

قياس و تحليل لتأثير الاستثمار السكاني في أعداد المستأجرين في إقليم كوردستان

بابان علي عبدالله¹، يونس علي أحمد²

^{1,2}قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والإقتصاد ، جامعة السليمانية، السليمانية، العراق

Email: baban.abdullah@univsul.edu.iq¹ , uns.ahmad@univsul.edu.iq²

الملخص:

بعد الاستثمار في السكن أحدى دعائم الاقتصاد الحديث، حيث يولي اهتماماً خاصاً لتعزيز الأعمال السكنية من أجل تلبية المتطلبات المتزايدة على السكن وتحقيق عوائد مالية سريعة ومضمونة، و المستأجرين في المقابل هم المحرك الرئيس للعوائد الاقتصادية في هذا القطاع وكذلك الدافع الرئيس للاستثمار في القطاع السكاني. يهدف هذا البحث إلى تحليل واقع الاستثمار السكاني ومعدلات المستأجرين والعلاقة بينهما، ويحاول تفسير كيف يؤثر الاستثمار السكاني في تقليل معدلات المستأجرين في إقليم كوردستان. استند البحث إلى الأسلوب الوصفي والأسلوب القياسي، من خلال استخدام نموذج ARDL ببعديه الزمنيين القصير والطويل الأجل للمتغيرات موضوع البحث (الاستثمار السكاني، معدلات المستأجرين، دخل الفرد، تكوين الأسرة، عدد السكان و البطالة) خلال المدة (2006-2024) و ادخال المتغير الصوري المتمثل في الحرب ضد تنظيم الداعش. توصل هذا البحث إلى عدة استنتاجات منها انه إذا ارتفع الاستثمار السكاني بنسبة (0.0257 %) بالتابع، وهذا يعكس العلاقة العكسية بين الاستثمار السكاني و عدد المستأجرين و تتوافق مع النظرية الاقتصادية والأبحاث المنقضية، وفي الوقت نفسه يتبيّن أن تأثير الاستثمار السكاني في تقليل عدد المستأجرين لا يرقى إلى المستوى المطلوب إلا أنه يتواافق مع واقع إقليم كوردستان، مع أن كل المتغيرات المستقلة الأخرى ذات تأثير معنوي لكن بمستويات مختلفة. توصل البحث إلى عدة مقتراحات منها ضرورة تنظيم ودعم الاستثمار السكاني لكي يساهم مساهمة أكبر في تقليل عدد المستأجرين من خلال انشاء وتشييد الوحدات السكنية في إطار القدرة الشرائية وكذلك ضرورة توزيع الأراضي ومنح سلف عقارية للمستأجرين بأقساط طويلة الأجل.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار السكاني، أعداد المستأجرين، إقليم كوردستان – نموذج ARDL.

پوخته:

و بهر هینانی خانو بمهه یه کیکیه له پایه بنهر هتیمه کانی ئابووری سه ردم، بهو پییهی گرنگی به په ریدانی خانو بمهه نیشته جیبون ده دات بۆ پر کردنوهی په سهندنی خواست له سه خانو بمهه و به دهسته هینانی داهاتی دارایی خیر او مسوگم، له به رام بمهه یشدا، کریچیمه کان بزوینه هر سه رکی داهاتی ئابو رین لەم که رتدا و پالنری سه رکین بۆ بهر هینان له که رتی خانو بمهه دا. ئەم تویزینو هه و لدات بۆ شیکردنوهی که تواری و بهر هینانی نیشته جیبون و ریزه کریشین و په یونه دنی نیوانیان له هریمی کور دستاندا، هروهه هه و لدات رونی بکاته و بهر هینانی نیشته جیبون چون کاریگمی لە سه کەمکردنوهی ریزه کریچیتی له هریمی کور دستاندا همیه. ئەم تویزینو هه پشتی به شیکاری و مسی و پیوانه هی به ستووه، له میانهی به کار هینانی مۆدیلی ARDL وو بە هەر دو بەشی ماوه کورت و ماوه دریزیمه و گۆراو هکانی بابهتی تویزینو هه (و بهر هینانی نیشته جیبون، زماره کریچی، داهاتی تاکمکس، پیکه هینانی خیزان، دانیشتووان و بیکاری) له ماوهی 2006-2024 دا. ئەم تویزینو هه گەیشته چەند در هنجمیک لهوانه: ئەگم و بهر هینانی نیشته جیبون به ریزه (61%) زیاد بکات، ئەم دەبیتە هۆی کەمبوون نو هه ریزه کریشینان له کور تاخیم و دریز خایه ندا به ریزه (0.0115%) و (0.0257%) به شیو میه کی بەر دوا ئەمەش پەیوندی پیچەوانی نیوان و بهر هینانی نیشته جیبون و زماره کریشینه کان دەر دەخات و لەگەل و اقیعی تیوری ئابو ری و تویزینو هکانی پیشودا بە کەنگەریتەوە لە هەمان کاتدا دەر دەخات کە کاریگمربی و بهر هینانی خانو بمهه له کەمکردنوهی زماره کریشیناندا له ناستی داوا کر او دانیبیه بە لام بە کەنگەریتەوە لە گەل که تواری هریمی کور دستاندا، و هەروهه دەر دەخات کە هەموو گۆراوە سەر بە خۆکانی تریش مە عنوهی و کاریگمربن بە لام بە ناستی جیاواز. تویزینو هه چەند پیش نیاریکی کردووه لهوانه پیویستی ریکخستن و پالپشتیکردنی و بهر هینانی نیشته جیبون بۆ ئەمەی بە ئاستیکی بەر ز بە شدار بیت له

کەمکردنەوەی ژمارەی کرینشینان لەریگەی دروستکردنی یەکەی نیشتمەجیبیوون له چوارچیوومی توانای کرینی زۆرینەی ھاوو لاتیاندا، ھەروەھا پتویستی دابەشکردنی زھوی و پىدانى پېشىنەی خانووبەرە به کرینشینان بە قىستى دریزخایەن.

کلیله و شە: وەبەر ھىنانى نیشتمەجیبیوون، ژمارەی کرینشینى، ھەریمی کوردستان، مۆدىلى ARDL.

Abstract:

Investment in Shelter forms a cornerstone of the contemporary economic structure, The emphasis is on creating housing developments to address the rising need for homes and to generate rapid and valuable economic returns. In return, tenants are the main driver of economic returns in this sector and the main motivation for investment in the housing sector. This study attempts to explain how housing investment in the Kurdistan Region has affected the decline in occupancy rates by analyzing actual housing investment, occupancy degrees, and how they are interconnected. The study relied on descriptive analysis and standard approaches and used the ARDL model with short and long term variables (housing investment, occupancy rate, personal income, family formation, population, and unemployment rate) for the study over the period (2006-2024) incorporating a dummy variable representing the war against the terrorist organization. A 1% increase in housing investment decreases the occupancy rate by 0.0115% in the near term and 0.0257% in the long term. This reflects an inverse relationship between housing investment and occupancy, consistent with economic theory and previous studies. It also suggests that the impact of investment in real estate The decrease in occupancy aligns with the current situation in the Kurdistan region, although not at the required level. Furthermore, all other independent variables are significant and influential, albeit at different levels. The study makes several recommendations, including the need to organize and support housing investments in order to build housing within purchasing power and to contribute more effectively to occupancy reduction. It also emphasizes the importance of granting real estate loans to tenants through land distribution and long-term installment payments.

Keywords: residential investment, Tenant numbers, Kurdistan Region, ARDL model.

المقدمة:

للاستثمارات بشكل عام والاستثمارات السكنية بشكل خاص أهمية وأثر كبير في مواجهة مشكلة السكن و تقليل معدلات المستأجرين. يساهم توفير عدد كاف من المسكن في الحد من ارتفاعات أسعار الإيجارات بشكل كبير، ما يساعد المستأجرين في العثور على مساكن قليلة التكلفة. شهدت الاستثمارات السكنية في إقليم كوردستان تطورات و تغيرات مستمرة خصوصا في السنوات الأخيرة، وبالمقابل شهدت معدلات المستأجرين أيضاً تغيرات وأثرت في الأوضاع الاقتصادية والمالية للأفراد. ومن بين الأسباب الرئيسية التي تؤثر في معدل المستأجرين الارتفاع المتواصل في عدد السكان، البطالة، الدخل، تكوين الأسرة الجديدة، وزيادة عدد النازحين والمهاجرين إلى الإقليم نتيجة الحرب ضد داعش وعدم الاستقرار السياسي والأمني في مناطق الجنوب والوسط و في الدول الجوار .

مشكلة البحث

في الحقيقة هناك زيادات مستمرة في الاستثمارات السكنية في إقليم كوردستان، على الرغم من الأهمية الكبيرة للدور الذي يلعبه الاستثمار في القطاع السكني في تقديم الوحدات السكنية وتحفيظ الضغط على المعرض السكني، ومع ذلك، لا يزال تأثير الاستثمار السكني في تقليل مشكلة المستأجرين غير فعال. خصوصاً مع التوسيع الحضري السريع، وزيادة عدد السكان، وارتفاع معدلات النازحين والمهاجرين. كما أن زيادة معدل الزواج وتكون الأسرة يعقد المشكلة، إن زيادة عدد المستأجرين في إقليم كوردستان تشكل تحدياً كبيراً وجاداً يواجه اقتصاد إقليم، حيث تؤدي هذه الزيادة إلى تراجع الظروف المعيشية والاجتماعية في البيئة المجتمعية، ما



يصعب تحقيق الرقي الاقتصادي والاجتماعي، وإذا لم تتخذ الحكومة خطوات جادة لمواجهة هذه المشكلة وخصوصاً عن طريق التوجيه الصحيح للاستثمارات السكنية ستصبح مشكلة المستأجرين أزمة حقيقة ذات تداعيات أعمق، و معالجتها أصعب.

أهمية البحث

تعد دراسة تأثير الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين في إقليم كوردستان ذات أهمية كبيرة. إذ توفر رؤى ذات قيمة لمساعدة صانعي السياسات على تطوير إستراتيجيات فعالة لتنقلي معدلات الإيجارات وتعزيز جودة حياة المستأجرين والوصول إلى التوازن بين العرض والطلب على السكن. كما يوفر بيانات لدعم تشجيع الاستثمار الإضافي في القطاع السكني، وتمكين المستثمرين من اتخاذ قرارات مستنيرة تزيد من مصداقية السوق وجعل الاستثمار المباشر وفقاً للأولويات والاحتياجات. يتفرد البحث الحالي عن الدراسات السابقة بتطبيق نموذج قياسي يشمل متغيرات اقتصادية واجتماعية، ويعتمد على سلسلة زمنية طويلة على الرغم من التحديات المرتبطة بالحصول عليها. بالإضافة إلى ذلك، يستخدم البحث أساليب قياسية حديثة.

هدف البحث

يسعى البحث إلى إجراء فحص لواقع الاستثمار السكني والمستأجرين في إقليم كوردستان من خلال دراسة حجم الاستثمار السكني ومعدلات المستأجرين. كما يهدف إلى قياس تأثير الاستثمارات السكنية في معدلات المستأجرين خلال المدة (2006-2024) وباستخدام بعض المتغيرات المساعدة مثل (متوسط الدخل الفردي، معدلات البطالة، النمو السكاني و معدلات الزواج وتكوين الأسرة الجديدة) و كذلك إدخال المتغير الصوري (الحرب ضد تنظيم داعش) ليصبح إيجاد العلاقة وأثر بين الاستثمار السكني ومعدلات المستأجرين أقرب إلى الواقع.

فرضية البحث

يمكن صياغة الفرضيات الأساسية كما يأتي:

فرضية عدم (H0): الاستثمار السكني في إقليم كوردستان لم يساهم في تقليل معدلات المستأجرين.

الفرضية البديلة (H1): الاستثمار السكني في إقليم كوردستان يساهم في تقليل معدلات المستأجرين.

أسلوب البحث و طريقة

تتأسس منهجية البحث على أسلوب تحليلي وصفي واستخدام أدوات وأساليب قياسية متقدمة مثل نموذج (ARDL) بالتقديرات القصيرة والطويلة الأجل استناداً إلى البيانات المستخدمة خلال المدة المحددة (2006-2024) وبالاستناد إلى برنامج (E-views 12).

إطار البحث و هيكله

لتحقيق مقاصد البحث، تم تقسيمه على مباحثين رئيسيين، يستعرض المبحث الأول (الإطار التصوري النظري للاستثمار في القطاع السكني وعلاقة المستأجرين به) في حين خصص المبحث الثاني (القياس والتحليل لواقع وأثر الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين في إقليم كوردستان). وأخيراً أسفر البحث عن مجموعة من النتائج والتوصيات.

الأبحاث السابقة

ثمة عدد وفير من الأبحاث التي تبحث عن العلاقة بين الاستثمار السكني والمستأجرين، ومن بين هذه الدراسات:

1: دراسة (حامد و عبدالجليل، 2011). هدفت هذه الدراسة إلى تطوير استراتيجية فعالة تساهم في خلق بيئة ملائمة لاستقطاب وتحفيز الاستثمارات من داخل البلاد وخارجها لمواجهة تحديات السكن في العراق. استندت هذه الدراسة إلى المنهج الوصفي. خلصت هذه الدراسة إلى أن قطاع السكن في العراق يعاني من نقص حاد في عدد الوحدات السكنية، كما أن ذوي الدخل المحدود يفتقرون إلى السكن المناسب. اقترحت هذه الدراسة إقامة سكن لائق لذوي الدخول المنخفضة، تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن القائمة و ذلك برفع مستوى أداء البنية التحتية و الخدمات.

2: دراسة (إبراهيم، 2013). هدفت الدراسة إلى أن تصبح أكثر دراية بالزيادة في مشكلات السكن، وكذلك دراسة العلاقة بين الاستثمار السكني والحلول الفعالة لمشكلة السكن، وحل أزمة السكن لمحدودي الدخل حلاً حقيقياً، و عدم هدر الأراضي الزراعية لصالح شركات الاستثمار السكني. اعتمدت الدراسة على الأسلوب الوصفي التحليلي والأسلوب الميداني في دراسة المشاريع السكنية



التي تم إجراؤها في أربيل والسليمانية ودهوك، بالإضافة إلى إدارة كرميان، وذلك استناداً إلى البيانات المتوفرة خلال السنوات 2008-2012). استنتجت الدراسة أن هناك مشكلة سكنية حقيقة في إقليم كوردستان تواجه شريحة ذوي الدخل المنخفض، وإن المحاولات السابقة لإيجاد حل لمشكلة السكن لم تكن سوى تدابير مؤقتة، وليس حلولاً جذرية. كما أن التجارب السابقة لحل مشكلة السكن في إقليم كوردستان لم تكن على مستوى احتياجات الفئات ذات الدخل المحدود، سواء من حيث استفادة هذه الفئات أم من حيث جودة الوحدات السكنية وأسعارها. اقترحت الدراسة تعديل أسلوب إنشاء الوحدات السكنية والمبادئ الأساسية التي توجه الاستثمار في مجال السكن، لرصد التغيرات التي يمر بها السكان ذوو الدخل المحدود، وتحفيز زيادة الاستثمار في مجال السكن. مع الأخذ في الحسبان المسؤولية تجاه المجتمع، بما يعود بالفائدة على الأفراد ذوو الدخل المحدود، كما شددت الدراسة على ضرورة أن تكون وزارة التعمير والإسكان هي الجهة المسؤولة عن الإشراف على تنفيذ المشاريع السكنية.

3: دراسة (ياس، 2014). هدفت هذه الدراسة إلى بيان وظيفة الاستثمار السكاني ومساهمته في تحسين حجم الإنتاج السكاني، وتوضح أهمية الأنظمة القانونية والتشريعية في مجال الاستثمار السكاني في جذب المستثمرين وتعزيز ثقتهم بالعمل في مجال الاستثمار السكاني. استندت هذه الدراسة إلى المنهج الوصفي. لقد استنتجت الدراسة أنه على الرغم من المبالغ المستثمرة للقطاع السكاني في أعلى مستوى مقارنة بالقطاعات الأخرى، إلا أنه لا يزال هناك عجز سكاني كبير. اقترحت هذه الدراسة ضرورة توسيع أنواع الاستثمار السكاني حسب الطبقات وبالخصوص الأخذ في الحسبان ذوو دخول المحدودة، وتحفيز الاستثمار إلى النمط العمودي للتخفيف من الضغط على الأرض.

4: دراسة (محمود و منزاجي، 2017). هدفت هذه الدراسة إلى تحديد الأثر الاقتصادي للاستثمار الحكومي في القطاع السكاني في سوريا. الطريقة المتبعة في هذه الدراسة هي المنهج التحليلي. القياسي من خلال استعمال نموذج (VECM) استنتجت الدراسة إن الاستثمار الحكومي في قطاع السكن محفز لباقي قطاعات الاقتصاد (الزراعة، الصناعة، والتعدين، النقل، المواصلات، التجارة الداخلية، المال والتأمين). اقترحت الدراسة ضرورة منح أولوية أكبر للاستثمار في المجال السكاني لتحقيق المستوى المنشود من النمو الاقتصادي.

5: دراسة الجياشي، 2019. هدفت هذه الدراسة إلى دراسة تأثير المشاريع الاستثمارية السكنية في مدينة السماوة. خلال المدة المحددة (2003-2018). استندت الدراسة إلى المنهج التحليلي و الوصفي. وقد أظهرت معطيات الدراسة أن هناك ستة مشاريع استثمارية سكنية قادرة على تغطية حوالي (70%) من العجز السكاني في المدينة، إلا أن نسبة الإنجاز الحقيقة بلغت فقط (11.8%) بواقع 555 وحدة سكنية من مجموع ما مخطط له ويقدر بـ (4680) وحدة سكنية. اقترحت هذه الدراسة ضرورة تعزيز التواصل والتفاعل بين الجهات الحكومية المعنية والهيئة والجهات الاستثمارية، وذلك لتحقيق نسب إنجاز أعلى في المشاريع السكنية، حيث تُعد هذه المشاريع من الأدوات الأساسية لمعالجة أزمة السكن، إن لم تكن الأهم بينها.

6: دراسة حسين، 2022. هدفت هذه الدراسة إلى تحديد وتحليل أسباب ومعالجة مشكلة السكن في السليمانية، بالإضافة إلى توضيح دور الاستثمار السكاني في هذا السياق. استندت هذه الدراسة إلى المنهج التحليلي و الوصفي، تم استخدام أدوات إحصائية معتمدة على البيانات الثانوية، بالإضافة إلى توزيع استمار الاستبانة. استنتجت الدراسة أنه بين عامي 2009 و2018، انخفض الاستثمار السكاني عن الطلب المتزايد على المساكن، ما أدى إلى وجود فجوة بين العرض والطلب في سوق العقارات خلال تلك المدة. اقترحت الدراسة تعزيز فرص الاستثمار في القطاع السكاني الريفي للاستفادة من تخفيض النفقات وجذب السكان من المدن المزدحمة.

يتفرد البحث الراهن مقارنة بالأبحاث السابقة: بتركيزه ليس فقط على الاستثمار السكاني، بل أيضاً على معدلات المستأجرين. كما أنه يتفرد بإجراء نموذج قياسي يتضمن متغيرات اقتصادية وغير اقتصادية جديدة، ويعتمد على بيانات زمنية طويلة مع صعوبة الحصول عليها. بالإضافة إلى ذلك، يستخدم البحث أساليب قياسية حديثة. بالإضافة إلى تحليل واقع الاستثمار السكاني ومعدلات المستأجرين في إقليم كوردستان، مع الأخذ في الحسبان تأثير الحرب ضد تنظيم داعش في هذه العلاقة.

المبحث الأول: الإطار النظري و المفهومي للاستثمار السكني و المستأجرين و العلاقة بينهما

يختص هذا المبحث بعرض بعض المفاهيم و الفقرات المرتبطة بالاستثمار السكني و المستأجرين، إذ من الممكن تناول هذا البحث وفقاً للآتي:

أولاً: مفهوم الاستثمار السكني و تعريفه: يحسب الاستثمار السكني من أبرز أشكال الاستثمارات الحقيقية، حيث يعتمد على أصول ملموسة تتجسد في المباني السكنية والهياكل الأساسية، بالإضافة إلى الخدمات المرتبطة بها، إذ إنه من أهم وأفضل أنواع الاستثمارات الطويلة الأجل، لأنّه يعتبر من الاستثمارات المضمونة إلى حد كبير، يمكن أن يتم ذلك إما من خلال القطاع العام الذي يتولى مسؤولية تمويل المشاريع السكنية عبر الهيئات والأجهزة المعنية بقطاع السكن، من خلال تنفيذ الخطط السكنية. فضلاً عن ذلك، يتم تجهيز التمويل عن طريق البنوك العقارية والبنوك المتفرغة في مجال السكن، يمكن أن يتم الاستثمار السكني من جهة القطاع غير الحكومي، حيث يترك نظام التمويل السكني لتنفيذ المشاريع السكنية من خلال مجموعة من البنوك التجارية المتعددة، وشركات التأمين، أو المستثمرين الأفراد. (حسين، 2023: 321-322).

وهناك تعاريف متعددة ومختلفة للاستثمار السكني، يمكن الإشارة إلى بعض منها على النحو الآتي:

الاستثمار السكني: هو بناء وحدات سكنية جديدة من جهة العائلات للعيش فيها أو بناء مساكن من جهة أصحاب العقارات بغرض تأجيرها (المعروف و نجم الدين، 2017: 245).

الاستثمار السكني: هو تشييد وحدات سكنية جديدة دائمة لعائلات منفردة أو متعددة العائلات و تحسينات (إضافات، و تعديلات و استبدالات هيكلية رئيسية) لوحدات الإسكان، و نفقات على المساكن المصنعة و لجان السمسارة و تكاليف نقل الملكية الأخرى عند بيع العقارات السكنية (Santetti, et al, 2022: 9).

الاستثمار السكني: هو توظيف الأموال في ممتلكات، سواء كان أرضاً، أم مبنياً، بغرض رفع سعره في المستقبل، أو استغلال في الحصول على قيمة مادية عند رهنها أو تأجيرها أو التي تولد الدخل عن طريق الإيجار أو إعادة البيع (البدة، 2013: 98).

استناداً إلى ما تم ذكره، يمكن تعريف الاستثمار السكني بأنه "الاستثمار الذي يهدف إلى إنشاء أو تطوير أو تأجير أو بيع وشراء العقارات السكنية بهدف تحقيق عوائد مالية أو للعيش فيها".

ثانياً: محددات الاستثمار السكني

يمكن إيجاز محددات الاستثمار السكني بالآتي:

1: المردودية الهامشية أو الجدوى الهامشية للاستثمار: المقصود بالمردودية الهامشية أو الحدية لرأس المال هو العائد الناتج عن كل وحدة إضافية من رأس المال المستثمر، أو العائد المتوقع من استثمار مقدار معين من رأس المال، العلاقة بين مردود الوحدة الإضافية لرأس المال والبالغ المستثمرة هي علاقة طردية، حيث يشير ارتفاع الإنتاجية الحدية لرأس المال إلى زيادة العائد، و من ثم التشجيع على الاستثمار الإضافي. (المحمدي و الحياني، 2021: 118).

2: أسعار و أسعار الفائدة: يبدو أن أسعار المسكن تلعب دوراً بارزاً عن طريق التأثير في الحوافز التي تدفع إلى السعي إلى الاستثمار السكني وبالمقابل أن تأثيرات أسعار الفائدة في الاستثمار السكن تكون أقوى من تأثير أسعار السكن، وكذلك فإن ارتفاع أسعار الفائدة يؤثر سلباً في الاستثمار السكني (Kohlscheen, et al, 2020).

3: الدعمات المالية والتمويلية: تسمى الدعمات الاستثمارية التي تقدمها الحكومات والجهات المختصة في تشجيع وجذب الاستثمارات. ومن بين هذه الدعمات، تبرز الدعمات المالية والتمويلية، مثل تحمل جزء من النفقات أو إعفاء المستثمرين من الضرائب والرسوم الجمركية. (المحمدي و الحياني، 2021).

4: التمويل أو القروض العقارية: يتأثر المستثمر في مجال السكن بشكل مباشر بتوفير الموارد المالية والقدرة على الحصول على التمويل من خلال القروض، حيث إن نقص هذه الموارد يؤدي إلى تراجع المستثمرين عن إنشاء الوحدات السكنية. (عبدالعزيز، 2007: 28).



5: الإنفاق الحكومي الرأسمالي: الاستثمار في المرافق الأساسية يشمل إنشاء مشاريع جديدة مثل بناء الجسور والطرق، بالإضافة إلى تقديم الكهرباء، وتحديث شبكة السكك الحديدية، وشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية، وخطوط أنابيب الغاز وغيرها من المرافق. يساهم توسيع الاستثمارات، بما في ذلك الاستثمارات السكنية، في جذب المستثمرين، حيث إن الإنفاق على الهيكل الأساس يعزز هذا التوجه ويعود إلى زيادة الاستثمارات السكنية. (إسماعيل و حسن، 2017: 20-21) بعد إنشاء الهيكل الاقتصادي الملائم عالمياً حيوياً في تقليل تكاليف المستثمرين، ما يحفزهم على زيادة استثماراتهم في القطاع السكني. (باداوي و آخرون، 2014: 152). إن حالة واقع البنية التحتية تؤثر تأثراً كبيراً في قرار الاستثمار لدى العديد من المستثمرين، حيث إن تقديم حد أدنى من خدمات الهيكل الأساس يعد من الأساسيات الضرورية للاستثمار السكني، حيث يجب أن تُستخدم هذه الخدمات لدعم الاستثمار السكني، ما يتاح للمستثمر الفرصة للدخول إلى السوق بأسعار تنافسية. (التميمي، 2015: 7).

6: الإطار القانوني والتنظيمي للاستثمار: وجود إطار قانوني وتنظيمي ينظم أنشطة الاستثمار السكني من بين العوامل الأساسية التي تؤثر في توجيهها. ولجعل هذا الإطار جذاباً للاستثمار السكني، يجب أن يتضمن قانوناً موحداً للاستثمار يكون واضحاً، متسلقاً، وشفافاً. (فتية و سفيان، 2014: 86).

7: حجم السوق وإمكانيات النمو المستقبلية: حجم السوق وإمكانيات النمو المستقبلية من العوامل الإيجابية الرئيسية التي تلعب دوراً حاسماً في اتخاذ قرار الاستثمار في العقارات، وخاصة في مجال العقارات السكنية. (باداوي و آخرون، 2014: 151).

8: حجم الفساد ومستوى عدم الاستقرار السياسي: كل من الفساد وانعدام الاستقرار السياسي من العوامل الأساسية التي تؤثر على مناخ وبيئة الأعمال في أي دولة، كلما انخفض مستوى الفساد وزاد الاستقرار السياسي، ساهم ذلك في خلق بيئة ملائمة و المناسبة لنشاط الأعمال، ما تنتجه عنه زيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر في القطاع السكني لهذه الدولة. (عطالله، 2024: 135).

في ضوء ما سبق تشمل أساسيات الاستثمار السكني عدة عوامل تؤثر في القرارات الاستثمارية في هذا القطاع. من أهم هذه العوامل التوقعات المستقبلية، تلعب هذه العوامل دوراً أساسياً في تعزيز الدافع للمستثمرين على الانخراط في مشاريع سكنية، استناداً إلى مشاعرهم من التفاؤل أو التساؤل بشأن الطلب المستقبلي. بالإضافة إلى ذلك، فإن المردودية الحدية لرأس المال، التي ترتبط بالعائد المتوقع، تحفز على زيادة الاستثمار عندما ترتفع العوائد المتوقعة. تلعب الدعميات المالية والتمويلية التي تقدمها الدول دوراً مهماً في جذب المستثمرين، بالإضافة إلى سعة السوق والنموا السكاني للذين يؤثرون في استقطاب الاستثمارات. تساهم الهيكل الأساس المتقدم، مثل الطرق وشبكات الكهرباء، في تعزيز الاستثمار السكني، بالإضافة إلى الاستقرار السياسي الذي يمنح المستثمرين شعوراً بالأمان.

ثانياً: مفهوم وتعريف السكن و المستأجرین

يعد السكن من الاحتياجات الأساسية التي تلعب دوراً أساسياً في مجال النمو والتطور الاقتصادي والاجتماعي. إذ يوفر السكن الملائم بيئة مستقرة تساهم في تحسين جودة الحياة والوصول إلى الرفاه الاجتماعي، وأصبح ركيزة أساسية لسياسات التنمية المستمرة وكذلك أن قضية المستأجرين وعدم وجود السكن اللائق أو ارتفاع إيجاريهما من المشكلات الرئيسية إضافة إلى العوائل التي شغلت الحكومات والجهات المعنية.

وهناك تعاريف متعددة و مختلفة للسكن و المستأجرين، إلا أنه يمكن الإشارة إلى بعض منها على النحو الآتي:

السكن: يعد السكن مكاناً يوفر الراحة و وظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان (أحمد، 1960: 57).

السكن: السكن عنصر أساسي للارتباط بين الفرد و الأسرة و الوسط الاجتماعي و هو يصنع نموذج من الحياة الإنسانية (أحمد، 1959: 5).

المستأجريون: يُعرَف المستأجر بأنه الشخص الذي يستفيد من السكن من خلال عقد الإيجار، حيث يكون طرفاً في هذا العقد ويحق له الانتفاع بالعقار مقابل دفع أجرة محددة. (نوار، 2009: 38).

المستأجريون: المستأجر قد يكون فرداً (شخصاً طبيعياً) أو كياناً قانونياً (شخصاً اعتبارياً) و تطبق عليه الأحكام المتعلقة بالعقود في حالة وجود أي تأخير في تسليم الممتلكات المشتركة أو وجود عيوب فيها .(Emel, 2016:156-157).

ثانياً: محددات المستأجرين

يمكن إيجاز محددات المستأجرين بالآتي:

1: زيادة عدد السكان: تؤدي زيادة عدد السكان إلى ارتفاع الطلب على المساكن وارتفاع معدلات الإيجارات. (بن حز الله، 2020: 236-233).

2: حجم الأسرة: هناك علاقة طردية قوية بين كبر حجم الأسر و معدلات المستأجرين، كلما زاد عدد أفراد الأسرة زادت مشكلة السكن و ازداد الطلب على السكن للإيجار و بالنتيجة يؤدي إلى ارتفاع معدلات المستأجرين إذا لم يتوفر العرض السكني في نطاق القدرة الشرائية للمستأجرين (وزارة الصحة المصرية، 2020، 11).

3: العامل الإداري و التنظيمي: يعد هذا العامل الأكثر تأثيراً في معدلات المستأجرين وتغير نسبتها، حيث يُعد من العوامل الرئيسية التي تؤثر في العرض والطلب في الوحدات السكنية، ما ينعكس بدوره على معدلات المستأجرين. العوامل الإدارية والتنظيمية تشمل تسيير الإجراءات المرتبطة بإنشاء الوحدات السكنية، بالإضافة إلى تجنب التباطؤ في الإجراءات الالزامية لتنفيذ المشاريع السكنية، يؤدي ذلك إلى زيادة في عدد الوحدات السكنية المتاحة وانخفاض في معدلات المستأجرين، والعكس صحيح. (الحديثي، 2014: 568).

4: السياسة السكنية: السياسة السكنية تتكون من عدة إجراءات وتوجيهات تصدرها الدولة أو الهيئة المسئولة عن قطاع السكن، بهدف وضع وسائل وآليات للتدخل في سوق الإيجارات وضمان تحقيق التوازن العام بين العرض والطلب، مع الأخذ في الحسبان معايير السعر والكمية. من آليات السياسة السكنية الجيدة لدعم السكن الريفي للحد من الهجرة الريفية إلى المدن، فإنها تؤدي إلى انخفاض معدلات المستأجرين (حمرة و أروى، 2022: 31). تعد السياسة السكنية وسيلة فعالة لتوجيه النشاط السكني من حيث العدد والجودة، ولتحقيق التوازن بين العرض والطلب على السكن. (القىسي و آخرون، 2014: 3).

5: المناخ الاستثماري: تؤدي صعوبة التصريح بترخيص المشاريع السكنية، وتعقيدات تسجيل الملكية، وارتفاع الضرائب المفروضة على المستثمرين، بالإضافة إلى غياب حماية كافية لهم، إلى تراجع الاستثمار في مجال السكني، ما يسهم في زيادة معدلات المستأجرين. (الإبراهيمي، 2020: 9).

6: ندرة مواد البناء: تُعد مواد البناء من العناصر الأساسية الالزامية لإنجاز المشاريع السكنية. ومع ذلك، فإن مشكلة ندرة هذه المواد مقارنة بالطلب عليها تشكل عائقاً كبيراً أمام تحقيق الأهداف المرجوة، وهذا يؤدي إلى انخفاض العرض السكني مقارنة بحجم الطلب، مما يؤدي إلى زيادة معدلات الإيجارات. (المؤمن، 2013: 23).

ثالثاً: العلاقة بين الاستثمار السكني والمستأجرين

في الحقيقة، توجد علاقة قوية جداً بين الاستثمار السكني والمستأجرين، حيث إن مواجهة مشكلة المستأجرين متعلقة بدرجة أساس بالاستثمار السكني وان الاستثمار السكني يعتمد بدرجة أساس بالسياسات السكنية المتبعة في الدولة. (Jorgensen, 1972: 3-4) تتأثر العلاقة بين الاستثمار السكني والمستأجرين بعدة عوامل، من أبرزها توفر الموارد الاقتصادية سواء كانت بشرية أم مادية، في البلد، بالإضافة إلى الموارد التي يستثمر في المستقبل لأغراض السكن، سواء بصورة مباشرة أم غير مباشرة. كما تلعب طبيعة الحاجات السكنية من حيث الكمية والنوعية، دوراً بارزاً في هذه العلاقة، حيث تتشكل هذه الحاجات عادة نتيجة للحركة الديناميكية المستمرة للمجتمع من الجوانب الديموغرافية والاقتصادية، كمثال على الاحتياجات السكنية المتولدة عن زيادة عدد السكان وتزايد حجم الأسر ومستوى الدخل الفردي، بالإضافة إلى التغيرات التي تطرأ عليها خلال مدة زمنية محددة. (الشيخ درة، 1990: 206-208).

توجد مجموعة من النظريات التي تفسر العلاقة بين الاستثمار السكني والمستأجرين، ومن بين هذه النظريات

1: نظرية التسلسل الهرمي المكاني: تم تحدث هذه النظرية على يد ديكنسون (1934) ولوتش (1954) وبيري وجاريون (1958) وكريستلر (1971): تجذب المدن الكبرى الاستثمار في القطاع السكني، متضمنة المجمعات السكنية الحديثة والمشاريع العقارية الفاخرة، بسبب تركيز الخدمات والمرافق والبنية التحتية، يحدث انخفاض طفيف في معدلات الإيجار أو نسبة المستأجرين، بينما الاستثمار السكني التي تستهدف الفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط ومحدودة يؤدي ذلك إلى انخفاض عدد المستأجرين فيها بمعدل أعلى مقارنة بالمدن الكبرى. يتم توزيع الاستثمار السكني بناءً على حجم الطلب والتكتس السكاني. حيث تتركز المشاريع

السكنية الكبيرة في المدن الكبرى، بينما تعتمد القرى والبلدات الصغيرة على أنماط السكن التقليدي والتوزع التدريجي. هذا يعني أن توزيع الاستثمارات في القطاع السكني يعتمد على معادلة توازن بين العرض والطلب، وذلك وفقاً للتركيبة السكانية في جميع المناطق. (السقا و آخرون، 2018: 22).

2: النظرية الكينزية: شدد الكينزيون على الأهمية الكبيرة للسياسة المالية في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والتصدي لأزمات الركود. وذلك من خلال تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي زيادة النفقات الحكومية، ما ينشط الطلب الكلي ويساعد على الخروج من حالة الركود. فزيادة الإنفاق العام تؤدي إلى رفع دخل الأفراد سواء كان ذلك بشكل مباشر أم غير مباشر، ما يسهم في تنامي الطلب، خاصة على الوحدات السكنية، وبالتالي تلبية الاحتياجات السكنية وتقليل معدلات المستأجرين. (الباز، 2022: 15، 23، 25).

3: نظرية ريبزينسكي: تؤكد نظرية ريبزينسكي (1955) وجود علاقة عكسية بين الاستثمار السكني ومعدلات المستأجرين. حيث توضح النظرية أن وجود وفرة عناصر إنتاج، مثل الأيدي العاملة والأراضي ورأس المال، يؤثر بشكل إيجابي في الإنتاج، بما في ذلك إنتاج الوحدات السكنية. فعندما تكون هذه العناصر متاحة بكثرة في منطقة معينة، فإن ذلك يؤدي إلى انخفاض أسعارها، ما يسهم في تقليل تكاليف الإنتاج للمستأجرين في القطاع السكني ونتيجة لذلك، ينخفض سعر الوحدات السكنية المعروضة، ما يزيد من الطلب عليها، وبالتالي يساعد في سد الفجوة السكنية ويفصل من معدلات المستأجرين. (قاسم، 2022: 55-56).

4: نظرية عدم كمال السوق، من بين رواد نظرية عدم كمال السوق نجد ريموند فيرنون وستيفن هير وكند لبرغر. تعد هذه النظرية أداة تحليلية هامة لفهم ديناميكيات الاستثمار السكني وتأثيرها في عدد المستأجرين. وفقاً لهذه النظرية، يؤدي غياب المنافسة الكاملة إلى ترکيز الاستثمار في عدد محدود من المطورين العقاريين، ما ينحهم مزايا احتكارية مثل التحكم في الأسعار وتوجيهه العرض لصالحهم. هذا الاحتكار ينعكس أيضاً في سوق الإيجارات، حيث ترتفع الأسعار نتيجة لعدم توفر خيارات كافية للمستأجرين ذوي الدخل الثابت، مثل الموظفين. كما أن عدم التوازن في المعلومات بين البائعين والمشترين بشأن جودة وقيمة العقارات قد يجر المستأجرين على قبول شروط غير مواتية. علاوة على ذلك، تؤدي العوامل المالية مثل الضرائب وارتفاع أسعار الفائدة إلى زيادة تكلفة الاستثمار السكني، مما يسهم في ارتفاع الإيجارات وانخفاض فرص التملك. تُظهر هذه الظاهرة كيف أن عيوب السوق تحد من خيارات المستأجرين وتعزز أوجه عدم المساواة في فرص السكن، مما يستدعي الحاجة إلى تدخل تنظيمي لتعزيز العدالة في السوق. (بزوح، 2011: 19)

المبحث الثاني: قياس وتحليل الواقع الاستثماري السكني والمستأجرين في إقليم كوردستان خلال المدة (2006-2024)

الاستثمار السكني تنظيم النفقات المالية والاقتصادية من أجل تطوير مشاريع وأنشطة تتعلق بالسكن، بهدف تقليل عدد المستأجرين في منطقة معينة، استناداً إلى هذا المفهوم، على الرغم من توفر العديد من العوامل البشرية والبيئية في إقليم كوردستان التي تدعم الاستثمار في قطاع السكن، لم يتم استغلال تلك المقومات بشكل فعال لحل مشكلة المستأجرين كما ينبغي في هذا المبحث، سيتم تقسيم الواقع الاستثماري السكني والمستأجرين، بالإضافة إلى توضيح كيفية قياس تأثير الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين خلال المدة المحددة (2006-2024)، من أجل ذلك يقسم هذا المبحث على فقرتين رئيسيتين كالتالي:

أولاً: تحليل واقع الاستثمار والاستثمار السكني في إقليم كوردستان

يعتبر الاستثمار الكلي والاستثمار السكني في إقليم كوردستان عاملاً أساسياً لدفع عجلة النمو الاقتصادي وتطوير البنية التحتية. على مر السنين، نما الاستثمار في القطاع السكني بشكل كبير لتحسين وتلبية الطلب المتزايد على السكن وتقليل معدلات المستأجرين. يسلط تحليل مساهمة الاستثمار السكني في الاستثمار الكلي الضوء على أهمية هذا القطاع كرافد مهم، ويشكل فهم ديناميكيات هذا التوازن عاملاً حاسماً في تحديد سياسات وإستراتيجيات الاستثمار المستقبلية، وتوضيح هذه العلاقة بين الاستثمار الكلي والاستثمار السكني يبيّن من الجدول (1):

الجدول (1): الاستثمار السكني والاستثمار الكلي في إقليم كوردستان خلال المدة (2006-2024). الأرقام بالأسعار الجارية

نسبة الإسهام في الاستثمار السكني في الاستثمار الكلي (%)	نسبة التحول السنوي (%)	الاستثمار الكلي (دولار)	الاستثمار السكني (دولار)	السنوات
99.93	-	-	438307630	2006
68.33	34.67	-7.91	590272552	2007
54.80	27.87	2.55	754803742	2008
85.49	172.60	325.29	2057583748	2009
20.84	27.52	-68.91	2623885137	2010
64.03	-7.07	185.47	2438477456	2011
0	-84.06	100-	388673227	*0 2012
2.86	1388.85	0.00	5786754191	2013
72.27	-97.58	-38.88	139831904	2014
1.83	1892.28	-49.69	2785847163	2015
29.87	-94.75	-14.02	146365614	2016
0	747.26	100-	1240092749	*0 2017
59.58	-34.72	0.00	809505014	2018
39.07	-70.97	-80.96	235000286	2019
26.50	471.91	287.87	1343982308	2020
8.36	81.41	-42.76	2438163616	2021
44.62	-41.29	213.28	1431534447	2022
46.81	-0.45	4.45	1425058034	2023
46.81	66.22	66.19	2368744037	2024
* في عامي 2012 و2017، كان الاستثمار السكني مسجلاً بقيمة صفر، على الرغم من قناعة الباحثين بعدم منطقية ذلك، إذ من غير المعقول لا يتم تنفيذ أي مشروع استثماري سكني في أي من محافظات إقليم كردستان خلال عام كامل. وللتحقق من هذه البيانات، تم إجراء عدة اتصالات مع الجهات المختصة، التي أكدت أن الاستثمار السكني خلال هذين العامين كان بالفعل صفرًا، ولم يتم تسجيل أي مشروع سكني استثماري خلالهما. وبما أن هذه الأرقام نشرت رسمياً، فإننا لا نستطيع تعديلها أو تبريرها من الجانب القياسي.		1549625413	475357165.2	المتوسط العام
		%9.29	%5.01	معدل النمو المركب*

المصدر: إعداد الباحثين بالاعتماد على الإحصاءات السنوية (2006-2024) الصادرة عن هيئة الاستثمار في إقليم كوردستان.

يمكننا أن نلاحظ من خلال الجدول (1) أن الاستثمار الكلي والاستثمار السكني شهدا تذبذبات واضحة خلال المدة (2006-2024) من الممكن توضيحها وبيانها من خلال النقاط الآتية:

$$R = \sqrt[N-1]{\frac{V_1}{V_0}} - 1 \times 100$$

حيث أن:

V_1 = قيمة المتغير في السنة المقارنة.

V_0 = قيمة المتغير في السنة الأساس.

N = عدد السنوات الفترة المحسوب لها معدل النمو.

1: الاستثمار السكاني

أ: بلغ المتوسط العام للاستثمار السكاني (475357165.2) دولار، و بمعدل نمو مركب.(5.01%)
 ب: إن الاستثمار السكاني اتسم بالتبذبز خلال مدة البحث ففي سنة (2009) سجل أعلى مستوى له (1,759,010,328) دولار بسبب كون إقليم كوردستان آمناً نسبياً ومستقراً سياسياً مقارنةً بأجزاء أخرى من العراق، ما لفت انتباه المستثمرين المحليين والأجانب، وقد شجعت البيئة الآمنة لتطوير المنشآت الأساسية ومشاريع السكن، هذا بالإضافة إلى استفادة إقليم كوردستان من طفرة ثمن النفط العالمية ورفع إنتاج النفط، ما أسمهم في زيادة الدخل الحكومي، وقد سمح هذا الدعم المالي للحكومة والشركات بالاستثمار بكثافة في مشاريع الإقامة والبنية الأساسية، بينما في سنة (2016) سجل أدنى مستوى (43,718,400) دولار بسبب الظروف التي مر بها إقليم كوردستان في تلك السنة المتمثلة في الحرب ضد تنظيم داعش وأزمات اقتصادية ومالية في تلك المدة، فقد أثرت بشكل كبير في الاستثمارات السكنية.

2: الاستثمار الكلي

أ: بلغ المتوسط العام للاستثمار الكلي (1549625413) دولار، و بمعدل النمو المركب(9.29%).
 ب: أن الاستثمار الكلي بلغ أعلى نسبة في سنة (2013) بمقابل (5,786,754,191) دولار، على الرغم من أن إقليم كوردستان واجه في هذه السنة تحديات من أبرزها عدم صرف ميزانية الإقليم بتوجيه الحكومة المركزية العراقية، ما تسبب في نقص السيولة لتمويل المشاريع الاستثمارية. بينما في السنة (2014) سجل أدنى مستوى له بمقابل (139,831,904) دولار بسبب يعود إلى الوضع الاقتصادي والسياسي والأمني غير المستقر، أدى انخفاض أسعار النفط وتراجع الإيرادات العامة إلى عجز كبير في الميزانية، ما تسبب في فاق المستثمرين الذين بدؤوا يشعرون بالقلق على مستقبل الإقليم.

3: نسبة إسهام الاستثمار في القطاع السكاني في الاستثمار الكلي

إن نسبة إسهام الاستثمار السكاني في الاستثمار الكلي بلغت أعلى نسبة في سنة (2006) بمقابل أكثر (99.93%)، بسبب مجموعة من العوامل الاجتماعية والسياسية والاقتصادية. من الجانب الاقتصادي، توظيف رؤوس الأموال الداخلي نتيجة لارتفاع الطلب السكاني بعد سنوات من إهمال الهيكل الأساس المدمر. ومن الجانب السياسي، كان وضع إقليم كوردستان مستقراً نسبياً بعد سقوط نظامبعث في عام 2003، حيث تتمتع الإقليم بدرجة من الاستقلالية المالية، ما حفز سياسات دعم الاستثمار العقاري. ومن الجانب الاجتماعي، أدى النمو السكاني المتتسارع وزيادة الهجرة الداخلية من أجزاء أخرى من العراق إلى الإقليم إلى ارتفاع الطلب على محل الإقامة. بينما بلغت أدنى نسبة لإسهام الاستثمار السكاني في الاستثمار الكلي في سنة (2015) بمقابل (1.83%) فقط، وقد يعود ذلك إلى عدة أسباب منها الاقتصادية والسياسية، من الجانب الاقتصادي، عانى الإقليم من أزمة مالية حادة بسبب تراجع أثمان النفط العالمية، المصدر الأولي للإيرادات، ما أدى إلى انخفاض النفقات الحكومية على الهياكل الأساسية ومشاريع السكنية، أما سياسياً، فقد أدت التوترات بين حكومة إقليم كوردستان والحكومة العراقية حول توزيع عائدات النفط إلى تفاقم الأزمة المالية وعرقلة تمويل الأنشطة الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك، أدى الوضع الأمني المتدهور الناجم عن النزاعات الإقليمية إلى تقليل ثقة المستثمرين الأجانب والمحليين، للاستثمار في قطاع السكن الذي يعتمد على الاستثمار طويل الأجل وثقة السوق.

يعد الاستثمار السكني طريقة فعالة و مهمة لإشباع الحاجة السكنية، وكذلك انخفاض أعداد المستأجرين، و من أجل بيان كلا الجانبين و درجة ارتباطهما نستعين بالجدول الآتي :

الجدول (2): الاستثمار السكني و عدد المستأجرين في إقليم كوردستان خلال المدة (2006-2024)

السنوات	الاستثمار السكني (دولار)	عدد المستأجرين	نسبة التحول السنوي (%)	عدد المستأجرين
2006	438000000	*2963	-	-
2007	403340693	*2890	-2.46	-7.91
2008	413607140	*2133	-26.19	2.55
2009	1759010328	**10040	370.70	325.29
2010	546904367	**6324	-37.01	-68.91
2011	1561265309	7623	20.54	185.47
2012	0	7353	-3.54	-100
2013	165350000	10930	48.65	0.00
2014	101062800	8919	-18.40	-38.88
2015	50844800	6955	-22.02	-49.69
2016	43718400	10347	48.77	-14.02
2017	0	7621	-26.35	-100
2018	482325606	7918	3.90	0.00
2019	91818000	4798	-39.40	-80.96
2020	356136000	6196	29.14	287.87
2021	203869000	6214	0.29	-42.76
2022	638687107	6571	5.75	213.28
2023	667137450*	5689	-13.42	4.45
2024	1108709139	4408	-22.52	66.19
المتوسط العام	475357165.2	6626	في الحقيقة أن هذه الأرقام لعدد المستأجرين قد لا يمثل الواقع بدقة لأن هناك العديد من المستأجرين الذين لم يسجلوا عند هذه الجمعيات لأي سبب كان، وبسبب عدم وجود الهيئات الرسمية وغير الرسمية كما أن قدرة جمعية الدفاع عن حقوق المستأجرين محدودة على جمع بيانات شاملة ودقيقة بمواردها المحدودة وقد تؤثر في دقة الإحصاءات و استند الباحثان على هذه الإحصائية لغرض التحليل و التقدير. هذا بالإضافة إلى أن البيانات الخاصة بالمستأجرين في محافظة السليمانية فقط، وذلك لأن فرع جمعية حماية حقوق المستأجرين لم يكن قد افتتح بعد في محافظة أربيل ودهوك، ما جعل المستأجرين غير قادرين على تسجيل أسمائهم فيهما. أما بيانات عامي 2009** و 2010**، فهي تشمل المستأجرين في محافظة أربيل والسليمانية، وذلك لأن فرع الجمعية في دهوك لم يتم افتتاحه إلا في عام 2011.	
معدل النمو المركب	%5.01	%2.11		

المصدر: إعداد الباحثين بالإعتماد على الإحصاءات السنوية من

1: هيئة الاستثمار في إقليم كوردستان 2: جمعية الدفاع عن حقوق المستأجرين في كوردستان

يمكنا أن نلاحظ من خلال الجدول (2) أن المستثمار السكني و عدد المستأجرين شهدا تذبذبات واضحة خلال المدة (2006-2024) من الممكن توضيحها و بيانها من خلال النقاط الآتية:

1: الاستثمار السكاني

كما أشرنا سابقاً بلغ المتوسط العام للاستثمار السكاني (475357165.2) دولار، وبمعدل نمو المركب (5.01). وفي سنة 2009 سجلت أعلى مستوى وفي سنة 2016 سجلت أدنى مستوى لأسباب المذكورة.

2: عدد المستأجرين

أ: بلغ المتوسط العام لعدد المستأجرين (6626) مستأجراً، عندما بلغ معدل النمو المركب له ما يقارب (2.11%).
 ب: إن عدد المستأجرين في سنة (2008) سجل أدنى مستوى مقارنة بالسنوات الأخرى سجل (2133)، ومع ذلك، يمكن تفسير هذا الانخفاض بشكل منطقي بالنظر إلى السياق الاقتصادي والسياسي لتلك المدة، لأنها شهد الاستثمار السكني زيادة مستمرة، ما ساهم في تقليل الاعتماد على المساكن المستأجرة وزيادة فرص تملك المساكن. ساعدت الخطط المالية، مثل القروض العقارية، بشكل كبير في تكين العديد من الأسر من امتلاك مسكنها الخاصة بدلاً من الاستمرار في الإيجار. وعلاوة على ذلك، ساهمت أيضاً زيادة القوة الشرائية للمواطنين نتيجة للاستقرار النسبي في الاقتصاد، شهدنا زيادة في الطلب على تملك السكن. كما أدى الترسع العمراني وتطوير البنية التحتية في مدن الإقليم إلى خلق بيئة معيشية جاذبة للاستثمار، ولكن في السنة (2013) سجل أعلى مستوى له حيث بلغ (10930) مستأجراً، هذه الفقرة ربما ترجع إلى قلة المشاريع السكنية الجديدة خلال تلك المدة، ما أدى إلى زيادة الاعتماد على الاستئجار بدلاً من التملك كما لعبت البطالة المرتفعة، التي بلغت 6.5%， دوراً نسبياً في الحد من القدرة الشرائية للأسر وجعلت من الصعب على العديد من الأسر امتلاك الوحدة السكنية، ما أجبرهم على البقاء في الإيجار. علاوة على ذلك، تواجه المنطقة صعوبات متزايدة على الصعيدين السياسي والأمني، ولا سيما التوترات الإقليمية المتزايدة، التي أثرت تأثيراً سلبياً في مناخ الاستثمار وإضعاف ثقة المستثمرين في قطاع السكن.

ثالثاً: تقدير النماذج القياسية لبيان تأثير الاستثمار السكاني على معدلات المستأجرين في إقليم كوردستان

تهدف هذا الورقة إلى قياس وتحليل تأثير الاستثمار السكاني في معدلات المستأجرين، من أجل تحقيق ذلك اعتمد البحث على مجموعة من الفحوصات الاقتصادية والإحصائية والنمذجة القياسية، وتم تقسيم البحث على عدة فقرات أساس بالشكل الآتي:

1: **بناء النموذج القياسي:** الهدف الأساسي من بناء النموذج هو تقييم تمثيل مبسط ولكنه دقيق لظواهر الاقتصادية قيد الدراسة (Lucchetti, 2021:1-3) يمكن وصف النموذج القياسي بشكل الآتي:

$$Y_t = B_0 - B_1 X1_t + B_2 X2_t - B_3 X3_t + B_4 X4_t + B_5 X5_t + B_6 D + U_t \dots \dots (1)$$

$$\Delta \ln Y_t = \alpha_0 + \sum_{i=1}^p \alpha_1 \Delta \ln Y_{t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_2 \Delta \ln X1_{t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_3 \Delta \ln X2_{t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_4 \Delta \ln X3_{t-i} + \delta E C_{t-i} + U_t \dots (2)$$

حیث ان:

Y = عدد المستأجرين.

X_1 = الاستثمار السكاني.

الأسرة الجديدة/الإنشطار = X_2

الدخل الفردي. = X_3

البطلة. = X_4

عدد السكان. = X_5

D=المتغير الصوري الذي يمثل الحرب ضد تنظيم الداعش.
 t = الفترة الزمنية من 2006 إلى 2024.
 P = الحجم الامثل للمتغيرات المتأخرة الزمنية.
 $\alpha_1-\alpha_7$ = المعلمات المحسوبة على المدى الطويل.
 الحد الثابت B_0 .
 = العنصر العشوائي U.

2: وصف المتغيرات المستخدمة وتحليلها

يمكن توضيح و توصيف المتغيرات موضوع البحث من حيث طبيعتها و اتجاهاتها، و الجدول الآتي يبين نتائج بعض المؤشرات الإحصائية ذات صلة بها

الجدول (3): نتائج وصف بعض المؤشرات الإحصائية للبيانات والمتغيرات المستخدمة

إختيار التوزيع الطبيعي		الوسط	المتوسط	أعلى قيمة	أدنى قيمة	الإختبارات
Jarque-Bera		Median	Mean	Maximum	Minimum	المتغيرات
Prob	Value					
0.840635	0.347195	6571.000	6626.368	10930.00	2133.000	عدد المستأجرين
0.119127	4.255132	0.41400000	0.56000000	0.176000000	43718400	الإستثمار السكاني
0.106895	4.471822	35269,00	31476.89	44589.00	3098.000	الأسر الجديدة
0.062121	5.557348	5353574	5301507	6950864	2268037	الدخل الفردي
0.361315	2.036013	11.80000	10.69579	14.04000	6.000000	البطالة
0.455414	1.573096	5614070	5496509	6370668	4035621	عدد السكان

المصدر: إعداد الباحثين استناداً إلى البيانات السنوية للمدة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views12

عدد المستأجرين: إن عدد المستأجرين خلال مدة البحث محصور بين أدنى عدد (2133) مستأجراً و أعلى عدد (10930) مستأجراً و بفارق (8797) مستأجراً، و بمتوسط (6626.368)، والوسيط قدر بـ (6571)، و أما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاري - بيرا فهي (0.8406) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، و استناداً إلى ذلك فإن متغير المستأجرين يتبع توزيعاً طبيعياً.

الاستثمار السكاني: إن حجم الاستثمار السكاني خلال مدة البحث محصور بين أدنى قيمة (43718400) دولار وأعلى قيمة (1759010328) دولار و بفارق (1715291928) دولاراً، و بمتوسط (0.5600) و وسيط بـ (0.4140)، و أما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاري - بيرا فهي (0.119127) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، و استناداً إلى ذلك فإن متغير الاستثمار السكاني يتبع توزيعاً طبيعياً.

الإنتشار- الأسر الجديدة : إن عدد الأسر الجديدة خلال مدة البحث محصور بين أدنى عدد (3098) أسرة أو الزواج و أعلى عدد (44589) أسرة، و بمتوسط (35269) و وسيط قدر بـ (31476.89)، و أما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام

جاركي - بيرا فهي (0.1068) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، واستناداً إلى ذلك فإن متغير تكوين الأسرة أو الزواج يتبع توزيعاً طبيعياً.

الدخل الفردي: إن مقدار أو حجم الدخل الفردي خلال مدة البحث محصور بين أدنى قيمة (2268037) مليون دينار و أعلى قيمة (6950864) مليون دينار، وبمتوسط (5301507) و وسيط قدر بـ (5353574)، وأما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاركي - بيرا فهي (0.0621) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، واستناداً إلى ذلك فإن متغير الدخل الفردي يتبع توزيعاً طبيعياً.

البطالة: إن معدلات البطالة خلال مدة البحث محصور بين أدنى قيمة (6) وأعلى قيمة (14.0400)، وبمتوسط (10.6957) و وسيط قدر بـ (11.8000) وأما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاركي - بيرا فهي (0.3613) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، واستناداً إلى ذلك فإن متغير البطالة يتبع توزيعاً طبيعياً.

عدد السكان: إن عدد السكان خلال مدة البحث محصور بين أدنى عدد (4035621) شخصاً و أعلى عدد (6370668) شخصاً، وبمتوسط (5496509) و وسيط قدر بـ (5614070)، وأما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاركي - بيرا فهي (0.4554) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، واستناداً إلى ذلك فإن متغير عدد السكان يتبع توزيعاً طبيعياً.

3: الثبات و اختبار الاستقرارية المتغيرات (Stationary/ test Unit root test)

يعد هذا الاختبار من الاختبارات المهمة لإظهار مدى الاستقرارية في البيانات المستخدمة. النموذج الكلاسيكي يفترض أن التباين في السلسلة الزمنية يجب أن تميل نحو الثبات أو الاستقرار. ونتيجة لهذا الاختبار على النحو الآتي:

الجدول (4): نتائج اختبار الثبات والاستقرار (Stationary test) للبيانات والمتغيرات المعتمدة

Stationary								المتغيرات	
ADF				PP					
(المستوى)	(الفرق الاول)	(المستوى)	(الفرق الاول)						
Prob.	Prob.	Prob.	Prob.						
النقطاطع	الاتجاه	النقطاطع	الاتجاه	النقطاطع	الاتجاه	النقطاطع	الاتجاه		
0.0553	0.0532	0.0000	0.0133	0.0415	0.0072	0.0000	0.0001	عدد المستأجرين	
0.1153	0.0001	0.0001	0.000	0.0000	0.000	0.0000	0.0001	الاستثمار السكاني	
0.0192	0.0069	0.0117	0.0151	0.0000	0.0105	0.0046	0.0154	الإسطمار- الأسر الجديدة	
0.0173	0.0604	0.0051	0.0276	0.0196	0.0604	0.0046	0.0262	الدخل الفردي	
0.0199	0.0221	0.0003	0.0014	0.0421	0.0325	0.0115	0.0001	البطالة	
0.0371	0.9785	0.0675	0.0084	0.0238	0.9863	0.0675	0.0084	عدد السكان	

المصدر: إعداد الباحثين بالاعتماد إلى الإحصاءات السنوية للمدة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج 12 E-views.

ظهر من الجدول (4) و من خلال كل من الاختبارات (ADF, PP) أن المتغيرات كافة تكون معنوية في الفرق الأول (First Difference) و عند مستوى الثقة الأحصائية (5%) لأن صحة الإحتمال (Prob.) أصغر من القيمة المحددة (0.05). أي أن السلسلة الزمنية تظل ثابتة. و بذلك هذه النتائج تؤيد إجراء التكامل المشترك (CO-integration) بين المتغيرات في النموذج المتعلق بموضوع البحث.

4: الارتباط والعلاقة بين المتغيرات (Correlation Test):

مخرجات اختبار الارتباط على نحو الاتي:

الجدول (5): نتائج التحليل والإرتباط بين المتغيرات

المتغير 1	المتغير 2	معامل الإرتباط
عدد المستأجرين	الاستثمار السكني	-0.5413
عدد المستأجرين	الأسر الجديدة/الإنشطار	0.6136
عدد المستأجرين	الدخل الفردي	-0.7158
عدد المستأجرين	معدلات البطالة	0.0550
عدد المستأجرين	عدد السكان	0.5082
عدد المستأجرين	الحرب ضد تنظيم داعش	0.4513
الاستثمار السكني	الأسر الجديدة/الإنشطار	-0.1057
الاستثمار السكني	الدخل الفردي	-0.1706
الاستثمار السكني	معدلات البطالة	-0.0772
الاستثمار السكني	عدد السكان	-0.2724
الاستثمار السكني	الحرب ضد تنظيم داعش	-0.6437
الأسر الجديدة/الإنشطار	الدخل الفردي	0.6345
الأسر الجديدة/الإنشطار	معدلات البطالة	0.4320
الأسر الجديدة/الإنشطار	عدد السكان	0.7755
الأسر الجديدة/الإنشطار	الحرب ضد تنظيم داعش	0.1445
الدخل الفردي	معدلات البطالة	0.8177
الدخل الفردي	عدد السكان	0.7438
الدخل الفردي	الحرب ضد تنظيم داعش	-0.1164
معدلات البطالة	عدد السكان	0.4528
معدلات البطالة	الحرب ضد تنظيم داعش	0.0844
عدد السكان	الحرب ضد تنظيم داعش	0.1979
عدد المستأجرين	الاستثمار السكني	-0.5413

المصدر: إعداد الباحثين استناداً إلى البيانات السنوية للمدة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views 12.

يتبيّن من جدول (5):

1: إن الارتباط بين الاستثمار السكني و عدد المستأجرين سالب و ذو علاقة متوسطة، أي توجد علاقة عكسية بين الاستثمار السكني و عدد المستأجرين لأن نتائج الاختبار بلغت (- 0.54)، لأن زيادة الاستثمار السكني تؤدي إلى ارتفاع العرض في سوق العقارات السكنية وتقلّل من عدد المستأجرين.

2: إن الارتباط بين الإنشار أو الأسر الجديدة و عدد المستأجرين علاقة طردية و متوسطة إذ بلغت أكثر من (0.61)، إن ارتفاع الإنشار يؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن المؤجرة، و يرجع ذلك إلى أن الأسر الجديدة والمتزايدة تحتاج إلى مساكن، ما يزيد الطلب على المساكن المستأجرة.

3: وفيما يخص الارتباط بين الدخل الفردي و عدد المستأجرين فإن العلاقة تتسم بالعكسية و هي قوية، لأن نتائج الاختبار تشير إلى أكثر من (- 0.71). يرجع ذلك إلى أن ارتفاع نصيب الفرد من الدخل يزيد من قدرة الأفراد على امتلاك مساكن بدلاً من الاستئجار، وبالتالي يقلل من عدد المستأجرين. بالإضافة إلى ذلك، تعد ملكية مساكن في إقليم كورستان رمزاً للاستقرار والمكانة الاجتماعية،

ما يعزز العلاقة العكسية بين ارتفاع الدخل وانخفاض الإيجارات. كما أن ارتفاع الدخل يزيد من معدل الأدخار، مما يسفر عن زيادة الثروة، وبالتالي تعزيز قدرة الأفراد على شراء مساكن كمدخرات أساس.

4: إن الارتباط بين معدلات البطالة و عدد المستأجرين علاقة طردية و ضعيفة جداً إذ بلغت أكثر من (0.05)، تشير العلاقة الضعيفة بين البطالة و عدد المستأجرين إلى أن البطالة تؤدي إلى انخفاض الدخل، مما يحد من قدرة الأفراد على دفع الإيجار. لذلك، قد تؤدي البطالة إلى ارتفاع الطلب على المساكن المستأجرة بسبب فقدان الأفراد لوظائفهم، فإن العلاقة بين البطالة وحيزنة الإيجار ضعيفة للغاية لأن انخفاض الدخل بسبب البطالة يقلل من قدرة الفرد على دفع الإيجار.

5: إن الارتباط بين عدد السكان و عدد المستأجرين علاقة طردية و متوسطة إذ بلغت (0.50)، إن تزايد عدد السكان يؤدي إلى ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية المستأجرة، وهذا يعكس أن الزيادة في الحاجة إلى السكن بسبب تكاثر السكان تسبب في زيادة عدد المستأجرين في سوق السكن.

6: إن الارتباط بين الحرب ضد تنظيم داعش و عدد المستأجرين علاقة طردية و ضعيفة إذ بلغت (0.45)، أن العلاقة بين عدد المستأجرين وال الحرب ضد تنظيم داعش ضعيفة، على الرغم من زيادة الطلب على المساكن المستأجرة من جهة النازحين، ومع ذلك، فإن معظم النازحين قد استقروا في مراكز الإيواء التي تديرها الأمم المتحدة والهيئات الإنسانية، بدلاً من السعي للعثور على سكن في المناطق الحضرية. وقد ساهم هذا الانخفاض في تدفق النازحين إلى سوق الإيجارات في تقليل العبء على المساكن المستأجرة.

5: التكامل المتبادل بين المتغيرات ضمن النموذج (JOHANSEN CO-INTEGRATION TEST)

اختبار جوهانسن (Johansen) وهو من بين الاختبارات الأساسية لإظهار درجة التكامل بين المتغيرات قيد الدراسة. و من الضروري على الأقل وجود ترابط متبادل واحد بين المتغيرات المفسرة والمتغير المفسر. حتى يسمح بإجراء تقييم النموذج. تظهر نتائج التكامل في الجدول (6).

الجدول(6) نتائج فحص التكامل المشترك بين المتغيرات

اختبار رتبة التكامل المشترك غير المقيد (قيمة EIGEN القصوى)			اختبار رتبة التكامل المشترك غير المقيدة (Trace)			المتغيرات
Prob.	Critical Value	Max-Eigen Statistic	Prob.	Critical Value	Trace Statistic	
0.0000	46.23142	114.5726	0.0000	125.6154	425.8159	عدد المستأجرين
0.0000	40.07757	108.2811	0.0000	95.75366	311.2434	الاستثمار السكاني
0.0000	33.87687	89.21690	0.0000	69.81889	202.9622	الإسقاط / الأسر الجديدة
0.0000	27.58434	51.09615	0.0000	47.85613	113.7453	الدخل الفردي
0.0000	21.13162	44.11174	0.0000	29.79707	62.64917	البطالة
0.0100	14.26460	18.53218	0.0168	15.49471	18.53743	عدد السكان
0.9416	3.841465	0.005251	0.9416	3.841465	0.005251	حرب داعش

المصدر: إعداد الباحثين استناداً إلى البيانات السنوية للفترة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views 12

عبر الجدول (6) نلاحظ أن معظم المتغيرات الداخلة في النموذج ذات علاقة تكاملية مشتركة مع بعضها في مستوى المعنوية (1% أو 10%)، وبهذا ترفض فرضية عدم التأثير على عدم وجود علاقة إحصائية ذات دلالة بين المتغيرات داخل النموذج، لذا نوافق على الفرضية البديلة التي تشير إلى وجود علاقات تكاملية مقبولة اقتصادياً وإحصائياً وقياسياً.

6: العلاقة السببية بين متغيرات الدراسة (Granger Causality Tests)

السببية تستعرض العلاقة بين متغيرين بحيث يكون أحدهما مسؤولاً عن التأثير في الآخر. حالما تكون هناك سببية متزامنة (Simultaneous Causality)، يكون للمتغير المعتمد تأثير في المتغير المؤثر، بالإضافة إلى تأثير المتغير المستقل في المتغير المعتمد (Stock & Watson, 2020:341) يمكن تحديد وعرض العلاقات السببية بين متغيرات المدرجة بالدراسة في الجدول الآتي:

الجدول (7): نتائج اختبار العلاقة السببية (Granger causality) بين متغيرات

الحالات يتسبب في	القيمة المقدرة (F)	المستوى المعنوي (prob)
الاستثمار السكاني تتجه نحو عدد المستأجرين	5.10894	0.0069
عدد المستأجرين تتجه نحو الاستثمار السكاني	3.57867	0.0297
معدلات البطالة تتجه نحو عدد المستأجرين	3.34330	0.0373
عدد المستأجرين تتجه نحو معدلات البطالة	7.19864	0.0010
الدخل الفردي تتجه نحو الاستثمار السكاني	0.22129	0.8017
الاستثمار السكاني تتجه نحو الدخل الفردي	4.77455	0.0094
معدلات البطالة تتجه نحو الاستثمار السكاني	1.75507	0.1756
الاستثمار السكاني تتجه نحو معدلات البطالة	8.55218	0.0003
حرب ضد تنظيم داعش تتجه نحو عدد المستأجرين	6.08271	0.0027
عدد المستأجرين تتجه نحو حرب ضد تنظيم داعش	10.6540	0.00004

المصدر: إعداد الباحثين استناداً إلى البيانات السنوية لمدة من 2006 إلى 2024، بواسطة برنامج E-views.

يتضح من الأرقام المعروضة في الجدول (7) وجود تأثير سببي متبادل بين الاستثمار السكاني وعدد المستأجرين، بالإضافة إلى ارتباط عدد المستأجرين بمعدلات البطالة، وكذلك تأثير الحرب ضد تنظيم داعش في عدد المستأجرين، لأن القيمة الاحتمالية لاختباراتهما (F-Statistic) أقل من (5%) هذا من جهة، و من جهة أخرى هناك علاقة سببية باتجاه واحد بين الاستثمار السكاني و الدخل الفردي والاستثمار السكاني و معدلات البطالة.

7: تقييم معلمات نموذج معدلات المستأجرين

أصبح من الواضح أن النقطة الأساس في كل البحوث التطبيقية هي العلاقة المتوقعة بين متغير معتمد ومتغيرات مستقلة. وتحكم الروابط بين المتغيرات الاقتصادية بعدد من الصيغ التي تطبق الاقتصاد القياسي التطبيقي والأبحاث الإحصائية أشهرها حالياً نموذج (ARDL) (أحمد و حمة، 2019: 214)، هذا بالإضافة إلى نتائجها المطبقة على البيانات في البحث الحالي أكثر منطقياً مقارنة بنماذج أخرى من الجانب الاقتصادي والإحصائي والقياسي و من أجل توضيح هذه المعلمات المقدرة الخاصة بموضوع البحث نستعرض القيم الواردة في الجدول

الجدول (8) تقدير معلمات نموذج معدلات المستأجرين

Estimation Method ARDL									المتغيرات
AIC	S.S.R	S.E of regression	Prob. F Statistic	F-Statistic	Adjusted R-Square	R-square	Prob	Coefficient	
5.653 8	0.000 5	0.0230	0.0000	65.013 7	0.997	0.999	0.000 0	0.5498	Lag
								-0.0567	الاستثمار السكني
								0.7913	الأسر الجديدة
								-1.3392	الدخل الفردي
								0.0191	البطالة
								26.3344*	عدد السكان
								0.8331	حرب داعش

المصدر: إعداد الباحثين استناداً إلى البيانات السنوية للفترة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views 12.

يتضح من التحليل الجدولي أن تأثير المتغيرات المذكورة في عدد المستأجرين معنوي عند مستوى (5%)، ولكن في درجات ومستويات مختلفة، و يمكن أن نلاحظ ما يأتي:

أولاً: تفسير اقتصادي وإحصائي للمعلمات

1: معدلات المستأجرين في السنة التي مضت: (Lag1/t-1) بلغت قيمة المعلمة الخاصة بمعدلات المستأجرين في السنة السابقة (0.5498) وبمستوى معنوية (5%)، يعني أن هناك العلاقة بين عدد المستأجرين في المدة التي مضت وعدد المستأجرين في الفترة الجارية، وهذا يوضح أن (54.98%) من التغير الحالي في عدد المستأجرين يعتمد على القيم السابقة لهذا المتغير؛ هذه العلاقة الإيجابية تعني أنه إذا ارتفع عدد المستأجرين في السنة المنصرمة، فمن المرجح أن يظل مرتفعاً في سنة التي تليها.

2: الاستثمار السكني: إن أثر الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين معنوي عند مستوى (5%)، فإذا ارتفع الاستثمار السكني بنسبة (1%) فإن تأثيره في معدلات المستأجرين يكون نحو الانخفاض بنسبة (0.0567%) و هذه نسبة مقبولة وتنسق مع النظرية الاقتصادية و واقع كورستان و تستعرض العلاقة المعاكسة بين الاستثمار السكني و معدلات المستأجرين.

* في الحقيقة، يعد هذا الرقم مرتفعاً جداً وغير منطقي، إلا أن هذا المتغير يعد متغيراً ثانوياً في النموذج. وبالنظر إلى أن نتائج التقديرات في الأجلين القصير والطويل كانت منطقية، فقد تم قبول هذه النتيجة.



3: تكوين الأسر الجديدة أو الإنشار: أثر الأسر الجديدة أو الإنشار في معدلات المستأجرين معنوي عند مستوى (5%)، فإذا ارتفعت الأسر الجديدة بنسبة (1%)، فإن تأثيره في معدلات المستأجرين يكون نحو الارتفاع بنسبة (0.7913%)، هذا يعكس العلاقة الطردية بين الأسر الجديدة /الإنشار و عدد المستأجرين و ينماشى مع النظرية الاقتصادية واقع إقليم كورستان، الأسر الجديدة وإنشار تؤديان إلى ارتفاع معدلات المستأجرين، وهذا أمر منطقي، و يرجع ذلك إلى أن تكوين الأسرة يزيد من الطلب على المساكن وبالتالي يزيد الطلب على الإيجار.

4: الدخل الفردي: أثر الدخل الفردي في معدلات المستأجرين معنوي عند مستوى (5%)، فإذا ارتفع دخل الفرد بنسبة (1%) فإن تأثيره في معدلات المستأجرين يكون نحو الانخفاض بنسبة (1.3392%)، تعنى الإشارة السلبية أنه كلما ارتفع نصيب الفرد من الدخل، قل عدد الأشخاص الذين يستأجرون مساكن، حيث يمكنهم الشراء بدلاً من الاستئجار، إلا أن هذا العملية مرتبطة بمرور الزمن و تراكم الدخل الفردي المتبقية من الاستهلاك.

5: معدلات البطالة: أثر البطالة في معدلات المستأجرين معنوي عند مستوى (5%)، فإذا ارتفعت البطالة بنسبة (1%) فإن تأثيره في معدلات المستأجرين يكون نحو الارتفاع بنسبة (0.019%)، لأنه مع ارتفاع معدل البطالة، يزداد عدد المستأجرين لأنه تتحفظ قدرتهم للحصول على الدخل الكافي و يؤدي إلى تقليل الأدخار و من ثم عدم إنجاز المبلغ الكافي لشراء السكن.

6: الحرب ضد تنظيم داعش: أما فيما يخص بالمتغير غير الكمي (الحرب ضد تنظيم داعش) فهو ذو أثر قوي في معدلات المستأجرين، تأثيره في معدلات المستأجرين بنسبة (0.8331%)، لأن الحرب قد زادت من عدد المستأجرين، ومن المتوقع أن يكون ذلك نتيجة للنزوح الداخلي خصوصا في المناطق التي تسمى بالمثلث السني (الأنبار، ديالى، موصل).

ثانياً: تفسير إحصائي و فياسي للمعايير والمؤشرات:

1: معامل التحديد ومعامل التحديد المعدل: إن معامل التحديد (R^2) مرتفعة جداً للنموذج و بلغت قيمتها أكثر من (99%) و هذا يشير إلى أن المتغيرات غير التابعة في النموذج لها علاقة قوية بالمتغير التابع، والاختلاف بين معامل التفسير (R^2) و معامل التفسير المعدل (Adjusted R^2) قليل جداً، و هذا يعني أن كل المتغيرات المضمنة في النموذج ضرورية للشرح، و هذا دليل على حسن استخدام النموذج و حسن التقدير.

2: اختبار الأهمية الإحصائية للنموذج ككل: إن قيمة (F) وبقيمة P (0.0000) أقل من القيمة الحرجة (P-Value = 0.05)، لذا ثبتت الفرضية البديلة التي تفترض وجود العلاقة بين المتغيرات غير التابعة والمتغير التابع.

3: اختبارات موثوقية النموذج: أن قيمة كل من معيار أكاييك (AIC) و معيار الخطأ المعياري (Standard Error) و مجموع مربعات المتبقيات (SSR) عموماً قليلة و مقبولة.

من أجل توضيح أكثر لمعدلات المستأجرين والمتغيرات المدرجة في نموذج البحث نستعين بإيجاد تأثيرات قصيرة الأجل و طويلة الأجل (Short-Long run Impacts) ونقطة التوازن (CointEq-1) ونتائج من خلال الجدول الآتي:

الجدول (9): نتائج تأثيرات قصيرة الأجل و طويلة الأجل ونقطة التوازن و منهج الحدود

F-Bound Test اختبار منهج الحدود			أثر طويلة الأجل		CointEq(-1)		أثر قصيرة الأجل		المتغيرات
Significance Level I (0) I (1)		F- Statisti c	Prob.	Coefficie n	Prob.	Coefficie n	Prob.	Coefficie n	
10%	1.7 5	2.8 7	121.198 1	0.008 3	Prob.	Coefficie n	Prob.	Coefficie n	الاستثمار السكاني
5%	2.0 4	3.2 4			0.000 0	-0.0257	-0.4501	0.910 3	
2.5 %	2.3 2	3.5 9			0.000 0	1.3868		0.014 0	
1%	2.6 6	4.0 5			0.000 0	-4.7628		0.013 7	
					0.000 0	0.0426		0.909 9	
					0.000 0	4.4348		0.055 9	
					0.000 0	1.4744		0.007 6	

المصدر: إعداد الباحثين استناداً إلى البيانات السنوية للفترة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views 12.

1: الاستثمار السكاني: فيما يخص أثر الاستثمار السكاني في معدلات المستأجرين على المدى القصير، تؤدي زيادة بنسبة 1% في الاستثمار السكاني إلى انخفاض معدلات المستأجرين بمقدار (0.0115%), لأن تأثير الاستثمار السكاني عادةً يظهر في الأمد البعيد ولا يظهر في الأمد القريب، لكن في المدى الطويل، يكون هذا التأثير أكثر، حيث ينخفض معدل الإيجارات بنسبة (0.0257%). لأن تأثيرات الاستثمار السكاني عادةً تظهر في المدى الطويل بسبب تراكمات النشاط الاستثماري بشكل مستمر، لذا تؤثر في معدلات المستأجرين وتؤدي إلى انخفاض نسبتها في المدى الطويل.

2: الأسر الجديدة - الإنشار: فيما يخص الأسر الجديدة - الإنشار في الأجل القصير فإن ارتفاع عدد الأسر الجديدة بنسبة (1%) يؤدي إلى ارتفاع عدد المستأجرين بنسبة (0.7913%)، بسبب الحاجة الفورية للسكن، وصعوبات أمام التملك المباشر، ومحظوظة القدرة لامتلاك المسكن، و في الأجل الطويل يؤدي ذلك إلى ارتفاع أكثر في عدد المستأجرين بنسبة (1.3868%). بسبب استمرار تراكم الأسر غير القادرة على التملك وارتفاع أسعار العقارات، وقد يزداد هذا التأثير بمرور الوقت. وبالتالي، فإن تأثير الأسر الجديدة في معدلات الإيجار يتضاعف تدريجياً، ويصبح أكثر وضوحاً واستدامة على المدى الطويل منه على المدى القصير.

3: الدخل الفردي: فيما يخص أثر دخل الفرد في الأجل القصير فإن ارتفاع دخل الفرد بنسبة (1%) يؤدي إلى انخفاض عدد المستأجرين بنسبة (0.8047%)، أما في الأجل الطويل إذا ارتفع دخل الفرد بنسبة (1%) سيؤدي إلى انخفاض أكثر في عدد المستأجرين بنسبة (4.7628%)، نتيجة ذلك أصبح الأفراد قادرين على شراء المسكن، إلا أن هذا الشرط يتحقق عندما يزداد الدخل الفردي من حجم الاستهلاك الفردي ويبقى الأدخار ويزداد بمدحور الزمن ولم يتحول هذا الأدخار إلى الاقتراض، وهذا الزيادة في الدخل بشكل تراكمي.

4: معدلات البطالة: فيما يخص البطالة فإن ارتفاع معدلات البطالة بنسبة (1%)، يؤدي إلى ارتفاع عدد المستأجرين بنسبة (0.0191%) في الأجل القصير، أما في الأجل الطويل إذا ارتفعت البطالة بنسبة (1%) سيؤدي ذلك إلى ارتفاع أكثر في عدد المستأجرين بنسبة (0.0426%)، بسبب انخفاض الدخل التراكمي وانخفاض درجات الائتمان الشخصي وزيادة قيود التمويل إلى زيادة صعوبة شراء المسكن، ما يؤدي إلى تفضيل الاستئجار كخيار أقل عبئاً من الجانب المالي، هذا بالإضافة إلى أنه في الأجل القصير يميل الأفراد الذين فقدوا وظائفهم إلى تأجيل قراراتهم المتعلقة بملكية السكن بسبب عدم اليقين المالي. تتسق هذه العلاقة الينamiكية مع نموذج التكيف الجزئي، حيث تكون آثار البطالة تراكمية مع مرور الوقت ويكون تأثيرها أكثر وضوحاً على الأداء البعيد منه على الأمد القريب.

5: عدد السكان: فيما يخص عدد السكان فإن ارتفاع نسبة (1%) من عدد السكان، يؤدي إلى زيادة عدد المستأجرين بنسبة (1.9963%) في الأجل القصير، سبب ذلك الطلب المتتصاعد على المساكن الفورية، خاصة بين الشباب والقادمين الجدد، الذين لا يملكون الإمكانيات المالية لشراء منزل على الفور، بينما في الأجل الطويل إذا ارتفع عدد السكان بنسبة (1%) سيؤدي إلى ارتفاع أكثر ومضاعف في عدد المستأجرين بنسبة (4.4348%)، سبب ذلك النمو السكاني اللامنقطع والضغوط المتراكمة على المعرض من المساكن إلى زيادة عدد المستأجرين نتيجة للتأخر في تملك المساكن ويستغرق التوسيع في توفير السكن وقتاً طويلاً، ما يزيد من الاعتماد على الإيجار على المدى الطويل.

6: الحرب ضد تنظيم داعش: بالنسبة للحرب ضد تنظيم داعش فهي ذات أثر قوي في معدلات المستأجرين، تأثيرها في معدلات المستأجرين بنسبة (0.8331%) خاصة، في الأجل القصير أجر النزوح القسري وتدمير المساكن العديد من الأفراد على الاعتماد على مساكن مؤقتة بعد أن فقدوا مساكنهم أو أصبحوا غير آمنين، ما زاد الطلب على الإيجار، والجدير بالذكر أن هذه النسبة ارتفعت أكثر في الأجل الطويل ووصلت إلى (1.4744%)، لأن التأثير يتزايد على المدى الطويل نتيجة للتأثيرات الاقتصادية الضارة التي تعرقل سير عملية إعادة الإعمار، وعدم قدرة الكثريين على العودة إلى مساكنهم، تعكس هذه العلاقة الأثر التراكمي للحرب على الاقتصاد وسوق العقارات. ومع استمرار آثار النزاع وعدم تعافي الميزان السكاني بسرعة، ستنتشر أسعار الإيجارات في الارتفاع.

7: بحسب نتائج اختبار منهج الحدود (Bounds Test) أن القيمة المحسوبة لـ (F-Statistic) يساوي (121.1981) وهي تفوق أعلى قيمة حرجة (جدولية) (Critical Value) التي تساوي (3.24) في مستويات (5%) فإنها تشير إلى وجود التكامل في الأجل الطويل.

8: أما فيما يخص معامل تصحيح الخطأ أو نقطة التوازن (CointEq) فإن معامل تصحيح الانحرافات يعبر عن معدل العودة إلى التوازن الذي يبدأ من الأداء القريب إلى الأداء البعيد، و يجب أن يكون سالباً و معنوياً ليؤكد التكامل الطويلة الأجل بين المتغيرات المدروسة، إذ يلاحظ من الجدول أن قيمة معامل تصحيح الانحرافات البالغة (-0.4501) سالبة معنوية عند مستوى (5%)، وهذا يعني أن مقدار العجز يقدر بـ (0.5499).

8: فحص المشكلات القياسية (The Diagnostic Checking)

هناك بعض المشاكل القياسية التي قد تؤثر في جودة الاستنتاجات المستخلصة من النماذج المقترنة، أو قد تؤدي إلى نتائج غير قابلة للتفسير (Zeileis & Hothorn, 2002: 7,8). إن نتائج بعض الاختبارات لفحص المشاكل القياسية بالشكل الآتي:

الجدول (10): نتائج فحص المشاكل القياسية

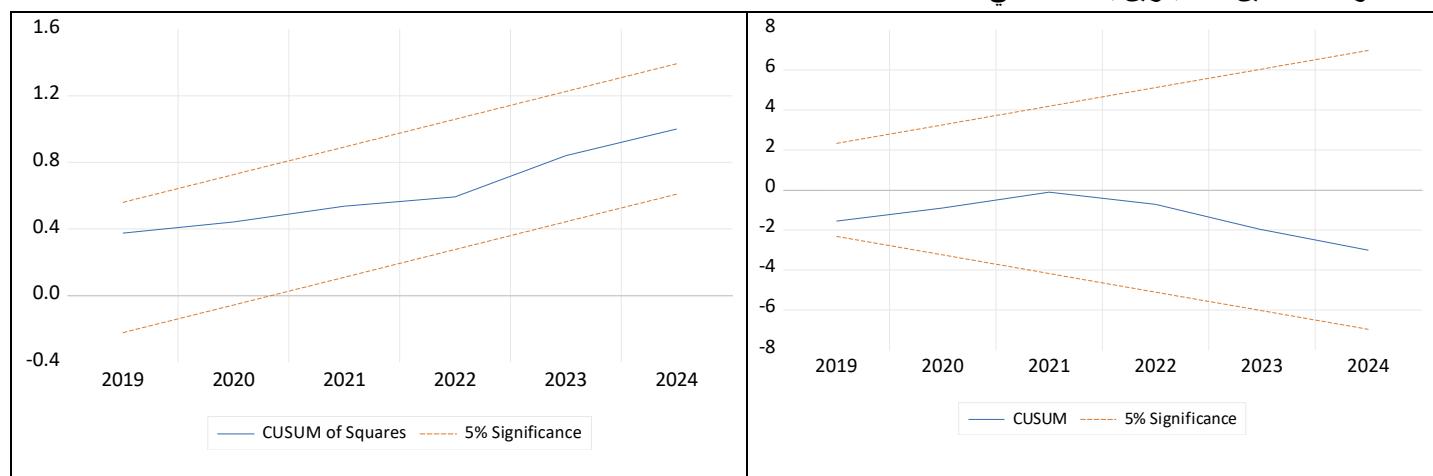
The Diagnostic Checking				
عدم التوزيع الطبيعي Non- Normal Distribution Jarque-Bera test	سوء التشخيص Ramsey RESET Test	عدم تجانس التباين Heteroscedasticity ARCH	العد الخطي Multicollinearity Inflation Variance Factor	الارتباط الذاتي Autocorrelation Breusch - Godfrey
0.7865	0.8444	0.8536	7.2506	0.4719

المصدر: إعداد الباحثين استناداً إلى البيانات السنوية للفترة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views 12.

يتبيّن من الجدول (10) بعد الاختبارات لفحص المشاكل القياسية للنموذج المقدر، عدم وجود دليل على وجود أي المشكلات القياسية، ما يدل على حسن استخدامه وهذا يسمح بإجراء مهمة التنبؤ بنموذج معدلات المستأجرين في هذا البحث.

9: استقرارية معلمات النموذج المقدر (The Stability Test)

من أجل بيان مدى استقرار معلمات نموذج البحث يتم الإعتماد على كل من الاختبارات (CUSUM, CUSUM of squares)، ونتائج هذين الاختبارين بالشكل الآتي:



الشكل (1) يبيّن ثبات تقديرات المعلمات و النموذج.

المصدر: إعداد الباحثين اعتمدوا على البيانات المتوفرة خلال الفترة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views 12.

يوضح الشكل (1) أن المعلمات في النموذج المقدر والمعتمد تتمتع بالاستقرار، حيث يقع المنحنى الخاص بالمعلمات باللون الأزرق بين الخطين، ما يشير إلى استقرار المعلمات و النموذج المقدر عند مستوى معنوية يبلغ (0.5%).

الاستنتاجات والمقترنات

أولاً: الاستنتاجات

البحث يستنتج ما يأتي

- أظهر البحث وجود علاقة عكسية بين الاستثمار في القطاع السكاني وعدد المستأجرين. وعادةً ما يتجلى تأثير الاستثمار السكاني على الأمد البعيد بدلًا من الأمد القريب، نتيجة لترانيم النشاط الاستثماري بشكل مستمر. وبالتالي، فإن الاستثمار السكاني يؤثر في معدلات المستأجرين، ما يتسبب إلى انخفاض هذه النسبة على الأمد البعيد أكثر من الأمد القريب.
- خلص البحث إلى أنه مع زيادة عدد السكان، يزداد تأثير ذلك في عدد المستأجرين. وهذا يعكس تأثير النمو السكاني في الطلب على المساكن، حيث يؤدي هذا النمو إلى ارتفاع ملحوظ في عدد المستأجرين. كما يوضح البحث أن أثر الزيادة السكانية في المستأجرين يكون أكثر وضوحاً في الأمد البعيد مقارنةً بالأمد القريب، حيث يؤدي النمو السكاني المستمر إلى ارتفاع الطلب على المروض من المساكن وارتفاع نسبة المستأجرين في الأمد البعيد.
- يُظهر التحليل أن هناك علاقة عكسية بين زيادة الدخل الفردي وعدد المستأجرين، أي أنه كلما ارتفع الدخل الفردي، انخفض عدد المستأجرين، وكذلك فإن الدخل له تأثير أكبر في تقليل عدد المستأجرين في المدى الطويل مقارنة بالمدى القصير. ترتبط الزيادة التراكمية في الدخل بقدرة الفرد على شراء مسكن على المدى الطويل.
- أظهر التحليل أن زيادة الإن mestar تؤدي إلى ارتفاع أعداد المستأجرين، حيث يكون تأثير هذه الزيادة أكبر في المدى الطويل مقارنةً بالمدى القصير. يعود ذلك إلى التزايد المستمر في عدد الأسر التي لا تستطيع التملك، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار العقارات، ومن المحتمل أن يتفاقم هذا التأثير مع مرور الوقت.
- يتبيّن من البحث وجود علاقة طردية بين معدلات البطالة ومعدلات المستأجرين، بحيث تؤدي البطالة خصوصاً البطالة الدائمة إلى انخفاض الدخل المتراكم وزيادة قيود التمويل إلى زيادة صعوبة شراء مسكن، مما يجعل الإيجار خياراً أقل عبءاً من الناحية الاقتصادية. علاوة على ذلك، على المدى القصير، يميل الأفراد الذين يقدرون وظائفهم إلى تأجيل قراراتهم المتعلقة بملكية المساكن بسبب عدم اليقين المالي. تتوافق هذه العلاقة الديناميكية مع نموذج التكيف الجزئي، حيث تكون أثار البطالة متراكمة على مر الزمن، ويظهر تأثيرها بشكل أوضح في الأمد البعيد مقارنةً بالأمد القريب.
- وتبيّن من التحليل أن الحرب ضد تنظيم داعش ذات أثر قوي على معدلات المستأجرين، تأثيرها في معدلات المستأجرين عال، لأنها أجرت النزوح القسري وتدمير مساكن العديد من الأفراد على الاعتماد على مساكن مؤقتة بعد أن فقوا مساكنهم أو أصبحوا غير آمنين، ما زاد الطلب على الإيجار. أما في الأجل الطويل يزداد هذا التأثير في عدد المستأجرين، لأن التأثير يتزايد على المدى الطويل نتيجة العواقب المختلفة التي تؤدي إلى تأخير مهمة إعادة الإعمار، مما يمنع الكثيرين من العودة إلى مساكنهم.

ثانياً: الاقتراحات

اقتراح البحث مالي:

- اقتراح هذا البحث أن تقوم الحكومة بتشجيع الاستثمار في القطاع السكاني من خلال تقديم حوافز ضريبية للمستثمرين في هذا المجال، وتيسير إجراءات الترخيص وتوفير القروض الميسرة، بالمقابل فرض بعض الشروط على المستثمر السكاني في إنتاج السكن بما يتلاءم مع الظروف الاقتصادية والقدرة لنوعي الدخل المحدود هذا تؤدي إلى زيادة المروض من المساكن وتقليل عدد المستأجرين لمدة طويلة.
- ضرورة إنشاء مدن جديدة في أطراف المدن القيمة، وتوزيع الأراضي فيها، ومنح سلف عقارية للمستأجرين بأقساط طويلة الأمد. ضرورة تحسين سياسة التمويل العقاري، يجب تطوير نظام مرن للتمويل العقاري لتمكن الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط من امتلاك مساكنها من خلال الحصول على قروض طويلة الأجل بأسعار فائدة منخفضة، مما يقلل من الضغط على سوق الإيجار ويزيد من الاستقرار السكاني.
- ضرورة محاولة زيادة دخل الفرد والحد من البطالة، وبالتالي، فإن زيادة فرص العمل وارتفاع نصيب الفرد من الدخل يؤديان إلى زيادة الادخار الشخصي. وهذا يمكن المستأجرين أو الأسر الجديدة من شراء مسكن خاص بهم والتخلص من الإيجار، حتى وإن تطلب الأمر مدة زمنية طويلة لتحقيق ذلك.
- ضرورة وضع تخطيط حضري شامل، تتطلب مواجهة النمو السكاني تخطيطاً حضرياً شاملًا يركز على التوسيع الحضري، وبناء مشاريع سكنية جديدة، وتحسين كفاءة البنية التحتية، وتوزيع الأراضي على الأسر الفقيرة في المدن الجديدة الواقعة على أطراف

المدن القديمة. يؤدي ذلك إلى تقليل الضغط على سوق الإيجار وزيادة فرص تملك المساكن.
5: إعادة إعمار المناطق المتضررة وتعزيز العودة: يجب أن تساهم مهمة إعادة التعمير السريعة في المناطق المتأثرة بالصراع ضد تنظيم داعش، بالإضافة إلى دعم الحكومة الاتحادية من قبل حكومة إقليم كوردستان، في تقديم المساعدة الحكومية للعائدين. هذا سيساعد في تقليل عدد المستأجرين في إقليم كوردستان. من خلال هذه السياسة، يتم تحفيز النازحين للعودة إلى مناطقهم الأصلية، ما يسهم في عودة التوازن في سوق السكن على المدى الطويل.

المصادر و المراجع العربية:

الأطارات الدكتوراه و رسائل الماجستير

- التميمي، سعدية هلال حسن. (2015). تحليل المؤشرات البيئية الاستثمارية ودورها في تفسير النمو الاقتصادي في دول مختارة مع إشارة خاصة للعراق، أطروحة دكتوراه، قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة كربلا، العراق.
- رروف، سازان أمير.. (2022). واقع القطاع السياحي وقياس أثره على النمو الاقتصادي في العراق للمنة (1980-2020) مع إشارة إلى إقليم كوردستان العراق، أطروحة دكتوراه، قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة السليمانية.
- بزوح، يونس. (2011). دور الاستثمار الأجنبي المباشر في التأثير على الميزة التنافسية داخل القطاع: دراسة حالة قطاع الهاتف النقال (جازي، نجمة، موبيليس)، رسالة الماجستير، قسم العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسويق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- عبدالعزيز، رزكار عبدالكريم عبدالعزيز. (2007). تحليل سوق الإسكان في مدينة السليمانية الكبرى خلال الفترة (1996-2006)، رسالة الماجستير، قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة السليمانية، العراق.
- حمرة وأروى، يحيى حمرة و معيزي هبة أروى. (2022). الحق في السكن، رسالة الماجستير، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة.
- نوار، خالد أمين صبري نوار. (2009). آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، الأردن

المصادر المجلات العلمية

- الباز، هبة. (2022). النظرية النقدية الحديثة: رؤية تحليلية، المجلة المصرية للتنمية والتخطيط، المجلد (30)، العدد (3).
- بن حرز الله، مراد. (2020). أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها، مجلة العلوم الإنسانية، المركز الجامعي علي كافي، المجلد (9)، العدد (6).
- الجياشي، يحيى عبدالحسين. (2019). واقع مشاريع الإسكان الحضري الاستثمارية في مدينة السماوة ودورها في معالجة مشكلة السكن، مجلة مداد الأداب، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة المثنى، العدد الخاص بالمؤتمرات للعام الدراسي 2018-2019.
- حامد و عبدالجليل. (2011). الاستثمار في القطاع السكني و تمويله، مجلة المخطط والتنمية، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا في جامعة بغداد، العدد (24).
- حسين، آية أحمد حسين. (2023). أزمة السكن والمشاريع السكنية في العراق بعد عام 2003، المجلة العراقية للعلوم الاقتصادية، العدد (79)، بغداد، العراق، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة المستنصرية.
- حسين، أميد محمد. (2022). مشكلة السكن ودور القطاع الخاص في معالجتها، گوچاری کوردستانی بو لیکولینهوهی ستراتیجی، مؤسسة كورستان للدراسات الإستراتيجية والبحوث العلمية، العدد (7).
- القيسي و آخرون، ظبيه فاروق إبراهيم والسعدي، جمال باقر مطلك والكتاني، كامل كاظم بشير. (2014). تمكين المجتمع المحلي في العراق لتوفير الإسكان الميسر مجلة المخطط والتنمية، العدد (29). بغداد، العراق: مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد.
- الحديثي، عبداللطيف إبراهيم. (2014). العوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان السعودي، المجلة العلمية لقطاع كليات التجارة، العدد (11)، جامعة الأزهر.
- السقا و آخرون، السقا هبة و لميس حربلي و حلا ملendi. (2018). دراسة تحليلية في نظريات التخطيط الإقليمي، مجلة جامعة أم القرى للهندسة والمعمارية، المجلد (9)، العدد (1).

10. المؤمن عبد الكريم.(2013). برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد (4)، العدد (1) كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
11. المحمدي والحياني، مهند خليفة عبيد المحمدي و محمد خيري مرزوك الحياني.(2021). أثر محددات الاستثمار في الاقتصاد العراقي للمرة <2004-2018> دراسة قياسية، مجلة اقتصاديات الأعمال، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة الفلوجة، العدد(1).
12. محمود و منزلجي، يوسف عبدالعزيز محمود و شادي منزلجي.(2017). الآثار الاقتصادية للاستثمار الحكومي في قطاع الإسكان في سوريا خلال الفترة 1990-2010، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد(40)، العدد (2).
13. ياس، بشري عبدالرحمن.(2014). دور قوانين الاستثمار في الإنتاج السكني، منطقة الدراسة محافظة السليمانية، مجلة المخطط والتنمية، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا في جامعة بغداد، العدد(29).
14. عط الله، محمد عبدالقادر.(2024). دراسة اقتصادية لمحددات الاستثمار الأجنبي المباشر في مصر ودوره في تنمية القطاع الزراعي، المجلة المصرية للاقتصاد الزراعي، مجلد (34) العدد (1).
15. فتحة و سفيان.(2014). المقارنة النظرية للاستثمار الأجنبي المباشر، مجلة الاقتصاد والإحصاء التطبيقي، المدرسة الوطنية العليا للإحصاء والاقتصاد التطبيقي — (ENSSEA) (الجزائر، المجلد (11)، العدد(1).

المصادر الكتب العربية

1. أحمد، رضا.. (1960). مجمع متن اللغة (المجلد 1). بيروت، لبنان، دار المكتبة الحياة.
2. أحمد صبور..(1959) المعرفة والسلطة في المجتمع العربي(المجلد3). بيروت، لبنان، مركز دراسات الوحدة العربية.
3. الإبراهيمي، باسم عبد الهادي حسن.(2020). السياسات الاقتصادية في العراق: تحديات وفرص. عمان، الأردن، مؤسسة فريدريش إيربرت.
4. الشيخ درة، إسماعيل إبراهيم.(1990). اقتصاديات الإسكان. الكويت، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، سلسلة عالم المعرفة.
5. قاسم، أحمد فتحي عبد المجيد.(2022). القراءة التنافسية للأعمال والازدهار الاقتصادي المستدام في البلدان العربية. الدوحة، قطر، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.
6. لبدة، محمد ندا ندا لبدة.(2003). الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية: دراسة فقهية اقتصادية مقارنة (الطبعة الأولى). الإسكندرية، مصر: مكتبة الوفاء القانونية.

التقارير والبيانات

التقارير

- إسماعيل و حسن، محمد إسماعيل و جمال قاسم حسن. (2017). محددات الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول العربية. تقرير صندوق النقد الدولي.
- تقرير المجلس القومي للسكان.(2020). حجم الأسرة وعلاقتها بفرص الإصابة بالفقر. وزارة الصحة المصرية.

البيانات

- جمعية الدفاع عن حقوق المستأجرين في إقليم كورستان.
- هيئة الاستثمار في إقليم كورستان.

المصادر الإنجليزية

- 1- Jorgensen, N. O. (1972). *Housing policy guidelines for African countries*.
- 2- Kohlscheen, E. Mehrotra, A. N, & Mihaljek, D. (2020). Residential investment and economic activity: evidence from the past five decades. *International Journal of Central Banking*, 16,6.
- 3- Lucchetti, R., & Valentini, F. (2021). *Kernel-based time-Varying IV estimation: handle with care*. *Empirical Economics*, 65(6), 3001-3026.
- 4- Stock, J. H., & Watson, M. W. (2020). *Introduction to Econometrics* (4th ed., Global Edition). Harlow, England: Pearson Education Limited. ISBN: 978-1-292-26445-6.
- 5- Zeileis, A., & Hothorn, T. (2002). Diagnostic checking in regression relationships.
- 6- Santetti, M., Nikiforos, M., & Von Arnim, R. (2022). Growth, cycles, and residential investment. *Structural Change and Economic Dynamics*, 69, 313-327.

المصادر الأجنبية (التركية)

- 1- Badur, E. (2016). *Konut ve çatılı işyeri kiralarda kullanımı kiracıya bırakılan eşya*. *TAAD*, 7(27).