



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/

Saadaldeen Muhammad Nuri Saeed

Soran University / College of Education

* Corresponding author: E-mail : saadaldeen.nuri@soran.edu.iq

Keywords:

Price
rent
land
housing
Rawanduz

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 Analysis of the Relationship between Price and Rent for Residential Properties: Rawanduz as a Case Study

ABSTRACT

There is no doubt that housing real estate is one of the main sectors in global economies, and the Kurdistan Region is no exception, especially in recent years. Because there is a difference and variation in prices, there must inevitably be a difference in rent as well. The aim of this study is to clarify this difference between the neighborhoods of Rawanduz City and highlight its causes. To achieve this goal, the descriptive analysis and quantitative analysis approaches were used. The research concluded that a high positive correlation (R^2) was found in the Khabat neighborhood ($R^2=0.59$), and the lowest low correlation was found in the Shuhada neighborhood ($R^2=0.29$). The Kolan neighborhood leads this group in terms of the average price of a residential plot of land, reaching \$16,000. We also conclude that the prices of very good quality housing are led by the Banziyuk neighborhood (12.3%) compared to the prices of its housing units. As for good quality housing units, the Nowruz neighborhood has significantly increased its rental value compared to its price value. Relative importance 10.7% of medium-quality housing units was occupied by the Banziok neighborhood with a relative importance 11%, the Nowruz neighborhood with a relative importance 10.2%, and the Kanigor neighborhood with a relative importance 9.5% in favor of rent. Among poor-quality housing units, Banziok occupies the top position with a relative importance 12.7%, while rent rose to 12.8%, and the Nowruz neighborhood also rose from 6% to 12%.

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

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.33.1.2.2026.6>

التحليل المكاني للعلاقة بين السعر والايجار للعقارات السكنية (مدينة رواندز حالة دراسية)

سعدالدين محمد نوري سعيد/ جامعة سوران / كلية التربية

الخلاصة:

مما لا شك فيه ان عقارات الاسكان (Housing Real Estate) تعد من القطاعات الاساسية في الاقتصادات العالمية واقليم كردستان ليس بمناى عنها وخاصةً في السنوات الماضية وفي الوقت الحاضر ايضاً , ولان هناك اختلاف وتباين في الاسعار وحتماً يجب ان يكون هناك تباين في الايجار ايضاً والهدف في هذه الدراسة توضيح هذه الاختلاف بين احياء مدينة رواندز وابرار اسبابها,

ومن اجل الوصول إلى هذا الهدف تم الاعتماد على المنهج التحليل الوصفي و المنهج التحليل الكمي , وقد توصل البحث إلى : وجود حالة ارتباط (R^2) ($R^2=0.59$) خبات في حي خبات ($R^2=0.29$) و تنصدر حي كولان هذه المجموعة من حيث ادى حالة ارتباط منخفضة حي الشهداء ($R^2=0.29$) و تنصدر حي كولان هذه المجموعة من حيث معدل سعر قطعة ارض السكنية الي (١٦٠٠٠) دولار , ونستنتج ايضاً ان اسعار المساكن ذات النوعية الجيدة جداً تنصدر فيها حي بانزيوك القائمة (١٢.٣%) مقارنة باسعار مساكنها اما في الوحدات السكنية ذات النوعية الجيدة فان حي نوروز زادت من قيمتها الايجارية مقارنة بقيمتها في السعر باهمية نسبية (١٠.٧%) اما الوحدات السكنية المتوسطة النوعية احتلت حي بانزيوك باهمية نسبية (١١%) وحي نوروز (١٠.٢%) وحي كانيقور (٩.٥%) لصالح الايجار و في الوحدات السكنية ذات النوعية السيئة تحتل بانزيوك موقع الصدارة بأهمية نسبية (١٢.٧%) بينما الايجار ارتفع إلى (١٢.٨%) بالاضافة إلى حي نوروز ايضاً من (٦%) إلى (١٢%) الكلمات المفتاحية (السعر , الايجار , الارض , السكن , رواندز)

المقدمة :

على الرغم من أن العديد من الدراسات تضمنت التوزيع والتباين المكاني لأسعار العقارات السكنية والتجارية ومحددات سعر السكن ، إلا أن الأبحاث التي تركز على العلاقة بين اسعار المساكن وقيمة الايجار قليلة نسبياً و ان التركيز على العوامل المحلية المؤثرة في هذا الاختلاف على مستوى المجتمعات الحضرية لا تزال غير كافية. علاوة على ذلك ، فإن هناك بعض الخدمات الموضعية (مثل أنظمة النقل والخدمات التعليمية والطبية والمرافق التجارية ، وما إلى ذلك) تؤثر بشكل كبير على سوق العقارات وهي العوامل المحددة التي يأخذ بها مشتري العقارات المحتملين بنظر الاعتبار. لذلك من الضروري للغاية الكشف الكمي عن آلية تأثير العوامل المكانية على أسعار المساكن أولاً وعلى قيمة الايجار ثانياً سواءً على مستوى التجمعات او على مستوى الاحياء السكنية او المجاورة السكنية , و استناداً إلى البيانات الجغرافية والمكانية ، تسعى هذه الورقة إلى استكشاف تأثير العوامل المؤثرة على أسعار المساكن في الاحياء السكنية من خلال التركيز والدراسة على مركز قضاء رواندز كنموذج للمدن الجبلية او التي تقع ضمن الاقليم الجبلي.

مشكلة البحث :

تتباين اسعار العقارات السكنية وتتأثر بذلك الايجارات تبعاً لعوامل داخلية تتعلق بطبيعة العقار ومساحتها وتتأثر بعوامل ذات ابعاد جغرافية متداخلة (طبيعية كانت ام وبشرية)

هدف البحث:

يهدف البحث إلى توضيح اسعار العقارات السكنية في مدينة رواندز ودور التدرج النوعي لهذا الصنف من العقارات و اثر السعر على قيمة الايجار تبعاً لمساحة الوحدة السكنية و طبيعة الحي السكني

اهمية البحث:

اهمية البحث من خلال النقاط التالية:

- ١- ابراز دور العوامل المهمة في اعطاء القيم الفعلية والتخمينية للعقار
- ٢- اخذ الارقام من المكاتب العقارية المختلفة والمقارنة فيما بينهم لاعطاء صورة واضحة عن حجم التداول و اختلاف القيم
- ٣- ابراز دور المدينة واستخداماتها السكنية ومشاركتها في الاقتصاد الحضري

فرضية البحث:

- ١ - يوجد ارتباط بين السعر والايجار للعقارات السكنية
- ٢ - تختلف قيمة العقار باختلاف المساحة
- ٣- يوجد علاقة طردية بين مساحة الوحدة السكنية وسعر العقار

حدود البحث:

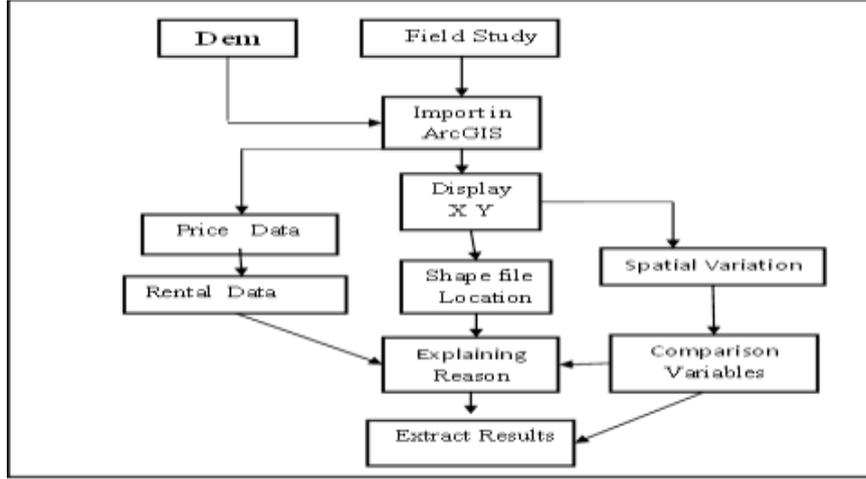
- ١- الحدود الزمانية للبحث عام(2023-2024)
- ٢- الحدود المكانية للبحث تشمل (مكاتب العقارات السكنية الموجودة في الاحياء السكنية والتي شملت ١٥ مكتب عقار ضمن الاحياء السكنية لبلدية رواندز)

منهجية البحث والبيانات المستخدمة : (Data and Methodology)

في هذه الدراسة استخدم (المنهج الاستقرائي) باستخدام اسلوب التحليل الوصفي والكمي, ولتحديد حدود الاحياء السكنية تم الاعتماد على المخطط الاساسي لمدينة رواندز و واختيار ١٢ حي سكني وذلك اعتماداً على معطيات الارقام والمعلومات المتوفرة في المكاتب العقارية الموجودة بالاضافة إلى استخدام (استمارة الاستبيان)

استخدام تحليل التباين المكاني (Spatial variation) في برنامج (Arc GIS) بالاضافة إلى استخدام برنامج (SpSS) لأستخلاص نتائج الارتباط (R^2) من اجل الوصول إلى حالة الارتباط الموجود بين (السعر والايجار) والعوامل المؤثرة بين (X Y) للمتغيرات المؤثرة والشكل رقم (١) يوضح ذلك

شكل رقم (١) خطوات منهجية البحث



هيكلية البحث:

تتكون الدراسة من ثلاث مباحث او محاور رئيسية , تتناول المحور الاول مفاهيم وادبيات البحث , المحور الثاني تتناول التوزيع المكاني للأسعار والايارات حسب الاحياء السكنية , اما المحور الثالث والاخير فتتناول تحليل العلاقة المكانية بين السعر والايجار للوحدات السكنية في مدينة رواندر المبحث الاول: المفاهيم والمصطلحات و ادبيات البحث:

اولاً: مفهوم التحليل المكاني:

وهو اسلوب لقياس العلاقات المكانية بين الظواهر و بما يضمن تفسير العلاقات المكانية والاستفادة منها ، وفهم اسباب وجود وتوزيع الظواهر على سطح الأرض ، والتنبؤ بسلوك تلك الظواهر في المستقبل كما يمكن تعريفه بأنه تحديد النمط الذي انتظم به المكان وخصائص هذا النمط ، وهذا يعني ان عملية التحليل تعطي صورة واضحة عن المركب الطبيعي لسطح الارض وخصائصها التي تهتم الانسان ونشاطاته المختلفة (Gomaa.2012: p5) واما تقييم الاراضي الحضرية فان تقييمها يقوم على اسعار الاراضي الذي يختلف من منطقة لأخرى داخل المدينة بسبب تأثير مجموعة من العوامل التي يمكن حصرها في : الكثافة السكانية، الموقع والموضع وخصائصه الطبيعية والاقتصادية ، مقدار الضرائب والرسوم و درجة الافضلية للمنافسة والاستثمار ومواقع المؤسسات العامة و سعة الشوارع وشبكات الطرق وسهولة الوصول بالإضافة الى نوع الاستعمال السائد وانواع الاستعمالات المجاورة (الكناني و الجابري ،٢٠١٢: ٢٤٣-٢٤٤)

ثانياً: العلاقة المكانية :

وهي مجموعة من الاسس والتطبيقات لجمع البيانات وتحليلها وعرضها ، تستخدم لتحقيق اهداف مشروع ما سواء اكان على المدى القصير ام البعيد ، فالظاهرة لا تتغير منفردة ولكنها محصلة التغير الذي ينتاب الظواهر الاخرى ، كما انها تؤثر بدورها في الظواهر الاخرى . فالعلاقات المكانية علاقات غير منعزلة

بل هي علاقات متشابكة ومعقدة ، ترتبط بمجموعة كبيرة من القياسات المكانية التي تفسر سلوك العلاقات ، ومستوى قوتها ، ومدى ارتباطها بظواهر مجاورة او بعيدة عنها ، ومدى ارتباطها بالتنظيم المكاني للفعاليات الموجودة (الكناني و الجابري ، ٢٠١٢ : ٢٤٣-٢٤٤)

ثالثاً: سياسة الاسكان :

كما هو معروف لدى المختصين ان سياسات الاسكان تختلف من حيث الاساس والاهداف بين المدارس الفكرية من المنظور الاجتماعي ، ففي حالة إشغال المسكن من قبل المالك وتأجيرها من قبل القطاع الخاص، يُحدد ذلك من خلال معيار السعر سواءً كانت (للبيع أو للإيجار) الذي يمكن أن يحققه المنتج في السوق - حيث يُعامل إيجار المنزل، أو المنزل نفسه، كسلعة. أما في حالة الإيجار من قبل القطاع العام، فتُحدد الإيجارات بوسائل غير سوقية، (Dong Zhai and other.2018: 04017026-3)

ادبيات البحث:

إن العيش في السكن اللائق هو حق اساسي من حقوق الانسان والتي تدافع عنها المجتمعات الانسانية والمجتمعات الديمقراطية على حد سواء ، وعلى مر الزمان شكلت هذا المتغير جزءاً من الصراع الطبقي بين المجتمعات (Danieli, Y. Stamatopoulou, E. 2018:67) ويحدث الصراع الطبقي في المكان بحيث يمثل الطبقات الاجتماعية العليا إلى التمرکز في افضل المواقع مما يؤدي إلى إزاحة الطبقات الدنيا باتجاه المناطق الهامشية من المدينة - (Ozanne, L.1983:51) ومع ارتفاع اسعار المساكن تميل العائلات إلى الانتقال نحو الاماكن التي تكون الوصول إليها صعباً حيث تكون الاسعار عموماً اقل من نظيرتها ، مما يؤدي إلى ان تتمركز الطبقات الاجتماعية الدنيا ، اما المساكن ذات الجودة العالية حيث تتمركز الطبقات الاجتماعية العليا وذات خصائص موقعية متميزة وبالتالي تكون باهضة الثمن ،

ومشكلة حيازة الاسكان في المدن الكبرى خاصةً في الوقت الحاضر تعد مصدر قلق لعدد كثير من المواطنين على وجه الخصوص الشباب الذين يسعون إلى الاستقلال ، ويتأثر إيجار واسعار العقارات السكنية و خاصةً في المواقع التي تتصف بوجود خصائص طبيعية مما يعطيها موقعاً سياحياً مميزاً يؤدي إلى ظهور مايسمى (فقاعة) في الاسعار (Blanco-Romero.and other. 2018: p2- 3) إذاً سوق المساكن المؤجرة هو سوق اقتصادي والنشاط فيها يكون من خلال تاجير الممتلكات عن طريق الشراء والتبرع والميراث وما إلى ذلك ، إذ يقوم المستثمرون في هذا السوق باستثمارات مالية طويلة الامد عن طريق شراء العقارات بهدف تاجيرها للاستخدام السكني (الشراء للتأجير) ويوجد نوعان بشكل عام من اتفاقيات الايجار للمساكن المستهدفة للاستخدام السكني اعتماداً على الفترة الزمنية المنصوص عليها في الاتفاقية إما (قصيرة الامد او طويلة الامد) وعادةً ما يكون الملاك الخاصون اكثر شيوعاً في الدول الغربية والمجتمعات الرأسمالية ، مما

يؤدي إلى ظهور نمط غير متماثل في الإستثمار في قطاع الاسكان الخاص والعام (Gallin, J 2008:636-639). و إن إستئجار المساكن هو احد العوامل الرئيسية التي تحدد اسعار المساكن وفي الواقع قيمة العقار من اكثر الطرق شيوعاً لتقييم المساكن والتي تحدد سعر الوحدة السكنية على اساس سعر الإيجار , وفي بعض البلدان يتم التداول بين البنوك ووكلاء العقارات لتحديد سعر الإيجار على اساس النسبة المئوية لسعر البيع (Daniel . Lo and other. 2021: p 5)

اسس تصنيف معدل الايجارات للوحدات السكنية :

تعد بدلات لايجار احد اهم المتغيرات السكنية التي تؤثر على قطاع السكن بشكل عام وتحتل مكانة مهمة في بنية وتركيب الوظيفة السكنية وبما ان هذه الاسس تلعب دور رئيسي في تصنيف الوحدات السكنية لذلك هي تفسر ارتفاع وانخفاض الايجار ومعها معدلات اسعار المساكن ايضاً:

١- معيار نوع الاستعمال للوحدة المؤجرة (معيار نوع الاستعمال) : حيث تصنف الوحدات المؤجرة حسب الوظيفة سواءً الايجار لاغراض السكن اوالتجارية والصناعية والخدمية او لوظيفة النقل (كايجار اراضي للمرائب) او الايجار للوظائف الخدمية كا (التعليمية والصحية) كالمدارس الاهلية ورياض الاطفال و دور الحضانه والصيدليات الخ , او احياناً يستخدم الوحدات السكنية للايجار من قبل الدوائر والمؤسسات الحكومية والمنظمات وشركات القطاع الخاص

٢- التصنيف حسب نوع الايجار او (معيار نوع الايجار) : ويكون هذا التصنيف بنوعين من الايجار النوع الاول يسمى بنظام السرقفلية ويتم فيه دفع مبلغ معين من المال لصاحب الوحدة من قبل المستاجر ويكون هذه الخطوة بمثابة تمليك مؤقت من قبل المستاجر ويحق له ايجار هذه الوحدة لمن يرغب , اما النوع الثاني يسمى بالايجار الحديث , اذ لايتضمن دفع مبلغ كما هي الحال في نظام (السرقفليه) ويستعاض بدلاً من ذلك دفع ايجار عالي

٣- المعيار الزمني او (معيار المدة الزمنية) : ويكون دفع الايجار شهرياً او دفع مقدمة شهرين او ثلاثة اشهر واحياناً ستة اشهر ويسمى بدلات الايجار الفصلي , والدفع الشهري قد تكون بداية الشهر يسمى (مقدمة الشهر) او نهاية كل شهر ويسمى ذلك مؤخر الشهر (عبدالله, ٢٠٢٢:٣٠٨ - ٣٠١٠)

العوامل الجغرافية المؤثرة في تباين معدلات الايجار

هناك مجموعة من العوامل الجغرافية المؤثرة في بدلات الايجار تترك بظلالها على الايجارات فمن هذه العوامل:

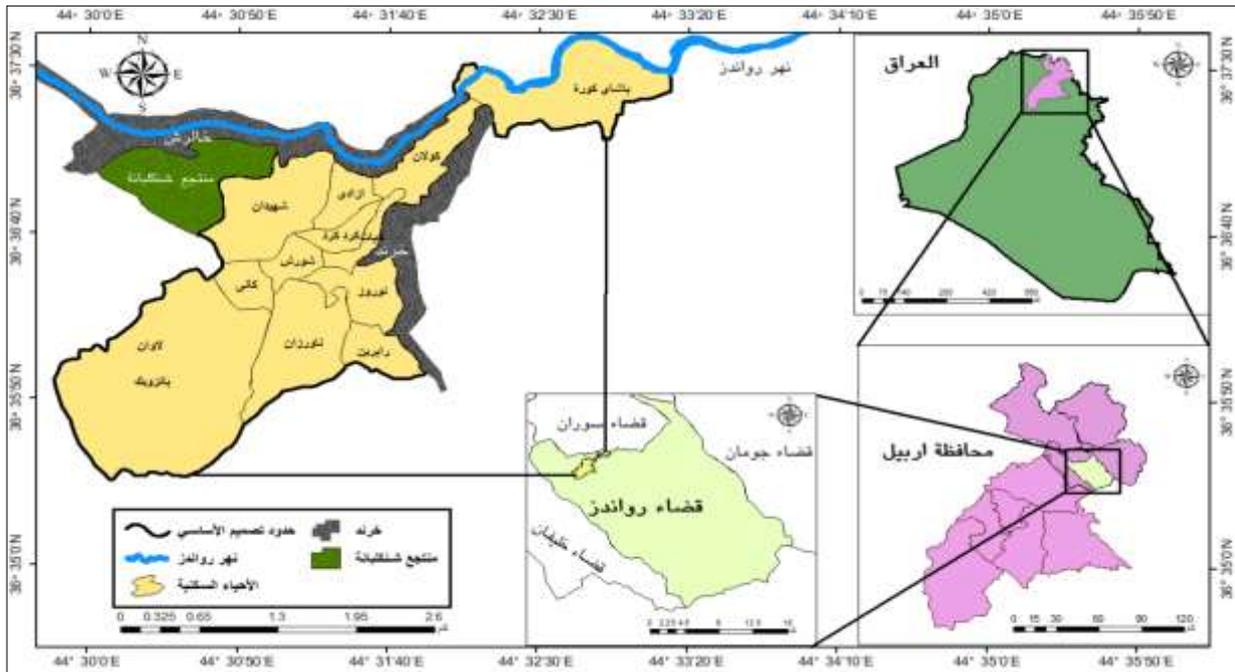
١- الزيادة السكانية الغير الطبيعية (الهجرة) : مما لاشك فيه ان لزيادة السكان دور مهم في حجم الطلب على السكن والوظيفة السكنية من جانب و ثم الطلب على الايجار

- ٢- انشطار الاسرة وتحولها إلى (اسر نووية) : احد العوامل المؤثرة في انشطار الاسرة هي الزيادة الطبيعية , فعندما تتحول الاسرة من الاسرة الممتدة إلى اسر نووية نتيجة الزواج تضطر الاسرة لاستئجار وحدات سكنية لتلك الاسر الجديدة او المقبلة على الزواج وهذا بدوره تؤثر على حجم الطلب على الوحدات السكنية ايضاً
- ٣- موقع الوحدة السكنية من مركز المدينة وضواحيها: فالوحدات السكنية التي تقع ضمن مركز المدينة او اقرب من منطقة الاعمال المركزية تتميز بان الطلب عليها اكثر بالمقارنة مع ضواحي المدينة
- ٤- توفر خدمات البنى التحتية والمجتمعية : تتمثل خدمات البنى التحتية بتوفر الطرق والمواصلات والكهرباء والماء والخدمات الاخرى , فالساكن في الحي قبل ان يقوم بايجار منزل او بشراء وحدة سكنية يستفسر عن درجة توفر تلك الخدمات في ذلك الحي مما يؤثر ايضاً على الاقبال على الوحدات السكنية للإيجار
- ٥- سهولة الوصول الى موقع العمل: احد خدمات البنى التحتية هي خدمة النقل والايصال او سهولة الوصول (Acsesibility) مما يؤثر على درجة الاقبال على الحي السكني وثم على الطلب الفعال للوحدة السكنية والايجار
- ٦- القرب من الخدمات الاجتماعية : قد تلعب هذا العامل ايضاً دور في تركيز السكان في بعض المواقع دون الاخرى من اجل الوصول إلى الخدمات التعليمية الجيدة من (المدارس و رياض الاطفال دور الحضانة او المراكز الصحية)
- ٧- حالة البناء وطرازها: الطلب على الوحدات السكنية تتركز على النمط البناء الجيد وذات طراز جديد والتي تتميز بتوفر كل ما تحتاج اليه العائلة للسكن فيها , وهكذا الحال مع المتغير الثاني وهي الايجار فالطلب عليها عادة ماتكون على النوعيات الحديثة النشأة وذات الطراز الحديث
- ٨- مساحة البناء وعدد طوابقها: تعتبر احد الخصائص العمرانية التي تحدد السعر ومن ثم الايجار , اما مايتعلق بعدد الطوابق فتحدد من خلال بعض الخصائص الاجتماعية او العادات والتقاليد التي تتحكم على تفضيل العائلة لنمط العيش من ضمن البناء العمودي ام البناء الافقي .
- ٩- درجة الرقي للمنطقة السكنية: يوجد بعض العوامل الاجتماعية والاقتصادية التي توجه حركة السكان ضمن الوظائف داخل الحيز الحضري ومن هذه العوامل (التخصص) حيث تتركز كل فئة اجتماعية ضمن إطار مكاني معين سواءً ما يتعلق بالوظيفة التجارية او الوظيفة السكنية حيث تجتمع الاسر والعوائل ضمن الاحياء السكنية التي تتوافق مع نمط حياتها والمستوى الاقتصادي والطبقة الاجتماعية (Svetlana. P. and other.2021: p5)

الموقع و الموضوع لمنطقة الدراسة:

يعود تاريخ مدينة رواندز، بحسب المصادر التاريخية إلى أكثر من ألف عام. وكان لهذه المدينة دوراً كبيراً في المنطقة، و في النصف الأول من القرن السابع عشر كانت عاصمةً لإمارة سوران، وذلك في عهد الأمير محمد، الملقب بباشاي كوره أي الملك العظيم او ما يسمى بالملك الأعور، ومن الجدير بالذكر أن هيمنة هذه الإمارة وصلت إلى مناطق شاسعة امتدت إلى أربيل وحتى العمادية، اما في الوقت الحاضر تمثل مدينة رواندز مركزاً لقضاء يشرف على ناحيتين و ٣٨ قرية، تقع مدينة رواندز عند نقطة التقاء خط طول 30° 31' 0" شرقاً، ودائرة عرض 45° 36' 0" شمالاً، وتبعد حوالي ١١٠ كيلومتر عن مدينة أربيل. وتقع ضمن المنطقة الجبلية معقدة الالتواء في الجهة الشمالية الشرقية ضمن محافظة أربيل والتي تحيط بها مجموعة من الجبال العالية مثل، جبل هندرين من الشمال وجبل زوزك من الغرب، برادوست من الشرق وكورك من الجنوب (محمود، ٢٠٢٢: ٧٣) وفيما يتعلق بموضع المدينة، فإنها تقع على قمة جرف صخري يتراوح ارتفاعه بين ٥٤٤ متراً فوق مستوى سطح البحر في الجهة الشمالية، و ٩٠٣ متراً فوق مستوى سطح البحر في الأطراف الغربية والجنوبية الغربية. ويشرف هذا الجرف على واديين يسمى ب(خرد) في الجهة الجنوبية والجنوبية الشرقية و (خالرش) في الجهة الشمالية والشمالية الشرقية) (سعيد و اخرون، ٢٠١٩: ٦) وقضاء سوران تشكل الحدود الشمالي والشمالي الغربي لقضاء رواندز و قضاء جومان الجزء الشرقي لمنطقة الدراسة (حسين، ٢٠١٥: ٣) الخارطة رقم (١)

خريطة رقم (١) موقع منطقة الدراسة بالنسبة للعراق ومحافظة أربيل



المصدر: وزارة البلديات (٢٠٢٢) مديرية بلدية رواندز، شعبة التصميم الاساسي

المبحث الثاني: تحليل العلاقة والتباين المكاني بين السعر والايجار في الاحياء السكنية لمدينة روانز
١-التباين المكاني لأسعار الاراضي والوحدات السكنية بمساحة ٢م١٢٥:

اذا نظرنا إلى اسعار الاراضي في مدينة رواندز في الجدول رقم (١) نلاحظ يوجد تباين مكاني لاسعار الاراضي بين الاحياء السكنية وذلك حسب الموقع الجغرافي وموضح الحي السكني من حيث درجة ارتفاعها وانخفاضها عن مستوى سطح البحر , فمثلاً في حي (بانزيوك) تصل سعر قطعة ارض سكنية بمساحة (٢م١٢٥) إلى (١٤.٢) الاف دولار وذلك لانبساط سطحها بالاضافة إلى ان تكاليف استواءها قليلة بالمقارنة بالاحياء الاخرى اذ تتكون طبيعتها الجيولوجية بالتعقيد مما يؤثر على ارتفاع تكاليفها , بالاضافة إلى توفر مياه الشرب في هذا الحي في (كلي ميكر) وارتفاع طبغرافيتها وقربها من جبل كورك ومناخها اللطيف في فصل الصيف, بينما نلاحظ ان سعر الارض السكنية في حي نوروز لا تتجاوز (٩) الاف دولار وذلك وذلك لتعقد تكوين سطحها مما يحتاج استخدام الات ثقيلة لاستوائها مما يؤدي إلى تكاليف اضافية مما يزيد من تكلفة البناء اما في حي كولان فهي تقع على سطح (خرد رواندز) وما تتمتع بها المنطقة وكموقع سياحي ايضاً , مما زاد من ارتفاع سعرها لتصل إلى (١٦.٥) الاف دولار , بالاضافة إلى قربها من السوق والمؤسسات الاجتماعية والخدمات العامة اما حي ازادي فهي من الاحياء القديمة وتتميز بعضوية شوارعها وتتعقد تكوينها الصلب مما اثر على اسعارها فتصل قطعة ارض بمساحة ٢م١٢٥ إلى ١٢.٧ الاف دولار , اما حي شورش فهي من الاحياء الجديدة إلى حد ما ولها اقبال شديد من قبل السكان لسهولة الوصول و سهولة البناء وتوفر الماء وقربها من الخدمات مما زاد من ارتفاع اسعارها واستقرارها ايضاً اذا نظرنا إلى اسعار الاراضي في مدينة رواندز في الجدول رقم (١) نلاحظ يوجد تباين مكاني لاسعار الاراضي بين الاحياء السكنية وذلك حسب الموقع الجغرافي وموضح الحي السكني من حيث درجة ارتفاعها وانخفاضها عن مستوى سطح البحر , فمثلاً في حي (بانزيوك) تصل سعر قطعة ارض سكنية بمساحة (٢م١٢٥) إلى (١٤.٢) الاف دولار وذلك لتصل إلى (١٥٨.٨) الاف دولار . اما حي كاني قور فهي من الاحياء القديمة وبشوارعها العضوية الضيقة ففي بعض المناطق لا تتسع لمرور السيارة ولكن تتوفر فيها خدمات الماء ولكن الحي لا تعمل على جذب السكان إليها لبعدها عن منطقة التجارة المركزية وصعوبة التنقل فيها وخاصة في فصل الشتاء وتصل قطعة ارض بمساحة ٢م١٢٥ إلى (٨.٧٥) الاف دولار , اما حي ٠ كرد (كرد) فالاسعار تصل إلى (١٣.٧٥) الاف دولار فالاسعار مرتفعة إلى حد ما بالمقارنة ببعض الاحياء الاخرى وذلك لوجود الخدمات الحكومية فيها وجود الملاعب الرياضية واتساعها ايضاً وسهولة الوصول والحركة , حي رايرين فهي من الاحياء التي تعاني من قلة الخدمات العامة وخاصة الشوارع المبلطة والخدمات الاجتماعية الاخرى وتصل قطعة ٢م١٢٥ إلى (١٠.١٧)

الاف دولار, اما حي خبات فهي اقرب إلى حي (كرد كرد) وتتميز بتركز السكان فيها وقلما تتواجد فيها قطع شاغرة لقربها من السوق وتوفر الخدمات العامة لتصل السعر إلى (١٢.٥) الاف دولار ل(٢٠٢٥م) جدول رقم (١)

يوضح اسعار الاراضي واسعار المساكن بالدولار لمستويات مختلفة لوحدات سكنية بمساحة ٢٠٢٥م

ت	الاحياء السكنية	معدل سعر قطعة ارض سكنية ٢٠٢٥م	معدل سعر وحدة سكنية جيدة جداً	معدل سعر وحدة سكنية جيدة النوعية	معدل سعر وحدة سكنية متوسطة النوعية	معدل سعر وحدة سكنية سيئة النوعية
1	بانزيوك	14250	60500	58250	35000	30000
2	نوروز	9000	47750	42250	28250	14250
3	باشاي كورة	13250	48250	43250	36500	15000
4	كولان	16500	64250	58750	40750	20000
5	ازادي	12750	32750	28000	21380	16000
6	لاوان	7250	47000	35750	30500	28000
7	شورش	15880	52000	45750	35750	11830
8	كانيقور	8700	54250	46550	34000	9500
9	حي الشهداء	10250	63250	57000	41250	35000
10	كردكرد	13750	53250	47000	35000	14000
11	رابرين	11750	63750	57500	40000	31000
12	خبات	12500	33880	28000	21130	11250

المصدر: الدراسة الميدانية للمكاتب العقارية في الاحياء السكنية للمدة من (١٠-١١-٢٠٢٢ إلى ١٥-١-٢٠٢٣)

٢- التباين المكاني لإيجار الوحدات السكنية بمساحة ٢٠٢٥م:

يوجد تباين مكاني بين احياء رواندز لإيجار الوحدات السكنية وذلك حسب نوعية الوحدة السكنية وتاريخ انشاءها , ويمكن تصنيف الوحدات السكنية وإيجارها حسب الاحياء بالشكل التالي:
اولاً : الاحياء السكنية التي تصل معدل ايجار وحدة سكنية جيدة النوعية إلى (٢٠٠) الف دينار عراقي والتي تتمثل بحي بانزيوك (صورة رقم ١) وبحكم القرب من منتجع شنكلبانه تتميز بأرتفاع اسعارها مقارنة بالاحياء الاخرى على الرغم من ان الاسعار ليست مرتفعة بشكل عام وذلك لقربها من مصيف بيخال و اطالنتها على جبل كورك ايضاً , بالإضافة إلى الخدمات الاجتماعية والحكومية الموجودة في الحي

ثانياً: الاحياء السكنية التي تصل معدل ايجار وحدة سكنية جيدة النوعية بين (١٥٥) الى (١٥٦) الف دينار عراقي والتي تتمثل بحي كولان وحي باشاي كقورة وحي لاوان المخطط

وتتمتاز الاحياء الثلاثة بموقعها الجغرافي وسهولة الوصول إليها بالإضافة إلى قربها من المصايف والمتجعات السياحية

ثالثاً: الاحياء السكنية التي تصل معدل ايجار وحدة سكنية جيدة النوعية بين (١٤٥ الى ١٥٠) الف دينار عراقي , والتي تتمثل بكل من حي (نوروز وحي الشهداء حي كردكرد (صورة رقم ٢) وحي شورش فهذه الاحياء بالإضافة إلى موقعها بالنسبة إلى المراكز السياحية وسهولة وصولها إلى هذه الموقع والمنتجعات فهي تتمتع أيضاً بمرونتها للوصول إلى السوق او منطقة الاعمال المركزية لمدينة رواندر

رابعاً: الاحياء السكنية التي تصل معدل ايجار وحدة سكنية جيدة النوعية بين (١٢٥ الى ١٤٠) الف دينار عراقي وتتمثل بحي ازادي وحي خبات فهذان الحيان تمتازان بقربهما من السوق وسهولة الوصول إليها بالإضافة إلى بعض الخصائص الموقعية الأخرى, اما حي رابرين فهي تقع على اطراف المدينة إلى حد ما وبعيدة عن السوق أيضاً , اذ تصل معدل الايجار فيها إلى ١٢٥ الف دينار عراقي لوحدة سكنية جيدة النوعية , الجدول رقم (٢)

صورة رقم (١) حي بانزيوك



المصدر: الدراسة الميدانية لمنطقة البحث بتاريخ (٢٠٢٣/٦/٢٢)

صورة رقم (٢) حي كردة كرد القديمة



المصدر: الدراسة الميدانية لمنطقة البحث بتاريخ (٢٠٢٣/٦/٢٢)

جدول رقم (٢) مستويات الإيجار بالالف بالدينار العراقي لمستويات مختلفة من الوحدات السكنية بمساحة ٢٥م٢

ت	الاحياء السكنية	معدل إيجار الوحدة السكنية الجيدة جداً	معدل إيجار وحدة سكنية جيدة	معدل إيجار وحدة سكنية متوسطة	معدل إيجار وحدة سكنية سيئة النوعية
1	بانزيوك	250.0	185.8	170	160
2	نوروز	182.5	200	158.8	150
3	باشاي كورة	188.8	150	97.5	81.3
4	كولان	165.0	158.8	111.8	83.8
5	ازادي	142.5	165	128.8	100
6	لاوان	177.5	138.8	127.5	100
7	شورش	178.8	156.3	125	100
8	كانيقور	141.3	147.5	147.5	95
9	حي الشهداء	171.3	130	106.3	92.5
10	كرديرد	176.3	150	125	100
11	رابرين	137.5	147.8	125	86.3
12	خبات	165.5	125	120	100

المصدر: الدراسة الميدانية للمكاتب العقارية للمدة من (١٠-١١-٢٠٢٢ إلى ١٥-١-٢٠٢٣)

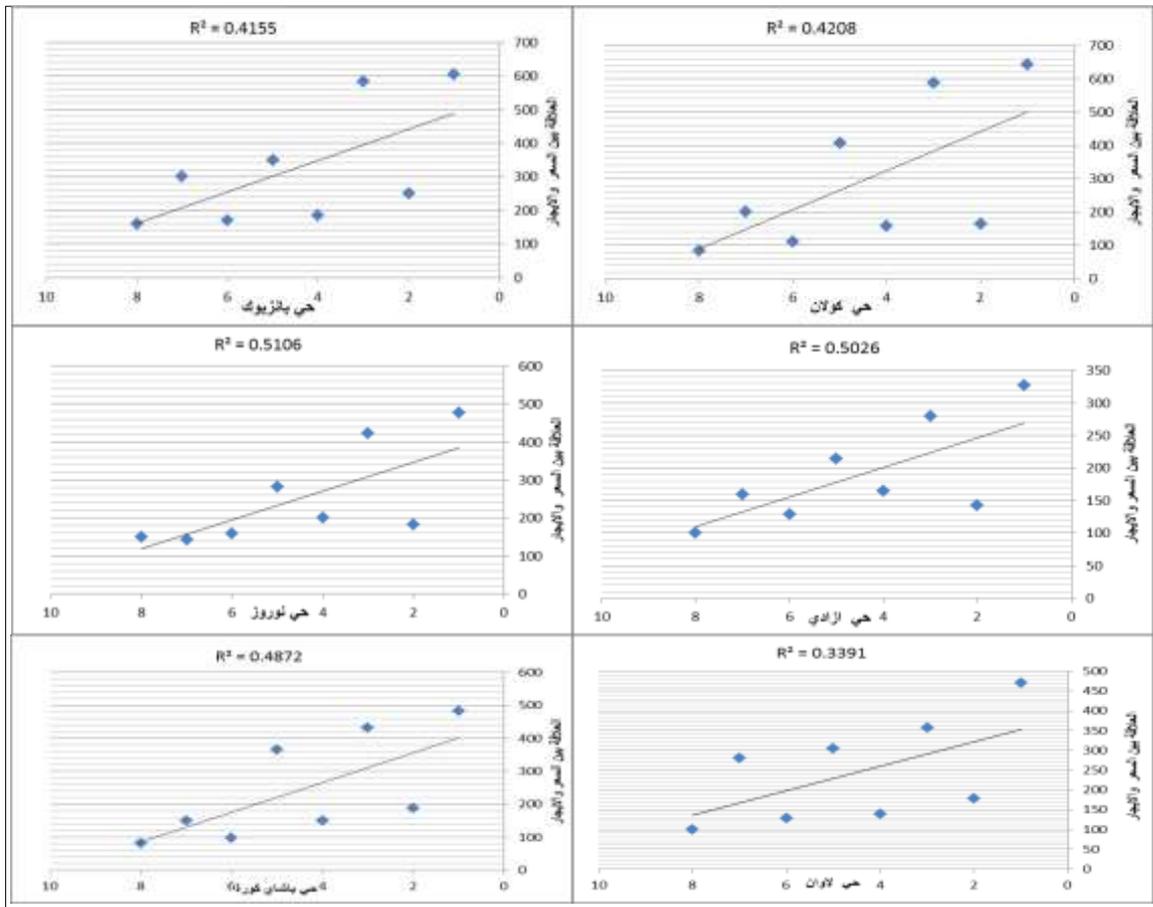
٣- تحليل حالة الارتباط بين السعر والايجار للوحدات السكنية في كل من حي (بانزيوك- نوروز-باشاي كورة)

من خلال الشكل رقم (١) يتضح لنا وجود مجموعة من العلاقات بين السعر والايجار في احياء مدينة رواندز ففي حي (بانزيوك) تظهر لنا وجود علاقة طردية متوسطة تقريباً بين معدل اسعار الوحدات السكنية و معدل الايجارات المنازل بدرجة معيارية (R^2) وصلت إلى (٠.٤١) , بينما في حي نوروز ترتفع الدرجة المعيارية لمعامل ارتباط (R^2) إلى (٠.٥١) وهذا الرقم يوضح درجة الارتباط بين المتغيرين لكل من (معدلات السعر والايجار) للوحدات السكنية في هذا الحي , بينما في حي باشاي كورة نلاحظ ان العلاقة بين هذين المتغيرين انخفض إلى (٠.٤٨) وهذا المؤشر يشير إلى وجود حالة الارتباط بين متغيرات منطقة الدراسة , ويتضح من خلال متابعة الشكل ايضا حالة من التباعد والتقارب ايضاً بين العينات , وتظهر لنا ان كل من المتغيرين (السعر والايجار) تتاثر بمجموعة عوامل منها مستوى العرض والطلب والمدى الزمكاني لهذين المتغيرين الاقتصاديين , بالاضافة إلى مستوى الوحدات السكنية من حيث تاريخ بناءها وعمرها الزمني والمواصفات التي تتمتع بها الوحدة السكنية

٤- تحليل حالة الارتباط بين السعر والايجار للوحدات السكنية في كل من حي (كولان-ازادي-لاوان)

من خلال الشكل رقم (١) ادنا يتضح لنا وجود مجموعة من العلاقات بين السعر والايجار في احياء مدينة رواندز ففي حي (كولان) تظهر لنا وجود علاقة طردية متوسطة بين معدل اسعار الوحدات السكنية و معدل الايجارات المنازل بدرجة معيارية (R^2) وصلت إلى (٠.٤٢) بينما في حي ازادي ترتفع الدرجة المعيارية لمعامل ارتباط (R^2) إلى (٠.٥٢) وهذا الرقم يوضح درجة الارتباط بين المتغيرين لكل من (معدلات السعر والايجار) للوحدات السكنية في هذا الحي , بينما في حي لاوان نلاحظ ان العلاقة بين هذين المتغيرين انخفض إلى (٠.٣٣) وهذا المؤشر يشير إلى وجود حالة الارتباط بين متغيرات منطقة الدراسة , ويتضح من خلال متابعة الشكل ايضا حالة من التباعد والتقارب ايضاً بين العينات , وتظهر لنا ان كل من المتغيرين (السعر والأيجار) تتاثر بمجموعة عوامل منها مستوى العرض والطلب والمدى الزمكاني لهذين المتغيرين الاقتصاديين , بالإضافة إلى مستوى الوحدات السكنية من حيث تاريخ بناءها وعمرها الزمني والمواصفات التي تتمتع بها الوحدة السكنية .

شكل رقم (١) يوضح العلاقة بين السعر والإيجار في حي (بنزوروز- باشاي كورة- كولان)



المصدر : جدول رقم (١) و رقم (٢)

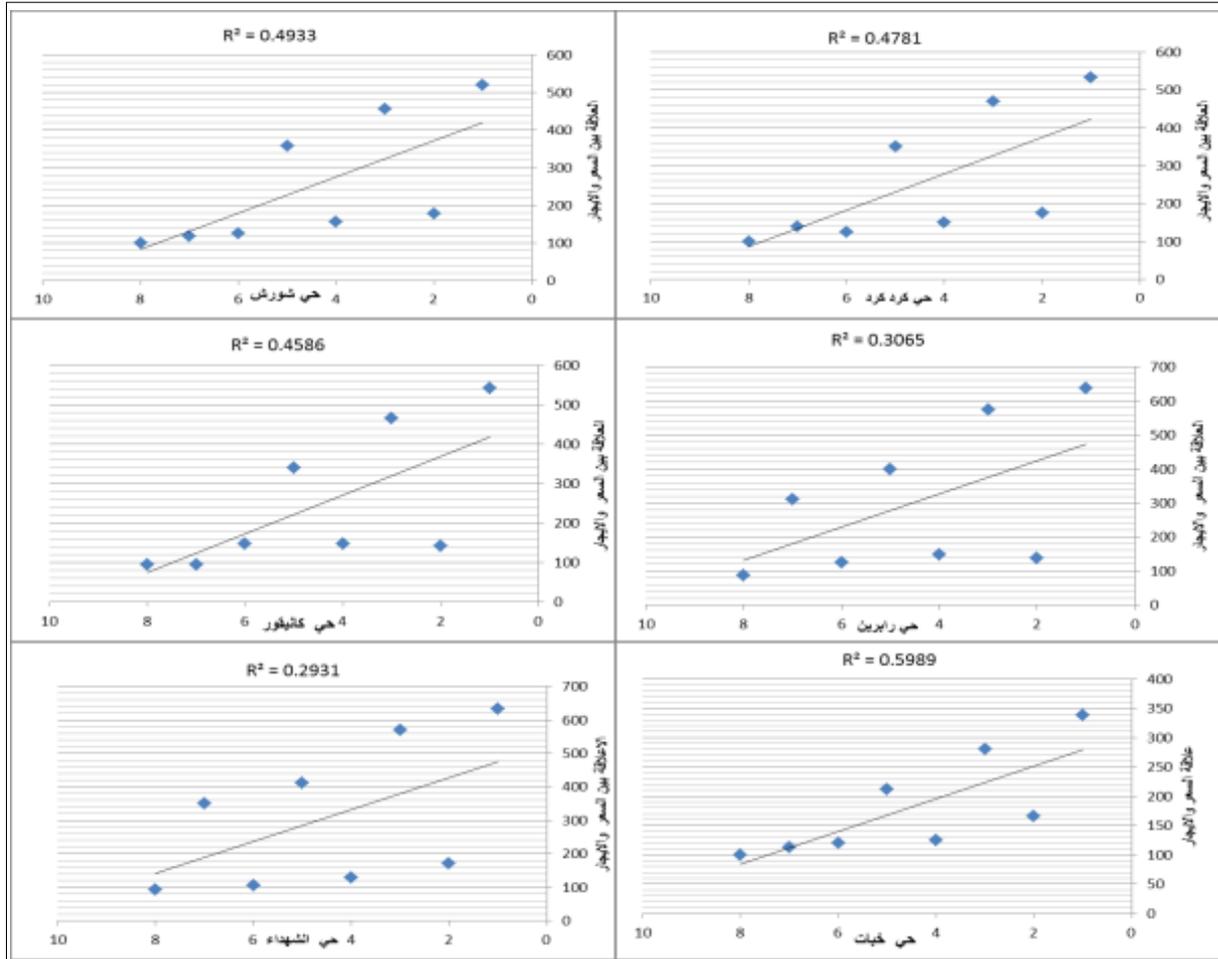
٥- تحليل حالة الارتباط بين السعر والايجار للوحدات السكنية في كل من حي (كانيقور-شورش-شهداء)

عندما نتحدث عن حي كانيقور نتحدث عن احد الاحياء القديمة في مدينة رواندز , و يظهر لنا وجود مجموعة من العلاقات بين السعر والايجار في احياء مدينة رواندز ففي حي (كانيقور) يوجد علاقة طردية متوسطة تقريباً بين معدل اسعار الوحدات السكنية و معدل الياجارات المنازل بدرجة معيارية (R^2) وصلت إلى (٠.٤٥) , بينما في حي شورش ترتفع الدرجة المعيارية لمعامل ارتباط (R^2) إلى (٠.٤٩) وهذا الرقم يوضح درجة الارتباط بين المتغيرين لكل من (معدلات السعر والايجار) للوحدات السكنية في هذا الحي , بينما في حي الشهداء نلاحظ ان العلاقة بين هذين المتغيرين انخفض إلى (٠.٢٩) وهذا المؤشر يشير إلى وجود حالة الارتباط بين متغيرات منطقة الدراسة , ويتضح من خلال متابعة الشكل ايضا حالة من التباعد والتقارب ايضاً بين العينات , وتظهر لنا ان كل من المتغيرين (السعر والايجار) تتاثر بمجموعة عوامل منها مستوى العرض والطلب والمدى الزمكاني لهذين المتغيرين الاقتصاديين بالاضافة إلى مستوى الوحدات السكنية من حيث تاريخ بناءها وعمرها الزمني والمواصفات التي تتمتع بها الوحدة السكنية . شكل رقم (٢) يوضح ذلك

٦- تحليل حالة الارتباط بين السعر والايجار للوحدات السكنية في كل من حي (كردکرد-رابرين-خبات)

من خلال الشكل رقم (٢) يتضح لنا وجود مجموعة من العلاقات بين السعر والايجار في احياء مدينة رواندز ففي حي (خبات) تظهر لنا وجود علاقة طردية مرتفعة تقريباً بين معدل اسعار الوحدات السكنية و معدل الياجارات المنازل بدرجة معيارية (R^2) وصلت إلى (٠.٥٩) وهي اعلى مستوى من الارتباط بين المتغيرين من ضمن جميع الاحياء السكنية الموجودة في مدينة رواندز , بينما نشاهد في حي رابرين تصل حالة الارتباط هذه إلى (٠.٣٠) وهي درجة منخفضة نسبياً بالمقارنة مع حي خبات اما درجة الارتباط المكاني بين السعر والايجار في حي كردکرد وصلت إلى (٠.٤٧) حسب مؤشر (R^2) اذاً التفاوت في درجات الارتباط هذه تتاثر بمجموعة من العوامل كما ذكرنا سابقاً وقد تكون هذه الاسباب مرتبطة بسلوك المشترين وسلوك البائعين ايضاً او العوامل الاقتصادية المؤثرة ومدى استقراريتها سواء كانت حالة الركود او في حالة الانتعاش , مما ينعكس سلباً او إيجاباً على مجريان اسواق العقارات السكنية بين احياء المدينة المختلفة . وتضع كاهلها على المدى القريب والمدى البعيد مما ينعكس على التباين المكاني والتباين الزمني بالاضافة إلى التباين النوعي في عرض العقارات السكنية ومدى الطلب والاختلاف في عرضها واثره ارتفاع الياجار احياناً دون التأثير على مستوى سعر العقار احياناً اخرى .

شكل رقم (٢) يوضح العلاقة بين السعر والإيجار في حي (شورش - كانيقور - حي الشهداء - كرد كرد - رابرين - خبات)



المصدر : جدول رقم (١) و رقم (٢)

المبحث الثالث : التباين المكاني للمعدل والاهمية النسبية لأسعار الاراضي وإيجار الوحدات السكنية :

١- الاهمية النسبية لمعدل اسعار الاراضي السكنية بمساحة ٢٥م^٢ :

تتصدر حي كولان هذه المجموعة من حيث معدل سعر قطعة ارض (١٦٥٠٠) دولار وباهمية نسبية تصل الى (١١.٣%) بينما في حي شورش تصل الى (١٠,٨%) وتليها حي بانزيرك بمعدل سعر لقطعة ارض سكنية تصل إلى (١٤٢٥٠) دولار و باهمية نسبية (٩,٧%) اما الاحياء الاخرى فتأتي حي لاوان بأدنى مستوى لها اذ تصل قطة ارض سكنية بمساحة ٢٥م^٢ الى (٧٢٥٠) دولار مع العلم ان هذا الحي تعد من الاحياء السكنية الجديدة و التي تتسم بتناسق الوحدات السكنية اي ذات نمط متناسق والتي قامت بانشائها شركات الاستثمار لبناء الوحدات السكنية بعد عام ٢٠٠٦, اما حي كانيقور فتأتي بمستوى اعلى من حي لاوان باهمية نسبية تصل الى (٥,٩%) وذلك لقدم الحي السكني وقلة الطلب على السكن في هذا الحي , وتأتي بعد ذلك حي نوروز بمعدل سعر لقطعة ارض

سكنية بمساحة (٢١٢٥م) إلى حوالي (٩٠٠٠) الاف دولار بسعر السوق و باهمية وتمثيل نسبي تصل الى (٦,١٧%) مع العلم ان مدينة رواندر تعاني من ندرة الارض السكنية وذلك لطبيعة موقعها الجغرافي , والخريطة رقم (٢) والجدول رقم (٣) يوضحان تلك التباين .

جدول رقم (3) يوضح معدل سعر قطعة ارض سكنية ١٢٥ م ٢م بالدولار

العدد	الاحياء السكنية	معدل سعر قطعة ارض سكنية ١٢٥م ٢م \$	الاهمية النسبية للاسعار
١	بانزيوك	14250	9.7
٢	نوروز	9000	6.17
٣	باشاي كورة	13250	9
٤	كولان	16500	11.3
٥	ازادي	12750	8.7
٦	لاوان	7250	4.9
٧	شورش	15880	10.8
٨	كانيقور	8700	5.9
٩	حي الشهداء	10250	7
١٠	كردکرد	13750	9.4
١١	رايرين	11750	8
١٢	خبات	12500	8.5

المصدر : جدول رقم (١) و رقم (٢)

خريطة رقم (٢) يوضح التمثيل والاهمية النسبية لمعدل اسعار الاراضي السكنية لحياء مدينة رواندر



المصدر : جدول رقم (١) و رقم (٢)

٢- مقارنة الاهمية النسبية بين السعر والايجار للوحدات السكنية ذات النوعية الجيدة جداً:

اما الاهمية النسبية لاسعار المساكن ذات النوعية الجيدة جداً في مدينة رواندر فتتصدر القائمة من حيث الايجار حي بانزيوك بدرجة ايجابية تصل (١٢,٣%) مقارنة باسعار مساكنها ثم تأتي حي باشاي كورة بزيادة ايجابية للايجار تصل الى (٩,٠٩%) ثم حي نوروز و حي شورش بدرجة

(٨,٧%) و (٨,٦%) و لاوان (٨,٥%) وحي خبات باهمية نسبية (٧,٩%) لصالح الايجار , بينما انخفض الاهمية النسبية لاسعار المساكن مقارنةً بايجارات المساكن في كل من حي الشهداء وكردي كرد (٧,٤-) و (٧,٢-) وحي كولان (٧,٩-) وحي رابرين (٦,٦-) والجدول رقم (٤) والخريطة رقم (٣) يوضحان حالات التباين المكاني بين اسعارالوحدات السكنية وإيجاراتها .

جدول(٤) المعدل والاهمية النسبية للسعر والايجار ٢٥م ٢١م لوحد سكنية ذات النوعية الجيدة جداً

ت	الاحياء السكنية	معدل سعر الوحدة السكنية \$	الاهمية النسبية	معدل ايجار وحدة سكنية QD	المقارنة بين الاهمية النسبية للسعر والايجار
١	بانزيوك	60500	9.74	250.0	+12.36
٢	نوروز	47750	7.69	182.5	+8.78
٣	باشاي كورة	48250	7.77	188.8	+9.09
٤	كولان	64250	10.34	165.0	- 7.94
٥	ازادي	32750	5.27	142.5	+6.86
٦	لاوان	47000	7.56	177.5	+8.54
٧	شورش	52000	8.37	178.8	+8.60
٨	كانيقور	54250	8.73	141.3	- 6.80
٩	حي الشهداء	63250	10.18	171.3	- 8.24
١٠	كرديكرد	53250	8.57	176.3	- 8.48
١١	رابرين	63750	10.26	137.5	- 6.62
١٢	خبات	33880	5.45	165.5	+7.96

المصدر : جدول رقم (١) و رقم (٢)

خريطة رقم (٣) يوضح التمثيل والاهمية النسبية لاسعار المساكن ذات النوعية الجيدة جداً



المصدر: الجدول رقم (٤)

٣- مقارنة الاهمية النسبية بين السعر والايجار للوحدات السكنية ذات النوعية الجيدة :

من خلال الجدول رقم (٥) يتضح لنا من خلال المقارنة بين السعر والايجار ان حي نوروز زادت من قيمتها الايجارية مقارنة بقيمتها في السعر باهمية نسبية (١٠,٧%) ثم تأتي حي ازادي باهمية نسبية (٨,٨%) لصالح القيمة الايجارية وحي شورش (٨,٤%) وتأتي بعد ذلك حي باشاي كورة (٨%) وحي لاوان باهمية نسبية (٧,٤%) واخيراً حي خبات (٦,٧%) , بينما انخفض معدل الايجارات بالمقارنة مع معدل الاسعار في هذه الفئة من الوحدات السكنية في حي بانزيوك (-١٠%) ثم حي كردكرد بنسبة (-٨%) ثم حي رابرين وحي كانيقور باهمية نسبية (-٧,٩%) و (-٧,٩%) وحي الشهداء (-٧%) اذاً ليست بالضرورة ان يتماشى السعر موازياً مع الايجار , والجدول رقم (٥) يوضح هذا الاختلاف والخريطة رقم (٤) .

جدول رقم (٥) يوضح معدل السعر والايجار لوحدة سكنية ١٢٥م جيدة النوعية

ت	الاحياء السكنية	معدل سعر وحدة سكنية جيدة \$	الاهمية النسبية للاسعار	معدل ايجار وحدة سكنية جيدة QD	المقارنة بين الاهمية النسبية للسعر والايجار
١	بانزيوك	58250	10.62	185.8	-10.01
٢	نوروز	42250	7.70	200	+10.78
٣	باشاي كورة	43250	7.89	150	+ 8.08
٤	كولان	58750	10.71	158.8	-8.56
٥	ازادي	28000	5.10	165	+8.89
٦	لاوان	35750	6.52	138.8	+7.48
٧	شورش	45750	8.34	156.3	+8.42
٨	كانيقور	46550	8.49	147.5	-7.95
٩	حي الشهداء	57000	10.40	130	-7.00
١٠	كردكرد	47000	8.57	150	- 8.08
١١	رابرين	57500	10.49	147.8	-7.96
١٢	خبات	28000	5.10	125	+6.73

المصدر : جدول رقم (١) و رقم (٢)

جدول رقم (٧) يوضح معدل السعر والايجار لوحدة سكنية ٢٠٢٥م سيئة النوعية

ت	الاحياء السكنية	معدل سعر وحدة سكنية سيئة \$	الاهمية النسبية للاسعار	معدل ايجار وحدة سكنية QD	المقارنة بين الاهمية النسبية للسعر والايجار
١	بانزيوك	30000	12.7	160	+12.81
٢	نوروز	14250	6.04	150	+12.01
٣	باشاي كورة	15000	6.36	81.3	+6.50
٤	كولان	20000	8.48	83.8	- 6.70
٥	ازادي	16000	6.78	100	+8.00
٦	لاوان	28000	11.8	100	-8.00
٧	شورش	11830	5.01	100	+8.00
٨	كانيقور	9500	4.02	95	+7.60
٩	حي الشهداء	35000	14.84	92.5	-7.40
١٠	كرديكر	14000	5.93	100	+8.00
١١	رايرين	31000	13.14	86.3	- 6.91
١٢	خبات	11250	4.77	100	+8.00

المصدر : جدول رقم (١) و رقم (٢)

خريطة رقم (٦) يوضح التمثيل والاهمية النسبية لأسعار المساكن ذات النوعية السيئة



المصدر: الجدول رقم (٧)

الاستنتاجات:

١- اتضح ان معدل اسعار الاراضي السكنية بمساحة ٢م^٢ تتصدر حي كولان في هذه المجموعة من حيث معدل سعر قطعة ارض الى (١٦٥٠٠) دولار وباهمية نسبية تصل الى (١١,٣%) بينما تأتي بالدرجة الثانية حي شورش باهمية نسبية تصل الى (١٠,٨%) ثم تأتي بالدرجة الثالثة حي بانزريك بمعدل سعر (١٤٢٥٠) دولار و باهمية نسبية (٩,٧%) اما الاحياء الاخرى فتاتي حي لاوان بأدنى مستوى لها اذ تصل قطة ارض سكنية بمساحة ٢م^٢ الى (٧٢٥٠) دولار

٢- ونستنتج ايضاً ان اسعار المساكن ذات النوعية الجيدة جداً تتصدر القائمة من حيث الايجار حي بانزريك بدرجة ايجابية تصل (١٢,٣%) مقارنة باسعار مساكنها ثم تأتي حي باشاي كورة بزيادة ايجابية للايجار تصل الى (٩,٠٩%) ثم حي نوروز و حي شورش بدرجة (٨,٧%) و (٨,٦%) و لاوان (٨,٥%) وحي خبات باهمية نسبية (٧,٩%) لصالح الايجار, بينما انخفض الاهمية النسبية لاسعار المساكن مقارنةً بايجارات المساكن في كل من حي الشهداء وكرد كرد (-٧,٤) و (-٧,٢) وحي كولان (-٧,٩) وحي رابرين (-٦,٦)

٣- اتضح ان الوحدات السكنية ذات النوعية الجيدة, في السعر والايجار حي نوروز زادت من قيمتها الايجارية مقارنة بقيمتها في السعر باهمية نسبية (١٠,٧%) ثم تأتي حي ازادي باهمية نسبية (٨,٨%) لصالح القيمة الايجارية وحي شورش (٨,٤%) وتأتي بعد ذلك حي باشاي كورة (٨%) وحي لاوان باهمية نسبية (٧,٤%) واخيراً حي خبات (٦,٧%) بينما انخفض معدل الايجارات بالمقارنة مع معدل الاسعار في هذه الفئة من الوحدات السكنية في حي بانزيوك (-١٠%) ثم حي كردكرد (-٨%) ثم حي رابرين وحي كانيقور باهمية نسبية (-٧,٩%) و (-٧,٩%) وحي الشهداء (-٧%)

٤- تبين ان في الوحدات السكنية المتوسطة النوعية مختلفة فحي بانزيوك نسبة الايجار فيها مرتفعة مقارنةً بالسعر و بأهمية نسبية تصل الى (١١%) وحي نوروز ايضاً مؤشر ايجابي تصل الى (١٠,٢%) وحي كانيقور (٩,٥%) لصالح الايجار ثم تلي بعد ذلك حي ازادي و حي لاوان باهمية نسبية (٨,٣%) و (٨,٢%) على التوالي بينما نشاهد حي شورش باهمية نسبية سالبة تصل إلى (-٨,١%) وحي كولان ايضاً باهمية نسبية (-٧,٢%) و حي باشاي كورة بتمثيل نسبي سالب (-٦,٣%)

٥- ان الوحدات السكنية ذات النوعية السيئة تحتل بانزيوك موقع الصدارة اذ ان السعر كأهمية نسبية (١٢,٧) بينما الايجار ارتفع إلى (١٢,٨%) وحي نوروز ايضاً من (٦%) إلى (١٢%) وهي نسبة

عالية مقارنةً بمعدل الاسعار وتأتي بعد ذلك حي ازادي وحي شورش و حي كردكرد بأهمية نسبية متشابهة تصل الى (٨%) وحي كانيقور ايضاً ارتفع الى (٧,٦%) مقارنةً بالسعر (٤%) بينما في الجانب الاخر انخفض قيمة الايجار بالمقارنة مع قيمة السعر في حي الشهداء من (١٤,٨) الى (٧,٤%) و في حي لاوان من (١١,٨) إلى (٨%)

التوصيات:

- ١- وضع الية محددة في سوق العقارات لتحديد ايجارات الوحدات السكنية حسب المستوى والنمط السكني الموجود وسعر العقار ايضاً حتى يستطيع المستأجر المقارنة بين الوحدات السكنية اعتماداً على درجة الرقي والحداثة والتصميم ومساحة الوحدة السكنية والتي من خلالها تحدد سعر العقار ويستنتب منها الايجار ايضاً
- ٢- على الحكومات المحلية في المدن ومن ضمنها مدينة رواندز كمنطقة الدراسة المراقبة والتقصي للحيلولة دون توصل اصحاب المكاتب العقارية لأنفاق ضمني للمضاربة بسوق العقار سواء كانت على السعر او على الايجار
- ٣- انشاء قاعدة بيانات لقطاع الاسكان والعقارات السكنية في سبيل تطوير هذا المجال والتي تدر ارباحاً و تشارك بنصيب وافر في الاقتصاد الحضري, ومما يسهل للمستثمرين ضمن القطاع الخاص والمختلط على حد سواء فرصة للاستثمار وتوضيح ملامح هذا القطاع وتنميتها بحيث يكون هناك قاعدة عامة تتضح فيها ايضاً درجة الارتباط بين اسعار العقارات وايجاراتها على الرغم من وجود هذه القاعدة في بعض المدن العراقية والاجنبية
- ٤- اجراء المزيد من الدراسات والبحوث في هذا المجال وفي المدن الاخرى في اقليم كردستان العراق و المدن العراقية الاخرى حتى يتسنى للباحثين فرصة المقارنة بين البيئات المختلفة ومعرفة العوامل المؤثرة في التباين المكاني لاختلاف والتشابه في المتغيرات التابعة والمتغيرات المستقلة (XY) وحتى يكون فرصة للمستثمرين المحليين وحتى المستثمرين الاجنبيين الخوض في مجال العقارات السكنية في مدينة رواندز وغيرها من المدن الجبلية الاخرى

References

- 1- Danieli, Y., Stamatopoulou, E., & Dias, C. (2018). The universal declaration of human rights: Fifty years and beyond. Londres: Routledge.p67
- 2- Ozanne, L., & Thibodeau, T. (1983). Explaining metropolitan housing price differences. Journal of Urban Economics, 13(1), 51-66
- 3- Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M., & Cànoves, G. (2018). Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies. Sustainability, 10(6),
- 4- Gallin, J. (2008). The long-run relationship between house prices and rents. Real Estate Economics, 36(4), 635-658
- 5- (Daniel . Lo and other. (2021). Rent or buy, what are the odds? Analysing the price-to-rent ratio for housing types within the Northern Ireland housing market. Article *in* International Journal of Housing Markets and Analysis · April 2021 . DOI: [10.1108/IJHMA-08-2020-0103](https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2020-0103)
- 6- Dong Zhai and other(2018:) . Housing Price, Housing Rent, and Rent-Price Ratio: Evidence from 30 Cities in China. J. Urban Plann. Dev., 2018, 144(1): 04017026 .DOI: [10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000426](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000426)
- 7- Dawod, Gomaa M. (2012) Principles of GIS Spatial Analysis (in Arabic), Holly Makkah, Saudi Arabia
- 8-(Svetlana Pupetsova and other.2021: p5) A Model for Determining the Market Rental Rate for Properties Classified in the Segment with a Limited Number of Offers. Journal of Economics Studies and Research Vol. 2021 (2021), Article ID 967268, 13 pages, ISSN: 2165-9966 DOI: [10.5171/2021.967268](https://doi.org/10.5171/2021.967268)
- 9 - Peter, S , Nigel , S. (2005).Housing and social Policy Contemporary themes and critical perspectives DOI:[10.4324/9780203086971](https://doi.org/10.4324/9780203086971)