



## التباين المكاني لأسعار المساكن في مدينة الزبير

ا. د. مريم خيرالله خلف<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مركز ابحاث البصرة و الخليج – جامعة البصرة – العراق

[maryam.khalaf@uobasrah.edu.iq](mailto:maryam.khalaf@uobasrah.edu.iq)

**ملخص.** تتباين اسعار المساكن وقطع الاراضي السكنية في المدن من مكان الى مكان اخر، اذ تؤثر العوامل الطبيعية والبشرية في قيم أسعار المساكن ومن أكثر العوامل تأثيرا هي العوامل الاقتصادية اذ حظيت باهتمام كبير وتؤدي دوراً فعالاً في تحديد قيمة الاراضي وانماط استثمارها داخل المدينة. وكقاعدة عامة فان اسعار الارض تنخفض في الاطراف مقارنة بأسعار مركز المدينة حيث ترتفع اسعار الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية والاركان التي تلتقي عندها الطرق او الشوارع، كذلك يدرس البحث التوزيع الجغرافي لمواقع الخدمات في خلق حالة من التباين في الأسعار، اذ ان للخدمات تأثير كبير على أسعار الأراضي في المدن ومنها خدمات الماء والكهرباء كذلك يؤدي ارتفاع أسعار الأراضي الى رفع تكاليف المعيشة ويزيد من نسبة الفقر فيعجز المواطنين عن بناء او شراء مسكن لهم. من هنا جاءت أهمية دراسة هذا الموضوع لمعرفة أسباب تباين أسعار الأراضي في مدينة الزبير وما هي تأثيراتها المختلفة سواء على نمو أحياء المدينة ومورفولوجيتها، أو تأثيرها على نمط استعمالات الأرض.

الكلمات المفتاحية: التباين المكاني، أسعار المساكن، اسعار الارضي، الزبير.

**Abstract.** Prices of housing and residential plots of land differ from one place to another. The study aims at investigating human and natural factors that mostly influence these prices. Economic factors





are considered as the most influential ones in which they play a significant role in determining prices of these lands and the way they are exploited and invested. In general, the more we move away from the city towards outskirts, the lower the prices are. Whereas the prices rises for the areas that are located near or along principal arterials. Furthermore, the study sheds light on the geographical distribution of service providing units in which services, such as water and electricity, influence these prices. Additionally high prices lead to high cost of living and result in increasing poverty rate in which people are unable to buy or build houses. Thus the study endeavors at examining the reasons that lie behind differences of lands prices, their various impact whether on a growth of districts, their morphology or on land uses. Furthermore the study ends with valuable conclusions and recommendations.

Keywords: territorial difference, price of housing, price of residential lands, Zubair

## المقدمة

تشأ المدن في العادة بشكل عشوائي وغير مخطط له حول نمط جغرافي معين سواء كان طبيعي أو بشري بعد ذلك تبدء المدينة بالتوسع , هناك العديد من العوامل الجغرافية التي تؤثر على المدينة ومنها أسعار الأراضي والمساكن ، ونمو السكان، والهجرة من الريف الى المدن وغيرها، إذ أن كل هذه العوامل تؤثر في اتجاهات نمو المدن وبالتالي تعمل على زيادة مساحتها، تتسم أسعار الأراضي والمساكن بأهمية كبرى كونها تؤثر على شكل المدينة ونمط استعمالات الأرض فيها، إذ أن ارتفاع أسعار الأراضي والمساكن يؤثر في النهاية على رفع تكاليف المعيشة، وبالتالي تزداد معاناه السكان وعدم قدرتهم على شراء المساكن والأراضي. ان اختلاف الاسعار لا يختلف بين المدن فقط وانما يختلف في داخل المدينة الواحدة من خلال التباين بين الأحياء السكنية التي تتوفر فيها الخدمات والتي يكون المستوى الاقتصادي والاجتماعي لسكانها مرتفع ترتفع فيها أسعار المساكن والأراضي السكنية على العموم يرتفع سعر الأرض بالاقتراب من المركز (عطوي، 2002، 140) ينظر ( أبو صبحه ، 2010 ، 207 ) إذ أصبحت الكثير من الأسر النووية تريد الاستقلال للعيش في مسكن منفرد بالإضافة الى ارتفاع المستوى الاقتصادي للأسر لاسيما بعد عام 2003 وما صاحبه من زيادة في دخل الأسر ، امتازت



بعض الاحياء بارتفاع مستوياتها الاقتصادية والاجتماعية، كذلك ونتيجة للزيادة السكانية وعدم وجود مساكن كافية .

يحتل قضاء الزبير موقعاً في جنوبي العراق، في الجزء الجنوبي الغربي من البصرة اذ تقع فلكيا ما بين قوسي طول (39 47 44 - 47) شرقا وبين دائرتي عرض (20 30 30 - 24) شمالاً ، بمساحة تبلغ حوالي ( 3385 ) هكتاراً لسنة 2010 ، وتوضح الخريطة (1) التقسيمات الإدارية للمدينة بواقع 25 حي سكني ( خلف ، 2019 ، 97 )

### مشكلة البحث

هل هناك تباين في اسعار الاراضي والمساكن في احياء مدينة الزبير وهل هناك فارق كبير في الاسعار وما هي اسباب هذا التباين، وهل هناك عوامل طبيعية وبشرية مؤثرة في قيمة الأراضي والمساكن.

### فرضية البحث

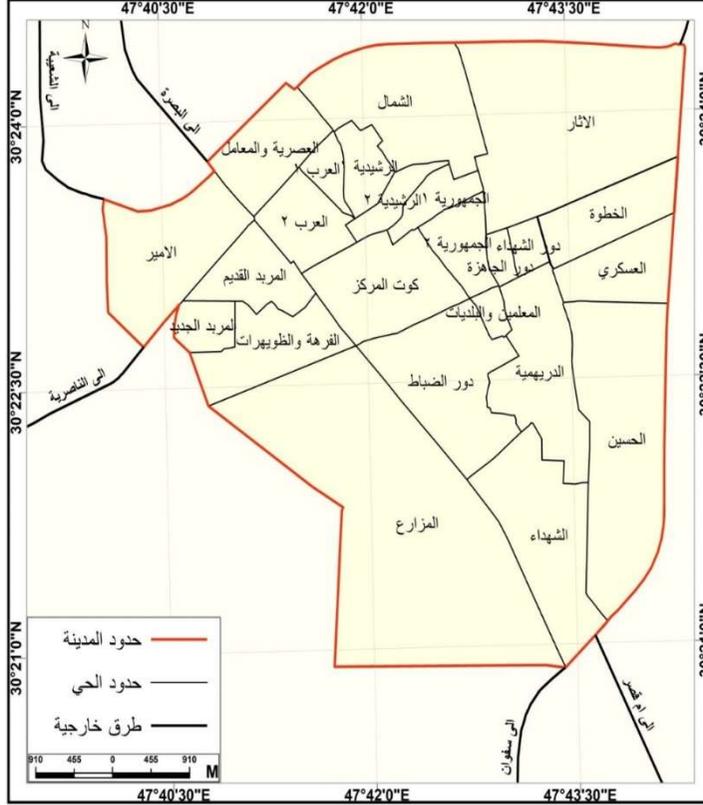
هناك تباين في أسعار الأراضي والمساكن داخل مدينة الزبير وكذلك هناك تباين كبير بين اسعار الاراضي والمساكن في المدينة وهناك تأثير للعوامل الجغرافية لاسيما البشرية على تباين أسعار الأراضي في المدينة.

### هدف البحث

يهدف هذا البحث الى دراسة تباين أسعار الأراضي والمساكن في مدينة الزبير وتأثيراتها المختلفة على نمو أحياء المدينة و مدى تأثير توزيع استعمالات الأرض على اسعار الاراضي في هذه الاحياء لاسيما ان المدينة تشهد نموا سكانيا كبيرا واتساعا مساحيا متسارعا، وهذا الاتساع يؤدي الى زيادة الطلب على الأراضي مما يسهم بظهور أحياء سكنية جديدة والتي بالتالي تؤثر على شكل المدينة.



خريطة (1) التقسيمات الادارية في مدينة الزبير



المصدر : وزارة البلديات والاشغال العامة، بلدية الزبير، قسم التخطيط والمتابعة، خريطة مدينة الزبير.

### أسعار الأراضي والمساكن في المدن

لقد شغلت ازمة السكن وما زالت تشغل افكار الباحثين الجغرافيين والديموغرافيين وعلماء الاجتماع والاقتصاد الحضري ومخططي المدن والمهندسين المعماريين، فقد حاولوا من خلال دراساتهم التوصل الى صيغة المدينة الأنموذج التي تستغل ظروفها الطبيعية والبشرية بشكل كفاء وتستعين بها في تحديد المساحة التي يمكن أن تستثمرها.

ساعدت التغيرات التي مرت بها مدينة الزبير شأنها شأن الكثير من مدن العالم النامي على نموها العمراني الذي ترتب عليه زيادة في توسعها لتأمين الخدمات والأنشطة المختلفة ، وتعد الزيادة في



اعداد السكان السبب الاساس لمعرفة العناصر التي تتكون منها المدينة وبناءا عليه تقدر الاحتياجات ومنها السكنية ، اذ ان حجم السكان له تأثير كبير على المدينة والاهم هو تأثيرها على المساكن فهو يعد ناقل الحركة الاساسي الذي يولد التقديرات للحاجة السكنية المستقبلية وهذا مما جعل أغلب المؤسسات الاسكانية تعتمد الاحصاءات الخاصة بالسكان والاسقاطات (التنبؤات) في تقدير الحاجة السكنية ( حسن ، 2008 ، 40 ) ، ونتيجة لارتفاع عدد السكان ظهرت مشكلة الإسكان كواحدة من المشاكل التي تعاني منها الدول النامية وكذلك المتقدمة وتعد مشكلة الإسكان من أكثر المشاكل التي تواجه التخطيط العمراني في المدن ألا أن تلك المشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي والنمو الحضري المتسارع، وليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية فحسب بل لمواجهة متطلبات العيش المتغيرة. والإسكان لا بد أن تتكامل فيه كل الجوانب الاقتصادية والفنية والعمرانية والقانونية والاجتماعية ، وأن أي جانب يظهر فيه القصور يؤدي الى خلل في خطط وبرامج الإسكان ، فالإسكان هو العنصر الرئيس في تخطيط المدن الذي يمثل أكثر استعمالات الأرض فيها والتي تصل في أغلب المدن إلى أكثر من 60 % من محتواها البنائي ، إن تحليل التباين المكاني لاسعار الأرض في المدن له تأثير كبير على تنمية البلاد والنهوض بواقع المدن ، اذ ان مشكلة اسعار الأراضي والمساكن هي مشكلة عالمية وهي تختلف من مدينة إلى أخرى، اذ تعتمد على العديد من العوامل منها البشرية والطبيعية و التي ادت إلى ظهور العديد من المشاكل منها: ارتفاع سعر الأرض، صغر الوحدات السكنية، وقلة الخدمات ارتفاع سعر الايجار وغيرها من المشكلات ، فالاهتمام بأسعار المساكن والاراضي تعد امرا ينبغي على الجهات المعنية ان تهتم بها وتوفر الحلول لها اذ شهدت مدينة الزبير نمو كبيراً بسبب العوامل التي تتعلق بالسكان اكثر من العوامل الطبيعية اذ كانت بداياتها الاولى تاريخي واستقرار الاسر المهاجرة في الزبير بعد ذلك بدأت بالنمو والتوسع الكبير ليمتد الى 25 حيا وامتازت المدينة بالتنوع في استعمالات الارض ، والذي أدى بدوره إلى زيادة أسعار الأراضي في المدينة لاسيما الاستعمال التجاري فيها .

### العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي والمساكن

هناك تأثير كبير للعوامل البشرية والطبيعية وعلى اسعار المساكن والأراضي داخل المدينة وذلك بحسب موقع قطعة الأرض والمسكن ونوع استعمالات الارض والموقع من التصميم الاساس ومدى البعد عن مركز المدينة وغيرها من العوامل ولكون العوامل البشرية هي ذات التأثير الاكبر على الاسعار في مدينة الزبير لذا سيتم التطرق لبعضها:



أولاً: العوامل الاقتصادية:

حظيت هذه العوامل باهتمام كبير من قبل الباحثين لأنها تؤثر على استعمالات الأرض في المدن وتؤدي دوراً فعالاً في تحديد سعر الأراضي والمساكن وطريقة واستثمارها، وقد يكون لسعر الأرض الأثر الأكبر في تحديد نوع الاستعمال الأرضي إذ أن أسعار الأراضي والمساكن تنخفض كلما ابتعدنا من مركز المدينة نحو الأطراف إذ ترتفع أسعار الأراضي المطلة على الشوارع الرئيسية والأركان التي تلتقي عندها الطرق أو الشوارع لاسيما التجارية (صالح، 2020 ، 34-35 ) ويتم تقدير أسعار الأراضي على أساس عدة اعتبارات من أهمها

موقع الأرض

ويقصد به موقع قطعة الأرض إلى الطرق والشوارع الرئيسية أو بالنسبة إلى المركز التجاري وموقعها من المؤسسات الخدمية والإدارية أو موقعها في بداية الحي أو في وسط الحي وإطرافه وتتباين تبعاً لذلك أسعار الأراضي السكنية ، كما تختلف أسعار الأراضي والمساكن في أي مدينة حسب موقعها من مركز المدينة إذ ترتفع الأسعار اقتربنا من مركز المدينة وتختلف الأسعار كلما ابتعدنا عن المركز كذلك يختلف سعر الأرض والمسكن بالنسبة لطرق كذلك تختلف أسعار الأراضي والمساكن حسب استخدامها إذ يلاحظ مساحة قطعة الأرض بحسب النشاط الذي يمكن استغلاله فيمكن استغلال المساحات الصغيرة للنشاط التجاري ولكنه يصعب ذلك في الاستغلال السكني

الاستعمال التجاري

يلاحظ أن مدينة الزبير تحتوي على العديد من الشوارع التجارية وهذه الشوارع أثرت بشكل كبير على أسعار الأراضي إذ يلاحظ أن الاستعمال التجاري قد بلغ ( 3,1 ) من مساحه المدينة وبعدهد ( 21172 ) مؤسسة تجارية ، بلغ عدد المؤسسات التجارية في المنطقة التجارية المركزية CBD (4283) مؤسسه تجارية بنسبة ( 20,2%) من الوظيفة التجارية اما عدد المؤسسات في الشوارع الرئيسية بلغ ( 647 ) مؤسسة تجارية ( 3.1%) من الوظيفة التجارية ، تتركز الوظيفة التجارية في كل من الكوت المركز و (الرشيدية 2) والجمهورية الأولى والذي يحتوي على السوق الرئيس في المدينة والشارع التجاري في محلة العرب وشارع الجاهزة وشارع الكوت وشارع جامع الزهيرية وسوق الحي العسكري وشارع 9 نيسان وغيرها من الشوارع التي بدأت تنتشر فيها المحلات واخذت تأخذ الطابع التجاري إذ أن أسعار الأراضي ترتفع في هذه الأحياء بسبب اخذها الطابع التجاري حيث اصبح سعر المتر الواحد في يصل الى اكثر من ( 3 مليون ) لذا نرى في الغالب استغلال المناطق الواقعة قرب



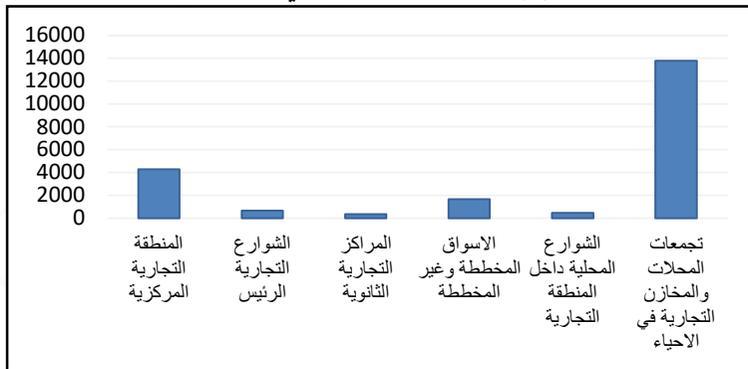
المركز بالتوسع العمودي للاستفادة من اصغر وحدة مساحية من الارض بسبب ارتفاع ثمن قطع اراضيها ، اذ ان هنا علاقة عكسية كلما ازداد سعر الارض صغرت المساحة والعكس هو الصحيح اذ يتم استغلال الوحدات السكنية في المناطق الاعلى سعرا بالبناء العمودي او بناء محلات تجارية اذا كانت القطعة تقع على شارع تجاري .

جدول (1) المؤسسات التجارية في مدينة الزبير

| الاستعمالات التجارية                        | العدد | النسبة |
|---|-------|--------|
| المنطقة التجارية المركزية                   | 4283  | 20.2   |
| الشوارع التجارية الرئيس                     | 647   | 3.1    |
| المراكز التجارية الثانوية                   | 338   | 1.5    |
| الاسواق المخططة وغير المخططة                | 1656  | 7.8    |
| الشوارع المحلية داخل المنطقة التجارية       | 460   | 2.1    |
| تجمعات المحلات والمخازن التجارية في الاحياء | 13788 | 65.1   |
| المجموع                                     | 21172 | 100    |

المصدر: زمن رحيم معلاك ، التحليل المكاني لأسعار الأرض في مدينة الزبير ، رساله ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، 2024 .

شكل (1) المؤسسات التجارية في مدينة الزبير



المصدر جدول (1)



### استعمالات النقل

تعد طرق النقل الأساس في حياة المدن، ولهذا تعطى أهمية كبيرة لا يمكن إغفالها في عملية التخطيط العمراني للمدينة، لأن تخطيط المدينة في تغير مستمر استجابة للتطور الحضاري كان لاستعمال الارض الخاص بالنقل تأثير مهم ومباشر على المدينة وعلى اسعار الارض فيها ( الخالدي ، 2013 ، 54 ) . اذ تحولت العديد من الشوارع الى استعمال تجاري وتتركز الشوارع التجارية في احياء (الخطوة والجاهزة والمربد و7 نيسان والحي العسكري) اذ امتازت هذه الشوارع بانها اصبحت معبدة وتم ارسفتها وعمل شبكة للماء والمجاري فيها جدول (2).

اذ تعد طرق النقل ذات أثر كبير على أسعار العقار فان سعر قطعة الارض او المسكن الذي يقع على طريق رئيس يختلف سعرهما عن قطعة الارض التي تقع على شارع فرعي ، اذ بلغ سعر المتر الواحد في الشوارع التجارية يصل الى (3 مليون دينار) في شارع الاورزدي وكذلك في شارع الجاهزة و1750000 دينار في شارع البلدية وشارع الحلاقين وان سبب ارتفاع اسعار الاراضي في الزبير هو وجود الخدمات ومنها الصحية والتعليمية والتسويقية كذلك الخدمات التجارية والخدمات الادارية .

جدول ( 2 ) اهم الشوارع في مدينة الزبير

| اسم الطريق | الطول/م |
|------------|---------|
| الجاهزة    | 1394.2  |
| الخطوة     | 2386    |
| الرسول     | 596.6   |
| الريسز     | 1380.4  |
| الزهراء    | 1086.4  |
| سفوان      | 7144    |
| سكة القطار | 6711.5  |
| سيد غريب   | 1212.9  |
| الشعبية    | 7590.7  |
| الشهداء    | 5394.9  |
| العسكري    | 1626.1  |



|        |             |
|--------|-------------|
| 1068.5 | القطار      |
| 1202.2 | العنوان     |
| 972.4  | القائم مقام |
| 5295.7 | مدخل الزبير |
| 986.3  | المستشفى    |
| 3060.2 | الملعب      |
| 2705.3 | 9 نيسان     |

المصدر : جمعة التحليل المكاني لشبكة الطرق الرئيسية في مدينة الزبير باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ، مجلة دراسات البصرة ، جامعة البصرة ، العدد 1994، المجلد 45 ، ص 265.

#### الاستعمال الصناعي

تطور هذا الاستعمال بشكل كبير بعد عام 2003 في مدينة الزبير، إذ بلغ الاستعمال الصناعي في المدينة ( 19 ) هكتاراً لسنة 1987 ، وازداد حتى وصل سنة 2010 إلى ( 31.9 ) هكتاراً ، إذ هناك علاقة وثيقة بين السكان واتساع الأرض الصناعية بشكل طردي ، فكلما ازداد عدد السكان ازدادت مساحة استعمال الأرض الصناعية في المدينة ( قاسم ، 2013 ، 76 ) وان هناك تباين كبير في اسعار الاراضي الصناعية في الزبير وشهدت ارتفاع في الأسعار والتي تمثلت بالصناعات على الشوارع التجارية ومنها شارع الصناعية والتي تقع في حي (الكوت) وكذلك كانت هناك مناطق انتشرت فيها بعض الصناعات الصغيرة ، ومن هذه الصناعات هي معمل لصناعة اكياس النايلون في مركز مدينة الزبير، وكذلك تنتشر صناعة حدادة السيارات إذ صل عدد المنشآت إلى ( 112 ) منشأة تتركز معظمها في المنطقة الصناعية (عبدالقادر ، 2020 ، 101 ) ، وترتفع اسعار الاراضي بشكل كبير إذ تتراوح ما بين ( 1750 الف - 1250 الف ) ذات الاستعمال الصناعي كونها تكون على شكل ورش ومحلات اما السكن فهذه المناطق غير مرغوبة بسبب ارتفاع الاصوات والضوضاء .

#### الاستعمال الخدمي

ان للاستعمال الخدمي اثر كبير على اسعار الاراضي والمساكن في المدن فيلاحظ ان مساحة الاستعمال الصحي في الزبير بلغت ( 17.9 ) هكتار فكان لوجود المستشفى الرئيس في حي الكوت اثر على اسعار الاراضي في الحي وكذلك الحال بالنسبة للأحياء التي يتوفر فيها مراكز الصحية اما مساحة



الأرض المستخدمة للأغراض التعليمية فقد بلغت (31.4) هكتاراً إذ يؤثر الاستعمال التعليمي بشكل كبير على أسعار الأراضي والمساكن والتي قد يرغب الكثير من الأفراد للسكن بالقرب من المؤسسات التعليمية. أما الاستعمال الإداري جاءت مساحة (8.4) هكتاراً وقد أثر بشكل كبير على أسعار الأراضي في حي الخطوة بعد أن تم نقل محكمه القضاء اليه وحي الجاهزة تم نقل الجوازات والطاقة الموحدة والتقاعد اليهم الان ان حي الجاهزة لم يتأثر كثيراً من ناحية أسعار مساكنه والسبب يعود الى طبيعة بناء الحي وهو عبارة عن مساكن بنيت من قبل وزاره الاسكان لموظفيها وهو بناء متناسق ومساكن هذا الحي ذات تصميمين فقط ( خلف ، ، 2016 ، 57) في حين بلغت مساحة الاستعمال الترفيهي (81.1) هكتاراً. ان المنافسة على الأسعار تكون بين الأحياء ذات الاستعمالات المتكاملة فهذه الأحياء ترتفع فيها الأسعار لأنها تتوفر فيها كل الخدمات اما بقية الأحياء والتي يغلب عليها الاستعمال السكني فتمتاز بانخفاض الاسعار مقارنة بغيرها وتختلف الأسعار بين الأحياء حسب رغبة الزبون لاسيما توفر خدمات البنى التحتية فتتمثل بخدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي.

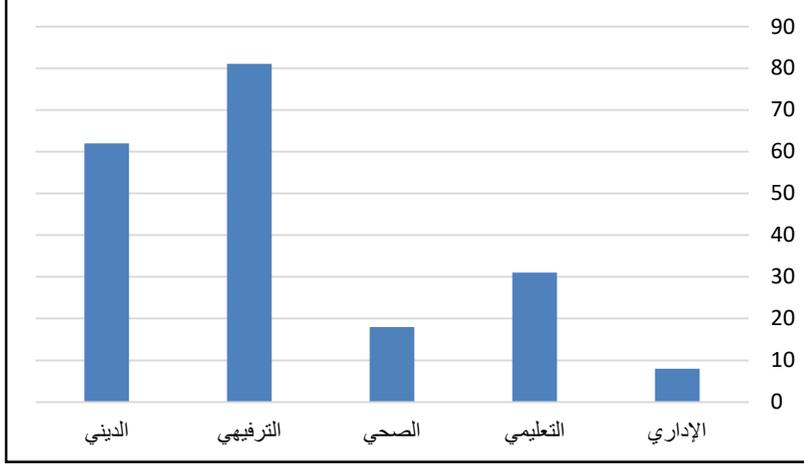
جدول ( 3 ) التوزيع المساحي للاستعمال الخدمي في الزبير

| المساحة هكتار | الاستعمال الخدمي |
|---------------|------------------|
| 8.4           | الإداري          |
| 31.4          | التعليمي         |
| 17.9          | الصحي            |
| 81.1          | الترفيهي         |
| 62.1          | الديني           |
| 2031          | المجموع          |

المصدر : جمعة مبارك عزيز الخفاجي ، تقييم خرائط استعمالات الأرض في المراكز الحضرية لقضاء الزبير باستخدام تقنيتي الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة البصرة ، 2019 ، ص 44



جدول (2) التوزيع المساحي للاستعمال الخدمي في مدينة الزبير



المصدر: جدول (3)

### العوامل الاجتماعية

من التصاميم المعمارية التي امتازت بها مدينة الزبير هو استخدام التعرج والانحناءات في شوارعها، حيث تميزت الأحياء السكنية القديمة في الزبير بأزقتها ذات النهايات المغلقة وشوارعها الضيقة وتلاصق المساكن وتداخلها وكذلك اختلاف في مساحات الوحدات السكنية وهذا يوفر الأمان للحى ( الكوام، 2017، 38)

كذلك يؤثر على العوامل الاجتماعية اذ نلاحظ ان طبيعة المجتمع الزبيري لاسيما في السابق تسوده العلاقات الاجتماعية والعادات والتقاليد الواحدة وتؤثر العوامل الاجتماعية في التركيب الداخلي للمدينة الى جانب العوامل الاقتصادية بحيث لا يمكن فصل تأثير أحدهما عن الأخرى وبالتالي يؤثر في اسعار الاراضي والايجار في المدينة ( صالح، 2020، 40-41)

نمو السكان وعلاقته بأسعار الأراضي ( الخالدي، 2013، 54 ) .

لدراسة النمو السكاني وتوزيعه وكثافته داخل المدينة أهمية كبيرة في دراسات تخطيط التنمية الحضرية والإقليمية ، لما لذلك من أثر بالغ في النشاطات الاقتصادية والاجتماعية وتخطيطها داخل المدينة وخارجها وعلى أساس دراسة سكان المدن وتوقعات أعدادهم مستقبلاً توضع المخططات العمرانية للمدن لتنظيم حركة النقل وتخصيص الأراضي المختلفة للاستعمالات الوظيفية في المدينة ، اذ تعد



دراسة السكان ونموهم ذات تأثير كبير على أسعار الأراضي والمساكن في المدن فهناك علاقة طردية بين أسعار الأراضي وعدد السكان اذ كلما ازداد السكان زادت الحاجة الى الأراضي السكنية وما ترتبط به من استعمالات الأرض بلغ عدد سكان مدينة الزبير في عام 1997 ( 198595 ) نسمة ارتفع في عام 2022 الى ( 445487 ) نسمة ومن المتوقع ان يزداد السكان في المدينة الى ( 746717 ) نسمة في عام 2030 وهذه الزيادة بالتأكيد اثرت على الطلب للمساكن نتيجة الانتشار العائلي والهجرة الكبيرة باتجاه مدينة الزبير اذ يلاحظ ان حي القرية العصرية سجل اعلى اعداد للسكان وبلغ 48916 نسمة جاء بالمرتبة الثانية محلة العرب الثانية بعدد سكان 32837 نسمة وبالرغم من كثرة اعداد السكان في هذه الاحياء الا ان سعر الأرض لم يكن الأعلى وحسب جدول ( 4 )

جدول (4) توزيع سكان الزبير حسب الأحياء السكنية

| اسم الحي السكني   | عدد السكان | سعر الارض م2<br>/الف دينار عراقي |
|-------------------|------------|----------------------------------|
| الأثار            | 1131       | 70                               |
| الأمير            | 10993      | 680                              |
| الجمهورية الأولى  | 16809      | 1000                             |
| الجمهورية الثانية | 25763      | 900                              |
| الخطوة            | 5000       | 1200                             |
| الدرهيمية         | 23899      | 400                              |
| الرشيدية الأولى   | 16779      | 1800                             |
| الرشيدية الثانية  | 13196      | 1400                             |
| العرب الأولى      | 21827      | 400                              |
| العرب الثانية     | 32837      | 400                              |
| العصرية والمعامل  | 48916      | 150                              |
| الفرهة والظويهرات | 15479      | 75                               |
| المربد الجديد     | 16280      | 180                              |
| المربد القديم     | 9629       | 520                              |
| المزارع           | 8306       | 600                              |
| المعلمين والبلدية | 29190      | 600                              |
| حي الحسين         | 5442       | 600                              |
| حي الشهداء        | 19658      | 680                              |
| حي العسكري        | 31996      | 580                              |
| دور الجاهزة       | 16999      | 4000                             |



|      |        |             |
|------|--------|-------------|
| 4000 | 26523  | دور الشهداء |
| 380  | 8582   | دور الضباط  |
| 1000 | 24335  | كوت المركز  |
| 1800 | 15918  | محلة الشمال |
| -    | 445487 | المجموع     |

المصدر: زمن رحيم معلاك ، التحليل المكاني لأسعار الأرض في مدينة الزبير ، جامعة البصرة، كلية الاداب ، 2024 ، ص 37 ، 123.

### الاستنتاجات

1. ارتفعت أسعار قطع الأراضي السكنية والمساكن بشكل ملحوظ في السنوات الأخيرة في عموم محافظات العراق وفي مدينة الزبير خصوصا، يرجع السبب في ذلك الى الزيادة الكبيرة في عدد السكان وعدم بناء وحدات سكنية اضافيه وكذلك اهمال الدولة لهذه المشكلة وحالات الانشطار العائلي .
2. هناك تأثير كبير للعوامل البشرية على اسعار المساكن والأراضي داخل المدينة بحسب موقع قطعة الارض والمسكن ونوع استعمالات الارض ومدى البعد عن مركز المدينة وغيرها.
3. ترتفع اسعار الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية والاركان التي تلتقي عندها الطرق او الشوارع لاسيما التجارية
4. يلاحظ ان مدينة الزبير تحتوي على العديد من الشوارع التجارية و هذه الشوارع اثرت بشكل كبير على اسعار الاراضي اذ يلاحظ ان الاستعمال يحتوي على ( 21172 ) مؤسسة تجارية
5. تؤثر العوامل الاجتماعية في التركيب الداخلي للمدينة الى جانب العوامل الاقتصادية بحيث لا يمكن فصل تأثير أحدهما عن الاخرى وبالتالي يؤثر في اسعار الاراضي.
6. تعد دراسة السكان ونموهم ذات تأثير كبير على أسعار الأراضي والمساكن في المدن فهناك علاقة طردية بين أسعار الأراضي وعدد السكان فازدياد عدد السكان تقابلها زيادة الحاجة الى الأراضي السكنية .
7. ان المنافسة على الأسعار تكون بين الأحياء ذات الاستعمالات المتكاملة فهذه الأحياء ترتفع فيها الأسعار لأنها تتوفر فيها كل الخدمات فتتمثل بخدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي.

### التوصيات



1. على الدولة الاهتمام بالسكان ذوي الدخل المنخفض وتوزيع قطع الأراضي عليهم ليتسنى لهم بناء مساكن لهم مع توفير القروض المناسبة للبناء .
2. محاسبة المضاربين بالعقارات وأصحاب المكاتب العراقية التي تعمل على رفع أسعار المساكن والأراضي بشكل مبالغ فيه.
3. محاولة تنظيم امكان الوظيفة التجارية للمدينة كونها بدأت تغزو الشوارع السكنية وتحولها الى تجاري

### المصادر

- [1] أبو صبحه ، كايد عثمان . 2010، جغرافية المدن، ط3، دار وائل للنشر، عمان ، الأردن .
- [2] حسن، سناء عباس، 2008، "اثر الخصائص السكانية و الاجتماعية على الحاجة السكنية لمدينة بعقوبة والتنبؤ بها حتى عام 2026" ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، التخطيط الحضري والإقليمي .
- [3] الخالدي ، قاسم مطر عبد ، 2013، " النمو الحضري و أثره في التخطيط العمراني لمدينة الزبير" ، أطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة .
- [4] الخفاجي ، جمعة مبارك عزيز ، 2019 ، " تقييم خرائط استعمالات الأرض في المراكز الحضرية لقضاء الزبير باستخدام تقنيتي الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية" ، أطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة البصرة ، العراق .
- [5] الخفاجي ، جمعة مبارك عزيز ، "التحليل المكاني لشبكة الطرق الرئيسية في مدينة الزبير باستخدام نظم المعلومات الجغرافية" ، مجلة دراسات البصرة ، جامعة البصرة ، العدد 1994، المجلد 45 .
- [6] خلف ، مريم خيرالله ، 2019، "الحراك السكاني باتجاه الاحياء العشوائية في مدينة الزبير بعد 2003"، شبكة المؤتمرات العربية .
- [7] خلف ، مريم خيرالله ، 2016، "الاسكان الحكومي في مدينة الزبير"، مجلة دراسات البصرة ، جامعة البصرة ، العدد1994، المجلد 51.
- [8] صالح ، هويده عبد الغني سطم، 2020 ، " تحليل مكاني لأسعار الأراضي في مدينة الفلوجة " ، دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير، جامعة الانبار، كلية التربية للبنات .
- [9] عبد القادر، سندس احمد ، 2020، " تحليل مكاني للصناعات الصغيرة في قضاء الزبير" ،



رسالة ماجستير ، جامعة البصرة ، كلية الاداب.

[10] عطوي ، عبدالله ، 2002، جغرافية المدن ، دار النهضة العربية ، الجزء الثاني ، بيروت ، لبنان ، 2002.

[11] الكوام ، فاطمة عبد الرزاق محمد حبيب 2017 ، " المناخ و علاقته بتصميم و مواد بناء الوحدات السكنية القديمة في محافظة البصرة" ، رساله ماجستير، جامعة البصرة ، كلية التربية العلوم الانسانية.

[12] معلاك ، زمن رحيم ، 2024 ، "التحليل المكاني لأسعار الأرض في مدينة الزبير" ، رساله ماجستير ، جامعة البصرة ، كلية الآداب .

[13] جمهورية العراق، وزارة البلديات والاشغال العامة، بلدية الزبير، قسم التخطيط والمتابعة، الدراسة الميدانية