

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص: ماجستير الادارة العقارية

عنوان البحث

تحليل الفجوة بين التأثير التوقعي و التأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي: دراسة تطبيقية على الدائري الخامس في مكة المكرمة

إعداد الطالب :

مساعد جابر بن محفوظ القناوي

إشراف:

أ.د فايز علي جراد

العام الدراسي:

2026

فهرس المحتويات

3.....	مقدمة:
4	مشكلة الدراسة
5	أهمية الدراسة:
6	أهداف الدراسة
7.....	تساؤلات الدراسة
8	فروض الدراسة:
9.....	الدراسات السابقة:
10	الفجوة البحثية:
12.....	المنطلقات النظرية للدراسة:
13.....	المنهجية وطرق البحث:
14.....	مجتمع وعينة الدراسة
15.....	أداة الدراسة
16.....	أساليب التحليل الإحصائي
17	خامسًا: حدود الدراسة
18.....	المراجع

مقدمة

في ظل نهضة التنمية الحضرية، تُعد البنية التحتية عاملاً أساسياً في تحسين كفاءة المدن، حيث تشمل الطرق وشبكات النقل والخدمات الأساسية الداعمة لتطوير المناطق العمرانية.

وتشير العديد من الدراسات إلى تسارع ملحوظ في وتيرة تغيرات القيم السوقية للأراضي والعقارات في المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة، وخاصة في مدينة مكة المكرمة، نتيجة التوسع في تنفيذ مشروعات البنية التحتية.

تناولت عدة دراسات تأثير مشروعات البنية التحتية على أسعار الأراضي في مكة المكرمة، إلا أن القليل منها ركز على مقارنة التأثير المتوقع لهذه المشروعات قبل تنفيذها بالتأثير الفعلي بعد تنفيذها.

لذلك تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي في مدينة مكة المكرمة.

مشكلة الدراسة

من أهم العوامل التي يُتوقع أن تسهم في رفع القيم السوقية للأراضي مشروعات البنية التحتية، إلا أن التأثير المتوقع لهذه المشروعات من قبل المطورين والمستثمرين العقاريين قد لا يتوافق دائمًا مع التأثير الفعلي لها.

ففي بعض الحالات قد يختلف تأثير المشروع من منطقة إلى أخرى، مما قد يسهم في التأثير سلبًا أو إيجابًا في قيمة العقارات المحيطة بالمشروع.

ومع التوسع الذي تشهده مدينة مكة المكرمة في تنفيذ مشروعات البنية التحتية، يبرز تساؤل حول مدى توافق التأثير الفعلي لهذه المشروعات مع التوقعات المرتبطة بها في سوق الأراضي

وعليه يمكن صياغة مشكلة الدراسة في السؤال التالي:

ما مدى الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي في مدينة مكة المكرمة؟

أهمية الدراسة

الأهمية العلمية

تسهم هذه الدراسة في تعزيز الجانب المعرفي في مجال اقتصاديات العقار والتخطيط الحضري، من خلال بحث العلاقة بين مشروعات البنية التحتية والتغيرات التي قد تطرأ على القيم السوقية للأراضي.

كما تسعى الدراسة إلى معالجة جانب لم يحظَ باهتمام كافٍ في الدراسات السابقة، والمتمثل في المقارنة بين التأثير المتوقع لمشروعات البنية التحتية والتأثير الفعلي لها على القيم السوقية للأراضي.

إضافة إلى ذلك، تقدم الدراسة إطارًا تحليليًا يمكن أن يساهم في فهم طبيعة تأثير مشروعات البنية التحتية على أسواق الأراضي، بما قد يفيد الباحثين في إجراء دراسات لاحقة في هذا المجال.

الأهمية التطبيقية

تتمثل الأهمية التطبيقية لهذه الدراسة في إمكانية الاستفادة من نتائجها في تقديم توصيات للجهات المختصة بالتخطيط العمراني والتنمية الحضرية، بما يساعد على فهم تأثير مشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي.

كما يمكن أن تساهم نتائج الدراسة في دعم صانعي السياسات عند التخطيط لمشروعات البنية التحتية، من خلال توفير مؤشرات تساعد على اتخاذ قرارات أكثر دقة فيما يتعلق بتخطيط هذه المشروعات وتنفيذها.

إضافة إلى ذلك، قد تساعد الدراسة في تطوير أساليب يمكن استخدامها لقياس وتقييم تأثير مشروعات البنية التحتية على سوق الأراضي، بما يساهم في تحسين فهم التغيرات التي تطرأ على القيم السوقية للأراضي.

أهداف الدراسة

الهدف العام

تحليل الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي في مدينة مكة المكرمة.

الأهداف الخاصة

1. دراسة تأثير مشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي في مدينة مكة المكرمة.
2. مقارنة التوقعات المتعلقة بتأثير مشروعات البنية التحتية مع التأثير الفعلي الذي يظهر بعد تنفيذ هذه المشروعات.
3. تحليل حجم الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي.
4. تحديد العوامل التي قد تسهم في وجود اختلاف بين التوقعات المسبقة والنتائج الفعلية في سوق الأراضي.

تساؤلات الدراسة

1. ما تأثير مشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي في مدينة مكة المكرمة؟
2. ما مدى الاختلاف بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي؟
3. ما حجم الفجوة بين التوقعات المتعلقة بتأثير مشروعات البنية التحتية والنتائج الفعلية في سوق الأراضي؟
4. ما العوامل التي قد تؤدي إلى وجود اختلاف بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي؟

فروض الدراسة

الفرضية الرئيسية

يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي في مدينة مكة المكرمة.

الفرضيات الفرعية

1. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين قرب الأراضي من مشروعات البنية التحتية وارتفاع قيمها السوقية.
2. يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لمشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي.
3. تؤثر مشروعات البنية التحتية بشكل إيجابي على النشاط العقاري في المناطق القريبة منها.
4. تختلف درجة تأثير مشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي باختلاف موقع المشروع ونوعه.

الدراسات السابقة

أشارت دراسة Debrezion, Pels & Rietveld (2007) إلى تحليل تأثير مشروعات النقل والبنية التحتية على القيم العقارية في المناطق الحضرية. وهدفت الدراسة إلى معرفة مدى تأثير تطوير شبكات النقل والبنية التحتية على أسعار الأراضي والعقارات في المناطق القريبة من هذه المشروعات.

اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي التحليلي من خلال تحليل بيانات عدد من الصفقات العقارية في عدة مدن أوروبية، حيث تم مقارنة قيم الأراضي قبل وبعد تنفيذ مشروعات البنية التحتية. وأظهرت نتائج الدراسة وجود تأثير إيجابي ملحوظ لمشروعات البنية التحتية على ارتفاع القيم السوقية للأراضي في المناطق المجاورة لهذه المشروعات.

وترتبط هذه الدراسة بالبحث الحالي من حيث تناولها العلاقة بين تطوير البنية التحتية والتغيرات في القيم السوقية للأراضي، إلا أن الدراسة الحالية تركز على تحليل الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لهذه المشروعات في مدينة مكة المكرمة.

تحليل الدراسات السابقة

تشير الدراسات السابقة إلى وجود علاقة بين تطوير مشروعات البنية التحتية والتغيرات التي تطرأ على القيم السوقية للأراضي. فقد توصلت بعض الدراسات إلى أن تنفيذ مشروعات البنية التحتية يسهم في زيادة جاذبية المناطق الحضرية وبالتالي ارتفاع قيم الأراضي في المناطق القريبة من تلك المشروعات. كما اعتمدت معظم هذه الدراسات على المنهج الكمي وتحليل البيانات العقارية في مناطق مختلفة. ومع ذلك، تختلف هذه الدراسات في البيئة الجغرافية والعينة المستخدمة، حيث ركزت غالبية الدراسات على مدن عالمية أو أسواق عقارية مختلفة، مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج تبعاً لطبيعة كل سوق عقاري.

الفجوة البحثية

على الرغم من تناول العديد من الدراسات تأثير مشروعات البنية التحتية على القيم العقارية، إلا أن معظمها ركز على قياس التأثير العام لهذه المشروعات دون التطرق بشكل كافٍ إلى تحليل الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لهذه المشروعات. كما أن هناك نقصاً في الدراسات التي تناولت هذا الموضوع في السياق المحلي لمدينة مكة المكرمة، وهو ما تسعى هذه الدراسة إلى معالجته من خلال تحليل هذه الفجوة في سوق الأراضي.

المنطلقات النظرية للدراسة

تعتمد هذه الدراسة على عدد من المنطلقات والنظريات المرتبطة بالاقتصاد الحضري وسوق العقار، والتي تساعد في تفسير العلاقة بين مشروعات البنية التحتية والقيم السوقية للأراضي.

أولاً: نظرية العرض والطلب في سوق العقار

تشير هذه النظرية إلى أن أسعار الأراضي والعقارات تتحدد وفقاً لمستوى العرض والطلب في السوق. فكلما زادت جاذبية منطقة معينة نتيجة تطوير البنية التحتية وتحسين الخدمات، ازداد الطلب على الأراضي فيها، مما يؤدي إلى ارتفاع قيمها السوقية.

ثانياً: نظرية الموقع في الاقتصاد الحضري

توضح نظرية الموقع أن قيمة الأراضي تختلف تبعاً لموقعها ومدى قربها من الخدمات والبنية التحتية مثل الطرق وشبكات النقل. ولذلك فإن تطوير مشروعات البنية التحتية يسهم في تحسين إمكانية الوصول إلى المناطق المختلفة، مما قد يؤدي إلى زيادة قيم الأراضي في المناطق القريبة منها.

ثالثاً: نظرية التنمية الحضرية

تركز هذه النظرية على دور مشروعات البنية التحتية في دعم النمو العمراني وتحفيز التنمية الاقتصادية في المدن. حيث تسهم هذه المشروعات في تحسين البيئة الحضرية وزيادة النشاط الاقتصادي، وهو ما ينعكس بدوره على سوق الأراضي والقيم العقارية.

وفي ضوء هذه النظريات، تسعى الدراسة الحالية إلى تحليل العلاقة بين مشروعات البنية التحتية والقيم السوقية للأراضي، مع التركيز على الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لهذه المشروعات في مدينة مكة المكرمة.

المنهجية وطرق البحث

- نوع البحث:

تندرج هذه الدراسة ضمن البحوث الوصفية التحليلية، حيث تهدف إلى تحليل العلاقة بين مشروعات البنية التحتية والقيم السوقية للأراضي، إضافة إلى دراسة الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لهذه المشروعات.

- المنهج المستخدم:

تعتمد الدراسة على المنهج الكمي من خلال تحليل البيانات المتعلقة بأسعار الأراضي في المناطق التي شهدت تنفيذ مشروعات بنية تحتية في مدينة مكة المكرمة، بهدف قياس التغيرات في القيم السوقية للأراضي.

- خطة البحث وخطوات التنفيذ:

تتمثل خطوات تنفيذ الدراسة في جمع البيانات المتعلقة بأسعار الأراضي قبل وبعد تنفيذ مشروعات البنية التحتية في المناطق محل الدراسة، ثم تحليل هذه البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة من أجل قياس حجم التأثير وتحديد الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لهذه المشروعات.

أدوات الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على تحليل البيانات العقارية بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات، حيث سيتم الاعتماد على بيانات أسعار الأراضي والصفقات العقارية في المناطق التي شهدت تنفيذ مشروعات بنية تحتية في مدينة مكة المكرمة.

وسيتم جمع البيانات من المصادر الرسمية والتقارير العقارية مثل بيانات الصفقات العقارية والتقارير المتعلقة بمشروعات البنية التحتية، وذلك بهدف تحليل التغيرات التي طرأت على القيم السوقية للأراضي قبل وبعد تنفيذ هذه المشروعات.

كما سيتم تنظيم البيانات وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة من أجل قياس تأثير مشروعات البنية التحتية على القيم السوقية للأراضي، إضافة إلى تحليل الفجوة بين التأثير المتوقع والتأثير الفعلي لهذه المشروعات.

سيتم التأكد من دقة البيانات وموثوقيتها من خلال الاعتماد على مصادر رسمية وبيانات موثقة تتعلق بالصفقات العقارية ومشروعات البنية التحتية في مدينة مكة المكرمة، كما سيتم مراجعة البيانات وتحليلها للتأكد من صحتها قبل إجراء التحليل الإحصائي.

حدود الدراسة

أولاً: المجال البشري

يتمثل مجتمع الدراسة في البيانات العقارية المتعلقة بالصفقات وأسعار الأراضي في المناطق التي شهدت تنفيذ مشروعات بنية تحتية في مدينة مكة المكرمة.

ثانياً: المجال المكاني

تقتصر الدراسة على مدينة مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية.

ثالثاً: المجال الزمني

تتناول الدراسة البيانات المتعلقة بأسعار الأراضي خلال الفترة من عام 2019 إلى عام 2024، وذلك بهدف تحليل التغيرات التي طرأت على القيم السوقية للأراضي قبل وبعد تنفيذ بعض مشروعات البنية التحتية

المراجع

اولا المراجع العربية:

- البنك المركزي السعودي (ساما). (2023). التقرير السنوي – التطورات في القطاع العقاري. الرياض.
- برنامج الإسكان (رؤية السعودية 2030). (2022). تقرير برنامج الإسكان وتطوير القطاع العقاري. الرياض.
- برنامج جودة الحياة. (2020). تطوير البنية التحتية في المدن السعودية. الرياض.
- صندوق التنمية العقارية. (2021). تقرير أداء القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية. الرياض.
- الهيئة العامة للإحصاء. (2022). مسح الإسكان في المملكة العربية السعودية. الرياض.
- الهيئة العامة للإحصاء. (2023). الرقم القياسي لأسعار العقار في المملكة العربية السعودية. الرياض.
- الهيئة العامة للعقار. (2022).

تقرير السوق العقاري في المملكة العربية السعودية. الرياض.

- الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة. (2021).
تقرير التنمية الحضرية في مكة المكرمة. مكة.

- وزارة الاقتصاد والتخطيط. (2021).
تقرير التنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية. الرياض.

- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2022).
تقرير الإسكان والتطوير الحضري في المملكة العربية السعودية. الرياض.

ثانياً مراجع اجنبية:

- Dong, H. (2021).
Rail transit and property values: Evidence from a quasi-experiment. Transportation Research Part A: Policy and Practice, 146, 1–14.
- Higgins, C., & Kanaroglou, P. (2020).
Forty years of modelling rapid transit's land value uplift in North America: A meta-analysis. Transport Reviews, 40(3), 321–345.
- Li, W., & Huang, B. (2020).
Impacts of urban rail transit on property values: Evidence from China. Transportation Research Part A: Policy and Practice, 134, 1–14.

- Wen, H., Xiao, Y., & Zhang, L. (2021).
School district, education quality, and housing price: Evidence from a natural experiment. Cities, 108, 102981.
- Zhai, W., & Liu, X. (2021).
The impact of high-speed rail on land and property values: A review of empirical evidence. Land Use Policy, 104, 105389.