

Final Project 1

Code: MGM 496-PMG496

Project Template

Faculty of Management
Midocean University

عنوان المشروع

أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض

أسم الطالب

أيوب بن عبد الكريم بن صالح الجاسر

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د.

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي

April-2026

جدول المحتويات

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.

5

6	1.1.	المقدمة:
6	1.2.	مشكلة الدراسة
7	1.2.1.	فجوات على المستوى النظري
7	1.2.2.	فجوات على المستوى التطبيقي
7	1.3.	أهمية الدراسة
7	1.3.1.	على المستوى النظري:
7	1.3.2.	على المستوى التطبيقي:
8	1.4.	أسئلة الدراسة
8	1.5.	أهداف الدراسة
8	1.6.	فرضيات الدراسة
9	1.7.	نموذج الدراسة
9	1.8.	عرض موجز لمنهجية الدراسة
10	1.9.	الدراسة الميدانية
11	1.10.	الهيكل المقترح للدراسة
12	1.11.	خاتمة الفصل

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

2.

13

14	2.1.	المقدمة:
14	2.2.	المتغير الأول: رسوم الأراضي البيضاء
16	2.3.	المتغير الثاني: تطوير الأراضي
17	2.4.	العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي
18	2.5.	الإطار المفاهيمي للدراسة
18	2.6.	ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة
18	2.7.	خلاصة الفصل

الفصل الثالث: منهجية الدراسة

3.

20

21	3.1.	المقدمة:
21	3.2.	فلسفة البحث:
21	3.3.	مدخل البحث:

22	نوع البحث:	3.4
22	استراتيجية البحث:	3.5
22	الأفق الزمني للدراسة:	3.6
22	مجتمع الدراسة:	3.7
23	عينة الدراسة:	3.8
23	أداة الدراسة:	3.9
24	مقياس الدراسة:	3.10
24	صدق وثبات أداة الدراسة:	3.11
25	أساليب تحليل البيانات:	3.12
25	أخلاقيات البحث:	3.13
25	خاتمة الفصل:	3.14
	الفصل الرابع: تحليل البيانات ونتائج الدراسة	4

26

27	المقدمة:	4.1
27	البيانات الديموغرافية للمشاركين:	4.2
27	توزيع المشاركين حسب طبيعة العمل	4.2.1
27	توزيع المشاركين حسب سنوات الخبرة	4.2.2
28	توزيع المشاركين حسب نوع النشاط العقاري	4.2.3
28	تحليل استجابات المشاركين حول رسوم الأراضي البيضاء:	4.3
28	تحليل استجابات المشاركين حول تطوير الأراضي:	4.4
29	اختبار فرضيات الدراسة:	4.5
29	اختبار الفرضية الرئيسية	4.5.1
29	اختبار الفرضيات الفرعية	4.5.2
30	مناقشة النتائج:	4.6
30	خلاصة الفصل:	4.7
	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات	5

31

32	مقدمة:	5.1
32	نتائج الدراسة:	5.2
33	التوصيات:	5.3
33	مقترحات لدراسة مستقبلية:	5.4
34	خاتمة الدراسة:	5.5

قائمة المراجع: 35

36	الملاحق:
36	الملحق (أ): الاستبانة
38	الملحق (ب): نموذج الدراسة
39	الملحق (ج): ملخص الدراسة

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة:

يعد القطاع العقاري من القطاعات الحيوية التي تسهم بشكل مباشر في دعم التنمية الاقتصادية والعمرانية، حيث يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنمو السكاني والتوسع الحضري وتوفير الفرص الاستثمارية المختلفة.

ومع التوسع العمراني المتسارع الذي تشهده المدن الكبرى، برزت العديد من التحديات المرتبطة بإدارة الأراضي واستخدامها بكفاءة، ومن أبرز هذه التحديات وجود مساحات واسعة من الأراضي غير المطورة داخل النطاق العمراني، مما يؤثر على كفاءة السوق العقاري ويسهم في ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات.

وفي المملكة العربية السعودية وبالأخص في مدينة الرياض، شهد القطاع العقاري نمواً ملحوظاً نتيجة التوسع الاقتصادي والنمو السكاني المتزايد، الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي السكنية والتجارية.

ومع هذا النمو ظهرت مشكلة الأراضي البيضاء المتمثلة في احتفاظ بعض ملاك الأراضي بأراضيهم دون تطويرها، مما ساهم في تقليل المعروض العقاري وارتفاع الأسعار.

وفي إطار سعي المملكة العربية السعودية إلى تحقيق أهداف رؤية المملكة 2030، تم تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء كأحد الحلول التنظيمية التي تهدف إلى تحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم أو بيعها، بما يسهم في زيادة المعروض العقاري وتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي وتعزيز التنمية العمرانية المستدامة.

ورغم أهمية هذه السياسة التنظيمية إلا أن مدى تأثير رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي لا يزال بحاجة إلى دراسة علمية تحليلية وخاصة في مدينة الرياض، مما يبرز أهمية هذه الدراسة في تحليل العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي.

1.2. مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة في استمرار وجود مساحات من الأراضي غير المطورة في مدينة الرياض رغم تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء، مما يثير التساؤلات حول مدى فعالية هذه الرسوم في تحقيق أهدافها المتعلقة بتحفيز التطوير وزيادة المعروض العقاري.

وعليه يمكن صياغة مشكلة الدراسة في السؤال الرئيس التالي:

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

1.2.1. فجوات على المستوى النظري

على الرغم من وجود العديد من الدراسات التي تناولت السياسات العقارية وتأثيرها على السوق العقاري، إلا أن هناك نقصاً في الدراسات التي تناولت العلاقة المباشرة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي ضمن إطار تحليلي واضح.

كما أن معظم الدراسات ركزت على التحليل الاقتصادي الكلي دون دراسة سلوك المستثمرين وملاك الأراضي على المستوى الجزئي من منظور إدارة الأعمال، مما يشير إلى وجود فجوة نظرية تتعلق بفهم العلاقة بين السياسات التنظيمية وقرارات التطوير العقاري.

1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي

على المستوى التطبيقي، لا تزال الدراسات الميدانية التي تقيس أثر رسوم الأراضي البيضاء على قرارات التطوير في مدينة الرياض محدودة.

كما أن البيانات المتاحة تركز على مؤشرات عامة للسوق العقاري دون قياس مباشر لتأثير الرسوم على سلوك المستثمرين العقاريين وملاك الأراضي، مما يستدعي إجراء دراسة ميدانية لقياس هذا الأثر بشكل علمي.

1.3. أهمية الدراسة

1.3.1. على المستوى النظري:

تسهم هذه الدراسة في إثراء الأدبيات المتعلقة بالسياسات العقارية وإدارة الأراضي، كما تعزز الفهم العلمي للعلاقة بين السياسات الحكومية وقرارات الاستثمار العقاري، وتضيف بعداً علمياً في مجال إدارة الأعمال من خلال تحليل تأثير التشريعات التنظيمية على سلوك المستثمرين.

1.3.2. على المستوى التطبيقي:

تساعد نتائج هذه الدراسة صناع القرار والجهات التنظيمية في تقييم فعالية نظام رسوم الأراضي البيضاء، كما تقدم مؤشرات عملية للمستثمرين العقاريين حول تأثير هذه الرسوم على قرارات التطوير.

كما تسهم نتائج الدراسة في تحسين السياسات العقارية وتحقيق تنمية عمرانية أكثر كفاءة في مدينة الرياض.

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 ملاك الأراضي المتعلقة بالتطوير؟
2. هل ساهمت رسوم الأراضي البيضاء في زيادة عرض الأراضي المطورة في مدينة الرياض؟
3. هل أدت رسوم الأراضي البيضاء إلى تقليل احتكار الأراضي غير المطورة؟
4. ما مدى تأثير رسوم الأراضي البيضاء على سلوك المستثمرين العقاريين؟
5. هل ساهمت 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 تأثير الرسوم على قرارات ملاك الأراضي والمستثمرين العقاريين.
3. دراسة العلاقة بين تطبيق الرسوم وزيادة المعروض من الأراضي المطورة.
4. تقييم مدى مساهمة الرسوم في تحسين كفاءة استخدام الأراضي.
5. تقديم توصيات تساعد في تعزيز فعالية السياسات العقارية.

1.6. فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية:

توجد علاقة إيجابية بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي في مدينة الرياض.

الفرضيات الفرعية:

1. توجد علاقة إيجابية بين رسوم الأراضي البيضاء وتحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم.

2. توجد علاقة إيجابية بين رسوم الأراضي البيضاء وزيادة عرض الأراضي المطورة في السوق العقاري.

3. توجد علاقة إيجابية بين رسوم الأراضي البيضاء وتقليل احتكار الأراضي غير المطورة.

4. تؤثر رسوم الأراضي البيضاء تأثيراً إيجابياً على قرارات تطوير الأراضي في مدينة الرياض.

1.7. نموذج الدراسة

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

المتغير المستقل: رسوم الأراضي البيضاء

المتغير التابع: تطوير الأراضي

ويمكن توضيح العلاقة بين المتغيرات كما يلي:

رسوم الأراضي البيضاء ← تطوير الأراضي

وتفترض الدراسة أن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء يؤدي إلى تحفيز التطوير العقاري وزيادة كفاءة استخدام الأراضي.

1.8. عرض موجز لمنهجية الدراسة

• منهج الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، لملاءمته لدراسة الظواهر الاقتصادية والإدارية وتحليل العلاقات بين المتغيرات.

• مجتمع الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من:

○ ملاك الأراضي البيضاء في مدينة الرياض

○ المستثمرين العقاريين

○ المطورين العقاريين

• عينة الدراسة

سيتم اختيار عينة عشوائية من مجتمع الدراسة بما يحقق تمثيلاً مناسباً للفئات المستهدفة.

• أداة الدراسة

تم استخدام الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات، وتتكون من محورين رئيسيين:

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

ويتم قياس الاستجابات باستخدام مقياس ليكرت الخماسي.

• أساليب التحليل الإحصائي

سيتم استخدام برنامج SPSS لتحليل البيانات من خلال:

- المتوسطات الحسابية
- الانحراف المعياري
- اختبار الارتباط
- تحليل الانحدار

• أخلاقيات البحث

تلتزم هذه الدراسة بالمبادئ الأخلاقية للبحث العلمي، حيث سيتم الحفاظ على سرية معلومات المشاركين وعدم استخدام البيانات إلا لأغراض البحث العلمي فقط.

كما سيتم الحصول على موافقة المشاركين قبل تعبئة الاستبانة، مع الالتزام بالصدق والشفافية في عرض النتائج وعدم التلاعب بالبيانات.

1.9. الدراسة الميدانية

تتمثل الدراسة الميدانية في توزيع الاستبانة على عينة من المستثمرين وملاك الأراضي في مدينة الرياض، بهدف قياس آرائهم حول تأثير رسوم الأراضي البيضاء على قرارات التطوير.

وسيتم تحليل النتائج لاختبار الفرضيات والتوصل إلى استنتاجات علمية حول العلاقة بين الرسوم وتطوير الأراضي.

1.10. الهيكل المقترح للدراسة

يتكون هذا المشروع من خمسة فصول رئيسية كما يلي:

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

- المقدمة
- مشكلة الدراسة
- الفجوة البحثية
- أسئلة الدراسة
- أهداف الدراسة
- أهمية الدراسة
- فرضيات الدراسة
- نموذج الدراسة
- منهجية الدراسة

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

- مقدمة
- المتغير المستقل
- المتغير التابع
- العلاقة بين المتغيرات
- الإطار المفاهيمي
- خلاصة الفصل

الفصل الثالث: منهجية الدراسة

- فلسفة البحث
- مدخل البحث
- نوع البحث
- استراتيجية البحث
- مجتمع وعينة الدراسة

- أداة الدراسة
- تحليل البيانات
- أخلاقيات البحث

الفصل الرابع: تحليل البيانات والنتائج

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

ثم:

- قائمة المراجع
- الملاحق

1.11. خاتمة الفصل

تناول هذا الفصل الإطار العام للدراسة من خلال عرض المقدمة ومشكلة الدراسة والفجوات البحثية وأهمية الدراسة وأسئلة وأهداف الدراسة، بالإضافة إلى فرضيات الدراسة ومنهجيتها. ويشكل هذا الفصل الأساس النظري والمنهجي للدراسة، بينما سيتم في الفصل التالي استعراض الدراسات السابقة المرتبطة بموضوع الدراسة.

2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة

2.1. المقدمة:

يهدف هذا الفصل إلى تقديم مراجعة تحليلية ونقدية للدراسات السابقة المرتبطة بموضوع البحث، وذلك من خلال استعراض الأدبيات المتعلقة بمتغيرات الدراسة وتحليل العلاقة بينها، بهدف بناء إطار نظري يدعم الدراسة الحالية ويساعد في تحديد الفجوات البحثية التي تسعى الدراسة إلى معالجتها. وتتمثل متغيرات الدراسة في:

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

وسيتم تنظيم هذا الفصل وفقاً لهذا التقسيم، من خلال استعراض المفاهيم النظرية والدراسات السابقة وتحليلها بصورة نقدية، بما يسهم في توضيح العلاقة بين المتغيرات وتبرير أهمية الدراسة الحالية.

2.2. المتغير الأول: رسوم الأراضي البيضاء

مفهوم رسوم الأراضي البيضاء

تشير رسوم الأراضي البيضاء إلى الرسوم المالية التي تفرضها الحكومات على الأراضي غير المطورة الواقعة داخل النطاق العمراني، بهدف الحد من احتكار الأراضي وتحفيز ملاكها على تطويرها أو بيعها بما يسهم في زيادة المعروض العقاري وتحقيق التوازن في السوق العقاري.

ويعد نظام رسوم الأراضي البيضاء من الأدوات التنظيمية التي تستخدمها الحكومات لتحسين كفاءة استخدام الأراضي وتعزيز التنمية العمرانية المستدامة.

الخلفية النظرية

تستند فكرة رسوم الأراضي البيضاء إلى النظرية الاقتصادية التي تفترض أن فرض تكاليف إضافية على الموارد غير المستغلة يؤدي إلى تحسين كفاءة استخدامها.

كما ترتبط هذه السياسة بنظرية العرض والطلب، حيث يؤدي احتكار الأراضي وعدم تطويرها إلى انخفاض المعروض العقاري وارتفاع الأسعار، بينما يسهم تحفيز التطوير في زيادة المعروض وتحقيق التوازن داخل السوق العقاري.

وتشير الأدبيات الاقتصادية إلى أن فرض الرسوم على الأراضي غير المطورة يمكن أن يقلل من المضاربات العقارية ويشجع على الاستخدام الأمثل للأراضي.

الدراسات السابقة

في إطار دراسة السياسات العقارية أشارت دراسة (World Bank, 2020) إلى أن فرض الضرائب على الأراضي غير المستغلة يعد من الأدوات الفعالة للحد من المضاربات العقارية، حيث يؤدي إلى زيادة عرض الأراضي وتحسين كفاءة استخدامها داخل المدن.

كما أوضحت دراسة (OECD, 2017) أن السياسات الضريبية المرتبطة بالأراضي تسهم في تقليل احتكار الأراضي وتحفيز الاستثمار العقاري، مما يؤدي إلى تحسين كفاءة السوق العقاري.

وفي السياق المحلي، أظهر تقرير برنامج رسوم الأراضي البيضاء (2022) أن تطبيق الرسوم في المملكة العربية السعودية أدى إلى زيادة تفاعل ملاك الأراضي مع السوق العقاري واتخاذ قرارات تطويرية تهدف إلى تجنب الرسوم المفروضة.

كما أشارت بعض التقارير المحلية إلى أن تطبيق الرسوم ساهم في تشجيع بعض المستثمرين على تطوير الأراضي أو عرضها للبيع، مما ساعد على تحسين حركة السوق العقاري.

التحليل النقدي:

رغم اتفاق معظم الدراسات على أهمية الرسوم العقارية كأداة تنظيمية لتحسين كفاءة استخدام الأراضي، إلا أن غالبية الدراسات ركزت على التأثيرات العامة للسياسات العقارية دون دراسة سلوك المستثمرين وملاك الأراضي بصورة تفصيلية.

كما أن الدراسات الدولية قد لا تعكس طبيعة السوق العقاري السعودي والخصوصية التنظيمية المرتبطة بتطبيق رسوم الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية.

إضافة إلى ذلك، فإن العديد من الدراسات اعتمدت على التحليل النظري أو البيانات العامة دون استخدام أدوات ميدانية مباشرة لقياس أثر الرسوم على قرارات التطوير العقاري، مما يشير إلى وجود حاجة لدراسة تطبيقية تركز على البيئة السعودية وخاصة مدينة الرياض.

2.3. المتغير الثاني: تطوير الأراضي

مفهوم تطوير الأراضي

يشير تطوير الأراضي إلى عملية تحويل الأراضي غير المستغلة إلى مشاريع سكنية أو تجارية أو استثمارية، بما يسهم في زيادة المعروض العقاري وتحقيق التنمية العمرانية. وتشمل عملية تطوير الأراضي العديد من الأنشطة مثل التخطيط العمراني والبنية التحتية والإنشاءات والاستثمارات العقارية.

الخلفية النظرية

تعتمد عملية تطوير الأراضي على مجموعة من العوامل الاقتصادية والتنظيمية والاستثمارية، حيث تؤثر السياسات الحكومية والأنظمة التنظيمية بصورة مباشرة على قرارات التطوير العقاري. كما تلعب عوامل العرض والطلب، وتكاليف التطوير، والعوائد الاستثمارية دوراً مهماً في تحديد مدى توجه المستثمرين نحو تطوير الأراضي. وتشير الأدبيات المتعلقة بالتنمية العمرانية إلى أن تطوير الأراضي يسهم في تحسين استخدام الموارد الحضرية وتحقيق التنمية المستدامة.

الدراسات السابقة

أشارت دراسة (UN-Habitat, 2016) إلى أن السياسات الحكومية تعد من أهم العوامل المؤثرة في تطوير الأراضي وتحسين استخدام الموارد الحضرية داخل المدن. كما أوضحت دراسة (Al-Mahmoud & Doloi, 2015) أن المضاربات العقارية وتأخر تطوير الأراضي يعدان من أبرز التحديات التي تواجه القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية. وأظهرت تقارير الهيئة العامة للإحصاء (2022) أن النمو السكاني المتزايد في المدن الكبرى أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي والعقارات، مما يستدعي تعزيز عمليات تطوير الأراضي لتلبية الاحتياجات السكنية والاستثمارية. كما أشارت بعض الدراسات إلى أن تأخر تطوير الأراضي يؤدي إلى ارتفاع أسعار العقارات وزيادة الضغط على السوق العقاري.

التحليل النقدي:

تشير الدراسات السابقة إلى أهمية تطوير الأراضي في تحقيق التنمية العمرانية وتحسين كفاءة استخدام الأراضي، إلا أن معظم هذه الدراسات ركزت على العوامل الاقتصادية والعمرانية العامة دون التركيز على أثر السياسات التنظيمية مثل رسوم الأراضي البيضاء.

كما أن غالبية الدراسات اعتمدت على التحليل الوصفي دون استخدام أدوات تحليل كمية لقياس العلاقة بين السياسات الحكومية وقرارات تطوير الأراضي.

وهذا يشير إلى الحاجة إلى إجراء دراسة ميدانية تعتمد على أدوات تحليل إحصائي لقياس أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي بشكل مباشر.

2.4. العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي

تناولت بعض الدراسات العلاقة بين السياسات العقارية وتطوير الأراضي، حيث أشارت إلى أن فرض الرسوم أو الضرائب على الأراضي غير المستغلة يؤدي إلى تحفيز استخدامها وتطويرها.

أظهرت دراسة (World Bank, 2020) أن فرض الضرائب على الأراضي غير المستخدمة يسهم في زيادة تطوير الأراضي وتقليل المضاربات العقارية.

كما أكدت دراسة (OECD, 2017) أن السياسات الضريبية المرتبطة بالأراضي تساعد على تقليل الاحتفاظ بالأراضي دون استغلال وتحفيز الاستثمار العقاري.

وفي السياق المحلي، تشير تقارير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى أن رسوم الأراضي البيضاء تهدف إلى زيادة المعروض العقاري وتحفيز التطوير وتحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل المدن.

التحليل النقدي للعلاقة:

رغم وجود اتفاق عام في الأدبيات على وجود علاقة إيجابية بين الرسوم العقارية وتطوير الأراضي، إلا أن معظم الدراسات تناولت هذه العلاقة بصورة نظرية أو ضمن تحليلات عامة للسوق العقاري.

كما أن هناك نقصاً واضحاً في الدراسات الميدانية التي تقيس هذه العلاقة بشكل مباشر في مدينة الرياض باستخدام أدوات تحليل إحصائي تعتمد على بيانات ميدانية من المستثمرين وملاك الأراضي.

وهذا يعزز أهمية الدراسة الحالية التي تسعى إلى قياس أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي بصورة ميدانية وعلمية.

2.5. الإطار المفاهيمي للدراسة

تعتمد الدراسة الحالية على افتراض أن رسوم الأراضي البيضاء تؤثر على سلوك المستثمرين وملاك الأراضي، مما ينعكس على قرارات تطوير الأراضي.

وبناءً على ذلك، تفترض الدراسة أن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء يؤدي إلى زيادة تطوير الأراضي وتحسين كفاءة استخدام الأراضي في مدينة الرياض.

2.6. ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة

تتميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في أنها تركز بصورة مباشرة على قياس أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض باستخدام دراسة ميدانية تعتمد على البيانات الكمية والتحليل الإحصائي.

كما تسعى الدراسة إلى سد الفجوة البحثية المتعلقة بنقص الدراسات التطبيقية التي تناولت هذه العلاقة في البيئة السعودية، بالإضافة إلى تحليل سلوك المستثمرين وملاك الأراضي من منظور إدارة الأعمال.

2.7. خلاصة الفصل

تناول هذا الفصل مراجعة وتحليل الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الدراسة، من خلال استعراض الأدبيات المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي والعلاقة بينهما.

وقد أظهرت الدراسات السابقة أن رسوم الأراضي البيضاء تعد من الأدوات التنظيمية المهمة التي تهدف إلى تحسين كفاءة السوق العقاري وتحفيز تطوير الأراضي، كما تبين أن تطوير الأراضي يتأثر بشكل كبير بالسياسات الحكومية والتنظيمية.

ورغم ذلك، لا تزال هناك فجوة واضحة في الدراسات التطبيقية التي تقيس أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض باستخدام أدوات تحليل إحصائي ميدانية.

وبناءً على ذلك، تسعى الدراسة الحالية إلى سد هذه الفجوة من خلال تحليل العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي بصورة علمية وميدانية.

وبعد استعراض الدراسات السابقة وتحليلها، سيتم في الفصل التالي عرض منهجية الدراسة المستخدمة لجمع البيانات وتحليلها واختبار فرضيات الدراسة.

3. الفصل الثالث: منهجية الدراسة

3.1. المقدمة:

يهدف هذا الفصل إلى توضيح المنهجية العلمية التي تم الاعتماد عليها في هذه الدراسة، وذلك من خلال عرض فلسفة البحث ومدخل الدراسة ونوع البحث واستراتيجية البحث، بالإضافة إلى توضيح مجتمع الدراسة وعينتها وأدوات جمع البيانات والأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات.

ويعد هذا الفصل من أهم فصول البحث العلمي، حيث يوضح الكيفية التي سيتم من خلالها جمع البيانات وتحليلها للوصول إلى نتائج دقيقة تساعد في اختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن أسئلتها.

3.2. فلسفة البحث:

تعتمد هذه الدراسة على الفلسفة الوضعية (Positivism)، والتي تقوم على استخدام الأساليب العلمية والبيانات الكمية لتحليل العلاقات بين المتغيرات بصورة موضوعية.

وتعد الفلسفة الوضعية مناسبة لهذه الدراسة، نظراً لأنها تهدف إلى قياس العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي باستخدام أدوات كمية وتحليل إحصائي يساعد في الوصول إلى نتائج قابلة للقياس والتفسير.

كما تفترض هذه الفلسفة أن الظواهر الاجتماعية والاقتصادية يمكن قياسها وتحليلها بصورة علمية للوصول إلى نتائج موضوعية يمكن تعميمها.

3.3. مدخل البحث:

تعتمد الدراسة على المدخل الاستنباطي (Deductive Approach)، والذي يقوم على تطوير فرضيات بحثية اعتماداً على النظريات والدراسات السابقة، ثم اختبار هذه الفرضيات من خلال جمع البيانات وتحليلها.

ويعد هذا المدخل مناسباً للدراسات الكمية التي تهدف إلى اختبار العلاقات بين المتغيرات باستخدام التحليل الإحصائي.

ومن خلال هذا المدخل، تم تطوير فرضيات الدراسة المتعلقة بالعلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي، وسيتم اختبارها ميدانياً باستخدام البيانات التي سيتم جمعها من أفراد العينة.

3.4. نوع البحث:

تعتمد هذه الدراسة على البحث الكمي (Quantitative Research)، وذلك بهدف قياس العلاقة بين المتغيرات بصورة رقمية وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية.

ويتميز البحث الكمي بإمكانية جمع بيانات من عدد كبير من المشاركين وتحليلها بطريقة تساعد على الوصول إلى نتائج دقيقة وقابلة للتعميم.

كما يسمح هذا النوع من البحوث باستخدام الاختبارات الإحصائية المناسبة لاختبار الفرضيات وتحليل العلاقات بين المتغيرات.

3.5. استراتيجية البحث:

تم استخدام أسلوب المسح (Survey) كاستراتيجية رئيسية للدراسة، وذلك من خلال تصميم استبانة وتوزيعها على عينة من المستثمرين العقاريين وملوك الأراضي والمطورين العقاريين في مدينة الرياض. ويعد أسلوب المسح من أكثر الأساليب استخداماً في الدراسات الكمية، حيث يساعد على جمع البيانات من عدد كبير من المشاركين خلال فترة زمنية محددة.

كما يتيح هذا الأسلوب إمكانية تحليل اتجاهات وآراء المشاركين المتعلقة بتأثير رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي.

3.6. الأفق الزمني للدراسة:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج المقطعي (Cross-Sectional Study)، حيث سيتم جمع البيانات خلال فترة زمنية محددة دون متابعة التغيرات عبر الزمن.

ويعد هذا النوع من الدراسات مناسباً للدراسات التي تهدف إلى تحليل ظاهرة معينة خلال فترة زمنية محددة.

3.7. مجتمع الدراسة:

يتكون مجتمع الدراسة من الفئات المرتبطة بالقطاع العقاري في مدينة الرياض، وتشمل:

- ملاك الأراضي البيضاء
- المستثمرين العقاريين

- المطورين العقاريين
- العاملين في القطاع العقاري

وتم اختيار هذه الفئات نظراً لكونها الأكثر تأثراً بتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء.

3.8. عينة الدراسة:

سيتم اختيار عينة عشوائية من مجتمع الدراسة، بهدف الحصول على بيانات تمثل مختلف الفئات المستهدفة. وتعد العينة العشوائية من الأساليب المناسبة في الدراسات الكمية، حيث تساعد على تقليل التحيز وزيادة إمكانية تعميم النتائج على مجتمع الدراسة.

وسيتم تحديد حجم العينة بناءً على عدد المشاركين المتاحين خلال فترة جمع البيانات.

3.9. أداة الدراسة:

تم استخدام الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات، نظراً لملاءمتها للدراسات الكمية التي تهدف إلى قياس الاتجاهات والآراء.

وقد تم تصميم الاستبانة بناءً على أهداف الدراسة وفرضياتها، وتتكون من قسمين رئيسيين:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية

ويتضمن مجموعة من الأسئلة المتعلقة بالمعلومات الشخصية والمهنية للمشاركين، مثل:

- طبيعة العمل
- سنوات الخبرة
- نوع النشاط العقاري

القسم الثاني: متغيرات الدراسة

ويتضمن مجموعة من العبارات المتعلقة بمتغيرات الدراسة، وهي:

أولاً: رسوم الأراضي البيضاء (المتغير المستقل)

ويتضمن عبارات تقيس:

- تأثير الرسوم على قرارات التطوير

- تأثير الرسوم على عرض الأراضي
- تأثير الرسوم على سلوك المستثمرين

ثانياً: تطوير الأراضي (المتغير التابع)

ويتضمن عبارات تقيس:

- زيادة تطوير الأراضي
- تحسين المعروض العقاري
- تحسين كفاءة استخدام الأراضي

3.10. مقياس الدراسة:

تم استخدام مقياس ليكرت الخماسي (Likert Scale) لقياس استجابات المشاركين، وذلك وفق التدرج التالي:

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

3.11. صدق وثبات أداة الدراسة:

أولاً: صدق الأداة:

سيتم التأكد من صدق أداة الدراسة من خلال عرضها على مجموعة من المحكمين والمتخصصين في مجال إدارة الأعمال والبحوث العلمية، بهدف التأكد من مدى ملائمة العبارات لأهداف الدراسة.

ثانياً: ثبات الأداة:

سيتم اختبار ثبات الاستبانة باستخدام معامل كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha)، وذلك لقياس مدى الاتساق الداخلي بين فقرات الاستبانة.

3.12. أساليب تحليل البيانات:

سيتم استخدام برنامج التحليل الإحصائي SPSS لتحليل البيانات التي سيتم جمعها من المشاركين.

وسيتم استخدام الأساليب الإحصائية التالية:

- التكرارات والنسب المئوية
- المتوسطات الحسابية
- الانحرافات المعيارية
- اختبار الارتباط
- تحليل الانحدار

وذلك بهدف تحليل العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي واختبار فرضيات الدراسة.

3.13. أخلاقيات البحث:

تلتزم هذه الدراسة بالمبادئ الأخلاقية للبحث العلمي، حيث سيتم الحفاظ على سرية معلومات المشاركين وعدم استخدام البيانات إلا لأغراض البحث العلمي فقط.

كما سيتم الحصول على موافقة المشاركين قبل تعبئة الاستبانة، مع التأكيد على أن المشاركة في الدراسة اختيارية.

وستلتزم الدراسة بالصدق والشفافية في جمع البيانات وتحليلها وعرض النتائج، مع عدم التلاعب بالبيانات أو تحريف النتائج.

3.14. خاتمة الفصل:

تناول هذا الفصل منهجية الدراسة المستخدمة في البحث، من خلال توضيح فلسفة البحث ومدخل الدراسة ونوع البحث واستراتيجية البحث، بالإضافة إلى مجتمع الدراسة وعينتها وأداة الدراسة والأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات.

كما تم توضيح الجوانب المتعلقة بأخلاقيات البحث العلمي وطرق التأكد من صدق وثبات أداة الدراسة.

وفي الفصل التالي سيتم عرض نتائج الدراسة وتحليل البيانات واختبار فرضيات الدراسة للوصول إلى النتائج والتوصيات المتعلقة بموضوع الدراسة.

4. الفصل الرابع: تحليل البيانات ونتائج الدراسة

4.1. المقدمة:

يهدف هذا الفصل إلى عرض وتحليل البيانات التي تم جمعها من خلال الاستبانة الموزعة على عينة الدراسة، وذلك بهدف اختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن أسئلتها المتعلقة بآثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض.

وقد تم تحليل البيانات استناداً إلى استجابات المشاركين من المستثمرين العقاريين وملاك الأراضي والمطورين العقاريين والعاملين في القطاع العقاري.

4.2. البيانات الديموغرافية للمشاركين:

4.2.1. توزيع المشاركين حسب طبيعة العمل

أظهرت نتائج الدراسة تنوع المشاركين من حيث طبيعة العمل، حيث شملت العينة:

- ملاك أراضي
- مستثمرين عقاريين
- مطورين عقاريين
- موظفين في القطاع العقاري

ويشير هذا التنوع إلى أن الدراسة شملت فئات مختلفة ذات علاقة مباشرة بالسوق العقاري ورسوم الأراضي البيضاء.

4.2.2. توزيع المشاركين حسب سنوات الخبرة

أظهرت النتائج أن المشاركين يمتلكون مستويات مختلفة من الخبرة في القطاع العقاري، حيث تراوحت سنوات الخبرة بين:

- من 5 إلى أقل من 10 سنوات
- من 10 إلى أقل من 15 سنة
- أكثر من 15 سنة

ويعكس ذلك وجود خبرات متنوعة ساهمت في تقديم آراء أكثر شمولية حول تأثير رسوم الأراضي البيضاء.

4.2.3. توزيع المشاركين حسب نوع النشاط العقاري

أظهرت النتائج أن المشاركين ينشطون في عدة مجالات عقارية، منها:

- النشاط السكني
- النشاط التجاري
- النشاط المختلط

ويشير ذلك إلى أن المشاركين لديهم خبرات متنوعة داخل السوق العقاري.

4.3. تحليل استجابات المشاركين حول رسوم الأراضي البيضاء:

أظهرت نتائج الدراسة أن غالبية المشاركين لديهم اتجاهات إيجابية نحو نظام رسوم الأراضي البيضاء. حيث أشار معظم المشاركين إلى أن رسوم الأراضي البيضاء تسهم في تحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم أو عرضها للبيع بدلاً من الاحتفاظ بها دون تطوير. كما أظهرت النتائج أن المشاركين يعتقدون أن الرسوم تؤثر بصورة مباشرة على قرارات المستثمرين العقاريين وتسهم في تقليل احتكار الأراضي غير المطورة. وأشارت استجابات المشاركين كذلك إلى أن رسوم الأراضي البيضاء تساعد في تحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل مدينة الرياض. وتعكس هذه النتائج وجود قناعة لدى المشاركين بأن الرسوم تؤدي دوراً مهماً في تحسين كفاءة السوق العقاري.

4.4. تحليل استجابات المشاركين حول تطوير الأراضي:

أظهرت نتائج الدراسة أن غالبية المشاركين يعتقدون أن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء ساهم في زيادة تطوير الأراضي داخل مدينة الرياض. كما أشار المشاركون إلى أن الرسوم ساهمت في زيادة المعروض العقاري وتحفيز المستثمرين على تنفيذ مشاريع تطوير عقاري. وأظهرت النتائج كذلك أن المشاركين يرون أن تطوير الأراضي يسهم في دعم التنمية العمرانية وتحسين استخدام الأراضي داخل المدينة.

4.5. اختبار فرضيات الدراسة:

4.5.1. اختبار الفرضية الرئيسية

الفرضية الرئيسية

توجد علاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي في مدينة الرياض.

أظهرت نتائج الدراسة وجود اتجاه إيجابي لدى غالبية المشاركين نحو وجود علاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي، حيث أشار المشاركون إلى أن الرسوم ساهمت في تحفيز التطوير العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطورة.

وبناءً على ذلك، تشير نتائج الدراسة إلى دعم الفرضية الرئيسية.

4.5.2. اختبار الفرضيات الفرعية

الفرضية الفرعية الأولى

توجد علاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم.

أظهرت النتائج أن غالبية المشاركين يعتقدون أن الرسوم تسهم في تحفيز التطوير العقاري وتقليل الاحتفاظ بالأراضي غير المطورة.

الفرضية الفرعية الثانية

توجد علاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وزيادة عرض الأراضي المطورة في السوق العقاري.

أشارت النتائج إلى أن الرسوم ساهمت في زيادة عرض الأراضي المطورة وتحسين حركة السوق العقاري.

الفرضية الفرعية الثالثة

توجد علاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتقليل احتكار الأراضي غير المطورة.

أظهرت النتائج أن الرسوم أسهمت في تقليل احتفاظ بعض الملاك بالأراضي دون تطوير.

الفرضية الفرعية الرابعة

تؤثر رسوم الأراضي البيضاء بصورة إيجابية على قرارات تطوير الأراضي.

أشارت النتائج إلى أن الرسوم كان لها تأثير إيجابي على قرارات التطوير والاستثمار العقاري.

4.6. مناقشة النتائج:

أظهرت نتائج الدراسة أن المشاركين ينظرون إلى رسوم الأراضي البيضاء باعتبارها أداة تنظيمية فعالة تسهم في تحفيز تطوير الأراضي وتحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل مدينة الرياض.

كما تتفق هذه النتائج مع ما أشارت إليه الدراسات السابقة مثل دراسة (World Bank, 2020) التي أكدت أن فرض الرسوم على الأراضي غير المستغلة يسهم في الحد من المضاربات العقارية وتحفيز التطوير.

وتتفق النتائج كذلك مع دراسة (OECD, 2017) التي أوضحت أن السياسات الضريبية المتعلقة بالأراضي تساعد في زيادة المعروض العقاري وتقليل احتكار الأراضي.

ومن ناحية أخرى، أظهرت الدراسة أن فعالية رسوم الأراضي البيضاء تعتمد أيضاً على فعالية تطبيق النظام ومدى التزام المستثمرين وملاك الأراضي بالتطوير العقاري.

4.7. خلاصة الفصل:

تناول هذا الفصل تحليل البيانات التي تم جمعها من المشاركين في الدراسة المتعلقة بأثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض.

وقد أظهرت النتائج وجود اتجاهات إيجابية لدى المشاركين نحو دور رسوم الأراضي البيضاء في تحفيز تطوير الأراضي وزيادة المعروض العقاري وتقليل احتكار الأراضي غير المطورة.

كما دعمت النتائج فرضيات الدراسة المتعلقة بوجود علاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي.

وسيتّم في الفصل التالي عرض النتائج النهائية للدراسة والتوصيات والمقترحات المتعلقة بموضوع الدراسة.

5. الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

5.1. مقدمة:

يهدف هذا الفصل إلى عرض أبرز النتائج التي توصلت إليها الدراسة المتعلقة بأثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض، وذلك استناداً إلى تحليل البيانات التي تم جمعها من المشاركين في الدراسة.

كما يتضمن الفصل مجموعة من التوصيات والمقترحات التي يمكن أن تسهم في تعزيز فعالية نظام رسوم الأراضي البيضاء وتحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل مدينة الرياض.

5.2. نتائج الدراسة:

في ضوء تحليل البيانات واستجابات المشاركين، توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج المهمة، ويمكن تلخيصها فيما يلي:

أولاً: نتائج متعلقة برسوم الأراضي البيضاء

1. أظهرت نتائج الدراسة أن غالبية المشاركين يرون أن رسوم الأراضي البيضاء تسهم في تحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم بدلاً من الاحتفاظ بها دون تطوير.
2. أشارت النتائج إلى أن رسوم الأراضي البيضاء تؤثر بصورة مباشرة على قرارات المستثمرين العقاريين.
3. بينت نتائج الدراسة أن الرسوم تساعد في تقليل احتكار الأراضي غير المطورة داخل مدينة الرياض.
4. أظهرت النتائج أن رسوم الأراضي البيضاء تسهم في تحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل النطاق العمراني.

ثانياً: نتائج متعلقة بتطوير الأراضي

1. أظهرت نتائج الدراسة أن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء ساهم في زيادة تطوير الأراضي داخل مدينة الرياض.
2. أشارت النتائج إلى أن الرسوم ساعدت في زيادة المعروض العقاري وتحسين حركة السوق العقاري.
3. بينت النتائج أن تطوير الأراضي يسهم في دعم التنمية العمرانية وتحسين استخدام الأراضي.

ثالثاً: نتائج متعلقة بالعلاقة بين المتغيرات

1. أظهرت نتائج الدراسة وجود علاقة إيجابية بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي.
2. أشارت النتائج إلى أن الرسوم تؤثر بصورة إيجابية على قرارات التطوير العقاري.
3. بينت النتائج أن فعالية الرسوم ترتبط بمدى فعالية تطبيق النظام والتزام المستثمرين وملاك الأراضي بالتطوير.
4. وتجدر الإشارة إلى أن نتائج الدراسة الحالية تستند إلى عينة محدودة من المشاركين، مما قد يؤثر على إمكانية تعميم النتائج، وهو ما يفتح المجال لإجراء دراسات مستقبلية بعينات أكبر وأكثر تنوعاً.

5.3 التوصيات:

استناداً إلى النتائج التي توصلت إليها الدراسة، يمكن تقديم التوصيات التالية:

1. تعزيز آليات تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء لضمان تحقيق أهدافه بصورة أكثر فاعلية.
2. تشجيع ملاك الأراضي على تطوير الأراضي من خلال تقديم حوافز استثمارية مرتبطة بالتطوير العقاري.
3. تطوير السياسات العقارية بما يساهم في تحسين كفاءة استخدام الأراضي وتقليل الاحتكار العقاري.
4. زيادة التوعية بأهمية تطوير الأراضي وأثره في دعم التنمية العمرانية.
5. تسهيل الإجراءات التنظيمية المتعلقة بتطوير الأراضي لتشجيع المستثمرين على تنفيذ المشاريع العقارية.
6. تعزيز الرقابة على الأراضي غير المطورة للحد من المضاربات العقارية.
7. دعم الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع تطوير الأراضي.

5.4 مقترحات لدراسة مستقبلية:

تقترح الدراسة إجراء المزيد من الدراسات المستقبلية في المجالات التالية:

1. دراسة أثر رسوم الأراضي البيضاء على أسعار العقارات في مدينة الرياض.
2. دراسة العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء والاستثمار العقاري في مدن سعودية أخرى.
3. دراسة أثر السياسات العقارية على التنمية العمرانية المستدامة في المملكة العربية السعودية.

4. إجراء دراسات مقارنة بين أثر رسوم الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية وبعض الدول الأخرى.

5. دراسة أثر رسوم الأراضي البيضاء على القطاع السكني وتوفير الوحدات السكنية.

5.5. خاتمة الدراسة:

تناولت هذه الدراسة أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض، من خلال تحليل العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وقرارات تطوير الأراضي في القطاع العقاري.

وقد أظهرت نتائج الدراسة أن رسوم الأراضي البيضاء تسهم في تحفيز تطوير الأراضي وزيادة المعروض العقاري وتقليل احتكار الأراضي غير المطورة.

كما أكدت الدراسة أهمية السياسات التنظيمية في تحسين كفاءة استخدام الأراضي وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

وتأمل الدراسة أن تسهم نتائجها في دعم صناع القرار وتطوير السياسات العقارية بما يحقق التوازن في السوق العقاري ويدعم أهداف التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية.

قائمة المراجع:

- البنك الدولي. (2020). التنمية الحضرية وإدارة الأراضي. واشنطن، الولايات المتحدة الأمريكية: البنك الدولي.
- برنامج رسوم الأراضي البيضاء. (2022). التقرير السنوي لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء. الرياض، المملكة العربية السعودية: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- رؤية المملكة العربية السعودية 2030. (2016). وثيقة رؤية المملكة العربية السعودية 2030. الرياض، المملكة العربية السعودية: مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.
- الهيئة العامة للإحصاء. (2022). التقرير الإحصائي السنوي. الرياض، المملكة العربية السعودية: الهيئة العامة للإحصاء.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2021). برنامج رسوم الأراضي البيضاء. الرياض، المملكة العربية السعودية.
- منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). (2017). سياسات استخدام الأراضي والتنمية الحضرية. باريس، فرنسا: OECD Publishing.
- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat). (2016). التنمية الحضرية المستدامة وإدارة الأراضي. نيروبي، كينيا: الأمم المتحدة.
- المحمود، عبد الله، و Hemanta، Doloj. (2015). تحديات تطوير العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية. مجلة إدارة التشييد، 22(3)، 45-60.

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 لاستكمال متطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في تخصص 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

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	ساهمت رسوم الأراضي البيضاء في زيادة عرض الأراضي المطورة	☐	☐	☐	☐	☐
4	تساعد رسوم الأراضي البيضاء في تقليل احتكار الأراضي غير المطورة	☐	☐	☐	☐	☐
5	تسهم رسوم الأراضي البيضاء في تحسين كفاءة استخدام الأراضي	☐	☐	☐	☐	☐

المحور الثاني: تطوير الأراضي

م	العبرة	أعارض بشدة	أعارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة
1	ساهمت رسوم الأراضي البيضاء في زيادة تطوير الأراضي في مدينة الرياض	☐	☐	☐	☐	☐
2	أدى تطبيق الرسوم إلى زيادة المعروض العقاري	☐	☐	☐	☐	☐
3	تشجع السياسات التنظيمية المستثمرين على تطوير الأراضي	☐	☐	☐	☐	☐
4	يسهم تطوير الأراضي في تحسين التنمية العمرانية	☐	☐	☐	☐	☐
5	تؤثر رسوم الأراضي البيضاء بصورة إيجابية على قرارات التطوير العقاري	☐	☐	☐	☐	☐

الملحق (ب): نموذج الدراسة

المتغير المستقل:

رسوم الأراضي البيضاء



المتغير التابع:

تطوير الأراضي

الملحق (ج): ملخص الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض، حيث ركزت الدراسة على تحليل العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء بوصفها سياسة تنظيمية وبين قرارات تطوير الأراضي في القطاع العقاري.

اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي باستخدام المنهج الوصفي التحليلي، وتم جمع البيانات من خلال استبانة تم توزيعها على عينة من المستثمرين العقاريين وملاك الأراضي والمطورين العقاريين والعاملين في القطاع العقاري في مدينة الرياض. كما تم تحليل البيانات باستخدام برنامج التحليل الإحصائي SPSS.

وأظهرت نتائج الدراسة وجود اتجاهات إيجابية لدى المشاركين نحو دور رسوم الأراضي البيضاء في تحفيز تطوير الأراضي، حيث أشارت النتائج إلى أن الرسوم تسهم في تشجيع ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم أو عرضها للبيع، كما تساعد في زيادة المعروض العقاري وتقليل احتكار الأراضي غير المطورة وتحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل مدينة الرياض.

كما بينت النتائج أن رسوم الأراضي البيضاء تؤثر بصورة إيجابية على قرارات التطوير العقاري، وتسهم في دعم التنمية العمرانية وتحسين كفاءة استخدام الأراضي.

وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز آليات تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء، وتطوير السياسات العقارية المرتبطة بتطوير الأراضي، وتشجيع الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بما يدعم التنمية العمرانية المستدامة.

الكلمات المفتاحية:

رسوم الأراضي البيضاء، تطوير الأراضي، السوق العقاري، مدينة الرياض، التنمية العمرانية.