بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيمِ

# (الآية القرآنية)

(وَاللّـهُ جَعَـلَ لَكُـم مِّـن بُيُـوتِكُمْ سَـكَناً وَجَعَـلَ لَكُـم مِّـن جُلُـودِ الأَنْعَـامِ بُيُوتـاً تَسْـتَخِفُّونَهَا يَـوْمَ ظَعْنِكُـمْ وَيَـوْمَ إِقَـامَتِكُمْ وَمِـنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَـا وَأَشْـعَارِهَا أَثَاثـاً وَمَتَاعـاً إِلَـى حِينٍ (80) وَاللّهُ جَعَلَ لَكُم مِّمَّا خَلَقَ ظِلاَلاً وَجَعَلَ لَكُم مِّنَ الْجِبَـالِ أَكْنَانـاً وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَابِيلَ تَقِيكُمُ الْحَرَّ وَسَرَابِيلَ تَقِيكُم بَأْسَكُمْ كَـذَلِكَ يُتِمُّ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ لَعَلَّكُمْ تُسْلِمُونَ) (81)

(صدق الله العظيم)

سورة النحل: الآية (80-81)

# الإهـــــداء

إلى والدتي العزيزة التي بذلت كل غالي ومرتخص

لاسلك طريق المعرفة والهداية.

إلى روح والدي الطاهرة.

إلى روح زوجتي الطاهرة.

إلى بقية افراد الأسرة

أهدي هذا العمل المتواضع

# الشكر والعرفان

الحمد لله نحمده ونستعين به ونستهديه، ونعوذ به من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا من يهده الله فهو المهتدي، ومن يضلل فلن تجد له ولياً مرشداً.

**أما بعد ،،،،**

الشكر لأسرة الدراسات العليا بجامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا والشكر موصول إلى إدرة شركة النصر للإسكان والتشييد، والشكر لأسرة قسم البحوث بالبنك العقاري.

الشكر والعرفان للأستاذ الدكتور أحمد علي أحمد الذي وافق مشكوراً على الإشراف على هذا البحث وظلت أبوابه مفتوحة ومشروعة لننهل من معينه الفايض والاستفادة من توجيهاته والاستعانة بنصائحه حتى أكتمل هذا البحث.

**الباحث**

# فهرست المواضيع


| الموضوع | رقم الصحفة |
|---|---|
| - البسملة | أ |
| - الآيــة | ب |
| - الإهــداء | ج |
| - الشكر وعرفان | د |
| - الفهرست | هـ |
| مستخلص البحث | 1 |
| **الفصل الأول: مقدمة البحث** | 5 |
| **الفصل الثاني: ماهية مشاكل ومخاطر الاستثمار السكني** | 9 |
| المبحث الأول: الإطار المؤسسي لقطاع الإسكان بالسودان | 9 |
| المبحث الثاني: الاستثمار العقاري | 20 |
| المبحث الثالث: الإسكان الشعبي ، الفئوي والاستثمار | 27 |
| المبحث الرابع: مشاكل ومخاطر الاستثمار السكني | 31 |
| **الفصل الثالث: دراسة تطبيقية على البنك العقاري وشركة النصر للاسكان** | 37 |
| المبحث الأول: البنك العقاري، النشأة والتطور | 37 |
| المبحث الثاني: تجربة شركة النصر، مجمع النصر السكني | 43 |
| **الفصل الرابع: تقييم المشاكل والمعوقات للاستثمار السكني** | 51 |
| النتائج والتوصيات | 59 |
| المراجع | |
| الملاحق | |

بسم الله الرحمن الرحيم

# جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
# كلية الدراسات العليا

***دراسة تطبيقيه على :البنك العقاري السوداني***
***وشركة النصر للإسكان الخرطوم***

# مشاكل ومخاطر الاستثمار السكني في السودان

**الفترة من 1989م – 2004م**

Problems and Risks of Housing Investement In Sudan : An Applied Study on *Real Estate Bank* & Al-nasr Housin Co . Ltd - *Khartoum.*

***بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير***

***في الاقتصاد***


***إعداد الدارس:*** ***إشراف***

***الدكتور: نبيل محمد الحسن***

***أحمد علي أحمد***


***نوفمبر 2008م***