

الأثار الاجتماعية لإرتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري
- مدينة الموصل أنموذجاً -

م. يوسف حامد السبعوي *

/ /

/ /

المخلص:

()
%

()

/ / *

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

The social effects of the high value of the property In urban areas

Theory study in urban sociology City of Mosul, a model

Lecturer : Yousif Hamid Al Sabaawi

Summary of Search

Iraq has witnessed After the events of 2003 an unprecedented rise in the value of the property (Residential units, Land unbuilt), the ratio of the height in the Mosul city between 2008-2010 approximately 200% or more so in some urban areas, was at the forefront of its causes, reluctance of the state for distribution of land to its citizens or give them a cash advances without avails, supported by the population increase in the city and immigration to it, thereby depriving a large segment of low-income people in the community, from owning property and in conjunction with the wave of urbanization that hit the young category and planted in themselves spirit of independence tendency from their families, lead to a number of effects (Social, psychological, economic, morphological and health, negative, as well as pressure on the infrastructure services) its left the community of Mosul city in solving the deplorable Which requires to diagnosis of this problem for arrived to Cure them.

المقدمة :

()

)

() (

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

()

() ()

(

.(....)

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

المبحث الأول
الإطار المنهجي للبحث
:

*

(%)

-

-

-

() ()

)

(

()

:

*

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____ .
*
:
()

*
:

- تحديد المصطلحات :

أولاً: العقار : ويمكن تعريفه على النحو الآتي :-

-
()

()

()

Real estate

()

*
:

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

: *

()

)

(

ثانياً: المناطق الحضرية:

()

)

.(

: ()

() -١

() -٢

-٣

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

المبحث الثاني

العوامل المؤثرة في زيادة الطلب على العقار

:

: *

() ()

()

: *

()

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

أولاً : العوامل الطبيعية (النمو السكاني) :

- () -

)

(%) (/

()

-) * (%)

() (%)

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

()

ثانياً : الهجرة :

Internal Migration

Push factors

Pull factor

()

-)

(

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

ثالثاً : العوامل الاجتماعية :

() .

()

()

()

(.....)

Nuclear family

Extend family

()

()

رابعاً : العوامل النفسية :

:

: Privacy -

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____.

()

:

-

()

()

()

()

:

-

()

()

()

خامساً : العوامل الاقتصادية :

)

()

(

()

()

()

\$

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

.\$

()

سادساً : العوامل السياسية :

()

)

() ()

()

-

-

:

:

-

:

-

()

-

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

سابعاً : العمليات الاجتماعية :

: Dominance -

: Gradient -

: Invasion -

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

()

: Concentration -

()

المبحث الثالث

العوامل التي تتحكم في سوق العقار بمدينة الموصل

()

-

: () (%)

) -

: (

)

(

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____.

()

()

) : **Infrastructures**

(

()

()

() :

()

()

:

()

()

()

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____ :

Appreciation

()

()

)

.() (

_____ :

()

()

) -

-

- (

() .()

_____ :

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

() ()

() :

Ford

()

:

()

()

()

:

()

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

() : -

()

()

= +)

(

: -

- -

()

.()

: -

()

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____ .
()
()
() : -
()
()
()
(%)
(%

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

()

-

()

()

()

()

المبحث الرابع
الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____.

()

:

أولاً : الآثار الاجتماعية

:

:

-

-

-

()

()

Show

()

Durkheim

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

Sutherland

()

()

:

أ-

()

.....

.....

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____.

-ب-

)

(

- -
()

: -

() Maslow

:

Thomas

()

()

: -

)

(

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

- - .

: _____

) ()

(

: ()

: -

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____.

: -

(-)

()

()

: -

-

-

: -

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

:

أ-

-

ب-

-

-

ثالثاً : الآثار الاقتصادية

:

:

-

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____ .
()

:

: -

∴*

*

*

()
()

.(

*

: -

*

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

= _____

()

)
(
()
()

: -

()

:

أ-

-

ب-

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

رابعاً : الآثار النفسية

Proximity

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

Dwelling

unit space

()

()

()

()

خامساً : الضغط على خدمات البنى الارتكازية

Infrastructures

)

(

()

:

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____ .

() : -

()

)

(

:

-أ-

-ب-

-

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

:

:

أ-

ب-

:

(-)

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

سادساً : الآثار الصحية

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

: :

أ-

()

: ب-

()

: :

أ-

()

: ب-

()

: :

أ-

.....

()

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

_____.

ب- :

()

()

- نتائج البحث :

)

:

(

:

-

:

-

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

-

) : -

) (

(

: -

: Infrastructures

-

.()

) : -

.(

- التوصيات والمقترحات :

-

-

()

-

-

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

الهوامش :

*

()

()

(3) <http://ejabat.google.com/ejabat/thread?tid=488f179c25026151> :
18/03/2010

(4) <http://www.aljasr.com/f.aspx?t=18115639> : 17/07/2009
()

()

()

()

()

(10) http://en.wikipedia.org/wiki/List_of_countries_by_population_growth_rate: 29 October 2011

(11) <http://www.iraqgreen.net/modules.php?name=News&file=article&sid=19511>: Saturday, April 03
()

()

()

()

()

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

(17) Smith, W.F. (1977), "Housing, the social and economic elements
Berkeley", California University press, p405.

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

*

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

()

()

()

ISSN : 13190989

()

()

()

(41) Scet International, (1976), "Mosul master plan – Comprehensive .analysis report", Ministry of Municipalities, P109

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

()

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

()