



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/

Mohammed Ahmad Abdelghani Al-Jubouri

College of Education for Humanities, Tikrit University

Riyadh Abdullah Ahmad Al-Samaraaei

College of Education for Humanities, Tikrit University

* Corresponding author: E-mail : medbbo74@gmail.com

Keywords:

Value
Price
Eighth
Al-Hawija
Spatial Variation

ARTICLE INFO

Article history:

Received 1 Mar 2025
Received in revised form 25 Jun 2025
Accepted 2 Aug 2025
Final Proofreading 29 Jan 2026
Available online 31 Jan 2026

E-mail t-jtuh@tu.edu.iq

©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER THE CC BY LICENSE

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Spatial Variation Land Price and Their Impact on the Urban Environment Al-Hawija City

A B S T R A C T

The study aims to analyze the spatial variation of land prices and the reasons for this variation in the city of Hawija, clarify the extent of the impact of geographical factors, and then show the impact of these prices on land use. The study relied primarily on the questionnaire and field study in the process of collecting information and data, and the research found that geographical factors in general and human factors in particular have an impact on land prices and rents, as neighborhoods located in the city center and on the streets. The lowest-priced neighborhoods are those that are primarily used for housing, as they do not have aspects of commercial use, such as Dor Al-Zaraa, Al-Salam, and Dor Al-Maahad.

The study while the lowest prices were in those neighborhoods that lacked services, and the study proved the hypothesis that there is spatial variation in the prices and rents of residential land in Hawija city

The study also found that the factor of population growth and the lack of land availability within the research area plays an important role in the variation of land prices at the level of the city neighborhoods.

© 2025 JTUH, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.33.1.1.2026.8>

التباين المكاني لأسعار الأراضي وانعكاساتها على البيئة الحضرية في مدينة الحويجة

محمد احمد عبدالغني الجبوري/ كلية التربية للعلوم الإنسانية/ جامعة تكريت

رياض عبدالله أحمد السامرائي/ كلية التربية للعلوم الإنسانية/ جامعة تكريت

الخلاصة:

تعد دراسة قيم أسعار الأراضي الحضرية من الدراسات الجغرافية المهمة التي تستحق التوجه نحوها، إذ

هدفت الدراسة إلى تحليل التباين المكاني لأسعار الأراضي وأسباب هذا التباين في مدينة الحويجة، وتوضيح مدى تأثير العوامل الجغرافية، وبيان أثر هذه الأسعار على استثمارات الأرض، لقد اعتمد البحث بالدرجة الأولى على الاستبانة والدراسة الميدانية في عملية استقاء المعلومات والبيانات، وقد توصل البحث إلى أن للعوامل الجغرافية عامة والبشرية خاصة أثرا في أسعار الأراضي والإيجارات، حيث إن الأحياء التي تقع في مركز المدينة وعلى الشوارع الرئيسية والفرعية تتميز بأعلى الأسعار، (اليرموك والسراي والقادسية والقادة). وأن الأحياء الأقل سعرا هي الأحياء التي تُستغل في السكن بالدرجة الأولى، حيث لا تتوفر فيها مظاهر للاستعمال التجاري، (دور الزراعة والسلام ودور المعهد).

وأثبتت الدراسة صحة الفرضية بأن هناك تباينا مكانيا في أسعار وإيجارات الأرض السكنية في مدينة الحويجة، وأن لعامل الأمان دورا كبيرا جدا في تحديد قيم الأراضي والمباني السكنية، لذلك نجد العلاقة بين عنصر الأمان وسعر الأرض والمباني علاقة طردية، وهذا ما ظهر بشكل واضح من خلال الاستبيان على معظم احياء المدينة.

وتوصلت الدراسة ان لعامل نمو السكان وعدم توفر الاراضي ضمن منطقة البحث دور مهم في تباين اسعار الاراضي على مستوى احياء المدينة، الامر الذي دفع بعض سكان المدينة الى السكن في القرى المجاورة لمنطقة البحث مثل قرיתי (البكارة والعزيزية).

الكلمات المفتاحية: القيمة ، السعر ، الثمن ، الحويجة ، التباين المكاني ، انعكاسات

١.١. المقدمة :

تعد دراسة أسعار الأراضي وما يتعلق بها من مؤشرات حيث تعتبر من بين الدراسات الجغرافية التي تستحق التوجه والاهتمام نحوها كونها ظاهرة مكانية تنعكس اثارها على المدينة والمجتمعات السكنية وعلى استثمارات الأرض الحضرية المختلفة، إذ ما اتبعت السبل الصحيحة لإدارتها، لذا أصبحت مشكلة أسعار الأراضي مشكلة ليست محلية فحسب، بل عالمية ، إذ لا يخلو منها أي بلد من بلدان العالم ولا سيما الدول النامية ، وان كانت فهي تختلف في حجمها واسبابها وتأثيراتها من دولة لأخرى حتى داخل البلد الواحد ، إذ يعتمد انتشارها على مجموعة من متغيرات جغرافية (طبيعية وبشرية) ، فضلاً عن عدم اتباع الضوابط والاسس التخطيطية في إدارتها ، كما أن اتساع وتيرة النمو الاقتصادي وتزايد تغيير استثمارات الأرض السكنية إلى تجارية أو بالعكس وتغلغلها داخل الشوارع الفرعية والمحلات السكنية خلال السنوات الاخيرة أدى إلى ظهور عدداً من المشكلات تمثلت بـ (ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات لاستثمارات الأرض السكنية والتجارية والصناعية)، فضلاً عن ضعف الخدمات التي تقدمها المدينة نتيجة الضغط الحاصل عليها ، الأمر الذي

يشكل خطراً على سكان المدينة ومواردها الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والحضرية. (Hussein, 2022)

١.١.١. مشكلة البحث: تشهد مدينة الحويجة تبايناً ملحوظاً في اسعار الارضي بين أحيائها المختلفة نتيجة لتفاوت عوامل الموقع ومستوى الخدمات والقرب من المراكز الحضرية والاقتصادية مما أدى الى انعكاسات واضحة على البيئة الحضرية سواء من حيث أنماط استخدامات الأرض او توزيع الكثافة السكانية والخدمات وتكمن في التساؤل الاتي ما مدى تأثير التباين المكاني في أسعار الأراضي على البيئة الحضرية في مدينة الحويجة وكيف يسهم هذا التباين في إعادة تشكيل أنماط الاستعمالات الحضرية؟

2.1.1. فرضية البحث: يؤثر التباين المكاني في أسعار الأراضي تأثيراً مباشراً في البيئة الحضرية لمدينة الحويجة من خلال إعادة توزيع استعمالات الأرض وخلق أنماط مكانية غير متوازنة في النمو والتوسع الحضري

٣.١.١. هدف البحث :- لقد هدفت هذ الدراسة إلى :-

- تحليل التباين المكاني لأسعار الأراضي في احياء مدينة الحويجة
- تحديد العوامل المؤثرة في ارتفاع وانخفاض أسعار الأراضي على مستوى الاحياء السكنية للمدينة
- تقديم مقترحات تخطيطية تهدف لتحقيق توازن حضري في توزيع استعمالات الأرض داخل المدينة.
-

٤.١.١. أهمية البحث :-

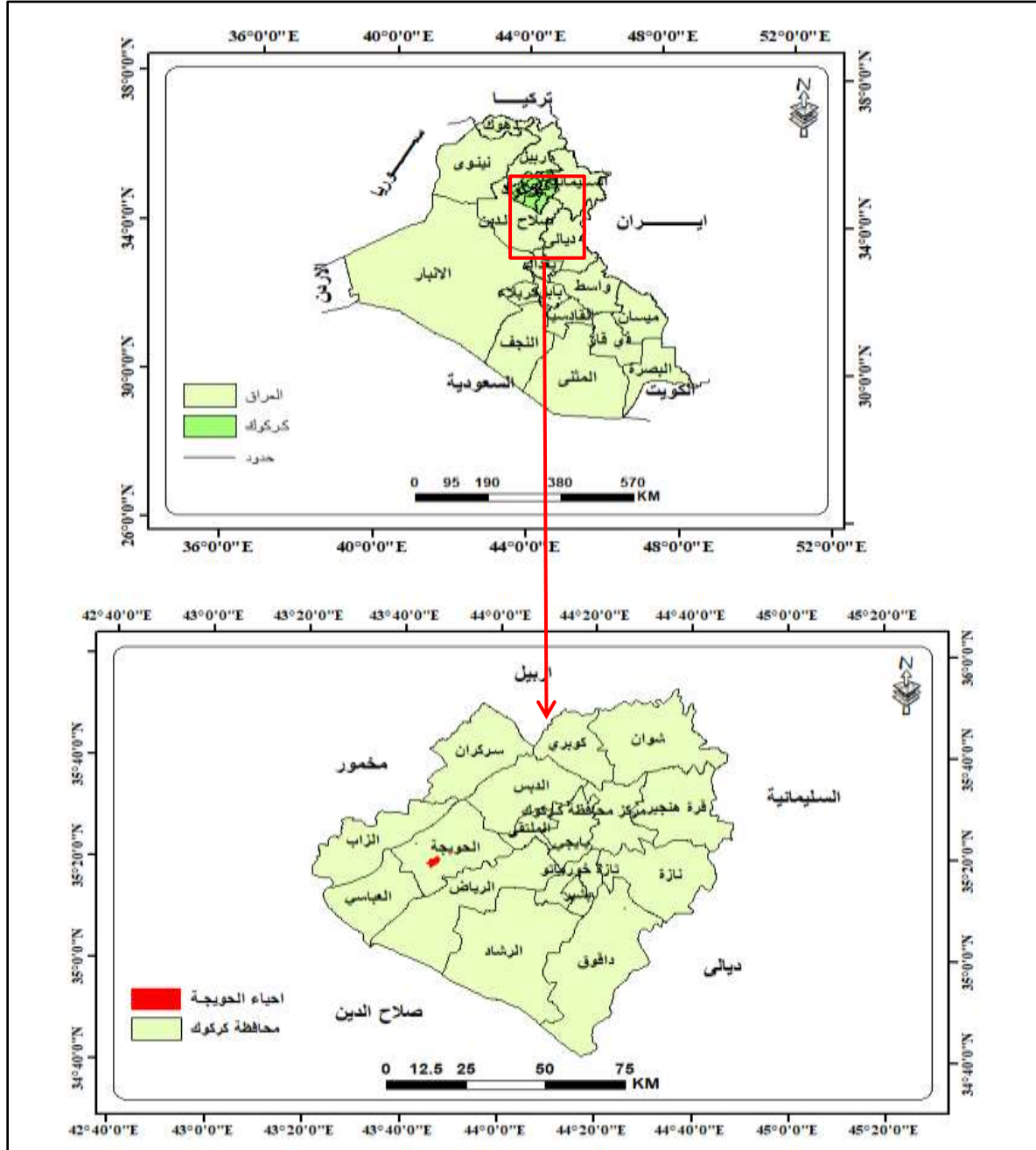
- تسليط الضوء على الاقتصاد المكاني بسلوكيات استعمال الأرض في البيئة الحضرية
- يساهم في فهم آليات التأثير المتبادل بين اسعار الأراضي وتخطيط المدن
- يوفر قاعدة بيانات مكانية قد تساعد صناع القرار والمخططين في اتخاذ خطوات تطويرية متوازنة
- يعالج ظاهرة التباين الحضري ويقترح حلول لتقليل الفجوات بين المناطق داخل المدينة

٥.١.١. حدود منطقة البحث:-

١. الحدود المكانية :- تمثلت الحدود المكانية لمنطقة البحث بمدينة الحويجة والبالغة مساحتها (٨٩١.٩) هكتار، والبالغ عدد سكانها (٥١٠٧٧) نسمة حسب تقديرات عام (٢٠٢٤)، والمكونة من (١٦) حياً سكنياً و(حياً واحداً) يمثل الحي الصناعي، تقع مدينة الحويجة فلكياً بين خطي طول (٤٣° ٤٥' - ٣٠° ٤٧' ٤٣° شرقاً، وبين دائرتي عرض (٣٠° ١٨' ٣٥° - ٣٠° ٢٠' ٣٥° شمالاً وكما موضح في خريطة (١)، ويتم من خلالها تحديد مواقع المدن (Municipalities, (1980-1997-2024)).

٢. الحدود الزمانية:- غطت هذه الدراسة فترة زمنية تركزت بشكل خاص على دراسة التباين المكاني لأسعار الارض في مدينة الحويجة لعام ٢٠٢٤ م.

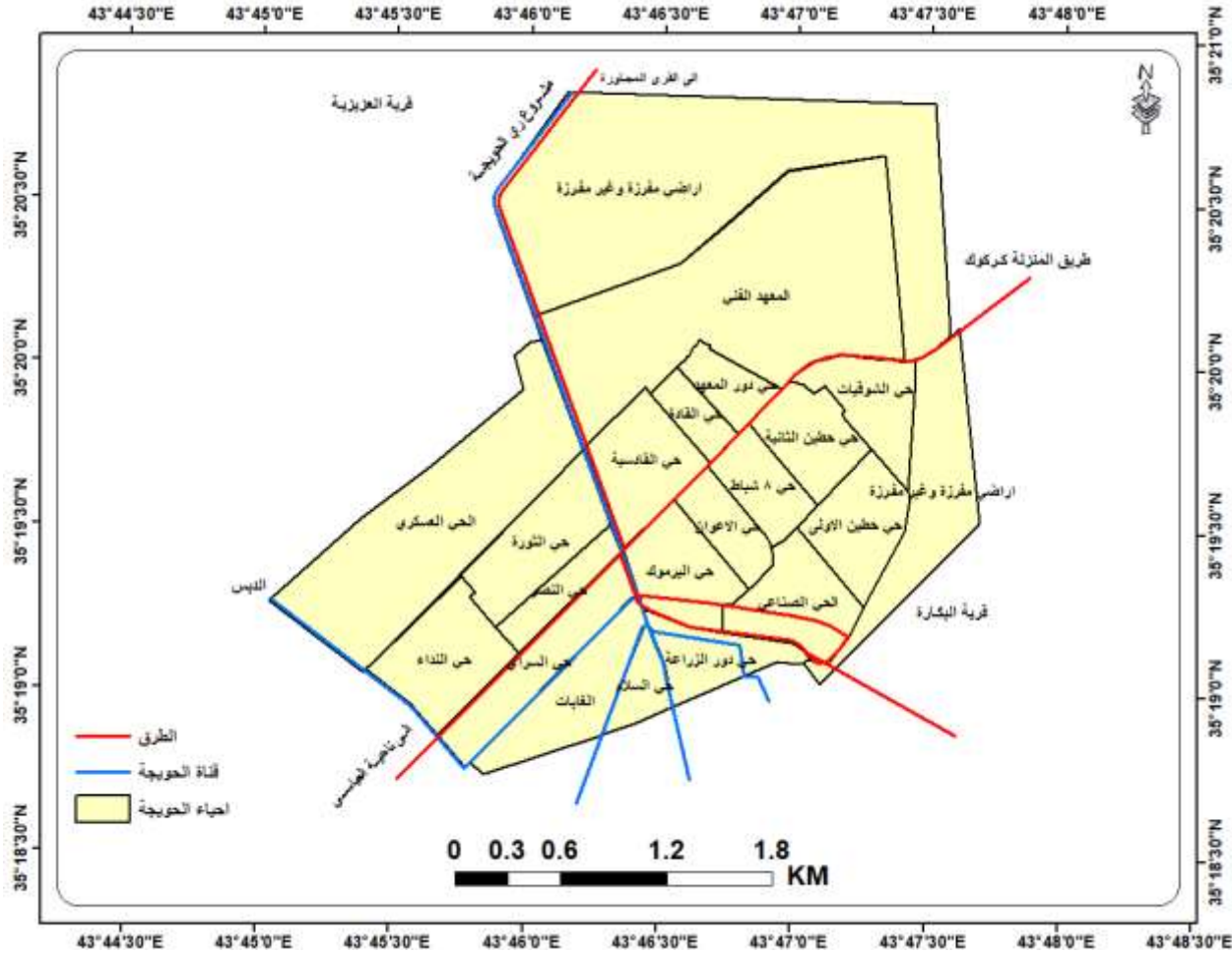
الخريطة (١) موقع منطقة البحث



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على :-

- ١- المديرية العامة للمساحة , خريطة العراق الادارية ذات المقياس ١/١٠٠٠٠٠ م
- ٢- وزارة البلديات مديرية بلدية الحويجة خارطة التصميم الأساس لعام ٢٠١١ م.

الخريطة (٢) خريطة منطقة البحث



المصدر : مديرية بلدية الحويجة، خريطة تصميم الاساس لمدينة الحويجة ، برمجية (ArcGIS Desktop ١٠.٨)

٦.١.١. **منهجية البحث** : اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي والوظيفي في تحقيق أهداف البحث والوصول الى النتيجة النهائية والاستعانة بالدراسة الميدانية واستمارة الاستبانة التي تم توزيعها على عينة البحث في المدينة لتشخيص لمعرفة تباين أسعار الأراضي الحضرية في مدينة الحويجة.

٧.١.١. **عينة البحث**: تصميم استمارة الاستبيان: - تقوم الدراسة على استطلاع آراء السكان المقيمين في منطقة البحث فيما يخص مشكلة تباين أسعار الأراضي في مدينتهم والكشف عن تباينها، ومقدار الاختلاف في الأسعار من وجهة نظرهم. ويتم ذلك من خلال استمارة الاستبانة. إذ تم توزيع (٤٩٣) استمارة على مجتمع الدراسة كما في الجدول (١)، وقد بلغت نسبة العينة (٥ %).

الجدول (١) عدد الاستثمارات الموزعة في منطقة البحث

ت	اسم الحي	عدد السكان	المساحة بالهكتار	عدد الاسر	عدد الاستثمارات
1	النصر	5600	15.98	800	40
2	الحي الصناعي	464	34.87	66	5
3	السلام	1848	34.64	264	16
4	اليرموك	3429	31.59	489	28
5	دور المعهد	1619	10.59	231	15
6	السراي	4419	31.44	631	40
7	الثورة	6068	44.64	866	55
8	الشوقيات	1340	28.29	191	15
9	الحي العسكري	3010	116.38	430	35
10	القادة	1754	13.06	250	25
11	القادسية	5112	34.60	730	50
12	النداء	4896	24.96	699	50
13	٨ شباط	3051	21.61	435	30
14	الاعوان	2252	17.91	321	25
15	حطين الأولى	2334	31.09	333	20
16	حطين الثانية	2281	28.92	325	22
17	دور الزراعة	1600	21.35	228	22
	المجموع	51077	541.92	7289	493

المصدر: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، شعبة احصاء الحويجة، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٤.

٣. تباين اسعار الاراضي الحضرية في مدينة الحويجة

ان مشكلة قيم الارض الحضرية ليست مشكلة محلية وانما مشكلة عالمية وهي تختلف من دولة الى اخرى ومن مدينة الى اخرى، حيث تعتمد على مجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية، وان تصاعد وتيرة تغيير استعمال الارض من سكنية الى تجارية، كذلك تحولها من زراعية الى سكنية في المدة الاخيرة، ادى الى ظهور العديد من المشاكل منها : ارتفاع سعر الارض والايجار، وصغر الوحدات السكنية وقلة الخدمات نتيجة الضغط الحاصل عليها، فالاهتمام بقيم الارض العقارية ومعالجتها تعتبر من الامور الاساسية التي ينبغي على الجهات المعنية والمتمثلة بالإدارة الحضرية ان تهتم بها وتوفر الحلول لها ومعالجة المشكلات الناجمة عنها.(Al-Jumaili, 2023)

٤. العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في منطقة البحث :

تعد دراسة العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي من المجالات والأهداف التي يهتم بها الباحثون في جغرافية المدن والدراسات الحضرية، لأن الأرض الحضرية هي مورد طبيعي مهم يعيش عليه الانسان كفرد ومجتمع ويمارس عليها جميع نشاطاته ، إن الأرض مثل أي سعة أخرى تتم المتاجرة بها في السوق حيث تحتوي على أسعار كامنة تدل على أهميتها من خلال كيفية استخدامها أو أدائها لخدمة معينة فضلاً عن الإنتاجية المتوقعة في المستقبل الزيادة الدخل، وهي تخضع للعرض والطلب وبحسب المستفيدين منها فأن سعرها مبرر اقتصاديا ، كما أن الأساس الذي تتركز حوله سعر الأرض هو موقعها باعتبارها سلعة لا تقبل النقل لذلك فإن السؤال الشائع في عمليات البيع والشراء هو أين موقع الأرض بالنسبة للمناطق المحيطة بها وفي إطار الشكل العام لاستعمالات الأرض اذ تختلف أسعار كل قطعة أرض بحسب علاقتها مع الأراضي الأخرى فضلاً عن الاسئلة المختلفة المتعلقة بتوفر الخدمات ووجود الطريق الرئيسي وموقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة وغيرها من الأسئلة، ومن هنا يتضح لنا أن الموقع قطعة الأرض بالنسبة للمستهلك وعلى وفق نوع الاستعمال أثراً كبيراً في سعر تلك القطعة (Al-Asadi, 2016) .

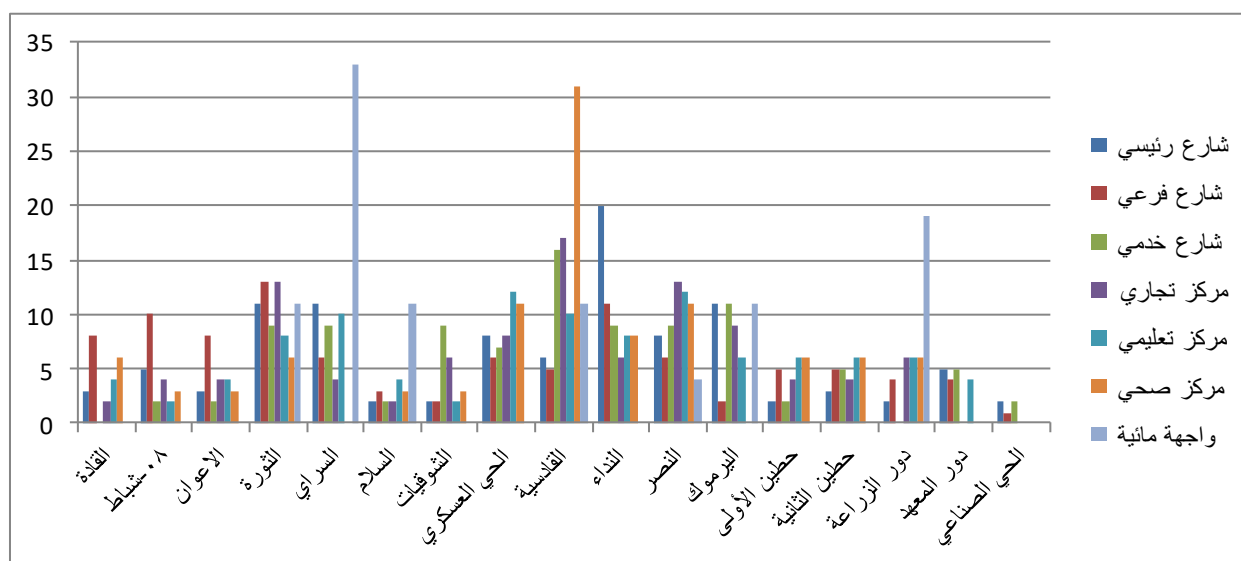
1.4. موقع قطعة الأرض : يقصد بموقع قطعة الأرض هي علاقته المكانية بالمنطقة وما يحيط بها من مداخل الشوارع ومخارجها ومناطق التقاطعات والأركان ومكان القطعة بالنسبة للحي السكني والمناطق المطلة على الواجهات ، والموقع هو أوسع مساحة من الموضع والذي يعنى الحيز المكاني والمساحي الذي تحتله هذه القطعة ، لذلك يعبر عن الموقع بأنه المنطقة بينما يعبر عن الموضع بأنه النقطة (Hamdan, 1984) ، ينظر الجدول (٢) والشكل (١).

الجدول (٢) التوزيع النسبي لموقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمالات الأرض في مدينة الحويجة سنة (٢٠٢٤)

اسم الحي	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهة مائية
القادة	3	8	0	2	4	6	0
٨ شباط	5	10	2	4	2	3	0
الاعوان	3	8	2	4	4	3	0
الثورة	11	13	9	13	8	6	11
السراي	11	6	9	4	10	0	33
السلام	2	3	2	2	4	3	11
الشوقيات	2	2	9	6	2	3	0
الحي العسكري	8	6	7	8	12	11	0
القادسية	6	5	16	17	10	31	11
النداء	20	11	9	6	8	8	0
النصر	8	6	9	13	12	11	4
اليرموك	11	2	11	9	6	0	11
حطين الأولى	2	5	2	4	6	6	0
حطين الثانية	3	5	5	4	6	6	0
دور الزراعة	2	4	0	6	6	6	19
دور المعهد	5	4	5	0	4	0	0
الحي الصناعي	2	1	2	0	0	0	0
المجموع الكلي	65	216	44	53	52	36	27
نسبة المجموع	12.2%	45.4%	9.2%	10.3%	10.2%	7.4%	5.3%

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

الشكل (١) يبين التوزيع النسبي لموقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمالات الأرض في مدينة الحويجة سنة (٢٠٢٤)



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (٢)

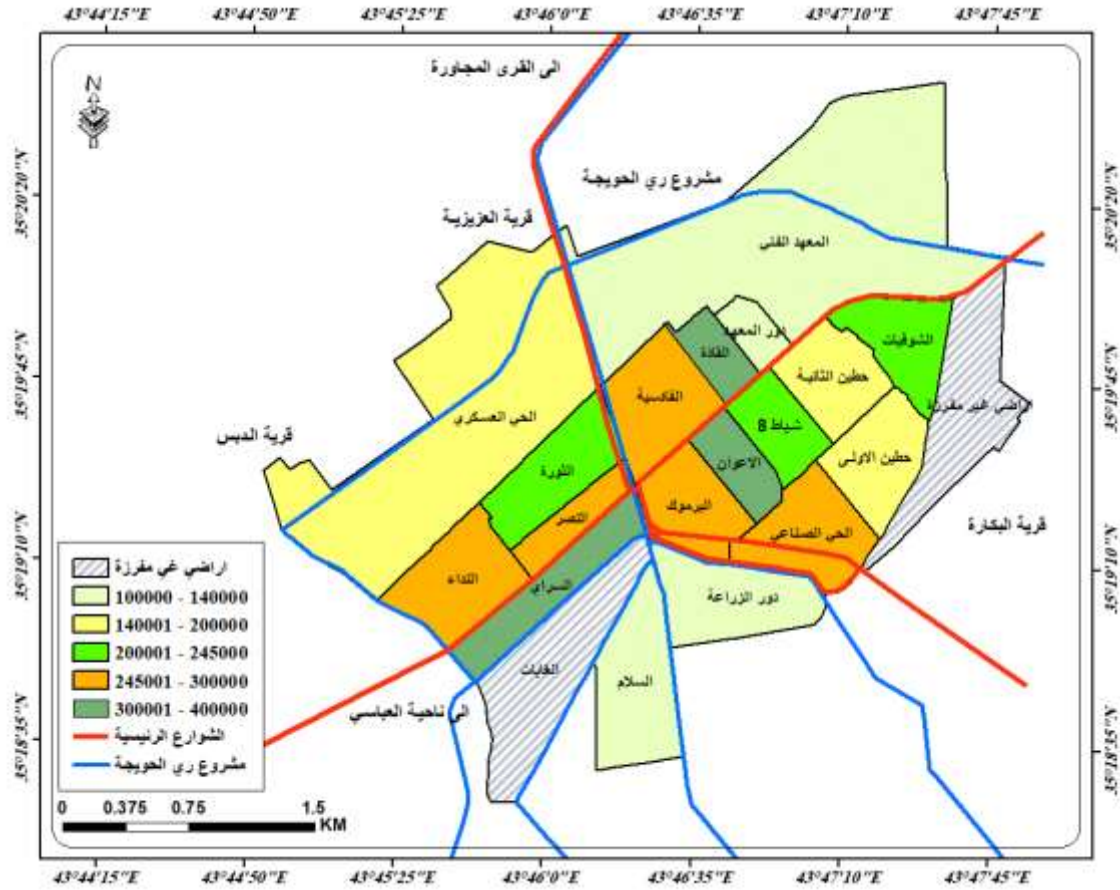
٢.٤. موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة : تتباين أسعار الأراضي في أي منطقة تبعاً لموقعها الجغرافي بالنسبة إلى مركز المدينة ، لذا تزداد الأراضي في الأحياء القريبة من مركز المدينة، وتقل كلما ابتعدنا من المركز نحو الأطراف (Hassan, 1992). ينظر الجدول (٣) والخريطة (٢).

الجدول (٣) يمثل سعر المتر المربع في احياء مدينة الحويجة

ت	اسم الحي	مساحة الحي/ هكتار	سعر المتر
1	النصر	16	280000
2	الثورة	33.8	245000
3	الحي العسكري	172.7	180000
4	حطين الثانية	28.6	200000
5	حطين الأولى	31.3	188000
6	اليرموك	30.3	300000
7	القادة	13.1	325000
8	الشوقيات	28.3	235000
9	الاعوان	17.7	330000
10	دور المعهد	10.3	140000
11	٨ شباط	21.4	240000
12	السراي	31.0	400000
13	النداء	36.6	280000
14	دور الزراعة	38.5	100000
15	القادسية	35.8	300000
16	السلام	43.2	120000
17	الحي الصناعي	35.8	280000
	المجموع	624.4	

المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية للباحث.

الخريطة (٣) تبين أسعار الأرض في احياء مدينة الحويجة



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (٣).

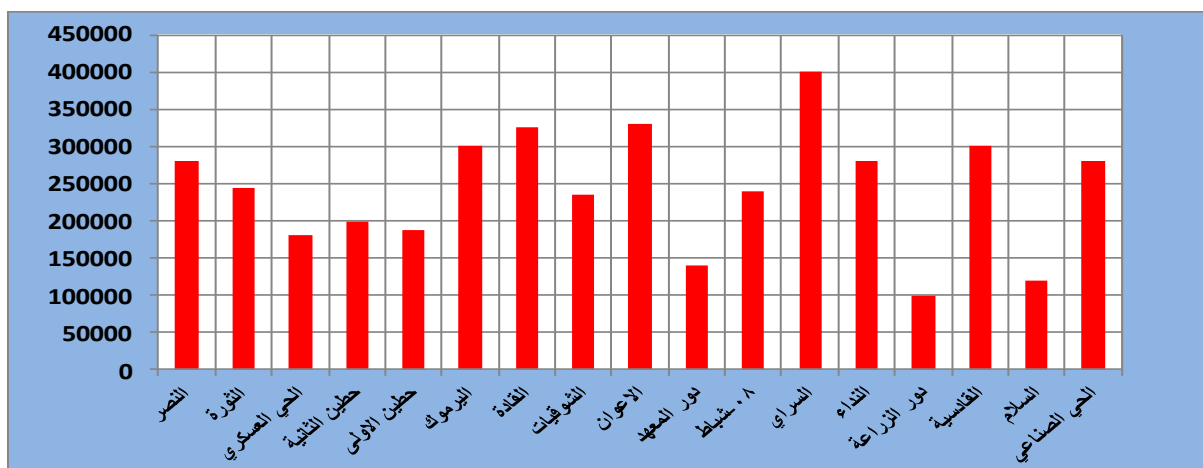
٥. مساحة قطعة الأرض : تعد المساحة ذات أهمية بالغة في تحديد أسعار قطع الأراضي واحد اهم المرتكزات الأساسية في تحديد أنماط استعمالات الأرض الحضرية وهناك تباين كبير من حيث المساحة من مدينة لأخرى وحتى ضمن المنطقة السكنية نفسها وهذا يرجع الى أسباب واعتبارات مختلفة لعل ابرزها الواقع الاجتماعي والاقتصادي للأسرة والظرف السياسي وأسلوب التخطيط والأنظمة الحكومية فضلاً عن مدى وفرة قطع الأراضي نظراً لوجود اختلاف بالمواصفات القياسية للوحدة السكنية حيث أسهمت هذه المعايير في تحديد مساحة المسكن ضمن المنطقة السكنية فالحكومات تعمل جاهدة على تطبيق المعايير من اجل تحقيق اعلى مستوى قبول لدى الافراد، فالعلاقة دائماً تكون طردية أي ان الزيادة في مساحة قطعة الأرض يوفر لنا اغلب متطلبات الراحة والأمان والرفاهية ضمن البيئة السكنية، فمن خلال الدراسة الميدانية التي قام بها الباحث، يمكن معرفة واقع مساحات الأراضي واسعارها والطريقة التي يتم التعامل بها من اجل وضع حلول يمكن معالجة التباين في أسعار القطع ومدى تجهيزها بالخدمات الأساسية، فمن خلال الجدول (٤) نلاحظ هناك ثلاث فئات للمساحة في منطقة الدراسة:-

الجدول (٤) مساحة قطع الأراضي في مدينة الحويجة

اسم الحي	100- 200	النسبة %	201 - 400	النسبة %	٤٠١ فاكث	النسبة %
القادة	0	0	25	7.4	0	0
٨ شباط	6	4.7	24	7.1	0	0
الاعوان	7	5.5	18	5.3	0	0
الثورة	19	14.9	36	10.6	0	0
السراي	6	4.7	28	8.3	6	14.6
السلام	2	1.5	12	3.5	2	4.8
الشوقيات	7	5.5	8	2.3	0	0
الحي العسكري	0	0	31	9.1	4	9.7
القادسية	6	4.7	34	10	10	24.3
النداء	21	16.5	29	8.6	0	0
النصر	12	9.4	40	11.8	0	0
اليرموك	18	14.1	10	2.9	0	0
حطين الاولى	8	6.2	12	3.5	0	0
حطين الثانية	10	7.8	12	3.5	0	0
دور الزراعة	0	0	9	2.6	13	31.7
دور المعهد	0	0	9	2.6	6	14.6
الحي الصناعي	5	3.9	0	0	0	0
المجموع الكلي	127	100	33.7	100	41	100
نسبة المجموع	25.2%		66.8%		82%	

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان

الشكل (٢) يبين سعر المتر في منطقة الدراسة



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (٤)

الفئة الأولى :- (٢٠٠ فاقل) حيث سجلت هذه الفئة نسبة (٢٥.٢%) من مجمل مساحة منطقة الدراسة، اذ سجل حي النداء اعلى نسبة ضمن هذه الفئة والبالغة (١٦.٥) حيث سجل سعر المتر في هذه المنطقة (٢٨٠٠٠٠) للمتر المربع الواحد، ويرجع سبب ذلك الى قدم هذا الحي، والذي يقع في اطراف المدينة ، وبعده عن مركز المدينة، بينما سجل الاحياء (الثورة واليرموك والنصر والشوقيات وحطين الثانية وحطين الأولى والحي الصناعي) بنسب متقاربة بلغت (٩.٤% - ١٤.٩%) ضمن هذه الفئة، ويعود السبب الى تجزئة قطعة الأرض واستخدامها لأغراض تجارية كون هذه الاحياء تقع ضمن الرقعة الجغرافية للمنطقة التجارية.

الفئة الثانية :- (٢٠١ - ٤٠٠) حيث سجلت هذه الفئة اعلى نسبة من اجمالي منطقة الدراسة بنسبة بلغت (٦٦.٨%) اذ سجل سعر المتر المربع الواحد ضمن هذه الفئة (٤٠٠٠٠٠)، ويرجع السبب الى ان اغلب هذه الحياء تمثل قلب او نواة المدينة، حيث وفرة العديد من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، فالمنطقة التجارية المركزية تقع ضمن هذه الاحياء (السراي واليرموك والقادسية والثورة والقادة والاعوان و٨ شباط والحي العسكري) بنسب تراوحت من (١١.٨% - ٥.٣%) على التوالي.

الفئة الثالثة :- (٤٠١ فأكثر) حيث شكلت هذه الفئة (٨.٢%) من اجمالي المساكن، فجاء في صدارة هذه الفئة (دور الزراعة) بنسبة بلغت (٣١.٧%) تليها دور المعهد بنسبة بلغت (١٤.٦%) يليها حي السلام وبنسبة (٤.٨%) ويرجع سبب ذلك الى ان اغلب هذه الاحياء تقع في اطراف المدينة واغلب أراضي هذه الاحياء ذات طابع زراعي والتي تعود ملكيتها الى الدولة، كون سكان هذه الاحياء متجاوزون على هذه الأراضي.

٦. المنافسة بين استعمالات الأرض : ان قيمة الأراضي تعتمد بشكل رئيسي على سهولة الوصول الى مركز المدينة او مدى القرب من مكان العمل والخدمات المجتمعية العامة كالمراكز الصحية والمدارس والخدمات الأخرى حيث بدأت جميع استعمالات الأرض الحضرية تتجه نحو شبكات الطرق وخطوط النقل بقية الاستفادة من تسهيلات خدماتها، حيث هناك علاقة مكانية تربط قطعة الأرض في منطقة ما والمناطق الأخرى التي تجاورها (Abu Sabha, 2010) ، لذا فان أسعار الأراضي تتباين من حيث الطلب عليها تبعا لموقع العقار سواء كان موضعه ضمن الاحياء السكنية او أطرافها او على امتداد خطوط النقل الرئيسية او حتى ضمن منطقة الاعمال المركزية اذ ان مرونة الحركة وانسيابيتها للسكان يعمل على زيادة المنافسة والاستثمار لتلك القطعة واستغلالها في النشاطات الأخرى في حال تم موقع محدد بنشاط معين عن طريق ذلك نستطيع تعيين سعر الأرض ثم حجم الاستثمار غير ان هذا الاستثمار يأخذ صفة التغير المستمر نتيجة للتغيرات الحاصلة في استعمالات الأرض من اجل تحقيق الربح الذي يطمح له صاحب القطعة (Awad, 2013) ، فمن خلال الدراسة الميدانية لأحياء منطقة الدراسة حيث تم تقسيم موقع قطع الأراضي الى ثلاث فئات من خلال الجدول (٤) :-

الفئة الاولى :- تصدرت قطع الاراضي التي تقع على امتداد الشوارع الفرعية في المرتبة الأولى بعدد قطع تصل الى (٢١٦) من المجموع الكلي لمواقع الأراضي في المدينة وبنسبة بلغت (٤٥.٤%) حيث جاء في المرتبة الأولى حي الثورة ثم حي النداء و ٨ شباط والاعوان والعسكري والقادة والنصر وجاء في المرتبة الأخيرة ضمن هذه الفئة الحي الصناعي (٢٨، ٢٣، ٢٢، ١٨، ١٧، ١٣، ١١، ٣) قطعة ارض ، ويرجع سبب ذلك الى ان النسبة الأعلى من شوارع المدينة هي شوارع فرعية، فالغالبية العظمى من قطع الأراضي تقع على هذه الشوارع.

الفئة الثانية :- اما في الفئة الثانية فقط احتلت الأراضي الواقعة على امتداد الشوارع الرئيسية والتجارية والمواجهة للمراكز التعليمية في هذه الفئة بعدد (١٧٠) قطعة وبنسبة بلغت (٣٢.٧%) تصدر هذه الفئة الاحياء كل من (السراي واليرموك والنصر و ٨ شباط) وبعدد قطع (٧ ، ٧ ، ٥ ، ٥) قطعة ارض ، اما في المرتبة الأخيرة فقد جاءت كل من (دور الزراعة ودور المعهد والشوقيات) وبعدد قطع (٣ ، ٣ ، ٢ ، ٢).
الفئة الثالثة :- بينما اخذت قطع الأراضي الواقعة على الشوارع الخدمية والقطع القريبة من المراكز الصحية والواجهة المائية اقل عدد لقطع الأراضي حيث بلغ عددها (١٠٧) قطعة وبنسبة بلغت (٢١.٩%) حيث جاءت الاحياء القادسية والنصر ودور الزراعة وحطين الأولى والثانية ضمن هذه الفئة وبنسب متباينة.

الجدول (٥) التوزيع النسبي لموقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمالات الأرض في مدينة الحويجة سنة (٢٠٢٤)

اسم الحي	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهة مائية
القادة	3	8	0	2	4	6	0
٨ شباط	5	10	2	4	2	3	0
الاعوان	3	8	2	4	4	3	0
الثورة	11	13	9	13	8	6	11
السراي	11	6	9	4	10	0	33
السلام	2	3	2	2	4	3	11
الشوقيات	2	2	9	6	2	3	0
الحي العسكري	8	6	7	8	12	11	0
القادسية	6	5	16	17	10	31	11
النداء	20	11	9	6	8	8	0
النصر	8	6	9	13	12	11	4
اليرموك	11	2	11	9	6	0	11

0	6	6	4	2	5	2	حطين الأولى
0	6	6	4	5	5	3	حطين الثانية
19	6	6	6	0	4	2	دور الزراعة
0	0	4	0	5	4	5	دور المعهد
0	0	0	0	2	1	2	الحي الصناعي
27	36	52	53	44	216	65	المجموع الكلي
5.3%	7.4%	10.2%	10.3%	9.2%	45.4%	12.2%	نسبة المجموع

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان

٧. العوامل البيئية المؤثرة : تؤثر العوامل البيئية تأثيراً مباشراً في توجيه أسعار العقارات سواء كانت قطع أراضي ام مباني متباينة الاستخدام فالإنسان بطبيعته يبحث دائماً عن البيئة الصالحة النظيفة والمريحة لان أي تلوث سيؤدي الى تأثير مباشر او غير مباشر على فعالية الانسان ونشاطه فهو يبتعد قدر الإمكان عن مصادر التلوث المختلفة والتي تتمثل بتلوث الهواء والماء والتلوث الضجيجي (الضوضاء) وغيرها .
(climate treatments in the planning and design of Islamic city buildings, 2020)

اذ يلاحظ ان أسعار العقارات تنخفض بوضوح في المناطق القريبة من الصناعات القريبة وورش الحدادة كما هو الحال في الحي الصناعي كذلك مناطق طمر النفايات وفضلات المساكن فضلاً عن ضعف الخدمات العامة كما هو الحال في احياء دور الزراعة اذ يلاحظ انخفاض أسعار هذه الأراضي في هذه الاحياء وكذلك انتشار العشوائيات (التجاوز).

من خلال الملاحظة الميدانية اذ ظهرت التأثيرات البيئية في الاحياء (الحي العسكري ، السلام) اذ يوجد قناة ماء مشروع ري الحويجة مهمة تصدر منها بعض الروائح الكريهة، مما أدت هذه المشكلة الى عزوف بعض السكان عن شراء قطع الأراضي الواقعة على الضفة الغربية للحي العسكري، اما في حي السلام فوجود المجزرة المخصصة لجزر المواشي في الجزء الجنوبي الغربي من الحي ايضاً نتج عنه ابتعاد السكان عن السكن في هذا الجزء من الحي.

٨. العوامل الاجتماعية : تعد العوامل الاجتماعية غير واضحة التأثير في التركيب الداخلي للمدينة ونظامها المورفولوجي وامتدادها المساحي والعمراني اذ ما تداخلت وتفاعلت مع غيرها من العوامل الاقتصادية بحيث لا تستطيع فصل تأثير احدهما عن الآخر (Al-Hitti & Hassan, 1986) ، فعند تخطيط وتنظيم استعمالات الأرض الحضرية في المدينة يجب الأخذ بالحسبان العادات والتقاليد الاجتماعية الموروثة لدى السكان فلها دور فعال في تغيير صنف الأرض. (Al-Saadawi, 2023)

لذا لا بد لنا من التركيز على القيم الخاصة والعامة إذا للقيم الاجتماعية السائدة في المجتمعات المحلية والتقليدية متفاعلة ومتداخلة مع بعضها حتى تكاد ان تصبح لكل منطقة نسيجها وهويتها الخاصة اذ من الممكن معرفة الغرباء أن تواجد في الحي السكني (Al-Dulaimi, 2009) ، ومنعهم من الدخول في المنطقة بهذا تكون المحلة أكثر تماسكا وسيطرة وقوة اذ ان السلوك الاجتماعي واحد من المعايير المهمة في زيادة الروابط ما بين الأفراد داخل الحي السكني فيعبر عن مدى متانة الانتماء المكاني حيث يمكن تحقيق الانسجام والتعاون مع الآخرين فهم بحاجة إلى شعورهم بتلبية رغباتهم وذلك عن طريق توفير مساحة كافية من اجل ممارستهم لجميع نشاطاتهم الاقتصادية فأسلوب تخطيط وتصميم المدن لاسيما في المدن الكبيرة ضرورية لكثرة عدد الاحياء، إضافة إلى الكثافة السكانية العالية حيث تأخذ مشاكل الأمن بالزيادة فيها وفي حال القيام بتغيير استعمالات الأرض من اجل رفع مستوى الامان لابد من الأخذ بالحسبان عدم اختراق الطرق الرئيسية وذلك في سبيل عدم اتاحة الفرصة لأصحاب النفوس الضعيفة والشاذة من العبور والمراقبة واختيار أهدافهم دون أن يتم معرفتهم كغرباء مشكوكا بهم (Mohammed, 2017) ، فالمدينة اذا اشبه بالكائن الحي الذي له نشاطه وحركته الدائمة ومراحل نموه كل تلك العوامل عملت على اعطاء صورة المدينة واثرت على شكلها ولعبت دورا بارزا في تحديد أسعار الأراضي والايجارات وتتمثل تلك العوامل :

١.٨. الغزو والتتابع :-

يقصد بالغزو بانه الفعل الذي يتم بموجب مجموعة من الاشخاص أو استعمال معين لمنطقة أخرى تتكون من اشخاص واستعمالات تختلف جذريا عن الجماعات والاستعمالات المتغلغلة اجتماعيا واقتصاديا وعرفيا ودينيا وتختلف عمليات الغزو في المدينة من مكان لآخر وذلك تتبع التنافس بين استعمالات الأرض، اذ يبدأ غزو الاستعمال التجاري واضحا في منطقة الاعمال المركزية في مدينة الحويجة لقابليته الكبيرة في دفع اعلى الأسعار والايجارات بينما الاستعمالات السكنية الذي تعرض للإحلال لضعف مواجهة الغزو التجاري (Al-Hayti, 2011)

فلاحظ بداية نشأة اكثر احياء المدينة كانت المساحة مخصصة للاستعمال السكني غير انه سرعان ما تحولت للاستعمال التجاري الممتد مع الشوارع التي تخرج من مركز المدينة بصورة اشترطت تبدا من المركز وتتجه نحو الاطراف التابع فهي عملية مرتبطة ارتباطا مباشرا بعملية الغزو ويقصد به تناقص غزو منطقة واستعمال من المناطق والاستعمالات الخارجية تبرز عملية التتابع في الدول النامية بسبب اتساع المساحة وزيادة نمو السكان فهي غير مقتصرة على العلاقات التنافسية بين استعمالات الأرض فقط بل تؤثر أيضا على السكان داخل مدينة (Al-Samak, Al-Janabi, & Khudair, 1985) ، وهذا بدوره ينعكس على

أسعار العقار والايجار وهذا ما يفسر لنا تحويل الكثير من الأراضي الزراعية في المدينة إلى اراضي سكنية سواء عن طريق التجاوز على الأرض أو بيعها للمواطنين بعقود رسمية مما أسهم في رفع اسعارها.

إن عمليات الغزو حدثت خلال مراحل تطور المدينة عبر غزوها لمحاور الشوارع الرئيسية في المدينة انطلاقاً من المنطقة التجارية المركزية في وسط المدينة (CBD)، إلى الشوارع الرئيسية الأخرى شمالاً باتجاه طريق كركوك وجنوباً مع مدخل المدينة اما عمليات التابع فقد حدثت جنباً إلى جنب مع عمليات الغزو بل كانت نتيجة لها، إذ اخذت عمليات التابع بالتوسع والانتشار كلما غزت المنطقة التجارية مساحات أو أراضي سكنية إذ نجد ان الاحياء (اليرموك والقادسية والنصر) سجلت اعلى نسبة على التوالي (٣٢.٤٠ % ، ١٦.٣٧ ، ١١.٨٤ %) ويرجع سبب ذلك وجود الجزء الاعظم من الشوارع الرئيسية في هذه الاحياء .

بينما سجلت الاحياء (الشوقيات وحطين الاولى والثانية والحي العسكري والقادة ودور الزراعة) ادنى مقدار التغير في حين لم يتم ذكر أي مقدار لتغير في كل من احياء السلام ودور المعهد وذلك لكونها احياء تقع في اطراف المدينة مما يقل تأثير عملية الغزو والتتابع عليها.

الجدول (٦) مساحة الاحياء السكنية ومقدار التغير لصالح الغزو في مدينة الحويجة

ت	اسم الحي	مساحة الحي	النسبة المئوية	مقدار التغير/هكتار	النسبة %
1	٨ شباط	21.61	3.99	0	0
2	الاعوان	17.91	3.31	0	0
3	الثورة	44.64	8.24	0	0
4	الحي الصناعي	34.87	6.44	0	0
5	السراي	31.44	5.80	5.2	18.11
6	السلام	34.64	6.39	0	0
7	الشوقيات	28.29	5.22	0	0
8	الحي العسكري	116.38	21.48	3.8	13.24
9	القادة	13.06	2.41	0	0
10	القادسية	34.60	6.38	4.7	16.37
11	النداء	24.96	4.61	2.3	8.01
12	النصر	15.98	2.95	3.4	11.84
13	اليرموك	31.59	5.83	9.3	32.40
14	حطين الأولى	31.09	5.74	0	0
15	حطين الثانية	28.92	5.34	0	0
16	دور الزراعة	21.35	3.94	0	0

17	دور المعهد	10.59	1.95	0	0
18	المجموع	541.92	100	28.7	100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على مديرية بلدية الحويجة. ومخرجات برنامج (Arc Gis Desktop ١٠.٨)

١. التركيز والتشتت :-

التركز يعني التجمع أو تحشيد السكان والفعاليات ضمن حدود المدينة أو في منطقة معينة وهو أحد نتائج السيطرة حيث يتم قياسه على اساس الكثافة السكانية اذ تؤثر في هذه العملية درجة الاختلاف في القرب من خطوط النقل وتباين القدرة الشرائية للسكان على شراء قطعة أرض للسكن ومن النتائج المترتبة لعملية التركيز هو ارتفاع الكثافة السكانية في المنطقة المركزية وانخفاضها تدريجياً وصولاً إلى ضواحي المدينة (Al-Janabi, 2011) ، وظهرت تركيزات عدة في المدينة ويتخذ التركيز صوراً مختلفة منها تركيز اجتماعي واقتصادي وديني وقومي والتركيز على أساس الفعاليات التي تتم ممارستها (Al-Khazraji, 2017) .

اما التشتت فهو عكس التركيز يقصد به تغيير موقع استعمال الأرض أو السكان إلى موقع آخر وذلك في سبيل تحقيق الرغبات الاقتصادية والاجتماعية لهم ، ما يوضح لنا سبب انتقال الاستعمال الصناعي من مركز المدينة المعروف بارتفاع سعره إلى أطراف المدينة حيث توفر مساحات من الأرض وانخفاض أثمانها بصورة أكبر مما هو عليه في مركز المدينة وظاهرة التشتت تختلف من مكان لآخر ومن منطقة لأخرى، اذ ظهرت ظاهرة التركيز في المنطقة التجارية المركزية النشاطات التجارية المختلفة ، اما عملية التشتت فقد حدثت لبعض الأنشطة التجارية وخاصة الصناعية منها نحو الاطراف مثل الحي العسكري والشوقيات، بل ان القسم الاعظم منها خرجت خارج حدود التصميم الاساسي بحثاً عن مساحة الارض والارتفاع من تسهيلات النقل.

٢. السيطرة والتدرج :-

يقصد بمفهوم السيطرة الهيمنة التي تتركها إحدى المناطق في المدينة من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية على المناطق الأخرى من نفس النوع (Al-Hayti, 2011) ، فمنطقة الأعمال المركزية التجارية تعد صاحبت السيادة والسيطرة على المناطق التجارية الثانوية من حيث كمية انواع السلع والبضائع والخدمات التي تقدمها للسكان وفي ذات الوقت تفرض تأثيرها بشكل كامل على المدينة والمناطق الادارية التابعة لها مثل الرياض و الزاب و العباسي وكركوك مما تعمل على تشكيل حلقة تنافس دائرية قوية على جميع الأراضي داخل المدينة وكانت السبب الرئيسي في ارتفاع اسعارها اما التدرج فهو مصطلح يرتبط مباشرة بالسيطرة فنلاحظ تناقص الأثر الذي تتركه منطقة الاعمال المركزية تدريجياً كلما ابتعدنا عن مركز المدينة وكذلك تأخذ تأثير المدن الكبيرة الاقتصادية والاجتماعية بالتناقص مع بعض المنافسة كما نجد ان أسعار

الأراضي والايجارات وجميع انواع الاستثمارات تتدرج من المركز التجاري نحو أطراف المدينة وهذا بدوره ينعكس على استعمالات الأرض بحسب قدرتها على دفع اعلى الأسعار والدخول في المنافسة ما يفسر لنا استبدال استعمال محل آخر من سكني الى تجاري وسوف يظهر لنا التميز بين المناطق المدينة-Al (Samak, Al-Janabi, & Khudair, 1985)

العوامل السياسية :-

أن عدم الاستقرار السياسي الذي تعاني منه أكثر مدن العالم المختلفة اليوم ومنها مدينة الحويجة نتج جملة من المشكلات الحضرية، ويبدو أن مشكلة العجز السكني أو تأثير سوق العقار وأسعار الأرض ليست ناتجة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية فحسب بل كان للعامل السياسي دوره كبير فالظروف السياسية التي مرت على المدن العراقية بصورة عامة ومدينة الحويجة بصورة خاصة، تركت اثارها واضحة على كافة الأصعدة المحلية والاقليمية عبر محطات تاريخية مختلفة قد شهدت مدينة الحويجة تقلبات سياسية حادة حيث تعد الحروب التي خاضها العراق مع ايران و دول الخليج العربي فترة الثمانينات والتسعينات قد تخللتها سياسيات عدة اذ تم في هذه الفترة توزيع قطع أراضي السكان واعطاهم بأسعار رخيصة إضافة إلى الدعم المالي الحكومي فتم منحهم تسهيلات وقروض قدرت (١٠,٠٠٠) دينار، وهو مبلغ كبير في تلك الحقبة المنصرمة من الزمن وكافية لبناء وحدة سكنية (Al-Janabi, 2011).

فقد شهدت المدينة موجات نزوح اليها فتم تسميتهم بالمستفيدين، وهم اليوم متوزعين في جميع انحاء المدينة ولم يقتصر على مكان واحد حيث احتلت احياء (الحي العسكري، والسراي، والنداء والنصر والثورة ودور المعهد و ٨ شباط واليرموك) فهم موزعين على اغلب احياء المدينة ومن أجل الوقوف على مشكلة السكن فاتخذت الحكومة من التمويل العقاري، وسيلة لحث المواطنين على بناء وشراء قطع اراضي ولاسيما ذو الدخل المنخفض مما سبب في ارتفاع أسعار الأراضي نتيجة الزيادة الطلب على شراء الأراضي يقابلها النقص في المعروض (Al-Khazraji, 2017).

كما شهدت المدينة جراء الحصار الاقتصادي الذي فرض على العراق واستمر لفترات طويلة ركود اقتصادي وتدني في المستوى المعيشي وفي ظل غياب الرقابة السياسية والسيطرة على الاوضاع تركت تداعياتها على المواطن الفقير فانخفض الطلب على العقارات ، وما بعد عام ٢٠٠٣م لم يتم توزيع اي قطعة اراضي على السكان من قبل الحكومة وشهدت المدينة هجرات مختلفة من المناطق القريبة ومن المدينة نتيجة الأوضاع السيئة التي عاشتها خلال ٢٠٠٦-٢٠٠٧م فاستقروا في اطراف المدينة بشكل عشوائي مما ساهم بكثرة المضاربات التجارية التي الفت بعينها على اصحاب الدخل المحدود فاصبحوا غير قادرين على امتلاك قطع اراضي سكنية وما اعقبها بعد ذلك من سقوط معظم المدن العراقية بيد التنظيم الارهابي داعش عام

٢٠١٤_٢٠١٦م، از عاشت تلك المنطقة ظروف صعبة أجبرت العديد من الأسر على النزوح من مناطقهم الملتهبة إلى مدينة كركوك كونها الملاذ والملجأ الأمن لهم وذات الظروف السياسية المستقرة نوعاً ما، اذا نستطيع القول بان السياسات الحكومية اليوم بإمكانها احداث قفزة نوعية في ارتفاع وانخفاض أسعار العقار وجميع عمليات البيع والشراء بشكل مباشر وغير مباشر، إن انعدام الدعم الحكومي كان من الجوانب التي أثرت على تفاقم أزمة السكن وقطاع الإسكان، وهذه مشكلة حقيقية أخذها بالتفاقم مع مرور الوقت سواء نتيجة قلة التخصيصات المالية الممنوحة لقطاع الإسكان، أو برامج تمويل الإسكان، فتم التجاوز على كثير من أراضي المدينة خصوصاً بعد احتلال العراق سنة (٢٠٠٣)، سواء من قبل الأفراد أو من قبل جهات بدأت بالشروع بتوزيع كثير من الأراضي في جهات معينة من المدينة، فأثرت هذه العوامل كلها على أسعار الأراضي بشكل ملحوظ.

اما في سنة ٢٠٢١ فقد اطلقت الحكومة المركزية مبادرة (داري) السكنية والتي من خلالها سوف يتم فرز (١٠٠) ألف قطعة أرض سكنية سوف توزع على المواطنين ذوي الدخل المحدود وبمبلغ ٢٥٠ ألف دينار للمتر الواحد وفق قرار (٣٨٨) لسنة (٢٠٢١)، وسوف يكون المنطقة الدراسة نصيب من هذا المشروع، والذي سوف يحل جزءاً من المشاكل المتعلقة بالسكن وبارتفاع أسعار الأراضي عند تطبيقه

الجدول (٧) قطع الأراضي الموزعة من قبل الدولة في منطقة البحث (٢٠١٩ - ٢٠٢٣)

ت	اسم الحي	عدد القطع	الجهة المستفيدة	رقم قرار التوزيع
1	الحي العسكري	22	ذوو الشهداء	٤١٩ لسنة ٢٠١٩
2	دور المعهد	11	منتسبي القوات الامنية	٤١٩ لسنة ٢٠٢٣
3	مقاطعة حويجة عليا	-	قرار مجلس الوزراء (مبادرة داري)	22/7/2021

المصدر: من قبل الباحث بالاعتماد على مديرية بلدية الحويجة، شعبة الاراضي

اذ توجد مساحات او اعداد قطع فارغة في هذه الاحياء الامر الذي ادى قيام مديرية بلدية الحويجة توزيع قطع الاراضي في هذه الاحياء دون غيرها، وذلك بالاعتماد على الخطة التي اعتمدت من قبل البلدية.

١. العوامل المتعلقة بالمصلحة العامة :

تشمل المنفعة العامة عناصر عدة مهمة منها الأمن والراحة والصحة العامة والخدمات والاقتصاد ليشكل كل من الأمن والراحة عنصرين مرتبط مع بعضهما بشكل دائم ففي الحي السكني الذي يتوفر فيه الامان نجد اغلب العلاقات والتفاعلات الاجتماعية تمتاز بالاستمرار والتطور حيث تصبح منطقة أكثر جذبا للسكان كونها تلبي رغباتهم فتأخذ أسعار الأرض والايجارات بالارتفاع بل يكاد من الصعب الحصول على قطعة أرض في ذلك الحي اذا أن أكثر سكانها يميلون إلى البناء الأفقي المستقل دون سكن الشقق والمجمعات

السكنية نتيجة لمستواهم الاقتصادي الجيد ان يصل أسعار الايجارات في المناطق الامنة إلى ما بين (٣٥٠-٥٠٠) الف دينار كما هو الحال في احياء (السراي والقادة واليرموك والثورة والنداء) (Al-Hayti, 2011) ، وعلى العكس في المنطقة المتدهورة اجتماعية واقتصادية وتفتقر إلى الأمان والراحة، وُصف في الخدمات المقدمة من قبل الدولة وبعدها عن مركز المدينة، ولصعوبة العيش فيها أصبح سكانها يفكرون بالهجرة للبحث عن اماكن ملائمة للعيش مما يفسر لنا انخفاض سوق العقارات في تلك المناطق (Al-Shawawra, 2012).

ومن الناحية الصحية العامة فلا بد من توفير جميع شروط السلامة والصحة المناسبة في المسكن ويتم ذلك عن طريق فرض المزيد من القيود والغرامات من قبل الجهات المسؤولة عن المشاريع والاستثمارات التي تسبب التلوث والضوضاء البيئي لحد منها وكما يعد التلوث البصري من أكثر امراض الوقت الحاضر فجمال المدينة وان اعتبرها البعض ثانوي لكنه من الجميل جدا ويبعث الراحة النفسية فوجود الحدائق والمنتزهات في شوارع المدينة يترك أثرا نفسياً ايجابياً على الفرد كما تضيف رونقا للشوارع على عكس الفوضى والاضطرابات التي قد تؤدي إلى كثرت العصبية عند الافراد (Jabbar, 2009) ، كما وتعد توفر الخدمات من ابرز العوامل اذ يبرز هنا دوراً في أسعار الأراضي وفي عملية البيع والشراء فأكثر الأفراد الذين لديهم رغبة بشراء قطعة أرض أو دار سكنية يقوم بالسؤال عن طبيعة الخدمات المجهزة في المنطقة (ماء، كهرباء صرف صحي ، طرق نقل ، هواتف حيث نجد ارتفاع أسعار الأراضي و الايجارات بشكل كبير في المناطق المخدومة بصورة تامة وتصبح جاذبة للسكان اصحاب الدخل المرتفع على العكس تنخفض في المناطق التي تقدم مستويات رديئة أو تكاد تكون معدومة من الخدمات (Al-Dulaimi K. H., 2009) .

لهذا يواجه قطاع الخدمات في مدينة كركوك ضغط كبير بسبب الزيادة السكانية، بينما عنصر الاقتصاد فهو مرتبط بمدى كفاءة الدولة في كيفية وضع الخطط الاستثمارات الاراضي الحضرية وتتمثل في المصروفات الحكومية من اجل انشاء كافة المرافق العامة لذا يجب عليها ان تراعى الاقتصاد في تكاليف تنفيذ جميع تلك الخطط.

الاستنتاجات:

١- شهدت مدينة الحويجة نمواً عمرانياً واتساعاً مساحياً وهذا النمو المساحي كان الدافع الأساسي في ارتفاع أسعار الأراضي في مدينة الحويجة كما أدى هذا النمو في التجاوز على الأراضي الزراعية والتي امتدت عليها بعض احياء المدينة

٢- لعبت العوامل الجغرافية دوراً بارزاً في تباين أسعار الأراضي داخل المدينة وكانت العوامل الجغرافية البشرية لها الدور الأكبر في تباين هذه الأسعار من خلال ارتفاع معدلات النمو السكاني أدى الى زيادة

الضغط على الوحدات السكنية وزيادة الطلب عليها مما دفع الى الطلب على الأراضي السكنية وتباين أسعارها

٣- اظهرت الدراسة تبايناً واضحاً في أسعار الأراضي داخل المدينة واطرافها بحسب نوع الاستعمال للأرض سواء كانت سكنياً ام تجارياً ام صناعياً أذ بينت الدراسة ارتفاع أسعار الأراضي في المنطقة التجارية المركزية بالمقارنة مع صغر مساحة القطع مع بقية الاستعمالات

٤- توصلت الدراسة الى ان اعلى ارتفاع لأسعار الأراضي والعقارات والاياجارات كان ضمن منطقة الاعمال المركزية نتيجة توفر الخدمات فيها حيث يسود النشاط التجاري وبعض الصناعات الخفيفة أذ تأخذ أسعار الأراضي بالانخفاض تدريجياً بالابتعاد عن المنطقة المركزية

٥- افرزت عوامل سوء التخطيط الإداري والتنفيذ وغياب سلطة القانون تأثيرات متعددة كان من بينها خضوع سوق العقارات في المدينة الى المضاربات التجارية أدت الى تباين أسعار الأراضي مما خلق مشاكل كثيرة منها تشييد الاحياء السكنية غير مخططة قطاعياً وظهور التجاوزات على أراضي المدينة

٦- توصلت الدراسة الى خلو المدينة من بناء المجمعات السكنية سواء كانت عمارات سكنية او دور سكنية وهذا بدوره كان واحداً من الأسباب التي أدت الى تباين أسعار الأراضي في المدينة وارتفاعها

التوصيات

١- العمل على تنظيم أسعار الأراضي والاياجارات من قبل الدولة والجهات المعنية ووضع حد للمضاربين بسوق العقارات ولا يتم الحاق الضرر بالمصلحة العامة ولا يكون السكان هم ضحية ارتفاع الأسعار

٢- ضرورة تدخل الدولة عن طريق سياسات الإسكان ببناء مجمعات سكنية بأسعار مدعومة للمواطنين لتوفير السكن الملائم للسكان وفق طرق إحصائية وضمن معايير تخطيطية علمية فضلاً عن زيادة مخصصات قطاع الإسكان لغرض تقليل الطلب على الأراضي وتقليل نسبة العشوائيات والتجاوز على أراضي الدولة

٣- التشديد على ضرورة عدم تغيير جنس العقارات من سكني الى استعمال اخر الا بموافقة الجهات المختصة والتأكد من التصاميم الأساسية وعدم الحاق الضرر من هذا التغيير

٤- العمل على توزيع قطع أراضي لمحدودي الدخل وتفعيل دور القروض السكنية (بدون فوائد) لكي تخدم أكبر عدد من السكان وخاصة ذوي الدخل المحدود

- ٥- ضرورة التشجيع على البناء العمودي في استعمالات الأرض وخاصة السكني من اجل توفير أكبر قدر ممكن من السكن والحفاظ على الأراضي مقارنة بالبناء الافقي
- ٦- ضرورة تشجيع فرص الاستثمار من خلال توفير التسهيلات لبناء المجمعات السكنية وفق المعايير التخطيطية والاستفادة من التجارب الدولية.

References

- Ali Salem Hamidan Al-Shawawra .(٢٠١٢) .*Urban Overgrowth - Its Negatives - Planning* . Amman: Dar Al-Maseera for Publishing.
- Khalaf Hussein Ali Al-Dulaimi .(٢٠٠٩) .*Planning Community Services and Infrastructure (Foundations, Standards, Applications* .(Amman, Jordan: Dar Al-Safa for Publishing and Distribution.
- .(٢٠٢٠) *climate treatments in the planning and design of Islamic city buildings* .http://www.wmasr.com.
- Ahmed Al-Asadi .(٢٠١٦) .*Spatial variation of residential land values in the city of Basra* .Basra: University of Basra.
- Ahmed Hassan Awad .(٢٠١٣) .*Spatial variation of land prices and rents in Ramadi city* .Diyala: Diyala University Journal.
- Alaa Abdul Hassan Jolan Al-Saadawi .(٢٠٢٣) .*Spatial analysis of land price variation in the city of Kirkuk* .Tikrit University: Faculty of Education for Humanities.
- Atef Hamza Hassan .(١٩٩٢) .*City Planning* .Qatar : Qatar National Press.
- Farah Ghazi Mohammed .(٢٠١٧) .*The Impact of Land Use Changes on the Social Characteristics of Residential Areas* , Volume 21, Issue , p. 22 .Sustainable: Journal of Engineering and Sustainable Development.
- Faten Saad Abdul Jabbar .(٢٠٠٩) .*The Housing Finance System in Iraq* .University of Baghdad : Baghdad.
- Hussein Ali Al-Dulaimi .(٢٠٠٩) .*Community Services and Infrastructure Planning (Foundations, Standards, Applications* .(Amman, Jordan: Dar Al-Safa for Publishing and Distribution.
- Jamal Hamdan .(١٩٨٤) .*The Geography of Cities* .Cairo: World Book Press.
- Kayed Othman Abu Sabha .(٢٠١٠) .*Geography of Cities* .Amman: Dar Wael Publishing.
- Mazen Abdul Rahman Al-Hayti .(٢٠١١) .*Urban Geography* .Damascus: Dar Al-Arab for Studies.
- Ministry of Municipalities .((٢٠٢٤-١٩٩٧-١٩٨٠)) .*Hawija Municipal Directorate, City Planning Department, unpublished data* . Hawija: Hawija Municipal Directorate.
- Mohammed Azhar Al-Samak ,Salah Hamid Al-Janabi و Hashim Khudair .(١٩٨٥) .*Land Use Between Theory and Practice (An Applied Study on the City of Mosul until 2000* .(Al-Mosol: University of Mosol.
- Muhannad Al-Jumaili .(٢٠٢٣) .*Spatial analysis of real estate land values in the city of Al-Karma* . Baghdad: Iraqi University.
- Sabri Fares Al-Hitti و Saleh Fleih Hassan .(١٩٨٦) .*Geography of Cities* .Baghdad: Directorate of Dar Books for Printing and Publishing.
- Salah Hamid Al-Janabi .(٢٠١١) .*Urban Geography (Foundations and Applications* .(University of Mosul: Dar Ibn Al-Athir for Printing and Publishing.
- Taha Musab Hussein Al-Khazraji .(٢٠١٧) .*Urban Expansion Based on Land Use Patterns and Influencing Factors (A Case Study of the City of Ur* .(University of Samarra: Al-Ustaz Journal.
- Wafa Hussein .(٢٠٢٢) .*Spatial analysis of land price variation in the city of Khalis* .Tikrit: University of Tikrit.