

إشراف :

د. الفيصل عبدالحميد محمد حسن

د. وليد عبدالجواد سليمان صديق

المشروع النهائي

PMG697

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

هاجر المهنا

الرقم الجامعي - ٢٢٢٠٠٠٤٧١

فهرس الموضوعات:

الصفحة

جدول المحتويات

ملخص البحث

الفصل الأول :

١. المقدمة:

٨

٩

٢. مشكلة الدراسة:

٩

٣. أهمية الدراسة:

١٠

٤. تساؤلات الدراسة:

١٠

٥. اهداف الدراسة:

١٠

٦. فروض الدراسة:

١١

٧. حدود الدراسة:

١١

٨. منهجية الدراسة:

١٢

٩. الإطار النظري:

١٣

٩-١ مفهوم الأراضي البيضاء:

١٣

٩-٢ حدود النطاق العمراني لنظام رسوم الأراضي البيضاء:

١٣

٩-٣ آلية تقييم الأراضي وقيمة الرسوم:

١٣

٩-٤ مراحل تطبيق الرسم على الأراضي المستهدفة:

الفصل الثاني :

١. جمع المعلومات:

١-٢ الدراسات السابقة

١٤

١-٢-١ التغير في أسعار الأراضي بين عامي (١٤٢٩-١٤٣٠):

١٥

١-٢-٢ دراسة متوسط الأراضي في بعض احياء مدينة الرياض عام ١٤٣٠هـ

١٥

١-٢-٣ دراسة مسحية للأراضي البيضاء الغير مطورة:

فهرس الموضوعات:

الصفحة	جدول المحتويات
١٦	٤-١-٢ دراسة تجارب الدول في فرض رسوم الاراضي:
١٧	٥-١-٢ دراسة العرض والطلب الحالي والمستقبلي للأراضي في مدينة الرياض:
١٧	٦-١-٢ دراسة عدد المساكن بمنطقة الرياض (حسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٣)
	١-٢ الاستبيان
١٨	١-٢-٢ البيانات الرئيسية من الاستبيان :
١٨	٢-٢-٢ نتائج الاستبيان :
	الفصل الثالث : الدراسة
٢١	٣-١ دراسة أثر تطبيق المرحلة الأولى من نظام رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي
٢٢	٣-٢ دراسة حجم الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام في مدينة الرياض
	الفصل الرابع : ٤ النتائج والتوصيات:
٢٣	١-٤ النتائج:
٢٥	٢-٤ التوصيات:
٢٦	المراجع

فهرس الاشكال:

الصفحة	جدول المحتويات
٨	شكل ١ : يوضح الفترات الزمنية للتسجيل والتحصيل (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ٢٠١٦)
٨	شكل ٢: يوضح المراحل بناء على الشرائح المساحية (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)
١١	شكل ٣ : يوضح النطاق العمراني لمدينة الرياض (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)
١٣	شكل ٤ - يوضح مراحل تطبيق الرسوم (وزارة الإسكان، ٢٠١٦)
١٤	شكل ٥ - اتجاهات النمو العمراني لمدينة الرياض عام ١٤٣٠ (الهيئة الملكية، ٢٠٠٩)
١٤	شكل ٦ - مساحة الأراضي المطورة والغير مطورة لمدينة الرياض بين عام ١٤٣٠ - ١٤٢٥ (الهيئة الملكية، ٢٠٠٩)
١٥	شكل ٧ :مقارنة أسعار الاراضي لبعض احياء الرياض عام ١٤٣٠
١٨	شكل ٨ :نتائج الاستبيان ٢٠٢٣
١٨	شكل ٩ :نتائج الاستبيان ٢٠٢٣
١٩	شكل ١٠ :نتائج الاستبيان ٢٠٢٣
١٩	شكل ١١ :نتائج الاستبيان ٢٠٢٣
١٩	شكل ١٢ :نتائج الاستبيان ٢٠٢٣
١٩	شكل ١٣ :نتائج الاستبيان ٢٠٢٣
١٩	شكل ١٤ :نتائج الاستبيان ٢٠٢٣
٢٠	شكل ١٥ : يوضح متوسط سعر الأرض في مدينة الرياض في الفترة بين Q1 2010 – Q4 2016 (المؤشرات العقارية، هيئة العقار ٢٠٢٠)

فهرس الاشكال:

الصفحة	جدول المحتويات
٢٠	شكل ١٦: يوضح متوسط سعر الأرض في مدينة الرياض في الفترة بين Q1 2017 – Q4 2019 (المؤشرات العقارية، هيئة العقار ٢٠٢٠)
٢٠	شكل ١٧ : يوضح التغير النسبي في أسعار الأراضي في مدينة الرياض (المؤشرات العقارية، هيئة العقار ٢٠٢٠)
٢١	شكل ١٨ : يوضح المدن الجديدة والحالية مع المراحل لمدينة الرياض (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)
٢٢	شكل ١٩ : نسبة مساحات المدن الرئيسة والأراضي المسجلة
٢٢	شكل ٢٠: أعلى احياء الرياض في عدد الأراضي (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)

فهرس الجداول:

الصفحة	جدول المحتويات
١٥	جدول ١: مقارنة أسعار الأراضي لبعض احياء الرياض عام ١٤٣٠
١٧	جدول ٢: يوضح ميزان العرض والطلب للقطاع السكني (١٤٣٣ هـ - ١٤٥٠ هـ) ، (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ١٤٣٣ هـ)
١٧	جدول ٣: عدد المساكن في منطقة الرياض - الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٣
٢١	جدول ٤: يوضح نتائج المرحلة الأولى فيما يخص تطوير الأراضي الخام المستهدفة والتي تقع داخل النطاق العمراني. (الكتاب الإحصائي السنوي للبلديات)

ملخص البحث :

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

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

وبناء عليه لخصت نتائج الدراسة على أن زيادة أسعار الأراضي كانت بين ٤٠% و ٩٠% قبل فرض رسوم الأراضي البيضاء (الربع الأول ٢٠١٠ - الربع الرابع ٢٠١٦). بعد تنفيذ الرسوم (الربع الأول ٢٠١٧ - الربع الرابع ٢٠٢٣)، استقرت الأسعار عمومًا مع انخفاض طفيف في بعض الأحياء، نتيجة لزيادة المعروض وفرض ضرائب العقارات.

ومن هذا المنطلق تظهر التوصيات التي تتركز على الدراسة توسيع نطاق تطبيق نظام رسوم الأراضي لتشمل محافظات منطقة الرياض، وتعزيز التعاون مع القطاع الخاص في تطوير الأراضي، وتحسين الآليات والسياسات لتوجيه العائدات، وتعزيز مستوى الشفافية والتواصل بشأن رسوم الأراضي، بالإضافة إلى إجراء متابعة دورية وتقييم لتأثير هذه الرسوم على المشاريع التنموية.

ملخص البحث :

The issue of white lands is a major challenge facing urban development in the Kingdom of Saudi Arabia. This research aims to study the impact of imposing white land fees on development projects in Riyadh as a case study representing the challenges and transformations in the kingdom.

The research methodology involved collecting data from various sources such as government reports, real estate statistics, including the analysis of government policies, and surveys of Saudi families in Riyadh. The study focused on elucidating the effect of implementing the white land fee system on lands within the urban scope of Riyadh and its impact on increasing the supply of developed lands to achieve a balance between supply and demand.

Based on the study, the results indicate that land prices increased between 40% and 90% before the implementation of white land fees (Q1 2010 - Q4 2016). After the fees were imposed (Q1 2017 - Q4 2023), prices generally stabilized with a slight decrease in some neighborhoods, attributed to increased supply and the imposition of property taxes.

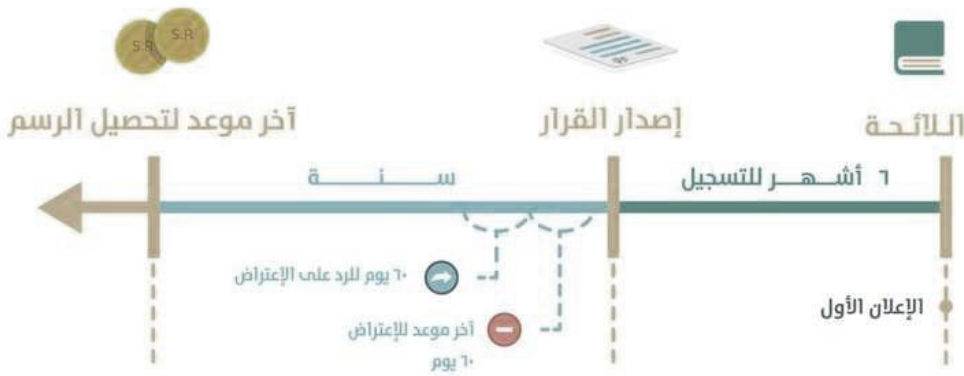
Considering these findings, the recommendations center on expanding the application of the land fee system to include provinces in the Riyadh region, enhancing collaboration with the private sector in land development, improving mechanisms and policies for directing revenues, boosting transparency and communication regarding land fees, and conducting periodic monitoring and evaluation of the impact of these fees on development projects.

.

الفصل الأول :

١. المقدمة:

من أهم السياسات وبرامج الإصلاح التي فرضتها الحكومة السعودية والتي تم تطبيقها على السوق العقارية المحلية هو إقرار نظام رسوم الأراضي البيضاء شهر نوفمبر ٢٠١٥م. حيث يتم تحصيل الرسوم على كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني . ويهدف النظام الى محاربة احتكار الأراضي، والدفع بها نحو الاستخدام والتطوير وتلبية لاحتياجات الاقتصاد والمجتمع. ويعد نظام رسوم الأراضي احد اهم الحلول لازمة الإسكان في المملكة، ورفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى نحو ٨٠ % بحلول عام ٢٠٢٥م. تحت شعار نطورها لنسكنها



شكل ١ : يوضح الفترات الزمنية للتسجيل والتحصيل (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ٢٠١٦)

وتم تحديد نطاق المرحلة الأولى لتشمل الأراضي غير المطورة بمساحة (١٠,٠٠٠) متر مربع فأكثر وبدأت هذه المرحلة في الربع الثالث عام ٢٠١٦م وانتهت في الربع الرابع من عام ٢٠١٩م. لأربع مدن رئيسية في المرحلة الأولى (الرياض ، حاضرة الدمام ، جدة ، مكة المكرمة).

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



شكل ٢: يوضح المراحل بناء على الشرائح المساحية (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)

٢. مشكلة الدراسة:

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

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

٣. أهمية الدراسة:

تكمّن أهمية هذه الدراسة في توضيح اثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء على زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي بأسعار مناسبة للمواطنين. حيث تظهر المؤشرات ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض، فقد أظهرت دراسة للهيئة الملكية للرياض (١٤٢٥هـ) أن تكلفة الأرض تبلغ حوالي (٤٠%) من تكلفة المسكن. وتساهم هذه الدراسة في تعريف صناع القرار بمدى تأثير نظام رسوم الأراضي البيضاء وانعكاسه على معدلات المعروض من الأراضي البيضاء المطورة، وانخفاض الأسعار للأراضي التي تقع ضمن النطاق المستهدف. وتدعم هذه الدراسة الباحثين في مجال التطوير العقاري والإسكان بنتائج اثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء في المرحلة الأولى. وتوضيح مجال التطور المستقبلي لموضوع الدراسة والحاجة الى اجراء دراسات للمراحل المقبلة لنظام رسوم الأراضي البيضاء، وذلك لدعم توجه الدولة لتمكين الاسر من التملك ضمن إطار متطلبات رؤية المملكة ٢٠٣٠.

٤. تساؤلات الدراسة:

يسعى هذا البحث الإجابة على التساؤلات التالية:

١. ما هو أثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء على أسعار الأراضي في مدينة الرياض؟
٢. ما هو حجم الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام في مدينة الرياض؟

٥. اهداف الدراسة:

يهدف هذا البحث الى تحقيق الاهداف التالية:

١. دراسة أثر تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء على أسعار الأراضي في مدينة الرياض.
٢. دراسة حجم الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام في مدينة الرياض.

٦. فروض الدراسة:

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

٧. حدود الدراسة:

• الحدود المكانية:

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

• الحدود الزمانية:

مرحلة ما قبل بداية تطبيق النظام: من بداية الربع الأول لعام ٢٠١٠م.

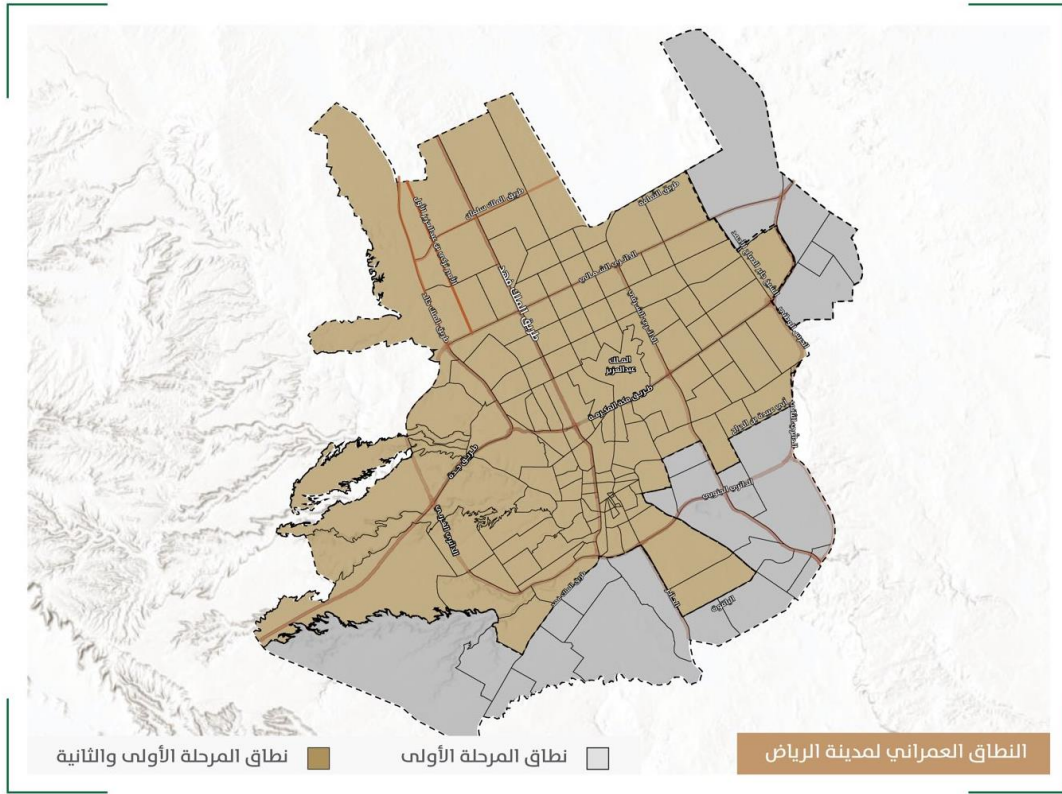
مرحلة تطبيق النظام: من الربع الأول ٢٠١٧م. حتى الربع الرابع من عام ٢٠١٩م.

• الحدود الموضوعية:

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

• الحدود البشرية:

العوائل والاسر في مدينة الرياض.



شكل ٣: يوضح النطاق العمراني لمدينة الرياض (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)

٨. منهجية الدراسة:

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

٩. الإطار النظري:

شهدت جميع مدن المملكة والرياض بشكل خاص منذ نشأتها وحتى وقتنا الحالي تطوراً ونهضة تنموية كبيرة وأدى ذلك إلى إنجازات عمرانية واسعة، حيث بلغت مساحة نطاقها العمراني حتى حدود حماية التنمية أكثر من (٥٣٠٠ كم^٢) وبلغ عدد سكانها وفقاً للهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٢م في المملكة ٣٢,١٧٥,٢٢٤ ملايين نسمة كما جاءت منطقة الرياض الأول في ترتيب مناطق السعودية من حيث عدد السكان بنسبة ٢٦,٧%، وبلغ عدد سكان المنطقة (٨,٥٩١,٧٤٨) نسمة حسب تعداد السعودية ٢٠٢٢. ومن المتوقع زيادة عدد سكان مدينة الرياض إلى أكثر من الضعف حسب رؤية المملكة ٢٠٣٠ (المصدر: رؤية المملكة ٢٠٣٠)

كلمات المفتاحية :

رسوم الأراضي البيضاء:

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

الإسكان:

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

الضريبة:

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

وزارة الإسكان:

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

التطوير العقاري:

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

التنمية العقارية:

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

الاستدامة العمرانية:

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

١-٩ مفهوم الأراضي البيضاء:

تنص لائحة النظام والصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) بتاريخ ١٤٣٧/٩/٨هـ والمعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ١٤٤١/٣/١هـ ، على اهم تعاريف ومصطلحات النظام. وعرفت اللائحة الأراضي البيضاء بانها كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني. (اللائحة التنفيذية للنظام).

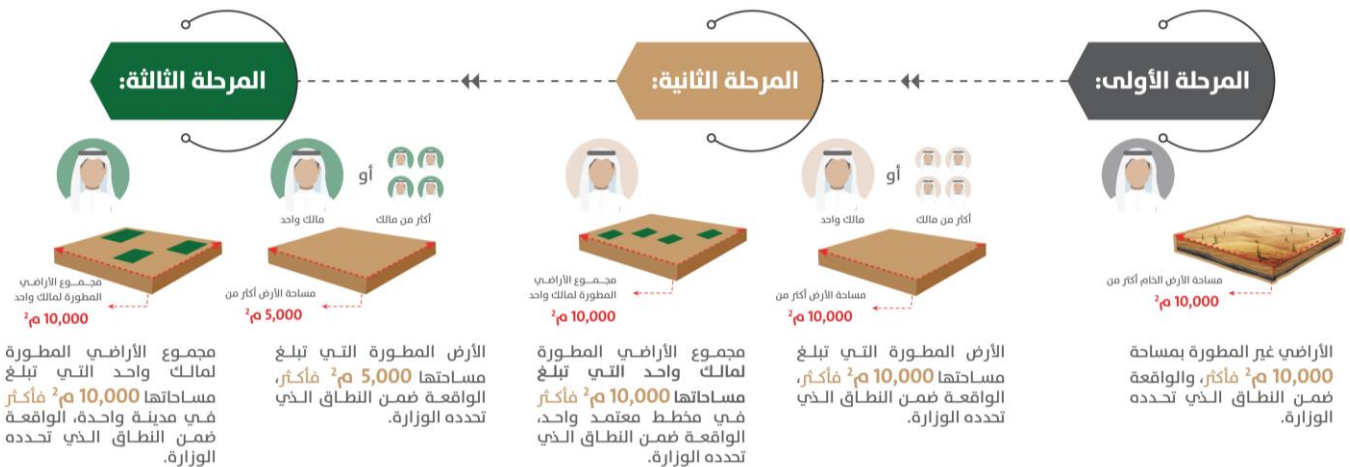
٢-٩ حدود النطاق العمراني لنظام رسوم الأراضي البيضاء:

هي الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني للمدينة وفق قواعد تحديد النطاق العمراني المعتمدة، التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة. (<https://idlelands.housing.gov.sa/ar>) . موقع الأراضي البيضاء.

٣-٩ آلية تقييم الأراضي وقيمة الرسوم:

اقرت وزارة الإسكان وهي الجهة المشرعة والمنوط بها متابعة تطبيق النظام ونتائجه وتحصيل الرسوم. آلية لتقييم قيمة الأراضي الخاضعة للسوم من قبل لجان متخصصة، على ان يتم تحصيل الرسوم بشكل سنوي وبمقدار ٢,٥% من قيمة الأرض. وتشمل النطاق السعري للأرض وتوفر الخدمات والمرافق وتأثيرها على قيمة الأرض النهائية وتقسم على مالكيها (آلية التقييم - وزارة الإسكان)

٤-٩ مراحل تطبيق الرسوم على الأراضي المستهدفة:



شكل ٤ - يوضح مراحل تطبيق الرسوم (وزارة الإسكان، ٢٠١٦)

الفصل الثاني : ٢ جمع المعلومات:

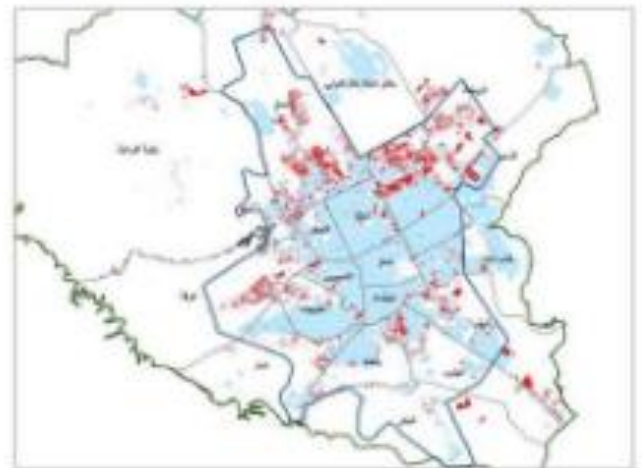
١-٢ الدراسات السابقة

١-١-٢ التغير في أسعار الأراضي بين عامي (١٤٢٩-١٤٣٠): (واقع ومستقبل الاسكان بالرياض، الهيئة الملكية لمدينة الرياض ١٤٣٠ هـ)

أظهرت الدراسات المسحية التي قامت بها الهيئة الملكية لمدينة الرياض بين عامي ١٤٢٩-١٤٣٠ هـ النتائج ادناه:

١. نسبة الزيادة في أسعار الأراضي السكنية جميعها بلغت (١٤,٢%) بزيادة قدرها (١٢٨) ريال ومتوسط سعر المتر بلغ (٩٠٣) ريال.
٢. نسبة الزيادة في أسعار الأراضي الواقعة على شارع واحد مثلت اعلى نسبة تغير حيث بلغت (١٤,٧%)
٣. نسبة الزيادة في أسعار الأراضي الواقعة على شارعين بلغت نسبة التغير في أسعارها (١٢,٢%) فقط.
٤. تحل نسبة الاستعمال السكني اكبر مساحة للمناطق المطورة بنسبة ٢٩%

التصنيف	١٤٢٥هـ (كم ^٢)	١٤٣٠هـ (كم ^٢)	نسبة التغير
الأراضي المطورة	٥٧٧	٧٤٩,٦	٪٢٩,٨
	٢١٠,٧	٢١٣,٩	
المترق	٤٦٦	٤٦٩,٤	٪٠,٧
	٢٨,٧	٢٨,٧	
الأراضي غير المطورة	٤٣٤٠	٤١٦٤	٪٤
	٢٨٠,٦	٢٧٧,٤	
إجمالي المساحة	٥٢٨٣	٥٢٨٣	—
	٢١٠٠	٢١٠٠	



شكل ٥ - اتجاهات النمو العمراني لمدينة الرياض عام ١٤٣٠ (الهيئة الملكية، ٢٠٠٩)

شكل ٦ - مساحة الأراضي المطورة والغير مطورة لمدينة الرياض بين عام ١٤٣٠-١٤٢٥ (الهيئة الملكية، ٢٠٠٩)

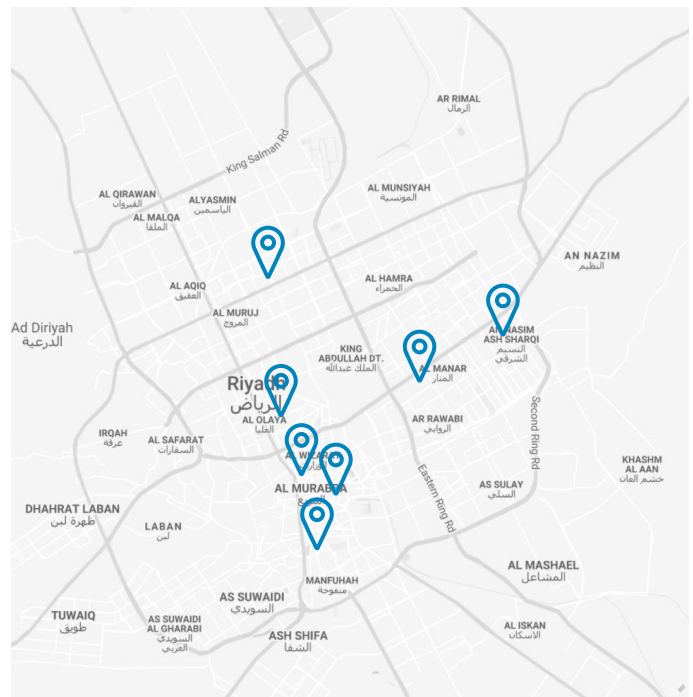
١. جمع المعلومات:

٢-١ الدراسات السابقة

٢-١-٢ دراسة متوسط الأراضي في بعض احياء مدينة الرياض عام ١٤٣٠هـ : (واقع ومستقبل الاسكان بالرياض، الهيئة الملكية لمدينة الرياض ١٤٣٠هـ)

أظهرت الدراسات المسحية التي قامت بها الهيئة الملكية لمدينة الرياض عام ١٤٣٠هـ النتائج ادناه:

الأراضي السكنية جميعها		البلدية الفرعية
نسبة التغير عن المتوسط العام (%)	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	
٦٢,٦	١٦٢٩	العليا
١٧,٦	١١٧٨	الملز والبطحاء
١,٤	١٠١٦	الديرة
٨٤,٠	١٨٤٤	المعذر
٢٦,٢	١٢٦٥	الشمال
- ٢٥,٦	٧٤٥	الجنادرية
٦,١	١٠٦٣	الروضة
- ٢١,٣	٧٨٩	النسيم



شكل ٧: مواقع الاراضي لبعض احياء الرياض عام ١٤٣٠

جدول ١ :مقارنة أسعار الاراضي لبعض احياء الرياض عام ١٤٣٠

٣-١-٢ دراسة مسحية للأراضي البيضاء الغير مطورة: (باهمام، علي بن سالم وآخرون . ٢٠٠٧)

وهي دراسة عنيت بتحديد حجم الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني المستهدف، حيث تم العمل على مسح مدينة الرياض ودراسة مساحة المدينة حتى حدود التنمية.

نتائج الدراسة: تصل مساحة الأراضي البيضاء الغير مطورة (٧٧%) من مساحة المدينة في عام ١٤٣٠ هـ.

حيث ذكرت الدراسة توقعات مستقبلية بانخفاض نسبة الأراضي البيضاء داخل مدينة الرياض الى (٥٨%) في عام ١٤٥٠هـ.

١. جمع المعلومات:

١-٢ الدراسات السابقة

٢-١-٤ دراسة تجارب الدول في فرض رسوم الاراضي: (دراسة منشورة في العربية - ٢٠١٦)

تحدثت الدراسة عن بدايات تطبيق ضريبة او رسوم الأراضي في عدة دول وأثرها على المجتمع والسوق العقاري بشكل خاص. كالدنمارك، وروسيا وهونغ كونغ وسنغافورة، وتايوان، واستونيا، وليتوانيا، في حين تطبقه دول أخرى في بعض مناطقها فقط، كأستراليا (نيو ساوث ويلز)، والمكسيك (مكسيكالي)، والولايات المتحدة (ولاية بنسلفانيا).

وتم التطرق في الدراسة للتجربة الأسترالية الواسعة في مجال فرض الرسوم على الأراضي البيضاء تعود للعام ١٩١٠، حين فرضت الحكومة الأسترالية رسوماً على الأراضي بنسبة ٢.٥% في وقت كان فيه الكثير منها ذا مساحات شاسعة ومملوكاً لعدد محدود من المواطنين، وذلك لكسر احتكار هذه الأراضي ذات الامتداد الكبير، والتي كانت تؤثر على التطور العمراني للمدن والقرى التي تقع في وسطها أو في أطرافها.

وفي أميركا، قررت مدينة هاريسبرغ بولاية بنسلفانيا في العام ١٩٨٢ تغيير النظام الضريبي للمدينة، بحيث تصبح معظم ضرائب العقارات تفرض على الأراضي، وكانت المدينة حينها تصنف كثاني أسوأ مدينة أميركية من حيث جودة المباني. وقد نجح هذا التغير في قلب حال هذه المدينة، فبحلول العام ٢٠٠٤ كانت الأراضي غير المستغلة فيها قد انخفضت بنسبة قياسية وصلت إلى ٨٥%، وأصبحت المدينة مركز جذب سكاني وقبلة للشركات.

واخيراً ذكرت الدراسة انه صدر قانون في الكويت منذ ٢٠٠٨ بشأن استغلال الأراضي الفضاء، تبعه قانون آخر في ٢٠١١ يقضي بفرض رسوم بواقع ١٠ دنانير على كل متر من الأراضي الفضاء التي تبدأ مساحتها من ٥ آلاف متر فما فوق، لكن تطبيقه واجه ضغوطاً عديدة.

١. جمع المعلومات:

١-٢ الدراسات السابقة

١-٢-٥ دراسة العرض والطلب الحالي والمستقبلي للأراضي في مدينة الرياض: (مؤشرات العرض والطلب للقطاعات العقارية في مدينة الرياض لعام ١٤٣٣هـ) توضح الدراسة مدى ارتكاز الطلب الحالي والمستقبلي على معدل النمو السكاني ونسبة الزيادة في عدد الأسر إضافة إلى نصيب الفرد من الاستعمال السكني. كما هو موضح ادناه:

الوضع الراهن ١٤٣٣ هـ	حالة السوق	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ		حالة السوق	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ		حالة السوق	التغير (%) سنوياً	
		الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض
٤١,٣٩٣	٢٨,٠٠٠	١٠٠,٦٠٠	٨٤,٠٠٠	+ ١٦,٦٠٠	٥٠٩,٩٩١	٤٨٧,٤٢٩	+ ٢٢,٥٦٢	١٦,٦١	١٦,٧٠
٤٩٤	٦,٢٧	٤٨٨	٦,٨	+ ٤٨١	٦١٠	١٤٢	+ ٤٦٨	١,٢٧	٢٠,١٥

جدول ٢: يوضح ميزان العرض والطلب للقطاع السكني (١٤٣٣ هـ - ١٤٥٠ هـ) ، (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ١٤٣٣ هـ)

١-٢-٦ دراسة عدد المساكن بمنطقة الرياض (حسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء) ٢٠٢٣

الإجمالي	أخرى	تجاري	معسكر عمل	مسكن عام	مساكن معيشية	
2,451,529	414,834	136,268	1,638	4,719	1,894,070	الرياض (مقر الامارة)
141,039	38,883	11,855	498	171	89,632	الخرج
85,395	29,695	9,193	248	76	46,183	الدوادمي
65,850	24,146	4,952	137	42	36,573	المجمعة
35,672	11,223	3,093	192	31	21,133	وادي الدواسر
34,907	15,298	2,961	23	118	16,507	القوية
34,798	9,899	1,710	140	36	23,013	الدريعية
33,561	12,584	3,328	67	9	17,573	الزلفي
30,262	10,387	2,748	49	11	17,067	عفيف
25,392	8,407	2,044	110	10	14,821	المزاحمية
24,594	8,944	2,850	115	9	12,676	الافلاج
23,400	7,735	2,048	223	6	13,388	الدلم
21,292	7,863	1,592	62	9	11,766	شقراء
18,809	6,108	2,037	25	11	10,628	حوطة بني تميم
16,691	7,958	1,024	40	6	7,663	ضرما
15,826	5,911	1,197	78	10	8,630	رماح
14,948	5,617	1,806	15	14	7,496	الرين
13,382	4,745	1,414	48	37	7,138	السليل
10,069	4,266	699	38	9	5,057	حريملاء
7,927	2,941	851	17	2	4,116	الغاط
7,397	3,133	985	37	12	3,230	ثادق
5,984	2,560	746	7	2	2,669	الحريق
4,522	2,000	343	6	5	2,168	مرات
3,123,246	645,137	195,744	3,813	5,355	2,273,197	الإجمالي

جدول ٣: عدد المساكن في منطقة الرياض - الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٣



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

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

١. جمع المعلومات:

٢-٢ الاستبيان

١-٢-٢ البيانات الرئيسية من الاستبيان :

الفئة المستهدفة : سكان مدينة الرياض

مدة النشر : ٣٠ يوم

نوع الأسئلة : محدودة ومفتوحة

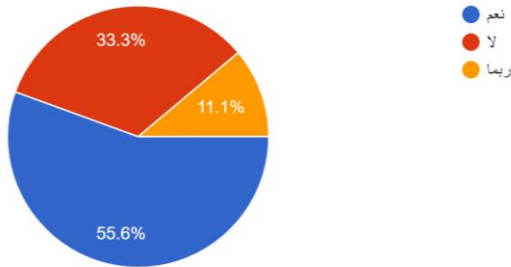
العدد : ١٠ أسئلة

مدة الاستبيان : دقيقة - دقيقتين

الهدف من الاستبيان : أن تساهم نتائج هذه الدراسة في توضيح كيفية تحقيق التوازن بين العرض والطلب على الأراضي المطورة وكيف يمكن لرسوم الأراضي البيضاء أن تكون وسيلة فعالة لضمان توفير الأراضي بأسعار مناسبة للمواطنين

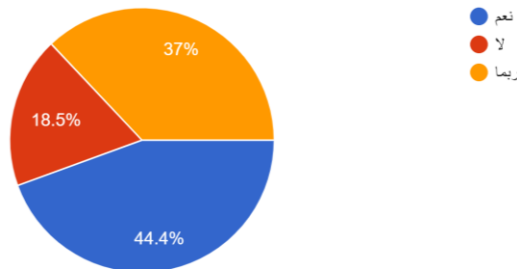
٢-٢-٢ نتائج الاستبيان :

هل لديكم نية في شراء أو بناء منزل في مدينة الرياض في المستقبل القريب؟



شكل ٨: نتائج الاستبيان ٢٠٢٣

هل تعتقدون أن تأثير "رسوم الأراضي البيضاء" على الأسعار سيكون إيجابيًا أم سلبيًا؟



شكل ٩: نتائج الاستبيان ٢٠٢٣

نتائج الاستبيان تشير إلى تنوع في ملكية المنازل في مدينة الرياض بنسبة ٥٩% لا يمتلكون منزل خاص بهم ، وتباين في معرفة المشاركين برسوم الأراضي البيضاء. كما كشفت الآراء بوعي الناس وإدراكهم حول تأثير هذه الرسوم على أسعار الأراضي بنسبة ٧٤% ، كما أظهرت التوقعات حول الأثر الإيجابي أو السلبي لتلك الرسوم متساوية بنسبة تصل إلى ٤٨% بين المؤيد والمعارض .

وعلى صعيد الطلب العقاري، أظهرت النتائج تباينًا في نوايا الشراء المستقبلية (شكل ٨)، وأشارت إلى تأثير متفاوت لرسوم الأراضي البيضاء على قرارات الشراء المستقبلية.(شكل ٩)

هل ستؤثر "رسوم الأراضي البيضاء" على قراركم في شراء أو بناء المنزل في مدينة الرياض؟
responses



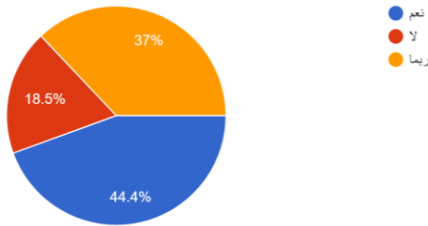
شكل ١٠: نتائج الاستبيان ٢٠٢٣

١. جمع المعلومات:

٢-٢-٢ نتائج الاستبيان :

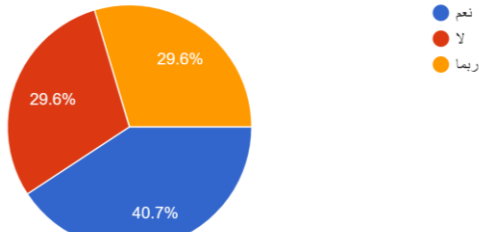
وفيما يتعلق بتحقيق التوازن بين العرض والطلب، كانت الآراء متباينة حيال دور تلك الرسوم.

هل تعتقدون أن تطبيق "رسوم الأراضي البيضاء" سيساهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب على الأراضي السكنية في مدينة الرياض؟
responses



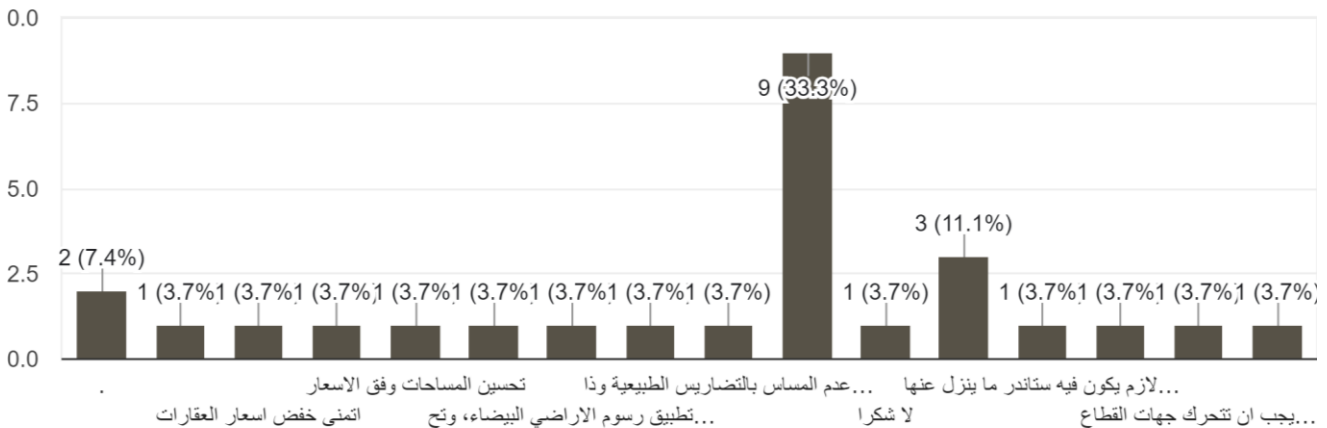
شكل ١١: نتائج الاستبيان ٢٠٢٣

هل تعتقدون أن "رسوم الأراضي البيضاء" يمكن أن تساهم في توفير منازل بأسعار مناسبة للعائلات في مدينة الرياض؟
responses



شكل ١٢: نتائج الاستبيان ٢٠٢٣

هل هناك أي توصيات تودون مشاركتها بخصوص تحسين سوق العقار في مدينة الرياض؟
responses



شكل ١٣: نتائج الاستبيان ٢٠٢٣

الفصل الثالث :

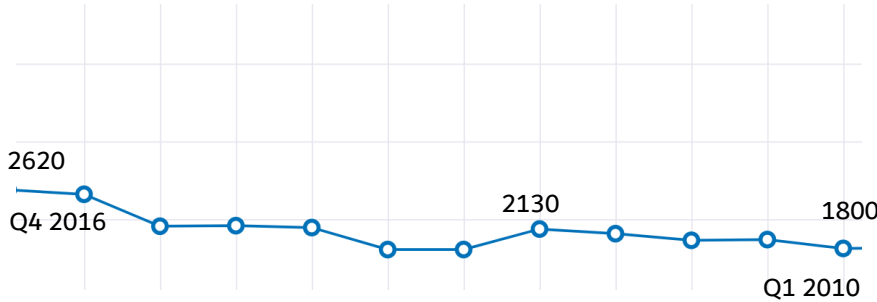
٣-١ دراسة أثر تطبيق المرحلة الأولى من نظام رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي

من أجل قياس مدى تأثير نظام رسوم الأراضي، تم جمع البيانات ومؤشرات أسعار الأراضي في مدينة الرياض لفترتين زمنييتين وهم:

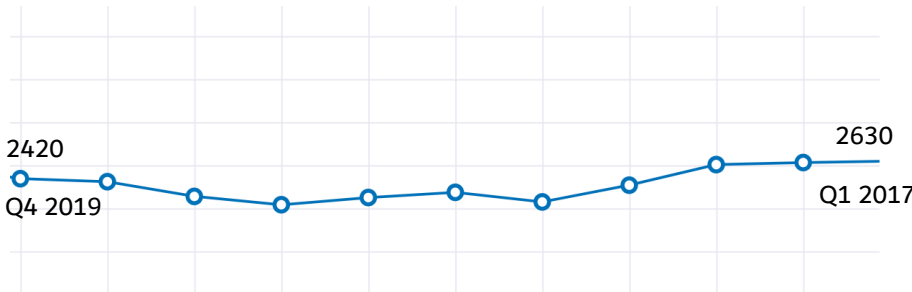
١- فترة ما قبل تطبيق نظام رسوم الأراضي (الربع الأول ٢٠١٠ الى الربع الرابع ٢٠١٦)

٢- فترة ما بعد تطبيق نظام رسوم الأراضي (الربع الأول ٢٠١٧ الى الربع الرابع ٢٠١٩)

بعد النظر في نتائج مرحلة ما قبل تطبيق النظام ومرحلة ما بعد تطبيق النظام حصلنا على المعطيات التالية:



شكل ١٥: يوضح متوسط سعر الأرض في مدينة الرياض في الفترة بين Q1 2010 - Q4 2016 (المؤشرات العقارية، هيئة العقار ٢٠٢٠)



شكل ١٦: يوضح متوسط سعر الأرض في مدينة الرياض في الفترة بين Q1 2017 - Q4 2019 (المؤشرات العقارية، هيئة العقار ٢٠٢٠)

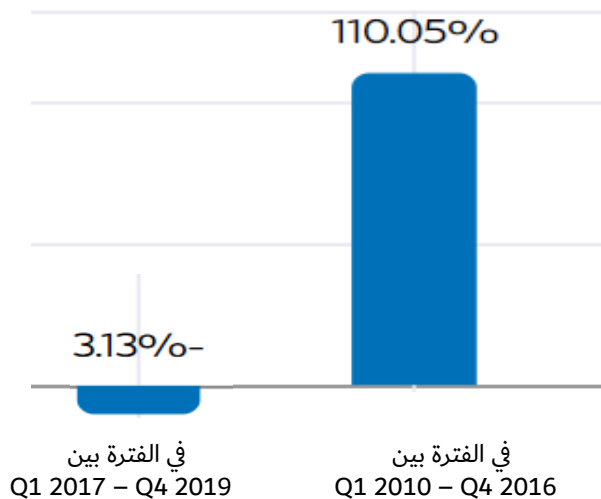
الفترة الزمنية	متوسط سعر المتر
Q1 2010	1800
Q4 2016	2620
Q1 2017	2630
Q4 2019	2420

يوضح الشكل (١٧)

معدلات الزيادة في متوسط أسعار الأراضي. ومن هذا المنطلق سيتم أسعار الأراضي في مدينة الرياض وتأثيرها بنظام رسوم الأراضي البيضاء. خلال الفترات:

١- فترة ما قبل تطبيق نظام رسوم الأراضي

٢- فترة ما بعد تطبيق نظام رسوم الأراضي



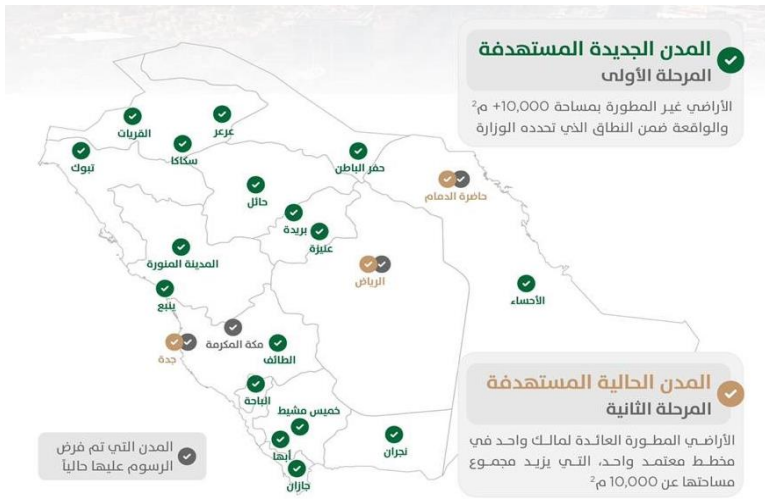
شكل ١٧: يوضح التغير النسبي في أسعار الأراضي في مدينة الرياض (المؤشرات العقارية، هيئة العقار ٢٠٢٠)

٣-٢ دراسة حجم الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام في مدينة الرياض

بعد البدء بتطبيق نظام رسوم الأراضي أصبح لدى أصحاب وملاك الأراضي الخام والمستهدفة خلال المرحلة الأولى خيارين فقط اما ان يبدأ صاحب الأرض بعملية تطوير الأرض او دفع الرسوم بشكل سنوي لوزارة الإسكان حيث يوضح الجدول ادناه نتائج المرحلة الأولى فيما يخص تطوير الأراضي الخام المستهدفة والتي تقع داخل النطاق العمراني.

١	مساحة الأراضي المشمولة بالرسوم (مليون متر مربع)	١٢٤,١
٢	اجمالي مساحة الأراضي المخططة (مليون متر مربع)	٣,٠١٧
٣	نسبة الأراضي المشمولة بالرسوم الى اجمالي الأراضي المخططة	%٤,١٠
٤	اجمالي مساحة الأراضي المخططة حسب مناطق المدن المشمولة بالرسوم (مليون متر مربع)	٦,٣٣١
٥	نسبة الأراضي المشمولة بالرسوم الى اجمالي الأراضي غير المخططة	%٢
٦	مساحة الأراضي التي تم تطويرها طوال الفترة الماضية (١٤٣٧هـ الى ١٤٤١هـ) (مليون متر مربع)	٥
٧	نسبة الأراضي التي تم تطويرها الى اجمالي مساحة الأراضي المشمولة بالرسوم	٤.3%

جدول ٤: يوضح نتائج المرحلة الأولى فيما يخص تطوير الأراضي الخام المستهدفة والتي تقع داخل النطاق العمراني. (الكتاب الاحصائي السنوي للبلديات)

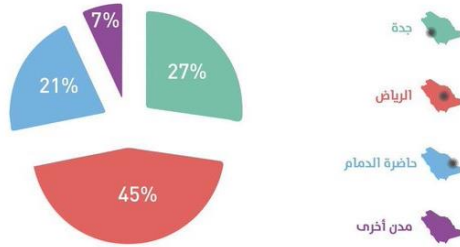


خلال هذا العام بدأ تطبيق النظام على ١٧ مدينة جديدة وتفعيل المرحلة الثانية لأربع مدن رئيسية في المرحلة الأولى (الرياض ، حاضرة الدمام ، جدة ، مكة المكرمة).

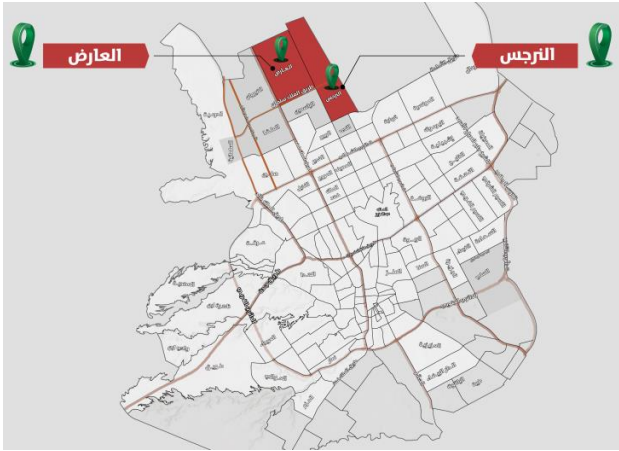
شكل ١٨ : يوضح المدن الجديدة والحالية مع المراحل لمدينة الرياض (موقع الرسمي الأراضي البيضاء)

المساحات الإجمالية للمدن المسجلة

المساحة الإجمالية 634,999,943 م²



شكل ١٩ : نسبة مساحات المدن الرئيسة والأراضي المسجلة



شكل ٢٠: أعلى أحياء الرياض في عدد الأراضي (موقع الرسمي للأراضي البيضاء)

وحققت الرياض أعلى نسبة من المدن الأربعة في المساحات المسجلة للمرحلة الأولى بنسبة ٤٥% وهذا يعني أن مدينة الرياض مقبلة على تطور عمراني كبير بشكل مختلف عن باقي المدن وزيادة بعدد السكان والتي هي أحد مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠.

كما شكلت أحياء شمال الرياض حي النرجس والعارض على أعلى أراض بيضاء مطورة غير معمورة بمساحات إجمالية تجاوزت ٤ مليون م²، وهذه المساحة يمكن أن توفر أكثر من ١٣,٥ ألف منتج سكني في حال إعمارها، مشيراً إلى أن مساحات الأراضي المطورة غير المعمورة في حيّ النرجس تبلغ ٢,٣ مليون م²، بينما تجاوزت مساحات الأراضي البيضاء في حيّ العارض ١,٦ مليون م².

وحسب الإحصاءات الدورية المنشورة من قبل وزارة الإسكان فيما يخص عدد الفواتير المصدرة وعدد الأراضي الخاضعة للرسوم والمساحات الاجمالية كالتالي:



الفصل الرابع :

٤ النتائج والتوصيات:

٤-١ النتائج:

للإجابة على التساؤل الأول للدراسة، فقد أظهرت النتائج بعد تحليل البيانات التي وردت في الفقرة رقم ١-٣ دراسة أثر تطبيق المرحلة الأولى من نظام رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي ، وذلك خلال فترة ما قبل تطبيق نظام رسوم الأراضي (الربع الأول ٢٠١٠ الى الربع الرابع ٢٠١٦) ، وفترة ما بعد تطبيق نظام رسوم الأراضي (الربع الأول ٢٠١٧ الى الربع الرابع ٢٠١٩). وبالإشارة الى الدراسة ١-٢-١ **التغير في أسعار الأراضي بين عامي (١٤٢٩-١٤٣٠):** (واقع ومستقبل الاسكان بالرياض، الهيئة الملكية لمدينة الرياض ١٤٣٠ هـ)

والتي أظهرت الدراسات المسحية التي قامت بها الهيئة الملكية لمدينة الرياض بين عامي ١٤٢٩-١٤٣٠ هـ، نسبة الزيادة في أسعار الأراضي السكنية جميعها بلغت (١٤,٢%) بزيادة قدرها (١٢٨) ريال ومتوسط سعر المتر بلغ (٩٠٣) ريال. ونسبة الزيادة في أسعار الأراضي الواقعة على شارع واحد مثلت اعلى نسبة تغير حيث بلغت (١٤,٧). ونسبة الزيادة في أسعار الأراضي الواقعة على شارعين بلغت نسبة التغير في أسعارها (١٢,٢%) فقط.

وبناءً عليه تتلخص نتيجة الإجابة على تساؤل الدراسة الأول في النقاط التالية:

١. ان نسبة الزيادة في أسعار الأراضي قبل تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء بين ٤٠% الى ٩٠% في بعض الاحياء خلال الفترة (الربع الأول ٢٠١٠ الى الربع الرابع ٢٠١٦).
٢. في الفترة بعد تنفيذ نظام رسوم الأراضي (من الربع الأول ٢٠١٧ إلى الربع الرابع ٢٠٢٣)، أظهرت نتائج تحليل البيانات عدم حدوث انخفاض في أسعار العقارات بشكل عام، بل سجلت استقراراً في الأسعار، مع تسجيل انخفاض طفيف في بعض الأحياء. يعتبر الجوانب الرئيسية في هذه النتائج هو توقف معدلات الارتفاع المتصاعد في الأسعار، ويُرجع هذا الوضع إلى زيادة المعروض في سوق الأراضي وفرض ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الأراضي.

وللإجابة على التساؤل الثاني للدراسة وهو دراسة حجم الزيادة في الأراضي المطورة بعد انتهاء المرحلة الأولى من النظام في مدينة الرياض.

وبعد الاطلاع على الدراسة السابقة ٢-١-٣ دراسة مسحية للأراضي البيضاء الغير مطورة: (باهمام، علي بن سالم وآخرون . ٢٠٠٧)

وهي دراسة عنيت بتحديد حجم الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني المستهدف، حيث تم العمل على مسح مدينة الرياض ودراسة مساحة المدينة حتى حدود التنمية. وأوضحت انه تصل مساحة الأراضي البيضاء الغير مطورة (٧٧%) من مساحة المدينة في عام ١٤٣٠ هـ. وذكرت الدراسة توقعات مستقبلية بانخفاض نسبة الأراضي البيضاء داخل مدينة الرياض الى (٥٨%) في عام ١٤٥٠ هـ.

وبناءً على البيانات الصادرة من وزارة الإسكان والكتاب الإحصائي السنوي للبلديات نجد ان مساحة الأراضي المشمولة بالرسوم (مليون متر مربع) بلغ ١٢٤,١. واجمالي مساحة الأراضي المخططة (مليون متر مربع) بلغ ٣,٠١٧ وتمثل نسبة الأراضي المشمولة بالرسوم الى اجمالي الأراضي المخططة ٤,١٠%.

وكان اجمالي مساحة الأراضي المخططة حسب مناطق المدن المشمولة بالرسوم ٦,٣٣١ (مليون متر مربع). حيث تمثل نسبة الأراضي المشمولة بالرسوم الى اجمالي الأراضي غير المخططة ٢%. ويذكر ان مساحة الأراضي التي تم تطويرها طوال الفترة الماضية (١٤٣٧ هـ الى ١٤٤١ هـ) ٥ (مليون متر مربع) ونسبة الأراضي التي تم تطويرها الى اجمالي مساحة الأراضي المشمولة بالرسوم ٤,٣%. حيث توضح النتائج زيادة كبيرة ومتنوعة في المعروض من الأراضي المطورة مما أدى الى توازن العرض مع الطلب في اغلب احياء العاصمة.

٤-٢ التوصيات:

بناءً على نتائج الدراسة أعلاه، تتلخص التوصيات في خدمة الباحثين وجهات الاختصاص كالتالي:

١- توسيع دائرة تطبيق النظام لتشمل محافظات منطقة الرياض .

يساهم ذلك في تحفيز الاستخدام الفعال للأراضي وتعظيم العائدات المالية لدعم مشاريع التطوير الحضري.

٢- تعزيز التعاون والشراكات مع القطاع الخاص في تنفيذ مشاريع تطوير الأراضي البيضاء.

يمكن لهذا التعاون تعزيز الكفاءة وتسريع وتيرة التطوير العقاري وتوفير فرص استثمارية مستدامة.

٣- تحسين الآليات والسياسات المتعلقة بتوجيه العائدات المتحصلة من رسوم الأراضي البيضاء.

يسهم ذلك في ضمان استخدام العائدات بشكل فعال لتمويل مشاريع التطوير وتحسين البيئة الحضرية.

٤- تعزيز مستوى الشفافية والتواصل حول سياسات وتطبيق رسوم الأراضي البيضاء.

يسهم ذلك في تعزيز ثقة المجتمع والمستثمرين، ويسهم في فهم أفضل للأثر الإيجابي لتلك الرسوم.

٥- إجراء متابعة دورية وتقييم لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على المشاريع التنموية.

يسهم هذا في ضمان فعالية السياسات المتبعة والتحقق من تحقيق الأهداف المرجوة في المدى الطويل.

مواضيع يجب البحث فيها واستكمال الدراسات السابقة فيها.

• تأثير الأراضي البيضاء ومدى موائمة استعمالاتها على الخطة الاستراتيجية لمدينة الرياض.

المراجع

- وزارة الإسكان (اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي) / ٨-٩-١٤٣٧ هـ .
- اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء - والصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) بتاريخ ٨-٩-١٤٣٧ هـ .
- د. علي باهمام (منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم في المملكة العربية السعودية) ٩-٦-١٤٣٨ هـ
- د. خالد السكيت و د. احمد المحميد - (التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية: حالة تطبيقية مدينة الرياض) . ١٤-٤-١٤٢٥ هـ
- عبدالحميد العمري - (مقال:زيادة فعالية نظام رسوم الأراضي البيضاء) - ٥-١١-٢٠١٨ م.
- د. علي باهمام -- (تأثير إجراءات تجزئة قطع الأراضي السكنية على ازدحام الشوارع بالسيارات المتوقفة في بعض احياء مدينة الرياض) - ٢١-١٢-٢٠١٨ م.
- باهمام، علي بن سالم وآخرون . ٢٠٠٨ (أثير أسعار الأراضي على توفير المسكن الميسر: حالة دراسة لمدينة الرياض)
- باهمام، علي بن سالم وآخرون . ٢٠٠٨ - التيسير يعني فن التمكين في الإسكان
- وليد بن سعد الزامل، ٢٠١٨ آليات تفعيل تعاونيات الإسكان كمدخل لتيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية.
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض (واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، ٢٠٠٩).
- النشرة الدورية لوزارة الإسكان (احصائيات وتحليل للقطاع السكني والعقاري)
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض (اطلس-أسعار-الأراضي-وإيجار-الوحدات-السكني، ٢٠٠٩).
- المواقع الإلكترونية:
- <https://idlelands.housing.gov.sa/ar> (الأراضي البيضاء).
- <https://www.stats.gov.sa/ar/843> (الهيئة العامة للإحصاء .
- <https://ar.rei.sa/heatmap-charts-ar/> (المؤشرات العقارية السعودية).



هاجر المهنا
الرقم الجامعي - ٢٢٢٠٠٠٤٧١