



جامعة اليرموك

كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية

قسم الاقتصاد

حوالات المغتربين وأثرها على الاستثمار في سوق العقار في الأردن

دراسة تطبيقية للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)

**Remittances and their Impact on Investment in the Real  
Estate Market in Jordan  
Empirical Study for the Period (1990-2015)**

إعداد الطالبة

أسيل جمال أبو راشد

الرقم الجامعي

٢٠١٣٣١٠٠٠١

إشراف

الأستاذ الدكتور قاسم حموري

2016-٢٠١٥

"حوالات المغتربين وأثرها على الاستثمار في سوق العقار في الأردن  
دراسة تطبيقية للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)"

*Remittances and their Impact on Investment in the Real  
Estate Market in Jordan  
Empirical Study for the Period (1990-2015)*

إعداد الطالبة  
أسيل جمال أبو راشد

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في كلية الاقتصاد  
والعلوم الإدارية في تخصص الاقتصاد في جامعة اليرموك، اربد، الأردن

وافق عليها :

أ.د قاسم محمد حموري ..... مشرفاً رئيسياً

أستاذ دكتور في الاقتصاد، جامعة اليرموك

أ.د رياض عبد الله المومني ..... عضواً

أستاذ دكتور في الاقتصاد، جامعة اليرموك

أ.د محمد علي الروابدة ..... عضواً

أستاذ دكتور في الإدارة العامة، جامعة اليرموك

تاريخ مناقشة الرسالة

٢٠١٦/٨/٧

## الإهداء

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب، إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة، إلى من

حصد الأثواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم، إلى القلب الكبير

أبي أفاضل .

إلى من ركع العطاء أمام قدميها سقتنا من دمها وروحها وعمرها حبا وتصميما

ودفعا لغدٍ أجمل، إلى الغالية التي لا نرى الأمل إلا من عينيها، أمي الحبيبة .

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة، إلى رياحين حياتي، إخواني

الأعزاء وأخواتي الحنونات .

إلى الروح التي سكنت جسدي وزرع الله حبه في قلبي، إلى من أرى التفاؤل بعينيهِ والسعادة في

ضحكته، خطيبي الغالي .

إلى من تربعوا بعرش قلبي وأكرمني الله بأهل مثلم، إلى من لا تفارق البسمة وجوههم الطيبة ويذبل

الزهر من عطر كلامهم الدافئ، عمي وعمتي الأحباء وورداتهم الأنقياء .

إلى الصرح المتميز في وطني، المتمثل بإدارياته وكوافيراته وموظفيه، أسرة صالون روزيت .

إلى كل من يبحث عن المعرفة بين ثنايا هذه الوريقات، أهدي هذه الدراسة .

أسيل جمال أبو راشد

## الشكر والتقدير

الحمد لله الذي "علم الإنسان ما لم يعلم" (العلق: ٥)، فلا يسعني إلا أن أتوجه إليه بالحمد والشكر على توفيقه لإتمام هذا العمل.

وانطلاقاً من قول الرسول (صلى الله عليه وسلم): "من لم يشكر الناس لم يشكر الله" (أبي هريرة-رضي الله عنه-).

فإن خير مدخل أتقدم به هو خالص الشكر إلى "جامعة اليرموك" حيث كان لي الشرف أن أكون من طلابها.

والشكر والوفاء إلى الأساتذة وأعضاء هيئة التدريس بقسم الاقتصاد كافة لما كان لهم من التشجيع والدعم المتواصل وتزويدي بالعلم النافع خلال فترة الدراسة.

كما يسرني أن أتوجه بخالص الشكر وعميق التقدير إلى أستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور "قاسم الحموري" المشرف على هذه الرسالة لما بذله معي من جهد وما أسداه لي من نصح، وكان له الفضل بعد الله في إنجاز هذه الرسالة، فجزاه الله خير الجزاء وامد في عمره ومتعته بالصحة والعافية.

والشكر موصول لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة على كل ما بذلوه من وقت وجهد في مراجعة ومناقشة الرسالة، واثرائها بأرائهم السديدة وهم أ.د. رياض المومني، وأ.د. محمد الروابدة.

الشكر كذلك موصول للزملاء والزميلات في قسم الاقتصاد .

## قائمة المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
أ	الإهداء
ب	الشكر والتقدير
ج	قائمة المحتويات
و	قائمة الجداول
ز	قائمة الأشكال
ح	الملخص باللغة العربية
<b>الفصل الأول: الإطار العام للدراسة</b>	
1	١.١ المقدمة
3	٢.١ مشكلة الدراسة
4	٣.١ أهمية الدراسة
4	٤.١ أهداف الدراسة
4	٥.١ فرضية الدراسة
4	٦.١ منهجية الدراسة
6	٧.١ تسلسل الدراسة
7	٨.١ الدراسات السابقة
<b>الفصل الثاني: الإطار النظري</b>	
15	١.٢ المقدمة
15	٢.٢ الاستثمار العقاري
16	١.٢.٢ العوامل المؤثرة على الاستثمار العقاري
١٨	٣.٢ قانون العرض والطلب على سوق العقار
19	١.٣.٢ محددات العرض في سوق العقار
20	٢.٣.٢ محددات الطلب في سوق العقار
21	٤.٢ التمويل العقاري

22	٥.٢ التضخم وأسعار العقارات
23	٦.٢ الهجرة والاعتراب
٢٤	٧.٢ حوالات المغتربين
٢٦	1.7.2 مصادر تحويلات المغتربين
٢٨	٨.٢ العوامل المؤثرة على حوالات المغتربين
٢٨	١.٨.٢ العوامل المرتبطة بالمغتربين أنفسهم
٢٨	١.١.٨.٢ الخصائص السكانية للمغتربين
٢٩	٢.١.٨.٢ الإيثار الصافي (Pure Altruism)
٢٩	٣.١.٨.٢ المصلحة الشخصية الصافية (Pure Self-Interest)
٢٩	٤.١.٨.٢ الإيثار المعتدل (Mixed Altruism)
٣٠	٢.٨.٢ العوامل المرتبطة بالدول المستوردة للعمالة
٣٠	١.٢.٨.٢ درجة التقلب في النشاط الاقتصادي
٣١	٢.٢.٨.٢ التضخم
٣١	٣.٢.٨.٢ معدلات العائد على الأصول الاستثمارية المختلفة
٣٢	٣.٨.٢ العوامل المرتبطة بالدول المصدرة للعمالة
٣٣	١.٣.٨.٢ السياسات الاقتصادية الحكومية
٣٣	٩.٢ استخدامات حوالات المغتربين
٣٥	١٠.٢ العلاقة بين حوالات المغتربين والاستثمار العقاري
	<b>الفصل الثالث: المغتربون الأردنيون: توزيعهم وحوالاتهم</b>
٣٨	١.٣ المقدمة

٣٨	٢.٣ واقع الاقتصاد الأردني
٣٩	٣.٣ ميزة العملة الأردنية
٤٠	٤.٣ المغتربون الأردنيون في الخارج
٤٢	٥.٣ توزيع المغتربين الأردنيين جغرافيا
٤٤	٦.٣ تطور حوالات المغتربين الأردنيين (١٩٩٠-٢٠١٥)
<b>الفصل الرابع: القطاع العقاري وأهميته في الاقتصاد الأردني</b>	
٤٩	١.٤ المقدمة
٥٠	٢.٤ اهتمام الحكومة بقطاع الإسكان
٥١	٣.٤ مؤشرات التمويل الإسكاني
٥٧	٤.٤ أهمية القطاع العقاري في الاقتصاد الأردني
٥٧	١.٤.٤ مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي
٥٩	٢.٤.٤ نمو القطاع العقاري في المملكة
٦٢	٣.٤.٤ حجم الاستثمار في القطاع العقاري
٦٣	١.٣.٤.٤ عدد الوحدات السكنية في المملكة
٦٦	٢.٣.٤.٤ تطور توزيع الوحدات السكنية في المملكة حسب نوع المسكن
٦٨	٣.٣.٤.٤ رخص التشييد والبناء في المملكة حسب العدد
٧٠	٥.٤ فقاعة القطاع العقاري بشقيه (الأراضي والإسكانات)
٧١	٦.٤ العوامل المؤثرة على نمو القطاع العقاري في الأردن
<b>الفصل الخامس: التحليل القياسي</b>	
٧٤	١.٥ المقدمة
٧٥	٢.٥ متغيرات الدراسة
٧٦	٣.٥ نموذج الدراسة
٧٧	٤.٥ الاختبارات الأولية
٧٨	١.٤.٥ اختبار جذر الوحدة لتكون السلاسل الزمنية (Unit Root Test)
٧٨	٢.٤.٥ اختبار تحديد عدد فترات التباطؤ الزمني (Lag Length Selection)

٧٩	3.4.5 اختبار كوزم للاستقرار (CUSUM Stability Test)
٧٩	٤.4.٥ اختبار التكامل المشترك (Co-integration Test)
٨٢	55. نتائج التحليل القياسي
٨٢	١.٥.٥ اختبار جذر الوحدة لسكون السلاسل الزمنية (Unit Root Test)
٨٤	٢.٥.٥ اختبار تحديد عدد فترات التباطؤ الزمني (Lag Length Selection)
٨٤	3.5.5 اختبار كوزم للاستقرار (CUSUM Stability Test)
٨٥	٤.٥.٥ اختبار التكامل المشترك (Co-integration Test)
٨٥	١.٤.٥.٥ اختبار الحدود (Bound-Test)
٨٧	٢.٤.٥.٥ تقدير المرونات في المدى الطويل
٨٩	٣.٤.٥.٥ تقدير المرونات في المدى القصير
٩٠	٦.٥ الاختبارات التشخيصية (Diagnostic Test):
	<b>الفصل السادس: النتائج والتوصيات</b>
٩١	1.6 النتائج
٩٣	٢.٦ التوصيات
٩٤	قائمة المراجع
١٠٢	الملخص باللغة الانجليزية

## قائمة الجداول

الصفحة	الموضوع	الجدول
٤٠	توزيع المغتربين الأردنيين عام ١٩٩٤	١-٣
42	توزيع المغتربين الأردنيين عام ٢٠٠٤	٢-٣
45	حوالات المغتربين الأردنيين خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)	٣-٣
52	التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للقطاع العقاري إلى إجمالي التسهيلات للقطاعات كافة	١-٤
54	حجم القروض السكنية للفترة (٢٠١٥-٢٠٠٥)	٢-٤
55	سعر الفائدة الحقيقي (٢٠١٥-٢٠٠٥)	٣-٤
58	تطور الناتج المتحقق في القطاع العقاري ونسبة إسهامه في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية للسنوات (١٩٩٠-٢٠١٥)	٤-٤
60	توزيع المنشآت العقارية في المملكة حسب عدد المشتغلين (٢٠١٣)	٥-٤
62	تطور المؤشرات المالية للقطاع العقاري (١٩٩٠-٢٠١٥)	٦-٤
65	تطور عدد الوحدات السكنية في المملكة عام ٢٠١٥	٧-٤
67	تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية في الأردن حسب نوع المسكن لسنوات مختارة	٨-٤
69	تطور عدد رخص البناء والتشييد للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)	٩-٤
73	العوامل المؤثرة على النمو العقاري في الأردن (١٩٩٠-٢٠١٥)	١٠-٤
83	نتائج اختبار جذر الوحدة، لمتغيرات النموذج القياسي	١-٥
84	نتائج اختبار تحديد فترات التباطؤ الزمني	٢-٥
86	نتائج اختبار الحدود	٣-٥
87	نتائج المرونات في المدى الطويل لمعادلة الاستثمار في سوق العقار	٤-٥
89	نتائج المرونات في المدى القصير لمعادلة الاستثمار في سوق العقار	٥-٥
90	نتائج الاختبارات التشخيصية	٦-٥

## قائمة الأشكال

الصفحة	الموضوع	الشكل
٤٣	توزيع المغتربين الأردنيين حول العالم	١-٣
٤٤	توزيع العمالة الأردنية في دول الخليج العربي في عام ٢٠٠٦	٢-٣
٤٨	مسار نمو حوالات المغتربين الأردنيين خلال الفترة (١٩٩٠_٢٠١٥).	٣-٣
٥٣	نسبة التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للقطاع العقاري إلى إجمالي التسهيلات للقطاعات كافة.	١-٤
٥٤	حجم القروض السكنية (٢٠٠٥_٢٠١٥).	٢-٤
٥٦	سعر الفائدة الحقيقي للفترة (٢٠٠٥_٢٠١٥).	٣-٤
٦١	توزيع المنشآت العقارية في المملكة حسب عدد المشتغلين (٢٠١٣).	٤-٤
٦٦	التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية في المملكة خلال عام ٢٠١٥.	٥-٤
٦٨	تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية في المملكة حسب نوع المسكن لسنوات مختارة	٦-٤
٧٦	المتجه العام للمتغيرات للفترة (١٩٩٠_٢٠١٥).	١-٥
٨٥	(CUSUM TEST)	٢-٥

## المخلص

أبو راشد، أسيل جمال. حوالات المغتربين وأثرها على سوق العقار في الأردن: دراسة تطبيقية للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥). رسالة ماجستير، قسم الاقتصاد، جامعة اليرموك، ٢٠١٦.

إشراف: أ.د. قاسم الحموري.

هدفت هذه الدراسة لبيان أهمية حوالات المغتربين وأثرها على سوق العقار في الأردن خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)، واعتمدت منهجية الدراسة طريقة الإنحدار الذاتي لفترات الإبطاء الموزعة (ARDL).

وقد أظهرت النتائج التأثير الإيجابي لحوالات المغتربين على سوق العقار في الأردن، كما أظهرت الأثر الإيجابي للمتغيرات المستقلة مجتمعة على الاستثمار في سوق العقار في الأردن، باستثناء معدل الفائدة الحقيقي. حيث أن ارتفاع حوالات المغتربين الأردنيين (١%) يؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار في الأردن بنسبة ١.٤٠%، كما وأظهرت النتائج استقرار القطاع العقاري ونموه خلال فترة الدراسة وتشجيع المهن ذات العلاقة بقطاع البناء، مما وفر مجالات عمل مباشرة وغير مباشرة، وأظهرت نتائج الدراسة أيضاً اهتمام الأردن بالمغتربين وحوالاتهم اعتماداً على المصادر الرسمية ومدى إسهامها في كل من الناتج المحلي الإجمالي والاحتياجات الأجنبية، كما بينت الدراسة أن القطاع العقاري قطاع إنتاجي لفترة مؤقتة.

وبناء على النتائج التي تم التوصل إليها، فقد أوصت الدراسة بتشجيع البنوك المحلية على أن تفتح فروعاً لها بالخارج لخدمة المغتربين الأردنيين، وتفعيل الدائرة الخاصة بتقديم استثمارات مختلفة. كما أوصت بتقديم أسعار فائدة تشجيعية وإعفاءات ضريبية للاستثمارات الإنتاجية والتنمية طويلة الأجل، ودعت الدراسة أيضاً إلى ضرورة أن تلعب المراكز البحثية والجامعات دوراً رئيساً في الاهتمام بدراسة وتحليل القطاع العقاري وتنظيمه وإيقاف العشوائية في انتشاره.

**الكلمات المفتاحية:** حوالات المغتربين، الاستثمار في سوق العقار، فقاعة القطاع العقاري، الإنحدار الذاتي لفترات الإبطاء الموزعة (ARDL).

## الفصل الأول

### الإطار العام للدراسة

#### ١.١ المقدمة

تعتبر هذه الدراسة جزءاً من مشروع كبير بتنسيق ما بين قسم الاقتصاد في جامعة اليرموك والبنك المركزي الأردني، بحيث يتكون المشروع من ثلاثة أجزاء: الأول يتمحور حول موضوع المحددات السلوكية وتوجهات المغتربين نحو الاستثمار، والثاني يتعلق بأثر حوالات المغتربين على السوق المالية، أما الجزء الأخير منه ويتعلق بهذه الدراسة والتي تدور حول أثر حوالات المغتربين الأردنيين على السوق العقارية.

يحظى موضوع حوالات المغتربين الأردنيين باهتمام واسع من قبل الباحثين والمسؤولين والخبراء الاقتصاديين في الأردن، نظراً لزيادة نسبة المغتربين الأردنيين في الخارج والتي تزيد من نسبة عوائدهم وأثرها على الاقتصاد الأردني، فقد اتضح من خلال دراسة كل من: (الغزو، ٢٠١٢) و (Tanel and Yasar, 2010) و (زغلول، ١٩٨٤) أن تأثير حوالات المغتربين يتمحور حول قناتي الاستثمار والاستهلاك، فعندما تتوجه الحوالات إلى قناة الاستثمار، سيؤدي ذلك إلى قيام المشاريع الاستثمارية التي تساعد بدورها في تنشيط الاقتصاد الكلي بزيادة مستوى دخل الفرد فيها، وتقليص حدة الفقر، وتقليل الفوارق في توزيع الدخل، كما أنها تسهم في تحسين الجدارة الائتمانية، الأمر الذي يعزز قدرة الدولة على الاقتراض من أسواق المال العالمية وبشروط أفضل (قندح، ٢٠١٥).

وقد بلغ عدد المغتربين الأردنيين نحو ٧٥٠ ألف مغترب موزعين على ٧٠ دولة، بحسب الإحصاءات الصادرة عن وزارة الخارجية عام ٢٠١٤، وأظهرت البيانات أن ٧٩.٥% من المغتربين

الأردنيين متواجدين في دول الخليج العربي، و ١١% في أميركا وكندا، و ٤.٣% في أوروبا، و ٣% في باقي الدول العربية.

وبالحديث عن حوالات المغتربين الأردنيين في الخارج، نجد أن قيمة الحوالات في عام ١٩٩٠ كانت ٣٣١.٨ مليون دينار مشكلة ما نسبته ١٢.٤٣% من الناتج المحلي الإجمالي، لترتفع قيمتها عام ٢٠٠١ إلى ١٢٨٣.٣ مليون دينار أردني لتشكل ما نسبته ٢٠.١٥% من الناتج المحلي الإجمالي، ثم تعاود الارتفاع في عام ٢٠١٥ إلى ٢٤٢٣.٣ مليون دينار أردني لتشكل ما نسبته ٩.٠٩% من الناتج المحلي الإجمالي (البنك المركزي، أعداد مختلفة)، علماً بأن هذه الأرقام لا تعكس سوى قيمة الحوالات المرسلة عبر وحدات الجهاز المصرفي، بنوك وصرافة، والتي يمكن بالطبع رصدها وتحديدها، بينما تمثل القيمة الحقيقية لحوالات المغتربين نسبة أعلى من النسب المذكورة سابقاً، وذلك لأن هناك قيماً أخرى فعلية من الحوالات تتم عبر طرق غير طريق الأجهزة البنكية والمالية لا يمكن حسابها، كالتحويلات العينية المتمثلة بالسلع التي يحضرها المغتربون الأردنيون في الخارج والتحويلات النقدية المباشرة (الغزو، ٢٠١٢).

يعد القطاع العقاري في الأردن محورا هاما من محاور التنمية التي تعيشها المملكة في المرحلة الراهنة، لما يقوم به من دور هام في دفع عجلة النمو، وتوفير المزيد من فرص العمل، وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به، حيث ثبت أن تراجع أداءه خلال السنوات السابقة كان له تأثيرات سلبية على أداء العديد من القطاعات الاقتصادية باعتباره محركا لكثير من الصناعات والنشاطات الاقتصادية، منها ما هو مرتبط بمرحلة ما قبل الإنشاء: مثل مكاتب الدراسات والاستشارات العقارية والمكاتب الهندسية، ومنها ما هو مرتبط بمرحلة الإنشاء: مثل صناعة مواد البناء المختلفة، ومنها ما هو مرتبط بمرحلة ما بعد الإنشاء: كشركات التأمين (أنيس، ٢٠١٤).

وقد بدأ قطاع العقارات بالمملكة يشهد معدلات نمو مرتفعة في النواحي كافة، خاصة في بناء المساكن وقيام المشاريع العمرانية، مواكباً حالة الانتعاش التي تعيشها المملكة واتجاه المستثمرين إلى هذا النوع من الاستثمارات (الهزيمة، ٢٠١١).

لقد شكل الاستثمار في القطاع العقاري جزءاً هاماً من محافظ كثير من المستثمرين المغتربين، حيث يتجهون إلى هذا النوع من الاستثمار لعدة أسباب منها: الحصول على عائد جيد مع مخاطر أقل، البحث عن بيئة استثمارية آمنة وبنية تحتية جيدة، توفر المناخ والجغرافيا الملائمين للاستجمام والراحة، بالإضافة إلى وضوح السياسات في الأردن وسهولة إجراءات التملك فيها، وغيرها من الأسباب التي تشجع المغتربين الأردنيين للاستثمار في سوق العقار (المجلس الاقتصادي والاجتماعي، ٢٠١٢).

## ٢.١ مشكلة الدراسة:

نظراً للدور الذي تلعبه حوالات المغتربين الأردنيين، ونظراً للتباطؤ الاقتصادي الذي تشهده المملكة، إذ أن معدل النمو الحقيقي يقل عن معدل تزايد السكان، فقد ظهرت في الأردن مؤشرات تدل على زيادة الطلب على الاستثمار في سوق العقار، إذ عكس نمو الاستثمار في سوق العقار أثره على النمو الاقتصادي، وأسهم في أحداث تنمية اقتصادية من خلال توفير فرص عمل و تحسين مستوى الدخل والاستثمار الخاص، والتمويل للاستهلاك العائلي والاستثمار الخاص.

وتبرز مشكلة هذه الدراسة في إطار الأهمية التي تحتلها حوالات المغتربين في الاقتصاد

الأردني، وتشير إلى إجابتها عن السؤال التالي:

إلى أي مدى يؤثر حجم حوالات المغتربين على الاستثمار في سوق العقار في الأردن؟

### ٣.١ أهمية الدراسة:

تأتي أهمية هذه الدراسة من اهتمام الأردن بتعزيز علاقة الوطن بالمغتربين الأردنيين في الخارج ممثلة برعايتهم وحمائتهم وخدمتهم في مواقعهم، والتوصل إلى خيوط وقنوات مناسبة لتتبع مسار واتجاه حوالات المغتربين نحو أفضل الاستخدامات، ونحو الاستثمارات المتوازنة والمطلوبة على النطاق الذاتي والوطني، بدلاً من أن يترك ذلك لرغبات وقرارات عشوائية.

كما تستمد الدراسة أهميتها من كونها تدرس أثر حوالات المغتربين على الاستثمار في سوق العقار في الأردن، وذلك للفترة من ١٩٩٠ إلى ٢٠١٥، حيث لا توجد دراسات حول هذا الموضوع لهذه الفترة، والخروج بالتوصيات ووضعها أمام أصحاب القرار للاستفادة منها.

### ٤.١ أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى ما يلي:

١- بيان ميزة العمالة الأردنية في الخارج وتتبع أثرها على الاقتصاد الأردني.

٢- بيان أهمية القطاع العقاري في الاقتصاد الأردني.

٣- اختبار تأثير حوالات المغتربين على القطاع العقاري.

### ٥.١ فرضية الدراسة:

تختبر هذه الدراسة الفرضية التالية:

هنالك أثر إيجابي لحوالات المغتربين على سوق العقار في الأردن خلال فترة الدراسة.

### ٦.١ منهجية الدراسة:

تقوم هذه الدراسة بتناول موضوع حوالات المغتربين وأثرها على الاستثمار في سوق العقار

في الأردن بالبحث والتحليل، وذلك باستخدام أساليب مختلفة كالأسلوب النظري الذي يعتمد على

المراجع والأدبيات ذات العلاقة بالموضوع، والأسلوب الوصفي لحوالات المغتربين من حيث مقدارها

ومصادرها ونسبتها من الناتج المحلي الإجمالي، واستخدام الأسلوب القياسي، اعتماداً على البيانات والنشرات والتقارير الصادرة عن البنك المركزي الأردني، وصندوق النقد الدولي، والبنك الدولي، ودائرة الإحصاءات العامة، ودائرة الأراضي والمساحة، وبيانات وزارة الخارجية ووزارة العمل. حيث سيتم استخدام نموذج سولو لقياس أثر حوالات المغتربين على سوق العقار في الأردن.

وقد تم إجراء الاختبارات التشخيصية اللازمة على البيانات للوصول إلى النموذج القياسي المناسب للبيانات خلال فترة الدراسة (١٩٩٠-٢٠١٥). حيث تتضمن هذه الاختبارات التشخيصية اختبار جذر الوحدة للسكون (Unit Root Test) والذي تضمن اختبار ديكي فولر (-Decky Foller Test)، واختبار الارتباط الذاتي (Autocorrelation)، واختبار عدم ثبات تباين الخطأ (Heteroscedasticity)، واختبار استقرارية النموذج (Stability Test) والذي تضمن اختبار (CUSUM Test)، كما تم استخدام طريقة الإنحدار الذاتي لفترات الإبطاء الموزعة (ARDL).

## ٧.١ تسلسل الدراسة

تم تناول موضوع الدراسة في ستة فصول، على النحو التالي:

### الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

وتشمل على المقدمة وأهداف الدراسة وأهمية الدراسة ومشكلة الدراسة وفرضية الدراسة ومصادر البيانات ومنهجية الدراسة، بالإضافة إلى الدراسات السابقة.

### الفصل الثاني: الإطار النظري

وتتضمن مفهوم سوق العقار والاستثمار العقاري، وأهم العوامل المؤثرة فيه، إضافة إلى محددات العرض والطلب على سوق العقار، كما يوضح مفهوم التمويل العقاري وأهميته، ويبين تذبذب أسعار العقارات وأثرها على التضخم، بالإضافة إلى توضيح مفهوم الهجرة والاعتراب وحوالات المغتربين وبيان العلاقة التي تربط بينها وبين الاستثمار العقاري.

### الفصل الثالث: المغتربون الأردنيون (توزيعهم وحوالاتهم).

ويتناول واقع الاقتصاد الأردني، وميزة العمالة الأردنية، والمغتربين الأردنيين في الخارج، وتوزيعهم حسب البلدان، وتوجهاتهم الاستثمارية، كما ويبين تطور حوالات المغتربين الأردنيين.

### الفصل الرابع: قطاع العقار وأهميته في الاقتصاد الأردني.

ويبحث بالتفصيل اهتمام الحكومة الأردنية بقطاع الإسكان، ومؤشرات التمويل السكاني، وأهمية القطاع العقاري في الاقتصاد الأردني، والعوامل المؤثرة على النمو العقاري في الأردن.

### الفصل الخامس: التحليل القياسي

وبه يتم قياس أثر حوالات المغتربين على سوق العقار في الأردن.

### الفصل السادس: النتائج والتوصيات

تضمن تلخيصاً لأهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها الدراسة.

## 8.1 الدراسات السابقة

أصبح الاهتمام في حوالات المغتربين حاجة ملحة في العديد من الدول خاصة التي تعتبر بالنسبة لها مورداً ودخلاً رئيسياً كالدول النامية. ونظراً لقلة الدراسات التي تناولت العلاقة بين حوالات المغتربين وسوق العقار في الأردن، فقد تم أخذ بعض الدراسات العالمية والأقليمية والمحلية التي تناولت أثر حوالات المغتربين على النمو الاقتصادي، سأذكر بعضاً منها مستخدماً المنهجية التاريخية:

استخدمت دراسة (Bayar،2015) منهجية التكامل المشترك وتصحيح الخطأ، حيث اختبرت الدراسة العلاقة السببية بين النمو الاقتصادي والتحويلات المالية، وصافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الاقتصادات التي تمر بمرحلة انتقالية في الاتحاد الأوروبي خلال الفترة ١٩٩٦-٢٠١٣.

وتكمن نتيجة الدراسة في إيجاد الأثر الإيجابي للتحويلات المالية على النمو الاقتصادي من خلال إسهامها في المدخرات الوطنية ومتطلبات النقد الأجنبي للبلدان جزئياً، في حين يؤثر صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر للنمو الاقتصادي من خلال توفير الموارد بما في ذلك رأس المال والمعرفة التقنية، بالإضافة إلى إيجاز فرص العمل والتوظيف أيضاً.

وفي دراسة قامت بنشرها مجلة (Real Estate TV Industry،٢٠١٥) هدفت إلى تحليل سوق العقارات في كوريا الجنوبية عام ٢٠١٤ إذا أخذت الشركات والأفراد العاملين في القطاع العقاري، كما أخذت كبار المشترين والعملاء الأفراد من خلال الشركات الكبيرة، وشركات البناء والتشييد.

أظهرت نتيجة هذه الدراسة تراجع السوق العقارية خلال عام ٢٠١٤ لكوريا الجنوبية، وذلك نتيجة لزيادة الضغوط التنافسية في هذه الصناعة، وبالتالي الزيادة في عدد المنازل التي يجري

شراؤها في جميع أنحاء البلاد، وعلى الرغم من هذا الانخفاض إلا أنه من المتوقع أن تواصل نموها. وأوصت الدراسة بتغيير اتجاه الاستثمار نحو قطاعات إنتاجية أخرى، أقل منافسة لسوق العقار، وبالتالي التخلص من مشكلة تراجع السوق العقارية.

كما هدفت دراسة قام بها ( الغزو، ٢٠١٢ ) إلى معرفة أثر تحويلات الأردنيين العاملين في الخارج على المؤشرات الاقتصادية الكلية الأكثر أهمية (الاستثمار، الاستهلاك الخاص، التضخم، الناتج المحلي الإجمالي).

وقد قام الباحث بتحليل السلاسل لمتغيرات هذه الدراسة للفترة الواقعة ما بين (١٩٩٠-٢٠١١)، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة، قام الباحث باستخدام عدة اختبارات إحصائية مثل: اختبار ديكي- فولر الموسع، واختبار التكامل المشترك.

وأظهرت نتائج هذه الدراسة أن الزيادة في نسبة التحويلات بمقدار ١% تؤدي إلى زيادة متوسط الاستهلاك الخاص بمقدار (٥٦٦.٢٩٧%) وزيادة الناتج المحلي الإجمالي بمقدار ٢.٩٩%، كما أوضحت النتائج ان زيادة التحويلات بمقدار دينار أردني وأحد تؤدي إلى زيادة مقدار التضخم بنسبة ٠.٢%.

أما الدراسة التي قام بها لجينغ لي (٢٠١٢) والتي هدفت إلى معرفة محددات الطلب على السكن في الصين والعوامل التي تعزز أسعار العقارات للفترة ١٩٩٨-٢٠٠٩ مستخدما اختبار التكامل المشترك، فقد أظهرت نتائجها أن محددات الطلب على المساكن في المدى الطويل تشمل نمو الدخل، والتحول الديموغرافي، ونظام الضرائب وأسعار الفائدة، في حين أن تكاليف الأرض والبناء، وتحسين نوعية الإسكان لديها تأثير طويل الأمد على المعروض من المساكن.

كما أظهرت الدراسة وجود ثنائية إيجابية سببية بين التضخم وأسعار العقارات، مشيرة إلى أن القطاع العقاري هو حماية فاعلة ضد التضخم العام الذي يعد من أدوات الاستثمار المحدودة في

الصين، كما أشار الباحث إلى تحقيق مكاسب شخصية (الدخل المتاح) وزيادة في الناتج المحلي الإجمالي في الصين.

وقام كل من (عفيشات والضمور، ٢٠١٢) بدراسة محددات الاستثمار العقاري في منطقة العقبة الخاصة، هدفت إلى تحديد وتحليل العوامل المحفزة للاستثمار العقاري في منطقة العقبة الخاصة وتحديد أهميتها، وكذلك التعرف على مدى رضا المستثمرين عن هذه المحفزات. وتم استخدام أسلوب الوصف الإحصائي واختبار (t).

وقد لخصت نتائج الدراسة وجود اهتمام لدى المستثمرين بمحفزات الاستثمار العقارية بنسب متفاوتة شكلت ٧٧.٦%، ووجدت مستويات متباينة في مدى رضا المستثمرين عن مقومات البيئة الاستثمارية في منطقة العقبة الخاصة، وكان مستوى الرضا في مجمله إيجابياً ومرتفعاً بنسبة ٧٤%، كما وجدت اختلافاً في مدى رضا المستثمرين عن محفزات الاستثمار يعزى لاختلاف نوع النشاط العقاري، بينما لم تجد اختلافاً على أساس جنسية المستثمر.

كما أجريت دراسة لـ (Raimi، ٢٠١٢) هدفت إلى إيجاد إمكانيات التتبع السريع للتنمية الاقتصادية في نيجيريا من خلال تعميم فوائد الهجرة وتدفق التحويلات من الخارج. حيث قام الباحث بجمع البيانات الكمية والنوعية باستخدام المتغيرات الاقتصادية الكلية للفترة (١٩٧٠-٢٠٠٦): والمتمثلة في الناتج المحلي الإجمالي، وصافي دخل الفرد، والاستهلاك، وأظهرت نتائج الدراسة أن لتحويلات المغتربين دلالة إيجابية معنوية كمحدد للنمو الاقتصادي في نيجيريا، وهو كذلك يؤثر إيجاباً على صافي دخل الفرد والاستهلاك.

وأظهرت دراسة (Asuncion, 2011) والتي درست حالة الفلبين، أن استمرار تدفق تحويلات الفلبينيين الذين يعملون في خارج البلاد أدى إلى زيادة الطلب على صناعة العقارات، كما أوضحت تأثيرها على مبيعات المواد الأولية الداخلة في صناعة العقارات لسنة ٢٠٠٩-

٢٠١٠، وقد توصلت الدراسة إلى أن التحويلات الخارجية تعزز صناعة العقارات في الفلبين، وتعمل على زيادة مقدار الدخل المتاح للسكان.

وهدفت دراسة (Koprencka, 2011) إلى قياس أثر سوق العقارات غير المنقولة في ألبانيا الكبرى على التطورات الاقتصادية والديموغرافية للفترة ٢٠٠٠-٢٠٠٧ إذا استخدم الباحث نموذج الإنحدار الخطي المتعدد لإيجاد العلاقة بينهما، وقد أظهرت الدراسة دور حوالات المهاجرين الحيوي وأثره الإيجابي في سوق العقارات، حيث بلغ نحو ٧٠% من المستثمرين في سوق العقارات من المهاجرين.

وقام كل من (Tanel and Yasar, 2010) بدراسة أثر الحوالات التركبية على المتغيرات الاقتصادية المهمة ممثلة: بالاستهلاك و الاستثمار والواردات، والدخل التركي للفترة الواقعة ما بين (١٩٦٤-٢٠٠٣). حيث قام الباحثان باستخدام النموذج الكنزي في تحقيق هدف الدراسة.

وقد تبين في هذه الدراسة أن هناك أثراً إيجابياً للحوالات التركبية على الاستهلاك والواردات والدخل. كما أوضحت في نتائجها أن أثر الحوالات على كل من الاستهلاك والواردات والدخل ينخفض تدريجياً، في حين أن الاستثمار سيستمر في السنة اللاحقة.

وفي دراسة (Obeng, 2010) هدفت إلى إيجاد حل لمزيج من النمو السكاني والدخل المنخفض التي أدت إلى نتائج سريعة في مجال نقص الإسكان في غانا، حيث وجدت الدراسة أن المهاجرين من غانا في سدني قد وفرت لهم الوظيفة ٣٣% من دخلهم قادرة على بناء ١٠٠٠٠٠٠ بيت سكني في غانا في غضون ٣-٦ سنوات.

وقد بينت نتائج الدراسة دور حوالات الغانيين في الخارج في تحسين الإسكان في غانا وحل الآثار الناتجة عن مشكلة الفقر والإسكان، كما عملت الحكومة على تشجيع المهاجرين

بتأجير منازلهم لإعادة توزيع الثروة في أيدي المهاجرين وأفراد عائلاتهم، وذلك عن طريق تقديم تسهيلات بنكية في دفع أجور المساكن عن طريق البنك.

وفي دراسة قام بها كل من عثمانة والزعبي (٢٠٠٨) هدفت إلى استعراض العمالة الوافدة إلى الأردن، وتحولاتها للخارج، وكذلك العمالة الأردنية المهاجرة، وإلى قياس الآثار الاقتصادية الكلية طويلة المدى لكل منهما للفترة (١٩٧٣-٢٠٠٤)، وذلك من خلال بناء نموذج اقتصادي كلي توازني تم تقديره بطريقة المربعات الصغرى.

وقد أظهرت النتائج أن المرونات طويلة الأمد الخاصة بالمتغيرات الداخلية التي تضمنها النموذج المقدر بالنسبة لتحويلات الأردنيين في الخارج جاءت موجبة، أي أن زيادة حوالات العاملين تؤثر إيجاباً على الاقتصاد الأردني.

كما هدفت دراسة (liow,2007) إلى تتبع التغيرات التي واجهت السوق العقارية في الولايات المتحدة للعام ١٩٩١ حتى عام ٢٠٠٤، حيث غطت هذه الفترة الازدهار والكساد ومراحل مختلفة مرت على سوق العقار، كما بينت الدراسة أهمية تنويع المحفظة الاستثمارية في العقارات، وهدفت إلى تعزيز فهم المستثمرين الدوليين بشأن قوة فوائد التنويع في أسواق العقارات.

وقد حققت دراسة liow أهمية كبيرة للولايات المتحدة والمستثمرين الأوروبيين الذين يرغبون في الاستثمار في أسواق العقارات، كما استخدمت كدليل على علاقات السوق عبر مرور الوقت تمكن هؤلاء المستثمرين الحصول على فهم إضافي في الفوائد والمخاطر من تنويع محفظة تضم العقارات المحتملة.

كما قام (خشاني، ٢٠٠٦) بدراسة أثر حوالات المغتربين على التنمية في بلدان المغرب العربي للفترة (١٩٨٧-٢٠٠٦)، حيث استخدم الباحث البيانات الإحصائية والاقتصاد التطبيقي لبيان توزيع الاستثمارات، وأظهرت نتيجة الدراسة هيمنة العقار كمجال للاستثمار باحتلاله المرتبة

الأولى في استثمارات المغتربين المغاربة سواء في البلد الأصلي أو في بلدان الإقامة، وإذ شكلت نسبة استثماراتهم في البلد الأصلي ٨٣.٧% وجاءت الزراعة في المرتبة الثانية متأخرة جداً بنسبة ٧.٥%، أما الباقي ٨.٨% فقد توزع بين مختلف القطاعات (التجارة، السياحة، الصناعة...).

وقد وجدت الدراسة أن سلوك المغترب المغربي مُنمَّج بعد اقتناء سيارة بالاستثمار في شراء أو بناء منزل، وهذان الاستثماران يشكلان بالنسبة للمغترب ومحيطه العائلي رمزا للنجاح الاجتماعي، مشيرة إلى أن مختلف الأبحاث التي أجريت في المغرب منذ ٤٠ سنة تؤكد أهمية الاستثمار في سوق العقار.

كما أجرى (Glytsos, ٢٠٠١) دراسة على خمس دول هي مصر والأردن واليونان والمغرب والبرتغال شملت تذبذب دور الحوالات في دفع بعض المتغيرات الاقتصادية الكلية كالاستهلاك والاستثمار والمستوردات وأثرها على الإنتاج في الدول الخمس التي استهدفتها الدراسة، غير أنها أبرزت أولويات متفاوتة لهذه الدول في توجيه إنفاق الحوالات وبآثار غير متمثلة للتغير في حجمها.

أظهرت نتائج الدراسة أنه وخلال عقدي السبعينات والثمانينات من القرن المنصرم كان لحوالات العاملين دور مفيد في الاقتصاد الأردني من خلال تحفيز استيراد السلع الرأسمالية، كما أظهرت دوراً إيجابياً للحوالات على الاستثمار وعلى الإنتاج الكلي وخاصة من خلال الفترة (١٩٨٠-١٩٨٤)، وهي الفترة التي كانت فيها نسبة مرتفعة من العمالة الأردنية تعمل خارج المملكة (٤٠% في عام ١٩٨٤ مثلاً).

وفي دراسة (Talafha, 1985) استخدم فيها الباحث نموذج كينز في تحديد الدخل لتقدير تأثير التحويلات على الاقتصاد الأردني، وتقدير كل من الاستهلاك، والاستثمار والمستوردات، إضافة إلى تقدير مضاعف التحويلات على الناتج القومي الإجمالي وكانت قيمته ١.٢. وقد بينت

نتائج الدراسة ان زيادة التحويلات بمقدار دينار وأحد تزيد في الاستثمار بمقدار ٠.٦١ دينار ينفق منها ٠.٤٩ على الاستثمار السكني ، وتزيد الواردات بمقدار ٠.٧١ دينار والاستهلاك بمقدار ٠.٤٧ دينار كما أشارت الدراسة إلى أنه ينبغي على الحكومة أن توجه استخدام التحويلات في تحقيق التنمية وتطوير المصادر البديلة للتمويل في حالة توقف هذه التحويلات.

وفي دراسة أخرى قام بها (زغلول، ١٩٨٤) لاختبار العلاقة بين تحويلات العاملين في الخارج وكل من: الاستثمار، والاستهلاك، والصادرات، والأسعار ومعدلات الأجور للاقتصاد الأردني للفترة (١٩٧٠-١٩٨١)، حيث استخدم الباحث لإيجاد نتائج الدراسة النماذج القياسية، وقام بتحديد كل من المتغيرات المستقلة ممثلة ب إجمالي والتحويلات، التحويلات الصافية بدون الضفة الغربية، وقروض البنوك التجارية، وقروض مؤسسات الإقراض المتخصصة، والمساعدات الخارجية والقروض الخارجية، والاستثمار للسنة السابقة، والتغير في مخزون رأس المال لبيان أثرها على الاستثمار.

وقد أظهرت نتائجها أن هناك معدلاً مرتفعاً للارتباط بين التحويلات ومتغيرات الاقتصاد الكلي كالاستثمار، والصادرات، والأسعار، ومعدلات الأجور، بالإضافة إلى التأثير الإيجابي للتحويلات على حجم الاستثمار والاستهلاك سواء أكان هذا التأثير منفرداً أو بإشراك التحويلات مع المتغيرات المستقلة الأخرى، وأن جزءاً كبيراً من مدخرات العاملين في الخارج قد توجه بشكل واضح إلى قطاع الأراضي والإنشاءات وزيادة في معدلات الاستهلاك الخاص.

ومما سبق يُستنتج أنه لا توجد دراسة-حسب علم الباحثة- تقيس أثر حوالات المغتربين على الاستثمار في سوق العقار وبالتحديد في الاقتصاد الأردني، حيث كانت معظم الدراسات السابقة تركز على قياس أثر حوالات المغتربين على العديد من المتغيرات الاقتصادية كالاستهلاك والاستثمار وأثرها على الناتج المحلي الإجمالي، كما أظهرت الأثر الإيجابي والواضح لأهمية

حوالات المغتربين في النمو الاقتصادي، بينما استعرض عدد قليل من الدراسات أثر حوالات المغتربين على سوق العقار في دول مختلفة.

ونظراً لزيادة الطلب على سوق العقار في الأردن وإقبال الكثير من المغتربين على الاستثمار العقاري، فقد جاءت هذه الدراسة لقياس مدى تأثير السوق العقارية الأردنية بحوالات المغتربين، وتعتبر الدراسة الأولى في الأردن التي تتناول هذا الجانب.

## الفصل الثاني

### الإطار النظري

#### ١.٢ المقدمة:

يشكل القطاع العقاري حلقة مهمة من حلقات النمو الاقتصادي لأي بلد، لما يحققه من إسهام فاعل في الناتج المحلي الإجمالي، وتوفير فرص عمل، وفي خلق فرص استثمارية جديدة لأصحاب الأعمال ولمدخرات المواطنين، ولتلبية تزايد الطلب على الوحدات السكنية، فقد سعى الأردن جاهدا لخلق بيئة ملائمة للاستثمار بشكل عام، وكان في مقدمة هذه الجهود أن تجذب إليها العديد من الاستثمارات، في طليعتها الاستثمار في القطاع العقاري (الهزايمة، ٢٠١١).

يستعرض هذا الفصل مفهوم كل من الاستثمار العقاري، وأهم العوامل المؤثرة فيه، إضافة إلى قانون العرض والطلب على سوق العقار، كما يوضح مفهوم التمويل العقاري وأهميته، ويبين تذبذب أسعار العقارات وأثرها على التضخم، بالإضافة إلى توضيح مفهوم الهجرة والاعتراب وحوالات المغتربين وبيان العلاقة التي تربط بينها وبين الاستثمار العقاري.

#### ٢.٢ الاستثمار العقاري:

الاستثمار: "هو توظيف المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بالمنفعة المشروعة على البلد، فهو يعتبر المحرك الرئيس للنشاط الاقتصادي لارتباطه المباشر بالتكوين الرأسمالي وزيادة قدرات الاقتصاد الوطني في الإنتاج والتطوير والتجديد، ويعد مكوناً رئيساً من مكونات الطلب الرئيسة المرتبطة بالآلات والمعدات والأجهزة والأبنية والعقارات" (المغلوث، ٢٠٠٥).

يرى (Mcmahan, 1989) العقار بأنه الاستخدام الاقتصادي للحقوق القانونية للأرض ويضيف بأن الاقتصاديين ينظرون للعقار بأنه القيمة الاقتصادية التي تنشأ عن نشاط يتواءم مع

الأرض وما يتطور عنها. اما القانونيون فينظرون للعقار على أنه حزمة من الحقوق القانونية المرتبطة بالأرض واستخدامها (المغلوث، ٢٠٠٧).

ويعرف الاستثمار العقاري: "بأنه الاستخدام الاقتصادي للحقوق القانونية للأرض وما عليها، وما يترتب عليه حصول المنفعة" (عفيشات والضمور، ٢٠١٢).

كما ويمكن تعريفه على أنه "تأجيل للمنافع التي يمكن الحصول عليها حالياً- كما لو تم استثمار مبلغ الاستثمار في أحد البدائل التي تدر عائداً فورياً- لكي تتحقق منافع مستقبلية" (عسكر، ٢٠٠٥).

وينظر المحاسبون للاستثمار العقاري على "أنه ملكية أرض أو بناية أو الإثنتين معاً أو جزء منهما تعود للمالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لكسب الإيجار، أو الارتفاع في قيمتها أو الإثنتين معاً بدلاً من استخدامها في الإنتاج، أو توريد البضائع والخدمات، أو للأغراض الإدارية، أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة" (Blogger, 2010).

يعد الاستثمار العقاري أحد أبرز النشاطات الاستثمارية التي شهدتها المنطقة العربية مؤخراً ليصبح العقار أحد طرق الاستثمار، بل ومن أهمها، وأكثرها انتشاراً وأمناً لدى الكثير من المستثمرين، كما وله أثر على قيمة كل القطاعات من استثمارية وحكومية واجتماعية (عفيشات والضمور، ٢٠١٢).

## ١.٢.٢ العوامل المؤثرة على الاستثمار العقاري:

تتكون البيئة الاستثمارية للعقارات من العوامل كافة المحتمل أن يكون لها تأثير على جذب الاستثمار العقاري، حيث يرى (مبروك، ٢٠٠٧) " أن جذب الاستثمارات الأجنبية تتوقف على العديد من العوامل الاقتصادية والسياسية والقانونية، وأن هذه العوامل تمثل ما يسمى بمناخ الاستثمار (Investment Climate) الذي يتأثر به القرار الذي يتخذه المستثمر لتفضيل الاستثمار في دولة ما عن غيرها من الدول"، وتتمثل هذه العوامل بـ:

## (١) العوامل الطبيعية والبيئية:

تعتبر العوامل الطبيعية والبيئية من أهم العوامل التي تعمل على جذب الاستثمارات مثل المناخ، ومكان العقار من حيث وجود أخطار طبيعية أو بيئية (انيس، ٢٠١٤).

## (٢) العوامل الاقتصادية:

تتأثر عملية جذب الاستثمارات بشكل عام بمجموعة من الظروف الاقتصادية القائمة والتي منها سعر الصرف ومدى استقراره، ومدى تطور الجهاز المصرفي، وحجم السوق المحلية ومدى توافر المواد الأولية، ودرجة الانفتاح على العالم الخارجي والقوة التنافسية للاقتصاد والقدرة على إدارته (عفيشات والضمور، ٢٠١٢).

## (٣) عوامل التشريعات والقوانين الحكومية:

إن وجود شفافية مطلقة في السوق العقارية وتوافر الإطار القانوني الملائم، ووجود التشريعات التي تكون نافذة لأغراض حفز الممولين على الاستثمار، تعد من العوامل التي تحفز وتخلق الاستثمارات، كالقوانين المتعلقة بالبناء والهدم والإيجارات (عفيشات والضمور، ٢٠١٢).

## (٤) الظروف الاجتماعية:

تؤثر الظروف الاجتماعية أيضاً على الاستثمار العقاري مثل الذوق العام، والظروف الديموغرافية (سن الأفراد) والوعي البيئي (عسكر، ٢٠٠٥).

## (٥) عوامل السوق :

تعتبر العوامل الخاضعة للعرض والطلب من العوامل المؤثرة في سوق العقار متمثلة بأسعار مدخلات الإنتاج وتكاليفها، سعر المتر بالمنطقة، ووقت الطلب (انيس، ٢٠١٤).

## ٦) العوامل التخطيطية:

لضمان جذب وخلق الاستثمارات العقارية واستمرارها يتوجب توفير بنية تحتية ملائمة تسهل عملية الاستثمار، كتوفير الخدمات والمرافق الأساسية المتمثلة بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية، وشبكات المياه والكهرباء وتوفير تكنولوجيا المعلومات وسهولة الوصول إليها ( انيس، ٢٠٠٥).

## ٧) العوامل السياسية:

تلعب العوامل السياسية دورا لا يمكن الاستهانة به في التأثير على قرار المستثمر المحلي والأجنبي، ويأتي في مقدمة هذه العوامل درجة الاستقرار السياسي، فقد أشارت معظم نتائج الدراسات إلى ضرورة توفر عامل الاستقرار السياسي لتشجيع الاستثمارات (عفيشات والضمور، ٢٠١٢).

وأشار (أوتار، ١٩٩٨) إلى أن الدولة التي تريد جذب الاستثمارات إليها ينبغي عليها توفير ثلاثة أشياء:

**أولاً:** سياسات اقتصاد كلي متطورة وهي ما ستؤدي في النهاية إلى تخفيض التضخم وتحقيق التنمية الاقتصادية ورفع مستويات الدخل.

**ثانياً:** سياسات الاقتصاد الجزئي مثل تحرير التجارة والاستثمار والإصلاح التشريعي بما يخدم نشاط المستثمر الأجنبي.

وأخيراً: توفير البنية الأساسية مثل المواصلات والتعليم المتطور وما إلى ذلك.

## ٣.٢ قانون العرض والطلب على سوق العقار:

" هو ذلك القانون الذي يحكم حركة السلع في السوق ويعد المقياس الأول لكسادها أو ازدهارها وينطبق هذا على سوق العقار بأنواعه ومستوياته كافة باعتباره سلعة، فهو المؤثر الأول في تداول

الوحدات السكنية في سوق العقارات . ولا يقتصر العرض والطلب في مجال الإسكان على مجرد الوحدات السكنية فقط بل يمتد العرض والطلب ليصل إلى الأراضي والخدمات، ومن ثم فإن الطلب على الإسكان يتسع ليشمل الأراضي والخدمات والمباني أو الوحدات السكنية" (طارق، ٢٠٠٥).

### ١.٣.٢ محددات العرض في سوق العقار:

"إن العوامل أو المتغيرات المؤثرة في جانب المعروض من الوحدات السكنية والأراضي، لا تسير في مجملها في اتجاه واحد، بل من الملاحظ إن بعض هذه المتغيرات قد تدفع إلى زيادة المعروض من الوحدات السكنية والأراضي، والبعض الآخر قد يدفع بتحويل الاستثمارات من الاستثمار في سوق العقارات إلى أوجه استثمار أخرى بديلة، الأمر الذي قد يؤدي إلى إنخفاض المعروض من الوحدات السكنية والأراضي على المدى المتوسط والطويل، والتحليل المنطقي لجانب العرض في سوق العقارات يشير إلى أن جانب العرض في سوق العقارات يتأثر بمجموعة من المتغيرات أهمها"

(عسكر، ٢٠٠٥) :

١- كمية المعروض من مخزون العقارات، أي الوحدات السكنية المقامة فعلاً، أو التي مازالت تحت الإنشاء، والأراضي المتاحة للبيع، فكلما زاد هذا المخزون، انخفضت الاستثمارات الجديدة الموجهة إلى سوق العقارات، مما يؤثر على كمية المعروض من هذه الوحدات في الأجل المتوسط والأجل الطويل.

٢- أسعار الوحدات السكنية والأراضي المتاحة للبيع، حيث تؤثر الأسعار المعروضة بها هذه الوحدات بشكل جوهري على المعروض من الوحدات السكنية والأراضي، ففي حالة ارتفاع الأسعار واتجاهها إلى الارتفاع، غالباً ما تتجه الاستثمارات نحو الاستثمار العقاري، وغالباً ما تحدث هذه الحالة بالنسبة للوحدات السكنية الفاخرة والوحدات السكنية من الدرجة فوق المتوسط، الأمر الذي معه تزيد الوحدات السكنية المعروضة للبيع في سوق العقارات من هذه المستويات .

٣- أسعار مستلزمات إنتاج الوحدات السكنية، وتتمثل مستلزمات إنتاج الوحدات السكنية في كل من أسعار الأراضي، وأسعار مواد البناء اللازمة لإقامة الوحدة السكنية وتشطيبها، فكلما ارتفعت أسعار الأراضي وارتفعت معها أسعار مستلزمات البناء، أدى ذلك إلى إنخفاض المعروض من الوحدات السكنية على اعتبار زيادة درجة المخاطرة المصاحبة للتصرف من الوحدات السكنية بالبيع .

٤- الاشتراطات البنائية والارتفاعات المسموح بها، كلها متغيرات أو محددات للكمية المعروضة من الوحدات السكنية، فكلما كان هناك سهولة ويسر في سرعة وإجراءات الحصول على تراخيص البناء، زاد المعروض من الوحدات السكنية، والعكس صحيح.

٥- مدى توافر البنية الأساسية خاصة في المناطق العمرانية الجديدة، فكلما أقيمت تجمعات عمرانية جديدة وتوافر بها مقومات البنية الأساسية من مياه وكهرباء وغاز ومواصلات وخدمات تعليمية وصحية، زاد الإقبال على الاستثمار العقاري في هذه المناطق العمرانية، وزادت كمية المعروض من أراضي البناء والوحدات السكنية (الشرقاوي، ٢٠٠٥).

#### ٢.٣.٢ محددات الطلب في سوق العقار:

تمثل محددات الطلب على الاستثمار في سوق العقار بـ ( طارق، ٢٠٠٥):

١- عدد الأسر: يرتبط عدد الأسر بالسكان بما يعني أن الزيادة الحادثة في مقدار السكان أو النقص لها آثار كبيرة في تغير عدد الأسر، وهذه التغيرات تعود إما إلى هجرة السكان أو تعود للتغيرات السكانية الطبيعية، ومن هنا فإننا نجد أنه لا شك في أن التغيرات الحادثة للسكان مهما كان سببها تؤثر تأثيراً هاماً في حدوث تغيرات في الكمية المطلوبة من مساكن معينة حتى لو بقي السعر ثابتاً.

٢- دخل الفرد: من الملاحظ أن ارتفاع دخل الفرد يدفعه إلى زيادة إنتاج الوحدات السكنية في حالة الإدخار في البناء ( رقم ثبات مستوى انتمان المساكن) وأن عكس ذلك يكون صحيحا حيث إنخفاض دخل الفرد سيؤدي حتماً إلى انخفاض الكميات المنتجة من المساكن إذ أن العلاقة بين الدخل والإنتاج علاقة طردية قوية.

٣- رغبات الأفراد: يتأثر الطلب بصورة كبيرة برغبات الأفراد وعاداتهم وقيمهم، وبالتالي فإن الزيادة في كمية الطلب على منطقة معينة أو الإنصراف عنها يتأتى بصورة كبيرة حسب رغبات الأفراد .

٤- توقعات الأفراد: إن الطلب يتأثر بشكل كبير بالأسعار التي يتوقع أن تباع بها المساكن مستقبلاً، فإذا توقع الأفراد أن المسكن في منطقة معينة سوف يرتفع في المستقبل لسبب ما فإن الأثر المباشر في هذه الحالة هو ارتفاع الطلب الحالي على هذه المساكن للاستفادة من فروق السعر بين الحالية والمستقبلية.

#### ٤.٢ التمويل العقاري:

تعددت الآراء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيراً عن بعضها البعض، فقد ذهب البعض إلى تعريف التمويل العقاري بأنه "حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار فيلجأ صاحب التمويل إلى جهة الطلب ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل إلى أجل يتفق عليه نظير عائد" (الهزايمة، ٢٠١١).

وقد أغفل هذا التعريف باقي مجالات التمويل العقاري الأخرى مثل ترميم أو تحسين المساكن أو الوحدات الإدارية.

وذهب البعض إلى أن التمويل العقاري "هو اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغاً من المال

لوفاء بالالتزامات الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار مقابل قيام المستفيد بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول (صيدم، ٢٠٠٦).

ويمكن تعريف التمويل العقاري بأنه "اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوه" (نصر، ٢٠١٢).

وتتم تقديم خدمة التمويل العقاري للمستفيد عن طريق البنوك التجارية وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

## ٥.٢ التضخم وأسعار العقارات:

يعرف التضخم على "أنه نسبة التغير في أسعار المستهلكين، وبالتالي لا يأخذ بعين الاعتبار نمو أسعار العقارات، ويرجع السبب في ذلك بالدرجة الأولى إلى تذبذب أسعار العقارات نتيجة للتغير المفاجئ في الطلب من جهة والعرض من جهة أخرى" (عرفة، ٢٠٠٨).

ويعتبر أثر التذبذب في الطلب أساسياً، وذلك لأنه في حالة الرخاء فإن الأجور تنمو بنسبة غير متساوية، بحيث تنمو الأجور العالية بوتيرة أسرع من الأجور المنخفضة، ويعني ذلك أن الطلب على العقارات يكون كبيراً عندما يتوقع المشترون في هذا السوق ارتفاعاً للأسعار في المستقبل، وهذه التوقعات موجودة أيضاً في فترة استقرار الأسعار. ومن آثار التضخم الاجتماعية أنه يعيد توزيع الدخل القومي بين طبقات المجتمع بطريقة غير عادلة، فالمتضررون منه هم بالدرجة الأولى أصحاب الأجور الثابتة والمحدودة الذين تتدهور دخولهم لكونها ثابتة في أغلب الأحيان، وتغيرها يحدث ببطء شديد وبنسبة أقل من نسبة ارتفاع المستوى العام للأسعار. كما أن المدخرين لأصول مالية كالودائع طويلة المدى بالبنوك كثيراً ما يتعرضون جراء التضخم لخسائر

كبيرة بسبب التآكل في قيمتها الحقيقية، بينما تحظى المدخرات في الأراضي والعقارات والمعادن الثمينة بالفائدة (العومي، ٢٠١٤).

## ٦.٢ الهجرة والاعتراب:

إن مسألة تنقل الأفراد من مكان إلى آخر ومن قطر إلى آخر، تعد أمراً مألوفاً في حياة السكان، حيث تضمنت المواثيق الدولية هذا الحق بشكل شرعي وذلك بنص المادة، أن لكل فرد حرية التنقل والحرية في اختيار محل اقامته داخل حدود الدولة، ولكل فرد الحق في مغادرة أي بلد، بما في ذلك بلده والعودة إليه.

تعرف الهجرة في المعجم الجغرافي الصادر عن قسم الشؤون الاقتصادية والاجتماعية بهيئة الأمم المتحدة على إنها: " شكل من أشكال إنتقال السكان من أرض تدعى المكان الأصلي أو مكان المغادرة إلى أرض أخرى تعني أرض الوصول أو المكان المقصود، للاستقرار فيه بصفة مؤقتة أو دائمة".

وتعرف كذلك بأنها "عملية إنتقال أو تغيير دائم في مكان إقامة الفرد أو الجماعة من مجتمع أو منطقة اعتادوا على الإقامة فيها -تعرف بمنطقة أو مجتمع المنشأ- إلى مجتمع أو منطقة أخرى تعرف بمنطقة أو مجتمع المقصد، فإذا كانت كل من منطقتي المنشأ والمقصد داخل حدود دولة واحدة فتعرف الهجرة بالهجرة الداخلية، أما إذا كانت منطقتي المنشأ والمقصد في دولتين مختلفتين فتعرف بالهجرة الخارجية، وهي في الغالب تتجه إلى خارج حدود الدولة" (يحيى، ٢٠١٥).

تحصي المنظمة العالمية للهجرة (IOM) أكثر من ١٥٠ مليون شخص يعيشون خارج أوطانهم حتى عام ٢٠٠٠، أي بنسبة ٢.٥% من سكان العالم. وقد أصبح موضوع الهجرة الدولية أحد اهتمامات العديد من الدول وسياساتها نظراً للآثار السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي يحملها سواء على دول الاستقبال أو دول الأصل، وتبقى الآثار الاقتصادية للهجرة الدولية أو اليد

العاملية المهاجرة أحد أبرز النتائج التي هي محل دراسات لإمكانية ربطها بالتنمية الاقتصادية في دول الأصل، ويظهر بشكل واضح أهمية التحويلات المالية التي يقوم العمال المهاجرون بتحويلها نحو أوطانهم خصوصا مع كبر حجمها في السنوات الأخيرة، حيث تجاوزت تحويلات المهاجرين الدولية المسجلة رسميا سنة ٢٠٠٥ ما قيمته ٢٣٢ مليار دولار، بلغ نصيب الدول النامية منها ١٢٧ مليار دولار، وكذلك الدور البارز الذي تلعبه أسواق العمل في دول الاستقبال في تغطية جزء من الطلب على العمل في دول الأصل، كما تتجه التحويلات إلى أن تكون أكثر التدفقات الرأسمالية استقراراً، ولا تتأثر بالتقلبات الدورية فهي تزيد خلال فترات الركود الاقتصادي والأزمات (وليد، ٢٠١١).

وتشير دراسة (الأمين، ٢٠٠٦) إلى أن أهم الأسباب التي تدفع بالأفراد للهجرة هي بقصد العمل، حيث تتنافس الدول المتقدمة اليوم في تقديم الإغراءات لليد العاملة عالية التأهيل لجذبها، وقد بدأ مؤخراً الاهتمام بآثار الهجرة على البلدان المصدرة للعمالة من منظور حوالاتهم ودورها التنموي.

## ٧.٢ حوالات المغتربين:

تعرف حوالات المغتربين على إنها: "تحويلات جارية خاصة تضم السلع والأصول المالية من مهاجرين وعاملين مقيمين خارج الدولة لفترة سنة أو أكثر إلى أشخاص عادة ماتكون أفراد أسرهم في دولهم الأصل، أما العاملون بالخارج لفترة نقل عن سنة أي غير مقيمين في دول المهجر، فإن تحويلاتهم تمثل دخلا تم الحصول عليه من العمل لصالح جهة غير مقيمة في دولهم الأصل" (صندوق النقد الدولي، ٢٠٠٦).

وعرف (البنك الدولي، ٢٠٠٦) حوالات المغتربين في ميزان المدفوعات بأنها تمثل ثلاثة

بنود أولها: تحويلات العمال (Workers Remittances) وتعني التحويلات الجارية للعمال

المقيمين في بلدان أخرى لمدة تزيد عن سنة، أما لمن يقيم أقل من سنة فتدخل تحويلاته في ثاني البنود (Compensation of Employees) أو تعويض المستخدمين وبضم الأجور والرواتب والمزايا الأخرى (عينية أو نقدية) بما في ذلك ما يدفع عن العمل من تأمينات اجتماعية. وهؤلاء المستخدمين هم غالباً عمال مؤقتون (أقل من سنة) وعمال حدود. ولا يدخل في هذا البند ما يحمله العمال المهاجرون معهم من أموال عند الهجرة أو العودة فهذه تدخل في البند الموالي الثالث: تحويلات المهاجرين (Migrant Transfers) وما يسجل من هذا البند هو صافي التحويلات عند المغادرة والعودة وذلك عند تغيير الإقامة على الأقل لمدة عام.

وقد نمت حوالات المغتربين بشكل كبير في جميع أنحاء العالم، لا سيما في البلدان النامية، حيث شكلت ثاني أكبر مصدر للتمويل الخارجي بعد تدفقات الاستثمار المباشرة، ووصلت قيمتها في الأردن عام ٢٠٠٩ ما يقارب ثلاثة أضعاف كمية المساعدات الرسمية حوالي ٢٢١٤.٢ مليون دينار أردني، إذ بلغ حجم المساعدات ٦٩٧.٨٥ مليون دينار أردني (World Bank, 2011)، وأضاف كل من (Kapoor, 2005) و(صندوق النقد الدولي، ٢٠١٠) أن حوالات المغتربين تعتبر مورداً أساسياً لرأس المال الأجنبي في ميزان المدفوعات حيث فاق حجمها المساعدة الإئتمانية الرسمية وبعد أكثر استقراراً من الديون الخارجية، وقد أشارت الأدبيات الاقتصادية أن حوالات المغتربين تعد بمثابة تأمين للدولة المصدرة، فهي تساعد في مواجهة الإنكماش الاقتصادي موضحة أنه كلما زاد عدد الحوالات كلما زادت إمكانية التحرك لمكافحة التقلبات الدورية (Docquier and Rapoport, 2005).

ولخصت دراسة كل من: (Glytsos, 2001) و(خشاني، ٢٠٠٦) الآثار الاقتصادية الكلية لحوالات المغتربين من منظورين، منظور إيجابي متمثل بزيادة في الاستثمارات، وتحسين الاستثمار في رأس المال البشري، كما وتعزيز العوامل الإنتاجية الكلية، وهذا من شأنه أن يقلل من

حدة الفقر وتحسين القدرة الشرائية (Abdih,2012)، أما المنظور السلبي فيتمثل في أن الاعتماد الكبير على حوالات المغتربين تؤدي إلى ظهور المرض الهولندي، وتقلص المعروض من العمالة، وفقدان القدرة على المنافسة الخارجية (Mandelmen and Acosta,2009) <sup>1</sup>.

## ٢.٧.١ مصادر تحويلات المغتربين:

تقسم مصادر تحويلات المغتربين إلى:

أ- المصادر الرسمية: وهي إنتقال التحويلات عن طريق وسطاء ماليين كالبانوك ومنظمات

تحويل الأموال مثل: (ويسترن يونيون، ومايني غرام)، والخدمات البريدية .

وتشكل المصادر الرسمية للتحويلات ثاني أكبر مصدر للتمويل الخارجي للبلدان النامية، وتعتبر من أهم المصادر التي تعتمد عليها الدراسات والأبحاث الدولية في احتساب التدفق المالي للأفراد في الخارج، إلا أنها لا تعكس إلا جزءاً بسيطاً من مجموع التحويلات الواردة ولا تعبر عن الحجم الحقيقي للتحويلات، وإن ما يعكسه ميزان المدفوعات لا يشمل جميع الأموال التي تدخل إلى البلاد، فهناك أموال طائلة تدخل عند زيارة العاملين إلى ذويهم، إضافةً إلى أنه لا توجد قيود على العملات الأجنبية الداخلة إلى الأردن، ولا تدخل ضمن ميزان المدفوعات الأردني (زغلول، ١٩٨٤).

ب- المصادر غير الرسمية: فهي تشمل إنتقال الأموال من خلال الأفراد وتعد أقل كلفة وأسرع وأكثر ثقة وملاءمة من القناة الرسمية.

وتشكل المصادر غير الرسمية الجزء الأكبر من التحويلات، حيث قدرت نسبتها حسب دراسة البنك الدولي عام ٢٠٠٦ إلى (٥٠%) من التحويلات المسجلة، كما قدمت تقديرات للبضائع

<sup>1</sup> المرض الهولندي: هو مصطلح اقتصادي يشير إلى الآثار الضارة التي تحدث نتيجة العلاقة بين استغلال الموارد الطبيعية وخصوصا النفط والانخفاض الذي يمكن أن يحدث في القطاعات الأخرى، وخصوصا الصناعة، حيث إن الزيادة في الدخل الربعي يؤدي إلى تعطيل القطاعات الانتاجية نتيجة ارتفاع قيمة العملة المحلية وانخفاض تنافسية القطاع (الصناعي، الزراعي) في الأسواق العالمية (الشمري، ٢٠١٠).

والسلع المعمرة المصاحبة للمهاجرين عند العودة ٢٠% في حالة مصر و ١٠% في حالة اليمن وذلك للفترة ١٩٩٢-٢٠٠٠، بينما قدرت التحويلات غير الرسمية في الأردن للفترة نفسها ٢٢.٥%.

وقام (Gupta,2007) بتوضيح الأسباب وراء ارتفاع نسبة التحويلات غير الرسمية ولخصها بما يلي:- القرب الجغرافي الذي يشجع على حمل المهاجرين لمخدراتهم معهم عند العودة لزيارة بلدهم الأصلي، بالإضافة إلى التكلفة المنخفضة التي تتميز بها المصادر غير الرسمية، ويلجأ لها عادة المغتربون أصحاب الدخل المنخفضة حيث يرسلون مبالغ منخفضة لا تحتل تكاليف التحويلات الرسمية العالية.

وبالحديث عن تكلفة التحويلات فإنها تختلف حسب وسيلة الإرسال (بنوك بأنواعها، مراكز تحويل النقود، مكاتب البريد الرسمية)، والمبلغ المحول، وقناة التحويل (بلد الإرسال وبلد الاستقبال)، ومدة وطول التحويل، بالإضافة إلى قوانين العملة الأجنبية في بلد الاستقبال للحوالة، وقد عملت الولايات المتحدة على تخفيض تكاليف التحويل في تعاملها مع بلدان أمريكا اللاتينية بقرابة النصف خلال عقد من الزمن، ويعزى السبب في ذلك إلى المنافسة، هذا مع زيادة الرقابة على التحويلات حتى لا تستخدم كغسيل أموال التي تعتقد أن حجمها قد إنخفض بمقدار النصف خلال عقد من الزمن أيضاً (فارس، ٢٠٠٦).

ويعتقد البعض (Freud & Spatafora,2005) بأنه إذا أمكن لبلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا أن توحد سعر الصرف وتخفيض تكاليف التحويل، فإن حجم التحويلات يزيد بنسبة ١٦٥% وذلك بناءً على تجربة الفترة ١٩٩٥-٢٠٠٢.

ويزيد (Nayamongo,2012) أن عدم وجود رقابة على حوالات المغتربين بالمصادر غير الرسمية يجعل هذه الطريقة أكثر خطورة، وهذا من شأنه إن يزيد من مخاطر سوء استخدام

حوالات المغتربين لغسل الأموال وتمويل الأنشطة غير القانونية مثل الإرهاب. كما وتعتبر إرسال كمية أكبر من تحويلات العمال المهاجرين إلى بلدانهم الأصلية بمثابة روافد دخل يمكن استخدامها للاستهلاك والاستثمار (Gupta et al,2007).

## ٨.٢ العوامل المؤثرة على حوالات المغتربين:

تعتمد حوالات المغتربين على ثلاث مجموعات من العوامل، وهي العوامل المرتبطة بالمغتربين أنفسهم، والعوامل المرتبطة بالدول المستوردة للعمالة، والعامل الأخير يرتبط بدول الأصل. وفيما يلي عرض لهذه العوامل بشكل مفصل.

### ١.٨.٢ العوامل المرتبطة بالمغتربين أنفسهم:

#### ١.١.٨.٢ الخصائص السكانية للمغتربين:

مثل العمر والجنس ومستوى التعليم والحالة الاجتماعية وعدد الأطفال وعدد المقيمين فعلاً مع المغتربين في الدولة المضيفة، وطبيعة الصلات التي تربط بين المغترب وأفراد عائلته في دولة الأصل، كذلك المستوى الوظيفي الذي يلعب دوراً مهماً في تدفق التحويلات إلى دولة الأصل، فالمغتربون من المستويات الوظيفية العليا عادة ما يصطحبون أسرهم إلى الدولة المستوردة للعمالة، ومن ثم يتوقف ذلك الجزء من تحويلاتهم الذي يتم تحويله لتمويل احتياجات أسرهم في دولة الأصل، وكذلك فإن وعي هؤلاء المغتربين بفرص الاستثمار في الداخل والخارج قد يجعلهم يعزفون عن تحويل مدخراتهم إلى دولة الأصل لتمويل احتياجات أسرهم، كما أن نقص وعيهم بفرص الاستثمار المتاحة خارج دولهم يدفعهم إلى تحويل جميع مدخراتهم إلى دول الأصل عند إنتهاء مدة إقامتهم في الدول المضيفة (وليد، ٢٠١١)، كما وأشارت الدراسة التي نشرها (Stark) عام ١٩٨٥ بعنوان (حوافز التحويلات) والتي أصبحت قاعدة نظرية في اقتصاديات التحويلات، إلى ثلاثة

تفسيرات أساسية تركز على الدوافع الذاتية للتحويل، وهي الإيثار الصافي، والمصلحة الشخصية الصافية والإيثار المختلط (CERFM,2006).

#### ٢.١.٨.٢ الإيثار الصافي (Pure Altruism):

يقوم المغتربون بالتحويل لغرض توفير احتياجات الغير من أفراد الأسرة ( altruistic reasons)، وفي مثل هذه الحالة فإن دالة المنفعة لأفراد الأسرة في دولة الأصل تدخل ضمن دالة الرفاهية أو المنفعة للمهاجر، وتحدد دالة المنفعة للأسرة في الأصل على أساس الاستهلاك المتوسط للفرد والذي يعتمد جزئياً على تدفقات تحويلات المغتربين، حيث إن المغترب يهتم بالفقر والأزمات التي تصيب الأسرة في الدولة الأصل، وبناء على ذلك يرسل التحويلات المالية في هذه الحالة، ويمكن القول أن هناك علاقة إيجابية بين الظروف غير الملائمة للأسرة المتلقية للتحويلات وحجم التحويلات المرسل (الأمين، ٢٠٠٦).

#### ٣.١.٨.٢ المصلحة الشخصية الصافية (Pure Self-Interest):

يقوم المغتربون بالتحويل لدوافع ذاتية تتمثل بتوفير ميراث للأبناء والرغبة في الاستثمار في بعض الأصول الرأسمالية الخاصة أو للاستثمار في بعض الأصول الثابتة العامة (Cerstain,2003).

#### ٤.١.٨.٢ الإيثار المعتدل (Mixed Altruism):

ينظر إلى التحويلات من ناحية هذا المحدد على أنها عقد أو نوع من الترتيبات المتبادلة بين المهاجر وأسرته في دولة الأصل، وهناك سببان ممكنان لهذا العقد (وليد، ٢٠١١) :

• إذا تم تمويل عملية الاستثمار في رأس المال البشري لأفراد الأسرة من المصادر المالية للأسرة، فإن احتمال الهجرة يرتفع بين أفراد الأسرة الأكثر تعليماً، ومن ثم فإن التحويلات تعد رداً لجزء من رأس المال الذي تم استثماره من قبل الأسرة في عملية تعليمهم، كذلك

من الممكن أن يشترك أفراد الأسرة في تحمل نفقات السفر للمغترب وكذلك نفقات الإقامة  
لحين الحصول على عمل، ومن ثم ينظر إلى هذه التحويلات على أنها عائد على  
استثمار الأسرة.

● إن الاغتراب ينظر إليه على أنه جزء من قرارات الأسرة المتعلقة بتوزيع المخاطر التي  
تواجهها مثلاً: فشل المحاصيل الزراعية، ارتفاع معدلات التضخم... الخ.

## ٢.٨.٢ العوامل المرتبطة بالدول المستوردة للعمالة:

بالرغم من أنه قد يبدو أن التحويلات تتحدد بالسلوك الخاص للمغتربين، إلا أن العوامل  
الخاصة بالدول المستوردة للعمالة تلعب دوراً هاماً في تحديد معدلات تدفق التحويلات إلى خارج  
هذه الدول، فتحويلات المغتربين لا تعد متغيراً خارجياً Exogenous بالنسبة لاقتصاديات هذه  
الدول المستوردة للعمالة، فلا شك أنه في إطار نموذج اقتصادي كلي كبير الحجم لاقتصاد دولة  
ما من الدول المستوردة للعمالة، سوف تعد التحويلات أحد المتغيرات الداخلية Endogenous أي  
تلك التي تحدد من داخل النموذج. إذ إن المتغيرات الاقتصادية للدول المضيفة تلعب دوراً هاماً في  
تحديد حجم التدفق الصافي للتحويلات إلى الخارج، وبصفة عامة يعتمد التدفق الخارجي للتحويلات  
من الدول المستوردة للعمال على مجموعة متنوعة من العوامل (فارس، ٢٠٠٦) :

## ١.٢.٨.٢ درجة التقلب في النشاط الاقتصادي:

تتأثر حوالات المغتربين في الخارج إيجاباً وسلباً بالوضع الاقتصادي للدول المستضيفة، إذ  
أن الرفاهية والازدهار الاقتصادي يعتبر من العوامل المشجعة على تدفق حوالات المغتربين  
(صيدم، ٢٠٠٧)، حيث تشمل درجة التقلب في النشاط الاقتصادي الكلي مستويات الإنتاج والعمالة  
والأسعار، وهي تقلبات منتظمة تدخل ضمن مفهوم الدورات الاقتصادية، كما تشمل على مراحل  
تؤثر على مستويات الدخل والطلب على العمالة والأجور، بدءاً بمرحلة الانتعاش وفيها يميل

المستوى العام للأسعار إلى الثبات، أما النشاط الاقتصادي في مجموعه فيتزايد ببطء ، وينخفض سعر الفائدة، ويتضاءل المخزون السلعي، وتزايد الطلبات على المنتجين لتعويض ما استنفذ من هذا المخزون، كما تتميز بتوسع ملحوظ في الائتمان المصرفي من توسع في الإيداعات والتسوية، ثم تليها مرحلة الرواج ويطلق عليها القمة، وتتميز بارتفاع مطرد في الأسعار، وتزايد حجم الإنتاج الكلي بمعدل سريع، وتزايد حجم الدخل ومستوى التوظيف، بهذا تصبح الطاقة مستغلة بالكامل، ثم يبدأ ظهور النقص في العمال وبعض المواد الخام الأساسية، يليها مرحلة الأزمة، حيث تهبط الأسعار، وينتشر الذعر التجاري وتطلب البنوك قروضها من العملاء، وترتفع أسعار الفائدة، وينخفض حجم الإنتاج والدخل، وتزايد البطالة، كما يتزايد المخزون السلعي، وأخيرا مرحلة الكساد التي تتسم بانخفاض الأسعار، وإنتشار البطالة، وكساد التجارة والنشاط الاقتصادي في عمومه (حسين، ١٩٩٢).

#### ٢.٢.٨.٢ التضخم:

يمثل التضخم في الدول المضيفة للعمال أحد العوامل المهمة في التأثير على تدفقات حوالات المغتربين (صيدم، ٢٠٠٧)، فهو يحدد كمية المدخرات التي يمكن أن يحققها العمال أثناء مدة إقامتهم فيها، إذ يترتب على ارتفاع معدل التضخم في الدول المضيفة تخفيض مستوى الأجور الحقيقية للعمال المغتربين، ومن ثم انخفاض مدخراتهم وتحويلاتهم، ويرجع السبب في ذلك إلى أن التغيرات في الأجور الحقيقية للعمال المغتربون عادة لا تتماشى مع التغيرات في مستوى الأسعار في الدول المستوردة للعمال.

#### ٣.٢.٨.٢ معدلات العائد على الأصول الاستثمارية المختلفة:

إن هذا العامل وبصفة خاصة الأصول المالية في الدول المستوردة للعمالة تؤثر على اتجاه العمال المغتربين نحو تحويل مدخراتهم إلى دول الأصل، إذ عادة ما يقبل المغتربون على استثمار

مدخراتهم في أصول ترتفع درجة سيولتها بشكل عام حتى تسهل عملية تحويل المدخرات، إذا ما طرأ من العوامل ما يقتضي العودة السريعة للمغرب، وقد تبدو أهمية هذا العامل أكثر في حالة دول الخليج مثلا بالمقارنة بالدول الأخرى المستقبلية للعمالة، حيث تتسم الهجرة إلى دول الخليج بأنها هجرة مؤقتة، وذلك لأن احتمالات حصول المهاجرين على الإقامة الدائمة أو الجنسية بعكس باقي الدول تعد شبه مستحيلة، ومن ثم ينخفض الحافز لدى المهاجرين نحو محاولة استثمار دخولهم في أصول استثمارية طويلة الأجل في هذه الدول، أما في الأجلين القصير والمتوسط فإن هنالك إمكانية أن يحاول المهاجرون الاستفادة من فوارق معدلات العائد على الاستثمارات المالية القصيرة والمتوسطة الأجل بين الدول النفطية والخارج (صيدم، ٢٠٠٧).

### ٣.٨.٢ العوامل المرتبطة بالدول المصدرة للعمالة:

فيما يتعلق بدول الأصل يفترض أن يقوم المغتربون باتخاذ العديد من القرارات المتصلة بمدخراتهم، أي أن على المغترب أولاً إن يحدد ما إذا كان سيحتفظ بمدخراته في الخارج أو سيرسلها إلى دولة الأصل، فإذا ما قرر المهاجر تحويل هذه الأموال إلى دولة الأصل، فإن هنالك قراراً آخر لا بد وأن يقوم به، وهو ما يتعلق بالتقنوات الرسمية أو غير الرسمية للتحويل، بالإضافة إلى قرار واضح فيما إذا كان التحويل سيتم بالعملة المحلية لدولة الأصل أو العملة الأجنبية، وهذه القرارات تعتمد على مجموعة من العوامل المرتبطة بدولة الأصل (kapoor,2005).

يقوم المغتربون بتحويل مدخراتهم أساساً لغرضين: الأول هو توفير الاحتياجات المعيشية للأسرة في الدولة الأصل، والثاني لغرض الاستثمار في الدولة الأصل، فإذا ما تم التحويل للغرض الأول فبدوره يزيد من دخل الأسرة في دولة الأصل، ويقلل نسبة الفقر، ويزيد الاستهلاك لينعش الاقتصادات المحلية في دولة الأصل. كما ويلعب معدل التضخم دوراً أساسياً في تقلبات الدخل الحقيقية بالنسبة للكثير من الدول المصدرة للعمالة، حيث يؤدي ارتفاع معدلات التضخم في دول

الأصل إلى تشجيع المغتربين نحو تحويل كميات أكبر للمحافظة على الاستهلاك، غير أن المناخ التضخمي في دولة الأصل يؤدي غالباً إلى تخفيض قيمة العملة المحلية في النهاية. وعندما يتم تخفيض قيمة العملة، فإن الضغوط نحو تحويل كميات أكبر من المدخرات سوف تقل، إذ إن كمية المدخرات التي سيتم تحويلها بالعملة الأجنبية سوف يتم استبدالها بكميات أكبر من العملات الوطنية (kucklenz and buch,2000) .

## ١.٣.٨.٢ السياسات الاقتصادية الحكومية:

تعمل العديد من البلدان المصدرة للعمالة على بناء سياسات لزيادة حجم تدفق التحويلات المالية وتعزيز عمليات التحويل عبر القنوات الرسمية (The World Bank,2006)، وتتضمن هذه السياسات:

١ سياسة الضرائب على التحويلات: وذلك بإعفاء الدخل المتأتي من تحويلات الضرائب، وإن وجدت هذه الضرائب تكون ضمنية لقاء الخدمات المالية العامة.

٢. منح امتيازات جمركية لواردات المهاجرين: حيث تعطي البلدان المستعملة لتحويلات المغتربين معاملة تفضيلية للمغتربين الذين يرسلون أو يجلبون معهم سلعاً أو أجهزةً .

٣. الترخيص للبنوك المحلية بالعمل في الخارج: أي أن تسمح الحكومات للمؤسسات المالية المحلية بفتح فروع لها وتزويد المغتربين بالخدمات في بلدان أخرى.

## ٩.٢ استخدامات حوالات المغتربين:

وجدت دراسة (Cerstain,2003) أن استخدامات التحويلات تتشابه مجالاتها في البلدان النامية، فهي تستخدم في الدرجة الأولى لتلبية احتياجات يومية، وهو استهلاك للأسر يساعدها للبقاء أو لرفع مستوى حياتها، ثم تستخدم لتغطية الإنفاق على الصحة والتعليم ليأتي بعد ذلك دور

اقتناء السلع المعمرة، خاصة منها الأدوات المنزلية الكهربائية، ثم يبدأ الاهتمام بترميم المنزل أو تحسينه أو بناء منزل جديد، بالإضافة إلى شراء أراضٍ زراعية أو أراضٍ للبناء.

وقد لا تختلف الصورة بمجملها في البلدان العربية المستقبلية للتحويلات، حيث وجدت نتائج دراسة (البنك الدولي، ٢٠٠٤) أن توزيع استخدامات التحويلات في البلدان العربية هي كما يلي:-

مواجهة تكاليف الحياة اليومية : ٤٣% في مصر، ٧٤% في الأردن.

رسوم التعليم: ١٢% في مصر، ٣١% في المغرب.

شراء مسكن أو تحسينه: ٣٤% في تونس.

إقامة مشروع إنتاجي أو استثمار: ٥% في المغرب، ١٨% في تونس.

مجالات استخدام أخرى: ٢% في المغرب، ٢٥% في تونس.

وتشير نتائج استقصاء موسع في الأردن (Zaqua,2004) أن توزيع التحويلات كالاتي:

استهلاك يومي ٢٠%، زواج والتزامات اجتماعية ١٢%، شراء أراضٍ ١٦%، ادخار ١٦%، استثمارات ١٢%.

وفي سوريا أشارت دراسة معمقة حول الهجرة الداخلية في سوريا (Kawaja,2002) إلى

أن توزيع استخدام التحويلات هو كالاتي: استهلاك يومي ٣٣%، صحة وتعليم ٣٦%، ديون ١٠%، إصلاح ٤%، التزامات اجتماعية ٥%، استثمار ٣%.

أما في مصر (Zohry,2003) فرما انفقت ٧٤% من الأسر المتلقية للتحويلات غالبية

ما تتلقاه على الاحتياجات اليومية ليأتي في الترتيب بعد ذلك السكن ثم التعليم لتبقى نسبة ضئيلة للاستثمار.

بينما في تونس والمغرب فإن عناية المغتربين الكبرى هي في السكن، والاستثمار في هذا المجال

بلغ ٨٣.٧ من جملة استثماراتهم في المغرب عام ٢٠٠٠ كما ذكر (Khachani,2003)، ويلاحظ

أن ٣٠% من استثمارات المغتربين المغاربة تتم في بلدان الاستقبال، حيث تشجع البنية التشريعية والاقتصادية ذلك، على عكس الوضع في بعض بلدان الاستقبال العربية.

## ١٠.٢ العلاقة بين حوالات المغتربين والاستثمار العقاري:

تعتبر زيادة الفرص الاستثمارية من أهم الآثار المترتبة على حوالات المغتربين، ولعل من أهمها الاستثمار العقاري، حيث وجدت بعض الدراسات والأبحاث المهمة بنتائج سلوكيات المغتربين هيمنة العقار كمجال للاستثمار، بحيث يحتل المرتبة الأولى من استثمارات المغتربين، فهو يعتبر أكثر الاستثمارات أمناً وأقلها خطورة وذو عائد جيد، كما يسهم في التنمية الاقتصادية، حيث ذكر (خشاني، ٢٠٠٦) إن توجه حوالات المغتربين للاستثمار العقاري له الكثير من الآثار الإيجابية منها: تقليص مشكلة السكن، وإنعاش الاقتصاديات المحلية بتشجيع المهن ذات العلاقة بقطاع البناء كالنجارة والحدادة ووحدات البناء.... الخ، مما يوفر بالتالي مواطن عمل بشكل مباشر وغير مباشر.

تستخدم حوالات المغتربين في قناتين، الاستهلاك والاستثمار، فهناك بعض الدول يفوق استهلاكها استثمارها، ودول يتفوق فيها الاستثمار على الاستهلاك، وأكد ذلك (التقرير الاقتصادي العربي الموحد، ٢٠٠٧) إذ وجد ارتباط وثيق بين حوالات المغتربين والاستهلاك الخاص من جهة، وحوالات المغتربين مع الاستثمار المحلي من جهة أخرى في الدول العربية، حيث تتساوى أو ترتفع درجة ارتباط تحويلات المغتربين بالاستهلاك الخاص في دول كالجائر ومصر ولبنان والمغرب وتونس، ويعني ذلك أن تحويلات المغتربين تتجه بشكل مساو تقريبا نحو الاستثمار ودعم الاستهلاك في تلك الدول، بينما تقل درجة الارتباط بالاستثمار عن درجة الارتباط بالاستهلاك الخاص في حالة الأردن وموريتانيا وعمان والسودان وسوريا واليمن، ويعني ذلك أن تحويلات المغتربين في تلك الدول تميل نحو دعم الاستهلاك العائلي لديها.

وبحسب دراسة حديثة لـ (غرفة تجارة عمان، ٢٠١٥) أشارت إلى أنه بالرغم من الدور الذي قامت به مدخرات وتحويلات الأردنيين في دعم الاقتصاد، فإنه لم يتم توظيفها بقطاعات ذات قيمة مضافة عالية، مثل الصناعة والزراعة والتصدير، بل تركت للمغتربين إدارتها بالصورة التي يرغبون فيها، وذكرت الدراسة أيضاً أن الأموال التي يجنيها المغتربون تتجه أساساً نحو السلع الاستهلاكية والمعمر كالمسارات والأثاث والخدمات الشخصية والترفيهية والتعليم والعلاج، وأشارت إلى إن جزءاً من أموال المغتربين يتجه نحو قطاع العقارات، ما يكون له أثر إنمائي على هذا القطاع دون غيره من القطاعات الأخرى، مما يساهم في تنشيطه وخلق فرص عمل مرتبطة به.

وأضاف البنك المركزي الأردني أن نسبة الشراء والبيع شهدت ارتفاعاً ملحوظاً عام ٢٠١٤، خاصة في ما يتعلق بالسوق العقارية، حين يعود عشرات الآلاف من المغتربين لقضاء إجازاتهم السنوية، مما يساهم في تنشيط الاقتصاد وزيادة الإقبال على المحلات التجارية والمجوهرات وشراء العقارات، وذكر أيضاً أن إجمالي حوالات المغتربين شهد ارتفاعاً خلال أول شهرين من عام ٢٠١٤ بنسبة ٢.٦% ليصل إلى ٥٦٤.٥ مليون دولار (٤٠٠.٢ مليون دينار)، مقارنة بنحو ٥٥٠.١ مليون دولار (٣٩٠.٠ مليون دينار) خلال الفترة نفسها من العام ٢٠١٤.

كما ذكر (Glytsos,2005) إن الاستثمارات تنمو مع حوالات المغتربين وأن حصة حوالات المغتربين المستخدمة للاستثمارات تختلف بشكل كبير في مختلف البلدان، حيث وجدت الدراسة أن البلدان ذات الدخل المنخفض تستهلك جزءاً كبيراً من دخلها أكثر من البلدان ذات الدخل المتوسط، وأشارت دراسات أخرى إلى توجه المدخرات المتراكمة التي يصطحبها المغتربون العائدون من الخارج لبدء أعمال تجارية جديدة وفتح مشاريع مختلفة منها: إسكانية وتعليمية، وأكد (فارس، ٢٠٠٦) أن الإنفاق المفضل للمهاجرين هي استثمارات لتحسين ظروف السكن، وهو

استهلاك لكنه منتج لأنشطة صناعة البناء، كما أنه ادخار في الوقت نفسه، ولكن هذا التركيز على الاستثمار في العقار لا يخلو من سلبيات تتجلى أساساً في ارتفاع نسبة التضخم الناجمة عن المتاجرة بالأراضي والعقارات.

وبما أن النمط السائد في استثمار حوالات المغتربين يتوجه إلى مجالات الاستثمار التقليدية، التي تتميز بارتفاع العائد وانخفاض درجة المخاطرة وسرعة استرداد قيمة رأس المال والربحية السريعة والضخمة، فإنه من الملاحظ إن معظم حوالات المغتربين الأردنيين تذهب إلى الاستثمار الريعي، أي أن معظم استثمارات المغتربين الأردنيين تستخدم لشراء أراض أو شقق سكنية ولا تذهب إلى استثمارات حقيقية (Zaqua,2004).

## الفصل الثالث

### المغتربون الأردنيون: توزيعهم وحوالاتهم

#### ١.٣ المقدمة:

يعرض هذا الفصل الميزة التي تتمتع فيها العمالة الأردنية في الخارج، من حيث الكفاءة والتدريب والتعليم، كما ويعرض توزيعهم جغرافياً وأسباب إقامتهم في الخارج، وتتبع حوالاتهم من حيث المقدار والمصدر والأهمية للاقتصاد الأردني.

#### ٢.٣ واقع الاقتصاد الأردني

شهد الاقتصاد الأردني بداية عقد الثمانينات نمواً وازدهاراً ملحوظاً، وكان السبب وراء ذلك الطفرة النفطية في الخليج العربي، وارتفاع حوالات المغتربين الأردنيين العاملين في الخليج وزيادة استثماراتهم في الأردن (Maciejewski and Mansur, 1996).

ونتيجة لاعتماد الاقتصاد الأردني على العالم الخارجي فقد تأثر بالأوضاع السياسية والاقتصادية في المنطقة المحيطة، حيث تأثر بارتفاع أسعار النفط وبالحرب العراقية الإيرانية واحتلال الكويت والحرب ضد العراق والعديد من الهجرات الكبيرة التي أسهمت في خلق ظروف اقتصادية سيئة كانخفاض حجم المساعدات العربية لتمويل الموازنة العامة الذي أدى إلى تراكم للإلتزامات غير المدفوعة من تلك المساعدات، بالإضافة إلى تراجع حوالات المغتربين، والتي تعد مصدراً رئيساً في تكوين الاحتياطيات الأجنبية التي تسهم في تقليص الفجوة التمويلية لعجز الحساب الجاري، ومن ثم تحسن وضع ميزان المدفوعات وتزيد الطلب على الدينار الأردني، كما وتخفف المساعدات الدولية (قبلان، ٢٠٠٨).

لقد دفعت تلك الأهمية التي احتلتها حوالات المغتربين في الاقتصاد الأردني سعي الحكومة الأردنية إلى توفير الحوافز التشجيعية والتسهيلات الضرورية اللازمة لمرسليها في الخارج

ومنحهم مزيداً من الإعفاءات والحوافز، وتوجيه هذه الحوالات نحو مشروعات التنمية من خلال برامج عمل تتضمن مشروعات لاستثمارها، وتنشيط القطاعات الاقتصادية المختلفة، وتحقيق معدلات نمو مرتفعة، وأشار مدير عام جمعية البنوك في الأردن إلى أهمية حوالات المغتربين واصفا لها "بنفط الأردن" داعياً إلى المحافظة عليها وعلى استمرارية تدفقها لتحقيق جملة من الأهداف الوطنية (قندح، ٢٠١٥).

### ٣.٣ ميزة العمالة الأردنية:

تعتبر الأردن من الدول التي تمتاز باستيراد وتصدير العمالة، فقد بلغت نسبة العاملين الأردنيين في الخارج ٤٠% من حجم القوى العاملة عام ٢٠٠٢، ونسبة الأردنيين الذين عاشوا في الخارج كانت تصل من ٢٥%-٣٠% من عدد السكان، وهذه النسبة لا تضاهي بأي بلد آخر وتعود بداياتها إلى فترة الخمسينيات، مع أسباب أخرى شكلت في مجملها الدافع لبداية الهجرة وساهم في ذلك أيضاً النزوح الفلسطيني للبحث عن فرص عمل خاصة وإن الاقتصاد الأردني كان اقتصاداً بدائياً يعتمد على الزراعة بالدرجة الأولى، ولم يكن بمقدوره استيعاب الأعداد المهاجرة للأردن، فبدأ الناس ومن منطلق الحاجة للبحث عن فرص عمل في الخارج واتجهت الهجرة للبحث عن فرص عمل في اتجاهين، فبالدرجة الأولى نحو الكويت، ومن ثم بقية دول الخليج والاتجاه الثاني نحو أوروبا وأمريكا وكان الداعم للهجرة الأردنية هو التعليم والتحصيل العلمي، إضافة إلى التقارب بين الأسر الأردنية التي كانت تساعد بعضها بعضاً في البحث عن فرص عمل في الخارج (البنك الدولي، ٢٠٠٤).

وقد تسارعت الهجرة الأردنية لتصل عام ٢٠٠٤ إلى ما يزيد عن ٣٠٠ ألف عامل أردني في الخارج، كما بلغ تعداد الحالية الأردنية في الخارج بحدود ٨٠٠ ألف إلى مليون مواطن، أي أن ما يقارب ربع السكان يعيشون في الخارج، وأكثر من ثلث القوى العاملة تعمل في الخارج، وفي

الجانب الآخر بدأ الأردن يستقطب العمالة الوافدة في فترة الثمانينات والتسعينات والتي وصل تعدادها حتى عام ٢٠٠٤ إلى حوالي ٤٠٠ ألف عامل وافد، ولكن ما يميز العمالة الأردنية في الخارج أنها عمالة مؤهلة ومدربة وحاصلة على درجات علمية عالية، وكان ذلك من أسباب تميزهم واستقطابهم للعمل في الخارج، بينما العمالة الوافدة للأردن عمالة بدائية وليس لديها كفاءة كما هي العمالة الأردنية (البنك الدولي، ٢٠٠٤).

### ٤.٣ المغتربون الأردنيون في الخارج :

يشكل المغتربون الأردنيون ثروة وطنية تستحق الرعاية والاهتمام، وهم جزء لا يتجزأ من مكونات المجتمع الأردني لهم حقوق وعليهم واجبات تجاه وطنهم، لهم إسهامات كبيرة في دعم الاقتصاد الوطني، وحل جزء من مشكلة البطالة في الأردن، ويعرض الجدول (٣-١) توزيع المغتربين الأردنيين حسب سبب الإقامة والجنس عام ١٩٩٤.

#### الجدول (٣-١)

#### توزيع المغتربين الأردنيين عام ١٩٩٤

سبب الإقامة	المجموع	%	ذكور	%	إناث	%
للعمل	١٤٦٩٨٥	٥٠.٠	١٣٥٢٢٦.٢	٤٦.٠	١١٧٥٨.٨	٤.٠
للداسة	٨٨١٩١	٣٠.٠	٧٦٤٣٢.٢	٢٦.٠	١١٧٥٨.٨	٤.٠
للمرافقة	٣٨٢١٦	١٣.٠	١٤٦٩٨.٥	٥.٠	٢٣٥١٧.٦	٨.٠
للسياحة	١٤٦٩٨.٥	٥.٠	٥٨٧٩.٤	٢.٠	٨٨١٩.١	٣.٠
للعلاج	١٧٦٣٨.٢	٠.٦	١١٧٥٨.٨	٠.٤	٥٨٧٩.٤	٠.٢
أخرى	٢٣٥١٧.٦	٠.٨	١٤٦٩٨.٥	٠.٥	٨٨١٩.١	٠.٣
غير مبين	٨٨١٩	٠.٣	٥٨٧٩.٤	٠.٢	٢٩٣٩.٧	٠.١
المجموع	٢٩٣٩٧٠		٢٣٨١١٥	٨١	٥٥٨٥٤	١٩

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤.

فاق عدد المغتربين الأردنيين بسبب العمل عدد المغتربين بسبب كل من الدراسة والمراقبة والسياحة والعلاج في جميع سنوات الدراسة، مما يعني استمرار الزيادة في حالات المغتربين الأردنيين.

بلغ عدد المغتربين الأردنيين عام ١٩٩٤ حوالي ٢٩٣٩٧٠ مغترباً، مُشكلة نسبة الذكور ٨١% حوالي ٢٣٨١١٥ مغترباً، وشكلت نسبة الإناث ١٩% حوالي ٥٥٨٥٤ مغتربة.

بلغت الإقامة بسبب العمل عام ١٩٩٤ نسبة ٥٠% وهي أعلى نسبة، منها ٤٦% من الذكور و ٤% مغتربات من الإناث، في حين بلغت أدنى قيمة لأسباب غير مبيّنة نسبة ٠.٢% من المغتربين الذكور، ونسبة ٠.١٠% من المغتربات الإناث.

ووفقاً لنتائج إحصاءات السكان عام ٢٠٠٤ فقد بلغ عدد المغتربين الأردنيين 620067 موزعين حسب المحافظات، وكان النصيب الأكبر للمغتربين من العاصمة عمان حيث شكلت ما مقداره 335039 مغترباً منهم ٢٤٠٢١٧ ذكوراً و ٩٤٨٢٢ إناثاً، تليها محافظة إربد حيث بلغ عدد المغتربين 140969 مغترباً شكل عدد الذكور ١١٣٧٨٧ مغترباً وعدد الإناث ٢٧١٨٢ مغتربة، ثم بعدها محافظة الزرقاء ثم البلقاء وباقي محافظات المملكة<sup>١</sup>.

ومن ذلك نستنتج إن عدد المغتربين الأردنيين في تزايد والنسبة الأكبر من جنس الذكور حيث يقصدون الاغتراب بسبب العمل، وهذا من شأنه يعمل على تحسين مستوى دخل الفرد وبالتالي ارتفاع نسبة الحوالات من الخارج.

المغتربون الأردنيون في الخارج: تشمل هذه الفئة أفراد الأسرة المعتادين المتواجدين خارج حدود المملكة الأردنية الهاشمية ليلة الإسناد الزمني لعملية العد بصفة غير مؤقتة بسبب العمل، التعليم، العلاج، التمثيل الدبلوماسي، المرافقة لأي سبب آخر وبشرط أن يكون مسكن الأسرة هو المسكن الذي يقيمون فيه عادة لدى عودتهم إلى أراضي المملكة وكذلك أن تكون الأسرة هي الأسرة التي يقيمون معها إقامة معتادة لدى عودتهم إلى أراضي المملكة، وبشرط أن تكون مدة إقامتهم خارج الأردن أقل من سنة باستثناء الطلبة في الخارج أو الأفراد الذين يعالجون خارج الأردن حيث يتم عدهم بغض النظر عن فترة غيابهم، وكذلك أفراد القوات المسلحة (قوات الطوارئ الدولية) وقوات حفظ السلام.

### الجدول (٣-٢)

#### توزيع المغتربين الأردنيين عام (٢٠٠٤)

المحافظة	المجموع	ذكور	%	إناث	%
العاصمة	335039	٢٤٠٢١٧	٣٧.٧	٩٤٨٢٢	١٥.١
اريد	140969	١١٣٧٨٧	١٨.٧	٢٧١٨٢	٤.٣
الزرقاء	63214	٤٧٤١١	٧.٥	١٥٨٠٣	٢.٥
البلقاء	25917	٢٠٢٢٨	٣.٢	٥٦٨٩	٠.٩
المفرق	13907	٩٤٨٢	١.٥	٤٤٢٥	٠.٧
الكرك	11378	٩٤٨٢	١.٥	١٨٩٦	٠.٣
جرش	8849	٧٥٨٥	١.٢	١٢٦٤	٠.٢
مادبا	7585	٦٣٢١	١.٠	١٢٦٤	٠.٢
عجلون	6953	٥٦٨٩	٠.٩	١٢٦٤	٠.٢
العقبة	1896	١٢٦٤	٠.٢	٦٣٢	٠.١
معان	2275	١٨٩٦	٠.٣	٣٧٩	٠.٦
الطفيلة	2085	١٨٩٦	٠.٣	١٨٩	٠.٣
المجموع	620067	465258	٧٥.٠	154809	٢٥.٠

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن ٢٠٠٤.

#### ٥.٣ توزيع المغتربين الأردنيين جغرافياً:

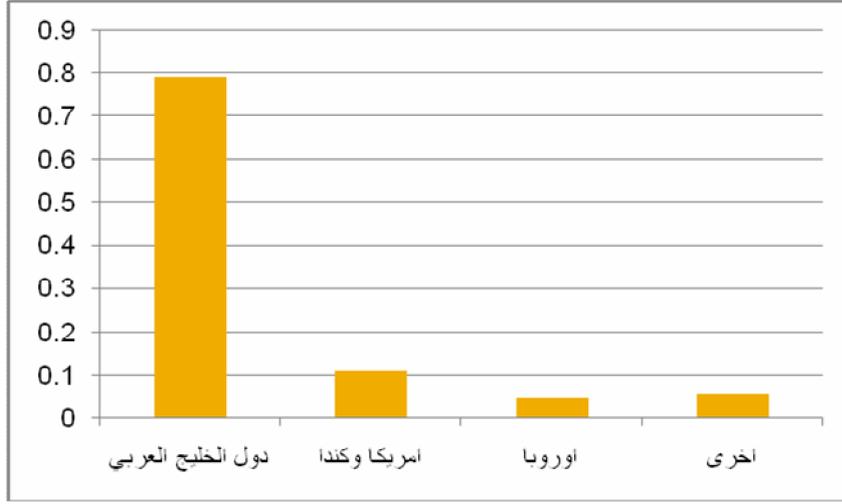
يعرض الشكل رقم (٣-١) توزيع المغتربين الأردنيين جغرافياً، حيث بلغ عددهم في عام

٢٠١٤ حوالي ٧٥٠ ألف مغترب موزعين على ٧٠ دولة، وقد مثلت دول الخليج العربي أعلى نسبة

من المغتربين إذ أنها تحتضن أكبر عدد من العاملين، بينما مثلت دول أمريكا وأوروبا أقل نسبة

من المغتربين، ويعود ذلك لقصد المغتربين في الدراسة والسياحة والعلاج وليس بقصد العمل.

### الشكل (٣-١) توزيع المغتربين الأردنيين حول العالم



المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على وزارة الخارجية الأردنية وشؤون المغتربين، ٢٠١٤.

كما وبينت إحصائيات وزارة العمل لعام ٢٠٠٦ أن غالبية القوى العاملة الأردنية في الخليج العربي تتمركز في السعودية، إذ بلغت نسبتها ٥٠%، تليها الإمارات العربية المتحدة بنسبة ٢٦%، ثم الكويت وقطر وعمان، بينما تحتل البحرين أقل نسبة من المغتربين الأردنيين والتي تقدر بحوالي ١.٣%، ويبين الشكل رقم (٣-٢) توزيع العمالة الأردنية في الخليج العربي.

### الشكل (٢-٣) توزيع العمالة الأردنية في دول الخليج العربي في عام ٢٠٠٦



المصدر: إعداد الباحثه بالاعتماد على وزارة العمل، مديرية التعاون الدولي، ٢٠٠٦.

### ٦.٣ تطور حوالات المغتربين الأردنيين (١٩٩٠-٢٠١٥):

يعرض الجدول (٣-٣) تطور كل من حوالات المغتربين، ونسبتها من الناتج المحلي

الإجمالي، بالإضافة إلى نسبتها من الاحتياطات الأجنبية خلال الفترة الزمنية (١٩٩٠-٢٠١٥):

حيث بلغت إسهامات المغتربين الأردنيين من الناتج المحلي الإجمالي بالمتوسط ١٥%، وهي نسبة

تتفوق على إسهام العديد من القطاعات، إذ تبلغ إسهامات الزراعة في الناتج المحلي الإجمالي

٢.٩%، والإنشاءات ٤.٥%، والنقل ٩.٣١%، والسياحة ٦.٥%، والاتصالات ١٢.٥% (التقرير

الاقتصادي، ٢٠٠٧).

الجدول (٣-٣)

حوالات المغتربين الأردنيين خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)

نسبة الحوالات إلى الاحتياجات الأجنبية (%)	نسبة الحوالات إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)	النمو في حوالات المغتربين (%)	الحوالات (مليون دينار أردني)	السنة
١٠٨.٥	١٢.٠	-	331.8	١٩٩٠
٣٤.٩	١٠.٤	٧.٧-	306.3	١٩٩١
٦٢.٤	١٥.٩	٨٦.٨	573.1	١٩٩٢
١٧٣.٩	١٨.٦	٢٥.٨	720.7	١٩٩٣
٢٥٢.٥	١٧.٥	٢.٩	763.7	١٩٩٤
٢٨٧.٧	١٨.٥	١٤.١	871.7	١٩٩٥
٢٢١.٥	٢٢.٣	٢٥.٥	1094.8	١٩٩٦
٩٧.٨	٢٢.٨	٧.٢	1173.5	١٩٩٧
١٣١.٩	١٩.٥	٦.٨-	1093.8	١٩٩٨
٨٣.٦	٢٠.٤	٧.٩	1179.8	١٩٩٩
٦٠.١	١٩.٦	-٠.٠٠٢١	1177.3	٢٠٠٠
٧٠.٢	٢٠.٢	٩	١٢٨٣.٣	٢٠٠١
٥٤.٩	٢٠.١	٦.٢	1362.3	٢٠٠٢
٤١.٨	١٩.٤	٣	1404.5	٢٠٠٣
٤٢.٧	١٨.٠	٣.٩	1459.6	٢٠٠٤
٤٥.٩	١٧.٣	٥.٨	1544.8	٢٠٠٥
٤١.٢	١٦.٧	١٥.٤	1782.7	٢٠٠٦
٤٣.٦	١٧.٥	١٩.١	2122.5	٢٠٠٧
٤٠.٨	١٤.٤	٥.٦	2242.0	٢٠٠٨

٢٨.٧	١٣.١	١.٢-	2214.2	٢٠٠٩
٢٥.٩	١١.٩	١.٥	2247.3	٢٠١٠
٢٨.٩	١٠.٥	٤.٢-	2152.1	٢٠١١
٤٧.٥	١٠.٢	٣.٦	2229.8	٢٠١٢
٢٧.٣	٩.٨	٤.٩	2327.7	٢٠١٣
٢٤.٠	٩.٤	٢.٧	٢٣٨٨	٢٠١٤
١٧.١	٩.١	١.٥	٢٤٢٣.٣	٢٠١٥

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على قاعدة البيانات الإلكترونية للبنك المركزي الأردني.

نلاحظ من الجدول (٣-٣) ارتفاع قيمة حوالات المغتربين خلال فترة الدراسة، إذ بلغت في بداية الفترة ٣٣١.٨ مليون دينار أردني، في حين وصلت إلى ما يقارب ٢.٤ مليار دينار أردني في نهاية الفترة، كما ولوحظ من الجدول تذبذب نسب النمو عبر سنوات الدراسة، إذ يعود السبب في ذلك إلى أسباب سياسية واقتصادية في الأردن والعالم.

وقد بين الجدول ارتفاعاً ملحوظاً لحوالات المغتربين الأردنيين وإنتعاشاً لكل من السنوات ١٩٩٢ و ١٩٩٧ و ٢٠١٥، ففي عام ١٩٩٢ شهد أعلى نسبة ارتفاع وصلت إلى ٨٧.١% واستمر الارتفاع بنسب متفاوتة حتى عام ١٩٩٧ إذ بلغت نسبة الحوالات ٧.٢% لتصل إلى حوالي ١١٧٣.٥ مليون دينار أردني، وواصلت الحوالات ارتفاعها حتى عام ٢٠١٥ إذ بلغت حوالي ٢٤٢٣.٣ مليون دينار أردني ما مقداره ١.٥%، ويبرر هذا الارتفاع الارتباط الوثيق لحوالات المغتربين مع أسعار النفط العالمية والتي يترتب عليها نمو في الإنفاق من قبل حكومات الدول الخليجية المصدرة للنفط، مما يدعم حجم التحويلات ويزيد من قدرة العاملين الأردنيين في الخليج العربي على التحويل (صيدم، ٢٠٠٧).

أما بالنسبة لتراجع حوالات المغتربين الأردنيين، فقد شهدت تراجعاً ملموساً لبعض السنوات، كان أكثرها تراجعاً سنة ١٩٩١ حيث تراجعت بمقدار ٧.٧% لتصل إلى حوالي ٣٠٦.٣ مليون دينار أردني، ويعود السبب في تراجعها إلى أزمة الخليج الثانية التي أدت إلى عودة المغتربين الأردنيين، وبالتالي تراجع حوالاتهم، وفي عام ١٩٩٨ شهدت حوالات المغتربين تراجعاً بمقدار ٦.٨% نتيجة لتأثر الأردن بعدم الاستقرار السياسي في المنطقة، والحصار المفروض على العراق الذي أثر سلباً على التدفقات المالية والرأسمالية للمنطقة بأسرها، خاصة السوق الأردنية، وفي عام ٢٠٠٩ تراجعت حوالات المغتربين بمقدار ١.٢% لتصل إلى ٢٢١٤.٢ مليون دينار أردني، ويعود ذلك نتيجة للأزمة المالية العالمية التي لعبت دوراً كبيراً في تراجعها، بينما تراجعت الحوالات عام ٢٠١١ لتصل إلى ٤.٢% لتصل إلى حوالي ٢١٥٢.١ مليون دينار أردني، ويعزى ذلك إلى الأوضاع السياسية السيئة في الدول المجاورة أو ما عرف بالربيع العربي (البنك المركزي الأردني، ٢٠١٥).

وقد بلغ متوسط معدل نمو حوالات المغتربين للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥) حوالي (٩.٧%)، بينما بلغ متوسط معدل نمو حوالات المغتربين من الناتج المحلي الإجمالي حوالي (١٦.٦%) كما وبلغت حوالات المغتربين من الاحتياطيات الأجنبية حوالي (٨٣.٨%) وهذا يدل على أن الحوالات كانت بمثابة عنصر أساسي لتعزيز بناء احتياطيات المملكة من العملات الصعبة وتعزيز دورها في الناتج المحلي الإجمالي، وتناميها هو مؤشر هام على مدى اهتمام وثقة المغتربين الأردنيين باقتصادهم، ولو كانت غير ذلك لكانت الحوالات مثلها مثل باقي القطاعات في تراجع .

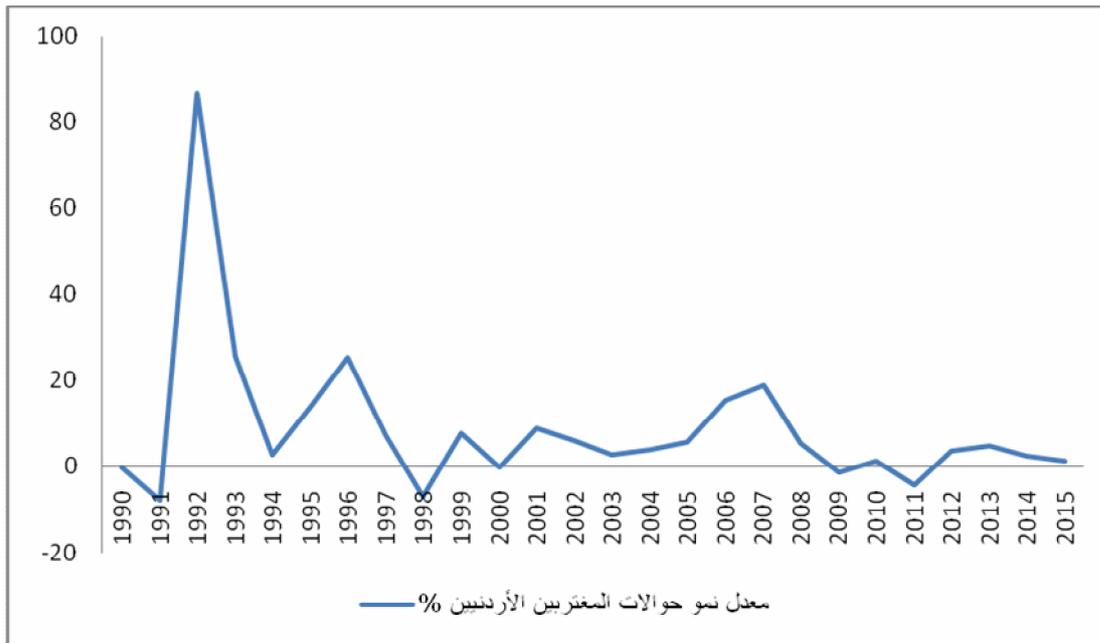
يعتبر الاقتصاد الأردني اقتصاداً صغيراً مفتوحاً مصادره الطبيعية محدودة، حيث يعتمد بدرجة كبيرة على حوالات المغتربين باعتبارها تسهم في تقوية احتياطيات المملكة من العملات الصعبة، وتدعم ميزان المدفوعات، وتزيد من حجم الإدخار نتيجة لزيادة الدخل التي نشأت عنها،

كما وتنشط حركة الأبنية والأراضي، وبالتالي تحل جزءاً كبيراً من مشكلة السكن، بالإضافة إلى تحسين الجانب التعليمي والصحي. أما من الناحية السلبية، فقد أسهمت هذه التحويلات في ارتفاع نسبة التضخم الناجمة عن زيادة السيولة النقدية، والمتاجرة بالأراضي والعقارات واستيراد السلع الكمالية ( El-Sakka.2004 ).

ويبين الشكل (٣-٣) معدل نمو حوالات المغتربين الأردنيين لفترة الدراسة، موضحاً اتجاهه التصاعدي والتذبذب ارتفاعاً وهبوطاً في بعض السنوات.

### الشكل (٣-٣)

مسار نمو حوالات المغتربين الأردنيين خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)



المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على قاعدة البيانات الإلكترونية للبنك المركزي الأردني.

## الفصل الرابع

### القطاع العقاري وأهميته في الاقتصاد الأردني

#### ١.٤ المقدمة:

يمثل القطاع العقاري أهمية اقتصادية بالغة ليس للمملكة فحسب بل لجميع بلدان العالم، وتأتي أهمية العقار كونه يمثل قطاعاً محورياً لعمليات التنمية، ويسهم في دفع عجلة النمو، وخلق المزيد من فرص العمل، وتحريك النشاط الاقتصادي في الكثير من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به.

وبالنسبة للأردن، فإن الاستثمار في القطاع العقاري يعد من أهم الاستثمارات الاقتصادية وأكثرها تحقيقاً للأرباح، وإذ يسهم بشكل كبير في حماية القوة الشرائية للمدخرات نتيجة الارتفاع المتواصل في سعره بما يتناسب ومستوى التضخم السائد، كما ويعتبر جزءاً هاماً من موجودات المحافظ الاستثمارية الكبيرة، بهدف تنويع العوائد والمخاطر باعتباره من أكثر القطاعات أماناً واستقراراً (عفيشات والضمور، ٢٠١٢)، ويعبر حجم القطاع العقاري عن أهمية الاستثمار في القطاع العقاري في الأردن، حيث بلغ عام ٢٠١٥ حوالي ١١٧٠.٨ مليون دينار أردني، أي ما نسبته ٤.٣٩% من حجم الناتج المحلي الإجمالي، مما يعكس أهمية القطاع العقاري للاقتصاد الأردني .

توفر الحكومة الأردنية بشكل رئيس أربعة أنواع من فئات الأصول العقارية تتمثل بالعقارات التجارية، والإسكان الاجتماعي، والمناطق الاقتصادية الخاصة، وفي مجال السياحة تتمثل في كلٌّ من: الفنادق والاستراحات والمنتجعات. وبسبب أزمة المساكن وما صاحبها من ارتفاع في أسعار الأراضي وكلفة مواد البناء، قامت الحكومة بدعم الإسكان الاجتماعي وحل مشكلة أزمة المساكن، وهذا ما تم تسليط الضوء عليه خلال هذا الفصل، وبالذات حول أهمية

قطاع الإسكان والأراضي ومقدار النمو خلال الفترة، وإقبال المستثمرين وتفضيلهم للاستثمار في هذا النوع من الاستثمار عن غيره.

#### ٢.٤ اهتمام الحكومة بقطاع الإسكان:

مرّت السياسة الإسكانية الأردنية في عدة مراحل، الأولى ما قبل عام ١٩٦٦ وهي مرحلة النمو العفوي لقطاع الإسكان، حيث لم يكن هناك سياسة إسكانية واضحة، وأن نسبة قليلة من المجتمع الأردني كانت تنعم بخدمة سكنية جيدة. والثانية مرحلة التدخل الحكومي في هذا القطاع ١٩٦٦-١٩٨٥ وهي مرحلة إنشاء المؤسسات الحكومية التي تعنى بالإنتاج الإسكاني، وإنشاء مؤسسات التمويل الإسكاني، وسن التشريعات، أما الفترة الأخيرة فهي ما بعد عام ١٩٨٥ حيث تبنت الحكومة الأردنية الاستراتيجية الوطنية للإسكان عام ١٩٨٩ والتي اعتمدت بديل القطاع الخاص الإسكاني الموجه الذي يقوم على تبني وتنفيذ جملة من التوصيات التي تستند على إعطاء الدور الأكبر للقطاع الخاص في تلبية الحاجة السكنية لمختلف شرائح المجتمع الأردني. وعلى خلفية المراجعة الشاملة للسياسة الإسكانية، وافق مجلس الوزراء عام ١٩٩٦ على تنفيذ مشروع لإعادة هيكلة قطاع الإسكان، وإقرار الإجراءات التي أوصت بها اللجنة التوجيهية للمشروع، والتي كان من أبرزها، تكليف المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بالقيام بالدور الممكن في القطاع والإسحاب التدريجي من الإنتاج (العزة، ٢٠٠٧).

واتخذت الحكومة الأردنية منذ منتصف عام ٢٠١٠ وحتى نهاية عام ٢٠١١ مجموعة من القرارات في مجال العقارات لتخفيف عبء ارتفاع أسعار المساكن على المواطنين الأردنيين.

وكانت أبرزها: إعفاء الشقق السكنية التي تبلغ مساحتها (١٥٠) م<sup>٢</sup> بدلا من (١٢٠) م<sup>٢</sup>، وذلك وتخفيض رسوم التسجيل وضريبة بيع العقار من ١٠% إلى ٥% للشقق التي تزيد مساحتها عن (١٥٠) م<sup>٢</sup> بحد أعلى (٣٠٠) م<sup>٢</sup>، وتخفيض ضريبة المبيعات على حديد التسليح من ١٦%-

٨%. وفي بداية عام ٢٠١٢ توقف العمل بالقرارات السابقة وكان الرجوع للقرار رقم (١٩٣٢) الذي صدر بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٥، والذي تمثلت ابرز ملامحه بالإعفاء من رسوم التسجيل وتوابعها لجميع الوحدات السكنية بمساحة أقصاها (١٢٠)م<sup>٢</sup> غير شاملة الخدمات، وإذا زادت المساحة عن (١٢٠)م<sup>٢</sup> تخضع المساحة الزائدة عن ذلك لرسوم التسجيل المقررة، أما فيما يتعلق بتخفيض الضريبة على حديد التسليح فإنه لا يزال معمول بها حتى عام ٢٠١٣، وأثر هذا التخفيض على كلفة المساكن قليل جداً (المؤسسة العامة للسكان والتطوير الحضري، ٢٠١٣).

وعلى الرغم من هذا الاهتمام إلا أن الدراسات والأبحاث التي تناولت قطاع الإسكان تميزت بتواضعها كما ونوعا ولم يتجاوز عدد هذه الدراسات عدد أصابع اليد الواحدة. إلا أنه وبعد مرحلة الإنكماش الاقتصادي التي مر بها الأردن في عام ١٩٨٨ وتبنيه برنامجا للتصحيح الهيكلي بهدف معالجة الاختلال في الموازنة العامة، شهدت الفترة ١٩٨٩-١٩٩٩ نشاطا ملموسا للحكومة والباحثين والمنظمات الدولية في مجال دراسة الحد من الفقر في الأردن وتحسين وضع الفرد ومنه تأمين المسكن كحاجة أساسية لتحقيق أهداف الدراسة (شحاتيت، ٢٠٠٨).

وتطورت هذه الدراسات تطورا كبيرا لتشمل أهمية قطاع الإسكان وتمويله وأهم مؤشرات وآثاره.

#### ٣.٤ مؤشرات التمويل الإسكاني:

يعتبر التمويل الإسكاني من أهم التسهيلات التي قدمتها الحكومة للأفراد باختلاف دخولهم، وتفيذا لتوصيات مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان وتوجيهات الحكومة نحو تعزيز التنمية المستدامة من خلال قطاع الإسكان، فقد سعت الحكومة إلى إجراء إصلاحات مؤسسية ومالية وتشريعية تشكل في مضمونها تحرير قطاع التمويل الإسكاني من المعوقات التي تقف أمام الإقراض السكني وتقوية دوره لتحسين فاعلية الإقراض المتوسط طويلة الأجل، وذلك من خلال حشد الموارد المالية، وتعزيز المنافسة المتكافئة بين البنوك والمؤسسات التمويلية للإقراض السكني

بما ينسجم مع معايير السوق والوصول بالقرض السكني للفئات الأكثر استحقاقاً (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، ٢٠٠٩) .

١- نسبة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري إلى إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاعات كافة:

في الجدول (٤-١) بلغت نسبة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري بالمتوسط ١٩.٣% خلال الفترة (٢٠٠٥-٢٠١٥) ما مقداره ٣٥٦٦ مليون دينار، بمعدل نمو مقداره (١٧.٥%)، وهذا يدل على الأهمية النسبية التي يحتلها القطاع العقاري من القطاعات المختلفة.

#### الجدول (٤-١)

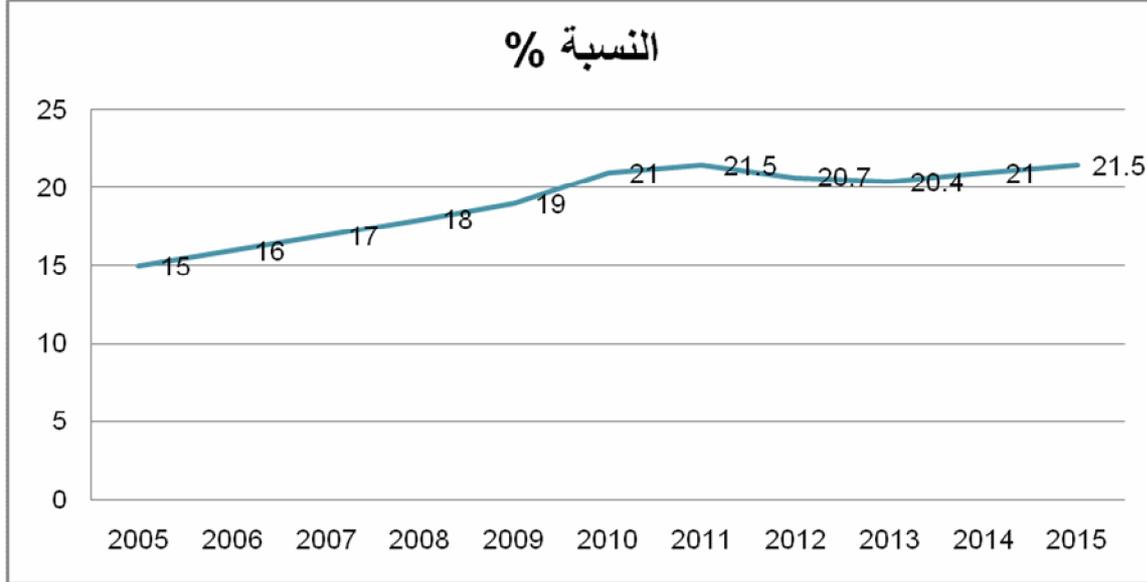
التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري إلى إجمالي التسهيلات للقطاعات كافة

السنة	نسبة التسهيلات الممنوحة للقطاع العقاري عن تسهيلات للقطاعات كافة (%)
٢٠٠٥	١٥
٢٠٠٦	١٦
٢٠٠٧	١٧
٢٠٠٨	١٨
٢٠٠٩	١٩
٢٠١٠	٢١
٢٠١١	٢١.٥
٢٠١٢	٢٠.٧
٢٠١٣	٢٠.٤
٢٠١٤	٢١
٢٠١٥	٢١.٥

المصدر: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الكتاب السنوي ٢٠١٥ .

#### الشكل (٤-١)

نسبة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري إلى إجمالي التسهيلات للقطاعات كافة



المصدر: اعداد الباحثة بالاعتماد على المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الكتاب السنوي ٢٠١٥

#### ٢- التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للأفراد (القروض السكنية):

في الجدول (٤-٢) بلغ إجمالي الإقراض السكني للفترة (٢٠٠٥-٢٠١٥) حوالي ١٦٥٤

مليون دينار بنسبة (٣٩.٥%) من إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري للفترة

نفسها، حيث شكلت إسهامات البنوك التجارية (٧٢%)، في حين بلغت إسهامات البنوك الإسلامية

(٢٨%) من إجمالي حجم الإقراض السكني للفترة نفسها، ويمكننا القول أن زيادة الإقبال والطلب

على شراء الإسكانات دفع البنوك بنوعها التجاري والإسلامي إلى تقديم المزيد من التسهيلات على

القروض السكنية .

## الجدول (٢-٤)

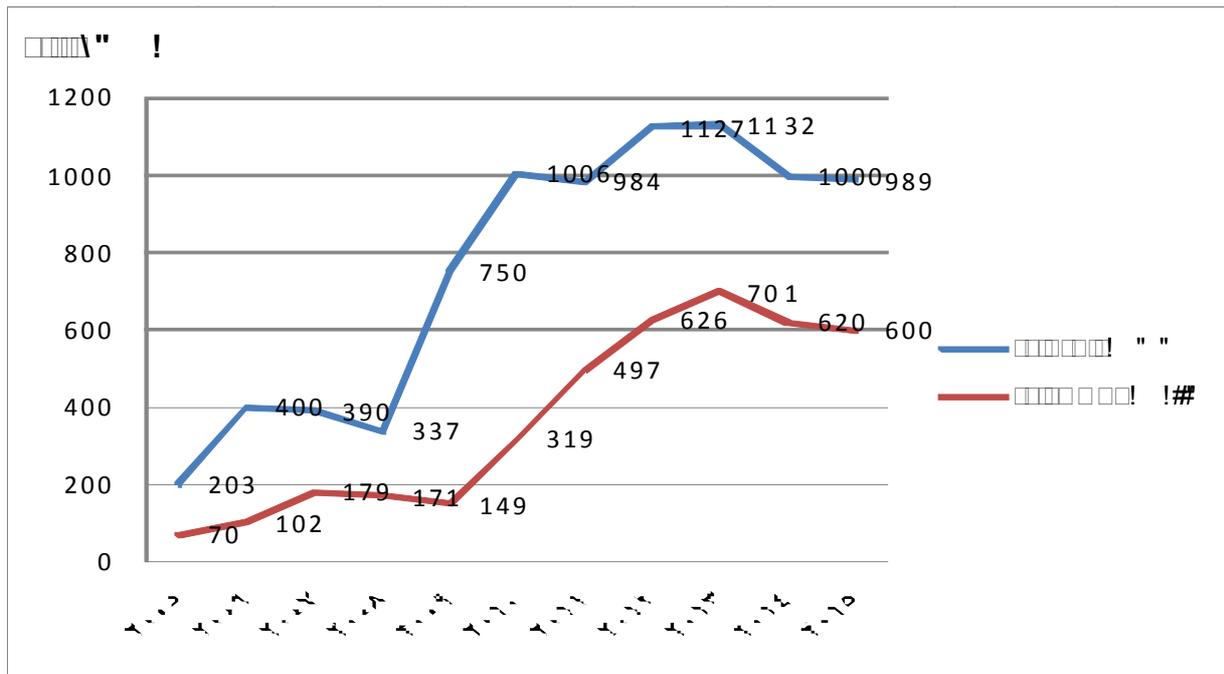
### حجم القروض السكنية للفترة (٢٠٠٥-٢٠١٥)

السنة	البنوك التجارية (مليون دينار)	البنوك الاسلامية (مليون دينار)
٢٠٠٥	٢٠٣	٧٠
٢٠٠٦	٤٠٠	١٠٢
٢٠٠٧	٣٩٠	١٧٩
٢٠٠٨	٣٣٧	١٧١
٢٠٠٩	٧٥٠	١٤٩
٢٠١٠	١٠٠٦	٣١٩
٢٠١١	٩٨٤	٤٩٧
٢٠١٢	١١٢٧	٦٢٦
٢٠١٣	١١٣٢	٧٠١
٢٠١٤	١٠٠٠	٦٢٠
٢٠١٥	٩٨٩	٦٠٠

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الكتاب السنوي ٢٠١٥.

## الشكل (٢-٤)

### حجم القروض السكنية (٢٠٠٥-٢٠١٥)



### ٣- اسعار الفائدة الحقيقية على التسهيلات الإئتمانية:

يشير الجدول (٣-٤) إلى ارتفاع المؤشر إلى (٨.٢%) نقطة مئوية مقارنة ب (٧.٦) نقطة مئوية عام ٢٠٠٥ بفارق (٠.٦) نقطة، ويبرر هذا الارتفاع بأن زيادة الطلب على القروض الإسكانية ومراعاة للارتفاع بأسعار الإسكانات أدى إلى ارتفاع في أسعار الفائدة الحقيقية.

#### الجدول (٣-٤)

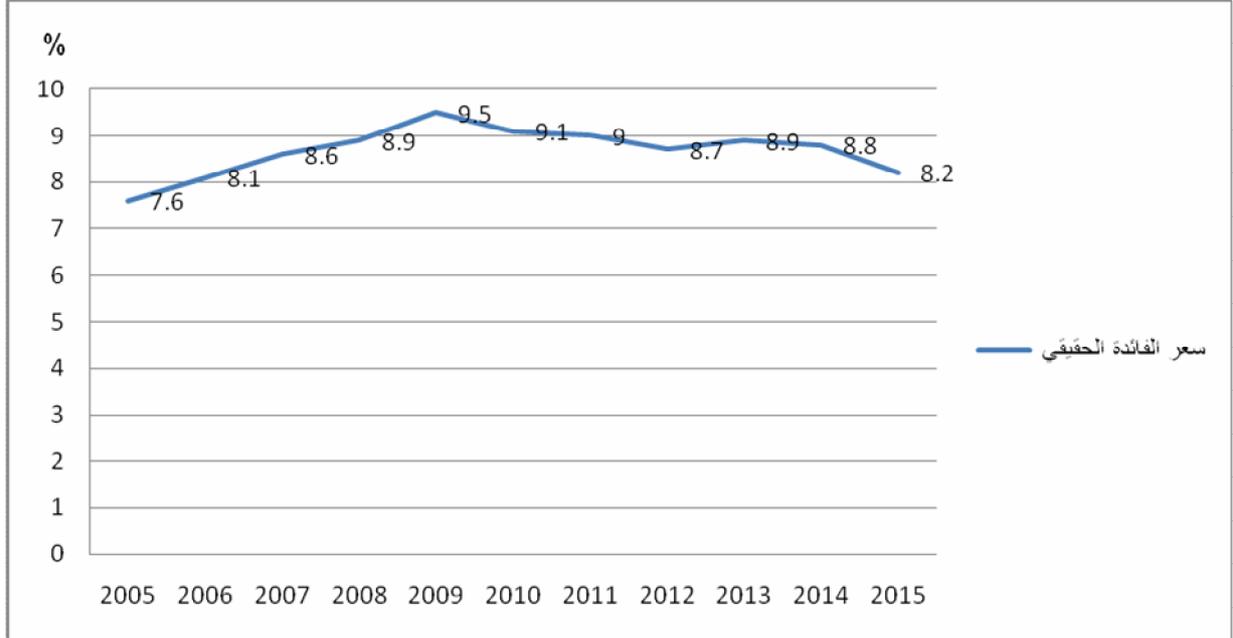
##### سعر الفائدة الحقيقي (٢٠٠٥-٢٠١٥)

السنة	سعر الفائدة الحقيقي
٢٠٠٥	٧.٦
٢٠٠٦	٨.١
٢٠٠٧	٨.٦
٢٠٠٨	٨.٩
٢٠٠٩	٩.٥
٢٠١٠	٩.١
٢٠١١	٩
٢٠١٢	٨.٧
٢٠١٣	٨.٩
٢٠١٤	٨.٨
٢٠١٥	٨.٢

المصدر: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الكتاب السنوي لعام ٢٠١٥.

الشكل (٣-٤)

سعر الفائدة الحقيقي للفترة (٢٠٠٥-٢٠١٥)



المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الكتاب السنوي لعام ٢٠١٥

#### ٤.٤ أهمية القطاع العقاري في الاقتصاد الأردني:

يقوم قطاع العقارات في المملكة بدور هام في النشاط الاقتصادي، وذلك من خلال إسهامه في الناتج المحلي الإجمالي، وتوفير فرص العمل، وفي خلق فرص استثمارية جديدة لأصحاب الأعمال ولمدخرات المواطنين، وتلبية تزايد الطلب على الوحدات السكنية، والعمل على تخفيض تكاليف هذه الوحدات. وهناك العديد من المؤشرات التي تعكس دور هذا القطاع في الاقتصاد الوطني بصورة واضحة وأهم هذه المؤشرات ما يلي:

#### ١.٤.٤ مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي

يلاحظ من خلال جدول رقم (٤-٤) أن الناتج المتحقق في القطاع العقاري قد شهد نموا ملموسا خلال السنوات (١٩٩٠-٢٠١٥)، إذ حقق القطاع العقاري ارتفاعا من (٤٥٢.٣) مليون دينار أردني عام ١٩٩٠ إلى (١١٧٠.٨) مليون دينار أردني عام ٢٠١٥، حيث يمكن تلخيص نمو القطاع العقاري بثلاث مراحل وهي: المرحلة الأولى ما قبل الأزمة المالية العالمية (٢٠٠٥-٢٠٠٨) حيث شهدت تلك المرحلة طلباً كبيراً على العقارات خصوصاً من غير الأردنيين، بالإضافة إلى الارتفاعات الكبيرة في أسعار العقارات السكنية وغير السكنية. أما المرحلة الثانية (٢٠٠٩-٢٠١٠) فهي فترة تداعيات الأزمة المالية العالمية، حيث كان هنالك تخوف وحالة عدم يقين وانخفاض في حجم القروض المقدمة من البنوك، كل ذلك أسهم وبشكل واضح في انخفاض الطلب على الأصول العقارية، وبالتالي انخفاض أسعار الأصول العقارية. ونتيجة لذلك قامت الحكومة في منتصف العام ٢٠٠٩ بتوسيع نطاق إعفاءات الشقق وشمول الأراضي بالإعفاءات لتنشيط حركة السوق العقارية. أما في المرحلة الأخيرة (٢٠١١-٢٠١٣) فقد استأنفت الاستثمارات العقارية نشاطها لكن بوتيرة أقل من مرحلة ما قبل الأزمة المالية العالمية، وقد جاء هذا التحسن نتيجة تحسن ظروف السوق حيث زاد الطلب على العقارات، وتجدر الإشارة هنا، إلى أن إعلان

الحكومة عن نيتها في التراجع عن قرارات الإعفاءات مع نهاية العام ٢٠١١ أثر على المؤشر بالارتفاع، حيث زاد الطلب على العقارات للاستفادة من هذه الإعفاءات، كما وأدت الأزمة السورية أيضا إلى ارتفاع الطلب على العقارات في الأردن. ويعكس الارتفاع المتواصل في الناتج المتحقق الأهمية المتزايدة للقطاع العقاري بالنسبة للاقتصاد الأردني.

#### الجدول (٤-٤)

تطور الناتج المتحقق في القطاع العقاري ونسبة إسهامه في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار

الجارية للسنوات (١٩٩٠-٢٠١٥)

السنة	الناتج المحلي الإجمالي (مليون دينار أردني)	الناتج المتحقق من القطاع العقاري (مليون دينار أردني)	القطاع العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)	معدل النمو السنوي لناتج القطاع العقاري (%)
١٩٩٠	٢٧٦٠.٩	452.3	16.3	—
١٩٩١	٢٩٥٨.٠	486.6	16.5	7.٦
١٩٩٢	٣٦١٠.٥	٥٠٣.١	١٣.٩٣	٣.٤
١٩٩٣	٣٨٨٤.٢	٥٤٠.١	١٣.٩٠	٧.٤
١٩٩٤	٤٣٥٧.٤	٥٧١.٥	١٣.١١	٥.٨
١٩٩٥	٤٧١٤.٧	٦١٠.٢	١٢.٩٤	٦.٨
١٩٩٦	٤٩١١.٣	٦٣٤.٢	١٢.٩١	٣.٩
١٩٩٧	٥١٣٧.٤	٦٦٩.٩	١٣.٠٣	٥.٦
١٩٩٨	٥٦٠٩.٩	٦٩٤.٠	١٢.٣٧	٣.٦
١٩٩٩	٥٧٧٨.١	٧٠٠.١	١٢.١١	٠.٩
٢٠٠٠	٥٩٩٨.١	٧٢٥.٧	١٢.٠٩	٣.٧
٢٠٠١	٦٣٦٣.٧	٧٣٧.٢	١١.٥٨	١.٦
٢٠٠٢	٦٧٩٤.٠	٧٣٤.٩	١٠.٨١	٠.٣-

٢.٠	١٠.٣٧	٧٤٩.٩	٧٢٢٨.٦	٢٠٠٣
٢.٦	٩.٥١	٧٦٩.٦	٨٠٩٠.٧	٢٠٠٤
١١.٢	٩.٥٨	٨٥٥.٥	٨٩٢٥.٤	٢٠٠٥
٣.٥	٨.٢٩	٨٨٥.٥	١٠.٦٧٥.٤	٢٠٠٦
٤.٧	٧.٦٣	٩٢٦.٨	١٢١٣١.٤	٢٠٠٧
٢.٦	٦.٠٩	٩٥١.٠	١٥٥٩٣.٤	٢٠٠٨
٤.٨	٥.٨٩	٩٩٦.٩	١٦٩١٢.٢	٢٠٠٩
٤.٧	٥.٥٦	١٠٤٤.٢	١٨٧٦٢.٠	٢٠١٠
٢.٨	٥.٢٤	١٠٧٣.٢	٢٠٤٧٦.٦	٢٠١١
٢.٢	٤.٩٩	١٠٩٧.١	٢١٩٦٥.٥	٢٠١٢
٢.٢	٤.٧٠	١١٢١.٤	٢٣٨٥١.٦	٢٠١٣
٢.٢	٤.٥٠	١١٤٦.٣	٢٥٤٣٧.١	٢٠١٤
٢.١	٤.٣٩	١١٧٠.٨	٢٦٦٣٧.٤	٢٠١٥

المصدر: اعداد الباحثة بالاعتماد على البيانات الإلكترونية للبنك المركزي الأردني.

#### ٢.٤.٤ نمو القطاع العقاري في المملكة:

شهد حجم القطاع العقاري بالأسعار الجارية نمواً بلغ (٧.٦%، ٣.٤%، ٧.٤%، ٥.٨%، ٦.٨%، ٣.٩%، ٥.٦%، ٣.٦%، ٠.٩%، ٣.٧%، ١.٦٥%) خلال السنوات ١٩٩١، ١٩٩٢، ١٩٩٣، ١٩٩٤، ١٩٩٥، ١٩٩٦، ١٩٩٧، ١٩٩٨، ١٩٩٩، ٢٠٠٠، ٢٠٠١ على التوالي ولكنه تراجع في عام ٢٠٠٢ ليصل إلى ٠.٣%، وعاد ليقفز في عام ٢٠٠٣ ليصل إلى ٢.٠% واستمر في النمو حتى عام ٢٠١٥ بمقدار ٢.١%، وعلى الرغم من تذبذب مساهمة هذا القطاع في الناتج المحلي الإجمالي إلا إنها بقيت في حدود ال ٩.٨% خلال السنوات الخمس والعشرين الماضية.

وبينت نتائج التعداد الاقتصادي الشامل للمنشآت في المملكة والذي تم إجراؤه عام ٢٠١٣ مقدار النمو في هذا القطاع، فقد بلغ عدد المنشآت العاملة في القطاع العقاري حوالي ١٠٨٥ منشأة عقارية. وبما يشكل مانسبته ١١.١% من إجمالي عدد المنشآت في المملكة، وتعد النسبة الأكبر من المنشآت العقارية في المملكة منشآت متوسطة وكبيرة الحجم ( أكثر من ١٠٠ مشغل ) حيث تشكل نسبة ٧٨.١% من المنشآت المتخصصة في المجال العقاري في المملكة.

#### الجدول (٤-٥)

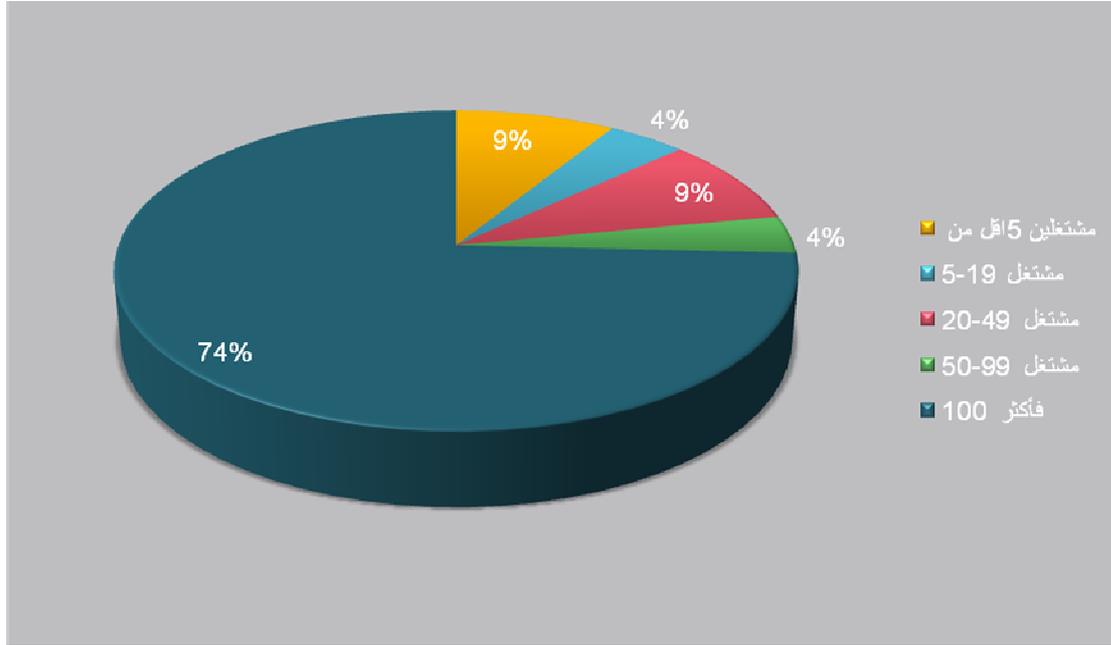
#### توزيع المنشآت العقارية في المملكة حسب عدد المشغلين (٢٠١٣)

المجموع	١٠٠ فأكثر	(٩٩-٥٠)	(٤٩-٢٠)	(١٩-٥)	أقل من ٥	البيان
		مشغلاً	مشغلاً	مشغلاً	مشغلين	
٢٤١١٧	١٧٩١٤	٩١٥	٢١٣٦	١٠٣٠	٢١٢٢	القطاع العقاري
١٠٠	٧٤.٣	٣.٨	٨.٩	٤.٣	٨.٨	التوزيع النسبي
١٠٦١٢٠٧	٥٨٥٦٩٦	٣٨١٦٢	٥٤٥٧٣	١١٧٩٦٩	٢٦٤٨٠٧	جميع القطاعات
١١.١	٣.١	٢.٤	٣.٩	٠.٩	٠.٨	نسبة القطاع العقاري (%)

المصدر: اعداد الباحثة بالاعتماد على دائرة الإحصاءات العامة، التعداد الاقتصادي الشامل ٢٠١٣.

#### الشكل (٤-٤)

توزيع المنشآت العقارية في المملكة حسب عدد المشتغلين (٢٠١٣)



المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، التعداد الاقتصادي الشامل ٢٠١٣.

وتمثل العمالة في القطاع العقاري حوالي ١٨.٢% من إجمالي العمالة في جميع القطاعات وجميع التخصصات المرتبطة بالمرحلة المختلفة للبناء والتشييد من مهندسين ومصممين واستشاريين، ومقاولين، وفنيين، ومسوقين، ومثمنين، وغيرهم الكثير ممن لهم علاقة بالقطاع العقاري، كما وشكلت نسبة العمالة الوافدة في هذا القطاع ما مقداره ٦.٣% وبناء على هذا، فإنه يعد من القطاعات الرئيسة المستوعبة للعمالة على مستوى اقتصاد المملكة (دائرة الإحصاءات العامة، التعداد الاقتصادي الشامل ٢٠١٣).

تشير أغلب الدراسات والتقارير الاقتصادية التي ترصد القطاع العقاري بالمملكة ومنها دراسة (عفيشات والضمور، ٢٠١٢) إلى إن نمو القطاع العقاري سيستمر في المستقبل، فعلى الرغم من تداعيات الأزمة المالية العالمية إلا أن القطاع العقاري في المملكة ظل متماسكا، واستمر الطلب

على المنتجات العقارية ينمو بشكل جيد، لا سيما وأن الأحداث السياسية في الدول المجاورة قد زادت من الطلب على العقارات الإسكانية، حيث أن طاقة السوق الاستيعابية للمنتج السكني كبيرة جداً.

#### ٣.٤.٤ حجم الاستثمار في القطاع العقاري:

شهد حجم التداول في السوق الأردنية للعقار الأردني عام ٢٠١٥ إنخفاضاً بنسبة ١٩% مقارنة بعام ٢٠١٤، ليبلغ (٦٩٧١) مليون دينار أردني تقريباً، وبارتفاع بلغت نسبته ٨% مقارنة بعام ٢٠١٣، أما بالنسبة لحجم التداول مقارنة بعام ١٩٩٠ فقد بلغ ٤٠٥ مليون دينار أردني ( دائرة الأراضي والمساحة، ٢٠١٥).

كما شهدت قيمة الإيرادات إنخفاضاً عام ٢٠١٥ بنسبة ٢٢% مقارنة بعام ٢٠١٤، لتبلغ 3769.6 دينار أردني تقريباً، وبارتفاع بلغت نسبته ٣% مقارنة بعام ٢٠١٣، ويعتبر النمو في الإيرادات مؤشراً هاماً على العائد الكبير المتوقع من الاستثمار في القطاع العقاري.

#### الجدول (٤-٦)

#### تطور المؤشرات المالية للقطاع العقاري (١٩٩٠-٢٠١٥)

مليون دينار .

السنة	حجم التداول (مليون دينار أردني)	معدل النمو (%)	الإيرادات (مليون دينار أردني)	معدل النمو (%)
١٩٩٠	٤٠٥	—	٢٥٣٩٧	—
١٩٩١	٥٧٣	٠.٤	٣٥١٢١	٣٨.٣
١٩٩٢	٥٤٢	٥.٤-	٣٠٧٩١	١٢.٣-
١٩٩٣	٥٩٠	٨.٩	٣٦٥٦٢	١٨.٧
١٩٩٤	٦٦٢	١٢.٢	٤٧٤٣٨	٢٩.٧
١٩٩٥	٧٠١	٥.٨	٥٤٥٦٣	١٥.٠
١٩٩٦	٧٨٩	١٢.٥	٥٨٦٢١	٧.٤
١٩٩٧	٨٣٠	٥.٢	٦١١٢٦	٤.٣

١.٩	6227.5	٢.١	847	١٩٩٨
١.٣-	6146.6	١.٣-	836	١٩٩٩
٧.٦	6615.5	٧.٧	900	٢٠٠٠
٢٢.٤	8098.2	٢٢.٢	1,100	٢٠٠١
٨.٣	8776.5	٩.١	1,200	٢٠٠٢
١٣.٩	1000.٢	٨.٣	1,300	٢٠٠٣
٤٨.٧	1487. 6	٥٣.٨	2,000	٢٠٠٤
٧٧.٥	2641.٢	٧٥.٠	3,500	٢٠٠٥
٢٦.٨	3350. 7	٤٨.٦	5,200	٢٠٠٦
٦.١	3554.2	٧.٧	5,600	٢٠٠٧
٦.٧	3791.9	٦.٧	5,974	٢٠٠٨
٢٨.٧-	2703.1	٢٠.٦-	4,746	٢٠٠٩
١١.٣-	2398.٢	٢٥.٩	5,979	٢٠١٠
٥.٢-	2272.٥	٧.٥	6,430	٢٠١١
٤٠.٨	3198.٩	١٢.٥-	5,624	٢٠١٢
١٠.٩	3547.8	١٢.٨	6,344	٢٠١٣
١٩.٩	4256.٥	٢٢.٤	7,763	٢٠١٤
١١.٤-	3769.6	١٠.٢-	٦٩٧١	٢٠١٥

المصدر: دائرة الأراضي والمساحة، التقارير السنوية.

#### ١.٣.٤.٤ عدد الوحدات السكنية في المملكة:

وفقا لبيانات نتائج التعداد السكاني الصادر عام ٢٠١٥، استمر النمو في عدد الوحدات

السكنية خلال فترة الدراسة، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية في المملكة نحو ٢٢١٨٧٥١ وحدة

سكنية عام ٢٠١٥ وذلك بمعدل نمو بلغ ٢٣٢.٩%، مقارنة بعدد الوحدات السكنية الموجودة عام

١٩٩٤ والتي بلغت ٦٦٦٣٤٠ وحدة سكنية.

كما وبين الجدول (٤-٧) التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية والسكان حسب المحافظة عام ٢٠١٥، إذ شكلت العاصمة عمان أكبر محافظة تحتوي على الوحدات السكنية، حيث بلغت حوالي ٩٢٣٠٠٠ وحدة سكنية تليها محافظة إربد مشكلة ٤٠١٥٩٣ وحدة سكنية، ثم محافظة الزرقاء تليها المفرق والبلقاء وباقي محافظات المملكة، وكانت بذلك محافظة الطفيلة أقل المحافظات احتضاناً للوحدات السكنية حوالي ٢٦٦٢٥ وحدة، ويتناسب زيادة الطلب على الوحدات السكنية تناسباً طردياً مع زيادة نسبة السكان في كل محافظة، حيث أوضح الجدول (٤-٧) من خلال التوزيع النسبي للوحدات السكنية وتوزيع السكان أنه كلما زاد عدد السكان في المحافظة كلما زاد عدد الوحدات السكنية.

جدول (٤-٧)

تطور عدد الوحدات السكنية في المملكة عام ٢٠١٥<sup>١</sup>

السنة	١٩٩٤	٢٠٠٤	٢٠٠٦	٢٠٠٨	٢٠١٠	٢٠١٣	٢٠١٥
البيان							
عدد الوحدات السكنية في المملكة	٦٦٦٣٤٠	٨٣١٧٩٩	٩٤٤١٦٨	١٠٣٨٤٩٤	١٢٥٣٣٥٢	١٩٩٢٣٤٢	٢٢١٨٧٥١
معدل النمو في الوحدات السكنية (%)	—	٢٤.٨	١٣.٥	٩.٩	٩.٢	١٠.٥	١١.٤
التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية والسكان حسب المحافظة خلال عام ٢٠١٥							
المحافظة	العدد	التوزيع النسبي (%)	توزيع السكان (%)				
العاصمة	٩٢٣٠٠٠	41.6	٤٢.٠				
أربد	٤٠١٥٩٣	18.1	١٨.٦				
الزرقاء	٣١٢٨٤٣	14.1	١٤.٣				
الكرك	٧٧٦٥٦٢	3.5	٣.٣				
مادبا	٥١٠٣١٢	2.3	٢.٠				
البلقاء	١١٠٩٣٧	5.6	٥.٢				
جرش	٥٧٦٨٧	2.6	٢.٥				
المفرق	١٢٢٠٣١	5.5	٥.٨				
عجلون	٤٤٣٧٥	2.0	١.٨				
الطفيلة	٢٦٦٢٥	1.2	١.٠				
معان	٣١٠٦٢	1.4	١.٥				
العقبة	٤٦٥٩٣	2.1	٢.٠				
الإجمالي	٢٢١٨٧٥١		%١٠٠				

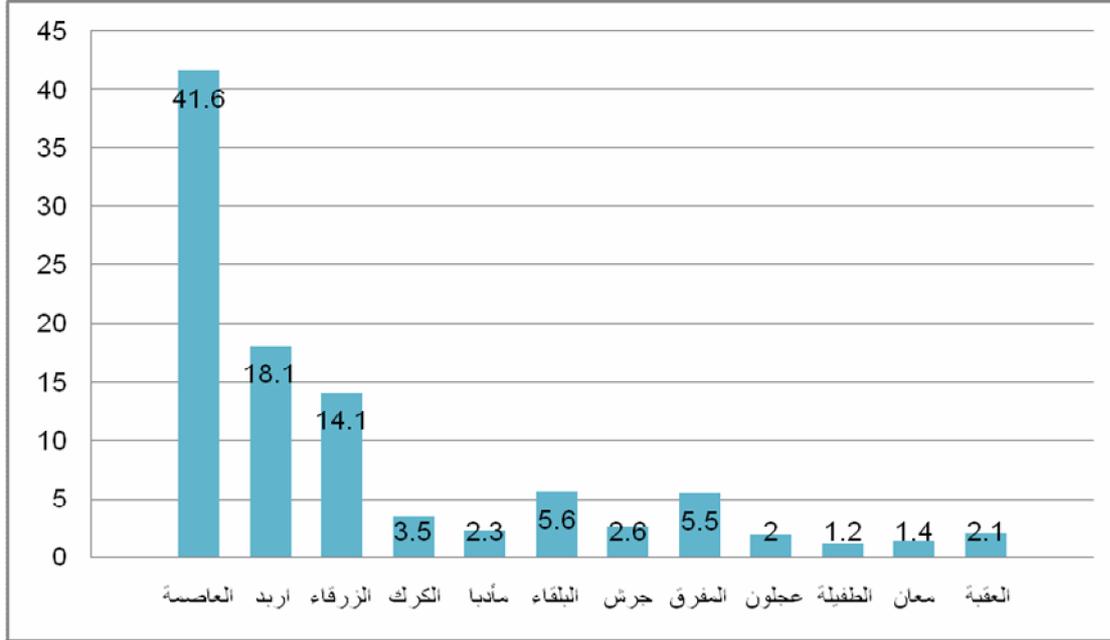
المصدر: اعداد الباحثه بالاعتماد على دائرة الإحصاءات العامة، تعدادات السكان والمساكن ٢٠١٥.

ملاحظة: تقوم دائرة الإحصاءات العامة بتعداد المساكن كل سنتين إلى ثلاث سنوات.

<sup>١</sup>الوحدة السكنية: هو مبنى أو جزء من مبنى معد أصلاً لتسكنه أسرة واحدة، له باب مستقل و أكثر يؤدي إليها دون المرور بوحدة سكنية أخرى، وتعتبر هذه الوحدة مستقلة إذا كان لها منفذ مباشر إلى الشارع العام أو ممرات مشتركة داخل المبنى أو درج المبنى، وإذا وجدت وحدات سكنية داخل المبنى لا بد أن يتم اختيار نوع الوحدة السكنية الذي ينطبق حسب الحالة وحسب نوع المبنى، في حين تترك الإجابة فارغة في حالة عدم وجود أية وحدات سكنية ضمن المبنى.

## الشكل (٤-٥)

### التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية في المملكة خلال عام ٢٠١٥



المصدر: اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات دائرة الإحصاءات العامة

### ٢.٣.٤.٤ تطور توزيع الوحدات السكنية في المملكة حسب نوع المسكن

من خلال النظر إلى جدول رقم (٤-٥) والمتعلق بتطور نوع الوحدات السكنية في المملكة يتضح أن النسبة الأكبر من هذه الوحدات في تعداد ٢٠١٣، تتركز في الشقق وذلك بنسبة تبلغ ٧١.٦% يليها الدور بنسبه تشكل ما يقارب ٢٧.٤%، وفي المركز الثالث تأتي الفلل بنسبة ١.٠% فقط، وبالتالي نجد أن الشقق والدور تشكل حوالي ٩٩% من حجم الطلب العقاري في المملكة، ومنه يتضح أن الشقق السكنية هي أكثر الأنواع التي يمكن أن تتوجه إليها الاستثمارات العقارية في المملكة، حيث إنها تشكل نسبة كبيرة من الطلب على العقار.

يلاحظ نمو كبير في حجم الشقق خلال الفترة ( ١٩٩٤ \_ ٢٠١٣ )، حيث بلغ النمو خلال الفترة حوالي ١٥.٤% وهذا يدل على أن الطلب قد تركز خلال الفترة على الشقق السكنية بشكل كبير، كما أن هنالك تزايداً ملحوظاً في اتجاه الطلب على الدور.

#### الجدول (٤-٨)

#### تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية في الأردن حسب نوع المسكن لسنوات مختارة<sup>١</sup>

البيان	عام ١٩٩٤		عام ٢٠٠٢-٢٠٠٣		عام ٢٠٠٦		عام ٢٠٠٨		عام ٢٠١٠		عام ٢٠١٣	
	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)
دار	٢٦٧٠٢٥	٣٩.١	٤٠٠٤٦٤.٧	٤٦.٧	٣٤٩٣٤٢.٢	٣٤.٤	٣٤٢٧٠.٣	٣١.٤	٣٣٦٨٥٠.٧	٢٩.٧	٣٣٨٤٠.٥	٢٤.٤
شقة	٣٧٤٣٠.٩	٥٦.٢	٣٩٤٩١٥	٤٩.٠	٥٨٥٣٨٤.٢	٦٠.١	٦٨٦٤٤٤.٤	٦٢.٥	٧٨٢٥٨٢.١	٦١.٠	٨٨٧٤٠.٠	٦٤.٢
فيلا	٩٠٠.١	٤.٧	٩٦٧١.٤	٤.٣	٩٤٤١٦.٨	٥.٥	٩٣٤٦.٤	٦.١	١٤٧٤٤.٣	٨.٣	١٢٥٣.٤	١١.٤
الإجمالي	٦٦٦٣٤٠	١٠٠	٨٠٥٩٤٩	١٠٠	٩٤٤١٦٨	١٠٠	١٠٣٨٤٩٤	١٠٠	١١٣٤١٧٧	١٠٠	١٢٥٣٣٥٢	١٠٠

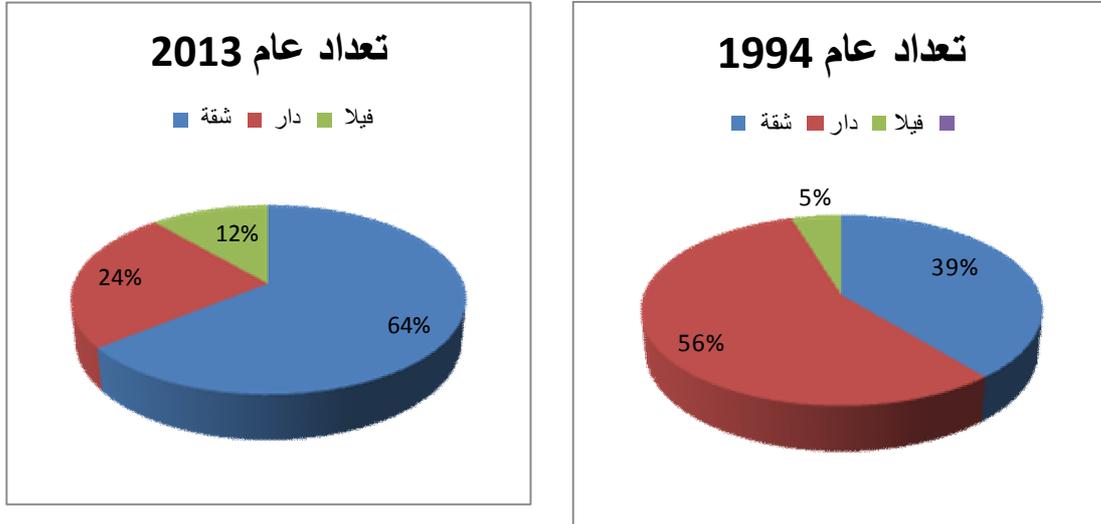
المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، مسح نفقات ودخل الأسرة ١٩٩٤-٢٠١٣.

<sup>١</sup>دار: هي المبنى التقليدي الذي يتكون من غرفة أو أكثر وقد تكون هذه الغرف على شكل صف واحد أو متناثرة أو قد تتكون من غرفتين وبردان، وربما تكون داخل سور (حوش)، وقد تكون الدار مكونة أيضاً من طابقين يصل بينهما درج خارجي مكشوف على الأغلب (دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام، ٢٠٠٤).

شقة: هي عبارة عن وحدة سكنية مستقلة من طابق لها مدخل مستقل مباشر من خارج البناء أو من خلال مدخل مشترك. فيلا: هي مبنى قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة، ويتكون من طابق واحد بجناحين أو من طابقين أو أكثر يصل بينهما درج داخلي، وغالبا ما يتوفر حديقة تحيط بها بغض النظر عن مساحة تلك الحديقة بالإضافة إلى سور يحيط بها من الخارج وكراج للسيارة، كما ويغطي السطح العلوي للفيلا مادة القرميد على الأغلب. (دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام، ٢٠٠٤)

## الشكل (٤-٦)

تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية في المملكة حسب نوع المسكن لسنوات مختارة



المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن في الأردن عام ١٩٩٤ - ٢٠١٣.

### ٣.٣.٤.٤ رخص التشييد والبناء في المملكة حسب العدد:

يلاحظ كما هو مبين في جدول (٤-٩) أن مصدر الطلب على عدد رخص البناء والتشييد هو الرخص المخصصة للسكن، وهذا وعلى الرغم من التذبذب الحاصل في عدد الرخص السكنية خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)، إلا أنه ارتفع من ١١٦٩١ رخصة في عام ١٩٩٠ إلى ٣٢٨٨٢ رخصة في عام ٢٠١٥، كما أن مساحة التشييد المرخصة تصاعدت في عام ٢٠١٥، وبلغت خلال الفترة حوالي ٢٢٦.٥ مليون متر مربع، وشكلت مساحة التشييد للأغراض السكنية حوالي ١٧٦.٢ مليون متر مربع، وهذا يدل على إقبال المستثمرين الواضح باستثمار أموالهم في المشاريع الإسكانية.

الجدول (٤-٩)

تطور عدد رخص البناء والتشييد للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)

السنة	الإجمالي	سكني	غير سكني
١٩٩٠	11,821	11,691	130
١٩٩١	17,249	17,160	89
١٩٩٢	21,191	21,180	11
١٩٩٣	16,469	14,285	2,184
١٩٩٤	18,351	16,000	2,351
١٩٩٥	18,558	16,430	2,128
١٩٩٦	16,803	14,966	1,837
١٩٩٧	14,838	13,195	1,643
١٩٩٨	15,971	14,424	1,547
١٩٩٩	15,371	14,258	1,113
٢٠٠٠	17,925	16,381	1,544
٢٠٠١	21,248	19,561	1,687
٢٠٠٢	21,433	19,587	1,846
٢٠٠٣	22,555	20,452	2,103
٢٠٠٤	27,064	24,627	2,437
٢٠٠٥	25,683	23,165	2,518
٢٠٠٦	٣٣٣٨٨	٣٠٥١٩	٢٨٦٩
٢٠٠٧	٣٤٤٤٤	٣١٧٨٩	٢٦٥٥
٢٠٠٨	٣٩٢٨٥	19,132	2,571
٢٠٠٩	٣٤٥٨١	٣١٥٢٠	٣٠٦١
٢٠١٠	٣١٧٣٢	٢٨٥٧٩	٣١٥٣

٢٩٧٣	٢٦٦٠٣	٢٩٥٧٦	٢٠١١
٢٥٢٦	٢٩٩٤٠	٣٢٤٦٦	٢٠١٢
2,868	٣٣٩٠٦	٣٦٦٠١	٢٠١٣
٢٩٣٦	٣٦٦٤٢	٣٩٥٧٨	٢٠١٤
٢٨٩٣	٣٢٨٨٢	٣٥٧٧٥	٢٠١٥

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، تعدادات ١٩٩٤-٢٠١٥.

#### ٥.٤ فقاعة القطاع العقاري بشقيه (الأراضي والإسكانات):

وهي وصف لحالة تحدث عندما تتسبب المضاربة في سوق العقار إلى الارتفاع في أسعار العقارات دون وجود سبب اقتصادي واضح لهذا الارتفاع، وقد شُبهت الفقاعة بإنتفاخ البالون إذا تم نفخه بشكل أكبر من حجمه بكثير سيؤدي إلى إنفجاره ، وهكذا فقاعة القطاع العقاري إذ أن ارتفاع الأسعار بمستويات خيالية دون مبرر من شأنه بعد هذا الارتفاع أن يهبط سعره هبوطاً حاداً ومفاجئاً (القاسم، ٢٠١٥).

وذكر (Abd Alrahman, ٢٠١٠) أن أسعار الأراضي لا يمكن أن ينخفض حجمها بحجم إنخفاض أسعار الإسكانات، ويعزى ذلك لأن الأرض يمكن استغلالها بمجالات مختلفة، منها الزراعة أو البناء أو الصناعة.. الخ، بينما الإسكانات سيكون الكثير منها غير مستغل، بالإضافة إلى دخول العديد من البنوك للاستثمار في الإسكانات مما تضطر لبيعها بأسعار أقل وتحدث الفقاعة وينهار سعرها.

ولا ننسى الفقاعة العقارية في الأردن عام ٢٠٠٣ بعد الاحتلال الأمريكي للعراق، التي رافقها صعود سريع وملفت لأسعار الشقق والأراضي حتى عام ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ والتي وصل فيها حجم التداول العقاري لأكثر من ثمانية مليارات دولار، وبدأ دخول ما يسمى مشاريع العقار الفاخر إلى

الأردن أملاً في استقطاب مغتربين وأجانب يبحثون عن ملاذ آمن لمدخراتهم، رافق ذلك صعود قياسي في أسعار الشقق لكن ذلك لم يستمر، فقاعة العقار سرعان ما انفجرت في نهاية عام ٢٠٠٨ مع بدء وصول عاصفة الأزمة المالية العالمية إلى المنطقة وتوقف السيولة والاستثمارات القادمة من منطقة الخليج ليدخل القطاع في حالة من التباطؤ تطورت إلى ركود ضاعف من وطأته توقف البنوك عن منح شركات العقار وحتى الأفراد قروضا وتسهيلات مالية، استمر الركود الذي رافقه انخفاض في أسعار الشقق والأراضي تراوح بين ١٠% - ٣٠% حتى نهاية عام ٢٠٠٩ (بشئو، ٢٠١٠)، ويمكن القول أن احتمالية حدوث مثل هذه الفقاعة في الأردن واردة إذا استمر الاستثمار في الشقق العقارية والمساكن بهذا الشكل.

#### ٦.٤ العوامل المؤثرة على نمو القطاع العقاري في الأردن:

في ضوء التحليل السابق لواقع قطاع العقارات في المملكة، يتضح أن الفرصة سانحة أمام هذا القطاع لضخ المزيد من الاستثمارات لتوفير العقارات التي تلبى الاحتياجات الأساسية للسوق لأغراض سكنية ولأغراض غير سكنية، كالنشاط التجاري والصناعي والسياحي وغيرها، ولكن عند الحديث عن فرص نمو هذا القطاع لابد من الأخذ في الاعتبار العوامل المؤثرة فيه، والتي من الممكن أن تؤثر على نموه بشكل كبير وأهمها (صيدم، ٢٠٠٦):

#### أولاً: النمو السكاني ومتوسط دخل الفرد.

يعد النمو السكاني ومتوسط دخل الفرد مؤشرين هامين ودلالة على استمرار نمو الطلب على المساكن، وذلك نظراً لارتباط الطلب على المساكن بأعداد السكان ومستويات دخولهم السنوية. وبالاعتماد على معلومات الإحصاءات العامة، وصل النمو في عدد سكان الأردن بحلول عام ٢٠١٥ إلى ٣.٥٥%، كما وبلغ متوسط دخل الفرد ما مقداره 3290.3٢ ديناراً أردنياً عام ٢٠١٥ مقارنة بمتوسط دخل الفرد البالغ عام ١٩٩٠ ما مقداره ٧٥٤.٨٧ ديناراً أردنياً، وهذه الزيادة

السكانية والزيادة في متوسط دخل الفرد سوف تنعكس بشكل طبيعي على زيادة الطلب على المساكن وبالتالي ستؤدي بأسعار العقارات إلى الارتفاع.

### ثانياً: معدل الإيجار للمساكن.

إن من العوامل المؤثرة على نمو السوق العقارية ارتفاع إيجارات الشقق السكنية، حيث يميل الكثير من المستثمرين إلى مجال العقار، نظراً للفائدة الربحية المضمونة التي تدر سنوياً وبشكل منتظم، وبالتالي الاستثمار في الوحدات السكنية المؤجرة والمباعة.

من خلال النظر إلى الجدول والمتعلق بمعدل الإيجار للشقق السكنية في المملكة، يتبين أن معدل إيجار الشقق في تزايد خلال الفترة، حيث بلغ عام ٢٠١٥ ما مقداره ١٤٥.٢ ديناراً أردنياً مقارنة بعام ١٩٩٠ حيث كان معدل الإيجار ٦٣.٨ ديناراً أردنياً.

### ثالثاً: العوامل السياسية المحيطة في المنطقة.

إن الأحداث الجارية في عدد من دول المنطقة والدول العربية المجاورة كان لها أثر مباشر وانعكاسات إيجابية في مجال الطلب على القطاع العقاري، حيث شهدت سنوات الدراسة خروج المنطقة العربية من أزمة إلى أزمة، ابتدأت عام ١٩٩١ بحرب الكويت، وعام ٢٠٠٣ الحرب الأمريكية العراقية، وعام ٢٠١٠ و ٢٠١١ أحداث الربيع العربي وأزمة السوريين، وهذا يعكس إقبال الطلب على القطاع العقاري تلبية لحاجة وطلب السوق (قندح، ٢٠١٥).

## الجدول (٤-١٠)

العوامل المؤثرة على النمو العقاري في الأردن ( ١٩٩٠-٢٠١٥ )

السنة	معدل النمو السكاني (%)	متوسط دخل الفرد (الدينار الأردني)	معدل الإيجار للمساكن (الدينار الأردني)
١٩٩٠	٦.٣٠	754.8٧	63.8
١٩٩١	6.71	732.4١	67.4
١٩٩٢	3.86	877.5٩	70.1
١٩٩٣	3.87	918.8٤	74.5
١٩٩٤	3.65	999.7١	76.1
١٩٩٥	3.02	1059.7٧	78.1
١٩٩٦	2.79	1071.2٦	82.1
١٩٩٧	2.8٠	1106.95	82.7
١٩٩٨	2.59	1191.8١	84.3
١٩٩٩	2.48	1195.9٤	84.9
٢٠٠٠	2.5١	1249.13	86.1
٢٠٠١	2.49	1300.9٨	٨٧.٧
٢٠٠٢	2.41	1342.99	89.6
٢٠٠٣	2.58	1399.3١	91.8
٢٠٠٤	2.29	1547.92	92.7
٢٠٠٥	2.29	1513.1٨	94.7
٢٠٠٦	2.32	1963.45	100.0
٢٠٠٧	2.19	2204.3٤	102.0
٢٠٠٨	2.21	2749.6٢	115.8
٢٠٠٩	2.22	2887.7٩	113.9
٢٠١٠	2.22	3044.66	118.6
٢٠١١	٢.٢٢	3246.52	123.1
٢٠١٢	2.2٤	3342.3٥	127.4
٢٠١٣	٣.22	3494.73	138.0
٢٠١٤	٣.94	3170.1٩	١٤٢.٨
٢٠١٥	٣.٥٥	3290.3٢	١٤٥.٢

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة.

ملاحظة: تعتبر أعداد السكان تقديرية لسنوات الدراسة بإستثناء سنة ١٩٩٤ و ٢٠٠٤ و ٢٠١٥، وذلك بناء على النتائج

النهائية للتعديد العام للسكان والمساكن.

## الفصل الخامس

### التحليل القياسي

#### ١.٥ المقدمة

بعد أن توضحت العلاقة الوثيقة بين الاستثمار في سوق العقار وحوالات المغتربين الأردنيين من الناحية النظرية، فإن دراسة هذه العلاقة من الناحية العملية من شأنها أن تدعم الجانب النظري لهذا الموضوع من جهة، وتحقق أهداف الدراسة من جهة أخرى. إذ أن الهدف الرئيس من هذا الفصل معرفة منهجية الدراسة واستقصاء أثر حوالات المغتربين الأردنيين على الاستثمار في سوق العقار الأردنية خلال الفترة الزمنية (١٩٩٠-٢٠١٥).

#### 2.5 متغيرات الدراسة:

تم اختيار متغيرات الدراسة اعتماداً على كل من النظرية الاقتصادية والنماذج القياسية المستخدمة في الدراسات السابقة، وتمثلت تلك المتغيرات بما يلي:

**I :** الاستثمار في سوق العقار (Investment in the real estate market) ويعرف على أنه قيمة الاستثمار الذي تم تداوله في سوق العقار (المليون دينار)، وقد تم أخذ بياناته من دائرة الأراضي والمساحة.

**Re :** حوالات المغتربين الأردنيين (Jordanian Workers Remittances)، وهي عبارة عن تحويلات الأردنيين المغتربين في الخارج والموجهة لغايات الإنفاق الجاري في الأردن (مليون دينار)، ويتم تقديرها استناداً لنماذج الإبلاغ الدولية التي يقوم البنك المركزي والبنوك التجارية بتعبئتها بشكل شهري (بيانات الدخل بالعملة الأجنبية للجهاز المصرفي) وقد تم أخذ بيانات حوالات المغتربين (المقبوضات) من قاعدة البيانات على الموقع الإلكتروني للبنك المركزي.

**Y/Capita**: متوسط دخل الفرد (Average per capita income)، وهو قيمة الدخل القومي

مقسوماً على عدد السكان (الدينار الأردني)، وقد تم احتساب متوسط دخل الفرد عن طريق قاعدة

البيانات على الموقع الإلكتروني للبنك المركزي.

**Inf**: التضخم (Inflation)، ويعتبر الرقم القياسي للمستهلك هو المؤشر الرئيس للتضخم، ومنه تم

احتساب نسبة التضخم عن طريق قاعدة البيانات على الموقع الإلكتروني للبنك المركزي.

**p**: معدل الإيجار للمساكن (Rent rate of housing)، حيث تم أخذ بيانات معدل الإيجار

للمساكن (الدينار الأردني) من قاعدة البيانات على الموقع الإلكتروني للبنك المركزي.

**pop**: معدل النمو السكاني (The population growth rate)، حيث تم احتسابه من قبل

الباحثة، عن طريق أخذ التعداد الأحدث للسكان منقوصاً منه التعداد الأقدم وقسمتهم على التعداد

الأقدم مضروباً بـ ١٠٠%، وتم أخذ بيانات السكان عن طريق قاعدة البيانات على الموقع

الإلكتروني لدائرة الإحصاءات العامة.

**RR**: سعر الفائدة الحقيقي (Real Interest Rate) ويعبر عن الوسط المرجح لأسعار الفائدة

على القروض والسلف خلال مدة زمنية محددة مخصوصاً منه التضخم خلال تلك المدة، وقد تم

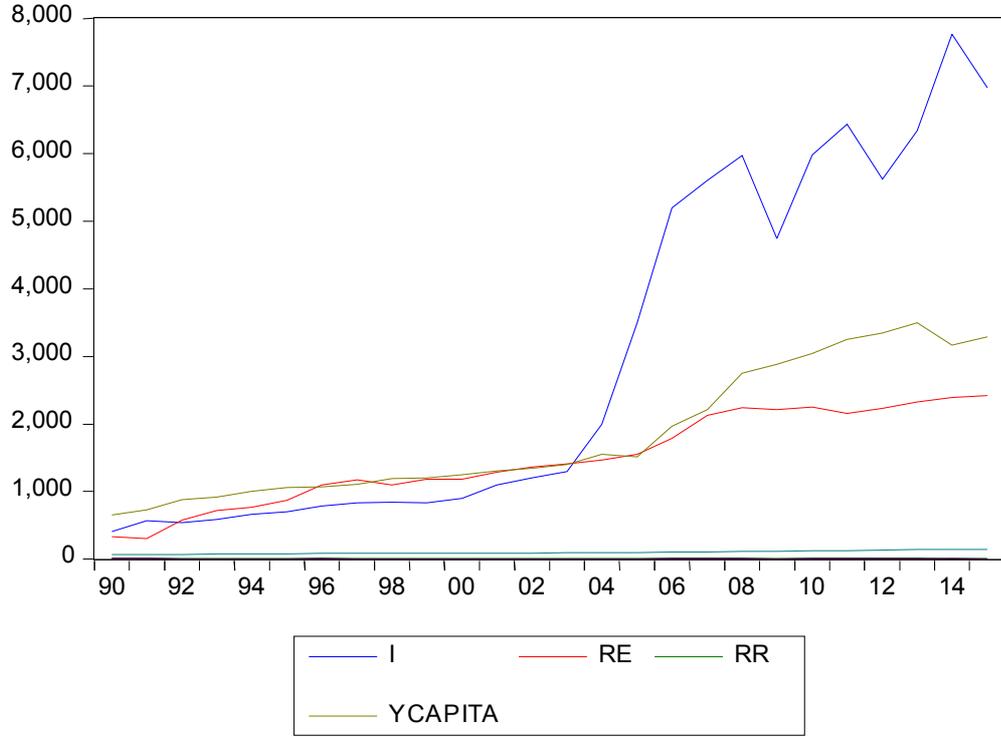
احتساب سعر الفائدة الحقيقي بعد خصم التضخم من القيمة الإسمية لسعر الفائدة عن طريق

قاعدة البيانات على الموقع الإلكتروني للبنك المركزي. ويبين الشكل رقم (٥-١) المتجه العام

لبعض البيانات:

## شكل (١-٥)

المتجه العام لبعض المتغيرات للفترة (١٩٩٠-٢٠١٥)



### ٣.٥ نموذج الدراسة:

استناداً إلى النظرية الاقتصادية والعديد من الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع تم استخدام نموذج سولو الموسع في هذه الدراسة، حيث تم اختياره استناداً إلى دراسة كل من (Asunccion,2011)، (Glytsos,2001)، (Liow,2007)، والشكل العام لنموذج الدراسة كما يلي:

$$I_t = F_t(RE_t, POPT_t, RR_t, P_t, INFT_t, Y/CAPITA_t, Et)$$

حيث تم أخذ المتغيرات بالصيغة اللوغاريتمية، وفي هذه الحالة يصبح النموذج بالشكل التالي:

$$L_t = B_0 + B_1 \text{LogRE}_t + B_2 \text{LogPOP}_t + B_3 \text{LogRR}_t + B_4 \text{LogPt} + B_5 \text{LogINF}_t + B_6 \text{LogY/CAPITA}_t + E_t$$

حيث:

LOG: يشير إلى اللوغاريتم الطبيعي.

$B_0, B_1, B_2, B_3, B_4, B_5, B_6$ : تشير إلى المعاملات التي سيتم تقديرها، و  $B_0$ : المقطع الثابت.

$B_i$ :  $i=1,2,3,4,5,6$  تمثل مرونة المتغيرات المستقلة بالنسبة للمتغير التابع على الترتيب.

أ: الاستثمار في سوق العقار (Investment in the real estate market) لدى دائرة

الأراضي والمساحة.

Re : حوالات المغتربين (Workers Remittances).

Y/Capita : متوسط دخل الفرد (Average per capita income).

Inf : التضخم (Inflation).

P: معدل الإيجار للمساكن (Rent rate of housing).

pop: معدل النمو في السكان (Population).

RR : سعر الفائدة الحقيقي (Real Interest Rate).

$E_t$ : حد الخطأ العشوائي.

t: الزمن.

#### 4.5 الاختبارات الأولية

بهدف اختبار فرضية الدراسة سيتم إجراء الاختبارات الأولية، وذلك قبل تقدير النموذج القياسي

في الدراسة كما يلي:

#### ١.٤.٥ اختبار جذر الوحدة لسكون السلاسل الزمنية (Unit Root Test):

للتعرف على سكون السلاسل الزمنية لمتغيرات الدراسة، ودرجة تكاملها، سنقوم باستخدام اختبار

ديكي- فولر الموسع (ADF)، Augmented Dikey-Fuller، والذي يأخذ الصيغة التالية:

$$\Delta Y_t = A_1 + A_2 T + \alpha Y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \lambda_i \Delta Y_{t-i} + e_t$$

حيث تعبر  $Y$  عن متغيرات الدراسة في السنة  $t$ ، و  $e_t$  حد الخطأ، وتشير  $p$  إلى عدد فترات

التباطؤ الكافية لإلغاء الارتباط الذاتي الذي يتم تحديده حسب معيار (AIC) أو (AKaie

Information Criteria)، ومعيار (Schwors Criteria SC)، الحد الثابت،  $T$  المتجه

الزمني (Trend)،  $A_2$  معامل المتجه الزمني. كما سيتم اختبار (ADF) باستخدام الحد الثابت

(Intercept) والمتجه الزمني (Trend) وبدونهما (Non)، ومن ثم اختيار الصيغة المناسبة.

فإذا كانت القيمة المحسوبة ( القيمة المطلقة ) أكبر من قيمة  $t$  الحرجة، عندها يتم رفض فرضية

العدم القائلة بعدم استقرار البيانات ( $H_0: \alpha=0$ ) وقبول الفرضية البديلة والتي تعني أن السلسلة

مستقرة في المستوى ومتكاملة من الدرجة صفر. عندئذٍ لا مانع من استخدام طريقة المربعات

الصغرى (OLS). أما إذا كانت غير ذلك فإن طريقة المربعات الصغرى ستؤدي إلى نتائج منحازة.

ولتحديد كيفية وصول السلسلة إلى وضع الاستقرار، يعاد الاختبار بعد أخذ الفرق الأول للسلسلة،

فإذا استقرت فإن ذلك يعني إنها متكاملة من الدرجة الأولى (Gujarati and Porter, 2009).

#### ٢.٤.٥ اختبار تحديد عدد فترات التباطؤ الزمني (Lag Length Selection):

إن من الضروري تحديد عدد فترات التباطؤ الزمني، والتي يتم بها إلغاء الارتباط المتسلسل

(Serial Correlation) لحد الخطأ. ولنتمكن من تحديد عدد فترات التباطؤ الزمني هنالك عدة

معايير منها، معيار شوارتز (SIC)، ومعيار خطأ التنبؤ النهائي (FPE) ومعيار أكايك (AIC)

ومعيار هانان-كوين (HQ). ومن خلال هذه المعايير يتم اختيار الفترة التي تكون فيها قيم المعايير أقل ما يمكن، وهناك أيضاً معيار الاختبار المعدل لنسبة الإمكان (LR) الذي يهتم باختبار فرضية مفادها إن معاملات فترات التباطؤ الزمني مجتمعة غير مفسره إحصائياً، وذلك باستخدام توزيع ( $\chi^2$ ) إنطلاقاً من أكبر عدد ممكن من فترات التباطؤ الزمني، ويتوقف عند الفترة التي تكون معلمتها مفسرة (Gujarati and Porter, 2009).

#### ٣.٤.٥ اختبار كوزم للاستقرار (CUSUM Stability Test):

إذا كانت السلاسل الزمنية للمتغيرات لفترات زمنية طويلة قد حصل خلالها اضطرابات داخلية، أو خارجية، فقد يؤثر ذلك في سلوك هذه المتغيرات عبر الزمن. ومن المعروف إن الاقتصاد الأردني قد تعرض للعديد من هذه الاضطرابات، مثل دخول الجيش العراقي إلى الكويت عام ١٩٩٠، واحتلال العراق عام ٢٠٠٣، والحرب اللبنانية الإسرائيلية عام ٢٠٠٦، والأزمة المالية العالمية عام ٢٠٠٨. في هذه الظروف من الضروري التأكد من عدم وجود تغيير هيكلية (Structural Change) في بيانات النموذج خلال فترة الدراسة، أي التأكد من عدم وجود قفزات أو تغيرات مفاجئة في البيانات مع مرور الزمن. وتظهر نتائج هذا الاختبار من خلال شكل منحنى نموذج مقدر بوساطة طريقة المربعات الصغرى الاعتيادية. فإذا كان المنحنى ضمن مجال إنحرافين معياريين ( $\pm 2$  S.E) طوال فترة الدراسة، فهذا يعني إن المعاملات مستقرة على طول الفترة وبالتالي يمكن تقدير معاملات النموذج دون الحاجة إلى تجزئتها.

#### ٤.٤.٥ اختبار التكامل المشترك (Co-integration Test):

لأجل اختبار التكامل المشترك بين المتغيرات، هناك مجموعة من الاختبارات التي تتمثل باختبار (Engle & Granger, 1987) واختبار (Johansen & Juselius, 1990). ولكن إجراء هذه الاختبارات يتطلب أن تكون المتغيرات متكاملة من الدرجة نفسها ولا يمكن إجراؤها في

حال وجود متغيرات متكاملة بدرجات مختلفة، كما أن نتائجها تكون غير دقيقة في حالة صغر العينة.

ولذلك سيتم إيجاد هذا التكامل للمتغيرات في المستوى أو عند الفرق الأول أو خليط بينهما وذلك باستخدام طريقة الإنحدار الذاتي لفترات الإبطاء الموزعة من خلال أسلوب اختبار الحدود Autoregressive Distributed Lag Bounds Testing Approach المقترحة من قبل (Pesaran et al,2001).

وقد تميز هذا النموذج بمرونته، حيث يمكن استخدامه إذا كانت البيانات مستقرة عند المستوى (0) أو مستقرة عند المستوى الأول (1) أو خليط بينهما (Hogue and Yusop,2010).

وتم استخدام نموذج (ARDL) على ثلاث مراحل، في المرحلة الأولى يتم اختبار التكامل المشترك لجميع المتغيرات التي تتكون منها الدراسة لتصحيح الخطأ غير المقيد Unrestricted Error Correction Model( UECEM) على الصيغة التالية:

$$\Delta Y_t = \mu + \beta_t + \sum_{i=1}^n \alpha_i \Delta Y_{t-i} + \sum_{j=0}^n \gamma_j \Delta X_{t-j} + a_1 Y_{t-1} + a_2 X_{t-1} + U_t$$

حيث (Y<sub>t</sub>): المتغير التابع، (X<sub>t</sub>): المتغير المستقل، (μ, γ, a) ، معاملات للمتغيرات، Δ: الفرق الأول للمتغيرات، U<sub>t</sub> : حد الخطأ العشوائي (Baranzini et al,2003).

ويتم اختبار التكامل المشترك بين المتغيرات في المعادلة من خلال:

تكون الفرضية الصفرية على النحو الآتي:

اختبار الفرضية الصفرية: عدم وجود تكامل مشترك بين المتغيرات  $H_0: a_1 = a_2 = 0$

مقابل الفرضية البديلة التي تتمثل بوجود تكامل مشترك بين المتغيرات  $H_1: 0 \neq a_2 \neq a_1$

ولإختبار الفرضية السابقة سوف يتم استخدام اختبار Wald Test، حيث يقوم بمقارنة قيمة F الإحصائية المحسوبة مع قيم F الجدولية ضمن الحدود الحرجة المقترحة من قبل صاحب النموذج، حيث يكون هناك جدول يتضمن الحدود الدنيا (LCB) والتي تفترض وجود التكامل للمتغيرات من الدرجة الصفرية  $I(0)$ ، وحدوداً عليا (UCB) والتي تفترض التكامل للمتغيرات من الدرجة الأولى  $I(1)$ ، فإذا كانت قيم F المحسوبة أكبر من UCB فإننا نرفض الفرضية الصفرية ( $H_0$ ) ونقبل الفرضية البديلة، وهذا يعني وجود تكامل مشترك للمتغيرات. أما إذا كانت قيمة F أقل من قيمة LCB فإننا نقبل الفرضية الصفرية، وهذا يعني عدم وجود تكامل مشترك بين المتغيرات، وإذا وقعت قيمة F بين LCB و UCB فإننا لا نستطيع حسم النتيجة.

إذا قمنا برفض الفرضية الصفرية وتبين أن هناك تكاملاً مشتركاً بين المتغيرات فإننا نذهب إلى المرحلة الثانية من التقدير في الأجل الطويل، وتكون هذه المعادلة على الصورة التالية:

$$\Delta Y_t = \mu + \sum_{i=1}^p \alpha_i \Delta y_{t-1} + \sum_{j=1}^q \gamma_j \Delta X_{t-1} + U_t$$

حيث  $(Y_t)$ : المتغير التابع،  $(X_t)$ : المتغير المستقل،  $(\mu, \gamma)$  معاملات للمتغيرات،  $\Delta$ : الفرق

الأول للمتغيرات،  $(p, q)$ : فترات الإبطاء للفرق الأول،  $U_t$ : حد الخطأ العشوائي.

وعليه تكون المرونات في الأجل الطويل كما يلي:

$$Ex_t = (\sum_{i=1}^p \alpha) / (1 - \sum_{k=1}^q \gamma)$$

حيث  $(Ex_t)$ : المرونة في الأجل الطويل للمتغير  $X_t$ .

وهناك مرحلة ثالثة يتم الحصول فيها على علاقات قصيرة الأجل اعتماداً على العلاقات طويلة الأجل، وتحديدًا من خلال استخدام البواقي المقدرة لفترة إبطاء واحدة. ويتم ذلك من خلال الصيغة التالية:-

$$\Delta Y_t = \mu + \sum_{i=1}^n \alpha_i Y_{t-i} + \sum_{j=0}^q \gamma_j \Delta X_{t-1} + \beta ECT_{t-1} + U_t$$

حيث يعرف ECT بأنه حد لتصحيح الخطأ، ويكون على الصورة التالية:-

$$ECT_t = Y_{t-1} + \beta + \gamma X_{t-1} + U_t$$

### ٥.٥ نتائج التحليل القياسي:

بهدف اختبار فرضية هذه الدراسة المتعلقة بأثر حوالات المغتربين على الاستثمار في سوق العقار الأردنية، تم اللجوء إلى طريقة تحليل السلاسل الزمنية، حيث تم أولاً: إجراء الاختبارات التشخيصية اللازمة كاختبار جذر الوحدة للسكون، والتكامل المشترك.

### ١.٥.٥ اختبار جذر الوحدة لسكون السلاسل الزمنية (The Unit Root Test):

بعد القيام بإجراء اختبار ديكي- فولر الموسع (ADF) وفقاً للقواعد، حيث تشير إلى استقرار جميع المتغيرات عند الفرق الأول، وذلك بالاعتماد على فترة التباطؤ المناسبة والتي تم تحديدها عند القيمة الدنيا لمعيار (AIC) حيث كانت فترة التباطؤ مساوية للواحد لجميع المتغيرات وكما هو مبين في الجدول رقم (٥-١):

جدول (٥-١)

نتائج اختبار جذر الوحدة، لمتغيرات النموذج القياسي

المحسوبة T	الجدولية T			مستوى الاستقرار	المتغير
	1%	5%	10%		
-0.094736	-3.724070	-2.986225	-2.632604	مستقر على المستوى	LI
-3.737853	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على الفرق الأول	
-4.462901	-3.724070	-2.986225	-2.632604	مستقر على المستوى	LINF
-2.635542	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على المستوى الأول	
2.177436	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على المستوى	LP
-5.434943	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على المستوى الأول	
-1.060308	-3.724070	-2.986225	-2.632604	مستقر على المستوى	LRE
-3.877486	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على المستوى الأول	
-1.710887	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على المستوى	LRR
-٣.433599	-3.737853	-2.991878	-2.٨35542	مستقر على المستوى الأول	
-6.458940	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على المستوى	LPOP
-5.140942	-3.737853	-2.991878	-2.635542	مستقر على المستوى الأول	
-1.153739	٣.٧٥٢٩٤٦	-2.998064	-2.638752	مستقر على المستوى	LYCAPITA
-٤.412909	-3.752946	-2.998064	-2.638752	مستقر على المستوى الأول	

ومنه يمكن القول إن جميع متغيرات الدراسة تكون مستقرة على الدرجة الأولى ( (١) )،

عند مستوى معنوية ٥%، إذ إنه وبحسب (Engle and Granger، ١٩٨٧) عند تطبيق اختبار

التكامل المشترك يجب إن تكون جميع المتغيرات لها درجة السكون نفسها، وهذا ما تحقق بالدراسة،

حيث أن القيم المحسوبة لـ t في إختبار ديكي- فولر أصبحت أكبر من القيم الجدولية (القيم

المطلقة) بعد أخذ الفرق الأول عند مستوى المعنوية، وبالتالي يكون القرار رفض الفرضية الصفرية

(يوجد جذر وحدة عند الفرق الأول) وهذا يعني إن السلاسل الزمنية مستقرة عند (1)ا.

### ٢.٥.٥ اختبار تحديد عدد فترات التباطؤ الزمني (Lag Length Selection)

تم إجراء هذا الاختبار باستخدام المعايير المذكورة مسبقاً، و توصلت إلى النتائج المبينة في

الجدول (٢-٥)، وبينت هذه النتائج أن جميع المعايير حددت فترتين للتباطؤ الزمني .

#### جدول (٢-٥)

#### نتائج اختبار تحديد فترات التباطؤ الزمني

Lag	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	68.72061	NA	1.38e-11	-5.143384	-4.799785
1	236.8025	224.1092	8.12e-16	-15.06688	-12.31808
2	351.3261*	85.89270*	1.30e-17*	-20.52718*	-15.37319*

\* فترة التباطؤ الزمني التي تم اختيارها من طرف الاختبار المعني.

LR: نسبة الامكان، FPE: معيار خطأ التنبؤ النهائي، AIC: معيار أكايك، SC: معيار شوارتز، HQ: معيار هانان-كوين

### ٣.٥.٥ اختبار كوزم للاستقرار (CUSUM Stability Test):

بعد إجراء اختبار (CUSUM Test) على بيانات متغيرات الدراسة، فإن الشكل (٢-٥)

يظهر إن معالم النموذج مستقرة، و لا تعاني من تغيرات هيكلية تؤدي لحدوث قفزات مفاجئة في

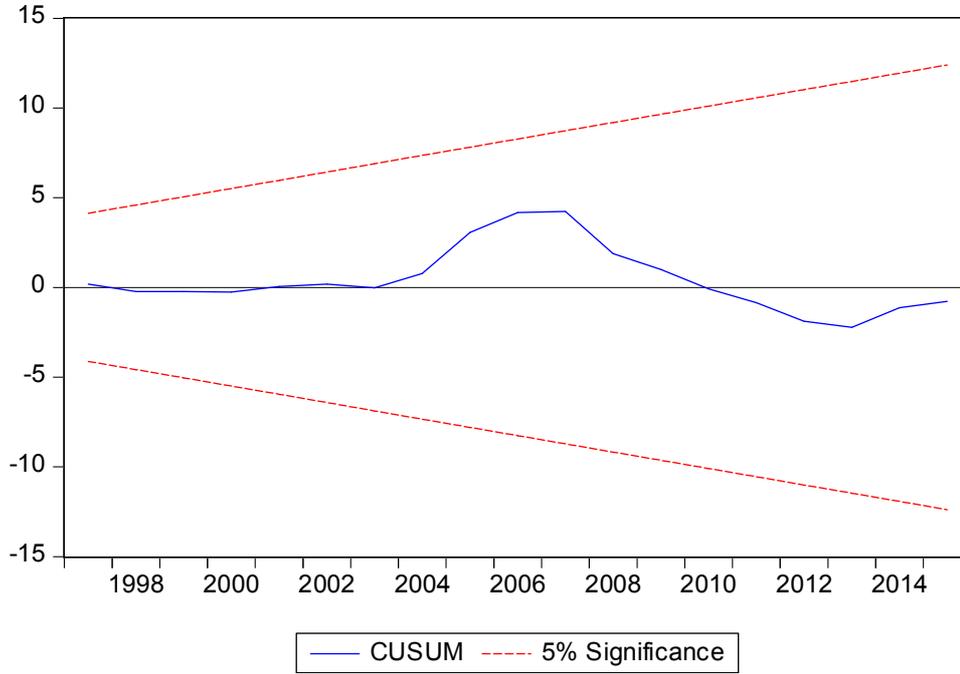
النموذج القياسي، إذ أن منحنى البواقي يقع ما بين خطي فترات الثقة (خطي الإنحراف المعياري)،

مما يثبت صحة استقرار البيانات على مستوى معنوية ٥%، و بالتالي سيتم إجراء الاختبارات

الأخرى على كامل الفترة الزمنية التي تغطيها الدراسة دون الحاجة لتقسيمها لفترات زمنية جزئية.

شكل (٥-٢)

### CUSUM Test



#### ٤.٥.٥ اختبار التكامل المشترك (Co-integration Test):

في هذه الدراسة تقوم معادلة التكامل المشترك على تقدير المتغيرات المستقلة المتمثلة في حوالات العاملين، ومعدل النمو السكاني، ومتوسط دخل الفرد، ومعدل الفائدة الحقيقي، ومعدل التضخم، ومعدل الإيجار للمساكن على الاستثمار في سوق العقار.

#### ١.٤.٥.٥ اختبار الحدود (Bound-Test):

إن السلاسل الزمنية غير ساكنة في مستواها وأصبحت ساكنة بعد أخذ الفرق الأول، وهذا يدل على إنها متكاملة من الدرجة الأولى (1) مما يجعل إمكانية وجود علاقة توازنية طويلة المدى واردة بشكل كبير بين المتغيرات، وقد تم استخدام طريقة الإنحدار الذاتي لفترات الإبطاء الموزعة

(ARDL) من خلال استخدام اختبار الحدود (Bound Test) المقترح من قبل ( Pasaran et

.al,2001).

### جدول (٥-٣)

#### نتائج اختبار الحدود

K=6	%١٠		%٥		%١		المحسوبة f	Models
	القرار	I(1)	I(0)	I(1)	I(0)	I(1)		
CO- integration	٢.٩٤	١.٩٩	٣.٢٨	٢.٢٧	٣.٩٩	٢.٨٨	8.03	LI=F (LRE, LRR, LP, LPOP, LINF, LYCAPITA)
CO- integration	٢.٩٤	١.٩٩	٣.٢٨	٢.٢٧	٣.٩٩	٢.٨٨	21.31	LRE=F(LRR,LYCAPITA,LPOP, LP, LINF,LI)
Co- integration	٢.٩٤	١.٩٩	٣.٢٨	٢.٢٧	٣.٩٩	٢.٨٨	6.06	LRR =(LPOP,LRE,LINF,LP,LI, LYCAPITA)
Co- integration	٢.٩٤	١.٩٩	٣.٢٨	٢.٢٧	٣.٩٩	٢.٨٨	5.22	LP =F (LPOP,LRE, LRR, LI, LINF, LYCAPITA)
CO- integration	٢.٩٤	١.٩٩	٣.٢٨	٢.٢٧	٣.٩٩	٢.٨٨	3.12	LINF =F(LPOP,LRE,LI, LP,LRR,LYCAPITA)
Co- integration	٢.٩٤	١.٩٩	٣.٢٨	٢.٢٧	٣.٩٩	٢.٨٨	3.73	LYCAPITA =F(LPOP,LI,LRR, LP, LINF,LRE)
Co- integration	٢.٩٤	١.٩٩	٣.٢٨	٢.٢٧	٣.٩٩	٢.٨٨	16.77	LPOP=F (LI, LRE, LRR, LP, LINF, LYCAPITA)

تشير نتائج اختبار الحدود في الجدول (٥-٣) إلى إن بعض المتغيرات في النماذج السابقة

تمتلك علاقات طويلة الأجل من خلال مقارنة قيمة f المحسوبة مع الحدود، وبالتالي يمكن رفض

الفرضية الصفرية (عدم وجود تكامل مشترك)، أي أنه توجد علاقات تكاملية عند مستوى المعنوية.

## ٢.٤.٥.٥ تقدير المرونات في المدى الطويل:

بما أن المتغيرات أظهرت تكاملا مشتركا فهذا يدل على وجود علاقة توازنية طويلة المدى

بين هذه المتغيرات، وقد استخدمنا تقدير المرونات في المدى الطويل باستخدام نموذج الإنحدار

الذاتي لفترات الإبطاء الموزعة (ARDL)، حيث كانت النتائج كما يلي:

### جدول (٥-٤)

#### نتائج المرونات في المدى الطويل لمعادلة الاستثمار في سوق العقار

Long Run Coefficients				
Akaike info criterion (AIC)		Dependent Variable: LI		
ARDL		(2, 1, 2, 2, 1, 2, 2)		
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob
LRE	١.٤٠٠١٨٨	٠.٢٠٢٩٢١	٦.٩٠٠١٤٨	٠.٠٠١٠
LRR	-0.208499	0.203015	1.027012	0.3515
LP	2.917620	0.893722	-3.264574	0.0223
LPOP	0.898961	٠.١٦٩٦٢٠	5.299835	0.0032
LINF	0.105009	0.041393	2.536882	0.0521
LYCAPITA	2.273245	0.262869	8.647822	0.0003
C	-7.858108	1.066407	-7.368771	0.0007
R-squared	0.997965	Mean dependent var	7.642557	
Adjusted R-squared	0.990639	S.D. dependent var	0.992309	
S.E. of regression	0.096008	Akaike info criterion	-1.834057	
Sum squared resid	0.046088	Schwarz criterion	-0.901431	
Log likelihood	41.00868	Hannan-Quinn criter.	-1.586631	
F-statistic	136.2234	Durbin-Watson stat	2.548930	
Prob(F-statistic)	0.000016			

يبين الجدول (٥-٤) المعاملات المقدرة للمتغيرات المستقلة والمقطع في المدى الطويل، باعتبار إن حوالات المغتربين مؤشر على الاستثمار في سوق العقار، ونلاحظ أن نموذج (ARDL) المستخدم من برمجية 9 EVIEWS حدد فترة تباطؤ هي (2, 1, 2, 2, 1, 2, 2). كما ويتضح من خلال النتائج أن قيمة معامل التحديد ( $R^2$ ) بلغت (99.79%) وهذا يعني أن المتغيرات المستقلة مجتمعة تفسر (99.79%) من التغير في الاستثمار في سوق العقار في متوسطها. كما تشير النتائج إلى أن معاملات كل من: حوالات المغتربين، ومعدل النمو السكاني، ومتوسط دخل الفرد، ومعامل معدل الإيجار للمساكن، ومعدل التضخم مقبولة إحصائياً، بينما معدل الفائدة الحقيقي فإنه غير مقبول إحصائياً.

وبما أن النموذج بني بالصيغة اللوغاريتمية، فإن جميع المعاملات تمثل مرونة في المدى الطويل بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع، في حين أظهرت النتائج أن مرونة حوالات المغتربين طردية، أي أن زيادة ١% في التحويلات تؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار بنسبة ١.٤٠% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة، كما أن مرونة معدل النمو السكاني طردية مع حجم التداول الحقيقي إذ أن أي زيادة بمقدار ١% في معدل النمو السكاني يؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار بنسبة ٠.٨٩% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة، كما أن مرونة متوسط دخل الفرد طردية مع حجم التداول الحقيقي حيث إن أي زيادة بمقدار ١% في متوسط دخل الفرد يؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار بنسبة 2.27% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة، كما أن مرونة معدل الإيجار للمساكن طردية مع حجم التداول الحقيقي، حيث أن أي زيادة بمقدار ١% في معدل الإيجار للمساكن يؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار بنسبة ٢.٩١% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة، ومثلت مرونة معدل التضخم علاقة طردية مع حجم التداول الحقيقي، حيث أن أي زيادة بمقدار ١% في معدل التضخم يؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار بنسبة ٠.١٠% مع

بقاء العوامل الأخرى ثابتة، وعليه يمكن كتابة معادلة حجم التداول الحقيقي في المدى الطويل على النحو الآتي:

$$LI = -7.858108 + 1.400188LRE - 0.208499LRR + 2.917620P + 0.898961POP + 0.105009INF + 2.2732LP LYCAPITA$$

٣.٤.٥.٥ تقدير المرونات في المدى القصير:

لا يوجد تفسيرات كثيرة للمعاملات في المدى القصير لأن المتغيرات أظهرت تكاملاً مشتركاً ومرونات في المدى الطويل، إلا إنه يتم تقدير المرونات في المدى القصير بهدف متابعة معامل حد تصحيح الخطأ (Coint Eq (-1)). نتائج تقدير المرونات كانت كما هي مبينه في الجدول (٥-٥):

#### جدول (٥ - ٥)

نتائج المرونات في المدى القصير لمعادلة الاستثمار في سوق العقار

Dependent variable: Li				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
DLOG(I(-1))	0.482445	0.424445	1.136648	0.3072
DLOG(RE)	0.343987	0.653251	0.526577	0.6210
DLOG(RR)	-0.018639	0.852393	-0.021867	0.9834
DLOG(RR(-1))	-1.451016	0.918070	-1.580507	0.1748
DLOG(P)	-0.092332	0.451646	-0.204435	0.8461
DLOG(POP)	0.658285	0.436267	1.508906	0.1917
DLOG(POP(-1))	-0.059042	0.280999	-0.210113	0.8419
D(INF)	0.018152	0.015658	1.159283	0.2987
D(INF)	-0.949912	1.964358	-0.483574	0.6491
DLOG(YCAPITA)	0.683598	1.205534	0.567050	0.5952
DLOG(YCAPITA(-1))	0.276264	0.557897	0.495189	0.6415
Coint Eq (-1)	-1.4002	0.2085	2.9176	0.0786

بعد الإطلاع على نتائج تقدير المرونة في الأجل القصير، فقد أشارت جميع النتائج إلى أن النموذج يقترب من النموذج في المدى الطويل من خلال قيمة معامل حد تصحيح الخطأ (لأنه سالب)، وتدل قيمته المطلقة على نسبة الاختلال في توازن الفترة السابقة التي يتم تصحيحها في فترة لاحقة عند حدوث صدمات في متغيرات الدراسة المستقلة من شأنها التأثير على المتغيرات التابعة، وقد كانت هذه النسبة 140.0% في معادلة الاستثمار في سوق العقار.

### ٦.٥ الاختبارات التشخيصية (Diagnostic Test):

وللتأكد من كفاءة النموذج المستخدم في التحليل وخلوه من المشاكل القياسية، تم إجراء الاختبارات التشخيصية وفقاً لاختبار ( الارتباط الذاتي، عدم ثبات تباين الخطأ)، والتي يوضح نتائجها الجدول (٦-٥).

#### جدول (٦-٥)

#### نتائج الاختبارات التشخيصية

Tests	Tests Statistic	Prob.	Equation
Serial correlation test	F- Cal.= 3.5647	16.12%	LI=F (LRE, LRR, LP, LPOP, LINF, LYCAPITA)
Heteroskedasticity test	F- Cal.= 0.2619	98.45%	

من خلال الجدول (٦-٥) يلاحظ أن قيم الاحتمالية لـ F أكبر من ٥% في النموذج لكلا الاختبارين، وهذا يعني قبول الفرضية الصفرية ( عدم وجود ارتباط ذاتي بين الأخطاء، ووجود ثبات تباين للأخطاء).

## الفصل السادس

### التوصيات والنتائج

هدفت هذه الدراسة إلى بيان أثر حوالات المغتربين على سوق العقار في الأردن للفترة

(١٩٩٠-٢٠١٥)، حيث تم الاعتماد في التحليل على طريقة الإنحدار الذاتي لفترات الإبطاء

الموزعة (ARDL). ويمكن تلخيص أهم نتائج هذه الدراسة بما يلي:-

#### ٦-١ النتائج :

١. أظهرت نتائج تحليل التكامل المشترك بين حوالات المغتربين والاستثمار في سوق العقار في الأردن وجود علاقة تكاملية في الأجلين القصير والطويل عن طريق تطبيق اختبار الحدود (Bound Test)، وإن لحوالات المغتربين أثراً إيجابياً على الاستثمار في سوق العقار في الأردن، فكلما زادت حوالات المغتربين الأردنيين (١%)، زاد الاستثمار في سوق العقار في الأردن بنسبة 1.40%، وإن لمعدل النمو السكاني ومتوسط دخل الفرد أثراً إيجابياً على الاستثمار في سوق العقار في الأردن، فكلما زاد معدل النمو السكاني (١%)، زاد الاستثمار في سوق العقار في الأردن بنسبة 0.89%، وكلما زاد متوسط دخل الفرد ١% زاد الاستثمار في سوق العقار في الأردن بنسبة 2.27%، كما أن مرونة معدل الإيجار للمساكن طردية مع حجم التداول الحقيقي، حيث أن أي زيادة بمقدار ١% في معدل الإيجار للمساكن يؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار بنسبة ٢.٩١% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة، ومثلت مرونة معدل التضخم علاقة طردية مع حجم التداول الحقيقي، حيث أن أي زيادة بمقدار ١% في معدل التضخم يؤدي إلى زيادة الاستثمار في سوق العقار بنسبة ٠.١٠% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة.

٢. كما أظهرت النتائج أن القطاع العقاري استطاع خلال فترة الدراسة أن يحافظ على استقراره، بالإضافة إلى المحافظة على نموه وتقليص مشكلة السكن وإنعاش الاقتصاديات المحلية بتشجيع المهن ذات العلاقة بقطاع البناء، مما يوفر بالتالي مجالات عمل مباشرة وغير مباشرة وهذا ما يتفق مع دراسة (خشاني، ٢٠٠٦)، كما وأكدت دراسة (عثامنة والزعبي، ٢٠٠٨) أن باستطاعة وزارة العمل أن تصيغ سياستها في التخلي عن العمالة الوافدة واستبدالها بالعمالة المحلية.

٣. أظهرت نتائج الدراسة اهتمام الأردن بالمغتربين ومتابعتهم بشكل دوري من حيث توزيعهم جغرافياً وتقديم إحصاءات بأعدادهم وأسباب إقامتهم في الخارج، كما وبينت أهمية حوالاتهم في الاقتصاد الأردني، وذلك عن طريق إسهامها في الناتج المحلي الإجمالي والاحتياجات الأجنبية، وتزويدها بالعملات الصعبة، وتقليص معدلات الفقر، وذلك اعتماداً على المصادر الرسمية فقط للحوالات.

٤. وبينت نتائج الدراسة أيضاً أن القطاع العقاري قطاع إنتاجي لفترة مؤقتة (حتى إنتهاء المشروع)، من ثم يصبح البيع والشراء في القطاع إنتقال ملكية فقط، وهذا يتعارض وأهداف التنمية الاقتصادية المنشودة.

٥. وعلى ضوء النتائج المستخلصة، التي تبين منها أن لحوالات المغتربين على الاستثمار في سوق العقار في الأردن آثاراً قصيرة وطويلة الأجل، يتبين لنا بوضوح أهمية دراسة الأساليب التي تعمل على تشجيع استثمار حوالات المغتربين في القطاعات الإنتاجية، ودعت إلى ذلك دراسة (Real Estate TV Industry, 2015) إلا أنها تعارضت مع دراسة (Obeng, 2010) التي دعت إلى استمرار تدفق حوالات المغتربين لسوق العقار وذلك لتحسين الإسكانات وحل المشاكل الناتجة عن مشكلة الفقر والإسكان.

## ٢.٦ التوصيات:

بناءً على النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة، فإنها توصي بما يلي:

١. تشجيع البنوك المحلية بفتح فروع لها بالخارج، تعنى خدماتها بشكل أساسي بالمغتربين الأردنيين مع اعتماد سياسة تجارية تعتمد على وفورات الحجم وبتكاليف أقل، لما لها من تأثير على اختيار قنوات التحويل، وذلك من شأنه رفع حجم هذه الودائع، وحجم الإجمالي للتحويلات الرسمية، وبالتالي ينعكس إيجابياً على الاقتصاد الأردني.

٢. تفعيل الدائرة الخاصة بالمغتربين الأردنيين في وزارة الخارجية، بحيث لا يقتصر دورها على تقديم إحصاءات بسيطة عن المغتربين، بل تتعداه إلى إنشاء أقسام تقدم للمغتربين فرص الاستثمار المختلفة.

٣. تقديم أسعار فائدة تشجيعية وإعفاءات ضريبية للاستثمارات المختلفة (صناعية، تجارية،... الخ)، والإفصاح عن تلك التسهيلات وتسويقها بشكل جاذب للمستثمرين الأردنيين المغتربين، لتوجيه استثماراتهم وحوالاتهم نحو مشاريع تنمية طويلة الأجل، وتطوير المصادر البديلة للتمويل في حال توقف الحوالات.

٤. ضرورة أن تلعب المراكز البحثية والجامعات دوراً رئيساً في الاهتمام بدراسة وتحليل القطاع العقاري، وذلك بهدف الوصول إلى نتائج تساعد متخذي القرار في الدولة على إيقاف العشوائية في إنتشاره واتخاذ كافة الإجراءات للحيلولة دون حدوث فقاعة عقارية، ومساعدتهم في رسم سياسات مستقبلية واضحة وسليمة.

## قائمة المراجع والمصادر:

### أولاً: المراجع والمصادر العربية

- الأمين، محمد، (٢٠٠٦)، **تحويلات العمال المهاجرين إلى المنطقة العربية**، دراسة مقدمة إلى مركز الدراسات الاستراتيجية، اجتماع الخبراء حول الهجرة الدولية والتنمية في المنطقة العربية، المغرب.
- أنيس، أحمد، (٢٠١٤)، **السوق العقاري وأسس التقييم**، دراسة مركز التقييم العقاري وتكنولوجيا البناء، كلية الهندسة، جامعة القاهرة .
- أوتار، عمر، (١٩٩٨)، **تأثير العوامل السياسية على الاستثمار**، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، حلب، سوريا .
- بشتو، احمد، (٢٠١٠)، **أزمات قطاع العقارات في الأردن**، مقالة قناة الجزيرة، الإمارات .
- البنك المركزي الأردني، (٢٠١٥)، **تقرير حوالات المغتربين**، قسم الأبحاث والدراسات: عمان
- التقرير الاقتصادي العربي الموحد، (٢٠٠٧)، **تحويلات العاملين في الخارج والتنمية الاقتصادية في الدول العربية**، الفصل العاشر.
- حسين، عمر، (١٩٩٢)، **الموسوعة الاقتصادية**، دار الفكر العربي، مصر.
- خشاني، محمد، (٢٠٠٦)، **التحويلات المالية للمهاجرين وأثرها على التنمية في بلدان المغرب العربي الثلاث: المغرب، الجزائر وتونس**. تقرير اجتماع الخبراء حول الهجرة الدولية والتنمية في المنطقة العربية: التحديات والفرص، بيروت.
- دائرة الإحصاءات العامة، (٢٠١٥)، **تعداد السكان والمسكن**، قسم المسوح السكانية، عمان.
- دائرة الأراضي والمساحة، (٢٠١٥)، **التقارير السنوية**، مؤشرات عقارية، عمان.

- زغلوان، اسماعيل، (١٩٨٤)، تحويلات الأردنيين وتأثيرها على الاقتصاد الأردني، مركز الدراسات والأبحاث، البنك المركزي الأردني .
- شحاتيت، محمد، (٢٠٠٨)، مؤشرات الفقر في الأردن، عماد الدين للنشر والتوزيع، عمان، الأردن
- الشرقاوي، عبد السعيد، (٢٠٠٥)، أسس الحضارة والعمران، جامعة القاهرة، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة.
- الشمري، مايح، (٢٠١٠)، تشخيص المرض الهولندي ومقومات الإصلاح الاقتصادي الريعي في العراق، جامعة الكوفة، كلية الإدارة والاقتصاد.
- صندوق النقد الدولي، (٢٠٠٥)، مركز الدراسات والأبحاث .
- صيدم، مأمون، (٢٠٠٦)، سوق العقار في الأردن، بيانات غرفة تجارة عمان، وحدة الدراسات والاتفاقيات الدولية، ص ٥.
- طارق، هبة الله، (٢٠٠٥)، الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان في مصر، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، ص ٨٠-٨١.
- عثمانة، عبد الباسط، الزعبي، بشير، (٢٠٠٨)، الآثار الاقتصادية الكلية طويلة المدى لهجرة العاملين: دراسة تحليلية قياسية للحالة الأردنية، جامعة اليرموك، المجلد ٣٥، العدد ٢.
- عرفة، محمد، (٢٠٠٨)، التضخم وآثاره الاقتصادية في الاستثمار العقاري، مجلة الرأي، العدد ٥٣٢٤.
- العزة، علاء، (٢٠٠٧)، السياسة الإسكانية في الأردن، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان .

- عسكر، إيمان، (٢٠٠٥)، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان، رسالة ماجستير منشورة، جامعة القاهرة، كلية الهندسة.
- عفيشات، أيمن، الضمور، هاني، (٢٠١٢)، محددات الاستثمار العقاري في منطقة العقبة الخاصة، دراسات العلوم الإدارية، المجلد ٣٩، العدد ١.
- العموي، عبد الرحمن، (٢٠١٤)، التضخم العقاري، تقرير صحيفة اليوم، العدد ١٥٠٨٢، ص ٣.
- غرفة تجارة عمان، (٢٠١٥)، دراسة دور تحويلات الأردنيين في دعم الاقتصاد الأردني، دائرة الأبحاث والدراسات.
- الغزو، عبد الوهاب، (٢٠١٢)، أثر تحويلات الأردنيين العاملين في الخارج على الاقتصاد الأردني، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة اليرموك، مكتبة الحسين بن طلال.
- فارس، محمود، (٢٠٠٦)، الهجرة وأثرها على التنمية الاقتصادية، رسالة ماجستير غير منشورة، لبنان، جامعة بيروت.
- القاسم، فهد، (٢٠١٥)، لماذا لم تنفجر فقاعة العقار، صحيفة الرأي، العدد ٧٧٥٢.
- قبلان، محمود بشار، (٢٠٠٨)، أثر سياسات البنك الدولي على التنمية الاقتصادية والسياسية، عماد الدين للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- قندح، عدلي، (٢٠١٥)، تقرير تحويلات الأردنيين بالخارج نطف الأردن، عمان، الأردن .
- مبروك، محمد، (٢٠٠٧)، الاستثمار العقاري، رسالة ماجستير منشورة، جامعة حلوان، مصر .
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي، (٢٠١٢)، التقرير الاقتصادي والاجتماعي الأردني، الفصل التاسع، ص ٧١-٩٢ .

- المغلوث، عبد الله احمد، (٢٠٠٥)، الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، دار النشر والتوزيع، الرياض.
- المغلوث، عبد الله، (٢٠٠٧)، التسويق العقاري، الطبعة الثانية، دار النشر والتوزيع، الرياض.
- المؤسسة العامة للسكان والتطوير الحضري، (٢٠١٣)، الكتاب السنوي، عمان .
- نصر، مصطفى، (٢٠١٢)، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي، رسالة ماجستير غير منشورة، السعودية، كلية العلوم والآداب بشقراء .
- الهزايمة، طلال، (٢٠١١)، تقرير وصفي للقطاع الاقتصادي الفرعي: "الإنشآت"، دائرة الإحصاءات العامة، عمان .
- وزارة الخارجية الأردنية وشؤون المغتربين، (٢٠١٤)، إحصاءات وتعداد، الأردن .
- وزارة العمل، (٢٠١٤)، مديرية التعاون الدولي، نشرات شهرية، أعداد مختلفة .
- وليد، لطيف، (٢٠١١)، الآثار التمويلية لليد العاملة المهاجرة على دول الأصل والاستقبال، رسالة ماجستير منشورة، جامعة بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير. الجزائر .
- يحيى، عمر، (٢٠١٥)، هجرة السودانيين إلى الخارج بين عوامل الطرد والجذب والآثار المنعكسة، جامعة الزعيم الأزهرى كلية العلوم السياسية والدراسات الإستراتيجية، السودان .

- Abd Alrahman,Wael, (2010), <http://arabbusinessreview.com>.
- Abdih, Y, Chami, R, Dagher, J, and Montiel, P, (2012), **“Remittances and institutions: are remittances a curse?”**, *World Development* , Vol. 40 No. 4, pp. 657-666.
- Acosta, B, Mandelman, E, (2009), **“Financial development, remittances and RER appreciation”**,*Economic Review* , Vol. 94 No. 1, pp. 1-12.
- Asuncion, victor, (2011), **Philippine Retail Real Estate Benefits From Economic Growth**, International Council Of Shopping Centers 1 Retail Property Insights Vol, 18, No. 2 .
- Bayar, Yilmaz, (2015), **Impact of Remittances on the Economic Growth in the Transitional Economies of the European Union**, Department of Economics, Usak University, İzmir Yolu 8.Km 1Eylül Campus Usak 64200, Turkey.
- Blogger,(2010 ) <http://www.almohasb1.com/2010/09/investment-property.html>
- CERFM (Centre European Forum For Migration Research, (2006), **forecasting international migration: selected theories, models, and methods**, Poland.
- Cerstain , Honda, (2000), **Remittances, Financial Development and Growth**, IMF, WP/05/234, NO. 2160.
- Docquier, F, Rapoport, H, (2005), **“Migration du travail qualifié et formation de capital humain dans les pays en développement: un modèle stylisé et un ervue de la littérature récente”**, *Economie Internationale* , Vol. 4, No. 104, pp. 5-26.
- El-Quairchi, M, Maimbo, S and Wilson, J, (2003), **Informal Funds Transfer Systems: An Analysis of the Informal Hawala**

*System* , Occasional Paper, Vol. 222, International Monetary Fund, Washington, DC.

- Engle, R, F, & Granger, C, W, (1987), **Co-integration And Error Correction: Representation, Estimation, And Testing**, *Econometrica: journal of the Econometric Society*, Vol.55, no. 251-276.
- Freund, C, L, Spatafora, N, (2005), **Remittances: Transaction Costs, Determinants, and informal Flows**, World Bank policy Research Working paper No.37040. World Bank, Washington DC.
- Gujarati, D, N, & Porter, D, (2009), **Basic Econometrics McGraw-Hill International Edition**, 5<sup>th</sup> Edition.
- Jing Li, Yat, Hung Chiang, (2012), **"What pushes up China's real estate price?"**, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 5 Iss: 2, pp.161 - 176.
- Johansen, S, and Juselius, K, (1990), **Maximum Likelihood Estimation and Inference on Co-integration with Application to the Demand for Money**, *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, Vol.52, No.2 PP: 170-205.
- Kendall, J, Standish, M, Liu, D and Naurath, N, (2013), **Remittances, Payments, And Money Transfers: Behaviors of South Asians and Indonesians** , Gallup Inc.
- Khachani, Mohamad, (2004), **Marocan Migration to Europe: what impact on the economies of countries of origin?**, IOM and LAS .
- Khawaja, M, (2003), **"Migration and the Production of Poverty: the Refugee camps in Jordan** *International Migration*, 41/2, pp. 27-57.

- Koprencka, Luciana, (2011), **The Growth Of Real Estate Market In Albania. Economics, Management, and Financial Markets Volume 6(1)**, pp. 926–933, ISSN 1842-3191.
- Kucklenz, Anja & buch, Claudia, (2000), **Worker Remittances and Capital Flows to Developing Countries, Discussion Paper**, centre for European economic research, p09.
- Liow, Kim Hiang, (2007), **"Cycles and common cycles in real estate markets"**, **International Journal of Managerial Finance**, Vol. 3 Iss: 3, pp.287 – 305
- Maciejewski, Edouard and Mansur, Ahsan eds, (1996), **Jordan: Strategy for Adjustment and Growth**, Washington, D.C.: International Monetary Fund. May 2010.
- Michael Vikram Kapoor, (2005), **effect remittences on the growth. Journal of Economic Dynamics and Control**, Vol. 21, 145-180.
- Nyamongo, E, M, Misati, R, N, Kipyegon, L, and Ndirangu, L, (2012), **“Remittances, financial development and economic growth in Africa”**, *Journal of Economics and Business*, Vol. 64 No. 3, pp.240-260.
- Obeng-Odoom, Franklin, (2010), **Urban Real Estate in Ghana: A Study of Housing-related Remittances from Australia**, University of Sydney, Political Economy, Sydney, Housing Studies, Vol. 25, No. 3, 357–373,
- Pesaran, M, and Shin, Y, and Smith, R, (2001), **Bound Testing Approach to the Analysis of Relationship**, *Journal of Applied Econometrics*, Vol. 16, PP:287-300.
- Raimi, Lukman O, D, Ogunjirin, (2012), **"Fast-tracking sustainable economic growth and development in Nigeria**

**through international migration and remittances"**, Humanomics, Vol. 28 Iss 3 pp. 209 – 219.

- Real Estate TV Industry, (2015), **Real Estate in South Korea, The International Real Estate Federation**,17 rue Dumont Urville, F-75116 Paris .
- Roland, Craigwell, Mahalia Jackman, Winston Moore, (2010) **"Economic volatility and remittances"**, International Journal of Development Issues, Vol. 9 Iss: 1, pp.25 – 42
- Roy Peter David Karpestamm, (2012), **"Dynamic multiplier effects of remittances in developing countries"**,Journal of Economic Studies, Vol. 39 Iss: 5, pp.512 – 536.
- Talafha, Hussain, (1985), **Emigration and Wage Differentials Facing the Jordanian Workers**, METU Studies in Development, Vol.12, No.3 and 4.
- Tansel, Aysit and Yasar, Piner, (2010), **Macroeconomic Impact of Remittances on Output Growth: Evidence from Turkey**, IZA,Discussion Paper,No.5376.
- The world bankm, (2006), **global economics prospects “ economic implications of remittances and migration**; Washington, 2006, p 93.
- World Bank, (2011), **Migration and Remittances Factbook** , Second Edition, Washington, DC.
- Zaqua, Nadim, (2003), **[www.jordanian-migration.com/index.html](http://www.jordanian-migration.com/index.html)**-Accessed 2004.
- Zohry, Ayman & Barbara, (2003), **Harrell- Bond- Contemporary Egyptian Migration: an overview of Voluntary and forced migration-** American University in Cairo- December – 2003.

## **Abstract**

**Abu Rashed, Aseel Jamal. Remittances and their Impact on the Real Estate Market in Jordan: An Empirical Study for the period (1990-2015). Master Thesis, Department of Economics, University of Yarmouk.2016.**

**Supervision: Prof. Qasim Al Hamouri.**

This study aimed to illustrate the importance of remittances and their impact on the real estate market in Jordan during the period (1990-2015), and the study adopted the methodology of self-gradient method for Distributed periods of slow (ARDL).

Experimental results show the positive impact of remittances on the real estate market in Jordan, also showed positive impact of the rate of population growth, per capita income on the real estate market in Jordan, where the rise in remittances of Jordanians (1%) lead to increase investment in the real estate market in Jordan by 1.40%, The positive impact of independent variables also showed the combined investment in the real estate market in Jordan, with the exception of the real interest rate, as results showed the stability of the real estate sector and its growth during the study period and to encourage the relevant professions construction sector, which provides areas of work both direct and indirect, and the study results showed Jordan interest in expatriates and their remittances based on official sources and their contribution to both GDP and foreign reserves, the study also showed that the real estate sector is productive sector for an interim period.

Based on the results the study reach, the study recommend encouraging local banks to open branches abroad to serve the expatriate Jordanians, activate their own department to provide various investments and it recommended that promotional interest rates and tax breaks for investments in the production and development of long-term, the study called also to the need for the research centers and universities to play a key role in the interest of the study and analyzing the real estate sector, organization and stop the random in its spread .

Key words: remittances, investment in the real estate market, real estate bubble, self-gradient method for Distributed periods of slow (ARDL) .