



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/

Wafaa Hussein Mansour

Prof. Dr. Riyadh Abdullah Ahmed

College of Education for Human Sciences, Tikrit University

* Corresponding author: E-mail :
wafaa.h.mansuor@tu.edu.iq

Keywords:

Competition between Earth usages
 community services
 safety element
 political factors
 environmental factors .

ARTICLE INFO**Article history:**

Received 4 Jan 2023
 Received in revised form 17 Aug 2023
 Accepted 17 Aug 2023
 Final Proofreading 18 Nov 2023
 Available online 22 Nov 2023

E-mail t-jtuh@tu.edu.iq

©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER
 THE CC BY LICENSE

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



Factors Affecting the Spatial Variation of Land Prices in Khalis

ABSTRACT

The role of land prices in the creation and extension of cities is of significant importance, with the variables influencing the variability of these costs varying in their relative significance across different regions. This research was conducted to investigate the factors that contribute to the variation in land prices in the city of Khalis. The study problem was formulated based on the understanding that land prices differ across different regions. The following questions were formulated to address the study problem: Does a noticeable disparity exist in land prices within the Khalis district? What were the influential variables that contributed to the pricing disparity seen in the Khalis district? The findings of the study indicated that many variables influenced the fluctuations in land prices within the urban area of Khalis. Among these variables, the most significant element was identified as the geographical placement of the land parcel, alongside the level of competition in its use..

© 2023 JTUH, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

DOI: <http://dx.doi.org/10.25130/jtuh.30.11.1.2023.07>

العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الخالص

وفاء حسين منصور / جامعة تكريت / كلية التربية للعلوم الانسانية

أ.د. رياض عبد الله احمد / جامعة تكريت / كلية التربية للعلوم الانسانية

الخلاصة:

تلعب أسعار الأراضي دوراً مهماً في نمو وتوسع المدن وإن العوامل المؤثرة في تباين هذه الأسعار تختلف في أهميتها من منطقة إلى أخرى وعلى ذلك جاء هذا البحث تحت عنوان العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص وإذ انطلقت مشكلة الدراسة وفق الصياغة التالية إن سعر الأرض في كل مدينة يتباين من منطقة أخرى وعلى ذلك تم صياغة مشكلة الدراسة وفق التساؤلات التالية: هل هناك تباين واضح في أسعار الأرض في قضاء الخالص؟ وماهي العوامل التي كان لها تأثير في تباين الأسعار في قضاء الخالص؟ إذ بينت نتائج البحث أن هناك جملة من العوامل أثرت في تباين أسعار الأرض داخل

مدينة الخالص وكان أبرز هذه العوامل هو موقع قطعة الأرض والمنافسة في استعمال الأرض.

الكلمات المفتاحية: - ١_ المنافسة بين استعمالات الأرض ٢_ الخدمات المجتمعية ٣_ عنصر الأمان ٤_ عوامل سياسية ٥_ عوامل بيئية.

المقدمة: -

ان الارض مثل أية سلعة اخرى تتم المتاجرة بها في السوق حيث تحتوي على قيم كامنة تدل على اهميتها من خلال كيفية استخدامها او ادائها لخدمة معينة فضلا عن الانتاجية المتوقعة في المستقبل لزيادة الدخل، وهي تخضع للعرض والطلب وبحسب خطط المستفيدين منها فأن سعرها مبرر اقتصادياً، كما ان الاساس الذي تتركز حوله قيمة الارض هو موقعها باعتبارها سلعة لا تقبل النقل لذلك فان السؤال الشائع من في عمليات البيع والشراء هو اين موقع الارض بالنسبة للمناطق المحيطة بها وفي اطار الشكل العام لاستعمالات الارض إذ تختلف قيمة كل قطعة ارض بحسب علاقتها مع الاراضي الاخرى فضلاً عن الأسئلة المختلفة المتعلقة بتوفر الخدمات ووجود الطريق الرئيس وموقع قطعة الارض بالنسبة لمركز المدينة وغيرها من الاسئلة، وهنا يتضح لنا إن لموقع قطعة الارض بالنسبة للمستهلك وعلى وفق نوع الاستعمال يؤثر وبشكل كبير في سعر تلك القطعة، ولا بد من الإشارة الى ان قطعة الارض تخضع لنوعين من الاسعار الاول ويتمثل بالأسعار المقدرة من قبل الجهات الحكومية المختصة على وفق قوانين وشروط يتم وضعها تسير عليها عملية البيع والشراء، أما النوع الثاني فهو سعر قطعة الارض في السوق حالها حال أي سلعة اخرى تخضع لقانون للعرض والطلب، وغالباً ما يكون السعر الحكومي اقل من السعر المتداول في السوق لعدم وجود المضاربات على عكس النوع الثاني الذي يدخل فيه عامل الربح كعامل اساسي في عملية بيع وشراء الاراضي وغالباً ما يكون خارج إطار وإشراف القوانين^(١).

مشكلة البحث: - ان سعر الأرض في كل مدينة يتباين من منطقة أخرى وعلى ذلك تم صياغة مشكلة الدراسة وفق الصياغات التالية:

- ١- هل هناك تباين واضح في أسعار الأرض في قضاء الخالص؟
- ٢- ماهي العوامل التي كان لها تأثير في تباين الأسعار في قضاء الخالص؟

فرضية البحث: -

- ١- هناك تباين في سعر الأرض في منطقة الدراسة بحسب نوع الاستعمال والموقع.

٢- هناك جملة من العوامل تضافرت وأصبحت محددات لسعر الأرض داخل مدينة الخالص.

هدف البحث: - يهدف البحث الى جملة اهداف أهمها:

- ١- لقاء الضوء على واقع أسعار الأرض في مدينة الخالص.
- ٢- تحديد التباين في أسعار الأراضي بين أجزاء المدينة وفق نوع الاستعمال والموقع
- ٣- تحديد اهم العوامل التي تؤثر في تباين أسعار الأرض في مدينة الخالص.

مبررات البحث: -

- ١- قلة الدراسات التفصيلية بخصوص أسعار الأراضي في مدينة الخالص.
- ٢- تسليط الضوء على مشكلة يعاني منها سكان مدينة الخالص والمدن الأخرى والتي عي بالتحديد الارتفاع المستمر في أسعار الأرض ومحاولة معرفة العوامل المتحكمة في تباين سعر الأرض.

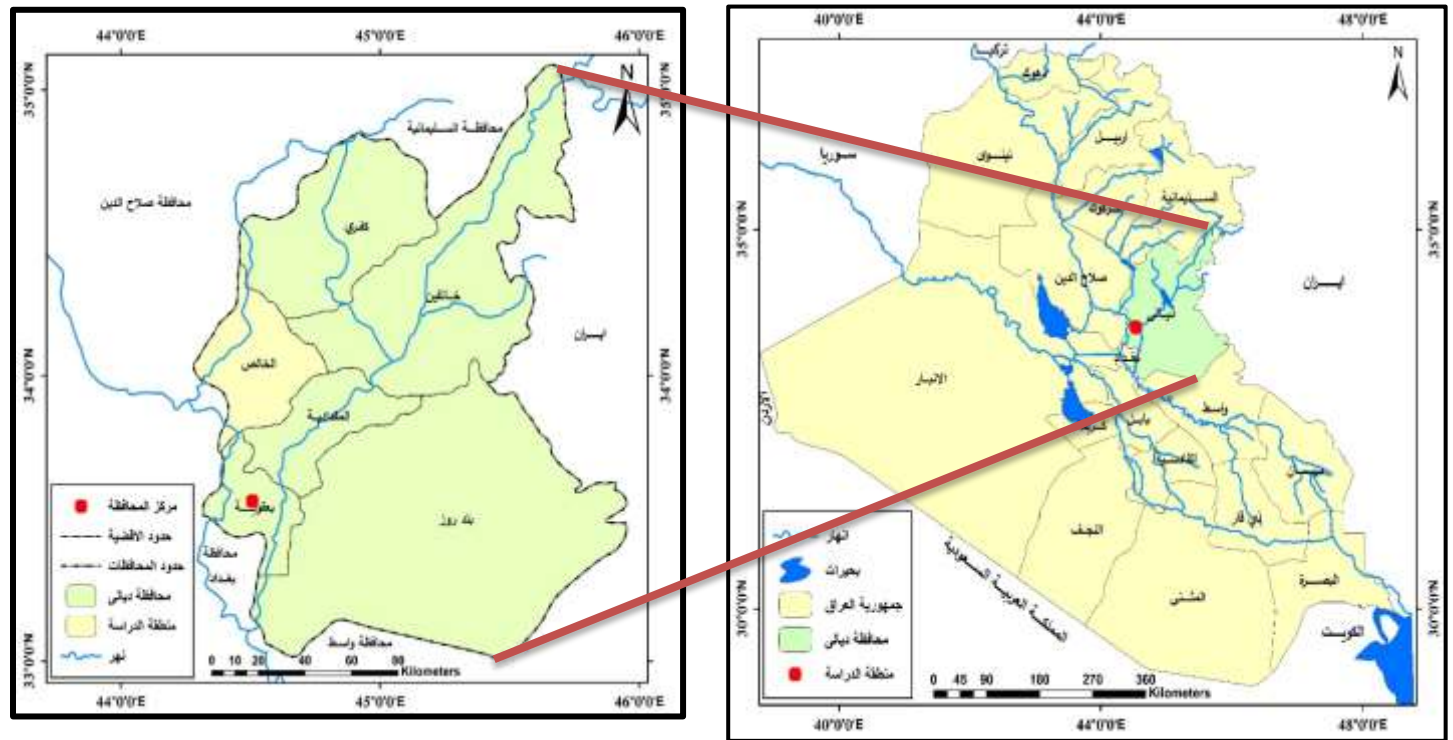
الحدود الزمانية والمكانية لمنطقة الدراسة: -

١- **الحدود الزمانية:** - تتمثل الحدود الزمانية بدراسة اسعار الاراضي في مدينة الخالص في الوقت الحالي ٢٠٢٢ اعتمادا على بيانات الدوائر الحكومية والعمل الميداني.

٢- **الحدود المكانية:** - لقد تمثلت منطقة الدراسة بمدينة الخالص والتي يمكن تحديدها بالحدود البلدية ضمن التصميم الأساسي لها لعام ٢٠١٩، والتي يحدها من الشمال قريتي (الدوجمة والنائي) ومن الجنوب قريتي (عرب شوكة والأسود) ومن الغرب قريتي (الجديدة وسعدية الشط) ومن الشرق قرية (التحويلية) ومن الشمال الشرقي قريتي (الكويتي وأبو تمر) ومن الشمال الغربي قريتي (الجزاني الجول والسندية) ومن الجنوب الشرقي (مقاطعة المهر دار) ومن الجنوب الغربي قريتي (العامرية وكشكين). وقد بلغت مساحة المدينة الكلية (٢٤٦٩) هكتار بينما تبعد عن مدينة بعقوبة (١٨) كم باتجاه الشمال، وحوالي (٧٠) كم شمال شرق العاصمة بغداد، أمّا أطرافها الغربية فتتمتد على امتداد الطريق الربط بين (بغداد - الخالص - كركوك).

٣- **الحدود الفلكية:** - تقع المدينة بين دائرتي عرض (٣٠°، ٥٣° - ٣٣°، ٤٨°، ٣٣°) شمالاً، وبين خطي طول (٣٠°، ٢٨° - ٤٤°، ٣٠°، ٣٢°، ٤٤°) شرقاً، ويبلغ عدد سكانها (٦٦٦٠٧) ألف نسمة لسنة ٢٠١٩، ويبلغ عدد احيائها ١٧ حي. الخريطة (١) و(٢)

خريطة رقم (١) موقع منطقة الدراسة من العراق ومحافظه ديالى



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على:-

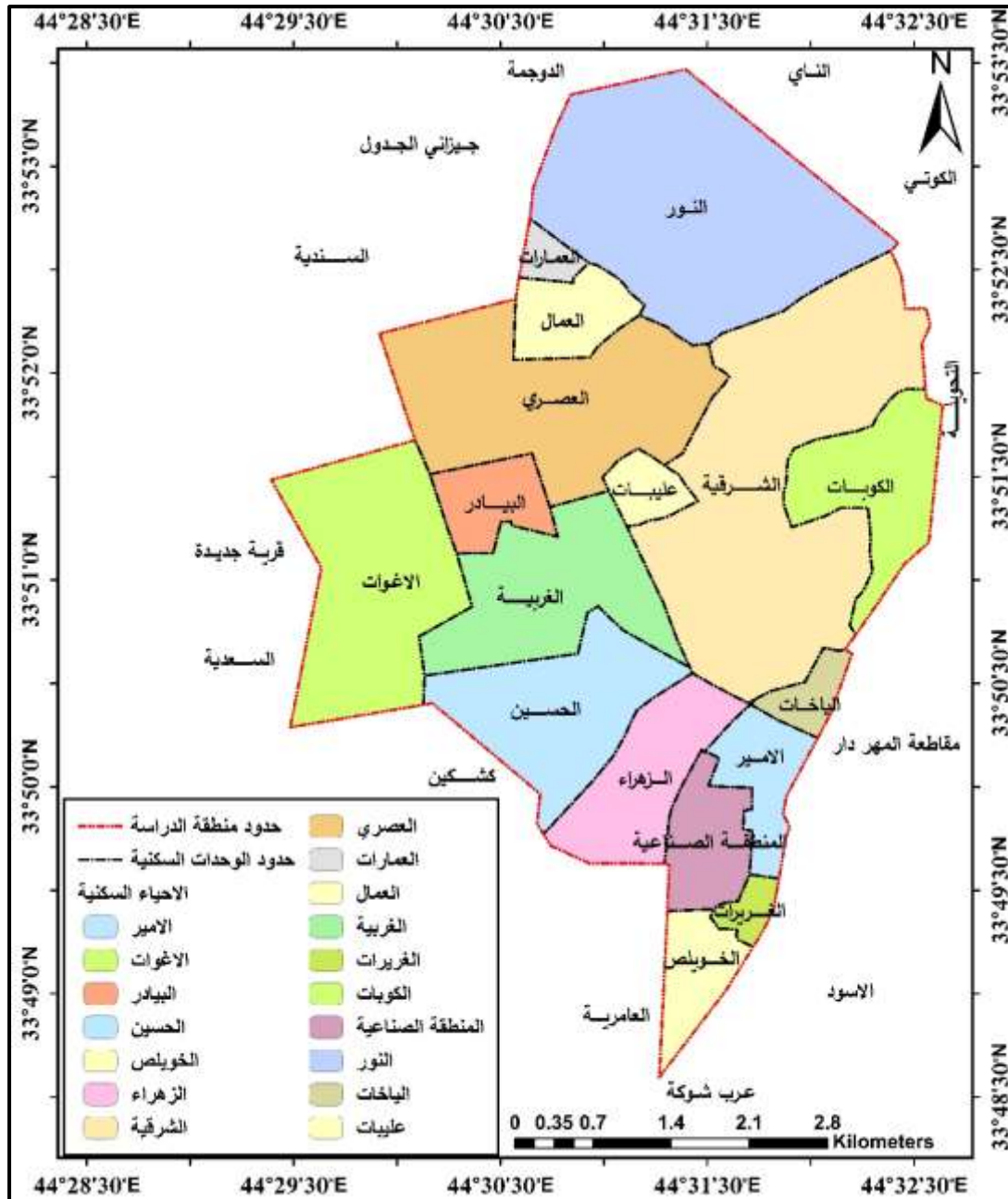
١- برنامج ARC GIS 10.8

٢- الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، بغداد، ٢٠١٠، وبمقياس رسم ١:١٠٠٠٠٠٠.

٣- المصدر: - الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظة ديالى الإدارية، بغداد، ٢٠١٠، وبمقياس رسم ١:

٥٠٠٠٠.

خريطة (٢) منطقة الدراسة



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: خريطة محافظة ديالى، الهيئة العامة للمساحة، بغداد، ٢٠١٠، بمقياس ١:

٥٠٠٠٠٠ / خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣، بمقياس ١: ٥٠٠٠٠٠

اهم العوامل المؤثرة في تباين الأسعار في مدينة الخالص:

هناك جملة من العوامل التي لعبت دورا مهما في تباين أسعار الأرض في منطقة الدراسة منها ما هو واضح ومعروف ومنها ما هو غير معروف ولا يظهر أثره واضح وعلى ذلك تم تحديد أكثر العوامل تأثيرا في تباين أسعار الأرض في قضاء الخالص وكما يلي:

١- موقع قطعة الأرض: -

ذكر أحد خبراء العقارات وجود ثلاثة خيارات تعمل على تحديد قطعه الأرض الجيدة، وهذا تأكيداً على أهمية موقع قطعة الأرض في تأسيس ثمنها أو قيمتها^(٢)، ونظراً لان العقارات سلعة غير قابلة للنقل فهي تختلف اختلافاً جذرياً عن السلع الأخرى القابلة للنقل، والتي يؤثر مكان بيعها على تكاليف النقل فقط، أما في حالة العقارات فنظراً لأنها سلعة غير قابلة للنقل فإن أهم وأكبر عامل مؤثر على سعر العقارات هو موقعها الجغرافي، لأن الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير كما لا يمكن نقلها إذا كان الاقبال عليها في مكان ما ضعيفاً، إذ أن بائع العقار يمكنه عن طريق الاعلان اظهار خواص الأرض لكنه لن يتمكن من نقل العقار من مكان لآخر، لذلك فان الحركة بالنسبة لقطع الأراضي تتمثل في ارتفاع أو انخفاض أسعارها عبر مفهوم العرض والطلب^(٣)، ويبرز دور الموقع الجغرافي لقطعة الأرض من خلال ما يلي:-

أ- موقع قطعه الأرض بالنسبة لمركز المدينة: - تتباين أسعار الأراضي في أي منطقة تبعاً لموقعها الجغرافي بالنسبة الى مركز المدينة، لذا تزداد أسعار الأراضي في الأحياء القريبة من مركز المدينة، وتقل كلما ابتعدنا من المركز نحو الاطراف.

ب- موقع الأرض بالنسبة لطرق النقل والمواصلات: - تعد طرق النقل بمثابة شرايين الحياة بالنسبة للمدينة، ونظراً لأهمية الطرق فقد أثرت بشكل كبير على أسعار قطع الأراضي داخل المدينة، فمثلاً سعر الأرض التي تقع على الطرق العامة يزيد عن مثيلتها التي تقع على طريق فرعي، كما أن نوع الاستعمال للشوارع له أثر كبير على سعر الأراضي.

ت- مساحة قطعة الأرض المتوفرة: - تختلف الأنشطة فيما بينها بتحديد المساحة التي يمكن استغلالها اقتصادياً لكل نشاط، فالمساحة التي يمكن استغلالها للنشاط التجاري مثل المحلات التجارية الصغيرة قد يصعب استغلالها للاستعمال السكني والعكس صحيح^(٤).

ومن خلال تحليل استمارة الاستبيان واجابات السكان تم عمل الجدول (١) تبين ان نسبة موقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمال التجاري بلغت (٢٢.٢%) وتتركز في احياء (الشرقية والغربية وعليبات) حيث بلغت النسبة على التوالي (٤٦.٨%، ٤٥.٦%، ٤٢.٦%) وان الأسعار في هذه الاحياء ترتفع بسبب قربها من الاستعمال التجاري حيث تتراوح أسعارها ما بين (٧٥٠ ألف - ١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار/ متر مربع.

ت	اسم الحي	استعمال تجاري %	استعمال صناعي %	استعمال النقل %	استعمال صحي %	استعمال تعليمي %	استعمال اداري %	استعمال ترفيهي %
1	حي الغربية	٤٥.٦	٠	١٤.٠	٤.٥	٢٧.٥	٨.١	٠
2	حي الشرقية	٤٦.٨	٠	٨.٤	١٥.٥	٢٧.٧	٠	١.٣
3	حي علييات	٤٢.٦	٠	١٢.٧	١٧.٥	٢	٠	٠
4	حي الخويلص	20.9	16.3	0	18.2	44.4	0	0
5	حي الغريرات	41.6	21.6	0	16.6	20	0	0
6	حي الكوبات	26.4	0	2.5	17.7	32.6	0	0
7	حي العصري	17.6	0	1.1	19.8	16.1	35.6	18.7
8	حي العمال	16.2	0	1.8	27.2	39.8	0	0
9	حي المنطقة الصناعية	28.2	71.7	0	0	0	0	0
10	حي الياخات	23.5	0	1.9	0	58.8	0	0
11	حي الزهراء	12.6	9.5	0	26.7	51.0	0	13.3
12	حي العمارات	27.2	0	0	13.3	31.0	28.4	0
13	حي النور	23.1	0	0	29.1	47.7	0	18.8
14	حي الامير	3.9	25.5	0.8	15.1	37.2	0	0
15	حي البيادر	30.2	0	0	26.8	42.9	0	0
16	حي جديدة الاغوات	27.4	0	0	0	72.5	0	0
17	حي الحسين	11.8	0	0	34.0	54.0	0	0
	المجموع	٢٢.٢	١٠.٣	٠.٥	١٧.٥	٦٦.٥	٤.٥	٣.٦

جدول (١) موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمالات في منطقة الدراسة

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

في حين بلغت نسبة موقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمال الصناعي (١٠.٣%) وتركزت في حي المنطقة الصناعية وبلغت النسبة (٧١.٧%) وتراوحت الأسعار ما بين (٥٥٠-٩٠٠) ألف دينار/ متر مربع. اما بالنسبة الى موقع القطعة من استعمال النقل فبلغت نسبته (٠.٥%) وتركز في حي علييات

حيث يتواجد المرأب المركزي وبلغت النسبة (١٢.٧%) وتراوحت الأسعار بين (٥٠٠-٧٥٠) ألف دينار / متر مربع.

اما بالنسبة للاستعمال الصحي فقد بلغت نسبته (١٧.٥%) وتركزت في احياء (الحسين والنور والعمال والبيادر والزهراء) وبلغت النسبة على التوالي (٣٤%، ٢٩.١%، ٢٧.٢%، ٢٦.٨%، ٢٦.٧%) وتراوحت الأسعار ما بين (٥٥٠ ألف - ١٠٠٠٠٠٠) مليون/ متر مربع. اما بالنسبة لموقع القطعة من الاستعمال التعليمي فبلغت اعلى نسبة وهي (٦٦.٥%) وتركزت في احياء (الاغوات والياخات والحسين والزهراء والنور) وبلغت النسبة على التوالي (٧٢.٥%، ٥٨.٨%، ٥٤%، ٥١%، ٤٧.٧%) وبلغت الأسعار حوالي (٦٥٠ - ٨٧٥) ألف دينار/ متر مربع. اما موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال الإداري والاستعمال الترفيهي فبلغت على التوالي (٤.٥%، ٣.٦%) وهو تركيز ضعيف وتراوحت الأسعار ما بين (٤٧٥ - ٧٠٠) ألف دينار/ متر مربع.

ويتضح مما سبق ان موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التعليمي جاء بالدرجة الأولى حيث يرغب الناس بالسكن بالقرب من المراكز التعليمية لسهولة الوصول اليها، لذلك يزداد الطلب عليها واسعارها تكون مناسبة لأغلب الناس. ومن خلال تحليل الجدول (٢) يتضح ان ارتفاع سعر الأرض كان له إثر في زيادة التجاوز فقد أجاب سكان العينة بنسبة بلغت (٧٢.٨%) بان تأثير الارتفاع له إثر على زيادة التجاوز في حين بلغت نسبة (٢٧.١%) من إجابات عينة الدراسة ان الارتفاع ليس له علاقة بالتجاوز. وهذا يعني ان دور سعر الأرض في ظهور التجاوزات جاء بنسبة عالية، بمعنى انه كلما ارتفع سعر الأرض سوف تزداد التجاوزات من قبل أصحاب الدخل المحدود لعدم قدرتهم على شراء الارض.

اما بالنسبة لتأثير سعر الأرض على أنواع الاستعمالات المراد اقامتها، فقد كانت إجابات عينة الدراسة بنسبة بلغت (٦٧.٢%) والذي اجابوا بان لسعر الأرض تأثير كبير على نوع الاستعمال المراد اقامته على الأرض، في حين بلغت نسبة اجابتهم بعدم تأثير سعر الأرض على نوع الاستعمال المراد اقامته (٣٠.٩%)، اما سبب التأثير فقد كان نوع الاستعمال حيث بلغت نسبته (٣٩.١%) بمعنى ان سعر الأرض له تأثير كبير على نوع الاستعمال المراد اقامته على قطعة الأرض، في حين بلغت نسبة طبيعة البناء (٣٤.٩%) وهذا أيضا مرتبط بسعر الأرض، فالقطعة التي يرتفع سعرها يضطر أصحابها الى البناء العامودي وعلى العكس. ومما سبق يتضح لنا ان لموقع قطعة الأرض أهمية كبيرة في تحديد الأسعار وفي نوع الاستعمال المراد اقامته.

وبحسب الدراسة الميدانية اتضح لنا ان أسعار الأرض تختلف بحسب موقع قطعة الأرض فأن الأراضي التي تكون قريبة من مركز المدينة يكون سعرها مختلف عن الأراضي التي تقع على أطراف المدينة، وكذلك بالنسبة لقطع الأراضي التي تقع في مناطق الأركان (الأرض الركن) فأن أسعارها يختلف عن الأراضي التي تقع في داخل الاحياء. ومثال على ذلك فأن أسعار الأراضي في منطقة الاعمال

المركزية في منطقة الدراسة تبلغ (٧٠٠ - ٩٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد، بينما أسعار الأراضي في المناطق التي تقع على أطراف المدينة مثل حي الغريبات فأن أسعار الأراضي تبلغ فيه بين (١٥٠ - ٣٠٠) ألف دينار عراقي/ متر مربع.

جدول (٢) موقع القطعة بالنسبة لسعر الأرض داخل الحيز السكني

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

اما جدول (٣) فيوضح موقع قطعة الأرض بالنسبة لسبب السكن حيث جاء سبب الرغبة الشخصية في المقدمة بنسبة بلغت (٣٤.٨%) يليه السبب الاجتماعي بنسبة (٣٣.٩%) مما يعني ان موقع قطعة الأرض يتحدد بالرغبة الشخصية للأشخاص بالدرجة الأساس وهذا بدوره يحدد سعر الأرض المراد بيعها او شرائها.

جدول (٣) موقع قطعة الأرض بالنسبة لسبب السكن في الحي

ت	اسم الحي	سبب السكن %			
		سبب اقتصادي	سبب اجتماعي	الرغبة الشخصية	توفر الامن
1	حي الغربية	٣٣.٣	٢٠.٥	٣٠.٧	١٥.٥
2	حي الشرقية	٣٨.٤	٢٣.٢	٢٨.٨	٩.٦
3	حي علييات	٣٦	٢٨	٢٤	١٢
4	حي الخويلص	٢٣.٥	٢٣.٥	٣٥.٤	١١.٧
5	حي الغريبات	١٦.٦	٣٣.٥	٣٣.٣	١٦.٦
6	حي الكويزات	١٦.٦	٣٣.٥	٣٣.٣	١٦.٦
7	حي العصري	٣٦.٣	٣٠.٧	٢٧.٢	١٧.٩
8	حي العمال	٢٥.١	٣٦.٦	٢٨.٥	٢٥
9	حي المنطقة الصناعية	٧٢	٢٨	٢٠	٢٠
10	حي البياحات	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
11	حي الزهراء	٨٣	٢٥.٨	٣٥.٤	٨.٣
12	حي العمارات	٨١	١٦.٦	٢٥	٩
13	حي النور	٦٧	١٥.٣	٢٥	١٧.٨
14	حي الامير	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
15	حي البيادر	٨٠	٢٥	٤١.٦	٩.٦
16	حي جديدة الاغوات	٥٨	٤١.٦	٢٥	٣٣.٣
17	حي الحسين	٧٦	٢٥.٨	٣٥.٤	٧.٦
14	المجموع	23.7	33.9	34.8	7.4
15	حي جديدة الاغوات	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
16	حي الحسين	٧٤.٢	٢٥.٨	٨٠.٦	١٩.٣
17	المجموع	72.8	27.1	30.9	34.9

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

اما بالنسبة لجدول (٤) فيوضح النسبة المئوية لموقع قطعة الأرض بالنسبة لتوفر الخدمات حيث بلغت نسبة الإجابة (بنعم) (٥٦.١%) ونسبة الإجابة (بكلا) (٤٣.٨%) اما بالنسبة للمتغيرات التي تؤثر على موقع قطعة الأرض فجاء متغير توفر الخدمات العامة بالمرتبة الأولى حيث بلغت نسبته (٤٣.٥%) هذا يعني ان موقع القطعة يتحدد بتوفر الخدمات فيها وكلما تكاملت الخدمات ارتفع سعر القطعة.

جدول (٤) موقع قطعة الأرض بالنسبة لتوفر الخدمات

هل ان سعر قطعة الأرض السكنية مرتفع										اسم الحي	ت
دور مكاتب أصحاب العقار	القروض والسلف العقارية	توفر شبكات الطرق	ملائمة موقع القطعة	عدم توفر قطع الاراضي	ارتفاع مستوى الدخل	القرب من المركز	توفر الخدمات العامة	كلا	نعم		
٠	٥.١	٠	٠	٠	١٠.٢	٢٥.٦	٢٠.٥	٣٨.٤	٦١.٦	حي الغربية	1
٠	٠	٠	٠	٣٢.٦	٠	٤٢.٣	٢٥	٢٣.١	٧٦.٩	حي الشرقية	2
٠	٠	٠	٠	٠	٨	٤٤	٢٤	٢٤	٧٦	حي عليبات	3
٠	٠	٠	٠	٢٩.٤	٠	٠	٤١.١	٢٩.٥	٧٠.٥	حي الخويلص	4
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٠٠	٠	حي الغريرات	5
٠	٠	٠	٠	٠	١٦.٦	٠	٢٥.١	٤١.٧	٥٨.٣	حي الكوبات	6
١٨.١	٠	٠	٠	٠	١٢.١	٣٦.٣	٢١.٢	١٢.١	٨٧.٩	حي العصري	7
٢٥	٠	٠	٠	٧.١	٠	١٠.٧	٢١.٤	٣٥.٨	٦٤.٢	حي العمال	8
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٠٠	٠	حي المنطقة الصناعية	9
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٠٠	٠	حي البياخات	10
٩.٦	٠	٠	٠	١٢.٩	٠	٣٥.٤	١٩.٣	٢٢.٦	٧٧.٥	حي الزهراء	11
٠	٠	٠	٠	٣٢.٦	٠	٠	٥٠.١	٣٣.٤	٦٦.٦	حي العمارات	12
٢٣.١	٠	٠	٠	٠	١٥.٣	٠	٤٦.١	١٥.٣	٨٤.٧	حي النور	13
١٣.٣	٠	٠	٠	٠	٢٣.٣	١٠	٢٦.٦	٢٦.٦	٧٣.٤	حي الامير	14
١٦.٦	٠	٠	٠	٠	٠	١٦.٦	٣٣.٣	٣٣.٤	٦٦.٧	حي البيادر	15
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٠٠	٠	حي جديدة الاغوات	16
١٦.١	٠	٠	٠	٠	١٩.٣	١٦.١	٣٨.٧	٩.٦	٩٠.٤	حي الحسين	17
7.1	0.3	0	0	6.7	6.1	13.9	43.5	43.8	56.1	المجموع	

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

٢-الموقع بالنسبة لمركز المدينة وأحياءها: -

تتباين أسعار الأراضي في أي منطقة تبعا لموقعها الجغرافي بالنسبة لمركز المدينة إذ تزداد أسعارها كلما كانت في أحياء مركز المدينة في حين تنخفض أسعارها كلما ابتعدنا عن المركز.

حيث يوضح الجدول (٥) موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة وأسعارها وقد بلغت نسبة موقع القطعة في احياء (الغربية والشرقية وعلييات والعصري والعمال) على التوالي (١٠٠%، ١٠٠%،

١٠٠%، ٩٢.٣%، ٩٠.٧%) وتراوح أسعارها ما بين (٢٠٠ ألف - ٩٠٠ ألف) وهذا دليل على ان موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة له أهمية كبيرة في تغير الأسعار واختلافها من حي لآخر.

ت	اسم الحي	موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة %	سعر القطعة بالدينار/ متر مربع	ت	اسم الحي	موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة %	سعر القطعة بالدينار/ متر مربع
1	حي الغربية	١٠٠	٩٠٠-٥٠٠	10	حي الياخات	٧٣.٤	٤٢٥-٢٥٠
2	حي الشرقية	١٠٠	٩٠٠-٥٠٠	11	حي الزهراء	٦٥.٨	٥٠٠-٢٧٥
3	حي علييات	١٠٠	٨٧٥-٤٥٠	12	حي العمارات	٨٨.٤	٩٠٠-٥٠٠
4	حي الخويلص	٤٠.٦	٤٠٠-٢٥٠	13	حي النور	٥٥.٣	٦٥٠-٢٥٠
5	حي الغريرات	٤٦.٣	٤٠٠-٢٠٠	14	حي الأمير	٦٧.٢	٧٥٠-٢٧٥
6	حي الكوبات	٧٥.٦	٥٠٠-٢٥٠	15	حي البيادر	٨٤.٦	٥٥٠-٢٥٠
7	حي العصري	٩٢.٣	٨٧٥-٥٠٠	16	حي جديدة الاغوات	٥٢.٧	٣٥٠-٢٠٠
8	حي العمال	٩٠.٧	٤٥٠-٢٠٠	17	حي الحسين	٧٥.٥	٥٥٠-٢٧٥
9	حي المنطقة الصناعية	٦٢.٧	٣٥٠-٢٠٠				

جدول (٥) موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة وأسعار القطع فيها

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

٣- مساحة قطعة الأرض: -

من خلال الجدول (٦) والخريطة (٣) يتضح أن هناك تباين في مساحة الوحدات السكنية في أحياء المدينة وهي انعكاس للنمط التصميمي للمساكن بتطور الحياة الحضرية على مر السنين والوضعية الاقتصادية والية توزيع الأراضي من قبل البلدية.

بلغت نسبة مساحة المساكن من (١٠٠-٢٢٠٠ م^٢) (٢٩.٢٦%)، وقد شهدت أعلى ارتفاع لها في احياء (العمارات - جديدة الاغوات - الياخات) وبنسبة على التوالي (٦٣.٣%، ٦١.٤%، ٥٨.٨%). ان هذا الارتفاع يعزى الى ان جزء من هذه الأحياء تمثل الأحياء التي يسكنها الأشخاص محدودي الدخل والذي يعكس الحالة الاقتصادية البسيطة السائدة وحجم الأسر الصغيرة.

اما المساحات (٢٢٠١ م^٢ - ٢٣٠٠ م^٢) فقد بلغت نسبتها العامة (٦٣.١٧%) وأعلى نسبة سجلت في أحياء (الكوبات- المنطقة الصناعية - العمال - الغريرات - العصري - الخويلص) وبلغت نسبها على

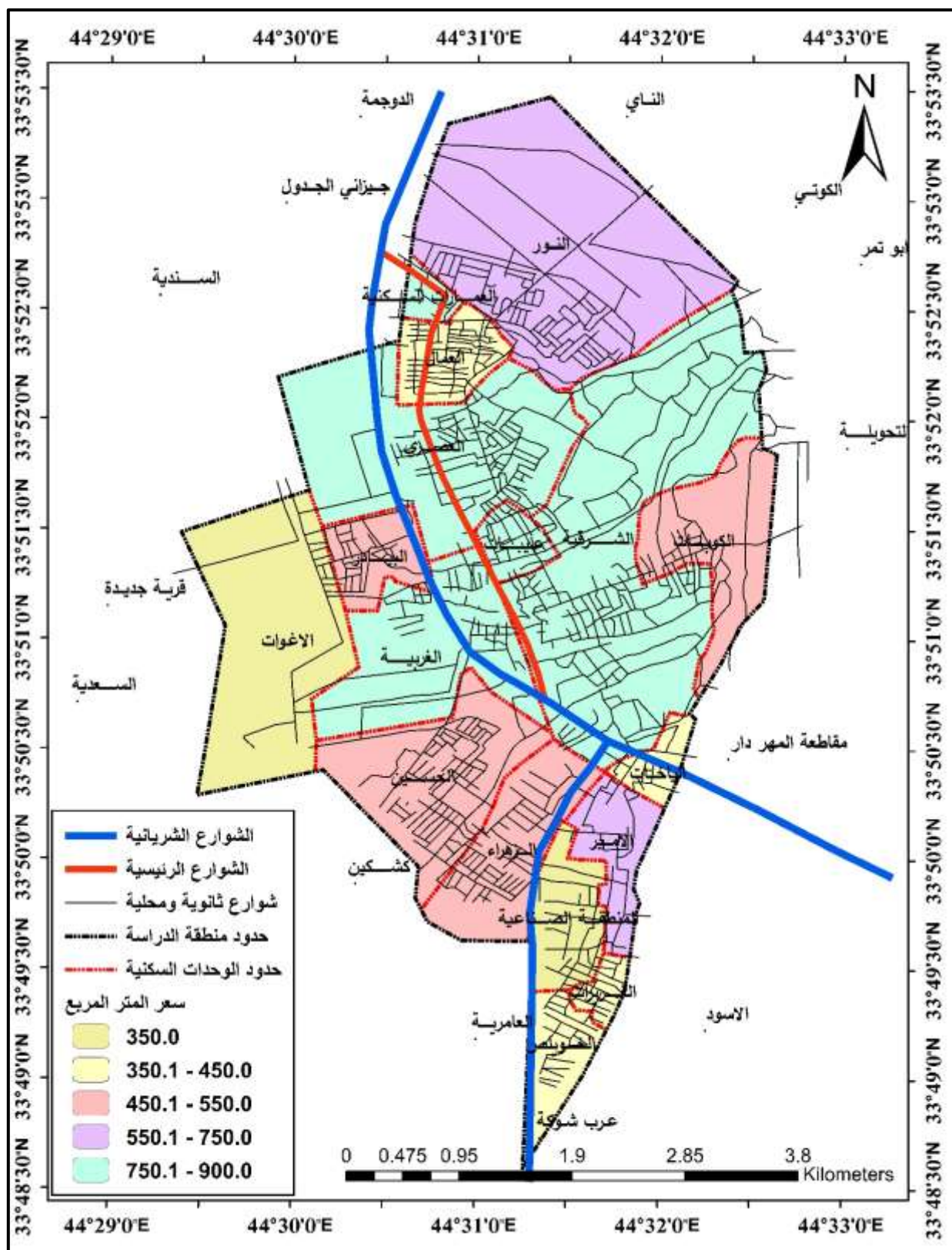
التوالي (٨٤.١%، ٨٢.٦%، ٨١.٤%، ٨٠%، ٧٧%، ٧٣.٢%) ان ارتفاع النسب في تلك الأحياء يعود بالأساس إلى طبيعة توزيع الأراضي من قبل البلدية والتي تبدأ من ٢٠٠ م فأكثر وعلى شرائح مختلفة من السكان، في حين بلغت مساحة الدور (٣٠١ م فأكثر) (٧.٥٥%) وقد سجلت أحياء (جديدة الاغوات - عليبات- النور - الغربية- البيادر) نسبة مئوية وصلت إلى (١٨.٣% - ١٤.٢% - ١٢.٩% - ١١.٨% - ١١.٤%) على التوالي ويعود السبب أيضا إلى طبيعة التوزيع من قبل البلدية ضمن فترة سبعينات وثمانينيات القرن الماضي وهي انعكاس للتطور الاقتصادي والاجتماعي وسيادة نمط العائلة الكبيرة في تلك المرحلة. ومن خلال ما تقدم تبين لنا ان سعر الأرض يؤثر تأثيرا كبيرا على مساحة قطعة الأرض وخصوصاً في الأحياء القريبة من مركز المدينة فمثلا حي الشرقية يبلغ سعر المتر ما بين ٥٠٠-٩٠٠ ألف دينار، فاذا رغب أحد السكان بشراء قطعة ارض ٢٠٠ متر في تلك المنطقة فإنه سوف يقوم بدفع مبلغ ١٥٠ مليون دينار، وهذا مكلف جداً لأصحاب الدخل المحدود وبالتالي فإن سعر الأرض يتأثر بمساحة القطعة.

جدول (٦) مساحة قطعة الارض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	مساحة قطعة الأرض %			سعر المتر المربع بالدينار
		١٠٠-٢٠٠م	٢٠١-٣٠٠م	٣٠٠م فأكثر	
1	حي الغربية	20.8	67.3	11.8	٩٠٠-٥٠٠
2	حي الشرقية	21.8	69.9	8.2	٩٠٠-٥٠٠
3	حي عليبات	26.2	59.4	14.2	٨٧٥-٤٥٠
4	حي الخويلص	18.7	73.2	8.0	٤٠٠-٢٥٠
5	حي الغريبات	20	80	0	٤٠٠-٢٠٠
6	حي الكويات	15.8	84.1	0	٥٠٠-٢٥٠
7	حي العصري	19.3	77.0	3.5	٨٧٥-٥٠٠
8	حي العمال	14.4	81.4	4.0	٤٥٠-٢٠٠
9	حي المنطقة الصناعية	10.8	82.6	6.5	٣٥٠-٢٠٠
10	حي الياخات	58.8	35.2	5.8	٤٢٥-٢٥٠
11	حي الزهراء	21.2	69.6	9.1	٥٠٠-٢٧٥
12	حي العمارات	63.3	36.6	0	٩٠٠-٥٠٠
13	حي النور	33.0	53.9	12.9	٦٥٠-٢٥٠
14	حي الامير	34.2	61.9	3.7	٧٥٠-٢٧٥
15	حي البيادر	31.7	56.7	11.4	٥٥٠-٢٥٠
16	حي جديدة الاغوات	61.4	20.2	18.3	٣٥٠-٢٠٠
17	حي الحسين	25.3	64.2	10.3	٥٥٠-٢٧٥
	المعدل	29.26	63.17	7.55	

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

خريطة (٣) سعر الأرض بالنسبة لمساحة قطعة الأرض



تعتبر عمليات استعمالات الأرض عملية معقدة قياساً بالعمليات الأخرى التخطيطية، حيث من خلال هذه العملية يتم ربط ودمج الضوابط والمعطيات الطبيعية، والاقتصادية، والاجتماعية لاستخدام

معين مع تقييم وتوقع مسبق للاحتياجات المستقبلية، وتعتبر دراسة انماط استخدامات الأرض سواء في المناطق الحضرية او المناطق الريفية حقلاً مهماً من حقول البحث، لكونها تهدف الى إعطاء صورة كاملة عن أنماط استخدامات الأرض بالنسبة للباحثين، والمخططين، وتوضح دور العوامل الجغرافية التي تؤثر في هذه الاستعمالات سواء كانت عوامل طبيعية او بشرية^(٥)، ويقصد بالمنافسة ظهور عنصر معين من العناصر، وتغلبه على العناصر الاخرى في الظهور. فعندما تتعارض عناصر المكان مع بعضها البعض ينتج عن ذلك تغلب عنصر على بقيه العناصر في البروز والظهور، وفي مجال استعمالات الأرض تقوم المنافسة على مبدأ أنه لا يمكن لأي نشاطين أن يستغلا نفس الحيز المكاني في نفس الوقت، وتعد الاستعمالات التجارية أفضل الاستعمالات لأنها تحقق أفضل المردودات الاقتصادية مقارنة بغيرها من استعمالات الأرض، لذلك فإن الاستعمال التجاري غالباً ما يربح عامل المنافسة مع بقيه الاستعمالات، ويكون عامل المنافسة على أشده في المنطقة التجارية المركزية، وهذا يؤدي الى استمرار ظهور نشاطات جديدة، وفي نفس الوقت يعمل على اختفاء، واضمحلال، أو هجرة نشاطات اخرى لعجزها عن المنافسة، وبما أن الأرض هي مورد محدود وهذا المورد تتزايد فيه المنافسة بشكل مستمر بسبب التوسع الحضري السريع، والزيادة في معدلات نمو السكان والضرورات الاقتصادية^(٦)، لذا فالإنسان من المنظور المادي الصرف يبحث عن الربح المادي، لذلك نجد أن الاستعمالات ذات العائد القليل تتراجع أمام الاستعمالات الاخرى ذات العائد الاعلى لذلك يميل اغلب اصحاب الأراضي الى استغلال أراضيهم للأغراض التي تحقق لهم عائداً أعلى أو فائدة ممكنة، وبهذا المنظور فهم يميلون الى تخصيص أرضهم تماشياً مع مفهوم أعلى وأحسن الاستعمالات^(٧). ومن تحليل الجدول (٧) اتضح لنا ان المنافسة على الأسعار تظهر بين الاحياء التي تحتوي على استعمالات ارض متكاملة مثل احياء (الشرقية والغربية وعليبات والعصري والعمارات) فهذه الاحياء ترتفع فيها الأسعار لأنها تتوفر فيها كل الخدمات، اما بقية الاحياء فتوزع فيها الاستعمالات بشكل غير متساوي ويغلب على هذه الاستعمالات الاستعمالين السكني والتجاري والذان يعدان الاساسيان في تكوين المدينة إضافة الى الاستعمال التعليمي الذي ينتشر في كل الاحياء، وتختلف الأسعار بين حي واخر بحسب رغبات الزبائن وحسب قانون العرض والطلب.

ت	اسم الحي	الاستعمال الموجود فيه							سعر المتر المربع بالدينار
		تجاري	صناعي	نقل	خدمي	اداري	تعليمي	صحي	ترفيهي
1	حي الغربية	√		√	√	√	√	√	٩٠٠-٥٠٠
2	حي الشرقية	√		√	√		√	√	٩٠٠-٥٠٠
3	حي علبات	√		√	√		√	√	٨٧٥-٤٥٠
4	حي الخويلص	√					√	√	٤٠٠-٢٥٠
5	حي الغريرات	√					√	√	٤٠٠-٢٠٠
6	حي الكوبات	√		√			√	√	٥٠٠-٢٥٠

٨٧٥-٥٠٠	√	√	√	√	√	√	√	حي العصري	7
٤٥٠-٢٠٠		√	√		√	√	√	حي العمال	8
٣٥٠-٢٠٠							√	حي المنطقة الصناعية	9
٤٢٥-٢٥٠			√			√	√	حي البياضات	10
٥٠٠-٢٧٥	√	√	√		√		√	حي الزهراء	11
٩٠٠-٥٠٠		√	√	√	√		√	حي العمارات	12
٦٥٠-٢٥٠	√	√	√				√	حي النور	13
٧٥٠-٢٧٥		√	√		√	√	√	حي الامير	14
٥٥٠-٢٥٠		√	√				√	حي البيادر	15
٣٥٠-٢٠٠			√				√	حي جديدة الاغوات	16
٥٥٠-٢٧٥		√	√				√	حي الحسين	17

جدول (٧) سعر المتر المربع الواحد في الاحياء حسب نوع الاستعمال الموجود فيه

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

٥-توفر الخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية: -

يعد مفهوم الخدمات من المفاهيم التي حظيت باهتمام كبير من قبل كثير من المتخصصين في الآونة الأخيرة، بسبب تزايد حاجة الانسان الى تلك الخدمات خاصة بعد تطور التقنيات، والاساليب المستخدمة في توفير تلك الخدمات، وأن الاهتمام بهذا الموضوع أخذ قدراً كبيراً من الأهمية مع مرور الزمن، لكون الخدمات تتعلق بحياة الافراد، وتمثل إحدى المعايير الأساسية لقياس تطور المجتمعات، فمن خلال نوعية وكمية وكفاءة الخدمات يمكن قياس مستوى التطور الحضاري الذي تحققه كل دولة، وتصنف الخدمات الى (خدمات مجتمعية مساحية) ويقصد بها خدمات التعليم والصحة والترفيه وغيرها، وهذه الخدمات تتطلب حيزاً مساحياً محدوداً من الأرض الحضرية، وكذلك (خدمات البنى التحتية الأساسية) المتمثلة في خدمات الماء والكهرباء ومجاري الصرف الصحي وجمع النفايات الصلبة وخدمات الهواتف والاتصالات وخدمات الطرق والشوارع وغيرها، وأن لجميع هذه الخدمات اهمية كبيرة في حياة الانسان حيث تعتبر عنصراً او هدفاً اساسياً له، فالتعليم مصدر تقدم وتطور الامم والشعوب وتنعكس آثاره على جميع مفاصل الحياة الأخرى، الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية، كما أن الصحة تعد مؤشراً ومرتكزاً اساسياً من مرتكزات التنمية البشرية التي تهدف الى الارتقاء بالعنصر البشري، وتقديم أفضل الخدمات له^(٨)، لذلك نجد أن أسعار الأراضي داخل مدينة الخالص في تفاوت ما بين المناطق والاحياء حسب مستوى الخدمات الموجودة في كل حيز. جدول (٨).

ت	اسم الحي	ضعيفة	متوسطة	جيدة	جيدة جداً	سعر المتر المربع
1	حي الغربية			جيدة		٦٥٠
2	حي الشرقية			جيدة		٧٠٠

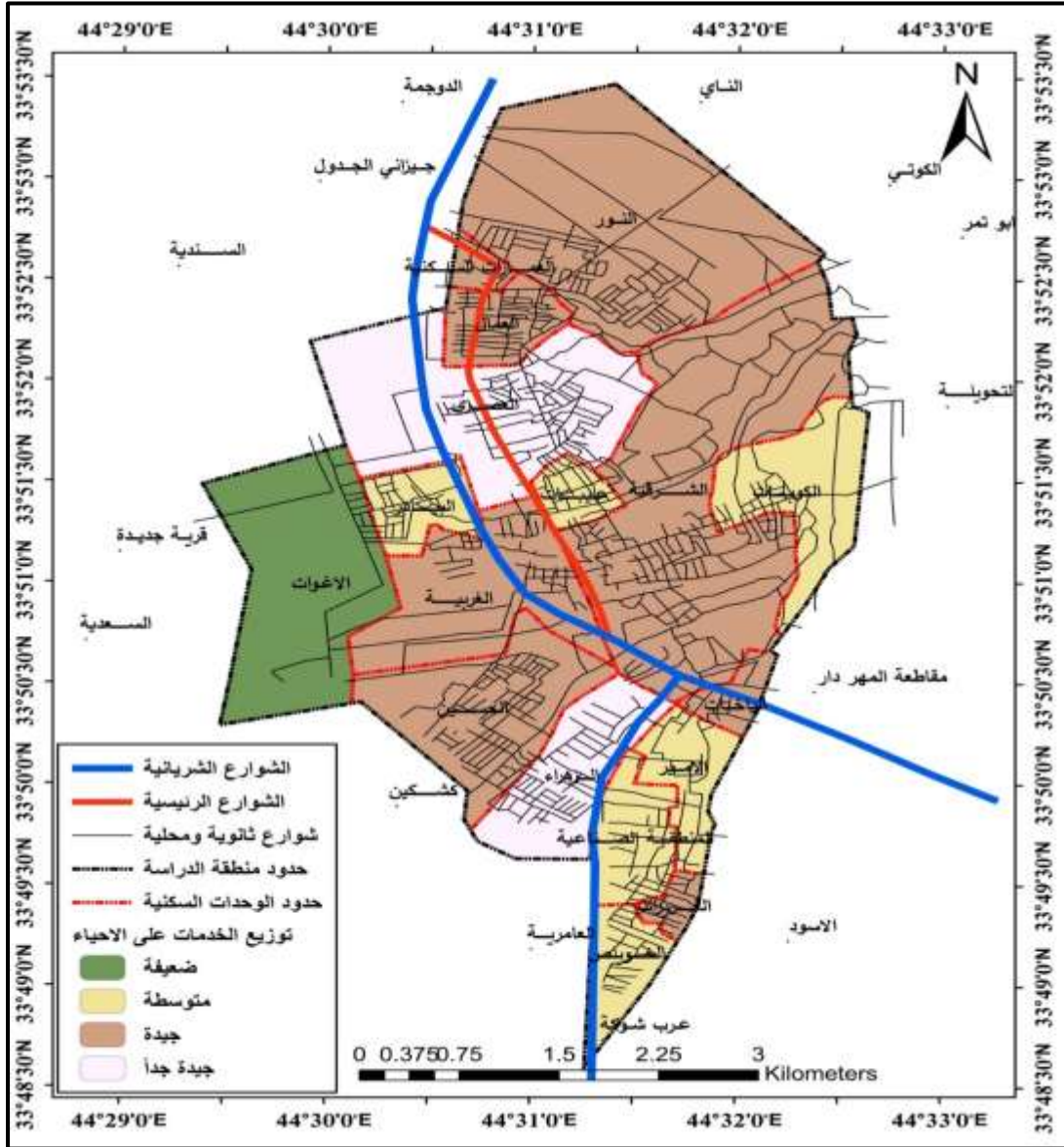
٥٥٠			متوسطة		حي علييات	3
٤٢٥			متوسطة		حي الخويلص	4
٣٥٠		جيدة			حي الغريبات	5
٣٥٠			متوسطة		حي الكوبات	6
٧٠٠	جيدة جداً				حي العصري	7
٣٥٠		جيدة			حي العمال	8
٣٥٠			متوسطة		حي المنطقة الصناعية	9
٤٢٥		جيدة			حي البياحات	10
٥٧٥	جيدة جداً				حي الزهراء	11
٨٥٠		جيدة			حي العمارات	12
٦٠٠		جيدة			حي النور	13
٥٠٠			متوسطة		حي الامير	14
٥٠٠			متوسطة		حي البيادر	15
٣٠٠				ضعيفة	حي جديدة الاغوات	16
٥٠٠		جيدة			حي الحسين	17

جدول (٨) توزيع الخدمات على الاحياء

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

ومن خلال الجدول (٨) وخريطة (٥) تبين لنا ان توزيع الخدمات متباين بين احياء منطقة الدراسة والذي بدوره يؤثر على اختلاف سعر الأرض حيث جاءت احياء (العصري والزهراء) بمستوى جيد جداً ووصل سعر المتر المربع الى حوالي (٥٧٥-٧٠٠) ألف دينار/ متر مربع، وهذا يعود الى ان هذه الاحياء يقطن فيها العديد من المسؤولين إضافة الى بعض دوائر الدولة والتي بدورها توفر الخدمات لهؤلاء الأشخاص.

خريطة (٤) توزيع الخدمات على احياء منطقة الدراسة



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٨)

اما احياء (الغربية والشرقية وعلبيات) فقد جاءت بمستويات جيدة ومتوسطة ولكن الأسعار فيها مرتفعة ويعود سبب الارتفاع الى ان هذه الاحياء هي قلب المدينة والتي تحتوي على منطقة الاعمال المركزية والتي تؤثر على الأسعار بالدرجة الأساس، حيث يأتي تأثير الخدمات بشكل ضعيف. اما في بقية الاحياء فتوزعت الخدمات بين المتوسطة والجيدة عد حي الاغوات الذي جاء بمستوى ضعيف وذلك لأنه حي جديد وغير متكامل الخدمات لذلك تنخفض فيه اسعار الأرض والتي تصل الى (٣٠٠) ألف دينار/ متر مربع.

٦-عنصر الأمان: -

يعد الأمن والأمان من الخدمات المهمة التي تتوفر في المراكز الحضرية، ومنذ قيام الاستيطان الحضري كان المحور الاساسي لوجوده هو توفر وتحقيق الأمان، وإنَّ هذا يرتبط بكثير من العوامل ومن ابرزها العوامل البشرية المتمثلة بالعديد من الانشطة التي يمارسها الانسان والتي تؤثر سلبياً على الأمن والأمان، مثل السلوك الشاذ الذي يمارسه بعض الناس في تصرفاتهم ضد حرية السكان، والاستهتار بالقيم والعادات فيتسببون بإحداث الكثير من المشاكل في المناطق التي يتواجدون فيها، مثل ممارسة أساليب الانحراف والسرقة، أو التطاول على ممتلكات واموال الناس، وتعاطي المخدرات والمشروبات الكحولية وغيرها، وظهور العصابات والافراد التي تعمل على زعزعة أمن السكان^(٩)، ومن هنا يتضح أنَّ العامل الامني يلعب دوراً مهماً في التأثير على قيمة الأرض الحضرية، واثمان الدور والمباني السكنية في المدينة، إذ إنَّ للأمن دوراً كبيراً في حياة المجتمع أو الوحدة السكنية، وبدون توفر عنصر الأمان تصعب الحياة، وسبل المعيشة ويبدأ الناس في التفكير بالهجرة والبحث عن الأماكن الأنسب، فكلما توفر الامن والاستقرار في أي منطقة اصبحت هذه المنطقة وذلك الحي جاذباً للسكان، وقد لا يكون من السهل الحصول على قطعة أرض في تلك المنطقة أو في ذلك الحي، فترتفع بذلك أسعار الأرض فيه، والعكس صحيح كلما أنعدم عنصر الأمان سيكون الحي طارداً للسكان، وقد تكثر فيه السلوكيات غير المرغوب بها، فترى أسعار الأراضي في ذلك الحي تأخذ بالانخفاض مما ينتج عنه انخفاض في عملية البيع والشراء للعقارات^(١٠).

٧-عوامل تتعلق بالمصلحة العامة: -

يدخل ضمن مجال المصلحة العامة مجالات متعددة ابرزها الصحة العامة وسلامة افراد المجتمع وسهولة التنقل بين أرجاء المدينة والحفاظ على بيئة المدينة ومظهرها ومقدار ما تتركه من البهجة في نفوس سكانها، وبالنسبة للصحة العامة وسلامه افراد المجتمع يمكن تحقيق ذلك من خلال عدة اساليب ابرزها السيطرة على كثافة السكان في أحياء المدينة المختلفة، ووضع القيود أمام استثمار الأراضي المعرضة للأخطار، ويقصد بذلك وضع القيود على استثمار الأراضي غير الملائمة التي تكون عرضة للفيضانات، وتنتشر فيها المستنقعات، وكذلك فرض القيود على الاستثمارات التي تسبب الضوضاء والتلوث، أما سهولة التنقل فتتطلب فتح الطرق والشوارع، وتنظيم استثمارات الأراضي في المدينة، أما المحافظة على بيئة المدينة فيمكن القول أن بعض السكان يعتبر هذا المجال ثانوياً او كمالياً، أما البعض الاخر من السكان يعتبر هذا المجال مهماً ورئيساً، وأنَّ هذه العوامل وغيرها تعمل مشتركه على

تشكيل الترتيب النهائي لاستعمالات الأرض داخل المدن، والمناطق الحضرية وبالتالي تؤثر على أثمانها وقيمها^(١١).

اما في منطقة الدراسة فلا توجد اخطار في أي حي من الاحياء يمنع بيع او شراء قطع الأراضي حتى التي تقطع بالقرب من الحي الصناعي فقد بدأ السكان ببيع هذه القطع والسكن فيها او استثمارها في المشاريع الصناعية والتجارية، ما عدا قطع الأراضي التي تكون قريبة من الطمر الصحي فهي غير مرغوب فيها في الوقت الحالي.

٨-عوامل سياسية: -

أن للعوامل والظروف السياسية أثراً كبيراً على كل الخطط التنموية والاقتصادية والاجتماعية، لأي بلد على جميع المستويات المحلية والإقليمية، فضلاً عن تأثيرها على كل مفاصل الحياة، وعمليات البيع والشراء والاستثمار في مختلف المجالات والتي منها الطلب على العقارات، وأن الظروف السياسية التي مر بها العراق أثرت سلباً وبشكل كبير في هذا المجال، اذ مر العراق بأحداث حرب الخليج الأولى (الحرب العراقية الإيرانية) عام (١٩٨٠) والتي استمرت لمدة ثمان سنوات، وأعقبها عملية اجتياح الكويت والتي تعرف (بحرب الخليج الثانية) وما تبعها من فرض الحصار الاقتصادي الجائر على العراق^(١٢)، ففي تلك الفترات شهد العراق ركوداً اقتصادياً كبيراً، تأثرت به كل مظاهر الحياة، فانخفض الطلب على سوق العقارات نتيجة تداعيات ذلك الحصار، الذي استمر لسنوات طويلة حتى عام (٢٠٠٠)، ثم تبع بعد ذلك الاحتلال الأمريكي الغاشم للعراق عام (٢٠٠٣)، وفي هذه المدة اتجه تفكير المجتمع في مدينة الخالص الى اتباع سياسة تحديد النسل، وسبل تنظيم الأسرة بسبب الظروف المعيشية الصعبة، والاضاع الأمنية غير المستقرة^(١٣)، التي استمرت الى العام (٢٠١٣)، وما تلاها بعد ذلك من احداث الاحتلال بيد تنظيم داعش الارهابي عام (٢٠١٤) الى عام (٢٠١٦) والتي عانت مدن العراق خلال هذه المرحلة من الحروب والنزوح.

٩-عوامل بيئية: -

تؤثر العوامل البيئية الى جانب العوامل الأخرى تأثيرات مباشرة في أسعار الأراضي والعقارات، ونمط استعمالاتها واستثماراتها، سواء كان ذلك في الأراضي الحضرية او المباني، إذ أن الانسان بطبيعته يبحث دائماً عن كل وسائل الراحة والترفيه، اثناء التفكير في شراء عقار معين لبناء دار له، فيبحث بذلك عن البيئة الصالحة والنظيفة، والبعيدة عن مناطق التلوث والضجيج، والمناطق الغير مرغوب فيها، لأن عوامل التلوث كلها تؤثر بشكل مباشر وغير مباشر في فعاليات الانسان ونشاطاته، فيبتعد قدر الامكان عن مناطق التلوث البيئي المتمثلة بتلوث الهواء والماء والضوضاء، لذلك تتخفف أسعار الأراضي في المناطق القريبة من الصناعات الثقيلة، وورش الحدادة والنجارة ومحطات الصرف الصحي أو مواقع طمر

النفايات الصلبة، كما أن وجود المبازل التي تخترق جسد المدينة أصبحت مكاناً لرمي النفايات، وفضلات المساكن السائلة، فأصبحت بيئة وبؤرة للحشرات والطفيليات الضارة والمعدية، ومصدر لبعث الروائح الكريهة^(١٤)، ومن خلال الجدول (١٠) تبين ان نسبة القرب من الملوثات بلغت (٣٠.١%) وهي نسبة قليلة ومن خلال سؤال الناس هل تؤثر هذه العوامل البيئية على أسعار الأراضي كانت الاجابة (نوعاً ما) وهذا يدل على ان القرب من الملوثات لا يؤثر على الأسعار بشكل كبير لذلك كانت اجاباتهم حول سعر المتر ثابتة مع توفر الخدمات اما القرب من المراكز الصناعية فكانت النسبة (٢٨.٣%) وهي نسبة اقل لكون الحي الصناعي يقع في جنوب المدينة وجاءت النسب متفاوتة بين الاحياء السكنية بسبب محلات الحدادة والنجارة والالمنيوم والبلاستيك ولكنها لا تؤثر بشكل كبير على الأسعار أيضاً.

جدول (١٠) أثر العوامل البيئية على أسعار الأراضي في منطقة الدراسة

ت	اسم الحي	القرب من الملوثات %	القرب من المراكز الصناعية %	سعر المتر المربع بالدينار
1	حي الغربية	٢٧.١	١٠.٨	٦٥٠
2	حي الشرقية	٢٥.٣	٨.٣	٧٠٠
3	حي علييات	٢٤.٨	٧.١	٥٥٠
4	حي الخويلص	٣٥.٨	٦٦.٧	٤٢٥
5	حي الغريرات	٣٨.٧	٧٥.٤	٣٥٠
6	حي الكويزات	١٣.٧	٥.٦	٣٥٠
7	حي العصري	٢٥.٦	٥.٦	٧٠٠
8	حي العمال	٣٣.٢	٣.٢	٣٥٠
9	حي المنطقة الصناعية	٨٠.٣	١٠٠	٣٥٠
10	حي الياخات	٢٠.٣	٢٠.٨	٤٢٥
11	حي الزهراء	٢١.٥	٥٠.٣	٥٧٥
12	حي العمارات	٢٦.٤	٣.٢	٨٥٠
13	حي النور	٢٤.٨	٣	٦٠٠
14	حي الامير	٣٥.٧	٩٥.٣	٥٠٠
15	حي البيادر	٣٠.٤	١٢.٧	٥٠٠
16	حي جديدة الاغوات	٣٣.٦	٢.٧	٣٠٠
17	حي الحسين	١٥.٩	١٠.٤	٥٠٠
	المجموع	30.1	28.3	

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

الاستنتاجات: -

- ١- هناك جملة من العوامل اثرت في تباين أسعار الأرض داخل مدينة الخالص وكان أبرز هذه العوامل هو موقع قطعة الأرض والمنافسة في استعمال الارض
- ٢- تبين ان نسبة موقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمال التجاري بلغت (٢٢.٢%) وتتركز في احياء (الشرقية والغربية وعلييات) حيث بلغت النسبة على التوالي (٤٦.٨%، ٤٥.٦%، ٤٢.٦%) وان الأسعار في هذه الاحياء ترتفع بسبب قربها من الاستعمال التجاري حيث تتراوح أسعارها ما بين (٧٥٠ ألف - ١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار/ متر مربع.
- ٣- تبين لنا ان توزيع الخدمات متباين بين احياء منطقة الدراسة والذي بدوره يؤثر على اختلاف سعر الأرض حيث جاءت احياء (العصري والزهراء) بمستوى جيد جداً ووصل سعر المتر المربع الى حوالي (٥٧٥-٧٠٠) ألف دينار/ متر مربع، وهذا يعود الى ان هذه الاحياء يقطن فيها العديد من المسؤولين إضافة الى بعض دوائر الدولة والتي بدورها توفر الخدمات لهؤلاء الأشخاص.
- ٤- اثرت رغبة السكان في تباين سعر الأرض فقد اتضح ان موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التعليمي جاء بالدرجة الأولى حيث يرغب الناس بالسكن بالقرب من المراكز التعليمية لسهولة الوصول اليها، لذلك يزداد الطلب عليها واسعارها تكون مناسبة لأغلب الناس.

التوصيات: -

- ١- زيادة التعمق والاهتمام بمثل هكذا مواضيع تربط بين الاقتصاد والتخطيط العمراني لما لها من أهمية في وضع الخطط التنموية للمدن وفق مستويات دخل السكان
- ٢- ينبغي على من تقع عليهم المسؤولية التنفيذية تسليط الضوء على مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي داخل المدن ومحاولة وضع الحلول المناسبة لهذه المشكلة
- ٣- ينبغي على الجهات المسؤولة في مدينة الخالص الاهتمام بالخدمات المجتمعية وتوفيرها اذ اتضح انها تلعب دور في ارتفاع الأسعار في المناطق المخدمة وبالعكس.
- ٤- محاولة تقليل الفارق في أسعار المدينة وذلك من خلال توزيع قطع أراضي لمحدودي الدخل ومنح القروض العقارية وبلا فوائد لخدمة أكبر قدر ممكن من السكان إذا تؤدي الفوائد البنكية الى امتناع اغلب السكان من الاستفادة منها لدواعي دينية.

الهوامش: -

- ١- أحمد سراج جابر الأسدي، التباين المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة البصرة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة البصرة، ٢٠١٦، ص ٩٠.
- ٢- كايد عثمان ابو صبحه، جغرافية المدن، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠١٠، ص ٢٥٨.
- ٣- اسامة اسماعيل عثمان الراشد، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مجلة آداب الفراهيدي، جامعة تكريت، المجلد الأول، العدد ١١، ٢٠١٢، ص ١١.
- ٤- عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن، أسلوب ومراحل، جامعة قطر، مطابع قطر الوطنية، ١٩٩٢، ص ٨٨.
- ٥- ربي عبد الحميد توفيق، انماط استعمالات الأرض في عنتا، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٣، ص ٨٣.
- ٦- علي صالح حميد محمد الجبوري، تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠٢١، ص ٦٢.
- ٧- ربي عبد الحميد توفيق، مصدر سابق، ص ٨٣.
- ٨- خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية (أسس، معايير، تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ٢٠١٥، ص ٢٧-٣٠.
- ٩- خلف حسين علي الدليمي، مصدر سابق، ص ٣٦٥.
- ١٠- احمد حسن عواد، التباين المكاني لأسعار الأراضي والايجارات في مدينة الرمادي، مجلة ديالى، جامعة الانبار، العدد ٥٨، ٢٠١٣، ص ٢٠.
- ١١- عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، ١٩٧٧، ص ٧٢.
- ١٢- هويدة عبد الغني سطم صالح، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينه الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشور)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، ٢٠٢٠، ص ٤٦.
- ١٣- علي نوح محمود، الملائمة المكانية بين الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية لدراسة التوسع المكاني لمدينة الموصل، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠٢٠، ص ٣٤.
- ١٤- احمد حسن عواد، التباين المكاني لأسعار الأراضي والايجارات في مدينة الرمادي، مجلة ديالى، جامعة الانبار، العدد ٥٨، ٢٠١٣، ص ١٨.

Sources

- 1- Abu Sabha, Kayed Othman, Geography of Cities, third edition, Wael Publishing House, Amman, 2010.
- 2- Al-Asadi, Ahmed Siraj Jaber, Spatial Variation of Residential Land Values in the City of Basra, PhD thesis (unpublished), College of Education for Human Sciences, University of Basra, 2016.
- 3- Tawfiq, Ruba Abdel Hamid, Land Use Patterns in Anabta, MA thesis (unpublished), An-Najah National University, Nablus, Palestine, 2003.
- 4- Al-Jubouri, Ali Saleh Hamid Muhammad, a geographical analysis of land prices in the city of Mosul and its impact on the morphology of the city, a master's thesis (unpublished), College of Education for Human Sciences, University of Mosul, 2021.
- 5- Hassan, Atef Hamza, Town Planning, Method and Stages, Qatar University, Qatar National Press, 1992.
- 6- Hussein, Abdul Razzaq Abbas, Geography of Cities, Asaad Press, Baghdad, 1977.
- 7- Al-Dulaimi, Khalaf Hussein Ali, Planning for Community Services and Infrastructure (Foundations, Standards, Techniques), Dar Safaa for Publishing and Distribution, Amman, second edition, 2015.
- 8- Al-Rashed, Osama Ismail Othman, Some Factors Affecting the Variation in Residential Land Prices in Basra City, Adab Al-Farahidi Journal, Tikrit University, Volume I, Issue 11, 2012.
- 9- Saleh, Howida Abdul Ghani Sattam, spatial analysis of land prices in the city of Fallujah, a study in urban geography, Master's thesis (unpublished), College of Education for Girls, University of Anbar, 2020.
- 10- Awad, Ahmed Hassan, Spatial Variation of Land Prices and Rents in the City of Ramadi, Diyala Journal, University of Anbar, No. 58, 2013.
- 11- Mahmoud, Ali Noah, The spatial fit between remote sensing and geographic information systems to study the spatial expansion of the city of Mosul, Master's thesis, (unpublished), College of Education for Human Sciences, University of Mosul, 2020.