

التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي
The Spatial Variations Of Prices And Rent In Ramadi City

أ.م. د احمد حسن عواد Assistant. Prof. Ahmad.H. Awad

nbar University

جامعة الانبار

College Of Education For Woman

كلية التربية للبنات

E-ahageog@yahoo.com

البريد الالكتروني

المستخلص:

هدف البحث الى تحليل التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات وأسباب هذا التباين في مدينة الرمادي (منطقة الدراسة) بحدودها البلدية وأحيائها الـ(٢٨) حيا ، ضمن منهج جغرافية المدن وإلقاء الضوء على أسعار الإيجارات والأراضي ومعرفة مدى تأثير العوامل الطبيعية والبشرية فيها ومن ثم بيان اثر هذه الأسعار في استعمالات الأرض ، إذ كانت الفرضية التي تم صياغتها تفيد أن هناك تباين مكاني في مقدار أسعار الأراضي والإيجارات بين أجزاء مدينة الرمادي وان للعوامل الطبيعية والبشرية اثراً في تباين تلك الأسعار، كما إن مستوى الأسعار هذه يمكن ان يكون سببا في توجيه استعمالات الارض تارة ، ونتيجة للمنافسة بين تلك الاستعمالات تارة اخرى وان ارتفاع الاسعار سيؤدي الى التجاوز على التصميم الاساسي من قبل السكان .لقد اعتمد البحث بالدرجة الاساس على الدراسة الميدانية في عملية استقاء المعلومات والبيانات، وذلك لندرة هذه المعلومات من المصادر الاخرى. هذا وتطلبت معطيات دراسته واهدافها تقسيم البحث الى ثلاثة مباحث سبقتها جميعا مقدمه، وكالاتي :-

- المبحث الاول - نبذة جغرافية عن مدينة الرمادي .
- المبحث الثاني - العوامل الطبيعية والبشرية المؤثرة في اسعار الأراضي والإيجارات .
- المبحث الثالث - تحليل التوزيع المكاني لأسعار الإيجارات والأراضي . كما ختم البحث بجملة من الاستنتاجات والتوصيات.
- وقد تم التوصل الى نتائج مهمة تتعلق بهدف الدراسة منها:
- ١- وجود علاقة تأثير متبادلة بين الاسعار ونوع استعمال الارض فتوجه الاسعار نوع الاستعمال السائد تارة وتحدد المنافسة بين الاستعمالات مستوى الاسعار تارة اخرى، وبذلك يتم قبول فرضية البحث المتعلقة بهذا الخصوص.
 - ٢- وجد ان ارتفاع الاسعار بما لا يتناسب مع القدرة الشرائية للسكان قد تسبب في حصول كثير من التجاوزات على المناطق المخصصة للاستعمالات الخدمية والعامة وهذا ما يؤيد الفرضية التي تخص هذا المجال.
 - ٣ - تم اثبات فرضية البحث القائلة بوجود تباين مكاني في اسعار الأراضي والإيجارات بين اجزاء مدينة الرمادي.
 - ٤ - اثبتت الفرضية الواردة في البحث التي تنص على ان للعوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) اثراً كبيراً في تحديد مستوى اسعار الاراضي والإيجارات وبما يتناسب وتوافرها بالجانب السلبي او الايجابي.

المقدمة

نشأت المدن في العراق منذ القدم اذ احتضن العراق الانسان واستوطن فيه وتطور هذا الاستيطان من الكهف الى القرية ثم المدينة وكانت نشأة المدن العراقية القديمة ترجع الى اصول متباينة ، فقد ساهمت في تأسيسها جماعات بشرية مختلفة وحضارات متعددة ^(١) واستمر نشوء المدن في العراق على مر الزمن ، فتارة تنشأ مدنا لم تكن موجودة من قبل وتارة تضم مدن وتضمحل آخر وتمحي من خارطة الوجود اصلا ، كل ذلك يتم نتيجة لتأثير وتفاعل عوامل ذاتيه وموضوعية ، ومن

بين المدن التي نشأت حديثاً في موضعها الحالي هي مدينة الرمادي التي انشاها الوالي العثماني مدحت باشا عام ١٨٩٧م لاسباب إداريه وأمنيه على طريق القوافل التجارية بين العراق وبلاد الشام ثم توسعت المدينة واستمر هذا التوسع عمرانيا وسكانيا كنتيجة حتمية لملائمة موضعها وموقعها حتى تحولت الى مركز اداري لمحافظة الانبار ، وصارت مدينة بما يحمله هذا المصطلح من معنى، تنوعت فيها استعمالات الارض ، وأخذت عوامل المنافسه بين تلك الاستعمالات تفعل فعلها ، فإنعكس ذلك على اسعار العقارات ((الاراضي)) والايجارات ومن ثم توزيع تلك الاستعمالات وعلاقاتها المكانيه ، فاصبحت تلك الاسعار هي التي توجه استعمالات الارض في غالب الاحيان ، وعليه فإنها قد تكون سببا احيانا ونتيجة احيانا اخرى ، ويبدو هنالك تباين في تلك الاسعار من استعمال الى آخر ومن مكان الى آخر في مدينة الرمادي ، مما دفع الى ان يختار الباحث هذا الموضوع مجالا لدراسته وتحليل معطياته لعلها تكون مساهمة علمية تخدم المدينة وسكانها وذلك من خلال البدء بخطوات مهمة و ضرورية في كتابة البحث وأن هذه الخطوات يجب ان تكون مرتبة ومنسقه ، الا ان ترتيب هذه الخطوات ليست ترتيباً واحداً في كل بحث جغرافي (٢) وعلى هذا الاساس تحددت خطوات هذا البحث كالآتي :-

مشكلة البحث :

ان اختيار مشكلة البحث وتحديدتها بعناية من اهم خطوات البحث العلمي (٣) وتتحدد المشكلة بتباين اسعار العقارات والايجارات في مدينة الرمادي، مما يترتب عليه حدوث تغير في نوع ومكان استعمالات الارض بحسب قدرة هذه الاستعمالات على المنافسة وقد تترتب عليه ايضاً حدوث تجاوزات على التصميم الاساس للمدينة مما اثر على كفاءة توزيع استعمالات الارض فيها.

فرضية البحث :-

- لقد تمت صياغة فرضيات ثانوية للدراسة و كالآتي :-
- أ- ان هناك تبايناً مكانياً في مقدار اسعار الاراضي والايجارات في اجزاء مدينة الرمادي .
- ب- ان للعوامل الطبيعية والبشرية اثراً في تباين اسعارالاراضي والايجارات في المدينة .
- ج- ان الاسعار هذه يمكن ان تكون سببا في توجيه استثمارات الارض تارة ، ونتيجة للمنافسة بين تلك الاستثمارات تارة اخرى.
- د-ان تباين الاسعار بين الاحياء المختلفة وارتفاعها سيؤدي الى تجاوز البعض على التصميم الاساسي لمدينة الرمادي في ظل ضعف الرقابة الحكومية في الوقت الحاضر.

هدف البحث :-

- تتحدد اهداف البحث بالآتي :-
- أ - تحليل التباين المكاني لأسعار الاراضي والإيجارات وأسباب هذا التباين في مدينة الرمادي ضمن منهج جغرافية المدن .
- ب - لقاء الضوء على اسعار الايجارات والاراضي ومعرفة مدى تأثير العوامل الطبيعية والبشرية فيها.
- ج- اثر اسعارالاراضي والايجارات في توزيع استثمارات الارض في مدينة الرمادي وبالعكس .

منهجية البحث :-

اعتمدت منهجية هذا البحث على البيانات التي تم الحصول عليها من مكاتب العقارات ومالكها ومن ذوي الاختصاصات وذلك من خلال استمارة استبيان صممت لهذا الغرض وزعت على جميع مكاتب العقارات في مدينة الرمادي فضلا عن عدد من مالكي العقارات ومؤجريها ضمن برنامج الدراسة الميدانية ، اذ اسهمت هذه البيانات في اعطاء صورة واقعية لأسعار الاراضي وايجارات العقارات في منطقة

الدراسة، كما تم الاستفادة من المصادر المكتبية والدراسات التي بحثت في مواضيع من هذا النوع، إضافة الى المشاهدة الميدانية والملاحظة الشخصية والمقابلات المباشرة مع عدد من السكان ومالكي العقارات او مؤجريها وضمن سياق المنهج التحليلي والتعليلي لجغرافية المدن ووفقا لما تتطلبه دراسته .

حدود منطقة الدراسة :-

تحددت منطقة الدراسة بالحدود الإدارية لمدينة الرمادي والمشغولة فعلا والتي تضم (٢٨) حيا ، وبذلك يستند حجم اي دراسة وحدودها الى الجوانب التي يمثلها تحديد العلاقات المكانية والتحديد الدقيق للمشكلة ومنطقة الدراسة ، وتعد مدينة الرمادي إدارياً مركزاً لمحافظة الانبار وتشغل مساحة قدرها نحو (٤٠٤٣٠٨٧) هكتار.

هيكلية البحث :-

لقد تطلبت معطيات دراسته واهدافها تقسيم البحث الى ثلاثة مباحث سبقتها جميعا المقدمه، وعلى النحو الاتي :-

المبحث الاول - نبذة جغرافية عن مدينة الرمادي .

المبحث الثاني - العوامل الطبيعيه والبشريه المؤثرة في اسعار الاراضي والإيجارات .

المبحث الثالث - تحليل التوزيع المكاني لأسعار الاراضي والإيجارات. كما ختم البحث بجملة من الاستنتاجات والتوصيات .

الصعوبات التي واجهت الدراسة :-

قلة المصادر والمراجع ومن ثمَّ الحاجة الى دراسة ميدانية بحتة اضافة الى الوضع الامني القلق .

ب- عدم الادلاء بالمعلومات الصحيحة من قبل اصحاب العقارات والأراضي حول الاسعار خشية النتائج التي قد تترتب على هذه المعلومات .

ج- تذبذب الاسعار وعدم استقرارها بين حين وآخر .

د- استغراب البعض من موضوع الدراسة وعلاقة الجغرافية به مما تطلب جهوداً حثيثة لإقناعهم بهدف البحث .

هـ - عدم وجود اي دراسة سابقة تناولت موضوعاً من هذا النوع عن مدينة الرمادي وبإطار جغرافي .

المبحث الاول

نبذه جغرافيه عن مدينة الرمادي:-

١- موقع مدينة الرمادي :-

يعد الموقع من اهم عناصر البيئة الطبيعية المؤثرة في شكل وخصائص وامكانيات اية مدينة^(٤) لأن المدينة من خلال موقعها تتحدد علاقتها بالمناطق المجاورة عبر طرق النقل والمواصلات سواء اكان ذلك الموقع برياً ام ساحلياً ، فضلاً عن دور تلك المدينة في تشكيل سوق رئيسية لإقليمها الذي ترتبط به سياسياً وادارياً واقتصادياً واجتماعياً^(٥).

أ- **الموقع الفلكي :-** تقع مدينة الرمادي بحدود تصميمها ما بين دائرتي عرض (٢٣ و ٣٣ °) و(٢٧ و ٣٣ °) شمالاً وبين خطي طول (٤٣ و ٤٣ °) و(٤٦ و ٤٣ °) شرقاً وقد انعكس موقع المدينة في كونها ضمن العروض شبه المدارية التي تمتاز بكبر زاوية سقوط الاشعاع الشمسي وصفاء السماء وقلة نسبة التغييم ، ويعد موقع المدينة المرتفع نسبياً احد العوامل الاساسية التي اسهمت في نشأتها حيث خصائصه الجيولوجية والطبوغرافية وخواص التربة والمناخ وغيرها من الخصائص المكانية^(٦).

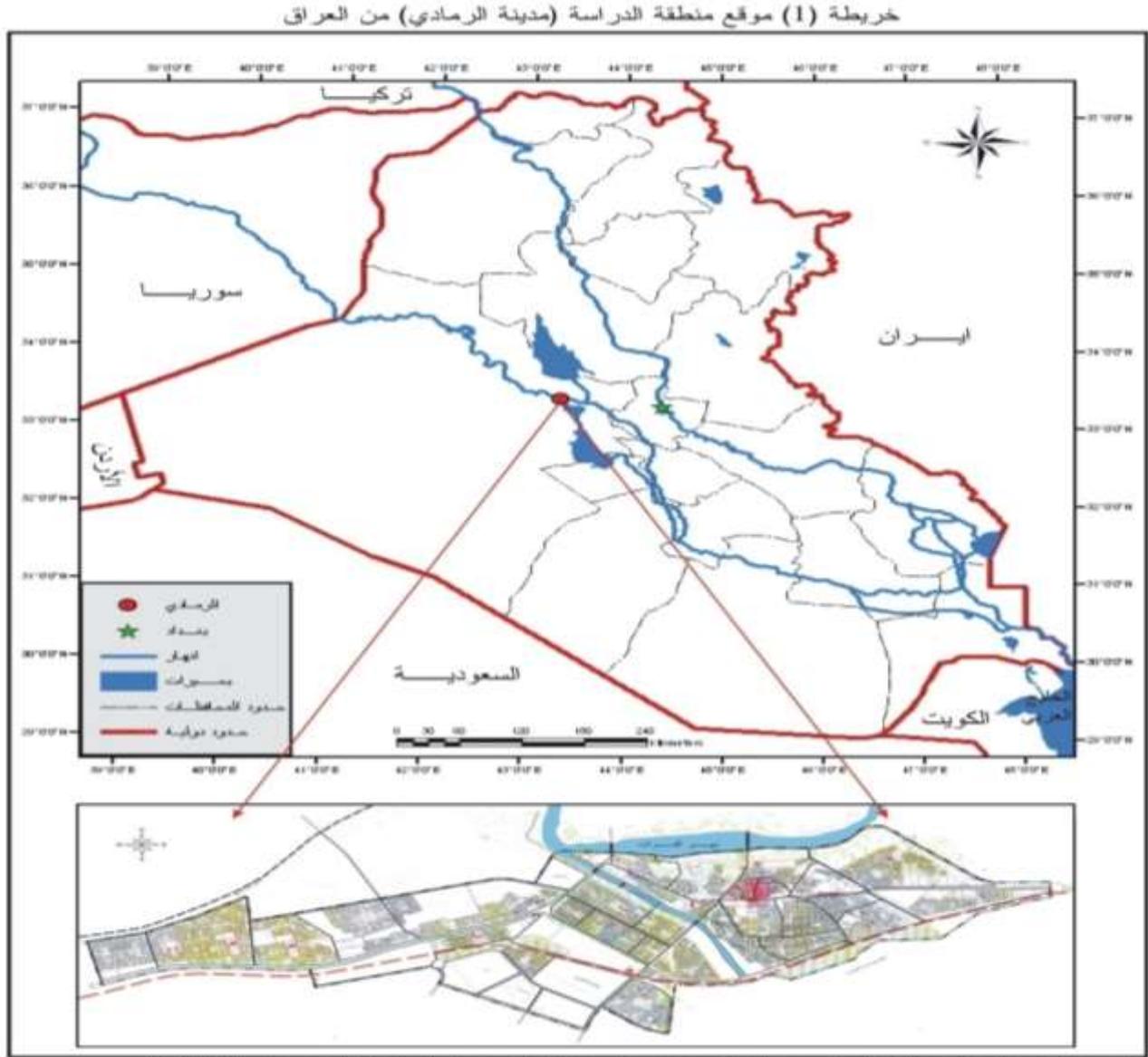
ب-الموقع الجغرافي : تقع مدينة الرمادي في الجزء الغربي من العراق خريطة(١) وفي الجزء الشرقي من محافظة الانبار خريطة (٢)، وتشغل مساحة قدرها نحو (٤٦٤٢) هكتار (٧) وتبعد عن مدينة الفلوجة ٤٦ كم وعن مدينة بغداد ١١٠ كم من جهة الشرق ومن الجهة الغربية تبعد عن مدينة هيت ٦٠ كم لتصل الى مدن حديثة ، عانة ، راوة والقائم على الحدود العراقية السورية التي تبعد عنها بمسافة ٢٩٠ كم من الجهة الشمالية الغربية ، وهذا يدل على ان نمط الاستيطان الحضري في محافظة الانبار هو النمط الخطي على طول وادي نهر الفرات كما يدل على تطرف الموقع لمدينة الرمادي بسبب ابعادها غير المتساوية من المدن التابعة لها سواء أكانت مراكز اقصية أم مركز نواحي خاصة وانها تمثل المركز الاداري الرئيسي في محافظة الانبار وهذا انعكس على حركة السكان والتجارة بين المدينة واقليمها الامر الذي يتطلب ربط المدينة بطرق نقل جيدة كفيلة بالربط الاقليمي لها ، كما انها تكاد تمثل موقعاً مركزياً (هندسياً متوسطاً) بالنسبة الى العراق حسب ابعادها عن الحدود الدولية له اذ انها تبعد نحو ٣٥٠ كم عن الحدود الغربية ونحو ٢٦٠ كم عن الحدود الشرقية ونحو ٦٠٠ كم عن الحدود الشمالية ونحو ٦٥٠ كم عن الحدود الجنوبية.(٨)

ج -الموضع: يشكل الموضع الحيز المكاني الذي نشأت المدينة وتطورت فوقه وقد يصغر هذا الحيز او يتسع ليعكس مدى الاستفادة من مميزات الموقع ضمن موضع تلك المدينة وأن اي عنصر من عناصر الموضع يؤثر بصورة مباشرة او غير مباشرة على كفاءة البناء الوظيفي للمدينة وتفاصيل مخططها (٩) مما يعطيه اهمية مركزية تجارياً وادارياً وسياسياً. وتشير المصادر التاريخية والدلائل الاثرية الى ان موضع مدينة الرمادي قام بالقرب من تل يرتفع (٥١) متراً فوق مستوى سطح البحر وعلى الجهة اليمنى لنهر الفرات عند المنطقة التي تسمى الآن باسم التل في أقصى الزاوية الجنوبية الشرقية لمحلة العزيرية.(١٠)

وقد كان اختيار هذا الموضع كمحاولة لدفع خطر الفيضانات المتكررة لنهر الفرات، فضلاً عن انحدار التل نحو الشمال والذي ساعد على تصريف مياه الامطار نحو النهر . ونتيجة لتراكم الرماد الذي يتركه المسافرون والقوافل فوق هذا التل عند

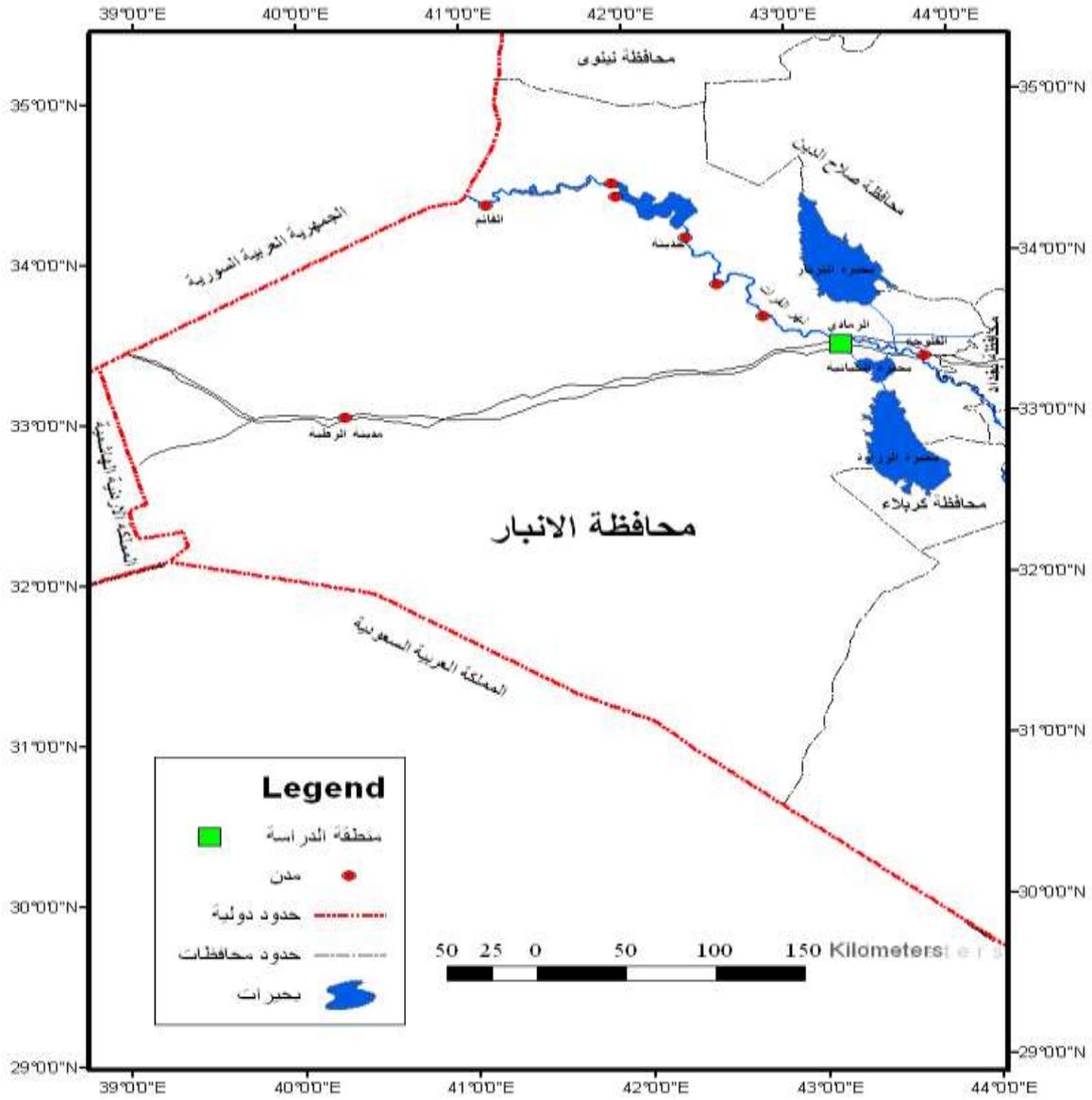
لجوئهم اليه لأغراض الراحة وطهي الطعام سميت المدينة بعد تمصيرها بالرمادي نسبة الى هذا التل الذي يغطيه الرماد .

ونتيجة لتزايد عدد السكان توسعت المدينة خارج حدود موضعها القديم متجاوزة الشواخص الأثرية والتاريخية كلها، حتى اخذت دورا معقدا في وظائفها المختلفة فأصبحت من السعة بحيث تشغل المساحة المحصورة بين نهر الفرات وقناة الورار وتقفز الى ما بعد الاخير متوجهه في نموها العمراني صوب الغرب والجنوب الغربي .



خريطه (٢)

الموقع الفلكي لمدينة الرمادي(منطقة الدراسة) وموقعها من محافظة الانبار



المصدر: الهيئة العامة للمساحة ، خريطة العراق الادارية، مقياس ١/٥٠٠٠٠٠٠ لسنة

٢٠٠٠ م

٢- البنية الجيولوجية :-

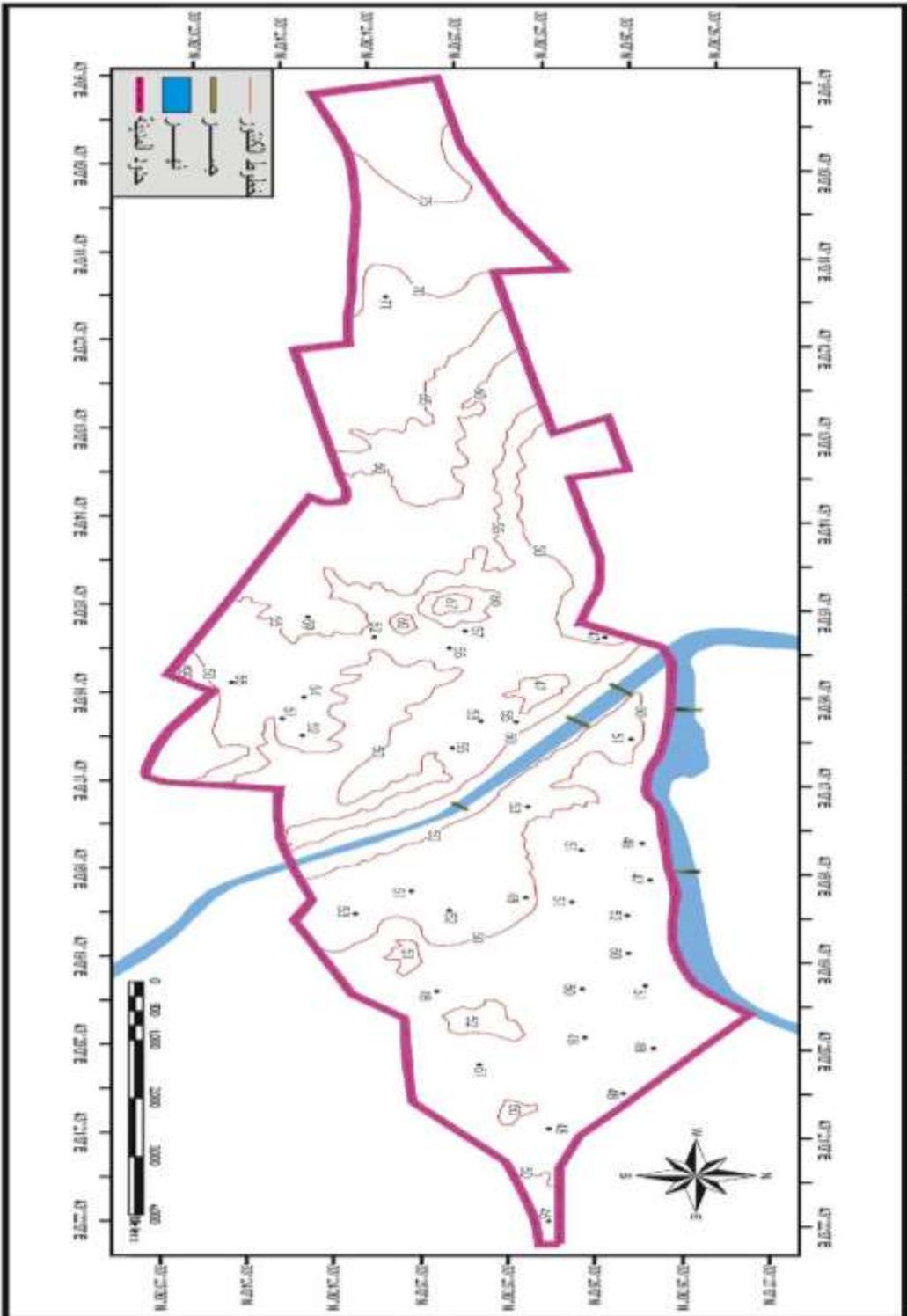
تؤكد بعض الدراسات أنّ موضع مدينة الرمادي يُشكل في وضعه الحالي بسبب انه كان مغموراً بالمياه ، ويعد منخفض الثرثار نقطة التقاء نهر الفرات ببحيرة الحبانية في الفترات السابقة ، ونتيجة للحركات الارضية المستمرة من انخفاض وارتفاع وترسبات جلبها نهر الفرات ادت بالنتيجة الى عزل نهر الفرات عن كل من منخفض الثرثار والحبانية ^(١١) . وبسبب استمرار الترسبات ظهر الى الوجود موضع المدينة الحالية الذي يحاذي نهر الفرات من جهة اليمين ويتكون معظمه من رسوبيات حديثة التكوين تتألف من الرمل الناعم والاطيان الغرينية التي كانت السبب في استيطان الانسان له وممارسة مختلف الانشطة الاقتصادية ، وبذلك يعد موضع المدينة امتداداً للسهل الرسوبي وجزء منه باستثناء نطاق ضيق يتكون من احجار كلسية يمثل حالياً حي(محمد مظلوم) والاجزاء الجنوبية من حي (الحوز) لذا كان هذا النطاق يمثل موضعاً (لكور) صناعة الجص التي تستفيد من طبقة الكلس ، واستمرت تلك الصناعة حتى ستينات القرن الماضي حيث رحلت بسبب التوسع العمراني بهذا الاتجاه اذ انتقلت هذه المعامل الى موضع جديد يمتاز بنفس التكوينات الجيولوجية جنوب غرب المدينة وفي منطقة الطاش تحديداً . ومن اهم التكوينات الجيولوجية التي تشكل منها موضع مدينة الرمادي هي السهل الفيضي في الجزء الشرقي المحصورة بين مجرى النهر وقناة الورار . اما الجزء الغربي من المدينة الذي يمثل امتداداً للمنطقة الصحراوية فتغلب عليه القشرة الجبسية ولهذا التركيب اثر مهم في جذب المواقع الصناعية اذ تعد التكوينات الجبسية مصدراً مهماً في صناعة الجص مما ادى الى الاستفادة من اراضي كانت مهملة في الفترات الماضية ومن ثمّ ايجاد فرص عمل للسكان ^(١٢) .

٣-الوضع الطبوغرافي:

لا يمكن اطلاق صفة الانبساط التام على موضع مدينة الرمادي وذلك بسبب تباين ارتفاعاته عن مستوى سطح البحر من منطقة الى اخرى على الرغم من ان هذا التباين ليس كبيراً ، لذا يمكن تقسيمه الى ثلاث مناطق لا يزيد مدى الارتفاع بين الواحدة والاخرى عن عشرة امتار تقريباً الاولى تمثل المكان الذي تشكلت فوقه نواة المدينة ، يتراوح ارتفاعه بين (٥٠-٥١ م) فوق مستوى سطح البحر ويبعد عن

مجرى نهر الفرات بحدود (٨٥٠) متر ، اما المنطقة الثانية فهي تشكل المكان الذي تشغله الاجزاء الشرقية من المدينة اذ يتراوح ارتفاعه بين (٤٧ - ٥٠ م) كما في الحي الجمهوري والملعب ، اما المنطقة الثالثة فتمثل الجزء الغربي من المدينة والتي يتراوح ارتفاعها بين (٤٩-٥٢م) خريطة (٣). ومع هذا التفاوت في ارتفاعات الموقع الا ان المقطع التضاريسي لذلك الموقع يشير الى انه اقرب الى الاستواء منه الى التضرس ، وهذا يعد ميزة من مميزات الموقع اذ تسهل عملية النمو العمراني ومد شبكة الطرق فيه (١٣) .

خريطة (3) تطوير اقية موضع مدينة الرمادي



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على : وزارة الموارد المائية ، مديرية المساحة العامة ، خرائط تطوير عراقية ، مقاييس 1/1000000 .

٤- السكان: ان معرفة الحقائق الاساسية عن السكان (على المستوى المحلي) تقدم اساسيات رسم سياسة محكمة وعامة للتوسع^(١٤) اذ انها تهيء وضع افضل لخطط التوسع والتي تدفعه للتطور الى الامام لأنها تهدف الى خلق البيئة الصحيحة للإنسان لكي يمارس دوره الانتاجي بالكامل ، ونظراً لقوة العلاقة بين اعداد السكان و بين الطلب على العمران عبر مراحل التطور العمراني الذي تشهده المدينة والذي ينعكس بدوره على اسعار الاراضي والايجارات، وجد من الضروري متابعة التطور السكاني في مدينة الرمادي والذي يوضحه الجدول (١) إذ يتبين من خلال تحليل البيانات الواردة فيه ما يأتي:

الجدول (١)

السكان و نسمة معدلات النمو السكاني لمدينة الرمادي

السنة	عدد السكان/نسمة	الزيادة الاجمالية	معدل النمو السكاني
١٩٤٧	٩٩١٩	---	-
١٩٥٧	١٧٨٢٦	٧٩,٧	% ٥,٩
١٩٦٥	٢٩٢٦٥	١١٤٣٩	% ٦,٢
١٩٧٧	٣٧٦٧٤	٨٤,٩	% ٥,٢
١٩٧٧	٩١٩,٩	٢٨٤٧٥	% ١٣,٦
١٩٨٧	١٢٤٣٣١	٣٢٤٢٢	% ٣
١٩٩٧	١٦٢٢,٦	٣٧٨٧٥	% ٢,٧
٢٠١١	٢٥١٨٥١	٨٩٦٤٥	% ٣,٤

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء نتائج التعداد السكاني للسنوات ، ١٩٧٧-١٩٨٧-١٩٩٧

*- تقديرات السكان باستخدام معادلة النمو السكاني المركب

$$P_n = P_0$$

اذ ان P_n = التعداد اللاحق ، r = معدل النمو

P_0 = التعداد السابق ، n = المدة الزمنية بين التعدادين

من خلال تحليل الارقام الواردة في الجدول الخاص بالسكان يتبين الاتي :-

- في التعدادات للأعوام (١٩٥٧ ، ١٩٦٥ ، ١٩٧٠ ، ١٩٧٧) حصلت زيادة مستمرة في اعداد السكان لمدينة الرمادي وتعزى هذه الزيادة في السكان الى النمو الطبيعي فضلاً عن ظاهرة الهجرة من الريف الى المدينة بسبب تدهور النشاط الزراعي وعدم كفاية مجالات العمل في الريف.
- ضمن المدة السابقة و بالتحديد بين ١٩٧٠ - ١٩٧٧ شهدت معدلات نمو سكان المدينة ارتفاعاً كبيراً فبلغ معدل النمو السكاني ١٣,٦% سنوياً ويعود السبب في ذلك الى التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي رافقت قرار تأمين النفط العراقي والسيطرة الوطنية على انتاج وتسويق الموارد النفطية عام ١٩٧٢ فضلاً عن انشاء بعض المشاريع التنموية في المدينة مثل معمل الزجاج والسيراميك .
- استمرت الزيادة لأعداد سكان المدينة للمدة ١٩٧٧ - ١٩٨٨ على الرغم من ان معدل النمو فيها قد سجل انخفاضاً كبيراً إذ بلغ نحو ٣% سنوياً نظراً الى السياسات التنموية للدولة والتوازن في توزيع مفردات التنمية والخدمات على الاقاليم من جهة وبين الريف والمدينة من جهة اخرى مما قلل نسب الهجرة، ان لم تكن هذه الهجرة قد اصبحت معاكسة .
- في المدة ١٩٨٧ - ١٩٩٧ انخفض معدل النمو السكاني للمدينة الى ٢,٧% ويعود السبب في ذلك الى الهجرة المعاكسة من المدينة الى الريف او الهجرة من مدينة الرمادي الى مدينة بغداد نتيجة للضغط على الخدمات المدنيّة وقلة فرص العمل فيها فضلاً عن الزيادة في معدل الوفيات نتيجة للحصار الاقتصادي الذي تعرض له العراق في تلك المدة .
- في المدة ما بين ١٩٩٧ - ٢٠١٠م إرتفعت معدلات نمو السكان عن المعدلات السابقة إذ بلغ هذا المعدل نحو (٣,٤%) في المدينة بسبب السياسة التي يتم اتباعها للتنمية الاقليمية والتي أدت الى زيادة الطلب على الاراضي السكنية والمساكن ومن ثمّ على انواع استعمالات الارض برمتها في مدينة الرمادي ،مما القى بظلاله على أسعار الارض فيها .

المبحث الثاني:

العوامل الجغرافية المؤثرة في اسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي١- العوامل الطبيعية :

تتباين تأثيرات العوامل الطبيعية في مختلف مناطق العالم من مكان الى آخر وان هذا التباين يؤدي الى ظهور مراكز ومستقرات بشرية متباينة ومختلفة من حيث الحجم والوظيفه ، فالإنسان يختار الافضل منها من اجل العيش والاستقرار (١٥) ، ومن العوامل الطبيعية التي من شأنها التأثير على سعر الأراضي والايجارات في مدينة الرمادي (منطقة الدراسة) هي:

أ- الواجهات المائية:

لقد حبى الله سبحانه وتعالى مدينة الرمادي موضعاً قل نظيره بين مدن العالم اذ انها تطل على ثلاث واجهات مائيه والتي تتمثل بنهر الفرات الذي يمر بها من جهة الشمال وقناة الورار التي تفصلها الى جزئين شرقي وغربي وشاطئ بحيرة الحبانيه من جهة الجنوب الغربي ، فتعتبر الاحياء القريبة منها من الاحياء الجاذبة للسكان باعتبار توفر مصدر المياه القريب من ناحية واستغلال ضفافها ((كورنيشات سياحيه)) من ناحية اخرى، اضافة الى انها تجعل تلك الاحياء القريبة ذات مناظر جميلة. وهذا يساهم في رفع الاسعار بعض الشيء عن الاحياء الاخرى فأحياء (الصوفية ، القدس والوليد) من الاحياء التي اصبحت جاذبة للسكان وان احد اسباب هذا الجذب هو وقوعها على نهر الفرات ، اما الاحياء البعيدة عنه فتعاني بين مدة واخرى من نقص في خدمات توفير المياه كما في احياء ((القادسية ، حي الجامعة ، عثمان بن عفان(٥كم)) مما يدفع السكان بعدم الرغبة بالسكن في هذه الاحياء فينعكس ذلك على الاسعار بالنسبة الى قطع الاراضي وايجار العقارات فتتجه نحو الهبوط (١٦) وكذلك المناطق الواقعة على ضفتي قناة الورار (حي الحوز وحي الورار) في الجانب الشرقي وأحياء (الزجاج ،التاميم والحريه) في الجانب الغربي للمدينه، بخاصة بعد تشييد الجسور الجديدة عليها وربط الجزئين عن طريقها ،ويمكن ان ينطبق ذلك على المناطق القريبه او الواقعة على ضفة

بحيرة الحبانية من الجهة الجنوبية الغربية مثل (حي الملعب) وحي السكك الشرقي .

ب- التضاريس:

تلعب التضاريس دوراً مهماً في تباين الاسعار فالمناطق والاحياء ذات الاراضي المستوية تكون ذات اسعار اكثر ارتفاعاً من الاحياء المتباينة في شكل السطح من المناطق ذات التباين في الارتفاعات، اذ ان تكاليف تسوية السطح وما يتبعها من تكاليف انشاء شبكات الصرف الصحي وخدمات اصال المياه والكهرباء والهاتف الارضي وانشاء الطرق امر أعقد مما هو عليه في الاراضي مستوية . كما ان ارتفاع منسوب الارض قليلا له ميزات ايجابية تتمثل في جودة عملية الصرف الصحي لمياه الامطار والمجاري، وبإبعاد اسس المباني عن تاثير الرطوبة الناجمة عن المياه الجوفية. لذا فالمناطق المستوية تكون اكثر جذباً للسكان لا سيما ان توفرت لها الخدمات على عكس المناطق الوعرة بعض الشيء وما دامت المناطق المستوية اكثر جذباً فتكون اسعار العقارات فيها اعلى .

ج- المياه الجوفية:

تلعب المياه الجوفية دوراً بارزاً في تحديد اسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي فكلما ارتفعت مناسيبها ادى ذلك الى تقليل عمر البناء بسبب ارتفاع الرطوبة بالخاصية الشعرية كما ان ارتفاع مناسيب المياه الجوفية ينشأ عنه بيئة غير ملائمة من الناحية الصحية ، وليس هذا فحسب بل انه يرفع من تكاليف التدفئة والتبريد وصيانة المباني باستمرار كما في منطقة القطانة ، الا ان ذلك لم يؤد الى خفض الاسعار على الرغم من ارتفاع منسوب المياه الجوفية فيه بل حدث العكس من ذلك لكون جزء منه يقع ضمن منطقة ال(CBD) وانه في طريقه الى التحول نحو الاستعمال التجاري اذ يتعرض الى عملية غزو مستمره من قبل الاستعمال التجاري وإستعمال الصناعات

الخفيفة لذا إن أسعار أراضيها مرتفعة جداً قياساً بالمناطق الأخرى مما أضطر أغلب سكانه إلى الخروج منه نحو القطاعين الوسطي أو الخارجي .

د- التركيب الجيولوجي :

ان طبيعة التركيب الجيولوجي المتمثلة بنوعية الصخور التي تتكون منها المنطقة وصلابتها لتؤثر تأثيراً مباشراً في عملية انشاء هياكل عمرانية ضخمة وذات ائقال كبيرة وابنية متعددة الطوابق ، كما ان نفاذية الصخور وقابليتها على الاحتفاظ بالمياه تؤثر هي الأخرى في زرع الارض بالنباتات والاشجار واقامة مناطق خضراء وحدائق ومنتزهات ، فضلا عن التركيب المعدني للصخور وقابلية بعضها للذوبان في المياه الناجمة عن الامطار الحامضية اي ما يعرف بـ (التجوية الكيميائية) مما يؤدي الى تكوين تجاويف ارضية واهنة ربما تؤدي الى خسف المباني الضخمة او حدوث تصدعات فيها ، يضاف الى ذلك اختلاف معامل التمدد للمعادن المكونة للصخور والذي يمهد الطريق لعمل التجوية الفيزيائية (الميكانيكية) ومن ثم تشقق الصخور وضعفها في نهاية المطاف ، ومن ملاحظة التركيب الجيولوجي الى موضع مدينة الرمادي الذي تم ايضاحه في المبحث السابق ان صخورها تختلف في طبيعة تركيبها وتكوينها بين الشطرين الشرقي والغربي اذ تغلب الاحجار الكلسية على تكوينات الشطر الشرقي وهي بطبيعتها لا تتحمل الهياكل العمرانية الضخمة اذ لم تشيد فيه بناية تبلغ اكثر من سبعة طوابق حتى في المنطقة التجارية المركزية (C.B.D) . بينما تغلب التكوينات الجبسية على الشطر الغربي من المدينة وهي الأخرى ليست من ذوات التحمل العالي للانتقال العمراني. ان ذلك ادى للحيلولة دون التوسع العمراني العمودي (الرأسي) والتوجه نحو التوسع المساحي (الافقي) والذي بدوره افضى الى الطلب على المزيد من مساحات الاراضي ومن ثم ارتفاع اسعار العقارات والاياجارات في مدينة الرمادي حتى فاقت تلك الاسعار في مركزها نظيرتها في منطقة (الشورجه)^(١٧) مركز مدينة بغداد العاصمة .

هـ - العوامل البيئية :

تؤثر العوامل البيئية تأثيراً مباشراً في توجيه اسعار العقارات سواءً أكانت قطع الاراضي ام المباني ،اذ ان الانسان بطبيعته يبحث عن البيئة الصالحة النظيفة والمريحة، لان أي تلوث سيؤدي الى تأثير مباشر او غير مباشر على فعالية الانسان ونشاطه^(١٨)، فهو يبتعد قدر الامكان عن مصادر التلوث المختلفة والمتمثلة بتلوث الهواء والماء والتلوث الضجيجي (الضوضاء) وغيرها ، لذا يلاحظ أن اسعار العقارات تنخفض بوضوح في المناطق القريبة من الصناعات الثقيلة ، وورش الحدادة والنجارة ، ومحطات الصرف الصحي ، او مواقع طمر النفايات الصلبة ، كما ان وجود بعض المبازل التي تخترق جسد المدينة والتي اصبحت مكانا مفضلا لرمي النفايات وفضلات المساكن السائلة منها والصلبة مما جعله مأوى للحشرات الضاره، بل حتى محطة استراحة للحيوانات السائبة ومبعثا للروائح الكريهة ، بدلا مما كان يفترض ان تكون واجهات جميلة ومنتفسا للسكان يقضون بعض اوقات فراغهم على ضفافها كما هي الحال بالنسبة الى كل من احياء الملعب الذي يطل على بقايا مبزل الحفرية وحي الحوز وحي البكر.

و- موقع وموضع العقار:

ان هذا العامل يعد من العوامل التي تتحكم باسعار العقارات بشكل كبير ،ويقصد بذلك الموقع بالنسبة الى مناطق التقاطعات ومداخل الشوارع المهمة ومخارجها ورؤوس الجسور والمعابر ومناطق الاركان ونهايات البلوكات والمناطق المطلة على واجهات الساحات والميادين والشوارع الرئيسية ،فإن مثل هذه المواقع والمواضع تكون مرغوبة بشده لدى السكان فتعمل على جذب الانتظار اليها وزيادة الطلب عليها، وبما ان الارض تعد سلعة تخضع لقوانين العرض والطلب فإن اسعارها هنا سترتفع بشكل كبير، كما هي الحال في المناطق الواقعة على تقاطع طريق بغداد القديم وشارع (٢٠) في حي التقدم وتقاطع شارع (١٧) مع شارع الاوقاف ، كما ارتفع سعر ال (٢م) الواحد من الارض على شارع (٦٠) الذي تم انشاؤه عام ٢٠١١م من (٢٠٠٠٠٠) دينار الى (١٠٠٠٠٠٠) دينار، ومثل ذلك يمكن ان يقال على

مناطق المقتربات للجسور الثلاثة التي أنشأت حديثاً على قناة الورار لتزيد من اواصر الربط الحيوي بين شطري مدينة الرمادي. بينما تنخفض الاسعار بشكل ملحوظ في المناطق الغير مرغوبة التي تطل على المقابر كما هي الحال في مقبرة الشيخ هويدي في الحي الجمهوري ومقبرة الشيخ كسار عند الطرف الغربي للمدينة، كما تهبط تلك الاسعار في المناطق جاج، كما موضح في جدول (٤)

٢- العوامل البشرية :-

مما لا شك فيه ان الانسان هو المسؤول والمؤثر الاول في شتى مجالات الحياة لأنه يؤثر بالطبيعة ويتأثر بها فالإنسان وما اخترعه منذ القدم وما زال يخترعه حتى يومنا هذا قادر على تغيير العديد من مظاهر الطبيعة والتغلب عليها ، وذلك ينطبق على تأثير الانسان على اسعار الايجارات والعقارات لأنه هو المسؤول عن التخطيط ولا بد من اخذ العوامل البشرية المؤثرة في الاسعار في مدينة الرمادي كل على حده وكالاتي:

أ- العوامل الاجتماعية:

حيث تلعب هذه العوامل دوراً مهماً في تحديد اسعار الاراضي والايجارات ، فالنظام الاجتماعي يمكن ان نعرفه على انه الافراد والجماعات وتفاعلهم وانماط العلاقات القائمة بينهم والتي يتألف منها المجتمع. فالأمن له دور كبير في حياة كل مجتمع او وحدة سكنية فمن دون الامن والسلامة تصعب الحياة والمعيشة ويبدأ الناس بالتفكير بالهجرة ، فكلما كان عنصر الامان متوفراً في اي حي كان هذا الحي الاكثر ازديحاً بالسكان ويصعب الحصول على قطعة ارض فيه الا بأسعار مرتفعة والعكس صحيح كلما انعدم الامان ستكون المنطقة او الحي طاردة للسكان وتتوفر فيها قطع الاراضي والعقارات بأسعار مناسبة بغض النظر عن موقعها من المدينة، والحال نفسه ينطبق عن التجانس

والتماسك بعيداً عن التركيب القبلي او العرقي^(١٩) او مصانع او مناطق تجارية او محلات صناعية تسهم في تشغيل الايدي العاملة ومن ثمّ ستكون جاذبة للسكن فيها كما هو الحال في (الحي الصناعي) اذ اصبح من الاحياء المرغوبة للسكن قربها لأنه يوفر فرص عمل كثيرة وكذلك حي النور ((٨ شباط)) اذ ان هذا الحي يسكنه عدد كبير من موظفي معمل الزجاج ومعمل السيراميك وهذه الاحياء تكون اسعار الاراضي وايجار العقارات مرتفعة بعض الشيء لتوفر عمارات الشقق السكنية التي توفر فيها الخدمات نسبياً ، كذلك الحال للمنطقة المركزية التجارية التي ترتفع اسعارها فبالإضافة الى أنها المركز التجاري فأنها تشغل ايدي عاملة كثيرة .هذا وتخضع استعمالات الارض الوظيفية في المركز الحضري الى قوى اجتماعية تختلف في درجة تأثيرها تبعاً لمقدار ارتباطها بالعوامل الاقتصادية بحيث تؤثر في التركيب الداخلي ولا يمكن فصل احدهما عن الاخرى اذ ان العوامل الاجتماعية التي تؤثر في استثمارات الارض الحضرية وتنظيم توزيعها وتخصصها داخل المدينة هي كثيرة ومتشابهة مع بعضها وتشمل هذه المؤثرات بعض المفاهيم التي لا تعمل منفردة بل تتداخل وتشترك في التأثير لطبع الصورة النهائية للمدينة وتوزيع الاستعمالات فيها، ويتحدد تأثير العوامل الاجتماعية بأنه تأثير غير مباشر اذ ان هذه العوامل تؤثر في توجيه استعمالات الارض وهذه بدورها تلعب دوراً مهماً في اسعار العقارات والايجارات وتتمثل اهم تلك العوامل بالاتي :

- ١- الغزو
- ٢- التتابع
- ٣- التكتل
- ٤- التشتت
- ٥- السيطرة
- ٦- التدرج
- ٧- اثر السلوك الفردي والجماعي
- ٨- العوامل المتعلقة بالمصلحة العامة^(٢٠).

ب-العوامل الاقتصادية :-

ان سعر الارض من اهم العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمال قطعة من الارض سواء للأغراض التجارية او الصناعية او السكنية او غيرها من الاستعمالات بالإضافة الى ان سعر الأرض يعين نوعية البناء الذي يجب اقامته على الارض ويحدد ارتفاعه وامكانية ترقيمه .

ان المختص باقتصاد الارض يطبق عادة نظرية التوازن الاقتصادي على استعمال الارض اي ان الارض سلعة تخضع للعرض والطلب وكذلك عامل سهولة الوصول النسبية التي تتصف بها الارض اي قريبا من استعمالات الارض الاخرى والعوامل الجغرافية ونجد ان اعلى الاسعار يوجد عادة في المنطقة التي تتصف بأعلى حركة للمرور والسكان وتقع في المنطقة التجارية المركزية (٢١).

وهذا ما تبين في الجدول (٤) بان منطقة الاعمال المركزية تتميز بأعلى الاسعار لوجود الاستعمال التجاري والصناعات الخفيفة وتلتقي فيها طرق المواصلات ثم تتدرج الاسعار نحو الانخفاض بالابتعاد عن مركز المدينة، وبسبب ارتفاع اثمان الارض الواقعة في المركز او القرب منه نجد ان استغلالها كان كثيفا من خلال التوسع العمودي للاستفادة من اصغر وحدة مساحية من الارض.

ج- التخطيط (التدخل الحكومي):

يقصد بالتخطيط عملية صنع القرار الذي يحتاج الى قوة سياسية وادارية من اجل احداث تغيرات اجتماعية واقتصادية . بدأت الرمادي قسبة صغيرة ذات طابع زراعي ورغم ان المدينة نشأت بقرار اداري سياسي عام (١٨٦٩م) الا ان التخطيط بمفهومه المعاصر لم ينفذ في المدينة الا بأشكال بسيطة ومرتبكة وكان إهتمام السلطات المحلية آنذاك بالسدات الترابية ومن ثم حفرت ترعة العزيفية في عام ١٩١٠. لتخفيض خطر الفيضان كما شقت مبزل الحفرية في شرق المدينة لتصريف مياه النيز الذي يصيب مباني ومنشآت المدينة العمرانية .

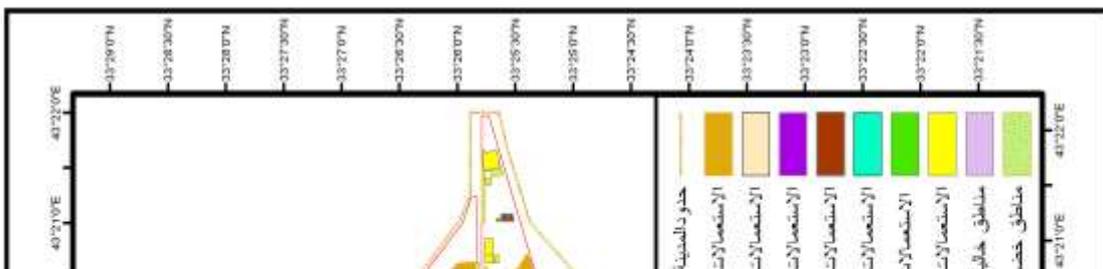
وظهرت اول بوادر التخطيط لمدينة الرمادي ١٩٥٩ م من قبل شركة دوكسيادس اليونانية حيث قامت بتصميم وتنفيذ مجمع الاسكان جنوب الرمادي

في الحي الجمهوري وظهر تصميم اخر عام ١٩٦٣ من قبل وزارة البلديات ولم ينفذ من هذا المخطط الا اجزاء بسيطة لعدم توافر الكوادر الفنية على الرغم من انه اسهم في تنظيم الشوارع بشكل مغاير لما كان عليه نظام الشوارع في محليتي العزيزية والقطانة حيث النظام العمودي والشوارع الملتوية اما في عام ١٩٧٢ فقد اقدمت الجهات التخطيطية على وضع تصميم اساسي لمدينة الرمادي يتناسب مع التطورات الحضارية والاجتماعية والاقتصادية وامتدت هذه التطورات حتى عام ١٩٩٥^(٢٢) مما ادى الى رفع اسعار الاراضي والعقارات في هذه المناطق كونها قد خططت بشكل جيد وتم اخذ جميع المعايير المطلوبة بنظر الاعتبار فيها .

د- نوع استعمال الارض:

تم الحصول على خريطة استعمالات الارض لمدينة الرمادي لعام ٢٠١٠م وذلك باستخدام برنامج (AVCC.TS٩٠٢) وبعد معالجتها واجراء بعض التعديلات عليها ومطابقتها مع المرئية الفضائية والتصميم الاساس، ومن خلال الخريطة(٤) يمكن ملاحظة الزيادة التي حصلت في الرقعة المساحية للمدينة خلال المرحلة المعاصرة اذ بلغت (٥٧٤٢،٤٣) هكتار (بضمنها المناطق الخالية لأغراض التوسع المستقبلي)^(٢٣) في حين كانت سابقا (٢٩٢٨) هكتار اي انها بلغت نحو ضعف المساحة السابقة، ويلاحظ ان التوسع كان باتجاه الشطر الغربي للمدينة ويبلغ عدد السكان (٢٥١٨٥١) نسمة وهو ما يفسر زيادة الرقعة المساحية للمدينة وبالرغم من ذلك ظلت الكثافة السكانية منخفضة اذ تبلغ (٦٢،٢٨) شخصاً / هكتار وهو دليل على عدم تجانس التوسع وان نسيجها الحضري يتخلله الكثير من المناطق الخالية . ويظهر الجدول (٢) وخريطة (٤) مساحة ونسبة كل استعمال . اذ احتل الاستعمال السكني اكبر مساحة بين استعمالات الارض الحضرية في مدينة الرمادي وهي (٢٥٩٧٠،٢٧) هكتار اي ما نسبته (٤٥،٢٢) % (من المساحة الكلية للمدينة وشهد الاستعمال التجاري زيادة في مساحته اذ بلغت (١٣١٠،٦٣) هكتار اي بنسبة (٢،٢٩) % وبلغت مساحة الاستعمال الصناعي (٣٦٩٠،٦٥) هكتار اي ما نسبته (٥،٤٤) % وبلغت مساحة استعمالات الارض

التعليمية (٣١٩٠٩١) هكتار اي ما نسبته (٥,٣٣%) واستعمالات الارض الصحية (٢٩٠٥٨) هكتار اي ما نسبته (٤٩,٠%) واستعمالات الارض الدينية (١٦٤٠٩٦) هكتار اي بنسبة (٢,٧٥%) واستعمالات الارض الادارية (٦٨,٣٢) هكتار اي ما نسبته (١,١٣%) واستعمالات الارض الترفيهية (٨٥٠٧٨٧) هكتار اي ما نسبته (١,٤٣%) واستعمالات الارض لأغراض النقل والمواصلات (٦٥٣٠٤٥٠) هكتار اي ما نسبته (١١,٣٧%) واستعمالات الارض للمناطق الخضراء (٦٣١٠١٢) هكتار اي ما نسبته (٥٣,٠١%) والاستعمالات الخاصة (١١٤٠١٢) هكتار اي ما نسبته (١,٩%) والمناطق الخالية (٨٢٧٠٣٨) هكتار اي ما نسبته (١٣,٨%) ويلعب نوع استعمال الأرض دوراً مهماً في تحديد سعر الارض وقيمة الإيجار فالاستعمال التجاري هو الأعلى سعراً والأعلى إيجاراً وذلك لقدرة هذا الاستعمال الفاعلة على تحمل الأسعار العالية ، يليه الاستعمال الصناعي ،ومن جانب آخر يمكن القول ان نوع الاغراض الوظيفية داخل المدينة سواءً التجارية ام الصناعية او السكنية ام تركها دون استعمال انما تحدد قيمة الارض وسعرها داخل المدينة (٢٤) .



الجدول رقم (٢)

استعمالات الارض في مدينة الرمادي خلال المرحلة المعاصرة عام ٢٠١٠م

نوع الاستعمال	المساحة هكتار *	%
الاستعمالات السكنية	٣٥٩٧,٢٧	٤٣,٣٣
الاستعمالات التجارية	١٣١٠,٦٣	٢,١٩
الاستعمالات الصناعية	٣٦٩٠,٦٥	٦,١٦
الاستعمالات الخدمية	الاستعمالات التعليمية	٣١٩٠,٩١
	الاستعمالات الصحية	٢٩٠٥,٨
	الاستعمالات الدينية	١٦٤٠,٩٦
	الاستعمالات الادارية	٦٨٠,٣٢
	الثقافة والترفيه	٨٥٠,٨٧
استعمالات النقل والمواصلات	٦٥٣٠,٤٥	١١,٣٧
المناطق الخضراء والمفتوحة	٦٣١٠,١٢	١٠,٥٣
استعمالات خاصة	١١٤٠,١٢	١,٩٠
المناطق الخالية	٨٢٧٠,٣٨	١٣,٨٠
المجموع	٥٩٩٣,٢٦	%١٠٠

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على خريطة(٤) الخاصة باستعمالات الأرض للمرحلة المعاصرة ٢٠١٠م

* - تم استخراج مساحة كل استعمال باستخدام (ARC gis)

هـ - توفر الخدمات وسهولة الوصول :

يلعب وجود طرق النقل والمواصلات ومدى تحقق سهولة الوصول (من حيث الجهد والوقت والكلفة) وتوفير خدمات البنى التحتية (ماء- مجاري - كهرباء - اتصالات - الخ) والخدمات المجتمعية(التعليم ،الصحة،الترفيه، الخ) والذي يرتبط احيانا بالتاريخ السكني للمنطقة دوراً بارزاً في تحديد اسعار الارض وايجار العقارات فكلما توفرت هذه العوامل بالجانب الايجابي كلما اشتدت الرغبة لدى السكان للحصول عليها من ثمَّ ازدياد الطلب عليها وبما ينعكس بشدة على رفع اسعار العقارات والايجارات والعكس تماما في حالة عدم توفرها.

و- توزيع السكان وكثافتهم :

إن لتوزيع السكان على ارجاء المدينة واحيائها البالغ عددها (٢٨) حيا موزعة على شطري المدينة الشرقي والغربي نسبة الى قناة الورار التي تفصل بينهما خريطة (٥)، ومقدار الكثافة السكانية دورا واضحا في تحديد اسعار العقارات والايجارات ومدينة الرمادي حالها حال الكثير من المدن في العالم لايتوزع سكانها بصورة متساوية على احيائها المختلفة ويتضح ذلك من ملاحظة الجدول (٣) اذ يوجد تباين كبير في التوزيع العددي للسكان بين الاحياء ففي الوقت الذي بلغ فيه عدد سكان الحي الجمهوري الذي يمثل اكبر احياء مدينة الرمادي حجما نحو (٢١٣١٩) نسمة فإن حي الجامعة وهو اصغر الاحياء حجما قد بلغ نحو (١٠٣٠) نسمة وقد تراوحت احجام باقي الاحياء بين هذين الرقمين مقتربة من الاول تارة ومن الثاني تارة اخرى . ان هذا التباين لم يقتصر على عدد السكان فحسب بل تعداه الى الكثافة السكانية ايضا ، اذ تباينت هي الاخرى تباينا كبيرا بين مختلف الاحياء في مدينة الرمادي ، وجاء هذا التباين نتيجة طبيعية لتباين المساحات التي تشغلها تلك الاحياء ، ومما يلاحظ على تلك الكثافات انه ليس بالضرورة ان يكون اكبر الاحياء حجما اعلاها كثافة لان الاحياء السكنية يختلف توزيع السكان عليها اختلافا كبيرا عن المساحات التي تشغلها، بدليل ان حي الجمهوري الذي يمثل (٨,٥%) من السكان لايمثل سوى (٢,٨%) من المساحة الكلية للمدينة ،بينما يمثل حي محمد مظلوم اعلى الكثافات السكانية والتي بلغت (٦٩١,٤٤) نسمة للهكتار الواحد من الارض وذلك كونه لايمثل سوى (٦,٠%) من مساحة المدينة. ان هذا التباين سيخلق تباينا كبيرا في الطلب على الارض لاستعمال السكن والاستعمالات الاخرى يتبعه حتما تباينا في اسعار العقارات والايجارات .



الجدول (٣)

عدد السكان (تسمه) والمساحه (هكتار) والكثافة السكانيه (تسمه/هكتار) حسب الاحياء السكنية في مدينة الرمادي لعام ٢٠١٠م

ت	اسم الحي	عدد السكان	%	المساحه	%	الكثافة
---	----------	------------	---	---------	---	---------

السكانية						
١٠٥,٣٩	٢,٩	١١٦,٤١	٤,٨	١٢٢٩٦	الاندلس	١
١٨٧,٤٠	٢,٨	١١٣,٧٦	٨,٥	٢١٣١٩	الجمهوري	٢
١٢٦,٢٢	٣,٢	١٣٠,١١	٦,٥	١٦٤٢٢	الملعب	٣
٧٤	٢,٦	١٠٦,٥٩	٣,٥	٧٨٩٢	الورار	٤
١٣٠,٥٩	٠,٩	٣٨,٥٧	٢	٥٠٣٧	القطانه	٥
٠٨,٣٦	٩,٧	٣٩٤,٨١	٥,٦	١٤٢٤٦	الصوفيه	٦
٦٩١,٤٤	٠,٦	٢٤,٦٥	٦,٧	١٧٠,٤٤	محمد مظلوم	٧
١٤١,٨٣	٢,٤	٩٣,٥٣	٥,٣	١٣٢٦٥	المعتصم	٨
١٠٠,١٦	٢,٣	٩٢,٧٢	٣,٧	٩٢٨٧	العرويه	٩
٤٩,٥٠	٢,٥	٩٥,٥١	١,٩	٤٧٢٨	السكك الشرقي	١٠
٧٢,٠٧	٣,٥	١٤٢,٧٨	٤	١٠٠٩٨	الدواجن	١١
٨٩,٩٦	٣,١	١٢٥,٩٣	٤,٥	١١٣٢٩	القدس	١٢
٤,٨٣	٨	٣٢٦,٤٧	٠,٦	١٥٧٨	الشهداء	١٣
٨٤,٤٩	٢,٥	٩٥,١٦	٣,٢	٨٠,٤٠	التقدم	١٤
٧٣,٠٥	٣,٧	١٥١,١٥	٤,٤	١١٠,٤١	الحوز	١٥
٥٥,٩٧	١,٤	٥٦,٠٨	١,٢	٣١٣٩	قوى الامن	١٦
١٨٨,٧٦	٠,٨	٣٤,٥٣	٢,٦	٦٥١٨	العزيزيه	١٧
٨٧,٠٣	٥	٢,٥,٦١	٢,٥	٦٣٤٨	العسكري	١٨
٦٢,٥٨	٢	٠,٥٠,٨	٢	٥٠,٢٨	الحريه	١٩
١٤٧,٧٨	١	٣٩,١٤	٢,٣	٥٧٨٤	الحسين	٢٠
٤٠,٤٨	٥,٣	٢١٢,٦٦	٣,٤	٨٦,٠٨	التأميم	٢١
٢١٥,٢٥	١,٢	٤٩,٥٩	٤,٢	١٠,٦٧٤	النور	٢٢
١٧٣,٤٠	١	٣٩,١٤	٢,٦	٦٧٨٧	القادسية	٢٣
٥٦,٧٢	٤,٨	١٩٣,٩٧	٤,٤	١١٠,٠٢	الوليد	٢٤
١٧,٠٢	٦,٣	٢٥٤,٧١	١,٧	٤٣٣٦	الزجاج	٢٥
٥,٧٧	٤,٤	١٧٨,٥٧	٠,٤	١٠,٣٠	الجامعه	٢٦
٤١,٨٧	١٠,٣	٤١٣,٦١	٦,٨	١٧٣١٧	عثمان بن عفان	٢٧
٧	٥,٨	٢٣٧,٦١	٠,٧	١٦٦١	الفردوس	٢٨
٦٢,٢٨	%١٠٠	٤٠,٤٣,٨٧	%١٠٠	٢٥١٨٥١	المجموع	

المصدر: عمل الباحث اعتمادا على :-

١- الجهاز المركزي للإحصاء /التعداد العام للمباني والمنشآت وحصر المساكن والاسر لعام ٢٠١٠م.

٢-المركز التموييني لمدينة الرمادي / البطاقة التمويينية لعام ٢٠١٠م.

٣- خريطة الاحياء السكنيه لمدينة الرمادي المرقمه (٥) وبإستخدام (برنامج Arc Gis)

(*تم استخراج الكثافة السكانية بقسمة عدد السكان(نسمة)/المساحة(هكتار) هذا ويجدر التنويه الى حقيقتين:

اولاهما: انه من النادر ان يوجد عاملٌ واحدٌ يتحكم بمفرده بالاسعار في جميع المناطق وعلى مر الزمن، بل ان المسألة نسبية فقد يكون هذا العامل او ذاك اكثر تاثيرا من غيرهما في هذه المنطقة او تلك ،وقد تتضافر عدة عوامل على عملية التأثير وصياغة مستويات معينه من اسعار العقارات او الايجارات هنا.

ثانيهما: رواج سوق المضاربة بالأراضي والعقارات اذ تنشط هذه العملية كثيرا في مدينة الرمادي ويتبين ذلك بوجود اكثر من (١٤٢) مكتبا لسماسرة العقارات^(٢٥)، هذا فضلا عن الممارسات الفردية في السمسرة خارج المكاتب. وفي هذه الحالة يتراجع دور العوامل الجغرافية ان لم يتوقف عن التأثير في الاسعار ازاء هذه الحالة ،فيعمل المضاربون وسماسرة العقارات واصحاب المكاتب على الاتجار بالأرض والعقار من خلال الاحتكار او عملية التوسط بين صاحب العقار وبين المشتري او المؤجر فيزينون للمالك السعر المدفوع ويزينون للآخر جودة العقار ومزاياه ليكون الاثنان صيدا سميئا لهم .

المبحث الثالث:

التوزيع المكاني لأسعار الأيجارات والأراضي في مدينة الرمادي:-

يتفق جميع الباحثين الجغرافيين لاسيما في جغرافية المدن ، على ان الأرض سلعة غير قابلة للنقل وتكمن قيمتها المادية على اساس موقعها ، اي الموقع بالنسبة الى المناطق المحيطة بها ، وفي المدن يستحوذ الاستعمال التجاري والاستعمال الصناعي على أعلى الأراضي سعراً ، وغالباً ما يسأل عن موقع الأرض في سوق العقار من قبل الناس الذين يرومون شراءها ومن ضمن الاسئلة : هل ان موقعها ركن ام لا ؟ وكم هو عدد الواجهات التي تطل بها على الشوارع ؟ وما هي أنواع الخدمات المتوفرة والقريبة منها ؟ وهل تقع على شارع تجاري ام لا ؟ وكم عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة ؟ وأسئلة اخرى كثيرة معظمها بدوافع تجارية.

من المعلوم ان التوزيع المكاني لأسعار الأراضي والايجارات يختلف من مكان الى آخر في المدن وذلك تبعاً لعوامل متعددة تم ذكرها في المبحث السابق ، اذ أن الأراضي التي تقع في منطقة الأعمال المركزية هي الأعلى سعراً ثم تتدرج الأسعار نحو الانخفاض الا في مناطق التقاطعات المهمة للشوارع الرئيسية ومناطق الاركان فأنها تعود للارتفاع مرة اخرى ، حيث تمتاز بأعلى حركة للمرور وتلتقي فيها طرق المواصلات وتشتد فيها المنافسة بين الاستعمالات المختلفه للأرض مما يخلق طلبا كبيرا عليها فتستجيب الاسعار لهذا الطلب بالارتفاع فتضطر الاستعمالات الضعيفة القدرة على الدفع بالتخلي عن مواقعها المركزية في القطاع المركزي لتنتقل نحو القطاع الواسطي ومن ثم الى القطاع الخارجي، ومن اهم هذه الاستعمالات هي الاستعمال السكني الذي يعد الحلقة الاضعف في سلسلة الاستعمالات وذلك لكونه استعمالا استهلاكيا وغير منتج ماديا، ويشاركة في ذلك استعمال الصناعات الثقيلة الذي لا يخرج من القطاع المركزي لعدم قدرته على الدفع فحسب بل لكونه يحتاج الى مساحات واسعة من الأرض لانتوفر هنا وان توفرت فستكون بأسعار باهظة أيضا فضلا عن كونها ملوثة يتنافى وجودها مع قواعد وقوانين سلامة البيئة ، كما

ان هناك مناطق تمتاز بارتفاع أسعار أراضيها وإيجاراتها تبعاً لتوافر ظروف ملائمة أخرى كتوافر بعض مستلزمات البنى التحتية .

هذا ويتبين من خلال الدراسة الميدانية^(*) التي تم إجرائها في منطقة الدراسة والتي اشتملت على الاتصال الشخصي المباشر مع أصحاب الأملاك وحديثي الشراء للأراضي والمؤجرين في مركز المدينة ومناطقها الأخرى وعلى إستمارة الاستبيان بعد تفريغ نتائجها وجدولتها، ان هناك اختلافاً واضحاً في سعر الأرض ومقدار الإيجار بين منطقة وأخرى في مدينة الرمادي ، ولما كانت هذه الدراسة قد اجريت على مستوى الاحياء في المدينة من دون الخوض في تفاصيل استعمالات الارض او موضع العقار (الآ لأجل تبرير تباين الاسعار) فإننا سنقتصر هنا على المقارنة بين تلك الاسعار كمتوسط عام وإظهار مؤشرات دالة عليها في هذه الاحياء، تاركين الدراسة التفصيلية لبحوث ودراسات لاحقة .

لقد تم الاعتماد على سعر السوق الحالي الذي يعتمد على العرض والطلب كما ان سعر الارض وايجار العقارات يختلف من حيث التصنيف ، فمن خلال تحليل الجدول (٤) والخرائط (٦) و(٧) و(٨) يتبين ان هناك تبايناً كبيراً في اسعار الاراضي بين احياء مدينة الرمادي ،اذ بلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد من الارض في عموم أ لمدينة (٥٨٠٣٥٧) دينار .

اما على مستوى الاحياء والمناطق فقد سجل حيا القطانة والعزيزية اعلى الاسعار إذ بلغ سعر المتر المربع الواحد من الارض في كل منهما (٣٠٠٠٠٠٠) مليون دينار كما في شكل رقم (١) ، اما سعر ايجار المحل التجاري ذو ألباب الواحد فبلغ (٣٠٠٠٠٠) الف دينار شهرياً ، وبلغ ايجار البيت الجيد والبيت متوسط والبيت القديم والشقة (٧٥٠٠٠٠) ، (٢٥٠٠٠٠) ، (٢٥٠٠٠٠) ، (١٥٠٠٠٠) ألف دينار و(٧٠٠٠٠٠) ، (٤٠٠٠٠٠) ، (٣٠٠٠٠٠) ، (٢٥٠٠٠٠) الف دينار في كل من حي القطانة والعزيزية وعى التوالي . ويعزى ذلك الى كون هذين الحيين يمثلان المنطقة التجارية المركزية (D.B.C) لمدينة الرمادي، كما يتبين تدرج الاسعار بالاتجاه نحو

* اجريت الدراسة الميدانية للمدة من ١١٢\٢\٢٨ ولغاية ١١\١٢\٢٨ .

الاحياء المجاورة للمنطقة المركزية مثل حي الاندلس وحي الجمهوري حيث بلغ سعر المتر المربع الواحد من الارض في حي الاندلس (١٥٠٠٠٠٠) الف دينار، اما سعر ايجار المحل ذو الباب الواحد فبلغ (٧٥٠٠٠٠) الف دينار شهرياً ، اما في حي الجمهوري فقد بلغ سعر المتر المربع الواحد من الارض (٧٥٠٠٠٠٠) الف دينار اما سعر ايجار المحل ذو الباب الواحد فبلغ (١٠٠٠٠٠٠) الف دينار شهرياً. وسبب ارتفاع الاسعار هنا يعود الى التأريخ السكني لهما فضلا عن تكامل خدماتهما واتساع شوارعهما اضافة الى انهما من الاحياء التي تتمتع بإتساع مساحات قطع الاراضي فيها كما ان توسع المنطقة التجارية يبدو بالاتجاه نحوهما، إذ أن بؤادر اختلاط الاستعمالين السكني والتجاري اخذت تظهر فيهما بوضوح، كما يمكن القول ان اغلب سكان حي الاندلس هم من الموظفين في الدولة (التي وزعت عليهم قطع الاراضي ومنحتهم القروض لاغراض البناء) حتى انه كان يسمى والى وقت قريب ب(حي المعلمين) ، وينطبق الكلام نفسه على الحي الجمهوري المجاور الذي نفذ فيه اول تصميم قطاعي لمحلة سكنية على اساس وحدة الجيرة (Neighbour hood) من قبل شركة دوكسيادس اليونانية كما ورد في المبحث الثاني من هذا البحث. وجاء بعد هذه الاحياء كل من الملعب والورار والصوفية والتقدم والعروبة والوليد والقدس ويعزى سبب ارتفاع اسعارها الى انها قريبة من المنطقة المركزية (D.B.C) وتأخذ بالانخفاض في اسعارها كلما تم الابتعاد عن هذه المنطقة ، كما في حي الرسالة والقادسية والحرية والنورثم تتحدر الاسعار بشكل كبير نحو الانخفاض كما في حي الجامعة والحي الصناعي وحي عثمان بن عفان حيث تراوح سعر المتر المربع الواحد من الارض فيها بين (١٠٠٠٠٠٠ & ٢٥٠٠٠٠٠) الف دينار عراقي. ومن هنا يمكن ملاحظة ان الاحياء القريبة من المنطقة المركزية (حيث توفر الخدمات والتخطيط وقربها من نهر الفرات وإمكاناتها الترفيهية وكذلك التقاطعات للشوارع الرئيسية والاركان) فإنها سجلت اسعارا مرتفعة مقارنة لأسعار سابقتها في المركز، على العكس من الاحياء البعيدة نسبيا عن مركز المدينة فتحتل مرتبة متوسطة في أسعارها كأحياء محمد مظلوم ، الحوز ، قوى الامن ، التأميم ، اما سعر الإيجار في هذه الاحياء فتتراوح بين (١٠٠٠٠٠٠ - ٣٠٠٠٠٠٠) الف دينار للمحل ذو الباب

الواحد وذلك يعود لخمول الحركة التجارية والصناعية فيها، فبعد مسافة هذه الاحياء عن القطاع المركزي يجعلها متوسطة الاسعار سواء على مستوى العقارات أم الايجارات.

ان ارتفاع اسعار الاراضي وايجار العقارات يؤدي الى اضطراب بعض السكان للتجاوز على المساحات الاخرى المخصصة للشوارع او القطع المخصصة للترفيه او غيرهما، مما يؤدي الى اختلال التخطيط ، وهذه اصبحت ظاهرة مألوفة في مدينة الرمادي (منطقة الدراسة) ، كما ان ارتفاع الأسعار للأراضي في بعض الاحياء يجعلها مناطق طاردة للسكان مما يدفعهم للبحث عن اماكن اخرى بحسب امكانياتهم الاقتصادية او قد يلجأ بعض السكان الى التحول الى احياء اخرى ، وهذا الامر يتطلب توفير خدمات البنى التحتية والخدمات الاخرى من اجل توفير ظروف استقرار افضل للسكان. هذا وقد سجلت ادنى المستويات من الاسعار في كل من احياء الجامعة والحي الصناعي الغربي والدواجن وحي عثمان بن عفان إذ بلغ سعر الم ٢ الواحد من الارض (١٠٠٠٠٠٠) الف دينار في كل منها اما سعرا لايجار فقد تباين في هذه الاحياء للمحل ذو الباب الواحد من (٧٥٠٠٠٠) الى (١٠٠٠٠٠٠) الف دينار شهريا ويعود سبب انخفاض سعرها الى بعدها عن مركز المدينة وقلة خدماتها اضافة الى قلة ساكنيها وتاريخها السكني الحديث والخلط السكاني غير المتجانس لا وظيفيا ولا اجتماعيا وبناءها الرديء فضلا عن انعدام التخطيط في بعض منها وكثرة التجاوزات الحاصلة فيها.

الجدول (٤)

اسعار الاراضي والايجازات بحسب الاحياء السكنية لمدينة الرمادي لعام ٢٠١١م بالدينار العراقي

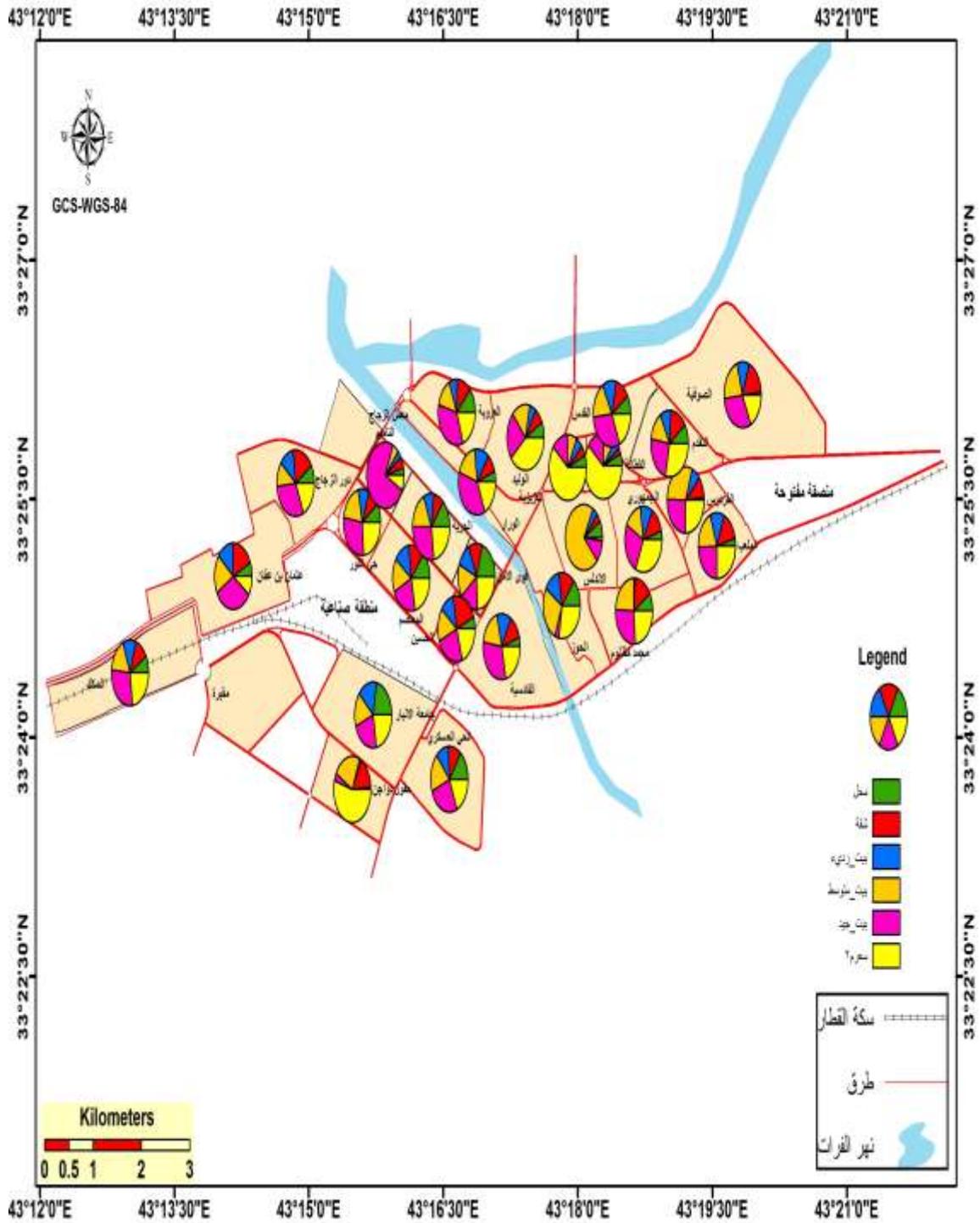
ت	اسم الحي	سعر م ^٢ من الارض	الإيجار الشهري البيت الجيد	الإيجار الشهري البيت المتوسط	الإيجار الشهري البيت الرديء	الإيجار الشهري الشقة	الإيجار الشهري للمحل الواحد
١	الاندلس	١٥٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٦٥٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠
٢	الجمهوري	٧٥٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
٣	الملعب	٥٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠
٤	الورار	٥٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
٥	القطانه	٣٠٠٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠٠
٦	الصوفيه	٤٠٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠٠٠
٧	محمد مظلوم	٤٠٠٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
٨	المعتصم	٤٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠
٩	العروبه	٤٠٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠
١٠	السكك الشرقي	٤٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
١١	الدواجن	٣٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
١٢	القدس	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
١٣	الشهداء	٣٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
١٤	التقدم	٣٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
١٥	الحوز	٣٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
١٦	قوى الامن	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠
١٧	العزيزيه	٣٠٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
١٨	العسكري	٢٥٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
١٩	الحريه	٢٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
٢٠	الحسين	٢٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٢٧٥٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠
٢١	التأميم	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
٢٢	النور	٢٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
٢٣	القادسيه	٣٥٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠
٢٤	الوليد	٥٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
٢٥	الزجاج	١٥٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠
٢٦	الجامعه	١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠

٧٥٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠	عثمان بن عفان	٢٧
١٥٠٠٠	١٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	الفردوس	٢٨

المصدر: عمل الباحث اعتمادا على نتائج الاستبيان .

الخريطة رقم (٦)

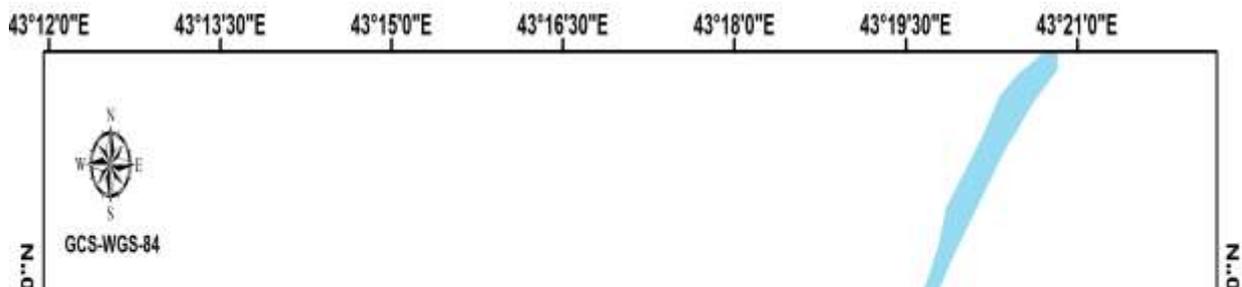
اسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي بحسب الاحياء السكنية لعام ٢٠١١م



المصدر: عمل الباحث اعتمادا على بيانات جدول (٤).

الخريطة رقم (٧)

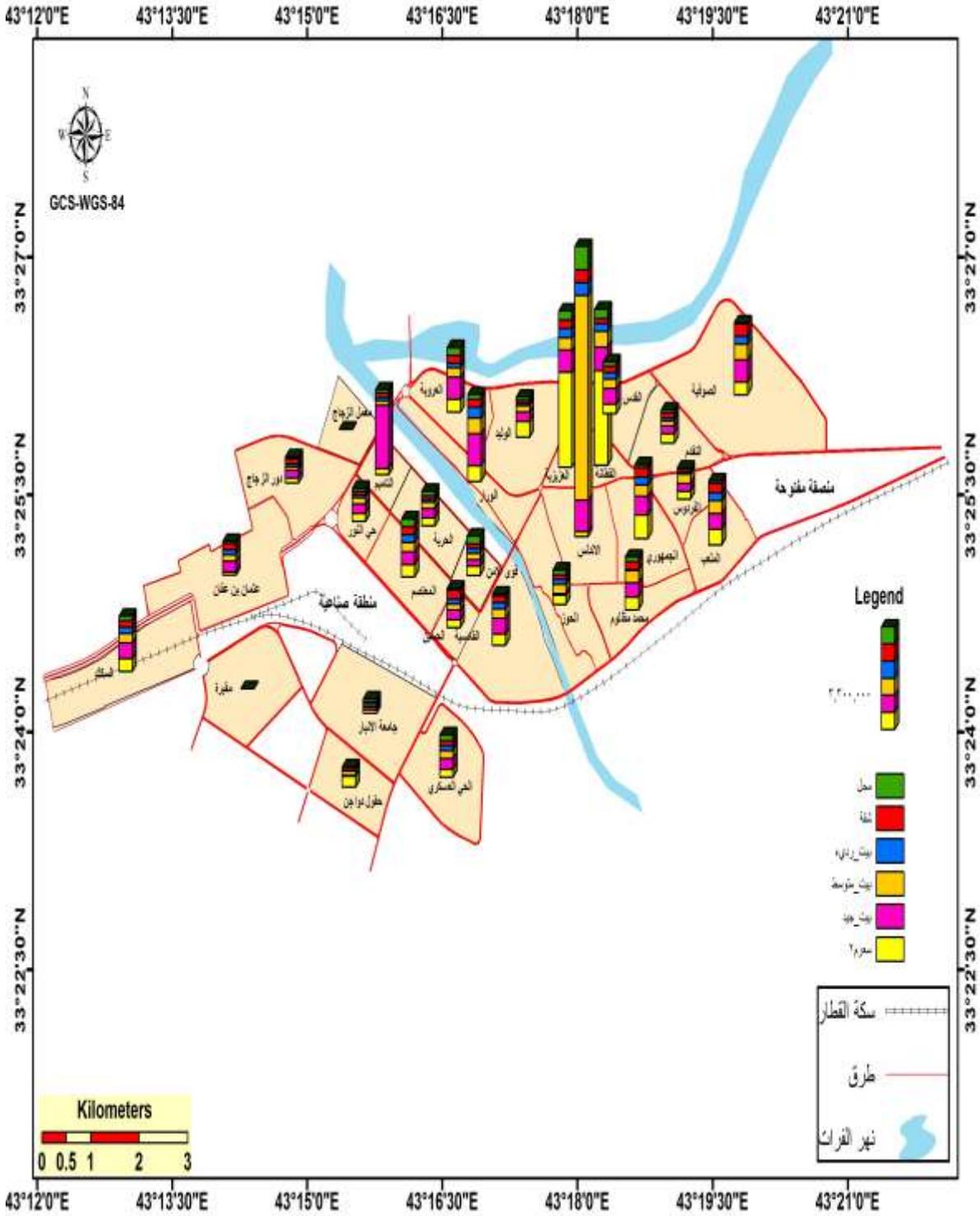
اسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي بحسب الاحياء السكنية لعام ٢٠١١م



المصدر عمل الباحث اعتمادا على بيانات جدول (٤)

الخريطة رقم (٨)

اسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي بحسب الاحياء السكنية لعام ٢٠١١م



المصدر: عمل الباحث اعتماداً على بيانات جدول (٤)

ومما يؤيد بأن أسعار الأراضي والايارات في مدينة الرمادي جاءت متباينة تبايناً كبيراً ما بينته معطيات الجدول (٤) والخرائط (٦) و(٧) و(٨)، إذ يظهر بأن أعلى الاسعار كانت في كل من أحياء القطانة والعزيزية والاندلس والجمهوري فكانت ما بين (٢٠٠٠٠٠٠ - ٣٠٠٠٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد ، بينما جاء حي

الجامعة بأدنى المستويات ويعود سبب ارتفاع الاسعار في المناطق المذكورة آنفاً، الى تجمع معظم الخدمات الحضرية في تلك الاحياء فضلاً عن مميزات تتعلق بسهولة الوصول وانسيابية الحركة وسعة المساحة لقطع الاراضي في بعض منها، كما تعد تلك الاحياء (القطانة والعزيزية) من الاحياء القديمة التي نشأت وتطورت حولها مدينة الرمادي ، اي انها تشكل منطقة ال (D.B.C) او منطقة الاعمال المركزية . ويظهر ايضاً من الشكل البياني السابق بأن قيم المتغيرات الاخرى مثل حدود الايجارات للبيوت والمحلات التجارية والشقق السكنية قد جاءت مختلفة ومتباينة من حي لآخر ، اذ تشكلت أعلى الايجارات في كل من احياء الاندلس والورار والقطانة والعزيزية والجمهوري والصوفية والعروبة والقادسية وذلك بفعل الخصائص المذكور سابقاً . ومن الناحية الاحصائية فإن المدى الحسابي لأسعار الاراضي في مدينة الرمادي قد بلغ (٢٧٥٠٠٠) الف دينار للمتر المربع الواحد و(٨٥٠٠٠٠) الف دينار لايجار البيت الواحد .

ومن خلال الجدول (٥) فيظهر من تحليل المعطيات البيانية لأسعار الأراضي في مدينة الرمادي ان هنالك تبايناً كبيراً فيها ، فالمتوسط الحسابي لتلك البيانات كان (٥٨٠٣٥٧) الف دينار ، وهذا بحد ذاته يبين تباعد وتشتت المشاهدات الاخرى عن تلك القيمة المركزية وهذا ما اوضحه التباين الكبير لتلك البيانات .

جدول (٥)

تكرار فئات الاحياء حسب اسعارها في مدينة الرمادي ٢٠١٠

ت	طول الفئات	عدد الاحياء
١	٥٠٠٠٠٠٠ - ٠	٢٢
٢	١٠١٠٠٠٠ - ٥١٠٠٠٠	١
٣	١٥٢٠٠٠٠ - ١٠٢٠٠٠٠	١
٤	٢٠٣٠٠٠٠ - ١٥٣٠٠٠٠	١
٥	٢٥٤٠٠٠٠ - ٢٠٤٠٠٠٠	١
٦	٣٠٥٠٠٠٠ - ٢٥٥٠٠٠٠	٢
المجموع		٢٨

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على بيانات جدول (٤)

الاستنتاجات

- ١- تبين ان اعلى الاسعار للاراضي والايجارات ظهر في المنطقة المركزية نتيجة لتوفر الخدمات فيها اذ يطغى عليها الاستعمال التجاري واستعمال الصناعات الخفيفة ، فتراوح سعر المتر المربع الواحد من الارض بين (٢) الى (٣) مليون دينار كما يصل ايجار المحل ذو الباب الواحد (٣٠٠) الف دينار شهرياً ، اما ايجار البيت الجيد والمتوسط والقديم فتراوح بين (٢٥٠٠٠٠٠-٥٠٠٠٠٠٠) الف دينار شهرياً .
- ٢- انخفضت اسعار الاراضي والايجارات بالابتعاد عن المنطقة المركزية وذلك لقلة الكثافة السكانية قياساً بالمنطقة المركزية لعدم توفر الخدمات بصورة كاملة وبناءها القديم وانعدام التخطيط وبعد المسافة التي يترتب عليها صعوبة الوصول.
- ٣- لوحظ ان المناطق الأقل سعراً هي التي تشغل بالاستعمال السكني مثل حي ٨ شباط اذ بلغ سعر الم ٢ من الارض فيها (٢٥٠٠٠٠٠) الف .
- ٤- لوحظ ان مناطق التقاطعات والاركان مرتفعة الاسعار كما في حي الأندلس اذ بلغ سعر الم ٢ من الارض (١٥٠٠٠٠٠٠) الف عند مناطق الاركان .
- ٥- ان اسعار الاراضي والايجارات تتناسب عكسياً مع المسافة عن مركز المدينة اذ سجلت الاراضي الواقعة في المركز اعلى الاسعار كحي القطانة ، العزيزية وسجلت

الاحياء البعيدة ادنى الاسعار كما في حي ٥كم والجامعة اذ بلغ سعرالم ٢من الارض (١٠٠٠٠٠٠) الف دينار عراقي .

٦- لوحظ ان لعامل سهولة الوصول ووجود الطرق والمواصلات اثراً في اسعار الاراضي والعقارات اذ ان الاحياء التي تمتاز بسهولة الوصول والتي تقع على الشوارع الرئيسية ومقتربات الجسور الرابطة بين شطري المدينة تتميز بأعلى الاسعار مثل المناطق الواقعة على شارع المحكمة وشارع ٦٠ وشارع الملعب وشارع المحيط بينما الاحياء التي لا تقع على الشوارع الرئيسية ولا تتمتع بسهولة الوصول مثل حي ٥ كيلو وحي القادسية فأن الاسعار تدنت فيها الى (١٠٠٠٠٠٠) الف دينار .

٧- لوحظ وجود علاقة تأثير متبادلة بين الاسعار ونوع الاستعمال للارض فتوجه الاسعار نوع الاستعمال السائد تارة وتحدد المنافسة بين الاستعمالات مستوى الاسعار تارة اخرى، وبذلك يتم قبول فرضية البحث المتعلقة بهذا الخصوص.

٨- وجد ان ارتفاع الاسعار بما لا يتناسب مع القدرة الشرائية للسكان قد تسبب في حصول كثير من التجاوزات على المناطق المخصصة للاستعمالات الخدمية والعامة وهذا ما يؤيد الفرضية الي تخص هذا المجال.

٩- تم اثبات فرضية البحث القائلة بوجود تباين مكاني في اسعار الاراضي والايجارات بين اجزاء مدينة الرمادي.

١٠- اثبتت الفرضية الواردة في البحث التي تنص على ان للعوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) اثراً كبيراً في تحديد مستوى اسعار الاراضي والايجارات وبما يتناسب وتوفرها بالجانب السلبي او الايجابي.

التوصيات

- ١- ربط احياء ومناطق المدينة بشبكة جيدة من الطرق والمواصلات لتحقيق سهولة الوصول وتقليل التباين في اسعار الاراضي والايجارات في المدينة.
- ٢ - السيطرة على تخطيط المدينة بشكل علمي ومنظم ومنع التجاوزات على المخططات والتصاميم الأساسية والالتزام بالاستعمالات المرسومة وعدم السماح بتجاوز أي استعمال على اخر.

- ٣ - توجيه توسع المدينة بالاتجاه المناسب واستغلال المساحات غير المستغلة بالاستعمال الزراعي وهذا يعني ان الاتجاه المقترح هو نحو المنطقة الصحراوية في الغرب والجنوب الغربي.
- ٤- اىصال خدمات البنى التحتية (ماء ، مجاري ، كهرباء ، هاتف - الخ) والخدمات المجتمعية كالصحة والتعليم والترفيه الى ابعد نقطة في المدينة لتقليل الفوارق بين الاحياء المختلفة فيها .
- ٥- استغلال الأراضي الشاغرة في الأحياء القائمة بالاستعمال المخصص لها وعدم تركها مكبا للنفايات وفريسة للتجاوزات .
- ٦- استغلال موقع المدينة المطل على نهر الفرات وقناة الورار وساحل بحيرة الحبانية للإغراض الترفيهية .
- ٧- التوجه نحو البناء العمودي ((المتعدد الطوابق)) للاقتصاد بالأرض وتوفير اكبر قدر ممكن من البناء بأقل مساحة ممكنة ، مع الاخذ بنظر الاعتبار الخصائص الاجتماعية لسكان المدينة .
- ٨- تنظيم اسعار الاراضي والايجارات بقوانين من قبل الجهات المعنية في الدولة وعدم ترك الموضوع بيد المضاربين وتجار السوق السوداء ، من ثمَّ يكون السكان هم من يتضرر بالدرجة الاولى فضلا عن الحاق الضرر بالمصلحة العامة .

ABSTRACT

This research aims at analyzing spatial variation of real estate prices and rents and the causes of this variation in Ramadi city(Area of the study) within its municipality borders and its (٢٨) districts and also according to the framework of Geography of cities. It tries

to shed light on rents and prices and to know the impact of natural and human factors on them, then showing the effects of these prices on land uses in it. In the hypothesis, it has been shown that there is a spatial variation in estate prices and rents in some parts of Ramadi city, and that human and natural factors have effect in the variation of prices of estates and rents in the city. These prices also may be reasons in directing land uses on one occasion and a result of competition among these uses on another. The rise of prices will result in violating the master plan by population. This research basically depends on field study in obtaining information and data because of the scarcity of this information from other sources. Requirements and aims of this study divides this research into three sections and an introduction as follows: the first section is a short survey of Ramadi city. The second section includes human and natural factors affecting the prices of estate and rents. The third section is an analysis of spatial distribution for the prices of estate and prices, then the research has been concluded by recommendations and conclusions. The study has arrived at important conclusions such as there is a mutual relation between prices and the type of land use that directs prices to the type of the prevailing land use on one occasion and limits the competition between

land uses and the levels of prices on another. It has been found that high prices is incompatible to the income of population. This results in making a lot of violation on the areas devised for general service uses. Hypothesis of the research has been verified that there is spatial variation in prices of lands and estates among parts of Ramadi city. Finally hypothesis of the research stating that geographical factors(Natural and human) a great effect in deciding levels of prices of lands and estates in a way that suits their availability positively or negatively.

المصادر حسب تسلسل ورودها في البحث:-

- (١) محمد دلف احمد الدليمي ، الاعتبارات التخطيطية للمدن العراقية في العصر العباسي (بغداد وسامراء) ، دراسة مقارنة ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، العدد ٢٦ ، بغداد ، ١٩٩١ ، ص ١ .

- (٢) مشتاق مهدي ربيع الفهداوي ، التحليل الجغرافي لتوزيع سكان ناحية الحبانية للمدة ١٩٨٧ - ٢٠٠٧ ، رسالة ماجستير ، (غ م) كلية الآداب ، جامعة الانبار ٢٠١٠م، ص٢ .
- (٣) عبد الرزاق البطيحي ، طرق البحث الجغرافي ، دار الكتب للطباعة ، الموصل ، ١٩٨٨، ص٣٢ .
- (٤) محمد خميس الزوكة ، التخطيط الاقليمي وابعاد الجغرافية ، ط١ ، دار الجامعات المصرية ، القاهرة ، ١٩٨٢، ص٥٦ .
- (٥) سعدون مشرف حسين ، التقويم المناخي للمناطق الصناعية في مدينة الرمادي ، رسالة ماجستير ، (غ م) كلية الآداب ، جامعة الانبار ، ٢٠٠٩، ص٦. (٦) حسن كشاش عبد الجنابي ، الوظيفة السكنية لمدينة الرمادي، رسالة ماجستير(غ م) ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ١٩٨٤ ص٢٠ .
- (٧) محمد طه نايل ، اثر المياه والصحراء في مورفولوجية مدينة الرمادي ، بحث منشور في وقائع المؤتمر الجغرافي الاول ، كلية التربية ، جامعة الانبار ١٩٩٣م، ص١ .
- (٨) احمد حسن عواد ، التحليل المكاني للخدمات التعليمية في مدينة الرمادي ، اطروحة دكتوراه (غ م) ، كلية التربية (ابن رشد) ، جامعة بغداد ، ١٩٩٩ ص٢٠ .
- (٩) حسن كشاش عبد الجنابي ، مصدر سابق ، ص١٥ .
- (١٠) صالح فليح الهيبي ، الجغرافية التاريخية لمدينة الرمادي ، دراسة في مراحلها المورفولوجية ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، العدد ٥ ، ١٩٩٤ ص٤٩ .
- (١١) جاسم محمد الخلف ، جغرافية العراق الطبيعية والبشرية والاقتصادية ، معهد الدراسات العربية ، القاهرة ، ١٩٥٩ ص٥٦ .
- (١٢) اياد عاشور الطائي ، تخطيط استعمالات الارض باستخدام التحسس النائي ، اطروحة دكتوراه(غ م) كلية التربية (ابن رشد) جامعة بغداد ، ٢٠٠٠ م ، ص١٠ .
- (١٣) سعدون مشرف حسين، مصدر سابق، ص١٥ .

- ١٤(- Ministry of municipalities , Directorate Planning of Engineering, Ramadi Master Plan , Anbar Governorate , ١٩٧٢ - ١٩٩٥
- (١٥) طه حمادي الحديثي ، جغرافية السكان، دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ٢٠٠٠م ، ص ٦٥١ .
- (١٦) الدراسة الميدانية للباحث.
- (١٧) المشاهدة الميدانية للباحث .
- (١٨) خيرى مصطفى عبد الرحمن السامرائي، اثر الضوضاء المروري على بعض المناطق السكنية لمدينة بغداد، رسالة ماجستير (غ.م) جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، ١٩٨٧م . ص ١ .
- (١٩) خلف حسين علي ، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية ، ط١، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٩ ، ص ٢٢٢ .
- (٢٠) مازن عبد الرحمن الهيتي ، جغرافية المدن والتحضر ، دار العرب للدراسات والنشر والترجمة ، دمشق ٢٠١١م ، ص ١٤٤ .
- (٢١) عبد الرزاق عباس حسين ، جغرافية المدن ، كلية الاداب ، جامعة بغداد ، ١٩٧٧، ص ٦٦ .
- (٢٢) نايل ، محمد طه ، الوظيفة التجارية لمدينة الرمادي ، رسلة ماجستير(غ م) كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ١٩٨٩، ص ٥٤ .
- (٢٣) زهير جابر مشرف القيسي ، توقيع استعمالات الارض الحضرية لمدينة الرمادي على الخرائط باستخدام الاساليب الحديثة ، رسالة ماجستير (غ.م) جامعة الانبار/ كلية التربية للعلوم الانسانية ٢٠١٠م ، ص ١٢٣ .
- (٢٤) محمد مدحت جابر ، جغرافية العمران الريفي والحضري ، ط ١ ، القاهرة ٢٠٠٣م ، ص ٣٢٢ .
- (٢٥) تم جرد المكاتب ميدانيا لعدم توفر احصاءات رسمية لكون اكثرها غير مجازة رسميا.

ملحق ((١))

بسم الله الرحمن الرحيم

م/ استثمارة استبيان

اخي المواطن الكريم :اود اعلامكم ان هذه الاستثمارة هي فقط لاغراض البحث العلمي لانجاز البحث الموسوم ب((التباين المكاني لاسعار العقارات والايجارات في مدينة الرمادي))،لذا ارجو تفضلكم بملىء الاستثماره بكل دقه خدمة لمدينتنا العزيزة مع خالص الشكر والاحترام.

- إسم مكتب العقار:-----
- الحي:----- . المسافة عن مركز المدينة:--
- م/كم. - البيت او الشقة او المحل ملك----- إيجار-----!
- متوسط سعر المتر المربع الواحد من الارض في الحي:-----دينارعراقي.
- متوسط ايجار المحل الواحد شهريا :-----دينار عراقي.
- متوسط ايجار البيت الجيد شهريا :-----دينار عراقي.
- متوسط ايجار البيت المتوسط شهريا:-----دينار عراقي.
- متوسط ايجار البيت القديم شهريا:-----دينار عراقي.
- متوسط ايجار الشقه شهريا:-----دينار عراقي.
- هل تتوفر في الحي خدمات الماء ----- الكهرباء ----- التعليم ----- الصحية
المجاري----- الترفيهية-----الاتصالات----- ؟
- هل تتوفر لكم سهولة الوصول الى مركز المدينه----- ؟