

العلاقة المكانية لارتفاع معدل ايجار الوحدات السكنية بالموقع الجغرافي واثرها

على تفاقم مشكله السكن في مدينه بغداد

الكلمات المفتاحية: العلاقة ، معدل الايجار ، مدينه بغداد

أ.م. د. سينا عدنان عبد الله

جامعة بغداد/ كلية التربية للعلوم الإنسانية- ابن رشد

Seena2314@gmail.com

الملخص

ان من اهم ما يواجه سكان مدينه بغداد من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط هي مشكله ايجار وحداتهم السكنية كونه يستقطع ويستنفذ جزءا كبيرا من دخل الأسرة او معظمه، و مع ارتفاع معدلات الايجار للعديد من احياءها ومنها (حي الشماسية) محله ٣٢٢) نظرا لما يتمتع به موقعها من مميزات وخصائص تزيد من رغبة سكانها على البقاء فيها ما يرفع من اسعار عقاراتها ومن ثم معدلات ايجارها بشكل خاص واشارت نتائج الاستبيان ان النسبة الاعلى من معدلات الايجار تراوحت بين (٤٠٠ - ٥٧٥) الف دينار شهريا مجتمعة لأكثر الوحدات السكنية و برغم عدم ملائمه اغلب الوحدات السكنية لمعدل ايجارها من حيث الحالة البنائية المتوسطة والرديئة الا ان اغلب سكانها لا يرغبون بمغادرتها نتيجة مميزات موقعها ، واهمها قرب المنطقة نسبيا من مركز المدينة وتوفر خطوط النقل منها واليه، وكانت من اكثر توصيات الدراسة تطابقا مع مقترحات سكان الحي هو وضع قانون يحدد فيه الحد الاعلى للإيجار منعا لاستغلال اصحاب العقارات.

١-١ المقدمة

السكن كان ولا يزال اهم متطلبات الانسان بعد المأكل والملبس والتي تدخل ضمن دائرة الضروريات حتى في اضيق نطاق لها كونه الوطن المصغر الذي ينتمي اليه ليشعره بالراحة والامان والانتماء الاسري ولذلك ظل حاجه ضرورية واهم وظيفه للمدينة واول ما يخطط لها في التصميم الاساسي لما يرتبط بها من متغيرات ومشكلات تزداد بزياده عدد سكانها والتي من اهمها مشكله اسعار الاراضي والعقارات ومشكله معدلات الايجارات غير ان المسألة المهمة في هذين المتغيرين بالنسبة لسكان المدن هو معدل الايجارات لا اقيام الاراضي

والعقارات لأنه يقتطع حصه كبيره من دخل الأسرة بعد المواد الغذائية وتتفاقم المشكلة داخل المدن والعواصم وخاصة مراكزها والمناطق القريبة منها لأسباب عوامل متعددة زادت من اسعارها وفاقمت مشكله السكن فجاءت **مشكله البحث** : لتبرز ارتفاع اسعار العقارات بشكل عام ومعدلات الايجارات بشكل خاص في مدينه بغداد متخذة من احد احيائها ومحلاتها (حي الشماسية - محله ٣٢٢) حدودا مكانيا للدراسة ونموذجا لظاهرة ارتفاع معدلات الايجارات فيها؟ والوقوف على اهم العوامل الجغرافية التي تقف وراء تلك الظاهرة بشكل كبير؟ وما اهم الاثار التي تتركها على سكانها المؤجرين بشكل خاص و مدينه بغداد بشكل عام وعلى الوظيفة السكنية فيها واعطت **الفرضية** : تصوراتها وحلولها الأولية لمشكله الدراسة بأن تطور المدينة بكل استعمالاتها وخاصة السكنية نتيجة لزياده سكانها ساهمت بتطور وزياده وارتفاع اسعار العقارات والاراضي ومعدلات الايجارات بشكل خاص فكانت منطقه الدراسة احد مناطق واحياء مدينه بغداد التي كانت ولا تزال تعاني من تلك المشكله وبالتأكيد ستكون هناك جملة عوامل ومسببات تقف وراءها خاصة ما يتعلق بالسكان و رغباتهم في السكن في مدينه بغداد بشكل عام ومنطقه الدراسة بشكل خاص لأسباب عديده منها ما يتعلق بالمؤجر الذي يرفع بدلات الايجار او المستأجر الذي يبقى متمسكا للسكن فيها تاركه اثارا اجتماعيه واقتصادية على مستوياتهم المعيشية .

٢-١ مفاهيم ومصطلحات البحث:

-**الاستعمال السكني** : احد استخدامات الارض فهو مقر سكن ارباب المجتمع الحضري ، ويأتي بالمرتبة الثالثة في وظائف المدينة بعد التجارة والخدمات اذ يستغل اكثر من (٣٥,٦ %) من مساحه الكتلة العمرانية (١) (فتحي محمد مصيلحي ،جغرافية المدن الاطار النظري و تطبيقات عربيه ص٣٠٦) ،وتصل الى ٦٠ % في بعض المدن العربية مثل بغداد.

-**بدلات و معدلات ايجار العقارات** : وتمثل الجزء المقتطع من معدل دخل الاسر الشهري ،يدفع كمقابل لاستخدام الوحدات المبنية للسكن او التجارة او الصناعة او الخدمات وغيرها من استخدامات الارض لتلك الوحدات المبنية و تعود ملكيتها لأشخاص اخرين ومنها ما تعود ملكيتها للدولة تؤجرها لمستأجرين، وما على المستأجر الا حق الانتفاع منها للسكن وغيره من

الاستثمارات الاخرى مقابل مبلغ مادي متفق عليه يدفع لمالك العقار شهريا او سنويا ولا يحق للمستأجر بيعها لاحد .

-**الطلب على السكن** : ويعرف بأنه رغبة أي مواطن ليس له مسكن بالحصول عليه ، ما يتطلب منه الدخول الى سوق السكن ، والمقصود هنا ما تفضله الاسرة من المساكن المختلفة دون تحقيق معيار ادنى معين والطلب الفعال هو مدى استعداد الاسرة للحصول على السكن (peter Somerville with nigel springs,Housing and social p.30)(2).

-**العلاقات المكانية** : وتمثل الارتباط ما بين التباين المكاني لظاهرة معينة بالتباين المكاني لظاهرة اخرى ، اذ ان تناول اي ظاهرة جغرافية طبيعية او بشرية لابد من دراسة تبايناتها ودرجه علاقتها بالظواهر الاخرى وهذا ما يطلق عليه العلاقات المكانية.(٣) (عبد الرزاق محمد البطيحي وعادل عبد الله خطاب، جغرافية الريف ص ٦٢ - ٣٠)

٢-١ مراحل ارتفاع اقيام العقارات و بدلات الايجارات في مدينه بغداد:-

لقد كان لمنتصف القرن الماضي وبالتحديد الفترة ما بين (١٩٥٦-١٩٥٩) حدا فاصلا في تغيير حياه سكان مدينه بغداد ،بعد ان كان السكن فيها مقتصرا على الاثرياء واصحاب الاموال كمستثمرين و مؤجرين لأملاكهم للموظفين والعسكريين فكانت الفترة المذكورة من اهم الفترات كونها شهدت اكبر عمليه لتوزيع الدور والاراضي الأميرية والسكنية فبلغت اجازات البناء (٥٠٠٠) اجازة عام ١٩٥٩ وبلغت قيمة توزيع الاراضي عام ١٩٦٠ واستمرت خلال عامي (١٩٦١ - ١٩٦٢) وحقيقه كان لذلك دور كبير في حل ازمه السكن خاصه مع ازدياد توافد الهجرة الى المدينة (٤) (صالح فليح حسن ،تطورات الوظيفة السكنية لمدينه بغداد - ١٩٧٠ ،ص ١٦٤-١٦٥). غير ان الامر لم يستمر فمع استمرار زيادة السكان ومع توقف الحكومات المتعاقبة عن توزيع الاراضي السكنية منذ عام ١٩٦٣ مع استمرار الطلب عليها فضلا عن ان اغلب توزيعات الاراضي السكنية من قبل الحكومة كانت في اطراف المنطقة المعمورة وبذلك ظلت اسعار الاراضي والايجارات في مناطق مركز المدينة والقريبة منها في تصاعد مستمر مقارنة بأسعارها عند الاطراف .(٥) (الخياط ،حسن ،الاقاليم الوظيفية في مدينه بغداد الكبرى ص ٢٦١)،حيث ارتفعت اعداد الدور المؤجرة واسعارها فأصبحت نسبتها تزيد على ٣٣،٤% اي ان ثلث الدور في مدينه بغداد كانت مؤجرة آنذاك وارتفع معدل

الايجار في مدينه بغداد وتضاعف من (٨,٢٦٨) دينار ما بين عامي (١٩٥٦- ١٩٥٩) الى (١٦,٢٢٨) دينار في ستينات القرن الماضي ما اثر على سكان المدينة و مستواهم المعيشي (٦). (صالح فليح حسن ،ص٢٤٥-٢٤٧). فبرزت ظاهره تجمع اكثر من عائله واحده ضمن الدار السكنية لتقسيم مبلغ الايجار عليهم وبحسب عدد الغرف التي يستأجرونها وكانت تسمى هذه الظاهرة آنذاك (الاوردي) ولكن في منتصف فتره السبعينات ومع ارتفاع رأسمال المصرف العقاري من (٢٠) مليون دينار عام ١٩٦٦ الى (١٠٥) مليون دينار عام ١٩٧٧ ادى ارتفاع قيمه القروض وازدياد عدد المستفيدين لبناء المساكن مع عوده الحكومه لتوزيع قطع الاراضي في الجانب الغربي من مدينة بغداد والتي بلغت (١١٣٤٤٨) قطعه سكنيه لعام ١٩٧٧ من قبل الدولة و(٣٤٥٠٢) قطعه سكنيه من قبل الجمعيات و(٢٩١٦٨) قطعه من قبل القطاع الخاص ولنفس العام (٧)(جمال باقر السعدي ،تأثير افرازات الاراضي السكنية على الطلب للدور الجديدة في مدينه بغداد ص٨٢-٨٥) وخلال حقبة الثمانينات والتسعينات تغير وجه الخارطة السكنية بسبب الحروب التي مر بها البلد حيث توجه المصرف العقاري بتوزيع قطع الاراضي لذوي الشهداء وحمله الشهادات العليا فقط مع تقليص مساحه الاراضي الموزعة من ٤٠٠ الى ٣٠٠ م٢ خلال فترات نهاية الستينات و منتصف السبعينات ثم الى (٢٠٠ م٢) خلال حقبة الثمانينات والتسعينات (٨) (امانه بغداد ،مديرية التصميم الاساسي ،جدول افرازات الاراضي السكنية بيانات غير منشوره،) ٢٠٢٠ . ومع ازدياد توافد الهجرة الى مدينه بغداد كونها من المدن الآمنة وتوفر فرص العمل والخدمات ازدادت الحالة سوء بسبب ارتفاع معدلات الايجار ،فاستمرت ظاهره الغرف المؤجرة ضمن الدار الواحدة مع بروز ظاهره سكن الابناء المتزوجين في الطابق العلوي لنفس الدار السكني او اعطاء جزء صغير من الدار كوسيله للتخلص من ارتفاع معدل الايجارات التي تراوحت اسعارها ما بين (٢٠-٥٠)دينار كحد اعلى ولم تكن الحالة خلال احسن من هذه حقبة التسعينات بل ازدادت سوءا بسبب ظروف الحصار الاقتصادي وانخفاض المستوى المعاشي لأغلب السكان ما ادى الى عدم قدره الكثير على شراء الدور والاراضي او استئجارها وما كان على اغلب سكان المدينة الا ان يلجأوا الى تقسيم واستقطاع جزء من دورهم السكنية لحل ازمه السكن لسكن ابنائهم او ايجارها كمصدر دخل للعائلة فارتفعت معدلات الايجار للوحدات السكنية بين (٢٠,٠٠٠ الى ٥٠,٠٠٠) دينار العراقي (٩)(لقاء كريم خضير ، التحليل الجغرافي للواقع السكني لمدينه

بغداد للمده (١٩٧٧-٢٠٠٠) (ص ٢٠٢-٢٠٧). فعادت ظاهره الاحتشاد السكني من جديد ضمن الدار للتخلص من مشكلة الايجارات او السكن كمالكين او مستأجرين ضمن مناطق الضواحي الحضرية كمناطق الحسينية وبوب الشام والراشدية وبحسب امكانية الاسر والعوائل وبذلك ابتعدت الاسر تماما عن المركز والمناطق المحيطة بها والابعد من ذلك ايضا، الى مناطق الضواحي والمناطق البعيدة جدا عن المركز، وتفاقت حتى وصلت نسبه العجز السكني في مدينه بغداد الى (٥٠٩٩٩٧) وحده سكنيه منها (١٩٢٤٤٣) وحده في جانب الكرخ مقابل (٣١٧٥٥٤) وحده سكنيه في جانب الرصافة وهذا ما يفسر تعدد الاسر في الوحدة السكنية التي بلغت ١٩% (١٠). (امانة بغداد، دائرة التخطيط والمتابعة، قسم الاحصاء، بيانات غير منشوره، ٢٠٢٠). و تفاقت ازمه السكن خلال القرن الحالي بعد عام ٢٠٠٣ والى الوقت الحاضر حيث بدأت الفوضى في الاستعمال السكني و بروز وتطور ظواهر رافقت ذلك منها ظاهره العشوائيات والتجاوزات و ظاهره تقسيم وتجزئه الوحدة السكنية كمحاولة لحل ازمه السكن والتخلص من ارتفاع معدلات الايجار بعدما اصبح من الصعب امتلاك دارا سكنيه او ايجارها بل وتفاقت الازمه لدرجه اتجهت الاسر الى ايجار الدور السكنية في المناطق العشوائية اذ تراوحت معدلات الايجارات ما بين (٢٥٠,٠٠٠) دينار عراقي للدور السكنية في ابعده المناطق وافقرها الى (٥٠٠,٠٠٠-٧٥٠,٠٠٠) دينار عراقي للدور ذات المواصفات الجيدة ووصلت الى (١,٠٠٠,٠٠٠) دينار عراقي للدور السكنية الراقية و القريبة من المركز وحقيقه يمكن القول ان ازمه السكن سببها ارتفاع معدلات الايجار وارتفاع معدلات الايجار سببها ارتفاع اقيام العقارات والاراضي ولذلك فان كل الظواهر التي رافقت مشكله السكن كالعشوائيات وانقسام الوحدات السكنية كان سببها محاولة الاسر التخلص من الايجارات العالية والتي تستقطع جزء كبيرا من دخلهم المتدني، اذا اضفنا لها اجور خدمات البنى التحتية الماء والكهرباء لذا فان اغلبهم لا يهتم في مسألة تملك العقار لأنه غير قادر على التملك اصلا لذلك باتت مشكله الايجارات اهم ما يشغل تفكيرهم مع صعوبة التنقل من دار الى اخر واذا ما اضفنا استمرار معدلات الهجرة الى مدينه بغداد في الارتفاع و يمكن تصور مدى تفاقم مشكله ارتفاع معدلات الايجار في مدينه بغداد .

٢ - ٢ اساس تصنيف الوحدات المؤجرة ومعدلات ايجارها: تعد بدلات الايجار احد اهم المتغيرات السكنية التي تؤثر في قطاع السكن بشكل عام وتحتل مكانة مهمة في تركيبه وبنيته

الوظيفية ومن ثم المشكلات التي تظهر في ما بعد، وبعد تصنيف معدلات الايجار احد مؤشرات الوقوف عند هذه المشكلة المتعلقة بالسكن كون هذه المعايير قد تحدد عوامل واسباب تحديد تلك المعدلات ومن ثم تفسير ارتفاع او انخفاض اسعارها ومن تلك المعايير:

اولا: معيار نوع استعمال الوحدة المؤجرة : حيث تقسم الوحدات المؤجرة ضمن هذا المعيار الى وحدات مؤجرة لأغراض السكن واخرى لأغراض تجارية تمارس مختلف الأنشطة الحضرية (تجارية وصناعية وخدمية) او لأغراض النقل(مرآب)لمبيت المركبات او لأغراض خدمية تعليمية او وصحية (روضه وحضانة و مدرسه اهليه و عيادات طبيه صيدليات و مضمدين) وغيرها اضافة الى تأجير بعض الوحدات السكنية ذات المساحات الكبيرة كدوائر حكومية او مقرات لشركات كما هو الحال في العديد من الدوائر الحكومية ومقرات الشركات في مدينة بغداد.

ثانيا : التصنيف حسب نوع الايجار: وبحسب هذا التصنيف فان نوع ايجار الوحدات المؤجرة يكون بنظامين الاول : هو نظام (السرقفليه) ويسمى ايضا بنظام (الخلو) وفيه يتم اعطاء مبلغ معين ومحدد الى المالك من قبل المستأجر ويكون هذا المبلغ بمثابة تمليك مؤقت له يحق فيه ايجار هذه الوحدة لمن يرغب واستحصال المبلغ المدفوع من قبله من المستأجر الجديد او استرداد المبلغ في المالك الاصلي في حال ترك الوحدة المؤجرة ويضاف الى هذا المبلغ مبلغ اخر رمزي كإيجار شهري من قبل المستأجر ويكون منخفض، اما النظام الثاني: فيطلق عليه الايجار الحديث او الجديد الذي لا يتضمن دفع مبلغ السرقفليه ويستعاض عنه بمعدل ايجار شهري مرتفع مع دفع مقدمه ايجار لمدته شهرين الى ستة اشهر على الاغلب

ثالثا: معيار المدة الزمنية: وفيه يكون دفع بدلات الايجار على مدتين الاولى شهريا ويكون الدفع فيها خلال الايام الاولى من كل شهر وهو الشائع والثاني سنويا : او فصليا كل ستة اشهر وهي غير شائعة وتقتصر على اصحاب الوحدات السكنية المقيمين خارج البلاد الذين يقومون بتأجير وحداتهم السكنية او التجارية ولمختلف الاستعمالات مقابل بدلات ايجار فصليه او سنوية تحول اليهم بواسطة شركات التحويل المالي.

رابعاً: التصنيف على اساس نوع المستأجر : وهنا يختلف المستأجر ما بين افراد للمساكن الاعتيادية الى شركات اهليه او دوائر حكومية تقوم بتأجير المساكن الكبيرة كدوائر قائمقام والمجالس البلدي في مدينه بغداد .

خامساً: معيار نوع وشكل و نمط بناء الوحدات المؤجرة : وفيه تقسم تلك الوحدات الى:

- ١- وحدات مستقلة بمختلف الاستعمالات السكنية التجارية تعليمية حكومية الخ .
- ٢- وحدات مقسمة الى مشتملات سكنيه ومحال تجاربه مفرزه من الدار السكنية الاصلية.
- ٣- غرف مؤجره من الدار الواحد بمرافق خدمية مشتركه: وهي ما يطلق عليها بنظام (الاوردي) .

٤- شقق مؤجره: وتقسم الى ثلاث اقسام الاولى تكون شقق ضمن عمارات سكنيه والثانية شقق سكنيه ضمن عمارات استعمال مختلط يخصص الطابق الارضي فيها للأنشطة التجارية او الصناعية او الخدمية ، اما القسم الثالث لهذا النوع من الوحدات المؤجرة فيكون على شكل شقه مستقلة مفرده البناء ويكثر هذا النوع ضمن المناطق التقليدية القديمة في مدينه بغداد .

٥- مشتملات حديثه: وفيه يتم هدم الدار الاصلي واعاده بناء مشتملات حديث ذات مساحات اقل من السابق تخصص للإيجار السكني فقط .

٦- غرف مؤجره في فنادق تكون تلك الفنادق مخصصه للسكن وايضا يكثر هذا النوع ضمن التقليدية ومناطق المركز وغالبا ما تكون لإفراد مستقلين وليس للأسر والعوائل .

٢-٣ العوامل الجغرافية المؤثرة في تباين معدلات الإيجار : وبحسب مراحل تطور و زياده اسعار العقارات و معدلات الايجارات بشكل خاص منها تضافرت مجموعه عوامل ساهمت في بشكل مباشر وغير مباشر في تلك الزيادة وتباينها من منطقة واخرى داخل مدينة بغداد اهمها:

١- الزيادة السكانية غير الطبيعية (الهجرة) تصنف كأحد اهم العوامل الرئيسة في ارتفاع اقيام العقارات و معدلات الايجارات بشكل خاص كون اغلب المهاجرين يفضلون نظام الايجار

على التملك ذلك ان اغلبهم لا يملك القدرة الشرائية للتمليك مع عدم معرفتهم بطبيعة اسعار العقارات و اهميه موقعها ضمن مدينه بغداد .

٢- انشطار الاسر بزواج ابناءها ما يدفع بهم الى البحث عن سكن جديد للإيجار بسبب عدم قدرتهم على امتلاك مسكن ومع زياده الانشطار الاسرى تزداد الحاجه الى مساكن ما يرفع من اقيامها معدلات ايجارها .

٣- قرب منطقة السكن من مركز المدينة وشوارعها الرئيسية:- حيث يرتفع معدل الايجار بالقرب من مركز المدينة ويقل بالابتعاد عنه وكلما تقدمنا نحو الاطراف ويرتفع على واجهات الشوارع وخاصة التجارية الرئيسية والثانوية ويقل كلما توغلنا داخل الاحياء والمناطق السكنية المعمورة والبعيدة عن الشارع الرئيسي وذلك بسبب قوه المنافسة ما بين استعمالات الارض خاصه التجارية ذات القدرة العاليه على المنافسة والتي ترتفع بسببها اقيام العقارات وبدلات ايجارها ما يجعل السكان ذوي الامكانيات المادية المحدودة يبتعدون عن مراكز المدن وشوارع المدينة الرئيسه باتجاه المناطق الداخلية والابعد عن المركز والشوارع ومناطق اطرافها بحسب امكانياتهم المادية .

٤- مدى توفر خدمات البنى التحتية والخدمات المجتمعية حيث يعمل توفر هذه الخدمات من عدمها على تباين اسعار الاراضي والعقارات و معدلات الايجارات.

٥ -سهوله الوصول بين محل السكن ومكان العمل حيث مرونة الوصول الى مكان العمل بفعل خطوط النقل المتوفرة ما يرفع من معدلات الايجار للعقارات في المناطق التي تتوفر فيها خطوط النقل الى مناطق المدينة المختلفة.

٦ -حاله البناء وشكل وطرز البناء اذ يزداد معدل الايجار الشهري للوحدات المؤجرة ذات البناء الجيد والشكل ويقل للوحدات المؤجرة القديمة ذات الطراز المعماري التقليدي .

٧- مساحه البناء و عدد الطوابق : و تلعب دور في زياده او قلة معدلات الايجار حيث تزداد معدلات الايجار بزياده مساحه الوحدة المؤجرة و عدد طوابقها .

٨- درجه رقي المنطقة: يؤدي هذا العامل ايضا دورا مهما في ارتفاع وانخفاض ومعدلات الايجارات في بعض المناطق ذات الطابع الحديث والراقي كمناطق المنصور والكراده خارج

وزيونة في مدينة بغداد، حيث يعتبر طابع الرقي الخاص في هذه المناطق مع تطور الوظيفة التجارية لشوارعها لتخدم المنطقة السكنية وما تتمتع به من الابتعاد عن ضوضاء مركز المدينة احد عوامل ارتفاع اسعارها .

٩- نوع استعمال الوحدة المؤجرة: اذ يؤدي التباين في نوع استعمال تلك الوحدات الى تباين في معدلات ايجارها، او ترتفع اسعار الوحدات المؤجرة للتجارة والاعمال والصناعة مقارنة بالوحدات المؤجرة للسكن .

١٠- موقع الوحدات ضمن المناطق المخططة الواقعة ضمن التصميم الاساس للمدينة.(١١)(بشير ابراهيم الطيف واخرون خدمات المدن ص ٧٩). ما يجعلها اكثر منافسة و ارتفاعا في اسعار الايجارات من الوحدات الواقعة خارج حدود المدينة وتصميمها الاساس(مناطق الاطراف والضواحي) .

١١-السياسة الإسكانية: والتي تتضمن دراسة ورؤيه الدولة في وضع خطط وبرامج لمشروعات الاسكان من خلال توفير احصاءات بأعداد الاسر لتخصيص المبالغ اللازمة لذلك، و تجدر الإشارة هنا و على مدى ثلاثة عقود تم اهمال القطاع السكني الي جانب الوضع الاقتصادي الغير مستقر مع عدم بناء وحدات سكنيه للمواطنين بالتقسيم لمساعدتهم في توفير متطلباتهم من السكن والخدمات ، وكلها عوامل ساعدت على ارتفاع معدلات ايجار خاصه مدينة بغداد باعتبارها المركز الاداري والاقتصادي والمالي الرئيس .

٣- الخصائص المكانية لموقع منطقه الدراسة (محلة ٣٢٢ حي الشماسية) توضح
الخرطة (١) موقع حي الشماسية ومنطقه الدراسة محلة (٣٢٢) وهو احد احياء بلديه الأعظمية الواقعة ضمن جانب الرصافة من مدينة بغداد وينظره اوليه الى موقع منطقه الدراسة يلاحظ تمتع موقعها بالخصائص الأتية:

١- قرب موقع منطقه الدراسة من مركز المدينة و (باب المعظم) اذ تبلغ المسافة بينهما وبين مركز المدينة(٢,١٣)كم بينما لا تتجاوز مسافه الوصول اليها بالمركبة اكثر من (١٥) دقيقة.

٢- وقوع منطقه الدراسة محله (٣٢٢) على شارع ابي طالب (طريق بغداد- كركوك) ما وفر جميع خطوط النقل الواصلة ما بين منطقه الدراسة و مركز المدينة من جهة، ومنطقة الدراسة

ومناطق شمال مدينة بغداد من جهة اخرى و اهمها (باب المعظم -الشعب، باب الشرقي- الشعب، باب المعظم -بعقوبة، باب المعظم -الحسينية) وجميع تلك الخطوط تخدم منطقه الدراسة خاصة طريق العودة .

٣-وقوعها ما بين طريق محمد القاسم و قناه الجيش للمرور السريع و شارع ابي طالب ،يجعل موقعها يتمتع بسهولة الوصول منها واليها باستخدام تلك الطرق اذ لا عائق للوصول بوجود تلك الطرق .

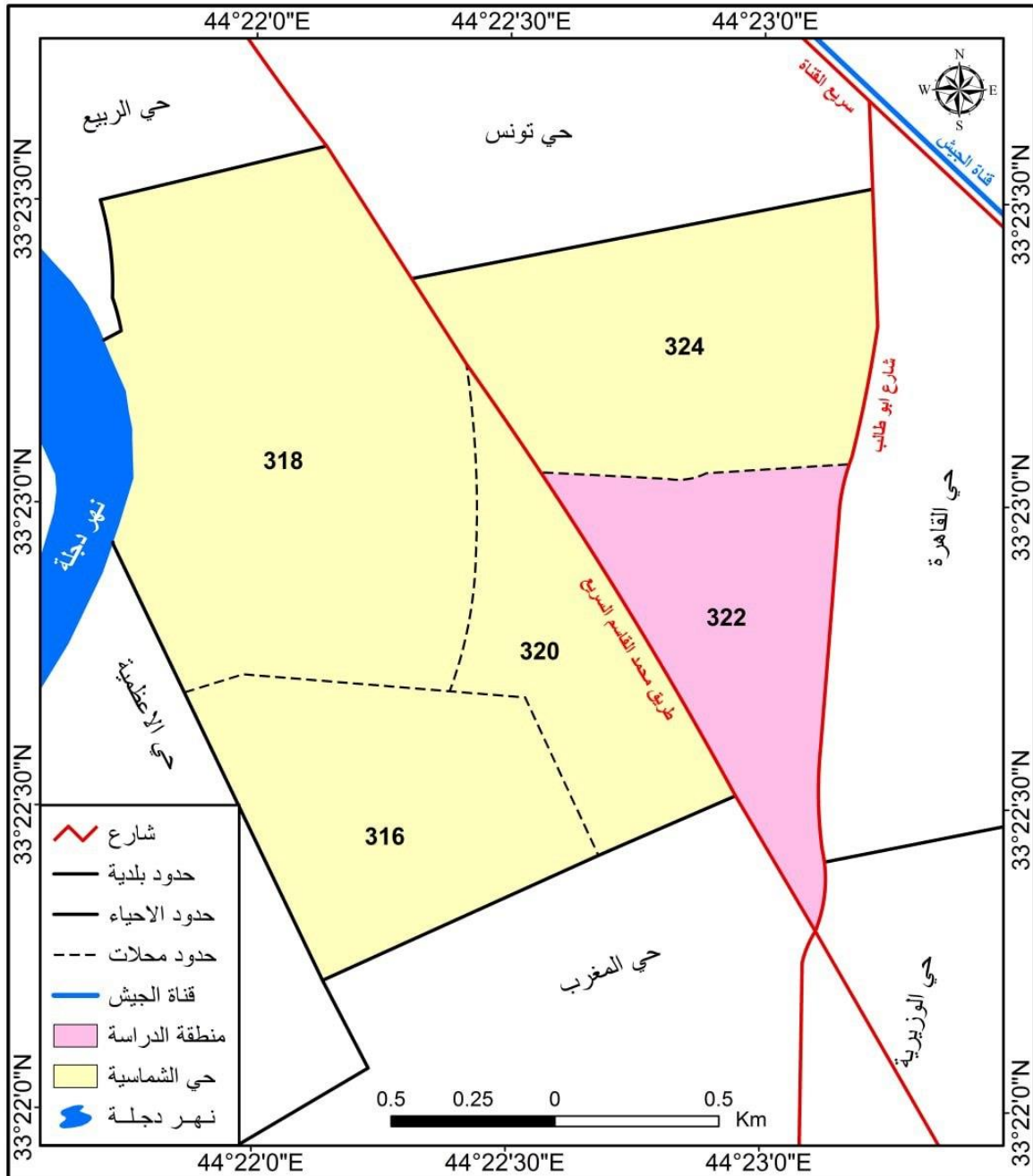
٤-يكاد ينصف طريق محمد القاسم للمرور السريع حي الشماسية الى نصفين شرقي وغربي حيث تقع محلات (٣١٦ ، ٣١٨ ، ٣٢٠) على الجانب الغربي من الطريق السريع و محليتين (٣٢٤ و ٣٢٢) الى الشرق منه و كما هو موضح في الخريطة (١) .

٥- تتنوع استعمالات الارض ضمن محلات حي الشماسية ومنها منطقه الدراسة محل (٣٢٢) بشكل خاص والتي تمتاز بغلبة الاستعمال السكني والتجاري فيها حيث تمتاز بوقوعها على شارع ابي طالب التجاري الرئيس بالنسبة لمدينة بغداد والذي يمتاز بتعدد الأنشطة والفعاليات الحضرية على جانبيه والتي تخدم جميع المناطق ،التي يمر فيها ومنها منطقة الدراسة.(١٢) (دائرة بلديه الأعظمية ،قسم التخطيط والمتابعة، تقارير دوريه ،منشوره ،٢٠٢١، ص ١٤)

٦-يتمتع موقع المنطقة ويضمنها محلة (٣٢٢) بتوفر جميع الخدمات المجتمعية وخاصة التعليمية حيث تخدم المنطقة محلة (٣٢٢) (مدرستين ابتدائية لوجبتين صباحية ومسائية، وثانويه للبنات الى جانب مجموعه من المدارس والثانويات والمعاهد الأهلية في المناطق المحيطة بها و القريبة منها والتي تبعد عنها بمسافه يسهل الوصول اليها بالمركبة ومشيا للبعض منها اما الخدمات الصحية تتوفر في المنطقة مجموعه عيادات طبيه وصيدليات و بمختلف التخصصات الطبية الى جانب محال المضمدين ومن جانب اخر تخدمها عدد من المؤسسات الصحية الحكومية وايضا لا تبعد الا بمسافة محدودة بالمركبة كمستشفى النعمان في مركز مدينة الأعظمية و مركز الرعاية الصحية الأولية فضلا عن سهوله الوصول الى مركز المدينة حيث تركز مجمع مدينة الطب فيه، والى جانب ما ذكر تتركز الخدمات الدينية من مساجد مع سهوله الوصول الى جميع خدمات المؤسسات الحكومية المنتشرة على طول

المسافة ما بين منطقته الدراسة والمركز (١٣) (الدراسة الميدانية والمشاهدة ١٩ | ٩ | ٢٠٢١) وما سبق يمكن استنتاج دور موقع منطقته الدراسة في زياده ورفع اسعار العقارات و بدلات الايجار بشكل خاص و لمختلف استعمالات الارض التجارية والسكنية بشكل خاص وهذا ما يعزز بإجابات عينه الدراسة من سكان محله (٣٢٢) من المستأجرين للوحدات السكنية .

خريطة (1) موقع حي الشماسية ومحلة 322 .



المصدر : أمانة بغداد، دائرة التصميم الأساس، خريطة بلدية الاعظمية، مقياس 1:100000، باستخدام برنامج Arcgis 10.8.1 .

٣-٢ التوزيع المكاني العددي لأنماط الوحدات السكنية واعداد الوحدات المؤجرة في محله (٣٢٢) حي الشماسية:

تتباين وتختلف انماط واشكال الوحدات السكنية ضمن المحلات السكنية بحسب تغير وتطور طبيعة البناء والطرز المعماري داخل المدن ورغبة سكانها في السكن ضمن وحدات تتلاءم ورغباتهم وطبيعة ظروفهم المادية والمعنوية واعداد افراد أسرهم فهناك الدور والوحدات المستقلة ذات المساحات الكبيرة والمتوسطة والصغيرة وهناك دور و وحدات سكنيه مقسمة على شكل مشتملات وهناك الشقق السكنية المستقلة والشقق السكنية ضمن عمارات متعددة الطوابق سواء كانت مختلطه الاستعمال ام مجمعات سكنيه، الى جانب الدور السكنية ضمن مجمعات سكنيه ايضا ،ولكل واحده من انماط السكن هذه مواصفات بنائيه تختلف بها عن غيرها من الوحدات السكنية الاخرى من حيث المساحة وعمر المسكن وملكيته وعدد الغرف وشكل وطرز البناء المعماري وغير ذلك من المواصفات والمميزات التي تعمل على تباين وبروز اقاليم سكنيه مختلفة ضمن المناطق السكنية ومن الطبيعي ان يكون لكل المعايير السابقة والتي تميز اقليم سكني عن غيره دور في تباين و اختلاف معدلات الايجارات واسعار العقارات واذا ما القينا نظره الى جدول (١) نجد ما يأتي:

١- ان منطقه الدراسة محله (٣٢٢) حي الشماسية فيها انماط مختلفة من الوحدات السكنية ما بين دور سكنيه مستقلة غير محوره الى وحدات سكنيه محوره و مقسمة على شكل مشتملات ضمن عمارات مختلطه الاستعمال تخصص الطابق الارضي فيها للأنشطة التجارية والصناعية وغالبا ما تنصدر هذه العمارات واجهه المشهد الحضري على جانبي الشارع العام الرئيس للمحلة السكنية ضمن منطقة الدراسة.

٢- يتبين من الجدول ان مجموع الوحدات السكنية ضمن منطقه الدراسة بلغ (٣٣٣٩) وحده سكنيه، توزعت ما بين (٢١٤٢) وحده سكنيه مستقلة غير محوره، و (٩١٨) وحده سكنيه مقسمة على شكل مشتملات اقل مساحة، الى (٢٧٩) شقه سكنيه ضمن عمارات مختلطه الاستعمال الى جانب عدد قليل من العمارات المخصصة بالكامل للسكن.

٣- يوضح الجدول ان مجموع الوحدات السكنية المؤجرة بلغ (٧٢٢) وحدة سكنية وبنسبة (٢٢%) من مجموع الوحدات السكنية الكلي في منطقته الدراسة وبالرغم من ارتفاع نسبة الوحدات المؤجرة كشق الى (١٠٠%) الا ان النسبة العامة للوحدات المؤجرة بشكل عام هو منخفض ما قد يعطي مؤشرا الى ارتفاع معدلات الايجار في منطقته الدراسة بسبب موقعها وقله المعروف منها.

جدول (١) أنماط الوحدات السكنية في محلة (٣٢٢) حي الشماسية لعام ٢٠٢٢

| ملكية الوحدات السكنية | | | | العدد | نمط الوحدات السكنية |
|-----------------------|-------|---------|------|-------|----------------------------|
| النسبة% | ايجار | النسبة% | ملك | | |
| ١٠% | ١١٤ | ٩٠% | ١٩٢٨ | ٢١٤٢ | دور سكنية مستقلة غير محورة |
| ٢٥% | ٣٢٩ | ٧٥% | ٦٨٩ | ٩١٨ | مشمتملات سكنية |
| ١٠٠% | ٢٧٩ | — | — | ٢٧٩ | شق ضمن عمارات |
| ٢٢% | ٧٢٢ | ٧٨% | ٢٦١٧ | ٣٣٣٩ | المجموع |

١-المصدر: المجلس المحلي لحي الشماسية، مختار محله (٣٢٢)، قوائم اعداد الوحدات السكنية للمحلة وعدد الوحدات المؤجرة فيها، بيانات غير منشوره، ٢٠٢١.

٢-الدراسة الميدانية لأنماط الوحدات السكنية للمدة من ١-١٣١ ٢٠٢٠١١١ .

٣-٣ العلاقة المكانية لارتفاع معدل ايجار الوحدات السكنية بالموقع في حي الشماسية محلة (٣٢٢) تحليل استمارة الاستبيان: دائما ما يكون هناك ارتباط وثيق و علاقته طرديه ما بين اختيار منطقته السكن وموقعها وبين ارتفاع معدلات الايجار فيها كلما زادت اهمية ذلك الموقع، للأسباب المذكورة سابقاً ولمعرفة اهمية موقع حي الشماسية وما يتمتع به من ميزات رفعت من اقيام العقارات فيه و معدلات الايجار خاصه كان من الضروري الوقوف على اهم اسباب اختيار سكان ذلك الحي للسكن فيه من المؤجرين واختيرت محل (٣٢٢) احدى محلات حي الشماسية الواقعة على جانب الشارع الرئيس (شارع ابي طالب) باتجاه الداخل لطرح اسئلة حول اسباب اختيار منطقته السكن هذه من قبل المؤجرين من سكانها وما اهم الاثار السلبية عليهم وصولا لاهم المعالجات المطروحة لتلك المشكلة وبالنظر لجدول (١) يتضح ان عدد الوحدات المؤجرة بلغت (٧٢٢) وحده سكنيه من مجموع (٣٣٣٩) وحده سكنيه للمحلة بأكملها لذلك أرتأت الدراسة اخذ المجتمع بأكمله من الوحدات السكنية المؤجرة البالغ عددها (٧٢٢) لقله حجم مجتمع الدراسة، غير انه لوحظ عند المسح الميداني وتوزيع

استمارة الاستبيان على اصحاب الوحدات السكنية المؤجرة ان هنالك تفاوت ما بين عدد الوحدات المؤجرة والمسجلة لدى مختار المحلة (٣٢٢) وبين عدد الوحدات التي تم مسحها ميدانيا وبين الوحدات التي وزعت على سكانها استمارات الاستبيان، اذ تبين من خلال المسح الميداني ان اعداد الوحدات المعروضة للإيجار اكبر من العدد المسجل بفارق (٣٥) وحده سكنيه وبذلك يصبح عدد الوحدات السكنية المعروضة للإيجار (٧٥٧)* وحده سكنيه ويفسر ذلك باستمرار ظاهره التحوير والتقسيم للوحدات السكنية لغرض الايجار، ومن جانب اخر وعند توزيع استمارات الاستبيان وجد عكس ذلك ان الوحدات المؤجرة فعلا هو (٦٩٧)** * وبفارق يصل الى (٢٥) وحده سكنيه عن عدد المسجلين لدى مختار المحلة وبفارق (٤٠) وحده سكنيه عن العدد الفعلي للوحدات المعروض للإيجار (بالمسح الميداني) ويفسر ذلك بوجود وحدات سكنية معروضة للإيجار ولكنها غير مشغولة الى الان (وقت المسح الميداني) وعليه استقر العدد الفعلي لمجتمع الدراسة من سكان الوحدات السكنية المؤجرة فعلا (٦٩٧) اسره لكل وحده سكنيه مؤجرة وزعت عليهم استمارة الاستبيان و من خلال اجاباتهم تم التوصل الى للنتائج التالية:

اولا: ارتفاع نسبه الكسبه من ارباب الاسر بعدد اجابات وصل الى (٤٥٩) اجابه بنسبه (٦٦%) ثلثها الاسر التي يكون اولياء امورهم من المتقاعدين ثم الموظفين و بنسبه متقاربه وصلت الى (١٨%) (١٦%) وبعده اجابات (١٢٨) و(١١٠) اجابه على التوالي، فيما اشارت الاجابات ان اغلب الاسر من المستأجرين يبلغ معدل دخلهم (٥٠٠) الف دينار شهريا فما دون وكما موضح في الجدول (٢) ما يدل على تدني المستوى المعاشي لأغلب المستأجرين ومن ثم وجود ازمة حقيقيه في قدرتهم على دفع بدل الايجار في ادنى حد له .

جدول (٢)

معدل دخل الأسرة للوحدة المؤجرة من حي الشماسية (٣٣٣)

| النسبة % | عدد الاجابات (الاسر) | معدل دخل الاسرة |
|----------|----------------------|-----------------|
| ٢١% | ١٤٧ | ٢٥٠ فما دون |
| ٢٦% | ١٨٣ | ٣٥٠-٣٠٠ |
| ٨% | ٥٥ | ٤٥٠-٤٠٠ |
| ٢٤% | ١٦٥ | ٥٥٠-٥٠٠ |
| ١١% | ٧٥ | ٧٥٠-٧٠٠ |
| ١٠% | ٧٢ | مليون وأكثر |
| ١٠٠% | ٦٩٧ | المجموع |

١- المصدر: تحليل استمارة الاستبيان

* عدد الوحدات المعروضة للإيجار فعلياً ميدانياً = عدد الوحدات المسجلة رسمياً + عدد الوحدات الغير مسجله

** العدد الفعلي (ميدانياً) للوحدات المؤجرة فعلاً = الوحدات المؤجرة المسجلة رسمياً - عدد الوحدات المعروضة للإيجار (فارغه).

ثانياً اشارت اجابات مجتمع الدراسة ان اغلب الاسر يتراوح افرادها ما بين (٥ - ٧) افراد لعدد اجابات (٥١٥) وبنسبة (٧٤%) تليها الاسر التي يقل عدد افرادها عن (٥) افراد او يزيد عن (٧) افراد و بنسب متساوية بلغت (١٣%) (١٣%) وبعده اجابات بلغ (٩١) (٩١) لكل منهما على التوالي ، ما يدل على ارتفاع متوسط افراد الاسرة فيثقل كاهلها في اعالة ابنائها مضيفاً عبئاً اخر الى مسؤولياتها في توفير السكن المناسب لها ،خاصه اذا ما علمنا ان اغلب هذه الاسر يعينها شخص واحد بعدد اسر وصل (٤٠٤) اسرة وبنسبه (٥٨%) تليها الاسر التي يعيلها شخصين ب (٢٣٨) اسره وبنسبه (٣٤%) من مجتمع الدراسة ويقل جدا عدد الاسر التي يعمل فيها ثلاثة اشخاص يعيلونها بعدد (٥٥) اسره وبنسبه (٨%) وبشكل واضح معاناة اغلب الاسر في دفع بدل الايجار الشهري .

ثالثاً ١ و فيما يتعلق بنظام الايجار فان اغلب الوحدات المؤجرة كما اظهرت الدراسة الميدانية و نتائج تحليل الاستبانة هي بدون سرقفليه او ما يطلق عليه بنظام الايجار الجديد بعدد اجابات وصل (٥٨٧) وحده سكنيه وبنسبه (٨٤%) في حين انخفض عدد الوحدات المؤجرة بنظام السرقفلية الى (١١٠) وحده سكنيه وبنسبه (١٦%) هذا ويتراوح مبلغ السرقفلية المدفوع

من المستأجر الى مالك الوحدة السكنية ما بين (٢ - ١٠) مليون ، و بمعدل ايجار شهري يتراوح بين (٢٠٠ - ٣٠٠) الف دينار شهريا وكما موضح في الجدول (٣) واكدت اجابات الاسر المستأجرة بنظام السرقفليه ان معدل الايجار جيد وغير مرتفع وبنسبه (٦٦%) بعدد اجابات (٧٣) فيما اشارت اجابات قليلة ان بدل الايجار مرتفع نوعا ما للمستأجرين بنظام السرقفليه بعدد (٣٧) و بنسبه (٣٤ %) .

جدول (٣)

قيمه مبلغ السرقفلية ومعدل الايجار للوحدات السكنية \ حي الشماسية \ محلة ٣٢٢ لسنة ٢٠٢١

| قيمة مبلغ السرقفلية | عدد الاجابات | النسبة% | معدل الايجار الشهري دينار | عدد الاجابات | النسبة% |
|---------------------|--------------|---------|------------------------------|--------------|---------|
| ٢ مليون | ١٨ | ١٦% | ٢٠٠,٠٠٠ | ١٨ | ١٦% |
| ٣ مليون | ٣٨ | ٣٥% | ٢٥٠,٠٠٠ | ٥٥ | ٥٠% |
| ٥ مليون | ٣٧ | ٣٤% | ٣٠٠,٠٠٠ | ٣٧ | ٣٤% |
| ١٠ مليون | ١٧ | ١٥% | | | |
| المجموع | ١١٠ | ١٠٠% | المجموع | ١١٠ | ١٠٠% |

المصدر: تحليل نتائج الاستبيان

اما العدد الاكبر من الاسر من سكان محله (٣٢٢) من الوحدات السكنية المؤجرة فهم من المستأجرين بدون سرقفليه، فقد تراوح معدل ايجارهم الشهري ما بين (٢٥٠) الف دينار كحد ادنى ويرتفع ليصل الى (٧٥٠) الف دينار واكثر من ذلك بقليل قد يصل الى مليون كحد اعلى لبعض الوحدات المؤجرة ، و بينت نتائج اجابات اسر الوحدات السكنية المؤجرة بدون سرقفلية بأن اغلبها تلك التي يتراوح معدل ايجارها ما بين (٤٠٠ - ٥٧٥) الف دينار شهريا وكما موضح في الجدول (٤) ما يعطي مؤشرا بارتفاع متوسط الايجار الشهري لأغلب الوحدات السكنية في المحلة، واكدت بذلك اغلب اجابات الاسر المستأجرة بان معدل الايجار الشهري مرتفعا بالنسبة لمستوى داخل الأسرة بعدد (٥١٤) اجابة وبنسبه (٨٨ %) وهم على الاغلب ممن يزيد معدل ايجار وحداتهم عن (٣٥٠) الف دينار فما فوق ، فيما اشار عدد قليل منهم بان معدل الايجار مرتفع نوعا ما و هذه الاجابات على الاغلب للسكان الذين يقل معدل ايجارهم عن (٣٥٠) الف دينار شهريا بعدد اجابات وصل (٧٣) و بنسبه (١٢ %)

وعموما فان اي من الاجابات لم تشير الى انخفاض معدل الايجار الشهري بالنسبة لدخل الأسرة ما يدل على مشكله حقيقيه تواجه الاسر في توفير بدل الايجار الشهري .

جدول (٤)

معدل الايجار الشهري للوحدات المؤجرة بدون سرقليه حي الشماسية محله (٣٢٢) لسنة ٢٠٢١

| النسبة % | العدد | معدل الايجار الشهري الف دينار |
|----------|-------|-------------------------------|
| ١٢ % | ٧٣ | ٢٧٥-٢٥٠ |
| ٢٢ % | ١٢٨ | ٣٥٠-٣٠٠ |
| ٣٠ % | ١٧٥ | ٤٧٥-٤٠٠ |
| ٣٠ % | ١٧٥ | ٥٧٥-٥٠٠ |
| ٣ % | ١٨ | ٦٠٠ |
| ٣ % | ١٨ | ٧٥٠ فأكثر |
| ١٠٠ % | ٥٨٧ | المجموع |

المصدر: تحليل نتائج استمارة الاستبيان

*الوحدات المؤجرة ب(٢٥٠- ٢٧٥) الف دينار شهريا تكون على الاغلب للشقق ضمن بعض العمارات السكنية القديمة خاصة الواقعة على واجهات الشارع الرئيس، الدراسة الميدانية ٢٠٢١

رابعا :وفيما يتعلق بالوصف المورفولوجي للوحدات السكنية المؤجرة في حي الشماسية ضمن محله (٣٢٢) فقد اشارت الدراسة الميدانية من خلال المشاهدة معززا بإجابات سكان الوحدات السكنية للمحلة من المستأجرين ان اغلب هذه الوحدات تتراوح مساحتها بين (٥٠ - ١٠٠) م^٢ ويتكون اغلبها من غرفتان ،ويكون الكثير منها مشتملات مستقطعة من الدار السكنية الأصلية، تليها الشقق السكنية، وتكون الحالة البنائية للكثير من تلك الوحدات متوسطة وجميعها مبنية بماده الطابوق والكثير منها بنظام بناء الكونكريت المسلح (الصب) للأسقف، وتكون واجهات اغلبها مطلية بالأصباغ والنثر والقليل منها جدا مغلفه بالسيراميك ما يدل عدم ملائمة تلك الوحدات مع معدل ايجارها المرتفع ويوضح الجدول (٥) مورفولوجية الوحدات السكنية المؤجرة في حي الشماسية محل (٣٢٢) وينظر الى الصورة (١-٢-٣) للتعرف على الوصف المورفولوجي والحالة البنائية لتلك الوحدات، وتجدر الاشارة هنا ان هذا الوصف

يشمل فقط الوحدات المؤجرة بينما نجد الكثير من الوحدات السكنية المملوكة لأصحابها ذات طراز معماري حديث .

صورة (١)

وحدة سكنية مؤجرة مستقلة



تاريخ الالتقاط ٢٠٢٢/٣/١٥

صورة (٢)

شقق مختلطة الاستعمال مؤجر للسكن بالطابق الاول والثاني



تاريخ الالتقاط ٢٠٢٢/٣/١٥

صورة (٣)

وحدة سكنية مقسمة مؤجرة مشتمل



تاريخ الالتقاط ٢٠٢٢/٣/١٥

جدول (٥)

الوصف المورفولوجي للوحدات السكنية المؤجرة في محل (٣٢٢) حي الشماسية لسنة ٢٠٢١

| مجموع النسب | النسبة % | | | المجموع | الاجابات | | | الوصف المورفولوجي |
|-------------|----------|-----|-----|---------|--------------|---------|----------------|------------------------------|
| | %١٠ | %٦٦ | %٢٤ | | اكثر من ٢١٠٠ | ٢١٠٠-٥٠ | أقل من ٥٠ م ٢م | |
| ١٠٠ | %١٠ | %٦٦ | %٢٤ | ٦٩٧ | ٧٣ | ٤٥٩ | ١٦٥ | مساحة الوحدة السكنية المؤجرة |
| ١٠٠ | %٥ | %٧١ | %٢٤ | ٦٩٧ | ٣ | غرفتان | غرفة | عدد الغرف |
| ١٠٠ | %٣١ | %٥٣ | %١٦ | ٦٩٧ | ٣٧ | مشمتمل | غربي | طراز البناء |
| ١٠٠ | — | %٥٨ | %٤٢ | ٦٩٧ | ٢٢٠ | صبة | عقادة | نظام البناء |
| ١٠٠ | — | — | ١٠٠ | ٦٩٧ | ١ | بلوك | طابوق | مواد البناء |
| ١٠٠ | %٦٦ | %٢١ | %١٣ | ٦٩٧ | متوسط | حديث | قديم | حالة البناء |
| | | | | | ٤٥٨ | ١٤٧ | ٩٢ | |

المصدر: ١- نتائج تحليل استمارة الاستبيان

٢- المشاهدة الميدانية، ٢٠٢١.

خامسا: ثم تأتي بعد ذلك اهم مسألة تتعلق بمشكلة ارتفاع معدلات الايجار و هي عوامل اسباب تفضيل سكان المنطقة من المستأجرين للسكن فيها ما قد يعطي مؤشرا لأسباب ارتفاع تلك المعدلات بسبب الموقع اذ يوضح الجدول (٦) والشكل (١) تلك العوامل

جدول (٦)

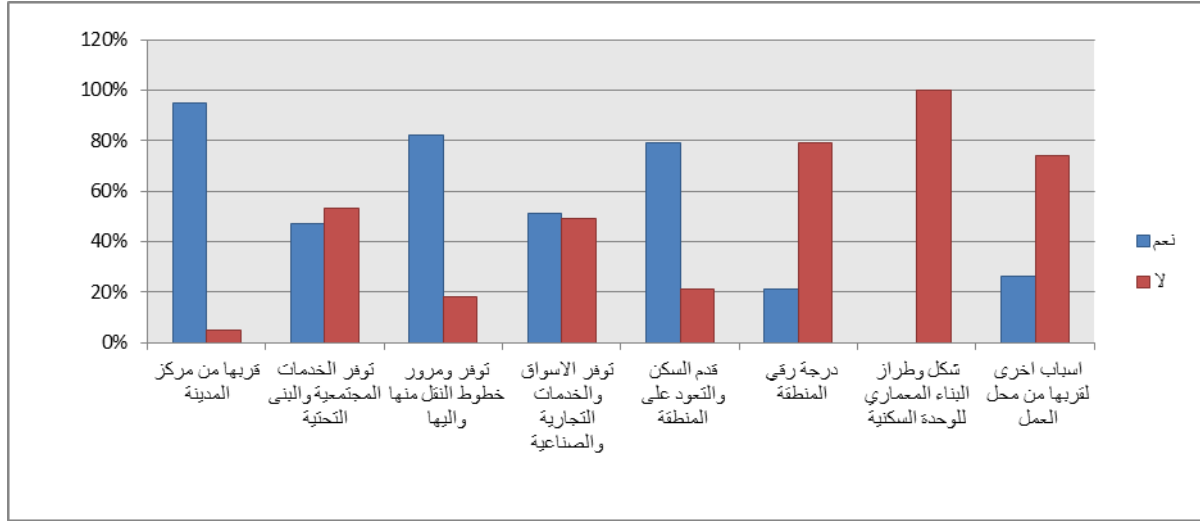
عوامل واسباب اختيار حي الشماسية (محلة ٣٢٢) للسكن فيها

| مجموع % | مجموع الاجابات | النسبة % | لا | النسبة % | نعم | العوامل والاسباب |
|---------|----------------|----------|-----|----------|-----|--|
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %٥ | ٣٧ | %٩٥ | ٦٦٠ | قربها من مركز المدينة |
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %٥٣ | ٣٦٧ | %٤٧ | ٣٣٠ | توفر الخدمات المجتمعية والبنى التحتية |
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %١٨ | ١٢٨ | %٨٢ | ٥٦٩ | توفر ومرور خطوط النقل منها واليها |
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %٤٩ | ٣٤٤ | %٥١ | ٣٥٢ | توفر الاسواق والخدمات التجارية والصناعية |
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %٢١ | ١٤٧ | %٧٩ | ٥٥٠ | قدم السكن والتعود على المنطقة |
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %٧٩ | ٥٥٠ | %٢١ | ١٤٧ | درجة رقي المنطقة |
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %١٠٠ | ٦٩٧ | — | — | شكل وطراز البناء المعماري للوحدة السكنية |
| ١٠٠ | ٦٩٧ | %٧٤ | ٥١٤ | %٢٦ | ١٨٣ | اسباب اخرى (لقربها من محل العمل) |

المصدر : تحليل نتائج استمارة الاستبيان

شكل (١)

عوامل واسباب اختيار حي الشماسية (محلة ٣٢٢) للسكن فيها



المصدر: جدول (٦)

ويتضح من الجدول السابق والشكل البياني ان عامل القرب من مركز المدينة وتوفر خطوط النقل من والى منطقه الدراسة، ثم تعود معظم سكانها على السكن فيها جاءت من اهم اسباب رغبة السكان البقاء فيها خاصة ما يتعلق بقربها من مركز المدينة و توفر جميع خطوط النقل فيها ما يرفع من قيمه عقاراتها ومعدلات ايجار الوحدات السكنية وهذا واضح جدا من موقع منطقه الدراسة من مركز المدينة وكما وضحته الخريطة (١) .

سادسا: اشارت اجابات سكان الوحدات السكنية المؤجرة ان اهم الاثار التي يتسبب بها ارتفاع معدل ايجار وحداتهم السكنية هي صعوبة دفعهم للإيجار وصعوبة توفيره مقارنة بمستوى معاشهم مع صعوبة وجود عمل اضافي يمكن معه المساعدة في دفع بدل للإيجار وتوفير متطلبات الأسرة الاخرى كالمأكل والملبس والخدمات الصحية والمدرسية ودفع اجور خدمات الماء والكهرباء الى جانب قيام العديد من الملاك بزيادة معدلات الايجار بشكل دوري واشارت مجموعه اخرى من السكان المستأجرين بنظام السرقفليه ان اهم عقبة تواجههم في نظام الايجار (بسرقفلية) هي صعوبة استحصال مبلغ السرقفلية من المستأجر الجديد لعدم رغبة الكثير منهم في دفع مبلغ السرقفليه ما يضطر المستأجر القديم بالبقاء في الوحدة السكنية المؤجرة لحين وجود مستأجر اخر يوافق على دفع مبلغ السرقفليه ،كل ذلك يزيد ويفاقم من مشكلة السكن في منطقة الدراسة بشكل خاص ومدينة بغداد بشكل عام، وبرغم الاثار

والمشكلات التي خلفها ارتفاع معدلات الايجار على الأسرة غير ان الأغلبية العظمى منه لا يرغب مغادره المنطقة للأسباب المذكورة سابقا خاصة قريبا من مركز المدينة و مرور العديد من خطوط النقل وتوفرها منها واليها وايضا تعود العديد من سكانها عليها وقربها من مكان عمل البعض منهم وبلغ عددهم (٦٠٥) اسره بنسبة (٨٧%) وبينت نسبه (١٣%) من الاسر رغبتهم في مغادره المنطقة بسبب الارتفاع بمعدلات الايجار بعدد (٩٢) اسره .

نتائج البحث :

- ١- تمثل مشكله ايجار الوحدات السكنية وارتفاع معدلاتها من اهم المشكلات التي تواجه سكان المدينة كونها تستقطع جزء كبير من دخلها .
- ٢- استمرار معدلات الايجار بالارتفاع مع زياده اعداد السكان الطبيعي بأنشطار الاسر او بالهجرة نحو المدينة وخاصة بغداد بحثا عن فرص العمل وتوفر الخدمات فيها ما يزيد الطلب على السكن وبالتالي ارتفاع اقيام الاراضي والعقارات ومن ثم زياده معدلات ايجارها.
- ٣- يعد حي الشماسية بمحلاته احد احياء مدينه بغداد التابعة لبلديه الأعظمية الذي ترتفع فيه اسعار عقاراتهم من الاراضي والمباني السكنية منها والتجارية وبالتالي ارتفاع معدلات ايجارها بسبب موقعها المتميز وخاصة قريبا من مركز المدينة ومن ثم توفر ومرور العديد من خطوط النقل منها واليها وتوفر الاسواق والخدمات التجارية والصناعية الى جانب تمتعها بالخدمات المجتمعية والبنى التحتية خاصة خدمة الماء الصافي حيث تتمتع المنطقة باستمرار خدمة الماء الصافي وعدم انقطاعه بسبب وجود (تانكي ماء القاهرة) ضمن هذه المحلة (٣٢٢) ما يندر فيها قطع خدمة الماء الصافي ،اذ تتراوح النسبة الاعلى في معدلات الايجار مجتمعة بين (٤٠٠ - ٥٧٥) الف دينار شهريا .
- ٤- والى جانب ما سبق هناك عوامل اخرى تتعلق بسكان المنطقة تجعلهم متمسكين بالبقاء فيها رغم ارتفاع بدلات الايجار و عدم ملائمه معدلات الايجار المرتفعة مقارنة بالشكل المورفولوجي والحال البنائية لتلك الوحدات و منها على وجه الخصوص تعود ساكنيها عليها وقربها من مقر عملهم .

مقترحات البحث:

١- ان اهم ما تقترحه الدراسة في مقدمه الحلول لمعالجه ازمه السكن وارتفاع معدلات الايجار هي وضع قانون من قبل الجهات الحكومية المسؤولة يحدد فيه الحد الاعلى لمعدلات الايجار بما لا يزيد عن ٤٠٠ الف دينار لأجور الوحدات السكنية بناءا ومساحته للحد من استغلال وجشع اصحاب العقارات ومحاسبه المخالفين مع وجود عقد ايجار سنوي بين المالك والمستأجر .

٢- تشجيع السكن العمودي والعمل على توفير الوحدات السكنية من قبل الدولة او المستثمرين وتوزيعها بعروض ميسرة تمكن السكان من تسديدها على الاقل لموظفي الدولة لتقليل الضغط على ما موجود منها ما يقلل الطلب عليها وبالتالي انخفاض اقيامها ومعدلات ايجارها .

٣- توفير خدمات البنى التحتية والمجتمعية والنقل للكثير من .مناطق واحياء المدينة خاصة اطرافها ما يشجع على السكن فيها وبالتالي يقلل الضغط على المناطق القريبة من المركز ومن ثم تقليل معدلات ايجارها .

٤- توافق طلب اغلب سكان منطقته الدراسة مع المقترح الاول في تحديد معدلات الايجار بقانون من قبل الدولة يتلائم ودخل اغلب الاسر الى جانب رغباتهم بقيام الدولة بتوزيع قطع الاراضي على الاقل وقيام الاسر ببنائها بالتقسيم عن طريق شركات المقاولات او منح سلف وقروض بمبالغ تسمح لهم بالشراء والبناء بدون فوائد للتخلص من مشكله الايجار نهائيا .

The Spatial Relationship between the high rate of rental housing units in the sites and its impact on worsening the problem of housing in the city of Baghdad

Assist professor. Dr. Sinaa Adnan Abdullah

University of Baghdad College of Education for Human Sciences - Ibn Rushd

Abstract

One of the most important problems facing the residents of the city of Baghdad with low and medium incomes is the problem of renting their housing units, as it deducts and consumes a large part or most of the family income, and with the high rates of rent for many of its neighborhoods, including (Al-Shamasiya neighborhood / Mahalla 322) due to the enjoyment of its location ,among the

features and characteristics that increase the desire of its residents to stay in it, it raises the prices of its properties and hence its rent rates in particular. The results of the survey indicate that the highest percentage of rent rates ranged between (400 - 575) thousand dinars per month combined for most housing units, despite the inadequacy of most residential units for the rent its rate in terms of medium and poor construction conditions, but most of its residents do not want to leave due to the advantages of its location, the most important of which is the relative proximity of the area to the city center and the availability of transportation lines to and from it, deciding the maximum rent to prevent the exploitation of real estate owners.

الهوامش والمصادر

- ١- فتحي محمد مصيلحي جغرافية المدن (الاطار النظري و تطبيقات عربيه) ، ط١، مطابع التوحيد الحديثة، مصر ، ٢٠٠٠.
- 2- peter Somerville with nigel springs, Housing and social ، 2005.
- ٣- البطيحي ، عبد الرزاق و عادل عبد الله خطاب، جغرافية الريف، بغداد ، مطبعه جامعه بغداد ١٩٨٢.
- ٤- الهيتي ، صالح فليح حسن، تطور الوظيفة السكنية لمدينه بغداد الكبرى ١٩٥٠ - ١٩٧٠ ، ط١، مطبعه دار السلام، بغداد ، ١٩٧٦.
- ٥- الخياط ، حسن ، الاقاليم الوظيفية لمدينه بغداد الكبرى، مجله الاستاذ ، المجلد ١٣ ، العدد (١-٢) ، مطبعه الحكومة، بغداد ، ١٩٦٦ .
- ٦- الهيتي ، صالح فليح حسن، تطور الوظيفة السكنية لمدينه بغداد الكبرى ١٩٥٠ - ١٩٧٠ ، ط١، مطبعه دار السلام، بغداد ، ١٩٧٦.
- ٧- السعدي ، جمال باقر ، تأثير افراز الاراضي السكنية على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد، رساله ماجستير، غير منشوره ، معهد التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعه بغداد، ١٩٨٥ .
- ٨- امانة بغداد ، مديرية التصميم الاساس، جداول افرازات الاراضي السكنية، بيانات غير منشوره، ٢٠٠٢.
- ٩- لقاء كريم خضير، التحليل الجغرافي للواقع السكني لمدينه بغداد للمده (١٩٧٧ - ٢٠٠٠) اطروحة دكتوراه ، غير منشوره ، جامعه بغداد، كلية التربية ابن رشد ، ٢٠٠٥ .
- ١٠- امانه بغداد، دائرة التخطيط والمتابعة، قسم الاحصاء، بيانات غير منشوره، ٢٠٠٢

- ١١- بشير ابراهيم الطيف وآخرون، خدمات المدن (دراسة في الجغرافية التنموية)، ط١، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ٢٠٠٩.
- ١٢- دائرة بلديه الأعظمية، قسم التخطيط والمتابعة، تقارير دوريه منشوره، ٢٠٢١.
- ١٣- الدراسة الميدانية والمشاهدة، ١١٩ ٩ ٢٠٢١.
- ١٤- المجلس المحلي لحي الشماسية، مختار محله (٣٢٢)، قوائم اعداد الوحدات السكنية الملك والمؤجرة، بيانات غير منشوره، ٢٠٢١.

ملحق (١)

أستماره استبيان

اخي رب الأسرة الكريم.....
هذه الاستمارة تتضمن أسئلة عن مشكله ارتفاع معدلات الياجار في حي الشماسية وهي لأغراض البحث العلمي تفضلكم بالإجابة بموضوعيه وعلميه شاكرين تعاونكم معنا .

- ١- وظيفه رب الأسرة كاسب موظف متقاعد
- ٢- معدل دخل الأسرة الشهري؟
- ٣- عدد افراد الأسرة؟
- ٤- عدد العاملين في الأسرة؟
- ٥- نظام الياجار؟ سرقفليه بدون سرقفليه
- ٦- اذا كان ايجار الوحدة السكنية بسرقفليه، فما مبلغ السرقفليه المدفوع للمالك ، وما معدل الياجار الشهري ، وهل الياجار مرتفع؟ نعم كلا نوعا ما
- ٧- اذا كان الياجار بدون سرقفليه فما معدل الياجار الشهري وهل هو مرتفع؟ نعم كلا نوعا ما
- ٨- الوصف المورفولوجي للوحدة السكنية الموجرة (شكلها)

- أ- مساحه الدار؟
- ب- عدد الغرف في الدار؟
- ت- طراز البناء ونمطه؟ غربي ، مشتمل ، شقه شرقي
- ث- مواد البناء؟ طابوق ، بلوك ، اخرى تذكر
- ج- نظام بناء الاسقف؟ عقادة ، صب كونكريت مسلح
- ح- واجهات البناء؟ سيراميك ، طلاء اصباغ ، نثر
- ٩- اسباب اختيار هذه المنطقة للسكن؟
- أ- قربها من مركز المدينة وسهوله الوصول اليها؟ نعم ، كلا
- ب- توفر الخدمات الصحية والتعليمية والحكومية وخدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي؟ نعم ، كلا
- ت- توفر خطوط النقل والمواصلات لجميع مناطق المدينة؟ نعم ، كلا
- ث- توفر الاسواق والخدمات التجارية والصناعية؟ نعم ، كلا
- ج- قدم السكن والمنطقة والتعود عليها؟ نعم ، كلا
- ح- درجه رقي المنطقة؟ نعم ، كلا
- خ- شكل و طراز البناء الحديث للدار؟ نعم ، كلا
- د- اسباب اخرى تذكر؟ نعم ، كلا

- ١٠- ما اهم الآثار التي تعاني منها الأسرة بسبب الاجار؟
- ١١- ما اهم المقترحات التي تراها الأسرة مناسبة لحل مشكله السكن والاجار خاصة؟
- ١٢- هل ترغب الأسرة بترك الدار والمنطقة والانتقال الى منطقه اخرى؟
- البقاء

References

- 1- Fathi Muhammad Moselhi, Geography of Cities (Theoretical Framework and Arabic Applications), 1st Edition, Al-Tawhid Modern Press, Egypt, 2000.
- 2- Peter Somerville with Nigel springs housing and society, 2005.
- 3- Al-Butaihi, Abdul Razzaq and Adel Abdullah Khattab, Rural Geography, Baghdad, Baghdad University Press, 1982.
- 4- Al-Hiti, Salih Falih Hassan, The Development of the Residential Function of the Greater Baghdad City, 1950-1970, 1st Edition, Dar Al-Salam Press, Baghdad, 1976.
- 5- Al-Khayat, Hassan, Functional Regions of the Greater Baghdad City, Al-Ustad Magazine, Volume 13, Issue (1-2), Government Press, Baghdad, 1966.
- 6- Al-Hiti, Salih Falih Hassan, The Evolution of the Residential Function of the Greater Baghdad City, 1950-1970, 1st Edition, Dar Al-Salam Press, Baghdad, 1976.
- 7- Al-Saadi, Jamal Baqer, The Effect of Separation of Residential Lands on the Demand for New Floors in the City of Baghdad, Master's Thesis, Unpublished, Institute of Urban and Regional Planning, University of Baghdad, 1985.
- 8- Baghdad Municipality, Directorate of Basic Design, Tables of Secretions of Residential Lands, unpublished data, 2002.
- 9- The meeting of Karim Khudair, the geographical analysis of the housing reality of the city of Baghdad for the period (1977 - 2000) doctoral thesis, unpublished, University of Baghdad, College of Education \ Ibn Rushd, 2005.
- 10- Baghdad Municipality, Planning and Follow-up Department, Statistics Department, unpublished data, 2002
- 11- Bashir Ibrahim Al-Taif and others, City Services (a study in developmental geography), 1st, Modern Book Foundation, Tripoli, 2009.
- 12- Adhamiya Municipality Department, Planning and Follow-up Department, published periodic reports, 2021
- 13- Field study and observation, 9/19/2021.
- 14- The Local Council of Al-Shamasiya District, Mukhtar of his locality (322), lists of owned and rented housing units, unpublished data, 2021.