



## **Demographic Characteristics and Their Impact on the Variation of Residential Land Values in Al-Dur City in 2024**

*Asst. Prof. Dr. Ahmed Thahir Khassara Hussein*

Department of Geography College of Education for Humanities University of Samarra [ahmed.thafir@uosamarra.edu.iq](mailto:ahmed.thafir@uosamarra.edu.iq)

**Abstract:** The spatial variation in residential land prices within the city contributes to an imbalance in population distribution, as well as a disparity in services and their concentration in certain neighborhoods over others. This creates confusion in urban planning processes and undermines social justice. Therefore, this study was launched to investigate the role of demographic characteristics influencing the variation in residential land prices in Al-Dur city, located within Al-Dur district, one of the districts of Salah al-Din Governorate. The city covers an area of ( 770) hectares and had a population of (25,935) in 2024 distributed across (12) residential neighborhoods. The research revealed significant differences in the availability of residential land and its development rate in Al-Dur city. The number of undeveloped residential plots was (3,607) in 2010, while in 2024, this number dropped to (2,011) The investment rate was (44.2%) during the study period. As for the residential neighborhoods, the highest rate of residential investment was in the neighborhoods of (Al-Mansour, Al-Zuhour, Tal Al-Banat, Al-Quds) at (19.3%), (16.8%), (16.3%), and (12%) respectively, and the lowest rate was in the Old City neighborhood at (1.3%). This is due to the historical dimension of each neighborhood, the nature of the housing, and the characteristics of the residents in it. The study showed that the prices of residential lands in the study area ranged from 15 million to more than 51 million, indicating that the characteristics of the residents, represented by population growth, spatial distribution, and population density, as well as the level of monthly incomes, profession, educational level, and housing status, have a great impact on determining the prices of residential lands and their variation according to the neighborhoods of the city.

**Keywords:** Population composition, population characteristics, housing unit, residential land

## الخصائص السكانية واثرها في تباين قيم الاراضي السكنية

في مدينة الدور لعام ٢٠٢٤

أ.م.د أحمد ظاهر خسارة حسين

جامعة سامراء . كلية التربية للعلوم الإنسانية . قسم الجغرافية [ahmed.thafir@uosamarra.edu.iq](mailto:ahmed.thafir@uosamarra.edu.iq)

### المستخلص :

يسهم التباين المكاني لأسعار الاراض السكنية داخل المدينة الى حدوث خلل في توزيع السكان فضلاً عن تباين الخدمات وتركزها في احياء دون اخرى مما يحدث ارباك في مجريات التخطيط الحضري والعدالة المجتمعية , لذا انطلقت هذه الدراسة للبحث عن دور الخصائص السكانية التي من شأنها التأثير على التباين في اسعار الاراضي السكنية في مدينة الدور التي تقع ضمن قضاء الدور احد اقضية محافظة صلاح الدين والممتدة على مساحة (٧٧٠) هكتار وبواقع سكاني بلغ (٢٥٩٣٥) نسمة لعام ٢٠٢٤ والموزعون على (١٢) حي سكني. وقد كشف البحث وجود اختلافات كبيرة في توافر الاراضي السكنية ونسبة استثمارها في مدينة الدور فقد بلغ عدد الاراضي السكنية الغير مشيدة عام ٢٠١٠ (٣٦٠٧) اما في عام ٢٠٢٤ فسجلت (٢٠١١) ارض سكنية لتكون نسبة الاستثمار (٤٤,٢%) خلال مدة الدراسة اما على مستوى احيائها السكنية فكان اعلى معدل للاستثمار السكني في الاحياء ( المنصور , الزهور , تل البنات , القدس ) بواقع ( ١٩,٣% , ١٦,٨% , ١٦,٣% , ١٢% ) على الترتيب وقل نسبة في حي الدور القديمة بنسبة (١,٣%) وهذا يعود الى البعد التاريخي لكل حي وطبيعة المساكن وخصائص السكان فيه, إذ بينت الدراسة ان اسعار الاراضي السكنية في منطقة الدراسة تراوحت بين ١٥ مليون الى اكثر من ٥١ مليون , مستدله ان لخصائص السكان المتمثلة بالنمو السكاني والتوزيع المكاني والكثافة السكنية فضلاً عن مستوى الدخل الشهرية والمهنة والمستوى التعليمي والحالة السكنية اثر كبير في تحديد اسعار الاراضي السكنية وتباينها بحسب احياء المدينة .

**الكلمات المفتاحية :** تركيب السكان , خصائص السكان , الوحدة السكنية , الارض السكنية

### المقدمة :

تمثل المدينة المكان الحضري الذي يتركز به السكان وان تغيير سمات هذا المكان سواء في طريقة البناء والعمران والنمو المساحي للمدينة وطبيعة الاستعمالات وقيم الوحدات والاراضي السكنية ترتبط بعلاقة وثيقة مع الخصائص البشرية للسكان , فتطور المدن ضمن حيزها المكاني والنتائج عن النمو الطبيعي والديناميكي للسكان نتج عنه نمو غير متوازن في احياء المدينة نتيجة لرغبة السكان في الاستقرار في بعض الاحياء وعزوفهم عن اخرى وبالتالي ينعكس بشكل مباشر على قيمة الارض الحضرية ضمن تلك الاحياء . فعملية زيادة اعداد السكان في هذه المنطقة يؤدي الى زيادة الطلب على المسكن وبالتالي زيادة تكاليف الحصول عليه في ضل محدودية الارضي السكنية , كما ان لخصوصية بعض المناطق في المدينة كمدى القرب والبعد عن مركز المدينة

وطبيعة الخدمات المتوفرة يجعل منها ذات كثافة سكانية عالية ومن ثم زيادة الطلب على الوحدات السكنية فيها , علاوة على ذلك فان الاختلافات السكانية في المستوى الثقافي والاقتصادي يوتر بشكل كبير في اختارهم المنطقة الموائمة لمستوياتهم وبالتالي تحديد افضلية منطقة عن اخرى داخل المدينة وتباين قيمة السكن فيها .

#### ١ - مشكلة البحث :-

يهدف هذا البحث الى دراسة الخصائص البشرية في تأثيرها على واقع الاراضي السكنية في مدينة الدور لذا تتطرق المشكلة البحثية بتساؤل اساسي هو ( هل لخصائص السكان اثر في تباين اقيام الاراضي السكنية في مدينة الدور لعام ٢٠٢٤ ) مستنبطاً منه تساؤلات فرعية اذ يمكن صياغتها بالآتي :

١- ما هي طبيعة التوزيع المكاني للأراضي السكنية في مدينة الدور ؟ وهل هناك تباين في احجامها حسب الاحياء السكنية للمدينة ؟

٢- هل هنالك تباين في السوق العقاري للأراضي السكنية في مدينة الدور ؟

٣- ماهي اهم المؤشرات البشرية المؤثرة في واقع اسعار الاراضي السكنية في منطقة الدراسة ؟

#### ٢- فرضية البحث :-

تتوجه فرضية البحث الى تفسير علمي ومحاولة الاجابة عن تساؤلات مشكلة البحث ويمكن صياغة فرضية البحث كما يأتي :

١- ان لخصائص السكان المتمثلة بعددهم وتوزيعهم ومعدل نموهم وتركيبهم وكثافتهم السكانية ضمن احياء المدينة له دور كبير في تحديد قيمة الاراضي السكنية في منطقة الدراسة .

٢- ان طبيعة التوزيع المكاني للأراضي السكنية تشهد تبايناً مكانياً واضحاً بين الاحياء السكنية للمدينة , اذ ان للبعد التاريخي لهذه الاحياء اثر كبير في عدد الاراضي المتوفرة ضمن كل حي منها .

٣- تشير معطيات المؤشرات البشرية المتمثلة , بمستوى الدخل الشهر والمهنة والحالة السكنية والمستوى التعليمي للسكان بتأثيرها على واقع السوق العقاري للأراضي السكنية في المدينة

٣- هدف الدراسة :- يهدف البحث الى ما يأتي

١- الكشف عن طبيعة اتجاهات النمو السكاني في منطقة الدراسة .

٢- تحديد الجوانب الكمية والقيمة النقدية للأراضي السكنية في مدينة الدور .

٣- الكشف عن العلاقة بين الخصائص السكانية والواقع السكني .

٤- أهمية الدراسة :-

للبحث أهمية كبيرة فهو يعتبر من الابحاث التي تقدم اهمية علمية وتطبيقية نفعية اذ اهتمت الدراسة في البحث توضح طبيعة العلاقة التكاملية بين خصائص السكان وطبيعة السكن ففي المجال العلمي يتحرى البحث دراسة الخصائص البشرية للسكان وتوزيعهم المكاني وتركزهم فضلاً عن معرفة سلوكهم الحضري وتركيبهم الاقتصادي والاجتماعي , اما في المجال التطبيقي فهو الكشف عن اثر هذه الخصائص في طبيعة السكن ومشكلاته اذ تعد قيمة الوحدات السكنية وهيكلها الخارجي في اي منطقة صورة واضحة لطبيعة السكان وتقاليدهم وقيمهم وانماطهم السلوكية ؟

٥- منهجية البحث :

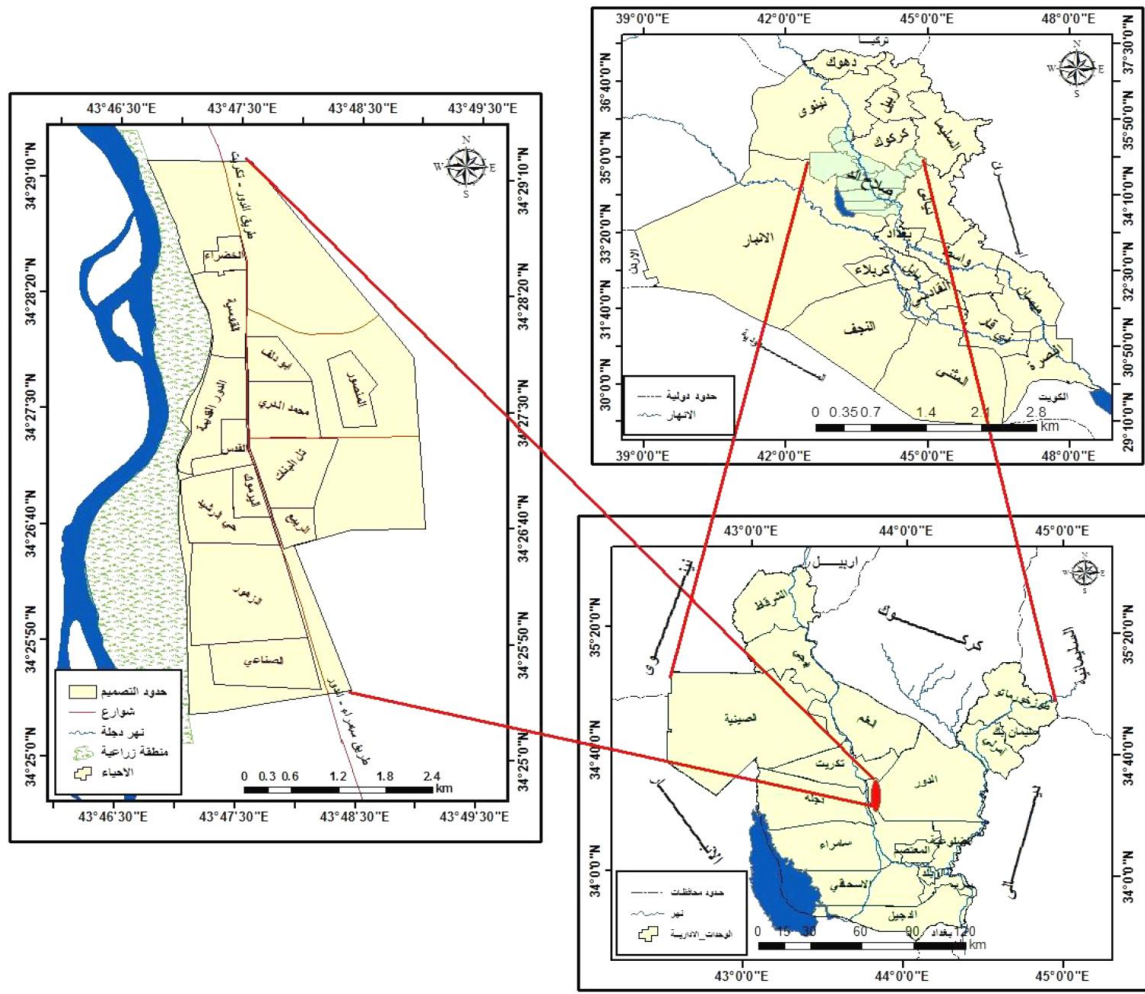
لغرض الوصول الى هدف الدراسة فقد اعتمد البحث على المنهج التحليلي والوصفي باستخدام الاسلوب الكمي لتحليل البيانات والكشف عن الاختلافات المكانية لمحتوى الدراسة فضلاً عن معرفة طبيعة المتغيرات التي تؤثر في هذا التباين, للوصول إلى النتائج المرجوة .

٦- الحدود المكانية والزمانية للبحث :

تتمثل منطقة الدراسة بمركز قضاء الدور وهو أحد أفضية محافظة صلاح الدين الذي يحده ادارياً مركز قضاء سامرا جنوباً ومحافظة كركوك من الجنوب ونهر دجلة من الغرب و قضاء تكريت شمالاً ويبعد عن محافظة بغداد ما يقارب (١٥٠ كم) فيما تقع حدودها فلكياً ما بين خطي طول ( ٣٠ ' ٤٨ ' ٤٣ ' و٥ ' ٤٧ ' ٤٣ ' شرقاً ,وبين دائرتي عرض ( ٣٠ ' ٣٠ ' و ٣٤ ' ٣٠ ' ) وتشمل على (١٣) حياً سكنياً تمتد حدودها من حي الخضراء شمالاً إلى الحي الصناعي جنوباً ومن حي المنصور شرقاً إلى الضفة اليسرى لنهر دجلة غرباً خريطة(١)

أما الحدود الزمانية للبحث فتتمثل بالمدة ( ٢٠١٠ - ٢٠٢٤ ) وذلك ليتسنى انا ابراز التغيرات طرأت على واقع السكان والاراضي السكنية في المدينة وتحديد اتجاهاتها وفق البيانات الاحصائية

خريطة (١) موقع منطقة الدراسة



المصدر: الهيئة العامة للمساحة , بغداد ٢٠٠٧ , خريطة محافظة صلاح الدين الادارية بمقياس رسم ١: ٥٠٠٠٠٠٠ , وخريطة قضاء الدور , مدينة الدور بمقياس ١/٦٠٠٠٠٠ بالاعتماد على مخرجات برنامج (Arc Gis 10.3).

المبحث الاول : الواقع السكاني في مدينة الدور لعام ٢٠٢٤

تعد دراسة حجم السكان لأي ظاهرة سكانية وفق الامتداد المكاني تمثل الركيزة الاولى ومنطلقاً لفهم الظاهرة المدروسة وهي أهم الاتجاهات المعاصرة للدراسات السكانية عموماً ، لما لها من آثار واضحة على النشاطات الاقتصادية والاجتماعية المختلفة للسكان، وتكشف دراسة الخصائص السكانية لمنطقة الدراسة بما يتعلق بحجم سكانها ونموهم فضلاً عن توزيعهم على مساحتها الجغرافية وطبيعتهم الاجتماعية والاقتصادية وما يرتبط بهم من خصائص ومتغيرات من شأنها ان تؤثر على الظاهرة المدروسة زمانياً ومكانياً .

وبقدر ما يتعلق بموضوع الدراسة، فإن دراسة خصائص السكان وتحليلها يعد من أهم المتغيرات التي تحدد الوظيفة السكنية للمدينة فمن خلال معرفة معدل النمو السكاني والكثافة وحجم الأسر وتوزيعهم المكاني له الدور الكبير في معرفة الطلب على الوحدات السكنية ومعرفة عدد الوحدات السكنية المطلوبة<sup>(١)</sup> (احمد ، ٢٠١٠ ، ص ٧٢) .

#### أولاً : التوزيع العددي والنسبي لسكان مدينة الدور :-

تعد دراسة توزيع السكان من الموضوعات المهمة في الجغرافية من خلال إبراز العلاقة بين السكان وأماكن تواجدهم ، والأسباب التي أدت إلى هذا التوزيع ، وإن اظهر التباين المكاني للسكان هو جوهر الدراسات السكانية لا سيما ان جغرافية السكان تعتمد على تحليل الاختلافات المكانية للخصائص السكانية وتوزيعهم وفق الحركة المكانية والطبيعية لمعدل نموهم ، وصولاً الى تحديد واقعهم السكني خلال مدة زمنية محددة ، ومن خلال استقراء البيانات الواردة في الجدول (١) يتبين ان عدد سكان مدينة الدور بلغ ( ١١٨٠٦ ) نسمة لعام ١٩٩٧ وبمعدل نمو بلغ (٢,٧%) وهو اقل من معدل نمو السكان في مجمل قضاء الدور والبالغ (٤,٦%) لنفس العام وهذا يعود الى طبيعة الريف الجاذبة في استقرار السكان آن ذاك نتيجة ما مر به البلد من ظروف اقتصادية اهمها الحصار ، وهذا بدور انعكس الواقع السكني وانخفاض الطلب عليه داخل المدينة حينئذ ، بينما ارتفع عدد سكان المدينة ليلبغ (١٨٦٥٢) نسمة بزيادة سكانية سجلت (٦٨٤٦) نسمة وبمعدل نمو بلغ (٣,٧) ليرتفع بهذا عن معدل النمو السكاني في مجمل القضاء والبالغ (٢,٦%) ويعزى ذلك الى الهجرة الوافدة من الريف الى المدينة ، ليرتفع سكان المدينة في عام ٢٠٢٤ الى ( ٢٥٩٣٥ ) نسمة وبمعدل نمو بلغ (٣,٢) وهي كذلك اعلى من معدل نمو سكان القضاء البالغ (٣%) ، وبهذا نستنتج ان الزيادة السكانية الحاصلة في اعداد السكان خلال سنوات الدراسة ترتب عليها تعدد استعمالات الارض وصورها داخل المدينة ولعل اهمها زيادة الطلب على انشاء وحدات سكنية تتناسب مع متطلبات السكان وبالتالي التأثير يكون واضحاً في اقيام الاراضي السكنية والوحدات السكنية .

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

جدول (١) أعداد السكان في مدينة الدور والقضاء الدور ومعدلات النمو ونسبة التغير السكاني للمدة من (٢٠١٠ - ٢٠٢٤)

قضاء الدور				مدينة الدور				السنة
نسبة التغير السكاني %**	معدل النمو *	الزيادة السكانية	عدد السكان	نسبة التغير السكاني %**	معدل النمو *	الزيادة السكانية	عدد السكان	
--	--	--	٢١٩٣٨	--	--	--	٩٠٦٢	١٩٨٧
٤٣,٧	٤,٦	١٧٠١٦	٣٨٩٥٤	٣٠,٣	٢,٧	٢٧٤٤	١١٨٠٦	١٩٩٧
٣٨,٥	٢,٦	١٥٠٢٩	٥٣٩٨٣	٥٧,٩	٣,٧	٦٨٤٦	١٨٦٥٢	٢٠١٠
٢٥,٩	٣	١٨٩١٣	٥٤٧٨٠	٣٧,٩	٣,٢	٦٩٧٦	٢٥٩٣٥	٢٠٢٤

المصدر :

- ١- هيئة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان لعام ١٩٩٧ الاجزاء الخاصة بمحافظة صلاح الدين ، مطبعة الجهاز، بغداد، ٢٠٠٠ ، جدول ١، ص ٨ .
- ٢- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، تقديرات سكان العراق والمحافظات لعام ٢٠١٠ (بيانات غير منشورة).
- ٣- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، تقديرات سكان العراق لعام ٢٠٢٠ (بيانات غير منشورة) .

$$r = \sqrt{\frac{p1}{p0}} - 1 * 100 \quad (*) \text{ تم استخدام معادلة الاتية لاستخراج النمو السكاني}$$

$r =$  معدل النمو  $p1 =$  التعداد اللاحق ،  $p0 =$  التعداد السابق  $t =$  الفترة ما بين التعدادين، ينظر طه حمادي الحديثي، جغرافية السكان، ط ٣، دار الطباعة لمكتب والنشر، جامعة الموصل، الموصل، ١٩٩٨، ص ٨٩

عدد السكان في التعداد اللاحق - عدد السكان في التعداد السابق

$$(*) \text{ التغير النسبي} = \frac{\text{عدد السكان في التعداد اللاحق} - \text{عدد السكان في التعداد السابق}}{\text{عدد السكان في التعداد السابق}} \times 100$$

ثانياً :- حجم السكان ومعدل نموهم في مدينة الدور حسب الاحياء السكنية للمدة ٢٠١٠ -

٢٠٢٤

وتظهر اهمية دراسة حجم السكان ومعدل نموهم في علاقته بالعديد من المشكلات التي يعاني منها السكان كالغذاء ، والخدمات ، والسكن ونظراً لكون معدلات السكان في محافظة صلاح الدين عامة ومنطقة الدراسة خاصة من المعدلات العالية جداً حيث وصلت في بعض فتراتها الى ٤,٥ % سنوياً وخاصة للمدة ١٩٧٧-١٩٨٧ مما يعطي مؤشراً على مضاعفة السكان خلال مدة لا تتجاوز ٢٠ عاماً<sup>(٢)</sup> (السعدي ، 2002 ، ص ١٨٣) ، فان معرفة نمو السكان وكثافتهم وحجم

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

الاسر له الاثر الكبير في معرفة الطلب على الوحدات السكنية وبالتالي التأثير على قيمتها النقدية كعملية تتعلق بالعرض والطلب , وبالتالي فان هذه الزيادة الخاصة تحتاج الى ما يقابها من خدمات ضرورية من غذاء وتعليم وصحة وسكن بما يحقق ادى مستوى من الاستقرار البشري , اذ يعد النمو السكان من اهم العوامل المؤثرة في الوضع السكني فهناك علاقة طردية تدل على ان كل زيادة سكانية تحتاج الى زيادة في عدد والوحدات السكنية توازن هذه الزيادة , اذ يتبين من خلال استقراء الجدول (٢) يتضح ان حي محمد الدري قد جاء بالمرتبة الاولى بحسب بيانات عام ٢٠١٠ اذ بلغت نسبته (٢٦,٧٪) من مجموع حجم سكان المدينة ويعزى ذلك الى مساحته الكبيرة وموقعه القريب من مركز المدينة , جاء بعده بالمرتبة الثانية حي اليرموك بواقع سكاني (٢٤٧٥) نسمة وبنسبة سجلت (١٣,٢٪) ويعود ذلك الى المكانة الاقتصادية والاجتماعية للحي ومنها الانخفاض السبي للسكن فيه والامتداد الاجتماعي , اما المرتبة الثالثة فجاء بها حي تل البنات بواقع وبنسبة سكانية سجلت (٩,٨٪) من مجموع سكان المدينة , وبعده جاء حي

جدول (٢) حجم السكان وتوزيعهم النسبي في منطقة الدراسة بحسب احياءها للمدة (٢٠١٠ - ٢٠٢٤)

اسم الحي	٢٠١٠		٢٠٢٤	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة
محمد الدري	٤٩٦٤	٢٦,٧	٦٠٦٠	٢٣,٤
اليرموك	٢٤٧٥	١٣,٢	٢٥٥٥	٩,٩
الرشيد	١٧٤٥	٩,٤	٢٢٧٠	٨,٧
تل البنات	١٨١٦	٩,٨	٢٥٣٥	٩,٨
القدس	١٤٢٥	٧,٦	٢١٢٧	٨,٢
ابو دلف	١٦٥٤	٨,٨	٢١٧٠	٨,٣
الدور القديمة	١٦٩٥	٩,١	١٩٥٢	٧,٥
القادسية	١١٩٥	٦,٥	١٦٣٨	٦,٣
الخضراء	١٠٧٩	٥,٨	١٤٥٥	٥,٦
المنصور	٣٤٥	١,٨	١١٥٢	٣,٩
الربيع	٢٥٩	١,٣	١٠٣٧	٤
الزهور	--	--	٩٨٤	٣,٨
الصناعي	--	--	--	--
المجموع	١٨٦٥٢	١٠٠	٢٥٩٣٥	١٠٠

لمصدر : ١- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي, الجهاز المركزي للإحصاء , مديرية إحصاء صلاح الدين , تقديرات سكان لعام ٢٠١٠ (بيانات غير منشورة).

٢- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي, الجهاز المركزي للإحصاء , مديرية إحصاء صلاح الدين , تقديرات سكان لعام ٢٠٢٤ (بيانات غير منشورة).

الرشيد بنسبة (٩,٤%) , ثم حي الدور القديمة بنسبة (٩,١%) , وهكذا لبقية الاحياء التي تراوحت نسبها بين حي ابو دلف بنسبة (٨,٨%) و (١,٣%) في حي الربيع , اما في عام ٢٠٢٤ فنجد ان هنالك تغير التوزيع النسبي للسكان ضمن الاحياء مع مراعاة تريبها ويعود ذلك الى ما مرت به منطقة الدراسة كجزء من المناطق التي تعرضت لأحداث (داعش) التي نتج عنها تهجير وتفجير الكثير من الوحدات السكنية تركزت في احياء دون اخرى فضلاً عن القصور في توزيع قطع الاراضي السكنية اذ نجد ان نسبة السكان ارتفع في كل من ( حي الزهور , حي الربيع , حي المنصور ) عما كانت عليه في عام ٢٠١٠ لتسجل نسبها ( ٣,٨% , ٤% , ٣,٩%) يقابلها انخفاض النسب في كل من ( حي محمد الدري , اليرموك , الدور القديمة ) بنسبة سكان سجلت ( ٢٣,٤% , ٩,٩% , ٧,٥%) لكل منها , اما بقية الاحياء فنسبة التغير كانت قليلة نسبياً

#### ثالثاً: الكثافة السكانية :-

تعد الكثافة السكانية احد اكثر المقاييس شيوعاً لبيان العلاقة بين السكان والمساحة من خلال قسمة الاول على الثاني , وبالرغم ما يشوبها من تضليل في نتائجها الا انها تعطي تصوراً واضحاً عن طبيعة التوزيع الكثافي للسكان في أقل تقدير<sup>(٣)</sup> (عطوي , ٢٠٠١ , ص ٢٣٥) اذ من النادر جداً ان لا يكون اختلاف في الاماكن السكنية في نسبة الكثافة وذلك تبعاً لاختلاف مساحتها التي تعتبر من اهم المحددات في استيعاب السكان من عدمه<sup>(٤)</sup> (الدوري , ٢٠٠٢ , ص ٥٠٣) ومن استقراء بيانات الجدول (٣) والشكل (١) يتبين ان الكثافة السكانية في منطقة الدراسة سجلت (٢٤,٢) شخص لكل هكتار مربع خلال عام ٢٠١٠ اما في عام ٢٠٢٤ فقد ارتفعت لتسجل (٣٣,٧ نسمة /هكتار<sup>٢</sup>) وهي بذلك تقع ضمن مستوى اقليم الكثافة المنخفضة وهذا يعود لخلو جزء كبير من مساحتها من السكان لاسيما الحي الصناعي الذي تم استثناءه من الدراسة لخلوه من السكان , اما عن معرفة الكثافة السكانية لكل حي من المدينة فمن نفس الجدول وشكله البياني يتبين ان هنالك تفاوت وتغير واضح في توزيع السكان خلال مدة الدراسة كنتيجة حتمية تتبع الزيادة السكانية اذ نجد ان اعلى كثافة سكانية سجل في حي محمد الدر (٨٥,٤ نسمة /هكتار<sup>٢</sup>) وهذا يعود الى موقعه الجغرافي المتوسط في مركز المدينة وبعده التاريخي مما ادى الى جذب السكان اليه , تلاه بالمرتبة الثانية حي ابو دلف الذي ارتفعت كثافته السكانية ايضاً لتبلغ (٥٨,٦/هكتار<sup>٢</sup>) ذلك نتيجة الى صغر مساحته وموقعه الملاصق لحي محمد الدري ذو الكثافة السكانية العالية جداً

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

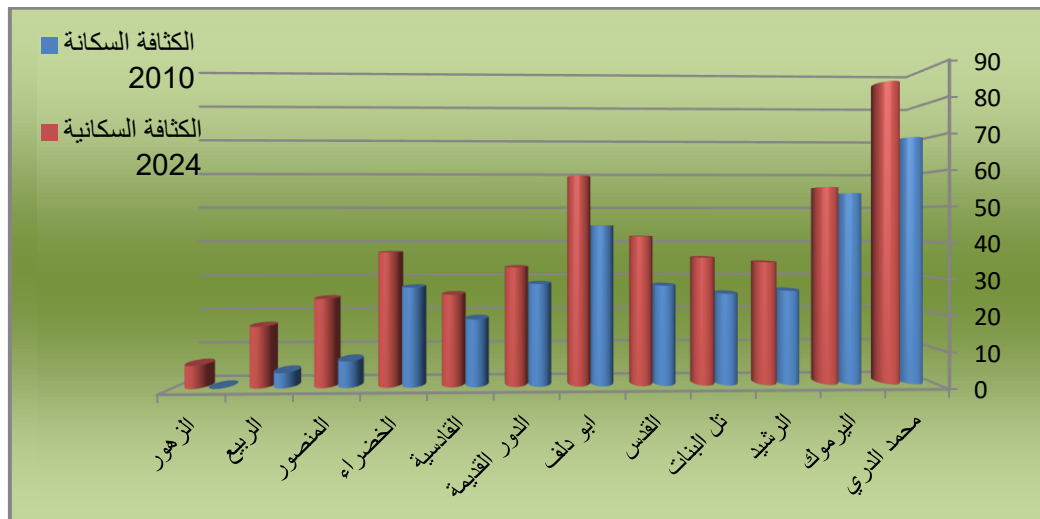
مما كسبه من خصائص وصفات جاذبة للسكان وبالمرتبة الثالثة جاء حي اليرموك ليسجل (٥٥,٥/هكتار ٢) فيما اندرجت بقية الاحياء تباعاً بين

جدول (٣) الكثافة السكانية لمدينة الدور حسب الاحياء السكنية للمدة ٢٠١٠ - ٢٠٢٤

اسم الحي	٢٠١٠			٢٠٢٤		
	العدد السكان	المساحة هكتار ٢	الكثافة ت/هكتار ٢	العدد السكان	المساحة هكتار ٢	الكثافة ت/هكتار ٢
محمد الدري	٤٩٦٤	٧١	٦٩,٩	٦٠٦٠	٧١	٨٥,٤
اليرموك	٢٤٧٥	٤٦	٥٣,٨	٢٥٥٥	٤٦	٥٥,٥
الرشيد	١٧٤٥	٦٦	٢٦,٤	٢٢٧٠	٦٦	٣٤,٤
تل البنات	١٨١٦	٧١	٢٥,٦	٢٥٣٥	٧١	٣٥,٧
القدس	١٤٢٥	٥١	٢٧,٩	٢١٢٧	٥١	٤١,٧
ابو دلف	١٦٥٤	٣٧	٤٤,٧	٢١٧٠	٣٧	٥٨,٦
الدور القديمة	١٦٩٥	٥٩,٥	٢٨,٥	١٩٥٢	٥٩,٥	٣٣,١
القادسية	١١٩٥	٦٤	١٨,٧	١٦٣٨	٦٤	٢٥,٦
الخصراء	١٠٧٩	٣٩	٢٧,٦	١٤٥٥	٣٩	٣٧,٣
المنصور	٣٤٥	٤٧	٧,٣	١١٥٢	٤٧	٢٤,٥
الربيع	٢٥٩	٦١,٥	٤,٢	١٠٣٧	٦١,٥	١٦,٩
الزهور	--	١٥٧	--	٩٨٤	١٥٧	٦,٣
الصناعي	--	١٠٧,٥	--	--	١٠٧,٥	--
المجموع	١٨٦٥٢	٧٧٠	٢١	٢٥٩٣٥	٧٧٠	٢٨,٩

المصدر : ١- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي, الجهاز المركزي للإحصاء , مديرية إحصاء صلاح الدين , تقديرات سكان لعامين ٢٠٢٤ - ٢٠١٠ (بيانات غير منشورة).

شكل (١) الكثافة السكانية لمدينة الدور حسب الاحياء السكنية للمدة ٢٠١٠ - ٢٠٢٤



المصدر : بالاعتماد على جدول (٣)

(٣٧,٣/هكتار<sup>٢</sup>) في حي الخضراء وصولاً الى (٦,٣/هكتار<sup>٢</sup>) في حي الزهور الذي يعود انخفاض الكثافة السكانية فيه كونه من الاحياء السكنية الحديثة في المدينة فضلاً عن كبر مساحته التي تشكل نسبة (١٣,٩%) من مجمل مساحة المدينة وبالإشارة الى نفس الجدول نجد التغير في الزيادة الكثافية للسكان خلال مدة الدراسة يتبين ان اعلى نسبة تغير جاءت في حي المنصور بنسبة (١٧,٢) كونه يعد من الاحياء الحديثة في المدينة ثم حي محمد الدري (١٥,٤) ثم حي ابو دلف (١٣,٩) وحي القدس (١٣,٨) وحي الربيع (١٢,٧) فيما سجل حي اليرموك ادني زيادة في الكثافة السكانية بنسبة بلغت (١,٧) فقط كونه يعد من الاحياء القديمة مما يدل استغلاله بشكل شبه تام فضلاً كونه من الاحياء التي تضررت من احداث عام ٢٠١٤ .

### المبحث الثالث : المؤشرات السكانية المؤثرة في الاراض السكنية :

ان دراسة مؤشرات السكان المتمثلة بالدخل الشهري للأسر ومهنة ارباب الاسر ومستواهم التعليمي والحالة السكنية والمستوى الاجتماعي من اهم المتغيرات المؤثرة في تحديد الوظيفة السكنية ولأي منطقة او حي من المدينة ولعل مستوى الدخل وحجم الاسرة يأتي في مقدمة هذه العوامل في تحديد الطلب على الاراضي السكنية<sup>(٥)</sup> (الدوري ، ٢٠٠٢ ، ص ٥٠٥ ) .

### اولاً : توزيع السكان بحسب مستوى الدخل :

يمكن تعريف الدخل على انه كل ما تحصل عليه الاسرة شهرياً من مدخلات مادية سواء عن طريق الرواتب الثابتة او تجارة او اجور عمل وغيرها , اذ يبرز الدخل الشهري في ضل المتغيرات الاقتصادية كعامل رئيسي يؤثر في قدرة الافراد على امتلاك الاراضي والعقارات السكنية التي تختلف باختلاف مناطقها والمستوى الاقتصادي لسكانها , مما يؤدي الى تباين واضح في فرص التملك والاستقرار<sup>(٦)</sup> (السامرائي , ٢٠١١ , ص ١ ) , وقد اثبتت الدراسات وجود علاقة طردية بين مستوى الدخل وسعر الارض السكنية حيث تتركز اغلى الاراضي في المناطق ذات الدخول المرتفعة وذلك لعدة ارتباطات تأتي في مقدمتها البنى التحتية والتصاميم الهندسية الراقية للدور السكنية فضلاً عن عوامل اجتماعية تتمثل بحجم الاسرة والمستوى التعليمي وعوامل اخرى تساهم في زيادة قيمة الاراضي في هذه الاحياء على العكس في الاحياء ذات الدخول المنخفضة التي تمتاز بمظهر البناء البسيط والانشطار السكني ضمن الارض السكنية الواحدة , ويعد الحصول على بيانات دقيقة عن الدخل الشهري صعبة نسبياً وذلك بسبب عزوف العديد من الاسر عن اعطاء البيانات الحقيقية الا ان ما امكن الحصول عليه من بيانات استمارة الاستبيان وكون الباحث

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

احد افراد مجتمع الدراسة قد ساهم في اعطاء صورة مقربة عن الوضع المعاشي للعينة المدروسة , اذ تشير المعطيات الواردة في الجدول (٤) ان الدخل الشهرية قد اندرجت ضمن ثلاث مستويات مقارنة مع امكانية امتلاك الاراضي السكنية وهي دخول منخفضة (٥٠٠ الف فأقل ) وقد شكلت نسبة (٣٤٪) من مجتمع الدراسة ودخول شهرية متوسطة من (٥٠١ - مليون ) وبنسبة (٣٦٪) , فيما الدخل المرتفعة (١مليون فأكثر) فقد بلغت نسبتها (٣٠٪) من مجتمع الدراسة , تتباين الاحياء السكنية في المدينة ضمن هذا المستوى من الدخل الشهري اذ نجد ان الاحياء .

جدول(٤) التوزيع النسبي لمستوى الدخل في مدينة الدور حسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٤

مج %	%	مليون فأكثر	%	٥٠٠-مليون	%	٥٠٠ الف فأقل	الاحياء السكنية
١٠٠	٢٩,٥	١٨	٣٧,٧	٢٣	٣٦,١	٢٠	محمد الدري
١٠٠	٢٦,٧	٨	٣٦,٧	١١	٣٦,٧	١١	اليرموك
١٠٠	٢٥	٧	٣٢,٢	٩	٤٢,٨	١٢	الرشيد
١٠٠	٣٩,٣	١١	٣٥,٧	١٠	٢٥	٧	تل البنات
١٠٠	٣٦	٩	٣٦	٩	٢٨	٧	القدس
١٠٠	٢٣,١	٦	٣٨,٥	١٠	٣٨,٥	١٠	ابو دلف
١٠٠	٢٩,٢	٧	٣٧,٥	٩	٣٣,٣	٨	الدور القديمة
١٠٠	٢٣,٨	٥	٣٣,٣	٧	٤٢,٩	٩	القادسية
١٠٠	٢١,١	٤	٣٦,٨	٧	٤٢,١	٨	الخضراء
١٠٠	٤٠	٦	٣٣,٣	٥	٢٦,٧	٤	المنصور
١٠٠	٣٥,٧	٥	٣٥,٧	٥	٢٨,٦	٤	الربيع
١٠٠	٢٥	٣	٣٣,٣	٤	٤١,٧	٥	الزهور
	--	--		--	--	--	الصناعي
١٠٠	٣٠	٨٩	٣٦	١٠٩	٣٤	١٠٥	المجموع

المصدر : الدراسة الميدانية

اما على مستوى الاحياء السكنية في المدينة فمن نفس بيانات الجدول المذكور يتبين لنا التالي:

١- الدخل الشهرية المنخفضة (٥٠٠ الف فأقل ) :

(القادسية , الرشيد , الخضراء , الزهور ) احتلت المراتب الاولى بنسب ( ٤٢,٩٪ , ٤٢,٨٪ , ٤٢,١٪ , ٤١,٧٪) لكل منها على التوالي , فيما سجلت اقل النسب في هذه الفئة الاحياء (تل البنات , المنصور , القدس , الربيع ) وبنسبها البالغة ( ٢٥٪ , ٢٦,٧٪ , ٢٨٪ , ٢٨,٦٪ ) حسب الترتيب , اما بقية الاحياء فقد تباينت بين هذين المستويين , ويعزى هذا التباين الى

طبيعة الهنة للأسر والتي جاءت متوافقة مع هذا التوزيع كما سيتم دراسته لاحقاً

٢- الدخل الشهرية المتوسطة (٥٠١ الف - ١ مليون ) :

### وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

تمثل هذه الفئة اغلب موظفي الدولة اضافة الى المهن الماهرة التي من الممكن ان تساعد دخولهم الشهرية في شراء الاراضي السكنية فضلاً عن احقيتهم في استلام الاراضي السكنية المخصصة من قبل مؤسسات الدولة لشريحة الموظفين , ويلحظ من بيانات نفس الجدول ان هنالك تباين قليل نسبيا بين الاحياء السكنة لهذه الفئة , اذ استأثر حي (ابو دلف) المرتبة الاولى بنسبة (٣٨,٥%) وسجلت اقل نسبة في حي ( الرشيد ) بنسبة (٣٢,٣%) , بينما اندرجت بقية الاحياء بين هاتين النسبتين .

#### ٣- الدخول الشهرية المرتفعة ( ١ مليون فأكثر ) :

تعد هذه الفئة من الدخول الشهرية المحرك الرئيسي للتحكم في اسعار الاراضي السكنية بدلالة انه كلما ارتفعت هذه الفئة زادت نسبة التنافس في الحصول على الارض سواء للسكن او للتجارة كما ان لتركز ارتفاع نسبتها في حي دون اخر يجعل له امتيازات تساهم في ارتفاع اسعار الاراضي السكنية فيه وهذا ما قد شهدته بعض الاحياء السكنية مثل ( حي المنصور , حي تل البنات , حي القدس, حي الربيع ) اذ سجل نسبة الدخل الشهري فيها لهذه الفئة ( ٤٠% , ٣٩,٣% , ٣٦% , ٣٥% ) على الترتيب , اما بقية الاحياء فاندرجت نسبتها بين (٢٩,١% في حي ( الدور القديمة ( وصولا الى اقلها في حي (الخضراء ) بنسبة (٢١,١%) .

#### ثانياً : توزيع السكان بحسب المهنة :

ترتبط المهنة في تأثيرها على اسعار الاراض السكنية ارتباطاً غير مباشر حيث يبرز دورها التأثيري على الاراض من خلال ما تدره المهنة من دخل شهري وبالتالي على القدرة الشرائية , والتوزيع الجغرافي للطلب ومن ثم الاستثمار والتطوير العقاري , فعالباً ما يمتلك اصحاب المهن ذات الدخل المرتفع كالأطباء والمهندسين والتجار ورجال الاعمال في مجالات معينة قدرة شرائية عالية في المناطق الاكثر تميزاً والاعلى قيمةً , في حين يلجأ اصحاب المهن ذات الدخول المتوسطة والمنخفضة الى الاستثمار في الاحياء الاقل سعراً<sup>(٧)</sup> (حسون , ٢٠٠٥ , ص١٧٦) , كما ان للمهنة دوراً كبير في تحديد طبيعة وسلوك السكان اذ نجد ان المنطقة التي يكون اغلب سكانها من المهن المرموقة تكون اكثر تنظيماً ونظافة وهدوءً وجمالية في مظهرها ومبانيها وبالتالي ارتفاع قيمة الاستثمار السكني فيها والعكس صحيح , وفي هذا الصدد تم تقسيم المهنة في موضوع الدراسة الى لا يعمل وكاسب وموظف ومتقاعد , ومن خلال استقراء بيانات الجدول ( ٥ ) والشكل (٢) ان نسبة العاطلين عن العمل في المدينة بلغت (١٥,٥%) , وبلغن نسبة مهنة الكاسب ( ٢٦,٥%)

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

اما نسبة الموظفين في المدينة فبلغت (٣٨,٩%) , في حين سجلت نسبة المتقاعدين (١٩,١%) , اما على مستوى الاحياء السكنية في المدينة فقد سجلت اعلى نسبة لمن لا يعمل في حي الزهور بنسبة (٢٥%) وبالمرتبة الثانية حي الخضراء بنسبة (٢٦,٣%) تلاه بالمرتبة الثالثة حي الرشيد بنسبة (٢١,٤) وهكذا تدرجت باقي الوحدات وصولاً الى اقل نسبة في سجلت في حي المنصور بنسبة (٦,٧%) , اما عن مهنة الكاسب فهي لا تعطي صورة واضحة عن مستوى الدخل وكذلك المستوى التعليمي فقد ينطوي تحت هذا المسمى العدد من المهن والاعمال الحرة فمن يعمل بالتجارة او الزراعة او ادارة الاعمال او الاجر اليومي جميعها يطلق عليها كاسب وهي تختلف في مردودها المالي , وقد سجلت اعلى نسبة في حي اليرموك والبالغة (٣٦,٧%) جاء بعده بالمرتبة الثانية حي الزهور بنسبة (٣٣,٣%) ثم حي محمد الدري بنسبة (٢٩,٥%) وهكذا تدرجت بقية الاحياء وصولاً الى اقل نسبة في حيي القدس والمنصور بنسبة (٢٠% , ١٣,٣%) لكل منهما , اما بالنسبة لمهنة موظفي الدولة فقد استأثرت الاحياء (المنصور , تل البنات , الربيع , القدس ) اعلى النسب والبالغة (٦٦,٧% , ٥٣,٦% , ٥٠% , ٤٤%) لكل منها بالترتيب ويعود ذلك ان هذه الاحياء تعد من احدث الاحياء بالمدينة والتي تم

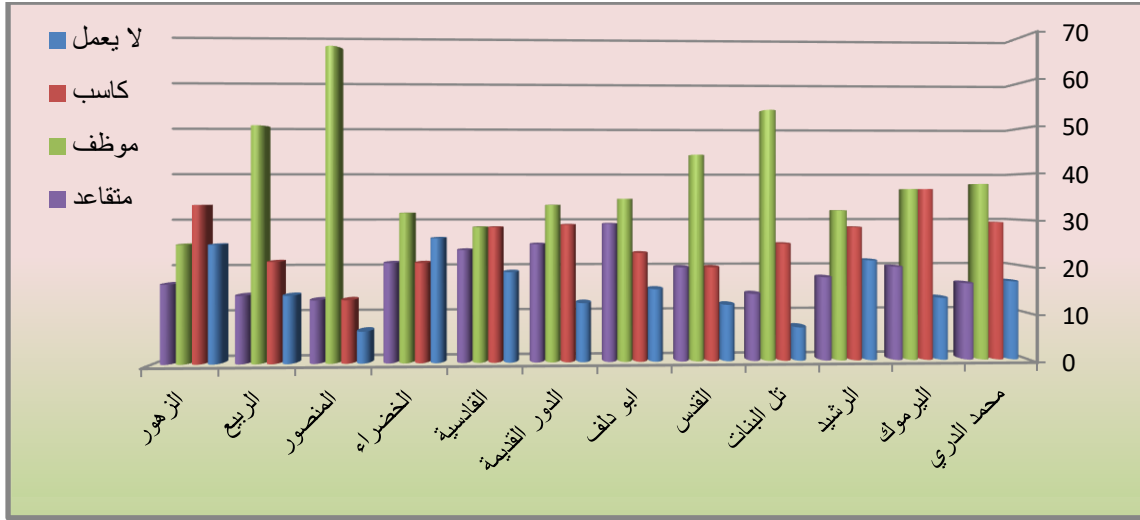
جدول (٥) التوزيع العددي والنسبي للسكان بحسب المهنة في مدينة الدور واحياءها السكنية لعام ٢٠٢٤

الاحياء السكنية	لا يعمل	%	كاسب	%	موظف	%	متقاعد	%	مج %
محمد الدري	١٠	١٦,٨	١٨	٢٩,٥	٢٣	٣٧,٨	١٠	١٦,٤	٦١
اليرموك	٤	١٣,٣	٩	٣٦,٧	١١	٣٦,٧	٦	٢٠	٣٠
الرشيد	٦	٢١,٤	٨	٢٨,٥	٩	٣٢,١	٥	١٧,٨	٢٨
تل البنات	٢	٧,١	٧	٢٥	١٥	٥٣,٦	٤	١٤,٣	٢٨
القدس	٣	١٢	٥	٢٠	١١	٤٤	٥	٢٠	٢٥
ابو دلف	٤	١٥,٤	٦	٢٣,١	٩	٣٤,٦	٧	٢٦,٩	٢٦
الدور القديمة	٣	١٢,٥	٧	٢٩,١	٨	٣٣,٣	٦	٢٥	٢٤
القادسية	٤	١٩,١	٦	٢٨,٦	٦	٢٨,٦	٥	٢٣,٨	٢١
الخضراء	٥	٢٦,٣	٤	٢١,١	٦	٣١,٦	٤	٢١,١	١٩
المنصور	١	٦,٧	٢	١٣,٣	١٠	٦٦,٧	٢	١٣,٣	١٥
الربيع	٢	١٤,٣	٣	٢١,٤	٧	٥٠	٢	١٤,٣	١٤
الزهور	٣	٢٥	٤	٣٣,٣	٣	٢٥	٢	١٦,٧	١٢
الصناعي	--	--	--	--	--	--	--	--	--
المجموع	٤٧	١٥,٥	٨٠	٢٦,٤	١١٨	٣٨,٩	٥٨	١٩,١	٣٠٣

المصدر : الدراسة الميدانية

## وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

شكل (٢) التوزيع والنسبي للسكان بحسب المهنة في مدينة الدور واحياءها السكنية لعام ٢٠٢٤



المصدر : بالاعتماد على جدول (٥)

توزيع الاراضي فيها لموظفي الدولة حصراً عام ٢٠٠٨ ، في حين سجلت اقل نسب الموظفين في الحيين الزهور والقادسية بنسبة (٢٥٪ ، ٢٨,٦٪) لكل منهما ، اما بما يخص المتقاعدين فقد جاء حي ابو دلف بالمرتبة الاولى بنسبة (٢٦,٩٪) ثم حي الدور القديمة بالمرتبة الثانية (٢٥٪) ثم حي القادسية (٢٣,٨٪) وصولاً الى اقل نسبة سجلت في الاحياء ( المنصور ، الربيع ، تل البنات ) والبالغة (١٣,٣٪ ، ١٤,٣٪ ، ١٤,٣٪) لكل منهم على الترتيب

ثالثاً : المستوى التعليمي للسكان :

يعد المستوى التعليمي للسكان من العوامل المهمة التي تؤثر في مختلف جوانب الحياة ومنها السكن سواء من حيث الاختيار أو القدرة على التملك والاستئجار او النوعية والموقع ، ويأتي هذا التأثير بطريقة مباشرة وغير مباشرة ، فالسكان الحاصلون على مستوى تعليمي عالي غالباً ما يمتلكون مهارات ومؤهلات للحصول على دخل عالي يزيد قدرة الشراء والتمليك، كما ان كلما ارتفع المستوى التعليمي زادت قدرة السكان على الوصول الى سكن لائق بمواصفات صحية وامنة ويميلون الى تجنب المناطق العشوائية وغير المخططة ، وقد اشارت الدراسات ان الاشخاص ذوي التعليم المنخفض غالباً ما يعيشون في مناطق عشوائية ومكتظة ، بينما يختار المتعلمون مناطق مخططة ذات بنية تحتية وخدمات جيدة<sup>(٨)</sup> (صنكال ، ٢٠١٠ ، ص ٧١) ، وقد بينت معطيات الدراسة الميدانية في الجدول (٦) والشكل (٣) ان سكان منطقة الدراسة اندرج ضمن خمسة مستويات بحسب التركيب التعليمي بلغت نسبة الحاصلين على الشهادة الابتدائية (١٦,٦٪) وبلغت نسبة الحاصلين على المتوسطة ( ١٨,٨٪) اما من هم شهادتهم ثانوية فنسبتهم (٢٥,٧٪) ويعد هذا

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

المستوى مهم جدا اذا ما تم حساب المراتب العسكرية في الاجهزة الامنية ضمن هذا المستوى , فيما سجلت نسبة الحاصلين على البكالوريوس اعلى نسبة وبالغة (٣٢%) , اما الحاصلين على شهادات عليا فنسبتهم (٧,٣%) , ما من حيث التوزيع الجغرافي بحسب الاحياء السكنية فقد جاء حي الرشيد وحي القادسية بالمرتبة الاولى للمستوى الابتدائي بنسبة (٢٨,٦% , ٢٣,٨%) لكل منهما واول نسبة سجلت في حي المنصور بنسبة (٦,٧%) , بينما سجلت اعلى النسب للحاصلين على شهادة المتوسطة في حي الزهور بنسبة (٣٣,٣%) واولها في حي المنصور بنسبة (١٣,٣%) , اما عن مستوى الثانوي فلم يشهد تبايناً كبيراً في التوزيع اذا سجلت اعلى قيمة في حي ابو دلف (٣٤,٦%) واول نسبة في حي القدس (٢٠%) , اما عن مستوى البكالوريوس فقد سجلت اعلى نسبة في حي المنصور بنسبة (٤٠%) ويعود ارتفاع هذه النسبة في هذا الحي ضمن هذا المستوى لان الاراضي السكنية فيه تم تخصيصها

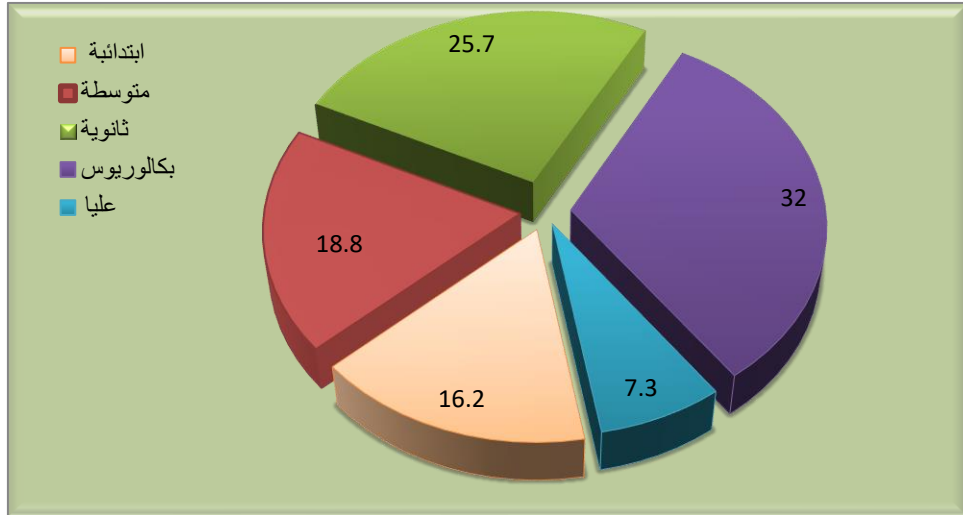
جدول (٦) التوزيع العددي والنسبي للسكان بحسب التركيب التعليمي في مدينة الدور حسب الاحياء

السكنية ٢٠٢٤ لعام

الاحياء السكنية	ابتدائي	%	متوسط	%	ثانوي	%	بكالوريوس	عليا	%	مج %
محمد الدري	٩	١٤,٧	١٠	١٦,٤	١٤	٢٢,٩	٢٣	٣٧,٧	٥	٨,٢
اليرموك	٥	١٦,٧	٧	٢٣,٣	٨	٢٦,٧	٧	٢٣,٣	٣	١٠
الرشيد	٨	٢٨,٦	٦	٢١,٤	٦	٢١,٤	٧	٢٥	١	٣,٦
تل البنات	٣	١٠,٧	٤	١٤,٣	٧	٢٥	١٠	٣٥,٦	٤	١٤,٣
القدس	٣	١٢	٥	٢٠	٦	٢٠	٩	٣٦	٢	٨
ابو دلف	٤	١٥,٤	٥	١٩,٢	٩	٣٤,٦	٧	٢٦,٩	١	٣,٨
الدور القديمة	٤	١٦,٧	٥	٢٠,١	٧	٢٩,٢	٧	٢٩,٢	١	٤,٧
القادسية	٥	٢٣,٨	٤	١٩	٥	٢٣,٨	٧	٣٣,٣	---	---
الخضراء	٣	١٥,٨	٤	٢١,١	٥	٢٦,٣	٦	٣١,٦	١	٥,٢٦
المنصور	١	٦,٧	٢	١٣,٣	٤	٢٦,٦	٦	٤٠	٢	١٣,٣
الربيع	٢	١٤,٣	٢	١٤,٣	٣	٢٨,٦	٥	٣٥,٧	٢	١٤,٣
الزهور	٢	١٦,٧	٣	٣٣,٣	٤	٣٣,٣	٣	٢٥	---	---
الصناعي	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
المجموع	٤٩	١٦,٢	٥٧	١٨,٨	٧٨	٢٥,٧	٩٧	٣٢	٢٢	٧,٣

المصدر : الدراسة الميدانية

شكل (٣) التوزيع والنسبي للسكان بحسب التركيب التعليمي في مدينة الدور حسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٤



المصدر : بالاعتماد على جدول (٦)

بالأساس الى فئة المعلمين والمدرسين ، و اقل نسبة في حي اليرموك بواقع (٢٣,٣%) بينما تدرجت الاحياء ضمن مستوى الشهادات العليا بين حيي (الربيع ، وتل البنات بنسبة (١٤,٣%) لكل منهما وحي الرشيد بنسبة (٣,٦%) ، فيما لم يسجل حي الزهور وحي والقاسية اي نسبة حسب عينة الدراسة .

رابعاً : الحالة السكنية :-

يتأثر سوق العقارات السكنية بعدة عوامل منها الاقتصادية والديموغرافية والاجتماعية ولعل الحالة السكنية للأسر يعد من اهم العوامل المؤثرة في سوق الاراضي السكنية كعامل مشترك اقتصادياً لملكية واستئجار السكن وديموغرافياً يدل عن حجم الاسر التي تشترك في السكن ، اذ ان هناك علاقة معقدة بين متغيري الحالة السكنية واسعار الاراضي فمعرفة عدد الاسر التي تمتلك وحدات سكنية والاسر المشتركة معها والاسر المستأجرة يعطي صورة واضحة عن العجز السكني في المدينة وبالتالي معرفة الاراضي السكنية المطلوبة لسد العجز وبدلالة العرض والطلب يتحدد سعر الارض السكنية في كل منطقة من المدينة حسب خصائصها التنظيمية والتخطيطية . وتشير معطيات الجدول (٧) والشكل (٤) ان نسبة الاسر التي تمتلك وحدات سكنية في المدينة بلغت (٦٣%) من مجموع الاسر ، اما بالنسبة عن الاسر التي سكن بالإيجار فبلغت نسبتها (١٦,٥%) فيما سجلت الاسر التي تسكن في سكن مشترك نسبة (٢٠,٥%) ويمكن ان نعبر عن هذه النسبة بالعجز السكني اذا ما ارادت هذه الاسر الاستقرار بسكن خاص بها . اما عن مستوى الاحياء السكنية فنلاحظ من نفس الجدول ان حي الربيع وحي القدس وحي تل البنات جاءا في مقدمة

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

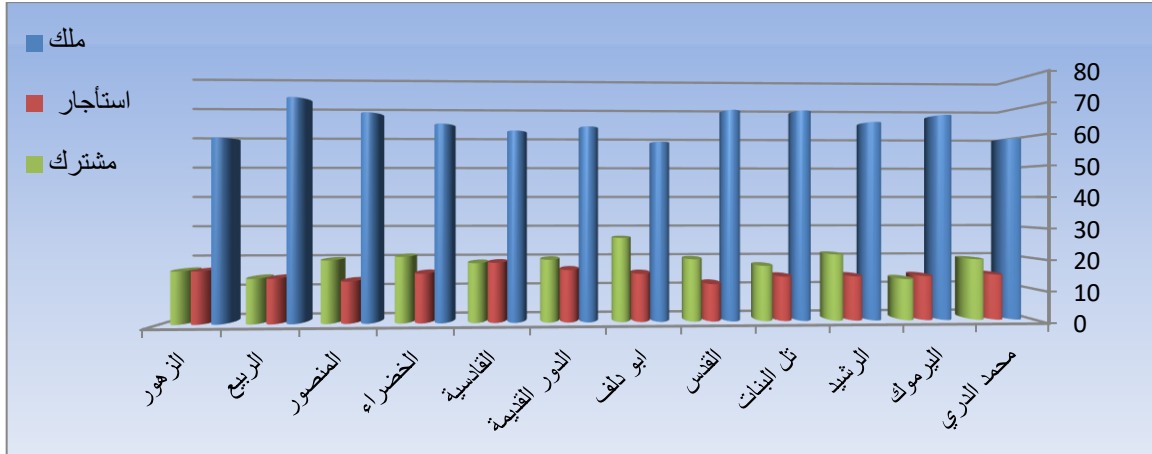
الاحياء من حيث امتلاك الاسر للوحدات السكنية بنسبة (٧١,٤% , ٦٨% , ٦٧,٩% ) لكل منهم على الترتيب ويعزى ذلك الى ان هذه الاحياء تعد من الاحياء الحديثة في المدينة الجاذبة للاستثمار السكني , فيما سجل حي ابو دلف ادنى نسبة من امتلاك الاسر للسكن كونه من الاحياء القديمة في المدينة كما ان امتيازه بأتساع الاراضي السكنية وكبر المنازل جعله يحتل المراتب الاولى من حيث السكن المشترك , اما بخصوص الاسر المستأجرة فقد استأثر حي اليرموك المرتبة الاولى بنسبة (٢٠% ) تلاه بالرتبة الثانية حي القادسية , وسبب ذلك يعود الى قيمة الايجار التي تتأثر تبعا لموقع الحيين من مركز المدينة فضلاً عن طبيعة السكن المتوسطة نسبياً , فيما جاء حيي ( القدس , المنصور ) بأقل نسب الايجار بواقع (١٢% , ١٣,٣%) لكل منهما وذلك لارتفاع قيمة الايجار فيهما فهما كما تم ذكره من الاحياء الحديثة في المدينة والمنازل فيهما اعلى جودة من غيرهما , ما عن السكن المشترك فقد تبوء حي ابو دلف المرتبة الاولى بنسبة (٢٦,٩% ) ويعزى ذلك لما تم ذكره سابقاً بينما سجلت اقل نسبة للأسر المشتركة في السكن في حي اليرموك بنسبة (١٣,٣% ) اما بقية الاحياء فقد تباينت بين النسبتين .

جدول (٧) التوزيع العددي والنسبي للسكان بحسب السكن في مدينة الدور واحياءها السكنية لعام ٢٠٢٤

الاحياء السكنية	ملك	%	إيجار	%	مشترك	%	مج %
محمد الدري	٤٠	٥٩,١	٩	١٤,٧	١٢	١٩,٧	٦١
اليرموك	٢٠	٦٦,٧	٦	٢٠	٤	١٣,٣	٣٠
الرشيد	١٨	٦٤,٣	٤	١٤,٣	٦	٢١,٤	٢٨
تل البنات	١٩	٦٧,٩	٤	١٤,٣	٥	١٧,٨	٢٨
القدس	١٧	٦٨	٣	١٢	٥	٢٠	٢٥
ابو دلف	١٥	٥٧,٧	٤	١٥,٤	٧	٢٦,٩	٢٦
الدور القديمة	١٥	٦٢,٥	٤	١٦,٧	٥	٢٠	٢٤
القادسية	١٣	٦١,١	٤	١٩,١	٤	١٩	٢١
الخضراء	١٢	٦٣,٢	٣	١٥,٧	٤	٢١,١	١٩
المنصور	١٠	٦٦,٧	٢	١٣,٣	٣	٢٠	١٥
الربيع	١٠	٧١,٤	٢	١٤,٣	٢	١٤,٣	١٤
الزهور	٧	٥٨,٣	٢	١٦,٧	٣	١٦,٧	١٢
الصناعي	--	--	--	--	--	--	--
المجموع	١٩٦	٦٣	٤٦	١٦,٥	٦١	٢٠,٥	٣٠,٣

المصدر : الدراسة الميدانية

شكل (٤) التوزيع النسبي للسكان بحسب السكن في مدينة الدور واحياءها السكنية لعام ٢٠٢٤



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (٧)

### المبحث الثالث : التباين المكاني لحجوم وقيم الاراضي السكنية في مدينة الدور لعام ٢٠٢٤ :-

يشير التباين المكاني للسكن الى الاختلافات في خصائص المساكن وتوزيعها عبر المناطق الجغرافية المختلفة ، وهذه الاختلافات لا تقتصر فقط على نوعية المباني بل تمتد لتمثل عدة خصائص مثل اسعار الايجارات والشراء ، احجام الوحدات السكنية والاراضي المخصصة لها ، مدى توفير الخدمات والبنية التحتية المحيطة بها ، الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان القاطنين ، وان هذه الاختلافات ليست عشوائية بل تتبع غالباً أنماطاً يمكن تفسيرها وتحليلها بناءً على مجموعة متنوعة من العوامل الاقتصادية واجتماعية وديمغرافية<sup>(٩)</sup> (الدوري، ٢٠١٤ ، ص ١٠٣) ان دراسة التباين المكاني لحجوم الاراضي السكنية ومعرفة سوقها العقاري امر بالغ الاهمية فهي تساعد المخططين في التنمية الحضرية على تطوير سياسات الاسكان التي تلبي احتياجات مختلف شرائح المجتمع في مختلف المناطق ، كما من شأنها ان تحقق العدالة الاجتماعية وتحجيم الفجوات بين ابناء المجتمع وتساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية ممن خلال معرفة مناطق الجذب للاستثمار والعمالة<sup>(١٠)</sup> (موسى ، ١٩٩٧ ، ص ٧٧) ، فضلاً ان تحليل السوق العقاري يوفر رؤى قيمة للمستثمرين والمطورين حول الفرص والتحديات في مختلف الاسواق المحلية .

اولاً التباين المكاني لحجم الارضي السكنية حسب احياء المدينة :-

يمثل السكن المحاولة الاولى لتفاعل الانسان مع بيئته وأحد المتطلبات الضرورية التي تحقق الخصوصيات الانسانية والرغبات الفردية والعائلية والاجتماعية ويستحوذ الاستعمال السكني المساحة الاكبر من المعمورة من بين بقية الاستعمالات ، وما سبق ذكره ان مدينة الدور تتكون من (١٣) حي منها حي واحد غير مأهول بالسكان وهو ( الحي الصناعي ) وتباينت احياء المدينة

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

من حيث مساحتها وعدد سكانها وعدد الاراضي السكنية فيها تبعاً لمنظومة عوامل تخطيطية واقتصادية واجتماعية , اذ تشير بيانات الجدول (٨) والشكل (٥) ان عدد الاراضي السكنية في مدينة الدور لعام ٢٠١٠ بلغ (٣٦٠٧) ارض سكنية موزعة بشكل متباين ضمن احياءها فقد استأثرت الاحياء ( الزهور , المنصور , تل البنات , الربيع , القدس ) المراتب الاولى وينسب ( ١٨% , ١٥,٣% , ١٤,٦% , ١١,٤% , ١١,١% ) لكل منها على الترتيب ويسوغ ذلك الى ان هذه الاحياء تعد من الاحياء المستحدثة تم توزيع الاراضي السكنية فيها عام ٢٠٠٨ , فيما سجل حي الدور القديمة اقل نسبة والبالغ (١,٤%) وهذا يعود الى ان الحي من اقدم الاحياء في المدينة , اما في عام ٢٠٢٤ فنجد ان هنالك اختلاف في نسب التوزيع للأراضي السكنية مقارنة مع عام ٢٠١٠ وهذا يعود الى معدل الاستثمار الذي يختلف هو الاخر نتيجة عوامل اقتصادية واجتماعية ومع هذا الاختلاف فقد حافظت الاحياء ( الزهور , المنصور , تل البنات , الربيع , القدس ) في ترتيبها بالرغم من ارتفاع نسبة الاستثمار فيها

جدل (٨) التوزيع النسبي للأراضي السكنية ومعدل استثمارها في مدينة الدور حسب الاحياء السكنية

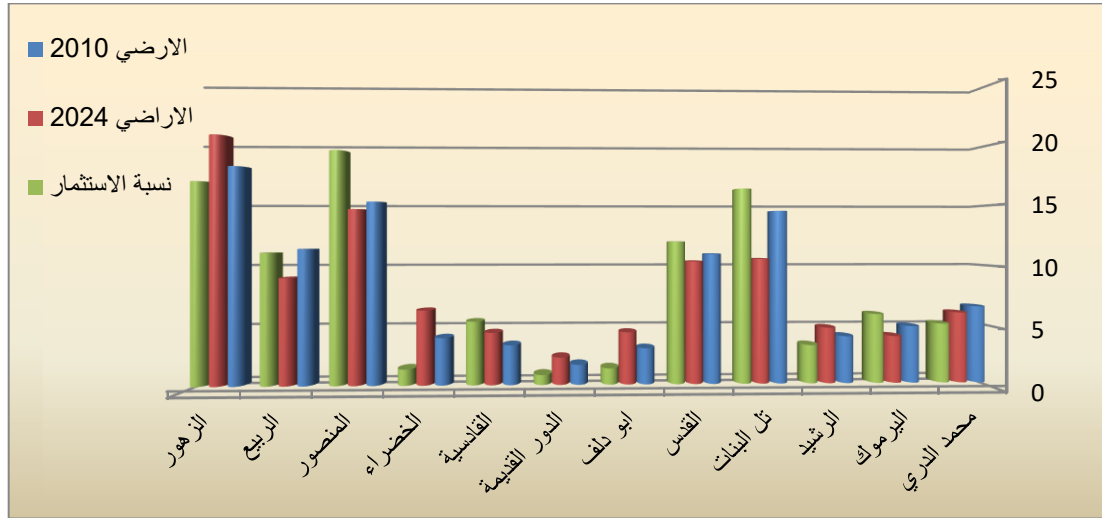
للمدة ٢١٠ - ٢٢٤

اسم الحي	٢٠٢٤			٢٠١٠	
	عدد الاراضي السكنية	النسبة %	معدل الاستثمار %	عدد الاراضي السكنية	النسبة %
محمد الدري	١٢٥	٦,٢	٨٧	٢١٢	٦,٧
اليرموك	٨٧	٤,٣	٩٨	١٨٥	٥,١
الرشيد	١٠١	٥	٥٧	١٥٨	٤,٤
تل البنات	٢١٥	١٠,٦	٢٥٧	٤٧٢	١٤,٦
القدس	٢١١	١٠,٤	١٨٧	٣٩٨	١١,١
ابو دلف	٩٥	٤,٧	٢٨	١٢٣	٣,٤
الدور القديمة	٥٦	٢,٧	٢١	٧٧	٢,١
القادسية	٩٦	٤,٧	٨٩	١٨٥	٣,٧
الخضراء	١٣٢	٦,٥	٢٦	١٥٨	٤,٣
المنصور	٢٩٥	١٤,٦	٣٠٣	٥٩٨	١٥,٣
الربيع	١٨٦	٩,١	١٧٥	٣٦١	١١,٤
الزهور	٤١٢	٢٠,٥	٢٦٨	٦٨٠	١٨
الصناعي	---	---	---	---	---
المجموع	٢٠١١	١٠٠	١٥٩٦	٣٦٠٧	١٠٠

المصدر : مديرية بلدية الدور , شعبة تخطيط المدن , بيانات غير منشورة

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

شكل (٥) التوزيع النسبي للأراضي السكنية ومعدل استثمارها في مدينة الدور حسب الأحياء السكنية للمدة ٢١٠ - ٢٢٤



المصدر : بالاعتماد على جدول (٨)

وذلك لارتفاع عدد الاراض السكنية لسبب تم ذكره اذ بلغت نسبها ( ٢٠,٥ % , ١٤,٦ % , ١٠,٤ % , ٩,١ % ) على الترتيب , وبمعدل استثمار ( ١٦,٨ % , ١٩,٣ % , ١٦,٣ % , ١١,١ % , ١٢ % ) , واقل نسبة كانت في حي الدور القديمة ايضاً والبالغة (٢,٧%) وبنسبة استثمار (١,٣%) وذلك بسبب ما تم ذكره سابقاً , اما بقية الوحدات فتفاوتت بي المستويين حسب طبيعة كل حي منها .

ثانياً : قيم الاراضى السكنية حسب احياء المدينة لعام ٢٠٢٤ :

تشير معطيات الجدول (٩) ان هنالك اربع فئات لأسعار الاراضى السكنية في مدينة الدور لعام ٢٠٢٤ وهي :

١- من ١٥ - ٢٥ مليون دينار : بالنظر الى الجدول المشار الية يتبين ان هنالك تباين كبير بين الاحياء ضمن هذه الفئة حيث جاء بالمرتبة الاولى حي الرشيد بنسبة ( ٤٢,٨ %) من مجموع الاراضى السكنية فيه ويعود ذلك الى ان الحي من الاحياء القديمة في المدينة حيث طبيعة المساكن وطرازها القديم وطبيعة السكان وخصائصهم قد اثرت على انخفاض الاراضى السكنية فيه , جاء بعده حي الخضراء وحي القادسية بنسبة ( ٤٢,١ % , ٣٨,٣ %) لكل منهما ويعود ذلك الى بعدهما عن مركز المدينة , وبالمرتبة الثالثة جاء حي الزهور بنسبة ( ٣٣,٣ %) فبالرغم من حداثة هذا الحي بالتزامن مع حي المنصور والربيع والقدس وتل البنات الا ان انخفاض الاراضى فيه يعود الى انشطار مساحات الاراضى السكنية فاغلب الاراضى التي تمثل هذه الفئة مساحتها ( ١٥٠ م<sup>٢</sup>

## وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

( اذ ان اغلب ساكنيه من ذوي الدخل المنخفض كما تم ذكره سابقاً , بينما جاءت اقل النسب في حيي تل البنات والربيع بنسبة (١٠,٧% , ٨% ) لكل منهما ولم يسجل حي المنصور اي نسبة تذكر وسنعلل ذلك لاحقاً .

٢- من ٢٦ - ٣٥ مليون دينار : تعد هذه الفئة الاكثر توازناً مع المستوى الاقتصادي لسكان المدينة مقارنة مع سوق الاراضي السكنية اذ يتبين لنا انه تباين قليل بين الاحياء ضمن هذه الفئة والجدير يذكر هنا ان لموقع الارض السكنية ضمن الحي له دور كبير جداً في تحديد قيمتها النقدية فموقعها في بداية الحي او موقعها من الشوارع الرئيسية او التجارية او موقعها من المناطق الخضراء او موقعها في الاركان فضلاً عن مساحتها وهذا يعمم على جميع اقيام الاراضي السكنية ضمن كل الفئات المدروسة , وبالنظر الى نفس الجدول نجد ان حي الزهور قد استأثر على المرتبة على المرتبة الاولى بنسبة (٤٢,٣%) وربما هذا يعود الى كبر عدد الاراضي السكنية فيه فهو يعد من احدث الاحياء السكنية في المدينة والكثير رواجاً في سوق العقار بالمدينة<sup>(\*)</sup> تلاه بالمرتبة الثانية حي ابو دلف بنسبة (٣٨,٥% ) ثم حي القادسية بنسبة (٣٨,١%) ثم حي اليرموك (٣٦,٧%) وحي الخضراء (٣٦,٦%) وصولاً الى اقل نسبة في حي المنصور والبالغة (٢٦,٧%) .

٣- من ٣٦ - ٥٠ مليون دينار : تعد هذه الفئة من الفئات المرتفعة في قيم الاراضي السكنية اما توازنت مع الدخول الشهرية لسكان منطقة الدراسة , ولعل من اهم الاحياء ضمن هذه الفئة هي (المنصور , الربيع , القدس , تل البنات ) اذ بلغت نسبها ( ٤٦,٣% , ٤٢,٦% , ٤٠% , ٣٥% ) على الترتيب من مجموع الاراضي السكنية من كل منها ويعزى ذلك الى ما تمتاز به هذه الاحياء من حداثة التوزيع والبناء وتخطيط المناطق الخضراء دفع سكان المدينة الى التنافس للحصول على السكن فيها وهذا ادى الى تركيز نسبة كبيرة من اصحاب الدخول المرتفعة والمستوى التعليمي والمهن الجيدة في هذه الاحياء , بينما سجلت الاحياء ( محمد الدري , ابو دلف , اليرموك , الدور القديمة ) نسبة متوسطة ضمن هذه الفئة والبالغة ( ٣١,١% , ٣٠,٨% , ٣٠% , ٢٩,٢% ) لكل منها ويعود ذلك لموقعها الجغرافي المحاذي للشارع الرئيسي المار في المدينة , اما ادنى النسبي فجاء بها ( حي الخضراء ٢١,١% , حي الزهور ١٦,٦% ) لاسباب تم ذكرها سابقاً .

(\*) مقابلة شخصية مع اصحاب مكاتب العقار في المدينة بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٥

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

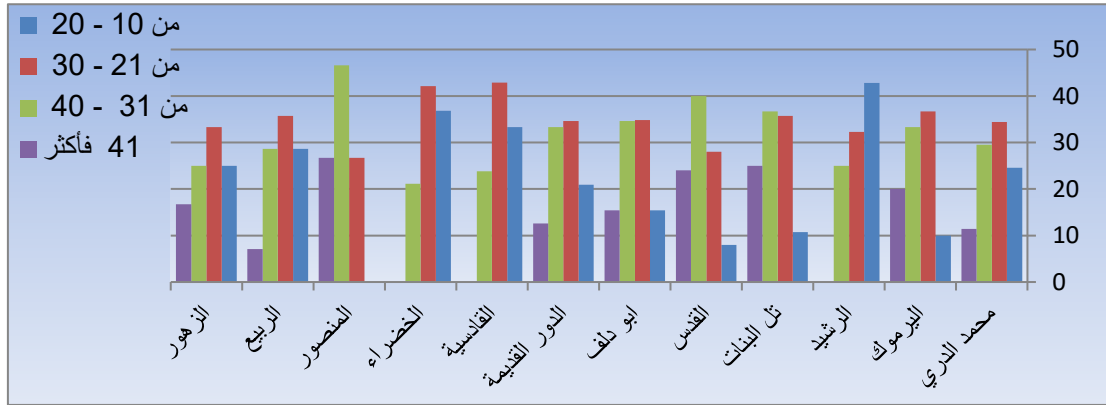
٤- من ٥١ مليون فأكثر : تمثل هذه الفئة من الاراضي السكنية الاقل عدد والاغلى سعراً ويمكن الاشارة هنا ان الارضي السكنية ضمن هذه الفئة تتأثر بعامل الموقع والمساحة اكثر من غيرها من العوامل التي تعتبر مكملة لها في تحديد سوقها العقاري , فموقعها نسبة الى الشارع الواقعة عليه او اذ يقابلها منطقة خضراء منتزه او بالقرب من الخدمات لاسيما التجارية او تكون من ضمن الاركان فضلاً عن مساحتها هذه مميزات تساهم وبشكل كبير في رفع قيمتها النقدية اذ يصل سعر بعض الاراضي الى اكثر من مئة مليون دينار , ويبين لنا الجدول المذكور ان نسبة هذه الاراضي بلغت ( ١١,٥ %) بواقع (٣٥) من مجموع عينة الدراسة , وقد استأثر ( حي المنصور , حي تل البنات , حي القدس ) المراتب الاولى بنسب ( ٢٦,٧ % , ٢٥ % , ٢٤ %) على الترتيب لأسباب تم نكرها , فيما جاء بالمراتب الوسطى ( حي الدور القديمة , حي ابو دلف , حي محمد الدري , حي اليرموك ) بنسب بلغت(١٢,٦ % , ١١,٥ % , ١١,٤ % , ١٠ %) وتمثل هذه النسب الاراض القريبة من المنطقة التجارية في مركز المدينة والاراضي القريبة من الطريق الرئيسي المار في المدينة , بينما لم يسجل حي الرشيد والقادسية والخضراء اي نسبة .

جدل (٩) التوزيع النسبي لأسعار لأراضي السكنية في مدينة الدور حسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٤

الوحدات الادارية	٢٥-١٥	%	٣٥-٢٦	%	٥٠-٣٦	%	٥١ فأكثر	%	مج %
محمد الدري	١٥	٢٤,٦	٢١	٣٢,٨	١٩	٣١,١	٧	١١,٤	١٠٠
اليرموك	٧	٢٣,٣	١١	٣٦,٧	٩	٣٠	٣	١٠	١٠٠
الرشيد	١٢	٤٢,٨	٩	٣٢,٢	٧	٢٥	--	--	١٠٠
تل البنات	٣	١٠,٧	٨	٢٨,٦	١٠	٣٥,٧	٧	٢٥	١٠٠
القدس	٢	٨	٧	٢٨	١٠	٤٠	٦	٢٤	١٠٠
ابو دلف	٤	١٩,٢	١٠	٣٨,٥	٨	٣٠,٨	٣	١١,٥	١٠٠
الدور القديمة	٦	٢٥	٩	٣٤,٦	٧	٢٩,٢	٣	١٢,٦	١٠٠
القادسية	٨	٣٨,١	٨	٣٨,١	٥	٢٣,٨	--	--	١٠٠
الخضراء	٨	٤٢,١	٧	٣٦,٨	٤	٢١,١	--	--	١٠٠
المنصور	--	--	٤	٢٦,٧	٧	٤٦,٦	٤	٢٦,٧	١٠٠
الربيع	٣	٢١,٥	٤	٢٨,٦	٦	٤٢,٩	١	٧,١	١٠٠
الزهور	٤	٣٣,٣	٤	٤١,٧	٢	١٦,٦	١	٨,٣	١٠٠
الصناعي	--	--	--	--	--	--	--	--	١٠٠
المجموع	٧٢	٢٣,٨	١٠٢	٣٣,٧	٩٤	٣١	٣٥	١١,٥	٣٠٣

المصدر : الدراسة الميدانية

شكل (٦) التوزيع النسبي لأسعار لأراضي السكنية في مدينة الدور حسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٤



المصدر : بالاعتماد على جدول (٩)

## النتائج والمقترحات

### أولاً : النتائج :

خلص البحث الى جملة من النتائج وعلى النحو الاتي :

- ١- نتج عن الدراسة ان عدد السكان في مدينة الدور بتزايد مستمر اذ بلغ في عام ٢٠١٠ (١٨٦٥٢) نسمة وبمعدل نمو (٣,٧) ليرتفع في عام ٢٠٢٤ الى (٢٥٩٣٥) وبمعدل نمو (٣,٢) موزعين على (١٢) حي سكني
- ٢- وضحت الدراسة ان لخصائص السكان المتمثلة بالنمو السكاني والتوزيع المكاني والكثافة السكنية دور كبير في تباين اسعار الاراضي السكنية في المدينة .
- ٣- اثبتت الدراسة ان للمؤشرات السكانية من حيث الدخل الشهرية والمهنة والمستوى التعليمي والحالة السكنية اثر كبير في تحديد اسعار الاراضي السكنية وتباينها بحسب احياء المدينة
- ٤- اشارت الدراسة الى وجود عدة متغيرات ساهمت في تباين اسعار الاراضي السكنية تعوم الى مساحة الارض السكنية وموقعها بالنسبة للطرق الرئيسية او المساحات الخضراء او اركان او داخلية ضمن الحي .
- ٥- توصلت الدراسة الى وجود اختلافات كبيرة في توافر الاراضي السكنية ونسبة استثمارها في مدينة الدور فقد بلغ عدد الاراضي السكنية عام ٢٠١٠ (٣٦٠٧) وف عام ٢٠٢٤ (٢٠١١) ارض سكنية لتكون نسبة الاستثمار (٤٤,٢%) خلال مدة الدراسة اما على مستوى احيائها السكنية فكان اعلى معدل للاستثمار السكني في الاحياء ( المنصور , الزهور , تل البنات , القدس ) بواقع (

## وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

١٩,٣% , ١٦,٨% , ١٦,٣% , ١٢% ) على الترتيب وقل نسبة في حي الدور القديمة بنسبة (١,٣%) وهذا يعود الى البعد التاريخي لكل حي .

٦- بينت الدراسة ان هناك تباين في اسعار الاراضي السكنية في منطقة الدراسة تراوحت بين ١٥ مليون الى اكثر من ٥١ مليون , اذ بلغت نسبة اسعار الاراضي السكنية ( من ١٥ - ٢٥ مليون) (٢٣,٨%) ونسبة اسعار الاراض من (٢٦ - ٣٥ مليون) (٣٣,٧%) ونسبة الاراضي بسعر (٣٦ - ٥٠ مليون) (٣١%) فيما بلغت نسبة الاراضي بسعر (٥١ مليون فأكثر) (١١,٥)

٧- استنتجت الدراسة بوجود تباين في اقيام الاراضي السكنية على مستوى الاحياء السكنية في المدينة فقد تصدر (حي المنصور , وتل البنات , والربيع , والقدس) بقية الاحياء من حيث ارتفاع الاراض السكنية فيها

### ثانياً : المقترحات :

١- تدخل الجهات المسؤولة عن تخطيط المدينة بما يحقق التوازن في توفير الخدمات على مستوى الاحياء السكنية في المدينة مع مراعاة الاهتمام بالحياء الضعيفة مما يساهم في تحقيق توازن في السوق العقاري للأراضي السكنية في المدينة

٢- تشجيع المستثمرين على الاستثمار التجاري والترفيهي ضمن كل حي بما يساهم تطور وازدهار الاحياء السكنية ويخفف الضغط على المنطقة التجارية المركزية .

٣- العمل على انشاء المجمعات السكنية واطئة الكلفة وتخصيصها لأصحاب الدخل المنخفض لا سيما وان المدينة تفتقر الى اي مجمع سكني .

٤- ان سياسة توزيع الاراضي السكنية على المواطنين غير مجزية ما لم يتبعها تقديم القروض للمواطنين القادرين على سد اقساطها وتقديم الاعانات لمن لم يكونوا قادرين .

٥- الاسراع في اوصول الخدمات لاسيما الماء والكهرباء للمناطق التي تم توزيع الاراضي السكنية فيها حديثا بعد فرزها وتخطيطها .

### المصادر :

١- احمد , حسن رجاى خليل (٢٠١٠) الوظيفة السكنية في مدينة خانقين , اطروحة دكتوراه (غير منشورة)

كلية التربية بنات , جامعة بغداد , بغداد .

وقائع المؤتمر الدولي الرابع (التعليم العالي وقضايا المجتمع المعاصر) ٦-٧/٥/٢٠٢٦

- ٢- السعدي , عباس فاضل (2002) جغرافية السكان، ج ١، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، بغداد.
- ٣- عطوي , عبد الله ( ٢٠٠١ ) جغرافية السكان ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت .
- ٤- الدوري, نجم عبدالله احمد وآخرون ، التباين المكاني لنمو سكان محافظة صلاح الدين ١٩٤٧ - ١٩٩٧ وآفاقه المستقبلية حتى عام ٢٠٠٧ ، مجلة كلية الآداب ، جامعة بغداد ، العدد ٦٠ ، ٢٠٠٢
- ٥- السامرائي , حسين علوان ابراهيم (٢٠١١) التوقعات المستقبلية لحجم السكان والوحدات السكنية المطلوبة في محافظة صلاح الدين ١٩٧٧-٢٠١٧ ، بحث منشور ، مجلة كلية التربية ، جامعة تكريت ، المجلد ٧ ، العدد ٢٤ .
- ٦- لقاء كريم حسون (٢٠٠٥) التحليل الجغرافي للواقع السكني لمدينة بغداد ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية ابن رشد ، جامعة بغداد .
- ٧- صنكال , اسماعيل احمد (٢٠١٠) سياسات العرض السكني في العراق ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، بغداد .
- ٨- الدوري , سعدي عبد الله أحمد (٢٠١٤) النمو السكاني والكفاءة الوظيفية والمكانية للخدمات التعليمية والصحية في قضاء الدور ، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة تكريت كلية التربية ، تكريت .
- ٩- موسى ، ماهر يعقوب (١٩٩٧) التحليل الجغرافي للوظيفة السكنية في مدينة البصرة ١٩٧٧ - ١٩٩٦ ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية الآداب ، جامعة بغداد.
- ١٠- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي, الجهاز المركزي للإحصاء ، مديرية إحصاء صلاح الدين ، تقديرات سكان لعام ٢٠١٠ (بيانات غير منشورة).
- ١١- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي, الجهاز المركزي للإحصاء ، مديرية إحصاء صلاح الدين ، تقديرات سكان لعام ٢٠٢٤ (بيانات غير منشورة).
- ١٢- مديرية بلدية الدور ، شعبة تخطيط المدن ، بيانات غير منشورة

## الملاحق

### ملحق (١) استمارة استبيان

هذه الاستمارة خاصة بالبحث الموسوم ( الخصائص السكانية واثرها في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة الدور لعام ٢٠٢٤ ) راجين الاجابة عليها بكل دقة كونها تمه المجتمع , وان كل ما يرد فيها من معلومات ستكون في محل السرية التامة لأنها تستخدم الاغراض البحث او حسب ما تقتضي الاجابة .  العلمي فقط . يرجى الاجابة الدقيقة

- ١- محل الإقامة : اسم الحي السكني \_\_\_\_\_
- ٢- جنس رب الأسرة :  ذكر  انثى
- ٣- عدد الاسر في السكن :  واحدة  اثنان  ثلاثة فاكثر
- ٤- التحصيل الدراسي لرب الأسرة امي  ابتدائي  متوسط
- ثانوي  بكالوريوس  عليا
- ٥- مستوى دخل الأسرة :  ٢٥٠ فأقل  ٢٥٠ - ٥٠٠ الف
- ٥٠٠ - ٧٥٠ الف  ١ مليون فأكثر
- ٦- مهنة رب الأسرة :  عاطل  كاسب  موظف

ملحق (٢) عدد الاسر وحجم العينة في مدينة الدور بحسب احياءها السكنية لعام ٢٠٢٤

اسم الحي	٢٠٢٤	
	العدد الاسر	%
محمد الدري	١٢٢٣	٦١
اليرموك	٥٩٤	٣٠
الرشيد	٥٥٣	٢٨
تل البنات	٥٦٣	٢٨
القدس	٤٩٨	٢٥
ابو دلف	٥٢٣	٢٦
الدور القديمة	٤٨٧	٢٤
القادسية	٤٢١	٢١
الخضراء	٣٨٣	١٩
المنصور	٣٠٣	١٥
الربيع	٢٧٢	١٤
الزهور	٢٥٥	١٢
الصناعي	---	--
المجموع	٦٠٧٥	٣٠٣

المصدر : وزارة التخطيط والتعاون الانمائي, الجهاز المركزي للإحصاء , مديرية إحصاء صلاح الدين , تقديرات سكان لعام ٢٠٢٤ (بيانات غير منشورة).