



تقرير مجلس الإدارة

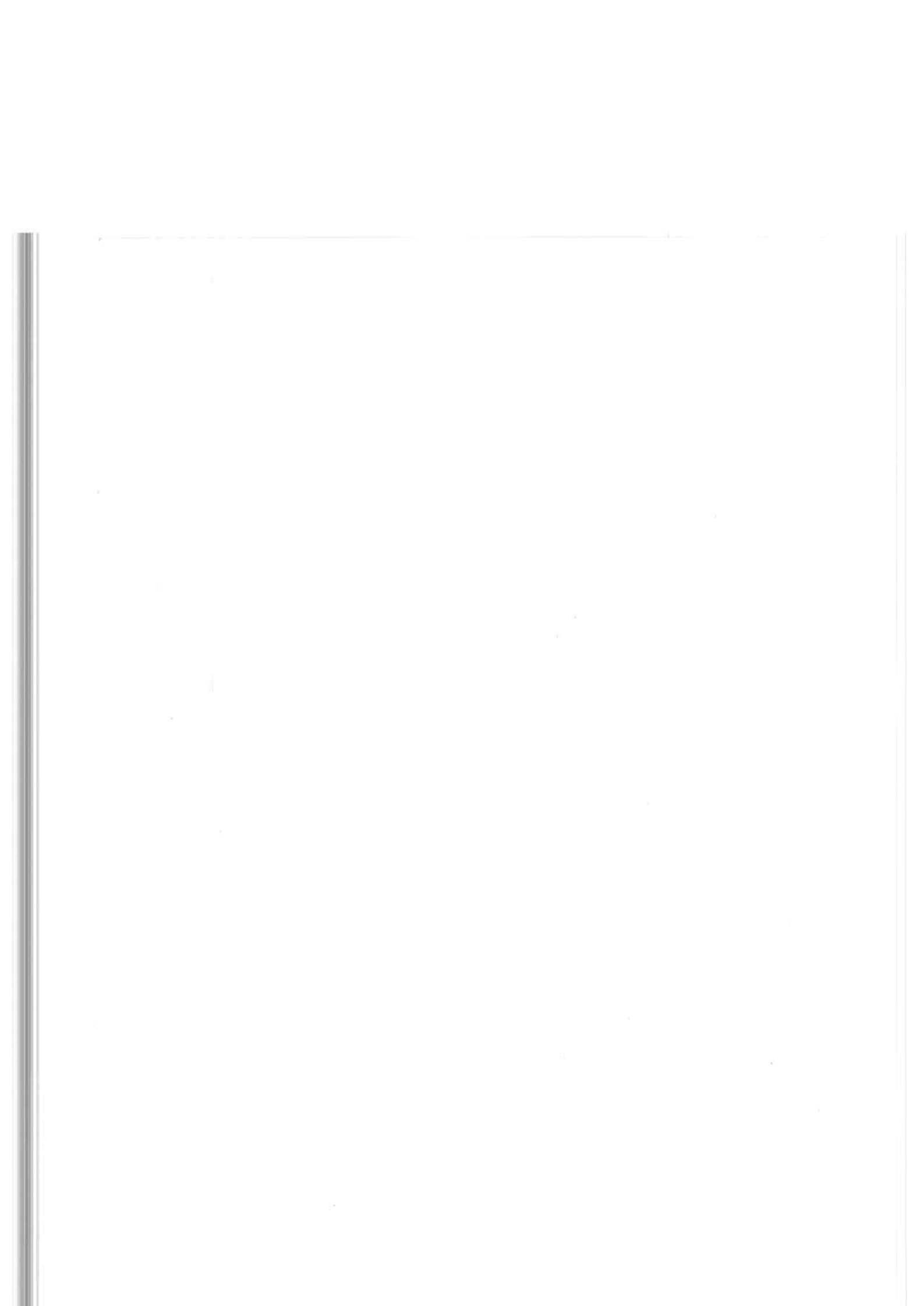
عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/١٩٧٥

والمقدم إلى

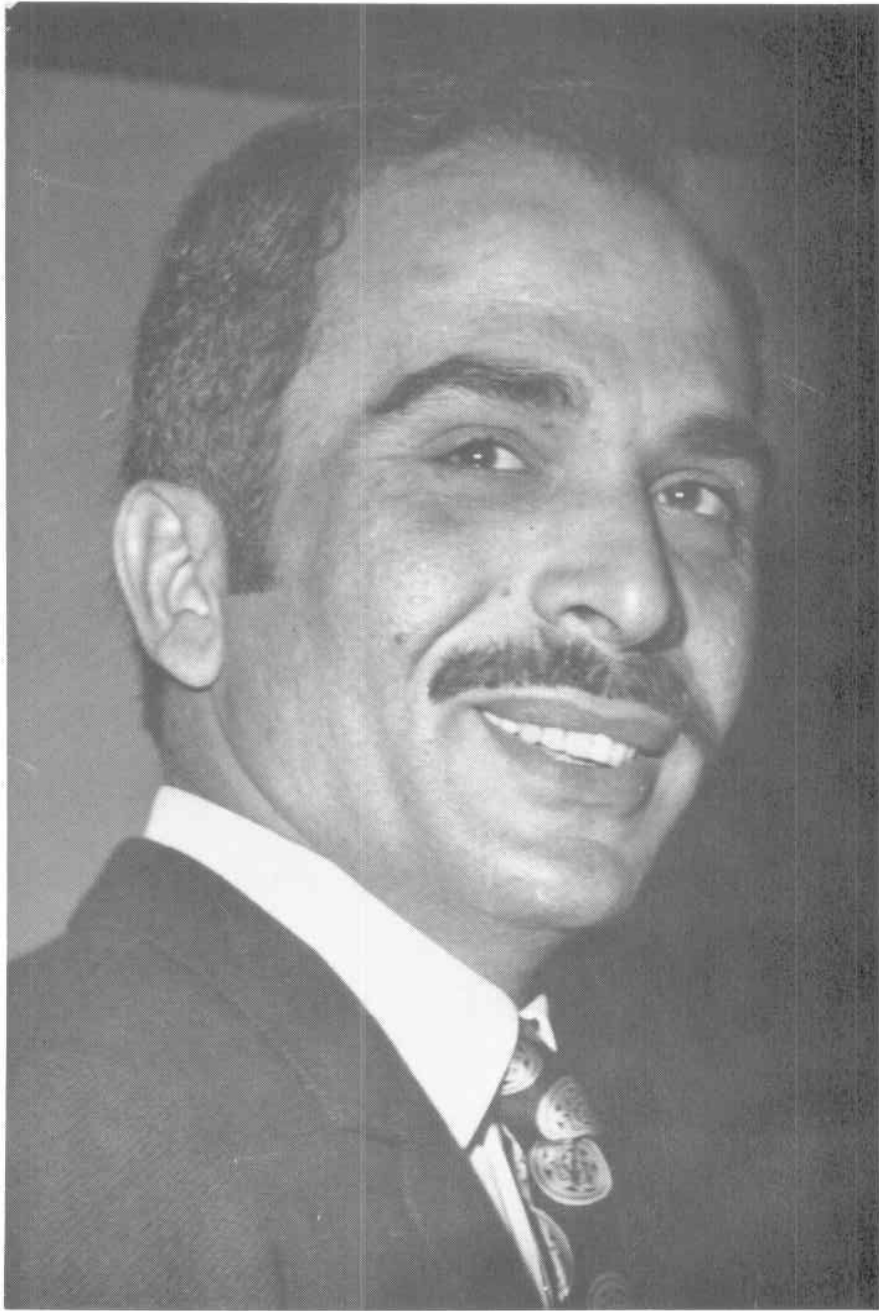
الهيئة العامة للمساهمين

في إجتماعها المنعقد في عمان

يوم الأربعاء الموافق ٣١ آذار ١٩٧٦

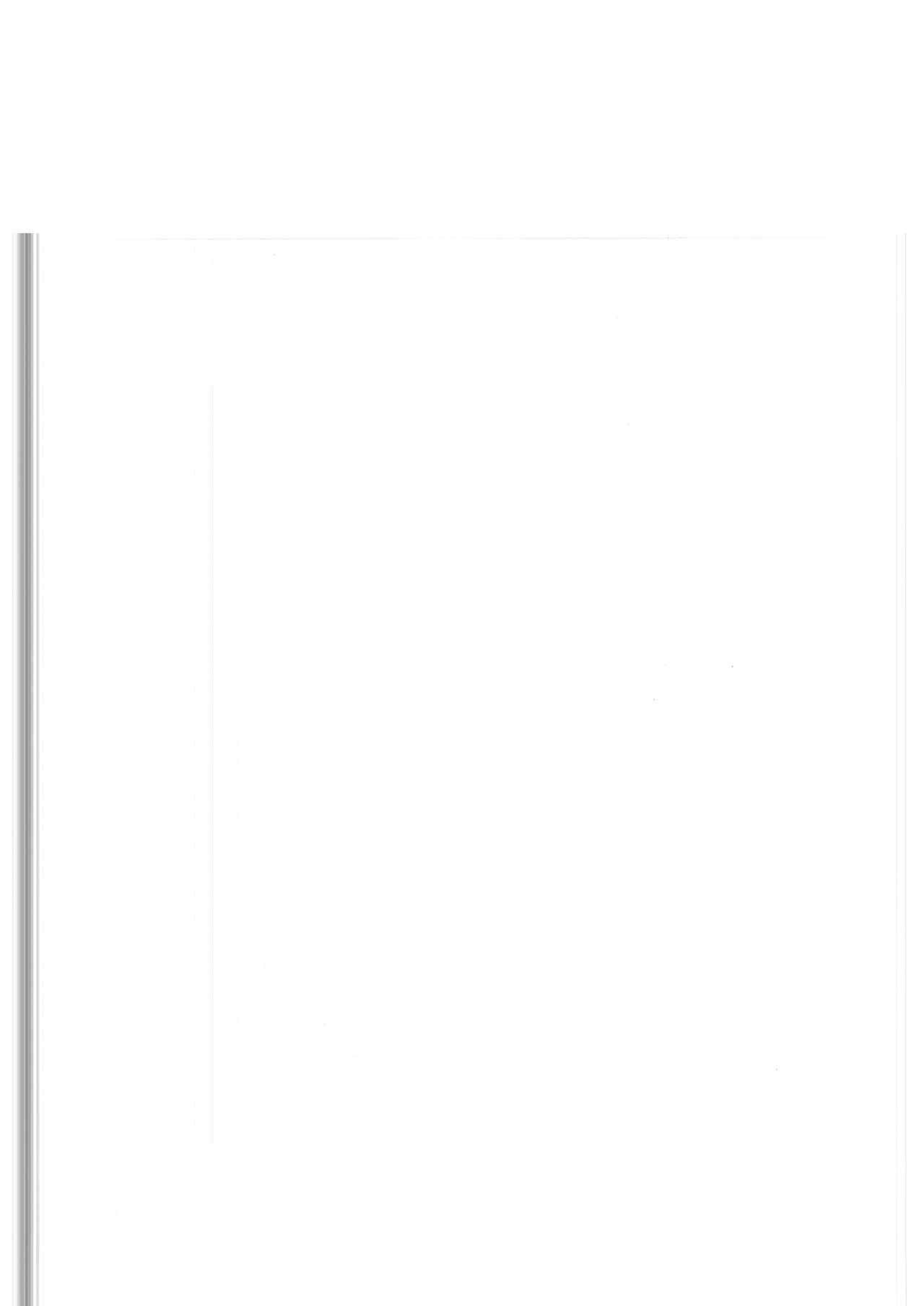


حضرة صاحب الجلالة الملك محمد السادس مع سيّدنا الحسين العوّظ

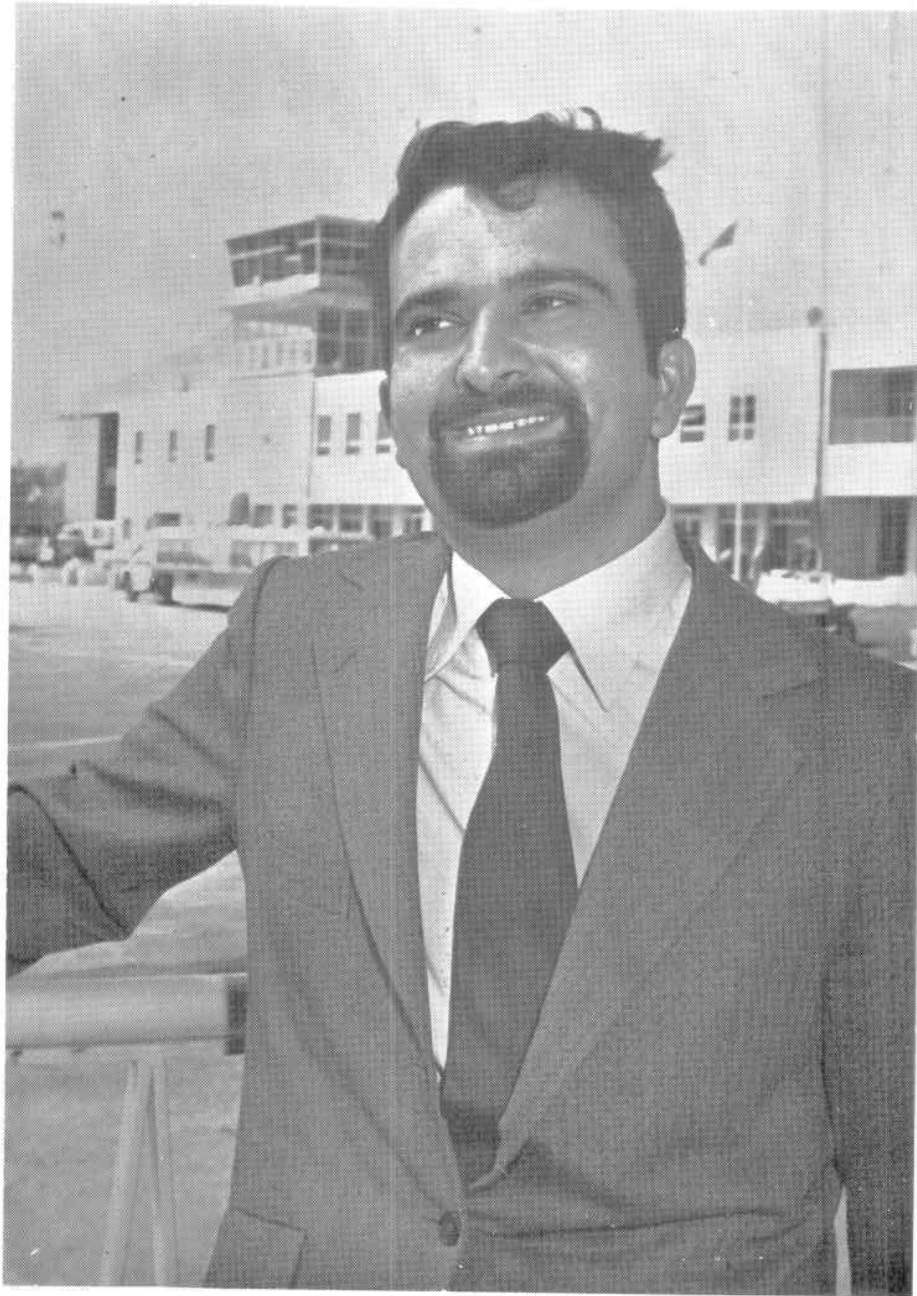


يد تبني ويد تحمل السلاح

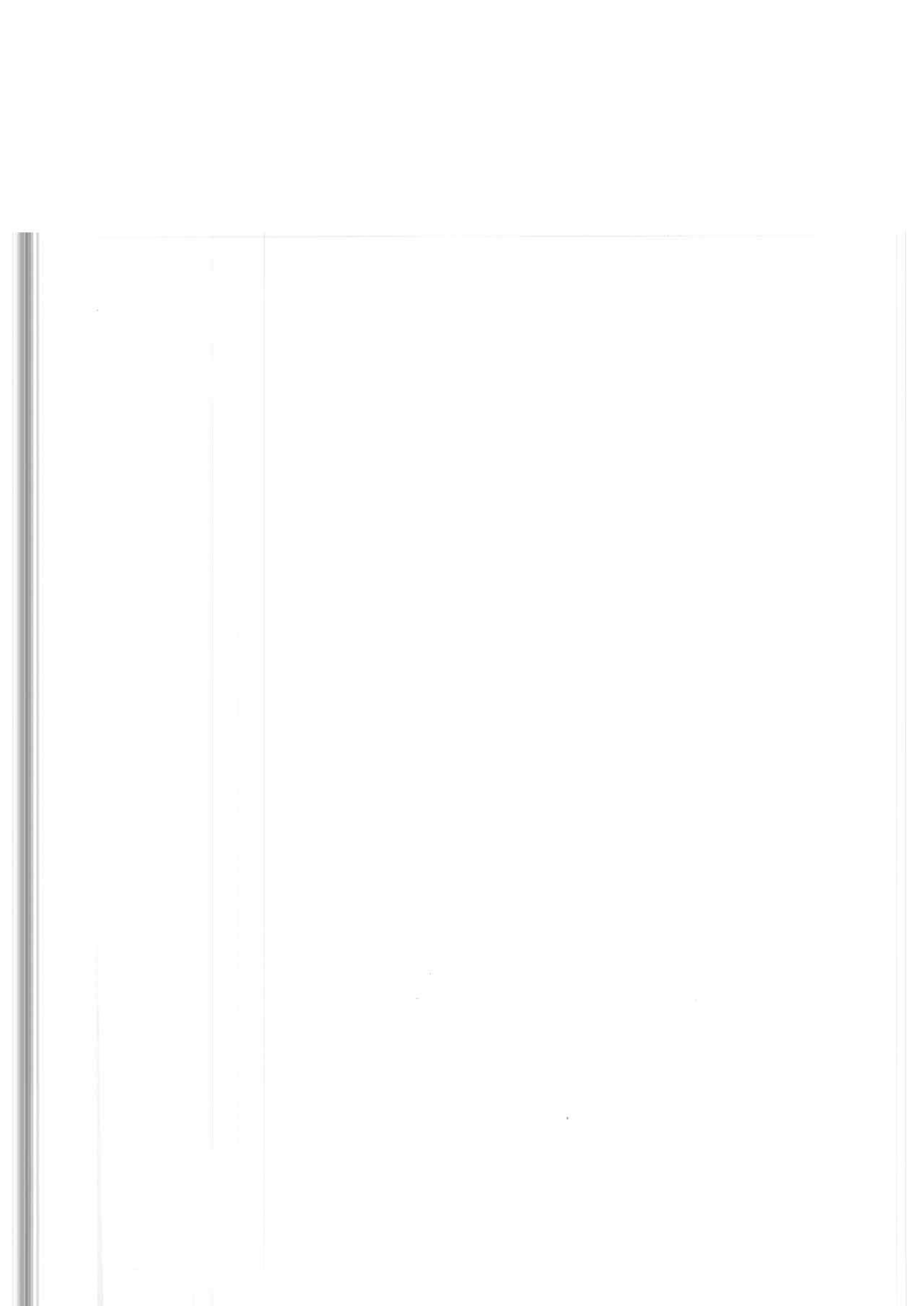
« الحسين »



عضو مجلس الشورى السعودي الأستاذ الدكتور محمد بن طلال وزير الشؤون البلدية والمدينة



ان للمواطن حقاً في المسكن اللائق لا يضاھيه سوى حقه في المأكل والملبس
« الحسن »



مَجْلِسُ الْإِدَارَةِ

السَّيِّدُ زَهَيْرُ الْخَوْرِي

مدير عام بنك الاسكان - رئيس المجلس

مَعَالِي السَّيِّدِ الْمُهَنْدِسِ بَرَهَانَ كَمَال

ممثل عن حملة الاسهم الممتازة - نائب الرئيس

السَّادَةُ الْأَعْضَاءُ

عَبْدُ الْعَتِي جَرْدَانَه مُمَثِّلُ وَزَارَةِ الْمَالِيَّةِ الْأُرْدُنِيَّةِ

نَعْلَمَانُ الْفَلَاخُوْرِي مُمَثِّلُ عَنِ الْبَنْكِ الْمُرْكَزِي الْأُرْدُنِي

الْمُهَنْدِسُ حَمْدُ اللَّهِ الْتَابِلَسِي مَدِيرُ عَامِ مَوْسَسَةِ الْإِسْكَانِ

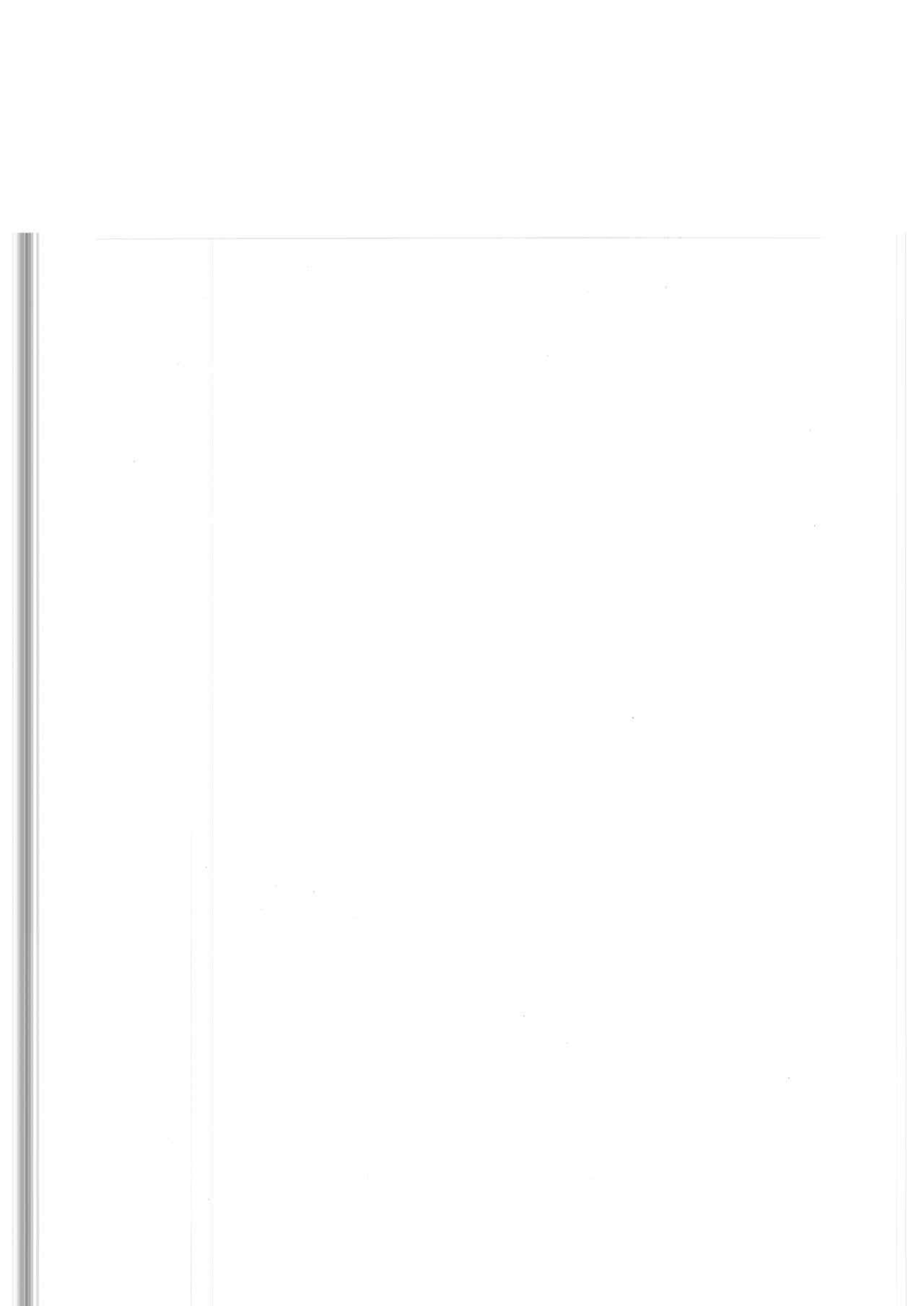
عَبْدُ الْمَجِيدِ الْغُرْبَلَايِي مُمَثِّلُ عَنِ حَمَلَةِ الْأَسْهُمِ الْمُمْتَازَةِ

مَنْذَرُ الْفَاهُوْر مُمَثِّلُ عَنِ الْبَنْكِ الْعُرْبِيِّ الْمَحْدُوْدِ

حُسَيْنِي سَيِّدُ الْكُرْدِي مُمَثِّلُ عَنِ بَنْكِ الْأُرْدُنِ

قَاحِصُ حَسَابَاتِ الْبَنْكِ

السَّادَةُ سَابَا وَشِرْكَاهُمْ



المحتويات

الصفحة	
١٣	الاقتصاد الاردني عام ١٩٧٥
١٣	قطاع الصناعة والتعدين
١٦	القطاع الزراعي
١٧	قطاع البناء وملكية المساكن
١٨	القطاع المالي والمصرفي
٢٠	الازمة السكنية في الاردن
٢٥	بنك الاسكان وخطتنا التنموية الثلاثية والخمسية
٢٥	الخطة الثلاثية
٢٦	الخطة الخمسية
٢٨	بنك الاسكان عام ١٩٧٥
٢٨	القانون المؤقت رقم (١٤) لسنة ١٩٧٥
٣٠	القانون المؤقت رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٥
٣٢	انجازات البنك خلال عام ١٩٧٥
٣٢	أولا : نشاط الاقراض
٣٩	المستغل من القروض وانتظام التسديدات
٤٠	ثانيا : نشاط الودائع
٤٤	ثالثا : تخفيض تكاليف البناء
٤٤	رابعا : تشجيع انشاء جمعيات الاسكان التعاونية
٤٧	خامسا : الاستثمارات العقارية
٤٨	سادسا : الفروع والمكاتب الجديدة
٥١	تعاون البنك مع مؤسسة الاقراض الزراعي
٥٢	الدوام المسائي
٥٣	مبنى البنك في العبدلي
٥٤	الميزانية العمومية
٥٦	حساب الارباح والخسائر
٥٧	تقرير فاحصي حسابات البنك
٥٨	ايضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

حضرات السادة المساهمين

يسر مجلس ادارة بنك الاسكان ان يقدم لكم تقريره السنوي الثاني عن
اعمال البنك لعام ١٩٧٥ .

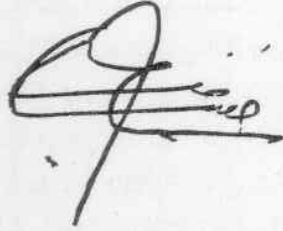
وتلاحظون ان مؤسستكم حققت انجازات كبيرة خلال العام الحالي
فارتفعت موجوداتها من (٥٢٢) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ الى حوالي
(١٣) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٥ اي بزيادة تبلغ نسبتها ١٥٠٪ ، كما
ارتفعت المبالغ المستغلة من القروض الى (٥٣١) مليون دينار في نهاية عام
١٩٧٥ مقابل (٠٩٧) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ اي بزيادة تبلغ
نسبتها ٤٥١٪ ، اما الودائع التي تمكن البنك من اجتذابها فقد تضاعفت
اكثر من ثلاث مرات خلال العام الحالي فارتفعت من (٣١) مليون دينار
في نهاية عام ١٩٧٤ الى (١٠٧) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٥ .

وتلاحظون من بيان الارباح والخسائر ان الارباح الصافية لهذا العام
بلغت (١١٣٩) ألف دينار مقابل (٥٩) ألف دينار عام ١٩٧٤ ، اي ان
ارباح البنك الصافية تضاعفت حوالي مرتين خلال العام الحالي ، كما
ارتفعت المبالغ المخصصة كاحتياطيات اجبارية وخاصة من (٢٣١) ألف
دينار في نهاية عام ١٩٧٤ الى (٥٣٩) ألف دينار في نهاية عام ١٩٧٥ .

وفي ضوء الارقام السابقة قرر المجلس توزيع الارباح على المساهمين من
حملة الاسهم الممتازة بنسبة ٦٪ مع تحويل بقية الارباح الى الاحتياطيات
المالية الخاصة والاجبارية تدعيما للمركز المالي للبنك في سنوات عمله
الاولى .

وينتهز مجلس الادارة هذه المناسبة ليعرب عن شكره الى كافة عملائه
وكافة الدوائر والمؤسسات التي آزرت البنك وساعدته على انجاز اعماله
بشكل سمح له تحقيق ما حققه من انجازات خلال عام ١٩٧٥ ، وعلى الاخص
منها البنك المركزي الاردني ومؤسسة الاقراض الزراعي ومؤسسة الاسكان
ودوائر تسجيل الاراضي والمجالس البلدية والقروية ومؤسسة التلفزيون
الاردني ودار الاذاعة الاردنية والمؤسسات الاعلامية المختلفة العاملة في هذا
البلد ، وعموم المؤسسات المصرفية الشقيقة .

وتأمل الادارة ان يظل البنك عند حسن ظنكم في سعيه الى خدمة المواطن
وتوفير المسكن الملائم لكل فرد في هذا البلد باقل التكاليف ودون تحميل
الدولة لاية اعباء اضافية في هذا المجال مع تأمين حد معقول من الارباح
للمساهمين .



والله الموفق

زهير الفوري

المدير العام للبنك

رئيس مجلس الادارة

الاقتصاد الأردني عام ١٩٧٥

واصل الاقتصاد الاردني نموه وتطوره خلال عام ١٩٧٥ وسط ازمت مالية تضخمية عالمية ، زاد من حدتها الارتفاع المستمر في الاجور والزيادات المتوالية في اسعار السلع والمواد الخام ، ويلاحظ في هذا المجال ان معدل الارقام القياسية لتكاليف المعيشة لجميع المواد في مدينة عمان ارتفع الى (١٩٢ر١) خلال عام ١٩٧٥ مقابل (١٧١ر٥) خلال عام ١٩٧٤ ، كما ارتفع معدل الارقام القياسية لتكاليف المعيشة لجميع المواد في مدينة الزرقاء الى (١٧٨ر٤) خلال عام ١٩٧٥ مقابل (١٦١ر٦) خلال العام الماضي ، وبذلك تكون تكاليف المعيشة في مدينتي عمان والزرقاء قد ارتفعت بنسبة ١٢٪ و ١٠٫٣٪ على التوالي خلال عام ١٩٧٥ (١) .

وعلى الرغم من كل الصعوبات التي تواجه مراحل التنمية في الاردن ، والتي يأتي في مقدمتها قلة الموارد وارتفاع اسعار السلع المستورده والتقلبات المتوالية في اسعار العملات الاجنبية ، الا ان الاقتصاد الاردني خلال العام الحالي استطاع ان يحقق زيادات ملموسة في انتاج معظم القطاعات ، وتشير تقديرات خطة التنمية الخمسية الى ان الانتاج القومي الاجمالي بسعر السوق سيرتفع الى (٣٦٨) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٥ مقابل (٣٦٢ر٩) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ اي بزيادة تبلغ نسبتها ١٫٤٪ (١) .

وسنستعرض فيما يلي بايجاز اهم التطورات التي تميز بها الاقتصاد الاردني خلال سنة ١٩٧٥ وهي السنة الاخيرة من سنوات خطة التنمية الثلاثية (١٩٧٣ - ١٩٧٥) .

قطاع الصناعة والتعدين :

ارتفع الرقم القياسي (٢) لانتاج اهم الصناعات من (١٦٢ر٢) في نهاية عام ١٩٧٤ الى (١٧٣ر٩) في نهاية عام ١٩٧٥ ، ويعود هذا الارتفاع الى الزيادات

(١) المصدر : البنك المركزي الاردني - النشره الاحصائية الشهرية لشهر كانون اول ١٩٧٥ .

(٢) سنة الاساس ١٩٦٦ = ١٠٠ .

الملموسة في انتاج بعض الصناعات خلال هذا العام بالمقارنة مع انتاج العام السابق رغم الانكماش في انتاج بعض الصناعات الاخرى ، ويبين الجدول رقم (١) انتاج اهم الصناعات خلال العام الحالي بالمقارنة مع انتاج عام ١٩٧٤ .

جدول رقم (١)

الانتاج الصناعي لاهم الصناعات خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥

المنتج	وحدة الانتاج	١٩٧٤	١٩٧٥	نسبة التغير في الانتاج خلال عام ١٩٧٥ عن الانتاج خلال عام ١٩٧٤
الحديد	طن	٢٥٤٣٢	٣١٣٠٤	+ ٢٣٪
الاسمنت	الف طن	٥٩٦	٥٧٢	- ٤٪
الفوسفات	الف طن	١٦٧٤	١٣٦٣	- ١٩٪
الطاقة الكهربائية	مليون كوس	٢١٣	٢٥٧	+ ٢٠٪
المنتجات البترولية	الف طن	٧٤٨	٨٢٨	+ ١٠٪
الورق	طن	٣٥٣٦	٤١٤٧	+ ١٧٪
الاجواخ	الف يارده	٧٢٢	٩٥٤	+ ٣٢٪

المصدر : النشرة الاحصائية للبنك المركزي

ويتضح من الجدول السابق ان انتاج الحديد حقق ارتفاعا كبيرا هذا العام بالمقارنة مع الانتاج في العام السابق ، اذ قفز من (٢٥٤٣٢) ألف طن خلال عام ١٩٧٤ الى (٣١٣٠٤) ألف طن خلال عام ١٩٧٥ ، اي بزيادة بلغت نسبتها ٢٣٪ ، الا ان انتاج الاسمنت انخفض من (٥٩٦) ألف طن خلال عام ١٩٧٤ الى (٥٧٢) ألف طن خلال عام ١٩٧٥ اي بنسبة ٤٪ ، على الرغم من ان استهلاك السوق المحلي من الاسمنت ارتفع بشكل ملحوظ خلال عام ١٩٧٥ نتيجة لتوسع الحركة العمرانية في الاردن ، وعليه فان نقص

الانتاج يرجع الى قلة التصدير حيث تشير ارقام الصادرات (١) الى ان الكميات المصدرة من الاسمنت تقدر بحوالي (٨٨) ألف طن خلال العام الحالي مقابل (٢٠٩) ألف طن صدرت في العام السابق ، اي ان الكميات المصدرة من الاسمنت انخفضت بنسبة كبيرة بلغت ٥٨٪ .

ومن الجدير بالذكر ان عام ١٩٧٥ شهد تسجيل (٧٩) صناعة جديدة من الصناعات التي يزيد رأس مال كل منها عن خمسة آلاف دينار منها (١٣) صناعة لانتاج مستلزمات البناء في حين سجلت (٦٨) صناعة جديدة يزيد رأس مال كل منها عن خمسة آلاف دينار عام ١٩٧٤ منها (١٠) صناعات لانتاج مستلزمات البناء .

ومما يذكر ان رأس المال المستثمر في صناعات مستلزمات البناء المسجلة خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ ارتفع من (١ر٢) مليون دينار عام ١٩٧٤ الى (٢ر٤) مليون دينار عام ١٩٧٥ اي بنسبة ١٠٠٪ . ويبين الجدول رقم (٢) الصناعات التي تأسست خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ .

جدول رقم (٢)

الصناعات التي سجلت خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥

نوع الصناعة	العدد المسجل		رأس المال بالدينار		عدد العمال	
	١٩٧٥	١٩٧٤	١٩٧٥	١٩٧٤	١٩٧٥	١٩٧٤
صناعات غذائية	١٢	١٣	١١١٩٨٢٠	٦٨٧٠٠٠	٤٨٤	٢٧٩
صناعات كيمياوية	٢٤	٢٩	١٩٥٢٣٦٠	١٦٧١٠٠٠	٦٣٧	٥٨١
صناعات نسيجية	٨	٧	٣٠٠٠٠٠	١٨٣٠٠٠	١٧٨	١٢٤
صناعات معدنية وكهربائية	٩	١٢	٣٣٨٢٠٠٠	٢٧٣٥٠٠٠	٤٩٤	٥٦٤
صناعات مواد البناء	١٠	١٣	١٢١١٨٠٠	٢٤٢٤٥٠٠	٣٣٣	٦١٢
صناعات اخرى	٥	٥	٤٠٨٠٠٠	١٨٩٠٠٠	٢١٢	٩٤
المجموع	٦٨	٧٩	٨٣٧٣٩٨٠	٧٨٨٩٥٠٠	٢٣٣٨	٢٢٥٤

المصدر : وزارة الصناعة والتجارة .

(١) المصدر : البنك المركزي الاردني .

ويتضح من الجدول السابق ان صناعات انتاج مواد البناء احتلت المرتبة الثانية من حيث عدد الصناعات المسجلة خلال عام ١٩٧٥ بعد الصناعات الكيماوية ، كما ويلاحظ ان صناعات مواد البناء التي تم تسجيلها خلال عام ١٩٧٥ خلقت (٦١٢) فرصة عمل جديدة بزيادة نسبتها ٨٣٫٨٪ عما خلقت الصناعات المماثلة المسجلة خلال عام ١٩٧٤ .

ومن الجدير بالذكر ان بنك الاسكان بالتعاون مع بنك الانماء الصناعي والشركة العامة للتعيين واعتمادا على تجارب ونصيحة مؤسسة الاسكان عمل على تأسيس واحدة من ابرز الشركات التي تأسست لانتاج مستلزمات البناء خلال العام الحالي وهي « الشركة الاردنية لصناعة الجير والطوب المساهمة المحدودة » والتي تسجلت بتاريخ ١١/٢/١٩٧٥ برأس مال قدره مليون دينار ساهم فيها كل من بنك الاسكان وبنك الانماء الصناعي بمبلغ (٥٠) ألف دينار باعتبارهما من المؤسسين الرئيسيين ، وتهدف الشركة الى انشاء مصنع لانتاج الجير ومصنع لانتاج الطوب الرملي الجيري وغيرهما من مواد مستلزمات البناء .

القطاع الزراعي :

ساهم القطاع الزراعي بمعدل ١٢٪ من قيمة الانتاج المحلي الاجمالي (بسعر التكلفة) للفترة (١٩٧٢ - ١٩٧٥) (١) غير ان الاردن ما زال يستورد ٦٠٪ من احتياجاته الغذائية نتيجة لاعتماد جزء كبير من انتاجه الزراعي على مياه الامطار من ناحية وقلّة استعمال الاساليب والآلات الزراعية الحديثة من ناحية اخرى .

ومن الجدير بالذكر ان الدولة أولت القطاع الزراعي اهتماما كبيرا في خطط وبرامج التنمية السابقة ، وتنبيهت الى ضرورة العمل على زيادة الرقعة المروية في وادي الاردن منذ أوائل الخمسينات وبذلت جهودا كبيرة لتحقيق هذا الهدف ، لاسيما وان اراضي وادي الاردن تعتبر من أحص

(١) المصدر : خطة التنمية الخمسية (١٩٧٦ - ١٩٨٠) صفحة ١٣٤ .

الاراضي الزراعية في العالم اذا ما توافر لها الري والصرف اللازمين ، اذ بإمكان هذه الاراضي بما تتمتع به من ظروف مناخية فريدة في فصل الشتاء انتاج ثلاث دورات من المحاصيل في العام الواحد .

وتشير التقديرات الاولية الى أن الانتاج الزراعي سجل انكماشاً ملحوظاً خلال عام ١٩٧٥ بالمقارنة مع انتاج عام ١٩٧٤ بسبب انحباس الامطار لفترات متقطعة وبسبب الصقيع الذي أصاب اراضي وادي الاردن .

وتبرز أهمية دور بنك الاسكان في ظروف انكماش الانتاج الزراعي وانخفاض دخول المزارعين بخلق فرص عمل جديدة في المناطق الريفية ، عن طريق تقديم قروض سكنية في هذه المناطق ، مما يشكل تعويضاً غير مباشر لهؤلاء المزارعين الذين سيمكنهم العمل في المشاريع السكنية التي يمولها البنك .

قطاع البناء وملكية المساكن :

يساهم قطاع ملكية المساكن بما لا يقل عن ٦٪ من الانتاج المحلي الاجمالي سنوياً ، وقد بلغت مساهمة هذا القطاع في الانتاج المحلي الاجمالي بسعر التكلفة (١٤) مليون دينار عام ١٩٧٤ ومن المتوقع ان يرتفع هذا الرقم الى (١٧) مليون دينار خلال عام ١٩٧٥ (١) .

ويلاحظ في هذا المجال ان اجمالي عدد رخص الابنية التي منحت في مدينتي عمان والزرقاء لأغراض السكن أو للسكن وأغراض أخرى ، ارتفع من (١٣٤٨) رخصة منحت عام ١٩٧٤ الى (٢٤٠٨) رخصة منحت عام ١٩٧٥ ، أي بزيادة تبلغ نسبتها ٧٨٪ ، كما بلغت المساحات المرخصة لنفس الغايات السابقة (٤١٩) ألف متر مربع خلال عام ١٩٧٥ مقابل (٣٤٩) ألف متر مربع رخصت عام ١٩٧٤ أي بزيادة تبلغ نسبتها ١٩٪ (٢) .

(١) المصدر : خطة التنمية الخمسية (١٩٧٦-١٩٨٠) صفحة ٢٢ .

(٢) المصدر : النشرة الشهرية للبنك المركزي الاردني لشهر كانون الاول ١٩٧٥ .

ومما يذكر ان بنك الاسكان وافق على قروض سكنية في المدينتين المذكورتين ، بلغ عددها (٤٣٠) قرضا خلال عام ١٩٧٤ منحت لتمويل بناء ما مساحته (٦٨) ألف متر مربع ، اما خلال العام الحالي فقد ارتفع عدد القروض التي منحها البنك في مدينتي عمان والزرقاء الى (١٣٧٥) قرضا تزيد قيمتها على (٧) مليون دينار منحت لتمويل انشاء وحدات سكنية يبلغ عددها (٢٠٢٨) وحدة وتبلغ مساحتها (٣١٢) ألف متر مربع .

يتضح مما سبق ان بنك الاسكان ساهم مساهمة فعالة في زيادة المساحات المرخصة في كل من مدينتي عمان والزرقاء ، اذ ان البنك مول ١٩٪ من اجمالي المساحات المرخصة عام ١٩٧٤ في المدينتين المذكورتين كما مول ما نسبته ٧٤٪ من المساحات المرخصة عام ١٩٧٥ .

القطاع المالي والمصرفي :

ارتفعت ودائع البنوك التجارية الى (١٥٨) مليون دينار^(١) في نهاية عام ١٩٧٥ ، مقابل (١٣٩) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ ، ويمكننا القول ان ودائع الجهاز المصرفي الاردني ارتفعت الى (١٦٨٧) مليون دينار اذا ما اخذنا ودائع بنك الاسكان في الاعتبار اذ بلغت ودائع البنك باعتباره مؤسسة اقراض متخصصة (١٠٧) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٥ أي ما نسبته ٦٪ من اجمالي ودائع الجهاز المصرفي الاردني ، على الرغم من ان البنك ما زال حديث العهد .

وقد ارتفعت التسهيلات الائتمانية التي قدمتها البنوك التجارية الى (١٢١) مليون دينار^(١) في نهاية عام ١٩٧٥ مقابل (٨٤) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ أي بزيادة بلغت (٣٧) مليون دينار وبلغت نسبتها ٤٤٪ ، ويذكر ان قطاع البناء حظي بمبلغ (٢٦) مليون دينار من اجمالي هذه التسهيلات التي قدمتها البنوك التجارية خلال العام الحالي أو ما يعادل ٢١٪ .

(١) المصدر : البنك المركزي الاردني - النشرة الاحصائية لشهر كانون اول ١٩٧٥ .

ويظهر الدور الكبير الذي يلعبه بنك الاسكان في مجال تقديم التسهيلات الائتمانية لقطاع البناء اذا ما علمنا ان البنك قدم قروضاً سكنية خلال عام ١٩٧٥ بلغت قيمتها (٨٠٥٨) مليون دينار صرف منها (٤٣٣) مليون دينار أو ما يعادل ١٦٪ من اجمال التسهيلات الائتمانية التي قدمتها البنوك التجارية مجتمعة لهذا القطاع .

الأزمة السكنية في الأردن

يذكر ان احتياجات الضفة الشرقية للأردن من المساكن الجديدة تقدر بمعدل سنوي يبلغ (١٦٦٠٠) وحدة سكنية جديدة سنويا بما فيها الاحتياجات المقدرة لتعويض المساكن التالفة (١) ، في الوقت الذي لا يتوافر منها أكثر من (٤٠٠٠) وحدة سكنية في العام الواحد ، وبذلك يمكننا القول ان قصور العرض في مواجهة الطلب على المساكن في الأردن يقدر بحوالي (١٢٦٠٠) وحدة سكنية في العام الواحد ، وبعبارة اخرى فان الأردن ما زال يعاني من أزمة سكنية حادة .

وقد نجم عن هذا العجز في تشييد المساكن الجديدة ارتفاع في ايجارات المساكن بنسب متفاوتة خلال السنوات القليلة الماضية وبين الجدول رقم (٣) الأرقام القياسية لايجارات المساكن خلال الفترة من عام ١٩٧٠ الى ١٩٧٥ في كل من مدن عمان والزرقاء واربدة والعقبة .

جدول رقم (٣)

تطور الأرقام القياسية لايجارات المساكن في مدن عمان والزرقاء والعقبة واربدة خلال الفترة من ١٩٧٠ - ١٩٧٥ (٢)

العقبة	اربدة	الزرقاء	عمان	المدينة
٩٥,٧	١٠٠,٥	١١١,١	١٠٧,٣	١٩٧٠
٩٧,٠	١٠٣,٣	١١٥,٠	١١٣,٧	١٩٧١
١٠١,٩	١٠٦,١	١١٩,٦	١٢٦,٧	١٩٧٢
١٠٩,٠	١٠٩,١	١٢٣,٢	١٣٠,٩	١٩٧٣
١١٢,٥	١١٢,٠	١٢٥,٩	١٣٦,٠	١٩٧٤
١١٣,٢	١١٧,٩	١٣٠,٨	١٤١,٨	١٩٧٥

المصدر : دائرة الإحصاءات العامة .

(١) المصدر : مؤسسة الإسكان .

(٢) سنة الأساس بالنسبة لمدينتي عمان والزرقاء ١٩٦٧ = ١٠٠ .

وسنة الأساس بالنسبة لمدينتي اربدة والعقبة ١٩٦٩ = ١٠٠ .

ويلاحظ من الجدول ان الرقم القياسي لايجارات المساكن ارتفع في كل من مدن عمان والزرقاء واربد والعقبة بنسبة ٣٢٪ و ١٨٪ و ١٧٪ و ١٨٪ على التوالي وذلك خلال الفترة (١٩٧٠ - ١٩٧٥) .

ويبين الايضاح البياني رقم (١) الاتجاه العام لايجارات المساكن في كل من مدن عمان والزرقاء واربد والعقبة خلال الفترة من عام (١٩٧٠ - ١٩٧٥) .

ولعل من ابرز العوامل التي تزيد من حدة الازمة السكنية في الاردن الارتفاع المستمر في اسعار الاراضي المخصصة للبناء من ناحية ، وارتفاع تكاليف البناء نتيجة لتمسك المواطنين بطرق واساليب البناء التقليدية ونتيجة لتسرب الفنيين في قطاع البناء الى البلدان المجاورة من ناحية اخرى ، بالاضافة الى عدم وجود مراكز لتدريب وتخريج الفنيين اللازمين لمواجهة التوسع في النشاط العمراني .

ومنذ عام ١٩٧٣ شهد الاردن بداية لعملية حادة من المضاربات على الارض لم تهدأ حتى الآن ، نتج عنها ارتفاع اسعار الاراضي بشكل لم يسبق له مثيل .

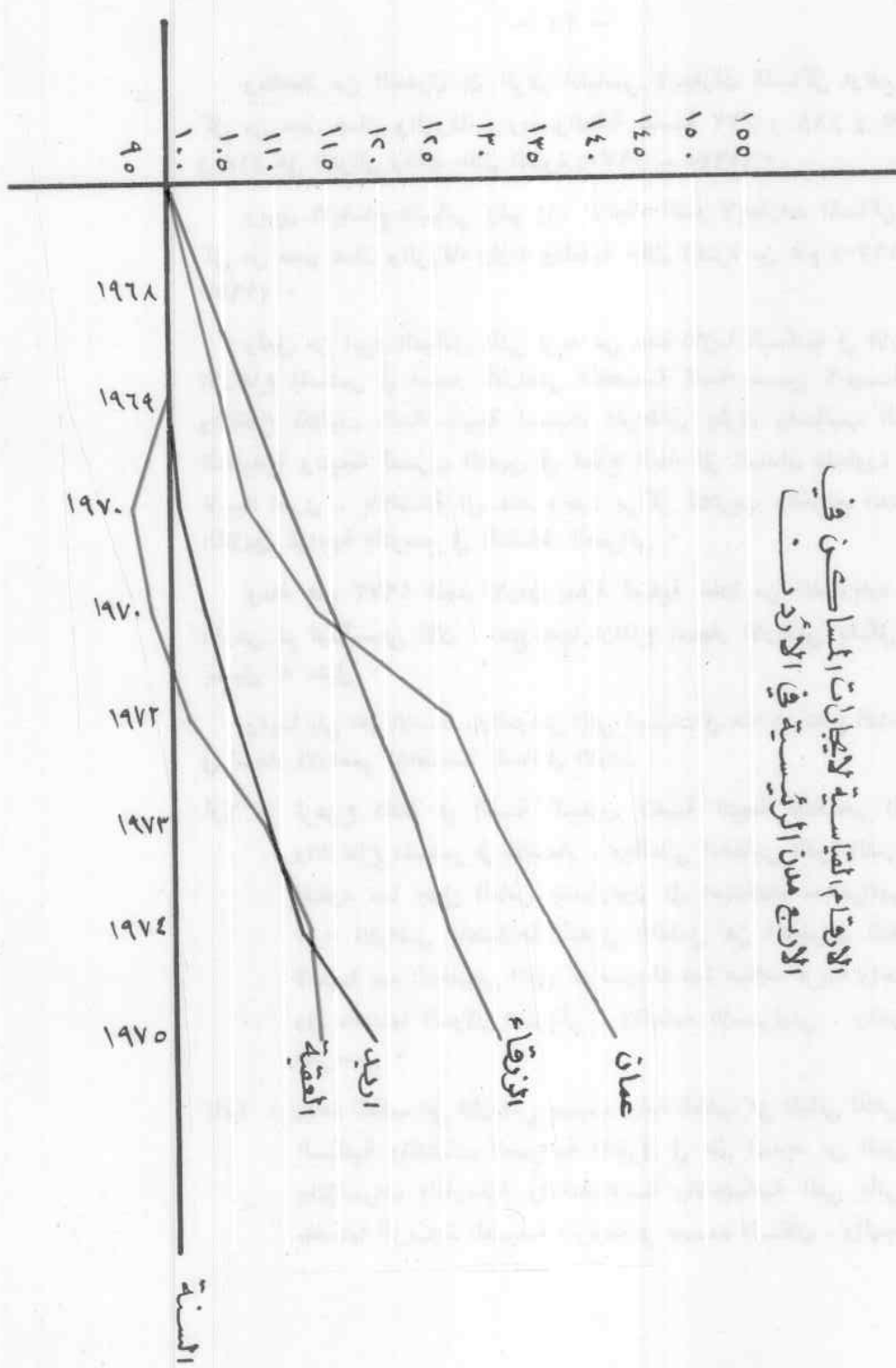
وفيما يلي اهم الاسباب والعوامل التي تسببت في هذا الارتفاع الفاحش في اسعار الاراضي المخصصة للبناء في الاردن :

أولاً : تزعزع الثقة في العملة كمخزن للقيمة نتيجة للتضخم المالي والارتفاع المستمر في الاسعار ، وبالتالي انخفاض القوة الشرائية للنقود مما جعل الناس يتسارعون الى استخدام مداخراتهم في شراء الاراضي باعتبارها البديل الافضل عن المدخرات النقدية لاسيما بعد التخفيض الذي تعرضت له عدة عملات عربية واجنبية وفي مقدمتها الدولار الامريكي ، والجنيه الاسترليني ، والفرنك الفرنسي .

ثانياً : زيادة الطلب على الاراضي بسبب زيادة الطلب على المباني للاغراض السكنية والمنشآت العمرانية الاخرى في ظل العديد من العوامل والمؤثرات التاريخية والاقتصادية والاجتماعية التي يأتي في مقدمتها الزيادة الطبيعية المرتفعة في عدد السكان ، والهجرة

ايضاح بياني روثم «ا»

الرقم القياسي للايجارات
المساكن



سنة الاساس بالنسبة لمدينتي عمان والزرقة 1968 = 100
 سنة الاساس بالنسبة لمدينتي اربد والعمقة 1964 = 100
 الاربع مدن القياسية للايجارات المسكن في
 الاربع مدن الرئيسية في الأردن

المستمرة من الارياف الى المدن وتزايد عدد الاسر المستقلة وتوسع النشاط الاقتصادي والتجاري بصورة عامة ، وبطبيعة الحال فان هذه الزيادة في الطلب على المباني لا بد وان يواكبها زيادة مماثلة في الطلب على الاراضي .

ثالثا : زيادة دخول المواطنين الاردنيين العاملين في الخارج وخاصة اولئك الذين يعملون في دول الخليج العربي ، ورغبتهم في استثمار اموالهم في شراء الاراضي لاقامة مساكن مناسبة لهم في وطنهم ، لاسيما وان البلدان التي يعملون بها لا تتيح لهم استثمار اي جزء من مدخراتهم في تلك البلدان بصورة مشروعة .

رابعا : ما يتمتع به الاردن من مناخ اقتصادي ملائم في ظل ظروف الامن والاستقرار السائدة ، مما جعل الاردن بصفة عامة وعمان بصفة خاصة قبلة انظار شركات التجارة والانتاج العالمية خصوصا في ظل الاوضاع المؤلمة في لبنان الشقيق ، لاسيما وان الحكومة الاردنية الرشيدة عملت على تشجيع هذه الشركات على ان تأخذ عمان مركزا لها عن طريق سن قوانين تشجيع الاستثمار ومعاملة المستثمرين الاجانب معاملة تفضيلية .

خامسا : قلة الفرص المتاحة للاستثمار في المشاريع الصناعية ، مما يجعل اصحاب رؤوس الاموال يتوجهون الى استثمار اموالهم في شراء الاراضي بقصد اعادة بيعها باسعار مرتفعة .

ولمعالجة هذه المشكلة ، فلعل المبادئ التالية تصلح لان تكون اساسا لذلك :

١ - وضع مخطط تنظيمي شامل للملكة تحدد بموجبه المناطق السكنية والصناعية والسياحية والتجارية ضمن حدود البلديات ، بحيث يمنع بيع الاراضي خارج هذا المخطط على ان تتولى امانة العاصمة والبلديات توصيل الخدمات والمرافق العامة داخل هذا المخطط فقط .

٢ - تعديل نظام ترخيص الابنية بشكل يسمح بالتوسع العمودي في البناء ، خاصة في مشاريع الابنية الجديدة وفي المناطق التي لم تتخذ طابعا معيناً حتى الآن ، واعطاء حوافز للشركات والمؤسسات التي تبني مساكن متعددة الطبقات عن طريق مساهمة بنك الاسكان في تمويل هذه المساكن واعطاؤها الاولوية عند الاقتراض .

٣ - تعديل قانون تشجيع الاستثمار للحد من الهجرة المستمرة من الريف الى المدن عن طريق تشجيع اقامة مشاريع صناعية وزراعية حيث تتواجد مراكز الانتاج الحقيقية وبحيث يقام الى جانب أي من تلك المشاريع تجمعات سكنية للعاملين فيها ، مع العمل على استنباط المياه الجوفية في المناطق الريفية بهدف خلق مناطق زراعية جديدة لربط المواطنين باراضيهم .

٤ - تشجيع اقامة الابنية السكنية التي تقل مساحتها عن (٢٠٠) م^٢ عن طريق تعديل نظام ترخيص الابنية ورفع رسوم الترخيص للابنية المنفردة التي تزيد مساحتها عن (٢٠٠) م^٢ .

٥ - العمل على تخفيض تكاليف البناء عن طريق تصنيع مواد البناء المحلية بتكاليف منخفضة .

وقد سبق القول في هذا المجال ان بنك الاسكان ساهم هذا العام في انشاء مصنع لانتاج الطوب الجيري الرهلي بتكاليف قليلة ، وبحيث يمكن الاستعاضة بانتاجه جزئياً عن مادة الحجر في البناء باعتبارها من المواد التي تزيد من تكلفة المباني نظراً لارتفاع تكاليف استخدامها .

٦ - توحيد وتخفيض الضرائب العقارية بهدف تنمية الاستثمارات في العقارات التجارية والصناعية والسكنية في اطار الخطط التنموية الشاملة .

٧ - تأسيس مراكز التدريب المتخصصة في المهن البنائية لتخريج الاعداد الكافية من الفنيين اللازمين لمواجهة التوسع في النشاط العمراني .

بنك الاسكان وخطط التنمية الثلاثية والخمسية

الخطّة الثلاثية:

من المعلوم ان خطة التنمية الثلاثية (١٩٧٣ - ١٩٧٥) قد استهدفت انشاء (٢١) ألف وحدة سكنية خلال سنوات الخطة ، قدرت تكاليفها بمبلغ (٣٢٧١) مليون دينار على ان ينفذ القطاع الخاص (١٠١٥٠) وحدة سكنية منها قدرت تكاليفها بمبلغ (٢٤) مليون دينار .

وقد لعب البنك دورا كبيرا في مجال تمويل انشاء وحدات سكنية للقطاع الخاص خلال سنوات الخطة الثلاثية ، ويظهر النجاح الملموس الذي حققه البنك في هذا المجال باستعراض اهم منجزاته خلال العامين الماضيين وفيما يلي عرض اجمالي لبعض المؤشرات التجميعية خلال عامي ١٩٧٥ ، ١٩٧٤ :

١ - منح البنك قروضا للقطاع الخاص بلغ عددها (٢٨١٠) قرضا خلال الفترة المذكورة وبذلك تمكن البنك من تمويل (٣٥٣٦) وحدة سكنية للقطاع الخاص تمويلا كليا أو جزئيا ، أي مانسبته ٣٥٪ من مجموع الوحدات التي اناطت خطة التنمية الثلاثية تنفيذها بالقطاع الخاص .

٢ - بلغت قيمة القروض التي وافق البنك على منحها للقطاع الخاص منذ تأسيسه وحتى ٣١/١٢/١٩٧٥ (١٠ر٤) مليون دينار أو ما نسبته ٤٣٪ من مجموع المبالغ التي اقترحت الخطة على القطاع الخاص تخصيصها للبناء السكني خلال سنوات الخطة .

٣ - بلغت المساحات التي مولها البنك لغاية ٣١/١٢/١٩٧٥ (٤٩٣ر٤) ألف م^٢ أو ما نسبته ٣٠٪ من مجموع مساحات الابنية التي رخص بانشائها خلال سنوات الخطة الثلاثية (١٩٧٣ - ١٩٧٥) حيث بلغ

اجمالي المساحات المرخصة خلال السنوات المذكورة (١٦٦) مليون م^٢ (١) .

الخطّة الخمسية :

أولت خطة التنمية الخمسية (١٩٧٦ - ١٩٨٠) قطاع الاسكان ما يستحقه من الاهتمام حيث خصصت مبالغ قدرت بنحو (٨٣) مليون دينار للاستثمار في هذا القطاع من أصل مجموع استثمارات الخطة البالغة (٧٦٥) مليون دينار .

وتحددت ابرز اهداف الاسكان في خطة التنمية الخمسية بما يلي :

- ١ - انشاء (٣١) ألف وحدة سكنية خلال سنوات الخطة تبلغ تكاليفها (٨٣) مليون دينار تمول من مختلف القطاعات .
 - ٢ - انشاء المساكن في مناطق النشاط الاقتصادي وفي الاماكن التي تتوافر فيها المرافق والخدمات العامة خارج اطار مدينتي عمان والزرقاء قدر الامكان .
 - ٣ - تخفيض كلفة بناء المساكن من خلال تطوير وتصنيع مواد وعناصر البناء المحلية واستعمال اسلوب الابنية المصنعة ووضع قياسات موحدة لعناصر البناء مما يتيح المجال للإستفادة من الانتاج الكبير ووفوراته .
 - ٤ - زيادة مساهمة قطاع ملكية المساكن في الانتاج المحلي الاجمالي من (١٧) مليون دينار عام ١٩٧٥ الى (٣٠) مليون دينار عام ١٩٨٠ .
- ومن المنتظر ان يساهم بنك الاسكان بدور كبير في سبيل تحقيق الاهداف السابقة حيث اناطت الخطة بالبنك تحقيق ما يلي :
- أ - تمويل وحدات سكنية للقطاع الخاص بقروض تبلغ في مجموعها (٢٥) مليون دينار .

ب - تشجيع اقامة الابنية متعددة الطوابق ، عن طريق تقديم قروض سكنية للشركات والمؤسسات التي تهتم ببناء الطوابق المتعدد ، علما بان البنك يقوم حاليا بتقديم قروض سكنية للتجار وللشركات التي ترغب باقامة مثل هذه المباني . وقد بلغت القروض التي قدمها البنك لمثل هذه الاغراض خلال عام ١٩٧٥ (١٧) مليون دينار .

ج - تعديل قانون البنك بحيث يسمح له بما يلي :

١ - تطوير الاراضي الواقعة ضمن حدود الباديات باستغلالها وبناء المساكن والمنشآت التجارية عليها .

٢ - القيام بالتعاون مع المؤسسات الاخرى بتشجيع وتمويل شركات تصنيع مستلزمات البناء والمساهمة برأسمالها وبخاصة صناعات الاجزاء الجاهزة .

د - تحقيق المزيد من الانتشار في توزيع خدمات بنك الاسكان عن طريق فتح فروع ومكاتب للبنك تغطي مختلف مناطق المملكة وبخاصة المناطق التي ستقام فيها مشاريع اقتصادية .

هذا علاوة على ان بنك الاسكان سيقوم بادارة مبلغ (١٠) ملايين دولار ستخصصها هيئة وادي الاردن لمشاريع الاسكان في الوادي ، حيث ستقوم الهيئة بتقديم قروض سكنية للمواطنين في الاغوار بهذه القيمة خلال سنوات الخطة .

بنك الاسكان عام ١٩٧٥

حقق البنك خلال عامه الثاني المزيد من الانجازات سواء في مجال تشجيع المدخرات الفردية واستقبال الودائع أو في مجال منح القروض السكنية للمواطنين أو في مجال تشجيع انشاء جمعيات الاسكان التعاونية والعمل على تخفيض تكاليف البناء ، واستطاع البنك خلال فترة عملة القصيرة نسبيا تأسيس وتشغيل عدد من الفروع والمكاتب الجديدة كجزء من خطة البنك الرامية الى اوصول خدماته الى مختلف مناطق المملكة ، كما قام هذا العام بخطوة رائدة تعتبر الاولى من نوعها في الشرق الاوسط حيث قام بتشغيل فرع متنقل للبنك محمولا على سياره باص كوسيلة لتوصيل خدمات الاقراض الى المواطنين في اماكن تجمعهم من ناحية وللوصول الى المدخرات الوطنية في كل قرية ومدينة في الاردن من ناحية اخرى ، كما جرى هذا العام تعديل قانون البنك رقم (٤) لسنة ١٩٧٤ بالقانون المؤقت رقم (١٤) لسنة ١٩٧٥ والقانون المؤقت رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٥ . بهدف زيادة موارد البنك وتوسيع مجالات نشاطه .

ونستعرض فيما يلي بشيء من التفصيل اهم التعديلات التي طرأت على قانون البنك والاهداف المقصودة منها .

القانون المؤقت رقم (١٤) لسنة ١٩٧٥:

صدرت الارادة الملكية السامية بتاريخ ١٦/٢/١٩٧٥ بالموافقة على القانون المؤقت رقم (١٤) لسنة ١٩٧٥ المعدل لقانون البنك الدائم رقم (٤) لسنة ١٩٧٤ وقد زاد رأس المال المصرح به للبنك بموجب هذا التعديل بحيث اصبح (١٢) مليون دينار بدلا من (٢) مليون دينار على ان تتم تغطية زيادة رأس المال البالغة عشرة ملايين دينار عن طريق استحداث اسهم جديدة تسمى (اسهم خاصة) تبلغ عشرة ملايين سهم وتبلغ قيمتها الاسمية عشرة ملايين دينار ، وعلى ان تغطي قيمة هذه الاسهم من مساهمات الدول الصديقة والشقيقة بالشروط التي يتم الاتفاق عليها مع البنك .

وقد كان الهدف من استحداث الاسهم الخاصة اتاحة الفرصة امام الحكومات والمؤسسات والهيئات من خارج المملكة الاردنية الهاشمية للمساهمة في رأس مال البنك .

وقد تم خلال العام الحالي الاتفاق على بيع خمسة ملايين سهم من الاسهم الخاصة حيث اكتتبت دولة الكويت الشقيقة بثلاثة ملايين سهم تبلغ قيمتها ثلاثة ملايين دينار كما اكتتبت دولة قطر الشقيقة بمليون سهم تبلغ قيمتها مليون دينار ، وازافة الى ذلك وقع اتفاق مبدئي بين الحكومة الاردنية والامبراطورية الايرانية الصديقة على مساهمتها بمليون سهم من الاسهم الخاصة تبلغ قيمتها مليون دينار .



السيد زهير الخوري رئيس مجلس الادارة/مدير عام بنك الاسكان وسعادة السيد احمد الدعيج رئيس المجموعة الاستشارية العقارية الكويتية الذي توقيعها اتفاقية مساهمة دولة الكويت الشقيق بمبلغ (٣) ملايين دينار من رأس مال البنك .

القانون المؤقت رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٥:

تمتع البنك بسيولة مرتفعة خلال عام ١٩٧٥ لاسيما بعد تسويق خمسة ملايين سهم من الاسهم الخاصة واصبح بمقدوره العمل على معالجة الازمة السكنية بصورة اكثر فعالية سواء عن طريق انشاء المباني لحسابه مباشرة بقصد البيع أو التأجير أو عن طريق المساهمة المباشرة في رؤوس أموال الشركات والمصانع التي تستهدف تخفيض تكاليف المباني .

لذا كان من الضروري تعديل قانون البنك على نحو يمكنه من توسيع مجالات نشاطه لتحقيق الاهداف السابقة ، وعليه صدر بتاريخ ١٦/١٢/١٩٧٥ القانون المؤقت رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٥ الذي تضمن احكاما جديدة وسعت مجالات عمل البنك .

وعلى هذا الاساس اصبح من ضمن اختصاصات البنك ما يلي :

١ - منح القروض السكنية لشركات البناء وتجار المباني الذين يرغبون ببناء الشقق والعمارات السكنية بقصد بيعها أو تأجيرها للمواطنين .

٢ - تقديم القروض السكنية لمدة اقصاها عشرون عاما علما بان احكام القانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٤ حددت الحد الاقصى لمدة سداد القرض بخمسة عشر عاما .

٣ - تملك الاراضي الصالحة للبناء عن طريق الشراء أو الاستملاك لاقامة المراكز السكنية أو التجارية أو السياحية عليها بغرض البيع أو التأجير أو الاستثمار على اي وجه يراه المجلس ملائما .

٤ - تأسيس شركات تصنيع أو تسويق مواد البناء ومستلزمات المباني أو اية شركات اخرى ذات علاقة بدعم الحركة العمرانية العامة في المملكة ، وتمويلها بما في ذلك المساهمة في رؤوس اموال هذه الشركات على النحو الذي يراه البنك ملائما .

- ٥ - تقديم الخدمات المصرفية لمؤسسة الاسكان وشركات تصنيع أو تسويق مواد البناء ومستلزمات المباني ولجمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان وجمعيات الادخار والتسليف للاغراض السكنية ولغيرهم من المستثمرين في قطاع الاسكان من القطاعين العام والخاص .
- ٦ - القيام باعمال امانة الاستثمار العقاري لحساب الغير .
- ٧ - منح القروض والتسهيلات الائتمانية لمؤسسة الاسكان أو لأي من المؤسسات العامة أو لغيرها من عملائه لقاء واحد أو أكثر من الضمانات التالية :
 - أ - الكفالات المقدمة من قبل الحكومة .
 - ب - الاوراق المالية الحكومية أو المضمونة من قبل الحكومة .
 - ج - الكمبيالات والاسناد الصادرة عن الحكومة أو عن أية جهة أخرى تضمن الحكومة التزاماتها تجاه الغير ضمانة مطلقة .

انجازات البنك خلال عام ١٩٧٥

أولاً: نشاط الاقراض

شهد عام ١٩٧٥ نشاطا ملحوظا للبنك في مجال الاقراض ، فبلغ عدد القروض السكنية التي وافق البنك على منحها خلال عام ١٩٧٥ (٢٠٩٢) قرضا سكنيا منحت لتمويل (٢٧٧٤) وحدة سكنية في مقابل (٧١٨) قرضا منحها البنك خلال عام ١٩٧٤ منحت لتمويل (٧٦٢) وحدة سكنية ، اي أن عدد القروض التي منحها البنك ارتفع بمعدل ١٩١٪ خلال العام الحالي كما زاد عدد الوحدات السكنية التي مولها البنك بنسبة ٢٦٤٪ . وقد بلغ اجمالي قيمة القروض التي وافق البنك على منحها خلال العام الحالي (٨٢٦) مليون دينار مقابل (١٢٨) مليون دينار تمت الموافقة عليها خلال العام الماضي أي ان قيمة القروض الموافق عليها تضاعفت حوالي (٥) مرات خلال عام ١٩٧٥ .

ومن ناحية ثانية بلغت مساحات الوحدات السكنية التي ساهم البنك في تمويلها خلال عام ١٩٧٥ (٣٩٢) ألف متر مربع مقابل (١٠١٢) ألف متر مربع ساهم البنك في تمويلها خلال عام ١٩٧٤ ، اي ان المساحات التي ساهم البنك في تمويلها ارتفعت بنسبة ٢٨٧٪ خلال هذا العام .

وقد استخدمت القروض التي منحها البنك لاغراض انشاء أو اكمال أو توسيع أو شراء وحدات سكنية للمواطنين .

ويبين الجدول رقم (٤) تصنيفا للقروض السكنية التي منحها البنك خلال عامي ١٩٧٤ و ٩٧٥ وفقا للغايات السابقة .

جدول رقم (٤)

القروض التي منحها البنك خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ مصنفة حسب غاياتها

(المبالغ بملايين الدينار والمساحات بالآلاف الامتار المربعة)

الغاية من القرض	عدد القروض		عدد الوحدات السكنية		مبالغ القروض الممنوحة		مساحة الوحدات السكنية الممولة	
	عام ٧٤ هـ	عام ٧٥ هـ	عام ٧٤ هـ	عام ٧٥ هـ	عام ٧٤ هـ	عام ٧٥ هـ	عام ٧٤ هـ	عام ٧٥ هـ
انشاء	٤٦٤	١٣٦٠	٤٧٣	١٨٩٨	١,٢٨١	١,٥٧٦	٥٨,٠	٢٧٣,٠
اكتمال	٢٠٠	٥٢٠	٢٣٣	٦٥٥	٠,٤٤٠	١,٥٤٠	٣٧,١	٩٩,٠
توسيع	٢٨	١٣٤	٢٩	١٤٣	٠,٠٤٠	٠,٢٣٠	٢,٠	١٠,٢
شراء	٢٦	٧٨	٢٧	٧٨	٠,٠٨٠	٠,٢٤٠	٣,٤	١٠,٠
المجموع	٧١٨	٢٠٩٢	٧٦٢	٢٧٧٤	١,٨٤١	١,٥٨٦	١٠١,٢	٣٩٢,٢

ويتضح من الجدول السابق ان عدد القروض الممنوحة خلال عام ١٩٧٥ بغرض انشاء مساكن جديدة يزيد بمقدار (٨٩٦) قرصا عما كان عليه الوضع خلال عام ١٩٧٤ ، اي بنسبة ١٩٣٪ . كما ان قيمة القروض الممنوحة لهذه الغايات تزيد بنسبة ٤١٣٪ ، كما يلاحظ ان هذه القيمة تشكل ما نسبته ٧٦٪ من اجمالي قيمة القروض الممنوحة لمختلف الغايات خلال عام ١٩٧٥ .

ويلاحظ ايضا ان عدد القروض الممنوحة عام ١٩٧٥ بغرض اكمال مباني ومساكن قائمة على الهيكل يزيد بمقدار (٣٢٠) قرصا عما كان عليه الحال خلال عام ١٩٧٤ ، اي بنسبة ١٦٠٪ ، كما ان قيمة القروض الممنوحة لهذه الغايات تزيد بنسبة ٢٥٠٪ وتشكل هذه القيمة ما نسبته ١٨٪ من اجمالي قيمة القروض الممنوحة لمختلف الغايات خلال عام ١٩٧٥ .

واذا اخذنا بعين الاعتبار ما منح خلال عام ١٩٧٥ لاغراض التوسع في وحدات سكنية قائمة اضافة الى ما منح لاغراض الانشاء أو الاكمال فان اجمالي قيمة القروض التي منحت خلال عام ١٩٧٥ لاغراض اضافة مساحات سكنية جديدة يبلغ (٨٣) مليون دينار أي ما نسبته ٩٧٪ من اجمالي قيمة القروض الممنوحة خلال عام ١٩٧٥ مما يشير بوضوح الى ان

سياسة البنك التمويلية تهدف في الاساس الى زيادة عرض المساكن والمساحات السكنية عن طريق التوسع في تمويل عمليات انشاء مساكن بالدرجة الاولى وعن طريق المساهمة في اكمال أو توسيع المساكن والمباني القائمة بالدرجة الثانية . وفي اتباع البنك لهذه السياسة يكون قد استجاب الى ابرز اهدافه الرامية الى « تنشيط بناء دور السكن والمنشآت السكنية أو اكمالها أو توسيعها » .

ومنذ مطلع عام ١٩٧٥ عمل البنك على تعديل لائحة شؤون الاقراض والتسليف لديه بحيث اصبح يمنح القروض السكنية لتجار المباني وشركات البناء ممن يرغبون في انشاء أو اكمال عمارات سكنية بغرض بيعها كمشقق جاهزة أو تأجيرها للمواطنين ، ولا تتمتع هذه القروض باسعار الفوائد التفضيلية والمزايا التي يتعامل بها البنك مع المقترضين من الافراد واعضاء جمعيات الاسكان التعاونية حيث يتقاضى البنك فوائد على القروض التجارية تبلغ نسبتها ٩٪ سنويا بالاضافة الى عمولة التزام تبلغ ٣٪ على قيمة القرض الممنوح .



مسكن شعبي موله البنك بقرض فردي

وعلى هذا الأساس أصبح البنك يقدم القروض السكنية للجهات التالية :

- ١ - الافراد .
 - ٢ - جمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان .
 - ٣ - تجار المباني وشركات البناء لاغراض البيع والتأجير .
 - ٤ - الهيئات والمؤسسات العامة .
- ويبين الجدول رقم (٥) القروض التي منحها البنك خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ موزعة على الجهات المستفيدة .

جدول رقم (٥)
القروض التي منحها البنك خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ مصنفة حسب
الجهات المستفيدة
(المبالغ بملايين الدنانير والمساحات بالآلاف الامتار المربعة)

الجهة المستفيدة	عدد القروض		عدد الوحدات السكنية الممولة		مبالغ القروض		مساحة الوحدات السكنية الممولة	
	٧٤ عام	٧٥ عام	٧٤ عام	٧٥ عام	٧٤ عام	٧٥ عام	٧٤ عام	٧٥ عام
الافراد	٤٦٤	٦٨٤	٢٠٠٤	٢١٤٤	١,٦١	١,٦١	٤٦١	٤٦١
جمعيات الاسكان	٥٤	٧٨	٦	١٩٧	٢٣	٢٣	١,٠٥	١,٠٥
التعاونية	٥٤	٧٨	٦	١٩٧	٢٣	٢٣	١,٠٥	١,٠٥
التجار	-	٨١	-	٤٣٢	-	-	١,٦٨	-
هيئات ومؤسسات عامة	-	١	-	٠٠١	-	-	٣٩	-
المجموع	٧١٨	٧٦٢	٢٠٩٢	٢٧٧٤	١,٨٤	١,٨٤	٢,٨٥	٢,٨٥

ويتضح من الجدول السابق ما يلي :

- أ - ارتفع عدد القروض الممنوحة للافراد الى (٢٠٠٤) قرضا خلال عام ١٩٧٥ ، كما ان المبالغ الممنوحة للافراد ارتفعت الى (٥٤٦) (٥٤٦)

مليون دينار خلال عام ١٩٧٥ بزيادة تبلغ نسبتها ٢٣٩٪ عن العام الماضي .

- ب - ارتفعت المبالغ الممنوحة لجمعيات الاسكان التعاونية الى (١٠٥) مليون دينار خلال عام ١٩٧٥ مقابل (٢٣) مليون دينار خلال عام ١٩٧٤ ، أي ان البنك توسع في منح القروض السكنية لجمعيات وصناديق الاسكان التعاونية خلال العام الحالي بشكل كبير .
- ج - بلغ عدد القروض التجارية التي منحها البنك خلال العام الحالي (٨١) قرصا ، وبلغت قيمتها (١٧) مليون دينار أو ما نسبته ١٦٪ من اجمالي قيمة القروض الممنوحة خلال عام ١٩٧٥ .



عمارة سكنية مولها البنك بقرض تجاري

وتمشيا مع سياسة البنك الثابتة التي تعطي الأولوية في منح القروض السكنية للمواطنين من ذوي الدخل المحدود في مختلف مناطق المملكة ، فقد توزعت قروض عام ١٩٧٥ على مختلف محافظات والوية المملكة ، ويبين الجدول رقم (٦) القروض التي وافق عليها البنك خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ حسب توزيعها الجغرافي .

جدول رقم (٦)

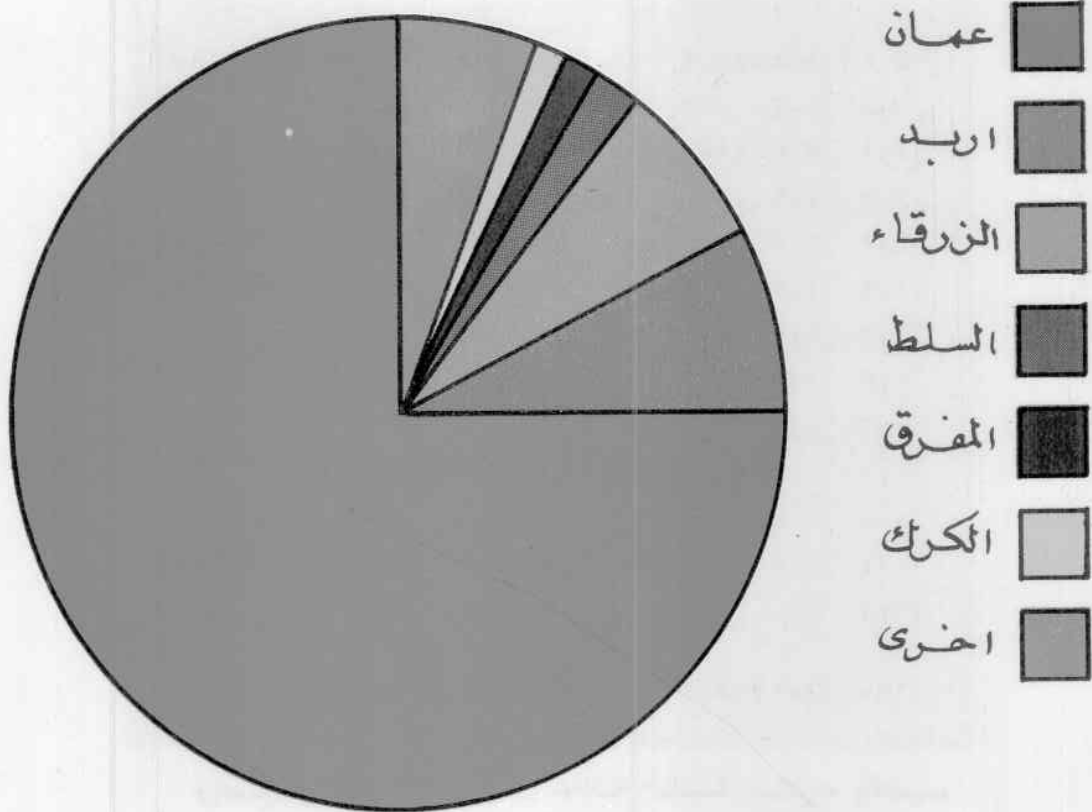
القروض الممنوحة خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ حسب التوزيع الجغرافي

(المبالغ بالآلاف الدينار والمساحات بالآلاف الامتار المربعة)

المدينة	عدد القروض		المبالغ		المساحات الممولة		التوزيع النسبي للمبالغ الممنوحة	
	عام ٧٤	عام ٧٥	عام ٧٤	عام ٧٥	عام ٧٤	عام ٧٥	عام ٧٤	عام ٧٥
عمان	٣٩٠	١٠٩٥	١٢٥٩	٦٤٥٣	٦٤	٢٨٠,٩	٦٨,٥	٧٥,٢
اربند	٨٣	٣٣٢	١٥٥	٦٦٦	٩,٤	٣٥	٨,٤	٧,٨
السلط	٧١	٩٠	١٣٤	١٨١	٨	١٠,٥	٧,٣	٢,١
الكرك	٤٣	٥١	٧٣	١٢٨	٥	٦,٠	٤,١	١,٥
الزرقاء	٤١	٢٨٠	٨٠	٥٩٦	٥	٣٢,٣	٣,٣	٦,٩
مادبا	٢٦	٧٤	٤٣	١٦٢	٣	٧,٩	٢,٣	١,٩
المفرق	٢٤	٦١	٣٤	١٢٩	٢,٤	٧,٠	١,٨	١,٥
الطفيلة	١٧	١٣	٢٤	٢٧	٢	١,٤	١,٣	٠,٣
عجلون	٩	٣٤	١٤	٥٥	٢,٦	٨,٠	٠,٧	٠,٦
جرش	٩	٢٤	١٥	٤٨	٢,٨	٩,٠	٠,٨	٠,٦
معان	٢	٦	٤	١٢	٠,٥	٢,٢	٠,٢	٠,١
الرمثا	٣	١٩	٧	٣١	١,٨	٥,٠	٠,٣	٠,٤
اخرى	-	١٣	-	٩٠	٣,٥	-	-	١,١
المجموع	٧١٨	٢٠٩٢	١٨٤٢	٨٥٧٨	١٠١,٢	٣٩٢,٢	١٠٠	١٠٠

ويتضح من الجدول السابق ان محافظة العاصمة استأثرت بالنصيب الاكبر من القروض الممنوحة خلال عامي ١٩٧٤ و ١٩٧٥ ، تليها محافظة اربند ثم لواء الزرقاء ، هذا على الرغم من ان سياسة البنك تعطي الاولوية في الاقراض للطلبات الواردة من خارج محافظتي العاصمة ولواء الزرقاء ، اي ان ارتفاع نسبة القروض الممنوحة في محافظة العاصمة يفسره قلة

ايضاح بياني رقم "٢"



القروض التي وافق عليها البنك خلال عام ١٩٧٥ حسب التوزيع الجغرافي .

الطلبات الواردة من المحافظات والمدن الاخرى بالمقارنة مع الطلبات الواردة من محافظة العاصمة ، هذا مع ملاحظة ان العاصمة تستأثر بالنسبة الكبرى من مجموع النشاط الاقتصادي في المملكة ، علاوة على أن مؤسسة الاسكان توقفت عن تنفيذ أية مشاريع سكنية فيها خلال سنوات الخطة الثلاثية الماضية بهدف تركيز جهودها في تنفيذ المشاريع السكنية في مناطق الانتاج الزراعي والصناعي خارج محافظة العاصمة . على أن البنك يسعى الى تحسين نصيب المحافظات والمدن الاخرى من قروضه عن طريق التوسع في افتتاح الفروع والمكاتب فيها ، وما يذكر ان سياسة افتتاح المكاتب والفروع الجديدة خارج محافظة العاصمة قد حققت نجاحا يستحق الاهتمام في هذا المجال اذ ارتفع عدد ومبالغ القروض الممنوحة في جميع المدن التي افتتحت بها فروع او مكاتب جديدة للبنك بشكل ملموس وواضح قياسا بما كان عليه الوضع في العام السابق .

وبصورة عامة ، يلاحظ ان متوسط تمويل البنك للوحدة السكنية الواحدة بلغ (٣٠٩٢) دينار خلال العام الحالي ، وبلغ متوسط مساهمة البنك في تمويل المتر المربع الواحد من البناء (٢١) دينار ، مما يشير بجلاء الى مدى تركيز البنك في سياسته الاقراضية على تلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين من ذوي الدخل المحدود والمتوسط والمتدني .

المستغل من القروض وانتظام التسديدات

بلغت القروض التي وافق عليها البنك منذ تأسيسه وحتى نهاية العام الحالي (١٠ر٤) مليون دينار كان رصيد المستغل منها في ايدي المقترضين (٥ر٣) مليون دينار بتاريخ ١٢/٣١/١٩٧٥ .

ويعتز البنك في تجربته بنجاح سياسته في مجال تحصيلات اقساط القروض في مواعيدها وبصورة منتظمة حيث بلغ اجمالي الاقساط المستحقة للتسديد خلال العام الحالي حوالي (٢٢٧) ألف دينار تسددت بالكامل

فيما عدا نسبة بسيطة لا تتعدى ٠.١٪ من اجمالي قيمة هذه الاقساط ،
أي اقل من ١٪ بكثير .

ولا يفوت ادارة البنك في هذا المجال ان تسجل بالشكر والتقدير ما
تجده من تعاون لدى المقترضين والمسؤولين في مختلف الشركار والمؤسسات
والدوائر الاردنية في مجال تأمين انتظام تسديد اقساط القروض في
مواعيدها .

ثانياً: نشاط الودائع

تمكن بنك الاسكان حتى نهاية العام الحالي من اجتذاب وداائع بلغت
قيمتها (١٠٧) مليون دينار مقابل (٣١) مليون دينار في نهاية عام
١٩٧٤ أي ان الودائع تضاعفت اكثر من (٣) مرات خلال هذا العام بالمقارنة
مع العام السابق .

ويبين الجدول رقم (٧) وداائع البنك كما هي في ١٢/٣١/١٩٧٥ موزعة
على الانواع المختلفة من الحسابات .

جدول رقم (٧)

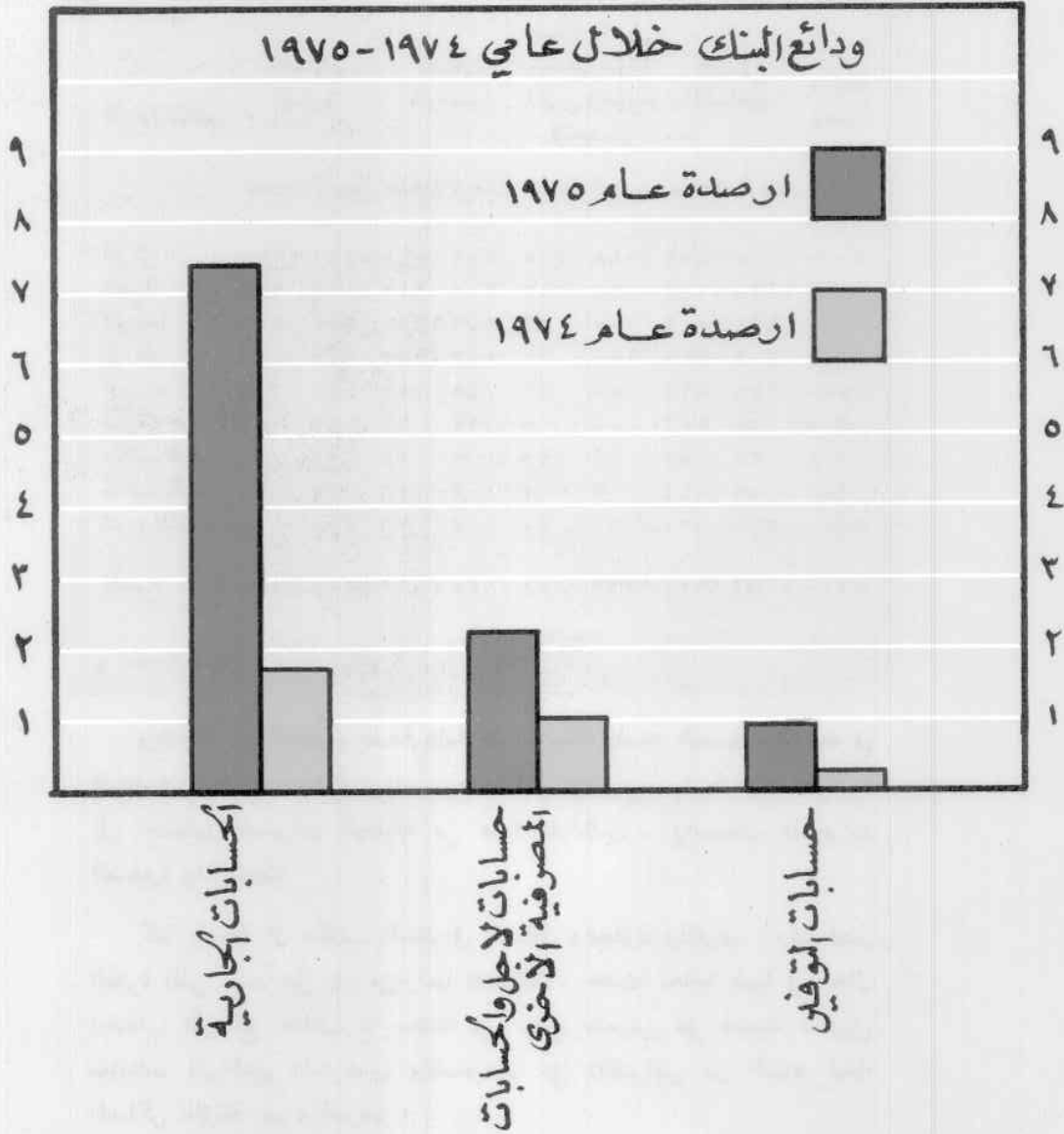
ودائع البنك كما هي في ١٢/٣١/١٩٧٥

نوع الحساب	عدد الحسابات المفتوحة لغاية تاريخه	الرصيد بتاريخه بالمليون دينار	النسبة المئوية لارصدة الحسابات
الحسابات الجارية	٤٩٥١	٧,٤٦	٪٦٩,٨٥
حسابات الوفير حسابات الودائع لاجل والخاضعة لاشعار والحسابات	٣٨٩٩	٠,٩٤	٪٨,٨٩
المصرفية الاخرى	٧٨٤	٢,٢٧	٪٢١,٢٦
المجموع	٩٦٣٤	١٠,٦٧	٪١٠٠

وقد توزعت ارصدة الودائع بتاريخ ١٢/٣١/١٩٧٥ ما بين فروع
ومكاتب البنك المختلفة كما هو مبين في الجدول رقم (٨) .

ايضاح بياني رقم "٣"

الرصيد بالمليون دينار



جدول رقم (٨)

ودائع البنك كما هي في ١٩٧٥/١٢/٣١ موزعة على مختلف الفروع والمكاتب

(الرصيد بالالف دينار)

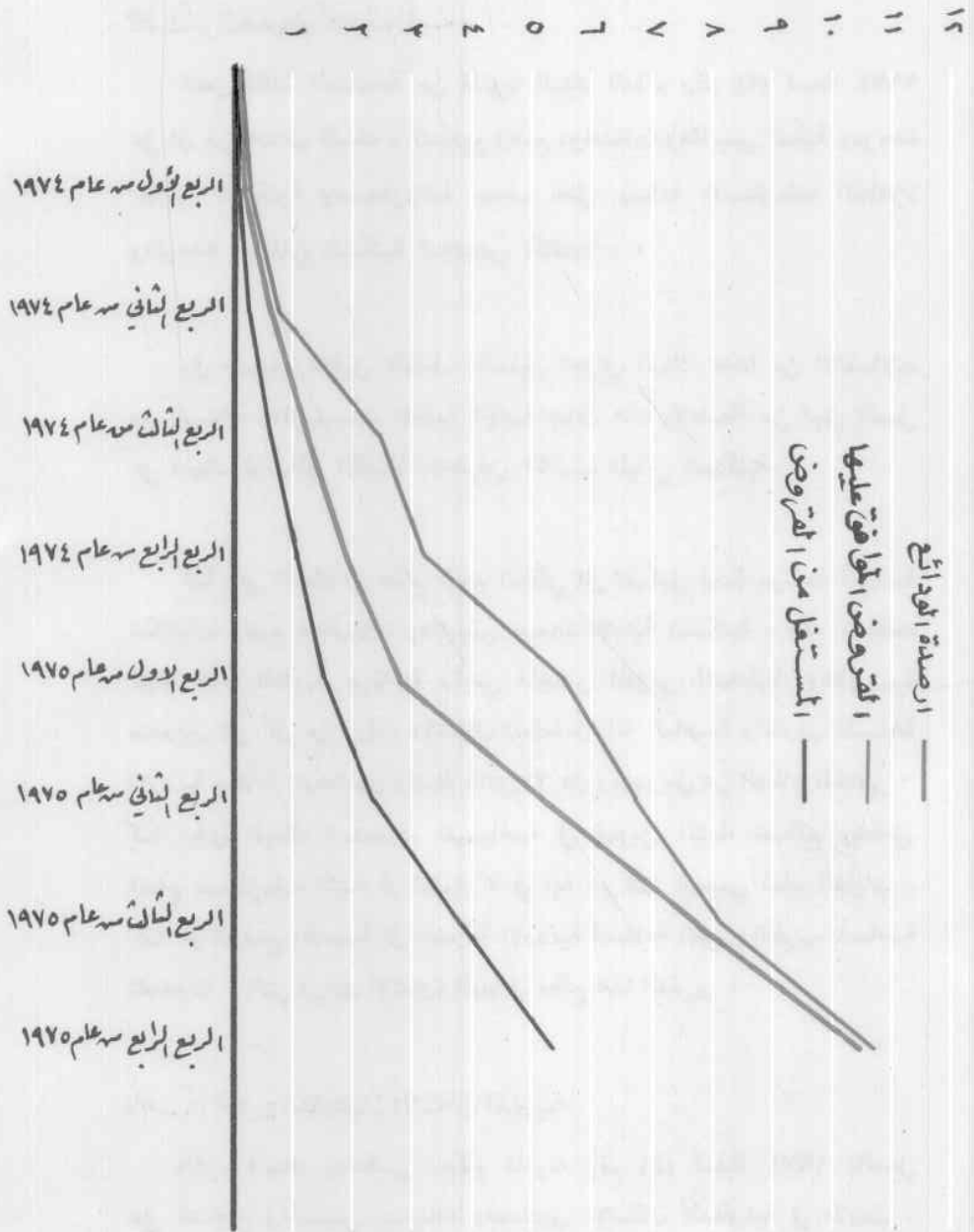
الفرع/المكتب	الحسابات الجارية		حسابات التوفير		حسابات لاجل وحسابات مصرفية اخرى وخاضعة لاشعار		مجموع الحسابات	متوسط رصيد الحساب
	عدد	الرصيد	عدد	الرصيد	عدد	الرصيد		
المركز	٢٣١٣	٥٢١٠	٨٣٥	٢٠٧	٤٠٥	١٧٤٨	٣٥٥٣	٧١٦٥
المدينة	٦١٤	١٠٣٩	٩٤٩	٣٠٠	١١١	١٩٨	١٦٧٤	١٥٣٨
اللويدة	٣١٧	٣١٢	١٣٩١	٢٤٩	٩٦	١٠٠	١٨٠٤	٦٦١
الزرقاء	٨٦٧	٢٧٤	٤٣٥	١٢٧	٦٩	١٠١	١٣٧١	٥٠٢
اربند	٦٢٥	١٩٠	١٥٧	٤٥	٣٩	٣٦	٨٢١	٢٧١
مكتب عجلون	٥٩	٤٧	٣٩	١٢	٨	٥	١٠٦	٦٤
مكتب السلط	٣١	٢٢	٣١	٣	١٢	١٢	٧٤	٣٧
مكتب المفرق	٧١	٤٣	٢٦	٧	٤	٩	١٠١	٥٩
الفرع المتنقل	٥٤	٣١٨	٣٦	٣	٤٠	٦٠	١٣٠	٣٨١
المجموع	٤٩٥١	٧٤٥٥	٣٨٩٩	٩٥٣	٧٨٤	٢٢٦٩	٩٦٣٤	١٠٦٧٨

* مقربا لا قرب مائة دينار .

ويلاحظ من الجدول بصفة عامة ان متوسط رصيد الحساب الواحد في البنك لا يتجاوز (١١٠٠) دينار ، مما يعكس بوضوح سياسة البنك الرامية الى اجتذاب المدخرات الحقيقية من عامة المواطنين ، واصحاب المدخرات الصغيرة والمتوسطة .

كما يلاحظ ان مكاتب البنك في السلط وعجلون والمفرق ، رغم قصر الفترة التي مرت على بدء مزاولتها لاعمالها ، حققت نجاحا طيبا في مجال اجتذاب الودائع بخلاف ما حققته من نجاح ملموس على صعيد تسهيل معاملات المواطنين المقترضين وتشجيعهم على الاقتراض من البنك لبناء المساكن اللائقة بهم وبأسرهم .

ايضاح بياني رقم "٤"



ثالثاً: تخفيض تكاليف البناء

تنص المادة السادسة من قانون البنك الدائم رقم (٤) لسنة ١٩٧٤ على ان من اهداف البنك « تشجيع وضع مواصفات ومقاييس نمطية وموحدة للابنية السكنية ومستلزماتها بهدف خلق صناعة المستلزمات الجاهزة والموحدة للمباني السكنية لتخفيض تكلفتها » .

وفي سبيل تحقيق الهدف السابق اجرى البنك عددا من الاتصالات مع الهيئات والمؤسسات المحلية المهتمة بمثل هذه الانشطة من اجل العمل على ايجاد الوسائل الكفيلة بتخفيض تكاليف المباني السكنية .

كما دعى البنك في مطلع العام الحالي الى تشكيل لجنة موسعة لدراسة امكانيات وضع مواصفات ومقاييس موحدة للابنية السكنية ، وقد تشكلت لجنة لهذه الغاية برئاسة رئيس المجلس القومي للتخطيط وعضوية مندوبين عن كل من وزارة الاشغال العامة وامانة العاصمة والقوات المسلحة الاردنية ونقابة المهندسين وهيئة وادي الاردن ومندوبين عن القطاع الخاص . كما ابدى البنك استعداداه للمساهمة في تمويل انشاء مصانع ومعامل انتاج مستلزمات البناء أو المشاركة في اية شركات تؤسس لهذه الغايات ، كما هو الوضع بالنسبة الى الشركة الاردنية لصناعة الجير والطوب المساهمة المحدودة . التي وردت الاشارة اليها في مطلع هذا التقرير .

رابعاً: تشجيع انشاء جمعيات الاسكان التعاونية

التزم البنك بمقتضى احكام قانونه رقم (٤) لسنة ١٩٧٤ بالعمل على تشجيع وتأسيس جمعيات وصناديق الاسكان التعاونية في الاردن ،

تمهيدا لمدها بالتمويل اللازم لاقامة مشاريع سكنية لاعضاءها ، وقد سبق القول ان بنك الاسكان منح قروضا سكنية لجمعيات وصناديق الاسكان التعاونية خلال العام الحالي بلغت قيمتها (١٠٥) مليون دينار باسعار فائدة تفضيلية يبلغ حدها الاقصى ٧.٥٪ سنويا .

ومما يذكر ان فكرة تأسيس جمعيات الاسكان التعاونية لاقت اقبالا جيدا بين مختلف فئات المواطنين في الاردن ، وخاصة بين فئات الموظفين الذين لا يقدرون على البناء اعتمادا على مواردهم الخاصة في ظل ارتفاع اسعار الاراضي وارتفاع تكاليف البناء على هذا النحو الذي نلاحظه هذه الايام . وتبعاً لذلك شهد عام ١٩٧٥ تسجيل (٢٢) جمعية اسكان تعاونية جديدة مقابل (١٥) جمعية تسجلت خلال العام الماضي أي بزيادة قدرها (٧) جمعيات ، علما بأن مجموع جمعيات الاسكان التعاونية التي سجلت في المملكة في الفترة الواقعة بين عامي ١٩٥٤ و ١٩٧٣ بلغ خمسة عشر جمعية فقط .

ومن ناحية اخرى وجه البنك لهذا العام رسائل لكافة مساهمي البنك وعملائه من المودعين من الاردنيين العاملين في دولة الكويت ودول الخليج العربي الشقيقة مقترحا عليهم المبادرة الى تأسيس جمعيات اسكان تعاونية لهم ، وابدى استعداداه لتقديم قروض سكنية لهذه الجمعيات ، بغية توفير المسكن اللائم لاي من هؤلاء المواطنين لدى عودته الى وطنه .

وقد تلقى البنك فيضا من الرسائل التي تنم عن تحمس أصحابها لهذه الفكرة ويأمل البنك ان تسفر هذه الجهود عن اقامة العديد من جمعيات الاسكان التعاونية للمواطنين الاردنيين العاملين في الكويت ودول الخليج العربي في وقت قريب .

ويبين الجدول رقم (٩) أسماء جمعيات الاسكان التعاونية التي
تسجلت خلال العام الحالي .

جدول رقم (٩)
جمعيات الاسكان التعاونية التي تسجلت خلال عام ١٩٧٥

الرقم	اسم الجمعية	مركز العمل	عدد الاعضاء
١	جمعية اسكان موظفي امانة العاصمة التعاونية للاسكان	عمان	١٩
٢	جمعية اسكان موظفي رئاسة الوزراء	»	٢٩
٣	جمعية اسكان موظفي وزارة الشؤون والمقدسات	»	٢١
٤	جمعية اسكان موظفي وزارة الثقافة والاعلام	»	٣٠
٥	جمعية البتراء التعاونية للاسكان/مختلطة من موظفي الدولة	»	١٠
٦	جمعية التقم التعاونية للاسكان	»	٢١
٧	جمعية اسكان موظفي مؤسسة الروافد وهيئة وادي الاردن	»	١٦
٨	جمعية اسكان موظفي وزارة الزراعة التعاونية	الكرك	٣٦
٩	جمعية اسكان موظفي ومستغلي وزارة الداخلية والشؤون البلدية والقروية	عمان	٢٥
١٠	جمعية اسكان موظفي الجمعية العلمية الملكية	»	٢٣
١١	جمعية اسكان اطباء الاسنان التعاونية	»	١٧
١٢	جمعية اسكان الصيادلة التعاونية	»	١٨
١٣	جمعية الاسكان التعاونية للمهندسين الزراعيين	اربد	١٢
١٤	جمعية عملي التعاونية للاسكان	مذي/اربد	٢٠
١٥	جمعية اسكان موظفي بنك الاسكان	عمان	١٨
١٦	جمعية اسكان موظفي معهد الادارة العامة	»	٢٤
١٧	جمعية اسكان موظفي المؤسسة البحرية لينا، العقبة	العقبة	٥٣
١٨	جمعية اسكان موظفي وزارة المواصلات/البريد	عمان	١٩
١٩	جمعية الرازي التعاونية للاسكان	»	٢٢
٢٠	جمعية الاحصاءات التعاونية للاسكان	»	١٨
٢١	جمعية اسكان موظفي المنظمة التعاونية الاردنية	»	٢٦
٢٢	جمعية البرموك التعاونية لاسكان المهندسين	»	١٩



مشروع اسكان جمعية الرشيد التعاونية الذي ساهم البنك في تمويله

خامساً: الاستثمارات العقارية

عمل البنك هذا العام على تعديل قانونه ، بحيث اصبح من ضمن اختصاصاته استثمار امواله عن طريق تنفيذ المباني السكنية والتجارية بنفسه ، وكان اول عمل للبنك في هذا المجال الاعلان عن اقامة اضخم بناء في الاردن ليكون مركزا تجاريا وسكنيا حديثا وعصريا .

وقد اشترى البنك لهذه الغاية قطعة ارض تبلغ مساحتها عشرة دونمات و (٨١٧) مترا مربعا قرب وزارة الداخلية في مدينة عمان ، لتنفيذ هذا المشروع عليها ، وكلف احدى المؤسسات الهندسية المعروفة بوضع تصاميم المبنى وينتظر ان تكون مساحة البناء فوق الارض حوالي (٥٠) ألف م^٢ . كما ينتظر ان تبدأ اعمال الحفريات في المشروع قبل نهاية الثلث الاول من عام ١٩٧٦ .

وسيقوم البنك بتأجير هذا المبنى للشركات والمؤسسات الاجنبية والاردنية ، حيث سيتضمن المبنى مكاتب من الدرجة الاولى ومراكز تجارية وصلات عرض ومطاعم كما سيكون مزودا بأحدث اجهزة الاتصال وبأحدث اجهزة تكييف الهواء لتوفير الراحة وسرعة العمل .

وتأتي اقامة هذا البناء تلبية لرغبة عدد كبير من الشركات العالمية باتخاذ عمان مركزا لها وتأكيدا للتقدم الاقتصادي الذي احرزته المملكة .

سادساً: الفروع والمكاتب الجديدة

امتدادا للسياسة التي انتهجها البنك منذ مراحل تأسيسه الاولى والمتمثلة في ايصال خدماته لتشمل كافة محافظات والوية المملكة ، فقد عمل البنك على افتتاح عدد من الفروع والمكاتب الجديدة خلال العام الحالي ، فتم هذا العام افتتاح فرع للبنك في وسط مدينة عمان (فرع المدينة) وثلاثة مكاتب جديدة في ثلاث مدن مختلفة ، تمارس نشاطاتها في مكاتب فروع مؤسسة الاقراض الزراعي الكائنة في عجلون والسلط والمفرق بالاضافة الى الفروع المتنقل .

وتمارس المكاتب الجديدة الاعمال المصرفية المعتادة بما في ذلك تلقي الودائع وفتح الحسابات المختلفة وقبول طلبات الاقراض واعداد التوصيات المناسبة بشأنها للادارة العامة .

وفيما يلي نعرض بايجاز انجازات الفروع والمكاتب الجديدة التي تأسست خلال العام الحالي :

١. فرع المدينة

افتتح بتاريخ ١٩٧٥/٢/٣ ، وتمكن من تحقيق ارقام قياسية في مجال اجتذاب الودائع حيث بلغت ودائعه (١ر٥٤) مليون دينار بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٢١ كما بلغت القروض السكنية التي منحها (٧٠) قرصا تبلغ قيمتها (٢٣٢) ألف دينار .

٢. مكتب السلط

افتتح بتاريخ ١٩٧٥/٧/١٥ ، وتمكن من اجتذاب ودائع بلغت (٣٧٢٧٦) دينار في نهاية العام الحالي ، وبلغت القروض التي وافق على منحها للمواطنين (٤١) قرضا تبلغ قيمتها (٧٩) ألف دينار .

٣. مكتب مجلون

افتتح بتاريخ ١٩٧٥/٧/١٥ ، وتمكن من اجتذاب ودائع بلغت (٦٣٧٥٤) دينار في نهاية العام الحالي كما بلغت القروض التي وافق على منحها للمواطنين (٢٦) قرضا تبلغ قيمتها (٤٥) ألف دينار .

٤. مكتب المفرق

افتتح بتاريخ ١٩٧٥/٩/١ وقد بلغت ودائعه (٥٩٦٠٧) دينار في نهاية العام الحالي كما بلغت القروض التي وافق على منحها للمواطنين (٤٢) قرضا تبلغ قيمتها (٨٧) ألف دينار .



سمو الامير حسن لدى زيارته فرع المدينة في شهر ايار ١٩٧٥

٥. الفرع المتنقل

جاءت فكرة الفرع المتنقل انطلاقا من السياسة العامة للدولة التي اقلت على عاتق بنك الاسكان دعم وتشجيع الحركة العمرانية في المملكة وصولا الى الحد من ارتفاع ايجارات المساكن وتخفيف الازمة السكنية ، وتحقيقا للسياسة النقدية الرامية الى امتصاص السيولة من ايدي المواطنين ، فبادرت ادارة البنك الى تشغيل هذا الفرع بقصد توصيل خدمات البنك الى المواطنين في المدن والارياف والقرى المحرومة من الخدمات المصرفية والتي لا يكون حجم العمل المصرفي فيها مبررا لانشاء فروع ثابتة . وقد باشر الفرع المتنقل نشاطه مصحوبا بحملة اعلامية استهدفت نشر الوعي المصرفي بين المواطنين .



الفرع المتنقل بجانب احد المساكن الشعبية التي ساهم البنك في تمويلها في قرية الجويدة

ويقوم الفرع المتنقل حاليا بممارسة جميع الاعمال المصرفية المعتادة في البنك بما في ذلك قبول طلبات الاقتراض والكشف الفوري على عقارات

المواطنين الذين يتقدمون بطلبات الاقتراض ، وكذلك قبول الودائع وفتح كافة انواع الحسابات الادخارية .

ويزاول جهاز الفرع المتنقل انشطته هذه في مباني المجالس البلدية والمؤسسات الاخرى التي تبدي استعدادا لاستضافة جهاز الفرع اثناء عمله في محافظتي العاصمة والبلقاء اللتين اخيرتا موطنا لهذه التجربة .

ومن الجدير بالذكر ان المسؤولين في هذه المجالس والمؤسسات يبذلون تعاوننا ملموسا مع موظفي الفرع كما أن المواطنين يظهرون اقبالا متزايدا للتعامل مع الفرع ادراكا منهم للدور الذي يلعبه البنك في العمل على معالجة الازمة السكنية في الاردن .

ويذكر ان الفرع المتنقل من خلال ممارسته لاعماله في مختلف مناطق المملكة انما يساعد الادارة العامة في الكشف عن المناطق التي يكون حجم العمل فيها مبررا لتأسيس فرع دائم للبنك . وعلى الرغم من قصر الفترة التي مرت على بداية ممارسة الفرع المتنقل لنشاطه الا انه تمكن من اجتذاب ودائع بلغت قيمتها بتاريخ ١٢/٣١ / ١٩٧٥ (٣٨١) ألف دينار كما تمكن من استلام عدد من طلبات الاقتراض تمت الموافقة على (٤٦) قرضا منها تبلغ قيمتها (١١٥) ألف دينار .

تعاون البنك مع مؤسسة الاقراض الزراعي

كان للتعاون المشكور الذي تبديه مكاتب مؤسسة الاقراض الزراعي الاثر الكبير في مساعدة البنك على ايصال خدماته الى المدن التي لا تتواجد فيها فروع أو مكاتب ثابتة للبنك . وتبلغ فروع المؤسسة (١٤) فرعا موزعة على مختلف محافظات المملكة وتقوم هذه الفروع بتلقي طلبات الاقتراض من المواطنين في المدن التي لا تتواجد فيها فروع أو مكاتب ثابتة للبنك ، ودراستها دراسة مبدئية للتأكد من استيفائها لكافة الشروط التي تمنح قروض البنك بموجبها . كما تقوم باجراء الكشف الميداني على عقارات طالبي الاقتراض بالتعاون مع مهندسي البلديات ومدراء تسجيل الاراضي ،

وتعد التوصيات المبدئية بشأن هذه الطلبات تمهيدا للبت فيها من قبل الادارة العامة لبنك الاسكان . كما تقوم فروع مؤسسة الاقراض الزراعي بمتابعة استخدام القروض التي منحت بواسطتها للتأكد من استخدامها في الاغراض التي منحت من اجلها بما يستلزمه ذلك من الكشف الميداني على مشاريع المقترضين وقياس مدى التقدم في انجازها توطئة للتنسيب الى الادارة العامة لبنك الاسكان بصرف دفعات جديدة من اصل القروض الممنوحة لتمويل هذه المشاريع .

وبذلك يكون البنك عن طريق افتتاح الفروع والمكاتب الجديدة والتعاون مع فروع مؤسسة الاقراض الزراعي قد تمكن من توصيل خدماته الاقراضية الى مختلف محافظات المملكة خلال عامين فقط من تاريخ بدئه بمزاولة نشاطه .

الدوام المسائي

دخل بنك الاسكان هذا العام في تجربة رائدة في مجال العمل المصرفي الاردني ، حيث يقوم فرعي المدينة واللويدة في مدينة عمان بخدمة عملاء البنك من المقترضين والمودعين يوميا ، من الساعة الثامنة صباحا وحتى الساعة السادسة مساء ، فيما عدا ايام الخميس التي يكون فيها الدوام عاديا ، (اي من الساعة الثامنة صباحا وحتى الساعة الثانية عشر والنصف بعد الظهر) .

وقد استهدفت هذه التجربة تقديم خدمات البنك الاقراضية للمواطنين بشكل فعال ومستمر من ناحية ، ولتنمية ودائع هذين الفرعين من ناحية اخرى ، خاصة وان معظم عملاء البنك من المقترضين والمدخرين ينتمون الى فئة الموظفين والعاملين باجر ممن لا يتمكنون من الاستفادة من خدمات البنك بصورة مريحة الا اذا اتيح لهم مراجعته بعد انتهاء مواعيد العمل الرسمي في الدوائر والمؤسسات والشركات التي يعملون بها .

وتشير النتائج الاولى لهذه التجربة الى تحقيق نجاح اكيد ، اذ نمت قروض وودائع هذين الفرعين بصورة سريعة ومدهشة فزادت ودائع فرع

المدينة عن (١٢) مليون دينار في نهاية العام الحالي كما زادت ودائع فرع اللويبة على نصف مليون دينار .

مبنى البنك في العبدلي

حرصت ادارة البنك منذ البداية على توفير قطعة ارض مناسبة لاقامة المبنى الدائم للبنك عليها . يكون مصمما بالطريقة المناسبة لاستيعاب أنشطة البنك وموظفيه .

وقد تفوض البنك لهذه الغاية قطعة الارض رقم (٥١٧) من حوض اللويبة الوسطاني رقم (١٤) الكائنة خلف مبنى مجلس الامة الجديد ، كما طرحت مسابقة بين المكاتب الهندسية لتصميم المبنى وطرح عطاء التنفيذ ، وبوشر بالتنفيذ فعلا اعتبارا من اول نيسان ١٩٧٥ . وجرى العمل حاليا في المبنى ، حيث ينتظر ان يكون جاهزا للاستعمال قبل نهاية النصف الاول من عام ١٩٧٧ .



مشروع مبنى البنك الدائم في العبدلي

بنك الاسكان

الميزانية العمومية كما في

٣١ كانون الاول ١٩٧٤	٣١ كانون الاول ١٩٧٥	الموجودات
دينار	دينار	
٤,١٤٣,١٧٩	٦,٩٥١,٨٥٠	نقد في الصندوق وارضدة لدى البنوك - ايضاح ١
٣٠,٠٠٠	١٢٧,٥٠٠	استثمارات - اسهم شركات بالكلفة - ايضاح ٢ و ١٢
٩٧١,٨٠٨	٥,٣١٢,٠١٧	قروض سكنية - ايضاح ٣
٤٥٠,٥٣٦	٥٣,٤٨٤	ارضدة مدينة أخرى - ايضاح ٤
٣٠,٠٢٣	٦٢,٧٩٣	اثاث وآلات وسيارات - بالكلفة بعد الاستهلاك - ايضاح ٥
-	٤٧٢,٦٥٦	اراضي ومباني - ايضاح ٦ و ١٢
٥,٢٢٠,٥٤٦	١٢,٩٨٠,٣٠٠	مجموع الموجودات
		حسابات نظامية (لها مقابل)
٨٢٧,٩٧٧	٤,٣٨٥,٥٠٣	تعهدات المقترضين مقابل قروض سكنية مقررة وغير مدفوعة
٥٨٠,٠٠٠	-	تعهدات العملاء مقابل كفالات
١,٤٠٧,٩٧٧	٤,٣٨٥,٥٠٣	

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات ويجب ان تقرأ معها .

بيان (١)

٣١ كانون الاول ١٩٧٤	٣١ كانون الاول ١٩٧٥	المطلوبات
دينار	دينار	
١,٧٨٣,٨٤٢	٧,٤٥٦,٠٠٠	حسابات جارية
١,٣٠٠,٦٠٣	٣,٢٢١,٨٢٨	ودائع ادخار ولأجل وتحت اشعار
٨٠٠,٢٥١	١,٦٩٠,٤٧٨	ارصدة دائنة أخرى
٣٦,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	ارباح معدة للتوزيع بيان (ب) - ايضاح ٧
٣,٥٧١	١٤,١٦٩	مخصص الديون المشكوك فيها - ايضاح ٨
١,٠٠٠	٤١,١٥٢	احتياطي خاص
٦,٢٧٩	١٧,٦٧٣	احتياطي اجباري
٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به اثني عشر مليون سهم قيمة السهم دينار أردني واحد - ايضاح ٩
٢,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المكتتب به ستة ملايين سهم قيمة السهم دينار أردني واحد - ايضاح ٩
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع مليوني سهم قيمة السهم دينار أردني واحد - ايضاح ٩
٥,٢٢٠,٥٤٦	١٢,٠٩٨,٠٣٠	مجموع المطلوبات
		حسابات نظامية (لها مقابل)
٨٢٧,٩٧٧	٤,٣٨٥,٥٠٣	قروض سكنية مقررة وغير مدفوعة
٥٨,٠٠٠	-	كفالات لحساب العملاء
١,٤٠٧,٩٧٧	٤,٣٨٥,٥٠٣	

زهير الخوري
رئيس مجلس الادارة

المهندس برهان كمال
نائب رئيس مجلس الادارة

بنك الاسكان

عمان - الاردن

بيان الارباح والخسائر للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ١٩٧٥

بيان (ب)

٣١ كانون الاول ١٩٧٤	٣١ كانون الاول ١٩٧٥	البيان
دينار	دينار	
		الايادات :
١٤٥٠٠٧٣	٤١٤٠٧٨٠	فوائد مقبوضة من ودائع البنوك
٢٤٠٤٩٨	٢١٥٠٥٢٩	فوائد مقبوضة من القروض
-	١١٠٣٦٣	عمولات مقبوضة
٣٠٢٩٦	٤٠٨٥٨	واردات مختلفة
١٧٢٠٨٦٧	٦٤٦٠٥٣٠	مجموع الايرادات
		المصروفات :
٦١٠٣٧١	٣٣٢٠١٧٦	فوائد مدفوعة
		مصاريف ادارية وعمومية
٢٧٠٢١٩	٨٩٠١٣٧	رواتب واجور ومكافئات
٢٢٠٨٦٤	٦٧٠٠٦٨	نفقات ادارية عامة - ايضاح ١٠
٣٠٦٥٧	١٠٠٩٨٣	استهلاك الموجودات الثابتة
٥٠٨٥٧	٥٠٥٥٢	اطفاء مصاريف التأسيس
٣٠٥٧١	١٠٠٥٩٨	مخصص الديون المشكوك فيها
-	١٧٠٠٧٦	اقساط التأمين على حياة المقرضين - ايضاح ١١
٦٣٠١٦٨	٢٠٠٠٤١٤	مجموع مصاريف ادارية وعمومية
١٢٤٠٥٣٩	٥٣٢٠٥٩٠	مجموع المصروفات
٤٨٠٣٢٨	١١٣٠٩٤٠	صافي ربح السنة
١٠٠٨٩٧	-	ارباح منورة من فترة التأسيس
٥٩٠٣٢٥	١١٣٠٩٤٠	
		التخصيص :
٦٠٢٧٩	١١٠٣٩٤	المحول للاحتياطي الاجباري
١٠٠٠٠٠	٣١٠١٥٢	المحول للاحتياطي الخاص
٦٠٩٤٦	١١٠٣٩٤	المخصص لنعم صندوق التأمين على حياة المقرضين - ايضاح ١١
٣٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	ارباح معدة للتوزيع على حملة الاسهم الممتازة بمعدل ٦٪ - بيان ٢
٥٩٠٣٢٥	١١٣٠٩٤٠	

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات ويجب ان تقرأ معها .

تقرير فاحصي الحسابات

الى السادة مساهمي بنك الاسكان

عمان - الاردن

لقد فحصنا الميزانية العمومية لبنك الاسكان (شركة مساهمة عامة اردنية مؤسسة بموجب قانون خاص) كما في ٣١ كانون الاول ١٩٧٥ وبيان الارباح والخسائر للسنة المنتهية بذلك التاريخ وقد حصلنا على المعلومات والايضاحات التي كانت حسب علمنا واعتقادنا ضرورية لاغراض التدقيق الذي قمنا به وفقا لقواعد المراقبة المتعارف عليها وقد شمل فحصنا اجراء الامتحان اللازم للقيود والسجلات الحسابية في المركز والفروع كما شمل اجراءات المراقبة الاخرى التي وجدناها مناسبة وكنا قد فحصنا البيانات الحسابية الختامية للسنة السابقة وقدمنا تقريرنا حولها .

وفي رأينا ان البنك يحتفظ بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة اصولية حسبما بدا لنا من امتحاننا لتلك الدفاتر وان البيانات الحسابية الختامية المرفقة متفقة مع الدفاتر والحسابات والمستندات التي قدمت الينا .

وفي رأينا وحسبما وصل اليه علمنا وطبقا للمعلومات والايضاحات المعطاة لنا وكما هو مدون في دفاتر البنك وسجلاته فان الميزانية المرفقة مطابقة لقانون البنك وقد نظمت بحيث تظهر بصورة عادلة الموقف المالي الحقيقي للبنك كما في ٣١ كانون الاول ١٩٧٥ وان بيان الارباح والخسائر يظهر بصورة عادلة نتيجة اعماله للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وان البيانين المذكورين نظما وفقا للاصول الحسابية المتعارف عليها وطبقا للاسس المتبعة في السنة السابقة . كما اننا نقترح على الجمعية العمومية للمساهمين الموافقة عليهما وقرار توزيع حصة الارباح التي اقترحها مجلس الادارة بمعدل ٦ بالمائة على حملة الاسهم الممتازة .

سابا وشركاهم

عمان - الاردن

٢٤ شباط ١٩٧٦

بنك الاسكان

عمان - الاردن

إيضاحات حول البيانات الختامية

١ - نقد في الصندوق والإرصدة لدى البنوك :

يمثل هذا البند النقد في صناديق البنك والحسابات الجارية أو خاضع لاشعار مسبق أو لاجل لدى البنوك المحلية .

٢ - استثمارات - اسهم شركات :

١٩٧٤	١٩٧٥
دينار	دينار
	١١٥٠٠٠٠
	١٢٠٥٠٠٠
٣٠٠٠٠٠	-
٣٠٠٠٠٠	١٢٧٠٥٠٠

١٠٠٠٠٠٠ سهم لدى شركة مصانع الخزف الاردنية المساهمة المحدودة - بالكلفة
٢٥٪ من قيمة مساهمة البنك في الشركة الاردنية لصناعة الجير والطوب المساهمة المحدودة - تحت التأسيس
سندات تصير اردنية

٣ - قروض سكنية :

دينار	
٧٥٠٠١٩٣	قروض سكنية تحت التنفيذ
٣٠٧٢٩٠٧٥٨	قروض سكنية فردية
٦١٤٠٩٣٦	قروض سكنية تجارية
٢١٥٠٧٨٤	قروض سكنية للصناديق والجمعيات
١٠٣٤٦	أخرى
٥٠٣١٢٠١٧	

تستحق القروض السكنية خلال مدة اقصاها خمسة عشر عاما .

٤ - ارصدة مدينة اخرى :

يشمل هذا البند مبلغ ١٦٦٦٦٣ دينار رهيد مصاريف تأسيس وسيستهلك على مدى السنتين القادمتين .

٥ - اثاث وآلات وسيارات - بالكلفة بعد الاستهلاك :

دينار	
٣٧٠١٥٠	اثاث وقاصات - بالكلفة
٤٠٨١٨	ينقص : استهلاك الاستهلاك
٣٢٠٣٣٢	
٣٣٠٧٦٦	آلات - بالكلفة
٧٠٨٠٨	ينقص : استهلاك الاستهلاك
٢٥٠٩٥٨	
٥٠٧٠٦	سيارات - بالكلفة
١٠٢٠٣	ينقص : استهلاك الاستهلاك
٤٠٥٠٣	
٦٢٠٧٩٣	اثاث وآلات وسيارات - بالكلفة بعد الاستهلاك

تستهلك الموجودات الثابتة اعلاه بطريقة القسط الثابت وفقاً لنسب الاستهلاك السنوية التالية :

الموجودات	نسبة الاستهلاك
اثاث	٪١٥
قاصات	٪٨
آلات وسيارات	٪٢٠

٦ - اراضي ومباني - بالكلفة :

يتألف هذا البند مما يلي :

دينار
٣٩٩,٢٦٣
٧٣,٣٩٣
٤٧٢,٦٥٦

اراضي - بالكلفة
مبنى البنك في العبدلي - قيد الانجاز

٧ - ارباح معدة للتوزيع :

يمثل هذا البند قيمة الارباح المعدة للتوزيع على حملة الاسهم الممتازة البالغ عددها مليون سهم بنسبة ٪٦ من القيمة الاسمية لكل سهم .

٨ - احتياطي الديون المشكوك فيها :

يؤخذ هذا الاحتياطي لمواجهة الديون والمساهمات الهالكة والمشكوك فيها وللطوارئ بنسبة ٢ بالالف من مجموع القروض المدفوعة وقد نزل هذا الاحتياطي من اليرداد في السنة ١٩٧٥ في حين اعتبر تخصيصاً للربح في السنة ١٩٧٤ .

٩ - رأس المال :

يتألف رأس المال مما يلي :

رأس المال المدفوع	رأس المال المكتتب به	رأس المال المصرح به	نوع الاسهم
دينار	دينار	دينار	
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اسهم عادية
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اسهم ممتازة
-	٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اسهم خاصة
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

حسب قانون البنك فان الاسهم الخاصة تصدر بقرار من مجلس الادارة وتساهم بها الهيئات والمؤسسات والاشخاص خارج المملكة الاردنية الهاشمية واية حكومة اخرى خلاف حكومة المملكة الاردنية الهاشمية .

وبلغ الاكتتاب في الاسهم الخاصة خلال السنة ١٩٧٥ كما يلي :

الجهة المكتتبه	عدد الاسهم
المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - الكويت (بموجب اتفاقية مؤرخة في ٢٩ تشرين الاول ١٩٧٥)	٣٥٠٠٠٠٠٠٠
وزارة المالية والبتروول في حكومة قطر (بموجب اتفاقية مؤرخة في ٢٤ كانون الاول ١٩٧٥)	١٥٠٠٠٠٠٠٠
مجموع الاسهم الخاصة المكتتب بها .	٤٥٠٠٠٠٠٠٠

علما بان حكومة ايران قد وافقت على المساهمة بمبلغ مليون دينار اردني في رأسمال البنك بموجب اتفاق مبدئي مع الحكومة الاردنية مؤرخ في ٢٦ ايلول ١٩٧٥ .

١٠- نفقات ادارية عامة :

١٩٧٤	١٩٧٥	
دينار	دينار	
٤٠٧٩٠	١٦٥٥٦٠	لوازم وقرطاسية ومطبوعات
١٠٢٦٦	٧٠١٣٤	نفقات مباشرة على عمليات الاقراض
٢٠٤٢٧	٩٥٥١٦	ايجارات
٢٠٢٤٧	٦٠٩٠٧	مخصص تمويض نهاية الخدمة للموظفين
١٢٠١٣٤	٢٦٠٩٥١	مصاريف ادارية عامة اخرى
٢٢٠٨٦٤	٦٧٠٠٦٨	مجموع نفقات ادارية عامة

١١- صندوق التأمين على حياة المقترضين :

حسب قرار مجلس الادارة في ١ نيسان ١٩٧٥ فقد اسس صندوق للتأمين على حياة المقترضين لتغطية مخاطر وفاة المقترضين و قد حول لحساب الصندوق رصيد الاحتياطي الخاص بالتأمين على حياة المقترضين البالغ ٦٩٤٦ دينار المودر من السنة السابقة كما قيد لحساب الصندوق في سنة ١٩٧٥ المبالغ التالية :

دينار	
١٧٠٠٧٦	المقتطع من ايرادات البنك الشهرية
١١٠٣٩٤	الحول لدعم الصندوق من ارباح البنك الصافية
٢٨٠٤٧٠	

علما بان تأسيس هذا الصندوق تم بترتيب داخلي خاص في البنك وليس على اساس تعاقد مع المقترضين كما ان الصندوق يغطي مخاطر وفاة المقترضين باختياره المحض وضمن شروط خاصة يقرها البنك .

١٢- التزامات طارئة :

دينار	
٣٦٥٠٠٠٠	باقي عقد انشاء مبنى في العبدلي
٣٧٠٥٠٠٠	اقساط اسهم غير مسددة