



Spatial variation of land values and rents in the city of Mosul

Dr . khalid ahmad eidan

University of Mosul / College of Basic Education / Department of Geography

Article Information

Article history:

Received: June 2,2023

Reviewer: February 19,2024

Accepted: February 19,2024

Available online

Keywords:

Correspondence:

Khalid7612@uomosul.edu.iq

Abstract

The research aims to analyze the spatial variation of land values and rents in the city of Mosul and the reasons for this variation within the geography of cities as well as to shed light on the factors affecting the expansion of land uses in the city of Mosul, which results in a change in the type and location of land uses according to the ability of these uses to compete. It also has the occurrence of transgressions on the basic design of the city, which has an impact on the efficiency of the distribution of land uses in it, and the research relied on data obtained from real estate offices through a questionnaire designed for this purpose and distributed to some real estate offices in the study area. In addition to a number of real estate owners and landlords within the field study program, as this data contributed to giving a realistic picture of land prices and real estate rents in the study area. Library sources and studies that looked at topics of this kind were also used, as well as field observations, personal observations and direct interviews. With a number of residents and real estate owners or landlords. The research concluded that the most expensive prices for lands, housing units, and rents appeared in Al-Shurta neighborhood and the neighborhoods close to the University of Mosul as a result of the availability of services in them, as commercial use and the use of light industries dominate, and the prices of lands, houses, and rents decrease by moving away from the center area, due to the low population density compared to the central area due to the lack of services. and its old building, lack of planning, and the distance that results in difficult access.

التباين المكاني لقيم الاراضي والايجارات في مدينة الموصل

خالد احمد عيدان

جامعة الموصل /كلية التربية الاساسية / قسم الجغرافية

المستخلص :

يهدف البحث الى تحليل التباين المكاني لقيم الاراضي والايجارات في مدينة الموصل وأسباب هذا التباين ضمن جغرافية المدن فضلا عن إلقاء الضوء على العوامل المؤثرة في توسع استعمالات الأرض في مدينة الموصل مما يترتب عليه حدوث تغيير في نوع ومكان استعمالات الأرض بحسب قدرة هذه الاستعمالات على المنافسة وقد ترتب عليه أيضاً حدوث تجاوزات على التصميم الأساس للمدينة مما يكون له أثرا على كفاءة توزيع استعمالات الأرض فيها , واعتمد البحث على البيانات التي تم الحصول عليها من مكاتب العقارات وذلك من خلال استمارة استبيان صُممت لهذا الغرض ووزعت على بعض مكاتب العقار في منطقة الدراسة ، فضلاً عن عددٍ من مالكي العقارات ومؤجريها ضمن برنامج الدراسة الميدانية إذ ساهمت هذه البيانات في اعطاء صورة واقعية لأسعار الاراضي وايجارات العقارات في منطقة الدراسة ، كما تم الاستفادة من المصادر المكتبية والدراسات التي بحثت في مواضيع من هذا النوع ، فضلاً عن المشاهدات الميدانية والملاحظات الشخصية والمقابلات المباشرة مع عددٍ من سكان ومالكي العقارات أو مؤجريها , وتوصل البحث الى أنّ أعلى الأسعار للأراضي والوحدات السكنية والايجارات ظهر في حي الشرطة والأحياء القريبة من جامعة الموصل نتيجة لتوفر الخدمات فيها إذ يطغى الاستعمال التجاري واستعمال الصناعات الخفيفة ، وتنخفض اسعار الأراضي والبيوت والايجارات بالابتعاد من منطقة المركز وذلك لقلّة الكثافة السكانية قياساً بالمنطقة المركزية لعدم توفر الخدمات الترفيهية وبنائها القديم وانعدام التخطيط وبعد المسافة التي يترتب عليها صعوبة الوصول .

المقدمة

نشأت المدن في العراق منذ القدم ، إذ احتضن العراق الإنسان واستوطن فيه وتطور هذا الاستيطان من الكهف إلى القرية ثم المدينة ، وكانت نشأة المدن العراقية القديمة ترجع إلى أصول متباينة ، فقد ساهمت في تأسيسها جماعات بشرية مختلفة وحضارات متعددة ، واستمر نشوء المدن على مر الزمن فتارة تنشأ مدناً لم تكن موجودة من قبل وتارة تظهر مدن وتضمحل أخرى وتمحي من الوجود أصلاً ، كل هذا يتم نتيجة لتأثير وتفاعل عوامل ذاتية وموضوعية^(١) ، ومن هذه المدن مدينة الموصل مركز محافظة نينوى ، فقد توسعت المدينة واستمر هذا التوسع عمرانياً وسكانياً كنتيجة حتمية لملائمة موضعها وموقعها وصارت مدينة بما يحمله هذا المصطلح من معنى ، تنوعت فيها استعمالات الأرض وأخذت عوامل المنافسة بين تلك الاستعمالات تفعل فعلها ، فانعكس ذلك على اسعار العقارات (الأراضي والبيوت) والايجارات ومن ثم توزيع تلك الاستعمالات وعلاقاتها المكانية ، فأصبحت تلك الأسعار هي التي توجه استعمالات الأرض في غالب الأحيان ، وعليه فإنها قد تكون سبباً أحياناً ونتيجة أحياناً أخرى ، ويبدو أنّ هنالك تبايناً في تلك الأسعار من استعمال إلى استعمال آخر ومن مكان إلى آخر في مدينة الموصل ، مما حدى بالباحث إلى اختيار هذا الموضوع مجالاً للبحث والدراسة وتحليل معيقاتها لعلها تكون مساهمة علمية تخدم المدينة وسكانها ، وذلك من خلال البدء بخطوات مهمة وضرورية في كتابة البحث وإنّ هذا الخطوات يجب أن تكون مرتبة ومنسقة ، إلا أن ترتيب هذه الخطوات ليس ترتيباً واحداً في كل البحوث الجغرافية ، فعلا هذا الأساس تحددت خطوات هذا البحث على النحو الآتي .

١. مشكلة البحث

إنّ اختيار مشكلة البحث وتحديد بنائها بعناية من أهم خطوات البحث العلمي وتتحدد المشكلة التباين المكاني لقيم الأراضي والايجارات في مدينة الموصل، مما يترتب عليه حدوث تغيير في نوع ومكان استعمالات الأرض بحسب قدرة هذه الاستعمالات على المنافسة وقد ترتب عليه أيضاً حدوث تجاوزات على التصميم الأساس للمدينة مما أثر على كفاءة توزيع استعمالات الأرض فيها .

٢. فرضية البحث

لقد تمت صياغة فرضيات للدراسة وعلى النحو الآتي.

- أ - أنّ هناك تبايناً مكانياً في مقدار قيم الأراضي والايجارات في مدينة الموصل.
- ب - أنّ للعوامل الطبيعية والبشرية أثراً في تباين قيم الأراضي والايجارات في مدينة الموصل.

(١) محمد دلف أحمد الدليمي ، الاعتبارات التخطيطية للمدن العراقية في العصر العباسي (بغداد وسامراء) ، دراسة

مقارنة ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، العدد ٢٦ ، بغداد ، ١٩٩١ م ، ص ١.

ج - أن هذه الأسعار يمكن أن تكون سبباً في توجيه استثمارات الأرض تارةً ونتيجة المنافسة بين تلك الاستثمارات تارةً أخرى.

د - أن تباين الأسعار بين الأحياء المختلفة وارتفاعها سيؤدي إلى تجاوز البعض على التصميم الأساس لمدينة الموصل في ظل ضعف الرقابة الحكومية في الوقت الحاضر.

٣. هدف البحث

تحددت أهداف البحث على النحو الآتي.

أ - تحليل التباين المكاني لقيم الاراضي والايجارات في مدينة الموصل وأسباب هذا التباين ضمن جغرافية المدن.

ب - إلقاء الضوء على أسعار الایجارات واثره في توزيع استثمارات الأرض في مدينة الموصل .

٤. مصادر البحث

اعتمد البحث على البيانات التي تم الحصول عليها من مكاتب العقارات ومالكها ومن ذوي الاختصاصات وذلك من خلال استمارة استبيان صُممت لهذا الغرض ووزعت على جميع مكاتب العقار في منطقة الدراسة ، فضلاً عن عددٍ من مالكي العقارات ومؤجريها ضمن برنامج الدراسة الميدانية إذ اسهمت هذه البيانات في اعطاء صورة واقعية لأسعار الاراضي وایجارات العقارات في منطقة الدراسة ، كما تم الاستفادة من المصادر المكتبية والدراسات التي بحثت في مواضيع من هذا النوع ، فضلاً عن المشاهدات الميدانية والملاحظات الشخصية والمقابلات المباشرة مع عددٍ من سكان ومالكي العقارات أو مؤجريها .

٥. منهجية الدراسة

تم استخدام المنهج التحليلي لجغرافية المدن وفقاً لمتطلبات الدراسة .

٦. حدود منطقة الدراسة

تحددت منطقة الدراسة بالحدود الإدارية لمدينة الموصل ، مركز محافظة نينوى وبذلك يستند حجم أي دراسة وحدودها إلى الجوانب يمثلها تحديد العلاقات المكانية والتحقيق الدقيق للمشكلة ومنطقة الدراسة والدراسة الميدانية لعام ٢٠١٩.

٧. هيكلية البحث

لقد تطلبت معطيات الدراسة وأهدافها تقسيم الدراسة على مقدمة وثلاثة مباحث ، حيث تناول المبحث الأول الموقع الفلكي والجغرافي لمدينة الموصل ونبذة تاريخية عنها ، فيما تناول المبحث الثاني

العوامل المؤثرة في قيم الأراضي والإيجارات ، أمّا المبحث الثالث فقد تناول تحليل التوزيع المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات ، فضلاً عن الاستنتاجات والتوصيات .

٨. الصعوبات التي واجهت البحث.

أ - قلة المصادر والمراجع ومن ثم الحاجة إلى دراسة ميدانية بحثه ، علاوة على الوضع الأمني القلق .

ب - عدم الأدلاء بالمعلومات الصحيحة من قبل أصحاب العقارات والأراضي حول الأسعار خشية النتائج التي قد تترتب على هذه المعلومات حسب اعتقادهم .

ت - استغراب البعض من موضوع الدراسة وعلاقة الجغرافية به ، مما تتطلب جهوداً مكثفة لإقناعهم بصدق البحث .

(١) الموقع الفلكي والجغرافي لمدينة الموصل

١-١ /نبذة تاريخية.

نشأت مدينة الموصل كمجموعة من محلات زراعية صغيرة ، حيث بنى الأشوريون أول حصونهم الدفاعية عليها باتجاه الغرب ، بعد سقوط الدولة الآشورية تعرضت نينوى عاصمتهم للتدمير وقتل معظم سكانها ، إذ سيطر عليها الكلدانيون أبان الحكم السلوقي وفي نهاية الحكم الساساني نمت المدينة ثانيةً واسكنت فيها مجاميع من الفرس في فترة حكم كسرى أبرويز (٥٩٨- ٦٢٩) م لكنها صارت مسرحاً للصراع بين الساسانيين والبيزنطيين^(٢).

لكن سرعان ما عاد الاستقرار إلى المدينة بعد أن فتحها المسلمون سنة ١٦هـ الهجرة ، وأخذت القبائل العربية تسكنها ، وأول القبائل التي نزلتها هي الأزدي وطي وكندة وعبد قيس وتتابعته إليها القبائل في خلافة الإمام علي(رضي الله عنه)(٢٤-٣٥)هـ من الكوفة والبصرة هرباً من الفتن^(٣).

(٢) عبدالله محمد خضر ،التوسع العمراني لمدينة الموصل في القرن العشرين ، ط١ ، الموصل، ٢٠١١م ، مركز دراسات الموصل ، ص١٦.

(٣) مصطفى عباس الموسوي ، العوامل التاريخية لنشأة وتطور المدن العربية الإسلامية ، ط١ ، بغداد ، دار الرشيد للنشر، ١٩٨٢ ، ص ص ٩٩- ١٠٠.

تطورت الموصل في العهد الأموي ، لكنها وأجهت بعض المشاكل خلال الحكم العباسي سنة ١٣٣هـ أثر خروج بعض أهلها على الوالي محمد بن صول وتعرضت المدينة إلى الخراب والهدم بعد الغزو المغولي سنة (١٢٦٠) م (٤) .

لقد شهدت المدينة في القرن العشرين نهضة عمرانية أدت إلى توسع رقعة المدينة بشكل كبير .

٢-١ / الموقع:

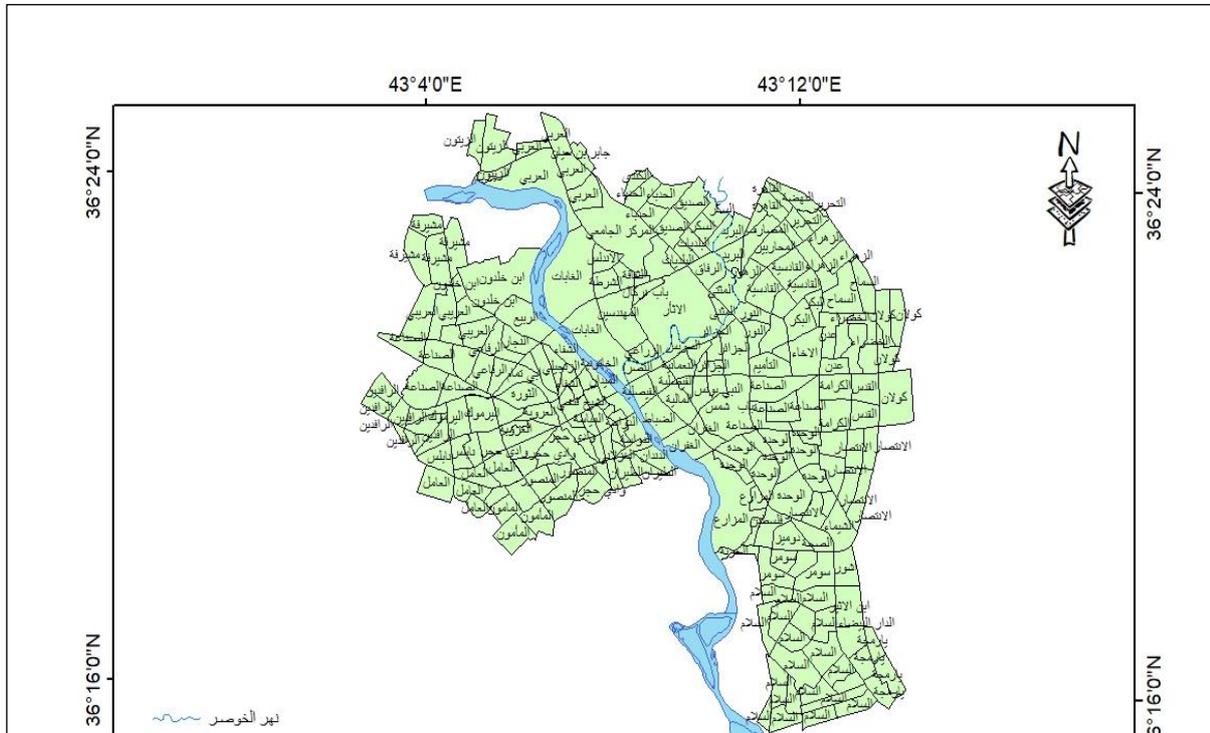
1-2-1 . الموقع الفلكي :

تقع مدينة الموصل فلكياً في القسم الشمالي من العراق عند تقاطع دائرة عرض (٠٠ - ١٢ - ٣٦) شمالاً ، وخط طول (٠٠ - ٠٨ - ٤٣) شرقاً وبهذا الموقع أصبحت تتوسط المنطقة المعتدلة الشمالية (٥) وعلى الرغم من أن الموقع بالنسبة لخطوط الطول لا يترك دلالة جغرافية على الموقع إلا في أهمية تحديد الوقت ، فيما يرسم الموقع بالنسبة لدائرة العرض مقدار سقوط أشعة الشمس خلال السنة ، فضلاً عن تأثيره في مقدار الحرارة الواصلة إلى سطح المنطقة (٦) ، كما لعبت التضاريس دوراً مكملاً لدور الموقع الفلكي فأنعكس ذلك على مناخ المدينة بحيث لا تشكو من الجفاف وارتفاع الحرارة مما ساعد السكان على العمل طيلة أيام السنة (٧) انظر خريطة (١) .

٢-٢-١ . الموقع الجغرافي :

تقع مدينة الموصل وهي مركز محافظة نينوى في الحوض الأوسط لنهر دجلة ضمن الجزء الشمالي من العراق على بعد (٤٠٠ كم) تقريباً عن بغداد من جهة الشمال ويحتل موقعها على نهر دجلة في منطقة التقائه بنهر الخوصر الذي ينحدر إليه من جهة الشمال الشرقي (٨) . ويحتل موقع مدينة الموصل جزءاً من هضبة الموصل التي تشكل جزءاً مهماً من التشكيلات التضاريسية للمنطقة المتموجة في العراق ، ويقصد بالموقع الخصائص المكانية لرقعة من الأرض التي تقوم عليها المدينة مباشرة .

خريطة (١) موقع منطقة الدراسة



المصدر : جمهورية العراق ، وزارة النقل والمواصلات ، خريطة قضاء الموصل الادارية ، صادرة من مديرية بلدية الموصل ، شعبة الاراضي ، ٢٠٢٠

يختلف جانبي المدينة في مظهرها التضاريسي حيث يمتاز الجانب الأيمن (الغربي) بارتفاعه العام مقارنةً بالجانب الأيسر (الشرقي) ، كما يمتاز بانحدار عام نحو الشرق والجنوب الشرقي متخذةً أشكالاً مسطبيةً تظهر بوضوح من خلال خط الكنتور ، أما الجانب الأيسر فإنه يميل إلى الاستواء العام وهذا لا يعني عدم وجود مناطق مرتفعة ولكنها عموماً أقل نسبياً مما تشغله من الحيّز المكاني للجانب الأيمن^(٩) .

(٢) العوامل الجغرافية المؤثرة في قيم الأراضي والايارات في مدينة الموصل .

٢-١ / العوامل الطبيعية :

تتباين تأثيرات العوامل الطبيعية في مختلف مناطق العالم من مكان إلى آخر وإن هذا التباين يؤدي إلى ظهور مراكز ومستقرات بشرية متباينة ومختلفة من حيث الحجم والوظيفة، فالإنسان يختار

(٩) صلاح حميد الجنابي ، تحليل موضع مدينة الموصل ، المصدر السابق ، ص٢٠ .

الأفضل منها من أجل العيش والاستقرار^(١٠) ، ومن العوامل الطبيعية التي من شأنها التأثير على سعر الأرض والايجازات في الجانب الأيسر لمدينة الموصل :

٢-١-٢ موقع وموضع العقار :

إنّ هذا العامل يعد من العوامل التي تتحكم بأسعار العقارات بشكل كبير ، ويقصد بذلك الموقع بالنسبة إلى مناطق التقاطعات ومدخل الشوارع المهمة ومخارجها ورؤوس الجسور والمعابر ومناطق الأركان ونهايات البلوكات والمناطق المطلة على واجهات الساحات والميادين والشوارع الرئيسية، فإنّ مثل هذا المواقع تكون مرغوبة بشدة لدى السكان فتعمل على جذب الأنظار إليها وزيادة الطلب عليها ، وبما أنّ الأرض سلعة تخضع لقوانين العرض والطلب فإنها مرتفعة في المناطق المطلة على الشوارع أنفة الذكر وتخفض في غيرها^(١١) .

٢-١-٢ التركيب الجيولوجي :

تشير الدراسات الجيولوجية إلى أنّ منطقة الموصل هي جزء من حوض الترسيب الكبير الذي تراكم في قاع بحر تش القديم الذي تعرض مرات عدة إلى عمليات الطمر بمياه البحر القديم ، ومما يؤكد ذلك هو أنّ سحناته الترسبيه هي سحنات للترسبات البحرية ، إن هذا المصدر لبناء قاعدة المدينة جعل أرض المدينة هي جزء من التكوين الجيولوجي لشمال العراق باختلاف اشكاله ، سواء كانت جبلية أو هضبية أو سهلية ، ولما كانت جزءاً من الصفيحة العربية الواسعة فإنها قد تأثرت بعمليات الشد السطحي التي كونت الجبال الالتوائية في المجموعة الألبية التي تمتد أفقياً من الغرب إلى الشرق^(١٢) ، وفي العراق من الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي ، على الرغم من البعد النسبي لمنطقة الدراسة عن الحركة الالتوائية ، لكنها تأثرت بها خلال تشكيلات منطقة السهول المموجة والهضاب ، فضلاً عما وّده الشد السطحي الذي واكب الالتواء من تصدعات أصابت قاعدة المدينة^(١٣) .

٢-١-٣ التضاريس :

تعلم التضاريس دوراً هاماً في تباين الأسعار ، فالمناطق والأحياء ذات الأراضي المستوية تكون ذات أسعار أكثر ارتفاعاً من الأحياء المتباينة في شكل السطح من المناطق ذات التباين في الارتفاعات ، إذ إن تكاليف تسوية السطح وما يتبعها من تكاليف انشاء شبكات الصرف الصحي وخدمات ايرصال

(١٠) أحمد حسن عواد ، التبيان المكاني لأسعار الأراضي والايجازات في مدينة الرمادي ، مجلة ديالى ، العدد (٥٨) ، (الأنبار، ٢٠١٣) ص ١٦ .

(١١) الدراسة الميدانية التي اجريت من ٢٠١٩/١/١ م إلى ٢٠١٩/١/١٨ م.

(١٢) صلاح حميد الجنابي ، أثر المتغيرات البيئية الطبيعية على الموروث المعماري في مدينة الموصل ، دراسات موصلية، العدد ٢٠ ، الموصل ، ٢٠٠٨ ، ص٢٠ .

(١٣) المصدر نفسه ، ص٣ .

المياه والكهرباء والهاتف الارضي وانشاء الطرق أمراً أعقد مما هو عليه في الأراضي المستوية ، كما أنّ ارتفاع منسوب الأرض قليلاً له ميزات ايجابية تتمثل في جودة عملية الصرف الصحي لمياه الأمطار والمجاري ، لذا فالمناطق المستوية تكون أكثر جذباً للسكان ، لا سيما إن توفرت لها الخدمات على العكس من المناطق الوعرة بعض الشيء ، وما دامت المناطق المستوية أكثر جذباً فتكون أسعار العقارات فيها أعلى.

٢-١-٤ : الواجهات المائية :

إنّ مواجهة نهر دجلة ومنطقة الغابات من المدينة تكون قيمة الأسعار للأراضي والعقارات أعلى قيمةً من نظيرتها التي تقع في الداخل لكونها أكثر المناطق جاذبية لمختلف الاستعمالات الأرضية ، كما هو الحال في حي الشرطة الذي يطل على بعض أجزائهما بشكل مباشر على منطقة الغابات وذلك لقيمتها الجمالية العالية^(١٤).

٢-١-٥ : المناخ :

تقع مدينة الموصل والمناطق المجاورة لها من المناطق الحارة حيث ترتفع معدلات الحرارة السنوي فيها إلى أكثر من (٢٠) وهي بذلك لا تختلف كثيراً عن وسط والعراق وجنوبه (١٥). ويبلغ المعدل السنوي لكمية الأمطار الساقطة فيها بالملي متر (٣٧٦٠٥) ، وكذلك تمتاز مدينة الموصل بصفاء جوها ، الأمر الذي يؤثر على مقدار الاشعاع الشمسي فأيام الضباب في المدينة تمتاز بتواضع أعبائها ، وإنّ العواصف الغبارية قليلة جداً إذ تبلغ (٠,٠٦) وكذلك معدلات التغييم قليلة في المدينة وذلك لقلة تساقط الأمطار وأغلب الأمطار فصلية^(١٦).

٢-٢ : العوامل البشرية :

مما لا شك فيه أنّ الإنسان هو المسؤول الأول والمؤثر الأول في شتى مجالات الحياة ؛ لأنه يؤثر بالطبيعة ويتأثر بها ، فالإنسان وما اخترعه منذ القدم وما زال يخترعه حتى يومنا هذا قادر على تفسير العديد من مظاهر الطبيعة والتغلب عليه ، وذلك ينطبق على تأثير على أسعار الايجارات والعقارات ؛ لأنه هو المسؤول عن التخطيط^(١٧).

ولا بد من أخذ العوامل البشرية المؤثرة بالأسعار في مدينة الموصل كلاً على حدى وعلى النحو الآتي

^{١٤} () يوسف حامد السبعوي ، الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية - دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً ، دراسات موصلية، العدد ٣٦ ، الموصل ، ٢٠١٢، ص٥٥.

^{١٥} () أحمد نظام محمد ، مصدر سابق ، ص٧.

^{١٦} () صلاح حميد الجنابي ، مناخ مدينة الموصل ، دراسات موصلية، العدد ٢٨ ، الموصل ، ٢٠١٠م ، ص٢.

^{١٧} () أحمد حسن عواد ، مصدر سابق ، ص٥٣.

٢-٢-١ العوامل الاجتماعية:

تؤثر العوامل الاجتماعية في تخطيط هيكل المدينة وتوزيع استعمالات الأرض الحضرية وتعمل البعض منها في رفع قيمة العقار من خلال دفع بعض المناطق نحو مركز المدن أو نحو مناطق تجارية مهمة ، ويمكن تحديد أهم هذه العوامل بما يلي

السيطرة : ويقصد به التأثير الذي تفرضه إحدى مناطق المدينة على المناطق الأخرى وتسبب سيطرة هذه المنطقة إلى ارتفاع لقيمة الأرض فيها ؛ لأنها منطقة جذب للسكان بحكم موقعها الاستراتيجي^(١٨).

التدرج : يتصل مباشرة بالسيطرة إذ إن مجال تأثير بعض قوى النشاط الاقتصادي والاجتماعي في المركز الحضري يقل بالتدرج مع المسافة ويلاحظ سعر الأرض والايارات ينخفض كلما ابتعدنا عن المركز الحضري للمدينة.

الغزو : هي عملية تغلغل أو اقتحام لمنطقة معزولة تقوم به جماعة سكانية أو وظيفية أو تنظيمية أو استعمال معين يختلف تماماً عما كان موجوداً فيه من قبل .

التركيز : وهي تركز وتجمع السكان في منطقة معينة لملائمتها لإشباع الحاجات الأساسية لمعيشة الإنسان الأمر الذي سيؤدي إلى ارتفاع سعر العقارات في هذه المنطقة^(١٩).

٢-٢-٢ العوامل الاقتصادية :

أهم ما تتمثل به العوامل الاقتصادية التي تؤثر في زيادة طلب على العقارات وهو(تحسن مستوى دخل الفرد) والمقصود بدخل الفرد (الدخل الحقيقي)الذي يدخل على الفرد من موارد مالية خلال الشهر من جميع مصادر الدخل ، إذ يعد الدخل هو الذي يحدد مستوى المعيشة خصوصاً بالنسبة للطبقة العاملة التي تعتمد أساساً على الدخل الحقيقي الذي يحدد القوة الشرائية للسلع الضرورية التي يحتاج إليها الفرد ، كما يعد سعر الأرض من أهم العوامل التي تحدد استعمالاتها ، سواء كانت للأغراض التجارية أو الصناعية أو السكنية أو غيرها ، كذلك يعين نوع البناء الذي يجب أقامته عليها^(٢٠) .

٢-٢-٣ النمو السكاني :

يعد النمو السكاني السبب الأساسي في زيادة أسعار العقارات والطلب عليها بوصف الحاجة إلى السكن من الحاجات الرئيسية للمجتمعات ، وقد شهدت معظم مدن العالم نمواً في السكان ؛ وذلك لانخفاض معدل الوفيات مقارنة مع عدد الولادات^(٢١).

^{١٨} () يوسف حامد السبعوي ،المصدر السابق ، ص٥٣.

^{١٩} () أحمد حسن عواد ، المصدر السابق ،ص٢٢.

^{٢٠} () نفس المكان

^{٢١} () يوسف حامد السبعوي ، مصدر السابق ، ص٤٨.

كذلك الهجرة الداخلية والتي تعني انتقال السكان من الريف إلى المدينة أو بفعل عوامل الطرد والجذب من منطقة إلى أخرى وتتعدد تلك العوامل مثل قلة فرص العمل وتخلف الريف والهرب من سيطرة الوالدين ، كما أنّ الدمار والخراب الذي طال الجانب الأيمن من الموصل بعد أحداث ٢٠١٧ جعل الجانب الأيسر من المدينة منطقة جذب للسكان نظراً لتوفر فرص العمل واستقرار الحياة وتوفير الخدمات إذ ما قورنت بالجانب الأيمن للمدينة مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقارات في أيسر المدينة.^(٢٢)

٤-٢-٢ مورفولوجية المنطقة :

تلعب أحجام وأشكال الوحدات السكنية المشيدة والشوارع العريضة والفراغات والحدائق ضمن المنطقة دوراً بارزاً في رفع قيمة العقار فيها ، فكلما كانت تصاميم مساكنها تتميز بجمالها وتنظيمها فإنها تكون محببة لدى المشاهدة ، كما أنّ لشوارعها العريضة أهميتها الوظيفية عموماً ولأجزائها المختلفة خصوصاً^(٢٣).

(٣) تحليل التوزيع المكاني لقيم الأراضي و الايجارات في مدينة الموصل .

يتفق جميع الباحثين الجغرافيين لاسيما في جغرافية المدن على أنّ الأرض سلعة غير قابلة للنقل وتكمن قيمتها المادية على أساس موقعها ، أي الموقع بالنسبة إلى المناطق المحيطة بها ، وفي المدن يستحوذ الاستعمال التجاري والاستعمال الصناعي على أغلب الأراضي الأعلى سعراً ، وغالباً ما يُسأل عن موقع الأرض في سوق العقار من قبل الذين يرومون شرائها ، ومن ضمن الأسئلة : هل إنّ موقعها ركن أم لا ؟ وكم هو عدد الواجهات التي تطل بها على الشوارع ؟ وما هي أنواع الخدمات التي المتوفرة والقريبة منها ؟ وهل تقع على شارع تداري أم لا ؟ وكم هو عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة ؟ وأسئلة أخرى كثيرة في معظمها بدوافع تجارية .

ومن المعلوم أنّ التوزيع المكاني لأسعار الأراضي والايجارات يختلف من مكان إلى آخر في المدن وذلك تبعاً لعوامل متعددة ، إذ إنّ الأراضي التي تقع في منطقة الأعمال المركزية هي الأعلى سعراً ثم تتدرج الأسعار نحو الانخفاض إلا في مناطق التقاطعات المهمة للشوارع الرئيسية ومناطق الأركان فإنها تعود للارتفاع مرة أخرى ، حيث تمتاز بأعلى حركة للمرور ، وتلتقي فيها طرق المواصلات ، وتشتد فيها المنافسة بين الاستعمالات المختلفة للأرض مما يخلق طلباً كبيراً عليها ، فتستجيب الأسعار لهذا الطلب بالارتفاع مما يدفع بالاستعمالات الضعيفة القدرة على الدفع بالتخلي عن مواقعها المركزية في القطاع المركزي لتنتقل نحو القطاع الأوسط ومن ثم إلى القطاع الخارجي .

(٢٢) الدراسة الميدانية التي أجريت من ٢٠١٩/١/١ إلى ٢٠١٩/١/٢٨ م.

(٢٣) يوسف حامد السبعوي ، المصدر السابق ، ص ٥٦.

ومن أهم هذه الاستعمالات هي الاستعمال السكني الذي يعد الحلقة الأضعف في سلسلة الاستعمالات وذلك لكونه استعمالاً استهلاكياً وغير منتج مادياً، ويشاركه في ذلك استعمال الصناعات الثقيلة الذي لا تخرج من القطاع المركزي لعدم قدرتها على الدفع فحسب؛ بل لكونها تحتاج مساحات واسعة من الأرض لا تتوفر هنا وإن توفرت فستكون بأسعار باهظة أيضاً، علاوةً على كونها ملوثة وبتنافي وجودها مع قواعد وقوانين سلامة البيئة، كما أنّ هناك مناطق تمتاز بارتفاع أسعار أراضيها وإيجاراتها تبعاً لتوافر ظروف ملائمة أخرى كتوافر بعض مستلزمات البنى التحتية.

هذا ويتبين من خلال الدراسة الميدانية^(٢٤) التي أجريت في منطقة الدراسة والتي اشتملت على الاتصال الشخصي المباشر مع أصحاب الأملاك وحديثي الشراء للأراضي والمؤجرين في مركز المدينة ومناطقها الأخرى وعلى استمارة الاستبيان بعد تفريغ نتائجها وجدولتها، وإنّ هناك اختلافاً واضحاً في سعر الأرض والعقارات ومقدار الأيجار بين منطقة وأخرى في مدينة الموصل، ولما كانت هذه الدراسة قد أجريت على مستوى مدينة الموصل دون الخوض في تفاصيل استعمالات الأرض أو موضع العقار (إلا لأجل تبرير تباين الأسعار) فأننا سنقتصر هنا على المقارنة بين تلك الأسعار كمتوسط عام وإظهار مؤشرات دالة عليها في هذه الأحياء تاركين الدراسة التفصيلية لبحوث ودراسات لاحقة.

٣-١. سعر المتر المربع :

تم الاعتماد على سعر السوق لسنة (٢٠١٩) الذي يعتمد على العرض والطلب كما أنّ سعر الأرض والأيجار للعقارات يختلف من حيث التصنيف، فمن خلال تحليل الملحق (٢) والخريطة (٢) يتبين أنّ هناك تبايناً كبيراً في أسعار الأراضي بين أحياء مدينة الموصل، إذا بلغ متوسط سعر متر المربع الواحد من الأرض في عموم منطقة الدراسة هو (٥٣٦٠٠٠) دينار عراقي.

تم الاعتماد على سعر متر المربع الواحد من الأرض في تقسيم الأحياء إلى أربعة فئات رئيسية ضمن منطقة الدراسة كما مبين في أدناه:

الفئة الأولى المتدنية : تضم أحياء (الكرامة ، يارمجة ، الشيماء ، سومر ، القدس ، يافا في الجانب الأيسر ويتراوح متوسط أسعارها ما بين (١٥٠٠٠٠) دينار عراقي للمتر المربع الواحد في حي الكرامة إلى (٢٤٠٠٠٠) دينار عراقي في حي يافا وأحياء وادي حجر والمأمون والمنصور وبعض الأحياء المجاورة لها في الجانب الأيمن) كما أنّ هناك تبايناً كبيراً في سعر المتر المربع بين الشوارع العامة والأفرع الداخلية والأفرع الثانوية، إذ إنّ سعر متر المربع الواحد من الأرض على الشوارع العامة في حي الكرامة (١٧٥٠٠٠) دينار عراقي، ويستمر بالصعود وصولاً إلى (٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي في

(٢٤) أجريت الدراسة الميدانية للمدة من ٢٠١٩/١/١ ولغاية ٢٠١٩/١/٢٨ .

حي يافا وتعد هذه الأسعار مرتفعة مقارنة مع الأفرع الثانوية إذ إنّ سعر متر المربع الواحد من الأرض فيها يتراوح ما بين (١٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي الكرامة إلى (٢٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي سومر , أمّا أسعار الأراضي في الأفرع الداخلية فهي أقلّ نسبياً من الأسعار السابقة للأفرع الثانوية فيبلغ سعر متر المربع الواحد من الأرض في حي الكرامة (١٢٥٠٠٠٠) دينار عراقي وصولاً إلى حي سومر (١٧٥٠٠٠٠) دينار عراقي .

الفئة الثانية المتوسطة : تضم أحياء (الجماسة ، القادسية الثانية ، النبي يونس ، السلام والساهاون ، السويس ، القاهرة ، التحرير ، الزهراء ، النعمانية ، كراج الشمال ، الجزائر ، دوميز ، النور ، البريد في الجانب الايسر ويبدأ سعر المتر المربع من ٢٤٠٠٠٠١ الى ٤٦٠٠٠٠٠ ولم تظهر هذه الفئة في الجانب الايمن) ويتراوح متوسط أسعار الأراضي فيها ما بين (٣١٥٠٠٠٠) دينار عراقي للمتر المربع الواحد من الأرض لحي الجماسة إلى (٦٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي لحي البريد إنّ هذا التباين في الأسعار يعزى إلى سببين : أمّا بناء الحي قديم جداً أو أنّ بيوتهم قديمة وطريقة تخطيطها على شكل أزقة كحي النبي يونس والنعمانية ، كذلك لعبت مساحة الأرض دوراً مهماً في انخفاض أسعار الأرض كذلك حي الزهراء وحي القاهرة وحي التحرير فأنّ بعدها عن مركز المدينة وجامعة الموصل وبناء الحي القديم وانخفاض دخل أفرادها مقارنة مع أحياء الزهور والمثنى أدى إلى انخفاض سعرها نسبياً وإنّ أحياء السلام والساهاون ودوميز والقادسية فأنّ بعدها عن مركز المدينة أدى إلى انخفاض أسعارها نسبياً ويعتبر حي النبي يونس ومنطقة جامعة الموصل مركز المدينة ؛ وذلك لوجود أقوى منطقة تجارية في الجانب الايسر لمدينة الموصل ، أمّا من ناحية الموقع فإنّ الأراضي الواقعة على الشارع العام تكون أسعارها مرتفعة مقارنة مع الأفرع الثانوية والداخلية إذ إنّ سعر المتر المربع الواحد من الأرض في حي الجماسة مثلاً هو (٦٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي بينما الأفرع الثانوية تكون أسعارها أقلّ بشكل كبير من الشوارع العامة حيث إنّ سعر متر المربع الواحد من الأرض فيها (٢٢٥٠٠٠٠) دينار عراقي . أمّا الأفرع الداخلية فسعرها أقلّ مقارنة مع الأفرع الثانوية فبلغ سعر متر المربع الواحد من الأرض فيها (١٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي فقط .

الفئة الثالثة العالية : تضم أحياء (المصارف ، الرفاق ، فلسطين ، المثنى في الجانب الايسر ومعظم اجزاء الجانب الايمن عدا ما ذكر في الفئتين الاولى والرابعة ويبدأ سعر المتر المربع من ٤٦٠٠٠٠١ الى ٨٥٠٠٠٠٠) ، ويتراوح متوسط سعر متر المربع الواحد في هذه الفئة ما بين (٦٤٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي المصارف إلى (٧٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي لحي المثنى ، فيما يبلغ متوسط سعر متر المربع الواحد من الأرض في حي فلسطين (٦٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي بينما بلغ متوسط سعر متر المربع الواحد في حي الرفاق (٧٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، أما في حي المثنى فبلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض (٧٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي .

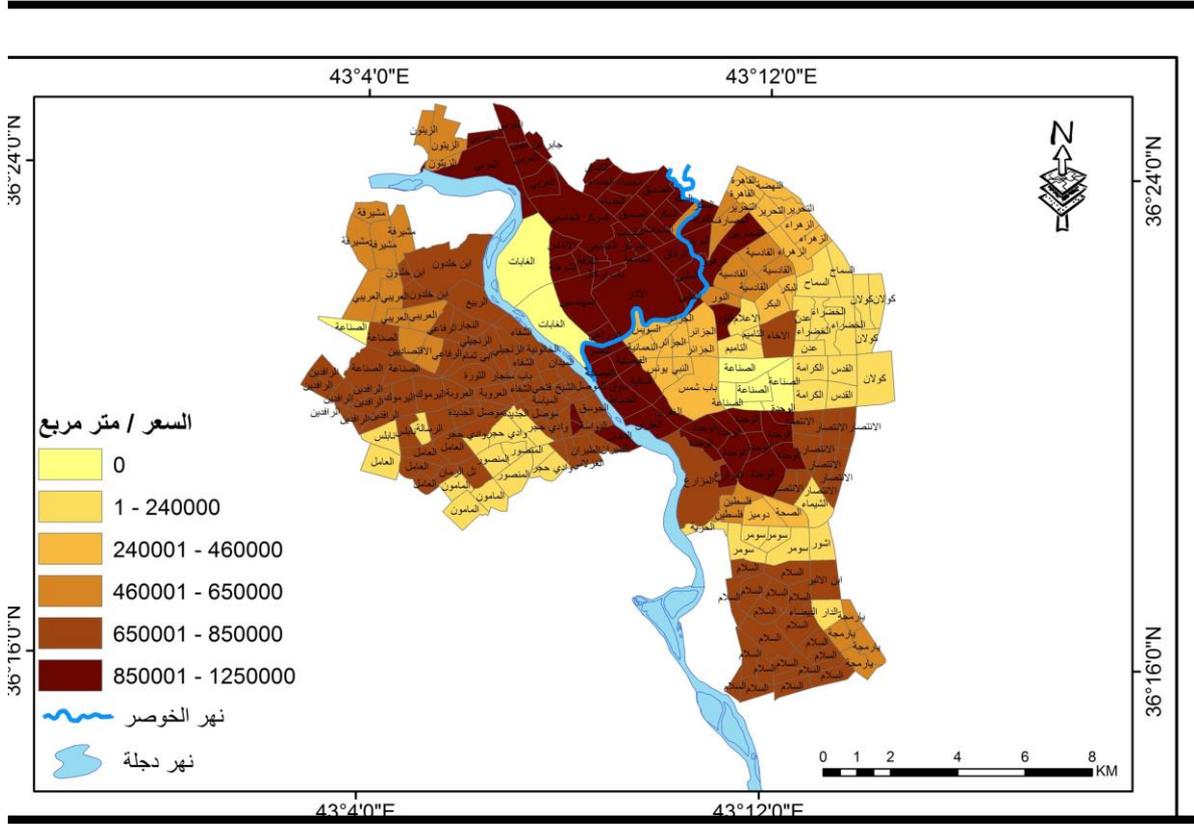
ويعزى سبب ارتفاع أسعار الأراضي في هذه الفئة إلى موقعها التجاري حيث أصبحت من أهم الشوارع التجارية في كل من المثنى والزهور والمصارف وأصبحت مركزاً لجذب السكان إليها كذلك موقعها يعتبر منطقة التقاء وربط بين باقي الأحياء .

الفئة الرابعة العالية جدا :تضم أحياء (الزراعي ، الأندلس ، الزهور ،المهندسين ،الشرطة في الجانب الايسر والدواسة والدندان والطيران في الجانب الايمن ويعزى سبب ارتفاع أسعار الأراضي في هذه الفئة إلى موقعها التجاري حيث أصبحت من أهم الشوارع التجارية في كل من المثنى والزهور والمصارف وأصبحت مركزاً لجذب السكان إليها كذلك موقعها يعتبر منطقة التقاء وربط بين باقي الأحياء ويكون سعر المتر المربع فيها (٨٥٠٠٠٠٠ دينار فما فوق)

أما على مستوى الموقع فإنّ الأراضي الواقعة على الشوارع العامة والطرق الرئيسية تكون ذات أسعار مرتفعة بشكل كبير مقارنة بالأراضي الواقعة على الأفرع الثانوية والداخلية إذ أنّ سعر المتر المربع الواحد من الأرض الواقع على الشارع العام في حي الشرطة (٢٠٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، أمّا بالأفرع الثانوية فإنّ سعر متر المربع الواحد من الأرض(٩٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي بالنسبة للأفرع الداخلية فإنّ سعر متر المربع الواحد للأرض(٧٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، وإن ارتفاع سعر الأرض في هذه المنطقة يعود إلى تاريخها القديم ووقوعها على منطقة التقاء طرق وتقاطعات وكذلك لمستوى دخل سكانها العالي ومستواهم الثقافي إلى ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات . ويعزى هذا التباين إلى الحركة التجارية على الشوارع العامة وجزء من الشوارع الثانوية القريبة من الشوارع العامة ، وكذلك الحال بالنسبة لأحياء الزراعي والأندلس والمهندسين فإنّ الأسعار مرتفعة على الشوارع العامة مقارنة بالأفرع الثانوية والداخلية بشكل كبير .

خريطة (٢)

سعر المتر المربع في منطقة الدراسة



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على برنامج Arc Gis 10.3

٢-٣ . سعر الوحدة السكنية :

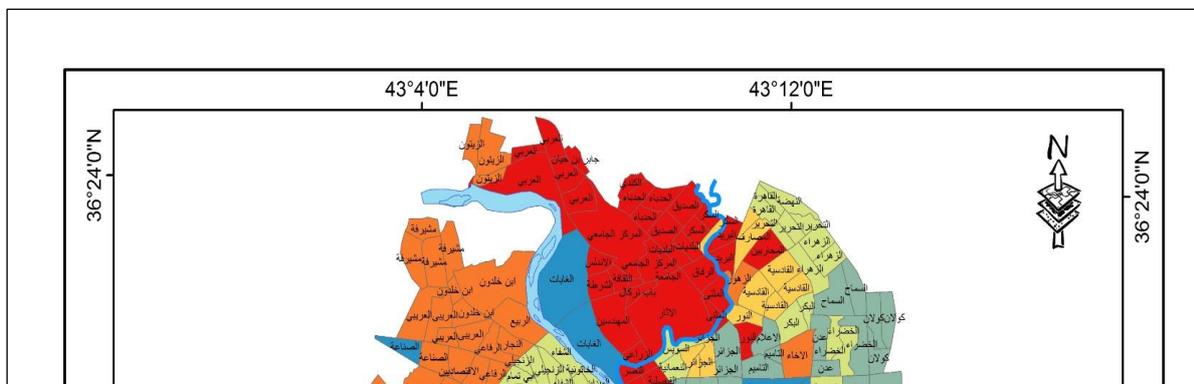
يتباين سعر الوحدة السكنية بين احياء منطقة الدراسة وفي داخلها ايضا حسب موقع الوحدة السكنية فيما اذا كانت داخل الشوارع الفرعية او على الشوارع الرئيسية وكذلك اذا كان بناء الوحدة السكنية قديم او متوسط او حديث وتقسّم الى اربع فئات انظر الخريطة (٣) .

- الفئة الأولى المتدنية : تضم أحياء (الكرامة ، يارمجة ، الشيماء ، سومر ، القدس ، يافا ، التحرير ، القاهرة ، في الجانب الايسر أمّا متوسط سعر المتر المربع الواحد للبيت الجيد فيتراوح ما بين (٢٩٠٠٠٠) دينار عراقي في حي الكرامة إلى (٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي يافا واحياء وادي حجر والمأمون والمنصور وبعض الاحياء المجاورة لها في الجانب الايمن) ، ويتباين سعر الوحدة السكنية بين (٢٠٠٠٠٠٠ الى ٣٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي للمتر المربع الواحد حسب العمر الزمني للوحدة السكنية ، ترتفع الى ٤٠٠٠٠٠٠ دينار في حي سومر وهي تختلف كذلك بين الوحدات السكنية القديمة والحديثة وبين الشوارع الرئيسية والثانوية والداخلية .

- الفئة الثانية المتوسطة : تضم أحياء (الجماسة ، القادسية الثانية ، النبي يونس ، السلام والساهرون ، السويس ، القاهرة ، التحرير ، الزهراء ، النعمانية ، كراج الشمال ، الجزائر ، دوميذ ، النور ، البريد في الجانب الايسر و العامل ، العروبة، نابلس في الجانب الايمن ويبدأ فيها سعر المتر المربع للبيت المتوسط ٥٠٠٠٠١ من الى ٧٥٥٠٠٠) ، ويبلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد للبيت الجيد في حي الجماسة هو (٣٨٠٠٠٠) دينار عراقي صعوداً إلى (٨٥٠٠٠٠) دينار عراقي في حي البريد ، وهذا يختلف ايضا تبعا لموقع الوحدة السكنية بين الشوارع العامة والثانوية والداخلية .
- الفئة الثالثة العالية : تضم أحياء (الزيتون، المصارف ، فلسطين ، المثنى في الجانب الايسر ومعظم اجزاء الجانب الايمن عدا ما ذكر في الفئات الاولى والثانية والرابعة ويبدأ فيها سعر المتر المربع للبيت المتوسط من ٧٥٥٠٠١ الى ١١٧٠٠٠٠) ، ونظراً لكونها مناطق تجارية فإنّ هناك اختلافاً كبيراً بين الوحدات السكنية الواقعة على الشوارع العامة والاخرى الواقعة على الأفرع الثانوية والداخلية ، ففي حي الزهور مثلا يبلغ سعر متر المربع الواحد من البيت الجيد (١٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي .
- الفئة الرابعة العالية جدا :تضم تقريبا معظم الأحياء المحاذية لنهر دجلة والقريبة من المركز الجامعي منها (المزارع ، الوحدة ، الغفران ، الزراعي ، الأندلس ، الزهور ، المهندسين ، الشرطة، العربي ، الحدياء ، السكر ، في الجانب الايسر والدندان في الجانب الايمن ويبدأ فيها سعر المتر المربع للبيت المتوسط من ١١٧٠٠٠١ الى ١٣٧٥٠٠٠) . ففي حي الشرطة يبلغ متوسط سعر متر المربع الواحد من البيت الجيد (١٤٤٠٠٠٠) دينار عراقي ، ومتوسط سعر متر المربع الواحد للبيت المتوسط (١٣٥٠٠٠٠) دينار عراقي ، ومتوسط سعر المتر المربع الواحد من البيت القديم (١٣٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، ويعزى هذا التباين إلى كون المنطقة تجارية وتستخدم الأراضي على الشوارع العامة كسوق مهم لجانب المستهلكين ، وإنّ الأفرع الثانوية القريبة من الشوارع العامة تستخدم كذلك لأغراض التجارة بينما الأفرع الداخلية تستغل كمساكن للمواطنين .

خريطة (٣)

سعر الوحدة السكنية



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على برنامج Arc Gis 10.3

٣-٣ . ايجار الوحدة السكنية :

يتباين ايجار الوحدة السكنية بين احياء منطقة الدراسة وفي داخلها ايضا حسب موقع الوحدة السكنية فيما اذا كانت داخل الشوارع الفرعية او على الشوارع الرئيسية وكذلك اذا كان بناء الوحدة السكنية قديم او متوسط او حديث وتقسّم الى اربع فئات ، انظر الخريطة (٤) .

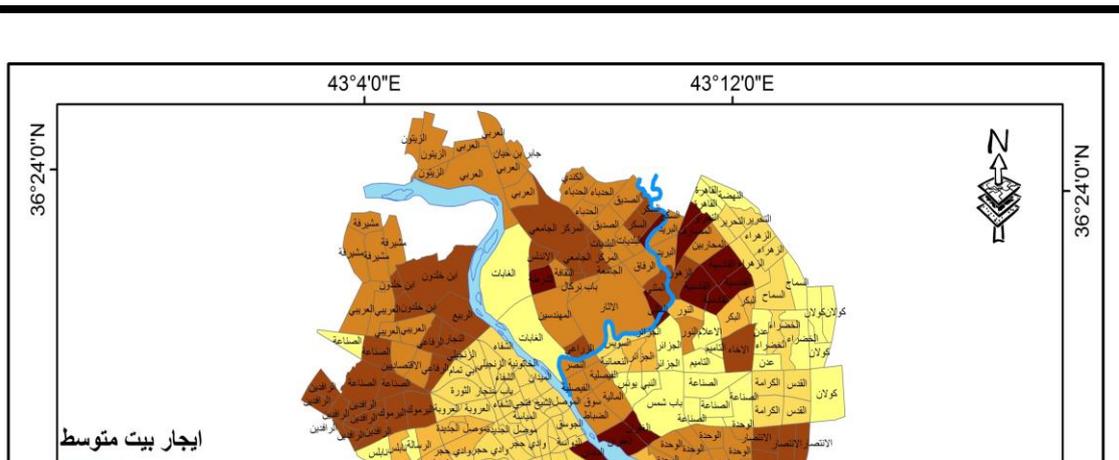
- الفئة الأولى المتدنية : تضم أحياء (الكرامة ، يارمجة ، الشيماء ، سومر ، القدس ، يافا ، التحرير ، القاهرة ، في الجانب الايسر ويتراوح ايجار البيت الجيد ما بين (١٦٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي الكرامة صعوداً إلى (٣٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي يافا ، وايجار الشقة في حي الكرامة (٢٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، بينما في حي يافا (١٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، ويعزى انخفاض أسعار هذه الأحياء إلى كونها بعيدة عن مركز المدينة فضلا عن انخفاض دخل أفرادها واحياء وادي حجر والمأمون والمنصور وبعض الاحياء المجاورة لها في الجانب الايمن) .

- الفئة الثانية المتوسطة : تضم أحياء (الجماسة ، القادسية الثانية ، النبي يونس ، السلام

- والساھرون ، السويس ، القاهرة ، التحرير ، الزھراء ، النعمانية ، كراج الشمال ، الجزائر ، دوميز ، النور ، البريد في الجانب الايسر و العامل ، العروبة، نابلس في الجانب الايمن) ،

- ومتوسط ايجار البيت الجيد لحي الجماسة (٢٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي صعوداً إلى (٧٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي البريد وإنّ متوسط ايجار الشقة لحي الجماسة هو (١٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي صعوداً إلى (٣٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي في حي البريد .
- الفئة الثالثة العالية : تضم أحياء (الزيتون, المصارف , السلام , يارمجة , الوحدة , الفيصلية , المهندسين , الصديق , الحدباء , النصر , فلسطين , المثني في الجانب الايسر ومعظم اجزاء الجانب الايمن عدا ما ذكر في الفئات الاولى والثانية والرابعة , ويبلغ متوسط ايجار البيت الجيد (٥٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي , ومتوسط ايجار الشقة (٢٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي .
 - الفئة الرابعة العالية جدا :تضم تقريبا معظم الأحياء المحاذية لنهر دجلة والقريبة من المركز الجامعي منها (المزارع , المحاربين , القادسية , الغفران , الأندلس , الثقافة ,المهندسين ,الشرطة, العربي , الحدباء , السكر , في الجانب الايسر والذندان في الجانب الايمن) وبلغ فيها متوسط ايجار البيت الجيد(٦٣٠٠٠٠٠) دينار عراقي , ومتوسط ايجار البيت المتوسط(٥٨٠٠٠٠٠) دينار عراقي , ومتوسط ايجار البيت القديم هو(٥٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي .

خريطة (٤) ايجار الوحدة السكنية



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على برنامج Arc Gis 10.3

الاستنتاجات والمقترحات

أولاً/ الاستنتاجات :

١- أنّ أعلى الأسعار للأراضي والوحدات السكنية والايجارات ظهر في حي الشرطة والأحياء القريبة من جامعة الموصل نتيجة لتوفر الخدمات فيها إذ يطغى الاستعمال التجاري واستعمال

الصناعات الخفيفة ، ويتراوح سعر المتر المربع الواحد من الأرض على الشوارع العامة (٢٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي إلى (١٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، أما سعر متر المربع الواحد من البيت الجيد على الشوارع العامة ما بين (٢٨٠٠٠٠٠) دينار عراقي إلى (١٦٠٠٠٠٠) دينار عراقي ، أما ايجار البيت الجيد فيتراوح ما بين (٨٠٠٠٠٠) دينار عراقي إلى (٣٥٠٠٠٠) دينار عراقي ، و ايجار الشقة بالشهر فيتراوح ما بين (٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي إلى (٣٥٠٠٠٠) دينار عراقي ، و ايجار المحل الواحد فيقدر (٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي .

٢- انخفضت أسعار الأراضي والبيوت والايجارات بالابتعاد من منطقة المركز وذلك لقلّة الكثافة السكانية قياساً بالمنطقة المركزية لعدم توفر الخدمات الترفيهية وبنائها القديم وانعدام التخطيط وبعد المسافة التي يترتب عليها صعوبة الوصول .

٣- لوحظ أنّ المناطق الأقل سعراً هي التي تشغل بالاستعمالات السكنية فقط مثل حي الكرامة إذ بلغ سعر الأرض للمتر المربع الواحد فيها (١٥٠٠٠٠) دينار عراقي .

٤- إنّ أسعار الأراضي والايجارات تتناسب عكسياً مع المسافة عن منطقة الجامعة والمناطق القريبة منها إذ سجلت المناطق القريبة من جامعة الموصل أعلى الأسعار كحي الأندلس والشرطة ، وسجلت الأحياء البعيدة أدنى الأسعار مثل حي يارمجة الشرقية إذ بلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض هو (١٦٥٠٠٠) دينار عراقي .

٥- أنّ لعامل سهولة الوصول ووجود الطرق والمواصلات أثراً في أسعار الأراضي والعقارات إذ إنّ الأحياء التي تمتاز بسهولة الوصول والتي تقع على الشوارع الرئيسية ومقتربات الجسور الرابطة بين شطري المدينة تتميز بأعلى الأسعار مثل حي المهندسين بينما الأحياء التي لا تقع على الشوارع الرئيسية ولا تتمتع بسهولة الوصول مثل حي يارمجة الثانية فإنّ الأسعار فيها متدنية .

٦- وجود علاقة متبادلة بين الأسعار ونوع الاستعمال للأراضي فتوجه الأسعار نوع الاستعمال السائدة تارةً وتحدد المنافسة بين الاستعمالات مستوى الأسعار تارةً أخرى .

٧- أنّ ارتفاع الأسعار بما لا يتناسب مع القدرة الشرائية للسكان قد تسبب في حصول كثير من التجاوزات على المناطق المخصصة للاستعمالات الخدمية العامة .

ثانياً / المقترحات

١- ربط أحياء ومناطق المدينة بشبكة جيدة من الطرق والمواصلات لتحقيق سهولة الوصول وتقليل التباين في أسعار الأراضي والايجارات في المدينة .

- ٢- السيطرة على تخطيط المدينة بشكل علمي ومنظم ومنع التجاوزات على المخططات والتصاميم الأساسية والالتزام باستعمالات الارض المرسومة وعدم السماح بتجاوز أي استعمال على آخر .
- ٣- توجيه توسيع المدينة بالاتجاه المناسب واستغلال المساحات غير المستغلة بالاستعمالات التجارية والترفيهية .
- ٤- اىصال خدمات البنى التحتية بشكل جيد إلى جميع المناطق وإلى أبعد نقطة موجودة بالمدينة لتقليل الفوارق بين الأحياء المختلفة فيها .
- ٥- استعمال الأراضي الشاغرة في الأحياء القائمة بالاستعمال المخصص لها وعدم تركها مكباً للنفايات وفريسة للتجاوزات.
- ٦- استغلال الأراضي المطلة على نهر دجلة للأغراض الترفيهية .
- ٧- التوجه نحو البناء العمودي (المتعدد الطوابق) للاقتصاد بالأرض وتوفير أكبر قدر ممكن من البناء بأقل مساحة ممكنة ، مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص الاجتماعية لسكان المدينة .
- ٨- تنظيم أسعار الأراضي والايارات بقوانين من قبل الجهات المعنية في الدولة وعد ترك الموضوع بيد المضاربين وتجار السوق السوداء ، ومن ثم يكون السكان هم من يتضرر بالدرجة الألى فضلاً عن إلحاق الضرر بالمصلحة العامة.
- ٩- إعطاء قروض مالية للأحياء القديمة لإعادة بناء بيوتهم بشكل أفضل وتوفير مسكن يتوفر فيه كل سبل العيش الكريم .

المصادر

أولاً /الكتب.

- ١- الجنابي، صلاح حميد ، تحليل موضع مدينة الموصل ، موسوعة الموصل الحضارية ، الموصل، ١٩٩١، دار الكتب للطباعة والنشر ،مج ١.
- ٢- خضر ، عبدالله محمد ، التوسع العمراني لمدينة الموصل في القرن العشرين ، ط١، الموصل ، ٢٠١١، مركز دراسات الموصل .
- ٣- محمد ،أحمد نظام ، تراث الموصل العمراني، ط١، الموصل ، ٢٠١٧، مطبعة دجلة.
- ٤- الموسوي ،مصطفى عباس ،العوامل التاريخية لنشأة وتطور المدن العربية الاسلامية، ط١ ، بغداد ، ١٩٨٢، دار الرشيد للنشر .

ثانياً /المجلات والدوريات

- ١- الجنابي ، صلاح حميد , أثر المتغيرات البيئية الطبيعية على الموروث المعماري في مدينة الموصل ، دراسات موصلية ، العدد ٢٠ ، الموصل، ٢٠٠٨م.
- ٢- _____ ، مناخ مدينة الموصل ،دراسات موصلية ،العدد ٢٨ ،الموصل، ٢٠١٠م.
- ٣- الدليمي ،محمد دلف أحمد ، الاعتبارات التخطيطية للمدن العراقية في العصر العباسي بغداد وسامراء ،دراسة مقارنة ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ،العدد ٢٦ ،بغداد ، ١٩٩١.
- ٤- السباعوي ،يوسف حامد، الاثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية- دراسة نظرية في ضوء علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً ، دراسات موصلية،العدد ٣٦ ، ٢٠١٢م.
- ٥- عواد ، أحمد حسن ، التباين المكاني لأسعار الأراضي والايارات في مدينة الرمادي ، مجلة ديالى ، العدد ٥٨ ،الانبار ، ٢٠١٣م.

ملحق (١)

استمارة استبيان

أخي المواطن الكريم :أود اعلامكم أنّ هذه الاستمارة هي فقط لأغراض البحث العلمي لإنجاز البحث الموسوم(التباين المكاني لقيم الاراضي والايارات في مدينة الموصل) ، لذا نرجو تفضلكم بملئ الاستمارة بكل دقة خدمة لمدينتنا العزيزة .

مع خالص الشكر والاحترام

اسم مكتب العقار:.....

الحي:.....

المسافة عن مركز المدينة:..... بالمتر .

متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض في الحي على :

الشارع العام.....دينار عراقي، مساحة الأرض بالمتر

الأفرع الثانوية.....دينار عراقي، مساحة الأرض بالمتر

الأفرع الداخلية.....دينار عراقي ، مساحة الأرض بالمتر

متوسط سعر البيت الجيد على :

الشارع العام.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر

الأفرع الثانوية.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر

الأفرع الداخلية.....دينار عراقي ، مساحة البيت بالمتر

متوسط سعر البيت المتوسط :

الشارع العام.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر

الأفرع الثانوية.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر

الأفرع الداخلية..... دينار عراقي ، مساحة البيت بالمتر
متوسط سعر البيت القديم :

الشارع العام.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
الأفرع الثانوية.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
الأفرع الداخلية..... دينار عراقي ، مساحة البيت بالمتر.....

متوسط ايجار البيت الجديد شهرياً على :

الشارع العام.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
الأفرع الثانوية.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
+ الأفرع الداخلية..... دينار عراقي ، مساحة البيت بالمتر.....

متوسط ايجار البيت المتوسط شهرياً على :

الشارع العام.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
الأفرع الثانوية.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
الأفرع الداخلية..... دينار عراقي ، مساحة البيت بالمتر.....

متوسط ايجار البيت القديم شهرياً على :

الشارع العام.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
الأفرع الثانوية.....دينار عراقي ،مساحة البيت بالمتر.....
الأفرع الداخلية..... دينار عراقي ، مساحة البيت بالمتر.....

ملحق (٢) اسعار الاراضي والايارات

no	Name	PriceS QM	Pnewho use	Pmiddle ouse	Poldho use	Rentgoodh ouse	Rentmiddle ouse	Rentoldh ouse	Rentappart ment	Rentsh op
0	العربي	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
1	العربي	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
2	العربي	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
3	جابر بن حيان	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
4	الكندي	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0

5	الحدباء	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
6	الحدباء	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
7	الحدباء	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
8	الصدى	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
9	الصدى	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
10	السكر	1,100,000	1,400,000	1,375,000	1,300,000	560,000	500,000	450,000	400,000	500,000
11	السكر	1,100,000	1,400,000	1,375,000	1,300,000	560,000	500,000	450,000	400,000	500,000
12	البلديات	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
13	البلديات	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
14	المركز الجامعي	1,100,000	1,400,000	1,375,000	1,300,000	560,000	500,000	450,000	400,000	500,000
15	المركز الجامعي	1,100,000	1,400,000	1,375,000	1,300,000	560,000	500,000	450,000	400,000	500,000
16	المركز الجامعي	1,100,000	1,400,000	1,375,000	1,300,000	560,000	500,000	450,000	400,000	500,000
17	الجامعة	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
18	الاندلس	1,100,000	1,400,000	1,375,000	1,300,000	560,000	500,000	450,000	400,000	500,000
19	الثقافة	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
20	باب نركال	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
21	الآثار	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
22	المهندسين	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
23	الزراعي	1,060,000	1,650,000	1,270,000	1,100,000	480,000	420,000	350,000	300,000	400,000
24	الغابات	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000
25	النصر	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
26	السويس	350,000	750,000	500,000	475,000	200,000	165,000	135,000	100,000	350,000
27	الفصلية	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
28	الفصلية	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
29	الضباط	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
30	المالية	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
31	النعمانية	375,000	525,000	425,000	375,000	275,000	200,000	100,000	140,000	500,000
32	الجزائر	450,000	750,000	700,000	630,000	340,000	280,000	225,000	160,000	200,000
33	الجزائر	450,000	750,000	700,000	630,000	340,000	280,000	225,000	160,000	200,000
34	الجزائر	450,000	750,000	700,000	630,000	340,000	280,000	225,000	160,000	200,000
35	الجزائر	450,000	750,000	700,000	630,000	340,000	280,000	225,000	160,000	200,000
36	النبي يونس	325,000	400,000	350,000	235,000	225,000	115,000	85,000	140,000	500,000
37	النبي يونس	325,000	400,000	350,000	235,000	225,000	115,000	85,000	140,000	500,000
38	السكر	600,000	800,000	755,000	750,000	800,000	700,000	650,000	300,000	400,000

39	البريد	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
40	الزهور	1,160,000	1,280,000	1,170,000	1,160,000	500,000	450,000	400,000	300,000	600,000
41	البريد	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
42	المصارف	640,000	850,000	755,000	750,000	800,000	700,000	650,000	300,000	400,000
43	المصارف	640,000	850,000	755,000	750,000	800,000	700,000	650,000	300,000	400,000
44	القاهرة	355,000	410,000	400,000	355,000	170,000	125,000	120,000	100,000	90,000
45	القاهرة	355,000	410,000	400,000	355,000	170,000	125,000	120,000	100,000	90,000
46	المحاربين	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
47	التحرير	360,000	375,000	365,000	360,000	200,000	175,000	150,000	100,000	100,000
48	التحرير	360,000	375,000	365,000	360,000	200,000	175,000	150,000	100,000	100,000
49	التحرير	360,000	375,000	365,000	360,000	200,000	175,000	150,000	100,000	100,000
50	النهضة	355,000	410,000	400,000	355,000	170,000	125,000	120,000	100,000	90,000
51	النبي يونس	325,000	400,000	350,000	235,000	225,000	115,000	85,000	140,000	500,000
52	الصناعة	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000
53	الصناعة	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000
54	الصناعة	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000
55	التاميم	165,000	365,000	340,000	315,000	200,000	125,000	100,000	175,000	120,000
56	النور	1,200,000	1,550,000	1,300,000	1,200,000	325,000	325,000	300,000	275,000	300,000
57	التاميم	165,000	365,000	340,000	315,000	200,000	125,000	100,000	175,000	120,000
58	الاعلام	165,000	365,000	340,000	315,000	200,000	125,000	100,000	175,000	120,000
59	النور	580,000	940,000	720,000	580,000	315,000	265,000	250,000	215,000	215,000
60	القادسية	600,000	800,000	750,000	700,000	750,000	650,000	600,000	250,000	350,000
61	القادسية	600,000	800,000	750,000	700,000	750,000	650,000	600,000	250,000	350,000
62	القادسية	600,000	800,000	750,000	700,000	750,000	650,000	600,000	250,000	350,000
63	القادسية	600,000	800,000	750,000	700,000	750,000	650,000	600,000	250,000	350,000
64	البكر	325,000	630,000	500,000	400,000	300,000	250,000	200,000	175,000	75,000
65	البكر	325,000	630,000	500,000	400,000	300,000	250,000	200,000	175,000	75,000
66	الزهراء	375,000	390,000	380,000	375,000	200,000	175,000	150,000	100,000	75,000
67	الزهراء	375,000	390,000	380,000	375,000	200,000	175,000	150,000	100,000	75,000
68	الزهراء	375,000	390,000	380,000	375,000	200,000	175,000	150,000	100,000	75,000
69	الاخاء	750,000	1,380,000	1,150,000	750,000	500,000	450,000	400,000	275,000	600,000
70	الصناعة	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000
71	عدن	165,000	365,000	340,000	315,000	200,000	125,000	100,000	175,000	120,000
72	الخصراء	225,000	425,000	375,000	350,000	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000

73	الخضراء	225,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
74	عدن	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
75	الكرامة	225,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
76	الكرامة	225,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
77	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
78	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
79	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
80	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
81	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
82	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
83	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
84	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
85	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
86	الانتصار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
87	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
88	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
89	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
90	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
91	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
92	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
93	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
94	الوحدة	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
95	فلسطين	650,00 0	550,000	265,000	200,00 0	365,000	258,000	250,000	190,000	150,00 0
96	المزارع	1,100,0 00	1,400,00 0	1,375,000	1,300,0 00	560,000	500,000	450,000	400,000	500,00 0
97	فلسطين	650,00 0	550,000	265,000	200,00 0	365,000	258,000	250,000	190,000	150,00 0
98	الحرية	230,00 0	400,000	340,000	280,00 0	260,000	215,000	165,000	150,000	150,00 0
99	الشيء	230,00 0	400,000	340,000	280,00 0	260,000	215,000	165,000	150,000	150,00 0
100	الصحة	460,00 0	555,000	300,000	277,00 0	530,000	315,000	250,000	200,000	225,00 0
101	دوميز	460,00 0	555,000	300,000	277,00 0	530,000	315,000	250,000	200,000	225,00 0
102	سومر	225,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
103	سومر	225,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
104	الربيع	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
105	ابن خلدون	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
106	مشيرفة	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0

107	مشيرفة	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
108	مشيرفة	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
109	مشيرفة	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
110	ابن خلدون	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
111	ابن خلدون	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
112	العربي	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
113	النجار	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
114	الرفاعي	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
115	الرفاعي	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
116	الاصلاح الزراعي	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
117	الاقتصادي ن	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
118	الصناعة	750,00 0	1,350,00 0	1,150,000	700,00 0	500,000	450,000	380,000	275,000	600,00 0
119	الصناعة	750,00 0	1,350,00 0	1,150,000	700,00 0	500,000	450,000	380,000	275,000	600,00 0
120	الصناعة	750,00 0	1,350,00 0	1,150,000	700,00 0	500,000	450,000	380,000	275,000	600,00 0
121	اليرموك	750,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
122	اليرموك	750,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
123	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
124	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
125	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
126	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
127	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
128	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
129	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
130	الرافدين	700,00 0	1,250,00 0	1,125,000	750,00 0	500,000	450,000	375,000	275,000	600,00 0
131	الشفاء	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
132	الشفاء	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
133	باب سنجار	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
134	الزنجيلي	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
135	الزنجيلي	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
136	ابي تمام	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
137	الثورة	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
138	الميدان	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
139	الخاتونية	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
140	النبي جرجيس	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000

141	الشفاء	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
142	الشفاء	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
143	الشيخ فتحي	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
144	قضيبي البيان	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
145	العروبة	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
146	العروبة	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
147	شيخ ابو الاعلا	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
148	شيخ ابو الاعلا	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
149	سوق الموصل	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
150	شيخ ابو الاعلا	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
151	المنصور ة	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
152	المياسة	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
153	خزرج	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
154	باب البيضا	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
155	الجوسق	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
156	الدواسة	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
157	الذبي ثبيت	1,200,0 00	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
158	الدواسة	1,250,0 00	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
159	باب جديد	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
160	العكيدات	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
161	العكيدات	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
162	الدواسة	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
163	الطيران	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
164	الغزلائي	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
165	الطيران	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
166	الغزلائي	750,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
167	موصل الجديدة	850,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
168	موصل الجديدة	850,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
169	موصل الجديدة	850,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
170	نابلس	750,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
171	العامل	750,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
172	العامل	750,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
173	العامل	750,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
174	العامل	750,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0

175	تل الزمان	850,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
176	المزارع	850,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
177	موصل الجديدة	850,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
178	وادي حجر	200,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
179	وادي حجر	200,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
180	وادي حجر	200,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
181	المنصور	200,00 0	350,000	300,000	200,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
182	المنصور	200,00 0	350,000	300,000	200,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
183	تل الزمان	850,00 0	500,000	475,000	450,00 0	400,000	250,000	225,000	200,000	100,00 0
184	وادي حجر	200,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
185	وادي حجر	200,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
186	المنصور	200,00 0	400,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
187	المامون	200,00 0	400,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
188	العربي	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
189	العربي	1,200,00 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,00 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
190	الزيتون	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	200,000	450,00 0
191	الزيتون	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	200,000	450,00 0
192	الزيتون	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	200,000	450,00 0
193	العربي	1,200,00 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,00 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
194	سومر	225,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
195	اشور	225,00 0	300,000	250,000	200,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
196	ابن الاثير	750,00 0	1,380,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	450,000	400,000	275,000	600,00 0
197	الدار البيضاء	225,00 0	300,000	250,000	200,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
198	سومر	225,00 0	425,000	375,000	350,00 0	360,000	210,000	210,000	160,000	60,000
199	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
200	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
201	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
202	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
203	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
204	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
205	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
206	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
207	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
208	يارمجة	600,00 0	1,250,00 0	1,000,000	600,00 0	400,000	300,000	300,000	280,000	500,00 0

209	يارمجة	600,00 0	1,250,00 0	1,000,000	600,00 0	400,000	300,000	300,000	280,000	500,00 0
210	السماح	240,00 0	390,000	270,000	240,00 0	215,000	190,000	130,000	200,000	70,000
211	الخضراء	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
212	القدس	240,00 0	390,000	270,000	240,00 0	215,000	190,000	130,000	200,000	70,000
213	القدس	240,00 0	390,000	270,000	240,00 0	215,000	190,000	130,000	200,000	70,000
214	كولان	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
215	كولان	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
216	كولان	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
217	كولان	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
218	السماح	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
219	الشرطة	1,200,0 00	1,440,0 0	1,350,000	1,300,0 00	580,000	550,000	360,000	450,000	550,00 0
220	الغابات	0	0	0	0	0	0	0	0	150,00 0
221	العامل	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
222	نابلس	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
223	المامون	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
224	المامون	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0
225	الصناعة	0	0	0	0	0	0	0	0	150,00 0
226	العريبي	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
227	العريبي	600,00 0	900,000	1,000,000	700,00 0	400,000	350,000	350,000	250,000	450,00 0
228	المتى	1,200,0 00	1,440,0 0	1,350,000	1,300,0 00	580,000	550,000	360,000	450,000	550,00 0
229	الجزائر	350,00 0	400,000	350,000	235,00 0	225,000	115,000	85,000	140,000	500,00 0
230	باب شمس	350,00 0	400,000	350,000	235,00 0	225,000	115,000	85,000	140,000	500,00 0
231	الغفران	1,200,0 00	1,450,0 0	1,350,000	1,250,0 00	580,000	550,000	360,000	450,000	550,00 0
232	الغفران	1,200,0 00	1,450,0 0	1,350,000	1,250,0 00	580,000	550,000	360,000	450,000	550,00 0
233	الدندان	1,200,0 00	1,450,0 0	1,350,000	1,250,0 00	580,000	550,000	360,000	450,000	550,00 0
234	يارمجة	600,00 0	1,250,00 0	1,000,000	600,00 0	400,000	300,000	300,000	280,000	500,00 0
235	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
236	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
237	يارمجة	600,00 0	1,250,00 0	1,000,000	600,00 0	400,000	300,000	300,000	280,000	500,00 0
238	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
239	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
240	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
241	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
242	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0

243	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
244	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
245	السلام	700,00 0	1,350,00 0	1,150,000	750,00 0	500,000	400,000	380,000	260,000	600,00 0
246	الرفاق	1,200,0 00	1,550,00 0	1,300,000	1,200,0 00	325,000	325,000	300,000	275,000	300,00 0
247	المتنى	1,100,0 00	1,400,00 0	1,375,000	1,300,0 00	560,000	500,000	450,000	400,000	500,00 0
248	الرسالة	165,00 0	365,000	340,000	315,00 0	200,000	125,000	100,000	175,000	120,00 0