

تحليل العلاقة بين جائحة كورونا و أسعار بيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة اربيل  
(دراسة تطبيقية للعام 2020)

**Analysis of the relationship between the Corona pandemic and the prices  
and rent of residential properties in Erbil (2020 applied study)**

أ.م. د. أيوب أنور حمد سماقةي

[ayub.smaqaey@su.edu.krd](mailto:ayub.smaqaey@su.edu.krd)

كلية الادارة والاقتصاد / جامعة صلاح الدين - أربيل

تاريخ استلام البحث 2021/3 / 17 تاريخ قبول النشر 2021/ 5 / 11 تاريخ النشر 2021/10 / 28

### المستخلص

تعد مشكلة ((nCOV-2019 coronavirus)) و الاغلاق التام و التباعد الاجتماعي أحد أهم المشاكل التي فرضت على الناس في مدينة أربيل، والتي بدأت تأخذ أبعاداً اقتصادية و اجتماعية خطيرة، و تؤثر على عملية صنع القرار في سوق العقارات. وعلى ضوء هذا يقوم البحث بتحليل اثر جائحة كورونا على اسعار بيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة اربيل، و نتيجة لذلك استهدف البحث تحليل و بيان تأثير جائحة كورونا على أسعار البيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة أربيل. ومن خلال نتائج البحث اثبتت وجود أثر واضح وسلبى لجائحة كورونا على العقارات السكنية في مدينة أربيل، وهذا يعني وجود علاقة عكسية بين جائحة كورونا و أسعار البيع و إيجار العقارات السكنية، وأخيراً أوصى البحث بمجموعة من التوصيات الهامة للتحكم و تقليل اثار جائحة كورونا على أسعار و إيجار العقارات السكنية في المستويين الجزئي و الكلي، ففي المستوى الجزئي Micro Level ، اختيار العمليات التي تؤدي الى زيادة معاملات بيع و شراء عقود استئجار العقارات السكنية، تقديم عروض مغرية للمستأجرين مثل توقيع عقود تصل مدتها الى (6) اشهر بدلاً من سنة واحدة، و إعفاء من قيم الإيجار لشهر او شهرين، و تقليل نسبة الدلالية. و في المستوى الكلي Macro Level تنبئ مجموعة من السياسات الاقتصادية التوسعية في شكل تقديم المنح و القروض العقارية، زيادة الانفاق الحكومي، التوسع في الإعفاءات الضريبية، تخفيض أسعار الفائدة، تخفيض الرسوم الادارية خاصة الرسوم العقارية، إتاحة السيولة المالية للشركات و الأفراد المتضررين بسبب انتشار فيروس كورونا الجديد، و صرف مبالغ نقدية لمساعدة المواطنين" أي اتباع السياسة المروحية المالية (Helicopter money) و كذلك التسهيلات الادارية في نقل الملكية و تسهيلها بطرق إلكترونية أكثر سلاسة و وضوح و شفافية من الطرق التقليدية القديمة التي باتت تشكل عائقاً أمام الجميع.

*الكلمات المفتاحية: جائحة كورونا ، بيع و شراء ، إيجار، العقارات السكنية ، مدينة أربيل*

## Abstract

The problem (nCOV-2019 coronavirus) and total closure and social spacing is one of the most important problems imposed on the people of Erbil city, which is beginning to take on serious economic and social dimensions, and affect the decision-making process in the real estate market. In light of this, the research analyzes the impact of the Corona pandemic on the sale prices and rental of residential properties in Erbil city, As a result, the research aimed to analyze and explain the impact of the Corona pandemic on the sale prices and rental of residential properties in Erbil. Through the results of the research proved the existence of a clear and negative impact of the Corona pandemic on residential real estate in Erbil city, and this means an inverse relationship between the Corona pandemic and the prices of sales and rental residential properties, and finally recommended a set of important recommendations to control and reduce the effects of the Corona pandemic on the prices and rent of residential properties at the partial and macro level, At the micro level level choose operations that increase the transactions of buying and selling residential rental contracts, offering attractive offers to tenants such as signing contracts of up to (6) months instead of one year, and exemption from rental values for one or two months. At the macro level, Macro Level adopts a range of expansionary economic policies in the form of grants and mortgages, increased government spending, expansion of tax exemptions, reduction of interest rates, reduction of administrative drawings, especially real estate drawings, To provide financial liquidity to companies and individuals affected by the spread of the new coronavirus, and to spend cash to help citizens, i.e. follow the policy of helicopter money, as well as administrative facilities in transferring ownership and facilitating it in electronic ways that are smoother, clear and transparent than the old traditional methods that have become an obstacle for all.

Keywords : Erbil City , Corona pandemic , residential real estate.

## المقدمة

سوف تكون لأزمة (nCOV-2019 coronavirus) تأثيرات على جوانب الحياة كافة، و منها العقارات، مع استمرار جائحة كورونا و الاغلاق التام و التباعد الاجتماعي في مدينة أربيل، والتي بدأت تأخذ أبعاداً اقتصادية واجتماعية خطيرة، و تؤثر على عملية صنع القرار في سوق العقارات.

أهمية البحث: تتضح أهمية البحث من خلال النقاط الأتية:

1-تستند أهمية البحث الى إبراز و إظهار الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا.

2-هذا البحث هو أول بحث عن أثر جائحة كورونا على أسعار البيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة أربيل.

3-تشخيص مدى تأثير اجراءات ((nCOV-2019 coronavirus على أسعار البيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة أربيل.

مشكلة البحث: تعد مشكلة جائحة كورونا أحد أهم المشاكل التي تواجه مدينة أربيل، والتي بدأت تأخذ إبعاداً اقتصادية واجتماعية خطيرة، و تؤثر على عملية صنع القرار في سوق العقارات" وعدم وضوح أثر جائحة كورونا على أسعار البيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة أربيل.

هدف البحث: يهدف البحث الى بيان تأثير جائحة كورونا على أسعار البيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة أربيل للعام 2020 مقارنة بالعام 2019.

فرضية البحث: يستند البحث الى فرضية مفادها: أن جائحة كورونا له تأثير سلبي واضح على أسعار البيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة أربيل.

منهجية البحث: اعتمد البحث على المنهج التحليلي الاستقرائي لدراسة و تحليل واقع مظاهر جائحة كورونا في مدينة أربيل و تأثيرها على أسعار البيع و الإيجار للعقارات السكنية، و لتحقيق ذلك، تم تقسيم البحث الي المحاور الآتية:

اولا: الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا.

ثانيا: الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا على اسعار و ايجار العقارات السكنية في مدينة اربيل. وخلص الى جملة من الاستنتاجات و التوصيات.

### المحور الأول: الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا.

اولاً: ظهور جائحة كورونا: ظهرت ( nCOV-2019 coronavirus ) في كانون الاول من عام 2019 في مدينة ووهان مركز محافظة هوبي الصينية على الرغم من انحصار نقشي المرض في الصين، الا أن هذه الجائحة لاتزال تواصل انتشارها في جميع انحاء العالم مع زيادة يومية في عدد البلدان المتضررة (الزبيدي واخرون، 151، 2020 ) ثانياً: الآثار الاقتصادية لانتشار فيروس كورونا:

الآثار الاقتصادية لانتشار ( nCOV-2019 coronavirus ) الجديد، عديدة و عميقة. منها:

1--الموارد البشرية (Human resources): تضررت الموارد البشرية جراء انتشار nCOV-2019 ( coronavirus) بشكل اكبر كنتيجة لقناتين رئيسيتين إثنيتين: (سماقه بي، 2020، 2).

أولاً: اصابة و حالة وفاة: فقد بلغ عدد الحالات المصابة ب(nCOV-2019 coronavirus ) أكثر من مئة مليون) حالة، فضلا عن تزايد عدد الوفيات نتيجة الإصابة ب(nCOV-2019 coronavirus )إلى (المليونين) حالة وفاة حول العالم، وذلك طبقاً لآخر الإحصاءات المتاحة على موقع منظمة الصحة العالمية حتى تاريخ)19-5-2021 (World Health Organization, May 21st, 2021).

ثانياً: فقدان الوظائف: أشارت منظمة العمل الدولية إلى أن التداعيات الاقتصادية للفيروس قد تتسبب في فقدان ما يصل إلى 25 مليون وظيفة في العالم(طلحة، 2020، 14).

2-القطاع الصناعي (:Industrial sector) من المتوقع أن يتأثر القطاع الصناعي و من خلال ثلاثة عوامل رئيسية:

العامل الأول: وهو توقف الإنتاج، حيث ضرب الفيروس مركز الإنتاج الصناعي العالمي في شرق آسيا و كذلك الولايات المتحدة و ألمانيا.

العامل الثاني: يتمثل في تعطل سلاسل التوريد العالمية، حيث أنّ توقف الإنتاج في الدول الموردة يؤثر بشكل أساسي و مباشر على الصناعات المعتمدة على هذه المدخلات في الدول الأخرى.

العامل الثالث: تراجع حجم الطلب العالمي و كذلك التجارة العالمية (عبداللطيف، 2020، 1).

3-قطاع التجارة (Trade sector): أصيبت حركة التجارة الدولية بالركود خلال مدة وجيزة من نقشي فيروس كورونا، مما أثر بدوره على كل من الصادرات و الواردات، فبحسب بيانات منظمة التجارة العالمية World Trade

(Organisation (WTO)، تعدّ الصين منذ العام 2009 أكبر مصدر و ثاني أكبر مستورد في العالم للعديد من السلع و منها النفط، و الحديد الخام، و فول الصويا. و بالتالي، من المتوقع إنّ تراجع النشاط الاقتصادي في الصين يؤثر بشكل كبير على حجم التجارة العالمية نتيجة للاضطرابات الناتجة عن تداعيات الفيروس لظروف عدم اليقين و إغلاق الحدود بين الدول، بما في ذلك دول الاتحاد الأوربي. ( طلحة،2020،10).

4- قطاع السياحة و السفر (**Tourism and travel sector**): وكما هو متوقع، كان قطاع السياحة و السفر الأكثر تضرراً بين القطاعات الاقتصادية، بسبب إلغاء الرحلات الجوية و إغلاق العديد من البلدان لحدودها، خاصة في آسيا و أوروبا و الولايات المتحدة. طبقاً لمنظمة السياحة العالمية World Tourism Organisation، فإنّ التقديرات الأولية تشير إلى تراجع السياحة الدولية بشكل حاد بسبب حظر السفر و إلغاء العديد من الرحلات الجوية، وهو ما سبب خسائر تقدر بحوالي 30 إلى 50 مليار دولار أمريكي في عوائد السياحة ( World Tourism Organization. Tourism and Coronavirus disease (Covid-19), March 17th, 2020 ).

5-القطاع المالي (**Financial sector**): خلصت دراسة اقتصادية جديدة، إلى أن جائحة (nCOV-2019 coronavirus) وما رافقها من إجراءات إغلاق قاسية، كلفت الاقتصاد العالمي نحو 3.8 تريليون دولار، وهو رقم مرشح للارتفاع.

6-قطاع الاستهلاك (**Consumption sector**): وانخفض مستوى الاستهلاك العالمي بنسبة 4.2 في المئة، أي ما يعادل 3.8 تريليون دولار، وهو ما يوازي الناتج الإجمالي المحلي لدولة مثل ألمانيا. ينطوي انتشار وباء ( coronavirus nCOV-2019 على صدمات في العرض و الطلب. فقد أدى اضطراب نشاط الأعمال إلى انخفاض الإنتاج، مما أسفر عن صدمات العرض. و كذلك أدى إجماع المستهلكين ومؤسسات الأعمال عن الإنفاق إلى انخفاض الطلب.

7-النمو الاقتصادي (**Economic growth**): طبقاً لمنظمة التجارة و التنمية التابعة للأمم المتحدة UNCTAD، فإنّ من المتوقع أن يخسر الاقتصاد العالمي حوالي تريليون دولار أمريكي - على أقل تقدير - كنتيجة لانتشار ( coronavirus nCOV-2019، وأن يتراجع النمو العالمي إلى أقل من 2,5 ٪ و أن تدخل مجموعة كبيرة من الدول في موجة كساد ( United Nations Conference on Trade and Development. 9th 2020 March). حيث أنّه من المتوقع تراجع معدلات نمو الاقتصاد العالمي، كنتيجة لثلاث قنوات رئيسية: أولاً: يتأثر جانب العرض بسبب تعطل الإنتاج نتيجة للإصابات ب( coronavirus nCOV-2019)، وكذلك إجراءات احتوائه.

ثانياً: يتأثر جانب الطلب عالمياً و خصوصاً في قطاع السياحة و صناعة الترفيه .

ثالثاً: انتشار هذه الآثار عالمياً نتيجة لانتقال الفيروس عبر الحدود، وكذلك نتيجة لتراجع معدلات الطلب العالمية في الدول الصناعية الكبرى والصين (عبداللطيف،2020،1).

8-قطاع العقارات (**Real estate sector**): القطاعات الاقتصادية تشهد تباطؤاً وجموداً حاداً في الآونة الأخيرة، وهذا سيكون له تبعاته على سوق العقار، و مع استمرار أزمة (nCOV-2019 coronavirus ) فستكون لها تأثيرات على جوانب الحياة كافة، لان قطاع العقارات قطاع حساس، يتأثر أولاً و يتعافى أخيراً عند حدوث الأزمات.(سماقه بي،2020،3)

ثالثاً:المستفيدين من انتشار ( **nCOV-2019 coronavirus** )

1-البيئة (**Environment**): بقاء العالم في عزل منزلي ساهم في تحسين جودة الهواء أو نقائه و تراجعت معدلات انبعاث ثاني أكسيد الكربون نتيجة لتراجع النشاط الصناعي العالمي و نقاء المياه بعد توقف الحركة البحرية.

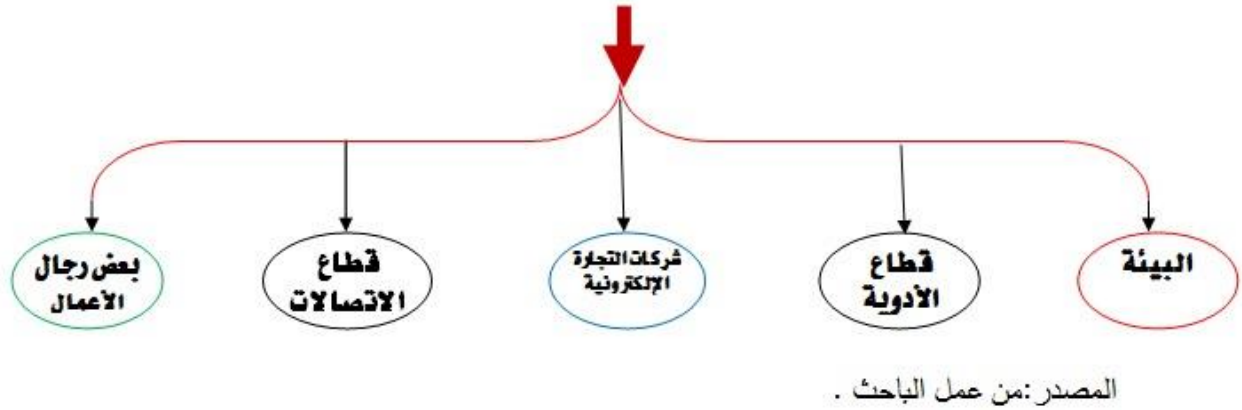
2-قطاع الأدوية (**Pharmaceutical sector**):صناع الأقفعة و القفازات و سوائل تعقيم اليدين، إذ سارع الأفراد إلى اقتناء هذه السلع في محاولة لحماية أنفسهم و ذويهم من الإصابة بالفيروس (عاصي،2020،1).

3-شركات التجارة الإلكترونية: و نتيجة الخوف من انتشار فيروس كورونا، و التباعد الاجتماعي (Social Distancing) و الاغلاق التام(Total Lock down)، تهافت الناس على شراء المنتجات الغذائية، و تجنبوا المتاجر التقليدية خوفاً من انتقال العدوى، وبالتالي اتجهوا نحو متاجر التجزئة عبر الإنترنت.

4-قطاع الاتصالات (**Telecommunications sector**): من القطاعات التي ربحت بسبب فيروس كورونا، شركات الاتصالات، إذ يزداد الإقبال على الاتصال، نتيجة العزل، و يزداد الإقبال أيضاً على التطبيقات الخاصة بالتواصل، حيث يسعى الأفراد إلى تجنب اللقاءات المباشرة و الاستعاضة عنها بالاتصالات، و زيادة الطلب على تطبيقات الاتصال الإلكترونية و كذلك مقدمي خدمات الترفيه عبر الإنترنت.(عاصي،2020،1)

5- بعض رجال الأعمال : في ظل السياسات النقدية التوسعية و التي من شأنها إتاحة حجم كبير من السيولة بتكلفة منخفضة، فقد يقتنص بعض رجال الأعمال هذه الفرصة لتوسعة اعمالهم من خلال الاقتراض بسعر فائدة متدن للغاية (عبداللطيف،2020،1). كما هو موضح في الشكل التالي:

شكل رقم(1) المستفيدين من انتشار فيروس كورونا



المصدر: من عمل الباحث .

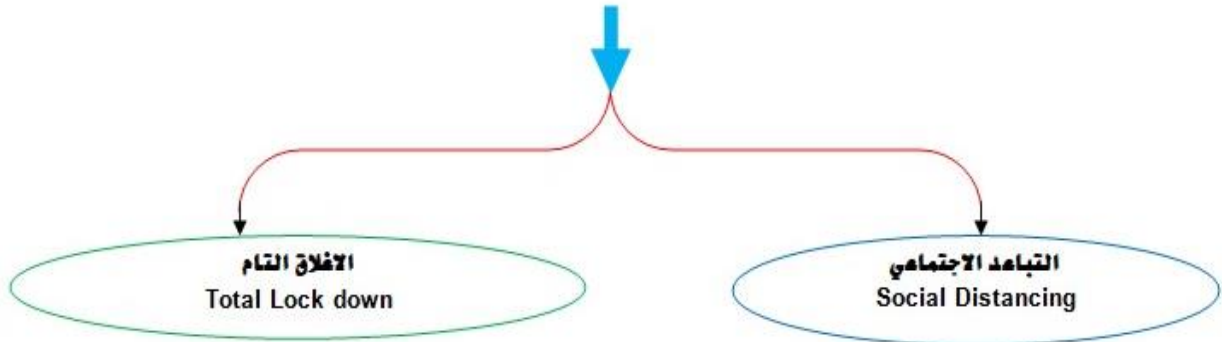
المحور الثاني: الآثار الاقتصادية لجائحة (nCOV-2019 coronavirus) على اسعار بيع و ايجار العقارات السكنية في مدينة اربيل .

اولاً-مدينة اربيل : وحسب اخر احصاء أجرته مديرية الاحصاء في محافظة أربيل أن مركز مدينة أربيل يتألف من (175) حيا سكنيا، و أن عدد سكان مدينة اربيل وصلت الى (1001163) فردا في العام 2018، فقد بلغ عدد الحالات المصابة ب(nCOV-2019 coronavirus ) أكثر من 37215 حالة، بالإضافة إلى تزايد عدد الوفيات نتيجة الإصابة ب ( nCOV-2019 ) ( coronavirus) إلى 928 حالة وفاة، وذلك طبقاً لآخر الإحصاءات المتاحة على موقع وزارة الصحة لحكومة اقليم كردستان-العراق لغاية (2021/2/19)(وزارة الصحة،2021،1).

ثانيا: إجراءات ضد انتشار فايروس كورونا-19 في مدينة اربيل:

بناءً على مستويات الانتشار العالمية و المستمرة لهذا الفيروس، أعلن المدير العام لمنظمة الصحة العالمية بأن ( nCOV-2019 coronavirus ) يمثل جائحة أو وباء ( World Health Organization, WHO announces COVID-19 outbreak a pandemic, March 12th, 2020 ) واتخذت حكومة اقليم كردستان العراق في جميع المدن و مدينة اربيل اجراءات احترازية مشددة و من تلك الاجراءات التباعد الاجتماعي(Social Distancing) و الاغلاق التام(Total Lock down)(سماقه بي،2020،2)، كما هو موضح في الشكل التالي:

شكل رقم(2) اجراءات احترازية ضد أنتشار (nCOV-2019 coronavirus) في مدينة اربيل



المصدر: من عمل الباحث .

ثالثاً: مفهوم العقارات:

الأرض بكل المنشآت والالات الملحقة بها بشكل دائم. و الملكية العقارية تتضمن كل شيء في تعريف العقارات بالإضافة الى الشق القانوني و أية حقوق أو امتيازات مرتبطة بملكية العقار .  
و تصنيف العقارات في مدينة اربيل الى عقارات السكنية و تجارية و صناعية و ([www.tsweekonline.com](http://www.tsweekonline.com))

زراعية و عقارات الأغراض الخاصة مثل (المساجد، الكنائس، الأراضي الحكومية، المستشفيات، المدارس) (سماقيني، 2016، 88) .

رابعاً: العوامل الرئيسية التي تؤثر على اسعار العقارات السكنية في مدينة اربيل:

هناك مجموعة من العوامل الرئيسية مثل (الظروف الاقتصادية، اسعار فائدة التمويل العقاري، حالة العرض و الطلب، الاستقرار السياسي، توفر الخدمات الأساسية، عمر العقار، الموقع ) و العوامل الاخرى مثل جائحة (nCOV-2019 coronavirus، اجبرت كل المكاتب و الشركات العقارية على التوقف الشبه التام لاسيما في شهري(نيسان و ايار-مايس)، واجبرت مدينة اربيل على الحجر (سماقيني، 2020، 1). ولعدم قدرة العالم على تحديد موعد لنهاية الفيروس، ستكون الازمة اكثر حذرا و ترقبا لاحتمال حصول موجة اخرى، وبما ان بيع و شراء العقارات تتأثر ايضا بالناحية المعنوية و النفسية، فان التباعد الاجتماعي(Social Distancing) و الاغلاق التام(Total Lock down)، و الخسائر الكبيرة، سواء اكانت مادية أو في الأرواح، و الخوف من المستقبل و فقدان الوظائف و فقدان المقربين، سيجعل من مشتري و بائعي العقارات و المستثمرين فيها يترددون كثيرا في المخاطرة و معاودة النشاط العادي.(سماقه بي، 2020، 1)

**خامساً: معدل تغيير اسعار بيع العقارات السكنية للعام 2020 مقارنة بالعام 2019 :**

هناك ارتفاع في اسعار العقارات السكنية في بداية العام (2020) مقارنة بالعام (2019)، ان نسبة ارتفاع اسعار بيع العقارات السكنية في شهر(كانون الثاني) وصلت الى(12.13%)، و وصلت في شهر(شباط) الى (8.22%)، و في شهر (اذار-مارت) الى(7.46%)، لكن في شهري (نيسان و ايار-مايس ) عند ظهور (nCOV-2019 coronavirus)، بدأ الحجر الصحي و التباعد الاجتماعي يؤدي الى (Lock down) في جميع مدن اقليم كردستان



و في جميع المكاتب و الشركات العقارية في مدينة اربيل و أدى الى توقف عملية بيع و شراء العقارات السكنية في مدينة اربيل، وفي شهر(حزيران) بعد(Lock down) ارتفعت اسعار العقارات السكنية في سنة (2020) بنسبة(1.13%)، وفي شهر(تموز) ارتفعت بنسبة (0.91%)، وفي شهر(آب) انخفضت بنسبة(1.27-%)، وفي شهر(أيلول) ارتفعت بنسبة(0.10%)، وفي شهر(تشرين الأول) انخفضت بنسبة (1.35-%)، وفي شهر(تشرين الثاني) ارتفعت بنسبة (0.81%)، وفي شهر(كانون الأول) انخفضت بنسبة (0.29-%). باختصار، خلال الربع الأول في العام (2020) هناك زيادات في أسعار بيع العقارات السكنية، لكن في شهري(نيسان و ايار-مايس) هناك اغلاق تام، لكن خلال الفترة الأخيرة باتت أسعار العقارات تتذبذب بين انخفاض و ارتفاع تراوحت بين (1.35-%) الي (1.13%). ويعود هذا الى الوضع الاقتصادي للمواطنين في مدينة اربيل و جائحة( 2019-nCoV coronavirus) و انخفاض مداخيل المواطنين بسبب تاخير الرواتب و الادخار الاجباري و توقف مواردهم المالية، ليجدوا أنفسهم من غير دخل و لم يعودوا قادرين على شراء العقار، كما موضح في جدول رقم(1):

جدول (1) معدل تغيير اسعار بيع العقارات السكنية للعام 2020 مقارنة للعام 2019

الشهر	معدل تغيير اسعار بيع العقارات السكنية للعام 2020 مقارنة للعام 2019 بالنسبة المئوية%
كانون الثاني	12.13%
شباط	8.22%
اذار-مارت	7.46%
نيسان	Lock down
ايار-مايس	Lock down

1.13%	حزيران
0.91%	تموز
1.27-%	آب
0.10%	أيلول
1.35-%	تشرين الأول
0.81%	تشرين الثاني
0.29-%	كانون الأول

المصدر: من عمل الباحث: بالإعتماد على بيانات شركة حاجي سلام للعقارات في اربيل ([www.hajisalam.com](http://www.hajisalam.com)).

سادساً: معدل تغيير ايجار العقارات السكنية للعام 2020 مقارنة بالعام 2019 :

هناك ارتفاع في ايجار العقارات السكنية في بداية العام (2020) مقارنة بعام (2019)، ان نسبة ارتفاع ايجار العقارات السكنية في شهر (كانون الثاني) وصلت الى (10.74%)، و وصلت في شهر (شباط) الى (9.11%) وفي شهر (اذار-مارس) وصلت الى (9.43%)، لكن في شهري (نيسان و ايار-مايس) وعند ظهور جائحة (nCOV-2019 coronavirus) بدأ الحجر الصحي و التباعد الاجتماعي يؤدي الى (Lock down) في جميع المدن في اقليم كردستان و في جميع المكاتب و الشركات العقارية في مدينة اربيل و أدى الى (Lock down) العقارات السكنية في مدينة اربيل، وفي شهر (حزيران) بعد (Lock down) انخفضت ايجار العقارات السكنية في السنة (2020) بالنسبة (-4.57%)، وفي شهر (تموز) انخفضت بنسبة (-3.73%)، وفي شهر (آب) انخفضت بنسبة (-3.64%)، وفي شهر (أيلول) انخفضت بنسبة (-1.31%)، وفي شهر (تشرين الأول) ارتفعت بنسبة (0.3%)، وفي شهر (تشرين الثاني) انخفضت بنسبة (-1.81%)، وفي شهر (كانون الأول) انخفضت بنسبة (-1.22%)، ويعود هذا الى الوضع الاقتصادي للمواطنين في مدينة اربيل و جائحة (nCOV-2019 coronavirus) و انخفاض مداخيل المواطنين بسبب تأخير الرواتب و الادخار الاجباري و توقف مواردهم المالية، ليجدوا أنفسهم من غير دخل و لم يعودوا قادرين على دفع ايجار العقارات. لقد أحدث (nCOV-2019 coronavirus) ضجة في سوق العقارات السكنية، إذ بات الجميع يعمل في منزله و اغلق الاسواق بشكل شبه تام، وتأخر الرواتب و الادخار الاجباري و زيادة الضرائب و الرسومات و زيادة الرسومات والضرائب العقارية و شلل الحركة التجارية و الاقتصادية أدى إلى التوتر والنزاع بين المستأجرين و ملاك العقارات لعدم قدرتهم على دفع الإيجار كاملاً كل شهر مما أدى الى التقليل من أسعار الإيجارات و انخفاض أسعار العقارات بسبب انخفاض الطلب عليها. كما هو موضح في الجدول رقم (2):

## الجدول (2) معدل تغيير أجور العقارات السكنية للعام 2020 مقارنة بالعام 2019

الشهر	معدل تغيير أجور العقارات السكنية للعام 2020 مقارنة بالعام 2019 بالنسبة المئوية%
كانون الثاني	10.74%
شباط	9.11%
اذار-مارت	9.43%
نيسان	Lock down
ايار-مايس	Lock down
حزيران	4.57-%
تموز	3.73-%
آب	3.64-%
أيلول	1.31-%
تشرين الأول	0.3%
تشرين الثاني	1,81-%
كانون الأول	1.22-%

المصدر: من عمل الباحث: بالاعتماد على بيانات شركة حاجي سلام للعقارات في اربيل (www.hajisalam.com).

### الاستنتاجات

نستنتج من خلال مقارنة بيانات العام 2019 قبل ظهور جائحة كورونا و العام 2020 بعد ظهور جائحة كورونا، مايلي:

- 1-ابداية انتشار ( nCOV-2019 coronavirus ) مع التباعد الاجتماعي و الاغلاق التام ادى الى (Lock down) الاغلاق التام للمكاتب والشركات العقارية و التوقف التام لعملية البيع و الشراء العقارات السكنية في مدينة اربيل.
- 2-انخفاض سعر البيع و ايجار العقارات السكنية بعد الفتح و بعد (Lock down).

3- تراجع في حجم المعاملات، أي تراجع كبير في حجم البيع و الشراء من جهة و تراجع كبير في كتابة عقد استئجار العقارات السكنية.

4- ولا يقتصر تأثير انتشار ( nCOV-2019 coronavirus ) على حركة البيع و الشراء في قطاع العقارات، بل من المتوقع أن ينعكس التأثير على اقتصاد الشركات العقارية و استثماراتها. بناءً على النتائج السابقة، تم التوصل الى التحقق من إثبات و اختبار صحة الفرضية التي تم صياغتها في بداية البحث كالآتي: (جائحة كورونا لها تأثير واضح و سلبي في أسعار بيع و إيجار العقارات السكنية في مدينة اربيل). وباختصار، هناك علاقة عكسية بين انتشار جائحة كورونا و اسعار بيع و ايجار العقارات السكنية .

### التوصيات

ينظر الى التحكم وتقليل اثار (nCOV-2019 coronavirus) عادة على مستويين:  
اولاً: المستوى الجزئي Micro Level أو مستوى اصحاب المكاتب و الشركات العقارية و عليها تقديم عروض مغرية للمستأجرين مثل توقيع عقود تصل مدتها الى (6) اشهر بدلاً من سنة واحدة، وإعفاء من قيم الإيجار لشهر او شهرين، وتقليل نسبة الدلالية.  
ثانياً: المستوى الكلي Macro Level وهذه مسؤولية الدولة بمؤسساتها مثل وزارة المالية و المديرية العامة لضريبة العقارات:

اولاً: يجب تبني مجموعة من السياسات الاقتصادية التوسعية في شكل:

- 1- تقديم منح و قروض عقارية.
- 2- دعم ايجار العقارات السكنية عن طريق صندوق تكملة الأيجار ليقدم دعماً للعوائل الفقيرة المستأجرة.
- 3- زيادة الانفاق الحكومي.
- 4- التوسع في الإعفاءات الضريبية.
- 5- تخفيض أسعار الفائدة.
- 6- تخفيض الرسوم الادارية، خاصة الرسوم العقارية.
- 7- إتاحة السيولة المالية للشركات والأفراد المتضررين بسبب انتشار (nCOV-2019 coronavirus). و صرف مبالغ نقدية لمساعدة المواطنين أي اتباع سياسة المروحية المالية (Helicopter money) .  
ثانياً: التسهيلات الادارية في نقل الملكية و تسهيلها بطرق إلكترونية أكثر سلاسة و وضوح و شفافية عن الطرق التقليدية القديمة التي باتت تشكل عائقاً أمام الجميع.

## المصادر

## المصادر باللغة العربية

اولا: البحوث و الدراسات:

- 1- سماقتي ، ايوب انور، تأثير ضجيج حركة المرور في اسعار البيع و ايجار العقارات السكنية في مدينة اربيل، مجلة العراقية للعلوم الاقتصادية، السنة الرابعة عشرة-العدد الثامن و الاربعون 2016.
- 2- سماقتي ،ايوب انور، تحليل أثر اقامة ابراج الاتصالات في اسعار بيع العقارات السكنية (القرية الجامعية الجديدة أنموذجا) ، مجلة العلوم الاقتصادية والادارية، المجلد 22 العدد 93، السنة 2016.
- 3- وليد عمي حسين الزيدي، فرست عمي شعبان ، وضاح عامر حاتم، جراءات جائحة فايروس كورونا (كوفيد- 91) فرصة في تعزيز جودة التعميم في العراق دراسة استطلاعية، جملة جامعة النبار للعلوم الاقتصادية والادارية، اجملد 21 العدد 30، 2020.

ثانيا: شبكة العالمية للمعلومات:

- 1- طلحة، الوليد أحمد، صندوق النقد العربي، التداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد على الدول العربية، 2020.
- 2- عاصي، 6 لميس، قطاعات رابحة من انتشار فيروس كورونا تعرف إليها، 8 مارس 2020.  
<https://www.alaraby.co.uk/6->
- 3- عبداللطيف، هاني، آثار كورونا الاقتصادية: خسائر و مكاسب ضئيلة و مؤقتة، 24 مارس 2020،  
<https://studies.aljazeera.net/ar/article.2020.4613>

المصادر باللغة الكوردية:

- 1- سماقتي، ايوب انور، كوروناي ئابووري، هاوлаты، لة 27/3/2020.  
[http://www.hawlati.co/page\\_detail?smart-id=12832](http://www.hawlati.co/page_detail?smart-id=12832)

المصادر باللغة الانكليزية:

- 1- Lee, Yen Nee, “5 charts show why the global economy is more vulnerable now than during SARS”, CNBC, February 4th, 2020 (accessed on March 20th, 2020).<https://www.cnbc.com/2020/02/05/coronavirus-how-china-economy-has-changed-since-sars.html>
- 2- United Nations Conference on Trade and Development. The corona virus shock: A story of another global crisis foretold and what policymakers should be doing about it, March 9th 2020 (accessed on March 21st). [https://unctad.org/en/PublicationsLibrary/gds\\_tdr2019\\_update\\_coronavirus.pdf](https://unctad.org/en/PublicationsLibrary/gds_tdr2019_update_coronavirus.pdf)
- 3- World Health Organization, Corona virus disease 2019 (COVID19) – Situation report

59, March 19th, 2020 (accessed on March 21st, 2020).

<https://www.who.int/docs/default-source/coronaviruse/situation-reports/20200319-sitrep-59-covid-19.pdf>

- 4- World Health Organization, WHO announces COVID-19 outbreak a pandemic, May 12th, 2021 <https://www.who.int/ar/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019>
- 5- World Tourism Organization. Tourism and Coronavirus disease (Covid-19), March 17th, 2020 (accessed on March 22nd, 2020). <https://www.unwto.org/tourism-covid-19-coronavirus>.