

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية

د. لقاء كريم خضير الطائي

جامعة بغداد / كلية التربية - ابن رشد

المستخلص:

أن اختيار هذا الموضوع (أسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ) جاء ليتماشى مع الطبيعة العلمية في الدراسة لأنه يعكس جانباً جغرافياً اقتصادياً حضرياً من جهة ويلبي حاجة المجتمع بما فيها السكان والدولة المتمثلة بالتحكم في السلوك المكاني لهذه الظاهرة من جهة أخرى. وقد تمثلت مشكلة الدراسة بالتباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ. وفرضيتها التي سعت إلى تفسير هذا التباين المكاني بعلاقاتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية (الحكومية، والصناعية، والسكنية، والتجارية، والخدمات المجتمعية، والفضاءات الفارغة، والنقل والشوارع الرئيسية).

وقد اعتمدنا في تحليلاتنا تقنيات علمية كمية وكارتوغرافية وقد تمثلت التقنيات الكمية بكل من معامل الارتباط ومعامل التحديد ومعاملات الانحدار والبواقي المعيارية. حيث حققت لنا هذه التقنيات الكشف عن العلاقات بين المتغير التابع المتمثل (بأسعار الأراضي والعقارات) وكل من المتغيرات المستقلة المتمثلة باستعمالات الأرض الحضرية من حيث قوة هذه العلاقة واتجاهاتها طردية كانت أم عكسية.

كما كشف لنا معامل التحديد (R^2) عن مقدار ما تفسره المتغيرات المستقلة من تباين المتغير التابع وذلك على مستوى منطقة الدراسة. واعتمدنا على تقنية الانحدار مما لا تفسره هذه المتغيرات المستقلة من تباين المتغير التابع (البواقي المعيارية) مما يشير إلى أهمية المتغيرات المستقلة هذه في تفسير التباين المكاني للمتغير التابع أو عدمه تبعاً لحجم هذه البواقي وكلما كان قليلاً معنى ذلك أن المتغيرات المستقلة تفسر التباين المكاني للمتغير التابع وكلما كان كبيراً دل على ضالة دور هذه المتغيرات المستقلة في تفسير التباين المكاني للمتغير التابع. وقد ظهر لنا استخدام هذه التقنيات بأن معامل الارتباط المتعدد بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة حيث بلغ (0, 95) وهو ارتباط عالي جداً وكان معامل التحديد (0, 91) مما يشير إلى دور كبير للمتغيرات المستقلة في تفسير التباين

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

الكلية للمتغير التابع . وقد أظهرت لنا تقنية الانحدار دور هذه المتغيرات المستقلة في تفسير التباين الكلي على أساس المحلات السكنية .

وقد تم بناء نموذج للعلاقات المكانية لأسعار الأراضي والعقارات باستعمالات الأرض الحضرية في مركز الكرخ ، وهو $V = 39,255 + 1,32S_1 + 0,003S_2 - 0,68S_3 - 0,035S_4 + 1,25S_5 - 2,91S_6 + 1,20S_7$ حيث (ص) يمثل المتغير التابع و(س) كل من المتغيرات المستقلة والقيم المضروبة بها هي معاملات الانحدار وهذا يمكننا من التنبؤ عن أية قيمة من قيم المتغير التابع إذا حددنا القيم المقابلة من قيم المتغير المستقل وبذلك كان أداة تنبؤية قوية لتخطيط استعمالات الأرض والعقارات في محلات مركز الكرخ، وهذا يؤكد صحة ما ذهب إليه الفرضية تفسير التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات على أساس من علاقاتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية .

المقدمة:

تتنوع اهتمامات الدراسات الجغرافية الحضرية وفقا لتنوع الخصائص المكانية الحضرية . وقد فرض هذا التنوع على الباحثين تناول كل منها على انفراد ، ليعطى عمقا للدراسة ويكشف عن الحقائق التفصيلية لكل ظاهرة. لذا جاء هذا البحث ليتناول خاصية اقتصادية مكانية حضرية وهي أسعار الأراضي والعقارات ، متخذة من مركز الكرخ منطقة لدراستها . وقد املت الطبيعة الجغرافية المكانية نفسها على هذا البحث ، الذي تمثلت مشكلته بالتباين المكاني لأسعار هذه الأراضي التي جاءت لدراستها لتلبي اهتمامات المجتمع بما فيها الدولة والسكان الحضريين مما مثل هدفا لدراستها .

ونظرا لان أية دراسة علمية لا تقتصر على الكشف عن صفات الظاهرة التي تدرس وانما لا بد ان تلبي جانبا أساسيا من جوانب البحث العلمي وهو التفسير ، اي تفسير هذا التباين المكاني . وقد تم هذا في ضوء علاقاته المكانية باستعمالات الأرض الحضرية .

واذ يعتمد هذا البحث المنهج العلمي من تحديده لمشكلة البحث وفرضيته التي تمثل الحل الاول لهذه المشكلة مما تناولناه انفا فإنه لا يحقق اهدافه العلمية ما لم يعتمد طريقة للبحث يمكن بها وقد قام التحليل المكاني هنا مقدما تقنيات كمية تمثلت بمعاملات الارتباط والانحدار وتحليل كل منهما يتطلب تحديد متغيرات يمكن بها الكشف عن قوة الارتباط بين هذه الظواهر واتجاه هذه العلاقة طردية كانت ام عكسية (r) ، التي جاءت لتقيس كل من الظاهرة موضوع البحث وقد مثلت ظاهرة اسعار الأراضي والعقارات ، بالمتغير التابع المطلوب تفسير تباينه المكاني . في حين مثلت ظاهرة استعمالات الأرض الحضرية وهي كل من الاستعمالات (الحكومية ، والصناعية ، والسكنية ، والتجارية ، والخدمات المجتمعية ، وفضاءات فارغة ، والنقل والشوارع الرئيسية) متغيرات مستقلة يمكن في ضوءها تفسير التباين المكاني للظاهرة موضوع الدراسة وهي اسعار الأراضي والعقارات .

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

وقد كشف لنا معامل التحديد (R^2) عن التباين المفسر للمتغير التابع في ضوء علاقاته بالمتغيرات المستقلة لعموم منطقة الدراسة . ولكنه وقف عند هذا الحد ، ولاننا نسعى الى تفسير هذا التباين على اساس كل من الوحدات المكانية لمنطقة الدراسة وهي هنا المحلات السكنية ، استخدمنا تقنية الانحدار ⁽¹⁾ ، وانموذجها هو

$$ص = أ + ب س$$

حيث ان :

ص = اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع)

س = استعمال الارض (المتغير المستقل)

أ = قيمة تصور تأثير (ثابت) على قيمة (ص) بالاضافة الى تأثير المتغير (س)

ب = معامل خطي يعين قيمة (ص) لاية قيمة من قيم (س)

وقد اوصلت هذا مايعرف بمعامل الانحدار الذي يمكن معه ووفق الانموذج اعلاه بالتنبؤ عن اسعار الاراضي والعقارات . مما يعد ضروريا لاية عملية تخطيطية حضرية .

ولتفسير التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات على اساس المحلات اوصلتنا هذه المعادلة الى ما يعرف بالبواقي المعيارية وهي مقدار التباين الذي لاتفسره المتغيرات المستقلة ، وفي هذه الحالة التقنيش عن متغيرات اخرى تساهم في تفسير التباين المكاني للمتغير التابع وانموذج البواقي هو :

$$ص = أ + ص1 س1 + ص2 س2 + ص3 س3 + ص4 س4 + ص5 س5 + ص6 س6 + ص7 س7$$

اذ ان : ص = المتغير التابع

س = المتغير المستقل

أ = نقطة التقاطع مع احدائيات (ص)

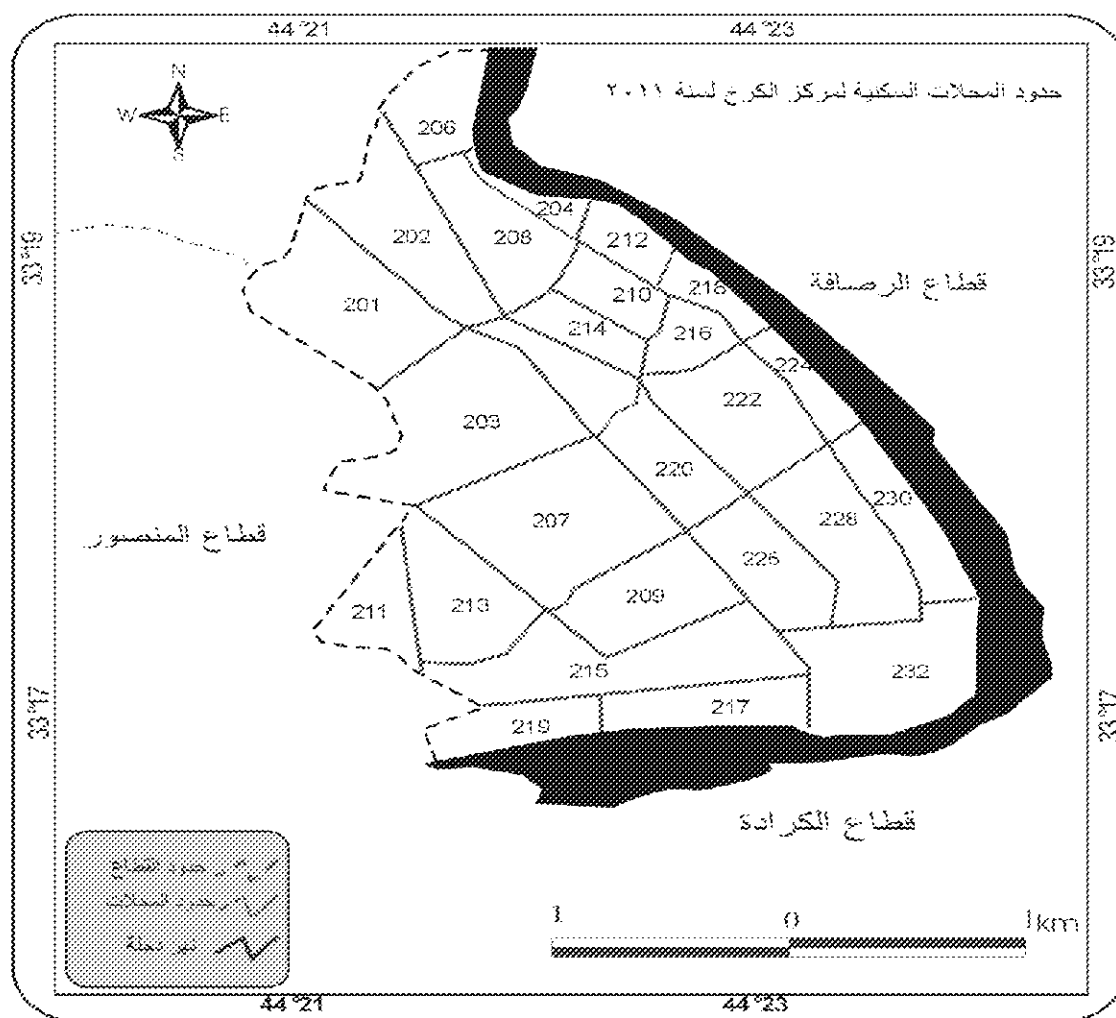
مما يحقق لنا اهدافنا التي تسعى اليها في هذا البحث .

اما البيانات التي استخدمت في التحليل اعتمد في جمعها العمل الميداني حيث نظمت أستمارة استبيان لهذا الغرض وقد تمثل حجم العينة التي جمعت لها البيانات ، من المحلات السكنية البالغة (28) محلة، بما يقرب ثلث هذه المحلات السكنية . وهي في طبيعتها طبقية ، حيث حددت على اساس موقعها من نهر دجلة فكانت هناك ثلاث محلات تقع على نهر دجلة وهي كل من محلة (206 ، 212 ، 224) ، وثلاث محلات سكنية بعيدة عن النهر وهي كل من محلة (201 ، 203 ، 211) ، وثلاث اخرى تقع موقعا وسطا بينهما وهي كل من محلة (208 ، 214 ، 220) خريطة (1)

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

كما اعتمد في جمع البيانات كذلك المقابلات الشخصية مع اصحاب مكاتب العقارات وبيانات أمانة بغداد وقد تم تمثيل هذه القيم على خرائط الوحدات المساحية المتساوية القيم choropleth (maps). مستخدمين في تصنيف هذه البيانات تقنيات التصنيف الاحصائية التي اخذت بنظر الاعتبار طبيعة توزيع البيانات . وقد تم تحديد عدد الفئات التي مثلت على الخريطة اعتمادا على الصيغة التالية $5 \times \text{لو عدد القيم في التوزيع}^{(2)}$

حيث اعطينا هذه المعادلة الحد الاعلى للفئات المسموح بها لتصنيف هذه القيم .



خريطة (١)

مصطلحات البحث

1- التباين المكاني

ان الظواهر الطبيعية التي تشكل سطح الارض تتوزع عليه بشكل غير منتظم ، وهذا يعرف بالتباين المكاني لتلك الظواهر وتصدق هذه الحقيقة على الظواهر البشرية كما تصدق على الظواهر

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي الطبيعية ، وتحظى دراسة التباين المكاني للظاهرة باعتناء الباحثين الجغرافيين إذ أنها تمثل جوهر البحث الجغرافي (3) .

2- العلاقات المكانية

عادة ما يرتبط التباين المكاني لظاهرة معينة بالتباين المكاني لظاهرة أخرى ، وهذا ما يمكن أن نطلق عليه بالعلاقات المكانية . وهي تكشف عن ميل هذه الأشياء للارتباط في المناطق التي توجد فيها إلا أن هذا لا يعني أن التباينات الجغرافية الكلية ثابتة ومتجانسة بل هي في الواقع مختلفة من مكان لآخر على السطح .

فعند تناول أية ظاهرة طبيعية أو بشرية لابد من دراسة تبايناتها ودرجة علاقاتها بالظواهر الأخرى، وهذا يفسر التباين الذي يظهر للظواهر على سطح الأرض من خلال هذه العلاقات المكانية ، ويؤكد الجغرافيون على الخرائط التي تفسر التباين المكاني لهذه المتغيرات المكانية وعلاقاتها ببعضها (4) .

3- الارتباط

وهي أداة تحليل احصائي لقياس مدى الترابط واتجاهاته بين متغيرين أو أكثر وقياس الترابط هو لمعرفة طبيعة التغير الحاصل بين متغيرين أو أكثر بحكم صفات معينة تجمع بينها فالمطلوب معرفته في هذه الحالة إذن هو تقدير ما إذا كانت صفات أحد المتغيرات متصلة ومرتبطة بصفات متغير آخر أو متغيرات أخرى (5) .

وتكون العلاقة إما طردية أي أن ارتفاع المتغير المستقل يرافقه في المتغير التابع أو عكسية أي أن ارتفاع المتغير المستقل يرافقه انخفاض في المتغير التابع وتكون قيم معاملات الارتباط بين (+1 و -1)

4- الانحدار

الانحدار هو دراسة للتوزيع المشترك لمتغيرين أحدهما متغير يقاس دون خطأ ويسمى متغير مستقل Independent variable ويرمز له بالرمز x والآخر يأخذ قيمة تعتمد على قيمة المتغير المستقل ويسمى التابع Dependent variable ويرمز له بالرمز y .

الهدف من دراسة الانحدار هو إيجاد دالة العلاقة بين المتغيرين المستقل والتابع والتي تساعد في تفسير التغير الذي قد يطرأ على المتغير التابع (y) تبعاً لتغير في قيم المتغير المستقل (x) (6) من خلال المعادلة التالية

$$ص = أ + ب س$$

حيث ص = المتغير التابع

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

س = المتغير المستقل ب = معامل خطي يعينا قيمة (ص) لاية قيمة من قيم (س) أ = قيمة تصور تأثير (ثابت) على قيمة (ص) بالاضافة الى تأثير المتغير (س)

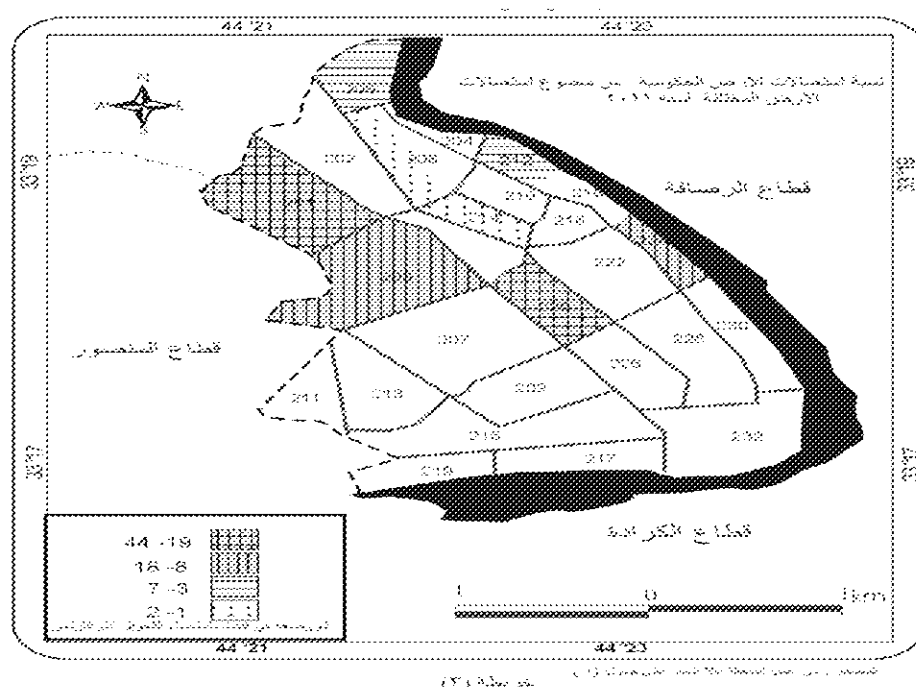
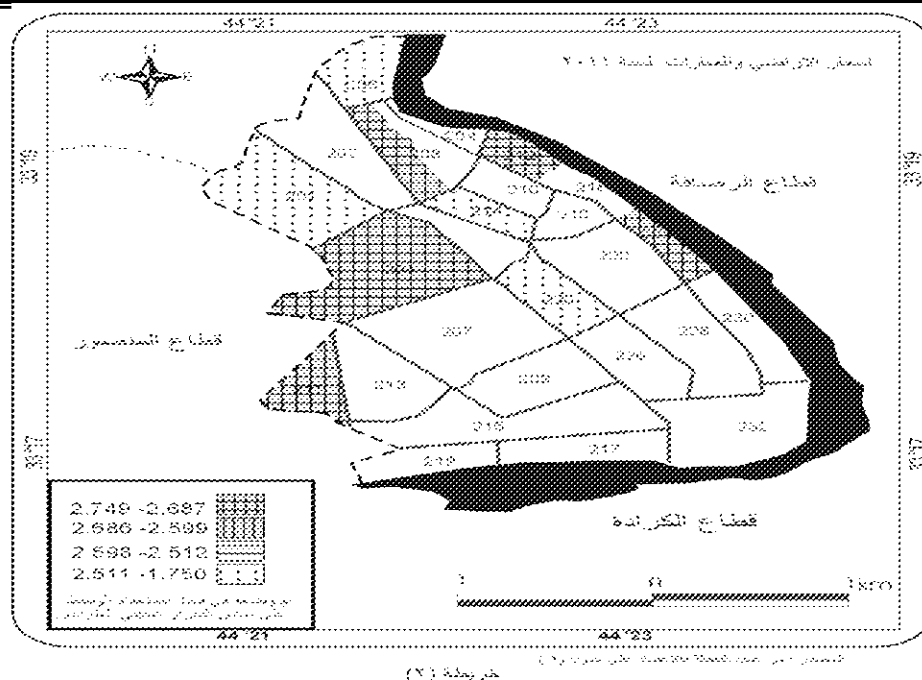
التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ

أولاً: التباين المكاني لنسبة اسعار الاراضي والعقارات في مركز الكرخ (على اساس المحلات السكنية).

ان هذا المتغير هو المتغير التابع المطلوب تفسير تباينه المكاني وسنحاول هنا الكشف عن هذا التباين يظهر من خريطة نسبة اسعار الاراضي والعقارات لمحلات مركز الكرخ خريطة (2) انه يتباين مكانيا حيث صنفت بياناته الى اربع رتب باستعمال تقنية الوسيط (التراكم المئيني) التي تماشت وطبيعة توزيع هذه البيانات لتمثل فيما بعد على خريطة نسبة اسعار الاراضي والعقارات. ظهر منها ان اوسع الرتب انتشارا هي الرتبة الاولى التي احتفظت باعلى القيم مقارنة بالرتب الاخرى فقد تراوحت قيمها بين (2.687- 2.749) مليون دينار لكل م² ، حيث ظهرت في مايزيد على نصف محلات عينة الدراسة اذ بلغ عددها خمس محلات سكنية هي كل من محلة (212، 224، 208، 203، 211) وتظهر هيأتها المكانية على شكل مناطق متباعدة عن بعضها ، اذ تظهر منطقتان منها في شرق منطقة الدراسة وتشمل الأولى منهما محلة (212) وتشمل الأخرى محلة (224) إما المنطقة الثالثة تقع شمال منطقة الدراسة وتشمل محلة (208). وإلى الغرب تقع منطقة أخرى تقتصر على محلة واحدة أيضا هي محلة (203) أما المنطقة الخامسة فتشتمل على محلة واحدة أيضا هي محلة (211) وتقع جنوب غرب منطقة الدراسة .. تلي هذه الرتبة المذكورة أنفا الرتبة الرابعة وهي اقل الرتب قيمة حيث تتراوح قيمها بين (1.750-2.511) مليون دينار لكل م² ، وقد اشتملت على اربع محلات سكنية هي كل من محلة (206، 201، 214، 220) وتظهر هيأتها المكانية على شكل متناثر في اقصى شمال منطقة الدراسة وشمال غربها ووسطها على التوالي.

اما الرتبتين الاخيرتين وهما الرتبة الثالثة والثانية فقد خلتا من القيم . حيث لم تظهر أي محلة ضمن أي منهما.

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي



ثانياً: التباين المكاني لنسبة استعمالات الارض الحكومية في مركز الكرخ (على اساس المحلات السكنية).

ان هذا المتغير وهو نسبة استعمالات الارض الحكومية ، احد المتغيرات المستقلة السبع التي ذهبت فرضية البحث الى انها تفسر التباين المكاني للمتغير التابع .وقد صنفت بياناتها في اربع فئات باستعمال تقنية تتناسب وطبيعة توزيع بياناته حيث كان التواءه التواء موجيا . مما دفع اختيار تقنية

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء خريم خضير الطائي

التحويل اللوغارتمي ، التي تماشت وطبيعة هذا التوزيع . مما كشف عن تباين مكاني واضح لهذا المتغير ، كما يظهر من خريطة نسبة استعمالات الارض الحكومية من مجموع المساحات التي يشغلها استعمالات الارض المختلفة خريطة (3) . حيث احتفظت كل من هذه الرتب بمحلتين سكنيتين .

فقد ضمت الرتبة الاولى التي تتراوح قيمها بين (19-44%) من مجموع المساحات التي تشغلها استعمالات الارض المختلفة ، محلتين (220،201) وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين عن بعضهما حيث تقع احدهما وسط منطقة الدراسة وهي محلة (220) والاخرى غربها وتضم محلة (201) .

في حين اشتملت الرتبة الثانية التي تتراوح قيم نسبة المتغير الانف الذكر بين (8-18%) على محلتين (224،203) وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين تقع الاولى منها شرق منطقة الدراسة والاخرى في غربها .

اما الرتبة الثالثة التي تتراوح قيمها بين (3-7%) من مجموع المساحات التي تشغلها استعمالات الارض المختلفة ، فتظهر في محلتين هما (212،206)، حيث تظهر على شكل منطقتين متباعدتين تقع الاولى منهما في شرق منطقة الدراسة وهي محلة (212) والاخرى تقع في اقصى شمالها وتضم محلة (206) .

اما الرتبة الاقل في قيمها وهي الرتبة الرابعة التي تراوحت قيمها بين (1-2%) من مجموع المساحات التي تشغلها استعمالات الارض المختلفة فتظهر في المحلات السكنية (208،214) . وتظهر هيأتها المكانية على شكل نطاق يقع وسط منطقة الدراسة.

ثالثا:- التباين المكاني لنسبة استعمالات الارض الصناعية في مركز الكرخ (على اساس المحلات السكنية).

يظهر لهذا المتغير المستقل ، وهو نسبة استعمالات الارض الصناعية ، تباين مكاني واضح ايضا بعد ان صنفنا بياناته في اربع فئات باستعمال تقنية الوسيط باستعمال التراكم المئيني ، التي تماشت وطبيعة هذه البيانات اذ ظهر التواء معتدلا . مثلت على خريطة (4) خريطة نسبة استعمالات الارض الصناعية من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة . ويظهر هذا التباين المكاني واضحا في هذه الخريطة .

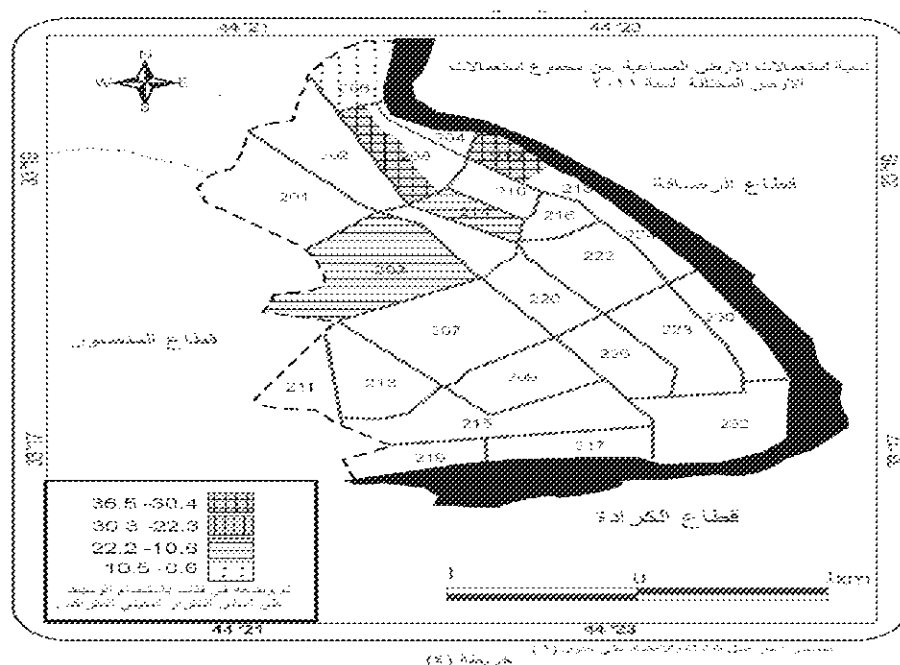
فالرتبة الاولى التي تراوحت قيمتها بين (30.4-36.5%) وهي بهذا تفوق الرتب الاخرى في حجمها ، تظهر في محلتين هما (212،208) وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين، الاولى منهما تضم محلة (212) تقع شرق منطقة الدراسة والاخرى وهي محلة (208) تقع وسطها .

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

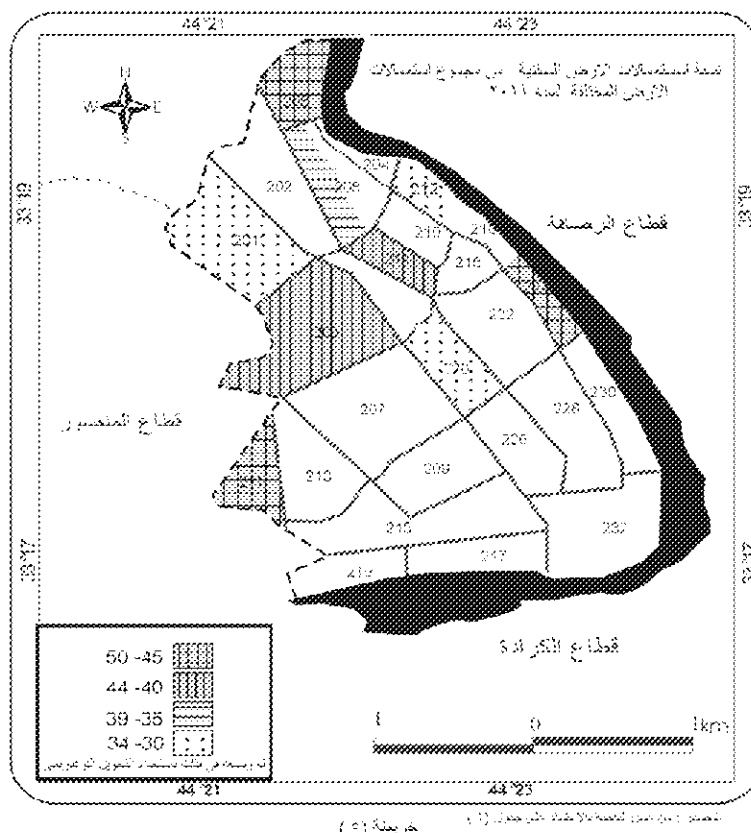
اما الرتبة الثالثة التي تراوحت قيمها بين (10.6-22.2) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة فاشتملت على محلتين هما (203، 214). وتظهر هيأتها المكانية على شكل مبعثر حيث تظهر المنطقة الاولى والتي تشتمل على محلة (214) في وسط منطقة الدراسة ، والاخرى وهي محلة (203) ظهرت في غربها.

اما الرتبة الاقل في قيمها وهي الرتبة الرابعة فاقترنت على محلة واحدة وهي محلة (206) التي بلغت قيمة هذا المتغير فيها (0.16%) وتقع في اقصى شمال منطقة الدراسة .

في حين خلت الرتبة الثانية من اية محلة من محلات منطقة الدراسة . ولم يظهر هذا المتغير لاستعمالات الارض الصناعية في اربع محلات منطقة الدراسة . وتظهر هيأتها المكانية على شكل مناطق متباعدة حيث تقع احداها وهي محلة (224) شرق منطقة الدراسة ، وتقع محلة (220) في وسطها ، ومحلة (211) جنوب غربها ، ومحلة (201) غرب منطقة الدراسة.



التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي



رابعاً:- التباين المكاني لنسبة استعمالات الارض السكنية في مركز الكرخ(على اساس المحلات السكنية).

ويظهر من خريطة المتغير الثالث وهو بنسبة استعمالات الارض السكنية لمحلات مركز الكرخ خريطة (4) انه يتباين مكانيا حيث صنف الى اربع رتب باستعمال تقنية التحويل اللوغارتمي، التي تماشت مع طبيعة توزيع بيانات هذا المتغير ، اذ ظهر التواء موجبا . لتمثل فيما بعد على خريطة نسبة استعمالات الارض السكنية(5).

ويظهر من هذه الخريطة ان الرتبة الاولى لهذه النسبة التي تتراوح قيمتها بين (45-50%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة ، تمتد في ثلاث محلات سكنية هي (211، 224، 206) التي تبلغ قيمته في كل منها (44.78 و 48.89 و 50.61%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة لكل منهما على التوالي . وتظهر هيأتها المكانية على شكل ثلاث مناطق متباعدة ، فالاولى منها تقع شرق منطقة الدراسة وتضم محلة (224) ، والثانية في اقصى شمالها وتضم محلة (206)، اما المنطقة الثالثة فتضم محلة (211) وتقع في جنوب غربها .

تلي هذه الرتبة الانفة الذكر الرتبة الثانية التي تراوحت قيمة نسبة استعمالات الارض السكنية فيها بين (40-44%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة . وتظهر في محلتين هما (214،

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية د. لقاء حريم خضير الطائي

(203) . وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين تضم كل منهما محلة واحدة وتقع احداها في وسط منطقة الدراسة وهي محلة (214) وتقع الاخرى في غربها وهي محلة (203) . وتقتصر الرتبة الثالثة على محلة سكنية واحدة وهي محلة (208) التي بلغت قيمة هذا المتغير فيها (38.335%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة وتقع في وسط منطقة الدراسة . اما الرتبة الرابعة وهي الرتبة التي تحتفظ بأقل قيم لهذا المتغير حيث تتراوح هذه القيم فيها بين (30-34%) فتشتمل على ثلاث محلات سكنية هي (201، 220، 212) . وتظهر هيأتها المكانية على شكل ثلاث مناطق متباعدة تقع احداها شرق منطقة الدراسة وهي محلة (212) والاخرى في وسطها وهي محلة (220) والثالثة في غربها وهي محلة (201) .

خامسا: - التباين المكاني لنسبة استعمالات الارض التجارية في مركز الكرخ (على اساس المحلات السكنية) .

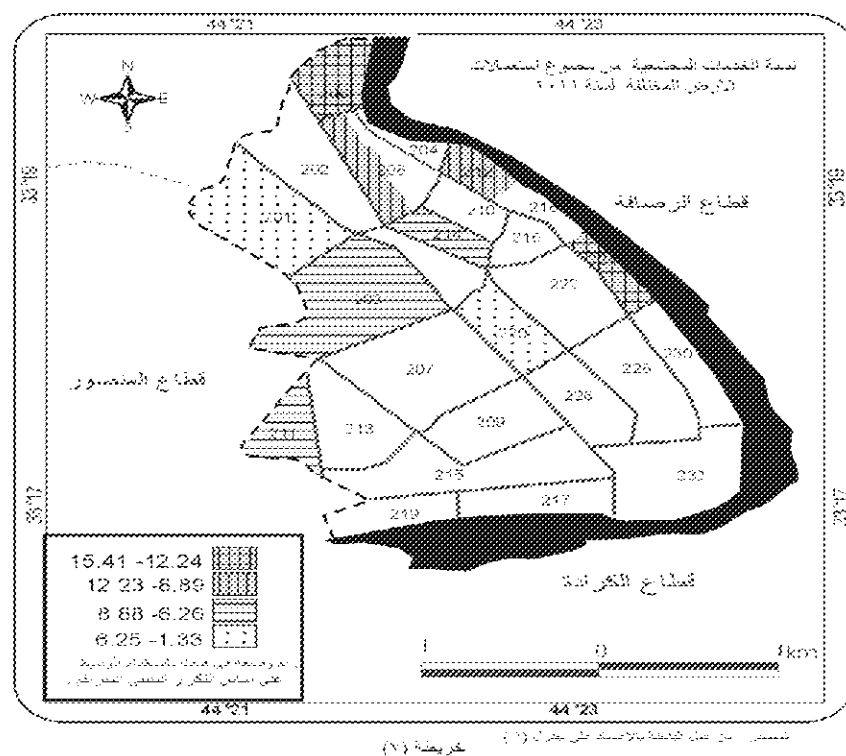
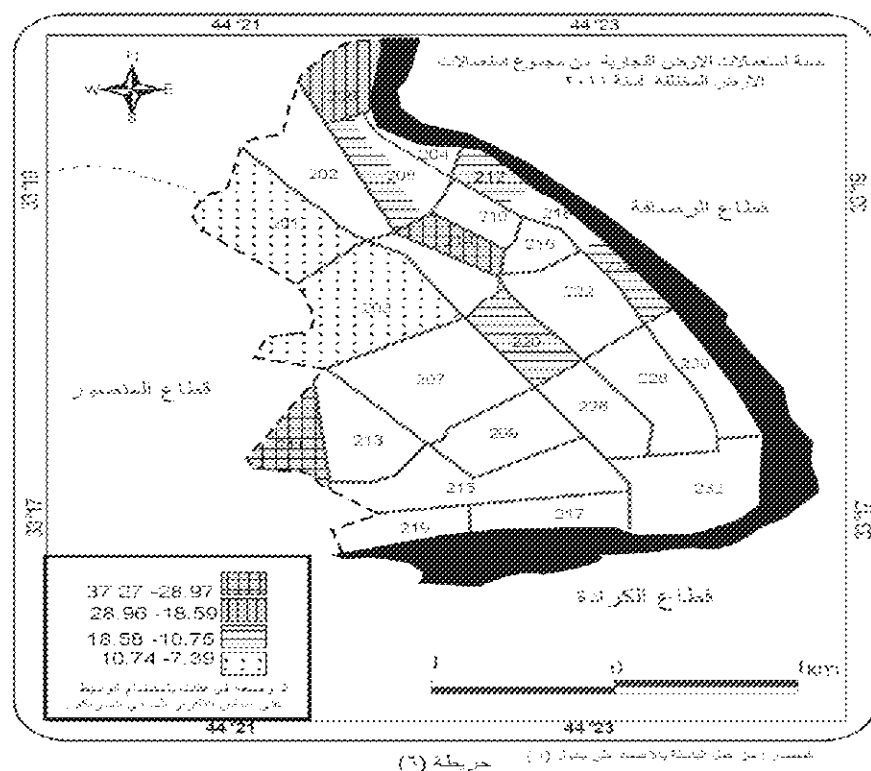
يظهر من خريطة نسبة استعمالات الارض التجارية لمحلات مركز الكرخ والتي تمثل المتغير المستقل الرابع خريطة (6) انها تتباين مكانيا اذ صنفت بياناتها الى اربع رتب باستعمال تقنية الوسيط (التراكيم المثني) ، التي تماشت مع طبيعة توزيع بيانات هذا المتغير اذ ظهر التواء معتدلا لتمثل فيما بعد على خريطة نسبة استعمالات الارض التجارية وظهر ان كل من الرتب الاولى والثالثة والرابعة قد اشتملت كل منهما على محلتين حيث ضمت الرتبة الاولى كل من محلة (214، 211) وبلغت قيمة هذا المتغير في كل منها (28.97-37.27%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة على التوالي وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين تضم كل منها محلة معينة فأحدى هذه المحلات وهي محلة (214) تقع في وسط منطقة الدراسة ، اما الاخرى وهي محلة (211) فتقع في الجنوب الغربي .

واشتملت الرتبة الثالثة على محلتين أيضا هما (208، 220) وتبلغ قيمة هذا المتغير في كل منها (10.75، 18.58%) وتقع كلاهما في وسط منطقة الدراسة .

اما الرتبة الرابعة وهي الرتبة الاقل قيمة اذ تتراوح قيمها بين (7.39-10.74%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة فاشتملت أيضا على محلتين هما (201، 203) وتظهر هيأتها المكانية على شكل نطاق يقع غرب منطقة الدراسة .

في حين اشتملت الرتبة الثانية التي تتراوح قيم نسبة المتغير الآنف الذكر فيها بين (18.59-28.96%) على ثلاث محلات سكنية هي كل من محلة (212، 224، 206) وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين تقع الاولى منها شرق منطقة الدراسة وتضم كلا من محلة (212، 224) والاخرى تقع في أقصى شمالها وهي محلة (206) .

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي



سادسا:- التباين المكاني لنسبة الخدمات المجتمعية في مركز الكرخ (على اساس المحلات السكنية).

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء حريم خضير الطائي

يتضح من خريطة نسبة الخدمات المجتمعية في منطقة الدراسة التي يمثل المستقل الخامس خريطة (7) ان اوسع الرتب انتشارا هي الرتبة الثالثة التي تراوحت قيمها بين (6.26-8.88%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة . حيث بلغ عدد المحلات فيها ثلاث محلات سكنية وهي كل من محلة (214 و 203 و 211).

وتظهر الهيئة المكانية لها بشكل مبعر فإحداها وهي محلة (214) تقع شرق منطقة الدراسة ومحلة (203) في غربها، ومحلة (211) في الجنوب الغربي.

اما الرتب الثلاث الاخرى فاقترص كل منها على محلتين ، حيث اقتصرت الرتبة الاولى على محلتين (224,206) وكانت قيمة هذا المتغير في كل منها على التوالي (15.39% و 15.435) . وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين تقع الاولى منها وهي محلة (224) شرق منطقة الدراسة في حين تقع الاخرى وهي محلة (206) في اقصى شمال غربها. والرتبة الثانية اقتصرت على محلتين (208 و 212) وبلغت قيم نسب الخدمات المجتمعية فيها (8.89-12.23%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة ، وتظهر هيأتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين تقع الاولى منها وهي محلة (212) شرق منطقة الدراسة وتقع الاخرى وهي محلة (208) في وسطها . اما الرتبة الرابعة فاشتملت على محلتين (201، 220) التي بلغت قيم هذا المتغير في كل منها (1.33، 6.25%) على التوالي وتقع في وسط منطقة الدراسة وغربها.

سابعا:- التباين المكاني لنسبة الفضاءات الفارغة في محلات مركز الكرخ (على اساس المحلات السكنية).

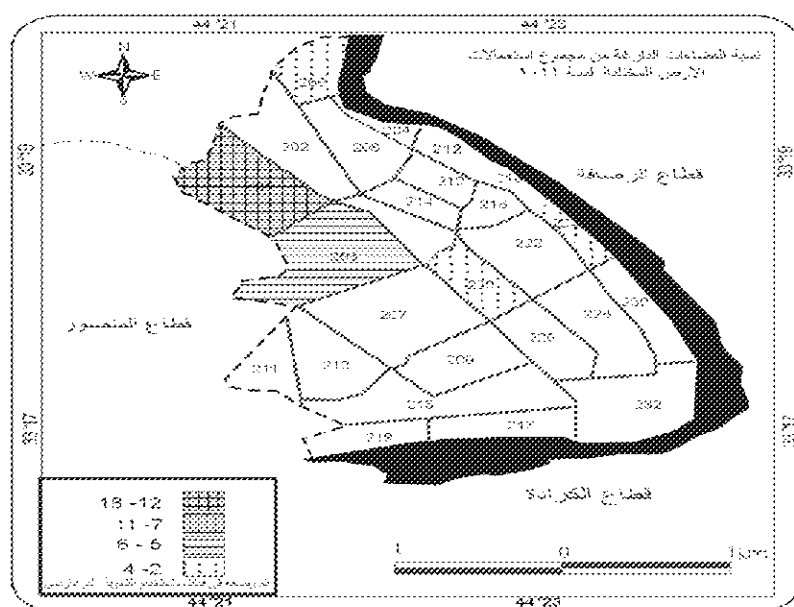
من اجل الكشف عن التباين المكاني لنسبة الفضاءات الفارغة في محلات مركز الكرخ صنفنا بياناتها الى اربع رتب باستعمال تقنية التحويل اللوغارتمي التي تماشت وطبيعة هذه البيانات لتمثل فيما بعد على خريطة نسبة الفضاءات الفارغة في محلات مركز الكرخ خريطة (8) . وظهر ان أعلى النسب كانت في محلة (201) ، في حين كانت على اقلها في المحلات (224 و 220 و 206) ، حيث بلغت نسب قيم هذا المتغير (3% و 2.43% و 3.34%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة على التوالي ، وقد انعكس تباينها المكاني على ظهور الرتب الأربعة التي ذهب إليها تصنيف هذه البيانات ، خريطة رقم (7) تظهر الفضاءات الفارغة على أعظمها حيث تظهر الرتبة الاولى التي اقتصرت على محلة واحدة هي محلة (201) والتي بلغت قيمة هذا المتغير فيها (18.23%) وتقع غرب منطقة الدراسة.

وتظهر الرتبة الثالثة ايضا في محلة واحدة هي (203) حيث بلغت نسبة الفضاءات الفارغة فيها (5.50%) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة وتقع غرب منطقة الدراسة أيضا.

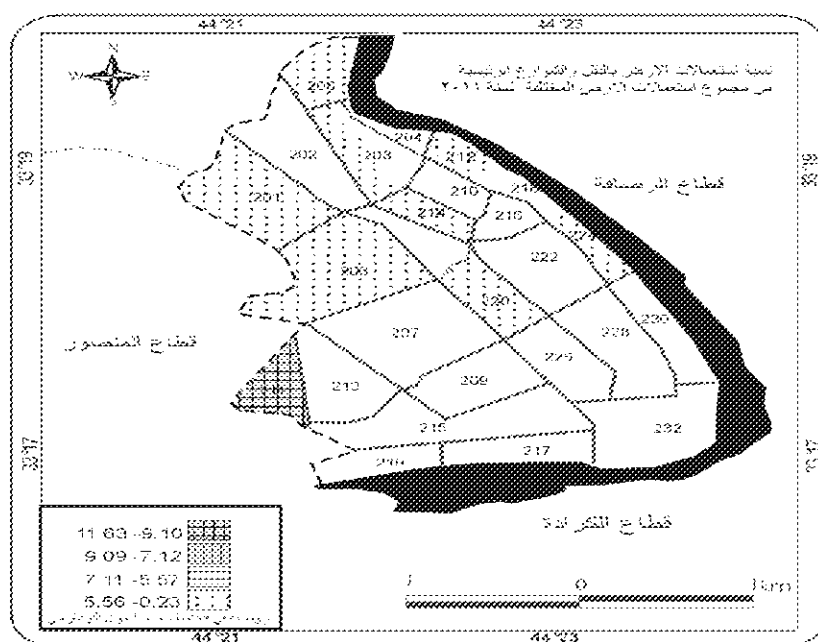
التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

أما الرتبة الأقل في قيمتها وهي الرتبة الرابعة فاقترنت على ثلاث محلات سكنية وهي كل من محلة (224 و 220 و 206) وتظهر هيأتها المكانية على شكل متناثر في شرق منطقة الدراسة ووسطها وفي أقصى شمالها على التوالي .

في حين لم تظهر الرتبة الثانية في أي من محلات منطقة الدراسة ولم تظهر محلات أخرى ضمن أي من رتب هذا المتغير وهي كل من محلة (212، 214 ، 211 ، 208) لخلوها من الفضاءات الفارغة .



خريطة (٨)



خريطة (٩)

التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الأرض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

ثامنا: - التباين المكاني لنسبة المساحات التي تشغلها استعمالات الأرض بالنقل والشوارع الرئيسية في محلات مركز الكرخ (على أساس المحلات السكنية).

لقد صنف هذا المتغير (وهو نسبة المساحات التي تشغلها استعمالات الأرض بالنقل والشوارع الرئيسية) في أربع رتب باستعمال تقنية التحويل اللوغارتمي ، الذي جاء متمشيا مع طبيعة توزيع بيانات هذا المتغير اذ ظهر التواء موجبا . لتمثل فيما بعد على خريطة استعمالات الأرض بالنقل والشوارع الرئيسية خريطة (9)، حيث ظهر ان الرتبة الاولى تقتصر على محلة سكنية واحدة وهي محلة (211) والتي تبلغ قيمتها (11.63%) من مجموع مساحات استعمالات الأرض المختلفة . وتقع في جنوب غرب منطقة الدراسة .

اما الرتبة الرابعة وهي الاقل في قيمها النسبية حيث تراوحت بين (0.23-5.56%) فتظهر أوسع الرتب من حيث عدد المحلات التي تظهر فيها فقد ظهرت في ثمان محلات من محلات عينة منطقة الدراسة كافة باستثناء المحلة التي ظهرت في الرتبة الأولى .،

وتظهر هياكلها المكانية على شكل أربع مناطق الاولى منها شرق منطقة الدراسة وتضم محلي (212و 224) والثانية تضم محلة (206) وتقع في اقصى شمالها في حين تقع الثالثة في وسطها وتضم محلة (208 و 214 و 220) والرابعة تقع في غرب منطقة الدراسة وتضم محلي (201 و 203) في حين خلت الرتبة الثانية من اية محلة من محلات منطقة الدراسة .

جدول (1)

بيانات المتغير التابع (أسعار الأراضي والعقارات) والمتغيرات المستقلة (استعمالات الأرض الحضرية) لمحلات مركز الكرخ لسنة 2011*

المحلات السكنية	المتغير التابع	المتغيرات المستقلة					
	أسعار الأراضي والعقارات م ² / دينار	أستعمال حكومي / م ²	أستعمال صناعي / م ²	أستعمال سكني / م ²	أستعمال تجاري / م ²	خدمات مجتمعية ** / م ²	فضاءات فارغة / م ² والنقل والشوارع الرئيسية م.ط
206	2500000	23033	11011	257619	200112	790427	42244
212	2750000	7674	3998197	4031	200433	38012	65956
224	2750000	33522	84	48159	43484	135210	139503
208	2750000	28307	2992115	439176	133639	128966	14592
214	2000000	3837	1012456	295381	181061	93192	74285
220	2500000	308194	75	186771	96372	17304	5307
201	1750000	2092006	46549	382599	9899	77233	991869
303	2750000	46044	2092006	271279	10873	88477	71413
211	2750000	115	89	434147	256730	43539	1150

* من عمل الباحثة اعتمادا على:

1- امانة بغداد ، التخطيط الحضري ، جرد باستعمالات الأرض لمحلات الكرخ من قبل التخطيط الحضري مع مكتب علمي لسنة 2011.

2- مكاتب العقارات في محلات مركز الكرخ

** خدمات مجتمعية يقصد بها (الصحي ، الديني ، الترفيهي ، التعليمي).

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

من المقارنة البصرية بين المتغير التابع (اسعار الاراضي والعقارات) والمتغيرات المستقلة . ان خريطة اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع) تركزت المحلات التي اظهرتها العينة في الرتبة الاولى والرابعة وتظهر المحلات في نسبة المساحات التي تشغلها استعمالات الارض بالنقل والشوارع الرئيسية ايضا في الرتبتين الاولى والرابعة وان اقتصررت الرتبة الاولى على محطة واحدة فقط . وتظهر المتغيرات المستقلة (استعمالات الارض الحكومية ، الصناعية ، السكنية ، التجارية ، الخدمات المجتمعية ، فضاءات فارغة ، النقل والشوارع الرئيسية) في الرتب الاولى والرابعة ايضا وان اختلف عددها من استعمال الى اخر فضلا عن ظهورها في الرتبتين الثانية والثالثة . وان ظهرت رتبة تخلو من المحلات وهي الرتبة الثانية في كل من المتغيرات (الصناعية والفضاءات الفارغة) . مما يشير ان العلاقات بين اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع) وبين المتغيرات المستقلة تظهر لها صور مختلفة ولتحديد العلاقات المكانية للمتغير التابع بالمتغيرات الاخرى لابد من استعمال تقنية كمية تحقق لنا هذا الهدف الذي يمكننا من تفسير التباين المكاني وهي تقنية الانحدار (الانحدار المتعدد خطوة خطوة) .

العلاقات المكانية لاسعار الاراضي والعقارات باستعمالات الارض الحضرية في مركز الكرخ

اولا : العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات باستعمالات الارض الحكومية في مركز الكرخ لايجاد العلاقة بين اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع) وكل من متغير استعمالات الارض الحضرية (المتغير المستقل) لمنطقة الدراسة ، تم استخدام الارتباط البسيط الذي نحصل بواسطته على الارتباط الذي يحدد قوة العلاقة بين متغير اسعار الاراضي والعقارات ومتغيرات استعمالات الارض الحضرية التي اعتمدتها في هذه الدراسة ، فضلا عن تحديد اتجاه هذه العلاقة طردية كانت ام عكسية .

مصفوفة (1)

مصفوفة معاملات الارتباط البسيط بين معدل اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع) مع كل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية (المتغيرات المستقلة)

معاملات الارتباط البسيط	ص س	ص س 2	ص س 3	ص س 4	ص س 5	ص س 6	ص س 7
	0,59	0,32	0,30	0,10	0,52	0,63	0,26

ان :

ص = اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع)

س1= استعمال الارض الحكومي

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

س2 = استعمال صناعي

س3 = استعمال سكني

س4 = استعمال تجاري

س5 = خدمات مجتمعية

س6 = فضاءات فارغة

س7 = النقل والشوارع الرئيسية

يظهر من مصفوفة معاملات الارتباط البسيط لمتغير اسعار الاراضي والعقارات مع متغير استعمال الارض الحكومي مصفوفة (1) ان اتجاه علاقته مع متغير استعمال الارض الحكومي هو اتجاه عكسي متوسط القوة بلغ (-0,59)، اي يقل معدل اسعار الاراضي والعقارات مع زيادة حجم هذا المتغير .

اما فيما يخص معامل التحديد بين متغير اسعار الاراضي والعقارات ومتغير استعمال الارض الحكومي فيبلغ (0,34) وهذا يشير الى العلاقة الارتباطية الاكثر تحديدا وان كانت بالاتجاه العكسي . وباستخدام تقنية الانحدار التي تظهر الاتجاه المكاني لهذه العلاقة التي بعد ان تم تحديد قوتها

حيث كانت العلاقة كالآتي : ص = أ + ب س1

ص = 938، 26 - 0,195 س1

حيث ان :

ص = اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع)

س1 = الاستعمال الحكومي (المتغير المستقل)

أ = قيمة تصور تأثير (ثابت) على قيمة (ص) بالاضافة الى تأثير المتغير (س)

ب = معامل خطي يعين قيمة (ص) لاية قيمة من قيم (س)

ويظهر من نموذج الانحدار السابق الذكر مايلي :

بالتعويض بقيمة المتغير المستقل في انموذج الانحدار اعلاه نجد قيمة المتغير التابع لاي سنة نرغب بها ولاي محلة سكنية داخل منطقة الدراسة .

مصفوفة (2)

معاملات التحديد للارتباط البسيط بين اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع) مع كل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية

معاملات التحديد	ص س 6	ص س 1	ص س 5	ص س 2	ص س 3	ص س 7	ص س 4
	0، 40	0، 34	0، 27	0، 10	0,09	0,07	0,01

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

ثانيا : العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات باستعمالات الارض الصناعية في مركز الكرخ يظهر من مصفوفة معاملات الارتباط البسيط لمتغير أسعار الاراضي والعقارات بكل من استعمالات الارض الحضرية (1) ان هناك علاقة طردية له بمتغير مستقل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية هو متغير استعمالات الارض الصناعية وهذا يعني ان المحلات التي تزداد فيها اسعار الاراضي والعقارات تقترب بها زيادة في هذا المتغير وتقل مع قلته .

اما دور متغير استعمالات الارض الصناعية (المتغير المستقل) في تفسير التباين المكاني للمتغير التابع ، وهو هنا اسعار الاراضي والعقارات ، كما تظهره معاملات التحديد التي تظهر في مصفوفة رقم (2) ، فهو على اعظمه لمتغير استعمالات الارض الصناعية اذ يبلغ معامل التحديد (0,10) .

وفي مجال تفسير هذا المتغير المستقل (استعمالات الارض الصناعية) للتباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في الوحدات المساحية لمطقة الدراسة (المحلات) استخدمنا معادلة الانحدار التي مكنتنا من التعويض بالمعادلة الاتية التي نحسب بها قيمة المتغير المحسوب .

$$ص = أ + ب س 2$$

$$ص = 0,086 + 24,276$$

وبذلك نجد القوة التنبؤية لهذا النموذج .

ثالثا : العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات باستعمالات الارض السكنية في مركز الكرخ يظهر من مصفوفة معاملات الارتباط البسيط التي تمثل العلاقة بين متغير اسعار الاراضي و العقارات مع متغير استعمالات الارض السكنية مصفوفة (1) ان لهذا المتغير المستقل علاقة طردية بالمتغير التابع وهذا يعني ان زيادة اسعار الاراضي والعقارات يقترب بزيادة متغير استعمالات الارض السكنية وتقل مع قلته . حيث بلغت 0,30

اما دور متغير استعمالات الارض السكنية (المتغير المستقل) في تفسير التباين المكاني للمتغير التابع وهو اسعار الاراضي والعقارات ، فكما تظهره معاملات التحديد التي تظهر في مصفوفة (2) فيظهر العلاقة الارتباطية الاكثر تحديدا حيث يبلغ معامل التحديد (0,09)

ان معامل التحديد اذ يعطي تفسيراً لتباين اسعار الاراضي والعقارات في عموم منطقة الدراسة، فانه لا يكشف عن دور متغير استعمالات الارض السكنية في الوحدات المساحية لمنطقة الدراسة وهي (المحلات) ، وهذا ما يحققه معامل الانحدار البسيط الذي يكشف عما لا يفسره وانموذجه :

$$ص = أ + ب س 3$$

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

$$= 0, 160 + 18, 970$$

وبذلك تظهر أهمية هذا الانموذج

رابعاً : العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات باستعمالات الارض التجارية في مركز الكرخ يظهر من مصفوفة معاملات الارتباط البسيط لمتغير اسعار الاراضي والعقارات بمتغير استعمالات الارض التجارية (1) ان هناك علاقة طردية ضعيفة له بمتغير مستقل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية هو متغير استعمالات الارض التجارية ، وهذا يعني ان زيادة اسعار الاراضي والعقارات مقترن بزيادته وتقل مع قلته حيث بلغت (10 ، 0) اما دور متغيرات استعمالات الارض الحضرية (المتغيرات المستقلة) في تفسير التباين المكاني للمتغير التابع ، وهو هنا اسعار الاراضي والعقارات ، كما تظهره معاملات التحديد التي تظهر في مصفوفة رقم (2) ، اذ يبلغ معامل التحديد (0, 01) .

وفي مجال تفسير هذا المتغير المستقل (استعمالات الارض التجارية) للتباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في الوحدات المساحية لمنطقة الدراسة (المحلات) استخدمنا معادلة الانحدار التي مكنتنا من التعويض بالمعادلة الآتية التي نحسب بها قيمة المتغير المحسوبة .

$$\text{ص} = \text{أ} + \text{ب س} 4$$

$$= 0,041 + 24, 523$$

وبذلك يظهر هذا الانموذج

خامساً : العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات بالخدمات المجتمعية في مركز الكرخ يظهر من مصفوفة معاملات الارتباط البسيط لمتغير اسعار الاراضي والعقارات مع متغير الخدمات المجتمعية مصفوفة (1) ان اتجاه علاقته مع متغير الخدمات المجتمعية هو اتجاه طردي متوسط اي تزداد اسعار الاراضي والعقارات مع زيادة هذا المتغير وتقل مع قلته حيث بلغت (0,52) . وتكشف مصفوفة معاملات التحديد للارتباط البسيط بين اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع) والخدمات المجتمعية (المتغير المستقل) (2) ما لكل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية من دور في تفسير تباين متغير لاسعار الاراضي والعقارات .

تبدو العلاقة الارتباطية لدور متغير الخدمات المجتمعية اذ يبلغ معامل التحديد (0,27) .

ان معامل التحديد هذا وان فسر تباين اسعار الاراضي والعقارات الا ان تفسيره هذا يصح على مجموع منطقة الدراسة ، اي انه لم يكشف عن التباين المكاني لما يفسره كل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية واسعار الاراضي والعقارات ، لذا عمدنا الى استعمال تقنية الانحدار البسيط التي

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

بواسطتها قصدنا الى معرفة ما لا تفسره هذه المتغيرات مجتمعة من تباين المتغير التابع في محلات مركز الكرخ وانموذجها هو :

$$\text{ص} = \text{أ} + \text{ب س} 5$$

$$0,455 + 21,389 =$$

وبذلك يظهر قوة الانموذج

سادسا : العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات بالفضاءات الفارغة:

يظهر من مصفوفة معاملات الارتباط البسيط لمتغير اسعار الاراضي والعقارات بكل من استعمالات الارض الحضرية (1) ان هناك علاقة عكسية له بمتغير مستقل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية هو متغير الفضاءات الفارغة . اذ تقل اسعار الاراضي والعقارات مع زيادة حجم هذا المتغير وتزداد مع قلته حيث بلغت (- 0,63) .

وتكشف مصفوفة معاملات التحديد للارتباط البسيط بين اسعار الاراضي والعقارات (المتغير التابع) وكل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية (المتغيرات المستقلة) (2) ما لكل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية من دور في تفسير تباين متغير لاسعار الاراضي والعقارات . وقد بلغ معامل التحديد (0,40) .

ان معامل التحديد اذ يعطي تفسيراً لتباين اسعار الاراضي والعقارات في عموم منطقة الدراسة، فانه لا يكشف دور متغيرات استعمالات الارض الحضرية واسعار الاراضي في الوحدات المساحية لمنطقة الدراسة وهي (المحلات) ، وهذا ما يحققه معامل الانحدار البسيط الذي يكشف عما لا يفسره وانموذجه :

$$\text{ص} = \text{أ} + \text{ب س} 6$$

$$0,442 - 27,102$$

سابعا : العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات بالنقل والشوارع الرئيسية:

يظهر من مصفوفة معاملات الارتباط البسيط لمتغير اسعار الاراضي والعقارات بكل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية (1) ان هناك علاقة طردية ضعيفة له بمتغير مستقل من متغيرات استعمالات الارض الحضرية هو متغير النقل والشوارع الرئيسية ، وهذا يعني ان زيادة اسعار الاراضي والعقارات مقترن بزيادته وتقل مع قلته حيث بلغت (0,26) .

اما دور متغيرات استعمالات الارض الحضرية (المتغيرات المستقلة) في تفسير التباين المكاني للمتغير التابع ، وهو هنا اسعار الاراضي والعقارات ، كما تظهره معاملات التحديد التي تظهر في مصفوفة (2) ، فهو (0,07) .

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء خريم خضير الطائي

ان معامل التحديد اذ يعطي تفسيراً لتباين اسعار الاراضي والعقارات في عموم منطقة الدراسة، فانه لا يكشف عن دور النقل والشوارع الرئيسية في كل من الوحدات المساحية لمنطقة الدراسة وهي المحلات السكنية ، وهذا ما يحققه معامل الانحدار البسيط الذي يكشف عما لا يفسره وانموذجه :

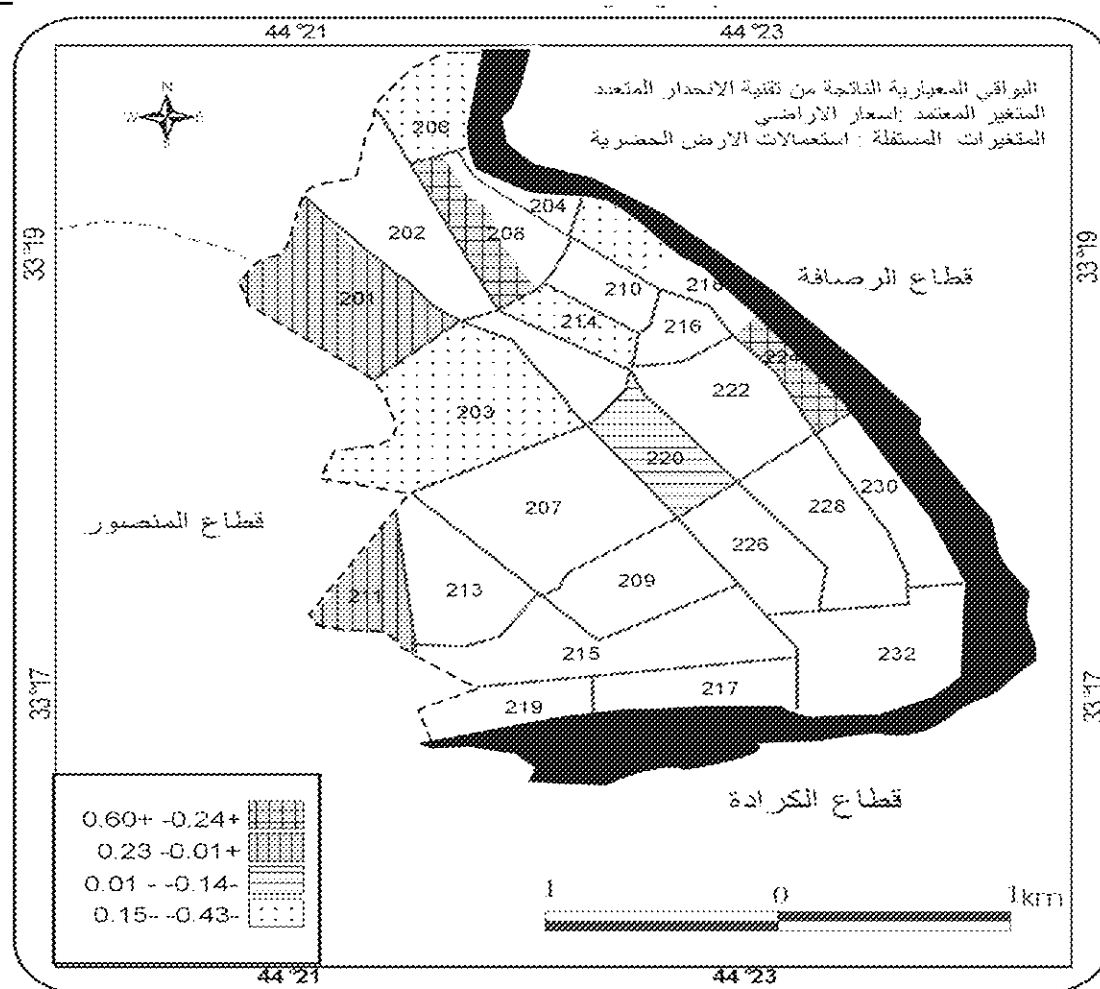
$$ص = أ + ب س 7$$

$$0,290 + 24,367 =$$

العلاقة المكانية لاسعار الاراضي والعقارات باستعمالات الارض الحضرية المختلفة في مركز الكرخ
كانت العلاقة الارتباطية بين اسعار الاراضي والعقارات كمتغير تابع وكل من متغيرات استعمالات الارض المختلفة (متغيرات مستقلة) حيث بلغت 0,95 وهي بذلك علاقة طردية قوية جداً فيما بلغ معامل التحديد (0,91) .

وباستخدام تقنية الانحدار المتعدد وذلك لايجاد انموذج العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة نجد ان الانموذج كان كالآتي : $ص = 39,255 + 1 س 1,32 + 0,003 س 2 - 0,68 س 3 - 0,035 س 4 + 1,25 س 5 - 2,91 س 6 + 1,20 س 7$ ان هذا الانموذج له اهميته التطبيقية في تفسير التباين الذي فسرتة المتغيرات المستقلة ولتفسير التباين غير المفسر عمدنا الى استخدام تقنية البواقي المعيارية الناتجة من تقنية الانحدار حيث تم تصنيف بياناتها الى اربعة فئات كما يظهر من خريطة (10) وللبواقي المعيارية اهميتها في تعيين مقدار مالاتساهم به استعمالات الارض الحضرية مجتمعة في تفسير تباين اسعار الاراضي والعقارات في مركز الكرخ في محلات منطقة الدراسة حيث يظهر من خريطة (10) الجانب المهم من البواقي المعيارية باعتبارها اهمية في تعيين مقدار مالاتساهم استعمالات الارض المختلفة في تفسيره من اسعار العقارات في منطقة الدراسة حيث كانت الفئات الابعد من القيمة الصفرية بالاتجاهين الموجب والسالب تمثلان ارتفاع لقيمة التباين غير المفسر ارتفاعا كبيرا وضمن محلات (224 ، 208 ، 218 ، 214 ، 206 ، 203) فيما حيث يظهر التباين غير المفسر على اقله ضمن الفئتان (0,23 - 0,01) و (0,14 - ، 0,01) وضمن المحلات السكنية (220 ، 211 ، 201) .

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات
الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (١) وبرنامج spss
خريطة (١٠)

الاستنتاجات

تمثلت مشكلة الدراسة بالتباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ . وذهبت الفرضية التي اعتمدنا في تفسيرها الى ما لهذه الاسعار من علاقات مكانية باستعمالات الارض الحضرية (الحكومية ، والصناعية ، والسكنية ، والتجارية ، والخدمات المجتمعية ، والفضاءات الفارغة ، و النقل والشوارع الرئيسية) . وقد تطلب التدليل على صحة هذه الفرضية تحليل أنصب على الكشف عن صورة التباين المكاني ، وكان هذا ضروريا للخطوة التالية التي قصدت الى تفسيره على اساس من العلاقات المكانية باستعمالات الارض الحضرية ، وقد تضمن ذلك مجموعتين من الخطوات الاولى منها تخص التباين المكاني والاخرى تخص العلاقات المكانية بحسب الاتي:

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقاتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

أولاً : التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات

1- وقد اظهر تصنيف بيانات نسبة اسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ ان الفئة التي تراوحت قيمها بين (2,687 - 2,749) مليون دينار لكل م² ، حيث ظهرت في ما يزيد على نصف محلات عينة الدراسة اذ بلغ عددها خمس محلات سكنية هي كل من محلة (212 ، 224 ، 208 ، 203 ، 211) وقد ظهرت صورتها المكانية على شكل مناطق متباعدة عن بعضها.

2- الفئة الاعلى لنسبة استعمالات الارض الحكومية في محلات مركز الكرخ تراوحت قيمها بين (19 - 44 %) من مجموع المساحات التي تشغلها استعمالات الارض المختلفة وامتدت صورتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين عن بعضهما من وسط وغرب منطقة الدراسة .

3- كانت الفئة الاكبر لنسبة استعمالات الارض الصناعية في محلات مركز الكرخ تتراوح قيمتها بين (30,4 - 36,5 %) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة قد ضمت محلتين هي (212 ، 208) وقد ظهرت صورتها المكانية على شكل منطقتين متباعدتين ، تقع في شرق ووسط منطقة الدراسة .

4 - ان الرتبة الاولى لنسبة استعمالات الارض السكنية في محلات مركز الكرخ تتراوح قيمتها بين (45- 50 %) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة ، تمتد في ثلاث محلات سكنية هي (211 ، 224 ، 206) حيث ظهرت على شكل مناطق متباعدة تقع شرق منطقة الدراسة وفي اقصى شمالها وفي جنوب غربها .

5- ان التباين المكاني لنسبة استعمالات الارض التجارية في محلات مركز الكرخ نجد ان الفئة (28,97 - 37 ، 27) % من مجموع استعمالات الارض المختلفة قد ضمت محلتين (214 ، 211) حيث امتدت بشكل منطقتين تقع في وسط وجنوب غرب منطقة الدراسة .

6- ان الفئة الاعلى في نسبة الخدمات المجتمعية في محلات مركز الكرخ تراوحت قيمها بين (26,6 - 8,88 %) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة حيث بلغ عدد المحلات فيها ثلاث محلات سكنية وهي كل من محلة (214 ، 203 ، 211) . حيث ظهرت على شكل مبعثر تقع شرق منطقة الدراسة وفي غربها ، وفي الجنوب الغربي

7- تظهر الفضاءات الفارغة على اعظمها حيث تظهر الرتبة الاولى التي اقتصر على محلة واحدة هي محلة (201) والتي بلغت قيمة هذا المتغير فيها (18,23 %) وتقع غرب منطقة الدراسة .

8 - حيث ظهر ان الرتبة الاولى لنسبة المساحات التي تشغلها استعمالات الارض بالنقل والشوارع الرئيسية في محلات مركز الكرخ تقتصر على محلة سكنية واحدة وهي محلة (211) والتي تبلغ

التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات في محلات مركز الكرخ وعلاقتها المكانية باستعمالات الارض الحضرية د. لقاء كريم خضير الطائي

قيمتها (63، 11 %) من مجموع مساحات استعمالات الارض المختلفة . وتقع في جنوب غرب منطقة الدراسة.

ثانيا: العلاقات المكانية لاسعار الاراضي والعلاقات باستعمالات الارض الحضرية:

أ- الكشف عن قوة هذه العلاقات المكانية واتجاهاتها في محلات مركز الكرخ، وتم ذلك باستخدام معاملات الارتباط البسيط ومعاملات التحديد لكل منهما حيث تبين ان :

1- كانت العلاقة الارتباطية بين اسعار الاراضي والعقارات تمثل هنا المتغير التابع وكل من متغيرات الدراسة كمتغيرات مستقلة بلغت (0,95) وهي بذلك علاقة طردية قوية جدا فيما بلغ معامل التحديد (0,91).

ب- تفسير التباين المكاني للمتغيرات المستقلة على اساس البواقي

1- للبواقي المعيارية اهميتها في تعيين مقدار ما لاتساهم به استعمالات الارض الحضرية في تفسيره من اسعار العقارات في منطقة الدراسة حيث كانت الفئات الابد من القيمة الصفرية بالاتجاهين الموجب والسالب تمثلان ارتفاع لقيمة التباين غير المفسر ارتفاعا كبيرا .

وعليه لابد من أخذ هذه الحقائق بنظر الاعتبار في اية عملية تخطيطية لمنطقة الدراسة التي اظهرت ان للمتغيرات المستقلة (التمثلة بكل من الاستعمال الصناعي ، الاستعمال السكني ، الاستعمال التجاري ، الخدمات المجتمعية ، الشوارع الرئيسية) دور اكبر في تفسير التباين المكاني لاسعار الاراضي . في حين اقل دور يظهر بالنسبة لكل من المتغير المستقل (استعمالات الارض الحكومية ، الفضاءات الفارغة) .

وعليه لابد من اخذ متغيرات في نظر الاعتبار في تفسير التباين المكاني لاسعار الاراضي والعقارات .

الهوامش:

- (1) سمير خالد صافي ، دورة في برنامج spss ، جامعة غزة ، فلسطين ، 2010 ، ص 66 .
- (2) د. البطيحي ، عبد الرزاق محمد ، الاستخدام الامثل لتقنيات التصنيف الكمية ، بغداد ، جامعة بغداد ، 1989 ، ص 26
- (3) عبد الرزاق محمد البطيحي ، نحو نظرية مكانية في الجغرافية الزراعية ، مجلة الاستاذ ، العدد الرابع ، 1982 ، ص 1-2 .
- (4) عبد الرزاق محمد البطيحي وعادل عبد الله خطاب ، جغرافية الريف ، بغداد ، مطبعة جامعة بغداد ، 1982 ، ص 62-63 .
- (5) عبد الاله ابو عياش ، الاحصاء والكمبيوتر في معالجة البيانات مع تطبيقات جغرافية ، وكالة المطبوعات ، الكويت ، ص 187.
- (6) سمير خالد صافي ، دورة في برنامج spss ، جامعة غزة ، فلسطين ، 2010، ص 66 .

المصادر

- 1- ابو عياش ، عبد الاله ، الاحصاء والكمبيوتر في معالجة البيانات مع تطبيقات جغرافية ، وكالة المطبوعات ، الكويت .

- 2- البطيحي ، عبد الرزاق وعادل عبد الله خطاب ، جغرافية الريف ، بغداد ، مطبعة جامعة بغداد ، 1982 .
- 3- البطيحي ، عبد الرزاق ، نحو نظرية مكانية في الجغرافية الزراعية ، مجلة الأستاذ ، العدد الرابع ، 1982 .
- 4- البطيحي ، عبد الرزاق ، الاستخدام الأمثل لتقنيات التصنيف الكمية ، 1989 .
- 5- صافي ، سمير خالد ، دورة في برنامج spss ، جامعة غزة ، فلسطين ، 2010 .
- 6- أمانة بغداد ، التخطيط الحضري، جرد باستعمالات الأرض لمحلات مركز الكرخ من قبل التخطيط الحضري مع مكتب علمي لسنة 2011 .
- 7- مكاتب العقارات في محلات مركز الكرخ.

Spatial Variation Prices of Lands and Real Estate in AL-Karkh Center Shops and Spatial Relations with Urban Land Uses

Prepared By

D. Liqaa Karim Al-taai

The choice of this topic (land prices and real estate in AL-Karkh center)came to the line with the scientific nature of the study because it reflects the economic aspect of the land and meets the needs of the community including the population and the state of control in the spatial behavior of this phenomenon on the other hand .

The study posed a problem spatial variability of prices of land and real estate in AL-Karkh center shops. Premise that sought to explain this spatial variation spatial relations uses of urban land (government ,industrial ,residential, commercial ,community services ,empty spaces , and transport and main streets).

We have adopted in our analysis quantitative techniques Cartography has been quantitative techniques in all of the correlation coefficient and the coefficient of determination and regression coefficient and standard residuals which achieved us these techniques to detect relationships between the dependent variable goal (at prices of land and real estate) and all of the independent variables of the uses of the land in terms of urban.

As revealed to us the coefficient of determination (R) for the amount of explication the independent variables of variable contrast s at the level of the study area . Relied on regression technique which does not interpret this independent variable (standard residuals) , which refers to the importance of independent variables in explaining the spatial variables or not dependent on the size of these residuals whenever little meaning .

Has appeared to us to use these techniques that multiple correlation coefficient between the dependent variable and variable independent where reached (0,95)which is a very high correlation was the coefficient of determination (0,91) ,which refers to significant role of the independent variables in explaining that total variance of the dependent variable.

Technology has shown us regression role of these independent variables in explaining the variation on the basis of overall residential shops.

Has been constructing a model for relations spatial land prices and real estate uses of urban land in the center AL-Karkh is :

$$Y 39,255+ X 1,32+ X 0,003- X 0,68- X 0,035+ X 1,25- X 2,91+X 1,20 .$$

Represents the dependent variable and X of the independent variables and values multiplied by the regression coefficients .

This enable us to predict the state of the values of the dependent variable if we set the corresponding values from the values of the variables independent and so was a powerful predictive tool for planning land and real estate prices in the shops.

This confirms the validity of what went hypothesis explain the spatial variation of prices of land real estate on the basis of spatial relations to urban land uses .