

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

Prof. Dr. Jamal Baqir Motlak

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/10.31973/21cavj66>



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 (بسمائية والأيادي) أنموذجاً

أ.د. جمال باقر مطلك

الباحث علي ابراهيم عبيد محمود

جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري والإقليمي
والإقليمي للدراسات العليا

للدراسات العليا

(ملخص البحث)

هناك عوامل عده تؤدي دوراً مباشراً في تباين أسعار المجمعات السكنية منها: الخدمات المرتبطة بالمجمع والأنشطة التي يوافرها لساكنيه، فإن تباين أسعار الوحدات السكنية الاستثمارية، وارتفاع اسعارها لها تأثير ذو أهمية في عملية شراء هذه الوحدات، ولاسيما لدى الدخل المنخفض. وتعود أسباب تباين أسعار الوحدات السكنية في مجمعات الاستثمار السكنية إلى عوامل لها علاقة بنوع الوحدات السكنية من ناحية المساحات، والعناصر التصميمية، والاشائة، فضلاً عن طبيعة الخدمات التي يتضمنها المجمع، كالبني التحتية وجودتها والأنشطة والخدمات، مثل: المواقع الترفيهية، والمساحات الخضراء، وموافق 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 الموقعة للمجمع فضلاً عن نوع المساكن، ومساحاتها، وطبيعة الخدمات المقدمة لساكنى المجمع. ولغرض تحقيق هدف البحث تم دراسة تباين الأسعار في مجتمع بسمائية والأيادي 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 وتختفي في الأطراف، وتتأثر الأسعار بالمناطق الحضرية المجاورة، فضلاً عن عوامل العرض السكني، منها: العوامل البشرية هي حجم الأسر، ومستوى دخولهم، وتقديراتهم الإسكانية، وعامل الانتاج يعد مؤثراً أساساً على أسعار الوحدات السكنية، فضلاً عن كلف البناء والأيدي العاملة، والخصائص المكانية والنوعية المرتبطة بالمجمعات السكنية من حيث مستوى الخدمات والبني 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 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 الموقعة، وكلفة الأرض، والبناء، وخدمات البنى الفوقية والتحتية للمجمع.

٢. مفهوم المسكن والمجمعات السكنية.

يعد المسكن الملجاً 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 التوازنـي والكمية التوازنـية، عن طريق التقاطع بين منحنى الطلب على السكن ومنحنى العرض على السكن، الا أنه في الواقع، يُعد سوق السكن نظاماً معقداً كونه يتضمن مجموعة من العوامل التي تحول دون الوصول إلى هذا التوازنـ ومواجهة ظاهرة فشل السوق، وأهم هذه العوامل هي: المنافسة غير الكاملـة، 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، فضلاً عن عدم الاستقرار في الأسعار. (Doan, 2017, p. 23).

٣. مفهوم الحاجة السكنية:

للنهاية السكنية تعريفات متعددة، فتعرف من الناحيتين النوعية والكمية على أنها العجز من الرصيد السكاني 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؛ لضمانبقاء الارتفاع بالوضع السكاني ضمن مستوى محدد في مدة زمنية (Nallathiga, 2017, p 28). ويطلب تقدير الحاجة السكنية تقدير عدد السكان لغاية سنة الهدف ، وعدد الأسر، والتعرف على الرصيد السكاني ونسبة الاندثار، ونسبة الدور غير المشغولة.(Jamal B. Motlak & Zaineb S. Shama, 2023, p.4)

٤. مفهوم قيمة الأرض الحضرية وسعر المسكن

إن مصطلح قيمة الأرض (Value) يعبر بصورة رئيسية عن استعمالات الأرض، وإن المناسبة 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 الارتکازية التي ترتبط بها هذه الاستعمالات. كما ترتبط بالاحتياجات 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 الارتکازية الأساسية أو استئلاك أراضي أخرى وإيداعها كرصيد في مصرف الأرض، وفي الوقت نفسه فإن ارتفاع القيمة التقديرية للأراضي المهيأ للاستعمالات الحضرية أسهم إلى حد كبير في تحديد التطوير الحضري والاقتصادي وإعاقته عبر عزوف المستثمرين وتوجههم إلى المشاريع الأكثر عوائداً 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 المتتجدة 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% إلى ٥٠% من كلفة المساكن للمدن الكبيرة، وهذا يؤدي إلى توقيع مجمعات الإسكان بعيداً 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 العربية في الملكية والبناء الاجتماعي والاقتصادي والتشريعي المميز في تحديد تباين أسعار الأرض (Eric, 2002, p 3)

ويعرف مفهوم سوق السكن على أنه 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 الأرض

يتأثر سعر الأرض بمجموعة من العوامل أهمها: الموقع، إذ يقل السعر بالابتعاد عن مركز المدينة، وكذلك وفرة البنية 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 للبني الارتكازية الحضرية .
٢. ندرة فرص الاستثمار
٣. مميزات الموقع شبه الاحتكارية .

يعد عامل الموقع ذا تأثير في أسعار الأرضي، إذ تباين الأسعار نسبة لموقع الأرض المعدة للبناء، وقربها من الخدمات الازمة لحياة ومتطلبات السكان (المياه، والصرف الصحي، والطاقة الكهربائية)، فضلاً 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 عملاً ذا أهمية في التنافس على أسعار الأرضي في المناطق ذات التركيز العالي للأنشطة والخدمات، فضلاً عن الخصائص المرتبطة بالموقع وميزاته، إذ إن

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

على مستوى الأرضي 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 1973 ، 1978 Quigley McFadden 1975 Lerman)، يؤكد أن المستهلك العقلاني اقتصادياً سيختار منطقة سكنية عبر تقويم سمات كل بديل متاح، وهذه البدائل هي إمكانية الوصول إلى مكان العمل، والتسوق، والتعليم، ونوعية الحياة، وتكاليف التنقل. ويصف ليeman Lerman أنموذج الخصائص الموقعة، 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 الأرضي وهي: قربها من شبكة النقل، والمفاضلة بين تكلفة التنقل إلى الخدمات والأنشطة، وأخيراً "تكلفة الأرض"، وإن أهم مستويات متغيرات الموقع التي تقام بها سعر الأرض هي: (Schirmer et al, 2014, p 21)

١. الخصائص العمرانية، بما في ذلك المباني وقطع الأرضي والخدمات.
٢. الخصائص البيئة الاجتماعية والاقتصادية، والتي هي حجم السكان، ومستوى الدخل، ونوعية السكان (ريف، حضر) والอายุ 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 والخاص 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 المدى الزمنية القصيرة، إذ إن توقعات البائعين والمشترين تتأثر بتوقعات تغير أسعار المساكن والأراضي وتتوفر 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 أو (جزءة) 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 منحنى 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 والزلزال، أو عند هدم المساكن القائمة؛ ولذلك يتاثر 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، ووعندما يعمد 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 إلى 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 الأموال على صيانتها واصلاحها، مما يؤدي ذلك إلى إبطاء معدل الاندثار وتقليل عدد المساكن التي تخرج من مخزون المساكن. والاحتمال الآخر هو إعادة تعمير بعض المساكن المستعملة، إذ يقوم أصحاب المساكن بترقيتها، 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 الأرضي الحضرية المعدة للإسكان، إلى 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 التوسيع وبناء المساكن الجديدة، حين تفرض السلطات الحكومية القيود الصارمة على استعمالات الأرضي، ولا سيما استعمالات الأرض الزراعية، إذ تشمل الأسعار توزيع الموارد النادرة على المنافسين لاستعمالها، وتتأثر بالسياسات والقيود القانونية المفروضة التي تتضمن تحويل استعمالات الأرض الزراعية إلى استعمالات سكنية، وعليه كلما تشددت القيود المفروضة على استعمالات الأرضي كلما تراجع عرض السكن، ومن الناحية التطبيقية يلاحظ أن الأرض هي السبب الرئيس لارتفاع أسعار المساكن نتيجة الخصائص التي تميز بها مثل خصائص الموقع. (سويل، ٢٠١٠، ص ١١٨)

فضلا عن تكاليف البناء ما تشمله من النفقات الداخلية في عملية إنتاج المساكن ومنها كلفة مواد البناء بمختلف أنواعها مثل: المواد الخام كالإسمنت، وحديد التسليح، وغيرها من المواد الانشائية الازمة إلى جانب الجودة في هذه المواد، وكل هذه العوامل تؤثر بصورة مباشرة وعلى المدى البعيد في عرض الوحدات السكنية إلى جانب تأثيرها أيضا في معدل اندثار الوحدات السكنية الذي يتم عرضها من الرصيد السكني، وعليه تزداد الحاجة إلى قيام صناعات إنشائية عالية الجودة مزودة بالتقنيات المتقدمة في مجال إنتاج الوحدات السكنية (مطلك 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 إلى البحث عن مصادر استثمار جديدة، فيلجأ البعض إلى الإفراز والبناء أو إضافة بناء أو تقسيم الوحدة السكنية إلى وحدات أصغر ضمن المساحة نفسها أو استثمارها دخلاً إضافياً عن طريق إيجار 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)

ثانياً العوامل الاجتماعية

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

الاجتماعية مثل: القرابات النسبية واحسائهم بالألفة، مما يدفعهم الى العيش في مساكن من دون أخرى، ومن العوامل الاجتماعية المؤثرة، انشطار الأسر وتكون أسر جديدة، وتغير قناعات السكان بالنسبة لمساحات المنزل، والانتماء لمنطقة السكن الام (السكن الأصلي)،

(Edward and others, 2006, p 26)

ثالثاً العوامل العمرانية

تعرف الخدمة بصورة عامة على أنها منفعة مادية أو معنوية يقدمها طرف لطرف آخر (غنيم، ٢٠١٣ ، ص ٢١)، يقصد بالبني الارتكازية الخدمات المجتمعية والبني 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 السكاني يتأثر بتوفير تلك الخدمات.

(Wendy Wilson, 2014, p 19)

- القوانين الاستثمارية ذات العلاقة بالاستثمار السكاني 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 الإنتاجية والخدمية وتنميتها

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 بتملك الأراضي للمستثمرين كما يأتي:

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

تم اصدار هذا النظام للأسباب الآتية:

١ - تشجيع الاستثمار في مشاريع الإسكان بشكل خاص

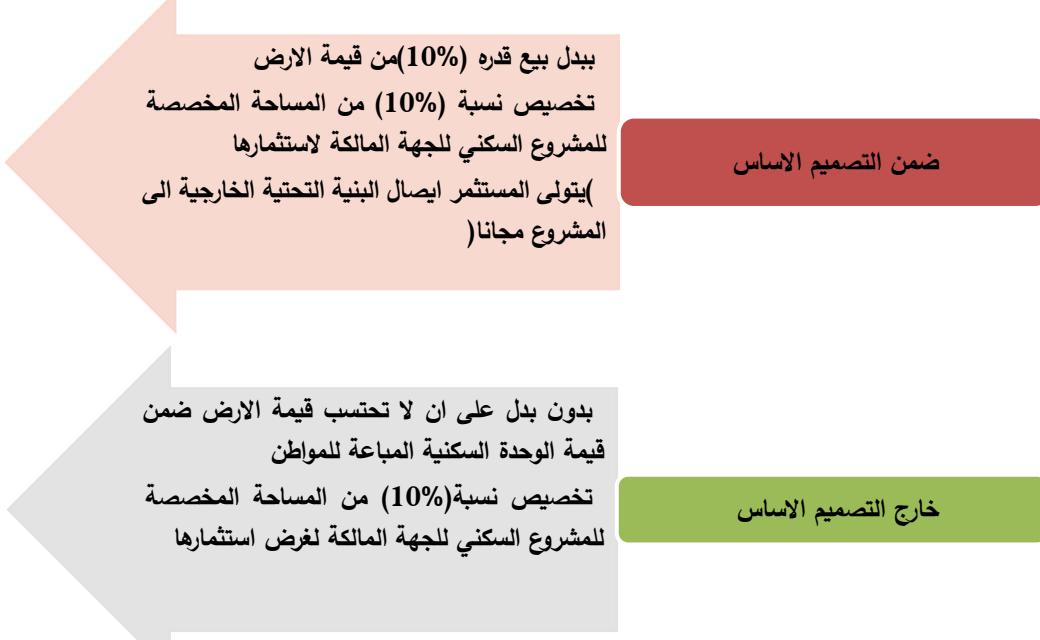
٢ - تقليل الكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار

٣ - المساهمة في حل أزمة السكن

وقد اعطى هذا القرار في المادة (٥) منه صلاحية للهيئة الوطنية للاستثمار تملك الأرض للمستثمر مجانا ولا يحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن، والتي هي 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) مشارعاً. (مطلك جمال باقر ، شمة زينب سلمان ، ٢٠٢٣ ، ص ١٦)

ثانياً: نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساطحة عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧، أشارت المادة (٤) منه إلى تملك الأرض المخصصة للمشاريع السكنية كما في الشكل (١):



الشكل (١) نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساطحة عليها رقم ٦ لسنة ٢٠١٧

المصدر : على مطلك جمال باقر، شمة زينب سلمان، ٢٠٢٣، تحديات الاستثمار في قطاع الإسكان، ورشة عمل بالتعاون ما بين وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة دائرة الإسكان ، وجامعة بغداد مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، ص ١٨.

ثالثاً: نظام (٥) لسنة ٢٠١٨

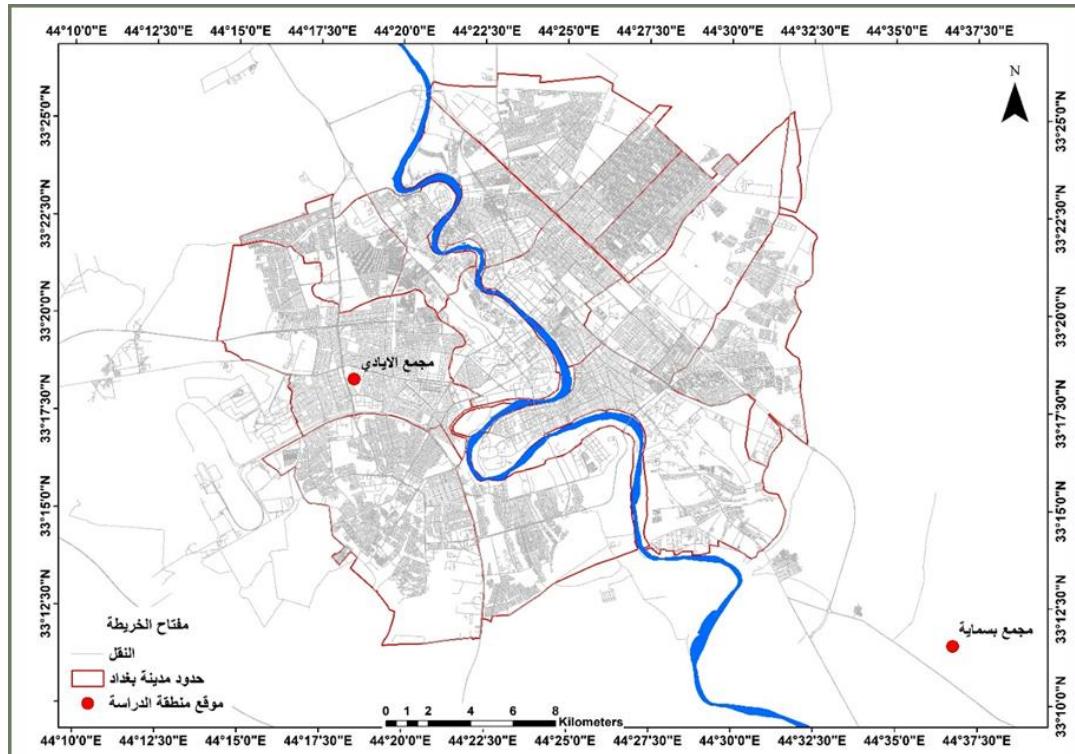
بموجب هذا النظام تم الغاء الفقرة أولاً من المادة ٤ من نظام الاستثمار رقم ٦ لسنة ٢٠١٧ وحلت محلها المادة) ١ / أولاً (والمتضمنة تملك الأرض المخصصة للمشاريع السكنية ببدل بيع (٢ %) من قيمة الأرض على أن يتولى المستثمر إيصال البنية التحتية الخارجية للمشروع مجاناً مع تخصيص مساحة لا تزيد عن (١٠ %) من المساحة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

الجانب العملي

سيتم تسلیط الضوء على مجتمعي بسمایة السکنی والایادی حی طین السکنی وعلى النحو الآتي:

١- وصف واقع حال منطقة الدراسة:

تبين الخريطة (١) الحدود المكانية لكلا من مجمع الأیادي السکنی الواقع بالقرب من مدينة بغداد ، مجمع بسمایة السکنی خارج حدود مدينة بغداد، كما مبين في الخريطة (١) الآتية:



خريطة (١) خريطة تبيّن موقعي موقعي منطقة الدراسة (موقع بسمایة السکنی ، ومجمع الایادي) المصدر الباحث باعتماد بيانات الهيئة العامة لمساحة حدود مدينة بغداد الإدارية وانتاج الخرائط باستعمال

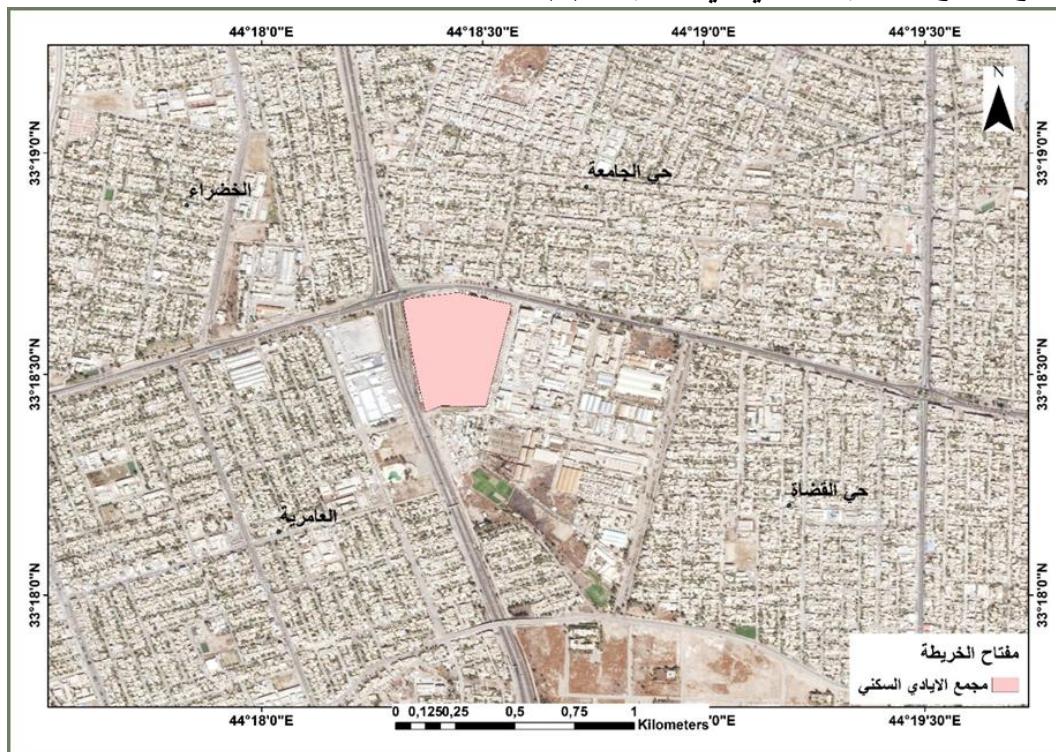
نظم المعلومات الجغرافية ARCMAP ١٠٠.٨.٢

تبين الخريطة (١) موقع مجمع الأیادي السکنی ضمن حدود مدينة بغداد في حين يقع موقع مجمع بسمایة السکنی 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 تباين المواقعين نسبة إلى مدينة بغداد اثر على الأسعار، فضلاً عن قربها من الخدمات والطرق وهذا ما سيتم توضيجه من مخرجات نتائج التحليل المتبعه في أسلوب تحليل الموقع لمنطقتي الدراسة المنتخبتة.

١-١ مجمع الايادي السكني

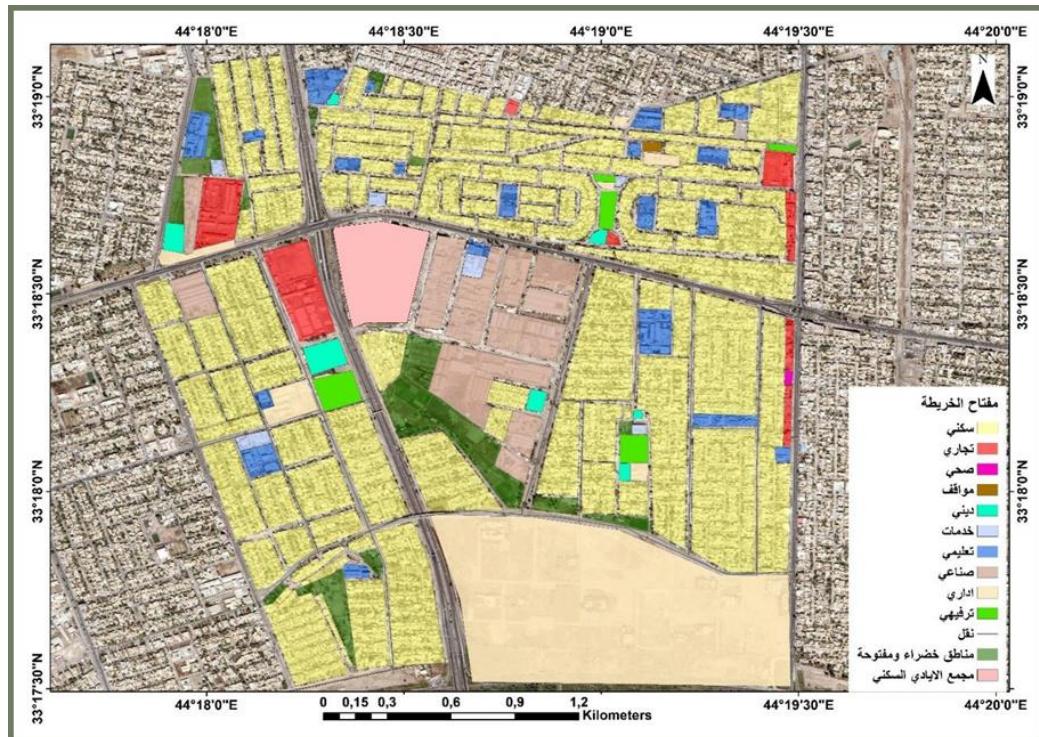
يقع مجمع الايادي السكني ضمن حي حطين، إذ يعد حياً ضمن حدود بلدية المنصور التي هي إحدى بلديات مدينة بغداد في جانب الكرخ، وتعد المناطق الواقعة ضمن بلدية المنصور من أهم المناطق الحضرية في مدينة بغداد، من حيث الخدمات، والأنشطة، والموقع، وقربها من مركز المدينة، كما يحيط بموقع مجمع الايادي السكني مجموعة من المناطق السكنية والأحياء الأخرى التي أهمها: حي القضاة من الشرق، و العمارية من الغرب، وحي الجامعة من الشمال الشرقي ،والخضراء من الشمال الغربي، ويحده من الجنوب السفارات، فضلاً عن موقعه من شبكة النقل السريعة والرئيسة الحيوية، إذ يمر بمحاذة الجانب الغربي للمجمع الطريق السريع صلاح الدين الايובי الذي يربط بين طريقي مطار المثنى وطريق أبو غريب السريع، ويمر بمحاذة 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 إلى المناطق المجاورة المصدر الباحث باعتماد المسح الميداني لمنطقة الدراسة وانتاج خرائط بالاستعانة بـ **ARC MAP 10.8.2** يقع مجمع الايادي السكني مكانياً ضمن منطقة ذات أنشطة صناعية، إذ تتكون من مجموعة من المصانع أهمها: لصناعة السجاد والمواد الانشائية وقطع الغيار، فضلاً عن الخدمات العامة للبني التحتية كالمجاري والإطفاء وخدمات أخرى منها: محطة الغسل

والتشييم ومكتب البريد، فضلاً عن ذلك يضم الموقع مجموعة من المؤسسات الإدارية الحكومية مثل: مراكز الشرطة، وتبين الخريطة (٣) الآتية موقع مجمع الأيدي السكني نسبة إلى استعمالات الأرض المجاورة.



خريطة (٣) تبين استعمالات الأرض المجاورة لمجمع الأيدي السكني

المصدر الباحث باعتماد المسح الميداني لمنطقة الدراسة وانتاج خرائط بالاستعانة بـ ARCMAP ١٠.٨.٢ تبين الخريطة في الشكل (٣) استعمالات الأرض المجاورة والمحيطة بمجمع الأيدي السكني، إذ إن الاستعمال المهيمن والمحيط بموقع مجمع الأيدي هو الاستعمال الصناعي كما تم ذكر ذلك، إذ يشمل مصانع السجاد والمواد الانشائية وقطع الغيار، فضلاً عن وجود منطقة خضراء ومساحات محددة من الاستعمال السكني، إلى جانب الديني، والتعليمي (الجامعة العراقية) والخدمي والاستعمال الإداري المبين في الخريطة هو خاص بـ السفارات. يعد مشروع الأيدي السكني من المشاريع الاستثمارية السكنية والتي تم توقيعها ضمن الحدود الإدارية لأمانة بغداد ضمن قاطع بلدية المنصور - حي طرين المحلة ٦٢٦، ضمن القطعة المرقمة (٤٨) / ٨٦٣٥٣ مقاطعة ٢٠ الداودي العائد لأمانة بغداد، بمساحة تقدر (٤٨) دونم المؤشرة كاستعمال صناعي ضمن التصميم الأساس لمدينة بغداد، والتي كانت سابقاً كمخازن لوزارة الموارد المائية، وتم تغيير الاستعمال إلى السكني، ومنحت لشركة الأيدي المتحدة للاستثمار في المجال السكني، والجدول (١) يبيّن المكونات الأساسية لمجمع الأيدي السكني، والخريطة (٤) التي توضح مكونات مجمع الأيدي السكني.

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

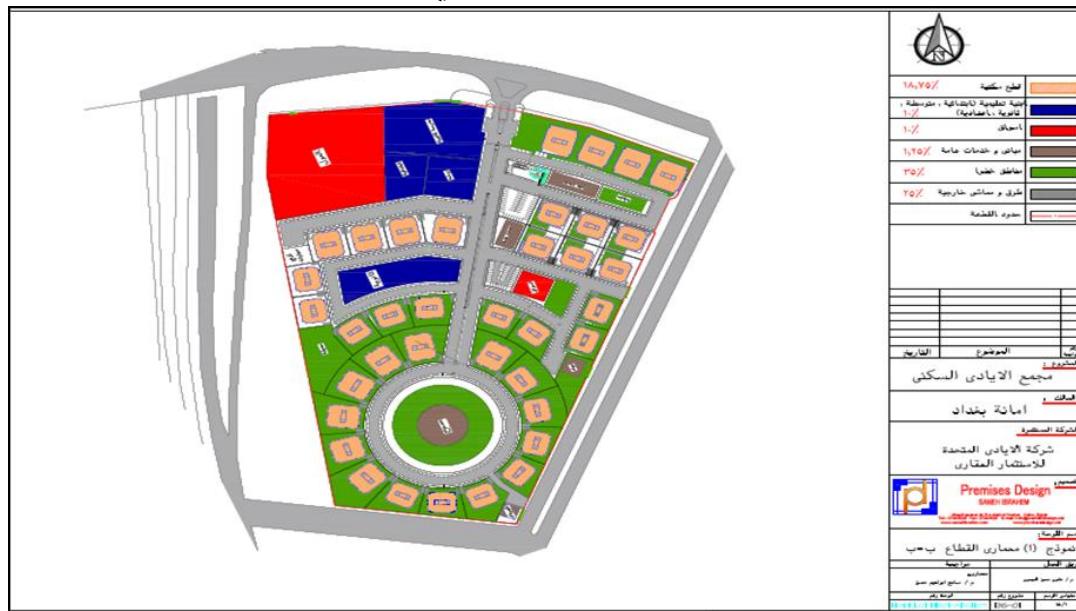
الجدول (١) يوضح تفاصيل مكونات مشروع مجمع الأيدي السكني

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)	١	
مدارس اهلية	٣	ابتدائية، ثانوية للبنين ثانوية للبنات
مركز صحي اهلي	١	مركز صحي اهلي
خدمات عامة	١	
حدائق ومناطق ترفيهية وكراجات	٧	

المصدر: إعداد الباحث باعتماد الزيارة الميدانية لمشروع الایادي السكنى وبيانات هيئة استثمار بغداد

٢٠٢٣

وتبين الخريطة (٤) الآتية مكونات مجمع الایادي السكّني



الخريطة (٤) مكونات مجمع الأيدي السكنى في حي طرين المحلة ٦٢٦

المصدر : اعداد الباحث باعتماد أمانة بغداد - بلدية المنصور ، شركة الأيدى، المتحدة ٢٠٢٣

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

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

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

المصدر : الباحث باعتمادزيارة الميدانية للمجمع وبيانات هيئة استثمار بغداد، ٢٠٢٤.

بحسب بيانات الزيارة الميدانية التي تم استحصلالها 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 جزءاً من المزايا الموقعة، والجدولان (٢)، (٣) يوضحان تفاصيل 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 ٢م١٩٥*	130400\$ بواقع \$٨٠٠ ٢م١٦٣*	ثمن الشقة الاجمالي
46800\$	39000\$	دفعه الحجز والتعاقد %٣٠
46000\$	40000\$	الاقساط (%٣١) تبدء بعد ثلاثة اشهر من التعاقد
36000\$	30000\$	الاقساط الفصلية (١٢) قسط لمدة ثلاثة سنوات وبدون فوائد
3000\$	2500\$	القسط الفصلي اللاحق كل ثلاثة اشهر
10000\$	10000\$	مدفعات بعد سنة من التعاقد
63200\$	51400\$	دفعه استلام شقة %٣٩

المصدر: إعداد الباحث باعتماد استماراة تسديد الأقساط للمجمع السكني ٢٠٢٣

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

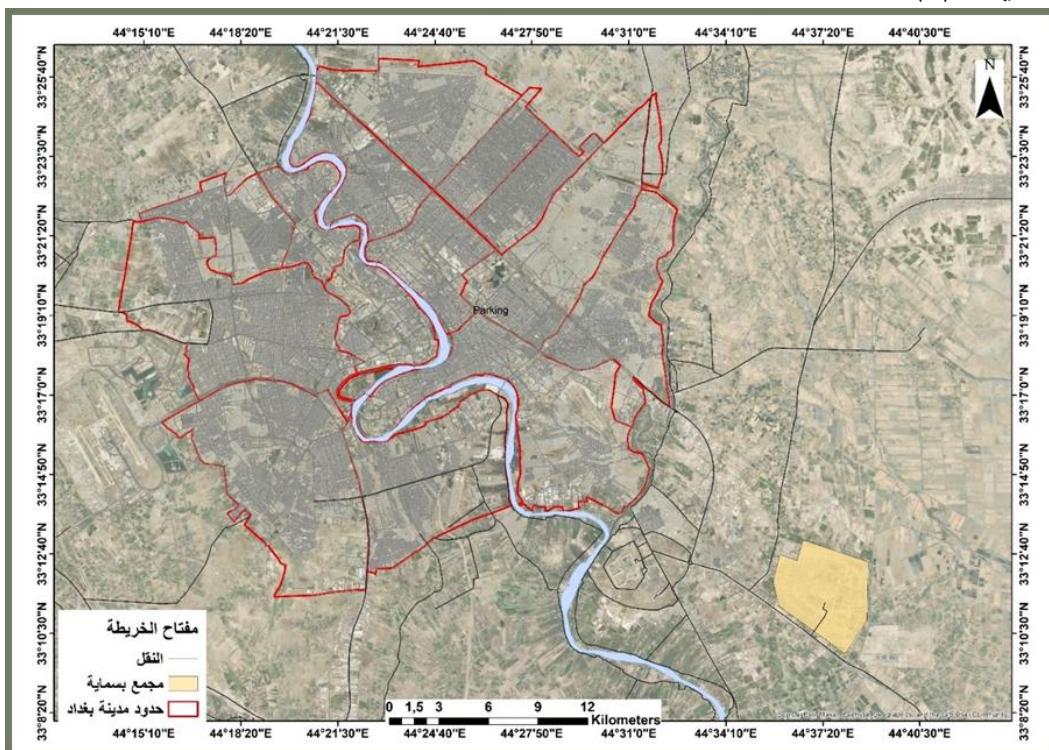
الدفعه الاستلام 50%	قيمة القسط الفصلاني الواحد	الاقساط الفصلية لمدة ٣ سنوات %٢٥	دفعه التعاقد %٢٥	، سعر الشقة	المساحة
94, 500\$	3, 750 \$	45, 000 \$	46, 500 \$...، ٣٨٠، ٦١ ع.د	186, 000 \$...، ٥٢٠، ٢٤٥ ع.د	٢م ١٥٥
96, 000 \$	4, 000 \$	48, 000 \$	48, 000 \$...، ٣٦٠، ٦٣ ع.د	192, 000 \$...، ٤٤٠، ٢٥٣ ع.د	٢م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

المصدر: الباحث باعتماد استماراة الاسعار و تسديد الأقساط الخاصة بمجمع الأيدي السكني لسنة ٢٠٢٣

من الجدولين (٢) و (٣)، تبين أن هنالك تبايناً في أسعار الوحدات السكنية في مجمع الأيدي لعوامل عده، منها: متأثراً 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 تبعاً لمساحة الوحدة السكنية وتختلف بالسعر مساحة الوحدة السكنية ١٥٥ متراً مربعاً عن ١٦٠ متراً مربعاً بتفاوت بسيط نظراً لتقارب المساحات، في حين كلما زادت مساحة الوحدة السكنية زاد سعرها، كما مبين في الجدول (٣) للشقق السكنية ذات المساحات ١٩٠ م٢ و ٢م ٢٢٥، إذ تعد المساحات مؤثراً رئيساً في تباين الأسعار.

2-مجمع بسماءة السكني

يعد المجمع السكني بسماءة والمعروف ايضاً بـ مدينة بسماءة، 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 بسماءة عن حدود مدينة بغداد

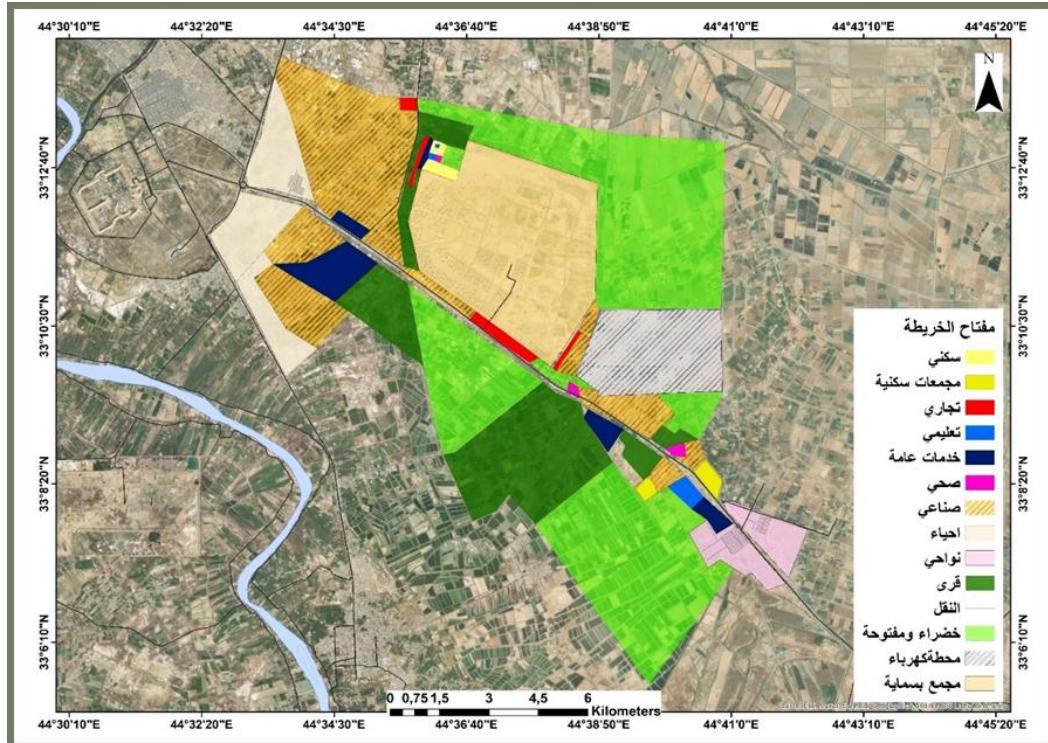
المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات المسح الميداني لمنطقة الدراسة و انتاج خرائط بالاعتماد على نظم المعلومات الجغرافية ARCMAP ١٠.٨.١

يضم مجمع بسماءة السكني في مدينة بسماءة، عدد من الساكنين ومن خلال المسوحات الميدانية التي أجرتها الباحث تم إحتساب 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 بسماءة السكني فضلاً عن الوحدات السكنية يحتوي على شبكة من البنية التحتية إلى جانب محطة توليد كهرباء ضخمة خاصة بالمجمع واقعة خارج حدود المجمع بمسافة ٠.٦ كيلو متر فضلاً عن الخدمات التعليمية (المدارس) والدينية، والترفيهية، والتجارية، والمناطق الخضراء، وأيضاً محطات معالجة المياه ومعالجة مياه الصرف الصحي داخل المجمع.

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



خريطة (٦) خريطة تبين استعمالات الأرض المجاورة لموقع مجمع بسماءة السكني
المصدر: الباحث بالاعتماد على بيانات المسح الميداني لمنطقة الدراسة وإنتاج خرائط باعتماد نظم المعلومات الجغرافية ARCMAP 10.8.1

تبين الخريطة الظاهرة في الشكل (٦) استعمالات الأرض المحيطة بمنطقة الدراسة مجمع بسماءة السكني من ضمنها المناطق الخضراء المحيطة بمجمع بسماءة والخدمات المتمثلة بمحطة معالجة مياه تبعد عن المجمع بمسافة ١٠.٤ كيلومتر، فضلاً عن الخدمات الأخرى محطة بترول، فضلاً عن المصانع الانشائية للكونكريت الجاهز، والقرى والأحياء التي تقع جميعها خارج حدود مدينة بغداد.

يعد مشروع مدينة بسماءة الجديدة أول وأكبر مشروع تنموي في تاريخ العراق، ومن المؤمل أن يستوعب ما يقارب ٦٠٠٠٠٠ شخص، وإجمالي عدد الوحدات السكنية هو ١٠٠٠٠٠ وحدة. كما سيتم إنشاء شبكة من البنية 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 بسماء اكبر المدن تميزا في العراق ومنطقة الشرق الأوسط وأول مشروع عملاق من مشاريع برنامج الإسكان الوطني. الشكل (٢)



الشكل (٢) مخطط مجمع بسماء السكني

المصدر: موقع هيئة استثمار بغداد https://investpromo.gov.iq/ar/?page_id=303

تمت زيارته بتاريخ ٢٠٢٤-٠٣-٠٦

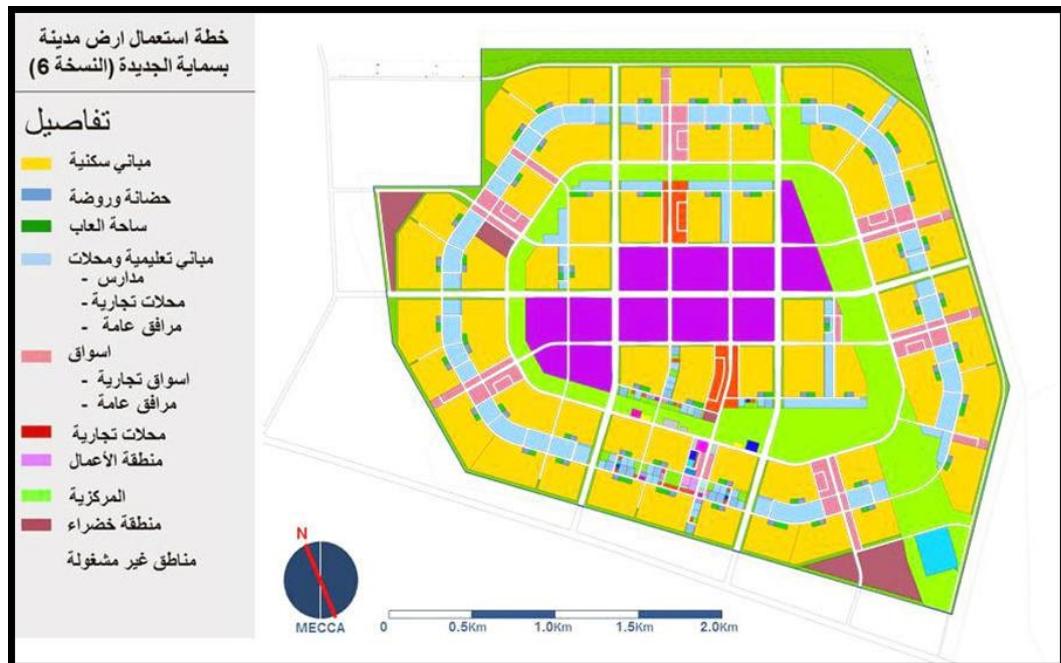
ويتكون مجمع بسماء السكني الاستثماري من مجموعة من الأحياء وكل حي يحتوي على مجموعة من الوحدات السكنية، كما مبين في الجدول (٤)

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

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

المصدر: إعداد الباحث باعتماد بيانات هيئة استثمار بغداد

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



خريطة (٧) توضح استعمالات الأرض في مجمع بسماء السكني

المصدر: اللجنة القائمة على مشروع بسماء السكني

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

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

الجدول (٥) يبيّن استعمالات الأرض ومساحتها في مجمع بسماء السكني

النسبة المئوية	مساحته بالهكتار	استعمالات الارض
40%	732	سكنى
6.20%	113	تعليمي
7.30%	113	اماكن عامة
4.90%	90	تجاري
9.80%	180	مراكز أعمال
19.20%	333	متزهات وحدائق
13.70%	250	بني تحتية

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

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

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

الجدول (٦) يوضح تفاصيل الوحدات السكنية في مجمع بسماء السكني لسنة ٢٠١٥

تصنيف الشقق السكنية وآلية الدفع بالاقساط			التفاصيل
شقق بمساحة ١٤٠ متر مربع	شقق بمساحة ١٢٠ متر مربع	شقق بمساحة ١٠٠ متر مربع	
٨٨٢٠٠\$ ٢م١٤٠ * \$٦٣٠	٧٥٦٠٠\$ ٢م١٢٠ * \$٦٣٠	٦٣٠٠٠\$ ٢م١٠٠ * \$٦٣٠	ثمن الشقة الإجمالي
٤٠%	٣٠%	٢٥%	دفعة الحجز والتعاقد
٤٨٧	٤٨٧	٤٣٤	الاقساط (الف دينار)

المصدر: إعداد الباحث باعتماد استماراة تسديد الأقساط للمجمع السكني ٢٠١٥

الجدول (٧) أسعار الوحدة السكنية ١٠٠ م٢ في مجمع بسماء السكني لسنة ٢٠٢٤

نوع العقد	السعر الإجمالي	مجموع الدفعة المقدمة	آلية الدفع	الأقساط الشهرية
دفع نقداً	٦٣.٠٠٠\$ ما يعادل ٦٠٠،٧٥ دينار	٦٣٠٠٠\$ ما يعادل ٦٠٠،٧٥ دينار	يكون الدفع نقداً، ٦٣٠٠٠ دولار	%١٥ = ١١,٣٤٠,٠٠٠
الدفع بالاقساط	٦٣.٠٠٠\$ ما يعادل ٦٠٠،٧٥ دينار	٦٣٠٠٠\$ ما يعادل ٦٠٠،٧٥ دينار	مقدمة ٩٠٠،١٨ دينار	٠٠٠،٤٢٠ دينار لمدة ١٥ عام

المصدر: هيئة استثمار بغداد واستماراة تسديد الأقساط للمجمع السكني ٢٠٢٤

الجدول (٨) أسعار الوحدة السكنية ١٢٠ م٢ في مجمع بسماء السكني لسنة ٢٠٢٤

نوع العقد	السعر الإجمالي	مجموع الدفعة المقدمة	آلية الدفع يتم دفعها إلى المصروف المعتمدة يتم دفعها إلى المصروف المعتمدة	الأقساط الشهرية
دفع نقداً	٧٥.٦٠٠\$ ما يعادل ٩٠٠،٩٠ دينار	٦٠٠،٧٥ \$ ما يعادل ٦٠٠،٧٥ دينار	يكون الدفع نقداً، ٦٠٠،٧٥ دينار	١٥% = ١٣,٥٠٠,٠٠٠
الدفع بالاقساط	٧٥.٦٠٠\$ ما يعادل ٩٠٠،٩٠ دينار	٦٠٠،٧٥ %٣٠ ما يعادل ٦٠٠،٧٥ دينار	مقدمة ٢٢٠ دينار	٠٠٠،٤٦٠ دينار لمدة ١٥ عام

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

الجدول (٩) أسعار الوحدة السكنية ١٤٠٢ م في مجمع بسماء السكني لسنة ٢٠٢٤

نوع العقد	السعر الاجمالي	مجموع الدفعة المقدمة	آلية الدفع	الاقساط الشهرية
الدفع نقدا	88.600\$ مایعادل ،٨٤٠ ،١٠٥ دينار ٠٠٠	يكون الدفع نقدا ،٨٨ \$ ٢٠٠	يتم دفعها الى المصارف المعتمدة	الدفع الأولى 20% = 21, 168, 000
الدفع بالاقساط	٢١, ٦٨٠ دينار ٠٠٠	٢١, ٦٨٠ دينار ٠٠٠	يتم دفعها الى المصاريف المعتمدة	الدفع الثانية = %٢٠ ١٥ دينار لمدة عام

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

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

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

اسم القطاع	عدد العمارت	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 بسماء السكني مجموعة من الخدمات والأنشطة في كل بلوك من بلوکات مجمع بسماء، فضلاً عن المناطق الترفيهية والأنشطة المخصصة لاصطحاب الأطفال، والملعب الخماسي 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 بسماء تخدم الساكنين في المجمع، فضلاً عن تخطيط المباني الإدارية للمدينة بشكل عام والتي بدورها تخدم مجمع بسماء السكني، وتتوزع الخدمات والأنشطة كما في الجدول (١١) الآتي:

جدول (11) توزيع الأنشطة والخدمات في مجمع بسماء السكني

الخدمات	نوع الخدمة	العدد	الملاحظات
الخدمات التعليمية	المدارس	18	لكل بلوك تم تخصيص مدرسة للبنات ومدرسة للبنين
الخدمات الصحية	رياض اطفال وحضانة اطفال	1	
الخدمات التجارية	مركز صحي	1	بين A2-A5
الخدمات التجارية	مركز صحي	1	بين A8-A9
الخدمات الترفيهية	مول بسماء	1	مجمع بسماء
الخدمات الترفيهية	محلات متعددة		
	ملاعب رياضية	2	(play field) A4-A5 ملاعب فئة (
الخدمات الادارية	جم	1	بين بلوكي 6A ، A ^٥
	مسباح	1	
	نادي رياضي	1	
	مراكز للشباب	4	مزوعة على مجمع بسماء السكني
	مركز شرطة	3	
	مركز اطفاء	2	
	محطة طاقة كهربائية	1	
	امدادات الطاقة المؤقت	1	الخدمات الادارية تخدم جميع القطاعات السكنية
	محطة وقود	6	
الخدمات الادارية	مكتب بريد مجمع بسماء	1	بنية 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 و أخرى داخلية
	امدادات المياه الخام المؤقتة	1	
	أنابيب الوصول تحت الأرض	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 بسماء 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 وبسماء السكني

النسبة المئوية	مساحته بالهكتار	مجمع الايادي السكني		استعمالات الأرض
		النسبة المئوية	مساحته بالهكتار	
40	732	62	7,28	سكنى
6.20	113	0,85	0,1	تعليمي
14.70	270	2	0,24	تجاري ومرافق اعمال
25.4	446	28	3,29	متزهات وحدائق واماكن عامة
13.70	250	7,15	0.84	بني تحتية

المصدر : الباحث باعتمادزيارة 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 بسماء السكني أعلى مقارنة بمجمع الايادي السكني تبعاً لمساحة المجمع ، إذ يعد مجمع بسماء من أكبر المشاريع السكنية من حيث المساحة في بغداد ، بذلك يتضمن عدداً كبيراً من الوحدات السكنية البالغ عددها (١٠٠٠٠) وحدة سكنية، إذ تم بناؤها على مراحل متعددة ومن الزيارة الميدانية التي أجرتها الباحث وجد أن الوحدات السكنية في المجمع مزودة بخدمات متنوعة تلبي احتياجات السكان فضلاً عن الشوارع الواسعة، المناطق الخضراء والترفيهية، والأنشطة التجارية، إلى جانب الخدمات المجتمعية، مثل: المدارس، والمرافق الصحية، فعلى الرغم من المزايا التي يتمتع بها مجمع بسماء إلا أن هنالك بعض التحديات التي تتعلق بمسألة الوصول إلى المجمع بسبب موقعه البعيد خارج حدود مدينة بغداد، على الرغم من موقع بسماء بعيد عن مدينة بغداد إلا أن الأسعار فيه مرتفعة نظراً للمزايا الموقعة التي يمتاز بها المجمع وتوفير الخدمات والأنشطة.

في حين مجمع الابيادي السكني يحتوي على انشطة 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 بسماء.

الاستنتاجات:

إن ما توصلت إليه جداول الأسعار لمجمع بسماء السكني الاستثماري ومجمع الابيادي هو:

١. هنالك علاقة ترتبط بقيمة الأسعار للأراضي المخصصة للسكن منها: الموقع وخصائصه، إذ إن أهم ميزة تحكم في تباين أسعار المجمعات السكنية هي الموقع، إذ ترتفع أسعار الأرض في مراكز المدن، وتقل وتنخفض في الأطراف، وتتأثر الأسعار بالمناطق الحضرية المجاورة.

تؤثر عوامل العرض السكني في أسعار المساكن وهذه العوامل هي عرض الوحدات السكنية والمساحة، إلى جانب العوامل البشرية المؤثرة في تحديد قيمة وأسعار الوحدات السكنية ومن هذه العوامل هي: حجم الأسر، ومستوى دخولهم، وتفضيلاتهم السكنية.

٢. يعد عامل الإنتاج مؤثراً أساسياً على أسعار الوحدات السكنية منها: كلف البناء والأيدي العاملة، إلى جانب الخصائص المكانية والتوعية المرتبطة بالمجمعات السكنية من حيث مستوى الخدمات، والبني التحتية، والأنشطة، والمساحات الخضراء.

٣. 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 مدتین ٢٠١٥ و٢٠٢٤ .

٤. يعد تباين الأسعار في المجمعات السكنية الاستثمارية متاثراً بعوامل عدّة: فالاول هو العرض السكني لتلك الوحدات السكنية وبما يتتناسب مع تنويع المساكن من حيث المساحات والعناصر التصميمية للوحدات السكنية ، والثاني الخدمات التي يتضمنها المجمع السكني الاستثماري من حيث البنية التحتية وجودتها والأنشطة والخدمات مثل: الموقع الترفيهي، والمساحات الخضراء بما يتتناسب مع مساحة المجمع السكني فضلا عن مركز التسوق والتعليم والصحة.

٥. هنالك عوامل أخرى تؤثر في تباين أسعار الوحدات السكنية منها: كلفة الأرض لذلك المجمع السكني الاستثماري و الابيادي 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 بسماء السكني نظراً للموقع بعيداً عن مركز المدينة، على الرغم من احتواء مجمع بسماء على الخدمات الضرورية وللزمرة لتلبية احتياجات السكان بما يحقق كفاية السكان من الخدمات لكن يبقى للموقع أهمية أساسية في تحديد الأسعار وتباينها.

ثانياً كلفة البناء

إن طريقة حساب تكاليف البناء للوحدات السكنية تعتمد 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 الأيدي في حي حطين السكني ، ومجمع بسماء 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 حياة هيئة الاستثمار، والعمل على اتمام انجاز المتبقى 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 شرعبي (٢٠٢١)، تقدير دالة الطلب على السكن ، دراسة حالة ولاية المدية للفترة ما بين ٢٠١٨-١٩٩٨ ،*مجلة ابعاد اقتصادية ، العدد ١ ، المجلد ١١.*
- مطلك جمال باقر، علک هيتم مزعل (٢٠١٦) ، توثيق وتشخيص العوامل المؤثرة في العرض السكني لواقع المدن القائمة مدينة النعmaniّة انموذجا ،*مجلة المخطط والتربية العدد ٣٤ ، العراق.*
- الملاحوش لؤي طه ، السلطاني آمال منصور (٢٠١٣) ،*سياسات تمويل الاسكان الحضري مع اشارة خاصة للعراق، الطبعة الاولى ،دار الدكتور الادارية والاقتصادية والعلوم الاخري ،العراق ، بغداد.*
- سويل توماس (٢٠١٠) ،*الاقتصاد التطبيقي، ترجمة رشا سعد زكي ،طبعة الاولى ، كلمات عربية للترجمة والنشر ، مصر ، القاهرة .*
- غنيم ، عثمان محمد (٢٠١٣)،*"تخطيط الخدمات والمرافق الاجتماعية من منظور عمراني" ، دار صفاء للنشر ، ط ١ ، عمان.*
- اسكوا ، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا ،*السياسات الاسكانية والتحضر ملامح قطرية - المملكة الاردنية الهاشمية ، الامم المتحدة - نيويورك ، ٢٠٠٣ .*
- مطلك جمال باقر ، شمة زينب سلمان ، ٢٠٢٣ ،*تحديات الاستثمار في قطاع الاسكان ، ورشة عمل مقدمة بالتعاون مابين 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.*