



التوزيع: عام  
E/ESCWA/HS/1992/WG.1/27  
١٩٩٢ ٢٢ أيلول/سبتمبر  
ARABIC  
الأصل: بالعربية

# الأمم المتحدة

## المجلس الاقتصادي والاجتماعي

### اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

ندوة عن الإسكان منخفض الكلفة في المنطقة العربية  
٢٤-٢٨ تشرين الأول/أكتوبر ١٩٩٢  
صنعاء

UN ECONOMIC AND SOCIAL COMMISSION  
FOR WESTERN ASIA

NOV 1 - 1992

LIBRARY + DOCUMENT SECTION

تجربة بنك الاسكان  
(الأردن)

إعداد

ابراهيم محمود الطاهر  
مدير دائرة القروض السكنية  
بنك الاسكان/الأردن

الآراء الواردة في هذه الورقة هي آراء المؤلف ولا تمثل بالضرورة آراء اللجنة الاقتصادية  
والاجتماعية لغربي آسيا.

## المحتويات

### الصفحة

١	.....	مقدمة
٢	.....	أولاً - أسباب ومظاهر المشكلة الاسكانية في الأردن
٤	.....	ثانياً - بنك الاسكان - نشأته ونشاطاته
١٥	.....	ثالثاً - دور بنك الاسكان في تمويل الاسكان منخفض الكلفة
٢٢	.....	رابعاً - دور بنك الاسكان في القضايا الاسكانية الخاصة بذوي الدخل المنخفض

## مقدمة

في أعقاب الحرب العالمية الثانية وحصول معظم الدول العربية على استقلالها، وجدت هذه الدول نفسها أمام مشاكل ومصاعب اقتصادية واجتماعية متشابكة. وقد شملت هذه المشاكل كافة المجالات، بما فيها قطاع الاسكان. وقد اتصف هذا القطاع بالعديد من المظاهر السلبية تمثلت في عدم كفاية عدد الوحدات السكنية القائمة، وظهور عجز متراكم عبر السنين في عدد الوحدات السكنية المتاحة، مما ترتب عليه ارتفاع متوسط عدد الأفراد في الغرفة الواحدة ونقص الخدمات الأساسية الازمة - مثل الماء والكهرباء والمجاري والمرافق الصحية والخدمية الأخرى - وظهور الأحياء السكنية المختلفة التي تفتقر إلى أبسط الخدمات الأساسية، بالإضافة إلى انتشار ظاهرة الاعتداء على أراضي الدولة وأراضي الغير والبناء عليها دونها ترخيص، وهو ما حرمتها من توصيل الخدمات إليها. وما زاد من حدة المشكلة السكانية وتفاقمها أن عرض المساكن الجديدة كان ينمو بمعدل يقل كثيراً عن الطلب عليها، مما رفع ثمن المساكن وأيجاراتها إلى مستويات مرتفعة لم يعد بمقدور فئات متزايدة من المواطنين أن يدفعوا مقابلها في ضوء تدني مستوى الدخول في معظم الدول العربية، ومن تفاعل كل هذه العوامل ظهرت الأزمة السكانية التي تفاوت حدتها بين بلد وآخر.

وقد أصبحت مشكلة الاسكان والسعى إلى توفير المسكن الملائم للمواطن من أهم المشاكل والتحديات التي تواجه رجال التخطيط والسياسة في معظم البلدان العربية، وهو ما دفع بمشكلة الاسكان لتحتل أهمية كبيرة في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية لهذه الدول.

وحيث أن مواجهة المشكلة السكانية وتطوير قطاع الاسكان بحاجة إلى صبالغ ضخمة، وأن الموارد الحكومية المخصصة لقطاع الاسكان شحيحة لدى غالبية الدول العربية، فقد أدرك المخططون ضرورة مساندة الجهود الرسمية عن طريق استخدام أساليب تمويل جديدة وإنشاء مؤسسات حالية متخصصة في التمويل السكاني تعتمد بشكل أساسى على حشد المدخرات والودائع من الأفراد والمؤسسات - من القطاعين الخاص والعام - وتوظيف هذه الأموال في قطاع الاسكان ضمن سياسة تهدف إلى تقديم التمويل المتوسط وتمويل الأجل للمواطنين والمستثمرين في المباني لتمكنهم من بناء المزيد من الوحدات السكنية لتلبية الطلب المتزايد عليها.

وقد أظهرت تجربة بعض هذه المؤسسات أنها استطاعت أن تساهم بشكل إيجابي وملموس في تخفيف حدة الأزمة السكانية وتطوير قطاع الاسكان. وكان بنك الاسكان (الأردن) من بين هذه المؤسسات.

## أولاً- أسباب ومظاهر المشكلة الاسكانية في الأردن

تفاعل مجموعة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية بشكل أدى إلى ظهور مشكلة اسكانية حادة يعاني منها الأردن منذ مطلع الخمسينات. وتتلخص أبرز أسباب هذه المشكلة فيما يلي:

### ألف- الزيادة الكبيرة في عدد السكان

ازداد عدد سكان الأردن خلال السنوات الماضية بشكل استثنائي وكبير، وذلك للأسباب التالية:

#### ١- الهجرات القسرية

نتيجة الحروب العربية الصهيونية، حدثت هجرات قسرية في أعقاب حرب عام ١٩٤٨ وعام ١٩٦٧، (يقدر عدد الذين أجبروا على الهجرة في أعقاب حرب عام ١٩٤٨ بحوالي ٩٦٠ ألف نسمة توجه معظمهم إلى الأردن، أما عدد الذين تم تهجيرهم إلى الضفة الشرقية في أعقاب حرب عام ١٩٦٧ فيقدر بـ ٢٢٩ ألف نسمة). وبسبب الضغوط الاسرائيلية المتزايدة، نزح عن الضفة الغربية وقطاع غزة خلال الفترة الواقعة بين عامي ١٩٦٨ و ١٩٨٢ حوالي ٣٠٠ ألف نسمة إضافة إلى العدد السابق. كما أن عدداً كبيراً من الأسر اضطر إلى النزوح من المناطق الحدودية (منطقة وادي الأردن) إلى المناطق السكنية الأخرى في الضفة الشرقية من الأردن بسبب استمرار الأعمال العسكرية بعد حرب عام ١٩٦٧، هنا إضافة إلى عودة ما يقارب ٤٠٠ ألف نسمة من الأردنيين العاملين في دول الخليج إثر حرب الخليج.

#### ٢- الزيادة الطبيعية المرتفعة في عدد السكان

يبلغ معدل نمو السكان في الأردن حوالي ٦٣ في المائة سنوياً، وهو من أعلى المعدلات السائدة في العالم.

#### باء- الهجرات الداخلية

نظراً لاختلال التوازن الانمائي وتركز الجهود التنموية في المناطق الحضرية ومنطقة العاصمة عمان بشكل خاص، حصلت هجرات داخلية من المناطق الريفية إلى مناطق المدن بحثاً عن فرص أفضل للعيش. وقد أدت هذه الهجرات إلى حصول ضغط كبير على مختلف المرافق في المدن، مما أدى إلى حصول اكتظاظ سكاني شديد في هذه المناطق، حيث يلاحظ أن متوسط معدل نمو سكان العاصمة عمان يقدر بـ ١٤ في المائة سنوياً، في حين يقدر متوسط معدل نمو سكان المملكة بشكل عام بـ ٦٣ في المائة سنوياً حيث أصبح عدد سكان منطقة عمان يشكل ما نسبته ٤٢ في المائة من إجمالي عدد سكان المملكة، علماً بأن مساحة هذه المنطقة لا تتعدي ١٢ في المائة من المساحة الإجمالية للمملكة.

## جيم- التطور الاجتماعي وتأثيره على المشكلة الاسكانية

١- ازدادت أعداد الأسر المستقلة وخاصة هذه الأسر إلى مساكن منفصلة، خلافاً لما كان سائداً من عادات في الماضي، حيث كانت العادات والتقاليد تسمح للأسرة الجديدة مشاركة السكن مع الأسرة الأم. وفي هذا الإطار، يذكر أن عدد عقود الزواج التي أبرمت خلال عامي ١٩٨٩ و ١٩٩٠ بلغ ٣٢٧٦ و ٣٥٠٨ و قدماً على التوالي. ولا شك في أن نسبة كبيرة من هذه العقود كانت بمثابة إعلان عن نشوء أسر جديدة بحاجة إلى مساكن جديدة.

٢- طرأ تحسن على مستوى الدخل في الأردن، مما ترتب عليه نزوح المواطنين إلى تحسين مستوى مساكنهم سواء من حيث اتساع المساحة أو توفر الخدمات، بالإضافة إلى ازدياد الميل إلى التملك بدلاً من الاستئجار. وتتجذر الإشارة في هذا المجال إلى أن نسبة تملك المساكن (كما ظهر في مسح الصحة والتغذية والقوى البشرية لعام ١٩٨٧، الذي قامت به دائرة الاحصاءات العامة) بلغت ٧٤ في المائة من عدد الوحدات السكنية المأهولة وهي نسبة جيدة، علماً بأن هذه النسبة كانت ٦٦ في المائة في عام ١٩٧٩.

ونتيجة للأسباب سالفة الذكر، بُرِزَت بعض مظاهر الأزمة الاسكانية، وأهمها:

- إرتفاع كلفة إنشاء المساكن والإيجارات بالمقارنة مع مستوى دخل الأسرة في الأردن، حيث تقدر نسبة اتفاق الأسرة الأردنية على السكن بما يتجاوز ٣٥ في المائة من دخلها الشهري، وهي نسبة تزيد كثيراً عما هو سائد في الدول المتقدمة، حيث تتراوح هذه النسبة بين ١٥ في المائة و ٢٠ في المائة فقط.

- وجود عجز متراكם في عدد الوحدات السكنية المطلوبة على مدى سنوات طويلة، إذ قدر هذا العجز في نهاية عام ١٩٨٦ بحوالي ٤٥ ألف وحدة سكنية؛

- ارتفاع معدل إشغال الغرفة وظاهرة الازدحام الملحوظة، حيث قدر أن متوسط عدد العُفراء في الغرفة الواحدة في الأردن يبلغ حوالي ٣ أشخاص، وهو معدل مرتفع بالمقارنة مع المعدلات السائدة في الدول المتقدمة، حيث يبلغ هذا المعدل حوالي ١٥ شخصاً في الغرفة الواحدة.

- قصور مؤسسات التمويل المتخصصة عن تلبية الطلب على التمويل الاسكاني، حيث لم يكن يوجد في الأردن سابقاً سوى مؤسسة الإسكان (وهي مؤسسة حكومية تعتمد في مواردها على ما تخصصه لها الدولة من أموال ومساعدات وقروض خارجية، ولم تكن موارد هذه المؤسسة كافية لمواجهة الطلب المتزايد على التمويل الاسكاني، آخذين بالاعتبار أن موارد الدولة في الأردن شحيحة وتتنازعها على شحها متطلبات كثيرة أهمها المتطلبات الدفاعية) إضافة إلى البنك العقاري العربي الذي كان يخصص جزءاً محدوداً وبسيطاً من موارده المحدودة للأغراض السكنية ويوظف أغلبية موارده في أغراض التجارية المصرفية المعتادة، والمؤسسة المالية العقارية/ريفكو، التي كانت نشاطاتها محدودة في ذلك الوقت، وبالتالي لم تكن هناك مصادر كافية لمواجهة الطلب الكبير على التمويل الاسكاني متوسط وتمويل الأجل.

وفي ضوء خصائص المشكلة الاسكانية في الأردن، ولاسيما عدم كفاية التمويل الاسكاني طويلاً الأجل، أصبحت الحاجة ملحة إلى وجود مؤسسة مالية متخصصة في حشد المدخرات والودائع من مختلف المصادر واعادة توظيفها في قطاع الاسكان للاسهام في حل المشكلة السكنية والمشاركة في النهضة العمرانية بالمملكة، وهو ما أكدت عليه خطة التنمية الثلاثية (١٩٧٣ - ١٩٧٥)، حيث دعت إلى تأسيس بنك متخصص في التمويل الاسكاني في الأردن. واستجابة لذلك، تم تأسيس بنك الاسكان في عام ١٩٧٣ بموجب قانون خاص.

#### ثانياً- بنك الاسكان: نشأته ونشاطاته

##### الف- نشأة وتأسيس البنك

نظراً للمحدودية الموارد الحكومية المخصصة لقطاع الاسكان وعدم كفاية المبالغ المتاحة للتمويل الاسكاني طويلاً الأجل، برزت حاجة ملحة إلى وجود مؤسسة مالية متخصصة في حشد المدخرات والودائع من مختلف المصادر واعادة توظيفها في قطاع الاسكان للاسهام في حل المشكلة السكنية، وهذا ما تبنته خطة التنمية الثلاثية (١٩٧٣-١٩٧٥)، حيث دعت إلى تأسيس بنك متخصص في التمويل الاسكاني في الأردن. واستجابة لذلك تم تأسيس بنك الاسكان عام ١٩٧٣ بموجب القانون الخاص المؤقت رقم ٤١ لسنة ١٩٧٣.

وقد تحدد الهدف الرئيسي من تأسيس بنك الاسكان في الأردن - بموجب قانون تأسيسه - في توفير التمويل اللازم للاسهام في حل المشكلة السكنية ودعم وتطوير الحركة العمرانية والانسانية وفقاً لاحتياجات السكنية العامة للمواطنين والاسهام في تنفيذ الخطط الانمائية للحكومة. وتتلخص أهداف البنك، كما نص عليها القانون، فيما يلي:

(١) تشجيع بناء دور السكن والمنشآت السكنية أو التجارية أو اكمالها أو توسيعها.

(٢) تشجيع الادخار السكني بمختلف السبل والوسائل الممكنة.

(٣) تشجيع إنشاء وتأسيس جمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان وجمعيات الادخار والتسليف للأغراض السكنية.

(٤) تشجيع وضع مواصفات ومقاييس نمطية وموحدة للأبنية ومستلزماتها بهدف خلق صناعة المستلزمات الجاهزة الموحدة للمباني وصولاً إلى تخفيض تكلفتها.

(٥) تشجيع إنشاء مصانع ومعامل مستلزمات البناء.

تم تأسيس بنك الاسكان خلال عام ١٩٧٣ بموجب القانون الخاص رقم (٤١)، وبرأس المال قدره نصف مليون دينار، وتمت مضاعفة رأس المال حتى وصل الى مليوني دينار في عام ١٩٧٤. ورغبة من البنك في زيادة موارده الذاتية ليتمكن من توسيع وتنويع خدماته المصرفية، ونتيجة لها حققه البنك من نجاح متيمز في اجتذاب الودائع، فقد تم رفع رأس المال البنك الى ١٢ مليون دينار خلال عام ١٩٧٥ ليكون رأس المال أكثر تناسبًا مع حجم الودائع التي تمكّن البنك من حشدتها واجتذابها. ومع نهاية عام ١٩٧٧ أصبح رأس المال المصرح به للبنك ١٨ مليون دينار والمدفوع منه ١٢ مليون دينار موزعة كما يلي:

البيان	نوع الأسهم	الأسمية بالدينار	عدد الأسهم/القيمة	التوزيع النسبي (نسبة مئوية)
	أسهم عادية		١٠٠٠٠٠٠ ر.د	٨
	أسهم خاصة		٦٠٠٠٠٠ ر.د	٥٠
	أسهم ممتازة		٥٠٠٠٠٠ ر.د	٤٢
المجموع			١٢٠٠٠٠٠ ر.د	١٠٠

ويذكر أن الأسهم العادية خصصت لحكومة المملكة الأردنية الهاشمية والبنك المركزي مناصفة، أما بخصوص الأسهم الخاصة، فقد ساهم بها عدد من الحكومات وهي: حكومة الكويت، حيث غطت ٣ ملايين سهم، وحكومة قطر (مليون سهم)، وحكومة سلطنة عمان (مليون سهم)، وحكومة ايران (مليون سهم)، أما بالنسبة للأسهم الممتازة، فقد اكتتب فيها افراد ومؤسسات القطاع الخاص من داخل الأردن وبعض البلاد العربية.

ومما يجدر ذكره أن البنك اعتمد سياسة راسخة في تنمية موارده الذاتية والاسراع في تكوين الاحتياطيات والمخصصات وزيادتها عاماً بعد عام بهدف تقوية مركزه المالي وتعزيز ثقة عملائه به، وهو ما يشجعه على توسيع خدماته وتسييلاته بثبات واطمئنان. وقد بلغت الاحتياطيات التي بناها البنك حتى نهاية عام ١٩٩١ ما مجموعه ٢١ مليون دينار، وهو مبلغ يفوق رأس المال المدفوع بنسبة ٧٥ في المائة.

#### جيم - نشاط البنك في حشد المدخّرات والودائع

تعتبر الودائع المصدر الرئيسي والوحيد تقريرًا لمصادر الأموال لدى بنك الاسكان، وفي هذا الصدد، تبني البنك سياسة ثابتة تقوم على مبدأ حشد ودائع القطاع الخاص والمدخّرات الفردية والعائلية بالإضافة الى الودائع المؤسسية (التي تعود للهيئات والمؤسسات من القطاعين العام والخاص).

وتجسيداً لهذه السياسة، دخل البنك منافساً قوياً للبنوك والمؤسسات المالية الأخرى، حيث استطاع البنك أن ينمي حصته من سوق الودائع عاماً بعد عام، حيث وصل رصيد الودائع لدى البنك في نهاية عام ١٩٩١ إلى حوالي ٧٠٤٧ مليون دينار، وهو ما يشكل حوالي ١٩% في المائة من إجمالي ودائع بقية البنوك العاملة في الأردن، بينما كانت هذه النسبة ٧% في المائة في نهاية عام ١٩٧٥، و ١٧% في المائة في نهاية عام ١٩٨٠.

ومن أبرز مرتکزات سياسة البنك في حشد الودائع والمدخرات ما يلي:

- تنمية الوعي المصرفي وتوسيع قاعدة المتعاملين مع البنك، مع التركيز على صغار المدخرين وتنمية وتشجيع عادة الادخار لدى المواطنين،
- منح مزايا وتسهيلات على الودائع والمدخرات تتنافس ما تقدمه البنوك والمؤسسات الأخرى، والعمل على تطوير وتحسين هذه المزايا باستمرار،
- تنويع خدمات البنك وتطويرها باستمرار على نحو يتلاءم بصورة أفضل مع الاحتياجات المتغيرة للمدخرين، وصولاً إلى اجتذاب المزيد من مدخريهم.

السنة	البيان				
	١٩٩١	١٩٩٠	١٩٨٩	١٩٨٨	١٩٨٧
أرصدة الودائع (بملايين الدينار)	٧٠٤٧	٤٨٧٩	٤٣٤	٣٧٨٥	٣٢٨٣
الرقم القياسي لتطور أرصدة الودائع (سنة الأساس ١٩٨٧)	٢٠٨	١٤٤	١٢٨	١١٢	١٠٠
عدد حسابات الودائع	٤٧٤	٤٥٦	٤٤٠٧١٣	٤١٣٢٠٤	٣٥٤٨٣٣
الرقم القياسي لتطور عدد حسابات الودائع (سنة الأساس ١٩٨٧)	١٤٣	١٣٣	١٢٥	١٠٧	١٠٠

ـ دالـ الاجراءات والأساليب التي طبقها البنك لتحقيق مرتکزات سياسته في حشد الودائع والمدخرات

#### ـ ١ جوائز حسابات التوفير

تنفيذاً لسياسة البنك في اجتذاب المدخرات الصغيرة، استحدث البنك نظام (جوائز حسابات التوفير) خلال عام ١٩٧٧، حيث يمنح البنك بموجب هذا النظام جوائز نقدية لمن يخالفه الحظ من أصحاب حسابات التوفير ويفوز بإحدى هذه الجوائز.

ومما تجدر الاشارة اليه أن البنك قام بتعديل هذا النظام عدة مرات. ففي بداية تطبيقه، كان يجرى السحب على الجوائز مررتين في السنة. وكان عدد الجوائز في كل سحب آنذاك ١٥٣ جائزة قيمتها الإجمالية ١٠ آلاف دينار. أي أن عدد الجوائز في السنة كان ٣٠٦ جوائز قيمتها ٢٠ ألف دينار.

وتطورت أعداد ومواعيد السحب على الجوائز عدة مرات الى أن أصبح السحب يجري شهرياً ٢٥ وأصبح عدد الجوائز في كل سحب ٥١٥ جائزة قيمتها الإجمالية ٨٧٥٠٠ دينار وقيمة الجائزة الكبرى ١٠٠٠ ألف دينار. أي ان إجمالي قيمة الجوائز التي يتم توزيعها خلال السنة ١٠٥٠٠٠ دينار.

ومما تجدر الاشارة اليه أن عدد الجوائز التي منحها البنك لأصحاب حسابات التوفير منذ تطبيق هذا النظام وحتى نهاية عام ١٩٩١ بلغ ٢٨٢٤٩٣ جائزة قيمتها الإجمالية حوالي ٤٥ مليون دينار.

وقد أثبتت نظام حسابات التوفير نجاعته، حيث نمت أرصدة حسابات التوفير لدى البنك بمبالغ ومعدلات تفوق معدلات نمو أرصدة هذه الحسابات لدى بقية البنوك في الأردن، ويظهر ذلك جلياً من خلال الجدول التالي:

البيان	أرصدة حسابات التوفير	أرصدة حسابات التوفير نسبة ما لدى بنك الاسكان الى	لدى البنوك التجارية	لدى بنك الاسكان اجمالي ما لدى البنوك التجارية	السنة
(بالنسبة المئوية)					
٤	١٠	٢٢٥			١٩٧٥
٤٤	٣٩٧	٨٩٤			١٩٨٠
٧٢	٩٩٦	١٣٩١			١٩٨٥
١٠٤	١٦٥١	١٥٨٢			١٩٩٠
١١٠	٢١٤٩	١٩٦٢			١٩٩١

حيث يلاحظ أن نسبة ما لدى بنك الاسكان من اجمالي ما لدى بقية البنوك من أرصدة حسابات التوفير قد ارتفعت من ٤ في المائة في نهاية عام ١٩٧٥ لتفوق ما لدى بقية البنوك التجارية العاملة في الأردن مجتمعة في نهاية عام ١٩٩١ بحوالي ١٠ في المائة.

## ٢- الدؤام المسائي

أدخل بنك الاسكان في بداية عام ١٩٧٨ تجربة رائدة في مجال العمل المصرفي الأردني، وذلك بتقديم خدمة الدؤام المسائي. واستهدف البنك من ذلك تقديم خدماته لعملائه من مقترضين ومودعين على مدار زمني أطول، لا سيما وأن معظم عملاء البنك هم من فئة الموظفين والمستخدمين في القطاعين العام والخاص الذين لا تمكنهم ظروف عملهم انجاز أعمالهم المصرفية خلال ساعات الدوام الصباحي المعتمد.

وحرصاً من البنك على تمكين هذه الفئات من التعامل معه والحفاظ في نفس الوقت على انتاجيتهم في موقع عملهم، فقد قرر البنك فتح أبواب فروعه للتعامل المصرفي خلال فترة ما بعد الظهر. وقد أثبتت هذه التجربة نجاحاً كبيراً في اجتذاب المزيد من العملاء، حيث أظهرت أحدى الدراسات التي قامت بها دائرة الأبحاث في البنك أن الدوام المسائي يعتبر من أهم الحوافز والأسباب للتعامل مع البنك. وظهر من دراسة أخرى أن الدوام المسائي لفروع بنك الإسكان قد حقق وفراً على الاقتصاد الأردني خلال عام ١٩٨٥ يعادل مليوني ساعة عمل/شخص تقريباً في السنة.

وفي ضوء نجاح تجربة بنك الإسكان في هذا المجال، قامت بعض البنوك والمؤسسات المالية مؤخراً بتطبيق هذه الفكرة لديها.

#### شبكة الفروع

-٣-

في إطار سعي البنك لتوسيع حصته من السوق المصرفي الأردني وتوصيل خدماته إلى كافة المناطق التي تحتاج إليها وتعزيز الوعي المصرفي لدى المواطنين، قام البنك بتوسيع شبكة فروعه بشكل مطرد، حتى وصل عدد هذه الفروع في نهاية عام ١٩٩١ إلى ١٠١ فرعاً، وهي تشكل ما نسبته ٣٠ في المائة تقريباً من إجمالي عدد فروع البنوك الأخرى مجتمعة.

وتنتشر فروع البنك في مختلف مناطق المملكة الأردنية الهاشمية الحضرية والريفية والبدوية. وتجدر الإشارة في هذا المجال إلى أن البنك أدخل فكرة رائدة ومتطرفة في مجال توصيل الخدمات للعملاء باستحداث (الفرع المتنقل). ويتمثل ذلك في تجهيز سيارة خاصة تطوف البوادي والتجمعات السكنية الصغيرة لتقديم الخدمات المصرفية لقاطنيها دون أن يتوجهوا عناء الانتقال إلى المدينة لهذا الغرض.

#### التسويق والعلاقات العامة

-٤-

إيماناً من البنك بأهمية الدور الذي يلعبه التسويق والعلاقات العامة في الترويج لأنشطة البنك، فقد أسس البنك، ومنذ السنوات الأولى لممارسته أعماله، دائرة التسويق والعلاقات العامة. وقد أسهمت هذه الدائرة بشكل فعال في الانجازات التي حققتها البنك، وذلك من خلال البرامج التسويقية التي تقوم بها والتي تشمل التسويق عن طريق الدعاية والإعلان، والتسويق الميداني، بالإضافة إلى التعرف على الاحتياجات المصرفية للجمهور من خلال دراسات وبحوث التسويق المختلفة والتنسيق مع الدوائر ذات العلاقة لتلبية هذه الاحتياجات من جهة وتطوير الخدمات القائمة من جهة أخرى.

#### الاستثمارات المالية

-٥-

تجسيداًً لدور البنك في دعم صناعات انتاج مواد البناء ومستلزماته ودعم المشاريع الانمائية المحلية بشكل عام، كما ورد في قانونه، فقد حدد البنك لنفسه سياسة خاصة في مجال الاستثمار في رؤوس أموال الشركات تقوم بشكل أساس على التأسيس والمساهمة في المشاريع ذات الجدوى الاقتصادية في

قطاع انتاج مواد ومستلزمات البناء والقطاعات الاقتصادية الأخرى كقطاع السياحة والقطاع المالي، وخاصة ما يرد من تلك المشاريع ضمن خطط التنمية الاقتصادية. ويستهدف البنك من وراء هذه الاستثمارات تحقيق ما يلي:

- تنويع استثماراته توزيعاً للمخاطر وتنويعاً لمصادر الإيرادات؛
  - تطوير ودعم الصناعة الأردنية لتشجيع التصدير واحلال المنتجات المحلية محل المستوردات لتوفير العملة الصعبة للمملكة والحد من استنزافها في المستوردات، وكذلك خلق فرص عمل إضافية للمواطن الأردني وتأهيل وتطوير كفاءة الأيدي العاملة الأردنية؛
  - المساهمة، ضمن حدود محسوبة، في تمويل بعض المشاريع الحيوية المدرجة في خطط التنمية بالرغم من تدني مردودها المادي المباشر، وذلك تعبيراً من البنك عن ولاته لمجتمعه وللدولة التي هيأت له الكثير من أسباب النجاح.
- وتنفيذًا لهذه السياسات، شارك البنك في التأسيس والمساهمة في رؤوس أموال حوالي ٥٠ شركة ومؤسسة بحسب متفاوتة من رؤوس أموالها. ومع نهاية عام ١٩٩١، بلغت استثمارات البنك في رؤوس أموال الشركات حوالي ٣٨٢ مليون دينار أردني.

#### وأو- الاستثمارات العقارية

تطبيقاً لسياسة تنويع الاستثمارات ومصادر الدخل، خصص البنك جزءاً من موارده المالية للاستثمارات العقارية التي تعطي عائداً مضموناً ودائماً يساعد البنك على الاستثمار في الأراضي طويلاً الأجل وخاصة لذوي الدخل المحدود المنخفض.

وتشمل استثمارات البنك في هذا المجال إنشاء وتملك مقار فروعه وأدارته العامة وصولاً إلى توفير نفقات الإيجار من جهة والاستفادة من تزايد القيمة السوقية للعقارات على المدى البعيد من جهة أخرى. وبالإضافة إلى ذلك، تشمل الاستثمارات العقارية للبنك مجمعاً تجارياً ضخماً وفريداً يسمى مجمع بنك الاسكان تزيد مساحة الانشاءات فيه عن ١٠٠ ألف م٢، تم إنشاؤه وافتتاحه في منطقة مزدهرة في مدينة عمان ويحتوي على عدد كبير من المكاتب والأسواق والمحلات التجارية، بالإضافة إلى احتوائه على فندق من فئة خمسة نجوم تم تجهيزه وتأثيثه ليكون من أكبر الفنادق وأفخمها في الأردن. ومع نهاية عام ١٩٩١ بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية غير المخصصة لاستخدامات البنك المباشرة حوالي ٣٠ مليون دينار.

#### زاي- الخدمات المصرفية الأخرى

يسعى البنك إلى تطوير وتنويع خدماته المصرفية لعملاًه لتلبية احتياجاتهم المختلفة، بهدف حفظهم على تكثيف تعاملهم مع البنك من جهة وتنويع مصادر دخل البنك وتحقيق إيرادات إضافية تساعد

البنك على الاستمرار في تقديم القروض بشروط ميسرة لذوي الدخل المتدني من جهة أخرى. وبعد أن تكامل دور البنك في صناع القروض، انطلق إلى تقديم خدمات مصرافية أخرى؛ فما يصدر الكفالات والحوالات والاعتمادات والشيكات السياحية وتحصيل الشيكات والكمبيالات والقيام بأعمال الصرافة وتبدل النقود. ويقوم البنك بتقديم هذه الخدمات بكفاءة وسرعة، ويساعده على النجاح في ذلك شبكة فروعه المنتشرة في مختلف مناطق المملكة.

#### حاء- الخدمات غير المصرفية

يسعى البنك إلى تطوير وتنويع الخدمات التي يقدمها لعملائه مستهدفاً توسيع قاعدة المتعاملين معه وتوفير المزيد من الراحة والتسهيلات لهم. وتطبيقاً لهذه السياسة، أدخل بنك الإسكان خدمة استقبال فواتير المياه والكهرباء والهاتف وتسييد مبالغها من الجمهور لدى البنك قيادة لحساب المؤسسات المعنية. وهذه خدمة جديدة بالنسبة للمصارف الأردنية باشرها البنك بتحصيل فواتير المياه ومن ثم الكهرباء، وأخيراً فواتير الهاتف.

وقد بدأ البنك مؤخراً بتطوير خدمة استقبال الفواتير، بحيث يحصل من عملائه على تفويض يخوله استقبال الفواتير مباشرةً وقيد قيمتها على حساباتهم دونما الرجوع إليهم. وقد كان لاتساع شبكة فروع البنك ودقة إجراءاته وسرعتها، بما يوفر الوقت والجهد للمواطن، دور أساسي في اقبال الجمهور على هذه الخدمة.

كما استحدث البنك مؤخراً قسماً خاصاً لإدارة الاستثمارات والمنشآت العقارية نيابة عن عملائه، حيث يقوم البنك بموجب تفويض من عملائه بتغيير العقارات و/أو بيعها ومتابعة تحصيل ريعها والعمل على صيانتها وإدارتها وتشغيلها واستصدار ما يلزم من وثائق وتراثيين وتسييد ما يستحق عليها من ضرائب ورسوم. ويتقاضى البنك رسوماً معقولاً مقابل هذه الخدمة، ويسعى البنك لتطوير وتوسيع هذا النوع من الخدمة، علماً بأن البنك لايزال مبتدئاً في هذا النشاط ولم يحقق بعد نجاحاً يلفت الانتباه.

#### طاء- تدريب واعداد الموظفين

إنتهج البنك منذ بداية نشاطه سياسة التدريب والتنمية المستمرة لموظفيه وكوادره من مختلف المستويات، لرفع كفاءتهم وخبرتهم وتنميتهما وعميقها لمواكبة التطوير والتحديث الذي يطرأ على قطاع الأعمال والأنشطة المصرفية في الدول المتقدمة. ومع تنويع أنشطة وخدمات البنك واتساع شبكة فروعه، وما ترتب على ذلك من زيادة سريعة في عدد موظفيه، اتسعت أبعاد سياسة البنك في التدريب فاستحدث مركزاً تدريبياً خاصاً به يقوم بإعداد وتنظيم وإدارة الدورات التدريبية لموظفيه بالتعاون مع معاهد ومراكز التدريب الوطنية والعربية والاجنبية. وقد أعطت هذه السياسة مردوداً مباشراً تمثل في تطوير أساليب عمل البنك وتحديثها وسرعة إنجاز الخدمات التي يقدمها لعملائه، مما ساهم في زيادة حصته في سوق الأعمال المصرفية باتساع وتعزيز ثقة عملائه به. وللدلالة على كثافة وتنوع الدورات والourses

التدريبية التي هيأها البنك لموظفيه، يذكر أن عدد الفرص التدريبية التي وفرها البنك خلال السنوات ١٩٨٧-١٩٩١ بلغ ٦٦٤١ فرصة تدريبية بالإضافة إلى ٩٨٤٢ فرصة للمشاركة في ندوات تدريبية داخلية.

ياء- استخدام الحاسوب

أدخل البنك منذ بداية عام ١٩٨٠ خدمة الحاسوب على عملياته المصرفية لمواكبة التطوير والتحديث الذي شهد قطاع الأعمال المصرفية في الدول المتقدمة. ومع نهاية عام ١٩٨٥، أصبحت معظم عمليات البنك تتم من خلال الحواسيب في مختلف فروعه. ويسعى البنك باستمرار إلى تطوير وتوسيع استخدامات الحاسوب والأجهزة المتكاملة له. وينفذ البنك حالياً مشروعًا لربط كافة أجهزة الحاسوب لدى فروعه ضمن شبكة واحدة متكاملة وداخل أنظمة وأجهزة حديثة أخرى إلى مجال الخدمة في عمليات البنك المختلفة.

كاف- نشاط الاقراض لدى بنك الاسكان

١- مرتكزات السياسة الاقراضية

يقدم بنك الاسكان التمويل الاسكاني لكافة المواطنين على اختلاف مستويات دخولهم، لانشاء المساكن على اختلاف انواعها. ويتبع البنك سياسة واضحة في مجال الاقراض تقوم على المرتكزات الرئيسية التالية:

- وضع معايير واضحة لتحديد مبالغ القروض وآجالها، وذلك على أساس دخل المقترض وقدرته على التسديد في أقصر فترة ممكنة، بهدف تأمين سرعة تدوير الأموال واتاحة الفرصة لـ<sup>لـ</sup> أكبر عدد ممكـن من المواطنين للاستفـاع من قروض البنك وتسهيـلاتـه؛

- الاعتماد على دخل المقترض وقدرته الذاتية على التسديد وعدم الاعتماد بشكل مطلق على الضمانات كأساس لتحديد قيمة القرض، وبالتالي تحديد أسلوب التسديد (شهـريـ، سنويـ،... الخـ) بما يتناسب وطبيعة مصدر دخل المقترض؛

- تنوع شروط وأسعار الفائدة على القروض بما يراعي قدرات ذوي الدخل المتدنى والمتوسط، وذلك تطبيقاً لمبدأ الاعانة المتبادلة (Cross Subsidy)، اذ يتم تعويض الدعم الذي يقدمه البنك للمنتفعين من قروضه من ذوي الدخل المتدنى والمتوسط، والتي لا يحقق البنك من ورائها ربحاً، من العوائد المرتفعة نسبياً التي يجنيها البنك من القروض التي تمنـح للفئـات الأخرى؛

- عدم تمويل المشروع المعروض للتمويل تمويلاً كاملاً من قبل البنك، وذلك لحت المقرض على الأدخار والمساهمة في تمويل مشروعه، إذ لا يتعدى مبلغ القرض الذي يقدمه بنك الإسكان ما نسبته ٧٥ في المائة من الكلفة التقديرية للمشروع المطلوب تمويله؛
- الزام المقرض بتسديد كامل رصيد القرض عند بيع العقار الممول بهدف إعادة تدوير الأموال عن طريق إعادة استخدامها في منح قروض جديدة.

وفي إطار تطبيق هذه السياسات يراعي البنك الضوابط والإجراءات التالية:

- التأكد من الجدوى الاقتصادية للمشروع الممول ومن قدرة المقرض على التسديد؛
- اجراء الكشف الميداني من قبل الموظفين المختصين في البنك على العقار الممول للتأكد من أن القرض يستخدم لنفس الغرض الذي منح من أجله، وصرف مبلغ القرض على مراحل تتناسب مع تقدم العمل بالمشروع أو العقار الممول؛
- وجود نظام دقيق وفعال لمتابعة تحصيل أقساط القروض؛

وقد بلغ رصيد القروض القائمة التي منحها البنك في نهاية عام ١٩٩١ حوالي ٣٣٦ مليون دينار، كما بلغ مجموع القروض والتسهيلات التي منحها البنك منذ تأسيسه وحتى نهاية عام ١٩٩١ حوالي ١٢٠٥٦ مليون دينار.

## ٢- أنواع القروض التي يمنحها بنك الإسكان

تنفيذًا للسياسة الاقراضية للبنك، فقد تم تنويع القروض التي يمنحها البنك بتتنوع الجهات المستفيدة من هذه القروض وغايات المشاريع التي يتم تمويلها، وتختلف شروط القروض من حيث الحد الأقصى لمبلغ القرض وأجله وسعر فائدته ودورية أقساط التسديد من فئة إلى أخرى. وفيما يلي وصف موجز لأنواع القروض التي يمنحها البنك وأهم شروطها:

### (١) القروض السكنية التي تمنح للأفراد

يمتحن البنك هذه القروض للأفراد لإنشاء و/أو إكمال و/أو توسيع، و/أو شراء و/أو صيانة منزل واحد بهدف استعماله لمسكن للعائلة، ويشتمل هذا النوع من القروض على فئتين هما:

#### ١° قروض الأفراد من ذوي الدخل المتدني والمتوسط

يمنح البنك هذه القروض للمواطنين الذين يقل دخلهم الشهري عن ٣٧٥ دينار.

## **٤) قروض الأفراد من ذوي الدخل المرتفع**

يمنح البنك هذه القروض للمواطنين الذين يزيد دخلهم الشهري عن ٣٧٥ دينار.

### **(ب) قروض الاستثمار العقاري**

يمنح هذا النوع من القروض للمستثمرين في المباني السكنية وغير السكنية وبمبالغ متفاوتة تعتمد على مساحة المشروع الممول وكلفته.

### **(ج) قروض جمعيات الاسكان التعاونية**

يمنح البنك هذا النوع من القروض للجمعيات بشروط تتناسب مع مستوى دخول اعضائها ومستوى المشاريع التي تنوی تنفيذها أسوة بما يتبع من سياسات في مجال القروض الممنوحة للأفراد.

### **(د) قروض شراء الاراضي السكنية**

استحدث هذا البرنامج خلال عام ١٩٨٨ لغايات تمويل شراء الاراضي السكنية بهدف انعاش الحركة العمرانية وتنشيط قطاع الاسكان.

### **(ه) قروض الهيئات والمؤسسات العامة**

ينهض البنك بدور وطني يتمثل في المساهمة في تمويل مشاريع خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتوفير التمويل المناسب للهيئات والمؤسسات العامة التي تقوم بتنفيذ مشاريع اسكانية وانمائية، ويأتي في مقدمة الهيئات التي تعنى بالمشاريع السكنية كل من مؤسسة الاسكان ودائرة التطوير الحضري.

### **(و) قروض التجمعات البنكية**

يشارك البنك بشكل رئيسي في عمليات قروض التجمعات البنكية وذلك للشركات والمؤسسات التي تشكل دعامة للاقتصاد الوطني.

### **(ز) التسهيلات الائتمانية**

يمنح البنك تسهيلات ائتمانية لعملائه الجيدين من الأفراد والشركات والمؤسسات بهدف تمويل مشاريع اسكانية وانمائية عامة، ويأتي تقديم البنك لمثل هذه التسهيلات في إطار حرصه على تكامل الخدمات التي يقدمها لعملائه.

والجدول التالي يبيّن نشاط القروض والتسهيلات التي منحها البنك خلال السنوات ١٩٧٤-١٩٩١.

**المؤشرات الرئيسية لنشاط القروض والتسهيلات التي منحها البنك  
خلال السنوات (١٩٧٤-١٩٩١)**

البيان	السنة	١٩٨٨-١٩٧٤					
		١٩٩١	١٩٩٠	١٩٨٩	١٩٨٨	١٩٧٤	المجموع
١- مبالغ القروض		٤٨٦,٩	٣٧,١	٥٦,١	٤٠,٠	٢٥٣,٧	
٢- التسهيلات		١١٦,٠	٣,٦	٢,٦	١٠,٦	٩٩,٢	
٣- المنشآة		٦٠٢,٩	٤٠,٧	٥٨,٧	٥٠,٦	٤٠٢,٩	
٤- ملابس الدنانير		١٩٤,٠	١٦,٧	١٥,٤	٤٥,٤	١١٧,٠	
٥- التسهيلات الائتمانية							
٦- المنشآة لغير أراضي سكنية							
٧- وامكانية مختلفة							
		٤٠٨,٢	٧٦,٣	٤٤,٨	٢٢,٠	٢٥٨,١	
المجموع العام (ج+هـ)		١٢٠,٦	١٢٩,٧	١١٨,٩	١٢٩,٠	٨٢٨,٠	
٨- عدد القروض المنشآة		٥٥٣٤٧	٧٠٠٣	٤٧٥١	٣٧٣٧	٣٩٨٥٦	
٩- عدد الوحدات		٧٤٠٤٠	٢٨٥٧	٢٠٤٤	١٧٦٠	٦٧٣٧٩	
١٠- التي ساهم البنك							
١١- في تمويلها							
١٢- مصنفة حسب							
١٣- الغاية من الأرض							
١٤- وانشاء المباني عليها							
١٥- مجموع الوحدات المملوكة		٩٠٨٥٠	٤٧٠٦	٣٩٩٧	٤١٩١	٧٧٩٥٦	
١٦- منها:-							
١٧- وحدات مخصصة للسكن		٨٣٤٨٨	٤٥٦٢	٣٩٠٩	٣٦٨٣	٧١٢٣٤	
١٨- وحدات عقارية لغير أراضي أخرى		٧٣٦٢	١٤٤	٨٨	٥٠٨	٦٦٢٢	
١٩- المساحات التي							
٢٠- ساهم البنك في							
٢١- تمويلها (بالإلاع							
٢٢- الامتار المربعة)							
٢٣- لغير أراضي							
٢٤- وانشاء المباني عليها							
٢٥- مجموع المساحات المملوكة		١٢٣١٢	٦٩٨	٦٦٧	٨٢٥	١٠١٢٢	
٢٦- منها:-							
٢٧- مساحات المباني السكنية		١١٥٢١	٦٨٥	٦٣٥	٦١١	٩٥٩	
٢٨- مساحات المنشآت العقارية الأخرى		٧٩١	١٣	٣٢	٢١٤	٥٣٢	
٢٩- نسبة المساحات التي ساهم البنك في تمويل انشائها و/أو							
٣٠- توسيعها و/أو إكمالها إلى إجمالي المساحات المخصصة في المملكة							

\* تشمل القروض المنشآة المؤسسة الاسكان سواه من موارد بنك الاسكان الخاصة او المولة بسلف من البنك المركزي الاردني.

\*\* الوحدة التي ساهم البنك في تمويل شرائها او صيانتها من الممكن ان يكون البنك قد ساهم في تمويل انشائها، وعليه تجدر الاشارة الى انه ربما تكون قد ادرجت ضمن ارقام كل من هذهين البندين.

### ثالثاً- دور بنك الاسكان في تمويل الاسكان منخفض الكلفة

ان بنك الاسكان - ومنذ بدايات تأسيسه عام ١٩٧٤ - قد قطع على نفسه عهداً بتوفير التمويل اللازم للمواطنين من فئات ذوي الدخول المتدنية، من أجل تأمين المسكن المناسب لهم وفي مختلف مناطق المملكة، وكذا للهيئات والمؤسسات والشركات التي تقوم بتنفيذ المشاريع السكنية وخاصة منخفضة الكلفة.

وفيما يلي موجز لأبرز البرامج الاقراضية الخاصة بفئات ذوي الدخول المتدنية:

#### ألف- قروض الأفراد من ذوي الدخل المتدنى والمتوسط

- أن لا يزيد الدخل الشهري للمقترض عن ٣٧٥ ديناراً؛
- الحد الأقصى لأجل السداد ١٥ سنة؛
- يتحدد مبلغ القرض بما لا يزيد عن ٢٧ ضعف الدخل الشهري للمقترض وبحد أقصى مقداره ١٠٠٠ دينار؛
- أن يستخدم القرض لتمويل وحدة سكنية واحدة؛
- أن لا تزيد مساحة الوحدة السكنية الممولة عن ٢٠٠ متر مربعاً.

ويتقاضى البنك فائدة على هذه القروض بسعر ٨ في المائة، وهو سعر يقل عن أسعار الفوائد في السوق المصرفي الأردني بنسبة ٤ في المائة تقريباً، ومما تجدر الاشارة اليه أن سعر الفائدة المذكور يتضمن تأميناً على حياة المقترض بما يعادل ١ في المائة تقريباً، أي أن سعر الفائدة الفعلي الذي يتتقاضاه البنك من هذه الفئة من المقترضين لا يتجاوز ٧ في المائة سنوياً. وهذا يبرز الدور الاجتماعي لبنك الاسكان المتمثل في تقديم التمويل بشروط ميسرة نسبياً لتلبية الاحتياجات السكنية لذوي الدخل المتدنى والمتوسط ضمن قدراتهم وأمكانياتهم.

هذا وقد بلغ اجمالي القروض الممنوحة منذ تأسيس البنك ولغاية نهاية عام ١٩٩١ ضمن هذا النوع من القروض ١١١٨ مليون دينار.

#### باء- تمويل المستثمرين في المشاريع السكنية لذوي الدخل المنخفض

تأكيداً للدور البنك في تمويل المشاريع السكنية وخاصة المشاريع الموجهة لفئات الدخل المنخفض، وأياماً منه بأهمية الدور الذي يقوم به المستثمر في القطاع الاسكاني الأردني من خلال ما ينفذونه من مشاريع اسكانية لمختلف فئات المواطنين، قام البنك باستحداث برنامج اقراضي جديد للمستثمرين في المشاريع السكنية المتكاملة والموجهة بشكل رئيسي لذوي الدخل المنخفض، وذلك لتشجيعهم في تنفيذ هذه المشاريع من أجل المساهمة في تلبية الاحتياجات السكنية لهذه الفئة.

ويمنح البنك هذا النوع من القروض ضمن المعايير الرئيسية التالية:

- ١- أن لا يقل عدد الوحدات السكنية/ التجارية في المشروع عن ٣٥ وحدة.
- ٢- أن تكون الوحدات التي يشملها المشروع موزعة في حدود النسب التالية، وبشكل يحقق عائداً مالياً مقبولاً للمستثمر:
  - ٦٠ في المائة من مساحة المشروع مخصصة لوحدات سكنية لذوي الدخل المنخفض،
  - ٤٠ في المائة من مساحة المشروع مخصصة لوحدات سكنية/تجارية تباع بسعر السوق وحسب ما يراه المستثمر مناسباً.
- ٣- أن لا تزيد مساحة البناء للوحدة السكنية الواحدة المخصصة لذوي الدخل المنخفض عن ٢٠٠ م٢.
- ٤- أن لا يزيد سعر بيع الوحدة السكنية الواحدة المخصصة لذوى الدخل المنخفض عن ١١٠٠٠ دينار.

أما أهم مزايا هذا البرنامج الإقراضي فتتمثل فيما يلي:

- ١- انخفاض سعر الفائدة والعمولة عن مثيلاتها من البرامج الإقراضية الأخرى.
- ٢- الاعتماد في تمويل المشروع وتحديد قيمة القرض على دراسة الجدوى للمشروع المقدمة من المستثمر، بحيث يقوم البنك بتقييم هذه الدراسة وتحليلها وتقييم المشروع بشكل متكامل من النواحي المالية والاقتصادية والهندسية.
- ٣- الاعتماد في تسديد قيمة القرض على أقساط تتناسب مع الإيرادات المالية المتاتية من المشروع، في ضوء كشف التدفق النقدي للمشروع.

هذا ويقوم البنك، من جهة أخرى وضمن برامجه الإقراضية السكنية، بتمويل الراغبين في شراء الوحدات ضمن هذه المشاريع.

#### جيم- قروض دائرة التطوير الحضري

دعماً من البنك لدائرة التطوير الحضري في دورها المميز في توفير المسكن لذوي الدخل المتدنى، شارك البنك في تمويل كافة المشاريع التي تفذتها وتنفذها الدائرة.

ولقد جاء تأسيس دائرة التطوير الحضري في عام ١٩٨٠ نتيجة لازدياد النمو السكاني الحضري في المملكة وظهور مناطق سكنية متعددة الخدمات عشوائية التنظيم، الأثر الذي أصبح يؤثر سلبياً على الأوضاع الصحية والاجتماعية لسكان تلك المناطق. وقد أنيطت بدائرة التطوير الحضري في حينه القيام بما يلي:

- تطوير المناطق غير المنظمة ورفع مستوى الخدمات فيها؛
- إنشاء مشاريع اسكانية تناسب ومقدرة ذوي الدخل المتعدد.

ويعتبر بنك الاسكان دعامة رئيسية لمشاريع التطوير الحضري، حيث يتمثل دور بنك الاسكان فيما

يليه:

المساهمة في توفير التمويل اللازم لدائرة التطوير الحضري لتمكينها من تنفيذ مشاريعها وبكلفة تقل عن كلفة التمويل ضمن البرامج الاقراضية الأخرى وعن كلفة التمويل في النظام المصرفي الأردني؛

منح قروض فردية للمنتفعين من هذه المشاريع وبشروط ميسرة وبفائدة منخفضة والاجال طويلة بهدف مساعدتهم في تملك الوحدات السكنية. وتعتبر هذه القروض عاملاً مهماً في تسويق مشاريع التطوير الحضري؛

تقدير دراسات الجدوى لموقع المشاريع بحيث يتم اعتماد المواقع التي تثبت جدواها. وتشمل هذه الدراسات التقييم الهندسي للمشروع والتقييم المالي والاقتصادي والاجتماعي. ولقد بدأ البنك بتأدية هذا الدور في موقع مشروع التطوير الحضري الثالث، حيث قام البنك الدولي - أحد المساهمين الرئيسيين في تمويل هذه المشاريع - بتقييم المشروعين الأول والثاني؛

ادارة الأموال المخصصة من مساهمة البنك الدولي في تمويل مشاريع التطوير الحضري.

ان بنك الاسكان يعتبر مساهمة رئيسية في تمويل مشاريع التطوير الحضري، الى جانب كل من البنك الدولي والحكومة الأردنية، حيث بلغ اجمالي مساهمات البنك في تمويل المشاريع الثلاث التي نفذت بتاريخه حوالي ٢٧ مليون دينار، ويمثل ٣٥٪ في المائة من الكلفة الاجمالية لها.

فقد ساهم البنك في تمويل ٢٧ مليون دينار من كلفة المشروع الأول، أي ما نسبته ٤٣٪ في المائة من اجمالي كلفة المشروع التي بلغت ٦٧ مليون دينار. ولقد اشتمل المشروع على انشاء ٢٧٥ وحدة سكنية جديدة وتحسين ١٢٠ وحدة قائمة في مناطق غير منتظمة في كل من عمان والرصيفة.

كما ساهم البنك في تمويل ١٠ ملايين دينار من كلفة المشروع الثاني شكلت ٢٧ في المائة من إجمالي كلفة المشروع التي بلغت ٣٦ مليون دينار. ولقد اشتمل المشروع على انشاء وتحسين ما يزيد عن ٤٢٠ وحدة سكنية.

كذلك، تقوم دائرة التطوير الحضري حاليا بتنفيذ مشروعها الثالث في مناطق مختلفة من المملكة، من بينها مدينة العقبة واربد والزرقاء، بالإضافة الى منطقة عمان. ويشتمل هذا المشروع على انشاء ٤٠٠ وحدة سكنية جديدة وتحسين ١٥٠٠ وحدة سكنية قائمة، وتقدر كلفة هذا المشروع بحوالى ٢٠٨ مليون دينار يساهم بنك الاسكان في تمويل ٦٩ مليون دينار منها، أي ما نسبته ٣١ في المائة من إجمالي كلفة المشروع.

والجدول التالي يبين الجهات الممولة لهذه المشاريع ونسبة مساهمتها كل منها:

الجهة الممولة للمشروع	المشروع الأول						الجهة الممولة للمشروع الثاني	المشروع الثالث
	المبلغ	النسبة المئوية	المبلغ	النسبة المئوية	المبلغ	النسبة المئوية		
بنك الاسكان	٧٣	٤٣	١٠	٢٧	٩٦	٢١		
البنك الدولي	٦٢	٣٦	١١٢	٢١	٨٧	٢٨		
الحكومة الأردنية	٣٥	٢١	٨٢	٢٢	٦٧	٢٢		
تمويل ذاتي	---	---	٧٣	٢٠	٥٨	١٩		
صبيعات المشاريع السابقة								
	١٧	١٠٠	٣٦٧	١٠٠	٣٠٨	١٠٠		المجموع

#### دال- قروض المستفيدين من مشاريع التطوير الحضري

يقوم بنك الاسكان بمنح المستفيدين من مشاريع التطوير الحضري قروضاً لتمكينهم من امتلاك الوحدات السكنية، وذلك وفقاً للمعايير التالية:

- تحدد قيمة القرض بما يعادل ٣٧ ضعف الدخل الشهري المقدم للمستفدي و/أو كفالاته؛
- وبسعر فائدة يبلغ ٨ في المائة سنوياً بدون أي عمولات إضافية؛
- ولمدة سداد تصل إلى ١٨ سنة؛
- وفترة الاستغلال ١٨ شهراً.

ومما يجدر في هذا المجال أن يتم التنويه بالدعم الذي يقدمه بنك الاسكان لذوي الدخل المتوسط والمتدني من خلال برامج منح القروض لمنتفعي مشاريع التطوير الحضري، وبرنامج القروض لذوي الدخل المتوسط والمتدني (القروض الفردية) والذي يتمثل جزء منه في سعرفائدة الذي يتضاعف البنك والبالغ ٨ في المائة سنوياً والذي يشمل ١ في المائة تقريباً كلفة تأمين على الحياة. أي أن سعرفائدة الحقيقي يبلغ ٧ في المائة تقريباً، وهو أقل، وبشكل ملحوظ، من الأسعار الدارجة في السوق المصرفي. كما يتمثل هذا البرنامج في منح القروض لفترة تسديد تصل إلى ١٨ سنة، حيث أن اطالة فترة السداد تؤدي إلى تخفيض مبلغ قسط السداد الشهري، مما يسهل على هذه الفئة من المواطنين امتلاك السكن بشكل يتناسب مع دخولهم ومقدرتهم على الدفع.

وفي مجال منح القروض لمنتفعي مشاريع التطوير الحضري فإن البنك ينهج سياسة من شأنها أن تسهل عليهم الحصول على القروض المطلوبة والمبين بعضها تالياً:

- اعتماد دخول كفلاء من غير أصول أو فروع المنتفع لمساعدته في الحصول على القرض الذي يغطي ثمن كلفة الوحدة السكنية المخصصة له، حيث أن كثيراً من منتفعي هذه المشاريع تكون دخولهم متدنية لدرجة لا تسمح لهم بالحصول على القرض المطلوب، علماً بأن البنك في برامج أراضيه العادية لذوي الدخل المتوسط لا يعتمد دخول كفلاء من غير أصول أو فروع المقترض؛

- تبلغ قيمة القرض الذي يقوم البنك بمنحه ما نسبته ٩٥ في المائة من سعر بيع الوحدة في المشروع حسب تقديرات دائرة التطوير الحضري، في حين أن النسبة لا تتجاوز ٧٥ في المائة في قروض البنوك الأخرى؛

- تمويل الأرض، حيث يقوم بنك الاسكان بمنح قروض لمنتفعين الذين يشترون أرضاً خالية من البناء في هذه المشاريع؛

وبذلك تتم مساهمة بنك الاسكان في تمويل مشاريع التطوير الحضري على مرحلتين: الأولى يقدم البنك فيها قروضاً لدائرة التطوير الحضري لتمكينها من تنفيذ مشاريعها، والثانية يقوم البنك فيها بمنح قروض افرادية طويلة الأجل لمنتفعين من تلك المشاريع.

والجدول التالي يبيّن عدد وقيمة القروض الممتوحة من قبل البنك لمنتفعين من مشاريع التطوير الحضري:

السنة	عدد القروض الممنوحة	القيمة بالدينار
١٩٨٣	٣٤	٩٩٠٠٠
١٩٨٤	٣٥١	١٠٥٠٠٠٠
١٩٨٥	٧٥٨	٢٩٣٠٠٠٠
١٩٨٦	١٠٢٠	٣٧٠٠٠٠٠
١٩٨٧	٧٠٦	٢٧٠٠٠٠٠
١٩٨٨	٤١٢	١٣١٠٠٠٠
١٩٨٩	٦٤٥	٢٤٠٠٠٠٠
١٩٩٠	٤٣٧	١٦٠٠٠٠٠
١٩٩١	٧١٤	٣٢٥٤٠٠٠
المجموع	٥١٢٧	١٩٠٤٣٠٠٠

#### طاء- قروض مؤسسة الاسكان

يعتبر بنك الاسكان مصدراً رئيسياً لتمويل مشاريع مؤسسة الاسكان، حيث تقوم هذه المؤسسة بتنفيذ مشاريع اسكان جماعية لنذوي الدخل المحدود، مع اعطائها الاولوية في الانتفاع من مشاريعها للعاملين في المؤسسات والاجهزة الحكومية.

ومنذ تأسيسه وحتى نهاية عام ١٩٩١، منح البنك مؤسسة الاسكان ما مجموعه ٦٨ مليون دينار، منها ١٥ مليون دينار من مصادر البنك الخاصة والباقي، وقدره ٥٣ مليون دينار، على هيئة سلف حصل عليها البنك من البنك المركزي الاردني بهدف اعادة اقراضها للمؤسسة. هذا وقد ساهمت هذه المبالغ في تمويل كلفة حوالي ١٤٥٠٠ وحدة سكنيةنفذتها المؤسسة في مناطق مختلفة من المملكة حتى تاريخه.

وجدير بالذكر أن العلاقة ما بين البنك ومؤسسة الاسكان قد دخلت مرحلة جديدة من التعاون، حيث تم مؤخراً توقيع اتفاقية يقوم البنك بموجبها بتوفير التمويل اللازم للمستفيدين المؤهلين للانتفاع من أحد مشاريع المؤسسة في منطقة البتراوي في مدينة الزرقاء، وهو مشروع يشتمل على ٣٤٢ وحدة سكنية، علماً بأن مؤسسة الاسكان تقوم في مشاريعها الأخرى التي نفذتها باسترداد أثمان الوحدات السكنية من خلال تقسيطها على المنتفعين ولاجال طويلة.

#### واو- قروض سلطنة وادي الاردن

نتيجة لفاعلية الاجراءات الادارية والتنظيمية التي يطبقها البنك وما أثبتته من كفاءة عالية في تحصيل اقساط القروض التي يمنجها، وتحاشياً لازدواجية الجهد، فقد عهدت سلطنة وادي الاردن الى البنك

بإدارة القروض للمشاريع الاسكانية التي تم تنفيذها لمنفعة المواطنين في منطقة وادي الأردن، التي تعتبر أهم المناطق الزراعية المطورة في الأردن.

لقد قامت سلطة وادي الأردن بتنفيذ مشروع سكني كبير لاسكان المزارعين وتشبيتهم في منطقة وادي الأردن وأوكلت الى البنك مهمة ادارة القروض السكنية التي منحتها الى المنتفعين من هذا المشروع، حيث يقوم البنك بمسك حسابات هذا المشروع، نيابة عن السلطة، بمتابعة تحصيل القسط من المنتفعين مقابل رسوم معقولة يستوفيها البنك من السلطة.

وتقدم السلطة خدماتها في مجال الاسكان من منطلق المفهوم الشامل للتنمية بشقيها الاجتماعي والاقتصادي، وهي تهدف في هذا المجال الى ما يلي:

- عدم إنتشار التبنية السكنية على المساحات المخصصة للزراعة؛
- تجميع المواطنين في تجمعات سكنية تسهيل عملية تزويدهم بالخدمات؛
- توطين السكان في منطقة وادي الأردن والحد من هجرتهم الى المدن.

وتجدر الاشارة الى أن المصدر الرئيس لتمويل كلفة الوحدات السكنية التينفذتها السلطة يتمثل فيما يلي:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| ٥٦ مليون دينار           | خزينة الدولة                              |
| ٤ ملايين دولار           | الوكالة الامريكية للتنمية الدولية (USAID) |
| ٣ مليون مارك ألماني واحد | بنك الاعمار الألماني                      |

#### زاي - برنامج الضمان العقاري HOUSING Guaranty Program

أثبتت كافة الدراسات التي أجريت حول الوضع الاسكاني في الأردن أن الأردن يعاني من نقص في المساكن منخفضة الكلفة التي تلبي الحاجة السكنية لفئة ذوي الدخل المتدني من المواطنين. ومن هنا سعت كل من الحكومة وبنك الاسكان الى التعاقد مع الوكالة الامريكية للتنمية الدولية (USAID) لتنفيذ برنامج الضمان العقاري في الأردن بهدف توفير وحدات سكنية منخفضة الكلفة. ويهدف هذا البرنامج الى:

- تشجيع المستثمرين على دخول سوق السكن منخفض الكلفة وتوفير التمويل اللازم لهم؛
- زيادة الفرص التمويلية المتاحة لمنح قروض اسكانية طويلة الأجل لفئة ذوي الدخل المتدني من المواطنين.

وقد قامت الحكومة خلال عام ١٩٨٦ بتوقيع اتفاقية مع (USAID) تكفل بموجبها الوكالة المسؤولة عن قرض بقيمة ٣٥ مليون دولار أمريكي من السوق المصرفية في الولايات المتحدة ولمدة سداد تبلغ ثلاثين عاماً، وعلى أن يتم إعادة أقساط ما يعادل هذا المبلغ بالدينار الأردني إلى بنك الإسكان ليقوم، بدوره، باعادة أقساط ما يعادل ٥٠ في المائة من المبلغ المذكور إلى المواطنين من فئات ذوي الدخول المتوسطة والمتدينة الذين يقومون ببناء وحداتهم السكنية أما بنفسهم أو تحت اشرافهم المباشر، عن طريق الاستعانة بالبنائيين، وكذلك للمنتفعين من مشاريع التطوير العضري، وإعادة أقساط إلّا ٥٠ في المائة المتبقية للمواطنين الذين يقومون بشراء وحدات سكنية من مستثمرين في القطاع الخاص. ويتم هذا كله ضمن المعايير التالية:

- أن لا تزيد كلفة إنشاء أو سعر شراء الوحدة السكنية الواحدة عن ١٥٥ دينار، بغض النظر  
عن كلفة الأرض؛

- أن لا يزيد الدخل الشهري للعائلة عن ٢٥٠ ديناراً؛  
أن لا تزيد قيمة القرض عما يساوي ٧٥ في المائة من قيمة الوحدة السكنية ولمدة سداد تصل  
إلى خمسة عشر عاماً، وبسعر فائدة يبلغ ٨% في المائة سنوياً.

وتشجيعاً من البنك لمستثمري القطاع الخاص على إنشاء وحدات سكنية منخفضة الكلفة ضمن برنامج الضمان العقاري المذكور، يقوم البنك بتمويل المستثمرين من أمواله الخاصة لإقامة المشاريع السكنية التي تفي بمعايير هذا البرنامج.

رابعاً- دور بنك الاسكان في القضايا الاسكانية الخاصة بذوي الدخل المنخفض

لم يقتصر دور بنك الاسكان على توفير التمويل اللازم للقطاع الاسكاني بشكل عام والاسكان منخفض الكلفة بشكل خاص، بل امتد الى المساهمة في دراسة استراتيجية الاسكان الوطنية والدعوة الى دراسة الوضع الاسكاني في الأردن، وخاصة فيما يتعلق بذوي الدخول المنخفضة. وقد قام البنك خلال السنوات الخمس الماضية بالتنظيم والمشاركة في عدة ندوات ومؤتمرات استهدفت بحث المشاكل والمعوقات الاسكانية التي تتفق حائلاً أمام توفير السكن لذوي الدخل المنخفض. وقد ساهم ذلك في تشخيص المشاكل ووضع الحلول والمقترنات الكفيلة بحلها.

## الف.- دور بنك الاسكان في الخطة الاستراتيجية الوطنية

حرصاً من البنك على ضرورة تضافر جهود كافة القطاعات التي تشكل هيكل النظام الاسكاني، ونظرًا للأهمية التي يشكلها البنك في ذلك الهيكل، سعى البنك الى ترجمة الخطط التنموية، التي اعتمدتها الحكومة الأردنية في المجال الاسكاني في خططها التنموية المترابطة، الى الواقع العملي. وقد كان له مؤخراً دوره الفعال في دراسة استراتيجية الاسكان الوطنية التي تعرضت لكافة جوانب القطاع الاسكاني

وتقدير الاحتياجات السكنية عن الفترة من عام ١٩٨٦ ولغاية ٢٠٠٦، حيث ترأس بنك الاسكان احدى اللجان التي أوكلت اليها دراسة التقارير الخاصة بالاستثمار والتمويل الاسكاني والتي كان محورها الرئيسي بحث البرامج التمويلية للمساكن، وبالاخص الموجهة لذوي الدخول المتدنية.

ان الحاجة الى وضع استراتيجية وطنية للإسكان قد برزت في أعقاب تفشي المشاكل الاسكانية والتمثلة بشكل رئيسي في اختلال التوازن ما بين العرض والطلب، حيث أظهرت الدراسات أن هناك فائضاً في عرض مساكن ذوي الدخل المرتفع ونقصاً في توفير مساكن تتلاءم وقدرات ذوي الدخل المتوسط والمتدني، وذلك على الرغم من تعدد المؤسسات الحكومية المعنية بتوفير السكن لذوي الدخل المنخفض، وقد أبرز كل ذلك الحاجة الى ضرورة اعداد استراتيجية وطنية للإسكان من شأنها تنسيق السياسات وتحديد البرامج الاستثمارية ووضع الخطة للقطاعين العام والخاص لتحقيق أهداف أساسية، مع التركيز على توفير السكن الملائم لذوي الدخل المنخفض. وتهدف استراتيجية الاسكان الى ما يلي:

- تأمين المسكن الملائم ذي الكلفة المناسبة لمختلف فئات الدخل بأقل دعم حكومي؛
- وضع برنامج اسكاني موجه لتأمين الحد الأدنى لاسكان الفئات الأقل دخلاً؛
- زيادة تدفق الموارد المالية لاسكان فئات الدخل المتدني؛
- تحسين كفاءة سوق الأراضي في المناطق الحضرية، والتي تشكل عائقاً أمام الأسر متدنية الدخل؛
- تحقيق الاستغلال الأمثل لكافة إمكانات قطاع الإسكان؛
- تطوير مقدرة القطاع على بناء المساكن على أسس تعتمد على الكفاءة الاقتصادية القائمة على تشجيع مبادرات القطاع الخاص؛
- وضع برامج استثمار اسكاني في القطاعين العام والخاص؛
- وضع استراتيجية اسكان شاملة قابلة للتتعديل لمواجهة الظروف المتعددة التي قد تنشأ عن تغير الأوضاع الاقتصادية أو عن الخطط التنموية القليمية.

وادراماً من البنك لأهمية ترجمة توصيات استراتيجية الاسكان الى اجراءات عملية لتحقيق الأهداف المنشودة، فقد كان البنك سباقاً الى الاستجابة للتوصيات الرئيسية الموجهة الى البنك، حيث قام باتخاذ الاجراءات التالية:

- إستحداث برامج إسكانية يقوم البنك بموجبها بتوفير التمويل اللازم لشراء الأراضي السكنية لأغراض البناء عليها. وقد ساهم هذا الاجراء في تسهيل الطريق أمام ذوي الدخل المتدني للحصول على السكن المناسب؛
- رفع سقف القرض الموجه إلى فئة الدخل المتدني والمتوسط من ٧٠٠٠ دينار الى ١٠٠٠٠ دينار؛
- تخفيض الدفعة الأولى لقرض ذوي الدخل المتدني من المنتفعين من مشاريع التطوير الحضري من ٥ في المائة الى ١٠ في المائة؛

- وضع برامج اقراضية لشراء مواد البناء، حيث تم استحداث برنامج اقراضي لتمويل مواد البناء الازمة للمنتفعين من مشاريع التطوير الحضري.

ومن الجدير بالذكر أن البنك يسعى باستمرار الى اتاحة المجال أمام ذوي الدخل المتدني للحصول على قروض سكنية بشروط ميسرة تتلاءم وقدراتهم المالية، ويقدم في سبيل ذلك الدعم المستطاع .

باء- المبادرات في مجال الاسكان منخفض الكلفة

١- ندوة " نحو تأمين إسكان لذوي الدخل المنخفض، أيار/مايو ١٩٨٨"

ادراكاً من بنك الاسكان للتحدي الذي شكله مسألة اسكان ذوي الدخل المتدني للقطاعين العام والخاص لضمان الامن والاستقرار الاجتماعي للمواطنين، ولما للقطاع الخاص من دور كبير في توفير الوحدات السكنية، قام البنك، وبالتنسيق مع مكتب الوكالة الامريكية للتنمية الدولية (USAID)، بالدعوة الى ندوة عقدت في أيار/مايو ١٩٨٨، ضمت عدداً كبيراً من مستثمري القطاع الخاص في المجال الاسكاني اضافة الى ممثلي عن كافة المؤسسات والجهات الحكومية المعنية بالقطاع الاسكاني. وقد استهدفت الندوة التعرف على المعوقات التي تحول دون مساهمة مستثمري القطاع الخاص بشكل أكبر في سوق الاسكان الموجه لذوي الدخل المنخفض.

وقد صدرت عن الندوة توصيات عديدة تتعلق بقوانين البناء والتنظيم والأراضي وكلفة البناء والتمويل. وقد أرسست هذه التوصيات الدعائم الكفيلة بتشجيع المستثمرين على التوجه نحو إقامة المشاريع الاسكانية لذوي الدخل المنخفض.

٢- مسابقة معمارية لتصميم مشروع اسكاني لذوي الدخل المنخفض، حزيران/يونيو ١٩٨٩

دعت احدى التوصيات الصادرة عن ندوة "نحو تأمين اسكان لذوي الدخل المنخفض" الى تبني بنك الاسكان، بالتعاون مع الوكالة الامريكية للتنمية الدولية ، الاعلان عن مسابقة معمارية موجهة للمكاتب الهندسية الاستشارية لتصميم مشاريع اسكانية نموذجية مخصصة لذوي الدخل المتدني، بحيث تحقق تلك المشاريع التوازن ما بين المقدرة المالية للمستفيدين المحتملين واحتياجاتهم ورغباتهم.

هذا وقد تم الاعلان عن المسابقة في منتصف عام ١٩٨٩، حيث تم توجيه الدعوة للمشاركة في المسابقة الى مستثمري القطاع الاسكاني بالتعاون مع المكاتب الاستشارية الهندسية، بحيث يعمل هؤلاء كفريق واحد من اجل تلبية متطلبات المسابقة. وقد كانت أهداف المسابقة المعلنة كما يلي:

- تشجيع تبادل الأفكار والخبرات ما بين المهندسين ومستثمري القطاع الخاص في مجال تصميم وحدات سكنية منخفضة الكلفة؛

- اعطاء الأمثلة التي يمكن من خلالها انشاء مساكن منخفضة الكلفة تحقق هامش ربح مقبول للمستثمر وتكون ضمن مقدرة الفئات المستهدفة من المشروع؛
- استكشاف طرق جديدة يمكن لبنك الاسكان من خلالها تقديم خدماته لمستثمري القطاع الخاص لانشاء مشاريع اسكانية منخفضة الكلفة؛
- بيان مدى فاعلية استراتيجية الاسكان في مساعدة القطاع الخاص وتمكنه من دخول السوق الاسكاني لذوي الدخل المنخفض.

ويمكن القول بأن المسابقة حققت، الى حد ما، الاهداف المرجوة، حيث قدمت عشرة مشاريع متكاملة استطاعت أصحابها الربط ما بين الامور الهندسية والمالية والتسويقية. وقد اشتمل كل مشروع منها على دراسة متكاملة للجدوى أظهرت مدى الحاجة لمثل هذه المشاريع وامكانية القيام بها والعائد المالي الذي يمكن تحقيقه.

### ٣- ندوة «تخفيض كلفة المسكن»، تشرين الأول/اكتوبر ١٩٨٨

نظراًدور البنك الفعال في مجال توفير المسكن لذوي الدخل المنخفض، ولكونه طرفاً رئيساً في العناصر المكونة للهيكل الاسكاني في الأردن، شارك البنك في ندوة "تخفيض كلفة المسكن"، التي عقدت في تشرين الأول/اكتوبر ١٩٨٨. وقد أشرف على تنظيم الندوة كل من مؤسسة الاسكان والجمعية العلمية الملكية بمناسبة احتفالات المملكة بيوم العربي للاسكان واليوم العالمي للمؤئل.

وقد استهدفت الندوة تحقيق مفهوم المؤئل بالنظرية الشمولية ومراعاة التوافق مع خطط التنمية الأقليمية لتفطير الاحتياجات الاسكانية لكافة مناطق المملكة، خاصة النائية منها. وناقشت الندوة سبع عشرة ورقة عمل فنية قدمت من خبراء متخصصين تناولت أربعة محاور رئيسية هي الأرض والبناء والتمويل والدراسات الاقتصادية والاجتماعية.

وقد كان البنك المشارك الرئيسي في محور التمويل، حيث تقدم بورقة عمل حول التمويل الاسكاني تضمنت الهيكل العام للتمويل الاسكاني في الأردن ودور بنك الاسكان في توفير التمويل لكافة فئات المجتمع، مع التركيز على الدعم الذي يقدمه البنك من خلال منح القروض الاسكانية لذوي الدخل المنخفض والسبيل الكافي لزيادة هذه القروض، فضلاً عن توصيات حول وسائل توفير التمويل اللازم لذوي الدخول المتدينة ضمن مقدراتهم المادية.

كما شارك البنك بورقة عمل ضمن محور البناء حول كيفية تشجيع الاستثمار في مجال انتاج مواد البناء، باعتبار ذلك من ضمن الاهداف الواردة في قانون البنك والتي يسعى دوماً الى تحقيقها.

المؤتمر الاقليمي للتمويل الاسكاني، حزيران/يونيو ١٩٨٩

- ٤ -

قام بنك الاسكان خلال شهر حزيران/يونيو من عام ١٩٨٩، وبالتعاون مع الوكالة الامريكية للتنمية الدولية (USAID)، بتوجيهه الدعوة لعدد من خبراء الاسكان لحضور مؤتمر اقليمي للتمويل الاسكاني ولتقديم أوراق عمل فنية حول الوضع الاسكاني في بلدانهم.

وقد استهدف المؤتمر تبادل الآراء والخبرات والتجارب في مجال التمويل الاسكاني بين المشاركين في المؤتمر، حيث تقدم عدد كبير منهم بأوراق عمل أبرزت الأهمية الكبيرة للاسكان في الاقتصاد والمنافع الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن الاستثمار في هذا المجال. كما أظهرت أوراق العمل الحاجات الآنية والمستقبلية للاسكان والوسائل المتتبعة لتلبيتها ومدى فعالية الأنظمة القائمة والمعوقات التي تحول دون تلبية الحاجات السكنية، وخاصة لذوي الدخول المتدنية.