

توزيع جغرافي لقيم أنماط السكن في مدينة الكوت

الباحث: باسم كاظم عباس
أ.د. عبد الجليل ضاري السعدون
جامعة واسط / كلية الآداب - كلية التربية للعلوم الانسانية
balfuraty@uowasit.edu.iq

المستخلص :

شهدت مدينة الكوت منذ نشأتها وحتى الوقت الحاضر مراحل مورفولوجية متعددة تم تصنيفها وفق مجموعة من المتغيرات تخص المسكن وأنظمة الشوارع والوظائف الاخرى التي تقدمها المدينة ، إذ تميزت كل مرحلة من نمو المدينة بنمط معين للسكن من حيث المساحة والشكل والطرز المعماري ومواد البناء ، وقد تم دراسة الأنماط السكنية للمدينة وفق الخصائص التقنية والاجتماعية واقتصادية .
الكلمات مفتاحية : التوزيع الجغرافي ، القيم ، انماط السكن

Geographical distribution of the values of housing patterns in the city of Kut

Abstract :

The city of Al Kut, since its inception until the present time, has witnessed multiple morphological stages that have been classified according to a set of variables related to housing, street systems, and other functions provided by the city. The housing patterns

Geographical distribution - values - housing types: key words

المقدمة :

تعد دراسة قيم انماط السكنية وما يتعلق بها من مؤشرات ظاهرة مكانية تتعكس آثارها على المدينة والمجمعات السكنية وعلى استعمالات الأرض الحضرية المختلفة ، اذا يعتمد انتشارها على مجموعة من متغيرات جغرافية (طبيعية وبشرية) واجتماعية واقتصادية ، فضلاً عن عدم اتباع الضوابط والاسس التخطيطية الصحيحة في إدارتها ، لذا فإن سعر الارض يختلف من نمط سكني الى آخر .

مشكلة الدراسة : هل أثرت قيم الاراضي السكنية في توزيع انماط السكن وتوسيع احياء ومحلات مدينة الكوت ؟

فرضية الدراسة أثرت قيم الأراضي السكنية في توزيع احياء ومحلات مدينة الكوت الى انماط سكنية واطنه ومتوسطة وراقية ، اذ ان لكل نمط سكني خصائص معينة ك (مساحة الوحدة السكنية ، وموقع المحلة ، وسعر الأرض ، والخدمات المتوفرة وغيرها) .

أهمية الدراسة من حيث ان قيم الأراضي السكنية تعد مؤشراً أساسياً لمعرفة التركيب الداخلي للمدينة ، وبالتالي معرفة كفاءة وكفاية الخدمات المقدمة لسكان كل محلة سكنية .

الحدود المكانية لمنطقة الدراسة بالحيز الجغرافي الذي تشغله مدينة الكوت والتي يقع بعدها المكاني فلكيا بين دائرتي عرض ٣٢،٢٨ و ٣٢،٣٣ شمالاً وبين خطي طول ٤٥،٤٧ و ٤٥،١٥ شرقاً . وبلغت مساحتها (٣٤٩٢٥.٢) دونم ضمن التصميم الاساس للمدينة لعام ٢٠١٨ ، وبعدد سكان بلغ (٣٩٢٥٦٩) نسمة موزعين على (٤) قطاعات سكنية تضم (٧١) حياً سكنياً، جدول (١) خريطة (١).

جدول (١) أعداد السكان موزعاً حسب احياء ومحلات مدينة الكوت عام ٢٠١٨

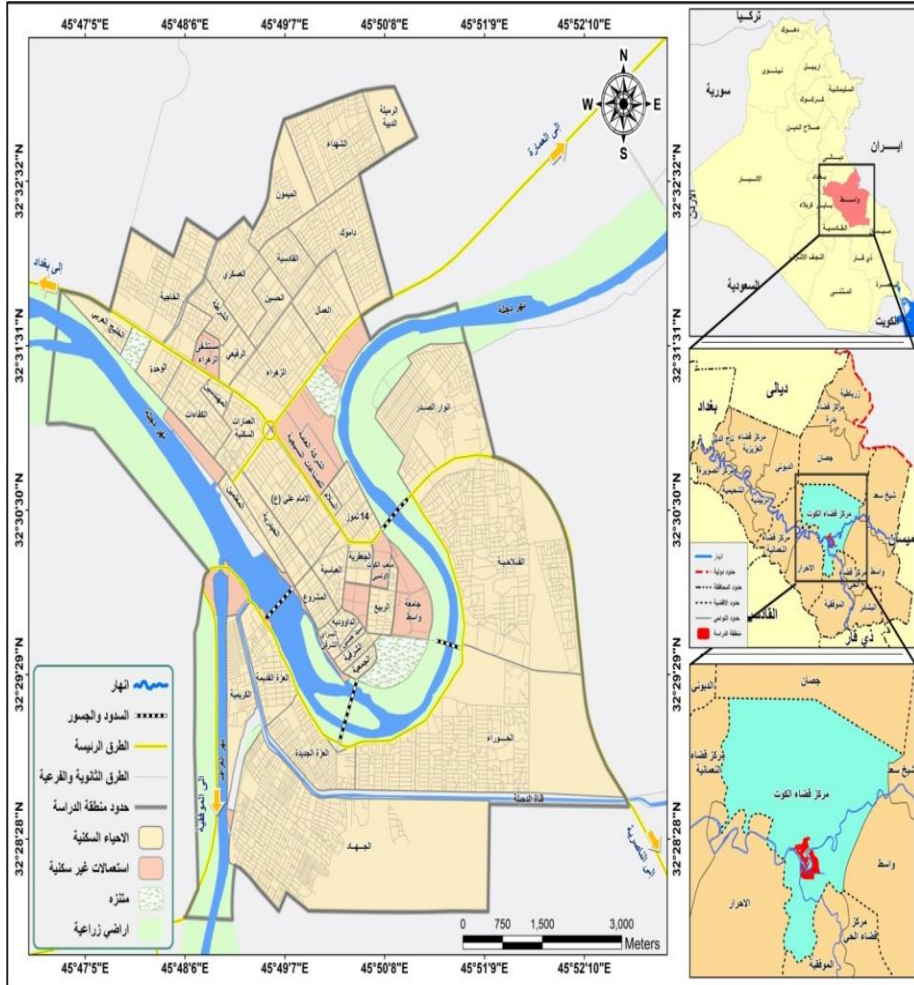
عدد المحلات	رقم المحلة	عدد السكان	الاحياء السكنية
١	١٠٨	١٦١١	الجمعية
١	١٠٤	١٣٨٥	الداودية
١	١٠٦	٣٨٣٠	الشرقية
١	١٠٠	١٥٢٢	سيد حسين
١	١٠٢	١٦٣٦	السراي الشرقي
	١٠١	١٩٧٨	المشروع
١	١٠٩	٤٢٢٩	الحيدرية
١	١١٠	١٨٩٢	الجعفرية
١	١٠٣	١٧١٦	العباسية
١	٢١٨	١٧٧٩٥	العزة القديمة

١	٤٢٠	١١٤٠٦	الكريمة
١	١١٥	٢٣٤٣	المعلمين
		٩٠٠٦	العمارات السكنية
١	١١١	٦٩٦٠	الكفاءات
١	١١٧	٣٠٣٢	المهندسين
١	٣١٣	٤٦٨٠	الرفيعة
٢	٣٠٥، ٣٠٣	١٧٧٩٠	الزهور
١	٣١١	٩٦٣٣	الحسين ع
١	٣٠١	٨٠٩٤	العمال
٣	٣٠٧، ٣٠٦، ٣٠٢	٢٦٦٢٥	داموك
١	٣٠٩	١٦٠٧٤	القادسية
٣	٣١٤، ٣١٢، ٣١٠	٢٣١١١	الشهداء
١	١١٤	٧٥٩٢	١٤ - تموز
٢	١١٨، ١١٦	٢٠٨٦	السلام
٢	١١٢، ١١١	٦٢٧٠	الربيع
٢	١٠٧، ١٠٥	١٣٤٥٢	الامام علي ع
٣	٢٢٣، ٢٢١، ٢١٣	٣٩٠٩٦	انوار الصدر
٥	٢٠٩، ٢٠٧، ٢٠٥، ٢٠٣، ٢٠١	٢١١٠٢	الفلاحية
١٢	٤١٠، ٤٠٨، ٤١٦، ٤٠٦، ٤٠٤، ٤٠٢، ٤٠٧، ٤٠٥، ٤٠٣، ٤٠١، ٤١٤، ٤١٢	٧١١٢١	الجهاد
٢	٢١٦، ٢١٤	١٧٨٥٢	العزة الجديدة
١	١١٩	١١٤٠	الخليج العربي
٤	٣٣٥، ٣٢٧، ٣٢٥، ٣١٨	٩٠٤٦	الخاجية
١	٣١٩	٢٥٤٢	العسكري ع
١	٣٢١	٥٢٥٠	الشرطة
١	٣١٦	١٧٧٣	رميلة الدبية
٦	٢٠٦، ٢٠٤، ٢٠٢، ٢١٢، ٢١٠، ٢٠٨	١١٧٧١	الحوراء
١	١١٣	١٥٧٩	الوحدة
١	٣١٥	٤٥٤٩	الميمون
٧١	٧١	٣٩٢٥٦٩	المجموع

المصدر: الباحث بالاعتماد على:

- ١- دائرة احصاء واسط، شعبة احصاء السكان، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨.
- ٢- مديرية بلدية الكوت، شعبة ترقيم المدن، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨. ٣- الدراسة الميدانية

خريطة (١) موقع مدينة الكوت بالنسبة للعراق ولمحافظة واسط



المصدر : الباحث بالاعتماد على :

- ١- جمهورية العراق ، وزارة الموارد المائية ، المديرية العامة للمساحة ، خريطة محافظة واسط الإدارية ، مقياس رسم ١ : ٥٠٠٠٠٠ ، بغداد ، ٢٠١٨ ، باستخدام برنامج ARC GIS 10.6 .
- ٢- مديرية بلدية الكوت ، خريطة التصميم الاساس لمدينة الكوت ، مقياس رسم ١ : ٣٠٠٠٠ ، ٢٠١٨ .

المبحث الأول : التوزيع الجغرافي لقيم نمط السكن الواطئ في مدينة الكوت :-

أولاً: تركيب وتصميم الوحدات السكنية الواطئة :-

تتسم الوحدات السكنية الواطئة بأنها ذات تصاميم عمرانية بسيطة تقتصر للخدمات الأساسية يسكنها أصحاب الدخل المحدود وهي شكلت نمط الوحدات السكنية المتصل ، وتشمل:-

١- نمط المساكن القديمة :

مثل نمط المساكن القديمة في المنقطة المركزية لمدينة الكوت والتي ضمت كل من حي (الجمعية والداودية والشرقية وسيد حسين والسراي الشرقي) ، حيث امتازت مساكنه بالسكن العربي الإسلامي التقليدي الذي يعكس تركيبه تعاليم الإسلام ، فيراعى فيها الحفاظ على خصوصية العائلة من خلال عدم مقابلة الأبواب بعضها البعض في الشارع الواحد والنوافذ صغيرة وضيقة وفوق مستوى النظر للسائرين، ويلاحظ في المدينة الكثير من الممرات الضيقة المسدودة النهايات ومداخل المساكن مصممة بصورة مائلة لكسر الرؤية لمن في خارج المسكن .(جابر، ٢٠٠٦، ص٣٣) كما ويراعى المعمار العراقي الظروف المناخية في احيائها ومحلاتها وجعل النوافذ المطلة على الخارج قليلة الفتحات ومقاربة لنوافذ الجانب الاخر من الوحدات السكنية، وجعل الفتحات المكشوفة متجهة لوسط الدار ليوفر جواً مظللاً ولتزوده بالهواء البارد مراعيًا الظروف الاجتماعية . (الهييتي، ١٩٨٦، ص٣٢١). للإشارة على الرغم من تعرض الوحدات السكنية التقليدية القديمة الى تغيرات كثيرة عبر الازمان وتغيرت الكثير من خصائصه ، إلا ان النمط التقليدي ذات الشناشيل والازقة الضيقة الملتوية والنهايات المغلقة لا تزال موجودة الى الآن في أحياء مدينة الكوت القديمة ، صورة (١).

٢- نمط المساكن المتصلة :

يظهر هذا النمط بنطاق يطوق المناطق القديمة والتي تمثلت بأحياء كل من (المشروع والجعفرية والعباسية والعزة القديمة والكرمية والسلام) ، تميزت الوحدة السكنية فيها كما في نمط المساكن القديمة من حيث صغر مساحتها ومواد بنائها من الطابوق والجص واستعمال حديد (الشيلمان) في التسقيف، وتفتقر الوحدات السكنية في هذا النمط إلى الحوش، ويظهر لأول مرة النوافذ الواسعة المطلة على الشارع وتمتد المساكن على شكل صفوف منتظمة ومتلاصقة و أن شوارعها أكثر انتظاماً واتساعاً من النمط السابق .

٣- نمط المساكن المطورة:

يظهر في كل من احياء (الفلاحية والجهاد والرميلة الدبية والحوراء)

صورة (١) بيت شرقي تقليدي ذات الشناشيل يعود للمرحلة المورفولوجية الأولى



المصدر : الباحث ، الدراسة الميدانية ، محلة السراي، بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢.

ثانياً: التوزيع الجغرافي لقيم ارض الوحدات السكنية الواطئة:-

ترتفع قيم الأراضي السكنية الواطئة بشكل عام في مدينة الكوت ، اذ يتباين توزيعها الجغرافي بين حي وأخر وبين مكان واخر داخل الحي نفسه ، اذ يلاحظ من جدول (٢) و(٣) وخريطين (٢) و (٣) ما يأتي:-

١- ترتفع قيمة الأراضي السكنية الواطئة في حي الجمعية والداودية والشرقية محلة (١٠٨ ، ١٠٤ ، ١٠٦) وسيد حسين محلة (١٠٠) ، والسراي الشرقي محلة (١٠٢) ، اذ سجل حي الجمعية أعلى سعر للمتر المربع الواحد بلغ (١.٥٠٠.٠٠٠) دينار على طول الشارع الجمعية الرئيسي و(١.٠٠٠.٠٠٠) دينار داخل ازقة الحي السكني ، أما أدهاها سجل في حي الداودية والشرقية وسيد حسين اذ بلغ سعر المتر المربع الواحد (٨٠٠.٠٠٠) دينار على امتداد الشارع الرئيسي ، و(٦٠٠.٠٠٠) دينار داخل الشوارع الفرعية .

٢- تنخفض قيم الأراضي السكنية الواطئة من منطقة القلب التجاري نحو الأطراف سيما في حي المشروع والجعفرية والعباسية محلة (١٠١ ، ١١٠ ، ١٠٣) على التوالي ، وعلى الرغم من ازدياد مساحة الارض إلى (٢١٠٠) إلا أن سعر المتر المربع الواحد يتراوح ما بين (١.١٥٠.٠٠٠ - ١.٤٠٠.٠٠٠) دينار على امتداد الشوارع الرئيسية (التجاري) ، اما في الشوارع والأزقة الداخلية والفرعية يصل سعر المتر المربع الواحد الى (٩٠٠.٠٠٠) دينار .

تستمر قيمة الارض بالانخفاض بالابتعاد عن المنطقة التجارية المركزية كما في أحياء (العزة القديمة والكريمية والعمال والرميلة الدبية) محلات (٢١٨ ، ٤٢٠ ، ٣٠١ ، ٣١٦) على التوالي، وحي السلام محلة

(١١٦، ١١٨) وحي الفلاحية محلة (٢٠١، ٢٠٣، ٢٠٥، ٢٠٩) وحي الجهاد محلة (٤١٦) مع ازدياد مساحة الارض التي تتراوح ما بين (١٥٠-٢٢٥٠م) إلا انها تسجل انخفاض واضح في قيم الارض .
سجل أعلى قيمة للمتر المربع الواحد (٥٠٠.٠٠٠) دينار في حي السلام ، بينما سجل ادنى قيمة (١٠٠.٠٠٠) دينار في الرميطة الدبية. كما ويلاحظ ان هناك تباين واضح في سعر الارض حسب موقع العقار سواء أكان بالقرب من شارع رئيسي او تجاري او داخل ازقة الحي السكني ، فضلاً عن مساحة العقار كما هو الحال في حي الجهاد محلة (٤٠٢، ٤٠٤، ٤٠٦) اذ بلغ سعر المتر المربع الواحد الى (٢٠٠.٠٠٠) دينار نتيجة تراجع مساحة الارض الى (٢١٠٠).

جدول (٢) التوزيع الجغرافي لقيم ارض الوحدات السكنية الواطنة في مدينة الكوت عام ٢٠١٨

الاحياء السكنية	المحلة	مساحة (م ^٢)	سعر (م ^٢) الواحد
الجمعية	١٠٨	اقل من ٦٠	١.٥٠٠.٠٠٠
الداودية	١٠٤	اقل من ٦٠	٨٠٠.٠٠٠
الشرقية	١٠٦	اقل من ٦٠	٨٠٠.٠٠٠
سيد حسين	١٠٠	اقل من ٦٠	٨٠٠.٠٠٠
السراي الشرقي	١٠٢	٦٠-١٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠
المشروع	١٠١	١٥٠-١٠٠	١.٤٠٠.٠٠٠
الجعفرية	١١٠	١٠٠-٦٠	١.١٥٠.٠٠٠
العباسية	١٠٣	١٠٠-٦٠	١.١٥٠.٠٠٠
العزة القديمة	٢١٨	٢٥٠-١٥٠	١٥٠.٠٠٠
الكريمية	٤٢٠	١٠٠-٦٠	٢٥٠.٠٠٠
العمال	٣٠١	٢٥٠-١٥٠	٦٠٠.٠٠٠
السلام	١١٨، ١١٦	٢٥٠-١٥٠	٥٠٠.٠٠٠
الفلاحية	٢٠١، ٢٠٣، ٢٠٥، ٢٠٩	٢٥٠-١٥٠	٢٥٠.٠٠٠
الجهاد	٤٠٢، ٤٠٤، ٤٠٦	١٥٠-١٠٠	٢٠٠.٠٠٠
رميطة الدبية	٤١٦	٢٥٠-١٥٠	٢٥٠.٠٠٠
الخوراء	٢٠٨، ٢١٠، ٢١٢	٢٥٠-١٥٠	٣٠٠.٠٠٠

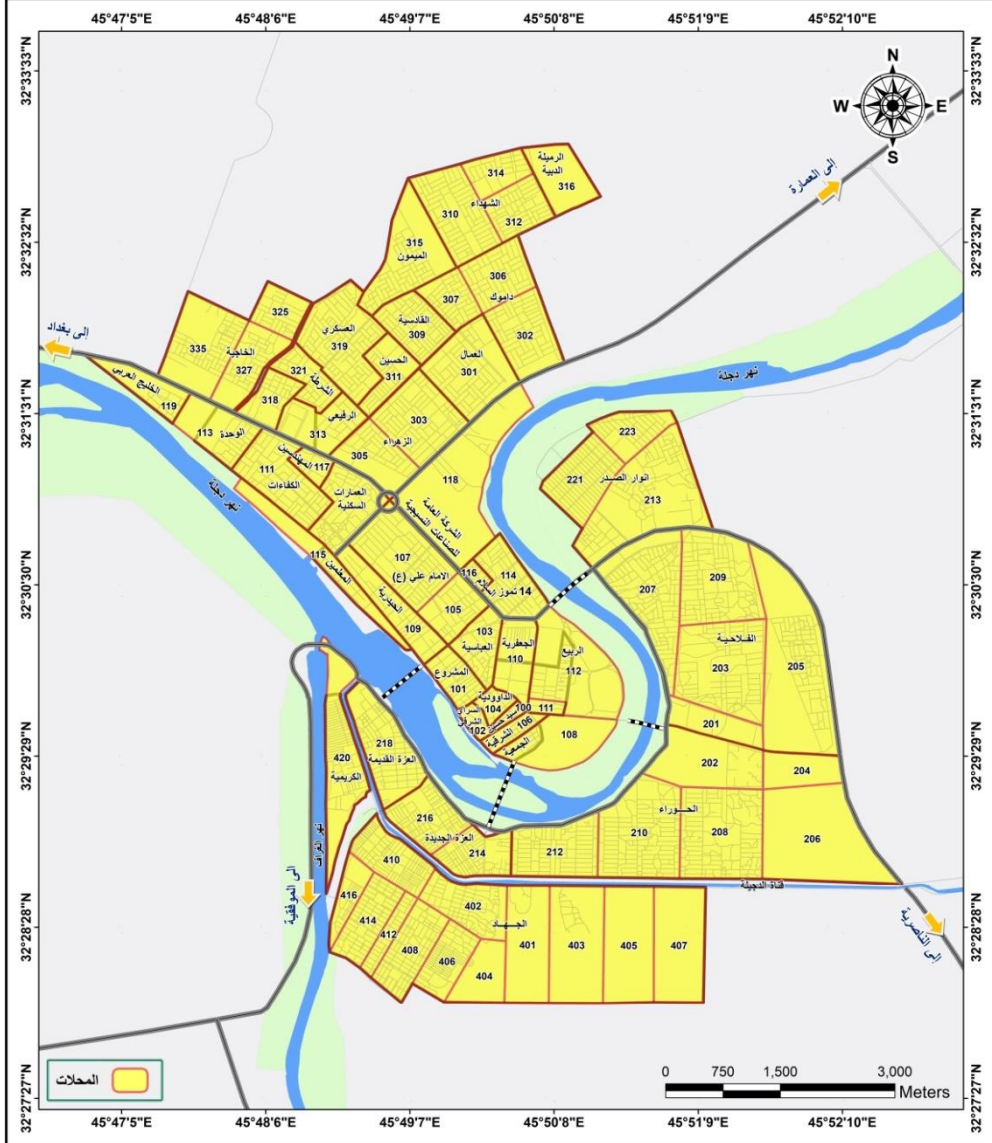
المصدر : الباحث اعتماداً على نتائج الدراسة الميدانية ٢٠١٨.

جدول (٣) توزيع تكرار قيم ارض الوحدات السكنية الواطنة لعام ٢٠١٨

الفئات / بالمليون	عدد	المحلات
(٠.٢٥ فأقل)	٥	٣١٦، ٢١٨، ٤٠٦، ٤٠٤، ٤٠٢
(٠.٢٥ - ٠.٥٠)	١١	٢١٠، ٢٠٨، ٢٠٣، ٢٠١، ٤١٦، ٢٠٥، ٢٠٩، ٤٢٠، ١١٨، ١١٦، ٢١٢
(٠.٥١ - ٠.٧٥)	١	٣٠١
(٠.٧٥ فأكثر)	٨	١١٠، ١٠٨، ١٠٦، ١٠٤، ١٠٣، ١٠٢، ١٠١، ١٠٠
المجموع	٢٥	

المصدر : الباحث اعتماداً على جدول (٢) .

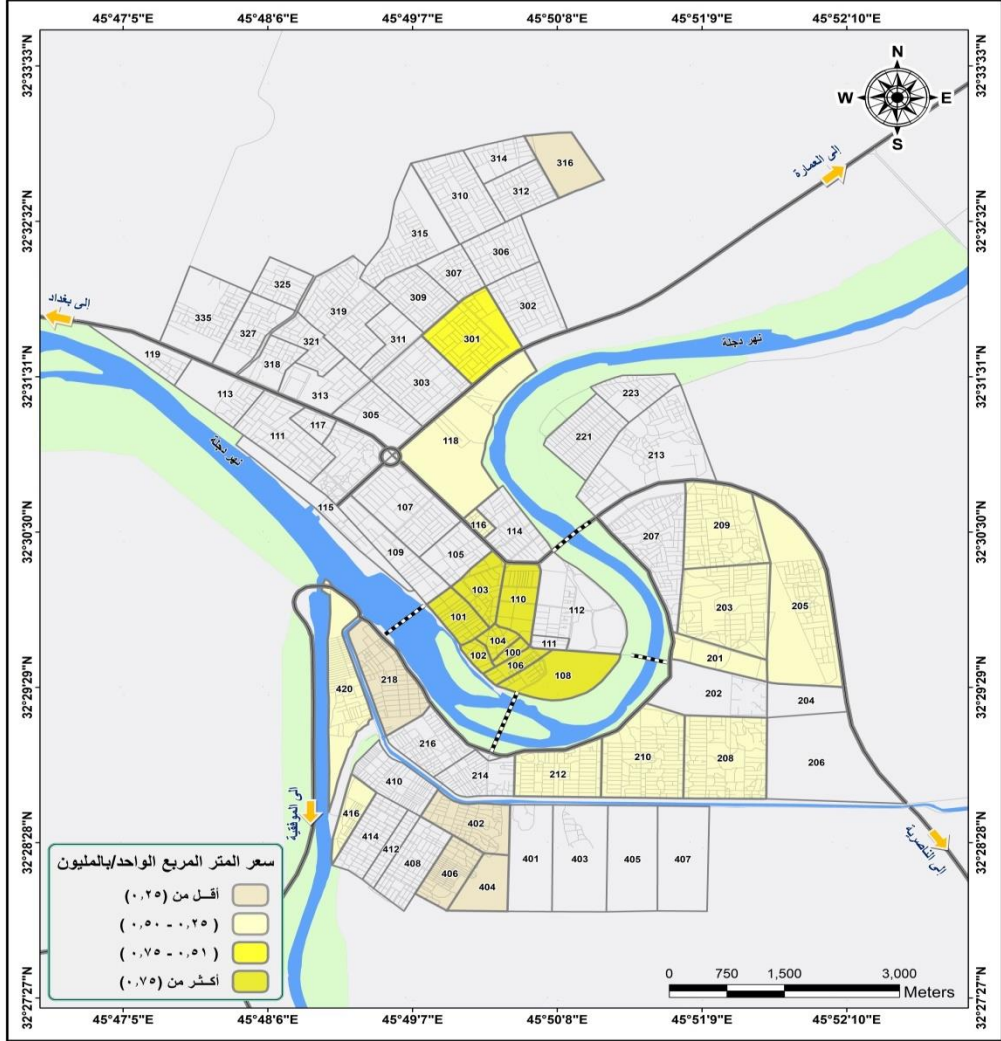
خريطة (٢) التوزيع الجغرافي لأحياء ومحلات السكنية في مدينة الكوت لعام ٢٠١٨



المصدر : الباحث اعتماداً على :-

- ١- مديرية بلدية الكوت ، شعبة ترقيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٩ .
- ٢- مجلس محافظة واسط ، مركز المعلومات GIS ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٩ .
- ٣- الدراسة الميدانية ٢٠١٩ .

خريطة (٣)
التوزيع الجغرافي لقيم أرض الوحدات السكنية الواطنة في مدينة الكوت عام ٢٠١٨ بحسب (تكرار الفئات)



المصدر : الباحث اعتماداً على جدولين (٢) و (٣) .

رابعاً: تحليل علاقة بين قيم الارض ونمط السكن الواطئ .

تضم مدينة الكوت خليط غير متجانس من السكان والأنشطة المختلفة واستعمالات الأرض الحضرية ، اذ انعكس مجمل على مفاصل الحياة بما في ذلك قيم الأرض ، اذ توجد احياء سكنية ذات أسعار عالية وأخرى منخفضة ، وهذا امرأ طبيعياً في المدن ؛ طالما ان كل شيء في المدينة غير مستقر على مستوى المكان والزمان . ولغرض الكشف عن تباين قيم الأرض في المدينة ، نستعرض تحليل اسعار قيم الارض لنمط السكن واطئ الكلفة من خلال استخدام (الانحدار الخطي البسيط) لبيان علاقة المتغيرات المستقلة والمتمثلة بـ (الكثافة السكانية ، عدد السكان ، عدد الاسر ، عدد المساكن ، مساحة قطعة الارض (م^٢)) بسعر الارض ، ويتم تفسير تباين الاسعار من خلالها والوقوف على الفروق التي تظهر بين الوحدات السكنية الواطئة من حيث تأثرها بحركة السوق العقارية (العرض والطلب) اذ ظهر تأثر (١٦) حي سكنية بـ(٢٥) محلة في هذا النمط ، جدول (٤) . وقد تم تسجيل المتغيرات التي تؤثر في سعر الأرض كما في جدول (٥) ، حيث يمكن ان نستعرض ما يأتي

-:

جدول(٤) التوزيع الجغرافي لأحياء ومحلات نمط السكن الواطئ في مدينة الكوت عام ٢٠١٨

الاحياء السكنية	المحلات	مساحة الارض (م ^٢)	سعر المتر المربع الواحد	عدد السكان	عدد الاسر	عدد المساكن	المساحة الحي السكني / دونم	الكثافة السكانية
الجمعية	١٠٨	اقل من ٦٠	١.٥٠٠.٠٠٠	١٦١١	٢٩١	٢١١	٢٨.٦	٢٢٥.٧
الداودية	١٠٤	اقل من ٦٠	٨٠٠.٠٠٠	١٣٨٥	٢٤٣	٢١١	٢٨.٦	١٩٤.٠
الشرقية	١٠٦	اقل من ٦٠	٨٠٠.٠٠٠	٣٨٣٠	٦٧٢	٥٣١	٢٨.٦	٥٣٦.٥
سيد حسين	١٠٠	اقل من ٦٠	٨٠٠.٠٠٠	١٥٢٢	٢٦٧	٢٠٥	٣٤.٣	١٧٧.٤
السراي	١٠٢	١٠٠-٦٠	١.٠٠٠.٠٠٠	١٦٣٦	٢٨٧	٢٣٣	٦٤.٢	١٠١.٩
المشروع	١٠١	١٥٠-١٠٠	١.٤٠٠.٠٠٠	١٩٧٨	٣٤٧	٢١٤	٩٥.٥	٨٢.٨
الجعفرية	١١٠	١٠٠-٦٠	١.١٥٠.٠٠٠	١٨٩٢	٣٣٢	٢٤٠	١٣٩.٣	٥٤.٣
العباسية	١٠٣	١٠٠-٦٠	١.١٥٠.٠٠٠	١٧١٦	٣٠١	١٧٧	١١٥.٨	٥٩.٣
العزة القديمة	٢١٨	٢٥٠-١٥٠	١٥٠.٠٠٠	١٧٧٩٥	٣١٢٢	٢٥١٢	٢٤٣.٢	٢٩٢.٧
الكرمية	٤٢٠	١٠٠-٦٠	٢٥٠.٠٠٠	١١٤٠٦	٢٠٠١	١٩٣٢	٢٩٧.٧	١٥٣.٣
العمال	٣٠١	٢٥٠-١٥٠	٦٠٠.٠٠٠	٨٠٩٤	١٤٢٠	١٣٩٠	٢٧٧.٥	١١٦.٧
السلام	١١٨ ، ١١٦	٢٥٠-١٥٠	٥٠٠.٠٠٠	٢٠٨٦	٣٦٦	٣٢١	٥٢٥.٦	١٥.٩
الفلاحية	٢٠٣ ، ٢٠١ ، ٢٠٩ ، ٢٠٥	٢٥٠-١٥٠	٢٥٠.٠٠٠	٢١١٠٢	٣٧٢٣	٣٥٩٨	١١٠.٢	٧٦.٦
الجهاد	٤٠٤ ، ٤٠٢ ، ٤٠٦	١٥٠-١٠٠	٢٠٠.٠٠٠	٧١١٢١	١٢٦٢١	١٢١١٠	٢٣٤٨	١٢١.٢
	٤١٦	٢٥٠-١٥٠	٢٥٠.٠٠٠					
رميلة الدبية	٣١٦	٢٥٠-١٥٠	١٠٠.٠٠٠	١٧٧٣	٣١١	٢٩٧	٢٦٨.٢	٢٦.٤
الحوراء	٢١٠ ، ٢٠٨ ، ٢١٢	٢٥٠-١٥٠	٣٠٠.٠٠٠	١١٧٧١	٢٠٦٥	١٩٢٠	٢٣١٦.٧	٢٠.٣

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠١٨

جدول (٥) الانحدار الخطي البسيط للوحدات السكنية الواطئة في مدينة الكوت عام ٢٠١٨

المتغيرات المستقلة	قيمة الثابت	قيمة معامل بيتا	اختبار t	قيمة معامل التحديد R ²	قيمة F المحسوبة	الدلالة
الكثافة السكانية	١٠.٧٦	٠.١٨١	٠.٦٨٨	٠.٠٣٣	٠.٤٧	يوجد تأثير
عدد السكان	١٩.٩	-٠.٤٥٢	-١.٤٠٢	٠.١٦٢	٢.٧٠	يوجد تأثير
عدد الاسر	٣٥.١٤	-٠.٤٠١	-١.٦٣٦	٠.١٦	٢.٦٧	يوجد تأثير
عدد المساكن	٣٣.٧٤	-٠.٤٠٢	-١.٦٤١	٠.١٦١	٢.٦٩	يوجد تأثير
المساحة	٢٤.٢٤	-٠.٤٤٢	-١.٨٤٥	٠.١٩٦	٣.٤٥	يوجد تأثير

المصدر: الباحث اعتماداً على جدول (٤) .

١- للكثافة السكانية تأثير واضح على قيم أسعار الأراضي في الاحياء السكنية الواطئة

اذ يلاحظ ارتفاع كبير في سعر قطعة الأرض ، وعلى الرغم من تباين الكثافات السكانية بين احياء السكنية الواطئة إلا انها بشكل عام تمتاز بارتفاع الكثافات السكانية مما يؤثر طردياً في قيم الارض، فكلما ازدادت الكثافات السكانية زاد الطلب على الوحدات السكنية ، وبالتالي ترتفع قيمة الارض . كما وسجل اعلى الاسعار في الاحياء السكنية القديمة والتي تمثل القلب التجارية للمدينة مقارنة بمشيلاتها من الاحياء السكني الاخرى. نقل الكثافات السكانية في مركز مدينة الكوت نتيجة اتساع الاستعمال التجاري إلا انها تزداد حول الشوارع والاشرطة الرئيسية والموازية لها . بلغت قيمة (f) المحسوبة (٠.٤٧) وهي (أكبر) من قيمتها الجدولية عن مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (١.٩١) ، البالغة (٣.٩٤) (*)، وهذا يدل على وجود تأثير ذات دلالة معنوية للكثافة السكانية على سعر الارض في الأحياء السكنية الواطئة .

$$Y = 107.612 + 0.055 * x1 = R2 = 0.033$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج

٢- للسكان تأثير مباشر على قيم أسعار الأراضي في الاحياء السكنية الواطئة

حيث ان العلاقة بين عدد السكان والسعر علاقة طردية ، فكلما ازداد عدد السكان ازداد الطلب على الأراضي والمساكن ، وبالتالي ينعكس ذلك في ارتفاع سعر الارض ، والعكس صحيح . اذ تبين زيادة السكان في كل من المحلات (٣٠١، ١٠٤، ١٠٦، ٤٢٠، ٢٠٩، ٢٠٥، ٤٢٠، ٤٠٦، ٤٠٤). بلغت قيمة (f) المحسوبة (٢.٧٠) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (١.٩١) ، البالغة (٣.٩٤) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد السكان (الافراد) على سعر الارض في المناطة السكنية الواطئة .

$$Y = 19909.488 - 16.205 * x_1 = R = 0.162$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x_1 : يمثل الكثافة السكنية ، R^2 : معامل التحديد المستخرج

٣- للأسر تأثير مباشر على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية الواطئة

حيث ان العلاقة بين عدد الأسر والسعر ذات علاقة طردية ، فكلما ازداد عدد الاسر ازداد الطلب على الأراضي والمساكن ، وبالتالي ينعكس ذلك في ارتفاع سعر الارض والعكس صحيح . ويلاحظ أن المحلات التي تشهدت زيادة في عدد الأسر هي محلة (٤٢٠، ٤٢١، ٢١٠، ٢١٢، ٤٠٤، ٤٠٢) . بلغت قيمة (f) المحسوبة (٢.٦٧) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (١.٩١) والبالغة (٣.٩٤) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد الاسر على سعر الارض في المناطة السكنية الواطئة .

$$Y = 3514.793 - 2.861 * x_1 = R = 0.16$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x_1 : يمثل الكثافة السكنية ، R^2 : معامل التحديد المستخرج .

٤- للمساكن تأثير على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية الواطئة ، اذ يمكن تحديد سعر الارض من خلال كثافة الوحدات السكنية في الأحياء الواطئة ، فالأراضي الرخيصة الاثمان تساعد الاشخاص على شرائها كي يتم تشيدها او استثمارها او تقسيمها الى وحدات سكنية متعددة مما يزيد المساكن فيها . كما يلاحظ هناك العلاقة بين عدد الوحدات السكنية والسعر علاقة عكسية ، أي كلما ازدادت عدد الوحدات السكنية قل الطلب على الأراضي ، وبالتالي ينعكس ذلك في انخفاض سعر الارض والعكس صحيح . كما ويتم ملاحظة المحلات التي تشهد زيادة في عدد المساكن هي (٤٠٤، ٤٠٦، ٢٠٩، ٢٠٥، ٢١٨، ٤٢٠، ٢٠٨، ٢١٠، ٢١٢) .

بلغت قيمة (f) المحسوبة (٢.٦٩) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (١.٩١) والبالغة (٣.٩٤) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد المساكن على سعر الارض في المناطة السكنية الواطئة .

$$Y = 3374.524 * x_1 = R = 0.161$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x_1 : يمثل الكثافة السكنية ، R^2 : معامل التحديد المستخرج

$$P = 1 - \frac{6 \text{ f}d^2}{n(n^2-1)}$$

(*) تم استخراج قيم معامل الارتباط من قبل الباحث باستخدام برنامج Excel :
اعتمادًا على معادلة الانحدار الخطي البسيط وهي :-

حيث إن d = الفرق بين زوجين متناظرين من المراتب ، n = عدد الاستثمارات لكل حي ، $d^2 =$ مجموع فرق الترتيب
ينظر : محمود حسن المشهداني ، الإحصاء الجغرافي ، بغداد ، ١٩٧٩ ، ص ٧٨ .

٥- للمساحة تأثير على قيم أسعار الأراضي في الاحياء السكنية الواطئة

تتباين مساحات قطع الأراضي ومساحات الاحياء السكنية التي شيدت عليها المساكن بين منطقة واخرى ؛ لارتباطها الوثيق بما متوفر من مساحات اراضي سكنية في تلك الاحياء وبمستوى الدخل الشهري للأسرة وحجمها ، فضلاً عن عمر المسكن وتصميمه ورغبة الفرد الشخصية والاضاع الاجتماعية المتغيرة . أن الوحدات السكنية الكبيرة تشكل أعلى سعراً من الوحدات السكنية الصغيرة او المتوسطة ، لذلك نجد ان المساحات السكنية الصغيرة هي المفضلة لدى لأصحاب الدخول المتوسطة والفقيرة ذات الاسر المتوسطة الحجم . لذلك نجد ان المساكن ذات المساحات الكبيرة والمرتفعة اثمانها ، يعمل صاحب الملك للاستفادة بشكل امثل من مساحة المسكن اذ يعمد الى تحويل جزء من المساحة للقيام محل تجاري او ورش صناعية او يقوم بعمل مشتمل ويستأجره او يشطر مساحة القطعة او المسكن لغرض بيعها والاستفادة من عائداتها .

يتأثر سعر الارض بالمساحة تأثيراً طردياً ، اذ كلما ازدادت مساحة الارض السكنية ارتفع سعرها والعكس صحيح. ولكن في حالات كثير وبالخصوص في المحلات السكنية المتمثلة بالمنطقة التجارية المركزية او القريبة منها فإن على الرغم من صغر مساحاتها التي لا تتجاوز عن (٢م٦٠) إلا ان سعرها مرتفع جداً مقارنة بالمحلات السكنية الاخرى ومن هذه المحلات السكنية هي (١٠٦ ، ١٠٢ ، ١٠٤ ، ١٠١ ، ١١٠ ، ١٠٣). بلغت قيمة (f) المحسوبة (٣.٤٥) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (١.٩١)، البالغة (٣.٤٩) بالتالي يعني وجود تأثير ذات دلالة لمساحة المساكن على سعر الارض في الاحياء الواطئة .

$$Y = 19909.488 - 16.205 * x1 = R = 0.162$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج

المبحث الثاني : التوزيع الجغرافي لقيم نمط السكن المتوسط في مدينة الكوت :-

أولاً: تركيب وتصميم الوحدات السكنية المتوسطة :-

يختلف نمط الوحدات السكنية المتوسطة عن سابقه بأن مساحة الارض السكنية اكثر اتساعاً وانتظاماً، تم تخطيطها وتصميمها وفق طراز معماري وهندسي يلائم الظروف المناخية والاجتماعية ، وزعت على شوارع مستقيمة تنتمي الى النمط الرباعي والشعاعي .

بدأ هذا النمط بالظهور منذ الستينيات ، إلا ان نطاقه اتسع مع ازدياد نشاط الجمعيات التعاونية وتوسيع الحدود البلدية لمدينة الكوت والتطور الاقتصادي والاجتماعي التي شهدتها المدينة من خلال إنشاء مجلس الأعمار عام ١٩٥٢ وزيادة عائدات النفط وإنشاء المصرف العقاري الذي قام بتنفيذ

خطط الإسكان وتمويل المواطنين لغرض بناء الدور، فضلاً عن استعانة الدولة بالشركات والمؤسسات المحلية والاجنبية كمديرية الاسكان ووزارة الاشغال لإعداد التصاميم الأساسية للمدينة وتنفيذ المجمعات السكنية على أسس علمية وتخطيطية صحيحة لذوي الدخل المتوسط فظهرت وحدات سكنية حديثة متطورة وأخذ المهندس دوره في التصميم والتنفيذ ، كما أن زيادة سكان المدينة وأنشاء سدة الكوت وتطور طرق النقل ساعدت على نمو المدينة في جانبيها الايمن والأيسر وتطور الوحدات السكنية بشكل اسرع مما كانت عليه في النمط الواطئ ورافق هذا التوسع ارتفاع في كثافة البناء وتغير نمط البناء العربي المحور إلى الوحدات السكنية على النمط الغربي، وظهر النظام الشبكي في إنشاء الطرق التي أصبحت أكثر سعة، و تغيرت الكثير من استعمالات الأرض في المدينة نتيجة توسعها ، فتوسع مركز المدينة اذ حلت الوظيفة التجارية محل الوظيفة السكنية في المركز، فأصبحت مساحة النمط السكن الواطئ كلها ضمن المركز التجاري التي شملت أحياء (الجمعية والسراي الشرقي وسيد حسين وأجزاء كبيرة جداً من الشرقية والداودية والعباسية والمشروع) وظهرت شوارع تجارية كثيرة سواء الرسمية منها أو التي أقيمت تجاوزاً . (الشمري ، ٢٠٠٩ ، ص٩٨).

طرأت تغيرات عدة على المسكن في هذا النمط نتيجة التطور الصناعي الذي دفع إلى الإبداع في تصميم المساكن والاهتمام بالجوانب الصحية وراحة الساكنين، إذ إن الإنسان لديه دافع قوي لقبول الأشكال الجديدة لمسكنه، فهو لا يريد سكنه أن يكون يمثل المساكن الأخرى في الحي السكني، ولا يريده مختلف عنهم بدرجة كبيرة، الأمر الذي أدى إلى تباين في تصاميم المساكن والابتعاد عن الأنماط القديمة في البناء ، صور (٢) .

كل هذه التطورات والمتغيرات في نمط المساكن المتوسطة أثرت بشكل اساس في قيم الأراضي السكنية ، مما جعلتها ترتفع في مكان معين وتتخفض في مكان اخر في الحي السكني الواحد. وظهر هذا النمط واضحاً في حي كل من (الرفيعي والزهران والحسين وداموك والقادسية والعمال والشهداء والربيع وانوار الصدر والفلاحية والجهاد والعزة الجديدة والخاجية والعسكري والشرطة والحوراء والميمون) .

صورة (٢) بيت ذات الطراز الغربي يمثل الوحدات السكنية المتوسطة



المصدر : الباحث ، الدراسة الميدانية ، ، الكوت ، حي العمال ، بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢.

ثانيا : التوزيع الجغرافي لقيم ارض الوحدات السكنية المتوسطة :-

يعكس التوزيع الجغرافي لأراضي الوحدات السكنية المتوسطة تبايناً طفيفاً في قيمها حيث يتبين من معطيات جدولين (٦) و(٧) وخريطة (٤) ارتفاع قيم الارض في منطقة ما ، وانخفاضها في منطقة اخرى ، كما يظهر تقارب في قيم الأراضي في محلات واحياء عدة من مدينة الكوت ، كما يأتي :-

١- ترتفع قيم الأراضي السكنية في حي الربيع محلة (١١١) إذ بلغ سعر للمتر المربع الواحد (٨٠٠.٠٠٠) دينار على امتداد الشوارع الرئيسية المطلة من جهة السوق (الشيشان) ومن جهة جامعة واسط ومدينة الألعاب الكوت ، و (٦٠٠.٠٠٠) دينار داخل ازقة الحي السكني . وللاشارة أن مساحة الارض تتراوح (١٥٠-٢٥٠) وهي مساحة مشابهة لمثيلاتها من احياء المدينة المتوسطة ؛ إلا أن سبب ارتفاع سعر الارض هو قرب حي الربيع من المنطقة التجارية المركزية ، فضلاً عن موقعها المميز الذي يجاور ثلاث مواقع مهمة في مدينة الكوت (السوق المركزي وجامعة واسط ومدينة ألعاب الكوت) الذي بدوره شجع على قيام العديد من المجمعات التجارية والمحال والمخازن فيها على امتداد الشوارع الرئيسية للمدينة .

٢- تنخفض قيم الأراضي في الأحياء التي تكون خارج المنطقة المركزية او التي تقع في أطراف مدينة الكوت سيما حي الرفيعي والقادسية وانوار الصدر والعسكري والشرطة والميمون محلة (٣١٣ ، ٣٠٩ ، ٢٢٣ ، ٣١٩ ، ٣٢١ ، ٣١٥) على التوالي ، وحي العزة الجديدة محلة (٢١٤ ، ٢١٦) وحي الشهداء محلة (٣١٠ ، ٣١٢ ، ٣١٤) مع ما ان مساحة الارض تتراوح (٢٠٠-٢٥٠م٢) إلا أن سعر المتر المربع الواحد يتراوح ما بين (١٠٠.٠٠٠ - ٢٠٠.٠٠٠) دينار على امتداد الشوارع الرئيسية (التجاري) ، اما في الشوارع والأزقة الداخلية والفرعية يصل سعر المتر المربع الواحد الى (٧٠.٠٠٠) دينار .

٣- تتقارب وتتساوى قيم الأرض في أحياء عدة منها حي الزهراء محلة (٣٠٣، ٣٠٥) والحسين محلة (٣١١) وداموك محلة (٣٠٢، ٣٠٧) وانوار الصدر محلة (٢١٣، ٢٢١) والحوراء محلة (٢٠٢، ٢٠٤، ٢٠٦) والفلاحية محلة (٢٠٧) والجهد محلة (٤٠٨، ٤١٠، ٤١٢، ٤١٤، ٤٠١، ٤٠٣، ٤٠٥، ٤٠٧) والخاجية محلة (٣١٨، ٣٢٥) ؛ وذلك نتيجة تساوي مساحة الأرض السكنية (٢م٢٥٠) ، وأتساع دائرة الحركة التجارية في المحلات المذكورة ، لذا تتراوح سعر قيمة المتر المربع الواحد ما بين (٣٠٠.٠٠٠ - ٥٠٠.٠٠٠) دينار .
وللإشارة ان لكفاءة الخدمات التي تقدمها المحلة السكنية وطبيعة تلك الخدمة سبب رئيس في ارتفاع قيم الأرض وتباينها بين محلة سكنية وأخرى بعض النظر عن مساحة قطعة الأرض ، اذ ان محلتي (٢١٣، ٢٢١) التابعتين لحي انوار الصدر ، ذات المساحة (٢م١٥٠) ترتفع قيمهما ليصل سعر المتر المربع الواحد الى (٤٠٠.٠٠٠) دينار ، بينما ينخفض سعر الأرض في محلة (٢٢٣) ذات المساحة (٢م٢٠٠) الى (٢٠٠.٠٠٠) دينار لنفس الحي السكني .

جدول (٦) التوزيع الجغرافي لقيم ارض الوحدات السكنية المتوسطة في مدينة الكوت عام ٢٠١٨

سعر (م) الواحد	مساحة (م)	المحلة	الاحياء السكنية
٢٠٠.٠٠٠	٥٠٠-٢٠٠	٣١٣	الرفيعي
٥٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣٠٥، ٣٠٣	الزهراء
٥٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣١١	الحسين
٥٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣٠٧، ٣٠٢	داموك
١٥٠.٠٠٠	٢٠٠-١٥٠	٣٠٩	القادسية
١٥٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣١٤، ٣١٢، ٣١٠	الشهداء
٨٠٠.٠٠٠	٢٥٠-١٥٠	١١١	الربيع
٤٠٠.٠٠٠	١٥٠	٢٢١، ٢١٣	انوار الصدر
٢٠٠.٠٠٠	٢٠٠	٢٢٣	
٣٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٢٠٧	الفلاحية
٣٠٠.٠٠٠	٢٥٠-١٥٠	٤٠١، ٤١٤، ٤١٢، ٤١٠، ٤٠٨ ٤٠٧، ٤٠٥، ٤٠٣،	حي الجهد
٢٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٢١٦، ٢١٤	العزة الجديدة
٣٥٠.٠٠٠	٢٥٠	٣٢٥، ٣١٨	الخاجية
١٢٠.٠٠٠	٢٥٠	٣١٩	العسكري
١٠٠.٠٠٠	٢٥٠	٣٢١	الشرطة
٤٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٢٠٦، ٢٠٤، ٢٠٢	الحوراء
١٠٠.٠٠٠	٢٥٠	٣١٥	الميمون

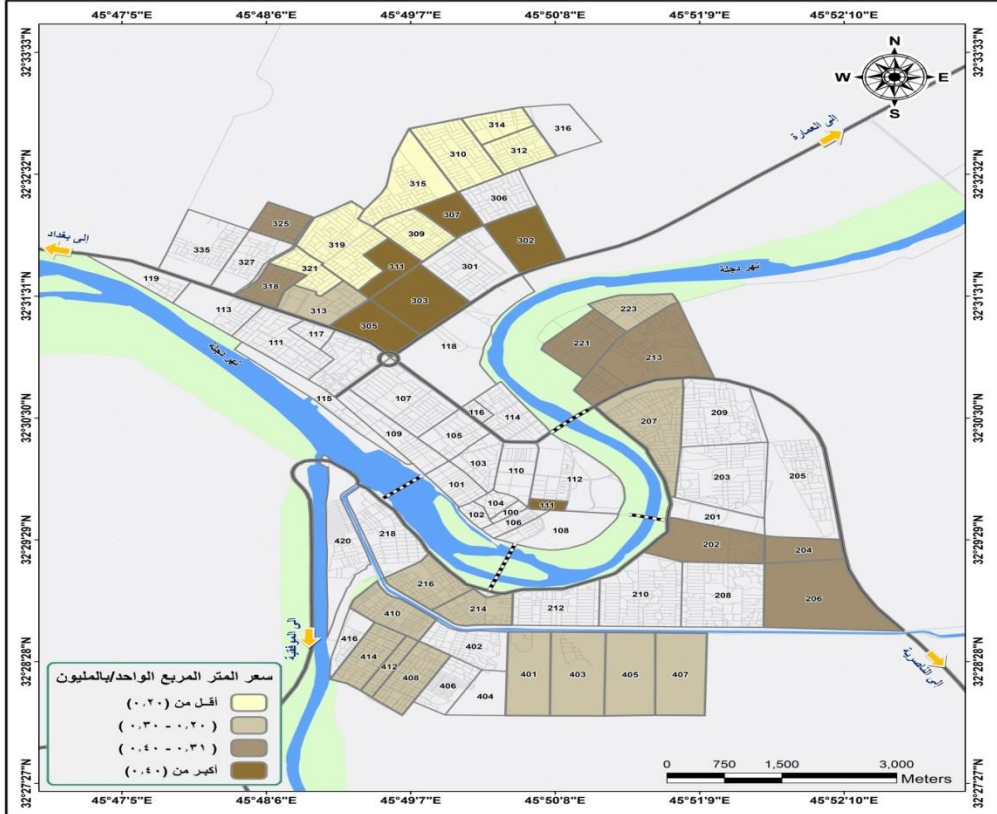
المصدر : الباحث اعتماداً على نتائج الدراسة الميدانية .

جدول (٧) توزيع تكرار قيم ارض الوحدات السكنية المتوسطة عام ٢٠١٨

الفئات / بالمليون	عدد	المحلات
(٠.٢٠) فأقل	٧	٣١٤، ٣١٢، ٣١٠، ٣٠٩، ٣١٩، ٣٢١، ٣١٥
(٠.٢٠ - ٠.٣٠)	١٣	٤٠٥، ٤٠٣، ٤٠١، ٤١٤، ٤١٢، ٤١٠، ٤٠٨، ٢٠٧، ٢٢٣، ٣١٣، ٢١٦، ٢١٤، ٤٠٧
(٠.٣١ - ٠.٤٠)	٧	٢٠٦، ٢٠٤، ٢٠٢، ٢٢١، ٢١٣، ٣٢٥، ٣١٨
(٠.٤٠) فأكثر	٦	١١١، ٣٠٧، ٣٠٢، ٣١١، ٣٠٥، ٣٠٣
المجموع	٣٣	

المصدر: الباحث اعتماداً على جدول (٦).

خريطة (١٨)
التوزيع الجغرافي لقيم ارض الوحدات السكنية المتوسطة في مدينة الكوت عام ٢٠١٨ بحسب تكرار الفئات



المصدر: الباحث اعتماداً على جدول (٦) و (٧).

ثالثاً: تحليل علاقة بين قيم الارض ونمط سكن متوسط .

نستعرض تحليل قيم الارض لنمط السكن المتوسط على اساس ثمن العقار بطريقة احصائية علمية لبيان تباين القيم الارض للأحياء السكنية المتوسطة والتي تراوحت ما بين (١٠٠-٨٠٠ الف دينار عراقي) للمتر المربع الواحد ، تم استخدام (الانحدار الخطي) البسيط لبيان علاقة المتغيرات المستقلة والمتمثلة بـ (الكثافة السكانية ، عدد السكان ، عدد الاسر ، عدد المساكن ، مساحة قطعة الارض (م^٢)) بسعر الارض ، اذ يتم تفسير العلاقة ما بين قيم الارض والوحدات السكنية المتوسطة ومن ثم الوقوف على الفروق التي تظهر بين الوحدات السكنية المتوسطة بعد تأثرها بحركة السوق (العرض والطلب) اذ ظهر تأثر (١٦) حي سكنية بـ (٣٣) محلة في هذا النمط ، جدول (٨) . وقد تم تسجيل المتغيرات التي تؤثر في سعر الارض كما في جدول (٩) ، حيث يمكن أن نستعرض ما يأتي :-

جدول (٨) التوزيع الجغرافي لأحياء ومحلات نمط السكن المتوسط في مدينة الكوت عام ٢٠١٨

الكثافة السكانية	مساحة الحي السكني / دونم	عدد المساكن	عدد الاسر	عدد السكان	سعر (م ^٢) الواحد	مساحة الأرض (م ^٢)	المحلات	الاحياء السكنية
٨٦.٦	٢١٦.٢	٧٥٤	٨٢١	٤٦٨٠	٢٠٠.٠٠٠	٥٠٠-٢٠٠	٣١٣	الرفيعي
١٧٠.٨	٤١٦.٧	٢٨٦٨	٣١٢١	١٧٧٩٠	٥٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣٠٥ ، ٣٠٣	الزهراء
١٥٦.٢	٢٤٦.٨	١٥٣٤	١٦٩٠	٩٦٣٣	٥٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣١١	الحسين
٨٦.٧	١٢٢٨.٩	٤٥٨٩	٤٦٧١	٢٦٦٢٥	٥٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣٠٧ ، ٣٠٢	داموك
٤٠٩.٧	١٥٧	٢٧٣١	٣٨٢٠	١٦٠٧٤	١٥٠.٠٠٠	٢٠٠-١٥٠	٣٠٩	القاسية
١٥٤.٣	٥٩٩.٢	٤٠١٠	٤١٣٤	٢٣١١١	١٥٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٣١٤ ، ٣١٢ ، ٣١٠	الشهداء
٤٦.٧	٥٣٧.١	١١١٠	١١٠٠	٦٢٧٠	٨٠٠.٠٠٠	٢٥٠-١٥٠	١١١	الربيع
١٦٧.٧	٩٣٢.٧	٦٢٢٣	٦٨٥٩	٣٩٠٩٦	٤٠٠.٠٠٠	١٥٠	٢٢١ ، ٢١٣	النوار الصدر
					٢٠٠.٠٠٠	٢٠٠	٢٢٣	
٧٦.٦	١١٠.٢	٣٥٩٨	٣٧٢٣	٢١١٠.٢	٣٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٢٠٧	الفلاحية
١٢١.٢	٢٣٤٨	١٢١١٠	١٢٦٢١	٧١١٢١	٣٠٠.٠٠٠	٢٥٠-١٥٠	٤١٢ ، ٤١٠ ، ٤٠٨ ، ٤٠١ ، ٤١٤ ، ٤٠٧ ، ٤٠٥ ، ٤٠٣	الجهاد
٢٢٩.٨	٣١٠.٨	٢٨٧٠	٣١٣٢	١٧٨٥٢	٢٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٢١٦ ، ٢١٤	العزة الجديدة
١٦.٧	٢١٦٤	١٤٩٨	١٥٨٧	٩٠٤٦	٣٥٠.٠٠٠	٢٥٠	٣٢٥ ، ٣١٨	الخاجية
٨٨.٦	١١٤.٨	٤٠١	٤٤٦	٢٥٤٢	١٢٠.٠٠٠	٢٥٠	٣١٩	العسكري
١٣٤.٦	١٥٦	٧٥٠	٩٢١	٥٢٥٠	١٠٠.٠٠٠	٢٥٠	٣٢١	الشرطة
٢٠.٣	٢٣١٦.٩	١٩٢٠	٢٠٦٥	١١٧٧١	٤٠٠.٠٠٠	٢٥٠-٢٠٠	٢٠٦ ، ٢٠٤ ، ٢٠٢	الحوراء
٦٣.٨	٢٨٥.٣	٦٥٢	٧٩٨	٤٥٤٩	١٠٠.٠٠٠	٢٥٠	٣١٥	الميمون

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠١٨.

جدول (٩) الانحدار الخطي البسيط للوحدات السكنية المتوسطة في مدينة الكوت عام ٢٠١٨

المتغيرات المستقلة	قيمة الثابت	قيمة بيتا معامل	اختبار t	قيمة معامل التحديد R ²	قيمة F المحسوبة	الدلالة
الكثافة السكانية	١٧.٣١	٠.٢٩٨	-١.١٦	٠.٨٩	١.٣٦	يوجد تأثير
عدد السكان	١٦.٢	٠.٠٦١	٠.٢٢٨	٠.٠٠٤	٠.٠٥	لا يوجد تأثير
عدد الأسر	٢٨.٦٦	٠.٠٥٨	٠.٢١٩	٠.٠٠٣	٠.٠٨	يوجد تأثير
عدد المساكن	٢٦.٦٧	٠.٠٦٥	٠.٢٤٣	٠.٠٠٤	٠.٠٦	يوجد تأثير
المساحة	١٢.٤١	٠.٢٥	٠.٩٦٦	٠.٠٦٣	٠.٩٣	يوجد تأثير

المصدر: الباحث اعتماداً على جدول (٨) .

١- للكثافة السكانية تأثير واضح على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية المتوسطة ، اذ سجل تبايناً واضحاً في قيم أراضيها السكنية إلا انها اقل سعراً من بعض مثيلاتها في الأحياء السكنية الواطئة ، نتيجة بُعد بعض الأحياء عن مركز المدينة ، وعلى الرغم من تباين الكثافات السكانية بين الأحياء السكنية المتوسطة إلا انها بشكل عام تتميز بأرتفاع الكثافات السكانية مما يؤثر طردياً في قيم الارض، فكلما ازدادت الكثافات السكانية زاد الطلب على المساكن ، وبالتالي ترتفع قيمة الارض . كما وسجل اعلى الاسعار في الأحياء السكنية القريبة من مركز المدينة التجاري كحي (الربيع) والتي بلغت (٨٠٠ الف دينار) للمتر (٢م) الواحد مقارنة بمثيلاتها من الأحياء السكنية الأخرى التي سجلت أدنى الاسعار ؛ بسبب وقوعها في اطراف المدن كحي (الميمون) والتي بلغت (١٠٠ الف دينار) للمتر (٢م) الواحد .

إن انخفاض قيم الارض في العديد من الأحياء السكنية المتوسطة شجعت المواطنين إلى شراء قطع اراضي وتشييد المساكن فيها ، وبالتالي انعكس ذلك على تطور ونمو الحي السكني واتساع مساحته ، فضلاً عن تعدد مجالاته وانشطته واستعمالاته كما يظهر في حي (الخاجية وداموك والقادسية والزهراء والحوراء والرفيعي). بلغت قيمة (f) المحسوبة (١.٣٦) وهي (أكبر) من قيمتها الجدولية عن مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٢.١) ، البالغة (٤.٠٢) ، وهذا يدل على وجود تأثير ذات دلالة معنوية للكثافة السكانية على سعر الارض في الأحياء السكنية المتوسطة .

$$Y = 173.136 - 147 * x_1 = \quad R^2 = 0.089$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكانية ، R2 : معامل التحديد المستخرج .

٢- للسكان تأثير على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية المتوسطة ، حيث ان العلاقة السكان بسعر الارض علاقة طردية ، فكلما ازداد عدد السكان ازداد الطلب على الأراضي السكنية ، وبالتالي يرتفع سعر الارض والعكس صحيح . وتبين من جدول (٩) زيادة السكان بشكل عام في الأحياء المتوسطة عن مثيلاتها الأحياء السكنية الواطئة والراقية اذ بلغ مجموع السكان (٢٨٦٥١٢) نسمة ، إلا انها لم تأثر في ارتفاع قيم الأراضي السكنية ؛ لأسباب عديدة أهمها ضعف الخدمات الاساسية التي تقدمها هذه الاحياء ، وبعدها عن مركز المدينة . بلغت قيمة (f) المحسوبة (٠.٠٥) وهي (متساوية) مع قيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٢.١) والبالغة (٤.٠٢) ، وبالتالي هذ يعني عدم وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد السكان (الأفراد) على سعر الارض في المناطة السكنية المتوسطة .

$$Y = 16201.350 + 5.430 * x_1 = R^2 = 0.004$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج
٣- للأسر تأثير على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية المتوسطة ، يمتاز هذا النمط بزيادة عدد الاسر في الوحدة السكنية ، حيث ان هناك علاقة بين عدد الاسر والسعر وهي علاقة طردية ، فكلما ازداد عدد الاسر ازداد الطلب على الأراضي والمساكن ، وبالتالي ترتفع سعر الأراضي والعكس صحيح . ويلاحظ من جدول (٩) أن المحلات التي تشهدت زيادة في عدد الاسر هي محلة (٤٠٨ ، ٤١٠ ، ٤١٢ ، ٤١٤ ، ٢١٣ ، ٢٢١ ، ٢٢٣ ، ٣٠٢ ، ٣٠٧ ، ٣٠٤)

بلغت قيمة (f) المحسوبة (٠.٠٨) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٢.١) والبالغة (٤.٠٢) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد الأسر على سعر الارض في المناطة السكنية المتوسطة .

$$Y = 2866.145 + 0.926 * x_1 = R^2 = 0.003$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج
٤- للمساكن تأثير على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية المتوسطة ، اذ يمكن تحديد سعر الارض من خلال كثافة الوحدات السكنية في الأحياء المتوسطة ، فالأراضي الرخيصة الاثمان تساعد الاشخاص على شرائها وتشييد المساكن فيها مما يزيد المساكن فيها . كما يوجد هناك العلاقة بين عدد الوحدات السكنية والسعر وهي علاقة عكسية ، أي كلما ازداد عدد الوحدات السكنية في هذه الاحياء قل الطلب على الأراضي ، وبالتالي ينعكس ذلك في انخفاض سعر الارض والعكس صحيح ؛ لأن الطلب المتزايد على الأراضي السكنية في الأحياء المتوسطة سيشكل عبء وضغط على الخدمات الاساسية التي تقدمها هذه الاحياء ، وبالتالي سيؤدي الى رداثة تلك الخدمات ، وهذا ما

يحصل الآن مما اضطرت الاهالي القيام بعمليات حفر الشوارع لتزويد مساكنهم بأكثر من خط للمياه وكذلك تجاوزهم على شبكات الكهرباء لتقويتها وغير ذلك . كما ويتم ملاحظة الأحياء التي تشهد زيادة في عدد المساكن هي (حي الجهاد و انوار الصدر وداموك) .

بلغت قيمة (f) المحسوبة (٠.٠٦) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٢.١) والبالغة (٤.٠٢) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد المساكن على سعر الارض في المناطة السكنية المتوسطة .

$$Y = 2667.424 + 0.984 * x_1 = R^2 = 0.004$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج
٥- للمساحة تأثير واضح على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية المتوسطة ، تتباين مساحة قطع الأراضي ما بين (١٥٠-٢٥٠م^٢) ، كما وتتباين مساحات الأحياء السكنية ما بين (١١٤.٨ - ٢٣٤٨ دونماً) التي شيدت عليها المساكن. ويتأثر سعر الارض بالمساحة تأثيراً طردياً ، اذ كلما ازدادت مساحة الارض السكنية ارتفع سعرها والعكس صحيح. ولكن في حالات وخصوصاً الأحياء السكنية المتمثلة بالمنطقة التجارية المركزية ، فعلى بالرغم من صغر مساحة المسكن إلا ان سعر المتر المربع الواحد مرتفع مقارنة بالأحياء السكنية الاخرى . بلغت قيمة (f) المحسوبة (٠.٩٣) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) بالتالي يعني وجود تأثير ذات دلالة لساحة المساكن على سعر الارض في الأحياء المتوسطة.

$$Y = 124.151 + 0.258 * x_1 = R^2 = 0.033$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج

المبحث الثالث : التوزيع الجغرافي لقيم نمط السكن الراقي في مدينة الكوت :-

أولاً: تركيب وتصميم الوحدات السكنية الراقية :-

ظهرت الوحدات السكنية الراقية نهاية التسعينات اذ شكلت أنماطاً حديثة من الوحدات السكنية في مدينة الكوت وذات مساحات تجاوزت (٢٥٠ - ٢٦٠م^٢ فأكثر) حيث توسم هذه النمط بظهور مساكن بالإمكان تسميتها بمساكن الطفرة التي كان من أبرز المؤشرات الخارجية لها علامات البذخ ، إذ بدأت هذه المساكن بالانتشار منذ ذلك الوقت واستمرت بالتزايد التدريجي حتى الوقت الحاضر .

أتسع نطاق هذا النمط في حي (الحيدرية والمعلمين والكفاءات والمهندسين الامام علي ع والخليج العربي والوحدة) على شكل شريط ممتد على طول نهر دجلة ، كما أزداد انتشار هذا النمط بشكل واسع وكبير بعد عام ٢٠٠٣ فظهر على ضوء ذلك مصطلح (العمارة المغتربة) نتيجة استخدام نماذج ابتعدت عن التراث وقطعت أدنى صلة به . إذ يعد طراز البيت استمرار لبيوت نمط المتوسطة مع ظهور تغيرات في التصميم المعماري الداخلي والخارجي الذي يمكن أن نسميه بالبيت الغربي المطور الذي اتسم بلغة معمارية جميلة مثلت جميع احياء المدينة حالياً وتظهر بشكل ملحوظ وكبير في حي (الكفاءات والخاجية) محلة (١١١ ، ٣٣٥) ، صورة (٣) .

طراً في هذا النمط تغيرات عدة على المسكن من الداخل تجسدت في ظهور فردية المباني السكنية ، وتباين وتنافر مباني المدينة ؛ بسبب ضعف الوحدة والتكامل بين الكتل البنائية والفضاءات المفتوحة وبسبب سعة الفضاءات قياساً مع حجم ونسب كتل المباني إذ ضعف التماسك والربط بين الوحدات السكنية . حيث ظهر في هذه النمط طراز معماري غربي جديد (الدبل فاليوم) إذ أصبح الطراز السائد لكثير من الوحدات السكنية في السنوات الأخيرة ، يعتني هذا التصميم بالواجهات الأمامية ومواضيع أبوابه الرئيسية وحجم النوافذ وأرتفاع أسجته، فضلاً عن تميزه بالمساحات الكبيرة والطوابق المتعددة مع أرتفاع معدل عدد الغرف وسعة المساحة .

صورة (٣) بيت يمثل الطراز معماري غربي المطور للوحدات السكنية الراقية



المصدر : الباحث ، الدراسة الميدانية ، الكوت ، حي الكفاءات، بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢.

ثانياً: التوزيع الجغرافي لقيم ارض الوحدات السكنية الراقية :-

تتباين قيم الأراضي السكنية الراقية تبايناً كبيراً في قيمها بين أحياء المدينة ، اذ تعكس بيانات الجدولين (١٠) و(١١) والخريطة (٥) ارتفاع قيم الارض في حي سكني ما ، وانخفاضها في حي سكني آخر ، فضلاً عن ظهور تقارب كبير في قيم الأراضي في أغلب محلات واحياء السكنية الراقية ، ويمكن أن نستعرضها كما يأتي :-

١- ترتفع قيم الأراضي السكنية في حي المعلمين محلة (١١٥) والتي تشكل أعلى الاسعار في الأراضي مقارنة بمثيلاتها من المحلات السكنية الاخرى حيث بلغ سعر المتر المربع الواحد (٢.٥٠٠.٠٠٠) دينار على امتداد الشارع الضفاف (الكورنيش) المطل على نهر دجلة . في حين يصل سعر المتر المربع الواحد في الشوارع الداخلية والفرعية ومن جهة المقابلة لحي الحيدرية الى (١.٠٠٠.٠٠٠) دينار .

٢- تنخفض قيم الأراضي في الأحياء التي تكون خارج المنطقة المركزية (CBD) سيما حي داموك محلة (٣٠٦) وحي ١٤- تموز محلة (١١٤) وحي الخاجية محلة (٣٢٧ ، ٣٣٥) مع ما ان مساحة قطعة الارض تصل إلى (٢٣٥٠) إلا أن سعر المتر المربع الواحد لا يتجاوز (٦٠٠.٠٠٠) دينار على امتداد الشوارع الرئيسية (التجاري) ، اما في الشوارع والأزقة الداخلية والفرعية يصل سعر المتر المربع الواحد الى (٤٠٠.٠٠٠) دينار .

٤- مع ما أن قيم الأراضي مرتفعة إلا أنها تتقارب وتتساوى قيم الأراضي في محلات سكنية عديدة منها حي الحيدرية والكفاءات والمهندسين والربيع والخليج العربي والوحدة محلة (١٠٩، ١١١، ١١٧، ١١٢، ١١٩، ١١٣) على التوالي ، وحي الامام علي (ع) محلة (١٠٥، ١٠٧) اذا يصل سعر المتر المربع الواحد إلى (١.٥٠٠.٠٠٠) دينار على امتداد الشوارع الرئيسية ، و (١.٠٠٠.٠٠٠) دينار في الشوارع الداخلية والفرعية للمحلة السكنية .

جدول (١٠) التوزيع الجغرافي لقيم ارض الوحدات السكنية الراقية عام ٢٠١٨

الاحياء السكنية	المحلة	مساحة (م ^٢)	سعر (م ^٢) الواحد
الحيدرية	١٠٩	٣٥٠-١٥٠	١.٥٠٠.٠٠٠
المعلمين	١١٥	٤٠٠-٢٠٠	٢.٥٠٠.٠٠٠
الكفاءات	١١١	٤٠٠-٢٥٠	١.٥٠٠.٠٠٠
المهندسين	١١٧	٥٠٠-٢٥٠	١.٠٠٠.٠٠٠
داموك	٣٠٦	٣٥٠-١٥٠	٦٠٠.٠٠٠
١٤ تموز	١١٤	٢٥٠-١٥٠	٦٠٠.٠٠٠
الربيع	١١٢	٢٥٠-١٥٠	١.١٠٠.٠٠٠
حي الامام علي ع	١٠٧، ١٠٥	٢٥٠-١٥٠	١.٢٥٠.٠٠٠
الخليج العربي	١١٩	٤٠٠-٢٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠
الخاصية	٣٣٥، ٣٢٧	٢٥٠-٢٠٠	٥٠٠.٠٠٠
الوحدة	١١٣	٤٠٠-٢٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠

المصدر : الباحث اعتمادًا على نتائج الدراسة الميدانية .

جدول (١١) توزيع تكرار قيم ارض الوحدات السكنية الراقية عام ٢٠١٨

الفئات / بالمليون	عدد	المحلات
(١.٠) فأقل	٤	٣٠٦، ١١٤، ٣٣٥، ٣٢٧
(١.٠٠ - ١.٤٩)	٦	١١٩، ١١٧، ١٠٧، ١٠٥، ١١٢، ١١٣
(١.٥٠ - ٢.٠٠)	٢	١١١، ١٠٩
(٢.٠٠) فأكثر	١	١١٥
المجموع	١٣	

المصدر : الباحث اعتمادًا على جدول (١٠) .

خريطة (١٩)

التوزيع الجغرافي لقيم أرض الوحدات السكنية الراقية في مدينة الكوت عام ٢٠١٨ بحسب (تكرار الفئات)



المصدر : الباحث اعتمادًا على جدولين (١٠) و (١١) .

ثالثًا: تحليل علاقة بين قيم الأرض ونمط سكن الراقي :-

نستعرض تحليل قيم الأرض لنمط السكن الراقي على أساس ثمن العقار بطريقة إحصائية علمية لبيان تباين القيم الأرض لأحياء السكنية الراقية والتي تراوحت ما بين (٥٠٠ الف - ٢.٥ مليون دينار) للمتر المربع الواحد ، تم استخدام (الانحدار الخطي البسيط) لبيان علاقة المتغيرات المستقلة والمتمثلة بـ (الكثافة السكانية ، عدد السكان ، عدد الأسر ، عدد المساكن ، مساحة قطعة الأرض (م^٢)) بسعر الأرض ، إذ يتم تفسير العلاقة ما بين سعر ونمط الوحدات السكنية الراقية ، ومن ثم

الوقوف على الفروق التي تظهر بين الوحدات السكنية الراقية بعد تأثرها بحركة السوق (العرض والطلب) إذ ظهر تأثير (١١) حي سكنية بـ (١٣) محلة ، جدول (١٢) . ويمكن ان نستعرض من جدول (١٣) ما قد تم تسجيله من متغيرات تؤثر في سعر الارض وهي كما يأتي :-

جدول (١٢) التوزيع الجغرافي لأحياء ومحلات نمط السكن الراقى في مدينة الكوت عام ٢٠١٠

الحيات السكنية	المحلات	مساحة الارض (م ^٢)	سعر المتر المربع الواحد	عدد السكان	عدد الاسر	عدد المساكن	مساحة الحي السكني / دونم	الكثافة السكانية
الحيدرية	١٠٩	٣٥٠-١٥٠	١.٥٠٠.٠٠٠	٤٢٢٩	٧٤٢	٧٠٣	١٦٧.٣	١٠١.١
المعلمين	١١٥	٤٠٠-٢٠٠	٢.٥٠٠.٠٠٠	٢٣٤٣	٤١١	٣٩٤	١٧٨.٩	٥٢.٤
الكفاءات	١١١	٤٠٠-٢٥٠	١.٥٠٠.٠٠٠	٦٩٦٠	١٢٢١	١١٢٣	٢٨٩.٧	٩٦.١
المهندسين	١١٧	٥٠٠-٢٥٠	١.٠٠٠.٠٠٠	٣٠٣٢	٥٣٢	٤١٢	١١٦	١٠٤.٦
داموك	٣٠٦	٣٥٠-١٥٠	٦٠٠.٠٠٠	٢٦٦٢٥	٤٦٧١	٤٥٨٩	١٢٢٨.٩	٨٦.٧
١٤ تموز	١١٤	٢٥٠-١٥٠	٦٠٠.٠٠٠	٧٥٩٢	١٣٣٢	١٣٠٠	١٧٠.٥	١٧٨.١
الربيع	١١٢	٢٥٠-١٥٠	١.١٠٠.٠٠٠	٦٢٧٠	١١٠٠	١١١٠	٥٣٧.١	٤٦.٧
الامام علي ع	١٠٥ ١٠٧	٢٥٠-١٥٠	١.٢٥٠.٠٠٠	١٣٤٥٢	٢٣٦٠	٢١٠١	٤١١.٣	١٣٠.٨
الخليج العربي	١١٩	٤٠٠-٢٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠	١١٤٠	٢٠٠	١٦٩	١٣٧.٦	٣٣.١
الخاصية	٣٢٧ ٣٣٥	٢٥٠-٢٠٠	٥٠٠.٠٠٠	٩٠٤٦	١٥٨٧	١٤٩٨	٢١٦٤	١٦.٧
الوحدة	١١٣	٤٠٠-٢٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠	١٥٧٩	٢٧٧	١٥٥	١٣٧.٦	٤٥.٩

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠١٨ .

جدول (١٣) الانحدار الخطي البسيط للوحدات السكنية الراقية

المتغيرات المستقلة	المتغيرات المستقلة	قيمة الثابت	قيمة بيتا	اختبار t	قيمة معامل التحديد R ^٢	قيمة F المحسوبة	الدلالة
السعر	الكثافة السكانية	٩.٠٢	-٠.٠٩٥	-٠.٢٨	٠.٠٩	٠.٨١	لا يوجد تأثير
	عدد السكان	١٣.٤٨	-٠.٤٠٤	-١.٣٢	٠.١٦	١.٧٥	يوجد تأثير
	عدد الاسر	٢٣.٦٥	-٠.٤٠٤	-١.٣٢	٠.١٦	١.٧٥	يوجد تأثير
	عدد المساكن	٢٢.٦٥	-٠.٤٠٤	-١.٣٢	٠.١٦	١.٧٣	يوجد تأثير
	المساحة	٢٨.٤٨	٠.٤٩١	-١.٩٦	٠.٢٤	٢.٨٦	يوجد تأثير

المصدر: الباحث اعتماداً على جدول (٧٠).

١- للكثافة السكانية تأثير على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية الراقية ، حيث سجل أعلى الاسعار فيها لأنها تشكل ذات الطابع التجاري الترفيهي المطل على نهر دجلة تمثلت بحي (المعلمين والحيدرية والكفاءات) محلة (١٠٩ و١٥ و١١١) بقيمة تراوحت ما بين (١.٥ - ٢.٥ مليون دينار) للمتر (م٢) الواحد مقارنة بمثيلاتها من الأحياء السكني الأخرى التي سجلت أدنى الاسعار كما في (الخاجية) محلة (٣٢٧ و٣٣٥) بلغت (٥٠٠ الف دينار).

بلغت قيمة (f) المحسوبة (٠.٨١) وهي (أعلى) من قيمتها الجدولية عن مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٤.١) ، البالغة (٤.٠٤) وهذا يدل على وجود تأثير ذات دلالة معنوية للكثافة السكانية على سعر الأرض في الأحياء السكنية الراقية .

$$Y = 312.342 - 2.022 * x1 = R2 = 0.09$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج .

٢- للسكان تأثير على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية الراقية ، حيث هناك علاقة طردية ما بين السكان وسعر الارض ، فكلما ازداد عدد السكان ازداد الطلب على الأراضي والمسكن ، وبالتالي يرتفع سعر الارض والعكس صحيح . ولكن في حالات (خاصة) وأن قل عدد سكان الحي السكني او عدد افراد العائلة الذي قد يؤدي الى انخفاض طلب على الأراضي ؛ إلا أن سعر الارض يبقى مرتفع ؛ لأسباب عدة منها أطلالة المحلة السكنية على نهر دجلة فتكون بقرب المناطق الترفيهية وسعة مساحة الارض ، فضلاً عن تميزها بحركة التجارية الممتدة على طول شوارعها الرئيسية كما في حي (الحيدرية والمعلمين والكفاءات والامام علي ع) .

بلغت قيمة (f) المحسوبة (١.٧٥) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٤.١) ، البالغة (٤.٠٤) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد السكان (الافراد) على السعر الارض في المناطة السكنية الراقية .

$$Y = 275.878 - 0.321 * x1 = R2 = 0.16$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج

٣- للأسر تأثير على قيم أسعار الأراضي في الأحياء السكنية الراقية ، تمتاز أسر الأحياء السكنية الراقية بمستوى دخل شهري جيد وارتفاع مستوى الحالة المعيشية مما يتيح للفرد القدرة على شراء قطعة ارض له وتشيدها وفق تصميم معماري حديث ينسجم مع طبيعة الحي السكنية والوحدات السكنية الراقية .

بلغت قيمة (f) المحسوبة (١.٧٥) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٤.١) ، البالغة (٤.٠٤) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد الأسر على سعر الأرض في المناطة السكنية الراقية .

$$Y = 232.98 - 1.3201 * x_1 = R^2 = 0.16$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج

٤- للمساكن تأثير على قيم أسعار الأراضي في الاحياء السكنية الراقية ، تظهر هناك علاقة طردية بين عدد الوحدات السكنية والسعر ، أي كلما ازدادت عدد الوحدات السكنية في هذه الاحياء أزداد الطلب عليها، بالتالي ترتفع اسعار الأراضي ؛ ويعزى ذلك لما تمتاز به هذه الاحياء من توفير خدمات الأساسية بشكل افضل من الاحياء الاخرى ، فضلاً عن طبيعة الحياة الاجتماعية للحي السكني الذي يتمتع بهدوء نسبي وبوعي ثقافي عالي ؛ نتيجة ان قاطنيها هم من الموظفين والمتقنين والضباط والمسؤولين في دوائر الدولة يتمتعون بدخول شهرية عالية تمكنهم من تطوير وحداتهم السكني بشكل مستمر . كما ان الدولة عمدت الى تحسين وتوفير الخدمات بشكل جيدة من خلال فرز أراضي في مواقع معينة وتوزيعها على الموظفين فظهرت أحياء للموظفين تمثلت بحي (المعلمين والمهندسين) تقدم خدماتها بشكل افضل وأحسن من الاحياء السكنية الاخرى .

بلغت قيمة (f) المحسوبة (١.٧٣) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٤.١) ، البالغة (٤.٠٤) ، وبالتالي هذ يعني وجود تأثير ذات دلالة معنوية لعدد المساكن على سعر الارض في المناطة السكنية الراقية .

$$Y = 2321.022 - 0.92 * x_1 = R^2 = 0.16$$

حيث أن y : يمثل السعر ، x1 : يمثل الكثافة السكنية ، R2 : معامل التحديد المستخرج

٥- للمساحة تأثير واضح على قيم أسعار الأراضي في الاحياء السكنية الراقية تتباين مساحة قطع الأراضي ما بين (١٥٠-٢٥٠م^٢)، كما وتتباين مساحات الاحياء السكنية ما بين (١١٦- ٢١٦٤ دونماً) أذ يتأثر سعر الارض بالمساحة تأثيراً طردياً ، كلما ازدادت مساحة الارض السكنية ارتفع سعرها والعكس صحيح. حيث يمتاز هذا النمط بمساحات كبيرة وذات بناء جيدة وفق تصاميم معمارية حديثة اهتمت بالفراغات كالحوائق والكراجات وغيرها ، كل هذا أثر بشكل اساس في رفع اسعار الارض.

بلغت قيمة (f) المحسوبة (٢.٨٦) وهي (أكبر) من القيمة الجدولية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) ودرجة حرية (٤٤.١) ، البالغة (٤.٠٤) ، بالتالي يعني وجود تأثير ذات دلالة لمساحة المساكن على سعر الارض في الاحياء الراقية .

$$Y = 211.971 - 0.432 * x1 = R2 = 0.24$$

حيث أن y : يمثل السعر ، $x1$: يمثل الكثافة السكانية ، $R2$: معامل التحديد المستخرج

الاستنتاجات ... ومن الدراسة يمكن ان نضع جملة من الاستنتاجات أهمها :-

١- تمثلت الأحياء والمحلات السكنية الواطئة بحي (الجمعية والداودية والشرقية وسيد حسين والسراي الشرقي والمشروع والجعفرية والعباسية والعزة القديمة والكريمة العمال والسلام والجهد ورميلة الدبية والحوراء)

٢- تمثلت الأحياء والمحلات السكنية المتوسطة بحي (الرفيعي والزهران والحسين وداموك والقادسية والشهداء والربيع وانوار الصدر والفلاحية والجهد والعزة الجديدة والخاجية والعسكري والشرطة والميمون) .

٣- تمثلت الأحياء والمحلات السكنية الراقية بحي (الحيدرية والمعلمين والكفاءات والمهندسين وداموك و ١٤ تموز والربيع والامام علي ع والخليج العربي والخاجية والوحدة) .

٤- تباين قيم الاراضي السكنية (زمانياً ومكانياً) بين الأحياء السكنية (الواطئة والمتوسطة والراقية) ، وتتباين بين المحلة السكنية نفسها ؛ وهذا يعود لجملة من العوامل (طبيعية وبشرية) أثرت في ذلك .

٥- سجلت الدراسة ارتفاع قيم الاراضي السكنية في المناطق التي تقع في مركز المدينة او بالقرب من المركز ، بينما سجل انخفاض (متذبذب) في القيم كلما ابتعدنا عن مركز المدينة .

٦- أظهرت الدراسة ارتفاع قيم الاراضي السكنية الواقعة مع امتداد لنهر دجلة او مع امتداد الطرق الرئيسية التجارية والتقاطعات والاركان خاصة في حي (الخليج العربي والوحدة الكفاءات والحيدرية والمعلمين والمشروع) ، في حين تنخفض كلما توغلنا داخل الحي السكني او عند اطرافه .

المقترحات ... يمكن في ضوء الاستنتاجات صياغة عدد من المقترحات ومنها :-

١- مسح أراضٍ سكنية وإفرازها وتأمين قطع للمواطنين كافة بأسعار مناسبة .

٢- التخطيط لإنشاء مشاريع السكنية واطئة الكلفة وبناء مجمعات سكنية سيما العمودية منها لإستغلال أقل مساحة من الأرض ولإستيعاب أكثر عدد من السكان ويراعى في ذلك الخصائص الاجتماعية لمجتمع المدينة في عملية التصميم والبناء .

٣- توفير الخدمات الاساسية كافة والمتمثلة بخدمات البنى التحتية (ماء وكهرباء وطرق ومجاري وغيرها) والخدمات المجتمعية (الصحة والتعليم) الى مدن الضواحي (الأطراف) البعيدة عن مركز المدينة تشجيعاً لجذب السكان إليها مما يقلل من الضغط السكني على المركز .

٤- صيانة ومعالجة نمط السكن الواطئ (الأحياء القديمة والمتدهورة) وجعلها مناطق سكنية ملائمة للسكن .

المصادر :

أولاً : الكتب :

- ١- جابر ، محمد مدحت ، جغرافية العمران الريفي والحضري، الطبعة الثانية، مكتبة الانجلو المصرية، ٢٠٠٦.
- ٢- المشهداني ، محمود حسن ، الاحصاء الجغرافي ، بغداد ، ١٩٧٩ .
- ٣- الهيتي ، صبري فارس وصالح فليح حسن ، جغرافي المدن ، دار الكتب للنشر والتوزيع ، الموصل ، ١٩٨٦ .

ثانياً : الرسائل والأطاريح :

- ١- الشمري ، خليل حسين بحت ، الاستثمار في البنى الارتكازية (دراسة ميدانية لخدمات الكهرباء والماء في الكويت)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٩.

ثالثاً : المطبوعات والتقارير الحكومية :

- ١- جمهورية العراق ، وزارة الموارد المائية ، المديرية العامة للمساحة ، خريطة محافظة واسط الإدارية ، مقياس رسم ١: ٥٠٠٠٠٠ ، بغداد ، ٢٠١٨ .
- ٢- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، دائرة أحصاء واسط ، شعبة احصاء السكان ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٨.
- ٣- مجلس محافظة واسط ، مركز المعلومات GIS ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٩.
- ٤- مديرية بلدية الكوت ، شعبة ترقيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٨ .
- ٥- مديرية بلدية الكوت ، شعبة ترقيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٩ .
- ٦- مديرية بلدية الكوت ، خريطة التصميم الاساس لمدينة الكوت ، مقياس رسم ١: ٣٠٠٠٠ ، ٢٠١٨.