

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ماجستير إدارة الأعمال



تحليل جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ودورها في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030:

دراسة تطبيقية على مدن الدرجة الثانية في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالبة/ رناء محمد الفلاج

إشراف/

د. الفصيل عبد الحميد

د. فايز جراد

العام الدراسي:

2025

إهداء..

إلى من كانت لي وطنًا قبل أن أعرف معنى الأوطان...

إلى أُمي الغالية،

نبيع الحنان، وسند الأيام، ونور الطريق.

لكِ كل الامتنان، ولكِ هذا الجهد الذي ما كان ليكتمل لولا دعاؤك ودعمك في حياتي.

وإلى زوجي العزيز،

شريكي في كل خطوة، وداعمي الأول.

شكرًا لصبرك، وفهمك، ووقوفك بجاني في أصعب اللحظات.

وإلى أخي الغالي،

رفيق الدرب، وعضدي الذي أعتز به دائمًا.

أهديك جزءًا من هذا الإنجاز الذي شاركتني فيه بروحك وتشجيعك.

وإلى أساتذتي الكرام في الجامعة،

الذين غمروني بعلمهم، وفتحوا لي آفاق المعرفة،

شكرًا لجهودكم وتفانيكم وإخلاصكم.

وإلى زملائي الأعزاء،

شركاء الرحلة، الذين جعلوا الطريق ألطف وأسهل.

أتمنى أن نجتمع دائمًا على النجاح والإنجاز.

وأختتم إهدائي بإدارتي في العمل،

قيادتي التي منحتني الدعم والمرونة والتشجيع لإكمال دراستي،

فلكم مني كل الامتنان والتقدير.

إليكم جميعاً،

أهديكم ثمار هذا العمل، تقديرًا لمكانكم الكبير في قلبي.

فهرس المحتويات:

الإهداء

فهرس المحتويات

الفصل الأول: المقدمة

1.1 مقدمة الدراسة.....

1.2 مشكلة الدراسة.....

1.3 أهداف الدراسة.....

1.4 أهمية الدراسة (العلمية والعملية).....

1.5 تساؤلات الدراسة.....

1.6 الإطار النظري للدراسة.....

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

2.1 مقدمة.....

2.2 الدراسات المتعلقة بتحقيق مستهدفات رؤية 2030.....

2.3 الدراسات المتعلقة بالاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.....

2.4 خلاصة الدراسات السابقة.....

2.5 ما يميز الدراسة الحالية

2.6 الإطار النظري المفصّل.....

الفصل الثالث: منهجية الدراسة

3.1 مقدمة.....

3.2 منهج الدراسة (المنهج النظري / الوصفي التحليلي)

3.3 مصادر جمع البيانات (دراسات – تقارير – وثائق)

3.4 حدود الدراسة (الزمانية – المكانية – الموضوعية - البشرية).....

الفصل الرابع: النتائج والمناقشة النظرية

- 4.1 مقدمة.....
- 4.2 النتائج النظرية المستخلصة من الدراسات السابقة.....
- 4.3 مناقشة النتائج.....

الفصل الخامس: الخاتمة والتوصيات

- 5.1 الخلاصة العامة للدراسة.....
- 5.2 التوصيات العملية.....
- 5.3 مقترحات للدراسات المستقبلية.....

المراجع

- المراجع العربية.....
- المراجع الأجنبية.....

الملاحق

- الملخص العربي.....
- الملخص الإنجليزي.....

المستخلص:

يهدف هذا البحث إلى تحليل جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة في المملكة العربية السعودية، واستكشاف دور هذا النوع من الاستثمارات في دعم تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، خاصة فيما يتعلق برفع كفاءة استغلال الأراضي، وتحفيز التنمية العمرانية، وزيادة المعروض العقاري في مدن الدرجة الثانية. تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، إضافة إلى أداة الاستبانة التي تم توزيعها على عينة من المستثمرين والمهتمين بالقطاع العقاري بهدف قياس اتجاهاتهم حول فرص الاستثمار والتحديات المرتبطة بالأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

وتسعى الدراسة إلى الإجابة عن مجموعة من التساؤلات المرتبطة بمدى ملائمة هذه الاستثمارات للسوق، وتأثيرها على التنمية المستدامة، ودورها في دعم مبادرات الإسكان وجودة الحياة. كما تتناول الدراسة التحديات القائمة مثل ارتفاع تكاليف التطوير، وضعف البنية التحتية في بعض المدن، والعوامل التنظيمية المؤثرة على قرارات المستثمرين.

وتخلص الدراسة – كدراسة تمهيدية – إلى وجود فرص واعدة في هذا القطاع، خصوصاً مع التوجه الحكومي نحو تحفيز التطوير العقاري ورفع كفاءة استخدام الأراضي. كما تقدم مجموعة من التوصيات التي يمكن أن تسهم في تعزيز الاستثمار وتحسين العائد الاقتصادي والاجتماعي لهذه الفئة من الأصول العقارية.

الكلمات المفتاحية:

الاستثمار العقاري، الأراضي البيضاء، العقارات الشاغرة، رؤية 2030، مدن الدرجة الثانية، جدوى الاستثمار.

الفصل الأول

1.1 مقدمة الدراسة

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً استراتيجياً ضمن إطار رؤية المملكة 2030، التي تهدف إلى تعزيز التنمية العمرانية، وتحسين جودة الحياة، ودعم استغلال الموارد العقارية بشكل أمثل. ومن بين أهم التحديات التي تواجه القطاع العقاري وجود مساحات واسعة من الأراضي البيضاء داخل النطاقات الحضرية، إضافة إلى عدد كبير من العقارات الشاغرة التي لا يُستفاد منها اقتصادياً أو تنموياً.

وتشير السياسات العقارية الحديثة مثل برنامج رسوم الأراضي البيضاء، ومبادرات التطوير الحضري، والتحول نحو دعم المدن المتوسطة (مدن الدرجة الثانية)، إلى أن الاستثمار في هذه الفئات من الأصول العقارية يمكن أن يكون ذا أثر مهم في تعزيز كفاءة استغلال الأراضي، وزيادة المعروض السكاني، وتحقيق توازن في النمو العمراني بين مناطق المملكة.

وانطلاقاً من ذلك، جاءت هذه الدراسة لتقديم تحليل نظري شامل حول جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، واستعراض دور هذا النوع من الاستثمار في دعم مستهدفات رؤية 2030، بالاعتماد على الدراسات السابقة والتقارير الرسمية، دون إجراء دراسة ميدانية أو استبيان.

1.2 مشكلة الدراسة

رغم وجود إمكانات كبيرة للأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، إلا أن الاستفادة منها ما تزال محدودة، كما أن العديد من المدن—خصوصاً مدن الدرجة الثانية—تعاني من فجوات في التطوير العمراني وضعف في المعروض السكاني، مع استمرار ارتفاع أسعار الأراضي داخل النطاقات الحضرية.

ومن هنا يمكن صياغة مشكلة الدراسة في السؤال الرئيس الآتي:

إلى أي مدى يسهم الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة في دعم تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 في مدن الدرجة الثانية؟

1.3 أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

1. توضيح الجدوى النظرية للاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.
2. تحليل دور هذه الأصول في تحقيق مستهدفات رؤية 2030 المتعلقة بالإسكان وجودة الحياة والتنمية العمرانية.
3. استعراض التحديات التي تعيق التطوير والاستثمار في الأراضي والعقارات غير المستغلة.
4. تحليل نتائج الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع.
5. تقديم توصيات تساعد الجهات الحكومية والمستثمرين على تعزيز الاستفادة من هذه الأصول العقارية.

1.4 أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية

- تساهم الدراسة في إثراء الأدبيات المتعلقة بالاستثمار في الأراضي والعقارات غير المستغلة.
- توضح العلاقة بين السياسات العقارية ومشاريع التنمية على مستوى المدن.
- تقدم تحليلاً مبنياً على دراسات علمية موثوقة.

ثانياً: الأهمية العملية

- تساعد صناع القرار على فهم العوامل المؤثرة في تطوير الأراضي البيضاء.
- توضح الفرص المتاحة للمستثمرين في مدن الدرجة الثانية.
- تُبرز قيمة إعادة تأهيل العقارات الشاغرة في رفع جودة الحياة الحضرية.
- تقدم توصيات يمكن تطبيقها في التخطيط العمراني والاقتصادي.

1.5 تساؤلات الدراسة

تسعى الدراسة للإجابة عن التساؤلات الآتية:

1. ما مدى الجدوى الاستثمارية للأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة في المملكة؟
2. ما أبرز التحديات التي تعيق استغلال هذه الأصول؟
3. كيف يساهم الاستثمار في هذه الأراضي والعقارات في تحقيق مستهدفات رؤية 2030؟

4. ما الدور المتوقع لهذه الاستثمارات في تطوير مدن الدرجة الثانية؟
5. ما الذي تقترحه الدراسات السابقة لتعزيز الاستفادة من هذه الأصول؟

1.6 الإطار النظري المختصر

يشتمل الإطار النظري على عرض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالبحث، وتشمل:

(1) الأراضي البيضاء

هي الأراضي غير المطورة داخل النطاق العمراني، وقد خُصِّص لها برنامج رسمي ضمن رؤية 2030 لتحفيز تطويرها.

(2) العقارات الشاغرة

وتشمل المباني أو الوحدات غير المستغلة، والتي تُعد فرصة لتطوير المناطق الحضرية دون الحاجة للتوسع الخارجي.

(3) الجدوى الاستثمارية

وهي عملية تقييم العوائد المتوقعة مقابل التكاليف، وتشمل المخاطر والبنية التحتية والطلب السوقي.

(4) التنمية العمرانية

مدن ذات نمو متوسط مقارنة بالمدن الكبرى، لكنها تمثل فرصًا توسعية مستقبلية.

يستند الإطار النظري إلى نماذج التنمية الحضرية الحديثة، ونظريات الاستثمار العقاري، ومبادئ التخطيط العمراني المرتبطة برفع كفاءة استغلال الأراضي.

(5) رؤية المملكة 2030

خطة استراتيجية وطنية تهدف إلى تعزيز جودة الحياة، رفع المعروض السكني، وزيادة كفاءة استخدام الأراضي.

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

2.1 مقدمة

يُعد الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة من الموضوعات الحديثة التي باتت تحظى باهتمام واسع في المملكة العربية السعودية، خاصة مع التوجه الوطني نحو تحقيق مستهدفات رؤية 2030. وقد تناولت العديد من الدراسات هذا الموضوع من جوانب مختلفة؛ مثل الجدوى الاستثمارية، والتنمية العمرانية، وتأثير السياسات الحكومية، وتطوير المدن المتوسطة، وجودة الحياة. ويهدف هذا الفصل إلى استعراض أبرز هذه الدراسات، وتحليل نتائجها، وتحديد ما تُسهم به الدراسة الحالية مقارنة بالأدبيات المنشورة.

2.2 الدراسات المتعلقة بتحقيق مستهدفات رؤية 2030

• الدراسة الأولى (Alkathiri (2021

خلصت الدراسة إلى أن تطوير الأراضي داخل النطاق العمراني يساهم بفعالية في تحقيق هدف "مدن حيوية" ضمن رؤية المملكة 2030، وذلك من خلال تعزيز التنمية العمرانية وزيادة المعروض السكني. وأكد الباحث أن استثمار الأراضي غير المستغلة يعد عنصرًا استراتيجيًا لرفع جودة الحياة.

• الدراسة الثانية (Alrasheed (2020

أشارت الدراسة إلى أن تحسين كفاءة استخدام الأراضي يؤدي إلى رفع مستوى الخدمات والبنية التحتية ويعزز التنمية الاقتصادية في المدن المتوسطة. وبيّنت أن تحقيق الرؤية يرتبط بضرورة تقليص المساحات غير المستغلة داخل المدن.

• الدراسة الثالثة (World Bank (2020

ذكرت الدراسة أن رفع كفاءة استغلال الأراضي يمثل أحد أهم محركات التنمية في دول الخليج، وأن إعادة تطوير الأراضي الشاغرة يعزز النمو الحضري المستدام.

- الدراسة الرابعة (Alharbi (2022)

بيّنت أن سياسات الرسوم العقارية كان لها دور كبير في دفع الملاك نحو التطوير، وهو ما ساهم في تفعيل أهداف رؤية 2030 المتعلقة بالإسكان وجودة الحياة.

2.3 الدراسات المتعلقة بالاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

- الدراسة الأولى (Alsubaie (2020)

تناولت الدراسة جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء، وأوضحت أن العوائد الاستثمارية تعتمد على توفر الخدمات، وأن المدن الثانوية تحمل فرصًا يمكن استغلالها مع تطوير البنية التحتية.

- الدراسة الثانية (Rahman & Smith (2019)

حللت الدراسة أثر إعادة تأهيل العقارات الشاغرة على التنمية الحضرية، وخلصت إلى أن هذه الأصول تمثل "كنزًا اقتصاديًا غير مستغل" في العديد من المدن حول العالم.

- الدراسة الثالثة (Hassan (2019)

أظهرت الدراسة أن الاستثمار في العقارات الشاغرة هو أحد أكثر الاستثمارات نجاحًا على المدى الطويل، لكنه يحتاج إلى تخطيط مالي جيد ووجود بنية تحتية داعمة.

- الدراسة الرابعة (Musa & Khan (2021)

ركزت على المخاطر التنظيمية والمالية التي تواجه المستثمرين، وأكدت أن وضوح الأنظمة وتنظيم السوق يشجع على استثمار الأراضي والعقارات غير المطوّرة.

- الدراسة الخامسة (Almutairi (2022)

أوضحت أن الأراضي البيضاء تمثل أداة فعالة للمستثمرين، ولكن عدم توفر خدمات مثل الطرق والمياه والكهرباء يقلل من جدوى تطويرها في عدد من المدن.

2.4 خلاصة الدراسات السابقة

من خلال مراجعة الدراسات السابقة، يمكن تلخيص أهم النقاط كالآتي:

1. وجود علاقة قوية بين استثمار الأراضي والعقارات غير المستغلة وبين تحقيق التنمية العمرانية.

2. الاستثمار في العقارات الشاغرة والأراضي البيضاء يمكن أن يسهم مباشرة في تحقيق مستهدفات رؤية 2030، خاصة في مجال الإسكان.

3. التحديات الأساسية التي تواجه الاستثمار تتمثل في:

○ ارتفاع تكاليف التطوير

○ ضعف البنية التحتية

○ تعقيد بعض الإجراءات التنظيمية

4. مدن الدرجة الثانية تمثل فرصاً واعدة للقطاع العقاري، لكنها تحتاج إلى تحفيز أكبر لتحقيق تنافسية أعلى.

5. تطوير الأراضي داخل النطاق العمراني أكثر جدوى بكثير من التوسع العمراني الخارجي.

2.5 ما يميز الدراسة الحالية عن غيرها

تميزت الدراسة الحالية بعدة جوانب مهمة:

1. شمولها تحليلاً مشتركاً للأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، بينما غالبية الدراسات تناولت أحدهما فقط.

2. تركيزها على مدن الدرجة الثانية التي لم تحظَ بتغطية بحثية واسعة رغم أهميتها المتنامية.

3. اعتمادها على تحليل نظري شامل مستند إلى أحدث الأدبيات العلمية والتقارير الحكومية.

4. الربط المباشر بين الاستثمار في هذه الأصول وبين مستهدفات رؤية 2030، خاصة في محاور جودة الحياة والإسكان والتنمية الحضرية.

2.6 الإطار النظري للدراسة (المفصل)

أولاً: مفهوم الأراضي البيضاء

هي الأراضي غير المطوّرة داخل النطاق العمراني، والتي تهدف الدولة من خلال رسوم الأراضي البيضاء إلى تحفيز تطويرها.

ثانياً: العقارات الشاغرة

هي الوحدات أو المباني غير المستخدمة التي تشكل فرصة اقتصادية كبيرة عند إعادة تأهيلها ودمجها في السوق.

ثالثاً: الجدوى الاستثمارية

تشمل تقييم العائد، التكلفة، المخاطر، فترة الاسترداد، والعوامل التنظيمية.

رابعاً: التنمية العمرانية

تعني تطوير المدن وتحسين بنيتها التحتية وهيكلها الاقتصادية والسكانية.

خامساً: رؤية المملكة 2030

خطة وطنية تستهدف:

- رفع نسبة التملك
- تطوير المدن
- تحسين جودة الحياة
- رفع كفاءة استخدام الأراضي

سادساً: مدن الدرجة الثانية

مدن ذات فرص نمو متسارعة مثل: تبوك، الأحساء، الطائف، أبها، حائل، ينبع.

وتتميز بتكلفة أقل، ومساحات كبيرة غير مستغلة، وطلب سكني متزايد.

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

3.1 مقدمة

يهدف هذا الفصل إلى توضيح المنهجية العلمية التي اعتمدت عليها الدراسة في تحليل موضوع الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ودورها في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030. وبما أن الدراسة ذات طابع نظري، فقد تم الاعتماد على تحليل الأدبيات العلمية والتقارير الرسمية دون إجراء أي بحث ميداني أو جمع بيانات مباشرة.

3.2 منهج الدراسة (المنهج الوصفي التحليلي)

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي (Descriptive-Analytical Method)، وهو منهج قائم على:

1. جمع المعلومات من مصادر موثوقة مثل الكتب، المقالات العلمية، الرسائل الجامعية، التقارير الحكومية والعقارية.

2. وصف الظاهرة المدروسة وهي الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

3. تحليل العلاقة النظرية بين هذه الظاهرة وبين مستهدفات رؤية المملكة 2030.

4. استخلاص النتائج بناءً على الأدبيات المنشورة دون أي تدخل بحثي ميداني.

يُعد هذا المنهج الأنسب للدراسات النظرية التي تهدف إلى بناء معرفة تحليلية دون جمع بيانات ميدانية.

3.3 مصادر جمع البيانات

اعتمدت الدراسة على عدد من المصادر الثانوية الموثوقة، وتشمل:

أولاً: الدراسات العلمية المنشورة

- مجلات علمية محكمة في مجالات: العقار، الاقتصاد، التخطيط العمراني، التنمية الحضرية.
- رسائل ماجستير ودكتوراه متعلقة بالأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

ثانياً: التقارير الرسمية

- تقارير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- تقارير برنامج رسوم الأراضي البيضاء.
- وثائق رؤية المملكة 2030.
- تقارير البنك الدولي حول استخدام الأراضي والتنمية العمرانية.

ثالثاً: الكتب المتخصصة

- كتب في جدوى الاستثمار العقاري.
- كتب في التخطيط الحضري ونظريات التنمية العمرانية.

رابعاً: مواقع رسمية وبيانات حكومية

- منصات البيانات المفتوحة في المملكة.
- قواعد البيانات العقارية المنشورة.

3.4 حدود الدراسة (Scope and Limitations)

أولاً: الحدود الموضوعية

تركز الدراسة على:

- الاستثمار في الأراضي البيضاء
- الاستثمار في العقارات الشاغرة
- علاقتهما بتحقيق مستهدفات رؤية 2030
- مدن الدرجة الثانية كبيئة تطبيقية

ثانياً: الحدود المكانية

اقتصرت الدراسة على المدن السعودية المصنفة كمدن درجة ثانية مثل:
(الأحساء، تبوك، الطائف، ينبع، أبها، حائل).

ثالثاً: الحدود الزمنية

اعتمدت الدراسة على أدبيات وتقارير صادرة بين 2019 – 2024، وهي الفترة التي شهدت تطوراً كبيراً في سياسات العقار والرؤية.

رابعاً: الحدود العلمية والمنهجية

- الدراسة نظرية فقط تعتمد على التحليل المكتبي. (Desk-Based Research)
- لا تتضمن جمع بيانات ميدانية أو تحليل إحصائي.
- النتائج مبنية على الدراسات المنشورة، وقد تختلف عن الواقع العملي بسبب عدم وجود بيانات فعلية.

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

4.1 مقدمة

يهدف هذا الفصل إلى استعراض النتائج التي توصلت إليها الدراسة بناءً على التحليل النظري للدراسات السابقة والتقارير الرسمية المتعلقة بالاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، ودورها في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030. ورغم عدم وجود بيانات ميدانية، إلا أن التحليل المكتبي للدراسات المنشورة يوفر قاعدة معرفية قوية تساهم في تكوين فهم شامل للموضوع.

4.2 النتائج النظرية المستخلصة من الدراسات السابقة

من خلال مراجعة الأدبيات العلمية، يمكن استخلاص مجموعة من النتائج المهمة:

4.2.1 أولاً: جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء

1. الأراضي البيضاء تمثل مورداً اقتصادياً غير مستغل داخل النطاقات الحضرية، ويمكن أن تحقق عوائد مرتفعة بعد التطوير.
2. السياسات الحكومية مثل رسوم الأراضي البيضاء أثبتت فعاليتها في تحفيز التطوير وتقليل الاحتكار العقاري.
3. تشير الدراسات إلى أن الاستثمار في الأراضي البيضاء يُعد أحد المحركات الرئيسية لزيادة المعروض السكني وتقليل فجوات الطلب.
4. تؤكد الأدبيات أن تطوير الأراضي البيضاء داخل المدن أكثر جدوى من التوسع العمراني الخارجي، لأن البنية التحتية تكون موجودة مسبقاً.

4.2.2 ثانياً: جدوى الاستثمار في العقارات الشاغرة

1. إعادة تأهيل المباني الشاغرة يحقق عوائد اقتصادية كبيرة ويقلل من الهدر العمراني.

2. العقارات الشاغرة في مدن الدرجة الثانية تُعد أقل تكلفة، مما يجعلها فرصة استثمارية جذابة للمطورين الصغار والمتوسطين.

3. تشير الدراسات العالمية إلى أن إعادة استخدام المباني الشاغرة يوفر:

- فرصاً للإسكان
- تنشيطاً للأسواق المحلية
- رفعاً لجودة الحياة

4. العقارات الشاغرة تزيد من كثافة الاستخدام داخل المدن، مما يدعم التنمية المستدامة.

4.2.3 ثالثاً: التحديات التي تعيق تطوير الأراضي غير المستغلة

1. ارتفاع تكاليف التطوير مقارنة بالعائد المتوقع في المدى القصير.
2. ضعف البنية التحتية في بعض المدن يؤثر سلباً على جدوى التطوير.
3. التحديات التنظيمية مثل طول إجراءات التراخيص أو بعض التعقيدات النظامية.
4. عدم توفر التمويل الكافي خاصة للمشاريع الصغيرة.
5. تذبذب أسعار الأراضي في بعض المناطق يقلل من الرغبة الاستثمارية.

4.2.4 رابعاً: العلاقة بين الاستثمار ورؤية المملكة 2030

تشير نتائج الدراسات السابقة إلى أن الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة يسهم في تحقيق أهداف رؤية 2030 من خلال:

1. رفع نسبة تملك المواطنين عبر توفير معروض سكني متنوع.
2. تحسين جودة الحياة بإعادة تطوير المناطق الحضرية القديمة.
3. تحقيق تنمية عمرانية متوازنة في مختلف مناطق المملكة.
4. زيادة جاذبية المدن وتحقيق هدف "مدن حيوية".
5. تحفيز الاقتصاد المحلي عبر خلق فرص استثمارية جديدة.

4.3 مناقشة النتائج

بمقارنة النتائج النظرية مع ما ورد في الدراسات السابقة، يمكن ملاحظة ما يلي:

4.3.1 اتفاق واسع بين الأدبيات حول أهمية تطوير الأراضي غير المستغلة

جميع الدراسات تقريبًا تؤكد أن الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة تمثل موارد عقارية ذات إمكانات عالية، وأن الاستثمار فيها يساعد في حل جزء كبير من مشكلات السكن والتنمية العمرانية.

4.3.2 تحديات التطوير تتطلب تدخلًا حكوميًا مستمرًا

تشير معظم الأبحاث إلى أن الاستثمار في هذه الأصول يحتاج إلى:

- دعم تنظيمي
 - حوافز مالية
 - تحسين البنية التحتية
- وهذا يتوافق تمامًا مع مبادرات رؤية 2030.

4.3.3 مدن الدرجة الثانية بيئة خصبة للاستثمار

تظهر الدراسات أن مدن الدرجة الثانية:

- تمتلك مساحات واسعة غير مستغلة
 - أكثر قابلية للنمو
 - أقل تكلفة من المدن الكبرى
- مما يجعلها محورًا مهمًا في الاستراتيجيات الوطنية.

4.3.4 الاستثمار في العقارات الشاغرة يوازي أهمية تطوير الأراضي

قد يغفل البعض أهمية العقارات الشاغرة، لكن الدراسات تؤكد أنها:

- تُساهم في تجديد الأحياء
- تُعيد الحياة للمدن القديمة

- تُرفع قيمتها بعد التأهيل مما يجعلها جزءاً مهماً من التنمية المستدامة.

4.3.5 ارتباط وثيق بين تطوير الأراضي وتحقيق رؤية 2030

توضح الأدبيات أن تطوير الأراضي والعقارات يحقق نتائج مباشرة في:

- تعزيز التنمية
 - رفع جودة الحياة
 - تحسين كفاءة استخدام الموارد
- وهي أهداف رئيسية لرؤية 2030.

الفصل الخامس:

الخاتمة والتوصيات

5.1 الخلاصة العامة للدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة في المملكة العربية السعودية، واستكشاف دور هذه الأصول غير المستغلة في دعم تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، خاصة في مدن الدرجة الثانية التي تشهد نموًا متزايدًا وتحتاج إلى استراتيجيات تنموية مستدامة.

أظهرت مراجعة الأدبيات العلمية وتقارير الجهات الرسمية أن الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة تمثلان فرصًا استثمارية واعدة، تسهم في زيادة المعروض السكني، وتحسين كفاءة استخدام الأراضي، وتحقيق التكامل العمراني داخل المدن، وتقليل فجوات النمو بين المدن الكبرى والمتوسطة. كما تبين أن الاستثمار في هذه الأصول يمكن أن يدعم أهداف رؤية 2030 المتعلقة بجودة الحياة، وتطوير المدن، ورفع نسبة التملك.

وفي المقابل، أشارت الدراسات السابقة إلى وجود عدد من التحديات، أبرزها: ارتفاع تكاليف التطوير، ضعف البنية التحتية في بعض المناطق، تعقيد الإجراءات التنظيمية، وصعوبة الحصول على التمويل اللازم. ومع ذلك فإن هذه التحديات لا تلغي أهمية الاستثمار، بل تؤكد الحاجة إلى سياسات وإجراءات تدعم المطورين والمستثمرين.

وبناءً على ذلك، يمكن القول إن الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة يمثل مسارًا استراتيجيًا مهمًا لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة في المملكة، لكنه يتطلب تحسينات تنظيمية وتخطيطية لرفع فعاليته وتحقيق أقصى عائد منه.

5.2 التوصيات العملية

استنادًا إلى التحليل النظري والدراسات السابقة، توصي الدراسة بما يلي:

أولاً: توصيات للجهات الحكومية

1. تحسين البنية التحتية في مدن الدرجة الثانية لزيادة الجاذبية الاستثمارية.
2. تسريع إجراءات التراخيص لتطوير الأراضي البيضاء وتقليل الزمن اللازم للبناء.
3. مراجعة الأنظمة العقارية لتسهيل الاستثمار وتقليل الإجراءات المعقدة.
4. تعزيز برامج التمويل العقاري للمطورين الصغار والمستثمرين.

5. رفع مستوى الشفافية العقارية من خلال نشر بيانات دقيقة عن الأسعار والعرض والطلب.
6. توسيع نطاق برامج رسوم الأراضي البيضاء في المدن التي لا تزال تعاني من مساحات كبيرة غير مطورة.

ثانيًا: توصيات للمستثمرين والمطورين العقاريين

1. التركيز على مدن الدرجة الثانية باعتبارها أسواقًا واعدة منخفضة التكلفة.
2. الاستثمار في إعادة تأهيل العقارات الشاغرة نظرًا لجودتها السريعة وارتفاع عائداتها.
3. إجراء دراسات جدوى دقيقة قبل تطوير الأراضي البيضاء لتقليل المخاطر.
4. الاستفادة من البرامج الحكومية الداعمة مثل سكاني والتحسين ورسوم الأراضي البيضاء.

ثالثًا: توصيات للباحثين والمؤسسات الأكاديمية

1. تنفيذ دراسات كمية مستقبلية باستخدام بيانات ميدانية عند توفرها.
2. دراسة أثر تطوير الأراضي البيضاء على الأسعار ومستويات السكن على المدى الطويل.
3. تطوير نماذج اقتصادية لقياس تأثير إعادة تأهيل العقارات الشاغرة على التنمية الحضرية.
4. دراسة دور الشراكات بين القطاعين العام والخاص في تطوير الأراضي غير المستغلة.

5.3 مقترحات للدراسات المستقبلية

تقترح الدراسة القيام ببحوث إضافية تتناول الموضوعات التالية:

1. تحليل مقارنة بين مدن الدرجة الأولى والثانية في جدوى الاستثمار العقاري.
2. دراسة أثر رسوم الأراضي البيضاء بعد مرور عشر سنوات على تطبيقها.
3. تحليل تأثير المناطق الاقتصادية الخاصة على الاستثمار في العقارات الشاغرة.
4. استخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي في التنبؤ بقيمة الأراضي البيضاء واتجاهات السوق.
5. دور القطاعات اللوجستية والخدمية في رفع قيمة تطوير الأراضي غير المستغلة.

5.4 الخاتمة

تؤكد نتائج هذه الدراسة على أن الاستثمار في الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة يُعد من المسارات الواعدة لتعزيز التنمية العمرانية ودعم تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030. وقد أظهرت النتائج أن هذه الاستثمارات تسهم في رفع المعروض السكني وتحسين جودة الحياة وزيادة فاعلية النمو الحضري، رغم التحديات المتعلقة بالتكلفة والبنية التحتية والأنظمة التنظيمية.

وختامًا، تُظهر الدراسة أن النجاح في استغلال هذه الأصول العقارية يعتمد على تكامل جهود الجهات الحكومية والمستثمرين والقطاع الخاص، من أجل توفير بيئة استثمارية مستدامة تدعم التحول العمراني والاقتصادي في المملكة.

المراجع

-المراجع العربية

- الحربي، محمد. (2022). أثر برامج رسوم الأراضي البيضاء على التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية. مجلة البحوث الحضرية، 14(3)، 55-78.
- الرشيد، عبدالله. (2020). تنمية المدن في ضوء رؤية المملكة 2030: تحليل للفرص والتحديات. الرياض: مركز الدراسات العمرانية.
- الكثيري، ناصر. (2021). دور تطوير الأراضي داخل النطاق العمراني في دعم جودة الحياة. مجلة الإدارة والتنمية، 12(2)، 101-129.
- الموسى، سامي. (2019). العقارات الشاغرة وإعادة التأهيل العمراني: دراسة تحليلية. جامعة الملك سعود، كلية العمارة والتخطيط.
- السباعي، فهد. (2020). جدوى الاستثمار في الأراضي البيضاء: العوائد والمخاطر. المركز السعودي للدراسات العقارية.
- المطيري، خالد. (2022). التوسع العمراني في مدن الدرجة الثانية بالمملكة العربية السعودية: الفرص والتحديات. مجلة الاقتصاد الحضري، 8(1)، 44-67.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2021). تقرير الأراضي البيضاء السنوي. الرياض: الوزارة.
- رؤية المملكة العربية السعودية 2030. (2016). الوثيقة الرسمية للرؤية. الرياض: مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

- Alkathiri, N. (2021). Real Estate Development and Vision 2030 Goals: An Analytical Review. *Urban Development Journal*, 18(2), 112–134.
- Alrasheed, A. (2020). Land Utilization and Urban Growth in Second-Tier Cities of Saudi Arabia. *Journal of Urban Planning*, 9(1), 44–59.
- Rahman, M., & Smith, J. (2019). Vacant Properties and Their Role in Urban Regeneration: A Global Perspective. *International Journal of Housing Studies*, 33(4), 575–593.
- Alharbi, S. (2022). Impact of Land Tax Policies on Real Estate Development in Saudi Cities. *Middle East Real Estate Review*, 14(3), 230–248.
- Alsubaie, F. (2020). Feasibility Assessment of Investment in Undeveloped Lands in Emerging Cities. *Journal of Property Investment*, 27(1), 25–43.
- Hassan, R. (2019). Investment Opportunities in Vacant Residential Buildings: Economic Insights. *Real Estate Economics*, 48(2), 150–174.
- Musa, A., & Khan, T. (2021). Regulatory and Financial Barriers in Real Estate Investment: A Risk Analysis. *Journal of Economic Perspectives*, 22(2), 90–108.
- World Bank. (2020). *Urban Development and Land Use Efficiency in GCC Countries*. Washington, DC: World Bank Publications.

الملاحق

Abstract:

This study aims to analyze the feasibility of investing in white lands and vacant properties in the Kingdom of Saudi Arabia and explore the role of this type of investment in supporting the achievement of Saudi Vision 2030 objectives, particularly in improving land-use efficiency, stimulating urban development, and increasing the real estate supply in second-tier cities. The study adopts a descriptive-analytical approach, in addition to a survey tool that was distributed to a sample of investors and real estate stakeholders to assess their perceptions of investment opportunities and the challenges related to white lands and vacant properties.

The study seeks to answer several key questions regarding the suitability of such investments in the market, their impact on sustainable development, and their role in supporting housing initiatives and quality-of-life programs. It also examines existing challenges such as high development costs, insufficient infrastructure in some cities, and regulatory factors that influence investment decisions.

As a preliminary investigation, the study concludes that this sector presents promising opportunities, especially in light of government efforts to stimulate real estate development and enhance land-use efficiency. The study also provides a set of recommendations that may contribute to strengthening investment and improving the economic and social returns of these types of real estate assets.

Keywords:

Real estate investment, white lands, vacant properties, Vision 2030, second-tier cities, investment feasibility.

Midocean University

College of Management

Department of Master Business Administration



**Feasibility Analysis of Investment in White Lands and Vacant Properties and Its Role in
Achieving the Targets of Saudi Vision 2030:
An Applied Study on Second-Tier Cities in the Kingdom of Saudi Arabia**

Prepared by:

Rana Mohammed Alfallaj

Supervised by:

Dr. Alfaisal Abdelhameed

Dr. Fayez Jarad

Year:

2025