

تحليل جغرافي لبعض عوامل تباين قيم الأراضي السكنية في مدينة بلد وحلولها المقترحة

أ. م. د. رواء خزعل سباهي عذاب

مديرية تربية صلاح الدين

A Geographical Analysis of Some Factors Affecting Changes in Residential Land Values in Balad City and Proposed Solutions

Assistant Professor Rawaa Khazal Sebah Adhab

Ministry of Education

Salah al-Din Education Directorate

rawaareem1979@gmail.com

المستخلص

تتلخص الدراسة بمجموعة من العوامل والاسباب المبينة في صفحات البحث والتي جاءت للإجابة عن التساؤلات التي تدور حول مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي السكنية في مدينة بلد بحدودها البلدية والمكونة من (١٧) حي لتوضح اثرها هذه العوامل على واقع المدينة الحضري وما هو انعكاسها على الوقع السكني في المدينة ، اذ تعد مشكلة توفر السكن من العقبات الرئيسة التي تواجهه سكان مدن العراق بصورة عامة وسكان منطقة الدراسة بصورة خاصة ، ولقد بينت الدراسة مجموعة من العوامل والاسباب الكامنة وراء تباين وارتفاع قيم الاراضي السكنية في المدينة ومن اهم هذه العوامل سياسة الدولة الاسكانية والتي يظهر فيها قصور استراتيجيات التخطيط والمعالجة للدولة في هذا المجال ، مما تسبب ذلك في زيادة معدلات الاحتشاد الاسري الى اكثر من اسرتين في المسكن الواحد وانتشار ظاهرة تجزئة المساكن وارتفاع معدلات التجاوز على الاراضي الزراعية وظهور العشوائيات فضلاً عن التغير في استعمالات الارض الحضرية وتبدل بعض الوظائف ، واستطاع البحث التوصل الى مجموعة من الاستنتاجات وقدمت بعض الحلول التي تتوافق مع متطلبات منطقة البحث الكلمات المفتاحية : كثافة السكان ، اسعار الاراضي ، قطعة ارض ، التوزيع الجغرافي ، الواقع الحضري

Abstract

This study addresses a set of factors and causes detailed within the research pages, which were developed to answer the questions surrounding the problem of rising urban land prices within the municipal boundaries of Balad city, which consists of (17) neighborhoods. It clarifies the impact of these factors on the city's urban reality and their repercussions on the housing situation in the city. Providing housing is a major obstacle facing the residents of Iraqi cities in general, and the study area residents in particular. The study identifies a range of factors and underlying reasons for the variation and increase in residential land values in the city. Among the most important of these factors is state housing policy, which reveals shortcomings in the state's strategic planning and intervention in this domain. This has led to increased rates of household crowding, with more than two families in a single dwelling, the spread of housing unit subdivision, rising rates of encroachment on agricultural lands, and the emergence of informal settlements. Furthermore, changes in urban land use and the transformation of some functions were observed. The research reaches a set of conclusions and presents some solutions that align with the requirements of the study area. **Keywords:** Population Density, Land Prices, Land Plot, Geographical Distribution, Urban Reality.

المقدمة

لقد زاد الاهتمام بدراسة المدينة على اعتبارها الظاهر الجغرافية التي تمثل مكان العمل والاستقرار ، مما ينبغي دراسة هذا المكان بكل ما يحتويه من معالم جغرافية طبيعية وبشرية للتعرف على العلاقات المكانية لتلك الظواهر ومعرفة تأثيرها على حياة الانسان ، لذا فإن الدراسات الجغرافية تؤكد على اهمية دراسة استعمالات الارضي في المدينة وعلى نشاطها الاقتصادي وتطورها العمراني والخدمي ومقومات الحياة فيها ومدى توفير

السكن وفرص العمل والتوظيف لتحقيق الرفاة والاستقرار ، وعلى هذا الاساس فإن قيم الاراضي الحضرية من الجوانب الاقتصادية التي ينبغي دراستها للتعرف على تباينها المكاني والزمني وماهي العوامل الجغرافية التي سببت هذا التباين لتحديد مكامن الخلل ووضع الحلول المناسبة لاسيما وان قيم الاراضي اصبحت من اهم العقبات التي تواجه سكان المدن لعدم قدرتهم على امتلاك قطعة ارض لغرض البناء وذلك لمجموعة من الاسباب والتي من بينها نفاذ معظم اراضي المدينة فلم تعد هناك اراضي شاغرة يمكن استغلالها في مجال البناء مما اصبح امتلاك قطعة الارض مشكلة تواجه معظم سكان مدن العراق .

اولاً : مشكلة البحث

: تتلخص مشكلة البحث في تباين وارتفاع اسعار الاراضي الحضرية في مدينة بلد من هذه المشكلة يمكن تحديد مجموعة من المشاكل الثانوية وعلى النحو الاتي :

- ١- ما هي العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي السكنية في مدينة بلد ؟
- ٢- هل هناك تأثير متبادل بين قيم الاراضي مع نوع استعمالات الارض الحضرية في المدينة ؟
- ٣- هل لغياب دور الدولة اثر في ارتفاع اسعار الاراضي السكنية في منطقة البحث ؟
- ٤- ما هو اثر توفر الخدمات او عدمها على تباين اسعار الاراضي بين احياء المدينة ؟

ثانياً : - فرضية البحث :

(ان عدم وجود سياسة اسكانية واضحة المعالم كان لها الاثر الكبير في تباين اسعار الاراضي السكنية وارتفاعها مما اصبحت الارض سلعة تتأثر بعوامل العرض والطلب ويتحكم بها السماسرة والمضاربين بأسعار العقار) من هذه الفرضية يمكن اشتقاق عدد من الفرضيات الثانوية كحل لتلك المشاكل وعلى النحو الاتي .

- ١- تتأثر اسعار الاراضي السكنية بمجموعة من العوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية كالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والخدمية فضلاً عن العوامل المتعلقة بمواقع قطع الاراضي ومتغيراتها .
- ٢- هناك تأثير متبادل بين استعمالات الارض في المدينة وبين قيم الاراضي الخاصة بتلك الاستعمالات .
- ٣- تتباين اسعار الاراضي السكنية في المدينة نتيجة غياب دور الدولة في هذا المجال .
- ٤- ان توفر الخدمات بصورة عامة او عدمها يؤثر وبشكل كبير على اسعار الاراضي السكنية ويتحكم في ارتفاع قيمها او انخفاضها بين حي واخر ضمن احياء المدينة او بين منطقة واخرى ضمن الحي السكني الواحد .

ثالثاً : اهداف البحث

: يمكن تلخيص اهداف البحث بما يأتي

- ١- دراسة العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي السكنية في مدينة بلد في صورتها الحالية والمستقبلية .
- ٢- تحديد الاسباب الكامنة وراء ارتفاع اسعار الاراضي وتباينها المكاني والزمني في مدينة بلد.
- ٣- الكشف عن الاثار الناتجة عن ارتفاع اسعار الاراضي وما هو انعكاسها على مجمل الحياة الحضرية في المدينة .
- ٤- بيان اهمية توفر الخدمات بشكل عادل ومتساوي في جميع احياء المدينة ودورها في الحفاظ على استقرار الاسعار .

رابعاً : - صيررات البحث :

هناك مجموعة من الاعتبارات التي دفعت الباحثة لدراسة هذا الموضوع الحيوي والمهم والتي يمكن ان نبينها على النحو الاتي :

- ١- عدم وجود دراسة تعالج موضوع ارتفاع اسعار الاراضي في مدينة بلد بالرغم من تعدد الدراسات التي تعالج واقع المدينة ومشاكلها من وجهة نظر جغرافية سواء كانت في الجانب الطبيعي او الجانب البشري .
- ٢- لقد تم اختيار هذا الموضوع كمجال للدراسة والبحث وذلك لأهمية اسعار الاراضي في حياة سكان المدينة، اذ تعد قطعة الارض السكنية من الحاجات الضرورية التي يسعى كل فرد من اجل امتلاكها لكونها مكان للسكن والاستقرار والتي تنعكس اثارها على حياة الافراد وراحتهم النفسية والاجتماعية وعلى ادائهم في المجالات كافة.

خامساً : - منهجية البحث :

لقد تم اتباع عدد من المناهج لمعالجة موضوع البحث اذ تم الاعتماد على المنهج الوصفي الذي يهتم بوصف الظاهرة المدروسة وبيان اثرها على واقع المدينة كما تم استخدام المنهج التحليلي لتحليل البيانات والمعلومات التي تم الحصول عليها عن طريق المصادر المكتبية وبيانات الدوائر الحكومية والرسمية ونتائج الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية مع اصحاب مكاتب العقار الموجودة في منطقة الدراسة ومن ثم اتباع المنهج الاستنتاجي لتوضيح دور العوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية المؤثرة في ارتفاع اسعار الاراضي الحضرية وتباينها المكاني من حي سكني لآخر باستخدام الخرائط والجدول والاشكال البيانية للوصول الى افضل النتائج .

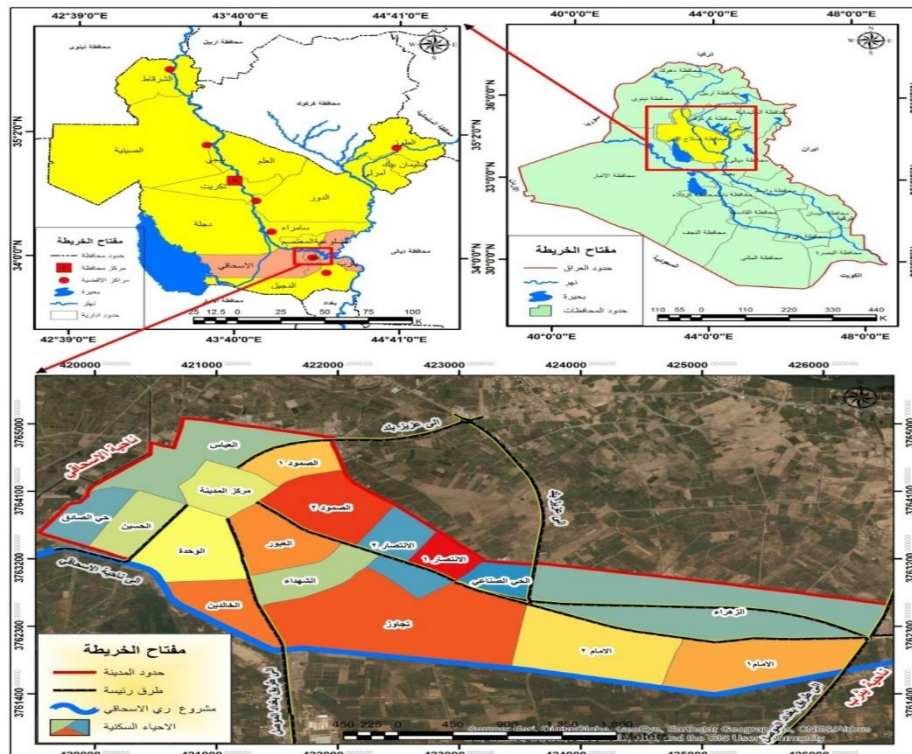
سادساً : - حدود منطقة البحث :

تتمثل الحدود المكانية لمنطقة الدراسة بالرقعة الجغرافية لمدينة بلد والتي يمكن تمثيلها بخارطة التصميم الاساس للمدينة والتي تمثل المركز الاداري لقضاء بلد التابع لمحافظة صلاح الدين والبالغة مساحتها (١١٢٨,٥) هكتار والمكونة من (١٧) حي (١٦) منها احياء سكنية و (١) يمثل الحي الصناعي والبالغ عدد سكانها (٦٩٨٣٣) نسمة حسب تقديرات عام ٢٠٢٤ وتقع منطقة الدراسة فلكيا بين دائرتي عرض (٣٠°٣,٥٠٩,٢٠٤) و (٣٠°٢,٢٠١,٠٠٤) شمالا , وبين خطي طول (٤٠°٣,٠٠٧,٤٠٢) و (٤٠°٤,١٠٧,١٠٤) شرقا, إذ تقع في شمال العاصمة بغداد بمسافة (٩٠) كم وفي جنوب مدينة تكريت مركز المحافظة بمسافة (١٢٠) كم ويحدها من الشرق ناحية يثرب, ومن الغرب طريق بغداد - الموصل , ومن الشمال منطقة عزيز بلد وناحية الاسحافي , ومن الجنوب مشروع ري الاسحافي كما في الخارطة (١)

سابعاً: - العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة بلد .

تعد دراسة قيم الاراضي الحضرية من الامور المهمة التي ينبغي التعرف على اسباب ارتفاعها وتباينها المكاني ضمن احياء المدينة , اذ تتأثر قيم الاراضي الحضرية ولاسيما السكنية منها بمجموعة من العوامل , فقد تتداخل تلك العوامل مع بعضها او تعمل بصورة منفردة لرسم صورة الواقع الحضري للمدينة ومن بين تلك العوامل ارتفاع معدلات النمو السكاني والتوسع المساحي لتلك المدن والتي تنعكس اثارها على مجمل الحياة الحضرية في المدينة , لذا فان اي مدينة مهما صغر حجمها او كبر لابد وان تتأثر استعمالات الارض فيها بجملة من العوامل الطبيعية والبشرية كالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والخدمية والادارية اضافة الى سياسة الدولة الاسكانية التي تنتهجها فضلاً عن دور العامل الديني لمدينة بلد لوجود مرقد الامام السيد (محمد بن علي الهادي) عليهما السلام والذي زاد من اهمية المدينة وبالتالي اثرت تلك العوامل على اسعار الاراضي في مدينة بلد وتسببت في ارتفاعها , اذ يمكن توضيحها على النحو الاتي

خارطة (١) موقع منطقة الدراسة بالنسبة للعراق والمحافظه لعام ٢٠٢٤



المصدر: عمل الباحثة اعتماداً على خارطة العراق الإدارية لعام ٢٠٠١ بمقياس رسم ١/١٠٠٠٠٠ وخريطة محافظة صلاح الدين لعام ٢٠١٧ بمقياس رسم ١/١٠٠٠٠٠ والمريئة الفضائية كويك بيرد لعام ٢٠٢٢

١- نمو وتوزيع السكان يقصد بالنمو السكاني التغير الحاصل في حجم السكان خلال مدة زمنية محددة وان هذا التغير ينتج من خلال وجود ثلاث عوامل هي (الولادات والوفيات والهجرة)^(١) , وان دراسة النمو السكاني من المواضيع المهمة التي زاد الاهتمام بها في مختلف الدراسات الحضرية كون السكان هم الغاية والوسيلة، لذا ينبغي التعرف على الخصائص السكانية والمتمثلة بنمو السكان وتوزيعهم المكاني وكثافتهم وتراكيبهم المختلفة فضلاً عن التنبؤ بتغير تلك الخصائص في المستقبل وذلك لوضع الخطط والبرامج لتلبية حاجاتهم الانية والمستقبلية ولاسيما حاجتهم للسكن ، اذ يرتبط امتلاكهم للسكن بتوفير الاراضي السكنية والتي اصبحت من العقبات الكبيرة التي تواجه سكان المدينة وذلك لعدم وجود اراضي يمكن استغلالها في مجال البناء نتيجة لعدم توزيع قطع الاراضي على مستحقيها من فئات المجتمع المشمولة بالتوزيع وهذا ما اثر بشكل كبير وتسبب في ارتفاع اثمانها ، اذ نجد ان السكان في مدينة بلد يواجهون صعوبة كبيرة من اجل الحصول على قطعة الارض لبناء المسكن فقد بلغ مجموع سكان مدينة بلد حوالي (٦٩٨٣٣) نسمة لعام (٢٠٢٤) وبمعدل نمو (٢,٩) % وان اعداد الاسر تزيد على ما يقارب (١١٨٤٤) اسرة اما اعداد الفقد بلغ (٩٢١٥) مسكن مدينة بلد وهذا ما تسبب في ارتفاع معدلات الاحتشاد والاكتضاض السكني الى اكثر من اسرة في المسكن الواحد ودفع بأغلب سكان المدينة الى تجزئة مساكنهم الى اكثر من مسكن من اجل مواجهة الطلب المتسارع على السكن لاسيما وان معظم احياء المدينة قد اصبحت من الاحياء المغلقة التي استنفذت جميع الاراضي فيها فلم يبق فيها مجال للسكن ومن الامثلة على هذه الاحياء (مركز المدينة ، الوحدة ، العبور ، الحسين ، الصمود ١ ، الصمود ٢ ، الشهداء) لذا نجد ان اسعار الاراضي السكنية ترتفع الى ما يقارب (٣٦٠٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد نتيجة لصعوبة الحصول على قطعة الارض ، في حين تنخفض الى (١٦٠٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد او اقل من ذلك في احياء اخرى ولاسيما الاحياء التي تبعد عن مركز المدينة والتي تقع في اطرافها مثل (الامام ٢ ، التجاوز ،) حيث تكون اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء اقل من اسعار الاراضي الواقعة في مركز المدينة والجدول (١) يوضح لنا حجم السكان وتوزيعهم المكاني واعداد الاسر والمساكن في مدينة بلد لعام (٢٠٢٤) مع اعداد استمارة الاستبانة الخاصة بالبحث والتي تضمنت ١٪ من اعداد الاسر جدول (١) حجم السكان واعداد الاسر والمساكن واستمارة الاستبانة في مدينة بلد لعام ٢٠٢٤

ت	الأحياء السكنية	عدد السكان ٢٠٢٤	%	عدد الاسر ٢٠٢٤	%	عدد المساكن	عدد الاستمارة
١	العباس	١٠٨٥٧	١٥,٥	١٨٣٥	١٥,٥	١٥٤٢	٥٥
٢	الشهداء	٦٨٠٢	٩,٧	١١٧٥	٩,٩	٨٥٢	٣٥
٣	الحسين	٦٥٥٠	٩,٤	١٠٩٢	٩,٢	٨١٤	٣٣
٤	الصمود ٢	٦٣٦١	٩,١	٩٩٠	٨,٤	٨١٣	٣٠
٥	الوحدة	٦٣٢٩	٩,١	١٠٢٢	٨,٦	٧٨٨	٣١
٦	العبور	٦١٨٥	٨,٩	١٠٣١	٨,٧	٨١٠	31
٧	مركز المدينة	٦٠٦٢	٨,٧	١٢٦٥	١٠,٧	٩٤٧	38
٨	الصادق	٥١٤٠	٧,٤	٨١٢	٦,٩	٦٣٧	24
٩	الزهران	٤٨٩٠	٧,٠	٧٩٥	٦,٧	٥٧٥	24
١٠	الصمود ١	٣٣٥١	٤,٨	٥٩٦	٥,٠	٤٤٣	18
١١	الانتصار ١	٢٣٤٢	٣,٤	٣٧٤	٣,٢	٢٩٩	11
١٢	الخالدين	٢٠٤٦	٢,٩	٣٦٦	٣,١	٣٠٣	11
١٣	التجاوز	٩٦٤	١,٤	١٤٨	١,٢	١١٢	5
١٤	الانتصار ٢	٨٦٦	١,٢	١٧٢	١,٥	١٢١	5
١٥	الامام ١	٥٨٧	٠,٨	٦١	٠,٥	٥٦	5
١٦	الامام ٢	٤١٩	٠,٦	١٠١	٠,٩	٩٤	5
١٧	الصناعي	٨٢	٠,١	٩	٠,١	٩	5
١٨	المجموع	٦٩٨٣٣	١٠٠	١١٨٤٤	١٠٠	٩٢١٥	366

المصدر: من عمل الباحثة اعتماداً على :

١- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، دائرة إحصاء صلاح الدين ، شعبة إحصاء بلد، تعداد عام (٢٠٢٤) بيانات غير منشورة .

٢- تم اعتماد (٣٪) نسبة استمارة الاستبانة من مجموع الاسر كعينه وبذلك يصبح حجم العينة (٣٥٥) استمارة تم اضافة (١١) استمارة وتوزيعها على الاحياء التي كان نصيبها اقل من (٥) استمارة وبذلك تكون عينة البحث (٣٦٦) استمارة تم توزيعها بطريقة عشوائية على مستوى الاحياء في المدينة .

٢- موقع قطعة الارض :يقصد بموقع قطعة الارض علاقة تلك القطعة بالمنطقة التي تتواجد فيها والمناطق المحيطة بها وعلاقتها بمدخل الطرق ومخارجها ومناطق الاركان والتقاطعات والواجهات والشوارع الرئيسية والمعابر وموقعها بالنسبة للحي السكني ونهاية البلوكات والموقع اوسع مساحة من الموضع والذي يعني الحيز المكاني والمساحي الذي تشغله تلك القطعة لذلك يعبر عن الموقع بأنه منطقة بينما يعبر عن الموضع على انه نقطة^(٢) اذ تعد مثل تلك المناطق اكثر رغبة من غيرها لدى السكان فتعمل على جذب الانظار اليها مما تزداد حدة المنافسة والطلب عليها ، وبما ان الاراض هي اشبه بسلعة اقتصادية تخضع لعملية العرض والطلب مما جعل الاراضي التي تتمتع بمميزات مثل تلك المناطق اسعارها مرتفعة اكثر من غيرها فالموقع هنا يلعب دوراً كبيراً في تحديد اسعار الاراضي وبالتالي يتم تحديد نوع الاستثمار في ذلك الموقع من المدينة ، ولكن هذا النوع من الاستثمار ربما يتعرض الى التغير مستقبلاً نتيجة ارتفاع حدة المنافسة بين استثمارات الاراضي بحسب قدرة الاستعمال الحضري على دفع اعلى الاسعار لذا نجد ان الاستعمال التجاري يستحوذ على قطع الاراضي الواقعة في مركز المدينة والشوارع الرئيسية نتيجة لقدرة هذا الاستعمال في دفع اعلى سعر ممكن يليه في ذلك الاستعمال الصناعي ثم الاستعمال السكني الذي يعد اكثر ضعفاً من الاستعمالين المذكورين من حيث القدرة على المنافسة ومن خلال الجدول (٢) يتضح فيه ان موقع القطعة السكنية بالنسبة للأحياء فقد بلغة اعداد القطع ضمن الاستبانة للشوارع الرئيسية (٣٢.٨٪) من مجموع القطع الاخرى وهو مؤشر مهم كون الكثير من الاحياء داخل المدينة يتوسطها الشارع الرئيس المنطلق من المنطقة المركزية او السوق القديم في حين بلغت نسبة القطع ذات الموقع الفرعي والتي تشمل على افرع الاحياء السكنية (٣٩٪) كما ان مواقع القطع ذات الشوارع الخدمية بلغت (٢٨٪) ، ان تباين النسب المشار اليها هي مؤشر واضح لتباين الاسعار فالنظرية الخاصة بأسعار الاراضي ان سعر الارض المرتفع يبدأ من المركز باتجاه الاطراف مع الفروق الخاصة بالموقع المميز على الاركان او بالقرب من السوق التجاري او الشارع ذو المسارات المتعددة الا اننا ومن خلال الجدول ايضا يتضح لنا تباين اسعار الارض وفقاً لسوق العقار وتنقسم الى مجموعتين الاولى التي تتراوح اسعار المتر فيها من (٦٠.٠٠٠ الف دينار - ٢٠٠.٠٠٠ الف دينار) وتشمل الاحياء (التجاوز - الخالدين - الصناعي - الامام - العباس - الامام ١ - الانتصار ٢ - الانتصار ١ - العبور - الصمود ١ - الصمود ١) . علماً ان اسعار الارض ورغم ان مواقع بعض الاحياء هي قريبة من المركز مثل احياء (العباس ، العبور ، الصمود ٢ ، الصمود ١) الا ان قدم الاحياء وانفتاح المدينة نحو الاحياء الخارجية وانتشار الخدمات التجارية وتطور شبكة الشوارع قد انعكس على اسعار الاراضي ، جدول (٢) مساحة الاحياء السكنية وموقع قطعة الارض

واسعار الاراضي بحسب احياء مدينة بلد لعام ٢٠٢٤

ت	اسم الحي	عدد السكان	مساحة الحي / هكتار	عدد الاستثمارات	سعر المتر بالدينار العراقي	موقع قطعة الارض	شارع فرعي
						شارع رئيسي	شارع خدمي
١	العباس	١٠٨٥٧	٧٨,٥	٥٥	١٦٠.٠٠٠	١٤	١٦
٢	الشهداء	٦٨٠٢	٤٠,٤	٣٥	٢٥٠.٠٠٠	٦	١٣
٣	الحسين	٦٥٥٠	٣٦,٩	٣٣	٣٦٠.٠٠٠	٩	١٠
٤	الصمود ٢	٦٣٦١	٦٥,٢	٣٠	١٩٠.٠٠٠	١٠	١٥
٥	الوحدة	٦٣٢٩	٦٤,٨	٣١	٢٨٠.٠٠٠	١١	٧
٦	العبور	٦١٨٥	٥٠,٧	31	١٨٠.٠٠٠	١٢	١١
٧	مركز المدينة	٦٠٦٢	٣٧,٣	38	٢١٠.٠٠٠	٢٣	٧
٨	الصادق	٥١٤٠	٣٠,٨	24	٣٢٠.٠٠٠	٤	٧
٩	الزهراء	٤٨٩٠	١٩٢,٨	24	٢٥٠.٠٠٠	٦	٧
١٠	الصمود ١	٣٣٥١	٣١,٢	18	٢٠٠.٠٠٠	٨	٣
١١	الانتصار ١	٢٣٤٢	٢١,٩	11	١٩٠.٠٠٠	٤	٢
١٢	الخالدين	٢٠٤٦	٤٥,٦	11	١٢٠.٠٠٠	٣	٢
١٣	التجاوز	٩٦٤	١٨٤,٥	5	٦٠.٠٠٠	٢	١
١٤	الانتصار ٢	٨٦٦	٤٥,٩	5	١٨٠.٠٠٠	٢	٠
١٥	الامام ١	٥٨٧	٩١	5	١٧٠.٠٠٠	١	٣
١٦	الامام ٢	٤١٩	٩٧	5	١٦٠.٠٠٠	٣	٠
١٧	الصناعي	٨٢	١٤	5	١٤٠.٠٠٠	٢	٠

مجلة الجامعة العراقية المجلد (٧٥) العدد (٣) شباط (٢٠٢٦)

المجموع	٦٩٨٣٣	١١٢٨,٥	366	-	١٢٠	١٠	١٤٣
%	-	-	-	-	٣٢,٨	٢٨	٣٩

المصدر عمل الباحثة اعتماداً :-

١- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، دائرة إحصاء صلاح الدين ، شعبة إحصاء بلد، تعداد (٢٠٢٤) بيانات غير منشورة

٢- مديرية بلدية بلد ، قسم تنظيم المدن ، بيانات بمساحة الاحياء ، لعام (٢٠٢٤)

٣- الدراسة الميدانية ، الخاصة بمكاتب العقار في مدينة بلد ٢٠٢٤.

اما المجموعة الثانية والتي تبلغ قيمة المتر فيها (٢٠١.٠٠٠ ألف دينار - ٣٦٠.٠٠٠ ألف دينار) وهي احياء (مركز المدينة - الشهداء - الزهراء - الوحدة - الصادق - الحسين) ان ارتفاع الاسعار في هذه الاحياء فضلا عن قربها من المركز الحضري تمتاز بتوفر الخدمات والقرب من الدوائر الخدمية فضلا على قابلية الاراضي للتجزئة الحضرية للقطع السكنية مما اسهم فر ارتفاع اسعارها . اما الجدول (٣) فيتضح من خلاله عوامل ارتفاع اسعار الاراضي داخل المدينة فعند السؤال عن سعر الارض ومدى ارتفاع اسعارها جدول (٣) اسباب تباين اسعار الارض الحضرية لمدينة بلد ٢٠٢٤

ت	اسم الحي	عدد الاستثمارات	هل ان سعر قطعة الارض مرتفع		اذا كان الجواب بنعم بسبب		
			نعم	كلا	توفر الخدمات	القرب من المركز	القرب من شبكة الشوارع
١	العباس	٥٥	٥٠	٥	٧	٢٠	٥
٢	الشهداء	٣٥	٢٧	٨	٥	٣	٩
٣	الحسين	٣٣	٢٦	٧	٨	٧	٢
٤	الصمود ٢	٣٠	٣٠	٠	٥	٩	٣
٥	الوحدة	٣١	٣١	٠	٨	٦	٥
٦	العبور	31	٢٩	٢	١٢	٦	٤
٧	مركز المدينة	38	٣٨	٠	١٠	١٠	٠
٨	الصادق	24	١٢	١٢	٥	٤	١
٩	الزهراء	24	٤	٢٠	١	٠	١
١٠	الصمود ١	18	١٤	٤	٢	٩	١
١١	الانتصار ١	11	٦	٥	٢	٤	٠
١٢	الخالدين	11	٢	٩	٢	٠	٠
١٣	التجاوز	5	١	٤	١	٠	٠
١٤	الانتصار ٢	5	٢	٣	٢	٠	٠
١٥	الامام ١	5	٠	٥	٠	٠	٠
١٦	الامام ٢	5	٠	٥	٠	٠	٠
١٧	الصناعي	5	٠	٥	٠	٠	٠
المجموع		٣٦٦	272	94	70	78	31
			74.3	25.7	25.7	28.7	11.4
							34.2

من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبانة ، وقد تم حساب اسباب الارتفاع لإجابة نعم فقط اجاب (٧٤.٣ %) من السكان بارتفاع اسعار الارض في حين اكد (٢٥.٧ %) بان اسعار الارض مقبولة نوعا ما ، وعند العودة الى عينة الاجابة بارتفاع الاسعار يتضح ان اجاب (٧٤.٣ %) بان ارتفاع سعر الارض ناجم عن توفر الخدمات داخل الاحياء مع التباين بين حي واخر في حين اكد (٢٨.٧ %) بان القرب من المركز الحضري هو احدى الاسباب القوية التي تسهم في رفع سعر الارض وهو يتماشى مع النظرية السائدة المتضمنة بان اسعار الارض تبدأ بالارتفاع من المركز باتجاه الاطراف ، في حين نجد ان (١١.٤ %) قد استنتج بان تطور شبكة الشوارع وانفتاحها على الاحياء وموقع القطعة على الشوارع الرئيسية هي من اسهم في رفع سعر المتر داخل المدينة ، الا ان الغالبية من الاجابات والتي بلغت (٣٤.٢ %) قد اجزمت بان المضاربة العقارية وارتفاع الدخل كون المدينة تتمتع بشبكة من العلاقات الاقليمية فضلا عن الظهير الزراعي هي من رفعت سعر المتر داخل احياء المدينة . كل ماتم تقديمه يسهم في رفع سعر الارض الا ان البحث يؤكد على ان توفر الخدمات وارتفاع الدخل التي تؤدي الى المضاربة العقارية هي من تسهم بشكل كبير في ارتفاع سعر المتر داخل الاحياء السكنية ، وبالعودة الى نسبة (٢٥.٧ %) والتي تعد بان اسعار الارض ذات مقبولة ناجمة عن

نوعين من سكان المدينة الاول سكان ذوي الدخل المرتفع والثاني هي الاجابات المتعلقة بالشراء في الاحياء البعيدة او المواقع الهامشية داخل الاحياء او بعض الاحياء الجديدة القليلة الخدمات .

٣ - مساحة قطعة الارض او العقاران التباين في مساحة قطعة الارض او العقار يؤثر بشكل كبير على تباين اسعار الاراضي السكنية وغيرها من الاراضي الخاصة باستعمالات الاراضي الحضرية في اي مدينة ، اي ان سعر الارضي يأتري بشكل طردي مع مساحتها اذ ترتفع اسعار الاراضي كلما ازدادت المساحة والعكس في ذلك عند انخفاضها (٣) ومن المعلوم ان بناء المساكن الكبيرة يتطلب مساحات واسعة تحقق الحد الأدنى من المقبولية لراحة واستقرار الاسر الساكنة بما يتناسب مع مستواهم الاقتصادي والمعاشي والثقافي اذ نجد من خلال الدراسة الميدانية ان معظم الاسر التي تتمتع بمستوى عالي من المعيشة والدخل تعيش في مثل تلك المساكن بينما الاسر الفقيرة من الكسبة وذوي الدخل المحدود يميلون الى العيش في مساكن ذات مساحات صغيرة تتناسب مع مستواهم المعاشي المنخفض ، فمن خلال الجدول (٤) يتضح ان التباين الحاصل في مساحات الارض داخل المدينة اذ ان اغلب قطع الاراضي تميل الى المساحات الصغيرة بسبب الكلف العالية لأسعارها فضلا عن الجوانب الاجتماعية الخاصة بالأسر الصغيرة اذ ان الكثير من العوائل تميل نحو الانفصال عن العائلة الكبيرة حال الزواج وبالتالي البحث عن اراضي صغيرة المساحة لغرض البناء والتي تصل مساحتها في بعض الاحياء الى (١٠٠م) اذ نجد ان نسبة الاراضي التي تتراوح بين (١٥٠م-٢٥٠م) بلغت (٥٢.٥%) من مجموع القطع الموزعة في كل الاحياء اي انها السمة الغالبة على الاحياء علما ان هذه المساحات هي المطلوبة في السوق العقارية ففي السابق كانت معظم الاراضي تباع بمساحاتها الموزعة الا ان النمو السكاني وزيادة الطلب على جدول (٤) التوزيع الجغرافي لمساحات

القطع السكنية ونسبها لمدينة بلد لعام ٢٠٢٤

ت	اسم الحي	عدد الاستثمارات	مساحات القطع ١٥٠-٢٥٠م	٢٥١-٣٠٠م	٣٠١-٤٠٠م	٤٠٠م فاكتر
١	العباس	٥٥	٣١	١٥	٥	٤
٢	الشهداء	٣٥	١٧	١١	٤	٣
٣	الحسين	٣٣	١٠	١٧	٦	٠
٤	الصمود ٢	٣٠	١٩	١٠	٠	١
٥	الوحدة	٣١	١٥	١٠	٦	٠
٦	العبور	31	١٤	٧	٨	٢
٧	مركز المدينة	38	٢٢	١١	٥	٠
٨	الصادق	24	١٦	٥	٣	٠
٩	الزهراء	24	١٣	٧	٠	٤
١٠	الصمود ١	18	٨	٩	١	٠
١١	الانتصار ١	11	٨	٣	٠	٠
١٢	الخالدين	11	٣	٧	١	٠
١٣	التجاوز	5	٢	٣	٠	٠
١٤	الانتصار ٢	5	٣	٢	٠	٠
١٥	الامام ١	5	٣	٢	٠	٠
١٦	الامام ٢	5	٥	٠	٠	٠
١٧	الصناعي	5	٣	٢	٠	٠
المجموع		366	192	121	39	14
%			52.5	33	10.7	٣,٨

من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبانة الاراضي وقلة الأراضي المخصصة من قبل الدولة فضلا عن الكلف الاقتصادية دفع الكثير من الافراد الى البحث عن المساحات البسيطة التي تتراوح بين الفئة السابقة ، ثم تأتي الفئة الاخرى من المساحات وهي (٢٥١م-٣٠٠م) والتي بلغت نسبتها (٣٣%) وهنا لابد من التذكير بان معظم الاراضي الموزعة في مراكز الاقضية تتراوح بين (٢٥٠م-٣٠٠م) لذلك نجد ان الكثير من الاحياء تتباين فيها القطع السكنية بين هذين الرقيمين والمشكلة الحقيقية في هذه المساحات انها قابلة للتجزئة الحضرية لذا نجد ان الكثير منها قد تم تجزئته بشكل كامل وخاصة بالأحياء التي تتواجد فيها تكامل من حيث الخدمات .والفئة الاخيرة هي (٣٠١م-٤٠٠م فاكتر) والتي شكلت (١٤.٥%) من حجم العينة نجد انها تتواجد في معظم الاحياء السكنية مع التركيز على الاحياء القديمة والتي تمتاز بهذه المساحات او الاحياء الجديدة ومنها الاحياء التي تم تحويل اراضيها من الزراعي الى الطابو الرسمي فضلا عن توزيع متناثر في الاحياء نتيجة لارتفاع مستوى الدخل وارتفاع حجم العلاقات الاقليمية التي تنعكس على المساحات السكنية .

مجلة الجامعة العراقية المجلد (٧٥) العدد (٣) شباط (٢٠٢٦)

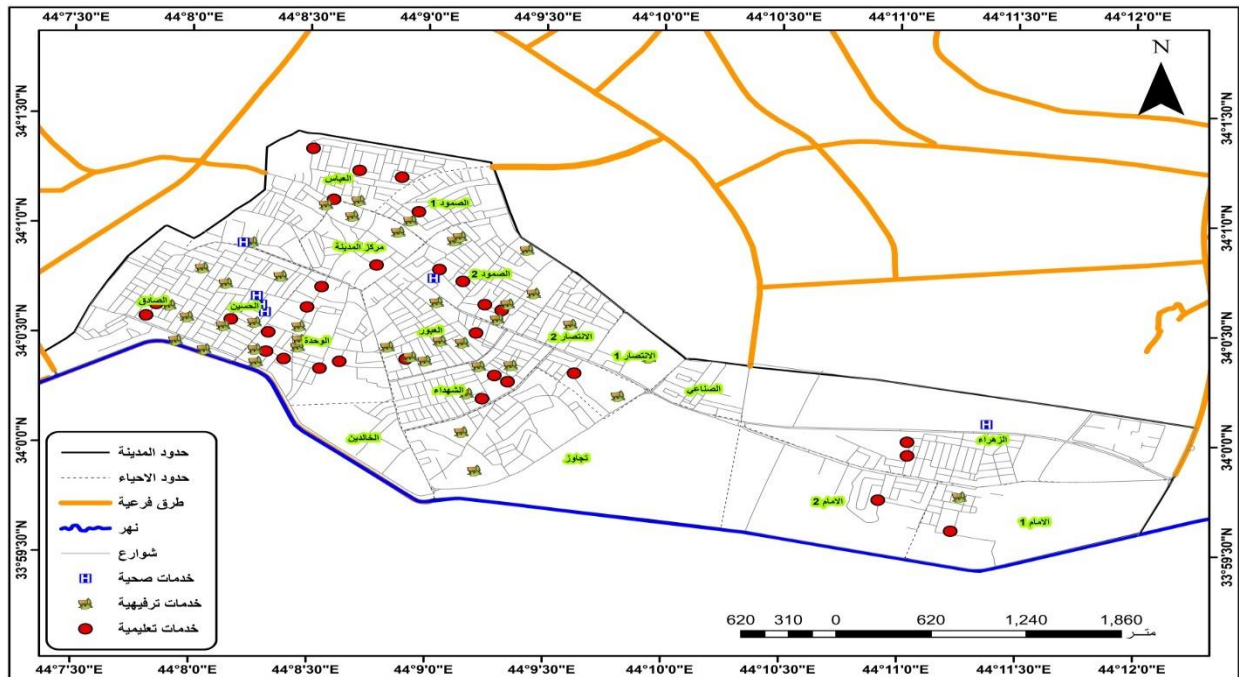
٤- موقع قطعة الارض بالنسبة لوجود الخدمات ان توفر الخدمات من الجوانب المهمة التي تعمل على تحقيق التنمية الحضرية وتعكس مدى التنظيم المكاني داخل المدن ، اذ ان توفرها بشكل كافي وكفوء يساعد على استقرار السكان و يعد مؤشر مهم للدلالة على تخلف الدول او تقدمها ، وان توفرها يساعد على تحقيق التفاعل المكاني بين الانسان والمكان الذي يعيش فيه كما انها تعد جزء اساسي ومؤثر في تكامل النسيج العمراني للمدينة لاسيما وانها تحتل جزء كبير من اراضي المدينة وتعد احد انواع استعمالات الاراضي الحضرية فيها **جدول (٥) عوامل الاستقرار السكاني داخل احياء مدينة بلد لعام ٢٠٢٤**

ت	اسم الحي	عدد الاستثمارات	اسباب السكن	القرب من المركز	سعر الارض	القرب من مكان العمل
١	العباس	٥٥	12	٢١	٤	١٨
٢	الشهداء	٣٥	12	٠	٩	١٤
٣	الحسين	٣٣	٨	١١	٩	٥
٤	الصمود ٢	٣٠	٩	٧	٨	٦
٥	الوحدة	٣١	١٢	١٢	٥	٢
٦	العبور	31	٩	١١	١٠	١
٧	مركز المدينة	38	١٠	١٧	٠	11
٨	الصادق	24	٥	٢	٩	٨
٩	الزهراء	24	٨	٠	١٥	١
١٠	الصمود ١	18	١٢	٥	٠	١
١١	الانتصار ١	11	٤	٠	٥	٢
١٢	الخالدين	11	٣	٠	٧	١
١٣	التجاوز	5	٢	٠	٣	٠
١٤	الانتصار ٢	5	٣	٠	٢	٠
١٥	الامام ١	5	٢	٠	٢	١
١٦	الامام ٢	5	٢	٠	٣	٠
١٧	الصناعي	5	١	٠	٢	٢
المجموع		366	114	86	93	73
%			31.1	23.5	25.4	٢٠

المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبانة وتسمى بما يعرف بالخدمات العامة التي تنقسم بدورها الى نوعين خدمات البنى التحتية (بشبكات مياه الشرب وشبكات المجاري والصرف الصحي وشبكات نقل وتوزيع الطاقة الكهربائية وابراج الاتصالات والانترنت وشبكات وشبكات الشوارع والطرق وجمع ونقل النفايات الصلبة ونواتج تقليم الحدائق ومخلفات الهدم والحفر والبناء) اما النوع الثاني فتعرف بالخدمات المجتمعية والمتمثلة (بالخدمات الصحية والخدمات التعليمية والخدمات الترفيهية والدينية) يتضح من خلال الجدول (٥) وخارطة (٢) العلاقة بين عوامل الاستقرار واسباب الاستقرار داخل تلك الاحياء المشار اليها وعلى الرغم من المفهوم السائد ان السكن يعتمد على واقع الخدمات الا ان هناك تباين واضح من قبل العينة في اسباب السكن داخل تلك الاحياء اذ اكد (٣١.١٪) من حجم العينة ان توافر الخدمات يعد الجانب الاساسي في السكن داخل تلك الاحياء والتي تنعكس على مستوى الدخل اذ ان توفرها يقلل من حجم الانفاق في حالة عدم وجودها في حين اكد (٢٥.٤٪) من العينة الى ان سعر الارض كان الجانب المهم في السكن لما له علاقة واضحة بمستوى الدخل والذي يحدد مكان السكن بالأصل ، فيما اشار (٢٣.٥٪) ان القرب من المركز الحضري هي من اسباب السكن لما لها من اهمية وتوافر للخدمات فضلا عن القرب من المراكز التجارية وامكانية ارتفاع سعر العقار مستقبلا بسبب التوسع الافقي للوظيفة التجارية ، كما اشار (٢٠٪) من العينة بان القرب من العمل هي الاولوية في السكن لتقليل حجم الانفاق ، مما تقدم يؤشر بان توفر الخدمات كان العنصر الاكثر تأثيرا في السكن وهو مؤشر مهم في ارتفاع او انخفاض سعر الارض دون سواها وبقية العوامل هي عوامل ثانوية ممكن ان ترفع من قيمة الارض في بعض الاجزاء وليست السمة العامة مثل موقع القطعة على شبكة الشوارع اذ ليس كل القطع تقع في مناطق الاركان او الشوارع الرئيسية لذا فأنها صفة ثانوية ولكن المؤكد في تركيز الخدمات بانوعها هي النقطة الفاصلة في سعر الارض .

٥- **مستوى دخل الفرد** يؤثر مستوى دخل الفرد بشكل كبير على تباين معدلات الطلب على قطع الاراضي والمساكن فالدراسات الجغرافية ولاسيما الحضرية منها تؤكد بأن هناك علاقة طردية بين مستوى الدخل وبين الطلب على قطع الاراضي والمساكن، اذ تتباين قيمها ما بين الارتفاع والانخفاض تبعاً لتأثير هذا العامل، فكلما ارتفع مستوى الدخل زاد الطلب على قطع الاراضي والمساكن والعكس في الانخفاض (٤) ، إلا ان الزيادة

في مستوى الدخل ليست المتحكم الرئيس للحصول على قطع الاراضي والمساكن فعلى الرغم من ارتفاع مستوى الدخل في غلب خريطة (٢) التوزيع الجغرافي للخدمات لأحياء مدينة بلد للعام ٢٠٢٤



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على مديرية بلدية بلد ، بيانات حول توزيع الخدمات ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٤ .
الاحوال ولعدد كبير من سكان المدينة كون مدينة بلد من المدن التي تمتاز بتنوع الانشطة الاقتصادية ولاسيما التجارية منها ومزاولة ابنائها مختلف الاعمال التي تدر عليهم مدخولات اقتصادية جيدة كالأنشطة الزراعية والصناعية والتجارية والحرفية فضلاً عن العمل والتوظيف في دوائر الدولة المختلفة واجهزة الجيش والشرطة وقوى الامن الداخلي وغيرها من المجالات الاخرى والتي تعود على اصحابها بالمردودات الاقتصادية العالية، وعلى الرغم من كل ما تم ذكره بخصوص ارتفاع مستوى الدخل لسكان المدينة إلا ان امكانية الحصول على السكن او الاراضي السكنية اصبح امراً غاية في الصعوبة وذلك بسبب محدودية الاراضي السكنية لعدم وجود اراضي شاغرة يمكن توزيعها على الشرائح المستحقة لقطع الاراضي والمشمولة بالتوزيع، ومن خلال جدول (٦) يتضح لنا حجم القوى العاملة داخل مدينة بلد اذ بلغت نسبة اليد العاملة في جدول (٦) القوى العاملة بحسب القطاعات الاقتصادية في مدينة بلد لعام (٢٠٢٣)

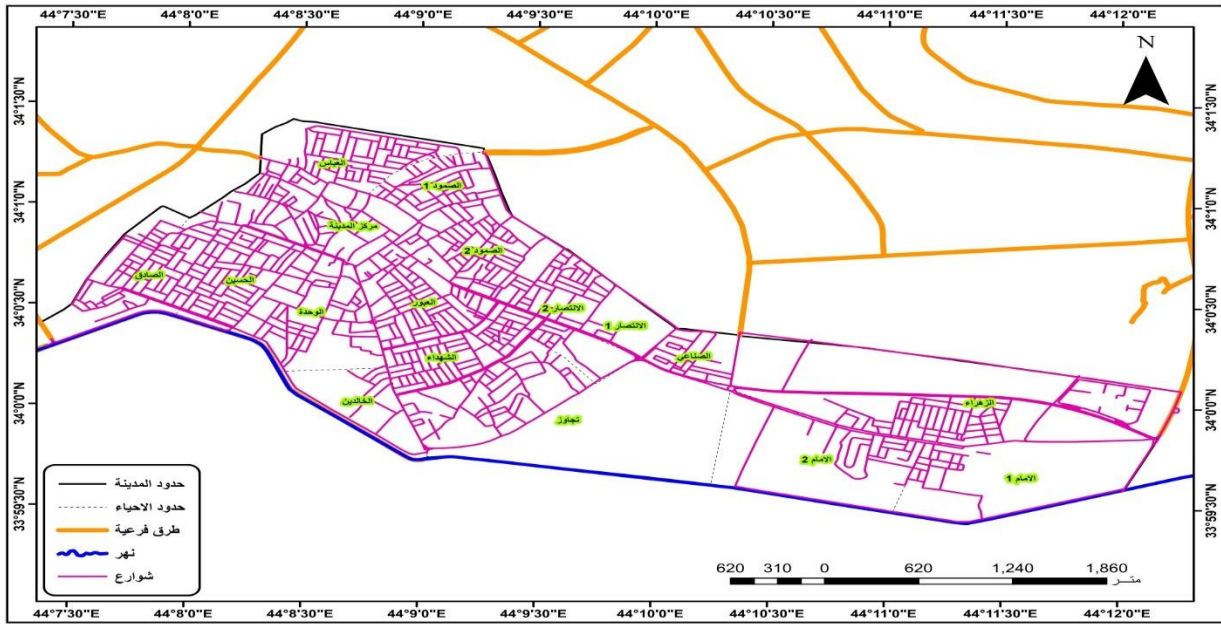
ت	الفعاليات الاقتصادية	مدينة بلد		
		٢٠٠٩	النسبة(%)	٢٠٢٣
١	الزراعة	١٧٣	٢,٣	٢٠٢
٢	الصناعة	٦١٣	٨,١	٥٧٤
٣	التجارة	٢,٨٨١	٣٨,٢	٣,٥٦٥
٤	المالية والعقارية	١٠١	١,٣	١١٥
٥	تعليم	٧٦١	١٠,١	١١٠١
٦	صحة	٤٥٣	٦,٠	٩٩١
٧	الخدمات الأخرى	١,٠٢٢	١٣,٦	١,٢٩٢
٨	اخرى	١,٥٣٠	٢٠,٣	٢,١٠٩
٩	قوة العمل الكلية	٧,٥٣٤	١٠٠,٠	٩,٩٤٩

المصدر:- جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية احصاء صلاح الدين، احصاءات النشاط الاقتصادي لسكان مدينة بلد لعام ٢٠٢٣ بحسب القطاعات، بيانات غير منشورة، ص ١. الفعاليات الاقتصادية (الصناعية والتجارية والمالية والعقارية) على التوالي (٥.٨ ٪ و ٣٥.٨ ٪ و ١.٢ ٪) وهي من المؤشرات المهمة لقوة الدخل اذا ان اقتصاد المدينة المتأني من الخارج هو من الوفورات الاقتصادية التي تسهم في تنمية المدينة ثم تأتي القوى العاملة في الخدمات أي حجم التوظيف الحكومي والذي بلغ على التوالي (التعليم ١١.١ ٪ والصحة ١٠ ٪ والخدمات الادارية الاخرى ١٣ ٪ في بلغت الخدمات الخاصة بقوى الامن وغيرها من التشكيلات بحدود ٢١.٢ ٪) ان تطور حجم القوى العاملة في المدينة يسهم في رفع مستوى الدخل داخل المدينة وبالتالي ينعكس على اسعار الارض الحضرية

الأخذة بالارتفاع داخل المدينة نتيجة لما سبق فضلا عن حجم العلاقات الاقليمية للفعاليات الاقتصادية باعتبار ان مدينة بلد واحدة من مراكز الاستقطاب الحضري داخل الاقليم .

٦- **وجود الشوارع وطرق النقل المبلطة:** تحتل شبكة الشوارع خريطة (٣) دور كبير في تنظيم المدن كونها احدى اهم استعمالات الارض الحضرية التي ترتبط بها بقية الاستعمالات الحضرية الاخرى كما تربط احياء المدينة مع بعضها ، اذ يتم عن طريقها انتقال البضائع والاشخاص من منطقة الى اخرى والتقل بكل سهولة ما بين مواقع العمل والسكن نتيجة لتوفر شبكات الطرق ووسائل الشوارع المتطورة والتي قللت من الوقت والجهد والتكاليف وربطت احياء المدينة مع بعضها البعض كما ساعدت على اتصال المدينة مع المدن الاخرى، فوجود منظومة النقل

خريطة (٣) التوزيع الجغرافي للشوارع لمدينة بلد للعام ٢٠٢٤



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على مديرية بلدية بلد ، خارطة شبكة الشوارع ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٤ .

الحضري المتطورة تساعد في نمو المدينة وتمكنها على تأدية وظائفها وديمومة حيويتها^(٥) ، ولأهمية شبكات الطرق والنقل ودورها الكبير في رسم ملامح الشخصية الحضرية للمدينة فقد لعبت دور كبير في جذب استعمالات الارض الحضرية ولاسيما التجارية منها والتي اثرت بدورها في ارتفاع حدة المنافسة بين استعمالات الارض للسيطرة على الاراضي التي تقع على جوانب الطرق الرئيسية وبالتالي اثرت على اثمانها وتسببت في ارتفاعها بالمقارنة مع اثمان الاراضي التي تقع على جوانب الشوارع الثانوية والفرعية والتي تتخفف فيها الاسعار ، وفي منطقة الدراسة (مدينة بلد) نجد ان اسعار الاراضي ترتفع بشكل كبير في المناطق التي تقع على جانبي شارع بنت الحسن وشارع المصرف وشارع الفرات والشارع العريض في حي الشهداء وغيرها من الشوارع اذ يصل سعر المتر المربع الواحد الى (٦٠٠٠٠٠) دينار / م^٢ او يزيد نتيجة لوجود الشوارع الواسعة والمبلطة التي يغلب عليها الاستعمال التجاري والتي تتمثل المنطقة التجارية المركزية ، بينما تتخفف الاسعار في احياء (الخالدين ، الامام ، التجاوز) لتصل الى (٦٠٠٠٠) دينار / م^٢ وذلك لتردي واقع شبكات الطرق والنقل في تلك الاحياء ما عدى بعض المناطق المطلة على الشوارع الرئيسية ضمن الاحياء المنخفضة الاسعار والتي بدأت تنشط فيها الحركة التجارية مؤخراً .

٧- **سياسة الدولة** تعد ساسة الدولة السكانية من اهم الاجراءات المتبعة لمعالجة مشاكل السكن فالدولة هي المتحكم الرئيس والاول في هذا المجال وذلك من خلال الخطط والبرامج الاسكانية التي تتبعها الدولة لتوفير السكن اللائق والمناسب لكل فرد من ابناء المجتمع^(٦) ، وهناك مجموعة من الاجراءات التي يمكن ان تعالج مشاكل السكن في عموم العراق والمتمثلة بتوزيع قطع الاراضي على مستحقيها او من خلال بناء المجمعات السكنية الافقية او العمودية وتفعيل دور مصارف الاسكان لمنح قروض الاسكان وبدون فوائد ودعم اسعار مواد البناء للتخفيف عن كاهل المواطن الذي اصبح اكبر همة الحصول على مسكن يأوي الية مع افراد أسرته ، كما ينبغي على الدولة والاجهزة الحكومية المعنية في هذا المجال ان تأخذ دورها الكامل كجهات تشريعية وتنفيذية ورقابية وان تقوم بمجموعة من الاجراءات للحد من ارتفاع اسعار الاراضي عن طريق توزيع قطع الاراضي السكنية بمساحة ١٥٠ م^٢ بدل المساحات التي تزيد عن ٢٠٠ م^٢ لاستيعاب الزيادة السكانية وتوفير اكبر عدد من قطع الاراضي كما ينبغي ان تضع مجموعة من الانظمة والقوانين الاسكانية التي تتماشى مع متطلبات الوقت الراهن وان تفرض مجموعة من الاجراءات الاصلاحية والتي من

بينها إيقاف حالات التجاوز على الاراضي الزراعية او الاراضي المخصصة للاستعمالات الحضرية المختلفة ومحاسبة المتسببين بعمليات التجاوز اضافة وضع نظام ضريبي لفرض الضرائب على قطع الاراضي الموزعة سابقاً والتي لم تستغل في البناء لحد الان بسبب احتكارها من قبل اصحابها او بعض التجار من اصحاب مكاتب بيع العقار الذين اصبح همهم الحصول على الارباح على حساب السكان ، وبالنسبة لمنطقة الدراسة (مدينة بلد) يمكن ان نعزو اسباب ارتفاع اسعار الاراضي السكنية الى قصور دور الدولة وعدم قيامها بوضع مخطط اساسي جديد لمدينة بلد يساعد على نمو المدينة وتوسعها ويوفر الاراضي الكافية لمختلف الاستعمالات الحضرية ولاسيما السكنية منها، وذلك لان مدينة بلد قد استنفذت جميع الاراضي الحضرية فيها ، اذ انها لا زلات تعمل بموجب التصميم الاساس لعام ١٩٨٢ الذي مضى على أعداده وتنفيذه حوالي ٤٣ سنة لذا ينبغي على الدولة والجهات المعنية الاسراع بتنفيذ مخطط اساسي جديد للمدينة يمكن من خلاله ان تتم معالجة مشاكل السكن عن طريق توزيع قطع الاراضي السكنية على مستحقيها بشكل دوري ومنظم، كما يضمن توفير مساحات الاراضي الكافية لبقية الاستعمالات الحضرية الاخرى حاضراً ومستقبلاً، ونتيجة لما تقدم ذكره من الاسباب والتي تزامنت مع زيادة حجم سكان المدينة وزيادة اعداد الاسر وارتفاع معدلات الانشطار العائلي مما تسبب هذا الامر في ارتفاع اسعار الاراضي في بعض الاحياء السكنية ومنها حي الحسين الى (٣٦٠٠٠٠) دينار /م٢ بعكس ما كانت عليه الاسعار لنفس الحي قبل عام (٢٠٠٣) والتي كانت تقدر ب (٤٠٠٠٠) دينار / م٢ وبناءً لما تم ذكره من عوامل واسباب لارتفاع اسعار الاراضي في مدينة بلد يمكن ان نقسم احياء المدينة الى اربع فئات كما مبين في الجدول (٧) والخارطة (٤) والتي يمكن خلالهما ان نتعرف على مقدار التباين في الاسعار وعلى النحو الاتي :

أ - الاحياء التي تكون اسعار الاراضي فيها عالية جداً: وهي الاحياء التي يتراوح سعر المتر المربع الواحد فيها ما بين (٣٢٠٠٠ - ٣٦٠٠٠) دينار والتي سجلت اعلى الاسعار وتتمثل تلك الفئة بأحياء (الحسين ، الصادق) ان السبب في ارتفاع سعر المتر المربع الواحد ضمن هذه الاحياء يعود الى مجموعة من الاسباب التخطيطية والاقتصادية والاجتماعية والتي من بينها توفر الخدمات العامة بكافة انواعها فضلاً عن وجود شبكات الطرق المبلطة اضافة الى ارتفاع المستوى المعاشي لأغلب سكان هذه الاحياء .

ب - الاحياء التي تكون اسعار الاراضي فيها عالية: وهي مجموعة من الاحياء التي يكون سعر المتر المربع الواحد فيها اقل بالمقارنة مع الاحياء ذات الاسعار العالية جداً اذ يتراوح سعر المتر المربع الواحد ما بين (٢٨٠٠٠٠ - ٢١٠٠٠٠) دينار وتتمثل في احياء (العبور ، الشهداء ، الزهراء ، الوحدة) وقد اتضح لنا بأن وجود الخدمات كانت من اهم اسباب ارتفاع اسعار الاراضي ضمن مجموعة احياء هذه الفئة .

جدول (٧) سعر المتر المربع الواحد / دينار ضمن احياء مدينة بلد لعام ٢٠٢٤

ت	اسم الحي	مساحة الحي / هكتار	سعر م٢ السكني / دينار
١-	العباس	٧٨,٥	١٦٠٠٠٠
٢-	الشهداء	٤٠,٤	٢٥٠٠٠٠
٣-	الحسين	٣٦,٩	٣٦٠٠٠٠
٤-	مركز المدينة	٣٧,٣	١٩٠٠٠٠
٥-	العبور	٥٠,٧	٢٨٠٠٠٠
٦-	الصمود ٢	٦٥,٢	١٨٠٠٠٠
٧-	الوحدة	٦٤,٨	٢١٠٠٠٠
٨-	الصادق	٣٠,٨	٣٢٠٠٠٠
٩-	الزهراء	١٩٢,٨	٢٥٠٠٠٠
١٠-	الصمود ١	٣١,٢	٢٠٠٠٠٠
١١-	الانتصار ١	٢١,٩	١٩٠٠٠٠
١٢-	الخالدين	٤٥,٦	١٢٠٠٠٠
١٣-	التجاوز	١٨٤,٥	٦٠٠٠٠
١٤-	الانتصار ٢	٤٥,٩	١٨٠٠٠٠
١٥-	الإمام ١	٩١	١٧٠٠٠٠
١٦-	الإمام ٢	٩٧	١٦٠٠٠٠
١٧-	الحي الصناعي	١٤	١٤٠٠٠٠
المجموع		١١٢٨,٥	-

المصدر عمل الباحثة اعتماداً :-

١ - مديرية بلدية بلد ، قسم تنظيم المدن ، بيانات بمساحة الاحياء ، لعام (٢٠٢٤)

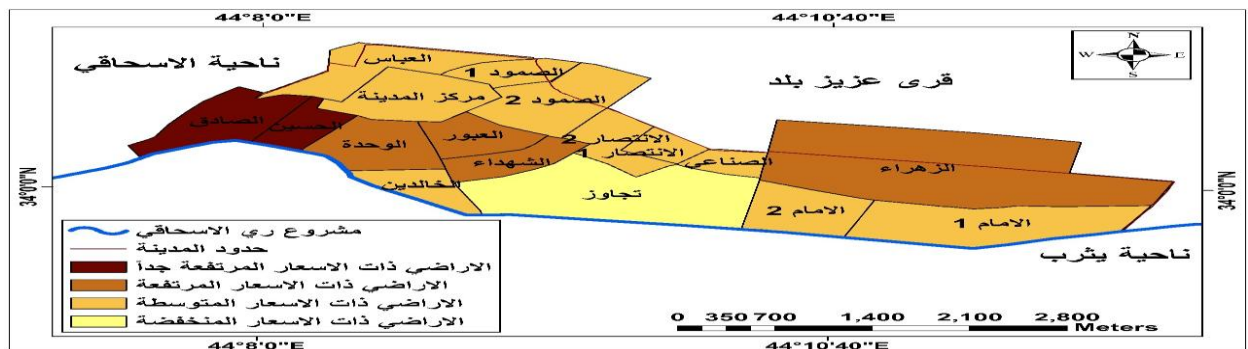
٢ - وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري في بلد ، قسم الاراضي، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٤.

٣- الدراسة الميدانية ، الخاصة بمكاتب العقار في مدينة بلد ٢٠٢٤.

ج - الاحياء التي تكون اسعار الاراضي فيها متوسطة : تتمثل في احياء (الصمود ١ ، الانتصار ١ ، مركز المدينة ، الصمود ٢ ، الانتصار ٢ ، الامام ١ ، الامام ٢ ، العباس ، الحي الصناعي ، الخالدين) اذ يتراوح سعر المتر المربع الواحد فيها ما بين (٢٠٠٠٠٠ - ١٢٠٠٠٠) دينار/ م٢ ان السبب في كون اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء متوسطة في قيمها هو توفر الخدمات بصورة مقبولة اي انها تتوفر بشكل افضل من توفرها في الاحياء ذات الاسعار المنخفضة لكنها تكون اقل كفاءة وكفاية من توفرها في الاحياء ذات الاسعار العالية والعالية جداً والتي سبق ذكرها في الفئتين المذكورتين اعلاه مما جعل اسعار الاراضي تحتل مركزاً متوسط في قيمها .

د - الاحياء التي تكون اسعار الاراضي فيها منخفضة : وتتمثل هذه الفئة بحي (التجاوز) اذ تبلغ قيم الاراضي ضمن هذا الحي (٦٠٠٠٠) دينار / م^٢ ويعود السبب في انخفاض اسعار الاراضي السكنية ضمن هذا الحي الى التدني الحاصل في مستوى الخدمات المقدمة للسكان والمتمثلة بعدم وجود شبكات الصرف الصحي ونقص في كميات مياه الشرب الواصلة لجميع المساكن والى عدم وجود شبكات الطرق المبلطة والى تدني المستوى المعاشي والاقتصادي لأغلب سكان تلك الحي كونه من الاحياء التي ظهرت نتيجة لعمليات السكن غير القانونية .

خريطة (٤) توزيع قيم الأراضي السكنية /دينار في مدينة بلد لعام ٢٠٢٤



المصدر : بالاعتماد على جدول (٧) ومخرجات برنامج (ARC GIS V10.3) بعض الحلول المقترحة لخفض اسعار الارض الحضرية داخل المدينة من خلال ما تقدم وملاحظة اسعار العقارات داخل المدينة يتضح ان اسعار الارض مرتفعة ولا تتناسب مع مقدار الدخل للفرد داخل المدينة لذا يستوجب العمل من قبل الادارة الحضرية لخفض اسعار الاراضي بما يتناسب مع مقدار الدخل ومن خلال الجدول (٨) وعند سؤال العينة عن النمط المفضل اولاً في البناء كانت الاجابة (٨٦٪) مع البناء الافقي وهو السائد في المدينة والذي يتطابق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية للسكان في حين اشار (١٤٪) الى البناء العامودي كحل مقترح لازمة ارتفاع سعر العقارات داخل المدينة ، ان الاتفاق مع النمط الافقي يتطابق مع الاتجاه الاجتماعي للمدينة والذي يرفض البناء العامودي لأسباب اجتماعية منها تقاطعها مع العادات والتقاليد فضلاً عن كونها تفقد العائلة بعض الخصوصية . بالعودة الى الحل الاول وهو البناء الافقي وعند السؤال حول المساحة المقترحة التي يعتقد لمواطن بانها تحقق مزيج التوافق العددي للعائلة و الراحة والرفاهية فقد اجابة العينة ونسبة (٥٣.٣ ٪) على مساحة (٢٥٠م) كحل نموذجي لاستيعاب ماتم ذكره جدول (٨) بعض

المعالجات المقترحة لنوع ومساحة البناء لمعالجة ارتفاع سعر الارض في مدينة بلد للعام ٢٠٢٤

ت	اسم الحي	عدد الاستثمارات	ماهو نمط البناء الذي تعتقد يعالج ارتفاع اسعار العقار		ماهي باعتقادك مساحة القطع التي تعالج مشكلة الارتفاع في الاسعار			
			العامودي	الافقي	١٥٠م	٢٠٠م	٢٥٠م	٣٠٠م
١	العباس	٥٥	٥٢	٣	٠	١	٣٧	١٤
٢	الشهداء	٣٥	٣٠	٥	٠	٩	١٥	٦
٣	الحسين	٣٣	٢٣	١٠	٠	٥	١٤	٤
٤	الصمود ٢	٣٠	٢٧	٣	٠	٤	١٦	٧
٥	الوحدة	٣١	٢٨	٣	٢	٨	١٤	٤
٦	العبور	31	٢٩	٢	٠	٦	٢٢	١
٧	مركز المدينة	38	٣٣	٥	٥	١٣	٥	١٠

مجلة الجامعة العراقية المجلد (٧٥) العدد (٣) شباط (٢٠٢٦)

٨	الصادق	24	٢٣	١	٢	٧	١٠	٤
٩	الزهران	24	١٩	٥	٣	٥	٨	٣
١٠	الصمود ١	18	١٢	٦	٢	٣	٤	٣
١١	الانتصار ١	11	٨	٣		٤	٤	٠
١٢	الخالدين	11	٩	٢	٠	٤	٥	٠
١٣	التجاوز	5	٥	٠	٠	٠	٥	٠
١٤	الانتصار ٢	5	٤	١	١	١	٢	٠
١٥	الامام ١	5	٥	٠	٠	٠	٥	٠
١٦	الامام ٢	5	٣	٢	١	٢	٠	٠
١٧	الصناعي	5	٥	٠	٠	٠	٢	٣
المجموع		٣٦٦	315	51	16	72	168	59
%		86	14	5.1	22.9	53.3	18.7	

المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبانة في حين اشار (٢٢.٩٪) الى ان مساحة (٢٠٠م) هي ايضا تشكل حل مهم في اطار حل ارتفاع الاسعار كذلك فقد اشار (١٨.٧٪) الى ان (٣٠٠) تشكل حل نموذجي للمساحات المطلوبة لتشكل فارق في سعر الارض واخيرا (٥.١٪) قد اعتقد بان (١٥٠م) ايضا تشكل حل لارتفاع السعر ومن خلال الجدول (٩) الذي تم من خلاله اجابة العينة حول الطريقة الامثل لمعالجة مشكلة ارتفاع سعر العقارات داخل المدينة وكانت الاجابة بالشكل الاتي اشار (٦٠.٤٪) الى ان توزيع قطع الاراضي هل الحل في خفض سعر الارض في حين اشار (٣٠.٩٪) الى ان بناء المجمعات السكنية هو ايضا حل متوقع لخفض سعر العقار وخاصة ان المجمعات السكنية يرتبط وجودها بالخدمات وهو مقترح مهم اذ انه يقلل من الكلف الخاصة بانشاء الخدمات من الادارة الحضرية جدول (٩) المقترحات الخاصة بسكان مدينة بلد لمعالجة ارتفاع اسعار العقار لعام ٢٠٢٤

ت	اسم الحي	عدد الاستثمارات	ما هو باعتقادك مقترح يعالج مشكلة ارتفاع الاسعار للعقارات داخل المدينة	توزيع قطع اراضي	بناء مجمعات سكنية	منح مبالغ مالية دون فوائد	تشريع قوانين بيع الاراضي الممنوحة للموظفين	تأسيس شركات اسكانية تتعامل مع الدولة
١	العباس	٥٥	٤٣	١٢	٠	٠	٠	٠
٢	الشهداء	٣٥	١٤	٩	١٠	٠	٠	٢
٣	الحسين	٣٣	١٢	١٨	٣	٠	٠	٠
٤	الصمود ٢	٣٠	٢٣	٧	٠	٠	٠	٠
٥	الوحدة	٣١	١٧	٩	٥	٠	٠	٠
٦	العبور	31	١٦	١٢	٣	٠	٠	٠
٧	مركز المدينة	38	٢٥	١٢	١	٠	٠	٠
٨	الصادق	24	١٦	٤	٤	٠	٠	٠
٩	الزهران	24	٢٢	٢	٠	٠	٠	٠
١٠	الصمود ١	18	١٠	٦	٢	٠	٠	٠
١١	الانتصار ١	11	٥	٦	٠	٠	٠	٠
١٢	الخالدين	11	٤	٧	٠	٠	٠	٠
١٣	التجاوز	5	٣	٢	٠	٠	٠	٠
١٤	الانتصار ٢	5	٢	١	٢	٠	٠	٠
١٥	الامام ١	5	٣	٢	٠	٠	٠	٠
١٦	الامام ٢	5	١	٤	٠	٠	٠	٠
١٧	الصناعي	5	٥	٠	٠	٠	٠	٠
المجموع		٣٦٦	221	113	30	0	2	
%		60.4	30.9	8.2	0	0.5		

المصدر من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبانة كما انه يقلل من حركة السكان داخل المدينة على اعتبار توفر اغلب الخدمات ضمن بيئة المجمع السكني وأشار (٨.٢٪) من حجم العينة الى اعتماد المنح المالية دون فوائد الا ان هذا الحل مقترن اصلا بوجود الاراضي وهو مقترح جزئي للمعالجة لمن يمتلك قطعة ارض سكنية ويتم التعامل معها من قبل المصرف العقاري الا ان العقبة التي توشح على هذا المقترح هو ان

النظام المصرفي في العراق اصلاً يعتمد على الفائدة في عملية الاقتراض الا في حالة تدخل الدولة في الاقتراض .في حين اشار (٠.٥٪) الى الاعتماد على الشركات الاستثمارية السكنية والتي تتعامل مع الدولة مباشرة لتأمين السكن والتي تعمل على خفض سعر العقارات داخل المدينة وهو مشابه لمفهوم المجمعات السكنية .من خلال ماتقدم يمكن ان نخرج بخلاصة امكانية خفض سعر العقار داخل المدينة من قبل الادارة الحضرية بمفهوم اقتصادي بسيط وهو الموازنة بين العرض والطلب والتي تقضي الى موازنة الاسعار وحسب مقدار الدخل في المدينة وبما يتناسب مع الاجواء التخطيطية بطريقة تحافظ على المدينة من النمو المفرط او غير المتزن .

الاستنتاجات

- ١- تشهد منطقة الدراسة ارتفاع في معدلات النمو السكاني وفي توسعها المساحي مما تسبب في ارتفاع اسعار الارضي وبالتالي دفع بسكان المدينة الى التوسع العشوائي على حساب الاراضي الزراعية .
- ٢- ارتفاع معدلات العجز السكني المتمثل بزيادة اعداد الاسر والمقترن بقلّة اعداد قطع الاراضي والمساكن نتيجة لقصور دور الدولة وعدم قيامها بمعالجة المشكلة من خلال توزيع قطع الاراضي السكنية على الفئات المشمولة بالتوزيع.
- ٣- التغير المستمر في استعمالات الارض الحضرية والمتمثل بقيام اصحاب الدور السكنية المطلة على الشوارع الرئيسية والثانوية والفرعية بتغيير مساكنهم او الاجزاء الامامية منها من الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري بحثاً عن المنافع المادية المتحققة من تغيير الاستعمال.
- ٤- تتباين اسعار قطع الاراضي والمساكن ضمن الحي السكني الواحد بحسب الموقع بالنسبة لشبكة الشوارع والطرق ، اذ ترتفع اسعار الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية وتأخذ الاسعار بالانخفاض كلما توغلنا داخل الاحياء .
- ٥- ان لوجود الخدمات اثر كبير في ارتفاع وتباين اسعار الاراضي في المدينة اذ نجدها ترتفع ضمن احياء (الحسن ، الصادق) نتيجة لوجود الخدمات بينما نجدها تنخفض في احياء اخرى مثل احياء (التجاوز ، الخالدين)
- ٦- لقد كان لمستوى الدخل اثر كبير في تباين اسعار قطع الاراضي والمساكن ، اذ ترتفع اسعار الاراضي في الاحياء التي يسكنها التجار واصحاب الدخول العالية ، بينما تنخفض الاسعار في الاحياء التي يسكنها الطبقات الفقيرة من العمال والكسبة واصحاب الدخل المحدود.
- ٧- ارتفاع معدلات الطلب على قطع الاراضي وقلة عدد المعروض منها دفع بكثير من سكان المدينة الى تجزئة مساكنهم لتصبح مسكن لأسرتين وربما اكثر مما اثر وبشكل كبير على تباين اسعار العقار .

المقترحات :

- ١- تصميم وتنفيذ مخطط اساسي جديد لتوسع المدينة وان يمتاز بالمرونة العالية على ان يراعى فيه حاجة القطاع السكني لمساحات واسعة من الاراضي وان تكون قادرة على استيعاب الزيادة السكانية حاضراً ومستقبلاً .
- ٢- وضع سياسات اسكانية تتلاءم ومتطلبات العصر وتفعيل دور قطاع الاسكان للحد من مشاكل السكن من خلال بناء المجمعات السكنية الافقية والعمودية او توزيع قطع الاراضي السكنية وبمساحة ٢٥٠م^٢ لاستيعاب اكبر قدر ممكن من الطلب المتزايد على قطع الاراضي لغرض البناء .
- ٣- المحافظة على ترابط النسيج العمراني للمدينة عن طريق وضع ضوابط جديدة لاستعمالات الارض الحضرية تضمن حقوق تلك الاستعمالات وتمنع حالات التبدل الوظيفي وتلزم السكان بتلك الضوابط وتحاسب المقصرين في هذا المجال .
- ٤- العمل على تقديم الخدمات وتوزيعها بشكل عادل ومتوازن على احياء المدينة لمعالجة مشكلة الحراك السكني الداخلي لضمان استقرار اسعار الاراضي الناتج عن التباين في وجود الخدمات .
- ٥- توفير فرص العمل والتوظيف في القطاعين الحكومي والخاص لإحداث التوازن في هذا المجال والذي من شأنه الحد من التباين والارتفاع في اسعار العقار .
- ٦- الاهتمام بشبكات الشوارع والنقل في جميع احياء المدينة واعادة اكساء وتبليط المتضرر منها والذي يساعد في تحقيق التوازن بين احياء المدينة في هذا المجال مما يساعد على توازن الاسعار .
- ٧- ايقاف جميع المظاهر المخلة بتنظيم المدن كالتجاوز والبناء العشوائي وتجزئة المساكن وقطع الاراضي ومحاسبة المخالفين في هذا المجال استمارة المسح الميداني

اخي الكريم تحية طيبة: ان استمارة الاستبيان التي بين ايديكم الكريمة هي لإنجاز متطلبات بحث تطبيقي في جغرافية المدن الموسومة (تحليل جغرافي لبعض عوامل تغير قيم الاراضي السكنية في مدينة بلد وحلولها المقترحة) والتي تهدف الى معرفة دور الموقع الجغرافي والخدمات وتأثيرها

على ارتفاع اسعار الارض الحضرية لمدينة بلد ومحاولة وضع الحلول المناسبة لها، لذا نرجو منكم الاجابة على جميع الاسئلة بدقة علماً ان هذه الاجابة هي لأغراض البحث العلمي فقط دون ذكر الاسماء وان تجاوبكم معنا هو خير معين لإنجاز متطلبات البحث الذي يصب في خدمة مدينة بلد العزيزة تقبلوا فائق الشكر والاحترام الباحثة أ.م.د. رواء خزعل سباهي وزارة التربية / مديرية تربية صلاح الدين الكلية التربوية المفتوحة ملاحظة: هناك اجوبة تحتاج الى ارقام وهناك اجابات تحتاج فقط الى اختيار علامة (✓)

١- اسم الحي السكني الذي تسكن فيه

٢- تاريخ بناء الوحدة السكنية.....

٣- ماهي مساحة قطعة الارض السكنية ؟

١٥٠ م - ٢٥٠ م ☐ ٢٥١ م - ٣٠٠ م ☐ ٣٠١ م - ٤٠٠ م ☐ ٤٠٠ م فاكثر ☐

٤- ماهي اسباب السكن في هذا الحي

توفر الخدمات العامة ☐ المضاربة العقارية ☐ توفر شبكات الشوارع ☐ القرب من مكان العمل ☐ القرب من مركز المدينة ☐

٥- هل تقع القطعة السكنية على:

شارع رئيسي ☐ شارع فرعي ☐ شارع خدمي ☐

٦- هل ان سعر قطعة الارض السكنية مرتفعة؟ نعم ☐ كلا ☐

٩- اذا كان الجواب بنعم ما اسباب ذلك؟

توفر الخدمات العامة ☐ القرب من المركز ☐ المضاربات العقارية ☐ القرب من شبكة الشوارع الرئيسية ☐ بعض الحلول المقترحة لتقليل سعر الارض الحضرية ☐

١- برايك ما هو نمط البناء الذي تعتقد بانه يعالج مشاكل ارتفاع الاسعار؟ البناء العمودي ☐ الافقي ☐

٢- في حالة توزيع ارض للمواطن ماهي باعتقادك مساحة قطع الاراضي التي تعالج مشاكل ارتفاع الاسعار؟

١٥٠ م ☐ ٢٠٠ م ☐ ٢٢٥ م ☐ ٣٠٠ م ☐ ما هو المقترح الذي تعتقد بأنه يعالج مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي والمساكن والعقارات في المدينة؟

توزيع قطع اراضي ☐ بناء مجمعات سكنية ☐ منح مبالغ مالية بدون فوائد ☐

تأسيس شركات اسكانية تتعامل مباشرة مع الدولة

هوامش البحث

١ - خلف حسين علي الدليمي ، التخطيط الحضري اسس ومفاهيم ، ط ١ ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، ٢٠٠٢ ، ص ١١٣ .

٢ - جمال حمدان ، جغرافية المدن ، عالم الكتب ، الطبعة الثانية ، القاهرة ، ١٩٨٤ ، ص ٤٣٨ .

٣ - باسم كاظم عباس ، عبد الجليل ضاري السعدون ، توزيع جغرافي لقيم انماط السكن في مدينة الكوت ، مجلة كلية التربية ، جامعة واسط ، العدد الثالث والاربعون ، الجزء الثاني / ايار / ٢٠٢١ ، ص ٢٩١ .

٤ - احمد سراج جابر الاسدي ، العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة البصرة ، اطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية التربية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٨ ، ص ١٠٨ .

٥ - محمد حسين غضبان الجبوري ، التحليل المكاني لعوامل تغير قيم الاراضي الحضرية واثرها على استعمالات الارض في مدينة سامراء ، (اطروحة دكتوراه) غير منشورة ، كلية التربية ، جامعة تكريت ، ٢٠٢٣ ، ص ١٢٩ .

٦ - عبير عدنان خليفة الخزاعي ، التحليل المكاني لقيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية ، مجلة الفنون والآداب وعلوم الانسان والاحتماء ، العدد (٥٦) اغسطس ن ٢٠٢٠ ، ص ١٩٤