

Spatial Variation of Commercial Land Values in Hit City

¹Researcher Omar A. Al Kubaisi

²Prof. Dr. Amjad R. Al Kubaisi

University of Anbar - College of Education for Humanities

Abstract:

Objectives: Measuring the spatial variation in commercial land values and the reasons for this variation in the city of Hit.

Identifying the impact of commercial land prices and rents on the distribution of land uses in the city of Hit, then explaining the reality of commercial land prices and rents from the center of the city to its outskirts, and knowing the gradation of the value of commercial land according to the distance from the center.

Method: The research relied on the functional approach to study the current reality of the city of Hit, as well as the analytical-deductive approach, the spatial variation of commercial land values and the reasons for this variation in the city of Hit.

Results: The highest value of land was in the central commercial district, as a result of the availability of services there, as it is dominated by commercial use and some light industries, as the average price of one

Corresponding author E-mail :

Oma20h5004@uoanbar.edu.iq

Ed.amjad.rahim@uoanbar.edu.iq



1- 0000-0000-0000-0000

2- 0000-0003-1905-7392



10.37653/juah.2024.183639

Submitted: 30/08/2022

Accepted: 25/09/2022

Published: 15/06/2024

©Authors, 2024, College of Education for Humanities University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



square meter of land there reaches (2,250,000) million Iraqi dinars, and the average shop rent there was (325,000 (one thousand dinars) per door per month.

Conclusion: The city witnessed a functional change in many of its streets, especially in the main and secondary streets near the city center, as it witnessed a change in land uses from residential to commercial, which led to the mixing of residential use with commercial use on the one hand, and an increase in land prices there on the other hand. another side.

Keywords: spatial variation, land value, Hit city

التباين المكاني لقيم الأرض التجارية في مدينة هيت

أ.د. امجد رحيم محمد

الباحث عمر عبد الرحمن حمد

جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية

الملخص:

الاهداف: قياس التباين المكاني لقيم الأرض التجارية وأسباب هذا التباين في مدينة هيت. و التعرف على أثر أسعار وإيجارات الأراضي التجارية في توزيع استعمالات الأرض في مدينة هيت ومن ثم بيان واقع أسعار وإيجارات الأراضي التجارية من مركز المدينة إلى اطرافها، ومعرفة التدرج قيمة الأرض التجارية بحسب المسافة عن المركز.

المنهجية: اعتمد البحث على المنهج الوظيفي لدراسة الواقع الحالي لمدينة هيت ، فضلاً عن المنهج التحليلي- الاستنتاجي التباين المكاني لقيم الأرض التجارية وأسباب هذا التباين في مدينة هيت.

النتائج: أن أعلى قيمة للأرض كان في المنطقة التجارية المركزية، نتيجة لتوفر الخدمات فيها، إذ يغلب عليها الاستعمال التجاري وبعض الصناعات الخفيفة، إذ يصل متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيها إلى (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار عراقي، وبلغ معدل إيجار المحل فيها (٣٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً ..

الخلاصة: شهدت المدينة تغيراً وظيفياً في العديد من شوارعها، لا سيما في الشوارع الرئيسية والثانوية القريبة من مركز المدينة، إذ شهدت تبديلاً في استعمالات الأرض من السكنية إلى التجارية، مما أدى إلى اختلاط الاستعمال السكني مع الاستعمال التجاري من ناحية، وارتفاع أسعار الأراضي فيها من ناحية أخرى .

الكلمات المفتاحية: التباين المكاني، قيمة الأرض، مدينة هيت.

المقدمة :

تعد دراسة قيمة الأرض التجارية والمؤشرات المرتبطة بها من الدراسات الجغرافية التي تستحق الاهتمام والتوجه نحوها، فهي ظاهرة مكانية تتعكس آثارها على المدينة وعلى الاستخدامات المختلفة للأراضي العمرانية، إذا اتبعت الطريق الصحيح لإدارتها، لذلك أصبحت مشكلة قيمة الأرض ليست مشكلة محلية فقط، بل مشكلة عالمية، لأنه لا توجد دولة في العالم مستثناة منها، ولا سيما الدول النامية، رغم اختلافها في حجمها، والأسباب والتأثيرات من دولة إلى أخرى حتى داخل الدولة الواحدة، حيث يعتمد انتشارها على مجموعة من

المتغيرات الجغرافية (طبيعية وبشرية)، وكذلك عدم الالتزام بضوابط وأسس التخطيط الصحيحة في إدارتها، والتوسع في وتيرة النمو الاقتصادي والتحول المتزايد الأراضي من استعمال السكني إلى الأغراض التجارية، وقد أدى تغلغلها في الشوارع الفرعية والمحلات السكنية في السنوات الأخيرة إلى ظهور مشكلات عدة تمثلت بـ (ارتفاع أسعار الأراضي وإيجاراتها وعدم التناسق في التصميم المعماري للمساكن والوحدات السكنية الصغيرة)، فضلاً عن ضعف الخدمات التي تقدمها المدينة بسبب الضغط المسلط عليها، مما يمثل خطراً على سكان المدينة، ومواردها الطبيعية، والاقتصادية، والاجتماعية، والحضارية، فالعناية بقيم الأراضي ومعالجتها من بين المهام الأساسية التي يجب أن تهتم بها الحكومات المركزية والمحلية والمؤسسات الخدمية ذات الصلة.

مشكلة البحث :

تحدد المشكلة بتباين المكاني لقيم الأرض التجارية في مدينة هيت، وما يترتب عليها من تغير في نوع ومكان استعمالات الأرض حسب قدرة هذه الاستعمالات على المنافسة؟ ومن السؤال الرئيسي صيغت أسئلة ثانوية أخرى.

- ١- ما تأثير تباين قيمة الأرض التجارية في توجيه استعمالات الأرض؟
- ٢- هل هناك تدرج في قيمة الأرض التجارية بحسب بعد المسافة عن مركز المدينة؟
- ٣- هل هناك تباين كبير في أسعار الأراضي التجارية بين المؤشرات الرسمية والواقع

الفعلي؟

فرضية البحث :

جاءت فرضية الدراسة بالشكل الآتي :

هنالك عدة عوامل أدت إلى الارتفاع الكبير في أسعار وإيجارات الأراضي التجارية في العقدين الماضيين وتعد المضاربات التجارية أحد تلك العوامل إذ إن هناك تباين كبير في أسعار وإيجارات الأراضي التجارية في مدينة هيت. ومن هذه الفرضية تم صياغة فرضيات ثانوية للبحث وكالاتي :-

- ١- يؤثر تباين قيمة الأرض التجارية في توجيه استعمالات الأرض تارة وتخضع لعامل المنافسة تارة أخرى.
- ٢- هناك تبايناً مكانياً في قيمة الأرض التجاري بين أجزاء مدينة هيت.
- ٣- هناك تدرج في قيمة الأرض التجارية بحسب المسافة عن مركز مدينة هيت.

٤- هناك تبايناً كبيراً في أسعار الأراضي التجارية بين ما موجود في التسعيرات الرسمية وبين الواقع الفعلي.

هدف البحث :

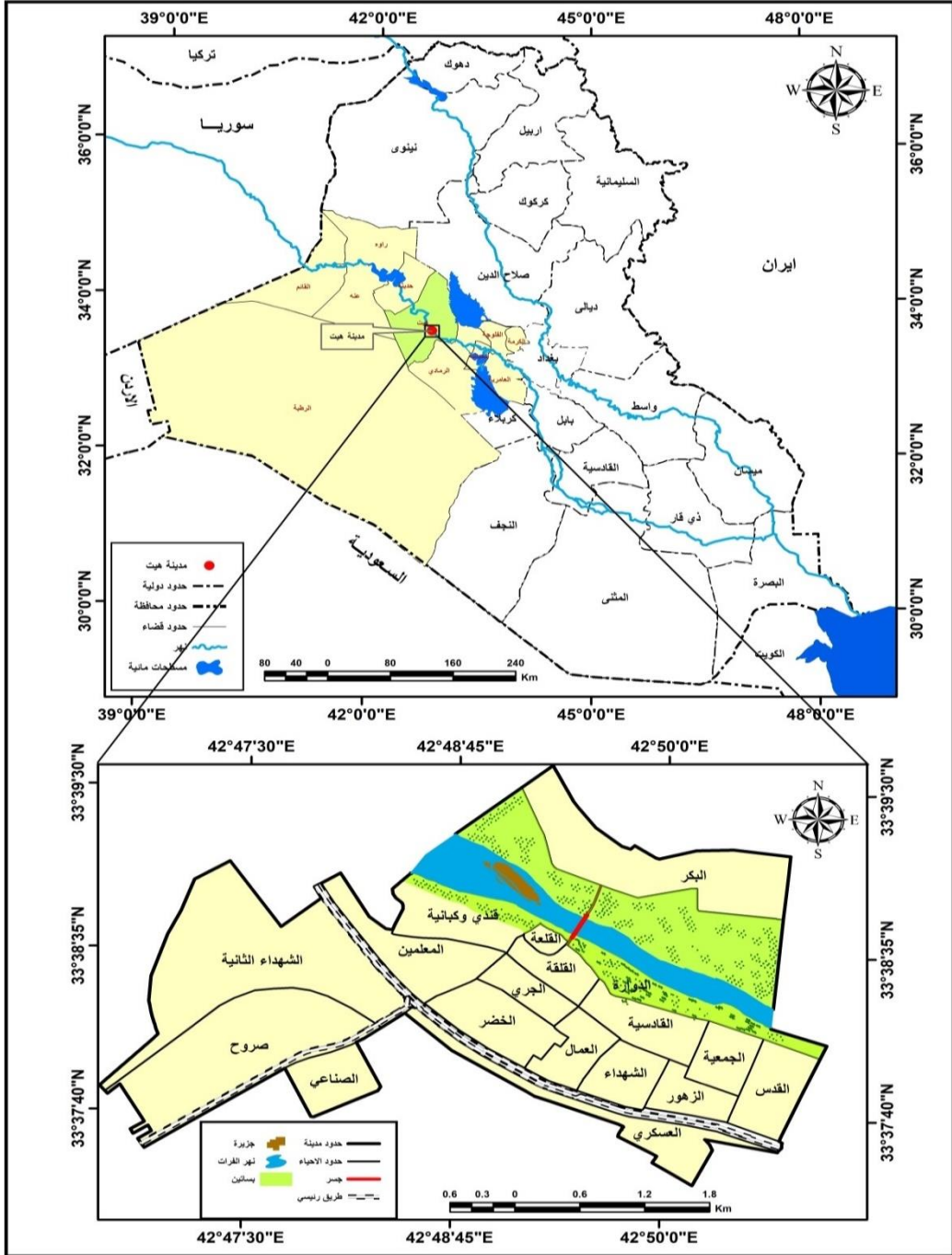
تتحدد أهداف البحث بالآتي :-

- ١- معرفة التباين المكاني لقيم الأرض التجارية وأسباب هذا التباين في مدينة هيت.
- ٢- معرفة أثر أسعار وإيجارات الأراضي التجارية في توزيع استعمالات الأرض في مدينة هيت.
- ٣- بيان واقع أسعار وإيجارات الأراضي التجارية من مركز المدينة إلى اطرافها، ومعرفة التدرج قيمة الأرض التجارية بحسب المسافة عن المركز.

حدود منطقة الدراسة:

تمثلت بحدود مدينة هيت ضمن التصميم الاساس المصادق عليه بموجب قانون ٨٦٨ لسنة ١٩٩٣ م المحدث، والبالغة مساحتها (١٦١٨,٢) هكتاراً كما مبين في الخريطة رقم (١). أما فلكياً بين دائرتي عرض (١٧° ٣٧'، ٣٣°) و (٣٨° ٣٩'، ٣٣°) شمالاً وخطي طول (٣٨° ٤٦'، ٤٢°) و (٥٨° ٥٠'، ٤٢°) شرقاً. أما حدودها الزمانية، فقد تمثلت بدراسة التباين المكاني لقيم الأرض التجارية في مدينة هيت في الوقت الحالي (٢٠٢٢م)، اعتماداً على بيانات الدوائر الحكومية وتقديرات المكاتب العقارية .

خريطة (١) موقع وموضع مدينة هيت بالنسبة للعراق ومحافظه الأنبار



المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على :

١- المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، ١٩٩٧، ١/١٠٠٠٠٠٠.

٢- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ١/٤٠٠٠، والمرقمة ٦٨٦.

Map 1: Shows the borders of the city of Hit within the basic design approved by Law 868 of 1993 AD, with an area of (1618.2) hectares.

١ : استعمالات الأرض التجارية :

لعبت مدينة هيت منذ نشأتها وحتى يومنا هذا دورًا تجاريًا مهمًا؛ لكونها تقع على طريق القوافل التجارية القديم المحاذي لنهر الفرات من الجنوب وصولاً إلى بلاد الشام شمالاً، مما أكسبها موقعاً استراتيجياً مهماً لتكون سوقاً ومحطة للتبادل التجاري واستراحة للمسافرين، لذلك يعد الاستعمال التجاري مكوناً أساسياً للحياة الاقتصادية نظرًا لأهميته في الحفاظ على اقتصاد المدينة وتمتعها، بالإضافة إلى تأثيره في تحديد قيمة سعر الأرض وبدلات الإيجار في المدينة بشكل إجمالي، ويخلق تنوعاً وظيفياً واسعاً له تداعيات إيجابية في تطور ونمو المدينة متمثلة في قوة أساسها الاقتصادي^(١).

تعتبر الوظيفة التجارية من أهم الوظائف الاقتصادية التي تساهم في دعم وتطوير الأساس الاقتصادي للمدينة^(٢)، وترتبط التجارة ارتباطاً وثيقاً بالمدن، بغض النظر عن حجمها، كبيرة كانت أم صغيرة، وتحتل الوظيفة حيزاً مكانياً وتمتد إلى أبعد من ذلك إلى مراكز المستقرات الريفية التي تتخذ أشكالاً كالمخازن والحوانيت المنتشرة في القرى الكبيرة^(٣).

وشغل الاستعمال التجاري مساحة بلغت (١٧,٢) هكتاراً، أي ما يعادل (١,١%) من مساحة المدينة الكلية، و(١,٤%) من المساحة المبنية والمشغولة والبالغة (١٢٤٤,٣) هكتاراً^(٤). وتتخذ الوظيفة التجارية عدة أنماط وكما مبين في الجدول (١) والخريطة (٢) :-

١-١ : منطقة الأعمال المركزية :

غالبًا ما تحتل هذه المنطقة قلب المدينة وربما مركزها الهندسي، وتتميز بسهولة الوصول إليها نسبياً، حيث تلتقي عندها أهم الشوارع والطرق الرئيسية للمدينة، كما وتتميز بأعلى كثافة للاستعمال التجاري ولا تتفوق عليها أي منطقة تجارية أخرى في المدينة، وتضم أعلى المباني ذات الطوابق المتعددة، ويقل هذا الارتفاع كلما ابتعدنا عن هذه المنطقة^(٥).

(١) مازن عبد الرحمن جمعة الهيتي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت وافاقها المستقبلية، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، ٢٠١٨، ص ٧٢، ٧١.

(٢) هويدة عبد الغني سطم صالح العاني، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الأنبار، ٢٠٢٠، ص ١٢٤.

(٣) صبري فارس الهيتي، وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٨٦، ص ٩٢.

(٤) وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١م.

(٥) صبري فارس الهيتي، وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص ٩٩.

وتتمثل هذه المنطقة في مدينة هيت بمنطقة السوق القديم هي جزء من المدينة القديمة (القلعة) والتي تقع في وسط المدينة وتتفرع منها عدة شوارع تجارية مثل شارع الحمام وشارع المصرف وشارع الجسر وشارع البلدية و شارع الصناعة القديم خريطة (١)، كما تتميز هذه المنطقة بكثافة حركة المرور الالي والبشري من المتسوقين والمراجعين إلى للدوائر الحكومية(دائرة البلدية، المركز الصحي، دائرة التقاعد، الجمعيات التعاونية الفلاحية، المكتبة المركزية، وكذلك نادي الموظفين) كما تحتوي على كراج لوقوف السيارات والنقل إلى الضواحي والأحياء الأخرى (١).

أما بالنسبة لقيمة الأرض، فإن منطقة الأعمال المركزية تتميز بارتفاع أسعارها وبدلات إيجاراتها، إذ بلغ معدل أسعار الأراضي فيها (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما بالنسبة لمعدل الإيجارات فقد بلغت (٣٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

٢-١: المنطقة التجارية الثانوية :

تعد هذه المنطقة مركزاً مهماً لممارسة الأنشطة التجارية المختلفة لخدمة السكان وتلبية رغباتهم المتنوعة، وهي أقل أهمية من المنطقة التجارية المركزية من حيث قيم الأراضي المنخفضة نسبياً، وانخفاض كثافة حركة المرور، وانخفاض كثافة استعمالات الأرض، وتضم منطقة الدراسة ثلاث مناطق تجارية ثانوية، تمثلت المنطقة الأولى في حي المعلمين بمحاذاة شارع الشهيد المهندس سعيد حمدان حيث يضم مجموعة من الأنشطة التجارية لبيع المواد الغذائية والفواكه والخضروات ومكاتب التصوير وبيع الكتب، بالإضافة إلى وجود منطقة تجارية ثانية في شارع الخضر حيث تتركز المؤسسات التجارية لبيع المواد الإنشائية ومعدات البناء والمواد الغذائية، أما المنطقة التجارية الثانوية الثالثة فتوجد في حي الجمعية شرقي المدينة قرب مركز نونة (٧).

أما قيمة الأرض في هذه المنطقة فقد شهدت تفاوتاً في معدل أسعارها أراضيها حيث تراوحت بين (١,١٢٥,٠٠٠ - ١,٥٠٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات فقد تراوحت بين (١٧٥,٠٠٠ - ٢٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً، ويتضح من الجدول (١) إن معدل أسعار الأرض في المنطقة التجارية الثانوية الأولى بلغ

(١) اياد نعمان فهد عبد العامري، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وأفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، ٢٠٢١، ص ٦٦.

(٧) مازن عبد الرحمن جمعة الهيتي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت، مصدر سابق، ص ٧٤-٧٥.

(١,٥٠٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدلات الإيجار فقد بلغت (٢٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً، أما المنطقة التجارية الثانية فقد بلغ معدل أسعارها (١,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات بلغت (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً، أما المنطقة التجارية الثالثة فقد بلغ معدل أسعار الأرض فيها (١,١٢٥,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما بالنسبة لمعدل الإيجارات فقد بلغت (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

٣-١: الأشرطة التجارية الرئيسية :

تمثلت بشارع الجري والذي يعد شريان الحركة التجارية في المدينة بعد منطقة الاعمال التجارية، والاعلى كثافة في حركة المرور الآلي والبشري، والذي تميز بتنوع كبير في مؤسساته التجارية لبيع المواد الغذائية بأنواعها والملابس والأقمشة ومكاتب الصيرفة والمحامين وبيع المصوغات الذهبية والسلع الكمالية والأدوات الاحتياطية والكهربائية والمواد الانشائية، فضلاً عن الخدمات التجارية المتمثلة بحال التصوير والاستنساخ والألعاب الرياضية والمطاعم والمقاهي، أما معدل أسعار الأراضي فهي الأعلى في المدينة إذ بلغت (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات بلغت (٤٠٠,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

أما بالنسبة لشارع حي العمال فهو من الشوارع التجارية الرئيسية في المدينة يرتبط بشارع الجري من الجهة الشمالية الغربية وشارع الخضر من الجهة الجنوبية وينتهي عند حي الشهداء (الاطفاء) من الجهة الشرقية، حيث يشهد كثافة في حركة المرور الآلي والبشري؛ لكونه جزءاً من الشارع الرئيسي في المدينة، فقد بلغ معدل سعر الأرض فيه (١,٣٧٥,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدلات الإيجار فيه بلغ (٢٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

ومن الشوارع التجارية الرئيسية المهمة شارع السكلات (المدخل الشرقي للمدينة) والذي يقع بين حي الشهداء وحي الزهور، حيث يشهد تركيزاً لمؤسسات بيع المواد الانشائية وورش الحدادة فضلاً عن محلات بيع المواد الغذائية وبيع الأثاث والمفروشات، إذ بلغ معدل أسعار الأرض فيه (٨٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، وبلغ معدل الإيجارات فيه (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

أما بالنسبة لشارع المعهد (المدخل الغربي للمدينة) فهو من الشوارع التجارية المهمة

ويقع بين حي المعلمين شمالاً وحي الخضر والجري جنوباً، ويشهد تركيز لمؤسسات بيع المواد الانشائية والأدوات الاحتياطية وورش الحدادة والنجارة ومحلات بيع المواد الغذائية ومكاتب الاستساخ والقرطاسية والتصوير، فضلاً عن تركيز بعض الدوائر الحكومية كمديرية الشرطة ودار القضاء ودائرة الموارد المائية، إذ بلغ معدل أسعار الأرض فيه (٧٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدل الإيجار فقد بلغ (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

من الشوارع التجارية المهمة في المدينة شارع المستشفى والذي يقع بين حي الدوارة والقادسية، ويلتقي مع شارع المعارض والدوارة من الجهة الغربية، بلغ معدل سعر الأرض فيه (١,١٢٥,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، ومعد إيجار يصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

أما الشارع العام الرئيسي فهو من الشوارع التجارية المهمة في المدينة فقد اختصت مؤسساته ببيع الأدوات الاحتياطية للسيارات وورش الحدادة والمواد الانشائية فضلاً عن بعض المطاعم السياحية على الطريق، بلغ معدل سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيه (٦٢٥,٠٠٠) ألف دينار، أما معدل الإيجارات فيه بلغت (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

٤-١: الأشرطة التجارية الثانوية :

تمثلت بشوارع الكورنيش الممتد بموازة نهر الفرات ضمن حي القلعة ويلتقي بشوارع الجسر من الجهة الشرقية، وقد اختصت مؤسساته ببيع المواد الغذائية والمطاعم السياحية والشعبية والمقاهي وترتفع أسعار الأرض فيه لتصل إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، ومعدل الإيجارات فيه لتصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً. ومن الشوارع الثانوية المهمة شارع الزهور الذي يقع في حي الزهور ويتفرع من شارع السكلات والذي يقدم خدماته لسكان الحي وتكثر فيه محال بيع المواد الغذائية والمواد الانشائية والمواد الاحتياطية والكهربائية، ويصل معدل أسعار الأرض فيه إلى (٨٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات فقد بلغت (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

كما يعد الشارع الفاصل بين حي العمال وحي الشهداء (الاطفاء) من الشوارع التجارية الثانوية في المدينة، إذ يصل معدل أسعار الأرض فيه إلى (٦٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر

المربع الواحد، أما معدل بدل الإيجار فيصل إلى (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار شهرياً. ويعد شارع المقبرة من الشوارع التجارية الثانوية في المدينة والذي يقع بين حي القادسية والجمعية بدءاً من تقاطع مجمع نونه وصولاً إلى شارع المستشفى ويقدم خدماته لسكان المنطقة المحيطة، وتكثر فيه محال بيع المواد الغذائية والمواد المنزلية وبيع الملابس والقرطاسية وبيع المواد الانشائية والمواد الاحتياطية والأثاث والمفروشات، إذ يصل فيه معدل سعر الأرض إلى (١,١٢٥,٠٠٠) مليون ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما بالنسبة لمعدل الإيجارات فتصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً. ومن الشوارع التجارية الثانوية المهمة في المدينة، شارع المعارض الذي يقع بين حي القادسية والقلعة ويتصل مع شارع الدوارة شمالاً وشارع حي العمال جنوباً، وتمثلت مؤسساته بمعارض السيارات وكراجات الغسل ومحال بيع الخضار والفواكه ومحلات بيع الأثاث والموبيليات، إذ يصل فيه معدل أسعار الأرض إلى (١,١٢٥,٠٠٠) مليون ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدل الإيجار فيصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

٥-١: الأسواق التجارية داخل الأحياء السكنية والمخازن المعزولة :

وتتمثل بالمؤسسات التجارية الواقعة في الأحياء السكنية، ولا سيما أحياء المعلمين والجمعية والقادسية والبكر والشهداء والزهور والقدس، وغالباً ما تستغل هذه المؤسسات مناطق الأركان والتقاطعات أماكن لها؛ للاستفادة من التركيز السكاني وكثافة حركة المرور الآلية والبشرية، وتقدم هذه المؤسسات والتي تمتاز بصغر حجمها السلع والبضائع التي يحتاجها السكان في حياتهم اليومية كالمواد الغذائية والفواكه والخضراوات والملابس والسلع الكمالية والمنزلية، بالإضافة إلى تركيز المخازن المعزولة للسلع والبضائع داخل الأحياء المذكورة، للاستفادة من الأسعار الرخيصة وبدلات الإيجار المنخفضة. وتتباين أسعار الأراضي وبدلات الإيجار لهذا المؤسسات حسب الأحياء السكنية وقربها من مركز المدينة والشوارع الرئيسية، إذ يبلغ معدل سعر الأرض فيها (٤٢٥,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، ومعدل بدل إيجار يصل إلى (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً .

جدول (1) قيمة الأرض لأنماط استعمالات الأرض التجارية في مدينة هيت للعام ٢٠٢٢ م .

ت	انماط استعمالات الأرض التجارية	اقسامها	قيمة الأرض/م ^٢ (ألف دينار)	قيمة الإيجار شهرياً (ألف دينار)
١	منطقة الأعمال المركزية		٢,٢٥٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠
٢	المنطقة التجارية الثانوية	شارع الشهيد المهندس سعيد حمدان	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠
		شارع حي الخضر	١,٢٥٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		مجمع نونه التجاري	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٣	الأشرطة التجارية الرئيسية	شارع الجري	٢,٢٥٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
		شارع حي العمال	١,٣٧٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠
		المدخل الشرقي للمدينة (السكلات)	٨٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		المدخل الغربي للمدينة (المعهد)	٧٥٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		شارع المستشفى	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		الشارع العام الرئيسي	٦٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
		شارع الكورنيش	١,٠٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٤	الأشرطة التجارية الثانوية	شارع المقبرة	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		شارع المعارض	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		شارع الزهور	٨٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
		شارع بين حي العمال والشهداء	٦٥٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
		الأسواق التجارية داخل الأحياء التجارية	٤٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: ١- مديرية بلدية هيت، القسم الفني، بيانات غير

منشورة، لسنة ٢٠٢١ م. ٢- تقديرات مكاتب العقار في مدينة هيت.

It is clear from Table (1) that the average land prices in the first secondary commercial area amounted to (1,500,000) million dinars per square meter, while the average rental allowances amounted to (275,000) thousand dinars per door per month.

جدول رقم (٢)

أسعار الأراضي التجارية بين التقديرات الرسمية والواقع القائم لسنة ٢٠٢٢م بالدينار

العراقي

ت	الأراضي التجارية	السعر الحكومي / م ^٢	السعر الفعلي / م ^٢
١	سوق هيت القديم	٦٠٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠
٢	شارع الجري	٧٥٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠
٣	شارع الحمام	٧٥٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٤	شارع حي العمال امتداد الجري	٣٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٥	شارع حي الإطفاء امتداد الجري	٢٥٠,٠٠٠	١,٣٧٥,٠٠٠
٦	شارع حي الخضر (اسفل الجبل)	٣٠٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠
٧	شارع المصرف	٢٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
٨	شارع المستشفى	١٥٠,٠٠٠	١,١٢٥,٠٠٠
٩	شارع الكورنيش	٢٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
١٠	مدخل هيت الشرقي (السكالات)	٢٥٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
١١	مدخل هيت الغربي (المعهد)	٢٠٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
١٢	الشارع العام (حديثة-رمادي)	٣٠٠,٠٠٠	٦٧٥,٠٠٠
١٣	شارع موازي شارع الحمام (شارع باب الحارة)	٣٠٠,٠٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠
١٤	شارع بين حي العمال والإطفاء	٢٠٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠
١٥	شارع بين حي الجري والعمال	٢٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
١٦	السوق العصري + الشارع الرابط بين الفلحة والكورنيش	١٥٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠
١٧	شارع المعارض	١٥٠,٠٠٠	١,١٢٥,٠٠٠
١٨	شارع الشهيد المهندس سعيد حمدان	٢٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على : ١- ملاحظة التسجيل العقاري ومديرية المالية في مدينة هيت، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠٢٢م . ٢- تقديرات مكاتب العقار في مدينة هيت . ٣- الدراسة الميدانية .

It is clear from Table (2) and Map (2) and (3) that there is a large disparity in the prices of commercial lands in the city of Hit, between the official estimates and the actual estimates, as we find that the prices of commercial lands according to the estimates of the official departments ranged between (150,000) one thousand dinars per square meter as the lowest value.

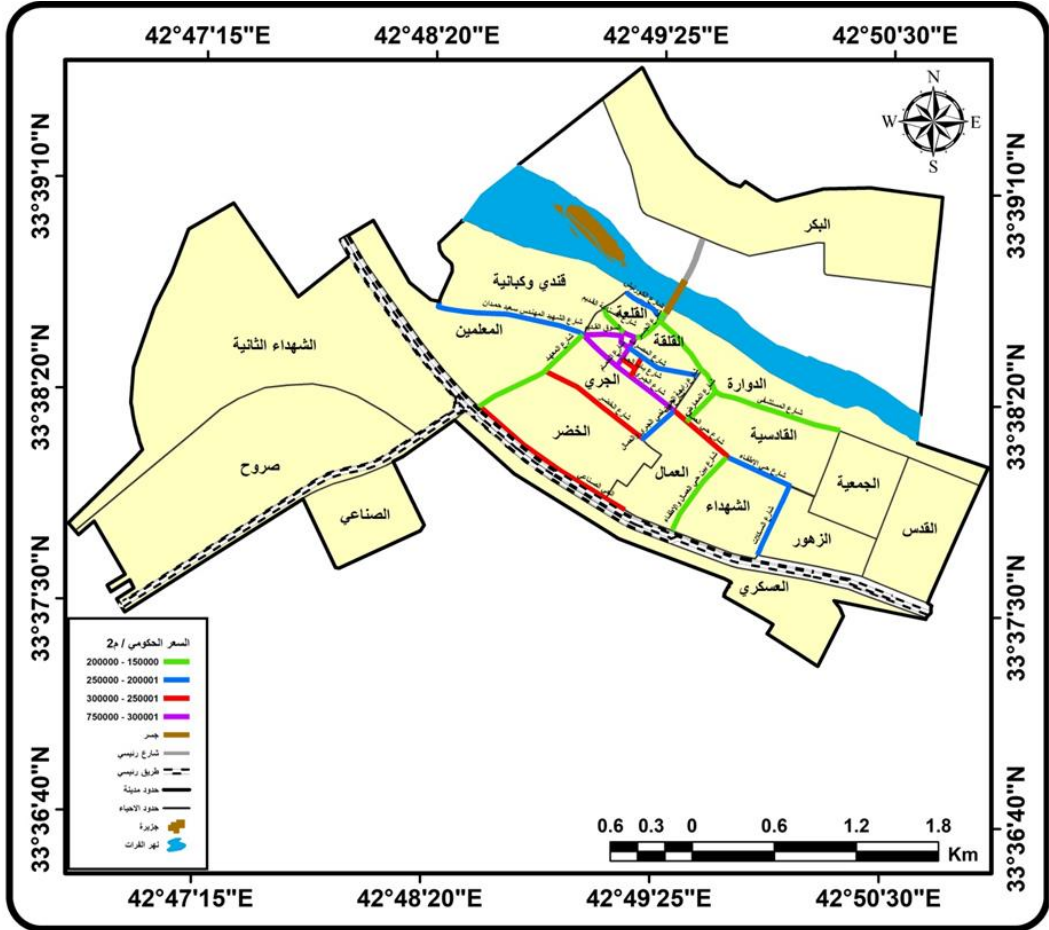
ويتضح من الجدول (٢) والخريطة (٢) و(٣)، أن هناك تفاوتاً كبيراً في أسعار الأراضي التجارية في مدينة هيت، ما بين التقديرات الرسمية والتقديرات الفعلية، إذ نجد أن أسعار الأراضي التجارية حسب تقديرات الدوائر الرسمية تراوحت بين (١٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأدنى قيمة، تمثلت في شارع المستشفى والسوق العصري وشارع المعارض، وبين (٧٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأعلى قيمة، تمثلت في شارع الجري وشارع الحمام، في حين تراوحت أسعارها الفعلية بين (٦٥٠,٠٠٠ - ٨٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأدنى قيمة، وبين (٢,٠٠٠,٠٠٠ - ٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد كأعلى قيمة، أما منطقة السوق القديم نجد أن أسعارها الرسمية بلغت (٦٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، في حين نجد أن معدل أسعارها الفعلية بلغت (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، بينما نجد أن بقية المناطق التجارية تراوحت أسعارها الرسمية بين (٢٠٠,٠٠٠ - ٣٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، بينما تراوح معدل أسعارها الفعلية بين (٦٥٠,٠٠٠ - ١,٥٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد.

يرجع هذا التباين في تقديرات الجهات الحكومية والمكاتب العقارية بالمدينة لأسعار الأشرطة والأراضي التجارية، إلى أن الأسعار الحكومية تظل ثابتة وسارية لمدة عام كامل ولا تتغير خلال هذه الفترة، وقد تظل هذه الأسعار على حالها بالنسبة للعام التالي ما لم يطرأ تغيير في المناطق المعنية بمسح الجهات الحكومية، مثل تلك المناطق التي تشهد غزواً تجارياً ونشاطاً في الحركة الاقتصادية، في حين أن الأسعار الفعلية غير ثابتة فهي عرضة للتغيير بين فترات زمنية قصيرة، حيث ترتفع أحياناً وتنخفض أحياناً أخرى حسب معطيات الأوضاع الاقتصادية والسياسية وغيرها.

خريطة رقم (٢)

أسعار الأراضي التجارية حسب التقديرات الرسمية (الحكومية) في مدينة هيت لعام

٢٠٢٢ م.



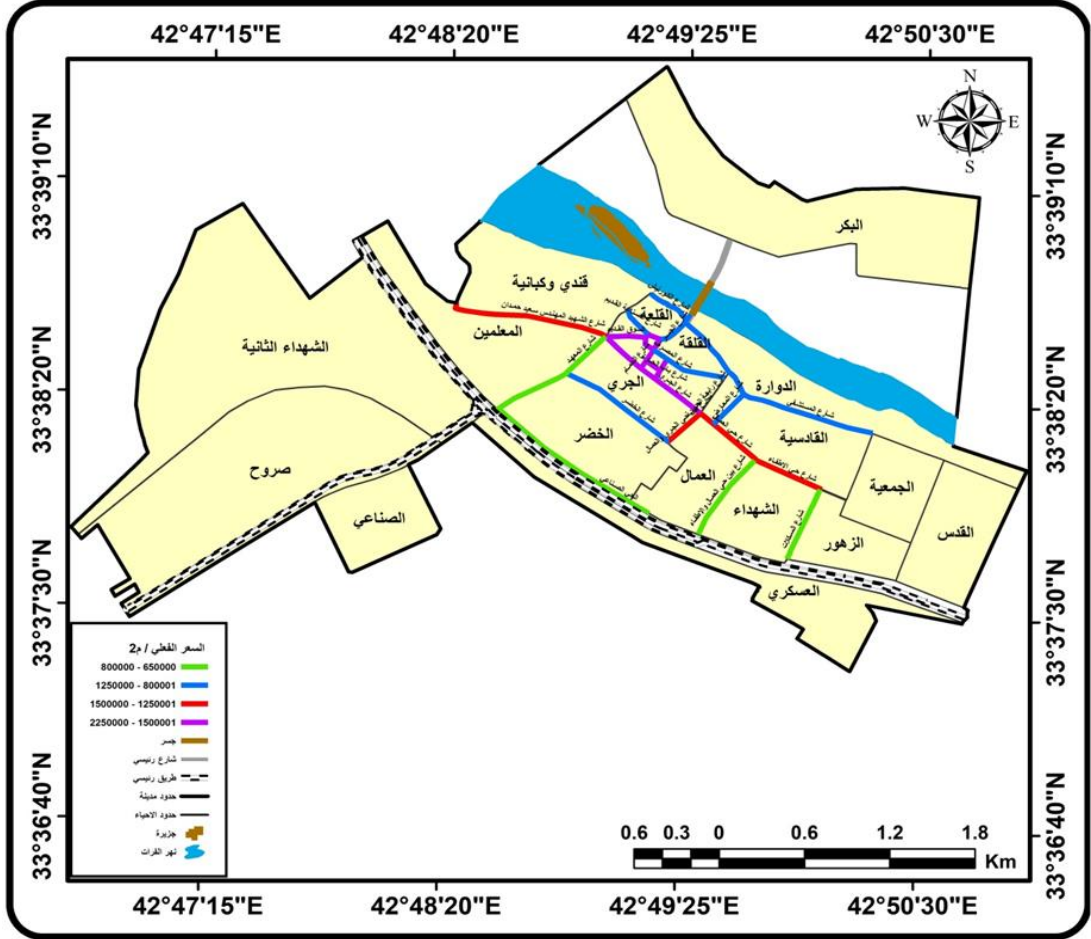
المصدر: الباحث بالاعتماد على: خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م،

١/٤٠٠٠، والمرقمة ٦٨٦، والجدول (٢).

خريطة رقم (٣)

أسعار الأراضي التجارية حسب التقديرات الواقع القائم (مكاتب العقار) في مدينة

هيت لعام ٢٠٢٢ م.



المصدر: الباحث بالاعتماد على: خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ٤٠٠٠/١،

والمرقمة ٦٨٦، والجدول (٢).

الاستنتاجات :-

١- شهدت مدينة هيت نمواً عمرانياً وتوسعاً مساحياً كبيراً ومتعاقباً، وهذا النمو والتوسع العمراني والمساحي كان الدافع الأساس في تباين اسعار وإيجارات الأراضي التجارية في مدينة هيت .

٢- شهدت المدينة تغيراً وظيفياً في العديد من شوارعها، لا سيما في الشوارع الرئيسية والثانوية القريبة من مركز المدينة، إذ شهدت تبديلاً في استعمال الأرض من السكنية إلى التجارية، مما أدى إلى اختلاط الاستعمال السكني مع الاستعمال

التجاري من ناحية، وارتفاع أسعار الأراضي فيها من ناحية أخرى .
 ٣- لوحظ أن أعلى قيمة للأرض كان في المنطقة التجارية المركزية، نتيجة لتوفر الخدمات فيها، إذ يغلب عليها الاستعمال التجاري وبعض الصناعات الخفيفة، إذ يصل متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيها إلى (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار عراقي، وبلغ معدل إيجار المحل فيها (٣٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً .

٤- أثبتت الدراسة صحة الفرضية القائلة أن هناك تباين مكاني في أسعار وإيجارات الأرض التجارية في مدينة هيت .

٥- انخفاض أسعار وإيجارات الأراضي التجارية كلما ابتعدنا عن المنطقة التجارية المركزية، نتيجة لعدم توافر الخدمات بشكل كامل، فضلاً عن انخفاض الكثافة السكانية، وبعد المسافة التي يترتب عليها صعوبة بالوصول .

٦- لوحظ أن هناك تبايناً كبيراً في أسعار الأراضي التجارية التي تصدرها دوائر الدولة الرسمية، وبين الأسعار الفعلية (تقديرات مكاتب العقار)، ويعزى ذلك إلى أن الأسعار الرسمية هي أسعار ثابتة تحددها لجان متخصصة وتبقى سارية لمدة عام كامل، بينما الأسعار الفعلية تكون عرضة للتغير في فترات قصيرة؛ لكونها تخضع للمضاربات التجارية واجتهاد اصحاب العقارات واصحاب المكاتب العقارية، فهي عرضة للارتفاع والانخفاض من وقت إلى آخر .

التوصيات :-

١- إستحداث (قسم أو شعبة) خاصة ضمن هيكلية مديرية بلدية هيت، تتولى إدارة وتقييم وتسعير الأراضي وفق معايير علمية ومكانية، والسيطرة على قيم الأراضي الرسمية والفعلية، وعدم ترك الأمر بيد المضاربين بسوق العقارات، الذين يتلاعبون في أسعار الأراضي وفق ما تقتضيه مصالحهم الشخصية .

٢- يجب دراسة الآثار الإيجابية والسلبية قبل القيام في عملية الإستبدال الوظيفي، مع مراعاة الآثار الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ومدى تأثيرها على السكان من حيث راحة ورفاهية السكان وأسعار العقارات .

٣- إعادة توزيع الأسواق التجارية في الأحياء السكنية وزيادة كفاءتها الوظيفية من أجل تقديم خدماتها لسكان الأحياء المتواجدة فيها، من أجل تخفيف الضغط عن المنطقة

- التجارية المركزية والمناطق التجارية الثانوية بحيث يكون هنالك توازن في أسعار وإيجارات الأراضي التجارية بين أحياء مدينة هيت .
- ٤- يجب تحديد الأماكن المخصصة للاستعمال التجاري ضمن المخططات القطاعية للمدينة وفق المؤشرات التخطيطية لكل حي سكني .
- ٥- إجراء دراسات مشابهة ومماثلة، للمساهمة في وضع نظرية متكاملة لاسعار وقيم الأراضي التجارية في جميع المدن، ومعرفة العوامل التي تؤثر على أسعار وإيجارات الأراضي التجارية .

المصادر:-

- ١- اياد نعمان فهد عبد العامري، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وآفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، ٢٠٢١، ص ٦٦ .
- ٢- الدراسة الميدانية، المقابلات الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار في مدينة هيت للمدة من ٢٠٢١/١٢/١٤ - ٢٠٢٢/٣/٢٩ م.
- ٣- صبري فارس الهيتي، وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٨٦، ص ٩٢ .
- ٤- مازن عبد الرحمن جمعة الهيتي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت وآفاقها المستقبلية، اطروحة دكتوراة (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، ٢٠١٨، ص ٧٢، ٧١ .
- ٥- ملاحظة التسجيل العقاري ومديرية المالية في مدينة هيت، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠٢٢ م.
- ٦- هويدة عبد الغني سطم صالح العاني، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الأنبار، ٢٠٢٠، ص ١٢٤ .
- ٧- وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١ م.
- ٨- المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، ١٩٩٧، ١/١٠٠٠٠٠٠٠ .
- ٩- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣ م، ٤٠٠٠/١، والمرقمة ٦٨٦ .

Reference:

- 1- Iyad Noman Fahd Abdul Amiri, Spatial Analysis of the Commercial Function in the City of Hit and Its Future Prospects, Master's Thesis (Unpublished), College of Education, Tikrit University, 2021, p. 66.
- 2- Field study, personal interviews with real estate office owners in the city of Hit for the period from 12/14/2021 - 3/29/2022 AD.
- 3- Sabri Fares Al-Hiti, and Saleh Falih Hassan, Geography of Cities, Dar Al-Kutub for Printing and Publishing, Baghdad, 1986, p. 92.
- 4- Mazen Abdul Rahman Jumah Al-Hiti, Geographical Analysis of the Urban

Structure of the City of Hit and Its Future Prospects, PhD thesis (unpublished), College of Education, Anbar University, 2018, pp. 71, 72.

5- Real Estate Registration and Finance Directorate observation in the city of Hit, unpublished data for the year 2022 AD.

6- Huwaida Abdul-Ghani Sattam Saleh Al-Ani, Spatial analysis of land prices in the city of Fallujah, a study in urban geography, Master's thesis (unpublished), College of Education for Girls, Anbar University, 2020, p. 124.

7- Ministry of Municipalities and Public Works, Anbar Municipalities Directorate, Hit Municipality Directorate, Technical Section, City Planning Division, unpublished data, 2021 AD.

8- General Directorate of Survey, Administrative Map of Iraq, 1997, 1/1000000.

9- General Directorate of Survey, basic design map for the city of Hit, 1993 AD, 1/4000, numbered 686.

