



جامعة الموصل

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة الموصل
وتأثيره على مورفولوجية المدينة

علي صالح حميد محمد

رسالة ماجستير

الجغرافيا / الجغرافيا البشرية

بإشراف

المدرس

الدكتورة. غادة غانم مدين الزبيدي

المستخلص

ان لكل مدينة او أي مركز حضري لابد ان تقدم وظائف متعددة لساكنيها او سكان ظهيرها القريب، وهذه الوظائف تشمل على أنشطة واستعمالات عديدة مثل الاستعمال التجاري، والخدمات الترفيهية، والاستعمال السكني، وغيرها، وهذه الاستعمالات يزداد الطلب عليها يوماً بعد يوم نتيجة زيادة اعداد السكان، وزياده متطلباتهم الوظيفية من تلك الانشطة والاستعمالات، وأن دراسة هذه الانشطة تعد مجالاً حيويّاً من مجالات البحث في الدراسات الحضرية، تناولت الدراسة الحالية تصنيف أسعار الأراضي الى ثلاث تصانيف أساسية،، تناول التصنيف الاول تحليل أسعار الأراضي التجارية، وفيه تم تحليل أسعار الأراضي وفق الأشربة والمحاور التجارية الى عدة اصناف ومنها، اشربة تجارية متخصصة، اشربة تجارية على الشوارع الرئيسية، واشرطه تجارية داخل الأحياء السكنية، وهذا التصنيف شمل كل جانب على حده، ثم تناول تحليل تباين أسعار الأراضي التجارية ما بين جانبي المدينة، فضلاً عن مقارنة أسعار التقديرات الفعلية مع التقديرات الرسمية، أما التصنيف الثاني فقد تناول أسعار الأراضي السكنية، وفي هذا الجزء تم تحليل تباين أسعار الأراضي السكنية في أحياء المدينة بجانيها، الى أسعار الأراضي في الأحياء الشعبية والفقيرة، ثم أسعار الأراضي في الأحياء المتوسطة النوعية، وتلتها أسعار الأراضي في الأحياء السكنية العالية النوعية، وقد شَمِلَ هذا التحليل كل جانب من جوانب المدينة على إنفراد، كما تناولنا خلال هذا التصنيف مقارنة تباين أسعار الأراضي السكنية ما بين جانبي المدينة، ومقارنة أسعار الأراضي وفق بيانات الدوائر الحكومية مع تقديرات الواقع الفعلي (تقديرات مكاتب العقارات)، أما التصنيف الثالث فقد تناول تحليل أسعار الأراضي الصناعية المتمثلة في (صناعه التأميم) في الجانب الايسر، وصناعه (وادي عكاب) وصناعه (غانم السيد) و(الصناعه القديمة) في الجانب الايمن، كما تناول هذا التصنيف، مقارنه أسعار الأراضي الصناعية وفق تقديرات مكاتب العقارات مع أسعارها الحكومية الرسمية، ثم تحليل تباين أسعار الأراضي الصناعية بين الجانب الايمن والجانب الايسر، وتناولت الدراسة تحليل أثر هذه الأسعار على مورفولوجية المدينة وتخطيطها العمراني، وأهم ما توصلت له الدراسة، هو ارتفاع أسعار الأراضي الجانب الايسر بشكل كبير مقارنة مع أسعار الأراضي في الجانب الايمن، وهذا الارتفاع يشمل أسعار الأراضي السكنية، والتجارية، والصناعية، فعلى مستوى الأراضي السكنية

نجد أنّ هناك تفاوتٌ عالٍ بين أسعار الأراضي السكنية في الجانب الأيسر، بشكل أكبر مما هو عليه في الجانب الأيمن، وهذا يُعزى لعدة أسباب، ومنها أنّ الكثير من الأحياء السكنية في الجانب الأيسر هي أحياء مخططة وذات ثقل اقتصادي وتجاري كبير انعكس على ارتفاع أسعارها، فضلاً عن امتلاك الجانب الأيسر للنسبة الأكبر من الأشرطة والمحاور التجارية، التي أسهمت في جذب الاستثمارات الوظيفية التجارية أكثر مما هي عليه في الجانب الأيمن، فضلاً عن الأحداث الأخيرة ما بعد عام ٢٠١٤ وما أفرزته من أضرار كبيرة في الجانب الأيمن، وهذه الأشرطة انعكست تأثيراتها على أسعار الأراضي السكنية، والتجارية، فارتفعت بمستويات أكبر مما هي عليه بجانب المدينة الأيمن، كما أنّ هناك تأثيراً واضحاً للعوامل الجغرافية سواء كانت هذه العوامل طبيعية، أو بشرية، أو اقتصادية وغيرها، على تباين أسعار الأراضي وفق مستوى أحياء الجانب الواحد، ووفق مستوى المدينة عموماً، كما كان لأسعار الأراضي تأثيرات على مورفولوجية المدينة، وأمتدادها العمراني إلى جانب المتغيرات الأخرى .

Abstract

Every city no matter how it is small must produce many careers for its residents or its residents of the province and these careers represented by the activities and multiple modern uses as the residential use, commercial, and service use, etc. The Earth is the basic natural supplier and it is the basic of the suppliers or which these activities and events are held on. The quality of urban earth increases a day after a day because the result of the continuous increasing of the cities population which reflect on the increase request for the earth to reach the careers needs for residents. Those studying of these functional activities means is an important field of research fields in the urban studies. The recent study is dealt with the classification of land prices for in three basics kinds. The first kind is about analyzing the prices of the commercial lands, Where land prices were analyzed according to been made of lands prices according of conditions and commercial tapes and axes to several types like specialized commercial tapes, commercial tapes on the main streets and commercial tapes inside the residential neighborhoods. And this classification included each kind separately. Then it deals with analyzing of variation in contrast commercial lands prices of the two sides of the city, also there is a comparison about these prices of actual estimate with the official one. The second kind involved which include prices the with official estimates of residential lands, were it in this part was an analyzed has made about the prices of resident's lands according of the city's neighborhoods by its two sides to the prices of the lands in the poor residents. Then the prices of the lands in the medium neighborhoods and beside it the prices of lands in the high- quality residents' neighborhoods. And this analyses includes each side of the city's sides alone. Then A study was made on the variation of residential lands had been made between on both sides of the city, and a comparing about the official department prices of the official offices with the actual estimates for the residents' lands. The third kind is about the analyze of the commercial lands prices which represented by (Altaameem industry) in the left side of Mosul and industry of (Wady-Oukab,) (Master Ghanem) and the (old industry) in the right side of Mosul. Also, this kind talks dealt with comparing of the industry land prices, the commercial lands according on the nearly of estates offices with its official government prices. Then the analyze of the price contrast of commercial lands prices between the right side and the left side of the city. Also, this study also concerned with analyzing of the effect of these prices on the city's morphology and its urban design. The study reached the following finding of the superiority of the left side in the high prices of lands in a high-level compared with the prices of the right- side lands. And this increase in prices includes the

residential, industrial and commercial lands' prices On the level of the residents' lands in the left side bigger than the right side. And this happen because some reasons. And one of these reasons is there are many residents' neighborhoods in the left side and they are Planned neighborhoods with great economic and commercial weight reflected in their high prices, as well as the left side's possession of the largest proportion of commercial tapes and axes, which contributed to attracting commercial and functional investments more than they are on the right side. These tapes reflected their effects on residential and commercial land prices, which rose at greater levels than they were. The attic is next to the right city, and there is a clear impact of geographical factors, whether natural, human, economic and other factors, on the variation in land prices at the level of neighborhoods of one side and at the level of the city in general. It was also found that land prices have an effect on the morphology of the city and it is urban extend beside the other variables.

University of Mosul
College of Education for Humanities
Department of Geography



**A geographical analysis of lands prices
in the city of Mosul and its impact on
the morphology of the city**

Ali Saleh Hameed Mohammed

Master Thesis

geography / human geography

Supervised by

Dr. Ghada Ghanem Madin Al-Zaidi

1443 A.H

2021 A.D