

إشراف :

د. الفیصل عبدالحمید محمد حسن

د. ولید عبدالجواد سلیمان صديق

المشروع النهائي

PMG697

مقدمة وتعريف عن البحث

Proposal

أثر رسوم الأراضي البيضاء على المشاريع التنموية في المملكة العربية السعودية:
حالة دراسية مدينة الرياض

هاجر المهنا

الرقم الجامعي - 222000471

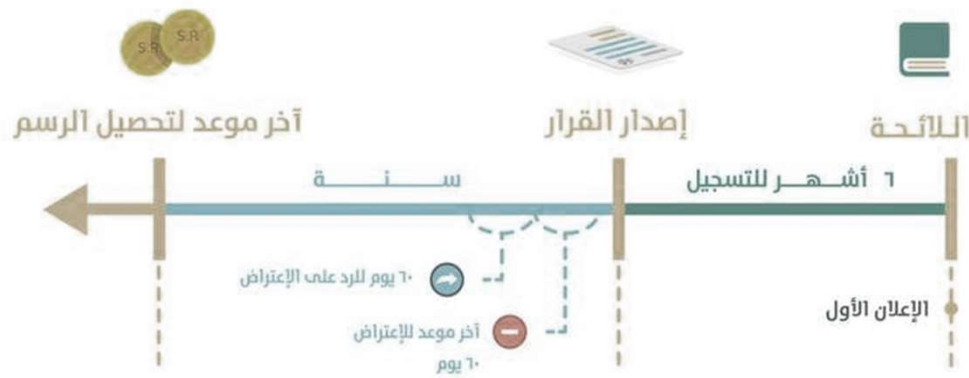
ملخص البحث :

تعد مشكلة الأراضي البيضاء واحدة من التحديات الرئيسية التي تواجه عمليات التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية. يهدف هذا البحث إلى دراسة تأثير فرض رسوم الأراضي البيضاء على المشاريع التنموية في مدينة الرياض كحالة دراسية تمثل التحديات والتحول التي تشهدها المملكة.

تمثلت منهجية البحث في جمع البيانات من مصادر متعددة مثل التقارير الحكومية والإحصائيات العقارية بما في ذلك تحليل السياسات الحكومية واستبيانات للعوائل السعودية في مدينة الرياض. وركزت هذه الدراسة في توضيح أثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض وأثرها على زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب .

1. المقدمة:

من أهم السياسات وبرامج الإصلاح التي فرضتها الحكومة السعودية والتي تم تطبيقها على السوق العقارية المحلية هو إقرار نظام رسوم الأراضي البيضاء شهر نوفمبر 2015م. حيث يتم تحصيل الرسوم على كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني . ويهدف النظام الى محاربة احتكار الأراضي، والدفع بها نحو الاستخدام والتطوير وتلبية لاحتياجات الاقتصاد والمجتمع. ويعد نظام رسوم الأراضي احد اهم الحلول لازمة الإسكان في المملكة، ورفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى نحو 80 % بحلول عام 2025م. تحت شعار نطورها لنسكنها



شكل 1 : يوضح الفترات الزمنية للتسجيل والتحصيل (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، 2016)

وتم تحديد نطاق المرحلة الأولى لتشمل الأراضي غير المطورة بمساحة (10,000) متر مربع فأكثر وبدأت هذه المرحلة في الربع الثالث عام 2016 وانتهت في الربع الرابع من عام 2019م. لأربع مدن رئيسية في المرحلة الأولى (الرياض , حاضرة الدمام , جدة , مكة المكرمة).

ولقد برزت فكرة هذا البحث لتوضيح أثر تطبيق المرحلة الأولى من نظام رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي في مدينة الرياض من الناحية السعرية ودراسة معدل الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام وأثرها على المشاريع التنموية.



شكل 2: يوضح المراحل بناء على الشرائح المساحية (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)

2. مشكلة الدراسة:

تعد الأراضي التي تقع في النطاق العمراني للمدن هي اهم الحلول السكنية للعائلة السعودية. حيث أدى احتكار الأراضي وتجميدها لمدة طويلة الى تضخم أسعار الأراضي خلال العقد الأخير بشكل كبير. حيث انعكس هذا الارتفاع بالأسعار على زيادة الطلب وارتفاع أسعار الخيارات السكنية الأخرى مثل؛ شقق التمليك وشقق الاجار واجار الفلل. توفر الأراضي السكنية وبأسعار مناسبة من العوامل الأساسية المؤثرة في تيسير حصول الأسر على المسكن وسهولة امتلاكه. فسعرها ومساحتها يؤثران بفاعلية في خفض تكلفة المسكن، ودعم التنمية الاجتماعية-الاقتصادية للأسر ذات الدخل المنخفضة. ويمكن بلورة مشكلة الدراسة في التساؤل التالي:

ما هو اثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء في المرحلة الاولى على أسعار الأراضي؟

3. أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في توضيح اثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء على زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي بأسعار مناسبة للمواطنين. حيث تظهر المؤشرات ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض، فقد أظهرت دراسة للهيئة الملكية للرياض (1425هـ) أن تكلفة الأرض تبلغ حوالي (40%) من تكلفة المسكن. وتساهم هذه الدراسة في تعريف صناع القرار بمدى تأثير نظام رسوم الأراضي البيضاء وانعكاسه على معدلات المعروض من الأراضي البيضاء المطورة، وانخفاض الأسعار للأراضي التي تقع ضمن النطاق المستهدف. وتدعم هذه الدراسة الباحثين في مجال التطوير العقاري والإسكان بنتائج اثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء في المرحلة الأولى. وتوضح مجال التطور المستقبلي لموضوع الدراسة والحاجة الى اجراء دراسات للمراحل المقبلة لنظام رسوم الأراضي البيضاء، وذلك لدعم توجه الدولة لتمكين الاسر من التملك ضمن إطار متطلبات رؤية المملكة 2030 .

4. تساؤلات الدراسة:

يسعى هذا البحث الإجابة على التساؤلات التالية:

1. ما هو اثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء على أسعار الأراضي في مدينة الرياض؟
2. ما هو حجم الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام في مدينة الرياض؟
3. كيف يمكن لتلك الزيادة في العرض أن تؤثر إيجاباً على أسعار الأراضي والإسكان؟

5. اهداف الدراسة:

يهدف هذا البحث الى تحقيق الاهداف التالية:

1. دراسة أثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء على أسعار الأراضي في مدينة الرياض.
2. دراسة حجم الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام في مدينة الرياض.
3. دراسة كيف يمكن لتلك الزيادة في العرض أن تؤثر إيجاباً على أسعار الأراضي والإسكان

6. فروض الدراسة:

1. ان تطبيق المرحلة الأولى رسوم الأراضي البيضاء ساهم في انخفاض أسعار الأراضي.
2. احتكار الأراضي وتجميدها ساهم في ارتفاع أسعار الأراضي المطورة داخل النطاق العمراني.
3. ان زيادة المعروض من الأراضي مرتبط بمعدل الزيادة في عدد الأراضي المطورة.
4. الاشتراطات واللوائح الخاصة بتطوير الأراضي الخام تشكل عائق امام أصحاب الأراضي من البدء في تطوير الأراضي الخام.
5. غياب التشريعات والرسوم أدى الى زيادة الاحتكار والتحكم في العرض من قبل المطورين وأصحاب الأراضي الخام.

7. حدود الدراسة:

• الحدود المكانية:

مدينة الرياض (النطاق العمراني للمرحلة الأولى من نظام رسوم الأراضي البيضاء).

• الحدود الزمانية:

مرحلة ما قبل بداية تطبيق النظام: من بداية الربع الأول لعام 2010م.

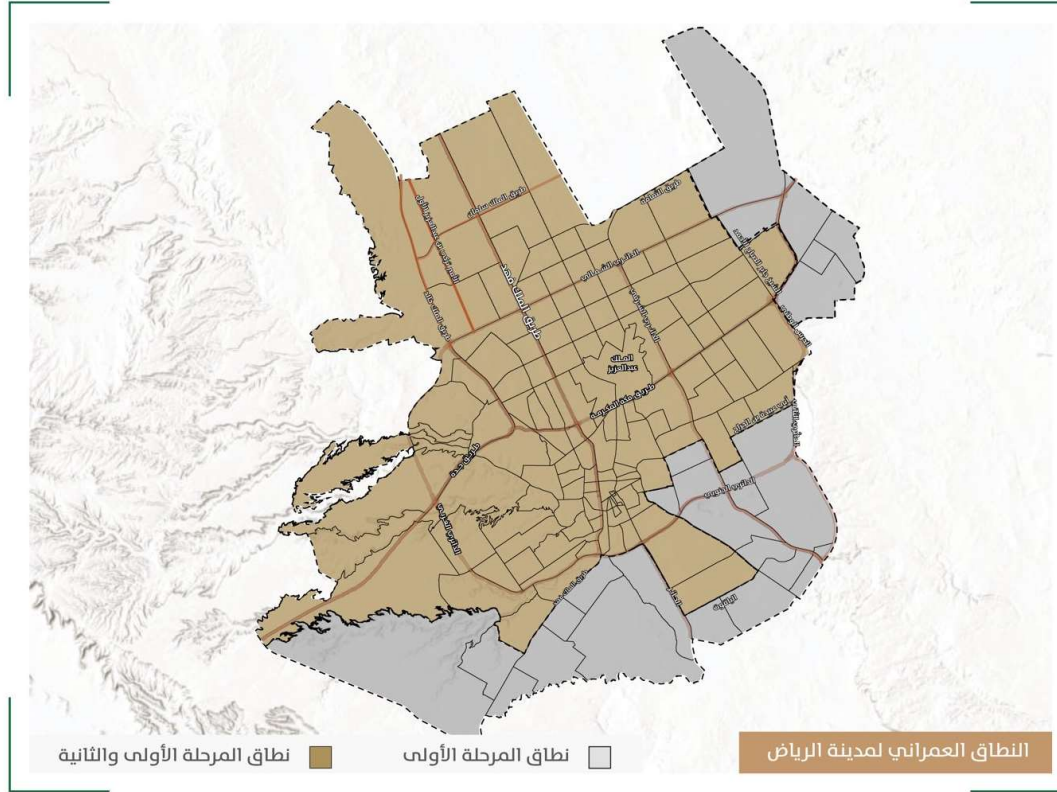
مرحلة تطبيق النظام: من الربع الأول 2017م. حتى الربع الرابع من عام 2019م.

• الحدود الموضوعية:

أثر تطبيق المرحلة الأولى من نظام رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي في مدينة الرياض من الناحية السعرية ودراسة معدل الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام.

• الحدود البشرية:

العوائل والاسر في مدينة الرياض.



شكل 3: يوضح النطاق العمراني لمدينة الرياض (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)

8. منهجية الدراسة:

من اجل قياس مدى تأثير نظام رسوم الأراضي، تعتمد هذه الدراسة على اتخاذ المنهج الوصفي-التحليلي، وذلك لدراسة الأرقام والحقائق وتحليل البيانات المتوفرة والاستفادة منها لإعداد هذه الدراسة.

9. الإطار النظري:

شهدت جميع مدن المملكة والرياض بشكل خاص منذ نشأتها وحتى وقتنا الحالي تطوراً ونهضة تنموية كبيرة وادى ذلك الى إنجازات عمرانية واسعة، حيث بلغت مساحة نطاقها العمراني حتى حدود حماية التنمية اكثر من (5300 كم²) وبلغ عدد سكانها وفقاً للهيئة العامة للإحصاء 2022م في المملكة 32.175.224 ملايين نسمة كما جاءت منطقة الرياض الأول في ترتيب مناطق السعودية من حيث عدد السكان بنسبة 26,7%، وبلغ عدد سكان المنطقة (8,591,748) نسمة حسب تعداد السعودية 2022. ومن المتوقع زيادة عدد سكان مدينة الرياض الى اكثر من الضعف حسب رؤية المملكة 2030 (المصدر: رؤية المملكة 2030)

كلمات المفتاحية :

رسوم الأراضي البيضاء:

هي ضريبة تفرض على مالكي الأراضي العقارية البيضاء أو غير المطورة لتحفيز تطويرها واستخدامها بشكل فعال.

الإسكان:

عبارة عن المساكن والمباني التي يعيش فيها الأفراد وتلبي احتياجاتهم السكنية.

الضريبة:

هي مبلغ مالي يتم فرضه على الأفراد أو الشركات من قبل الحكومة لتمويل الخدمات العامة والمشروعات الحكومية. يتم جمع الضرائب بشكل منتظم ومنها يمكن تمويل البرامج الحكومية والمشروعات.

وزارة الإسكان:

هي الجهة الحكومية المسؤولة عن تنظيم وتنفيذ السياسات والبرامج السكنية في البلد، بما في ذلك تطوير الإسكان ودعم توفير المساكن للمواطنين.

التطوير العقاري:

هو العملية التي تتضمن تخطيط وبناء المشاريع العقارية بغرض الاستثمار أو توفير وحدات سكنية جديدة.

التنمية العقارية:

عملية تطوير الأراضي والممتلكات العقارية لأغراض سكنية أو تجارية بهدف تلبية احتياجات السكان وتعزيز النمو الاقتصادي.

الاستدامة العمرانية:

تحقيق التوازن بين التنمية العقارية والمحافظة على الموارد البيئية والاجتماعية لضمان الحفاظ على البيئة وجودة الحياة للأجيال الحالية والمستقبلية.



بحث التخرج 2023 | أثر رسوم الأراضي البيضاء على المشاريع التنموية في المملكة العربية السعودية: حالة دراسية مدينة الرياض

نحن نقدر مشاركتكم في هذا الاستبيان الخاص بسكان مدينة الرياض. هدف هذا الاستبيان هو فهم رأيكم حول تأثير "رسوم الأراضي البيضاء" على الأسعار العقارية في مدينة الرياض. يسرنا أن نشارككم أن هذا الاستبيان الذي هو جزء من متطلبات بحث التخرج ، وهو جزء أساسي من عملنا البحثي.

10. جمع المعلومات:

الاستبيان

تم اختيار نوعين من الأسئلة :

أسئلة محدودة:

1. هل تمتلكون منزلًا في مدينة الرياض؟
 2. هل سمعتم عن "رسوم الأراضي البيضاء" في مدينة الرياض قبل هذا الاستبيان؟
 3. هل تعتقدون أن "رسوم الأراضي البيضاء" تؤثر على أسعار الأراضي في مدينة الرياض؟
 4. هل تعتقدون أن تأثير "رسوم الأراضي البيضاء" على الأسعار سيكون إيجابيًا أم سلبيًا؟
 5. هل لديكم نية في شراء أو بناء منزل في مدينة الرياض في المستقبل القريب؟
 6. هل ستؤثر "رسوم الأراضي البيضاء" على قراركم في شراء أو بناء المنزل في مدينة الرياض؟
 7. هل تعتقدون أن تطبيق "رسوم الأراضي البيضاء" سيساهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب على الأراضي السكنية في مدينة الرياض؟
 8. هل تعتقدون أن "رسوم الأراضي البيضاء" يمكن أن تساهم في توفير منازل بأسعار مناسبة للعائلات في مدينة الرياض؟
- أسئلة مفتوحة:

1. هل ترغبون في مشاركة أي ملاحظات إضافية حول هذا الموضوع؟
2. هل هناك أي توصيات تودون مشاركتها بخصوص تحسين سوق العقار في مدينة الرياض؟

جاري طرح الاستبيان لتحليل البيانات بما يخدم البحث و من المتوقع أن تساهم نتائج هذه الدراسة في مدى تأثير نظام رسوم الأراضي البيضاء على رؤى واحتياجات سكان مدينة الرياض، وكيف يمكن تصميم السياسات بشكل أفضل لتلبية احتياجات السكان وتحسين سوق العقار في المدينة.



هاجر المهنا
الرقم الجامعي - 222000471