

الأزمة المالية في كردستان

وأنعكاساتها على الاستثمار العقاري في محافظة السليمانية *

م.م. يوسف عبيد حمه امين

م.م. شورش قادر علي

كلية الادارة والاقتصاد / جامعة التنمية البشرية

الملخص

يهدف هذا البحث إلى بيان الأزمة المالية في إقليم كردستان وانعكاساتها على قطاعه العقاري في محافظة السليمانية من جهة، فضلاً عن استقصاء أسباب تواتر حدوث الأزمة المالية ومسبباتها، وعرض الآليات والإجراءات الوقائية للأزمة المالية بالتركيز على أزمة القطاع العقاري في محافظة السليمانية، اعتمدت البحث المنهج الوصفي التحليلي لتحديد انعكاسات الأزمة المالية على النشاط العقاري في محافظة السليمانية، وتوصلت البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات أهمها ان الاستثمار العقاري في الإقليم كان متضرراً من الازمة المالية ، إذ تم الانسحاب من مشاريع استثمارية بقيمة (١٠) مليارات دولار. وفي ضوء مقترحات البحث تم تقديم جملة من التوصيات منها ضرورة إجراء إصلاحات جذرية من النظام المالي في إقليم كردستان العراق وإعادة هندسة الأنشطة المعتمدة في مؤسساته المتنوعة بما يضمن مواكبة البيئة المحيطة بها والاستجابة السريعة لأي خلل يحدث نتيجة تعرض البلاد لازمة مالية مرتقبة. الكلمات المفتاحية: الأزمة المالية، القطاع العقاري، النشاط العقاري، محافظة السليمانية، إقليم كردستان.

Abstract

This research aims to explain the financial crisis in the Kurdistan region and its implications on the real estate sector in Sulaymaniyah governorate on the one hand, as well as investigating the causes of the frequency of the financial crisis and its causes, and the presentation of mechanisms and preventive measures for the financial crisis, focusing on the crisis of the real estate sector in Sulaymaniyah Governorate, to determine the implications of the financial crisis on the real estate activity in the province of Sulaymaniyah, and reached research to a set of conclusions that the most important real estate investment in the region was affected by the financial crisis, as the withdrawal of investment projects worth (10) Billions Dollar.

* قدم هذا البحث في المؤتمر العلمي الدولي الرابع لجامعة التنمية البشرية/نيسان ٢٠١٧

In light of the research proposals were presented a number of recommendations, including the need for radical reforms of the financial system in the Kurdistan region of Iraq and the re-engineering of approved activities in various institutions to ensure that keeping up with the surrounding environment and rapid response to any defect occurs as a result of the country's anticipated exposure to financial crisis.

Key words: financial crisis, the real estate sector, real estate activity, the province of Sulaymaniyah, Kurdistan Region

المقدمة

ان الاقتصاد العالمي منذ بدايات القرن الماضي الى هذا اليوم يعاني كثير من الأزمات المالية، وفي ظل تلك الأزمات والتغيرات كلها برزت وازدادت الحاجة الى الأسواق والمؤسسات المالية لما لها من تأثير في النشاطات الاقتصادية بأنواعها المختلفة بشكل عام وعلى القطاع العقاري والاستثمار فيه على نحوٍ، وأشرت السنوات الاخيرة بروز الازمة في إقليم كردستان العراق التي يمكن وصفها في علم الاقتصاد الى الحالة السيئة للجوانب المالية والاقتصادية للبلد.

ان الأزمات المالية ونظرا للآثار الحادة والخطيرة التي يمكن أن تترتب عنها التي قد تهدد الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للدول المعنية كانت سبباً لأزدياد عدد المؤسسات المالية المفلسة اذ بدأت بعض الصناعات في الاقتصاد الحقيقي بطلب المساعدة أو مواجهة الانهيار، وتعود الأزمة المالية في كردستان الى ضعف الحكومات في الإقليم في إدارة مواردها على نحوٍ كفوء وفاعل، فضلاً عن الاعتماد الكلي على قطاع النفط واهمال القطاعات الاخرى كذلك تهديدات تنظيم داعش، وأزمة اللاجئين السوريين وأزمة النازحين العراقيين والخلافات مع حكومة بغداد حول عائدات النفط الإقليم كردستان عمقت من تأثير هذه الازمة.

من هذا المنطلق تضمن البحث منهجية البحث، فضلاً عن ثلاث مباحث رئيسة، إذ يتناول البحث الأول مفهوم الأزمة المالية واسبابها وأنواعها، وتضمن البحث الثاني مفهوم الاستثمار العقاري وأهميته وحساسيته، أما البحث الثالث فتناول تأثير الأزمة المالية في إقليم كردستان العراق في القطاع العقاري في محافظة السليمانية.

منهجية البحث

١. مشكلة البحث

يشير واقع الحال إقليم كردستان العراق بأنه امام تحدٍ كبير، نتيجة الازمة المالية وما تمخض عنها من تداعيات طالت القطاعات الاقتصادية جميعها في الإقليم ومن ضمنها القطاع العقاري، بناءً على ما تقدم يمكن طرح السؤال الآتي للتعبير عن مشكلة البحث "ما تأثير الازمة المالية على الاستثمار في القطاع العقاري؟"

٢. أهمية البحث

يستمد البحث أهميته من طبيعة الموضوع الذي سلط الضوء عليه متمثلاً بالتغيرات التي يشهدها الاقتصاد في إقليم كردستان، فضلاً عن الاهتمام المتزايد للإقليم بموضوعة الأزمة المالية وما ينتج عنها من آثار سلبية لاسيما في القطاع العقاري والاستثمار فيه، وعرض وتقديم المقترحات لاحتواء وتقليل الخسائر المالية في القطاع العقاري.

٣. أهداف البحث

يتمثل الهدف الرئيس للبحث في تشخيص الاسباب التي ادت الى حدوث الازمة المالية واثارها المترتبة على القطاع العقاري والاستثمار فيه وآليات معالجتها، فضلاً عن الاهداف الفرعية الآتية:

أ- تحليل الآثار المترتبة من الازمة المالية على القطاع العقاري والاستثمار فيه في محافظة السليمانية في إقليم كردستان.

ب- تقديم المقترحات التي تسهم في التقليل من النتائج السلبية لها.

٤. فرضية البحث:

ينطلق البحث من فرضية مفادها أن الازمة المالية لها تأثيرات سلبية مباشرة في الاستثمار في القطاع العقاري في إقليم كردستان العراق.

٥. منهج البحث:

اعتمدت البحث المنهج الوصفي التحليلي لتحديد انعكاسات الأزمة المالية وآثارها في القطاع العقاري والاستثمار فيه في محافظة السليمانية في إقليم كردستان.

٦. حدود البحث:

تضمنت الحدود المكانية للبحث محافظة السليمانية في إقليم كردستان، في حين تحددت الحدود الزمانية المدة (٢٠٠٨ -

٢٠١٥).

المبحث الأول

الأزمة المالية: مفهومها، وأسبابها، وانعكاساتها

أولاً: مفهوم الأزمة المالية

تنحدر الكلمة الفرنسية *Crise* من الكلمة اللاتينية *Crisis* والتي بدورها تنحدر من الكلمة اليونانية *Krisis*، وقد ظهرت الأزمة المالية لأول مرة عند الكاتب دى لاس كاز *Conte de Las Cases* في عام ١٨٢٣ (بيبي، ٢٠١٥، ٣)، بوصفها اضطراباً في أسواق المال أي (سوق النقد) والذي يكون فيه سوء الاختيار والمخاطرة سيئة لدرجة أن سوق المال يكون غير قادر على توجيه الأموال بكفاءة إلى هؤلاء الذين يكون لديهم أفضل الفرص الاستثمارية (الزيادات والخرابشة، ٢٠١٣، ٤٠٦)، إن العالم واجه كثيراً من الأزمات المالية مثل الكساد العظيم عام ١٩٢٩، ومن ثمّ الأثنين الأسود عام ١٩٨٧، وتلتها أزمة أكتوبر ١٩٨٩، وصولاً إلى أزمات الأسواق الناشئة في التسعينات وأزمة جنوب شرق آسيا التي لم تسلم منها هذه البلدان التي تحقق مستويات عالية من النمو، فتنكرر الأزمات المالية ظاهرةً مثيرةً للقلق والاهتمام، وتهديدًا حقيقياً على الاستقرار الاقتصادي والسياسي ولاسيما الدول النامية (بيبي، المصدر السابق، ٢)

كما يمكن تعريف الأزمة المالية على أنها تدهور أو انخفاض في طلب المستثمر على الأصول المالية التي تؤدي دوراً مهماً في الاقتصاد القومي، و يقلل من النشاط الاقتصادي الكلي على نحوٍ مباشر عن طريق تأثيره في قرارات المستهلكين والافراد والشركات وعلى نحوٍ غير مباشر عبر تأثيراته في اسعار باقي الأصول الاخرى والموازنات المالية للوسطاء الماليين مثل البنوك (علي، ٢٠١٠، ٣).

ثانياً: أسباب الأزمات المالية

ان أسباب هذه الأزمات تختلف من اقتصاد دولة لأخرى وفق ظروفها، ففي دراسة دولية معمقة شملت ١٠٢ أزمة مالية لعشرين بلداً خلال العشرين عام الماضي (أستخدم مؤشر مزدوج يتكون من درجة انخفاض قيمة العملة، ونسبة الخسارة في الاحتياطات)، توصلت هذه الدراسة الى نتيجة مفادها أن أكثر بلدان العينة المدروسة عرضة للأزمات المالية هي البلدان التي شهدت تحوراً في أسواقها المالية، والأزمات المصرفية التي أدت بدورها الى أزمة عملات (بيبي، المصدر السابق، ٩)، وهناك مجموعة من الأسباب المشتركة التي يمكن إيجازها بالآتي:

١- يقوم النظام المالي العالمي ونظام الأسواق المالية على نظام المشتقات المالية التي لا يترتب عليها أي مبادلات فعلية للسلع والخدمات بوصفها مقامرات ومراهنات تقوم على الحظ والقدر، وإن معظمها يقوم على ائتمانات من البنوك على شكل قروض، مما أدى الى تضخم القروض ووصولها إلى مستويات عالية جداً مما أدى إلى حدوث الأزمة المالية.

٢- سوء سلوكيات مؤسسات الوساطة المالية التي تقوم بالإقراض بأسعار فائدة عالية جداً لوجود المخاطرة والتي يتحمل تبعيتها المقترض مما يؤدي في النهاية إلى حدوث الأزمة المالية (عبدالمعبود، ٢٠٠٩، ٢٥).

٣- ضعف قدرة البنوك على تمويل الشركات والأفراد أدى الى انخفاض الانفاق الاستثماري والاستهلاكي مما هدد بحدوث

الازمة (الرواحي، ٢٠٠٩، ٢)

٤- أزمات تظهر نتيجة سوء تصرفات الدولة مثل الأخطاء الإدارية والفنية أو التغيرات السياسية المفاجئة (سهو، ٢٠٠٢، ٢٥٣).

أن معظم الأزمات في الماضي يعود سببها إلى انتهاج سياسات مالية ونقدية توسعية التي بدورها تؤدي إلى زيادة كبيرة في الطلب، فضلاً عن سعر صرف أعلى من القيمة الحقيقية، وانخفاض في الاحتياطي النقدي إلى درجة من الخطر تؤدي إلى حدوث الأزمة (كورتل، ٢٠٠٥، ١٥) ولكن وعلى الرغم من هذا التعدد إلا أن هناك سمات أو خصائص عامة متفق عليها بين الباحثين فيما يرتبط بالأزمة المالية نوجزها فيما يأتي: (سهو، المصدر السابق، ٢٥٣)

١. المفاجأة، فهي تحدث بشكل غير متوقع وهي حدث سريع وغامض.

٢. جسامته التهديد، والذي قد يؤدي إلى خسائر مادية أو بشرية هائلة تهدد الاستقرار.

٣. مربكة، تهدد الأسس أو الركائز الرئيسية التي يقوم عليها النظام، وتوجد حالات القلق والتوتر، وعدم اليقين في البدائل المتاحة.

٤. ضيق الوقت المتاح لمواجهة الأزمة، فلاحداث تتصاعد بشكل متسارع.

٥. تعدد الاطراف والقوى المؤثرة في حدوث الأزمة، وتعارض مصالحها.

ثالثاً: أنواع الأزمات المالية

١. أزمة العملة: يؤدي حدوث الأزمة المالية في أي بلد إلى انخفاض قيمة العملة فيه وإلى هبوط حاد في قيمتها، اذ يميز الخللون بين أزمات العملة ذات "الطابع القديم" وأزمات "الطابع الحديث" فالأولى تبلغ ذروتها بعد فترة من الإفراط في الأنفاق، والارتفاع الحقيقي في قيمة العملة التي تؤدي إلى إضعاف الحساب الجاري، وهذا يكون غالباً في سياق من الضوابط المتزايدة على رأس المال بما يؤدي في النهاية إلى تخفيض قيمة العملة، أما في الحالة الثانية فإن القلق الذي يعاني المستثمرين منه هو عدم اليقين بشأن الإجراءات الحكومية، والافتراض الكبير (عجز الميزانية) يمكن أن يؤثر في مناخ الأسواق المالية الأكثر تحوراً وتكاملاً والضغط سريعاً على سعر صرف، ومن ثم تحدث الأزمة (العقون، ٢٠١٣، ٧)

٢. الأزمة المصرفية: تظهر الأزمات المصرفية عندما يواجه بنك ما زيادة كبيرة ومفاجئة في طلب سحب الودائع، ومن ثم تحدث "أزمة سيولة" لدى البنك، وإذا امتدت إلى بنوك أخرى تحدث في تلك الحالة "أزمة مصرفية" وعندما تتوفر الودائع لدى البنوك وترفض منح القروض خوفاً من عدم قدرتها على الوفاء بطلبات السحب تحدث أزمة اقراض أو ما يسمى بـ "أزمة ائتمان" (كورتل، ٢٠٠٥، ٣)

٣. أزمة الديون: تحدث أزمة الديون عندما يتوقف المقرض عن السداد أو عندما يعتقد المقرضون أن التوقف عن السداد ممكن الحدوث، ومن ثم يتوقفون عن تقديم قروض جديدة، ويحاولون تصفية القروض القائمة، وقد ترتبط أزمة الديون بدين تجاري (خاص) أو بدين سيادي (عام)، وتؤدي المخاطر المتوقعة بأن يتوقف القطاع العام عن سداد التزاماته، إلى تراجع حاد في تدفقات رأس المال الخاص، وإلى أزمة في الصرف الأجنبي (العقون، المصدر السابق، ٩)

٤. أزمة الأسواق المالية: هناك مجموعة من الاسباب تمثل المناخ الذي تنهار فيه الأسواق، ومن أبرزها تراكم الديون العامة والديون المشكوك في تحصيلها، والاسراع في معدلات النمو في اقتصاديات الدول بشكل لا تستوعبه طاقاتها الاقتصادية، وكذلك استخدام القروض قصيرة الأجل لتمويل مشروعات ذات فترات تفريغ طويلة الاجل، وهذا الى جانب تفشي الفساد في الجهاز المصرفي، ووصول الطلب الى أدنى مستوياته بما يخلق حالة من الركود، كما أن المضاربات تخلق ما يسمى باقتصاد الفقاعات (صلاح الدين، ٢٠١٠، ١٠).

المبحث الثاني

الاستثمار العقاري: مفهومها، أهميتها وحساسيتها

أولاً: مفهوم الاستثمار العقاري

الاستثمار العقاري هو أية ممتلكات (أرض أو بناية - او جزء من بناية - أو كليهما) محتفظ به من قبل المالك أو المستأجر لأكتساب إيرادات إيجارية أو الزيادة في قيمته الرأسمالية أو كليهما، وتتمثل بقيام المستثمر باستثمار امواله في شراء عقارات، وان مكونات الاستثمار العقاري تشمل الانفاق من اجل الحصول على (الاراضي الخام ، الاراضي المتطورة "معتمدة من الاجهزة الحكومية و مخططة و منفذة بها البنية التحتية والخدمات العامة" و قطع الاراضي المعدة للبيع، المباني بجميع انواعها (سكني ، تجاري ، ترفيهي ، تعليمي ، مرافق و خدمات) (ناسوسي، ٢٠١١، ١٠١).

ثانياً: أهمية الاستثمار العقاري

يعتبر الاستثمار في القطاع العقاري أحد أهم مجالات الاستثمار الحقيقي في معظم دول العالم، والمؤشرات الاقتصادية في كثير من الدول من حجم الاستثمارات العقارية وتناثر بياناتها سلبيًا وإيجابيًا بمرحلة البناء والانشاءات وحجم المساكن التي تبني وحجم الرهونات العقارية، ويمكن أن نوجز أهمية النشاط العقاري في النقاط الآتية: (العميرة، ٢٠١١، ٦١-٦٢)

١. أن النشاط العقاري يسهم بنسبة مرتفعة في دخل الدول محلياً أو قومياً، والجدول (١) يبين مدى مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الاجمالي لمجموعة من الدول العربية للمدة (٢٠٠٧ - ٢٠١٢).

جدول (١) معدلات النمو بالنسبة المئوية للناتج المحلي الإجمالي للنشاط العقاري لمجموعة من الدول

للمدة (٢٠٠٧ - ٢٠١٢) بالأسعار الجارية

السنة	الإمارات العربية المتحدة	مملكة البحرين	المملكة العربية السعودية	سلطنة عمان	قطر	الكويت
٢٠٠٧	٣٦.٤	١٥.١	٩.٠	١٦.٤	٤٩.٧	١٢.٩
٢٠٠٨	١٣.١	٧.٨	١٣.٣	١٧.٤	٢٢.٣	٢.٤
٢٠٠٩	١٢.٩ -	١٢.٤ -	١٣.٨	١٢.٦	٢.٦	٨.٣ -
٢٠١٠	٢.٩	٨.٥	١٢.٠	٧.٥	٠.٢	٧٦.٧
٢٠١١	٧.٥	٦.٠ -	٩.٦	٤.٨	٥.٧	١٢.٥
٢٠١٢	٩.٦	٤.٢	٢٨.٦	٥.٩	٩.٦	١.٧

المصدر: المركز الإحصائي لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للمدة (٢٠٠٧ - ٢٠١٢)

يظهر الجدول (١) مدى مساهمة النشاط العقاري في الناتج المحلي الاجمالي لبعض الدول العربية، إذ في عام ٢٠٠٧ يلاحظ ان دولة قطر معدل نموها بلغ ٤٩.٧٪ والامارات العربية المتحدة ٣٦.٤٪، وفي عام ٢٠٠٩ انخفض معدل نمو كافة الدول وذلك تأثراً بالأزمة المالية العالمية وإن دولاً مثل الامارات والبحرين والكويت كان معدل نموها ناقصاً، وفي عام ٢٠١٠ يلاحظ ان دولة الكويت شهدت تقدماً واضحاً مقارنة بعام ٢٠٠٩، إذ تغير معدل نموها من (٨.٣٪ -) إلى (٧٦.٧٪) وفي عام ٢٠١٢ يلاحظ ان معظم الدول قد شهدت تقدماً في مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الاجمالي.

٢. لقد تحول العقار من وسيلة للسكن إلى تجارة يمتهن بها مجموعة من التجار او المستثمرين، بل تؤسس الشركات الكبرى للمتاجرة بها.

٣. ان العقار يعطي امنا تجاريا لأصحابه، تحقيقاً للمقولة المشهورة (العقار يمرض ولا يموت).

٤. ان للعقار قوة ائتمانية إذ يعتبر أوثق ما يقدمه طالب التمويل توثيقاً للمبالغ التي يحصل عليها.

ثالثاً: الأزمة المالية العالمية وأنعكاساتها على استثمار العقاري

الاستثمار العقاري هي ملكية أرض أو بناية أو الاثنان معاً أو جزء منهما تعود للمالك أو المستأجر بموجب عقد ايجار تمويلى للحصول على الايجار أو انتظار ارتفاع قيمتها أو الأثنين معاً بدلاً من استخدامها في الانتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة بحيث مع توسع البنوك والمؤسسات المالية في نسب التمويل العقاري دون ضمانات كافية ذلك أثر سلباً في قدرتها المالية رغم محاولاتها الاقتراض من جهة أخرى (فريد، المصدر السابق، ٩)

يعتبر الاستثمار في القطاع العقاري من الادوات الاستثمارية الاهم خلال حقبة زمنية طويلة وهو مخزن القيمة لمعظم المستثمرين سواء كانوا أفراداً او شركات كذلك يعتبر الضمان الاول لمعظم المستثمرين عندما يحصلون على قروض من البنوك كما ان انخفاض قيمة العقار بنسبة كبيرة وانخفاض سيولة هذا القطاع له تأثيراً سلبياً وعلى نحو واضح في حركة معظم القطاعات و في ربحية معظم الشركات المدرجة في سوق الاوراق المالية، واللافت للانتباه ان الخسائر الجسيمة والتراجع الكبير في ربحية الشركات العقارية المدرجة في سوق الاوراق المالية يؤدي الى تراجع اسعارها السوقية بنسبة كبيرة وفي هذه الحالة يتردد المستثمرين في شراء الوحدات العقارية او السكنية او الاراضي مما خلق فجوة بين الطلب والعرض وتراجع في الاسعار وهذا التخوف يؤدي ايضا الى تردد البنوك وتوقف بعضها عن تقديم القروض والتسهيلات الى المستثمرين في قطاع العقار مما يؤثر سلباً في هذا القطاع (الدباس، ٢٠٠٩، ١)

المبحث الثالث

الازمة المالية في إقليم كردستان وأثرها على القطاع العقاري في محافظة السليمانية

أولاً: الازمة المالية في إقليم كردستان

بعد الازدهار الاقتصادي الذي شهده إقليم كردستان العراق والذي دام عشر سنوات، يمر الإقليم الآن بأزمة اقتصادية كبيرة اثرت في النواحي السياسية والاجتماعية والاقتصادية كافة، واسباب هذه الازمة كثيرة و متنوعة منها ضعف الاداء من قبل الحكومات السابقة و عدم وجود ادارة كفوءة و فاعلة و الاعتماد على قطاع النفط و اهمال القطاعات الأخرى، فضلاً عن تهديدات تنظيم الدولة الاسلامية (داعش)، و أزمة اللاجئين السوريين و أزمة النازحين العراقيين، و الازمة السياسية و الخلاف بين القوى السياسية الكوردية من جهة و الخلافات مع الحكومة المركزية حول عائدات النفط و انهيار اسعار النفط منذ عام ٢٠١٤ من جهة أخرى، و من ثمَّ ازدادت حدة الازمة بعد قرار الحكومة العراقية ايقاف رواتب الموظفين و عدم دفع ١٧٪ من عائدات النفط للإقليم كردة فعل مقابلة لقيام الإقليم بتشديد خط انابيب يصل الى دول الجوار و ذلك سعياً للأستقلال الاقتصادي (العمران ، ٢٠١٦ ، ٢) .

نتيجة لذلك بلغت مديونية الإقليم أكثر من (٢٢) مليار دولار مع عدم قدرة الإقليم دفع رواتب الموظفين على نحو منتظم لأكثر من سنتين (٢٠١٦-٢٠١٥) مما دفع الإقليم الى تنفيذ برنامج تقشفي من ضمنها نظام الادخارات الاجبارية بنسب مختلفة تتراوح بين (١٥٪ - ٧٥٪) ، أثرت هذه الازمة في كافة القطاعات الاقتصادية في الإقليم ليلعب عدد المشاريع المتوقفة (٣٨٠٠) مشروع تضم مشاريع في مختلف القطاعات، و يعد قطاع الاستثمار من أكثر القطاعات تضرراً (فتاح ، ٢٠١٦ ، ١) .

أما بعد الازمة المالية شهد بعد الازمة المالية اذ أن أكثر من ألف مستثمر في الإقليم أعلنوا افلاسهم، و تم الانسحاب من مشاريع استثمارية بقيمة (١٠) مليارات دولار (اتحاد الاستثمار، ٢٠١٥).

أما بالنسبة لمحافظة السليمانية فان تراجع معدل الاستثمار بدرجة كبيرة ادى الى اعلان (٣٥٠) شركة افلاسها في مجالات التجارة و الاستثمار نتيجة الازمة المالية في إقليم كردستان. (اتحاد الاستثمار، ٢٠١٦).

ثانياً: واقع القطاع العقاري في محافظة السليمانية

فيما سبق تم عرض تأثير الازمة المالية على الاستثمار في القطاع العقاري في الإقليم بشكل عام و محافظة السليمانية بشكل خاص، و فيما يلي نستعرض تأثير هذه الازمة على حركة القطاع العقاري في محافظة السليمانية، و كما هو مبين في الجدول رقم (٢).

الجدول (٢) عدد معاملات البيع في محافظة السليمانية خلال المدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

السنة	معاملات البيع	معدل النمو %
٢٠٠٨	١٧٢٠٦	
٢٠٠٩	١٨٩٣٢	١٠
٢٠١٠	٢٦٩٨٥	٤٢.٥
٢٠١١	٢٢٢٨٢	- ١٧.٤
٢٠١٢	١٨٦٤٣	- ١٦.٣
٢٠١٣	١٠٩٣٠	- ٤١.٣
٢٠١٤	١٤٩٨٨	٣٧.١
٢٠١٥	١٤١٠٨	- ٥.٨

المصدر: من اعداد الباحثين استناداً الى احصائيات مديرية التسجيل العقاري للمدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

يتبين من الجدول بيع و شراء العقارات في محافظة السليمانية، نلاحظ ان معاملات البيع زادت بشكل مستمر من عام ٢٠٠٨ ولغاية عام ٢٠١٠، أما من عام ٢٠١١ ولغاية عام ٢٠١٣ انخفضت هذه النسبة وبشكل تدريجي والتي يمكن ان نسميها بـ (الفقاعة العقارية)، فعندما نرى اسعار العقار في تزايد فان التفكير العلمي المنهجي يحتم علينا ان ننظر الى جانبي العرض والطلب، اما جانب العرض فننظر فيه الى عدد المعروض من المباني هل حدث فيه جمود او تراجع وما سبب ذلك؟، وهل هو بسبب قلة السيولة لأن كلفة الاقتراض زادت او لأن هناك قيود على البناء أو سقوط على الأيجارات أو زيادة في تكاليف البناء وغيرها من الأسباب التي قد تفسر ارتفاع اسعار الإيجارات والمباني بوجه عام، وعلى جانب الطلب يجب ان نتأمل اذا كانت هناك زيادة في مداخيل الناس جعلتهم يرغبون في مزيد من المساكن؟ وهل هناك زيادة في السكان بسبب النمو الطبيعي او بسبب الهجرة؟ اذا وجدنا ان واحداً أو اكثر من هذه العوامل التي تؤثر في جانبي العرض والطلب نكون قد شخصنا السبب الرئيسي للزيادة المستمرة في سوق العقارات، هذه العوامل لا يمكن ان نجد لها لتكون مبرراً لزيادة الطلب على العقارات في محافظة السليمانية.

اما إذا كان هناك ارتفاعاً كبيراً في اسعار العقارات لا يمكن تبريره بتغير ملموس في العوامل التي ذكرناها سابقاً فان هذا الارتفاع يكون في الغالب ارتفاعاً غير عقلاني ويسمى عادة بالفقاعة الاقتصادية التي تنتج عادة عن شعور المشترين او المراهنين في اسواق العقارات بان الأسعار ستظل ترتفع، ومن ثم سيكون هناك شخصاً آخر يشتري البضاعة بسعر اعلى من السعر الحالي وبذلك يحقق هذا المراهن ربحاً.

أما بالنسبة لعام ٢٠١٤ فقد ازداد معاملات البيع في محافظة السليمانية الى (١٤٩٨٨) بمعدل نمو (٣٧.١٪)، يليها انخفاض في عام ٢٠١٥ بمعدل نمو (٥.٥ -) .

نلاحظ من الجدول اعلاه وجود تذبذب في القطاع العقاري، ففي السنوات (٢٠٠٨ - ٢٠١٠) نلاحظ ارتفاع الطلب على هذا القطاع ، وفي السنوات (٢٠١١ - ٢٠١٣) اتجه شراء العقارات الى الانخفاض، وفي السنوات (٢٠١٤-٢٠١٥) وعلى الرغم من بداية حدوث الازمة في الإقليم ازدادت معاملات البيع ويعود السبب في ذلك الى نزوح عدد كبير من العراقيين الى إقليم كوردستان بسبب حرب داعش مما زاد الطلب على العقارات، فضلا عن سماح محافظة السليمانية للأجانب بشراء العقارات والتي لم تكن مسموحاً من قبل مما ادى بدوره الى زيادة الاقبال على شراء العقارات في هذه المحافظة.

الجدول (٣) عدد معاملات تصحيح الجنس في محافظة السليمانية خلال المدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

السنة	تصحيح الجنس	معدل النمو %
٢٠٠٨	٤٤٦٩	
٢٠٠٩	٣٣٧١	- ٢٤.٥
٢٠١٠	٥٤٠٧	٦٠.٣
٢٠١١	٤٩٢٨	- ٨.٨
٢٠١٢	٥١٠١	٣.٥
٢٠١٣	٤١٣٤	- ١٨.٩
٢٠١٤	٢٨٢٨	- ٣١.٥
٢٠١٥	٣٦٠٤	٢٧.٤

المصدر : من اعداد الباحثين اعتمادا الى احصائيات مديرية التسجيل العقاري للمدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

يبين الجدول (٣) ان هناك تذبذباً في معاملات تصحيح الجنس لينتج مساراً غير واضح لمثل هذا النوع من المعاملات لتجد ان اكثر معاملات تصحيح الجنس كان في عام ٢٠١٠ بمعدل نمو (٦٠.٣ %) واقلها في عام ٢٠١٤ بمعدل نمو (٣١.٥ %) الذي يعتبر بداية الازمة وبداية الحرب ضد داعش مما دفع المواطنين الى الاحتفاظ بمدخراتهم خاصة في البداية لم تكن اتجاه هذا الحرب واضحا.

وبما يرتبط بمعاملات التمليك و الافراز وعلى الرغم من ارتباط هذه المعاملات بحكومة الإقليم والتي تقوم بهذه المهام لكنها تؤثر على حركة سوق العقارات على نحو عام بسبب ان الحكومة وعن طريق علمي التمليك والافراز تقوم بتمليك الاراضي للمواطنين، والمواطن اما يقوم ببناء دار عليها فينتعش سوق الادوات الانشائية أو يقوم ببيعها فينتعش سوق العقارات وكما هو مبين من الجدول (٤).

الجدول (٤) عدد معاملات التمليك والفرز في محافظة السليمانية خلال المدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

السنة	تمليك	معدل النمو	افراز	معدل النمو %
٢٠٠٨	٣٦٠١		٢٧٤٨	
٢٠٠٩	٤٦٠٣	٢١.٧%	٥٦٨٣	١٠٦.٨
٢٠١٠	٤١٧٢	-١٠.٣%	٥٦٠٤	- ١.٣
٢٠١١	٣٤٧٧	-١٦.٦%	٢٩٦٠	- ٤٧.١
٢٠١٢	٥٤٩٥	٥٨%	٦١٧١	١٠٨.٤
٢٠١٣	١٥٣٨	-٧٢%	٥٢٢٤	- ١٥.٣
٢٠١٤	٢٥٥٢	٦٥.٩%	٤٤٧٨	- ١٤.٢
٢٠١٥	٤٧٠٨	٨٤.٤%	٨٤٠٨	٨٧.٧

المصدر: من اعداد الباحثين اعتمادا الى احصائيات مديرية التسجيل العقاري للمدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

يوضح الجدول (٤) ان هناك علاقة بين عمليتي الافراز والتمليك، نلاحظ انه في كل الاعوام ماعدا عام ٢٠١٤ معاملات التمليك والفرز يزداد وتنخفض مع بعضها، ويبين الجدول (٤) ان أكبر عدداً من التمليك والفرز كان عام ٢٠١٢ وأقلها عدداً في عام ٢٠١٣ واقل عمليات الفرز عام ٢٠٠٨.

أما بالنسبة للمعاملات الاخرى والمرتبطة بالقطاع العقاري كطلب صورة قيد للملك أو معاملات تثبيت الحدود فإنها في الحقيقة مرتبطة بالمعاملات الاخرى والتي تم الإشارة إليها مسبقا الجدول (٥) يبين العلاقة بين المعاملات البيع والمعاملات الاخرى ففي عام ٢٠٠٩ ازدادت المعاملات الاخرى من (٣٧٥٣) الى (٣٨٧٤) مقارنة بعام ٢٠٠٨ وبمعدل نمو (٣.٢ %) كذلك بالنسبة لمعاملات البيع ازدادت من (١٧٢٠٦) الى (١٨٩٣٢)، كذلك الحال بالنسبة للاعوام الاخرى يلاحظ وجود هذه العلاقة بين هاتين المعاملتين ماعدا عام ٢٠١٥ ، على الرغم من انخفاض معاملات البيع بمعدل بسيط يزداد المعاملات الاخرى بمعدل (٤٨.٤ %) .

جدول (٥)
عدد المعاملات الاخرى في محافظة السليمانية خلال المدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

السنة	معاملات البيع	معاملات أخرى	معدل النمو %
٢٠٠٨	١٧٢٠٦	٣٧٥٣	
٢٠٠٩	١٨٩٣٢	٣٨٧٤	٣.٢
٢٠١٠	٢٦٩٨٥	٢٢٧٢٦	٤٨٦.٦
٢٠١١	٢٢٢٨٢	٥٨٩٤	- ٧٤
٢٠١٢	١٨٦٤٣	٥٥٤٠	- ٦
٢٠١٣	١٠٩٣٠	١٧١٥	- ٦٩
٢٠١٤	١٤٩٨٨	١٨١٦	٥.٨
٢٠١٥	١٤١٠٨	٢٦٩٦	٤٨.٤

المصدر : من اعداد الباحثين اعتمادا الى احصائيات مديرية التسجيل العقاري للمدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٥)

ويلاحظ ان المعاملات الاخرى مرتبط بعملية البيع فمع ازدياد معاملات البيع وانخفاضها تزداد المعاملات الاخرى وتنخفض، فضلاً عن ان افضل عام كان ٢٠١٠ إذ ازدادت معاملات البيع والمعاملات الاخرى بنسبة كبيرة لكن في ٢٠١١ بدأ النشاط العقاري في الانخفاض قبل بدأ الازمة المالية في إقليم كوردستان لأسباب قد تكون فقاعة عقارية ويمكن الاشارة الى موضوع الفساد أو تغير اتجاه الاموال الى مشاريع اخرى غير عقارية، ومع ظهور الازمة المالية في ٢٠١٤ نلاحظ ان مسار النشاط العقاري غير واضح ففي عام يزداد النشاط العقاري للأسباب التي تم ذكرها سابقا وفي ٢٠١٥ نلاحظ بداية تغير هذا المسار إذ تنخفض معاملات البيع وتزداد المعاملات الاخرى ، ويؤدي استمرار الازمة المالية الى المزيد من التذبذب في القطاع العقاري.

الاستنتاجات والمقترحات

من خلال العرض والتحليل توصلت البحث الى الاستنتاجات الآتية:

- ١- تأثر الدول عموماً بالأزمة المالية العالمية وانسحابها على العراق ومن ثم على إقليم كردستان ومحافظة السليمانية على نحو خاص، ويتراوح التأثير بين الشدة والضعف كلٌّ وفق حالته ودرجة اندماجه بالاقتصاد العالمي، فضلاً عن تأثر القطاع العقاري والاستثمار فيه شهد تراجعاً وانخفاضاً في النمو.
- ٢- سببت الازمة المالية انخفاضاً في الاستثمارات العقارية في محافظة السليمانية إقليم كردستان العراق.
- ٣- أثرت الأزمة المالية وعبر الأسواق المالية في انتقال رؤوس الأموال وانخفاضها في محافظة السليمانية إقليم كردستان العراق.
- ٤- هناك توقعات باستمرار الازمة المالية ومالها من مآلات على القطاع العقاري والاستثمار فيه في محافظة السليمانية إقليم كردستان العراق.
- ٥- أظهرت الاحصائيات الخاصة ببيع العقارات وشرائها في محافظة السليمانية إقليم كردستان العراق ان هناك زيادة في هذه التعاملات على نحو ملحوظ بين عامي (٢٠٠٨ - ٢٠١٠) وانخفاضاً على نحو تدريجي بعد عام ٢٠١٠ وصولاً إلى عام ٢٠١٤، إذ بدأ هذا القطاع والاستثمار فيه بالتعافي نتيجة النزوح، فضلاً عن السماح للأجانب الشراء والتملك في محافظة السليمانية.
- ٦- اشرت نتائج تحليل البيانات التي تخص تصحيح الجنس تذبذباً انخفاضاً وارتفاعاً وصولاً إلى عام ٢٠١٤ الذي يعد بداية الازمة المالية والحرب ضد داعش، ومن ثم بدأت هذه العملية بالنمو ولو على نحو منخفض.
- ٧- أكدت نتائج تحليل بيانات عمليتي الإفراز والتملك بين عامي (٢٠٠٨ - ٢٠١٤) تذبذباً أخذت بالارتفاع والانخفاض مما أدى إلى التأثير في تنشيط القطاع العقاري والاستثمار فيه في محافظة السليمانية إقليم كردستان العراق وصولاً إلى عام ٢٠١٥ إذ اشرت البيانات أن هاتين العمليتين ازدهرتا على نحو جيد قياساً بعام ٢٠١٤.
- ٨- الاختلاف السياسي بين حكومة الإقليم والمركز من جهة وبين الجهات السياسية داخل الإقليم كان سبباً في تفاقم الازمة المالية في إقليم كردستان .
- ٩- من الاسباب الرئيسية التي ادت الى ظهور هذه الازمة ضعف اداء الحكومات السابقة في الإقليم و عدم وجود ادارة جيدة والاعتماد بدرجة كبيرة على قطاع النفط ولكن حرب داعش و أزمة اللاجئين السوريين عمقت هذه الازمة .
- ١٠- ان الاستثمار العقاري في الإقليم كان اكثر تضرراً من الازمة المالية اذ أن بعض من المستثمرين في الإقليم اعلنوا افلاسهم ، وتم الانسحاب من مشاريع استثمارية بقيمة (١٠) مليارات دولار ، وهذا بدوره يقودنا الى قبول فرضية البحث والذي كان مفادها ان الازمة المالية في الإقليم لها تأثيرا مباشرا على الاستثمار العقاري .

١١- على الرغم من تأثير الاستثمار العقاري بالازمة المالية الا ان حركة بيع وشراء العقارات لم تتأثر كثيرا وذلك بسبب نزوح عدد كبير من المواطنين من الجنوب والوسط إلى إقليم كردستان العراق مما أدى الى بقاء حركة البيع والشراء للقطاع العقاري على حاله في محافظة السليمانية .

المقترحات

في ضوء ما سبق من الاستنتاجات نقترح ما يلي:

١. الحل السياسي وتهدئة الاوضاع الاقتصادية والسياسية بين الإقليم والحكومة المركزية من جهة، وبين الاحزاب داخل الإقليم من جهةٍ اخرى، كفيل بان يخطو الإقليم خطواته الاولى لمواجهة الازمة المالية.
٢. الاستمرار في ضخ السيولة في القطاعات الاقتصادية المنتجة كافة (وخاصة القطاع العقاري) وعلى نحوٍ يضمن عدم تدهور القاعدة الإنتاجية في إقليم كردستان العراق.
٣. ضرورة إجراء إصلاحات جذرية على النظام المالي في إقليم كردستان العراق وإعادة هندسة الأنشطة المعتمدة في مؤسساته المتنوعة بما يضمن مواكبة البيئة المحيطة بها والاستجابة السريعة لأي خلل يحدث نتيجة تعرض البلاد لازمة مالية مرتقبة.
٤. ضرورة تقوية الأنظمة المصرفية في إقليم كردستان، والتحكم في الائتمان المصرفي وتوجيهه الى الاستثمارات الحقيقية التي يصاحبها إنتاج وتبادل فعليين، وتشجيع القطاع الخاص على تحقيق التنمية الاقتصادية في الإقليم.
٥. العمل والتنسيق مع اتحاد مستثمري كردستان على ايجاد آلية للبدء من جديد على المشاريع العقارية المتوقفة، عن طريق اعطاء قروض ميسرة للمستثمرين الذين تضرروا بسبب هذه الازمة.

المصادر

- ١- احمد بن حمد الرواحي، (٢٠٠٩)، الازمة المالية العالمية، بحوث والتقارير البرلمانية، العدد ١٦، عمان، الأردن.
- ٢- احمد بن عبدالعزيز العميرة، (٢٠١١)، نوازل العقار، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية.
- ٣- داليا ابو الغيط عبد المعبود، (٢٠٠٩)، الأزمة المالية العالمية وأثرها على العالم العربي، برنامج تدريبية على ادارة مشروع، القلوبية.
- ٤- فريد كورتل، (٢٠٠٥)، الأزمة المالية العالمية وأثرها على الاقتصاديات العربية، جامعة سكيكدة - جزائر ، مقال منشور على الموقع الالكتروني.
<http://www.kantakji.com/media/6894/595.pdf>
- ٥- عامر العمران، (٢٠١٦)، الازمة الاقتصادية في كردستان العراق الى اين؟، مركز الروابط للبحوث والدراسات الاستراتيجية،
<http://rawabetcenter.com/archives/22899>
- ٦- عبدالغاني بن علي، (٢٠١٠)، أزمة الرهن العقاري وأثرها في الازمة المالية العالمية، بحث ماجستير غير منشور، جامعة دالي براهيم.
- ٧- علي الزيادات، و فارس الخرابشة، (٢٠١٣)، أثر الأزمة المالية على الأسواق المالية العالمية، مجلة الجامعة الاسلامية للدراسات الاقتصادية والادارية، المجلد ٢١ ، العدد الاول.
- ٨- علي فلاح المناصر، و وصفي عبدالكريم الكساسبة، (٢٠٠٩)، الأزمة المالية العالمية حقيقتها..أسبابها..تداعياتها..وسبل العلاج، جامعة الزرقاء، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية.
- ٩- طالي صلاح الدين، (٢٠١٠)، تحليل الأزمات الاقتصادية العالمية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.
- ١٠- كريم صالح مصطفى ناسوسي، (٢٠١١)، تقويم اداء شركات الاستثمار العقارية باعتماد مدخل اصحاب المصالح ، بحث ماجستير غير منشور ، جامعة السليمانية، العراق.
- ١١- نادية العقون، (٢٠١٣)، العولمة الاقتصادية والأزمات المالية: الوقاية والعلاج، اطروحة دكتوراه غير منشور، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.
- ١٢- نزهان محمد سهو، (٢٠١٠)، الازمة المالية العالمية الراهنة المفهوم، الأسباب، التداعيات، مجلة الادارة والاقتصاد -العدد ٨٣.
- ١٣- نزهان محمد سهو، (٢٠١٠)، أسواق الأوراق المالية في ظل تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية الراهنة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٦، العدد الثاني.

- ١٤- وليد ببي، (٢٠١٥)، آليات جذب الاستثمار المباشر في ظل الأزمة المالية الحالية، جامعة محمد خيضر - بسكر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، الجزائر.
- ١٥- المركز الاحصائي لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية [/http://www.gccstat.org/ar](http://www.gccstat.org/ar).
- ١٦- احصائيات اتحاد الاستثمار في إقليم كردستان ، ٢٠١٥ ، ٢٠١٦ ، مأخوذة من الموقع <http://www.nrttv.com/ar/Detail.aspx?Jimare=9549>
- ١٧- الموقع الرسمي لحكومة إقليم كردستان ، ٢٠١٦.
- ١٨- مقابلة مع (زاكروس فتاح)، (٢٠١٦)، مدير عام تخطيط مشاريع الاستثمارية في وزارة التخطيط بحكومة إقليم كردستان، مأخوذة من موقع دواروز الاولى، <http://www.dwarozh.net/AR/details.aspx?jimare=1307>
- ١٩- زياد الدباس، (٢٠٠٩)، الازمة المالية تقصف قلب القطاع العقاري الاردني، مأخوذة من الموقع [.http://stocksexperts.net/showthread.php?t=9784](http://stocksexperts.net/showthread.php?t=9784)