رسالة ماجستير في الاقتصاد

دور الاستثمار العقاري في التنمية العمرانية مع إشارة خاصة إلى محافظة صلاح الدين "دراسة تحليلية"

الطالب : سفيان صالح خلف الجبوري المشرف : أ.د. سهام حسين عبد الرحمن البصام

موظف في هيئة استثمار صلاح الدين جامعة تكريت / كلية الإدارة والاقتصاد / الاقتصاد

المستخلص

تسعى العديد من دول العالم الى تحقيق بيئة استثمارية مناسبة لجذب الاستثمارات المحلية والاجنبيه من اجل دعم القطاعات الاقتصادية جميعها من بينها القطاع العقاري الذي يمكن أنَّ يكون من القطاعات القائدة في الاقتصاد القومي ،لأهميته الاقتصادية ،والاجتماعية، والعمرانية ، والثقافية ، والسياسية، والحضارية ، ولدوره في تحقيق التنمية الاقتصادية والتنمية المستدامة والتنمية البشرية المستدامة ، لذا فأن فان العديد من دول العالم تهتم به فضلاً عن انة يتصل بحاجات المجتمع الأساسية ولاسيما السكن والقضاء على البطالة وكذلك يهتم بالصحة والتعليم والبنى التحتية ويساعد في تحقيق تنمية عمرانية وسياحية ،لان الاستثمار العقاري يمثل الأداة الثانية من بين أدوات الاستثمار الأخرى المعروفه بعد الاوراق المالية ويمتاز بدرجة امان عالية تفوق سوق الاوراق المالية وعوائده تكون اكبر كون تكاليفة اعلى ويكون طويل الاجل وليس له اسواق ثانويه لذا فأن امكانية تسويق العقارات تكون غير مرنة ، وهو مكون أساسي للثروة ومن أهم مرتكزات التنمية العقارية والعمرانية ولهذا القطاع مقومات دفع إماميه وخلفية فهو يساعد على إقامة الكثير من الصناعات التي تتطلبها عملية تحقيق التنمية الشاملة بجميع ابعادها .

وحيث تمتلك محافظة صلاح الدين العديد من المقومات والإمكانيات التي من الممكن أنَّ تساعدها في تحقيق تنمية عمرانية مستدامة ، فلا بد من الاهتمام بالاستثمار العقاري من اجل بناء وتفعيل القطاع العقاري الذي يشكل القاعة لبناء تنمية عقارية متكاملة تكون بدورها نواة لتحقيق تنمية عمرانية مستدامه .

تناولت الرسالة بعض التجارب العالمية في هذا المجال في محاوله للاستفادة من تلك التجارب ،التي حققت انجازات كبيرة ولاسيما على المستوى العمراني والاقتصادي والاجتماعي وساهمت في بناء تنمية عمرانية واضحة المعالم .

وانطلق البحث من فرضية مفادها (ان للأستثمار والتمويل العقاري دوراً ستراتيجياً في تحقيق التنمية العمرانية واستدامتها) وكانت اهداف البحث هي تحديد الامكانات والقدرات الاقتصادية المتوافرة في محافظة صلاح الدين وامكانية توظيفها في بناء تنمية عمرانية ، وتشخيص الضرورات الاستراتيجية للاستثمار والتمويل العقاري والفرص الاستثمارية المتاحة ودورها في تحقيق واستدامة النمو في قطاع العقارات والقطاعات الاخرى .

وقد توصلت الدراسة الى العديد من الاستنتاجات اهمها ان القطاع العقاري يشكل محوراً مهماً من محاور التنمية ، لدورة في تحريك النشاط الاقتصادي في العديد من القطاعات ، حيث ثبت ان اكثر من(92) صناعة ومهنة ترتبط بالقطاع العقاري، وان التنميه العمرانيه عنصر من عناصر التنميه الشامله ولها ارتباط رئيس بالانشطه الاقتصاديه لذلك فهي تهدف الى تحسين المستوى المعاشي للمواطنين من توفير الحاجات الاساسيه ولاسيما المسكن والبنى التحتيه والمواصلات ، وتحظى محافظة صلاح الدين بامكانات اقتصاديه جيدة يمكن ان تشكل بيئة مناسبة لخلق مناخ استثماري جاذب لرؤوس الاموال المحليه والاجنبيه .

وقد خرجت الدراسة بالعديد من التوصيات وكان اهمها ضرورة اهتمام الحكومه المحلية في صلاح الدين بالقطاع العقاري كون هذا القطاع من القطاعات القائده ويرتبط بجميع الانشطة الاقتصادية وله تأثير على الاقتصاد الوطني ، لان الاهتمام بهذا القطاع يعني الاهتمام بالقطاعات الاخرى ، وضرورة اهتمام مجلس النواب العراقي بتشريع قانون التمويل العقاري على وفق ضوابط محكمه لمنع حدوث الازمات ولان التمويل العقاري يعتبر من اهم العوامل التي تساعد على نجاح القطاع العقاري .

رسالة ماجستير قدمة الى مجلس كلية الاداره والاقتصاد في جامعة تكريت وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير _ علوم في الاقتصاد _وقد تمت مناقشتها يوم الاحد المصادف (2013/12/22)