

مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى

سرى تقي محمد علي سليمان
كلية الادارة والاقتصاد / جامعة الموصل

أ.د.سرمد كوكب علي الجميل
كلية الادارة والاقتصاد / جامعة الموصل

Elements of real estate investment in Iraq and its determinantsApplication in the province of Nineveh

SuraTaqi Muhammad Ali
College of Admin&Eco/Mousal Uni

Assi. Prof.Dr.Sarmad K. Al-Jameel
College of Admin&Eco/Mousal Uni

تاريخ قبول النشر 2015/4/16

تاريخ استلام البحث 2015/1/27

المستخلص

يعد موضوع الاستثمار العقاري احد اهم المواضيع التي لاقت اهتماماً واسعاً في المجالات الاستثمارية المختلفة، لقد ركز البحث على التعرف على المفاهيم الأساسية لاستثمار العقار، وعرض آراء الكتاب والباحثين فيما يتعلق بهذه العناوين، ثم التطرق إلى تصنيف الاستثمار العقاري الذي يحدد طبيعة الاستثمار العقاري المتمثل في العائد والخطر التي يمكن تحقيقه وماهية الأخطار التي يمكن أن تواجهها في ظل غياب المعلومات وغياب السوق المنظم للعقارات، وفي ظل ضبابية السياسات الاقتصادية المالية والنقدية وتقلبية مطردة في الاسواق العراقية.

ركز البحث استخدام وتطبيق عدد من النماذج الاحصائية وتم الاعتماد على نموذج الانحدار الخطي المتعدد، واستخدم البيانات للمدة من 2003 ولغاية 2012، لغرض تطبيق نموذج الانحدار ومتغيراته. وقد خلص البحث في تحليله واختبراته إلى مجموعة من النتائج والاستنتاجات، وتتمثل بوجود فجوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وبين ما هو معروض من هذه الوحدات وكذلك إلى الوضع الأمني الغير مستقر والذي كان عائق امام الكثير من المشاريع وتخوف المستثمرين وعدم ثقتهم باستثمار اموالهم لأن ر أس مال جبان ولعدم وجود قانون استثماري ابي غياب الية تنفيذ قانون الاستثمار وتدهور البيئة السكنية وتدنيها في مراكز المدن والأحياء القديمة ذات القيمة المعمارية.

الكلمات المفتاحية : الاستثمار العقاري

Abstract:

The topic of real estate investing one of the main topics which received wide attention in the various fields of investment, has focused research to identify the core of the investment property concepts, and offer views of the writers and researchers with respect to these titles, and then addressing the classification of real estate investment, which determines the nature of the return and the risk of real estate investment which can be achieved and what the dangers that can be encountered in the absence of information and the absence of market organizer of the Real Estate, and under foggy fiscal and monetary economic policies and steady variability in the Iraqi market.

The research use and application of a number of statistical models were relying on multiple linear regression model, and use the data for the period from 2003 until 2012, for the purpose of application of the regression model and its variables. The research concluded in his analysis and his experiments on a set of findings and conclusions, and is the existence of a large gap between the need for residential units and between

what is on offer from these units as well as to the security situation unstable, which was an obstacle in front of a lot of projects and investors feared the lack of confidence in investing their money because the head of a coward money and the lack of investment law of any absence of the mechanism of implementation of the Investment Law and the deterioration of the residential environment and its decline in the cities and neighborhoods with ancient architectural value centers.

Key words : estate investment

المقدمة:

تضم إدارة الاستثمار مختلف الجوانب الاستثمارية المادية والمالية، ويعد الاستثمار العقاري أحد أهم أنواع الاستثمارات فضلاً عن باقي أنواع الاستثمارات كالزراعي، والصناعي والتجاري، والمالي، والخدمي، والبنية التحتية الحكومية وغيرها من الأنشطة العقارية، وقد ازداد الاهتمام بشكل كبير بالاستثمار العقاري على المستويين المهني والأكاديمي منذ بداية عقد التسعينيات من القرن الماضي وبالأخص عندما كان للزيادات السكانية المترافقة مع التحسن الاقتصادي والاجتماعي دور كبير في جعله أحد أهم أنواع الاستثمارات وحققاً علمياً ضمن حقول علم الإدارة المالية. يقصد بالاستثمار العقاري توظيف الموارد المالية في موجودات عقارية ويشمل الاستثمار العقاري نوعين أساسيين من الاستثمارات العقارية: النوع الأول هو الاستثمار في السكن، والنوع الثاني هو العقارات التجارية. كما يعد استثمار طويل الأمد ومنخفض الخطر مع امكانية تحقيق تنوع لذا دعت الحاجة الى موازنة العوائد إزاء الخطر وضع وتطوير استراتيجيات تحقيق تنوع، ويرى بيرن سبك 1996 بان قيمة اغلب العقارات تُحدد بظروف السوق المحلية من قيود معينه على العرض والطلب وقيمة العقار، ولكن خيار السوق قد يكون محدوداً بسبب القيود المؤسساتية بما فيه سياسية التخطيط والاجراءات الخاصة بنظام التخطيط الخاص بالمدينة القادر على اعطاء صورة ايجابية او سلبية للمستثمرين وتحتاج المدن الى انظمة تخطيط قادرة على الاستجابة وتتفاعل مع ظروف السوق المختلفة وفي ظل طلب متغير وضغوطات من جانب العرض تنعكس على مؤشرات اداء السوق وتتأثر بعوامل مختلفة مثل التدبير الخاص بعقد الايجار والسيولة والشفافية وطلب المستأجر وبرز اسواق العقار وتطورها السريع (Adair et. al ,1999,p.270-299).

أهمية البحث:

يعد الاستثمار العقاري من أهم أنواع الاستثمارات في العالم ويكفي أن يكون الخلل في الاستثمارات العقارية وقراراته قد تكون قد قادت العالم إلى أسوأ الأزمات في العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، ويحتل الاستثمار العقاري حقلًا خصبا في العراق إذ يعد العراق بحاجة ماسة

للمزيد من الاستثمارات العقارية والتجارية وعلى مختلف المستويات ومن هنا تكمن اهمية البحث في هذا المجال.

مشكلة البحث:

إنّ طرحاً منهجياً لظاهرة الاستثمار العقاري يمكن أن تشكل مشكلة بحثية جديرة بالدراسة ويتناول البحث موضوع الاستثمار العقاري بشكل عام بشقيه السكني والتجاري في العراق وبالتحديد في محافظة نينوى، إن مسحاَ بسيطاً لهذه الظاهرة في محافظة نينوى تؤشر ضرورة الوقوف على مقومات الاستثمار العقاري ولا بد من طرح الاسئلة الآتية: ما هي مقومات الاستثمار العقاري بشكل عام ؟ و ما هي محددات الاستثمار العقاري في محافظة نينوى ؟

الهدف من البحث:

يمكن اعتبار ا لأهداف الآتية جميعها أو عدد منها من أهم أهداف الاستثمار العقاري لأي مستثمر ويهدف البحث إلى ما يلي:

- 1-تحديد المقومات الاساسية للاستثمار العقاري وأنواعه.
- 2-تحليل المحددات التي تواجه الاستثمار العقاري في العراق.

مفهوم الاستثمار العقاري:

يطلق مصطلح العقار real estate على الأرض وما فوقها وما تحتها والبنائيات التي تبنى فوقها، إنه مصطلح يشير إلى موجود حقيقي ويشمل الدور والمحلات التجارية والمناطق التجارية والأماكن السياحية كالفنادق والمطاعم والأبنية الصناعية كالمعامل والمصانع والبنائيات الحكومية، وينطوي العقار على عمليات كثيرة منها البيع والشراء والرهن والتطوير والصيانة وغير ذلك سواء كان عقاراً سكنياً أو غير سكني (Real estate, 2005, p.53).

ويؤكد الباحثون بأن الاستثمار العقاري يعد أحد أهم مقومات الاقتصاد وأن العقار يعد مصطلحاً قانونياً يشير إلى عدم حركية الموجود، منها الأرض والطرق والأشجار والنباتات وهنا من يطلق عليه مصطلح الملكية الحقيقية Real Property التي يحقق الاستثمار العقاري فيها أرباحاً رأسمالية فضلاً عن الأرباح التشغيلية التي يمكن أن تحققها، ويقع الاستثمار العقاري في إطار خيارين التملك والاستحواذ (Simiyu, et.al, 2015, P2012).

ويطرح Greycourt سؤالاً مفاده عن ما هيه العقار؟ ويضع بعد ذلك تعريفاً ينص على أنه الأرض والتحسينات المرتبطة بها مثل البنائيات وغيرها وي طرح رأياً مفاده أن هناك البعض ممن يعتبر أن الموجودات الحقيقية (Real Assets) قد تضم أشياء كثيرة منها السلع والبضائع والموارد الطبيعية وعلى الرغم من كل ما يقال فإنّ الموجودات الحقيقية لها مفاهيم تختلف عن الموجود العقاري (Greycourt, 2009, P.1).

ويعد قطاع الأسكان من أهم القطاعات التي تحظى بأولوية ضمن السياسة الاقتصادية والاجتماعية لأغلب دول العالم وذلك بالنظر لأهمية السكن في حياة الأفراد، وتوفير السكن الملائم يعد أحد المقومات الأساسية التي تسهم في عملية التنمية، لذا يعد قاعدة استقرار العائلة وصيانة الاسرة، ونظراً لأهمية الاستثمار العقاري فإن أكثر دول العالم تحاول أن تجعل من هذا القطاع الحيوي مركزاً لجلب أكبر الاستثمارات، ونظراً لتأثره الطفيف بالتقلبات الاقتصادية وارتفاع الطلب على العقارات وخصوصاً السكنية منها، مما يجعل قيمة الاستثمارات تتجه إلى الارتفاع مع الزمن وهذا ما يعطي المستثمر ربحاً رأسمالياً في كثير من الأحيان (بو حامد، 2004، 2). وي طرح الكاتبان Daniel & g.timothy height (D. Singer) شيوع مصطلح الاستثمار العقاري بوصفه يهم كل فرد من أفراد المجتمع، ويقولان بأنه يكفي أن يكون ثلثا الشعب الأمريكي مالكيين لدور سكن، وأن الثلث الآخر يبحث عن سكن للعيش فيه، فالدور السكنية تعد عقارات تشكل أكبر ملكية في الولايات المتحدة، ومردودها الاقتصادي يعد غاية في الأهمية على مستوى الاقتصاد الأمريكي، ويقسم الكاتبان الاستثمارات العقارية إلى استثمارات سكنية وأخرى تجارية ويركز الكاتبان على العقارات التجارية (Haight & Singer, 2005, P.3-4).

جدول رقم (1)

ت	الباحث والمصدر	مفهوم الاستثمار العقاري
1.	Real estate, 2005, p.53	مصطلح يشير إلى موجود حقيقي ويشمل الدور والمحلات التجارية والمناطق التجارية والأماكن السياحية والأبنية الصناعية.
2.	Kaiser & Clayton, 2008, p.288	إن جميع مجالات الاستثمار في العقارات، تقدم فرصة اضافية قيمة عبر التحكم بالموجودات والسيطرة عليها والعمل على تحسين تدفقها النقدي.
3.	p.138, 2009, Jirasakuldech, et. At	يعد الاستثمار العقاري محط انجذاب للمؤسسات الاستثمارية.
4.	Galbarith, 2010, p. 3	العقار يشمل جميع المباني الموجود فوق الارض والذي بناها الانسان.
5.	Lieser & Groh, 2011, P.2	يعد من المفاهيم المجموعية بدلالة تأثيراته الاقتصادية والاجتماعية والاختلافات المؤسسية بين الدول وأسواقها وكذلك محدودية تأثير العامل الدولي في توزيع الموجودات العقارية.
6.	, 2012, P.2014 Simiyu, et. al	يعد من المصطلحات القانونية وهو يشير الى الاشياء التي ليست لها القدرة على الانتقال والحركة مثل الارض، والأبنية والشوارع.
7.	INREV, 2013, p.1-20	يعد من الاستثمارات طويلة الأجل، والمستثمرون يركزون على الدخل في الأجل الطويل والذي يقود الى تدفق راس مال ودفع فقااعة الاستثمار العقاري

الجدول من اعداد الباحثة

إنّ مناقشة الاستثمار كمفهوم شامل وواسع يقتضى التطرق للبيئة المالية التي يعمل فيها النشاط الاستثماري، إذ تناولت الادبيات المالية موضوع البيئة المالية بشكل مفصل وأشارت إلى ضرورة توفير البيئة الجيدة للعملية الاستثمارية التي اطلق عليها البيئة الاستثمارية وقد وصفت بانها البيئة المحيطة بالاستثمار والتي تمثل بيئة الانتاج وخلق الفرص الاستثمارية وخلق فرص العمل للناس وتوسيع دائرة الخيارات المتاحة للمجتمع، إنها البيئة الكفوءة في بنياتها وهياكلها ولا بد أن يكون العمل مستمراً في تحسين وتطوير تلك البيئة وخلق محفزات من أجل رفع المستوى المعاشي للناس وتحسين نوعية الحياة (الجميل، 2009، ص71 - 75). إن الاستثمار العقاري ليس طريقاً سهلاً للغنى والثراء ولكنه يوفر طريقاً لخلق الثروة والطريق متاح ومستخدم بشكل كبير، ولكن الاستثمار العقاري الناجح يعد عملاً صعباً يتطلب المهارة والمعرفة والقدرة على إيجاد العقار وتقييمه في اطار الاستثمار مع توفير متطلباته التمويلية، وكيفية إدارة كل تلك العقارات او ربما ايجاد سوق لها (Haight & Singer, 2005, P. 2).

اهمية الاستثمار العقاري:

تناول عدد من الباحثين أهمية الاستثمار العقاري من عدة منطلقات وتوجهات متباينة فقد ركز (Jeffrey D. Harper) على المنافع التي يحققها تملك العقار ولاسيما إذا كان ذلك العقار ضمن المحفظة الاستثمارية للمستثمر، ويقول إن العقار يعد أحد الموجودات التي يصنفها المستثمر إن إضافة الموجود العقاري إلى المحفظة الاستثمارية وبشكل نسبي يمكن أن يضيف سعة لخيارات المستثمر، وقد يكون هذا مدخلاً للمزيد من المنافع منها (Haper, 2011, p.7-12).

جدول رقم (2)

ت	الاهمية الاستثمار العقاري
1-	العائد الذي يحققه الاستثمار العقاري على المستويين السكني أو التجاري يوفر السكن عائداً من خلال توفير البديل المناسب لذلك السكن ويحقق العقار التجاري عائداً أياً كانت طبيعته
2-	فإن كل وحدة استثمارية عقارية لها تأثير مضاعف يؤثر في الاقتصاد ككل ، فإن الاستثمار العقاري يعد عاملاً حيويًا في الإنتاج
3-	يعد الاستثمار العقاري نشاطاً مربحاً وإمكانية تنويعه يخفف الكثير من الأخطار التي تواجهه، العقار يمثل حماية للمستثمرين من التضخم
4-	المكون الأساس لازدهار اقتصاد أي مجتمع. وكذلك يوفر قدره على تمويل الحاجات الأساسية وجذب رؤوس الأموال إذ يعد مركز قوة لأي مجتمع

الجدول من اعداد الباحثة

تصنيف الاستثمار العقاري:

ولغرض توضيح مفهوم العقار يوضح Greycourt أنواعه ويقول إن العقار قد يكون سكنياً (Residential Real Estate)، وقد يكون تجارياً (Commercial Real Estate)، ويذهب بتفصيل الأنواع التجارية، يضيف الكاتب بأن العقار يمكن أن يصنف في إطار وضعه الحالي أو الجاري Current State فالعقار يجب أن يخلق "Real Estate must be created" ولا يمكن أن تكون الأرض الخام Raw land (Greycourt, 2009, P.2).

جدول رقم (3)

يصنف الاستثمار العقاري إلى صنفين مهمين هما:	
الاستثمار العقاري التجاري	الاستثمار العقاري في السكن
الاستثمار العقاري التجاري ويكون استثماراً عقارياً تجارياً كأن يكون الاستثمار العقاري لأغراض الأنشطة التجارية ومنها:	يتسم هذا النوع من الاستثمارات العقارية بسمات لا بد من أن تتوفر بها بالمستثمر ومنها اليقين والعمل الكثير وبالمقابل يكون له عائد جيد وهذا يتضمن أنواعاً من الاستثمارات العقارية السكنية الكثيرة ومنها
المخازن : تمثل فرصاً استثمارية عقارية، إذ إنَّ هناك طلباً كبيراً على مثل هذه المخازن من بين الأفراد وأصحاب الأعمال وذلك لأهميتها ولأسيما عندما تزداد الحركة الصناعية	الشقق السكنية: يعد الموقع عاملاً أساساً في أي استثمار عقاري ولا سيما في تحديد القيمة فالموقع يحدد الطلب.
أماكن الوقوف : تعد مثل هذه الاستثمارات العقارية بمثابة مولدة للنقد كما يوصف، ولا تحتاج إلى خلق عالية أو تقنيات متطورة وكذلك لا تحتاج إلى عمال ماهرة، ويلعب الموقع أهمية كبيرة في تحديد قيمة الملك العقاري.	الشقق الخاصة: هو نمط من السكن يعتمد وحدات يمتلكها الأفراد ضمن بنايات معينة، ويعتمد المستثمرون العقاريون استراتيجيات يطلق عليها استراتيجية الشقق الخاصة.
مراكز التسوق تغطي مساحة واسعة من فرص الاستثمار العقاري، وهذا النوع يعد استثماراً مرغوباً ولكنه يصنف من ضمن الاستثمارات الصغيرة أو المتوسطة الحجم بالإضافة للفنادق والموتيلات والمطاعم: تعد أحد أهم القطاعات العقارية.	الملكيّة المؤقتة: ويقصد بها تلك الأماكن التي يمتلكها البعض بوصفها أماكن جمعيّة للترفيه والابتعاد عن المشاكل المعاصرة.
عمارات المكاتب: توفر فرصاً استثمارية للمستثمرين لحصد الكثير من العوائد والعوامل التي تحكم هذا النوع من الاستثمارات العقارية هو الموقع الجذاب وتصاميم العمارة المتميزة.	الاكواخ المقامة على الاراض مستأجر تصنف على انها عقارات سكنية.

المصدر: Haight & Singer, 130, 2005

سوق الاستثمار العقاري:

يعد سوق العقار مثل أي سوق اقتصادي آخر تتفاعل فيه قوى العرض مع الطلب، وي طرح الباحثان Joshua Kahrand and Michael C. Thomsett سؤالاً آخر مضمونه الأسباب التي تدعو لفهم السوق؟ وهنا لا بد من القول بأن الأسواق العقارية لا تعد أسواقاً كفوءة إنها ليست

كأسواق الأوراق المالية لأن أسعار العقار لا تظهر يومياً كما في باقي الأسواق مثل أسواق الأسهم وأسواق السندات لذا فإن فهم السوق العقاري يتطلب فهم معمقاً للصفقة العقارية وكيف تنجز ومن هنا فلا بد من الوقوف على ثلاثة جوانب (Kahrand & Thomsett, 2005, p2).

- أن يكون هناك مستخدمون ومؤجرون ومشترون للمنتج النهائي.

- سرعة تنفيذ الصفقة في السوق وتحديد سعر المنتج المقترح أو قيمة الإيجار.

- تنافسية المنتج في السوق والقدرة على تسويق المنتج.

ويعمل سوق العقار في الولايات المتحدة في نظام سوق حر مع بعض التدخلات لحماية السلامة العامة والصحة والرفاهية لذا تكون نتائج القرارات العقارية المتخذة قاعدة سوقية - Market Based وتأتي أهمية الحلول المعتمدة على السوق لضمان أن يكون البناء العقاري ملبياً للمطالب الحالية والمطالب المستقبلية (Delisle, 2010, 32).

يتضح مما سبق أن العملية تحتاج لتجميع المزيد من البيانات والمعلومات ثم تحليلها والوصول الى التوصيات والبدائل لمتخذ القرار، وإن عملية تجميع البيانات وتحليلها تعد عملية معقدة وغالباً ما تكون محلية الطابع وفهم السوق، فالبيانات الأولية عادة ما تكون قيمة وحقيقية وناجئة من جانبي العرض والطلب ويقف وراء الطلب عوامل كثيرة منها حجم السكان وعدد الدور والسمات الديموغرافية ومستوى الدخل والقوة الشرائية وحالة التشغيل والعمل والهجرة والنمو السكاني ونظم النقل وعوامل أخرى، أما جانب العرض فهناك عوامل أخرى منها عدد الوحدات السكنية ونسبة المشغول منها والشواغر وسمات العقار وتصنيفاته والقدرة الاستيعابية للدور والمساحة وأنواع المستأجرين والمشتريين وعدد الدور والعقارات التي تحت الإنشاء والتشييد وأسعار الإيجار والبيع وتباين المواقع والنوعية وسمات ووظائف العقارات ومنافع العقارات الموجودة والمتاحة والدور المتوقع إنشاؤها (Kahrand & Thomsett, 2005, p2-5).

التمييز بين سوق العقار وسوق الإنشاءات:

لابد من التمييز بين مفهوم الإنشاءات ومفهوم العقار ولا بد من القول بأن قطاع الإنشاءات يضم قطاعين فرعيين هما القطاع العقاري، وقطاع البنية التحتية، ولما كان العقار يتضمن العقار السكني والعقار التجاري وأن القطاع العقاري التجاري يضم العقارات التجارية للشركات والأفراد والحكومة وكذلك المناطق الحرة، أما قطاع البنية التحتية فيتضمن النقل والبنى التحتية الحضرية والمنافع العامة، من هنا لا بد من التأكيد بأن سوق الإنشاءات يضم سوق العقارات السكنية وسوق العقارات التجارية وكذلك من جانب آخر يضم سوق البنى التحتية بما فيها الحكومية وشركاتها مع بقية القطاعات الخاصة والمشاركة (National Skill Development Corporation, 2002, P.5).

خصائص خطر الاستثمار العقاري:

لقد خضع الاستثمار العقاري المؤسسي لتحول كبير مبتعداً بذلك عن الخصائص الأساسية والتقليدية إذا كان مستقراً برافعة مالية منخفضة، الخصائص هي التي ترفع نطاق العائد على المخاطر إلى الرافعة المالية الأعلى وإلى القيمة المضافة ذات المخاطر الأعلى فكلما زادت الرافعة المالية (النفوذ المالي) كلما كان العائد أكبر، إن العوامل والخصائص الأساسية للعقارات كانت بعض الشيء تستدعي قلق المستثمرين (Kaiser & Clayton, 2008, p.288).

ويقدم خطر الاستثمار العقاري بعض الخصائص العامة التالية:

خطر حصول حادثه ما غير متوقع، وخطر وقوع العديد من المخاطر غير ممكنة التجنب. التعويض: بما إنَّ المستثمرين العقاريين يتحملون خطر تعويض الطلب الاقتصادي فإنَّ التعويض بحد ذاته يسمى بعلامة الخطر أو مكافئة الخطر.

ضعف النقد: باستثناء رأس مال الاستثمار العقاري في مشروع كبير وبدورة طويلة الأمد وبما إن سوق العقاري سوق غير متكامل فإنَّ رأس المال العقاري قد يعاني من تحقق عدد كبير من المخاطر (Minli & Wenpo, 2012, p.1815-1817).

لذا يعد الاستثمار العقاري تحدياً كبيراً يصعب السيطرة عليه و تنطوي على نوعين من الأخطار: مخاطر الاستثمار النظامية، والمخاطر غير النظامية، أمّا النظامية فمن الممكن ان تؤثر على سوق العقارات ولا يمكن القضاء عليها بالسندات المالية الاستثمارية وأمّا غير النظامية فيمكن تشبيهها بالسندات المالية الاستثمارية بحيث يمكن للمستثمر أن يحصل على عوائد ثابتة فقط وتؤثر في التغيرات التي يقوم بها الأفراد في أسعار العقار (Zhi-qing, 2007, p.70).

مؤشرات الاستثمار العقاري في العراق ومحافظة نينوى

يصف Steven C. Watkins Jr التحول الاقتصادي في العراق في سنة 2003 بأنه تحول من بيئة مضطربة Conflict Environment إلى بيئة السوق المحدودة Frontier Market ، ويعلل ذلك بأنَّ التغيرات الأمنية والسياسية والاقتصادية لها الدور للتحول نحو دولة نامية تسعى لأن تكون ناشئة. (Steven C. Watkins Jr, 2010, 64) وقد أشرت خطة التنمية الوطنية للسنوات 2010 - 2014 ما نصه (تمارس الحكومة دوراً تنظيمياً من أجل مواجهة إخفاقات السوق وضمان توزيع عادل للدخل القومي لتمكين فئات المجتمع الأكثر عرضة للمخاطر لتحقيق الدور الاقتصادي لهم) . ولما كان للعوامل السياسية والأمنية والاقتصادية دورٌ بالغ في نجاح أية مهمة وطنية وكذلك تحقيق التفوق والاستقرار في العمل ولاسيما في إطار السوق والذي تم وصفه بالمحدودية ومن هنا يكون الاستثمار العقاري وسوقه في العراق دالة لمتغيرات الاقتصاد الكلي بكل

مؤشرات، وبوصفه سوقاً يعمل ضمن منظومة السوق المالي والسوق السلعي وسوق العمل بحكم التداخل الكبير للمنتج العقاري سكنياً كان أم تجارياً أرضاً كان أم بناءً مما يستدعي الوقوف على أهم المؤشرات الاقتصادية والمالية الكلية بوصفه قطاعاً ينظم من قبل الحكومة، ويخضع لسياساتها عبر الأسواق.

الناتج المحلي الإجمالي في العراق ومؤشراته:

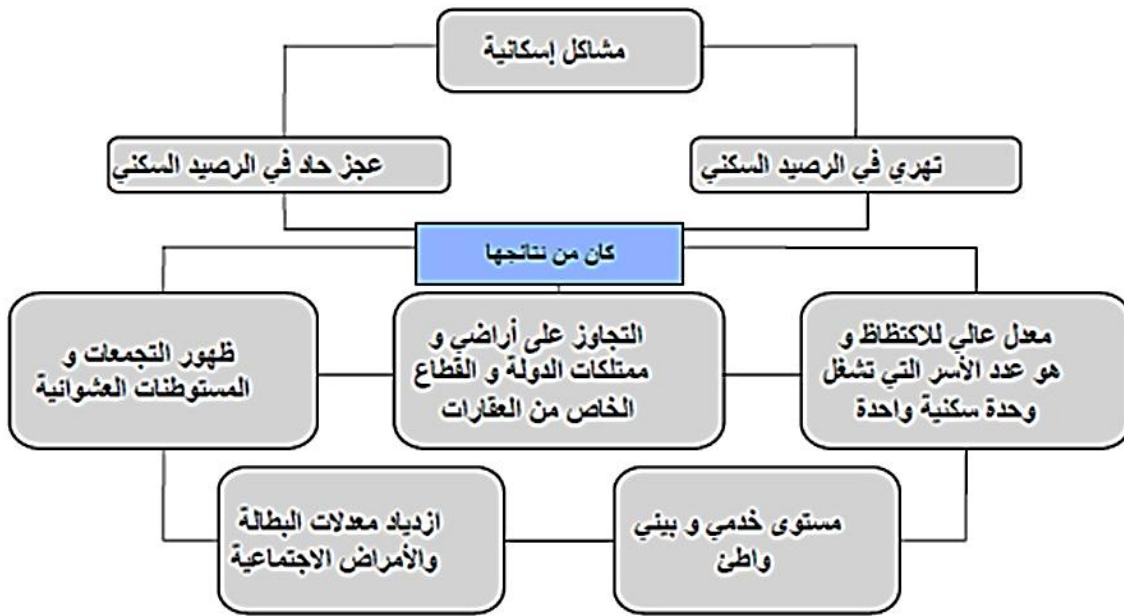
يعد الناتج المحلي الإجمالي بمثابة قيمة السلع والخدمات التي تنتجها الدولة بالوحدة النقدية، وفي العراق فهي الدينار لسنة واحدة، ويكون هذا المؤشر الاقتصادي ذو دلالات كثيرة ومن أبرزها مؤشر متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي للدولة، ففي الوقت الذي يعد هدفاً ولاسيما نسبة نمو الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد منه فإنه يعد أداة لفهم العديد من الظواهر في الاقتصاد ومنها الاستثمار العقاري وقد أشرت العديد من البحوث ذلك وهذا ما طرحه Karsten Lieser & Alexander Peter Groh وبالتفصيل (Lieser & Groh, 2011, p.2). اذ ارتفعت قيمت الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية بنسبة 12.5% في سنة 2012 مقارنة بسنة 2011 وبلغت 252 ترليون دينار في سنة 2012. كما ارتفعت قيمت الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة بنسبة 9.5% في سنة 2012 مقارنة بسنة 2011 وبلغت 70 مليار دينار في سنة 2012 (البيئة في ارقام، 2014، 7).

الهيكل السكاني في العراق:

ويعد المسكن الملائم حق من حقوق الإنسان وحاجة أساسية له، وأن يكون السكن ضمن بيئة صحية متكاملة الخدمات والمرافق وهذا ما أفترته المواثيق الدولية ومقررات مؤتمر قمة المدن إسطنبول 1996 (ومعظم الدساتير الوطنية ومنها الدستور العراقي). وُجد عموماً إن الاستثمار العقاري في جانب السكن يمثل بين (20% - 30%) من إجمالي تكوين رأس المال الثابت في البلدان التي تمتلك برامج سكنية جدية، وفي البلدان ذات الموارد المالية والبشرية الفائضة أو غير المستغلة يصبح الاستثمار العقاري أحد أهم وسائل استغلال تلك الموارد وتحويلها إلى موارد منتجة ضرورية لاستمرار نمو الاقتصاد الوطني (تقرير التنمية الانسانية العربية، 2010، 9). كما يعد موضوع السكن كمتغير مؤثر في حركة الاستثمار ومنها الاستثمار العقاري، وتوازن سوق العمل وأنماط التشغيل ومعدلات واتجاهات البطالة وإشكالاتها تساهم في ترسيخ قناعة مبدئية تنطلق من حقيقة مفادها ان أية معالجات للتحديات التي تواجه الاقتصاد العراقي سواء في الظرف الراهن أو المستقبلي، وعليه سيكون التحدي الابرز وبدلالاته السكان هو مدى قدرتها على

تلبية احتياجات الاجيال الحالية وتحسين نوعية حياتها (وزارة التخطيط، خطة التنمية الوطنية، 2009، 34). وشهد نمو السكان في العراق وبصورته المطلقة تطوراً سريعاً ومتواصلاً ومنظماً، ولم تتأثر الأرقام المطلقة للزيادات السكانية بالتراجع أو التراجع الذي شهده الاقتصاد العراقي أو الحروب والصراعات التي مر بها خلال مراحلها الزمنية المتعاقبة (اللجنة الوطنية للسياسات السكانية، 2012، 24).

الشكل (1) بين الواقع العام لقطاع الاسكان في العراق



مجتمع الدراسة (محافظة نينوى):

تؤشر المصادر التاريخية بان محافظة نينوى مرت بعصور مختلفة وهي من اقدم مدن العالم، و اخر تلك النماذج التاريخية في القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، وقد وصفت بأنها ليست قرية صغيرة تقع على نهر دجلة بل إنها تاريخياً كانت عاصمة لعدة إمبراطوريات عالمية وإقليمية، وقد اجمع المؤرخين الاقتصاديون ان نينوى لم تكن مجرد مدينة مسقط على خريطة تجارية بل هي مدينة التنوع السكاني والتنوع الانتاجي والايديولوجي وتنوع الاراضي فقامت صراعات معقدة حددت اين يجب ان تتجه المدينة واين يجب ان تكون (الجميل، 2013، 9). أشرت نتائج المسح الاستطلاعي، ممثلة بسؤال مفاده : ماهي المدينة الاخطر في العالم؟ فكانت نينوى تحتل الرقم الاكبر عند مقارنة بمدن اخرى وبناء على تلك نتائج كانت نينوى من المدن الاخطر في العالم، وكان السبب احداثاً سلبية تقع في المدينة منها احداث العنف المتعارف عليها، من قتل وهجوم وعبوات وسيارات مفخخة وخطف وسلب ومداهمات وتهجير والقاء القبض.

وان قراءة معمقة لمدينة نينوى بوصفها من المدن الكبير وفي ظل المعطيات الحالية والسكانية والاقتصادية والجغرافية وباتت المحرك الفاعل لاستثمار، لابل باتت المؤشر الدقيق للتفاعل الحضري والمدني للنمو التطور او ربما العكس فتكون ركاما للتخلف والتراجع، انها المدينة التي تعد عنوانا شاملاً لعدد كبير من القضايا المهمة والحرجة، كالبطالة والفقر والهجر الريف وتدني الخدمات العامة، وتدني نوعية الحياة (الجميل، 2012، 130-132).

ان عملاً كبيراً وضع اسساً علمية ومنهجية واضحة للتخطيط على مستوى الادارة المحلية للمحافظة، وقد شخّصت المعوقات والمشاكل والتحديات الكبيرة بهدف تعبئة الجهود لمواجهتها وكشفت وما تضمنه مدينة الموصل من فرص كامنة وقدرات ومساحات متاحة للعمل والمناورة ووضح الاهداف محركها الاستثمار العقاري الذي يتعامل مع ثنائية العائد والخطر بكل انواعه ولاسيما الخطر السياسي سواء للمستثمر المحلي او الاجنبي وهذا يعني اقبال او عزوف المستثمرين عن الاستثمار العقاري وهذا ينبغي ان ينعكس من داخل المدينة في نمو الاستثمار العقاري وتطوره (رؤية نينوى، 2011، 2030).

الجانب العملي:

ولغرض تحقيق هدف الدراسة واختبار فرضياته، فقد تم الاعتماد على أنموذج الانحدار الخطي المتعدد. وتم الاعتماد على علاقات الأثر والارتباط بين متغيرات الدراسة وبمستوى دلالة المعنوية (0.05) وتم تحديد (قيم معامل التحديد R^2 ، وقيم T المحسوبة، وقيم F) للوقوف على تأثير المتغيرات الفرعية والكلية وسيتم اختبار الفرضيات المتعلقة بوجود تأثير معنوي لإجازات البناء، وكذلك التأثير المعنوي لحجم المقترضين وتحليل الفجوة على (ناتج المحلي الاجمالي، ونصيب الفرد، رأس المال المتراكم، عدد السكان) المستخدم في عملية الاستثمار العقاري ومدة قياس تمتد لمدة عشرة سنوات من سنة 2003 إلى نهاية 2012، وقد تم تطبيق النماذج بالاستعانة بالبرامج الإحصائية الجاهزة منها البرنامج الإحصائي (Minitab.17) وبرنامج (SPSS.18)، وتم الاعتماد على البيانات الموجودة في التقارير الإحصائية والمصرف العقاري.

التعريف الإجرائي لمتغيرات الدراسة:

X1: المتغير المستقل الأول (الناتج المحلي الاجمالي لمحافظة نينوى) 2003-2012 ويقصد بانه عبارة عن قيمة الانتاج من السلع والخدمات النهائية المتحققة خلال سنة إذ ان ارتفاع ناتج المحلي ينعكس على ارتفاع الدخل وهذا يؤدي الى تحسين مستوى الرفاهية الاجتماعية.

X2: المتغير المستقل الثاني (نصيب الفرد الواحد من الناتج المحلي الاجمالي).

ويمثل مقدار ما يحصل عليه الفرد من السلع والخدمات وبين هذا المؤشر النمو الاقتصادي ويقاس مستوى الانتاج الاقتصادي وحجمه إذ يعبر عن حصة الفرد من ناتج المحلي الاجمالي كلما ازداد نصيب الفرد من ناتج المحلي الاجمالي دل ذلك على نمو الاقتصاد ويعتبر من اهم العوامل التي تدفع باتجاه انتعاش الطلب على الاستثمار العقاري إذ تعتمد القدرة الشرائية لأفراد على حجم الدخل المتاح لاستهلاك لذا فان اي زيادة في الدخل تؤدي الى انتعاش الطلب على الاستثمار العقاري.

X3: المتغير المستقل الثالث (رأس المال المتراكم) 2003-2012

يعد تقدير إجمالي رأس المال الثابت من المؤشرات الاحصائية الضرورية والمهمة في الاقتصاد المحلي كونها تقدم عرضاً تاريخياً للخطة الاستثمارية للدولة ويعني أن تكوين رأس المال يقوم على حقيقة ان المجتمع لا يستخدم كل طاقته الانتاجية لخلق سلع الاستهلاك المباشر بل إنه يحول قسماً من تلك الطاقة لصناعة ونتاج السلع الرأسمالية.

X4: المتغير المستقل الرابع (عدد السكان) 2003-2012

يعد مؤشر عدد السكان من المؤشرات المهمة إذ ان الزيادة في النمو السكاني والتنبؤ بحجم السكان لأغراض التخطيط المستقبلي والاستثماري من مدينة نينوى من سنة 2003 - 2012 زيادة سكنية ملفتة والزيادة مستمرة تكون طبيعية وان تقتزن هذه الزيادة السكانية بزيادة مناظرة في عدد الاسر السكانية.

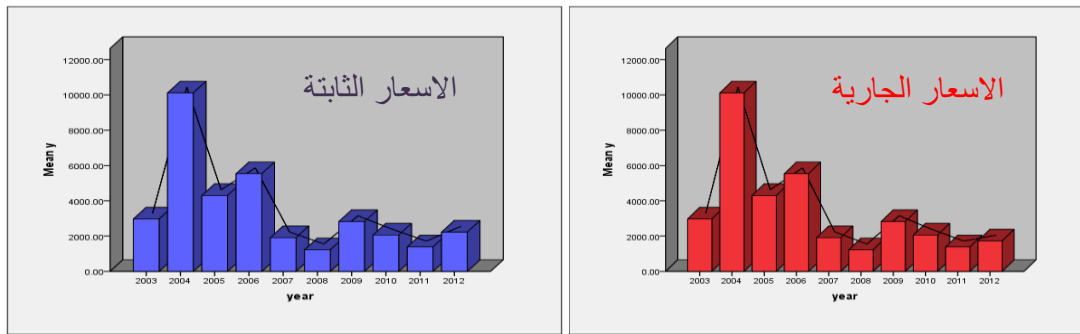
X5: المتغير المستقل الخامس (عدد الاسر) 2003-2012

وتكون ناتج عن ضرب متوسط حجم الأسرة في عدد السكان، ويقصد بالأسرة عدد الأفراد المقيمين في المسكن إذ يؤثر عدد أفراد الاسرة في صياغة العلاقات داخل الاسرة و توزيع الموارد والفرص بين افرادها.

أولاً - مناقشة نتائج تحليل الانحدار للنموذج الأول :

y : المتغير التابع (اجازات البناء المعبرة عن الاستثمار العقاري) 2003-2012

يحتل قطاع البناء والتشييد جانب مهما لتوفير قاعدة بيانات اساسية للسكن العقاري والتوسع في مجالات العقار التجاري إذ يوفر قطاع البناء والتشييد مؤشر مهما لأعداد الناتج المحلي الاجمالي واجمالي تكوين رأس المال وتشغيل الالبيد العاملة كما ان هناك ترابط في العلاقة بين اهمية اجازات البناء وزيادة حصته من ناتج المحلي الاجمالي وذلك من خلال ارتفاع الطلب على منتجات العقار وتشكل طلباً جزئياً على منتجات قطاع البناء والتشييد مما يؤكد على اهمية في زيادة الاقتصاد القومي وتلبية احتياجات المواطنين.



مناقشة نتائج تحليل الانحدار للنموذج الأول بالأسعار الجارية والثابتة:

تظهر الجداول نتائج تحليل الانحدار المتعدد للمتغير المعتمد Y والمعبر عن مجموع اجازات البناء السكني والتجاري التي تعد من مؤشرات الاستثمار العقاري في نينوى لسنة القياس مقابل المتغيرات المفسرة (X_1, X_2, X_3, X_4, X_5)، ولمدة عشرة سنوات وكما يأتي:

جدول رقم (4) تأثير المتغيرات المستقلة في المتغير المعتمد (اجازات البناء) لسنة 2003-2012

المتغيرات المستقلة	Constant	نتائج المحلي الاجمالي (X_1)	متوسط نصيب الفرد (X_2)	رأس مال المتراكم (X_3)	عدد السكان (X_4)	عدد الاسر (X_5)	معامل التحديد R^2	قيمة F المحسوبة
β	-0.000	0.290	-0.231	0.79	1.95	-2.09	53.09 %	0.91
	-0.000	1.85	-0.26	0.63	0.75	-0.30		
	1	0.139	0.808	0.562	0.496	0.777		
β	-0.000	0.313	0.084	0.370	0.14	2.29	59.28 %	1.16
	-0.000	1.77	0.26	0.90	0.14	1.34		
	1	0.152	0.804	0.417	0.898	0.252		

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات الحاسبة الالكترونية .

من خلال النتائج الظاهرة في الجدول بالنسبة لموجودات الثابتة بالأسعار جارية يبين عدم وجود تأثير معنوي للمتغيرات المفسرة في المتغير المعتمد، (اجازات البناء). إذ بلغت قيمة F المحسوبة (0.91) وهي اقل من القيمة الجدولية (5.2)، ويفسر ذلك على أن المتغيرات المفسرة مجتمعة ليس لها تأثير معنوي، كما بلغت قيمة t الجدولية (2.26) وهي اكبر من t المحسوبة الخاصة لكل متغير مفسر من المتغيرات المفسرة (X_1 --- X_5) وهذا يشير الى عدم معنوية تأثير لكل متغير من المتغيرات المفسرة، أما معامل التحديد R^2 فقد بلغ (53.9%).

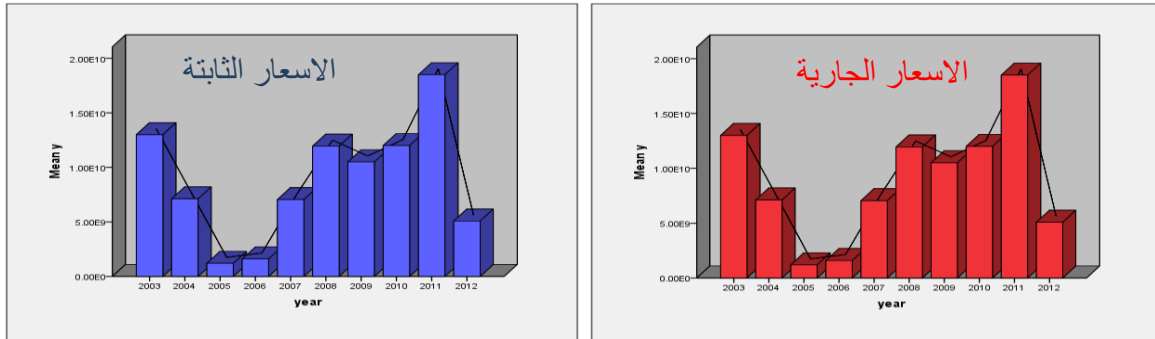
من خلال النتائج الظاهرة في الجدول بالنسبة لموجودات الثابتة لأسعار الثابتة يبين عدم وجود تأثير معنوي للمتغيرات المفسرة في المتغير المعتمد، (اجازات البناء). إذ بلغت قيمة F

المحسوبة (1.16) وهي اقل من القيمة الجدولية ، ويفسر ذلك على أن المتغيرات المفسرة مجتمعة ليس لها تأثير معنوي في اجازات البناء الذي يعد من مؤشرات الاستثمار العقاري، كما وان قيمة t الجدولية اكبر من t المحسوبة الخاصة لكل متغير مفسر من المتغيرات المفسرة (x_1 --- x_5) أما معامل التحديد R^2 فقد بلغ (59.28%) وتؤثر في اجازات البناء.

النموذج الثاني: حجم القروض (Y)

يمكن أن يُعرّف المصارف العقارية على أنها مؤسسات مالية هدفها الربح من خلال تقديم قروض ضمان أرض وموجودات عقارية أخرى مقابل فائدة معينة كما سبق ان ذكر في الفصل الثاني والذي يكون هدفه بالدرجة الاساسية منح قروض لغرض بناء الوحدات السكنية مقابل رهن عقاري أو سند الارض ولكن في الوقت الحاضر متوقف عن الاقتراض. بالنسبة لمؤشر القروض تعد ربع الاسرة محرومة وفق هذا المؤشر الذي يقيس اشتداد حاجة الاسر لاقتراض من اجل السكن.

الشكل (3) حجم القروض بالأسعار الجارية و الثابتة



مناقشة نتائج تحليل الانحدار للنموذج الثاني (حجم القروض)

تظهر الجداول نتائج تحليل الانحدار المتعدد للمتغير المعتمد Y والمعبر عن مبلغ القروض العقارية أي حجم القروض التي تعدد من مؤشرات الاستثمار العقاري في نينوى لسنة القياس مقابل المتغيرات المفسرة (x_1, x_2, x_3, x_4, x_5)، ولمدة عشرة سنوات وكما يأتي:

جدول رقم (5) تأثير المتغيرات المفسرة في المتغير المعتمد (حجم القروض) لسنة 2003-2012

المتغيرات المفسرة المتغير المعتمد	Constant	ناتج المحلي الاجمالي (X1)	متوسط نصيب الفرد (X2)	رأس مال المتراكم (X3)	عدد السكان (X4)	عدد الاسر (X5)	معامل التحديد R^2 (adj)	قيمة F المحسوبة
β	0.000	-0.141	0.557	1.29	0.58	-8.33	44.37%	0.64
	0.00	-0.83	0.57	0.95	0.21	-1.11		
	1	0.455	0.596	0.396	0.847	0.329		
β	0.000	-0.1165	0.476	-0.531	-1.024	-3.297	92.28 %	9.56
	0.00	-1.51	3.44	-2.98	-2.31	-4.41		
	1	0.205	0.026	0.041	0.082	0.012		

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على مخرجات الحاسبة الالكترونية.

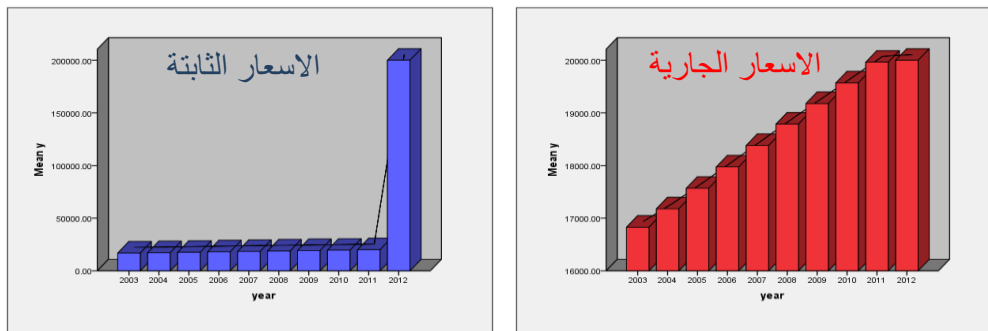
من خلال النتائج الظاهرة في الجدول لأسعار الجارية يبين عدم وجود تأثير معنوي للمتغيرات المفسرة في المتغير المعتمد، (حجم القروض). إذ بلغت قيمة F المحسوبة (0.64) وهي اقل من القيمة الجدولية (5.2)، ويفسر ذلك على أن المتغيرات المفسرة مجتمعة ليس لها تأثير معنوي، كما بلغت قيمة t الجدولية (2.26) وهي اكبر من t المحسوبة الخاصة بكل متغير مفسر من المتغيرات المفسرة (x1---x5) وهذا يشير الى عدم معنوية تأثير كل متغير من المتغيرات المفسرة، أما معامل التحديد R^2 فقد بلغ (44.37%) وهي نسبة ضعيفة جدا. لذا تعد ربع الاسرة محرومة وفق هذا المؤشر والذي يقاس حاجة الاسر لاقتراض من اجل السكن.

من خلال النتائج الظاهرة في الجدول للأسعار الثابتة يبين لنا وجود تأثير معنوي للمتغيرات المفسرة في المتغير المعتمد، (حجم المقترضين). إذ بلغت قيمة F المحسوبة (9.56) وهي اكبر من القيمة الجدولية، ويفسر ذلك على أن المتغيرات المفسرة مجتمعة ولها تأثير معنوي عدا ناتج المحلي الاجمالي (X1، X2) في حجم المقترضين، كما ان قيمة t الجدولية اقل القيمة المطلقة t المحسوبة الخاصة بكل متغير مفسر من المتغيرات المفسرة عدا المتغير الأول (x1) وهذا يشير الى معنوية تأثير كل من المتغيرات (x2, x3, x5) على القروض العقارية وجميع علاقتها عكسية مع Y عدا x2 تكون موجبة، أما معامل التحديد R^2 فقد بلغ (92.28%) تؤثر في الاستثمار العقاري وهذه النسبة مرتفعة.

النموذج الثالث: تحليل الفجوة (y)

كما تم توضيحه سابقا ويقصد بالفجوة الفرق بين عدد الاسر وبين الوحدات السكنية خلال فترة زمنية وكلما زاد عدد الوحدات السكنية قل العجز السكاني وبالعكس والعجز ناتج عن زيادة الاكتظاظ السكاني الذي يقاس من خلال زيادة معدل النمو السكاني ومن خلال هذه الزيادة يؤدي الى زيادة عدد السكان اي زيادة عدد الاسر وثم زيادة الطلب على الوحدات السكنية اما ما هو معروض من الوحدات السكنية قليل فلا بد من انشاء مجمعات سكنية لإشباع هذه الزيادة ولتقليل العجز السكاني .

الشكل (4) تحليل الفجوة بالأسعار الجارية و الثابتة



مناقشة نتائج تحليل الانحدار للنموذج الثالث :

تظهر الجداول نتائج تحليل الانحدار المتعدد للمتغير المعتمد Y والمعبّر عن مجموع الحاجة للوحدات السكنية اي تحليل الفجوة التي تمثل الاستثمار العقاري في نينوى لسنة القياس مقابل المتغيرات المفسرة (X1, X2, X3, X4, X5)، ولمدة عشرة سنوات وكما يأتي:

الجدول (6) تأثير المتغيرات المفسرة في المتغير المعتمد (تحليل الفجوة) لسنة 2003-2012

المتغيرات المفسرة	Constant	نتائج المحلي الاجمالي (X1)	متوسط نصيب الفرد (X2)	رأس مال المتراكم (X3)	عدد السكان (X4)	عدد الاسر (X5)	معامل التحديد R ²	قيمة F المحسوبة
تحليل الفجوة	β	-0.4645	0.538	0.082	-0.248	-1.93	97.68 %	76.81
	T	-19.10	3.90	0.42	-0.62	-1.80		
	P-value	0.000	0.017	0.693	0.572	0.144		
تحليل الفجوة	β	0.364964	-0.145065	0.947838	0.04614	-	99%	9.33
	T	-	-214.92	1089.81	-21.35	0.00655		
	P-value	0.000	0.000	0.000	0.000	0.146		

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على مخرجات الحاسبة الالكترونية

من خلال النتائج الظاهرة في الجدول لأسعار الجارية يبين وجود تأثير معنوي للمتغيرات المفسرة (التوضيحية) في المتغير المعتمد، والعلاقة عكسية عدا x_2 x_3 تكون علاقة طردية موجبة. إذ بلغت قيمة F المحسوبة (76.81) وهي اكبر من القيمة الجدولية (5.2)، ويفسر ذلك على انه يوجد على الاقل متغير واحد مفسر يؤثر على y ، كما بلغت قيمة t الجدولية (2.26) وهي اكبر من t المحسوبة الخاصة بكل متغير مفسر من المتغيرات المفسرة (x_3, x_4, x, x_5) وهذا يشير الى عدم معنوية تأثير كل من هذه المتغيرات اما بالنسبة للمتغيرات x_1, x_2 ، فظهرت معنوية أما معامل التحديد R^2 فقد بلغ (97.68%) وهذا يعني أن المتغيرات المفسرة المذكورة تؤثر في الاستثمار العقاري.

من خلال النتائج الظاهرة في الجدول لأسعار الثابتة بين وجود تأثير معنوي للمتغيرات المفسرة (التوضيحية) في المتغير المعتمد، (تحليل الفجوة) والعلاقة عكسية عدا x_3 تكون علاقة طردية، إذ بلغت قيمة F المحسوبة (9.33) وهي اكبر من القيمة الجدولية ، ويفسر ذلك على أن المتغيرات المفسرة مجتمعة معنوية لتحليل الفجوة المؤثرة على الاستثمار العقاري، وقيمة t الجدولية اكبر من t المحسوبة الخاصة بكل متغير مفسر من المتغيرات المفسرة (x_1---x_4) وهذا يشير الى معنوية تأثير كل متغير من المتغيرات المفسرة على الاستثمار العقاري، أما معامل التحديد R^2 فقد بلغ (99%) وتؤثر في الاستثمار العقاري.

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

توصل البحث إلى استنتاجات عديدة من أهمها ما يأتي:

يعد قطاع البناء وخاصة بعد 2003 قطاعاً غير كفوء وذلك لضعف المقاول العراقي وعدم دقة المخططات كما ظهرت طبقة من المقاولين العراقيين بعد 2003 كانوا يتكيفون بمقاولات صغيرة ولكن بمبالغ عالية جداً وأغلبهم بدون خبرة، فضلاً عن غياب الاستراتيجية الواضحة للجهات المنفذة في اختيار المشاريع كما قد تدرج مشاريع بكلفة عالية وتخصصات قليلة لا تكفي فضلاً عن وجود الكثير من المشاريع على الورق وليس على أرض الواقع، وكما أن سبب توقف أغلب المشاريع أو تأخير تنفيذها يعود إلى عدم تكامل التصميم أو حصول تغيرات اثناء فترة التنفيذ وعدم توفير بعض المواد الانشائية وكذلك قلة الأيدي العاملة.

عدم كفاية المبالغ المخصصة للقروض العقارية إذ بلغ مقدار العجز في مبالغ القروض المطلوبة وغير المنفذة (أربعة وعشرون مليار وثمانمائة وستة وسبعون مليون دينار) بعدد 181

معاملة وهذا ما أوضحه المصرف العقاري، وعدم تمكن المصرف من استرداد اغلب المبالغ القروض التي منحها المصرف وخاصة سنة 2004 و 2005 و 2007.

هناك علاقة مباشرة بين عدد السكان وحدات السكنية إذ يعكس بشكل جيد المستوى الاجتماعي والاقتصادي للأسر، ونلاحظ استمرار العجز السكني بحدود 2 مليون وحدة سكنية في العراق وتمركز حوالي 50% في نينوى وبغداد وتدهور حالة الرصيد السكني لمحدودية الامكانيات ونقص الاستثمار العقاري وصيانة المساكن، مما أدى إلى ارتفاع عدد الأسر غير القادرة على تأمين سكن لائق بها وغياب برامج واجراءات لتحويل هذه الاسر لمستهلكين محتملين للمساكن في سوق السكن لعد موجود السياسة التحفيزية والداعمة بسبب الحروب والضغوط التي تعرضت لها الدولة أثر الضغوط المالية وما رافقها من حروب وحصار أثر على الأداء الاقتصادي لقطاع السكن مما عكس محدودية عدد المستثمرين والشركات في القطاع السكني وبالذات الموجهة لخدمات الدخل المنخفض والمتوسط والمناطق القليلة السكان وعدم مقدرة الاستثمار الحكومي لمواجهة مشكلة .

التوصيات:

بناءً على الاستنتاجات التي توصل إليها البحث لابد من إدراج بعض التوصيات المهمة:

يجب أن يبرز الاستثمار العقاري الذي يحتاج إلى تنظيم وتشجيع وارشاد ولا يبقى ضمن الانفاق والتنفيذ الحكومي وانسحاب الدولة من دور المنتج إلى دور الممكن والمشرف ولابد من الاقرار بان الاستثمار الحكومي يسهم بدرجة كبيرة في تنمية الاقتصاد وامتصاص البطالة بما يعزز تطوير نظرة أوسع وأكثر شمولية الاستثمار العقاري تأخذ توفير الأرض التي تصلح لبناء المجمعات السكنية والبنية الاساسية الفوقية والتحتية والأيدي العاملة الماهرة والتمويل ومواد البناء أو صناعة التشييد والاطر القانونية والتي توفر بيئة متكاملة صالحة لا نتاج الاسكاني.

يجب ان يتم عمل دراسة سكانية وافية لمشروع شامل لحجم الأسرة ونوعياتها والاسكان المقدم لهم وفرص العمل المتاحة بالمشروع. ويجب مراعاة أمور هامة كالمكان الجغرافي بان يكون خارج المدينة واحتياجات السوق وأحتياجات المستفيد والامكانيات المتاحة لانشاء العقارات المرغوب انشائها.

تشريع قانون جديد للإقراض العقاري لتمكين جميع المصارف بضمونها المصرف العقاري من المساهمة في تمويل مشاريع الاسكان. لابد من انشاء صندوق الاستثمار العقاري ويجب توفير برامج تأمين للقروض العقارية والبحث عن حاجات السوق العقاري وتقدير قيمة العقار أو الأرض

أي قياس حجم الاستثمار المطلوب وتحديد اساليب الاستثمار والتمويل العقاري والتعرف على قوانين الرهن العقاري و المؤسسات العقارية و السوق العقاري.

كما ان تضخم أسعار الأراضي وهذا بدوره يؤثر على أسعار السكن المباع واكثر من معدل دخل الفرد، ضيق فرص الاستثمار العقاري وارتفاع جدران معوقات بيئة الاستثمار وزيادة مطردة للسيولة المحلية لم يسبق لها مثيل في تاريخ اقتصادنا. إذ ان امتلاك مسكن يتطلب اكثر عدد من السنوات وفقا لمتوسط دخل الفرد الراهن لعام (77 الف دينار شهريا للفرد) ان هذا المؤشر يكشف ضعف مقدرة الفرد لامتلاك مسكن .

المصادر

- ١ برنامج الأمم المتحدة الإنمائي 2009، تقرير التنمية الإنسانية العربية، تحديات امن الإنسان في البلدان العربية، المكتب الإقليمي للدول العربية.
- ٢ برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، 2010، الربيع العربي: التركيبة الإنسانية في منطقة تمر بمرحلة انتقالية، تقرير التنمية الإنسانية العربية – سلسلة أوراق بحثية، المكتب الإقليمي للدول.
- ٣ جوحامد، عبدالقادر، 2004، الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان بالمغرب، رسالة دبلوم غير منشورة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، المغرب.
- ٤ الجميل، سرمد كوكب، 2009، معوقات الاستثمار في الدول العربية، الطبعة الأولى، دار العابد للطباعة والنشر، كلية الحداثة الجامعة، الموصل، العراق.
- ٥ الجميل، سرمد كوكب، 2012، تغير الصورة الذهنية لمدينة الموصل والاستثمار، مجلة تنمية الرافدين، المجلد 35، العدد 114.
- ٦ رؤية نينوى 2030، محافظة نينوى، 2011
- ٧ اللجنة الوطنية للسياسات السكانية 2012، تحليل الوضع السكاني في العراق، العراق. وزارة التخطيط، 2009، خطة التنمية الوطنية للسنوات 2010-2014.
- 8- وزارة التخطيط / الجهاز المركزي للإحصاء، 2014، البيئة في ارقام، عالم البيئة في العراق.
- 1- Adair, Aistair & Jim, Berry, & Stanley, Mcgr & Ludek, Sykora, & Ali, Ghanbanr l, Parsa & Barry, Redding, 1999 Globalization of real Estate Markss in Genral Europe, European Palanning studies, vol.7, no.3
- 2- Delisle, James R, 2010, Behavioral Science Real Estate. www. jrdelisle. com/jrd_text/1Chapter2_NewV20.
- 3- Galbraith, John Kenneth, 2010, The Nature of Real Estate and Real Estate Markets, Part One, <http://www.mhhe.com>.
- 4- Greycourt, 2009, INVESTING IN REAL PROPERTY-A PRIMER, WHITE PAPER NO.47A.
- 5- Haight, G. Timothy & Singer, Daniel D., 2005, The Real Estate Investment Handbook, White Paper No. 47 A.

- 6- Haper, Jeffrey D., Alternative, 2011, Investment Opportunities in Real Estate for Individual Investors, Thesis, saint Ionis University.
- 7- INREV, 2013, Real Estate as Long-term investments plays Vital economic role, pp.1-20.
- 8- Jirasakuldech, Benjamas & Campbell, Robert D. & Emekter, Riza, 2009, Conditional Volatility of Equity Real Estate Investment Trust Returns: A Pre- and Post-1993 Comparison, Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 38, pp. 137–154, Springer Science + Business Media.
- 9- Kaiser, Ronald W. & Clayton, Jim, 2008, Assessing and Managing Risk in Institutional Real Estate Investing, Journal of Real Estate Portfolio Management, Vol. 14, No. 4.
- 10- Kahrand, Joshua & Thomsett, Michael C. 2005, Real Estate Market Valuation and Analysis, John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey Published simultaneously in Canada.
- 11- Linneman, Peter, 2011, Real Estate Finance and Investments: Risks and Opportunities, 3rd Edition, Philadelphia: Linneman Associates, <http://www.schools.utah.gov>.
- 12- Lieser, Karsten & Groh, Alexander Peter, 2011, The Determinants of International Commercial Real Estate Investments, Working Paper, IESE Business School.
- 13- Minli, Zhang & Wenpo, Yang, 2012, Fuzzy Comprehensive Evaluation Method Applied in the Real Estate Investment Risks Research, International Conference on Applied Physics and Industrial Engineering, No. 24, pp. 1815 -1821, <http://www.sciencedirect.com>.
- 14- National Skill Development Corporation, 2002, Human Resource and Skill Requirements in the Building Construction and Real Estate Services Sector.
- 15- Real estate, 2005, indicators and financial stability Proceedings of a joint conference organised by the BIS.
- 16- Simiyu, Lunani Abiud & Huo, Xuexi & Baljinnyam, Baasankhuu & Togtokhbuyan, Lkhagvasuren, 2012, Determinants of Funds Demand and Supply; Deepening Finance Access of Real Estate Investment in China, European Researcher, Vol. 35, No. 11-3.
- 17- Steven C. Watkins Jr, 2010, Frontier Market A analysis: A Case study of Iraqs real estate industry, unpublished thesis for the degree of master of science in real estate Development, Massachusetts institute of Technology, USA
- 18- Zhi- ging MENG & Xiao – Fen Yu & Min Jiang, & Hui Gao, 2007, Risk Measure and Control Strategy of investment portfolio of real Estate based on Dynamic Cvar Model, System Engineering, Vol. 27, iss 9, pp.69-76.