	0
27	سبب مشكلة السكن هو إلغاء العديد من المؤسسات الإسكانية	49	20	1	0	0
28	عدم توفر العمالة الوطنية العادية المتخصصة في مجال البناء أدى إلى الأزمة السكن	37	23	10	0	0
29	سبب أزمة السكن يرجع إلى عدم تمكن المصارف من استرجاع أموالها	25	20	6	10	9

ومن خلال الجدول رقم (15) الذي يمثل قيم المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لمقياس ريكارد وعند اختبار كل عبارة علي حدة مقارنة بالوسط الفرضي وهو 3 واستخدام T-test بالاختبار عند مستوي معنوية 0.01 ومن خلال الجداول نجد أن القيمة الجدولية هي 2.33، وعند المقارنة نجد أن الفقرة الأولى والتي تمثل هناك خلل في سياسات الدولة المصرفية أدى إلي أزمة السكن بأن هذا مقبول عند المستوي المعنوية ومن الفقرة الثاني إلي الفقرة التاسع والفقرة الثاني عشر والخاصة بأسباب الأزمة في مدينة المرح تبين أن جميع الفقرات مقبولة عند المستوي المعنوية والفقرة الحادي عشر ومن الفقرة الثالثة عشر إلي الفقرة السادسة عشر والخاصة بالمصارف والتمويل السكان العقاري تبين أن جميع الفقرات مقبولة عند المستوي المعنوية و الفقرة السابعة عشر (سبب أزمة السكن أن القطاع المصرفي ليس له دور في حل مشكلة السكن) حيث كانت ليست جوهرية لأنها أقل من القيمة الجدولية، أم الفقرة الثامنة عشر والقائلة ((الاعتماد علي مواد خام محلية في بناء المساكن أدى إلي أزمة السكن)) فهي مقبولة عند مستوي معنوية 0.01 والفقرة التاسعة عشر ((غياب القطاع الخاص يسبب أزمة السكن)) فهي مقبولة عند نفس مستوي المعنوية ومن الفقرة عشرون إلي الفقرة الثامنة والعشرون والخاصة بمسئولية الدولة فإن جميع الفقرات مقبولة عند نفس مستوي المعنوية السابق أما الفقرة التاسعة والعشرون والقائلة ((سبب أزمة السكن يرجع إلي عدم تمكن المصارف من استرجاع أموالها)) فهي مقبولة عند مستوي معنوية 0.01 وأيضا المتوسط العام هو ذو فروق جوهرية أي أن نرفض الفرضية الصفرية القائلة بأن قلة العرض من السكن لا يرجع إلي قلة التمويل من المصارف ضد الفرضية البديلة

**الجدول (15) لبيان للمتوسط والانحراف المعياري**

ر.م	البيان	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	T-test
1	هناك خلل في سياسات الدولة المصرفية أدى إلى أزمة السكن	4.34	3.70	15.35
2	أن سبب أزمة السكن هو وجود خلل في سياسة وزارة المالية	3.41	1.09	3.14
3	أن سبب أزمة السكن هو غياب وزارة الإسكان	3.76	1.00	35.25
4	أن سبب أزمة السكن هو عجز في ميزانية المصارف	4.61	.710	18.97
5	أن سبب أزمة السكن غياب دور الدولة في إقامة مشاريع سكنية	4.15	.810	11.87
6	أن سبب أزمة السكن هو التعصب القبلي في المدينة	4.29	.780	13.83
7	سبب أزمة السكن هو أن الأسر الجديدة أصبحت بحاجة للاستقلالية	4.05	.960	9.15
8	سبب أزمة السكن في مدينة المرح خصوبة الارض	3.65	.960	5.66
9	أن عدد السكان في المدينة لا يتناسب مع التخطيط العمراني	3.52	1.00	4.35
10	لا توجد قروض خاصة بالسكن في سياسة الائتمانية للمصارف التجارية	3.56	.950	4.93
11	هناك علاقة بين سياسات المصارف والتمويل	3.56	1.04	4.50
12	أن تدني مستوى التخطيط العمراني سبب في أزمة السكن	3.61	.940	5.42
13	أن عدم إعطاء المصارف التجارية حرية في أتباع سياسات إقراض لغرض السكن	3.30	1.07	2.34
14	انخفاض قيمة القروض حيث انها لا تتناسب مع تكاليف البناء	3.36	.990	3.04
15	عدم تفعيل القوانين لكي تستطيع المصارف من استرجاع قيمة القروض والفوائد	3.29	1.07	4.70
16	عدم وضع قوانين لتشجع على الاستثمار في قطاع الإسكان	3.54	.950	4.75
17	أن سبب أزمة السكن أن القطاع المصرفي ليس له دور في حل مشكلة السكن	3.54	.960	2.26
18	الاعتماد على مواد خام محلية في بناء المساكن أدى إلى أزمة السكن	3.54	.960	4.70

6.35	.520	4.77	غياب القطاع الخاص بسبب أزمة السكن	19
10.10	1.11	4.34	سبب أزمة السكن عدم استمرار الدولة في بناء الوحدات السكنية والقيام ببيعها أو تأجيرها لمحدودي الدخل	20
13.23	0.98	4.55	أن تدخل الدولة في أعفاء بعض فئات المجتمع من دفع باقي أقساط القرض كان سبب أزمة السكن	21
16.27	0.91	4.29	عدم تكاثف أجهزة الدولة في مساعدة المصارف بتحصيل الأقساط العقارية المستحقة سبب الأزمة	22
15.79	0.89	4.68	عدم تدخل الدولة بالبناء المباشر وتوزيعه على المجتمع	23
2.61	1.12	3.35	أن سبب مشكلة السكن هو عدم توفير تمويل كافي	24
3.68	1.09	3.48	أن سبب مشكلة السكن هو ارتفاع سعر الأراضي	25
12.59	.990	4.49	أن سبب مشكلة السكن هو قلة المخصصات المالية	26
14.64	.960	4.68	سبب مشكلة السكن هو إلغاء العديد من المؤسسات الإسكانية	27
12.15	.950	4.38	عدم توفر العمالة الوطنية العادية المتخصصة في مجال البناء أدى إلى الأزمة السكن	28
5.12	0.98	3.60	سبب أزمة السكن يرجع إلى عدم تمكن المصارف من استرجاع أموالها	29
15.12	0.52	3.94	المتوسط العام	

## - النتائج والتوصيات:

### - النتائج:

تناولت هذه الدراسة مشكلة الإسكان في ليبيا، وذلك من أجل التعرف على حدود هذه المشكلة في الماضي والحاضر، والأسباب التي ساهمت في تفاقمها لتصبح بهذه الحدة وتحديد الاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية. كما تناولت القطاع المصرفي متمثلاً في مصرف الادخار والاستثمار العقاري من جهة، والمصارف التجارية من جهة أخرى، في المساهمة في حل هذه المشكلة.

وقد توصلت الدراسة الى النتائج التالية:

1. يرجع سبب أزمة السكن في مدينة المرج إلى غياب وزارة الإسكان وغياب دور الدولة في إقامة المشاريع السكنية ويرجع سبب أزمة السكن إلى وجود خلل في سياسة وزارة الدولة.
2. هناك خلل في سياسات الدولة الإسكانية مما أدى إلى ظهور أزمة السكن في ليبيا بصفة عامة وفي المرج بصفة خاصة.
3. ان سبب أزمة السكن في مدينة المرج هو التعصب القبلي وخصوبة الأرض نظراً لطبيعة الأرض الزراعية.
4. هناك علاقة بين تمويل القطاع السكاني وبين سياسة المصارف المتبعة سواء كانت مصارف تجارية أم مصارف متخصصة بالمرج.
5. إن انخفاض قيمة القروض وعدم وجود دراسة دقيقة لتحديد تكلفة السكن أدت إلى عدم قدرت المواطنين على إتمام مساكنهم لتغطية ذلك العجز.
6. عدم وجود قوانين تشجع على الاستثمار الخاص في قطاع الإسكان في ليبيا.
7. عدم الاهتمام والتكاثف في مساعدة المصارف التجارية في مدينة المرج لتحصيل الأقساط المتأخرة من قبل أجهزة الدولة أدى إلى عدم مقدرة تلك المصارف على ترجيع أموالها مما أدى إلى عزوف تلك المصارف على الاستثمار في الإقراض السكني بالمرج.
8. تدني مستوى التخطيط العمراني وعدم إتباع خطط بعيدة المدى أدى ذلك الى ارتفاع أسعار الأراضي في المدينة مما أدى الى زيادة تلك المشكلة.

9. إن عدم الرضى من الأسر الجديدة بالسكن في نفس المسكن السابق او مع العائلة والحاجة الى الاستقلالية كان من مسببات أزمة السكن في مدينة المرح.

#### - التوصيات:

- على ضوء النتائج السابقة نخلص الى مجموعة من التوصيات التي يمكن أن تساهم في حل مشكلة الإسكان في ليبيا.
- 1- لا يمكن أن يتعافى قطاع اقتصادي في اقتصاد بقية قطاعاته مريضة، فيجب العمل على إصلاح النظام الاقتصادي، فقطاع الإسكان عبارة عن ترس في ساعة الاقتصاد، فلا يمكن إصلاحه ما لم يُصلح الاقتصاد الوطني بشكل عام وفي المرح بشكل خاص
  - 2- تشجيع القطاع الخاص بولوج قطاع الإسكان والمشاركة في حل مشكلة السكن في مدينة المرح، حيث أنه من الطبيعي أن يلعب القطاع الخاص دورا رياديا في حل مشكلة الإسكان.
  - 3- إصلاح النظام المصرفي، وإعطاء المصارف التجارية في ليبيا بشكل عام وفي مدينة المرح بشكل خاص هامش أوسع من الحرية في أتباع سياسات إقراض لغرض السكن، ورفع قيمة القروض بما يناسب تكاليف البناء، وما يكفل ضمان سداد القروض.
  - 4- الاهتمام بإصدار الأجيال الأحدث للتخطيط العمراني بما يكفل توفير الاحتياج من الأراضي للمستقبل على سبيل المثال توفير الاحتياجات حتى عام 2025م.
  - 5- إلغاء كل القوانين التي تحد من الاستثمار في قطاع الإسكان، وإصدار تشريعات من شأنها تشجيع المستثمرين في قطاع الإسكان كالإعفاء الضريبي، ومنح القروض، والتسهيلات في الاستيراد والعمالة.
  - 6- تفعيل برامج التاجير التمويلي المتفق مع الشريعة الإسلامية في ليبيا بشكل عام وفي مدينة المرح بشكل خاص ورفع سقف قيمة القروض بما يتناسب مع قيمة العقار، وكذلك البيع بالمرابحة للمساكن يعتبر حلا سريعا للمساهمة حل المشكلة.
  - 7- إجراء الدراسات والبحوث لمدينة المرح للوقوف على أسباب المشكلة ووضع الحلول الناجحة لها، والاستفادة من الدراسات السابقة التي ظلت رهينة الأدرج رغم الجهود التي بُذلت فيها.
  - 8- رفع مستويات دخول الأفراد الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع الميل الحدي للادخار، وزيادة مدخراتهم وبذلك تتاح فرص القدرات الذاتية للمساهمة في حل مشكلة الإسكان في ليبيا بشكل عام وفي المرح بشكل خاص.
  - 9- إصدار تشريعات تغلظ عقوبات الفساد الإداري والرشوة.
  - 10- التوسع في انتاج مواد بناء محلية، والاستغلال الأمثل للمواد الخام الطبيعية والصناعية المنتجة محليا .
  - 11- الاهتمام بخلق مؤسسات مالية أخرى مثل صناديق الادخار وشركات التأمين والشركات العقارية القادرة على استقطاب الأموال من مختلف مصادر ها .
  - 12- ان تعطي للمواطنين في مدينة المرح فرصة للحصول على كامل القرض دون النظر الى دخولهم الشهرية وان تحدد مدة سداد القرض بناء على قيمة القسط الشهري الذي يستطيع المواطن دفعه وبما يتناسب مع دخله وفقا لتشريعات معينة منظمة لذلك .
  - 13- تبني برامج الصيرفة الإسلامية في ليبيا بشكل عام وفي مدينة المرح بشكل خاص وفق الصيغ المختلفة لتمويل العقارات وفق الشريعة الإسلامية، والتي تلقى قبولا كبيرا من المجتمع من ناحية ومن متخذي القرارات من ناحية أخرى، و تتمثل هذه الصيغ في:

- 1) صيغة التمويل بالمشاركة، حيث يقدم طرف الأرض القابلة للبناء، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم للبناء، على أن يوزع ناتج المشاركة بينهما حسب الاتفاق والتراضي.
- 2) صيغة التمويل بالبيع الآجل، حيث تقوم الجهة البائعة أو الصانعة للشيء المطلوب بالحصول على ثمنه على أقساط يتم الاتفاق عليها، ويطلق على ذلك اسم البيع الآجل أو البيع بالتقسيط.
- 3) صيغة التمويل بالمرابحة لأجل (بيع المرابحة لأجل للأمر بالشراء) حيث تقوم جهة مالية بتمويل شراء عقار بناء على طلب من عميل وتتملكه ثم تقوم بإعادة بيعه بالآجل نظير إضافة عائد إلى الثمن الأصلي يطلق عليه ربح المرابحة ويقوم العميل بسداد الثمن آجال يتم الاتفاق عليها.
14. حل مشكلة البطالة في ليبيا بشكل عام وفي مدينة المرج بشكل خاص التي هي المشكلة الأساسية التي تواجه المواطن في الحصول على سكن فعلى الدولة ان تقوم بسياسة جديدة في تعيين المواطنين حيث ان قيمة المرتب هي التي تساعد المواطن في الحصول على سكن.

- المراجع:

أولاً: الكتب:

- 1- السنوسي بسيكري، أوراق في الاقتصاد الليبي، تقييم أداء الاقتصاد الوطني وقراءة تحليلية لمظاهر أزمته وأسبابها وأثارها ومساعي علاجها، مكتبة وهبة، القاهرة، 2007.
- 2- صالح الأمين الأرباح، اقتصاديات النقود والمصارف، منشورات كلية المحاسبة، غريان، الطبعة الأولى، 1991.

ثانياً: الدوريات:

- 1- طاهر حسو الزبياري، الإسكان الحضري في العراق الفترة 1979-1987، مجلة العلوم الاجتماعية الانسانية، السنة الثامنة، العدد الثامن، 2002.
- 2- محمد زاهي الغيري، عبد الحميد المقيرحي، تقييم السياسات العامة في ليبيا خلال الفترة 1969-1999، ورقة مقدمة الى مؤتمر التنمية الاقتصادية في ليبيا بين الماضي والمستقبل للفترة 2002/12/16-14
- 3- محمد كعبية، عبدالله شامية، النمو السكاني وأثره على الوحدات السكانية في الاقتصاد الليبي، مجلة علمية متخصصة في مجال العلوم الاقتصادية والادارية والمالية تصدر نصف سنوية عن مركز البحوث والعلوم الاقتصادية بالهيئة القومية للبحث العلمي، المجلد السابع، العددان الاول والثاني طبعة 1996.
- 4- محمد كعبية، واخرون، واقع وافاق الوضع السكني في الاقتصاد الليبي، الهيئة القومية للبحث العلمي، مركز بحوث العلوم الاقتصادية، بنغازي، 1996.
- 5- نوري عبدالسلام بريون، تطوير التمويل الاسكاني ومصادره في ليبيا، دراسات المال والاعمال، العدد 4، خريف 1994.
- 6- محمد كعبية، واخرون، واقع وافاق الوضع السكني في الاقتصاد الليبي، الهيئة القومية للبحث العلمي، مركز بحوث العلوم الاقتصادية، بنغازي، 1996.

ثالثاً: الرسائل العلمية والمؤتمرات.

- 1- أمنة خليفة الدويب، مشكلة الإسكان في ليبيا ودور القطاع المصرفي في حلها، رسالة ماجستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد، غريان، جامعة السابع من ابريل، 2003.

- 2- جمال نصر الشيباني، سيناريوهات محتملة لحل مشكلة السكن، ورقة في مؤتمر الإسكان الأول، غير منشورة، الدعوة الإسلامية بنغازي، 2012.
- 3- سليمان محمد سليمان الحوتي، فجوة الوحدات السكنية في ليبيا، رسالة ماجستير في الاقتصاد بأكاديمية الدراسات العليا، ربيع 2001.
- 4- عائشة عبدالسلام العالم، السياسات الإسكانية في ليبيا والصعوبات التي تواجهها، مؤتمر الأول للإسكان، الدعوة الإسلامية، بنغازي، 2012.

#### رابعاً: التقارير:

- 1- مصرف الادخار والاستثمار العقاري، مجموعة القوانين واللوائح المنظمة لعمل المصرف.
- 2- مصرف ليبيا المركزي، التقرير السنوي الرابع والأربعون، السنة المالية، 2000.

#### خامساً: شبكة المعلومات:

- 1- دريد غانم، التمويل العقاري، هواجس ومقترحات، [www.transtek.com](http://www.transtek.com)