

التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الهارثة
Spatial variation in the value of common land in the city of Al-Haritha

أ. م . د . مرتضى مظفر سهر الكعبي / جامعة البصرة - كلية التربية للبنات
أ. د: قاسم مطر الخالدي / جامعة البصرة-كلية التربية القرنة
ليلى عبد الخالق طالب / جامعة البصرة - كلية التربية للبنات

Abstract

The study of residential land values is one of the most important population studies in Iraqi cities, including the city of Al-Haritha, which emerged strongly, especially after the political change of 2003, under the influence of several factors, including those related to the location of the land and its spatial importance, as well as demographic, economic, social, and political factors, and because it is a spatial phenomenon whose effects are reflected on The city's land uses change and its spatial and urban expansion at the expense of agricultural lands within the city's fabric.

This means that it contains a case study of spatial variation in the city of Al-Haritha, which contains (18) residential neighborhoods for the year 2023, with also the most important factors behind the rise in land prices there. We notice that the city may deal with its trends in a very significant way, especially after the change in Yemen in Iraq, and this is an indicator towards the urban lands in the city, and for this reason, land values reach their level in the center of the city and decrease after that as a result towards its outskirts or at Its agricultural lands belong within the city.

Mail:

irtadha.shar@uobasrah.edu.iq
halidy.qassim@uobasrah.edu.iq
abdalkhalqatalbsrsrdah@gmail.com

Published: 1- 6-2024

Keywords: قيم الاراضي ، ملكية الارض ، الاملاك الغائبون ، العجز السكني ، الام السكنية

هذه مقالة وصول مفتوح بموجب ترخيص
CC BY 4.0

(<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

المخلص

تعد دراسة قيم الاراضي السكنية من اهم الدراسات السكانية في المدن العراقية ومنها مدينة الهارثة ، التي ظهرت بقوة لاسيما بعد التغيير السياسي لعام 2003 ، بتأثير عدة عوامل منها ما يرتبط بموقع الارض واهميتها المكانية ، فضلا عن عوامل سكانية واقتصادية واجتماعية وسياسية ، ولكونها ظاهرة مكانية تنعكس اثارها على تغيير استعمالات الارض في المدينة وتوسعها مساحياً وعمرائياً على حساب الاراضي الزراعية ضمن نسيج المدينة .

يهدف البحث لدراسة حالة التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الهارثة والتي تحتوي على (18) حياً سكنياً لعام 2023 ، مع ايضاح اهم العوامل التي ادت الى ارتفاع اسعار الاراضي فيها ، اذ نلاحظ ان مدينة الهارثة قد تضاعفت اسعار اراضيها بشكل كبير جداً لاسيما بعد التغيير السياسي في العراق وحالة الارتفاع النسبي للمستويات الاقتصادية لسكان المدينة واقليمها ، وهذا مؤشر واضح لتنمية الاراضي الحضرية في المدينة ، ولأجل ذلك فان قيم الاراضي تصل الى اعلى مستوى لها في مركز المدينة وتخفض نسبياً كلما توجهنا نحو اطرافها او عند اراضيها الزراعية الواقعة ضمن نسيج المدينة.

المقدمة

يعد التباين في قيم واسعار الاراضي داخل المدن من اهم العوامل الاقتصادية المؤثرة في النمو العمراني وتوزيع استعمالات الارض وترتيبها ضمن نسيج المدينة ، لذلك فان امتلاك وحدة سكنية هاجس يداعب خيال ارباب الاسر كونه يشغل تفكيره ويحتاج الى اموال طائلة وتخطيط مسبق للحصول عليه ، اذ ان الحصول على قطعة سكنية يمثل اهم مقومات الرفاه والاستقرار الاجتماعي واساس المدينة والتحضر فيها .

يتناول البحث تحليلاً مفصلاً عن حالة التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الهارثة لعام 2023 ، وبالبالغة (18) حياً سكنياً ، اذ شهدت المدينة نمواً حضرياً واسعاً ، نتيجة للزيادة السكانية والهجرة الوافدة وعوامل موقعيه واقتصادية وبالتالي ارتفاع الطلب المحلي على قطع الاراضي داخل المدينة لتلبية الحاجة السكنية المتنامية مما زاد مساحة المدينة وتطورها عمرائياً ، وهذا بدوره ساهم في رفع اسعار الاراضي بشكل مضاعف بالمقارنة عما كانت عليه قبل عام 2003 ، والتي ادت بالنتيجة الى ظهور تغيرات جوهرية في استعمالات الارض الحضرية وفي مقدمتها تشضي الاراضي وتقسيمها الى قطع سكنية في عموم مدينة الهارثة .

مشكلة البحث :

1. ما هي اهم المتغيرات البشرية التي اثرت في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة الهارثة ؟
2. هل توجد تباينات موقعيه في قيم الاراضي بحسب الاحياء السكنية في المدينة؟

فرضية البحث

1. ادى الحجم السكاني المتزايد والهجرة الوافدة ، فضلا عن عوامل موقعيه وسياسية واقتصادية وعوامل اخرى في تباين قيم الاراضي السكنية في مدينة الهارثة ؟

2. هنالك تفاوت واضح في قيم الاراضي بحسب الاحياء السكنية لمدينة الهارثة ؟

اهمية البحث

يهدف البحث الى دراسة اقتصاديات الارض لمدينة الهارثة من خلال تحديد العلاقة بين الزيادة السكانية والتوسع المساحي وبين التباين المكاني لقيم الاراضي بحسب احيائها السكنية ، وتحديد اهم العوامل المؤثرة التي اسهمت في تباينها المكاني في سوق العقار ، اذ ان قيمة الارض الحضرية تكتسب اهميتها وارتفاع اسعارها بحسب موقعها المكاني والبعد والقرب عن مركز المدينة ونوع وجنس العقار ، وبالتالي يتم تحديد ثمنها وقيمتها وتفاوت اسعارها وفق العوامل المذكورة .

مناهج البحث:

- استخدم البحث عدة مناهج لتفسير واقع التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية وعلى النحو الاتي :
1. **المنهج التحليل المكاني** : من اجل تفسير التنظيم المكاني للظاهرة ودراسة واقع حال التباينات المكانية لأسعار الاراضي في المدينة لعام 2023 .
 2. **المنهج السلوكي** : من اجل تفسير بعض المتغيرات البشرية التي اسهمت في حدوث التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الهارثة .
 3. **المنهج الكرتوغرافي** : استخدم هذا المنهج لغرض رسم خرائط اقيام الاراضي ببرنامج Arc GIS لإظهار التباين المكاني لأسعار الاراضي في مدينة الهارثة .

حدود البحث

تتحدد منطقة البحث مكانيا بمدينة الهارثة المركز الاداري لقضاء الهارثة ، وبحسب موقعها الجغرافي يحدها من الشرق نهر شط العرب من الجنوب نهر كرمة علي ، ومن الشمال تحدها مستقرة حمرنان ، اما من جهة الغرب فيحدها مستقرتي حرير والعنبري والمشان . اما بخصوص موقعها فلكياً فتقع المدينة عند تقاطع دائرة عرض (30,38) شمالاً ، وقوسي طول (47,45) شرقاً ، ضمت المدينة (18) حياً سكنياً بحجم سكاني (130254) نسمة لعام 2023 ، جدول (1) وشكل (1) وخريطة (1) و (2).

تمثلت الحدود الزمانية بدراسة قيم الاراضي لمدينة الهارثة لعام 2023 .

جدول (1)

اعداد سكان مدينة الهارثة بحسب احيائها السكنية للمدة 2009 - 2023

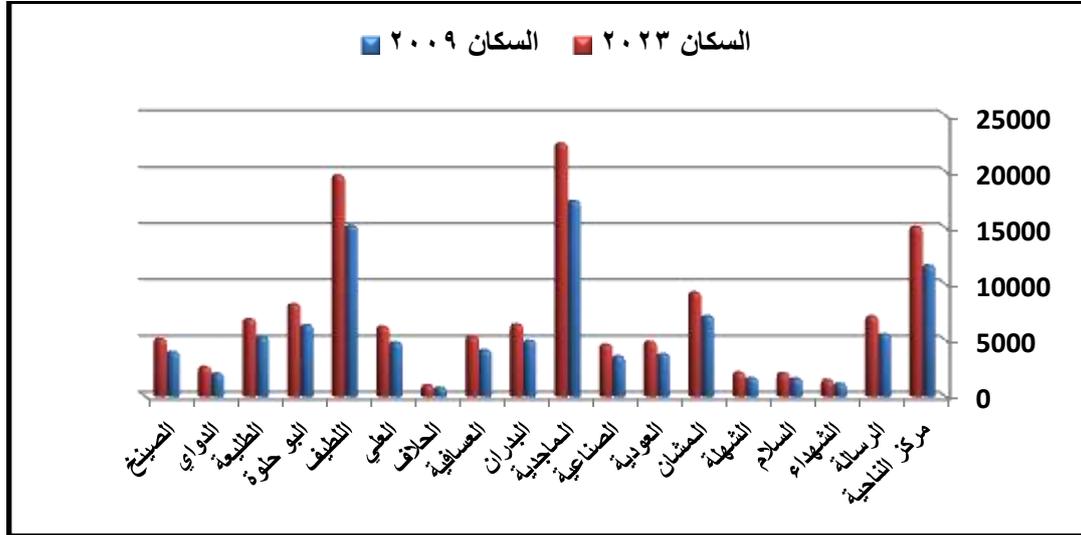
السكان 2023	السكان 2009	الحي السكني	ت	السكان 2023	السكان 2009	الحي السكني	ت
5312	4101	العسافية	11	15073	11637	مركز الناحية	1
991	764	الحلاف	12	7115	5493	الرسالة	2
6197	4785	العلي	13	1458	1126	الشهداء	3
19631	15156	للطيف	14	2047	1580	السلام	4
8190	6323	البو حلوة	15	2109	1628	الشهلة	5
6864	5299	الطليعة	16	9238	7132	المشان	6
2618	2021	الدواي	17	4846	3741	العودية	7
5098	3937	الصينخ الكبير والصغير	18	4590	3544	الصناعية	8
130254	100561	المجموع		22491	17364	الماجدية	9
				6386	4930	البدران	10

المصدر : من عمل الباحثون بالاعتماد على :

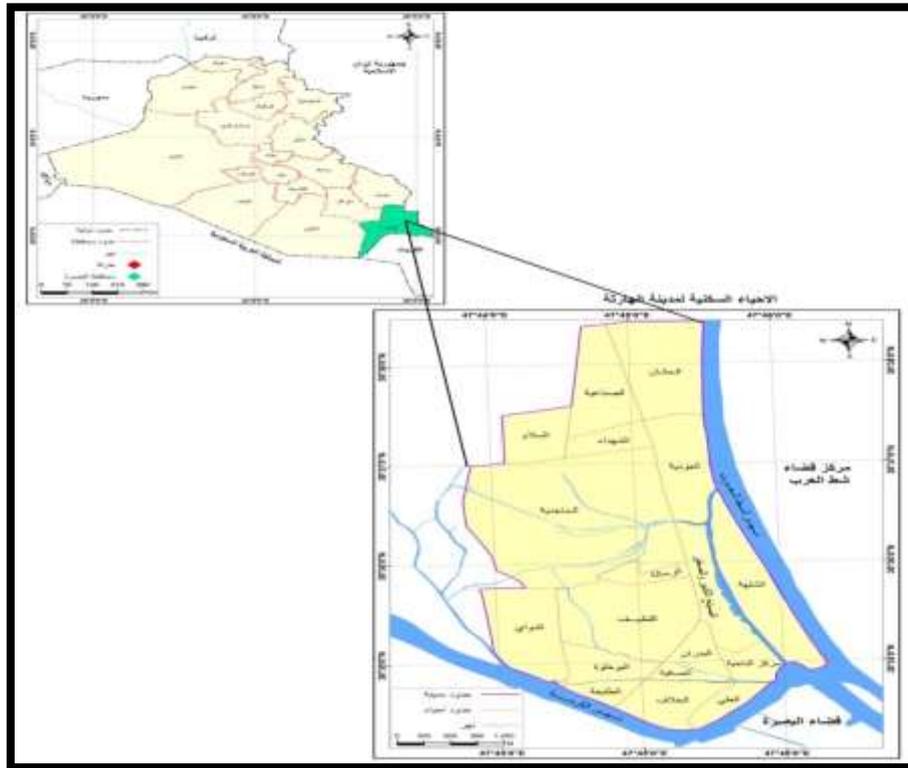
- (1) وزارة التخطيط ، مديرية الجهاز المركزي للإحصاء السكاني في محافظة البصرة ، الحصر السكاني لعام 2009
- (2) استخرجت اعداد السكان الاحياء السكنية في مدينة الهارثة بحسب المعادلة الآتية:
الزيادة السكانية لكل حي سكني = عدد سكان الحي لعام 2009 X مجموع سكان المدينة حسب التقديرات لعام 2023 ÷ مجموع سكان المدينة لعام 2009 . اعتماد على مصدر (3)
- (3) مرتضى مظفر سهر الكعبي ، جغرافية المدن (منهج - اسس - تطبيقات) ، الطبعة الثانية المنقحة ، دار الفنون والآداب ، البصرة ، العراق ، 2022 ، ص 423 .

شكل (1)

التباين العددي لسكان مدينة الهارثة للمدة 2009-2023



خريطة (1) موقع مدينة الهارثة من محافظة البصرة والعراق لعام 2023

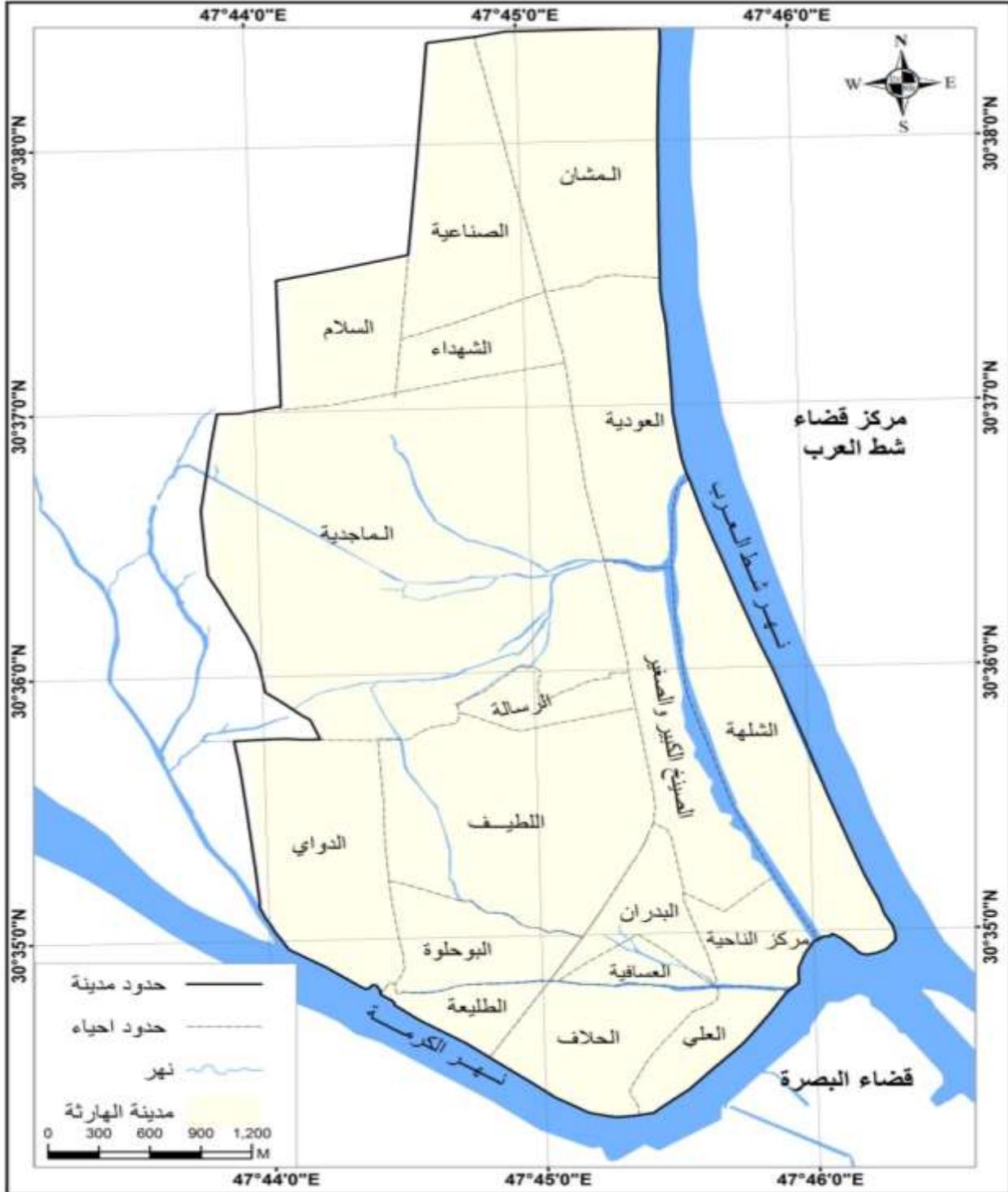


المصدر : الباحثين بالاعتماد على :

- (1) جمهورية العراق ، الهيئة العامة للمساحة ، خريطة العراق الادارية ، مقياس الرسم 1:1000000 ، بغداد ، 2023.
- (2) وزارة البلديات والاشغال العامة ، مديرية بلدية الهارثة ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS ، بيانات غير منشورة ، 2023

خريطة (2)

الاحياء السكنية في مدينة الهارثة لعام 2023



المصدر : مديرية بلدية قضاء الهارثة ، شعبة تنظيم المدن ، لعام 2023 .

اولا : المفاهيم العامة لاقيام الاراضي :

1. **القيمة** : هو تعبير عن منفعة السلعة التي قد تتحقق بالاستخدام أو بالتبادل ، وتفرع القيمة الى عدة انواع منها **القيمة الاستعمالية** التي تعبر عن مدى قدرة السلعة على إشباع الحاجات ، و**القيمة التبادلية** وهو المبلغ النقدي الذي يمكن دفعه في مقابلة السلعة . ويبدو ان القيمة تتحدد بالتقاء العرض والطلب، وأن **التكلفة** تشير إلى الماضي في حين **المنفعة** تشير إلى المستقبل.
2. **السعر** : يعبر عن معدل التبادل بين السلعة والنقود وبالتالي فهو يتحد مع مفهوم القيمة ، إذا كان السعر محدداً على السلعة عند عرضها للبيع، ويتحد مع مفهوم الثمن ، إذا قام المشتري بدفعه فعلاً ، كما انه في أغلب الأحيان يرتبط تحديد السعر بالتكاليف وهامش الربح⁽¹⁾ .
3. **حيازة الارض الزراعية** :

ان حيازة الارض في العراق مرت بعدة اطوار منذ الاحتلالي العثماني والبريطاني وصولا الى قيام الدولة العراقية عقد العشرينيات من القرن العشرين ، اذ اهتمت الجهات المعنية آنذاك بتعديل اصناف الحيازة الزراعية بما تتناسب مع معيشة الفلاحين لانهم يمثلون القاعدة الرئيسية في الانتاج الزراعي ، لذلك وضع قانون اللزمة رقم (51) لسنة 1932، وقد صنف الأراضي في العراق بموجب المادة الخامسة من قانون تسوية حقوق الأراضي رقم (50) لسنة 1932 وتعديله رقم 29 لسنة 1938 إلى الأصناف الرئيسية الآتية⁽²⁾

- أ- **الأراضي المملوكة للأشخاص** : وهي التي لصاحبها حق التصرف المطلق لأنه يملك حق رقيبتها، تتميز الملكية الخاصة للأرض الزراعية بان المالك له مطلق الحرية في التصرف بها مثل زراعتها بنفسه او بالمشاركة او تأجيرها او بيعها. وقد تكون الملكية الخاصة لفرد او اسرة او عدد من الاشخاص، وتسمى عادة في العراق (ملك صرف او تسمى طابو زراعي).
- ب- **الأراضي المتروكة للمنفعة العامة**: كالطرق والمقابر والأسواق والساحات...الخ
- ج - **الأراضي الموقوفة** : وتقسم الى نوعين
 - وقف صحيح: أصلها ملك صرف وقفها المالك لأعمال الخير .
 - وقف غير صحيح: أصلها اميرية ووقت منفعتها لجهة خيرية أو علمية أو دينية⁽³⁾.
- د - **الأراضي الاميرية**: وهي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة، وقد صنفتم إلى ثلاث أصناف:
 - الأراضي المفوضة بالطابو: وهي الأراضي الاميرية التي سبق وسجل حق التصرف فيها للأفراد، ويتمتع صاحب الأرض بنفس الحقوق التي يتمتع بها صاحب الأرض المملوكة ما عدا حق رقيبتها تبقى للدولة⁽⁴⁾ .

- الأراضي الممنوحة باللزمة: وهي الأراضي التي منح حق اللزمة فيها لأفراد العشائر أو لغيرهم ممن تصرفوا بالأرض مدة من الزمن لا تقل عن (15) سنة ، ولا يشترط أن يكون التصرف طيلة هذه المدة، وإنما يكون خلالها حتى ولو كان واقعاً قبل إعلان تسوية تلك الأراضي لسنة واحدة .

- الأراضي الأميرية الصرفة: وتشمل جميع الأراضي الاميرية غير المفوضة بالطابو أو الممنوحة باللزمة ، والدولة وحدها تعتبر صاحبها ولها حق التصرف بها وحق رقبته، ويعد الأفراد الذين يستغلونها مستأجرين أو ملتزمين لمدة محددة.

4. الملكية العقارية

هي سلطة مطلقة تؤدي بتمتع لشيء مادي معين ، فالملكية حق عيني يخول صاحبه امتلاك بكل منافع الشيء الذي يرد عليه، ويتمثل ذلك في ثلاثة عناصر هي: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف بمعنى اخر هي وثيقة رسمية تمنحها الجهات المعنية (مد مالكة حق التصرف والتملك في العقار العائد له ، وليس من حق أي شخص التعدي على العقار بقصد نزع صفة الملكية العقارية ، استند هذا النوع من العقارات من القوانين الرسمية العثمانية . ويبدو من استقراء ملكية الارض في مدينة الهارثة ، ان نسبة (20%) من اراضيها تعود ملكيتها الى وزارة المالية ومن ثم تحولت ملكيتها الى بلدية الهارثة وفق قانون تملك الاراضي رقم (80) لسنة 1970 ، الذي نص على " نقل ملكية الأراضي التابعة لوزارة المالية ضمن حدود التصاميم الاساسية الى مديرية البلديات في المحافظات العراقية كافة (5) " لذلك يتضح جلياً تدخل الجهات المعنية في مدينة الهارثة بشكل مباشر باستملاك العديد من البساتين الزراعية وضمت إلى بلدية الهارثة كما هي الحال في احياء (مركز الناحية ، الرسالة ، السلام ، الشهداء) ونتيجة للتوافق مع التغييرات الحاصلة في المدينة تم جرف العديد من البساتين الزراعية المستملكة وتقسيمها إلى قطع سكنية مع إمدادها بخطوط الكهرباء والخدمات الاخرى ومن ثم توزيعها على المواطنين بغية استيعاب النمو السكاني المتزايد ، لذلك نجد ارتفاع كبير لأسعار قطع السكنية ضمن حدود الاحياء المشار اليها انفاً ، لتسجل ما بين 200 - 400 مليون دينار ضمن واجهات الشوارع الرئيسية والثانوية في حي مركز المدينة ، في حين تتدرج اسعار القطع السكنية في الاحياء الاخرى وبحسب الموقع المكاني لكل قطعة ما بين (40-150 مليون دينار .

5. أراضي الملاك الغائبون (أراضي الملك الصرف التي يديرها الوكلاء):

اتضح من خلال الزيارات الميدانية والمقابلات الشخصية مع كبار السن واصحاب العقارات في مدينة الهارثة ان اصل ملكيات الارض أي ما يقارب (60 - 80%) من الاراضي الزراعية في مدينة

الهارثة تعود ملكيتها الى الملاك الغائبون وهم في اغلبهم من جنسيات كويتية وسعودية والبعض منهم عراقيون امثال (بيت المنديل و بيت الشعبي و بيت المانع)
 بمعنى اخر هي ملكية عائدة لبعض الافراد (الملاك - الاقطاعيين) الذين وضعوا ايديهم على معظم الحيازات الزراعية وجاءت حق الملكية عن تملك تلك الاراضي في زمن الاحتلال العثماني والبريطاني وهم من ابناء السنة حصراً⁽⁶⁾ لغرض السيطرة على زمام الامور في المقاطعات الزراعية امثال احمد عبد اللطيف من اصل كويتي و الشعبي وعبد المجيد المنديل واخوانه وكذلك بيت المانع وهم يستولون على معظم اراضي مدينة الهارثة فضلا عن اراضي اخرى ضمن اجزاء من محافظة البصرة منذ عشرينيات القرن العشرين ، ومن الملاحظ ان كبار الاقطاعيين قد ماتوا منذ عقود من الزمن وبالتالي تناقلت ملكية الارض الى الابناء والاحفاد عن طريق الارث ، وينبغي الاشارة الى ان الابناء والاحفاد الاقطاعيون قد وضعوا ثقتهم بأشخاص يطلق عليهم (وكلاء) ولهم مكانة اجتماعية عند سكان مدينة الهارثة وظيفتهم الاساسية ادارة شؤون تلك الاراضي وهم حلقة وصل بين الفلاحين من جهة ، وبين ملاك تلك الاراضي من جهة ثانية .

ثانيا : المتغيرات البشرية المؤثرة في تحديد قيمة اسعار الاراضي في مدينة الهارثة

اعطت مجموعة من العوامل البشرية دوراً واضحاً في تباين اقيام الاراضي في المدن عموماً ومدينة الهارثة خصوصاً ، على اعتبار ان قطعة الارض في المدن سلعة خاضعة للعرض والطلب تبعاً لاختلافات محلية مثل امكانية الفرد ورغبته الشرائية ، فضلا عن موقعها المكاني (على الشوارع الرئيسية او قطع سكنية داخلية ضمن الاحياء السكنية) ومدى تباعدها او تقاربها عن مركز المدينة CBD وغيرها من العوامل التي تؤدي الى ظهور التباينات المكانية في الاسعار، لذلك سوف نوجز تلك العوامل وعلى النحو الاتي :

1. موقع قطعة الارض :

يستأثر سعر الارض بالموقع المكاني لها ، على اعتبار ان الارض هي سلعة غير قابلة للنقل⁽⁷⁾ وبالتالي فهي تختلف جوهرياً عن السلع الأخرى القابلة للنقل ، والتي يؤثر مكان بيعها على أسعار النقل فقط ، أما في حالة كافة العقارات فكونها غير قابلة للنقل فان أهم عامل مؤثر في سعرها هو موقعها المكاني ، لذلك تخضع العقارات لقوانين العرض والطلب اذ يرتفع سعرها وينخفض بناءً على ذلك ، وبناءً عليه يرتبط مع موقع العقار السكني جملة من العوامل التي تسهم في تباين اسعار القطع السكنية اذ نلاحظ ان مواقع القطع السكنية التي تستشرف على الشوارع الرئيسية الواسعة تستحوذ على اعلى الاسعار بنسبة تتراوح (20-35%) فيما لو قورنت مع القطع السكنية الداخلية ذات الشوارع الضيقة نسبياً

ضمن احياء المدينة ، الى جانب ذلك تؤدي عوامل مثل مساحة العقار والمضاربة في الاسعار والقرب من الخدمات دوراً واضحة في تباين اسعار الاراضي في المدن .

والجدير بالذكر ان اقيام الاراضي في مدينة الهارثة متفاوتة من حيث الموقع المكاني لها ، وبحسب الاحياء السكنية فيها ، اذ نلاحظ ان مركز الناحية الذي يمثل المنطقة التجارية المركزية للمدينة (CBD) احتلت اعلى ارتفاعاً لأسعار اراضيها السكنية فيها لتسجل ما بين (350 - 500) مليون دينار لمساحة (200م²) لاسيما على جانبي الشوارع الرئيسة كشارع (بصرة - بغداد) التي تمثل افضل استثمار للوظيفة التجارية ، فضلا عن ذلك فان اسعار الاراضي في حي اللطيف والصينخ الكبير والصغير لاسيما الواقعة على شارع الرئيس فقد احتلت المرتبة الثانية من حيث الاسعار لتسجل (180 - 200) مليون دينار لمساحة (200م²) وقد يستخدم جزءاً من المساحة للسكن والباقي يستخدم كاستعمال تجاري ، اما بالنسبة للأراضي الداخلية ضمن احياء المدينة فقد تفاوتت هي ايضا بحسب القرب من الخدمات او عرض الشارع والوضع الاجتماعي والامني .

2. الحجم السكاني :

يطلق تسمية الحجم السكاني على سكان المدينة القاطنين فيها بغض النظر عن المساحة التي يشغلونها ضمن مساحة المدينة ، وتتحدد وفق عاملي الزيادة الطبيعية هي الفرق بين الولادات والوفيات ، فضلا عن عامل الهجرة ، بمعنى ان الحجم السكان هم عدد الافراد الذين يتواجدون لوحد ادارية محددة في وقت معين ، مع استبعاد مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية والثقافية .

يتضح من الجدول (2) والشكل (2) ان الحجم السكاني لمدينة الهارثة في تزايد مستمر طيلة المدة (1965-2023) ففي عام 1965 بلغ عدد سكان المدينة (18212) نسمة ارتفع الى (32447) نسمة لعام 1977 بمعدل نمو (6.5%) وهو اعلى من معدلي النمو في المحافظة البالغ (3.4%) ، وفي عام 1987 ارتفع عدد سكان مدينة الهارثة بشكل بسيط نسبياً ، على الرغم من تداعيات الحرب العراقية الايرانية عقد الثمانينيات من القرن العشرين ، وظهور حالة الهجرة الى المحافظات الجنوبية والوسطى ليسجل (44013) نسمة بمعدل نمو سنوي (3%) وهو اعلى من معدل النمو في محافظة البصرة البالغ (- 1.4%) ، وفي عام 1997 ارتفع عدد سكان مدينة الهارثة ليسجل (60519) نسمة بمعدل نمو (3.2%) وهو ادنى من معدل نمو محافظة البصرة البالغ (6%) على الرغم من وجود الحصار الاقتصادي الذي فرض على البلد عقد التسعينيات من القرن العشرين ، وبعد التغيير السياسي لعام 2003 نلاحظ ان مدينة الهارثة قد ارتفع فيها عدد سكانها ليسجل (100561) نسمة بمعدل نمو سنوي (4.1%) وهي اعلى من معدلات النمو السنوية للمحافظة البالغ (1.7%) ، وفي عام 2023 ارتفع عدد سكان مدينة الهارثة ليسجل (130254) نسمة بمعدل نمو سنوي (2.3%) وهو ادنى من

معدل نمو المحافظة البالغ (4.1%) ويمكن ان نعزو اسباب ارتفاع السكان بعد عام 2003 الى التحسن النسبي في المستوى الاقتصادي وبالتالي زيادة في اعداد الولادات فضلا عن حالة الهجرة المستمرة من المقاطعات الزراعية نحو مدينة الهارثة لتوافر العمل والاستقرار الحضري اذا ما قورن مع المستقرات الريفية المجاورة .

يتضح مما سبق ان مدينة الهارثة في تزايد مستمر لأعداد السكان فيها اذ سجلت (18212) نسمة في عام 1965 ارتفع الى (130254) نسمة حسب التقديرات لعام 2023 بزيادة اجمالية بلغت (112042) نسمة ، وهذا يعطي مؤشراً في تزايد اعداد الاسر في المدينة وبالتالي ارتفاع احتياجاتهم للقطع السكنية لغرض تشييدها والسكن فيها وهذا عامل مباشر في تباين اسعار الاراضي السكنية في المدينة .

وفي الحقيقة ان النمو السريع لمدينة الهارثة يمثل احد العوامل المهمة في زيادة الاقبال لشراء القطع السكنية ، اذ الى جانب الزيادة السكانية وارتفاع معدلات الهجرة الداخلية نتيجة لتركز التنمية فيها وتوافر فرص العمل الامر الذي استوجب التوسع المساحي للمدينة بما يتناسب مع الزيادة السكانية المتنامية .

3. المستوى الاقتصادي :

ان سعر الارض يعد من اهم العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمال قطعة من الارض للأغراض السكنية وغيرها ، على اعتبار ان الارض المخصصة للسكن هي سلعة اقتصادية يتحدد سعرها في سوق الاسكان تبعاً لأعداد القطع السكنية المعروضة في سوق الطلب ، لذلك يمتاز تسويق القطع السكنية لمدينة الهارثة بعدم التجانس في المدينة ، وتباين اسعارها بحسب الموقع المكاني لها وتوافر الخدمات والخصائص الذاتية (الشكل ، المساحة ، الاتجاه من الشمس والشارع) والخصائص البيئية (توفر التسهيلات ، البيئة الاجتماعية) .

ان التغييرات السياسية في العراق لاسيما بعد عام 2003 وما نجم عنه من رفع الحصار الاقتصادي المفروض على اطراف الشعب العراقي هذا من جهة ، ولتوافر العمل في المؤسسات الحكومية كافة من جهة اخرى ، حقق ذلك ارتفاع ملحوظ في المستويات الاقتصادية للسكان لاسيما مع انخراط اعداد كبيرة من سكان مدينة الهارثة للعمل ضمن المؤسسات الحكومية تاركين بذلك الاعمال الاخرى لاسيما العمل الزراعي الذي داب الكثيرين العمل فيها ، ويعزى ذلك الى طبيعة المدينة بكونها اراضي زراعية ، وبالتالي وجود موارد مالية فائضة عن الحاجة لدى نسبة كبيرة من سكان العراق بصفة عامة وسكان مدينة الهارثة خصوصاً ، إلا ان ارتفاع المستوى الاقتصادي للسكان لم يتيح للكثير من سكان المدينة الحصول على قطعة ارض لبناء وحدة سكنية ملائمة وعلى وجه الخصوص الاراضي ذات الملكية (العقاري) ، الى

جانب تلكؤ الحكومة المركزية والمحلية في تشييد المجمعات السكنية للشرائح المختلفة ، أو فرز وتوزيع أراضي سكنية جديدة ،

جدول (2)

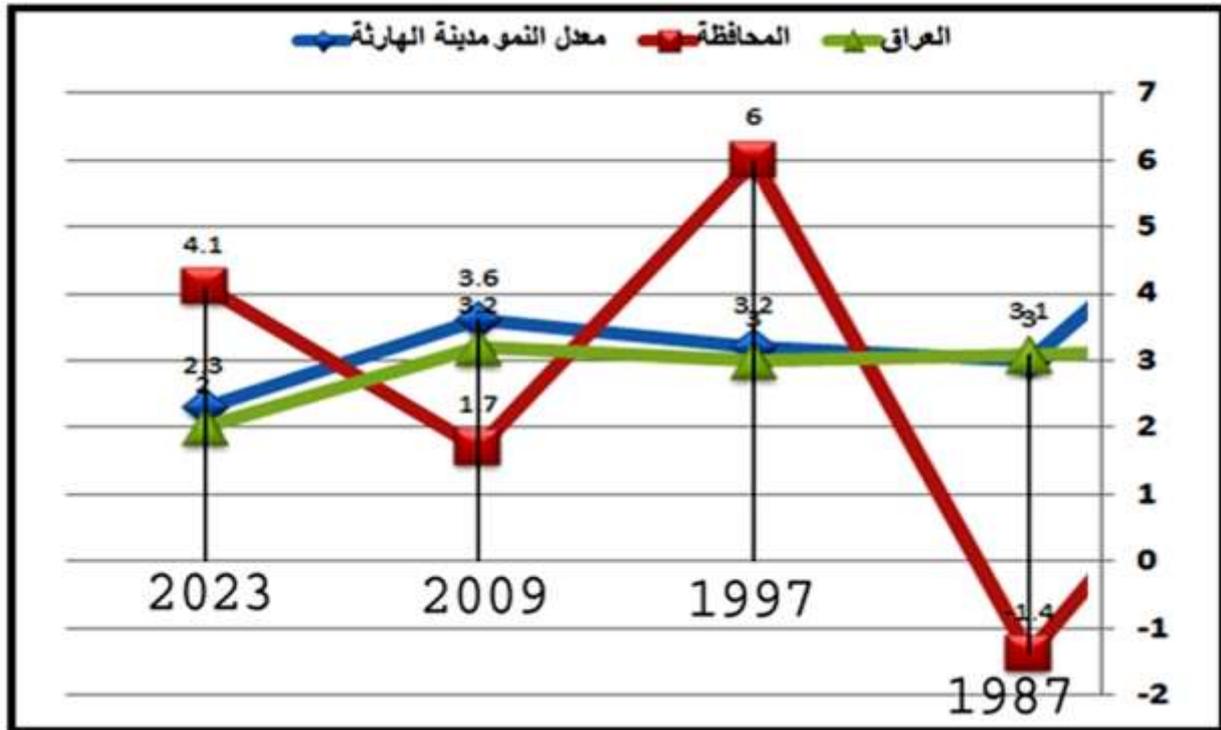
معدلات النمو السنوية لمدينة الهارثة مقارنة بمحافظة البصرة والعراق للمدة (1977-2023)

معدل النمو السنوي %		عدد السكان (نسمة)		سنة التعداد
المحافظة	المدينة	المحافظة	مدينة الهارثة	
-	-	872176	44013	1987
6.0	3.2	1556445	60519	1997
1.7	4.1	1912533	100561	2009
4.1	2.3	3434187	130254	2023 (*)

المصدر : التعدادات السكانية للمدة (1987-1997) والحصص السكاني لعام 2009 والتقديرات السكانية لعام 2023

شكل (2)

التباين السنوي لمعدلات النمو في مدينة الهارثة مقارنة بمحافظة البصرة والعراق للمدة (1977-2023)



المصدر : جدول (2)

* اعتماد على جدول (1)

على الرغم من وجود الوفرة المالية لدى الكثيرين من السكان ومحدودية الأراضي السكنية غير المبنية في المدينة بارتفاع أسعار الأرض وبالتالي بدأت تنامي اسعار الاراضي السكنية حتى أصبحت غير متاحة لذوي الدخل المحدودة من سكان المدينة ، وهذا يفسر حالة التجاوز السكني على حساب الأراضي الزراعية الموجودة ضمن نسيج الحدود التصميم الاساسي لمدينة الهارثة ، إذ عمد ملاك الأراضي الزراعية او وكلائهم بتجريف بساتين النخيل وتقسيم الأرض إلى قطع سكنية ذات مساحات مختلفة ، مما دفع الكثير من أفراد الطبقة الوسطى بضمنهم شريحة موظفي الدولة الإقبال على هذا النوع من الأراضي لرخص أسعارها ولقربها من المدينة مما اثر سلبا على مساحة الأراضي الخضراء المحيطة بالمدينة .

4. السياسة الحكومية

تشمل السياسة السكنية مجموعة من الإجراءات التنفيذية والتشريعية تتخذها الحكومة بهدف استخدام الامثل للموارد المادية والبشرية ولتحقيق اهداف وخطط تنموية متعلقة بالإسكان⁽⁸⁾ ، بمعنى اخر هي مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة الموضوعية من طرف الحكومة تحدد من خلالها وضع آليات التدخل في السوق السكني (قوانين وتشريعات سكنية ،إنشاء جمعيات تعاونية) وضمان التوازن العام بين العرض و الطلب السكني بحسب المعايير السكنية لاسيما اسعارها والكمية المحددة⁽⁹⁾ .

لم تحظى مدينة الهارثة بأهمية بالغة عند الجهات الحكومية طيلة تاريخها الطويل لاسيما فيما يخص السياسات الاسكانية والعمرانية ، وعلى الرغم من وجود (18) حياً سكنياً في المدينة الا ان هناك (4) احياء سكنية هي ذات ملكية عقارية (طابو صرف) وتشمل (مركز ناحية ، الرسالة ، الشهداء ، السلام) اما بقية الاحياء السكنية البالغة (14) حياً سكنياً ذات ملكيات مختلفة (طابو زراعي ، وزارة المالية - اوقاف - مفوض بالطابو .. الخ)⁽¹⁰⁾ ، ينظر جدول (3)

5. الوضع القانوني للأرض (البيع بالباطن بغياب القانون)

اتضح من خلال الجدول (3) ان عائديه ملكية الاراضي في مدينة الهارثة تعود في اغلبها الى الملاك الغائبون الذين اعتمدوا بدورهم على بعض وجهاء المدينة سابقاً للأشراف على اراضيهم والاهتمام بها ويعرفون باسم (الوكلاء) ، والبعض من الوكلاء منحت لهم الفرصة بالاستحواذ على تلك الاراضي لاسيما بعد التغيير السياسي في العراق لعام 2003 هذا من جانب ، وقلة اهتمام ملاكها الاقطاعيين او ذويهم او وكلائهم بها من جهة اخرى ، وبالتالي استطاعوا بيعها في سوق العقار نتيجة الى ارتفاع اسعارها بشكل كبير جدا ، وفي الحقيقة اسهم ارتفاع أسعار الأراضي الزراعية مقارنة مع مردودها المادي الناجم من المنتج الزراعي آنذاك ، وبالتالي فقد تولدت رغبة عند الكثيرين من ملاك تلك الأراضي او وكلائهم في تفتيتها وتقسيمها على شكل قطع سكنية بمساحات تراوحت (100-250م²) بعد اقتلاع أشجار النخيل وبالتالي بيعها في سوق العقار ، تزامن ذلك مع غياب واضح للسلطات الرقابية التي كانت



فيما سبق تمنع التجاوز على أراضي الزراعية . اذ اتضح من الدراسة الميدانية ان بيع الارض كعرصة سكنية يتم الاتفاق بين الطرف الاول (البائع) مع الطرف الثاني (المشتري) ، اذ يلتزم الطرف الاول (البائع) الى للطرف الثاني (المشتري) بعدم الملاحقة العشوائية للأرض التي سيشتد عليها الوحدة السكنية ، في حين ان البائع غير ملزم اذا طالبت الجهات الحكومية بهذه الارض لغرض انشاء المشاريع الخدمية والاستشارية في المدينة .

جدول (3)

ملكية الاراضي بحسب الاحياء السكنية في مدينة الهارثة لعام 2023

ت	الحي السكني	عائديه الارض	ت	الحي السكني	عائديه الارض
1	مركز الناحية	طابو عقاري	10	البدران	اغلب اراضيها ملكية وزارة المالية والباقي ملكية بيت المنديل والشعبي
2	الرسالة*	طابو عقاري	11	العسافية	اغلب اراضيها ملكية وزارة المالية والباقي ملكية بيت المنديل والشعبي
3	الشهداء	طابو عقاري	12	الحلاف	زراعي - املاك الاقطاعيين (المنديل - الشعبي)
4	السلام	طابو عقاري	13	العلي	بعض اراضيها طابو صرف والاراضي الاخرى ملكية الاقطاعيين
5	الشهلة (المحمدية)	زراعي اغلب اراضيها ملكية وزارة المالية	14	اللطيف	زراعي - املاك الاقطاعيين (المنديل - الشعبي)
6	المشان	زراعي / الملاك الغائبون ملك الاقطاعي احمد عبد اللطيف -كويتي استحوذت عليها الدولة عقد الستينيات من القرن العشرين	15	البو حولة	زراعي - املاك الاقطاعيين (المنديل - الشعبي)
7	العوذية	زراعي / الملاك الغائبون	16	الطلبة	زراعي - املاك الاقطاعيين (المنديل - الشعبي)
8	الصناعية	زراعي / ملاك الغائبون احمد عبد اللطيف - كويتي	17	الدواي	زراعي - املاك الاقطاعيين (المنديل - الشعبي)
9	الماجدية	زراعي - تتنوع ملكية الارض للأقطاعيين (الشعبي ، عبد المجيد المنديل ، المانع)	18	الصينخ الكبير والصغير	زراعي - الاقطاعي بيت المنديل

المصدر : المسح الميداني للباحثين

* حي الرسالة في السابق كانت ملكية الارض تعود الى ملاك (يهودي) يطبق عليه (سالم عابد) وبعد عشرات السنين اشترى الارض الملاك (عبيد العبود) ومن ثم خططت الارض وتم بيعها على شكل عرصات للسكان كونها طابو عقاري.

6. شبكة النقل الحضري

ان عملية التحضر في العالم ووصولها الى الصيغة الحالية لا يمكن لها أن تكون من دون شبكة النقل كونها تسهم في انتقال السكان والبضائع لذلك يعد عنصر النقل الجزء الأساسي التي تعتمد عليه جميع المدن في نموها وتطورها⁽¹¹⁾ ، وبهذا الصدد يمكن القول ان جغرافية المدن هي جغرافية النقل وهذا ما يفسر مقولة لابلاش " أن الطرق صنعت المدن"⁽¹²⁾

تعد شبكة الشوارع الحضرية في مدينة الهارثة شرايين الحياة لسكانها ، وهذا ما يفسر اهتمام الجهات المعنية بتعبيد شبكة الشوارع وزيادة اطوالها لاسيما للأحياء المفروزة حديثاً والتي وزعت على شرائح مختلفة من الموظفين (شريحة المعلمين ، شهداء الارهاب ، موظفي شعبة الزراعة في الهارثة...الخ) والعائدة ملكيتها الى وزارة البلديات وبالتالى هنالك تباين واضح في اقيام الاراضي سببها المباشر هو تطوير واستحداث شوارع جديدة في المدينة .

7. العامل الاجتماعي

تؤدي العوامل الاجتماعية بمختلف اشكالها (التركيز والتشتت ، الغزو والتتابع ، السيطرة والتدرج) في تباين اقيام الارض في مدينة الهارثة ، اذ اسهم تركيز عشيرة واحدة ضمن رقعة مساحية محددة لغرض الحماية والتقارب بين افرادها من تكثيف السكان والفعاليات البشرية ضمن حدود الحي السكني ، وهذا مؤشر واضح الى ظهور احياء سكنية بأسماء عشائر معروفة في المدينة مثل (عشيرة الحلاف ، عشيرة البدران ، عشيرة العلي...الخ) ، في حين اسهمت عوامل الخلافات العشائرية والتهديدات بالسلاح بين سكان المدينة الى تشتت اعداد كبيرة من الاسر الى احياء سكنية اخرى يسودها الهدوء النسبي وكان افضل الاماكن المرشحة هي الأراضي الزراعية الرخيصة نسبياً .

اما بخصوص عاملي (الغزو والتتابع) فيشير الى وجود علاقة مترابطة بينهم فالمقصود بالغزو هو عملية تغلغل جماعة من السكان أو احد استعمالات الأرض على منطقة تتصف بجماعات واستعمالات تختلف اجتماعيا واقتصاديا عن الجماعات أو الاستثمارات الغازية⁽¹³⁾ وهذا الامر شائع الحدوث في مدينة الهارثة لاسيما بعد تشضي وتفتيت الاراضي الزراعية من قبل وكلاء الاراضي بعد التغير السياسي لعام 2003 وازدياد حالة بيع تلك الاراضي الى الاسر من مدينة الهارثة القادمون من المقاطعات الزراعية ضمن قضاء الهارثة لاسيما بعد حصولهم على وظائف حكومية الامر الذي حفزهم لشراء قطع سكنية مختلفة المساحات لغرض بنائها والاستقرار فيها ، اما بخصوص التتابع الذي يشير الى هجرة او ازاحه الجماعة السكانية او الاستعمال الأصلي من مكانه تدريجياً⁽¹⁴⁾ اذ اسهم التتابع في انحسار الاراض الزراعية ضمن نسيج المدينة لتحول الى وحدات سكنية وشرائها من قبل العديد من شرائح المجتمع في

المدينة بعدما كانت اراضي زراعية معطاة ، كما هي الحال في احياء (الشلحة ، الصيخ الصغير والكبير ، البدران ، الدواي ..الخ)

اما فيما يخص عاملي السيطرة والتدرج ، فيشران الى تأثير منطقة معينة على بقية احياء المدينة بل ويشمل كامل المدينة ويمكن ايضا ذلك من خلال تأثير المنطقة التجارية المركزية التي تقع في حي (مركز المدينة) على بقية احياء المدينة وهذا يفسر تدرج ارتفاع اسعار الاراضي في المنطقة التجارية المركزية ومن ثم تتدرج باتجاه الاطراف ، ان مفهوم سيطرة المنطقة التجارية المركزية لم يتم بشكل متساوٍ لاسيما المناطق البعيدة لذلك فان تأثيرها يقل بشكل تدريجي مع المسافة وهذا يسود كلما ابتعدنا عن المركز ، ويخضع هذا التدرج في السيطرة بحسب عوامل موقعيه مثل (سعر الأرض والإيجارات ونوع المؤسسات وتطور طرق النقل) التي تتدرج من المركز التجاري نحو الأطراف⁽¹⁵⁾ .

ثالثاً : العجز السكني في مدينة الهارثة للمدة 2009-2023

يقصد بالعجز السكني هي حالة النقص في عدد الوحدات السكنية نتيجة لعدم التوازن بين عدد الوحدات السكنية الموجودة كواقع حال ، وبين اعداد الاسر وبالتالي تحدث حالة لنقص الوحدات السكنية المطلوبة فعلاً⁽¹⁶⁾ ، ان حالة العجز السكني في مدن العراق عموماً ومنها منطقة البحث لم تكن وليدة الصدفة ، بل هو عجز متراكم مدور من العقود السابقة بسبب تكرار الحروب التي مرت على العراق وما رافقها من حالات نزوح جماعي اولاً ، وثانياً على الرغم من تخصيص الاراضي السكنية من قبل الجهات المعنية السابقة ومنح القروض العقارية الميسرة وتوفير الخدمات البنى التحتية⁽¹⁷⁾ الا ان ذلك لم يحقق حالة التوازن بين الوحدات السكنية الموجودة (العرض) وبين الحالة للوحدات السكنية وفق حالة العجز السكني (الطلب) . ولأجل ذلك يقسم العجز السكني الى نوعين (العجز السكني الكمي و العجز السكني النوعي) وسيتم تناول العجز السكني الكمي لارتباطه بموضوع البحث واستثناء العجز السكني النوعي .

العجز السكني الكمي :

يقصد بحالة الفرق بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية الموجودة فعلاً ب (العجز السكني الكمي) وبحسب الجدول (4) والشكل (3) يتضح ان اجمالي العجز السكني الكمي لمدينة الهارثة لعام 2009 بلغ (810) وحدة سكنية ارتفعت بوتيرة متصاعدة لعام 2023 ليسجل (5248) وحدة سكنية ، ما يعطي مؤشراً واضحاً على حالة العجز السكني في مدينة الهارثة ، وحالة العجز في المدينة اذ تخضع لعدة عوامل لاسيما عوامل اجتماعية واقتصادية وسياسية وتنظيمية اسهمت في حالة العجز السكني في المدينة لاسيما للمدة المختارة.

اما على مستوى الاحياء السكنية للمدينة فنلاحظ ان اعلى حالة للعجز السكني في لعام 2009 كان في حي العسافية بواقع (346) وحدة سكنية وادنى عجز سكني تمثل في حي الشهداء بواقع وحدتين سكنيتين . ويعزى سبب ذلك الى مقارنة نسبية لأعداد الاسر بالمقارنة مع عدد الوحدات السكنية البالغ (14229) أسرة يقابلها (12664) وحدة سكنية ، اما بخصوص العجز السكني لعام 2023 فنلاحظ ان هناك تفاوت كبير جدا بالمقارنة مع عام 2009 ، اذ سجل اعلى عجز سكني في حي الصناعية بواقع (1337) وحدة سكنية وادنى عجز سكني كان في حيي (السلام والحلاف) بواقع (40) وحدة سكنية ، ويبدو ان لأهيمه مدينة الهارثة كونها مركز جذب للسكان المقاطعات الزراعية المحاذية للمدينة ووفرة العمل في المؤسسات الحكومية الامر الذي اسهم في زيادة تدفق تيارات الهجرة الداخلية للمدينة وهذا يدل على ارتفاع العجز السكني البالغ (5248) وحدة سكنية بالمقارنة مع اعداد الاسر البالغ (22437) أسرة .

وفي ضوء ما تقدم ان مدينة الهارثة في زيادة مرتفعة لأعداد الاسر الباحثة عن قطعة ارض سكنية توفر الملاذ الامن لأبنائها ، ويبدو مع ارتفاع الدخل المادية للسكان اعطى ذلك مدلول في ازدياد الطلب المحلي على شراء القطع السكنية في عموم المدينة مع تباين واضح في اسعارها ، على اعتبار ان زيادة الطلب يؤدي بالنتيجة الى رفع الاسعار بما يتناسب مع حاجة السوق وبالتالي تحدث المضاربة العقارية من قبل اصحاب رؤوس الاموال .

جدول (4)

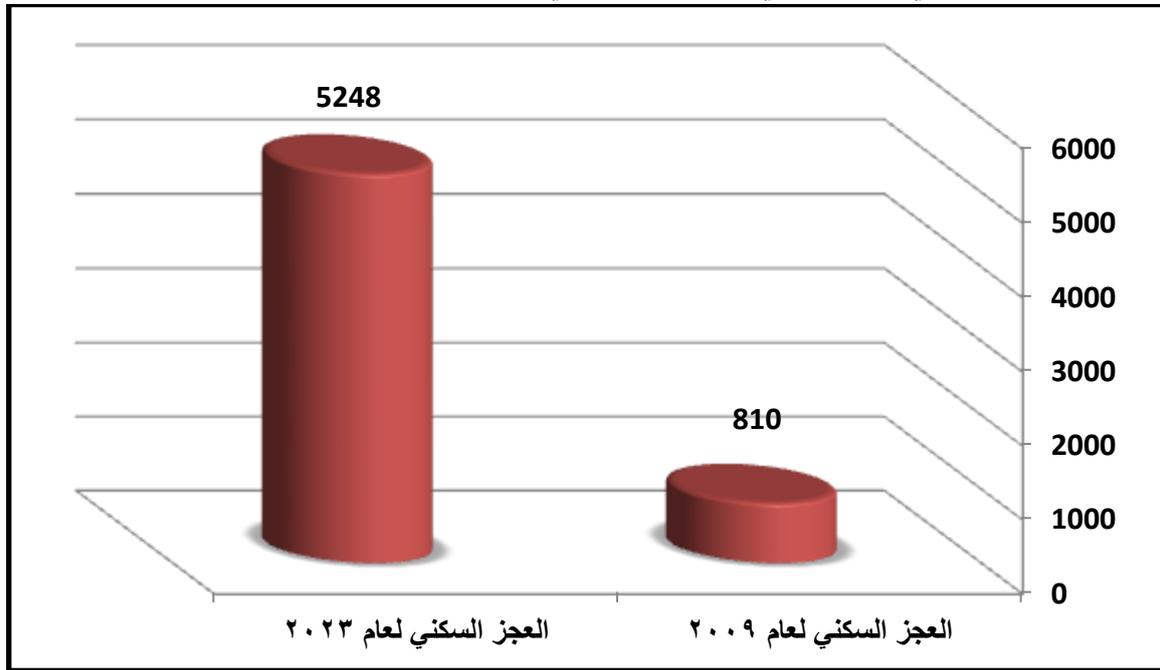
حالة العجز السكني (وحدة سكنية) في مدينة الهارثة بحسب الاحياء السكنية للمدة 2009-2023

عام 2023				عام 2009				الحي السكني	ت
العجز السكني	عدد الوحدات السكنية	عدد الاسر	عدد السكان	العجز السكني	عدد الوحدات السكنية	عدد الاسر	عدد السكان		
296-	2216	2512	15073	299-	2238	1939	11637	مركز الناحية	1
200-	986	1186	7115	55	686	741	5493	الرسالة	2
487	730	243	1458	2-	564	562	1126	الشهداء	3
40-	301	341	2047	75-	169	94	1580	السلام	4
38-	314	352	2109	30	213	243	1628	الشهلة	5
522-	1018	1540	9238	47	754	801	7132	المشان	6
413-	792	1205	4846	94	591	685	3741	العوذية	7
1337-	349	765	4590	470	271	741	3544	الصناعية	8
77-	2412	3749	22491	337	1011	1348	17364	الماجدية	9
127-	1237	1364	6386	307	1102	1409	4930	البدران	10
11	896	885	5312	346-	813	467	4101	العسافية	11
40-	155	195	991	71	123	194	764	الحلاف	12
630-	403	1033	6197	395	330	725	4785	العلي	13
955-	2317	3272	19631	431	1488	1919	15156	اللطيف	14
84-	1281	1365	8190	41	702	743	6323	البو حلوة	14
424-	720	1144	6864	75-	663	588	5299	الطلبيعة	15
65-	371	436	2618	13-	232	219	2021	الدواي	16
83	933	850	5098	97	714	811	3937	الصينخ الكبير والصغير	17
5248	17431	22437	130254	810	12664	14229	100561	المجموع / العجز	

المصدر : الدراسة الميدانية للباحثان

شكل (2)

التباين الكمي للعجز السكني (وحدة سكنية) في مدينة الهارثة للمدة (2009-2023)



المصدر : جدول (4)

رابعاً : التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الهارثة لعام 2023

ان نمط الاستعمال السائد في الارض الحضرية هو المحرك الاساس في قيمتها ، اذ ان قيمة الارض تتحدد بحجم الفائدة المرجوة منها ومنافسة استعمالات الارض ، ويبدو ان لزيادة الطلب على قطعة الارض المرغوبة للمستخدمين يزيد من ثمنها ، لذلك فان اقيام الاراضي ترتفع عند مركز المدينة او عند الشوارع الرئيسية او شوارعها الثانوية على اعتبار ان شبكة النقل الحضري تسهم في تقدير اتجاهات النمو والتطور في المدينة وبالتالي توزيع استعمالات الارض وربطها مع الانشطة والخدمات ضمن حيزها الحضري بما يضمن سهولة الوصول والحركة من مكان لأخر⁽¹⁸⁾ ، فضلا عن عامل طبيعة ملكية ونوعية الارض وعوامل اخرى .

ففي مدينة الهارثة ومن خلال المسح الميداني والمقابلات الشخصية مع اصحاب العقارات اتضح ان اسعار القطع السكنية غير ثابتة ، وانما يحكمها عوامل موقعيه متعددة وبهذا الصدد وبحسب الجدول (5) وشكل (4) وخريطة (3) اذ تم تقسيم اقيام الارض الى الفئات التالية :

1. الفئة الاولى : تشمل الاحياء السكنية التي تتراوح اسعار قطعة الارض (2-10) مليون دينار ، وتشمل هذه الفئة بعض احياء مدينة الهارثة لاسيما في احياء (السلام ، العودية ، الداوي) ، اذ نجد ان حي السلام احتل ادنى الاسعار ما بين (2-5) مليون دينار عراقي ، على الرغم من كون

الحي مفروز وموزع الى شرائح متعددة من الموظفين الا ان تزايد حدة المشكلات العشائرية المستمرة في حي السلام حال ذلك بعدم رغبة السكان في شراء وتشيد وحدة سكنية وهذا يفسر انخفاض سعر القطعة السكنية ، اما بخصوص حيي (الداوي ، العودية) فهما من الاحياء البعيدة من مركز المدينة هذا من جهة ولعائديه الارض الزراعية من جهة ثانية حال ذلك في انخفاض اسعارهما .

2. الفئة الثانية : تشمل الاحياء السكنية التي تتراوح اسعار قطعة الارض (11 - 20) مليون دينار

وتتمثل هذه الفئة الاحياء السكنية (المشان ، الصناعية ، الماجدية ، العلي ، الصينخ الصغير والكبير) والجدير بالذكر ان جميع الاحياء السكنية المشار اليها هي اراضي زراعية تم تقسيمها الى عرصات سكنية بمساحة 200م² ومن ثم شق الشوارع من قبل مالكيها او وكلاء الملاك الغائبون وبيعها في سوق العقار ، ومن خلال الدراسة الميدانية اتضح ان البائعون لتلك الاراضي يتعهدون للمشتري انه يلتزم بهذه الارض من الناحية العشائرية وغير ملزم من الناحية القانونية على اعتبار ان عائدية الارض ليس ملكهم وهذا يعطي مدلول واضح على انخفاض اسعار القطع السكنية لأحياء المشار اليها .

3. الفئة الثالثة : تشمل الاحياء السكنية التي تتراوح اسعار قطعة الارض (21 - 30) مليون دينار

تمثلت فئة الاسعار في احياء (البو حلوة ، الحلاف ، الطليعة ، العسافية) وعلى الرغم من عائدية الارض في اغلب الاحياء المذكور الى الملاك الغائبون (بيت المنديل وبيت الشيعبي) وبالنظر الى قرب الاحياء السكنية من مركز المدينة من جهة ، ولسيطرة الوكلاء على الاراضي من جهة ثانية الامر الذي حفز الكثير من وكلاء تلك الاراضي بتقسيمها الى عرصات سكنية من ثمة بيعها الى السكان بأسعار تراوحت بين (21-30) مليون دينار وبحسب الموقع المكاني للقطعة ، على شرط ان الوكيل يتعهد للمشتري في المكاتبه بانه ملزم بكافة التعهدات العشائرية ومن جهة ثانية غير ملزم اذا طالبت الجهات المعنية بتلك الاراضي عند القيام بمشاريع تنفع المجتمع في مدينة الهارثة ، على اعتبار ان اغلب الاراضي في الاصل تعود ملكيتها الى وزارة المالية .

4. الفئة الرابعة : تشمل الاحياء السكنية التي تتراوح اسعار قطعة الارض (31 - 40) مليون دينار شملت احياء (الشهداء ، اللطيف)

5. الفئة الخامسة : تشمل الاحياء السكنية التي تتراوح اسعار قطعة الارض (41 مليون دينار فاكثر) الرسالة ، مركز ناحية ، البدران لكونها من الاحياء المهمة في مدينة الهارثة .

جدول (5)

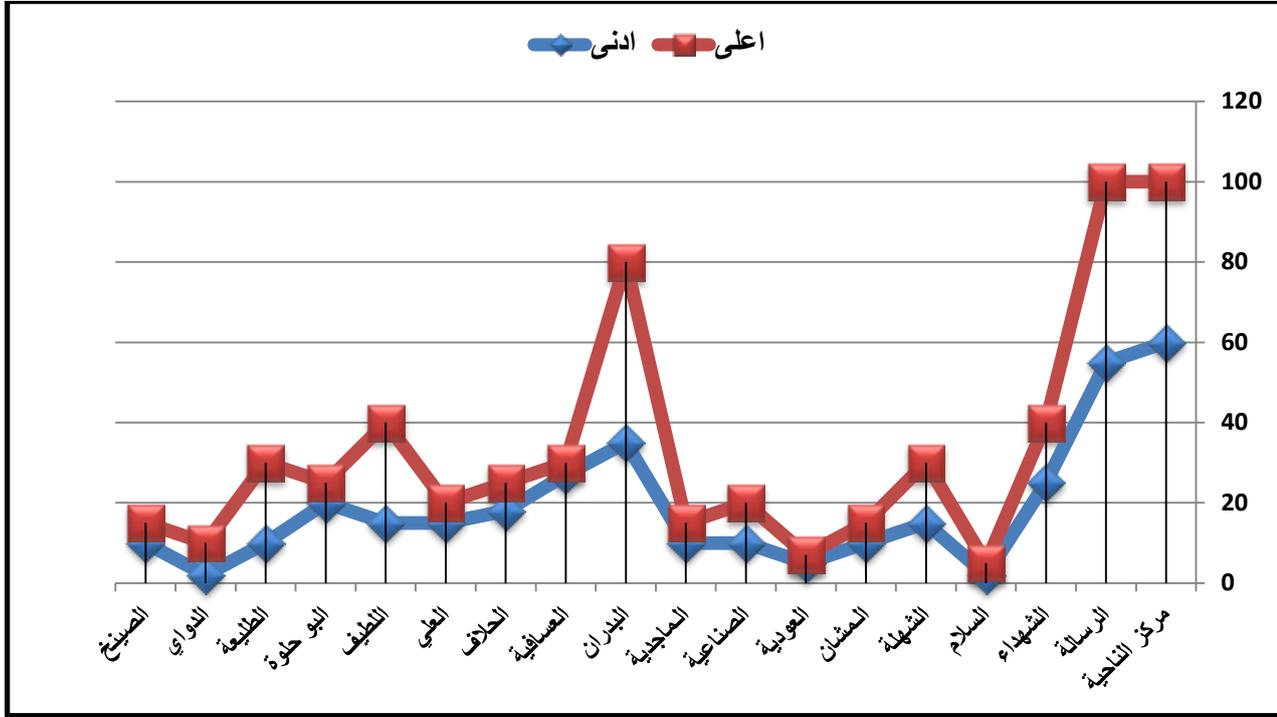
اقيام الاراضي بحسب الاحياء السكنية في مدينة الهارثة لعام 2023

ملكية الارض	المساحة م ²	قيمة الاسعار مليون	الحي السكني	ت
ملك صرف / عقاري	200	100 - 60	مركز الناحية	1
ملك صرف / عقاري	200	100 - 55	الرسالة	2
ملك صرف / عقاري	200	40 - 25	الشهداء	3
ملك صرف / عقاري	200	5 - 2	السلام	4
زراعي	200	30 - 15	الشهلة	5
زراعي	200	15 - 10	المشان	6
زراعي	200	7 - 5	العودية	7
زراعي	200	20 - 10	الصناعية	8
زراعي	200	15 - 10	الماجدية	9
زراعي	200	80 - 35	البدران	10
زراعي	200	30 - 27	العسافية	11
زراعي	200	25 - 18	الحلاف	12
زراعي	200	20 - 15	العلي	13
زراعي	200	40 - 15	اللطيف	14
زراعي	200	25 - 20	البوحلوة	15
زراعي	200	30 - 10	الطليعة	16
زراعي	200	10 - 2	الدواي	17
زراعي	200	15 - 10	الصينخ الكبير والصغير	18

المصدر : الدراسة الميدانية للباحثان للمدة 2023/11/5 - 2023/10/15

شكل (4)

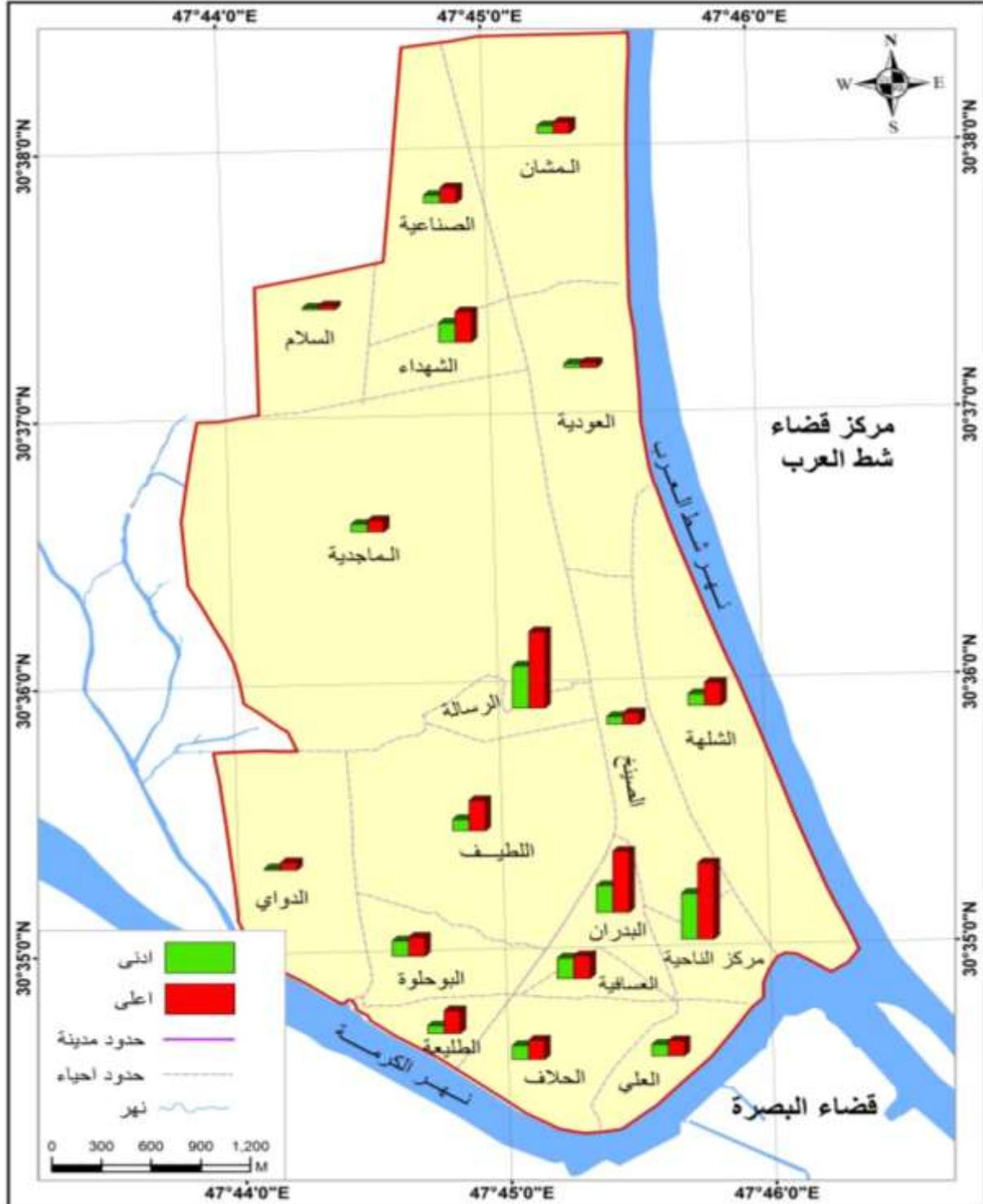
التباين المكاني لاقيام الاراضي السكنية (200م2) بالمليون حسب الاحياء السكنية لمدينة الهارثة لعام 2023



المصدر : جدول (5)

خريطة (3)

مقدار اقيام الاراضي السكنية في مدينة الهارثة (اسعار الادنى والاعلى) لعام 2023



المصدر : جدول (5)

النتائج :

خلص البحث الى جملة من النتائج وعلى النحو الاتي :

1. اظهر البحث بان مدينة الهارثة في تزايد مستمر لسكانها اذ سجل اعداد السكان في عام 2009 بواقع (100561) نسمة ارتفع الى (130254) نسمة خلال (14) سنة من تاريخ المدينة ، وقد احتوت المدينة على (18) حياً سكنياً .
2. تبين من البحث ان هناك اختلاف واضح بين المفاهيم المستخدمة في دراسات التي تتعلق بقيم الاراضي اذ تعبر القيمة عن منفعة السلعة وقد تتحقق بالاستخدام او الاستبدال ، في حين يمثل السعر حالة التبادل بين السلعة والنقود .
3. توصل البحث الى ان مدينة الهارثة تختلف فيها ملكية الاراضي منها اربع احياء سكنية طابو صرف و (14) حياً سكنياً هي اراضي مملوكة للدولة (وزارة المالية) والبعض الاخر ذات ملكية طابو زراعي واغلب الاراضي المتبقية هي للملاك الغائبون وبعضها الاراضي مفوضة بالطابو .
4. اشار البحث الى وجود عدة متغيرات بشرية اسهمت بشكل او باخر في تباين اسعار الاراضي السكنية في مدينة الهارثة وشملت (موقع قطعة الارض بالنسبة لوقوعها على الشارع الرئيس او قطعة سكنية داخلية ، النمو السكاني ، السياسة الحكومية لاسيما تحويل جنس الارض من ملكية زراعية او وزارة المالية الى طابو عقاري وتوزيعها على شرائح مختلفة من موظفي الدولة ، ارتفاع المتاجرة بيع الاراضي كما يسمى (البيع بالباطن) ، دور شبكة النقل الحضري في تباين اسعار الاراضي في المدينة ، والعامل الاجتماعي دور مؤثر في تباين اسعار الارض .
5. اظهر البحث وجود عجز سكني لعام 2023 وجود ما يقارب (5248) وحدة سكنية عجزاً سكنياً ، بالمقارنة مع اعداد الاسر البالغ (22437) نسمة ، واذا ما قورنت مع عام 2009 فنجد ان العجز السكني بلغ (810) وحدة سكنية بعدد اسر (14229) اسرة ، وبالتالي سوف يزداد تشظي للأراضي الزراعية في مدينة الهارثة .
6. أظهر البحث هنالك تباين واضح في اقيام الارضي السكنية في مدينة الهارثة فنجد ان مركز ناحية تتراوح اسعاره ما بين 60 - 100 مليون دينار للقطعة (2م200) اما اسعار القطع التجارية فتصل الى 500 مليون دينار لـ (2م200) ، وتندرج اسعار الاراضي لتصل ادناها في حي السلام لتصل اسعاره ما بين (2 - 5) مليون على الرغم من ملكية الارض (طابو صرف) ويعزو ذلك الى المشكلات العشائرية التي تحدث باستمرار في منطقة الشخاطة القريبة من حي السلام .

هوامش البحث :

1. مرتضى مظفر سهر الكعبي ، جغرافية المدن (منهج - اسس - تطبيقات) ، الطبعة الثانية المنقحة ، دار الفنون والآداب ، البصرة ، العراق ، 2022 ، ص 285.
2. محمد توفيق حسين، نهاية الإقطاع في العراق، الطبعة الأولى، دار العلم للملايين، بيروت، 1958.
3. مكرم الطالباني، في سبيل إصلاح زراعي جذري في العراق، بغداد، شركة الطبع والنشر الأهلية، 1969، ص16.
4. جمال الخولي، إثبات الملكية في الوثائق العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، مطبعة أمون، 1994، ص59.
5. مرتضى مظفر سهر الكعبي ، الزحف العمراني لمدينة شط العرب على الاراضي الزراعية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ، رسالة ماجستير ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة البصرة ، 2013 ، ص 213 .
6. عماد احمد الجواهري ، تاريخ مشكلة الاراضي للمدة 1914-1932 ، ص42-43
7. عبيد عدنان خلفه الخزاعي ، التحليل المكاني لقيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية ، مجلة الفنون والآداب وعلوم الانسانيات والاجتماع ، العدد56 ، اغسطس ، 2020 ، ص 392
8. مهدي عبد الله زغير الجميلي ، التحليل المكاني لقيم الاراضي العقارية في مدينة الكرمة ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، الجامعة العراقية ، 2023 ، ص 122 .
9. اسامة اسماعيل عثمان الراشد ، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الاراضي السكنية في مدينة البصرة ، مجلة اداب الفراهيدي ، المجلد الاول ، العدد 11 ، جامعة تكريت ، 2012 ، ص192.
10. الدراسة الميدانية للباحثين .

11. James H. Johnson , Urban Geography , 2nd, Printed in Great Britain, 1972, P:39

12. أحمد علي اسماعيل ، جغرافية المدن ، الطبعة الرابعة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1988 ، ص 306.
 13. محمد زهر سعيد السماك وآخرون ، استخدامات الارض بين النظرية والتطبيق ، جامعة الموصل ، 1985 ، ص 62.
 14. صلاح حميد حبش الجنابي ، التغير في استعمال الأرض حول المدينة العراقية ، أطروحة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، 1977، ص133 .
 15. مرتضى مظفر سهر الكعبي ، التحليل المكاني لتغير استعمالات الارض السكنية في مدينة البصرة باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية ، اطروحة دكتوراه ، الجزء الاول ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، 2017 ، ص 60.
 16. بشير ابراهيم الطيف واريح بهجت احمد ، النمو الحضري وانعكاساته السلبية على تنامي مشكلة الاسكان والعجز السكني في مدينة بغداد ، مجلة الاستاذ . العدد224 ، المجلد الثاني لسنة 2018 ، ص348.
 17. حسن جبار هميم وسعدية كامل حسن ، البعد الاستراتيجي لمعادلة الاتجاه العام للعجز السكني للفترة (2005-2017) ودورها في التنبؤ والتخطيط لقطاع الاسكان (بابل دراسة حالة) ، مجلة جامعة كربلاء العلمية ، المجلد السابع عشر ، العدد الثاني ، انساني ، 2019 ، ص120
 18. صلاح حميد الجنابي ، جغرافية الحضر (اسس وتطبيقات) ، الطبعة الاخيرة ، جامعة الموصل ، 2011 ، ص210
- المصادر :

1. اسماعيل ، أحمد علي اسماعيل ، جغرافية المدن ، الطبعة الرابعة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1988 .
2. الجواهري ، عماد احمد، تاريخ مشكلة الاراضي للمدة 1914-1932 .
3. الجميلي ، مهدي عبد الله زغير ، التحليل المكاني لقيم الاراضي العقارية في مدينة الكرمة ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، الجامعة العراقية ، 2023 .
4. الجنابي ، صلاح حميد حبش ، التغير في استعمال الأرض حول المدينة العراقية ، أطروحة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، 1977 .

5. الخزاعي ، عبير عدنان خلفه ، التحليل المكاني لقيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية ، مجلة الفنون والآداب وعلوم الانسانيات والاجتماع ، العدد56 ، اغسطس ، 2020 .
6. الخولي ، جمال ، إثبات الملكية في الوثائق العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، مطبعة آمون، 1994 .
- 1- حسين ، محمد توفيق ، نهاية الإقطاع في العراق، الطبعة الأولى، دار العلم للملايين، بيروت، 1958.
7. الراشد ، اسامة اسماعيل عثمان ، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الارضي السكنية في مدينة البصرة ، مجلة اداب الفراهيدي ، المجلد الاول ، العدد 11 ، جامعة تكريت ، 2012 .
8. سلطم ، هويده عبد الغني واحمد حسن عواد ، استخدام التحليل الكمي في قياس اسعار الاراضي في مدينة الفلوجة للمدة 1977-2018 ، مجلة امعة الانبار للعلوم الانسانية ، العدد 4 مجلد 2 ، كانون الاول ، 2020 .
9. السماك ، محمد ازهر سعيد واخرون ، استخدامات الارض بين النظرية والتطبيق ، جامعة الموصل ، 1985
10. الطيف ، بشير ابراهيم واريح بهجت احمد ، النمو الحضري وانعكاساته السلبية على تنامي مشكلة الاسكان والعجز السكني في مدينة بغداد ، مجلة الاستاذ . العدد224 ، المجلد الثاني لسنة 2018 .
11. الطالباني ، مكرم ، في سبيل إصلاح زراعي جذري في العراق، بغداد، شركة الطبع والنشر الأهلية، 1969 .
12. الكبيسي ، عمر عبد الرحمن و امجد رحيم ، التغير في اسعار وبدلات الايجار في مدينة هيت مورفولوجياً ، مجلة كلية المعارف الجامعة ، المجلد 34 ، العدد 1 ، 2023 .
13. الكعبي ، مرتضى مظفر سهر ، التحليل المكاني لتغير استعمالات الارض السكنية في مدينة البصرة باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية ، اطروحة دكتوراه ، الجزء الاول ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، 2017 .
14. الكعبي ، مرتضى مظفر يهر ، الزحف العمراني لمدينة شط العرب على الاراضي الزراعية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ، رسالة ماجستير ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة البصرة ، 2013
15. الكعبي ، مرتضى مظفر سهر ، جغرافية المدن (منهج - اسس - تطبيقات) ، الطبعة الثانية المنقحة ، دار الفنون والآداب ، البصرة ، العراق ، 2022 .
16. هميم ، حسن جبار وسعدية كامل حسن ، البعد الاستراتيجي لمعادلة الاتجاه العام للعجز السكني للفترة (2005-2017)
17. (1) James H. Johnson ,Urban Geography ,2nd,Printed in Great Britain,1972.