

## تحليل تأثير الازمة المالية في سوق العقارات: دراسة تطبيقية في

مدينة اربيل لعامي 2015 و 2017

## Analyzing the impact of the financial crisis on the real estate market: an applied study in Erbil city for 2015 and 2017

ا.م.د. جوان سعيدحسين      ا.م.د. سردار عثمان باداويي      م. غريب جعفر البرزنجي  
Jwan Saeed Hussein      Sardar Othman Badawey      Ghareeb Jaafer Noori  
[Jwan.hussein@su.edu.krd](mailto:jwan.hussein@su.edu.krd)      [sardar.khudhur@su.edu.krd](mailto:sardar.khudhur@su.edu.krd)      [ghareeb.noori@su.edu.krd](mailto:ghareeb.noori@su.edu.krd)

كلية الادارة والاقتصاد / جامعة صلاح الدين - أربيل

تاريخ استلام البحث	2020/ 4 /28	تاريخ قبول النشر	2020/ 6 /23	تاريخ النشر	2022/4 / 3
--------------------	-------------	------------------	-------------	-------------	------------

## المستخلص

يعد القطاع العقاري من احدى القطاعات الاقتصادية المهمة في اقليم كردستان ويمثل ركنا اساسيا من الحاجات الاساسية للسكان و لذا تكمن مشكلة الدراسة بان حدوث الازمة المالية فاقمت من الاثار السلبية في اسواق العقارات، مما ترك اثاراً سلبية على نشاط المكاتب والشركات العاملة في مجال سوق العقارات في مدينة اربيل. ونتيجة لذلك استهدفت البحث الى بيان الاثار السلبية للازمة المالية في اسعار العقارات لمدينة اربيل لعام 2017 مقارنة بعام 2015 وقد توصلت البحث الى مجموعة من النتائج ومنها اظهرت الدراسة بان انخفاض اسعار العقارات وابعارها في مدينة اربيل يعود الى انخفاض اسعار النفط في الاسواق العالمية وظهور داعش في العراق وتفاقم المشاكل بين الاقليم والمركز ، ساعدت في ظهور الازمة المالية، ومن ثم اضطرت حكومة الاقليم الى فرض نظام الادخار الاجباري او عدم توزيع الرواتب في موعدها المحدد كل هذه العوامل ادت الى انخفاض الاسعار وبخاصة اسعار العقارات ، رغم تدفق الملايين من النازحين الى اقليم كردستان.

وخلصت البحث الى تقديم عدد من المقترحات ومنها :

- 1- يقع على عاتق حكومة اقليم كردستان العمل على اقامة سوق للعقارات في مدينة اربيل ذات طابع رسمي (بورصة العقارات) ، بهدف السيطرة على عملية المضاربة في العقارات.
- 2- ومن اجل تخفيف مشكلة السكن في مدينة اربيل ، نقترح تاسيس (صندوق الاجيال) بهدف توفير السكن الملائم للعوائل الشابة.

الكلمات المفتاحية: الازمة المالية، سوق العقارات، مدينة اربيل

## Abstract:

The real estate sector is one of the important economic sectors in the Kurdistan Region and represents an essential pillar of the basic needs of the population, and therefore the problem of the study lies in the fact that the financial crisis has exacerbated the negative effects in the real estate markets, which left negative effects on the activity of offices and companies operating in the field of the real estate market in the city Erbil. As a result of this, the research aimed to explain the negative effects of the financial crisis on real estate prices for the city of Erbil for the year 2017 compared to 2015. The research reached a set of results, including the study that low real estate prices and rent in the city of Erbil is due to low oil prices in the global markets and the emergence of ISIS in Iraq And aggravated

the problems between the region and the center, helped in the emergence of the financial crisis, and then the provincial government was forced to impose a compulsory savings system or not to distribute salaries on time, all these factors led to lower prices, especially real estate prices, despite the influx of millions of displaced people to the Kurdistan Region. The research concluded that a number of proposals are presented, including:

-1It is the responsibility of the Kurdistan Regional Government to work to establish a real estate market in the city of Erbil of an official nature (the real estate exchange), with the aim of controlling the speculation process in real estate.

-2In order to reduce the problem of housing in the city of Erbil, we propose the establishment of (Al Ajyal Fund) with the aim of providing adequate housing for young families.

**Keywords:** *the financial crisis, the real estate market, the city of Erbil*

#### المقدمة

يهتم معظم الاقتصاديين مع اختلاف ارائهم بالازمة المالية لان اثارها السلبية كانت حادة وخطيرة ويهدد انظمة الدول ، وتختلف هذه الأثار بأختلاف الدول و درجة الأنفتاح الأقتصادي والاستقرار المالي لها . والعراق كغيرها من الدول الريعية لم تسلم من تلك الأثار السلبية لهذه الأزمة. ومن هذا المنطلق سنحاول في هذه الدراسة تسليط ضوء على أثار الازمة المالية في سوق العقارات لمدينة اربيل ، اذ شهد قطاع العقارات في اربيل بعد عام 2003 انتعاشا واضحا بسبب تدفق ايرادات الحكومة الفدرالية الى اقليم كوردستان و تحسين رواتب الموظفين، مما ادى الى زيادة الطلب على العقارات و ما رافق ذلك من ارتفاعات متتالية في أسعارها. ومع ظهور الأزمة المالية بسبب انخفاض أسعار النفط من ناحية و ظهور داعش من جهة اخرى ، سببا تراجعا كبيرا في النشاطات العقارية وتركت أثارا سلبيا على الاقتصاد بشكل عام . ولقد ظهرت حدة الازمة المالية في الاقليم عام 2014، نتيجة الخلافات السياسية وعدم التزام حكومه الاقليم بقانون الموازنه العامة الاتحادية، ولكن كانت البداية الحقيقية للازمة المالية بعد فرض نظام الادخار الاجباري في عام 2016 بنسبة كبيرة حتى وصلت الى 75% في رواتب الموظفين، مما اثر سلبا على كافة القطاعات الاقتصادية ومن ضمنها قطاع العقارات في مدينة اربيل.

أهمية الدراسة : تاتي اهمية الدراسة من تحليل تاثير الازمة المالية في سوق العقارات لمدينة اربيل ، تضع الباحثين امام ضرورة تبيان الدور الذي تلعبه سوق العقارات بوصفها واحدة من المتغيرات ذات العلاقة بحياة الانسان ومن حاجاتها الاساسية.

مشكلة الدراسة : تكمن مشكلة الدراسة ان حدوث الازمة المالية فاقمت من الاثار السلبية في اسواق العقارات، مما ترك اثاراً سلبية على نشاط المكاتب والشركات العاملة في مجال سوق العقارات في مدينة اربيل.

هدف الدراسة: تهدف الدراسة الى عرض بعض جوانب الازمة المالية بشكل عام و بيان الاثار السلبية للازمة المالية في اسعار اسواق العقارات لمدينة اربيل .

فرضية الدراسة : يفترض الدراسة ان هناك علاقة عكسية بين الازمة المالية و اسعار العقارات، أي مع اتساع وارتفاع الازمة المالية يسبب فرض نظام الادخار الاجباري وعدم انتظام توزيع الرواتب في مواعيدها ، تؤدي الى انخفاض اسعار العقارات في مدينة اربيل.

منهجية الدراسة : استخدام الدراسة الاسلوب الاستقرائي للموضوع قيد الدراسة بهدف تحقيق فرضية الدراسة، وشملت حدود الدراسة مكانياً المكاتب والشركات العاملة العقارية في اربيل اما زمانياً فيشمل عامي 2015 و 2017. عينة الدراسة: اشتملت الدراسة على توزيع العينة (65) وبطريقة العينة العشوائية على مكاتب و الشركات العقارية، وبلغ عدد الاستثمارات الصحيحة (59) استثمارة اي انها تشكل (90.76%) من اجمالي الاستثمارات الموزعة وهي نسبة جيدة. خطة الدراسة: لغرض الوصول الى اهداف الدراسة فقد قسم الدراسة الى اربعة مباحث، تناول المبحث الاول الاطار النظري للازمة المالية ، بينما تناول المبحث الثاني الانشطة السوقية للمكاتب والشركات العقارية اما المبحث الثالث فيتناول تحليل اسعار العقارات قبل وبعد الازمة المالية في مدينة اربيل وبخصوص المبحث الرابع فيتناول تحليل اثر الازمة المالية في ايجار العقارات لمدينة اربيل، وختمت الدراسة بجملة من الاستنتاجات والمقترحات .

### المبحث الاول: الاطار النظري للازمة المالية

من خلال هذا المبحث يتم تسليط الضوء على الازمة المالية وذلك وفق الفقرات الآتية.  
(1-1): مفهوم الازمة المالية:

هناك العديد من التعاريف للازمة المالية يتم عرض عدد من هذه التعاريف منها:

1. الأزمة المالية (2009) Financial Crises: هي اضطراب حاد ومفاجئ في اسعار اصل من الاصول، والأصول قدتكون مادية (الات والمكائن والمعدات) والأصول قد تكون مالية (الاسهم والسندات)، ناتجة الاختلالات في التوازنات الاقتصادية يتبعه انهيار في عدد من المؤسسات المالية تمتد آثاره إلى القطاعات الاقتصادية الأخرى في الاقتصاد نفسه، و من الممكن تنتقل الى البلدان اخرى تربطها المصالح الاقتصادية (الشرقاوي،:2003:32) .
2. الازمة المالية بأنها" حالة طارئة أو حدث مفاجئ يؤدي إلى الإخلال بالنظام المتبع في المنظمة، مما يضعف المركز التنافسي لها ويتطلب منها تحركاً سريعاً واهتماماً فورياً، وبذلك يمكن تصنيف أي حدث بأنه أزمة اعتماداً على درجة الخلل الذي يتركه هذا الحدث في سير العمل الاعتيادي للمنظمة" ( Phelps,1989: 53 ).
3. الأزمة المالية بأنها: الحالة التي يزيد فيها طلب النقود مقارنة بعرضها، ويقصد بهذا أنّ السيولة المادية تتراجع بشكل ملحوظ بسبب سحب الأموال الموجودة في البنوك، مما يؤدي إلى عرض المشروعات الاقتصادية للبيع لغرض تعويض العجز المادي (Kindleberger and Robert، 2011:13).
4. تعرف الأزمة الماليه بأنها : " حالة غير مستقرة في فترة حرجة بحاجة الى تدخل أو تغيير فوري" حواش ، (1998 : 4).
5. الازمة المالية بأنها " أنهيار النظام المالي برمته مصحوبا بفشل عدد كبير من المؤسسات المالية و غير المالية مع أنكماش حاد في النشاط الاقتصادي الكلي" ( كورتل و رزيق ،2009: 33 ، 6 Malpezzi, 2017). من خلال هذه التعاريف اعلاه ، يمكن تعريف الازمة المالية بانها : "تلك الاختلالات و حالات غير مستقرة التي تؤثر كليا او جزئيا على مجمل المتغيرات الاقتصادية و المالية ناتجة عن اضطرابات حادة و مفاجيء في أسعار أصول المادية و المالية مؤديا الى انهيار شامل في النظام المالي و النقدي و تفتى البطالة".

(2-1): تاريخ الازمات المالية

يرجع Berger تأريخ الأزمات المالية الى أربعة قرون في كتابه (Panics and Crashes، Manias) مشيرا ان أول أزمة حدثت في هولندا عام 1637 حيث سميت بأزمة الزهور (التوليب) ، (Kindle 198(9)، ولكن الكاتبان Reinhart and Kenneth في كتاب ( This Time Is Different: Eight Centuries of Financial Folly ) يرجعان تأريخ الأزمات إلى حوالي ثمانية قرون . والكاتبان ينسبان الأزمة المالية الى طبيعة السلوك الإنساني (2009:6,Reinhart and Kenneth).

عموماً، بعد الحرب العالمية الأولى، شهدت العلاقات المالية والدولية نوعاً من الاستقرار الاقتصادي ، ومع استمرار ارتفاع أسعار الأوراق المالية في البورصة عام 1929، سرعان ما تسبب في حدوث أزمة عالمية وخسارة كبيرة للمستثمرين في الاسواق المالية حيث وصلت الى 200 مليار دولارو أفلاس 3500 بنك في يوم واحد. أدت تلك الأزمة الى زعزعة الاستقرار الاقتصادي والمالي في الدول الرأسمالية بكامله. وانعكست عنها انخفاض الودائع في البنوك و في مستويات الاسعار الفائدة (لمبالغة القرضين في طلب ضمانات على قروضهم ) والتقلبات في الاسعار الصرف (كورتل و رزيق، 2009:33). وتشير تقارير صندوق النقد الدولي الى أنه خلال المدة (1980-1999) تعرضت معظم الدول لأزمات مالية وأضطرابات مصرفية حادة، وجاء أزمة الثمانيات الذي لقب بأزمة (الألثين الأسود) في عام 1987 . شهد الاقتصاد العالمي و الأسواق المالية الدولية والوطنية اضطرابات و اختلالات كبيرة لم يشهدها منذ أزمة الكساد العالمي الكبير لعام 1929، و قد شكلت أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية لعام 2007 الشرارة الأساسية لانفجار الأزمة المالية العالمية. فقد شهد قطاع العقارات منذ سنة 2001 انتعاشاً كبيراً بسبب وفرة السيولة في الاقتصاد الأمريكي و انعكس ذلك على زيادة الطلب على العقارات و ما رافق ذلك من ارتفاعات متتالية في أسعارها. و قد تدعم ذلك بانخفاض في سعر الفائدة ، حيث كان يقارب 1% عام 2003 وهو الأدنى منذ عام 1958 . ( Shiller and Pozen,2009: 24).

(3-1): أنواع الازمات المالية

يمكن تقسيم انواع الازمات الى:

#### 1. الأزمة المصرفية (Systematic Banking Crisis):

هذا نوع من الازمات عادة تواجه البنوك عندما فجاءه بواجه بنك معين زيادة كبيرة في طلب الودائع، بالتالي تؤدي الى حدوث أزمة السيولة لدى البنوك، وتمتد ذلك الاثر الى البنوك الاخرى فتسمى في تلك الحالة أزمة مصرفية ، وينبع ذلك أساساً من الانخفاض المتواصل في نوعية موجودات البنوك، والتقلب في أسعار الأصول، وارتفاع حجم الديون المتعثرة، ومؤدياً الى فشل المؤسسات الصناعية والتجارية في تسديد ديونها للقطاع المصرفي. وفي المقابل قد تواجه المصارف أزمة الائتمان (credit crisis) عندما ترتفع نسبة الودائع لدى البنوك و ترفض منح القروض خوفاً من عدم قدرتها على الوفاء بطلبات السحب في حالة وجود وتؤدي الى ظهور أزمة أقرض او أزمة الائتمان (عبد الباقي، 2010: 12).

#### 2. أزمة العملة (Balance of Payments Crisis):

تحدث هذه الازمة عندما تتخفف قيمة العملة بسرعة بالغة بشكل يؤثر على قدرة العملة على أداء مهمتها كوسيط للتبادل أو مخزن للقيمة ،وهو ما يفرض على السلطات النقدية (البنك المركزي) تبني سياسة انخفاض قيمة العملة نتيجة عمليات المضاربة ، وبالتالي تحدث أزمة قد تؤدي أنهيار سعر الصرف ، لذلك غالباً ما تسمى هذه الأزمة بأزمة ميزان المدفوعات .

### 3. أزمة أسواق المال (The phenomenon of bubbles) :

كما يشير البعض إلى أنها أزمات اسواق المال او انفجار الفقاعة المالية ناتجة عن الارتفاع المفرط لأسعار العقارات خلال فترة وجيزة من الزمن بشكل يتجاوز قيمتها الحقيقية أو العادلة بسبب شدة المضاربة ، حيث يقوم المضاربون بشراء العقارات بأسعار تفوق قيمتها الحقيقية من اجل تحقيق مكاسب رأسمالية عالية (محي الدين، 2001: 9) . وهو ما يحدث عندما يكون الغرض من شراء الأصل هو الربح الناتج عن ارتفاع سعره وليس بسبب قدرة هذا الأصل على توليد الدخل.

#### (1-4): اسباب الازمة المالية

قد ترجع أسباب الأزمات المالية الى عدة أسباب التي تتفاعل مع بعضها في أن واحد لاحداث الأزمة المالية وكالاتي

#### 1- عدم الاستقرار الاقتصادي :

يعتبر تقلبات في نشاطات التبادل التجاري من أهم اسباب التي تساهم في ظهور الأزمة المالية، فعندما تنخفض شروط التجارة يصعب على عملاء البنوك الذين يشتغلون في مجال أستيراد والتصدير التزام بديونهم و دفع خدمة الدين. وتشير بيانات البنك الدولي إلى أن ( 75 %) من الدول النامية التي حدثت بها أزمة المالية، ناتجة عن انخفاض في شروط التبادل التجاري بنسبة ( 10 %) قبل حدوث الأزمة وشكل هذا الانخفاض مصدرا رئيسيا لخلق الأزمة المالية في كل من دولتين فنزويلا والإكوادور، اعتمد بشكل كبير على صادرات النفط الخام مع صغر حجم الاقتصاد وقلة تنوعه (التوني، 2004: 24).

#### 2- التقلبات في الأسعار الفائدة العالمية:

تذبذبات اسعار الفائدة يعد من احد أسباب خارجية لظهور الازمة المالية، وبخاصة في الدول النامية. التقلبات مفرطة في الاسعار الفائدة عالميا لا تؤثر فقط في تكلفة الاقتراض بل تؤثر أيضا على تدفق الاستثمار الاجنبي المباشر من والى الدول النامية، وأنعكس أثر هذه التقلبات بشكل واضح في بداية التسعينات حيث سبب ارتفاع الاسعار الفائدة العالمية الى انخفاض الاستثمار الاجنبي المباشر من و الى الدول النامية بنسبة تقدر ( 50 - 60 %) .

#### 3- التقلبات في الاسعار الصرف الحقيقية :

ان التقلبات في اسعار الصرف الحقيقي سبب من اسباب التي تؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر ظهور حالة الأزمات المالية. وبحسب الدراسات العالمية أكدت على حقيقة أن العديد من الدول النامية عانت من تقلبات في اسعار الصرف بمعدل أعلى من الدول أخرى، مسببا ارتفاعا كبيرا في أسعار الصرف الحقيقي كأحد آثار ارتفاع في أسعار الفائدة المحلية أو ارتفاع الأرباح في القطاع التجارة الخارجية. أن الدول التي انتهجت سياسة سعر الصرف الثابت كانت أكثر عرضة للصدمات الخارجية، لأن يصعب على السلطات النقدية القيام بدور المصرف والاقتراض عملات الأجنبية ومن ثم الاحتفاظ بأحتياطاتها من النقد الأجنبي، وعلى عكس من هذا، سياسة سعر الصرف المرن، فإن حدوث أزمة العملة سيؤدي فورا إلى تخفيض قيمة العملة، وإلى زيادة في الأسعار المحلية ، مما يؤدي إلى تخفيض قيمة أصول وخصوم المصارف إلى مستوى أكثر اتساقا مع متطلبات الأمان المصرفي (يزيد، 2009: 8-7).

#### 4- التقلبات في معدل التضخم :

تعد اضطرابات في معدل التضخم مصدر آخر من مصادر له دور في خلق الأزمات المالية على مستوى الاقتصاد الكلي، وترجع ذلك الى قيام البنوك بدور وسيط المالي من خلال منح القروض والأئتمان و توفير السيولة.

#### 5- اضطرابات في القطاع المالي:

يؤدي التوسع في منح الائتمان إلى حدوث ظاهرة تركيز الائتمان سواء في نوع معين من القروض مثل القروض الاستهلاكية أو العقارية أوتركزفي القطاع واحد كالقطاع الحكومي أو الصناعي أو التجاري سببا في ظهور الأزمات المالية. وأشارت دراسة Mishkin أنه من بين علامات الظاهرة والقوية التي تسبق حدوث الأزمات المالية انهيار الاسوق الأوراق المالية بصورة متكررة، كما حدثت في فنزويلا في بداية التسعينيات (Mishkin, 1994: 15).

6- التوسع في منح القروض :

التوسع في منح القروض يؤدي الى عدم التطابق بين أصول وخصوم البنوك و عدم الاحتفاظ المصارف بقدر كاف من السيولة لمواجهة التزاماتها الحاضرة والعاجلة في فترات تكون فيها أسعار الفائدة العالمية مرتفعة وأكثر جاذبية من أسعار الفائدة المحلية، مما يغري البنوك المحلية بالاقتراض من الخارج، وقد يتعرض عملاء البنوك كذلك إلى عدم التلاؤم بالنسبة للعملة الأجنبية وعدم التلاؤم أيضا بالنسبة لفترات الاستحقاق.

7- تحرر مالي غير وقائي :

إن التحرير المالي غير الوقائي للسوق المالي بعد فترة كبيرة من التقييد قد يسبب في حدوث الأزمات المالية، فمثلا عند تحرير أسعار الفائدة فإن المصارف المحلية تفقد الحماية التي كانت تتمتع بها في ظل تقييد أسعار الفائدة، و عموما فان تجارب الدول النامية دلت على اضطرابات في أسعار الفائدة المحلية ، بعد اعتماد أسلوب التحرر المالي في المرحلة الانتقالية تؤدي الى حدوث الازمات المالية. ويترافق ذلك أيضا مع التوسع في منح الائتمان، والذي بدوره يؤدي إلى ارتفاع أسعار الفائدة المحلية خصوصا في القروض العقارية أو القروض المخصصة للاستثمار في سوق الأوراق المالية .

### المبحث الثاني: الأنشطة السوقية لمكاتب و الشركات العقارية مع الاشارة الى دور الناشرين

بغية التعرف على مستوى الأنشطة السوقية للمكاتب والشركات العقارية. تم تقسيم هذا المبحث الى ما يأتي :-

(1-2): تاريخ فتح مكاتب العقارات : يتضح من جدول (1) ان مجموع عينة البحث البالغ (59) من المكاتب والشركات العقارية ، منهم (10) تم افتتاحها في المدة (2011- 2017) وبأهمية نسبية (16.95%) ، و (29) منهم تم افتتاحها في المدة (2001- 2010) وبأهمية نسبية (49.15%) ، وان (15) منهم تم افتتاحها في المدة (1991-2000) وبأهمية نسبية (25.42%)، وان (5) منهم تم افتتاحها في المدة (1981-1990) وبأهمية نسبية (8.48%) . يتضح من خلال النسب ان (66.1%) من المكاتب والشركات يعود فتحها الى المدة (2001-2017)، ويعود ذلك الى عدة عوامل منها:

- 1- توزيع قطع الاراضي السكنية على المواطنين وبخاصة الموظفين.
- 2- ارتفاع متوسط الدخل الفردي وبخاصة بعد عام 2003.
- 3- زيادة تدفق العوائل المهاجرة الى مدينة اربيل، مما ادى الى زيادة الطلب على العقارات، وبالتالي زيادة المكاتب و الشركات العقارات.

الجدول (1) توزيع عينة البحث حسب سنوات فتح المكاتب و الشركات العقارية في مدينة اربيل لعام 2017

سنة الافتتاح	العدد	%
1990 - 1981	5	8.48
2000 - 1991	15	25.42
2010 - 2001	29	49.15

16.95	10	2017 - 2011
100 %	59	المجموع

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

( 2-2): مستوى الانشطة السوقية للمكاتب والشركات العقارية :

يظهر الجدول (2) توزيع عينة البحث حسب نشاط بيع وشراء سوق العقارات في مدينة اربيل، فيأتي بالمرتبة الاولى (بيع وشراء المساكن) ، حيث بلغ عدد الاجابات (59) وبأهمية نسبية (100%) ، و يأتي بالمرتبة الثانية (بيع وشراء الشقق) ، حيث بلغ عدد الاجابات (48) وبأهمية نسبية (81.36%) ، اما المرتبة الثالثة فهي (بيع وشراء الاراضي السكنية) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 45) وبأهمية نسبية ( 76.27%) ، في حين يأتي بالمرتبة الرابعة ( بيع وشراء الاراضي التجارية) ، حيث بلغ عدد الاجابات (37) وبأهمية نسبية (62.71%) ، و بخصوص المرتبة الخامسة فهي (بيع وشراء الاراضي الزراعية) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 20) وبأهمية نسبية ( 33.9%) ، في حين يأتي بالمرتبة السادسة ( بيع وشراء الاراضي الصناعية ) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 14 ) وبأهمية نسبية ( 23.73%) . يتضح من خلال النسب ان (100%) من المكاتب والشركات العقارية يمارسون بيع و شراء المساكن ، ويمكن ارجاع ذلك الى الاهمية النسبية العالية للبيوت السكنية بسبب العادات و التقاليد السائدة في الاقليم و التي تفضل البيوت السكنية على الشقق السكنية لتلبية الحاجات الاساسية للسكان .

الجدول (2) توزيع عينة البحث حسب نشاط بيع وشراء لسوق العقارات في مدينة اربيل

النشاط	العدد	%
بيع وشراء المساكن	59	100
بيع وشراء الشقق	48	81.36
بيع وشراء الاراضي السكنية	45	76.27
بيع وشراء المكاتب التجارية	38	64.41
بيع وشراء الاراضي التجارية	37	62.71
بيع وشراء الاراضي الزراعية	20	33.9
بيع وشراء الاراضي الصناعية	14	23.73

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

( 3-2): مستوى الانشطة السوقية لاجار العقارات :

وبخصوص الانشطة السوقية لاجار العقارات وكما هو موضح في جدول (3) ، فيأتي بالمرتبة الاولى (اجار المساكن) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 54) وبأهمية نسبية ( 91.53%) ، و يأتي بالمرتبة الثانية ( ايجار الشقق) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 49) وبأهمية نسبية ( 83.05%) ، في حين يأتي بالمرتبة الثالثة ( ايجار المكاتب التجارية) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 25) وبأهمية نسبية (42.37%)، و بخصوص المرتبة الرابعة فهي(الاراضي التجارية)، حيث بلغ عدد الاجابات ( 20) وبأهمية نسبية ( 33.90%) ، في حين يأتي بالمرتبة الخامسة ( ايجار الاراضي الزراعية ) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 14 ) وبأهمية نسبية ( 23.73%) . يتضح من خلال النسب ان ( 91.53%) من المكاتب

و الشركات العقارية يتعاملون في ايجار المساكن لان النازحين يفضلون المساكن على الشقق السكنية بحيث في مسكن واحد يمكن عيش عدة عوائل فيها و لكن العكس بالنسبة للشقق السكنية.

الجدول (3) توزيع عينة البحث حسب نشاط ايجار سوق العقارات في مدينة اربيل

النشاط	العدد	%
ايجار المساكن	54	91.53
ايجار الشقق	49	83.05
ايجار المكاتب التجارية	25	42.37
ايجار الاراضي التجارية	20	33.90
ايجار الاراضي الزراعية	14	23.73

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

( 2-4): دور النازحين في بيع وشراء المساكن والشقق لسوق العقارات:

ويخصوص دور النازحين في بيع وشراء المساكن و الشقق السكنية وكما هو موضح في جدول (4) ، فيأتي بالمرتبة الاولى (اجابة نعم) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 27 ) وبأهمية نسبية ( 45.76%) ، و يأتي بالمرتبة الثانية ( اجابة الى حد ما) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 24 ) وبأهمية نسبية ( 40.68%) ، في حين يأتي بالمرتبة الثالثة ( اجابة كلا) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 8 ) وبأهمية نسبية ( 13.56%) ، يتضح من خلال النسب ان ( 86.44%) من المكاتب و الشركات العقارية يشيرون بوجود دور كبير للنازحين في بيع وشراء المساكن و الشقق السكنية، و يمكن ارجاع ذلك الى احتلال داعش للمناطق الواسعة في العراق وعدم الاستقرار في المناطق التي نزحوا منها.

الجدول (4) توزيع عينة البحث حسب دور النازحين في بيع وشراء المساكن والشقق لسوق العقارات في مدينة اربيل

الاجابة	العدد	%
نعم	27	45.76
الى حد ما	24	40.68
كلا	8	13.56
المجموع	59	100

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

( 2-5): دور النازحين في ايجار المساكن والشقق لسوق العقارات:

بالنسبة لدور النازحين في ايجار المساكن و الشقق لسوق العقارات وكما هو موضح في جدول (5) ، فيأتي بالمرتبة الاولى (اجابة نعم) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 55 ) وبأهمية نسبية ( 93.22%) ، و يأتي بالمرتبة الثانية ( اجابة الى حد ما) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 4 ) وبأهمية نسبية ( 6.78%) ، يتضح من خلال النسب بان (100%) من المكاتب و الشركات العقارية يشيرون بوجود دور النازحين في ايجار المساكن و الشقق السكنية، و هذا يعود الى ان معظم النازحين لجأوا الى الاقليم بشكل مؤقت، و لكن انعكست سلبا على العوائل المؤجرة في المدينة و المتمثلة في ارتفاع ايجارات المساكن و الشقق السكنية.



الجدول (5) توزيع عينة البحث حسب دور النازحين في ايجار المساكن والشقق لسوق العقارات في مدينة اربيل

الاجابة	العدد	%
نعم	55	93.22
الى حد ما	4	6.78
كلا	0	0.00
المجموع	59	% 100

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

( 2-6): دور النازحين في بيع وشراء العقارات التجارية و الصناعية:

بالنسبة لدور النازحين في بيع وشراء العقارات التجارية و الصناعية لسوق العقارات وكما هو موضح في جدول (6) ، فيأتي بالمرتبة الاولى (اجابة كلا) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 24 ) وبأهمية نسبية ( 40.68%) ، و يأتي بالمرتبة الثانية ( اجابة نعم) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 18 ) وبأهمية نسبية ( 30.51%) ، في حين يأتي بالمرتبة الثالثة ( اجابة الى حد ما) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 17 ) وبأهمية نسبية (28.81%) ، يتضح من خلال النسب ان 59.32% من المكاتب و الشركات العقارية يشيرون بوجود دور النازحين في بيع و شراء العقارات التجارية و الصناعية، و يمكن ارجاع ذلك الى ان عدد كبير من النازحين يزاولون الانشطة التجارية و الصناعية و مضطر ان يستمر في مزاوله نشاطهم بهدف اعالة عوائلهم في مدينة اربيل .

الجدول (6) توزيع عينة البحث حسب دور النازحين في بيع وشراء العقارات التجارية و الصناعية لسوق العقارات في مدينة اربيل

الاجابة	العدد	%
نعم	18	30.51
الى حد ما	17	28.81
كلا	24	40.68
المجموع	59	% 100

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

( 2-7): دور النازحين في ايجار العقارات التجارية و الصناعية :

بالنسبة لدور النازحين في ايجار العقارات التجارية و الصناعية وكما هو موضح في جدول (7)، فيأتي بالمرتبة الاولى (اجابة نعم) ، حيث بلغ عدد الاجابات ( 30 ) وبأهمية نسبية ( 50.85%) ، ويأتي بالمرتبة الثانية (اجابة الى حد ما) ، حيث بلغ عدد الاجابات (16) وبأهمية نسبية ( 27.12%) ، في حين يأتي بالمرتبة الثالثة ( اجابة نعم) ، حيث بلغ عدد الاجابات (13) وبأهمية نسبية ( 22.03%) ، يتضح من خلال النسب ان (77.97%) من المكاتب والشركات العقارية يشيرون بوجود دور النازحين في ايجار العقارات التجارية و الصناعية، و هذا يعود الى ان عدد كبير من النازحين يزاولون الانشطة التجارية و الصناعية بشكل مؤقت لحين عودتهم الى اماكنهم السابقة.

الجدول (7) توزيع عينة البحث حسب دور النازحين في ايجار المساكن والشقق لسوق العقارات في مدينة اربيل

الاجابة	العدد	%
نعم	30	50.85
الى حد ما	16	27.12
كلا	13	22.03
المجموع	59	% 100

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

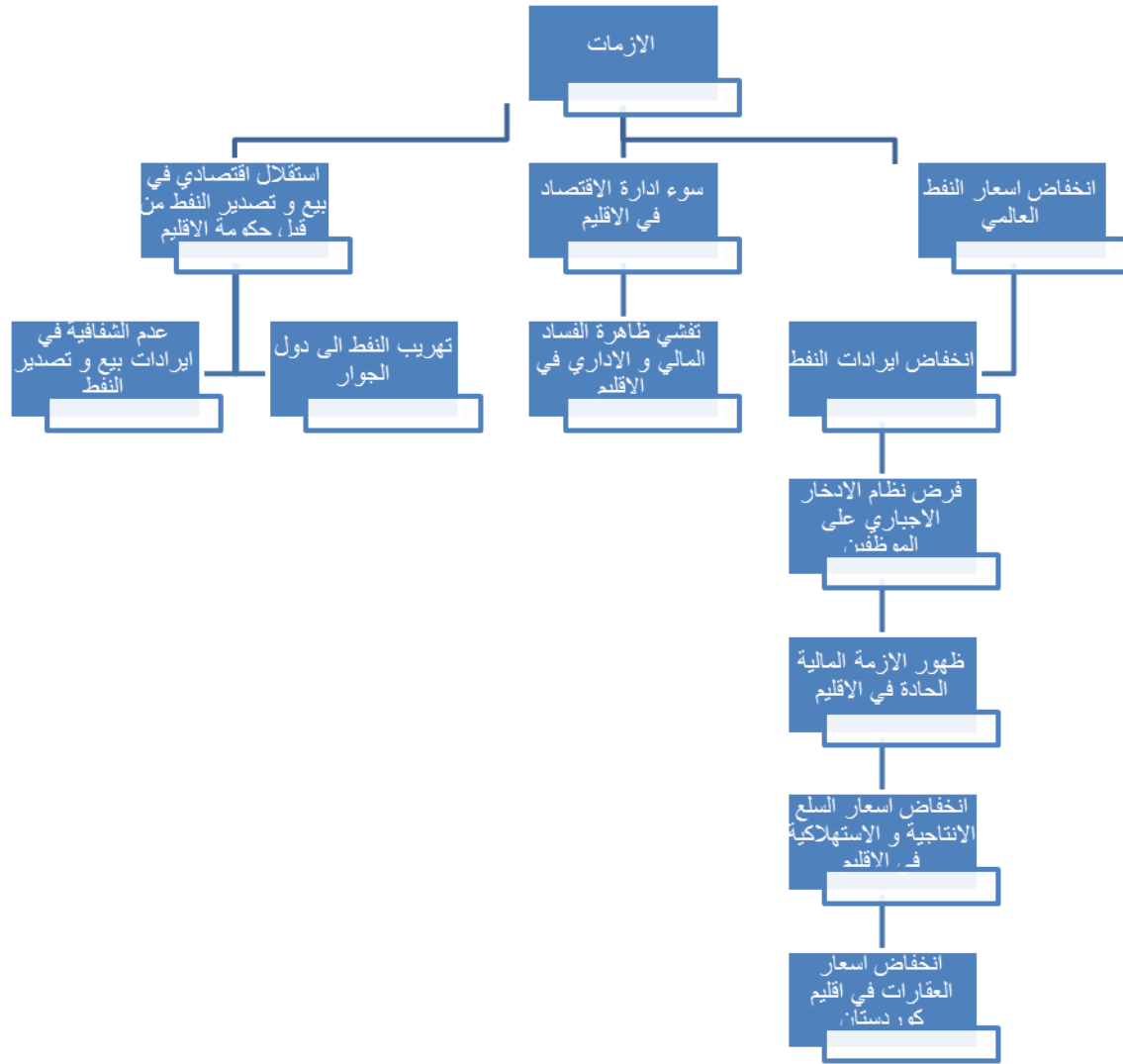
### المبحث الثالث: تحليل اسعار العقارات قبل و بعد الازمة المالية في مدينة اربيل

من خلال هذا المبحث سوف يتم تطرق الى اثر الازمة المالية في اسعار العقارات , وذلك وفق الفقرات الاتية:-

(1-3): الازمة المالية في اقليم كردستان و اثرها في اسعار العقارات لاقليم كردستان:

سوف نوضح في هذه الفقرة كيفية حدوث الازمات في اقليم كردستان من خلال المخطط البياني (1) حيث يتبين بان انخفاض اسعار النفط العالمي واستقلال بيع و تصدير النفط من قبل حكومة الاقليم والتي تتسم بعدم الشفافية ووجود تهريب للنفط، فضلاً عن سوء ادارة الاقتصاد في الاقليم، و من ثم تقشي الفساد المالي و الاداري، ادت الى انخفاض ايرادات حكومة الاقليم، مما اضطر الحكومة الى فرض نظام الادخار الاجباري من رواتب الموظفين المدنيين فقط، هذا من جانب الاقتصادي، اما في الجانب السياسي بسبب وجود الازمة السياسية ادت الى حدوث الازمة المالية الخانقة في الاقليم وهذا انعكست سلباً على انخفاض اسعار السلع الاستهلاكية والانتاجية في اقليم كردستان، و من ثم انخفاض اسعار العقارات في اقليم كردستان - العراق.

المخطط(1) بيان اثر الازمة المالية في اسعار العقارات لاقليم كردستان-العراق



المصدر: اعداد من قبل الباحثين

(2-3): تحليل أثر الازمة المالية في أسعار بيع و شراء المساكن:

يتضح من جدول (8) أسعار العقارات قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير للمساكن تقع في فئة المساحة (401-600)م<sup>2</sup> ، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-380952.40)دولار امريكي وبأهمية نسبية (-58.91%)، اما ادنى معدل التغير للمساكن تقع في فئة المساحة (251 - 300)م<sup>2</sup>، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-69230.60) دولار امريكي وبأهمية نسبية (-28.59%) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الاسعار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية بلغت (-36.18%) .

الجدول (8) اسعار بيع وشراء المساكن قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل (الدولار الامريكي)

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (M <sup>2</sup> )
-41.30	-36867.61	52410.17	89277.78	اقل من 100
-28.70	-31343.15	77882.35	109225.50	101 - 150
-33.83	-53848.20	105305.60	159153.80	151 - 200
-32.13	-66361.10	140166.70	206527.80	201 - 250
-28.59	-69230.60	172878.80	242109.40	251 - 300
-29.83	-89380.90	210238.10	299619.00	301 - 400
-58.91	-380952.40	265714.30	646666.70	401 - 600
-36.18	-103997.71	146370.86	250368.57	متوسط الاسعار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(3-3): تحليل أثر الازمة المالية في اسعار بيع وشراء الشقق السكنية:

يتضح من جدول (9) اسعار بيع وشراء الشقق السكنية قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير للشقق تقع في فئة المساحة (اقل من 100 م<sup>2</sup>) ، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-37083.33) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -34.32%) ، اما ادنى معدل التغير للشقق تقع في فئة المساحة (101- 150 م<sup>2</sup>)، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-28.70) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -28.70%) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الاسعار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية بلغت ( -32.36%) .

الجدول (9) توزيع عينة البحث حسب اسعار بيع وشراء الشقق السكنية قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (M <sup>2</sup> )
-34.32	-37083.33	70958.33	108041.7	اقل من 100
-28.76	-33892.00	83940.00	117832.0	101 - 150
-33.99	-56000.00	108736.8	164736.8	151 - 200
-32.36	-42325.11	87878.39	130203.5	متوسط الاسعار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(4-3): تحليل أثر الازمة المالية في اسعار بيع وشراء المكاتب التجارية:

يتضح من جدول (10) اسعار بيع وشراء المكاتب التجارية قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير للشقق تقع في فئة المساحة (17 - 20 م<sup>2</sup>) ، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-51443.33) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -48.89%) ، اما ادنى معدل التغير للشقق تقع في فئة المساحة (اقل من 12 م<sup>2</sup>)، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-32.36) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -27.19%) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الاسعار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية بلغت ( -37.03%) .

الجدول (10) توزيع عينة البحث حسب اسعار بيع وشراء المكاتب التجارية قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (M <sup>2</sup> )
-27.19	-13016.67	34848.89	47865.56	اقل من 12
-37.17	-26020.31	43985.31	70005.63	12 - 16
-48.89	-51443.33	53775.33	105218.67	17 - 20
-35.41	-37429.17	68287.50	105716.67	21 - 30
-30.59	-19465.00	44175.00	63640.00	31 - 40
-39.25	-17693.75	27381.25	45075.00	41 - 50
-36.55	-29341.29	50929.55	80270.83	51 - 100
-34.74	-46973.11	88247.73	135220.83	101 - 150
-43.50	-91197.92	118452.08	209650.00	150 فاكثر
-37.03	-36953.39	58898.07	95851.46	متوسط الاسعار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(3-5): تحليل أثر الازمة المالية في اسعار بيع وشراء الاراضي الزراعية (السهلية):

يتضح من جدول (11) اسعار بيع وشراء الاراضي الزراعية قبل وبعد الازمة المالية ، حيث يتبين بان سعر الدونم الواحد من الاراضي الزراعية بلغ (36681.82) دولار امريكي، بينما بعد الازمة المالية انخفضت الى (13568.18) دولار امريكي ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -23113.64 ) الدولار امريكي وبأهمية نسبية ( -63.01% ).  
الجدول (11) توزيع عينة البحث حسب اسعار بيع وشراء الاراضي الزراعية (المناطق السهلية) قبل وبعد الازمة المالية لسوق القارات في مدينة اربيل

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	الاراضي السهلية (دونم)
-63.01	-23113.64	13568.18	36681.82	بيع وشراء دونم واحد

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(3-6): تحليل أثر الازمة المالية في اسعار بيع وشراء الاراضي الزراعية (الجبليّة):

يتضح من جدول (12) اسعار بيع وشراء الاراضي الزراعية قبل وبعد الازمة المالية ، حيث يتبين بان سعر الدونم الواحد من الاراضي الزراعية بلغ (21789.47) دولار امريكي ، بينما بعد الازمة المالية انخفضت الى (10611.11) دولار امريكي ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -11178.36 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -51.30% ).  
الجدول (12) توزيع عينة البحث حسب اسعار بيع وشراء الاراضي الزراعية (المناطق الجبلية) قبل وبعد الازمة المالية لسوق القارات في مدينة اربيل

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	الاراضي الجبلية (دونم)
-51.30	-11178.36	10611.11	21789.47	بيع وشراء دونم واحد

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(7-3): تحليل أثر الازمة المالية في اسعار بيع وشراء الاراضي في المناطق الصناعية:

يتضح من جدول (13) اسعار بيع وشراء الاراضي الصناعية قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير للاراضي الصناعية تقع في فئة المساحة ( اقل من 50 م<sup>2</sup> ) ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -10800.00 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -33.75% ) ، اما ادنى معدل التغير للاراضي الصناعية تقع في فئة المساحة ( 800 فاكثر م<sup>2</sup> ) ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -20500.00 ) وبأهمية نسبية ( -23.98% ) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الاسعار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية بلغت ( -29.57% ) .  
الجدول (13) توزيع عينة البحث حسب اسعار بيع وشراء الاراضي في المناطق الصناعية قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل

( الدولار الامريكي )

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (M <sup>2</sup> )
-33.75	-10800.00	21200.00	32000.00	اقل من 50
-31.82	-12600.00	27000.00	39600.00	51 - 100
-30.95	-16250.00	36250.00	52500.00	101 - 200
-29.17	-17500.00	42500.00	60000.00	201 - 300
-29.63	-20000.00	47500.00	67500.00	301 - 400
-29.83	-22000.00	51750.00	73750.00	401 - 600
-27.41	-22000.00	58250.00	80250.00	601 - 800
-23.98	-20500.00	65000.00	85500.00	800 فاكثر
-29.57	-17706.25	43681.25	61387.50	متوسط الاسعار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(8-3): تحليل أثر الازمة المالية في اسعار العقارات:

يوضح الجدول (14) اسعار العقارات قبل وبعد الازمة المالية ، حيث ان اسعار المساكن شهد انخفاضا مقداره ( -103997.71 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -36.18% ) ، اما اسعار الشقق السكنية بلغ مقدار الانخفاض ( -42325.11 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -32.36% ) ، بينما اسعار المحلات التجارية انخفضت بمبلغ ( 36953.39 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية بلغ ( 37.03% ) ، اما اسعار الاراضي الصناعية بلغ مقدار الانخفاض فيها ( -17706.25 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -29.57% ) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الاسعار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية بلغت ( -37.37% ) . و فيما يتعلق بالاراضي الزراعية فيظهر نسبة التغير لمتوسط مجموع الاسعار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية

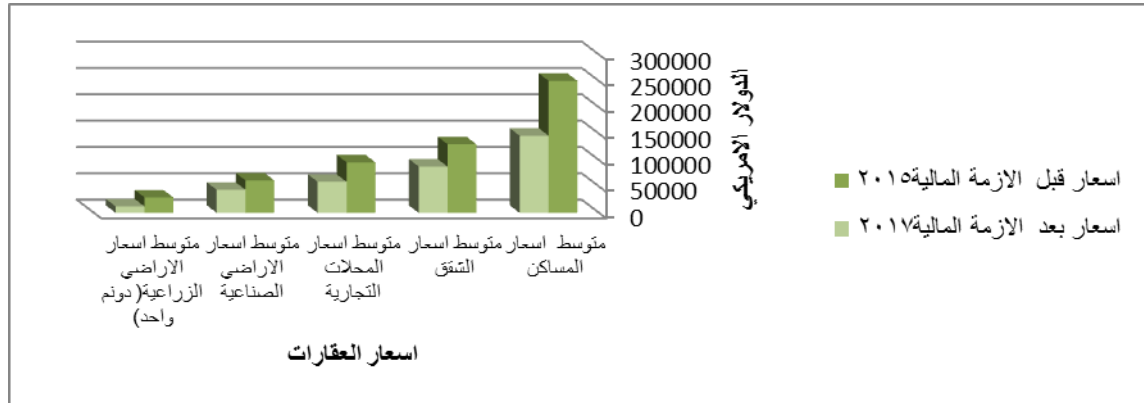
حيث بلغت (-58.64%) . و هذا الانخفاض في اسعار العقارات يعود الى انخفاض اسعار النفط في الاسواق العالمية وتفاقم المشاكل بين الاقليم و المركز ، وهذا ادت الى ظهور الازمة المالية، و من ثم اضطرت حكومة الاقليم الى فرض نظام الادخار الاجباري، رغم تدفق ملايين من النازحين الى اقليم كوردستان، بدرجة في حالة افتراض عدم تدفق النازحين الى الاقليم سوف تصاب اقتصادها بالكارثة الاقتصادية و ان اسعار العقارات تنخفض بنسبة اكبر . و لتوضيح اكثر انظر الشكل (1).

الجدول (14) متوسط اسعار العقارات قبل وبعد الازمة المالية في مدينة اربيل لعامي 2015 و 2017 (الدولار الامريكي)

نوع العقارات	اسعار قبل الازمة المالية 2015	اسعار بعد الازمة المالية 2017	معدل الانخفاض	معدل التغير
متوسط اسعار المساكن	250368.57	146370.86	-103997.71	-36.18
متوسط اسعار الشقق	130203.5	87878.39	-42325.11	-32.36
متوسط اسعار المكاتب التجارية	95851.46	58898.07	-36953.39	-37.03
متوسط اسعار الاراضي الصناعية	61387.50	43681.25	-17706.25	-29.57
متوسط اسعار الاراضي الزراعية (دونم واحد)	29.235.645	12.089.645	-17.146	%-58.64

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على الجداول (8,9,10,11,12,13)

الشكل (1) متوسط اسعار العقارات قبل وبعد الازمة المالية في مدينة اربيل لعامي 2015 و 2017



المصدر: الجدول (14)

### المبحث الرابع: تحليل اثر الازمة المالية في ايجار العقارات لمدينة اربيل

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق الى اثر الازمة المالية في ايجار العقارات، و ذلك وفق الفقرات الآتية:-

(1-4): تحليل أثر الازمة المالية في ايجار المساكن:

يتضح من جدول (15) ايجار المساكن قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير للمساكن تقع في فئة المساحة (401-600)م<sup>2</sup> ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -654.76) دولار امريكي وبأهمية نسبية (-37.06%)، اما ادنى

معدل التغير للمسكن تقع في فئة المساحة (اقل من 100 م<sup>2</sup>)، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-119.77) دولار امريكي وبأهمية نسبية (-25.34%) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الايجار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الايجار قبل الازمة المالية بلغت (-33.42%) .  
الجدول (15) توزيع عينة البحث حسب مبلغ ايجار المساكن قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل (الدولار الامريكي)

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (M <sup>2</sup> )
-25.34	-119.77	352.85	472.62	اقل من 100
-34.74	-215.22	404.35	619.57	150 - 101
-33.83	-276.83	541.46	818.29	200 - 151
-33.21	-308.48	620.31	928.79	250 - 201
-35.01	-383.80	712.50	1096.30	300 - 251
-34.78	-478.57	897.62	1376.19	400 - 301
-37.06	-654.76	1111.90	1766.67	600 - 401
-33.42	-348.20	663.00	1011.20	متوسط الايجار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(2-4): تحليل أثر الازمة المالية في ايجار الشقق السكنية:

يتضح من جدول (16) ايجار الشقق السكنية قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير للشقق تقع في فئة المساحة (اقل من 100 م<sup>2</sup>)، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-168.13) دولار امريكي وبأهمية نسبية (-38.65%)، اما ادنى معدل التغير للشقق تقع في فئة المساحة (150 - 101 م<sup>2</sup>)، حيث بلغ مقدار الانخفاض (-198.57) دولار امريكي وبأهمية نسبية (-36.39%) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الايجار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الايجار قبل الازمة المالية بلغت (-37.80%) .

الجدول (16) توزيع عينة البحث حسب اسعار ايجار الشقق السكنية قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل (الدولار الامريكي)

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الايجار بعد الازمة المالية (2)	الايجار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (M <sup>2</sup> )
-38.65	-168.13	266.88	435.00	اقل من 100
-36.39	-198.57	347.14	545.71	150 - 101



-38.36	-315.22	506.52	821.74	200 -151
-37.80	-227.30	373.51	600.82	متوسط الايجار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(3-4): تحليل أثر الازمة المالية في ايجار المكاتب التجارية:

يتضح من جدول (17) ايجار المكاتب التجارية قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكير معدل التغير للمكاتب التجارية تقع في فئة المساحة (101 - 150 م<sup>2</sup>) ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -686.11 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -39.81%) ، اما ادنى معدل التغير للمكاتب التجارية تقع في فئة المساحة ( 151 فاكثر ) م<sup>2</sup>، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -382.50 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -17.94% ) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الايجار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الايجار قبل الازمة المالية بلغت ( -32.88% ) .  
الجدول (17) توزيع عينة البحث حسب اسعار ايجار المكاتب التجارية قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل

( الدولار الامريكي )

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (م <sup>2</sup> )
-39.66	-175.24	266.67	441.90	اقل من 12
-36.89	-196.59	336.36	532.95	12 - 16
-33.00	-203.48	413.04	616.52	17 - 20
-31.63	-240.00	518.75	758.75	21 - 30
-33.94	-302.94	589.71	892.65	31 - 40
-31.56	-326.78	708.75	1035.53	41 - 50
-31.50	-361.85	786.90	1148.75	51 - 100
-39.81	-686.11	1037.50	1723.61	101 - 150
-17.94	-382.50	1750.00	2132.50	151 فاكثر
-32.88	-319.50	711.96	1031.46	متوسط الايجار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(4-4): تحليل أثر الازمة المالية في ايجار الاراضي الزراعية (السهلية):

يتضح من جدول (18) ايجار الاراضي الزراعية قبل وبعد الازمة المالية ، حيث يتبين بان ايجار الدونم الواحد من الاراضي الزراعية بلغت ( 1472.22 ) دولار امريكي ، بينما بعد الازمة المالية انخفضت الى ( 912.50 ) دولار امريكي ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -559.72 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -38.02% ) .  
الجدول (18) توزيع عينة البحث حسب ايجار الاراضي الزراعية (المناطق السهلية) قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل

( الدولار الامريكي )

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	الاراضي السهلية (دونم)
-------------	-------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------

ايجار دونم واحد (سنويا)	1472.22	912.50	-559.72	-38.02
-------------------------	---------	--------	---------	--------

(4-5): تحليل أثر الازمة المالية في ايجار الاراضي الزراعية(الجبليّة):

يتضح من جدول (18) ايجار الاراضي الزراعية (المناطق الجبلية) قبل وبعد الازمة المالية ، حيث يتبين بان ايجار الدونم الواحد من الاراضي الزراعية بلغت ( 791.67 ) دولار امريكي ، بينما بعد الازمة المالية انخفضت الى ( 508.33 ) دولار امريكي ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -283.33 ) الدولار الامريكي وبأهمية نسبية ( -35.79 %).

الجدول (19) توزيع عينة البحث حسب اسعار ايجار الاراضي الزراعية (المناطق الجبلية) قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل

( الدولار الامريكي )

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	الاراضي الجبلية (دونم)
-35.79	-283.33	508.33	791.67	ايجار دونم واحد (سنويا)

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(4-6): تحليل أثر الازمة المالية في ايجار الاراضي في المناطق الصناعية:

يوضح جدول (20) ايجار الاراضي الصناعية قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير للاراضي الصناعية تقع في فئة المساحة ( اقل من 50 م<sup>2</sup> ) ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -360.00 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -52.17 % ) ، اما ادنى معدل التغير للاراضي الصناعية تقع في فئة المساحة ( 800 فاكتر ) م<sup>2</sup> ، حيث بلغ مقدار الانخفاض ( -44.72 ) دولار امريكي وبأهمية نسبية ( -44.72 % ) ، أما نسبة التغير لمتوسط مجموع الاسعار بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية بلغت ( -44.72 % ) .

الجدول (20) توزيع عينة البحث حسب اسعار ايجار الاراضي في المناطق الصناعية قبل وبعد الازمة المالية لسوق العقارات في مدينة اربيل ( الدولار الامريكي )

معدل التغير	مقدار الانخفاض (1-2)	الاسعار بعد الازمة المالية (2)	الاسعار قبل الازمة المالية (1)	المساحة (M <sup>2</sup> )
-52.17	-360.00	330.00	690.00	اقل من 50
-51.25	-410.00	390.00	800.00	51 - 100
-50.51	-495.00	485.00	980.00	101 - 200
-48.88	-545.00	570.00	1115.00	201 - 300
-44.72	-550.00	680.00	1230.00	301 - 400

-40.74	-550.00	800.00	1350.00	600 - 401
-39.60	-590.00	900.00	1490.00	800 - 601
-34.52	-580.00	1100.00	1680.00	800 فاكثر
-45.30	-510.00	656.88	1166.88	متوسط الاجار

من عمل الباحثين بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(4-7): تحليل أثر الازمة المالية في ايجار العقارات:

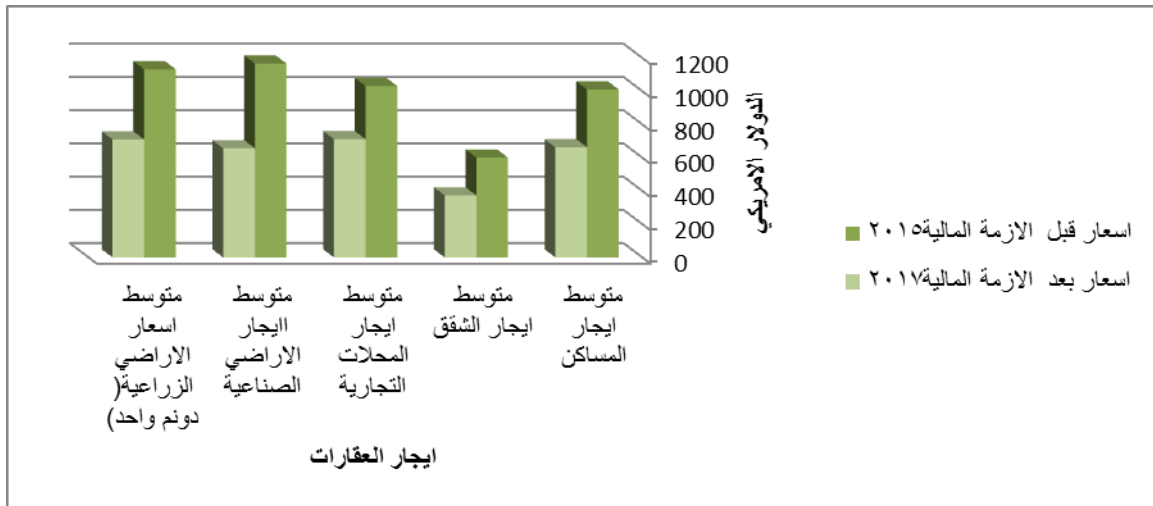
يوضح الجدول (21) ايجار العقارات قبل وبعد الازمة المالية ، فيأتي اكبر معدل التغير لاجار المساكن حيث بلغ مقدار الانخفاض (-510.00 دولار امريكي وبأهمية نسبية (-45.30%) ، اما ادنى معدل التغير لاجار الاراضي الصناعية حيث بلغ مقدار الانخفاض (-319.50 دولار امريكي وبأهمية نسبية (-32.88%) ، وفيما يتعلق بالاراضي الزراعية فيظهر نسبة التغير لمتوسط مجموع الاجار الشهري بعد الازمة المالية مقارنة بمتوسط مجموع الاسعار قبل الازمة المالية بلغت (-37.24%) . وهذا الانخفاض في ايجار العقارات يعود الى فرض نظام الادخار الاجباري رغم نزوح ملايين من النازحين.

الجدول (21) متوسط ايجار العقارات قبل وبعد الازمة المالية في مدينة اربيل لعامي 2015 و 2017 (الدولار الامريكي)

نوع العقارات	الاسعار قبل الازمة المالية 2015	الاسعار بعد الازمة المالية 2017	معدل الانخفاض	معدل التغير
متوسط ايجار المساكن	1011.20	663.00	-348.20	-33.42
متوسط ايجار الشقق	600.82	373.51	-227.30	-37.80
متوسط ايجار المكاتب التجارية	1031.46	711.96	-319.50	-32.88
متوسط ايجار الاراضي الصناعية	1166.88	656.88	-510.00	-45.30
متوسط ايجار العقارات	952.59	601.34	-351.25	-36.87
متوسط اسعار الاراضي الزراعية (دونم واحد)	1131.94	710.41	-421.53	-37.24

المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على الجداول (15,16,17,18,19,20)

الشكل (2) متوسط ايجار العقارات قبل وبعد الازمة المالية في مدينة اربيل لعامي 2015 و 2017



## الاستنتاجات و المقترحات

(1-4): الاستنتاجات

في ضوء التحليلات السابقة يمكن استنتاج الاتي:

- 1- نستنتج بان نسبة (66.1%) من المكاتب والشركات العقارية يعود فتحها الى المدة (2001-2017) بسبب توزيع قطع الاراضي السكنية على المواطنين والموظفين وارتفاع متوسط الدخل الفردي وبخاصة بعد عام (2003) ، فضلا عن تدفق العوائل المهاجرة من الدول المجاورة لاقليم كوردستان.
- 2- توصلت الدراسة الى ان (91.53%) من المكاتب والشركات العقارية يفضلون المساكن على الشقق السكنية، بسبب العادات والتقاليد السائدة فضلا عن امكانية اسكان عدة عوائل في مسكن واحد وبايجار اقل.
- 3- توصلت الدراسة ان (86.44%) و (100%) على التوالي من اصحاب المكاتب والشركات العقارية يشيرون بوجود دور كبير للنازحين في بيع وشراء و اجار المساكن والشقق السكنية وهذا يعود الى احتلال داعش للمناطق الواسعة في العراق .
- 4- اظهرت الدراسة بان (77.97%) من المكاتب والشركات العقارية يشيرون الى وجود دور للنازحين في اجار العقارات التجارية والصناعية ، وهذا اثرت سلبا على المشاريع التجارية والصناعية المحلية فضلا عن زيادة معدلات البطالة لانه يتم توظيف العمال النازحين بدلا توظيف العمالة المحلية.
- 5- توصلت الدراسة بان في المدة (2014-2016) انخفضت اسعار النفط العالمي، وهذا ادت الى انخفاض ايرادات حكومة الاقليم، مما اضطر الحكومة الى فرض نظام الادخار الاجباري من رواتب الموظفين المدنيين فقط، و بالتالي ادت الى انخفاض اسعار العقارات.
- 6- اظهرت الدراسة بان انخفاض اسعار العقارات و اجارها في مدينة اربيل يعود الى انخفاض اسعار النفط في الاسواق العالمية وظهور داعش في العراق وتفاقم المشاكل بين الاقليم والمركز ، ساعدت على ظهور الازمة المالية،

ومن ثم اضطرت حكومة الاقليم الى فرض نظام الادخار الاجباري ، كل هذه العوامل ادت الى انخفاض الاسعار وبخاصة اسعار العقارات ، رغم تدفق الملايين من النازحين الى اقليم كردستان.

7- توصلت الدراسة بأن في حالة تدفق النازحين الى الأقليم في ظل الأزمة المالية سوف تصاب كافة القطاعات الاقتصادية بالركود الاقتصادي وتكون خسارة كبيرة على اقتصاد الاقليم وأسعار العقارات تتخفص اكثر.

8- اظهرت دراسته بأن متوسط أيجار العقارات أنخفضت بنسبة 36.87% ماعدا اسعار الاراضي الزراعية, وهذا الانخفاض بالدرجة الاساسية يعود الى فرض نظام الادخار الاجباري رغم نزوح ملايين من النازحين الى الاقليم.

#### (4-2):المقترحات

في ضوء الاستنتاجات التي تم الوصول اليها، يمكن اقتراح الاتي:

- 1) يقع على عاتق حكومة اقليم كردستان العمل على اقامة سوق للعقارات في مدينة اربيل ذات طابع رسمي (بورصة العقارات) ، بهدف السيطرة على عملية المضاربة وعدم التلاعب في اسعار العقارات.
- 2) يقع على عاتق وزارتي البلديات والسياحة و وزارة المالية والاقتصاد الكف عن تحويل العقارات باسم الاجانب في مدينة اربيل، بهدف الحفاظ على ديمغرافية عاصمة اقليم كردستان .
- 3) رغم انخفاض اسعار العقارات الا انه ليس باستطاعة عوائل ذوي الدخل المحدودة الحصول او شراء المساكن او الشقق السكنية ، لذلك نقترح بناء المشاريع السكنية من قبل هيئة استثمار اقليم كردستان للمؤجرين من مواليد محافظة اربيل حصرا.
- 4) ومن اجل تخفيض مشكلة السكن في مدينة اربيل ، نقترح تاسيس (صندوق الاجيال) بهدف توفير السكن الملائم للعوائل المكونة من جديد ، اي العوائل الشابة.
- 5) من اجل تواصل البحث العلمي نقترح دراسة تأثير رفع نظام الادخار الاجباري على اسعار العقارات في مدينة اربيل لعامي(2017 و 2019).

المصادر

اولا: المصادر باللغة الانكليزية:

- 1- الشرقاوي، عبد الحكيم مصطفى، العولمة المالية و إمكانيات التحكم (عدوى الأزمات المالية)، دار الفكر الاجتماعي، مصر، ٢٠٠٣.
  - 2- كورتل و رزيق، فريد ، كمال ، الأزمة المالية، مفهومها ،أسببها وانعكاساتها على البلدان العربية-المؤتمر العلمي الثالث-الأزمة المالية العالمية وانعكاساتها على اقتصاديات الدول-التحديات والأفاق المستقبلية -كلية العلوم الإدارية والمالية-جامعة الإسراء الخاصة وبالإشتراك مع كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، 2009 .
  - 3- حواش، جمال الدين محمد: "إدارة الأزمات والكوارث ضرورة حتمية"، المؤتمر السنوي الثالث لإدارة الأزمات والكوارث، البحث(38)، القاهرة، كلية التجارة، جامعة عين شمس، 1998.
  - 4- يزيد، زايدي عبد السلام مقران، الأزمة المالية العالمية وانعكاساتها على الاقتصاديات العربية -دراسة حالة:الجزائر، تونس،المغرب،ليبيا ،مصر - ملتقى الدولي الثاني-الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية-جامعة خميس مليانة، 2009.
  - 5- محي الدين، عمرو ، أزمة النمر الأسيوية. دار الشروق،الطبعة الأولى 2001 .
  - 6- عبد الباقي، هشام حنضل ،الأثار الاقتصادية للأزمة المالية العالمية على اقتصاديات دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي، النهضة، المجلد الحادي عشر، العدد الاول، 2010.
- ثانيا: المصادر الاجنبية:

- (1 Robert J. Shiller and Robert Pozen ،Copyright In Excerpt for Publish ،United States، 2009.
- (2 Amer Bisat، Financial Market Turmoil Perspective of a Practitioner ،Traxis Partners ،Beirut، 2008.
- (3 World Bank، Impact of the International Financial Crisis on MENA Capital Markets ،Forum on the Current International Financial Crisis: Implications and Lessons for Arab Region ،Beirut ،Lebanon ،2008.
- (4 International Monetary Fund Report، Financial Crisis Loans ، ،March 2009.
- (5 Arthur Lyon Dahl ،The Financial Crisis and Consumer Citizenship ،International Environment Forum ،paper presented at the Sixth International Conference of the Consumer Citizenship Network Berlin ،23-24 March 2009.
- (6 Financial Crisis 2000، Weekly Global Economic Overview ،Prepared by USAID Economic Analysis and Data Services under contract RAN-M-00-07-00004-00.
- (7 James V. DeLong ،2008، Regulators and the Financial Crisis ،Convergence Law Institute ،United States ،April 14 ،2008.
- (8 Mishkin ،Frederic S. ،The Economics of Money ،Banking and Financial Markets (9th Edition) ،Prentice Hall 9th (ninth) edition (2009 ).
- (9 Malpezzi، S.، Residential Real Estate in the U.S. Financial Crises، the Great Recession، and their Aftermath، Taiwan، Economic Review، 45:1 (2017)، 5-562017.
- (10 Carmen M. Reinhart ،and Kenneth S. Rogof ،This Time Is Different: Eight Centuries of Financial Folly، Princeton University Press، 2009.
- (11 Norman Phelps: "Setting Up A Crisis Recovery Plan" ،Journal Of Business Strategy ،Vol.6. No.4 ،1986 .