

## An Analysis of the Factors Affecting the Variation in Prices of Investment Residential Complexes: Basmaya and Al-Ayadi as a Model

Ali Ibraheem Obaid Mahmood

[Ali.Obaid2100m@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:Ali.Obaid2100m@iurp.uobaghdad.edu.iq)

Prof. Dr. Jamal Baqir Motlak

[dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq)

University of Baghdad- Center of Urban and Regional Planning

Copyright (c) 2025 Ali Ibraheem Obaid Mahmood, Prof. Jamal Baqir Motlak (PhD)

DOI: <https://doi.org/10.31973/21cayj66>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](#).

### Abstract:

There are several factors that play a direct role in the variation of residential complex prices, including the services associated with the complex and the activities it provides to its residents. The variation of residential investment unit prices and their high prices have an important impact on the process of purchasing these units, especially for low-income people. The reasons for the variation of residential unit prices in residential investment complexes are due to factors related to the type of residential units in terms of areas, design and construction elements, in addition to the nature of the services included in the complex, such as infrastructure and its quality, activities and services, such as: recreational sites, green spaces, parking lots, shopping centers, education, health, and site advantages. The main research problem is the variation of residential unit prices in investment complexes, and the aim of the research is to identify the factors affecting the variation of these prices, under the assumption that there is a group of influential factors related to the locational advantage of the complex in addition to the type of housing, its areas, and the nature of the services provided to the residents of the complex. In order to achieve the research objective, the variation of prices in the Bismayah and Al-Ayadi complexes was studied as a case study. The research found that there is a relationship between the prices of residential complexes due to several factors, including location and its characteristics, as land prices rise in city centers and decrease and fall in the outskirts, and prices are affected by neighboring urban areas, in addition to housing supply factors, including human factors, such as the size of families, their income level, and their housing preferences, and the production factor is a basic influence on the prices of residential units, in addition to construction costs and labor, and the spatial and qualitative characteristics associated with residential complexes in terms of the level of services and infrastructure, the availability of the transportation network, activities, and green spaces.

**Keywords:** housing need, land value, housing complexes, housing supply.

## تحليل العوامل المؤثر في تباين أسعار المجمعات السكنية الاستثمارية (بسماية والايادي) أنموذجا

الباحث علي ابراهيم عبيد محمود أ.د جمال باقر مطلق

جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري والاقليمي جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري  
للدراستات العليا للدراستات العليا

### (مُلَخَّصُ البَحْث)

هنالك عوامل عدة تؤدي دورا مباشرا في تباين أسعار المجمعات السكنية منها: الخدمات المرتبطة بالمجمع والأنشطة التي يوفرها لساكنيه، فإن تباين أسعار الوحدات السكنية الاستثمارية، وارتفاع اسعارها لها تأثير ذو أهمية في عملية شراء هذه الوحدات، ولاسيما لذوي الدخل المنخفض. وتعود أسباب تباين أسعار الوحدات السكنية في مجمعات الاستثمار السكنية إلى عوامل لها علاقة بنوع الوحدات السكنية من ناحية المساحات، والعناصر التصميمية، والانشائية، فضلا عن طبيعة الخدمات التي يتضمنها المجمع، كالبنى التحتية وجودتها والأنشطة والخدمات، مثل: المواقع الترفيهية، والمساحات الخضراء، ومواقف السيارات، ومراكز التسوق، والتعليم، والصحة، ومزايا الموقع.

إن مشكلة البحث الرئيسية هي: تباين أسعار الوحدات السكنية في مجمعات الاستثمار، وإن هدف البحث هو التعرف على العوامل المؤثرة في تباين هذه الأسعار، تحت فرضية أن هناك مجموعة من العوامل المؤثرة لها علاقة بالميزة الموقعية للمجمع فضلا عن نوع المساكن، ومساحاتها، وطبيعة الخدمات المقدمة لساكني المجمع. ولغرض تحقيق هدف البحث تم دراسة تباين الأسعار في مجعبي بسماية والأيايدي كحالة دراسية. وتوصل البحث لوجود علاقة بين أسعار المجمعات السكنية نسبة إلى عوامل متعددة منها: الموقع وخصائصه، إذ ترتفع أسعار الأرض في مراكز المدن وتقل وتنخفض في الأطراف، وتتأثر الأسعار بالمناطق الحضرية المجاورة، فضلا عن عوامل العرض السكني، منها: العوامل البشرية هي حجم الأسر، ومستوى دخولهم، وتفضيلاتهم الاسكانية، و عامل الانتاج يعد مؤثرا أساسا على أسعار الوحدات السكنية، فضلا عن كلف البناء والأيدي العاملة، والخصائص المكانية والنوعية المرتبطة بالمجمعات السكنية من حيث مستوى الخدمات والبنى التحتية ووفرة شبكة النقل والأنشطة والمساحات الخضراء.

**الكلمات المفتاحية:** الحاجة السكنية، قيمة الأرض، المجمعات السكنية، العرض السكني.

## ١. مقدمة:

يعد السكن مطلباً ضرورياً في حياة الفرد، ويأتي ضمن الأولويات الحياتية، إذ يعد من الناحية الاجتماعية المكان الذي تعيش فيه الأسر وتمارس نشاطاتها اليومية، أما من الناحية الاقتصادية فإن السكن بضاعة استثمارية ذات أهمية كبيرة نظراً؛ لكلفتها العالية إلى جانب عد السكن أساساً للعديد من الصناعات المختلفة، إذ أصبح تباين أسعار المساكن من أهم المشاكل التي تحول من دون حصول الأسر على سكن، نتيجة تفاوت في مستويات دخل الأسر، فضلاً عن عوامل العرض السكني التي أثرت بشكل مباشر في تباين أسعار المجمعات السكنية الاستثمارية، من هنا ظهرت:

مشكلة البحث: تباين أسعار عرض الوحدات السكنية في المجمعات السكنية الاستثمارية.  
هدف البحث: يهدف البحث التعرف على العوامل المؤثرة في تباين أسعار الوحدات السكنية.  
فرضية البحث: يتأثر سعر الوحدات السكنية المعروضة في مجمعات الإسكان الاستثمارية بعوامل متعددة لها علاقة بالميزة الموقعية، وكلفة الأرض، والبناء، وخدمات البنى التحتية والتحتية للمجمع.

## ٢. مفهوم المسكن والمجمعات السكنية.

يعد المسكن الملجأ والأمان للإنسان، فهو من الأمور ذات الأهمية منذ أقدم العصور، فهو الخلية العمرانية والاجتماعية، التي هدفها توفير الشعور بالأمان والاستقرار. والمسكن يمثل الأساس لتكوين الأسرة وتربية الأجيال، فهو المأوى الذي تتحقق فيه المتطلبات الأساسية لأي أسرة لديمومة الحياة. (Pacione, 2005, p. 4)

أما المجمعات السكنية فهي مجموعة من المساكن المجتمعة ضمن نطاق مكاني محدد قد يكون بمستوى كثافة المساكن لمستوى محلة سكنية أو أكثر، ولا يزيد عن مستوى حي سكني من نواحي التخطيط ولكنه يتميز عن المناطق السكنية داخل المدن؛ بكونه يحتوي على مداخل محددة، ويحتوي على خصوصية الساكنين لتوفير خدمات واستعمالات خاصة به تميزه عن سواه، مما يوافر شعوراً إضافياً بالخصوصية، ويعزز الإحساس بالملكية، ويزيد من حس الانتماء للمكان. (Jamal B. Motlak and Omran, 2023, p5)

ومن الناحية النظرية يخضع سوق السكن للعرض والطلب، التي بدورها تسهم وصولاً إلى معدل السعر التوازني والكمية التوازنية، عن طريق التقاطع بين منحني الطلب على السكن ومنحني العرض على السكن، إلا أنه في الواقع، يُعد سوق السكن نظاماً معقداً كونه يتضمن مجموعة من العوامل التي تحول من دون الوصول إلى هذا التوازن ومواجهة ظاهرة فشل السوق، وأهم هذه العوامل هي: المنافسة غير الكاملة، وإن العوامل هذه تقود إلى

ضعف التوجهات التنافسية وتوجه الاحتكار على مستوى السوق، كما تؤدي إلى شيء من الاختلال والابتعاد عن حالة التوازن بين العرض والطلب، فضلا عن عدم الاستقرار في الأسعار. (Doan, 2017, p. 23)

### ٣. مفهوم الحاجة السكنية:

للحاجة السكنية تعريفات متعددة، فتعرف من الناحيتين النوعية والكمية على أنها العجز من الرصيد السكني الحالي، وكما يقصد بها: حاجة الإنسان إلى سكن صحي ملائم لتحقيق معيشة برفاهية على وفق مؤشرات ومعايير التخطيط والتصميم تبعاً للمكان والزمان، (Malloy & Davidson, 2013, p 17) بغض النظر عن القدرة على دفع نفقات هذا المسكن. وهي عدد الوحدات السكنية الملائمة للعيش التي من الواجب تشييدها أو الحفاظ عليها؛ لضمان بقاء الارتقاء بالوضع السكني ضمن مستوى محدد في مدة زمنية (Nallathiga, 2017, p 28). ويتطلب تقدير الحاجة السكنية تقدير عدد السكان لغاية سنة الهدف، وعدد الأسر، والتعرف على الرصيد السكني ونسبة الاندثار، ونسبة الدور غير المشغولة. (Jamal B. Motlak & Zaine S. Shama, 2023, p.4)

### ٤. مفهوم قيمة الأرض الحضرية وسعر المسكن

إن مصطلح قيمة الأرض (Value) يعبر بصورة رئيسة عن استعمالات الأرض، وإن المنافسة بين الاستعمالات المختلفة تعطي قيمة مختلفة وفقاً لاختلاف طبيعة نوع استعمال الأرض السكني والتجاري والصناعي، والترفيهي، والخدمات، وعليه ترتبط قيمة الأرض بنوع الاستعمال، وقيمة الأرض، وخدمات البنى الارتكازية التي ترتبط بها هذه الاستعمالات. كما ترتبط بالحاجات السكانية في الطلب على الأرض بحسب الموقع، والأهمية، وجودة ووفرة الخدمات، وعلى هذا الأساس تقوم السلطات المحلية بزيادة الضرائب على الأرباح المتحققة من تغيير استعمال الأرض، وتعمل الحكومة على استغلال هذا الفارق في توفير خدمات البنى الارتكازية الأساسية أو استملاك أراضي أخرى وإيداعها كرصيد في مصرف الأرض، وفي الوقت نفسه فإن ارتفاع القيمة التقديرية للأراضي المهيأة للاستعمالات الحضرية أسهم إلى حد كبير في تحديد التطوير الحضري والاقتصادي وإعاقته عبر عزوف المستثمرين وتوجههم إلى المشاريع الأكثر عوائد والأقل كلفة، وأصبح من الضروري عمل تقويم دوري لسوق الأرض الخاصة للتعرف على مستوى أداء المؤسسات الموجودة والتي تتعامل مع مشاكل استعمالات الأرض، وبيان مدى قدرتها على تلبية المتطلبات الحضرية المتجددة والسيطرة على أسعار الأرض. (McCluskey, 2005, P 23)

إن مجموعة من الخصائص منها: الموقع، والموارد، ترتبط بأسعار الأرض، وعملية الضريبة، وزيادة فرص الاستثمار، وتكون أسعار الأرض في مشاريع الإسكان بمعدلات ٣٠ الى ٥٠ % من كلفة المساكن للمدن الكبيرة، وهذا يؤدي الى توقيع مجمعات الإسكان بعيدا عن العمل والخدمات الأساسية، وعليه فإن تطور أسعار الأرض في البلدان التي تمتلك سياسات شاملة، يساعد على تفهم دور المعايير المعتمدة في إدارة الأرض وفي تشكيل أسعار الأرض واقتراح معايير تمتلك الخصوصية من التقاليد العريقة في الملكية والبناء الاجتماعي والاقتصادي والتشريعي المميز في تحديد تباين أسعار الأرض ( Eric, 2002, p 3)

ويعرف مفهوم سوق السكن على انه البيئة التي تجمع بين الطلب على السكن من المستأجرين أو المشترين وأصحاب المساكن (المالكين أو المطورين على تبادل القيمة مقابل القيمة من المخزون السكني المتاح ضمن إطار السوق)، وذلك يعني أن مطوري المساكن الذين يقومون ببيع أو تأجير ممتلكاتهم) والمشترين أو المستأجرين الراغبين في إجراء معاملات الإسكان بسعر محدد في سوق السكن..(Magina, 2016, p 10)

٥. العوامل المؤثرة في سعر الارض

يتأثر سعر الأرض بمجموعة من العوامل أهمها: الموقع، إذ يقل السعر بالابتعاد عن مركز المدينة، وكذلك وفرة البنى التحتية ولا سيما النقل والطرق الرئيسية، ويختلف تأثير هذه العوامل في المدن الكبيرة عنها في المدن الصغيرة. ويمكن تحديد العوامل التي تؤثر في الآليات المتبعة في تحديد قيمة الأرض الحضرية وعلى النحو الآتي: (Lim, H.S., 2002, p 6):

١. العرض غير الكافي للبنى الارتكازية الحضرية .
  ٢. ندرة فرص الاستثمار
  ٣. مميزات الموقع شبه الاحتكارية .
- يعد عامل الموقع ذا تأثير في أسعار الأراضي، إذ تتباين الأسعار نسبة لموقع الأرض المعدة للبناء، وقربها من الخدمات اللازمة لحياة ومتطلبات السكان (المياه، والصرف الصحي، والطاقة الكهربائية)، فضلا عن شبكة النقل التي تربط منطقة بأخرى، وتسهل عملية تنقل السكان، إلى جانب موقع الأرض من الخدمات، والأنشطة، واستعمالات الأرض المختلفة كالمراكز التجارية، والمناطق الترفيهية.
- ويمارس الموقع عملا ذا أهمية في التنافس على أسعار الأراضي في المناطق ذات التركيز العالي للأنشطة والخدمات، فضلا عن الخصائص المرتبطة بالموقع وميزاته، إذ إن

هناك طلب كبير على المواقع التي تتمتع بتربة جيدة، ومناخ جيد، وإمكانية الوصول إلى المناطق الأخرى، إذ يرتفع السعر في المناطق الحضرية في المراكز منها عن الأطراف أي المناطق البعيدة عن المركز، أن المحدد الأساس لسعر الأرض المرتبط بالموقع هو إمكانية الوصول إليها؛ لأن الأراضي في وسط المدينة هي الأسهل وصولاً إلى الخدمات والأنشطة، ومن ثم فهي الأكثر كلفة وفي معظم المدن، تنخفض أسعار الأراضي بشكل كبير لتلك التي تقع بعيداً عن مراكز المدن.

على مستوى الأراضي المخصصة للسكن، تؤثر مجموعة من العوامل على اختيار موقع السكن، تبعاً لنماذج القياس المعتمدة نظريات الموقع في اختيار السكن، إذ إن النماذج للمعادلات الرياضية بحسب ما جاء به كل من (McFadden 1978 ، 1973 ، Lerman، 1976 Quigley ، 1975 يؤكد أن المستهلك العقلاني اقتصادياً سيختار منطقة سكنية عبر تقييم سمات كل بديل متاح، وهذه البدائل هي إمكانية الوصول إلى مكان العمل، والتسوق، والتعليم، ونوعية الحياة، وتكاليف التنقل. ويصف ليرمان Lerman أنموذج الخصائص الموقعية، ومستوى النقل مابين مكان الإقامة والعمل، والفرص المكانية، والخصائص الاجتماعية والاقتصادية للأسرة، إن اختيار الأسرة من بين ثمانية عشر نوعاً من المساكن السكنية في منطقة حضرية يختلف وفقاً لدخل الأسرة وحجمها. (Phe, Wakely, 2000, p 35)، إذ إن هنالك ثلاثة عوامل رئيسة مؤثرة في أسعار موقع الأراضي وهي: قربها من شبكة النقل، والمفاضلة بين تكلفة التنقل إلى الخدمات والأنشطة، وأخيراً تكلفة الأرض، وإن أهم مستويات متغيرات الموقع التي تقاس بها سعر الأرض هي: (Schirmer et al, 2014, p 21)

١. الخصائص العمرانية، بما في ذلك المباني وقطع الأراضي والخدمات.
٢. الخصائص البيئية الاجتماعية والاقتصادية، والتي هي حجم السكان، ومستوى الدخل، وتوعية السكان (ريف، حضر) والعمر ومستوى التعليم.
٣. إمكانية الوصول التي تحددها شبكة النقل (Kim et al, 2005, p 42)

#### ١ - عرض السكن

يمكن تعريف العرض السكني بأنه مجموع المساكن أو الكمية التي يمكن للقطاعين العام و الخاص انتاجها في مدة زمنية محددة، ويتأثر عرض السكن بمجموعة من المحددات من أهم قيمة الأرض الصالحة للبناء، وكلفة البناء، والموقع (الحسين، ٢٠٢١، ص ١٤٩). إن أهم خصائص العرض السكني الأساسية التي من الصعب التحكم بها هي التقلبات الحاصلة في العرض عبر الزمن فضلاً عن التقلبات المتعلقة بالاندثار للمساكن القائمة، إلى

جانب ضعف استجابة العرض نسبة الى التغيرات الحاصلة في الطلب في المدد الزمنية القصيرة، إذ إن توقعات البائعين والمشتريين تتأثر بتوقعات تغير أسعار المساكن والأراضي وتوافر القروض مستقبلاً، كما تسهم التحولات في أنماط تفضيلات المستهلكين وعدم كفاية المؤسسات الاسكانية او نظام التمويل في زيادة عمق الفجوة بين العرض والطلب، ومن أهم مصادر العرض السكني هو الانشاءات الجديدة هي أن جانب العرض في سوق السكن على المدى القصير والمتوسط يتسم بالركود، إذ يستغرق الموردون وقتاً طويلاً في الاستجابة للزيادة في الطلب على السكن، وفي ظل ذلك ترتفع أسعار المساكن، احياناً يكون السبب في ذلك هو تدهور البناء بمرور الوقت، وعلى الرغم من أن الزيادة في السعر تبطئ عملية التدهور، إلا أن العملية بطيئة في المقام الأول، فضلاً عن ذلك فإن إعادة التصميم او (تجزئة) الوحدة السكنية عملية مكلفة؛ لذلك يتطلب الأمر ارتفاعاً في الأسعار لغرض تعديلات تجذب زيادة العرض على السكن (Aurther, 2000, p 277).

إن صيانة وتطوير المساكن الجديدة على المدى البعيد، فضلاً عن المخزون الحالي سيجعل منحى العرض أكثر مرونة، إذ إن المخزون يزداد عند رغبة الأشخاص مغادرة مكان سكنهم الحالي إلى مكان آخر، في حين أن مخزون المساكن يشهد انخفاضاً في ظل ظروف الطبيعية كالفيضانات والزلازل، أو عند هدم المساكن القائمة ؛ ولذلك يتأثر عرض المساكن بعدد من العوامل من أهمها ما يأتي:

#### أولاً : العوامل الاقتصادية:

١. الأسعار: يرتبط عرض السكن طردياً مع الأسعار، فكلما ارتفعت الأسعار زاد الربح في عملية الإنتاج، ووعندها يعتمد المنتجون إلى زيادة المعروض، إذ يواجه السوق احتمالات عدة لاستجابة المعروض لارتفاع الأسعار، منها: بناء مساكن جديدة، ففي ضوء ارتفاع الأسعار، يزداد ربح المساكن الجديدة ، وهو ما يؤدي الى زيادة بناء مساكن جديدة، وتكون معظمها مشيدة على الأراضي الشاغرة، والاحتمال الثاني: هو اندثار المساكن المستعملة. وبزيادة الأسعار تزداد فائدة الحفاظ على المساكن، بأنفاق أصحاب الأملاك على صيانتها واصلاحها، مما يؤدي ذلك الى إبطاء معدل الاندثار وتقليل عدد المساكن التي تخرج من مخزون المساكن. والاحتمال الآخر هو إعادة تعمير بعض المساكن المستعملة، إذ يقوم أصحاب المساكن بتزجيتها، أو تقسيم المساكن إلى وحدات سكنية أكثر ضمن المساحة نفسها. (MANSA, 2021, p 13)

٢. تكلفة الإنتاج: تتضمن عملية إنتاج المساكن ثلاثة أنواع من التكاليف، وهي كلفة الحصول على الأراضي الحضرية المعدة للإسكان، الى جانب تكاليف البناء وما تتضمنه



من مواد بناء وايدي عاملة، وكلف تمويل الإسكان على القروض, (Grimes & Aitken, 2006, p 4)

إن أهم المعوقات هي الحصول على الأراضي الحضرية بهدف التوسع وبناء المساكن الجديدة، حين تفرض السلطات الحكومية القيود الصارمة على استثمارات الأراضي، ولاسيما استثمارات الأراضي الزراعية، إذ تشمل الأسعار توزيع الموارد النادرة على المنافسين لاستعمالها، وتتأثر بالسياسات والقيود القانونية المفروضة التي تتضمن تحويل استثمارات الأرض الزراعية الى استثمارات سكنية، وعليه كلما تشددت القيود المفروضة على استثمارات الأراضي كلما تراجع عرض السكن، ومن الناحية التطبيقية يلاحظ أن الأرض هي السبب الرئيس لارتفاع أسعار المساكن نتيجة الخصائص التي تتميز بها مثل خصائص الموقع. (سويل، ٢٠١٠، ص ١١٨)

فضلا عن تكاليف البناء ما تشمله من النفقات الداخلة في عملية إنتاج المساكن ومنها كلفة مواد البناء بمختلف أنواعها مثل: المواد الخام كالإسمنت، وحديد التسليح، وغيرها من المواد الانشائية اللازمة الى جانب الجودة في هذه المواد، وكل هذه العوامل تؤثر بصورة مباشرة وعلى المدى البعيد في عرض الوحدات السكنية الى جانب تأثيرها ايضا في معدل اندثار الوحدات السكنية الذي يتم عرضها من الرصيد السكني، وعليه تزداد الحاجة الى قيام صناعات انشائية عالية الجودة مزودة بالتقنيات المتقدمة في مجال إنتاج الوحدات السكنية (مطلق وعلك، ٢٠١٦، ص ٢٩٢).

يُعد التمويل العملية الأساسية في السياسات الإسكانية، وبزيادة فرص التمويل عبر خلق وسائل ذات فاعلية لتوفير الأموال للأفراد والمؤسسات المعنية في بناء وحدات سكنية ملائمة (الملا حويش والسلطاني، ٢٠١٣، ص ٥).

٣. الاستثمار: إن انخفاض معدل دخل الأسر يدفع الأسر الى البحث عن مصادر استثمار جديدة، فيلجأ البعض إلى الإفراز والبناء أو اضافة بناء أو تقسيم الوحدة السكنية إلى وحدات أصغر ضمن المساحة نفسها أو استثمارها دخلا اضافي عن طريق ايجار أو بيع المسكن أو لغرض سكن أحد أفراد الأسرة تقوم عائلات عديدة ببناء الإضافات والتوسعات التي يمكن استعمالها لغايات التأجير، أو إعطاء السكن لأولادهم عندما يصبحون بحاجة إليه. (بادكو، ٢٠٠٦، ص ٦)

#### ثانيا العوامل الاجتماعية

يتأثر عرض الوحدات السكنية بمجموعة من العوامل الاجتماعية فمثلا يزداد العرض السكني بزيادة عدد الأسر أو تفضيلات الإسكان، إذ إن الأشخاص؛ بسبب وجود العلاقات



الاجتماعية مثل: القربان النسبية واحساسهم بالآلفة، مما يدفعهم الى العيش في مساكن من دون أخرى، ومن العوامل الاجتماعية المؤثرة، انشطار الأسر وتكوين أسر جديدة، وتغير قناعات السكان بالنسبة لمساحات المنزل، والانتماء لمنطقة السكن الام (السكن الأصلي)، والتشريعات والقوانين. (Edward and others, 2006, p 26)

### ثالثا العوامل العمرانية

تعرف الخدمة بصورة عامة على أنها منفعة مادية أو معنوية يقدمها طرف لطرف آخر (غنيم، ٢٠١٣، ص ٢١)، يقصد بالبنى الارتكازية الخدمات المجتمعية والبنى التحتية التي تعد ضرورية ومن متطلبات المنطقة السكنية، ويرتبط عرض السكن بمدى توفير هذه الخدمات، أن متطلبات المجتمع الجديد مرتبطة بتوفير شبكة الماء والكهرباء والاتصالات والنقل التي تعد من أساسيات قيام الوحدات السكنية، وإن العرض السكني يتأثر بتوفير تلك الخدمات. (Wendy Wilson, 2014, p 19)

٢- القوانين الاستثمارية ذات العلاقة بالاستثمار السكني في العراق:

صدر قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ ومن بين أهدافه:

١. تشجيع الاستثمارات

٢. نقل التقنيات الحديثة للإسهام في عملية تنمية العراق وتطويره وتوسيع قاعدته الانتاجية والخدمية وتنويعها

٣. تشجيع القطاع الخاص العراقي والأجنبي للاستثمار في العراق .

وتم تعديله بالقانون (٢) لسنة ٢٠١٠ و (٥٠) لسنة ٢٠١٥، وفي ضوء ذلك تم إصدار أنظمة وقرارات بما يتعلق بتمليك الأراضي للمستثمرين كما يأتي:

أولاً: نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

تم إصدار هذا النظام للأسباب الآتية:

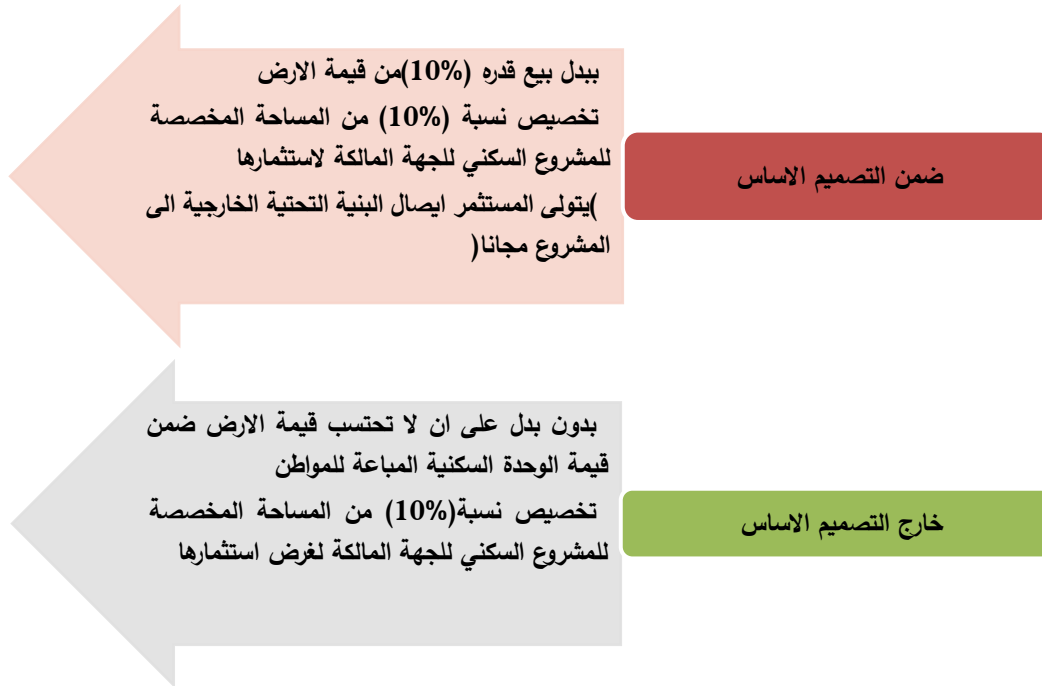
١ - تشجيع الاستثمار في مشاريع الإسكان بشكل خاص

٢ - تقليل الكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار

٣ - المساهمة في حل أزمة السكن

وقد أعطى هذا القرار في المادة (٥) منه صلاحية للهيئة الوطنية للاستثمار تمليك الأرض للمستثمر مجاناً ولا يحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن، والغى هذا النظام بموجب نظام رقم ٦ لسنة ٢٠١٧ المادة ٩ منه، وقد بلغ عدد

المشاريع الاستثمارية المشمولة بهذا القرار وما زالت قيد التنفيذ في محافظة بغداد ( ١٢ ) مشروعا. (مطلق جمال باقر ، شمة زينب سلمان ، ٢٠٢٣ ، ص ١٦ )  
ثانياً :نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحات عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ ، أشارت المادة (٤) منه الى تمليك الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية كما في الشكل (١):



الشكل (١) نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار

والمساحات عليها رقم ٦ لسنة ٢٠١٧

المصدر : على مطلق جمال باقر ، شمة زينب سلمان ، ٢٠٢٣ ، تحديثات الاستثمار في قطاع الإسكان ، ورشة عمل بالتعاون مابين وزارة الاعمار والسكان والبلديات العامة دائرة الإسكان ، وجامعة بغداد مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، ص ١٨ .

ثالثاً: نظام (٥) لسنة ٢٠١٨

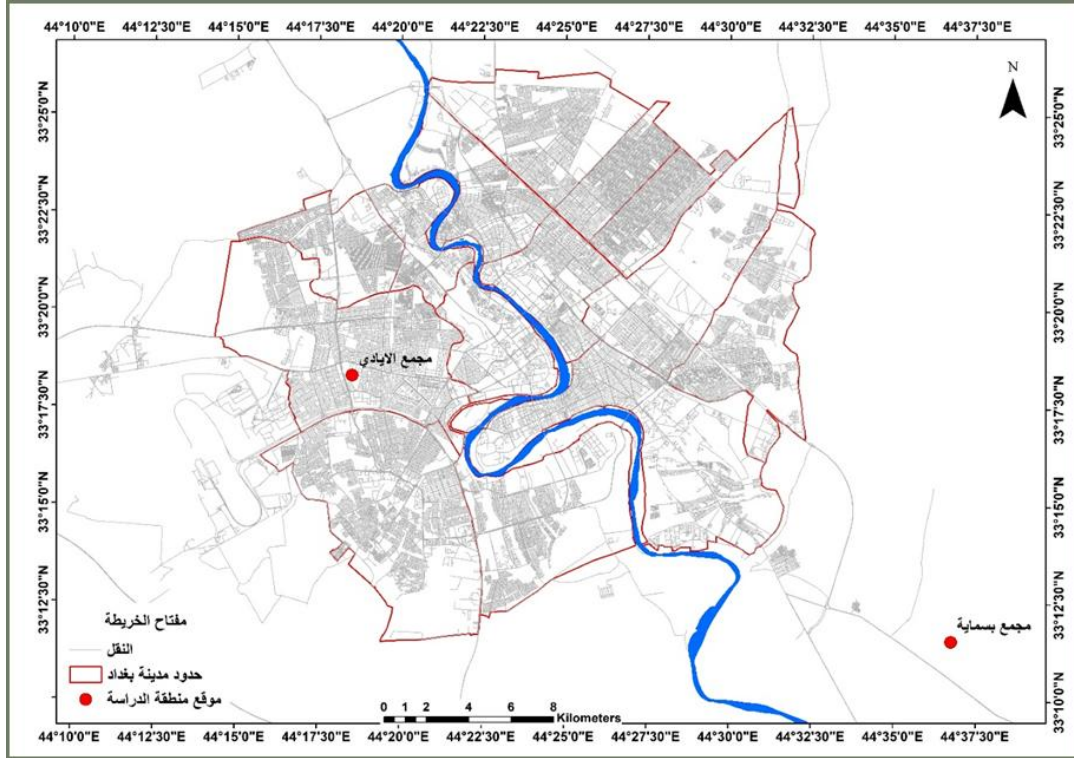
بموجب هذا النظام تم الغاء الفقرة أولاً من المادة ٤ من نظام الاستثمار رقم ٦ لسنة ٢٠١٧ وحلت محلها المادة ( ١ / أولاً ) والمتضمنة تمليك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ببديل بيع ( ٢ % ) من قيمة الأرض على أن يتولى المستثمر إكمال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً مع تخصيص مساحة لا تزيد عن ( ١٠ % ) من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لاستثمارها بما لا يخل بالتصميم الأساس والقطاعي للمشروع. (مطلق جمال باقر ، شمة زينب سلمان ، ٢٠٢٣ ، ص ١٩ )

## الجانب العملي

سيتم تسليط الضوء على مجمعي بسماية السكني والأيادي حي حطين السكني وعلى النحو الآتي:

## ١ - وصف واقع حال منطقة الدراسة:

تبين الخريطة (١) الحدود المكانية لكلا من مجمع الأيادي السكني الواقع بالقرب من مدينة بغداد ، مجمع بسماية السكني خارج حدود مدينة بغداد، كما مبين في الخريطة (١) الآتية:

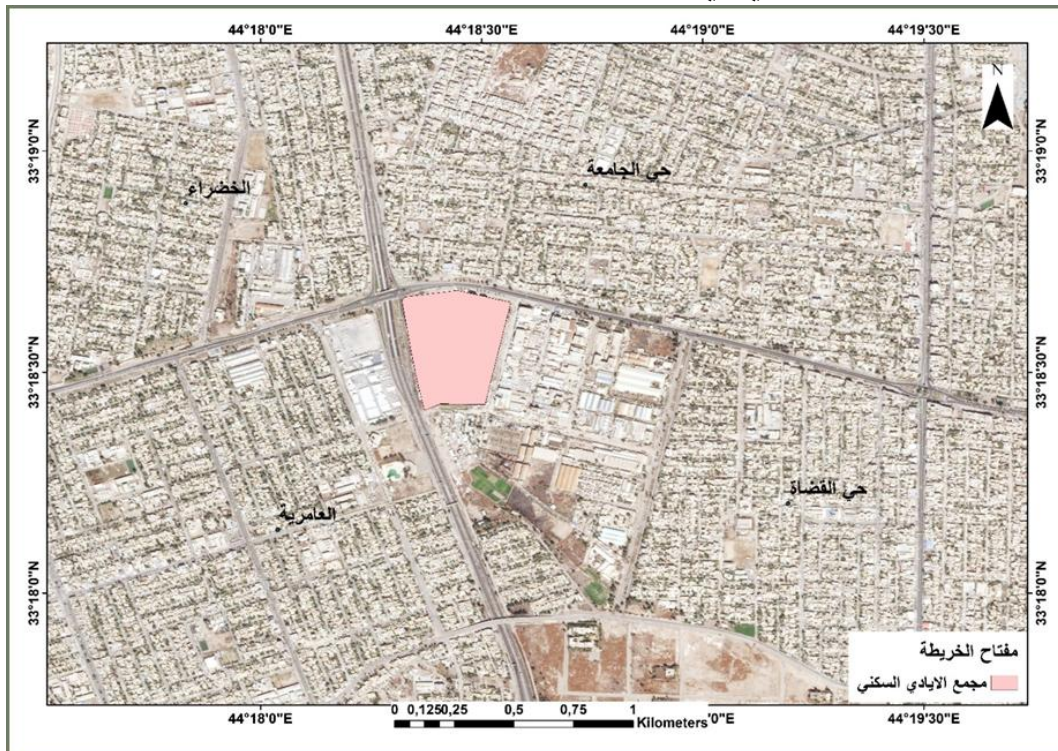


خريطة (١) تبين موقعي منطقة الدراسة (موقع بسماية السكني، ومجمع الأيادي) المصدر الباحث باعتماد بيانات الهيئة العامة للمساحة حدود مدينة بغداد الإدارية ونتاج الخرائط باستعمال نظم المعلومات الجغرافية **ARCMAP ١٠.٨.٢**

تبين الخريطة (١) موقع مجمع الأيادي السكني ضمن حدود مدينة بغداد في حين يقع موقع مجمع بسماية السكني خارج حدود مدينة بغداد على بعد ١٠ كيلو متر منها، ويرتبط بها بواسطة الطريق السريع بغداد - كوت والذي يصلها بتقاطع سلمان باك الذي تتوجه من مجموعة من الطرق الرئيسية التي تصله بحدود مدينة بغداد ومنها إلى مركز المدينة، إذ إن لتباين الموقعين نسبة الى مدينة بغداد اثر على الأسعار، فضلا عن قربها من الخدمات والطرق وهذا ما سيتم توضيحه من مخرجات نتائج التحليل المتبعة في أسلوب تحليل الموقع لمنطقتي الدراسة المنتخبة.

## ١-١ مجمع الايادي السكني

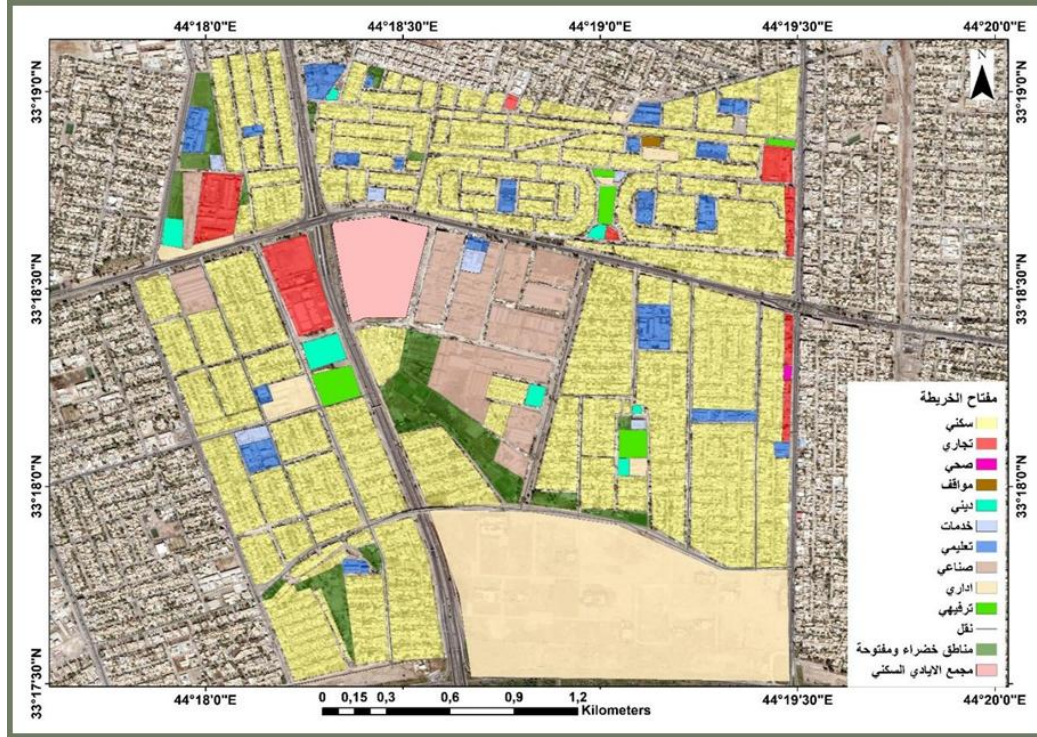
يقع مجمع الايادي السكني ضمن حي حطين، إذ يعد حيا ضمن حدود بلدية المنصور التي هي احدى بلديات مدينة بغداد في جانب الكرخ، وتعد المناطق الواقعة ضمن بلدية المنصور من أهم المناطق الحضرية في مدينة بغداد، من حيث الخدمات، والأنشطة، والموقع، وقربها من مركز المدينة، كما يحيط بموقع مجمع الايادي السكني مجموعة من المناطق السكنية والأحياء الأخرى التي أهمها: حي القضاة من الشرق، و العامرية من الغرب، وحي الجامعة من الشمال الشرقي، والخضراء من الشمال الغربي، ويحده من الجنوب السفارات، فضلا عن موقعه من شبكة النقل السريعة والرئيسة الحيوية، إذ يمر بمحاذاة الجانب الغربي للمجمع الطريق السريع صلاح الدين الايوبي الذي يربط بين طريقي مطار المتثى وطريق أبو غريب السريع، ويمر بمحاذاة الجهة الشمالية للمجمع السكني شارع الاردن الذي يصل موقع المجمع بالمناطق والأحياء المجاورة مما يسهل عملية الوصول، كما مبين موقع مجمع الايادي السكني في الخريطة (٢) الآتية:



خريطة (٢) تبين الحدود المكانية لموقع مجمع الايادي السكني نسبة الى المناطق المجاورة المصدر الباحث باعتماد المسح الميداني لمنطقة الدراسة وانتاج خرائط بالاستعانة بـ **ARCMAP ١٠.٨.٢** يقع مجمع الايادي السكني مكانيا ضمن منطقة ذات أنشطة صناعية، إذ تتكون من مجموعة من المصانع أهمها: لصناعة السجاد والمواد الانشائية وقطع الغيار، فضلا عن الخدمات العامة للبنى التحتية كالمجاري والإطفاء وخدمات أخرى منها: محطة الغسل



والتشحييم ومكتب البريد، فضلا عن ذلك يضم الموقع مجموعة من المؤسسات الادارية الحكومية مثل: مراكز الشرطة، وتبين الخريطة (٣) الآتية موقع مجمع الايادي السكني نسبة إلى استعمالات الأرض المجاورة.



### خريطة (٣) تبين استعمالات الارض المجاورة لمجمع الايادي السكني

المصدر الباحث باعتماد المسح الميداني لمنطقة الدراسة وانتاج خرائط بالاستعانة بـ **ARCMAP ١٠.٨.٢**

تبين الخريطة في الشكل (٣) استعمالات الأرض المجاورة والمحيطه بمجمع الايادي السكني، إذ إن الاستعمال المهيمن والمحيط بموقع مجمع الايادي هو الاستعمال الصناعي كما تم ذكر ذلك، إذ يشمل مصانع السجاد والمواد الانشائية وقطع الغيار، فضلا عن وجود منطقة خضراء ومساحات محددة من الاستعمال السكني، الى جانب الديني، والتعليمي (الجامعة العراقية) والخدمي والاستعمال الإداري المبين في الخريطة هو خاص ب السفارات.

يعد مشروع الأيادي السكني من المشاريع الاستثمارية السكنية والتي تم توقيعها ضمن الحدود الإدارية لأمانة بغداد ضمن قاطع بلدية المنصور - حي حطين المحلة ٦٢٦، ضمن القطعة المرقمة (٨/٦٣٥٣) مقاطعة ٢٠ (الداوودي) العائدة لأمانة بغداد، بمساحة تقدر (٤٨) دونم المؤشرة كاستعمال صناعي ضمن التصميم الأساس لمدينة بغداد، والتي كانت سابقا كمخازن لوزارة الموارد المائية، وتم تغيير الاستعمال إلى السكني، ومنحت لشركة الأيادي المتحدة للاستثمار في المجال السكني، والجدول (١) يبين المكونات الأساسية لمجمع الأيادي السكني، والخريطة (٤) التي توضح مكونات مجمع الأيادي السكني.

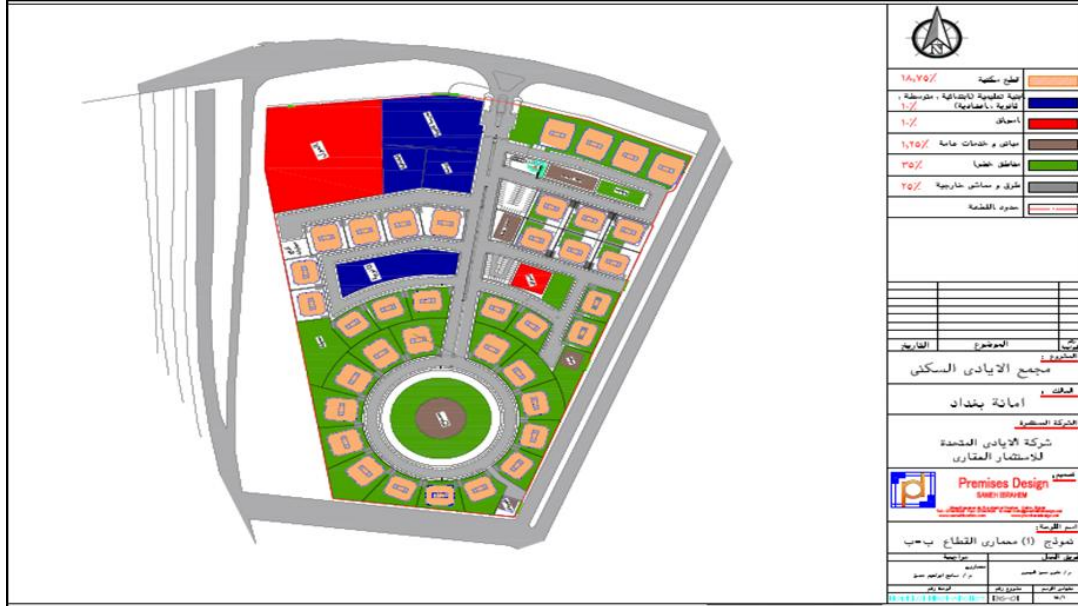
إن مشروع الأيادي السكني يعد من المشاريع السكنية المهمة لهيئة استثمار بغداد، إذ يهدف الى الحد من أزمة السكن، وتوفير السكن الملائم، ويضم المشروع عددا من الفعاليات الى جانب مجموعة من الخدمات والأنشطة، كما مبينة في الجدول (١) الآتي

الجدول (١) يوضح تفاصيل مكونات مشروع مجمع الايادي السكني

مكونات المشروع السكني	العدد	التفاصيل
ابنية سكنية (٣٧) شقة	٣٧ عمارة	١٤٠٦ وحدة سكنية بمعدل (٦ فرد ) للأسرة تضم ٨٤٣٦ نسمة في المجمع السكني
مول (مركز تسوق وترفيهي من ٥ طوابق )	1	
مدارس اهلية	3	ابتدائية، ثانوية للبنين ثانوية للبنات
مركز صحي	1	مركز صحي اهلي
خدمات عامة	1	
حدائق ومناطق ترفيهية وكراجات	7	

المصدر: إعداد الباحث باعتماد الزيارة الميدانية لمشروع الايادي السكني وبيانات هيئة استثمار بغداد لسنة ٢٠٢٣

وتبين الخريطة (٤) الآتية مكونات مجمع الايادي السكني



الخريطة (٤) مكونات مجمع الأيادي السكني في حي حطين المحلة ٦٢٦

المصدر: إعداد الباحث باعتماد أمانة بغداد – بلدية المنصور، شركة الأيادي المتحدة ٢٠٢٣

بحسب بيانات المسح الميداني التي توصل إليها الباحث عبر الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة مجمع الايادي السكني تبين أن المجمع يحتوي على استعمالات أرض متنوعة وتبين مساحتها كما موضح في الجدول الآتي :

## الجدول (٢) يبين استعمالات الارض ومساحتها في مجمع الايادي السكني

استعمالات الارض	مساحتها بالهكتار	النسبة المئوية
سكني	7,28	62
تعليمي	0,1	0,85
مساحات خضراء وترفيهية	3,29	28
تجاري	0,24	2
بنى تحتية	0.84	7,15
مساحة المجمع الكلية	11.75	100

المصدر : الباحث باعتماد الزيارة الميدانية للمجمع و بيانات هيئة استثمار بغداد، ٢٠٢٤.

بحسب بيانات الزيارة الميدانية التي تم استحصالتها من مشروع الايادي السكني، فإن كلفة البناء للمتر المربع الواحد لمجمع الايادي السكني هي ٥٨٠ دولار، وإن سعر البيع للمتر المربع الواحد هو ١٢٠٠ دولار، بسعر الصرف الرسمي ١٣٢ الف دينار عراقي. وتكون آلية الدفع هي بنظام الاقساط وتسديد الدفعات الاولى والثانية الى المصرف، و تتضمن كلفة الإنتاج للمساكن في مجمع الايادي أسعار الأرض الواقع ضمنها المشروع كونها جزءا من المزايا الموقعية، والجدولان (٢)، (٣) يوضحان تباين الأسعار وعلى النحو الآتي:

## الجدول (٣) يوضح تفاصيل الوحدات السكنية في مجمع الايادي السكني ٢٠٢٣

تصنيف الشقق السكنية وآلية الدفع بالاقساط		التفاصيل
شقة بمساحة ١٩٥ متر مربع	شقة بمساحة ٢٦٣ متر مربع	
156000\$ بواقع ٨٠٠ * ٢١٩٥م	130400\$ بواقع ٨٠٠ * ٢١٦٣م	ثمن الشقة الاجمالي
46800\$	39000\$	دفعة الحجز والتعاقد ٣٠%
46000\$	40000\$	الاقساط (٣١%) تبدا بعد ثلاثة اشهر من التعاقد
36000\$	30000\$	الاقساط الفصلية (١٢) قسط لمدة ثلاث سنوات وبدون فوائد
3000\$	2500\$	القسط الفصلي اللاحق كل ثلاثة اشهر
10000\$	10000\$	مدفوعات بعد سنة من التعاقد
63200\$	51400\$	دفعة استلام شقة ٣٩%

المصدر: إعداد الباحث باعتماد استمارة تسديد الأقساط للمجمع السكني ٢٠٢٣



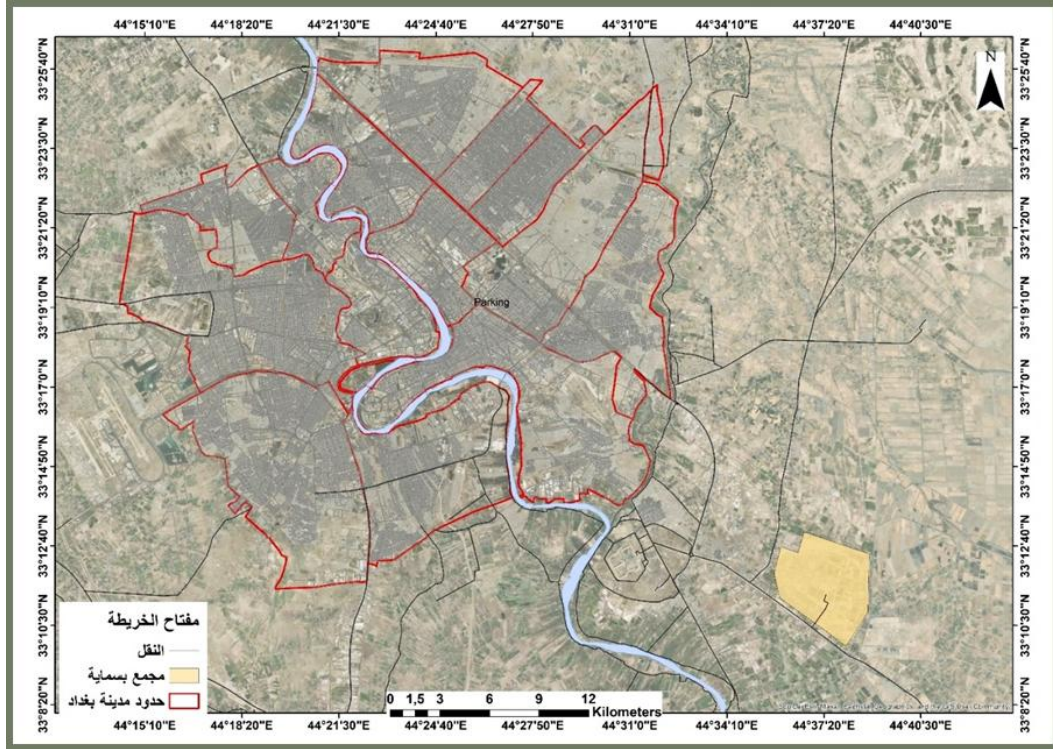
جدول (٣) يوضح تفاصيل الوحدات السكنية في مجمع الأيادي السكني ٢٠٢٣

المساحة	، سعر الشقة	دفعة التعاقد ٢٥%	الاقساط الفصلية لمدة ٣ سنوات ٢٥%	قيمة القسط الفصلي الواحد	دفعة الاستلام 50%
٢م ١٥٥	186, 000 \$ ٠٠٠ ،٥٢٠ ،٢٤٥ ع.د	46, 500 \$ ٠٠٠ ،٣٨٠ ،٦١ ع.د	45, 000 \$	3, 750 \$	94, 500\$
٢م ١٦٠	192, 000 \$ ٠٠٠ ،٤٤٠ ،٢٥٣ ع.د	48, 000 \$ ٠٠٠ ،٣٦٠ ،٦٣ ع.د	48, 000 \$	4, 000 \$	96, 000 \$
٢م ١٨٠	216, 000 \$ ٠٠٠ ،١٢٠ ،٢٨٥ ع.د	54, 000\$ ٠٠٠ ،٢٨٠ ،٧١ ع.د	54, 000 \$	4, 500 \$	108, 000 \$
٢م ١٨٢	218, 000 \$ ٠٠٠ ،٧٦٠ ،٢٨٧ ع.د	54, 000 \$ 71, 940, 000 ع.د	54, 000 \$	4, 500 \$	109, 500 \$
٢م ١٩٠	228, 000 \$ ٠٠٠ ،٩٦٠ ،٣٠٠ ع.د	57, 000 \$ 75, 240, 000 ع.د	57, 000 \$	4, 750 \$	114, 000 \$
٢م ٢٢٥	270, 000 \$ ٠٠٠ ،٤٠٠ ،٣٥٦ ع.د	67.500 \$ ٠٠٠ ،١٠٠ ،٨٩ ع.د	66, 000 \$	5, 500 \$	136, 500 \$

المصدر: الباحث باعتماد استمارة الاسعار و تسديد الأقساط الخاصة بمجمع الأيادي السكني لسنة ٢٠٢٣ من الجدولين (٢) و (٣)، تبين أن هنالك تباينا في أسعار الوحدات السكنية في مجمع الأيادي لعوامل عدة، منها: متأثرا بسعر الأرض للمنطقة الواقع فيها المجمع السكني، إذ ترتفع قيمة الأسعار في سنة ٢٠٢٣ مقارنة مع أسعار سنة ٢٠١٧، وهذا يتأثر بسعر صرف العملة وبارتفاع العقارات والمساكن كلما تقدم الزمن، كما تتباين أسعار الوحدات السكنية الواقعة في نفس المجمع تبعا" لمساحة الوحدة السكنية وتختلف بالسعر مساحة الوحدة السكنية ١٥٥ مترا مربعا عن ١٦٠ مترا مربعا بتفاوت بسيط نظرا لتقارب المساحات، في حين كلما زادت مساحة الوحدة السكنية زاد سعرها، كما مبين في الجدول (٣) للشقق السكنية ذات المساحات ١٩٠ م ٢ و ٢٢٥ م ٢، إذ تعد المساحات مؤثرا رئيسا في تباين الأسعار.

## 1-2 مجمع بسماية السكني

يعد المجمع السكني بسماية والمعروف ايضا ب مدينة بسماية، الذي يبعد ١٠ كيلو متر عن حدود مدينة بغداد ويرتبط ببغداد بواسطة الطريق الدولي بغداد-كوت كما مبين في الخريطة (٥) الآتية:



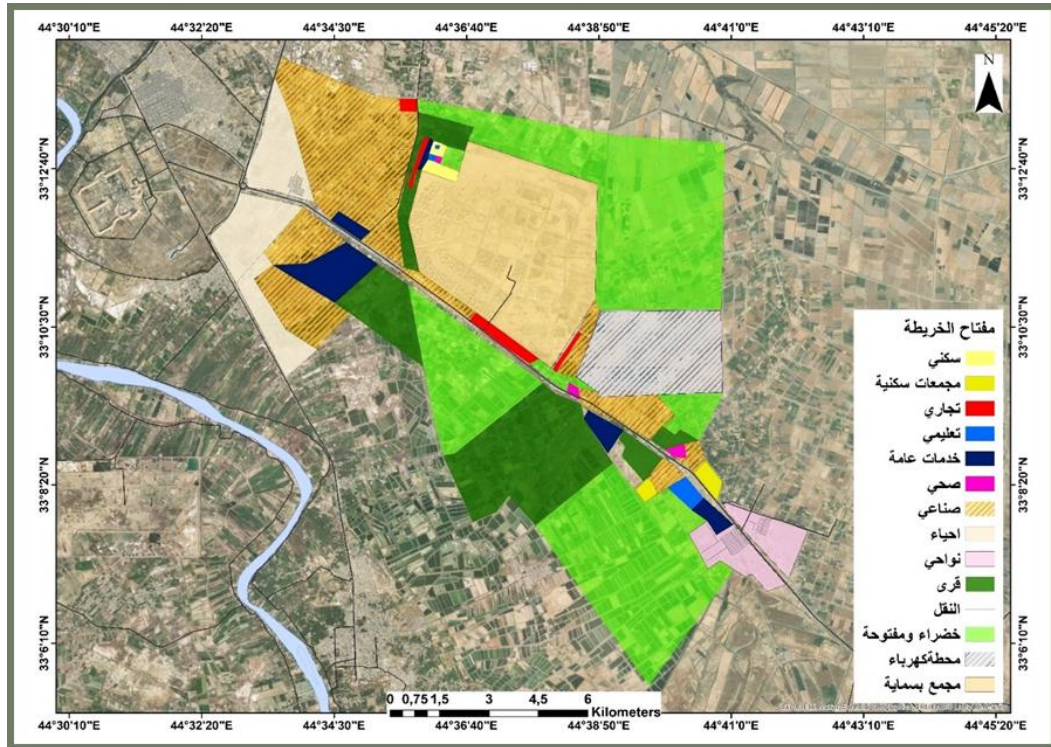
## خريطة (٥) خريطة تبين موقع مجمع بسماية عن حدود مدينة بغداد

المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات المسح الميداني لمنطقة الدراسة و انتاج خرائط بالاعتماد على نظم المعلومات الجغرافية **ARCMAP** ١٠.٨.١

يضم مجمع بسماية السكني في مدينة بسماية، عدد من الساكنين ومن خلال المسوحات الميدانية التي أجراها الباحث تم احتساب عددهم على النحو الآتي:  
حجم الأسر هو ١٤٢٨٠ نضرب ١٤٢٨٠ في حجم الأسر المعتمد وهو ٦ فيكون الناتج ٨٥٦٨٠ ، وهذا الرقم يمثل حجم المجتمع كأفراد بالنسبة للمجمع السكني.

وبحسب بيانات المسح الميداني التي توصل إليها الباحث حين الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة تبين أن مجمع بسماية السكني فضلا عن الوحدات السكنية يحتوي على شبكة من البنى التحتية إلى جانب محطة توليد كهرباء ضخمة خاصة بالمجمع واقعة خارج حدود المجمع بمسافة ٠.٦ كيلو متر فضلا عن الخدمات التعليمية (المدارس) والدينية، والترفيهية، والتجارية، والمناطق الخضراء، وأيضا محطات معالجة المياه ومعالجة مياه الصرف الصحي داخل المجمع.

وبحسب المسح الميداني الذي قام به الباحث تبين أن المنطقة الواقعة ضمنها مدينة بسماية تتكون من مجموعة من القرى أهمها: (قرية دليم، الكرزية، الوحدة) والنواحي (ناحية التأميم والوحدة) المستقلة ذاتيا من حيث الخدمات، وتتنوع استعمالات الأرض، فضلا عن وفرة المصانع (معامل الكونكريت، والكارتون، والاسمدة، والمصانع الغذائية) في المنطقة وايضا الشركة العامة لصناعة الأدوية ومستشفى الجامعة الدولي اللبناني، فضلا عن المناطق الخضراء والمفتوحة. وكما مبين في الخريطة (٦) الآتية:



خريطة (٦) خريطة تبين استعمالات الارض المجاورة لموقع مجمع بسماية السكني  
المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات المسح الميداني لمنطقة الدراسة وإنتاج خرائط باعتماد نظم المعلومات الجغرافية **ARCMAP** ١٠.٨.١

تبين الخريطة الظاهرة في الشكل (٦) استعمالات الأرض المحيطة بمنطقة الدراسة مجمع بسماية السكني من ضمنها المناطق الخضراء المحيطة بمجمع بسماية والخدمات المتمثلة بمحطة معالجة مياه تبعد عن المجمع بمسافة ١.٤ كيلومتر، فضلا عن الخدمات الأخرى محطة بترول، فضلا عن المصانع الانشائية للكونكريت الجاهز، والقرى والأحياء التي تقع جميعها خارج حدود مدينة بغداد.

يعد مشروع مدينة بسماية الجديدة أول وأكبر مشروع تنموي في تاريخ العراق، ومن المؤمل أن يستوعب ما يقارب ٦٠٠.٠٠٠ شخص، وإجمالي عدد الوحدات السكنية هو ١٠٠.٠٠٠ وحدة. كما سيتم إنشاء شبكة من البنى التحتية من كهرباء وماء وشوارع رئيسية،



فضلا عن المرافق العامة التي ستقوم حكومة العراق بتطويرها ومنها: المرافق التعليمية، والدينية، والترفيهية، والتجارية، وايضا محطات معالجة المياه، ومعالجة مياه الصرف الصحي. وستكون مدينة بسماية أكثر المدن تميزا في العراق ومنطقة الشرق الأوسط وأول مشروع عملاق من مشاريع برنامج الإسكان الوطني. الشكل (٢)



الشكل (٢) مخطط مجمع بسماية السكني

المصدر: موقع هيئة استثمار بغداد [https://investpromo.gov.iq/ar/?page\\_id=303](https://investpromo.gov.iq/ar/?page_id=303)

تمت زيارته بتاريخ ٢٠٢٤-٠٦-٠٣

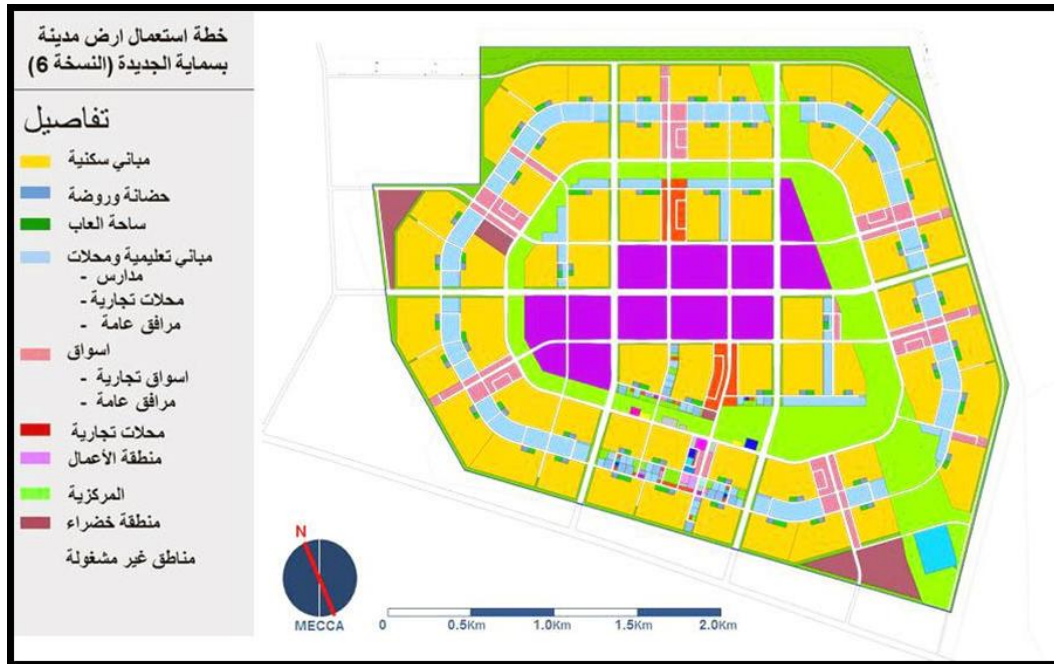
ويتكون مجمع بسماية السكني الاستثماري من مجموعة من الأحياء وكل حي يحتوي على مجموعة من الوحدات السكنية، كما مبين في الجدول (٤)

الجدول (٤) الأحياء في مشروع مجمع بسماية السكني وعدد وحداته السكنية

اسم الحي	عدد وحداته السكنية
حي أ	14280
حي ب	15240
حي ج	10200
حي د	9480
حي هـ	13920
حي و	13440
حي ز	10920
حي ح	10920

المصدر: إعداد الباحث باعتماد بيانات هيئة استثمار بغداد

ويضم مجمع بسماية السكني استعمالات الأرض والأنشطة المختلفة، كما مبينة في الخريطة (٧)



خريطة (٧) توضح استعمالات الأرض في مجمع بسماية السكني

المصدر: اللجنة القائمة على مشروع بسماية السكني

<http://www.bismayaha.org/english/pages/01overview/masterplan.asp>

وتتوزع الاستعمالات في المجمع السكني كما مبين في الجدول (٥)

الجدول (٥) يبين استعمالات الأرض ومساحتها في مجمع بسماية السكني

النسبة المئوية	مساحته بالهكتار	استعمالات الأرض
40%	732	سكني
6.20%	113	تعليمي
7.30%	113	أماكن عامة
4.90%	90	تجاري
9.80%	180	مراكز أعمال
19.20%	333	منتزهات وحدائق
13.70%	250	بنى تحتية

المصدر: إعداد الباحث باعتماد الزيارة الميدانية للمجمع و بيانات هيئة استثمار بغداد، ٢٠٢٤.

من الجدول (٥) يلاحظ تنوع استعمالات الأرض في مجمع بسماية السكني، ولهذا التنوع تأثيراً في أسعار المساكن نظراً لاحتواء المجمع على الخدمات اللازمة لتلبية احتياجات السكان.

والجداول (٦)، (٧)، (٨) الآتية تبين تباين الأسعار تبعاً للسنوات وعلى النحو الآتي:

الجدول (٦) يوضح تفاصيل الوحدات السكنية في مجمع بسماية السكني لسنة 2015

التفاصيل	تصنيف الشقق السكنية وآلية الدفع بالاقساط		
	شقق بمساحة ١٠٠ متر مربع	شقق بمساحة ١٢٠ متر مربع	شقق بمساحة ١٤٠ متر مربع
ثمن الشقة الاجمالي	٦٣٠ \$ * ٢١٠٠ م <sup>٢</sup>	٧٥٦٠٠ \$ * ٢١٢٠ م <sup>٢</sup>	٨٨٢٠٠ \$ * ٢١٤٠ م <sup>٢</sup>
دفعه الحجز والتعاقد	25%	30%	40%
الاقساط (الف دينار )	434	487	487

المصدر: إعداد الباحث باعتماد استمارة تسديد الأقساط للمجمع السكني ٢٠١٥

الجدول (٧) أسعار الوحدة السكنية ١٠٠ م<sup>٢</sup> في مجمع بسماية السكني لسنة ٢٠٢٤

نوع العقد	السعر الإجمالي	مجموع الدفعة المقدمة	آلية الدفع يتم دفعها إلى المصارف المعتمدة	الأقساط الشهرية
الدفع نقدا	63.000\$ مايعادل ٦٠٠،٧٥ دينار	يكون الدفع نقدا ٦٣،٠٠٠ دولار	الدفعة الاولى ١٥% = 11,340,000	-
الدفع بالاقساط	٦٠٠،٧٥ دينار	مقدمة ٢٥% ما يعادل ٩٠٠،١٨ دينار	الدفعة الثانية ١٠% = 7,560,000	٤٢٠،٠٠٠ دينار لمدة ١٥ عام

المصدر: هيئة استثمار بغداد واستمارة تسديد الأقساط للمجمع السكني ٢٠٢٤

الجدول (٨) أسعار الوحدة السكنية ١٢٠ م<sup>٢</sup> في مجمع بسماية السكني لسنة ٢٠٢٤

نوع العقد	السعر الإجمالي	مجموع الدفعة المقدمة	آلية الدفع يتم دفعها الى المصارف المعتمدة يتم دفعها إلى المصاريف المعتمدة	الأقساط الشهرية
الدفع نقدا	75.600\$ مايعادل ٦٠٠،٩٠ دينار	يكون الدفع نقدا ٦٠٠،٧٥ \$ ٩٠،٠٠٠،٠٠٠ دينار	الدفعة الأولى 15% = 13,500,000	-
الدفع بالاقساط	٦٠٠،٩٠ دينار	٣٠% كمقدمة مايعادل ٢٧،٠٠٠ دينار	الدفعة الثانية ١٥% = 13,500,000	٤٦٠،٠٠٠ دينار لمدة ١٥ عام

المصدر: هيئة استثمار بغداد و استمارة تسديد الأقساط للمجمع السكني ٢٠٢٤

الجدول (٩) أسعار الوحدة السكنية ١٤٠ م ٢ في مجمع بسماية السكني لسنة ٢٠٢٤

نوع العقد	السعر الاجمالي	مجموع الدفعة المقدمة	الدية الدفع يتم دفعها الى المصارف المعتمدة يتم دفعها الى المصاريف المعتمدة	الاقساط الشهرية
الدفع نقدا	88.600\$ مايعادل ٨٤٠، ١٠٥ دينار	يكون الدفع نقدا ٨٨، \$ ٢٠٠ ١٠٥، ٨٤٠، ٠٠٠ دينار	الدفعة الأولى 20% = 21, 168, 000	-
الدفع بالاقساط		٤٠% كمقدمة مايعادل ٤٢، ٣٣٦، ٠٠٠ دينار	الدفعة الثانية = ٢٠% 21, 168, 000	٠٠٠، ٤٦٠ دينار لمدة ١٥ عام

المصدر: هيئة استثمار بغداد واستمارة تسديد الأقساط للمجمع السكني، ٢٠٢٤

ووفقا للبيانات التي حصلت عليها من الزيارة الميدانية في مشروع بسماية السكني، تبين أن كلفة بناء المتر المربع الواحد هي ٥٨٠ دولار، وإن سعر البيع للمتر المربع الواحد هو ٧٣٠ دولار، وفقا لسعر الصرف الرسمي البالغ ١٣٢ ألف دينار عراقي، وتكون آلية الدفع بنظام الأقساط وتسديد الدفعات الأولى والثانية الى المصرف، وتتضمن كلفة الإنتاج للمساكن في مجمع بسماية السكني كلفة الأرض الى جانب تكاليف البناء وما تتضمنه من مواد البناء والأيدي العاملة، ويهدف مشروع مجمع بسماية السكني، توفير السكن للسكان من هم من ذوي الدخل المحدود من شريحة السكان؛ لذا وضعت الهيئة الوطنية للاستثمار تصورا اقتصاديا للمشروع تبين ضمنه تحديد الكلف والاسعار، إذ يتم الحصول على وحدة سكنية عن طريق دفعة مقدمة ١٠% أو ٢٥% من قيمة كلفة الوحدة السكنية التي تشمل (البناء + البنى التحتية) عند توقيع العقد لشراء الوحدة السكنية ويبين الجدول (١٠) الاتي تفاصيل القطاعات السكنية في مجمع مدينة بسماية.

جدول (١٠) تفاصيل القطاعات السكنية لمجمع بسماية السكني في مدينة بسماية

اسم القطاع	عدد العمارات	عدد الشقق السكنية
A	119	14280
B	127	15240
C	85	10200
D	79	9480
E	116	13920
F	112	13440
G	91	10920
المجموع	731	87480

المصدر: بيانات هيئة الاستثمار الوطنية لسنة ٢٠٢٣



يضم مجمع بسماية السكني مجموعة من الخدمات والأنشطة في كل بلوك من بلوكات مجمع بسماية، فضلاً عن المناطق الترفيهية والأنشطة المخصصة لاصطحاب الأطفال، والملاعب الخماسية في كل بلوك، ووجود الخدمات التجارية والتسويقية للمجمع المتمثلة بالمول التجاري، كما يوجد سوق واحد لسد المتطلبات اليومية المختلفة للسكان، وتوجد محلات للتسوق صغيرة تقع على الشارع العام خارج مجمع بسماية تخدم الساكنين في المجمع، فضلاً عن تخطيط المباني الإدارية للمدينة بشكل عام والتي بدورها تخدم مجمع بسماية السكني، وتتوزع الخدمات والأنشطة كما في الجدول (١١) الآتي:

جدول (11) توزيع الأنشطة والخدمات في مجمع بسماية السكني

الخدمات	نوع الخدمة	العدد	الملاحظات
الخدمات التعليمية	المدارس	18	لكل بلوك تم تخصيص مدرسة للبنات ومدرسة للبنين
	رياض أطفال وحضانة أطفال	1	
الخدمات الصحية	مركز صحي	1	بين A2-A5
	مركز صحي	1	بين A8-A9
الخدمات التجارية	مول بسماية	1	مجمع بسماية
	محلات متنوعة		
الخدمات الترفيهية	ملاعب رياضية	2	A4-A5 ملاعب فئة (play field)
	جم	1	بين بلوكي A <sup>٥</sup> ، 6A
	مسبح	1	
	نادي رياضي	1	
	مراكز للشباب	4	موزعة على مجمع بسماية السكني
الخدمات الادارية	مركز شرطة	3	
	مركز اطفاء	2	
	محطة طاقة كهربائية	1	الخدمات الادارية تخدم جميع القطاعات السكنية
	امدادات الطاقة المؤقتة	1	
	محطة وقود	6	
	مكتب بريد مجمع بسماية	1	بناية البريد (post office) نوع ((Large
	محطات نقل طاقة فرعية	1	
	محطة تصفية المياه	1	
	خط تصريف مياه الصرف الصحي	1	
	محطة ملئ النفايات الصلبة	1	
	محطات الباص	2	محطة مركزية واخرى داخلية
	امدادات المياه الخام المؤقتة	1	
	انابيب الوصول تحت الارض	1	
	خط استهلاك المواد الخام	1	

المصدر: المسوحات الميدانية فضلاً عن بيانات دائرة المهندس المقيم والزيارة الميدانية للمجمع

خلاصة ما تناوله الباحث من وصف لمنطقتي الدراسة مجمع الايادي السكني و مجمع بسماية السكني ، وتحليل مزايا الداخلية للمجمعين ، واستعمالات الأرض توصل إلى الجدول الآتي الذي يبين مقارنة بين نسب ومساحات الأرض للمجمعين واستعمالاتها، وعلى النحو الآتي :

جدول (١٢) يوضح مقارنة بين المزايا الداخلية لمجمعي الايادي السكني وبسماية السكني

مجمع بسماية السكني		مجمع الايادي السكني		استعمالات الارض
النسبة المئوية	مساحته بالهكتار	النسبة المئوية	مساحته بالهكتار	
40	732	62	7,28	سكني
6.20	113	0,85	0,1	تعليمي
14.70	270	2	0,24	تجاري ومراكز اعمال
25.4	446	28	3,29	متنزهات وحدائق واماكن عامة
13.70	250	7,15	0.84	بنى تحتية

المصدر : الباحث باعتماد الزيارة الميدانية للمجمعين و بيانات هيئة استثمار بغداد، ٢٠٢٣.

يلاحظ من الجدول المزايا الداخلية لكلا من المجمعين ، إذ تبين أن المزايا الداخلية ونسب ومساحات الأرض واستعمالاتها التي يتمتع بها مجمع بسماية السكني أعلى مقارنة بمجمع الايادي السكني تبعا لمساحة المجمع ، إذ يعد مجمع بسماية من أكبر المشاريع السكنية من حيث المساحة في بغداد ، بذلك يتضمن عددا كبيرا من الوحدات السكنية البالغ عددها ( ١٠٠٠.٠٠٠ ) وحدة سكنية، إذ تم بناؤها على مراحل متعددة ومن الزيارة الميدانية التي أجراها الباحث وجد أن الوحدات السكنية في المجمع مزودة بخدمات متنوعة تلبي احتياجات السكان فضلا عن الشوارع الواسعة، المناطق الخضراء والترفيهية، والأنشطة التجارية، الى جانب الخدمات المجتمعية، مثل: المدارس، والمراكز الصحية، فعلى الرغم من المزايا التي يتمتع بها مجمع بسماية الا ان هنالك بعض التحديات التي تتعلق بمسألة الوصول إلى المجمع بسبب موقعه البعيد خارج حدود مدينة بغداد، على الرغم من موقع بسماية البعيد عن مدينة بغداد إلا أن الأسعار فيه مرتفعة نظرا للمزايا الموقعية التي يمتاز بها المجمع وتوفير الخدمات والأنشطة.

في حين مجمع الايادي السكني يحتوي على أنشطة وخدمات أساسية تتناسب مع مساحة المجمع وعدد وحداته السكنية المقدرة بـ(1406) شقة سكنية مزودة بالخدمات والأنشطة الأساسية مثل: المدارس، والمراكز الصحية، ولكنه ليس بنفس العدد والمساحة في مجمع بسماية.

### الاستنتاجات:

إن ما توصلت إليه جداول الأسعار لمجمع بسماية السكني الاستثماري ومجمع الايادي هو:

1. هنالك علاقة ترتبط بقيمة الأسعار للأراضي المخصصة للسكن منها: الموقع وخصائصه، إذ إن أهم ميزة تتحكم في تباين أسعار المجمعات السكنية هي الموقع، إذ ترتفع أسعار الأرض في مراكز المدن، وتقل وتنخفض في الأطراف، وتتأثر الأسعار بالمناطق الحضرية المجاورة.
2. يعد عامل الإنتاج مؤثراً أساسياً على أسعار الوحدات السكنية منها: كلف البناء والأيدي العاملة، إلى جانب الخصائص المكانية والنوعية المرتبطة بالمجمعات السكنية من حيث مستوى الخدمات، والبنى التحتية، والمساحات الخضراء.
3. على مستوى المجمعات السكنية الاستثمارية لازالت هنالك أبنية قيد الإنجاز؛ لذلك ستتأثر الأسعار مع الزمن وهذا ما تمت ملاحظته في الجداول الخاصة بأسعار الوحدات السكنية للمجمعات السكنية التي تبين الأسعار بين مدتين ٢٠١٥ وواقع الحال ٢٠٢٤ .
4. يعد تباين الأسعار في المجمعات السكنية الاستثمارية متأثراً بعوامل عدة: فالاول هو العرض السكني لتلك الوحدات السكنية وبما يتناسب مع تنوع المساكن من حيث المساحات والعناصر التصميمية للوحدات السكنية، والثاني الخدمات التي يتضمنها المجمع السكني الاستثماري من حيث البنى التحتية وجودتها والأنشطة والخدمات مثل: المواقع الترفيهية، والمساحات الخضراء بما يتناسب مع مساحة المجمع السكني فضلاً عن مركز التسوق والتعليم والصحة.
5. هنالك عوامل أخرى تؤثر في تباين أسعار الوحدات السكنية منها: كلفة الأرض لذلك المجمع السكني الاستثماري و الايادي العاملة و هامش الارباح الموضوع من الجهة المنفذة أو المستفيدة المتمثلة بالشركة أو الجهة المنفذة للمشروع السكني الاستثماري،

تؤثر مؤشرات أسعار المجمعات السكنية الاستثمارية على تباين سعر الأرض تبعاً لكل

من:

### أولاً كلفة الأرض

حيث ترتفع أسعار الوحدات السكنية في حي حطين لتكون بقيمة ١٢٠٠ دولار للمتر المربع الواحد نظراً للموقع، وأهميته، وقربه من مركز مدينة بغداد ومن المناطق الحضرية المجاورة، والموقع من البنية التحتية والنقل، في حين تكون بكلفة ٦٣٠ دولار للمتر المربع الواحد في مجمع بسماية السكني نظراً للموقع بعيداً عن مركز المدينة، على الرغم من احتواء مجمع بسماية على الخدمات الضرورية واللازمة لتلبية احتياجات السكان بما يحقق كفاية السكان من الخدمات لكن يبقى للموقع أهمية أساسية في تحديد الأسعار وتباينها.

### ثانياً كلفة البناء

إن طريقة حساب تكلفة البناء للوحدات السكنية يعتمد التخمين التقريبي، إذ تستعمل طريقة مساحة البناء Built-Up Area وتمتاز هذه الطريقة بتقدير كلفة البناء هي تقدر بـ ٥٨٠ دولار للمتر المربع الواحد، ويتم حساب مساحة البناء على أساس سعر المتر المربع بناء والذي هو صافي البناء الفعلي، ويكون ثابتاً في المجمعين السكنيين لمجمع الأيادي في حي حطين السكني، ومجمع بسماية السكني، فضلاً عن كلفة الأيدي العاملة، و هامش الربح المستحصل من الجهة المنفذة للمشروع

### التوصيات

١. العمل على دعم المجمعات السكنية الاستثمارية؛ كونها توافر بيئة آمنة، ونظيفة، وتجذب السكان إليها.
٢. تشجيع المجمعات السكنية التي تحت حيازة هيئة الاستثمار، والعمل على اتمام انجاز المتبقي منها.
٣. فرض القرارات من هيئة الاستثمار والتي تلزم المستثمرين بالحفاظ على قيمة الأسعار وثباتها،
٤. استمرارية دعم تملك الوحدات السكنية بنظام الأقساط، هذا الأسلوب يضمن تسكين أكبر شريحة من السكان .

**References**

- Arthur O'Sullivan, 2000, Urban Economics, Irwin Mc Graw-Hill, 4th edition, North America.
- Aws Qahtan Omran and Jamal B. Motlak, 2023, developing adequate economic urban land design based on different housing types scenarios, YMER, VOLUME 22 : ISSUE 06.
- Doan Lam Le Vinh, 2017, A Systems Approach to Housing Market Analysis: The Role of Search and Migration in Market Dynamics in Greater Manchester, PhD. Thesis, Department of Urban Studies and Planning, University of Sheffield, UK, Sheffield.
- Edward L. Glaeser and other, 2005, Urban Growth and Housing Supply, U.S, Harvard University.
- Shahd Essam Othman and Jamal B Motlak, 2023, Effect of household size on housing type case study: city of Al-Dujail, IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci. 1129 012008
- Eric Koomen, Joost Buurman, 2002, Economic Theory and Land Prices in Land Use Modeling, 5th AGILE Conference on Geographic Information Science, Palma, Balearic Islands Spain.
- Grimes Arthur, Aitken Andrew, 2006, Housing Supply and Price Adjustment, Working Paper, Motu Economic and Public Policy Research, New Zealand.
- Hoover ME, Giarratani F 2020, An Introduction to Regional Economics, University of Pittsburgh, Pennsylvania, United States.
- Jamal B. Motlak & Zaineb S. Shama, 2023, Methodology for calculating the future housing need the study area wasit governorate 2010-2030, AIP Conference Proceedings 2793, 060009.
- Kim J, Preston J, Pagliara F, 2005, The intention to move and residential location choice behavior. Urban Studies.
- Lim, H.S., 2002, " Study on the Relationship between Spatial Configuration and Land Prices" Journal of Architectural Institute of Korea, Vol. 18, No.7
- Magina Fredrick Bwire 2016, Housing market in redeveloping inner-city areas in Dar es Salaam-Supply dynamics and their effects on the urban fabric, PhD Thesis, TU Dortmund University, Faculty of Spatial Planning, Germany, Dortmund.
- Malloy, Robin Paul and Davidson, Nestor M, 2013, Affordable Housing and Public-Private Partnerships Ashgate Publishing, Ltd.
- Mansa Julius 2021, Housing Market Supply and Demand (investopedia.com, Investopedia
- McCluskey, William J, Franzsen, Riël C. D. (2005). Land Value Taxation: An Applied Analysis. Ashgate Publishing, Ltd. p. 73. ISBN 978-0-7546-1490-6.
- Nallathiga, R. (2017). Affordable Housing in Urban ares : The Need , Measures and Interventions. 7th Thinkersand Writers Forum of 27th Skoch Summit, (February).
- Pacione 'M. 'Dubai. Cities '22 '(3) '2005 ' ,

Phe HH, Wakely P (2000) Status, quality and other trade-off: Towards a new theory of urban residential location. Urban Studies Research Institute, West Virginia University, Morgantown, WV.  
residential choice models. A review of the literature. Journal of Transport and Land Use

Schirmer MP, van Eggermond ABM, Axhausen WK (2014) The role of location in residential location choice models.

Wendy Wilson, 2014, Stimulating housing supply Government initiatives, England- United Nation Environment Programme

الحسين شرعي (٢٠٢١)، تقدير دالة الطلب على السكن ، دراسة حالة ولاية المدية للفترة ما بين ١٩٩٨-٢٠١٨، مجلة ابعاد اقتصادية ، العدد ١، المجلد ١١.

مطلبك جمال باقر، علك هيثم مزعل (٢٠١٦) ، توثيق وتشخيص العوامل المؤثرة في العرض السكني لواقع المدن القائمة مدينة النعمانية انموذجا ، مجلة المخطط والتنمية العدد ٣٤، العراق.

الملاحويش لؤي طه ، السلطاني آمال منصور (٢٠١٣) ، سياسات تمويل الاسكان الحضري مع اشارة خاصة للعراق، الطبعة الاولى ،دار الدكتور الادارية والاقتصادية والعلوم الاخرى ،العراق ، بغداد.

سويل توماس (٢٠١٠) ، الاقتصاد التطبيقي، ترجمة رشا سعد زكي ، الطبعة الاولى ، كلمات عربية للترجمة والنشر ، مصر ، القاهرة .

غنيم ،عثمان محمد (٢٠١٣)،"تخطيط الخدمات والمرافق الاجتماعية من منظور عمراني"، دار صفاء للنشر ،ط١ ،عمان.

اسكو ، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا ، السياسات الاسكانية والتحضر ملامح قطرية - المملكة الاردنية الهاشمية ، الامم المتحدة - نيويورك ، ٢٠٠٣ .

مطلبك جمال باقر ، شمة زينب سلمان ، ٢٠٢٣، تحديات الاستثمار في قطاع الاسكان ، ورشة عمل مقدمة بالتعاون ما بين وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة دائرة الاسكان ، وجامعة بغداد مركز التخطيط الحضري والاقليمي.

جبر انتظار جاسم ، جاسم شروق نعيم ، ٢٠١٨، الاسكان الحضري في العراق بين سياسات التمويل وغياب الاستراتيجيات،مجلة الاستاذ للعلوم الانسانية ،جامعة بغداد كلية التربية ابن رشد للعلوم الانسانية ،العدد ٢٢٧ ،كانون الاول.

الطيف، بشير ابراهيم ،عبد الله سيناء عدنان ، ٢٠١٨، مشكلات الاسكان الحضري في المدينة العراقية وسبل معالجتها، مجلة الاستاذ للعلوم الانسانية ،جامعة بغداد كلية التربية ابن رشد للعلوم الانسانية ،العدد ٢٢٥ ،المجلد الثاني.