

التحليل المكاني لقيمة أسعار الاراضي في مدينة الديوانية

م.م. عبير عدنان خلفه الخزاعي
قسم الجغرافية - كلية الآداب - جامعة القادسية - العراق
الأيمل : Abeer.Alkhozai@qu.edu.iq

المخلص

يهدف البحث الى تحليل التباين المكاني لأسعار الاراضي في مدينة الديوانية بحدودها البلدية المتكونة من (59) حياً سكنياً والبحث عن العوامل الجغرافية المؤثرة في قيمة اسعار الاراضي ومن ثم التطرق الى أثر تباين قيمة اسعار الاراضي في توجيه استعمالات الارض ، اذ تم صياغة الفرضية بتداخل عدة عوامل ادت الى الارتفاع الكبير في اسعار الاراضي السكنية في العقدين الماضيين وتعد المضاربات التجارية احد تلك العوامل اذ ان هناك تباين كبير في اسعار الاراضي وهناك جملة من العوامل الجغرافية المتداخلة المؤثرة في هذا التباين فضلا على الاثار المترتبة على ذلك وفق غياب التخطيط الحكومي من حيث التجاوز على حدود التصميم الاساس والتجاوز على الاراضي الزراعية وقد اعتمدت الباحثة بالدرجة الاساس على الدراسة الميدانية المتمثلة بالملاحظة المباشرة والمقابلة الشخصية لعدد من اصحاب مكاتب العقار واستمارة الاستبيان في جمع البيانات والمعلومات . وتوصل البحث بتدرج انخفاض الاسعار على طول الممر الشرقي والشمالي الشرقي للمدينة والذي يرتبط بمساحة القطع السكنية والمستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان والموقع من المنطقة المركزية. إذ يتوقف الطلب على العقار على عدة عوامل منها جودة طرق النقل والشوارع وتوفر المناطق الخضراء والقرب من المناطق التجارية والذي يحددها الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان. ان غياب سلطة الدولة بعد عام 2003 م والفساد الاداري وضعف دور الرقابة البلدية ومن ثم احساس المواطن بعدم وجود رقابة تلزمه بنوع الاستعمال كان لها دور كبير في تبديل استعمالات الارض وبالتالي التباين الكبير في اسعار الاراضي . من اهم العوامل المؤثرة في قيمة اسعار الاراضي هو مساحة الارض والعرض والطلب اذ ان اسعار الاراضي في المناطق الفقيرة والاراضي ذات الهيبة مثل حي العسكري والجزائر متقاربة بين (500 – 600) الف م² اذ ان (100م) في حي العسكري ب(50 مليون دينار عراقي) و(600م) في حي الجزائر ب(300 – 350) مليون دينار عراقي، وهنا يبرز دور العامل الاقتصادي والاجتماعي للسكان فالذين يمثلون الدخل المرتفع هم فئة قليلة قياسا بذوي الدخل المنخفض.

الكلمات المفتاحية : التحليل المكاني، اسعار الاراضي، الديوانية.

Spatial Analysis of the Value of Land Prices in Al-Diwaniyah City

Assist. Lect. Abeer Adnan Khalefah Al-Khuzai
Geography Department- College of Arts - University of Qadisiyah - Iraq
Email: Abeer.Alkhozai@qu.edu.iq

ABSTRACT

The research aims to analyze the spatial variation of land prices in the city of Diwaniyah, with its municipal boundaries consisting of (59) residential neighborhoods, and to search for geographical factors affecting the value of land prices, and then to address the effect of variation in the price of land prices in directing the use of land, As the hypothesis was formulated with the overlap of several factors that led to the great rise in the prices of residential lands in the past two decades, trade speculation is one of those factors, as there is a great variation in land prices. There are a number of overlapping geographical factors affecting this variation, as well as the implications of that according to the absence of government planning in terms of overstepping the boundaries of the basic design and overrun on agricultural lands. The researcher mainly relied on the field study represented by the direct observation and personal interview of a number of the owners of real estate offices and the questionnaire form in collecting data and information. The research reached the gradual decrease in prices along the eastern and northeastern corridors of the city, which is related to the area of residential plots, the social and economic level of the population, and the location of the central area. As the demand for real estate depends on several factors, including the quality of transport roads and streets, the availability of green areas and the proximity to commercial areas, which is determined by the economic and social situation of the population. The absence of state authority after 2003 AD, administrative corruption, and the weak role of municipal oversight, and then the citizen's sense that there was no oversight obligating him to the type of use, had a major role in altering land uses, and hence the great variation in land prices. One of the most important factors affecting the value of land prices is the area of land, supply and demand, as the price of land in poor areas and land with prestige, such as the Al-Askari neighborhood and Algeria, are close to between 500 to 600 thousand square meters, as 100 m in the military neighborhood at 50 million and 600 m in the Algeria neighborhood by 300 to 350 Million, Here, the role of the economic and social factor of the population is highlighted, as those who represent high income are a small group compared to those with low income.

Keywords: spatial analysis, prices, lands, Diwaniyah.

المقدمة:

العقارات جزء لا يتجزأ من التنمية الاقتصادية للبلاد والتغيرات الاقتصادية الاساسية لها تأثير مباشر على سوق العقار وفي السنوات الاخيرة شهدت الازمة الاقتصادية حاجة ماسة لتحليل العوامل التي لها تأثير على سوق العقار. ان الزيادة الكبرى والمفاجئة في قيم اسعار الاراضي قبل عام 2003 وبعدها اي قبل احتلال العراق وبعد الاحتلال تستحق الدراسة بنوع من التفصيل اذ ان الاحتلال اثر في عملية صنع القرار وانخفاض حصة الفرد من العقار. يعد تقييم اسعار الاراضي امرا صعبا لان التداول نادرا والعوامل المؤثرة في تقييم اسعار الاراضي فريدة من نوعها مثل الموقع والسمات الهيكلية الاخرى ، فضلا على ان العينات المجموعة عن طريق استمارة الاستبيان فيها نوع من التحيز واعطاء معلومات فيها نوع من التضليل ، لذلك ارتأت الباحثة اكمال جمع وتصحيح البيانات عن طريق المكاتب المختصة ببيع العقار .

مشكلة البحث : المشكلة شرط مسبق لقيام البحث العلمي، ودراسة المشكلات هي من الاتجاهات الحديثة في علم الجغرافية. (صفوح خير ، 2000م، ص125) وتتحدد مشكلة البحث بسؤال رئيسي وهو: (هل تتباين قيمة أسعار العقارات في مدينة الديوانية؟) ومن السؤال الرئيس صيغت اسئلة فرعية لمشكلة البحث:-

1. ما لعوامل الجغرافية المؤثرة في تباين قيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية ؟
 2. ما تأثير تباين قيمة اسعار الاراضي في توجيه استثمارات الارض؟
 3. ما تأثير تباين قيمة اسعار الاراضي في ظل غياب الرقابة الحكومية ؟
- فرضية البحث :** تتداخل عدة عوامل في الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي السكنية الذي تشهده مدينة الديوانية في العقدين الماضيين، وتعد المضاربات التجارية احد تلك العوامل التي نشطت في ظل عدم وجود سياسة إسكانية حكومية واضحة . ومن هذه الفرضية يتم صياغة فرضيات ثانوية :

1. ان هناك تبايناً كبيراً جدا في قيمة أسعار الاراضي في مدينة الديوانية .
2. هناك جملة من العوامل الجغرافية المؤثرة في تباين قيمة اسعار الاراضي في المدينة .
3. يؤثر تباين هذه الاسعار في توجيه استثمارات الارض تارة ويخضع لعامل المنافسة تارة اخرى .
4. ان تباين الاسعار بين احياء مدينة الديوانية سيؤدي الى تجاوز البعض على حدود التصميم الاساس والى الاتجاه نحو الاراضي الزراعية واستغلالها للسكن في ظل غياب الرقابة والتخطيط الحكومي.

هدف الدراسة: سنتناول في هذه الدراسة قيمة أسعار الأراضي (المبينة وغير المبينة) في مدينة الديوانية، لذا فهي تهدف الى : 1. التنقيب في الاسباب الكامنة وراء الطفرة الكبيرة في قيمة اسعار الاراضي في منطقة الدراسة. 2. دراسة العوامل المؤثرة في التباين المكاني لقيمة أسعار الأراضي ضمن منطقة الدراسة .

طريقة العمل ومصادر الحصول على البيانات: تم اعتماد اربعة مصادر للحصول على البيانات : (1) البلدية (2) الضريبة (3) مكاتب العقار (4) المشترين الجدد. (5) استمارة استبيان (6) الملاحظة المباشرة .

منهجية الدراسة: اعتمدت الدراسة المنهج التحليلي اذ تم الاستفادة من المصادر المكتبية والدراسة الميدانية والملاحظة المباشرة والمقابلات الشخصية مع عدد من المشترين الجدد ومالكي العقارات واصحاب مكاتب العقار ، فضلا على تفسير المرئية الفضائية لمنطقة الدراسة بصريا وتتبع قطع الاراضي ومواقعها ميدانيا . واتباع المنهج النظامي من خلال دراسة العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي لمنطقة الدراسة.

حدود منطقة الدراسة: تتحدد منطقة الدراسة مكانياً بمدينة الديوانية الواقعة عند تقاطع دائرة عرض (31,59) شمالاً مع خط طول (44,55) شرقاً ، مما أكسبها موقعاً وسطياً في منطقة الفرات الأوسط ، فهي تحتل المركز الإداري لمحافظة القادسية التي تتكون من أربعة أفضية وخمسة عشرة وحدة إدارية صغيرة (ناحية)، يحدها من الشمال ناحية الدغارة ومن الشرق قضاء عفك ومن الغرب قضاء الشامية ، ومن الجنوب قضاء الحمزة . وقد بلغت مساحتها ضمن حدود المخطط الأساس (5200) هكتاراً. أما المساحة المشغولة منها فعلاً فقد بلغت (4598.07) هكتاراً . وبلغ عدد سكانها بحسب تقديرات عام 2019 (412484) نسمة يتوزعون على خمسة قطاعات سكنية ضمن (59) حياً سكنياً ، إما حدودها الزمانية فقد امتدت منذ عام 1997م الى عام 2019م .

اختيار عينة الدراسة: تم توزيع استمارات الاستبيان بطريقة عشوائية اذ صممت الباحثة الاستمارة عن طريق نموذج Google ومن ثم نشره عن طريق مواقع التواصل الاجتماعي (بسبب الحظر المفروض اثناء فترة اعداد البحث العلمي بسبب انتشار فيروس كورونا المستجد) فجمعت الباحثة (82 استمارة) لـ (59 حي سكني) وتم دراسة وتويب النتائج وتمثيلها خرائطياً ومقارنة النتائج وتحليلها .

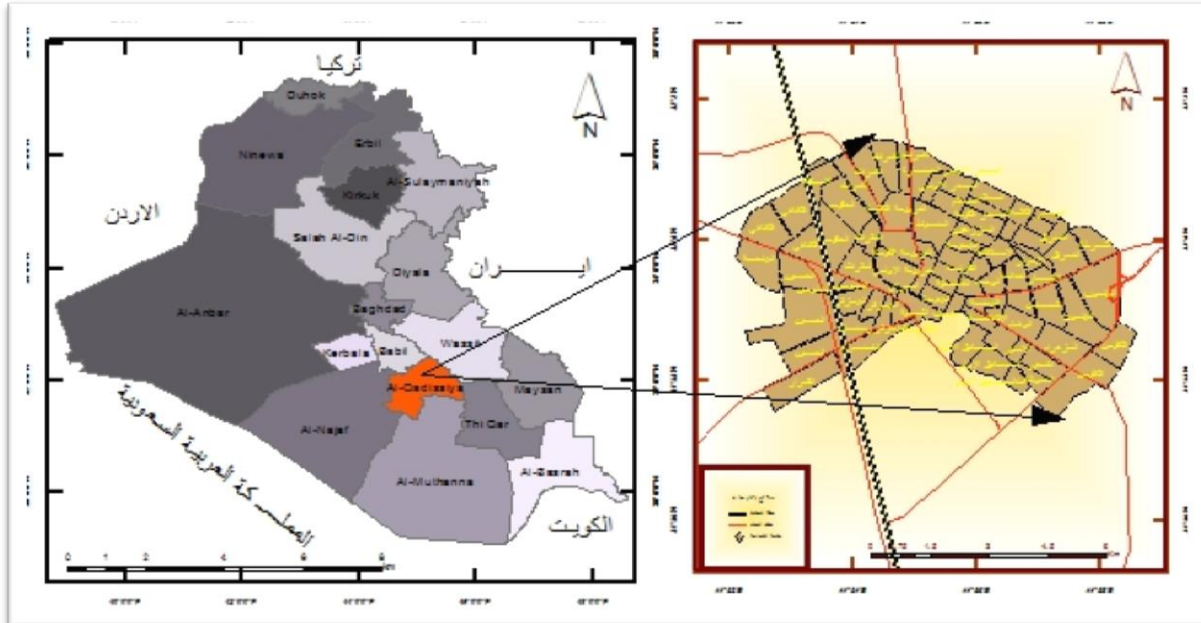
المبحث الاول

لمحة جغرافية عن مدينة الديوانية

1. **الموقع الفلكي والجغرافي** : ربما كان الموقع أهم عنصر جغرافي ، بل عده البعض مثل بيرجر Burger قلب الجغرافية ورغم تطور الدراسة الموقعية الا انها لازالت غير كافية ولم تخضع لتصنيف منهجي أو نوعي لذلك ينبغي أن نميز بين ثلاث انواع عن فكرة الموقع في المكان. (جمال حمدان، د.ت. ص279) تمثل الخريطة (1) موقع مدينة الديوانية من محافظة القادسية والعراق، تتحدد منطقة الدراسة مكانياً بمدينة الديوانية الواقعة عند تقاطع دائرة عرض (31,59) شمالاً مع خط طول (44,55) شرقاً ، مما أسببها موقعاً وسطياً في منطقة الفرات الأوسط ، فهي تحتل المركز الإداري لمحافظة القادسية التي تتكون من أربعة أقضية و خمسة عشرة وحدة إدارية صغيرة (ناحية)،، يحدها من الشمال ناحية الدغارة ومن الشرق قضاء عكف ومن الغرب قضاء الشامية ، ومن الجنوب قضاء الحمزة . وقد بلغت مساحتها ضمن حدود المخطط الأساس (5200) هكتاراً . أما المساحة المشغولة منها فعلاً فقد بلغت (4598,07) هكتاراً . وبلغ عدد سكانها بحسب تقديرات عام 2019 (412484) نسمة يتوزعون على خمسة قطاعات سكنية ضمن (59) حياً سكنياً ، تقع مدينة الديوانية ضمن تكوينات السهل الرسوبي الذي يحتوي على المواد الرسوبية التي تكونت بفعل ترسبات نهري دجلة والفرات ويتكون السهل الرسوبي من الترسبات الغرينية التي تغطي المناطق القريبة من الضفاف فهي ترسبات مسامية لذلك ترتفع فيها المياه الجوفية مما يؤدي الى تسارع انتهاء العمر الزمني للابنية اذ وجدت المياه الجوفية على عمق 1,2 الى 2,5م والتي تتصف بالملوحة وبالتالي تنتقل بالخاصية الشعرية للمبنى.(المزيد انظر : زهراء مهدي كاظم ، 2016 .ص16). وخط الكنتور (21م) يمر في مدينة ، تضم الديوانية موارد مائية سطحية والتي تتمثل بمجموعة من الأنهار وما يتفرع منها من جداول فضلاً عن الموارد المائية الجوفية ولكنها ليست ذات جدوى يعول عليه بسبب ملحوتها أولاً وكلفتها الاقتصادية).

(<https://ar.wikipedia.org/wiki>)

خريطة (1) موقع منطقة الدراسة من محافظة القادسية والعراق



المصدر : الباحثة بالاعتماد على: برنامج ARC G.I.S v10.3 وخريطة العراق الادارية لعام 2011م بمقياس 1:500000 ، وخريطة التصميم الاساس لمحافظة القادسية لعام 2013م بمقياس 1:100000.

2. السكان: يعد النمو السكاني في العالم من أهم الظواهرات الديموغرافية المميزة في العصر الحديث إذ يمثل تحدياً هاماً للبشرية وخاصة للشعوب النامية التي يتزايد عدد سكانها بمعدل كبير يفوق معدلات التنمية الاقتصادية بها. (فتحي محمد ابو عيانة ، 1993، ص171). ونظراً لعمق العلاقة بين نمو اعداد السكان والتطور العمراني كان لابد من تتبع تطور نمو السكان متزامناً مع التطور العمراني في مدينة الديوانية. جدول (1) اذ يتبين من تحليل البيانات الواردة فيه ما يأتي:

جدول (1) عدد السكان ومعدلات النمو السنوي لسكان ومدينة الديوانية للمدة (1997- 2016)

السنة التعدادية	عدد سكان مدينة الديوانية	معدل النمو السكاني	التغير المطلق
1997 ⁽¹⁾	231267	2,5	46258
2011 ⁽²⁾	349520	3	118253
2016 ⁽³⁾	418309	3,1	68789
2019 ^(*)	412484	0,3-	5825-

(1) جمهورية العراق ، مجلس الوزراء ، هيئة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد العام للسكان لعام 1997 ، محافظة القادسية ، جدول (22) ، ص76

(2) مديرية إحصاء محافظة القادسية ، نتائج الحصر والترقيم لعام 2011

(3) ابراهيم ناجي عباس الشباني ، النمذجة المكثية لانبعث مصادر تلوث الهواء في مدينة الديوانية ومستويات تعرض السكان لها، اطروحة دكتوراه ، غير منشورة ، كلية الاداب ، جامعة القادسية ، 2020، ص8.

(*) تقديرات السكان باستخدام معدل النمو السكاني المركب $pn=po(1+r)^n$

اذ ان pn = التعداد اللاحق r = معدل النمو po = التعداد السابق

ومن خلال تحليل الارقام الواردة في الجدول (1) يتبين ما يلي: في الاعوام (اما في عام 1997, 2011, 2016) حصلت زيادة مستمرة في أعداد السكان لمدينة الديوانية ويعزى ذلك الى الزيادة الطبيعية عن طريق المواليد فضلاً على الهجرة من الريف الى المدينة بسبب تدهور الانتاج الزراعي وعدم توفر فرص العمل ، وعودة الاسر المهجرة والمهاجرة الى العراق بعد عام 2003م ، فضلاً عن السياسة الحكومية للتنمية الاقليمية مما شكل طلباً واسعاً على الاراضي والمسكن وسبب ضغطاً على استعمالات الارض الاخرى مما سبب في ارتفاع اسعار الاراضي بشكل كبير جداً. اضافة الى ما حدث من تهجير بسبب الطائفية العنصرية اذ وجد المهاجرون من مدينة الديوانية ملاذاً أمنياً لهم. اما في عام 2019 فحدث انخفاض بعدد السكان عن ما هو عليه في عام 2016م بسبب القتل والقمع القسري وشهداء الحشد الشعبي والهجرة الى دول الجوار تركيا وايران .

المبحث الثاني

العوامل الجغرافية المؤثرة في تحديد قيمة اسعار الاراضي في منطقة الدراسة

تحديد قيمة اسعار العقارات في المناطق الحضرية وسوق السكن هي مشكلة بحد ذاتها لان قيم العقارات تتأثر بعدة عوامل في وقت واحد من خلال مجموعة من المعالم الهيكلية اذ تقيد هذه المعالم بالاتحاد مع الموقع تقييم سعر الارض (Timothy J. Fik, David C. Ling, and Gordon F. Mulligan, 2003, pp623) تتنوع العوامل المؤثرة في تباين قيمة اسعار الاراضي في أي مدينة تبعاً لجملة المتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية للمدة الزمنية التي حدثت فيها ظاهرة التباين ، وبلدنا العراق يعيش حالة من الازدحام في ظل الظروف الاستثنائية التي تمر بها مدننا العراقية وتتجلى حالة الازدحام بالتباين الكبير جدا في قيمة اسعار الاراضي. يمكن تقسيم البيانات المستخدمة ضمن سبع فئات (الموقع ، مساحة قطعة الارض ، الوضع الاقتصادي، الوضع الاجتماعي ، السياسة الحكومية ، المصلحة العامة ، التنافس بين استعمالات الارض بحسب القرب من مركز المدينة ، عدد السكان وكثافتهم).

1. موقع قطعة الأرض: يتأثر السعر بالموقع ، فالموقع يعبر عن هبة ساكنيه فمعظم السكان يرغبون بالسكن في بيئة تتوافق مع مستواهم الاجتماعي وتسلط الضوء عليه ؛ اعتماداً على هبة المنطقة . (Alicia E. Porcar Lahoz, 2007, p.p875) ان هذا العامل من أهم العوامل التي تتحكم بأسعار العقار فالمواقع التي تطل على شوارع رئيسية او مداخل الشوارع ومخارجها والتي تطل على ساحات وحدائق عامة او ميادين او خدمات اخرى ومواقع التقاطعات والمعابر والاراضي الركنية ورؤوس الجسور فضلاً على اطلالة العقارات على شوارع عريضة من (12م) فأكثر فضلاً على قربها من المناطق التجارية فضلاً على القرب من مركز المدينة (CBU). وبما ان الارض سلعة غير قابلة للنقل مثل السلع الاخرى لذلك اهم عامل يتحكم في سعرها هو موقعها الجغرافي. وتخضع لقوانين العرض

والطلب اذ يرتفع سعرها وينخفض بناءً على ذلك ، كما هو الحال في العقارات الواقعة في تقاطع حي العروبة الاولى على الشارعين الرئيس بعرض (20م) لكل شارع وقرب التقاطعات للطرق ورأس الجسر وقربها من المنطقة المركزية فقط كانت قطعة الارض القابلة للهدم في عام 1997م (200 الف للمتر المربع الواحد)، بينما في عام 2019م بلغ سعر المتر أكثر من (3 ملايين دينار عراقي). في حين بيع منزل في عام 1996م قرب اللجان الطبية وبمساحة (600م²) وبعرض شارع 40م اي على الشارع العام الرئيس بسعر 300 الف اي ان سعر المتر كان في تلك الفترة بـ(50 الف) وبزيادة (60 ضعف) وبيع منزل اخر قرب جامع العروبة فرعي بمساحة (150م²) بسعر (105 مليون دينار) في عام 2011 والان سعره يقدر بـ(160 مليون دينار) وبنسبة زيادة (152%). ومثل ذلك يمكن ان يقال على المناطق القريبة من المجسر الجديد في العروبة الثانية فقط كان سعر المتر المربع في عام 1997م يقدر بـ(150 الف دينار عراقي) اصبح في عام 2019م سعر المتر أكثر من (مليون دينار عراقي)، وذلك لاعتبارات عدة منها قربها من مول الطاهر وبناء المجسر الجديد وتحويل المباني السكنية الى استعمالات تجارية لوقوعها على شوارع رئيسة عرض الشارع سايبين (20م) ، فضلا على انتهاء المساحات الفارغة فيها وزيادة الطلب عليها لندرته وموقعها المغربي ومساحتها الواسعة اذ تتراوح مساحاتها بين (400 – 1500) م². في حين نجد انخفاض الاسعار في المناطق التي تبعد عن المنطقة المركزية كحي الصدر وحي العراق وحي الاستقامة وغيرها. ومن خلال الدراسة الميدانية تبين ارتفاع كبير جدا في اسعار الاراضي في حي الجامعة وحي التقية او ما يسمى بحي الخضراء الجديدين اذا اصبحت قطع الاراضي فيها بسعر من (130 – 160) مليون دينار عراقي بمساحات بين (200 – 300) م فيما كانت اسعارها في عام 2003 مليون دينار وارتفعت الى (50 مليون دينار عراقي) في حي الخضراء لنفس قطعة الارض وفي عام 2019 اصبح سعرها (150 مليون دينار)، وقد بيع منزل في عام 1997 م في حي التراث (الجزائر سابقا) على الشارع العام الخدمي قرب فندق برج الامراء حاليا بسعر (5 مليون دينار) ، في حين يقدر سعره حاليا بـ(600 مليون دينار) أي بزيادة (120 ضعف) سعرها في عام 1997م. ويعزى هذا الارتفاع الى تغير نظام الحكم وتغير الوضع الاقتصادي للبلد وارتفاع المستوى المعاشي لشرائح معينة من السكان الى الرغبة في الحصول على سكن مستقل او رغبة في الانتقال من الاحياء القديمة بعد دخولها المنافسة مع الاستعمالات الاخرى والذهاب لأحياء اخرى تتوفر فيها خدمات مجتمعية وعامة أفضل.

2. مساحة قطعة الأرض: لا تزيد مساحة قطع الأراضي السكنية في الكثير من أحياء مدينة الديوانية عن (300 م²) الا في بعض الاحياء تتجاوز المساحة (600 فأكثر) مثل حي الجزائر وحي العروبة تتراوح المساحات من (400 – 1500) م² خصوصا في الأحياء التي فرزت خلال ثمانينات القرن الماضي وما تلتها من سنين والتي وزعت في الغالب على اسر الشهداء والأسرى وغيرها من شرائح المجتمع مثل أحياء الجزائر (الادارة المحلية ودور الامن سابقا) والجلبية (النهضة حاليا)، والصدر حي الفرات والتأميم والاسكان وغيرها من الأحياء التي تشكل بمجموعها قوسا يمتد في الجهة الغربية من شمال مدينة الديوانية إلى جنوبها. ونظرا لهامشية الكثير من هذه الأحياء بالنسبة لمركز المدينة مع عدم توفر خدمات البنية التحتية فيها فلم تلقى هذه الأراضي رواجاً تجارياً قبل أحداث عام 2003 لذا لم تتجاوز أسعار الأراضي السكنية في أحياء النهضة وحي الفرات والتأميم والاسكان الـ (100 ألف دينار) في حين كانت أسعار الأراضي السكنية في حي الصدر تقل عن ذلك بكثير، ويختلف الأمر عن ذلك في أحياء مثل الجامعة والتقية (الخضراء) والأجزاء المطلة على الشوارع الرئيسية ، فقد كانت أسعار قطع الأراضي تتراوح بين (250 - 400 ألف دينار) بحسب مساحة قطعة الأرض ، في حين لم تؤثر مساحة قطعة الأراضي على أسعارها في أحياء أخرى لاسيما منها التي وزعت في عام 2002 وبداية عام 2003 والتي اشترنا لها سابقا (حي الجامعة والخضراء وام الخيل و الاساتذة) فعلى الرغم من ان مساحة هذه القطع السكنية (200م²) أو تزيد عن ذلك بقليل في بعض الحالات الا ان أسعارها كانت مرتفعة عن مثيلاتها وقد كان الموقع الجغرافي لهذه القطع الأكثر تأثيراً على ارتفاع أسعارها.

3. الوضع الاقتصادي: يمتاز الوضع الاقتصادي في العراق بصورة عامة ومحافظة القادسية بصورة خاصة بالضعف بمختلف قطاعاته الذي انعكس سلباً على مدخولات الافراد وبالتالي ضعف قدراتهم الشرائية للوحدات السكنية إذا ما أخذنا بنظر الاعتبار توزيع دخل المواطن بين احتياجاته اليومية وتوفير مخصص من الدخل يكفي لشراء قطعة ارض مبنية او غير مبنية. ان وجود مرافق الخدمات العامة والتخصصية (مدارس / رياض اطفال / جامع / مركز شرطة / ... الخ) امر ضروري في المشروع علماً ان كلفة انشائها يتم تحميلها على سعر الوحدة السكنية وتشكل نسبة (25% - 30%) من سعر الوحدة السكنية من ضمنها خدمات البنى التحتية. (<http://www.investdiw.gov.iq/viewnews.php?id=604>). وان سعر الارض هو الذي يحدد استخدامها

ويحدد نوعية البناء وارتفاعه وامكانية ترميمه. وان المختص باقتصاد السوق يطبق عادةً نظرية التوازن الاقتصادي على استعمال الارض وينظر الى الارض كسلعة خاضعة للعرض والطلب ، فضلاً على عامل سهولة الوصول وموقعها وقربها من استخدامات الارض الاخرى وغيرها من العوامل الجغرافية المحددة لسعر الارض الحضرية . (عبد الرزاق عباس حسين، 1977، ص66). لذلك نجد ان المناطق السكنية القريبة من السوق والمدارس وامكان عمل رب الاسرة ترتفع اثمانها عن غيرها مثل حي العروبة الاولى كذلك فيها اعلى حركة مرور . وكذلك مواقع الاركان تحسبا لتحويلها الى استثمارات تجارية مستقبلاً.

ساهمت أحداث 2003 وما أعقبها من تغيير للنظام في العراق في رفع المستوى المعاشي لفئات كثيرة من المجتمع الديواني وبخاصة فئة موظفي الدولة في وجود موارد مالية فائضة عن الحاجة لدى نسبة كبيرة من الناس إذ ارتفع متوسط الدخل للمواطن من (3000 دينار عراقي) قبل عام 2003 إلى متوسط دخل يتراوح من (150000 - 3000000 دينار عراقي) بعد عام 2003 . إلا ان هذه الزيادة في الدخل لم تتيح للكثير من سكان المدينة الحصول على قطعة ارض لبناء مسكن له إذ ساهم تلكؤ الحكومة المركزية والمحلية في بناء مجمعات سكنية لمنسوبيها وغيرهم أو فرز وتوزيع أراضي سكنية جديدة ومع وجود الوفرة المالية لدى الكثير من هؤلاء ومحدودية الأراضي السكنية غير المبنية في المدينة بارتفاع أسعار الأرض بحيث بدأت تتصاعد حتى أصبحت غير متاحة لذوي الدخل المحدود من سكان المدينة ، فيما عدا التوزيع للأساتذة الجامعيين في عام 2005م في حي الاساتذة ما يعرف بأب الخيل الرابعة رغم ارتفاع اسعارها فقد كانت في عام 2005 بسعر (60 مليون دينار) وفي سنة 2019 (180 مليون دينار)، وراضي الطيارين خلف التقية الثانية وهي الى الان دون خدمات بنى تحتية .وقد أدى ذلك إلى اجتذاب النمو المدني نحو الأراضي الزراعية المحاذية للمدينة ذات السعر المنخفض نسبياً عما هو عليه ضمن حدود التصميم الأساسي للمدينة.

4. الوضع الاجتماعي: تؤثر العوامل الاجتماعية في التركيب الداخلي للمدينة وبالتالي تتحكم في اسعار الاراضي بطريقة غير مباشرة وبالتعاون مع العوامل الاقتصادية ويتحدد هذا التأثير بعدد من الظواهر الاجتماعية وهي :

* **التسلط والتدرج والتميز الوظيفي والطبقي والعنصري:** والمقصود بالتدرج سيادة منطقة من المناطق من الناحية الاقتصادية والاجتماعية على بقية المناطق. (صبري فارس الهيتي و صالح فليح حسن ، د.ت، ص ص76-77) مثل سيادة حي العروبة الاولى وشارع سوق العروبة على بقية المراكز التجارية الثانوية كشارع ام الخيل(الحكيم) الرئيس وشارع حي 14 رمضان (الجزائر). ومفهوم التدرج يرتبط بمفهوم السيطرة، إذ يقل تأثير المنطقة التجارية كلما اتجهنا نحو اطراف المدينة كما هو الحال عند مقارنة منطقة سوق العروبة بحي الجامعة والتكتل يرتبط بالمفهومين السابقين فيقصد به تكتل وتجمع الاستعمالات المتشابهة إذ ترتبط بظواهر اجتماعية واقتصادية إذ تميل الطبقة الغنية من السكان الى التجمع معا في منطقة واحدة مثل تجمع التجار والصاغة للسكن في حب العروبة الاولى وتجمع الاساتذة الجامعيين للسكن في حي الجامعة وتجمع عمال حي النسيج للسكن في حي الاسكان حالياً. وهناك ظواهر اجتماعية اخرى كالتغلغل والغزو مثل غزو او تغلغل بعض العمال لتأجير السكن في مناطق قريبة من مكان عملهم كالجزائر والعروبة وغيرها .

5. السياسة الحكومية: في ظل غياب سلطة القانون بعد عام 2003 تم تجريف البساتين الزراعية من قبل اصحابها وبيعها على شكل اراضي سكنية. مازالت الدولة قاصرة عن توفير السكن لشريحة اجتماعية واسعة رغم ان ذلك حقا من حقوقها ان تعيش في بيئة ثقافية واجتماعية واقتصادية ومادية تيسر له المحافظة على صحته وكرامته .. وهناك حالة افرزتها الحرب الاخيرة بعد عام 2003م وهي اشغال العديد من دور الدولة والمؤسسات الحكومية والتكنات من قبل عوائل لجأت لهذه الاماكن في ظل غياب الرقابة الحكومية إذ لم تجد المأوى أو من أجر منزله وسكن في هذه الاماكن فضلاً عن حالات التجاوز إذ استغلوا الساحات والمساحات الفارغة في تشييد مساكن لهم بمختلف مواد البناء وقد تكون خيم او صفيح مما ادى الى تدني المستوى الاجتماعي في المنطقة المتجاوز عليها وبالتالي ينسحب التأثير على اسعار الاراضي. مثل ما يحدث في حي (الفرات ،العسكري، الجامعة) كما تساهم الدولة بتشديد المباني الحكومية وبعض المؤسسات الاستراتيجية بالقرب من المناطق السكنية وقيام المستثمرين ببناء المولات الكبيرة والمساح ومدن الملاهي والمطاعم كما هو الحال في مدينة السعادة في منطقة العروبة الثانية والمسبح الايطالي ومول الباشا ومستشفى الفرات الاوسط والقسم الداخلي لسكن الطالبات ومدرسة التفوق الاهلية إذ ساهمت بفقرة نوعية كبرى في ارتفاع قيمة سعر الارض في تلك المنطقة إذ أصبحت منطقة استثمارية فقد كانت سعر قطعة الارض في عام 1997م المبنية بمساحة (300م) وبسعر (5000 مليون دينار عراقي) اما في عام 2019 أصبح سعر المتر (2.5 مليون دينار) أي سعر القطعة (750 مليون دينار) . فضلاً على بناء مول الطاهر والمجسر في منطقة حي الضباط

وقرب حي المتقاعدين ومقر الكمارك ومقر المحاربين في ارتفاع قيمة اسعار العقارات في المنطقتين فقد كان سعر القطعة المبنية في حي المتقاعدين بمساحة (265 م²) في عام 2000 بسعر (5.5 مليون دينار)، بينما اصبح سعرها في عام 2019 (150 مليون دينار). فضلاً على بناء المعهد الفني واعداية الصناعة ومستشفى الحسين ودور الايتام في حي الاسكان اذ ساهم برفع سعر قطعة الارض من (250 الف) في عام 2000م الى (50 مليون دينار) في عام 1019 بمساحة (200م). ولا نتجاهل العوامل الاخرى بحسب قربها وبعدها عن الشوارع العام والركن. وكما هو متعارف ان الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة وكموارد لخزينة الدولة من جهة اخرى اذ تضاعفت قيمة الضرائب بعد عام 2003 اذ وصلت الى (100%) تقريباً مما شكل عاملاً مؤثراً كبيراً في رفع قيمة العقار وسعره. لم تراعي الدولة اهتماماً في تمويل بناء المنازل او شراء قطع العقارات اذ اعطته اهمية منخفضة جداً (Y. Ebenstein M. Hanink. 2014. P.p8) لذلك ظهر البيع بالتقسيط والرهن العقاري كما في شقق حي الزيتون.

6. هناك عوامل تتعلق بالمصلحة العامة: ومنها الصحة العامة وسلامة افراد المجتمع ومنها رمي النفايات في اودية الشوارع ووجود المولدات التي تعمل على الكاز والجو الخانق وازدحام المرور في احداث تلوث بيئي هوائي وضوضائي وخاصة في المناطق المكتظة بالسكان ، اما فيما يتعلق بتنظيم حركة المرور وسهولة التنقل في الطرق العامة اثناء وقت الذروة في الثامنة صباحا والواحدة ظهرا وخاصة المناطق القريبة من المدارس والجامعات كمنطقة العروبة الاولى والثانية والثالثة والتراث والجزائر وحي الجامعة . أما بيئة المدينة فقد يراها البعض ثانوية وكمالية لكن من الجميل جدا وما يبعث البهجة في القلوب هو وجود الحدائق او الاشجار والخضار في اودية الشوارع وفي الجزر الوسطية كما هو الحال في بعض مناطق الجزائر والتراث وشوارع متفرقة في العروبة الاولى . إذ يرتبط بأنواع التلوث البيئي المهمة والخطيرة والحديثة في الوقت الحاضر الا وهو اختفاء المظاهر الجمالية في المدن او ما يعرف بالتلوث البصري وهذا يعد اخطر امراض العصر لما يخلفه من اثار سيئة على صحة الافراد وسلوكهم في المجتمع . فتؤدي الفوضى والمفاجئات غير المتوقعة والسبب الى الضجر والتوتر والاضطراب النفسي والعصبي في المقابل فإن اشاعة الجمال والرونق في الشارع يحققان فيها مكاناً للتنزه والتمتع بالطبيعية والتطور العمراني بتوفير السكنية والارتياح النفسي . (سجى محمد عباس الفاضلي، 2017، ص65)

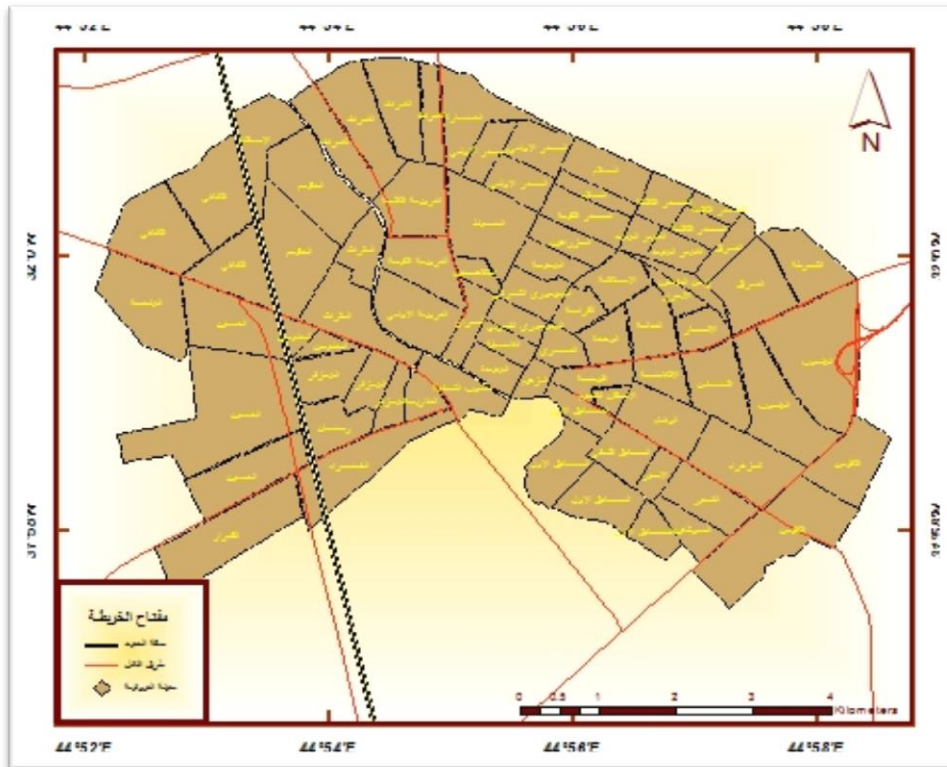
7. التنافس بين استعمالات الأرض بحسب المسافة عن مركز المدينة: بنظر رجل الاقتصاد على أن قطعة الأرض عبارة عن سلعة يتاجر بها في السوق، لذا فإنها معرضة لقانون العرض والطلب، وطبقاً للنظرية التقليدية فإن السعر يصبح دالة للاستعمال الذي يجعل الأرض منتجة، أي أن الأرض تنتج خدمة لها قيمة ودالة للدخل الحقيقي أو العائد الناتج من تنمية الأرض. وبهذا تعتبر أرض الحضرة لها قيمة لأن لها انتاجية كامنة تنتج دخلاً في المستقبل. وهذه القيمة موضوعة على أساس أي شيء يبرره المنمي للأرض ويبرر اقتصادياً المبلغ الذي سيدفعه طبقاً لتخطيط يفترضه لاستعمال وتنمية الأرض. (<https://www.almadapaper.net/sub/07-155/p04.htm>) برزت بعض الفعاليات إضافة إلى السكن مثل المباني التجارية وتجارة المفرد والأعمال والورش والمخازن، والتي ظهرت في فترة لا يوجد للتخطيط الحضري في البلاد أية مفاهيم واضحة ولا قوانين رادعة تسيطر على استعمالات الأرض في المدينة. حيث أن المالك لا يهتم سوى الربح والاستفادة المادية التي يجنيها في حالة تأجيرها كورشة أو مخزن أو معمل صغير بدلاً من استعمالها كسكن. وأدى ذلك إلى تغيير موازنة استعمال الأرض وجعلها ذات استعمالات مختلفة، وهذا أدى إلى تنافس هذه الاستعمالات فيما بينها مما سبب رفع قيمة الأرض في حي الجزائر وحي العروبة كمثال . لقد أدى هذا الاختلاط في استعمالات الأرض في حي 14 رمضان إلى هجر المالك الأصلي الذي كان ساكناً في تلك المنطقة، خصوصاً أصحاب الدخول العالية إلى مناطق اخرى وفي نفس الوقت ظهر طلب واضح على تلك المساكن من قبل ذوي الدخول الواطئة وأصحاب المحال التجارية لاستخدامها كورش أو صناعات خفيفة أو مبان تجارية أو مكاتب وغير ذلك. وهذا أدى إلى تغيير في التركيبة الاجتماعية والاقتصادية للسكان.

إن اصحاب العقارات والأراضي لا يهتمهم طريقة استعمالات الأراضي وإنما يستغلون الفضاء لأجل الحصول على أكبر كمية من الربح للعقارات التي يملكونها، سواء استعملت البناية للسكن أو المكاتب أو خليط بين الاثنين. فنجد الخياط بجوار المخبز وبجوار عيادة الطبيب ومكتب المحامي والمهندس والبقال والمكوى وهذا يتضح في شارع الجامعة مقابل الجنسية وفي شارع الجامعة قرب حي المعلمين ، وكل هذا في بناية واحدة، حيث الإغراء التجاري. فنجد أن كل طابق في البناية فيه استعمال يختلف عن الطابق الذي يليه فهناك المحال التجارية والمقاهي على اختلاف أنواعها في الطابق الأرضي للبناية كما قد يحتل الطابق الأول المصانع الصغيرة مثل الأحذية والمحافظ محال

المخلات والحلويات ومكتبة القرطاسية وإلى غير ذلك. وتشغل الطوابق الأخرى عيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومكاتب الأعمال التجارية، ونجد أن الطوابق العلوية مشغولة لغرض السكن.

1. توزيع السكان وكثافتهم : ان لتوزيع السكان على ارجاء المدينة واحيائها البالغ عددها (59 حياً) موزعة على شطري المدينة جنوب شرقي والغربي نسبة الى شط الديوانية الذي يفصل بينهما خريطة (2) ويتضح من خلال الجدول (2) والخريطة (3) أن لمقدار الكثافة السكانية دوراً واضحاً في تباين اسعار العقارات في مدينة الديوانية وهذا الحال ينطبق على جميع دول العالم إذ لا يتوزع السكان على احيائها المختلفة بصورة متساوية ، إذ يوجد تباين كبير في التوزيع العددي للسكان بين الاحياء ففي الوقت الذي بلغ فيه عدد السكان في حي الصدر الاول (22108 نسمة) وهو الذي يمثل أكبر أحياء مدينة الديوانية حجماً في القطاع (1) ، فإن حي التأميم وهو اصغر أحياء المدينة حجماً قد بلغ (786 نسمة) في القطاع الثاني، وقد تراوحت باقي أحياء مدينة الديوانية بين هذين الرقيمين. وقد انسحب ذلك على الكثافة السكانية أيضاً إذ تباينت هي الاخرى تباين كبير بين أحياء مدينة الديوانية وهذا بالطبع يعود الى مساحة الاحياء التي تشغلها وهذا ليس شرطاً أن يكون أكثر الاحياء حجماً هو أعلاها كثافة وذلك لاختلاف توزيع السكان على المساحات التي تشغلها والدليل على ذلك (حي الحسين) الذي يمثل (0,69%) من السكان لا يمثل سوى (8.7%) من المساحة الكلية للمدينة. وبكثافة سكانية (8.3 نسمة/ هكتار) ، في حين بلغت الكثافة السكانية لحي المتقاعدين (468.7 نسمة/هكتار) ومثل السكان نسبة (2%) ومساحة الحي مثلت (0,37%) خريطة (3). وبالتأكيد انعكس ذلك على الرغبة في الطلب على قطع الاراضي وبالتالي على قيمة سعر الارض فقد كانت القطعة المبنية لمساحة (265م²) في حي المتقاعدين في سنة 2000م بسعر (5.5 مليون دينار) وفي عام 2019 نفس سعر المبنى مع ما تعرض له من الهدم بسبب الهرم بسعر (150 مليون دينار).

خريطة (2) الاحياء في مدينة الديوانية



المصدر : الباحثة بالاعتماد على : خريطة (1)



مجلة الفنون والآداب وعلوم الإنسانية والاجتماع

Journal of Arts, Literature, Humanities and Social Sciences

www.jalhss.com

Volume (56) August 2020

العدد (56) أغسطس 2020



جدول (2) توزيع عدد السكان ومساحة الاحياء السكنية بالهكتار والكثافة السكانية

القطاع	الحي السكني	المساحة بالهكتار	عدد السكان	الكثافة السكانية	سعر المتر المربع
القطاع الأول	الفرات	249.79	18144	62.4	500 الف
	الصدر1	114.15	22108	13	300 الف
	العروبة 1	83.42	7891	97.6	300000
	الحضارة	7843	2876	175	400 الف
	العروبة 3	7875	5682	13.2	600 الف
	المتقاعدين	1759	8245	-	500 الف
	العروبة 2	6150	3758	120	200000
	الضباط	6234	7452	132.5	600 الف
	السراي	2019	6088	159	150000
	الحوراء	4521	2451	54.1	300 الف
	المجموع	811550	84659	10.4	-----
	القطاع الثاني	الصناعي(الحسين ع)	40826	2847	4,2
الثقافي		270.47	2254	7.7	300 الف
الحكيم		213.81	12261	40	600 الف
التراث		127.39	6978	47	100000
الكرار		12298	4869	20	100 الف
الجزائر		11077	12143	58	700 الف
الخضراء		10397	985	6.2	500 الف
الاساتذة		6556	1522	14.2	400 الف
رمضان		5414	5408	91.3	400 الف
صوب الشامية		4812	6451	113	800 الف
المعلمين		3390	2272	178.5	600 الف
العذارية		2531	786	26	500 الف
الجامعة		10904	1197	4.2	400 الف
المجموع		1693.72	59928	-----	-----
القطاع الثالث		العراق	11375	11218	10.7
	السلام	7455	12684	1.7	150 الف
	الصدر3	7134	10078	131.1	150 الف
	الشرطة	6170	1684	39	150 الف
	العدالة	5182	10487	70.1	300 الف
	الصدر 2	7134	10078	141.3	300 الف
	الفجر الجديد	4882	9652	1.9	200 الف
	الاستقامة	4451	10044	488	300 الف
	الجمهوري الشرقي	4188	9962	220	400 الف
	الوحدة	3986	13249	166.1	300 الف
	الزراعيين	3928	5088	116.5	600 الف
	النهضة	6690	10075	286	500 الف
	الانصار	3260	5140	230	300 الف
	الجديدة	3267	2308	58	150000
	الجمعية	3233	6374	170	500 الف
	العصري	2879	9687	320.5	500 الف
	زين العابدين	2731	4284	133	300 الف
	الكرامة	2820	11478	324	300 الف
	الجمهوري الغربي	2723	6841	196.5	500 الف
	الابرار	2083	3140	133	300 الف
	الفاضلية	2364	4864	55	150000
	المجموع	958.9	169253	1765	-----
	القطاع	الجنوب	279.70	4255	13

المبحث الثالث

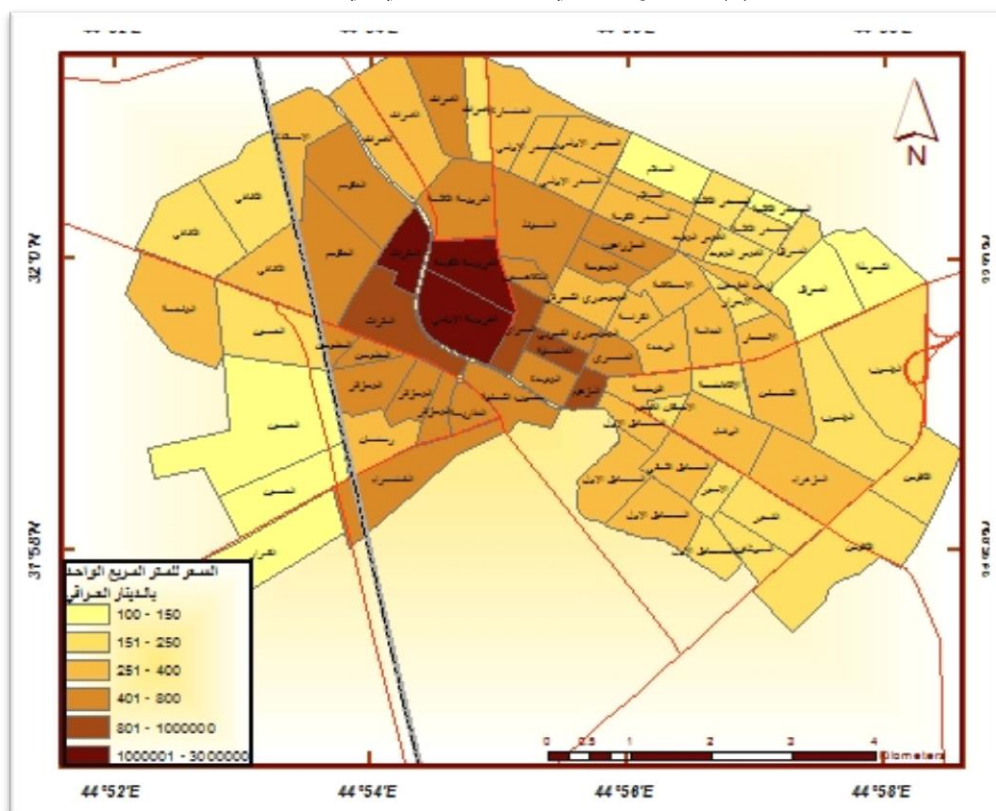
التوزيع المكاني لقيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية

اتفق معظم جغرافيو المدن على ان الارض سلعة غير قابلة للنقل وتكمن قيمتها المادية على اساس موقعها ، اي الموقع بالنسبة للمناطق المحيطة بها ومن المعروف ان الاستعمالات التجارية تحتل اعلى الاسعار وغالبا ما يسأل في سوق العقار هل ان موقعها ركن ام لا ؟ وذلك لأنها تمثل اهمية مزدوجة اذ تطل على اكثر من شارع وتمتاز بأهمية وخصائص لا تختلف كثيرا عن البؤرة التجارية . فضلا عن وجود مناطق تسمى مناطق الظل (صلاح حميد الجنابي، 1987، ص ص 177-182). وهي مناطق اطراف المنطقة التجارية المركزية والتي تتركز فيها مواقف السيارات ومراكز بيعها والبيع بالجملة وعيادات الاطباء والمحامين وكراجات نقل الركاب وبعض الصناعات الخفيفة والفنادق مثل شارع (الخزاعل) وصوب الشامية والجديدة ومنطقة العروبة الاولى وشارع حي الحكيم السايدين. اذ تحتل هذه المناطق اعلى قيمة لسعر الارض بعد منطقة البؤرة التجارية المركزية . فضلا عن اعتبارات اخرى مثل عرض الشارع ووقوعها على شارع رئيسي ام فرعي ، وينطبق ما ذكر على الاستعمال السكني فضلا عن توفر مستلزمات البنى التحتية.

وقد تبين من خلال الدراسة الميدانية (*) والتي تم اجرائها في منطقة الدراسة والتي اشتملت على المقابلات الشخصية مع مالكي العقارات واصحاب مكاتب العقار وعلى استمارة الاستبيان بعد تفريغ نتائجها وتبويبها . وقد تطرق البحث الى نوع استعمالات الارض وموضع العقار وذلك لتوضيح التغير في قيمة اسعار العقار للمدة الزمنية المدروسة. وقد تم الاعتماد على السعر الحالي المعتمد على العرض والطلب اذ اتضح من خلال الجدول (2) والخريطة (4) ان هناك تباين كبير في قيمة سعر الارض في مدينة الديوانية اذ بلغ المتوسط العام (87834.375).

(*) اجريت الدراسة الميدانية من (2019/6/12) الى (2020/2/22)

خريطة (4) التوزيع المكاني لأسعار الاراضي في مدينة الديوانية



المصدر: الباحثة بالاعتماد على خريطة (1) وبيانات الجدول (2)

اما على مستوى الاحياء فقط سجل حي العروبة الاولى اعلى سعر للأرض ويسعر (3 مليون دينار) للمتر المربع والسبب لوقوعه في المنطقة المركزية واتساع مساحة قطع الاراضي وتوفر مستلزمات البنى التحتية واتساع وادي الشارع وتوفر الجزر الوسطية المزروعة وارتفاع المستوى الاقتصادي للسكان اذ ان اغلب ساكنيها هم تجار وصاغة واطباء ، وبالقرب من حي العروبة الاولى يأتي السراي والفاضلية على الرغم من قربهما من المنطقة المركزية الا ان اسعار الارض فيهما لا تتجاوز (1 مليون دينار) ويعزى ذلك الى صغر مساحات قطع الاراضي اذ لا تتجاوز (175 م²) اعلى مساحة متوفرة وتلاحم الدور مع بعضها وانخفاض المستوى المعاشي والاقتصادي للسكان اذ اغلب ساكنيها عمال بناء ونجارين وحدادين وسائق اجرة ومن هذا القبيل فضلا على ان عرض الشوارع في المنطقتين لا يتجاوز (10م²) وبعض شوارعها طينية مغلقة (عكود) اذ ينخفض سعر المتر في هذه الشوارع الى (500 الف). وينطبق الحال على صوب الشامية وحي العذارية على الرغم من قربهما من المنطقة المركزية وتوفر البنى التحتية اذ يعدان ضمن منطقة الظل للمنطقة التجارية المركزية ، الا ان سعر المتر فيهما لا يتجاوز (700 الف دينار عراقي) في صوب الشامية و(500 الف دينار) في حي العذارية ، ففي الاول قلة الطلب على العقار بسبب اختلاط سكان المنطقة بطبقات اجتماعية مختلفة فاعلم ساكنيها الاصليين غادروها الى اطراف المدينة ويسكنها المستأجرين والتباين في مساحات الاراضي فتتراوح بين (150م - 300م) مما يعطي انطباع بعدم التجانس العمراني وضيق بعض شوارعها التي قد تصل الى (6م). اما حي العذارية فالمساحات تتراوح بين (300 - 700 م²)، وتعاني من قلة الطلب عليها بسبب تنوع الطبقات الاجتماعية وانخفاض المستوى الاقتصادي لساكنيها وبناء الجسر الذي لازال في طور الانشاء اذ يشكل عائق لزحف الاستعمال السكني الى تجاري مستقبلا ويسبب ضيق لساكنيها بسبب السيارات التي تعبر الجسر وان شوارعها الداخلية مغلقة اشبه بالعكود (الدرابين).

يلي حي العروبة الاولى حي المدراء سابقا (التراث حاليا) بسعر (1.5 مليون دينار) للمتر المربع الواحد. مع انه لا يقع ضمن المنطقة المركزية ولا ضمن الظل للمنطقة التجارية المركزية الا ان الطلب عليه متزايد من اعضاء البرلمان والنواب والاطباء واصحاب المراكز العليا في الدولة، فضلا على اتساع مساحة قطع الاراضي وتصميم البناء المتطور مما ساهم في التباعد بين الوحدات السكنية ، والبنى التحتية افضل من باقي احياء المدينة فيما عدا بعض الشوارع ينقصها التبليط وقربها من شارع الحكيم السايدين وقربها من مشروع الديوانية الاستثماري (المدينة والمائية والمطاعم وسكاي مول وغيرها).

يأتي حي الجزائر بأسعار اراضي تتراوح بين (700 الف دينار عراقي) الى (مليون ونصف دينار) حسب موقعها من الشارع العام والركن والتي سبق ذكرها سابقا وقد ارتفعت اسعارها بسبب زيادة الطلب عليها اذ تمتاز بهدوء المنطقة والشوارع العريضة وساكنيها من الطبقة الاجتماعية المثقفة وتوفر البنى التحتية واتساع مساحتها اذ تتراوح بين (300 - 700 م²). فضلا عن انخفاض الكثافة السكانية.

اما حي المعلمين فرغم اتساع مساحة الاراضي وتوفر البنى التحتية الا ان الطلب قل نوعا ما على المنطقة بسبب اختلاط ساكنيها اذ ان اتساع المساحات دفع اصحاب العقار الى تقسيم العقارات الى قطع وبيعها او بناء دور صغيرة وتأجيرها فضلا على اهمال البلدية لأعمال النظافة فالأنقاض تملأ الشوارع مما اضاع الصيغة الجمالية للحي . اما حي 14 رمضان فيقسم الى قسمين فشارع المطاعم يترفع فيه سعر المتر بين (2 مليون - 700م) حسب الموقع وذلك لقربه من محور تجاري وتوفر الخدمات كافة واتساع الشوارع . والقسم الاخر من القاعة الرياضية والاطفاء فتتراوح اسعار الاراضي في تلك المنطقة بين (250 الف دينار) الى (400 الف دينار) حسب مميزات الموقع الا ان السبب في انخفاض اسعارها مقارنة بالجزائر والمناطق القريبة منها هو ضيق مساحة القطع السكنية اذ تتراوح بين (120م² - 200م²). اذا تتلاحم المباني مع بعضها وضيق الشوارع اذ لا يتجاوز عرضه 5م ، فضلا على انخفاض المستوى الاقتصادي والمعاشي للسكان وتردي البنى التحتية اذ يتضح من الدراسة الميدانية تسريب مجاري الصرف الصحي في الطريق.

وبالنسبة لحي العصري فقد بيع منزل في عام 2019 م بمساحة (100م²) ركن ويعرض شارع (10م) بسعر (70 مليون دينار) اي (700 الف دينار) سعر المتر في حين بيع نفس منزل في نفس المنطقة وب نفس المساحة ويعرض شارع (5م) في عام 1997م سعر (150 الف دينار). وعلى الرغم من قرب المنطقة من المنطقة المركزية الا ان الطلب عليها غير رائج بسبب صغر مساحة الاراضي اذ تتراوح بين (100م - 150م) واغلب القطع قيناص وشوارعها بين (5م - 10م) ، فضلا على اتساع المنطقة بالطابع الشعبي وتلاحم المساكن .

اما حي الفرات فقد بيع منزل بمساحة (400م) ويعرض شارع (15م) قرب المشتل على الشارع العام بسعر (10 مليون دينار) في عام 2003م وفي عام 2018 بيع منزل على الشارع العام قرب المركز الصحي بسعر (200 مليون دينار) فنلاحظ ان المتر في عام 2003 بسعر (40 الف دينار) وفي عام 2018 بسعر (650 الف دينار) تقريبا اي بزيادة (16 ضعف). وينخفض الطلب على الاراضي في حي الفرات ماعدا الشارع الرئيس لرداءة البنى التحتية وانخفاض المستوى الاقتصادي والاجتماعي لأغلب ساكنيها فضلا على اقتحامها من قبل العوائل المتجاوزة. اما بالنسبة لحي الجمهوري الشرقي فتتراوح سعر المتر بين (500 - 750) الف دينار ولا تزيد مساحة قطع الاراضي عن (150م²) فضلا على ضيق الشوارع فاغلبها (5م) فضلا على انخفاض المستوى الاقتصادي والاجتماعي لسكان الحي وتلاصق المباني . فالرغبة والطلب على شراء العقار في الحي هو لساكني الحي الاصليين.

كشفت البحث خلال الدراسة الميدانية والاستقصاء تقارب أو تساوي قيمة سعر المتر المربع للعقارات السكنية بين الاحياء الشعبية وبين الاحياء الاخرى الاعلى في المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان وعلل الباحث ذلك بان الاحياء الشعبية تبلغ مساحة قطع الاراضي فيها (100م) ، اما الاحياء الاخرى التي يسكنها ذوي الدخل المرتفع نسبيا فتبلغ مساحات اراضيها السكنية بين 300 الى 600م، وبالتالي تكون اسعار القطع فيها بين 150 الى 350 مليون حسب مساحتها ، اما في المناطق الشعبية فبلغت سعر قطعة الارض (50 مليون دينار) اذ يلجا اليها السكان ذوي الدخل المنخفض مع انه نفس سعر الارض في كلا المنطقتين كما هو الحال في حي (الحضارة والمتقاعدين والزراعيين والجمهوري الشرقي اذ يمثلان احياء شعبية مقارنة مع حي الخضراء والحكيم والجزائر وحي المعلمين ، فقد بيع دار سكن في حي الزراعيين بسعر (60 مليون دينار) اي بواقع (600 الف دينار) للمتر المربع الواحد على شارع (10م) وفرعي وبناء قديم جدا . ومنزل اخر في حي رمضان على شارع 5م بمساحة (150م) بسعر (75 مليون دينار) اي بسعر (500 الف دينار) وفي حي الاسكان (100م) طابو مشترك بسعر (45 مليون دينار) اي ان سعر المتر (450 الف دينار) وفي حي الصدر الاول مساحة (130م²) بسعر (70 مليون دينار) اي ان سعر المتر (538

الف دينار)، في حين منزل في حي المعلمين (600م) ركن على شارع (15م) بسعر (360 مليون دينار) اي بسعر (600 الف دينار) ، في حين دار اخرى في حي الفرات وعلى شارع عام رئيس بمساحة (210 م) بسعر (100 مليون دينار) اي ان سعر المتر (465 الف دينار) ، لذلك لا يوجد فرق في قيمة سعر الارض بين الاحياء الشعبية والاحياء الاكثر تطورا سوى الفرق في مساحة الارض والعامل المحدد للرغبة في الشراء هو المبلغ المتوفر لدى المشتري. وقد بينت الدراسة تقارب الاسعار بين الاراضي الزراعية والطابو الصرف لنفس الحي السكني فمثلا بيع منزل بسعر (35 مليون دينار) بمساحة (100م) في حي الجامعة اي بسعر (350 الف دينار) للمتر المربع في حين بيع عقار بمساحة (315 م²) في نفس الحي واقرب للشارع العام وطابو صرف بسعر (120 مليون دينار) اي ان سعر المتر المربع (380 الف دينار) ، وهذا يدل على ان القيمة النقدية التي يملكها المشتري هي التي تحدد الرغبة والاتجاه نحو الشراء بغض النظر ان كانت طابو صرف او زراعي وبغض النظر عن المساحة.

الخاتمة

في خاتمة هذا العرض الموجز الذي ارتشفت فيه من معين نضب المحتوى والمتناول لموضوع الاستنباط واخص إلى جملة من النتائج والتوصيات، فأما النتائج فدونكم أهمها إجمالاً:

النتائج

النتائج التي توصلنا لها ،

1. تبين من خلال الدراسة بشكل عام يتدرج انخفاض الاسعار في مدينة الديوانية من الجنوب والجنوب الغربي باتجاه الشمال والشمال الشرقي للمدينة .
2. يتدرج انخفاض الاسعار على طول الممر الشرقي والشمال الشرقي للمدينة والذي يرتبط بمساحة الارض والمستوى المعاشي والاقتصادي للسكان والموقع من المنطقة المركزية .
3. يتوقف الطلب على العقار في منطقة الدراسة على عدة عوامل منها جودة طرق النقل والشوارع وتوفر المناطق الخضراء والقرب من المناطق التجارية والذي يحددها الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان .
4. أكثر العوامل المؤثرة في اسعار الاراضي في مدينة الديوانية هو مساحة الارض والمستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان ومن ثم يليها الموقع بسبب توفر وسائل النقل الخاص وبالتالي برز ضعف دور العوامل الجغرافية الاخرى في تحديد سعر الارض.
5. غياب سلطة الدولة بعد عام 2003 م والفساد الاداري وضعف دور الرقابة البلدية ومن ثم احساس المواطن بعدم وجود رقابة تلزمه بنوع الاستعمال كان لها دور كبير في تبديل استعمالات الارض وبالتالي التباين الكبير في اسعار الاراضي .
6. تبين من خلال الدراسة وكما موضح في (4) ان أكثر عامل مؤثر في تحديد سعر العقار هو مساحة الارض والعرض والطلب اذ ان اسعار الاراضي في المناطق الفقيرة مثل حي العسكري (الصدر) والاراضي ذات الهبة مثل حي الجزائر متقاربة بين 500 الى 600 الف للمتر المربع اذ ان 100م في حي العسكري ب50 مليون و600م في حي الجزائر ب300 الى 350 مليون ، ويأتي يبرز دور العامل الاقتصادي والاجتماعي للسكان فالذين يمثلون الدخل المرتفع هم فئة قليلة قياسا بنوي الدخل المنخفض لذلك يفضلون السكن في مناطق ذات المستوى الاقتصادي المرتفع والذي يحددها مساحة قطعة الارض المقام عليها البناء للحفاظ على هيبتهم ، اما ذوي الدخل المنخفض فيبحث عن سكن ملائم لقدرته الشرائية والذي يتحكم به مساحة الارض التي لا تتجاوز 150 م في اغلب الاحياء.

التوصيات

اما التوصيات فهي تتركز على:

1. تشجيع الاستثمارات للقطاع الخاص التي بدأت تخطو خطوات جيدة في توفير المجمعات السكنية ذات الخدمات المجتمعية والبنى التحتية المميزة التي يحتاجها الإنسان الديواني من اجل تطوير وتنمية القطاع السكني في المدينة ويكون دور الدولة هو في تحديد الأراضي التي تقام فيها تلك المجمعات السكنية بحيث تخفف عن المدينة ذلك التزاحم داخلها من جهة ومن جهة أخرى تحدد اتجاه تمدد المدينة باتجاه الجنوب والجنوب الغربي .
2. ايجاد الحلول الممكنة من قبل الدولة لتوفير الطرق النقل والشوارع وتوفر المناطق الخضراء والذي يحددها الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان .



3. تحويل قطع الاراضي السكنية ذات الطابو الزراعي الى طابو عقاري صرف ليتسنى توفير الخدمات المطلوبة لتلك الاحياء التي نمت بشكل عشوائي ومحاولة تنظيمها مكانياً وبنفس الوقت عدم حرمان اصحابها منها او تعويضهم بدور سكنية جاهزة.

المصادر

1. ابو عيانة ، 1993، فتحي محمد ، جغرافية السكان أسس وتطبيقات ط4. جامعة الاسكندرية .دار المعرفة الجامعية : الاسكندرية .
2. جمهورية العراق ، 1997، مجلس الوزراء ، هيئة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد العام للسكان ، محافظة القادسية ، جدول (22).
3. الجنابي ، صلاح حميد ، 1987، جغرافية الحضر اسس وتطبيقات ، كلية التربية ، جامعة الموصل ، قسم الجغرافية.
4. حسين ، عبد الرزاق عباس. 1977، جغرافية المدن ، كلية الآداب ، جامعة بغداد .
5. حمدان ، جمال ، ديت ، جغرافية المدن . ط2. علم الكتب: القاهرة .
6. خير ، صفوح ، 2000م ، الجغرافية موضوعها ومناهجها واهدافها ، ط1، دار الفكر . دمشق .سورية .
7. الشباني ، 2020، ابراهيم ناجي عباس، النمذجة المكانية لانبعاث مصادر تلوث الهواء في مدينة الديوانية ومستويات تعرض السكان لها، اطروحة دكتوراه ، غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة القادسية .
8. الفاضلي ، سجي محمد عباس ، 2017، دور الضبط الاداري البيئي في حماية جمال المدن ، ط1، دراسة مقارنة ، وزارة التعليم العالي، جامعة النهدين .
9. كاظم ، زهراء مهدي ، 2016، التباين المكاني لمشكلات التربة في محافظة القادسية . اطروحة دكتوراه . كلية الآداب، جامعة الكوفة.
10. مديرية إحصاء محافظة القادسية ، نتائج الحصر والترقيم لعام 2011.
11. الهيتي ، صبري فارس و حسن ، صالح فليح ، ديت، جغرافية المدن ، كلية الآداب ، جامعة بغداد .
مواقع الالكترونية :

1. <http://www.investdiw.gov.iq/viewnews.php?id=604>
2. <https://ar.wikipedia.org/wiki>
3. <https://www.almadapaper.net/sub/07-155/p04.htm>



References

1. Abu Ayyana, 1993, Fathi Muhammed, Population Geography, Principles and Applications. Alexandria University, Alexandria University, University of Knowledge.
2. Al-Fadhli, Muhammad Abbas Saja, 2017, The Role of Environmental Administrative Control in Protecting the Beauty of Cities, 1st Edition, Comparative Study, Ministry of Higher Education, Al-Nahrain University.
3. Al-Hiti, Sabri Fares and Hassan, Saleh Falih, D.T., Geography of Cities, College of Arts, University of Baghdad.
4. Alicia E. Porcar Lahoz, 2007. An analysis of how geographical factors affect real estate prices, Master's of Science Thesis in Geoinformatics, School of Architecture and the Built Environment Royal Institute of Technology (KTH) 100 44 Stockholm, Sweden,
5. Al-Janabi, Salah Hameed, 1987, Geography of Urban Foundations and Applications, College of Education, University of Mosul, Department of Geography.
6. Al-Shabani, 2020, Ibrahim Naji Abbas, Spatial Modeling of Air Pollution Sources in 7. Al-Diwaniyah City and Levels of Population Exposure to it, PhD Thesis, Unpublished, College of Arts, University of Qadisiyah.
8. Hamdan, Jamal, D.T., Geography of Cities., 2nd edition. The science of books: Cairo.
9. Hussein, Abdul Razzaq Abbas. 1977, Geography of Cities, College of Arts, University of Baghdad.
10. Kazem, Zahraa Mahdi, 2016, Spatial Variation of Soil Problems in Al-Qadisiyah Governorate ... PhD thesis. College of Arts, University of Kufa.
11. Khair, Sufouh, 2000 A.D., Geography, its Subject, Approaches and Goals, 1st Edition, Dar Al-Fikr. Damascus Syria
12. Prices: A Variable, 2003, Interaction Approach, Article in Real Estate Economics · (<https://www.researchgate.net/publication/4917645>)
13. Qadisiyah Governorate Statistics Directorate, 2011 inventory and numbering results.
14. M. Hanink Robert Cromley Avraham Ebenstein Dean Avraham Y. Ebenstein M. Hanink & Robert G. Cromley 2014, Spatial Variation in the Determinants of House Prices and Apartment Rents .
15. The Republic of Iraq, 1997, Cabinet, Planning Commission, Central Statistical Organization, Results of the General Population Census, Qadisiyah Governorate, Table (22)
16. Timothy J. Fik, David C. Ling, and Gordon F. Mulligan, Modeling Spatial Variation in Housing