



التباين المكاني لأسعار استعمالات الأرض في مدينة بعقوبة
Spatial variation of land use prices in Baqubah city

م.م. دريد محمد جاسم
أ.د. اسراء هيثم احمد
مكان العمل/ المديرية العامة لتربية ديالى

Abstract

The research aims to study the variation of land prices in Baqubah city, as the researcher relied on the field study by distributing a questionnaire form and the sample number was (1487) according to the number of families for each neighborhood, and a questionnaire was also approved and distributed to real estate offices with a number of (79) according to the number of residents for each neighborhood, and the average price per square meter in the city ranged (3,250,000) dinars/square meter for commercial use, which is the highest, and in second place for health use (2,900,000) dinars/square meter, and third for educational use (2,840,000) dinars/square meter, and fourth for recreational use (1,835,000) dinars/square meter, and fifth for industrial use (1,670,000) dinars/square meter, and the lowest price for residential use (1,081,000) dinars/square meter, and the reasons for the rise in prices varied, including the administrative factor of the city, which made it a commercial center as well, in addition to the change in land uses in the important streets of some neighborhoods in the city.

Email: dried303@gmail.com
dr.essrahath80@gmail.com

Published: 1- 12-2024

Keywords: تباين، أسعار الأرض، في بعقوبة.

هذه مقالة وصول مفتوح بموجب ترخيص
CC BY 4.0

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



الملخص

يهدف البحث الى دراسة تباين أسعار الارض في مدينة بعقوبة، اذ اعتمد الباحث على الدراسة الميدانية من خلال توزيع استمارة استبيان وبلغ عدد العينة (1487) حسب عدد الاسر لكل حي، كذلك تم اعتماد استبيان وزع لمكاتب العقارات بعدد (79) حسب عدد السكان لكل حي، وتراوح معدل متوسط سعر م² في المدينة، (3,250,000) دينار/م² للاستعمال التجاري وهو الأعلى، وفي المرتبة الثانية الاستعمال الصحي (2,900,000) دينار/م²، وثالثا الاستعمال التعليمي (2,840,000) دينار/م²، والاستعمال الترفيهي رابعاً (1,835,000) دينار/م²، وخامساً الاستعمال الصناعي (1,670,000) دينار/م²، والاقبل سعراً الاستعمال السكني (1,081,000) دينار/م²، وتباينت أسباب ارتفاع الأسعار منها العامل الإداري للمدينة مما جعل منها مركز تجاري ايضاً، يضاف الى ذلك تغير استعمالات الارض في الشوارع المهمة لبعض الاحياء في المدينة.

المقدمة

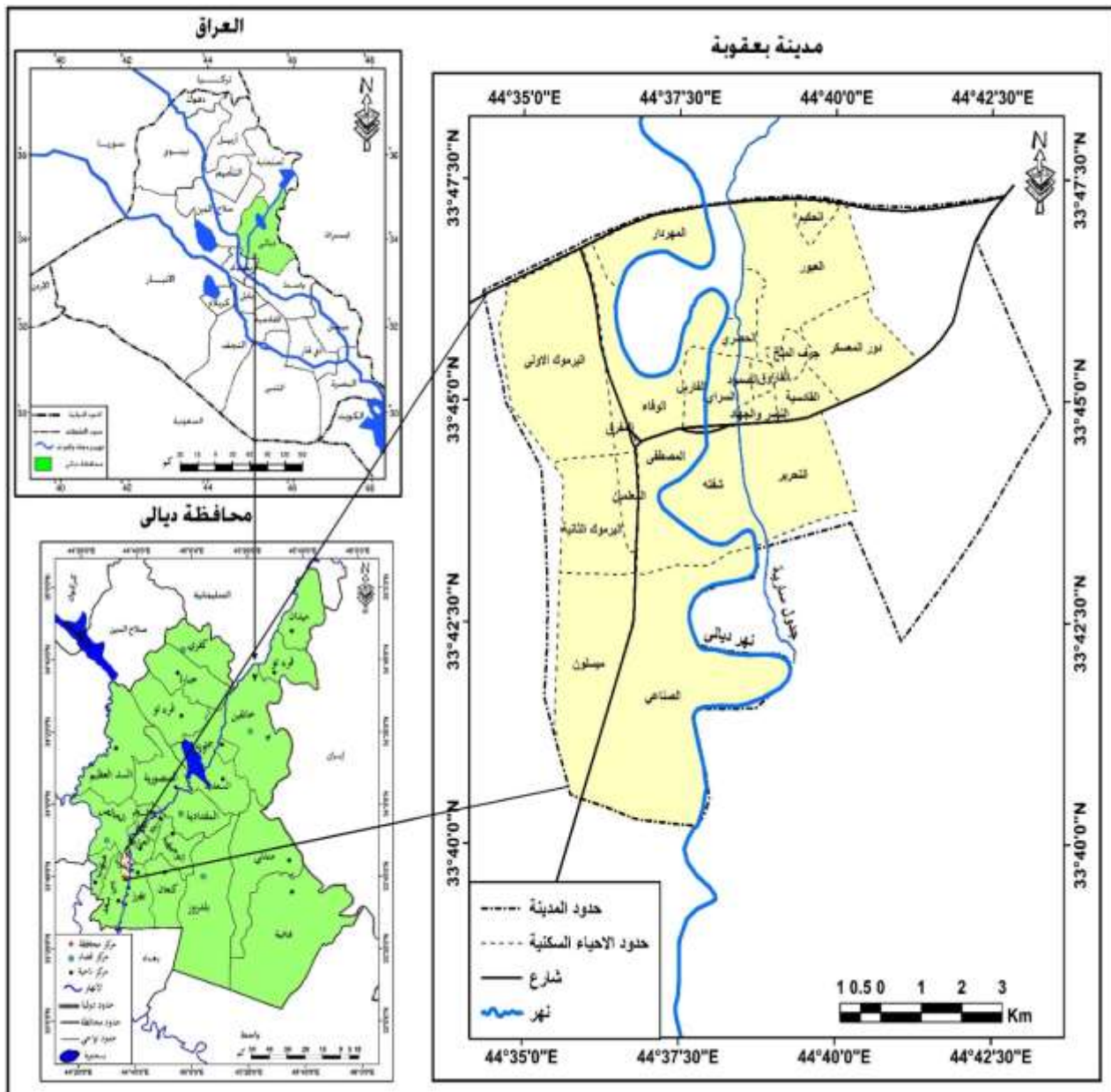
تمثل الأرض عقارية كانت او زراعية، عنصراً للجدل الاقتصادي، حيث اهتم بها المستثمرون، والمستهلكون على حد سواء، لأنها ليست سلعة وسيطة تقليدية تهم المنتجين فحسب، وليست سلعة استهلاكية تقليدية أيضاً، اذ أن القاعدة العامة تقول ان أي أموال يتم تحصيلها دون المشاركة في الإنتاج تكون عائناً من دون نمو الأخير، لذلك فالارتفاع المستمر في أسعار العقارات والايجارات بوصفها (سعر الأرض) غالباً ما يشكل خطراً على أي اقتصاد، بينما الارتفاع في أسعار راس المال والرواتب بوصفها (سعر العمل) يشكل مؤشراً حول الرواج بشكل عام، وهناك ادراك قديم من بعض الاقتصاديين أمثال (ديفيد ريكارد) (ادم سميث) (جون ستوروات ميل) أن ملكية الأرض المركزة بأيدي فئة معينة تضر بالاقتصاد بشكل كبير، حيث اقترح بعض منهم فرض ضريبة قيمة الأرض لعلاج تركيز قيمة الربح، وإعادة جزء من المفقود من الدورة الاقتصادية، وتعد السويد هي الدولة الوحيدة التي نجحت في وضع أسس وقوانين تحفظ الاقتصاد من التضخم الريعي للأرض، من خلال مجموعة من السياسات أهمها وضع حدود لارتفاع الإيجارات بحيث تفرض بقانون وتتناسب تناسباً طردياً مع الارتفاع أو الانخفاض في الأجور، مما يجعلها رابحة لأصحاب الأرض دون ظلم للمؤجرين، كذلك عدم السماح لفئة صغيرة بالاستحواذ على النسبة الأكبر من الأرض، حيث ان توزيع الملكية يسهم في سوق صحي على درجة أعلى من المنافسة وبالتالي تتراجع الممارسات الريعية غير العادلة⁽¹⁾.

- مشكلة البحث: - ما هي العوامل المؤثرة على تباين أسعار الأرض؟

- هل تتأثر أسعار الأرض بنوع الاستعمال السائد؟

- فرضية البحث: - هناك تباين في أسعار الأرض على مستوى أحياء مدينة بعقوبة، كذلك تباينت الأسعار حسب الاستعمالات المختلفة في المدينة.
- هدف البحث: تحديد الأسعار على مستوى الأحياء، كذلك تحديد الأسعار لكل استعمال، وتوضيح سبب تباين الأسعار.
- أهمية البحث: - يعتبر سعر الأرض من المواضيع الشاغلة للدولة والمواطن، لان ارتفاع سوق العقارات يؤدي الى ظهور مشاكل تتعلق بظهور العشوائيات والتجاوزات كذلك الزحف باتجاه الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن.
- حدود البحث: - وهي الحدود المكانية لمدينة بعقوبة الواقعة بين دائرتي عرض $(10^{\circ}, 40', 33^{\circ})$ - $(20^{\circ}, 47', 33^{\circ})$ شمال خط الاستواء، وبين خطي طول $(40^{\circ}, 34', 44^{\circ})$ - $(20^{\circ}, 42', 44^{\circ})$ شرق خط كرينج ضمن امتداد حدود البلدية. خريطة (1). أما الحدود الزمانية دراسة المدينة حسب البيانات المتوفرة لعام (2023-2024).

خريطة (1) الموقع الجغرافي لمدينة بعقوبة بالنسبة للعراق ومحافظة ديالى



المصدر: من اعداد الباحث بالاعتماد على:-

- 1- الهيئة العامة للمساحة، الخريطة الإدارية للعراق بمقياس 1:1000000، وخريطة محافظة ديالى، بمقياس 1:500000، لعام 2014.
- 2- خريطة احياء مدينة بعقوبة بالاعتماد على مديرية بلدية بعقوبة، شعبة التخطيط والمتابعة، التصميم الأساس لعام (2018)، وحدة ال GIS بمقياس 1:25000، برنامج (Arc Gis 10.3).

أولاً / تباين سعر الأرض بحسب نوع الاستعمال في مدينة بعقوبة:-

شكل كل من الاستعمال (الاداري، التجاري، التعليمي، الصحي) المحرك الرئيس في تطور مدينة بعقوبة بشكل عام والاستعمال السكني بشكل خاص، كذلك جذبت مدينة بعقوبة العديد من المهاجرين من داخل المحافظة وخارجها، مما انعكس ذلك بزيادة الطلب على الأرض او الوحدات السكنية، وعندما تنشأ الوحدات السكنية تكون مشتتة في البداية وبعدها تتوسع وتتنظم لتشكل حياً سكنياً ثم تحتاج الى شوارع لكي تؤمن الحركة فيها، يدفعها ذلك للتوسع والبحث عن أرض جديدة وأحياناً يكون على حساب الأراضي الزراعية⁽²⁾، وهذا يعني زيادة الطلب على الأراضي مما يؤدي الى ارتفاع الأسعار، كذلك انعكس ارتفاع الأسعار في بعض الاحياء على الاستعمالات الأخرى ضمن الحي.

1-الاستعمال السكني:-

بلغ معدل سعر الارض للاستعمال السكني في مدينة بعقوبة (1,081,000) وقسمت احياء مدينة بعقوبة الى ثلاث فئات جدول (1)، خريطة (2):-

أ-الفئة الأولى/ بلغ سعر م²، أكثر من (2,000,000) دينار، وهي ثلاثة احياء (الفارس، الوفاء، السراي) بسعر (3,000,000، 2,660,000، 2,450,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، والسبب في ارتفاع الأسعار كون هذه الاحياء تمثل مركز المحافظة والمنطقة التجارية الجديدة، كذلك تعدد الاستعمالات في هذه الاحياء وتوفر الخدمات فيها.

ب- الفئة الثانية/ بلغ سعر م² في هذه الفئة (2,000,000 - 1,000,000) دينار، وشملت تسعة أحياء (القادسية، الجهاد والنصر، الصمود، المصطفى، الفاروق، شفته، المعلمين، المفرق، الحصري) بسعر (1,450,000، 1,400,000، 1,330,000، 1,300,000، 1,250,000، 1,000,000) دينار/م² لكل منهم على التوالي.

ج- الفئة الثالثة/ شملت ثمانية أحياء بسعر أقل من (1,000,000) دينار/م²، وهي أحياء (التحرير، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى، جرف الملح، الحكيم، ميسلون، العبور، الصناعي) بسعر (730,000، 700,000، 700,000، 500,000، 350,000، 280,000، 260,000، 250,000) دينار/م² لكل منهم على التوالي، وسبب ذلك رداءه الخدمات في هذه الاحياء، ووجود الأراضي الزراعية ساعدت على انخفاض الأسعار.

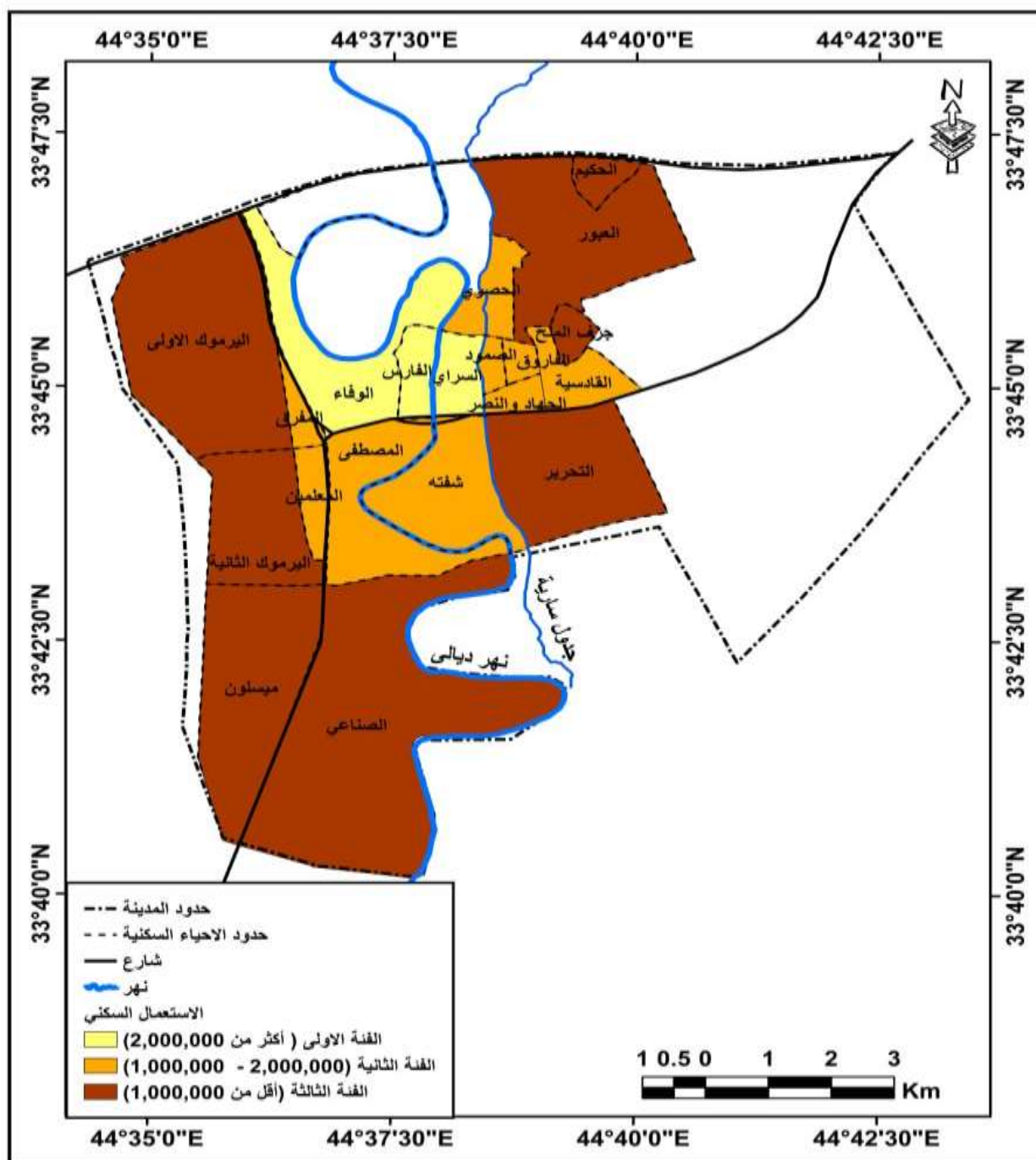


جدول (1) أسعار استعمالات الأرض دينار/ م 2 لأحياء مدينة بعقوبة لعام 2024

ت	الاحياء	سكني	تجاري	صناعي	ترفيهي	تعليمي	صحي
1	المصطفى	1,300,000	4,000,000	1,000,000	1,700,000	2,200,000	1,600,000
2	التحرير	730,000	2,750,000	1,150,000	1,250,000	1,775,000	1,970,000
3	شفتة	1,000,000	2,000,000	1,000,000	1,000,000	2,000,000	2,000,000
4	الصناعي	250,000	1,700,000	1,950,000	650,000	650,000	650,000
5	ميسلون	280,000	540,000	290,000	290,000	420,000	420,000
6	اليرموك الثانية	700,000	1,500,000	1,000,000	1,000,000	1,500,000	1,500,000
7	المعلمين	1,000,000	2,500,000	2,000,000	2,000,000	2,500,000	2,500,000
8	المفرق	1,000,000	2,500,000	1,750,000	1,750,000	2,500,000	2,500,000
9	اليرموك الأولى	700,000	2,230,000	1,250,000	1,000,000	1,220,000	1,100,000
10	الوفاء	2,660,000	10,000,000	4,300,000	4,350,000	8,650,000	10,000,000
11	الفارس	3,000,000	10,000,000	3,750,000	3,750,000	10,000,000	10,000,000
12	السراي	2,450,000	5,250,000	3,000,000	4,000,000	4,750,000	5,250,000
13	الجهاد والنصر	1,400,000	4,850,000	2,000,000	3,000,000	4,000,000	4,000,000
14	الصمود	1,330,000	3,000,000	1,830,000	1,830,000	3,000,000	3,000,000
15	الحصري	1,000,000	2,150,000	1,500,000	1,500,000	2,000,000	2,000,000
16	القادسية	1,450,000	4,000,000	2,330,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
17	الفاروق	1,250,000	3,000,000	2,000,000	2,000,000	3,000,000	3,000,000
18	حرف الملح	500,000	1,750,000	1,000,000	1,125,000	1,750,000	1,750,000
19	العبور	260,000	600,000	260,000	260,000	400,000	400,000
20	الحكيم	350,000	625,000	275,000	275,000	475,000	475,000
	المعدل	1,081,000	3,250,000	1,670,000	1,835,000	2,840,000	2,900,000

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة استبيان مكاتب العقارات في مدينة بعقوبة.

خريطة (2) معدل سعر م2 للاستعمال السكني في احياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2).

- بيانات جدول (1).

2-الاستعمال التجاري: -

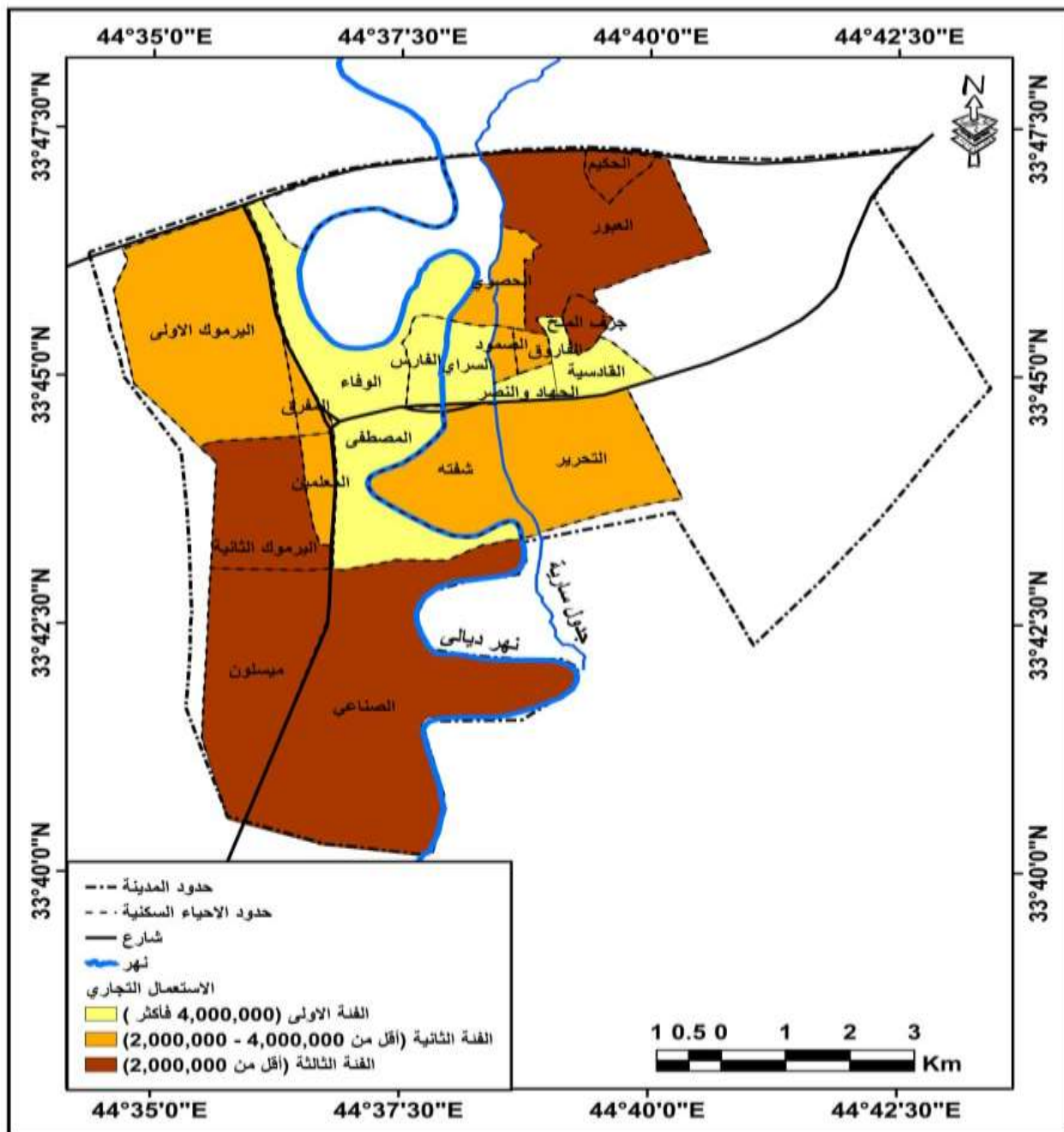
يعد الاستعمال الأعلى سعراً من بين الاستعمالات في المدينة، اذ بلغ معدل سعر الاستعمال (3,250,000) دينار/م²، وأيضاً قسمت الاحياء الى ثلاث فئات، جدول (2) خريطة (3): -

أ-الفئة الأولى/ بلغ سعر م² في هذه الفئة (4,000,000) دينار، فأكثر، شمل ستة أحياء (الوفاء، الفارس، السراي، الجهاد والنصر، المصطفى، القادسية) بسعر (10,000,000، 10,000,000، 5,250,000، 4,850,000، 4,000,000، 4,000,000) دينار/ م²، لكل منهم على التوالي، والسبب في ارتفاع الأسعار كون هذه الاحياء هي البديل للمنطقة التجارية المركزية في المدينة، وسهولة الوصول اليها، وتوفر خدمات البنى التحتية، كذلك المنافسة بين الاستعمالات.

ب- الفئة الثانية/ بلغ سعر م² (أقل من 4,000,000 - 2,000,000) دينار، وشملت ثمانية أحياء (الصمود، الفاروق، التحرير، المعلمين، المفرق، اليرموك الأولى، الحصري، شفته) بسعر (3,000,000، 3,000,000، 2,750,000، 2,500,000، 2,500,000، 2,230,000، 2,150,000، 2,000,000) دينار/ م²، لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة/ بلغ سعر م² في هذه الفئة أقل من (2,000,000) دينار، وشملت ستة أحياء (جرف الملح، صناعي، اليرموك الثانية، الحكيم، العبور، ميسلون) بسعر (1,750,000، 1,700,000، 1,500,000، 625,000، 600,000، 540,000) دينار/ م²، لكل منهم على التوالي، وسبب ذلك قلة الاستعمال التجاري، واقتصاره على سكة هذه الاحياء.

خريطة (3) معدل سعر م2 للاستعمال التجاري في احياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2).

-بيانات جدول (1).

3-الاستعمال الصناعي: -

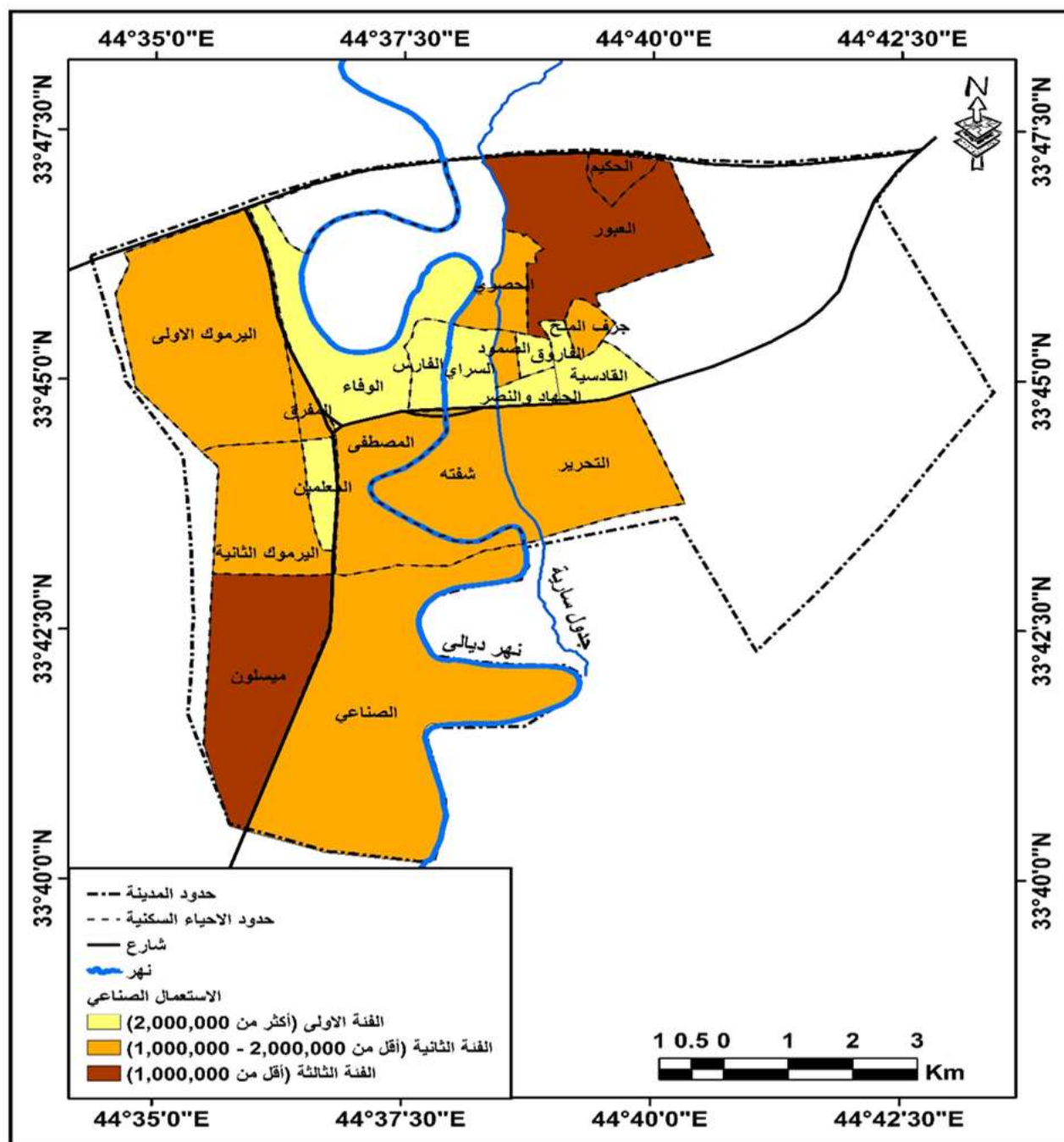
بلغ معدل سعر الارض للاستعمال الصناعي (1,670,000) دينار/م²، وقسمت الاحياء الى ثلاث فئات جدول (1)، خريطة (4): -

أ-الفئة الأولى/ بسعر (2,000,000) فأكثر، دينار/م²، وشملت سبعة أحياء (الوفاء، الفارس، السراي، القادسية، المعلمين، الجهاد والنصر، الفاروق) بسعر (3,000,000، 3,750,000، 4,300,000، 2,330,000، 2,000,000، 2,000,000، 2,000,000) دينار/ م²، لكل منهم على التوالي، أرتفع سعر م² في هذه الاحياء كونها تمثل مركز المدينة، وتعدد الاستعمالات فيها يخلق منافسة بينها انعكس على أسعار مجمل هذه الاستعمالات.

ب- الفئة الثانية/ (أقل من 2,000,000 - 1,000,000) دينار/م²، وشملت عشرة أحياء (الصناعي، الصمود، المفرق، الحصري، اليرموك الأولى، التحرير، المصطفى، شفته، اليرموك الثانية، جرف الملح) بسعر (1,950,000، 1,830,000، 1,750,000، 1,500,000، 1,250,000، 1,150,000، 1,000,000، 1,000,000، 1,000,000، 1,000,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة/ أقل من (1,000,000) دينار/م²، وشملت ثلاثة أحياء (ميسلون، الحكيم، العبور) بسعر (290,000، 275,000، 260,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، وذلك بسبب بعد هذه الاحياء عن مركز المدينة وقلة الخدمات فيها أدى ذلك لانخفاض أسعار الأرض للاستعمال الصناعي في هذه الاحياء.

خريطة (4) معدل سعر م2 للاستعمال الصناعي في أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024.



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2).

-بيانات جدول (1).

4-الاستعمال الترفيهي: -

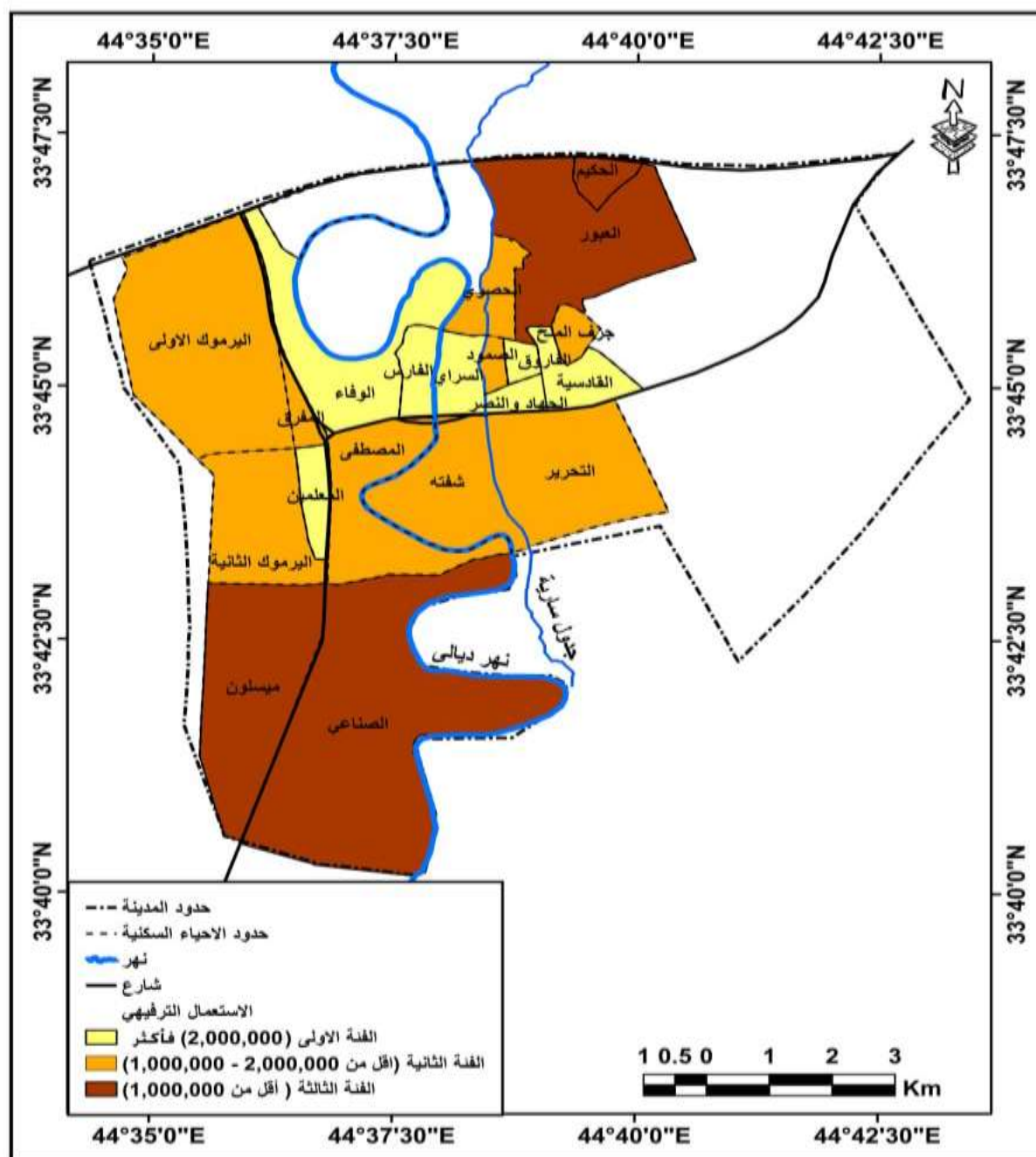
بلغ معدل سعر الارض للاستعمال الترفيهي (1,835,000) دينار/م²، وشملت ثلاث فئات، جدول (1)، خريطة (5): -

أ-الفئة الأولى/ بسعر (2,000,000) فأكثر، دينار/م²، وشملت سبعة أحياء (الوفاء، السراي، القادسية، الفارس، الجهاد والنصر، المعلمين، الفاروق) بسعر (4,350,000، 4,000,000، 4,000,000، 3,750,000، 3,000,000، 2,000,000) دينار/ م²، لكل منهم على التوالي، ارتفع سعر م² في هذه الاحياء بسبب تنوع الاستعمالات فيها (تجاري، صحي) وكثرة المترددين على هذه الاحياء ذلك ساعد على رواج الاستعمال الترفيهي فيها.

ب-الفئة الثانية/ (أقل من 2,000,000 - 1,000,000) دينار/م²، وضمت تسعة أحياء (الصمود، المفرق، المصطفى، الحصري، التحرير، جرف الملح، شفته، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى) بسعر (1,830,000، 1,750,000، 1,700,000، 1,500,000، 1,250,000، 1,125,000، 1,000,000، 1,000,000، 1,000,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة/ أقل من (1,000,000) دينار/م²، وشملت أربعة أحياء (الصناعي، ميسلون، الحكيم، العبور) بسعر (650,000، 290,000، 275,000، 260,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، أغلب الاستعمالات في هذه الاحياء مقتصرة على أبناء هذه الاحياء، مما أدى الى قلة الوارد منها، لذلك انخفضت أسعار الأرض فيها.

خريطة (5) معدل سعر م2 للاستعمال الترفيهي في احياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

- خريطة أساس ص (2).

- بيانات جدول (1).

5-الاستعمال التعليمي: -

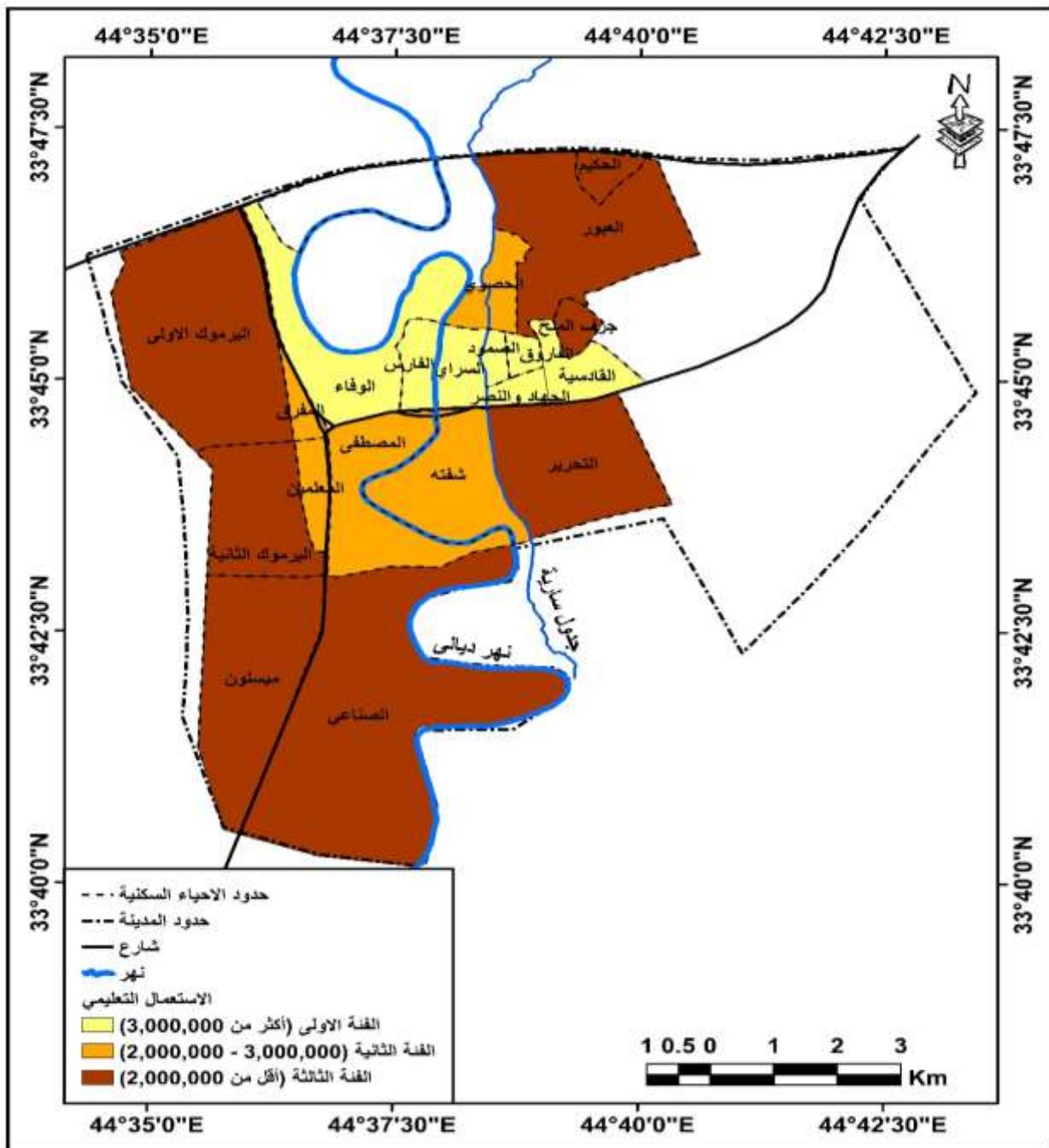
أما الاستعمال التعليمي بمعدل سعر (2,840,000) دينار/م²، وقسم الى ثلاث فئات، جدول (1)، خريطة (6): -

أ-الفئة الأولى/ أكثر من (3,000,000) دينار/م²، وشملت خمسة احياء (الفارس، الوفاء، السراي، الجهاد والنصر، القادسية)، بسعر (10,000,000، 8,650,000، 4,750,000، 4,000,000، 4,000,000) دينار/ م²، لكل منهم على التوالي، سبب ذلك ارتفاع المستوى المعاشي لسكنة هذه الاحياء، وسهولة الوصول اليها، كل ذلك ساهم بارتفاع الاسعار فيها.

ب-الفئة الثانية/ (3,000,000 - 2,000,000) دينار/م²، وشملت سبعة أحياء (الصمود، الفاروق، المعلمين، المفرق، المصطفى، شفته، الحصري) بسعر (3,000,000، 3,000,000، 2,500,000، 2,500,000، 2,200,000، 2,000,000، 2,000,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة/ بسعر أقل من (2,000,000) دينار/م²، وشملت ثمانية أحياء (التحرير، جرف الملح، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى، الصناعي، الحكيم، ميسلون، العبور) بسعر (1,775,000، 1,750,000، 1,500,000، 1,220,000، 650,000، 475,000، 420,000، 400,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، وذلك بسبب انخفاض المستوى المعاشي لسكان هذه الاحياء.

خريطة (6) معدل سعر م2 للاستعمال التعليمي في أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2)

-بيانات جدول (1)

6-الاستعمال الصحي: -

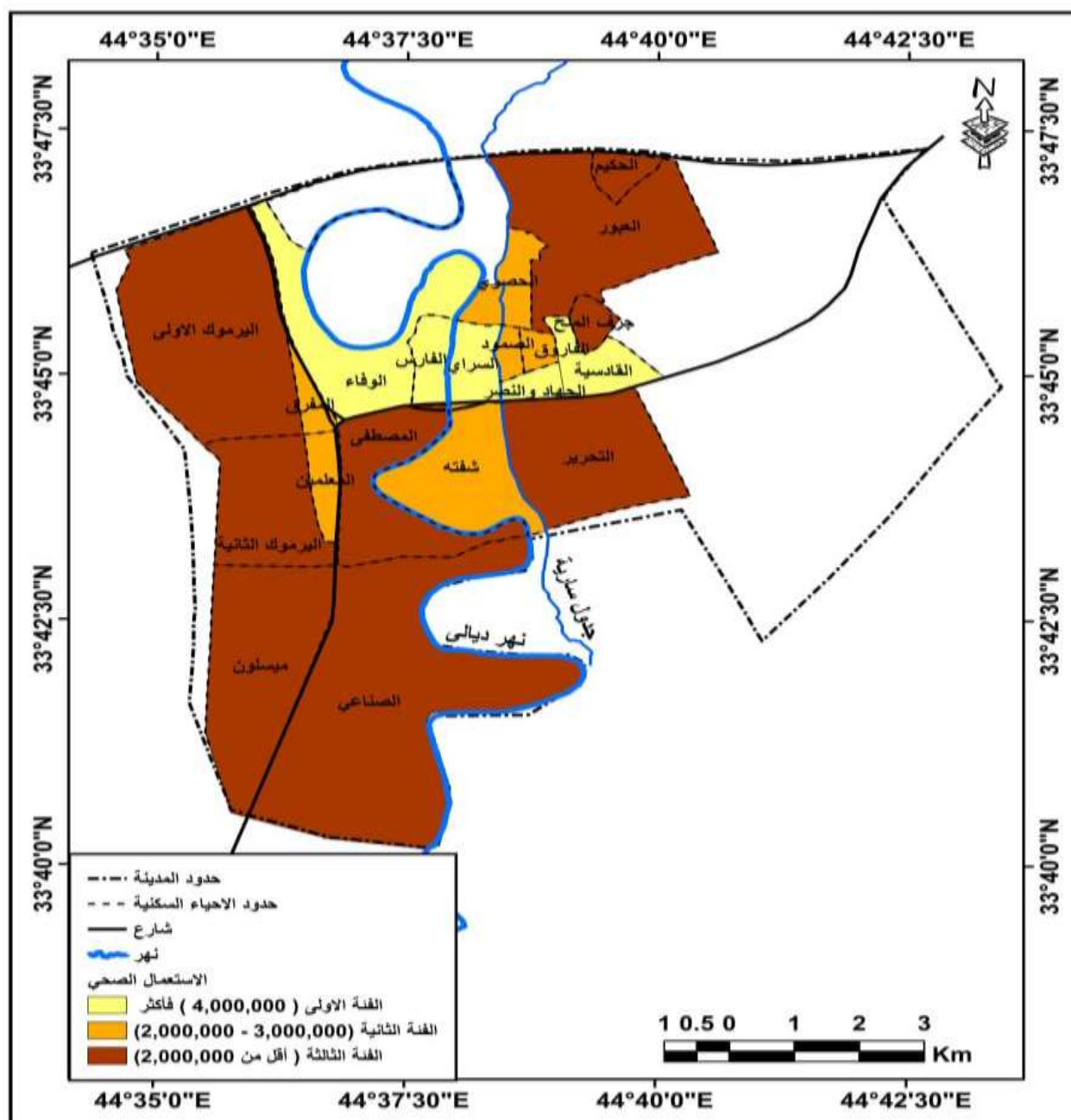
أما الاستعمال الصحي بمعدل سعر (2,900,000) دينار/م²، وقسم الى ثلاث فئات، جدول (1)، خريطة (7): -

أ-الفئة الأولى/ (4,000,000) فأكثر، دينار/م²، وشكلت خمسة احياء (الوفاء، الفارس، السراي، الجهاد والنصر، القادسية) بسعر (4,000,000، 10,000,000، 10,000,000، 5,250,000، 4,000,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، سبب ارتفاع سعر الاستعمال الصحي في هذه الاحياء هو انتقال الكثير من عيادات الأطباء من المنطقة التجارية القديمة الى هذه الاحياء، وبناء المجمعات الطبية والصيديات والمختبرات.

ب-الفئة الثانية/ (3,000,000- 2,000,000) دينار/م²، وشملت ستة أحياء (الصمود، الفاروق، المعلمين، المفرق، شفته، الحصري) بسعر (3,000,000، 3,000,000، 2,500,000، 2,500,000، 2,000,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة/ أقل من (2,000,000) دينار/م²، بعدد تسعة أحياء (التحرير، جرف الملح، المصطفى، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى، الصناعي، الحكيم، ميسلون، العبور) بسعر (1,970,000، 1,750,000، 1,600,000، 1,500,000، 1,100,000، 650,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، بسبب قلة الاستعمال الصحي في هذه الاحياء واقتصاره على سكنه هذه الاحياء، كذلك وجود المنطقة التجارية الجديدة في المدينة والتي أصبحت منطقة جذب لمختلف الاستعمالات.

خريطة (7) معدل سعر م2 للاستعمال الصحى فى أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2)

بیانات جدول (1)

أسعار الوحدات السكنية في أحياء مدينة بعقوبة

1- حسب موقع الوحدة السكنية: -

يمثل موقع قطعة الأرض علاقته المكانية بالمنطقة وما يحيط بها من مداخل ومخارج، إضافة الى تقاطعات الشوارع والاركان بالنسبة لقطعة الأرض، لذلك يعد الموقع من أهم العوامل الطبيعية المؤثرة على قيمة الأرض والمحددة لكل استعمال، حيث ينعكس ذلك على حياة السكان واستقرارهم، فموقع المسكن وبعده عن مكان العمل ومركز الخدمات وكذلك خطوط النقل كلها تمثل عوامل مهمة تؤخذ بالاعتبار عند التخطيط العمراني في المدينة⁽³⁾، ويتحدد موقع المدينة بمجموعة متغيرات طبيعية وبشرية والاقتصادية، وقد اختلفت وجهات النظر حول أهمية كل منها، فبعضهم يركز على العوامل الطبيعية وآخرون على الجوانب الاقتصادية، وفريق ثالث يعتمد على مجمل هذه العوامل عند تحليل الموقع⁽⁴⁾. ويبين الجدول (2) التغيير الذي يحدثه موقع الوحدة السكنية على أسعارها في أحياء مدينة بعقوبة، وقسمت الوحدات السكنية الى أربعة مواقع في كل حي: -

1- على شارع رئيس/ بلغ معدل أسعار الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة (على شارع رئيس) (532,750,000) مليون، وتعتبر هذه الأسعار الأعلى من حيث سعر الوحدات السكنية في أحياء مدينة بعقوبة بحكم موقعها الذي انعكس على تغير استعمال اغلب هذه الوحدات من سكني الى (تجاري، صحي، تعليمي) وقسمت الاحياء حسب هذا الموقع الى ثلاث فئات، خريطة (8): -

أ- الفئة الأولى (180 - 350) مليون، وشملت هذه الفئة سبعة أحياء (ميسلون، العبور، الصناعي، الحكيم، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى، جرف الملح) بسعر (180، 200، 225، 225، 300، 325، 350) مليون لكل منهم على التوالي، وتعد أقل سعر بالنسبة للوحدات السكنية لأحياء مدينة بعقوبة ضمن هذا الموقع لكون هذه الاحياء بعيدة نسبياً عن مركز المدينة، كذلك قلة الخدمات فيها.

ب- الفئة الثانية (351 - 600) مليون، وقد اشتملت هذه الفئة عشرة أحياء (شفتة، المفرق، التحرير، المعلمين، الحصري، الفاروق، المصطفى، الجهاد والنصر، الصمود، القادسية) بسعر (450، 450، 500، 500، 550، 600، 600، 600، 600) مليون لكل منهم على التوالي.

ج- الفئة الثالثة (601 - 1300) مليون، شملت هذه الفئة ثلاثة أحياء (السراي، الوفاء، الفارس) بسعر (900، 1300، 1300) مليون لكل منهم على التوالي، وسبب ارتفاع أسعار هذه الاحياء كونها تمثل

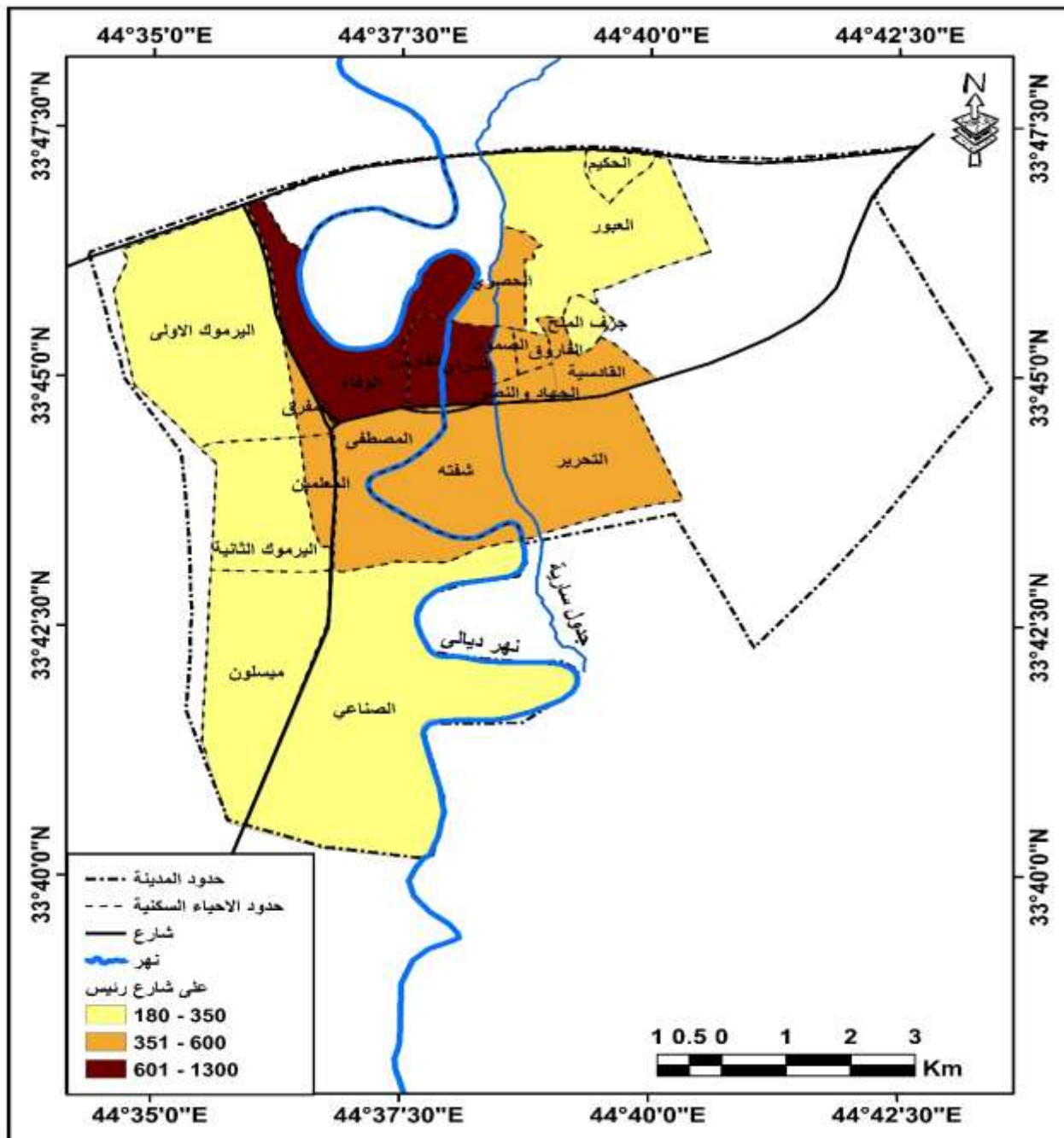
المنطقة التجارية في مدينة بعقوبة، كذلك تنوع الاستعمالات فيها (تجاري، صحي، خدمات) مما خلق تنافس انعكس ذلك على ارتفاع الأسعار فيها.

جدول (2) معدل أسعار الوحدات السكنية حسب موقعها في أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024

سعر الوحدات السكنية / مليون دينار					
ت	الاحياء	على شارع رئيس	بداية الحي	وسط الحي	نهاية الحي
1	المصطفى	600	550	400	375
2	التحرير	500	450	400	300
3	شفته	450	400	375	350
4	الصناعي	225	200	175	150
5	ميسلون	180	165	150	140
6	اليرموك الثانية	300	250	200	175
7	المعلمين	500	450	400	375
8	المفرق	450	400	375	325
9	اليرموك الأولى	325	275	200	175
10	الوفاء	1300	1250	1000	1000
11	الفارس	1300	1200	1000	900
12	السراي	900	850	800	700
13	الجهاد والنصر	600	575	550	500
14	الصمود	600	575	500	450
15	الحصري	500	450	400	375
16	القادسية	600	575	550	500
17	الفاروق	550	500	475	450
18	جرف الملح	350	300	250	200
19	العبور	200	175	150	125
20	الحكيم	225	175	150	125
المعدل		532,750,000	488,250,000	425,000,000	384,500,000

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة استبيان مكاتب العقارات في مدينة بعقوبة.

خريطة (8) سعر الوحدات السكنية على شارع رئيس في أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد: -

-خريطة أساس ص (2)

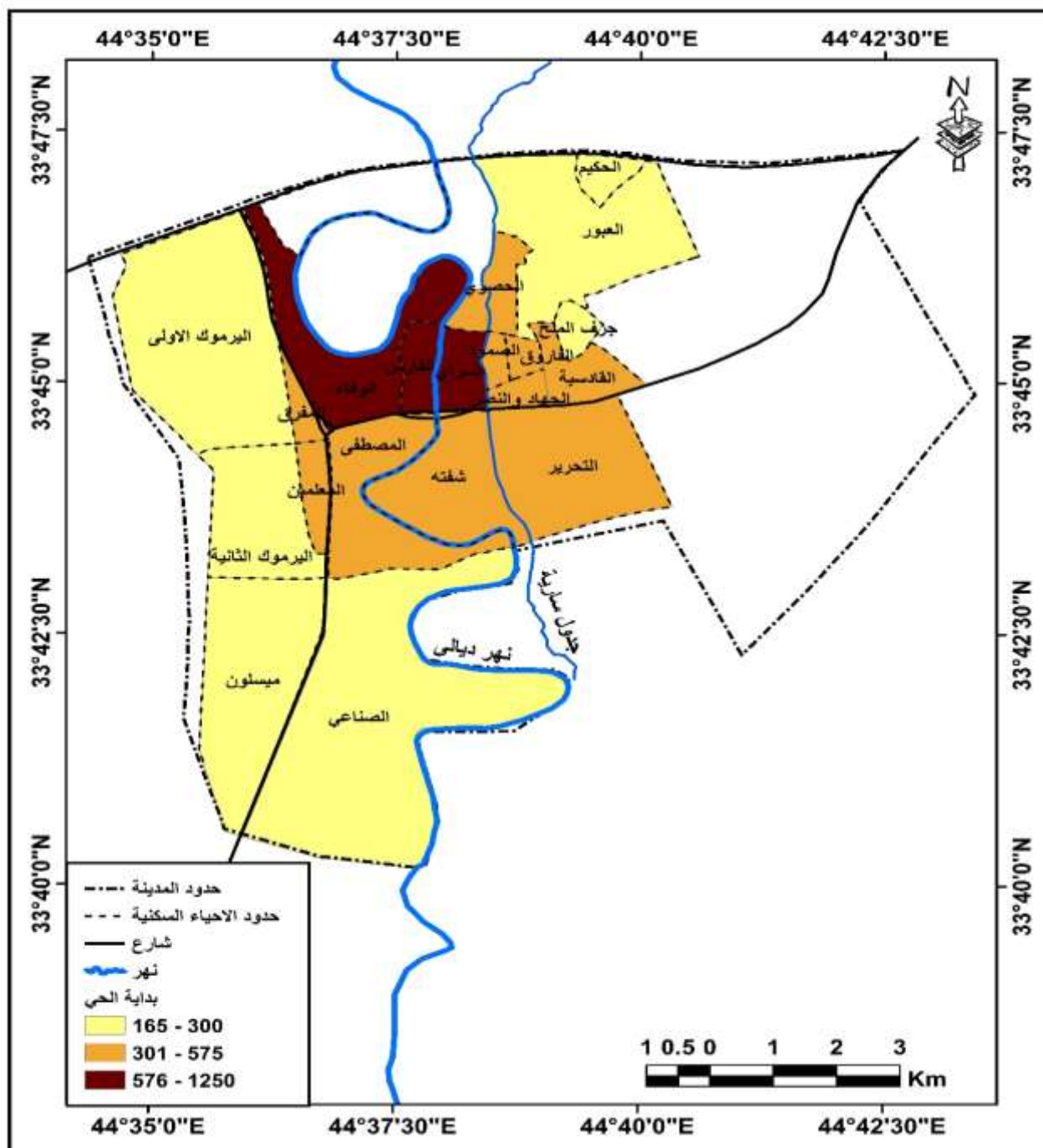
-بيانات جدول (2)

2-بداية الحي/ بلغ معدل سعر الوحدات السكنية الواقعة في بداية الحي (488,250,000) مليون، يمثل هذا المعدل المرتبة الثانية من حيث أسعار الوحدات السكنية، وقسمت الاحياء الى ثلاث فئات، خريطة (9):

أ-الفئة الأولى (165-300) مليون، شملت هذه الفئة سبعة أحياء (ميسلون، العبور، الحكيم، الصناعي، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى، جرف الملح) بسعر (165، 175، 175، 200، 250، 275، 300) مليون لكل منهم على التوالي، سبب انخفاض أسعار الوحدات السكنية رغم وقوعها في بداية الحي في هذه الاحياء هو الانخفاض العام للأسعار وثانياً قلة تغير الاستعمال الى (تجاري، صحي، خدمي) في أحياء هذه الفئة.

ب-الفئة الثانية (301 - 575) مليون، شملت هذه الفئة عشرة أحياء (شفته، المفروق، التحرير، المعلمين، الحصري، الفاروق، المصطفى، الجهاد والنصر، الصمود، القادسية) بسعر (400، 400، 450، 450، 500، 550، 575، 575) مليون لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة (576 - 1250) مليون، وشملت هذه الفئة ثلاثة أحياء (السراي، الفارس، الوفاء) بسعر (850، 1200، 1250) مليون لكل منهم على التوالي، بقاء ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في هذه الاحياء بسبب زحف الاستعمالات الأخرى (تجارية، صحية، خدمية) من الشوارع الرئيسة الى بداية الاحياء في هذه الفئة.



-خريطة أساس ص (2)

بیانات جدول (2)

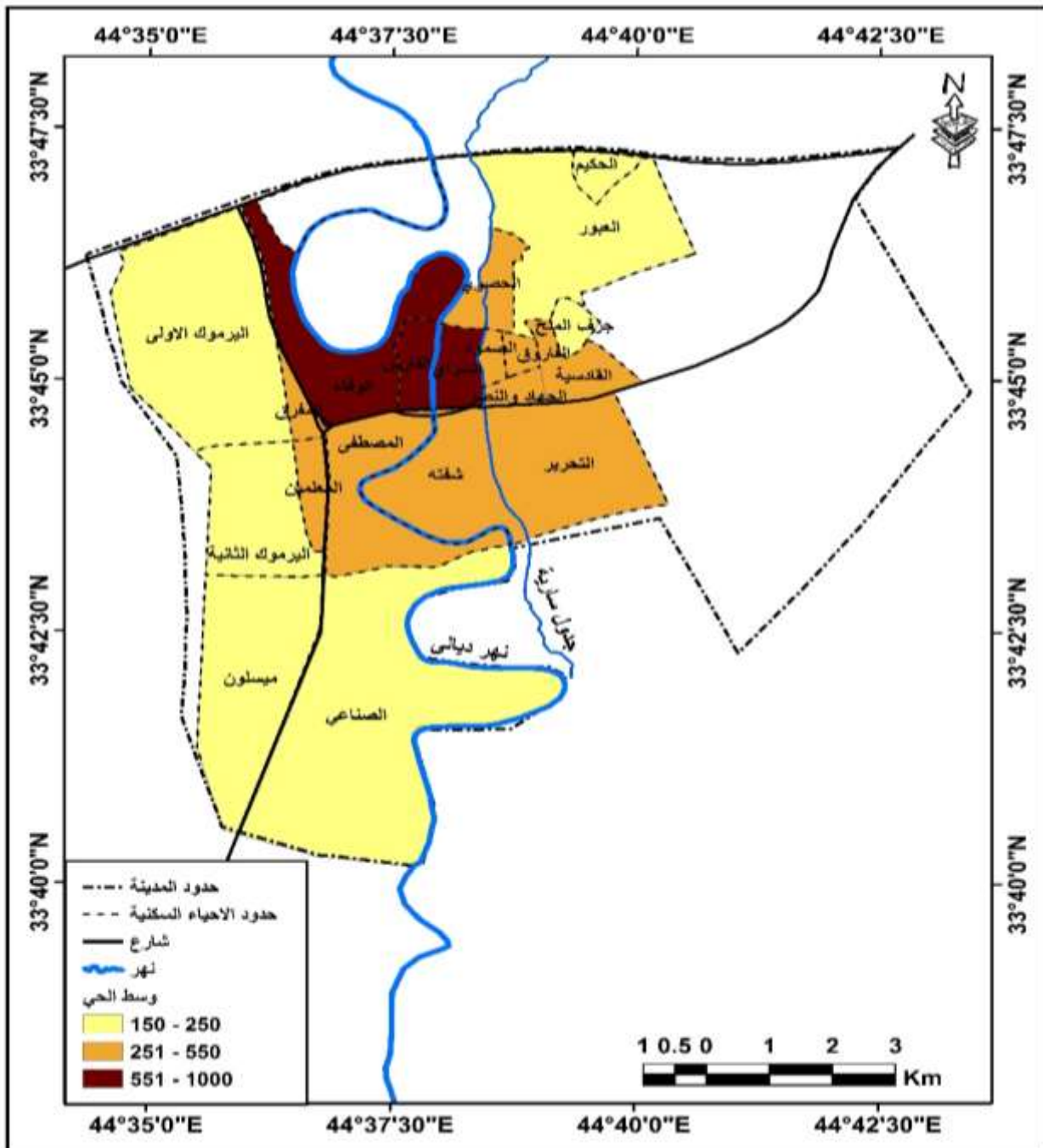
3-وسط الحي/ بلغ معدل سعر الوحدات السكنية في وسط الحي (425,000,000) مليون، حيث نلاحظ انخفاض معدل سعر الأرض وكذلك الوحدات السكنية وهذا بسبب موقعها، وقسمت الاحياء الى ثلاث فئات، خريطة (10):-

أ-الفئة الأولى (150 - 250) مليون، حيث شملت هذه الفئة سبعة أحياء (ميسلون، العبور، الحكيم، الصناعي، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى، جرف الملح) بسعر (150، 150، 150، 175، 200، 200) مليون لكل منهم على التوالي، وذلك بسبب كون الوحدات السكنية في هذه الاحياء لم تتعرض لتغير الاستعمال واقتصارها على الاستعمال السكني والذي يعتبر الأقل سعراً بين الاستعمالات الاخرى.

ب-الفئة الثانية (251 - 550) مليون، وشملت هذه الفئة عشرة أحياء (شفتة، المفرق، المصطفى، التحرير، المعلمين، الحصري، الفاروق، الصمود، الجهاد والنصر، القادسية) بسعر (375، 375، 400، 400، 400، 400، 475، 500، 550، 550) مليون لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة (551 - 1000) مليون، شملت هذه الفئة ثلاثة احياء (السراي، الوفاء، الفارس) بسعر (800، 1000، 1000) مليون لكل منهم على التوالي، سبب بقاء ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في هذه الاحياء هو الارتفاع العام للأسعار في هذه الاحياء انعكس على وحدات الحي بشكل عام بغض النظر عن موقعها داخل الحي.

خريطة (10) سعر الوحدات السكنية وسط الحي في أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2)

-بيانات جدول (2)

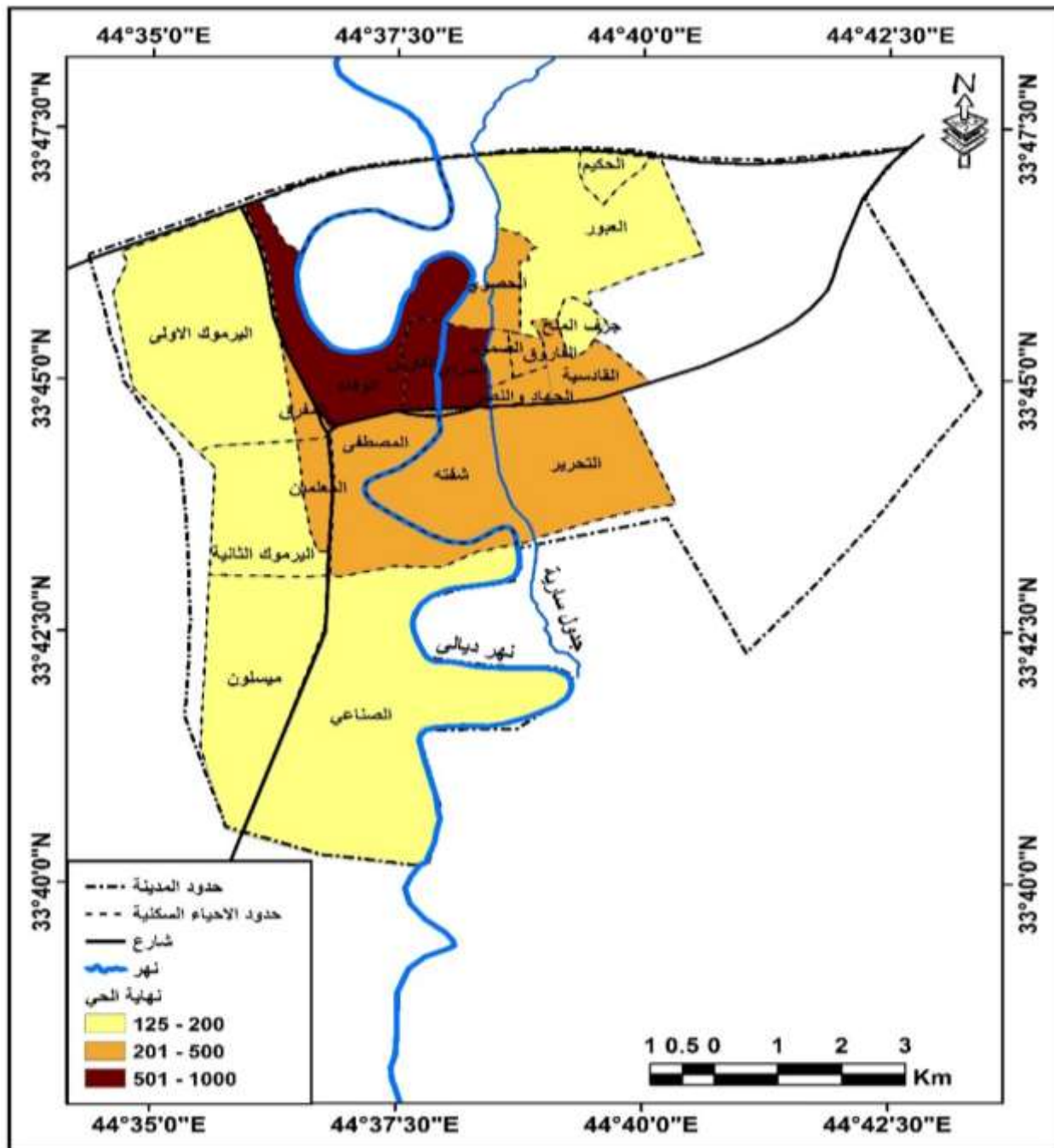
4-نهاية الحي/ بلغ معدل سعر الوحدات السكنية في نهاية الحي (384,500,000) مليون، وهو أقل سعر للوحدات السكنية في أحياء مدينة بعقوبة، بحكم موقعها، وقسمت الاحياء الى ثلاث فئات، خريطة (11): -

أ-الفئة الأولى (125 - 200) مليون، شملت هذه الفئة سبعة احياء (العبور، الحكيم، ميسلون، الصناعي، اليرموك الثانية، اليرموك الأولى، جرف الملح) بسعر (125، 125، 140، 150، 175، 175، 200) مليون لكل منهم على التوالي، سبب انخفاض سعر الوحدات السكنية في هذه الفئة هو موقعها في نهاية الاحياء، يضاف اليه الأسعار بشكل عام في هذه الاحياء تعد منخفضة.

ب-الفئة الثانية (201 - 500) مليون، وشملت هذه الفئة عشرة أحياء (التحرير، المفرق، شفته، المصطفى، المعلمين، الحصري، الصمود، الفاروق، الجهاد والنصر، القادسية) بسعر (300، 325، 350، 375، 375، 450، 450، 500، 500) مليون لكل منهم على التوالي.

ج-الفئة الثالثة (501 - 1000) مليون، شملت هذه الفئة ثلاثة أحياء (السراي، الفارس، الوفاء) بسعر (700، 900، 1000) مليون لكل منهم على التوالي، اذ نلاحظ أن محافظة الوحدات السكنية على أسعارها رغم وقوعها في نهاية الاحياء في هذه الفئة لأنها تمثل مناطق تجارية، وإمكانية تحويل هذه الوحدات السكنية الى تجارية او صحية او خدمية مستقبلاً.

خريطة (11) سعر الوحدات السكنية في نهاية الحي في أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2)

-بيانات جدول (2)

-فئات أحياء مدينة بعقوبة حسب سعر الأرض دينار/ م² (5) :-

تتباين أسعار الأرض في احياء مدينة بعقوبة، ومن وملاحظة جدول (3) وخريطة (12) نلاحظ (4) فئات لأحياء مدينة بعقوبة حسب سعر الأرض: -

1-الفئة الأولى منخفضة الأسعار (375,000-1,125,000) دينار/ م²: -

تتكون هذه الفئة من (7) أحياء سكنية (ميسلون، العبور، الحكيم، اليرموك الثانية، الصناعي، شفته، جرف الملح) بسعر (375,000، 375,000، 425,00، 875,000، 1,100,000، 1,125,000، 1,125,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، انخفضت الأسعار في هذه الاحياء بسبب أن أحياء (ميسلون، الحكيم، جرف الملح) أحياء حديثة وقلة الخدمات فيها، أما حيي (العبور، شفته) وجود الأراضي الزراعية بأسعار منخفضة قليلاً عن باقي الاحياء، ساعد على انخفاض الأسعار فيها، وحي(الصناعي) بسبب تداخل الاستعمالات الأخرى (خدمي، صناعي) أصبح من الاحياء الطاردة للسكان.

2- الفئة الثانية متوسطة الأسعار (1,125,001-2,125,000) دينار/ م²: -

تتكون هذه الفئة من (7) أحياء سكنية (اليرموك الأولى، المعلمين، المفرق، الحصري، التحرير، الصمود، الفاروق) بسعر (1,350,000، 1,500,000، 1,500,000، 1,625,000، 2,000,000، 2,000,000، 2,125,000) دينار/ م²، سبب الأسعار في هذه الاحياء كونها قريبة من مركز المدينة ووفره الخدمات.

3-الفئة الثالثة مرتفعة الأسعار (2,125,001-3,500,000) دينار/ م²: -

شكلت هذه الفئة (4) أحياء سكنية (الجهاد والنصر، القادسية، المصطفى، السراي) بسعر (2,625,000، 2,750,000، 2,875,000، 3,500,000) دينار/م²، لكل منهم على التوالي، ارتفاع الأسعار في هذه الاحياء بسبب قربها من مركز المدينة، توفر الخدمات، وكذلك تحول الشوارع الرئيسية فيها الى الاستعمال التجاري، والصحي، كل هذا ساعد على رفع سعر م² فيها.

4- الفئة الرابعة الأسعار مرتفعة جداً (3,500,001-6,250,000) دينار/ م²: -

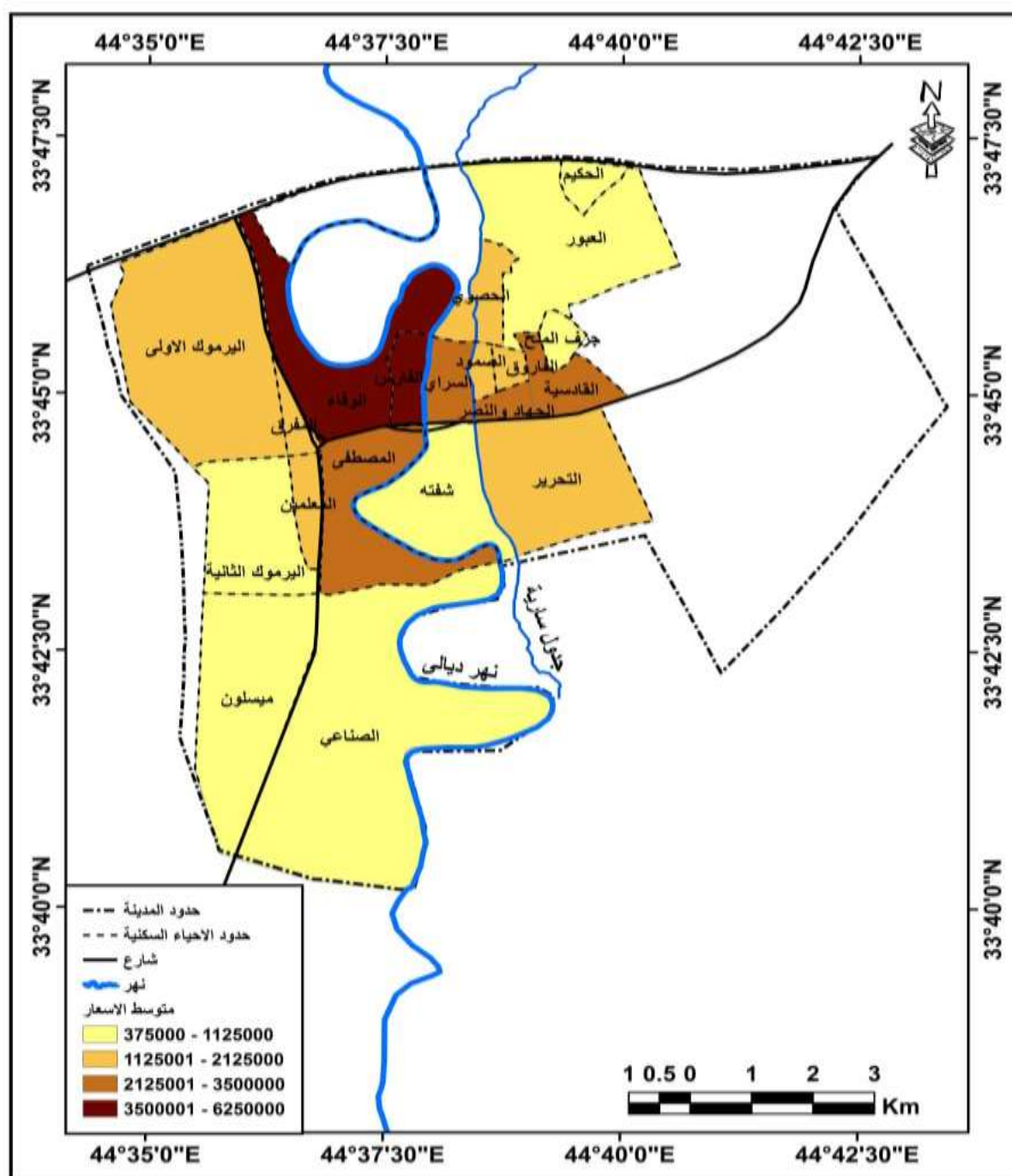
تكونت هذه الفئة من حيي (الوفاء، الفارس) بسعر (6,250,000) دينار/م² لكل منهما، وسبب ارتفاع الأسعار، كون الحيين يشكلون المنطقة التجارية الجديدة في بعقوبة وتحول اغلب الشوارع فيهما الى الاستعمال التجاري والصحي والخدمي.

جدول (3) أسعار م2 ومتوسط الأسعار لأحياء مدينة بعقوبة لعام 2024

ت	الاحياء	أدنى سعر	أعلى سعر	المتوسط
1	المصطفى	750,000	5,000,000	2,875,000
2	التحرير	500,000	3,500,000	2,000,000
3	شفته	250,000	2,000,000	1,125,000
4	الصناعي	200,000	2,000,000	1,100,000
5	ميسلون	100,000	650,000	375,000
6	اليرموك الثانية	250,000	1,500,000	875,000
7	المعلمين	500,000	2,500,000	1,500,000
8	المفرق	500,000	2,500,000	1,500,000
9	اليرموك الأولى	200,000	2,500,000	1,350,000
10	الوفاء	2,500,000	10,000,000	6,250,000
11	الفارس	2,500,000	10,000,000	6,250,000
12	السراي	2,000,000	5,000,000	3,500,000
13	الجهاد والنصر	1,250,000	4,000,000	2,625,000
14	الصمود	1,000,000	3,000,000	2,000,000
15	الحصري	750,000	2,500,000	1,625,000
16	القادسية	1,500,000	4,000,000	2,750,000
17	الفاروق	1,250,000	3,000,000	2,125,000
18	جرف الملح	250,000	2,000,000	1,125,000
19	العبور	150,000	600,000	375,000
20	الحكيم	200,000	650,000	425,000
	المتوسط العام	830,000	3,357,500	2,093,750

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة استبيان مكاتب العقارات في مدينة بعقوبة

خريطة (12) متوسط سعر الأرض دينار/ م² في أحياء مدينة بعقوبة لعام 2024



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

-خريطة أساس ص (2).

- بيانات جدول (13).

الاستنتاجات

- 1-الارتفاع الكبير لأسعار الأراضي في احياء مدينة بعقوبة بالنسبة لباقي الاقضية في المحافظة.
- 2-سبب الارتفاع موقع مدينة بعقوبة الإداري، كذلك مركزها التجاري، واستقرار المدينة، وزيادة الهجرة.
- 3- انعكس ارتفاع الأسعار على تغير الاستعمالات الارض داخل المدينة الى (تجاري، صحي، خدمي، تعليمي).

المقترحات

- 1-توزيع قطع أراضي على المواطنين لتقليل الضغط على سوق العقارات داخل المدينة للحد من ارتفاع الأسعار.
 - 2-بنار مجمعات سكنية بأسعار مدعومة تتناسب مع المستوى المعاشي لأصحاب الدخل المحدودة.
 - 3- الحد من تغيير استعمالات الأرض في المدينة بسن القوانين والغرامات لكونها أحد أسباب ارتفاع الأسعار.
- الهوامش: -

- 1- Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd and Laurie Macfarlane, RETHINKING THE ECONOMICS OF LAND AND HOSING, with the New Economics Foundation, FINANCIAL TIMES BEST BOOKS OF 2017.
- 2- صبري فارس الهيتي، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، بلا مطبعة، بلا تاريخ، ص118.
- 3-محمد خميس الزوكة، التخطيط الإقليمي وابعادة الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2012، ص124.
- 4- محمد أزهر السماك وآخرون، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1985، ص 26-27.
- 5- احمد عبد السميع طيبة، مبادئ الإحصاء، ط1، دار البداية، عمان، 2008، ص44.

Footnotes: -

- 1- Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd and Laurie Macfarlane, RETHINKING THE ECONOMICS OF LAND AND HOSING, with the New Economics Foundation, FINANCIAL TIMES BEST BOOKS OF 2017.
- 2-Sabry Faris AL-Hiti, Saleh Fleih Hassan,Urban Geography, no edition, page 118.
- 3-Mohammed Khamis AL-Zouka, Regional planning and geographical dimensions, University Knowledge House, Alexandria, 2012.
- 4- Mohammed Azhar AL-Samak and others, Land uses between theory and practice, Dar AlKotob for Printing and Publishing, University of Mosul, 1985, page 26-27.
- 5-Ahmed Abdel Samee Tabia, Principles of Statistics, Home of the beginning, Amman, 2008, page 44.

المصادر والمراجع

المصادر العربية: -

- 1- الهيتي، صبري فارس، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، بلا مطبعة، بلا تاريخ.
- 2- الزوكة، محمد خميس، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2012.
- 3- السماك، محمد أزهر وآخرون، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1985.
- 4- طيبة، احمد عبد السميع، مبادئ الإحصاء، ط1، دار البداية، عمان، 2008.

المصادر الأجنبية: -

- 1- Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd and Laurie Macfarlane, RETHINKING THE ECONOMICS OF LAND AND HOUSING, with the New Economics Foundation, FINANCIAL TIMES BEST BOOKS OF 2017.