

The spatial variability of land and real estate prices in the Mansour district at the city of Baghdad

Assit. Prof. Dr. Safaques qassim Hadi

University of Baghdad / College of Arts

Email: safa.qasim@coart.uobaghdad.edu.iq

Abstract:

Al-Mansour neighborhood, it is one of the high-end neighborhoods and is characterized by the high prices of land and real estate in it, as it is one of the old neighborhoods in the city of Baghdad. Al-Mansour, Al-Muthanna and Al-Qadisiyah neighborhoods are among the oldest neighborhoods, so they occupy the highest prices, being the most developed commercial areas in services, roads and modern multi-storey data. The price of land in these neighborhoods reached (35) million Iraqi dinars. In addition to other neighborhoods that are characterized by high prices of land and real estate as well, such as the housing neighborhood, Andalus, Al-Wash, Al-Yarmouk, Al-Jamaa neighborhood, Al-Adl neighborhood, Al-Khadra, Hittin, Al-Ameriya.

Land prices range between (1-20) million. ods are among the oldest neighborhoods, so they occupy the highest prices, being the most developed commercial areas in services, roads and modern multi-storey data. The price of land in these neighborhoods reached (35) million Iraqi dinars. In addition to other neighborhoods that are characterized by high prices of land and real estate as well, such as the housing neighborhood, Andalus, Al-Wash, Al-Yarmouk, Al-Jamaa neighborhood, Al-Adl neighborhood, Al-Khadra, Hittin, Al-Ameriya. Land prices range between (1-20) million.

There are several factors that affected the prices of land and real estate in Al-Mansour district, and the most important of these factors is the historical factor and the change in the morphology of the city through the stages of growth, emergence and development of the district \) as the commercial feature continued to prevail in most districts of the district, which is the main reason for the rise in prices as commercial activity represents the highest land prices Its ability to compete with the rest of the uses because it has a great economic return that is able to compensate for real estate prices and rent allowances through vertical investment for construction, so we see the multi-storey high data in most of the stores of Al-Mansour, Al-Muthanna, Al-Qadisiyah and Andalusia. The location of the real estate also affects the variation in the price of the land, as well as determining the type of use, so we see the concentration of high commercial data along the main transport lines, and this makes competition sharp for the investment of land and real estate in the front facades of the main streets or secondary or secondary streets, and the security aspect affects the The price level In the year (2006-2009) some districts of the district became expelling the population due to the unstable security situation, terrorist operations and sectarian strife, so the price level decreased due to lack of desire, fear and forced displacement and became undesirable for housing, as is the case in Al-Adl, Al-Jamaa and Al-Ghazaliya neighborhoods, and this also affected the Commercial activity in the district.

Key words: land price, spatial variance, commercial streets, residential neighborhoods, multi-storey buildings.

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

ا.م.د. صفاقس قاسم هادي

جامعه بغداد/ كلية الاداب

Email: safa.qasim@coart.uobaghdad.edu.iq

الملخص:

يعد قطاع المنصور من الاحياء الراقية ؛ ويمتاز بارتفاع أسعار الأراضي والعقارات فيه كونه من المدن القديمة في مدينة بغداد ويقع في جانب الكرخ ، ويضم (١٤) حيا سكنياً، وبعض احياء منطقة البحث تعد مركزاً تجارياً مركزياً ليس على مستوى القطاع فحسب بل لجميع احياء مدينة بغداد ويعد حي المنصور والمثنى والقادسية من اقدم الاحياء لذا تشغل أعلى الاسعار، كونها تمثل المنطقة التجارية الأكثر تطوراً في الخدمات والشوارع والبيانات الحديثة المتعددة الطوابق ويصل سعر الارض في هذه الاحياء الى (٣٥) مليون دينار عراقي للمتر المربع الواحد فضلاً عن الاحياء الاخرى التي تمتاز بارتفاع اسعار الأراضي والعقارات أيضاً كاحياء الاسكان والاندلس والوشاش واليرموك وحي الجامعة وحي العدل والخضراء وحطين والعامرية وأخفض الاسعار تتركز في حي الغزالية وجنينه، لأن هذه الاحياء حديثة النشأة وماتزال بعض محلات هذه الاحياء تقتقر الى البنى التحتية كالشوارع المبلطة والخدمات ويتراوح اسعار الأراضي فيها بين (١-٢٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد.

وهناك عوامل عدة أثرت على اسعار الأراضي والعقارات في وحدة بلدية المنصور ومن أهم هذه العوامل العامل التاريخي وتغيير مورفولوجية المدينة عبر مراحل نمو ونشوء وتطور المنصور إذ استمرت السمة التجارية هي السائدة لأغلب احياء المنصور وهو السبب الرئيسي لارتفاع الاسعار إذ أن النشاط التجاري يمثل أعلى اسعار الأراضي لقدرته على منافسة باقي الاستعمالات لأنه ذات مردود اقتصادي كبير قادر على تعويض اسعار العقارات وبدلات الايجار عن طريق الاستثمار العامودي للبناء لذا نرى البنايات العالية المتعددة الطوابق في اغلب محلات حي المنصور والمثنى والقادسية والاندلس. كما يؤثر موقع العقار على تباين سعر الارض، فضلاً عن تحديد نوع الاستعمال لذا نرى تركز البنايات العالية التجارية على امتداد خطوط النقل الرئيسية، وهذا يجعل المنافسة حادة على استثمار الأراضي والعقارات في الواجهات الامامية للشوارع الرئيسية أو الشوارع الثانوية أو الفرعية، كما يؤثر الجانب الأمني على مستوى الاسعار ففي عام (٢٠٠٦-٢٠٠٩) أصبحت بعض احياء القضاء طاردة للسكان بسبب الوضع الأمني الغير مستقر والعمليات الارهابية والفتنة الطائفية لذا أنخفض مستوى الأسعار بسبب عدم الرغبة والخوف والتهجير القسري وأصبحت غير مرغوبة للسكن كما هو الحال في حي العدل والجامعة والغزالية وأثر هذا أيضاً على النشاط التجاري في القضاء.

الكلمات المفتاحية: سعر الارض، التباين المكاني، الشوارع التجارية، الأحياء السكنية، البنايات المتعددة الطوابق.

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

المقدمة:

تعد الأرض سلعة ثابتة لكن يتغير سعرها وفق عوامل عدة بحسب نوعية استعمال الأرض (استعمال سكني، تجاري، خدمي، صناعي) أي يتغير سعر الأرض والعقار حسب نوع الاستعمال السائد، فضلاً عن موقع قطعة الأرض والعقار وطرق النقل والمواصلات والبنى التحتية، وحي لمنصور يعد من أرقى أحياء مدينة بغداد السكنية والتجارية ليس لسكان مدينة بغداد فحسب بل واجهة تجارية لعموم مدن العراق لذا يشغل الاستعمال التجاري فيها أعلى الأسعار، وهذا نتيجة لتحديد مسارها الوظيفي ونشاطها الاقتصادي.

كما أن لمورفولوجية المدينة أثر كبير في تحديد الأسعار إذ أن التفاعل بين الوظيفة والشكل نتج عنه ما يسمى بالجزء المرئي، وهذا ما يسمى باستعمالات الأرض الحضرية (المدينة)، ويتميز قطاع المنصور بوجود الابنية التجارية كالمولات والبنائات المتعددة ذات الأسعار العالية جداً مقارنة بباقي محلات المنصور ومدينة بغداد عموماً.

مشكلة البحث:

تحدد مشكلة البحث بالآتي:

- ١_ هل يوجد تباين مكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور؟
- ٢_ هل للعوامل البشرية أثر في تباين أسعار الأراضي في منطقة البحث؟
- ٣_ هل أثر التوسع العمراني لمدينة بغداد على أسعار الأراضي في قطاع المنصور؟

فرضية البحث:

- ١- تتباين أسعار الأراضي والعقارات بين أحياء قطاع المنصور.
- ٢- للعوامل البشرية أثر كبير في سعر الأرض بحجم المدينة والوضع الأمني والتنافس بين الاستعمالات الأرض.

- ٣- أثر التوسع العمراني لمدينة بغداد على أسعار الأراضي والعقارات في منطقة البحث.

الحدود المكانية والزمانية للبحث:

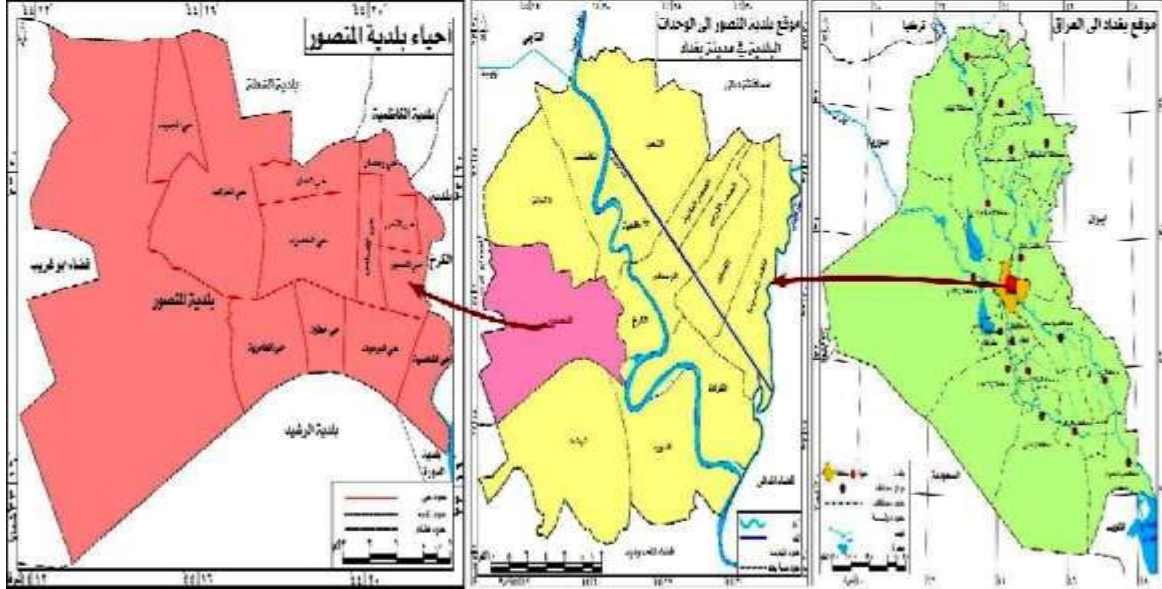
١- الحدود المكانية:

تتمثل الحدود المكانية في قطاع المنصور الذي يقع في جانب الكرخ في الجزء الغربي لمدينة بغداد، ويعد من أرقى قطاعات بغداد وسمي بهذا الاسم نسبة إلى الخليفة العباسي أبو جعفر المنصور الذي قام بتأسيس وبناء مدينة بغداد وتقع منطقة البحث في جانب الكرخ وتحدها الشعلة من الشمال والرشد من الجنوب والكرخ من الشرق وقضاء أبو غريب من الغرب ينظر خريطة (١)، أما موقع البحث فتتمثل في قطاع المنصور الذي يضم (١٤) حياً ينظر جدول (١) وخريطته (٢).

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

خريطة (١)

موقع وحدة بلدية المنصور من العراق ومدينة بغداد



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على وحدة بلدية المنصور، شعبة GIS.

جدول (١)

احياء ومحلات وحدة بلدية المنصور

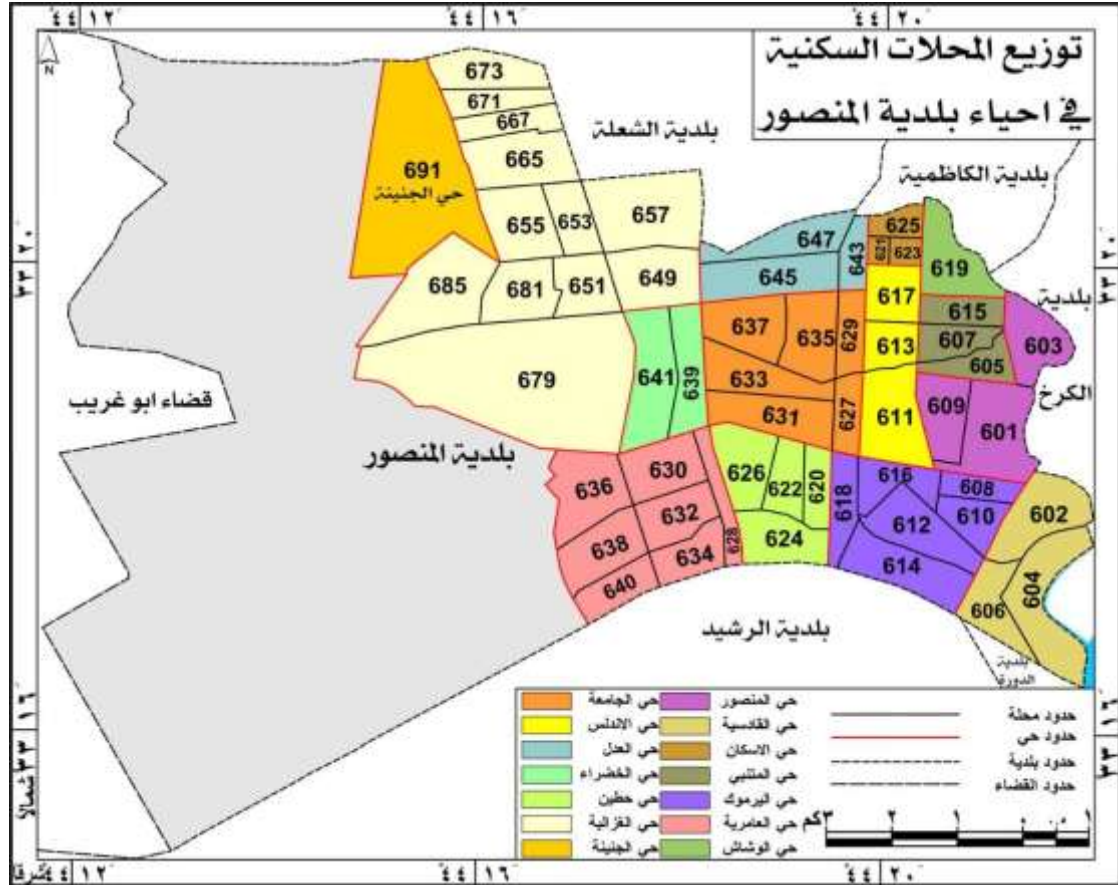
ت	عدد الاحياء	عدد المحلات
	المنصور	٣
	المتنبي	٣
	الوشاش	١
	الاسكان	٤
	الاندلس	٣
	القادسية	٣
	اليرموك	٦
	حطين	٤
	العامرة	٧
	الجامعة	٦
	العدل	٣
	الخضراء	٣
	الغزالية	١٢
	جنينة	١

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على وحدة بلدية المنصور، شعبة GIS.

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

خريطة (٢)

توزيع المحلات السكنية في قطاع المنصور



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على وحدة بلدية المنصور، شعبة GIS.

٢- أما الحدود الزمانية: فتتحدد للمدة (٢٠٠٣-٢٠٢١) مع اعطاء فكرة عن التطور التاريخي للمنطقة عبر مراحل زمنية منذ النشأة الاولى للمنصور إذ لا يمكن فهم الحاضر مالم يتم دراسة عوامل النشأة والتوسع والتنافس بين استعمالات الارض.

اولا: التطور التاريخي لمنطقة الدراسة

أن دراسة التطور التاريخي لأي مدينة أهمية كبرى في دراسة واقع حال التطور الوظيفي والعمراني وأثره على تحديد اسعار الاراضي والمقارات لأي جزء من المدينة وبلدية المنصور جزء من مدينة بغداد ومر بمراحل متعددة منذ النشوء الى الوقت الحاضر ويمكن ايجاز مراحل التطور التاريخي بالمراحل الآتية. (الاشعب، ١٩٨٣، ص ٢٠)

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

المرحلة الاولى (النشأة والظهور) (١٩٤٥ - ١٩٦٠):

في بداية القرن العشرين كانت مدينة بغداد لا تشغل مساحة واسعة لا تتجاوز أربعة أميال مربعة تتركز في (الكرخ والرصافة)، وعندما اقيمت السداد الواقعة من الفيضان أصبحت مدينة مكتظة بالوحدات السكنية القديمة والشوارع الضيقة ، وكانت حينها كل من الاعظمية والكاظمية صاحبتين صغيرتين جداً، تضم عدداً من الوحدات السكنية، وبعد الزيادة السكانية لمدينة بغداد نتيجة الهجرة والزيادة الطبيعية اتسعت نحو الشمال الى أن اتصلت بالاعظمية، وامتدت نحو الجنوب إلا أن اتصلت بشبه جزيرة الكرادة الشرقية هذا في الجانب الشرقي (جانب الرصافة).

أما جانب الكرخ القسم الغربي لمدينة بغداد فكان التوسع بطيئاً نحو الشمال الى (الكاظمية) ، وكان التوسع باتجاه الجنوب إذ اتصلت بكرادة مريم، وتوسعت نحو الغرب وظهرت نواة ضاحية جديدة هي المنصور (الهيتي، ١٩٧٦، ص ١١٥).

وبعد عام ١٩٥٧ ارتفعت الكثافة السكانية في المناطق القديمة (الكرخ، الرصافة، الاعظمية، الكاظمية)، ظهرت احياء جديدة كالمصور والمأمون والحرية، وكانت بساتين النخيل تشغل حيزاً كبيراً منها. ينظر جدول (٢)

جدول (٢)

نمو مدينة بغداد للمدة (١٩٤٧-١٩٦٥)

ت	السنة	عدد السكان	معدلات النمو	نسبة سكان بغداد الى سكان العراق
١	١٩٤٧	٥٠٣,٠٠٠	-	%١٠,٥
٢	١٩٥٧	١,٠٠٠,٠٠٠	%٤,٦	%١٦,٦
٣	١٩٦٥	١,٦٢٠,٠٠٠	%٥,٣	%٢٠

المصدر: صالح فليح حسن الهيتي، تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد، ١٩٥٠-١٩٧٠، ص ٧٠

ومن خلال الجدول (٢) تبين أن عدد سكان بغداد ارتفع من (٥٠٣,٠٠٠) نسمة عام ١٩٥٧ الى (١,٠٠٠,٠٠٠) نسمة عام (١٩٥٧) والى (١,٦٢٠,٠٠٠) نسمة عام ١٩٦٥، كما أن ارتفاع سكان مدينة بغداد من مجموع سكان العراق فقد بلغ (١٠,٥ %) حسب تعداد ١٩٥٧ الى (١٦,٦) و (٢٠ %) عام ١٩٦٥ . وهذا يعني أن هذه الزيادة في السكان تحتاج الى توسع سكني وبذلك بدأ التوجه الى مناطق جديدة في المنصور والمثنى والمأمون في الجانب الغربي، لأن الخوف من أخطار الفيضانات ما يزال يشكل أهم عامل في الحد من التوسع عرضاً خارج السداد بل كان طولي باتجاه الشمال والجنوب في الجانب الشرقي ، باستثناء المنصور التي تمثل توسعاً باتجاه الغرب، وذلك بسبب ارتفاع الاراضي في كل من كرادة مريم والعطفية والكاظمية فكان التوجه نحو المنصور، فضلاً عن أن الجانب الغربي أعلى

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

ارتفاعاً من مستوى الجانب الشرقي وهو أقل عرضه لخطر الفيضانات وهذا قل من أهمية السداد فيه وبلغ سعر المتر المربع في المنصور (٢) دينار عراقي آنذاك، اما المساحة المفترزة تتراوح ما بين (٤٠٠-٦٠٠) م^٢ (الهيئة، ١٩٧٦، ص ١١٩-١٢٠).

المرحلة الثانية (١٩٦٦-١٩٨٥):

تعد هذه المرحلة من أهم مراحل النمو والتوسع الافقي، وقد تباينت الأنماط ومواد البناء ضمن مدينة بغداد بحدودها الجديدة بعد أن شغلت مساحة (٨٥٠) كم^٢. وكان هذا التوسع غير مقيد بشرط أو حدود بل أن الدولة ملزمة بإفراز أية قطعة تتقدم الجمعية أو مالك الأرض بطلب إفرازها الى امانة العاصمة ، كما تعهدت السلطات بتوصيل الخدمات (الماء- الكهرباء- مجاري- تبليط الشوارع) طالما تقع ضمن حدودها، إذ لازالت الاحياء السكنية تفتقر الى التماسك وملئ الفراغات التي تفصلها، وقد استعانت الدولة عام ١٩٦٧ بشركة (PolSERVICE) البولونية لوضع مخطط لمدينة بغداد، وهذا أدى الى ايقاف عملية توزيع الاراضي وإفرازها لحين انتهاء الشركة البولونية من تقديم تصميمها الاساسي لمدينة بغداد، وفي عام (١٩٦٩) انتهت الشركة من تقديم تصميمها الاساسي الذي اعتمد الشكل الدائري للمدينة، وبدأت الجهات المعنية بتوزيع قطع سكنية جديدة وبدأت حركة البناء تنشط من جديد ولاسيما في الاحياء الجديدة في كل من المنصور والمأمون والمثنى والجامعة وغيرها في الجانب الغربي من المدينة ويعد المنصور والحارثية أولى الاحياء الراقية التي استبعدت عن النهر، وبلغ سعر المتر الواحد من (٥-١٠) دينار عراقي وبلغت مساحة قطعة الأرض (٣٥٠-٦٠٠) م^٢ بسعر (١٥٠-٢٠٠) دينار عراقي. (الهيئة، ١٩٧٦، ص ١٣٩-١٤٧).

ومن أهم أسباب التوسع في هذه المرحلة نحو الجانب الغربي وظهور الاحياء الجديدة وارتفاع اسعارها يعود الى الاسباب الآتية:

- ١- أن أكثر الاراضي المخصصة للسكن في الجانب الشرقي قد استنفذت إذ ملئت الفراغات بين المناطق السكنية حتى فرزت مساحات واسعة من الاراضي المخصصة للمناطق الخضراء.
- ٢- أن الجانب الغربي ترتفع فيه الاراضي بالمقارنة مع الجانب الشرقي وبالتالي انخفاض مستوى المياه الجوفية مما كان له أثراً كبيراً في خلق الرغبة في السكن في الجانب الغربي .
- ٣- انشاء المطار الجديد وفتح طرق جديدة وعريضة ومليطة.
- ٤- الازدحام الشديد على وسائل النقل والظروف الاجتماعية كالجرائم والسرقات لاسيما الاحياء السكنية في مدينة الصدر وما يجاورها، جعلت المواطنين يرغبون بتغيير مواقع سكنهم وكان الجانب الغربي يشغل حصة الاسد فيها، بعد أن ازدادت اعداد السكان في كافة مناطق بغداد ومنها قضاء المنصور،

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

إذ بلغ عدد سكانها (٢١٤٤١٣) كل هذه العوامل أدت الى ارتفاع الاسعار في الجانب الغربي من مدينة بغداد. (الهييتي، ١٩٧٦، ص ١٤٩)

المرحلة الثالثة (١٩٨٥ - ٢٠٠٣):

تعد هذه المرحلة مرحلة التوسع الدائري لمدينة بغداد لاسيما جانب الكرخ وتوسعت المنصور والمأمون واليرموك والقادسية والعامرية، ظهرت الوحدات السكنية الواسعة والراقية ذات الطراز الحديث وبدأت حركة البناء في عقد الثمانينيات من القرن العشرين بالاتساع نتيجة لواقع التصميم الاساسي للمدينة وكان الجانب الغربي للمدينة قد شهد توزيع الأراضي السكنية من قبل الجهات المعنية ينظر جدول (٣).

جدول (٣)

مساحة الأراضي السكنية المفروزة في المنصور مقارنة مع
الاقضية قضاء الرشيد والكرخ للمدة (٢٠٠٠ - ٢٠٠٢)

اسم المحلة	مساحة القطع المفروزة / هكتار
الرشيد	٤١٧١
المنصور	٣٥٣٠
الكرخ	١٦٣

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد، شعبة التخطيط الحضري والاقليمي.

من خلال الجدول (٣) نلاحظ أن مساحه القطع المفروزة في قطاع المنصور بلغت ٣٥٣٠ هكتار بعد بلدية الرشيد وهذا التوسع ناتج عن الزيادة السكانية لعموم مدينة بغداد لاسيما المنصور ينظر جدول (٤) .

جدول (٤)

أعداد السكان (المنصور) مقارنة مع الرشيد والكرخ في الجانب الغربي من بغداد

الوحدة الادارية	السكان ١٩٧٧	السكان ١٩٨٧	السكان ١٩٩٧
الرشيد	٥٤٨٨٩	٨٢٢٨٥	١٥٤٩٩٥
المنصور	٢١٤٤١٣	٢٢٩٣١٨	٣٦١٩١٨
الكرخ	١٠٩٢٢١	١١٨٩٣٣	١٣٦٣٩١

المصدر: الجدول من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للأحصاء ، نتائج تعداد عام ١٩٧٧ ، ١٩٨٧ ، ١٩٩٧ .

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

ومن خلال الجدول (٤) نلاحظ أن اعداد السكان بزيادة مستمرة في جميع مناطق بغداد ففي المنصور ارتفعت اعداد السكان من (٢١٤٤١٣) نسمة حسب تعداد (١٩٧٧) الى (٢٢٩٣١٨) نسمة في بغداد (١٩٨٧) وارتفع الى (٣٦١٩١٨) نسمة حسب تعداد (١٩٩٧).

وفي منتصف الثمانينيات أنخفض معدل افراز الأراضي نتيجة للحرب الإيرانية والحصار الاقتصادي في التسعينيات الذي انعكس بدوره على مستوى الدخل وارتفاع اسعار الأراضي والبناء وأثر هذا على ارتفاع اسعار الأراضي في المنصور (٥٠٠-١٠٠٠) دينار لكل ١٠٠ م^٢ أما السبعينيات والثمانينيات تتراوح اسعار الأراضي ما بين (١٠٠-٢٠٠) دينار (امانة بغداد، تقديرات مديرية الاملاك، ١٩٩٠) وفي مرحلة التسعينيات، ارتفعت اسعار الأراضي بشكل كبير ينظر جدول (٥).

جدول (٥)

اسعار الأراضي للفترة (١٩٩٧-٢٠١٣)

الأحياء	سعر الأرض ١٩٩٧ م/١٠٠ ألف	سعر الأرض ٢٠٠٢ م/١٠٠ ألف	سعر الأرض ٢٠١٣ م/١٠٠ مليون
الإسكان	٤٥٠	٦٠٠	١,٥٠٠
المتنبي	٣٠٠	٢٠٠	١,٤٠٠
المنصور	٢٠٠	٤٥٠	٤
الجامعة	٣٥٠	٤٥٠	٢
الاندلس	١٥٠	٤٠٠	١,٥٠٠
القادسية	٣٥٠	٣٧٥	١,٦٥٠
اليرموك	٤٥٠	٣٥٠	١,١٠٠
حطين	٨٥	٢٥٠	١,٣٠٠
العدل	١٢٥	٤٥٠	١,٥٠٠
الخضراء	١٠٠	٤٥٠	١,٢٠٠
العامة	٦٠٠	٦٥٠	١,١٠٠
الغزالية	١٥٠	٦٠٠	٨٥٠ ألف
جنينة	١٠	١٠٠	٣٥٠ ألف

المصدر: الدراسة الميدانية، المقابلة التي أجرتها الباحثة مع مكاتب الدلائية في مختلف مناطق المنصور.

التأين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

من خلال جدول (٥) تبين أن أعلى الاسعار كان في حي العامرية بسبب توزيع الاراضي على المواطنين بمساحات واسعة وفتح الشوارع وإيصال الخدمات تليها اليرموك ٤٥٠ ألف لقطعة الارض بمساحة (١٠٠) م^٢ ثم الاسكان واليرموك وتليها القادسية أما الغزالية وجنيه فهي أدنى الاسعار كونها مناطق زراعية آنذاك وتفتقر الى الخدمات.

أما في عام ٢٠٠٢ فقد ارتفعت اسعار الاراضي في كل أحياء المنصور لاسيما الاندلس والعدل والخضراء والغزالية. ويعزى هذا التغيير نتيجة العوامل والمتغيرات التي اثرت على رغبة الاشخاص بالوحدات السكنية والاستثمارات الاخرى.

ثانياً: العوامل المؤثرة في اسعار الاراضي في قطاع المنصور.

تعد الارض في المناطق الحضرية سلعة غير قابلة للنقل (ثابتة) وتتحدد قيمتها بمجموعة من المتغيرات التي تكسبها أهميتها، كموقعها الجغرافي وسهولة الوصول اليها وارتباطها بشبكة النقل والمواصلات، فضلاً عن نوعية الاستعمال الذي تشغله (الجنابي، ١٩٨٥، ص ٥٤) ، وتوفر الخدمات كالبنى التحتية في المدينة، فضلاً عن المردود الاقتصادي الناتج عن استثمارات الارض ومن أهم هذه العوامل:

١- سعر الارض وعلاقتها بسهولة الوصول:

توجد علاقة طردية بين سهولة الوصول وبين اسعار قطع الاراضي والعقارات وتؤدي الشوارع الداخلية عنصر الربط بين المفهومين، كونها تحقق سهولة الوصول من حيث الجهد والوقت والكلفة، فضلاً عن كونها شرايين الحياة بالنسبة للمدينة وبالتالي اثرت الشوارع على اسعار الاراضي والعقارات، إذ كلما كانت الشوارع الرئيسية بعرض (٣٠-٤٠) م أو (٤٠-٦٠) متر تكون اسعار الاراضي مرتفعة جداً كما هو الحال في شارع المنصور في المنصور وشارع الاميرات في القادسية وشارع الربيع في حي الجامعة وشارع السفارات في العامرية وغيرها من الشوارع الرئيسية. وتنخفض اسعار الاراضي والعقارات داخل الاحياء السكنية والمطلة على الشوارع الثانوية بعرض (١٠ م) أو أقل كما هو الحال في الشوارع الفرعية في كل من الغزالية وجنيه وحي العدل والعامرية. كما أن الشوارع الرئيسية كلما كانت معبدة وخالية من الازدحامات المرورية وتؤدي الى الشوارع الرئيسية كان سعرها أعلى من القطع السكنية والعقارات التي تقع في مناطق مزدحمة وبعيدة عن الشوارع النافذة في الحي السكني وترتفع اسعار الاراضي أيضاً في التقاطعات أي التي تطل على أكثر من شارع واحد مقارنة مع اسعار الاراضي على شارع ثانوي واحد. (الاسدي، ٢٠١٦، ص ٩٥-١٢٠).

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

كما أن تكاليف النقل تؤثر على قيمة الأرض والعقار، فكلما كانت الأرض بعيدة عن خطوط ووسائل النقل يكون سعرها أقل وهذا يعني أنه كلما ابتعدنا عن مركز كثافة النقل في مركز المدينة باتجاه الأطراف نقل اثمان الأراضي والعقارات. (العجيلي، ٢٠١٤، ص ١٧)

٢- مركزية أسعار الأراضي في منطقة الدراسة:

تتباين اسعار الأراضي في المنصور حسب أهمية الحي وقدمه ومكانته التجارية والاقتصادية والاجتماعية وعوامل الرغبة الشخصية، وترتفع اسعار الأرض بشكل كبير تتجاوز (١٥) مليون دينار للمتر المربع الواحد في الأحياء الأولى التي تعد النواة المركزية للسكن كما هو الحال في المنصور والمثنى، وتعد هذه الأحياء من أقدم الأحياء الأخرى في مراحل النمو ونشوء أحياء في المنصور كما ترتفع اسعار الأراضي في المناطق التي تقدم فيها توافر الأراضي الخالية (الشاغرة) وترتفع فيها الاسعار لتصل الى (١٠٠%) والتي تستعمل من قبل الاستعمال التجاري كما هو الحال في المنصور والمثنى والقادسية والجامعة والاسكان والعامة، لكن يختلف في محلات هذه الأحياء.

٣- نوع الاستعمال السائد :

أ- الاستعمال السكني:

يعد الاستعمال السكني من أهم الاستعمالات وفي ضوءه تتحدد الاستعمالات الأخرى ، وتحدد أهمية سعر قطع الأرض السكنية بملكية أي ان ملكية الأرض أو العقار تعود الى اشخاص (الطابو) أو مشاع أو مجموعة اشخاص أو تعود الى وزارات الدولة (مالية، مواصلات، اسكان، أمانة بغداد...الخ) أو أراضي زراعية مخصصة للاستعمال الزراعي حسب التصميم الاساسي لمدينة بغداد فضلاً عن حجم مساحة الأرض فكلما كانت المساحة اصغر ونادرة المعروض من الأراضي أو العقار كلما كان السعر أعلى كما هو الحال في أغلب محلات منطقة الدراسة، ويختلف سعر العقار أو الأرض في داخل الزقاق الواحد أو المحلة الواحدة، حسب وقوعه قرب الشارع أو في نهاية شارع ضيق ومغلق. وحياناً تتميز المدينة بالتوسع والنمو نحو الأطراف، إذ تتركز جماعات سكانية فقيرة. (الراوي، ١٩٨٩، ص ١٨٣) ، كما هو الحال في حي جنيه وأطراف الغزالية.

ب- الاستعمال التجاري:

يعد الاستعمال التجاري من أهم الاستعمالات تنافساً لقدرته على تحقيق مردودات مادية عالية يستطيع أن تدفع أعلى اسعار قيمة الأرض، وأن ارتفاع سعر الأرض عند القلب التجاري لم يأتي بشكل عشوائي وغير منتظم بل أن القدم التاريخي للمنطقة وقلبها التجاري تحتل أهمية كبرى عند سكان المنطقة لكثرة مرتاديها، وهذا جعله يحتل الصدارة في ارتفاع اسعار الأراضي ، وبالتالي تزداد تركز الوظائف

التأين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

والمؤسسات التجارية والتنافس الشديد على قطع الأراضي والاستثمارات الأخرى، وهذا بدوره يفسر ظهور العمارات المتعددة الطوابق ضمن القلب التجاري ينظر صورة (١) كما هو الحال في شارع الاميرت في حي المنصور، إذ يحتل الاستعمال الجاري الطوابق الأرضية والاستثمارات الأخرى، كالسكن والاستعمال الصحي أو الخدمي وتتنسج هذه الشوارع التجارية بأنها ذات كثافة استثمارية عالية كرد فعل عن قيمة الأرض المرتفعة، ومن ثم يكون خط السماء (الأفق) للمدينة أكثر ارتفاعاً من باقي اجزاء الاحياء المجاورة في منطقة الدراسة ، إذ تتركز فيها العديد من مكاتب الاعمال التجارية الكبرى وشركات التأمين والمحلات التجارية والمصارف والفنادق ذات الطراز الحديث.

صورة (١)

البنائات المتعددة الطوابق في حي المنصور



المصدر: الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٥.

٤- سياسة الدولة:

لسياسة الدولة أثر كبير في توجيه مسار تحديد أسعار الأراضي والعقارات عن طريق التصاميم الأساسية للمدن وتوجيه حركة البناء والاعمار وفرز الأراضي وتوزيعها وفرض الضرائب عن الاستثمارات المختلفة (التجارية، الصناعية، السكنية) وإصدار اجازات البناء ، والقروض الميسرة للبناء، فضلاً عن خدمات الماء والكهرباء وتبليط الشوارع والمجاري وفتح الشوارع ومد طرق المواصلات ففي عام ٢٠٠٥ عمدت الدولة الى تغيير صنف استعمال الارض وقامت بفرز قطع الاراضي في كل من العامرية والغزالية ينظر جدول (٦).

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

جدول (٦)

مساحة قطع المفزة للمدة (٢٠٠٥-٢٠٠٦-٢٠٠٧)

	القطع المفزة(٢٠٠٥)	المساحة المفزة	تغيير الاستعمال
١	١٨/٥/٢٩٨٩ العامرية	٥ دون	زراعي الى سكن عامودي
٢	١٩/١/٤٠٧٦ غزالية	١٧٠ دونم	صناعي الى سكني
القطع المفزة٢٠٠٦			
١	١٨/٧٥٥٧/١ عامرية	١٧ دونم	من حدائق ومتمزهات الى سكن
٢	١٩/١٦ غزالية وجنينه	١٥ دونم	من تجاري الى سكني
٣	١٩/٣/١٨٠٠ غزالية وجنينه	١٣٠ دونم	من زراعي الى سكني
٤	١٩/٥/٣١١٩ غزالية وجنينه	٢٨٩ دونم	من ملاعب الى جمعيات تجارية (مول)
	١٩/٣/٥٦٣٤ غزالية وجنينه		
القطع المفزة(٢٠٠٧)			
١	١٩/٣/١٨٠٠ غزالية وجنينه	١٠٠ دونم	من حدائق الى مجمع سكني

المصدر: الجدول من عمل الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد، دائرة التصاميم، التخطيط الحضري،

بيانات غير منشورة، ٢٠٠٨.

من خلال جدول (٦) نلاحظ أن سياسة الدولة بالتجاوز على التصميم الأساسي لمدينة بغداد وفرض مساحات واسعة وتغيير صنف استعمالها في كل من العامرية والغزالية أدى الى توسع القطاع وضم مناطق سكنية جديدة بعد ذلك قامت الدولة بتجهيز هذه المناطق بالماء والكهرباء وأصبحت مراكز جذب للاستعمال السكني وقد ساعد هذا الاستيلاء من قبل المواطن على الأراضي القريبة الشاغرة من القطاع المفزة وتقسيمها وبيعها بأسعار زهيدة بعد أن أصبح اقبالاً كبيراً على هذه الأراضي من المواطن ذوي الدخل الواطئة، وفي الوقت الحاضر ارتفع اسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير جدا ففي حي المنصور يتراوح سعر المتر الواحد (٢٠-٣٥) مليون دينار للمتر المربع الواحد اما في حي جنيته فيتراوح سعر المتر (٢-١٠) مليون دينار ونتيجة للأحداث التي مر بها العراق ونتيجة العدوان الأمريكي ودول التحالف(*) وغياب سلطة القانون وتردي الوضع الأمني ، ظهرت ظاهرة مروجي الأراضي الزراعية بعد تجريف البساتين الزراعية وبيعها على شكل قطع سكنية لتتلاقى الاسعار العالية للأراضي والعقارات داخل المراكز الحضرية في مختلف قطاع المنصور، بحسب احيائه السكنية لعدم وجود أي رادع قانوني من قبل الجهات المختصة في امانة بغداد أو الجهات البلدية أو الجهات المسؤولة في كل من العامرية والغزالية وجنيته والعدل.

* دول التحالف هي امريكا وبريطانيا وفرنسا ودول أخرى التي قامت بالهجوم على العراق عام (٢٠٠٣).

التأين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

٥- تغير مورفولوجية المدينة:

يقصد بمورفولوجية المدينة التفاعل بين الوظيفة والشكل والتي ينتج عنها ما يسمى بالجزء المرئي منها ولاسيما استعمالات الارض الحضرية، انظمة الشوارع وشكل الأبنية (الاشعب، ١٩٨٣، ص ٢٠) ، إذ أن سعر الارض مرتبط بشكل مباشر بهذه العوامل، كما أن الاستعمالات الارض تمثل اسرع المتغيرات استجابة لما يحدث في منافسة بين الاستعمالات ، وتعد أنظمة الشوارع أكثر عناصر مورفولوجية المدينة مقاومة للتغيير الحاصل نتيجة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية مقارنة مع استعمالات الارض وشكل الابنية، أما شكل الابنية لاسيما الاستعمال السكني له القدرة على التكيف الى حد معين مع التغيرات والتطورات في استعمالات الارض لقدرتها على التهديم والبناء مرة أخرى بشكل يتلائم مع المظهر الخارجي للمدينة وهذا ما نلاحظه في الابنية ذات الطوابق المتعددة التي تغيرت عبر المراحل التاريخية للأحياء المنصور ، إذ أن اغلب الوحدات السكنية تغير شكلها واستعمالها، لاسيما المطلة على الشوارع العامة سواء في حي المنصور أو المثنى والقادسية والعامرية وحي الجامعة، وهذا التغيير يخضع للمنافسة في أسعار الأراضي والعقار، إذ يصل سعر القطعة السكنية المهدمة الى أكثر من (٦٠٠) مليون بمساحة (٢٠٠) م^٢ ليعيد بنائها بما يتناسب مع مورفولوجية المدينة الحديث فضلاً عن تغيير استعمالها من سكني الى تجاري ونتيجة لتغيير مورفولوجية حي المنصور الذي يعد البؤرة المركزية التجارية بعد أن وصل درجة الاكتمال الوظيفي الناتج عن التنافس بين استعمالات الارض وبالتالي التغيير المورفولوجي لقطاع المنصور .

٦- التوسع المساحي لقطاع المنصور:

أن التوسع المساحي لأي جزء في المدينة لا يتم إلا بزياده حجم السكان وهي بدورها تسهم في توسع مساحة منطقة البحث بعد عام (٢٠٠٣) كما يتضح من جدول (٧) .

جدول (٧)

مساحة قطاع المنصور للمدة (١٩٩٥-٢٠٢٠م)

السنة	المساحة / هكتار
١٩٩٥	١٢١٦
٢٠٠٨	١٢٥٦
٢٠١١	١٢٦٠
٢٠١٧	١٢٦١٠
٢٠٢٠	١٢٦٧٠

المصدر: وحدة بلدية المنصور، شعبة GIS.

التأين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

ومن خلال الجدول (٧) يتبين أن المساحة كانت عام (١٩٩٥) (١٢١٦) هكتار وفي عام ٢٠٠٨ بلغت مساحة القضاء (١٢٥٦) هكتاراً أي بفارق ٤٠ هكتار. وفي عام ٢٠٢٠ اتسعت المساحة بشكل كبير بحيث وصلت الى ١٢٦٧٠ هكتار، وسبب ذلك التوسع يعزى الى الزيادة السكانية في منطقة البحث إذ أن ازدياد حجم السكان يرافقه ازدياد مساحة المنطقة المأهولة بالسكان ينظر جدول (٨).

جدول (٨)

سكان قطاع المنصور للمدة (١٩٩٧-٢٠٢٠)

السنة	حجم السكان/نسمه
١٩٩٧	٣٦١٩١٨
٢٠٠٩	٣٧٢٧١٩
٢٠١٣	٥٢٢٠٩٧
٢٠٢٠	٨٥٧٨٨٣

المصدر: ١- وزارة التخطيط ، تعداد السكان لعام ١٩٩٧.

٢- الحصر السكاني للأعوام (٢٠٠٩-٢٠١٣-٢٠١٩)

ففي عام ١٩٩٧ بلغ عدد السكان ٣٦١٩١٨ نسمة ، وفي عام ٢٠٠٩ بلغ عدد السكان (٣٧٢٧١٩) وفي عام بلغ عدد السكان (٥٢٢٠٩٧) نسمة وفي بلغ عدد السكان في عام ٢٠٢٠ (٨٥٧٨٨٣) نسمة أي بفارق (٤٩٥٨٦٥) نسمة وهذه الزيادة السكانية سواء كانت عن طريق الهجرة أو الزيادة الطبيعية فأنها تحتاج الى وحدات سكنية إضافية يعد هذا العامل من أهم العوامل التي أدت الى توسع مساحة الارض وأدت الى ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات والاياجارات.

٧- الوضع الأمني:

يعد عامل الأمن والأمان من اهم العوامل البشرية والاجتماعية لما لها أثراً كبيراً في جذب السكان، إذ تصبح المناطق المستقرة أمنياً مناطق جذب للسكن وترتفع فيها الاسعار بشكل كبير، وعلى العكس تنخفض اسعار الاراضي والعقارات في المناطق التي يتقدم فيها الأمن، إذ لا يمكن أن تكون هناك علاقات وتفاعلات اجتماعية قائمة دون توفر الأمن والاستقرار وإذا أنعدم الأمن يبدأ الأشخاص بالهجرة وترك سكنهم وهذا ماحدث في اغلب المدن العراقية لاسيما مدينة بغداد للمدة (٢٠٠٦-٢٠٠٩) ، وقطاع المنصور جزء من مدينة بغداد ، فقد أنخفض سعر الارض والعقارات في كل من حي العدل والجامعة والخضراء والغزالية والقادسية واصبحت هذه الاحياء طاردة للسكان نتيجة الحرب الطائفية الاهلية فيها وتردي الوضع الأمني والتهجير والقسري، وتراوحت اسعار الاراضي في ما بين (٥٠٠-٧٠٠) الف للمتر

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

المربع الواحد، وقد انعكس الوضع الأمني على المتغيرات الاجتماعية (كالثقافة والعادات الاجتماعية) في هذه الأحياء بعدما أصبح المعروض من الأراضي والعقارات أعلى من الطلب وبذلك أنخفض أسعار الأراضي والعقارات لتحل عادات وثقافات مختلفة من قبل المشتريين الجدد كما هو الحال في حي دراغ محلة (٦٠٣) في حي المنصور والوشاش محلة (٦١٧) وهذه تحتفظ بطابعها الريفي الزراعي وتمتاز بوحدات سكنية صغيرة مقارنة مع الأحياء الأخرى ذات الطابع الحضري والمرتفع الدخل ومستوى ثقافي عالي، كذلك الحال في حي الجامعة وحي العامل والغزالية.

ثالثاً: التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات:

بعد أن تم دراسة العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي والعقارات والتي هي نتيجة للعوامل التاريخية والتنافس بين الاستعمالات، فضلاً عن سهولة الوصول وموقع العقار، كل هذا أثر على مورفولوجية المدينة وأحيائها ومحلاتها وتتراوح أسعار العقارات فيها بين (١-٣٥) مليون ينظر جدول (٩) وخريطة (٣).

جدول (٩)

أسعار الأراضي في قطاع المنصور لعام ٢٠٢١

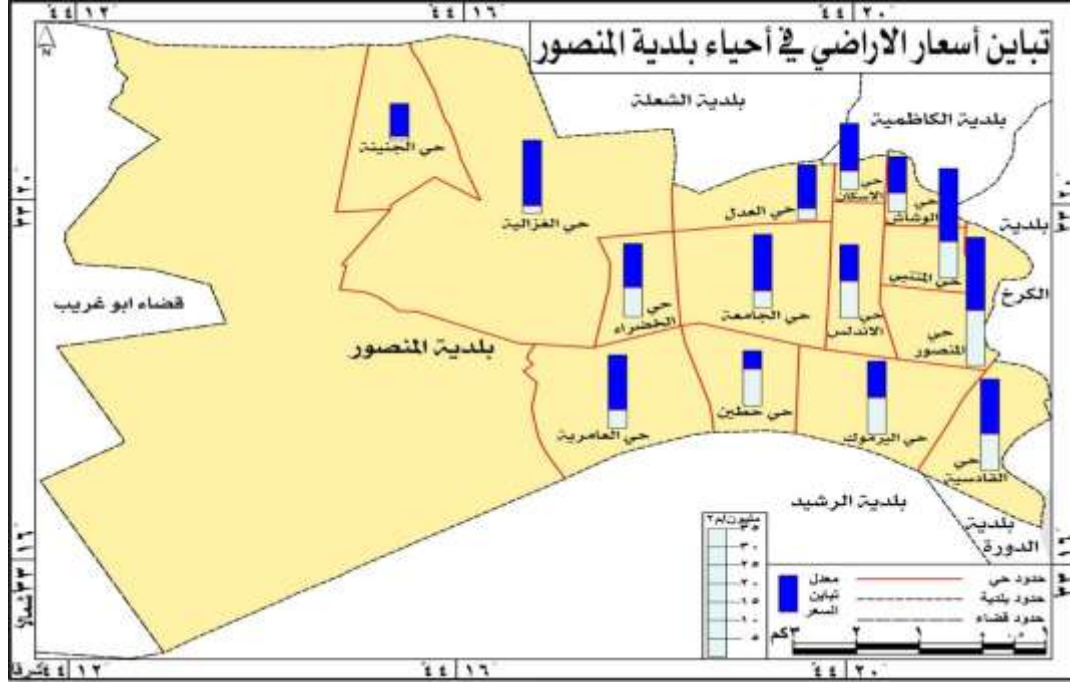
ت	الأحياء السكنية	أسعار الأراضي / مليون م ^٢
	المنصور	(٣٥-١٥)
	المتنبي	(٣٠-١٠)
	الوشاش	(١٥-٥)
	الإسكان	(١٨-٥)
	الاندلس	(٢٠-١٠)
	القادسية	(٢٥-١٠)
	اليرموك	(٢٠-١٠)
	حطين	(١٥-١٠)
	الجامعة	(٢٠-٤,٥)
	العدل	(١٥-٣)
	الخضراء	(٢٠-٨)
	العامة	(٢٠-٥)
	الغزالية	(٢٠-٢)
	جنينة	(١٠-١)

المصدر: الباحثة الدراسة الميدانية.

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

خريطة (٣)

تباين اسعار الاراضي في قطاع المنصور لعام (٢٠٢١)



المصدر: الباحثة بالاعتماد على جدول ٩.

من خلال جدول (٩) تبين أن هناك تباين واضح من أسعار الأراضي بين احياء قطاع المنصور ويوجد تباين ايضاً داخل محلات الحي الواحد ومن خلال الجدول يمكن أن نوجز النقاط الآتية:

١- **حي المنصور:** يعد من اقدم وأرقى احياء قطاع المنصور ويتراوح سعر متر الارض (١٥-٣٥) مليون والمحلات الموجودة في الحي هي (٦٠٣-٦٠١-٦٠٩) وأهم الشوارع التجارية هو (شارع احمد عرابي وشارع الاميرات وشارع الفروسية) ينظر خريطة (٤) وتشمل منها البنايات المتعددة الطوابق، والايجارات العالية التي تزيد عن (٧٥٠) الف دينار كمعدل بدلات الايجار، وتختلف اسعار الاراضي الشاغرة عن الاراضي المشيدة واغلى الاراضي في محلة (٦٠١) لاسيما شارع الاميرات ويوجد فيها (مول المنصور) ينظر صورة (٢) والمحلات التجارية الكبيره وذات الطراز الحديثة والجميلة وتختلف اسعار الاراضي في الشوارع التجارية عن المحلات السكنية التي بدأت بالزوال في أغلب هذه الشوارع التجارية نتيجة لمنافسة الاستعمال التجاري لباقي الاستعمالات وتتراوح مساحات الوحدات السكنية من (٢٠٠-٦٠٠) م^٢ وقد عمد أصحاب هذه الوحدات التي تقطيعها وبيعها بأسعار مرتفعه جدا.

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

صورة (٢)
مول المنصور في المنصور



المصدر: الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١

خريطة (٤)
الشوارع الرئيسية في بلدية المنصور



المصدر: الباحثة بالاعتماد على وحدة بلدية المنصور،شعبة GIS.

التأين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

٢- **حي المتنبي:** وهي من الأحياء المهمة والقديمة في قطاع المنصور ويعد أيضاً من الأحياء الراقية ويمثل في محلة (٦٠٥ ، ٦٠٧ ، ٦١٥) كما يمتد أيضاً بارتفاع أسعار العقارات والأراضي ويبلغ سعر المتر المربع الواحد في هذا الحي (١٠-٣٠) مليون، وتتراوح أسعار الأراضي إذ ترتفع في شارع المنصور في (٦٠٥). خريطة (٤)، إذ يصل سعر المتر إلى (٣٠ مليون) كونه شارع تجاري وكذلك الحال في شارع (٣٢) و (شارع عبد الكريم قاسم) ويبدأ السعر بالانخفاض كلما توغلنا باتجاه الداخل وصولاً إلى نهاية محلة (٦٠٧) ومحلة (٦١٥) لاسيما الأحياء السكنية.

٣- **حي القادسية:** وهو أيضاً من الأحياء المهمة والراقية ويشمل محلة (٦٠٢ ، ٦٠٤ ، ٦٠٦) ، وأهم الشوارع التجارية هو شارع الوزراء والقادسية و (شارع ١٥) وشارع الرياحي وشارع عز الدين سليم يراجع خريطة (٤) وتتراوح أسعار الأراضي من (١٠-٢٥) مليون للمتر المربع الواحد. وهذه المحلات الثلاثة من أقدم محلات قطاع المنصور وتتوفر فيها خدمات البنى التحتية كالمدارس والشوارع المبلطة العريضة وخدمات الماء والكهرباء.

٤- **حي العدل:** ومن أهم محلات حي العدل هي (٦٤٣-٦٤٥-٦٤٧) وتتراوح أسعار الأراضي والعقارات فيه ما بين (٣,٥-١٥) مليون للمتر الواحد وكان هذا الحي من الأحياء الطارئة للسكان بعد (٢٠٠٥-٢٠١٢) بسبب الأوضاع الأمنية والحرب الطائفية وكان سعر الأرض منخفض يصل إلى (٥٠٠ الف- ٢ مليون دينار) آنذاك وبعد تحسن الوضع الأمني عادت أسعار الأراضي والعقارات بالارتفاع مرة أخرى إذ وصلت أسعار الأراضي في الشوارع التجارية كشارع الصفدي وشارع الشهيد عماد الشمري وشارع الشهيد حيدر عبد القادر العبيدي وشارع الفرات وصل إلى (١٥) مليون دينار للمتر المربع الواحد أما أسعار الأراضي (الزراعي) وصل إلى (١٠٠) مليون دينار عراقي لكل (١٠٠) متر مربع في أطراف محلة (٦٤٧) ومحلة (٦٤٣) ، إذ عمد أصحاب الأراضي إلى تقسيم الأراضي وبيعها ونشطت مكاتب (الدالية) لبيع العقارات لاسيما في هذه المحلات، أما أسعار الأراضي والعقارات وصلت إلى (٢٤٠) مليون دينار عراقي لكل (١٢٥ م^٢) في مجمع اليمامة السكني لشقق السكنية و (٣٠٠) مليون دينار عراقي لكل (١٦٧ م^٢) (الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٥). يراجع خريطة (٤).

٥- **حي الغزالية:** ويعد هذا الحي من الأحياء الحديثة بالسكن أذ بدأت حركة البناء والعمران فيه عام (٢٠٠٥) عندما قامت الجهات المعنية بفرز الأراضي وتوزيعها وتغيير نوع استعمال الأرض وهذا يعني إيصال خدمات البنى التحتية إلى المناطق التي تم تغيير صنف استعمالها يراجع الجدول (٩)

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

كما مر سابقاً في سياسة الدولة وكان هذا التغيير في استعمال الأرض هو استجابة للزيادة السكانية وبناء وحدات سكنية جديدة، أما المناطق السكنية ، لاسيما الشوارع التجارية فيها ترتفع اسعار الاراضي والعقارات بشكل ملفت للنظر فقد وصل سعر المتر المربع الواح الى (٢٠ مليون) دينار عراقي، كما هو الحال في سوق النقلة وشارع الاسلام وشارع البصره وشارع المحكمة في منطقة الكفاءات في محلة (٦٤٩) وهذه المحلة تتدرج فيها اسعار الاراضي حسب مساحة الاراضي وقربها من الشارع العام ومدى توافر الخدمات الأخرى إذ يصل سعر المتر فيها من (٤-٦) مليون دينار عراقي أما حي الصحفيين والرافدين فتتراوح مساحة الوحدات السكنية من (١٥٠-٣٠٠) م^٢ بسعر (٢٥٠-٣٠٠) مليون دينار عراقي.

٦- **الوشاش:** وكان يسمى شارع ١٤ رمضان ويضم محلة (٦١٩) وهذا الشارع هو امتداد لشارع المنصور ، لكن يضم مساحات زراعية أو مشاتل زراعية) أي أن الجانب الايمن هو زراعي (شارع الوشاش) والجانب الايسر هو يطل على المنصور ولهذا الحي خصوصية مميزة عن احياء قطاع المنصور إذ توجد المشاتل الزراعية الجميلة التي اغلب سكان هذا الحي ذات طابع ريفي على عكس المناطق المجاورة له في الاسكان والمتنبي والمنصور ، وتتراوح اسعار الاراضي في (٥-١٥) مليون دينار لكل م^٢.

٧- **حي الاندلس:** ويوجد في هذا الحي ٣ محلات هي (محلة ٦٠٢-٦٠٤-٦٠٦) ومن أهم الشوارع التجارية هو (شارع الوزراء وشارع ٢٢ وشارع ١٥) وترتفع اسعار الاراضي والعقارات في هذه الشوارع وتصل الى (١٠-٢٠) مليون دينار يراجع خريطة (٤).

٨- **حي الخضراء وحي اليرموك وحي الجامعة:** تتباين اسعار الاراضي والعقارات في هذه الاحياء إذ يصل سعر المتر المربع الواحد في حي الخضراء من (٨-٢٠) ملين دينار ومن حي اليرموك من (١٠-٢٠) مليون دينار وفي حي الجامعة تتراوح بين (٤,٥-٢٠) مليون دينار، وتحتل الشوارع التجارية أعلى الاسعار وتنخفض باتجاه الأطراف. أما محلة (٦٧٣، ٦٧١، ٦٦٧) فهي مناطق سكنية حديثة النشأة وتعاني أغلب شوارع هذه المحلات بأنها غير مبلمة وتعاني من نقص الخدمات فضلاً عن مشكلة التجاوز وتتراوح اسعار الاراضي من (١,٥ مليون - ٣) مليون أما الاراضي الزراعية التي تغير صنف استعمالها الى سكني من قبل المواطنين فيتراوح سعر القطعه من (٥٠-٨٠) مليون دينار لكل (١٠٠ م^٢) يراجع خريطة (٤). وينظر صورة (٣).

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

صورة (٣)

حي الجامعة / شارع الربيع التجاري



المصدر: الدراسة الميدانية، ٢٠٢٢/٣/١

٩- **حي جنيه** : وهذا من الاحياء الحديثة النشأة وبدأت حركة البناء فيه بعد عام (٢٠٠٥) أيضاً بشكل كبير ويعد من الاحياء التي تعاني من نقص الخدمات لاسيما الشوارع التي قسمت من قبل المواطن وتعاني من نقص خدمات الماء والكهرباء وشبكة المجاري والشوارع غير المبلطة وتتراوح اسعار الاراضي منها من (١-١٠ مليون دينار) ، وتنخفض اسعار الاراضي ايضاً بالتوغل من داخل الحي ومنها محلة واحدة هي (٦١٩) ، لذا تتسع فيها مساحة الوحدات السكنية لرخص اسعار الاراضي فيها.

الاستنتاجات والتوصيات:

توصلت الدراسة الى جملة من الاستنتاجات ومن أهمها:

١- يوجد تباين في أسعار الأراضي بين احياء قطاع المنصور كما يوجد تباين في الاسعار على مستوى المحلات المدروسة.

٢- للعوامل التاريخية والبشرية أثراً كبيراً على تباين الاسعار فالاحياء القديمة النشأة كحي المنصور والمثنى والقادسية تمتاز باستحواذ الاستعمال التجاري وبذلك فهي تحتل مراكز الصدارة في ارتفاع اسعار الأراضي والمباني ذات الطوايق المتعددة لاسيما الشوارع التجارية.

٣- توجد مناطق سكنية تفتقر الى خدمات البنى التحتية كما هو الحال في الغزالية وجنينة ومناطق التجاوز والأراضي الزراعية في حي العدل والغزالية.

٤- توجد في مناطق البحث ظاهرة مروجي الأراضي لاسيما الأراضي الزراعية والتجاوز على اراضي الدولة . إذ عمد هؤلاء الى تقطيع الأراضي وبيعها على المواطن وتلاقي اقبالاً واسعاً من المواطنين نتيجة الارتفاع المفرط في اسعار الأراضي في مختلف احياء المنصور لاسيما ذوي الدخل المحدودة.

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

التوصيات:

- ١- فرض ضرائب عالية على مشتري العقارات ذات الاسعار العالية .
- ٢- تفعيل القوانين الرادعه لمروجي الاراضي الزراعية ومنع تقطيع الاراضي الزراعية وبيعها على المواطنين للحفاظ على ما تبقى من الاراضي الزراعية.
- ٣- إقامة مجمعات سكنية من قبل الجهات المتخصصة كوزارة الاسكان أو امانة بغداد وغيرها لغرض الاستفادة من الاراض الشاعرة وبناء الشقق السكنية (البناء العمودي) وتمليكها للمواطنين عن طريق التقيسيط المريح.
- ٤- ايصال الخدمات الى المناطق التي تفتقر لها كتبليط الشوارع والماء والكهرباء.

التباين المكاني لأسعار الأراضي والمقارنات في قطاع المنصور في مدينة بغداد

المصادر:

- ١- أحمد سراج جابر الاسدي، التباين المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة البصرة، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة البصرة، ٢٠١٦.
- ٢- خالص حسني الاشعب، المدينة العربية، (التطور، الوظائف البنية، التخطيط)، كلية الآداب، جامعة بغداد، مطبعة وزارة التعليم العالي، ١٩٨٢.
- ٣- خالص حسني الاشعب، مورفولوجية العربية، كلية الآداب، جامعة بغداد، مطبعة وزارة التعليم العالي، ١٩٨٣.
- ٤- صالح فليح حسن الهيتي، تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى، ط١، مطبعة دار السلام، بغداد، ١٩٧٦.
- ٥- محمد صالح ربيع العجيلي، جغرافية النقل الحضري، مبادئ وأسس، عمان، ٢٠١٤.
- ٦- منصور الراوي، دراسات في السكان تنمية العراق، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، ١٩٨٩.