مقومات الاستثمار في مدينة الحبانية

د. عهود ناجي عبود المحمدي م.م. محمد غركان هايس
م.م. صبحي عبدالغفور جروان
جامعة الانبار-قسم الموارد البشرية

المستخلص

من هذه الدراسة اتضح أنّ الاستثمار هو من المشاريع المهمة التي يجب الاهتمام بها في منطقة الدراسة من جانب، وان توفر عدة مقومات للاستثمار في منطقة الدراسة مما شجع على الاستثمار من جانب آخر.
ان مشروع دريم ستي هو من أهم المشاريع التي لاقت اهتمام من المختصين بهذا النوع من الاستثمار لأهميته الكبيرة في تقليل الزخم السكاني على المباني السكنية وتوفير الخدمات السكنية من الدرجة الأولى.
وان بناء هذا المشروع شجع على القيام باستثمار مشاريع أخرى.

الكلمات المفتاحية :الاستثمار، مفهوم الاستثمار، أهمية ودوافع الاستثمار، مقومات الاستثمار

Investment elements in the city of Habbaniyah

Dr.Ahood Naji Abood
Assist. Instructor Mohamed Gharkan Hayes
Assist. Instructor Subhi Abdul Ghafoor Jarwan

Abstract

Through this study it became clear that investment is one of the important projects that should be taken care of investment with in the study area, which encouraged investment on the other hand.

The Dream City project is one of the most important projects that have attracted the interest of specialists in reducing the population buildings and the provision of housing services of the first class.

The success of this project encouraged other projects to be invested.

Keword :Investment , Investment comprehended, Investment importance, Investment elements

مقدمة:

يعرف الاستثمار بأنه تخصيص مبلغ مالي للحصول على وسائل إنتاجية جديدة او لتطوير الوسائل الموجودة هي بالفعل لغاية زيادة الطاقة الإنتاجية، او لتكوين رأس مال العيني الجديد الذي يمثل زيادة الطاقة الإنتاجية.

ان قضية الاستثمار لها جوانب كثيرة ومختلفة فإذا كان المستثمر داخلي أي من داخل البلد اما اذا كان المستثمر خارجي أي اجنبي الجنسية. ازدادت في الآونة الأخيرة هذه المسألة والاهتمام بصورة مطردة بمشاريع الاستثمار بجميع أنواعها وخاصة في الدول النامية التي يسودها التخلف والمعاناة والإهمال، من اجل تطويرها والنهوض بها نحو الاحسن.

ان منطقة الدراسة هي احدى المدن التي قامت بتشجيع المستثمرين على الاستثمار فيها لما فيها من مقومات استثمارية جيدة ومن اهم العوامل التي شجعت المستثمر على الاستثمار توفير المساحة الجيدة للقيام بمثل هذه المشاريع فضلاً عن موقع المدينة الاستراتيجي الذي ساهم بشكل كبير في تنمية وتطوير المشروع الاستثماري وتطويره لصالح المجتمع.

مشكلة البحث:

هل توجد مقومات استثمار في مدينة الحبانية وهل يمكن استغلالها.

الفرضية:

توجد مقومات الاستثمار ومن أهمها الاستثمار السكني.

مبررات الدراسة:

جاءت الدراسة لمدينة الحبانية لمسوغات منها تتعلق أنّ مقومات الاستثمار لم تدرس دراسة علمية في المنطقة ولم يشر الباحثون إلى بحث تناول المنطقة بهذا العدد اولاً ثم موقع المنطقة ضمن محافظة الانبار، ثانياً التي هي مسكن الباحثين.

هدف الدراسة:

يهدف البحث الى دراسة مقومات الاستثمار في مدينة الحبانية التي هي احدى الوحدات الإدارية التابعة الى محافظة الانبار، كونها منطقة دراسة البحث لغرض التعرف على مقومات الاستثمار لمنطقة الدراسة وعناصرها الأساسية وإظهار أهميتها منطلقين من تأثيرها على زيادة الوعي لدى ساكني المنطقة وتحسين وحداتهم السكنية ومرفقاتها.

حدود منطقة الدراسة:

اقتصرت الدراسة على مدينة الحبانية وتناول عناصر الاستثمار واساسياتها فيها وتم التركيز بشكل أساسي على مشروع ادريم ستي السكني الذي يقع على مساحة ٢٤٢دونم على شاطئ بحيرة الحبانية وبجانب بناية مجلس قضاء الخالدية الجديد يكون محاذياً للطريق الـ١٢٠ يربط بمركز المحافظة.

أسلوب الدراسة:

اعتمد أسلوب الدراسة على الطرائق الاتية:

١- جمع المعلومات والبيانات الإحصائية من الدوائر الرسمية ذات العلاقة.
٢- جمع المعلومات عن طريق الدراسة الميدانية والزيارات لمنطقة الدراسة.
٣- المقابلات الشخصية التي اجراها الباحث مع سكان المنطقة والمسؤولين في المنطقة.

مقومات الاستثمار في مدينة الحبانية

١-١ النبذة التأريخية عن الاستثمار وتطوره:

ان مفهوم الاستثمار ليس مفهوم جديد على الوسط الاقتصادي وليس حديث النشأة اذ ولد مع ولادة الانسان وتم تعزيز هذا المفهوم عندما جاء الدين الإسلامي وأعطى هذه المفردة حقها في كثير من الآيات القرآنية والاحاديث النبوية التي ما زالت اغلب المصارف الاستثمارية الإسلامية تستند عليها ولا يمكن تجاوز اذ يصبح عملها غير قانوني من الناحية

الدينية والشرعية. يلاحظ في الوقت الحاضر اغلب العلماء بدأ اهتمامهم بموضوع الاستثمار، وخاصة بعد مدة الخمسينات وحتى بداية السبعينات في القرن الماضي تحت بتأثير الايدولوجية السائدة انذاك[١]

وتسعى الدول التي تمتلك ثروة طبيعية هائلة إلى الحصول على امتيازات من اجل استثمار هذه الثروات عن طريق مشاركة المشاريع الحكومية الوطنية او مشاريع خارج الدول او عن طريق الاستثمار الخارجي.

اما في الدول النامية يلاحظ الاستثمار فيها يتم بمشاركة الدول الخارجية برأس المال والخبرة العلمية في الدول النامية المستثمرة التي لا تمثل سواء المادة الأولية التي لا تعرف الكيفية التي يتم بها استثمار هذه المواد فضلاً عن ذلك هناك عدد من الدول النامية تمتلك عدد كبير من الايدي العاملة لكن لا توجد فرصة عمل لهم، كما يحدث في الدول الافريقية.

من اهم الدول التي تمتلك الثروة الطبيعية لكن لا تقدر على استغلالها هي مصر، اذ تتوفر الأراضي الصالحة للزراعة والمناخ المناسب وعدد من الايدي العاملة لكن تفتقد الى رأس المال في استثمار هذه الثروة مما شجع أغلب المستثمرين على التعاقد مع الحكومة المصرية في افتتاح مشاريع استثمارية لاستثمار الثروة الزراعية في مصر، فضلاً عن الاستثمار الأجنبي في الجزائر الذي عدّ من أهم الاستثمارات التي حصلت في الدول العربية.

١-٢ مفهوم الاستثمار:

عرف الاستثمار في عدة مفاهيم لكن جميع هذه المفاهيم تصب في المعنى نفسه، على الرغم الاختلاف اللفظي الا ان المعنى واحد.

الاستثمار لغة: هي كلمة تم اشتقت من الثمر والثمر هو كل ما تحمل الأشجار وأنواع المال.

وان كلمة الثمر لها عدة معانٍ منها حمل الشجر أي كل ما تنتجه الشجرة والثمر تدل على المال

ومنها ما نسبه الامام الطبري[2] والنيسابوري الى بعض المفسرين لقوله تعالى ﴿ وَكَانَ لَهُۥ ثَمَرٌ فَقَالَ لِصَٰحِبِهِۦ وَهُوَ يُحَاوِرُهُۥٓ أَنَا۠ أَكْثَرُ مِنكَ مَالًا وَأَعَزُّ نَفَرًا ﴿٣٤﴾ ﴾ الكهف: ٤٣

أما الاستثمار اصطلاحاً: فقد عرف الاستثمار في عدة مفاهيم منها.

الاستثمار: هو تعين او تخصيص مبلغ مالي للحصول على وسائل إنتاجية جديدة او لتطوير الوسائل الموجودة هي بالفعل لغاية زيادة الطاقة الإنتاجية[٣]. او تكوين رأس المال العيني الجديد الذي يمثل زيادة الطاقة الإنتاجية.

الاستثمار: استغلال المواد الحالية من اجل الاستنقاع منها في المستقبل في فترة زمنية ممتدة يكون مبلغها الكلي اكبر من الانفاق الاولي أي هو استغلال موارد مالية مؤكدة من اجل مضاعفة ربحيتها في المستقبل بصورة غير مؤكدة.

ويتضمن هذا المفهوم ثلاثة عناصر هي التضحية بقيم الأموال في الوقت الحاضر والتنبؤ حولها على اكبر قيمة مادية في المستقبل مما يعني انتظار العائدات وهذا العائد المنتظر ليس مؤكداً أي تصاحبه درجة ما من عدم التأكيد[٤].

الاستثمار: هو احد النشاطات الاقتصادية التي يتخلى عن جزء من الاستهلاك اليومي من أجل التطلع للزيادة في المستقبل ويتضمن راس مال مادي ملموس وغير ملموس، يقصد

هنا يرأس المال الملموس (ابنية ومعدات وبضائع مخزونة) اما الاستثمار غير الملموس (التعليم والصحة والتطوير أي رأس المال البشري) [٥].

الاستثمار: عرفه الخبير الاقتصادي طاهر حيدر حردان من مفهومين هما:

الاستثمار من الناحية الاقتصادية أي بالمعنى الاقتصادي هو اكتساب الموجودات المادية بسبب نظرة الاقتصاديين الى التوظيف او تثمير الأموال على انهما مساهمة في الإنتاج وان عنصر الإنتاج ما يضيف منفعة او يخلق منفعة تكون على شكل سلع وخدمات. ان هذا العنصر الإنتاجي يتولد منه عدة عناصر مادية وبشرية ومالية وبالتالي يكون عنصر الإنتاج قد خلق طاقة إنتاجية جديدة وتوسع الطاقة الإنتاجية المتواجدة.

هذا من الناحية الاقتصادية. اما من ناحية إدارة المالية ينتظر الى الاستثمار على أنّه توظيف المال في الأوراق والأدوات المختلفة من سندات واسهم وودائع أي كل انفاق يحدث مداخيل في مدة طويلة ويسترجع في عدة سنوات أي توفير الأرصدة الحاضرة من اجل توفيرها في المستقبل بشكل أوسع على هيئة زيادة في قيمة رأس المال[٦].

تعريف الاستثمار حسب المنظمات والاتفاقات الدولية على أنّه ((الاستثمار يشمل كل نوع من أنواع الأموال وتتضمن خمسة مجموعات هي الممتلكات المنقولة وغير المنقولة والسندات والأسهم والرهن والمطالبات النقدية ذات القيمة المالية والملكية الفكرية والامتيازات الممنوحة للأعمال التجارية.

الاستثمار: هو قيام الشخص او مجموعة اشخاص او شركة او دولة قيامه بشكل طبيعي او معنوي في بلد غير بلده باستخدام خيراته او أمواله او جهوده في القيام بمشاريع اقتصادية سواء كانت هذه المشاريع مع اشخاص محليين او أجانب من اجل قيام مشروع استثماري يؤدي الى خدمة الطرفين. وأنّ أيّ نوع من الأنواع الاستثمار لا يمكن ان يقوم الا على جانبين هما:

الجانب الأول: استغلال الثروات الطبيعية المتواجدة في الدول الفقيرة أي (النامية) او السائرة في طريق النمو.

والجانب الثاني: إيجاد سوق جديدة للشركات الصناعية الكبيرة التي تحتاجه في تصريف منتجاتها[٧].

١-٣ أنواع الاستثمارات:

بدأ الاهتمام بهذا الموضوع بشكل كبير فترة بعد أخرى اذ بدأت تتنوع الاستثمارات حسب الغرض الذي تقوم عليها المشاريع المستثمرة، فمنها ما صنفت على أساس طبيعة ادواتها او الرقعة الجغرافية المتواجدة فيها او ملكية المشروع او جنسية الأشخاص القائمين على المشروع. ويمكن شرح كل نوع من هذه الأنواع:

١-الاستثمار حسب النوعية:

يقسم هذا النوع على أربعة أصناف هي:

أ- الاستثمارات الاقتصادية: الهدف الأساسي من هذا النوع هو انتاج السلع والخدمات التي تخصص للاستهلاك او للاستثمار كالمشاريع الزراعية او الصناعية.

ب- الاستثمارات الاجتماعية: الهدف الأساسي من هذا الاستثمار هو زيادة الرفاهية الاجتماعية للشخص، مثل مشاريع الموجهة للأنشطة الثقافية والترفيهية والرياضية والصحية.

ت- الاستثمارات الإدارية: الهدف الأساسي من هذا النوع تطوير المرافق الإدارية التي تخدم المجتمع وتنظيمه ادارياً مثل الجيش والامن والمصالح الحكومية.
ث- الاستثمارات للموارد البشرية: تهدف الى تنمية بشرية أي تدريب المواطنين في المدارس الرسمية والجامعات والانواع الأخرى المخصصة للتعليم على تطوير عقولهم البشرية[٨].

٢-الاستثمار الحقيقي او المادي او ما يدعى بالاستثمار للأعمار او المشاريع في غير الأوراق المالية، اذ يعدي الاستثمار حقيقياً متى وفر للمستثمر الحقيقي حيازة اصل حقيقي كالعقار والسلع والذهب، وهنا نقصد بالأصل الحقيقي كل اصل له قيمة اقتصادية بنفسه ويمكن ان تترتب على استخدامه منفعة اقتصادية إضافية تظهر على شكل سلعة او على شكل خدمات[٩].

أي هذه الاستثمارات القائمة تتعلق بشراء او انشاء سلع تجهيزية تسمح بتجديد المعدات القديمة او المهجورة او تنمي طاقة النشاط في المؤسسة سواء في نفس القطاعات التي تعمل فيها عادة او في قطاعات جديدة[١٠].

اما القسم الثاني لهذا النوع هو الاستثمار المالي واقصد به شراء تكوين رأسمالي موجود، هذا يعني شراء حصة في رأسمال او حصة في قرض تعطي مالكها حق المطالبة بالأرباح او الفوائد وبالحقوق الأخرى بالتي تضمها القوانين ذات العلاقة[١١].

اما القسم الثالث فهو الاستثمار المعنوي، هو الذي يهدف الى كسب المعارف والأصول الفكرية او انجاز اعمال بحثية علمية وتكوين العمال.

وأنّ الاستثمار المادي يمثل الحصول على الأصول المادية او الملموسة الاستثمار المالي يعنى بتوفير الأموال اللازمة للحصول على هذه الأصول المادية وهناك ارتباطات وثيقة بين هذين النوعين المادي والمالي اذ يستخدم الاستثمار المالي في الحصول على أدوات الاستثمار المادي أي ان الاستثمار المالي هو أداة تمويلية للاستثمار المادي[١٢].

٣-الاستثمارات حسب معيار التعدد وعدم التعدد يقصد هنا بالتعدد هو اكثار من أداة الاستثمار أي اكثر من واحده من أدوات الاستثمار المادية والمالية، اما عدم التعدد فهو استثمار أداة واحدة فقط لذلك يكون تقسيم الاستثمار على قسمين هما:

أ- الاستثمارات المتعددة: او ما يدعى باستثمار المحفظة اذ يقوم المستثمر بأستثمار أنواع مختلفة من أدوات الاستثمار المادية والمالية في الوقت نفسه.
ب- الاستثمارات الوحيدة غير متعددة: هو القيام بعمل استثمار واحد فقط مثل يقوم الشخص بشراء اصل مادي او شراء اصل مالي حتى لو إعادة عملية الشراء الأصل نفسه فيبقى نوع الاستثمار وفق هذا المعيار استثمار غير متعدد أي وحيد كأن يشتري شخص عدد من الاسهم او سهم واحد في الشركة نفسها[١٣].

٤-الاستثمارات حسب المعيار القائم بالاستثمار يعتمدها هذا النوع على شخصية المستثمر نفسه. اذ يقسم هذا النوع على قسمين هما:

أ- الاستثمار للمؤسسات: هو الاستثمار الذي ينفذ عن طريق اشخاص (هيئات، مؤسسات) أي استثمارات المؤسسات بكل أنواعها في مختلف مجالات الاستثمار وباستخدام مختلف أدوات الاستثمار المادية والمالية.
ب- الاستثمار الشخصي: يقوم بتنفيذها شخص بمفرده دون الاشتراك مع غيره من المؤسسات والافراد، بغض النظر عن أدوات الاستثمار التي يستخدمها ان كانت مالية

كالاسهم والسندات او مادية كالعقارات وغيرها او يكون مزيج من الأدوات المالية والمادية[١٤].

٥-الاستثمارات حسب معيار ملكية الاستثمار: يقصد هنا بالملكية ان كان الاستثمار ملكاً للدولة فقط او لفرد من الافراد او لمجموعة من الأشخاص متمثلين بمؤسسة واحدة او عدة مؤسسات من جهة أخرى. أي ما يدعى بالاستثمار العام والاستثمار الخاص والاستثمار المختلط.

أ- الاستثمار الخاص: اذ يقوم شخص او مجموعة في أي شكل قانوني من الشركات الخاصة.

ب- الاستثمار العمومي: يقوم به المؤسسات المملوكة او التي تعود ملكياتها للدولة بشكل قانوني من اشكال الشركات العمومية.

ت- الاستثمار المختلط: هو الذي يجمع النوعين السابقين في الوقت نفسه أي يقوم به مجموعة من الافراد او المؤسسات خاصة من جهة ومؤسسة او مجموعة من المؤسسات العمومية من جهة أخرى في أي شكل قانوني من اشكال الشركات المختلطة.

٦-الاستثمارات حسب الرقعة الجغرافية: يصنف هذا النوع الى عدة أصناف منها الاستثمار الداخلي والاستثمار الخارجي والاستثمار في المناطق الحرة.

أ- الاستثمار الداخلي: يقصد هنا بكلمة الاستثمار الداخلي هي جميع مشاريع الاستثمار التي تقام في حدود البلد الجغرافية وينشأ منها المناطق الحرة، من غير الاهتمام الى الإدارة الاستثمارية للمشروع سواء كانت مالية او حقيقية وجنسية المستثمر سواء كان اجنبياً او وطنياً مقيماً.

ب- الاستثمار الخارجي: هو عكس الاستثمار الداخلي ويقصد به جميع الاستثمارات التي تتم خارج حدود البلد الجغرافية مع طرف اخرى سواء كانوا مؤسسات او افراداً او استثمارات الأجانب في بلد ما.

ت- الاستثمار في المناطق الحرة: هو الاستثمار القائم في قطعة ارض تابعة للدولة وتكون ذات حدود جغرافية واضحة وتقع في نطاق ميناء بحري او بري او جوي او تكون بالقرب من هذه الأماكن، ويتم عزلها كمركيا عن الدولة، إذ تعامل البضائع الدخلة الى هذه المنطقة من الدولة نفسها معاملة الصادرات ومعاملة البضائع الخارجة منها لهذه الدولة معاملة الواردات، ومع انها تخضع لسيادة الدولة وتطبق عليها قوانين الدول نفسها، الا انها تمتع بنظام قانوني خاص من حيث نظام العمل، ومنع تراخيص شغل الأراضي والعقارات ودخول البضائع وخروجها اليها ومنها[١٥].

٧-الاستثمارت حسب معيار الجنسية: يقسم هذا النوع على قسمين هما:

أ- الاستثمار الوطني: هي جميع المشاريع الاستثمارية المالية والمادية التي يقوم بها المقيمون داخل الحدود الجغرافية وخارجها لوطنهم الأصل.

ب- الاستثمار الأجنبي: هي جميع الاستثمارات المالية والمادية التي يقوم بها الأجانب داخل دولة ما، أي مجموع الاستثمارات الداخلية المنفذة من الأجانب سواء كانوا مؤسسات او افراداً[١٦].

١-٤: أهمية الاستثمار:

ان للاستثمار أهمية كبيرة وبدأت تزداد هذه الأهمية مدة بعد أخرى الى حد ما وصل الى ما نراه الان، يعود أهمية الاستثمار الى عدة أسباب ومن أهمها، هو ان الانفاق الاستثماري يؤثر بصورة مباشرة على الطاقة الإنتاجية فهو يهدف الى توفير السلع الرأسمالية التي تعد العنصر المنتج للمزيد من السلع والخدمات. وبذلك يعد عاملاً حيوياً في النمو الاقتصادي المعتمد الى حد كبير على سرعة توسع الطاقة الإنتاجية التي تنمو عن طريق تراكم رأس المال والتوسع في كلا النوعين الكمي والنوعي في القوى العاملة التطورات والتحسينات التي تحدث في أساليب الإنتاج، وان تراكم رأس المال الحقيقي يحدث فقط في الاستثمار، وان الطلب على السلع الاستثمارية يعد قسماً كبيراً من الطلب الكلي ولهذا فإن الانفاق الاستثماري له أثرٌ بالغ الأهمية في الاقتصاد القومي.

وان الانفاق الاستثماري يعد شديد التقلب والتقلبات التي تطرأ على قطاع انتاج السلع الرأسمالية اعنف بكثير من التقلبات التي تطرأ على انتاج السلع والخدمات الاستهلاكية[١٧].

١-٥: دوافع الاستثمار:

ان من أهم الأسباب التي تشجع الافراد او المؤسسات على الاستثمار، هي رغبتهم في الربح في زيادة رأس المال والاحتمالية الكبيرة في زيادة الطلب وتوسيع الأسواق، فضلاً عن التقدم العلمي والتكنولوجي وبناء رأس مال اجتماعي.

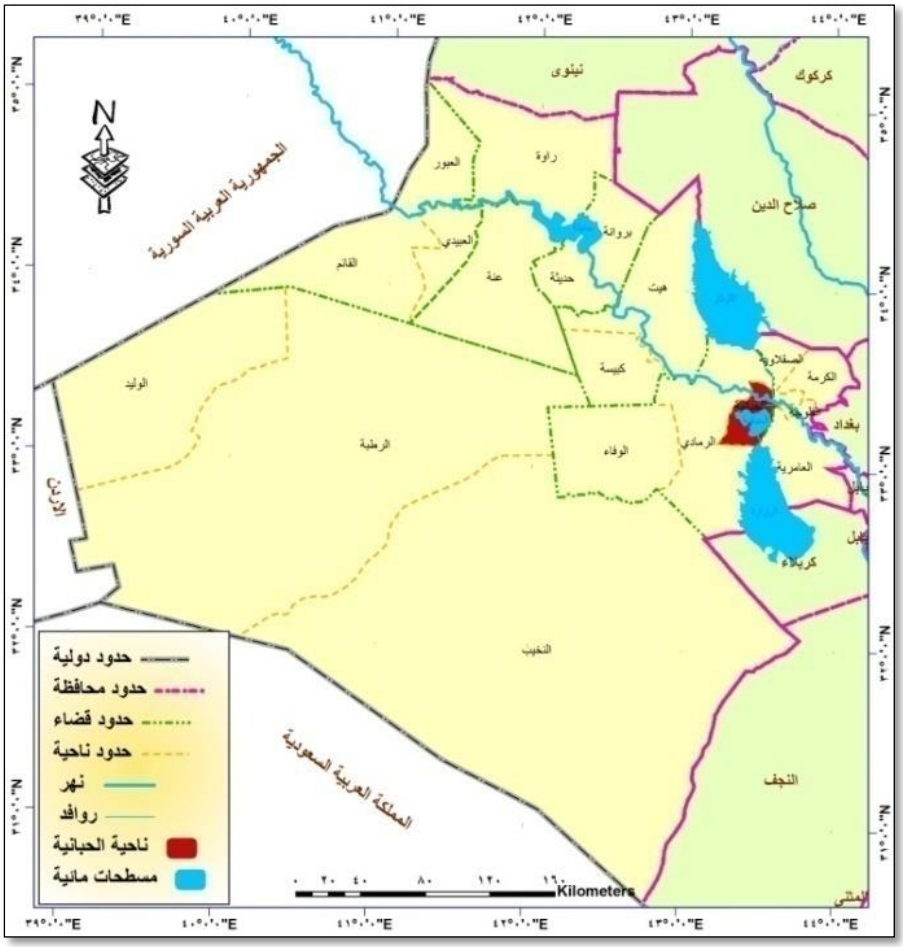
وهناك رغبة شديدة لديهم في تنمية الواقع الاقتصادي وتوفير موارد بشرية متخصصة وتوفير استقرار سياسي واقتصادي لأي مشروع استثماري وغيرها من الأسباب التي ساهمت بشكل كبير في نجاح الاستثمار والوصول الى ما نراه الان[١٨].

لكن كل هذه الدوافع هناك محددات دائماً تقف عائقاً كبير في نمو وتطور أي مشروع استثماري وتطوره ومن اهم هذه المعوقات هي عدم الاستقرار للأوضاع الأمنية في بعض البلدان وخاصة النامية منها كما هو عليه الان في سوريا والعراق، والسياسات الاقتصادية وخاصة في الاستثمارات الأجنبية وسعر الفائدة والظروف المحيطة بالاستثمار في كلا النوعين سواء كانت طبيعية او بشرية.

١-٦ مقومات الاستثمار في منطقة الدراسة:

مدينة الحبانية هي احدى مدن محافظة الانبار، تقع في الجزء الشرقي من قضاء الرمادي، يحدها من الجنوب والشمال والغرب قضاء الرمادي ومن الشرق قضاء الفلوجة كما في الخريطة رقم (١) اذ تبلغ مساحتها (٧١٤)كم^{٢} اما موقعها من دوائر العرض تقع ما بين دائرتي عرض (١٠ ٣٣°-٤٨ ٣٣°) شمالاً وخطي طول (٢٣ ٤٣°-٣٢ ٤٣°) شرقاً[١٩].

الخريطة رقم (١)
موقع منطقة الدراسة في محافظة الانبار من العراق



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على وزارة الري، مديرية المساحة العامة، خريطة العراق الادارية، ٢٠٠٠، مقياس (١: ١٠٠٠٠٠٠٠).

ظهرت أهمية هذه المدينة ولاسيما في الستينيات والسبعينيات من القرن الماضي واهم ما يميزها هو موقعها الستراتيجي وامتلاكها على عدة مقومات استثمارية اذ أصبحت حلقة وصل بين مدينة الفلوجة والرمادي من جانب وتواجد بحيرة الحبانية والمدينة السياحية والمطار من جانب اخر، فضلاً عن المشروع الذي نحن الان بصدده هو بناء المدينة السكنية (دريم ستي) هو من أهم المشاريع الاستثمارية وأكبرها التي ستقام في مدينة الحبانية.

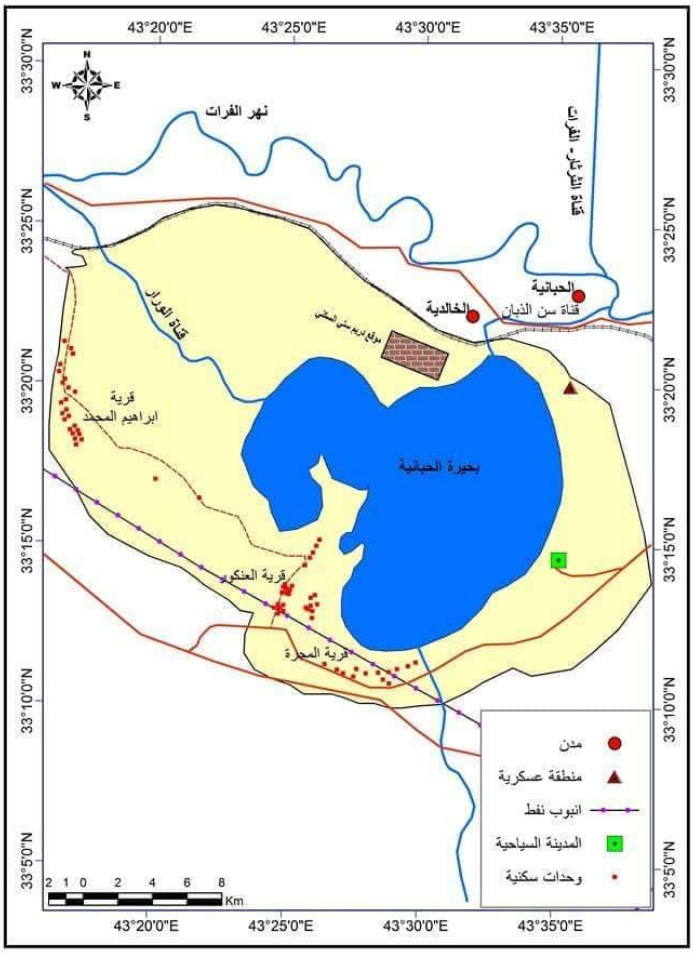
١-٦-١ نوع الاستثمار في منطقة الدراسة:

ان نوع الاستثمار في المنطقة هو استثمار للرقعة الجغرافية استثماراً داخلياً واقصد بالداخلي هنا أي داخل حدود البلد الجغرافية، اما النوع الثاني من الاستثمار هو الاستثمار الأجنبي أي يكون المستثمر ورأس المال اجنبي في دوله ما ويتم تنفيذ المشروع من الأجانب.

١-٦-٢ التوزيع الجغرافي للاستثمار في منطقة الدراسة:

مشروع (دريم ستي) يقع المشروع على مساحة ٢٤٢دونم وعلى شاطئ بحيرة الحبانية المشهورة وبجانب بناية مجلس قضاء الخالدية الجديد، يكون محاذياً للطريق الـ١٢٠ الذي يربط المدينة بمركز محافظة الانبار كما في الخريطة رقم (٢) يتكون المخطط العام من ٣٠٠ فيلا VIP بمساحات من ٧٥٠م الى ٨٤٠م هي قطعة ارض مخصصة للسكن المنخفض الكثافة تستهدف الكفاءات العلمية من الاطباء والمهندسين وحملة الشهادات.

الخريطة رقم (٢) توضح منطقة الدراسة من محافظة الانبار



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على وزارة الري، مديرية المساحة العامة، خريطة العراق الادارية، ٢٠٠٠، مقياس (١: ١٠٠٠٠٠٠٠).

ان فكرة المشروع بدأت بمبادرة من المهندس جمعة اسماعيل مدير مشاريع الشركة اذا تم عرض فكرة في مجلس ادارة لعام ٢٠١٢ اثناء حضورهم لمؤتمر استثمار الانبار الثاني الذي عقد في اسطنبول بدعوة من هيئة الاستثمار.

اذ تم تزويد هيئة الاستثمار بكافة المتطلبات المطلوبة لمنحها وأثمرت هذه الجهود بالحصول على اجازة للاستثمار المرقمة ٩٨ في ٢٠١٣/٣/١٩.

تم تنفيذ المشروع على ارض الواقع بتحديد الارض وتسيجها بسياج ارسي والمباشرة فوراً بأعمال الترابيات والدفن فالأرض منخفضة هي عرضة لأن تغمرها المياه عند زيادة منسوب البحيرة.

ان كميات الدفن المطلوب لتجاوز هذه المشكلة ولضمان مناسيب تأمين تصريف مياه الامطار هي بحدود (٧٥٠ الف متر مكعب).

بدأ الفريق بأعمال المكلف بها بأعداد (السايت بلان) وكل ما يتضمنه من فعاليات إذ انجز ما يقارب من (٨٥%) من العمل قبل حدوث العمليات العسكرية في الانبار مطلع عام ٢٠١٤ كان الموقع مجهزاً بسياج خارجي ويحتوي على المباني الادارية المؤثثة بشكل كامل اضافة الى بناية استعلامات ومشتل يضم ٤٠٠٠الالف شجرة حتى تاريخ تسليم الموقع الى شرطة الانبار لأغراض امنية في منتصف عام ٢٠١٤.

وبعد انقضاء العمليات العسكرية تم استلام الموقع من شرطة الانبار في بداية عام ٢٠١٧ واستأنف العمل بالمشروع مرة اخرى[٢٠].

بدأ العمل بالمشروع مرة اخرى اذ تم اكمال جميع التصاميم والمخطط العام والفلل والبنى التحتية الاستمرار بأعمال الترابيات والدفن وفتح الطرق الرئيسة كما في الصورة (١) والعمل جاري على تشجير (٣٥ الف م^{٢}) في مقدمة المشروع على طول السياج عند البوابة الرئيسة وعند المنطقة الفاصلة بين الابنية والماء عند ساحل المشروع.

الصورة رقم (١)

توضح الطرق الرئيسية في منطقة الدراسة

المصدر: التقطت الصورة في ٢٠١٨/٤/١٤.

وكل ما يتواجد في هذه المدينة هو من الدرجة الاولى من البنى التحتية من كهرباء تحت الارض ومياه شرب بولي اثيلين وبولي بوربلين وطرق واسعة وشبكات مجاري وحدائق كبيرة تحاذي جميع الفلل كما في الصورة (٢) وتحتوي المدينة على مركز دائري يحتوي على الجامع الرئيسي والاسواق والمدارس والعيادات الصحية على شاطئ المشروع تقوم الفعاليات

الترفيهية المطاعم والكوفي شوب ومرسى الزوارق وملعب كرة القدم وقاعة الاجتماعات والمناسبات كما توجد فعاليات ترفيهية خاصة بالأطفال لرواد كورنيش المدينة.

الصورة رقم (٢)
البنى التحتية عندما يكمل المشروع بالشكل النهائي

المصدر: المهندس جمعة اسماعيل ٢٠١٨/٤/١٥.

فضلاً عن ذلك تحتوي المدينة على نظام امني عالي اذ تحاط بسياج كامل والدخول من البوابة الرئيسة عن طريق البطاقات الالكترونية بعد التأكد من امكانية دخولهم.

تم تصميم ثلاثة انواع من الفلل كل نوع يحاكي فلسفة تصميم مختلفة لكنها جميعها متساوية في الرقي والفخامة كما في الصورة (٣) وتتكون من طابقين وبمساحات استقبال كبيرة تراعي خصوصية المجتمع الانباري ومطابخ مميزة اضافة الى صالون استقبال خاص بالنساء وخمس غرف نوم كبيرة اثنان في الطابق الارضي وثلاثة في الطابق الاول كلها مزودة بحمامات خاصة نظام سويتات.

الصورة رقم (٣)
شكل البناء في منطقة الدراسة

المصدر: المهندس جمعة اسماعيل ٢٠١٨/٤/١٥.

١-٦-٣ أهم الدوافع التي ادة الى الاستثمار:

ان توفير البيئة الجغرافية المناسبة لاستثمار مثل هذا النوع من المشاريع فضلاً عن تزايد عدد السكان في محافظة الانبار مما يتطلب توفير مساحات سكنية واسعة.

وان توفير الارض الواسعة مما شجع على استغلالها في تكوين هكذا مشاريع والطموح ان تكون بمستوى المشاريع التي تقام في بقية المحافظات في اقليم كردستان ومحافظة النجف الاشرف وغيرها من المحافظات العراقية.

١-٦-٤ أهم المعوقات التي واجهة المشروع:

العائق الاساسي الذي اخر في انجاز المشروع هو الوضع الامني، ان تدهور الوضع الامني بسبب عدة مشاكل للمشروع وليس فقط لهذا المشروع لكن اثر بشكل كبير على جميع ما يوجد في المحافظة من البنى التحتية وتوفير الخدمات وعدم رغبت الكثير من المستثمرين الخارجين من الاستثمار في المحافظة خوفاً من الوضع الامني داخلها لكن بمرور الوقت نطمح بجهود القوات الامنية يرجع الامن الاستقرار ليس للمحافظة فقط لكن لجميع انحاء العراق هذا من جانب الاول، اما من الجانب الثاني فهو الوضع المادي (الازمة المالية) الذي يمر بها العراق بشكل عام. لذلك نلاحظ توقف اغلب المشاريع الاستثمارية إلى حين تخطي هذه الازمة.

الاستنتاجات:

١- توجد عدة موارد للاستثمار في المنطقة.

٢- ان توفير المساحات الواسعة وما يقابلها توفر المياه في المنطقة كان عاملاً أساسياً شجع على تكون المشروع.
٣- رغبة الكثير من أهالي المحافظة في تطوير محافظتهم والسعي نحو الأفضل لكن الوضع الأمني كان العائق الكبير في وتحقيق رغباتهم.
٤- رغبت اغلب المثقفين والمتعلمين في المحافظة في العيش في احياء سكنية تليق بمستواهم العلمي اسوة مع بقية اقرانهم في البلدان الأخرى وتوفير مثل هذه الخدمات في المحافظة.
٥- من خلال الدراسة اتضح هناك علاقة طردية ما بين الاستثمار وعامل الامن اذ كلما توفر الامن داخل المنطقة يشجع المستثمر على الاستثمار سواء كان المستثمر اجنبي الجنسية او من في البلد.

التوصيات:

١- العمل على التنمية البشرية من اجل فهم الاستثمار بشكل جيد والحفاظ على القدرة التنافسية بين المستثمرين.
٢- توفير جميع الظروف المناسبة للمستثمر وخاصة من الناحية الأمنية بغض النظر عن جنسية المستثمر سواء كان اجنبياً او من البلد.
٣- العمل على حماية المشروع.
٤- المساعدة عن طريق الهياكل الأساسية المستهدفة للقطاعات المشاركة في المشروع.
٥- دعم المشروع بشكل مالي وحوافز أخرى لوضع مخططات تدريب فريق العمل.
٦- توفير الهياكل الأساسية المستهدفة للقطاعات العامة.
٧- الحث وتشجيع الأساسية المستهدفة التقنيات الحديثة اثناء العمل شرط ان تكون مطابقة للمواصفات العالمية.

قائمة المصادر:

- ١- ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، بيروت، دار صادر، ١٩٥٥، ص١٠٤؛ نقلا عن: قطب مصطفى سانو، الاستثمار: احكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٠٠.
٢- بول، ساموبلسون، ووبليام د. نوردهاوس، ترجمة الطبعة الخامسة عشر: هشام عبدالله، الاقتصاد، ط٢، الاهلية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠٠٦.
٣- بشير عباس العلاق، المعجم الشامل لمصطلحات العلوم لادارة المحاسبة للتمويل والمصارف، ط١، دار الجماهيرية للنشر والتوزيع والاعلان، بنازي، الجمهورية الليبية، ١٩٩٦.
٤- حسني علي خريوش واخرون، الاستثمار والتمويل بين النظرية والتطبيق، عمان الشركة الدولية للتجهيزات والخدمات الهندسية والمكتبية، ١٩٥٥.
٥- طاهر حيدر حردان، مبادئ الاستثمار، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ١٩٩٧.
٦- عبدالحميد عبدالمطلب، السياسات الاقتصادية على مستوى الاقتصاد القومي، ط١، مجموعة النيل العربية، القاهرة، ٢٠٠٣.
٧- عبدالحميد محمود، الاستثمار والرقابة الشرعية في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية دراسة فقهية وقانونية ومصرفية، كلية الشريعة والقانون، جامعة الازهر، مكتبة الجمهورية، عابدين الطبعة الأولى، ١٩٩١.
٨- عدي عبدالمجيد، لمدخل الى السياسات الاقتصادية الكلية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ٢٠٠٣.
٩- زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨.
١٠- هناء عبدالغفار، الاستثمار الأجنبي المباشر والتجارة الدولية-اليمن نموذجاً، بيت الحكمة، بغداد، ٢٠٠٢.
١١- محمد بشير علية، القاموس الاقتصادي، بيروت، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بدون سنة نشر.

١٢- منبر ابراهيم هندي، اساسيات الاستثمار في الأوراق المالية، منشأة المعارف الإسكندرية، ١٩٩٩.
١٣- عصام عبدالعزيز مصطفى، الاثار الاقتصادية للسياسات التسويقية للشركات دولية النشاط، دراسة تطبيقية على جهورية مصر العربية، أطروحة دكتوراه، جامعة حلوان، مصر، ١٩٩٨.
١٤-مشتاق مهدي ربيع خضر، تحليل جغرافي لتوزيع سكان ناحية الحبانية للمدة (١٩٧٨-٢٠٠٧)، جامعة الانبار، كلية الاداب، رسالة ماجستير غير منشورة، ٢٠١٠.
١٥-منى محمود ادلبي، سياسة الحوافز الضريبية واثرها في توجيه الاستثمارات في الدول النامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٢٠٠٦.
1- Denis Babuism & ux, Decision dive- stissement et calculi economomiqu dams lent reprise, Economics, Paris, 1990.

الدوائر الرسمية:

١- من عمل الباحثة بالاعتماد على وزارة الري، مديرية المساحة العامة، خريطة العراق الادارية، ٢٠٠٠، مقياس (١: ١٠٠٠٠٠٠٠).

مواقع التواصل الانترنيت:

عادل عبدالعظيم، أنواع الاستثمار، على الموقع الالكتروني المتصفح http://www.arab-api.org ١٩-٦-٢٠٠٦.

المقابلات الشخصية:

-المهندس جمعة إسماعيل مدير مشاريع الشركة يوم ٢٠١٨/٤/١٥.

الاحالات

(١) الدكتور عبدالحميد محمود، الاستثمار والرقابة الشرعية في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية دراسة فقهية وقانونية ومصرفية، كلية الشريعة والقانون، جامعة الازهر، مكتبة الجمهورية، عابدين الطبعة الأولى، ١٩٩١، ص٢٠.

(٢) ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، بيروت، دار صادر، ١٩٥٥، ص١٠٤؛ نقلا عن: قطب مصطفى سانو، الاستثمار: احكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٠٠، ص١٥.

(٣)حسني علي خريوش واخرون، الاستثمار والتمويل بين النظرية والتطبيق، عمان الشركة الدولية للتجهيزات والخدمات الهندسية والمكتبية، ١٩٥٥، ص٤٠.

(٤) محمد بشير علية، القاموس الاقتصادي، بيروت، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بدون سنة نشر، ص٣٢.

(٥) سعيد توفيق عبيد، الاستثمار في الأوراق المالية، مكتبة عين شمس، القاهرة، ١٩٩٨، ص٢٣.

(٦) بول، ساموبلسون، ووبليام د. نوردهاوس، ترجمة الطبعة الخامسة عشر: هشام عبدالله، الاقتصاد، ط٢، الاهلية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠٠٦، ص٧٧٩

(٧) بشير عباس العلاق، المعجم الشامل لمصطلحات العلوم لادارة المحاسبة للتمويل والمصارف، ط١، دار الجماهيرية للنشر والتوزيع والاعلان، بنازي، الجمهورية الليبية، ١٩٩٦، ص٢٦٩.

(٨) عادل عبدالعظيم، أنواع الاستثمار، على الموقع الالكتروني المتصفح ١٩-٦-٢٠٠٦
http://www.arab-api.org..

(٩) منى محمود ادلبي، سياسة الحوافز الضريبية واثرها في توجيه الاستثمارات في الدول النامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٢٠٠٦، ص٨٧.

(١٠) طاهر حيدر حردان، مبادئ الاستثمار، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ١٩٩٧، ص١٤.

(١١) منبر ابراهيم هندي، اساسيات الاستثمار في الأوراق المالية، منشأة المعارف الإسكندرية، ١٩٩٩، ص٥.

(١٢) زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨، ص٣٨.
(١٣) زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨، ص٣٧.
(14)Denis Babuism & ux, Decision dive- stissement et calculi economomiqu dams lent reprise, Economics, Paris, 1990, P.8.
(١٥) عدي عبدالمجيد، لمدخل الى السياسات الاقتصادية الكلية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ٢٠٠٣، ص٣٧.
(١٦) عصام عبدالعزيز مصطفى، الاثار الاقتصادية للسياسات التسويقية للشركات دولية النشاط، دراسة تطبيقية على جهورية مصر العربية، أطروحة دكتوراه، جامعة حلوان، مصر، ١٩٩٨، ص٥.
(١٧) عبدالحميد عبدالمطلب، السياسات الاقتصادية على مستوى الاقتصاد القومي، ط١، مجموعة النيل العربية، القاهرة، ٢٠٠٣، ص١٨٠.
(١٨) هناء عبدالغفار، الاستثمار الأجنبي المباشر والتجارة الدولية-اليمن نموذجاً، بيت الحكمة، بغداد، ٢٠٠٢، ص١٤.
(١٩) مشتاق مهدي ربيع خضر، تحليل جغرافي لتوزيع سكان ناحية الحبانية للمدة (١٩٧٨-٢٠٠٧)، جامعة الانبار، كلية الاداب، رسالة ماجستير غير منشورة، ٢٠١٠، ص٥.
(٢٠) المقابلة الشخصية مع المهندس جمعة اسماعيل في يوم ٢٠١٨/٤/١٥.