

# **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

Feb-2026

## جدول المحتويات

|                                                        |                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة .....             | 3                                 |
| 1.1. المقدمة: .....                                    | 4                                 |
| 1.2. مشكلة الدراسة .....                               | 4                                 |
| 1.2.1. فجوات على المستوى النظري .....                  | 4                                 |
| 1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي .....                | 4                                 |
| 1.3. أهمية الدراسة .....                               | 5                                 |
| 1.3.1. على المستوى النظري: .....                       | 5                                 |
| 1.3.2. على المستوى التطبيقي: .....                     | 5                                 |
| 1.4. أسئلة الدراسة .....                               | 5                                 |
| 1.5. أهداف الدراسة .....                               | 5                                 |
| 1.6. فرضيات الدراسة .....                              | 6                                 |
| 1.7. نموذج الدراسة .....                               | 6                                 |
| 1.8. منهجية الدراسة .....                              | 6                                 |
| 1.9. الدراسة الميدانية .....                           | 7                                 |
| 1.10. مخطط المشروع المقترح .....                       | 7                                 |
| 2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة .....                | 9                                 |
| 2.1. المقدمة: .....                                    | 10                                |
| 2.2. المتغير المستقل .....                             | 10                                |
| 2.3. المتغير التابع .....                              | 11                                |
| 2.4. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع ..... | 11                                |
| 2.5. الخاتمة .....                                     | خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة. |
| قائمة المراجع .....                                    | 13                                |

## 1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

## 1.1. المقدمة:

يعد القطاع العقاري من الركائز الأساسية للاقتصاد، حيث يسهم في دعم النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، وتواجه العديد من المدن تحديات تتعلق بوجود مساحات واسعة من الأراضي غير المطورة داخل النطاق العمراني، مما يؤدي إلى تقليل المعروض العقاري وارتفاع أسعار الأراضي والعقارات.

وفي المملكة العربية السعودية وبالأخص في مدينة الرياض شهد القطاع العقاري توسعاً ملحوظاً نتيجة النمو السكاني والتطور الاقتصادي المتسارع، ومع زيادة الطلب على الأراضي السكنية والتجارية برزت مشكلة احتكار الأراضي البيضاء وعدم تطويرها الأمر الذي أثر على كفاءة السوق العقاري.

ولمعالجة هذه التحديات، أقرت المملكة العربية السعودية نظام رسوم الأراضي البيضاء بهدف تحفيز ملاك الأراضي على تطويرها أو بيعها، مما يسهم في زيادة المعروض وتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي، إلا أن مدى تأثير هذه الرسوم على تطوير الأراضي لا يزال موضوعاً يستحق الدراسة والتحليل العلمي.

ومن هنا تأتي أهمية هذه الدراسة في تحليل أثر رسوم الأراضي البيضاء على تطوير الأراضي في مدينة الرياض من خلال دراسة العلاقة بين الرسوم بوصفها سياسة تنظيمية وبين قرارات التطوير العقاري.

## 1.2. مشكلة الدراسة

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

وعليه يمكن صياغة مشكلة البحث في السؤال الرئيس التالي:

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

### 1.2.1. فجوات على المستوى النظري

رغم وجود دراسات تناولت السياسات العقارية وأثرها على السوق العقاري بشكل عام، إلا أن هناك نقصاً في الدراسات التي تناولت العلاقة المباشرة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي ضمن نموذج تحليلي واضح.

كما أن الأدبيات ركزت غالباً على التحليل الاقتصادي الكلي دون دراسة سلوك المستثمرين وملاك الأراضي على المستوى الجزئي من منظور إدارة الأعمال.

### 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 دون قياس مباشر لتأثير الرسوم على سلوك المستثمرين العقاريين، 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، وقد تسهم النتائج في تحسين السياسات العقارية وتحقيق تنمية عمرانية أكثر كفاءة.

### 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.
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

تعتمد هذه الدراسة على الفرضيات التالية:

### الفرضية الرئيسية:

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

### الفرضيات الفرعية:

1. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين رسوم الأراضي البيضاء وتحفيز ملاك الأراضي على تطوير أراضيهم.
2. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين رسوم الأراضي البيضاء وزيادة عرض الأراضي المطورة في السوق العقاري.
3. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية 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

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

## 1.8. منهجية 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 القياس باستخدام مقياس ليكرت الخماسي.

## • أساليب التحليل الإحصائي

سيتم استخدام برنامج SPSS لتحليل البيانات من خلال:

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

## 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. مخطط المشروع المقترح

يتكون هذا المشروع من فصلين رئيسيين، كالتالي:

## الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

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

## الفصل الثاني: الدراسات السابقة

- مقدمة
- المتغير المستقل
- المتغير التابع
- العلاقة بين المتغيرات
- الخاتمة

ثم:

- قائمة المراجع
- الملاحق (الاستبانة)

## 2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة

## 2.1. المقدمة:

يهدف هذا الفصل إلى تقديم تحليل نقدي للدراسات السابقة المرتبطة بموضوع البحث، وذلك من خلال استعراض الأدبيات المتعلقة بمتغيرات الدراسة، وتحليل العلاقة بينها، وتحديد الفجوات البحثية التي تسعى الدراسة الحالية إلى معالجتها.

وتتمثل متغيرات الدراسة في:

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

وسيتم تنظيم هذا الفصل وفقاً لهذا التقسيم، بما يتوافق مع متطلبات كتابة مراجعة الأدبيات العلمية.

## 2.2. المتغير الأول (رسوم الأراضي البيضاء)

مفهوم رسوم الأراضي البيضاء

تشير رسوم الأراضي البيضاء إلى أداة تنظيمية تعتمد على الحكومات لفرض رسوم مالية على الأراضي غير المطورة داخل النطاق العمراني، بهدف الحد من احتكار الأراضي وتحفيز ملاكها على تطويرها أو عرضها في السوق.

### الخلفية النظرية

تستند رسوم الأراضي البيضاء إلى مبادئ النظرية الاقتصادية التي تفترض أن فرض تكاليف على الموارد غير المستغلة يؤدي إلى تحسين كفاءة استخدامها، كما ترتبط بنظرية العرض والطلب، حيث يسهم زيادة المعروض من الأراضي في تحقيق التوازن في السوق العقاري.

### الدراسات السابقة

أشارت دراسة World Bank (2020) إلى أن فرض الضرائب على الأراضي غير المستغلة يُعد من الأدوات الفعالة للحد من المضاربات العقارية، حيث يؤدي إلى زيادة عرض الأراضي وتحسين كفاءة استخدامها.

كما أوضحت دراسة OECD (2017) أن السياسات الضريبية المرتبطة بالأراضي تسهم في تقليل احتكار الأراضي وتحفيز الاستثمار العقاري.

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

### التحليل النقدي:

رغم اتفاق الدراسات على فعالية الرسوم كأداة تنظيمية، إلا أن معظمها ركز على التأثير الكلي للسوق، دون تحليل تفصيلي لسلوك المستثمرين وملوك الأراضي. كما أن الدراسات الدولية قد لا تعكس الخصوصية التنظيمية للسوق السعودي، مما يشير إلى الحاجة إلى دراسة تطبيقية محلية تقيس الأثر الفعلي لهذه الرسوم.

### 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 يساهم في زيادة المعروض العقاري وتحقيق التنمية العمرانية.

#### الخلفية النظرية

يعتمد تطوير الأراضي على عدة عوامل، منها السياسات الحكومية، والطلب في السوق، والتكاليف الاستثمارية، حيث تلعب الأنظمة التنظيمية دورًا رئيسيًا في توجيه قرارات التطوير.

#### الدراسات السابقة

أشارت دراسة UN-Habitat (2016) إلى أن السياسات الحكومية تُعد من أهم العوامل المؤثرة في تطوير الأراضي، حيث تساهم في تحسين استخدام الموارد الحضرية.

كما بينت دراسة Al-Mahmoud & Doloi (2015) أن المضاربات العقارية وتأخر التطوير من أبرز التحديات التي تواجه القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

وأوضحت تقارير الهيئة العامة للإحصاء (2022) أن النمو السكاني في المدن الكبرى يؤدي إلى زيادة الطلب على الأراضي، مما يستدعي تسريع عمليات التطوير.

#### التحليل النقدي:

تشير هذه الدراسات إلى أهمية تطوير الأراضي في تحقيق التنمية العمرانية، إلا أنها لم تركز بشكل مباشر على تأثير الرسوم كعامل مستقل. كما أن معظمها اعتمد على تحليل وصفي دون استخدام أدوات قياس كمية لتحليل العلاقة بين السياسات والتطوير.

### 2.4. العلاقة بين رسوم الأراضي البيضاء وتطوير الأراضي

تناولت بعض الدراسات العلاقة بين السياسات العقارية وتطوير الأراضي، حيث أشارت إلى أن فرض الرسوم يؤدي إلى تحفيز استخدام الأراضي غير المستغلة.

أظهرت دراسة World Bank (2020) أن فرض الضرائب على الأراضي غير المستخدمة يساهم في زيادة تطويرها، كما أكدت دراسة OECD (2017) أن السياسات الضريبية تقلل من الاحتفاظ بالأراضي دون استغلال.

وفي السياق المحلي، تشير تقارير وزارة الشؤون البلدية إلى أن رسوم الأراضي البيضاء تهدف إلى زيادة المعروض العقاري وتحفيز التطوير.

### التحليل النقدي للعلاقة:

رغم وجود اتفاق عام على وجود علاقة إيجابية بين الرسوم وتطوير الأراضي، إلا أن:

- معظم الدراسات نظرية أو عامة
- لا توجد دراسة ميدانية كافية في مدينة الرياض
- لم يتم قياس العلاقة باستخدام أدوات إحصائية مباشرة

وهذا يعزز أهمية الدراسة الحالية في سد هذه الفجوة.

## 2.5. الإطار المفاهيمي للدراسة

تعتمد هذه الدراسة على افتراض أن رسوم الأراضي البيضاء تؤثر على سلوك ملاك الأراضي والمستثمرين، مما ينعكس على قرارات تطوير الأراضي.

ويستند هذا الإطار إلى النظرية الاقتصادية التي تفترض أن فرض تكاليف على الموارد غير المستغلة يؤدي إلى تحسين كفاءة استخدامها، وبالتالي زيادة تطوير الأراضي.

## 2.6. خلاصة الفصل

يتضح من خلال استعراض الدراسات السابقة أن:

1. رسوم الأراضي البيضاء تُعد أداة فعالة لتنظيم السوق العقاري.
2. تطوير الأراضي يتأثر بشكل كبير بالسياسات الحكومية.
3. هناك علاقة محتملة بين الرسوم وتطوير الأراضي.
4. توجد فجوة واضحة في الدراسات الميدانية، خاصة في مدينة الرياض.

وبناءً على ذلك، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل هذه العلاقة بشكل ميداني باستخدام أدوات قياس علمية، مما يساهم في إثراء الأدبيات وتقديم نتائج عملية تدعم صنع القرار.

## 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، Doloï. (2015). تحديات تطوير العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية. مجلة إدارة التشييد، 22(3)، 45-60.