السنة الرابعة والعشرون/ العدد88 / شهر اذار / سنة تاريخ قبول النشر/7/ 1/ 2026

https://doi.org/10.31272/ijes.v24i88.1460

المجلة العراقية للعلوم الاقتصادية
Iraqi Journal For
Economic Sciences

PISSN : 1812-8742 EISSE : 2791-092X Arcif : 0.375

The Impact of Economic and Social Characteristics on the Demand for Residential Apartments in the City of Erbil: An Econometric Study for 2025

أثر الخصائص الاقتصادية والاجتماعية في الطلب على الشقق السكنية في مدينة أربيل دراسة قياسية لعام 2025

أ. م. د. بوارى برهان محمد
Bware Burhan Muhammad
bware.muhamad@su.edu.krd
كلية الادارة والاقتصاد ـ جامعة صلاح الدين ـ أربيل

Abstract

This study aims to identify the economic and social characteristics of a sample of families residing in residential apartments in Erbil, Iraq, for the year 2025. The study used the economic and social characteristics of apartment residents as independent variables, with demand as the dependent variable. The study adopted an inductive approach by distributing a questionnaire to a sample of 460 heads of households living in residential apartments. The Ordinary Least Squares (OLS) model was used to analyze cross-sectional data. One of the most significant findings of the study is the statistical significance of the variables examined, and that the decision to own an apartment is not merely a financial decision, but rather the result of the interaction of a wide range of economic and social characteristics. The results of the econometric model also indicate that financial factors play the most prominent role in influencing the demand for residential apartments in the city of Erbil.As for the most important recommendations of the study, they include the necessity of developing installment and mortgage financing programs by encouraging banks to provide flexible and affordable payment plans that are compatible with households' purchasing power, thereby increasing opportunities for home ownership. In addition, it is important to align apartment prices with income levels by regulating prices within acceptable limits through fair pricing policies or by providing government support or incentives to developers to supply housing units at affordable prices.

Keywords: apartment units, economic characteristics, social characteristics.

المستخلص

جاء هذا البحث بهدف بيان الخصائص الاقتصادية والاجتماعية لعينة من العائلات الساكنة في الشقق السكنية في مدينة اربيل لعام 2025. إعتمد البحث على الخصائص الإقتصادية والإجتماعية لسكان الشقق السكنية كمتغيرات مستقلة، في حين اعتبر الطلب متغيراً تابعاً. كما اتبع البحث المنهج الإستقرائي من خلال توزيع إستمارة إستبانة على عينة مكونة من (460) من أرباب الأسر المقيمين في الشقق السكنية، وقد اعتمد البحث على نموذج المربعات الصغرى الاعتيادية لتحليل بيانات مقطعية. ومن أبرز استنتاجات البحث معنوية المتغيرات المدروسة، وأن قرار امتلاك شقة ليس قراراً مالياً فحسب، بل هو نتاج تفاعل مجموعة واسعة من الخصائص الاقتصادية والاجتماعية. كما بينت نتائج الانموذج الاقتصادي أن العوامل المالية تلعب الدور الأبرز في التأثير في الطلب على الشقق السكنية في مدينة اربيل.أما أهم المقترحات التي خلص إليها البحث فهي ضرورة العمل على تطوير برامج التقسيط والتمويل العقاري من خلال تشجيع المصارف على توفير خطط تقسيط مرنة وميسرة، تتوافق مع القدرة الشرائية للأسر، بما يسمح بزيادة فرص تملك السكن. مع مراعاة مواءمة أسعار الشقق مع مستويات الدخل عبر العمل على ضبط الأسعار ضمن حدود مقبولة من خلال سياسات تسعيرية عادلة، أو من خلال تقديم دعم حكومي أو تحفيزات للمطورين لتوفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة.

الكلمات الرئيسة: الشقق السكنية ، الخصائص الإقتصادية ، الخصائص الاجتماعية.

المقدمة

يرتبط النشاط الاقتصادي بالسلوك البشري وبحاجته إلى استغلال الموارد الاقتصادية من أجل إشباع رغباته المتعددة والمتنوعة. ويعد السكن أحد المتطلبات الأساسية وأولى أولويات الحياة إلى جانب الغذاء والكساء، إذ أصبحت مشكلة السكن من القضايا الاقتصادية، الاجتماعية والانسانية. الأمر الذي يجعل من الضروري البحث عن الحلول المناسبة لها. وتعاني مدينة اربيل شأنها شأن المحافظات العراقية، من ازمة سكن ذات خصوصية معينة، مما ولد فجوة واضحة بين الحاجات الحقيقية للمواطنين وطبيعة العرض المتوفر في السوق. وتشهد المدينة تطوراً واسعاً في مجالات متعددة، أبرزها الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي أدى إلى حدوث زحف عمراني على الاراضي الزراعية، واتساع المدينة بشكل ملحوظ خلال سنوات قليلة. وقد نتج عن هذا التوسع عدد من المشكلات المرورية والصحية والبيئية والاجتماعية، انعكس بعضها سلباً على تكاليف المعيشة لسكان مدينة اربيل.

1. منهجية البحث

1.1 أهمية البحث: تنطلق أهمية البحث من دراسة مشكلة من اهم مشاكل العصر التي تقع ضمن الحاجات الاساسية التي ينبغي توفيرها بالكمية والنوعية المطلوبتين، كذلك جاء هذه البحث لتحديد أهم الخصائص الاقتصادية والاجتماعية التي تؤثر في تفضيلات الأفراد واتجاهاتهم نحو السكن في الشقق داخل مدينة أربيل.

1.2 مشكلة البحث: تتمثل مشكلة البحث في التساؤل التالي :

ما أثر الخصائص الاقتصادية والاجتماعية لساكني الشقق السكنية في مدينة اربيل على مستوى الطلب عليها لعام 2025 ؟

1.3 فرضية البحث: يمكن صياغة أهم الفرضيات البحث على النحو الآتي :

1- توجد علاقة طردية ومعنوية بين دخل الأسرة والطلب على الشقق السكنية في مدينة أربيل.
2- توجد علاقة بين نوع العمل أو المهنة التي يشغلها الفرد ومستوى الطلب على الشقق السكنية.
3- توجد علاقة عكسية بين القدرة المالية على بناء منزل مستقل والطلب على الشقق السكنية.
4- توجد علاقة طردية بين المستوى التعليمي للفرد والطلب على الشقق السكنية.

1,4 هدف البحث:

تتلخص أهداف هذه البحث في بيان الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للعوائل المقيمة في الشقق السكنية في مدينة اربيل. فضلا عن تقديم مجموعة من التوصيات التي يمكن أن تسهم في تحسين سياسات الإسكان بما يتناسب مع خصائص السكان واحتياجاتهم.

1,5 منهجية البحث: تعتمد البحث على المنهج الاستقرائي، كما تم استخدام الاسلوب القياسي بالاستعانة ببيانات جمعت من عينة عشوائية مكونة من (460) أسرة من المقيمين في الشقق السكنية في مدينة اربيل، و على (18) وحدة السكنية. وذلك بالاعتماد على البرنامج الكتروني المخصص لتحليل البيانات بهدف التعرف على خصائصهم الاقتصادية الاجتماعية.

1,6 حدود البحث:

1- الحدود المكانية: مدينة أربيل- عينة من ساكني الشقق السكنية (المالكين – المستأجرين).

2- الحدود الزمانية: تشمل عام 2025

1,7 هيكل البحث: لغرض الوصول إلى هدف البحث واختبار فرضياتها، تم تقسيم البحث على ثلاثة محاور : الأول خاص بالدراسات السابقة والإطار النظري، أما الثاني فخاص بالطلب والعرض على السكن والعوامل المؤثرة فيهما، والثالث خاص بتحليل نتائج الانموذج القياسي المقُدّر لعينة البحث.

2. المحور الأول: الدراسات السابقة والإطار النظري

2,1 الدراسات السابقة

1- في دراسة ميدانية حديثة أجراها (Abdulhamid & Al-Sanjary**) في عام (2024) المعنونة بـ (** Evaluating Apartment Satisfaction in Erbil City: The Impact of Interior Space Quality Indicators before, during and after the COVID-19**)**، سعى الباحثان إلى قياس مستوى رضا ساكني الشقق العمودية في مدينة أربيل وعلاقته بمؤشرات جودة المساحات الداخلية قبل وأثناء وبعد جائحةCOVID-19 ، من خلال (142) مقابلة مباشرة شملت (10) مشاريع سكنية عمودية، وبالاعتماد على مقياس ليكرت. وأظهرت النتائج أن جودة المساحات الداخلية، ولا سيما مؤشر التناسب، تُعد من أهم محددات رضا السكان، فضلًا عن أهمية المرونة الوظيفية داخل الشقة لتلبية متطلبات العمل والبحث. وأوصت البحث بضرورة إعادة تصميم مخططات الشقق العمودية بما يعزز المرونة، ويوفر مساحات تخزين، ويحسن توزيع الفراغات الداخلية لتحقيق الخصوصية وسهولة الاستعمال، مؤكدةً أهمية هذه النتائج في فهم طلب السكن في المدن النامية.

2- دراسة الباحثين (M. Al-Ghrnas &E. K. Mulliner **) (2018) المعنونة بـ (** Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views**)**، تناولت البحث تفضيلات المستهلكين والممارسين العقاريين لخصائص الإسكان في المملكة العربية السعودية، بالاعتماد على بيانات كمية جُمعت من (752) مستهلكًا و(101) ممارس عقاري من مختلف مناطق المملكة. وأظهرت النتائج وجود فروق جوهرية بين الطرفين في تقييم أهمية خصائص الإسكان؛ إذ ركّز المستهلكون على جودة البناء والتشطيب الخارجي، في حين أولى الممارسون العقاريون أهمية أكبر لعوامل الموقع والتكلفة، مما يؤكد ضرورة مراعاة تفضيلات المستهلكين عند تطوير المشاريع السكنية لتحقيق رضاهم.

3- دراسة (Asnawi Manaf, et,al) (2023) المعنونة بـ (The Relevance of Vertical Housing to the Socio-Economic Characteristics of Occupants in Semarang City, Indonesia: Particularly the Proximity of Public Facility Aspects)، أظهرت النتائج اختلافات بين سكان الشقق الفاخرة ومنخفضة التكلفة في سمارانغ بسبب الموقع والقدرة المالية، مما

يؤثر على توافق السكن مع احتياجاتهم. وتشير البحث إلى ضرورة تحسين الجوانب الاقتصادية للشقق الفاخرة وتسهيل الوصول للمرافق في الشقق منخفضة التكلفة لضمان ملاءمة الإسكان العمودي للخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان، ما يشكل أساسًا لصياغة سياسات إسكان ميسور التكلفة متناسبة مع هذه الخصائص.

4- تناولت دراسة الباحث **(عثمان)** (2017) المعنونة بـ (تحليل تطور الطلب على الوحدات السكنية في مدينة بنغازي خلال الفترة (1970–2002))، بالاعتماد على البيانات السكانية والاقتصادية. استخدم الباحث منهجًا تحليليًا لدراسة أثر النمو السكاني، والدخل، والسياسات الحكومية في تحديد حجم الطلب السكني ومن أهم الاستنتاجات الدخل عامل رئيس في تحديد القدرة على التملك أوالإيجار والطلب السكني ارتفع بشكل كبير نتيجة النمو السكاني والاقتصادي.

[2.1.1] مفهوم السكن:-

السكن لغة واصطلاحاً: إن مفهوم السكن أو المسكن لغوياً يقصد به المنزل أو البيت وفي موسوعة العمارة الإسلامية يعرف على أنه غرف متعددة متصلة ببعضها تؤلف وحدة سكنية ضمن بناءٍ كبير (محمود، 2012: 158).مفهوم السكن مفهوم قديم ظهر مع وجود الإنسان على الأرض، فالإنسان يبحث دائما في حدود مجاله عن مقومات حياته، تنقل راحة، أكل، عمل، وهذه المقومات تتغير مع الزمن والتكنولوجيا، وبتقييم الدراسات داخل المجال السكني، أخذ إطار جديد يرتكز أكثر على التحضر والحداثة والأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وأيضا يأخذ السكن على انه كيان مادي (Ruonavaara, 2018: 181). وكلمة سكن مأخوذة من سكينة أي "سلا م " أن المسكن هو المكان الذي يوفر السكينة والسلام ويشير إلى ما يقدمه من الراحة للانسان (المحمود،2:2019). أما الإسكان فهو أوسع من المسكن لان الإسكان ليس مجرد المأوى ولكنه جزء من نسيج الحياة الاجتماعية وفي الوقت ذاته يتداخل مع شتى نواحي مثل الانشطة الاقتصادية والدراسات الاحصائية ومعدلات النمو والعمارة وغيرها من العلوم والنشاطات، وله اسهام بارز في تحقيق التنمية الاقتصادية (French,2006).وعلى الرغم من وجود هذا الفرق بين المصطلحين إلا أن غالبية الاقتصاديين والدارسين يستعملونهما للدلالة نفسها ويقصدون بها الوحدة المنزلية.

[2.1.2] تعريف السكن:

يُعرَّف السكن أساسًا بأنه بناء يتألف من جدران وسقف. ومع ذلك، فإن أهميته الحقيقية تتجاوز هذا التعريف لتشمل البيئة المادية التي تضمن سكنًا مريحًا ومستقرًا. وينعكس ذلك في توفير خدمات الدعم والمرافق للناس، فالسكن حق أساسي وعامل حاسم يؤثر على مستوى المعيشة. (كاظم وآخرون، 2017 :92).

[2.1.3] أهمية السكن:

يمكن حصرأهمية السكن من خلال جانبين رئيسين وكمايأتي :

1) الأهمية الاقتصادية للسكن: إن الدراسات الاقتصادية التي أجرتها معظم الهيئات المالية الدولية وعلى الخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع دور السكن في إطار الاقتصاد الكلي ادركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة اخرى.يُؤدي الترابط بين هذه القطاعات إلى تكوين مخزون كبير من العمالة غير الماهرة، لا سيما في القطاعات الواسعة. ومن هذا المنطلق، لا يقتصر دورها على كونها مستودعاً لهذا النوع من العمالة فحسب، بل تُعدّ أيضاً مجالاً لتنميتها وتطويرها (زهرة، 2014 : 12).

لم يعد يُنظر إلى الإسكان كمجرد خدمة تستنزف الموارد المادية والمالية، بل كعامل محفز للتنمية الاقتصادية. ويتحقق ذلك من خلال توفير فرص العمل والتدريب المستمر، مما يعزز إنتاجية العاملين ويدعم نمو الشركات المحلية في مختلف قطاعات مواد البناء. (احمد، 2009 : 9).وبالتالي، يُسهم بناء الوحدات السكنية في توفير فرص عمل لأكبر عدد ممكن من العمال المهرة وغير المهرة، مما يساعد

على خفض معدلات البطالة في العديد من الدول النامية والمتقدمة. علاوة على ذلك، يُعزز هيكلة مبادرات الإسكان المكثفة الاستغلال الأمثل للموارد المحلية، ويُسهل في الوقت نفسه الاستثمارات المتنوعة ويُوفر فرص عمل جديدة (Henilane,2015:95)، حيث يُعد قطاع مواد البناء عاملاً محفزاً هاماً لخلق فرص العمل.

2)الأهمية الاجتماعية للسكن: يُعتبر السكن ضرورة أساسية في حياة الفرد، وقد يؤدي غياب السكن اللائق إلى ضائقة نفسية واجتماعية، مما قد يدفع إلى سلوكيات تعد غير لائقة في ضوء المعايير الأخلاقية والقيم الإنسانية والمبادئ الأخلاقية (كاظم وآخرون،2017: 93)

2,1,4] أنواع المساكن ، يمكن تقسيم المساكن على الأنواع الآتية،

1- **السكن الفردي والسكن الجماعي:** يشير السكن الفردي إلى مسكن مستقل تمامًا ومنفصل عن العقارات المجاورة، وله مدخل خاص به (إيمان، 2014: 7). أما السكن الجماعي فيشير إلى مبنى يضم عدة مساكن تتشارك مدخلًا مشتركًا ومناطق مشتركة. ويُعتبر عمومًا أقل اقتصادية مقارنةً بالسكن الفردي وشبه الجماعي. ويتكون هذا النوع من السكن عادةً من مبانٍ أو هياكل متعددة الطوابق (زهرة، 2014: 17).

2- السكن الريفي السكن الحضري: ان السكن الريفي يشكل السكن الريفي مكونا أساسيا من مكونات المجال الريفي وتتكون المناطق الريفية عادةً من مناطق مخصصة للمساكن العائلية أو مرافق تربية الماشية. للسكن الريفي خصائص تختلف باختلاف المجتمعات الريفية سواء أكان من حيث وظائف السكن وتصميم البنايات ومواد البناء وغير ذلك (المحمود، 2019: 10). أما السكن شبه الريفي: وقد أدى انتشار الاستثمارات الزراعية في المدينة الكبرى إلى تنفيذ العديد من العمليات في البلدان النامية (زهرة، 2014: 18). **السكن الحضري:** أصبح السكن الحضري في المدن والبلدات شائعاً، حيث يشكل 60% من إجمالي المناطق السكنية. ويتألف هذا النوع من السكن عادةً من مناطق ومجمعات سكنية مكتظة بالسكان. ويوفر هذا النمط من السكن جميع الخدمات والمرافق الأساسية لحياة مريحة. هذا وتتخذ المساكن اشكالا مختلفة في السكن الحضري فمنها الفيلات ومنها السكن البرجي والسكن الترفيهى وسكن القصور والمساكن المنفصلة والمساكن الطابقية (وناسي، 2009:64) .

3- **السكن الترفيهي:** أما السكن الترفيهي فهو عبارة عن سكن صغير المساحة الذي يكون الهدف منه في الغالب قضاء العطلات فيه من خلال الذهاب إلى الشواطي للاستجمام. أما عن القصور فهي سكن خاص بالأثرياء وكان منتشراً في الماضي ولكنه مازال منتشرا حتى الان في سكن بعض الاثرياء وهذا يعكس ظروفهم المالية ويدل على ميل إلى التباهي وإظهار الثروة والبراعة المالية بين بعض الأفراد الأثرياء (المحمود، 2019، 10).

4- السكن العمودي: يشكل مفهوم السكن العمودي، أو السكن متعدد الطوابق، سمة بيئية للمجتمع. وهو عبارة عن هيكل سكني يضم شققاً متعددة تسكنها عدة عائلات ضمن وحدة سكنية ضخمة واحدة (محمود،2012: 157) .

ان من مزايا العمارات السكنية هو الاقتصاد في كلفة الاراضي حيث يمكن استغلال جزء منها لغرض البناء العمودي وإستخدام الجزء الاخر منها لغرض بناء مؤسسات للخدمات او استغلالها مثل متنزهات او ملاعب كما يساعد انشاء العمارات السكنية على التقليل من كلفة البناء و كلفة الخدمات العامة مثل الطرق و المماشي و خطوط مجاري المياه القذرة ومياه الامطار و شبكة الاسالة و الكهرباء و خطوط التلفون و غيرها(Plumb،2011:35). فضلاعن الكثافة السكنية التى نحصل عليها حيث يمكن اسكان خمسة اضعاف العدد من العوائل في مساحة الارض ذاتها التي يسكنها اصحاب الدور وذلك عن طريق انشاء عمارات سكنية بعشرة طوابق أو أكثر(نورة ،2022 :52). يتغير هيكل المبنى تبعًا لاختيار النهج التصميمي الأمثل لبناء الوحدات السكنية، متجاوزًا الحلول التقليدية التي تربط خيارات التصميم بشكل صريح بسياقات بيئية واجتماعية واقتصادية محددة. ينتج عن ذلك لغة

تصميمية قابلة للتطبيق على تصميم المجمعات السكنية العمودية، حيث تُعامل كتجارب مماثلة في ظل ظروف متطابقة (كاظم وآحرون،2017 : 19).

ان الكثافة السكنية الاجمالية يعتمد في تحديدها على حجم و خصائص المدينة والتركيب القائم للمدينة وتعيين المواقع والابنية التي سيتم الابقاء والمحافظة عليها في المستقبل، وكذلك على العوامل والشروط الطبيعية التي تؤثر في طريقة البناء وطبيعة المواد الاولية، ثم على عدد المباني العامة وابنية الخدمات الاجتماعية التي يقترحها المخطط وما شابه ذلك. وهكذا نستطيع القول بان اعتماد العمارات السكنية احدى الحلول المهمة لمعالجة مشكلة الاسكان وتعميمها على مختلف المدن يعتبر من الامور المهمة في هذا الجانب و ذلك لان العمارة السكنية تعد حلا موفقا لازمة السكن في المدن(جاسم،33:2022).

2.2 الطلب على السكن وعرضه والعوامل المؤثرة فيهما

2.2.1 الطلب والعرض السكني: يصف الخبراء الطلب على المساكن بأنه العدد الإجمالي للوحدات السكنية التي يحتاجها السكان خلال فترة زمنية محددة؛ ومع ذلك، فإن هذا التعريف سطحي لأنه يتجاهل أهمية الموقع (احمد ، 2004: 17). ويعني الطلب على السكن الرغبة بالقدرة على دفع ثمنه أيضاً (دبابش، 2020 : 28). أما العرض السكني غالبا ما يقاس العرض السكني بعدد الوحدات السكنية او الفضاءات القابلة للمعيشة ويعرف بأنه ما يجب توفيره من وحدات سكنية في سوق السكن لغرض تجاوز العجز السكني.

2.2.2 أهم العوامل المؤثرة في حجم الطلب والعرض على الوحدات السكنية:

1- العوامل الديموغرافية: عامل ديموغرافي أوسكاني متمثل باعداد الأسر المتكونه، وحجومها، ومعدلات، النمو السنوية، وانشطار الأسر الجديدة فضلاعن الهجرة، حيث ان ارتفاع معدل حجم الاسرة من المسائل المهمة التي تؤثر في الطلب على الوحدات السكنية، فالعلاقة بين عدد الاسر وحجم الاسرة هي علاقة موجبة مع الطلب على السكن، الا ان الزيادة في عدد الاسر قد تعني بالضرورة زيادة في حجم الطلب ما لم يقابلها ارتفاع في القدرة الشرائية لهذه الأسر(الشوك، 9:2008). أي ان الزيادة في عدد الاسر تعني زيادة في حجم الطلب على مساحات البناء مما يزيد الحاجة إلى المباني السكنية وبالتالي يؤثر في العرض السكني.

2- العوامل الاقتصادية وتصنف إلى:

١- **مستوى الدخل**: يُعدّ الدخل عاملاً حاسماً في تحديد الطلب على المساكن، إذ أن ارتفاع مستويات الدخل يزيد من احتمالية سعي الأسر إلى مساحة معيشية أكبر للفرد أو الانتقال إلى وحدات سكنية أفضل. فضلاً عن ذلك، أدى اختلاف مستويات الدخل إلى تنوع أحجام الوحدات السكنية (Villar, & Raya,2011:597) .

يفترض ان يقابل الدخل المرتفع توجه نحو تكبير حجم الاسرة وربما يصح مثل هذا القول على المجتمعات الريفية على عكس المناطق الحضرية، إذ ان إنخفاض مستوى الدخل يحول دون بلوغ المستويات الغذائية والسكنية والثقافية المعقولة للسكان، فالتوزيع العادل للدخل يقترن غالبا على مستويات الرفاهية(Al Obaid, 2020:156). والعكس صحيح اذ تقتصر الرفاهية على فئات أو طبقات اجتماعية بعينها قدلا تمثل سوى اقلية في المجتمع (راهي ، 188:2015). وإذا كان الطلب على الوحدات السكنية مرتفعاً في منطقة معينة بسبب ارتفاع دخل السكان، فمن المرجح أن يزيد من عرض الوحدات السكنية في تلك المنطقة (مجدي،2013: 397). وعندما يكون دخل المستأجرين مرتفعاً، تزداد قدرتهم على دفع إيجارات أعلى، مما يؤدي إلى زيادة الأرباح للمطورين، ويشجع على بناء المزيد من الوحدات السكنية (عبد الجبار،2009: 29).

2- كلفة البناء : إن مدى توافر المواد الانشائية من العوامل المهمة التى تؤثر في حجم الطلب السكنى لأن هناك علاقة عكسية بين كلفة البناء وحجم الطلب على السكن اذ ان توافر المواد الانشائية من شأنه انخفاض اسعارها وانخفاض اسعار الابنية، ومن ثم زيادة الطلب على الوحدات السكنية (Glaeser&Gyourko,2002,:120). وإن اسعار مستلزمات الانتاج تشمل اسعار الاراضي واسعار مواد البناء، فكلما ارتفعت اسعار الاراضي ارتفع معها اسعار مستلزمات البناء، وادى ذلك الى انخفاض المعروض من الوحدات السكنية (بشماني وابو كيف،2019: 85).

3- **التمويل أو القروض العقارية**:نظراً لارتفاع تكاليف بناء الوحدات السكنية، يُعدّ التمويل عنصراً بالغ الأهمية في قطاع الإسكان. ويشمل تمويل الإسكان تمويل الاستثمارات اللازمة لاقتناء أو بناء أو تحسين العقارات السكنية، وذلك بضمان رهن عقاري أو قرض عقاري رسمي أو أي ضمانات أخرى مقبولة للمقرض، وفقاً للشروط المنصوص عليها في اللوائح التنفيذية لقانون التمويل (هذال،2021: 11). لذا يؤثرفي الطلب على السكن وعرض السكن.يعد قروض الرهن العقاري السكني هي أدوات مالية تُمنح للأفراد لتمويل بناء أو تحسين أو شراء مساكنهم. تُمنح هذه القروض لمستثمري العقارات في قطاع الإسكان خلال مرحلة البناء، ويتم تخصيص التمويل لمقاولي البناء بناءً على تقدم مراحل العمل (عبد الجليل،2018: 93) وبذلك يزداد عرض السكني.

2.2.3 العوامل الاجتماعية .ان العوامل الاجتماعية لها تأثير كبير في عرض الوحدات السكنية في اي منطقة حيث يزداد العرض السكني بتغيربعض العوامل الاجتماعية (الحديثي،2014: 536). وان من اهم العوامل الاجتماعية: انشطار الاسرة وتكوين اسر جديدة والرغبة في التحقيق الخصوصية والحصول على وحدة سكنية خاصة بكل آسرة. بما ان السكن لأي إنسان يعبر عن حاجة بيولوجية انسانية اولية، إذا لا يمكن لأي مشروع إجتماعي(مثل بناء اسرة جديدة مثلاً أن يحقق النجاح ويتوفر آليات الاستمرار دون الحاجة إلى سكن يحيط بالمشروع ويوفر له الأمان (الطائي،2015: 207).ان التطور الاجتماعي والثقافي جنبا الى جنب مع التطور اقتصادي من شأنهما التأثير في الطلب على الوحدات السكنية من حيث انتقال الافراد من وحداتهم المشغولة حاليا الى وحدات سكنية ذات نوعية افضل(Gallent & Carmona,2003). وهذه الحالة تحصل غالبا نتيجة انتقال الاسر من مراكز المدن الى اطرافها لجملة من الاسباب اهمها: تغيير استعمال الارض في مراكز المدن من سكنية الى تجارية او صناعية او نتيجة قدم هذه الوحدات وعدم ملاءمتها للسكن، اي انه كلما ازداد المستوى الثقافي كلما ازداد حجم الطلب على الوحدات السكنية بنسبة معينة Hammond & (Noyes,2009).

2.2.4 العوامل العمرانية (توفير الخدمات والمنافع العامة)

تُعرَّف الخدمة عادةً بأنها ميزة ملموسة أو غير ملموسة تُقدِّمها جهةٌ ما لجهةٍ أخرى. تُعدّ البنية التحتية الأساسية، التي تشمل الخدمات المجتمعية، حيويةً لكل منطقة سكنية. ويرتبط توافر المساكن ارتباطًا وثيقًا بتوفير البنية التحتية. ويعتمد التوسع لاستيعاب مجتمع جديد على سهولة الوصول إلى المرافق، وبنية الاتصالات التحتية، وخدمات النقل، والعوامل البيئية، ولا يمكن بناء اي منطقة سكنية وزيادة العرض السكني بدون توفير هذه الخدمات مما يؤدي الى انخفاض الطلب على السكن (مطلك و علك،2016: 2949).

المحور الثالث

أثر الخصائص الاقتصادية والاجتماعية في الطلب على الشقق السكنية في مدينة أربيل

يهدف هذا المحور إلى قياس وتحليل أثر الخصائص الاقتصادية والاجتماعية لعينة من ساكني الشقق السكنية في مدينة اربيل على الطلب عليها لعام (2025). ولتحقيق هذا الهدف، اعتمدت البحث على استمارة استبانة وزعت في مدينة اربيل على عينة مكونة من (460) أسرة، على (18) وحدات سكنية كما هو مبين اسماؤهم في الملحق (3). وذلك باستخدام أنموذج المربعات الصغرى الاعتيادية (OLS)

في التحليل، وذلك لسهولة هذه الطريقة في التفسير مع البيانات المقطعية. وقد جرى تقسيم هذا المحور إلى فقرات أساسية متعددة على النحو الآتي.

1: بناء الانموذج القياسي:

يمكن وصف الظاهرة قيد البحث من خلال أنموذجين رئيسين، الأول مرتبط بالخصائص الاقتصادية، والثاني مرتبط بالخصائص الاجتماعية، وذلك على النحو الآتي:

3,1: الانموذج الأول، الخصائص الاقتصادية :

$$Y1_i = B_0 + B_1 X_{1_i} + B_2 \ X_{2_i} + B_3 \ X_{3_i} - B_4 \ X_{4_i} + B_5 X_{5_i} + \ U_i \ldots..(1)$$

إذ ان :

Y_1= المتغير التابع/ الطلب على الشقق السكنية.

X_1= شراء الشقق عن طريق الأقساط.

X_2= مقدار الدخل الشهري للعائلة.

X_3= عدد العاملين في الأسرة.

X_4= القدرة المالية على بناء البيت.

X_5= السعر المناسب لشراء الشقق السكنية.

i = عدد المشاهدات.

U = العنصر العشوائي (الحد الخطأ).

3,2: الانموذج الثاني، الخصائص الاجتماعية،

$$\begin{aligned} Y_i = B_0 + B_1 X_{1_i} + B_2 \ X_{2_i} \\ + B_3 \ X_{3_i} + B_4 \ X_{4_i} + B_5 X_{5_i} + B_6 \ X_{6_i} + B_7 \ X_{7_i} + B_8 X_{8_i} \\ + B_9 \ X_{9_i} + B_{10} \ X_{10_i} + \ U_i \ldots..(2) \end{aligned}$$

إذ ان :

Y_2= المتغير التابع/ الطلب على الشقق السكنية.

X_1= مجال عمل رب الأسرة.

X_2= جنس رب الأسرة.

X_3= عمر رب الأسرة.

X_4= المستوى التعليمي لرب الأسرة.

X_5= عدد سنوات الخدمة في المهنة (لرب الأسرة).

X_6= المستوى التعليمي للزوجة.

X_7= عمر الزوجة.

X_8= مجال عمل الزوجة.

X_9= عدد سنوات خدمة الزوجة.

X^{10}= عدد أفراد الأسرة.

i = عدد المشاهدات.

U = العنصر العشوائي (الحد الخطأ).

2: تقدير النماذج القياسية: (Econometrics Model Estimation):

توجد نماذج عديدة يمكن استخدامها لتحليل البيانات المقطعية، ومن ضمنها البيانات المستخلصة من استمارة الاستبانة. إلا أن أنموذج الانحدار الخطي البسيط (OLS) يعد من أكثر النماذج استخداماً لما يقدمه من نتائج أفضل من حيث الاختبارات الاقتصادية والإحصائية والقياسية. ويمكن درج النتائج كما هو موضح في الجدول الآتي :-

جدول(1) نتائج تقدير المعلمات للخصائص الاقتصادية والاجتماعية

الخصائص الاقتصادية	المعلمات المقدرة	المستوى المعنوية	المتغير الرئيسي	الخصائص الاجتماعية	المعلمات المقدرة	المستوى المعنوية
شراء الشقق عن طريق الأقساط (X_1)	0.1680	0.0036	المتغير التابع: الطلب على الشقق السكنية	مجال عمل رب الأسرة (X_1)	0.0069	0.0230
				جنس رب الأسرة (X_2)	0.0423	0.0043
مقدار الدخل الشهري للعائلة (X_2)	0.0002	0.0000		عمر رب الأسرة (X_3)	0.0076	0.0000
				المستوى التعليمي لرب الأسرة (X_4)	0.0057	0.0274
عدد العاملين في الأسرة (X_3)	0.2399	0.0000		عدد سنوات الخدمة في المهنة (لرب الأسرة) (X_5)	0.0072	0.0000
				المستوى التعليمي للزوجة (X_6)	0.0158	0.0000
القدرة المالية على بناء البيت (X_4)	-0.6506	0.0000		عمر الزوجة (X_7)	0.0107	0.0000
				مجال عمل الزوجة (X_8)	0.0245	0.0000
السعر المناسب لشراء الشقق السكنية (X_5)	0.2259	0.0005		عدد سنوات خدمة الزوجة (X_9)	0.0037	0.0000
				عدد أفراد الأسرة (X_{10})	0.0097	0.0000

المصدر: من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات استمارة الاستبانة باستخدام برنامج E-views 12 .

يتضح من الجدول (1) ما يأتي :

[3،3] أولا، الخصائص الاقتصادية: يتضح من الخصائص الاقتصادية للانموذج أن زيادة تفضيل الأسر لخيار الشراء بالأقساط بنسبة (1%) تؤدي إلى ارتفاع الطلب على الشقق بنسبة (0.16%)، ويعد هذا أمراً طبيعياً في الأسواق التي تكون فيها الأسعار مرتفعة مقارنة بمستوى الدخل، إذ تجعل الأقساط عملية الشراء ممكنة من خلال تقليل العبء المالي المباشر وتخفيف الحاجة إلى الدفع النقدي الكبير مقدماً. لذلك تعد الأقساط أحد أهم المحفزات التمويلية التي ترفع من قابلية الأسر لاتخاذ قرار الشراء. أما بالنسبة إلى الدخل الأسري، فعلى الرغم من أن له تأثيراً موجباً في الطلب، إلا أن هذا التأثير يعد ضعيفاً جداً مقارنة بالمتغيرات الأخرى، إذ إن ارتفاع دخل الأسرة بنسبة (1%) يؤدي إلى زيادة الطلب على الشقق بنسبة (0.0002) فقط. ويمكن تفسير هذا الضعف بأن أسعار الشقق في مدينة اربيل تفوق بدرجة كبيرة مستوى الدخل العام للأسر، مما يجعل الدخل وحده غير قادر تحفيز الطلب ما لم يترافق مع عوامل داعمة مثل الأقساط المناسبة أو وجود مصادر دخل إضافية داخل الأسرة. وفيما يتعلق بمتغير عدد العاملين في الأسرة، فأن زيادة عدد العاملين بنسبة (1%) تؤدي إلى ارتفاع الطلب على الشقق بنسبة (0.23%). وهذا يشير إلى أن الأسر التي تمتلك مصادر دخل متعددة تكون أكثر استقراراً مالياً وقدرة على تحمل الالتزامات طويلة الأجل، الأمر الذي يجعلها أكثرميلاً نحو شراء شقة مقارنة بالأسر ذات الدخل الاحادي. وبالنسبة لمتغير القدرة المالية على بناء المنزل، فيتضح أن له علاقة عكسية مع الطلب على الشقق، إذ إن الأسر التي تمتلك القدرة على بناء منزل مستقل تميل إلى الابتعاد عن خيار السكن في الشقق، مفضلة السكن الأفقي على السكن العمودي. ففي مدن مثل اربيل، ينظر إلى السكن في منزل مستقل على أنه خيار أكثر ملاءمة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية متى ما توافرت الإمكانية المالية، حيث يوفر الخصوصية ومساحة أكثر، ويعد رمزاً لمستوى معيشي أفضل مقارنة بالسكن في الشقق. ومن جانب آخر هناك علاقة طردية بين القدرة المالية والطلب على الشقق السكنية ويعزى ذلك إلى القدرة على تحمل تكاليف شراء وتوفر التمويل العقاري. اما بالنسبة لمتغير ملاءمة السعر لشراء الشقق السكنية، فقد تبين ان له علاقة طردية مع الطلب على الشقق السكنية، إذ إن زيادة مستوى ملاءمة السعر للشقق السكنية تؤدي إلى ارتفاع الطلب عليها في مدينة اربيل بنسبة تقدر بـ (0.22%). وتعكس هذه النتيجة أن تحسن توافق أسعار الشقق السكنية مع القدرة الشرائية للمواطنين يسهم في تعزيز الطلب عليها، ما يؤكد أهمية السياسات السعرية الملائمة لتحفيز سوق الإسكان.

3,3: ثانيا: الخصائص الاجتماعية: يتضح من الخصائص الاجتماعية للانموذج أن مجال عمل رب الأسرة (X_1) له تاثيراً إيجابياً ومعنوياً في الطلب على الشقق السكنية، الإ أن هذا التأثير يعد منخفضاً. فالأسر التي يعمل ربها في قطاعات أكثر استقراراً أو ذات دخل أعلى تكون أكثر ميلاً لشراء أو طلب شقة سكنية. ويعزى ذلك إلى الرغبة في الاستقرار على مدى الطويل وتوفير التدفق النقدي الثابت من خلال التأجير، فضلا عن الاستثمار في أصل يحافظ على قيمته ويحميه من التضخم.

أما جنس رب الأسرة (X_2) : فتشير النتائج إلى أن الأسر التي يكون ربها ذكراً لديها احتمال أكبر لطلب شقة سكنية، ويتضح ذلك من الجدول (1) الذي يظهر أن جنس رب الأسرة يؤثر تأثيراً ايجابياً ومعنوياً في الطلب. ويرجع ذلك إلى أن الرجل غالباً ما يكون المسؤول عن التمويل واتخاذ القرارات المتعلقة بامتلاك المسكن، فضلاعن أن متوسط الدخل بين الذكور غالباً ما يكون أعلى مقارنة بالإناث، مما يعزز القدرة الشرائية ويرفع الطلب على الشقق السكنية.

-عمر رب الأسرة (X_3) : كلما زاد عمر رب الأسرة ارتفع الطلب على الشقق السكنية، إذ يكون الفرد الأكبر سناً أكثر استقراراً من الناحية المالية والأسرية. كما أن التقدم في العمر يرتبط غالبا بزيادة الحاجة إلى مسكن دائم يوفر الأمن والاستقرار للأسرة. ويتضح من الجدول (1) أن تأثير عمر رب الأسرة ايجابي ومعنوي في الطلب على الشقق.

- المستوى التعليمي لرب الأسرة (X_4) : يؤدي ارتفاع المستوى التعليمي لرب الأسرة إلى زيادة احتمالية الطلب على الشقق السكنية، لان التعليم يرتبط غالباً بوظائف ذات دخل أعلى، كما أن رب الأسرة المتعلم يكون أكثر وعياً بأهمية امتلاك مسكن مقارنة بالاعتماد على الإيجار. وهذا ما يوضحه الجدول (1)، إذ يظهر ان المستوى التعليمي لرب الأسرة ايجابي ومعنوي في الطلب.

- وان عدد سنوات الخدمة في المهنة لرب الأسرة (X_5) : إن زيادة سنوات الخدمة في المهنة لها تأثير ايجابي ومعنوي، وإن كان ضعيفاً، في الطلب على الشقق السكنية. فكل سنة خدمة إضافية تعكس مستوى أعلى الاستقرار المهني والدخل، مما يعزز القدرة الشرائية للأسرة. كما ينظر إلى الفرد ذي سنوات الخدمة الطويلة على أنه أكثر استقراراً مالياً، وبالتالي يكون أكثر ميلاً لطلب شقة سكنية.

المستوى التعليمي للزوجة (X_6) : يوضح الجدول (1) أن معامل هذا المتغير أكبر نسبياً من معامل المستوى التعليمي لرب الأسرة، مما يشير إلى أن تعليم الزوجة له أثراً قوياً في الطلب على الشقق السكنية. ويعكس ذلك زيادة وعي الزوجة بأهمية توفر مسكن مناسب للأسرة. غالبا ما تكون الزوجة المتعلمة اكثر اهتماماً بتحسين المستوى المعيشي، مما يعزز رغبة الأسرة في امتلاك شقة أكبر أو في منطقة أفضل.

- عمر الزوجة (X_7) : يظهر عمر الزوجة تأثيراً ايجابياً ومعنوياً في الطلب على الشقق السكنية. فالعمر الأكبر للزوجة يرتبط غالباً بزيادة حجم الأسرة وارتفاع مستوى الاستقرار الأسري. ومع التقدم في العمر، تكون الأسرة قد بلغت مرحلة أكثر نضجاً واستقراراً، مما يزيد حاجتها إلى امتلاك مسكن خاص يلبي متطلبات الأسرة المتنامية.

- مجال عمل الزوجة (X_8) : يتضح أن مجال عمل الزوجة له تأثير ايجابي ومعنوي في الطلب على الشقق السكنية، فعندما تعمل الزوجة في قطاع ذي دخل جيد أو وظيفة مستقرة، فإن ذلك يرفع الدخل الكلي للأسرة، وبالتالي يزيد قدرتها على شراء شقة. كما أن وجود زوجة عاملة يمنح الأسرة مرونة مالية أكبر في تحمل تكاليف السكن، ولاسيما الأقساط الشهرية.

- عدد سنوات خدمة الزوجة (X_9): يتضح أن عدد سنوات خدمة الزوجة له تأثير ايجابي ومعنوي، ولكنه ضعيف في الطلب على الشقق السكنية. فزيادة سنوات الخدمة لدى الزوجة تعكس دخلاً أعلى واستقراراً مالياً أكبر، مما ينعكس مباشرة على تعزيز قدرة الأسرة على الطلب.

- عدد أفراد الأسرة (X_{10}) : كلما ازداد عدد أفراد الأسرة ارتفع الطلب على الشقة السكنية، إذ تحتاج الأسرة الكبيرة إلى مسكن يوفر الخصوصية والراحة ويتناسب مع نمو الأطفال، مما يجعل قرار شراء شقة أكثر إلحاحاً مقارنة بالأسر الصغيرة، أي زيادة عدد الأسر الجديدة التي تبحث عن مساكن. ولهذا جاء تأثير هذا المتغير إيجابياً ومعنوياً.

3: الاختبارات التشخيصية وفحص المشكلات القياسية لمصداقية النماذج المقدرة:

لكي تكون تقديرات معلمات الانموذج أكثر دقة ويمكن الاعتماد عليها من قبل صناع القرار، استخدم هذه البحث عدداً من المؤشرات، إلى جانب مجموعة من الاختبارات الإحصائية و القياسية لفحص المشكلات القياسية، بما في ذلك : الارتباط الذاتي، التعدد الخطي، تجانس التباين، التشخيص، والتوزيع الطبيعي للبيانات. ويبين الجدول (2) قيم ودلالات بعض هذه المؤشرات والاختبارات.

جدول (2) الاختبارات التشخيصية وفحص المشكلات القياسية

الانموذج الاول : الخصائص الاقتصادية			
الاختبارات/ المشاكل القياسية	القيمة الاحتمالية	المعايير الاحصائية	النتائج
مشكلة الارتباط الذاتي (LM test)	0.0646	R-squared	0.6645
مشكلة الارتباط المتعدد (VIF test)	1.83 – 1.01	Adjusted R-squared	0.6566
مشكلة عدم تجانس التباين (ARCH test)	0.9857	S.E. of regression Sum squared resid	0.3906 32.3582
مشكلة التشخيص (Ramsey test)	0.4953	Akaike info criterion	0.9852
مشكلة عدم التوزيع الطبيعي (Jarque – Bera test)	0.8968	F-statistic Prob(F-statistic)	84.0128 (0.0000)
الانموذج الثاني : الخصائص الاجتماعية			
الاختبارات/ المشاكل القياسية	القيمة الاحتمالية	المعايير الاحصائية	النتائج
مشكلة الارتباط الذاتي (LM test)	0.1081	R-squared	0.9882
مشكلة الارتباط المتعدد (VIF test)	8.96 – 1.12	Adjusted R-squared	0.9873
مشكلة عدم تجانس التباين (ARCH test)	0.7256	S.E. of regression Sum squared resid	0.0419 0.7198
مشكلة التشخيص (Ramsey test)	1.0000	Akaike info criterion	-3.4309
مشكلة عدم التوزيع الطبيعي (Jarque – Bera test)	0.0801	F-statistic Prob(F-statistic)	1045.898 (0.0000)

المصدر من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات استمارة الاستبانة باستخدام برنامج E-views 12 .

يتضح من الجدول (2) ما يأتي:

1: اجتاز الانموذجان الاختبارات التشخيصية جميعها المتعلقة بالمشكلات القياسيّة مثل: الارتباط الذاتي، التعدد الخطي، عدم تجانس التباين، سوء تحديد الانموذج، ومشكلة عدم التوزيع الطبيعي للبواقي. ويؤكد ذلك أن النماذج المقدّرة تتميز بدرجة عالية من الملاءمة والمصداقية الإحصائية، مما يجعل نتائجها صالحة للاعتماد عليها في التحليل والتفسير الاقتصادي.

2: أظهرت نتائج معامل التحديد (R^2) ومعامل التحديد المعدل (Adjusted R^2) في أنموذج الخصائص الاقتصادية قيماً بلغت نحو (66%) و (65%) على التوالي. وتجدر الإشارة إلى أن قيمة (R^2) قد تكون منخفضة في بعض الأحيان عند تقدير النماذج القياسية باستخدام بيانات المقطع العرضي. اما في أنموذج الخصائص الاجتماعية، فقد كانت قيمتا معامل التحديد (R^2) ومعامل التحديد المعدل (Adjusted R^2) مرتفعتين، إذ بلغتا نحو (98%)، ما يشير إلى أن المتغيرات المستقلة تمتلك قدرة تفسيرية قوية للتغيرات في المتغيرات التابع ضمن الانموذج.

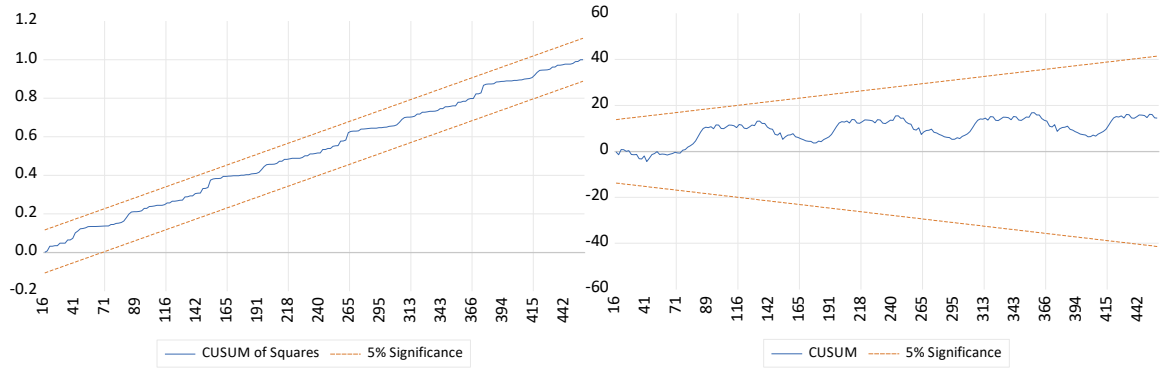
3: أظهرت نتائج اختبار (**F**) أن القيم المحسوبة بلغت (84.01) و (1045.89) وبدلالة إحصائية بلغت (0.0000) و (0.0000) للانموذجين على التوالي، وهي أقل من مستوى الدلالة المقبول (0.05). وبناءً على ذلك، يتم رفض فرضية العدم التي تنص على عدم وجود علاقة بين المتغيرات

المستقلة والمتغيرين التابعين، ويقبل بالمقابل الفرض البديل الذي يؤكد وجود علاقة معنوية إحصائياً بين متغيرات الانموذجين. وتشير هذه النتيجة إلى أن النماذج المقدرة تتمتع بملاءمة عامة جيدة، وأن المتغيرات المستقلة مجتمعة تفسّر بدرجة معنوية التغيرات الحاصلة في المتغيرات التابعة.

4: اختبارات الاستقرارية للمعلمات والنماذج (CUSUM Test, CUSUM Of Squares Test):

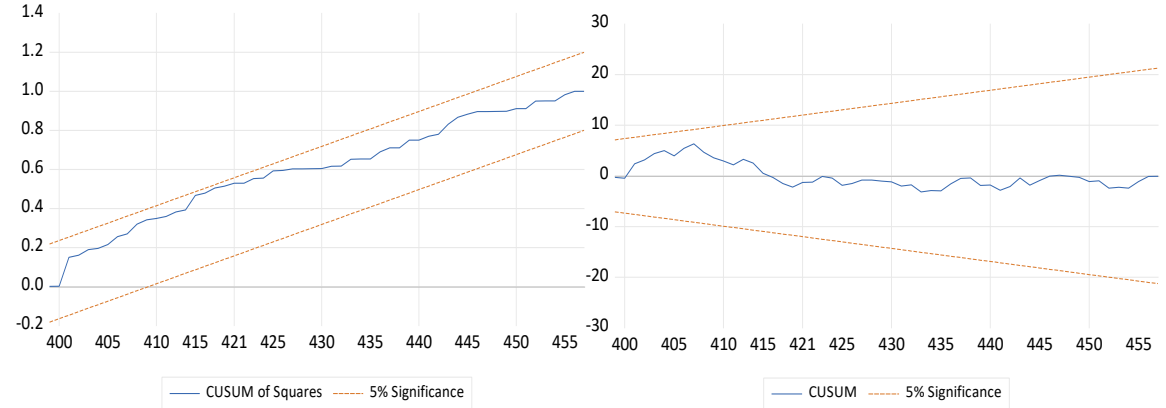
تُعدّ اختبارات الاستقرارية الهيكلية للمعلمات من الخطوات الأساسية في تقييم ثبات النماذج القياسية على مدى فترة البحث. ولضمان استقرار العلاقات الاقتصادية والاجتماعية وعدم تغيّرها بمرور الزمن، تم استخدام اختبارَي المجموع التراكمي للبواقي (CUSUM) والمجموع التراكمي لمربعات البواقي (CUSUM of Squares). يُعد هذان الاختباران من الأدوات الإحصائية المهمة للكشف عن وجود أي تغيّرات هيكلية محتملة في معاملات الانموذج. فإذا بقي منحنى الاختبارين داخل الحدود الحرجة عند مستوى معنوية (5%) ، فإن ذلك يُشير إلى استقرار المعلمات والانموذج بشكل عام، وعدم وجود أي اختلالات هيكلية تؤثر في كفاءة التقدير. ويمكن توضيح نتائج هذين الاختبارين من خلال الرسوم البيانية الخاصة بالنماذج المقدّرة على النحو التالي:

الانموذج الاول، الخصائص الاقتصادية:



شكل (1) و (2) نتائج اختبار مجموع تراكم البواقي (CUSUM) و نتائج اختبار مجموع تراكم مربعات البواقي (CUSUM of Square) للخصائص الاقتصادية

الانموذج الثاني، الخصائص الاجتماعية:



شكل (3) و (4) نتائج اختبار مجموع تراكم البواقي (CUSUM) و نتائج اختبار مجموع تراكم مربعات البواقي (CUSUM of Square) للخصائص الاجتماعيةمن خلال الأشكال أعلاه، يتضح أن المنحنى الخاص بالبيانات يقع داخل مجال الثقة . مما يدل على استقرارية المعلمات المقدرة على المدى الطويل عند مستوى المعنوية (5%) .

4. الاستنتاجات والتوصيات

4.1 الاستنتاجات

1- المتغيرات المدروسة جميعها كانت معنوية، مما يعكس أن قرار امتلاك شقة ليس قراراً مالياً فقط، بل هو نتاج تفاعل مجموعة واسعة من الخصائص الاقتصادية والاجتماعية.

2- يتبين من نتائج الانموذج الاقتصادي بأن العوامل المالية تلعب الدور الأبرز في التأثير في الطلب على الشقق السكنية في مدينة اربيل، حيث يشكل خيار الشراء بالأقساط وملاءمة الأسعار أهم المحفزات التي تسهل امتلاك السكن وتزيد من قدرة الأسر على الدخول إلى السوق.

3- كما ظهر من نتائج التقدير ان تعدد مصادر الدخل داخل الأسرة يعزز الاستقرار المالي ويقوي إمكانية أتخاذ قرار الشراء.

4- واوضح النتائج أيضاً بان الأسر التي تمتلك القدرة على بناء منزل مستقل تميل إلى تفضيل السكن الأفقي على السكن العمودي، مما يعكس اعتبارات اجتماعية وثقافية متجذرة في المجتمع.

5- جنس رب الأسرة كان له تأثير واضح في زيادة احتمال طلب الشقق، وهو ما يعكس الأدوار التقليدية للأسر في المجتمع. حيث يكون رب الأسرة الذكر الأكثر مشاركة في القرارات المالية المتعلقة بالسكن.

6- إذ تبين أن دخل الزوجة واستقرارها المهني يرفعان قدرة الأسرة على تغطية تكاليف شراء الشقة، ويجعلان قرار الشراء أكثر واقعية مقارنة بالأسر ذات الدخل الأحادي.

7- الأسر الأكبر سناً وذات الخبرة العلمية الطويلة تكون اكثر استعداداً لاتخاذ قرار السكن في الشقق.

8- عدد أفراد الأسرة كان من العوامل الحاسمة، إذ تزداد الحاجة الى شقة اوسع او اكثر ملاءمة مع زيادة حجم الأسرة، مما يؤدي الى ارتفاع الطلب على السكن.

4.1 التوصيات

1- تطوير برامج التقسيط والتمويل العقاري: تشجيع المصارف على توفير خطط تقسيط مرنة وميسرة، بما يوافق مع القدرة الشرائية للأسر ويزيد من فرص تملك السكن.

2- مواءمة أسعار الشقق مع مستويات الدخل: العمل على ضبط الأسعار ضمن حدود مقبولة من خلال سياسات تسعيرية عادلة، أو عبر تقديم دعم حكومي أو تحفيزات للمطورين لتوفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة.

3- تطوير خيارات سكن متنوعة: توفير بدائل سكنية تتناسب مع احتياجات الأسر وقدراتها، سواء أكان عبر مشاريع الشقق السكنية أم وحدات سكنية أفقية، لتلبية التفضيلات المختلفة داخل المجتمع.

4- توسيع دور الحكومة في تنظيم سوق الإسكان: تعزيز الرقابة على أسعار العقارات، وتقديم تسهيلات لمشاريع الإسكان، ودعم المبادرات التي تستهدف الفئات ذات الدخل المحدود.

5- تسهيل الحصول على القروض السكنية للأسر ذات الدخل المزدوج، لا سيما الأسر التي تعمل فيها الزوجة.

6- دعم الإسكان للأسر الكبيرة، من خلال توفير شقق بمساحات أكبر وبأسعار مناسبة أو برامج دعم مخصصة للأسر التي يتجاوز عدد أفرادها مستوى معين.

7- تصميم مشاريع سكنية تستهدف الأسر العاملة من الزوجين، من خلال بناء وحدات متوسطة السعر تناسب الأسر ذات الدخل المزدوج.

المصادر: Reference:

1-احمد، أميرة تجليل، (2004)، "مؤثرات تخطيطية وتصميمية لمواقع المجمعات السكنية المحلية واطئة الكلفه"، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة بغداد، كليه الهندسة.

2- أحمد، خيرات، (2009)، "الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر"، رساله ماجستير (غير منشورة)، جامعة الجزائر، كليه العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير.

3-ايمان، شايب، (2014)، "النمو الحضري و ازمة السكن الجماعي حالة مدينة عين -البيضاء"، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، كليه العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير الجزائر.

4-بشماني، شكيب، وأبو كف، براءة، (2019)، "تحديد العوامل المؤثرة في الطلب على السكنة فى سورية باستخدام الاغدار متعدد المتغيرات"، مجلة جامعة تشريف العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد (4) المجلد (41) .

5- جاسم، سرمد، (2022)، "العلاقات الاجتماعية للاسر في السكن العمودي ودراسة انثروبولوجية- مجمع الدور السكني أنموذجا"، مجلة التربية للعلوم الانسانية، العدد (10)، المجلد (3)0.

6- الحديثي، عبد اللطيف ابراهيم، (2014)، "العوامل المؤثره على العرض والطلب في سوق الاسكان السعودي"، المجلة العلمية لقطاع كليات التجاره، جامعة أزهر، العدد الحادي عشر.
7- دبابش، رفيعه، (2020)، "دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر"، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، جامعة محمد خيضره، كلية العلوم الاقتصادية والمادية، الجزائر.
8- راهي، محمد عالي، (2015)، "دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق"، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان.
9- زهرة، بن جدود فاطمة، (2014)، "المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات، ولاية غليزان كنموذج"، رساله ماجستير (غير منشوره)، جامعة عبدالحميد إبن باديس، كلية العلوم الاجتماعية.
10- الشوك، إستبرق إبراهيم، (2008)، "واقع قطاع الاسكان في العراق – الاستراتيجيات، المرحلية لمعالجة الأزمة السكنية"، الندوة العلمية الثالثة عشر (السكن مشاكل وحلول) التي أقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي جامعة بغداد.
11- الطائي، ضرغام خالد عبد الوهاب، (2015)، "مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة - دراسة حالة"، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان.
12- عبد الجبار، فاتن سعدالله، (2009)، "نظام التمويل الإسكاني في العراق"، رسالة ماجستير (غير منشورة) - جامعة بغداد، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا.
13- عبد الجليل، نور صباح، (2018)، "أثر القروض العقارية في معالجة أزمة السكن في العراق"، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، جامعة المستنصرية، كليه الادارة والاقتصاد.
14- عثمان، محمد عبد العزيز محمد، (2017)، "الطلب على الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي: دراسة حالة مدينة بنغازي (1970-2002)"، مجلة البحوث الاقتصادية، جامعة بنغازي، ليبيا، المجلد 5، العدد 2.
15- كاظم، كامل علاوي، المرسومي، محمود حسين، والزبيدي، حسن لطيف، (2017)، "الاسكان والأمن الانساني في العراق"، مجلة الغري، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر عدد خاص بمؤتمر الاسكان العراق (كوفه).
16- مجدي، مؤيد حميد، (2013)، "دور سياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق"، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد الثامن، العدد 24 .
17- المحمود، حسن، (2019)، "مشكلة السكن في ضوء تجارب دولية"، المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق، دراسات وتقارير، العدد (15).
18- محمود، عبدالرزاق، (2012)، "واقع السكن العمودي في مدينة الموصل"، دراسة ميدانية، مجلة دراسات موصلية، العدد 38.
19- نورة، بلفاطمي، (2022)، "البناء العمودي واثره على العلاقات الاسرية، دراسة ميدانية"، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة ابن خلدون، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية.
20- هذال، سجى صاحب، (2021)، "نحو تنظيم القانوني في العقد القرض العقاري – دراسة مقارنة"، رساله ماجستير (غير منشورة)، جامعة الشرق الاوسط، كليه الحقوق، الاردن.
21- وناسي، سهام، (2009)، "النمو الحضري و مشكلة السكن و الاسكان"، رساله ماجستير، (غير منشورة)، جامعة الحاج لخضر-باتنة- كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الاسلامية، الجزائر.
22- Abdulhamid, N. J., & Hasan Al-Sanjary, H. A. (2024). Evaluating Apartment Satisfaction in Erbil City: The Impact of Interior Space Quality Indicators before, during and after the COVID-19 Pandemic. Buildings, 14(9).
23- Al Obaid, H. M. A. (2020) Factors Determining Housing Demand in Saudi Arabia, International Journal of Economics and Financial Issues, Vol. 10, Issue 5, Riyadh, Saudi Arabia, 8 pages (pp. 150-157).
24- French, Hilary (2006) New Urban Housing, Laurence King Publishing, Ltd, London .
25- Gallent, Nick and Sarah Carmona (2003) Delivering New Homes: Planning, Processes and Providers, Routledge,New York.
26- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. "The Impact of Zoning on Housing Affordability", Economic Policy Review, Federal Reserve Bank of New York, 2002, Vol. 8, No. 2, pp. 113-129.

27- Henilane (2015), The Evaluation of the Housing situation in Latvia, In XVI Turiba University International Conference, "Towards Smart Sustainable and Inclusive Europe, Challenges for Future Development .
28- Manaf, A., Ginting, L. P., & Irwansyah, M. (2023). The Relevance of Vertical Housing to the Socio-Economic Characteristics of Occupants in Semarang City, Indonesia: Particularly the Proximity of Public Facility Aspects. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 1264(1),
29- Mulliner, E. K., & Al-Ghrnas, M. (2018). Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views. . Elsevier Cities, 83, 152-164.
30- Plumb, Craig; Hassouni, Hicham & Sahyoun, Salah,(2011) Why Affordable Housing Matters?, Jones Lang LaSelle IP,INC.
31- Ruonavaara, Hannu.(2018) "Theory of Housing, From Housing, About Housing." Housing, Theory and Society, Routledge, Vol. 35, No. 2, pp. 178–192.
32- Villar, J.G & Raya, J.M "Price and Income Elasticities of Demand for Housing Characteristics in the City of Barcelona," Regional Studies, Taylor & Francis, 2011, Volume 45, Issue 5, Pages 597–608.

ملحق (1) نتائج الخصائص الاقتصادية

Dependent Variable: LY2
Method: Least Squares
Date: 11/01/25 Time: 10:25
Sample (adjusted): 2 456
Included observations: 218 after adjustments
Indicator Saturation: IIS SIS TIS, 651 indicators searched over 8 blocks
No indicators detected

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X1	0.168050	0.057069	2.944698	0.0036
X2	0.000183	2.68E-05	6.834530	0.0000
X3	0.239911	0.050437	4.756692	0.0000
X4	-0.650646	0.064180	-10.13786	0.0000
X5	0.225850	0.063603	3.550929	0.0005
C	4.476183	0.262404	17.05838	0.0000

R-squared	0.664591	Mean dependent var	5.109267
Adjusted R-squared	0.656680	S.D. dependent var	0.666769
S.E. of regression	0.390683	Akaike info criterion	0.985296
Sum squared resid	32.35823	Schwarz criterion	1.078448
Log likelihood	-101.3973	Hannan-Quinn criter.	1.022922
F-statistic	84.01285	Durbin-Watson stat	1.723600
Prob(F-statistic)	0.000000		

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:
Null hypothesis: No serial correlation at up to 2 lags

F-statistic	2.775557	Prob. F(2,210)	0.0646
Obs*R-squared	5.614180	Prob. Chi-Square(2)	0.0604

Variance Inflation Factors
Date: 11/01/25 Time: 10:31
Sample: 1 460
Included observations: 218

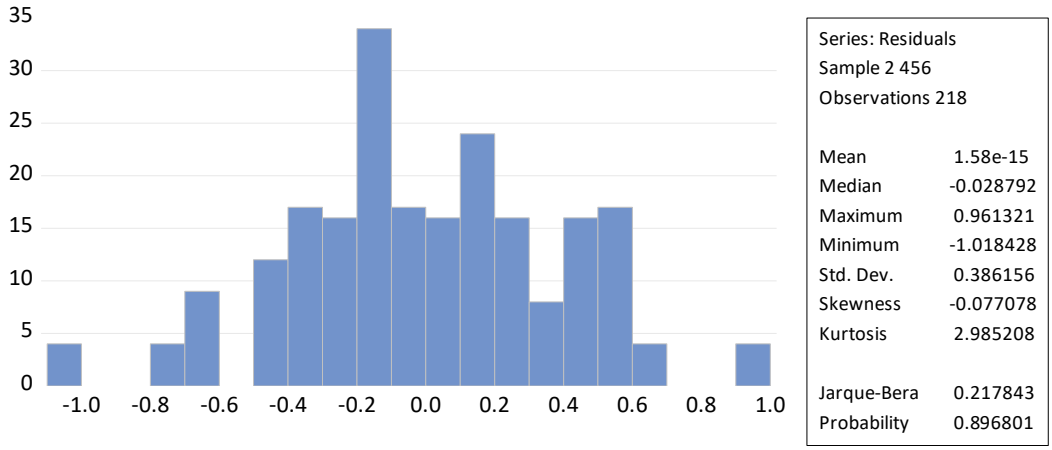
Variable	Coefficient Variance	Uncentered VIF	Centered VIF
X3(-1)	0.003440	14.08863	1.011379
X6	6.99E-10	5.996395	1.455225
X7	0.002642	20.90124	1.479838
X11	0.004399	15.40247	1.476983
X13	0.001312	7.564262	1.183173
C	0.055345	74.63719	NA

Heteroskedasticity Test: ARCH

F-statistic	0.000324	Prob. F(1,133)	0.9857
Obs*R-squared	0.000329	Prob. Chi-Square(1)	0.9855

Ramsey RESET Test
Equation: UNTITLED
Omitted Variables: Squares of fitted values
Specification: LY2 X3(-1) X6 X7 X11 X13 C

	Value	df	Probability
t-statistic	0.683060	211	0.4953
F-statistic	0.466571	(1, 211)	0.4953
Likelihood ratio	0.481517	1	0.4877



ملحق (2) نتائج الخصائص الاجتماعية

Dependent Variable: LY
Method: Least Squares
Date: 11/01/25 Time: 09:35
Sample (adjusted): 3 457
Included observations: 443 after adjustments
Indicator Saturation: IIS SIS TIS, 1326 indicators searched over 15 blocks
5 IIS, 4 SIS, 14 TIS variables detected

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X1	0.006925	0.003034	2.282661	0.0230
X2	0.042315	0.014736	2.871518	0.0043
X3	0.007575	0.000778	9.740756	0.0000
X4	0.005659	0.002556	2.213969	0.0274
X5	0.007216	0.000694	10.39592	0.0000
X6	0.015761	0.002069	7.618206	0.0000
X7	0.010611	0.000578	18.35090	0.0000
X8	0.024426	0.002731	8.944013	0.0000
X9	0.003647	0.000442	8.251667	0.0000
X10	0.009620	0.002051	4.690590	0.0000
C	1.354236	0.024598	55.05449	0.0000
@ISPERIOD("21")	-0.212471	0.043124	-4.927015	0.0000
@ISPERIOD("132")	-0.212028	0.042980	-4.933149	0.0000
@ISPERIOD("244")	-0.210889	0.042907	-4.915022	0.0000
@ISPERIOD("285")	-0.249563	0.045642	-5.467798	0.0000
@ISPERIOD("355")	-0.207637	0.042973	-4.831743	0.0000
@AFTER("272")	-0.122568	0.022433	-5.463751	0.0000
@AFTER("276")	0.109339	0.022549	4.848939	0.0000
@AFTER("397")	0.258304	0.043019	6.004364	0.0000
@TRENDBR("45")	-0.021912	0.003921	-5.587975	0.0000
@TRENDBR("51")	0.056215	0.009298	6.045858	0.0000
@TRENDBR("57")	-0.090987	0.013620	-6.680198	0.0000
@TRENDBR("63")	0.056837	0.009269	6.132014	0.0000
@TRENDBR("158")	-0.038336	0.006617	-5.793357	0.0000
@TRENDBR("162")	0.076278	0.012117	6.295058	0.0000
@TRENDBR("168")	-0.096147	0.013904	-6.915304	0.0000
@TRENDBR("173")	0.261077	0.042264	6.177352	0.0000
@TRENDBR("174")	-0.202935	0.034077	-5.955209	0.0000
@TRENDBR("375")	0.046312	0.012659	3.658410	0.0003
@TRENDBR("377")	-0.074824	0.016637	-4.497397	0.0000
@TRENDBR("385")	0.064036	0.009511	6.732807	0.0000
@TRENDBR("391")	-0.092772	0.013542	-6.850413	0.0000
@TRENDBR("397")	0.057255	0.009270	6.176487	0.0000
@AFTER("63")	0.254781	0.042745	5.960537	0.0000

R-squared	0.988289	Mean dependent var	2.605334
Adjusted R-squared	0.987344	S.D. dependent var	0.372912
S.E. of regression	0.041953	Akaike info criterion	-3.430912
Sum squared resid	0.719846	Schwarz criterion	-3.116733
Log likelihood	793.9469	Hannan-Quinn criter.	-3.307002
F-statistic	1045.898	Durbin-Watson stat	1.941184
Prob(F-statistic)	0.000000		

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:
Null hypothesis: No serial correlation at up to 2 lags

F-statistic	2.237164	Prob. F(2,407)	0.1081
Obs*R-squared	4.817135	Prob. Chi-Square(2)	0.0899

Variance Inflation Factors
Date: 11/01/25 Time: 09:42
Sample: 1 460
Included observations: 444

Variable	Coefficient Variance	Uncentered VIF	Centered VIF
X1	1.54E-05	10.21647	1.124163

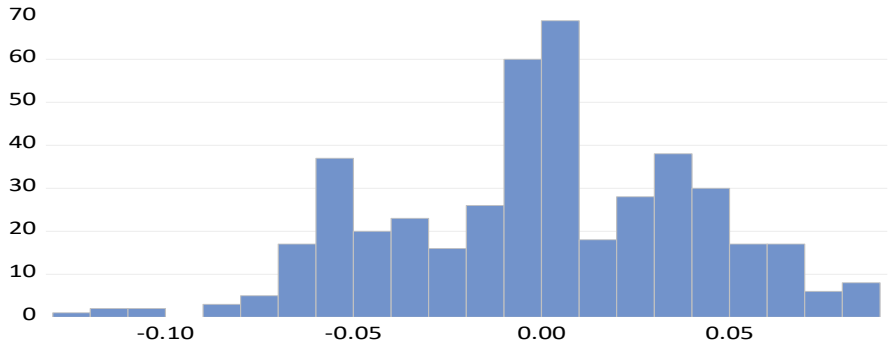
X2	0.000346	53.20547	1.757296
X3(-1)	6.11E-08	19.32696	1.410215
X4	1.06E-05	53.14407	1.803973
X5	5.19E-07	42.30145	8.963051
X6	6.79E-06	27.15329	2.336619
X7	3.24E-07	82.73384	7.777515
X8	1.19E-05	11.34401	1.668354
X9	3.76E-07	20.03593	7.344149
X10	6.66E-06	18.48320	1.979266
C	0.000728	100.4643	NA

Heteroskedasticity Test: ARCH

F-statistic	0.123347	Prob. F(1,428)	0.7256
Obs*R-squared	0.123888	Prob. Chi-Square(1)	0.7249

Ramsey RESET Test
Equation: UNTITLED
Omitted Variables: Powers of fitted values from 2 to 4
Specification: Y X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 C

	Value	df	Probability
F-statistic	-144.3956	(3, 435)	1.0000



Series: Residuals
Sample 3 457
Observations 443

Mean	1.37e-15
Median	0.000259
Maximum	0.084620
Minimum	-0.125150
Std. Dev.	0.040356
Skewness	-0.184942
Kurtosis	2.630427
Jarque-Bera	5.046486
Probability	0.080199

ملحق (3)

اسم المجمع	مساحة الشقة	عدد الطوابق	عدد العمارات في المجمع	عدد الشقق في العمارة
پێشەنگ تاوەر	98م-170م	11	11	88
جیهان ستی	77م-268م	21	14	168-84
شاری مامۆستایان	85م-157م	10	26	40
ایمپایەر پیرل	45م-178م	21	7	294
گرین وڕلد	64م-165م	21	5	252-210
لالاف توین تاوەر	58م-123م	31	2	310
مینی سلاڤا	67م-155م	19	4	152
پارک ڤیوو	149م-609م	20	11	120
لالاف ستی	83م-170م	14	23	112-56
اسکان تاوەر	70م-165م	25	7	300-250
بۆلیڤارد	72م-235م	20	10	480-120
رامی تاوەر	76م-225م	27	10	27
لالاف ئەرپۆرت	42م-151م	20	5	300-160
وایت تاوەر	67م-168م	19	4	152
لالاف ستی ڤیوو	104م-198م	24	5	96
ئیمپایەر وینگ	63م-168م	13	15	104
کواترۆ	83م-210م	29	4	348
وەیڤی ئەڤینیو	46م-148م	21	4	231