

التحليل المكاني للعوامل الاقتصادية المؤثرة في تباين أسعار الأراضي في مدينة الزبير

الباحثة / زمن رحيم معلاك _ جامعة البصرة _ كلية الآداب / قسم الجغرافية ونظم المعلومات

الجغرافية . zamn.iq14@gmail.com

أستاذ مساعد الدكتور / أسامة أسماعيل عثمان _ جامعة البصرة _ كلية الآداب / قسم الجغرافية ونظم

المعلومات الجغرافية . ossama.othmain@uobasrah.edu.iq

المخلص:

تعد العوامل الاقتصادية إحدى المؤشرات الحضرية المهمة في دراسة انعكاس اثر أسعار الأرض عليها ، كونها تعطي دلائل واضحة حول نسبة سعر الأرض للوحدة السكنية ، والتغيرات التي تطرأ على مكوناتها ، ومستوى الدخل الذي تحصل عليه العائلة ، وقد يكون لسعر الأرض الأثر الأكبر في تحديد نوع الأنشطة والاستعمالات العامة ، ونتيجة لذلك فإن أسعار العقارات تتفاوت من منطقة الى اخرى ، كما تتباين أيضاً أسعار الإيجارات للمباني والدور السكنية المشيدة على هذه الاراضي .

الكلمات المفتاحية : (العوامل الاقتصادية ، أسعار الأرض ، استعمالات الأرض ، الوحدات السكنية).

Spatial analysis of the economic factors affecting the variation in land prices in the city of Al-Zubair

**Researcher / Zaman Rahim Maalak - University of Basrh - College of Arts /
Department of Geography and Geographic Information Systems .**

**Assistant Professor Dr. Osama Ismail Othman - University of Basrh - College of Arts
/ Department of Geography and Geographic Information Systems.**

Abstract :

Economic factors are one of the important urban indicators in studying the impact of land prices on them, as they give clear indications about the ratio of land price to the housing unit, the changes that occur to its components, and the level of income that the family receives. The price of land may have the greatest impact on determining the type of activities and public uses. As a result, property prices vary from one area to another, and so do the prices of rents for buildings and residential buildings built on these lands.

Keywords: (economic factors, land prices, land uses, residential units).

المقدمة .

تعتبر قطعة الأرض داخل حيز المدينة سلعة تخضع لقانون العرض والطلب داخل المدينة ، كما تعتبر من أهم الموارد الاقتصادية عند ممارسة الانسان لنشاطاته وفعالياته اليومية سواء الاقتصادية ، أو الاجتماعية ، أذ تدخل أسعار الأرض مع كثير من المتغيرات التي من شأنها تحديد استمرارية النشاط أو توقفه ، مما تؤثر بشكل سلبي على جميع مرافق الحياة المختلفة ، فمدينة الزبير حالها حال اي مدينة عراقية تعاني من عجز مساحي وندرة في الأراضي يرجع الى كثافة النمو السكاني فضلا عن الهجرة والتحضر وانقسام الاسر ، مما عملت على ارتفاع أسعار العقار وتفاقم العجز السكني .

مشكلة الدراسة .

تشهد العديد من المناطق الحضرية والريفية حول العالم ارتفاعاً مستمراً في أسعار الأراضي ، وهو الأمر الذي يثير الاهتمام من قبل الباحثين ، وأن العوامل الاقتصادية هي واحدة من المشكلات الرئيسية المسببة في ارتفاع أسعار الأرض في منطقة الدراسة لذلك تنطلق مشكلة الدراسة من مجموعة من التساؤلات الآتية :-

١- هل للعوامل الاقتصادية تأثير على تباين أسعار الأراضي في المدينة ؟

٢- هل هناك تباين في أسعار الأراضي في منطقة الدراسة ؟

٣- هل هناك تدرج في أسعار الأراضي حسب بعد المسافة عن مركز المدينة ؟

فرضية الدراسة .

بناءً على ما تقدم فقد جاءت فرضية الدراسة بالشكل الآتي :-

١- للعوامل الاقتصادية أثر كبير في ارتفاع أسعار الأراضي في منطقة الدراسة .

٢- هناك تباين مكاني لأسعار الأراضي في مدينة الزبير ، وهناك علاقة تأثير وتأثر بين نوع استعمال الأرض وسعر الأرض في مدينة الزبير .

٣- هناك تدرج في أسعار الأراضي بحسب المسافة عن مركز مدينة الزبير .

هدف الدراسة .

يهدف البحث الى دراسة وتحليل العوامل الاقتصادية المؤثرة في ارتفاع أسعار الأراضي في صورتها الحالية ، كما تهدف الى معرفة انعكاسات (ارتفاع و انخفاض) أسعار الأرض وتأثيرها على الاستعمالات الحضرية ، ومعرفة التباين المكاني لأسعار الأراضي في منطقة الدراسة .

منهجية الدراسة .

اعتمدت الدراسة على الدراسة الميدانية من خلال توزيع استمارة استبيان وقد تم توزيع قسمين من استمارة الاستبيان أحدها على السكان والثانية لأصحاب المكاتب العقارية ، ملحق (١) و(٢) ، والتي بلغ عددها (١٢٥٠) استمارة تم تحديدها باعتماد العينة العشوائية بنسبة (٥%) من العدد الكلي للوحدات السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢ والبالغ عددها (٢٤٠٦٣) وحدة سكنية وزعت على (٢٤) حي سكني ، أما استمارة المكاتب العقارية تضمنت (٢٥) مكتب عقاري في المدينة .

حدود الدراسة .

تمثلت حدود منطقة الدراسة بالحدود الادارية لمدينة الزبير التي تقع جنوب العراق وتحديدا في الجزء الجنوبي الغربي من محافظة البصرة بين دائرتي عرض (٢١ ٣٠ - ٢٤ ٣٠) شمالاً وخطي طول (٣٠ ٤٣ ٤٧ - ٣٠ ٤٧) شرقاً ، يحدها من الشرق قضاء البصرة ومن الشمال والجنوب والغرب المنشآت النفطية والمزارع التابعة لمركز القضاء . خريطة (١) و(٢).

خريطة (١)

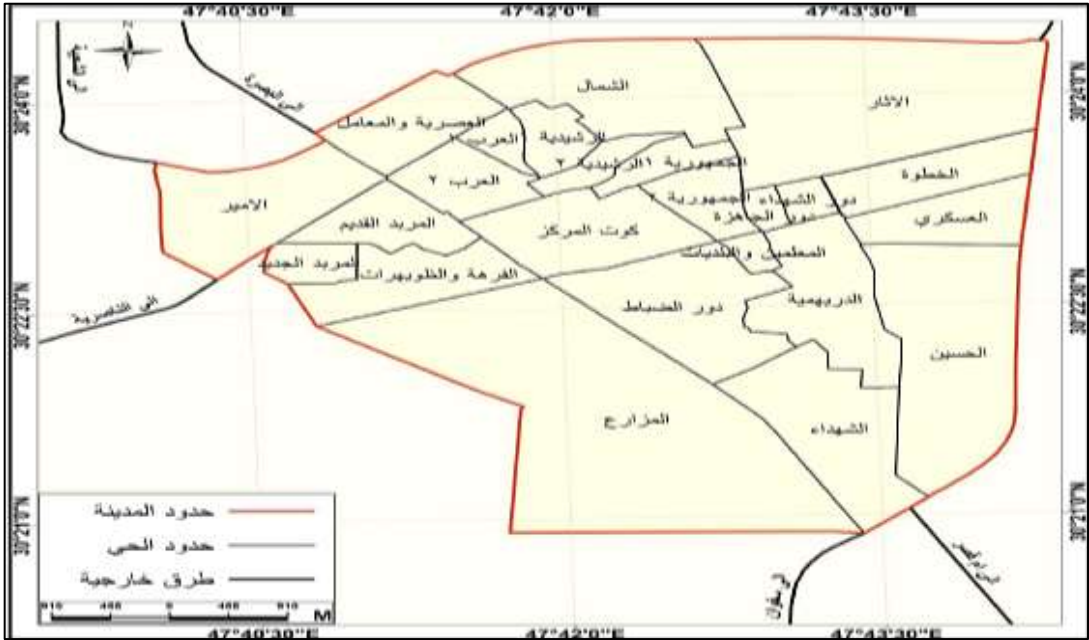
موقع مدينة الزبير من محافظة البصرة لعام ٢٠٢٢



المصدر: جمهورية العراق ، وزارة البلديات والاشغال العامة ، بلدية البصرة ، قسم التخطيط والمتابعة ، خريطة محافظة البصرة .

خريطة (٢)

مدينة الزبير حسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٢



المصدر : جمهورية العراق ، وزارة البلديات والاشغال العامة ، بلدية البصرة ، قسم التخطيط والمتابعة

العوامل الاقتصادية المؤثرة في تباين أسعار الأراضي في مدينة الزبير

تعد العوامل الاقتصادية من أهم القضايا التي تؤثر في البيئة الحضرية اذ انها تعد المنشط الرئيس للتنمية الحضرية وان تطورها هو انعكاس لمستوى مرحلة التطور في المحافظة او الدول فالتغيرات التي يشهدها الجانب الاقتصادي تمثل مستوى التغير في الاقتصاد القومي والمحلي لذا فأن دراسة الجانب الاقتصادي لمجتمع مهم في وضع برامج التنمية الحضرية التي تهدف الى استخدام الموارد البشرية بشكل فعال^(١). ويمكن تحديد ابرز محاور الجانب الاقتصادي بالاتي:-

أولاً : مهنة رب الأسرة :-

يتبين من الجدول التالي (١) مهنة رب الأسرة في منطقة الدراسة اذ بلغت نسبة مهنة الكاسب (٥٤,٦%) وهي اعلى نسبة وتوزعت النسب في احياء (العرب الاولى ، والجمهورية الثانية ، والمعلمين والبلديات ، والعرب الاولى ، والآثار ، والقرية العصرية) وبلغت النسب على التوالي (٧,٦% ، ٧,٥% ، ٧,٠% ، ٦,٦% ، ٦,٣% ، ٦,١%) ، اما مهنة الموظف فقد بلغت نسبتها (٣٤,٦%) وجاءت بالمرتبة الثانية ، في حين بلغت نسبة المتقاعد والتاجر (٧,٩% ، ٢,٧%) على التوالي .

جدول (١) اعداد ونسب مهنة رب الأسرة في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢ (حسب العينة)

الاحياء السكنية		الموظف		الكاسب		التاجر		المتقاعد	
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
٢٠	٤,٦	٤٣	٦,٣	٠	٠,٠	١٨	١٨,٢	٠	٠,٠
٣٢	٧,٤	١٨	٢,٦	٠	٠,٠	٠	٠,٠	٠	٠,٠
١٩	٤,٤	٤٥	٦,٦	٣	٨,٨	٨	٨,١	٠	٠,٠
٢٣	٥,٣	٥٢	٧,٦	٠	٠,٠	٥	٥,١	٠	٠,٠
٨	١,٨	٤٢	٦,١	٠	٠,٠	٠	٠,٠	٠	٠,٠
١٥	٣,٥	١٥	٢,٢	٠	٠,٠	٥	٥,١	٠	٠,٠
٣٠	٦,٩	١١	١,٦	٠	٠,٠	٩	٩,١	٠	٠,٠
١٧	٣,٩	٢١	٣,١	٠	٠,٠	٢	٢,٠	٠	٠,٠
١٤	٣,٢	٣١	٤,٥	٢	٥,٩	٤	٤,٠	٠	٠,٠
٢٠	٤,٦	٣٣	٤,٨	٠	٠,٠	٢	٢,٠	٠	٠,٠
١٧	٣,٩	١٦	٢,٣	٢	٥,٩	٠	٠,٠	٠	٠,٠
٢٠	٤,٦	٣٥	٥,١	٣	٨,٨	٥	٥,١	٠	٠,٠
٢٤	٥,٥	٥١	٧,٥	٧	٢٠,٦	١٠	١٠,١	٠	٠,٠
١٥	٣,٥	٢٨	٤,١	٣	٨,٨	٧	٧,١	٠	٠,٠
٢٠	٤,٦	١٩	٢,٨	٢	٥,٩	٤	٤,٠	٠	٠,٠
٣١	٧,٢	٤٨	٧,٠	٤	١١,٨	٧	٧,١	٠	٠,٠
١٨	٤,٢	٣١	٤,٥	٠	٠,٠	١	١,٠	٠	٠,٠

٠,٠	٠	٢٣,٥	٨	٣,٢	١٣	٢,٥	١٧	الجاهزة
٥,١	٥	٠,٠	٠	٢,٠	١٤	١,٤	٦	دور الشهداء
٤,٠	٤	٠,٠	٠	٤,٥	٣١	٣,٥	١٥	الدرهيمية
٣,٠	٣	٠,٠	٠	٢,٣	١٦	٢,٣	١٠	الشهداء
٠,٠	٠	٠,٠	٠	٢,٥	١٧	٣,٠	١٣	الحسين
٠,٠	٠	٠,٠	٠	٤,٧	٣٢	٤,٢	١٨	المزارع
٠,٠	٠	٠,٠	٠	١,٩	٢٢	٣,٩	١١	الامير
١٠٠	٩٩	١٠٠	٣٤	١٠٠	٦٨٣	١٠٠	٤٣٣	المجموع
٧,٩		٢,٧		٥٤,٦		٣٤,٦		المعدل

المصدر: الدراسة الميدانية ٢٠٢٢، استبانة ملحق (١) ، السؤال (١) .

ثانياً : دخل الاسرة :-

يعد دخل الاسرة من اكثر العوامل الاقتصادية اهمية كونها تصور لنا واقع الحياة الاجتماعية والثقافية للأسرة وعامل يؤثر في تباين أسعار الأرض وتحديد نوع الاستعمال الذي يشغل قطعة أرض ما سواء كانت لغرض تجاري أو صناعي أو سكني^(٢) ، أن الدخل المرتفع يمكن الساكنين من حصولهم على وحدة سكنية ذات مواصفات متميزة من حيث طريقة البناء وتصميم وتوفير الخدمات بصورة متكافئة مما يشعرهم بحالة من الاستقرار والطمأنينة على العكس نجد اصحاب الدخل المنخفض يعانون من عدم حصولهم على وحدة سكنية مستقلة سواء ملك أو ايجار . وعلى اساس ذلك تم تقسيم منطقة الدراسة الى خمس فئات لمعرفة مستويات دخل الاسرة ومدى تأثيره في أسعار الاراضي وكما جاء في جدول (٢) .

١. الاسر ذات الدخل الشهري الاقل من (٢٥٠ الف دينار شهرياً) شكلت نسبتهم (٣٠,٦%) من مجموع اسر مدينة الزبير، حيث كان في المرتبة الاولى حي الاثار بعدد اسر بلغت (٤١) اسرة وبنسبة (١٠,٧%) من مجموع الاسر في المدينة بينما احتل كل من حي (الشمال والمربد الجديد والرشيديية الثانية) بالمرتبة الاخيرة بعدد (٥) وبنسبة (١,٣%) حيث تعد من أكثر الاحياء ارتفاعاً بالدخل ، أما بالنسبة للآحياء الباقية فقد تراوحت النسب فيما بينها بالارتفاع والانخفاض في مستوى الدخل الشهري .
٢. الاسر ذات الدخل الشهري (٢٥٠ _ ٤٥٠ الف دينار شهرياً) شكلت نسبتهم (٢٤,٢%) من مجموع اسر مدينة الزبير ، حيث كان في المرتبة الاولى كل من حي العرب الثانية و الاثار والمعلمين

والبلديات بعدد اسر (٢٦ ، ٢٥ ، ٢٣) وبنسب (٨,٦% ، ٨,٥% ، ٧,٦%) على التوالي من مجموع اسر المدينة بينما احتل المرتبة الاخيرة كل من حي المرید الجديد والدرهيمية بعدد اسر (٣) وبنسبة (٩,٠%) اما بقية الاحياء فقد تراوحت نسبها بين القيمتين المذكورتين .

٣. الاسر ذات الدخل الشهري (٥٠٠ _ ٧٥٠ الف دينار شهرياً) شكلت نسبتهم (٢٠,١%) من مجموع اسر المدينة حيث تصدر حي الجمهورية الثانية بعدد اسر (١٩) اسرة وبنسبة (٧,٦%) من اسر المدينة اما بالنسبة للأحياء الباقية فتراوحت النسب فيما بينها بالارتفاع والانخفاض في مستوى الدخل الشهري لتصل الى المرتبة الاخيرة ضمن حي دور الشهداء والدرهيمية بعدد اسر (٥) اسر وبنسبة (١,٩%) من مجموع اسر المدينة .

٤. الاسر ذات الدخل الشهري (٨٠٠ _ مليون) شكلت نسبهم (١٤,٩%) من مجموع اسر المدينة حيث كان في المرتبة الاولى حي الرشيدية الاولى بعدد (٢٢) اسرة وبنسبة (١١,٨%) من مجموع اسر المدينة ، اما في المرتبة الاخيرة فكان من ضمن دور الضباط والامير بعدد (٢) اسر وبنسبة (١,١%) من مجموع اسر المدينة ، في حين لم يتم ذكر اي نسبة في حي الاثار والقرية العصرية و الفرهة والظويهرات ودور الشهداء .

٥. الاسر ذات الدخل الشهري (مليون دينار فاكثر) شكلت نسبهم (١٠,٢%) من مجموع اسر المدينة حيث كان في المرتبة الاولى حي المرید الجديد بعدد اسر بلغ (١٣) وبنسبة (١٠,٢%) من مجموع اسر المدينة ، اما بالنسبة للأحياء الباقية فقد تراوحت النسب فيها بالارتفاع والانخفاض في مستوى الدخل الشهري الى ان تصل الى ادنى نسبة لها حيث جاءت من نصيب كل من حي الفرهة والظويهرات و العرب الثانية والمرید الجديد و دور الضباط وحي الحسين بعدد اسر (٢) و(٣) وبنسبة (١,٦%) و(٢,٤%) في حين لم يتم ذكر اي نسبة في اربعة احياء هي الاثار و المرید القديم و دور الشهداء و المزارع . وهذا ما يفسر لنا بانه اعلى مستويات الدخل تتركز في مركز المدينة حيث اثرها الكبير في ارتفاع أسعار الأراضي وبالنسبة للمتر المربع الواحد في حين الدخول المنخفضة تتركز في اطراف المدينة فتسهم في انخفاض أسعار الأرض فيها.

جدول (٢) التوزيع العددي والنسبي لمستوى الدخل الشهري للأسرة في مدينة الزبير عام ٢٠٢٢

الاحياء السكنية		اقل من ٢٥٠ الف		٢٥٠- ٤٥٠ الف		٥٠٠- ٧٥٠ الف		٨٠٠- مليون		مليون فاكثر	
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
٤١	١٠,٧	٢٥	٨,٢	١٤	٥,٥	٠	٠,٠	٠	٠,٠	٠	٠,٠
٥	١,٣	٩	٢,٩	١١	٤,٣	١٣	٦,٩	١٢	٩,٤	١٢	٩,٤
٢٢	٥,٧	٢١	٦,٩	١٣	٥,١	١٤	٧,٤	٥	٣,٩	٥	٣,٩
٢٧	٧,٠	٢٦	٨,٥	١٧	٦,٧	٧	٣,٧	٣	٢,٣	٣	٢,٣
٣١	٨,١	١٣	٤,٢	٦	٢,٣	٠	٠,٠	٠	٠,٠	٠	٠,٠
٤	١,٠	١١	٣,٦	١٤	٥,٥	٣	١,٦	٣	٢,٣	٣	٢,٣
٥	١,٣	٣	٠,٩	٨	٣,١	٢١	١١,٢	١٣	١٠,٢	١٣	١٠,٢
٢١	٥,٥	١١	٣,٦	٦	٢,٣	٠	٠,٠	٢	١,٥	٢	١,٥
٧	١,٨	٦	١,٩	١١	٤,٣	١٩	١٠,١	٨	٦,٣	٨	٦,٣
٦	١,٥	٨	٢,٦	١٢	٤,٧	٢٢	١١,٧	٧	٥,٥	٧	٥,٥
٥	١,٣	٦	١,٩	٨	٣,١	٧	٣,٧	٩	٧,٠	٩	٧,٠
٢١	٥,٥	١٨	٥,٩	١٣	٥,١	٦	٣,٢	٥	٣,٩	٥	٣,٩
٣١	٨,١	٢٢	٧,٢	١٩	٧,٥	١٣	٦,٩	٧	٥,٥	٧	٥,٥
٦	١,٥	١٠	٣,٣	١٧	٦,٧	١١	٥,٨	٩	٧,٠	٩	٧,٠
١٨	٤,٧	١٥	٤,٩	٧	٢,٧	٢	١,٠	٣	٢,٣	٣	٢,٣
٢٩	٧,٥	٢٣	٧,٥	١٧	٦,٧	١٤	٧,٤	٧	٥,٥	٧	٥,٥
١٦	٤,١	١٤	٤,٦	١٣	٥,١	٢	١,٠	٥	٣,٩	٥	٣,٩
١٥	٣,٩	٨	٢,٦	٩	٣,٥	٣	١,٦	٦	٤,٧	٦	٤,٧
١٤	٣,٦	١١	٣,٦	٥	١,٩	٠	٠,٠	٠	٠,٠	٠	٠,٠
٦	١,٥	٣	٠,٩	٥	١,٩	٦	٣,٢	٥	٣,٩	٥	٣,٩
٩	٢,٣	١٠	٣,٣	٧	٢,٧	١٣	٦,٩	١١	٨,٦	١١	٨,٦
١١	٢,٨	٨	٢,٦	٤	١,٥	٤	٢,١	٣	٢,٣	٣	٢,٣
١٥	٣,٩	٧	٢,٣	٦	٢,٣	٥	٢,٦	٠	٠,٠	٠	٠,٠
١٧	٤,٤	١٥	٤,٩	٩	٣,٥	٢	١,٠	٤	٣,١	٤	٣,١
٣٨٢	١٠٠	٣٠٣	١٠٠	٢٥١	١٠٠	١٨٧	١٠٠	١٢٧	١٠٠	١٢٧	١٠٠
	٣٠,٦		٢٤,٢		٢٠,١		١٤,٩		١٠,٢		١٠,٢

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠٢٢ ، استبانة ملحق (١) ، السؤال (٢) .

ثالثاً : عامل المنافسة بين استعمالات الأرض :-

ويقصد بالمنافسة ظهور عنصر معين من العناصر، وتغلبه على العناصر الأخرى في الظهور، فعندما تتعارض عناصر المكان مع بعضها البعض ينتج عن ذلك تغلب عنصر على بقية العناصر في البروز والظهور، وفي مجال استعمالات الأرض تقوم المنافسة على مبدأ أنه لا يمكن لأي نشاطين أن يستغلا نفس الحيز المكاني في نفس الوقت، وتعد الاستعمالات التجارية أفضل الاستعمالات لأنها تحقق أفضل المردودات الاقتصادية مقارنة بغيرها من استعمالات الأرض، لذلك فإن الاستعمال التجاري غالباً ما يربح عامل المنافسة مع بقية الاستعمالات، ويكون عامل المنافسة على أشده في المنطقة التجارية المركزية، وهذا يؤدي الى استمرار ظهور نشاطات جديدة، وفي نفس الوقت يعمل على اختفاء ، واضمحلال، أو هجرة نشاطات أخرى لعجزها عن المنافسة (٣) ، لذلك نجد غلبة الاستعمالات التجارية والصناعية في الصدارة والربح القوي في المنافسة ويحتلان افضل المواقع في منطقة الاعمال التجارية داخل مدينة الزبير لقدرته على دفع أعلى الايجارات والأسعار لذلك بدأ مركز المدينة التجاري يأخذ بالبناء والتوسع العمودي للاستفادة القصوى من اصغر وحدة مساحية موجودة نتيجة لارتفاع اسعار الاراضي فيها ومن ثم يأتي الاستعمال السكني في المؤخرة تاركاً تلك المناطق و متجهاً نحو اطراف المدينة لشدة المنافسة وضعف المواجهة(٤) .

رابعاً : عامل النقل (سهولة الوصول) :-

يعد عامل النقل امراً ضرورياً وهاماً في تقدم وتطور المدينة فضلاً عن كونه سابقاً لعمليات الانتاج الاقتصادي (التجاري والصناعي والزراعي والخدمي) فالعلاقة طردية بين تطور النشاط الاقتصادي والنقل ، اذ يتطور النشاط الاقتصادي بتطور شبكة النقل والمواصلات ويزداد كثافة حركه المرور فمن البديهي اليوم بأن الاماكن التي تمتاز بسهولة الوصول يحدد لها اعلى الاسعار اذا ما تم مقارنتها بغيرها من الاماكن فبدأت اهمية الطرق تزداد يوماً بعد يوم فالشوارع الجيدة لها اهمية فائقة اذ ان جميع استعمالات الأرض اخذت تزحف نحو خطوط النقل للاستفادة من التسهيلات والخدمات التي توفرها ، فمثلاً نجد هناك مواقع هي المثلى للسكن لقربها من المراكز الصحية والمدارس والمجال التجاري

ومواقع العمل والمولات ووسائل الترفيه وتوفر خدمات البنى التحتية^(٥) ، وسهولة النقل تعني الاقتصاد في نفقات الرحلة في الوقت المعروف وتقاس ايضا على اساس قرب قطع الاراضي من الشوارع الرئيسية التجارية كما هو الحال عليه في (شارع براحة النقيب ، وشارع مدخل ومخرج الزبير ، وشارع الصناعية القديمة) في مركز مدينة الزبير ، اذ تكاليف النقل تؤثر في أسعار الأرض وبدل الايجارات فالأراضي القريبة من وسائل النقل ترتفع اسعارها في حين تقل اسعارها كلما توجهنا نحو الضواحي اذ بات اليوم من الصعب التخلي عن خدمات النقل والمواصلات لما توفره من راحة وامان اذ تسهم في توليد الرحلات ما بين احياء المدينة واقليمها فعملت على تغيير شكل المدينة ومورفولوجيتها^(٦) .

خامسا: المضاربة في سوق العقارات :

١- المالك وأثره في تحديد أسعار الأرض :-

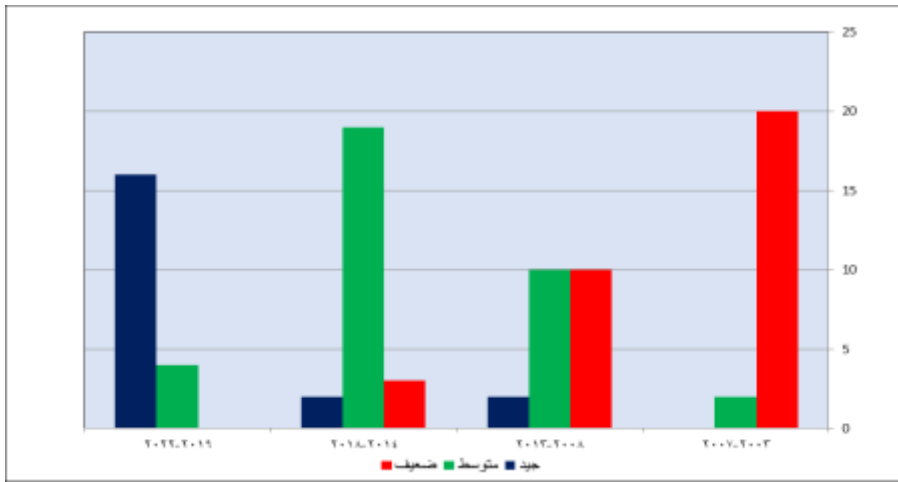
نشطت المضاربات في سوق الأراضي والايجارات في المدينة وبقوة شاسعة نتيجة لممارسات بعض سماسرة المكاتب العقارية وبروز دورهم الفعال في التأثير من خلال اتباعهم لطرق احتكارية مبتكرة ومتنوعة لجميع العقارات ولعب الدور الوسيط بين صاحب الأرض والمشتري والمؤجر من جانب اخر فيجعلون للمالك السعر المدفوع وللطرف الثاني ايجابيات العقار مما يصبح فريسة سهلة لهم بالأقناع اذ عمد كثيرون الى ترك مساحات فارغة بين قطع الأراضي للمضاربة فيها مستقبلا أو التجاؤم الى استثمارها في الوقت الذي يبدأ فيه السوق بالصعود ليتصرف بها فيما بعد كيفما يرغب ان كان بيعها أو تأجيرها بسعر اعلى واستغلالها وادخالها في مضمار ومضاربات العقارية اذ ان ارتفاع أسعار الأراضي وقيم الايجارات وعدم ثبوتها بين فترات زمنية مختلفة منحت للمالك حرية اكبر للاستفادة منها في كافة اصعدة الحياة المختلفة^(٧) . يتضح من جدول (٣) والشكل (١) ان هناك تباينا زمانيا لحركة سوق العقار (بيع وشراء) القطع الأراضي السكنية في مدينة الزبير للمدة (٢٠٠٣ - ٢٠٠٧) والتي سجل فيها المستوى الضعيف الصدارة بعدد (٢٠) وبنسبة (٦٠%) من مجموع مستويات حركة سوق العقار حيث كانت أسعار الأراضي في هبوط مستمر حين ذلك.بينما احتلت المدة (٢٠٠٨ - ٢٠١٣) المستويين المتوسط والضعيف بعدد (١٠) وبنسبة (٣٠%) و(٢٨%) حيث بدأت الأسعار تأخذ بالصعود بعد الاحتلال الامريكى نوعا ما وزادت سياسة المضاربات التجارية بالأراضي واحتكارها نتيجة زيادة الطلب عليها واحتجازها ، بينما شهدت المدة (٢٠١٤ - ٢٠١٨) لسوق العقارات اقبالا

متوسطاً فسجل بذلك المستوى المتوسط بعدد (١٩) وبنسبة (٥٤%) ، بينما شهدت المدة (٢٠١٩-٢٠٢٢) انتعاشاً ورواجاً كبيراً في ارتفاع الأسعار في المدينة فسجل بذلك المستوى الجيد وبعده (١٦) وبنسبة (٨٠%) ، مما اثر في خلق أزمة السكن نتيجة حجزهم لقطع الأراضي القابلة للسكن ومساهمتهم في زيادة العجز السكني ، مما يدعو الاسر ذات الدخل المحدود غير القادرة على شراء هذه الأراضي الى البحث عن أراضي سكنية بعيداً عن نطاق المضاربة ، وغالباً ما يكون التوجه نحو الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة والتي تتصف بقلّة أسعارها ووجود الفضاءات الواسعة بعيداً عن زحام المدينة ، وبالتالي تتوسع المدينة على حساب الأطراف ، فضلاً عن قيام المالك وبغياب القانون التحايل على الدولة اذ يقوم بجرف الأرض الزراعية وتقسيمها الى قطع سكنية متعددة نتيجة هذا الامر ، اذ أثر المالك بشكل مباشر في عدم استقراره أسعار الأراضي^(٨) .

جدول (٣) التباين الزمني لقوة سوق العقار (بيع وشراء) قطع الأراضي في مدينة الزبير (٢٠٠٣-٢٠٢٢)

جيد		متوسط		ضعيف		السنوات
عدد	%	عدد	%	عدد	%	
٠	٠,٠	٢	٦	٢٠	٦٠	٢٠٠٣-٢٠٠٧
٢	١٠	١٠	٢٨	١٠	٣٠	٢٠٠٨-٢٠١٣
٢	١٠	١٩	٥٤	٣	١٠	٢٠١٤-٢٠١٨
١٦	٨٠	٤	١٢	٠	٠,٠	٢٠١٩-٢٠٢٢
٢٠	١٠٠	٣٥	١٠٠	٣٣	١٠٠	المجموع

المصدر: الدراسة الميدانية ٢٠٢٢ ، استمارة استبيان ، ملحق (٢) ، السؤال (١) .
شكل (١) التباين الزمني لقوة سوق العقار (بيع وشراء) قطع الأراضي في مدينة الزبير (٢٠٠٣-٢٠٢٢)



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٣) .

٢- أثر أصحاب مكاتب العقار في رفع أسعار الأرض :-

تعد مكاتب العقار أحد أبرز العوامل الاقتصادية المؤثرة في أسعار الأراضي السكنية لما لها من دوراً فعالاً في تحديد أسعار الأراضي في مختلف أحياء مدينة الزبير ، وهي على تماس مباشر مع رغبة المشتري للأرض في مكان معين ، مستغلين قصوره في تحديد السعر الحقيقي لهذه القطع ، كما يتخذ الدالين نتيجة زيادة الطلب على قطع الأراضي السكنية وسيلة للتحكم بالأسعار وزيادتها حسب المتغيرات الموقعية ، وغالباً ما تأتي ظروف تخدم أصحاب المكاتب والدالين في رفع أسعار الأراضي منها (حصول المواطن على قرض الاسكان أو اعطاء السلف التي استفاد منها بعض موظفين الدولة كالمئة راتب أو عشرة مليون وغيرها) ، فضلاً عن اقناع المشتري بضرورة شراء الأرض في الوقت الحاضر خوفاً من ارتفاع أسعارها لاحقاً ، سيما وان اتجاه أصحاب رأس المال والتجار نحو شراء الأراضي والمتاجرة بها كون أسعارها غير مستقرة وقابلة للارتفاع اكثر من الهبوط ، فتمثل بالنسبة لهم استثمار ناجح^(٩) ، والجدير بالذكر أن السمعة للحي السكني لها تأثير واضح في أسعار الأراضي السكنية ، فهي تؤدي الى ارتفاع أسعار الأراضي من جانب ، والى انخفاضها من جانب اخر ، فالسمعة الاجتماعية المشاعة عن حي (الشمال والمربد والريسز والرشيديية) أن غالبية سكانها من الطبقة الراقية ، فهي تتميز بالهدوء العالي وتوفر الامان ، فضلاً عن انها مناطق جذب تجاري حثت أصحاب الرأس مال والتجار وغيرهم الى التنافس في شراء القطع أو الوحدات السكنية والسكن فيها

واستغلالها تجارياً مما انعكس ذلك على ارتفاع أسعار الأراضي فيها . في حين ان حي (الظويهرات و الاثار والقرية العصرية) ونتيجة للنظرة الاجتماعية وضعف الخدمات فيها وابرزها النقل وكثرة التجاوزات فيها، ادى الى انخفاض أسعار اراضيها ، حيث لا يتجاوز سعر قطعة الأرض (١٠٠) مليون دينار .

سادسا: التغيير في نمط استثمار الأرض :-

ان اي قرار في تغيير استعمالات الأرض يفترض ان يمتلك صفته القانونية والشرعية من جانبين مهمين اولهما يكمن في موافقة المجتمع المحلي على الاستعمال الجديد وهو الأكثر اهمية والذي يعكس الحاجة الفعلية لهذا المجتمع ، وثانيهما يتخلص بالإقرار القانوني من خلال التشريعات المتوفرة التي تخص الموضوع اذ ان ذلك يتعلق بتصميم المدينة وتوزيع استعمالات الأرض فيها . وان سوء توزيع استعمالات الأرض يحدث خلافاً في التخطيط ويؤدي احداث قصور في تهيئة الظروف المناسبة للملائمة والمريحة لمعيشة السكان في الأحياء السكنية بالإضافة الى الإرباك والضغط على خدمات هذه الأحياء السكنية بأنواعها من شبكات الكهرباء وخدمات البنية التحتية منها الماء والتقليل من حصة السكان في الأحياء القريبة مما يؤدي الى قصور في تلك الخدمات، ومن الاثار السلبية الاخرى التي تحدث بسبب سوء توزيع الاستعمالات وخاصة التجارية هو حدوث مشكلة الازدحامات المرورية وحوادث السيارات لعدم توافر متطلبات اقامة الاسواق والمكاتب في هذه الشوارع مثل مواقف السيارات (١٠) ، وهي قليلة جداً في مدينة الزبير مما يؤدي الى ايقاف السيارات في الافرع الداخلية للمنطقة السكنية ، وكذلك مشكلة الضوضاء السمعية والبصرية الناتجة من الأنشطة التجارية المنتشرة في الشوارع والأحياء السكنية وما تخلفه من اثار سلبية تتمثل بكثرة النفايات والضجيج الناتج من عمليات التحميل والفرغ في المخازن الواقعة على الشوارع .

ويتبين من جدول (٤) والشكل (٢) ان عدد الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢ التي حورت او غيرت جزءاً منها بلغت (٤٦٤) بيتاً ، وبمعدل (٣٧,١%) من المجموع الكلي لمجتمع العينة البالغ (١٢٥٠) بيتاً ، وكان اعلاها هو تجزئة الوحدة السكنية الى محلات تجارية بلغ عددها (٣٨٢) بيتاً ، وبمعدل (٣٠,٦%) ، بينما بلغ تحويل جزءاً منها الى مشتملات سكنية حوالي (٨٤) بيتاً ، وبمعدل (٦,٧%) من المجموع الكلي . اما على مستوى الأحياء السكنية في المدينة سجلت اعلى

الأحياء في تجزئة المساكن الى محال تجارية كل من حي (كوت المركز ، العرب الثانية ، الجاهزة ، دور الشهداء) بعدد (٤٤ ، ٤٣ ، ٤٢ ، ٣٣) بيتاً ، وبنسبة (١١,٥ % ، ١١,٢ % ، ١٠,٩ % ، ٨,٦ %) على التوالي . بسبب اتساع الحركة التجارية في هذه الأحياء السكنية مما أدى الى تغير جنس غالبية المساكن من سكني الى تجاري . بينما سجلت ادناها في أحياء (الأثار ، المعلمين والبلديات) بعدد (٣ ، ٢) بيتاً وبنسبة (٠,٣ % ، ٠,٧ %) على التوالي لكونها مناطق منعزلة وبعيدة عن السوق ولحدثة البناء فيها .

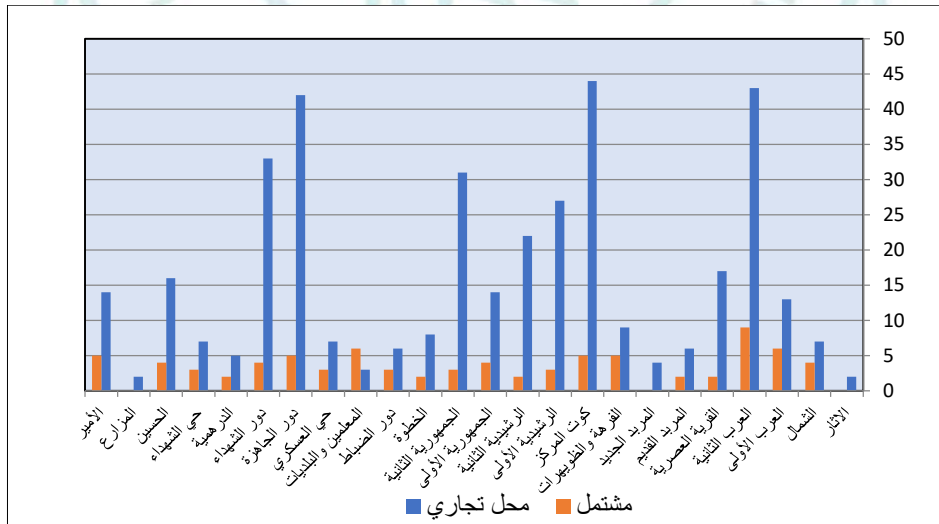
جدول (٤) التوزيع العددي والنسبي لتحويل جزء من القطع السكنية لاستثمارها موزعة حسب احياء مدينة الزبير عام ٢٠٢٢ (حسب العينة)

المجموع		مشمتمل سكني		محل تجاري		الأحياء السكنية
%	عدد	%	عدد	%	عدد	
٠,٤	٢	٠,٠	٠	٠,٣	٢	الاثار
٢,٤	١١	٤,٨	٤	١,٨	٧	الشمال
٤,١	١٩	٧,١	٦	٣,٤	١٣	العرب الاولى
١١,٢	٥٢	١٠,٧	٩	١١,٢	٤٣	العرب الثانية
٤,١	١٩	٢,٤	٢	٤,٤	١٧	القرية العصرية
١,٧	٨	٢,٤	٢	١,٦	٦	المربد القديم
٠,٩	٤	٠,٠	٠	١,٠	٤	المربد الجديد
٣,٠	١٤	٥,٩	٥	٢,٣	٩	الفرهة والطويهرات
١٠,٦	٤٩	٥,٩	٥	١١,٥	٤٤	كوت المركز
٦,٥	٣٠	٣,٦	٣	٧,١	٢٧	الرشيدية الاولى
٥,٢	٢٤	٢,٤	٢	٥,٧	٢٢	الرشيدية الثانية
٣,٩	١٨	٤,٨	٤	٣,٧	١٤	الجمهورية الاولى

٧,٣	٣٤	٣,٦	٣	٨,١	٣١	الجمهورية الثانية
٢,٢	١٠	٢,٤	٢	٢,١	٨	الخطوة
١,٩	٩	٣,٦	٣	١,٦	٦	دور الضباط
١,٩	٩	٧,١	٦	٠,٧	٣	المعلمين والبلديات
٢,٢	١٠	٣,٦	٣	١,٨	٧	العسكري
١٠,١	٤٧	٥,٩	٥	١٠,٩	٤٢	الجاهزة
٧,٩	٣٧	٤,٨	٤	٨,٦	٣٣	دور الشهداء
١,٥	٧	٢,٤	٢	١,٣	٥	الدرهيمية
٢,٢	١٠	٣,٦	٣	١,٨	٧	الشهداء
٤,٣	٢٠	٤,٨	٤	٤,١	١٦	الحسين
٠,٤	٢	٠,٠	٠	٠,٣	٢	المزارع
٤,١	١٩	٥,٩	٥	٣,٧	١٤	الامير
١٠٠	٤٦٤	١٠٠	٨٤	١٠٠	٣٨٢	المجموع
٣٧,١		٦,٧		٣٠,٦		المعدل

المصدر : الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان ، ملحق (١)، السؤال (٣) .

شكل (٢) التوزيع النسبي لتحويل جزء من القطع السكنية لاستثمارها موزعة حسب احياء مدينة الزبير عام ٢٠٢٢ (حسب العينة)



المصدر : بالاعتماد على الجدول (٤) .

اما بقية الأحياء السكنية الأخرى تراوحت نسبها بين النسبتين المذكورتين . بينما الوحدات السكنية التي تم تجزئة المساكن فيها الى مشتملات سكنية فكان اعلى الأحياء السكنية كل من حي (العرب الثانية ، العرب الاولى ، المعلمين والبلديات) بعدد بلغ (٩ ، ٦ ، ٦) بيتاً ، وبنسب تراوحت (١٠,٧ % ، ٧,١ % ، ٧,١ %) على التوالي . ويعزى ذلك نتيجة التزايد المستمر في أعداد الأسر وارتفاع أسعار الأراضي وقلة المعروض السكني ، مما يضطر الأسر الى فصل البيت الى مشتملات سكنية للسكن فيها او لإيجارها للاستفادة من العائدات المالية . في حين سجلت ادناها في أحياء (القرية العصرية ، المرشد القديم ، الرشيدية الثانية ، الخطوة ، الدريهمية) وذلك بعدد بلغ (٢ ، ٢ ، ٢ ، ٢ ، ٢) بيتاً ، وبنسب (٢,٤ % ، ٢,٤ % ، ٢,٤ % ، ٢,٤ % ، ٢,٤ %) على التوالي ، ويرجع ذلك الى صغر مساحة المسكن الذي لا تزيد مساحته عن (٢٠٠ _ ٣٠٠) م^٢ في اغلب الأحياء ، بينما لا تظهر اي قيمة تذكر في أحياء (الأثار ، المرشد الجديد ، المزارع) ، اما بقية الأحياء السكنية الأخرى بلغت نسبها بين النسبتين المذكورتين . نلاحظ ان ارتفاع أسعار الأراضي السكنية وعدم قدرة قابلية الأسر من شراء قطعة أرض ادى الى اتباعهم وسائل ثانوية اخرى قد تحقق لهم كفاءة سكنية ملائمة من خلال اعادة بناء المساكن وفق تصميم معياري حديث او صيانة الدار وترميمه أو بناء طابق ثان ليستوعب حاجة العائلة للسكن، يلاحظ من جدول (٥) ان سكان مدينة الزبير يفضلون السكن في الوحدات المستقلة ذات الكثافة المنخفضة ، ويعود ذلك للرغبة وكبر حجم الأسرة والتي يبلغ متوسط حجمها (١٠) افراد ، فضلا عن طبيعة بعض المجتمع وعاداته التي تشجع الأسر على السكن المستقل ، بدليل ان (٦٥,٣ %) من المساكن في مدينة الزبير ذات طابق واحد. بمعنى ان الأسر تتطلع الى الاستقرار المنفرد ، وبالتالي اصبح هناك ضغط كبير على المساحات السكنية وعلى الخدمات التي تقدمها المدينة في ظل انخفاض المعروض السكني ، وبالتالي هذا مؤشر اثر في ارتفاع أسعار الأرض والايجارات ، واثر في تصميم الوحدات السكنية .

جدول (٥) اعداد ونسب طوابق المسكن في مدينة الزبير عام ٢٠٢٢ (حسب العينة)

المجموع		ثلاث طوابق		طابقين		طابق	
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
١٢٥٠	١٠٠	٣٢	٢,٥	٣٢,٢	٤,٠٢	٨١٦	٦٥,٣

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠٢٢ ، استبانة ملحق (١) ، السؤال (٤).

وسجل ميدانياً ايضاً صيانتها بشكل دوري لجعلها أكثر مقبولة للسكن لتقدم فائدة سكنية مرجوة ، نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي السكني السكنية ، حيث يظهر من جدول (٦) ان (٦٥٧) مسكن من مجموع المساكن المدروسة تم صيانتها في المدينة حتى عام ٢٠٢٢ . اذ احتل عامل (ترميم) المسكن المرتبة الاولى بعدد (٣٧٠) مسكن وبنسبة (٥٦,٣%) ، فيما جاء عامل (إعادة البناء) بالمرتبة الثانية بعدد (١٤٢) مسكن وبنسبة (٢١,٦%) ، فيما جاء بناء (طابق ثاني) بالمرتبة الثالثة بعدد (١٢٣) مسكن وبنسبة (١٨,٧%) ، اما عامل (بناء طابق ثالث) جاء بالمرتبة الاخيرة بعدد (٢٢) مسكن وبنسبة (٣,٣%) ، وجاء تدني هذه النسبة بسبب عدم قدرة الأسر على دفع تكاليف البناء نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء وغيرها ، لذا تلجأ الأسر الى ترميم المسكن او اعادة صيانتته بشكل مستمر .

جدول (٦) اعداد ونسب المساكن التي تم تجديدها في مدينة الزبير عام ٢٠٢٢ (حسب العينة)

المجموع		بناء طابق ثالث		بناء طابق ثاني		ترميم		أعادة البناء	
%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد
١٠٠	٦٥٧	٣,٣	٢٢	١٨,٧	١٢٣	٥٦,٣	٣٧٠	٢١,٦	١٤٢

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠٢٢ ، استبانة ملحق (١) ، سؤال (٥) .

سابعاً : خدمات البنى التحتية :-

ان سعر الأرض من أهم العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمالات قطعة من الأرض داخل المدينة للأرض التجارية أو الصناعية أو السكنية أو تركها من دون استعمال، ولكن الأرض كأية سلعة تعرض في السوق وهي في هذا عرضة إلى قوى العرض والطلب، حيث تخضع لعوامل كثيرة منها سهولة الوصول اي شمولها بخدمات البنى التحتية مثل الماء والكهرباء والمجاري، و تبليط الطرق والارصفة وبذلك نجد ان تأثير الخدمات البنى التحتية في أسعار الأرض من ناحية وفرتها ومدى جاهزيتها تعطي قيمة إضافية في ارتفاع أسعار الأرض للمناطق السكنية. ترتفع أسعار الأرض في المحلات السكنية التي تنال مقبولة نتيجة كفاءة الخدمات المقدمة فيها ، بينما تنخفض في الأحياء التي يتوفر فيها بعض خدمات أو يكون مستواها متدني لا يليق طموحات الحي السكني ، فنجد أحياء

مثل (الشمال والمربد والرشيديّة وكوت المركز والخطوة) ذات مقبولة عالية مع ارتفاع سعر الأرض يصل الى أكثر (١,٥ - ٢ مليون دينار) للمتر المربع الواحد ، نتيجة كفاءة الخدمات المقدمة ، في حين هناك أحياء مثل (الاثار و محلة العرب و القرية العصرية و الفرهة والطويهرات والدرهيمية والشهداء) تكون خدماتها ضعيفة أو متوسطة فتتخفّض أسعار اراضيها قياساً بالأحياء السابقة .

اعتمدت الدراسة الى تقسيم خدمات البنى التحتية الى مجموعة من المستويات (درجة الرضا) الى (متوسط ، جيد ، ضعيف) ، لمعرفة حجم الخدمات المقدمة في أحياء مدينة الزبير ، يلاحظ جدول (٧) وشكل (٣) ما يأتي:-

المستوى الضعيف للخدمات في مدينة الزبير عام ٢٠٢٢ ، احتل نسبة تراوحت (٢٧,٣) من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في المدينة ، ، اذ نال حي الاثار المرتبة الاولى بعدد أسر (٤١) أسرة ، وبنسبة (١٢,٠%) من مجموع أسر المدينة التي تعاني من ضعف الخدمات ، بينما جاء حي دور الجاهزة بالمرتبة الاخيرة بعدد أسر (٢) أسرة وبنسبة (٠,٦%) ، في حين لم يظهر في حي الشمال والمربد القديم والجديد و كوت المركز و الرشيديّة الاولى والثانية و الخطوة اي نسبة تذكر ، أما بقية الأحياء السكنية الاخرى تراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين .

المستوى المتوسط للخدمات في المدينة ، احتل أعلى نسبة (٥٣,٣%) من المجموع الكلي لمستويات خدمات الكهرباء في المدينة ، اذ سجل حي المعلمين و الجمهورية الثانية المرتبة الاولى بعدد أسر (٤٦ ، ٤٧) أسرة وبنسبة (٧,٠% ، ٦,٩%) على التوالي من مجموع الأسر المخدومة ، أما في المرتبة الاخيرة كانت من نصيب حي الدريهيمية بعدد أسر (١٠) أسرة وبنسبة (١,٥%) ، أما بقية الأحياء السكنية الاخرى تراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين .

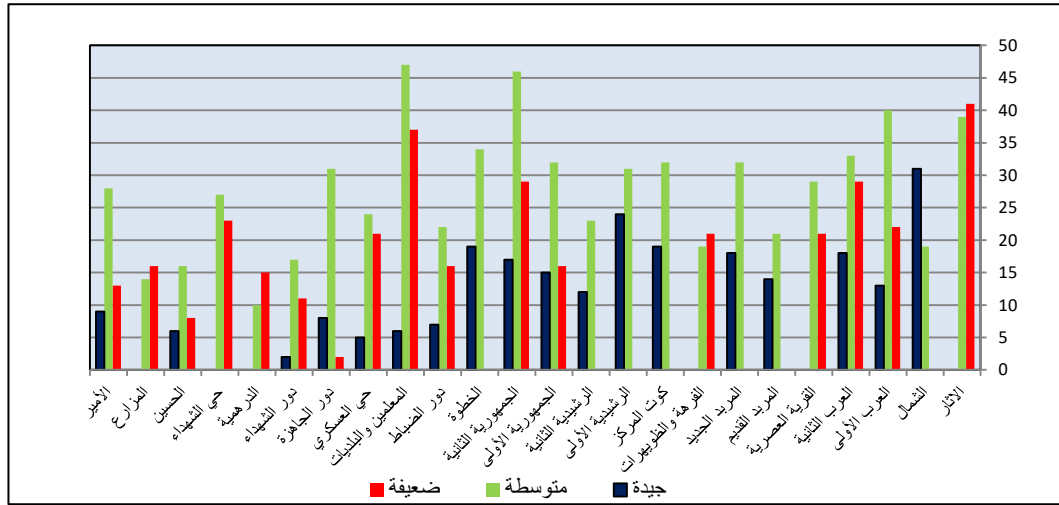
المستوى الجيد للخدمات في المدينة ، شكلت نسبة (١٩,٤%) من المجموع مع بعض الكلي لمستويات خدمات، وهذه النسبة منخفضة اذا ما تم مقارنتها مع بعض المستويات الانفة الذكر . استحوذ حي الشمال على المرتبة الاولى بعدد أسر (٣١) أسرة وبنسبة (١٢,٧%) من مجموع الأسر المخدومة بشكل جيد ، بينما جاء حي دور الشهداء بالمرتبة الاخيرة بعدد أسر (٢) أسرة وبنسبة (٠,٨%) ، في حين لم يظهر في حي الاثار و القرية العصرية و الفرهة والطويهرات والدرهيمية والشهداء والمزارع اي نسبة تذكر . أما بقية الأحياء السكنية الاخرى تراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين .

جدول (٧) التوزيع العددي والنسبي لمستوى خدمات البنى التحتية في مدينة الزبير عام ٢٠٢٢ (حسب العينة)

جيدة		متوسطة		ضعيفة		الأحياء السكنية
%	عدد	%	عدد	%	عدد	
٠,٠	٠	٥,٨	٣٩	١٢,٠	٤١	الاثار
١٢,٧	٣١	٢,٨	١٩	٠,٠	٠	الشمال
٥,٣	١٣	٦,٠	٤٠	٦,٥	٢٢	العرب الاولى
٧,٤	١٨	٤,٩	٣٣	٨,٥	٢٩	العرب الثانية
٠,٠	٠	٤,٤	٢٩	٦,٢	٢١	القرية العصرية
٥,٨	١٤	٣,٢	٢١	٠,٠	٠	المريد القديم
٧,٤	١٨	٤,٨	٣٢	٠,٠	٠	المريد الجديد
٠,٠	٠	٢,٨	١٩	٦,٢	٢١	الفرهة والظويهرات
٧,٨	١٩	٤,٨	٣٢	٠,٠	٠	كوت المركز
٩,٨	٢٤	٤,٧	٣١	٠,٠	٠	الرشيدية الاولى
٤,٩	١٢	٣,٥	٢٣	٠,٠	٠	الرشيدية الثانية
٦,٢	١٥	٤,٨	٣٢	٤,٧	١٦	الجمهورية الاولى
٦,٩	١٧	٦,٩	٤٦	٨,٥	٢٩	الجمهورية الثانية
٧,٨	١٩	٥,١	٣٤	٠,٠	٠	الخطوة
٢,٨	٧	٣,٣	٢٢	٤,٧	١٦	دور الضباط
٢,٥	٦	٧,٠	٤٧	١٠,٨	٣٧	المعلمين والبلديات
٢,١	٥	٣,٦	٢٤	٦,٢	٢١	العسكري
٣,٣	٨	٤,٧	٣١	٠,٦	٢	دور الجاهزة
٠,٨	٢	٢,٥	١٧	٣,٢	١١	دور الشهداء
٠,٠	٠	١,٥	١٠	٤,٤	١٥	الدريهمية
٠,٠	٠	٤,٠	٢٧	٦,٧	٢٣	الشهداء
٢,٥	٦	٢,٤	١٦	٢,٣	٨	الحسين
٠,٠	٠	٢,١	١٤	٤,٧	١٦	المزارع
٣,٧	٩	٤,٢	٢٨	٣,٨	١٣	الامير
١٠٠	٢٤٣	١٠٠	٦٦٦	١٠٠	٣٤١	المجموع
	١٩,٤		٥٣,٣		٢٧,٣	المعدل

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠٢٢ ، استبانة ملحق (١) ، سؤال (٦) .

شكل (٤) التوزيع النسبي لمستوى خدمات البنى التحتية في مدينة الزبير عام ٢٠٢٢ (حسب العينة)



المصدر : بالاعتماد على جدول (٨) .

الاستنتاجات

- ١- تؤثر العوامل الاقتصادية تأثيراً كبيراً في تباين أسعار الأراضي داخل المدينة ، فالمهنة والدخل الشهري لها أثر كبير في تباين أسعار الأراضي فلاحظ الأسر ذات الدخل الشهري المرتفع يتركزون في الأحياء الراقية والجيدة على عكس الأسر المحدودة الدخل يتركزون في الأحياء المتوسطة والمتردية التي تمتاز بانخفاض أسعار الأراضي فيها .
- ٢- كان لارتفاع أسعار الأرض اثر في تغير استثمار الأرض في كثير من الأحياء السكنية حيث تكفل المباني والعمارات العالية الارتفاع والتي أدت الى ارتفاع أسعار الأراضي فيها .
- ٣- هناك ارتفاع في أسعار الأراضي التي تكون خدمات البنى التحتية فيها (ماء ،كهرباء ، صرف صحي)جيدة والمتمثلة بأحياء الشمال والمريد والرشيدية وكوت المركز والخطوة ، فيصل سعر المتر المربع الواحد فيها الى (١,٥-٢) مليون ، بينما تنخفض الأسعار في الأحياء الضعيفة والمتوسطة الخدمات حيث لا تلبي طموحات الحي السكني متمثلة بأحياء الاثار والقرية العصرية و الفرهة والطويرات والشهداء، فتتخفض أسعار أراضيها قياساً بالأحياء السابقة . و

٤- أن الأشعاعات التي يبثها أصحاب المكاتب العقارية لها دور مباشر في ارتفاع أسعار الأراضي وترغب المواطنين على الاقبال لشراء قطع سكنية في مناطق معينة دون غيرها ،والجدير بالذكر أن السمعة للحي السكني لها تأثير واضح على أسعار الأراضي قهي تؤدي الى ارتفاع أسعار الأراضي من جانب والى انخفاضها من جانب اخر .

التوصيات

- ١- تنظيم أسعار الأراضي والايجارات بقوانين من قبل الجهات المعنية في الدولة وعدم ترك الموضوع بيد المضاربين واصحاب المكاتب العقارية فيكون السكان هم من يتضرر بالدرجة الاولى فضلا عن الحاق الضرر بالمصلحة العامة .
- ٢- ايصال خدمات البنى التحتية الى جميع الاحياء في المدينة لتقليل الفوارق بين الاحياء المختلفة فيها وبالتالي السيطرة على ارتفاع أسعار الأراضي في مدينة الزبير .
- ٣- العمل على توزيع قطع أراضي لمحدودي الدخل وتفعيل دور القروض السكنية التي تخدم أكبر عدد من السكان ليتسنى لهم بناء تلك القطع وتقليل معاناتهم .

الهوامش:

- ١- حسام الدين زكي ، خصائص القوى العاملة للعاملين في القطاع الخاص والعاطلين عن العمل في محافظة البصرة لسنة ٢٠٠٧، مجلة العلوم الاقتصادية ، العدد ٢٢ ، ٢٠٠٨ ، ص٣.
- ٢- صبري فارس الهيتي ،وصالح فليح حسن ، جغرافية المدن ، ط٢، جامعة الموصل ، ٢٠٠٠ ، ص١٥٥.
- ٣- عثمان محمد غنيم ، التنمية المكانية ، دراسة في المفهوم والمضمون والنظريات ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، جامعة البلقاء التطبيقية ، ط١، ٢٠١٧ ، ص٢٦.
- ٤- عثمان محمد غنيم ، مصدر سابق ، ص٢٦.
- ٥- عبد الرزاق عباس حسين ، جغرافية المدن ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، مطبعة اسعد ، ١٩٧٧ ، ص٦٦.

- ٦- محمد صالح ربيع العجيلي ، جغرافية النقل الحضري ، مبادئ وأسس ، عمان ، دار مجدلاوي للنشر ، ٢٠١٤ ، ص١٧.
- ٧- علي احميدان الشوارة ، عدالة التنمية بين الريف والحضر ، دار الصفاء ، عمان ، ط ١ ، ٢٠١٤ ، ص٤٧٥.
- ٨- علي حسين شلش ، جغرافية التربة ، جامعة البصرة ، ط١ ، ١٩٨١ ، ص١٥.
- ٩- باسم كاظم عباس الشمري ، التحليل المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة الكوت ، أطروحة دكتوراه ، كلية التربية ، جامعة واسط ، ٢٠٢٠ ، ص١٣٤.
- ١٠- أحمد سراج جابر الاسدي ، التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة البصرة ، أطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٦ ، ص١٠٩.

المصادر

- ١- الأسدي ، أحمد سراج جابر ، التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة البصرة ، أطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٦.
- ٢- حسين ، عبد الرزاق عباس ، جغرافية المدن ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، مطبعة اسعد ، ١٩٧٧.
- ٣- زكي ، حسام الدين ، خصائص القوى العاملة للعاملين في القطاع الخاص والعاطلين عن العمل في محافظة البصرة لسنة ٢٠٠٧ ، مجلة العلوم الاقتصادية ، العدد ٢٢ ، ٢٠٠٨ .
- ٤- شلش ، علي حسين ، جغرافية التربة ، جامعة البصرة ، ط١ ، ١٩٨١.
- ٥- الشمري ، باسم كاظم عباس ، التحليل المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة الكوت ، أطروحة دكتوراه ، كلية التربية ، جامعة واسط ، ٢٠٢٠.
- ٦- الشوارة ، علي احميدان ، عدالة التنمية بين الريف والحضر ، دار الصفاء ، عمان ، ط ١ ، ٢٠١٤.
- ٧- العجيلي ، محمد صالح ربيع ، جغرافية النقل الحضري ، مبادئ وأسس ، عمان ، دار مجدلاوي للنشر ، ٢٠١٤ .

٨- غنيم ، عثمان محمد ، التنمية المكانية ، دراسة في المفهوم والمضمون والنظريات ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، جامعة البلقاء التطبيقية ، ط١ ، ٢٠١٧ .

٩- غنيم ، عثمان محمد ، التنمية المكانية ، دراسة في المفهوم والمضمون والنظريات ، مصدر سابق .

١٠- الهيتي ، صبري فارس ، وصالح فليح حسن ، جغرافية المدن ، ط٢ ، جامعة الموصل ، ٢٠٠٠ .

ملحق (١) استثمار الاستبيان : (استمارة السكان)

أخي المواطن / اختي المواطنة اتقدم بجزيل الشكر والامتنان على مساهمتك في الاجابة على أسئلة الاستبيان وأن الهدف من هذه الاستبانة هو جمع بيانات البحث الموسوم ب(التحليل المكاني للعوامل الاقتصادية المؤثرة في ارتفاع أسعار الارض في مدينة الزبير) وهي دراسة تهدف الى بيان اسباب ارتفاع أسعار الأراضي ووضع الحلول لها ولا تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي ، ولا ينبغي ذكر الأسماء .

ضع علامة (✓) في المكان المناسب لأجابتك ، وقد تتطلب الإجابة بعض الكلمات يرجى ملاحظة ذلك مع الشكر و التقدير .

أولاً :- معلومات خاصة بالأسر :

١- مهنة رب الأسرة : موظف () كاسب () تاجر () متقاعد () .

٢- الدخل الشهري للأسرة :-

أ- أقل من ٢٥٠ ألف () ب- ٢٥٠ - ٤٥٠ ألف ()

ج- ٥٠٠ ألف - ٧٥٠ ألف () ح- ٨٠٠ - مليون ()

هـ- أكثر من مليون ()

ثانيا - معلومات خاصة بأسعار الأرض السكنية :

٣- هل تم تحويل جزء من قطعة الأرض الى استثمار تجاري :-

نعم () كلا () ، اذا كان الجواب بنعم ما نوع الاستثمار : محل تجاري () مشتمل سكني () .

٤- ما عدد طوابق المسكن :-

طابق واحد () طابقان () ثلاثة () .

٥- هل أجري تعديل على المسكن :- نعم () كلا () ، اذا كان الجواب بنعم ما هو :

أعادة البناء () ترميم () بناء طابق ثاني () بناء طابق ثالث () .

٦- ما هو مستوى خدمات البنى التحتية المقدمة في المدينة :- ضعيفة () متوسطة () جيدة () .

ملحق (٢) استثمار الاستبيان : (استمارة المكاتب العقارية)

الاخوة الكرام أصحاب مكاتب العقارات هذه الاستثمار هي لأغراض البحث العلمي فقط ولا يذكر فيها اسماء افراد أو معلومات شخصية او غيرها وانما لسد النقص في المعلومات الخاصة بموضوع رسالتي للماجستير الموسومة ب(التحليل المكاني لأسعار الأرض في مدينة الزبير) راجين تعاونكم معنا مع جزيل الشكر .

ضع علامة (✓) في المكان المناسب لأجابتك ، وقد تتطلب الاجابة بعض الكلمات يرجى ملاحظة ذلك مع الشكر والتقدير .

١- هل حركة السوق العقاري (بيع / شراء) خلال السنوات الاتية :-

أ- ٢٠٠٣ - ٢٠٠٧ ضعيف () متوسط () جيد () .

ب- ٢٠٠٨ - ٢٠١٣ ضعيف () متوسط () جيد () .

ج- ٢٠١٤ - ٢٠١٨ ضعيف () متوسط () جيد () .

د- ٢٠١٨ - ٢٠٢٢ ضعيف () متوسط () جيد () .