

التحليل المكاني لقيم الارض العقارية والتوجهات المستقبلية للحد من ارتفاع
أسعار العقارات في مدينة الكاظمية

أ.د حاتم حمودي حسن الجبوري

Hatem.Hasan@aliraqi.edu.iq

الجامعة العراقية / كلية الاداب



*Spatial analysis of real estate land value and future trends to limit the rise in
real estate prices in the city of Kadhimiya*

*Prof.Dr Hatem Hamoudi Hasan
Iraqia university college of Art*



المستخلص

شهدت ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في بعد عام ٢٠٠٣ في مدينة بغداد ومنها مدينة الكاظمية مما له من تأثير كبير على الطبقات الفقيرة، مما يتطلب وضع خطط ودراسات للحد من ارتفاع الأراضي والعقارات والتي تعد من أهم الدراسات في جغرافية المدن والتي جاءت الدراسة (التحليل المكاني لقيم الأرض العقارية والتوجهات المستقبلية للحد من ارتفاع اسعار العقارات في مدينة الكاظمية وتهدف الدراسة الى معرفة العوامل الجغرافية المؤثرة على أسعار الأراضي والعقارات وخاصة العامل البشري في زيادة مستمرة عن طريق النمو السكاني والهجرة فضلاً عن ذلك التغيرات في استعمالات الارض أدت الى ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في مدينة الكاظمية وتوصلت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات والمقترحات أهمها أن ارتفاع اسعار الأراضي والعقارات في مركز المدينة (الاسواق) والشوارع الرئيسية والواجهات النهرية والمساحات الخضراء وانخفضت في أطراف المدينة ، أما المقترحات بناء مجمعات سكنية بأقل التكاليف لحصول العوائل الفقيرة على مساكن وتخفيف من الزيادة السكانية والعجز السكاني في المدن القائمة

الكلمات المفتاحية:

قيمة العقار _ العقار المشاع _ قيمة الأرض العقارية _ العقارات التجارية. _ العقارات السكنية.

Abstract

Land and real estate prices have witnessed a significant increase after 2003 in the city of Baghdad including the city of the Kadhimiya, which have impact on the poor classes. Which requires the development of plans and studies to limit the rise in land and real estate prices, which are among the most important studies in urban geography. This study, "Spatial Analysis of Land and Real Estate land value and future trends to limit the rise Real Estate Prices in the city of Kadhimiya.

he study aims to identify the geographical factors affecting land and real estate prices especially the human factor, which is constantly increasing through population growth . and migrationIn addition changes in land use have led to an increase in land and real estate prices in the city of Kadhimiya . The study continued with a set of proposed conclusions the most important of which is that the prices of land real estate increased in the center markets main streets, riverfronts and green spaces and decreased in the outskirts of the city. As for the proposals, they include building residential complexes at the lowest costs to provide housing for poor families and to alleviate population growth and the population deficit in existing cities.

Keywords

Meaning of Real Estate - Real Estate Value. - Common Property - Commercial Real Estat.- Residential Real Estat.

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

أن تحليل التباين المكاني لأسعار الاراضي والعقارات في المدن الذي جاءت في معظم بحوث الجغرافيين الذي يعد من أهم العوامل المؤثرة في النمو والتوزيع استعمالات الارض، في المدينة فالعقارات التي تقع على الشوارع الرئيسية ومركز المدينة(الاسواق) والتجمعات السكانية والواجهات النهرية والمساحات الخضراء تكون أسعارها مرتفعة أكثر من أطراف المدينة من حيث البيع والشراء والايجار. إلا أن اسعار العقارات ازدادت بعد عام ٢٠٠٣ بسبب تغير في استعمالات الارض السكنية وتحويلها الى مختلف الوظائف.

وتهدف الدراسة الى معرفة أهم العوامل المؤثرة في ارتفاع أسعار الاراضي والعقارات والحد من ارتفاع أسعارها من خلال وضع الخطط اللازمة التي تعمل بدورها في انخفاض قيمة الاراضي والعقارات من خلال بناء مجمعات سكنية لتخفيف من الكثافة السكانية والعجز السكني في المدن القائمة، ومن هنا جاءت مشكلة الدراسة.

أولاً: مشكلة الدراسة:

ماهي الاسباب والعوامل الجغرافية التي لها دور في تباين أسعار الاراضي والعقارات في مدينة الكاظمة وتتفرع من هذه المشكلة الى المشكلات التالية:

١- هل ارتفاع اسعار قيم الاراضي والعقارات على الشوارع الرئيسية والمواقع المهمة في مدينة الكاظمة.

٢- هل يؤثر موقع العقار (قربه) أو بعده عن منطقة الاعمال المركزية على قيم الاراضي والعقارات في مدينة الكاظمة.

ثانياً: فرضية الدراسة

- ١- أن وجود الاراضي والعقارات على الشوارع الرئيسية أو مركز المدينة وتوفر الخدمات المجتمعية وجود دوائر الدولة له علاقة بارتفاع أسعار الاراضي والعقارات .
- ٢- توجد هناك علاقة وثيقة بين ارتفاع أسعار الاراضي والعقارات وتاريخ بناءه كلما كان البناء حديثاً أزداد سعره.

ثالثاً: أهمية الدراسة

يعد موضوع قيم الاراضي والعقارات من المواضيع المهمة لدى الجغرافيين والباحثين في جغرافية المدن وخاصة التغيرات التي تحدث داخل الحيز الحضري الذي يؤثر على شكل المدينة وتركيبها الداخلي والمشاكل التي تحدث من جراء ذلك والتوصل الى الحلول من أجل انخفاض أسعار الاراضي والعقارات.

رابعاً: هدف الدراسة

- ١- دراسة العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) له تأثير في قيم الارض زمانياً ومكانياً في مدينة الكاظمية.
- ٢- كشف التباين المكاني ووضع الخطط اللازمة للحد من ارتفاع العقارات في مدينة الكاظمية.

خامساً: مبررات الدراسة

- ١- عدم وجود دراسات سابقة تناولت التحليل المكاني لأسعار الاراضي والعقارات في مدينة الكاظمية.
 - ٢- تكشف الدراسة ارتفاع أسعار الاراضي والعقارات وضع الحلول للحد من ذلك.
- سادساً: الخطة الهيكلية للدراسة

تضمنت الدراسة مقدمة والاطار النظري مع مبحثين أذ تضمن المبحث الاول التحليل المكاني لقيم الارض العقارية في مدينة الكاظمية، وأما المبحث الثاني التوجهات المستقبلية للحد من ارتفاع اسعار العقارات في مدينة الكاظمية.

سابعاً - الحدود المكانية والزمانية للدراسة

حيث تشمل الحدود المكانية للدراسة بالحدود الإدارية لوحدة بلدية الكاظمية والتي تقع في مدينة بغداد خريطة(١)، إذ تقع منطقة الدراسة في جانب الكرخ في الجزء الشمالي الغربي، بين دائرتي عرض(٢٣° ٣٣' - ٢٠° ٣٣') شمالاً وبين خطي طول (٢١° ٤٤' - ١٩° ٤٤') شرقاً ويحد منطقة الدراسة من الشمال قضاء التاجي، ومن الشرق نهر دجلة ومن الجنوب مركز قضاء الكرخ ومن الغرب بلدية الشعلة حيث تشغل منطقة الدراسة مساحة(١٥١٣,٠٢) هكتار من مساحة مدينة بغداد البالغة(٨٩٠٥٤) هكتار، وتتكون منطقة الدراسة من(٥) أحياء سكنية و(٢١) محلة سكنية موزعة على أحياء منطقة الدراسة جدول(١) وخريطة(٢) ، اما الحدود الزمانية تمثلت(٢٠٢٥-٢٠٢٦).

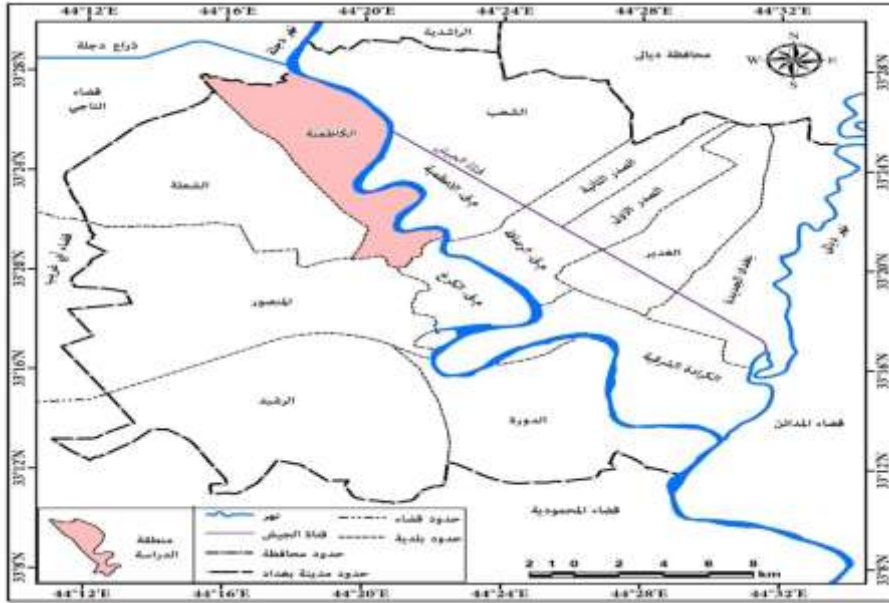
جدول(١) احياء ومحلات مدينة الكاظمية ومساحتها ونسبتها لعام ٢٠٢٤

ت	اسم الحي	رقم المحلات	مساحة الحي (هكتار)	النسبة المئوية %
١-	الكاظمية	٤١٣-٤١٥-٤١٧-٤١٩-٤٢١-٤٢٣-٤٢٩	٤٢٨.٤٩	٢٨.٣٢
٢-	الزهراء	٤١١-٤٢٥-٤٢٧	٣٧٣.٣٨	٢٤.٦٨
٣-	السلام	٤٠٢-٤٠٤-٤٠٦-٤٠٨-٤١٠-٤١٢	٣٣٢.٠٨	٢١.٩٥
٤-	الفجر	٤٠١-٤٠٣-٤٠٥	٢٣٢.٥٩	١٥.٣٧
٥-	العطيفية	٤٠٧-٤٠٩	١٤٦.٤٨	٩.٦٨
	المجموع	٢١	١٥١٣.٠٢	١٠٠

المصدر: دائرة بلدية الكاظمية ، قسم المعلومات الجغرافية GIS، بيانات غير منشورة لعام

٢٠٢٦.

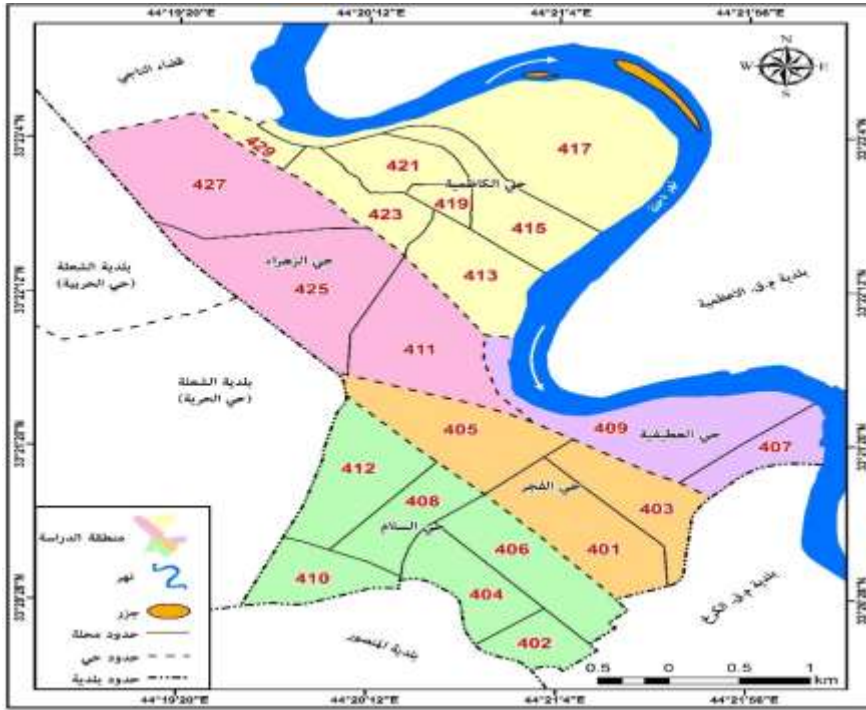
خريطة (١) موقع مدينة الكاظمية بالنسبة للحدود الادارية لمدينة بغداد لعام ٢٠٢٦



المصدر: أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية، التقسيمات الإدارية لمدينة

بغداد، بمقياس ١:٥٠.٠٠٠، لعام ٢٠٢٦.

خريطة (٢) أحياء ومحلات مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦



المصدر: أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات GIS، بيانات (غير منشورة)، لعام ٢٠٢٦.

المبحث الاول

التحليل المكاني لقيم الارض العقارية في مدينة الكاظمية

١- اسعار العقارات ومساحتها على الشوارع الرئيسية لعام ٢٠٢٦

أن هناك مواقع هي التي تحدد اسعارها ومنها المواقع التي تقع على الشوارع الرئيسية في منطقة الدراسة والتي فيها شوارع تجارية رئيسية من جدول (٢) فإن أسعار العقارات تتباين بين احياء منطقة الدراسة حيث أعلى اسعار العقارات كانت على الشوارع الرئيسية ذات التسلسل والتدرج الوظيفي^(١) هو شارع العسكريين يكون سعر المتر هو (١٧) مليون وبنسبة (٩٪) وشارع موسى الكاظم وشارع الشريف الرضي هو (١٥) مليون و(١٦) مليون وبنسبة (٧,٩٪) و(٨,٤٪) وكذلك شارع النواب في حي الزهراء يكون فيه سعر المتر الواحد (١٦) مليون وبنسبة (٨,٤٪) والعقارات التي على الشوارع الاخرى تتباين

من حيث الأسعار، ومن خلال الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان وجدول (١٧) بأن العقارات الواقعة على الشوارع الرئيسية كانت في الأصل مساكن ذات مساحات كبيرة بين (٤٠٠-٦٠٠)م وقسمت عند بيعها الى مساحات صغيرة وتم تغير وظائفها واصبحت ذات مساحات بين (١٢٠-٢٠٠) م على واجهات الشوارع ، ومن خلال هذا التغير يمكن تطبيق المعادلة التالية:

معادلة حساب معدل التغيرات هي: (٢)

معدل التغير = (التغيرات القيمة + الوقت هي:

$$\text{معدل التغير} = (Y_2 - Y_1) + (X_2 - X_1)$$

$$Y_1 = \text{القيمة القديمة}$$

$$Y_2 = \text{القيمة الجديدة}$$

$$X_1 = \text{هو الزمن او الفترة الزمنية للقيمة القديمة}$$

$$X_2 = \text{هو الزمن او الفترة الزمنية للقيمة الجديدة}$$

جدول (٢) اسعار العقارات (م/ مليون) ومساحتها على الشوارع الرئيسية

ت	اسماء الشوارع	الأحياء	المساحة/م	سعر (م ^٢ /مليون)	النسبة %
١.	العسكريين	الكاظمية	١٥٠	١٧	٩,٠٠٠
٢.	موسى الكاظم	الكاظمية	١٥٠	١٥	٧,٩
٣.	الشريف الرضي	الكاظمية	٢٠٠	١٦	٨,٤
٤.	باب المراد	الكاظمية	١٥٠	١٤	٧,٤
٥.	باب القبلة	الكاظمية	٢٠٠	١٥	٧,٩
٦.	باب الدروازة	الكاظمية	١٥٠	١٤	٧,٤
٧.	النواب	الزهراء	١٢٥	١٦	٨,٤
٨.	الزهراء	الزهراء	١٢٠	١٤	٧,٤
٩.	الحمزة	الفجر	١٥٠	١٢	٦,٣
١٠.	١٤ رمضان	السلام	١٢٠	١٥	٧,٩
١١.	الربيع	السلام	١٢٥	١٣	٦,٨
١٢.	الطوبجي	السلام	١٣٠	١٥	٧,٩
١٣.	الدامرجي	العطيفية	١٣٠	١٣	٦,٨
١٠٠	مجموع		١٩٠٠م	١٨٩	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية لعام ٢٠٢٦.

ويمكن معرفة سعر العقار إذا توفر فيه قيمة العقار والمساحة ويمكن تطبيق المعادلة وبيانات جدول (٢) وكذلك يمكن معرفة اسعار العقارات على الشوارع الرئيسية من خلال بيانات جدول (٢) والمعادلة التالية^(٣).

سعر الارض × مساحة الارض

مساحة العقار على شارع العسكريين (١٥٠) م

سعر المتر المربع الواحد (١٧) مليون

٢٥٥٠٠٠٠٠ = ١٥٠ × ١٧٠٠٠٠٠٠

هكذا بقية العقارات الواقعة في أحياء منطقة الدراسة. ويمكن تطبيق المعادلة على جميع اسعار العقارات في مدينة الكاظمية.

٢- اسعار العقارات في مركز مدينة الكاظمية (الأسواق) لعام ٢٠٠٢٦

يعد مركز مدينة الكاظمية من أهم المواقع التي تكون فيها الكثافة السكانية مرتفعة وذلك لوجود الأسواق، كسوق الاستريادي من اقدم الأسواق تأسس عام ١٩١٢ ذات طابقين الطابق الاول محلات تباع فيها مختلف الأقمشة والبضائع والطابق الثاني سكني^(٤). أما سوق باب الدروازة من الاسواق الكبيرة وتباع فيها مختلف السلع والبضائع ومنها صناعة المجوهرات الذهبية وسوق الاستريادي وباب الدروازة مجاورات للأمام الكاظم (عليه السلام) من الاسواق الرئيسية في منطقة الدراسة وذات التدرج والتسلط الوظيفي وتكون فيها القيمة العقارية مرتفعة بسبب الزيارات الدينية اليومية، أما سوق الطوبجي والفجر والعطيفية تباع فيها مختلف البضائع والسلع ويكون فيها التبع فقط من قبل سكان الحي نفسه، ومن استمارة الاستبيان وجدول (٣) خريطة (٣) فأن سوق الاستريادي فيه سعر المتر (٢٦) مليون وبنسبة (٢٤,٥%) وسوق باب الدروازة سعر

المتري المربع (٢٤) مليون وبنسبة (٢٢,٦) أما الطوبجي والفجر والعطيفية هي (١٥) و (١٨) و (٢٣) مليون وبنسبة (١٤,١) و (١٦,٩) و (٢١,٦) %.

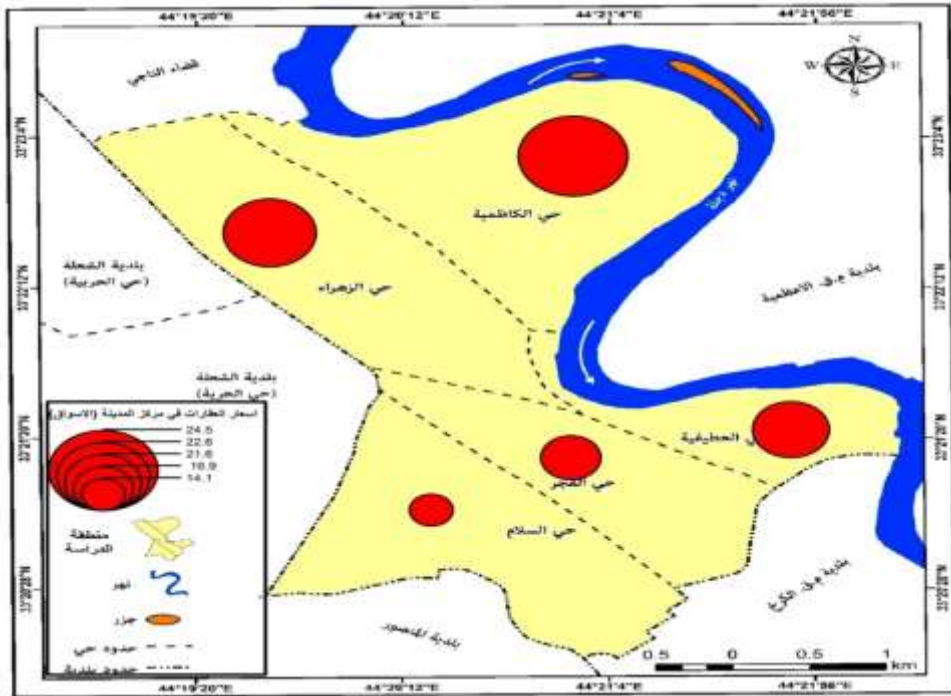
جدول (٣) اسعار العقارات في مركز المدينة (الأسواق) لعام ٢٠٢٦

ت	الأسواق	الأحياء	المساحة/م*	سعر (م ^٢ /مليون)	النسبة%
١.	الاستريادي	الكاظمية	٣٥٠	٢٦	٢٤,٥
٢.	باب الدروازة	الكاظمية	٢٨٠	٢٤	٢٢,٦
٣.	الطوبجي	السلام	٣٠٠	١٥	١٤,١
٤.	الفجر	الفجر	١٨٠	١٨	١٦,٩
٥.	العطيفية	العطيفية	١٦٠	٢٣	٢١,٦
				١٠٦	١٠٠

المصدر : الدراسة الميسدانية واستمارة الاستبيان، فقرة ٢٢.

* وحدة بلدية الكاظمية، قسم التخطيط، سجلات عقارات الكاظمية، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٦.

خريطة (٣) اسعار العقارات في مركز المدينة (الأسواق) لعام ٢٠٢٦



٣- اسعار العقارات على واجهات المناطق الخضراء لعام ٢٠٢٦

تعد المساحات الخضراء فضاءات أو مساحات داخل الأحياء السكنية، والتي تحتوي على الغطاء النباتي والتي تتكون من الأحزمة والغابات والتي تعد رئات تنفسية لسكان المدينة وحماية المدينة من التلوث وتؤدي وظيفة أخرى في مجال البيئي والاقتصادي والاجتماعي والجمالي فهي مكان للراحة والهدوء^(٥)، ومدينة الكاظمية تحتوي على (٦) احياء واكثر الاحياء تحتوي على مساحات خضراء (حي الكاظمية والزهراء) جدول (٤) وخريطة (٤).

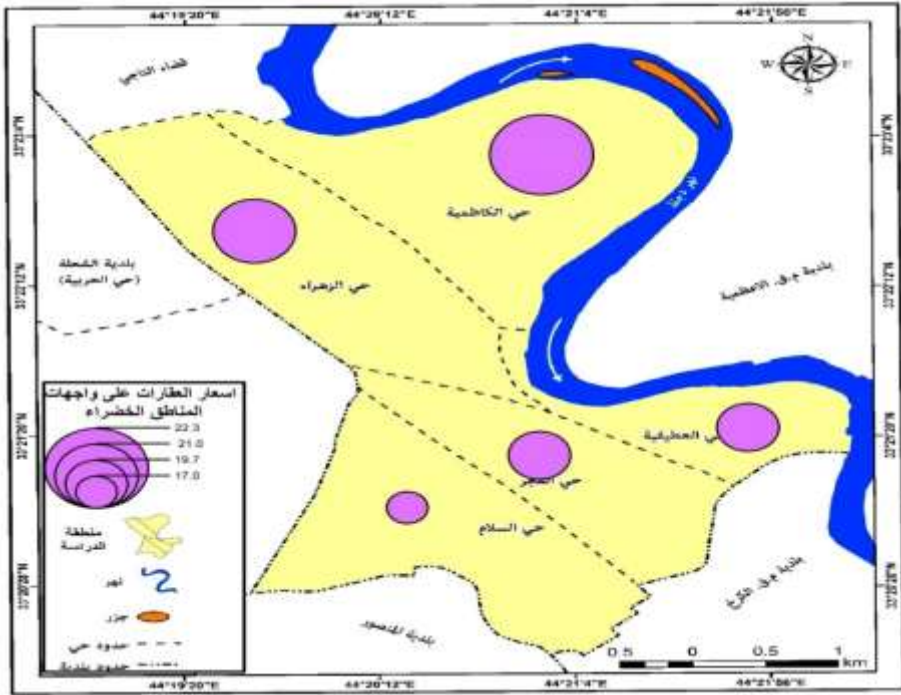
جدول (٤) اسعار العقارات على واجهات المناطق الخضراء لعام ٢٠٢٦

النسبة %	سعر (م ^٢ / مليون)	الأحياء	ت
٢٢,٣	١٧	الكاظمية	١.
٢١,٠	١٦	الزهراء	٢.
١٧,٠١	١٣	السلام	٣.
١٩,٧	١٥	الفجر	٤.
١٩,٧	١٥	العطيفية	٥.
١٠٠	٧٦	مجموع	

المصدر : الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان، فقرة ٢٢ لعام ٢٠٢٦.

من جدول (٤) فإن حي الكاظمية فيه سعر المتر هو (١٧) مليون وبنسبة (٢٢,٣%) أما حي الزهراء (١٦) مليون وبنسبة (٢١%) وحي السلام (١٣) مليون بنسبة (١٧,٠١%) وحي الفجر والعطيفية (١٥) و (١٥) مليون وبنسبة (١٩,٧%) و (١٩,٧%).

خريطة (٩) أسعار العقارات على واجهات المناطق الخضراء لعام ٢٠٢٦



المصدر: جدول (٤).

٤- أسعار العقارات على الواجهات النهرية لعام ٢٠٢٦

تعرف الواجهة النهرية للمدن هي النطاق العمراني الذي يمثل الحد الفاصل بين النهر والمدينة وتسمى واجهة النهر (River Front) أو حافة النهر (River Edge) وتساعد الواجهات النهرية على زيادة النشاط الاقتصادي من خلال النشاط السياحي في استخدام النقل النهري^(٦) الى المناطق السياحية داخل نهر دجلة وبما أن مدينة الكاظمية تقع بعض احياءها على ضفة نهر دجلة هي (حي الكاظمية والعطيفية) ومن خلال الدراسة الميدانية فإن اعلى المساكن الواقعة على ضفة نهر دجلة قد تغيرت وظائفها الى استعمالات أرض سياحية وارتفاع أسعار العقارات فيها بشكل كبير لأنها تحتوي على كازينو ومطاعم سياحية ونقل نهري من مركز العاصمة بغداد الى مدينة الكاظمية من

جدول (٥) خريطة (٥) فإن أعلى نسبة في أسعار العقارات في حي الكاظمية هي (٤٣) مليون وبنسبة (٥١,١%) وهي العطيفية (٤١) وبنسبة (٤٨,٨%) أما بقية الأحياء لا تقع على الواجهات النهرية.

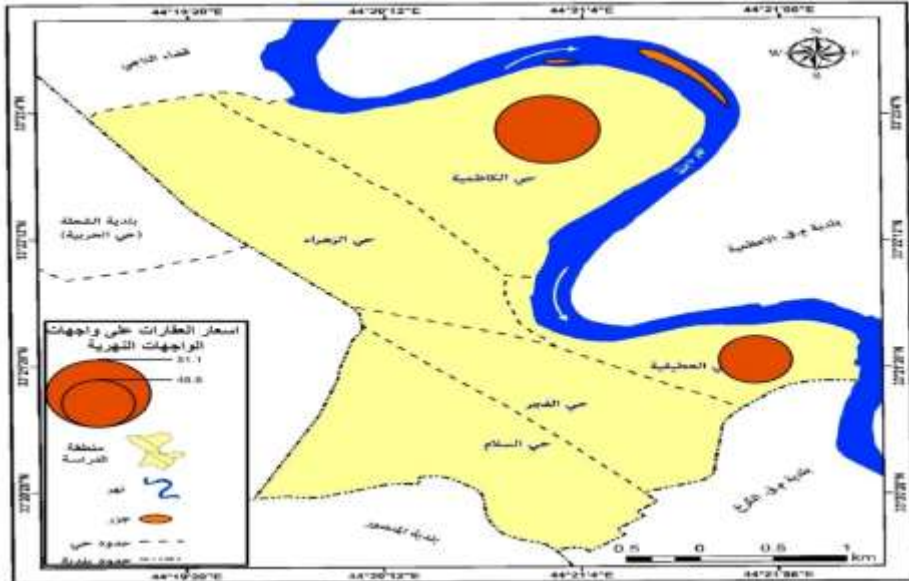
جدول (٥) أسعار العقارات على الواجهات النهرية لعام ٢٠٢٦

ت	الأحياء	سعر (م/ مليون)	النسبة %
١.	الكاظمية	٤٣	٥١,١
٢.	الزهراء	-	-
٣.	السلام	-	-
٤.	الفجر	-	-
٥.	العطيفية	٤١	٤٨,٨
	مجموع	٨٤	١٠٠

المصدر : الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان، فقرة ٢٢ لعام ٢٠٢٦.

خريطة (٥)

أسعار العقارات على الواجهات النهرية لعام ٢٠٢٦



المصدر: جدول (٥).

٥- أسعار العقارات في أطراف مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦

تعد اطراف المدينة مناطق انتقالية بين الريف والحضر وتتفصل عن المدينة بنطاق يبلغ اتساعه بين (١٥-٣٠كم) وقد يصل اكثر إلا أنه يقع ضمن حدود المدينة^(٧) ويكون فيها تداخل في استعمالات الارض بشكل فوضوي وتجمع بين السكن والتجارة والصناعة والخدمات الصحية والتعليمية، إلا تكون في حالة زحف مستمر نحو الاراضي الزراعية وتحتوي على كثافة سكانية قليلة وفيها اسعار العقارات أقل مما هو داخل المدينة^(٨).

فأن حي الكاظمية والزهراء يقعان في أطراف مدينة الكاظمية تحده اراضي زراعية حيث سعر الارض في أطراف حي الكاظمية (١١) مليون وبنسبة (٤٧,١%) وحي الزهراء (١٢) مليون وبنسبة (٥٢,١%) جدول (٦) وخريطة (٦).

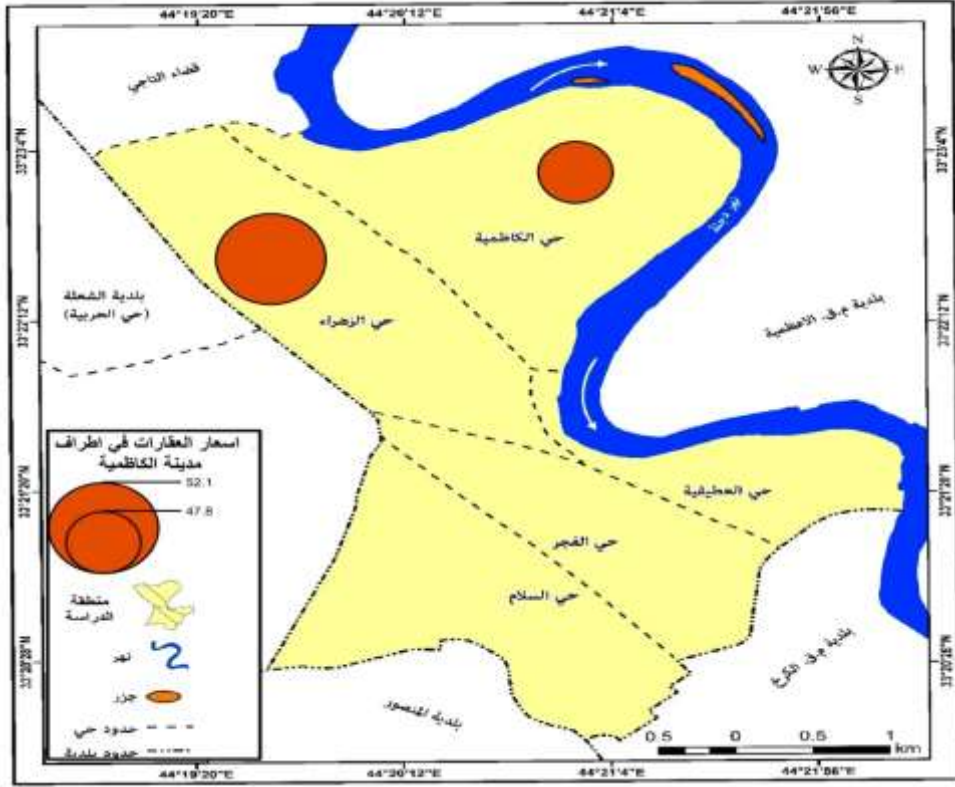
جدول (٦)

اسعار العقارات في أطراف مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦

النسبة %	سعر (م ^٢ / مليون)	الأحياء	ت
٤٧,٨ %	١١	الكاظمية	١.
٥٢,١ %	١٢	الزهراء	٢.
-	-	السلام	٣.
-	-	الفجر	٤.
-	-	العطيفية	٥.
١٠٠	٢٣	مجموع	

المصدر : الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان، فقرة ٢٢ لعام ٢٠٢٦.

خريطة (٦) اسعار العقارات في أطراف مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦



المصدر: جدول (٦).

٦- اسعار الايجارات مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦

أن جميع المدن سواء كانت عربية أو عالمية فيها إيجارات مرتفعة ومنها العراق ولاسيما منطقة الدراسة والتي تحدث بين مستأجر وصاحب العقار من عقد يبرم بينهما خلال فترة محدده سواء كان العقار مسكن أو شقة او مكتب إلا أن اسعار الايجارات تتباين في منطقة حسب الموقع الذي تقع فيه ومن هذه المواقع هي:

أولاً: أسعار الايجارات على الشوارع الرئيسية لعام ٢٠٢٦:

أن اغلب الشوارع الرئيسية في منطقة الدراسة تغيرت استعمالاتها من الوظيفة السكنية الى مختلف الوظائف، جدول (٧) خريطة (٧).

جدول (٧)

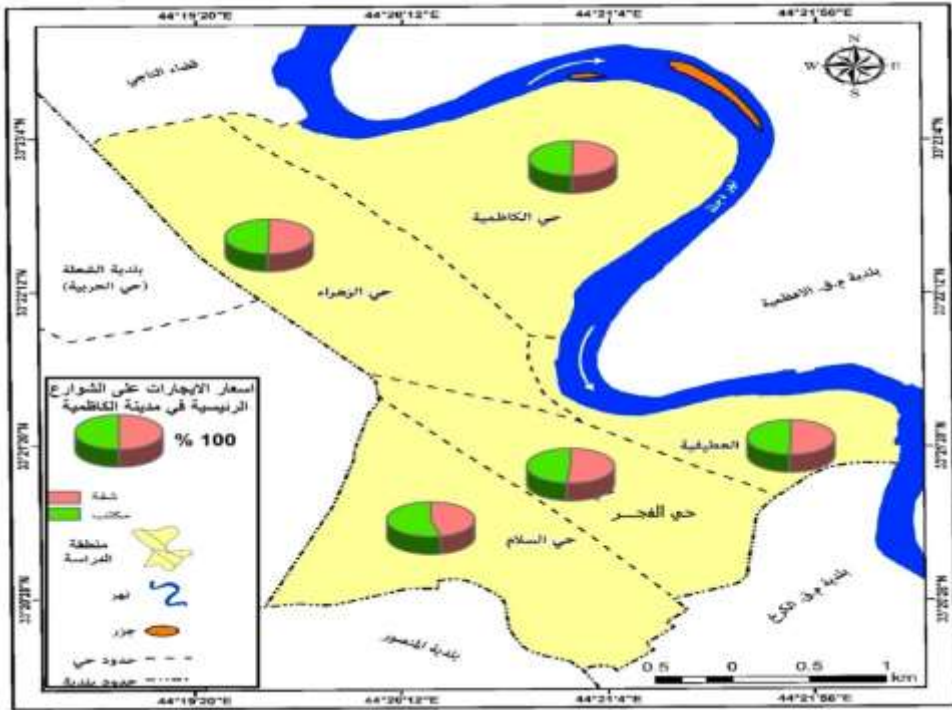
اسعار الايجارات على الشوارع الرئيسية في مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦

النسبة %	سعره (بال) مليون)	نوع الايجار	النسبة %	سعره/ (بال) مليون)	نوع الايجار	الأحياء	ت
٢٢,٢	٢	مكتب	٢٢,٧	٢,٥	شقة	الكاظمية	١.
٢٢,٢	٢	مكتب	٢٢,٧	٢,٥	شقة	الزهراء	٢.
١٦,٦	١,٥	مكتب	١٣,٦	١,٥	شقة	السلام	٣.
١٦,٦	١,٥	مكتب	١٨,١	٢,٠٠٠	شقة	الفجر	٤.
٢٢,٢	٢	مكتب	٢٢,٧	٢,٥	شقة	العطيفية	٥.
١٠٠	٩		١٠٠	١١		مجموع	

المصدر: الدراسة الميدانية، مكاتب العقارات، فقرة (١٠) لعام ٢٠٢٦.

من خلال جدول (٧) وخريطة (٧) فإن اسعار العقارات تتباين في منطقة الدراسة من حيث اسعار الشقق والمكاتب الطبية والادارية على الشوارع الرئيسية حيث شكلت أعلى الايجارات من حيث ايجار الشقق في احياء الكاظمية والزهراء والعطيفية هي (٢٢,٧%) و (٢٢,٧%) و (٢٢,٧%) في حين سجل حي السلام (١٣,٦%) وحي الفجر (١٨,١%) أما ايجارات المكاتب شكلت نسبة في حي الكاظمية والزهراء والعطيفية على التوالي (٢٢,٢%) و (٢٢,٢%) و (٢٢,٢%) في حين سجل حي السلام والفجر (١٦,٦%) و (١٦,٦%) كل منهما.

خريطة (٧) اسعار الايجارات على الشوارع الرئيسية في مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦



ثانياً: اسعار الايجارات في مركز مدينة الكاظمية (الأسواق) لعام ٢٠٢٦:
تعد الايجارات في مركز المدينة من أعلى المواقع وخاصة حي الكاظمية وذلك لوجود مرقد الأمام الكاظم وحفيدة الامام محمد الجواد (عليهما السلام) الذي يحتوي على عيادات طبية ومحلات بيع المجوهرات والسلع الاستهلاكية الى السواح من الدول الاسلامية لزيارة المرقد والتبضع في شراء مختلف السلع ويأتي بعدها حي الزهراء من حيث ارتفاع اسعار الايجارات للشقق والمكاتب والمحلات جدول (٨) وخريطة (٨) .

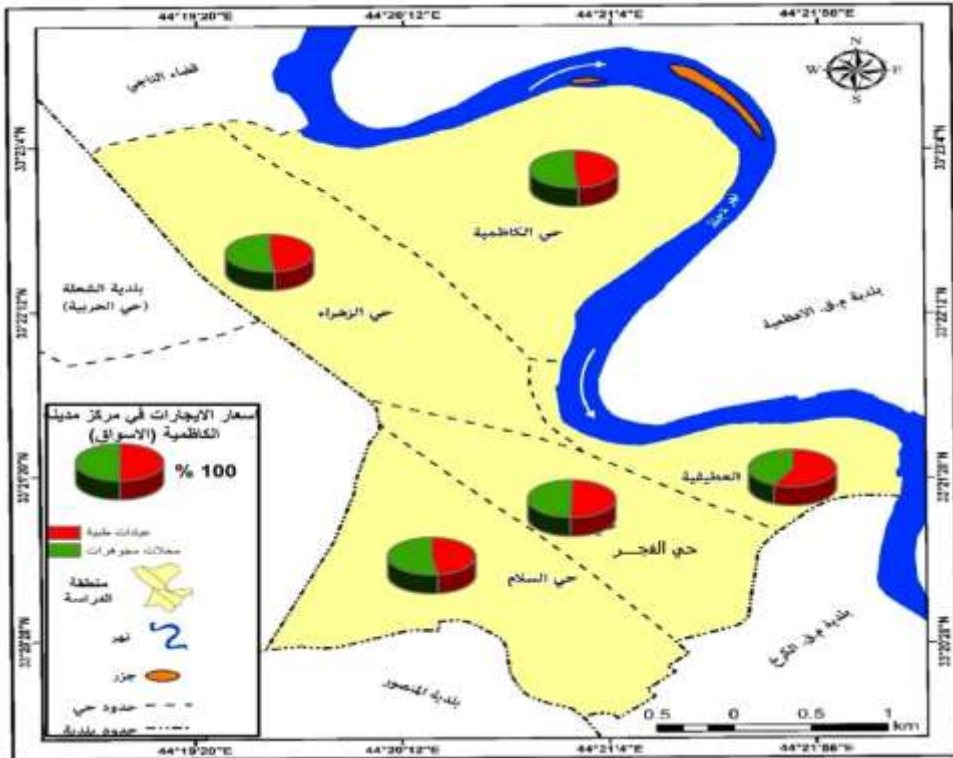
جدول (٨) اسعار الايجارات في مركز مدينة الكاظمية (الأسواق) لعام ٢٠٢٦

ت	الأحياء	نوع الايجار	سعره/ بال(مليون)	النسبة %	نوع الايجار	سعره/ بال(مليون)	النسبة %
١.	الكاظمية	عيادات طبية	٤	٢٢,٨	محلات مجوهرات	٤,٥	٢٥
٢.	الزهراء	عيادات طبية	٣,٥	٢٠	محلات مجوهرات	٤	٢٢,٢
٣.	السلام	عيادات طبية	٣	١٧,١	محلات مجوهرات	٣,٥	١٩,٤
٤.	الفجر	عيادات طبية	٣,٥	٢٠	محلات مجوهرات	٣,٥	١٩,٤
٥.	العطيفية	عيادات طبية	٣,٥	٢٠	محلات مجوهرات	٢,٥	١٣,٨
	مجموع		١٧,٥	١٠٠%		١٨	١٠٠%

المصدر: الدراسة الميدانية، مكاتب العقارات، فقرة (١٠) لعام ٢٠٢٦.

من جدول (٨) وخريطة (٨) فإن أعلى اسعار الايجارات في حي الكاظمية من حيث العيادات الطبية تشكل نسبة (٢٢,٨%) ويأتي حي الزهراء والفجر والعطيفية (٢٠%) و(٢٠%) و(٢٠%) على التوالي وحي السلام (١٧,١%) أما من حيث محلات بيع المجوهرات حيث احتل حي الكاظمية أعلى نسبة (٢٥%) وذلك لوجود معامل صناعة الذهب والمجوهرات وجاء حي الزهراء بنسبة (٢٢,٢%) وحي السلام والفجر بنسبة (١٩,٤%) و (١٩,٤%) وحي العطيفية (١٣,٨%).

خريطة (٨) اسعار الايجارات في مركز مدينة الكاظمية (الأسواق) لعام ٢٠٢٦



ثالثاً - اسعار الايجارات على المناطق الخضراء لعام ٢٠٢٦:

يعد حي الكاظمية والعطيفية من الاحياء التي فيها مساحات خضراء كبيرة لأنها تقع

على ضفاف نهر دجلة جدول (٩) وخريطة (٩) .

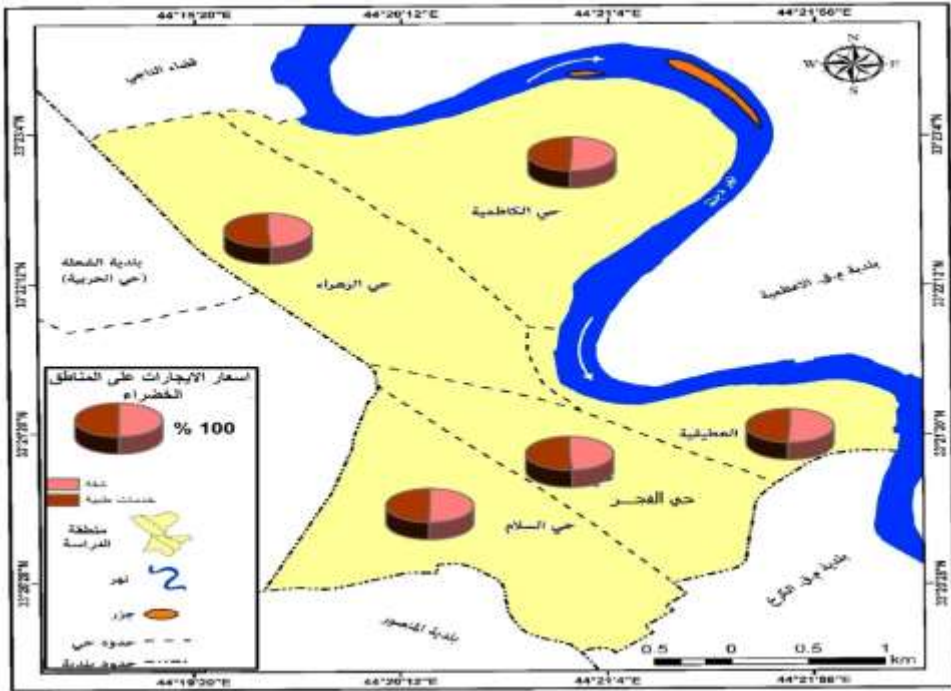
جدول (٩) اسعار الايجارات على المناطق الخضراء لعام ٢٠٢٦

ت	الأحياء	نوع الايجار	سعره/ بال(مليون)	النسبة %	نوع الايجار	سعره/ بال(مليون)	النسبة %
١.	الكاظمية	شقة	٤,٥	٢٤,٣	خدمات طبية	٣,٥	٢٣,٣
٢.	الزهراء	شقة	٣,٥	١٨,٩	خدمات طبية	٣	٢٠
٣.	السلام	شقة	٢,٥	١٣,٥	خدمات طبية	٢	١٣,٣
٤.	الفجر	شقة	٣,٥	١٨,٩	خدمات طبية	٣	٢٠
٥.	العطيفية	شقة	٤,٥	٢٤,٣	خدمات طبية	٣,٥	٢٣,٣
	مجموع		١٨,٥	١٠٠%		١٥	١٠٠%

المصدر: الدراسة الميدانية، مكاتب العقارات، فقرة (١٠) لعام ٢٠٢٦.

من خلال جدول (٩) وخريطة (٩) نلاحظ بأن حي الكاظمية وحي العطيفية حيث احتل أعلى نسبة وهي (٢٤,٣%) وحي العطيفية (٢٤,٣) وحي الزهراء والفجر بنسبة (١٨,٩%) و (١٨,٩%) على التوالي وحي السلام (١٣,٥%) ، أما من حيث الخدمات الطبية حيث احتل حي الكاظمية والعطيفية أعلى النسب هي (٢٣,٣%) و(٢٣,٣%) أما حي الزهراء والفجر (٢٠%) و(٢٠%) وحي السلام (١٣,٣%).

خريطة (٩) اسعار الايجارات على المناطق الخضراء لعام ٢٠٢٦



المصدر : جدول (٩).

رابعاً: اسعار الايجارات على الواجهات النهرية لعام ٢٠٢٦:

تعد المواقع النهرية من أعلى العقارات من حيث البيع والشراء والايجارات جدول (١٠) وخريطة (١٠).

جدول (١٠)

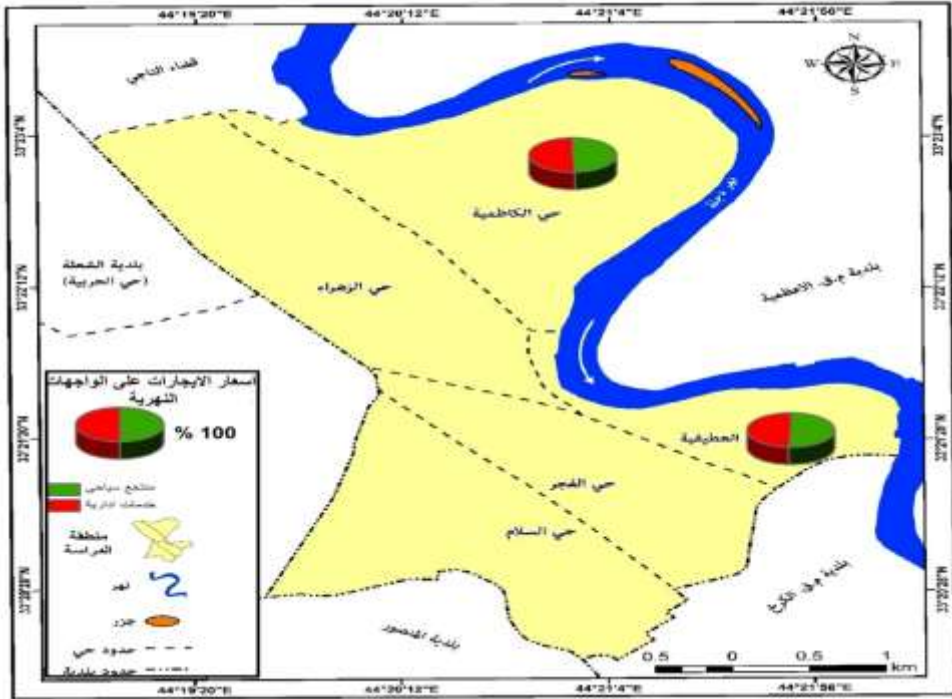
اسعار الايجارات على الواجهات النهرية لعام ٢٠٢٦

ت	الأحياء	نوع الايجار	سعره/ بال(مليون)	النسبة %	نوع الايجار	سعره/ بال(مليون)	النسبة %
١.	الكاظمية	منتجع سياحي	٦,٥	٥٤,١	خدمات أدارية	٤,٥	٥٦,٢
٢.	الزهراء	-					
٣.	السلام	-					
٤.	الفجر	-					
٥.	العطيفية	منتجع سياحي	٥,٥	٤٥,٨	خدمات أدارية	٣,٥	٤٣,٧
	مجموع		١٢	%١٠٠		٨	%١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية، مكاتب العقارات لعام ٢٠٢٦.

من خلال جدول (١٠) وخريطة (١٠) نلاحظ بأن حي الكاظمية والعطيفية يقعان على ضفة نهر دجلة تكون فيهما اسعار الايجارات مرتفعة لأن أغلب المساكن الواقعة على الواجهات النهرية تغيرت الى منتجعات سياحية وخدمات ادارية ولوجود النقل النهري على هذه المنتجعات فأن حي الكاظمية فيه ايجار المنتجع الواحد في الشهر (٦,٥) مليون وبنسبة (٥٤,١%) والخدمات الادارية (٤,٥) مليون وبنسبة (٥٦,٢%) في حي العطيفية (٥,٥) مليون وبنسبة (٤٥,٨%) والخدمات الادارية (٣,٥) مليون وبنسبة (٤٣,٧%) وذلك لأن حي الكاظمية والعطيفية من الواجهات السياحية.

خريطة (١٠) اسعار الايجارات على الواجهات النهرية



المصدر : جدول (١٠).

خامساً: اسعار الايجارات في أطراف مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦

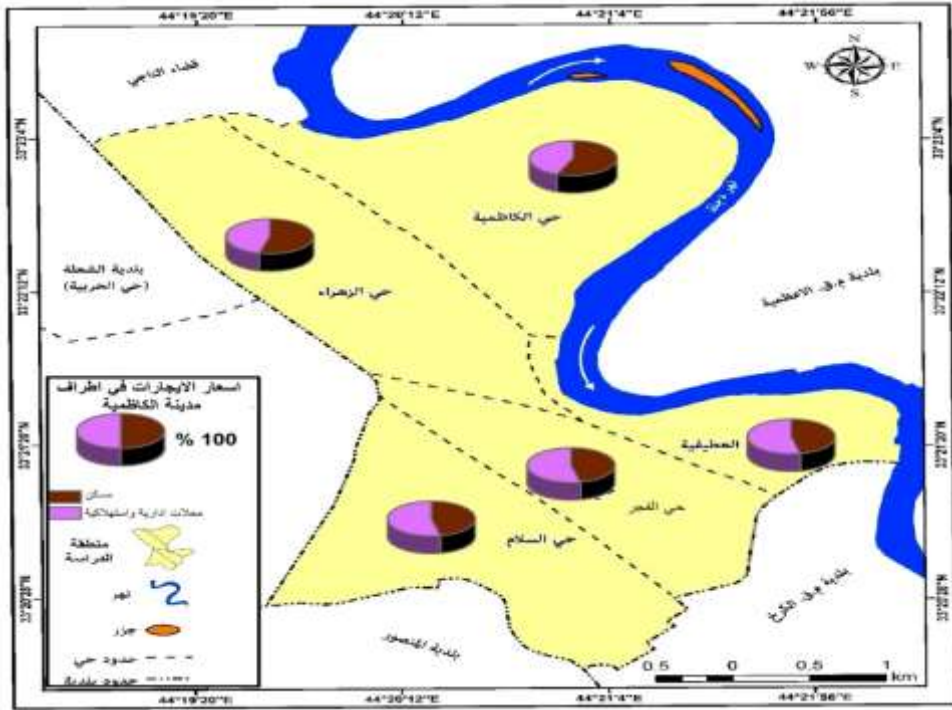
جدول (١١) اسعار الايجارات في أطراف مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦

ت	الأحياء	نوع الايجار	سعره/ بالـ (مليون)	النسبة %	نوع الايجار	سعره/ بالـ (مليون)	النسبة %
1.	الكاظمية	مسكن	٢,٥	٢١,٧	محلات إدارية واستهلاكية	١,٥	١٥,٧
2.	الزهراء	مسكن	٣,٠٠٠	٢٦,٠٨	محلات إدارية واستهلاكية	٢	٢١,٠٥
3.	السلام	مسكن	١,٥	١٣,٠٤	محلات إدارية واستهلاكية	١,٥	١٥,٧
4.	الفجر	مسكن	٢	١٧,٣	محلات إدارية واستهلاكية	٢	٢١,٠٥
5.	العطيفية	مسكن	٢,٥	٢١,٧	محلات إدارية واستهلاكية	٢,٥	٢٦,٣
	مجموع		١١,٥	٪١٠٠		٩,٥	٪١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية، مكاتب العقارات، فقرة (١٠) لعام ٢٠٢٦.

من جدول (١١) وخريطة (١١) فأن اسعار الايجارات تتباين في اطراف منطقة الدراسة حيث كانت اعلى الايجارات في حي الزهراء والكاظمية والعطيفية التي بلغت نسبتها (٢٦,٠٨٪) و (٢١,٧٪) و (٢١,٧٪) على التوالي وحي الفجر (١٧,٣٪) وحي السلام (١٣,٠٤٪) ما من حيث ايجار محلات ادارية واستهلاكية حي العطيفية أعلى الايجارات بنسبة (٢٦,٣٪) وحي الزهراء والفجر بنسبة (٢١,٠٥٪) و (٢١,٠٥٪) على التوالي وحي الكاظمية وحي والسلام بنسبة (١٥,٧٪) و (١٥,٧٪) على التوالي إلا أن هذه الايجارات تتغير بين فترة وأخرى نتيجة تزايد المهاجرين الى مدينة الكاظمية.

خريطة (١١) اسعار الايجارات في أطراف مدينة الكاظمية لعام ٢٠٢٦



المصدر : جدول (١١).

المبحث الثاني

التوجهات المستقبلية للحد من ارتفاع اسعار العقارات في مدينة الكاظمية
 أن مشكلة الازمة الاسكانية في المدن العراقية ومنها منطقة الدراسة تعود الى انخفاض معدلات التشييد وذلك لعدم وجود تخطيط وسياسة اسكانية في توفير سكن ملائم للمواطن وفضلاً عن ذلك هناك عوامل ساعدت على ارتفاع اسعار العقارات والعجز السكني هو عدم وجو سلف من المصرف العقاري وتنفيذ مشاريع الاسكان التي تلبى حجم الفجوة الحالية وكل هذه العوامل أدت الى ارتفاع العجز السكني في مدينة بغداد والذي بلغت نسبته (٢٦٪) عام ٢٠٢٤ من مجموع سكان العراق البالغ عددهم (٤٥) مليون نسمة^(٩) الذي أدى الى انتشار السكن العشوائي في مدينة الكاظمية التي تحتوي

على (٤٠٠٠) وحدة سكنية عشوائية في حي الكاظمية والفجر اغلبهم من المهاجرين^(١٠). حيث وضعت الحكومة العراقية خطط في انشاء مدن جديدة في بغداد والمحافظات من قبل شركات مختلفة الجنسيات هي الشركات الصينية والتركية والاوكرانية وشركات عراقية وأصبح العمل مشترك بين الشركات الاجنبية والعراقية^(١١). في حل أزمة السكن في العراق. وخاصة الطبقات الفقيرة ذات الدخل المحدود مما يتطلب ضرورة توفير السكن الملائم لهم وبمساحات قليلة الكلفة وسريعة الانجاز وبوحدات كثيرة لحل أزمة السكن وتوفير لهم فرص عمل للعاطلين عن العمل، وذلك معدل النمو السكاني في البلاد يتجاوز (١) مليون نسمة سنوياً^(١٢). حيث وضعت الدولة خطط لإقامة مدن قريبة لمدينة بغداد لحل مشكلة العجز السكني وارتفاع اسعار العقارات وهناك عدة دوافع على انشاء المدن الجديدة هي:

١- تخفيف الازمة الاسكانية في المدن الكبرى ووضع الخطط الجديدة في انشاء المدن الكبرى بدافع استقطاب النمو السكاني الزائد وانخفاض اسعار العقارات من حيث البيع والشراء والايجار والعجز السكني وانتشار السكن العشوائي والزحف العمراني على الاراضي الزراعية وعلى هذا الاساس تم بناء المدن الجديدة وفقاً للمقاييس المعمول بها دولياً لتوفير بيئة ملائمة وصالحة للسكن والعمل والحركة الترفيهية وامتصاص السكان في المدن المعاصرة^(١٣).

٢- الحد من الهجرة الى المدن القائمة :

أن انشاء بعض الدول مدن جديدة للحد من هجرة السكان الى المدن الكبرى من خلال توفير السكن والخدمات المجتمعية (المساحية والخطية) في المدن الجديدة ويطلق على هذه المدن مجموعة المدن التوائم* (Twin Towns) مثل انشئت هيئة المجمعات العمرانية الجديدة في مصر العديد من المدن في الضفة الصحراوية في وادي النيل

مثل بني سويف الجديدة والمينا واسيوط الجديدة واسوان وذلك لوقف الهجرة في المدن الكبرى^(١٤) وكذلك تجربة المدن في الولايات المتحدة الأمريكية والسويد، حيث نضجت خطة ستوكهولم التي انشأت عدد من المدن التابعة لها والتي يتراوح عدد سكان كل مدينة بين (١٠٠٠-٢٠٠٠) الف نسمة يسكنون شققاً تحتوي على جميع الخدمات.

٣- تنمية مناطق جديدة :

أن عملية انشاء مدن جديدة تابعة للمدن الكبرى هي تشجيع التنمية الاقليمية وخلق فرص استثمار عمل جديدة للتخفيف عن الكثافة السكانية والانشطة الاقتصادية في مجال جغرافي واسع وقد قامت مصر بإنشاء مدن جديدة هي مدينة العاشر من رمضان والسادات وكذلك المملكة العربية السعودية في اطار اتباع سياسة للتنمية الصناعية كوسيلة للتحويل الى اقتصاديات الاكتفاء الذاتي المتوازن، من خلال انشاء مناطق صناعية حديثة في المراكز الحضرية القائمة مثل الدمام والرياض وجده فضلاً عن انشاء أقطاب للنمو في مواقع جديدة من الدولة السعودية لتوطين الصناعات ولاسيما البتروكيمياوية في مناطق جديدة لجذب المستثمر السعودي وللحد من ارتفاع اسعار العقارات داخل المدن الكبرى^(١٥).

٤- توجيه النمو الحضري نحو مناطق مقصودة:

حيث انشاء مدن جديدة بدافع توجيه النمو الحضري نحو مناطق معينة من المدينة أو الاقليم بهدف تنمية المناطق الحضرية واعادة تأهيلها أو اقامت تلك المدن الجديدة والتي تعرف بمدن التوأم وهي المدن الحضرية القريبة من مدينة بغداد مثل مجمع بسماية وعلي الوردى والطارق في ابو غريب^(١٦). وهذه المدن انشئت للتخفيف من الضغط السكاني وارتفاع اسعار العقارات من حيث البيع والشراء والايجار حيث تم

وضع تصاميم للمدن الجديدة تابعة لمدينة بغداد الكبرى ومنها تم انجازها والقسم الآخر بدأ العمل بها ومن هذه المدن هي:

١- مدينة علي الوردي النهروان-بغداد

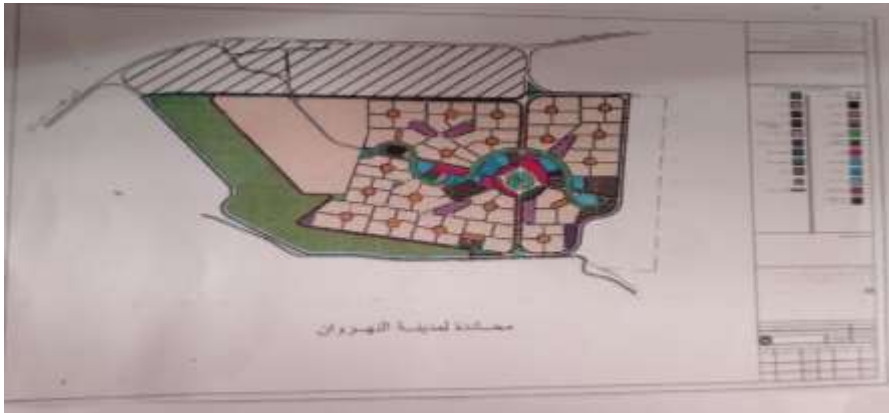
مدينة سكنية محاذية لمدينة النهروان والتي تستمد اساسها الاقتصادي من المدينة الصناعية الجديدة الواقعة الى الشمال الشرقي منها مما يعزز التنمية المكانية ومجاورتها وتقليل الضغط السكاني والعجز السكني وانخفاض اسعار القيم العقارية من حيث البيع والشراء والايجار في تقادي انتشار السكن غير المنظم عبر توفير ما يقارب (١٠٣٢٩٨) وحدة سكنية (افقي وعمودي) مع كافة الخدمات جدول(١٢) وخريطة(١٢).

جدول(١٢) مساحة وعدد الوحدات السكنية الأفقية والعمودية لمدينة علي الوردي في بغداد

المساحة التصميم (دونم)	العدد الكلي للوحدات السكنية الافقية	العدد الكلي للوحدات السكنية العمودية	مجموع الوحدات السكنية الكلية
٢٤٥٤٢	١٠٣٢٩٨	١٥٠٠٠	١١٨٢٩٨

المصدر: جمهورية العراق ، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للأحصاء، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٦.

خريطة(١٢) التصميم الاساسي لمدينة علي الوردي في مدينة بغداد

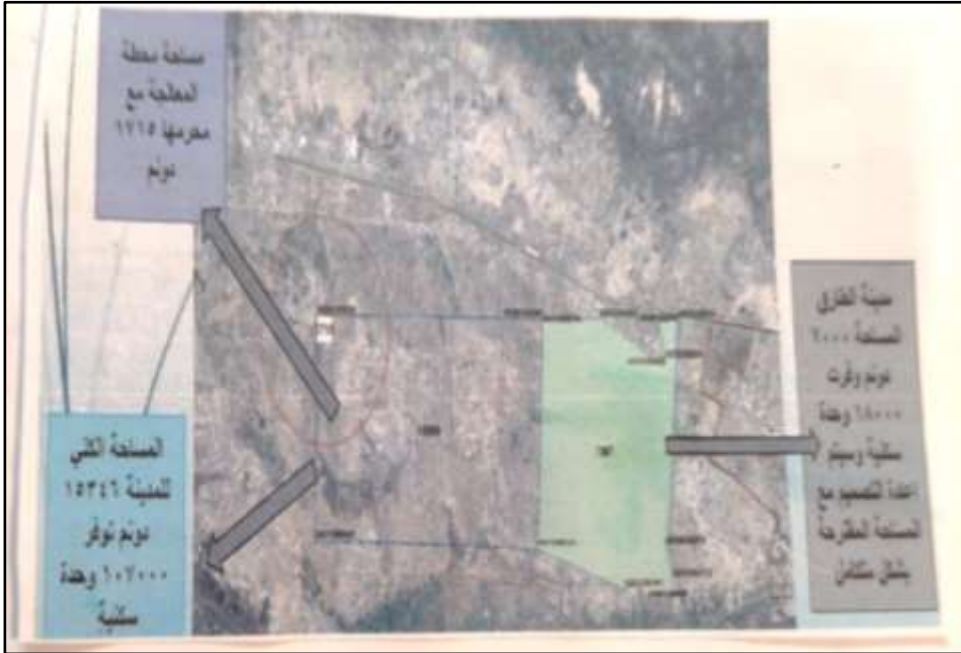


المصدر: جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء والمعلومات، مديرية التخطيط، ٢٠٢٦.

وتم اقتراح أربعة مواقع لإنشاء مدينة بغداد الجديدة باتجاه المحور الجنوبي من قبل دائرة الاراضي الزراعية في وزارة الزراعة بالتنسيق مع مديرية البلديات العامة والمديرية العامة للتخطيط العمراني وبعد تدقيقها من قبل وزارة النفط كانت المساحة المقترحة لكل موقع كالآتي:

- ١- الموقع الاول مساحة (٢٢٩٥٤) دونم شمال مدينة النهروان.
- ٢- الموقع الثاني تم رفضه بالكامل من قبل وزارة النفط .
- ٣- الموقع الثالث مساحته (٠٢٢١٩٤) دونم.
- ٤- الموقع الرابع بمساحة (٣١٦٤٧٤) دونم مجاور المقترح الثالث ضمن محافظة ديالى ، صورة (١).

الصورة (١) المواقع المقترحة لمدينة علي الوردي في مدينة بغداد



المصدر: جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء والمعلومات، مديرية

التخطيط، ٢٠٢٣.

٢- مدينة الطارق- ابو غريب/ بغداد

مدينة سكنية محاذية لمدينة النصر والسلام التابعة لقضاء ابو غريب توفر ما يقارب (١٨٣٦٧) وحدة سكنية افقية وتحتوي على خدمات تجارية وصحية وتعليمية جدول (١٣) خريطة (١٣).

جدول (١٣) مساحة وعدد الوحدات السكنية الأفقية والعمودية لمدينة الطارق في ابو غريب

المساحة التصميم (دونم)	العدد الكلي للوحدات السكنية الافقية	العدد الكلي للوحدات السكنية العمودية	مجموع الوحدات السكنية الكلية
٧١٢١	١٨٣٦٧	-	١٨٣٦٧ (مساحة الوحدة) (٢٠٠م ^٢)

المصدر: جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء والمعلومات، مديرية التخطيط، ٢٠٢٣.

خريطة (١٣) التصميم الاساسي لمدينة الطارق في مدينة بغداد



المصدر: جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء والمعلومات، مديرية التخطيط، ٢٠٢٣.

ومن خلال هذه المدن توسعت مدينة بغداد باتجاه المحور الغربي بسبب توسع مدينة الطارق الجديد بإضافة مساحة قدرها (١٠٠٠) دونم لتكون المساحة الكلي بواقع (١٥٣٤٦) دونم^(١٧).

الاستنتاجات والمقترحات

- ١- أن تغير استعمالات الارض في الشوارع الرئيسية ومركز المدينة لها الدور الكبير في ارتفاع اسعار العقارات في مدينة الكاظمية.
- ٢- اثرت العوامل الاجتماعية والاقتصادية في التركيب الداخلي للمدينة من حيث التسلط والتدرج الوظيفي حيث سيطرة مواقع رئيسية على أسواق منطقة الدراسة مثل الشوارع الرئيسية كشوارع العسكريين والنواب وموسى الكاظم وكذلك الاسواق كسوق باب الدروازة والاستريادي على اسواق المدينة.
- ٣- ارتفاع اسعار المواد الانشائية مما جعلت المواطن لا يستطيع شراء أو بيع العقارات.
- ٤- دور مكاتب العقارات في ارتفاع اسعار العقارات في مدينة الكاظمية.
- ٥- ارتفاع اسعار العقار من حيث البيع والشراء والايجار أدت الى انتشار العشوائيات.
- ٦- غياب السياسات الاسكانية وعدم وجود استراتيجية لوضع برامج الاسكان لمواكبة الزيادة السكانية في المدينة.
- ٧- عدم وجود قروض من المصرف العقاري للطبقات الفقيرة مما أدت الى ارتفاع اسعار العقارات.
- ٨- أن ارتفاع اسعار العقارات ادت الى الزحف العمراني على المناطق الزراعية المحاذية لمنطقة الدراسة.

المقترحات:

- ١- تنفيذ التصاميم المقترحة مثل مدينة الوردية وطارق في مدينة بغداد تؤدي الى انخفاض اسعار العقارات.
- ٢- تنفيذ المخططات المقترحة في المحافظات مع توفير الخدمات المجتمعية منا تؤدي الى انخفاض اسعار العقارات والحد من الهجرة الى محافظة بغداد.
- ٣- اشراك القطاع الخاص مع القطاع العام في تنفيذ مشاريع كبيرة في الاسكان.
- ٤- توفير التمويل من خلال خطط الحكومة لتمويل المواطنين عن طريق البنوك والمؤسسات المالية التي تقدم قروض منخفضة وطويلة الامد تساعد الاسرة على شراء وبناء مساكن للحد من ظاهرة ارتفاع الاسعار.
- ٥- وضع القوانين ضد كل من يقوم بتغيير استعمالات الارض (جنس العقار) ومنها الانشطار السكني.
- ٦- دعم الدولة لأسعار المواد الانشائية مما يسهل للطبقات الفقيرة في بناء مساكن لهم.
- ٧- الاستفادة من تجارب الاسكان في الدول التي فيها قطاع الاسكان متطور ولاسيما مصر والسعودية ودول الخليج.
- ٨- صيانة وترميم المساكن المتهترئة بأقل التكاليف مما يقلل من نسبة العجز السكني في المدن العراقية.

- (١) صبري فارس الهيتي، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، ١٩٨٦، ص ٧٨.
- (2) [http:// www.youm.com](http://www.youm.com).
- (3) [http:// answers,mawd003.com](http://answers,mawd003.com).
- (4)[http:// www.adaa.eneews.com](http://www.adaa.eneews.com).
- (5)[https:// mawd003.com](https://mawd003.com).
- (٦) الدراسة الميدانية لعام ٢٠٢٦.
- (7) [https://uomustanisirya, edu,iq](https://uomustanisirya.edu.iq).
- (8) [https://fanack.com/ar/urbanism/ feature-insight](https://fanack.com/ar/urbanism/feature-insight).
- (9) [https://www.alhurra. Com](https://www.alhurra.com).2024.
- (١٠) وحدة بلدية الكاظمة، قسم التخطيط، سجلات العشوائيات لعام ٢٠٢٦.
- (١١) مقال من الانترنت ، بعنوان بناء المدينة في العراق بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٥
[www.aimadapapere. net](http://www.aimadapapere.net).
- (١٢) فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة، دوافع وممارسات، عمان، دار رضوان، للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠١٥، ص ٧٦.
- (١٣) فؤاد بن غضبان، المصدر السابق، ص ٧٦.
- * مدن التوأم هي المدن المجاورة لبعضها وتشترك في العديد من المؤسسات السياسية والتعليمية والثقافية.
- (١٤) ابراهيم طلعت الدمرداش، اقتصاديات انشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، مصر، ١٩٩٨، ص ٥٩، ص ٥٩.
- (١٥) فؤاد بن غضبان، المصدر السابق، ص ٧٦.
- (١٦) جمهورية العراق، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٣.
- (١٧) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية التخطيط ، ٢٠٢٣.

المصادر:

- ١-الهييتي ، صبري فارس ، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠٠٦.
- ٢- الدمرداش، ابراهيم طلعت، اقتصاديات أنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، مصر، ١٩٩٨.
- ٣- أبن غضبان، فؤاد، المدن الجديدة، دوافع وممارسات ، عمان، دار رضوان للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠١٥.
- ٤ - الدراسة الميدانية لعام ٢٠٢٦.

مصادر الانترنت

- 1- <https://ww.alhurra. Com.2024>.
- 2- <https://fanack.com/ar/urbanism/ feature-nsight>.
- 3- <https:// www. adaa enews. Com>.

١-مقال منشور من الانترنت ، بعنوان بناء المدينة في العراق بتاريخ ٢٠٢٥/١/٥

net..peredaimwww. a //:

المصادر الحكومية

- ١- أمانة بغداد ، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية، التقسيمات الادارية لمدينة بغداد بمقياس ٥٠٠٠: لعام ٢٠٢٦.
- ٢- أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات GIS بيانات غير منشورة ، لعام ٢٠٢٦.
- ٣- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للأحصاء وتكنولوجيا المعلومات، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٣.
- ٤- جمهورية العراق وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للأحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية التخطيط، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٣.
- ٥- وحدة بلدية الكاظمية ، قسم التخطيط، سجلات العشوائيات

References

Arabic References

1. Al-Hiti, S. F., & Hassan, S. F. (2006). *Urban Geography*. Mosul: Dar Al-Kutub for Printing and Publishing, University of Mosul.
2. Al-Damardash, I. T. (1998). *Economics of New City Development*. Zagazig, Egypt: Al-Madina Library.
3. Ibn Ghadban, F. (2015). *New Cities: Motives and Practices* (1st ed.). Amman: Dar Radwan for Publishing and Distribution.
4. Field Study. (2026).

Internet Sources

1. Alhurra. (2024). Retrieved from <https://www.alhurra.com>
2. Fanack. (n.d.). Urbanism Feature Insight. Retrieved from <https://fanack.com/ar/urbanism/>
3. Adaa News. (n.d.). Retrieved from <https://www.adaaenews.com>
4. *Building the City in Iraq*. (2025, January 5). Internet article. Retrieved from <http://www.aimdapere.net>

Government Sources

1. Baghdad Mayoralty, Directorate of Designs, Geographic Information Systems (GIS) Division. (2026). *Administrative Divisions of Baghdad City Map (Scale 1:5000)*.
2. Baghdad Mayoralty, Directorate of Designs, GIS Division. (2026). *Unpublished Data*.
3. Republic of Iraq, Ministry of Planning, Central Statistical Organization and Information Technology. (2023). *Unpublished Data*.
4. Republic of Iraq, Ministry of Planning, Central Statistical Organization and Information Technology, Planning Directorate. (2023). *Unpublished Data*.
5. Al-Kadhimiya Municipality Unit, Planning Department. (n.d.). *Informal Settlements Records*.

