



الآية

قال تعالى:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَنًا
وَجَعَلَ لَكُم فِيهَا جُلُودَ الْأَنْعَامِ
بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ
وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا
وَأَوْبَارُهَا وَأَشْعَارُهَا أَثَاثًا
وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ

((صدق الله العظيم))

سورة النحل الآية (80)

الإهداء

إلى من لهما في قلبي مكانة وحباً
(والدي الكريمين) .

إلي من جمعني وإياهم منزل واحد
أخواني وأخواتي الأكارم .

إلى صهرى الكريمين وأبنائهما .

إلى زوجتي ورفيقة دربي الدكتورة
(شذا) .

إلى فلذات كبدي (أروى ورفيده وهمام
(.

شكر و عرفان

الشكر أولاً وأخيراً لله الواحد الأحد
على فيض نعمه وكامل إمتنانه ، فقد أنار طريقي
وهداني ومنحني الثقة والإيمان والقوة ووفقني
لإكمال هذا البحث . ثم أتقدم بوافر شكري
وتقديري لجامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا /
مديراً وإدارة وأساتذة وموظفين وعمال وأخص بالشكر
كلية الدراسات التجارية ومكتبة الدراسات
العليا فيها لما يبذلونه من جهود متواصلة في
خدمة العلم وطلابه .

وأرى إلزاماً على أن أعترف بالفضل لأهله
، وأن أوفي صاحب الحق حقه ، ومن أولى الناس
بهذا الشكر الدكتور/ هويدا آدم الميع أحمد
المشرف على هذا البحث على تفضلها وترحيبها
بالإشراف على هذه الرسالة رغم مشاغلها الأكاديمية
والإدارية ، فقد إستنرت بتوجيهاتها وملاحظاتها
القيمة التي كان لها أكبر الأثر في ظهور البحث
بهذه الصورة ، حيث كانت تقرأ كل ما أكتب بدقة ،
وتوضح توجيهاتها وتعليقاتها على فقرات البحث،
بعيداً عن أسباب التثبيط والعتاب، فجزاها الله عني
خير الجزاء ونفع بعلمها . كما أتقدم بجزيل شكري
وتقديري إلى الدكتور/ مصطفى منصور، والدكتور /
طارق محمد الرشيد الذين بذلا جهداً في قراءة
الرسالة وإبداء ملاحظاتهم النافعة .

ولا يفوتني أن أشكر أسرته مكتبة
الدراسات العليا بجامعة الخرطوم لتعاونهم
الصادق معي، فجزاهم الله خيراً . ويمتد شكر
الباحث إلى أسرة البنك العقاري التجاري وأسرة
صندوق الإسكان والتعمير بولاية الخرطوم والصندوق
القومي للإسكان والتعمير والجهاز المركزي للإحصاء
ووزارة المالية الاتحادية وإتحاد المقاولين ،
وأتمنى من الله العلي القدير أن يمتع الجميع بالصحة
والعافية ويجزيهم عني خير الجزاء .

والله ولي التوفيق

الباحث

المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	البسملة
ب	الآية
ج	الإهداء
د	شكر وعرفان
هـ	قائمة المحتويات
و	قائمة الجداول
ط	قائمة الأشكال
ك	مستخلص البحث باللغة العربية
م	مستخلص البحث باللغة الإنجليزية
1	الفصل التمهيدي
	الفصل الأول : الاطار النظرى للدراسة
13	المبحث الأول : مفهوم التمويل العقارى
28	المبحث الثاني : شروط وخطوات منح التمويل العقارى
32	المبحث الثالث : مخاطر وضمانات التمويل العقارى
	الفصل الثاني : تجارب بعض الدول فى التمويل العقارى مع وصف تجربة قطاع التمويل العقارى فى السودان فى الفترة (2003م-2010م)
40	المبحث الاول : تجارب بعض الدول فى التمويل العقارى
54	المبحث الثانى : تجربة قطاع الاسكان والتمويل العقارى فى السودان
	الفصل الثالث : دراسة تطبيقية على البنك العقارى التجارى السودانى فى الفترة (2003م-2010م)
75	المبحث الأول : النشأة والتأسيس والاهداف
81	المبحث الثاني : السياسات التمويلية والإستثمارية للبنك ومصادر تمويلها
92	المبحث الثالث : الدور الإقتصادي للتمويل العقارى فى البنك
	الفصل الرابع : دراسة تطبيقية على صندوق الاسكان والتعمير بولاية الخرطوم (2003م-2010م)
100	المبحث الأول : نشأة وأهداف ونشاطات الصندوق ومصادر تمويلها
111	المبحث الثاني : الدور الإقتصادي للمشاريع الإسكانية التي نفذها الصندوق (2003م-2010م)
121	المبحث الثالث : الدراسة التطبيقية
	الفصل الخامس : إختبار الفرضيات
172	إختبار الفرضيات
177	الخاتمة (النتائج والتوصيات)
181	المصادر والمراجع
186	الملاحق

قائمة الجداول

رقم الصفحة	رقم الجدول	الموضوع
59	جدول رقم (1-2)	أعداد السكان للأعوام من 1993 م - 2008م.
59	جدول رقم (2-2)	معدل النمو السكاني من 1956م - 2008م
64	جدول رقم (3-2)	المشاريع السكنية المختلفة المنفذة عبر الصندوق 2010-2003
65	جدول رقم (4-2)	المشاريع السكنية التي نفذها الصندوق القومي للإسكان
79	جدول رقم (1-3)	الفروع التي تتبع للبنك العقاري
83	جدول رقم (2-3)	النشاط الإستثماري للبنك في الفترة (2003م-2010م)
85	جدول رقم (3-3)	النشاط الإستثماري للبنك في الفترة (2003 م - 2010 م)
86	جدول رقم (4-3)	الأداء المالي للبنك قبل وبعد الخصخصة
87	جدول رقم (5-3)	تطور رأسمال البنك في الفترة 2003م-2010م
88	جدول رقم (6-3)	الودائع الجارية بالعملة المحلية والأجنبية (2010-2003)
89	جدول رقم (7-3)	الودائع الادخارية بالعملة المحلية والأجنبية (2010-2003)
93	جدول رقم (8-3)	المشاريع الإسكانية التي نفذها البنك قبل عام 2003م
95	جدول رقم (9-3)	مجممل المشاريع الاستثمارية التي نفذها البنك بعد الخصخصة
97	جدول رقم (10-3)	فرص العمل التي خلقتها مشاريع الإسكان التي نفذها البنك في الفترة (2003م - 2010م)
101	جدول رقم (1-4)	تقديرات العجز الإسكاني بولاية الخرطوم للفترة مابين 1990م - 2010م
106	جدول رقم (2-4)	موجهات سداد مقدمات وأقساط السكن الشعبي ومدة السداد
108	جدول رقم (3-4)	موجهات سداد مقدمات وأقساط السكن الإقتصادي ومدة السداد
110	جدول رقم (4-4)	موجهات سداد مقدمات وأقساط السكن الإستثماري
111	جدول رقم (5-4)	مشروعات السكن الشعبي التي نفذها الصندوق 2003م-2010م
112	جدول رقم (6-4)	مشروعات خدمات المياه
112	جدول رقم (7-4)	مشروعات خدمات الكهرباء جدول رقم (12-4)
112	جدول رقم (8-4)	عدد المدارس التي شيدها الصندوق
113	جدول رقم (9-4)	عدد المصارف والسدود والمعابر التي نفذها الصندوق
113	جدول رقم (10-4)	مشروعات السكن الإقتصادي المنفذة في الفترة 2003م - 2010م
114	جدول رقم (11-4)	مشروعات السكن الإستثماري المنفذة في الفترة 2003-2010م

115	جدول رقم (4-12)	مجمل المشاريع السكنية التي نفذها الصندوق 2003-2010
118	جدول رقم (4-13)	الوحدات السكنية المنفذة للفقراء
119	جدول رقم (4-14)	فرص العمل التي خلقتها المشاريع الإسكانية التي نفذها الصندوق مابين 2003م - 2010م
122	جدول رقم (4-15)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر في السكن الشعبي
123	جدول رقم (4-16)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمي في السكن الشعبي
124	جدول رقم (4-17)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير جهة العمل في السكن الشعبي
125	جدول رقم (4-18)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الدخل الشهري في السكن الشعبي
126	جدول رقم (4-19)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الاجتماعية في السكن الشعبي
127	جدول رقم (4-20)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر في السكن الاقتصادي
128	جدول رقم (4-21)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمي في السكن الاقتصادي
129	جدول رقم (4-22)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير جهة العمل في السكن الاقتصادي
130	جدول رقم (4-23)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الدخل الشهري في السكن الاقتصادي
131	جدول رقم (4-24)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الاجتماعية في السكن الاقتصادي
135	جدول رقم (4-25)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الأولى
136	جدول رقم (4-26)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثانية
137	جدول رقم (4-27)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثالثة
138	جدول رقم (4-28)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الرابعة
139	جدول رقم (4-29)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الخامسة
140	جدول رقم (4-30)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السادسة

141	جدول رقم (4-31)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السابعة
142	جدول رقم (4-32)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثامنة
143	جدول رقم (4-33)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة التاسعة
144	جدول رقم (4-34)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة العاشرة
145	جدول رقم (4-35)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الحادية عشر
146	جدول رقم (4-36)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثانية عشر
147	جدول رقم (4-37)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثالثة عشر
148	جدول رقم (4-38)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الرابعة عشر
149	جدول رقم (4-39)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الخامسة عشر
150	جدول رقم (4-40)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السادسة عشر
151	جدول رقم (4-41)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السابعة عشر
152	جدول رقم (4-42)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثامنة عشر
153	جدول رقم (4-43)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة التاسعة عشر
154	جدول رقم (4-44)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة العشرين
155	جدول رقم (4-45)	التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الأولى
156	جدول رقم (4-46)	الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات الفرضية الأولى
158	جدول رقم (4-47)	نتائج اختبار مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عينة الدراسة على عبارات الفرضية الأولى
159	جدول رقم (4-48)	التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الثانية
160	جدول رقم (4-49)	الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات الفرضية الثانية
161	جدول رقم (4-50)	نتائج اختبار مربع كاي لإجابات عينة الدراسة على عبارات الفرضية الثانية
162	جدول رقم (4-51)	التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الثالثة
163	جدول رقم (4-52)	الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات الفرضية الثالثة
164	جدول رقم (4-53)	نتائج اختبار مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عينة الدراسة على

		عبارات الفرضية الثالثة
165	جدول رقم (4-54)	التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الرابعة
166	جدول رقم (4-55)	الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات الفرضية الرابعة
168	جدول رقم (4-56)	نتائج اختبار مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عينة الدراسة على عبارات الفرضية الرابعة

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	رقم الشكل	عنوان الشكل
30	شكل (1-1)	خطوات واجراءات منح التمويل العقارى
122	شكل (1-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر للسكن الشعبى
123	شكل (2-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمى للسكن الشعبى
124	شكل (3-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير جهة العمل للسكن الشعبى
125	شكل (4-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الدخل الشهري للسكن الشعبى
126	شكل (5-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الإجتماعية للسكن الشعبى
127	شكل (6-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر للسكن الإقتصادي
128	شكل (7-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمى للسكن الإقتصادي
129	شكل (8-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير جهة العمل للسكن الإقتصادي
130	شكل (9-4)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الدخل الشهري للسكن الإقتصادي
131	شكل (4-) (10)	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الاجتماعية للسكن الإقتصادي
135	شكل (4-) (11)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الأولى
136	شكل (4-)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثانية

	(12	
137	شكل (4) - (13	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثالثة
138	شكل (4) - (14	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الرابعة
139	شكل (4) - (15	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الخامسة
140	شكل (4) - (16	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السادسة
141	شكل (4) - (17	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السابعة
142	شكل (4) - (18	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثامنة
143	شكل (4) - (19	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة التاسعة
144	شكل (4) - (20	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة العاشرة
145	شكل (4) - (21	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الحادية عشر
146	شكل (4) - (22	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثانية عشر
147	شكل (4) - (23	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثالثة عشر
148	شكل (4) - (24	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الرابعة عشر
149	شكل (4) - (25	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الخامسة عشر

150	شكل (4) - (26)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السادسة عشر
151	شكل (4) - (27)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة السابعة عشر
152	شكل (4) - (28)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة الثامنة عشر
153	شكل (4) - (29)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة التاسعة عشر
154	شكل (4) - (30)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على العبارة العشرين
156	شكل (4) - (31)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الأولى
159	شكل (4) - (32)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الثانية
163	شكل (4) - (33)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الثالثة
166	شكل (4) - (34)	التوزيع التكراري لإجابات عينة الدراسة على جميع عبارات الفرضية الرابعة

مستخلص الدراسة

التمويل العقاري يساهم في حل مشكلة السكن للأفراد والمجتمعات ويحدث آثارا إقتصادية واجتماعية في حياتهم . لذلك ، فإنه يحتاج الى مؤسسات وهيئات مالية متخصصة حكومية وخاصة وذلك لأن معظم السكان لا يستطيعون تأمين مساكن مناسبة لهم ولأسرهم لمحدودية دخولهم وضعف مدخراتهم ، ولارتفاع تكلفة مواد البناء ، وزيادة تكلفة الايدي العاملة في هذا القطاع ، إضافة إلى ارتفاع اسعار الارض . وتتمثل مشكلة الدراسة في أن أعداد كبيرة من فئات المجتمع السودانى لا تستطيع أن تحل مشكلة السكن بمفردها ، فهي تحتاج الى جهات تساهم معها في حل هذه المشكلة والنهوض بهم إقتصاديا واجتماعيا ، لذلك تسلط الدراسة على أهمية التمويل العقارى ودور مؤسساته في حل قضية السكن وإحداث تنمية عقارية وحضرية في السودان ودراسة الآثار الإقتصادية التى تتبعها . وتهدف الدراسة الى التعرف على حجم ودور برامج التمويل العقاري فى البنك العقاري التجارى وصندوق الاسكان والتعمير بولاية الخرطوم فى الفترة 2003م - 2010م ، كما تهدف الدراسة أيضا الى التعرف على الآثار الإقتصادية التى أحدثتها هذه البرامج على الأفراد والمجتمع . تسعى الدراسة الى إختيار عدد من الفرضيات ، من أهمها أن التمويل العقارى يعمل على زيادة الدخل الشخصى للمستفيد بعد سداد الأقساط ، وأنه يعمل على خلق فرص عمل مستديمة فى المجتمع السودانى . وافترضت الدراسة أن السكن الشعبى الذى ينفذه الصندوق يقلل من معدلات الفقر للمستفيدين منه ، وأن الضمانات التى يشترطها الصندوق لمنح وحدات السكن الشعبى تعمل على استمرارية التمويل . إعتد البحث على المنهج الوصفي لتحليل دراسة الحالة ، والمنهج التاريخي لمتابعة الدراسات السابقة والاستفادة منها . والمنهج الاحصائى لإثبات فرضيات الدراسة . وفى خاتمة البحث توصل الباحث الى النتائج الآتية :- أن التمويل العقارى يعمل على زيادة الدخل الشخصى بعد سداد لكل الإقساط . وأن التمويل العقارى يقلل من معدلات الفقر من خلال مشاريع الإسكان الشعبى التى ينفذها الصندوق . وأن الضمانات التى يشترطها الصندوق لمنح وحدات السكن الشعبى تحفزه لتقديمها بصورة أفضل ولعدد أكبر . وأن مشاريع الاسكان الإقتصادى التى ينفذها الصندوق لا تستهدف الفئات محدودة الدخل . وأوصي الباحث بالآتي : على المؤسسات العاملة فى مجال التمويل العقارى فى السودان ضرورة إطالة فترة سداد الأقساط

ومعقولية هامش الربح للإستفادة من الفرص التمويلية المتاحة للعملاء . وأوصى الباحث أيضا بضرورة مواءمة الضمانات التى يشترطها البنك العقارى مع الاحتياجات الإقتصادية والاجتماعية والإنسانية للمقترض ، كما أوصى أيضا بتخفيض قيمة القسط الأول المدفوع مسبقا (المقدم) للحصول على وحدة السكن الإقتصادي لتشمل الفئات محدودة الدخل . ويوصى الباحث بزيادة رأس مال البنك والصندوق للقيام بدورهما فى حل مشكلة السكن .

Abstract

Real estate financing helps in solving the problem of housing for individuals and occurs economic and social consequences in their lives. Therefore, it needs for financial institutions (public and private), because most of the population can not secure adequate housing for themselves and their families because of their limited income and the weakness of their savings, and the high cost of building materials, and the high cost of manpower in this sector, in addition to the high land price . The Problem of the study is that large numbers of categories of Sudanese society can not solve the housing problem alone, they need to contribution to solve this problem and the advancement of their economic and social lives , so the study discusses the importance of real estate finance and the role of its institutions in resolving the issue of housing and the creation of real estate development and urban in Sudan and to study the economic effects that followed. The study aims to identify the size and role of mortgage programs at Commercial Real Estate bank and housing and development in Khartoum state in the period, 2003 -2010, and the study also aimed to identify the economic effects caused by these programs on individuals. The study endeavors to test a number of assumptions, most notably that the mortgage will increase the personal income to the beneficiary after the stopper of the premiums. And also assumed that the People's Housing Schemes which is implemented by the fund reduces poverty rates for beneficiaries, and that the safeguards required by the Fund for the granting of housing People working on the continuity of funding. Research was on the descriptive approach to analyze the case study, and the historical method to follow up previous studies and use them. Statistical and analytical approach to prove the hypothesis of the study. In conclusion, the researcher reached to the following results: the

Real estate will increase the personal income of the beneficiary after the stopping The premium. And it also reduces rates of poverty through public housing projects implemented by the Fund. And that the safeguards required by the Fund for grants and low-cost housing units motivated to offer better and more. Economic housing projects implemented by the Fund are not directed to low-income categories. The most important of the recommendations proposed by the researcher: the institutions working in the field of real estate finance in the Sudan should prolong the period of payment of installments and the reasonableness of the profit margin to take advantage of funding opportunities available for customers. The researcher also recommended the need to harmonize guarantees required by the bank with the economic and social needs and human of the borrower. It is also recommended to reduce the value of the first installment paid in advance (provided) for a unit of housing to include low-income categories. The researcher recommended increasing the capital of the Bank and Fund to do their part in solving the housing problem.