

سيناريوهات محتملة لحل مشكلة الإسكان في ليبيا

د. جمال نصر الطيب الشيباني

أستاذ مشارك بقسم الاقتصاد - كلية الاقتصاد - جامعة بنغازي

المخلص:

تتناول هذه الورقة موضوع على درجة كبيرة من الأهمية ، حيث أن مشكلة الاسكان تعاني منها معظم الدول المتقدمة والنامية على حدٍ سوا ، وليبيا ليست استثناء فهي تعاني من العجز السكني منذ ما يزيد عن ثلاثة عقود ، فقد تناولت هذه الورقة الاسباب التي أدت الى ظهور هذه الظاهرة ، وأثارها على المجتمع ، وعرض سيناريوهات قد تساهم بوضع حلول هذه المشكلة والخروج منها بأيسر السبل.

الكلمات المفتاحية : الاسكان ، ليبيا ، سيناريوهات

Abstract

This paper deals with a very great important topic, where, as the most of the developed and developing countries suffers from housing shortage . Libya is no exception. It suffers from the housing deficit for more than three decades. This paper dealt with the reasons that led to appears of this phenomenon, And its impact on society, and presents the scenarios that may contribute to the development of solutions to this problem and by the easiest way.

Keywords : Housing, Libya, scenarios

المقدمة:

يعتبر قطاع الإسكان من أهم القطاعات التي توليها الحكومات اهتمامًا خاصًا ، وذلك لتأثيره المباشر في حياة أفراد المجتمع ، وانعكاس ذلك على الاستقرار الاقتصادي، لذلك أغلبية الحكومات تلتزم بلعب دور مهم في تطوير القطاع السكني وتوفير السكن اللائق لكل أسرة، ولا تخلوا حملة انتخابية من التركيز عليه كأحد أهم الأهداف.

رغم هذا الاهتمام إلا أنه هناك الكثير من العقبات التي تكبح القدرات الحكومية في حل مشكلة الإسكان ذاتياً ، بما في ذلك البلدان المتطورة مثل الولايات المتحدة حيث أن "برامج المساعدات الحالية في الولايات المتحدة تقدم معونات كبيرة لتوفير سكن إلى الاسر الفقيرة إلا أن نسبة صغيرة من الاسر الفقيرة تستفيد من هذه البرامج ، حيث تستفيد أسرة واحدة فقط من كل ثلاث أسر فقيرة من البرامج الحكومية، بينما تستلم اسرة من كل خمس أسر المساعدة السكنية رغم انها لم تصنف كفقيرة ، للأسف ، وعاء الإعانات لتشبيد المساكن الأمريكي يُسرّب" (Quigley, 1999:202).

تبنت ليبيا سياسة سكنية في السبعينيات و بداية الثمانينيات تكفل بالكامل بناء وتوزيع المساكن على الاسر الفقيرة، كما أنشأت مصرف الادخار والاستثمار العقاري المتخصص في منح قروض سكنية بالإضافة الى توجيه المصارف التجارية لمنح القروض للإسكان. على النقيض من ذلك، ففي النصف الثاني من الثمانينات بدأت السلطات الليبية بهجر سياسة الكافل للعب دور ثانوي كمساعدة للمؤسسات الغير مؤهلة . التي تستثمر في القطاع السكني، الأمر الذي نجم عنه زيادة الحالة سوءاً ، وأصبح العجز السكني في ليبيا أحدى السمات للاقتصاد حيث بلغ العجز في قطاع الاسكان نحو 500 ألف وحدة سكنية وأكدت دراسة سنة 2006 قدمتها مؤسسة (Minitor group) بعنوان National Economic Strategy أن العجز في الإسكان يقدر بحوالي 420 ألف وحدة سكنية (العالم، 2012).

أسباب الأزمة:

تتمثل أزمة الإسكان في عدم مواكبة عرض الوحدات السكنية للطلب عليها، ويرجع ذلك لعدة أسباب أهمها:

❖ الزيادة المضطرة في عدد السكان: تميز المجتمع الليبي بارتفاع نسبة الزيادة السنوية في عدد السكان حيث بلغت في بعض الفترات أكثر من 4% في بعض التعدادات كما هو مبين في الجدول رقم (5)، وما ترتب على ذلك من ارتفاع لعدد الأسر من 387043 أسرة سنة 1973 م إلى 727523 أسرة سنة 1995 م (شامية و كعبية، 1996)، لتصل إلى 886978 أسرة في 2006م (الهيئة العامة للمعلومات، 2008).

❖ عدم استقرار النظام الإداري: أتصف النظام الإداري في ليبيا بعدم الاستقرار اعتباراً من 2 مارس 1977 م، حيث تم تبني ما يسمى نظام السلطة الشعبية و اللجان الشعبية الذي تميز بعدم الاستقرار في كل مستويات الإدارة العليا منها والدنيا، حيث يتغير أمناء الجان الشعبية فترات متقاربة ولمرات عديدة بل في بعض الأحيان يتم التغيير في أقل من سنة، كما طال عدم الاستقرار الوحدات الإدارية ذاتها، حيث تُضم بعض الوحدات أحياناً و تتفصل أحياناً أخرى، كما تتغير هيكليتها من أمانة عامة (وزارة) إلى هيئة، بل تلغى تماماً، وقطاع الإسكان لم يكن استثناء فقد طالته كثير من التغييرات وعدم الاستقرار وكانت سبباً رئيساً في أزمة الإسكان (المغربي، 1993).

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

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

(أ) صغر قيمة القرض التي لا تتجاوز 15000 دينار والتي لا تفي لاستكمال نصف المباني، ثم رفعت قيمة القرض إلى 30000 دينار وهي أيضاً لا تفي لاستكمال المبنى.

(ب) رغم تمديد الفترة لتنفيذ مشروع 60 ألف وحدة سكنية حتى عام 2000 م ، إلا أن المنفذ منها حتى عام 2006 م لم يتجاوز 2840 وحدة، ويرجع ذلك لعدم جدية الحكومة في إيجاد حل للمشكلة وذلك بعدم تخصيص الأموال اللازمة لتنفيذ المشروع.

(ج) اعتماد الحكومة على شركات وطنية غير قادرة ولا تمتلك الخبرة الكافية لتنفيذ هذه المشروعات، بل أتاحت الفرص لإنشاء شركات وهمية تسعى للاستفادة من القروض وفروق أسعار الصرف.

❖ انخفاض مصادر التمويل: قلة المخصصات المالية لقطاع الإسكان وعدم إنفاق المخصصات كاملة لقطاع الإسكان كان سبباً هاماً في العجز، حيث لم تتجاوز نسبة مخصصات قطاع الإسكان 26% عام 1970م مقارنة بمخصصات بقية القطاعات في الاقتصاد ثم انخفضت لتصبح 9.1% عام 1992م. أما نسبة الإنفاق الحقيقي لهذه المخصصات ففي الغالب لا تتفق كل المخصصات، حيث إن نسبة الإنفاق وصلت 27.3% من المخصصات عام 1992م. كما تشير البيانات إلى أن القروض العقارية الممنوحة من المصارف التجارية منخفضة حتى أنها أقل من السلف الاجتماعية كما يشير تقرير مصرف ليبيا المركزي ونشرته الربيع سنوية والذي بين أن القروض العقارية أقل من السلف الاجتماعية للسنوات 2005 - 2007 (مصرف ليبيا المركزي، 2008). ومن جانب آخر اعتمدت الحكومة على القدرات الذاتية للأفراد في الوقت الذي كان معظم السكان يعانون من انخفاض مستوى الدخل، حيث أن 95.7% من الموظفين لا تتجاوز مرتباتهم الشهرية 500 دينار ليبي، و 85% مرتباتهم الشهرية أقل من 300 دينار ليبي (الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، 2002: 51). وهي لا تكفي لسد الحاجات الضرورية.

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

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

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

❖ انتشار ظاهرة الفساد: أصبحت ظواهر الفساد الإداري وانتشار الرشوة من السمات التي عانى منها النظام الليبي من أصحاب النفوذ في النظام، حيث كان ترتيب ليبيا 126 من بين 180 دولة

حسب تقرير منظمة الشفافية العالمية لسنة 2010 (International Transparency Organisation, 2008).

❖ الحرب عقب 17 فبراير 2011 : اشتعل فتيل الحرب بعد ثورة 17 فبراير بين بعض المدن مما أدى الى دمار الكثير من الوحدات السكنية، كما أن الحرب على الارهاب كان من أهم الاسباب التي دمرت العديد من الاحياء في بعض المدن وهذا أدى الى انخفاض الرصيد السكني الحالي بالإضافة الى العجز الناتجة عن الطلب السنوي على السكن الذي لم يقابله عرض للوحدات السكنية منذ أكثر من عقدين.

الآثار المترتبة على أزمة الإسكان في ليبيا:

- تأخر سن الزواج : اصبحت ظاهرة تأخر سن الزواج سمة للمجتمع الليبي حيث كانت في الفترة ما قبل السبعينيات لا تتجاوز الخامسة والعشرين للذكور والثامنة عشر للإناث وكذلك الامر لدول الجوار وذلك تمشياً مع الاعراف والتقاليد والدين، وأصبحت الآن سن الزواج للذكور تتراوح حول الاربعين سنة والإناث ويرجع ذلك في كثير الى عدم قدرة الزوج على توفير المسكن اللائق للأسرة الجديدة (قشطولي، 2009) .
- ارتفاع معدل الطلاق: نتيجة لتغير السلوك الاستهلاكي في الاسكان، حيث كانت في الفترة ما قبل نهاية الستينيات تؤجر الاسرة غرفة في منزل مع مجموعة أسر وتستخدم مرافق المنزل بالمشاركة إلا أن لم تكون معدلات الطلاق مرتفعة ، ونتيجة للطفرة الاقتصادية أصبحت كل أسرة تستقل في منزل خاص مع تشارك العائلة الكبيرة المكونة من مجموعة أسر مبنى واحد الامر الذي أدى الى الكثير من المشاكل وزادت الامور سوء بعد صدور القانون رقم (4) الذي منع التأجير للمساكن في البلاد وأصبحت معدلات الطلاق في ازدياد حيث بلغ عدد حالات الطلاق 2813 حالة طلاق خلال عام 2007 معظمها في بنغازي وطرابلس (الهيئة العامة للمعلومات، 2008).
- انتشار ظاهرة خلو الرجل: نتيجة للنشاط الاقتصادي الذي اتسمت به ليبيا في حقبة السبعينيات وما تلاها توافد العمال من مختلف البلدان العربية للعمل في مختلف القطاعات الاقتصادية ونتيجة لتطبيق القانون رقم (4) أصبحوا يدفعون مبالغ مالية لسكان الوحدة السكنية (ما يعرف بخلو الرجل) وذلك نتيجة البيروقراطية والفساد في المكاتب الخدمية للإسكان.
- بيع ممتلكات الدولة: أدى تأمين العقارات الخاصة وأيلولتها للدولة في ظل جهاز أداري ضعيف وغير مؤهل الى عدم القدرة على متابعتها وتهرب المستفيدين من دفع حق الانتفاع بها، كما انتشرت ظاهرات الاستيلاء على الاراضي الفضاء وحتى الزراعية منها بحجة أنها ملك قبيلة وتقسيمها وبيعها وذلك لعدم قدرة الدولة على حمايتها وإدماجها ضمن مخططات الاسكان.

- عودة انتشار أكوخ الصفيح: نظراً لارتفاع أسعار الوحدات السكنية من جانب حيث بلغت نسبة ارتفاع اسعار العقارات في مدينتي طرابلس وبنغازي بين عامي (2004 - 2009) الى أكثر من 50% (العالم ، 2012)، وارتفاع تكاليف البناء من جانب آخر، والحاجة الملحة للحصول عليها استغل المحتاجين انخفاض اسعار الاراضي خارج المخططات وبناء اكواخ عليها.
- انتشار العشوائيات: نتيجة الاستيلاء على الاراضي من قبل البعض بحجة انها كانت لهم قبل تأميمها من قبل النظام السابق وبدون إنهاء الاجراءات القانونية لذلك، وتقسيم هذه الاراضي الى مخططات دون التنسيق مع الجهات ذات العلاقة وانخفاض اسعارها نسبياً ظهرت العشوائيات التي ستكون مشكلة في إعداد المخططات مستقبلاً. بالإضافة الى التراكمات السابقة للأسر من ذوي الدخل المتدني والغير قادرة على اقتناء مساكن لائقة ، اذ بلغ عدد الاسر القاطنة في العشوائيات بمدينة بنغازي فقط نحو 2500 اسرة موزعة على 30 حي عشوائي متخذة من المباني المهجورة لمقار الشركات الاجنبية التي غادرت البلاد ومحطات كهرباء داخل المخطط وخارجه المستكملة بالصفيح او الطوب مقرات سكنية (بن سعود والكوافي ، 2012).

إجراءات مقترحة لإنجاح السيناريوهات:

- يحتاج تنفيذ هذه السيناريوهات الى حزمة من الإجراءات التمهيديّة تتمثل فيما يلي:
- قيام الحكومة بالدور المناط به من إعداد البنية التحتية واعتماد المخططات الإسكانية وإصدار التشريعات التي من شأنها تذليل الصعوبات لتوفير اللائق لكل أسرة.
- قيام مصلحة التخطيط العمراني باعتماد مخططات جديدة تستوعب العدد اللازم لحل المشكلة وتأخذ في الاعتبار الاحتياجات المستقبلية، حيث لم تصدر الجيل الثالث الذي يفترض اعتماده عام 1986م
- تفعيل دور القطاع الخاص للقيام بدوره حيث أن القطاع الخاص يعتبر من أهم المساهمين في حل المشكلة إذا ما أتيحت له الفرصة وهبئ له المناخ المناسب في الاستثمار في قطاع الإسكان.
- مراجعة التشريعات وإلغاء ما يعرقل إيجاد الحلول وإصدار تشريعات من شأنها التسريع في وضع الحلول وتنفيذها.
- استرجاع اراضي الدولة التي تم الاستيلاء عليها ونزع ملكية الأراضي الخاصة التي ستقام عليها المشاريع الإسكانية وتعويض ذويها تعويضاً عادلاً و بالأسعار السائدة في السوق.
- تفعيل دور الأمن الذي بدونه تقف كل المشاريع التنموية، ولا يمكن استئناف تنفيذها خاصة التي تقوم بتنفيذها شركات أجنبية في ظل مناخ تسوده الفوضى وعدم الاستقرار.

السيناريو الأول:

تعتبر الصناديق الداعمة للإسكان من أهم مصادر التمويل لقطاع الاسكان ، وقد استفادت منها العديد من الدول، وتعتبر التجربة المصرية من أهم التجارب ، حيث أنشأت صندوق للإسكان عام 2001 م برأس مال

قدره 10 مليون جنيه مصري ثم رفعت قيمة رأس المال الى 20 مليون جنيه مصري بموجب القانون رقم (148) لسنة 2001 م و المعدل بالقانون رقم (55) لسنة 2014 م (الجريدة الرسمية ، 2014).

إنشاء صندوق للإسكان بقيمة 15 مليار دينار لاستكمال المشاريع المتوقفة وإنشاء مدن ومجاورات جديدة يتبع فيها الأساليب الحديثة للإنشاءات المتميزة بملائمة البيئة وانخفاض التكلفة والمتوافقة مع اسلوب الحياة في المجتمع - لعل المدينة الادارية المجاورة لمدينة القاهرة التي تتسع لستة ملايين نسمة وبتكلفة 45 مليار دولار نموذجاً يحتذى به - ويتم التنفيذ عن طريق القطاع الخاص المحلي بواسطة الشركات التي تمتلك القدرة والخبرة في مجال الإنشاءات والشركات العالمية القارة على تنفيذ المشاريع ذات الحجم الكبير للاستفادة من سرعة التنفيذ. وتحدد مناطق مجاورة للمدن الكبيرة حسب الاحتياج والتركز السكاني، وتبين خريطة مدينة بنغازي على سبيل المثال لا الحصر أمكانية التوسع الأفقي في مجاورات على محيط نصف الدائرة المكون للمدينة. وتجدر الإشارة إلى أنه يجب الأخذ بعين الاعتبار نوعية السكن، من حيث المساحة والمرافق الخاصة به والملحقات في التجمع السكني من حيث توفير المدارس والمرافق الصحية ومراكز التسوق وملاعب الأطفال والحدائق.

السيناريو الثاني:

تعديل قانون المصارف رقم (1) بحيث يسمح للمصارف التجارية بالاستثمار في الإسكان بشكل مباشر أو عن طريق تكوين شركات تعمل في الاستثمار في قطاع الإسكان. بحيث تخطط مدن ومجاورات للمدن الكبيرة تخصص لهذه المصارف، وتقوم المصارف ببناء هذه المشاريع عن طريق التعاقد مع شركات المقاولات المحلية والعالمية ثم تعرضها للبيع باعتبار ثمن العقار قرض يسدده المستفيد بالتقسيط أو تأجيرها خاصة إن قانون رقم (4) لسنة 1987 اوقف العمل به.

وتبين تقارير ونشرات مصرف ليبيا المركزي صغر حجم القروض العقارية في المصارف التجارية بشكل عام حيث أن القروض العقارية أقل من السلف الاجتماعية التي زادت في عام 2008 عن العام السابق بما نسبته 30.2% لتبلغ هذه الزيادة نحو 573.4 مليون دينار ليصل رصيد السلف الاجتماعية نهاية 2008 الى نحو 2473.3 مليون دينار، بينما القروض العقارية بلغت 119.1 مليون دينار فقط (المصرف المركزي، 2008).

إن تبني هذه السياسة ممكنة وسهلة التطبيق وذلك لتوفر فوائض مالية كبيرة في المصارف التجارية في ليبيا حيث بلغ فائض الإحتياطيات 24519.8 مليون دينار وذلك رغم محاولة المصرف المركزي امتصاص أكبر قدر ممكن من فائض السيولة لدى المصارف التجارية عن طريق رفع نسبة الإحتياطي الإلزامي وإصدار شهادات الإبداع (المصرف المركزي، 2008).

السيناريو الثالث:

تبنى برامج الصيرفة الإسلامية وفق الصيغ المختلفة لتمويل العقارات وفق الشريعة الإسلامية، والتي تلقى قبولا كبيرا من المجتمع من ناحية ومن متخذي القرارات من ناحية أخرى (الشيباني، 2009) و تتمثل هذه الصيغ في:

- 1) صيغة التمويل بالمشاركة، حيث يقدم طرف الأرض القابلة للبناء، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم للبناء، على أن يوزع ناتج المشاركة بينهما حسب الاتفاق والتراضي.
- 2) صيغة التمويل بالبيع الآجل، حيث تقوم الجهة البائعة أو الصانعة للشيء المطلوب بالحصول على ثمنه على أقساط يتم الاتفاق عليها، ويطلق على ذلك اسم البيع الآجل أو البيع بالتقسيط.
- 3) صيغة التمويل بالمرابحة لأجل (بيع المرابحة لأجل للأمر بالشراء) حيث تقوم جهة مالية بتمويل شراء عقار بناء على طلب من عميل وتتملكه ثم تقوم بإعادة بيعه بالآجل نظير إضافة عائد إلى الثمن الأصلي يطلق عليه ربح المرابحة ويقوم العميل بسداد الثمن آجال يتم الاتفاق عليها.
- 4) صيغة التمويل بالإستصناع والإستصناع الموازي ، حيث تقوم جهة مالية بتمويل تصنيع عقار لحساب شخص آخر على أن يسدد قيمة الشراء المُصنَّع على آجال يتم الاتفاق عليها.

السيناريو الرابع:

تأسيس مؤسسات حكومية أو خاصة تختص ببناء مساكن الاقتصادية التي تتسم بانخفاض تكلفة البناء لغرض التآجير، تساهم في توفير السكن وخاصة للأسر الناشئة كمرحلة انتقالية وللأجانب المقيمين، ولعل شركات التأمين لديها القدرة على القيام بمثل هذه المشاريع والتي تدر عائد مضمون.

ملاحظات ختامية:

- لا يمكن أن يتعافى قطاع اقتصادي في اقتصاد بقية قطاعاته مريضة ، فيجب العمل على إصلاح النظام الاقتصادي ، فقطاع الإسكان عبارة عن ترس في ساعة الاقتصاد، فلا يمكن إصلاحه ما لم يُصلح الاقتصاد الوطني.
- تشجيع القطاع الخاص بولوج قطاع الإسكان والمشاركة في حل مشكلة الإنسان، حيث أنه من الطبيعي أن يلعب القطاع الخاص دورا رياديا في حل مشكلة الإسكان.
- إصلاح النظام المصرفي، وإعطاء المصارف التجارية هامش أوسع من الحرية في اتباع سياسات إقراض لغرض السكن، ورفع قيمة القروض بما يناسب تكاليف البناء، وما يكفل ضمان سداد القروض.
- الاهتمام بإصدار الأجيال الأحدث للتخطيط العمراني بما يكفل توفير الاحتياج من الأراضي للمستقبل على سبيل المثال توفير الاحتياجات حتى عام 2025م.

- إلغاء كل القوانين التي تحد من الاستثمار في قطاع الإسكان ، وإصدار تشريعات من شأنها تشجيع المستثمرين في قطاع الإسكان كالإعفاء الضريبي ، ومنح القروض، والتسهيلات في الاستيراد والعمالة.
- إنشاء مجاورات سكنية جديدة للمدن الكبيرة المكتظة بالسكان، والاستفادة في ذلك من تجارب ممثلة كمدينة 7 أكتوبر والعاشر من رمضان بجوار القاهرة، مع ملاحظة خصوصية المجتمع الليبي.
- الاستعانة بالشركات العملاقة ذات الخبرة الكبيرة لتنفيذ المشروعات الضخمة لإنشاء المجاورات لتوفير الوقت لقدرة هذه الشركات على التنفيذ في وقت وجيز نسبياً.
- تفعيل برامج التاجير التمويلي المتفق مع الشريعة الإسلامية ورفع سقف قيمة القروض بما يتناسب مع قيمة العقار، وكذلك البيع بالمرابحة للمساكن يعتبر حلاً سريعاً للمساهمة حل المشكلة.
- إجراء الدراسات والبحوث للوقوف على أسباب المشكلة ووضع الحلول الناجعة لها، والاستفادة من الدراسات السابقة التي ظلت رهينة الأدرج رغم الجهود التي بُذلت فيها.
- رفع مستويات دخول الأفراد الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع الميل الحدي للاحتياك، وزيادة مدخراتهم وبذلك تتاح فرص القدرات الذاتية للمساهمة في حل مشكلة الإسكان.
- إصدار تشريعات تغلظ عقوبات الفساد الإداري والرشوة.
- وتبقى عمليات الإصلاح في الأنظمة الاقتصادية والسياسية تكاملية، حيث لا يمكن إصلاح قطاع دون إصلاح بقية القطاعات ، ويجب أن تشارك فيه كل مكونات المجتمع ، ويكون للمواطن الدور الأساسي في توفير الأمن الذي تعتبر أهم عوامل جذب الشركات المنفذة للمشاريع الإسكانية.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية:

- ✓ بن سعود، رحاب و الكوافي، مريم، البناء العشوائي واقع ملموس وحلول مقترحة ، المؤتمر الوطني الأول للإسكان في ليبيا ، "أزمة الإسكان في ليبيا: رؤية في سياق التنمية المستدامة" ، المنعقد بمدينة بنغازي في الفترة 16-19 ديسمبر 2012.
- ✓ الجريدة الرسمية ، قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقرار رقم (55) لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام قانون التمويل العقاري والقانون الصادر به رقم (148) لسنة 2001 ، العدد 26 مكرر (هـ) ، 2 يوليو 2014 ، جمهورية مصر العربية.
- ✓ الشيباني، جمال نصر (2009)، استشراف دور الصيرفة الإسلامية لحل مشكلة الإسكان في ليبيا، ورشة عمل بعنوان أسس و ضوابط الصيرفة الإسلامية، 2-6 أغسطس 2009، أشرف المصرف الإسلامي للتنمية ومصرف ليبيا المركزي ، سوسة - ليبيا.

- ✓ العالم، عائشة العالم، السياسات الإسكانية في ليبيا والصعوبات التي تواجهها ، المؤتمر الوطني الأول للإسكان في ليبيا ، "أزمة الإسكان في ليبيا: رؤية في سياق التنمية المستدامة" ، المنعقد بمدينة بنغازي في الفترة 16-19 ديسمبر 2012.
- ✓ عبد الله شامية ، محمد كعبية، (1996)، "النمو السكاني وأثره على سوق الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي"،مجلة البحوث الاقتصادية،المجلد7، العددان 1، 2 ، 1996، ص 39.
- ✓ قشطولي، صبيحة (2009)، عوامل تأخر سن الزواج عند الشباب الجزائري، جامعة الجزائر، رسالة ماجستير، غير منشورة، 2009م.
- ✓ مصرف ليبيا المركزي،(2008)، ادارة البحوث والاحصاء، التقرير السنوي الثاني والخمسون لعام 2008.
- ✓ المغربي، محمد زاهي، (1993) ، التغيرات الهيكلية وأثرها على تنفيذ السياسات العامة في ليبيا، مجلة قار يونس العلمية،العدد الاول والثاني ، 1993 ، صفحات (209 - 223).
- ✓ الهيئة العامة للمعلومات،مصلحة الاحصاء والتعداد ليبيا، الكتيب الاحصائي، 2008.

ثانياً: المراجع الاجنبية:

- International Transparency Organisation,(2008),CORRUPTION PERCEPTIONS INDEX 2008,
https://www.transparency.org/research/cpi/cpi_2008/0.
- Quigley, John M. (1999), Why Should the Government Play a Role in Housing , A view from North America, Housing, theory and Society, Vol: 16, No 4, PP