

التباين المكاني لأسعار الارض السكنية في مدينة كربلاء المقدسة

سليم حسين جاسم

أ. د سمير فليح حسن الميالي

جامعة كربلاء – كلية التربية للعلوم الانسانية

المستخلص

يهدف البحث الى تحليل التباين المكاني لأسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة ضمن حدود التصميم الاساس، والمتكونة من (68) حياً سكنياً، ومعرفة العوامل التي تؤثر في اسعار الارض، وكيف تؤثر، وما قوة تأثيرها، وماهي الانماط المكانية لأسعار الارض، وبرز ما توصل اليه البحث هو ان سعر الارض داخل المدينة اي في المنطقة التجارية المركزية (CBD) كان هو الاعلى على مستوى مدينة كربلاء اذ بلغ (25.000.000) مليون للم²، ويبدأ بالانخفاض كلما اتجهنا نحو الاطراف حتى تبلغ (175.000) الف، في حي النضال والواقع غرب مدينة كربلاء، الا ان هذا الانخفاض لم يكن ثابتاً بل وجدت هناك مناطق تشكل قمماً ثانوية في الاسعار، كما لوحظ انها ترتفع ايضاً بالقرب من طرق النقل، كما توصل البحث الى ان موقع قطعة الارض يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمتها فقد اظهرت الاسعار فوارق كبيرة بمجرد تغير مواقعها فعلى مستوى قطاع المدينة القديمة ارتفعت القطع الواقعة في داخل الحي (50%) عن الواقعة في الاطراف، وعلى مستوى قطاع الحيدرية فقد سجل اعلى تغير في سعر الم² للقطاع الواقعة في داخل الحي عن اطرافه في (العروبة، الغدير، الهيابي) (80%، 75%، 60%) بينما ادنى نسب التغير في (رمضان، الاسرة) (2.9%، 3.7%)، وفي قطاع الجزيرة ارتفعت القطع في داخل احياء (النصر، الجاهز والصحفيين) (55.6%، 53%) على التوالي عن القطع في اطراف الحي، واطهر البحث ان الاحياء التي تكون كثافتها مرتفعة كحي الحر (896 نسمة/هكتار) كانت من الاحياء المنخفضة الاسعار (450.000) الف، بينما كانت كثافة احياء (العباس، الزهراء) (429، 483 نسمة/هكتار) كانت اسعارها مرتفعة (2.500.000، 800.000) على التوالي، وجاء البحث في نهايته بخريطة سعرية لمدينة كربلاء المقدسة.

APSTRACT

The research aims to analyze the spatial variation of land prices in the holy city of Karbala within the limits of the basic design, consisting of (68) residential neighborhoods, and to know the factors that affect land prices, how they affect, and what is the strength of their influence, and what are the spatial patterns of land prices, and the most prominent findings. The research is that the price of land within the city, ie in the central business district (CBD), was the highest in the city of Karbala, as it reached (25,000,000) million per (m²), and it begins to decrease as we move towards the outskirts until it reaches (175,000) thousand. In Al-Nidhal neighborhood, which is located west of the city of Karbala, however, this decline was not constant, but there were areas that formed secondary peaks in prices, as it was noted that they also rise near transportation routes. The research also concluded that the location of the plot of land is considered the main factor in determining its value. Prices showed significant differences as soon as their locations changed. At the level of the Old City sector, the plots located inside the neighborhood increased (50%) from those located on the outskirts, and at the level of the Haidariya sector, the highest change in the price of (m²) was recorded for the plots located within the neighborhood than its outskirts in (Al-Orouba, Al-Ghadeer, and Al-Hiyabi) (80%, 75%, and 60%), while the lowest rates of change were in (Ramadan, Al-Osra) (2.9%, 3%). In the Al-Jazeera sector, plots increased within the neighborhoods of (Al-Nasr, Al-Jahez and Al-Sahafiyeen) (55.6%, 53%), respectively, compared to plots on the outskirts of the neighborhood. (450,000) thousand, while the density of (Al-Abbas, Al-Zahraa) neighborhoods was (429, 483 people / hectare), their prices were high

(2,500,000, 800,000) respectively, and the research came to an end with a price map for the holy city of Karbala.

المقدمة:

شهدت مدينة كربلاء المقدسة نمواً حضرياً رافقة نمواً مساحياً كبيراً وتتنوعاً في استعمالات الارض الحضرية الامر الذي ادى ارتفاع اسعار الارض مع التطور الحضري للمدينة، وبذلك اخذت عوامل المنافسة (العرض والطلب) بين الاستعمالات المختلفة، تفعل فعلها داخل الحيز الحضري مما انعكس على اسعار الارض والاياجارات وبالتالي ظهر هناك تباين واضح حسب نوع الاستعمال، اذ اصبحت الاسعار عامل متحكم في توجيه الاستعمالات، وفي رسم ملامح الشارع او الحي او اي مكان في المدينة، لذا جاءت هذا البحث لمعرفة العوامل المؤثرة في اسعار الارض خاصة بعد انتشار ظاهري التغير في استعمالات الارض والتي نتج عنها مشاكل عديدة مثل الضغط على الخدمات وارتفاع اسعار الارض، وعدم قدرة البعض من شراء ارض سكنية له.

اولاً: مشكلة البحث:

تعد مشكلة البحث الجغرافي شرطاً مسبقاً لقيام البحث العلمي ودراسة المشاكل، وهي من الاتجاهات الحديثة في الجغرافية⁽¹⁾، وتحدد مشكلة البحث الرئيسية حول التساؤل التالي "ما مدى تباين اسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة) وهذا تم صياغته الى تساؤلات اخرى فرعية جاءت كالآتي:

- 1- ماهي ابرز العوامل الجغرافية المؤثرة في تباين اسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة؟
- 2- هل هناك تباين كبير في اسعار الارض بين الاحياء في مدينة كربلاء المقدسة؟ وهل يمكن انتاج خريطة سعرية لها،

انياً: فرضية البحث:

- 1- اثرت العديد من العوامل الجغرافية على اسعار الارض منها السطح وموقع العقار والتركيب الجيولوجي والخصائص السكانية والعوامل الاقتصادية والبنية التحتية.
- 2- هناك تباين كبير في اسعار الارض ما بين مركز المدينة واطرافها، اذ ظهر اعلى سعر (م²) في المنطقة التجارية المركزية (25.000.000) مليون، وادناها في الاطراف في حي النضال (175.000) الف. وهذه الاسعار فرضت ترتيباً لتوزيع الأنشطة البشرية بشكل يلائم سعر الارض اذ استغلت واجهات الشوارع كمناطق تجارية بينما امتد السكن خلفها فيما ابتعد النشاط الصناعي بأطراف المدينة عند مخارج شوارها الخارجية، وعليه استطاع البحث انتاج خريطة سعرية للمدينة.

ثالثاً: هدف البحث:

- 1- الكشف عن واقع حال اسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة.
- 2- دراسة العوامل الجغرافية ومعرفة ايها أكثر تأثير على اسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة.
- 3- معرفة التباين المكاني في اسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة.

رابعاً: منهجية البحث:

اعتمدت الدراسة في عرض البيانات واستخلاص النتائج وتحقيق اهدافها على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وتقنية نظم المعلومات الجغرافية، اضافة الى استخدام الدراسة الميدانية لتوثيق التباين في اسعار الارض على مستوى احياء مدينة كربلاء.

خامساً: حدود البحث :

تهتم الدراسات والابحاث الجغرافية ببُعدين رئيسيين، هما البعد الزماني ويعنى بتحديد المدة الزمنية للدراسة، بحيث يكون الباحث مسؤولاً عن فحص الظاهرة ومتغيراتها خلال مدة الدراسة⁽²⁾، اما الحدود المكانية فتعنى بمنطقة الدراسة التي تتواجد فيها الظاهرة، وعليه فان البعدين هما:-

الحدود الزمانية :- تتمثل الحدود الزمانية بدراسة واقع حال منطقة الدراسة اعتماداً على البيانات المتوفرة لعام (2021-2022).

الحدود المكانية :- تعتبر اهم خطوات البحث العلمي في الدراسات الجغرافية، وعليه شملت الدراسة الاسعار الخاصة باستعمالات الارض (واقع حال)، ضمن حدود التصميم الاساس لمدينة كربلاء المقدسة والذي وضع من (2009-2030)، وهذا يتمثل في ما يأتي:

الموقع الفلكي: تقع مدينة كربلاء بين دائرتي عرض (32°31'-32°40') شمالاً وبين خطي طول (44°12' - 43°45') شرقاً.

الموقع الجغرافي: تقع مدينة كربلاء في الجزء الشمالي الشرقي من المحافظة، تحدها من الشمال والشمال الغربي ناحية الحر، ومن الجنوب الاراضي الصحراوية، ومن الشرق قضائي الهندية والحسينية، ومن الغرب قضاء عين التمر، **خريطة (1).** وبهذه الحدود فان منطقة الدراسة تشغل مساحة (14850.1) هكتاراً شغلت الأحياء السكنية منها مساحة (3807.9)⁽³⁾، هكتاراً موزعة على (68) حياً سكنياً.

المبحث الاول

نبذة تاريخية عن مدينة كربلاء المقدسة واسعارها للمدة من (1997-2022)

بدأ تاريخ عمران مدينة كربلاء في محرم عام (61هـ/681م) بعد واقعة الطف⁽⁴⁾، اذ تولى الامام زين العابدين (ع) وبعض الناس من بني اسد الذين كانوا يسكنون في قرية الغاضرية، دفن الشهداء الذي عرف بعد ذلك بالحائر الحسيني، واخذت بعد ذلك شهرتها ونشوتها بدأ من استشهاد الامام الحسين واخيه العباس واصحابه (عليهم السلام)⁽⁵⁾، وتذكر المصادر ان المختار بن عبيد الله الثقفي اول من قام بإحاطة قبر الامام الحسين (ع)، بحائط كالمسجد وبنى عليه قبة من الاجر والجص، ثم بنى حوله عدد من الدور وكان ذلك في سنة (65هـ-684م)، وبذلك يكون المختار اول من وضع حجر الاساس لمدينة كربلاء المقدسة الحالية⁽⁶⁾، ثم بعد ذلك تم تخريب القبر على يد العباسيين ومواراته عن الانظار لفترة من الزمن، وفي اواخر القرن الثاني الهجري (193هـ/814م)، اصبح المكان مهياً للزوار، واقام حول القبر دور للسكن وسوق⁽⁷⁾، وفي سنة (371هـ/982م) شيد ضريح الامام العباس (ع) ووضعت قبة من الاجر فوق قبره الشريف واحيطت المدينة بسور وكان هذا يمثل اول سور للمدينة، كما انشأت الخانات والاسواق حول المرقدين، وفي سنة (1013هـ/1604م) اصبحت المدينة تضم (4000) بيت وكانت اسواقها مبنية بناءً محكماً، وفي سنة (1217هـ/1802م) أعيد بناء السور على شكل دائري تقريباً بستة ابواب سميت باسم المحلات القريبة منها⁽⁸⁾، فالخصوصية الجوهرية لنشأة لمدينة كربلاء انها ارتبطت بوجود اضرحة ومرقد اهل البيت (ع)، فقد نمت بشكل تدريجي دون تدخل من سلطة او ارادة عسكرية او سياسية، وانما بدأت بنواة دينية الى مدن دينية ضخمة، فلم تكن سوى عدد من القرى القديمة، ولم يذكر التاريخ قبل (61هـ)، انها كانت مدينة عامرة، بل كانت عبارة عن ارض يقطن حولها البدو وبعض المزارعين⁽⁹⁾. فالوظيفة الدينية كانت ومازالت الاساس التي نشأت عليها مدينة كربلاء واسهمت في تدفق الزائرين اليها باستمرار لزيارة المرقدين الشريفين وهذا انعكس على نظامها الاقتصادي والاجتماعي واستمرار الحركة اضافة الى السكن والتجارة والتعليم التي تعتبر من الوظائف المهمة⁽¹⁰⁾.

اما البنية الاقتصادية لمدينة كربلاء فتتمثل بالتجارة والزراعة ويعتمد العامل التجاري بشكل اساسي على توافد الزائرين سواء من داخل العراق او من خارجه، فالزائرين يقصدون المراكم المقدسة في كربلاء وبذلك يعدون المحرك الاساسي في النشاط التجاري⁽¹¹⁾.

اما النشاط الزراعي فقد مثل عامل اساسي لان معظم اهالي كربلاء يعيشون على الزراعة فالمنتجات الرئيسية الزراعية كانت التمر والقمح والقطن والدخن والسمسم العراقي الى جانب بعض الفواكه مثل البرتقال والليمون والرمان والتين التي كان لها دور في توفير غذائهم اليومي وما يفيض عنها يتم بيعه⁽¹²⁾.

اما بالنسبة الى اختيار الارض السكنية والاستقرار فيها فقد كانت ومنذ الازل عملية صعبة فقد اختلفت عملية البيع والشراء حسب مراحل النمو والتطور فلم يكن قبل عقد العشرينات عملية بيع وشراء بالعملة وانما كانت البداية بالمقايضة^(*)، الارض بدابة (حيوان) او اية سلعة او شيء اخر، ومن المعروف ان قيمة الارض ترتفع باختلاف موقعها ومساحتها وواجهتها او كونها تقع على شارع رئيسي او فرعي او في الاطراف، وفي بداية عقد العشرينات كان سعر الارض لا يتعدى عملية التبادل او بسعر الليرة^(**)، واستمر هذا الحال الى سنة (1945)⁽¹³⁾، وفي عقد الخمسينات اصبحت سعر المتر بالدينار⁽¹⁴⁾، واستمر اسعار الارض بالارتفاع خلال العقود الاخيرة من القرن الماضي ورافقها زيادة في عدد الاحياء حتى اصبحت سعر المتر⁽²⁾ في عام (1997) يتراوح ما بين (20.000) في احياء (الزهراء والجابر) و (850.000) في باب النجف، الا اننا نلاحظ تغير الاسعار نحو الارتفاع ما بعد

الآلافين، يمكن ان يعزى هذا لتطور الحياة الاقتصادية وظهور الرغبة في الاستقلال بوحدة سكنية منفردة، الامر الذي ادى الى زيادة الطلب على الارض في اماكن معينة ونفور البعض من اماكن اخرى، مما انعكس على سعر الارض، وبالتالي حدث تباين بين مناطق واحياء مدينة كربلاء، بسبب اختلاف العوامل والمتغيرات التي اثرت على رغبة السكان ويمكن ان نلاحظ ذلك من خلال **الجدول (1) الخريطة (2)**، اذ ان اعلى الاسعار تمثلت في (باب بغداد، السعدية، البلدية، المدراء) في سنة 2007، بينما تمثلت اقل الاسعار في احياء (العامل، الحر)، في حين ظهرت اعلى الاسعار في سنة 2018 في احياء (باب بغداد، باب الطاق، باب الخان باب السلامة المخيم باب النجف) وهذا كان بسبب رغبة العتبة في توسيع الصحن الحسيني وتوسيع الاستعمال الديني، الذي تطلب شراء الاراضي التي تحيط بالحرمين، بينما تمثلت اقل الاسعار في احياء (العامل، الحر، القدس، الاسكان العسكري)، وفي (2022) شهدت احياء (المدينة القديمة والحسين والعباس والاصلاح والبلدية) اعلى الاسعار، ويعود ذلك لعدة اسباب منها انها مناطق تجارية مثل احياء المدينة القديمة او انها تمثل مدخل لمدينة كربلاء كحي العباس او انها احياء ذات مساحات كبيرة وترتفع فيها مستوى الخدمات مثل احياء الحسين والبلدية والاصلاح.

المبحث الثاني

العوامل الجغرافية المؤثرة في اسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة

كان وما زال المخططون يهتمون بدراسة العديد من العوامل عند تشييد وبناء المدن فهي لا تنشأ اعتباطاً من دون ضوابط تحدد قيامها، لذا اهتموا المخططون العرب قديماً وحتى الوقت الحاضر بدراساتها العوامل الطبيعية المرتبطة بالموقع والموضع ووضعوا لها الاسس التخطيطية لفهمها، فالمستثمر او صاحب المشروع دائماً ما يحاول البحث عن افضل المواقع التي تتمتع بعوامل طبيعية تمكنه من خفض التكاليف وتمتعه بمرونة عالية في الانشاء لذا سنتطرق الى الموقع والعوامل الطبيعية التي لها تأثير على اسعار الارض في مدينة كربلاء المقدسة.

1- موقع قطعة الارض:

يعنى بموقع قطعة الارض علاقته المكانية بالمنطقة وما يحيط بها من مداخل ومخارج للشوارع اضافة الى التقاطعات والاركان وموقعها بالنسبة للحي والمناطق المطلة على الواجهات المائية فالموقع يمثل حيز مكاني ومساحي تحتله هذه النقطة لذا يعبر عنه بالمنطقة بينما الموضع بنقطة⁽¹⁵⁾، لذا يعد من اهم العوامل الطبيعية الرئيسية المؤثرة في العمران البشري، فموقع المسكن وبعده عن موقع العمل ومراكز الخدمات المختلفة وخطوط النقل كلها تمثل عوامل مهمة توضع بنظر الاعتبار عند التخطيط العمراني سواء في المدينة او القرية، لذا نجد ان الموقع هو الذي يحدد مظهر المحلة العمرانية وخصائصها التي تميزها عند التخطيط لتطوير المحلة او تنظيم استعمالات الارض فيها⁽¹⁶⁾، ويتحدد موقع المدينة بمجموعة من المتغيرات الطبيعية والبشرية والاقتصادية وقد اختلفت وجهات النظر حول ذلك، فبعضهم يركز على تحليل الجوانب الطبيعية بينما يذهب اخرون الى الجوانب الاقتصادية، ويذهب ثالثهم الى تحليل الموقع بمجمل هذه المتغيرات⁽¹⁷⁾، ويعتقد خبراء العقارات بوجود ثلاثة اختيارات تعمل على تحديد قيمة الارض الحضرية الجيدة وهي موقعها وموقعها وموقعها، وهذا تأكيد على اهمية موقع قطعة الارض في تحديد ثمنها او قيمتها⁽¹⁸⁾، وبين **الجدول (2)** نسب التغير التي يحدثها الموقع في سعر الارض على مستوى قطاعات واحياء منطقة الدراسة، فالطلب عليها يحددها موقعها سواء كان في الازقة او على شارع رئيسي او في الاركان او في اطراف الحي او وسطه، وعليه نجد ان نسب التغير في سعر الم⁽²⁾ في **قطاع المدينة القديمة** كان اكثر وضوحاً من القطاعات الاخرى، اذ زاد سعر الم⁽²⁾ للقطع التي تقع في داخل الحي (50%) عن القطع في اطرافه في (باب الخان، باب السلامة، المخيم، باب النجف) على التوالي، بينما سجل باب الطاق اعلى الاحياء في زيادة سعر قطعه الواقعة على شارع رئيسي او تجاري بنسبة (50%) عن قطعه الواقعة في داخل الحي، ويعود الارتفاع في الاسعار لكون هذه الاحياء تقع ضمن المنطقة التجارية وامكانية تحويلها الى تجاري سواء مخازن او محلات او فنادق، اما **قطاع الحيدرية** فقد سجل اعلى تغير في سعر الم⁽²⁾ للمواقع ما بين داخل الحي واطرافه في (العروبة، الغدير، الهيابي) (80%، 75%، 60%) على التوالي، وهذا التغير الكبير بسبب موقعها اولا يضاف لها ان هذه الاحياء قد تم تعبيد شوارعها التي تقع في الوسط ومداخلها في حين بقيت اطراف الاحياء تفتقر الى الطرق المعبدة والخدمات، بينما ادنى نسب التغير في احياء (رمضان، الاسرة) (2.9%، 3.7%) على التوالي، والسبب ان هذه الاحياء مخدومة نوعاً ما وهذه قد يقلل من الفوارق بين مواقع القطع في الحي، بينما كانت اعلى نسب تغير الاسعار بين موقعها على شارع رئيسي او ركن وبين داخل الحي

في (الصناعي، البلدية)، وسبب هذه ان اغلب قطعها التي تقع على الشوارع الرئيسية هي تجارية ومخدومة، بينما الواقعة داخل الحي فهي للسكن وتنقصها الخدمات، اما قطاع الجزيرة فقد شهد اعلى تغير ما بين داخل الحي واطرافه في (النصر، الجاهز والصحفيين) وبواقع (55.6%، 53.3%) على التوالي، وادناه (5.9%) في (مهندسين سيف سعد، الانتفاضة) على التوالي، بينما شهد (النضال، الساهرون) اعلى نسب التغير في سعر الم⁽²⁾ (27.3%، 25%) على التوالي ما بين القطع الواقعة على شارع رئيسي او ركن وبين داخل الحي، والسبب كونها احياء جديدة وان السكان اخذوا بالبناء في بداية الحي حتى يستطيعوا ان يستفيدوا من الخدمات في الحي القريب منها، بينما سجل ادنى نسبة في ملحق الفارس (9.1%) كون شوارعه بدأت تتعبد وهذا قلل فوارق السعر ما بين شوارعه الرئيسية واطرافه ووسطه.

التكوين الجيولوجي والسطح (الطوبوغرافيا):

إن تأثير التركيب الجيولوجي لموضع المدينة ربما يظهر بشكل مباشر او غير مباشر على العمران البشري، إذ تتمثل الآثار المباشرة في مدى صلاحية الصخور السائدة في الاقليم قيد الدراسة لأغراض البناء والتشييد، فصلاحياتها تجعل الاقليم يتسم بتوفر مواد البناء بأسعار منخفضة، وبالتالي استخدامها على نطاق واسع، كما يساعد على تنفيذ الخطة العمرانية بسرعة كبيرة، وبالتالي تكتسب المساكن في الاقليم مظهراً عمرانياً متميزاً هذا من جانب، ومن جانب اخر تساعد صلابة الطبقة السطحية على البناء الرأسي للوحدات السكنية والعكس صحيح، اضافة الى دورها في مد طرق النقل وخطوط السكك الحديدية وما تعكسه من تطور في المحلات العمرانية اقتصادياً واجتماعياً⁽¹⁹⁾، وتعود التكوينات الصخرية في منطقة الدراسة الى نهاية الزمن الجيولوجي الثالث (عصر المايوسين والبلايوسين) وفقاً للمعيار الزمني ونوعية الصخور، وتكون بصورة مظلة على شكل طبقات او نطاقات متوازية تتخذ اتجاه (شمالي غربي – جنوبي شرقي)، وتتألف من مواد كلسية وجبسية ورملية الى جانب الرواسب الطينية والغرينية التي تعود الى مكونات السهل الرسوبي⁽²⁰⁾، هذا وقد اسهمت الجهات الغربية لمدينة كربلاء بسبب تكويناتها في اقامة الصناعات الخاصة بالرمل والاسمنت والمواد الاخرى التي تدخل في عمليات البناء وبالتالي اسهمت في سرعة وتعبيل اعمار المدينة إذ تتميز بخزين مهم من مادة السبب^(*)، الذي يتم استعماله في دفن فضاءات المدينة وشوارعها واراضيات مشيداتها وبالتالي كان لها الاثر الايجابي على نمو المدينة وتوسعها العمراني، في حين تسهم مكونات السهل الرسوبي التي تغطي اجزاء كبيرة من مدينة كربلاء في عمليات التشجير والزراعة داخل المدينة والتي تمثل النطاقات الخضراء فيها لتقليل اثر الكتل البنائية، ومن جانب اخر قد تظهر الآثار الايجابية والسلبية لمكونات السهل الرسوبي بنفس الوقت إذ تكون ايجابية من حيث سهولة وسرعة انجاز خدمات البنى التحتية وخاصة شبكات الماء والصرف الصحي وتكون سلبية على شبكات الشوارع التي تحتاج الى صيانة مستمرة بسبب هشاشة الارض اضافة الى الآثار السلبية التي تظهر على تشيد المباني وخاصة المباني متعددة الطوابق فهي تتطلب جيولوجيا صلبة، وكل هذه العوامل اسهمت في زيادة الطلب على الارض وبالتالي قابلها ارتفاع واضح في اسعار الارض فضلاً عن تباين اسعارها بين احياء المدينة وزيادة شدة المنافسة للحصول عليها. اما السطح فيعد اهم المتغيرات المؤثرة في اختيار قطعة الارض للأغراض المختلفة فمقدار الانحدار ودرجة التضرس ونوع التربة تؤثر في تكلفة استغلال الارض، لذا فان هذه المتغيرات في كثير من الاحيان تحدد اثمان الاراضي، إذ تنخفض تكاليف تطوير الارض المنبسطة ويسهل تقسيمها وتخطيطها، اضافة الى ان وجود تربة سهلة التصريف يقلل من تكاليف الانشاء⁽²¹⁾، ويظهر تأثير اشكال السطح على النشاط الاقتصادي، إذ يكون عاملاً مساعداً في بعض الاقاليم في حين يكون عائقاً في اقليم اخرى، الا ان السهول تعد من اكثر مظاهر السطح اهمية من الناحية الاقتصادية، فهي اكثرها جذباً للسكان، وبالتالي فمن الطبيعي ان يتبع هذا الجذب تكاثف في المحلات العمرانية، إذ ان هناك ارتباطاً قوياً بين توزيع المحلات العمرانية من جهة وتوزيع مظاهر السطح من جهة اخرى⁽²²⁾، وتتميز منطقة الدراسة باستواء ارضها وانبساطها النسبي، إذ يتراوح منسوب المدينة ما بين (23-55) متراً فوق مستوى سطح البحر الامر الذي قلل من كلف تهئية الارض ومد الطرق وانشاء شبكات الماء والمجاري وصرف مياه الامطار⁽²³⁾. الامر الذي سرع من عملية النهوض بالواقع العمراني والخدمي وبالتالي انعكس على ارتفاع اسعار الارض في مدينة كربلاء.

2- سهولة الوصول:

تعد سهولة الوصول عامل اخر الى جانب العوامل الاخرى التي تؤثر على قيم واثمان الاراض، فالأحياء التي تتصف بسهولة الوصول الى المواقع المفضلة تكون اسعارها اعلى مقارنة بالمواقع الاقل افضلية، فعلا سبيل المثال نجد ان بعض المواقع ضمن الاحياء السكنية افضل من مواقع اخرى غيرها، لاعتبارات عدة، اما ان تكون قريبة من الاسواق او من المؤسسات العامة كالمدارس واماكن الراحة والترفيه، وسهولة الوصول يتم تحقيقها من خلال عدة اساليب تخطيطية منها شق الطرق الشوارع العامة وتعييدها، ووضع قوانين تنظم حركة المرور وغيرها⁽²⁴⁾، فمركز المدينة يمثل الموقع الذي يتمتع بمزايا القرب وامكانية الوصول الى جميع انحاء المدينة، لذا تكون اسعار الارض والاياجارات فيه مرتفعة جداً، الا ان تطور النقل يمكن ان يضيف مزايا لإمكانية الوصول الى مواقع حضرية كثيرة، وبالتالي يظهر تأثيره على سعر الارض، فالأشخاص الذين يمارسون العمل التجاري والزبائن والموظفين يجب ان يكونوا قادرين على الذهاب والمجيئ لأعمالهم في وقت معقول⁽²⁵⁾.

3- البيع الباطن بغياب القانون:-

ويقصد بالبيع الباطن هو قيام اصحاب مكاتب العقارات (مكاتب الدالين) بشراء او بيع الاراضي دون مراعاتهم للضوابط والاسعار التي وضعتها الدولة في دائرة التسجيل العقاري او الضريبة العامة، الامر الذي يؤدي الى ارتفاع اسعار الارض بشكل غير مألوف، وبالتالي ينعكس على المواطن وعدم قدرته في الحصول على الارض التي تتناسب مستوى دخله الذي يتمتع به. ويتبين من **الجدول (3)**، ان قطاعات واحياء مدينة كربلاء قد شهدت تبايناً واضحاً في اسعار الاراضي ما بين السعر الحكومي المثبت في دائرتي الضريبة او التسجيل العقاري والسعر الحقيقي الموجود في السوق اضافة الى تباينها على مستوى قطاعات المدينة نفسها اذ نجد ان نسبة السعر الحكومي الى سعر السوق في قطاع المدينة القديمة (13.6%) وبهذا يكون مقدار التغير في السعر هو (86.4%) اي انه زاد بنسبة (86.4%) على السعر الحكومي، وتباينت هذه النسبة بين الاحياء داخل القطاع نفسه اذ نجد ان اقل النسب شهدتها احياء باب الخان وباب السلالة وبمقدار (10%)، بمعنى ان اسعار الارض قد زادت بنسبة (90%) من سعرها التي حددتها الدولة، في حين نجد ان اعلى النسب ظهرت في حي العباسية الشرقية وبمقدار (18.2%) وبنسبة تغير (81.8%) اي انها زادت بنسبة اقل من باب الخان وباب السلالة، ويمكن ان تعزى اسباب هذا التغير الى ان هذه الاحياء تقع ضمن المنطقة التجارية المركزية الكثيفة الحركة والتي شهدت طلباً عليها من قبل الاستعمال الديني الخاص بتوسعة الصحن الشريف ومن ناحية اخرى اخذت هذه الاحياء بالتغيير من الاستعمال السكني الى التجاري والذي اخذ يكتسح المدينة، **اما في قطاع الحيدرية** قد شكل السعر الحكومي (31.8%) من سعر السوق، اي انه زاد بنسبة (68.2%) على السعر الحكومي، هذا وتباين النسب تباين في القطاع على مستوى احيائه اذ نجد ان اقل النسب للسعر الحكومي بالنسبة لسعر السوق هو في حيي الغدير والعروبة وبنسبة (6.7%) على التوالي، بمعنى ان سعر السوق ارتفع (93.3%) عن الحكومي، وهذا يجعله اكثر الاحياء تغيراً في السعر، اما اعلى نسبة ظهرت في حي شهداء الموظفين (55%) وبنسبة تغير (45%) عن السعر الحكومي، وعليه فهو اقل الاحياء تغير او ارتفاع في السعر عن الحكومي، **اما قطاع الجزيرة** فقد كانت فيه نسبة السعر الحكومي (42.3%) اي ان سعر السوق زاد بنسبة (57.7%) عن السعر الحكومي، وعلى مستوى الاحياء ظهرت اعلى نسبة في شهداء سيف سعد (77.8%) وبنسبة تغير (22.2%) اما اقل نسبة فكانت في حي الساهرون (25%) وبنسبة تغير (75%)، ويمكن ان نفسر قلة نسبة التغير في سعر السوق في حي شهداء سيف سعد الى بعده عن مركز المدينة وقلة الخدمات المقدمة، اما ارتفاع نسبة التغير في الساهرون يمكن ردها الى انه من الاحياء الجديدة والمخططة ووفرة الخدمات نوعاً ما.

4- توفر الخدمات وتأثيرها على سعر الارض:-

ان توفر الخدمات من عدمها في الحي او الشارع او المنطقة التجارية من شأنه ان يؤثر على سعر الارض وعلى الايجار فعلى سبيل المثال لا الحصر يصل ادنى سعر للرم² السكني (2.500.000) في حي الحسين ومعدل ايجاراتها الى (800.000) بسبب توفر الخدمات سواء التحتية او المجتمعية وفي المقابل نجد ان ادنى سعر للرم² في حي النضال (175.000) ومعدل ايجاراتها (250.000)⁽²⁶⁾، على الرغم من كونه حديث نوعاً ما الا انه يفتقر للخدمات بدرجة كبيرة.

5- توزيع السكان العددي والنسبي والكثافة السكانية حسب تعداد (2022):

يبين الجدول (4) ان التوزيع العددي والنسبي لسكان (2022) والبالغ (509387/ نسمة) لم يكن موزعاً بشكل متساوٍ على مستوى قطاعات واحياء منطقة الدراسة والبالغ عددها (68 حياً)، اذ نجد ان حي الغدير قد تصدر المركز الاول في اعداد السكان بواقع (53298/نسمة) وبنسبة (10.5%) من مجموع السكان، بينما جاء الاسكان العسكري بأدنى عدد (169/نسمة) وبنسبة (0.03%)، وتراوحت اعداد السكان ونسبهم في الاحياء الاخرى ما بين هذه النسب، في حين بلغت الكثافة العامة لمدينة كربلاء المقدسة (134) نسمة/هكتار حسب تقديرات (2022) وهذا لا يعني تماثله في جميع الاحياء، بل انها تباينت مما انعكس هذا على تباين اسعار الارض على مستوى منطقة الدراسة، **خريطة (3)** ووفقاً لذلك تم توزيع الكثافات على اربعة اقاليم هي:-

1- **اقليم الكثافة العالية جداً (401 فاكثر) نسمة/هكتار**: ضم (4) احياء بكثافة عامة بلغت (686 نسمة/هكتار) شهد حي الحر اعلى كثافة (869 نسمة/هكتار) بينما كان اقل سعراً للم⁽²⁾ (450.000)، ويمكن ان تعزى هذه الكثافة اولاً الى رخص سعر المتر الامر الذي يجذب السكان ذوي الدخل المحدود للشراء في هذا الحي، اما انخفاض السعر فيمكن ان يعزى ايضاً الى بعد الحي عن المركز اما العباسية الشرقية والزهراء فكانوا اقل كثافة (429، 483 نسمة/هكتار) واعلى سعراً للم⁽²⁾ (2.500.000، 800.000) على التوالي، وقد يعزى انخفاض الكثافة في هذا احياء الى ارتفاع سعر الارض فيها بسبب قربها من مركز المدينة الامر الذي يجعلها تتمتع بسهولة الوصول.

2- **اقليم الكثافة العالية (201-399) نسمة/هكتار**: تبلغ الكثافة العامة لهذا الاقليم (287 نسمة/ هكتار) ويضم (16) حياً، ظهرت اعلى كثافة في حي الموظفين (387 نسمة/هكتار) كونه من الاحياء المخدومة وبسعر (1.500.000)، بينما اقل كثافة في حي العباس (205 نسمة/هكتار) وبسعر (1.000.000) وهذه الكثافة والاسعار ليست قليلة بل يمكن القول انها متوسطة، وعليه يمكن القول ان احياء هذا الاقليم تسكنه الطبقات المتوسطة او الاعلى من المتوسطة.

3- **اقليم الكثافة المتوسطة: (101-200) نسمة/هكتار**: تبلغ كثافة هذا الاقليم (155) نسمة/ هكتار، يضم (24) حياً اعلى كثافة في باب الخان (199 نسمة/هكتار) وتعود هذه الكثافة المنخفضة الى ان اغلب السكان تركوا هذا الحي بسبب تحول جزء كبير منها الى تجاري وجزء دخل ضمن عمليات التوسعة المخطط لها في مركز المدينة، اما ادنى سعر للم⁽²⁾ فيه (4.000.000) كونها مركز المدينة وقلبها التجاري، اما ادنى كثافة في هذا الاقليم في حي النقيب (13 نسمة/هكتار) وادنى سعر للم⁽²⁾ (1.500.000) وهذه الكثافة والسعر تدل على انه من الاحياء الراقية.

4- **اقليم الكثافة المنخفضة: (1-100) نسمة/هكتار**: كثافة هذا الاقليم (89) نسمة/هكتار ويضم (23) حياً اعلا كثافة موسى الكاظم (93 نسمة/هكتار) وتعود لكبر مساحة مقارنة بعدد السكان وادنى سعر للم⁽²⁾ (750.000) وهذه الاسعار المرتفعة تعطي صورة عن مستوى الحي اما اقل كثافة في الاسكان العسكري (2 نسمة/هكتار) وبسعر للم⁽²⁾ (275.000)، والكثافة تعود الى كبر مساحة الحي مقارنة بسكانه اما السعر المنخفض فيعود الى بعده عن المدينة وكونه من الاحياء الجديدة.

المبحث الثالث

التباين المكاني لأسعار الارض والايارات على مستوى احياء مدينة كربلاء المقدسة

ان عدم التجانس في اسعار سوق الارض بين مناطقها المختلفة يؤدي الى ظهور عدة اسواق مترابطة ببعضها واخرى ثانوية، فكل قطعة ارض سوقها الخاص يميزها عن غيرها من حيث الخصائص والمميزات التي تمتلكها (الواجهة، المساحة، الشكل، الموقع....الخ) فالعلاقات المترابطة لهذه الاسواق ناتجة من امكانية الاستبدال (الاحلال) العالية بين المواقع المختلفة في المدينة والتي تجعل من اختلاف الاسعار في موقع معين بالغ التأثير على الاسواق الاخرى في مواقع اخرى في المدينة⁽²⁷⁾، ومن خلال البيانات التي تم جمعها من مكاتب العقارات (الدلائل) واستمارة الاستبانة تم اعداد **خريطة (4)**، للأسعار في مدينة كربلاء، وبعد تحليلها تبين لنا ما يأتي:

1- ظهرت اسعار الارض من الوهلة الاولى انها تتدرج من المركز التجاري لمدينة كربلاء الى الاطراف.

- 2- ان انخفاض الاسعار نحو الاطراف لا يكون بنفس القيمة، بل هو متباين في جميع الجهات بحسب شبكات الطرق التي تخترقها والخدمات المقدمة او التي تجاوره، ففي الملحق تنخفض فيه الاسعار نوعاً ما ثم ترتفع بعده في الاسرة، ويمكن ان يعزى هذا الى تأثير المقبرة القديمة ورغبة الكثير من السكان الابتعاد عنها.
- 3- تمتد الاراضي المرتفعة الاسعار من قلب مدينة كربلاء باتجاهين الجنوب والجنوب الشرقي مع امتداد الشوارع الرئيسية، الاول: مع امتداد شارع قبلة الامام الحسين (ع) مروراً بالعباسية الغربية وحي البلدية والنقيب وصولاً الى حي الحسين. والثاني: مع امتداد شارع العباس مروراً بالعباسية الغربية والصحة والعدالة وصولاً الى حي الاصلاح، ومن جهة الغرب تبدأ من المركز مروراً بالقزوينية والى حي الجمعية والسعدية.
- 4- ترتفع اسعار الارض ايضاً في شمال المدينة في حي العباس فعلى الرغم من ابتعاده قليلاً عن مركز المدينة الا انه يمثل مدخل لمدينة كربلاء من جهة العاصمة بغداد اضافة الى انه يضم سكان ذات دخول مرتفعة.
- 5- تأخذ الاحياء التي تكون اسعارها مرتفعة لكنها اقل من اسعار المركز مواقع تحاذي المركز و الاحياء الراقية مثل احياء (الروستين النقيب، رمضان، الموظفين، ضباط الموظفين، المعلمين).
- 6- ترتفع اسعار الاراضي الزراعية والتي تفتت سابقاً الى قطع سكنية اكثر من الاحياء النظامية في الاطراف مثل الهيابي لقربها من مركز المدينة والمعلمي.

الاستنتاجات :

- 1- تبين من خلال البحث ان اسعار الارض تتدرج بشكل عام من مركز المدينة نحو الاطراف.
- 2- توصل البحث الى ان سعر الارض داخل المدينة اي في المنطقة التجارية المركزية (CBD) كان هو الاعلى على مستوى مدينة كربلاء اذ بلغ (25.000.000) مليون، ويبدأ بالانخفاض كلما اتجهنا نحو الاطراف حتى تبلغ (175.000) الف. (م²) في حي النضال غرب مدينة كربلاء والانخفاض لم يكن ثابتاً بل وجد هناك مناطق تشكل قمماً ثانوية في الاسعار، كما لوحظ انها ترتفع بالقرب من طرق النقل.
- 3- توصل البحث الى ان الاحياء الاقل سعراً هي الاحياء التي تستغل للسكن بدرجة كبيرة دون وجود مظاهر للاستعمال التجاري مثل (القدس، محمد الجواد، الاسكان العسكري) (300.000، 450.000، 275.000).
- 4- تبين من خلال البحث ان اكثر العوامل تأثيراً على سعر الارض هو موقع قطعة الارض فعلى مستوى القطاعات كان قطاع المدينة اكثر وضوحاً اذ زاد سعر الم² لموقع القطع التي تقع في داخل الحي (50%) عن القطع الواقعة في الاطراف في احياء (باب الخان، باب السلاطة، المخيم، باب النجف) بينما سجل باب الطاق اعلى الاحياء في زيادة سعر الم² لقطعه الواقعة على شارع رئيسي عن قطعه في داخل الحي وبنسبة (50%)، اما قطاع الحيدرية فقد سجل اعلى تغير في سعر المتر للمواقع ما بين داخل الحي واطرافه في (العروبة، الغدير، الهيابي) (80%، 75%، 60%) بينما ادنى نسب التغير في (رمضان، الاسرة) (2.9%، 3.7%)، وبالنسبة لقطاع الجزيرة شهدت احياء (النصر، الجاهز والصحفيين) اعلى نسب التغير (55.6%، 53.3%) لقطعه الواقعة في داخل الحي عن اطرافه، اما ادناها (5.9%) في مهندسين سيف سعد والانتفاضة، بينما شهدت احياء (النضال، الساهرون) اعلى نسب التغير اذ زادت القطع الواقعة على شارع رئيسي او تجاري (27.3%، 25%) عن الواقعة في داخل الحي.
- 5- توصل البحث الى ان الجهات الغربية لمدينة كربلاء قد اسهمت من خلال تكويناتها في اقامة الصناعات الخاصة بالرمال والمواد الانشائية الاخرى، التي تدخل في عملية البناء، في تعجيل عملية اعمار المدينة وانخفاض اسعار المواد شجع عملية البناء وبالتالي زادت الطلب على الارض ومن ثم زادت اسعار.
- 6- تبين من خلال البحث ان هناك تباين كبير في اسعار الارض ما بين السعر الحكومي المثبت في دائرة التسجيل العقاري والسعر الحقيقي الموجود في السوق، ففي قطاع المدينة القديمة نجد ان نسبة السعر الحكومي لسعر السوق (13.6%) بمعنى ان زاد (86.4%) عن سعرها التي حددته الدولة. اما في قطاع الحيدرية شكل السعر الحكومي (31.8%) من سعر السوق، اي انه زاد (68.2%) على السعر الحكومي.
- 7- تبين من خلال البحث ان الاحياء الاعلى كثافة كحي الحر (896 نسمة/هكتار) كان من الاحياء المنخفضة الاسعار (450.000) الف، بينما كانت كثافة احياء (العباس، الزهراء) (429، 483 نسمة/هكتار) كانت اسعارها مرتفعة (2.500.000، 800.000) على التوالي.

التوصيات :

- 1- توفي الخدمات بجميع انواعها في الاحياء الفقيرة ورفع من كفاءة ليتحقق نوع من العدالة بين السكان على مستوى الاحياء.
 - 2- توزيع قطع الاراضي من قبل الدولة وبمساحات متساوية لتحقيق العدالة الاجتماعية.
 - 3- تحويل جنس قطع الارض الزراعية الى سكنية في الاحياء الموزعة بشكل نظامي وتوفير الخدمات لها.
 - 4- ربط احياء ومناطق المدينة بشبكة من الطرق والمواصلات لتحقيق سهولة الوصول وتقليل التباين في اسعار الارض والايجارات.
 - 5- ان ارتفاع اسعار الارض يجعل من السكان محدودي الدخل يعانون من عجزاً سكنياً لا يستطيعون مجاراته وبالتالي يتم اعطائه فرصة للتجاوز على اراضي الدولة او بناء دور من المواد البسيطة التي تترك طابع سلبي على شكل المدينة.
- الهوامش:**

- 1- صفوح خير، الجغرافية موضوعها ومناهجها واهدافها، ط1، دار الفكر، دمشق، سورية، 2000، ص125.
- 2- محسن عبد الصاحب المظفر، تقنيات البحث المكاني وتحليلاته عرض الطرائق – اعداد الاطروحة الجغرافية ومراحل انجازها، ط1، دار صفاء للنشر، عمان، الاردن، 2007، ص25-26.
- 3- خريطة التصميم الاساس لمدينة كربلاء المقدسة وناحية الحر، بمقياس رسم 1:500 وباستخدام برنامج GIS 10.7.1
- 4- تقرير مديرية تخطيط محافظة كربلاء المقدسة، دراسة التنمية المكانية لمحافظة كربلاء المقدسة لغاية عام 2020، 2007، ص42.
- 5- محمد حسن مصطفى الكليدار، مختصر تاريخ كربلاء او مدينة الحسين، مطبعة تموز، كربلاء، 1971، ص29.
- 6- عبد الجواد الكليدار، تاريخ كربلاء وحائر الحسين، مطبعة الحيدرية، 1967، ص29.
- 7- محمد حسن مصطفى الكليدار، المصدر السابق، ص29.
- 8- مشروع تطوير المرقدين الشريفين في كربلاء، جمهورية العراق، وزارة التخطيط، مديرية التخطيط، 1977، ص8.
- 9- حسن داخل عطية، الازواضع الاجتماعية والاقتصادية في مدينة كربلاء (1921-1939) دراسة تاريخية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية الاساسية، الجامعة المستنصرية، 2013، ص13.
- 10- نادية جبار كاظم حداد الكناني، اثر الابعاد الاقليمية في معايير البنية الحضرية دراسة (مدينة كربلاء)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2008، ص71.
- 11- حسن داخل عطية، مصدر سابق، ص32.
- 12- حازم سعيد منتصر ومصطفى زهران، كربلاء في الارشيف العثماني دراسة وثائقية (1876-1840م)، ط1، الدار العربية للموسوعات، بيروت، عمان، 2008، ص51.
- (*) **المقايضة:** هي عملية استبدال سلعة بسلعة اخرى.
- (**) **الليرة:** عملة قديمة تساوي 4 فلوس.
- 13- بسعاد قاسم محمد، التباين المكاني والزمني لأسعار الارض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (1997-2013)، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، 2015، ص56.
- 14- عزيز سباهي، اضواء على ازمة السكن، جريدة الثورة، بغداد، 20-27 كانون الثاني، العدد (717)، 1970، ص7.
- 15- باسم كاظم عباس الشمري، التحليل المكاني لقيم الارض السكنية في مدينة الكوت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة واسط، 2020، ص88.
- 16- محمد خميس الزوكة، التخطيط الاقليمي وابعاده الجغرافية، بلا طبعة، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2011، ص124.
- 17- محمد ازهر السماك وآخرون، استخدامات الارض بين النظرية والتطبيق، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1985، ص26-27.
- 18- كايد عثمان ابو صبيحة، جغرافية المدن، ط3، دار وائل للنشر والطباعة، عمان، الاردن، 2010، ص258.
- 19- محمد خميس الزوكة، التخطيط الاقليمي وابعاده الجغرافية، بلا طبعة، دار المعرفة الجامعية طبع نشر توزيع، 2012، ص126.

- 20- رياض محمد علي عودة المسعودي، صناعة وتشبيد مواد البناء في محافظة كربلاء للمدة (1996-2004)، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية – ابن رشد، جامعة بغداد، 2004، ص43.
- (*) السببس: عبارة عن حصى مخلوط بالرمل.
- 21- عبد الاله ابو عياش، اسحق يعقوب القطب، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية، ط1، وكالة المطبوعات، الكويت، 1980، ص82.
- 22- محمد خميس الزوكة، التخطيط الاقليمي وابعاده الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2012، ص127.
- 23- رياض محمد علي عودة المسعودي، الاستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن (مدينة كربلاء نموذجا)، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد (10)، العدد خاص، 2015، ص156.
- 24- عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، 1977، ص83.
- Paul f. wendt, theory of urban land values, Published by university of Wisconsin press, 3. 25- August. P.1957.
- 26- الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية مع عدد من اصحاب المكاتب في احياء مدينة كربلاء المقدسة لعام 2022.
- 27- هويدة عبد الغني سطم صالح العاني، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة- دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، 2020، ص166.

المصادر:

- 1- خير، صفوح، الجغرافية موضوعها ومناهجها واهدافها، ط1، دار الفكر، دمشق، سورية، 2000.
- 2- المظفر، محسن عبد الصاحب، تقنيات البحث المكاني وتحليلاته عرض الطرائق – اعداد الاطروحة الجغرافية ومراحل انجازها، ط1، دار صفاء للنشر، عمان، الاردن، 2007.
- 3- خريطة التصميم الاساس لمدينة كربلاء المقدسة وناحية الحر، بمقياس رسم 1:500 وباستخدام برنامج GIS 10.7.1
- 4- تقرير مديرية تخطيط محافظة كربلاء المقدسة، دراسة التنمية المكانية لمحافظة كربلاء المقدسة لغاية عام 2020.
- 5- الكليدار، محمد حسن مصطفى، مختصر تاريخ كربلاء او مدينة الحسين، مطبعة تموز، كربلاء، 1971.
- 6- الكليدار، عبد الجواد، تاريخ كربلاء وحائر الحسين، مطبعة الحيدرية، 1967.
- 7- مشروع تطوير المرقدين الشريفين في كربلاء، جمهورية العراق، وزارة التخطيط، مديرية التخطيط، 1977.
- 8- عطية، حسن داخل، الاوضاع الاجتماعية والاقتصادية في مدينة كربلاء (1921-1939) دراسة تاريخية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية الاساسية، الجامعة المستنصرية، 2013.
- 9- الكنان، نادية جبار كاظم حداد، اثر الابعاد الاقليمية في معايير البنية الحضرية دراسة (مدينة كربلاء)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2008.
- 10- منتصر، حازم سعيد، ومصطفى زهران، كربلاء في الارشيف العثماني دراسة وثائقية (1840-1876م)، ط1، الدار العربية للموسوعات، بيروت، عمان، 2008.
- 11- محمد، بسعاد قاسم، التباين المكاني والزمني لأسعار الارض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (1997-2013)، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، 2015.
- 12- سباهي، عزيز، اضواء على ازمة السكن، جريدة الثورة، بغداد، 20-27 كانون الثاني، العدد (717)، 1970.
- 13- الشمري، باسم كاظم عباس، التحليل المكاني لقيم الارض السكنية في مدينة الكوت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة واسط، 2020.
- 14- الزوكة، محمد خميس، التخطيط الاقليمي وابعاده الجغرافية، بلا طبعة، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2011.
- 15- السماك، محمد ازهر واخرون، استخدامات الارض بين النظرية والتطبيق، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1985.
- 16- ابو صبيحة، كايد عثمان، جغرافية المدن، ط3، دار وائل للنشر والطباعة، عمان، الاردن، 2010.
- 17- المسعودي، رياض محمد علي عودة، صناعة وتشبيد مواد البناء في محافظة كربلاء للمدة (1996-2004)، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية – ابن رشد، جامعة بغداد، 2004.
- 18- ابو عياش، عبد الاله، اسحق يعقوب القطب، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية، ط1، وكالة المطبوعات، الكويت، 1980.

- 19- المسعودي، رياض محمد علي عودة ، الاستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن (مدينة كربلاء انموذجاً)، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد (10)، العدد خاص، 2015.
- 20- حسين، عبد الرزاق عباس ، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، 1977.
- 21- الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية مع عدد من اصحاب المكاتب في احياء مدينة كربلاء المقدسة لعام 2022.
- 22- العاني، هويدة عبد الغني سطم صالح، تحليل مكاني لاسعار الارضي في مدينة الفلوجة- دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، 2020.
- 23- Paul f. wendt, theory of urban land values, Published by university of Wisconsin press, 3. August. P.1957.

جدول (1)

الحد الأدنى لسعر السوق لك (م2) (السكني) للسنوات (1997-2007-2018-2022) على مستوى الاحياء

القطاع	ت	اسم الحي	سعر (م2) 1997	سعر (م2) 2007	ادنى سعر لك (م2) 2018	ادنى سعر لك (م2) 2022
قطاع مدينة القيمة	1	باب الخان	700.000	850.000	1.500.000	4.000.000
	2	باب الطاق	700.000	800.000	1.500.000	4.000.000
	3	باب السلامة	700.000	775.000	1.500.000	4.000.000
	4	باب بغداد	700.000	1.000.000	1.700.000	4.000.000
	5	المخيم	700.000	800.000	1.500.000	4.000.000
	6	باب النجف	800.000	900.000	1.300.000	4.000.000
	7	العباسية الشرقية	600.000	900.000	1.100.000	2.500.000
	8	العباسية الغربية	600.000	850.000	1.000.000	3.000.000
مجموع القطاع						
قطاع الحيدرية	9	حي الحسين	400.000	700.000	1.200.000	2.500.000
	10	الأسكان	150.000	300.000	800.000	1.500.000
	11	الاصلاح الزراعي	175.000	400.000	1.000.000	2.000.000
	12	العامل	200.000	75.000	175.000	400.000
	13	رمضان	150.000	300.000	500.000	1.700.000
	14	العباس	100.000	300.000	400.000	2.000.000
	15	الحر	50.000	75.000	175.000	450.000
	16	المعلمين	50.000	200.000	550.000	1.200.000
	17	السعدية و الجمعية	300.000	1.000.000	1500.000	2.000.000
	18	القزوينية	250.000	600.000	1.000.000	2.000.000
	19	الانتصار	40.000	200.000	400.000	750.000
	20	الموظفين	100.000	750.000	1.000.000	1.500.000
	21	النقيب	200.000	800.000	1.000.000	1.500.000
	22	البلدية	200.000	1.000.000	1.100.000	2.000.000
	23	الصحة والعدالة	125.000	700.000	1.000.000	2.000.000
	24	حي الأسرة	200.000	800.000	1.100.000	1.300.000
	25	الهيابي	30.000	200.000	300.000	1.000.000
	26	المعلمي والالبان	175.000	750.000	900.000	1.000.000
	27	ضباط الموظفين	---	700.000	1.000.000	1.500.000
	28	الزهراء	20.000	300.000	500.000	800.000
	29	الملحق	120.000	350.000	400.000	500.000
	30	شهداء الملحق وضباط الاسرة	100.000	400.000	450.000	500.000
	31	الجابر (الشرطة)	20.000	200.000	500.000	650.000
	32	المدرء	250.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000
	33	البهادلية	60.000	250.000	350.000	500.000
	34	الغدير	40.000	300.000	400.000	500.000
	35	الصناعي	80.000	500.000	700.000	750.000
	36	العروبة/ الغدير	---	---	400.000	500.000

750.000	550.000	500.000	100.000	شهداء الموظفين	37
1.000.000	800.000	---	---	التعليب والمحاربين	38
750.000	600.000	300.000	---	الامين	39
1.250.000	1.000.000	500.000	---	القضاة	40
1.500.000	1.000.000	600.000	---	البويات (الروضتين)	41
مجموع القطاع					
1.500.000	750.000	600.000	120.000	سيف سعد	42
300.000	250.000	150.000	30.000	شهداء سيف سعد	43
1.000.000	800.000	500.000	50.000	التعاون	44
350.000	250.000	150.000	60.000	الجاهز والصحفيين	45
400.000	300.000	150.000	40.000	النصر	46
1.000.000	800.000	300.000	75.000	التحدي	47
1.000.000	700.000	400.000	100.000	الاساتذة	48
400.000	300.000	200.000	50.000	السلام	49
3500.000	300.000	225.000	60.000	الاطباء	50
1.000.000	800.000	350.000	---	المهندسين	51
400.000	200.000	150.000	---	الرسالة	52
300.000	200.000	150.000	---	الاطارات	53
375.000	300.000	175.000	---	الوفاء	54
550.000	450.000	250.000	---	الصمود	55
300.000	250.000	175.000	---	الميلاد - الدرة	56
300.000	175.000	150.000	---	القدس	57
800.000	500.000	---	---	الشهادة	58
800.000	400.000	---	---	مهندسين سيف سعد	59
550.000	250.000	---	---	الفارس	60
1.000.000	600.000	---	---	ملحق التعاون	61
700.000	250.000	---	---	الساهاون	62
175.000	100.000	---	---	النضال	63
750.000	600.000	---	---	موسى الكاظم	64
400.000	350.000	---	---	البلديات والانتفاضة	65
450.000	250.000	---	---	محمد الجواد انتفاض2	66
275.000	150.000	75.000	---	الاسكان العسكري	67
400.000	250.000	---	---	ملحق الفارس	68

قطاع الجزيرة

المصدر : الباحث اعتماداً على:

- الزيارات الميدانية لعدد من اصحاب مكاتب العقارات في مدينة كربلاء المقدسة والاعتماد على سجلاتهم القديمة.

جدول (2)

سعر الارض السكنية للم² على مستوى احياء مدينة كربلاء المقدسة حسب موقع قطعة الارض

سعر السوق الحالي لـ (م ²) السكني / مليون						اسم الحي	ن	القطاع
التغير %	على شارع رئيسي او ركن	التغير % (*)	داخل الحي	التغير %	اطراف الحي			
20	10.000.000	50	8.000.000	---	4.000.000	باب الخان	1	قطاع المدينة القديمة
50	6.000.000	40	5.000.000	---	3.000.000	باب الطاق	2	
11.1	.000.0009	50	8.000.000	---	4.000.000	باب السلامة	3	
36.4	.000.00011	42.9	7.000.000	---	4.000.000	باب بغداد	4	
20	10.000.000	50	8.000.000	---	4.000.000	المخيم	5	
20	10.000.000	50	8.000.000	---	4.000.000	باب النجف	6	
25	4.000.000	16.7	3.000.000	---	2.500.000	العباسية الشرقية	7	
12.5	2.000.000	14.3	1.750.000	---	1.500.000	العباسية الغربية	8	

معدل التغير في السعر							
9	حي الحسين	2.500.000	---	3.500.000	28.6	4.000.000	12.5
10	الأسكان	1.500.000	---	1.750.000	14.3	2.000.000	12.5
11	الاصلاح الزراعي	2.000.000	---	2.500.000	20	3.000.000	16.7
12	العامل	400.000	---	650.000	38.5	750.000	13.3
13	رمضان	1.700.000	---	1.750.000	2.9	2.000.000	12.5
14	العباس	2.000.000	---	2.500.000	20	3.000.000	16.7
15	الحر	450.000	---	500.000	10	600.000	16.7
16	المعلمين	1.200.000	---	1.500.000	20	1.700.000	11.8
17	القزوينية	2.000.000	---	2.500.000	20	3.000.000	16.7
18	السعدية والجمعية	2.000.000	---	2.500.000	20	3.000.000	16.7
19	الانتصار	750.000	---	800.000	6.3	1.000.000	20
20	الموظفين	1.500.000	---	1.750.000	14.3	2.000.000	12.5
21	النقيب	1.500.000	---	1.800.000	16.7	2.000.000	10
22	البلدية	2.000.000	---	3.000.000	16.7	4.000.000	25
23	الصحة والعدالة	2.000.000	---	2.500.000	20	3.000.000	16.7
24	حي الأسرة	1.300.000	---	1.350.000	3.7	1.500.000	10
25	الهيابي	1.000.000	---	2.500.000	60	3.000.000	16.7
26	المعلمي والألبان	1.000.000	---	1.350.000	25.9	1.500.000	10
27	ضباط الموظفين	1.500.000	---	1.650.000	9.1	1.750.000	5.7
28	الزهراء	800.000	---	1.100.000	27.3	1.250.000	12
29	الملحق	500.000	---	650.000	23.1	750.000	13.3
30	شهداء الملحق وضباط الاسرة	500.000	---	1.200.000	58.3	1.250.000	4
31	الجابر (الشرطة)	650.000	---	700.000	7.1	750.000	6.7
32	المدراء	2.000.000	---	2.200.000	10	2.500.000	12
33	البهادلية	500.000	---	700.000	28.6	750.000	6.7
34	الغدير	500.000	---	2.000.000	75	3.000.000	33.3
35	الصناعي	750.000	---	1.300.000	42.3	1.500.000	13.3
36	العروبة	500.000	---	2.500.000	80	3.000.000	16.7
37	شهداء الموظفين	750.000	---	850.000	11.8	1.000.000	15
38	التعليب والمحاربين	1.000.000	---	1.150.000	33.3	1.250.000	8
39	الامين	750.000	---	800.000	6.3	1.000.000	20
40	القضاة	1.250.000	---	1.350.000	7.4	1.500.000	10
41	البوبيات (الروضتين)	1.500.000	---	2.500.000	40	3.000.000	16.7
معدل التغير في السعر							
42	سيف سعد	1.500.000	---	2.000.000	25	2.250.000	11.1
43	شهداء سيف سعد	300.000	---	350.000	14.3	450.000	22.2
44	التعاون	1.000.000	---	1.750.000	42.9	2.000.000	12.5
45	الجاهز والصحفيين	350.000	---	750.000	53.3	850.000	11.8
46	النصر	400.000	---	900.000	55.6	1.000.000	10
47	التحدي	1.000.000	---	1.100.000	9.1	1.250.000	12
48	الاساتذة	1.000.000	---	1.500.000	33.3	1.750.000	14.3
49	السلام	400.000	---	550.000	27.3	650.000	15.4
50	الاطباء	350.000	---	500.000	30	575.000	13
51	المهندسين	1.000.000	---	1.200.000	16.7	1.500.000	20
52	الرسالة	400.000	---	450.000	11.1	500.000	10
53	الاطارات	300.000	---	350.000	14.3	450.000	22.2
54	الوفاء	375.000	---	600.000	37.5	700.000	14.3
55	الصمود	550.000	---	900.000	38,9	1.000.000	10
56	الميلاد	300.000	---	500.000	40	600.000	16.7
57	القدس	300.000	---	350.000	14.3	450.000	22.2

10	1.000.000	11.1	900.000	---	800.000	الشهادة	58
15	1.000.000	5.9	850.000	---	800.000	مهندسين سيف سعد	59
20	1.000.000	31.3	800.000	---	550.000	الفارس	60
13.3	1.500.00	23.1	1.300.000	---	1.000.000	ملحق التعاون	61
25	1.000.000	6.7	750.000	---	700.000	الساهاون	62
27.3	275.000	12.5	200.000	---	175.000	النضال	63
5.9	850.000	6.3	800.000	---	750.000	موسى الكاظم	64
15	500.000	5.9	425.000	---	400.000	الانتفاضة	65
20	1.000.000	43.8	800.000	---	450.000	محمد الجواد	66
18.2	550.000	38.9	450.000	---	275.000	الاسكان العسكري	67
9.1	550.000	20	500.000	---	400.000	ملحق الفارس	68
15.4%		%23.3				معدل التغير في السعر	
%17.9		%29.1				المعدل الكلي لتغير السعر	

المصدر الباحث اعتماداً على : الزيارة والمقابلات الشخصية مع عدد من اصحاب مكاتب العقارات (الدالين) في احياء مدينة كربلاء المقدسة.

جدول (3)

سعر الارض السكنية الحكومي والسوق (دينار/م²) حسب الاحياء مدينة كربلاء لعام (2022)

القطاع	ت	اسم الحي	السعر الحكومي م ² السكني	السعر السوق	نسبة السعر الحكومي الى سعر السوق %	مقدار التغير %
قطاع لمدينة القديمة	1	باب الخان	1.000.000	10.000.000	10	90
	2	باب الطاق	1.000.000	6.000.000	16.6	83.4
	3	باب السلامة	1.000.000	10.000.000	10	90
	4	باب بغداد	1.000.000	8.000.000	12.5	87.5
	5	المخيم	1.000.000	8.000.000	12.5	87.5
	6	باب النجف	1.000.000	8.000.000	12.5	87.5
	7	العباسية الشرقية	1.000.000	5.500.000	18.2	81.8
	8	العباسية الغربية	1.000.000	6.000.000	16.6	83.4
معدل متوسط سعر القطاع			1.000.000	7.068.750	13.6	86.4
قطاع الحيدرية	9	حي الحسين	800.000	4.000.000	20	80
	10	الأسكان	550.000	2.000.000	27.5	72.5
	11	الاصلاح الزراعي	700.000	3.000.000	23.3	76.7
	12	العامل	300.000	750.000	40	60
	13	رمضان	550.000	2.000.000	27.5	72.5
	14	العباس	500.000	3.500.000	14.3	85.7
	15	الحر	300.000	600.000	50	50
	16	المعلمين	500.000	1.700.000	29.4	70.6
	17	القزوينية	600.000	3.500.000	17.1	82.9
	18	السعدية والجمعية	1.000.000	3.500.000	28.6	71.4
	19	الأنصار	500.000	1.000.000	50	50
	20	الموظفين	600.000	2.000.000	30	70
	21	التقيب	700.000	2.000.000	35	65
	22	البلدية	800.000	4.000.000	20	80
	23	الصحة والعدالة	800.000	3.000.000	26.7	73.3
	24	حي الأسرة	800.000	1.500.000	53.3	46.7
	25	الهيابي	500.000	3.000.000	16.7	83.3
	26	المعلمجي والألبان	500.000	1.500.000	33.3	66.7
	27	ضباط الموظفين	600.000	1.750.000	34.3	65.7
	28	الزهراء	500.000	1.250.000	40	60

53.6	46.4	750.000	350.000	الملحق	29	قطاع الجزيرة
52	48	1.250.000	600.000	شهداء الملحق وضباط الاسرة	30	
60	40	750.000	300.000	الجابر (الشرطة)	31	
68	32	2.500.000	800.000	المدراء	32	
60	40	750.000	300.000	البهادلية	33	
93.3	6.7	3.000.000	200.000	الغدير	34	
66.7	33.3	1.500.000	500.000	الصناعي	35	
93.3	6.7	3.000.000	200.000	العروبة/ الغدير	36	
45	55	1.000.000	550.000	شهداء الموظفين	37	
56	44	1.250.000	550.000	التعليب والمحاربين	38	
50	50	1.000.000	500.000	الامين	39	
76.7	23.3	1.500.000	350.000	القضاة	40	
93.3	6.7	3.000.000	200.000	البوبيات (الروضتين)	41	
68.2	31.8	2.087.500	546.875	معدل متوسط سعر القطاع		
73.3	26.7	2.250.000	600.000	سيف سعد	42	
22.2	77.8	450.000	350.000	شهداء سيف سعد	43	
70	30	2.000.000	600.000	التعاون	44	
58.8	41.2	850.000	350.000	الجاهز والصحفيين	45	
65	35	1.000.000	350.000	النصر	46	
56	44	1.250.000	550.000	التحدي	47	
68.6	31.4	1.750.000	550.000	الاساتذة	48	
53.8	46.2	650.000	300.000	السلام	49	
39.1	60.9	575.000	350.000	الاطباء	50	
86.7	13.3	1.500.000	200.000	المهندسين	51	
40	60	500.000	300.000	الرسالة	52	
44.4	55.6	450.000	250.000	الاطارات	53	
50	50	700.000	350.000	الوفاء	54	
65	35	1.000.000	350.000	الصمود	55	
58.3	41.7	600.000	250.000	الميلاد	56	
44.4	55.6	450.000	250.000	القدس	57	
75	25	1.000.000	250.000	الشهادة	58	
40	60	1.000.000	600.000	مهندسين سيف سعد	59	
75	25	1.000.000	250.000	الفارس	60	
63.3	36.7	1.500.000	550.000	ملحق التعاون	61	
75	25	1.000.000	250.000	الساهاون	62	
63.6	36.4	275.000	100.000	النضال	63	
76.5	23.5	850.000	200.000	موسى الكاظم	64	
30	70	500.000	350.000	الانتفاضة	65	
65	35	1.000.000	350.000	محمد الجواد	66	
54.5	45.5	550.000	250.000	الاسكان العسكري	67	
45.5	54.5	550.000	300.000	ملحق الفارس	68	
57.7	42.3			متوسط سعر القطاع		

المصدر: الباحث اعتماداً على :

- وزارة العدل، مديرية التسجيل العقاري، الشعبة الفنية، كربلاء، 2021، بيانات غير منشورة.
- الزيارات الميدانية والمقابلات الشخصية لعدد من مكاتب العقارات (الدالين) في احياء مدينة كربلاء المقدسة.

جدول (4)

التوزيع العددي والنسبي والكثافة العامة للسكان في مدينة كربلاء حسب تعداد 2022

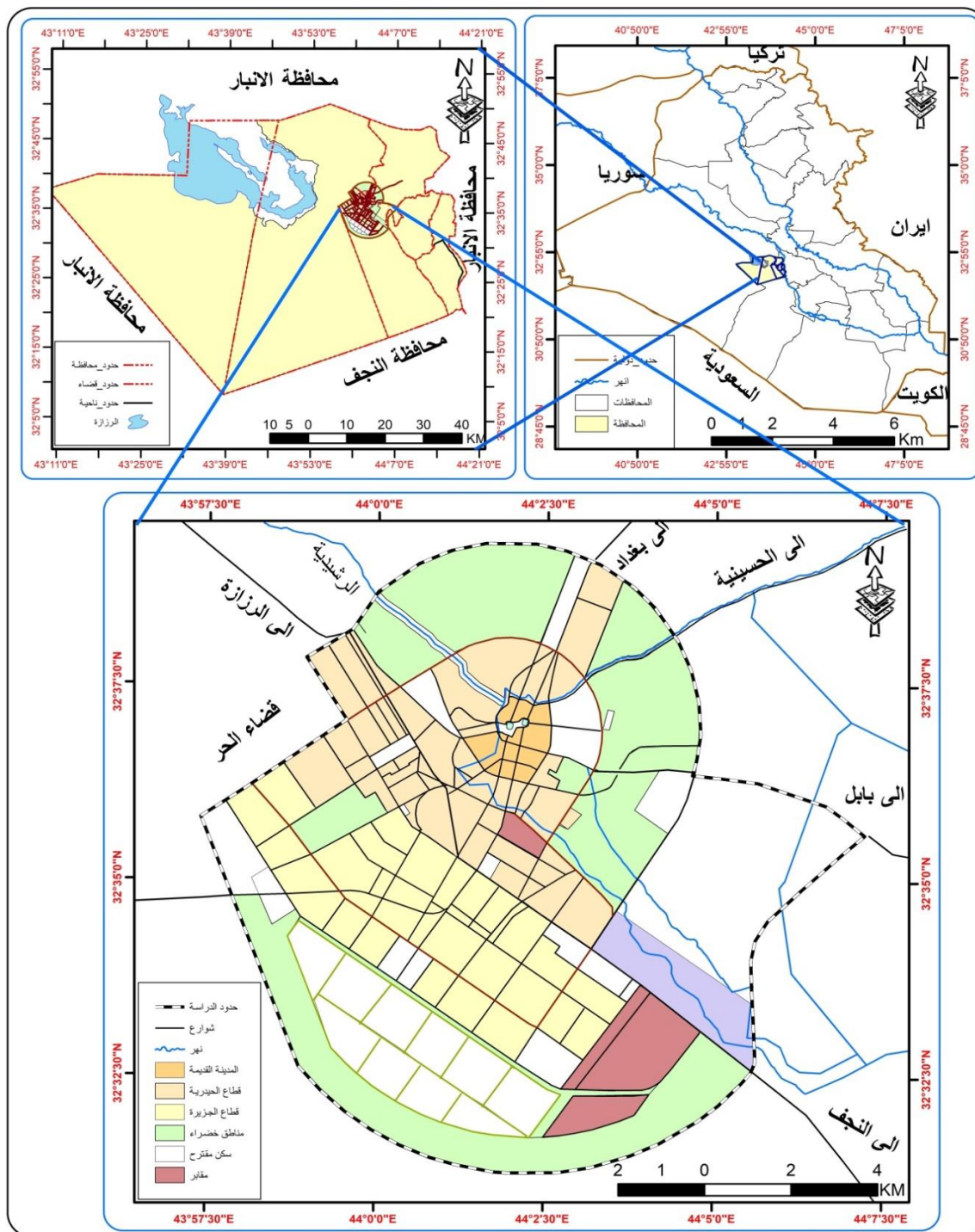
الاقليم	ت	اسم الحي	عدد السكان	النسبة %	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية نسمة/هكتار	ادنى سعر للـ (م2)
الكثافة العالية	1	الحر	36774	7.21	42.3	869	450.000
	2	المعلمجي والأليان	6302	1.23	10.6	595	1.000.000
	3	العباسية الشرقية	12643	2.48	26.2	483	2.500.000
	4	الزهراء	2491	0.48	5.8	429	800.000
مجموع ومعدل الاقليم							
			58210	11.43	84.9	686	
الكثافة العالية	5	الموظفين	16322	3.20	42.2	387	1.500.000
	6	الانتصار	5327	1.05	14.3	373	750.000
	7	الملحق	18281	3.59	51.5	355	500.000
	8	الغدير	53298	10.5	158.6	336	500.000
	9	المعلمين	8579	1.68	25.8	333	1.200.000
	10	باب السلالة	3961	0.78	12.6	314	4.000.000
	11	شهداء الموظفين	11332	2.22	39.3	288	750.000
	12	اليهادلية	5951	1.17	21.3	279	500.000
	13	باب الطاق	3105	0.61	11.7	265	3.000.000
	14	الجاهز والصحفيين	24936	4.9	98.6	253	350.000
	15	شهداء الملحق وضباط الاسرة	10807	2.12	37.6	287	500.000
	16	الاطباء	4685	0.92	20.3	231	3500.000
	17	الأسكان	6901	1.35	30.1	229	1.500.000
	18	العروبة	15768	3.1	72.9	216	500.000
	19	المخيم	5937	1.17	25.1	237	4.000.000
	20	العباس	7782	1.53	37.8	206	2.000.000
	21	ملحق التعاون	6234	1.22	30.4	205	1.000.000
مجموع ومعدل الاقليم							
			209206	41	730.1	287	
الكثافة المتوسطة	22	باب الخان	5901	1.16	29.6	199	4.000.000
	23	البلدية	4281	0.84	21.7	197	2.000.000
	24	النصر	10880	2.14	58.4	186	400.000
	25	العباسية الغربية	3162	0.62	17.2	184	3.000.000
	26	رمضان	17379	3.41	95.8	181	1.700.000
	27	الاساتذة	1187	0.23	6.6	180	1.000.000
	28	ضباط الموظفين	14111	2.77	80.5	175	1.500.000
	29	سيف سعد	14602	2.87	88.5	165	1.500.000
	30	الامين	1086	0.21	6.6	165	750.000
	31	السعدية والجمعية	6647	1.30	40.5	164	2.000.000
	32	العامل	31857	6.25	198.3	161	400.000
	33	القضاة	788	0.15	5.1	155	1.250.000
	34	باب النجف	1134	0.22	7.5	151	4.000.000
	35	شهداء سيف سعد	17203	3.38	113.5	152	300.000
	36	مهندسين سيف سعد	2416	0.47	16.2	149	800.000
	37	حي الحسين	10315	2.02	69.8	148	2.500.000
	38	حي الأسرة	4916	0.97	35.1	140	1.300.000
	39	التعاون	4681	0.92	33.5	140	1.000.000
	40	الجابر (الشرطة)	14305	2.81	108.3	132	650.000
	41	النضال	12603	2.47	98.9	127	175.000
	42	الاصلاح الزراعي	1236	0.24	9.8	126	2.000.000
	43	باب بغداد	4309	0.85	36.4	118	4.000.000

2.000.000	118	15.2	0.35	1795	القروينية	44	
1.500.000	113	41.8	0.93	4742	النقيب	45	
	155	1234.8	37.60	191536	مجموع ومعدل الاقليم		
750.000	93	49.5	0.9	4593	موسى الكاظم	46	الكثافة المنخفضة
800.000	86	7.2	0.12	622	الشهادة	47	
2.000.000	85	14.1	0.24	1203	المدرء	48	
1.000.000	84	29.3	0.48	2453	المهندسين	49	
1.000.000	82	34.9	0.56	2852	التعليب والمحاربين	50	
2.000.000	55	24.4	0.26	1344	الصحة والعدالة	51	
700.000	55	74.8	0.81	4136	الساھرون	52	
1.000.000	53	69.8	0.73	3703	التحدي	53	
1.500.000	47	29.7	0.27	1390	البوبيات (الروضتين)	54	
400.000	41	145.1	1.17	5963	السلام	55	
400.000	49	41.7	0.32	1621	الانتفاضة	56	
550.000	42	53.9	0.45	2269	الصمود	57	
375.000	37	97.8	0.7	3588	الوفاء	58	
400.000	35	59.5	0.41	2108	الرسالة	59	
1.000.000	25	216.1	1.07	5446	الهيابي	60	
300.000	18	89.6	0.31	1595	الاطارات	61	
300.000	13	120.4	0.32	1617	القدس	62	
400.000	12	66.2	0.16	814	ملحق الفارس	63	
450.000	9	80.5	0.14	697	محمد الجواد	64	
300.000	7	112.9	0.16	836	الميلاد	65	
750.000	6	173	0.22	1110	الصناعي	66	
550.000	5	66.1	0.06	306	الفارس	67	
275.000	2	101.6	0.03	169	الاسكان العسكري	68	
	89	1758.1	9.90	50435	مجموع ومعدل الاقليم		
	134	3807.9	100	509387	مجموع الكلي		

المصدر: الباحث اعتماداً على:

- جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، تقديرات سكان محافظة كربلاء المقدسة لعام (2022).
- الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية لعدد من اصحاب مكاتب العقارات في احياء مدينة كربلاء المقدسة لعام 2022.

خريطة (1)
موقع منطقة الدراسة من محافظة كربلاء والعراق لسنة (2022)

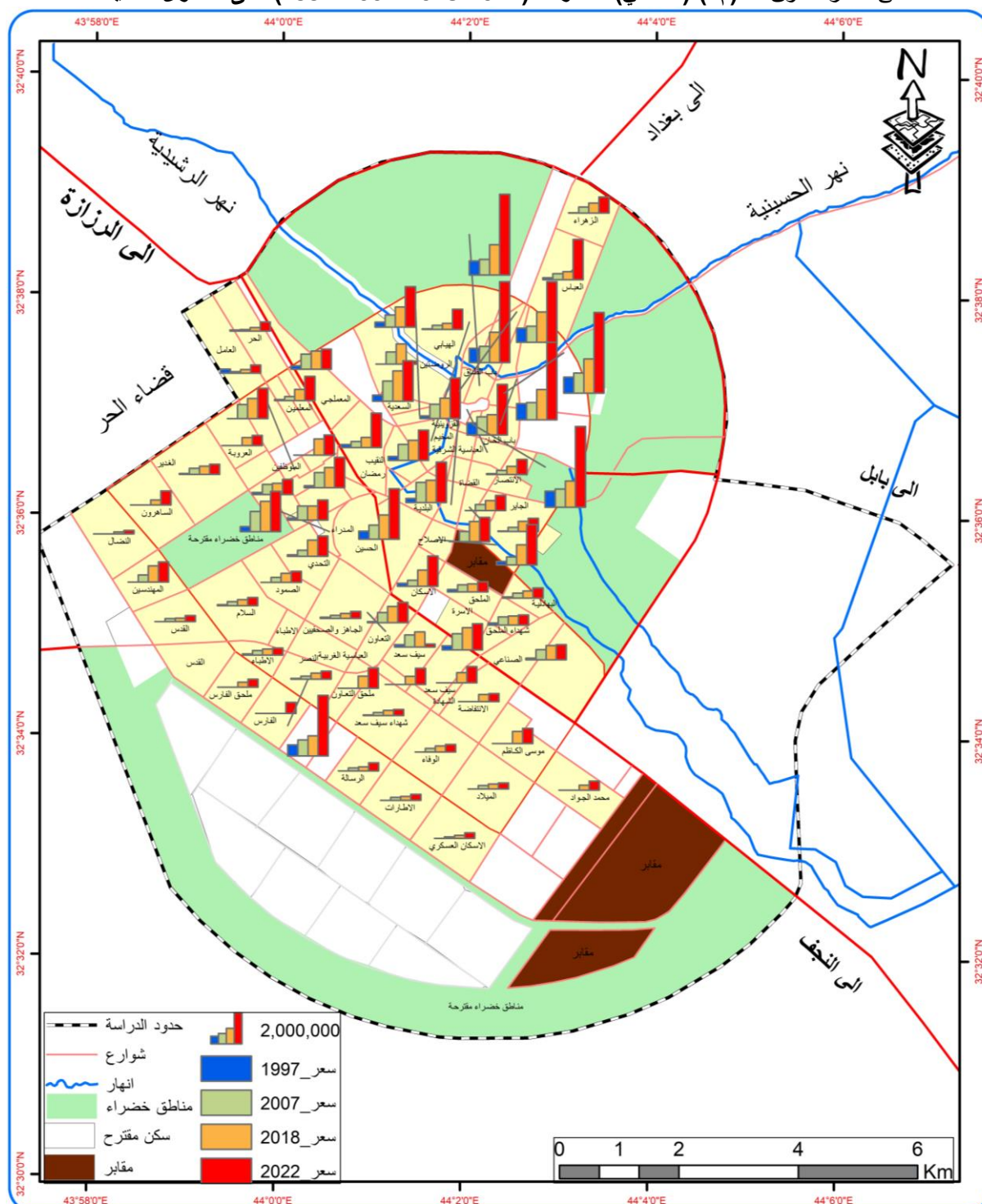


المصدر: الباحث اعتماداً على :

- 1- جمهورية العراق، وزارة الموارد المائية، مديرية المساحة العامة، خريطة العراق الادارية بمقياس 1:100000، 2010.
- 2- جمهورية العراق، وزارة البلديات والاشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني، الخريطة الادارية لمحافظة كربلاء المقدسة رقم اللوحة 10، بمقياس 1:400000، 2012.
- 3- جمهورية العراق، وزارة البلديات والاشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني، خريطة تحديث التصميم الاساس لمدينة كربلاء والحر (2007-2030) بمقياس 1:25000.

خريطة (2)

الحد الأدنى لسعر السوق للـ (2م) (السكني) للسنوات (1997-2007-2018-2022) على مستوى الاحياء

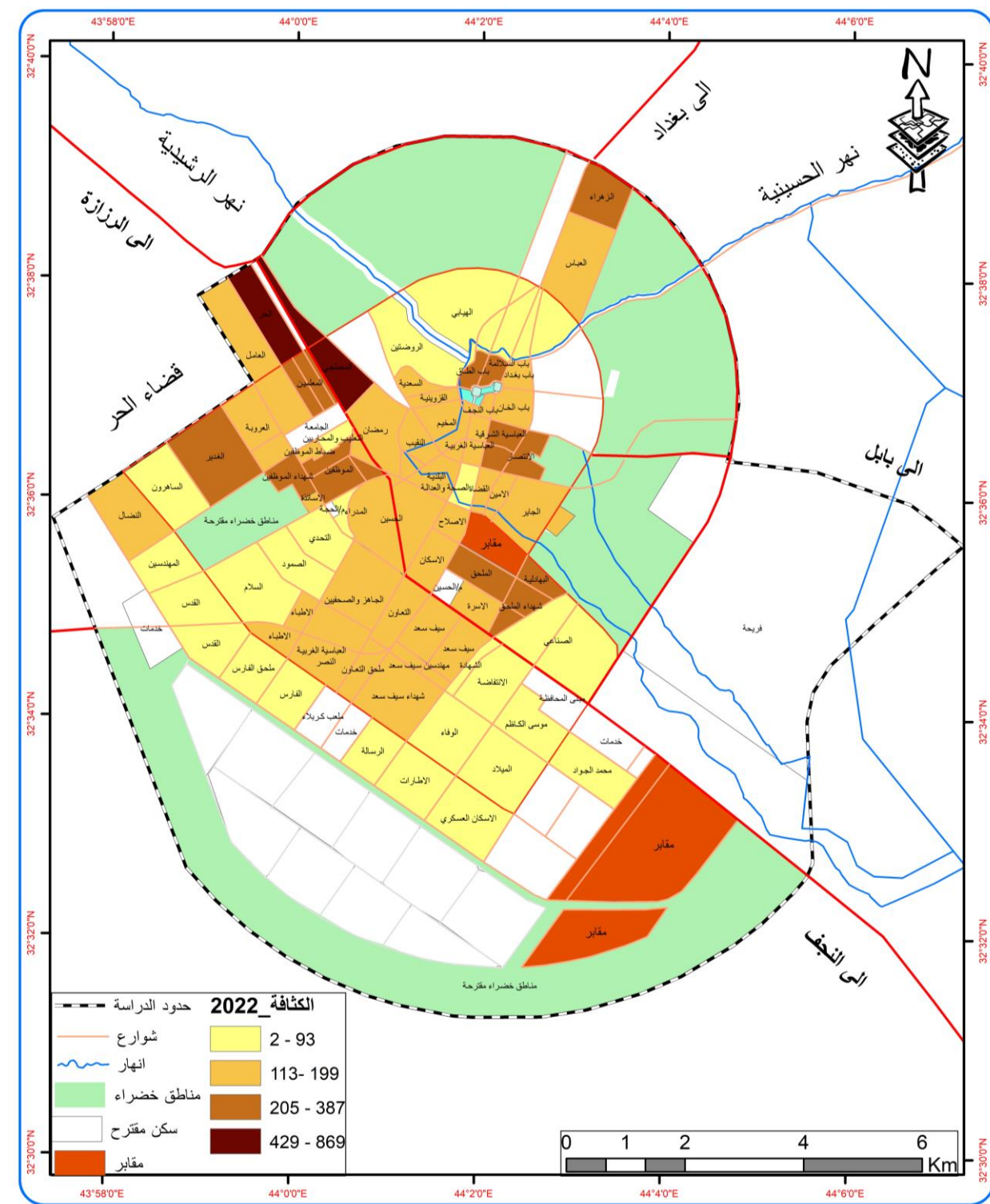


المصدر: الباحث اعتماداً على:

- جدول (1)، الحد الأدنى لسعر السوق للـ (2م) السكني للسنوات (1997-2007-2018-2022) على مستوى الاحياء

خريطة (3)

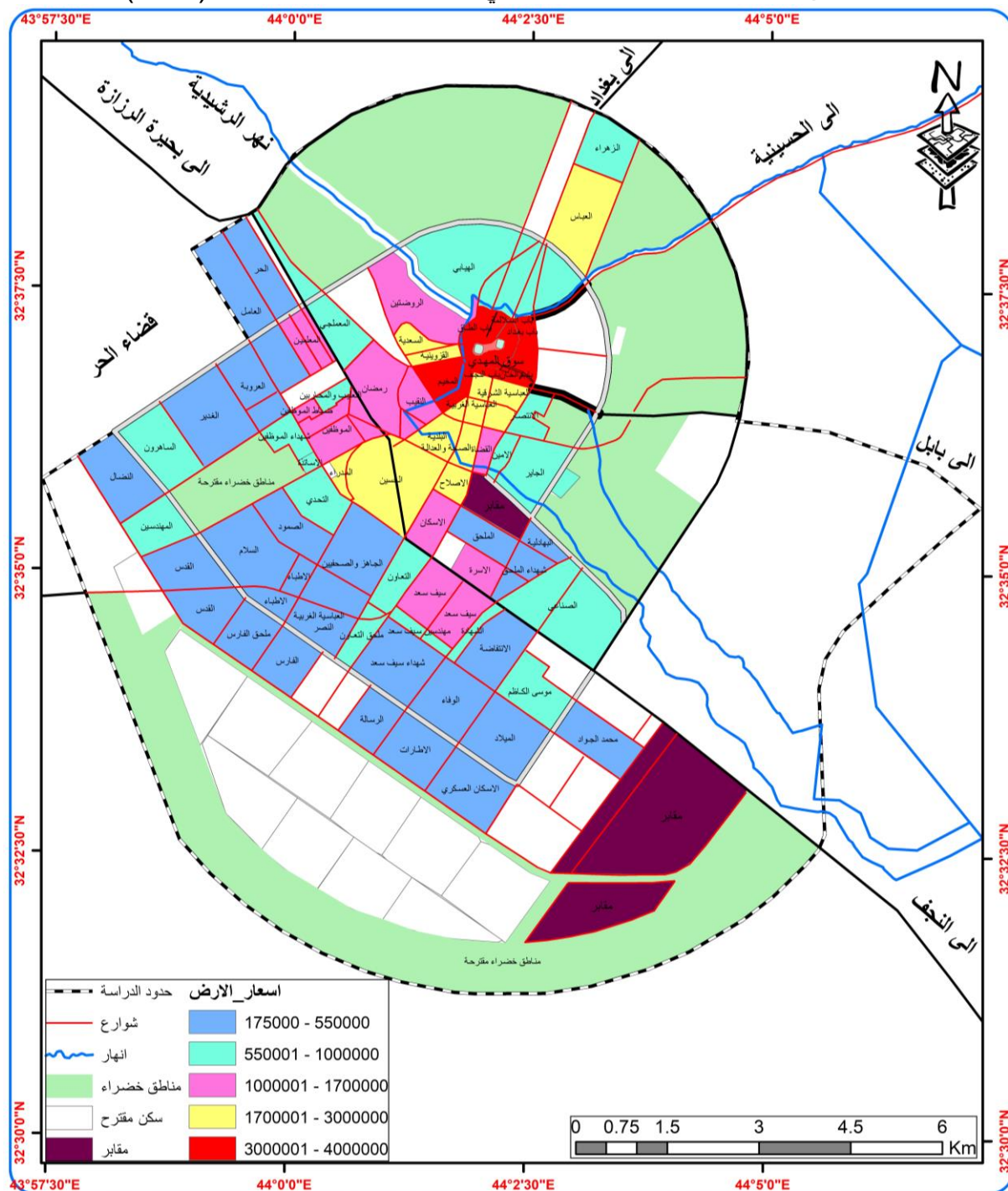
الكثافة العامة لسكان مدينة كربلاء المقدسة على مستوى الاحياء حسب تقديرات 2022



المصدر: الباحث اعتماداً على بيانات جدول (4).

خريطة (4)

اسعار الارض على مستوى احياء منطقة الدراسة في مدينة كربلاء المقدسة لسنة (2022) بالمليون



المصدر: الباحث اعتماداً على: جدول (1)