

العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)

Factors affecting the variation in residential land values in the city of Hilla for the (Al-Salam and Al-Fayha) sectors

م. م. ايلاف صلاح مهدي التاج

أ.د. وسن شهاب احمد العبيدي

المستخلص

تعددت العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي السكنية في منطقة الدراسة نتيجة تأثرها بمجموعة من العوامل المتداخلة مع بعضهما والتي تعمل على رفع وخفض اسعار الاراضي السكنية، ومن اهم هذه العوامل هي اولا الموقع اذ ان اعلى قيم القطع السكنية هي الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسية وتبدأ بالانخفاض كلما اتجهنا نحو اطراف الحي، اذ سجل قطاع السلام اعلى قيمة وادنى قيمة ضمن هذا العامل مقارنة بقطاع الفيحاء، اما العامل الثاني هو خدمات البنى التحتية والمجتمعية وعلى الرغم من ان كلا القطاعين يعاني من نقص كبير في الخدمات ويقعان ضمن المستوى المتوسط، فعلى الرغم من ذلك ترتفع اسعار الاراضي المخدومة يقدر سعرها (1500000) دينار للمتر المربع الواحد على العكس من الاراضي الغير مخدومه فلا يتجاوز سعرها (600) الف دينار للمتر المربع الواحد، اما العامل الثالث وهو العامل السياسي فمن خلال السياسة الإسكانية تستطيع الدولة تحقيق التوازن بين الطلب والعرض في السوق السكني، فلهذا العامل الاثر المباشر في ارتفاع اسعار الاراضي نتيجة قلة المشاريع واغلبها مشاريع متوقفة او قيد التنفيذ فهي تعاني من التلكؤ واهمال المراقبة لها من قبل الجهات الحكومية، واغلب هذه المشاريع ضمن قطاع السلام وافتقار قطاع الفيحاء لهذا مشاريع، اما العامل الرابع وهو العامل الاقتصادي والمتمثل بتكاليف البناء فان اسعار مواد البناء واجور العمل ساهمت بشكل مباشر في رفع تكاليف البناء وبدوره ادى الى رفع اسعار المساكن.

Abstract

There are many factors influencing the variation in residential land prices in the study area as a result of their influence by a group of factors overlapping with each other that work to raise and lower residential land prices. The most important of these factors is, firstly, location, as the highest values of residential plots are located near the main streets and begin to decrease as they go. We headed towards the outskirts of the neighborhood, as the Al-Salam sector recorded the highest value and the lowest value within this factor compared to the Al-Fayhaa sector. The second factor is infrastructure and community services, and although both sectors suffer from a significant lack of services and fall within the average level, despite this, they increase. Prices of serviced lands are estimated at (1,500,000) dinars per square meter, unlike unserved lands, their price does not exceed (600) thousand dinars per

square meter. As for the third factor, which is the political factor, through housing policy, the state can achieve a balance between demand and supply in the residential market. This factor has a direct impact on the rise in land prices as a result of the lack of projects, most of which are stalled or under implementation projects. They suffer from delay and neglect of monitoring by government agencies. Most of these projects are within the Al-Salam sector and the Al-Fayhaa sector lacks such projects. As for the fourth factor, which is the economic factor, represented by costs. Construction: The prices of building materials and labor wages directly contributed to raising construction costs and in turn led to raising housing prices.

المبحث الاول: الاطار النظري للمبحث

المقدمة:

تهتم جغرافية المدن بالتباين المكاني ضمن البيئة المحلية، فالجغرافي يبحث دائماً في الانماط التي تنظم بموجبة الظواهر الجغرافية في مكان ما، وان السكن جانب مهم في حياة الانسان وتزداد اهميته في الدول التي تعاني من انخفاض المستوى المعاشي لسكانها، فان اغلبية هؤلاء السكان يعانون من صعوبة الحصول على سكن لائق بهم، فالعقارات جزء مهم من التنمية الاقتصادية للبلاد، وان التغيرات الاقتصادية لها تأثير كبير على سوق العقار، وان اسعار العقار هي التي توجه استعمالات الارض في الغلب الاحيان او قد تكون سببا لها، لذا جاءت هذه الدراسة من اجل التعرف على العوامل المؤثرة على اسعار الاراضي السكنية، وبما ان قيم الارض داخل المدينة متباينة لتأثرها بالعديد من العوامل المتداخلة مع بعضها البعض، فتعمل على رفع وخفض الأسعار مسببة تداخل وتعارض مما يؤثر في توزيع ونمو استخدامات الارض واختيار موقع الأنشطة التي تتمكن من دفع القيم الأعلى داخل المدينة، وثمة استخدامات لا يمكن مناقشتها في هذا الصدد، فقد تترك اراضي داخل المدينة بدون استخدام لتأثرها بارتفاع السعر، وهذا مما يؤدي الى اجتذاب نمو المدينة نحو الاطراف ذات السعر المنخفض، فيؤثر ذلك على الاراضي التي تحيط بالمدينة، يلاحظ ان قيم الارض الحضرية تكون عالية في مركز المدينة الذي يمثل الثقل الاقتصادي، وتقل تدريجياً كلما اتجهنا نحو الاطراف، مع ملاحظة وجود تغيير في قيم الارض بالزيادة او النقصان بمرور الزمن على اعتبار ان قطعة الأرض ثابتة لا يمكن لها التنقل، وبما ان منطقة الدراسة خضعت للنمو المساحي والامتداد العمراني السريع في جميع الاتجاهات والمحاور وزيادة الطلب على قطع الاراضي لغرض تشييد المساكن او الابنية المختلفة، هذا بدوره ساعد على رفع اسعار الاراضي بشكل مضاعف عمّا كانت عليه في فترات زمنية سابقة.

اولاً: مشكلة الدراسة

تمثلت بالتساؤلات الآتية:

1. ما العوامل المؤثرة في قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة؟
2. هل يمكن تحليل وقياس المتغيرات المؤثرة في اسعار الاراضي السكنية بالأساليب الكمية الاحصائية؟

ثانياً: فرضية الدراسة

1. تتباين العوامل المؤثرة على قيم الاراضي السكنية في منطقة الدراسة، اذ هناك ارتباط وثيق بين هذه العوامل والقيم بين حي واخر، فموقع العقار، توفر خدمات البنى التحتية والمجتمعية، العوامل السياسية، العوامل الاقتصادية، كلها عوامل لها اثر كبير في ارتفاع قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة.
2. تبين المتغيرات المستخدمة في الدراسة طبيعة التباين في الأسعار بين الاحياء وفي داخلها اذا افرزت اقاليم سكنية (مرتفعة الأسعار، متوسطة الأسعار، منخفضة الأسعار) كما انها اختلفت احصائياً حسب (موقع قطعة الارض، مستوى الخدمات المتوفرة) وغيرها.

ثالثاً: الحدود المكانية والزمانية للدراسة

تمثلت الحدود المكانية لمنطقة الدراسة والتي شملت كل من قطاع السلام والفيحاء الواقعة ضمن الاجزاء الوسطى والغربية لمدينة الحلة (المركز الاداري لمحافظة بابل)، يحدها من الشمال قضاء المحاويل ومن الجنوب قطاع الفرات والزهور ومن الشرق قطاع الفردوس ومن الغرب ناحية ابي غرق، بلغت مساحة منطقة الدراسة (26029) كم²، بنسبة 22% من اجمالي مساحة مدينة الحلة البالغة (171635) كم² (1).

اما بالنسبة الى الموقع الفلكي فتقع منطقة الدراسة بين خطي طول (45°، 21°، 44°) و (34°، 26°، 44°) شرقاً، ودائرتي عرض (18°، 31°، 32°) و (31°، 26°، 32°) شمالاً، خارطة (1).

اعتمدت الدراسة على مجموعة من الاحياء السكنية ضمن قطاع السلام البالغ عددها (20) حي سكني، اما في قطاع الفيحاء فبلغ عددها (11) حي سكني، اذا ان هذان القطاعان يعدان نموذجاً للدراسة والتحليل المكاني لقيم الاراضي السكنية.

اما الحدود الزمنية فأنها تمثلت بدراسة واقع حال قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة وفقاً ما متوفر من بيانات ومعلومات لعام (2023 – 2024).

رابعاً: اهداف الدراسة

ان هذه الدراسة تناولت قيم الاراضي السكنية (المبنية وغير المبنية) والتي تهدف الى دراسة العوامل المؤثرة في التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية ومعرفة الاسباب الكامنة وراء الطفرة الكبيرة لهذه القيم ضمن منطقة الدراسة.

خامساً: اهمية الدراسة

1. افتقار منطقة الدراسة الى دراسة تفصيلية عن التباين المكاني لأسعار الاراضي السكنية.

2. ان موضوع اسعار الاراضي مجالاً حيوياً مهماً في من مجالات البحث الجغرافي في جغرافية المدن التي تهتم بالتنظيم المكاني وشكل المدينة وتركيبها الداخلي والوظيفي، فتعطي تفسيراً للحراك المكاني والتغير الوظيفي داخل المنطقة، فضلاً عن اهميته في حياة الافراد واستقرارهم الاجتماعي والاقتصادي والنفسي.

سادساً: منهجية الدراسة

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، الذي يعتمد على اساس جمع المعلومات والبيانات للتعرف على خصائص منطقته الدراسة، بعد تصنيفها و تحليلها بشكل دقيق، لبيان تفاصيل قيم الاراضي والاسباب المؤدية الى ارتفاعها، فتم الاعتماد على بعض الاساليب الاحصائية من اجل تحليل البيانات بالاعتماد على برنامج (SPSS)، لاستخراج قيم معامل الارتباط (بيرسون) لمعرفة درجة الارتباط بين سعر الارض ومتغيرات احياء منطقة الدراسة، فضلاً عن الاعتماد على الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية من اجل الوصول الى نتائج دقيقة ومرضية للتعرف على واقع اسعار الاراضي السكنية ضمن منطقة الدراسة.

سابعاً: هيكلية الدراسة

تشكلت هيكلية الدراسة من مبحثين المبحث الاول الاطار النظري والذي تضمن مقدمة عن الموضوع، مشكلة الدراسة، فرضية الدراسة، الحدود المكانية والزمانية للدراسة، اهداف الدراسة، اهمية الدراسة، منهجية الدراسة، هيكلية الدراسة، اما المبحث الثاني فقد تناول العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء).

المبحث الثاني: العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)

اولاً: موقع العقار

يعد الموقع من اهم واكبر العوامل التي تحدد سعر الارض كما ذكر خبراء العقارات ان هناك ثلاث عوامل تتحكم في سعر الارض الجيدة وهي تتمثل بالموقع وهذا تأكيد على اهمية موقع قطعة الارض في تأسيس قيمتها او ثمنها⁽²⁾، ويقصد بموقع العقار الحيز المكاني والمساحي الذي تحتله القطعة وعلاقتها بالمنطقة المتواجدة فيها والمحيطة بها كوقوعها في مناطق الأركان او في مناطق التقاطعات او مداخل الشوارع او وقوعها بالنسبة الى الحي السكني والمناطق المظلة على الواجهات، وبما ان العقارات سلعة غير قابلة للنقل فهي تختلف اختلافاً جذرياً عن السلع الأخرى التي لها قابلية النقل، فأن الارض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير كما لا يمكن نقلها اذا كان الأقبال عليها ضعيفاً فبائع العقار يمكنه عن طريق الإعلان اظهار خواص الأرض لكنه لا يتمكن

من نقل العقار من مكان الى آخر⁽³⁾، لذا فالحركة بالنسبة لقطع الأراضي تتمثل بارتفاع وانخفاض اسعارها عبر مفهوم الطلب والعرض، كما ولاستعمال الموقع فعالية كبيرة في تحديد سعر قطعة الأرض فله قابلية التغيير مستقبلاً لأنه يتأثر بتغيير استعمالات الارض القريبة وهذا التغيير يهدف الى زيادة الارياح من قبل صاحب العقار، وعلى الرغم من ان بعض الاستعمالات تعرقل راحة المواطنين ضمن مناطقهم السكنية فتؤثر على جمالية البيئة ونسيجها العمراني ضمن المدينة، لذا اعتمدت الدراسة على تقسيم مواقع الارض لكلا القطاعين الى ثلاث فئات لمعرفة اهمية موقع الارض ومدى اثره في قيم الارض السكنية وهي كما يأتي:

1- قطع الاراضي التي تقع في بداية الحي

يقصد بقطع الاراضي التي تقع بداية الحي هي القطع التي تعد واجهة الحي أي الضلع الذي يواجه مركز المدينة ويسهل الوصول اليها، فإنها تطل اما على (الشوارع الرئيسية او الفرعية) او بالقرب من (الشوارع الخدمية، المراكز التجارية، المراكز تعليمية، المراكز الصحية، واجهات مائية) ومن ملاحظة الجدول (1) والشكل (1)، في قطاع السلام يتضح ما يأتي:

أ- قطع الاراضي السكنية التي تقع على امتداد الشوارع الثانوية او الفرعية تحتل المرتبة الأولى في قطاع السلام فبلغ عدد القطع التي تحتل هذه المواقع (286) قطعة وبنسبة (60%) من المجموع الكلي لمواقع الاراضي السكنية ضمن القطاع، فتصدر حي (الكرامة) المركز الأول بواقع (41) قطعة وبنسبة (14,3%) من مجموع القطع الواقعة على امتداد الشوارع الفرعية، في حين جاء حي (الضباط، 17 نيسان، جمعية الإصلاح) بالمركز الاخير بواقع (3) قطعة وبنسبة (1%) لكل من هذه الاحياء، اما بقية مواقع الاراضي السكنية الاخرى فان قيمها تراوحت بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,145) بمستوى دلالة (0,277)، أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية، ملحق(1).

ب- قطع الاراضي السكنية التي تقع بالقرب من المراكز التجارية جاءت بالمرتبة الاخيرة بواقع (3) قطعة وبنسبة (0,6%) من مجموع الكلي لقطع الاراضي السكنية ضمن القطاع، اذ تصدر حي (الاساتذة) المركز الاول بعدد (2) قطعة وبنسبة (66,6%) من مجموع القطع الواقعة بالقرب من المراكز التجارية، واحتل حي (جزرة ومرانه) المرتبة الثانية بواقع (1) قطعة وبنسبة (33,4%)، في حين لم تظهر في بقية الأحياء أي نسبة تذكر.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط طردي ضعيف، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,023) بمستوى دلالة (0,463)، أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

ت- قطع الأراضي السكنية التي تقع على الشارع الرئيسي او الخدمي او بالقرب من المركز التعليمية والصحية والواجهات المائية، فقد تراوحت نسب قيمها بين مواقع القيمتين المذكورتين سابقاً.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون شكل كل من المتغيران (مركز تعليمي، مركز صحي) ارتباط طردي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط (0,388)، (0,128)، بمستوى دلالة (0,051)، (0,3) أي انها بمستوى دلالة اعلى من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية، اما بالنسبة الى المتغيرات موقع المسكن بالقرب من (واجهات مائية، شارع رئيسي، شارع خدمي) شكلت ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينها وبين اسعار الأراضي (0,067)، (-0,098)، (-0,11) على التوالي لكل منها، بمستوى دلالة (0,393)، (0,345)، (0,327) على التوالي لكل منها، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05) وهذا دليل ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

يتضح من خلال الجدول (2) والشكل (2)، ان اعلى قيم قطع الأراضي للمتر المربع الواحد هي القطع الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسية اذ بلغ (2) مليون ضمن حي (الكرامة) في حين بلغ ادنى القيم للمتر الواحد (250) الف دينار ضمن حي (ابو خستاوي)، بينما تراوحت قيم الأراضي السكنية لباقي الاحياء بين القيمتين المذكورتين، اما بالنسبة لقطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (3) والشكل (3)، يلاحظ ما يأتي:

أ- قطع الأراضي السكنية التي تقع على امتداد الشوارع الثانوية او الفرعية هي الأخرى تحتل المرتبة الأولى فبلغ عددها (169) قطعة ونسبة (73,8)% من المجموع الكلي لمواقع قطع الأراضي السكنية ضمن القطاع فأحتل حي (الشاوي) المركز الأول بواقع (30) قطعة ونسبة (17,8)% من مجموع القطع الواقعة على امتداد الشوارع الفرعية، في حين احتل حي (مصطفى راغب) المركز الأخير بواقع (10) قطعة ونسبة (5,9)%، اما بقية مواقع الأراضي السكنية فإن قيمها تراوحت هي الأخرى بين القيمتين المذكورتين، اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي متوسط، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,542) بمستوى دلالة (0,043)، أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية، ملحق(2).

ب- قطع الأراضي السكنية التي تقع بالقرب من الواجهات المائية فاحتلت المرتبة الأخيرة بنسبة (صفر)%، اذ لم تظهر فيها أي نسبة تذكر.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير لا يشكل أي ارتباط، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,0) بمستوى دلالة (0,0).

ت- قطع الأراضي السكنية التي تقع على الشوارع الرئيسية او الخدمية او بالقرب من المراكز التجارية والتعليمية والمراكز الصحية تراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين سابقاً.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذان المتغيران قرب المسكن من (مركز صحي، مركز تعليمي) شكلت ارتباط طردي قوي، فبلغت علاقة الارتباط بينها وبين اسعار الارض (0,811)، (0,752) لكل منهما على التوالي بمستوى دلالة (0,001)، (0,004)، أي انهما ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية، اما بالنسبة الى موقع المسكن بالقرب من (شارع خدمي، شارع رئيسي) شكل ارتباط طردي متوسط فبلغت درجة الارتباط (0,553)، (0,504) لكل منهما، فان المتغير (شارع خدمي) بلغ مستوى دلالة (0,039)، أي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05) أي انها دالة احصائية، اما بالقرب من شارع رئيسي فبلغت مستوى الدلالة (0,057)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، أي انها دالة غير احصائية، اما بالقرب من (مركز تجاري) شكل ارتباط طردي ضعيف بدرجة ارتباط (0,096)، بمستوى دلالة (0,39)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05) أي انها علاقة ارتباط دالة غير احصائية.

يتضح من خلال الجدول (4) والشكل (4)، ان اعلى قيم قطع الأراضي للمتر المربع الواحد هي الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسية اذ بلغ (1500000) دينار ضمن حي (القاضية) في حين بلغت ادنى القيم للمتر المربع الواحد (600) الف دينار ضمن حي (الجباويين) فيما تراوحت اسعار الاراضي السكنية لباقي الأحياء السكنية للقطاع بين القيمتين المذكورتين.

2- موقع الأراضي داخل الحي السكني

هي القطع التي تتوسط الحي السكني، في قطاع السلام سجل اعلى القيم للمتر المربع الواحد (1650000) دينار ضمن حي (الكرامة)، في حين سجل ادنى القيم للمتر المربع الواحد (200) الف دينار ضمن كل من حي (ابو خستاوي، الطهمازية) بينما تراوحت قيم الاراضي السكنية لباقي الأحياء بين اعلى قيمة وادنى قيمة ضمن القطاع، اما قطاع الفيحاء سجل اعلى القيم للمتر المربع الواحد بلغ (1400000) دينار ضمن حي (القاضية)، اما ادنى القيم للمتر المربع الواحد بلغ (500) الف دينار في كل من حي (الاكرد، الجامعين، الشاوي) بينما تراوحت قيم الاراضي السكنية لباقي الأحياء بين القيمتين المذكورتين.

3- موقع قطع الاراضي عند اطراف الحي

تكون هذه القطع بعيدة عن الشوارع الرئيسية ويصعب الوصول اليها، فتقع نهاية البلوكات السكنية يلاحظ في قطاع السلام ان اعلى القيم للمتر المربع الواحد (1500000) دينار ضمن حي (الجمعية) بينما بلغ ادنى القيم للمتر المربع الواحد (75) الف دينار ضمن حي الطهمازية، اما بقية الأحياء فتراوحت قيم اراضيها بين القيمتين المذكورتين.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فان اعلى قيم الاراضي السكنية في اطراف الاحياء بلغ (1350000) دينار ضمن حي القاضية، اما ادنى قيم الاراضي السكنية للمتر المربع الواحد بلغ (300) الف دينار ضمن حي (الجامعين)، اما بقية الأحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين اعلاه.

يتضح مما سبق ان اعلى قيم الاراضي سجلت ضمن قطاع السلام في حي (الكرامة) اذ بلغت (2) مليون دينار، وادنى قيمة هي الأخرى سجلت ضمن هذا القطاع في حي (الطهمازية) اذ بلغت (75) الف دينار وهو بذلك تميز عن قطاع الفيحاء باحتلاله اعلى قيمة وادنى قيمة، وبما ان الموقع يؤثر على قيم الاراضي السكنية فإنه يزيد من اهمية المسكن وقيمه السعريه، فبعض الاراضي ترتفع اسعارها لإطلالتها على الشوارع الرئيسية او لقربها من المنطقة التجارية او لأنها تقع عند تقاطع الشوارع⁽⁴⁾، ولكن هذا لا يعني امكانية تطبيقه على كل الأحياء السكنية، فهناك بعض الأحياء تتميز بخصوصية تنفرد بها وبحسب المنافسة على وحداتها المساحية من قبل الاستخدامات الأخرى. اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون، ولكلا القطاعين ان اغلب مواقع قطع الاراضي المختلفة مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، هذا دليل على ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية، ماعدا قطع الاراضي ضمن قطاع الفيحاء التي تطل على (الشوارع الثانوية، الخدمية، المراكز التعليمية، الصحية) فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية، لان مستوى دلالتها (0,043)، (0,039)، (0,001)، (0,004)، على التوالي لكل منها، لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05)، فشكلت علاقة ارتباط دالة احصائية .

ثانيا: توفر خدمات البنى التحتية والمجتمعية

تؤثر الخدمات العامة والبنية التحتية على سعر المتر المربع للأراضي وقد بينت احدى الدراسات ان اهم العوامل المؤثرة في متوسط سعر المتر المربع هي سبعة عناصر اساسية (الكهرباء، المياه، الصرف الصحي، الأرصفة، الطرق، سفلتة الطرق، التشجير) فتوفر هذه العناصر يؤثر بشكل مباشر في قيمة الارض السكنية⁽⁵⁾، كما تحظى الخدمات المجتمعية والعامة بأهمية كبيرة لسكان المدن فوجود المؤسسات التعليمية والصحية والترفيهية والدينية عاملاً محددًا لسعر قطعة الارض السكنية في أي منطقة لما لها من اهمية كبيرة في خلق بيئة سكنية مريحة، فأن الخدمات تعكس مستوى التنظيم المكاني للحي السكني، كما وتلعب دوراً مهماً في استقرار السكان داخل المدن بشكل خاص والمستقرات البشرية بشكل عام، وغالباً ما تظهر هذه الخدمات على شكل تسلسل هرمي يمتد من المنطقة التجارية المركزية التي تتركز فيها خدمات متعددة الى ان تصل الخدمات الاساسية الى الاحياء السكنية، وهذه الخدمات متباينة بين احياء منطقة الدراسة من حيث المستوى والنوعية والكفاءة ابتداء من المركز وحتى الاطراف، فأن لها الاثر الكبير في رغبة السكان لشراء قطع الاراضي السكنية من مناطق معينة دون اخرى، لذلك يلاحظ ان اسعار الاراضي داخل منطقة الدراسة في تفاوت ما بين الاحياء بحسب مستوى الخدمات المتوفرة في كل حي، ومن خلال الجدول (5) والشكل (5)، يتضح حجم الخدمات المقدمة في احياء قطاع السلام كالآتي:

1- المستوى (الضعيف) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية، احتل المرتبة الثانية بنسبة (41%) من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع، اذ احتل حي (الطيارة) المرتبة الاولى بعدد (12) وبنسبة (93%) من مجموع وحدات هذا المستوى التي تعاني من ضعف الخدمات، بينما جاء حي (المحاربين) بالمرتبة الاخيرة بعدد (3) مسكن وبنسبة (8%) من مجموع الوحدات التي تقع ضمن هذه الفئة، في حين لم يظهر في حي (البستان والمحافظة الجديدة) أي بنسبة تذكر، اما بقية الاحياء السكنية الاخرى تراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,241)، وبمستوى دلالة (0,161)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

2- المستوى (المتوسط) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية، احتلت المرتبة الاولى وبنسبة (50%) من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع، اذ احتل حي (البستان) المرتبة الاولى بعدد (8) وبنسبة (100%) من مجموع الوحدات المخدومة، اما المرتبة الاخيرة كانت من نصيب حي (الطيارة) بعدد (1) وبنسبة (7%) من مجموع وحدات هذا المستوى اما في (حي العمارات السكنية) لم يظهر فيه أي نسبة تذكر، اما بقية الاحياء الاخرى فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط طردي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,226)، وبمستوى دلالة (0,176)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

3- المستوى (الجيد) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية، احتلت المرتبة الثالثة وبنسبة (9%) من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع وتعد هذه النسبة منخفضة جداً عند مقارنتها مع بقية مستويات الخدمات الأنفة الذكر، اذ احتل حي (العمارات السكنية) المرتبة الاولى بعدد (31) وبنسبة (84%) من مجموع وحدات هذا المستوى، اما المرتبة الاخيرة كانت من نصيب حي (17 نيسان) بعدد (1) وبنسبة (2%) من مجموع المساكن الممسوحة، في حين لم يظهر في حي (جزرة ومرانة، الكرامة، جمعية الاصلاح، ابو خستاوي، الصدر، الطيارة، الامام علي (ع)، الضباط، البستان، الطهمازية) أي نسبة تذكر، اما بقية الاحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,364)، وبمستوى دلالة (0,063)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما بالنسبة الى الخدمات المقدمة في احياء قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (6) والشكل (6)، يتضح ما

يأتي:

1- المستوى (الضعيف) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية، احتل المرتبة الثانية بنسبة (39%) من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع، اذ احتل حي (الجامعين، الجمهوري، الابراهيمية) المرتبة الاولى بعدد (18، 12، 15) على التوالي وبنسبة (100%) لكل من هذه الاحياء التي تعاني من ضعف الخدمات، بينما احتل حي (الجباويين، الزهراء) المرتبة الاخيرة بعدد (1) وحدة وبنسبة (6%) لكل منهما من مجموع الوحدات التي تقع ضمن هذا المستوى، في حين لم يظهر في حي (الشاوي، نادر) أي نسبة تذكر، اما بقية الاحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,226)، وبمستوى دلالة (0,252)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

2- المستوى (المتوسط) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية، جاء بالمرتبة الاولى وبنسبة (57%) من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع، اذ نال حي (الشاوي) المرتبة الاولى بعدد (35) وبنسبة (95%) من مجموع وحدات هذا المستوى التي تتعم بمستوى متوسط من الخدمات، وجاء حي (الاكرد) بالمرتبة الأخيرة بعدد (1) وحدة وبنسبة (5%) من مجموع الوحدات التي تقع ضمن هذه الفئة، في حين لم تظهر في حي (الجامعين، الجمهوري، الابراهيمية) أي نسبة تذكر، اما بقية الاحياء الاخرى فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط طردي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,316)، وبمستوى دلالة (0,274)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

3- المستوى (الجيد) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية، استحوذ هذا المستوى المرتبة الثالثة والأخيرة بنسبة (4%) وتعد هذه النسبة جدا منخفضة عند مقارنتها ببقية المستويات الأخرى السابقة الذكر، اذ احتل حي (نادر) المرتبة الاولى بعدد (4) وحدة وبنسبة (15%) من مجموع وحدات هذا المستوى، اما حي (الشاوي) جاء بالمرتبة الاخيرة بعدد (2) وبنسبة (5%) من مجموع وحدات هذا المستوى، في حين لم تظهر أي نسبة تذكر لكل من حي (الاكرد، الجباويين، الجامعين، الجمهوري، الزهراء، القاضية، مصطفى راغب، الابراهيمية)، اما حي (المهدية) فكانت قيمته تتراوح ما بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,116)، وبمستوى دلالة (0,367)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

يتضح مما سبق ان منطقة الدراسة بشكل عام تعاني من نقص كبير في الخدمات المقدمة للأحياء وان وجد تفاوت في كفاءة ونوعية الخدمات فأن نسبتها قليلة بالكاد لا تذكر، وكلا القطاعين يقع ضمن المستوى المتوسط

من الخدمات المقدمة للأحياء، اذ شكل مستوى الخدمات (المتوسط) نسبة (57%) في قطاع الفيحاء اما في قطاع السلام فبلغ (50%) وعلى الرغم من تفوق قطاع الفيحاء على قطاع السلام، الا ان هذا التفاوت بسيط جداً، وعلى العموم ترتفع اسعار الاراضي في الاحياء التي تمتاز بطلب مرتفع عليها نتيجة كفاءة الخدمات المقدمة فيها فيصل سعر الارض الى اكثر من (1500000) دينار للمتر المربع الواحد، في حين تنخفض اسعار الاراضي في الاحياء التي تكون خدماتها ضعيفة ويقل الطلب عليها فلا تتجاوز (600) الف دينار للمتر المربع الواحد، ولكلا القطاعين.

اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون، فأتضح ان المتغيرات السابقة شكلت تبايناً واختلافاً في مدى تأثيرها على سعر الارض ضمن منطقة الدراسة، فحجم الخدمات المقدمة في احياء قطاع السلام، شملت ثلاث مستويات فأقوى مستوى تأثير في سعر الارض هو المستوى (المستوى المتوسط) شكل ارتباط طردي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,226)، بمستوى دلالة (0,176)، وبه المستوى (الضعيف) شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,241)، وبمستوى دلالة (0,161)، بينما ادنى قيمة في تأثيره جاء المستوى (الجيد)، شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,364)، وبمستوى دلالة (0,063)، الا ان جميع هذه المستويات الثلاثة مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية، اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون، اتضح ان حجم الخدمات المقدمة ضمن احياء الفيحاء، تشمل ثلاث مستويات ايضا فأقوى مستوى تأثير في سعر الارض هو المستوى (المتوسط) شكل ارتباط طردي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,316)، بمستوى دلالة (0,274)، وجاء بعده المستوى (الجيد) شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,116)، بمستوى دلالة (0,367)، اما ادنى قيمة في تأثيره المستوى (الضعيف)، شكل ارتباط عكسي ضعيف ايضا، فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,226)، بمستوى دلالة (0,252)، ولكن هذه المستويات الثلاثة ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05) وهذا دليل على ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية، مما يعني ان علاقة الارتباط لكلا القطاعين ضمن مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية.

ثالثاً: سياسة الدولة الاسكانية

بقصد بسياسة الدولة الاسكانية مجموعة من الاجراءات التشريعية والتنفيذية التي تتخذ من اجل الاستخدام الأمثل للموارد المالية والبشرية لتحقيق خطط واهداف التنمية المتعلقة بالإسكان، وهي من اول الوسائل والآليات التي تتدخل الدولة بموجبها في السوق السكني لضمان التوازن بين العرض والطلب فهي تمتلك وسائل اساسية للتأثير على تلك السياسة وهي (القوانين والتشريعات) الصادرة بهذا الشأن واهم ادواتها الخاصة برسم السياسة الاسكانية هي (6):

1. الملكية والتمويل والتنظيم والتوزيع والحيازة.

2. خلق مؤسسات مختصة في مجال السكن كجمعيات الاسكان والمصارف المتخصصة ومؤسسات البناء والخدمة التي ترتبط بالسكن.

3. السياسة المالية التي تمثل ذراع الحكومة في التأثير على قطاع الاسكان وتنظيم سوقه من خلال الدعم والإعانات والضرائب.

تختلف الوسائل التي تتبعها السياسة الإسكانية من بلد لآخر حسب النظام القائم، فالسياسة الاسكانية التي تقوم بها الدولة تساعد على تحقيق سوق سكني مستقر يوازن بين الطلب والعرض وخلق سوق سكني نشط الهدف منه السيطرة على قيم الاراضي من خلال تأسيس انظمة لإدارة الارض (كالتسجيل العقاري) لتسجيل ملكية الارض وتحديد حدودها بدقة لتقليل عملية التلاعب في نقل الملكيات والتزوير الذي يؤدي الى ارتفاع اسعار الاراضي، ويجب ان تكون الضرائب المفروضة على العقار او قطعة الارض معقولة لتلافي عدم اقبال المواطن على الشراء ولمنع انخفاض كفاءة ادارة الارض⁽⁷⁾، كما وينبغي مراعاة عدة بنود لإدارة الدولة للأراضي وهي⁽⁸⁾ :

1. سمح شامل للأراضي السكنية القابلة للتطوير وفرزها وتقسيمها للسكن ولاسيما في اطراف المدن ومدن التوابع.

2. تحديد اسعار حكومية مناسبة للأراضي التابعة لها وان تمنح الاراضي المجانية للفقراء.

3. ابعاد المشاريع السكنية عن الأراضي الزراعية التي تحيط بالمدن لأهميتها الاقتصادية للسكان.

4. تقليص مساحة قطع الاراضي المخصصة للسكن بحيث لا تتعدى (100-150) م² لاستيعاب الزيادة السكانية.

5. فرض الضرائب على الأراضي السكنية التي تم توزيعها سابقاً على المواطنين ولم تشيد وتركها للمضاربات التجارية وخاصة تلك القريبة من مركز المدينة.

فأن الجهات الحكومية لم تشرع بتوزيع الاراضي منذ عام (2003) لما شهدته العراق من تشرذماً كبيراً وتصدعاً واضحاً في الدولة والمجتمع نتيجة الفساد الإداري والسياسي والصراعات والنعرات السياسية فقد خلفت هذه الأزمات مشاكل في واقعة السياسي والاجتماعي والمالي والاقتصادي، فقلة التخصيصات المالية الممنوحة لقطاع الاسكان ولبرنامج التمويل الاسكاني؛ مما اثرت سلباً على سوق العقار فأحدث قفزات نوعية في اسعار الاراضي، نتيجة المضاربات التجارية لمحدودية المعروض منهما وهذا مما منع الكثير من الاسر الفقيرة واصحاب الدخل المحدودة من الحصول على قطعة ارض سكنية فأثرت في تفاقم ازمة السكن، زادت اهمية قطاع الاسكان في العراق لتفاقم وزيادة النقص في الوحدات السكنية الملائمة، مما حدا بالدولة اطلاق مبادرة

(السكن الوطنية) للتخفيف من حدة تلك الأزمة والتقليل من اثارها المتمثلة بالسكن العشوائي فقد نصت المادة (30) من الدستور العراقي لسنة (2005)م بتوفير السكن اللائق لكل العراقيين، وان هذه الازمة هي نتاج العلاقات الغير متكافئة بين النمو السكاني والنمو الاقتصادي الامر الذي يهدد الأمن الإنساني، ولعدم تحديث القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع السكن وقلة منح مزايا تفضيلية للمستثمرين في مجال الاسكان وارتفاع تكاليف البناء التي لا تتناسب مع دخول الافراد وانخفاض مساهمة قطاع التشييد فبلغ ناتجه المحلي الاجمالي ما بين عام (2006-2009) (3,3)% وانخفض الى (1,99)% عام (2010) وبلغت (5,6)% في عام (2011) والتي لا يؤول عليها لأنها تقديرية⁽⁹⁾، وهذا دليل على ان الدعم الحكومي للإسكان قليل، ففي عام (2019) تم اصدار قانون المرقم (419) لعام 2019 بتوزيع قطع اراضي لأعداد محددة من فئات المجتمع كالموظفين وبلغ عدد القطع الموزعة عليهم (914) قطعة ارض، وللقضاة (107) قطعة ارض، وللشهداء والجرحى (1000) قطعة اغلب هذه القطع ضمن قطاع السلام في حي (محيزم، الطهمازية، الاساتذة، الشهداء) بمساحة لا تزيد عن (200) م² وسعر المتر لا يتجاوز (400) الف دينار، اما اصحاب الدرجات الخاصة كالقضاة وزرع لهم اراضي بمساحات اكبر ولكن احتسب سعر المتر على اساس سعره الحقيقي في السوق وبحسب ضوابط البلدية والاسكان⁽¹⁰⁾، اما في عام (2021) ولحل جزء من ازمة السكن قامت وزارة الاسكان والاعمار والبلديات اطلاق مبادرة (داري) ضمن قرار مجلس الوزراء المرقم (338) لعام 2021م المتضمن استحداث مدن جديدة وتقديم قطع اراضي ضمن مشروع وطني يؤمن السكن الملائم للمواطنين كافة يحتوي على كافة خدمات البلدية من (ماء، كهرباء، شوارع مبلطة، انترنيت) وان مساحة هذه الوحدة السكنية لا تتجاوز (200) م²، وعلى المصارف وصندوق الاسكان تأمين القروض الميسرة لتنفيذ الوحدات السكنية، فهي بمثابة طوق النجاة للمواطنين اصحاب الدخل المحدود والذين انهكتهم تكاليف الايجار لسنوات طويلة وكثرة البناء الغير شرعي (التجاوزات)، وحظيت هذه المبادرة بإقبال واسع والتي سوف يتم فرز (1000) قطعة سكنية مقررة لسكان منطقة الدراسة بسعر (250) الف للمتر المربع الواحد، واطلق على هذا المشروع تسمية (مدينة الجنائن) اذ سيحل هذا المشروع جزء من مشاكل وارتفاع اسعار الاراضي ضمن منطقة الدراسة⁽¹¹⁾.

من خلال الجدول (7)، يلاحظ المشاريع الاسكانية (المستمرة بالتنفيذ والمتوقفة) في قطاع السلام بلغ عددها (9) مشاريع للتقليل من العجز السكني في مدينة الحلة، ولكنها لم تؤثر في التقليل من قيم الاراضي لأنها غير منجزة وتتصف بالتلكؤ في الكثير من مراحل تنفيذها وبعضها لم يتم المباشرة فيها لضعف تنفيذ القانون وبطء الشركات المنفذة وعدم التزامها بالفترة الزمنية المقررة لها لعدم توفر السيولة المالية، فبلغ عدد المشاريع السكنية (قيد التنفيذ) وللمدة ما بين (2018-2023) اربع مشاريع وهي (مجمع السلام، مجمع جواهر الفرات السكني والترفيهي، ومجمعان لم تحدد الجهات المعنية تسمية لهما)، بلغت مساحة هذه المجمعات السكنية الكلية (217,1815) هكتار وبعده (416) وحدة سكنية، وجميعها ذات بناء افقي وعائديه هذه المشاريع جميعها الى بلدية الحلة، وتمت المباشرة بهذه المشاريع منذ عام 2018 والبعض الاخر عام 2019 ولا يزال العمل فيها مستمر ولم تكتمل لحد الآن، وعلى الرغم من ان مدة جميع هذه المشاريع لا تتجاوز (4) سنوات؛ نتيجة ضعف

الرقابة وقلّة المتابعة وعدم محاسبة الشركات المنفذة للمشاريع، لاسيما غياب السياسة التخطيطية الإسكانية لدى اصحاب القرار، اما المشاريع (المتوقفة) والتي لم يتم المباشرة بها بلغ عددها خمس مشاريع وهي (مجمع اشور (2)، اشور (4)، مدينة السلام السكنية (2)، ومجمعان ايضا دون تسمية)، بلغت مساحة هذه المجمعات الكلية (22,3567) هكتار وبعده (689) وحدة سكنية، وانها ايضا ذات بناء افقي وان عائديه هذه المشاريع لبلدية الحلة، ما عدا مشروع واحد عائد الى وزارة المالية، وهذه المشاريع متوقفة لقلّة الفائدة المالية الممنوحة للمستثمرين، ويتضح مما سبق ان جميع المشاريع وقطع الاراضي السكنية الموزعة والممنوحة ضمن قطاع السلام وتتعدم هكذا خطط وسياسات ضمن قطاع الفيحاء.

رابعا: تكاليف البناء

تعد اسعار المواد الإنشائية واجور الايدي العاملة من اهم العوامل الاقتصادية المؤثرة في قيم الوحدات السكنية والتي لها تأثير كبير في بنائها، اذ تؤلف مواد البناء ما بين (55-65)% من كلف بناء المسكن، واحيانا تصل الى (70)% لذلك فهي تشكل جانبا مهما واساسيا في تشييد الوحدات السكنية، فينبغي عند اختيار المواد البنائية مراعاة النواحي التالية⁽¹²⁾:

1. وفرة المادة البنائية محليا.
2. اقتصادية المادة البنائية من حيث كلف النقل والتركيب والصيانة بعد الانشاء.
3. الكفاءة الأدائية للمادة كالقوة والمتانة والعزل الحراري.

ينبغي ان تتسجم المواد الإنشائية مع المساحة المشيد عليها المسكن ومراعاة طراز البناء، فتختلف اسعار مواد البناء حسب نوعيتها وجودته ومن فترة زمنية الى اخرى، فهناك علاقة طردية بين اسعار مواد البناء وما بين مساحة المسكن وعدد طوابقه، فتوقف العمل في سياسة الاسكان والظروف التي مر بها البلاد من حروب وفرض الحصار تركت اثار ومشاكل على التنمية الإسكانية وتقلص دور القطاع الخاص في تشييد الوحدات السكنية الجديدة نتيجة تضخم اسعار المواد الإنشائية واجور الايدي العاملة، ففي الوقت الذي يتضح فيه اسعار المواد الإنشائية في الثمانينات تمتاز بالثبات والاستقرار وملائمتها لإمكانيات دخول الافراد فأخذت اسعار المواد واجور العمل تمتاز بالتذبذب والانخفاض تارة و الارتفاع تارة اخرى نتيجة الظروف التي مرت بها البلاد في التسعينيات وحتى الوقت الحاضر فعند ملاحظة الجدول (8)، يتضح في عام (2007) اخذت اجور البناء واسعار المواد الإنشائية بالارتفاع اذا وصل سعر (4000) طابوقة بسعر (750) الف دينار وحديد التسليح (1500000) دينار للطن الواحد، والاسمنت (220) الف دينار للطن الواحد، اما بالنسبة الى أجور العمل فبلغت للأسطة (50) الف دينار وللعامل (25) الف دينار في عام (2018)، اخذت اسعار مواد البناء بالانخفاض نتيجة، تحسن الاوضاع الاقتصادية والانفتاح على الاسواق العالمية واستيراد المواد الإنشائية من مختلف المناشئ العالمية وبأنواع مختلفة تتميز بالمتانة والرصانة مما ادى الى زيادة المنافسة فيما بينها فساهم

بانخفاض اسعارها فاصبح سعر (4000) طابوقة (700) الف دينار وحديد التسليح (1) مليون دينار للطن الواحد والاسمنت (120) الف دينار مع ارتفاع قليل لأجور العمل فبلغت اجره الأسطة (75) الف دينار وللعامل (25) الف دينار، اما بالنسبة لعام (2023)، فأخذت اسعار المواد البناء الإنشائية بالارتفاع مرة اخرى نتيجة النقص في مختلف مواد البناء وخاصة في ماده الطابوق والاسمنت محليا مما ساهم في رفع اسعارها، ويبدو جليا من زيادة اعمال الترميم والبناء ورغبة السكان في الحصول على مساكن مستقلة ذات تصاميم حديثة وعصرية تضيء صورته حضارية متطورة للمسكن، مما ساهم هو الاخر في رفع اسعار مواد البناء بحسب نوعيتها وكميتها، فاصبح سعر (4000) طابوقة (1400000) دينار وحديد التسليح (1750000) دينار الطن الواحد وطن الاسمنت (140000) دينار، اما بقية المواد من حصى والرمل والجص فأخذت اسعارها بالارتفاع والانخفاض حسب الظروف السياسية والاقتصادية السائدة، وهكذا يتضح من كل ما تقدم من اسعار مواد البناء واجور العمل تساهم في رفع تكاليف بناء المساكن، بحسب مساحة البناء والاساليب الفنية والمعمارية المستخدمة، اذ تكون هنالك علاقة طردية بين تكاليف البناء وسعر المسكن.

الاستنتاجات

1. اتضح ان اعلى قيم قطع الاراضي للمتر المربع الواحد ضمن قطاع السلام هي القطع الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسية اذ بلغ سعرها (2) مليون دينار في حي (الكرامة)، في حين بلغ ادنى سعر للمتر المربع الواحد ضمن الاراضي الواقعة عند اطراف الحي اذ بلغ سعرها (75) الف دينار في حي (الطهمازية)، وتراوحت اسعار بقية المواقع الاخرى ضمن احياء القطاع بين القيمتين السابقتين، اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فان اعلى قيم قطع الاراضي للمتر المربع الواحد هي الواقع بالقرب من الشوارع الرئيسية اذ بلغ سعرها (1500000) دينار ضمن حي (القاضية)، في حين بلغت ادنى القيم ضمن الاراضي الواقعة عند اطراف الحي بسعر (300) الف دينار في حي (الجامعين)، وتراوحت اسعار بقية المواقع الاخرى للقطاع بين القيمتين السابقتين، وبذلك تميز قطاع السلام على قطاع الفيحاء باحتلاله اعلى قيمة وادنى قيمة.
2. تبين ان منطقة الدراسة تعاني من نقص كبير في الخدمات المقدمة للأحياء، وكلا القطاعين يقع ضمن المستوى المتوسط من الخدمات، اذ شكل مستوى الخدمات (المتوسط) نسبة (57%) في قطاع الفيحاء ما في قطاع السلام فبلغت (50%) على الرقم تفوق قطاع الفيحاء على قطاع السلام الا ان هذا التفاوت قليل جداً، فترتفع اسعار الاراضي في الاحياء التي تمتاز بكفاءة الخدمات المقدمة فيزيد الطلب عليها، يصل سعر المتر المربع الى اكثر من (1500000) دينار/م² الواحد، في حين تنخفض اسعار الاراضي في الاحياء التي تكون خدماتها ضعيفة فيقل الطلب عليها، فلا تتجاوز (600) الف دينار/م² الواحد لكلا القطاعين.

3. تبين ان المشاريع الاسكانية لم تؤثر في التقليل من قيم الاراضي لأنها اما (مستمرة في التنفيذ او متوقفة) ففي قطاع السلام بلغ عددها (9) مشروع، اربع مشاريع قيد التنفيذ وهي (مجمع السلام، مجمع جواهر الفرات السكني والترفيهي، مجمعات لم تحدد الجهات المعنية تسمية لها)، جميعها ذات بناء افقي عائديتها الى بلدية الحلة، اما المشاريع المتوقفة عددها خمسة مشاريع وهي (مجمع اشور(2)، مجمع اشور(4)، مدينة السلام(2)، مشروعان بدون تسمية)، جميعها ذات بناء افقي و عائديتها الى بلدية الحلة ما عدا مشروع واحد عائديته الى وزارة المالية، اما قطاع الفيحاء فانه يفترق لهكذا خطط وسياسات.

المقترحات

1. انشاء قاعدة من البيانات والمعلومات الشاملة تتعلق بمسح اعداد السكان ونموهم وتوزيعهم ضمن منطقة الدراسة كي تستطيع الجهات المعنية تقدير حاجة السكان الفعلية للأراضي السكنية والخدمات الاساسية ، فضلاً عن تقدير حاجة السكان المستقبلية للوحدات السكنية.
2. الاهتمام بتطوير البنى التحتية كتطوير وصيانة مشاريع مياه الشرب ورفع كفاءتها في كافة احياء منطقة الدراسة وخاصة الاحياء الجديدة ، والعمل على اجراء فحوصات مختبرية للمياه الواصلة ، وزيادة حصة منطقة الدراسة من كمية الطاقة الكهربائية لتتناسب مع اعداد سكانها وتوسعها ، فضلاً عن تأسيس شبكة واسعة من مجاري الصرف الصحي وتتمثل بمجاري للمياه الثقيلة ومجاري لتصريف مياه الامطار ، اذ ان منطقة الدراسة بشكل خاص ومدينة الحلة بشكل عام تفترق الى هكذا نوع من الخدمات ، وانشاء مبازل جديدة ومبطنة تساعد على التخلص من المياه الجوفية ولتصريف مياه الصرف الصحي ، لتقليل الفوارق في اسعار المساكن والايجارات بين احياء منطقة الدراسة.
3. تفعيل السياسة التخصصية الاسكانية في معالجة المشاكل المالية والادارية لتذليل العقبات للمشاريع السكنية المتوقفة وقيد الانشاء التي تعدت الفترة المحددة لإنهاء المشاريع السكنية المتفق عليها ، والاستفادة من الاراضي المقترحة للسكن داخل التصميم الاساس في انشاء مجمعات سكنية تساعد على معالجة ازمة السكن والسيطرة على اسعار الاراضي والمحافظة على شكل المدينة وتنظيمها.
4. العناية بالشوارع الرئيسية والفرعية وصيانة القديمة منها والعمل على تبليط شوارع جديدة ضمن احياء منطقة الدراسة وخاصة البعيدة وربط الاحياء الجديدة بشبكة من الطرق تعمل على تسهيل حركة ساكنيها ورفع مستوى الاحياء لتحقيق سهولة الوصول من اجل تقليل التباين في اسعار الاراضي والايجارات.
5. انشاء مجمعات سكنية عمودية واقعية بمساحات وتصاميم عمرانية مختلفة ضمن الاراضي الفارغة المحيطة لمنطقة الدراسة وتوزيعها على المواطنين للحد من العجز السكني الذي يولد بدوره ارتفاع

اسعار الاراضي وعدم تركها كوسيلة يستخدمها الدالين للمضاربات في السوق من اجل السيطرة على قيم الاراضي والتحكم بها.

الهوامش

- (1) جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية احصاء بابل، مساحة اقضية ونواحي بابل، (بيانات غير منشورة)، لعام 2023.
- (2) كايد عثمان ابو صبحة، جغرافية المدن، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر، عمان، 2010، ص258.
- (3) اسامة اسماعيل عثمان راشد، بعض العوامل المؤثرة في تباين اسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مجلة آداب الفراهيدي، جامعة تكريت، المجلد (الأول)، العدد (11)، 2012، ص11.
- (4) هاشم الجنابي، الوظيفة السكنية لمدينة الموصل، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد (16)، 1985، ص75.
- (5) اسامة اسماعيل عثمان الراشد، مصدر سابق، ص 13.
- (6) كامل علاوي كاظم، محمود حسين المرسومي، حسين لطيف الزبيدي، الاسكان والأمن الانساني في العراق، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد (10)، العدد (34)، 2015، ص92.
- (7) منير تاج الدين محمد، تحليل قياس لسوق الاقتراض السكني للدورة الجديدة في مدينة الموصل، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 1983، ص37.
- (8) باسم كاظم الشمري، التحليل المكاني لقيم الارض السكنية في مدينة الكوت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة واسط، 2020، ص 117.
- (9) المجموعة الإحصائية من عام (2006-2011) الحسابات القومية، جدول (3)، ص3.
- (10) مقابلة شخصية مع المهندس عقيل مسلم، مسؤول شعبة الاحصاء، بلدية الحلة، بتاريخ 2023/8/8.
- (11) مقابلة شخصية مع المهندسة حوراء حسن جاسم، شعبة التخطيط والدراسات الاسكانية، دائرة اسكان بابل، بتاريخ 2023/7/27.

(12) لؤي طه الملا حويش، انتصار قدوري جمعة، بعض بدائل الاسكان المفضل في مدينه بغداد، مجلة الهندسة، المجلد (13)، العدد(3)، ايلول، 2008، ص381.

قائمة المصادر

الكتب

1. كايد عثمان ابو صبحه، جغرافية المدن، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر، عمان، 2010.

الرسائل

1. منير تاج الدين محمد، تحليل قياس لسوق الاقتراض السكني للدورة الجديدة في مدينة الموصل، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 1983.
2. باسم كاظم الشمري، التحليل المكاني لقيم الارض السكنية في مدينة الكوت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة واسط، 2020.

البحوث والدوريات

1. اسامة اسماعيل عثمان راشد، بعض العوامل المؤثرة في تباين اسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مجلة آداب الفراهيدي، جامعة تكريت، المجلد (الأول)، العدد (11)، 2012.
2. هاشم الجنابي، الوظيفة السكنية لمدينة الموصل، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد (16)، 1985.

المنشورات الحكومية والدوائر الرسمية

1. جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية احصاء بابل، مساحة اقصية ونواحي بابل، (بيانات غير منشورة)، لعام 2023.
2. المجموعة الإحصائية من عام (2006-2011) الحسابات القومية، جدول (3).
3. جمهورية العراق، وزارة الموارد المائية ، مديرية المساحة العامة ، الخريطة الادارية لمحافظة بابل، بمقياس رسم 1:250000 لعام 2023.
4. جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، مديرية بلديات بابل، مديرية بلدية الحلة، شعبة تنظيم المدن، خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة، مقياس رسم 1:10000، لعام 2023.

5. جمهورية العراق، محافظة بابل، هيئة استثمار بابل، قسم النافذة الواحدة وخدمات المستثمرين، (بيانات غير منشورة)، 2023.

6. جمهورية العراق، وزارة التخطيط، مديرية احصاء بابل، معدل اسعار المواد الانشائية لمحافظة بابل، (بيانات غير منشورة)، 2023.

المقابلات الشخصية

1. مقابلة شخصية مع المهندس عقيل مسلم، مسؤول شعبة الاحصاء، بلدية الحلة، بتاريخ 2023/8/8.

2. مقابلة شخصية مع المهندسة حوراء حسن جاسم، شعبة التخطيط والدراسات الاسكانية، دائرة اسكان بابل، بتاريخ 2023/7/27.

الجدول

جدول (1)

التوزيع النسبي لموقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (السلام) عام 2023

ت	احياء سكن	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهات مائية
1.	جزرة ومرانة	0,0	2,2	8,3	33,4	0,0	0,0	57,1
2.	الصحة	1,6	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	42,9
3.	الكرامة	4,8	14,3	0,0	0,0	18,8	0,0	0,0
4.	جمعية الاصلاح	2,4	1	0,0	0,0	12,5	13,3	0,0
5.	ابو خستاوي	1,6	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.	الصدر	14,4	13	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	الطيارة	4,8	2,2	0,0	0,0	6,3	0,0	0,0
8.	الحسين	4	7,3	0,0	0,0	6,3	6,7	0,0
9.	المخابرات	0,0	1,7	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0
10.	العمارات	5,6	10,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11.	حي الامام	0,8	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12.	الضباط	4	1	4,2	0,0	6,3	0,0	0,0
13.	الشهداء	5,6	7	8,3	0,0	6,3	0,0	0,0

0,0	6,7	0,0	0,0	25	8,4	7,2	المحاربين	14
0,0	20	6,3	66,6	8,3	4,8	4	الاساتذة	15
0,0	20	0,0	0,0	4,2	3,4	5,6	محيزم	16
0,0	26,6	25	0,0	4,2	1	28	17 نيسان	17
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	البستان	18
0,0	6,7	12,5	0,0	4,2	7,3	5,6	الطهمازية	19
0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	2,2	0,0	المحافظة ج	20
%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	المجموع الكلي	
%1,5	%3,2	%3,4	%0,6	%5	%60	%26,3	المجموع	

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:
1. استمارة الاستبيان.

جدول (2)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد في قطاع (السلام) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض

ت	موقع العقار / الاحياء السكنية	قرب الشارع الرئيسي بداية الحي	داخل الحي السكني	اطراف الحي السكني
.1	جزرة ومرانة	700000	500000	250000
.2	الصحة	1250000	1000000	900000
.3	الكرامة	2000000	1650000	1250000
.4	جمعية الاصلاح	1750000	1600000	1500000
.5	ابو خستاوي	250000	200000	150000
.6	الصدر	400000	300000	250000
.7	الطيارة	1000000	750000	600000
.8	الحسين	1400000	1350000	1200000
.9	المخابرات	1500000	1450000	1350000
.10	العمارات السكنية*	-	-	-
.11	حي الامام علي(ع)	1000000	1000000	900000
.12	الضباط	1100000	950000	900000

750000	800000	850000	الشهداء	.13
750000	900000	950000	المحاربين	.14
1000000	700000	1000000	الاساتذة	.15
300000	500000	550000	محيزم	.16
700000	850000	1000000	17 نيسان	.17
200000	250000	300000	البستان	.18
75000	200000	325000	الطهمازية	.19
500000	500000	400000	حي المحافظة الجديدة	.20
1500000-750000	1650000 -200000	2000000-250000	اقل قمة- اعلى قيمة	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

استمارة الاستبيان.

(*) يتم بيع الشقة ضمن (العمارات السكنية) على اساس موقعها في العمارة، فالشقة في الطابق

الارضي سعرها

(60) مليون، اما الطابق الثاني (50) مليون، والطابق الثالث (40) مليون دينار وهكذا.

جدول (3)

التوزيع النسبي لموقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023

تسلسل	احياء سكنية	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهات مائية
.1	الاكراد	0,0	11,2	10	0,0	0,0	0,0	0,0
.2	الجبابين	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
.3	المهدية	6,5	8,9	10	0,0	12,5	0,0	0,0
.4	الجامعين	0,0	10,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
.5	الجمهوري	0,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,8	22,6	الشاوي	.6
0,0	0,0	0,0	0,0	40	6,5	3,2	الزهراء	.7
0,0	25	12,5	0,0	10	6,5	35,5	نادر	.8
0,0	50	62,5	0,0	20	7,1	29	القاضية	.9
0,0	25	12,5	100	10	5,9	3,2	مصطفى راغب	.10
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,9	0,0	الابراهيمية	.11
%0	%100	%100	%100	%100	%100	%100	المجموع الكلي	
%0	%3,5	%3,5	%1,4	%4,3	%73,8	%13,5	المجموع	

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:
1. استمارة الاستبيان .

جدول (4)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد في قطاع (الفيحاء) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض

ت	موقع العقار / الاحياء السكنية	قرب الشارع الرئيسي بداية الحي	داخل الحي السكني	اطراف الحي السكني
.1	الاکراد	700000	500000	400000
.2	الجباويين	600000	600000	600000
.3	المهدية	800000	700000	400000
.4	الجامعين	800000	500000	300000
.5	الجمهوري	1000000	750000	700000
.6	الشاوي	800000	500000	350000
.7	الزهراء	1250000	1000000	850000
.8	نادر	1250000	1000000	600000
.9	القاضية	1500000	1400000	1350000
.10	مصطفى راغب	1000000	800000	700000
.11	الابراهيمية	750000	700000	650000
	اقل قيمة- اعلى قيمة	1500000 - 600000	1400000-500000	1350000 - 300000

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:
1- استمارة الاستبيان.

جدول (5)

مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية المقدمة في قطاع (السلام) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	ضعيف		متوسط		جيد	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	جزرة ومرانة	11	85	2	15	-	-
2.	الصحة	2	20	7	70	1	10
3.	الكرامة	15	30	35	70	-	-
4.	الجمعية	3	30	7	70	-	-
5.	ابو خستاوي	9	69	4	31	-	-
6.	الصدر	36	60	24	40	-	-
7.	الطيارة	12	93	1	7	-	-
8.	الحسين	18	64	9	32	1	4
9.	المخابرات	2	29	4	57	1	14
10.	العمارات	6	16	-	-	31	84
11.	حي الامام	3	23	10	77	-	-
12.	الضباط	2	20	8	80	-	-
13.	الشهداء	19	64	10	33	1	3
14.	المحاربين	3	8	34	84	3	8
15.	الاساتذة	11	41	15	55	1	4
16.	محيزم	13	62	7	33	1	5
17.	17نيسان	8	17	38	81	1	2
18.	البستان	-	-	8	100	-	-
19.	الطهمازية	20	63	12	37	-	-
20.	المحافظة الجديدة	-	-	5	71	2	29
	المجموع	193	41%	240	50%	43	9%

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:
[1- استمارة الاستبيان.

جدول (6)

مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية المقدمة في قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	ضعيف		متوسط		جيد	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	الاكراد	19	95	1	5	-	-
2.	الجباويين	1	6	15	94	-	-
3.	المهدية	5	26	12	63	2	11
4.	الجامعين	18	100	-	-	-	-
5.	الجمهوري	12	100	-	-	-	-
6.	الشاوي	-	-	35	95	2	5
7.	الزهراء	1	6	15	94	-	-
8.	نادر	-	-	22	85	4	15
9.	القاضية	6	19	26	81	-	-
10.	مصطفى راغب	13	72	5	28	-	-
11.	الابراهيمية	15	100	-	-	-	-
المجموع		90	39%	131	57%	8	4%

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان.

جدول (7)

المشاريع (المستمرة والمتوقفة) في قطاع (السلام) للمدة (2018-2023)

ت	اسم المشروع	موقف المشروع		عدد الوحدات	تاريخ منح الرخصة	المساحة/ هكتار	مدة المشروع	عائديه الارض
		قيد التنفيذ	متوقف					
1.	مدينة السلام السكنية	✓		122 افقي	2019	2,499	4 سنوات	بلدية الحلة
2.	مجمع جواهر الفرات السكني والترفيهي والتجاري	✓		150 افقي	2021	198,1825	4 سنوات	بلدية الحلة
3.	مجمع سكني	✓		85 افقي	2018	5	3 سنوات	بلدية الحلة
4.	مجمع سكني	✓		59 افقي	2019	15	3 سنوات	بلدية الحلة
5.	مجمع اشور(2)	✓		125 افقي	2021	4,5	4 سنوات	بلدية الحلة
6.	مجمع سكني	✓		480 افقي	2019	11,5	4 سنوات	وزارة المالية

7. مجمع سكني	✓	28 افقي	2023	1,25	2 سنة	بلدية الحلة
8. مجمع اشور (4)	✓	42 افقي	2023	1,2727	2 سنة	بلدية الحلة
9. مدينة السلام(2)	✓	14 افقي	2023	0,334	2 سنة	بلدية الحلة

المصدر:

1- جمهورية العراق، محافظة بابل، هيئة استثمار بابل، قسم النافذة الواحدة وخدمات المستثمرين،(بيانات غير منشورة)، 2023.

جدول (8)

اسعار مواد البناء واجور العمل في منطقة الدراسة من عام (2023-1987)

المادة	وحدة القياس	1987	1997	2007	2018	2023
حديد التسليح	1 طن	200 دينار	400000	1500000	1000000	1750000
اسمنت	1 طن	300 دينار	800000	220000	120000	140000
طابوق	4000 طابوقة	35 دينار	100000	750000	700000	1400000
بلوك	1000 بلوكة	100 دينار	250000	1000000	800000	1000000
رمل	لوري قلاب	7 ينار	6000	200000	250000	400000
حصى	لوري قلاب	6 دينار	5000	120000	300000	350000
جص	لوري قلاب	15 دينار	90000	550000	350000	600000
اجور (الاسطة)	يوم واحد	13 دينار	2500	50000	75000	75000
اجور العمال	يوم واحد	6 دينار	2000	20000	25000	25000

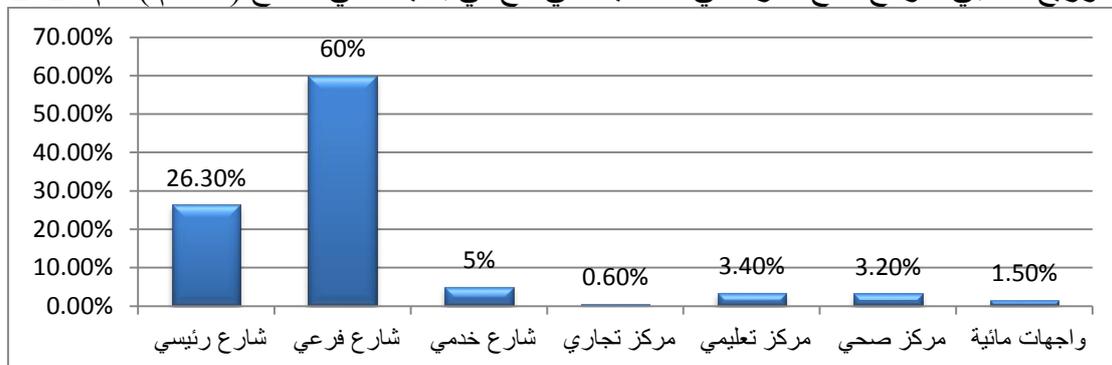
المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. الدراسة الميدانية، مقابلة مع عدد من اصحاب محلات بيع المواد الانشائية في منطقة الدراسة، بتاريخ 2023/8/3.
2. جمهورية العراق، وزارة التخطيط، مديرية احصاء بابل، معدل اسعار المواد الانشائية لمحافظة بابل، (بيانات غير منشورة)، 2023.

الاشكال

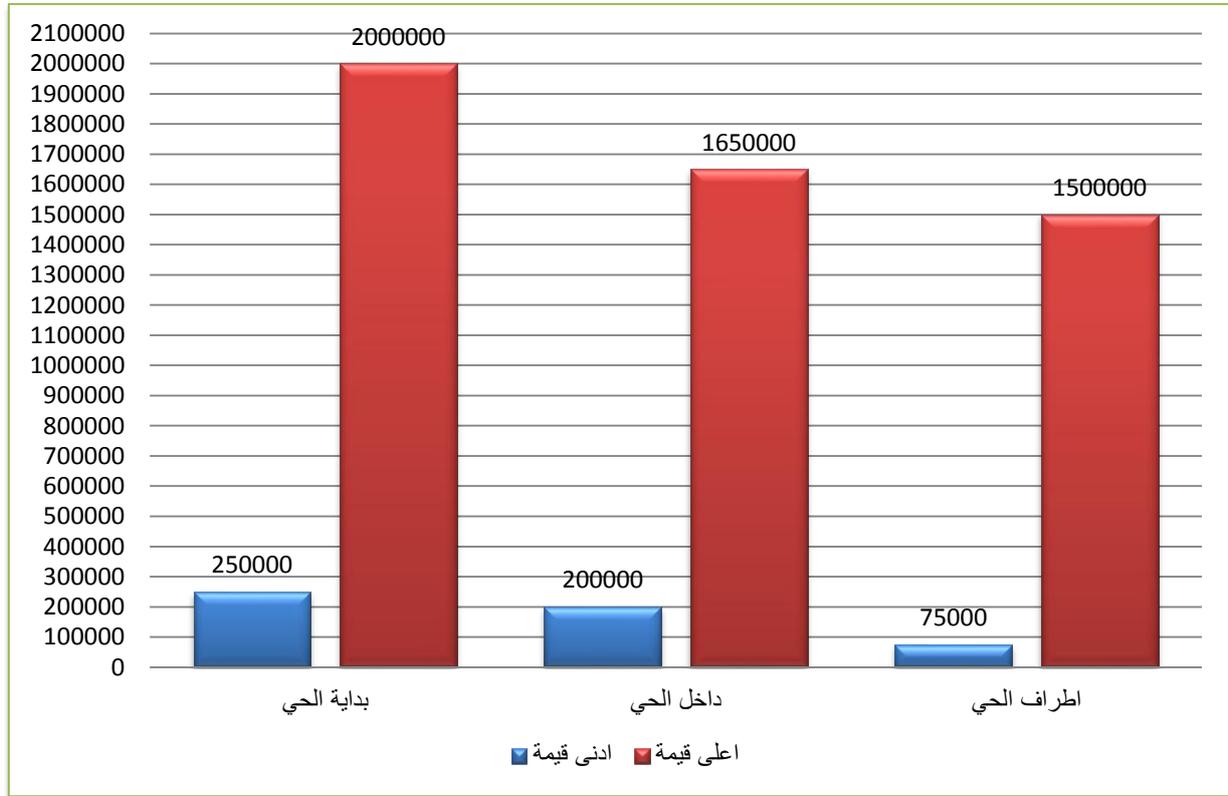
شكل (1)

التوزيع النسبي لمواقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (1).

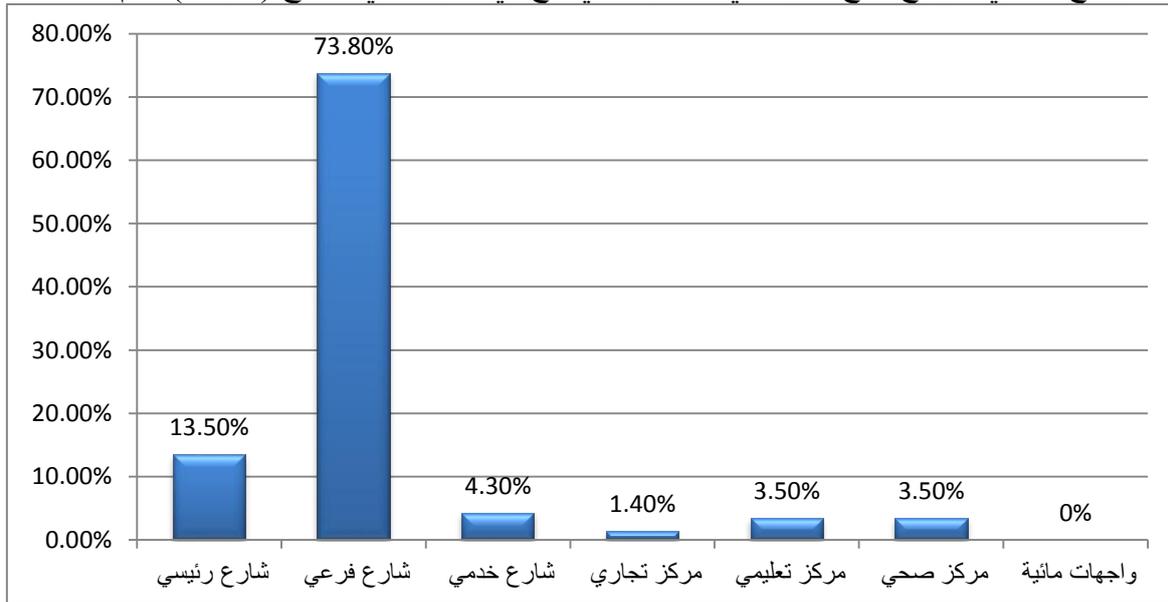
شكل (2)
قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد في قطاع (السلام) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض



المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (2).

شكل (3)

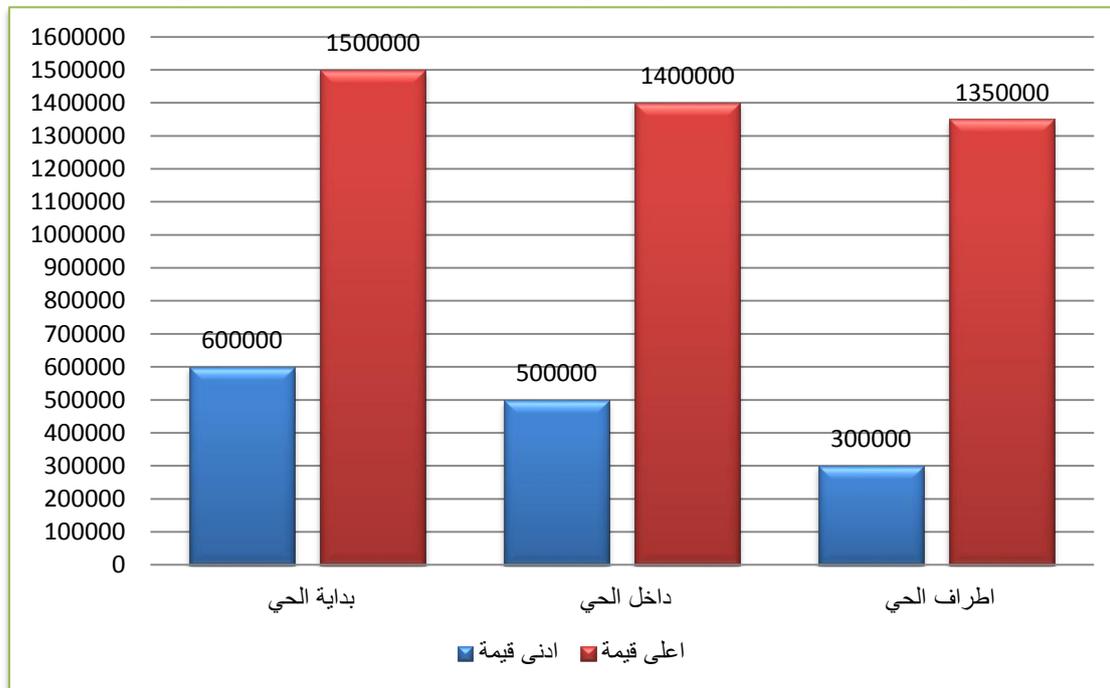
التوزيع النسبي لمواقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (3).

شكل (4)

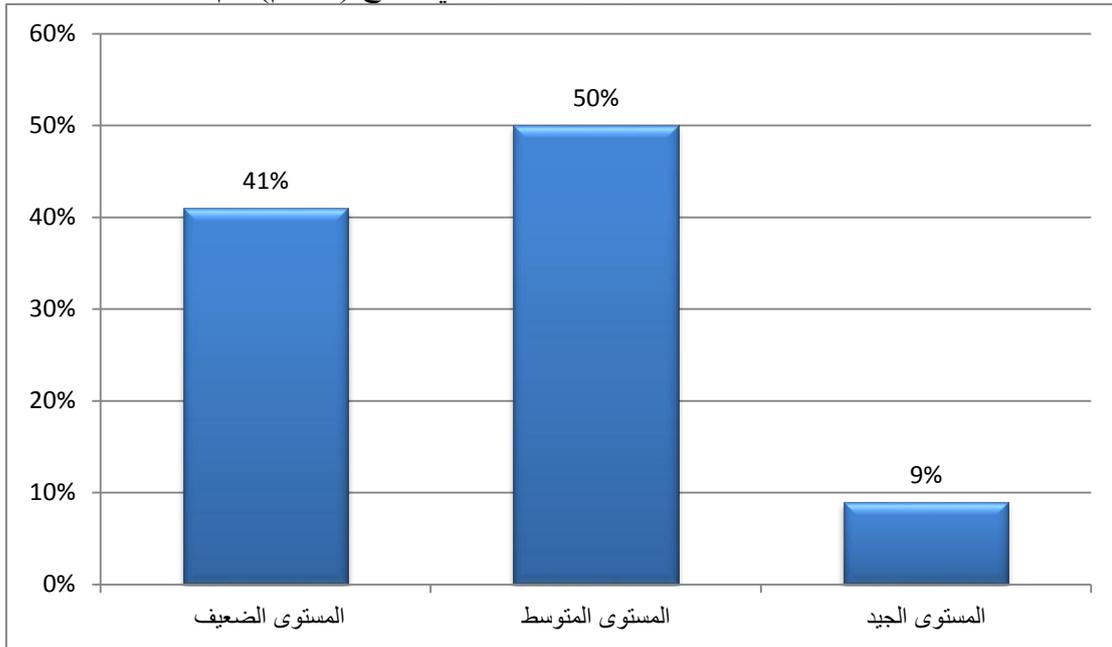
قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد في قطاع (الفيحاء) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض



المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (4).

شكل (5)

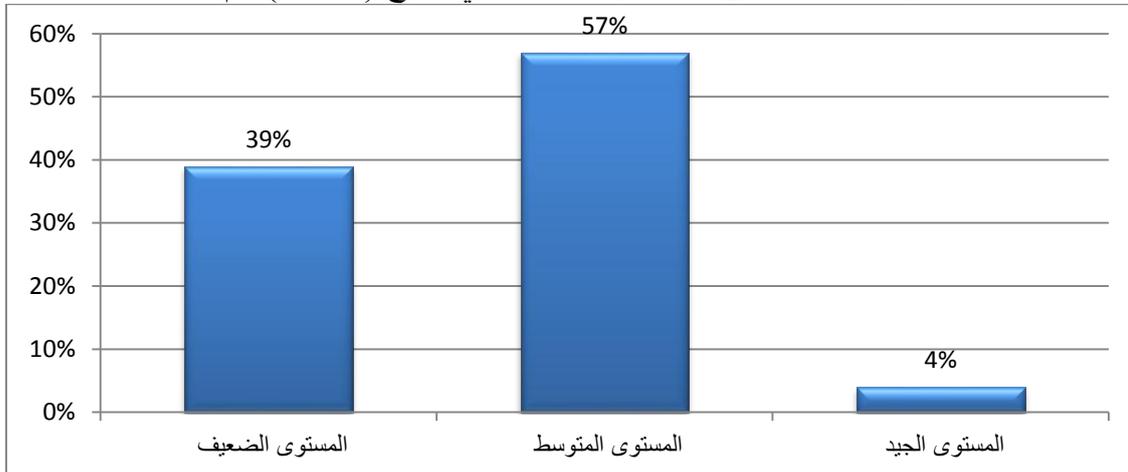
مستوى خدمات البنى التحتية والمجتمعية في قطاع (السلام) عام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (5).

شكل (6)

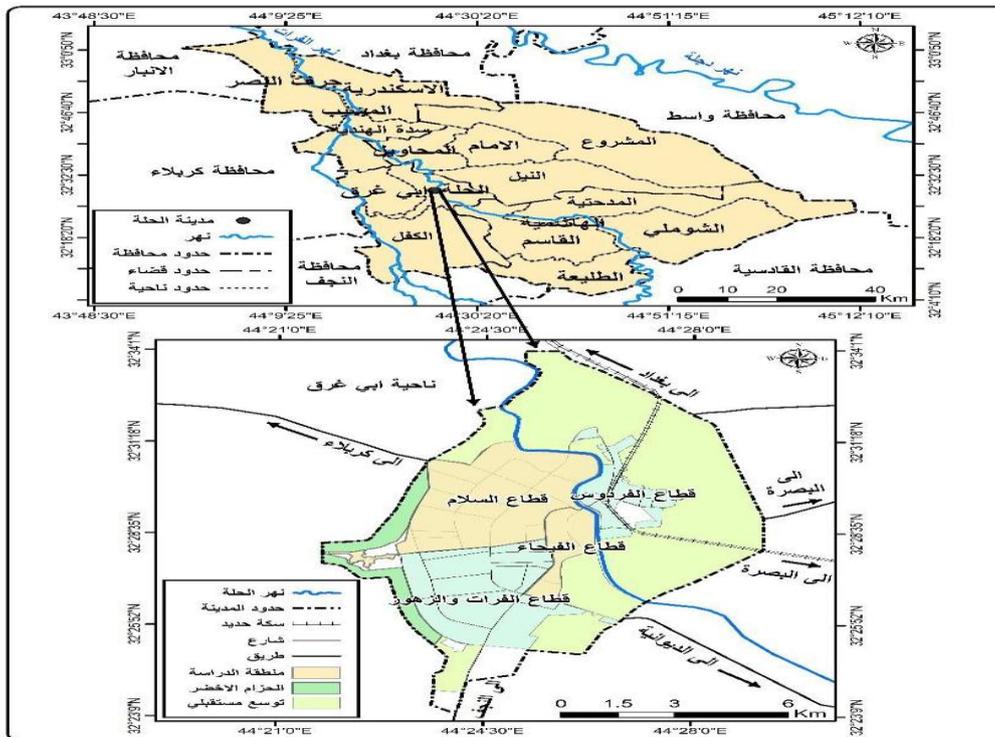
مستوى خدمات البنى التحتية والمجتمعية في قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (6).

الخرائط

خريطة رقم (1)
موقع منطقة الدراسة بالنسبة الى محافظة بابل



المصدر:

1. جمهورية العراق، وزارة الموارد المائية ، مديرية المساحة العامة ، الخريطة الادارية لمحافظة بابل، بمقياس رسم 1:250000 لعام 2023.
2. جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، مديرية بلديات بابل، مديرية بلدية الحلة، شعبة تنظيم المدن، خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة، مقياس رسم 1:10000 لعام 2023.

ملحق (1)

مصفوفة معامل الارتباط بيرسون بين اسعار الاراضي والمتغيرات المؤثرة بالاسعار في

قطاع (السلام) لعام 2023

مستوى الدلالة	درجة الارتباط	المتغيرات		
0.051	0.388	مركز تعليمي	موقع المسكن	-1
0.176	0.226	متوسط	مستوى الخدمات	-2
0.3	0.128	مركز صحي	موقع المسكن	-3
0.463	0.023	مركز تجاري	موقع المسكن	-4

0.393	-0.067	واجهات مائية	موقع المسكن	-5
0.345	-0.098	شارع رئيسي	موقع المسكن	-6
0.327	-0.11	شارع خدمي	موقع المسكن	-7
0.277	-0.145	شارع فرعي	موقع المسكن	-8
0.161	-0.241	ضعيف	مستوى الخدمات	-9
0.063	-0.364	جيد	مستوى الخدمات	-10

المصدر:

1. بالاعتماد على برنامج spss.

ملحق (2)

مصفوفة معامل الارتباط بيرسون بين اسعار الاراضي والمتغيرات المؤثرة بالأسعار في قطاع (الفيحاء) لعام 20.23

ت	المتغيرات	درجة الارتباط	مستوى الدلالة
-1	مركز صحي	0.811	0.001
-2	مركز تعليمي	0.752	0.004
-3	شارع خدمي	0.553	0.039
-4	شارع رئيسي	0.504	0.057
-5	متوسط	0.316	0.172
-6	مركز تجاري	0.096	0.39
-7	واجهات مائية	0.0	0.0
-8	جيد	-0.116	0.367
-9	ضعيف	-0.226	0.252
-10	شارع فرعي	-0.542	0.043

المصدر:

1. بالاعتماد على برنامج spss.