

تحليل جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ودورها في تحقيق مستهدفات رؤية 2030:
دراسة تطبيقية على مدن الدرجة الثانية في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالبة/

رناء محمد الفلاج

إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي:

2025

مقدمة:

في ظل النمو المتسارع الذي تشهده المملكة العربية السعودية، تبرز قضية الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة كأحد التحديات التنموية والفرص الاستثمارية في آن واحد. فقد أظهرت المدن السعودية الكبرى والناشئة وجود مساحات واسعة من الأراضي غير المطورة والمباني غير المستغلة، ما يُعد تعطيلاً لفرص اقتصادية وإسكانية مهمة، ويتنافى مع طموحات رؤية المملكة 2030 التي تهدف إلى تحقيق التنمية العمرانية الشاملة، وتحفيز الاستثمار العقاري المنتج.

وفي هذا الإطار، برزت العديد من المبادرات الحكومية مثل برنامج الأراضي البيضاء الذي أطلقته وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، بهدف تشجيع تطوير الأراضي داخل النطاق العمراني وفرض رسوم على غير المستغل منها. ومع ذلك، لا يزال الاستثمار في هذه الأصول العقارية يفتقر إلى دراسات أكاديمية معمقة خاصة في مدن الدرجة الثانية، التي تمثل بيئة خصبة لكنها مهملة نسبياً من المستثمرين.

من هذا المنطلق، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة في مدن الدرجة الثانية بالمملكة، واستكشاف دور هذا الاستثمار في تحقيق مستهدفات رؤية 2030، ولا سيما في مجالات الإسكان، التنمية الإقليمية، وتحفيز القطاع الخاص. كما تهدف إلى رصد العقبات التي تواجه هذا النوع من الاستثمار، واقتراح توصيات عملية قابلة للتنفيذ.

مشكلة الدراسة:

رغم الجهود الحكومية لتحفيز تطوير الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة من خلال فرض الرسوم وتقديم الحوافز، إلا أن هذه الأصول العقارية لا تزال تمثل نسبة كبيرة من النطاقات العمرانية غير المستغلة في العديد من مدن المملكة، وخاصة مدن الدرجة الثانية. ويُلاحظ ضعف الإقبال الاستثماري عليها مقارنة بالعقارات المطورة في المدن الكبرى، ما يثير تساؤلات حول جدوى الاستثمار في هذه الأصول، والعوامل التي تعيق أو تدعم هذا التوجه.

ويبرز هنا تساؤل رئيسي يتمثل في:

إلى أي مدى يُمكن اعتبار الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة خيارًا استثماريًا مجديًا في مدن الدرجة الثانية في المملكة العربية السعودية، وما مدى مساهمته في تحقيق مستهدفات رؤية 2030؟

أهمية الدراسة:

تبرز أهمية هذا البحث من كونه يتناول قضية استراتيجية لم تحظَ باهتمام كافٍ في الأدبيات الأكاديمية، وهي الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، وذلك في سياق مدن الدرجة الثانية التي تشكّل ركيزة مهمة في الخطط التنموية للمملكة. وتتجلى أهمية الدراسة من خلال ما يلي:

1. أهمية تطبيقية:

تسهم نتائج البحث في دعم متخذي القرار والجهات المختصة (مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) في وضع سياسات تحفيزية أكثر فاعلية لتطوير الأراضي البيضاء، خاصة في المدن ذات الجاذبية الاستثمارية المتوسطة.

2. أهمية اقتصادية:

يساهم البحث في تسليط الضوء على فرص استثمارية غير مستغلة يمكن أن تنشط الأسواق العقارية المحلية وتقلل من تركّز الاستثمار في المدن الكبرى فقط.

3. أهمية تنموية مرتبطة برؤية 2030:

يتوافق موضوع البحث مع مستهدفات رؤية 2030 في محور رفع نسبة التملك السكني، وتحقيق التوازن العمراني، وتفعيل دور القطاع الخاص في التنمية العقارية.

4. أهمية علمية:

يملأ هذا البحث فراغًا بحثيًا في مجال تحليل الاستثمار العقاري خارج النطاق التقليدي، ويوفر أساسًا لدراسات مستقبلية أعمق في هذا الاتجاه.

أهداف الدراسة:

يهدف هذا البحث إلى تحليل وتقييم جوانب الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة في مدن الدرجة الثانية بالمملكة العربية السعودية، وذلك من خلال تحقيق الأهداف التالية:

1. تحليل العوامل الاقتصادية والتنظيمية المؤثرة على قرار الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.
2. قياس مستوى وعي المستثمرين المحليين تجاه الفرص والمخاطر المرتبطة بهذه الأصول العقارية.
3. رصد أبرز التحديات التي تواجه المستثمرين في مدن الدرجة الثانية، سواء من حيث الأنظمة أو البيئة الاستثمارية.
4. دراسة الأثر الفني والتنظيمي مثل تأخر التصاريح وغياب البنية التحتية على الجدوى الاستثمارية.
5. تحديد مدى مساهمة الاستثمار في هذه الأصول في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030، خصوصاً في مجالي الإسكان والتنمية العمرانية.
6. مقارنة واقع الاستثمار في هذه الأصول بين المدن الكبرى ومدن الدرجة الثانية لاستخلاص الفروقات وتحديد مجالات التحسين.

تساؤلات الدراسة

1. ما العوامل الاقتصادية والتنظيمية التي تؤثر على قرار الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة؟
2. ما مدى وعي المستثمرين المحليين بأهمية الاستثمار في هذه الأصول؟
3. ما التحديات التي تواجه المستثمرين في مدن الدرجة الثانية فيما يتعلق بتطوير الأراضي الشاغرة؟
4. إلى أي مدى تؤثر التحديات الفنية والتنظيمية مثل تأخر إصدار التصاريح أو غياب البنية التحتية على جدوى الاستثمار؟
5. كيف يمكن تفعيل الاستثمار في هذه الأصول بما يساهم في تحقيق مستهدفات الإسكان والتنمية العمرانية لرؤية 2030؟
6. ما الفرق بين واقع الاستثمار في هذه الأصول في المدن الكبرى مقارنة بمدن الدرجة الثانية؟

فروض الدراسة:

تعتمد هذه الدراسة على فرضيات بحثية تُصاغ لاختبار العلاقة بين بعض المتغيرات المؤثرة في جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة. فيما يلي الفرضيات المقترحة

الفرضية الرئيسية:

يوجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، وبين تحقيق مستهدفات رؤية 2030 في مدن الدرجة الثانية بالمملكة العربية السعودية.

الفرضيات الفرعية:

1. يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية للعوامل الاقتصادية والتنظيمية على قرار الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.
2. يوجد تأثير معنوي لوعي المستثمرين المحليين على توجههم للاستثمار في هذه الأصول العقارية.
3. تؤثر التحديات الفنية والتنظيمية (مثل تأخر التصاريح، ضعف البنية التحتية) بشكل سلبي على جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.
4. تساهم هذه الاستثمارات بشكل مباشر في دعم مشاريع الإسكان والتنمية العمرانية في مدن الدرجة الثانية.
5. توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين واقع الاستثمار في العقارات الشاغرة في المدن الكبرى مقارنة بمدن الدرجة الثانية.

1. دراسة تأثير ضريبة الأراضي البيضاء على سلوك المستثمرين في السوق العقاري السعودي: (2017)
هدفت هذه الدراسة إلى قياس ردود فعل سوق الأسهم على قرار فرض رسوم الأراضي البيضاء بنسبة 2.5%، عبر تتبع أداء أسهم شركات التطوير العقاري المدرجة في السوق السعودي. أظهرت النتائج أن أسهم تلك الشركات سجلت انخفاضاً ملموساً بعد صدور القرار، مما يدل على وجود حساسية استثمارية تجاه الإجراءات التنظيمية المفاجئة. وقد أوصت الدراسة بضرورة تمهيد السوق قبل فرض مثل هذه السياسات.
2. تحول القطاع السكني في المملكة وتمكين القطاع الخاص: مراجعة تحليلية: (2024)
تناولت هذه الدراسة السياسات الحكومية المختلفة الرامية لزيادة نسبة التملك السكني وتحفيز التطوير العقاري، وركزت بشكل خاص على تقييم فاعلية ضريبة الأراضي البيضاء ضمن مجموعة من المبادرات. خلصت الدراسة إلى أن أثر الضريبة وحدها كان محدوداً، مقارنةً بتأثير الإعفاءات الضريبية والتسهيلات الائتمانية، وأوصت بتكامل السياسات وتخصيص الدعم للمناطق ذات الجاذبية المتوسطة، وهو ما يعزز أهمية دراسة الاستثمار في مدن الدرجة الثانية.
3. تحليل التعديلات الأخيرة على نظام رسوم الأراضي والعقارات الشاغرة: (2025)
تناولت هذه الدراسة (من خلال تقارير وتحليلات حديثة) التغييرات الجوهرية التي طرأت على نظام رسوم الأراضي البيضاء، حيث تم تعديل النطاق الجغرافي للمشمولين بالرسوم وتوسيعها لتشمل العقارات الشاغرة بنسبة تصل إلى 5٪ من قيمة الإيجار السنوي. وبيّنت الدراسة أن هذه التعديلات تهدف إلى رفع كفاءة استغلال الأراضي والمباني، وزيادة المحفزات نحو التطوير العقاري، خصوصاً في المدن غير الرئيسية. وقد نهت إلى أهمية تجاوز التحديات الفنية مثل تأخر إصدار التصاريح وضعف البنية التحتية.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تستند هذه الدراسة إلى مجموعة من النظريات والمفاهيم التي تشكل الإطار التفسيري للعلاقات بين متغيراتها، وتساعد في فهم سلوك المستثمرين تجاه الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، وتفسير العوامل التي تؤثر على قراراتهم في ضوء أهداف التنمية الوطنية. ومن أبرز هذه المنطلقات:

1. نظرية الجدوى الاقتصادية: (Economic Feasibility Theory)

تنطلق هذه النظرية من أن القرار الاستثماري يُبنى على مقارنة دقيقة بين التكاليف المتوقعة والعوائد المحتملة. وفي سياق الدراسة، تفسر النظرية أسباب hesitancy المستثمرين في تطوير الأراضي البيضاء نتيجة ارتفاع الرسوم أو تأخر العائد الاستثماري، خاصة في مدن الدرجة الثانية التي قد لا تتمتع بجاذبية اقتصادية قوية كما هو الحال في المدن الكبرى.

2. نظرية الحوافز والمعوقات: (Incentive–Barrier Model)

تُستخدم هذه النظرية لتفسير سلوك المستثمرين من خلال الموازنة بين العوامل المحفزة للاستثمار (مثل التسهيلات الحكومية والإعفاءات) والمعوقات (كالروتين الإداري، وغياب البنية التحتية، وتأخر التصاريح). وتظهر أهمية هذه النظرية في تحليل الأسباب الكامنة وراء انخفاض معدلات تطوير الأراضي الشاغرة رغم المبادرات الحكومية.

3. نظرية النمو الحضري المتوازن: (Balanced Urban Development Theory)

تركز هذه النظرية على أهمية توزيع الاستثمارات والأنشطة العمرانية على مختلف مناطق الدولة، بهدف تقليل الضغط على المدن الكبرى، وتحفيز التنمية في المناطق الأقل نمواً. وتدعم هذه النظرية هدف الدراسة في تسليط الضوء على جدوى الاستثمار في المدن الثانوية كوسيلة لتحقيق التوازن الإقليمي والتنموي المنصوص عليه في رؤية المملكة 2030.

المنهجية وطرق البحث:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي (Descriptive Analytical Method)، الذي يُستخدم لفهم الظواهر من خلال جمع البيانات وتحليلها إحصائيًا بهدف تفسيرها واستنتاج العلاقات بين المتغيرات. ويتناسب هذا المنهج مع طبيعة موضوع الدراسة الذي يتطلب قياس آراء المستثمرين وتحليل المؤثرات الاقتصادية والتنظيمية والفنية التي تحدد قراراتهم.

وعليه ستم اعتماد العناصر التالية:

نوع الدراسة:

دراسة كمية تعتمد على تحليل بيانات ميدانية باستخدام أداة الاستبانة المغلق.

مجتمع الدراسة:

المستثمرون، المطورون العقاريون، والمهتمون بالقطاع العقاري في مدن الدرجة الثانية في المملكة العربية السعودية (مثل: حائل، الجوف، نجران، ينبع، بيشة).

عينة الدراسة:

سيتم اختيار عينة عشوائية بسيطة من المستثمرين والمطورين العقاريين، ممن لديهم تعامل مباشر أو اهتمام بالأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة في هذه المدن.

أداة جمع البيانات:

استبيان مكوّن من محورين رئيسيين:

- المحور الأول: العوامل الاقتصادية والتنظيمية والتقنية المؤثرة على الاستثمار.
- المحور الثاني: تقييم جدوى الاستثمار ومدى ارتباطه بأهداف رؤية 2030.

أسلوب التحليل:

سيتم تحليل البيانات باستخدام برنامج SPSS، مع تطبيق:

- التكرارات والنسب المئوية.
- المتوسطات الحسابية والانحراف المعياري.
- اختبار الفرضيات باستخدام اختبار T أو تحليل التباين (ANOVA) عند الحاجة.

أدوات الدراسة :

تعتمد هذه الدراسة بشكل رئيسي على أداة الاستبيان كأداة لجمع البيانات الميدانية من عينة الدراسة. تم تصميم الاستبيان بما يتناسب مع أهداف البحث وتساؤلاته، وتمت صياغة فقراته بناءً على مراجعة الدراسات السابقة والأطر النظرية المرتبطة بالاستثمار العقاري والأراضي البيضاء.

مكونات الاستبيان:

يتكون الاستبيان من ثلاثة أقسام رئيسية:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية للمشاركين

يتضمن معلومات تساعد على تصنيف العينة حسب:

- الجنس
- الفئة العمرية
- سنوات الخبرة في الاستثمار العقاري
- نوع النشاط (مطور – مالك – مستثمر – وسيط عقاري)

القسم الثاني: العوامل المؤثرة على قرار الاستثمار

يهدف هذا القسم إلى قياس درجة تأثير مجموعة من العوامل على قرارات الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، مثل:

(باستخدام مقياس ليكرت الخماسي: من 1 = أعارض بشدة إلى 5 = أوافق بشدة)

المحور الأول: العوامل الاقتصادية، مثل:

- ارتفاع تكلفة تطوير الأراضي يؤثر على قرار الاستثمار

- توقعات الربح غير واضحة في المدن غير الرئيسية

المحور الثاني: العوامل التنظيمية، مثل:

- الإجراءات الحكومية معقدة

- صعوبة الحصول على تصاريح التطوير في وقت مناسب

المحور الثالث: العوامل الفنية، مثل:

- غياب البنية التحتية (مياه، كهرباء، صرف)

- ضعف التخطيط العمراني في بعض المناطق

المحور الرابع: وعي المستثمرين، مثل:

- لدي معرفة كافية بالفرص الاستثمارية في الأراضي البيضاء

- أتابع تحديثات أنظمة رسوم الأراضي والعقارات الشاغرة

القسم الثالث: العلاقة بين الاستثمار وتحقيق مستهدفات رؤية 2030

يقيس هذا المحور مدى إدراك المشاركين لأثر الاستثمار في الأراضي البيضاء على تحقيق أهداف التنمية والإسكان،
مثل:

- الاستثمار في العقارات الشاغرة يسهم في خفض أسعار الأراضي.
- تطوير الأراضي البيضاء يعزز التوازن العمراني بين المدن.
- الاستثمار في هذه الأصول يواكب مستهدفات رؤية 2030 في قطاع الإسكان.

حدود الدراسة:

تُعد حدود الدراسة من الجوانب المهمة التي توضح نطاق البحث والإطار الذي تعمل ضمنه، وذلك لضمان وضوح النتائج ودقتها. وفي هذه الدراسة، تتمثل الحدود فيما يلي:

1. الحدود الموضوعية:

تركز هذه الدراسة على تحليل جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، وتحديد العوامل المؤثرة على هذا النوع من الاستثمار، مع التركيز على مدى ارتباطه بتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 في مجال التنمية العمرانية والإسكان.

2. الحدود المكانية:

تنحصر الدراسة في مدن الدرجة الثانية في المملكة العربية السعودية، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (حائل، نجران، الجوف، ينبع، بيشة). وتم اختيار هذه المدن نظراً لكونها تمثل بيئات استثمارية واعدة ولكنها تعاني من ضعف نسبي في تدفق الاستثمارات العقارية مقارنةً بالمدن الكبرى.

3. الحدود الزمانية:

تم تنفيذ هذه الدراسة خلال الفصل الدراسي الثاني من العام الجامعي 2025/2024، وتم جمع البيانات الميدانية خلال شهري يوليو وأغسطس 2025.

المراجع:

1. البيشي، بدر. (2017). *White Land Tax Evidence in the Kingdom of Saudi Arabia*. تم استرجاعه من موقع ResearchGate: <https://www.researchgate.net/publication/330583494>
2. ستيفنس، نيكولا. (2024). *Transformation of the Saudi Housing Sector and the Role of the Private Sector*. MDPI. <https://www.mdpi.com>
3. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2025). *تحديثات نظام رسوم الأراضي والعقارات الشاغرة*.
 - صحيفة العرب نيوز <https://www.arabnews.com>
 - صحيفة العين الإخبارية <https://al-ain.com>
4. Sekaran, U., & Bougie, R. (2016). *Research Methods for Business: A Skill Building Approach*. 7th Edition. Wiley.
5. Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. 4th Edition. SAGE Publications.