



## قيم الأرض السكنية واثار مشاريع المجمعات السكنية عليها في جانب الكرخ - بغداد

ا.م.د. براء كامل عبدالرزاق

الجامعة العراقية - كلية الآداب - قسم الجغرافية

### المستخلص :

تعد مدينة بغداد ومنذ تأسيس الدولة العراقية من اكثر المدن نمواً سكانياً نتيجة للزيادة الطبيعية والهجرة السكانية الوافدة إليها ، وقد صاحب ذلك التوسع العديد من الخطط الاستراتيجية لمعالجة مشكلة السكن فيها . ومن اهم القرارات والحلول في الوقت الحالي هو اقامة مشاريع المجمعات السكنية الاستثمارية التابعة والمجازة من قبل هيئة استثمار بغداد، حيث تم انشاء (22) مجمع سكني عامودي و(4) مجمعات افقية توزعت على (6) بلديات في جانب الكرخ في مدينة بغداد . وقد تنوعت هذه المجمعات السكنية في مساحاتها واعداد وحداتها السكنية وفي ارتفاعاتها .

وقد تبين من خلال الدراسة ارتفاع أسعار الأراضي السكنية بشكل كبير جداً حيث تضاعف في بعض الاحياء السكنية الى اكثر من (100%) ، وهذا يدل على ان المجمعات السكنية لم تحقق هدفها في خفض او استقرار أسعار الأراضي السكنية ، بل كانت سبباً في ارتفاعها نتيجة ارتفاع أسعار وحداتها السكنية وسوء طريقة التسديد المتمثلة بالدفعات وليس على أساس الأقساط فضلاً عن التأخير في استلامها .

**الكلمات المفتاحية :** بلديات الكرخ ، المجمعات السكنية ، القيمة العقارية ، الوحدة السكنية .

## The values of the residential land and the impact of the residential complex projects on it in the side of Al-Karkh - Baghdad

Dr. Baraa Kamel Abdul Razzaq

Iraqi University - College of Literature- Department of Geography

### Abstract:

Since the establishment of the Iraqi state, Baghdad has been one of the most populous cities as a result of natural increase and population migration. This expansion has been accompanied by many strategic plans to address the problem of housing there. One of the most important decisions and solutions at the moment is the establishment of investment residential complex projects affiliated and approved by the Baghdad Investment Authority, where (22) vertical residential complexes have been established, distributed to (6) municipalities in the Al-Karkh side in the city of Baghdad. These residential complexes have varied in their sizes, the number of their residential units, and in their heights.

Through the study, it was found that the prices of residential land increased very significantly, as it doubled in some residential neighborhoods

to more than (100%). This indicates that residential complexes did not achieve their goal of reducing or stabilising the prices of residential land, but rather caused them to rise as a result of the increase in the prices of their residential units and the poor method of payment represented by payments and not on the basis of installments, as well as delays in receiving them.

**Keywords:** Al-Karkh side, residential complexes, real estate value, residential unit .

#### مقدمة :

تعد دراسة قيم الأراضي السكنية من الدراسات الجديرة بالاهتمام، كونها ظاهرة مكانية تنعكس آثارها بشكل مباشر على المدينة ، فضلاً عن تأثير بعض العوامل الجغرافية فيها . فأصبحت أسعار العقارات في مدينة بغداد من اهم المشاكل التي تواجه الدولة والمجتمع البغدادي ، وانعكست آثارها بشكل كبير على استثمارات الأرض داخل المدينة ، فأدى ذلك الى تقسيم الوحدات السكنية او الاتجاه الى الأراضي الزراعية واستغلالها للسكن كحلول فردية ، فالعناية بقيم الأراضي السكنية ومعالجتها من المهام الأساسية التي يتوجب على الحكومة الاهتمام بها وإيجاد الحلول الناجعة للسيطرة عليها ، كون مشكلة السكن من المشاكل المعقدة ولها اثارها الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية على المدينة ، وقد حصل ذلك جلياً في مدينة بغداد بعد عام 2003 .

ولمعالجة هذه المشاكل تم إقرار بعض القوانين كحلول أولية نتيجة تضافر جهود فكرية وخبرات استشارية عراقية واجنبية ، فقد تم اصدار قانون الاستثمار سنة (2006) الذي يهدف الى جعل العراق ومدينة بغداد خصوصاً ارض خصبة للمستثمرين ، من خلال التسهيلات والضمانات المقدمة للمستثمر ، ومنها اعفاءه من الضرائب والرسوم لمدة 10 سنوات ، فضلاً عن الاعفاء من رسوم الفرز والتسجيل العقاري ، بالمقابل إلزام المستثمر بإنتاج الوحدة السكنية بالمواصفات والكلف وبالموعد المحدد المتفق عليه . ان هذا القانون ساعد على انشاء وتوسع المشاريع الاستثمارية بشكل كبير حيث تجاوز عدد المشاريع أكثر من (30) مجمع في مدينة بغداد لوحدها ، لتكون عاملاً مهماً ومساعداً في استقرار أسعار الأراضي السكنية وتوفير بيئة ملائمة صالحة للسكن ومتكاملة الخدمات.

**مشكلة البحث :** تمثلت بالسؤال الآتي ، هل حققت المشاريع السكنية الاستثمارية هدفها في توفير وحدة سكنية ملائمة تنافس الوحدات والأراضي السكنية المستقلة وتساعد على استقرار أسعارها .

فرضية البحث : تبين الدراسة انه بالرغم من كون الوحدات السكنية داخل المجمع تتمتع بالعديد من المميزات الايجابية ، إلا انها لعبت دوراً سلبياً فأدت الى ارتفاع أسعار الأراضي السكنية .

هدف البحث : في ظل الارتفاع المستمر لقيم الأراضي السكنية في مدينة بغداد وخصوصاً جانب الكرخ ، جاء البحث بدراسة موضوع مهم قد يساعد في المستقبل الى استقرار أسعار الأراضي السكنية من خلال التنافس بين المجمعات في الأسعار والجودة او في آلية التسديد .

هيكلية البحث : جاء البحث بثلاث مباحث ، تناول المبحث الأول التقسيم الإداري لمنطقة الدراسة والتي توزعت على (6) بلديات و(44) حي سكني ، وجاء المبحث الثاني بدراسة المجمعات السكنية وتوزيعها الجغرافي في جانب الكرخ حسب التقسيمات البلدية ، اما المبحث الثالث فتناول دراسة قيم الأراضي السكنية ودور المجمعات السكنية في التأثير عليها . واختتمت بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات .

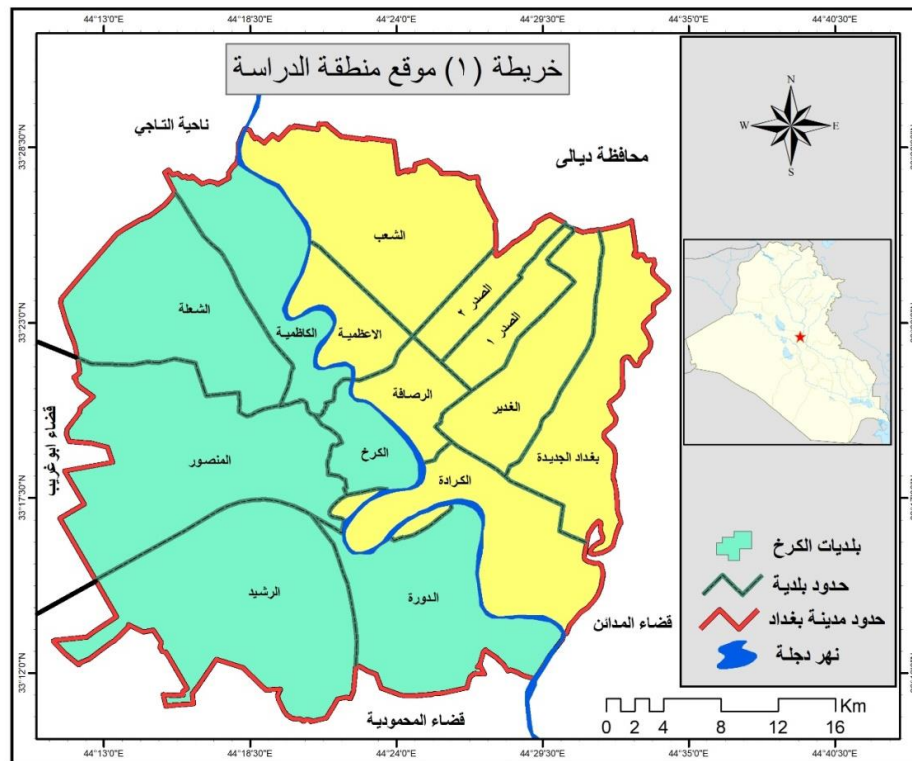
#### المبحث الأول : التقسيم الإداري لجانب الكرخ في مدينة بغداد

يعد جانب الكرخ هو الأساس الذي بنى فيه أبو جعفر المنصور مدينة بغداد سنة 145 هـ ، حيث قرر ان يكون موضعها في الجانب الغربي لاعتبارات استراتيجية وبيئية<sup>(1)</sup> . وقد مرت المدينة عبر التاريخ بظروف عديدة ساعدت بعضها على تطورها واتساعها ، كما أدت بعض الحروب الى اضمحلالها وتقلص مساحتها ونهاية الحكم العباسي سنة 656 هـ فيها<sup>(2)</sup> .

بالرغم مما أحاط بمدينة بغداد من نكبات وويلات ولكن لموقعها المميز ولصفاتها الإدارية باعتبارها عاصمة العراق أصبحت محطة لانتقال العديد من أبناء البلد إليها حيث استقطبت العديد من المهاجرين وخصوصاً من الريف ، فساعد ذلك على اتساعها وزيادة الطلب على أراضيها السكنية ، والذي أدى بدوره الى صعوبة توفير الطلب المستمر على الأراضي السكنية مع استمرار الزيادة السكانية ، فأدى ذلك الى اتساع مساحة المدينة في جميع الاتجاهات فأصبحت الأولى على العراق من حيث المساحة حيث بلغت (88552 / هكتار) والأكثر سكاناً كذلك حيث بلغ عدد سكانها (6348020/ نسمة) لعام 2020<sup>(3)</sup>.

تتكون مدينة بغداد من جانبين الأول هو جانب الكرخ (منطقة الدراسة) والثاني هو جانب الرصافة ويفصلهما نهر دجلة الذي يحد جانب الكرخ من الجهة الشرقية ، ومن الشمال تحده ناحية التاجي ومن الجنوب قضاء المحمودية ومن الغرب قضاء أبو غريب .

ويقع فلكياً بين دائرة عرض  $(33^{\circ}10'32'')$  و  $(33^{\circ}27'56'')$  شمالاً ، وبين خط طول  $(44^{\circ}11'6'')$  و  $(44^{\circ}30'12'')$  شرقاً ، خريطة (1) .



المصدر : امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، قسم المعلومات الجغرافية ، مقياس: 1/25000 .

ويتكون جانب الكرخ كجزء من محافظة بغداد من أربعة اقصية وهي قضاء الكرخ وقضاء الكاظمية وقضاء أبو غريب وقضاء المحمودية ، اما كمدينة فيتكون من ست بلديات وتوزعت كما يلي ، جدول (1) ، خريطة (2) .

1- بلدية الكرخ : تبلغ مساحة البلدية (2381/هكتار) ، وعدد سكانها (124067/ نسمة) .  
وتضم (8) احياء سكنية باستثناء حي الزوراء فهو حي ترفيهي (مدينة ألعاب) وتضم (28)

محلة ، والاحياء هي (الكرخ ، الصالحية ، الشيخ معروف ، التشريع ، الكندي ، الجنائن ، شيخ جنيد ، الزوراء) .

2- بلدية المنصور : بلغت مساحتها (12712/هكتار) ، اما عدد سكانها فبلغ (475752/نسمة). وتحتوي على (12) حي سكني وتقسم الى (57) محلة ، والاحياء هي (المنصور ، المتنبى ، رمضان ، الاندلس ، القادسية ، اليرموك ، حطين ، العدل ، الخضراء ، العامرية ، الغزالية ، جنينة) .

3- بلدية الكاظمية : بلغت مساحة البلدية (5080/هكتار) وعدد سكانها (176901/نسمة). تضم (5) احياء سكنية وفيها (21) محلة ، واحياءها هي (الكاظمية ، الزهراء ، العطيفية ، الفجر ، السلام) .

4- بلدية الرشيد : تبلغ مساحتها (13584/هكتار) ويبلغ عدد سكانها (719742/نسمة) . وتعد هي البلدية الأكبر من حيث المساحة وعدد السكان في جانب الكرخ ، وتضم (10) احياء سكنية وتقسم الى (49) محلة ، والاحياء هي (الوركاء ، التأميم ، ذي قار ، المعرفة ، اجنادين ، الجهاد ، تيوك ، ميسلون ، بدر ، بويب) .

5- بلدية الدورة : بلغت مساحة البلدية (8564/هكتار) وبلغ عدد سكانها (343989/نسمة) . وتشمل (5) احياء سكنية وتضم (30) محلة والاحياء هي (زبيدة ، الحظر ، الجزيرة ، الجزائر ، الخورنق) .

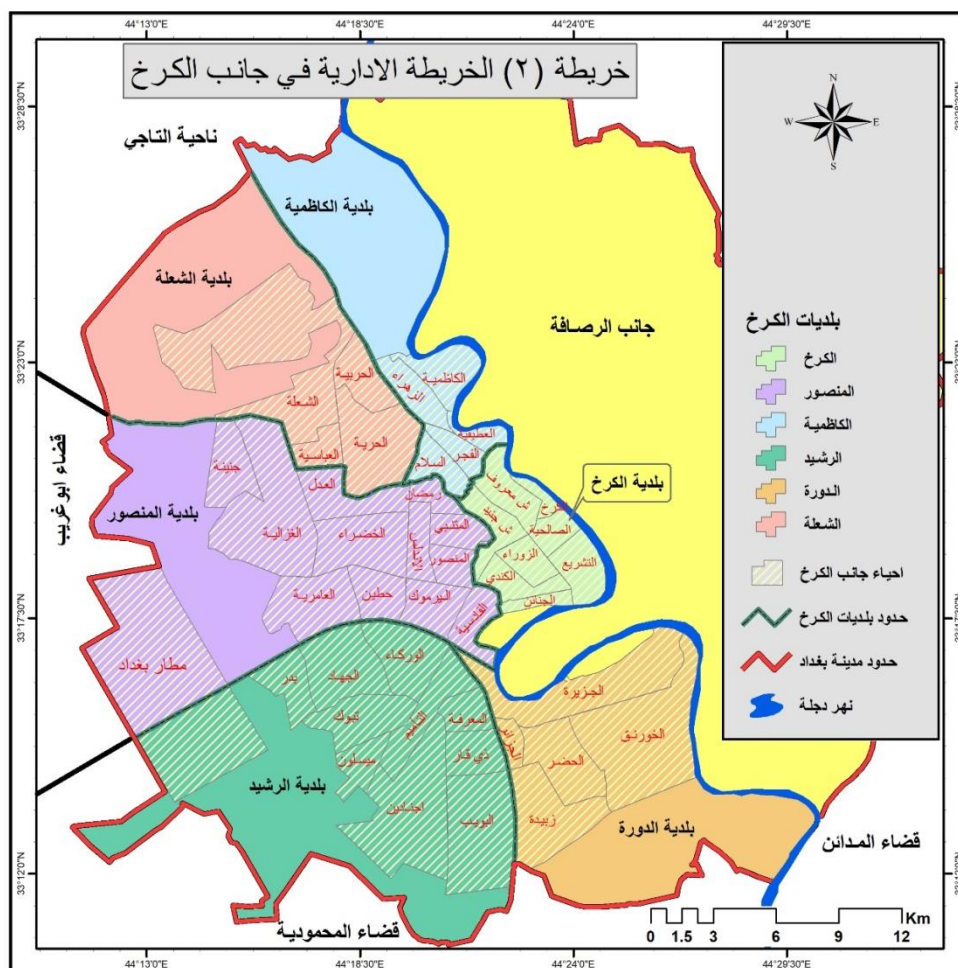
6- بلدية الشعلة : بلغت مساحتها (8909/هكتار) وعدد سكانها بلغ (521199/نسمة) . وتضم (4) احياء سكنية وفيها (24) محلة واحياءها هي (الشعلة ، الحرية ، العباسية ، الحربية) .

### جدول (1) مساحات وسكان بلديات جانب الكرخ

| اسم البلدية | المساحة/هكتار | عدد السكان/نسمة | عدد الاحياء | عدد المحلات |
|-------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|
| الكرخ       | 2381          | 124067          | 8           | 28          |
| المنصور     | 12712         | 475752          | 12          | 57          |
| الكاظمية    | 5080          | 176901          | 5           | 21          |
| الرشيد      | 13584         | 719742          | 10          | 49          |
| الدورة      | 8564          | 343989          | 5           | 30          |
| الشعلة      | 8909          | 521199          | 4           | 24          |
| المجموع     | 51230         | 2361650         | 44          | 209         |

المصدر:

- 1- امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، مساحة وسكان مدينة بغداد لعام 2020 .
- 2- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، بيانات غير منشورة ، 2020 .



المصدر : امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، قسم المعلومات الجغرافية ، مقياس: 1/25000 .

### المبحث الثاني : التوزيع المكاني للمجمعات السكنية في جانب الكرخ

تعد فكرة بناء المجمعات السكنية في مدينة بغداد قديمة ، حيث تعود الى عام 1953م حين قامت وزارة الشؤون الاجتماعية ببناء (1437) وحدة سكنية في حي السلام بجانب الكرخ لشريحة من الموظفين<sup>(4)</sup> . ومن ثم كلفت الشركة اليونانية (دوكسيادس) من قبل الحكومة العراقية بالعمل على انشاء مجمعات سكنية في عام 1959 توزعت على بعض المدن العراقية وكانت حصة مدينة بغداد

خمسـة مجمعات<sup>(5)</sup> . وفي عام 1974 تم انشاء معامل في مدن (بغداد ، البصرة ، الموصل ، كربلاء) لإنشاء وتشيد الوحدات السكنية الجاهزة تحت اشراف المؤسسة العامة للإسكان ، وقد ضمت اربع منشآت ثلاث منها تعمل على تنفيذ المشاريع وواحدة مختصة بالبناء الجاهز<sup>(6)</sup> .

ان توزيع المجمعات السكنية في منطقة الدراسة كانت تحكمه بعض العوامل ومنها توفر المساحات الكافية لإنشائها والمستوى الاقتصادي الذي تتمتع به المنطقة ، فضلاً عن توفر عامل الأمان ، ونجد ان تركز اغلب المجمعات السكنية في مدينة بغداد كان في جانب الكرخ حيث ضم (22) مشروعاً للمجمعات السكنية العامودية و(4) مجمعات افقية ثلاث منها في الأرض التابعة لمطار بغداد الدولي، اما جانب الرصافة فقد اقتصر على (4) مجمعات سكنية عامودية وواحد افقي.

ان اغلب المشاريع التي سيتم دراستها هي قيد الإنجاز وقد تم فتح مراكز للمبيعات لأغلبها ، على امل ان يتم استغلالها للسكن في مدة تتراوح بين سنة الى سنتين ، وتوزعت على البلديات كما يلي ، جدول (2) ، خريطة (3) .

1 - مجمعات بلدية الكرخ : تضم بلدية الكرخ (6) مجمعات سكنية وان جميعها قيد الانشاء ، باستثناء مجمع بوابة العراق .

- مجمع بوابة العراق : يقع المجمع في حي الشيخ جنيد في ارض مطار المثنى (سابقاً) ، ويشغل مساحة تقدر بـ (2300000م<sup>2</sup>) ويتكون من (49) بناية ، وان (10) بنايات منها الان مسكونة من قبل الأهالي وبخدمات متكاملة ، ويحتوي المجمع جميعه على (3269) وحدة سكنية وتختلف ارتفاعات الأبنية فهناك عمارات ذات (14) طابق وعمارات تتكون من (17) طابق.

- مجمع دار السلام : يقع المجمع كذلك في حي الشيخ جنيد بنفس المنطقة المخصصة لبوابة العراق ويشغل مساحة قدرها (125000م<sup>2</sup>) ، وبلغت وحداته السكنية (2356) شقة ، بواقع (32) بناية وبلغ ارتفاعها (14) طابق .

- مجمع بيت الحكمة : يقع المجمع في شارع حيفا ضمن حي الكرخ ويضم (352) وحدة سكنية ويتألف من بنائتين عموديتين كبيرتين وان هذا المجمع مخصص لمنتسبي بيت الحكمة .

- مجمع مساكن بغداد (ريزيدنس) : ويقع في حي الجنائن مجاور المنطقة الخضراء الحكومية ويشغل مساحة (2م40000) ويوفر (576) وحدة سكنية ويتكون من 12 بناية تحتوي على (12) طابق .
- مجمع تلأل بغداد : يقع في حي الشيخ جنيد في ارض مطار المثنى كذلك ويضم (8) بنايات وبارتفاع (14) طابق ، ويضم (672) وحدة سكنية .
- مجمع المنصور ستي : يقع مجاور مجمع تلأل بغداد أي بنفس المكان السابق وبلغت مساحته (2م95000) ويتكون من (30) بناية وبارتفاع يتراوح بين (12 - 13) طابق ويضم (1500) وحدة سكنية .
- 2 - مجمعات بلدية المنصور : تضم بلدية المنصور (4) مجمعات عمودية ، حيث باشرت (3) مجمعات بإسكان مواطنيها وهي الايادي واليامة والديوان ، كما ضمت (3) مجمعات افقية بدأ انشاؤها على أراضي مجاورة لمطار بغداد الدولي وهي كالاتي :-
- مجمع الايادي : يقع المجمع في حي حطين بالقرب من تقاطع صلاح الدين ومجاور حي الخضراء والعامة ، وبلغت مساحته (2م117500) ويضم (37) بناية بواقع (9) طوابق ويبلغ عدد الوحدات السكنية (1369) شقة .
- مجمع اليامة : يقع في حي العدل وبلغت مساحة المشروع (2م107500) ويتكون من (28) بناية يتراوح ارتفاعها بين (8-10) طوابق وبلغ عدد وحداته السكنية (868) شقة .
- مجمع الديوان : ان موقع هذا المجمع في منطقة البكرية التابعة لحي الغزالية على الطريق الدولي السريع الرابط بين مدينة بغداد ومحافظة الانبار ، تبلغ مساحة المشروع (2م425000) ويتكون من (69) بناية يبلغ ارتفاعها (4) طوابق وتحتوي على (2208) شقة .
- مجمع الاخوة : تم انشاء هذا المشروع مجاور حي العامة وهو من المشاريع التابعة لوزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، ولكن حالت بعض المشاكل الى التأخر في إنجازه ، ويشغل هذا المشروع مساحة تقدر ب (2م500000) ويتكون من (36) بناية وبارتفاع (5) طوابق .
- المجمعات الافقية المجاورة لمطار بغداد الدولي : وهي مجمع بدور الذي يمتد على مساحة (2م4000000) ويضم اكثر من (8000) وحدة سكنية افقية . اما مجمع ذا ليك ستي و داماك فيمتدان على مساحة (2م1000000) ويضمان (2500) وحدة سكنية بنظام الفلل .

جدول (2) واقع المجمعات السكنية في جانب الكرخ

| اسم البلدية   | اسم المجمع        | اسم الحي   | مساحة المجمع / م <sup>2</sup> | عدد الوحدات | سعر المتر <sup>2</sup> / بالدولار |
|---------------|-------------------|------------|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| الكرخ         | بوابة العراق      | شيخ جنيد   | 300000                        | 3269        | 1500                              |
|               | دار السلام        | شيخ جنيد   | 125000                        | 2356        | 1200                              |
|               | بيت الحكمة        | الكرخ      | -                             | 352         | 1000                              |
|               | مساكن بغداد       | الجنائن    | 400000                        | 576         | 1500                              |
|               | تلال بغداد        | شيخ جنيد   | -                             | 672         | *--                               |
|               | المنصور ستي       | شيخ جنيد   | 95000                         | 1500        | 1150                              |
| المنصور       | الاياضي           | حطين       | 117500                        | 1369        | 1250                              |
|               | اليمامة           | العدل      | 107500                        | 868         | 1100                              |
|               | الديوان           | الغزالية   | 425000                        | 2208        | 800                               |
|               | الاخوة            | العامة     | 500000                        | 3928        | *--                               |
|               | بدور              | مطار بغداد | 4000000                       | 8000        | 1280                              |
|               | ذا ليك ستي وداماك | مطار بغداد | 1000000                       | 2500        | *--                               |
| الكاظمية      | جواهر دجلة        | الكاظمية   | 135000                        | 1350        | 1450                              |
|               | جوهرة المحيط      | الكاظمية   | 20000                         | 226         | 1100                              |
|               | العطيفية          | العطيفية   | 7500                          | 416         | 1100                              |
|               | رويال ستي         | السلام     | 90000                         | 2300        | 1250                              |
|               | ايبادي العدل      | الحرية     | 70150                         | 920         | 720                               |
|               | ابن فرناس         | التاجيات   | 225000                        | 2112        | 740                               |
| الرشيد        | المحبة            | المعرفة    | 37500                         | 512         | 850                               |
|               | البروج            | بدر        | 290000                        | 2572        | 1450                              |
|               | النسيم ستي        | الجهاد     | 187500                        | 2900        | 1000                              |
|               | الروان            | الجهاد     | 33000                         | 544         | 1100                              |
|               | السلام            | تبوك       | 197000                        | 2304        | 800                               |
|               | بغداد مارينا      | الجزيرة    | 122000                        | 2000        | 1200                              |
| الدورة الشعلة | الكاظمية الجديدة  | الصايبات   | 1000000                       | 5000        | 750                               |

المصدر :

1- محمد عبدالستار العاني ، مصدر سابق ، ص 83 .

2- الدراسة الميدانية .

\* - لم يتم فتح المبيعات .



المصدر : 1- امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، قسم المعلومات الجغرافية ، مقياس: 1/25000 .

2- الدراسة الميدانية .

3 - مجمعات بلدية الكاظمية : تضم بلدية الكاظمية (6) مجمعات سكنية عامودية ثلاث منها قيد الانشاء واثنان بدأ السكن بهما وهما جواهر دجلة وجوهرة المحيط .

- مجمع جواهر دجلة : يقع المجمع في حي الكاظمية وتبلغ مساحة المشروع (135000م<sup>2</sup>) ويتكون من (15) بناية تباينت بين (12 - 15) طابق وبلغت عدد وحداته السكنية (1350) شقة .

- مجمع جوهرة المحيط : يقع هذا المجمع ضمن ارض بلدية الكاظمية مجاور حي الزهراء وتبلغ مساحته (20000م<sup>2</sup>) ويتكون من (5) بنايات تتكون من (7) طوابق وعدد وحداته السكنية (226) شقة .

- مجمع العطيفية : يقع المجمع في حي العطيفية وقد بلغت مساحته (2م7500) ويتكون من (4) بنايات ويبلغ ارتفاعها (13) طابق ، ويبلغ عدد وحداتها السكنية (416) شقة .
- مجمع رويال ستي : يقع المجمع ضمن حي السلام بالقرب من موقع مجمعات مطار المثنى (سابقاً) ، وبلغت مساحة المشروع ما يقارب (2م90000) ويتكون من (14) بناية وبارتفاع (26) طابق ، وتبلغ عدد وحداته السكنية (2300) شقة .
- مجمع ايادي العدل : يقع المجمع في حي الحرية وبلغت مساحته (2م70150) ويتكون من (23) بناية ويتراوح ارتفاعها بين (8 - 10) طوابق ، وبلغ عدد وحداته السكنية (920) شقة.
- مجمع ابن فرناس : تم انشاء هذا المشروع في منطقة التاجيات التابعة لبلدية الكاظمية وتشرف عليه وزارة العلوم والتكنولوجيا ، وقد بلغت مساحة المشروع (2م225000) ويتكون من (44) بناية بواق (8) طوابق للبناء ، ويوفر (2112) وحدة سكنية .
- 4 - مجمعات بلدية الرشيد : ضمت بلدية الرشيد (5) مشاريع للمجمعات السكنية وما زالت اغلبها قيد الانشاء باستثناء مجمع المحبة وهي كما يلي :-
  - مجمع المحبة : يقع المجمع في حي المعرفة (السيدية) ويشغل مساحة بلغت (2م37500) ويتكون من (12) بناية تتألف من (8) طوابق ومجموع وحداته السكنية (512) شقة .
  - مجمع البروج : تم انشاء هذا المشروع في حي بدر (الفرات) بالقرب من مطار بغداد الدولي ، وبلغت مساحة المجمع (2م290000) ويتكون من (23) بناية تنوعت ارتفاعاتها ما بين (14 - 16 - 20) طابق ، كما يضم برج سكني بارتفاع (25) طابق ، ويوفر في حال اكتماله (2572) وحدة سكنية .
  - مجمع النسيم ستي : يقع المجمع في حي الجهاد وبلغت مساحته (2م187500) ويضم المجمع (43) بناية يبلغ ارتفاعها (18) طابق ، ويوفر اكثر من (2900) شقة سكنية .
  - مجمع الروان : يقع هذا المجمع كذلك في حي الجهاد وبلغت مساحة المشروع ما يقارب (2م33000) ويضم (8) بنايات بواقع (17) طابق وبلغ عدد وحداته السكنية (544) شقة .
  - مجمع السلام : تم انشاء هذا المجمع في حي تبوك وبلغت مساحته (2م197000) ويتكون المشروع من (24) بناية وبارتفاع (12) طابق وبلغ عدد الوحدات السكنية (2304) شقة .

5 - مجمعات بلدية الدورة : وتضم مجمع عمودي واحد فقط وهو مجمع بغداد مارينا والذي يقع في حي الجزيرة على الطريق السريع الرابط بين مدينة بغداد والمحافظات الجنوبية وتبلغ مساحة المجمع ما يقارب (2م122000) ويضم (29) بناية يبلغ ارتفاعها (18) طابق بواقع اكثر من (2000) وحدة سكنية .

6 - مجمعات بلدية الشعلة : وتضم كذلك مشروع واحد فقط وهو مشروع مدينة الكاظمية الجديدة والذي يقع في منطقة الصابيات التابعة لبلدية الشعلة ، ويمتد على مساحة اكثر من (2م1000000) ، ويبلغ عددها ما يقارب (5000) وحدة سكنية تنوعت بين مباني افقية متعددة المساحات وعمودية بواقع (5) طوابق وتضم كذلك مباني التون هاوس أي كل مبنى يتكون من (4) وحدات سكنية .

### المبحث الثالث : القيمة العقارية للأراضي السكنية في جانب الكرخ

هناك مجموعة من العوامل لها دور بارز في تحديد قيمة الأرض السكنية ، وقد تكون عوامل طبيعية او بشرية او قد تكون مشتركة ، فعند اتخاذ القرار في استحداث احياء جديدة وفرز أراضي سكنية لا بد من ان يكون هذا الموقع ملائم ويتماشى مع العوامل الجغرافية .

وقبل الدخول في تفاصيل أسعار وقيمة الأرض السكنية لجانب الكرخ وتأثير المجمعات السكنية في ذلك ، لا بد من عرض اهم العوامل الجغرافية ومساهمتها في التأثير على قيمة الأرض وهي كالآتي:-

1 - العوامل الطبيعية : تعد العوامل الطبيعية من أولى العوامل المؤثرة في قيم الأراضي ، ومن أهمها هو التكوين الجيولوجي والتربة حيث تغطي منطقة الدراسة ترسبات الزمن الجيولوجي الرابع ، وان الطبيعة الجيومورفولوجية فيها غير معقدة وذات ميل شمالي غربي جنوبي شرقي<sup>(7)</sup>، ويتراوح سمك ترسباتها ما بين (150 - 200م) والتي غطت في عصر البلايستوسين السهل الفيضي والدلتا<sup>(8)</sup> ، وتعد المنطقة بعيدة عن مخاطر الزلازل . اما الترب فتكون من الطبقة الطينية ويتراوح عمقها بين (1 - 15م) ، وتحتوي على خليط من الترب الرملية والتي تمتاز بقابليتها العالية على تحملها لأساسات المنشآت الضخمة<sup>(9)</sup> .

اما سطح منطقة الدراسة فيبلغ ارتفاعه (30 - 38م) فوق مستوى سطح البحر ويعد السطح عنصراً اساسياً ويسهم ويؤثر بشكل مباشر وله دور في إقامة المشاريع الاسكانية ، وتمتاز المنطقة بانبساط ارضها كونها جزء من السهل الرسوبي<sup>(10)</sup> ، وهي اكثر الأراضي انتشاراً للسكان في العراق<sup>(11)</sup> .

كما تلعب الواجهات المائية والمتمثلة بنهر دجلة دوراً كبيراً في ارتفاع اسعار الأراضي المطلة عليه ، كما هو الحال في احياء الكاظمية والعطيفية وانعكس دوره على أسعار المجمعات السكنية كمجمع جواهر دجلة ومجمع العطيفية حيث يصل سعر المتر فيه اكثر من 1500 دولار امريكي .

بينما يلعب موقع العقار دوراً في تحديد قيمة الأرض ، فقيم الأرض ترتفع في مركز المدينة وعلى طول امتداد الشوارع الرئيسية وتقاطعاتها وتتناقص تدريجياً نحو الأطراف<sup>(12)</sup> ، ونجد هذا التأثير واضحاً في المجمعات السكنية المبنية على ارض مطار المثنى (سابقاً) حيث تتميز بارتفاع أسعارها لقربها من مركز المدينة .

2 - العوامل البشرية : تلعب العوامل البشرية الدور الأبرز في التأثير على القيمة العقارية للأراضي السكنية ، فمهما كان التأثير واضح للعوامل الطبيعية إلا انها تبقى ثابتة ، اما بالنسبة للخصائص البشرية فتعد متغيرة وقادرة على رفع او خفض أسعار الأراضي ، ومن اهم ما يؤثر بذلك هو حجم السكان والذي تمتاز به المنطقة فضلاً عن النمو السريع الناتج عن الهجرة المستمرة من الريف او من بعض المدن الصغيرة<sup>(13)</sup> . فضلاً عن العامل الديني فله دور في تطور المدن فيساعد على استقطاب السكان وتمركزهم نحو المراكز وزيادة الطلب على الأراضي القريبة منها وزيادة أسعارها كما هو الحال في حي الكاظمية لوجود مرقد (موسى ابن جعفر) و(محمد الجواد) عليهم السلام .

3 - العوامل الاقتصادية : وبرزت هذه العوامل هي طرق النقل وتوفرها وانتشارها بالقرب من الأراضي السكنية ، فضلاً عن المستوى المعيشي للأسر وتوفر الخدمات ، كما يلعب دور المضاربات العقارية من قبل بعض المستثمرين او من قبل بعض أصحاب مكاتب العقار في زيادة أسعار الأراضي او انخفاضها، وهذا ما حصل بعد عام 2020 وتضخم أسعار العقارات وخصوصاً في جانب الكرخ.

4 - العامل الإداري : ويتمثل بدور الدولة في الحفاظ على توازن بعض أسعار الأراضي السكنية من خلال اتخاذ بعض القوانين والقرارات التشريعية التي تحافظ على قيمة وثبات أسعار الأراضي من خلال توفير الخدمات وانواعها وتنطبق الاستعمالات الحضرية وفرز الأراضي وفرض الضرائب ،

ودعم بعض المشاريع من خلال التسهيلات المصرفية ومنح القروض ، كما هو معمول به في اغلب مشاريع المجمعات السكنية الاستثمارية ، حيث تمنح مبادرة البنك المركزي العراقي قرض تصل قيمته الى (125) مليون دينار عراقي (14) .

تلعب هذه العوامل دوراً مهماً في تحديد قيم الأراضي السكنية ، اما فيما يخص موضوع البحث وبما ان مشاريع المجمعات السكنية هي مشاريع استثمارية ، لذا فان اختيار أراضيها تم بعناية وبشكل مركز كون المستثمر لا يقدم على مشروع ان لم يكن في حسابه أولاً الجدوى الاقتصادية . وبما ان اغلب المشاريع التي تم دراستها هي مشاريع ذات نظام عامودي لذا فهو مرتبط بمجموعه من الأهداف ومنها زيادة الكثافة الاسكانية للأرض ، تقليل الكلف العالية لإنشاء البنى التحتية ، توفير وحدات سكنية ملائمة وخلق بيئة اجتماعية متجانسة تحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للعائلة (15) .

ويبين جدول (3) متوسط أسعار الأراضي السكنية كمعدل عام لكل حي حسب التقسيمات البلدية ما بين عام (2013) وعام (2021) ، وقد تم اختيار هذه الأعوام لكون عام (2013) هو البداية الحقيقية للبدء بتنفيذ المشاريع السكنية الاستثمارية .

جدول (3) متوسط قيمة الأراضي السكنية في جانب الكرخ ما بين عامي (2013 - 2021)

| الاحياء  | سعر المتر الواحد*<br>2013 <sup>(1)</sup> | سعر المتر الواحد<br>2021 <sup>(2)</sup> | نسبة التغير<br>% | الاحياء  | سعر المتر الواحد<br>2013 | سعر المتر الواحد<br>2021 | نسبة التغير<br>% |
|----------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|----------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| الكرخ    | 2400                                     | 3000                                    | 25               | العطيفية | 2900                     | 3500                     | 21               |
| الصالحية | 1750                                     | 2500                                    | 43               | الفجر    | 2250                     | 2500                     | 11               |
| ش معروف  | 1400                                     | 1500                                    | 7                | السلام   | 1500                     | 2000                     | 33               |
| التشريع  | 2500                                     | 3500                                    | 40               | الورقاء  | 1000                     | 1250                     | 25               |
| الكندي   | 2250                                     | 3500                                    | 56               | التأميم  | 1500                     | 1750                     | 17               |
| الجنائن  | 2250                                     | 3500                                    | 56               | ذي قار   | 1200                     | 1750                     | 46               |
| ش جنيد   | 1650                                     | 2750                                    | 67               | ميسلون   | 650                      | 800                      | 23               |
| الزوراء  | استعمال ترفيهي                           |                                         |                  | المعرفة  | 1000                     | 1750                     | 75               |
| القادسية | 1625                                     | 3000                                    | 83               | اجنادين  | 825                      | 1100                     | 33               |
| البرموك  | 1125                                     | 2750                                    | 144              | تبوك     | 450                      | 750                      | 67               |
| الاندلس  | 1500                                     | 3000                                    | 100              | بويب     | 675                      | 700                      | 11               |
| حطين     | 1300                                     | 2250                                    | 73               | الجهاد   | 1000                     | 1750                     | 75               |

|          |      |      |     |          |      |      |    |
|----------|------|------|-----|----------|------|------|----|
| المنصور  | 4000 | 5000 | 25  | بدر      | 800  | 1300 | 63 |
| المتنبي  | 1500 | 3000 | 100 | زبيدة    | 850  | 1000 | 18 |
| رمضان    | 1400 | 2000 | 43  | الحضر    | 800  | 1200 | 50 |
| العدل    | 1575 | 2250 | 43  | الجزيرة  | 700  | 1250 | 79 |
| الخضراء  | 1125 | 2250 | 100 | الجزائر  | 750  | 1300 | 73 |
| العامرية | 1100 | 2000 | 82  | الخورنق  | 1000 | 1250 | 25 |
| الغزالية | 850  | 1500 | 76  | الشعلة   | 1500 | 1600 | 7  |
| جنينة    | 350  | 500  | 43  | الحرية   | 1500 | 2000 | 33 |
| الكاظمية | 5500 | 6000 | 9   | العباسية | 1150 | 1250 | 9  |
| الزهراء  | 3500 | 4000 | 14  | الحربية  | 825  | 1000 | 21 |

المصدر:

- 1- بسعاد قاسم محمد الاطرقجي ، التباين المكاني والزمني لأسعار الأرض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (1997-2013) ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، ص 57 .
  - 2- الدراسة الميدانية ، مقابلات مع مكاتب العقار والدلالية في منطقة الدراسة لعام 2021.
- \*- قيمة الأرض بالمليون ، و المليون دينار عراقي الواحد يساوي 675 دولار .

من خلال الجدول يتبين ان هنالك احياء لم تتأثر كثيراً بوجود المجمعات السكنية بقربها ، كونها حافظت على أسعارها قبل إقامة هذه المشاريع نتيجة لعوامل دينية كحي (الكاظمية ، الزهراء) حيث بلغت نسبة التغيير (9 و 14 %) فقط ، كما حافظ حي المنصور على قيمة أسعار أراضيها المرتفعة نتيجة عامل الموقع فضلاً عن عوامل أخرى بعضها اقتصادية حيث بلغت نسبة التغيير فيه (25%) . خريطة (4) .

ويتبين كذلك ان الاحياء المذكورة هي من اثرت في أسعار المجمعات السكنية وليس العكس ، فارتفعت قيمة الوحدات السكنية فيها نتيجة لارتفاع سعر الأرض ولزيادة الطلب عليها لما تتمتع به من مميزات عديدة . ويلاحظ ان هناك احياء ارتفعت فيها قيم الأراضي بشكل كبير جداً نتيجة المضاربات الاقتصادية وشراء العديد من الأراضي السكنية فيها ، فضلاً عن موقعها بالقرب من المنطقة الخضراء (الحكومية) ، فأصبحت مكاناً مناسباً لرجال السياسة كما هو الحال في احياء (اليرموك ، الاندلس ، القادسية ، الجنائن ، التشريع) حيث تباينت نسب التغيير ما بين (40 - 144 %).

أ.م.د. براء كامل عبد الرزاق

المصدر : 1- امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، قسم المعلومات الجغرافية ، مقياس: 1/25000 .

2- الدراسة الميدانية .

وفيما يخص بلدية المنصور فقد لعبت المجمعات السكنية فيها دوراً بارزاً فتأثير مجمع الأيادي كان واضحاً على احياء (الخضراء ، العامرية ، حطين) حيث بلغت نسب التغيير (100 و 82 و 73%) على التوالي ، فضلاً عن تأثير مجمع اليمامة على محلة (647) في حي العدل ، وتأثير مجمع الديوان على محلة (679) منطقة البكرية التابعة لحي الغزالية حيث بلغت نسبة التغيير لتلك الاحياء اكثر من (76%) . كما ان للمشاريع الاقمية الواقعة بالقرب من مطار بغداد اثر بالغ على الأراضي القريبة منها ، ومنها الأراضي السكنية في قضاء أبو غريب المجاور لبلدية المنصور والتي تقع خارج حدود امانة العاصمة .

اما في بلدية الكاظمية فكان التأثير الأبرز لمجمع ابن فرناس حيث ارتفعت أسعار الأراضي في منطقة التاجيات التابعة لبلدية الكاظمية بشكل مضاعف بالرغم من عدم توافر اهم الخدمات فيها .

وبالنسبة لبلدية الرشيد فان المجمعات السكنية تركت اثراً واضحاً في ارتفاع قيمة الأراضي ، كما هو الحال في تأثير مجمع المحبة على حي (المعرفة) وبنسبة تغيير (75%) ومجمع بروج على حي (بدر) بسبة (63%) ، وتأثير مجمع النسيم ستي والروان على ارتفاع أراضي حي الجهاد وبنسبة (75%) فضلاً عن تأثير مجمع السلام على حي تبوك بنسبة (67%) .

وفيما يخص بلدية الدورة فان وجود بعض المشاريع الاستثمارية ومنها مجمع بغداد مارينا السكني قد اثر على ارتفاع أسعار حيي (الجزيرة والجزائر) وبنسبة (79 و 73%) .

اما بلدية الشعلة فقد كان لمشروع مدينة الكاظمية الجديدة تأثيراً كبيراً على ارتفاع أسعار الأراضي في منطقة الصابييات التابعة لبلدية الشعلة ، فقد تضاعفت أسعار الأراضي فيها . وهي حالة مشابهة لمنطقة التاجيات في بلدية الكاظمية فهي عبارة عن مناطق تفتقر لأبسط الخدمات التحتية والمجتمعية ، ولكن بسبب انشاء هذه المجمعات بالقرب منها ادى الى زيادة كبيرة جداً في قيمة أراضيها وتضاعف أسعارها .

يتبين من خلال ما تم عرضه من ارقام في الجدول (3) ومن واقع التغير في قيمة أسعار بعض الأراضي ان مشاريع المجمعات السكنية بالرغم من بعض الإيجابيات المتوفرة فيها كالخدمات والراحة والأمان ، الا انها لم تحقق الهدف المنشود لهيئة الاستثمار والمتمثلة بتقليل الكلف العالية لأسعار الوحدات السكنية ولم تستطع منافسة الأراضي السكنية القريبة منها حيث أصبحت سبباً في زيادة أسعارها وليس العكس ، كما انها لم تستطع توفير وحدات سكنية ملائمة لشريحة متوسطي الدخل الذين لا يملكون وحدات سكنية ، نتيجة لارتفاع أسعارها وصعوبة آلية التسديد والمتمثلة بنظام الدفعات او الكاش وليس على أساس نظام التقسيط الذي يفرض على المواطن بعد السكن كما هو معمول به في اغلب المشاريع الاسكانية في العالم .

الاستنتاجات :-

1- ضمت منطقة الدراسة (44) حي توزعت على (6) بلديات ، تباينت في مساحاتها وعدد سكانها . حيث بلغت مساحة منطقة الدراسة (51230/هكتار) وعدد سكانها (2361650/نسمة) عام 2020 .

2- بلغ عدد المجمعات السكنية في جانب الكرخ (26) مشروعاً منها (22) مجمع عمودي و (4) مجمعات سكنية افقية .

3- ان اغلب المجمعات السكنية ما زالت قيد الإنجاز ، أي ان أسعارها سوف تتغير بمرور الزمن وحسب الطلب .

4- تباينت اعداد المجمعات في بلديات جانب الكرخ ، حيث تصدرت بلدية المنصور بـ (7) مجمعات ، تليها بلديتي الكرخ والكاظمية بـ (6) مجمعات لكل بلدية ، ومن ثم بلدية الرشيد بـ (5) مجمعات ، ومجمع واحد لكل من بلديتي الدورة والشعلة .

5- لعبت بعض العوامل الطبيعية دوراً في ارتفاع قيمة بعض الأراضي وخصوصاً الاحياء القريبة والمطلّة على نهر دجلة .

6- ان للعامل البشري الدور الأبرز في ارتفاع أسعار الأراضي فنمو السكان المستمر للمدينة والعامل الديني لهما الأثر الأكبر في استمرار ارتفاع أسعار الأراضي .

7- لعبت المضاربات العقارية كعامل اقتصادي دوراً مهماً في ارتفاع قيمة الأراضي وخصوصاً بعد عام 2020 .

- 8- تبين من خلال البحث ان هناك العديد من الاحياء السكنية تأثرت بشكل كبير في أسعارها بعد انشاء المجمعات السكنية ، فكانت سبباً من أسباب ارتفاع قيمة الأراضي السكنية .
- 9- لم تحقق المجمعات السكنية هدف هيئة الاستثمار المتمثل بتقليل كلف الوحدات السكنية والمنافسة على استقرار أسعار الأراضي السكنية في مدينة بغداد ، فكانت نتائجها عكسية وخصوصاً للمجمعات السكنية التي بدأت بإسكان الأهالي .
- 10- على الرغم من ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في المجمعات إلا انها لا تخلو من الإيجابية حيث وفرت بيئة آمنة ومريحة لسكانها ، وهناك اقبال عليها من بعض شرائح المجتمع .

#### التوصيات :-

- 1- العمل بالاستمرار في دعم المجمعات السكنية من قبل الدولة والمتمثلة بهيئة الاستثمار ، ومتابعة اكمال المشاريع المتكئة كما هو الحال في مجمع الاخوة في العامرية.
- 2- التوسع في إقامة المشاريع الاسكانية العامودية والافقية والعمل على انشاء مدن متطورة ومتكاملة الخدمات والبنى التحتية في اطراف محافظة بغداد وخارج حدود امانة العاصمة ، لكي تكون أسعار وحداتها السكنية منافسة وملئمة لشريحة متوسطي الدخل ، كما هو الحال في انشاء مدينة الجوهرة السكنية جنوب مدينة بغداد .
- 3- العمل على فرض بعض القرارات من قبل هيئة الاستثمار الى إدارات المجمعات السكنية والمستثمرين بالالتزام بثبات أسعار الوحدات السكنية وعدم صعودها .
- 4- تغيير آلية شراء الوحدة السكنية من نظام الدفعات والكاش الى نظام الأقساط فيما يخص موظفي الدولة ، وان يكون الدفع بعد السكن في الوحدة السكنية .
- 5- العمل على وضع ضوابط خاصة بارتفاعات الأبنية ويفضل ان لا تتجاوز (12) طابق والاهتمام بجمالية المظهر الخارجي للبنية ، والالتزام بوضع العوازل للجدران الخارجية والداخلية لما لها أهمية في التقليل من ارتفاع درجات الحرارة او في حالة انخفاضها والتقليل من الضوضاء .

#### الهوامش والمصادر :

- (1) احمد سوسة ، فيضانات بغداد في التاريخ ، القسم الأول ، مطبعة الاديب البغدادية ، 1965 ، ص96 .

- (2) عباس فاضل السعدي ، جغرافية بغداد التاريخية والاجتماعية ، بغداد ، مطبعة الشؤون الثقافية ، 2012 ، ص 95 .
- (3) امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، مساحة وسكان مدينة بغداد لعام 2020 .
- (4) صالح فليح الهيتي ، تطور الوظيفة السكنية في مدينة بغداد الكبرى (1950 – 1970) ، مطبعة دار السلام ، بغداد 1976 ، ص 114 .
- (5) محمد عبدالستار العاني ، كفاءة المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد وسبل تنميتها للمدة (2003 – 2020) ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، الجامعة العراقية ، كلية الآداب ، 2021 ، ص 26 .
- (6) نصير عبدالرزاق البصري ، دور السكن العامودي في تلبية الحاجة السكنية ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، جامعة بغداد ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، 2011 ، ص 59 .
- (7) – Ismail I.m Kassam , mohammed j . Abbas, The Regional Biology Of Iraq, v1 , Baghdad, 1987 . p:60
- (8) فاروق صنع الله العمري واخرون ، جيولوجية العراق ، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ، 1982 ، ص 175 .
- (9) نادية مطلق الربيعي ، سكك حديد العراق بين الواقع والطموح ، مجلة كلية الآداب ، جامعة بغداد ، العدد 96 ، 2011 ، ص 13 .
- (10)– Ralph.m, Graund Water Resources of Iraq , Sadoon park , Baghdad , 1957 , p:24 .
- (11) سالار علي الدزي ، جغرافية أقاليم العراق التضاريسية ، ط1 ، دار الشؤون العامة ، بغداد ، 2016 ، ص 184 .

(12) – Richard j . chorley & petet Haggitt , socio – Economic Models in geography , coltd , printed photo litho , London , 1972 , p:336.

(13) صالح فليح حسن ، مصدر سابق ، ص 153 .

(14) [www.https://cbi.iq](http://cbi.iq)

(15) وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والاشغال العامة ، دائرة الإسكان ، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق ، ص15 .

(16) بسعاد قاسم محمد الاطرقجي ، التباين المكاني والزمني لاسعار الأرض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (1997-2013) ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، ص 57 .

(17) امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، قسم المعلومات الجغرافية ، مقياس: 1/25000 .