



---

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/

/ /

/ /

/

/

/

/

/

- /

/

/

/

/

/ /

/

/

/

/

/ /

/ /

/ /

/ /

/ /

/ /

## مقدمة :

-

)

(

//

-:

"

:

-

:

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

"

-

)

(

//

.

( )

.

.

-

.

.

-

/

/

/

/

---

:

: /

---

**National Net**

**. Social Benefit**

)

**Given Faector**

(



:  
:  
.  
:  
:  
/

:

:

( ) .

: \_\_\_\_\_

### Leading Activity

.

.

.

. ( )

,

,

( )

( )

.

,

,

:

\_\_\_\_\_

.

. ( )

(

/

)

' ' .

. ( )

---

. U . N . D . P

( )

( )

نسبة إلى إجمالي المساحة % ١٩٩٨	إجمالي المساحة (ألف هكتار)	المساحة المزروعة للفرد (هكتار)		المساحة المزروعة (ألف هكتار)		البلد
		١٩٩٨	١٩٧٠	١٩٩٨	١٩٧٠	
٤,٣٩	٨٨٩٣	٠,٠٨٠	٠,٢١٠	٣٩٠	٣١٤	الأردن
٠,٩٧	٨٣٦٠	٠,٠٣٠	٠,٠٥٠	٨١	١٢	الإمارات
٨,٧٠	٦٩	٠,٠١٠	٠,٠١٠	٦	٣	البحرين
٣,٤٣	٢٣٨١٧٤	٠,٢٧٠	٠,٤٩٠	٨١٧٣	٦٨٠٠	الجزائر
١,٧٨	٢١٤٩٦٩	٠,١٩٠	٠,٢٥٠	٣٨٣٠	١٤٢٠	السعودية
٧,١١	٢٣٧٦٠٠	٠,١١٠	٠,٨٥٠	١٦٩٠٠	١١٧٤٥	السودان
١,٦٩	٦٢٧٣٤	٠,١١٠	٠,٢٦٠	١٠٦٢	٩٥٠	الصومال
١٢,٦٧	٤٣٧٣٧	٠,٢٥٠	٠,٥٣٠	٥٥٤٠	٤٩٩٣	العراق
٠,٣٩	١٧٨٢	٠,٠٠٤	٠,٠٠١	٧	١	الكويت
٢٢,٣٥	٤٤٦٣٠	٠,٣٦٠	٠,٤٩٠	٩٩٧٦	٧٥٠٥	المغرب
٣,٠٦	٥٢٧٩٧	٠,١٠٠	٠,٢٢٠	١٦١٣	١٤١٨	اليمن
٣١,٥٤	١٥٥٣٦	٠,٥٢٠	٠,٨٧٠	٤٩٠٠	٤٤٨٠	تونس
٥٢,٩١	٢٢٣	٠,١٨٠	٠,٣٣٠	١١٨	٩٠	جزر القمر
٠,٠٠	٢٣١٨	-	-	-	-	جيبوتي
٢٩,٨٤	١٨٣٧٨	٠,٣٦٠	٠,٩٤٠	٥٤٨٤	٥٩٠٩	سوريا
٠,٣٠	٢١٢٤٦	٠,٠٣٠	٠,٠٤٠	٦٣	٣٢	عمان
٠,٠٠		٠,٠٢٠	٠,٠٦٠	٢٥	٢١	فلسطين - قطاع غزة
٠,٠٠		٠,١٣٠	٠,٢٣٠	٢٠٩	١٨٦	الضفة الغربية
١,٥٥	١١٠٠	٠,٠٣٠	٠,٠٠٩	١٧	١	قطر
٣٠,١١	١٠٢٣	٠,١٠٠	٠,١٣٠	٣٠٨	٣٢٥	لبنان
١,٢٠	١٧٥٩٥٤	٠,٤٠٠	١,٠٠٠	٢١١٥	٢٠٢٥	ليبيا
٣,٣٢	٩٩٥٤٥	٠,٠٥٠	٠,٠٨٠	٣٣٠٠	٢٨٤٣	مصر
٠,٤٩	١٠٢٥٢٢	٠,٢٠٠	٠,٢٣٠	٥٠٠	٢٨٣	موريتانيا
٤,٧٨	١٣٥١٥٩٠	٠,٢٤٠	٠,٤١٠	٦٤٦١٧	٥١٣٥٦	المنطقة العربية

:

: \_\_\_\_\_ : /

)

.

(

. ( )

. ( )

.

( )

.

"

( )

"

UNDP

.

---

.

: \_\_\_\_\_  
 : \_\_\_\_\_  
 : \_\_\_\_\_  
 ( )  
 % , % ,  
 % / ( / )  
 ( ) %  
 . ( )  
 % ( )  
 . ( )  
 :  
 :  
**Total Factor Productivity** :  
 :  
 . ( )

---

( U . N . D . P )

( ) .

( / )

( )

%

% ,

**Disguised Unemployment**

. ( )

---

**: Edward Gardner; Wanted More Jobe- Finance Developament March**

جدول رقم ٢  
السكان (١)

( )		
%		
/		
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	

---

-World Bank ; World Development Repeort .



/  
( )

/ %	) (	( )	
		,	
		,	
		,	
		,	
		,	
		,	
		,	
		,	
		,	

- World Bank : World Development Report

(ILO)

.

المصدر و الملاحظات	معدل البطالة %	العام	البلد
التقرير السنوي لوزارة العمل	١٤,٤	١٩٩٩	الأردن
منظمة العمل الدولية ، تقرير عن العمل في ٢٠٠٠ ص ٢٩٨	٢٦,٤	١٩٩٧	الجزائر
بين السعوديين الذكور - تقرير البنك السعودي الأمريكي قدر عدد العاطلين من حجم القوى عام ١٩٩٦ معدل نمو ٣,٣	١٥	٢٠٠١	السعودية
السمات الأساسية للسكان و القوى العاملة ١٩٩٩ - وزارة التخطيط	٧,١	١٩٩٩	الكويت
المغرب - وزارة التخطيط - إدارة الإحصاء	١٥,١	١٩٩٩	المغرب
الكتاب الإحصائي عام ١٩٩٩ وزارة التخطيط و التنمية	٨,٢	١٩٩٨	اليمن
المسح الوطني حول السكان و التشغيل ١٩٩٩ ، قدر عدد العاطلين من مجموع عدد النشطين ١٩٩٩ وكان عددهم ٣١٤٤ ألف	١٥,٦	١٩٩٩ (+١٤)	تونس
مكتب الإحصاء المركزي ١٩٩٧	٦,٥	١٩٩٩	سوريا
القوى العاملة عام ١٩٩٧ إدارة الإحصاء المركزي	٨,٥	١٩٩٧	لبنان
النتائج النهائية لتعداد السكان عام ١٩٩٦	٨,٧	١٩٩٦	مصر
الكتاب الدوري لإحصائيات الإمارات	٢,٦	١٩٩٥	الإمارات
المجموعة الإحصائية ١٩٩٨ دولة البحرين الجهاز المركزي للإحصاء	٣,١	١٩٩٧	البحرين
مسح الهجرة و القوى العاملة (شمال السودان) وزارة العمل	١٧	١٩٩٦	السودان
التعداد العام للسكان و المساكن ١٩٩٧ - مجلس التخطيط	٥,١	١٩٩٧	قطر
المجموعة الإحصائية لدول الوطن العربي ١٩٩٨ - الجامعة العربية .	١١,٢	١٩٩٥	ليبيا

:           G D P           : /

:

.

.

.

-

.

.

( )

%

-

( ) % % ,

.

\$

\$

( )

( ) :

,

,

,

,

,

,

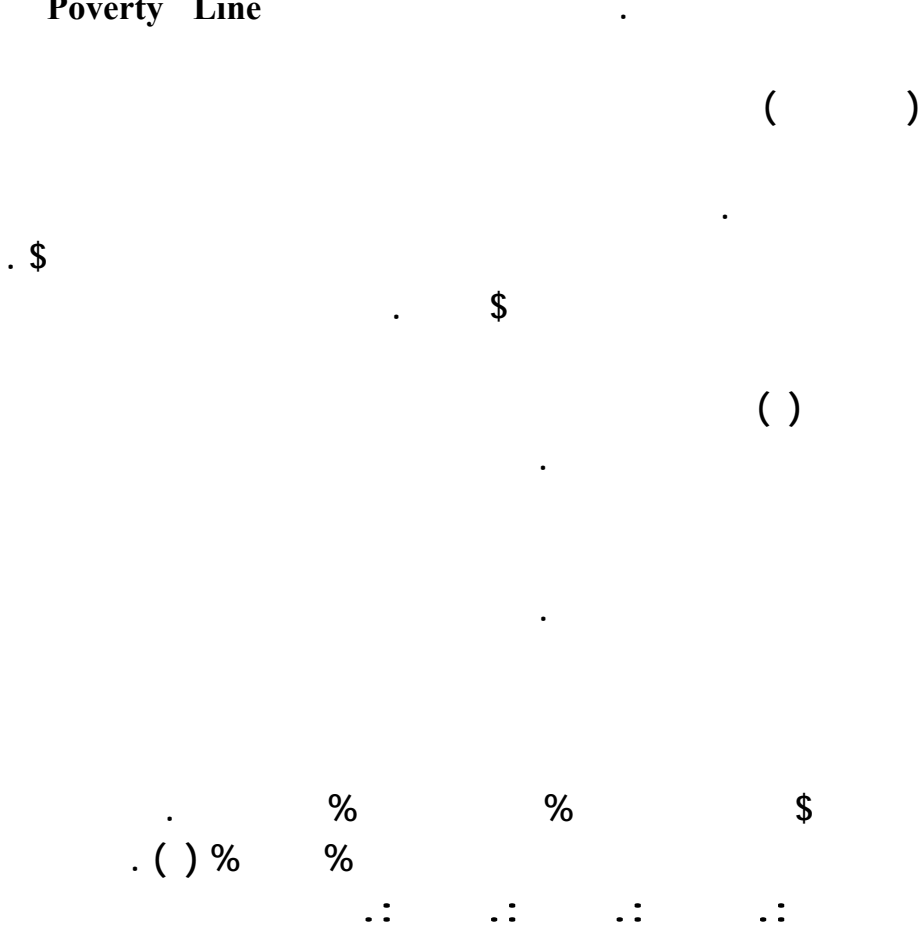
,

,

,

,

**Poverty Line**





-

/  
/  
/

:  
\_\_\_\_\_  
: /

. ( )

---

**The Economist – March 11, 2009 – Going through roof :**

**“ IF there is one single Factor that has saved the world economy from a deep recession it is the housing market “**

**: /**

: \_\_\_\_\_ : /

-

"

"  
.

.

.

.

.

.

.

: \_\_\_\_\_ : /



. **Need**

. **Demand**

( )

. ( )

( ) .

( )

- :

.

.

.

.

.

.

-----  
-----  
) ----- ( ) -----  
----- ( )  
-----  
-----

( )

.( )

.

( ) .

**Unformal Housing**

**Markets**



: /

: /

.

.

:



-

.

-:

/

%

( )

( )

( )

( )

( )

( )

( )

.

.( )

: \_\_\_\_\_ : /

-

:

.



.

( )

.

.

-

\_\_\_\_\_

-

.

( )

( / )

:

-

:

: \_\_\_\_\_ -

-

.

-

-

.

-

: \_\_\_\_\_ -

.

: \_\_\_\_\_ -

.

.



( - / )

.

:

( - - )

.

.

.

.

**Given Factor**

.

:

-

.

·  
: / :

( )

:



:

.

.

-

-



/ ( ) : /

:  
\_\_\_\_\_

( )

:

( )

:  
\_\_\_\_\_

.

:  
\_\_\_\_\_

.

:



.

.

**Poverty Line**

)

.(

( ) :

-

-

-

( )

-

( ) % ,

-

-

. ( ) %

-

**Housing Poverty line**

.

%

---

-

.

(Pay Back) % ,

-

-

.

)

(

.

-

:

( )

( )

( )

( ) %

%

"

/

"

/

:

.

.

( )

.

: / : - /

:



( )

: /

: ( )

/

/

/

/

/

( )

)

(

.( )

.

-

( )

.

.

.

:

.

-

:

.

- - )

.(

.

-

)

% %

(

:

.

.(

)

.

..

..

..

..

.

/

/

/

/

: \_\_\_\_\_ :

-: \_\_\_\_\_ : /

-: \_\_\_\_\_ : /

## Housing Finance

.

:

.

:

:

.

.

-

:

.

.

.



- : /

---

**Durable Goods**

.

( )

:

.

.

.

.

.

: \_\_\_\_\_ : /

: \_\_\_\_\_ : / - /

:

: \_\_\_\_\_

: \_\_\_\_\_

.( )

-----

.( ) -----

.

.

-

)

(

-----

-

: % %

% % %

% % %

% %

The Economist: Going through roof March .

:

- .Personal Sec
- .Corporate Sec
- .Government Sec

.

.

.

.

.

.

.

.

.

( )

:

\_\_\_\_\_

( )

\_\_\_\_\_

**Micro**

-

( )

:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

: \_\_\_\_\_

.

.

( ) .

.

: \_\_\_\_\_ : / - /

-

.

.

.

( ).

## Joint Venture

-

.% ,

( ) . % ,

%

( ) :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

% ,

% ,

% ,

. ( )

. ( )

.

\_\_\_\_\_

.George T. Abed: I.M.F, finance & Development March ,Unfulfilled Promise

-

.

.

.

.

:

-

.

.

.

.



\_\_\_\_\_ : - /

\_\_\_\_\_ :

-

-

( )

.  
( )

( ) :

.  
( )

.  
( )

.

\_\_\_\_\_

.

-----

-----

-----

( )

-----

.

:

.

.

.

-----

)

.

:

(

.



( )

.

.

Contractual System : /

.

\* Bausparkassen

:

: \_\_\_\_\_

.

: \_\_\_\_\_

.

: \_\_\_\_\_

.

%

( )

\_\_\_\_\_ \*



**: Mortgage & Bond System**

**: /**

-

( )

.

.

.

:

**: /**

-

.

.

.

.

: \_\_\_\_\_ : /

-

### Secondary Market

Fannie Mae (The Federal National Mortgage Association )  
Freddie Mac ( The Federal Home loan Mortgage Corporation)

### . Securitisation

( )

%

%

. ( )

:

.

.

: \_\_\_\_\_ : /

-

( )

( ) .

**(Deposit Taking)**

)

**Contractual System**

(

\_\_\_\_\_

.



) :

( % , ← % ,

%

.

( )

:

:

( )

%

.

:

( )

.

.

### **Securitisation**

.

:

.

.

.

-

( )

:-

( )

.

.

.

.

( )

.

-

.

-: \_\_\_\_\_ : /

: \_\_\_\_\_ : - /

-

( )

.

.

.

.

( )

( )

( ) .

-: \_\_\_\_\_ : - /

**Types of Housing Finance Institutions**

: \_\_\_\_\_ : / - /

-

:

.

: \_\_\_\_\_

Non Institutions Housing Finance

:  
:\_\_\_\_\_

:  
:\_\_\_\_\_ -

:

**: GENERAL BANKS**

**Deposit Taking**

:

**Housing Banks**

. **Mortgage Banks**

-

. ( )

( )

. ( )

**Savings Banks**

.

.

.  
:  
\_\_\_\_\_ -

:

.

-

.

-

.

-

.

:

:  
\_\_\_\_\_

:

**Building Societies**

"

. Save & Loan Assosiations

" Mortgage Societies

.

( ) Bausparkassen

\_\_\_\_\_

-

.

## Building Societies

.( )  
: \_\_\_\_\_

: \_\_\_\_\_

( )

.. .  
:  
: \_\_\_\_\_ -

**(1) Non Institutional Housing Finance**

-

( )  
( )

( )

:  
**. Savings & Credit union**

**Housing Cooperatives .**

**Workers Housing .**

---

**-N.o. Jorgensen : Housing Finance for low income Countries**



\_\_\_\_\_

:

.

.

( )

.

.

%

.

.

( )

U.S.A.I.D

( )

:

: \_\_\_\_\_

: \_\_\_\_\_

)

(

⋮

---

⋮

\*

.

.

.

.

)

.

( )

.

(

.

.

.

.

.

• \_\_\_\_\_

•

•

•

•

•

• \_\_\_\_\_

•

• - /

-

•

•

•

-----

. ( )

-

. ( )

:

( )

.

.

-

:

.

.

.

.

.

.

:  
:  
:  
:  
:  
:  
:  
:

.

.

.

.

:

:

:

:

.

.

.

.

.

.

:

.

( ).

: \_\_\_\_\_ : /

: \_\_\_\_\_ : - /

-

( )

.

**Homeless**

**Public Housing**

.

---

**-George T . Abed : why the Middle East and North Africa region has lagged in growth and globlization – I . M . F Finance & Development – March**

# Housing Loan Corportion

( ) .

-

/

%

%

. ( )

( / )

( )

% ,

. %

( )

( )

. (

)

. ( / )

---

- Adam Bennett Adam : Failed Legacies - I . M . F Finance &  
Development – March



.( )

(Housing Subsidise)

: / -

: \_\_\_\_\_

: \_\_\_\_\_ : /

-

Public Outlay " ( )  
Market Rent

" :  
.

( ) :

"A subsidy is an incentive provided by the Government to enable and persuade a certain class of producers or consumers to do something that they would not otherwise do by lowering the opportunity cost or otherwise increasing the potential benefit of doing so ( adapted from US Congress )

-

:

: \_\_\_\_\_  
: \_\_\_\_\_

---

-N . O Jorgeson : Housing Finance for Low income group .  
- Mrja C. Hoekc –B.Diamond: Subsidies for Housing Finance in Emerging Markets . Policy and regluatory Challenges – World Bank:(Mortgage Market Symposium June – )

.( )

.

-

.

.

.

:

:

/

-

-

.

:

:

\_\_\_\_\_

( )

.

: \_\_\_\_\_

.

: \_\_\_\_\_ : / -

.

. ( Cost / Benefit )

:

.

.

:

.

.

.

「

「

「

-

( )

.

-

:

.  
:  
:  
/ -  
-

**Opportunity Cost**

.  
( )

. ( )

:

-

: **Production operation**

: **Operating Expenses**

:

. **Rent Control الإيجار**

: **Finance**

-

( )

:( ) \_\_\_\_\_ : / -

-

( )

/

**Met Social Benefit**

. **Cost / Benefit Analysis**

---

Marja Hoek & Douglas B-Diamond , Subsidies for Housing Finance in  
Emerging Markets {World Bank Symposium - June . }



-

%

( ).

-

) ( ) :  
( ) ( )  
( ) ( )

**Subsidies Outlay Multiplier**

( ) .

-

( ) .

-

---

-Marja Hoek & Douglas B-Diamond , Subsidies for Housing Finance in Emarging Markets {World Bank Symposium – June . }

: \_\_\_\_\_ : / /

: \_\_\_\_\_

:( )

:

: \_\_\_\_\_

:

Γ

)

(

Γ

Γ

.

.

.

.

.

---

( )

)

.(

-

:

: \_\_\_\_\_

.

:

.(

)

.

:

: \_\_\_\_\_

.

: \_\_\_\_\_

.

.

%

.

.

:

.

\*

.

%

.

.

%

%

. %

%

.

