

Final Project 2

PMG 497

نموذج المشروع النهائي 2

عنوان المشروع
أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض

أسم الطالب
أيوب بن عبدالكريم بن صالح الجاسر

المشروع النهائي- 2
كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف
د.
عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي

18-June-2026

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان لله سبحانه وتعالى على ما أنعم به عليّ من التوفيق والعون لإتمام هذا البحث

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى أستاذ المقرر، على ما قدمه من توجيهات علمية وملاحظات قيّمة أسهمت في تطوير هذا العمل وإخراجه بالصورة المناسبة

وأتقدم بالشكر إلى كلية الإدارة بجامعة Midocean University على ما وفرته من بيئة علمية داعمة، كما أشكر جميع المشاركين في الدراسة على تعاونهم واستجابتهم للاستبانة، مما كان له الأثر الكبير في إنجاز هذا البحث.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير لكل من قدّم لي الدعم والمساندة، وأسهم بأي صورة في إنجاز هذا العمل

الإهداء

الحمد لله أولاً وآخراً، الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوقيقه تكتمل المسيرة

أهدي هذا العمل إلى والديّ حفظهما الله، عرفاناً بفضلهما ودعمهما المستمر، وإلى
أسرتي التي كانت خير سندٍ وعونٍ لي طوال مسيرتي العلمية والعملية

كما أهديه إلى جميع أساتذتي الذين كان لتوجيهاتهم وإرشاداتهم الأثر الكبير في إثراء
معرفتي وتنمية قدراتي العلمية، وإلى كل من قدم لي الدعم والمساندة حتى أتممت
هذا البحث

راجياً من الله تعالى أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به

مستخلص الدراسة

الهدف:

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر رسوم الأراضي البيضاء في تطوير الأراضي بمدينة الرياض، من خلال قياس تأثير تطبيق الرسوم على تشجيع ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم، وزيادة المعروض من الأراضي المطورة، والحد من احتكار الأراضي، وتعزيز كفاءة استخدام الأراضي، وتحفيز الاستثمار العقاري بما يسهم في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

المنهجية:

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت الاستبانة أداة رئيسية لجمع البيانات من عينة مكونة من (149) مشاركاً من ملاك الأراضي، والمطورين العقاريين، والمستثمرين، والعاملين في القطاع العقاري بمدينة الرياض، وتم تحليل البيانات باستخدام برنامج التحليل الإحصائي (SPSS)، من خلال تطبيق الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية، والتي شملت المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، واختبار معامل الثبات (Cronbach's Alpha)، ومعامل ارتباط بيرسون، وتحليل الانحدار الخطي لاختبار فرضيات الدراسة.

النتائج:

أظهرت نتائج الدراسة أن أداة الدراسة تتمتع بدرجة مرتفعة من الثبات والاتساق الداخلي، كما بينت النتائج وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لرسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي بمدينة الرياض، وأسهم تطبيق الرسوم في تشجيع تطوير الأراضي غير المستغلة، وزيادة المعروض العقاري، والحد من احتكار الأراضي، وتعزيز كفاءة استخدام الأراضي، مما يدعم تحقيق مستهدفات التنمية العمرانية ورؤية المملكة العربية السعودية 2030.

التطبيقات والأهمية:

تكمن أهمية الدراسة في توفير نتائج علمية تدعم متخذي القرار والجهات التنظيمية في تطوير سياسات رسوم الأراضي البيضاء، وتعزيز كفاءة السوق العقارية، وتشجيع الاستثمار في تطوير الأراضي، كما تسهم نتائجها في دعم جهود التخطيط العمراني وتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي داخل مدينة الرياض، وتفتح المجال أمام الباحثين لإجراء دراسات مستقبلية تتناول الآثار الاقتصادية والاجتماعية والتنموية لرسوم الأراضي البيضاء.

الكلمات المفتاحية:

رسوم الأراضي البيضاء، تطوير الأراضي، التطوير العقاري، التنمية العمرانية، السوق العقارية، مدينة الرياض، رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

جدول المحتويات

2	الشكر والتقدير
3	الإهداء
4	مستخلص الدراسة
1	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة..... 8
1.1	المقدمة:..... 9
1.2	مشكلة الدراسة..... 10
1.2.1	فجوات على المستوى النظري..... 10
1.2.2	فجوات على المستوى التطبيقي..... 10
1.3	أهمية الدراسة..... 10
1.3.1	على المستوى النظري:..... 10
1.3.2	على المستوى التطبيقي:..... 11
1.4	أسئلة الدراسة..... 11
1.5	أهداف الدراسة..... 11
1.6	فرضيات الدراسة..... 12
1.7	نموذج الدراسة..... 12
1.8	الدراسة الميدانية..... 12
1.9	نطاق الدراسة..... 13
1.10	مخطط المشروع..... 13
1.11	خاتمة الفصل..... 13
2	الفصل الثاني: الدراسات السابقة والإطار النظري..... 14
2.1	المقدمة:..... 15
2.2	رسوم الأراضي البيضاء (المتغير المستقل)..... 15
2.2.1	مفهوم رسوم الأراضي البيضاء..... 15
2.2.2	أهداف رسوم الأراضي البيضاء..... 15
2.2.3	الخلفية النظرية لرسوم الأراضي البيضاء..... 15
2.2.4	الدراسات السابقة المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء..... 16
2.2.5	التحليل النقدي للدراسات السابقة..... 16
2.3	تطوير الأراضي (المتغير التابع)..... 17
2.3.1	مفهوم تطوير الأراضي..... 17
2.3.2	أهمية تطوير الأراضي..... 17
2.3.3	الخلفية النظرية لتطوير الأراضي..... 17

17	الدراسات السابقة المتعلقة بتطوير الأراضي	2.3.4
18	التحليل النقدي للدراسات السابقة	2.3.5
18	العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي	2.4
19	الإطار المفاهيمي للدراسة	2.5
19	ما يميز الدراسة الحالية	2.6
19	خاتمة الفصل	2.7
20	الفصل الثالث: منهجية الدراسة	3
21	المقدمة	3.1
21	التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث	3.2
22	تصميم البحث (Research Design)	3.3
23	مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات	3.4
24	طريقة جمع البيانات (Data Collection Method)	3.5
25	أنواع البيانات (Types of Data)	3.6
26	إجراءات التحليل الإحصائي	3.7
26	الاعتبارات الأخلاقية للبحث (Ethical Considerations)	3.8
27	الخاتمة	3.9
28	الفصل الرابع: التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج	4
29	المقدمة	4.1
29	توصيف عينة الدراسة (الإحصائيات الوصفية لعينة البحث)	4.2
31	اختبارات الصدق والثبات للاستبيانات	4.3
32	الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة	4.4
33	اختبار فرضيات الدراسة	4.5
34	مناقشة النتائج	4.6
35	خلاصة الفصل	4.7
36	الفصل الخامس: حدود البحث والتوصيات والاستنتاجات	5
37	حدود الدراسة والدراسات المستقبلية:	5.1
37	توصيات الدراسة:	5.2
37	الخاتمة:	5.3
38	قائمة المراجع	
40	الملاحق	
40	الملحق (أ): الاستبانة	

الملحق (ب): نموذج الدراسة (Research Model) 43

الملحق (ج): جدول أدوات البحث 44

جدول الأشكال

جدول الجداول

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة:

يعد القطاع العقاري أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي تسهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، نظراً لارتباطه المباشر بالأنشطة الاستثمارية والتنموية المختلفة، كما يمثل أحد المحركات الرئيسية للنمو الاقتصادي من خلال مساهمته في توفير فرص العمل وتعزيز الاستثمارات وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، وتزداد أهمية هذا القطاع في المدن الكبرى التي تشهد نمواً سكانياً متسارعاً وتوسعاً عمرانياً مستمراً، مما يرفع الطلب على الأراضي والعقارات بمختلف أنواعها.

وقد شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة تطورات اقتصادية وعمرانية كبيرة تزامنت مع إطلاق رؤية المملكة العربية السعودية 2030، والتي تستهدف تنويع الاقتصاد وتحسين جودة الحياة وتعزيز التنمية المستدامة، وفي ظل هذه التحولات برزت الحاجة إلى تطوير السياسات العقارية بما يسهم في تحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي وتعزيز كفاءة السوق العقاري.

وتعد مشكلة الأراضي البيضاء من أبرز التحديات التي واجهت القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث تتمثل في وجود مساحات واسعة من الأراضي الواقعة داخل النطاق العمراني دون تطوير أو استغلال فعلي، الأمر الذي يؤدي إلى تقليص المعروض العقاري وزيادة أسعار الأراضي والعقارات، ويؤثر سلباً على كفاءة استخدام الأراضي ويحد من فرص التنمية العمرانية.

ومن أجل معالجة هذه المشكلة، أطلقت وزارة البلديات والإسكان (وزارة الإسكان سابقاً) نظام رسوم الأراضي البيضاء باعتباره أحد الأدوات التنظيمية الهادفة إلى تحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم أو عرضها للبيع، بما يسهم في زيادة المعروض العقاري وتحسين كفاءة استخدام الأراضي والحد من الممارسات الاحتكارية والمضاربات العقارية.

ورغم مرور عدة سنوات على تطبيق هذا النظام، لا يزال الجدل قائماً حول مدى فعاليته في تحقيق أهدافه التنموية والعقارية، ومدى تأثيره الفعلي على قرارات ملاك الأراضي والمستثمرين العقاريين، كما أن الدراسات التي تناولت أثر رسوم الأراضي البيضاء ما زالت محدودة، خاصة الدراسات التطبيقية التي تركز على مدينة الرياض باعتبارها أكبر المدن السعودية وأكثرها نشاطاً في القطاع العقاري.

وانطلاقاً من ذلك، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض، من خلال دراسة العلاقة بين تطبيق الرسوم ومستوى تطوير الأراضي، بما يسهم في تقديم فهم علمي أعمق لفعالية هذه السياسة التنظيمية ودورها في دعم التنمية العمرانية المستدامة.

1.2. مشكلة الدراسة

يمثل توفير الأراضي المطورة أحد المتطلبات الأساسية لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة وتلبية احتياجات النمو السكاني والاقتصادي، إلا أن استمرار وجود مساحات كبيرة من الأراضي البيضاء داخل مدينة الرياض رغم تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء يثير تساؤلات مهمة حول مدى قدرة هذه الرسوم على تحقيق أهدافها المتمثلة في تحفيز التطوير العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطورة.

ورغم الجهود الحكومية المبذولة لمعالجة هذه المشكلة، فإن العديد من الأراضي لا تزال غير مستغلة بالشكل المطلوب، مما يؤدي إلى استمرار بعض التحديات المرتبطة بارتفاع أسعار الأراضي والعقارات وانخفاض كفاءة استخدام الأراضي داخل النطاق العمراني.

1.2.1. فجوات على المستوى النظري

على الرغم من وجود العديد من الدراسات التي تناولت السياسات العقارية وأثرها على الأسواق العقارية، إلا أن هناك محدودية في الدراسات التي تناولت العلاقة المباشرة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي من منظور إداري واستثماري، كما ركزت معظم الدراسات السابقة على الجوانب الاقتصادية العامة دون التعمق في تحليل سلوك المستثمرين وملاك الأراضي تجاه هذه الرسوم.

1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي

تتمثل الفجوة التطبيقية في محدودية الدراسات الميدانية التي تناولت أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض بشكل مباشر، بالإضافة إلى نقص الدراسات التي اعتمدت على بيانات ميدانية من المستثمرين العقاريين وملاك الأراضي والمطورين العقاريين لتقييم فعالية هذه السياسة التنظيمية.

وبناءً على ما سبق، تتمثل مشكلة الدراسة في الإجابة عن السؤال الرئيس الآتي:

ما أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض؟

1.3. أهمية الدراسة

1.3.1. على المستوى النظري:

تكمن الأهمية النظرية للدراسة في مساهمتها في إثراء الأدبيات العلمية المتعلقة بالسياسات العقارية وإدارة الأراضي، كما تساهم في تعزيز الفهم العلمي للعلاقة بين الأنظمة الحكومية والقرارات الاستثمارية المتعلقة بتطوير الأراضي، إضافة إلى ذلك تقدم الدراسة إطاراً علمياً يمكن الاستفادة منه في الدراسات المستقبلية المتعلقة بالسوق العقاري والتنمية العمرانية.

1.3.2. على المستوى التطبيقي:

تتبع الأهمية التطبيقية للدراسة من إمكانية الاستفادة من نتائجها في تقييم فعالية نظام رسوم الأراضي البيضاء، وتقديم معلومات داعمة لصناع القرار والجهات التنظيمية المعنية بتطوير السياسات العقارية، كما تساعد المستثمرين والمطورين العقاريين على فهم تأثير هذه الرسوم على قرارات التطوير والاستثمار العقاري.

1.4. أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي:

ما أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض؟

الأسئلة الفرعية:

1. هل تؤثر رسوم الأراضي البيضاء على قرارات تطوير الأراضي؟
2. هل تسهم رسوم الأراضي البيضاء في زيادة المعروض من الأراضي المطورة؟
3. هل تساعد رسوم الأراضي البيضاء في الحد من احتكار الأراضي غير المطورة؟
4. ما أثر رسوم الأراضي البيضاء على سلوك المستثمرين العقاريين؟
5. هل تسهم رسوم الأراضي البيضاء في تحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل النطاق العمراني؟

1.5. أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي:

تحليل أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض.

الأهداف الفرعية:

1. التعرف على دور رسوم الأراضي البيضاء في تحفيز تطوير الأراضي.
2. قياس أثر الرسوم على قرارات المستثمرين وملاك الأراضي.
3. دراسة العلاقة بين تطبيق الرسوم وزيادة المعروض من الأراضي المطورة.
4. تقييم أثر الرسوم على الحد من احتكار الأراضي غير المطورة.
5. تقديم توصيات تسهم في تعزيز فعالية السياسات العقارية.

1.6. فرضيات الدراسة الفرضية الرئيسية:

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي في مدينة الرياض.

الفرضيات الفرعية:

1. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين رسوم الأراضي البيضاء وتحفيز تطوير الأراضي.
2. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين رسوم الأراضي البيضاء وزيادة المعروض من الأراضي المطورة.
3. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين رسوم الأراضي البيضاء والحد من احتكار الأراضي غير المطورة.
4. تؤثر رسوم الأراضي البيضاء تأثيراً إيجابياً على قرارات تطوير الأراضي.

1.7. نموذج الدراسة

تعتمد الدراسة على نموذج يوضح العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع كما يلي:

المتغير المستقل (Independent Variable):

رسوم الأراضي البيضاء



المتغير التابع (Dependent Variable):

تطوير الأراضي

وتفترض الدراسة أن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء يؤدي إلى تحفيز تطوير الأراضي وتحسين كفاءة استخدامها داخل مدينة الرياض.

1.8. الدراسة الميدانية

تعتمد الدراسة على جمع البيانات من خلال استبانة يتم توزيعها على عينة من المستثمرين العقاريين وملاك الأراضي والمطورين العقاريين في مدينة الرياض، وتهدف الدراسة الميدانية إلى قياس آرائهم واتجاهاتهم نحو أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي، وتحليل العلاقة بين متغيرات الدراسة من خلال الأساليب الإحصائية المناسبة.

1.9. نطاق الدراسة

النطاق الموضوعي

تركز الدراسة على تحليل أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي.

النطاق المكاني

تقتصر الدراسة على مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

النطاق البشري

تشمل الدراسة ملاك الأراضي البيضاء والمستثمرين العقاريين والمطورين العقاريين.

النطاق الزمني

تغطي الدراسة الفترة التي يتم خلالها تنفيذ مشروع التخرج النهائي وإجراء الدراسة الميدانية.

1.10. مخطط المشروع

يتكون المشروع من خمسة فصول رئيسية:

- الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.
- الفصل الثاني: الدراسات السابقة والإطار النظري.
- الفصل الثالث: منهجية الدراسة.
- الفصل الرابع: التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج.
- الفصل الخامس: حدود الدراسة والتوصيات والاستنتاجات.

ويرتبط كل فصل بالفصل الذي يليه بصورة تكاملية لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن أسئلتها.

1.11. خاتمة الفصل

تناول هذا الفصل الإطار العام للدراسة من خلال عرض المقدمة ومشكلة الدراسة والفجوات البحثية وأهمية الدراسة وأسئلتها وأهدافها وفرضياتها، بالإضافة إلى نموذج الدراسة ونطاقها ومخطط المشروع، ويشكل هذا الفصل الأساس العلمي والمنهجي للدراسة، بينما يتناول الفصل التالي الدراسات السابقة والإطار النظري المرتبط بمتغيرات الدراسة.

2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة والإطار النظري

2.1. المقدمة:

يهدف هذا الفصل إلى استعراض وتحليل الأدبيات العلمية والدراسات السابقة المرتبطة بموضوع الدراسة، وذلك بهدف بناء إطار نظري يوضح طبيعة العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي. كما يسعى الفصل إلى تحديد الفجوات البحثية التي لم تغطيها الدراسات السابقة بشكل كافٍ، وتوضيح الإسهام العلمي المتوقع للدراسة الحالية. وتتمثل متغيرات الدراسة في:

- رسوم الأراضي البيضاء (المتغير المستقل).
- تطوير الأراضي (المتغير التابع).

وسيتناول هذه المتغيرات من خلال عرض المفاهيم النظرية والدراسات السابقة وتحليلها بصورة نقدية للوصول إلى إطار مفاهيمي متكامل يدعم الدراسة الحالية.

2.2. رسوم الأراضي البيضاء (المتغير المستقل)

2.2.1. مفهوم رسوم الأراضي البيضاء

يقصد برسوم الأراضي البيضاء الرسوم المالية التي تفرضها الجهات الحكومية على الأراضي غير المطورة الواقعة داخل النطاق العمراني بهدف تحفيز ملاكها على تطويرها أو بيعها أو استثمارها، بما يسهم في زيادة المعروض العقاري وتحسين كفاءة استخدام الأراضي.

وتعد رسوم الأراضي البيضاء إحدى الأدوات التنظيمية التي تستخدمها الحكومات للحد من احتكار الأراضي غير المستغلة وتشجيع التنمية العمرانية المستدامة.

2.2.2. أهداف رسوم الأراضي البيضاء

يهدف نظام رسوم الأراضي البيضاء إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، من أهمها:

1. زيادة المعروض من الأراضي المطورة.
2. الحد من احتكار الأراضي داخل المدن.
3. تحسين كفاءة استخدام الأراضي.
4. تعزيز التنمية العمرانية المستدامة.
5. تحقيق التوازن في السوق العقاري.
6. تشجيع الاستثمار والتطوير العقاري.

2.2.3. الخلفية النظرية لرسوم الأراضي البيضاء

تستند رسوم الأراضي البيضاء إلى عدد من النظريات الاقتصادية والإدارية، ومن أبرزها:

أولاً: نظرية العرض والطلب

تفترض هذه النظرية أن انخفاض المعروض من الأراضي يؤدي إلى ارتفاع أسعارها، بينما يؤدي زيادة المعروض إلى تحقيق التوازن في السوق العقاري، ومن هذا المنطلق تسعى رسوم الأراضي البيضاء إلى زيادة المعروض العقاري من خلال تحفيز التطوير.

ثانياً: نظرية الاستخدام الأمثل للموارد

ترى هذه النظرية أن فرض تكاليف على الموارد غير المستغلة يشجع على استخدامها بكفاءة أكبر، وهو ما ينطبق على الأراضي غير المطورة داخل النطاق العمراني.

ثالثاً: نظرية التدخل الحكومي

تفترض هذه النظرية أن تدخل الدولة في السوق من خلال السياسات التنظيمية يساعد في معالجة الاختلالات وتحقيق المصلحة العامة، ومن بينها معالجة ظاهرة احتكار الأراضي.

2.2.4 الدراسات السابقة المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

دراسة البنك الدولي (2020)

أشارت الدراسة إلى أن فرض الرسوم والضرائب على الأراضي غير المستغلة يسهم في تقليل المضاربات العقارية وزيادة المعروض من الأراضي المطورة، كما يساعد في تحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل المدن.

دراسة منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD (2017)

توصلت الدراسة إلى أن السياسات الضريبية المرتبطة بالأراضي تؤدي إلى تشجيع الاستثمار العقاري وتقليل ظاهرة الاحتفاظ بالأراضي دون تطوير، مما ينعكس إيجابياً على كفاءة السوق العقاري.

تقرير برنامج رسوم الأراضي البيضاء (2022)

أوضح التقرير أن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية أسهم في زيادة التفاعل داخل السوق العقاري وتشجيع العديد من ملاك الأراضي على اتخاذ قرارات تطويرية أو بيع الأراضي غير المستغلة.

2.2.5 التحليل النقدي للدراسات السابقة

يتضح من الدراسات السابقة وجود اتفاق عام على أهمية الرسوم العقارية في تحفيز تطوير الأراضي والحد من المضاربات العقارية، إلا أن معظم الدراسات ركزت على الجوانب الاقتصادية العامة ولم تتناول بصورة مباشرة أثر رسوم الأراضي البيضاء على قرارات التطوير العقاري في مدينة الرياض.

كما أن العديد من الدراسات اعتمدت على التحليل النظري أو البيانات الثانوية دون الاعتماد على دراسات ميدانية تستند إلى آراء المستثمرين وملاك الأراضي.

2.3. تطوير الأراضي (المتغير التابع)

2.3.1. مفهوم تطوير الأراضي

يقصد بتطوير الأراضي عملية تحويل الأراضي غير المستغلة إلى مشاريع سكنية أو تجارية أو استثمارية من خلال توفير البنية التحتية والخدمات اللازمة بما يحقق الاستفادة الاقتصادية والعمرانية منها.

ويمثل تطوير الأراضي أحد العناصر الأساسية في تحقيق التنمية الحضرية وتحسين كفاءة استخدام الموارد العقارية.

2.3.2. أهمية تطوير الأراضي

تتمثل أهمية تطوير الأراضي فيما يلي:

1. زيادة المعروض العقاري.
2. تلبية الاحتياجات السكنية المتزايدة.
3. دعم التنمية الاقتصادية.
4. تحسين جودة الحياة داخل المدن.
5. رفع كفاءة استخدام الأراضي.
6. جذب الاستثمارات العقارية.

2.3.3. الخلفية النظرية لتطوير الأراضي

تعتمد عملية تطوير الأراضي على عدد من العوامل الاقتصادية والتنظيمية والاستثمارية، ومن أهمها:

العوامل الاقتصادية

تشمل أسعار الأراضي والعوائد الاستثمارية وتكاليف التطوير.

العوامل التنظيمية

تشمل الأنظمة والتشريعات الحكومية التي تنظم استخدام الأراضي وتطويرها.

العوامل الاستثمارية

تشمل رغبة المستثمرين في الاستثمار العقاري ومدى توافر الفرص الاستثمارية المناسبة.

2.3.4. الدراسات السابقة المتعلقة بتطوير الأراضي

دراسة UN-Habitat (2016)

أشارت الدراسة إلى أن السياسات الحكومية تمثل عاملاً أساسياً في تحسين استخدام الأراضي وتعزيز التنمية العمرانية المستدامة.

دراسة Al-Mahmoud & Doloi (2015)

توصلت الدراسة إلى أن تأخر تطوير الأراضي يمثل أحد التحديات الرئيسية التي تواجه القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

الهيئة العامة للإحصاء (2022)

أظهرت التقارير الإحصائية أن زيادة الطلب على الأراضي والعقارات تستدعي تعزيز عمليات تطوير الأراضي لمواكبة النمو السكاني والعمراني.

2.3.5. التحليل النقدي للدراسات السابقة

تشير الدراسات السابقة إلى أهمية تطوير الأراضي في دعم التنمية العمرانية وتحقيق التوازن في السوق العقاري، إلا أن معظم الدراسات ركزت على العوامل الاقتصادية والعمرانية بصورة عامة ولم تتناول بشكل مباشر أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي.

كما أن الدراسات التطبيقية التي تناولت هذه العلاقة داخل البيئة السعودية لا تزال محدودة، مما يعزز الحاجة إلى الدراسة الحالية.

2.4. العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي

تناولت العديد من الدراسات العلاقة بين السياسات العقارية وتطوير الأراضي، حيث أشارت إلى أن فرض الرسوم أو الضرائب على الأراضي غير المستغلة يؤدي إلى تشجيع تطويرها وزيادة المعروض العقاري.

وأوضحت دراسة البنك الدولي (2020) أن الرسوم المفروضة على الأراضي غير المستخدمة تسهم في زيادة التطوير وتقليل المضاربات العقارية.

كما أكدت دراسة OECD (2017) أن السياسات الضريبية المرتبطة بالأراضي تساعد على تحفيز الاستثمار العقاري وتحسين كفاءة استخدام الأراضي.

وفي السياق السعودي، تشير تقارير برنامج رسوم الأراضي البيضاء إلى أن النظام يهدف بصورة مباشرة إلى تحفيز التطوير العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطورة.

التحليل النقدي للعلاقة

على الرغم من وجود اتفاق عام على وجود علاقة إيجابية بين الرسوم العقارية وتطوير الأراضي، إلا أن الأدبيات الحالية تفتقر إلى الدراسات الميدانية التي تقيس هذه العلاقة بصورة مباشرة في مدينة الرياض اعتماداً على بيانات ميدانية من المستثمرين وملاك الأراضي.

2.5. الإطار المفاهيمي للدراسة

تعتمد الدراسة الحالية على افتراض أن رسوم الأراضي البيضاء تؤثر على قرارات المستثمرين وملاك الأراضي، مما ينعكس على مستوى تطوير الأراضي داخل مدينة الرياض.

ويمكن تمثيل الإطار المفاهيمي كما يلي:

رسوم الأراضي البيضاء



تطوير الأراضي

2.6. ما يميز الدراسة الحالية

تتميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في الجوانب التالية:

1. التركيز على مدينة الرياض باعتبارها أكبر سوق عقاري في المملكة العربية السعودية.
2. دراسة العلاقة المباشرة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي.
3. الاعتماد على دراسة ميدانية تستند إلى آراء المستثمرين وملاك الأراضي والمطورين العقاريين.
4. استخدام الأساليب الإحصائية الحديثة لتحليل العلاقة بين متغيرات الدراسة.
5. الإسهام في سد الفجوة البحثية المتعلقة بالدراسات التطبيقية في البيئة السعودية.

2.7. خاتمة الفصل

تناول هذا الفصل الأدبيات والدراسات السابقة المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي، كما استعرض الخلفية النظرية لكل متغير والعلاقة بينهما.

وأظهرت مراجعة الدراسات السابقة وجود اتفاق على أهمية رسوم الأراضي البيضاء كأداة تنظيمية لتحفيز تطوير الأراضي وتحسين كفاءة استخدام الأراضي، إلا أن هناك نقصاً في الدراسات الميدانية التي تناولت هذه العلاقة بصورة مباشرة داخل مدينة الرياض.

ومن هنا تنبع أهمية الدراسة الحالية في محاولة سد هذه الفجوة من خلال دراسة ميدانية تعتمد على بيانات أولية يتم جمعها من المستثمرين العقاريين وملاك الأراضي والمطورين العقاريين.

3. الفصل الثالث: منهجية الدراسة

3.1. المقدمة

يهدف هذا الفصل إلى توضيح المنهجية العلمية التي اعتمدت عليها الدراسة لتحقيق أهدافها والإجابة عن أسئلتها واختبار فرضياتها، ويعرض الفصل فلسفة البحث، ومدخله، وتصميمه، بالإضافة إلى مجتمع الدراسة وعينتها، وأداة جمع البيانات، وأنواع البيانات المستخدمة، وإجراءات تحليل البيانات الإحصائية.

وتستند الدراسة إلى المنهج الكمي (Quantitative Research) لقياس أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض، وذلك من خلال جمع البيانات من عينة تمثل الفئات المستهدفة وتحليلها باستخدام برنامج SPSS للوصول إلى نتائج علمية دقيقة يمكن الاستناد إليها في تفسير العلاقة بين متغيرات الدراسة.

3.2. التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث

3.2.1. رسوم الأراضي البيضاء (المتغير المستقل)

يقصد برسوم الأراضي البيضاء في هذه الدراسة الرسوم الحكومية المفروضة على الأراضي غير المطورة الواقعة داخل النطاق العمراني، والتي تهدف إلى تحفيز ملاك الأراضي على تطويرها أو بيعها أو استثمارها بما يحقق الاستخدام الأمثل للأراضي ويزيد من المعروض العقاري.

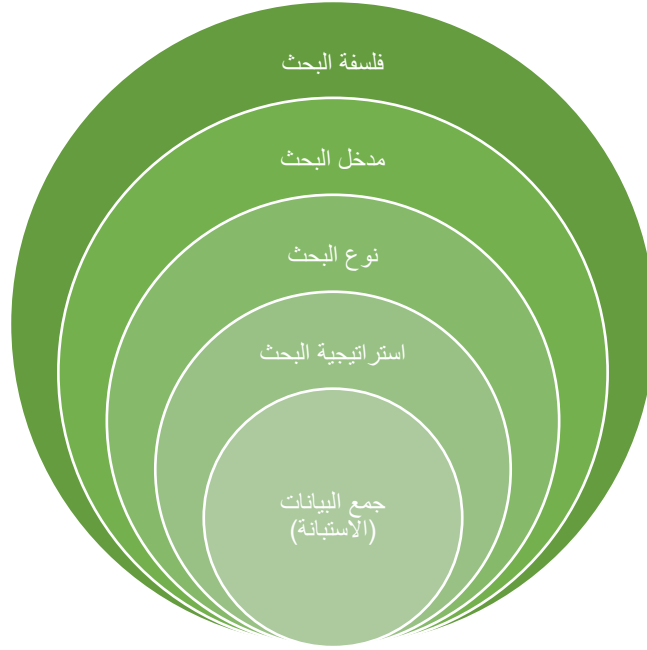
ويقاس هذا المتغير من خلال استجابات أفراد العينة على فقرات الاستبانة المتعلقة بتأثير الرسوم على قرارات التطوير، وزيادة المعروض العقاري، والحد من احتكار الأراضي.

3.2.2. تطوير الأراضي (المتغير التابع)

يقصد بتطوير الأراضي عملية تحويل الأراضي غير المطورة إلى مشاريع سكنية أو تجارية أو استثمارية من خلال تنفيذ أعمال التطوير المختلفة، بما يساهم في تحقيق التنمية العمرانية وزيادة كفاءة استخدام الأراضي.

ويقاس هذا المتغير من خلال استجابات أفراد العينة على فقرات الاستبانة المتعلقة بزيادة التطوير العمراني، وتحسين استغلال الأراضي، وتحفيز الاستثمار العقاري.

3.3. تصميم البحث (Research Design)



3.3.1. فلسفة البحث (Research Philosophy)

تعتمد هذه الدراسة على الفلسفة الوضعية (Positivism)، التي تقوم على قياس الظواهر باستخدام البيانات الكمية وتحليلها إحصائياً بصورة موضوعية، وتعد هذه الفلسفة مناسبة للدراسة الحالية لأنها تهدف إلى اختبار العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي من خلال بيانات قابلة للقياس والتحليل.

3.3.2. مدخل البحث (Research Approach)

تعتمد الدراسة على المدخل الاستنباطي (Deductive Approach)، حيث يتم بناء فرضيات الدراسة استناداً إلى الأدبيات والدراسات السابقة، ثم اختبارها ميدانياً باستخدام البيانات التي يتم جمعها من أفراد العينة.

3.3.3. نوع البحث (Research Choice)

تنتمي الدراسة إلى البحوث الكمية (Quantitative Research)، وذلك لأنها تعتمد على جمع البيانات الرقمية وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية للوصول إلى نتائج يمكن تعميمها.

3.3.4. استراتيجية البحث (Research Strategy)

اعتمدت الدراسة على استراتيجية المسح (Survey Strategy)، من خلال توزيع استبانة على عينة من المستثمرين العقاريين وملوك الأراضي والمطورين العقاريين في مدينة الرياض، بهدف جمع البيانات المتعلقة بمتغيرات الدراسة.

3.3.5. الأفق الزمني (Time Horizon)

تعتمد الدراسة على المنهج المقطعي (Cross-Sectional Design)، حيث يتم جمع البيانات خلال فترة زمنية واحدة دون متابعة التغيرات عبر الزمن.

3.4. مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات

3.4.1. مجتمع الدراسة (Research Population)

يقصد بمجتمع الدراسة جميع الأفراد أو الجهات التي تنطبق عليها خصائص موضوع البحث، والتي يسعى الباحث إلى تعميم نتائج الدراسة عليها، ويتكون مجتمع الدراسة الحالية من الفئات المرتبطة بالقطاع العقاري في مدينة الرياض، والتي تتأثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة بتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء.

ويشمل مجتمع الدراسة الفئات الآتية:

- ملاك الأراضي البيضاء في مدينة الرياض.
- المستثمرون العقاريون.
- المطورون العقاريون.
- العاملون في الشركات والمؤسسات العقارية ذات العلاقة بتطوير الأراضي.

وقد تم اختيار هذه الفئات نظراً لامتلاكها الخبرة والمعرفة الكافية بموضوع الدراسة، الأمر الذي يمكنها من تقديم بيانات دقيقة حول أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي.

3.4.2. وحدة التحليل (Unit of Analysis)

تتمثل وحدة التحليل في هذه الدراسة بالأفراد العاملين أو المستثمرين أو المالكين المرتبطين بالقطاع العقاري، حيث تمثل آراؤهم واستجاباتهم المصدر الرئيس للبيانات المتعلقة بمتغيرات الدراسة.

3.4.3. إطار المعاينة (Sampling Frame)

يتمثل إطار المعاينة في جميع المستثمرين العقاريين وملاك الأراضي البيضاء والمطورين العقاريين الذين يمكن الوصول إليهم داخل مدينة الرياض، سواء من خلال الشركات العقارية أو الجمعيات المهنية أو العلاقات المهنية المباشرة.

3.4.4. حجم العينة (Sample Size)

نظراً لصعوبة الوصول إلى جميع أفراد مجتمع الدراسة، سيتم اختيار عينة ممثلة للمجتمع وفقاً للأساليب العلمية المعتمدة في البحوث الكمية، وسيتم تحديد حجم العينة بالاعتماد على جدول

Krejcie & Morgan (1970) أو البرامج الإحصائية الخاصة بتحديد حجم العينات، بما يحقق تمثيلاً مناسباً لمجتمع الدراسة ويضمن إمكانية تعميم النتائج.

سيتم تحديد حجم العينة باستخدام جدول Krejcie & Morgan وفق حجم مجتمع الدراسة.

3.4.5. طريقة اختيار العينة (Sampling Technique)

اعتمدت الدراسة على العينة العشوائية البسيطة (Simple Random Sampling)، والتي تعد من أساليب المعاينة الاحتمالية (Probability Sampling)، حيث تمنح جميع أفراد مجتمع الدراسة فرصة متساوية للمشاركة في الدراسة.

ويُعد هذا الأسلوب مناسباً لطبيعة الدراسة الحالية، لأنه يساهم في تقليل التحيز وزيادة إمكانية تعميم النتائج على مجتمع الدراسة.

3.4.6. مبررات اختيار العينة

تم اختيار العينة العشوائية البسيطة للأسباب الآتية:

- ملائمتها للدراسات الكمية.
- تقليل احتمالية التحيز في اختيار المشاركين.
- تمثيل مختلف فئات المجتمع المستهدف.
- زيادة موثوقية النتائج وإمكانية تعميمها.
- توافقها مع متطلبات التحليل الإحصائي باستخدام برنامج SPSS.

3.5. طريقة جمع البيانات (Data Collection Method)

اعتمدت الدراسة على كل من البيانات الأولية والبيانات الثانوية لتحقيق أهدافها والإجابة عن أسئلة الدراسة.

أولاً: البيانات الأولية (Primary Data)

تم جمع البيانات الأولية باستخدام الاستبانة (Questionnaire) التي أعدها الباحث استناداً إلى الأدبيات والدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع الدراسة، وذلك لقياس أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض.

وتتكون الاستبانة من قسمين رئيسيين:

القسم الأول

البيانات الديموغرافية، وتشمل:

- طبيعة العمل.

- سنوات الخبرة.
- نوع النشاط العقاري.

القسم الثاني

متغيرات الدراسة، وتشمل:

المتغير المستقل: رسوم الأراضي البيضاء (10 فقرات).

المتغير التابع: تطوير الأراضي (10 فقرات).

وقد تم قياس جميع الفقرات باستخدام مقياس ليكرت الخماسي، كما يأتي:

القيمة	درجة الموافقة
1	أعارض بشدة
2	أعارض
3	محايد
4	أوافق
5	أوافق بشدة

ثانياً: البيانات الثانوية (Secondary Data)

تم الاعتماد على مجموعة من المصادر العلمية، من أبرزها:

- الكتب العلمية.
- الأبحاث المحكمة.
- الرسائل الجامعية.
- تقارير وزارة البلديات والإسكان.
- تقارير برنامج رسوم الأراضي البيضاء.
- تقارير الهيئة العامة للإحصاء.
- تقارير البنك الدولي ومنظمة OECD وUN-Habitat.

3.6. أنواع البيانات (Types of Data)

اعتمدت الدراسة على نوعين من البيانات، وهما:

أولاً: البيانات الكمية (Quantitative Data)

وهي البيانات الرقمية التي تم جمعها من خلال الاستبانة، والتي سيتم تحليلها باستخدام برنامج SPSS لاختبار فرضيات الدراسة وتحليل العلاقة بين المتغيرات.

ثانياً: البيانات الثانوية (Secondary Data)

وتتمثل في البيانات المنشورة في الكتب والدراسات العلمية والتقارير الرسمية التي تم استخدامها في بناء الإطار النظري والدراسات السابقة وتفسير نتائج الدراسة.

3.7. إجراءات التحليل الإحصائي

بعد الانتهاء من جمع الاستبانات، سيتم اتباع الإجراءات الآتية لتحليل البيانات:

1. مراجعة الاستبانات والتأكد من اكتمال البيانات.
 2. ترميز البيانات (Data Coding).
 3. إدخال البيانات إلى برنامج SPSS.
 4. تنظيف البيانات والتأكد من خلوها من الأخطاء.
 5. استخراج الإحصاءات الوصفية، وتشمل:
 - التكرارات.
 - النسب المئوية.
 - المتوسطات الحسابية.
 - الانحرافات المعيارية.
 6. اختبار صدق أداة الدراسة (Validity).
 7. اختبار ثبات أداة الدراسة باستخدام معامل كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha).
 8. تحليل معاملات الارتباط (Pearson Correlation) لدراسة العلاقة بين المتغيرات.
 9. إجراء تحليل الانحدار الخطي (Linear Regression) لقياس أثر المتغير المستقل على المتغير التابع.
 10. اعتماد مستوى دلالة إحصائية ($\alpha = 0.05$) للحكم على معنوية النتائج.
- وقد تم اختيار هذه الأساليب الإحصائية لملاءمتها لطبيعة الدراسة الكمية وتحقيقها لأهداف البحث واختبار فرضياته.

3.8. الاعتبارات الأخلاقية للبحث (Ethical Considerations)

3.8.1. الحصول على الموافقات (Gaining Access)

- الحصول على موافقة الجهة محل الدراسة قبل توزيع الاستبانة.
- مخاطبة الجهة بخطاب رسمي يوضح هدف الدراسة وطبيعة البيانات المطلوبة.
- تحديد الشخص المسؤول (Gatekeeper) للحصول على الموافقة.
- بناء علاقة تعاون مع المشاركين أثناء جمع البيانات.

3.8.2. الموافقة المستنيرة (Informed Consent)

- توضيح هدف الدراسة للمشارك.

- التأكيد أن المشاركة اختيارية بالكامل.
- حق المشارك في الانسحاب في أي وقت.
- عدم وجود أي ضرر أو إلزام للمشارك بالمشاركة.

3.8.3. السرية والخصوصية (Confidentiality & Anonymity)

- عدم طلب أسماء المشاركين.
- استخدام البيانات لأغراض البحث العلمي فقط.
- حفظ البيانات بصورة آمنة.
- عرض النتائج بشكل إجمالي دون الكشف عن أي معلومات شخصية.

3.8.4. حماية المشاركين (Protecting Participants)

- تجنب أي ضرر نفسي أو اجتماعي أو مهني.
- احترام آراء المشاركين.
- عدم الضغط على أي مشارك للإجابة.
- المحافظة على كرامة المشاركين وحقوقهم طوال مراحل البحث.

3.8.5. مسؤولية الباحث

- الالتزام بالصدق والأمانة العلمية.
- عدم تحريف النتائج.
- توثيق جميع المصادر.
- الالتزام بسياسات الجامعة وأخلاقيات البحث العلمي.

3.9. الخاتمة

تناول هذا الفصل منهجية الدراسة التي اعتمد عليها الباحث لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن أسئلتها واختبار فرضياتها، وتم عرض مجتمع الدراسة والعينة، وأسلوب اختيارها، وطريقة جمع البيانات، وأنواع البيانات المستخدمة، بالإضافة إلى إجراءات التحليل الإحصائي التي سيتم تطبيقها باستخدام برنامج SPSS.

وتُعد المنهجية المعتمدة مناسبة لطبيعة الدراسة الحالية، إذ تعتمد على المنهج الكمي واستراتيجية المسح، بما يتيح تحليل العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي بصورة علمية ومنهجية، وفي الفصل التالي سيتم عرض نتائج الدراسة وتحليل البيانات واختبار الفرضيات في ضوء الأساليب الإحصائية المعتمدة.

4. الفصل الرابع: التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج

4.1. المقدمة

يتناول هذا الفصل عرض نتائج الدراسة الميدانية وتحليلها إحصائياً بالاعتماد على استجابات عينة بلغت (149) مشاركاً من الفئات المرتبطة بالقطاع العقاري في مدينة الرياض، وقد تم ترميز استجابات مقياس ليكرت الخماسي بحيث تتدرج من (1) «أعارض بشدة» إلى (5) «أوافق بشدة»، وشمل التحليل توصيف عينة الدراسة باستخدام التكرارات والنسب المئوية، والتحقق من ثبات أداة الدراسة باستخدام معامل كرونباخ ألفا، واستخراج المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية، ثم اختبار علاقات الارتباط والانحدار الخطي بين رسوم الأراضي البيضاء بوصفها متغيراً مستقلاً وتطوير الأراضي بوصفه متغيراً تابعاً.

اعتمد التحليل على البيانات الخام الواردة في استبانات المشاركين، وليس على البيانات المجمعة فقط، ولذلك أمكن إجراء الاختبارات الوصفية والاستدلالية واختبار فرضيات الدراسة بصورة متكاملة، وقد تم اعتماد مستوى دلالة إحصائية مقداره ($\alpha = 0.05$)، بحيث تُعد النتيجة دالة إحصائياً عندما تكون قيمة الاحتمال أقل من (0.05).

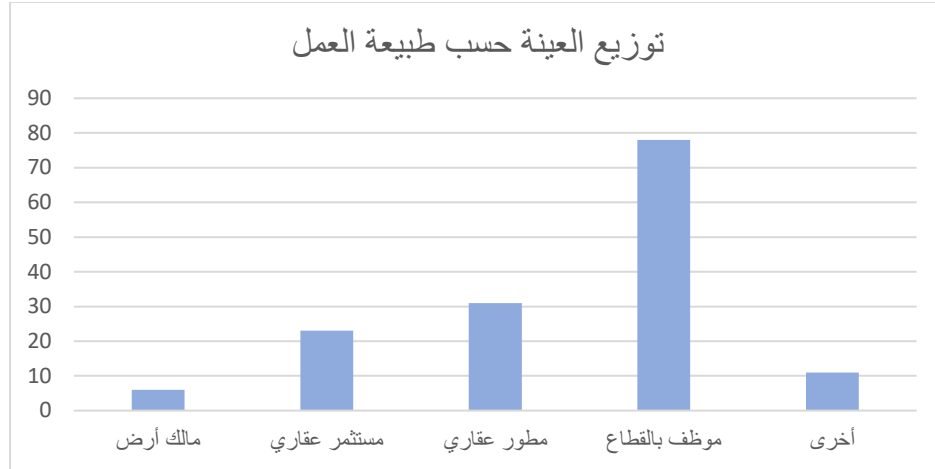
4.2. توصيف عينة الدراسة (الإحصائيات الوصفية لعينة البحث)

يعرض هذا القسم الخصائص الديموغرافية والمهنية لأفراد العينة من حيث طبيعة العمل، وسنوات الخبرة، ونوع النشاط العقاري.

4.2.1. توزيع أفراد العينة حسب طبيعة العمل

الفئة	التكرار	النسبة المئوية
مالك أرض	6	4.0%
مستثمر عقاري	23	15.4%
مطور عقاري	31	20.8%
موظف في القطاع العقاري	78	52.3%
أخرى	11	7.4%
الإجمالي	149	100%

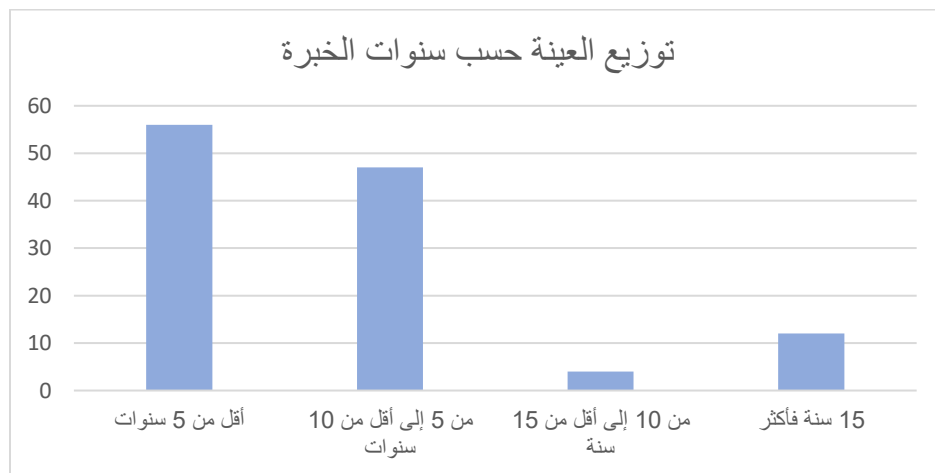
تشير النتائج إلى أن الموظفين في القطاع العقاري يمثلون النسبة الأكبر من العينة (52.3%)، يليهم المطورون العقاريون (20.8%)، ثم المستثمرون العقاريون (15.4%)، ويؤكد هذا التوزيع أن غالبية المشاركين لديهم ارتباط مهني مباشر بالقطاع العقاري، بما يدعم قدرتهم على تقييم أثر رسوم الأراضي البيضاء.



4.2.2. توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة

النسبة المئوية	التكرار	سنوات الخبرة
37.6%	56	أقل من 5 سنوات
31.5%	47	من 5 إلى أقل من 10 سنوات
22.8%	34	من 10 إلى أقل من 15 سنة
8.1%	12	15 سنة فأكثر
100%	149	الإجمالي

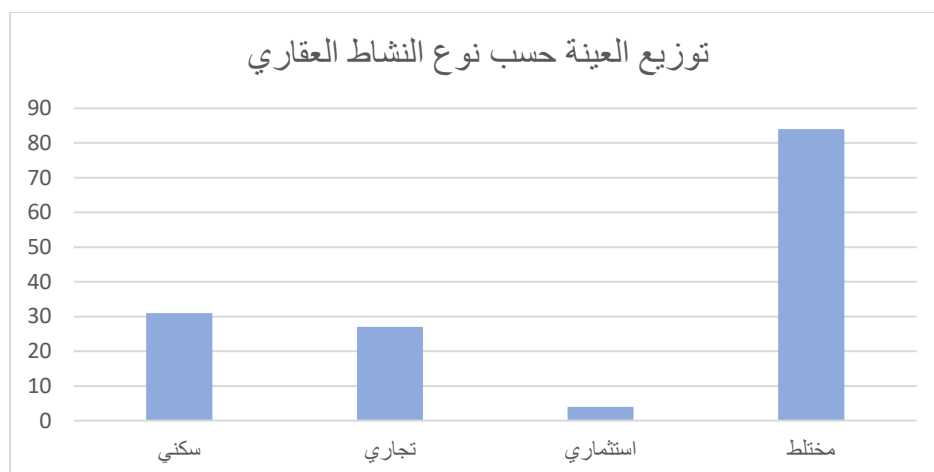
توضح النتائج أن (62.4%) من المشاركين لديهم خبرة لا تقل عن خمس سنوات، وهو ما يعكس توافر مستوى مناسب من الخبرة العملية لدى غالبية أفراد العينة، كما أن تنوع مستويات الخبرة يتيح تمثيل وجهات نظر حديثة ومتراكمة حول أثر النظام على قرارات التطوير العقاري.



4.2.3. توزيع أفراد العينة حسب نوع النشاط العقاري

النسبة المئوية	التكرار	سنوات الخبرة
20.8%	31	سكني
18.1%	27	تجاري
4.7%	7	استثماري
56.4%	84	مختلط
100%	149	الإجمالي

أظهرت النتائج أن النشاط المختلط يمثل أكثر من نصف العينة بنسبة (56.4%)، وهو ما يشير إلى أن غالبية المشاركين يمتلكون خبرة تمتد إلى أكثر من نوع من الأنشطة العقارية، بما يعزز شمولية تقييمهم لآثار رسوم الأراضي البيضاء على التطوير والمعرض والاستثمار.



4.3. اختبارات الصدق والثبات للاستبيانات

تم التحقق من الاتساق الداخلي للأداة بحساب معاملات ارتباط الفقرات بالدرجة الكلية المصححة، كما تم قياس الثبات باستخدام معامل كرونباخ ألفا، ويُعد معامل الثبات مقبولاً عندما يتجاوز (0.70)، وكلما اقترب من الواحد الصحيح دلّ ذلك على ارتفاع الاتساق الداخلي بين الفقرات.

المحور/البعد	عدد الفقرات	كرونباخ ألفا	الحكم
تأثير الرسوم على قرارات التطوير	4	0.862	ثبات مرتفع
زيادة المعرض العقاري	3	0.790	ثبات مرتفع
الحد من احتكار الأراضي	3	0.787	ثبات مرتفع
زيادة التطوير العمراني	4	0.867	ثبات مرتفع
تحسين استغلال الأراضي	3	0.865	ثبات مرتفع
تحفيز الاستثمار العقاري	3	0.829	ثبات مرتفع
رسوم الأراضي البيضاء	10	0.912	ثبات مرتفع جداً
تطوير الأراضي	10	0.939	ثبات مرتفع جداً
الأداة كاملة	20	0.955	ثبات مرتفع جداً

بلغ معامل كرونباخ ألفا لأداة الدراسة كاملة (0.955)، كما بلغ للمتغير المستقل (0.912) وللمتغير التابع (0.939)، وجميع هذه القيم أعلى من الحد المقبول، مما يدل على تمتع الأداة بدرجة مرتفعة جداً من الثبات والاتساق الداخلي.

كما تراوحت معاملات ارتباط الفقرات بالدرجة الكلية المصححة بين (0.540) و(0.831)، وكانت جميعها موجبة، مما يدعم صدق الاتساق الداخلي لفقرات الاستبانة.

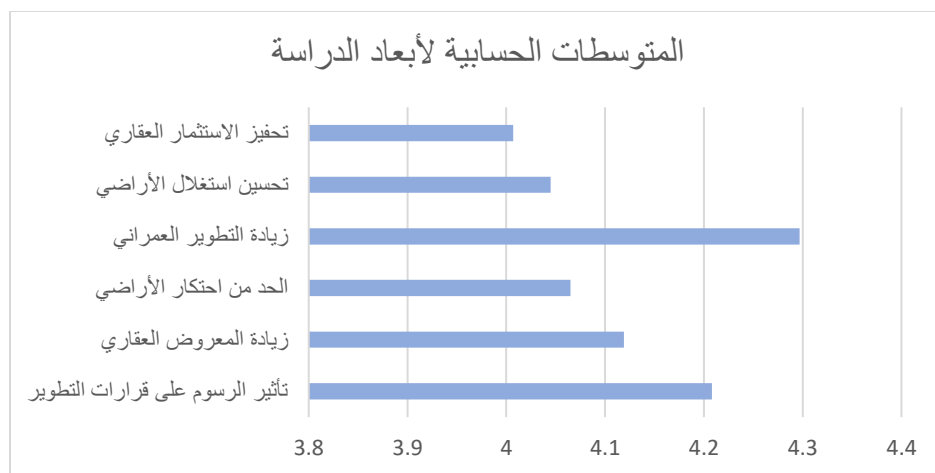
4.4. الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة

تم تفسير المتوسطات وفق مقياس ليكرت الخماسي على النحو الآتي: 1.00-1.80 منخفضة جداً، 1.81-2.60 منخفضة، 2.61-3.40 متوسطة، 3.41-4.20 مرتفعة، 4.21-5.00 مرتفعة جداً.

م	العبارة	المتوسط	الانحراف	الموافقة	المستوى	الرتبة
1	تسهم رسوم الأراضي البيضاء في تحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم	4.275	0.951	79.9%	مرتفعة جداً	6
2	تؤثر رسوم الأراضي البيضاء على قرارات المستثمرين العقاريين	4.141	0.735	79.2%	مرتفعة	10
3	تدفع الرسوم ملاك الأراضي إلى تسريع عمليات التطوير	4.383	0.488	100.0%	مرتفعة جداً	3
4	تشجع الرسوم على استغلال الأراضي غير المطورة	4.034	0.748	83.2%	مرتفعة	15
5	ساهمت رسوم الأراضي البيضاء في زيادة عرض الأراضي المطورة	4.007	0.758	78.5%	مرتفعة	17
6	أدت الرسوم إلى زيادة المعروض من الأراضي السكنية	4.322	0.469	100.0%	مرتفعة جداً	4
7	ساعدت الرسوم في تحسين توافر الأراضي المناسبة للتطوير	4.027	0.697	77.2%	مرتفعة	16
8	ساهمت الرسوم في تقليل الاحتفاظ بالأراضي دون تطوير	4.289	0.455	100.0%	مرتفعة جداً	5
9	تحد الرسوم من المضاربات العقارية	3.859	1.000	73.2%	مرتفعة	19
10	تساعد الرسوم في تقليل احتكار الأراضي داخل النطاق العمراني	4.047	0.619	83.2%	مرتفعة	14
11	ساهمت رسوم الأراضي البيضاء في زيادة تطوير الأراضي بمدينة الرياض	4.430	0.639	97.3%	مرتفعة جداً	2
12	أدت الرسوم إلى تسريع تنفيذ المشاريع العقارية	4.181	0.688	87.9%	مرتفعة	9
13	ساعدت الرسوم في زيادة استغلال الأراضي داخل المدينة	4.483	0.501	100.0%	مرتفعة جداً	1
14	دعمت الرسوم التوسع العمراني المنظم	4.094	0.729	77.9%	مرتفعة	13
15	ساهمت الرسوم في تحسين كفاءة استخدام الأراضي	4.121	0.532	91.3%	مرتفعة	12
16	ساعدت الرسوم في تقليل الأراضي غير المستغلة	3.886	0.632	76.5%	مرتفعة	18
17	أدت الرسوم إلى رفع كفاءة التخطيط العمراني	4.128	0.774	86.6%	مرتفعة	11
18	شجعت الرسوم المستثمرين على الدخول في مشاريع تطوير جديدة	3.624	0.809	64.4%	مرتفعة	20
19	أسهمت الرسوم في تنشيط الحركة الاستثمارية العقارية	4.208	0.584	91.3%	مرتفعة	7
20	ساعدت الرسوم في خلق فرص استثمارية جديدة في القطاع العقاري	4.188	0.586	90.6%	مرتفعة	8

الرتبة	المستوى	الانحراف	المتوسط	البعد/المتغير
2	مرتفعة	0.630	4.208	تأثير الرسوم على قرارات التطوير
3	مرتفعة	0.548	4.119	زيادة المعروض العقاري
4	مرتفعة	0.610	4.065	الحد من احتكار الأراضي
1	مرتفعة جداً	0.546	4.297	زيادة التطوير العمراني
5	مرتفعة	0.580	4.045	تحسين استغلال الأراضي
6	مرتفعة	0.577	4.007	تحفيز الاستثمار العقاري
-	مرتفعة	0.534	4.138	رسوم الأراضي البيضاء - إجمالي
-	مرتفعة	0.526	4.134	تطوير الأراضي - إجمالي

بلغ المتوسط العام لرسوم الأراضي البيضاء (4.138) بمستوى مرتفع، وبلغ المتوسط العام لتطوير الأراضي (4.134) بمستوى مرتفع، وتصدر بُعد زيادة التطوير العمراني الأبعاد بمتوسط (4.297)، بينما جاء بُعد تحفيز الاستثمار العقاري في المرتبة الأخيرة بمتوسط (4.007)، مع بقائه ضمن مستوى الموافقة المرتفع.



4.5. اختبار فرضيات الدراسة

4.5.1. اختبار الفرضية الرئيسية

تنص الفرضية الرئيسية على وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي في مدينة الرياض.

المتغيران	معامل بيرسون	قيمة p	الدلالة
رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي	0.807	< 0.001	دالة إحصائية

أظهرت النتيجة وجود علاقة ارتباط موجبة وقوية بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي، إذ بلغ معامل الارتباط (0.807) عند مستوى دلالة أقل من (0.001)، وبناءً عليه تدعم النتائج الفرضية الرئيسية.

4.5.2. تحليل الانحدار الخطي البسيط

المؤشر	القيمة
R	0.807
R ²	0.652
المعدل R ²	0.649
F	275.126
Beta	0.795
t	16.587
p-value	< 0.001

بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.652$)، مما يعني أن رسوم الأراضي البيضاء تفسر نحو (65.2%) من التباين في تطوير الأراضي، كما بلغت قيمة ($F = 275.126$) وكانت دالة إحصائية، وبلغ معامل الانحدار (0.795)، بما يدل على تأثير إيجابي ودال لرسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي.

4.5.3. اختبار الفرضيات الفرعية

رقم الفرضية	البعد	r	p-value	النتيجة
1	تأثير الرسوم على قرارات التطوير	0.713	< 0.001	مدعومة
2	زيادة المعروض العقاري	0.656	< 0.001	مدعومة
3	الحد من احتكار الأراضي	0.785	< 0.001	مدعومة

توضح النتائج أن الأبعاد الثلاثة لرسوم الأراضي البيضاء ترتبط إيجابياً وبصورة دالة إحصائية بتطوير الأراضي، وكان الارتباط الأقوى لُبعد الحد من احتكار الأراضي، يليه تأثير الرسوم على قرارات التطوير، ثم زيادة المعروض العقاري، وهو ما يدعم الفرضيات الفرعية للدراسة.

4.6. مناقشة النتائج

أظهرت الدراسة اتجاهاً إيجابياً واضحاً لدى أفراد العينة نحو دور رسوم الأراضي البيضاء في تطوير الأراضي بمدينة الرياض، فقد جاءت المتوسطات العامة للمتغيرين عند مستوى مرتفع، كما أظهرت النتائج أن المشاركين يرون أن الرسوم تدفع ملاك الأراضي إلى تسريع التطوير، وتزيد المعروض من الأراضي السكنية، وتحد من الاحتفاظ بالأراضي دون استغلال.

تتسق هذه النتيجة مع الإطار النظري القائم على العرض والطلب والاستخدام الأمثل للموارد، إذ يؤدي فرض تكلفة على الاحتفاظ بالأرض غير المطورة إلى رفع تكلفة الانتظار وتحفيز المالك على التطوير أو البيع، كما تتوافق النتائج مع الأدبيات التي أشارت إلى أن أدوات الرسوم والضرائب العقارية يمكن أن تقلل المضاربات وتحفز الاستخدام الاقتصادي للأراضي.

أظهرت نتائج الانحدار أن الرسوم تفسر نسبة كبيرة من التباين في تطوير الأراضي، وهو ما يؤكد أن السياسة التنظيمية لا تعمل بوصفها عبئاً مالياً فقط، بل بوصفها حافزاً لتغيير السلوك الاستثمار، ومع ذلك حصل بُعد تحفيز الاستثمار العقاري على أدنى متوسط نسبي، مما قد يشير إلى أن فرض الرسوم وحده لا يكفي لجذب استثمارات جديدة ما لم يصاحبه تسهيل إجراءات التطوير وتوفير البنية التحتية والحوافز التمويلية والتنظيمية.

وتشير قوة الارتباط في بُعد الحد من الاحتكار إلى أن المشاركين يلمسون بصورة أكبر أثر الرسوم في تقليل الاحتفاظ بالأراضي غير المطورة، ويُعد ذلك نتيجة مهمة لأن تحرير الأراضي المحتفظ بها يسهم في زيادة المعروض وتحسين كفاءة السوق، إلا أن الأثر النهائي يعتمد كذلك على عوامل التخطيط والتمويل وسرعة التراخيص وتكاليف البنية التحتية.

4.7. خلاصة الفصل

عرض هذا الفصل نتائج التحليل الإحصائي لبيانات (149) مشاركاً، وأظهرت النتائج أن أداة الدراسة تتمتع بثبات مرتفع جداً، وأن اتجاهات المشاركين نحو رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي جاءت عند مستوى مرتفع، كما ثبت وجود علاقة ارتباط موجبة قوية ودالة إحصائياً بين المتغيرين، وأظهر تحليل الانحدار أن رسوم الأراضي البيضاء تفسر نسبة مهمة من التغير في تطوير الأراضي، وبناءً على ذلك دعمت النتائج الفرضية الرئيسية والفرضيات الفرعية للدراسة، وسيتم في الفصل الخامس عرض حدود الدراسة والتوصيات والاستنتاجات ومقترحات الدراسات المستقبلية في ضوء هذه النتائج.

5. الفصل الخامس: حدود البحث والتوصيات والاستنتاجات

5.1. حدود الدراسة والدراسات المستقبلية:

5.2. توصيات الدراسة:

5.3. الخاتمة:

Al-Mahmoud, A., & Doloi, H. (2015). Challenges of Residential Real Estate Development in Saudi Arabia. *Construction Management Journal*, 22(3), 45–60.

OECD. (2017). *Land Use Policies and Urban Development*. Paris: OECD Publishing.

UN-Habitat. (2016). *Sustainable Urban Development and Land Management*. Nairobi: United Nations Human Settlements Program.

World Bank. (2020). *Urban Development and Land Management*. Washington, DC: World Bank.

Cronbach, L. J. (1951). Coefficient alpha and the internal structure of tests. *Psychometrika*, 16(3), 297-334.

Field, A. (2018). *Discovering Statistics Using IBM SPSS Statistics* (5th ed.). Sage.

Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2019). *Multivariate Data Analysis* (8th ed.). Cengage.

Krejcie, R. V., & Morgan, D. W. (1970). Determining sample size for research activities. *Educational and Psychological Measurement*, 30, 607-610.

برنامج رسوم الأراضي البيضاء. (2022). التقرير السنوي لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

رؤية المملكة العربية السعودية 2030. (2016). وثيقة رؤية المملكة العربية السعودية 2030. الرياض: مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

الهيئة العامة للإحصاء. (2022). التقرير الإحصائي السنوي. الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2021). برنامج رسوم الأراضي البيضاء. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الملاحق

الملحق (أ): الاستبانة

أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

يقوم الباحث بإجراء دراسة بعنوان: "أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض" وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض، وستستخدم البيانات التي يتم جمعها لأغراض البحث العلمي فقط، مع التأكيد على سرية المعلومات وعدم استخدامها لأي أغراض أخرى.

يرجى التكرم بالإجابة عن جميع الفقرات بكل دقة وموضوعية

شاكرين لكم تعاونكم.

أولاً: البيانات الديموغرافية

يرجى وضع علامة (✓) أمام الخيار المناسب:

1. طبيعة العمل

- ☐ مالك أرض
- ☐ مستثمر عقاري
- ☐ مطور عقاري
- ☐ موظف في القطاع العقاري
- ☐ أخرى.....

2. سنوات الخبرة في القطاع العقاري

- ☐ أقل من 5 سنوات
- ☐ من 5 إلى أقل من 10 سنوات
- ☐ من 10 إلى أقل من 15 سنة
- ☐ 15 سنة فأكثر

3. نوع النشاط العقاري

- ☐ سكني
- ☐ تجاري
- ☐ استثماري
- ☐ مختلط

ثانياً: عبارات الدراسة

المحور الأول: رسوم الأراضي البيضاء

البعد الأول: تأثير الرسوم على قرارات التطوير

م	العبرة	أعارض بشدة	أعارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة
1	تسهم رسوم الأراضي البيضاء في تحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم	☐	☐	☐	☐	☐
2	تؤثر رسوم الأراضي البيضاء على قرارات المستثمرين العقاريين	☐	☐	☐	☐	☐
3	تدفع الرسوم ملاك الأراضي إلى تسريع عمليات التطوير	☐	☐	☐	☐	☐
4	تشجع الرسوم على استغلال الأراضي غير المطورة	☐	☐	☐	☐	☐

البعد الثاني: زيادة المعروض العقاري

م	العبرة	أعارض بشدة	أعارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة
5	ساهمت رسوم الأراضي البيضاء في زيادة عرض الأراضي المطورة	☐	☐	☐	☐	☐
6	أدت الرسوم إلى زيادة المعروض من الأراضي السكنية	☐	☐	☐	☐	☐
7	ساعدت الرسوم في تحسين توافر الأراضي المناسبة للتطوير	☐	☐	☐	☐	☐

البعد الثالث: الحد من احتكار الأراضي

م	العبرة	أعارض بشدة	أعارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة
8	ساهمت الرسوم في تقليل الاحتفاظ بالأراضي دون تطوير	☐	☐	☐	☐	☐
9	تحد الرسوم من المضاربات العقارية	☐	☐	☐	☐	☐
10	تساعد الرسوم في تقليل احتكار الأراضي داخل النطاق العمراني	☐	☐	☐	☐	☐

المحور الثاني: تطوير الأراضي

البعد الأول: زيادة التطوير العمراني

م	العبارة	أعارض بشدة	أعارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة
1	ساهمت رسوم الأراضي البيضاء في زيادة تطوير الأراضي بمدينة الرياض	☐	☐	☐	☐	☐
2	أدت الرسوم إلى تسريع تنفيذ المشاريع العقارية	☐	☐	☐	☐	☐
3	ساعدت الرسوم في زيادة استغلال الأراضي داخل المدينة	☐	☐	☐	☐	☐
4	دعمت الرسوم التوسع العمراني المنظم	☐	☐	☐	☐	☐

البعد الثاني: تحسين استغلال الأراضي

م	العبارة	أعارض بشدة	أعارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة
5	ساهمت الرسوم في تحسين كفاءة استخدام الأراضي	☐	☐	☐	☐	☐
6	ساعدت الرسوم في تقليل الأراضي غير المستغلة	☐	☐	☐	☐	☐
7	أدت الرسوم إلى رفع كفاءة التخطيط العمراني	☐	☐	☐	☐	☐

البعد الثالث: تحفيز الاستثمار العقاري

م	العبارة	أعارض بشدة	أعارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة
8	شجعت الرسوم المستثمرين على الدخول في مشاريع تطوير جديدة	☐	☐	☐	☐	☐
9	أسهمت الرسوم في تنشيط الحركة الاستثمارية العقارية	☐	☐	☐	☐	☐
10	ساعدت الرسوم في خلق فرص استثمارية جديدة في القطاع العقاري	☐	☐	☐	☐	☐

الملحق (ب): نموذج الدراسة (Research Model)

Independent Variable (IV)

رسوم الأراضي البيضاء



Dependent Variable (DV)

تطوير الأراضي

يفترض النموذج أن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء يؤدي إلى تحفيز تطوير الأراضي من خلال زيادة المعروض العقاري والحد من احتكار الأراضي وتحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل مدينة الرياض.

الملحق (ج): جدول أدوات البحث

المتغير	نوع المتغير	البعد	عدد الفقرات	أرقام الفقرات
رسوم الأراضي البيضاء	مستقل	تأثير الرسوم على قرارات التطوير	4	1-4
رسوم الأراضي البيضاء	مستقل	زيادة المعروض العقاري	3	5-7
رسوم الأراضي البيضاء	مستقل	الحد من احتكار الأراضي	3	8-10
تطوير الأراضي	تابع	زيادة التطوير العمراني	4	11-14
تطوير الأراضي	تابع	تحسين استغلال الأراضي	3	15-17
تطوير الأراضي	تابع	تحفيز الاستثمار العقاري	3	18-20

إجمالي فقرات الاستبانة

- المتغير المستقل: 10 فقرات
- المتغير التابع: 10 فقرات
- إجمالي الفقرات: 20 فقرة