

انتشار المحال التجارية وأثرها على زيادة اسعار العقارات في حي اليرموك لعام 2023
(دراسة خاصة بشوارع الاربع شوارع)

أ.د. مثنى ناظم داود سلمان العبيدي

الجامعة العراقية - كلية الاداب - قسم الجغرافية

Muthana_dawood@aliraqia.edu.iq




**The spread of commercial stores and its impact on the increase in
real estate prices in the Yarmouk neighborhood in 2023
(A special study on the Four Streets)**

Prof. Dr . Muthanna Nadhim Dawood Salman AL-Obeidi

Iraqi University - College of Arts –

Department of Geography



المستخلص

ان اي تغيير في مكونات النسيج الحضري لابد ان ينسجم مع ما حدد في استعمالات الارض للمدينة وحي اليرموك هو احد الاحياء الواقعة غرب بغداد قد عانى حاله كحال سائر احياء مدينة بغداد من فقدان القدرة على التحكم باستعمالات الارض لاسيما بعد التغيير الذي حصل بعد عام 2003 والذي كان على المستوى السياسي والاقتصادي والاجتماعي ترافق معه عدم الاستقرار الامني الذي ادى الى صعوبة المحافظة على النسق والنظام الحضري. ان تحسن المستوى المعاشي والاقتصادي للسكان والظروف الامنية قد دفعت الى زيادة عدد السكان وبالتالي زيادة الطلب على الوحدات السكنية في الحي نتج عنها زيادة الطلب على مختلف الخدمات ومنها الخدمات التجارية لاسيما للفئات الطموحة الشابة التي لم تحظى بفرص التعيين والعمل المركزي لدى القطاع الحكومي مما دفعها الى العمل بالأعمال التجارية الخاصة وهذا مما ادى الى زيادة الطلب على المحال التجارية في الحي ولاسيما في منطقة ال 4 شوارع و شارع جامع الشواف وشارع الداخلية خصوصا ان الحي كان بالأصل منطقة سكنية وليس منطقة تجارية وهذا معناه وجود عجز في الاستعمال التجاري ضمن الحي وهو ما ادى الى التجاوز في بناء المحال والمؤسسات التجارية ضمن هذه الشوارع وكثيرا ما كانت هذه التجاوزات تتم تحت غطاء حكومي لتجار تجزئة واستثمار الوحدات العقارية في الحي لاسيما في الشوارع المذكورة . ولم يقتصر الامر على ذلك بل دفعت سوء الاحوال الاقتصادية والسياسية في بعض دول جوار العراق لاسيما سوريا الى دفع الاستثمارات والتجار والعمالة السورية الى مختلف مناطق العراق ومنها بغداد ومنطقة ال 4 شوارع تحديدا . وبذلك بدأ الحي بتغيير استعمالات الارض فيه وتتحول من الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري تحت باب المضاربات العقارية لاسيما في منطقة الاربعة شوارع ضمن الحي سواء كانت ببيع ام ايجار مما اخذ يولد اثار على المنطقة بشكل عام والشوارع المذكورة والتي تمثلت بالارتفاع الكبير لأسعار الارض والعقارات فيها بشكل جنوني وانطلاقا من هذه المشكلة تم اختيار منطقة ال 4 شوارع ضمن حي اليرموك كحالة دراسية من اجل التعرف على طبيعة التغيير الحاصل فيها والعوامل التي وقفت خلف هذا التغيير والآثار المترتبة عنها في هذه المنطقة .

الكلمات المفتاحية : المحال التجارية ، اسعار،العقارات ، اليرموك ،الاربعة شوارع

Abstract

Any change in the components of the urban fabric must be consistent with what was determined in the land uses of the city and the Yarmouk neighborhood is one of the neighborhoods west of Baghdad has suffered, like other neighborhoods of the city of Baghdad, from the loss of the ability to control land uses, especially after the change that occurred after 2003, which was at the political, economic and social level accompanied by security instability, which led to the difficulty of maintaining the urban system and order. The improvement of the living and economic standard of the population and the security conditions have pushed to increase the population and thus increase the demand for housing units in the neighborhood, resulting in an increase in demand for various services, including commercial services, especially for ambitious young groups that did not have opportunities for employment and central work in the government sector, which prompted them to work in private businesses. This led to an increase in demand for shops in the neighborhood, especially in the 4-street area, Al-Shawaf Mosque Street and Al-Dakhiliya Street, especially since the neighborhood was originally a residential area and not a commercial area, and this means that there is a deficit in commercial use within the neighborhood, which led to the overtaking in the construction of shops and commercial institutions within these streets, and these abuses were often carried out under government cover for retailers and investment of real estate units in the neighborhood, especially in the streets mentioned. Not only that, but the poor economic and political conditions in some neighboring countries of Iraq, especially Syria, prompted the Syrian investments, traders and labor to various regions of Iraq, including Baghdad and the 4-street area in particular. Thus, the neighborhood began to change the uses of the land in it and turn from residential use to commercial use under the door of real estate speculation Especially in the four-street area within the neighborhood, whether it is sale or rent, which generated effects on the area in general and the streets mentioned, which were represented by the significant rise in land prices and real estate in it crazily, and based on this problem, the 4-street area within the Yarmouk neighborhood was chosen as a case study in order to identify the nature of the change taking place in it and the factors that stood behind this change and its effects in this area .

Keywords: shops, prices, real estate, Yarmouk, the four streets

المقدمة:

تهتم استعمالات الارض بدراسة مكونات المدينة (الفعاليات والأنشطة والسكان) من توزيع استعمالات الارض وتغيراتها المستقبلية وتوزيع السكان وتغيراتهم وشبكات وأنظمة النقل اللازمة لربط الفعاليات وسهولة الوصول فيما بينها اي ان استعمالات الارض يعد اطار عمل يتعامل مع وحدتي الزمان والمكان لهذه المتغيرات .ان اي تغيير في مكونات النسيج الحضري لابد ان ينسجم مع ما حدد في استعمالات الارض للمدينة التي ان ما تغيرت تساهم بالتأكيد على تغيير سعر الارض حيث يكون لسعر الارض الاثر الكبير في تحديد نوع الاستعمال لتلك الارض ويتأثر سعر الارض بمجموعة كبيرة من العوامل كالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والأمنية بالإضافة الى عوامل اخرى مثل معدل الزيادة والكثافة السكانية والموقع بالنسبة للمناطق المرغوبة وتوزيع درجة الافضلية والمنافسة في الاستثمار ومقدار الضرائب .. الخ وحي اليرموك هو احد الاحياء الواقعة غرب بغداد قد عانى حاله كحال سائر احياء مدينة بغداد من فقدان القدرة على التحكم باستعمالات الارض لاسيما بعد التغيير الذي حصل بعد عام 2003 والذي كان على المستوى السياسي والاقتصادي والاجتماعي ترافق معه عدم استقرار امني الامر الذي ادى الى صعوبة المحافظة على النسق والنظام الحضري وتأثير كل ذلك على قيمة الارض فيه.

وانطلاقا من هذه المشكلة تم اختيار منطقة الاربع شوارع ضمن حي اليرموك كحالة دراسية من اجل التعرف على طبيعة التغيير الحاصل فيها والعوامل التي وقفت خلف هذا التغيير والآثار المترتبة عنها في هذه المنطقة .

مشكلة البحث:

تحدد مشكلة البحث بالتساؤلات التالية :

- 1- ما هي الاسباب والعوامل التي وقفت حول زيادة اعداد المحال التجارية في الحي ؟
- 2- هل تم تحويل الشارع بأكمله الى شارع تجاري ام لانتزاع هناك وحدات سكنية تطل على الشارع؟
- 3- ما هو نمط انتشار المحال التجارية في الحي؟ وما هو عدد وصنف هذه المحال التجارية المنتشرة في منطقة الاربع شوارع ضمن حي اليرموك؟
- 4- كيف اثر وجود المحال التجارية في الاربع شوارع على اسعار العقارات المطلة على الشارع؟

فرضية البحث :

- 1- هناك اسباب وعوامل عديدة وقفت خلف زيادة اعداد المحال التجارية في الحي بصورة عامة ومنطقة الاربع شوارع تحديدا .

- 2- يتباين توزيع المحال التجارية في شارع الاربع شوارع في اليرموك حيث لا تزال اجزاء من الشارع لم يتحول الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري إلا ان عملية التحويل مستمرة.
- 3- هناك اكثر من نمط لانتشار المحال التجارية في الحي وكذلك هناك اصناف متباينة للمحال التجارية المنتشرة في شارع الاربع شوارع في حي اليرموك ببغداد.
- 4- لقد ادى وجود المحال التجارية المنتشرة على شارع ال 4 شوارع في اليرموك الى رفع اسعار القيم العقارية (بيع + ايجار) بدرجة كبيرة .

مبررات البحث :

- 1- الزيادة الكبيرة في اعداد المحال التجارية في الشارع خلال المدة الاخيرة .
- 2- الارتفاع الكبير في اسعار العقارات المطلة على شارع الاربع شوارع في حي اليرموك سواء كانت بيع ام ايجار .

حدود منطقة البحث :

يتحدد البحث بحدود حي اليرموك احد احياء غرب بغداد الذي يحده من الشمال حي المنصور اما من الشرق فيحده حي القادسية اما من الجنوب فيحده حي العامل اما من الغرب فيحده حي حطين حيث يكون خط سكة حديد بغداد - البصرة الحد الفاصل ما بين الحيين . اما زمانيا فتمت الدراسة لعام 2023 .

يتكون حي اليرموك في عام 2023 من (5) محلات سكنية هي محلة (608 ، 610 ، 612 ، 614 و 616) وقد كانت بعض من هذه المحلات السكنية تتدرج سابقا تحت اسماء احياء الداوودي والمأمون وحي الداخلية إلا ان الغلبة في النهاية كانت لحي اليرموك، اما مساحة الحي * فتبلغ (436.3 هكتار)، انظر صورة (1) وخريطة (1).

حجم عينة البحث :

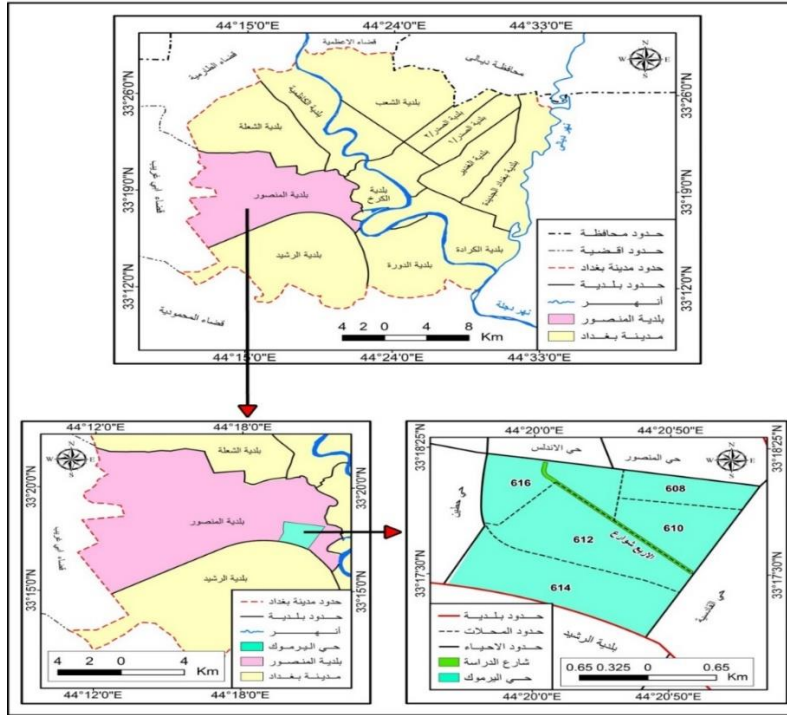
بلغ حجم العينة (19 استثمار) وزعت على جميع مكاتب العقار وشركات التطوير العقاري الموجودة في شارع الاربع شوارع في حي اليرموك.

صورة (1) صورة فضائية تمثل خريطة حي اليرموك ببغداد لعام 2023



المصدر : بالاعتماد على دائرة بلدية المنصور ، شعبة GIS و الصورة الفضائية .
* تم قياس المساحة بواسطة برنامج اوتوكاد ماب لحساب المسافات والمساحات.

خريطة (1) موقع حي اليرموك ضمن مدينة بغداد وناحية المنصور لعام 2023



المصدر : بالاعتماد على : امانة بغداد ، دائرة بلدية المنصور ، شعبة GIS والصورة الفضائية

المبحث الأول : نشأة حي اليرموك - سكانه - اهم شوارعه

يعود تاريخ نشأة حي اليرموك الى عهد الرئيس العراقي السابق عبد الكريم قاسم حيث تم بناءه من قبل جمعية بناء المساكن للضباط وهي جمعية خاصة بضباط الجيش العراقي قامت بتشييد الدور في الحي التي لا تقل مساحتها عن 600 متر وتسليمها إلى الضباط ، ثم يقوم الضباط بتسديد سعر الدار بالأقساط على مدار 25 سنة ، وقد تم تسليم الوحدات الأولى منها في بداية الستينات من القرن العشرين ومن هنا بدأت نشأة حي اليرموك في جانب الكرخ في غرب بغداد كما توجد منطقة أخرى تم تشييدها من قبل نفس الجمعية تدعى مدينة الضباط في حي زبونة وتقع في جانب الرصافة .

سمي الحي في البداية بمدينة القاسم ويمر فيها شارع رئيسي معروف لحد الآن باسم (شارع الأربع شوارع) ، وبعدها تحول اسمها إلى حي اليرموك وسمي الشارع الرئيسي باسم شارع عدنان خير الله طلفاح ، وتشتهر المنطقة بسكانها من الضباط في الجيش العراقي السابق ، يتبع الحي اداريا إلى ناحية المنصور والتابعة بدورها إلى جانب الكرخ من بغداد. ويقسم حي اليرموك إلى خمس مناطق سابقا حسب وجبات المساكن التي وزعت في حينها للضباط ولذلك سميت المنطقة الأولى بالوجبة الأولى والثانية والثالثة وهكذا الوجبة الرابعة والخامسة⁽¹⁾. انظر صورة (2) لقد طغت تسمية اليرموك على تسمية المنطقة التي بنيت قبلها من الدور السكنية التي وزعتها دولة نوري السعيد على كبار الموظفين وكانت على جانبي الطريق العام الذي يبدأ من ساحة

النسور الى جامع المأمون حيث بنيت في هذه المنطقة 600 دار وسميت انذاك بمدينة المأمون إلا ان توزيع الدور فيها قد تعطل لاسيما بعد انقلاب تموز من عام 1958 ثم بعدها وافق وزير المالية على توزيع الدور المتبقية وفي ذلك الوقت لم يكن هناك وجود لا لليرموك ولا الاربع شوارع⁽²⁾.

صورة (2) حي اليرموك السكني عند انشائه عام 1961



www.ar.m.wikipedia.org

لكن المأمون اضاعتها هيمنة اليرموك العمرانية والاقتصادية اليوم اذ يضم حي اليرموك العديد من المعالم والدوائر الحكومية التي زادت من اهمية الحي بكافة الاصعدة مثل نادي اليرموك الترفيهي (نادي الضباط) ومكتبة المأمون ومكتب بريد اليرموك ومركز شرطة المنصور والمأمون ومركز الحمزة لرعاية المعاقين ومديرية النفوس لناحية المنصور ومركز مرور المأمون ومديرية الجنسية والمعلومات المدنية وفرع من فروع مصرف الرشيد كما يحتوي الحي على مركزين صحية هي مركز صحي الداخلية والذي تأسس عام 1978 ومركز صحي اليرموك الذي تأسس عام 2011 والعديد من الجوامع مثل جامع المأمون والذي يعد من الجوامع القديمة في بغداد وجامع عمر المختار الذي بني حديثاً ، وكذلك جامع أم الطبول الذي يتميز بحجمه وسعته الكبيرة وجامع الروضة المحمدية وجامع البر الرحيم وجامع الشواف . كما يضم الحي على بعض المعالم الرياضية مثل ساحة الزهاوي وساحة دحام لكرة القدم والتي شيد عليها لاحقا مركز شباب اليرموك ، كما يضم الحي كلية الحكمة الاهلية وهيئة الاوراق المالية العراقية.⁽³⁾ وكان الحي من المناطق التي تحتضن منازل العديد من المسؤولين منهم الرئيس الاسبق لجمهورية العراق عبد الرحمن عارف واللواء عبد الوهاب الشيخ علي احد قادة ثورة عام 1941 ووزير الدفاع حماد شهاب ووزير الخارجية في زمن عبد السلام عارف وهو صبحي عبد الحميد، والكثير من الشخصيات البارزة في عهد الرئيس السابق صدام حسين مثل وزير الداخلية ووزير الدفاع ونائب رئيس الوزراء وممثل العراق في الامم المتحدة كما تم تأسيس مجمع سكني

اليرموك ضمن الفترة ذاتها وهو مجمع سكني خاص بالوزراء وكبار المسؤولين . وهناك ايضا عدة مدارس ومن أقدمها روضة النسائم ومدرسة 14 رمضان الابتدائية المختلطة ومدرسة خالد بن الوليد الابتدائية المختلطة (اسمها فتح سابقا) ومدرسة الزهاوي المختلطة ومدرسة نابلس الابتدائية المختلطة ومتوسطة المأمون للبنين ومتوسطة اليرموك للبنات (حاليا ثانوية اليرموك للبنات) و اعدادية المأمون والكندي للبنين . ان وجود هذه الخدمات بصورة عامة كان له دورا كبيرا في زيادة الطلب على العقارات في الحي وبالتالي ازدياد اسعارها⁽⁴⁾. بعد الغزو الأمريكي للعراق 2003 تعرض حي اليرموك إلى انتكاسة قوية حاله كحال سائر مناطق بغداد حيث باتت الظروف الامنية فيه غير مستقرة كما شهد ايضا حدوث بعض المواجهات العسكرية مما كان سببا رئيسيا في مغادرة جزء كبير من ساكني الحي حيث كان اغلبهم ضباطا ومراتب في الجيش العراقي السابق ولم يستقر الوضع الامني في حي اليرموك وبغداد عموما إلا بعد عام 2017⁽⁵⁾.

سكان حي اليرموك

يتأثر توزيع السكان في أي منطقة بمجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية والاقتصادية اذ تؤثر هذه العوامل على تباين كثافة السكان وبالتالي تأثيرها على التوزيعات المكانية لاستعمالات الارض من خلال تحديدها بما يتلائم وحجم ذلك السكان كما تعد دراسة السكان من الدراسات المهمة والمؤثرة بدرجة كبيرة في اسعار الارض لأي منطقة حيث توجد علاقة وثيقة بين سعر الارض ووجود السكان في تلك المنطقة ومدى تنافسهم للحصول على افضل الاراضي بالنسبة لموقع الارض ومدى قدرة سكان المنطقة على شراء الاراضي اقتصاديا . من خلال بيانات جدول(1) الخاص بتعداد سكان حي اليرموك لعام 1997 بحسب الجنس وعدد الاسر يتبين منه الاتي:

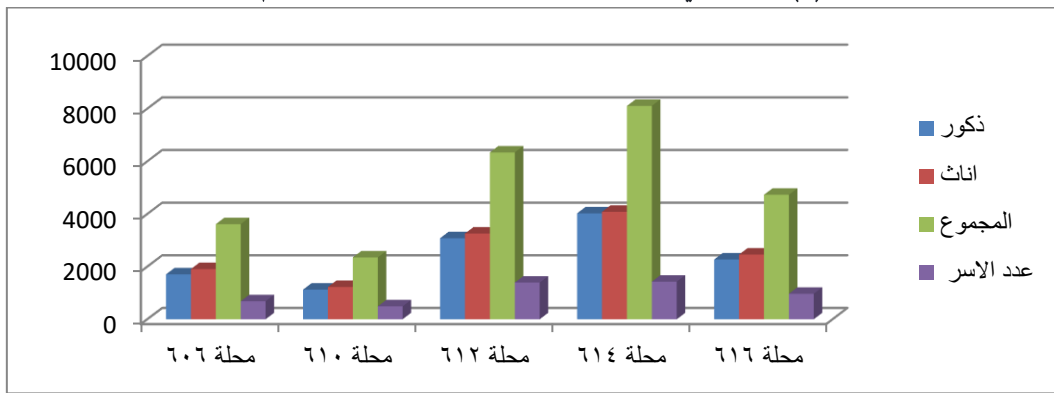
- 1- يتكون حي اليرموك من 5 محلات سكنية هي محلة (608 ، 610 ، 612 ، 614 و 616).
- 2- بلغ المجموع الكلي لسكان الحي (25127) نسمة وقد كانت محلة 614 هي الاعلى سكانيا اما محلة 610 فكانت الاقل على مستوى محلات الحي .
- 3- من حيث التركيب الجنسي (ذكور و اناث) نلاحظ ارتفاع طفيف بنسبة الاناث في الحي مقارنة مع عدد الذكور وذلك يعود بسبب الحروب التي كان يخوضها البلد والتي كانت عاملا مؤثرا على انخفاض اعداد الذكور بصفة عامة.
- 4- بلغ المجموع الكلي لعدد الاسر في حي اليرموك (4957) اسرة. انظر الشكل (1)

جدول (1) سكان حي اليرموك بحسب الجنس وعدد الاسر لعام 1997

ت	المحلات السكنية المكونة لحي اليرموك	عدد الذكور	عدد الإناث	المجموع	عدد الاسر
-1	محلة 608	1705	1906	3611	682
-2	محلة 610	1124	1225	2349	490
-3	محلة 612	3078	3257	6335	1392
-4	محلة 614	4022	4082	8104	1426
-5	محلة 616	2269	2459	4728	967
	المجموع	12198	12929	25127	4957

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ، بيانات غير منشورة ، 1997 .

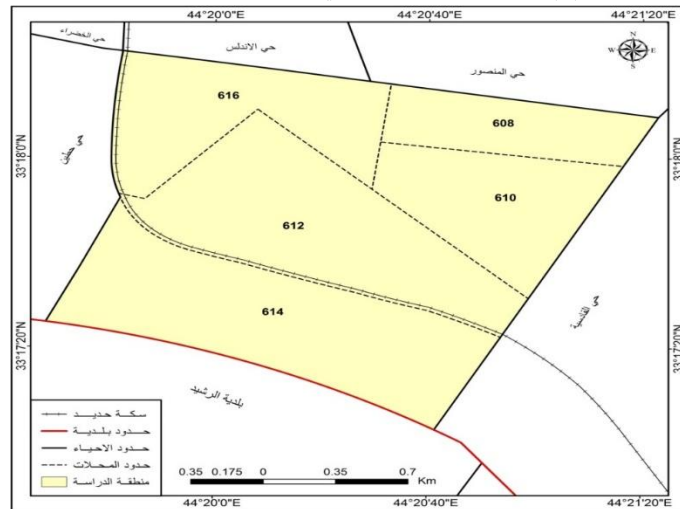
شكل (1) سكان حي اليرموك بحسب الجنس وعدد الاسر لعام 1997



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (1)

اما حاليا وبحسب تقديرات عام 2023 فيبلغ عدد سكان حي اليرموك (31373) نسمة⁽⁶⁾ انظر خريطة (2) . ان زيادة العدد السكاني في الحي القت بظلالها على زيادة المحال التجارية في الحي اجمالا وفي منطقة ال 4 شوارع تحديدا لتتواكب مع هذه الزيادة ومتطلباتها الاساسية وبالتالي تأثيرها على سعر الارض .

خريطة (2) المحلات السكنية لحي اليرموك ببغداد لعام 2023



المصدر : بالاعتماد على خريطة احياء بلدية المنصور والصورة الفضائية

أهم الشوارع في حي اليرموك

يعد حي اليرموك منطقة حيوية في بغداد ويرجع ذلك بشكل رئيسي لطبيعة الساكنين فيه، ويمر في حي اليرموك شارع رئيسي يدعى بشارع الأربيع شوارع حيث يبلغ طوله (2.8 كم) اما عرض الشارع فيبلغ (25 م) وهو من الشوارع المهمة لما يتمتع به من خصوصية تتمثل بوجود شارعين رئيسيين للذهاب والإياب يسير الى جانبيهما شارعين خدميين .يربط هذا الشارع ما بين المحلات السكنية (616 و 612 و 610) وكذلك يوجد فيه شارع جامع الشواف والذي يربط ما بين المحلات السكنية (616 و 612) وشارع الداخلية الذي يربط ما بين المحلات السكنية (616 و 612 و 614) ويسير بمحاذاة خط سكة الحديد بالإضافة الى شارع مسبح اليرموك الذي يربط ما بين المحلات السكنية (610 و 608) كما يشتهر حي اليرموك أيضاً بوجود ثلاث ساحات مهمة تحيط به ، هي تقاطع الأردن التي عرفت سابقاً بساحة الأردن ، وساحة النسور والتي يوجد فيها تمثال لرأسى نسرين متقاطعين بالإضافة إلى ساحة قحطان . كما يحيط بحي اليرموك ايضا مجموعة من شوارع بغداد المهمة التي ساهمت في ربط الحي مع المناطق المجاورة والمناطق الاخرى والتي زادت من اهميته الموقعية ... اذ يحده من جهة الشمال شارع الشيخ ضاري الحيوي الذي يربط ما بين مناطق غرب بغداد اما من الغرب فيحده خط سكة حديد بغداد - البصرة والذي يفصله عن محلة 618 التابعة لحي حطين والذي يمر في المحلات السكنية (616 و 612 و 614) اما من الجنوب فيحده طريق المطار للمرور السريع (شارع المطار) الذي يبلغ طوله (14 كم) اما عرضه (100 م) اما شرقا فيحده شارع الشاعر محمد مهدي الجواهري الذي يربط ما بين ساحة النسور بساحة قحطان⁽⁷⁾.

ان لكل هذه الشوارع اهمية كبيرة في مجال تنظيم النقل والحركة واتجاهاتها وحجمها وتحقيق المرونة المطلوبة في حركة النقل ولها اهميتها الخاصة ايضا في تحقيق التنوع الوظيفي بالإضافة الى اهميتها الاقتصادية⁽⁸⁾ انظر صورة (3).

صورة (3) شارع الاربع شوارع في حي اليرموك



المصدر : <https://m.facebook.com>

خريطة (3) الشوارع الرئيسية في حي اليرموك وشوارع الاربع شوارع (شوارع منطقة الدراسة) 2023



المصدر : بالاعتماد على خريطة احياء بلدية المنصور والصورة الفضائية.

المبحث الثاني: انماط الاستعمال التجاري والأسباب والعوامل التي ادت الى ظهور وزيادة

اعداد المحلات التجارية في اليرموك (منطقة الاربع شوارع)

يعتبر الاستعمال التجاري من الاستعمالات المهمة في الارض وقد ساهم النشاط التجاري عبر التاريخ في ظهور العديد من المدن وفي نموها وتطورها وبرغم ان هذا الاستعمال لا يشغل إلا نسبة قليلة من المساحة إلا انه يوفر فرص عمل لعدد كبير من سكان المدينة ، اذ بينت الدراسات ان نسبة العاملين بالنشاط التجاري تصل الى 40 % من حجم العاملين في المدينة وان هذا الاستعمال لا تقتصر خدماته على سكان المدينة فحسب بل تمتد لتشمل المناطق المحيطة بها⁽⁹⁾ ويعد حي اليرموك مكانا للسكان وممارسة اعمالهم . ويقوم السكان بتنظيم استخدامات الارض بناء على حاجاتهم المختلفة وتعرف الاستعمالات بأنها استغلال السطح حيث تخصص مساحة معينة لوظيفة او اكثر او لنوع معين من الاستخدام وفي بعض الاحيان يكون الاستخدام كثيفا كما في المناطق التجارية وفي بعض الاحيان يكون استخدام الارض ليسد حاجة اعداد كبيرة من السكان مثل الحدائق والمنتزهات وغالبا ما تظهر هذه الوظائف لاسيما الخدمات التجارية على الشوارع الرئيسية و الشوارع التي تمتد بين الأحياء السكنية والتي عند نشأتها وظهورها تبدأ كمحلات منفردة ومتفرقة بين الأحياء السكنية ثم سرعان ما لبثت أن تنمو وتستقطب إلى جانبها محلات أخرى متخذة من واجهات الشوارع السكنية موقعا لها⁽¹⁰⁾ وهذا حال شارع الاربع شوارع الرئيسي في حي اليرموك ، ثم فيما بعد وتحت ضغط الواقع والحاجة تتخذ الكثير من الشوارع التجارية صفة رسمية بعد أن كانت مخططة بالأصل كشوارع سكنية . ينظر صورة (4) و

(5)

صور (4) و (5) شارع الاربع شوارع في حي اليرموك في عام 2006 قبل غزو الاستعمال التجاري اليه وبعد غزو الاستعمال التجاري لعام 2023



المصدر : <https://m.facebook.com> ، الدراسة الميدانية بتاريخ 2023/8/11

وقبل ان نبحث في الاسباب والعوامل التي ادت الى ظهور المحال التجارية وزيادة اعدادها في الشارع الرئيسي (الاربع شوارع) في حي اليرموك يمكن لنا ان نميز نمطين من انماط للاستعمال التجاري في حي اليرموك وهذه الانماط هي :

1- نمط محال الشوارع التجارية :

وهي في الغالب أسواق تشغل مساحة كبيرة من الارض وتحتاج الى انسيابية كبيرة في حركة النقل وعند تحليل توزيع المحال التجارية في حي اليرموك نجد ان المنطقة التجارية للحي تتركز على شارع رئيسي واحد يتسم بالحركة والانسيابية يحيط بحي اليرموك من جهة الشمال ويتمثل بشارع الشيخ ضاري وقد شهد الجزء التابع من شارع الشيخ ضاري لحي اليرموك في السنوات الاخيرة تطورا عمرانيا ملحوظا اذ بدأت العمارات التجارية القديمة تندثر ويحل محلها عمارات تجارية راقية تستغل بشكل كامل لنشاط تجاري واحد (المولات) ومن امثلتها مول الجشعمي وبيلونا وهوم ستايل ومول

انتشار المحال التجارية وأثرها على زيادة اسعار العقارات في حي اليرموك لعام 2023

صور (6-7-8-9) العمارات التجارية الراقية وقيد الانشاء المنتشرة على شارع الشيخ ضاري شمال حي اليرموك



المصدر : الدراسة الميدانية بتاريخ 2023/4/6

ايكيا وهي مولات متخصصة للأثاث المنزلي المستورد كما تتواجد ايضا عمارات متخصصة ببيع الاجهزة الكهربائية والمصاعد والأبواب والشبابيك ومواد الانارة وبعض الاسواق التجارية الكبيرة (هايبير ماركت) كأسواق التفاح الاخضر وعالم السجاد لبيع السجاد الفاخر او قد تستغل البنايات التجارية لعدة أنشطة تجارية حيث تستغل الطوابق السفلى منها كمحال تجارية متعددة فيما تستغل الطوابق العليا كقاعات اعراس او مراكز تجميلية كما توجد العمارات الجديدة الراقية لم تستغل بعد... ايضا يوجد في هذا الجزء من الشارع بعض الخدمات والدوائر الحكومية منها محطة وقود اليرموك الحكومية وأحد فروع مصرف الرشيد ودائرة مرور اليرموك ومديرية شهادة الجنسية (الكرخ الاولى) والتي كان لها دور كبير في ظهور وزيادة النشاط التجاري في الشارع كما توجد فيه ايضا مستشفى السلامة الاهلي وجامع الروضة المحمدية ومصرف اشور الدولي ومصرف اسيا العراق الاسلامي وشركة مدن للتطوير العقاري بالإضافة الى انتشار بعض المحال التجارية المشهورة ضمن

صالونات الحلاقة وشركات الاصباغ وشركات السفر والسياحة ويوجد ايضا بعض المدارس الحكومية والأهلية⁽¹¹⁾ ينظر الصور (6) و (7) و (8) و (9) .

2- نمط المحلات التجارية المنتشرة في شوارع الاحياء السكنية :

وهي محلات تجارية تنتشر في احياء المدينة المختلفة وعادة ما تتعامل مع تلك المواد التي يحتاجها الانسان يوميا وهي في الغالب تشغل واجهات الوحدات السكنية فغياب وجود منطقة تجارية رئيسية في الحي وزيادة عدد سكان الحي قد ادت الى ازدياد الحاجة للخدمات التجارية لاسيما المتطورة منها والتي تواكب التطور الاقتصادي والمعاشي والحضاري للسكان هو ما ادى الى تحول الشوارع السكنية البارزة والعريضة ذات الانسيابية في الحركة والشوارع الرابطة ما بين المحلات السكنية للحي الى شوارع تجارية لاسيما بعد عملية التغيير التي تلت عام 2003 والتي ابرزها شارع الاربع شوارع وشارع جامع الشواف وشارع الداخلية وشارع نادي اليرموك الترفيهي وتم ذلك من خلال التجاوز في بناء المحال والمؤسسات التجارية ضمن هذه الشوارع وان هذه العملية جارية بشكل مستمر لاسيما في شارع الاربع شوارع⁽¹²⁾ ينظر الصور (10) و (11) .

صورة (10) و (11) استمرار عملية تغيير الاستعمال من سكني الى تجاري على شارع الاربع شوارع



المصدر : الدراسة الميدانية بتاريخ 11 / 8 / 2023

لهذا وبعد التعرف على الانماط التجارية الموجودة في الحي يمكن لنا من خلال الجدول (2) والشكل (2) ان نبين اهم الاسباب والعوامل التي شجعت على تغيير استعمالات الارض بحي اليرموك اجمالا ومنطقة الاربع شوارع تحديد بالاتي :

1- لقد كان للمضاربات العقارية والتي تتم تحت غطاء سياسي حكومي من قبل تجار العقارات الدور الاكبر في ارتفاع اسعار العقارات المطلة على الشارع حيث احتلت المرتبة الاولى وبنسبة (41%) .

2- جاء بالمرتبة الثانية وبنسبة (12%) سبب ازدياد عدد سكان الحي وانخفاض المستوى المعاشي لسكانه حيث كان سابقا يمثل الطبقة المتوسطة من المجتمع وهو ما ادى الى تفكير اغلب ساكني الدور المظلة على الشوارع الرئيسية باستغلالها بالعمل التجاري من اجل تحسين مستوى الدخل لديهم فهم لا يهتمون بطريقة استثمارات الارض وإنما يتركز اهتمامهم على الحصول على اكبر قدر من الارباح .

3- بالمرتبة الثالثة جاءت عدة اسباب مجتمعة وبنسبة (9%) وتتمثل بزيادة مخرجات التعليم الحكومي والأهلي و ندرة الحصول على التعيينات في الاعمال الحكومية مركزية التمويل وانعدام العمل في القطاع الصناعي وقلّة اجور القطاع الخاص في توفير فرص العمل قد دفعت بالعناصر الشابة والطموحة الى التفكير بالعمل التجاري وهذا ما دفع الكثير منهم الى فتح العديد من المحال التجارية منجذبة الى وسائل الدعاية التي يقدمها بعض مشاهير برامج التواصل الاجتماعي في نجاح الترويج لتلك المشاريع .

4- ان انتشار ظاهرة تحول شوارع المناطق السكنية الى شوارع تجارية هي ظاهرة عامة لا تتعلق فقط بحي اليرموك ومنطقة الاربع شوارع فقط وإنما تمتد لتشمل كل مدينة بغداد ومدن العراق كافة، وقد بدأت هذه الظاهرة بالانتشار لاسيما بعد عام 2003 والتغيير السياسي والاقتصادي والاجتماعي الذي حصل مما ادى الى فقدان القدرة على التحكم باستثمارات الارض ترافق معه عدم الاستقرار الامني الامر الذي ادى الى صعوبة المحافظة على النسق والنظام الحضري . وهذا هو ما ادى الى احتلاله المرتبة الرابعة وبنسبة (8 %) كما تشارك معه هذه المرتبة وبذات النسبة سبب وجود شوارع عريضة ذات انسيابية جيدة في الحركة والتي كان لها دور كبير ايضا في زيادة النشاط التجاري في الشوارع الرئيسية من الحي .

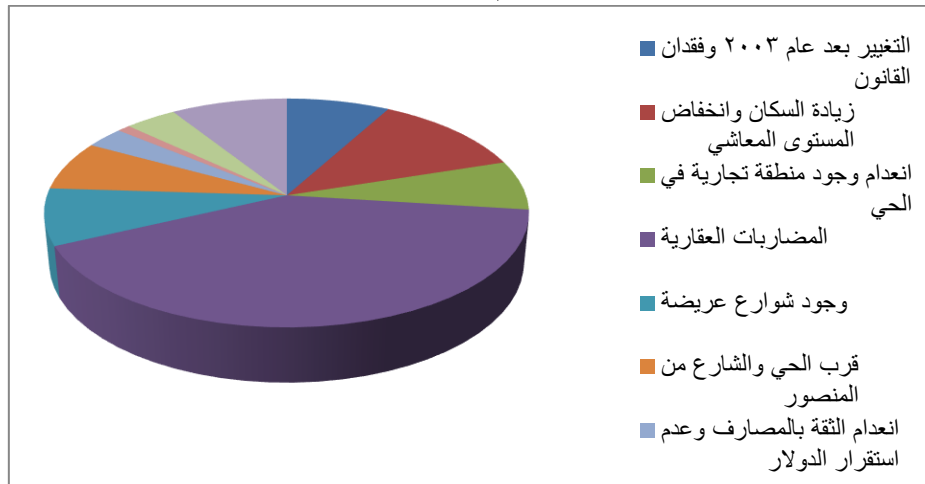
5- في المرتبة الخامسة ايضا تقاسمها سببين وبنسبة (7 %) لكل منهما وهي انعدام وجود منطقة تجارية رئيسية خاصة بالحي وانعدام وجود تدرج هرمي للخدمات التجارية بشكل عام وازدياد الحاجة والطلب لوجود خدمات تجارية متطورة تواكب التطور الحضاري والاقتصادي و المعاشي للسكان . اما السبب الاخر فكان قرب الحي من المنطقة التجارية الرئيسية في المنصور وشارع 14 رمضان التجاري حيث لا تتجاوز المسافة بينهما (5) كم، كما ساهم وجود المؤسسات والخدمات الحكومية في زيادة النشاط التجاري في الحي.

جدول (2) النسبة المئوية لأسباب ارتفاع اسعار العقارات المطلة على شارع الاربع شوارع في حي اليرموك لعام 2023

النسبة المئوية	السبب	ت
8 %	التغيير الذي حصل بعد عام 2003 وفقدان القانون	-1
12 %	ازدياد سكان الحي وانخفاض المستوى المعاشي لهم	-2
7 %	انعدام وجود منطقة تجارية في الحي تفي بمتطلبات الحاجة	-3
41 %	المضاربات العقارية لشركات التطوير العقاري (التي تقف خلفها جهات سياسية) (غسيل اموال)	-4
8 %	وجود شوارع عريضة خضراء ذات انسيابية جيدة في الحركة	-5
7 %	قرب الشارع والحي من المنطقة التجارية في المنصور و 14 رمضان ووجود الخدمات فيه	-6
3 %	انعدام الثقة بالمصارف العراقية وعدم استقرار الدولار مما شجع الناس على الاستثمار في العقارات	-7
1 %	القروض والسلف المقدمة من المصارف لشراء العقارات	-8
4 %	سوء الحالة الاقتصادية لدول الجوار دفع ببعض مستثمريها للاستثمار في بغداد والحي تحديدا	-9
9 %	اسباب اخرى وتتضمن عدم وجود التعيينات للفئات الشابة + اعداد الخريجين الجامعيين المتزايدة + قلة الاجور وعدم وجود الضمان الاجتماعي في العمل الاهلي + الدعاية التي يمارسها بعض المشاهير عبر وسائل التواصل الاجتماعي .	10
100 %	المجموع	-

المصدر : استمارة الاستبانة الموزعة على مكاتب العقار البالغ عددها 19 مكتب .

شكل (2) النسبة المئوية لأسباب ارتفاع اسعار العقارات المطلة على شارع الاربع شوارع في حي اليرموك لعام 2023



المصدر : بيانات جدول (2).

وبالتالي زيادة اسعار الارض مما ادى الى غزو الاستعمال التجاري لحي اليرموك خصوصا بعد ارتفاع اسعار الارض والإيجارات للاستعمال التجاري بالمنصور و14 رمضان بشكل كبير ايضا.

6- فيما جاءت بقية الاسباب وكما هي موضحة في الجدول اذ دفع سوء الاحوال الاقتصادية والسياسية في بعض دول جوار العراق لاسيما سوريا الى دفع الاستثمارات والتجار والعمالة السورية الى مختلف مناطق العراق ومنها بغداد ومنطقة الاربع شوارع تحديدا مما زاد من اعداد المحال التجارية في هذه الشوارع كما ان انعدام الثقة في المصارف العراقية وتذبذب اسعار الدولار وافتقاد العملة الوطنية لقيمتها شجعت الكثير من الناس الذين يملكون اموالا الى شراء العقارات كنوع من الاستثمار لتخوفهم من المستقبل بالإضافة الى ان استمرار الهجرة الداخلية

نحو العاصمة بغداد بمختلف احيائها كان عاملا اخر في ارتفاع اسعار العقارات خصوصا بالنسبة لسكان المحافظات التي لم تكن مستقرة امنيا من جهة وسكان مناطق الاطراف من جهة اخرى والتي تعاني من مشاكل خدمية وبطالة وانتشار للجماعات المسلحة التي تتحكم بمقومات الحياة فيها ، كما يعود ارتفاع الاسعار ايضا الى ما يتعلق بالقروض والسلف التي تقدمها المصارف الحكومية والأهلية لشراء العقارات او للبناء ولو بنسبة ضئيلة .

لقد دفعت هذه الاسباب والعوامل كلها متضافرة الى احداث تغيير في قيمة الارض ضمن الشارع المدروس والحي بصورة عامة طبقا لموقعه في اطار الشكل العام حيث تتغير قيمة الارض بتغير الاستعمال وبتغير المسافة او البعد او من خلال تغير الكثافة العامة للاستعمال عبر الزمن كما لعبت المواصلات وسعة الشوارع دورا رئيسيا في تغيير قيمة الارض وقد ارتبطت هذه الاسباب كلها بعوامل تاريخية واقتصادية واجتماعية وسياسية وأمنية اثرت على استعمالات الارض وقيمتها بشكل عام .

المبحث الثالث : التوزيع الجغرافي لأصناف وأعداد المحال التجارية في شارع الاربعة شوارع في حي اليرموك وأثرها في قيمة الارض

يهدف هذا المبحث التعرف على اصناف المحال التجارية المنتشرة في شارع الاربعة شوارع في اليرموك وبيان عددها بغية التعرف على النشاطات التجارية السائدة في هذا الشارع الرئيسي والحيوي ودورها في زيادة اسعار عقارات الحي اجمالا ومنطقة الاربعة شوارع تحديدا ، من خلال النظر للجدول (3) يتضح لنا الاتي:

1- بلغ المجموع الكلي للمحال التجارية الموجودة في الشارع (173) محلا تجارية وان نسبة كبيرة منها مهمما كان صنفها فهي تعود للمحال ذات المستوى الراقي . ينظر الصور (12) ، (13)، (14) ، (15) كما ان وجود (22) عمارة تجارية كاملة وقيد الانشاء في الشارع مع وجود (19) شركة ومكتب للتطوير العقاري والعقار في الشارع تعكس مقدار الزيادة الكبيرة في الطلب على النشاط التجاري على هذا الشارع المهم والحيوي واستمرار عملية تغيير الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري .

2- احتل صنف المطاعم الراقية المرتبة الاولى من النشاط التجاري السائد في الشارع وذلك بوجود (35) مطعم راقي منتشرة و موزعة على طول الشارع وهذا يعكس مدى التحسن الاقتصادي للمجتمع ورغبة الناس في مواكبة التطور الحضاري .في حين جاءت بالمرتبة الثانية شركات التطوير العقاري ومكاتب العقار بـ (19) شركة ومكتب لتعكس حالة النشاط التجاري في الشارع وكذلك لتعمل وبشكل مستمر على تحويل اجزاء كبيرة منه للاستعمال التجاري والتي لا تزال تحافظ على استعمالها السكني . اما بالمرتبة الثالثة فقد كانت من نصيب الكافيهات الراقية ب (15) كافيه وهي تعكس ايضا رغبة الناس في التطور الحضاري وقضاء اوقات

ممتعة في اماكن راقية ومتكاملة الخدمات حيث تشجع طبيعة الشارع والحي التي تمتاز بوجود الغطاء الاخضر وكذلك توفر المساحات الكبيرة للكافيهات وتوفر اماكن لوقوف السيارات لاسيما على جانبي الشارع الخدمي على وجود مثل هذا النشاط التجاري. فيما جاءت مراكز وعيادات التجميل بالمرتبة الرابعة وب (13) عيادة ومركز لتؤكد على زيادة اهتمام المرأة بنفسها وإعطائها ثقة اكبر بعد مسيرة طويلة من الحروب والحرمان. فيما جاءت بقية الاصناف الاخرى كما موضح في جدول (3)

جدول (3) أصناف المحال التجارية وأعدادها في شارع الاربع شوارع في حي اليرموك لعام 2023

ت	صنف المحال التجارية	عدد	تاريخ الجرد الميداني
-1	مطاعم راقية	35	2023/4/1
-2	مطاعم + كافية راقية	7	
-3	كافيه راقية	15	
-4	عيادات تجميل	13	
-5	عيادات طبية	10	
-6	صيدليات	4	
-7	شركات ومكاتب للتطوير العقاري والعقار	19	
-8	محل زهور	4	
-9	هايبير ماركت	3	
-10	اسوق غذائية	3	
-11	جم رياضي	1	
-12	ملابس	4	
-13	مرطبات	2	
-14	معجنات وحلويات	4	
-15	مشاتل	1	
-16	شركات لتوفير العمالة	1	
-17	مركز لعلوم الحاسبات	1	
-18	شركات سفر وسياحة	2	
-19	مكتب حج وعمرة	1	
-20	تأسيسات كهربائية	2	
-21	عطور	1	
-22	تحفيات	1	
-23	سكائر الكترونية	3	
-24	انشائية وكهربائية وصحية	2	
-25	العاب للأطفال	2	
-26	مستلزمات طبية	1	
-27	خدمات دهن للسيارات	1	
-28	حلاقة	2	
-29	مكوى	1	
-30	كراج غسل سيارات	1	
-31	شوي اسماك	1	
-32	تصليح زجاج السيارات نوفس	2	
-33	منفذ كي كارت	1	
-34	مكتب حمامة	1	
-35	تجهيزات غذائية	2	
-36	لحوم	2	
-37	عصائر	1	
-38	مكتب تنظيم عقود بيع السيارات	1	
-39	شركة دعاية وإعلان	1	
-40	مكاتب لتجهيز الابواب والشبابيك	2	
-41	مول للأثاث المستورد	1	

انتشار المحال التجارية وأثرها على زيادة اسعار العقارات في حي اليرموك لعام 2023

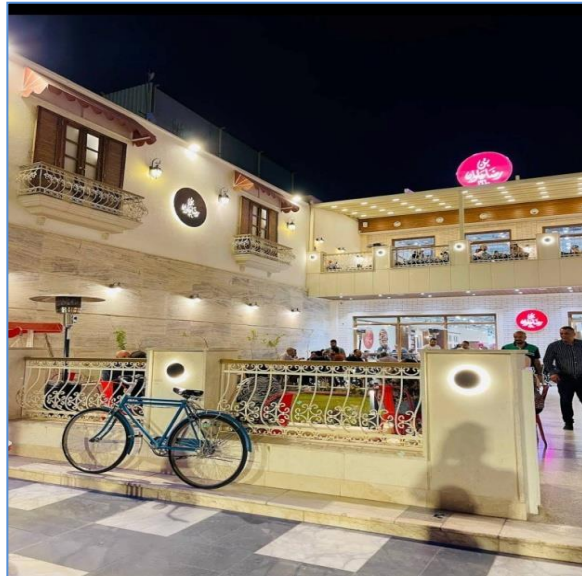
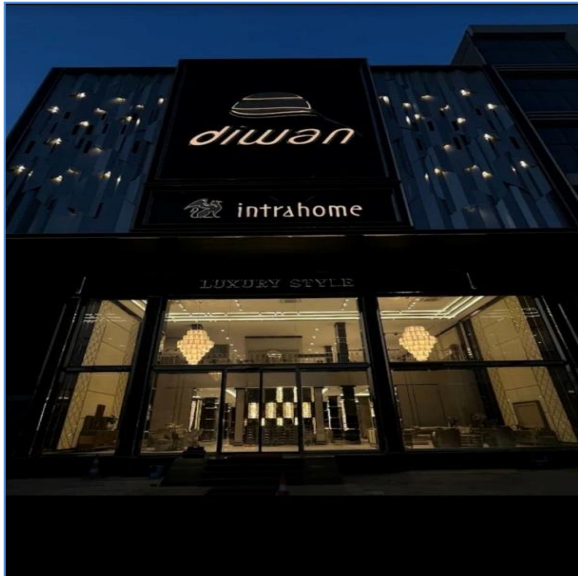
-42	1	مكتب تعليم سياقه
-43	1	مكتبة
-44	1	لوازم منزلية
-45	1	محل للساندين والزرع البلاستيكي
-46	7	عربات مطاعم + قهوة + ايس كريم
-47	(22)	عمارات تجارية جديدة غير مستغلة + عمارات تجارية قيد الانشاء
	173	المجموع بدون فقرة 47

المصدر : الدراسة الميدانية بتاريخ 2023/4/1 .

صورة (12) + صورة (13) مطاعم وكافيهات راقية في منطقة الاربع شوارع في اليرموك



صورة (14) + صورة (15) مول للأثاث المستورد وكافي قهوة راقية



المصدر : الدراسة الميدانية بتاريخ 2023/4 /1

الاثار المترتبة على زيادة المحال التجارية في حي اليرموك :

اصبحت ظاهرة البناء العشوائي للمحال التجارية في المدن وأحيائها وعلى طول شوارعها ولاسيما السكنية منها تشكل تجاوزا خطيرا للأنظمة والتشريعات حيث ان المخطط الاساسي المرسوم للمدن والأحياء لم يعد ملبيا للحاجات الفعلية للمدينة وأحيائها ولم تعد المناطق السكنية مناطق للراحة والهدوء وأصبح من الضروري تعديل المخططات الاساسية لها لتتناسب مع النمو السكاني والتطور الاقتصادي الحاصل في المدينة⁽¹³⁾ لقد اسهم وجود الاتساع التجاري في داخل الاحياء السكنية اسهما بارزا بارتفاع بدلات الايجار والشراء في هذه المناطق الى أضعاف معدلاتها السابقة، خاصة في المنازل الكبيرة او التي تقع على الشارع العام والقريبة من بعض الأسواق او الدوائر الحكومية او الخدمات او تلك التي تقع بالأركان او ذات المساحة والإطلالة الجيدة . ولا يمكن تحديد سعر قطعة الارض في غيبة عن باقي قطع الارض الواقعة حولها ويراعى في الاسعار دراسة العمر الاقتصادي والاستهلاكي وأي تحسينات ادخلت على الارض او المشيد . وتحسب اسعر الارض في موضع المدينة بناء على سعر المتر المربع او سعر القدم المربع او سعر المتر الطولي المواجه للشارع ، لاسيما في قلب المدينة حيث يجب الاخذ بالحسبان عمق قطعة الارض في امتدادها للداخل⁽¹⁴⁾ ولطالما كان النظر الى الارض اقتصاديا على انها احدى السلع التي يتاجر بها في الاسواق وهي معرضة لقانون العرض والطلب لهذا فان قيمتها تتحد بمقدار انتاجيتها الكامنة والتي تنتج دخلا في المستقبل وهذه القيمة تخضع على اساس يبرره المنمي للأرض . ان مشكلة ارتفاع اسعار العقارات وبدلات الايجار قد تفاقمت في حي اليرموك بشكل عام وتحديدًا في شارع الارباع لاسيما بعد احداث عام 2003 عندما حدث التغيير السياسي والاقتصادي والاجتماعي للبلد بأكمله . فالحي كان سكانه يمثلون الطبقة المتوسطة من المجتمع ويسكن فيه ضباط الجيش العراقي إلا انه وبعد الاحداث تم تسريح وحل الجيش العراقي من قبل القوات الامريكية من خلال قانون بريمر.. نتج عنه فقدان الراتب المعيل لأغلب اسر الضباط خصوصا الذين لم يتموا الخدمة المطلوبة للإحالة الى التقاعد وبالتالي ومن اجل تحسين مستوى الدخل لديهم لم يجد الكثير منهم حلا لمشاكله الاقتصادية والتخلص من الوضع الامني المنفلت في المدينة إلا من خلال بيع دورهم السكنية او تأجيرها ثم السكن بمناطق اكثر امانا وبأقل تكلفة اقتصادية .. كما عمد البعض منهم على تحويل الحدائق المطلة على الشارع الى محلات تجارية من اجل تحسين مستوى الدخل لديهم وكان ذلك يؤشر بداية التجاوز على التصميم الاساسي لشوارع الحي الامر الذي ادى الى صعوبة المحافظة على النسق والنظام الحضري . كما عمد تجار العقارات من المدعومين سياسيا الى شراء العقارات المطلة على الشارع وتحويلها من استخدام سكني الى استخدام تجاري فساهموا بشكل كبير في رفع اسعار تلك العقارات سواء كانت بيع ام ايجار وبعد ان تعرفنا على اصناف المحال المنتشرة في شارع الارباع شوارع كان يجب علينا ايضا التعرف على التغيير الحاصل بأسعار العقارات المطلة على

انتشار المحال التجارية وأثرها على زيادة اسعار العقارات في حي اليرموك لعام 2023

الشارع لهذا تمت أستبانة مكاتب وشركات التطوير العقاري المنتشرة في الحي ومنطقة الاربع شوارع تحديدا ثم بعد ذلك تم توحيد اجاباتهم حيث يظهر من جدول (4) الاتي :

جدول (4) معدل سعر الارض للمتر الطولي بالدولار للعقارات المطلة على شارع الاربع شوارع في حي

اليرموك للمدة من عام 2016-2023

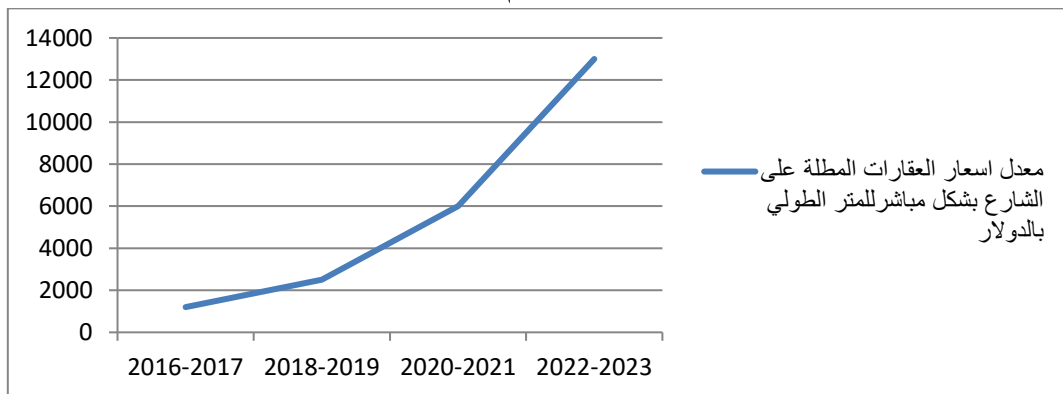
ت	معدل سعر المتر الطولي للأرض المطلة على شارع الاربع شوارع في حي اليرموك / بالدولار	المدة الزمنية
-1	1200 = 1400-1000	2017- 2016
-2	2500 = 3000 -2000	2019 - 2018
-3	6000	2021- 2020
-4	13000 = 14000-12000	2023 - 2022

المصدر : استمارة الاستبانة الموزعة على مكاتب العقار .

لقد بدأت اسعار العقارات المطلة على شارع الاربع شوارع بالارتفاع تحديدا من عام 2016 و 2017 حيث كان سعر المتر الواحد في منطقة الاربع شوارع يتراوح ما بين (1400-1000 دولار) للمتر ثم واصلت اسعار العقارات بالارتفاع مع عام 2018 ليصل سعر المتر فيها الى ما بين (2000 - 3000 دولار) ثم واصلت الاسعار بالارتفاع الكبير في الاعوام 2020 و 2021 تحت اسباب تحسن الوضع الاقتصادي في البلد وزيادة الطلب على الخدمات التجارية في الحي ليصل سعر المتر الواحد للعقارات المطلة على شارع الاربع شوارع الى (6000 دولار) وبعد الانتشار التجاري الحاصل في الشارع لاسيما للمحال الراقية وصلت اسعار العقارات المطلة على الشارع الى ذروتها ليصل سعر المتر فيه لعام 2023 الى ما بين (14000-12000 دولار) وهذا ما ادى الى ارتفاع البناء وتعدد طوابق المباني التجارية فيه ينظر الشكل (3) وصورة (16)

شكل (3) معدل سعر الارض للمتر الطولي بالدولار للعقارات المطلة على شارع الاربع شوارع في حي

اليرموك للمدة من عام 2016-2023



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (3).

صورة (16) تعدد الطوابق التجارية للعمارات المبنية على شارع الاربع شوارع



المصدر : الدراسة الميدانية بتاريخ 2023/8/11

ولم يشمل ارتفاع الاسعار فقط العقارات المطلة على شارع الاربع شوارع بل حتى العقارات الداخلية في حي اليرموك التي تقع خلف الشارع ارتفع سعر المتر الواحد فيها ايضا ففي عام 2017 كان سعر المتر الواحد يتراوح ما بين (900-1000 دولار) اما حاليا فيصل سعر المتر الواحد الى ما بين (3000-4500 دولار) وكلا بحسب موقعه وإطلالته وعرض الشارع الذي يقع فيه ومدى قربه من الخدمات. اما بالنسبة لبدلات الايجار للمحلات التجارية فقد شهدت ايضا هي الاخرى ارتفاعا كبيرا ففي عام 2018 و 2019 كان سعر ايجار المحل الواحد المطل على شارع الاربع شوارع لا يتجاوز (500 دولار) اما حاليا فيصل سعر ايجار المحلات الكبيرة فيه الى ما بين (4000-6000 دولار) فالمطاعم البسيطة المنتشرة في الشارع والصغيرة يصل ايجارها الى اكثر من (700 دولار) شهريا . في حين يصل سعر ايجار المطاعم الراقية والكافيات التي تنتشر على الشارع كعمارات تجارية كاملة الى (20000 دولار) شهريا . ان هذه القفزة التجارية التي حصلت في شارع الاربع شوارع يعود اغلبها الى اخذ العقارات المطلة على الشوارع بطريقة الاستثمار فقطعة الارض التي تتراوح مساحتها ما بين (300-400) متر² عندما تؤخذ للاستثمار تؤخذ على مدة زمنية يتراوح طولها من 8-10 سنوات حسب عقد الاستثمار يلتزم فيها المستثمر بالدفع شهريا الى صاحب الارض مبلغ قدره (20000 دولار) كما تزداد نسبة الايجار ب 10 % على كل سنة . وبالتالي اصبحت مشكلة ارتفاع اسعار العقارات وزيادة بدلات الايجار مشكلة خطيرة لا تقل خطورتها على حياة وصحة وبيئة الانسان من حيث لا يستطيع المواطن من سدادها بهذا المستوى ، ليدفع ضريبة اخرى تسبب بها هؤلاء المضاربين بالعقارات مما يؤشر وجود تهديد اقتصادي ومعاشي لحياة ووجود المواطن بشكل عام كما اثر تغيير الاستعمال من الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري على خدمات البنى التحتية للمنطقة وزاد من الضغط عليها فمن اجل السيطرة على زيادة استهلاك الكهرباء الناجم من زيادة اعداد المطاعم والكافيات وبقية النشاطات التجارية والصناعية المنتشرة في الحي وزيادة الكثافة السكانية تم خصخصة وجباية الكهرباء في الحي⁽¹⁵⁾ ان السماح بتغيير استعمالات الارض لاسيما

في الشوارع السكنية قد فاقم المشاكل الاجتماعية اذ انها تعمل على طرد بعض الاستعمالات الاضعف والأقل قدرة على المنافسة مثل الاستعمال السكني والذي تراجع لصالح الاستعمال التجاري ناهيك ايضا عن الازدحام المروري الذي اصبح يشهده الشارع والحاصل نتيجة تغيير الاستعمال واستياء سكان الحي من وقوف العجلات على طول وداخل الشوارع الداخلية المتصلة بشارع الاربع شوارع خصوصا مع انعدام وجود ساحات لوقوف العجلات فيه.

الاستنتاجات :

1- لقد دفعت الاسباب والعوامل التي وضحت في البحث كلها متضافرة الى احداث تغيير في قيمة الارض ضمن الشارع المدروس والحي بصورة عامة طبقا لموقعه في اطار الشكل العام حيث تتغير قيمة الارض بتغيير الاستعمال وبتغيير المسافة او البعد او من خلال تغيير الكثافة العامة للاستعمال عبر الزمن كما تلعب المواصلات وسعة الشوارع دورا رئيسيا في تغيير قيمة الارض وقد ارتبطت هذه العوامل كلها بعوامل تاريخية واقتصادية واجتماعية وسياسية وأمنية اثرت على استعمالات الارض وقيمتها بشكل عام.

2- ان عملية تغيير استعمالات الارض فيه وتحويلها من سكني الى تجاري لا تزال مستمرة وبشكل كبير في ظل استمرار غياب تطبيق القوانين والإجراءات الرادعة .

3- كان لانتشار المحال التجارية في شارع الاربع شوارع وبقية شوارع الحي الاثر الكبير في زيادة اسعار العقارات المطلة على الشوارع سواء كان ذلك بيع ام ايجار وكان من شأنه التأثير على حياة المواطن وساكني الحي اجتماعيا واقتصاديا كما زاد من الضغط على خدمات البنى التحتية فيه حيث ان السماح بتغيير استعمالات الارض لاسيما في الشوارع السكنية قد فاقم المشاكل الاجتماعية اذ انها تعمل على طرد بعض الاستعمالات الاضعف والأقل قدرة على المنافسة مثل الاستعمال السكني والذي تراجع لصالح الاستعمال التجاري. ناهيك ايضا عن الازدحام المروري الذي اصبح يشهده الشارع والحاصل نتيجة تغيير الاستعمال للأراضي المطلة عليه بشكل مباشر واستياء سكان الحي من وقوف العجلات على طول وداخل الشوارع الداخلية المتصلة بشارع الاربع شوارع خصوصا مع انعدام وجود ساحات لوقوف العجلات فيه.

المقترحات :

- تفعيل الجانب القانوني والإجراءات الرادعة وتطبيقها بشدة كفيلة للحد من مسالة التجاوزات في تغيير استعمال الارض التي وان كانت ضرورية لكي تتناسب مع متطلبات الواقع والحياة العصرية .
- يجب ان تتم معالجة حالة التجاوزات من قبل الدولة و اجهزتها التنفيذية لتلافي الاثار الناجمة عن عملية التغيير والحد من تأثيرها على حياة المواطن.

الهوامش :

- (1) <https://read.opensooq.com>
- (2) <https://almadasupplements.com>
- (3) <https://m.facebook.com>
- (4) www.ar.m.wikipedia.org
- (5) www.thenewhumanitarian.org
- (6) امانة بغداد ، دائرة بلدية المنصور ، شعبة الاحصاء ، بيانات غير منشورة لعام 2023 .
- (7) امانة بغداد ، دائرة بلدية المنصور ، شعبة GIS ، بيانات غير منشورة ، 2023.
- (8) محمد صالح ربيع ، جغرافية المدن ، دار الاداب للطباعة والنشر والتوزيع ، ط2 ، بغداد ، 2022 ، ص : 139.
- (9) زين العابدين علي صفر ، جغرافية المدن ، دار الوضاح للنشر ، ط1 ، المملكة الاردنية الهاشمية ، عمان ، 2015 ، ص: 177 .

- (10) Edward J.Kasiser , David R.Godschalk and F.Stuart Chapin,Jr الحضريّة ، ترجمة محمد حسين ابراهيم ، دار جامعة الملك سعود للنشر ، المملكة العربية السعودية ، الرياض ، 2020 ، ص : 376-375
- (11) الدراسة الميدانية للباحث بتاريخ 2023 / 4 / 3 .
- (12) علي سالم احميدان الشاورة ، جغرافية المدن تضخمها – سلبياتها - تخطيطها ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، ط 1 ، المملكة العربية الاردنية الهاشمية ، عمان ، 2014 ، ص : 430 .
- (13) <https://www.uotechnology.edu.iq>
- (14) محمد صبيح صبر ، دراسة تحليلية لخريطة استعمالات الارض التجارية المركزية لمدينة دهوك (باستخدام التقنيات الحديثة) ، مجلة مداد الاداب ، مجلد 14 ، عدد 34 ، 2024 ، ص : 1116 .
- (15) مقابلات شخصية للباحث مع عدد من مكاتب وشركات التطوير العقاري في شارع الاربع شوارع بتاريخ 3-5/4/2023

قائمة المصادر :

1. الشاورة ، علي سالم احميدان ، جغرافية المدن تضخمها – سلبياتها - تخطيطها ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، المملكة العربية الاردنية الهاشمية ، عمان ، 2014 .
2. ربيع ، محمد صالح ، جغرافية المدن ، دار الاداب للطباعة والنشر والتوزيع ، بغداد ، 2022 .
3. صفر، زين العابدين علي، جغرافية المدن، دار الوضاح للنشر، المملكة الاردنية الهاشمية، عمان، 2015.
4. Edward J.Kasiser , David R.Godschalk and F.Stuart Chapin,Jr الحضريّة ، ترجمة محمد حسين ابراهيم ، دار جامعة الملك سعود للنشر ، المملكة العربية السعودية ، الرياض ، 2020 ،
- 5- امانة بغداد ، دائرة بلدية المنصور ، شعبة GIS ، بيانات غير منشورة ، 2023.
- 6- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن، 1997
- 7- <https://read.opensooq.com> .
- 8- <https://almadasupplements.com> .
- 9- <https://m.facebook.com> .
- 10- www.ar.m.wikipedia.org .
- 11- www.thenewhumanitarian.org .
- 12- <https://www.uotechnology.edu.iq> .
- 13- صبر ، محمد صبيح ، دراسة تحليلية لخريطة استعمالات الارض التجارية المركزية لمدينة دهوك (باستخدام التقنيات الحديثة) ، مجلة مداد الاداب ، مجلد 14 ، عدد 34 ، 2024 ، ص : 1116 .

- الدراسة الميدانية .

Reference

- 1- Al-Shawara, Ali Salem Ahmadan, The Geography of Cities: Their Overgrowth - Their Disadvantages - Their Planning, Dar Safaa for Publishing and Distribution, The Hashemite Kingdom of Jordan, Amman, 2014.
- 2- Rabie, Muhammad Saleh, Geography of Cities, Dar Al-Adab for Printing, Publishing and Distribution, Baghdad, 2022.
- 3- Safar, Zain Al-Abidin Ali, Geography of Cities, Al-Wadah Publishing House, The Hashemite Kingdom of Jordan, Amman, 2015.
- 4- Edward J. Kasiser, David R. Godschalk and F. Stuart Chapin, Jr., Urban Land Use Planning, translated by Muhammad Hussein Ibrahim, King Saud University Publishing House, Kingdom of Saudi Arabia, Riyadh, 2020.
- 5- Baghdad Municipality, Al-Mansour Municipality Department, GIS Division, unpublished data, 2023

- 6- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics, Results of the General Population and Housing Census, 1997.
 - 7- <https://read.opensooq.com>
 - 8- <https://almadasupplements.com>
 - 9- <https://m.facebook.com>
 - 10- www.ar.m.wikipedia.org
 - 11- www.thenewhumanitarian.org
 - 12- <https://www.uotechnology.edu.iq>
 - 13- Saber, Muhammad Sobeih, an analytical study of the central commercial land use map of the city of Dohuk (using modern technologies), Medad Al-Adab Magazine, Volume 14, Issue 34, 2024.
- Field study.