

تحليل أثر الإستثمار الأجنبي المباشر على القطاع السكني في إقليم كردستان – العراق للمدة 2007-2021

بمستل من رسالة الماجستير الموسومة تحت عنوان

(أثر الإستثمار الأجنبي المباشر على القطاع السكني في إقليم كردستان – العراق للمدة 2007-2021)

الباحثة، كاثرين عدنان محمدعلي، إقليم كردستان العراق

مخلص

يعتبر الإستثمار الأجنبي المباشر من العوامل الهامة التي تساعد على تحقيق النمو الاقتصادي لكل الدول على اختلاف نوعها المتقدمة منها والنامية، ومن خلال الإستفادة من الإستقرار الأمني والسياسي التي شهدها الإقليم بالمقارنة مع أوضاع بقية أجزاء العراق واستغلال انفتاحه على العالم الخارجي لجذب رؤوس الأموال الأجنبية، حيث كان الإقليم يعاني من نقص في الموارد المالية، بعد إصدار قانون الإستثمار عام (2006) تم فيها عملية الإستثمار في قطاعات اقتصادية وبالأخص قطاع الإسكان بشكل كبير. تمثل أهمية البحث، أن الإستثمار الأجنبي المباشر أحد أهم مصادر التمويل الخارجي في الوقت الحالي وتبرز هذه الأهمية من خلال يأتي: (الدور الكبير الذي يمكن أن تقوم به الإستثمارات الأجنبية في تطوير القطاع السكني، ونقل رأس المال والتكنولوجيا والخبرات إلى الدول المضيفة). أما تمكن مشكلة البحث بأن إقليم كردستان العراق يعاني من نقص الأموال فهو بحاجة إلى مصادر التمويل ويعد الإستثمار الأجنبي المباشر مصدراً للتمويل وخاصة في مجال القطاع السكني.

الكلمات المفتاحية: أثر الإستثمار الأجنبي المباشر، القطاع السكني، إقليم كردستان – العراق، النموذج ARDL.

1. المقدمة

الإقليم بالمقارنة مع أوضاع العراق والانفتاح الذي ظهر مع العالم الخارجي، و نظراً لما يشهده إقليم كردستان العراق من تطور في القطاع السكني وزيادة عدد المستثمرين والشركات الأجنبية فيه فقد تم اختيار موضوع تحليل أثر الإستثمار الأجنبي المباشر على القطاع السكني في إقليم كردستان – العراق للمدة (2007-2021).

1.1 أهمية البحث

يعد الإستثمار الأجنبي المباشر أحد أهم مصادر التمويل الخارجي في الوقت الحالي وتبرز هذه الأهمية من خلال مايلي:

- الدور الكبير الذي يمكن أن تقوم به الإستثمارات الأجنبية في تطوير القطاع السكني.

- أهمية الإستثمار الأجنبي المباشر في نقل رأس المال والتكنولوجيا والخبرات إلى الدول المضيفة.

2.1 مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث بأن إقليم كردستان العراق يعاني من نقص الأموال فهي بحاجة إلى مصادر التمويل ويعد الإستثمار الأجنبي المباشر مصدراً لتمويل خاصة في مجال القطاع السكني، ومن أهم الأسباب التي توجهت إلى هذا الموضوع وذلك لأن الإستثمار في المشاريع السكنية يهدف لتحقيق الأمن السكني للإقليم.

يعد الإستثمار الأجنبي المباشر من المواضيع الاقتصادية المهمة والمتداولة بشكل كبير إذ تتسابق الدول النامية، لاستقطاب الإستثمارات الأجنبية المباشرة إليها. فالإستثمار الأجنبي المباشر هو انتقال لرؤوس الأموال للإستثمار بشكل مباشر خارج الحدود الإقليمية للدول نحو دول أخرى، بأعتبارها أحد المحركات الأساسية للنمو الاقتصادي في تلك الدول. يسهم الإستثمار الأجنبي المباشر في أمور عديدة، منها توسيع القاعدة الإستثمارية في الدولة، وكذلك في التخفيف من حدة مشكلة البطالة من خلال خلق فرص عمل جديدة، وإدخال تقنيات متقدمة للدولة، والتعرف على الأساليب الحديثة المتبعة في الإدارة والتنظيم والاتصال والتسويق، مما يؤدي إلى كسب العالة الوطنية مهارات أعلى وخبرات أكثر.

ولذلك أن موضوع الإستثمار الأجنبي المباشر، تفعيله وتنشيطه في إقليم كردستان من المواضيع الواسعة التي تميز الاقتصاد المعاصر بشكل جدي مع الإمكانيات المتاحة والقدرات التنافسية داخل اقتصاد كردستان، وعلى هذا الأساس سعة إقليم إلى تحسين المناخ الإستثماري لجذب الإستثمار الأجنبي المباشر، وذلك من خلال تحسين البيئة التشريعية وتوفير الإستقرار السياسي والاقتصادي، وتقديم الضمانات الأمنية وحوافز ضريبية ومالية لجذب رؤوس الاموال الخارجية وتوجيهها للإستثمار في العديد من القطاعات الاقتصادية وخاصة في قطاع السكني. من خلال الإستفادة من البيئة الأمنية المستقرة التي شهدتها

3.1 أهداف البحث

مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية – UNCTAD: يعرف على أنه توظيفات أجنبية في موجودات رأسمالية ثابتة في دولة معينة، وإن الإستثمار الأجنبي المباشر يعتمد على علاقات طويلة الأمد تعكس منفعة المستثمر في دولة أخرى (الدولة المضيفة) ويكون له الحق في إدارة موجوداته، والرقابة العليا من الدولة الأم (الأجنبية)، أو دولة الإقامة أيًا كان المستثمر فرداً أم شركة أو مؤسسة (UNCTAD, 2000:267).

يهدف البحث الى معرفة أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على القطاع السكني في الإقليم للمدة (2007-2021).

4.1 فرضية البحث

يستند البحث على فرضية مفادها أن الاستثمار الأجنبي المباشر لها أثر إيجابي على نمو القطاع السكني في إقليم كردستان- العراق للمدة (2007-2021).

5.1 منهج البحث

- صندوق النقد الدولي (FMI): بأن الاستثمار الأجنبي المباشر أنه نوعاً من الاستثمارات الدولية عبر الحدود الذي يرتبط بمقيم في اقتصادها بما يتمتع بالسيطرة أو درجة عالية من النفوذ في إدارة مؤسسة مقيمة في اقتصاد آخر (IMF, 2009:100).

اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل البيانات اضافة الى المنهج الكمي القياسي باستخدام نموذج ARDL.

6.1 حدود البحث

- منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية الأوروبية - OECD: بأن الاستثمار الأجنبي المباشر على انه المحرك الرئيسي للتكامل الاقتصادي الدولي في إطار السياسات صحيحة و الاستثمار الأجنبي أنه يمكن أن يوفر الاستقرار المالي وتعزيز التنمية الاقتصادية ورفاهية المجتمعات وكذلك يمكن الاعتماد على إحصائيات الاستثمار الأجنبي المباشر لصانعي القرار السياسي لمواجهة التحديات المحتملة التي يمتلك ما يقل عن (10) من أسهم المؤسسة (OECD, 2008: 8).

- حدود الزمانية: يتحدد البعد الزمني للبحث للمدة (2007-2021).

- حدود المكانية: يشتمل حدود البحث إقليم كردستان- العراق.

7.1 هيكل البحث

لأثبت فرضية البحث تم تقسيم البحث الى مبحثين تناول المبحث الاول الاطار النظري للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع السكني بينما المبحث الثاني ركز على توصيف وتحليل نتائج النموذج وتوصلة الباحثة الى عدة استنتاجات وعلى ضوءها وضع عدة مقترحات.

- المبحث الاول: الاطار النظري للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع السكني.

- المبحث الثاني: توصيف وتحليل نتائج النموذج وتوصل الباحثة الى عدة استنتاجات وعلى ضوءها وضع عدة مقترحات لهذا البحث.

2. المبحث الاول: الاطار النظري (الاستثمار الأجنبي المباشر – القطاع السكني)

1.2 المطلب الاول: مفهوم الاستثمار الأجنبي المباشر ، مكوناتها، اشكالها، محدداتها وأهم المزايا والعيوب لها

1.1.2 مفاهيم أساسية للاستثمار الأجنبي المباشر

الإستثمار الأجنبي المباشر (Foreign Direct Investment - FDI):

يُعرف الإستثمار الأجنبي المباشر دولياً، وفقاً لأهم المنظمات الدولية المعنية، نخص

بالذكر منها :

نستنتج من ذلك بأن بأن الاستثمار الأجنبي المباشر: هو ذلك الاستثمار الذي يقام في دولة مضيفة في خارج الحدود الجغرافية لبلده أن ملكيته أجنبية وتؤول لفرد أجنبي أو شركة غير وطنية، وهو الإدارة المباشرة من قبل المستثمر الأجنبي و أن التملك الجزئي أو الكامل للمشروع الإستثماري، وينطوي على علاقة طويلة الاجل و يتم هذا الاستثمار بواسطة الشركات المتعددة الجنسية بإستثمارها في دول التي تتوفر فيها السوق، الموارد الطبيعية، والموارد البشرية الكفوءة للقيام بعملية الإنتاج.

2.1.2 مكونات الاستثمار الأجنبي المباشر

يرتبط المكونات التمويل الاستثمار الأجنبي بمضامين اقتصادية، وأهمها دعم ومساندة الاقتصاد، ومساهمة في ميزان المدفوعات، وسد فجوة الموارد المحلية المخصصة للاستثمار، وهناك مكونات رئيسة للاستثمار الأجنبي المباشر.

- أ. رأس المال حقوق الملكية: يشار إلى رأس المال الممتلك أنه ذلك الاستثمار الذي يوظف، ويحقق الحد الأدنى من العوائد في مؤسسات وشركات تعمل في دولة أجنبية، كانت تلك الاستثمارات قد وظفت في إنشاء مشاريع جديدة أو موجودة فعلاً. (السليمان، 2005: 9)
- ب. الأرباح المعاد استثمارها: ويطلق عليها أحياناً الأرباح غير الموزعة أو المحتجزة، وتشمل الحصة الخاصة للمستثمر الأجنبي من أرباح استثماراته في البلد المضيف للاستثمار وغير محولة إلى بلده الأصلي بل بقيت محتجزة لدى المشروع المحلي مصدر هذا الربح بهدف إعادة استثمارها أي تحويلها إلى استثمارات جديدة ملكاً لشخص (طبيعي أو معنوي) أجنبي في الدول المضيفة. (الفضلي وآخرون، 2009: 81)
- ج. القروض داخل الشركة: وتشمل المعاملات الدين داخل الشركة الأم، تتضمن عمليات الإقتراض القصيرة أو الطويلة الأجل عن الدول والشركات الأخرى في البلد المضيف اتجاه فروعها في الخارج، فضلاً عن إقتراض رؤوس الأموال بين المستثمرين المباشرين عادة تكون بين الشركة الأم والشركات التابعة لها. (باني، 2010: 5)

3.1.2 أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر

للاستثمار الأجنبي المباشر لها أشكال متعددة ولكل نوع خصائص مميزة وهناك تبين في عملية اختيار تلك الأشكال من وجهة نظر البلد المضيف أو من وجهة نظر الشركات المتعددة الجنسية، ويمكن تقسيم الاستثمارات الأجنبية المباشرة من ناحية الملكية وذلك من ناحية الغرض الذي تسعى إلى تحقيقه كما يلي:

1.3.1.2 أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر من حيث الملكية

من الناحية الملكية ينطوي الاستثمار الأجنبي المباشر على الأنواع التالية:

- أ. الاستثمار الأجنبي المملوك بالكامل للمستثمر الأجنبي: تقوم الشركات العالمية بفتح فروعها في البلد المضيف وتمارس أعمالها الإنتاجية ويعتبر هذا النوع أكثر تفضيلاً لدى المستثمرين الأجانب لأن إدارته تكون بشكل الكامل من قبل المستثمر الأجنبي أو شركة دون أن يدخل الدولة المضيفة بشؤون مشاريعه بدءاً من دراسة الجدوى الاقتصادية وعملية الإنتاج والتسويق (الجبوري، 2018: 17)

- ب. الاستثمار المشترك: الاستثمار المشترك هو أحد مشروعات الأعمال الذي يمتلكه الطرفان أو أكثر من دولتين مختلفتين بشكل دائم والمشاركة هنا لا تقتصر على الحصة في رأس المال المشروع بل تمتد أيضاً إلى الإدارة، والخبرة وبراءة الاختراع أو العلامات التجارية، وبصفة عامة يساهم الاستثمار المشترك إذا أحسن تنظيمه وتوجيهه وإدارته في زيادة تدفق رؤوس الأموال الأجنبية والتنمية التكنولوجية وخلق فرص جديدة للعمل، تحسين ميزان المدفوعات (داود، 2020: 83)
- ج. الاستثمار في المناطق الحرة: هو نوع خاص من الاستثمارات الأجنبية المباشر يطلق على المناطق الحرة فيها التي تقع داخل حدود الدولة والتي تسمح بدخول الواردات إليها دون رسوم أو تعريفات الجمركية، وتكون المناطق الحرة محددة جغرافياً بحدود واضحة تعزل بينها وبين الدولة المضيفة وتكون خاضعة لقوانين الدولة المضيفة (الجميل، 2007: 43).
- د. الاستثمار في المشروعات أو عمليات التجميع: في هذا الشكل تأخذ المشروعات شكل اتفاقية بين الطرف الأجنبي والطرف الوطني تقوم بموجبها الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بمكونات منتج المعين لتجميعه ليصبح منتجاً نهائياً كما يقوم الطرف الأجنبي أيضاً بتقديم الخبرة والمعرفة الخاصيتين اللازمتين بالتصميم الداخلي للمصنع وعمليات التشغيل والصيانة والتخزين. (صالح، 2005: 24)

2.3.1.2 أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر من حيث الغرض منها:

- أ. الاستثمار الباحث عن الموارد الطبيعية: تسعى العديد من الشركات متعددة الجنسية إلى نحو الاستفادة واستغلال الموارد الطبيعية الأولية الموجودة لدى الدول النامية وخاصة في مجالات النفط والغاز والمنتجات الزراعية و يشجع هذا النوع من الاستثمارات الزيادة الصادرات في المادة الأولية وكذلك زيادة الواردات من السلع الرأسمالية ومدخلات الإنتاج الوسيطة والموارد الاستهلاكية. (وليد، 2019: 10)
- ب. الاستثمار الباحث عن الأسواق: لقد ساد هذا النوع من الاستثمار خلال الستينيات والسبعينات أثناء تطبيق سياسة إحلال الواردات في قطاع الصناعات التحويلية في الدول النامية ليكون عوضاً عن التصدير البلد المصدر للاستثمار، وتهدف إلى القيود المفروضة في البلد المضيف على

صحيح، فإنها حيث لا تتوطن أينما كانت أسعار الفائدة منخفضة. (قبلان، 2008: 12)

ج. التسويق: أن تسويق يعلب دوراً هاماً في الاستثمار الدولي بصفة عامة، بحيث يساعد الشركات المتعددة الجنسيات على معرفة حجم الطلب على منتجاتها، إذ تمتلك تلك شركات إمكانيات تسويقية متطورة وعالية، وبأشكال الذي يمكنها من القدرة على تمييز منتجاتها وسهولة دخولها إلى الأسواق المختلفة، وكفاءة عالية. (BAYULGEN, 2010: 41)

د. تكاليف الإنتاج: يمثل انخفاض تكاليف الإنتاج عامل لجذب مستثمرين، للقيام بالاستثمار المباشر، حيث يستطيعون الاستفادة من مزايا اقتصاديات الحجم من خلال إنتاجهم الضخم.

هـ. القدرات الذاتية للتطوير التكنولوجي: إن الشركات المتعددة الجنسية تمتلك قدرات التكنولوجية هائلة وهي الميزة الذي تمتاز بها وتعطيها التفوق، وهذا راجع إلى إنفاقها الكبير على الاكتشافات والبحوث، وتخصيص الميزانيات الكبيرة لذلك بهدف الوصول إلى اكتشافات متواصلة، من أجل تغطية احتياجات السوق، وتلبية الرغبات المستهلكين والخروج باستمرار بمنتجات جديدة. (سعدي، 2017: 34)

و. القوة التفاوضية والسياسية: يتوافر لدى الشركات المتعددة الجنسيات القوة والقدرة على التفاوض مع الحكومات الدول المضيفة ذلك بشروط مناسبة تخدم مصالحها وأهدافها التي تكون ملائمة لنشاطاتها وإستراتيجياتها التوسعية، وترجع هذه القوة التفاوضية إلى ما تمتلكه هذه الشركات من رأس المال والتكنولوجيا. (مناتي، وآخرون، 2017: 9)

2.4.1.2 محددات الاستثمار الأجنبي المباشر لدى الدول الأم:

ومن بين المحددات الذي تدفع بالمزيد من تدفقات الاستثمار الأجنبي من الدولة الأم إلى الدول المضيفة تتمثل في: (الجميلي، 2007: 17)، (عبدالسلام، 2007: 102)

أ. ارتفاع شدة المنافسة في الدولة الأم: يتجه الشركات التي تواجه حالة منافسة الشديدة في دولها الأصلية بشكل يؤثر على أرباحها ونموها إلى الاستثمار في الخارج.

الواردات، فضلاً عن ارتفاع تكلفة النقل إلى الدول المضيفة مما يجعل الاستثمار فيها أكثر جدوى من التصدير إليها. (قادر، 2018: 32)

ج. -الاستثمار الباحث عن الكفاءة في الاداء: في هذا النوع يهدف المستثمر الأجنبي من الاستفادة من الفوارق النسبية في التكاليف الإنتاج بين الدول، منها تكلفة العمل، فقد دفع ارتفاع مستويات الأجور في الدول الصناعية بعض شركاتها إلى الاستثمار في العديد من الدول النامية، وتعتبر عامل انخفاض تكاليف العمالة حافزاً قوياً لتدفق الاستثمار الأجنبي المباشر إلى العديد من الدول المضيفة. (شلفوم، 2012: 22)

د. -الاستثمار الباحث عن أصول استراتيجية: يرتبط هذا النوع بمراحل اللاحقة من النشاط المستثمر الأجنبي في المجال البحث و التطوير في الدول النامية أو المتقدمة مدفوعة برغبتها في تعظيم الأرباح، ويرتبط بالاندماج والتملك عبر الحدود في مختلف الصناعات والأنشطة إذ يهدف المستثمر الأجنبي إلى تعزيز مكائته العملية، عن الطريق حصوله على الخبرات العلمية والعملية والتقنية للشركات التي تتم شراؤها وقدراتها المختلفة. (الخطيب، 2017: 217)

4.1.2 محددات الاستثمار الأجنبي المباشر

ن عملية جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة من قبل البلد المضيف تعتمد على العديد من المحددات التي تحدد القرار الاستثماري، وهذه المحددات تختلف باختلاف طبيعة المشروع الاستثماري وجنسية المستثمر، ومن أهم هذه المحددات:

1.4.1.2 محددات الاستثمار الأجنبي المباشر لدى المستثمر الأجنبي

أ. معدل العائد على الاستثمار: حيث تعتبر معدل العائد على الاستثمار احد العوامل الهامة والرئيسية التي يجذب المستثمر الأجنبي ، لأن القاعدة العامة هو أن المستثمر الأجنبي في الخارج لن يقدم على الاستثمار إلا إذا توقع عائد أعلى بعد تعديله، بمعدل المخاطر التجارية وغير التجارية مع أخذ المحددات الأخرى الخاصة بمناخ الاستثمار والقدرة التنافسية في الاعتبار عند اتخاذ قرار بالاستثمار في الدولة معينة.

ب. سعر الفائدة: تعتبر سعر الفائدة محدد رئيسي لتدفق الاستثمار الأجنبي المباشر، فإن رؤوس الأموال تتجه أينما كانت أسعار الفائدة مرتفعة والعكس

ب. المحددات الاقتصادية: تلعب المحددات الاقتصادية الدور الأساسي في توجيه هذه الاستثمارات واستفادة دول معينة منها عن غيرها، وتتناول فيما يلي أهم المحددات الاقتصادية لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر للدول المضيفة.

- **حجم السوق:** يعتبر حجم السوق للبلد المضيف محدد من محددات تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر، فإذا كان هذا السوق كبير ونشط وواعد يملك كل إمكانيات التوسع، فإن الاستثمارات الأجنبية المباشرة تتدفق باتجاهه أملاً في تحقيق أقصى عائد والعكس صحيح. (العجراوي، 2020: 43)

- **درجة الانفتاح الاقتصادي على العالم الخارجي:** يميل الاستثمار الأجنبي إلى التوجه نحو الاقتصاديات المفتوحة وبعيدا عن الاقتصاديات المغلقة، فضلا عن اهتمامها بتحرير الاقتصاد والانفتاح على العالم الخارجي والتي تعد متطلبات أساسية لتدفق الاستثمار، ويتم الوصول إلى هذه البيئة من خلال تطبيق برامج الإصلاح الاقتصادي التي تعمل على التحكم في التضخم وعجز الموازنة، وتقليل العجز التجاري. (محمود وآخرون، 2020: 191)

- **القوة التنافسية للاقتصاد الوطني:** تتمثل القوة التنافسية للاقتصاد القومي أحد العوامل الرئيسية في جذب الاستثمارات الأجنبية، فكلما تحسن المركز التنافسي للاقتصاد القومي كلما كان ذلك مدعاة للمزيد من الاستثمارات الأجنبية والعكس صحيح. (مبروك، 2013: 88)

5.1.2 مزايا وعيوب الاستثمار الأجنبي المباشر

1.5.1.2 مزايا الاستثمار الأجنبي المباشر

يمكن أن تسهم مشروعات الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق مزايا متعددة وتختلف هذه المزايا بين الدولة المضيفة والمستثمر الأجنبي.

أ. بالنسبة للدول المضيفة: تهدف من أستقطابها للاستثمار الأجنبي المباشر إلى تحقيق المزايا التالية:

- تعويض النقص في الاستثمارات محلية عن طريق تدفقات الأساسية للاستثمار الأجنبي المباشر وإعادة استثمار ارباحه، ويساعد في تكوين

ب. تراجع معدلات النمو الاقتصادي والركود الاقتصادي في الدولة الأم: تعتبر انخفاض المعدلات النمو الاقتصادي وحالة ركورد في الدولة من العوامل الدافعة للشركات من أجل الاستثمار خارج دولها الأصلية، وذلك بحثاً عن فرص التي يحقق عوائد المرتفعة بمعدلات نمو وما يرافقتها من حالة الرواج الاقتصادي التي يرفع إمكانية الطلب على منتجاتها .

ج. ارتفاع النسبي لتكاليف الإنتاج في الدولة الأم مقارنة بالدولة المضيفة للاستثمارات: يتجه الاستثمارات الأجنبية المباشرة للاستثمار في الخارج، عندما يكون التكلفة الإنتاج منخفضة بمقارنة مع دولة الأم وهو ما يفسر- الاستثمارات الباحثة عن الكفاءة.

د. ارتفاع أسعار العملة في الدولة الأم مقارنة بالعملة الأجنبية: تؤدي ارتفاع سعر عملة في الدولة الأم إلى ارتفاع أسعار التصدير منتجات شركات موجودة فيها، وهذا ما يدفعها إلى الاستثمار في الخارج من أجل التخفيض لكلفة إنتاج المرتبطة بارتفاع السعر العملة في دولة الأم.

هـ. وجود علاقة اقتصادية بين الدولة الأم و الدول المضيفة للاستثمارات: الاستثمارات الأجنبية المباشرة تتجه الى الاستثمار في دول الذي ترتبط بعلاقة تبعية اقتصادية مع دولة الأم لهذا الاستثمارات، ويتضح تبعية الاقتصادية من خلال التبعية في التجارة الخارجية والاقتراض وتكنولوجيا.

3.4.1.2 محددات الاستثمار الأجنبي المباشر لدى الدول المضيفة:

أ. المحددات السياسية والقانونية والتشريعية

- المحددات السياسية: تعتبر استقرار النظام السياسي والاجتماعي وطبيعة التغيرات السياسية التي من الممكن حدوثها ومخاطر التأميم ومصادره والتدخل الحكومي النشط في العمليات الاقتصادية من أهم المتغيرات التي يأخذها المستثمرون بعين الاعتبار عند اتخاذ قرارات الاستثمار. (مندور، 2009: 74)

- الإطار التشريعي والتنظيمي للاستثمار: إن وجود الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم لأنشطة الاستثمار الأجنبي المباشر من العوامل الهامة المؤثرة على اتجاهات الاستثمارات الأجنبية، وربما يعتبر أهم محدد، فهو يعطي الثقة والأمان للمستثمر الأجنبي، ويؤثر إيجابيا على اتجاهاته نحو البلد المضيف للاستثمار. (محمد، 2005: 37)

أ. لا تسهم المشروعات الاستثمار الأجنبي المباشر بدرجة ملموسة في توفير فرص عمل، لأنها في غالب عبارة عن شراء لشركات الموجودة، هذه العملية إن كانت تسهم في زيادة الفعالية هذه المؤسسات فإنها تؤدي في الغالب إلى تسريح عمال وخاصة عندما تستخدم أساليب الإنتاج المتطورة، وهذا يؤدي إلى تعميق أزمة البطالة.

ب. لا توفر فرص كافية لتطوير مهارات وخبرات عمالة الدول المضيفة، نتيجة تقديمها لأساليب إدارية وتنظيمية متطورة لا تراعي الظروف البيئية المحلية وطبيعة ومستوى ومهارات القوى العاملة الوطنية، أو عندما تتطلب العمالة ماهرة ومؤهلة قد لا تتوفر محلياً.

ج. تحصل على أرباح التي قد تكون أكبر من تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر الواردة، وفي حالة تحويلها إلى خارج، فإن ذلك يشكل استنزافاً للموارد المحلية.

د. لا تسهم في تحويل التكنولوجيا، عندما تعمل شركات الأجنبية على احتكار تكنولوجيا المحولة معها لأنها سر تنافسيتها، عند تحول التكنولوجيا المتطورة لا يمكن استيعابها في الدول المضيفة، وفي حالة تحويل التكنولوجيا متقدمة لم تعد المنافسة تبقى على استمرار فجوة التكنولوجيا كما تتحمل الدول المضيفة تكاليف باهظة كمقابل للتكنولوجيا المحولة.

هـ. أن مبالغة الدول المضيفة في تقديم إعفاءات الضريبية للمستثمرين الأجانب ينعكس سلباً في تخفيض إيراداتها العامة وتعمق هذه سلبيات أكثر في كون المستثمر الأجنبي يسعى إلى تجسيد أهداف الدولة الأم في كثير من الحالات، كتحفيز البطالة المتوقعة فيها. (شلفوم، 2012: 58)، (أبو قحف، 2001: 488)

2.2.5.1.2 بالنسبة للمستثمر الأجنبي

أ. يسعى الطرف المضيف إلى إقصاء الطرف الأجنبي من المشروع في الاستثمار المشترك، يعني ارتفاع خطر غير التجاري، يتناقض مع أهداف المستثمر الأجنبي في الاستقرار.

ب. في الاستثمار المشترك، عندما يكون الطرف الوطني حكومة يمكن أن تضع شروطاً صارمة على تصدير والتوظيف، وتحويل الأرباح.

رأس مال بشري ويساهم في تكامل التجارة الدولية، وخلق بيئة أعمال أكثر تنافسية.

- زيادة صادرات من المشروعات الأجنبية المقامة وتخفيض عجز في ميزان المدفوعات عن طريق تدفقات رؤوس الأموال الواردة.

- عمل على تحقيق وفورات اقتصادية للعمل تتمثل في زيادة أجورهم وقدراتهم الإنتاجية، وتقلص حجم بطالة من خلال فرض العمل التي يتيحها ويتوقف ذلك على ممارسات الشركات المستثمرة والبيئة التي تعمل فيها.

- ارتفاع إنتاجية الاقتصاد الوطني نتيجة محاكاة المشروعات محلية للمشروعات الأجنبية الذي يؤدي إلى ارتفاع معدل النمو الاقتصادي.

- إمداد الدولة النامية من الأصول المختلفة في طبيعتها ونادرة في هذه الدول، من خلال شركات المتعددة الجنسية التي تشمل على تكنولوجيا، ورأس المال، والمهارات الإدارية.

- افتتاح المنافسة بين الشركات المحلية، وما يصاحب ذلك من منافع عديدة تتمثل في خفض الاحتكار، وتحفيز شركات على تحسين نوعية الخدمات والمنتجات.

ب. بالنسبة للمستثمر الأجنبي: الاستثمار الأجنبي المباشر يمثل نشاطاً للتوسع في أسواق جديدة والانتقال إلى بيئة الأعمال الدولية، وبالتالي تتحول شركات المستثمرة إلى الشركات المتعددة الجنسيات، وهذا ما يتيح لها عديد من المزايا، أن المستثمر الأجنبي يسعى إلى الاستفادة من انخفاض تكلفة العمالة في الدول المضيفة، وذلك من توافر مواد الخام ومن التسهيلات والمزايا الضريبية. (شلفوم، 2012: 57)، (Malcotsis, 2011: 61)، (Ricken)

2.5.1.2 عيوب الاستثمار الأجنبي المباشر

بالرغم من الإيجابيات السابقة للاستثمار الأجنبي المباشر فإنه ينطوي على عدد من السلبيات ومنها:

1.2.5.1.2 بالنسبة للدول المضيفة:

بعد القطاع السكني واحد من القطاعات الاقتصادية المهمة في العالم، لأنه في كل دول العالم يمثل القطاع الاوسع في حقل البناء والانشاءات كما معروف أيضاً أن قطاع البناء يحرك قطاعات اقتصادية أخرى، فضلاً عن إمتصاص البطالة وانعاش الاقتصاد وتحقيق النمو في البلد فالاهتمام بقطاع الاسكان هو بالضبط يعادل موضوعياً الاهتمام بالانسان والدولة كمواسات بحاجة الى النمو الاقتصادي وسياسة اقتصادية قوية. وان توفير فرص العمل الحقيقية من خلال إطلاق عملية البناء هو الحل لازمة للبطالة، وإضافة الى استثمار هائل للتنمية البشرية التي تعتبر العامل الأول لتقدم المجتمعات (عبدالوهاب، 2015: 208).

3.2.2 الأهمية الاجتماعية والسياسية للسكن

تستهدف السياسات الاسكانية بتعبئة الموارد المادية والبشرية المتاحة من خلال الاجراءات التشريعية والتنظيمية والتصميمية والتمويلية لتحقيق تنفيذ إنتاج الوحدات السكنية المطلوبة خلال مدة زمنية معينة، ويشكل نمو السكاني والتوسع العمراني والهجرة الريفية والحضرية والهجرة المترتبة عن الأوضاع الاقتصادية والسياسية قضايا تجعل الدولة قباله تحديات متعددة المظاهر، ومن أهمها ظاهرة السكن فتوفير سكن لائق لجميع السكان يشكل ضرورة أخلاقية وواجباً وطنياً. (شمة، 2009: 28).

4.2.2 خصائص الاقتصادية للسكن

- سلعة غير قابلة للانتقال مكانياً: تنتم الوحدات السكنية بثباتها المكاني، بحيث يصعب انتقالها من مكان الى آخر وتعد من الأصول الثابتة (صالح، 2001: 10).
- عدم التجانس: أن عدم التجانس الوحدات سكنية يحمل أختلافاً في توليف الخدمات النوعية التي توفرها الوحدات السكنية مختلفة (رشيد، 2015: 38).
- ارتفاع تكاليف الإنتاج: يعتبر السكن سلعة مكلفة حيث يخصص له جزءاً كبيراً من الميزانية الاسرة، ويتحمل أصحاب المساكن عدة تكاليف منها تكاليف الانتثار والاصلاح والتجديد وغيرها. (عبدالمجيد، 2010: 35).
- سلعة معمرة: يعد السكن من أكثر السلع المعمرة بقاءً حيث يتجاوز عمر الوحدة السكنية مائة عام او أكثر (رشيد، 2015: 39).

ج. تؤثر انخفاض القدرات المالية والفنية للمستثمر الوطني سلبياً على فعالية المشاريع المشتركة.

د. يمكن احتمال التعارض في مصالح بين طرف الوطني والمحلي، وفي قرارات التسيير والإدارة أن الاستثمارات المملوكة بالكامل للمستثمر الأجنبي تنطوي على عدد من الأخطار غير تجارية كالتأميم والمصادرة، وتصفية التجربة أو تدمير الناجمة عن عدم الاستقرار السياسي أو الاجتماعي، أو حروب الأهلية. (شلغوم، 2012: 57)

2.2 المطلب الثاني: مفهوم وأهمية القطاع السكني وأهم الخصائص لها.

بعد قطاع السكن أحد أهم القطاعات الاقتصادية في عملية التنمية، السكن هو مورد ومنهج أساسي ذو أهمية اجتماعية اقتصادية وسياسية حيث تتطلع كل الأسرة الى إمتلاك والحصول على سكن لائق لأفراد العائلة وفي الوقت ذاته خلق فرص اقتصادية. الإسكان هو موضوع يدور حديث عنه وله أهمية في كل أنحاء العالم، ويشكل جزءاً من الحقوق الأساسية للإنسان في الحصول على مستوى لائق من السكن والحياة الكريمة، وهنا لابد لنا ان نشير الى مفهوم السكن وأهميتها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ومن ثم الى أهم الخصائص للسكن.

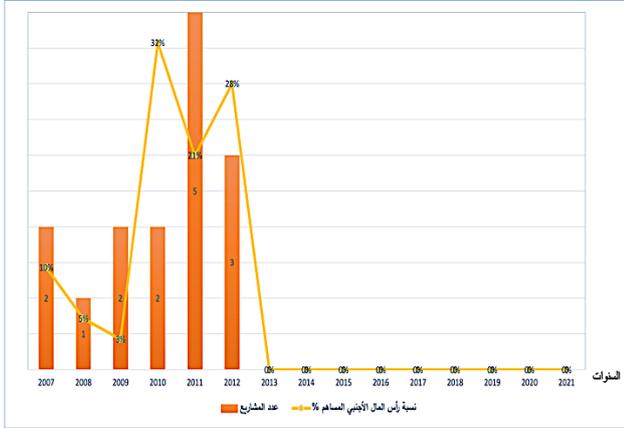
1.2.2 المفهوم السكن

يشير مفهوم السكن الى وحدة السكنية التي تشير الى بيت مستقل أو شقة أو غرفة مستقلة أو مجموعة غرف مشغولة فعلاً أو مسكن منفضل، (محمود، 2012: 158). ويعرف السكن بأنه أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصراً هاماً يحدد نوع الحياة، فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات التي تضي على الحياة المنزلية الراحة والأمان (رشوان، 2005: 95). وفي أديبات العالم لم يتفق العلماء حول مفهوم موحد للإسكان، فبعد أن عرفه (Smith) بوصفه سلعة تخضع للعرض والطلب، ويراه (Ricardo) من وجهة النظر الاقتصادية بأنه أصول ملموسة مع عائدات محتملة بغض النظر عن ملكية المساكن أو تأجيرها. وعرفه (Melinkas) باعتباره البيت تحديداً وهو المكان الاجتماعي الذي يمكن للأشخاص أفراد أو مجموعات عيش حياتهم الاجتماعية فيه (Henilane, 2016: 4).

2.2.2 الأهمية الاقتصادية للسكن

الأجنبية في قطاع الإسكان خلال فترة البحث، إلا أنها أيضاً شهدت إختلالات واضحة في توزيع تلك رؤوس الاموال الأجنبية بين السنوات، وتأثرت تلك الإختلالات بالظروف السياسية والأمنية بالدرجة الأولى و بالزيادات الغير

- الطول النسبي لفترة الإنشاء: الاستثمار السكاني يتميز بطول فترة الإنشاء بسبب تأخر الزمني الموجود بين عملية البدء بالإنشاء ومرحلة الاكتمال (عبدالعزيز، 2007: 11).



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على بيانات الجدول رقم (1).

الشكل الرقم (1) تحليل مبلغ المستثمر الأجنبي المباشر في قطاع السكني خلال المدة (2007-2021)

الإسكان لم تتجاوز (10%) لتبدأ بعدها في الأعوام (2008، 2009) لتتخفف إلى مستويات (5%، 3%) على التوالي متأثراً بالأزمة المالية العالمية والتي سميت بأزمة الرهن العقاري التي أصابت أمريكا، مقارنة بأن في تلك الفترة كانت هناك ضغوطات سكانية على الإقليم نتيجة لأستقبال مهاجرين خارج الحدود، تبدأ لترتفع بعدها مساهمة الإستثمار الأجنبي المباشر في مشاريع الإستثمار السكاني وصلت عام 2010 أي بعد سنة من إنتهاء الأزمة المالية العالمية ليسجل مانسبته (32%) وتستمر هذه المساهمة الجيدة لرؤوس الأموال الأجنبية خلال السنوات (2011، 2012) على الرغم من أنها أنخفضت بشكل بسيط ليسجل مانسبته (21%، 28%) على التوالي، إلا أنها كانت مساهمة جيدة مقارنة بالقطاعات الأخرى والسنوات السابقة واللاحقة، هذه المساهمة خلال السنوات الثلاث جاءت كأستجابة للنمو السكاني والتي جاءت بدورها كنتيجة لزيادة سكان الإقليم الغير الطبيعي نتيجة إستقبال الإقليم لعشرات الاف من مهاجرين سوريين بسبب تدهور الوضع السياسي والأمني أثر بدأ الثورات و الإنتفاضات في المناطق المجاورة للإقليم كوردستان، هذه المساهمات الأجنبية في مشاريع إستثمارية سكانية جاءت تلبية لطلبات المنظمات الإغاثية العالمية والمخصصة لشؤون اللاجئين، وذلك كما ذكرنا لوجود ربح سريع وكبير لمستثمرين محليين ومساهمة في مشاريع الاستثمار السكاني طول الفترة اللاحقة، وبين (2013- 2021) بحيث لا نرى أي مشروع

3.2 المطلب الثالث: تحليل العلاقة بين الاستثمار الأجنبي المباشر وقطاع السكني في الإقليم للمدة (2007-2021).

يشهد القطاع الإسكان نمواً واسعاً في الإقليم في ظل تعدد الشركات والمقاولات المحلية أو الأجنبية التي تعمل في الإقليم مستفيدة من التسهيلات مقدمة من قبل الحكومة، بالإضافة الى ان الاستقرار الأمني الذي يشهده الإقليم اسهم بشكل كبير جداً على خلق بيئة استثمارية أسهمت بتدفق الاستثمارات الأجنبية في مجال الإسكان،

يبين الجدول رقم (1) مقدار رأس المال المستثمر الأجنبي المباشر في قطاع السكن ونسبتها من الاستثمارات القائمة على مستوى الإقليم كوردستان خلال المدة (2007-2021).

جدول رقم (1) راس مال الأجنبي المباشر المستثمر في قطاع السكني في الإقليم المدة (2007-2021)*

السنوات	عدد مشاريع السكنية	رأس مال الأجنبي \$	نسبة من السنوات %
2007	2	180000000	10%
2008	1	98189850	5%
2009	2	62372000	3%
2010	2	566050000	32%
2011	5	382808182	21%
2012	3	506716502	28%
2013	0	0	0%
2014	0	0	0%
2015	0	0	0%
2016	0	0	0%
2017	0	0	0%
2018	0	0	0%
2019	0	0	0%
2020	0	0	0%
2021	0	0	0%
المجموع	15	1796136534	100%

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على البيانات هيئة الاستثمار، قسم الدراسات والمعلومات، في إقليم كوردستان.

ومن خلال بيانات الجدول رقم (1) حيث تشهد رؤوس الأموال الأجنبية المخصصة للمشاريع الإستثمارية السكنية تراجعاً واضحاً، إضافة إلى قلة حجم الاستثمارات

للمشاريع السكنية هي الاخرى شهدت تحيزاً و إختلالاً واضحاً، بحيث كانت مانسبته (67%) من رؤوس الأموال الأجنبية خصصت لمشاريع سكنية في محافظة أربيل، بينما كانت (33%) من رؤوس الأموال الأجنبية خصصت لمحافظة دهوك كما يبين في شكل (2)، ذات النسبة الأكبر من وجود مهاجرين من خارج الحدود ومن محافظات أخرى عراقية إلا أن تلك الزيادات الغير الطبيعية لسكان محافظة دهوك لم تكن لها الأثر في سياسات حكومة الإقليم من توزيع المشاريع الإستثمارية السكنية الأجنبية، وفي الوقت الذي لم تشهد محافظة السليمانية والتي تمثل المدينة الثانية بعد محافظة أربيل أي مشروع إستثماري سكني لمستثمرين الأجانب، وهذه تمثل حالة إختلال واضحة في توزيع رؤوس الأموال الأجنبية لمستثمرين الأجانب بين محافظات الإقليم بشكل عادل ومتساوي مع مراعات حجم النمو السكاني في كل محافظة.

2.3.2 أهم المعوقات للإستثمار الأجنبي المباشر في قطاع السكن في الإقليم

التغيرات الهيكلية والنقدية والمالية أساس النمو الاقتصادي لأي بلد كان أو إقليم، بحيث هناك علاقة تشابكية وإرتباطات أمامية وخلفية بين كافة القطاعات الاقتصادية، ونشأت الحاجة إلى بيان جزء من تأثير تلك العلاقات والإرتباطات بقدر تعلق الأمر بالإستثمار بصورة عامة والإستثمار في مجال قطاع السكن بصورة خاصة، ولا بد هنا ذكر واقع الإقتصاد في العراق وإقليم كوردستان والتي تمثل جملة من التحديات والمعوقات في طريق مساهمة ومشاركة الإستثمار الأجنبي المباشر في المشاريع الإستثمارية السكنية، ومن جملة تلك المعوقات نذكر منها:

أ. أن إقتصاد العراق و إقليم كوردستان هي إقتصاد ريعي بالدرجة الأساس وتعتمد اساساً على إيرادات القطاع النفطي من حيث المساهمة في تكوين إجمالي الناتج المحلي الإجمالي وتمويل المشاريع الإستثمارية و المساهمة في عمليات النمو والتنمية الإقتصادية.

ب. أن القطاع الزراعي يعد ثاني أكبر القطاعات بعد قطاع الصناعات النفطية، بحيث يعتبر إقليم كوردستان سلة الغذاء العراقي، فضلاً عن إرتفاع نسبة العاملين فيها مقارنة بالقطاعات الاخرى المكونة للناتج المحلي الإجمالي، ويعود ذلك إلى بدائية هذا القطاع وقلة الإستخدامات التكنولوجية فيها.

ج. المضي قدماً في تعميق سياسة أقتصاد السوق، قد نجم عنها فجوة كبيرة بين الأغنياء والفقراء، وصغر الطبقة الوسطى، مع غياب وانعدام المحاسبة

إستثمار الأجنبي السكني خلال تلك الفترة، وهذه بطبيعة الحال يرجع إلى وجود أسباب السياسية والأمنية ومحاربة حرب داعش والأزمة المالية والاقتصادية وجائحة كورونا في الإقليم كوردستان والعراق.

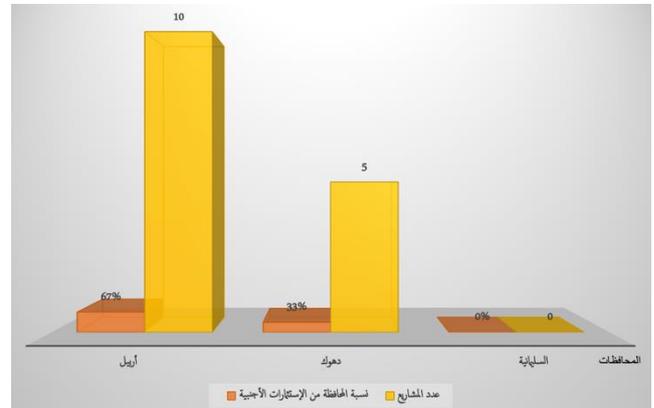
1.3.2 حجم المبالغ الاستثمارات الأجنبية المباشرة في قطاع السكني ونسبتها لكل محافظة من محافظات الإقليم.

يبين الجدول رقم (2) مقدار رأس المال المستثمر الأجنبي في مشاريع السكنية ونسبتها على المستوى كل محافظة من محافظات الإقليم الثلاث خلال المدة (2007-2021).

جدول رقم (2) نسبة كل محافظة من الاستثمارات الأجنبية مباشرة في مشاريع السكنية في إقليم كوردستان خلال المدة (2007-2021)*

محافظة	عدد مشاريع السكنية	رأس مال الأجنبي \$	نسبة كل محافظة من الاستثمارات الأجنبية %
اربيل	10	1200021274	67%
دهوك	5	596115260	33%
السليمانية	0	0	0%
المجموع	15	1796136534	100%

*المصدر: من اعداد الباحثة بالإعتداع على البيانات هيئة الاستثمار، قسم الدراسات والمعلومات، في إقليم كوردستان.



المصدر: من اعداد الباحثة بالإعتداع على بيانات الجدول رقم (2).

الشكل رقم (2) نسبة كل محافظة من الاستثمارات الأجنبية المباشرة في مشاريع السكنية خلال المدة (2007-2021)

ومن خلال بيانات الجدول رقم (2) حيث هناك إختلال واضح في توزيع لرؤوس الأموال الأجنبية في المشاريع الإستثمارية في قطاع الإسكان بين المحافظات الثلاث، على الرغم من الحجم القليل من تدفق لرؤوس الأموال الأجنبية لمشاريع الاستثمار العقاري خلال فترة البحث (2007-2021) إلا أنه هناك إختلال آخر لم يستطع حكومة الإقليم تجاوزهها، وهي أن توزيع رؤوس الأموال الأجنبية

الدول الجاذبة للاستثمار بدعم المستثمرين وتشجيعهم في بداية نشاطهم عن طريق منحهم الأراضي مجاناً أو بأسعار منخفضة.

ي. تعتبر مشكلة السكن في إقليم كردستان بصورة عامة لما مرة بها من حروب و اضطرابات سياسية وأمنية، من المشاكل الرئيسية التي يجب معالجتها ووضع الحلول الناجحة لها، لان توفير السكن من المتطلبات الرئيسية والضرورية للحياة، كما أنها توفر السكن والملاذ الآمن من الأهداف الرئيسية التي يسعى الحكومات توفيرها لمواطنيها بعد الغذاء، لذلك فإن توفير السكن اللائق للأسر ولتختلف الطبقات هو لسد الفجوة بين العرض والطلب وكذلك تحقيق هدف التنمية السكانية من خلال الاهتمام بالاستثمارات السكنية وتنشيط أسواق قطاع السكن. (البرزنجي وخوشناو، 2017: 224)، (منير وآخرين، 2020: 413)، (الجنابي، 2018: 143)، (راهي، 2015: 182).

3. المبحث الثاني: توصيف وتحليل نتائج النموذج

1.3 المطلب الأول: توصيف متغيرات النموذج المستخدم

أن مرحلة التوصيف النموذج قصد بها أن يتم تحديد الظاهرة المراد دراستها ومن ثم تحديد المتغيرات أو العوامل التي تساعد على تفسير سلوك هذه الظاهرة ليتم وضع الافتراضات التبسيطية المناسبة تمهيدا لصياغة النموذج.

1.1.3 وصف متغيرات المستخدمة في النموذج

سيتم التعبير عن المتغيرات بالشكل التالي:

1.1.1.3 المتغير التابع

حجم الطلب على السكن، يرمز له اختصاراً بالرمز (Y) ، وهو المتغير المعتمد بأعتبره مؤشراً عن حاجة التي تقترن بالقدرة على الشراء في الحصول على مسكن مستقل وبحجم معين وخدمات كافية .

2.1.1.3 المتغيرات المستقلة

- استثمار الاجنبي المباشر X_1 : يعرف على انه قيام المستثمر باداء نشاط بنفسه او بامواله في بلد اخر .وغالبا مايكون المستثمر شخصا معنويا ينشأ في شكل فرع باسمه او لشخص معنوي اخر، وتكون صورة الاشتراك من خلال مؤسسة محلية او اجنبية عامة او خاصة، او تكون في صورة الاشتراك مع الدولة ذاتها في مشروع مشترك بينهما. حيث

والشفافية على صعيدي الإداري والشعبي، مما سبب في تركز الثروة بشكل كبير في يد فيئات متنفذة حزبية وإدارية التي تستحوذ على الإستثمارات السكنية من غير المساهمة لمستثمرين أجنبيين.

د. يبلغ عدد سكان الإقليم أكثر من ستة ملايين نسمة تقريباً وأن معدل النمو السكاني 2.5 فضلاً عن أكثر من مليون نازح الذين فروا من المحافظات العراقية الاخرى.

هـ. عدم كفاية الحماية القانونية، إن الاداء غير الكفوء للنظم القضائية في البلدان النامية وغياب سلطة القانون من شأنه ان يزعزع ثقة المستثمر الاجنبي بالاستثمار في تلك البلدان لنا فقد ادركت العديد من الحكومات اهمية حماية الاستثمارات الاجنبية المباشرة .

و. أمغالة بتقدير قيمة العملة المحلية وتقييد فرص الحصول على العملات الصعبة.

ز. التشوّهات الضريبية، لقد اظهرت التجربة ان هناك تشوهات في النظم الضريبية يتم تفضيل المستثمرين الجدد على الموجودين فعلياً وكذلك المستثمرين الوطنيين بعد انقضاء مدة الاعفاء أو التخفيض الضريبي يتم زيادة العبء الضريبي زيادة عالية عن العبء المذكور على الشركات فضلاً على ان هذه الامتيازات (الاعفاء، التخفيض) تخضع للإجراءات ادارية معقدة تحفز الفساد الاداري.

ح. دور الحكومة، إن المستثمرين يهتمون بارتفاع الانتاجية أكثر من اهتمامهم بالعمالة الرخيصة فضعف المساهمة الحكومية في تطوير مهارات الأيدي العاملة والارتفاع بمستوى التدريب الفني والاداري يصبح عائقاً أمام تشغيل القوى العاملة المحلية.

ط. ونظراً لأهمية الأراضي والعقارات بالنسبة للمستثمر لكونها اللبنة الأساسية والأكثر أهمية في إقامة مشروعه الاستثماري، إذ لا يمكن إقامة أي مشروع من دون تخصيص الأرض المطلوبة وفقاً لخرائط وتصاميم مقترحة، حيث لا يثير جدال في خصوص تملك المستثمر الوطني للعقار وذلك لأنه حق دستوري وغير قابل للنقاش، بيد أن الجدل قد أثير في خصوص تملك الأجنبي للعقارات والتصرف فيه، فتقييد ملكية الأجنبي وتصرفه يؤدي الى عزوف المستثمر الأجنبي والبحث عن أماكن أكثر ضماناً؛ لنا تقوم اغلب

• β_1 : معلمة المتغير المستقل الاستثمار الاجنبي المباشر توضح العلاقة بين الاستثمار الاجنبي المباشر وحجم الطلب على السكن، نتوقع أن تكون ذات إشارة سالبة مع المتغير التابع حجم الطلب على السكن.

• β_2 : معلمة المتغير المستقل الاستثمار المحلي توضح العلاقة بين الاستثمار المحلي وحجم الطلب على السكن، نتوقع أن تكون ذات إشارة سالبة مع المتغير التابع حجم الطلب على السكن.

• β_3 : معلمة المتغير المستقل دعم الحكومي مساحة الأرض (دونم) توضح العلاقة بين دعم الحكومي مساحة الأرض (دونم) وحجم الطلب على السكن، نتوقع أن تكون ذات إشارة موجبة مع المتغير التابع حجم الطلب على السكن.

• β_4 : معلمة المتغير المستقل عدد السكان توضح العلاقة بين عدد السكان وحجم الطلب على السكن، نتوقع أن تكون ذات إشارة موجبة مع المتغير التابع حجم الطلب على السكن.

• β_5 : معلمة المتغير المستقل الاستقرار السياسي توضح العلاقة بين الاستقرار السياسي وحجم الطلب على السكن، نتوقع أن تكون ذات إشارة موجبة مع المتغير التابع حجم الطلب على السكن.

3.1.3 مصادر جمع البيانات

وقد غطت البحث بيانات سنوية لسلسلة الزمنية للمدة (2007-2021) بالاعتماد على بيانات الرسمية من دوائر أقليم كردستان العراق .

2.3 المطلوب الثاني: تقدير وتحليل النموذج القياسي

1.2.3 ملخص نتائج الاستقرارية

تم اختبار استقرارية متغيرات الدراسة باستعمال برنامج (Eviews.12) وذلك باستخدام اختبار فيليبس بيرون من اجل معرفة هل ان المتغيرات مستقرة (ساكنة) ام غير مستقرة (غير ساكنة) اي تحتوي على جذر الوحدة مع تحديد رتبة التكامل، وبعد اجراء الاختبار للمتغيرات حصلنا على المخرجات التالية:

يتضح من الجدول (3) أنه حسب اختبار فيليبس بيرون ان السلاسل الزمنية للمتغيرات (استثمار الاجنبي المباشر، استثمار محلي، عدد السكان) فأنها تعطي درجة سكون متطابقة في المستوى. أما بالنسبة للمتغيرات (حجم الطلب، دعم

أنه حسب النظرية الاقتصادية فهناك علاقة عكسية بين الاستثمار الاجنبي المباشر وحجم الطلب على السكن.

- **استثمار محلي X2**: أذ يعد الاستثمار المحلي دليلا على قدرة أي دولة سواء أن كانت متقدمة أو نامية بالنهوض بأقتصادها وتحقيق تنمية محلية مقبولة، حيث أنه حسب النظرية الاقتصادية فهناك علاقة عكسية بين الاستثمار المحلي وحجم الطلب على السكن.

- **دعم الحكومي مساحة الأرض (دونم) X3**: أن الهدف من الدعم الحكومي للمشاريع الاستثمارية للنهوض بواقع العمراني للبلد والتخفيف من أزمة السكن، وبالتالي هناك علاقة طردية بين دعم الحكومي للمشاريع السكنية وحجم الطلب على الوحدات السكنية حسب النظرية الاقتصادية.

- **عدد السكان X4**: أذ يعد مؤشر عدد السكان في بلد ما من المؤشرات المهمة، حيث أن الزيادة في النمو السكاني والتنبؤ بحجم السكان لأغراض التخطيط المستقبلي والاستثماري، وأن الزيادات الطبيعية تقابلها زيادات متناظرة في عدد الاسر، والتي تترجم في الخطط الاستثمارية الى تخطيط في بناء المزيد من الوحدات السكنية .

- **متغير الوهي X5**: يمثل حالة الاستقرار السياسي داخل البلد في التأثير على المتغير التابع للنموذج القياسي، وتم وضع (صفر) لخالواحد) للحالة الغير الطبيعية أي عدم الاستقرار السياسي.

- **متغير عشوائي ui**: ان المتغير العشوائي (ui) هو متغير تعتمد قيمته في أية فترة زمنية على عامل الصدفة، فقد تكون أكبر أو اصغر أو مساوية الى الصفر، إلا أنها في المتوسط تساوي صفر، أي $E(ui)=0$.

2.1.3 صياغة النموذج

يمكن التعبير عن متغيرات النموذج بالصيغة المعادلة التالية :

$$Y = \beta_0 - \beta_1 X_1 - \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + ui \dots \dots \dots (1)$$

ولتحديد الاشارات المسبقة للمعاملات:

وفقاً للنظرية الاقتصادية، نتوقع أن تكون الاشارات المعالم كالآتي:

• β_0 : معلمة حد الثابت وهي (موجبة أو سالبة)

كانت قيمة F المحنسة كبيرة (115.0519) وهي معنوية عند مستوى 5% ذات احتمالية (F-statistic=0.001198) (Prob) اي ان النموذج المقدر معنوي اي نرفض فرضية العدم ($H_0: b=0$) ونقبل الفرضية البديلة ($H_1: b \neq 0$)

المجدول (4) ملخص نتائج تقدير (ARDL) للنموذج البحث للمدة (2021-2007)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.*
DY(-1)	-2.092792	0.336101	-6.226678	0.0084
X1	-7.24E-06	3.64E-06	-1.988261	0.1409
X1(-1)	4.30E-05	1.18E-05	3.635138	0.0359
X2	-1.25E-05	3.05E-06	-4.106701	0.0261
DX3	5.740272	0.460429	12.46724	0.0011
DX3(-1)	13.66180	2.186144	6.249267	0.0083
X4	-1.335053	0.315404	-4.232838	0.0241
X4(-1)	1.334347	0.315589	4.228112	0.0242
X5	2709.726	1402.222	1.932452	0.1488
C	193898.7	44259.28	4.380972	0.0220
R-squared	0.997111		Mean dependent var	-928.0000
Adjusted R-squared	0.988445		S.D. dependent var	11717.13
S.E. of regression	1259.550		Akaike info criterion	17.18702
Sum squared resid	4759401.		Schwarz criterion	17.62160
Log likelihood	-101.7156		Hannan-Quinn critter.	17.09770
F-statistic	115.0519		Durbin-Watson stat	2.846020
Prob(F-statistic)	0.001198			

*Note: p-values and any subsequent tests do not account for model selection.

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12 .

3.2.3 اختبار فترات الابطاء المثل

الحكومي مساحة الأرض) فأنها لا تعطي درجة سكون متطابقة في المستوى، اي انها تحتوي على جذر الوحدة وأنها تصبح متطابقة بعد اخذ الفرق الاول لها. الامر الذي يشير إلى أنها متكاملة من الدرجة الاولى.

المجدول (3) ملخص نتائج فليسي بيرون لاستقرارية السلاسل الزمنية للمتغيرات البحث للمدة (2021-2007)

UNIT ROOT TEST RESULTS TABLE (PP)						
Null Hypothesis: the variable has a unit root						
At Level	تجم الطلب	استقرار الاجمى المباش	استقرار عملي	دم المكوي مساحة الأرض	مد السكان	
	Y	X1	X2	X3	X4	
With Constant	t-Statistic	-1.7666	-2.0762	-2.9803	-1.7975	2.8564
	Prob.	0.3798	0.2554	0.0614	0.3661	0.9999
	n0	n0	*	n0	n0	
With Constant & Trend	t-Statistic	-2.7329	-2.5429	-3.8386	-2.9515	-3.7165
	Prob.	0.2402	0.3062	0.0465	0.1778	0.0563
	n0	n0	**	n0	*	
Without Constant & Trend	t-Statistic	-1.3801	-2.1433	-2.0356	-1.4110	-3.2820
	Prob.	0.1484	0.0352	0.0437	0.1409	0.0033
	n0	**	**	**	n0	***
At First Difference						
	d(Y)	d(X1)	d(X2)	d(X3)	d(X4)	
With Constant	t-Statistic	-4.5952	-4.7704	-8.1826	-5.0097	5563.3
	Prob.	0.0040	0.0030	0.0000	0.0020	72 0.04
		***	***	***	***	**
With Constant & Trend	t-Statistic	-4.3830	-4.5937	-7.9810	-4.7627	0.2946
	Prob.	0.0215	0.0156	0.0002	0.0121	0.9556
		**	**	***	**	n0
Without Constant & Trend	t-Statistic	-4.7349	-4.9481	-7.8808	-5.1635	0.5299
	Prob.	0.0002	0.0001	0.0000	0.0001	262 0.8
		***	***	***	***	n0

Notes:

- (*) Significant at the 10%; (**) Significant at the 5%; (***) Significant at the 1% and (no) Not Significant
- Lag Length based on SIC.
- Probability based on MacKinnon (1996) one-sided p-values.

This Result is The Out-Put of Program Has Developed By:

Dr. Imadeddin AlMosaibeh
College of Business and Economics
Qassim University-KSA

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12 .

3.2.3 نتائج اختبار تكامل المشترك وفق نموذج الانحدار الناتي للإبطاء الموزع (ARDL).

الخطوة الاولى بعد اختبار استقرارية المتغيرات النموذج هي تقدير النموذج الانحدار الناتي للإبطاء الموزع ARDL لدالة اثر الاستتار الاجنبي المباشر على القطاع السكني في إقليم كوردستان وبعد اجراء عملية تقدير النموذج حصلنا على النتائج الموضحة بالجدول :

يلاحظ من الجدول (4) الذي يوضح نتائج تقدير النموذج ARDL اذ كانت القدرة التفسيرية للنموذج المقدر (Adjusted R-squared=0.98) أي ان المتغيرات المستقلة الداخلة في النموذج المقدر تفسره 98% من التغيرات في المتغير التابع، وكذلك النموذج معنوي اذ

10%	2.407	3.517
5%	2.91	4.193
1%	4.134	5.761

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12 .

من الجدول (5) اعلاه الذي يوضح نتائج اختبار الحدود ومنه يلاحظ ان قيمة (-F statistics) المحسوبة كانت (151.3502) وهي أكبر من القيمة الجدولية الصغرى البالغة (2.08) عند مستوى معنوية 10% وعليه فإنه يوجد علاقة توازنية طويلة الاجل ترفض فرضية العدم التي تنص على عدم وجود علاقة توازنية طويلة الاجل بين المتغيرات البحث وقبول الفرضية البديلة أي وجود علاقة توازنية طويلة الاجل بين المتغيرات البحث خلال المدة (2007-2021).

5.2.3 اجراء الاختبارات التشخيصية

بعد مرحلة التقدير معلمات الامتوج للعلاقة في الاجل الطويل والاجل القصير وللتأكد من جودة الامتوج المستخدم في البحث يجب اجراء الاختبارات تقييم الامتوج قياسيا كالاتي:

1.5.2.3 اختبار عدم ثبات التباين

الجدول (6) نتائج اختبار Breusch-Pagan-Godfrey

Heteroskedasticity Test: Breusch-Pagan-Godfrey			
Null hypothesis: Homoskedasticity			
F-statistic	0.319596	Prob. F(9,3)	0.9197
Obs*R-squared	6.363242	Prob. Chi-Square (9)	0.7031
Scaled explained SS	0.829838	Prob. Chi-Square (9)	0.9997

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12 .

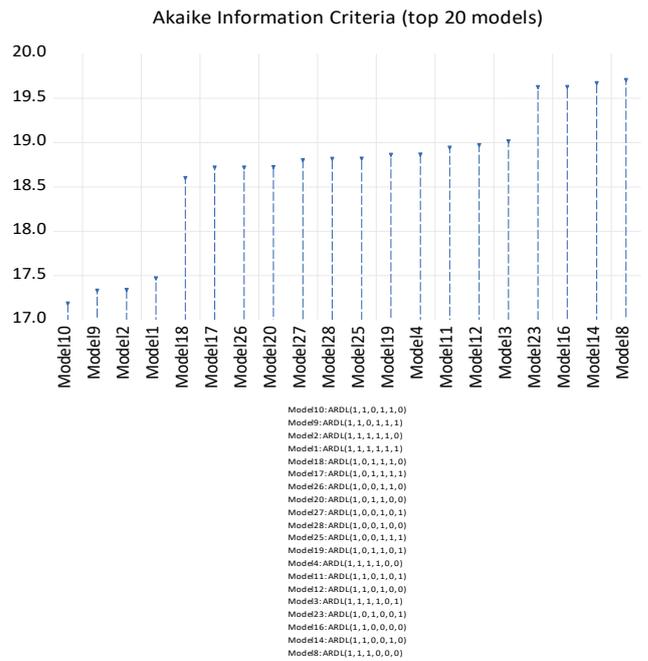
يلاحظ من خلال الجدول (6) ان الامتوج لا يعاني من مشكلة عدم تجانس التباين لأن المؤشرات الاحصائية ايضا كانت غير معنوية اي أن تباين الاخطاء متجانس وان Prob. F =0.9197 وهي أكبر من (0.05).

2.5.2.3 اختبار الارتباط الذاتي التسلسلي بين البواقي

الجدول (7) اختبار LM Test

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:			
Null hypothesis: No serial correlation at up to 2 lags			
F-statistic	0.580120	Prob. F(2,1)	0.6804
Obs*R-squared	6.982149	Prob. Chi-Square(2)	0.0305

المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12 .



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12

الشكل (3) نتائج التقدير الاولي لتحديد فترات الابطاء

حيث من خلال الشكل (3) اعلاه فإنه وفقا لمعيارفترة الابطاء AIC فإن رتبة الامتوج هو $ARDL(1, 1, 0, 1, 1, 0)$ ، إذ يتم اختبار طول الابطاء الذي يعطي أقل قيمة.

4.2.3 اختبار الحدود

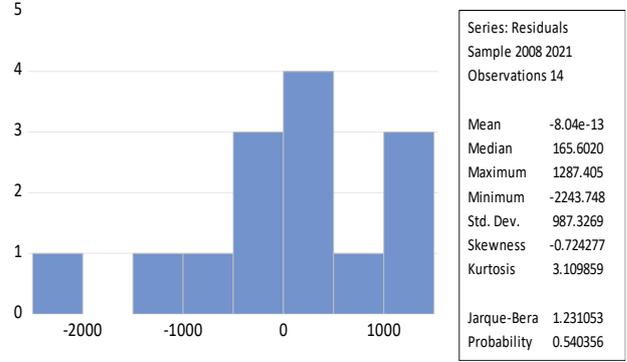
الخطوة التي تليها هي اختبار وجود علاقة تكامل مشترك اي وجود علاقة توازنية طويلة الاجل عن طريق اختبار الحدود (Bounds Test) والموضح في جدول.

جدول (5) اختبار الحدود (Bounds Test) للامتوج المقدر لحجم الطلب على السكن

Null Hypothesis: No levels relationship				
F-Bounds Test				
Test Statistic	Value	Signif.	I(0)	I(1)
Asymptotic: n=1000				
F-statistic	151.3502	10%	2.08	3
K	5	5%	2.39	3.38
		2.5%	2.7	3.73
		1%	3.06	4.15
Finite Sample: n=35				
Actual Sample Size	13			
		10%	2.331	3.417
		5%	2.804	4.013
		1%	3.9	5.419
Finite Sample: n=30				

يلاحظ من خلال الجدول (7) ان النموذج لا يعاني من مشكلة الارتباط الذاتي التسلسلي بين البواقي لأن المؤشرات الاحصائية ايضا كانت غير معنوية وان Prob. F = 0.6804 وهي أكبر من (0.05).

3.5.2.3 اختبار التوزيع الطبيعي



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12.

شكل (4) اختبار Jarque – Bera للتوزيع الطبيعي

من شكل (4) وخلال اختبار Jarque – Bera يتبين أن القيمة الاحصائية

$JB = 0.540356$ أكبر من 5%، وبالتالي فإن قيمة $JB = 6.84$

$\chi_a^2 < 1.23$ وبالتالي فإن الشكل البياني أخذ شكل الجرس، وكانت قيمة

معامل التفلطح Kurtosis قد بلغت (3.10) وهي قريبة من (3) لذلك سوف

تقبل فرضية عدم القائل بأن بواقي معادلة الانحدار موزعة توزيعاً طبيعياً.

6.2.3 تقدير معاملات الأجلين القصير والطويل ومعلمة تصحيح الخطأ.

بعد اختبارات التشخيصية واستقرارية النموذج المقدر ووجود علاقة توازنية

طويلة الاجل بين متغيرات البحث سنقوم بتقدير معاملات الاجل القصير (نموذج

تصحيح الخطأ) والاجل الطويل وفق منهج ARDL.

جدول (8) نتائج نموذج تصحيح الخطأ

ARDL Error Correction Regression				
Dependent Variable: D(DY)				
Selected Model: ARDL (1, 1, 0, 1, 1, 0)				
Case 2: Restricted Constant and No Trend				
Date: 07/14/22 Time: 15:15				
Sample: 2007 2021				
Included observations: 13				
ECM Regression				
Case 2: Restricted Constant and No Trend				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(X1)	-7.24E-06	1.38E-06	-5.237695	0.0135
D(DX3)	5.740272	0.067919	84.51585	0.0000
D(X4)	-1.335053	0.023711	-56.30635	0.0000
CoIntEq (-1) *	-3.092792	0.054859	-56.37690	0.0000
R-squared	0.998882	Mean dependent var	-1004.154	
Adjusted R-squared	0.998510	S.D. dependent var	18836.64	
S.E. of regression	727.2017	Akaike info criterion	16.26394	
Sum squared resid	4759401.	Schwarz criterion	16.43778	
Log likelihood	-101.7156	Hannan-Quinn criter.	16.22821	
Durbin-Watson stat	2.846020			
* p-value incompatible with t-Bounds distribution.				

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج Eviews 12.

من الجدول (8) يلاحظ ما يلي :

- ان معلمة الاجل القصير للمتغير المستقل أستقرار الاجنبي المباشر (X1) يؤثر بشكل عكسي على المتغير التابع حجم الطلب على السكن (y) وكانت معنوية عند مستوى 5%، حيث أن زيادة المتغير المستقل (أستقرار الاجنبي المباشر) بمقدار وحدة واحدة فأن حجم الطلب على السكن ينخفض بمقدار الميل البالغ (7.24) وحدة السكنية.
- أن المتغير المستقل دعم الحكومي مساحة الأرض (دوتم) (X3) يؤثر بشكل طردي على المتغير التابع حجم الطلب على السكن (y) وكانت معنوية عند مستوى 1%، حيث أن زيادة المتغير المستقل (دعم الحكومي) بمقدار وحدة واحدة فأن حجم الطلب على السكن يزداد بمقدار الميل البالغ (5.74) وحدة السكنية، وهذا مطابق مع منطوق النظرية الاقتصادية.
- 3- وأن المتغير المستقل عدد السكان (X4) يؤثر بشكل عكسي على المتغير التابع حجم الطلب على السكن (y) وكانت معنوية عند مستوى 1%، حيث أن زيادة المتغير المستقل (عدد سكان) بمقدار وحدة واحدة فأن حجم الطلب على السكن ينخفض بمقدار الميل البالغ (1.33) وحدة السكنية،

وهذا غير مطابق مع منطوق النظرية الاقتصادية بسبب الظروف الامنية السياسية والمالية الغير مستقرة خلال المدة (2021-2013).

4- يلاحظ ان معامل تصحيح الخطأ او سرعة التكيف بلغت (-3.09) وهي معنوية عند مستوى 1% اي ان الانحرافات في الاجل القصير تصحح بنسبة (3.09%) تجاه القيمة التوازنية طويلة الاجل خلال السنة نفسها اي ان سرعة التكيف عالية نسبيا في النموذج ومن ثم وجود علاقة توازنية طويلة، وهنا سنرفض فرضية العدم وقبل الفرضية البديلة بوجود علاقة توازنية طويلة الاجل.

من خلال جدول (9) يتبين العلاقة طويلة الاجل فيلاحظ ان المتغير (استثمار الاجنبي المباشر X_1) يوتر بشكل معنوية في الاجل الطويل على المتغير التابع حجم الطلب على قطاع السكني وذات تأثير طردي معنوي عند مستوى 5%، في حين كانت معلمة المتغير المستقل (استثمار المحلي X_2) معنوية في الاجل الطويل وذات تأثير عكسي- معنوي عند مستوى 5%، كما أن معلمة المتغير المستقل (دعم الحكومي مساحة الأرض (دوم) X_3) معنوية في الاجل الطويل وذات تأثير طردي معنوي عند مستوى 5%، أما المتغيرات (عدد السكان X_4 ، والاستقرار السياسي X_5) ليست معنوية عند مستوى 5%، وبالنسبة للحد الثابت فإنه ذات دلالة معنوية.

جدول (9) نتائج العلاقة طويلة الاجل

ARDL Long Run Form and Bounds Test				
Dependent Variable: D(DY)				
Selected Model: ARDL (1, 1, 0, 1, 1, 0)				
Case 2: Restricted Constant and No Trend				
Date: 07/14/22 Time: 15:16				
Sample: 2007 2021				
Included observations: 13				
Conditional Error Correction Regression				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	193898.7	44259.28	4.380972	0.0220
DY(-1)*	-3.092792	0.336101	-9.201975	0.0027
X1(-1)	3.57E-05	9.89E-06	3.609900	0.0365
X2**	-1.25E-05	3.05E-06	-4.106701	0.0261
DX3(-1)	19.40207	2.607564	7.440687	0.0050
X4(-1)	-0.000705	0.001245	-0.566631	0.6106
X5**	2709.726	1402.222	1.932452	0.1488
D(X1)	-7.24E-06	3.64E-06	-1.988261	0.1409

D(DX3)	5.740272	0.460429	12.46724	0.0011
D(X4)	-1.335053	0.315404	-4.232838	0.0241

* p-value incompatible with t-Bounds distribution.

** Variable interpreted as $Z = Z(-1) + D(Z)$.

Levels Equation

Case 2: Restricted Constant and No Trend

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X1	1.15E-05	2.09E-06	5.523270	0.0117
X2	-4.04E-06	5.58E-07	-7.247962	0.0054
DX3	6.273317	0.208297	30.11721	0.0001
X4	-0.000228	0.000399	-0.570904	0.6080
X5	876.1423	402.5408	2.176531	0.1177
C	62693.72	8674.674	7.227213	0.0055

$$EC = DY - (0.0000 * X1 - 0.0000 * X2 + 6.2733 * DX3 - 0.0002 * X4 + 876.1423 * X5 + 62693.7180)$$

المصدر: من عمل الباحثة بالأعتماد على برنامج Eviews 12.

4. الإستنتاجات

- يعد عام (2010-2012) من افضل الاعوام للإستثمار خلال المدة (2007-2021)، سواء كان من حيث عدد المشاريع او رأس المال المستثمر الأجنبي والذي بلغ اقصاها بنسبة مساهمة (32%)، (28%) من اجاي رأس المال المستثمر الأجنبي وهي مدة الانتعاش الأقتصادي والإستثمارات الكبيرة التي مر بها الاقليم.
- وجود تفاوت كبير في توزيع المشاريع الاستثنائية في قطاع الإسكان بين المحافظات الثلاث، فقد احتلت محافظة اربيل المرتبة الاولى بين محافظات الاقليم سواء كانت من حيث مجموع عدد المشاريع السكنية للمستثمرين الاجانب، اذ بلغ عدد المشاريع السكنية فيها (10) مشروعا، بينما جاءت محافظة دهوك بالمرتبة الثانية ب(5) مشروعا، في حين كانت محافظة السليمانية (0) مشروعا.
- أظهرت النتائج القياسية أستقرارية السلاسل الزمنية للمتغيرات الدراسة ولكن بمستويات مختلفة إذ أن المتغيرات (استثمار الأجنبي المباشر، استثمار محلي، عدد السكان) مستقرة عند المستوى. أما بالنسبة للمتغيرات (حجم الطلب، دعم الحكومي مساحة الأرض) فأنها لا تعطي درجة سكون متطابقة في المستوى، اي انها تحتوي على جذر الوحدة وأنها تصبح متطابقة بعد اخذ الفرق الاول لها. لذلك أستخدمت منهجية (ARDL).

1. الصندوق النقد الدولي، (IMF)، (2009)، دليل ميزان المدفوعات ووضع الاستثمار الدولي، الطبعة السادسة

2. هيئة الإستثمار، قسم الدراسات والمعلومات، إقليم كردستان العراق، (2006-2021).

2.1.6 بحوث العلمية.

1. الجاني، محمود شاكر عبود، (2018)، المعوقات القانونية التي تواجه الاستثمار الأجنبي في العراق وسبل معالجتها (دراسة تحليلية قانونية)، مجلة التنمية البشرية والتعليم للأبحاث التخصصية، المعهد العلمي للتدريب المتقدم والدراسات، ماليزيا، المجلد 1، العدد 4.

2. الفضي، منصور صباح وآخرون، (2009)، الاستثمار الأجنبي المباشر في أعمال الدولية، المجلة المصرية للدراسات التجارية، كلية تجارة، جامعة المنصورة، المجلد 33، العدد 01.

3. البرزنجي وخوشناو، صباح صابر محمد وغريب جعفر نوري، (2017)، تحليل دور هيئة الإستثمار في حجم ونوع الإستثمارات في إقليم كردستان- العراق للمدة 2006-2016، جامعة صلاح الدين قسم النشر العلمي، مجلة زانكو للعلوم الإنسانية، المجلد 21، العدد 6.

4. داود، تغريد داود سليمان، (2020)، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على التجارة الخارجية في بلدان النامية، مع إشارة إلى العراق، مجلة العراقية للعلوم الاقتصادية، الجامعة المستنصرية كلية الادارة والاقتصاد، السنة ثامنة عشرة، العدد الرابع والستون، لشهر آذار.

5. راهي، محمد غالي، (2015)، دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الكوفة كلية الادارة والاقتصاد، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان.

6. عبدالوهاب، ضرغام خال، (2015)، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها: تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة - دراسة حالة، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الكوفة كلية الادارة والاقتصاد، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان.

7. محمود، عبدالرزاق صالح، (2012)، واقع السكن العمودي في مدينة موصل، مجلة دراسات موصلية، جامعة الموصل - مركز دراسات المول، المجلد 11، العدد 38، العراق.

8. محمود ويونس، جوان عباس وباسين رسول، (2020)، تحليل واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في إقليم كردستان - العراق للمدة (2006_2016)، مجلة تنمية الراقدين، جامعة الموصل كلية الإدارة والاقتصاد، المجلد 39، العدد 124.

9. مناتي ومجيد، عدنان وليلى ناجي، (2017)، أهمية الاستثمار الأجنبي المباشر في تعزيز التنمية المستدامة (البعد الاقتصادي) مع إشارة خاصة للعراق، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، كلية بغداد، العدد الثاني والتمسون.

10. منير وآخرين، (2020)، معوقات الاستثمار الأجنبي المباشر وسبل تفعيله في العراق محافظة صلاح الدين حالة دراسية، مجلة الجامعة العراقية، مركز البحوث والدراسات المجلد 2، العدد 46

3.1.6 الرسائل و الأطاريح الجامعية.

1. الجبوري، سفيان صالح خلف، (2018)، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على بعض المؤشرات الاقتصادية الكلية في بلاد العربية، دراسة مقانة بيت العراق والأردن للمدة (2004-2015)، اطروحة دكتورا، كلية إدارة والاقتصاد، جامعة النيلين، السودان.

2. الجميلي، محمد سهيل محمد عباس، (2007)، الإصلاح الاقتصادي وأثره في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى مصر، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، العلوم الاقتصادية، جامعة بغداد.

- أظهرت نتائج القياسية للعلاقة طويلة الاجل ان المتغير (استثمار الاجنبي المباشر X1) معنوية في الاجل الطويل وذات تأثير طردي معنوي عند مستوى 5% ، في حين كانت معلمة المتغير المستقل (أستثمار المحلي X2) معنوية في الاجل الطويل وذات تأثير عكسي معنوي عند مستوى 5% ، كما أن معلمة المتغير المستقل (دعم الحكومي مساحة الأرض (دوم) X3) معنوية في الاجل الطويل وذات تأثير طردي معنوي عند مستوى 5% .

5. المقترحات

- ضرورة توجيه رؤوس الاموال المستثمر الأجنبي المباشر في الاقتصاد الكوردستاني نحو المجالات او القطاعات الانتاجية التي تتميز بقدرتها العالية على تحقيق القيمة المضافة وخلق التراكم الراساليين وعدم انحسار الإستثمارات في القطاعات الخدمية فقط.

- العمل على إجراء التعديلات المناسبة على قانون الإستثمار المعمول به في الإقليم، بما يتلائم مع توجهات حكومة إقليم كردستان وفقاً لمعايير الإصلاح الاقتصادي وتحقيق هدف تنوع مصادر الإيرادات و دعم القطاعات الانتاجية، وإجبار المستثمر الأجنبي المباشر من تشغيل نسبة لا تقل عن (50%) من الأيدي العاملة المحلية في المشاريع الإستثمارية. إضافة إلى تنفيذ قانون العمل المحلي الذي ينص على أن يكون (80%) من موظفي الشركات من السكان المحليين.

- ضرورة إجراء التعديلات اللازمة في قانون العمل في إقليم كردستان، ووضع ضوابط تلزم الشركات الأجنبية بنقل التكنولوجيا وتدريب القوى العاملة تضمن زيادة مشاركة قوى العمل في الإقليم في المشاريع الإستثمارية السكنية، بغية معالجة للحد من معدلات البطالة العالية.

- ضروره وجود خطط استراتيجيه وتمويه سنويه ودوريه، بهدف تحديد الحجم المطلوب من الاستثمار السكني تتطابق مع الزيادة السنويه السكانية في الاقليم. وتوزيع مشاريع الاستثمارية على الاقضية والنواحي.

6. المصادر

1.6 المصادر باللغة العربية

1.1.6 تقارير المؤسسات والمنظمات الحكومية والنولية

3. السلطان، محمد مشير بشير، (2005)، أثر الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الخدمات على معدل النمو الاقتصادي في دول أمريكا اللاتينية للمدة (2001-2002)، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الموصل.
4. العجراوي، أحمد عبدالعزيز يونس، (2020)، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر وبعض المتغيرات الأخرى في التجارة الخارجية الزراعية في بلدان نامية مختارة للمدة (1995-2017)، رسالة ماجستير، جامعة تكريت.
5. باي، ميرخاس عارف طاهر، (2010)، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على مستويات الفقر لعينة من بلدان نامية مختارة للمدة (1990-2008)، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة دهوك.
6. رشيد، سوبا سلام، (2015)، الاستثمار ومشكلة السكن في مدينة السلمانية تحليل دور القطاعين العام والخاص للمدة (2004-2012)، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة السلمانية.
7. سعدي، هند، (2017)، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على النمو الاقتصادي في البلدان العربية دراسة قياسية اقتصادية للفترة (1980-2014)، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم التجاري.
8. شمة، زينب سلمان، (2009)، دور قطاع الخاص في تمويل مشاريع الإسكان تجربة إقليم كوردستان- العراق أمودجا، رسالة ماجستير، جامعة بغداد.
9. صالح، تونان فاضل، (2001)، مشكلة السكن وانعكاساتها الاقتصادية في مدينة أربيل، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، أربيل.
10. صالح، قتيبة محمد، (2005)، الاستثمار الأجنبي المباشر ودوره في الاقتصاد الصيني، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد.
11. عبدالعزيز، زكار عبدالكريم، (2007)، تحليل سوق الإسكان في مدينة السلمانية الكبرى خلال الفترة (1996-2006)، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة السلمانية.
12. عبدالحجيد، سمير عبدالجبار، (2010)، تحليل تجربة معالجة مشكلة السكن في مدينة بغداد خلال المدة (1980-1994)، أطروحة دكتوراه، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد.
13. قادر، حاتم محمد حمود، (2018)، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على الناتج المحلي الإجمالي في العراق للمدة (2005-2015)، أطروحة دكتوراه، جامعة النيلين، كلية دراسات عليا في اقتصاد.
14. وليد، حفاف، (2019)، تحليل علاقة الاستثمار الأجنبي المباشر بالتجارة الدولية في الدول نامية، دراسة حالة شمال أفريقيا، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، علوم التسيير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة.

4.1.6 الكتب

1. أبو تحف، عبدسلام، (2003)، اقتصاديات الأعمال والاستثمار الدولي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.
2. الخطيب، خالد راغب، (2017)، التدقيق على الاستثمار في الشركات متعددة الجنسيات في ضوء معايير التدقيق الدولية، دار البداية، عمان.
3. رشوان، حسن عبدالحجيد، (2005)، مشكلات مدنية دراسة في علم الاجتماع الحضري، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية.
4. شلغوم، عميروش محمد، (2012)، دور المناخ الاستثماري في جذب الاستثمار الاجنبي المباشر الى الدول العربية، مكتبة حسن العصرية، بيروت، لبنان.

2.6 المصادر باللغة الانكليزية

1.2.6 تقارير المؤسسات والمنظمات المحلية و الدولية

1. OECD, (2008), Benchmark of Defrinition of Foregin Direct Investment FOR TH EDITION
2. UNCTAD, (2000), World investment Report, Foreign Direct Investment and the Chal- Ienge of development, UN. NEW YORK.

2.2.6 بحوث المجلات.

1. Henilane, Inita, (2016), Housing concept And Analyses of Housing Classificatin, Baltic Journal of Real Eestate Economics And Contraction Management.

3.2.6 الكتب

1. Bayulgen, Oksan, (2010), Foreign Investment and Political Regimes, First Edition, Cambridge University Press, Cambeige.
2. Ricken Boris, Malcotsis George, (2011), The Competitive Advantage of Regions and Nations Technology Transfer Through Foreign Direct Investment, Available on Taylor, Francis eBooks.