



## التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة درنة دراسة في جغرافية المدن

### *Spatial Variation of Land Prices and Rents in the City of Derna - A Study in Urban Geography*

أ. مرعي راف الله سعد ابريك الفخاخري: عضو هيئة تدريس، كلية الآداب، قسم  
الجغرافيا، جامعة درنة، ليبيا.

*Marai Rafallah Saad Abreik Al-Fakhakhari: Faculty Member,  
Faculty of Arts, Department of Geography, Derna University,  
Libya.*

[Mareybreak@gmail.com](mailto:Mareybreak@gmail.com)

## الملخص

هدفت الدراسة إلى تحليل التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات وأسباب هذا التباين في مدينة درنة، وإلقاء الضوء على أسعار الأراضي والإيجارات وتوضيح مدى تأثير العوامل الجغرافية، ومن ثم بيان أثر هذه الأسعار في استعمالات الأرض. لقد اعتمدت الدراسة بالدرجة الأولى على الاستبانة والدراسة الميدانية في عملية استقاء المعلومات والبيانات. وقد توصلت الورقة إلى أن لعامل سهولة الوصول ووجود الطرق والمواصلات أثرًا في أسعار الأراضي والعقارات، حيث إن الأحياء التي تمتاز بسهولة الوصول والتي تقع على الشوارع الرئيسية تتميز بأعلى الأسعار، مثل الأراضي الواقعة في أحياء (الحدائق وزاوية بن عيسى والرفاعي وبومنصور والعقاري). وأن الأحياء الأقل سعرًا هي الأحياء التي تُستغل في السكن بالدرجة الأولى، حيث لا تتوفر فيها مظاهر للاستعمال التجاري، مثل حي (الفتائح وأمبخ القروض وأمبخ العمارات).

وبيّنت الدراسة أيضًا وجود ارتباط بين توفر الخدمات وارتفاع أسعار الأراضي، إذ بلغت أعلى مستوياتها في الأحياء ذات الخدمات الكاملة، في حين كانت أدنى الأسعار في تلك الأحياء التي تقتصر إلى المقومات الخدمية. وأثبتت الدراسة صحة الفرضية بأن هناك تباينًا مكانيًا في أسعار وإيجارات الأرض السكنية في مدينة درنة. وأن لعامل الأمان دورًا كبيرًا جدًا في تحديد قيم الأراضي والمباني السكنية، لذلك نجد العلاقة بين عنصر الأمان وسعر الأرض والمباني علاقة طردية. وهذا ما ظهر بشكل واضح من خلال الاستبيان في حي الغافلة، وكذلك في حي الإسكندر وحي شعبية الصفراء والحمراء، وفي أحياء من منطقة الفتائح وحي الزنتان وفي حي سيدة زينب في وادي الناقة

في منطقة الدراسة، حيث يكثر فيها أعمال الشغب والسرقة؛ لذا نجد السكان في تلك المناطق غير آمنين وأصبحت أحياء طاردة للسكان في المنطقة.

**الكلمات المفتاحية:** التحليل المكاني، أسعار الاراضي، المنافسة بين الاستعمالات، مدينة درنة.

## Abstract

The study aimed to analyze the spatial variation of the prices of lands and rents and the reasons for this contrast in the city of Derna, and to shed light on prices and lands and rents and clarify the impact of geographical factors and then explain the impact of these prices on the uses of the earth, the study relied in the first degree on the questionnaire and the field study in the process of drawing information and data. The paper has concluded that the easy access factor and the presence of roads and transportation have an impact on the prices of land and real estate, as the neighborhoods that are easy to reach and which are located on the main streets are characterized by the highest prices. Like the lands located in the neighborhoods of (gardens, Zawia bin Isa, Al -Rifai, Boumansur and Al -Aqari). And that the lower neighborhoods are the neighborhoods that are used in housing in the first place, as there are no manifestations of commercial use, for example, alive (Al -Futuna, the loan of loans, and the smoothness of the buildings). The study also showed the existence of a link between the availability of services and the high prices of lands, as it reached its highest levels in the neighborhoods with full services, while the lowest prices in those neighborhoods that lack the service ingredients. . The study showed the validity of the hypothesis that there is a place in the prices and rents of residential land in the city of Derna. The safety factor has a very big role in



determining the values of land and residential buildings, so we find the relationship between the security element and the price of the land and the buildings is a direct relationship. This was clearly shown through the questionnaire in the Al -Ghafala neighborhood, as well as in the Alexander neighborhood, the neighborhood of its yellow and red peoples, in neighborhoods of the Al -Fatah and Al -Zintan district, and in the neighborhood of Sayeda Zeinab in Wadi Al -Naqa in the study area, where riots and theft abound, so we find the residents in those areas that are not safe and have become a displaced neighborhood of the population in the area.

**Keywords:** Spatial analysis, land prices, competition between uses, the city of Derna.

## المقدمة

شهدت مدينة درنة نموًا حضريًا رافقه نمو مساحيًا كبيرًا وتنوعًا في استعمالات الأرض الحضرية، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع أسعار الأرض مع التطور الحضري للمدينة. وبذلك أخذت عوامل المنافسة ("العرض والطلب") بين الاستعمالات المختلفة تفعل فعلها داخل الحيز الحضري، مما انعكس على أسعار الأرض والإيجارات، وبالتالي ظهر هناك تباين واضح حسب نوع الاستعمال؛ إذ أصبحت الأسعار عاملاً متحكماً في توجيه الاستعمالات، وفي رسم ملامح الشارع أو الحي أو أي مكان في المدينة. (المياي، 2023م، ص 465).

تنشأ المدن عادة بأشكال مختلفة، سواء كانت عشوائية أو مُخططة، إذ إنها تنمو وتتسع المساحة المبنية للمدينة وفقاً لعوامل جغرافية. إذ إن هذه العوامل يتعلق الكثير منها بمقومات الموقع والموضع، وبعضها يتعلق بعناصر المناخ، فضلاً عن تأثير طرق النقل والمواصلات وأسعار الأراضي ونمو السكان والهجرة من الريف إلى المدن وأسباب أخرى كثيرة. حيث إن كل هذه العوامل تؤثر في اتجاهات نمو المدن وتخطيطها، وبالتالي زيادة مساحة المدينة، سواء كان ذلك على شكل تشييد المباني السكنية أو المنشآت والمرافق والاستخدامات العامة التي تلبى احتياجات السكان. تتسم أسعار الأراضي بقدر كبير من الأهمية لما لها من تأثير على أساس المدينة ونمط استعمالات الأرض؛ فهي فضلاً عن تأثيرها على حياة السكان والمستوى الاجتماعي لهم، حيث إن ارتفاع أسعار الأراضي يؤثر في رفع تكاليف المعيشة ويزيد من نسبة الفقر، فيعجز المواطنون عن بناء مسكن العمر، لذا يضطر الكثير منهم إلى السكن في بدل الإيجار، وهذا يؤثر على دخلهم الفردي والمستوى الاقتصادي. فضلاً عن أن ارتفاع أسعار الأراضي يدفع الكثير من الناس إلى البناء والتشييد على

أراضي تعود ملكيتها إلى الدولة أو البناء على الأراضي الزراعية والتجاوز على ملكيتها، وهذه مشكلة أخرى تتمثل بالتجاوزات العمرانية داخل المدن وظهور العشوائيات والمناطق غير المخططة وغير المخدومة. كما أن لسعر الأرض أثرًا في تقاوم أزمة السكن والعجز السكني ومشاكل أخرى، سواء من خلال تغيير الاستعمال ومشاكل التجاوز على الاستعمالات الأخرى. (الزبيدي، 2022م، ص1).

توسعت مدينة درنة واستمر هذا التوسع عمرانيًا وسكانيًا كنتيجة حتمية لملاءمة موقعها وموقعها حتى تحولت إلى مركز إداري كبيرًا، وأصبحت مدينة بما يحمله هذا المصطلح من معنى؛ تنوعت فيها استعمالات الأرض وأخذت عوامل المنافسة بين تلك الاستعمالات تفعل فعلها، فانعكس ذلك على أسعار العقارات والأراضي والإيجارات، ومن ثم توزيع تلك الاستعمالات وعلاقتها المكانية. أصبحت تلك الأسعار هي التي توجه استعمالات الأرض في أغلب الأحيان، وعليه فإنها قد تكون سببًا أحيانًا ونتيجة أحيانًا أخرى، ويبدو هناك تباين في تلك الأسعار من استعمال إلى آخر ومن مكان إلى آخر في مدينة درنة، مما دفع إلى أن يختار الباحث هذا الموضوع مجالًا لدراسته وتحليل معطياته، لعلها تكون مساهمة علمية تخدم المدينة وسكانها، وذلك من خلال البدء بخطوات مهمة وضرورية في كتابة البحث، وأن هذه الخطوات يجب أن تكون مرتبة ومنسقة. (الفهداوي، 2010م، ص3).

#### أولاً: مشكلة الدراسة

إن مشكلة الدراسة تندرج ضمن مفهوم عام، وهو أن تباين أسعار الأراضي يتسم بالنسقية من المراكز الأكثر ارتفاعًا إلى الأطراف الأقل سعرًا، إلا أن ما بين هاتين النقطتين توجد حالة من التباين

المكاني لأسعار الأراضي لمسببات كثيرة سوف تحاول الدراسة الإجابة عنها. وكذلك، فإن هناك مشكلة ثانوية تسهم في وجود هذا التباين، منها ما يلي:

1. تتحدد المشكلة بوجود تباين في أسعار العقارات والإيجارات في مدينة درنة، مما يترتب عليه حدوث تغير في نوع ومكان استعمالات الأرض؟

2. هل هناك تدرج في قيمة الأراضي السكنية بحسب بُعد المسافة عن مركز المدينة؟

3. ما هي أهم العوامل الجغرافية التي كان لها تأثير كبير في تباين الأسعار في مدينة درنة؟

#### ثانيًا: أهداف الدراسة

1. التعرف على أهم العوامل الجغرافية التي تؤثر في تباين أسعار الأرض في مدينة درنة.

2. تسليط الضوء على واقع الأراضي في مدينة درنة.

3. التعرف على التباين المكاني لأسعار الأراضي والعقارات بين الأحياء السكنية في مدينة درنة.

4. إنشاء قاعدة بيانات توضح متوسط أسعار الأراضي السكنية في مدينة درنة.

#### ثالثًا: أهمية الدراسة

من الناحية التطبيقية، تُعدُّ مدينة درنة من المدن التي تشهد نموًا سكانيًا كبيرًا واتساعًا متسارعًا في المساحة سنة بعد أخرى. وهذا الاتساع سوف يؤدي إلى زيادة الطلب على الأراضي لتلبية المتطلبات المتعددة لسكاني المدينة، كتشديد المباني السكنية واستعمالات الأرض المتنوعة ما بين استعمال صناعي وتجاري وترفيهي وغيرها.

#### رابعاً: مبررات الدراسة

من أهم المبررات التي دفعت الباحث إلى دراسة هذا الموضوع ما يلي:

1. انعدام الدراسات الجغرافية التي تبحث عن التباين المكاني لأسعار الأرض على مستوى مدينة درنة.

2. إن دراسة هذا النوع من المواضيع تُعدُّ مكملة للجوانب الأخرى، وتعطي تفسيراً للحراك المكاني والتغير الوظيفي داخل المدينة.

3. تذبذب الأسعار وعدم استقرارها بين حين وآخر.

#### خامساً: فرضيات الدراسة

1. هناك تباين كبير في أسعار الأراضي السكنية مقارنة مع التسعيرات الرسمية وبين الواقع الفعلي.

2. هناك تباين مكاني في قيمة الأرض السكنية والإيجارات بين أجزاء مدينة درنة.

3. للعوامل الجغرافية تأثير كبير جداً على أسعار الأراضي في منطقة الدراسة.

#### سادساً: منهجية الدراسة

تم الاعتماد في هذه الدراسة على البيانات التي تم الحصول عليها من خلال مكاتب العقارات ومالكها ومن ذوي الاختصاصات، وذلك عن طريق استمارة استبيان صُممت لهذا الغرض ووُزعت على جميع مكاتب العقارية في مدينة درنة، فضلاً عن عدد من مالكي العقارات ومؤجريها ضمن برنامج الدراسة الميدانية. ساهمت هذه البيانات في إعطاء صورة واقعية لأسعار الأراضي وإيجاراتها في منطقة الدراسة، بالإضافة إلى ذلك تم الاستفادة من المصادر المكتبية والدراسات التي بحثت في مواضيع من هذا النوع، إضافةً إلى المشاهدة الميدانية والملاحظة الشخصية والمقابلات المباشرة مع

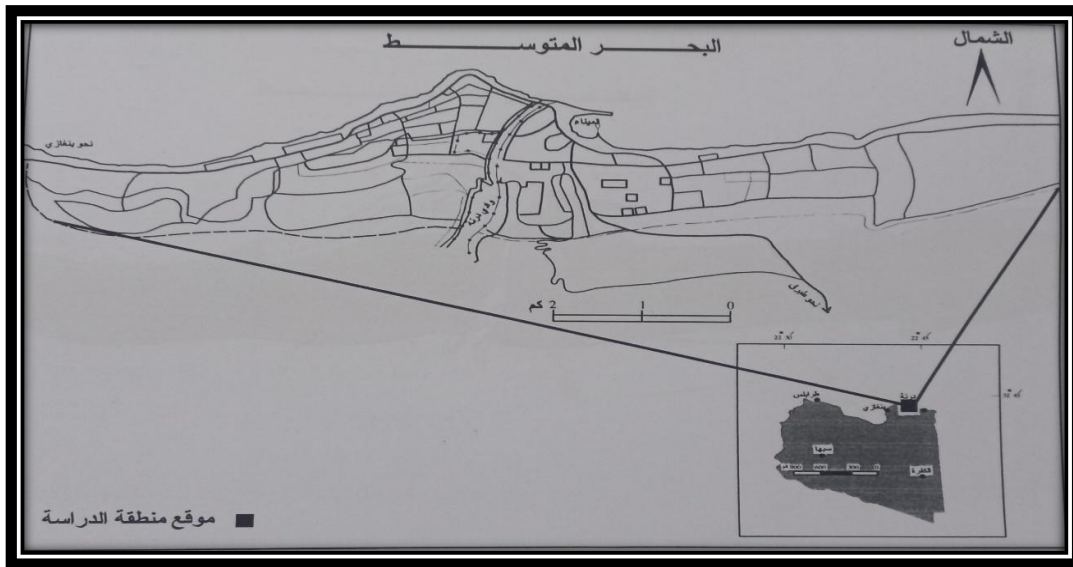


عدد من السكان ومالكي العقارات ومؤجريها، وضمن سياق المنهج التحليلي والتعليقي لجغرافية المدن وفقاً لما تتطلبه الدراسة.

سابقاً: منطقة الدراسة

تُمثل الحدود المكانية لمدينة درنة في موقعها الفلكي حسب خطوط الطول ودوائر العرض، حيث تقع المدينة بين خطي طول  $30^{\circ}22'$  -  $45^{\circ}22'$  شرقاً، وبين دائرتي عرض  $30^{\circ}32'$  -  $45^{\circ}32'$  شمالاً.

أما بالنسبة لموقع المدينة الجغرافي، فهي تقع في شمال شرق ليبيا على الساحل المطل على البحر الأبيض المتوسط، كما هو موضح في الشكل -1-. أما بالنسبة لموضعها، فهي تقع على المروحة الفيضية للوادي المعروف باسم "وادي درنة"، ويحدها من جهة الشمال شواطئ البحر الأبيض المتوسط ومن الجنوب هضبة الجبل الأخضر. تضم هذه المدينة مجموعة من الأحياء السكنية وهي: "الساحل الشرقي - بومنصور - المغار - الجبيلة - البلاد". وتقدر مساحة منطقة الدراسة في حدود 921.17 كيلومتر مربع. (مفلح، 2007م، ص 7).



### الشكل رقم 1 - يبين الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة " مدينة درنة "

المصدر: مفلح، علاء الدين فارس، 2007م، " النمو السكاني واثره علي توزيع السكان وتركيبهم وتغير استخدامات الارض في مدينة درنة خلال الفترة ما بين 1954 - 2006م"، رسالة ماجستير، غير منشورة، قدمت الي كلية الآداب جامعة قاريونس، بنغازي، ص7

#### ثامناً: الدراسات السابقة

دراسة: عيبر عدنان الخزاعي، 2020م، "التحليل المكاني لقيم أسعار الأراضي في مدينة الديوانية" يهدف البحث إلى تحليل التباين المكاني بأسعار الأراضي في مدينة الديوانية بحدودها البلدية المتكونة من 59 حياً سكنياً، والكشف عن العوامل الجغرافية المؤثرة في قيمة أسعار الأراضي. بينت الدراسة أن أكثر العوامل المؤثرة هي مساحة الأرض والمستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان، ومن ثم يليها الموقع بسبب توفر وسائل النقل الخاص، وبالتالي بروز ضعف دور العوامل الجغرافية الأخرى في تحديد سعر الأرض، وكذلك غياب سلطة الدولة بعد عام 2003م والفساد الإداري وضعف دور الرقابة، ومن ثم إحساس المواطن بعدم وجود رقابة تلزمه بنوع الاستعمال كان له دور كبير في تبديل استعمالات الأرض. وفي النهاية أوصى الباحث بضرورة تشجيع الاستثمارات بالقطاع الخاص في توفير المجمعات السكنية ذات الخدمات المجتمعية والبنى التحتية المميزة التي يحتاجها الإنسان الديواني من أجل تطوير وتنمية القطاع السكني في المدينة، ويكون دور الدولة هو تحديد الأراضي التي تُقام فيها تلك المجمعات بحيث تخفف عن المدينة ذلك التزاحم من جهة، ومن جهة أخرى تحدد اتجاه تمدد المدينة باتجاه الجنوب والجنوب الغربي. (الخبزاعي، 2020م، ص402).

دراسة: أحمد حسن عواد، 2013م، "التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي"

هدف البحث إلى تحليل التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات وأسباب هذا التباين في مدينة الرمادية بحدودها البلدية وأحيائها الـ 28 حياً، حيث بينت الدراسة وجود علاقة تأثير متبادلة بين الأسعار ونوع استعمال الأرض، وكذلك وجود انخفاض كبير في أسعار الأراضي والإيجارات بالابتعاد عن المنطقة المركزية وذلك لقلة الكثافة السكانية قياساً بالمنطقة المركزية لعدم توفر الخدمات بصورة كاملة، بالإضافة إلى ذلك ارتفاع الأسعار بما لا يتناسب مع القدرة الشرائية للسكان قد تسبب في حصول كثير من التجاوزات على المناطق المخصصة للاستعمالات الخدمية والعامّة، وهذا ما يؤيد الفرضية التي تخص هذا المجال، وكذلك إثبات الفرضية الواردة في البحث التي تنص على أن للعوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية أثراً كبيراً في تحديد مستوى أسعار الأراضي والإيجارات وبما يتناسب وتوافرها بالجانب السلبي أو الإيجابي. وفي النهاية أوصى الباحث بضرورة ربط أحياء ومناطق المدينة بشبكة جيدة من الطرق والمواصلات لتحقيق سهولة الوصول وتقليل التباين في أسعار الأراضي والإيجارات في المدينة، وكذلك السيطرة على تخطيط المدينة بشكل علمي ومنظم ومنع التجاوزات على المخططات والتصاميم الأساسية. (عواد، 2013م، ص41-42).

دراسة: عمر عبد الرحمن حمد، وأمجد رحيم محمد، 2023م، "تحليل التباين المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة هيت"

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل التباين المكاني لقيم الأرض السكنية وسبب هذا التباين بمدينة هيت وبحدودها البلدية، حيث أوضحت الدراسة أن أعلى قيمة للأرض كانت في حي المعلمين، وذلك لتوفر الخدمات فيه، وكبر مساحة الأراضي فيها فضلاً عن كونه من الأحياء المخططة والراقية، حيث يصل متوسط سعر المتر المربع إلى 700 ألف دينار عراقي، وبلغ معدل إيجار الوحدة السكنية فيه إلى 400 ألف دينار شهرياً. وكذلك هناك تباين كبير في أسعار الأراضي السكنية التي تصدرها دوائر الدولة الرسمية، بالمقارنة مع الأسعار الفعلية (تقديرات مكاتب العقار)، ويُعزى ذلك إلى أن الأسعار الرسمية هي أسعار ثابتة تحددها لجان متخصصة وتبقى سارية لمدة عام كامل بينما الأسعار الفعلية تكون عرضة للتغير في فترات قصيرة؛ لكونها خاضعة للمضاربات التجارية واجتهاد أصحاب العقارات والمكاتب العقارية. وأوصى الباحثان بضرورة استحداث قسم أو شعبة خاصة ضمن هيكلية مديرية بلدية هيت تتولى إدارة وتقييم وتسعير الأراضي وفق معايير علمية ومكانية، وكذلك عدم ترك الأمر بيد المضاربين بسوق العقارات، الذين يتلاعبون بأسعار الأراضي وفق ما تقتضيه مصالحهم الشخصية. (حمد ومحمد، 2023م، ص2267).

### المبحث الأول: لمحة جغرافية عن مدينة درنة

تقع مدينة درنة على الشريط الساحلي مع امتداد سهل صغير وخصب، على طول 4 كيلومترات، وإلى الجنوب من هذا السهل ترتفع الأرض بصورة وعرة إلى سطح صخري مرتفع يصل إلى 60 مترًا فوق مستوى سطح البحر، ويزداد منسوبه كلما توغلنا جنوبًا داخل حوض وادي درنة حتى ينتهي بالسلسلة جبلية يبلغ ارتفاعها قرابة 250 مترًا، وهي أهم ما يميز المدينة التي تمتد على مسافة 2.5 كيلومتر من الجنوب، وتقطعها عدة مجاري مائية أهمها مجرى الوادي الرئيس الذي يقطع الحافة بحروف عالية، ويشطرها إلى نصفين منتهيًا إلى البحر إلى الغرب من ميناء درنة التجاري. (دوكيسادس، 1984).

لقد لعب عامل التضاريس دورًا في تباين أعداد السكان خلال الفترات الزمنية المتعاقبة على المدينة، حيث ارتفع عددهم في محلة البلاد ومحلة الجبيلة خلال العقود الماضية، ويرجع السبب في ذلك إلى تاريخ تلك المحلات القديم والطلب على الأراضي الموجودة فيها، ثم دفعت الحاجة الماسة إلى مساحة إضافية لل عمران إلى ما بعد المنحدر حيث أقيمت محلتا بومنصور والمغار، إلا أنها لم تحز إلا على عدد قليل من سكان المدينة في ذلك الوقت، بسبب بعدها عن مركز المدينة وارتفاع مستوى الأرض فيها إلى 60 مترًا فوق مستوى سطح البحر، مما يتطلب بعض العناية للوصول إليها، ولكن مع استمرار زيادة أعداد السكان في المدينة واحتياجهم إلى مساحة إضافية لاستخدامها للوظائف السكنية والخدمية، أخذت مساحة المدينة في التوسع في كل من محلتا بو منصور والمغار وتم ربط المحلتين السابقتين بعدة طرق لتسهيل عملية الوصول والاتصال مما أدى إلى زيادة أعداد السكان

فيهما، حيث وصلت نسبتهم في المحلتين المذكورتين حوالي 75.4% من جملة سكان مدينة درنة في عام 2006م. (مفلح، 2006م، ص103).

تُعتبر مدينة درنة من أهم المدن في الجبل الأخضر التي تتميز بمناخ معتدل وطبيعة جذابة، كما تتمتع بمناخ البحر المتوسط بحكم موقعها المباشر على هذا البحر الذي يقع في شمالها، مما جعل المدينة مقصدًا للعديد من السكان الوافدين إليها، خصوصًا في فصل الصيف؛ رغبة في قضاء أوقات ممتعة على شاطئها الممتد لمسافة تصل إلى 14 كيلومترًا.

كانت مدينة درنة من أغنى مناطق الجبل الأخضر في وفرة خزاناتها الجوفية إضافة إلى جودة ونقاء مياهها، ومصدرها الرئيس بعض العيون المنتشرة في وادي درنة والتي من أهمها عين بو منصور والموجودة على حافة مرتفعة في أعلى الوادي، وهي تُعد المصدر الرئيس لشلال درنة وعين البلاد التي تقع جنوب المدينة على بعد 4 كيلومترات وتتميز هذه العين بتذبذب مياهها بين الصيف والشتاء ليصل معدل تصريفها ما بين 40 - 100 لتر/ثانية. ومع اتساع رقعة المدينة وازدياد حجم مساحتها وحجم سكانها ازدادت الحاجة إلى مصادر مائية جديدة لتغطية متطلبات السكان المتزايدين، لهذا قامت أمانة المرافق والهيئة العامة للمياه بالبحث عن مصادر مائية جديدة فتوجهت إلى حفر بعض الآبار في منطقة أمبخ الكائنة في محلة المغار بالإضافة إلى حفر بئر آخر في حي باب طبرق. (إسماعيل، 2001م، ص99).

وتُعد منطقة الدراسة من المدن القديمة في ليبيا التي خضعت أكثر من مرة لدراسة مورفولوجيتها وطبيعة تكوينها وتركيبها الوظيفي من قبل العديد من الباحثين الرحالة، ويُعد أقدم مخطط للمدينة هو مخطط "الإخوان بيتشي"، الذي أعدّه في العقد الثالث من القرن 1821م. وبعد مرور أكثر من 40

سنة نشر مخطط آخر قام بإعداده الإيطالي "مامولي"، كان ذلك في عام 1980م، وأظهر المخطط الأخير أحياء المدينة المنفصلة عن بعضها البعض، إضافة إلى بعض المعالم القديمة كالمنارة القديمة والجزيرة المقابلة لها، والقلعة الأمريكية والميناء القديم وغيرها من المستجدات التي تحققت خلال الفترة الزمنية التي فصلت بين المخططين. تلت هذه المخططات خريطة تركها المقدم "دي أوجستيني" عام 1924م. وقد أظهرت هذه الخريطة بعض ملامح المدينة البارزة مثل سور المدينة الذي أنشأته القوات الإيطالية والذي يمتد لمسافة أكثر من كيلومتر جنوب المدينة بالإضافة إلى الميناء القديم في رأس أبو عزة شمالاً، كما بينت خريطة تقسيم محلات المدينة الأربعة بوضع يختلف عما كانت عليه في المخططات السابقة. وفي عام 1960م، قام "بورو" برسم مخطط يكاد يكون متشابهًا إلى حد ما مع المخطط الذي قدمه "دي أوجستيني" في المدينة، إلا أنه صبَّ كل اهتمامه على الاستخدام الزراعي ولم يعطِ للاستعمالات الأخرى أهمية تُذكر. (المنصوري، 1998م، ص305).

### المبحث الثاني: العوامل المؤثرة في التباين المكاني بأسعار الأراضي في مدينة درنة

يُعدُّ الموقع هو الأساس الذي تتركز حوله قيمة الأرض في موقعها باعتبارها سلعة لا تقبل النقل، لذلك فإن السؤال الشائع في عمليات البيع والشراء هو أين موقع الأرض بالنسبة للمناطق المحيطة بها وفي إطار الشكل العام لاستعمالات الأرض، إذ تختلف قيمة كل قطعة أرض بحسب علاقتها مع الأراضي الأخرى فضلاً عن الأسئلة المختلفة المتعلقة بتوفر الخدمات ووجود الطريق الرئيس وموقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة وغيرها من الأسئلة، وهنا يتضح لنا أن لموقع قطعة الأرض بالنسبة للمستهلك وعلى وفق نوع الاستعمال أثراً كبيراً في سعر تلك القطعة، ولا بد من الإشارة إلى أن

قطعة الأرض تخضع لنوعين من الأسعار: الأول ويتمثل بالأسعار المقدرة من قبل الجهات الحكومية والمختصة وفق قوانين وشروط يتم وضعها تسيير عليها عملية البيع والشراء، أما النوع الثاني فهو سعر قطعة الأرض في السوق حالها حال أي سلعة أخرى تخضع لقانون العرض والطلب. (الأسدي، 2016م، ص90).

### 1. موقع قطعة الأرض

يستطيع بائع العقار عن طريق الإعلان إظهار خواص الأرض، لكنه لن يتمكن من نقل العقار من مكان لآخر، لذلك فإن الحركة بالنسبة لقطع الأراضي تتمثل في ارتفاع أو انخفاض أسعارها عبر مفهوم العرض والطلب. (الراشد، 2013م، ص11). ويمكن عرض دور الموقع الجغرافي لقطعة الأرض من خلال ما يلي:

#### أ- موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة:

تتباين أسعار الأراضي في أي منطقة تبعاً لموقعها الجغرافي بالنسبة إلى مركز المدينة، إذ تزداد أسعار الأراضي في الأحياء القريبة من مركز المدينة وتقل كل ما ابتعدنا من المركز نحو الأطراف.

#### ب- موقع الأرض بالنسبة لطرق النقل والمواصلات:

تُعتبر طرق النقل بمثابة شرايين الحياة بالنسبة للمدينة، ونظرًا لأهمية الطرق فقد أثرت بشكل كبير على أسعار قطع الأراضي داخل المدينة، فمثلاً سعر الأرض التي تقع على الطرق العامة يزيد عن مثيلتها التي تقع على طريق فرعي، كما أن نوع الاستعمال للشوارع له أثر كبير على سعر الأراضي.

#### ج- مساحة قطعة الأرض المتوفرة:



حيث تختلف الأنشطة فيما بينها بتحديد المساحة التي يمكن استغلالها اقتصاديًا لكل نشاط، فالمساحة التي يمكن استغلالها في النشاط التجاري مثل المحلات التجارية الصغيرة قد يصعب استغلالها للاستعمال السكني والعكس صحيح. (الزبيدي، 2022م، ص134).

جدول - 1 - موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمالات في مدينة درنة لسنة 2024 م .

اسم الحي	استعمال تجاري %	استعمال صحي %	استعمال تعليمي %	استعمال النقل %	استعمال صناعي %
حي التوانسة	80	10	20	20	0
حي الحدائق	85	10	10	10	0
حي الفنار	90	30	55	15	0
حي وسع بالك	80	0	0	0	0
حي بن عيسى	77	0	0	0	0
حي الرفاعي	80	25	15	0	0
حي الضياء	85	0	15	0	0
المنطقة الصناعية	8	0	0	0	50
الفتاح	10	25	10	15	65
بوردة	65	20	20	0	0
حي الصالات ساحل	75	0	0	0	55
الجبيلة	40	60	20	43	0
البلاد	30	0	0	45	0
الساحل الشرقي	25	65	45	48	5
باب طبرق	15	70	50	45	0
امبخ القروض	10	0	0	55	2
امبخ العمارات	3	0	5	40	3
شبحا الغربية	35	50	15	50	0
حي الزهور	30	30	23	0	0
حي بن ناصر	0	0	58	0	0
حي اسكندر	0	0	50	0	0
الغافلة	25	0	48	0	0
حي العقاري	0	10	35	15	0
شعبية الحمراء	0	0	55	0	0
شعبية الصفراء	0	0	50	0	0
حي بومنصور	40	35	52	25	0
المتوسط	35	17	25	16	7

الجدول من عمل الباحث . بالاعتماد على بيانات استمارة الاستبيان .

بناءً على تحليل استمارة الاستبيان وإجابات السكان، يتبين من الجدول (1) ما يلي:

- **موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التجاري:** بلغت نسبته حوالي 35%، وتركز في أحياء (سوق التوانسة، شارع الحدائق، الفنار، حي الضياء، الرفاعي، بوردة، شارع الصالات في الساحل، حي وسع بالك، بن عيسى، وحي الرفاعي). ترتفع أسعار الشوارع في هذه الأحياء بسبب قربها من مركز المدينة ذي الاستعمال التجاري، حيث تتراوح أسعارها ما بين 2000 - 3000 دينار للمتر المربع.
- **موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال الصناعي:** بلغت نسبته 7%، وتركز في حي المنطقة الصناعية الواقعة في الساحل الشرقي (حيث الورش والمصانع) وفي الفتاح وحي الصالات، حيث تراوحت الأسعار في هذه الأحياء ما بين 900 - 1300 دينار للمتر المربع.
- **موقع القطعة من استعمال النقل:** بلغت نسبته 16%، وتركز في حي (الجبيلة، البلاد، الساحل الشرقي، باب طبرق، أمبخ القروض والعمارات، وشيحة الغربية)، وتراوحت الأسعار ما بين 1200 - 1600 دينار للمتر المربع.
- **موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال الصحي:** بلغت نسبته 17%، وتركز في أحياء (حي الزهور، الساحل الشرقي، الجبيلة، وشيحة الغربية)، وتراوحت الأسعار ما بين 1400 - 1700 دينار للمتر المربع.
- **موقع القطعة من الاستعمال التعليمي:** بلغت أعلى نسبة وهي 25%، وتركز في أحياء (بن ناصر، إسكندر، الغافلة، الفنار، الشعبية الصفراء في شيحا، الشعبية الحمراء في الساحل، باب

طبرق، بومنصور، العقاري، والساحل الشرقي)، وتراوحت الأسعار في تلك الأحياء ما بين 800 - 1200 دينار للمتر المربع.

يتضح من العرض السابق أن موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التعليمي جاء في المرتبة الثانية بعد موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التجاري، حيث يرغب الناس بالسكن بالقرب من المراكز التعليمية والتجارية لسهولة الوصول إليها، لذلك يزداد الطلب عليها وبالتالي ترتفع أسعارها. ومن خلال الاستبيان، اتضح أن ارتفاع سعر الأرض كان له أثر في زيادة نسبة التجاوز، حيث أجاب أفراد العينة بنسبة 85% بأن تأثير الارتفاع له أثر على زيادة التجاوز، في حين بلغت نسبة 15% من إجابات عينة الدراسة أن الارتفاع ليس له علاقة بالتجاوز. وهذا يدل على أن دور سعر الأرض في ظهور التجاوزات جاء بنسبة عالية جدًا، بمعنى أنه كلما ارتفع سعر الأرض كلما ازدادت نسبة التجاوزات، أي أن العلاقة بينهما علاقة طردية. أما بالنسبة لتأثير سعر الأرض على أنواع الاستعمالات المراد إقامتها، فقد كانت إجابات أفراد عينة الدراسة بنسبة بلغت حوالي 73%، أما الذين أجابوا بأن لسعر الأرض تأثيرًا كبيرًا على نوع الاستعمال المراد إقامته فكانت نسبتهم 27%. أما سبب التأثير فقد كان نوع الاستعمال، بمعنى أن سعر الأرض له تأثير كبير على نوع الاستعمال المراد إقامته على قطعة الأرض، فقد ظهر لنا هذا بشكل واضح في مركز المدينة والمتمثل في شارع الفنار والحدائق ووسع بالك والملاهي. لقد تبين لنا من خلال الدراسة الميدانية أيضًا بأن قطعة الأرض التي يرتفع سعرها بشكل كبير يضطر أصحابها إلى البناء العمودي، وعلى العكس وظهر لنا ذلك بشكل واضح في شارع الفتح وذيل الوادي وبوردة والحشيشة. ومما سبق يتضح لنا أن لموقع قطعة الأرض أهمية كبيرة في تحديد الأسعار وفي نوع الاستعمال المراد إقامته وعدد الطوابق. فضلًا

عن ذلك، نجد أن أسعار الأرض تختلف بحسب موقع قطعة الأرض، فإن الأراضي التي تكون قريبة من مركز المدينة يكون أسعارها مختلفاً عن الأراضي التي تقع على أطراف المدينة، فمثلاً قطع الأراضي التي تقع في محلة الفتاح ووادي الناقة لا يتجاوز سعر المتر فيها عن 150 ديناراً، أما بالنسبة لقطع الأراضي الموجودة في مركز المدينة مثل حي البلاد والجبيلة والمغار فهي قد تجاوزت 2500 دينار لتصل إلى حوالي 3500 دينار.

ومن خلال الاستبيان أيضاً اتضح لنا بأن موقع قطعة الأرض بالنسبة لسبب السكن فقد جاء السبب الاجتماعي في المقدمة بنسبة بلغت حوالي 39%، ثم جاء في المرتبة الثانية السبب الرغبة الشخصية بنسبة مئوية بلغت 33%، وفي المرتبة الثالثة جاء السبب الاقتصادي بنسبة مئوية بلغت 17%، في حين جاء في المرتبة الرابعة والأخيرة سبب توافر الأمن بنسبة مئوية بلغت 11% من إجمالي أفراد عينة الدراسة. مما يعني أن موقع قطعة الأرض يتحدد بالسبب الاجتماعي وكذلك بالرغبة الشخصية للأشخاص، وهذا بدوره يحدد سعر الأرض المراد بيعها أو شراؤها.

## 2. سهولة الوصول

تُعدُّ سهولة الوصول عاملاً آخر إلى جانب العوامل الأخرى التي تؤثر على قيم وأثمان الأرض، فالأحياء التي تتصف بسهولة الوصول إلى المواقع المفضلة، فعلى سبيل المثال نجد أن بعض المواقع ضمن الأحياء السكنية أفضل من مواقع أخرى غيرها، تكون أسعارها أعلى مقارنة بالمواقع الأقل أفضلية، فعلى سبيل المثال نجد أن بعض المواقع ضمن الأحياء السكنية أفضل من مواقع أخرى غيرها، لاعتبارات عدة، إما أن تكون قريبة من الأسواق أو من المؤسسات العامة كالمدارس وأماكن الراحة والترفيه، وسهولة الوصول يتم تحقيقها من خلال عدة أساليب تخطيطية منها شق

الطرق والشوارع العامة وتعبيدها، ووضع قوانين تنظم حركة المرور وغيرها. (حسين، 1977م، ص83). إن مركز المدينة هو من المواقع التي تتمتع بمزايا القرب المادي وإمكانية الوصول إلى جميع أنحاء المدينة، لذلك تكون أسعار الأراضي والإيجارات فيه هي الأعلى، وأن إجراء تحسين النقل وغيرها يمكن أن يضيف مزايا لإمكانية الوصول لبعض المواقع الحضرية، وبالتالي التأثير على قيمتها وأسعارها، إذ إن الأشخاص الذين يمارسون الأعمال التجارية والموظفين والزبائن يجب أن يكونوا قادرين على القدوم إلى المناطق التجارية والخروج منها براحة وفي وقت معقول.

ويوضح الجدول - 2 - المسافة المقطوعة بالدقائق من الحي إلى مركز المدينة، حيث بلغت المسافة المقطوعة في وقت الرخاء من حي الفتاح (وهي أبعد نقطة من جهة الشرق) حوالي (15 دقيقة)، أما في وقت الازدحام (أي الذروة) فتصل إلى (35 دقيقة). وفي حي المبخ القروض الذي يقع إلى الشرق من مركز المدينة، فبلغ الوقت المصروف في وقت الرخاء إلى (8 دقائق)، وفي وقت الازدحام تصل إلى (20 دقيقة). وفي حي شيحا الغربية التي تقع إلى الجنوب من منطقة الدراسة، فبلغ الوقت المصروف في وقت الرخاء (6 دقائق)، وفي أوقات الازدحام بلغت حوالي (16 دقيقة)، حيث حدد وقت الوصول إلى مركز المدينة سعر الأرض، حيث يفضل السكان شراء الأراضي القريبة من المركز لسهولة وصولهم إلى العمل وإلى السوق فترتفع أسعار الأراضي القريبة من المركز، حيث تبلغ أسعارها ما بين 2000 إلى 3500 دينار للمتر المربع الواحد. لذلك نجد سعر الأراضي مرتفعاً جداً في منطقة البلاد وكذلك الجبيلة وبومنصور والمغار وذلك لقربها من مركز المدينة حيث انتشار الأسواق التجارية وكذلك انتشار المراكز الصحية والخدمات التعليمية.

جدول - 2 - يبين سهولة الوصول إلى مركز المدينة بالدقائق في مدينة درنة حسب الأحياء لسنة 2024 م.

اسم الحي	سهولة الوصول بالدقائق في حالة عدم الازدحام	سهولة الوصول بالدقائق في حالة الازدحام
حي التوانسة	12	18
حي الحدائق	3	5
حي الفنار	2	4
حي وسع بالك	3	5
حي زاوية بن عيسى	2	4
حي الرفاعي	3	6
حي الضياء	5	9
المنطقة الصناعية	8	15
الفتاح	15	35
بوردة	2	6
حي الصالات ساحل	10	18
الجبيلة	4	7
البلاد	3	5
الساحل الشرقي	10	22
حي باب طبرق	7	13
امبخ القروض	8	20
امبخ العمارات	7	16
شبيحة الغربية	6	16
حي الزهور	8	15
حي بن ناصر	7	16
حي اسكندر	5	9
حي الغافلة	6	10
حي العقاري	3	10
شعبية الحمراء	9	17
شعبية الصفراء	8	20
حي بومنصور	8	16
المتوسط	6.3	12.9

الجدول من عمل الباحث بالاعتماد علي الدراسة الميدانية . تما قياس المسافة المقطوعة بالسيارة

### 3. توافر الخدمات وتأثيرها على سعر الأرض

يلعب وجود طرق النقل والمواصلات ومدى تحقق سهولة الوصول من حيث (الجهد والوقت والكلفة) وتوفر خدمات البنى التحتية (ماء ومجاري وكهرباء واتصالات) والخدمات المجتمعية (التعليم، الصحة، الترفيه، إلخ) والذي يرتبط أحياناً بالتاريخ السكني للمنطقة دوراً بارزاً في تحديد أسعار الأرض وإيجار العقارات، فكلما توفرت هذه العوامل بالجانب الإيجابي كلما اشتدت الرغبة لدى السكان للحصول عليها، ومن ثم ازدياد الطلب عليها وبما ينعكس بشدة على رفع أسعار العقارات والإيجارات، والعكس تماماً في حالة عدم توفرها. (عواد، 2013م، ص26).

يُعدُّ مفهوم الخدمات من المفاهيم التي حظيت باهتمام كبير من قبل كثير من المتخصصين في الآونة الأخيرة، بسبب تزايد حاجة الإنسان إلى تلك الخدمات خاصة بعد التقنيات والأساليب المستخدمة في توفير تلك الخدمات، وإن الاهتمام بهذا الموضوع أخذ قدراً كبيراً من الأهمية مع مرور الزمن، لكون الخدمات تتعلق بحياة الأفراد، وتمثل إحدى المعايير الأساسية لقياس تطور المجتمعات، فمن خلال نوعية وكمية وكفاءة الخدمات يمكن قياس مستوى التطور الحضاري الذي تحقّقه كل دولة، إن لجميع هذه الخدمات أهمية كبيرة في حياة الإنسان حيث تُعدُّ عنصراً أو هدفاً أساسياً له، فالتعليم مصدر تقدم وتطور الأمم والشعوب وتنعكس آثاره على جميع مفاصل الحياة الأخرى الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية، كما أن الصحة تُعدُّ مؤشراً ومرتكزاً أساسياً من مرتكزات التنمية البشرية التي تهدف إلى الارتقاء بالعنصر البشري وتقديم أفضل الخدمات له . (الدليمي، 2015م، ص27). لذا نجد أن أسعار الأراضي داخل مدينة درنة في تفاوت ما بين المناطق والأحياء بحسب مستوى الخدمات الموجودة في كل حي . جدول - 3-

جدول - 3 - يبين توزيع مستوى الخدمة على أحياء في مدينة درنة لسنة 2024م

الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

اسم الحي	ضعيف	متوسط	جيد	جيد جدا	سعر المتر المربع
حي التوانسة			جيد		1600
حي الحدائق				جيد جدا	2500
حي الفنار				جيد جدا	2200
حي وسع بالك				جيد جدا	1700
حي زاوية بن عيسى			جيد		1350
حي الرفاعي			جيد		1500
حي الضياء		متوسط			650
المنطقة الصناعية		متوسط			600
الفتاح	ضعيف				200
بوردة				جيد جدا	1300
حي الصالات ساحل		متوسط			650
الجبيلة			جيد		1600
البلاد			جيد		1250
الساحل الشرقي			جيد		1400
حي باب طبرق				جيد جدا	1500
امبخ القروض	ضعيف				350
امبخ العمارات		متوسط			450
شبحا الغربية			جيد		1350
حي الزهور				جيد جدا	1300
حي بن ناصر		متوسط			650
حي اسكندر		متوسط			550
حي الغافة			جيد		750
حي العقاري			جيد		1100
شعبية الحمراء		متوسط			650
شعبية الصفراء		متوسط			600
حي بومنصور			جيد		900

بناءً على الجدول - 3 - تبين أن توزيع الخدمات متباين بين أحياء منطقة الدراسة، وهو ما يؤثر بدوره على اختلاف سعر الأرض. إذ جاءت أحياء (الحدائق، الفنار، وسع بالك، بوردة، الرفاعي، وباب طبرق) بمستوى جيد جداً من الخدمات، حيث وصل سعر المتر المربع ما بين (1500 - 2500) ديناراً. ويعود ذلك إلى أن هذه الأحياء يقطنها العديد من الأشخاص الذين لديهم السلطة



والقدرة على توفير الكثير من الخدمات لهذه الأحياء. أما أحياء (التوانسة، زاوية بن عيسى، الرفاعي، الجبيلة، البلاد، الساحل الشرقي، شيجا الغربية، الغافلة، العقاري، حي الزهور، وبومنصور) فقد حظيت بالمرتبة الثانية في مستوى الخدمات، حيث كانت على المستوى الجيد ولكن الأسعار فيها مرتفعة، ويعود سبب الارتفاع إلى أن هذه الأحياء واقعة في قلب المدينة والتي تحتوي على منطقة الأعمال المركزية، وتراوح سعر المتر المربع فيها ما بين (700 - 1400) دينارًا، والتي تؤثر على الأسعار بالدرجة الأساس، إذ يأتي تأثير الخدمات بشكل ضعيف. أما باقي الأحياء والمتمثلة في حي (الضياء، المنطقة الصناعية، الصالات، الشعبية الصفراء والحمراء، أمبخ العمارات، إسكندر، بن ناصر، الفنائح، والقروض) فقد احتلت المرتبة الأخيرة من حيث مستوى الخدمات، فكانت ضعيفة ومتوسطة لكونها أحياء منها ما هي قديمة جدًا ومستهلكة في البنية التحتية للخدمات، ومنها ما هي جديدة أي حديثة النشأة وغير متكاملة الخدمات، لذلك تنخفض فيها أسعار المتر المربع لتتراوح ما بين (200 - 650) دينارًا.

#### 4. الوجهات المائية

إن الله سبحانه وتعالى جعل من مدينة درنة موضعًا قل نظيره بين مدن العالم، إذ إنها تطل على واجهة مائية متمثلة في البحر الأبيض المتوسط، إضافة إلى ذلك مجرى الوادي الذي يفصل هذه المدينة إلى شطرين: قسم في شرق الوادي والآخر في غرب الوادي. فتعتبر الأحياء القريبة منها من الأحياء الجاذبة للسكان باعتبار توفر مصدر المياه القريب من ناحية، واستغلال ضفافها كمواقع سياحية من ناحية أخرى، إضافة إلى أنها تجعل تلك الأحياء القريبة ذات مناظر طبيعية جميلة، وهذا يساهم في رفع الأسعار بعض الشيء عن الأحياء الأخرى، فأحياء (بومنصور، شارع البحر، ذيل

الوادي، البلاد، المغار، والجبيلة) من الأحياء التي أصبحت جاذبة للسكان، وإن أحد أسباب هذا الجذب هو وقوعها على ضفاف مجرى وادي درنة حيث المناظر السياحية الخلابة، إضافة إلى ذلك توفير المياه في تلك المجرى، أما الأحياء البعيدة عنه فتعاني بين مدة وأخرى من نقص في الخدمات بمختلف أنواعها.

### 5. العوامل البيئية

للعوامل البيئية تأثير مباشر في أسعار العقارات سواء كانت خاصة بقطع الأراضي أم المباني السكنية، فالإنسان بطبيعته يبحث عن البيئة الصالحة النظيفة والمريحة، لأن أي تلوث سيؤدي إلى تأثير مباشر أو غير مباشر على فعالية الإنسان ونشاطه. فهو يبتعد قدر الإمكان عن مصادر التلوث المختلفة والتمثلة في تلوث الهواء والماء والتلوث الضجيجي (الضوضاء) وغيرها، لذا يُلاحظ أن أسعار العقارات تنخفض بوضوح في المناطق القريبة من الصناعات الثقيلة كما هو الحال في منطقة الفتائح وورش الحدادة والنجارة في المنطقة الصناعية في حي الساحل الفوقي وفي أطراف المدينة كما هو الحال في وادي الناقة والظهر الحمر، حيث تنخفض أسعار الأراضي هناك بالمقارنة مع أحياء مركز المدينة، كما أن وجود بعض المزابل التي تخترق جسد المدينة والتي أصبحت مكاناً مفضلاً لرمي النفايات وفضلات المساكن السائلة منها والصلبة مما جعلها مأوى للحشرات الضارة، بل حتى محطة استراحة للحيوانات السائبة ومبعثاً للروائح الكريهة بدلاً مما كان يُفترض أن تكون واجهات جميلة ومتنفساً للسكان يقضون بعض أوقات فراغهم على ضفافها، كما هي الحال بالنسبة إلى كل من حي الزنتان والأربعمائة ومناطق متفرقة من الفتائح والظهر الحمر وأماكن في أمبخ القروض والعمارات إلخ.

## 6. العوامل الاقتصادية

إن الوضع الاقتصادي في ليبيا بصورة عامة وفي مدينة درنة بصورة خاصة يتصف بالضعف في مختلف قطاعاته، وهو ما انعكس سلبًا على مدخولات الأفراد وبالتالي ضعف قدراتهم الشرائية للوحدات السكنية، إذا ما أخذنا بعين الاعتبار توزيع دخل المواطن بين احتياجاته اليومية وتوفير مخصص من الدخل يكفي لشراء قطعة أرض مبنية أو غير مبنية. إن سعر الأرض من أهم العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمال قطعة من الأرض سواء للأغراض التجارية أو الصناعية أو السكنية أو غيرها من الاستعمالات، بالإضافة إلى ذلك فإن سعر الأرض يعين نوعية البناء الذي يجب إقامته على الأرض ويحدد ارتفاعه وإمكانية ترميمه. إن المختصين باقتصاد السوق يطبقون عادة نظرية التوازن الاقتصادي على استعمال الأرض، أي أن الأرض سلعة تخضع للعرض والطلب وكذلك عامل سهولة الوصول النسبية التي تتصف بها الأرض أي قربها من استعمالات الأرض الأخرى والعوامل الجغرافية، ونجد أن أعلى الأسعار يوجد عادة في المناطق التي تتصف بأعلى حركة للمرور والسكان وتقع في المنطقة التجارية المركزية. (حسين، 1977م، ص66).

ومن خلال استمارة الاستبيان التي أجريت في منطقة الدراسة، تبين أن منطقة الأعمال المركزية تتميز بأعلى الأسعار لوجود الاستعمال التجاري والصناعات الخفيفة وتلقتي فيها طرق المواصلات، ثم تتدرج الأسعار نحو الانخفاض كلما ابتعدنا عن مركز المدينة، والسبب في ذلك راجع إلى ارتفاع أثمان الأرض الواقعة في المركز أو القريبة منها، حيث نجد أن استغلالها كان كثيفًا من خلال التوسع العمودي للاستفادة من أصغر وحدة مساحية من الأرض، وهذا ما نراه واضحًا في حي الفنار وحي وسع بالك وأجزاء من حي الجبيلة وحي الحدائق.

## 7. عامل الأمان

يُعتبر من العوامل المهمة التي تعمل على تقديم خدمة كبيرة في المراكز الحضرية، إن السلوك الشاذ الذي يمارسه بعض الناس الخارجين عن القانون في تصرفاتهم ضد حرية السكان القاطنين في الأحياء السكنية والاستهتار بالقيم والعادات فيتسببون بأحداث الكثير من المشاكل في المناطق التي يتواجدون فيها مثل ممارسة أساليب الانحراف والسرقة، أو التناول على ممتلكات وأموال الناس وتعاطي المخدرات والمشروبات الكحولية وغيرها وظهور العصابات الإجرامية والأفراد التي تعمل على زعزعة أمن وسلامة السكان. (الزبيدي، 2022م، ص157).

ولهذا العامل دور كبير جدًا في تحديد قيم الأراضي الحضرية، وكذلك أثمان المباني السكنية في منطقة الدراسة، إذ إن للأمن دورًا كبيرًا في حياة المجتمع أو الوحدة السكنية، وبدون توفر عنصر الأمان تصعب الحياة وسبل المعيشة ويبدأ الناس في التفكير بالهجرة والانتقال من أماكنهم إلى أماكن أخرى، فكلما توفر الأمن والاستقرار في أي بقعة أصبحت هذه البقعة أو الحي جاذبًا للسكان، لذلك نجد العلاقة بين عنصر الأمن وسعر الأرض والمباني والوحدات السكنية علاقة طردية، وقد لا يكون من السهل الحصول على قطعة أرض في تلك المنطقة أو في ذلك الحي فترتفع بذلك أسعار الأراضي والمباني فيه. أما في المناطق التي تقل فيها عنصر الأمان فهي مناطق طاردة للسكان وبالتالي تزيد فيها السلوكيات غير مرغوب فيها، وهذا ينعكس على أسعار تلك المناطق مما تأخذ بالانخفاض، ومن ثم ينتج عنه انخفاض في عملية البيع والشراء. وهذا ما ظهر بشكل واضح من خلال الاستبيان في حي الغافلة وكذلك في حي الإسكندر وحي شعبية الصفراء والحمراء من منطقة الفتاح وفي حي سيدة زينب في وادي الناقاة في منطقة الدراسة حيث يكثر فيها أعمال الشغب

والسرقة، لذا نجد السكان في تلك المناطق غير آمنين بشكل كبير وأصبحت أحياء طاردة للسكان في منطقة الدراسة حيث بينت الاستبيان أيضًا أن أسعار الأرض والمباني في تلك الأحياء منخفضة مقارنة بالأحياء الأخرى الموجودة في منطقة الدراسة.

### 8. الأزمات الطارئة

تلعب الظروف والأزمات الطارئة دورًا كبيرًا ومهمًا إلى جانب كل ما ذكرناه من العوامل في التأثير على أسعار الأراضي والعقارات والوحدات السكنية وغيرها، إن ما حدث لهذه المدينة في يوم 11 - 9 - 2023م كارثة بما تعنيه الكلمة من معنى، وهو انهيار السدين الواقعين خلف هذه المدينة وما خلفه من أضرار بشرية ومادية كبيرة جدًا، حيث انهارت العديد من المباني والعمارات في هذه المدينة وتم جرفها إلى أعماق البحار، وكذلك انهيار الطرق والبنية التحتية وانهيار المؤسسات الخدمية الموجودة في هذه الرقعة، وكذلك خسائر كبيرة في الثروة الحيوانية والمحاصيل الزراعية، إضافة إلى ذلك فقد أدى هذا الطوفان إلى قتل أكثر من 11500 نسمة من تعداد منطقة الدراسة، وقد أثرت هذه الكارثة سلبيًا على واقع المدينة الاقتصادي بشكل خاص، حيث تسببت هذه الكارثة بشلل تاريخي غير مسبق تمثل في تعطيل مظاهر الحياة وانقطاع الدوام في جميع المؤسسات التزامًا بالإجراءات الاحترازية التي فرضتها السلطة الحكومية على منطقة الدراسة، حيث قام صندوق الإعمار بالتعاقد مع أكثر من 138 شركة أجنبية وعربية من أجل إرجاع السدود التي انهارت في هذه المدينة وبناء الطرق والبنية التحتية المنهارة كليًا من جراء الفيضان، وكذلك قامت بفتح مسارات مما أدى إلى تقليص من مساحات الأراضي الواقعة في مركز المدينة، لقد تسببت هذه الكارثة في ارتفاع أسعار

الأراضي الموجودة في تلك الرقعة وذلك بسبب تقلصها، إضافة إلى ذلك إلى ارتفاع أسعار مواد البناء من الطوب والأسمنت والزلط والحديد إلى الضعف نتيجة لفترة الإعمار في تلك المنطقة.

### 9. المنافسة بين استعمالات الأرض

يُقصد بالمنافسة هو ظهور عنصر معين من العناصر، وتغلبه على العناصر الأخرى في الظهور، فعندما تتعارض عناصر المكان بعضها مع بعض ينتج عن ذلك تغلب عنصر على بقية العناصر في البروز والظهور، وفي مجال استعمالات الأرض تقوم المنافسة على مبدأ أنها لا يمكن لأي نشاطين أن يستغل الحيز المكاني نفسه في الوقت نفسه، وتُعدُّ الاستعمالات التجارية أفضل الاستعمالات لأنها تحقق أفضل المردودات الاقتصادية مقارنة بغيرها من استعمالات الأرض، لذلك فإن الاستعمال التجاري غالبًا ما يربح عامل المنافسة مع بقية الاستعمالات، ويكون عامل المنافسة على أشده في المنطقة التجارية المركزية، وهذا يؤدي إلى استمرار ظهور نشاطات جديدة وفي الوقت نفسه يعمل على اختفاء، واضمحلال، أو هجرة نشاطات أخرى لعجزها عن المنافسة، وبما أن الأرض هي مورد محدود وهذا المورد تتزايد فيه المنافسة بشكل مستمر بسبب التوسع الحضري السريع والزيادة في معدلات نمو السكان والضرورات الاقتصادية. (الجبوري، 2021م، ص62).

بناءً على الجدول - 4 - اتضح أن المنافسة على الأسعار تظهر بين الأحياء التي تحتوي على استعمالات أرض متكاملة مثل أحياء (التوانسة، الفنار، الرفاعي، الجبيلة، الساحل الشرقي، باب طبرق، شيحا الغربية، وبومنصور). فهذه الأحياء ترتفع فيها الأسعار لأنها تتوفر فيها كل الخدمات. أما بقية الأحياء فتتوزع فيها الاستعمالات بشكل غير متساوٍ، ويغلب على هذه الاستعمالات السكني

والتجاري، واللذان يُعدان الأساسين في تكوين المدينة، فضلاً عن الاستعمال التعليمي الذي ينتشر في كل الأحياء. وتختلف الأسعار بين حي وآخر بحسب رغبات الزبائن وبحسب قانون العرض والطلب.

جدول - 4 - يبين سعر المتر المربع الواحد في أحياء مدينة درنة بحسب نوع الاستعمال الموجود

فيه لسنة 2024م

سعر المتر	نقل	إداري	صناعي	صحي	تعليمي	خدمي	تجاري	استعمالات الارض
1600	*	*	*	*	*	*	*	حي التوانسة
2500					*		*	حي الحدائق
2200	*	*	*	*	*	*	*	حي الفنار
1700	*						*	حي وسع بالك
1350	*			*	*		*	حي زاوية بن عيسى
1500	*	*	*	*	*	*	*	حي الرفاعي
650	*			*	*			حي الضياء
600	*		*		*		*	المنطقة الصناعية
200	*		*	*	*			الفتاح
1300							*	بوردة
650								حي الصالات ساحل
1600	*	*	*	*	*	*	*	الجبيلة
1250							*	البلاد
1400	*	*	*	*	*	*	*	الساحل الشرقي
1500	*	*	*	*	*	*	*	باب طبرق
350	*			*	*		*	امبخ القروض
450	*			*	*			امبخ العمارات
1350	*	*	*	*	*	*	*	شيحا الغربية
1300	*			*	*		*	حي الزهور
650								حي بن ناصر
550					*			حي إسكندر
750	*				*	*	*	الغافلة
1100	*				*		*	حي العقاري
650	*			*	*			شعبية الحمراء
600	*				*			شعبية الصفراء
900	*	*	*	*	*	*	*	حي بومنصور

الجدول من عمل الباحث اعتماداً على الاستبيان والدراسة الميدانية.

### المبحث الثالث: التوزيع المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة درنة

تختلف التوزيعات المكانية لأسعار الأراضي والإيجارات من مكان إلى آخر في المدن، وذلك تبعاً لعوامل متعددة تم ذكرها في المبحث السابق، حيث إن الأراضي التي تقع في منطقة مركز المدينة هي الأعلى سعراً، ثم تتدرج الأسعار نحو الانخفاض إلا في مناطق التقاطعات المهمة للشوارع الرئيسية ومناطق الأركان، فإنها تعود للارتفاع مرة أخرى، حيث تمتاز بأعلى حركة للمرور وتلتقي فيها طرق المواصلات وتشتد فيها المنافسة بين الاستعمالات المختلفة للأرض، مما يخلق طلباً كبيراً عليها وتستجيب الأسعار لهذا الطلب بالارتفاع، فتضطر الاستعمالات الضعيفة القدرة على الدفع بالتخلي عن مواقعها المركزية في القطاع المركزي لتنتقل نحو القطاع الأوسط ومن ثم إلى القطاع الخارجي، ومن أهم هذه الاستعمالات هو الاستعمال السكني الذي يُعدُّ الحلقة الأضعف في سلسلة الاستعمالات وذلك لكونه استعمالاً استهلاكياً وغير منتج مادياً، ويشاركه في ذلك استعمال الصناعات الثقيلة الذي لا يخرج من القطاع المركزي لعدم قدرته على الدفاع فحسب، بل لكونه يحتاج إلى مساحات واسعة من الأرض لا تتوفر هنا، وإن توفرت فستكون بأسعار باهظة أيضاً فضلاً عن كونها ملوثة يتنافى وجودها مع قواعد وقوانين سلامة البيئة، فضلاً عن ذلك هناك مناطق تمتاز بارتفاع أسعار أراضيها وإيجاراتها تبعاً لتوفر عدة عوامل ملائمة كتوفر بعض مستلزمات البنية التحتية. (عواد، 2013م، ص31).

ومن خلال الدراسة الميدانية والاستبانة التي تم إجراؤها في منطقة الدراسة، تبين لنا أن هناك اختلافاً كبيراً في سعر الأرض ومقدار الإيجار بين منطقة وأخرى في مدينة درنة، حيث تم الاعتماد في هذه الدراسة على مستوى الأحياء في المدينة من دون الخوض في تفاصيل استعمالات الأرض أو موقع



العقار، وذلك من أجل توضيح أسباب تباين الأسعار، حيث اعتمدنا في عملية المقارنة على المتوسط العام وإظهار مؤشرات دالة عليها في هذه الأحياء، تاركين الدراسة التفصيلية للبحوث والدراسات اللاحقة.

فمن خلال تحليل الجدول - 5 - نستطيع الخروج بالنقاط الآتية:

1. هناك تباين كبير في أسعار الأراضي بين أحياء مدينة درنة، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض في العموم حوالي 1350 دينارًا. أما على مستوى الأحياء والمناطق فقد سجل حي (الحدائق والفنار) أعلى سعر من بين جميع الأحياء في منطقة الدراسة، إذ تراوح سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيهما ما بين (2200 - 2500) دينارًا، أما بالنسبة لأسعار إيجار المنازل فقد احتل حي (الفنار والحدائق والرفاعي وباب طبرق) المرتبة الأولى بإيجار تراوح ما بين (1400 - 1700) دينارًا، ويرجع السبب في ذلك لكون هذه الأراضي والمنازل واقعة في المنطقة التجارية المركزية في مدينة درنة، كما يتبين تدرج الأسعار بالاتجاه نحو الأحياء المجاورة للمنطقة المركزية مثل (شيجا الغربية، وأمبخ، والساحل، والفتاح).

2. كذلك وجود تباين بين إيجار المحلات التجارية بين مختلف أحياء منطقة الدراسة، حيث احتلت إيجارات المحلات التجارية الواقعة في حي (الحدائق والفنار ووسع بالك وزاوية بن عيسى وبوردة) المرتبة الأولى من حيث ارتفاع سعر الإيجار، حيث تراوح سعر الإيجار ما بين (2000 - 3000) دينار شهريًا، ويرجع السبب في ارتفاع إيجار المحلات التجارية في هذه

الأحياء إلى التاريخ السكني لهما فضلاً عن تكامل خدماتهما واتساع رقعة شوارعهما إضافة إلى أنهما من الأحياء التي تتمتع باتساع مساحات قطع الأراضي فيها.

3. كذلك نلاحظ انخفاضاً في أسعار الأراضي في حي (الفتاح وأمبخ القروض وأمبخ العمارات) التي تراوحت ما بين (200 – 300) دينار، وكذلك الحال نلاحظ انخفاضاً في أسعار إيجارات المنازل والشقق في نفس الأحياء السابقة، حيث تراوحت هي الأخرى في أسعار المنازل ما بين (500 – 700) دينار، أما أسعار إيجار الشقق فتراوحت ما بين (600 – 750) ديناراً، ويرجع السبب في ذلك إلى قلة الحركة التجارية والصناعية في هذه الأحياء، فبعد هذه الأحياء عن مركز المدينة يجعلها أقل الأسعار سواء على مستوى العقارات أم الإيجارات.

قد يضطر بعض سكان منطقة الدراسة إلى عملية التجاوز على المساحات الأخرى المخصصة للشوارع أو القطع المخصصة للترفيه أو الساحات الخضراء وغيرها كنتيجة لارتفاع أسعار الأراضي وإيجار العقارات، كما أن ارتفاع الأسعار للأراضي في بعض الأحياء يجعلها مناطق طاردة للسكان مما يدفعهم للبحث عن أماكن أخرى بحسب إمكانياتهم الاقتصادية أو قد يلجأ بعض السكان إلى الانتقال إلى أحياء أخرى، وهذا الأمر يتطلب توفير خدمات البنية التحتية والخدمات الأخرى من أجل توفير ظروف استقرار أفضل للسكان.

جدول - 5 - يبين أسعار الأراضي والإيجارات بحسب الأحياء السكنية في مدينة درنة لسنة

2024م

حي التوانسة	سعر المتر المربع من الارض	الايجار الشهري للمنزل	الايجار الشهري للشقة	الايجار الشهري للمحل
حي التوانسة	1600	1100	900	1700
حي الحدائق	2500	1500	1000	3000
حي الفنار	2200	1700	1200	2500
حي وسع بالك	1700	1250	900	2250
حي زاوية بن عيسي	1350	1200	800	2000
حي الرفاعي	1500	1400	1200	1800
حي الضياء	650	1000	700	1600
المنطقة الصناعية	600	750	500	1200
الفتاح	200	500	359	600
بوردة	1300	1300	1000	2000
حي الصالات ساحل	650	1100	600	1200
الجبيلة	1600	1300	1000	1500
البلاد	1250	1500	1100	1700
الساحل الشرقي	1400	1200	800	1500
باب طبرق	1500	1400	1100	1300
امبخ القروض	300	700	600	750
امبخ العمارات	280	650	550	600
شيحا الغربية	1350	1200	1000	1400
حي الزهور	1300	1300	900	1200
حي بن ناصر	650	1000	750	600
حي اسكندر	550	700	650	400
الغافلة	750	800	0	800
حي العقاري	1100	1200	850	1300
شعبية الحمراء	650	800	600	600
شعبية الصفراء	600	750	550	400
حي بومنصور	900	1300	850	1400
المتوسط				

الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات استمارة الاستبيان.

## النتائج

1. أوضحت الدراسة أن لعامل سهولة الوصول ووجود الطرق والمواصلات أثرًا في أسعار الأراضي والعقارات، حيث إن الأحياء التي تمتاز بسهولة الوصول والتي تقع على الشوارع الرئيسية تتميز بأعلى الأسعار مثل المناطق الواقعة على أحياء (الحدائق، زاوية بن عيسى، الرفاعي، بومنصور، والعقاري). (بينما الأحياء التي لا تقع على الشوارع الرئيسية ولا تتمتع بسهولة الوصول مثل حي أمبخ القروض والفتائح والأربعمائة، فإن الأسعار تدنت فيها ووصلت إلى أقل من 300 دينار.
2. بينت الدراسة أن الأحياء الأقل سعرًا هي الأحياء التي تُستغل في السكن بالدرجة الأولى، حيث لا تتوفر فيها مظاهر للاستعمال التجاري مثلًا حي (الفتائح وأمبخ القروض وأمبخ العمارات)، حيث تتراوح أسعار الأراضي فيها ما بين (200 - 300) دينار.
3. أوضحت الدراسة ارتباطًا بين توفر الخدمات وارتفاع أسعار الأراضي، إذ بلغت أعلى مستوياتها في الأحياء ذات الخدمات الكاملة، في حين كانت أدنى الأسعار في تلك الأحياء التي تفتقر إلى المقومات الخدمية، ويوجد ارتباط أيضًا بين بُعد الأرض وقربها من الملوثات البيئية أو المراكز الصناعية، إذ يتجنب السكان الاستقرار في مثل تلك الأماكن.
4. أوضحت الدراسة بأن أسعار الأراضي تتدرج بشكل عام من مركز المدينة نحو الأطراف، وأن العلاقة ما بين سعر الأرض ومركز المدينة علاقة طردية.
5. أثبتت الدراسة صحة الفرضية بأن هناك تباينًا مكانيًا في أسعار وإيجارات الأراضي السكنية في مدينة درنة.

6. إن للواجهة البحرية التي تطل عليها مدينة درنة جعلها موضعًا قل نظيره بين مدن العالم، إضافة إلى ذلك مجرى الوادي الذي يفصل هذه المدينة إلى شطرين: قسم في شرق الوادي والآخر في غرب الوادي، فتعتبر الأحياء القريبة منها من الأحياء الجاذبة للسكان باعتبارها توفر مصدر المياه القريب من ناحية واستغلال ضفافها كمواقع سياحية من ناحية أخرى، فأحياء (بومنصور، شارع البحر، ذيل الوادي، البلاد، المغار، والجبيلة) من الأحياء التي أصبحت جاذبة للسكان، وإن أحد أسباب هذا الجذب هو وقوعها على ضفاف مجرى وادي درنة حيث المناظر السياحية الخلابة.

7. كما أوضحت الدراسة بأن لعامل الأمان دورًا كبيرًا جدًا في تحديد قيم الأراضي الحضرية، وكذلك أثمان المباني السكنية في منطقة الدراسة، فكلما توفر الأمان والاستقرار في أي بقعة أصبحت هذه البقعة أو الحي جاذبًا للسكان، لذلك نجد العلاقة ما بين عنصر الأمان وسعر الأرض والمباني والوحدات السكنية علاقة طردية. وهذا ما ظهر بشكل واضح من خلال الاستبيان في حي الغافلة وكذلك في حي الإسكندر وحي شعبية الصفراء والحمراء وفي أحياء من منطقة الفتاح وفي حي سيدة زينب في وادي الناقة في منطقة الدراسة حيث يكثر فيها أعمال الشغب والسرقعة، لذا نجد السكان في تلك المناطق غير آمنين بشكل كبير وأصبحت أحياء طاردة للسكان في منطقة الدراسة حيث بينت الاستبيان أيضًا أن أسعار الأرض والمباني في تلك الأحياء منخفضة مقارنة بالأحياء الأخرى الموجودة في منطقة الدراسة.

## التوصيات

1. لابد من فرض القانون من قبل الجهات المسؤولة وعدم السماح بإنشاء العشوائيات على حدود المدينة، بحيث يتم توزيعها بشكل منتظم على السكان وبأسعار مناسبة لمستوى الدخل ولا سيما للعوائل الفقيرة والمتعففة، بمحاولة السيطرة على ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات.
2. من الضروري جدًا ربط أحياء ومناطق المدينة بشبكة من الطرق والمواصلات لتحقيق سهولة الوصول وتقليل التباين في أسعار الأرض والإيجارات.
3. إن غياب سلطة الدولة بعد عام 2011م والفساد الإداري وضعف دور الرقابة البلدية، ومن ثم إحساس المواطن بعدم وجود رقابة تلزمه بنوع الاستعمال، كان له دور كبير في تبديل استعمالات الأرض مما نجم عنه التباين الكبير في أسعار الأراضي.
4. توفير خدمات البنية التحتية إلى أبعد نقطة في المدينة، وذلك من أجل تقليل الفوارق بين الأحياء المختلفة فيها.

## المصادر والمراجع

1. الميالي، سمير فليح، (2023)، التباين المكاني لأسعار الأرض السكنية في مدينة كربلاء المقدسة، مجلة الباحث، (3)42، 465.
2. الزبيدي، وفاء حسين، (2022)، تحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت.
3. الفهداوي، مشتاق مهدي، (2010)، التحليل الجغرافي لتوزيع سكان ناحية الحبانة للمدة 1987-2007، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الأنبار.
4. مفلح، علاء الدين فارس، (2007)، النمو السكاني وأثره على توزيع السكان وتركيبهم وتغير استخدامات الأرض في مدينة درنة خلال الفترة ما بين 1954 - 2006، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة قارونس، بنغازي.
5. الخزاعي، عبير عدنان، (2020)، التحليل المكاني لقيمة أسعار الأراضي في مدينة الديوانية، مجلة خ والادب وعلوم الانسانية والاجتماع، 56.
6. عواد، أحمد حسن، (2013)، التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي، مجلة ديالي، 58، 41-42.
7. حمد، عمار عبد الرحمن، محمد أمجد رحيم، (2023)، التباين المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة هيت، مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية، 20(3).
8. مؤسسة دوكيسادس، (1984)، التقرير النهائي عن المخطط العام لمدينة درنة.

9. مفلح، علاء فارس، (2007)، النمو السكاني وأثره على توزيع السكان وتركيبهم وتغير استخدامات الأرض في مدينة درنة خلال الفترة 1954 - 2006، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة قاريونس، بنغازي.
10. اسماعيل، أنور فتح الله، (2000)، العجز المائي وآثاره في إقليم حوض وادي درنة: دراسة جغرافية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب والتربية، جامعة قاريونس، بنغازي.
11. المنصوري، سالم، (1998)، مدينة درنة: دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة قاريونس، بنغازي.
12. الاسدي، أحمد سراج، (2016)، التباين المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة البصرة، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة البصرة.
13. الراشد، أسامة إسماعيل، (2012)، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مجلة آداب الفراهيدي، (11)، 1، 11.
14. الزيدي، وفاء حسين، (2022)، تحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت.
15. عواد، أحمد حسن، (2013)، التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي، مجلة ديالى، 58، 26.
16. الدليمي، خلف حسين، (2015)، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية: أسس، معايير، تقنيات، دار صفاء للنشر والتوزيع.
17. حسين، عبد الرزاق عباس، (1977)، جغرافية المدن، كلية الآداب، جامعة بغداد.





18. الجبوري، باسم مطشر، (2021)، تحليل جغرافي بأسعار الأراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل.

19. عواد، أحمد حسن، (2013)، التباين المكاني لأسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي، مجلة ديالى، 58، 41-42.