

## التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات بين قضاء الزهور ومدينة الشعب

م. محمد حسن محمد

المديرة العامة لتربية بغداد الرصافة/1

وزراعة التربة

الكلمات المفتاحية: مدينة . أسعار الأراضي . بدلات الإيجار  
المخلص:

يدرس البحث مشكلة الفرق أو تباين أسعار الأراضي المخصصة للتوظيف السكنية وبدلات الإيجار بين قضاء الزهور ومدينة الشعب. ويُقسم إلى ثلاث أقسام رئيسية. أولاً: مشكلة البحث وأهدافه وأهميته وفرضيته، والحدود الزمانية والمكانية. ثانياً: الخصائص الجغرافية لمنطقتي الدراسة كالموقع والمساحة والبعد عن منطقة التجارة المركزية وأعداد وكثافة السكان. ثالثاً: واقع أسعار الأراضي وقيم بدلات الإيجار في قضاء الزهور ومدينة الشعب والمقارنة بينهما. يُختتم البحث بالنتائج ومنها شعور(50%) من سكان قضاء الزهور بالبعد عن مركز مدينة بغداد. كذلك التوصيات ومنها توفير الخدمات الضرورية لقضاء الزهور لاسيما خدمات الماء، والخدمات التعليمية، خدمات الصرف الصحي، وخدمات التخلص من النفايات. وقد بين البحث فرق الأسعار للمساكن حديثة البناء والمساكن قديمة البناء وقطع الأراضي وقيم الإيجارات لمنطقتي الدراسة.

المقدمة:

المعارف الإنسانية متنوعة، تنتظم في علوم، منها العلوم الرياضية، والطبيعية، والإنسانية وغيرها. ولكل علم مادته ومجاله الخاص به، لذلك تختلف طريقة البحث من علم لآخر. (مبارك، 1992، صفحة 5). والجغرافية إحدى هذه العلوم، لذا استخدمت طرق البحث العلمي المكتتبية والمشاهدة العينية وأسلوب الاستبانة والمقابلات الشخصية في إنجاز هذا البحث. إن أكثر من نصف سكان الوطن العربي يعيشون في المدن وترتفع هذه النسبة في الدول المتقدمة إلى 71%. (ربيع، 2016، صفحة 251) وإن استعمالات الأراضي في المدن تختلف حسب حجم السكان وحاجاتهم، كما إن القوى الاجتماعية والاقتصادية لها دور كبير في توزيع وتنوع ومساحة

هذا الاستعمال أو ذلك فضلاً عن المساحات المتوفرة في المدينة، ينعكس هذا على قيمة الأراضي حسب نوع الاستعمال في داخل المدينة الواحدة أو بين مدينة وأخرى. تتأثر قيمة الأرض بعوامل كثيرة منها شدة المنافسة والبعد أو القرب عن المراكز التجارية الرئيسية وتوفر الخدمات من عدمها والموقع وما يوفره من راحة ومردود نفسي واقتصادي. البحث يحاول تحقيق أهدافه في بيان مدى التباين في أسعار الأراضي بين قضاء الزهور (الحسينية) ومنطقة الشعب وتحديد العوامل المؤثرة في ذلك للوصول إلى النتائج المرجوة، وإعداد قاعدة بيانات توضع بين يدي متخذي القرار لاتخاذ ما يلزم لحل مشاكل المدن المختلفة. 1- أولاً:

يعد العراق من أول المناطق التي شهدت ولادة المدينة. وان التميز الوظيفي للمدن يعد أكثر وضوحاً في المجتمعات الحالية بعد أن وصل التحضر إلى صيغته المتطورة. (الجنابي، 2011، صفحة 69) عليه أجريت البحوث والدراسات لمعالجة مشاكل المدن. وفيما يلي والإطار النظري للبحث موضوع الدراسة:

#### 1.1- مشكلة البحث:

يمكن تحديد مشكلة البحث بالأسئلة التالية:

- 1- هل هناك فرق ملحوظ أو تباين بأسعار الأراضي المخصصة للوظيفة السكنية بين قضاء الزهور (الحسينية) ومدينة الشعب.
- 2- إن كان هناك تباين بأسعار الأراضي بين منطقتي الدراسة، ما أسباب ذلك التباين.
- 3- هل يلعب البعد عن مركز مدينة بغداد التجاري دوراً مهماً في إحداث فرق أسعار الأراضي بين منطقتي الدراسة.

#### 1.2- هدف البحث: يهدف البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- 1- دراسة أسعار الأراضي السكنية في قضاء الزهور ومقارنتها بأسعار الأراضي في مدينة الشعب.
- 2- تحديد أسباب فرق الأسعار إن كان هناك فرق.

#### 1.3- أهمية البحث:

يهتم جغرافي المدن بدراسة الجوانب الحضرية المتباينة. متناولين بالبحث والتقصي عن مواقع الفعاليات المدنية. والعلاقات التي تربط بعضها ببعض الآخر والتأثيرات المتبادلة بينها داخل المدينة الواحدة، أو بين المدينة وإقليمها. (حسن، 2000، صفحة 9) ومشكلة السكن من أهم المشاكل التي ينبغي الوقوف على أسبابها ووضع الحلول اللازمة لمعالجة هذه المشكلة. هناك

مناطق جاذبة للسكان تتصف بارتفاع أسعار أراضيها وهناك مناطق أخرى طاردة للسكان فتكون أسعار أراضيها منخفضة مقارنة مع المناطق الجاذبة. ولفرق الأسعار عدة أسباب ستوضح من خلال البحث.

#### 1.4- فرضية البحث:

يفترض البحث وجود مشكلة في فرق أسعار الأراضي التي تمتلك نفس الصفة لذات الوظيفة (الوظيفة السكنية) بين منطقتي الدراسة ، ويمكن تحديد فرضية البحث بالآتي:

1- هناك فرق في أسعار الأراضي والوحدات السكنية بين منطقة حي الزهور ومدينة الشعب وبالذات الأراضي المخصصة للوظيفة السكنية.

2- تختلف أسباب فرق الأسعار بين منطقتي الدراسة، يمكن التوصل لهذه الأسباب من خلال البحث.

3- اختلاف مستوى تقديم الخدمات المختلفة يؤدي إلى تباين أسعار الأراضي لأغراض السكن.

#### 1.5- منهجية البحث:

أعتمد البحث أساليب مختلفة ومتنوعة لغرض الوصول للمعلومات التي تمكن من خلالها انجاز البحث وتحقيق هدفه، فقد اتبع البحث الميداني، واعتماد الاستبانة وتحليل بياناتها للوصول إلى نتائج واقعية عن أسعار الأراضي في منطقتي الدراسة فضلاً عن البحث النظري المكتبي.

#### 1.6- الحدود الزمانية والمكانية للبحث:

اختير قضاء الزهور (الحسينية) في الجانب الشرقي للطريق الرابط بين بغداد وكركوك، ومقارنتها مع بعض أحياء مدينة الشعب التي تمثل رقعة جغرافية واحدة وهي (حي عدن، حي الصحة، حي الجزائر، حي الجمعيات، حي المهدي، حي التجار، حي سومر، حي اور، حي البيضاء (البنوك)، حي الطالبية، حي أم الكبر والغزلان). والتي تقع على ذات الطريق في جانب الرصافة وباعتبارها أقرب المدن إلى قضاء الزهور ليكونا منطقة الدراسة، ولأتهما على خط واحد باتجاه منطقة التجارة المركزية في الشورجة، أما الحدود الزمانية هي سنة إجراء البحث لسنة 2023 – 2024 م مع نبذة تاريخية لقضاء الزهور. كما أن الدراسة ستعتمد الأسعار في المناطق المملوكة من الدولة بشكل رسمي فقط وتستثني مناطق التجاوزات على الأراضي.

#### 2- ثانياً: الخصائص الجغرافية:

إن جغرافية المدن تزود المستفيد بمعرفة عملية لمفاهيم موقع المدينة ووظيفتها وعملية نموها، من جهة، وفهم التركيب الداخلي لها من جهة ثانية، كما يؤكد أسلوب البحث في جغرافية



## خريطة رقم (2) مدينة الشعب



المصدر: (الباحث، خريطة مدينة الشعب (منطقة الدراسة)، 2024)

## 2.1.2 – موقع ومساحة مدينة الشعب:

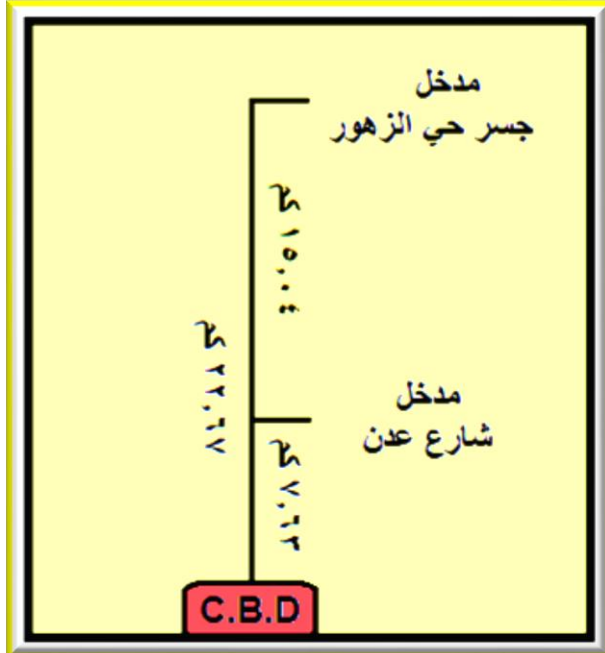
تقع مدينة الشعب شمال شرق مدينة بغداد على الجانب الأيمن للطريق الدولي الرابط بين بغداد وكركوك مروراً بمحافظة ديالى، أحياء مدينة الشعب (منطقة البحث) التي تمثل رقعة جغرافية واحدة وهي (حي عدن، حي الصحة، حي الجزائر، حي الجمعيات، حي المهدي، حي التجار، حي سومر، حي أور، حي البنوك، حي الطالبية، حي أم الكبر والغزلان) والتي تشغل مساحة (28.13 كم<sup>2</sup>). وللمدينة مداخل رئيسة عدة هي مدخل الجزائر، ومدخل الصحة، ومدخل عدن،

ومدخل التجار، ومدخل سومر، ومدخل البنوك، ومدخل الطالبية. (انظر الخريطة رقم(2))  
تعد المراكز الحضرية عناصر مميزة في المكان الجغرافي والاجتماعي. يرجع ذلك إلى تأثير هذه المراكز بفعل علاقات التفاعل المكانية ضمن شبكة المستقرات البشرية التي تتخذ نظاماً حضرياً معيناً. (ميرزا، 2012، صفحة 145)

تشابه مدينة الشعب (منطقة الدراسة) مع قضاء الزهور من حيث الموقع فإنهما يقعان على خط سير واحد، يمين طريق أبي طالب إلا أنهما يختلفان من حيث البعد والقرب عن منطقة التجارة المركزية في بغداد (الشورجة).

تبعد المسافة بين منطقة التجارة المركزية في الشورجة والمدخل الرئيس لقضاء الزهور (22.67 كم). أما المسافة بين منطقة التجارة المركزية سابقة الذكر والمدخل الرئيس لمدينة الشعب في حي عدن تبلغ (7.63 كم). أي إن فرق المسافة بين مدينة الشعب وقضاء الحسينية هو (15.04 كم) فقط. (انظر شكل 1)

شكل (1) بعد قضاء الزهور ومدينة الشعب عن منطقة التجارة المركزية



المصدر: (الباحث، بعد قضاء الزهور ومدينة الشعب عن منطقة التجارة المركزية، 2024)

2.2- السكان :

تعد العوامل البشرية من أهم العوامل التي تسهم في التباين المكاني لأسعار الأراضي داخل المدن. (الزبيدي، 2022، صفحة 21) ومما لا شك فيه إن الإنسان هو المسؤول والمؤثر الأول في شتى مجالات الحياة لأنه يؤثر بالطبيعة ويتأثر بها، وتلعب العوامل البشرية المختلفة دوراً مهماً في تحديد أسعار الأراضي والإيجارات. (عواد، 2013)

بلغ عدد سكان قضاء الزهور (184753) نسمة. موزعين حسب أحيائه على الشكل الآتي: حي الأحرار (47846)، حي الأنصار (4652)، حي بنت الهدى (33654)، حي رشيد الهجري (25994)، حي ميثم التمار (41767)، حي الشهداء (29999). (وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات)

وبلغ عدد سكان مدينة الشعب (423195) نسمة. موزعين حسب أحيائه على الشكل الآتي: حي الجزائر (57302)، حي المهدي (37382)، حي أور (93235)، حي البيضاء (42866)، حي سومر (16274)، حي التجار (26155)، حي عدن (140298)، حي الصحة (9683). حسب بيانات الحصر والترقيم لسنة 2009. (النعيبي، 2013، الصفحات 21-22) اعتمد حساب السكان لسنة 2023 على المعادلة الآتية:-

$$P_n = p_0(1+r)^n \quad (\text{مطر، صفحة 307})$$

حيث أن  $p_n$  تعني عدد السكان المتوقع لسنة الأساس.

$P_0$  تعني عدد السكان في آخر تعداد.

$N$  تعني عدد السنوات الفاصلة بين آخر تعداد والسنة المستقبلية.

$R$  تعني معدل النمو السنوي بين آخر تعدادين.

وقد أتمدت نسبة (3%) كنسبة نمو سكاني. (شلاش، عدنان، و حسن، 2012، صفحة 41). وبحساب عدد السكان لقضاء الزهور يكون عددهم (279455) نسمة لسنة 2023، موزعين على أحيائه، ففي حي الأحرار (72371)، وحي الأنصار (7036)، وحي بنت الهدى (52176)، وحي رشيد الهجري (39318)، وحي ميثم التمار (63176)، وحي الشهداء (45376).

وبلغ عدد سكان مدينة الشعب (640120) نسمة لسنة 2023. موزعين على أحياء المدينة، فقد بلغ عدد سكان حي الجزائر (86674)، وحي المهدي (56543)، وحي أور (141026)، وحي البيضاء (64838)، وحي سومر (24615)، وحي التجار (39561)، وحي عدن (212213)، وحي الصحة (14646). (الباحث، حساب نسبة نمو السكان لسكان قضاء الزهور وأحياء مدينة الشعب) (منطقة الدراسة)، 2024)

إن نسبة النمو السكاني هذه تعرف بالنمو السكاني المتزايد أو المتسارع، وتسمى المجتمعات التي تمر بهذه المرحلة بالمجتمعات الشابة. مثلما مرت به أوروبا خلال القرن التاسع عشر، وتتميز هذه المرحلة من النمو بارتفاع معدلات الولادات وانخفاض معدلات الوفيات. (سعيد، 1997،

أعداد سكان قضاء الزهور لسنة 2009 وأعدادهم لسنة 2023 بحساب نسبة الزيادة (%3)

الأحياء	السكان حسب تعداد 2009	السكان لسنة 2023
حي الأحرار	47846	72371
حي الأنصار	4652	7036
حي بنت الهدى	33654	52176
حي رشيد المهجري	25994	39318
حي ميثم التمار	41767	63176
حي الشهداء	29999	45376
المجموع	184753	279455

المصدر: (الباحث، جدول أعداد سكان قضاء الزهور لسنة 2023 بحساب نسبة الزيادة (%3)، 2024)

أعداد سكان مدينة الشعب لسنة 2009 وأعدادهم لسنة 2023 بحساب نسبة الزيادة (%3)

الأحياء	السكان حسب تعداد 2009	السكان لسنة 2023
حي الجزائر	57302	86674
حي المهدي	37382	56543
حي أور	93235	141026
حي البيضاء	42866	64838
حي سومر	16274	24615
حي التجار	26155	39561
حي عدن	140298	212213
حي الصحة	9683	14646
المجموع	423195	640120

المصدر: (الباحث، جدول أعداد سكان مدينة الشعب لسنة 2023 بحساب نسبة الزيادة (%3)، 2024)

## الكثافة السكانية:

عد الكثافة السكانية العالية من بين المشاكل التي تواجه إدارة المدينة لغرض توفير الخدمات وقلة كفاءة أداءها، كما يؤدي الضغط الكبير إلى قصر العمر الزمني للمنشآت تلك الخدمات بكل أنواعها المجتمعية والبنية التحتية، ويظهر ذلك واضحاً في الدول المختلفة التي توجد فيها مدن مليونية أو تصل إلى مئات الآلاف من السكان. (الدليهي و الهيتي، 2018، صفحة 148)

بلغت الكثافة السكانية العامة لقضاء الزهور (9986.64/كم<sup>2</sup>) لسنة 2009، ارتفعت إلى (15105.67/كم<sup>2</sup>) لسنة 2023. وبلغت الكثافة السكانية العامة لمدينة الشعب لسنة 2009 (15044.25/كم<sup>2</sup>) ارتفعت إلى (22755.77/كم<sup>2</sup>) لسنة 2023. وبهذا فقد بلغت نسبة الزيادة في الكثافة السكانية العامة (33.88%) بين سنة 2009 وسنة 2023 لكلا المنطقتين. يتضح من ذلك أن الكثافة السكانية لمدينة الشعب هي أعلى منه لقضاء الزهور وهذا أحد أسباب ارتفاع الأسعار في المدينة.

## 3- ثالثاً: واقع أسعار الأراضي وبدلات الإيجار في قضاء الزهور ومدينة الشعب:

"ما من مجتمع إلا وله حيزه الخاص به، تتعاقب في داخله الأجيال المتتالية وتتعايش باستمرارية لا انقطاع فيها تفضي في نهاية المطاف إلى قيام نوع من الوحدة والتماثل بين السكان من جهة وبين الأرض التي يعيشون عليها من جهة أخرى. وليس من الغرابة في شيء أن ينشأ ذلك التتابع بين الشعوب وبين تراثها الذي يتيح لها الاستمرار والبقاء. إن تعلق الإنسان بأرضه ومسقط رأسه وحبه المفرط لهما يمثل دون أدنى شك أساس النزعة الوطنية." (إزنا، 1994، p. 22). وهذا يفسر زيادة أعداد السكان في منطقة معينة رغم ارتفاع أسعار أراضيها ووجود منطقة أخرى ذات أسعار أدنى. وهناك مؤثرات مشتركة تتأثر فيها أسعار الأراضي في كل المناطق مثل الموقع بالنسبة للبعد والقرب من الشوارع الرئيسية والطرق، كذلك الموقع بالنسبة للمنشآت العامة مثل الأسواق والمستشفيات والمدارس والجامعات، فضلاً عن رغبة المواطن وقدرته المادية باختيار ما يناسبه.

## 3.1- أسعار الأراضي وقيم بدلات الإيجار في قضاء الزهور:

تُقسم الأحياء في قضاء الزهور إلى مناطق أصغر مساحة وتعرف بأسماء محلية متعارف عليها بين سكان القضاء وهي متداولة أكثر من الأسماء الرسمية للأحياء، وفي بعض الأحياء يكون هناك فرق في أسعار المساكن وقطع الأراضي وقيم بدل الإيجار تبعاً لهذه التصنيفات (الأسماء

المحلية) داخل الحي نفسه. لذا أدرج اسم الحي والأسماء المحلية كتقسيمات للأحياء. وهذا ينطبق على أحياء مدينة الشعب.

سُجلت أعلى أسعار المساكن حديثة البناء في قضاء الزهور، في حي رشيد الهجري فبلغت (800000 دينار/م<sup>2</sup>) في منطقة النفط تلمها مناطق المخابرات والضباط في نفس الحي، حيث بلغ سعر المتر المربع الواحد (650000 دينار/م<sup>2</sup>) وبنفس السعر للمربع الأول من منطقة الحرس، و(630000 دينار/م<sup>2</sup>) في منطقة الضباط في الأحرار. أما أقل الأسعار للمساكن حديثة البناء في قضاء الزهور فهي في حي لقمان الحكيم والتي تبلغ (350000 دينار/م<sup>2</sup>) كذلك محلة بنت الهدى (السكلات) فيصل سعر المتر المربع من هذه الأبنية إلى (400000 دينار/م<sup>2</sup>).

أسعار المساكن ذات البناء القديم تكون متساوية أو قريبة إلى حد كبير بينها وبين قطع الأراضي في حي الزهور. وأعلى أسعارها في حي رشيد الهجري بمناطقه، النفط (600000 دينار/م<sup>2</sup>)، الضباط والمخابرات (550000 دينار/م<sup>2</sup>) كذلك في الأحرار منطقة الضباط محلة 217 بسعر (550000 دينار/م<sup>2</sup>). وأقل أسعار هذا النوع من المساكن وقطع الأراضي في حي لقمان الحكيم وتسمى محلياً (اللقمانيات) حيث بلغت (150000 دينار/م<sup>2</sup>)، وأراضي منطقة الحرس المربع الخامس والتي تسمى الـ (7000) فتتراوح أسعارها بين (170000 – 200000 دينار/م<sup>2</sup>) وهذا المربع في مجمله أراضي غير مبنية.

ويلاحظ إن الإقبال على شراء قطع الأراضي غير المبنية في القضاء أكثر من الإقبال على شراء البيوت المبنية، يرجع سبب ذلك لإعطاء حرية للمشتري في تصميم خريطة بناء تناسب ذوقه الخاص. (الساعدي م.، 2024)

تتسم قيم بدل إيجار المساكن بشكل عام في قضاء الزهور بأسعار متقاربة ولا تتباين بشكل كبير. فإن أغلب بدلات الإيجار بمقدار (200000 – 250000 دينار) للمساكن التي تكون مساحتها (100م<sup>2</sup>) أو أكبر وإن كانت حديثة البناء، وتصل أدنى قيمة للإيجار (150000 دينار) في أغلب أحياء القضاء. (جدول رقم 3) ويلاحظ قلة المساكن المعروضة للإيجار عن الطلب لانخفاض الجدوى الاقتصادية التي يتوخاها المالك. فقد بلغت نسبة المساكن نوع ملك صرف (94%) والإيجار بنسبة (6%)

وتصل أعلى قيمة للإيجار إلى (350000 دينار) لمسكن حديث البناء بمساحة أكبر من (100م<sup>2</sup>) تصل إلى (200م<sup>2</sup>) في الأحياء التي تتصف بأعلى الأسعار للمساكن وقطع الأراضي وبدلات الإيجار

مثل حي رشيد الهجري بمناطقه الضباط والمخبرات. ومن الملاحظ قلة المساكن المعروضة للإيجار في القضاء.

العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي والوحدات السكنية وقيم بدل الإيجار في قضاء الزهور: "تعتمد الجغرافية في جمع بياناتها على ثلاث طرق هي الملاحظة المرئية والقياس ثم الاستبيان، وفي الحالة الأولى تستند لرؤية العين وانتقاء العقل ورصد القلم، وفي الحالة الثانية تتنوع طرق القياس ووسائله بدءاً من الاعتماد على القياس بالقدم للمسافات والمساحات إلى الحصر أو العد أو استخدام الصور الجوية، أما في الحالة الثالثة فقد تكون الأسئلة الموجهة للناس شفوية أو مكتوبة تستوفى من قبل الباحث ذاته أو عن طريق المبحوث وتجمع يدوياً أو بريدياً". (ابراهيم، 1999، صفحة 3). وقد اعتمد البحث أسلوب الاستبانة وكانت النتائج كالآتي:

1- يمتلك السكان مساكن خاصة (ملك صرف) بنسبة (94%) ويسكن (6%) منهم في مساكن الإيجار.

2- الأسواق في القضاء تسد حاجة المواطنين بنسبة (92%).

3- للسكان شعور بالبعد عن مركز مدينة بغداد بنسبة (50%).

4- تقييمات الخدمات المقدمة في القضاء: الماء بنسبة (66%) غير جيدة. المدارس بنسبة (62%) غير جيدة. خدمات الصرف الصحي بنسبة (60%) غير جيدة. الشوارع داخل القضاء بنسبة (70%) غير جيدة. التخلص من النفايات بنسبة (86%) غير جيدة. الأمن بنسبة (32%) غير جيدة.

5- هناك شعور بعدم المحافظة على خصوصية الفرد في القضاء يعود ذلك إلى مجتمع القضاء ذاته.

6- هناك شعور بعدم الراحة في السكن بنسبة (50%).

إن الشعور بعدم الراحة بهذه النسبة الكبيرة والتي يصاحبها انخفاض مستوى الخدمات هي من الأسباب الرئيسة لانخفاض أسعار العقارات والأراضي في قضاء الزهور.

جدول رقم (5) تقييم سكان قضاء الحسينية للخدمات في القضاء

أنوع الخدمات	غير جيدة	جيدة	جيدة جداً	ممتازة
الماء	66%	34%	—	—
المدارس	62%	38%	—	—

_____	%6	%34	%60	الصرف الصحي (المجاري)
_____	%10	%20	%70	الشوارع (داخل القضاء)
_____	%4	%10	%86	التخلص من النفايات
%2	%6	%60	%32	الأمن
%2	%10	%38	%50	خصوصية الفرد والأسرة
%2	%4	%44	%50	درجة الراحة في السكن

المصدر: (الباحث، استبانة تقييم الخدمات في قضاء الزهور، 2023 - 2024)

يُمر قضاء الزهور منذ سنة 2023 بحملة إعمار من تعبيد الشوارع الداخلية ومشاريع الصرف الصحي، ومواصلة العمل في المستشفى التركي الذي كان العمل فيه متوقفاً، وتوسعة وتعبيد الطريق الرابط بين بغداد وديالى كل ذلك أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي والمساكن عما كان عليه قبل هذه الفترة. (العامري، 2024)

3.2- أسعار الأراضي وقيم بدلات الإيجار في مدينة الشعب:

سُجلت أعلى أسعار المساكن حديثة البناء في مدينة الشعب في حي البنوك حيث بلغ سعر المتر المربع الواحد (4300000 دينار/م<sup>2</sup>)، يليه حي الطالبية بسعر (3750000 دينار/م<sup>2</sup>)، والأسعار في الأحياء أور وسومر والتجار بين (3000000 – 3500000 دينار/م<sup>2</sup>)، أما أحياء عدن والصحة فالسعر فيهما (2500000 دينار/م<sup>2</sup>)، وسُجلت أدنى الأسعار من هذه الفئة (المساكن حديثة البناء) في حي المهدي بمناطقه الجمعيات والديوان فيبلغ سعر المتر المربع (1000000 دينار/م<sup>2</sup>). أدنى أسعار المساكن ذات البناء القديم وقطع الأراضي في أحياء مدينة الشعب هي في حي المهدي بسعر (800000 دينار/م<sup>2</sup>)، وأعلى منها في حي الجزائر منطقة المثلث بسعر (900000 دينار/م<sup>2</sup>). تتباين قيم بدلات الإيجار في منطقة الشعب تبعاً لأحيائها. كما تلعب حداثة البناء والموقع والمساحة دوراً هاماً في ذلك. وقد سُجلت قيم إيجارات المساكن ذات مساحة (100م<sup>2</sup>) لأهمها مساحة غالبية في جميع الأحياء.

إن أعلى قيمة للإيجارات للمساكن ذات البناء الحديث في مدينة الشعب هي في حي البنوك فبلغت (1000000 دينار)، تليه أحياء التجار (منطقة العقاري الأولى) وحي سومر وحي الطالبية ببدلات إيجار بلغت (750000 دينار)، وأدنى قيمة إيجار من هذه الفئة في حي الجزائر (منطقة المثلث) حيث بلغت (350000 دينار). وأعلى قيم الإيجارات للمساكن قديمة البناء بمساحة (100م<sup>2</sup>).

فهي في حي البنوك ببدل إيجار قدره (700000 دينار)، يليه حي الطالبية ببدل إيجار قدره (500000 دينار)، وأدنى بدل إيجار من هذه الفئة في حي الجزائر (منطقة المثلث) ببدل إيجار قدره (250000 دينار). (جدول رقم 4).

يلاحظ زيادة المعروض من المساكن للإيجار عن الطلب وانتشار ظاهرة السكن المشترك بمعنى أن يُقسم المنزل إلى طابقين مستقلين ليكون سكن لعائلتين مختلفتين. وقد بلغت نسبة المساكن نوع ملك صرف (88%) والإيجار بنسبة (12%).

تنتشر في مدينة الشعب ظاهرة ما يسمى بالبيت الخلفي، الذي يكون بمساحة غير متناسقة الشكل، فيكون مدخل البيت ضيقاً يليه ممر بنفس عرض المدخل ثم تتسع المساحة خلف البيت المجاور، وهذه الظاهرة أكثر انتشاراً في حي المهدي بمنطقة الديوان.

مقارنة أسعار العقارات وبدلات الإيجار بين قضاء الزهور ومدينة الشعب:

1- أعلى أسعار المساكن حديثة البناء في مدينة الشعب في حي البنوك فبلغ سعر المتر المربع الواحد (4300000 دينار/م<sup>2</sup>)، في حين بلغت أعلى أسعار المساكن حديثة البناء في قضاء الزهور، في حي رشيد الهجري فبلغت (800000 دينار/م<sup>2</sup>) في منطقة النفط تليها مناطق المخابرات والضباط في نفس الحي بسعر (650000 دينار/م<sup>2</sup>). وبهذا تكون نسبة ارتفاع أسعار المساكن حديثة البناء في مدينة الشعب بمقدار (5.375) أضعاف عن الأسعار في قضاء الزهور لنفس نوع البناء في منطقة حي النفط، و(6.61) أضعاف عنه في مناطق المخابرات والضباط.

2- أعلى أسعار المساكن ذات البناء القديم وقطع الأراضي في أحياء مدينة الشعب في حي البنوك فقد بلغ سعر المتر المربع الواحد (3000000 دينار/م<sup>2</sup>)، في حين بلغت أعلى الأسعار في قضاء الزهور في حي رشيد الهجري بمناطق النفط (600000 دينار/م<sup>2</sup>)، الضباط والمخابرات (550000 دينار/م<sup>2</sup>)، كذلك حي الأحرار منطقة الضباط محلة 217 بسعر (550000 دينار/م<sup>2</sup>). فتكون الأسعار في مدينة الشعب مرتفعة بنسبة (5 - 5.45) أضعاف عنه لقضاء الزهور، لنفس النوع من المساكن وقطع الأراضي.

3- أدنى أسعار المساكن قديمة البناء وقطع الأراضي في مدينة الشعب في حي المهدي بسعر (800000 دينار/م<sup>2</sup>)، وأعلى منها في حي الجزائر منطقة المثلث بسعر (900000 دينار/م<sup>2</sup>). وأقل أسعار هذا النوع من المساكن وقطع الأراضي في قضاء الزهور في حي لقمان الحكيم حيث بلغت (150000 دينار/م<sup>2</sup>)، وأراضي منطقة الحرس المربع الخامس والتي تسمى الـ (7000) فتتراوح

أسعارها بين (170000 – 200000 دينار/م<sup>2</sup>) وهذا المربع في مجمله أراضي غير مبنية. وقد بلغت نسبة فرق الأسعار بين مدينة الشعب وقضاء الزهور (5.3) أضعاف.

5- أعلى قيمة للإيجارات للمساكن ذات البناء الحديث في مدينة الشعب هي في حي البنوك، حيث بلغت (1000000 دينار)، بينما تبلغ قيم إيجار المساكن في قضاء الزهور (250000 دينار). للمساكن التي تكون مساحتها (100م<sup>2</sup>) لكلا المنطقتين. وبهذا تكون قيم الإيجارات في منطقة الشعب مرتفعة بنسبة (4) أضعاف عنه في قضاء الزهور.

6- بلغت نسبة المساكن نوع ملك صرف (94%) والإيجار بنسبة (6%) في قضاء الزهور، في حين بلغت نسبة المساكن نوع ملك صرف في مدينة الشعب (88%).

جدول رقم (3) أسعار المساكن وقطع الأراضي وقيم الإيجارات في قضاء الزهور

اسم العي	الاسم المحلي	سعر م <sup>2</sup> لمسكن جديد	سعر م <sup>2</sup> لمسكن متوسط	سعر م <sup>2</sup> لمسكن قديم أو قطعة أرض	مبلغ إيجار مسكن جديد بمساحة 100 م <sup>2</sup>	مبلغ إيجار مسكن متوسط بمساحة 100 م <sup>2</sup>	مبلغ إيجار مسكن قديم بمساحة 100 م <sup>2</sup>
الأضواء	قرب الألعاب	550000	450000	400000	300000	250000	250000
	الثلاثين ألف	550000	450000	400000	300000	250000	250000
بنيت الهدى	السكالات	400000	300000	250000	200000	175000	150000
	السكالات محلة 210	450000	370000	250000	200000	175000	150000
الأحرار	الضباط محلة 207	580000	450000	400000	300000	250000	250000
	الضباط محلة 209	600000	480000	450000	300000	250000	250000
	الضباط محلة 215	620000	540000	500000	300000	250000	250000
	الضباط محلة 217	630000	600000	550000	300000	250000	250000
ميثم التمار	الجريخي	530000	450000	400000	250000	200000	150000
	الخدمات	580000	470000	420000	250000	200000	150000
الشهداء	قرب السوق الأول محلة 216	620000	580000	500000	300000	250000	200000
	خدمات مسقط	450000	350000	300000	200000	175000	150000
رشيد الهجري	الضباط	650000	600000	550000	300000	250000	250000
	المخابرات	650000	600000	550000	350000	250000	250000
	الصمود + نهر عودة	600000	550000	500000	300000	250000	200000
	النفط	800000	700000	600000	---	---	---
لقمان الحكيم	اللقمانيات	350000	200000	150000	---	---	---

---	---	---	400000	550000	650000	المربع الأول	٣٥٠٠
---	---	---	350000	500000	570000	المربع الثاني	
---	---	---	250000	450000	550000	المربع الثالث (3000)	
---	---	---	-200000 220000			المربع الرابع (5000)، (6000)	
---	---	---	-170000 200000	أراضي	أراضي	المربع الخامس (7000)	
---	---	---	-160000 170000	غير مبنية	غير مبنية	المربع السادس (8000)	
---	---	---	120000			المربع السادس (9000)	

المصدر: (الباحث، اسعار المساكن وقيم الإيجار في قضاء الزهور، 2024)

جدول رقم (4) أسعار المساكن وقطع الأراضي وقيم الإيجارات في مدينة الشعب

اسم الحي	الاسم المحلي	سعر م2 مسكن جديد	سعر م2 مسكن متوسط	سعر م2 مسكن قديم أو قطعة أرض	مبلغ إيجار مسكن جديد بمساحة 100 م <sup>2</sup>	مبلغ إيجار مسكن متوسط بمساحة 100 م <sup>2</sup>	مبلغ إيجار مسكن قديم بمساحة 100 م <sup>2</sup>
الجزائر	الجزائر	1800000	1500000	1250000	450000	400000	350000
	المثلث	1500000	1250000	900000	350000	300000	250000
المهدي	الديوان	1000000	900000	800000	450000	350000	300000
	الجمعيات	1000000	900000	800000	450000	350000	300000
أور	ال600	3250000	3000000	2250000	600000	450000	300000
	ال300	3000000	2500000	2000000	600000	450000	300000
الطالبية		3750000	3500000	3000000	750000	650000	500000
ام الكبر والغزلان		2350000	1700000	1250000	700000	600000	450000
سومر	البيضاء والتربية	3500000	3250000	2500000	750000	600000	400000
	سومر	3500000	3250000	2500000	750000	600000	400000
البنوك		4300000	3750000	3000000	1000000	800000	700000
التجار	العقاري الأولى	3500000	3000000	2500000	750000	600000	400000
	العقاري الثانية	3000000	2500000	2000000	600000	500000	300000
عدن		2500000	2250000	2000000	500000	400000	350000
الصحة		2500000	2250000	2000000	500000	400000	350000

المصدر: (الباحث، اسعار المساكن وقطع الأراضي وقيم الإيجار في مدينة الشعب، 2024)

## النتائج:

- 1- يوجد شعور لدى سكان قضاء الزهور بالبعد عن مركز مدينة بغداد بنسبة (50%).
- 2- هناك فرق بأسعار المساكن حديثة البناء بين المنطقتين. حيث بلغت نسبة ارتفاع الأسعار في مدينة الشعب بمقدار (5.375) أضعاف عن الأسعار في قضاء الزهور لنفس نوع البناء في منطقة حي النفط، و(6.61) أضعاف عنه في مناطق المخابرات والضباط.
- 3- هناك فرق بأسعار المساكن قديمة البناء وقطع الأراضي وهي على الشكل الآتي:
  - أ- بلغ الفرق لأعلى أسعار المساكن القديمة وقطع الأراضي بارتفاع الأسعار في مدينة الشعب بنسبة (5 - 5.45) ضعف عنه في قضاء الزهور.
  - ب- بلغ الفرق لأدنى أسعار المساكن القديمة وقطع الأراضي بارتفاع الأسعار في مدينة الشعب بنسبة (5.3) ضعف عنه في قضاء الزهور.
- 4- هناك فرق في قيم الإيجارات للمساكن. فقيم الإيجارات في مدينة الشعب مرتفعة بنسبة (4) أضعاف عنه في قضاء الزهور.
- 5- بلغت نسبة المساكن نوع ملك صرف (94%) والإيجار بنسبة (6%) في قضاء الزهور، في حين بلغت نسبة المساكن نوع ملك صرف في مدينة الشعب (88%). وهذا يعني إن أسعار العقارات والأراضي في قضاء الزهور مناسبة أكثر مما هو عليه في مدينة الشعب.
- 6- هناك نقص في الخدمات الضرورية لاسيما خدمات الماء، والخدمات التعليمية، خدمات الصرف الصحي، وخدمات التخلص من النفايات.
- 7- يشعر المواطن في قضاء الزهور بعدم الراحة في السكن بنسبة (50%). وكذلك عدم احترام الخصوصية الفردية بذات النسبة.

## التوصيات:

لمعالجة مشكلة التباين بين قضاء الزهور ومدينة الشعب توصل البحث لجملة من التوصيات وهي كالآتي:

- 1- توفير الخدمات الضرورية في قضاء الزهور لاسيما خدمات الماء، والخدمات التعليمية، خدمات الصرف الصحي، وخدمات التخلص من النفايات، واستكمال المشاريع قيد العمل والإنشاء وسد النقص الحاصل من تلك الخدمات.
- 2- معالجة مشكلة الشعور بعدم الراحة والبعد عن مدينة بغداد في قضاء الزهور بإيجاد مشاريع في القضاء تقوي أواصر المحبة والانتماء للمدينة، مثل إنشاء جامعة أو ملعب وبالتالي هذه المشاريع تخدم مدينة بغداد.
- 3- السيطرة على ارتفاع الأسعار في بعض أحياء مدينة الشعب وما يماثلها من مناطق بغداد، بحل مشكلة السكن التي أصبحت مستعصية، بالتوجه إلى السكن العمودي وتوفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة، وإنجاز المدن الجديدة مثل مدينة علي الوردية ومدينة الجواهري وغيرها.
- 4- استكمال الطريق الحيوي الرابط بين مدينة بغداد وديالى وتأثيره، فهو من أهم المشاريع التي تعالج شعور المواطن في قضاء الزهور بالبعد عن مدينة بغداد.
- 5- استثمار الدور الإعلامي وتعزيزه في تسليط الضوء على المشاريع والمنشأة المنجزة في قضاء الزهور.

## المراجع

- ابراهيم أحمد سعيد. (1997). أسس الجغرافية البشرية والاقتصادية. حلب، سورية: كلية الآداب والعلوم الانسانية - جامعة حلب.
- احمد حسن عواد. (2013). التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي. الباحث. (2023 - 2024). استبانة تقييم الخدمات في قضاء الزهور. قضاء الزهور.
- الباحث. (2024). اسعار المساكن وقطع الأراضي وقيم الإيجار في مدينة الشعب. (نتائج استبانة، المؤدي)
- الباحث. (2024). اسعار المساكن وقيم الإيجار في قضاء الزهور. (نتائج استبانة، المؤدي)
- الباحث (المؤدي). (2024). بعد قضاء الزهور ومدينة الشعب عن منطقة التجارة المركزية.
- الباحث (المؤدي). (2024). جدول أعداد سكان قضاء الزهور لسنة 2023 بحساب نسبة الزيادة (3%).
- الباحث (المؤدي). (2024). جدول أعداد سكان مدينة الشعب لسنة 2023 بحساب نسبة الزيادة (3%).
- الباحث (المؤدي). (2024). حساب نسبة نمو السكان لسكان قضاء الزهور وأحياء مدينة الشعب (منطقة الدراسة).
- الباحث (المؤدي). (2024). خريطة قضاء الزهور.

- الباحث (المؤدي). (2024). خريطة مدينة الشعب (منطقة الدراسة).
- آمال شلاش، عدنان ياسين، و حسن لطيف. (2012). تحليل الوضع السكاني في العراق 2012. اللجنة الوطنية للسياسات السكانية.
- جواد كاظم - مختار محلة 223 العامري. (2024، 5، 20). أسعار الأراضي في قضاء الزهور. قضاء الزهور.
- خلف حسين علي الدليبي، و ثائر شاكر محمود الهيبي. (2018). استراتيجيات الادارة الحضريّة (المجلد 1). عمان، الاردن: دار صفاء للنشر والتوزيع.
- زهير شمخي دريول هاشم الساعدي. (2012). العوامل المؤثرة في نشوء وتطور مدينة الزهور. بغداد: معهد التخطيط الحضري والإقليمي - جامعة بغداد.
- سيناء عدنان عبد الله النعيمي. (2013). أثر التجاوزات في استعمالات الأرض على التركيب الداخلي لمدينة الشعب. بغداد: جامعة بغداد - كلية التربية/ابن رشد.
- شيماء اكرم احمد الجبوري. التباين المكاني لأنواع الكثافات السكانية في محافظة بغداد باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS). بغداد: كلية التربية/ابن رشد - جامعة بغداد.
- صبري فارس الهبتي و صالح فليح حسن. (2000). جغرافية المدن (المجلد الثانية). بغداد: وزارة التعليم العالي والبحث العلمي/ جامعة بغداد.
- صلاح حميد الجنابي. (2011). جغرافية الحضر أسس وتطبيقات. وزارة التعليم العالي والبحث العلمي/ جامعة الموصل.
- عيسى علي ابراهيم. (1999). الأساليب الإحصائية في الجغرافيا (المجلد 2). الاسكندرية، جمهورية مصر العربية: دار المعرفة الجامعية.
- كايد عثمان أبو صبحه. (2010). جغرافية المدن (المجلد الثالثة). الأردن: دار وائل للنشر.
- لطيف هاشم كزار مطر. (بلا تاريخ). مستقبل الحجم السكاني لمحافظة النجف دراسة في الإسقاطات السكانية. مجلة كلية التربية/ واسط ، صفحة 31.
- محمد الصاوي محمد مبارك. (1992). البحث العلمي أسسه وطريقة كتابته (المجلد 1). القاهرة، جمهورية مصر العربية: المكتبة الأكاديمية.
- محمد جبار الساعدي. (2024، 5، 17). صاحب مكتب الرافدين لبيع وشراء العقارات في قضاء الزهور. اسعار الأراضي.
- محمد صالح ربيع. (2016). جغرافية المدن (المجلد السابعة). بغداد: مطبعة الآداب.
- محمد علي ميرزا. (2012). اتجاهات النظام الحضري في العراق 1957-2010. المخطط والتنمية ، صفحة 38.
- هيلديبيرت إزنار. (1994). الحيز الجغرافي. (الدكتور محمد اسماعيل الشيخ، المترجمون) مطبوعات جامعة الكويت.

وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات. اسقاطات 2010 بالإعتماد على بيانات الحصر والترقيم سنة 2009.

وفاء حسين منصور الزبيدي. (2022). التحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص (رسالة ماجستير). تكريت: جامعة تكريت كلية التربية للعلوم الانسانية.

## Spatial variation of land prices and rents between Al-Zahour District and Al-Shaab City

Lect. Mohammed Hassan Mohammed

Baghdad Education Directorate Al-Rusafa/1

Ministry of Education



[z1882014@gmail.com](mailto:z1882014@gmail.com)

**Keywords:** city .land prices. rent allowances

**Summary:**

The research studies the problem of the difference or disparity in the prices of lands allocated for residential purposes and rental allowances between Al-Zahour District and Al-Shaab City. It is divided into three main sections. First: the research problem, its objectives, importance, hypothesis, and temporal and spatial boundaries. Second: geographical characteristics of the two study areas, such as location, area, distance from the central business district, and population numbers and density. Third: the reality of land prices and rent values in Al-Zahour District and Al-Shaab City and the comparison between them. The research concludes with the results, including the feeling of (50%) of the residents of Al-Zahour district being far from the center of Baghdad. As well as recommendations, including providing the necessary services for flower gardens, especially water services, educational services, sanitation services, and waste disposal services. The research showed the price difference for newly built housing, old-built housing, plots of land, and rental values for the two study areas.