

الاستثمار العقاري ودوره في تعزيز التنمية المستدامة (قانون الاستثمار العقاري العراقي النافذ انموذجا)

ا.م.د. عبدالرحمن عبدالله الصراف *

جامعة المستقبل/ كلية القانون *

dr.abdulrahman2020@uomus.edu.iq

الملخص

يعد الاستثمار بصورة عامة المحرك الأساس في التنمية البشرية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ويساهم في تطور البلدان ورفاه الشعوب، ويعزز البنى التحتية للدولة نحو زيادة الدخل القومي والوطني وتدفع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، والقضاء على الفقر ومكافحة البطالة التي كانت من بين اهداف (التنمية المستدامة). ووفقا لهذا المنظور العام فان الاستثمار العقاري هو جزء مهم من الاستثمار الشامل، هذا النوع من الاستثمار له الدور الفعال في معالجة مشكلة السكن وإعادة الاعمار في العراق، وتشغيل الايدي العاملة وزيادة نمو الإنتاج وتبادل الخبرات، فالاستثمار لا يزال يمثل تحديا امام خطوات التنمية المستدامة في ظل زيادة النمو السكاني ومشاكل المجتمع المعاصر.

ومن هنا فان هذا البحث يدور حول الاستثمار العقاري ودوره في تعزيز التنمية المستدامة من خلال قانون الاستثمار رقم (13) لسنة (2006) وتعديلاته.

الكلمات المفتاحية: قانون الاستثمار العراقي، المستثمر، النمو العمراني، التنمية المستدامة، البيئة العقارية.

Real estate investment and its role in enhancing sustainable development

(The current Iraqi Real Estate Investment Law as a model)

Asst. Prof. Dr ABDULRAHMAN ABDULLAH MOHAMMED AL-SARAF

Abstract

Investment in general is the main driver of human, economic, social and environmental development and contributes to the development of countries and the welfare of peoples, and enhances the state's infrastructure towards increasing national and national income and the flow of national and foreign capital, and eliminating poverty and combating unemployment, which were among the goals of (sustainable development). According to this general perspective, real estate investment is an important part of comprehensive investment. This type of investment has an effective role in addressing the housing problem and reconstruction in Iraq, employing workers, increasing production growth and exchanging experiences. Investment still represents a challenge to the steps of sustainable development in light of the increase in population growth and the problems of contemporary society.

Hence, this research revolves around real estate investment and its role in promoting sustainable development through Investment Law No. (13) of (2006) and its amendments.

Keywords: Iraqi Investment Law, Investor, Urban Growth, Sustainable Development, Real Estate Environment.

المقدمة

أولاً: أهمية البحث

تزايد الاهتمام بموضوع الاستثمار، ولعل ذلك يعود الى التطورات الاقتصادية والاجتماعية والبشرية التي شهدتها عالمنا المعاصر، وبمرور الزمن فقد ظهرت إيجابيات اوجدها واقعنا المعاصر وشهدتها المنظمات الإقليمية والدولية التي ركزت على موضوع التنمية والبيئة والشراكات الدولية والنمو الاقتصادي ، وكان من ضمنها (التنمية المستدامة) التي ظهرت وحددت أهدافها الجمعية العامة للأمم المتحدة عام 2015 ومن بينها (العمل اللائق والنمو الاقتصادي) و يعد الاستثمار واحدا من أهدافها الرئيسية في توظيف رؤوس الأموال وتقوية الاقتصاد الوطني لكافة البلدان والنمو العمراني الذي يسعى الى تحقيقه الاستثمار العقاري ، ومن هنا فقد شرع قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لعام 2006 وتعديلاته لمواكبة هذا التطور الاقتصادي. ووفقا لهذا المنظور العام تتلخص أهمية البحث فيما يأتي:

1. بيان جانب هام ومؤثر في حياتنا المعاصرة وهو الاستثمار العقاري وما يتبعه من تداعيات داخل مجتمعنا ومدى تطوره في معالجة ازمة السكن وبيان حقوق واجبات المستثمر المحلي والاجنبي.
2. تعد العقارات بما لها من قيمة كبيرة داخل أي بلد فينبغي دراسة كافة الاحكام المتعلقة بها من حيث تملكها واستثمارها للمستثمر العراقي والاجنبي.

ثانياً: إشكالية البحث

تتلخص إشكالية البحث فيما يأتي:

1. ما مفهوم الاستثمار العقاري وماهي أهميته وماهي خصائصه، وما هو دوره بتعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة؟
2. هل ان النصوص الواردة في قانون الاستثمار العراقي النافذ المعدل تتسم بالفاعلية القانونية لتحقيق أهدافها وهل انها كافية لوحدها في معالجة تأزم السكن والنمو العمراني لتعزيز التنمية المستدامة؟

3. هل ان المناخ الاستثماري في العراق يوفر بيئة امنة للمستثمر الوطني والاجنبي وفق القانون الحالي، وهل يحتاج الى تعديل؟

ثالثا: اهداف البحث

يهدف البحث الى:

1. تسليط الضوء على مدى فاعلية المواد القانونية في قانون الاستثمار النافذ في مدى تحقيق الأهداف التنموية المستدامة.
2. الوصول الى حقيقة ودوافع الاستثمار في بلدنا وما اسفرت عنه من نتائج خلال المرحلة السابقة كي نتعرف على موقعنا على خريطة الاستثمار العالمية.

رابعا: فرضية البحث

على فرض ان النصوص القانونية في قانون الاستثمار العراقي تتسم بالفاعلية الكافية لتحقيق اهداف التنمية المستدامة، ما هي التوصيات اللازمة التي ينبغي على المشرع العراقي ان ينظر اليها بعين الاعتبار لتحقيق مزيد من الفاعلية في تحقيق هذه الأهداف.

خامسا: مناهج البحث

اعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، فالمنهج الوصفي هو المنهج المناسب لوصف الاستثمار والتعبير عنه كما هو في القانون الحالي والواقع الاقتصادي والقانوني المعاصر. اما المنهج التحليلي فهو تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار العقاري من خلال إطار قانون شامل ضمن تعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة.

سادسا: هيكلية البحث

اقتضى تقسيم هذا البحث الى مبحثين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للتنمية المستدامة والاستثمار.

المطلب الأول: ماهية التنمية المستدامة.

المطلب الثاني: ماهية الاستثمار بوجه عام والاستثمار العقاري بوجه خاص.

المبحث الثاني: استراتيجيات الاستثمار العقاري ودوره في تعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة (وفق إطار قانون استثمار العراق وتعديلاته) وينقسم الى مطلبين:
المطلب الأول: حقوق و واجبات المستثمر الوطني و الأجنبي (المعوقات و المعالجات)
المطلب الثاني: الاستثمار العقاري ودوره في تعزيز التنمية المستدامة.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للتنمية المستدامة والاستثمار

نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الأول: ماهية التنمية المستدامة -
- المطلب الثاني: ماهية الاستثمار بوجه عام والاستثمار العقاري بوجه خاص.

المطلب الاول ماهية التنمية المستدامة

يمكن ان نبين ما هي التنمية المستدامة من خلال تعريفها واهدافها وخصائصها وابعادها وانواعها في عدة فروع

الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة

اذا ما اردنا ان نعطي تعريفا للتنمية المستدامة فيمكن ان نعرفها ابتداء في اللغة بانها الزيادة والنماء والكثرة والوفرة والمضاعفة، اما الاستدامة فهو مصطلح يعود الى علم الايكولوجيا وهو العلم الذي يهتم بدراسة العلاقة بين الكائنات الحيه بما فيها البشر وبين بيئتها المتنوعة وبينه، حيث استخدمت الاستدامة للتعبير عن تشكيل وتطور النظم الديناميكية التي تكون عرضه الى تغييرات هيكلية تؤدي الى حدوث تغير في خصائص وعناصر العلاقات ببعضها في المفهوم التنموي وكذلك التعبير عن طبيعة العلاقة بين علم الاقتصاد وعلم الايكولوجيا على اعتبار ان العلمين مشتقين من نفس الاصل الاغريقي حيث يبدأ بـ "Eco"¹، و الاستدامة تعني عدم المساس نحو الاجيال القادمة تطبيقا لمبدأ الانصاف بين الاجيال اي الترابط بين اجيال² كما

¹شعباني، إسماعيل، مقدمه في اقتصاد التنمية، ط1 دار هوم للطباعة والنشر، الجزائر، 1997.

²انظر على سبيل المثال البند (95- 96 و97 و98 و99 و100 و102 و106 و112) من جدول الاعمال المؤقت لدورة الجمعية العامة الثانية والخمسين والتي عقدت بمقر الأمم المتحدة في نيويورك يوم الثلاثاء في 16 أيلول رقم الوثيقة A150/ 58

عرفت بانها عمليه (تطوير الارض والمدن والمجتمعات وكذلك الاعمال التجارية لشرط ان تلبى احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الاجيال القادمة على تلبية حاجاتها)¹. عليه فان التنمية المستدامة هي عمليه مستمرة تعبر عن احتياجات المجتمع ومعالجة المناخ وتقوم على مبادا العدالة والمشاركة الفعالة لمصادر الطاقة والبيئة بما تحويه من عناصر تمكن تلك الاجيال من استمرار العيش برفاهيه وتنظيم استخدام الموارد الطبيعية والمحافظة على حقوق الاجيال القادمة². ومصطلح التنمية المستدامة هو مصطلح تعود اصوله التاريخية الى نهاية القرن العشرين عندما عقدت المؤتمرات الدولية لمعالجة المشاكل الناجمة عن البيئة والقضايا الاقتصادية والاجتماعية مكافحه الفقر والبطالة ومعالجه المناخ فقد تم عقد مؤتمر للبيئة في ستوكهولم عاصمه السويد عام 1972 لمعالجه البيئة والتحولت المناخية والاجتماعية والاقتصادية³. وفي عام 1987 تم الاجتماع في اوسلو عاصمه النرويج وقرر المجتمعون اصدار تقرير باسم بورتلاند نسبة الى رئيس الوزراء آنذاك، حيث تم تعريف التنمية المستدامة لأول مره على انها (التنمية التي تلبى احتياجات الجيل الحاضر دون المساس بحقوق الاجيال القادمة)، تم في هذا الاجتماع تفصيل مفاهيم التنمية والبيئة وكافة الأهداف الأخرى الخاصة في التنمية⁴.

وفي عام 1992 بعد عشرين عاما من عقد مؤتمر ستوكهولم تم عقد مؤتمر ريو دي جانيرو في البرازيل الذي أطلق عليه قمة الأرض، وفيه تم صدور تقرير حول التنمية المستدامة والبيئة التي تتضمن حق الدول لاستخدام مواردها الخاصة والحاجة الى تعاون الدول للقضاء على الفقر والجوع وحماية البيئة وتلتها عدة مؤتمرات. وفي عام 2015 تبنت الجمعية العامة للأمم المتحدة اهداف التنمية المستدامة حددتها في 17 هدف ينبغي ان تنفذ بحلول عام 2030. وفي تشرين الثاني عام 2024 عقد مؤتمر للبيئة والمناخ في باكو عاصمة أذربيجان⁵.

¹ يتفق هذا مع تعريف التقرير بورتلاند للتنمية المستدامة التي أصدرته اللجنة الدولية للبيئة والتنمية 1987 وهو (التنمية المستدامة هي التنمية التي تلبى احتياجات الحاضر دون ان يعرض للخطر قدرة الاجيال التالية على اشباع الاجيال التالية اعلى تلبية حاجاتها، ينظر الى مستقبلنا المشترك، اعداد اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1989، ص83.

² عطية، محمود حمدي، الحماية القانونية للمحميات الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، دار النهضة العربية، 2017.

³ دسوقي، رانيا عبدالحمد، مفهوم التنمية المستدامة و أهدافها، المجلة العربية للقياس والتقويم، العدد الرابع، يوليو 2021.

⁴ أبو النصر، ياسمين مدحت محمد، التنمية المستدامة مفهومها - ابعادها- مؤشراتها، المجموعة العربية للتدريب والنشر، القاهرة، ص82.

⁵ ادريس ولبرش، رشيد وسارة، مساهمة التامين في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة حالة مجمع اليانز، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 24، العدد 2، 2021.

الفرع الثاني: اهداف التنمية المستدامة واهميتها

حددت اهداف التنمية المستدامة في الجمعية العامة للأمم المتحدة في عام 2015 حددت هذه الاهداف في 17 هدفاً تتبدى منها القضاء على الفقر والجوع والصحة والتعليم ومواجهة المناخ والنمو الاقتصادي. وقد وضعت قضية البيئة في إطار التنمية المستدامة منذ مؤتمر ستوكهولم التاريخي لعام 1972 بشأن البيئة البشرية. ترتبط جميع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة (SDGs) بطريقة ما بالبيئة¹.

وهناك عدد من اهداف التنمية المستدامة ذات الصلة المباشرة بالاقتصاد والاستثمار وهي²:

- الهدف الثامن: العمل اللائق والنمو الاقتصادي (تعزيز النمو الاقتصادي المطرد والشامل للجميع والمستدام، والتوظيف الكامل والمنتج، وتوفير العمل اللائق للجميع).
- الهدف التاسع: الصناعة والابتكار والبنية التحتية (بناء بنية تحتية قادرة على الصمود، وتحفيز التصنيع المستدام والشامل للجميع، وتشجيع الابتكار).
- الهدف العاشر: الحد من أوجه عدم المساواة (الحد من انعدام المساواة داخل البلدان وفيما بينها، وهو مرتبط بتحقيق عدالة اقتصادية).
- الهدف الثاني عشر: الاستهلاك والإنتاج المسؤولان (ضمان أنماط استهلاك وإنتاج مستدامة، والتي تشمل تحسين كفاءة استخدام الموارد ودعم الاقتصاد المستدام).
- الهدف السابع عشر: عقد الشراكات لتحقيق الأهداف (تعزيز وسائل التنفيذ وتنشيط الشراكة العالمية من أجل التنمية المستدامة، بما يشمل التعاون الاقتصادي الدولي).

الفرع الثالث: ابعاد التنمية المستدامة

تعد التنمية المستدامة نمطا للتنمية وتؤدي الى تحقيق التقدم الشامل والمستدام في مختلف المجالات، هذه التنمية تحوي على ابعاد عدة تتكامل معا لتحقيق التنمية المستدامة لها ابعاد عدة هي³:

¹ محارب، عبدالعزيز قاسم، التنمية المستدامة في ظل تحديات الواقع من منظور إسلامي، دار الجامعة الجديدة، 2011.

² <https://sdgintegration.undp.org/map/index.php>

³ لشبكة العربية للتميز والاستدامة، 2024، <https://2u.pw/1Z1b5z>

- البعد الاقتصادي الذي يتعلق بالابتكار والاستثمار وتوفير فرص العمل والذي يهمننا في هذا هو الاستثمارات ومنها الاستثمار العقاري.
- البعد الاجتماعي الذي يركز على التنمية الاجتماعي وتوفير التعليم ومنها الإسكان والرعاية الصحية. وهنا يتبين دور الاستثمار العقاري في تعزيز التنمية المستدامة.
- البعد البيئي للحفاظ على البيئة وتقليل التلوث وبناء المدن الحديثة لمواجهة التغيرات المناخية ضمن الاستثمار العقاري.
- كما لها ابعاد أخرى هي البعد المؤسسي والبعد الثقافي.

الفرع الرابع: خصائص التنمية المستدامة:

- ان اهم خاصية في التنمية المستدامة هو الانسان فهو محور التنمية الذي تسعى اليه هذه التنمية لرفاهية الانسان والمجتمع. وكذلك التأكيد على البعد الزمني الذي حددته اهداف الجمعية للأمم المتحدة لتحقيق أهدافها حتى عام 2030. كما لها خصائص يمكن ان نجملها فيما يأتي¹:
- التوازن بين الابعاد الثلاثة الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. وتتركز على خاصية معينة هي العمل اللائق والنمو الاقتصادي وهنا يتجلى دور الاستثمار العقاري لتعزيز هذه التنمية.
 - الاستدامة أي انها على المدى الطويل والمستمر.
 - الشمولية التي تسعى الى تحقيق التنمية للجميع دون تمييز.
 - التعاون الدولي والمشاركة بما في ذلك الحكومات والشركات والمجتمع المدني والافراد.
 - الابتكار تشجع التنمية المستدامة على الابتكار وتطوير تقنيات جديدة صديقة للبيئة كما تركز على التعاون الدولي².
 - الوعي والتقييم تركز التنمية على نشر الوعي وتحقيق العدالة الاجتماعية والتقييم المستمر لقياس تقدم هذه التنمية.
 - العدالة بين الأجيال ان من خصائص التنمية المستدامة ضمان العدالة بين الأجيال الحالية والقادمة وذلك من خلال الحفاظ على الموارد الطبيعية وعدم استنزافها وضمان الحصول للجميع على فرص عمل متساوية¹.

¹الحسن، عبد الرحمن محمد، التنمية المستدامة ومتطلبات تحقيقها، مؤتمر اقتصادي بالجزائر، جامعة المسيل، ٢٠١١.
²العجال و شمة ، بوزيان و نوال، التنمية المستدامة محددات و تحديات ، مجلة الاستراتيجية و التنمية، جامعة عبدالحميد بن باديس مستغانم، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، العدد السادس، 2014.

اما فيما يخص أنواع هذه التنمية، فهي تشمل على²:

- التنمية الاقتصادية المستدامة: وهو الذي يهتما في هذا البحث.
- التنمية الاجتماعية المستدامة
- التنمية البيئية المستدامة
- التنمية الثقافية والتعليمية المستدامة
- التنمية السياحية المستدامة
- التنمية الصحية المستدامة

وأنواع أخرى يمكن ان يفرزها الحاضر والمستقبل. وهذه كلها مرتبطة ضمن الأهداف التي حددتها الجمعية العامة للأمم المتحدة وهي متكاملة وشمولية تكمل بعضها الآخر.

المطلب الثاني: ماهية الاستثمار بوجه عام والاستثمار العقاري بوجه خاص.

اتجه المشرع العراقي الى اصدار قانون تنظيم الاستثمار رقم ١٣ لسنة 2006 المعدل بالقوانين 2010 و 2015 فنظم احكامه بالنسبة للمستثمر الوطني والاجنبي وقد وضع نصوصا للاستثمار العقاري واحكامه³، وابتداء نبين ماهية الاستثمار بوجه عام والاستثمار العقاري بوجه خاص (مدار بحثنا) من ناحية تعريفه وانواعه وخصائصه وأهميته في عدة فروع.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار، خصائصه وانواعه

الاستثمار لغة هو ما جاء من أثمر الشجر اي بلغ اوان الاثمار وأثمر ماله اي كثر وما ينتجه من اوقات دورية⁴. اما الاستثمار عند الاقتصاديين فهو توظيف المال بقصد التنمية وزيادة راس المال بقصد الربح، وعند فقهاء القانون فهو يدور حول تحركات رؤوس الأموال بقصد الربح⁵. وقد عرف الاستثمار في قانون الاستثمار العراقي النافذ التعديل الثاني منه (رقم ٥٠ لسنة 2015)

¹ يحيى و صورية، سعدي وشبيني صوريه نظرية التنمية المستدامة الجزائر، جامعة المسيلة، 2011.
² نشرة الاتحاد المصري للتأمين، صناعة التأمين و مبادئ التأمين المستدام، عدد 85، <https://2u.pw/7ZdgjgnB>
³ ياملكي، اكرم، القانون التجاري/الشركات-دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2017.
⁴ ينظر الى مجمع اللغة العربية، دار احياء التراث العربي، بيروت، ط، 1322هـ- 1972م، مادة ثمر، ابن منظور لسان العرب، مادة ثمر، 372-373، الزبيدي، تاج العروس، مادة ثمر، ص328.
⁵ عبد المهدي، عادل، الموسوعة الاقتصادية، بيروت، دار ابن خلدون للطباعة والنشر، ط1، 1980.

بانه (توظيف راس المال في اي نشاط او مشروع اقصادي و يعود بمنفعة على الإقتصاد الوطني وفقا لاحكام هذا القانون).

ويأتي الاستثمار على عدة انواع منها الاستثمار الصناعي والاستثمار الزراعي والاستثمار السياحي والاستثمار في وسائل النقل والاستثمار في مجالات التأمين والاستثمار في النفط والذي يهمننا في هذه الدراسة هو الاستثمار العقاري¹.

الفرع الثاني: الاستثمار العقاري

بعد ان بينا مفهوم الاستثمار بوجه عام نبين ما هو الاستثمار العقاري من حيث تعريفه وخصائصه وانواعه. فالاستثمار العقاري هو (توظيف الموارد المالية في موجودات عقارية)² او هو (عبارة عن شراء وتملك وادا وتأجير او بيع العقارات لتحقيق نسبة عالية من الربح) او هو (تجميع قطع من الاراضي او العقار التجاري او العقار السكني بهدف الربح أو التطوير في المستقبل ويندرج الاستثمار تحت شراء ملكيه وادارة وتأجير او بيع العقارات للربح). و قد عرفت المادة (62) من القانون المدني العراقي سنة 1951 على انه (كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف، فيشمل الأرض و البناء و الغراس و الجسور و السدود و المناجم و غير ذلك من الأشياء العقارية)³. فضلا عن ذلك فان مصطلح العقار يشمل الأرض و ما فوقها و ما تحتها و البنايات التي تبنى فوقيا كذلك تشمل الدور و المحلات التجارية و الأماكن السياحية و الفنادق و المطاعم و الأبنية الصناعية كالمعامل و المصانع و البنايات الحكومة و ينطوي العقار على عمليات كثيرة منها البيع و الشراء و التطوير و الصيانة و غير ذلك سواء اكان عقار سكني او غير سكني ، و يؤكد الباحثون بان الاستثمار العقاري يعد احد اهم مقومات الاقتصاد و ان العقار يعد مصطلح قانوني كما اشرنا في نص المادة القانونية السابقة الى كونه يمتاز بعدم حركة الموجود فمنها الأرض و الطرق و الأشجار و النباتات و هو

¹ حسن، خولة رشيد، مناخ الاستثمار في العراق للمدة (1997-2007)، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة البصرة، كلية الإدارة و الاقتصاد، ص2010، ص32.

² الجميل وسليمان، أ.د. سمر كوكب وسرى تقي، مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى، مجلة جامعة كركوك للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 6، العدد 2، 2016، ص 173

³ القانون نشر في الوقائع العراقية رقم (3015) في 9/8/1951.

ما يطلق عليه اسم الملكية الحقيقية التي يحقق الاستثمار العقاري فيها أرباحا مالية ، و يقع الاستثمار في اطارين هما التملك و الاستحواذ¹.

اما أهميته فيعد بانه محرك الاقتصاد في جميع دول العالم الحديث نظرا لحاجة الانسان للعقار بقصد السكنى له ولأسرته وحرية الانتفاع بالمسكن وبقصد مزاوله المهنة التجارية والصناعية التي يبتغي منها الرزق والعيش الكريم²، او لغرض الاستثمار لتحقيق الربح، ولأنه يعد من آمن أنواع الاستثمارات لعدم تعرض راس المال للهلاك والضياع ولوجود نسبة ضمان عالية ضد مخاطره³، وكذلك تتجلى أهميته في انه أحد اهم مكونات اجمالي الاستثمار القومي لاي دولة في العالم⁴. كما يؤدي الاستثمار العقاري الى تحقيق التوازن في المدن وفي التخطيط للمدن الحضرية الحديثة⁵.

اما فيما يخص خصائصه فتنحصر بما يأتي:

- يعد الاستثمار العقاري استثمار بعيد الأمد وتتعهد فيه المخاطر مقارنة في استثمار الأموال المنقولة والأصول المالية الثابتة والمتحركة⁶.
- عدم قابلية نقل العقارات بخلاف السلع ويعد هذا اهم عامل مؤثر في سعر العقار وهو الموقع⁷.
- تعد العقارات قابلة للدوام والثبات والمتانة، أي لا يمكن تدمير الارض او استهلاكها وهذا يعد خاصية مهمة في العقارات، كونها ثابتة بخلاف الأموال المنقولة.
- من الخصائص المميزة انها تولد إيرادات نقدية مستقلة الى حد كبير عن (الأصول الأخرى التي تحتفظ بها المؤسسة أي في بعض الحالات تشغل المؤسسة بعض العقار وتوَجِر الباقي وهذا فيه ربح مالي) وهذا يعزز من قيمة العقارات على المدى الطويل.

¹ الجميل وسليمان، مصدر سابق، ص174.

² عمران، جابر فهمي، الاستثمارات الأجنبية في منظمة التجارة العالمية (حمايتها- تسوية منازعاتها)، دار الجامعة الجديد، 2013.

³ العراقي، محمد أنور عبد العزيز، الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة دمياط للدراسات القانونية

والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة دمياط، مصر، العدد الثامن، يوليو، 2003، ص 392.

⁴ فارس السيد عبد الحميد، العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2008،

ص47.

⁵ العراقي، مصدر سابق، ص394.

⁶ سويلم ، محمد محمد ، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الإسلامي، ط1، منشأة المعارف،

الإسكندرية، 2009.

⁷ العراقي، مصدر نفسه، ص404

اما انواع الاستثمار العقاري فيشمل قطاع التشييد والبناء، تجارة الأراضي والعقارات بأنواعها، تأجير المنازل والشقق، بيع الوحدات السكنية، تأجير مرأب السيارات وبيعها، وبالنسبة لتجارة الأراضي لها أهمية في الاستثمار العقاري كالأراضي الخاصة بالمشروعات السكنية والمشروعات السياحية والترفيهية والأراضي الصحراوية والأراضي الزراعية والأراضي المعدة للمشروعات الصحية.

ويصنف الاستثمار العقاري على نوعين اما ان يكون سكنيا واما ان يكون تجاريا ويضيف بعض الكتاب بان العقار يمكن ان يصنف في إطار وضعه الحالي او الجاري¹.

المبحث الثاني: استراتيجيات الاستثمار العقاري ودوره في تعزيز التنمية المستدامة (وفق إطار قانون استثمار العراقي وتعديلاته)

بعد ان تكلمنا عن مفهوم التنمية المستدامة والاستثمار العقاري نتكلم في هذا المبحث عن دوره في تعزيز التنمية المستدامة على الجانب الاقتصادي منها حيث نقسم هذا البحث الى مطلبين المطلب الاول حقوق وواجبات المستثمر الوطني والأجنبي، اما الثاني نبين فيه الاستثمار العقاري ودوره في تعزيز التنمية المستدامة.

المطلب الأول: حقوق وواجبات المستثمر الوطني والأجنبي (المعوقات والمعالجات)

عرف قانون الاستثمار العراقي في التعديل الثاني منه رقم (50) لسنة 2015 في المادة الاولى منه المستثمر الوطني على انه الشخص (الحاصل على اجازة الاستثمار و الذي يحمل الجنسية العراقية اذا كان شخصا طبيعيا او شخصا معنويا مسجلا في العراق .) في حين عرف المستثمر الأجنبي بانه (الشخص الحاصل على اجازة الاستثمار و الذي لا يحمل الجنسية العراقية اذا كان شخصا طبيعيا او شخصا معنويا مسجلا في بلد اجنبي .) فالاستثمار اذا عبر حدود الدولة التابع لها فيه الاستثمار الأجنبي فهو الذي يجري خارج النظام النقدي و المالي و الاقتصادي للدولة (دكتور خليل حسن خليل، دور رؤوس الاموال الاجنبية في تنمية الاقتصاديات المختلفة مع دراسة خاصة باقليم مصر، اطروحة دكتوراة، كلية الحقوق، القاهرة، 1960) كما عرفت المطور في المادة الاولى منه (كل شخص طبيعي او معنوي حاصل على اجازة استثمار

¹ نقلا عن الجميل، مصدر سابق، ص 177.

للمشاريع الاستراتيجية في قطاعي بناء المدن السكنية و المناطق الاستثمارية او اي قطاع تنموي اخر تقع خارج التصميم الاساس تقترحه الهيئة و يوافق عليها مجلس الوزراء)

ويحقق هذا القانون العديد من المزايا والضمانات للمستثمر بغض النظر عن جنسيته بجميع المزايا والضمانات، كما يحقق للمستثمر العراقي والاجنبي مجموعة من المزايا والضمانات تشجيعاً من الدولة للمستثمر العراقي والاجنبي وبدورها ستؤثر هذه المزايا ايجابياً في البيئة الاقتصادية بما ينسجم والعمل على تكييفها لدخول الاستثمارات الى البلد، ومن هذه المزايا ما يأتي (المواد 15/12/11/10 من القانون):¹

- يجوز تملك المستثمر العراقي او الاجنبي الاراضي المخصصة للمشاريع التحتية والعائدة للدولة والقطاع العام، وللمستثمر العراقي او الاجنبي شراء الارض العائد للقطاع الخاص او المختلط لإقامة مشاريع الاسكان حصراً شريطة عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الاساسي.
- يسمح القانون للمستثمر باستخراج راس المال الذي ادخله الى العراق وعوائده.
- للمستثمر العراقي والاجنبي حق استئجار وتأجير العقارات او المساطحة من الدولة او من القطاعين الخاص والمختلط لغرض اقامة مشاريع استثمارية عليها لمدة لا تزيد عن (50) خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة مانحة الاجازة والجهة ذات العلاقة بعد مراعاة طبيعة المشروع والجدوى الاقتصادية منه باستثناء المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية تملك بموجب بدل وحسب التعليمات.
- للمستثمر ان ينقل ملكية المشروع الاستثماري كلاً او جزءاً خلال مدة الاجازة الى أي مستثمر اخر بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الاجازة بشرط انجاز نسبة 40% من المشروع ويصل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه وفق القانون والاتفاق المبرم معه.
- يجوز للمطور او المستثمر بالاتفاق مع الهيئة المعنية على ائصال خدمات البنى التحتية الى حدود المشروع وفقاً للاتفاق الذي يبرم معه.

¹ العبيدي، حسين ، الاستثمار الأجنبي في إطار قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل النافذ، نقابة المحامين العراقية ، [/https://lawyers.gov.iq/research/16](https://lawyers.gov.iq/research/16)

- يحق للمستثمر توظيف واستخدام عاملين من غير العراقيين في حالة عدم امكانية استخدام عراقي يملك المؤهلات اللازمة وقادر على القيام بنفس المهمة وفق ضوابط تصدرها الهيئة.
- يمنح المستثمر الاجنبي والعاملين في المشاريع الاستثمارية من غير العراقيين حق الإقامة في العراق وتسهيل دخوله وخروجه من والى العراق.
- عدم المصادرة او تأميم المشروع الاستثماري باستثناء ما يتم بحكم قضائي بات.
- عدم نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة كلاً او جزء وبتعويض عادل.
- يتمتع المشروع الحاصل على اجازة الاستثمار من الهيئة بالإعفاء من الضرائب والرسوم لمدة (10) سنوات من تأريخ بدء التشغيل التجاري لكل مرحلة من مراحل إنشاء المشروع ولا يشمل الاعفاء من الرسوم الكمركية.
- إعفاء المشروع الاستثماري السكني من رسوم الافراز ورسوم التسجيل العقاري وبضمنها رسوم انتقال الوحدات السكنية للمواطنين (الرسوم العدلية).

وهناك المزيد من الاعفاءات التي تضمنها القانون والتي نص عليها القانون في الفصل الخامس بعنوان الاعفاءات، فهي تمثل امتيازات الى المستثمر. هذا ويتمتع المستثمر الاجنبي بمزايا اضافية وفقاً لاتفاقيات دولية بين العراق ودولته او اتفاقيات متعددة الاطراف كان العراق قد انضم اليها.

فضلا عن ذلك فقد حدد القانون التزامات المستثمر (سواء الوطني او الأجنبي) في المادة (14) منه وذلك في الفصل الرابع بعنوان التزامات المستثمر، وهي كالآتي¹:

- إشعار الهيئة الوطنية للاستثمار او هيئة الاقليم او المحافظة حسب الاموال خطياً فور الانتهاء من تركيب الموجودات وتجهيزها لأغراض المشروع وتأريخ بدء العمل التجاري.
- مسك حسابات اصولية يدققها محاسب قانوني مجاز في العراق وفقاً للقانون.
- تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع أي معلومات او بيانات او وثائق تطلبها الهيئة او الجهات الاخرى المختصة فيما يتعلق بالمشروع والتقدم الحاصل في انجازه.
- مسك سجلات خاصة بالمواد المستوردة للمشروع والمعفاة من الرسوم طبقاً لأحكام القانون مع تحديد مدد الاندثار لهذه المواد.

¹ العبيدي، مصدر سابق.

- المحافظة على سلامة البيئة والالتزام بنظام السيطرة النوعية المعمول بها في العراق والانظمة العالمية المعتمدة في هذا المجال والقوانين المتعلقة بالأمن والصحة والنظام العام وقيم المجتمع العراقي.
- الالتزام بالقوانين العراقية النافذة في مجالات الرواتب والاجازات وساعات وظروف العمل وغيرها.
- الالتزام بتطابق جدول تقدم العمل الذي قدمه المستثمر مع الواقع على ان لا يكون التفاوت الزمن أكثر من ستة أشهر وعلى الهيئة الوطنية للاستثمار وضع شروط جزائية في حالة تجاوز مدة الستة أشهر كما ان للهيئة سحب الاجازة.
- تدريب مستخدميه من العراقيين وتأهيلهم وزيادة كفاءتهم ورفع مهاراتهم وقدراتهم وتكون الاولوية لتوظيف واستخدام العاملين العراقيين.

اما بخصوص المعوقات التي تواجه المستثمر الأجنبي في العراق فهناك العديد منها و التي يجب معالجتها بغية انعاش المناخ الاستثماري في البلاد ، فالبرغم من ما يمتلكه العراق من موارد طبيعية وفيرة وفرص استثمارية واعدة الا ان التحديات السياسية التي تتمثل في عدم الاستقرار السياسي نتيجة الصراعات الداخلية والتوترات الإقليمية، تجعل المستثمرين يشعرون بعدم الأمان بشأن مستقبل استثماراتهم فضلا عن انتشار الفساد الإداري والمالي ووجود التعقيدات البيروقراطية الطويلة و المعقدة التي تحول دون سهولة تأسيس الشركات الأجنبية وممارسة اعمالها¹. ومن المعوقات الأخرى هي ضعف البنية التحتية في العراق. حيث يعاني البلاد من نقص في تجهيز الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والمياه والنقل والاتصالات، مما يزيد ذلك من تكاليف التشغيل ويؤثر سلبًا على الجدوى الاقتصادية للاستثمارات. فضلا عن ذلك فالبرغم من وجود عدد كبير من العمالة المحلية، إلا أن العراق يعاني من نقص في الكوادر الماهرة والمدرّبة، مما يجبر الشركات الأجنبية على استقدام عمالة أجنبية بتكاليف إضافية، اما فيما يخص في حالة البنوك العراقية فأنها تعاني من ضعف في رأس المال وعدم قدرتها على توفير تسهيلات ائتمانية وخدمات مالية متطورة،

¹ الجنابي، محمود شاكر، معوقات القانونية التي تواجه الاستثمار الأجنبي في العراق وسبل معالجتها، مجلة التنمية البشرية والتعليم للأبحاث التخصصية، العدد 4، المجلد 1، أكتوبر 2018، ص 135.

بالإضافة إلى ذلك، فإن غياب المناطق الاقتصادية الحرة أو المناطق الصناعية المتطورة يقلل من جاذبية السوق العراقي للمستثمرين الأجانب¹.

لمعالجة هذه المعوقات، يحتاج العراق إلى تحسين المناخ الاستثماري لديه وذلك من خلال استغلال ما يمتلكه العراق من مقومات هائلة وموارد ضخمة فضلاً عن حسن ادارتها التي تؤدي الى باقتصاده وتشجع الاستثمارات في الداخل وتجذب الاستثمارات من الخارج، حيث تتجسد تلك المقومات بجميع عوامل الإنتاج اللازمة؛ فمن جهة عنصر الأرض، فإن العراق يملك مساحة واسعة وتمثل أرضه برقعة جغرافية مهمة لها خصائص مميزة قادرة على احتضان مشاريع القطاع الزراعي والصناعي والتجاري وغيرها الكثير. ومن جهة عنصر المواد الأولية، فإن المواد الأولية التي تنتج داخل العراق تتميز بكفاءات عالية لو انتجت وفق مواصفات قياسية وهيئ لها المناخ الملائم إضافة إلى انفتاح العراق على الأسواق الخارجية. ومن جهة عنصر العمل؛ فإن الفئة العمرية العاملة تمثل النسبة الأكبر من سكان العراق لذلك يطلق على سكان العراق بالسكان اليافعين. أما من جهة عنصر رأس المال؛ فإن إمكانية توفير رؤوس الأموال في العراق كبيرة، من خلال حرية حركة رؤوس الأموال وإنتاجها محلياً وبالتالي فإن هذه المقومات لو أُديرت بكفاءة لكانت كفيلة بجذب استثمارات ضخمة، ولو تم توجيه تلك الاستثمارات نحو القطاعات الإنتاجية لعملت الترابطات الخلفية والأمامية على خلق نمو اقتصادي أفضل بكثير².

فضلاً عن ذلك يتحسن المناخ الاقتصادي من خلال تحسين وتعزيز الاستقرار السياسي بالتوافق بين القوى السياسية والعمل على تحقيق الأمن والاستقرار في جميع أنحاء البلاد ومكافحة الفساد من خلال تعزيز الرقابة والمساءلة وتفعيل القوانين التي تعاقب الفاسدين، إلى جانب تحسين الشفافية في التعاملات الحكومية وتبسيط الإجراءات البيروقراطية وتحديث النظام القانوني ليصبح أكثر توافقاً مع المعايير الدولية، مما يسهل على المستثمرين الأجانب تأسيس أعمالهم وممارستها³.

¹ستار جبار عمران، دور الاستثمار الاجنبي المباشر في تنمية اقتصاديات الدول النامية للفترة من 3002 – 3030 مجلة الادارة و الاقتصاد، الجامعة المستنصرية، العدد95، 2013.

²سيف النصر، مفتاح عامر، الاستثمارات الاجنبية، المعوقات والضمانات القانونية – دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2016ص39.

³مجدي و الربيعي، حسن شاكر ومحمود، التربية والتعليم لأجل التنمية المستدامة، دار الزوايا للنشر والطباعة، بابل، 2022.

اما على صعيد البنية التحتية، يتعين تحسين الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والمياه والطرق والموانئ حيث يمكن تحقيق ذلك من خلال الشراكة مع القطاع الخاص أو المؤسسات الدولية، فضلا عن تعزيز التعليم والتدريب المهني الذي يعد أمراً ضرورياً لتطوير القوى العاملة المحلية وجعلها قادرة على تلبية متطلبات السوق. يمكن تحقيق ذلك من خلال التعاون مع المؤسسات التعليمية الدولية وتنفيذ برامج تدريبية متخصصة¹. كذلك يجب تطوير القطاع المصرفي ليصبح قادراً على تقديم خدمات مالية متطورة ودعم المشاريع الاستثمارية².

المطلب الثاني: الاستثمار العقاري ودوره في تعزيز التنمية المستدامة.

شهد بلدنا العراقي نهضة حضارية شاملة في كل المجالات نتيجة الاستثمارات التي شهدها واقعنا المعاصر و يتمثل ذلك في العديد من مشاريع الجسور و الانفاق و المدن الحديثة كمدينة بسماية المجمع السكني الذي اطلق عليه مدينة الوردية و مدينة الجواهري و نخلة العراق في بغداد و بوابة عين العراق في الموصل ، و هذه المشاريع هي ثمرة تطبيق قانون الاستثمار العراقي النافذ و تعديلاته، الذي نصت (المادة التاسعة - الفقرة سادسا) منه على تسهيل تخصيص الاراضي اللازمة وتأجيرها لإقامة المشاريع بمقابل تحدده الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة، كما نصت المادة العاشرة منه على ان يتمتع المستثمر (بغض النظر عن جنسيته) بجميع المزايا والتسهيلات والضمانات ، ويخضع بالالتزامات الواردة في هذا القانون المستثمر العراقي والاجنبي لأغراض مشاريع الاسكان من حق الاحتفاظ بالأرض بمقابل يحدد بينه وبين مالك الارض دون المضاربة بالأرض وفق ضوابط تضعه الهيئة الوطنية للاستثمار و بموافقة مجلس الوزراء، وتسهل الهيئة تقسيط الاراضي اللازمة للمشاريع الإسكانية وتمليك الوحدات السكنية العراقيين بعد اكمال مشروع³.

و نصت المادة السادسة في الفقرة التاسعة من القانون نفسه يحق للمستثمر الاجنبي الملتزم للمشروع الاستثماري المدة التي يكون فيها المشروع الاستثماري قائماً على ان لا تزيد هذه المدة عن الخمسين سنة، كما يتمتع المستثمر الاجنبي بالتأمين على المشروع⁴. ومن هذا المنطلق فقد شهد بلدنا العراقي في بغداد والمحافظات مشاريع استثمارية واسعة حيث بينت الخطة

¹ العجيلي، صالح عبد عايد، عقود استثمار النفط و الغاز -العراق انموذجا، المجموعة العلمية للطبع والنشر، 2021.

² سيف النصر، المصدر نفسه، ص40.

³ العبيدي، مصدر سابق.

⁴ العيساوي و الطلقاني، عبدالكريم جابر و السيد شوكت كاظم، الاستثمار في محافظة النجف، الاشراف (الواقع و المستقبل)، دار نيور للطباعة، الديوانية-العراق، 2014.

الاستثمارية التي أصدرها مجلس الوزراء - الهيئة الوطنية للاستثمار لعام 2023 تحول في فلسفة العراق الاقتصادية من خلال في قانون اصدار قانون الاستثمار (رقم 13 لسنة 2006 المعدل) وقانون رقم (50) لسنة 2015 الذي كان له دور في جذب الاستثمارات الأجنبية بسبب الامتيازات والإعفاءات التي يحققها المستثمرون، وهي كما يأتي¹:

- إضافة مفهوم المطور، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على إجازة الاستثمار في قطاع بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية أو أي قطاع آخر تقترحه الهيئة بعد موافقة مجلس الوزراء. إضافة إلى مفهوم المطور الثانوي، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي تنتقل إليه ملكية جزء من المشروع الاستثماري لغرض تطويره ضمن القطاعات المقترحة.
- إدخال القطاع المختلط إلى مجال الاستثمار، إذ كان القانون يقتصر على تشجيع القطاع الخاص العراقي والأجنبي.
- إقامة مشاريع استثمارية صناعية ومخازن خاصة بالقطاع الزراعي على الأراضي الزراعية والعقود الزراعية داخل وخارج التصميم الأساسي.
- تشجيع المستثمرين العراقيين والأجانب من خلال تقديم قروض ميسرة لهم على أن يراعى إنجاز المستثمر نسبة 50% من المشروع، وضمان منشآت المشروع ومنح قروض ميسرة للمشاريع السكنية، وللمستفيد النهائي إن كان القانون سابقاً يقتصر على المستثمر العراقي فقط.
- تملك المستثمر العراقي والأجنبي الأراضي والعقارات لأغراض إنشاء مشاريع الإسكان، كما أجاز القانون التملك لمشاريع السكن بالنسبة للمستثمر الأجنبي، إذا كانت الأراضي مخصصة لإنشاء المشاريع السكنية والعقارات والقطاع العام، أو إذا كانت ضمن التصميم الأساسي وخارج التصميم الأساسي.
- تمليك المستثمر العراقي الأرض المخصصة للمشاريع الصناعية واستثمار الأراضي والعقارات أو المساطحة لأغراض إقامة المشاريع الاستثمارية ولمدة 50 سنة قابلة للتجديد (حسب نوع المشروع وحجمه)، كما يجوز عقد شراكة مع المستثمر الأجنبي في التمويل أو الإدارة.
- الاستثمار في المشاريع المتوقعة في القطاعات ذات الطابع الاستراتيجي والاتحادي كافة لغرض تأهيلها وتنفيذها.
- إلزام التعديل الجديد للوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة وبلديات المحافظات بإعداد الأراضي الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية عليها، وفي حال عدم الالتزام، تلك الجهات

¹ الخارطة الاستثمارية للعراق، رئاسة مجلس الوزراء، الهيئة الوطنية للاستثمار، 2023.

- تتحمل تبعات ذلك، سواء نقل ملكية الأراضي للهيئة أو تولي الهيئة تخصيص تلك الأراضي للمشاريع الاستثمارية.
- اعتبار رأس المال الخاص بالمشروع والأرباح والعوائد الناتجة عنه وفق أحكام القانون إيراداً وتعليمات البنك المركزي العراقي.
 - اكتساب العضوية في الشركات المساهمة الخاصة والمختلطة.
 - تكوين المحافظ الاستثمارية في الأسهم والسندات.
 - التأمين على المشروع لدى أي شركة تأمين عراقية أو أجنبية.
 - فتح حسابات بالعملة العراقية أو الأجنبية أو الائتتين معاً، كليهما لدى المصارف داخل العراق أو خارجه.
 - جلب العمالة الأجنبية وتوظيفهم في المشروع جنباً إلى جنب مع العمالة المحلية.
 - منح المستثمر الأجنبي والعمالين في المشاريع الاستثمارية من غير العراقيين حق الإقامة في العراق وتسهيل عملية الدخول إلى العراق والخروج منه.
 - فتح فروع لشركاته الأجنبية في العراق.
 - منح إعفاءات للمشروع الاستثماري.
 - إعفاء من الضرائب والرسوم للمشاريع الحاصلة على إجازة استثمار لمدة (10) عشر سنوات اعتباراً من تاريخ بدء التشغيل التجاري.

كما تضمن إعفاء المشروع الاستثماري السكني من رسوم الإفراز ورسوم التسجيل العقاري وبضمنها رسوم انتقال الوحدات السكنية للمواطنين وكما تضمن إعفاء المواد الأولية المستوردة لأغراض التشغيل التجاري من الضرائب والرسوم الكمركية والداخلية في تصنيع مواد البطاقة التومينية والادوية والمواد الانشائية شرط ان تكون صديقة للبيئة¹.

كما تضمن إعفاء المواد الأولية المستوردة لغرض التشغيل التجاري للمشروع من الضرائب والرسوم الكمركية وفقاً لنسبة مساهمة المواد المحلية في تصنيع المنتج وهذا يشكل دعماً مهماً للمنتجات المحلية. و استثنى التعديل الجديد الاراضي والعقارات التي تخصص لغرض اقامة مشاريع استثمارية عليها من احكام القوانين والقرارات السابقة لما تشكله من عقبات امام الاستثمار. فضلاً عن ذلك فقد تم منح مشاريع الفنادق والمؤسسات السياحية والمستشفيات والمؤسسات الصحية ومراكز التأهيل والمؤسسات التربوية والعلمية اعفاءات اضافية من رسوم إستيراد الاثاث والمفروشات واللوازم لأغراض التحديث والتجديد مرة كل اربع سنوات على الاقل ، و شمول

¹ حسن، حازم صلاح الدين، الضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر ضد المخاطر غير التجارية في الوطن العربي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد 3، السنة 41، 2017

مشاريع الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص بما في ذلك مشاريع القطاع العام المتعاقد على تاهيلها او تشغيلها أو إنشائها مع القطاع الخاص بأحكام قانون الاستثمار¹.

وبذلك فقد شهد ويشهد بلدنا العراقي لكافة مدنها تفرع نهضه عقاريه جيده في بناء المدن الحديثة فمشروع بسمايه ومشروع الجواهري وعلي الوردى وكذلك المجمع السكني لبوابه العراق في بغداد وفي مدن اخرى كعين العراق في محافظه نينوى معبرا عن هذه النهضة.

ومما تقدم نرى ان دور الاستثمار العقاري يمكن اجماله بالتالي:

- يعد عامل مهم في تحقيق النهضة الاجتماعية والاقتصادية الشاملة لارتباطه بإيجاد رأسمال كبير وفي قوة الاقتصاد الوطني في الإنتاج والتطوير مما يساهم في معدل النمو الاقتصادي المستدام في الدولة وزيادة فرص التوفير ومن ثم رفع المستوى المعاشي للفرد والمجتمع.
- ان الاستثمار العقاري مهم في استثمار رؤوس الأموال عن طريق بناء السكن وبيع وشراء واستبدال العقارات فهو عامل مهم في النمو العمراني لبلدنا العراقي.
- تعد الصناعات العقارية من اهم القطاعات في العالم وهي المحرك الفعلي للاقتصاد المحلي والعالمى في البلدان كافة وهذا يتطلب بيئة سليمة وامنة وتشريعات قانونية تشجع المستثمر الوطني والأجنبي على توظيف أمواله في الاستثمار.

¹الخارطة الاستثمارية، المرجع نفسه.

الخاتمة

الفت هذه الدراسة الضوء على دور الاستثمار العقاري لتعزيز التنمية المستدامة وقد خلصت الى عدد من الاستنتاجات والتوصيات وكما يأتي:

أولاً: الاستنتاجات

- يعد الاستثمار العقاري برمته الوطني والاجنبي نوعاً مهماً يتعلق بالقطاع العقاري فيشمل التشييد البناء وتجارة الاراضي والنمو العمراني فهو يمثل هدف من اهداف التنمية المستدامة التي جاءت بها مقررات الامم المتحدة عام 2015.
- الاستثمار العقاري واحد من اهم معالجات مشكله البطالة فهو يؤدي الى تشغيل الايدي العاملة الفنية والإدارية والاعتيادية ويساهم فيه تنميته ودعم العمالة وزيادته دخلها الذي يؤدي الى انفاق الاستهلاكي والادخار ومن ثم زيادته الدخل السنوي الفرد و تقويه الاقتصاد الوطني والقومي وهذا هدف من اهداف التنمية المستدامة في مكافحه الفقر والجوع والبطالة
- الاستثمار العقاري واحد من اهم معالجات ازمه السكن المدن وتشييد المدن الحديثة والمستدامة وهذا يساعد في دعم البيئة الخضراء الصديقة وهو واحد من اهداف التنمية المستدامة.

ثانياً: المقترحات

- تشجيع وتوجيه القطاعات الاقتصادية المختلفة نحو الاستثمار وان تتخذ الحكومة دور الممكن والمشرف على الاستثمار.
- عمل دراسات شاملة لمعرفة أنواع الاستثمار العقاري وحجمه ومشاريعه لتقييم ما يحتاجه قطرنا العراقي من هذه المشاريع المهمة التي تعزز التنمية الاقتصادية
- تشريع القوانين التي تسهم في تيسير القروض العقارية والاستثمارية للمساهمة في تمويل مشاريع الإسكان، وإنشاء صندوق الاستثمار العقاري ويجب توفير برامج تأمين للقروض العقارية والبحث عن حاجات السوق العقاري وتقدير قيمة العقار أو الأرض

المصادر والمراجع

أولاً: المعاجم اللغوية

- ابن منظور، محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ.
- الزبيدي، محمد مرتضى، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق مجموعة من المتخصصين، وزارة الإرشاد والأنباء في الكويت - المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب بدولة الكويت، 2001.
- مجمع اللغة العربية، دار احياء التراث العربي، بيروت، ط، 1322هـ - 1972م.

ثانياً: الكتب

- أبو النصر، ياسمين مدحت محمد، التنمية المستدامة مفهومها - ابعادها - مؤشرات، المجموعة العربية للتدريب والنشر، القاهرة، 2017.
- سيف النصر، مفتاح عامر، الاستثمارات الاجنبية، المعوقات والضمانات القانونية - دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2016.
- شعباني، إسماعيل، مقدمه في اقتصاد التنمية، ط1 دار هوم للطباعة والنشر، الجزائر، 1997.
- عبد المهدي، عادل، الموسوعة الاقتصادية، بيروت، دار ابن خلدون للطباعة والنشر، ط1، 1980.
- العجيلي، صالح عبد عايد، عقود استثمار النفط و الغاز - العراق نموذجا، المجموعة العلمية للطبع والنشر، 2021.
- عطية، محمود حمدي، الحماية القانونية للمحميات الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، دار النهضة العربية، 2017.
- عجيل، طارق كاظم، شرح قانون الاستثمار العراقي، بغداد، الناشر مكتبة السنهوري، 2009.
- عمران، جابر فهمي، الاستثمارات الأجنبية في منظمة التجارة العالمية (حمايتها - تسوية منازعاتها)، دار الجامعة الجديد، 2013.

- العيساوي و الطلقاني، عبدالكريم جابر و السيد شوكت كاظم، الاستثمار في محافظة النجف، الاشراف (الواقع و المستقبل)، دار نيبور للطباعة، الديوانية-العراق، 2014.
- مجدي و الربيعي، حسن شاكر و محمود، التربية والتعليم لأجل التنمية المستدامة، دار الزوايا للنشر والطباعة، بابل، 2022.
- مستقبلنا المشترك، اعداد اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1989.
- ياملكي، اكرم، القانون التجاري العراقي-دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 1967.

ثالثاً: البحوث المنشورة

- ادريس ولبرش، رشيد وسارة، مساهمة التامين في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة حالة مجمع اليانز، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 24، العدد 2، 2021.
- الجميل وسليمان، أ.د. سرمد كوكب وسرى تقي، مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى، مجلة جامعة كركوك للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 6، العدد 2، 2016.
- الجنابي، محمود شاكر، معوقات القانونية التي تواجه الاستثمار الأجنبي في العراق وسبل معالجتها، مجلة التنمية البشرية والتعليم للأبحاث التخصصية، العدد 4، المجلد 1، أكتوبر 2018.
- الحسن، عبد الرحمن محمد، التنمية المستدامة ومتطلبات تحقيقها، مؤتمر اقتصادي بالجزائر، جامعة المسيل، 2011.
- حسن، حازم صلاح الدين، الضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر ضد المخاطر غير التجارية في الوطن العربي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد 3، السنة 41، 2017.
- دسوقي، رانيا عبدالحميد، مفهوم التنمية المستدامة و أهدافها، المجلة العربية للقياس والتقويم، العدد الرابع، يوليو 2021.
- ستار جبار عمران، دور الاستثمار الاجنبي المباشر في تنمية اقتصاديات الدول النامية للفترة من 3002 - 3030 مجلة الادارة والاقتصاد، الجامعة المستنصرية، العدد 95، 2013.
- سويلم ، محمد محمد ، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الإسلامي، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.

- العبيدي، حسين، الاستثمار الأجنبي في إطار قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل النافذ، نقابة المحامين العراقية، [/https://lawyers.gov.iq/research/16](https://lawyers.gov.iq/research/16)
- العجال و شمة ، بوزيان و نوال، التنمية المستدامة محددات و تحديات ، مجلة الاستراتيجية و التنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، العدد السادس، 2014.
- العرابي، محمد أنور عبد العزيز، الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة دمياط، مصر، العدد الثامن، يوليو، 2003.
- محارب، عبدالعزيز قاسم، التنمية المستدامة في ظل تحديات الواقع من منظور إسلامي، دار الجامعة الجديدة، 2011.
- يحيى و صورية، سعدي وشبيني صوريه نظرية التنمية المستدامة الجزائر، جامعة المسيلة، 2011.

رابعاً: الاطاريح والرسائل

- حسن، خولة رشيد، مناخ الاستثمار في العراق للمدة (1997-2007) ، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة البصرة ، كلية الإدارة و الاقتصاد، ص2010.
- فارس السيد عبد الحميد، العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2008.
- دكتور خليل حسن خليل، دور رؤوس الاموال الاجنبية في تنمية الاقتصاديات المختلفة مع دراسة خاصة باقليم مصر، اطروحة دكتوراة ، كلية الحقوق ، القاهرة ، ١٩٦٠.

خامساً: التشريعات و القوانين

- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951، وتعديلاته.
- قانون التأمين الالزامي من حوادث السيارات رقم 52 سنة 1980.
- قانون التجارة العراقي رقم 30 لسنة 1984 المعدل
- قانون الشركات رقم (21) لسنة 1997 المعدل لسنة 2004.
- قانون المصارف العراقية رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٤
- قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.
- قانون رقم 2 لسنة 2010 التعديل الثاني لقانون الاستثمار لسنة 2006.
- قانون رقم 50 لسنة 2015 التعديل الثاني لقانون الاستثمار لسنة 2006.

سادسا: جداول الاعمال و التقارير

- جدول الاعمال المؤقت لدورة الجمعية العامة الثانية والخمسين والتي عقدت بمقر الأمم المتحدة في نيويورك يوم الثلاثاء في 16 أيلول 1997 رقم الوثيقة A150/ 58.
- نشرة الاتحاد المصري للتأمين ، صناعة التأمين و مبادئ التأمين المستدام ، عدد 85 ،
<https://2u.pw/7ZdgjgnB>
- الخارطة الاستثمارية للعراق، رئاسة مجلس الوزراء، الهيئة الوطنية للاستثمار، 2023.

سابعا: المواقع الالكترونية

- <https://2u.pw/1Z1b5z>.
- <https://sdgintegration.undp.org/map/index.php>

Sources and References

First: Linguistic dictionaries

- Ibn Manzur, Muhammad bin Mukram, Lisan al–Arab, Dar Sadir, Beirut, 3rd edition, 1414 AH.
- Al–Zubaidi, Muhammad Murtada, Taj al–Arus min Jawahir al–Qamus, edited by a group of specialists, Ministry of Guidance and Information in Kuwait – National Council for Culture, Arts and Letters in the State of Kuwait, 2001.
- The Arabic Language Academy, Dar Ihya al–Turath al–Arabi, Beirut, 1st edition, 1322 AH – 1972 AD.

Second: Books

- Abu Al–Nasr, Yasmine Madhat Muhammad, Sustainable Development: Its Concept, Dimensions, and Indicators, Arab Group for Training and Publishing, Cairo, 2017.
- Saif Al–Nasr, Miftah Amer, Foreign Investments, Obstacles and Legal Guarantees – A Comparative Study, Al–Halabi Legal Publications, 2016.
- Shabani, Ismail, Introduction to Development Economics, 1st ed., Dar Home for Printing and Publishing, Algeria, 1997.
- Abdul Mahdi, Adel, Economic Encyclopedia, Beirut, Ibn Khaldoun House for Printing and Publishing, 1st ed., 1980.

- Al-Ajili, Saleh Abdul Ayed, Oil and Gas Investment Contracts – Iraq as a Model, Scientific Group for Printing and Publishing, 2021.
- Attia, Mahmoud Hamdi, Legal Protection of Nature Reserves within the Framework of Sustainable Development, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 2017
- Ajeel, Tariq Kazim, Explanation of the Iraqi Investment Law, Baghdad, Publisher: Al-Sanhouri Library, 2009.
- Imran, Jaber Fahmi, Foreign Investments in the World Trade Organization (Protection – Settlement of Disputes), Dar Al-Jamiah Al-Jadeed, 2013.
- Al-Issawi and Al-Talqani, Abdul Karim Jaber and Mr. Shawkat Kazim, Investment in Najaf Governorate, Ashraf (Reality and Future), Dar Nibur for Printing, Diwanayah-Iraq, 2014.
- Majdi and Al-Rubaie, Hassan Shaker and Mahmoud, Education for Sustainable Development, Dar Al-Zawiya for Publishing and Printing, Babylon, 2022.
- Our Common Future, prepared by the World Commission for Environment and Development, World of Knowledge Series, Kuwait, 1989.
- Yamalki, Akram, Iraqi Commercial Law – A Comparative Study, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, 1967.

Third: Published research

- Idris and Barash, Rashid and Sarah, The contribution of insurance to achieving sustainable development – A case study of the Allianz complex, Journal of the Institute of Economic Sciences, University of Algiers, Volume 24, Issue 2, 2021.
- Al–Jamil and Suleiman, Prof. Dr. Sarmed Kawkab and Sari Taqi, The components of real estate investment in Iraq and its determinants with application in Nineveh Governorate, Journal of Kirkuk University for Administrative and Economic Sciences, Volume 6, Issue 2, 2016.
- Al–Janabi, Mahmoud Shaker, Legal obstacles facing foreign investment in Iraq and ways to address them, Journal of Human Development and Education for Specialized Research, Issue 4, Volume 1, October 2018.
- Al–Hassan, Abdul Rahman Muhammad, Sustainable development and requirements for its achievement, Economic Conference in Algeria, University of Msyl, 2011.
- Hassan, Hazem Salah El–Din, Legislative Guarantees for Foreign Direct Investment against Non–Commercial Risks in the Arab World, Journal of Law, Kuwait University, Issue 3, Year 41, 2017
- Dosouki, Rania Abdel Hamid, The Concept of Sustainable Development and Its Objectives, Arab Journal of Measurement and Evaluation, Issue 4, July 2021.
- Sattar Jabbar Omran, The Role of Foreign Direct Investment in Developing the Economies of Developing Countries for the Period

2002–2030, Journal of Administration and Economics, Al–Mustansiriya University, Issue 95, 2013.

– Suwailem, Muhammad Muhammad, Foreign Investments in Real Estate, A Comparative Study between Law and Islamic Jurisprudence, 1st ed., Al–Maaref Establishment, Alexandria, 2009.

– Al–Ubaidi, Hussein, Foreign Investment within the Framework of the Iraqi Investment Law No. 13 of 2006, as Amended and Effective, Iraqi Bar Association, <https://lawyers.gov.iq/research/16/>

– Al–Ajjal and Shama, Bouzian and Nawal, Sustainable Development: Determinants and Challenges, Strategy and Development, Abdelhamid Ibn Badis University Mostaganem, Faculty of Economics, Commerce and Management Sciences, Issue 6, 2014.

– Al–Arabi, Mohamed Anwar Abdel Aziz, Real Estate Investment and its Role in Achieving Economic Development, Damietta Journal of Legal and Economic Studies, Faculty of Law, Damietta University, Egypt, Issue 8, July, 2003.

– Muharab, Abdel Aziz Qasim, Sustainable Development in the Light of the Challenges of Reality from an Islamic Perspective, Dar Al–Jamiah Al–Jadida, 2011.

– Yahya and Soria, Saidi and Shabini Soria, The Theory of Sustainable Development, Algeria, University of M'sila, 2011.

Fourth: Theses and Dissertations

- Hassan, Khawla Rashid, Investment Climate in Iraq for the Period (1997–2007), Unpublished PhD Thesis, University of Basra, College of Administration and Economics, p. 2010.
- Faris Al-Sayed Abdul Hamid, The Relationship between National Investment and Real Estate Investment, Master's Thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, 2008.
- Dr. Khalil Hassan Khalil, The Role of Foreign Capital in Developing Different Economies with a Special Study of the Egyptian Region, PhD Thesis, Faculty of Law, Cairo, 1960.

Fifth: Legislation and Laws

- Iraqi Civil Law No. (40) of 1951, and its amendments.
- Compulsory Motor Vehicle Accident Insurance Law No. 52 of 1980.
- Iraqi Trade Law No. 30 of 1984 as amended
- Companies Law No. (21) of 1997 as amended in 2004.
- Iraqi Banking Law No. (94) of 2004
- Iraqi Investment Law No. (13) of 2006.
- Law No. 2 of 2010, the second amendment to the Investment Law of 2006.
- Law No. 50 of 2015, the second amendment to the Investment Law of 2006.

Sixth: Agendas and Reports

- Provisional agenda for the fifty–second session of the General Assembly, held at the United Nations Headquarters in New York on Tuesday, September 16, 1997, Document No. 58/150A.
- Egyptian Insurance Federation Bulletin, Insurance Industry and Sustainable Insurance Principles, No. 85, <https://2u.pw/7ZdgjgnB>.
- Investment Map of Iraq, Prime Minister's Office, National Investment Commission, 2023.

Seventh: Websites

- <https://2u.pw/1Z1b5z>.
- <https://sdgintegration.undp.org/map/index.php>