

قياس و تحليل لتأثير الإستثمار السكني في أعداد المستأجرين في إقليم كردستان

بابان علي عبدالله¹، يونس علي أحمد²^{1,2} قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة السليمانية، السليمانية، العراقEmail: baban.abdullah@univsul.edu.iq¹, uns.ahmad@univsul.edu.iq²

الملخص:

يعد الاستثمار في السكن أحد دعامات الاقتصاد الحديث، حيث يولي اهتمامًا خاصًا لتعزيز الأعمال السكنية من أجل تلبية المتطلبات المتزايدة على السكن وتحقيق عوائد مالية سريعة ومضمونة، والمستأجرون في المقابل هم المحرك الرئيس للعوائد الاقتصادية في هذا القطاع وكذلك الدافع الرئيس للاستثمار في القطاع السكني. يهدف هذا البحث إلى تحليل واقع الاستثمار السكني ومعدلات المستأجرين والعلاقة بينهما، ويحاول تفسير كيف يؤثر الاستثمار السكني في تقليل معدلات المستأجرين في إقليم كردستان. استند البحث إلى الأسلوب الوصفي والأسلوب القياسي، من خلال استخدام نموذج **ARDL** ببعديه الزمنيين القصير والطويل الأجل للمتغيرات موضوع البحث (الاستثمار السكني، معدلات المستأجرين، دخل الفرد، تكوين الأسرة، عدد السكان والبطالة) خلال المدة (2006-2024) و ادخال المتغير الصوري المتمثل في الحرب ضد تنظيم داعش. توصل هذا البحث الى عدة استنتاجات منها انه إذا ارتفع الإستثمار السكني بنسبة (1%) أدى ذلك الى انخفاض معدلات المستأجرين في الأمد القريب و الأمد البعيد بنسبة (0.0115%) و (0.0257%) بالتتابع، وهذا يعكس العلاقة العكسية بين الإستثمار السكني و عدد المستأجرين و تتوافق مع النظرية الاقتصادية والأبحاث المنقضية، وفي الوقت نفسه يتبين أن تأثير الاستثمار السكني في تقليل عدد المستأجرين لا يرقى إلى المستوى المطلوب إلا أنه يتوافق مع واقع إقليم كردستان، مع أن كل المتغيرات المستقلة الأخرى ذات تأثير معنوي لكن بمستويات مختلفة. توصل البحث الى عدة مقترحات منها ضرورة تنظيم ودعم الاستثمار السكني لكي يساهم مساهمة اكبر في تقليل عدد المستأجرين من خلال انشاء وتشبيد الوحدات السكنية في إطار القدرة الشرائية وكذلك ضرورة توزيع الأراضي ومنح سلف عقارية للمستأجرين بأقساط طويلة الأمد.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار السكني، أعداد المستأجرين، إقليم كردستان – نموذج ARDL.

پوخته:

و مەبەر هێنانی خانوبەرە بەکێکە لە پایە بنەرەتییهکانی ئابووری سەر دەم، بەو پێیە گرنگی بە پەرەپێدانی خانووبەرە نیشتهجێبوون دەدات بۆ پرکردنەوهی پەرسەندنی خواست لە سەر خانووبەرە و بەدهستەپێدانی داھاتی دارایی خێرا و مسوگەر، لە بەرامبەریشدا، کرێچییەکان بزۆنەرە سەرەکی داھاتی ئابوورین لەم کەرتەدا و پالەنری سەرەکی بۆ و مەبەر هێنان لە کەرتی خانوبەرەدا. ئەم توێژینەوهیە هەولەدات بۆ شیکردنەوهی کەتواری و مەبەر هێنانی نیشتهجێبوون و رێژە کرێنشین و پەيوەندی نیوانیان لە هەریەم کوردستاندا، هەروەها هەولەدات روونی بکاتەوه کە و مەبەر هێنانی نیشتهجێبوون چۆن کاریگەری لەسەر کەمکردنەوهی رێژە کرێچیتی لە هەریەم کوردستاندا هەیە. ئەم توێژینەوهیە پستی بە شیکاری وەسفیی و پیوانەیی بەستووه، لە میانەیی بەکارهێنانی مۆدێلی **ARDL** موه بە هەردو بەشی ماوه کورت و ماوه درێژییهوه بۆ گۆراوەکانی بابەتی توێژینەوهی (و مەبەر هێنانی نیشتهجێبوون، ژمارە کرێچی، داھاتی تاکەکەس، پێکھێنانی خێزان، دانیشتوان و بیکاری) لە ماوهی (2006-2024) دا. ئەم توێژینەوهیە گەشتە چەند دەرهنجامێک لەوانە: ئەگەر و مەبەر هێنانی نیشتهجێبوون بەرێژە (1%) زیاد بکات، ئەوه دەبێتە هۆی کەمبوونەوهی رێژە کرێنشینان لە کورتخایەن و درێژخایەندا بە رێژە (0.0115%) و (0.0257%) بە شێوەیەکی بەرودوا ئەمەش پەيوەندی پێچەوانەیی نیوان و مەبەر هێنانی نیشتهجێبوون و ژمارە کرێنشینەکان دەردەخات و لەگەڵ واقعی تیۆری ئابووری و توێژینەوهی پێشودا یەکدەگرێتەوه لەهەمان کاتدا دەردەخات کە کاریگەری و مەبەر هێنانی خانوبەرە لە کەمکردنەوهی ژمارە کرێنشیناندا لە ئاستی داواکراودا نییه بەلام یەکدەگرێتەوه لە گەڵ کەتواری هەریەم کوردستاندا، و هەروەها دەردەخات کە هەموو گۆراوه سەر بەخۆکانی تریش مەعەوهی و کاریگەرن بەلام بە ئاستی جیاواز. توێژینەوهی چەند پێشنیارێکی کردووه لەوانە پێویستی رێکخستن و پالێشتیکردنی و مەبەر هێنانی نیشتهجێبوون بۆ ئەوهی بە ئاستێکی بەرز بەشاربێت لە

که مکرده‌ی ژماره‌ی کرنشینان له‌ریگه‌ی دروستکردنی یه‌که‌ی نیسته‌جیبوون له چوارچیوه‌ی توانای کرینی زورینه‌ی هاوولت‌ایندا، هه‌روه‌ها پنبووستی دابه‌شکردنی زه‌وی و پیدانی پنبینه‌ی خانووبه‌ره به کرینشینان به قیستی درێژ‌خایه‌ن.

کليلة وشه: ومبهرهينانی نيشته جييون، ژماره ي کرينشيني، ههريمي کوردستان، مۆديلي 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:

للإستثمارات 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 كردستان 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 و المهاجرين 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 كردستان، على الرغم من الأهمية الكبيرة للدور الذي يلعبه الاستثمار في القطاع السكني في تقديم الوحدات السكنية وتخفيف الضغط على المعروض السكني، ومع ذلك، لا يزال تأثير الاستثمار السكني في تقليل مشكلة المستأجرين غير فعال. خصوصاً مع التوسع الحضري السريع، وزيادة عدد السكان، وارتفاع معدلات النازحين والمهاجرين. كما أن زيادة معدل الزواج وتكوين الأسرة يعقد المشكلة، إن زيادة عدد المستأجرين في إقليم كردستان 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 حقيقية وذات تداعيات أعمق، و معالجة أصعب.

أهمية البحث

تعد دراسة تأثير الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين في إقليم كردستان ذات أهمية كبيرة. إذ توفر رؤى قيمة لمساعدة صانعي السياسات على تطوير إستراتيجيات فعالة لتقليل معدلات الإيجارات وتعزيز جودة حياة المستأجرين و الوصول 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 لأولويات واحتياجات. يتفرد البحث الحالي عن الدراسات السابقة بتطبيق نموذج قياسي يشمل متغيرات اقتصادية واجتماعية، ويعتمد على سلاسل 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 و المستأجرين في إقليم كردستان 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) وكذلك إدخال المتغير الصوري (الحرب ضد تنظيم داعش) ليصبح إيجاد العلاقة والأثر بين الاستثمار السكني ومعدلات المستأجرين أقرب إلى الواقع.

فرضية البحث

يمكن صياغة الفرضيات الأساس كما يأتي:

فرضية العدم (H0): الاستثمار السكني في إقليم كردستان لم يساهم في تقليل معدلات المستأجرين.
الفرضية البديلة (H1): الاستثمار السكني في إقليم كردستان يساهم في تقليل معدلات المستأجرين.

أسلوب البحث و طريقته

تتأسس منهجية البحث على أسلوب تحليلي وصفي و استخدام أدوات وأساليب قياسية متقدمة مثل نموذج (ARDL) بالتقديرين القصير و الطويل الأجل استناداً إلى البيانات المستخدمة خلال المدة المحددة (2006-2024) وبلاستناد إلى برنامج (E-views 12).

إطار البحث و هيكله

لتحقيق مقاصد البحث، تم تقسيمه على مبحثين رئيسيين، يستعرض المبحث الأول (الإطار التصوري النظري للاستثمار في القطاع السكني وعلاقة المستأجرين به) في حين خصص المبحث الثاني (للقياس والتحليل لواقع وأثر الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين في إقليم كردستان). و أخيراً 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 لإستقطاب وتوجيه 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 الدخل 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، وعدم 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 حقيقية في إقليم كردستان تواجه شريحة ذوي الدخل المنخفض، وإن المحاولات السابقة لإيجاد حل لمشكلة السكن لم تكن سوى تدابير مؤقتة، وليست حلولاً جذرية. كما أن التجارب السابقة لحل مشكلة السكن في إقليم كردستان 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 الأساس التي توجه الاستثمارات في مجال السكن، لرصد التغيرات التي يمر بها السكان ذوو الدخل المحدود، و تحفيز زيادة الاستثمارات في مجال السكن. مع الأخذ في الحسبان المسؤولية تجاه المجتمع، بما يعود بالنفع على الأفراد ذوي 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 السكني ومساهمة في تحسين حجم الإنتاج السكني، وتوضيح أهمية الأنظمة القانونية والتشريعية في مجال الاستثمارات السكنية في جذب المستثمرين و تعزيز ثقتهم بالعمل في مجال الاستثمار السكني. استندت هذه الدراسة إلى المنهج الوصفي. لقد استنتجت الدراسة أنه على الرغم من المبالغ المستثمرة للقطاع السكني في أعلى مستوى مقارنة بالقطاعات الأخرى، إلا أنه لايزال هناك عجز سكني كبير. اقترحت هذه الدراسة ضرورة تنوع أنواع الاستثمار السكني حسب الطبقات وبالأخص الأخذ في الحسبان ذوي دخول المحدودة، و توجيه الاستثمار إلى النمط العمودي للتخفيف من الضغط على الأرض.

4: دراسة (محمود و منزلجي، 2017). هدفت هذه الدراسة إلى تحديد الأثر الاقتصادي للاستثمار الحكومي في القطاع السكني في سوريا. الطريقة المعتمدة 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 السكني 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 السكني في المدينة، إلا أن نسبة الإنجاز الحقيقية 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 الهيئات الحكومية المعنية والهيئة والجهات الاستثمارية، وذلك لتحقيق نسب إنجاز أعلى في المشاريع السكنية، حيث تُعد هذه المشاريع من الأدوات الأساس 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 السكني في هذا السياق. استندت هذه الدراسة إلى المنهج التحليلي و الوصفي، تم استخدام أدوات إحصائية معتمدة على البيانات الثانوية، بالإضافة إلى توزيع استمارة الاستبانة. استنتجت الدراسة أنه بين عامي 2009 و 2018، انخفض الاستثمار السكني 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 السكني الريفي للاستفادة من تخفيض النفقات وجذب السكان من المدن المزدهرة.

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

المبحث الأول: الإطار النظري و المفهوم للاستثمار السكني و المستأجرين والعلاقة بينهما

يختص هذا المبحث بعرض بعض المفاهيم و الفقرات المرتبطة بالاستثمار السكني و المستأجرين، إذ من الممكن تناول هذا المبحث 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 الأساس، بالإضافة إلى الخدمات المرتبطة بها، إذ إنه من أهم و أفضل أنواع الاستثمارات الطويلة الأجل، لأنه 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 يُترك نظام التمويل السكني لتنفيذ المشاريع السكنية من خلال مجموعة من البنوك التجارية المتنوعة، وشركات التأمين، أو المستثمرين الأفراد. (حسين، 2023: 321-322).

وهناك تعريفات 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 (معروف 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) لوحدة الإسكان، و نفقات على المساكن المصنعة و لجان السماسرة و تكاليف نقل الملكية الأخرى عند بيع العقارات السكنية (Santetti, et al, 2022: 9).

الاستثمار السكني: هو توظيف الأموال في ممتلك، سواء كان أرضاً، أم مبنى، بغرض رفع سعره في المستقبل، أو استغلال في الحصول على قيمة مادية عند رهنه أو تأجيرها أو التي تولد الدخل عن طريق الإيجار أو إعادة البيع (لبدة، 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 والمبالغ 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: الدعومات المالية والتمويلية: تسهم الدعومات الاستثمارية التي تقدمها الحكومات والجهات المختصة في تشجيع وجذب الاستثمارات. ومن بين هذه الدعومات، تبرز الدعومات 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 الأساس 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 ويؤدي إلى زيادة الاستثمارات السكنية. (إسماعيل وحسن، 2017: 20-21) يعد إنشاء الهيكل الاقتصادي الملائم عاملاً حيوياً في تقليل تكاليف المستثمرين، ما يحفزهم على زيادة استثماراتهم في القطاع السكني. (باداوي وآخرون، 2014: 152). إن حالة واقع البنى التحتية تؤثر تأثيراً 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 يتيح 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 الأساس التي تؤثر في توجيهها. ولجعل هذا الإطار جذاباً للاستثمار السكني، يجب أن يتضمن قانوناً موحداً للاستثمار يكون واضحاً، متسقاً، وشفافاً. (فتيحة 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 وآخرون، 2014: 151).

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

في ضوء ما سبق تشمل أسس 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 التشاؤم بشأن الطلب المستقبلي. بالإضافة إلى ذلك، فإن المردودية الحدية لرأس المال، التي ترتبط بالعائد المتوقع، تحفز على زيادة الاستثمار عندما ترتفع العوائد المتوقعة. تلعب الدعومات المالية والتمويلية التي تقدمها الدول دوراً مهماً في جذب المستثمرين، بالإضافة إلى سعة السوق والنمو السكاني اللذين يؤثران 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 والمستأجرين

يعد السكن من الاحتياجات الأساس 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 إيجارها من المشكلات الرئيسية إضافة إلى العوائل التي شغلت الحكومات والجهات المعنية.

وهناك تعريفات متعددة ومختلفة للسكن والمستأجرين، إلا أنه يمكن الإشارة إلى بعض منها على النحو الآتي:

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

السكن: السكن عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي وهو يصنع نموذج من الحياة الانسانية (أحمد، 1959: 5).

المستأجرون: يُعرّف 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).

المستأجرون: المستأجر قد يكون فرداً (شخصاً طبيعياً) أو كياناً قانونياً (شخصاً اعتبارياً) وتطبق 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 حرز الله، 2020: 233-236).
- 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 يعكس بدوره على معدلات المستأجرين. العوامل الإدارية والتنظيمية تشمل تسريع الإجراءات المرتبطة بإنشاء الوحدات السكنية، بالإضافة إلى تجنب التباطؤ في الإجراءات اللازمة 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 المسؤولة 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 (حمزة و أروى، 2022: 31). تعد السياسة السكنية وسيلة فعالة لتوجيه النشاط السكني من حيث العدد والجودة، ولتحقيق التوازن بين العرض والطلب على السكن. (القيسي و آخرون، 2014: 3).
- 5: **المناخ الاستثماري:** تؤدي صعوبة التصريح بتراخيص 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 الأساس اللازمة 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 سُتثمر 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 تحديث هذه النظرية على يد ديكسون (1934) ولوتش (1954) وبيري وجاريسون (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 الاستثمارات السكنية 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 والتكديس السكاني. حيث تتركز المشاريع

السكنية الكبيرة في المدن الكبرى، بينما تعتمد القرى والبلدات الصغيرة على أنماط السكن التقليدي والتوسع التدريجي. هذا يعني أن توزيع الاستثمارات في القطاع السكني يعتمد على معادلة توازن بين العرض والطلب، وذلك وفقاً للتركيبة السكانية في جميع المناطق. (السقا وآخرون، 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 يساهم في تنامي الطلب، خاصة على الوحدات السكنية، وبالتالي تلبية الاحتياجات السكنية وتقليل معدلات المستأجرين. (الباز، 2022: 15، 23، 25).

3: نظرية ريزينسكي: تؤكد نظرية ريزينسكي (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 يساهم في تقليل تكاليف الإنتاج للمستثمرين في القطاع السكني ونتيجة لذلك، ينخفض سعر الوحدات السكنية المعروضة، ما يزيد من الطلب عليها، وبالتالي يساعد في سد الفجوة السكنية ويقلل من معدلات المستأجرين. (قاسم، 2022: 55-56).

4: نظرية عدم كمال السوق، من بين رواد نظرية عدم كمال السوق نجد ريموند فيرنون وستيفن هيمر وكيند لبرغر. تعد هذه النظرية أداة تحليلية هامة لفهم ديناميكيات الاستثمار السكني وتأثيرها في عدد المستأجرين. وفقاً لهذه النظرية، يؤدي غياب المنافسة الكاملة إلى تركيز الاستثمار في عدد محدود من المطورين العقاريين، ما يمنحهم مزايا احتكارية مثل التحكم في الأسعار وتوجيه 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 والمشتريين بشأن جودة وقيمة العقارات قد يجبر المستأجرين على قبول شروط غير مواتية. علاوة على ذلك، تؤدي العوامل المالية مثل الضرائب وارتفاع أسعار الفائدة إلى زيادة تكلفة الاستثمار السكني، مما يساهم في ارتفاع الإيجارات وانخفاض فرص التملك. تُظهر هذه الظواهر كيف أن عيوب السوق تحد من خيارات المستأجرين وتعزز عدم المساواة في فرص السكن، ما يستدعي الحاجة إلى تدخل تنظيمي لتعزيز العدالة في السوق. (بزوح، 2011: 19)

المبحث الثاني: قياس وتحليل لواقع الاستثمار السكني والمستأجرين في إقليم كردستان 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 كردستان التي تدعم الاستثمار في قطاع السكن، لم يتم استغلال تلك المقومات بشكل فعال لحل مشكلة المستأجرين كما ينبغي في هذا المبحث، سيتم تفسير واقع الاستثمار 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 كالآتي:

أولاً: تحليل واقع الاستثمار والاستثمار السكني في إقليم كردستان

يعتبر الاستثمار الكلي والاستثمار السكني في إقليم كردستان 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، وبشكل فهم ديناميكيات هذا التوازن عاملاً حاسماً في تحديد سياسات وإستراتيجيات الاستثمار المستقبلية، وتوضيح هذه العلاقة بين الاستثمار الكلي والاستثمار السكني يبين من الجدول: (1)

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

السنوات	الاستثمار السكني (دولار)	الاستثمار الكلي (دولار)	نسبة التحويل السنوي (%)		نسبة الاستثمار في السكني في القطاع الكلي (%)
			الإستثمار الكلي	الاستثمار السكني	
2006	438000000	438307630	-	-	99.93
2007	403340693	590272552	-7.91	34.67	68.33
2008	413607140	754803742	2.55	27.87	54.80
2009	1759010328	2057583748	325.29	172.60	85.49
2010	546904367	2623885137	-68.91	27.52	20.84
2011	1561265309	2438477456	185.47	-7.07	64.03
2012	*0	388673227	100-	-84.06	0
2013	165350000	5786754191	0.00	1388.85	2.86
2014	101062800	139831904	-38.88	-97.58	72.27
2015	50844800	2785847163	-49.69	1892.28	1.83
2016	43718400	146365614	-14.02	-94.75	29.87
2017	*0	1240092749	100-	747.26	0
2018	482325606	809505014	0.00	-34.72	59.58
2019	91818000	235000286	-80.96	-70.97	39.07
2020	356136000	1343982308	287.87	471.91	26.50
2021	203869000	2438163616	-42.76	81.41	8.36
2022	638687107	1431534447	213.28	-41.29	44.62
2023	667137450	1425058034	4.45	-0.45	46.81
2024	1108709139	2368744037	66.19	66.22	46.81
المتوسط العام	475357165.2	1549625413	* في عامي 2012 و 2017، كان الاستثمار السكني مسجلاً بقيمة صفر، على الرغم من قناعة الباحثين بعدم منطقية ذلك، إذ من غير المعقول ألا 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 صفراً، ولم يتم تسجيل أي مشروع سكني استثماري خلالهما. وبما أن هذه الأرقام نُشرت رسمياً، فإننا لا نستطيع تعديلها أو تبريرها من الجانب القياسي.		
معدل النمو المركب*	%5.01	%9.29			

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

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

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

* تم إستخراج معدل النمو المركب

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 السكني

أ: بلغ المتوسط العام للاستثمار السكني (475357165.2) دولار، و بمعدل نمو مركب (5.01%).
ب: إن الاستثمار السكني اتسم بالتذبذب خلال مدة البحث ففي سنة (2009) سجل أعلى مستوى له (1,759,010,328) دولار بسبب كون إقليم كردستان آمناً نسبياً ومستقراً سياسياً مقارنةً بأجزاء أخرى من العراق، ما لفت انتباه المستثمرين المحليين والأجانب، وقد شجعت البيئة الآمنة لتطوير المنشآت الأساس ومشاريع السكن، هذا بالإضافة إلى استفادة إقليم كردستان من طفرة ثمن النفط العالمية و رفع إنتاج النفط، ما أسهم في زيادة الدخل الحكومي، وقد سمح هذا الدعم المالي للحكومة والشركات بالاستثمار بكثافة في مشاريع الإقامة والبنية الأساس، بينما في سنة (2016) سجل أدنى مستوى (43,718,400) دولار بسبب الظروف التي مر بها إقليم كردستان 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) بمقدار (5,786,754,191) دولار، على الرغم من أن إقليم كردستان 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 بمقدار (139,831,904) دولار السبب يعود إلى الوضع الاقتصادي والسياسي والأمني غير المستقر، أدى انخفاض أسعار النفط وتراجع الإيرادات العامة إلى عجز كبير في الميزانية، ما تسبب في قلق المستثمرين الذين بدؤوا يشعرون بالقلق على مستقبل الإقليم.

3: نسبة إسهام الاستثمار في القطاع السكني في الاستثمار الكلي

إن نسبة إسهام الاستثمار السكني في الاستثمار الكلي بلغت أعلى نسبة في سنة (2006) بمقدار أكثر (99.93%)، بسبب مجموعة من العوامل الاجتماعية والسياسية والاقتصادية. من الجانب الاقتصادي، توظيف رؤوس الأموال الداخلي نتيجة لإرتفاع الطلب السكني بعد سنوات من إهمال الهيكل الأساس المدمر. ومن الجانب السياسي، كان وضع إقليم كردستان مستقرًا نسبيًا بعد سقوط نظام البعث في عام 2003، حيث تمتع الإقليم بدرجة من الاستقلالية المالية، ما حفز سياسات دعم الاستثمار العقاري. ومن الجانب الاجتماعي، أدى النمو السكاني المتسارع وزيادة الهجرة الداخلية من أجزاء أخرى من العراق إلى الإقليم إلى إرتفاع الطلب على محل الإقامة. بينما بلغت أدنى نسبة الإسهام للاستثمار السكني في الاستثمار الكلي في سنة (2015) بمقدار (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 الأساس والمشاريع السكنية، أما سياسياً، فقد أدت التوترات بين حكومة إقليم كردستان 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 كردستان خلال المدة (2006- 2024)

السنوات	الاستثمار السكني (دولار)	عدد المستأجرين	نسبة التحول السنوي (%)	عدد المستأجرين
2006	438000000	*2963	-	-
2007	403340693	*2890	-7.91	-2.46
2008	413607140	*2133	2.55	-26.19
2009	1759010328	**10040	325.29	370.70
2010	546904367	**6324	-68.91	-37.01
2011	1561265309	7623	185.47	20.54
2012	0	7353	-100	-3.54
2013	165350000	10930	0.00	48.65
2014	101062800	8919	-38.88	-18.40
2015	50844800	6955	-49.69	-22.02
2016	43718400	10347	-14.02	48.77
2017	0	7621	-100	-26.35
2018	482325606	7918	0.00	3.90
2019	91818000	4798	-80.96	-39.40
2020	356136000	6196	287.87	29.14
2021	203869000	6214	-42.76	0.29
2022	638687107	6571	213.28	5.75
2023	667137450*	5689	4.45	-13.42
2024	1108709139	4408	66.19	-22.52
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 و غير الرسمية كما أن قدرة جمعية الدفاع عن حقوق المستأجرين محدودة على جمع بيانات شاملة ودقيقة بمواردها المحدودة و قد تؤثر في دقة الإحصاءات و استند الباحثان على هذه الإحصائية لغرض التحليل و التقدير. هذا بالإضافة إلى أن البيانات الخاصة بالأعوام 2006* و 2007* و 2008* تتعلق بالمستأجرين في محافظة السليمانية فقط، وذلك لأن فرع جمعية حماية حقوق المستأجرين لم يكن قد افتتح بعد في محافظتي أربيل ودهوك، ما جعل المستأجرين غير قادرين على تسجيل أسمائهم فيهما. أما بيانات عامي 2009** و 2010**، فهي تشمل المستأجرين في محافظتي 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 كردستان 2: جمعية الدفاع عن حقوق المستأجرين في كردستان

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

1: الاستثمار السكني

كما أشرنا سابقا بلغ المتوسط العام للاستثمار السكني (2.475357165) دولار، و بمعدل 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) مستأجرا، 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 تمكين 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 التوسع العمراني وتطوير البنية التحتية في مدن الإقليم إلى خلق بيئة معيشية جاذبة للاستثمار، و لكن في السنة (2013) سجل أعلى مستوى له حيث بلغ (10930) مستأجرا، هذه القفزة 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، و لا سيما التوترات الإقليمية المتزايدة، التي أثرت تأثيراً سلبياً في مناخ الاستثمار وإضعاف ثقة المستثمرين في قطاع السكن.

ثالثاً: تقدير النماذج القياسية لبيان تأثير الاستثمار السكني على معدلات المستأجرين في إقليم كردستان

تهدف هذا الفقرة إلى قياس و تحليل تأثير الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين، من أجل تحقيق ذلك إعتد البحث على مجموعة من الفحوصات الاقتصادية والإحصائية والنمذجة القياسية، و تم تقسيم المبحث على عدة فقرات أساس بالشكل الآتي:

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

$$Y_t = B_0 - B_1 X_{1t} + B_2 X_{2t} - B_3 X_{3t} + B_4 X_{4t} + B_5 X_{5t} + B_6 D + U_t \dots (1)$$

$$\Delta \ln Y_t = \alpha_0 + \sum_{i=1}^p \alpha_1 \Delta \ln Y_{t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_2 \Delta \ln X_{1t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_3 \Delta \ln X_{2t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_4 \Delta \ln X_{3t-i} + \Delta EC_{t-i} + U_t \dots (2)$$

حيث ان:

Y = عدد المستأجرين.

X_1 = الاستثمار السكني.

X_2 = الأسرة الجديدة/ الإنشطار

X_3 = الدخل الفردي.

X_4 = البطالة.

X_5 = عدد السكان.

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 و تحليلها

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

اختيار التوزيع الطبيعي		الوسيط	المتوسط	أعلى قيمة	أدنى قيمة	الاختبارات
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 السكني
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 جاركسي - بيررا فهي (0.8406) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، و استنادا إلى ذلك فإن متغير المستأجرين يتبع توزيعاً طبيعياً.

الإستثمار السكني: إن حجم الإستثمار السكني خلال مدة البحث محصور بين أدنى قيمة (43718400) دولار وأعلى قيمة (1759010328) دولار و يفارق (1715291928) دولار، و بمتوسط (0.5600) و وسيط بـ (0.4140)، و أما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاركسي - بيررا فهي (0.119127) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، و استنادا إلى ذلك فإن متغير الإستثمار السكني يتبع توزيعاً طبيعياً.

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

جاركى - بيرافهي (0.1068) وتزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، واستنادا إلى ذلك فإن متغير تكوين الأسرة أو الزواج يتبع توزيعا طبيعيا.

الدخل الفردي: إن مقدار أو حجم الدخل الفردي خلال مدة البحث محصور بين أدنى قيمة (2268037) مليون دينار و أعلى قيمة (6950864) مليون دينار، و بمتوسط (5301507) و وسيط قدر بـ (5353574)، و أما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاركى - بيرافهي (0.0621) و تزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، و استنادا إلى ذلك فإن متغير الدخل الفردي يتبع توزيعا طبيعيا.

البطالة: إن معدلات البطالة خلال مدة البحث محصور بين أدنى قيمة (6) و أعلى قيمة (14.0400)، و بمتوسط (10.6957) و وسيط قدر بـ (11.8000) و أما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاركى - بيرافهي (0.3613) و تزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، و استنادا إلى ذلك فإن متغير البطالة يتبع توزيعا طبيعيا.

عدد السكان: إن عدد السكان خلال مدة البحث محصور بين أدنى عدد (4035621) شخصا و أعلى عدد (6370668) شخصا، و بمتوسط (5496509) و وسيط قدر بـ (5614070)، و أما القيمة الاحتمالية لاختبار انحراف التوزيع باستخدام جاركى - بيرافهي (0.4554) و تزيد من القيمة الحرجة عند مستوى المعنوية (5%)، و استنادا إلى ذلك فإن متغير عدد السكان يتبع توزيعا طبيعيا.

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

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

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

Stationary								المتغيرات
ADF				PP				
(المستوى)		(الفرق الاول)		(المستوى)		(الفرق الاول)		
Prob.		Prob.		Prob.		Prob.		
التقاطع	الاتجاه	التقاطع	الاتجاه	التقاطع	الاتجاه	التقاطع	الاتجاه	
0.0553	0.053 2	0.0000	0.013 3	0.0415	0.007 2	0.0000	0.0001	عدد المستأجرين
0.1153	0.000 1	0.0001	0.000 6	0.0000	0.000 0	0.0000	0.0001	الاستثمار السكني
0.0192	0.006 9	0.0117	0.015 1	0.0000	0.010 5	0.0046	0.0154	الإنشطار- الأسر الجديدة
0.0173	0.060 4	0.0051	0.027 6	0.0196	0.060 4	0.0046	0.0262	الدخل الفردي
0.0199	0.022 1	0.0003	0.001 4	0.0421	0.032 5	0.0115	0.0001	البطالة
0.0371	0.978 5	0.0675	0.008 4	0.0238	0.986 3	0.0675	0.0084	عدد السكان

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

ظهر من الجدول (4) و من خلال كل من الإختبارات (ADF , PP) أن المتغيرات كافة تكون معنوية في الفرق الأول (First Difference) وعند مستوى الثقة الأحصائية (5%) لأن صحة الإحتمال (Prob.) أصغر من القيمة المحددة (0.05). أي أن السلاسل 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 النحو الآتي:

الجدول (5): نتائج التحليل والارتباط بين المتغيرات

المتغير 1	المتغير 2	معامل الارتباط
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.

يتبين 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 نتيجة الاختبار بلغت (0.54 -)، لأن زيادة الاستثمار السكني تؤدي إلى ارتفاع العرض في سوق العقارات السكنية وتقل من عدد المستأجرين.

2: إن الارتباط بين الإنشطار أو الأسر الجديدة و عدد المستأجرين علاقة طردية ومتوسطة إذ بلغت أكثر من (0.61)، إن ارتفاع الإنشطار 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 كوردستان رمزاً للاستقرار والمكانة الاجتماعية،

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

4: إن الارتباط بين معدلات البطالة و عدد المستأجرين علاقة طردية و ضعيفة جدا إذ بلغت أكثر من (0.05)، تشير العلاقة الضعيفة بين البطالة و عدد المستأجرين إلى أن البطالة تؤدي إلى انخفاض الدخل، ما 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 و حيازة 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 و 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 الأساس لإظهار درجة التكامل بين المتغيرات قيد الدراسة. و من الضروري على الأقل وجود ترابط متبادل واحد بين المتغيرات المفسرة والمتغير المفسر. حتى يسمح بإجراء تقدير النموذج. تظهر نتائج التكامل في الجدول (6).

الجدول (6) نتائج فحص التكامل المشترك بين المتغيرات

اختبار رتبة التكامل المشتركة غير المقيدة (Trace)			اختبار رتبة التكامل المشترك غير المقيدة (EIGEN القصوى)			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 السكني
0.0000	33.87687	89.21690	0.0000	69.81889	202.9622	الإنشطار / 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%)، 5% أو 10%)، و بهذا ترفض فرضية العدم التي تدل على عدم وجود علاقة إحصائية ذات دلالة بين المتغيرات داخل النموذج، لذا نوافق على الفرضية البديلة التي تشير إلى وجود علاقات تكاملية مقبولة اقتصاديا و إحصائيا و قياسيا.

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	(F) القيمة المقدرة	(prob) المستوى المعنوي
الاستثمار السكني تتجه نحو عدد المستأجرين	5.10894	0.0069
عدد المستأجرين تتجه نحو الاستثمار السكني	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 السكني	0.22129	0.8017
الاستثمار السكني تتجه نحو الدخل الفردي	4.77455	0.0094
معدلات البطالة تتجه نحو الاستثمار السكني	1.75507	0.1756
الاستثمار السكني 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 للمدة من 2006 إلى 2024، بواسطة برنامج E-views 12.

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

7: تقدير معلمات نموذج معدلات المستأجرين

أصبح من الواضح أن النقطة الأساس في كل البحوث التطبيقية هي العلاقة المتوقعة بين متغير معتمد و متغيرات 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									المتغير ت
AIC	S.S.R	S.E of regressio n	Prob. F Statisti c	F- Statisti c	Adjuste d R- Square d	R- square d	Prob	Coefficie nt	
- 5.653 8	0.000 5	0.0230	0.0000	65.013 7	0.997	0.999	0.000 0	0.5498	Lag
							0.000 0	-0.0567	الاستثما ر السكني
							0.000 0	0.7913	الأسر الجديدة
							0.000 0	-1.3392	الدخل الفردى
							0.000 0	0.0191	البطالة
							0.000 0	26.3344*	عدد السكان
							0.000 0	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 و مستويات مختلفة، ويمكن 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%) وهذه نسبة مقبولة وتتسق مع النظرية الاقتصادية و واقع كوردستان 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 الإنشطار: أثر الأسر الجديدة أو الإنشطار 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/الإنشطار و عدد المستأجرين و يتماشى مع النظرية الاقتصادية و واقع إقليم كردستان، الأسر الجديدة والإنشطار تؤديان إلى ارتفاع معدلات المستأجرين، فهذا 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%)، تعني 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 تنخفض قدرتهم للحصول على الدخل الكافي و يؤدي إلى تقليل الادخار 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 للزوح الداخلي خصوصاً في المناطق التي تسمى بالمثلث السني (الأنبار، ديالى، موصل).

ثانياً: تفسير إحصائي و قياسي للمعايير و المؤشرات:

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) وقيمة P (0.0000) أقل من القيمة الحرجة (P-Value = 0.05)، لذا نثبت الفرضية البديلة التي تفترض وجود العلاقة بين المتغيرات غير التابعة والمتغير التابع.

3: اختبارات موثوقية النموذج: أن قيمة كل من معيار أكايك (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 (1-CointEq) والنتائج 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		المتغير ت
Significance Level I (0) I (1)	F- Statisti c		Prob.	Coefficie n	Prob.	Coefficie n	Prob.	Coefficie n	
10%	1.75	2.87							
5%	2.04	3.24	0.0000	-0.0257			0.9103	-0.0115	الاستثمار السكني
2.5%	2.32	3.59	0.0000	1.3868			0.0140	0.7913	الإنشطار ر/ الأسر الجديدة
1%	2.66	4.05	0.0000	-4.7628			0.0137	-0.804	الدخل الفردى
			0.0000	0.0426	0.0083	-0.4501	0.9099	0.0191	البطالة
			0.0000	4.4348			0.0559	1.9963	عدد السكان
			0.0000	1.4744			0.0076	0.8331	حرب داعش

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

1: الاستثمار السكني: فيما يخص أثر الاستثمار السكني في معدلات المستأجرين على المدى القصير، تؤدي زيادة بنسبة 1% في الاستثمار السكني إلى انخفاض معدلات المستأجرين بمقدار (0.0115%)، لأن تأثير الاستثمارات السكنية عادةً يظهر في الأمد البعيد و لا يظهر في الأمد القريب، لكن في المدى الطويل، يكون هذا التأثير أكثر، حيث ينخفض معدل الإيجارات بنسبة (0.0257%). لأن تأثيرات الاستثمار السكني 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 – الإنشطار: فيما يخص الأسر الجديدة - الإنشطار 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، ومحدودية 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 و يبقى الادخار ويزداد بمرور الزمن ولم يتحول هذا الادخار إلى الاكتناز، 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 الديناميكية مع نموذج التكيف الجزئي، حيث تكون آثار البطالة تراكمية مع مرور الوقت ويكون تأثيرها أكثر وضوحاً على الأمد 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 المتصاعد على المساكن الفورية، خاصة بين الشباب والقادمين الجدد، الذين لا يملكون الإمكانات 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 اللامقطع والضغط المتراكمة على المعروض من المساكن إلى زيادة عدد المستأجرين نتيجة للتأخر في تملك المساكن ويستغرق التوسع 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 أجبر 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 للتبعات الاقتصادية الضارة التي تعرقل سير عملية إعادة الإعمار، وعدم قدرة الكثيرين على العودة إلى مساكنهم، تعكس هذه العلاقة الأثر التراكمي للحرب على الاقتصاد وسوق العقارات. ومع استمرار آثار النزاع وعدم تعافي الميزان السكاني بسرعة، ستستمر 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 (1-CointEq) فإن معامل تصحيح الانحرافات يعبر عن معدل العودة إلى التوازن الذي يبدأ من الأمد القريب إلى الأمد البعيد، و يجب أن يكون سالبا و معنويا ليؤكد التكامل الطويلة الأجل بين المتغيرات المدروسة، إذ يلاحظ من الجدول أن قيمة معامل تصحيح الانحرافات البالغة (-0.4501) سالبة معنوية عند مستوى (5%)، و هذا يعني أن مقدار العجز يقدر بـ (0.5499).

8: فحص المشكلات القياسية (The Diagnostic Checking)

هنالك 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

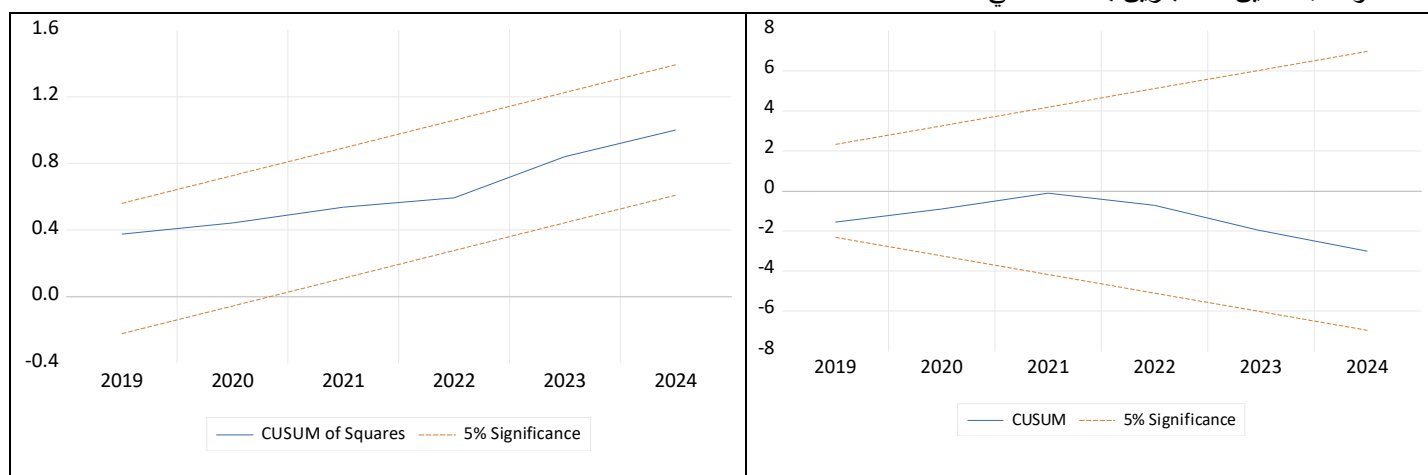
The Diagnostic Checking				
عدم التوزيع الطبيعي Non- Normal Distribution Jarque-Bera test	سوء التشخيص Ramsey RESET Test	عدم تجانس التباين Heteroscedasticity ARCH	التعدد الخطي Multicollinearity Inflation Variance Factor	الارتباط الذاتي Autocorrelation Breusch – Godfrey
0.7865	0.8444	0.8536	7.2506	0.4719

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

يتبين من الجدول (10) بعد الاختبارات لفحص المشاكل القياسية للنموذج المقدر، عدم وجود دليل على وجود أي مشكلات 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 الاعتماد على كل من الاختبارات (CUSUM, CUSUM of squares)، ونتائجه هذين الاختبارين بالشكل الآتي:



الشكل (1) يبين ثبات تقديرات المعلمات و النموذج.

المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على البيانات المتاحة خلال الفترة من 2006 إلى 2024، باستخدام برنامج E-views12.

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

الاستنتاجات و المقترحات

أولاً: الإستنتاجات

البحث يستنتج ما يأتي

- 1: أظهر البحث وجود علاقة عكسية بين الاستثمار في القطاع السكني وعدد المستأجرين. وعادةً ما يتجلى تأثير الاستثمارات السكنية على الأمد البعيد بدلاً من الأمد القريب، نتيجة لتراكم النشاط الاستثماري بشكل مستمر. وبالتالي، فإن الاستثمار السكني يؤثر في معدلات المستأجرين، ما يتسبب إلى انخفاض هذه النسب على الأمد البعيد أكثر من الأمد القريب.
- 2: 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 المعروض من المساكن وارتفاع نسبة المستأجرين في الأمد البعيد.
- 3: 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.
- 4: أظهر التحليل أن زيادة الإنشطار 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.
- 5: يتبين 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، ما يجعل الإيجار خياراً أقل عبءاً من الناحية الاقتصادية. علاوة على ذلك، على المدى القصير، يميل الأفراد الذين يفقدون وظائفهم إلى تأجيل قراراتهم المتعلقة بملكية المساكن بسبب عدم اليقين المالي. تتوافق هذه العلاقة الديناميكية مع نموذج التكيف الجزئي، حيث تكون آثار البطالة متراكمة على مر الزمن، ويظهر تأثيرها بشكل أوضح في الأمد البعيد مقارنةً بالأمد القريب.
- 6: وتبين من التحليل أن الحرب ضد تنظيم داعش ذات أثر قوي على معدلات المستأجرين، تأثيرها في معدلات المستأجرين عال، لأنه أجبر النزوح القسري وتدمير مساكن العديد من الأفراد على الاعتماد على مساكن مؤقتة بعد أن فقدوا 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، ما يمنع الكثيرين من العودة إلى مساكنهم.

ثانياً: الاقتراحات

اقترح البحث مايلي:

- 1: اقترح هذا البحث أن تقوم الحكومة بتشجيع الاستثمار في القطاع السكني من خلال تقديم حوافز ضريبية للمستثمرين في هذا المجال، وتسهيل إجراءات الترخيص وتوفير القروض الميسرة، بالمقابل فرض بعض الشروط على المستثمر السكني في إنتاج السكن بما يتلاءم مع الظروف الاقتصادية والقدرة لذوي الدخل المحدود هذا يؤدي إلى زيادة المعروض من المساكن وتقليل عدد المستأجرين لمدة طويلة.
- 2: ضرورة إنشاء مدن جديدة في أطراف المدن القديمة، وتوزيع الأراضي فيها، ومنح سلف عقارية للمستأجرين بأقساط طويلة الأمد. ضرورة تحسين سياسة التمويل العقاري، يجب تطوير نظام مرن للتمويل العقاري لتمكين الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط من امتلاك مساكنها من خلال الحصول على قروض طويلة الأجل بأسعار فائدة منخفضة، ما يقلل من الضغط على سوق الإيجار ويزيد من الاستقرار السكني.
- 3: ضرورة محاولة زيادة دخل الفرد و الحد 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.
- 4: ضرورة وضع تخطيط حضري شامل، تتطلب مواجهة النمو السكاني تخطيطاً حضرياً شاملاً يركز على التوسع 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 تسهم مهمة إعادة التعمير السريعة في المناطق المتأثرة بالصراع ضد تنظيم داعش، بالإضافة إلى دعم الحكومة الاتحادية من قبل حكومة إقليم كردستان، في تقديم المساعدة الحكومية للعائدين. هذا سيساعد في تقليل عدد المستأجرين في إقليم كردستان. من خلال هذه السياسة، يتم تحفيز النازحين للعودة إلى مناطقهم الأصلية، ما يساهم في عودة التوازن في سوق السكن على المدى الطويل.

المصادر و المراجع العربية:

الأطاريح الدكتوراه و رسائل الماجستير

1. التميمي، سعدية هلال حسن. (2015). تحليل المؤشرات البيئية الاستثمارية و دورها في تفسير النمو الاقتصادي في دول مختارة مع إشارة خاصة للعراق، أطروحة دكتوراه، قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والإقتصاد / جامعة كربلا، العراق.
2. رؤوف، سazan أمير.. (2022) واقع القطاع السياحي وقياس أثره على النمو الاقتصادي في العراق للمدة (1980-2020) مع إشارة إلى إقليم كردستان العراق، أطروحة دكتوراه، قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والإقتصاد، جامعة السليمانية.
3. 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 التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
4. عبدالعزيز، زكار عبدالكريم عبدالعزيز. (2007). تحليل سوق الإسكان في مدينة السليمانية الكبرى خلال الفترة (1996-2006)، رسالة الماجستير، قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والإقتصاد، جامعة السليمانية، العراق.
5. حمزة و أروى , يحيى حمزة و معيزي هبة أروى. (2022). الحق في السكن، رسالة الماجستير، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة.
6. 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

1. الباز، هبة. (2022). النظرية النقدية الحديثة: رؤية تحليلية، المجلة المصرية للتنمية والتخطيط، المجلد (30)، العدد (3).
2. بن حزالله، مراد. (2020). أزمة السكن في الجزائر و طرق معالجتها، مجلة العلوم الإنسانية، المركز الجامعي علي كافي، المجلد (9)، العدد (6).
3. الجياشي، يحيى عبدالحسين. (2019). واقع مشاريع الإسكان الحضري الاستثمارية في مدينة السماوة و دورها في معالجة مشكلة السكن، مجلة مداد الآداب، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة المثنى، العدد الخاص بالمؤتمرات للعام الدراسي 2018-2019.
4. حامد و عبدالجليل. (2011). الاستثمار في القطاع السكني و تمويله، مجلة المخطط والتنمية، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا في جامعة بغداد، العدد (24).
5. حسين، آية أحمد حسين. (2023). أزمة السكن والمشاريع السكنية في العراق بعد عام 2003، المجلة العراقية للعلوم الاقتصادية، العدد (79)، بغداد، العراق، كلية الإدارة والإقتصاد، جامعة المستنصرية.
6. حسين، أميد محمد. (2022). مشكلة السكن و دور القطاع الخاص في معالجتها، غؤقاري كوردستاني بؤ ليكولنيموه ستراتيحي، مؤسسة كوردستان للدراسات الإستراتيجية والبحوث العلمية، العدد (7).
7. القيسي و آخرون، ظبية فاروق إبراهيم والسعدي، جمال باقر مطلق والكناني، 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.
8. الحديثي، عبداللطيف إبراهيم. (2014). العوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان السعودي، المجلة العلمية لقطاع كليات التجارة، العدد (11)، جامعة الأزهر.
9. السقا و آخرون، السقا هبة و لميس حربلي و حلا ملندي. (2018). دراسة تحليلية في نظريات التخطيط الإقليمي، مجلة جامعة أم القرى للهندسة والعمارة، المجلد (9)، العدد (1).

10. المؤمن عبد الكريم. (2013). برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد (4)، العدد (1) كلية العلوم الاقتصادية و التسيير والعلوم التجارية، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
11. المحمدي والحياي، مهند خليفة عبيد المحمدي و محمد خيرى مرزوك الحياي. (2021). أثر محددات الاستثمار في الاقتصاد العراقي للمدة <2004-2018> دراسة قياسية، مجلة اقتصاديات الأعمال، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة الفلوجة، العدد (1).
12. محمود و منزلجي، يوسف عبدالعزيز محمود و شادي منزلجي. (2017). الآثار الاقتصادية للاستثمار الحكومي في قطاع الإسكان في سورية خلال الفترة 1990-2010، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد (40)، العدد (2).
13. ياس، بشرى 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. عطاالله، 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. فتيحة 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) معجم متن اللغة (المجلد 1). بيروت، لبنان، دار المكتبة الحية.
2. أحمد صبور.. (1959) المعرفة والسلطة في المجتمع العربي (المجلد 3). بيروت، لبنان، مركز دراسات الوحدة العربية.
3. الإبراهيمي، باسم عبد الهادي حسن. (2020). السياسات الاقتصادية في العراق: تحديات وفرص. عمان، الأردن، مؤسسة فريديش إيبيرت.
4. الشيخ درة، إسماعيل إبراهيم. (1990). اقتصاديات الإسكان. الكويت، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، سلسلة عالم المعرفة.
5. قاسم، أحمد فتحي عبد المجيد. (2022). القدرة التنافسية للأعمال والازدهار الاقتصادي المستدام في البلدان العربية. الدوحة، قطر، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.
6. لبد، محمد ندا ندا لبد. (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 وعلاقته بفرص الإصابة بالفقر. وزارة الصحة المصرية.

البيانات

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



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 kiralarında kullanımı kiracıya bırakılan eşya*. *TAAD*, 7(27).

