

سلسلة محكمة دورية تصدرها الجمعية الجغرافية السعودية

١١٧



التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الرياض

أ. نورة بنت قاعد سيف العتيبي

الجمعية الجغرافية السعودية (ج ج س)

● هيئة التحرير ●

رئيساً.	أ.د. محمد بن عبد الله الصالح
عضواً.	أ.د. سعد بن ناصر الحسين
عضواً.	أ.د. عبد الله بن أحمد الطاهر
عضواً.	أ.د. محمد بن صالح الربدي
عضواً.	د. محمد بن عبد الحميد مشخص

● الهيئة الاستشارية ●

جامعة الكويت.	أ.د. أمل يوسف العذبي الصباح
الجامعة الأردنية.	أ.د. حسن عبد القادر صالح
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.	أ.د. عبد الله بن ناصر الوليعي
جامعة الملك سعود.	أ.د. محمد بن عبدالعزيز القباني
جامعة أم القرى.	أ.د. ناصر بن عبد الله الصالح

● المراسلات ●

ص ب ٢٤٥٦ الرياض ١١٤٥١
هاتف: ٤٦٧٨٧٩٨ فاكس: ٤٦٧٧٧٣٢
بريد إلكتروني: sgs@ksu.edu.sa

تعبر البحوث والدراسات التي تنشر في بحوث جغرافية عن آراء كاتبها، ولا تعبر بالضرورة عن وجهة نظر هيئة التحرير أو الجمعية الجغرافية السعودية.



بحوث جغرافية

سلسلة محكمة دورية تصدرها الجمعية الجغرافية السعودية

١١٧

التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الرياض

أ. نورة بنت قاعد سيف العتيبي

جامعة الملك سعود الرياض المملكة العربية السعودية

١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م

ISSN 1018-1423
Key title =Buhut Gugrafiyya

مجلس إدارة الجمعية الجغرافية السعودية

أ.د. محمد شوقي بن إبراهيم مكي	رئيس مجلس الإدارة.
أ.د. محمد بن صالح الردي	نائب رئيس مجلس الإدارة.
د. ملهي بن علي الغزواني	أمين المجلس.
د. علي بن عبد الله الدوسري	أمين المال.
د. محمد بن عبد الحميد مشخص	رئيس وحدة الدراسات والتدريب، ومقرر وحدة البرامج الأكاديمية والتوظيف.
د. محمد بن إبراهيم الدغيري	مقرر وحدة النشر الإلكتروني للرسائل العلمية.
د. تغريد بنت حمدي الجهني	مقررة اللجنة الثقافية والإعلامية.
د. عنبرة بنت خميس بلال	مسؤولة النشرة الجغرافية.
أ. محمد بن أحمد الراشد	عضو مجلس الإدارة.

الجمعية الجغرافية السعودية، ١٤٣٨هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

العتيبي، نورة بنت قاعد

التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الرياض /. نورة بنت قاعد العتيبي : - الرياض، ١٤٣٨هـ

٦٩ ص؛ ٢٤×١٧ سم- (سلسلة بحوث جغرافية؛ ١١٧)

ردمك: ٠٠-٤ -٩٠٨٠٦ -٦٠٣ -٩٧٨

١- الأراضي- تخطيط- الرياض-٢- الأراضي- أسعار- الرياض أ.العنوان- ب.السلسلة

ديوي ٣٣٣،٧٣،٩٥٣١١ ١٤٣٨/٩٦٠٣

رقم الإيداع: ١٤٣٨/٩٦٠٣

ردمك: ٠٠-٤ -٩٠٨٠٦ -٦٠٣ -٩٧٨

شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر للجمعية الجغرافية السعودية على دعم نشر بحثي ضمن سلسلة بحوث جغرافية.
أ. نورة بنت قاعد سيف العتيبي

قواعد النشر في سلسلة بحوث جغرافية

- ١- يراعى في البحوث التي تتولى سلسلة بحوث جغرافية، نشرها ، الأصالة العلمية وصحة الإخراج العلمي وسلامة اللغة .
- ٢- يشترط في البحث المقدم للسلسلة ألا يكون قد سبق نشره من قبل.
- ٣- ترسل البحوث باسم رئيس هيئة التحرير.
- ٤- يقدم البحث على (على CD) مطبوع بنظام MS WORD بيئات النوافذ (Windows)، ويترك فراع ونصف بين كل سطر وآخر بخط AL-Hotham للمتن وبالخط Monotype Koufi للعناوين، وبنط ١٦ أبيض للمتن وبنط ١٢ أبيض للهوامش (بنط أسود للآيات القرآنية والأحاديث الشريفة)، ويفرق معه ثلاث نسخ مطبوعة على ورق بحجم A4 ، مع مراعاة أن يكون الحد الأعلى للبحث [٧٥]صفحة، والحد الأدنى [١٥] صفحة.
- ٥- يرسل أصل البحث مع صورتين وملخص في حدود (٢٥٠) كلمة بالفتين العربية والإنجليزية.
- ٦- يراعى أن تقدم الأشكال في هيئة رقمية تقرأ وتعرض بالحاسب الآلي، على برنامج Adope Photoshop أو على هيئة ESO أو تنسيق TIFF على أن تكون أقل درجة وضوح للصور ٣٠٠ نقطة، ومقاس ١٢٠X١٨٠ ملم، وتكون الأشكال الملونة على صيغة RGB. وتقدم الأشكال بالأبيض والأسود على وضعية التنسيق الرمادي.
- ٧- ترسل البحوث الصالحة للنشر والمختارة من قبل هيئة التحرير إلى محكمين اثنين - على الأقل - في مجال التخصص من داخل أو خارج المملكة قبل نشرها في السلسلة.
- ٨- تقوم هيئة تحرير السلسلة بإبلاغ أصحاب البحوث بتاريخ تسلم بحوثهم. وكذلك إبلاغهم بالقرار النهائي المتعلق بقبول البحث للنشر من عدمه مع إعادة البحوث غير المقبولة إلى أصحابها.
- ٩- يمنح كل باحث أو الباحث الرئيسي لمجموعة الباحثين المشتركين في البحث خمساً وعشرين نسخة من البحث المنشور .
- ١٠- تطبق قواعد الإشارة إلى المصادر باستخدام نظام (اسم / تاريخ)، ويقتضي هذا النظام الإشارة إلى مصدر المعلومة في المتن بين قوسين باسم المؤلف متبوعاً بالتاريخ ورقم الصفحة. وإذا

- تكرر المؤلف في مرجعين مختلفين ولكن لهما التاريخ نفسه يميز أحدهما بإضافة حرف إلى سنة المرجع. أما في قائمة المراجع فيستوجب ذلك ترتيبها هجائياً حسب نوعية المصدر كالتالي :
- أ- الكتب: يذكر اسم العائلة للمؤلف (المؤلف الأول إذا كان للمرجع أكثر من مؤلف واحد) متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة النشر بين قوسين، ثم عنوان الكتاب، فرقم الطبعة -إن وجد- ثم الناشر، وأخيراً مدينة النشر. ويفصل بين كل معلومة وأخرى فاصلة مقلوبة.
- ب- الدوريات: يذكر اسم عائلة المؤلف متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة النشر بين قوسين، ثم عنوان المقالة، ثم عنوان الدورية، ثم رقم المجلد، ثم رقم العدد، ثم أرقام صفحات المقال، (ص ص ٥ - ١٥).
- ج- الكتب المحررة: يذكر اسم عائلة المؤلف متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة النشر بين قوسين، ثم عنوان الفصل، ثم يكتب (in) تحتها خط، ثم اسم عائلة المحرر متبوعاً بالأسماء الأولى، وكذلك بالنسبة للمحررين المشاركين، ثم (محرر. ed. أو محررين. eds) ثم عنوان الكتاب، ثم رقم المجلد، فرقم الطبعة، وأخيراً الناشر، فمدينة النشر.
- د- الرسائل غير المنشورة: يذكر اسم عائلة المؤلف متبوعاً بالأسماء الأولى، ثم سنة الحصول على الدرجة بين قوسين، ثم عنوان الرسالة، ثم يحدد نوع الرسالة (ماجستير/دكتوراه)، ثم اسم الجامعة والمدينة التي تقع فيها.
- ١١- تستخدم الهوامش فقط عند الضرورة القصوى وتخصص للملاحظات والتطبيقات ذات القيمة في توضيح النص.

تعريف بالباحثة: أ. نورة بنت قاعد سيف العتيبي، باحثة قسم الجغرافيا، جامعة الملك سعود.
البريد الإلكتروني: norah353@gmail.com

المخلص

مرّت مدينة الرياض بمراحل نمو سريعة في جميع المجالات السكانية والخدمية والصناعية لكونها عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، الأمر الذي نجم عنه ظهور العديد من المشكلات، التي يأتي في مقدمتها التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية، وما ارتبط بها من ظهور أزمات في الإسكان، وارتفاع أسعار الأراضي السكنية، وانتشار واسع للأراضي الفضاء داخل الكتلة العمرانية في المدينة.

وقد تبين من الدراسة الميدانية أنّ المتوسط العام لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض بلغ (١٨٢٤) ريالاً للمتر المربع، بانحراف معياري قدره (٧٤٥)، ووصل أعلى سعر للمتر المربع للأراضي السكنية (٣٨٠٠) ريال، وأقل سعر (٣٩٠) ريالاً للمتر المربع؛ مما يعني الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي السكنية إلى مستويات غير مسبقة، الذي يؤدي بدوره إلى صعوبة تملك الفرد للأرض والاستفادة منها في بناء المسكن المناسب.

وقد توصلت الدراسة لحلولٍ لخفض أسعار الأراضي السكنية؛ وقد تم وضعها وترتيبها بناءً على النتائج، ومنها: تحديد الأسعار حسب المواقع، ووضع الرسوم على الأراضي الكبيرة، وإنشاء المزيد من المخططات مكتملة الخدمات، وتسهيل القروض، وإنشاء وحدات سكنية، وعدم توزيع المنح على أنها أراضٍ، وإنما على هيئة فلل جاهزة، والتدخل السريع من قبل وزارة الإسكان عن طريق الدعم الحكومي لبرامج الإسكان، وبناء أكثر من ثلاثة أدوار للوحدة السكنية، وإنعاش سوق الأسهم كبديل للمستثمر العقاري.

١-المقدمة:

تتعدى أهمية الأرض بالنسبة للإنسان فوائدها الاقتصادية؛ لأنها بالإضافة إلى تلك الفوائد تُحدّد المركز الاجتماعي، والوضع السياسي للأفراد والجماعات (عبد الله، ١٩٩١ م، ص ٣٣).

وتعدّ الأرض من الموارد الطبيعية التي وهبها الله للإنسان لتلبية متطلباته الأساسية، ومن أهمها توفر المسكن المناسب باعتبار الأرض المصدر الأساسي في عملية البناء. وتختلف علاقة الناس بالأرض باختلاف أنواع التجمعات البشرية وأحجامها وأهدافها، ويزداد الطلب على الأراضي بازدياد عدد السكان، وتزداد مشكلاتها مع اتساع حجم المدن، وما يتطلبه من توفر مقومات البنية التحتية لأهميتها في حياة الإنسان؛ لذلك تشكل أسعار الأراضي هاجساً مؤرقاً للكثير من المواطنين الباحثين عن المسكن المناسب في ظل ارتفاع الأسعار، وكذلك المسؤولين، والمخططين وصنّاع القرار؛ لعلاقتها بالتطوّرات السريعة التي تمر بها المدن السعودية، وارتباطها بسياسات الإسكان والتنمية والتخطيط الحضري.

وتحظى قضية التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية في جغرافية المدن بأهمية خاصة، وذلك لما يتعلّق بتلك القضية من دور واضح لكل من الظروف الطبيعية، والعوامل البشرية، والعلاقات المكانية، ولما لها من نتائج مباشرة، وغير مباشرة على قطاع الإسكان، وإعاقة البنية العمرانية للمدن من النمو بشكل منتظم.

٢- موضوع الدراسة وأهميته:

مرّت مدينة الرياض بمراحل نمو سريعة في جميع المجالات السكانية والخدمية والصناعية لكونها عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، الأمر الذي نجم عنه ظهور العديد من المشكلات؛ يأتي في مقدمتها التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية وما ارتبط بها من ظهور أزمات في الإسكان وارتفاع أسعار الأراضي السكنية وغيرها وانتشار واسع للأراضي الفضاء داخل الكتلة العمرانية في المدينة.

وتبين الأهمية التطبيقية لهذه الدراسة في تفسير الأسباب المختلفة لتباين أسعار الأراضي نتيجة لنمو وظائف المدينة، والتوطين الكثيف للنشاطات الحضرية بها، وللنمو المتزايد للسكان نتيجة لعوامل الزيادة الطبيعية والهجرة الداخلية والخارجية، وتنظيم السوق العقاري. كما تبين أهمية هذه الرسالة في توضيح النتائج العديدة لمشكلة الإسكان، وعلى محاور النمو العمراني واتجاهاته، ومحاولة اقتراح الحلول للسيطرة على المشكلة وتداعياتها. أما من الناحية العلمية فمن المتوقع أن تضيف نتائج هذه الدراسة إضافات علمية للدراسات السابقة التي تناولت أسعار الأراضي، ولا سيما الدراسات التي ربطت قيمة الأرض بالقرب من المنطقة المركزية.

٣- أهداف الدراسة ونسأولانها:

يعدُّ التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية والعوامل المؤثرة عليها من أهم الظواهر الجغرافية في مدينة الرياض؛ لما تمخض عنها من النتائج على سكان المدينة ونموها العمراني، حيث عمل تفاقم الأسعار على تعقيد أزمة الإسكان في

المدينة؛ عبر فشل الأفراد خاصة من ذوي الدخل المحدود في مشاريعهم لامتلاك المسكن المناسب أمام معضلة عدم القدرة على توفير المبالغ اللازمة لشراء الأرض، وقد أدى هذا بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف مواد البناء وطول قائمة الانتظار للحصول على القروض الحكومية السكنية الميسرة إلى انخفاض نسبة ملكية المساكن بين السعوديين.

وتتعدّد آثار المشكلة على المدينة؛ فمنها انتشار الأراضي الفضاء داخل نطاق الكتلة العمرانية الرئيسة، وبينها وبين ضواحي المدينة؛ مما أدى إلى المضاربة في أسعار الأراضي، وكون تلك الأراضي صارت مصدراً للتلوث، وفواصل واسعة للامتدادات العمرانية في كل الاتجاهات. كما اختل التوازن في توزيع المرافق والخدمات العامة على نطاق واسع بين أحياء المدينة، إضافة لتأخر رفع مستوى البنية السكنية، وبعثرة المشاريع العامة الكبيرة داخل المدينة، وتأخر تنفيذ بعضها، بسبب صعوبة الحصول على المساحات المطلوبة من الأراضي الفضاء؛ إما لارتفاع أسعارها، أو امتناع ملاكها عن البيع لمدد طويلة بهدف الحصول على قيم أعلى للأسعار مع مرور الوقت.

١/٣ أهداف الدراسة:

سعت هذه الدراسة لتحقيق الأهداف الآتية:

- ١- تحديد مدى التباين المكاني لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية بين البلديات الفرعية لمدينة الرياض.
- ٢- تحديد العوامل المؤثرة في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض.

٣- التعرف على وجهات نظر أصحاب المكاتب العقارية في مدينة الرياض حول أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية والحلول المقترحة لحل المشكلة.

٣/٣ تساؤلات الدراسة:

- ١- ما مدى التباين المكاني لسعر المتر المربع للأراضي السكنية بين البلديات الفرعية لمدينة الرياض؟
- ٢- ما هي العوامل المؤثرة إحصائياً على أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض؟
- ٣- ما هي وجهات نظر أصحاب المكاتب العقارية حول أسباب ارتفاع أسعار الأراضي، وما هي أهم الحلول التي تساهم في خفضها؟

٤- النظريات والدراسات السابقة في مجال الأراضي:

ناقشت العديد من النظريات والدراسات أسعار الأراضي داخل المدن، ويمكننا استعراضها على النحو الآتي:

١/٤ النظريات السابقة في مجال الأراضي:

قدّم "بيرجس" عام ١٩٢٥م، نظرية الحلقات المركزية، وهي من أولى المحاولات التي بُذلت في التحليل الأيكولوجي للمدن. ويفترض "بيرجس" في هذه النظرية أن نمو المدينة يأخذ شكل سلسلة من الدوائر المتتالية، وتختلف كل دائرة، أو منطقة في طريقة استخدام الأرض.

ويرى "بيرجس" أن المدينة تتخذ في نموها شكل خمس حلقات متحدة المركز

ومتناسقة إلى حد ما.

- الحلقة الأولى: وتسمى منطقة الأعمال المركزية، وهي منطقة يسهل الوصول إليها من أي نقطة داخل المدينة، وفيها ترتفع أسعار الأراضي، وتتركز فيها الأنشطة التي تحتاج إلى موقع مركزي، وتتحمل أسعار الأرض المرتفعة، وتحتل هذه المنطقة ناطحات السحاب، المحلات التجارية، والفنادق، والمطاعم، والمسارح، والمتاجر المتخصصة، وتنتشر فيها سياحة التسوق.
 - الحلقة الثانية: وهي تحيط بمنطقة الأعمال المركزية، ويُطلق عليها اسم منطقة التحول "المنطقة الانتقالية"، وتسكنها جماعات ذات مستوى اجتماعي اقتصادي منخفض، بالإضافة إلى المهاجرين الريفيين.
 - الحلقة الثالثة: وتسمى منطقة سكني العاملين، وخاصة الذين يعملون موظفين كتابيين، وعمالاً في المصانع.
 - الحلقة الرابعة: وتتكون أساساً من "الفيلات" وأحياء الأعمال المحلية.
 - الحلقة الخامسة: وتسمى منطقة الضواحي، وتقع خارج حدود المدينة، وعلى امتداد خطوط المواصلات الممتدة من قلب المدينة بشكل نصف قطري، وهي منطقة سكنية لذوي الدخول المرتفعة، كما يمكن أن تكون مقرّاً لبعض الأحياء المتخصصة، مثل: المناطق الصناعية، وغيرها.
- كما قدّم "هومر هويت" نظرية القطاعات المركزية في عام ١٩٣٩م. وفي إطار هذه النظرية يرى "هويت" أن المدينة الكبيرة مكونة من عديد من القطاعات أكثر من كونها دوائر متحدة المركز. ويؤكد على أن التطور الحضاري يحدث بصفة أساسية على طول طرق النقل وشرائبه الرئيسية. ووفقاً لهذه النظرية، فإن أسعار

الأرض المرتفعة تتجه للأطراف الخارجية لقطاع، أو أكثر من المدينة. وفي القطاعات الأخرى تمتد مناطق السعر المنخفض من وسط المدينة إلى ضواحيها. وتصبح المناطق التي تهجرها جماعات الدخل المرتفع مجالاً لسكن الطبقات ذات المكانة الاقتصادية المنخفضة. وعلى هذا، فإن مناطق الإيجار المرتفع توجد عادةً على الحافة الخارجية لقطاع، أو أكثر من حدود المدينة. كما توجد المناطق الصناعية على امتداد أودية الأنهار وامتداد المياه. وليست كما ذهب نظرية الحلقات المركزية، حيث إنها تأخذ منطقة دائرية حول المنطقة الرئيسية.

كما تحدثت نظرية النوى المتعددة التي نادى بها كلٌّ من «هاريس، وألمان» في عام ١٩٤٥م، عن أن هناك عدداً من المراكز في كل مدينة تنمو حوله عدد من النوايا، وأن تجمع عدة استخدامات للأرض حول هذه النوايا قد شجعت عوامل عديدة، منها أن بعض النشاطات التجارية، أو الصناعية ترتبط بغيرها ارتباطاً وثيقاً، مما يتطلب وجودها في منطقة واحدة، كما أن بعض نواحي النشاط في المدينة لا تتمكن من تحمل عبء الأرض ذات القيمة المرتفعة في وسط المدينة، فتجار الجملة مثلاً يبعدون عن وسط المدينة؛ لأنهم يحتاجون إلى مساحات كبيرة لتخزين بضائعهم.

يتضح مما تقدم أن هذه النظريات هي نظريات وصفية تعتمد في شرحها على الإطار العام لأسعار الأراضي، وقامت بتحديد عدة أسباب تؤثر على أسعار الأراضي، وأهمها القرب من المنطقة المركزية، وسهولة الوصول التي تبلغ أقصاها في قلب المدينة، ثم تقل الأسعار تدريجياً بالاتجاه للخارج.

٢/٤ الدراسات السابقة في أسعار الأراضي :

تتعدد الدراسات التي تطرقت لموضوع أسعار الأراضي وأنماطها والعوامل المؤثرة عليها، وذلك على المستويين العالمي والمحلي، ويمكن تقسيمها على النحو الآتي:

- دراسات تتعلق بمدينة الرياض.
 - دراسات تتعلق بمدن أخرى في المملكة العربية السعودية.
 - دراسات تتعلق بمدن أخرى عن مدن عربية وعالمية.
- وفيما يأتي عرض موجز لهذه الدراسات ونتائجها.

دراسات عن مدينة الرياض:

ناقش كلُّ من القاضي، وإبراهيم (١٩٨١م)، تخطيط المدن في المملكة العربية السعودية بالتطبيق على مدينة الرياض كنموذج للمدينة السعودية، وتطرقا إلى أهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع أسعار الأراضي، وهي زيادة المضاربة في الأسعار، وذلك عندما حظيت الرياض بأكبر نصيب من الاستثمارات في شتى الميادين في الخطة الخمسية الثانية للمملكة، وكذلك المخطط الرئيسي للرياض عام ١٣٩٤هـ؛ الذي تم فيه شراء كافة الأراضي التي يشملها المخطط، مما دفع الآخرين بالشراء خارج المخطط الرئيسي للمدينة، مما أدى إلى زيادة المضاربة، وارتفاع أسعار الأراضي.

قام الفقير (١٩٩٢م)، بدراسة مدينة الرياض الكبرى: دراسة في الجغرافيا الحضرية، وقد تطرق الباحث إلى سوق الأراضي في المدينة، وكيفية تطوُّر أسعارها، وتنميتها، ورصد نتائج ارتفاع أسعار الأراضي على انتشار الأراضي الفضاء، واختلال التوازن في توزيع المرافق، وتأخر رفع مستوى البيئة

السكنية، وبعثرة مواقع المشاريع العامة، وقدّم عدة اقتراحات للسيطرة على ارتفاع الأسعار والتقليل من نتائجه السلبية.

ودرس السكيت (٢٠٠٥م)، التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية لحالة تطبيقية في مدينة الرياض، حيث أشار إلى ارتفاع سعر المتر في المخططات التي تقع شمال المدينة (التي لا يعوق نموها أي عوائق طبيعية)؛ لذلك اهتم المطورون بنوعية التطوير في أحياء الشمال لارتفاع الربحية الحدية. وذكر أنّ عملية التطوير التي تقتصر على الأراضي دون المساكن، ساعدت في عملية التداول، وارتفاع أسعار الأراضي بشكل مبالغ فيه.

تناول الجطيلي (٢٠٠٨م)، النمو الحضري لمدينة الرياض في ضوء نماذج ونظريات المدن، وكشف عن ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرياض، وكان من توصياته إجراء العديد من الدراسات المستقبلية لمدينة الرياض، ودراسة أسعار الأراضي وأسباب ارتفاعها، واقتراح الحلول المناسبة.

درس القحطاني (٢٠٠٩م)، العلاقة بين تقسيمات وأسعار الأراضي والعوامل المؤثرة عليها "حالة دراسية مدينة الرياض"، وذكر أنّ نظام تقسيمات الأراضي من أهم الأنظمة والتشريعات البلدية، الذي يعتمد على ربط الأرض المراد تقسيمها بالمخططات المجاورة، وكذلك تخصيص ما نسبته (٣٣٪) من مساحة الأرض للطرق والمناطق المفتوحة. وقد توصل لوجود علاقة بين تقسيمات الأراضي داخل المدينة وسعر الأرض، كما تتأثر تقسيمات وأسعار الأراضي بعوامل عدة، كان أهمها تأثيراً: الاقتصاد العام للمدينة، ومتغيرات سوق الأراضي بمدينة الرياض، وتطور المدينة المستقبلي، والتنظيمات والتشريعات

المتعلقة بالتخطيط، والخصائص الاجتماعية، وتوافر البنية التحتية. وقد أوصت الدراسة بإجراء دراسات مُتخصّصة في تأثير جميع العناصر على أسعار الأراضي، وكذلك تنظيم التشريعات والأنظمة المتحكّمة في الأراضي بما يحد من احتكارها من قبل العقارين وملاك الأراضي؛ وذلك بسبب تحكّمهم بنسبة تزيد على (٩٠٪) من إجمالي مكونات السوق، مما أتاح لهم الفرصة إلى التحكّم بالأسعار.

كما أجرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (٢٠٠٩م)، دراسة لواقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، وقد تطرقت هذه الدراسة لأسعار الأراضي السكنية التي تقع على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) نظراً لكونها الأراضي المستخدمة بشكل أكبر لإقامة المباني السكنية، كما تطرقت الدراسة إلى العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي بشكل مباشر، وهي: موقع قطعة الأرض ووجهتها، وعرض الشارع، إضافة لتوضيح تأثير المرافق العامة على قيمة المتر المربع من الأراضي السكنية.

وأجرى الدلبحي (٢٠١٣م)، دراسة عن تحليل التباين المكاني لإيجارات الشقق السكنية في مدينة الرياض وتحديد العوامل المؤثرة فيها، واستخدم عدداً من الأساليب الإحصائية، منها: تحليل الانحدار المتعدد لقياس تأثير المتغيرات المستقلة على الإيجار، وتحليل التباين الأحادي لقياس الفروق بين البلديات من حيث متوسط إيجارات الشقق السكني. واتضح من خلال النتائج أنّ أعلى متوسط للإيجار يقع في مجموعة الأحياء الشمالية.

دراسات عن بعض المدن السعودية:

تناول الفقير (١٩٨١م)، مدن المملكة العربية السعودية بدراسة مقارنة، وقام بتحديد الأقاليم الرئيسية الثلاث، وهي: إقليم الوسط، وإقليم السكن والخدمات، وإقليم السكن والصناعة، وذلك في خمس مدن، هي: الرياض،

مكة المكرمة، الدمام، أبها، تبوك. واستنتج الباحث أن هناك تطابقاً بين معظم المدن السعودية مع نموذج ألونوس (Alonos)، الذي يعتمد على العلاقة بين أسعار الأراضي وصور استخدامها إلى حد كبير، لذلك نجد أن سعر الأرض في وسط المدينة يعتبر من أعلى الأسعار.

كما أعدَّ السرياني (١٩٨٦م)، دراسة لمخططات الأراضي في مدينة مكة المكرمة، ووجد أن قطع الأراضي في المخططات تتباين فيما بينها. وحتى في داخل المخطط الواحد هناك اختلاف كبير في الأسعار، الذي يرجع إلى اعتبارات خاصة بطبيعة الموقع الخاص بكل قطعة؛ حيث يوجد العديد من الاعتبارات، منها: القرب من الحرم المكي، الوضع الاجتماعي للمنطقة، مكانة المنطقة دينياً، شهرة بعض الأحياء الراقية، موطن ذوي الدخل العالي، عرض الشارع الذي يقع بمحاذاة الأرض، توفر الخدمات، وحجز الأراضي بهدف المضاربة على أسعارها من قبل ملاك الأراضي ومطوريها، وأصحاب المكاتب العقارية.

وتطرقت الحميدان (١٩٩٠م)، من خلال دراستها عن مدينة جدة إلى المؤثرات في أسعار الأراضي؛ حيث وجدت أن العوامل المؤثرة في سعر الأرض، هي على التوالي: القرب من مركز المدينة، المواقع والواجهات على الشوارع، القرب من الواجهة البحرية، وتوافر الخدمات.

وناقش كلُّ من عزيز الرحمن، وعبد العال (١٩٩٥م)، الإطار التنظيمي لمنح الأراضي في المملكة ودورها في التنمية. وقد كان الهدف الرئيس من الدراسة الوصف والتحليل للأنظمة المتعلقة بمنح الأراضي في المملكة كأحد أهم السياسات التنموية للأراضي؛ حيث تم التأكيد على أنه لا يمكن تجريد دور المنح

عن عملية التنمية للأراضي، كما أن دور المنح لا يقف عند هذه السياسة فقط، بل يتفاعل مع عناصر أخرى لتؤثر في مجملها على عملية التنمية وتطوير الأراضي، بحيث تتفاعل ثلاث مجموعات مع بعضها بعضاً، وهي: سياسة الأراضي، وسوق الأراضي، وخصائص الأرض.

كما أشار إلى أن سعر الأراضي يختلف باختلاف خصائصها؛ فخصائص الأراضي السكنية تختلف عن التجارية، والصناعية.

قام القاضي والجار الله (١٩٩٩م)، بتحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة الدمام. وقد أظهرت النتائج أهمية متغير تأثير المساجد على ارتفاع سعر الأرض بنسبة (٤٩٪)، تليها وجود المدارس المتوسطة بنسبة (٤٤٪)، ثم بُعد الحي عن مركز المدينة بنسبة (١٠٪).

كما أجرى الشريف (٢٠٠٥م)، دراسة عن "العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي الحضرية بمكة المكرمة: دراسة ميدانية لحي العوالي"، وقد تم التوصل إلى عدة نتائج، كان من أهمها: أن توافر الخدمات يشكل أهم العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي بنسبة (٩٣٪)، وذلك حسب رأي المواطنين. أما بالنسبة لرأي العقارين، فقد شكّل عامل تأثير الاقتصاد السعودي أهم العوامل المؤثرة بنسبة (٩٧٪)، تليها الخصائص التخطيطية للحي بنسبة (٩١٪)، وتوافر الخدمات بنسبة (٧٨٪). وكان من أهم توصيات الدراسة تمكين القطاع الخاص من الاستثمار في توفير الخدمات، ولا سيما في المخططات التي لم تلقَ طلباً متزايداً نتيجة نقص الخدمات؛ مما سيكون له أثرٌ إيجابي في تخفيف العبء على الدولة وسرعة نمو

الأحياء في المستقبل، و تغيير منهجية تطوير الأراضي واستبدالها بمنهجية تحتم توافر المرافق والخدمات قبل الشروع في البيع.

وقامت الحبيشي (٢٠٠٦م)، بدراسة أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة، بهدف التعرف على العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي والأنماط السائدة لها، وقد تم الخروج بنتائج من أهمها: أن سعر الأرض يتأثر في وسط المدينة بمجموع عروض شوارع الواجهات، ودرجة انحدار السطح، وبعُد الأرض عن أقرب الطرق الدائرية. أما على مستوى الأطراف، فكانت أهم العوامل هي على التوالي: عدد الخدمات في الحي، بُعد الأرض عن أقرب الطرق الدائرية، عدد الاستخدامات المسموح بها، عدد الواجهات، ودرجة انحدار الأرض. وكان من أهم التوصيات: وضع الضوابط التشريعية الحكومية لمنع المضاربة على الأراضي، دراسة المزيد من العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي، وتطبيق العوامل التي تمت دراستها على مدن أخرى.

ومن الدراسات التي ناقشت أسعار الأراضي كجزء من مشكلة الإسكان في المملكة: ورقة العمل المقدّمة من مركز البحوث والدراسات الصادرة من الغرفة التجارية الصناعية (٢٠٠٩م)، التي تطرقت إلى العوامل المؤثرة في ارتفاع الإيجارات في مدن المملكة بصورة عامة، والمدن الكبرى (الرياض، مكة، جدة، الدمام) بصفة خاصة. ومن أهم هذه العوامل: النمو السكاني، الذي يتراوح ما بين (٢.٨٪) إلى (٣.٢٪) سنوياً، الهجرة الداخلية نحو المدن الكبرى، ارتفاع أسعار الأراضي نتيجة لقلّة الأراضي المطوّرة والمتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن. كما أوصت الدراسة بإعادة النظر في السياسات الحالية في توزيع الأراضي

دون التأكد من إمكانية الأفراد في بناء المسكن، وتشجيع ملاك الأراضي البيضاء المزودة بخدمات البنية التحتية على سرعة بنائها ومتابعة هذا الأمر. وكذلك من التوصيات في مجال التخطيط العمراني داخل المدن: إعادة النظر في نظام البناء والسماح بتعدد الطوابق في المناطق المختلفة وعدم حصرها في شوارع بعينها، وتطوير الأراضي من قبل الدولة، وإعادة النظر في أنظمة البلديات التي تتعلق بتقسيم الأراضي، والعمل على تقليل مساحات القطع لزيادة المستفيدين، وتقليل تكلفة البناء، وتشجيع بناء المنازل المتلاصقة لتوفير المساحات.

كما درست **الوذينياني (٢٠١١م)**، تباين النمو العمراني في المخططات السكنية جنوب مدينة مكة المكرمة، التي كان أحد أهدافها: دراسة السياسات التنظيمية للمخططات في أحياء جنوب مدينة مكة. وقد ذكرت الباحثة أن سعر الأراضي يتفاوت من حي لآخر، فقد سجّلت الأحياء الواقعة قرب الحرم معدلاً أعلى في ارتفاع الأسعار، بينما تقل في الأجزاء الداخلية، ويقل أكثر في المناطق الجبلية التي تحتاج إلى الكثير من الأجهزة والمعدات لتجهيز البنية التحتية.

دراسات عن مدن عربية:

درس **أبو صبحه (١٩٨٤م)**، قيم الأراضي في مدينة عمّان في الأردن والعوامل المؤثرة فيها. وقد أظهرت الدراسة وجود علاقة عكسية بين قيم الأراضي والبعد عن المراكز الحكومية والتجارية.

كما ذكر **العنقري (١٩٨٤م)**، في دراسته عن البيئة العاملة للمدينة العربية أن تأثر أسعار الأراضي في مدينة الكويت كان بسبب عامل الترتيب المكاني والاجتماعي في المدينة؛ حيث ترتبط عملية التوزيع الحضري والمكاني

للسكان بالمقارنة بدخل الفرد والأسر، والحالة الاجتماعية والاقتصادية للأسر بمدينة الكويت.

وقد ناقش المنيس (١٩٨٥م)، الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت، وتوصل إلى أنّ قيمة الأرض في المدن تتأثر بعوامل عديدة، مثل: سهولة الوصول، الأمن، الطبوغرافية، تاريخ المكان ونشأته، والقرب من المركز.

و في دراسة أخرى للمنيس (١٩٩٤م)، بعنوان: "التركيب الداخلي لمدينة الكويت بالمقارنة مع نماذج تركيب المدن"، وجد الباحث أنّ أسعار الأراضي في المدينة كانت لها علاقة بالقرب والبعد عن مركز المدينة في الفترة ما بين الخمسينيات وحتى نهاية الثمانينات، وفي بداية التسعينات ما لبثت أنّ تطوّرت عوامل أخرى مؤثرة: كعامل القرب والبعد عن الساحل - الذي أصبح ينافس مركز المدينة فيما بعد - وعامل المضاربة الخارجة عن الضبط الحضري، ثم أصبح بعد ذلك عامل الترتيب المكاني والاجتماعي في المدينة، ونمط السكن، من العوامل المؤثرة على أسعار الأراضي.

كما درس غنيم (٢٠٠١م)، نمط التنمية الحضرية في مدينة السلط في الأردن، حيث أشار الباحث إلى أنّ قلة الأراضي، وارتفاع ثمن المتاح منها؛ أديا إلى جذب الخدمات في أماكن بعيدة عن مركز المدينة، التي أصبحت فيما بعد مناطق للتوطن العمراني، الذي عمل بدوره على جذب الوظائف التجارية والصناعية والترفيهية على شوارع يتراوح عرضها من (١٠ - ٢٠ متر)، مما أدى إلى ظهور نمط التنمية الخطية، أو الشريطية.

دراسات عن مدن عالمية:

تعدُّ دراسة **بيتس** (Yeates, 1965) من أوائل الدراسات التي تناولت قيمة الأرض في مدينة شيكاغو، وقد تم استخدام أسلوب تحليل الانحدار لدراسة تأثير العوامل المستقلة التي تؤثر على سعر الأرض. وقد تبين للباحث أنَّ القرب من المنطقة المركزية، والنشاطات التجارية، والمواقع ذات السمعة والشهرة، وسهولة المواصلات هي من جملة الأسباب التي تؤثر في أسعار الأراضي. كما بيَّن أيضاً من خلال هذه الدراسة أثر تحديد النطاقات لاستعمالات الأراضي في المدينة على قيمة الأراضي من خلال دراسة أعدّها على منطقة Rogers Park بمدينة شيكاغو. وقد اتضح التأثير السلبي والإيجابي لإجراءات السلطات المحلية على أسعار الأراضي.

كما درس **بريقهارم** (Brigham, 1965) المؤثرات العامة التي تؤثر على قيمة الأراضي المخصّصة للاستعمالات السكنية، وخلص إلى نتيجة مؤداها: أنَّ قيمة الأراضي السكنية تعتمد على سهولة الوصول إلى المكان، وطبوغرافية الموقع، ومدى تحقيقه لحاجات الفرد، والحالة التاريخية للمكان.

ناقش **إيفانز** (Evans, 1983) الاقتصاد الحضري، وأخذ بالنظريات الحديثة التي تعتبر أنَّ أسعار الأراضي عملية ديناميكية ومتغيرة، وتعتمد على متغيّرات السوق السريعة، كما بيَّن أنَّ أسعار الأراضي تعتمد على قيمة الأرض وإيجارها السنوي، وكذلك ارتفاع نسبة نمو الإيجار.

وفي دراسة **فيلن كونرت ومونتي** (Vailanconurt and Monty, 1985) تم ربط قيمة الأراضي الحضرية بموقع الأرض وحجمها وخصائصها، وكذلك

بُعداً عن المنطقة المركزية. وحدّد الباحثان خمسة مُتغيّرات لسعر الأرض، وهي: طبيعة الأرض، أنظمة البناء، البُعد عن منطقة الجذب الاقتصادي، توفير الخدمات، والجودة الكلية للحي.

تناول ميلر (Miller, 1986) في دراسته نمو المدن وتعدّد مراكزها؛ حيث عزت ارتفاع أسعار الأراضي إلى قربها من الطرق السريعة والرئيسية في المدن، وكذلك في المناطق ذات الأهمية في المدينة.

وناقش البوي وإيرليك (Albouy and Ehrlic, 2013) قيم الأراضي الحضرية، واتضح من هذه الدراسة أنّ مصدر قيمة الأرض يتوزّع على عددٍ من العوامل، من أهمها عاملاً المساحة، والموقع؛ حيث ترتفع قيمة الأرض في المناطق المركزية والقريبة من القطارات لما يتوافر في تلك المناطق من مميزات ومرافق عامة.

يتضح مما تقدّم أنّ الدراسات السابقة تناولت متغيّرات أسعار الأراضي السكنية وأنماطها والعوامل المؤثرة عليها في نماذج من المدن السعودية والعربية والعالمية، وتأمّل هذه الدراسة تقديم إضافة لنتائج الأبحاث السابقة من خلال التحليل الإحصائي للعوامل المؤثرة في سعر المتر المربع من الأرض في مدينة الرياض، وتنميط أسعار الأراضي السكنية فيها، التي وصلت إلى مستويات غير مسبوقه في التاريخ العمراني للمدينة، وتقديم تفسير لذلك الارتفاع ونتائجه ومحاولة الاجتهاد في تقديم الحلول.

٥- منهج الدراسة وأساليب التحليل :

١/٥ منهج الدراسة:

وفقاً لأهداف الدراسة وتساؤلاتها تم استخدام المنهج الاستقرائي الذي يبدأ بالجزئيات، وينتهي بالعموميات، وذلك من خلال ملاحظة الواقع وتبويب

حقائمه وتصنيفها إلى حقائق منظمة يستخلص منها التعميم الاستقرائي الذي يمكن أن يتبلور في صيغة نماذج ذلك الواقع، وكذلك المنهج الاستنتاجي مع الاستعانة بالطرق الإحصائية التحليلية.

٣/٥ متغيرات الدراسة:

تشتمل الدراسة على عددٍ من المتغيرات، وهي:

- ١/٢/٥: المتغير التابع الذي يقع عليه التأثير، وهو أسعار الأراضي السكنية.
- ٢/٢/٥: المتغيرات المستقلة، وتضم عدداً من المتغيرات الخاصة بمواصفات وخصائص الأراضي السكنية التي تؤثر في المتغير التابع.
- ٣/٢/٥: التعريف الإجرائي لمتغيرات الدراسة: يضم جدول (١) التعريفات الإجرائية لمتغيرات الدراسة.

جدول رقم (١): التعريف الإجرائي لمتغيرات الدراسة

رقم المتغير	التعريف	المتغير التابع
١- سعر المتر المربع من الأرض.	سعر المتر المربع بالريال السعودي.	المتغير التابع
٢- مساحة الأرض.	مساحة الأرض بالمتر المربع.	المتغيرات المستقلة
٣- واجهات الأرض.	١- شرقية. ٢- شمالية. ٣- غربية. ٤- جنوبية. ٥- من واجهتين.	
٤- عروض الشوارع.	أقل من ١٥ متراً، ١٥ متراً، أكثر من ١٥ متراً.	
٥- الخدمات والمرافق المتوافرة في الحي.	ماء، كهرباء، صرف صحي، سفلتة، إنارة، حديقة، مسجد، مدرسة، مستوصف، رصيف.	
٦- الخصائص الموضعية للأرض.	١- مستوية بالنسبة للمخطط، أو مستوى الشارع. ٢- غير مستوية (مرتفعة، أو منخفضة عن المخطط، أو مستوى الشارع).	

٣/٥: مصادر البيانات:

اعتمدت الدراسة في سبيل الحصول على البيانات اللازمة من مصدرين أساسيين، هما:

١/٣/٥: المصادر الإحصائية الصادرة من مؤسسات حكومية: كمصلحة الإحصاءات العامة، أمانة مدينة الرياض، والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
٢/٣/٥: المصادر الإحصائية الميدانية: نظراً لاعتماد الدراسة على معرفة أنماط أسعار الأراضي السكنية والعوامل المؤثرة عليها، فكان لا بدّ من القيام بدراسة ميدانية لجمع البيانات الحديثة اللازمة من أصحاب المكاتب العقارية في مدينة الرياض، التي لا تتوافر في المصادر الرسمية (انظر ملحق الدراسة).

٤/٥: مجتمع الدراسة:

يتكون مجتمع الدراسة من أصحاب المكاتب العقارية في أحياء مدينة الرياض حسب البلديات الفرعية.

٥/٥: عينة الدراسة:

تم اختيار مكتب عقاري واحد في كل حي من أحياء مدينة الرياض البالغ عددها (١٧٦) حياً - حسب البلديات الفرعية - ضمناً لانتشار العينة وتمثيلها لكل الأحياء، ولقد تم اختيار الحي بالطريقة العشوائية.

٦/٥: أداة جمع بيانات العينة:

تتمثل أداة جمع بيانات العينة من أصحاب المكاتب العقارية عن طريق استبانة مكونة من ثلاث مجموعات من الأسئلة، هي:
- مساحة وسعر قطعة الأراضي السكنية.

- العوامل المؤثرة على سعر المتر المربع للأراضي السكنية على شارع واحد، وعلى شارعين.
- أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية والوسائل الكفيلة بخفض الأسعار.

٧/٥: الأساليب الكمية:

- للإجابة عن تساؤلات البحث، تم استخدام عددٍ من الأساليب الكمية لقياس مُتغيّرات الدّراسة وطبيعة العلاقات بينها، وهي على النحو الآتي:
- ١/٧/٥: استخدام الجداول الإحصائية والنسب المئوية والرسوم البيانية لعرض المتغيّرات النوعية والكمية للأراضي السكنية.
- ٢/٧/٥: استخدام تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لقياس الفروق بين متوسط سعر الأراضي السكنية في أحياء مدينة الرياض حسب البلديات الفرعية، وتصنيفها في مجموعات متجانسة.
- ٣/٧/٥: استخدام الاختبار التائي لقياس أثر توافر الخدمات والبنية التحتية على متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية.
- ٤/٧/٥: استخدام معامل الانحدار المتعدّد لقياس العلاقة بين العوامل المتوقع تأثيرها (العوامل المستقلة) على أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض (المتغيّر التابع)، ولتحديد قوة تأثير كلّ متغيّر.
- ٥/٧/٥: تمثيل التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية في خريطة باستخدام نُظم المعلومات الجغرافية.

٦- تحليل البيانات والنتائج:

- ١/٦: الخصائص الكمية والنوعية للأراضي السكنية:
- ١/١/٦: اتساع الشوارع:

تدل بيانات الجدول (٢)، والشكل (١) أنّ (٣٩.٥٪) من الأراضي السكنية تقع على شوارع بعرض ١٥ متراً، و(٣٨.٩٪) منها تقع على شوارع بعرض أقل من ١٥ متراً،

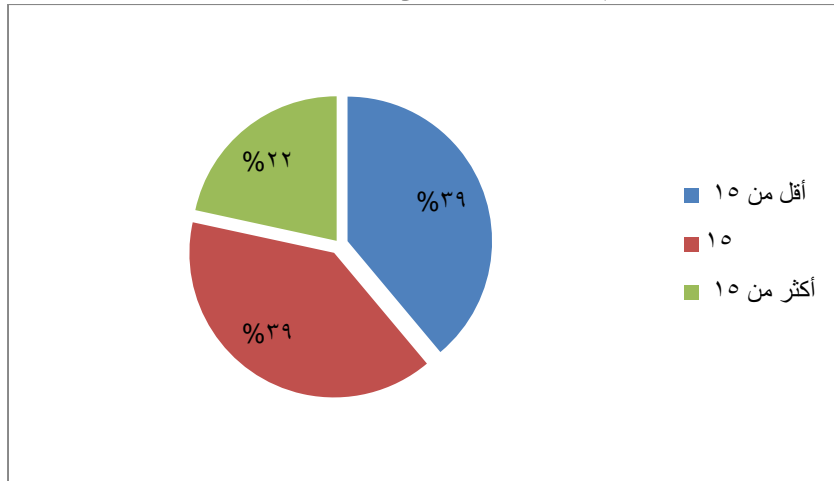
وترتبط هذه الشوارع الضيقة بنوع المخططات، حيث يغلب عليها أن تكون تابعة لأراضي المخططات الخاصة بشركات التطوير، بينما تكون الأراضي الواقعة على شوارع بعرض أكثر من ١٥ متراً تابعة لمخططات أراضي المنح الحكومية، حيث تبلغ نسبتها (٢١.٦٪).

جدول رقم (٢): التوزيع التكراري لعرض الشوارع التي تقع عليها الأراضي السكنية (عينة الدراسة).

النسبة (%)	التوزيع التكراري	فئات عرض الشارع (متر)
٣٨.٩	٦٥	أقل من ١٥
٣٩.٥	٦٦	١٥
٢١.٦	٣٦	أكثر من ١٥
١٠٠	١٦٧	المجموع

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

شكل رقم (١): عرض شوارع الأراضي السكنية (متر).



المصدر: بيانات الجدول (٢).

- أما على مستوى البلديات الفرعية، فيتضح من الجدول (٣)، والشكل (٢)، تصنيف البلديات الفرعية من حيث متوسط عرض الشارع إلى ثلاث مجموعات:
- ١- المجموعة الأولى: وهي التي يقل فيها متوسط عرض الشارع عن (١٥ متراً)، وتضم خمس بلديات، وهي: المعذر، الشمال، الشميسي، العريحاء، الحائر.
- ٢- المجموعة الثانية: وهي التي يبلغ متوسط عرض الشارع فيها (١٥ متراً)، وتضم ثلاث بلديات، وهي: (العليا، الملز والبطحاء، النسيم).
- ٣- المجموعة الثالثة: وهي التي يزيد فيها متوسط عرض الشارع على (١٥ متراً)، وتضم كلاً من بلدية: الروضة السلي، عرقة، الشفا، نمار، العزيزية.

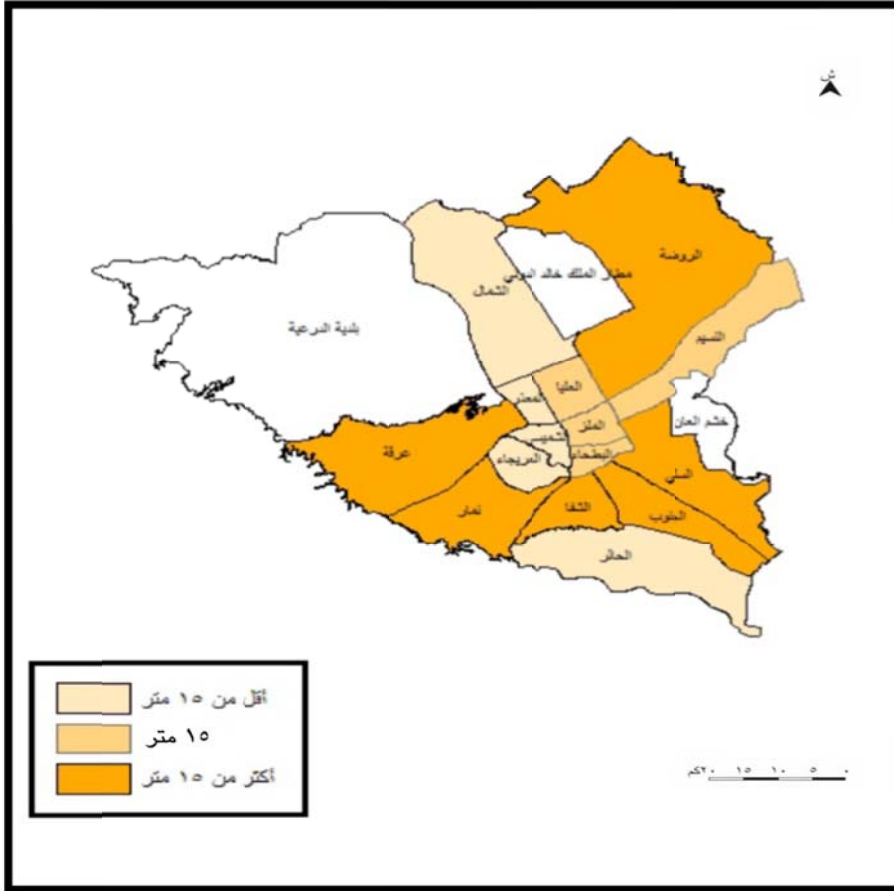
جدول رقم (٣): متوسط عرض الشارع للأراضي السكنية

حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض

البلديات الفرعية	عدد الحالات	متوسط عرض الشارع بالمتر
المعذر	٩	١٣
العليا	١٥	١٥
الشمال	١٧	١٤
الملز والبطحاء	٣٤	١٥
الشميسي	١٥	٩
الروضة	١٨	١٦
النسيم	٨	١٥
السلي	١٣	١٦
عرقة	٥	١٧
العريحاء	١١	١٤
الشفا	٦	١٧
نمار	٥	١٦
العزيزية (الجنوب)	٦	١٨
الحائر	٥	١٣
المتوسط الكلي	١٦٧	١٥

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

شكل رقم (٢): متوسط عرض الشارع للأراضي السكنية في نطاق البلديات الفرعية في مدينة الرياض، ١٤٣٤ هـ



المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤ هـ.

٢/١/٦ : المساحة:

يتضح من الجدول (٤) أنَّ أغلب مساحات الأراضي السكنية أقل من (٥٠٠) متر مربع بنسبة (٥٣٪)، تليها فئات المساحة ما بين (٥٠١ - ٧٠٠) متر مربع بنسبة (٢٧.٥٪)، ثم تأتي الأراضي التي مساحتها أكثر من ٧٠٠ متر مربع

في المرتبة الثالثة بنسبة (١٩,٢٪). وقد بلغ المتوسط العام لمساحة الأرض السكنية ٥٥٧ متراً مربعاً بانحراف معياري قدره ١٥٨ متراً مربعاً، وأكثر المساحات شيوعاً هي مساحات الأراضي السكنية التي تبلغ ٥٠٠ متر مربع، وقد كانت أقل مساحة للأراضي السكنية ٣٠٠ متر مربع، وأعلى مساحة ١١٠٠ متر مربع.

جدول رقم (٤): التوزيع التكراري لمتوسط مساحة الأراضي السكنية.

النسبة %	التكرار	فئات المساحة (متر مربع)
٥٣,٣	٨٩	أقل من ٥٠٠
٢٧,٥	٤٦	من ٥٠١ إلى ٧٠٠
١٩,٢	٣٢	أكثر من ٧٠٠
١٠٠	١٦٧	المجموع
	الانحراف المعياري = ١٥٨	المتوسط = ٥٥٧
	أقل مساحة = ٣٠٠	الوسيط = ٥٠٠
	أعلى مساحة = ١١٠٠	المنوال = ٥٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية ١٤٣٤ هـ.

٣/١/٦: الواجهات:

تشير بيانات الجدول (٥) أنّ غالبية واجهات الأراضي السكنية هي واجهة شمالية بنسبة (٢٦,٣٪)، تليها الواجهة الغربية بنسبة (٢٤,٦٪)،

والواجهة الشرقية بنسبة (٢١,٦٪)، والجنوبية بنسبة (١٥,٦٪)، والأراضي التي تطل على واجهتين بنسبة (١٢٪).

جدول رقم (٥): التوزيع التكراري لأنواع واجهات الأراضي السكنية.

النسبة (%)	التوزيع التكراري	نوع وجهة الأرض
٢٦,٣	٤٤	شمالية
٢٤,٦	٤١	غربية
٢١,٦	٣٦	شرقية
١٥,٦	٢٦	جنوبية
١٢	٢٠	واجهتان
١٠٠	١٦٧	المجموع

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤ هـ.

٤/١/٦: الاستواء:

يتضح من الجدول (٦) أنّ (٦٩,٥٪) من الأراضي السكنية هي أراضي مستوية، وأنّ (٣٠,٥٪) هي أراضي سكنية غير مستوية.

جدول رقم (٦): التوزيع التكراري لمدى استواء الأرض السكنية.

النسبة (%)	التوزيع التكراري	مدى الاستواء
٣٠,٥	٥١	غير مستوية
٦٩,٥	١١٦	مستوية
١٠٠	١٦٧	المجموع

المصدر: الدراسة الميدانية: ١٤٣٤ هـ.

أما على مستوى البلديات، فقد تبين فقد تبين من الجدول (٧)، والشكل (٣) أنَّ الأراضي غير المستوية، أو التي تكون غير موازية لمستوى الشارع أو المخطط في الحي تكون موجودة أكثر في كُلِّ من: بلدية العزيزية، عرقة، الشمال، نمار، الحائر؛ حيث تزيد نسبة الأراضي غير المستوية إلى أكثر من (٦٠٪)، ويرجع ذلك إلى وقوعها في الأطراف، وحدثتها نوعاً ما، بينما تقل الأراضي غير المستوية في كل من: بلدية الشفا، العريحاء، النسيم، الروضة، الشميسي، الملز والبطحاء، المعذر؛ حيث لا تزيد نسبة الأراضي غير المستوية عن (٣٠٪).

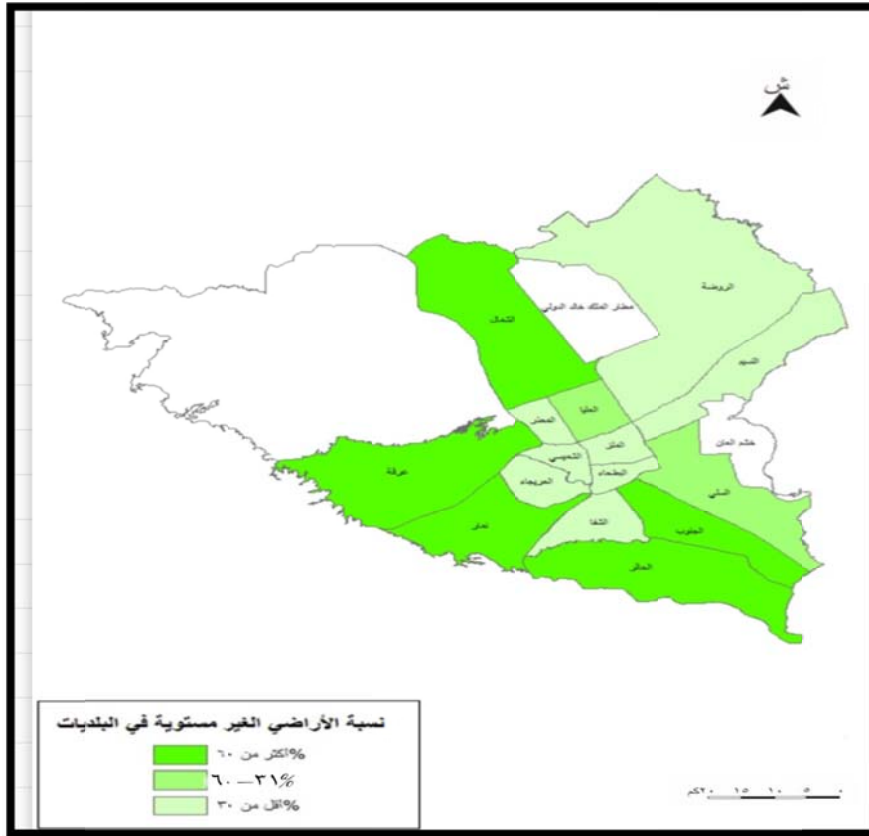
جدول رقم (٧): التوزيع التكراري لاستواء الأراضي السكنية في البلديات الفرعية بمدينة الرياض.

المجموع %	نوع الأراضي في البلديات الفرعية (%)		البلدية
	غير مستوية	مستوية	
١٠٠	١١	٨٩	المعذر
١٠٠	٣٣	٦٧	العليا
١٠٠	٦٤	٣٦	الشمال
١٠٠	٢٩	٧١	الملز والبطحاء
١٠٠	٠	١٠٠	الشميسي
١٠٠	٦	٩٤	الروضة
١٠٠	٠	١٠٠	النسيم
١٠٠	٥٤	٤٦	السلي
١٠٠	٨٠	٢٠	عرقة

العريجا	١٠٠	٠	١٠٠
الشفيا	١٠٠	٠	١٠٠
نمار	١٠٠	٦٠.٥	٣٩.٥
العزيرية	١٠٠	١٠٠	٠
الحائر	١٠٠	٦٠.٥	٣٩.٥

المصدر: الدراسة الميدانية: ١٤٣٤هـ.

شكل رقم (٣): التوزيع الجغرافي للأراضي غير المستوية في البلديات الفرعية بمدينة الرياض.



المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

٥/١/٦ : المرافق والخدمات:

تشير بيانات الجدول (٨) إلى مدى توافر عناصر البنية التحتية، وأعلى هذه العناصر من حيث توافرها، هي: الكهرباء بنسبة (٩٨.٨٪) مقابل (١.٢٪) من الأحياء لا تتوفر فيها الكهرباء، تليها سفلتة الشوارع، وتوجد بنسبة (٩٧.٦٪)، والماء بنسبة (٩٧٪)، تليها المساجد بنسبة (٨٦.٨٪)، وإضاءة الشوارع (٨٥.٦٪)، والرصيف (٨١.٤٪)، تليها المدارس، وتوافر الصرف الصحي، ووجود المستوصف بنسب (٧٩.٦٪)، و(٧٦٪)، و(٧٠٪) على التوالي. وفي المرتبة الأخيرة تأتي الحدائق بنسبة (٦٧.١٪).

أما من حيث توافر كامل الخدمات في البلديات الفرعية، فتشير بيانات الجدول (٩)، والشكل (٤)، إلى وجودها مكتملة في كل من: بلدية المعذر، الملز والبطحاء، السلي، النسيم بنسبة تزيد على (٦٠٪)، بينما تتراوح نسبة هذه الخدمات بين (٥١ - ٦٠٪) في بلديتي: الشميسي، العليا، وتصل إلى ما يقارب (٥٠٪) في بلدية الشمال، وتقل عن (٢٠٪) في بلدية الحائر، العزيزية، نمار، الشفا، العريجا، عرقة.

جدول رقم (٨): التوزيع التكراري لمدى توافر الخدمات وعناصر البنية التحتية.

المجموع (%)	مدى التوافر في الحي (%)		الخدمة وعناصر البنية التحتية
	غير متوفر	متوفر	
١٠٠	٣	٩٧	الماء
١٠٠	١.٢	٩٨.٨	الكهرباء
١٠٠	٢٤	٧٦	الصرف الصحي
١٠٠	٢.٤	٩٧.٦	سفلتة الشوارع
١٠٠	١٨.٦	٨١.٤	رصيف
١٠٠	١٤.٤	٨٥.٦	إضاءة الشوارع
١٠٠	٢٠.٤	٧٩.٦	مدارس
١٠٠	٢٩.٣	٧٠.٧	مستوصف
١٠٠	١٣.٢	٨٦.٨	مساجد
١٠٠	٣٢.٩	٦٧.١	حديقة

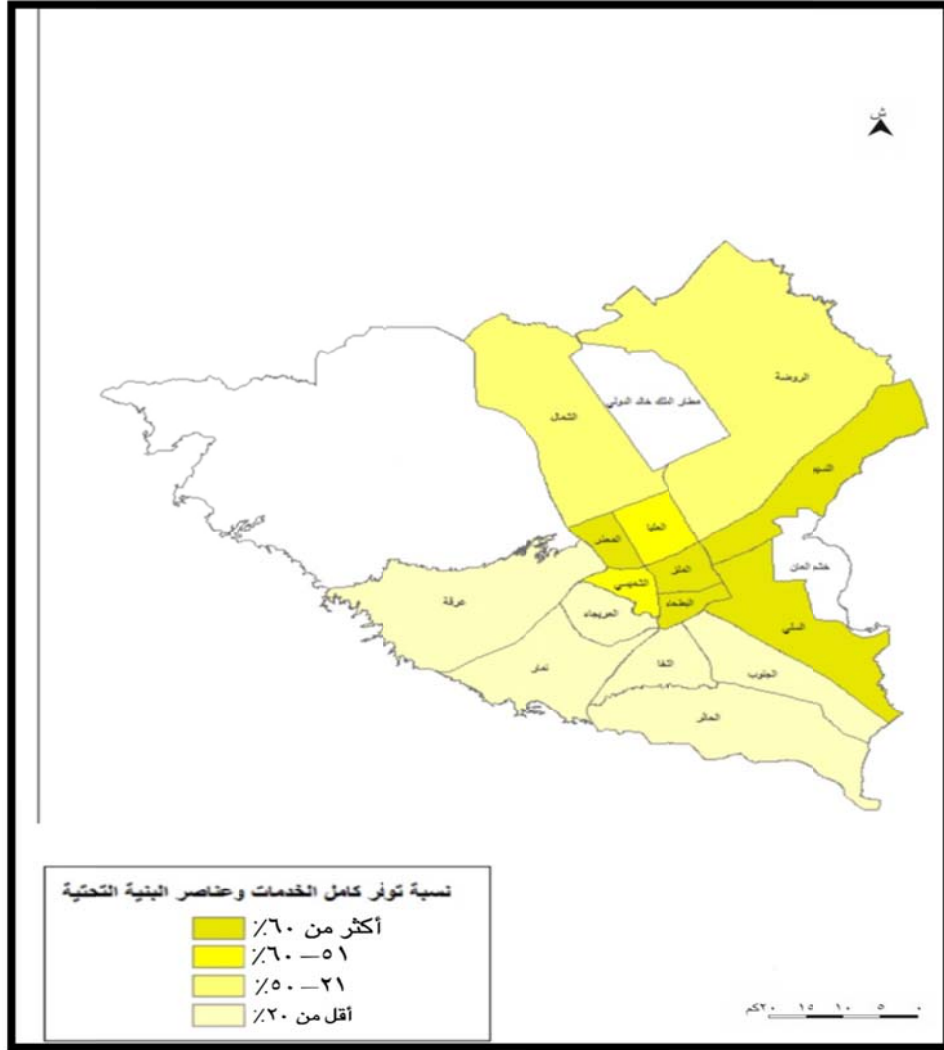
المصدر: البيانات الميدانية، ١٤٣٤هـ.

جدول رقم (٩): التوزيع التكراري لمدى توافر جميع الخدمات وعناصر البنية التحتية في البلديات الفرعية بمدينة الرياض.

المجموع (%)	مدى توافر كامل الخدمات في البلديات الفرعية (%)		البلدية
	غير متوفر	متوفر	
١٠٠	٣٣	٦٧	المعذر
١٠٠	٤٠	٦٠	العليا
١٠٠	٥٣	٤٧	الشمال
١٠٠	٩	٩١	الملز والبطحاء
١٠٠	٤٠	٦٠	الشميسي
١٠٠	٧٨	٢٢	الروضة
١٠٠	٣٧	٦٣	النسيم
١٠٠	٢٣	٧٧	السلي
١٠٠	١٠٠	٠	عركة
١٠٠	٨٢	١٨	العريجا
١٠٠	١٠٠	٠	الشفاء
١٠٠	١٠٠	٠	نمار
١٠٠	١٠٠	٠	العزيزية
١٠٠	١٠٠	٠	الحائر

المصدر: البيانات الميدانية، ١٤٣٤هـ.

شكل رقم (٤): التوزيع الجغرافي لمدى توافر كامل الخدمات وعناصر البنية التحتية في نطاق البلديات الفرعية في مدينة الرياض.



المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

٣/٦: العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية:

١/٢/٦ : أثر الخصائص الكمية والنوعية في تباين سعر المتر المربع من الأراضي السكنية:

١/١/٢/٦ : اتساع الشوارع:

تشير بيانات الجدول (١٠) أن متوسطي سعر الأراضي السكنية الواقعة على شارع بعرض أكثر من (١٥) متراً والأراضي الواقعة على شارع (١٥) متراً هي أعلى قيمة من المتوسط العام للمدينة (١٨٢٤) ريالاً للمتر المربع؛ حيث بلغت قيمتها (٢٢٩٦)، و (١٨٨٤) ريالاً للمتر المربع على التوالي، بينما سجلت الأراضي الواقعة على شارع أقل من (١٥) متراً أدنى قيمة من المتوسط العام لأسعار الأراضي السكنية في المدينة، وقد بلغت (١٥١٦) ريالاً للمتر المربع، وذلك يدل على التباين المكاني في متوسط سعر الأراضي السكنية في مدينة الرياض حسب عرض الشارع، كما دلت على ذلك قيمة ف ١٤.١ ومستوى دلالتها الإحصائية ٠.٠٠٠.

جدول رقم (١٠): التباين المكاني لمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب عرض الشارع.

عرض الشارع	عدد الحالات	متوسط السعر ريال / م ^٢	الانحراف المعياري	أقل سعر	أعلى سعر
أقل من ١٥ م	٦٥	١٥١٦	٦٦٩	٣٩٠	٣٥٠٠
١٥ م	٦٦	١٨٨٤	٦٩٥	٤٠٠	٣٣٠٠
أكثر من ١٥ م	٣٦	٢٢٦٩	٧٢٩	١٠٠٠	٣٨٠٠
المتوسط الكلي	١٦٧	١٨٢٤	٧٤٥	٣٩٠	٣٨٠٠
ف = ١٤.١ درجة الحرية = ١٦٤ / ٢ الدلالة الإحصائية = ٠.٠٠٠					

المصدر: البيانات الميدانية، ١٤٣٤هـ.

وبالنظر إلى قيمة معامل الاختلاف حسب البلديات الفرعية في الجدول (١١)، نجد أن الأراضي الأكثر تجانساً في متوسط عرض الشارع كانت في بلدية السلي، حيث كانت قيمة معامل الاختلاف (١١.٦٪)، أما الأعلى تبايناً كانت في بلدية المعذر (٣١.٣٪)، كما يتضح

أنَّ هذا التباين في متوسط عرض الشارع بين البلديات الفرعية دال إحصائياً؛ حيث بلغت قيمة "ف" (٦,٩٨)، وبدلالة إحصائية قدرها (٠,٠٠٠).

جدول رقم (١١): التباين المكاني لمتوسط عرض الشارع بالمتر للأراضي السكنية حسب البلديات

الفرعية في مدينة الرياض

البلديات الفرعية	عدد الحالات	متوسط عرض الشارع بالمتر	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف	أقل متر لعرض الشارع	أعلى متر لعرض الشارع
المعذر	٩	١٣	٤,٠٧	٣١,٣	٦	٢٠
العليا	١٥	١٥	٣,٤٥	٢٣	١٠	٢٠
الشمال	١٧	١٤	١,٩٦	١٤	١٠	١٥
المنز والبطحاء	٣٤	١٥	٢,٧٣	١٨,٢	١٠	٢٠
الشميسي	١٥	٩	١,٩٥	٢١,٦	٦	١٠
الروضة	١٨	١٦	٣,٤٨	٢١,٧	٨	٢٠
النسيم	٨	١٥	٢,١٨	١٤,٥	١٢	٢٠
السلي	١٣	١٦	١,٨٧	١١,٦	١٥	٢٠
عرقه	٥	١٧	٣,٢٣	١٩	١٣	٢٠
العريجا	١١	١٤	٣,٢٣	٢٣	١٠	٢٠
الشفة	٦	١٧	٢,٥٨	١٥,٢	١٥	٢٠
نمار	٥	١٦	٢,٢٣	١٣,٩	١٥	٢٠
العزيرة	٦	١٨	٥,١٦	٢٨,٦	١٥	٢٥
الحائر	٥	١٣	٢,٧٣	٢١	١٠	١٥
المتوسط الكلي	١٦٧	١٥	٣,٥٣	٢٤	٦	٢٥
ف=٦,٩٨		درجة الحرية ١٥٣/١٣		مستوى الدلالة = ٠,٠٠٠		

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

المساحة: ٢/١/٢/٦

تدل بيانات الجدول (١٢) على التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية حسب فئات المساحة، حيث سجّلت الأراضي السكنية ذات المساحات الكبيرة أكثر من (٧٠٠) متر مربع، والأراضي ذات المساحات المتوسطة (٥٠١ إلى ٧٠٠ متر مربع) ارتفاعاً في متوسط سعر المتر المربع عن المتوسط الكلي (١٨٢٤) ريالاً للمتر المربع؛ حيث بلغت (٢٥٠٦)، و(٢٠٨٧) ريالاً للمتر المربع على التوالي، أما الأراضي السكنية الأقل مساحةً (أقل من ٥٠٠ متر مربع)، فهي أقل قيمة من المتوسط الكلي، حيث بلغت (١٤٤٧) ريالاً للمتر المربع. وبالنظر إلى قيمة ف ٤٠.٥ ودلالاتها الإحصائية ٠.٠٠٠، نجد أنّ التباين في متوسط سعر الأراضي السكنية دال إحصائياً بين فئات المساحة. أما قيم معامل الاختلاف، فتدل على أنّ الأراضي السكنية الأكثر تجانساً في متوسط السعر هي الأراضي السكنية التي مساحتها أكثر من (٧٠٠) متر مربع.

جدول رقم (١٢): التباين المكاني لمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب المساحة.

فئات المساحة	عدد الحالات	متوسط السعر ريال/م ^٢	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف %	أقل سعر	أعلى سعر
أقل من ٥٠٠ متر مربع	٨٩	١٤٤٧	٥٧٣	٣٩.٥	٣٩٠	٢٩٠٠
من ٥٠١ إلى ٧٠٠ متر مربع	٤٦	٢٠٧٨	٧٠٠	٣٣.٦	٧٠٠	٣٥٠٠

أكثر من ٧٠٠ متر مربع	٣٢	٢٥٠٦	٥٨٩	٢٣.٥	١٥٥٠	٣٨٠٠
المتوسط الكلبي	١٦٧	١٨٢٤	٧٤٥	٤٠.٨	٣٩٠	٣٨٠٠
ف=٤٠.٥	درجة الحرية = ١٦٤/٢	الدلالة = ٠.٠٠٠٠				

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

٣/١/٢/٦: الواجهات:

يتضح من الجدول (١٣) التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية حسب نوع الواجهة التي تطل عليها الأرض؛ حيث كانت الأراضي التي تطل على واجهتين في المرتبة الأولى من حيث متوسط السعر للمتر المربع (٢٢١٧ ريال/م^٢)، تليها الأراضي التي تطل على الواجهة الشرقية (٢١٥٣ ريال/م^٢)، والواجهة الجنوبية (٢٠٤٨ ريال/م^٢)، ثم الواجهة الشمالية (١٥٨٧ ريال/م^٢). وفي المرتبة الأخيرة تأتي الواجهة الغربية (١٤٥٤ ريال/م^٢). أما من ناحية أعلى سعر وصلت إليه الأرض السكنية، فقد كانت في الأراضي التي تطل على واجهتين، وقد سجّلت (٣٨٠٠ ريال/م^٢)، ومن ناحية أقل سعر وصلت إليه الأرض السكنية، فقد كانت في الأراضي التي تطل على الواجهة الغربية (٣٩٠ ريال/م^٢).

وبالنظر إلى قيم معامل الاختلاف نجد أنّ الأراضي الأكثر تجانساً في السعري الأراضي التي تطل على الواجهة الشرقية، حيث كانت قيمة معامل الاختلاف (٢٦,٨٪). كما يتضح أنّ هذا التباين في متوسط سعر المتر المربع بين أنواع الواجهات ذو دلالة إحصائية؛ حيث بلغت قيمة "ف" (٨,٧)، وبدلالة إحصائية قدرها (٠,٠٠٠).

جدول رقم (١٣): التباين المكاني لمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب نوع الواجهة.

نوع الواجهة	عدد الحالات	متوسط السعر ريال/م ^٢	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف	أقل سعر	أعلى سعر
واجهتان	٢٠	٢٢١٧	٩١٣	٤١.٢	٦٠٠	٣٨٠٠
شرقية	٣٦	٢١٥٣	٥٧٧	٢٦.٨	٩٠٠	٣٣٠٠
جنوبية	٢٦	٢٠٤٨	٦٨٦	٣٣.٥	٧٠٠	٣٥٠٠
شمالية	٤٤	١٥٨٧	٦٨٧	٤٣.٣	٤٥٠	٣٠٠٠
غربية	٤١	١٤٥٤	٦٣٨	٤٣.٩	٣٩٠	٣٠٠٠
المتوسط الكلي	١٦٧	١٨٢٤	٧٤٥	٤٠.٩	٣٩٠	٣٨٠٠
ف=٨.٧		درجة الحرية = ١٦٢/٤		الدلالة الإحصائية = ٠.٠٠٠٠		

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

٤/١/٢/٦ : الاستواء:

تشير بيانات الجدول (١٤) إلى تأثير استواء الأرض على متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية؛ حيث يزيد سعر المتر المربع للأراضي السكنية المستوية بمقدار (٢٥٥) ريالاً/م^٢ عن تلك الأراضي غير المستوية، وهذا التباين دال إحصائياً، كما يتضح من قيمة "ت"، ومستوى دلالتها (٠.٠٠٠).

جدول رقم (١٤): تأثير استواء الأرض على متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية.

استواء الأرض	التكرار	متوسط سعر الأرض	الفرق بين المتوسطين	قيمة اختبارات	مستوى الدلالة
مستوية	١١٦	١٩٠٢	٢٥٥	٢.٠٥	٠.٠٤
غير مستوية	٥١	١٦٤٧			

المصدر: بيانات الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

٥/١/٢/٦ المرافق والخدمات:

تشير بيانات الجدول (١٥) إلى تأثير الخدمات وعناصر البنية التحتية على متوسط سعر المتر المربع من الأرض، وأعلى هذه الخدمات تأثيراً على متوسط سعر الأرض هي وجود السفلطة؛ حيث يزيد سعر المتر بمقدار (١٤٦٣) ريالاً للمتر المربع عن تلك الأراضي التي لا توجد فيها السفلطة، وذلك يدل على أهمية هذا العامل، حيث لا يمكن السكن في أحياء غير مسفلطة، ويمكن التنبؤ من خلاله بإمكانية وصول باقي الخدمات الأخرى للحي، يليها وجود الكهرباء، حيث يزيد سعر المتر المربع بمقدار (١٤٥١) ريالاً للمتر المربع، ثم توافر الماء، والصرف الصحي، وبقية الخدمات الأخرى المتتالية. وجميع هذه الخدمات دالة إحصائياً كما توضح ذلك قيمة ت، ومستوى دلالتها الإحصائية.

جدول رقم (١٥): تأثير الخدمات وعناصر البنية التحتية على متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية.

مستوى الدلالة	قيمة اختبارات	الفرق بين المتوسطين	متوسط سعر الأرض ريال/م ^٢	التكرار	مدى توفر الخدمة	الخدمات وعناصر البنية التحتية
٠.٠٠	٢٥.٩	١٤٦٣	١٨٥٨	١٦٣	متوفر	السفلطة
			٣٩٥	٤	غير متوفر	
٠.٠٠	٢.٧	١٤٥١	١٨٤١	١٦٥	متوفر	الكهرباء
			٣٩٠	٢	غير متوفر	
٠.٠٠	٤.١٧	١٣٤٨	١٨٦٤	١٦٢	متوفر	الماء
			٥١٦	٥	غير متوفر	

٠,٠٠	١٠,٨	١٠٤٣	٢٠٧٣	١٢٧	متوفر	الصرف الصحي
			١٠٣٠	٤٠	غير متوفر	
٠,٠٠	٦,٨	٩٩٣	١٩٦٦	١٤٣	متوفر	الإنارة
			٩٧٣	٢٤	غير متوفر	
٠,٠٠	٨,٧	٨٨٩	٢١١٦	١١٢	متوفر	الحديقة
			١٢٢٧	٥٥	غير متوفر	
٠,٠٠	٥,٥	٧٥٣	١٩٦٣	١٣٦	متوفر	الأرصقة
			١٢١٠	٣١	غير متوفر	
٠,٠٠	٥,٥	٧٣٥	١٩٧٣	١٣٣	متوفر	المدرسة
			١٢٣٨	٣٤	غير متوفر	
٠,٠٠	٥,٢	٦١٨	٢٠٠٥	١١٨	متوفر	مستوصف
			١٣٨٦	٤٩	غير متوفر	
٠,٠٠	٣,٢	٥٣٩	١٨٩٤	١٤٥	متوفر	مسجد
			١٣٥٥	٢٢	غير متوفر	

المصدر: بيانات الدراسة الميدانية، ١٤٣٤ هـ.

٢/٢/٦ الأبعاد المكانية لتباين أسعار الأراضي السكنية:

١/٢/٢/٦ متوسط سعر المتر المربع من الأرض السكنية:

يتضح من الجدول (١٦)، والشكل (٥)، التباين في متوسط سعر المتر

المربع من الأراضي السكنية؛ وقد تراوحت أسعار المتر المربع من (١٥٠١ -

٢٠٠٠) ريال بنسبة (٣٧,٧٪)، تليها الفئات الأكثر من (٢٠٠٠) ريال للمتر

المربع بنسبة (٢٩,٣٪)، ثم بعد ذلك تأتي فئة الأسعار من (١٠٠١ - ١٥٠٠)

ريال بنسبة (١٦,٨٪). وتأتي في المرتبة الأخيرة فئة الأسعار الأقل من (١٠٠٠)

ريال بنسبة (١٦,٢٪). وقد بلغ المتوسط العام لسعر المتر المربع للأراضي السكنية

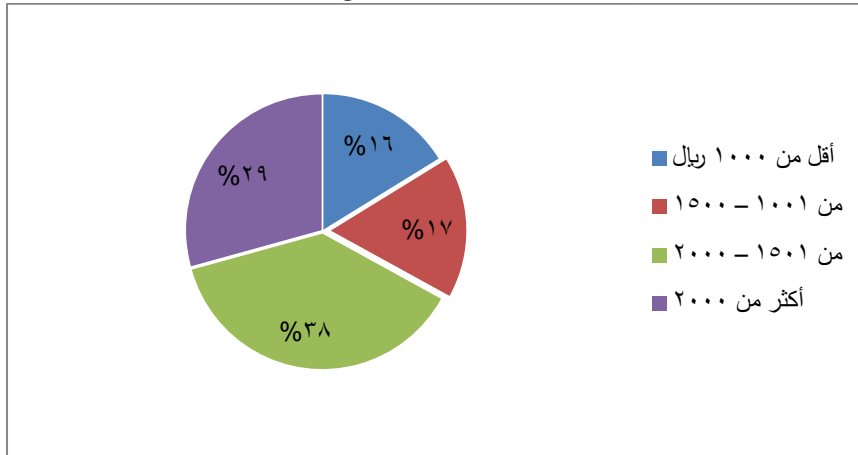
(١٨٢٤) ريالاً بانحراف معياري قدره (٧٤٥) ريالاً (جدول ١٧)، بينما بلغ المتوسط العام لسعر المتر المربع للأرض السكنية الواقعة على شارع واحد (١٧٩٠) ريالاً، وللأراضي الواقعة على شارعين بلغ المتوسط (٢٠٣١) ريالاً. وقد وصل أعلى سعر بيعت به أرض سكنية (٥٠٠٠) ريال للمتر المربع، بينما كان أقل سعر بيعت به قطعة أرض سكنية (٢٠٠) ريال للمتر المربع.

جدول رقم (١٦): التوزيع التكراري لمتوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية.

النسبة (%)	التوزيع التكراري	فئات سعر المتر المربع
١٦,٢	٢٧	أقل من ١٠٠٠ ريال
١٦,٨	٢٨	من ١٠٠١ - ١٥٠٠
٣٧,٧	٦٣	من ١٥٠١ - ٢٠٠٠
٢٩,٣	٤٩	أكثر من ٢٠٠٠
١٠٠	١٦٧	المجموع

المصدر: البيانات الميدانية (١٤٣٤هـ).

شكل رقم (٥): متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية.



المصدر: بيانات الجدول (١٦).

جدول رقم (١٧): مُتغيّرات سعر المتر المربع من الأرض السكنية.

مقاييس الوصف الإحصائي				المتغير
الانحراف المعياري	التوال	الوسيط	المتوسط	
٧٤٥	٢٠٠٠	١٧٤٤	١٨٢٤	المتوسط العام لسعر المتر المربع للأرض السكنية في مدينة الرياض.
٧٠٢	٢٠٠٠	١٨٠٠	١٧٩٠	المتوسط العام لسعر المتر المربع للأرض السكنية الواقعة على شارع واحد.
٨١٤	٢٢٠٠	١٩٥٠	٢٠٣١	المتوسط العام لسعر المتر المربع للأرض السكنية الواقعة على شارعين.
أعلى سعر متر مربع يبعث به أرض سكنية في حي من أحياء الرياض = ٥٠٠٠ ريال				
أقل سعر متر مربع يبعث به أرض سكنية في حي من أحياء الرياض = ٢٠٠ ريال				

المصدر: البيانات الميدانية، ١٤٣٤ هـ.

٢/٢/٢/٦ التباين المكاني لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية حسب الجهات

الرئيسية:

تشير بيانات الجدول (١٨)، والشكل (٦) على وجود تباين حسب الجهات الأصلية في مدينة الرياض؛ حيث نجد أنّ أعلى متوسط لسعر المتر المربع يقع في مجموعة الأحياء الشمالية من مدينة الرياض وقدره (٢٠٨٤) ريالاً، وأقل سعر للمتر المربع في أحياء جنوب الرياض وقدره (٧٧١) ريالاً للمتر المربع. وبالنظر إلى قيمة معامل الاختلاف، نجد أنّ أحياء الشرق والشمال لمدينة الرياض هي الأكثر تجانساً، حيث بلغت نسبة معامل الاختلاف (٣٠,١٪)، (٣٠,٦٪) على التوالي، وأنّ الأحياء الأكثر تبايناً في متوسط سعر المتر المربع هي أحياء غرب مدينة الرياض بنسبة (٦٨٪). كما

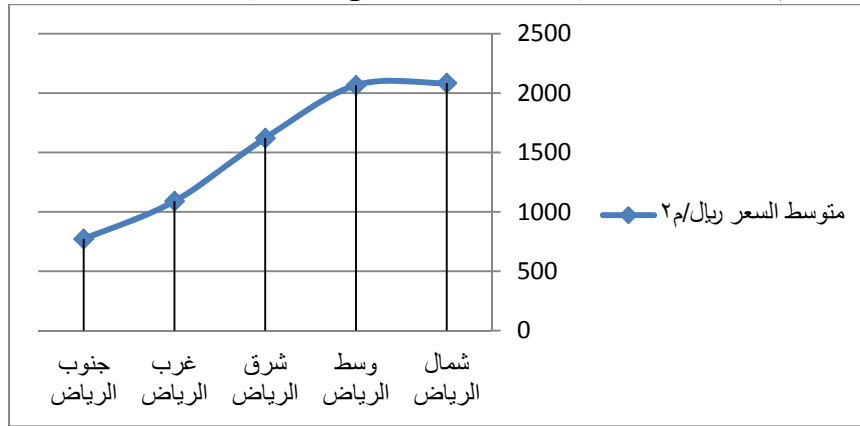
يتضح أنّ هذا التباين في متوسط سعر المتر المربع بين المجموعات الخمس ذو دلالة إحصائية؛ حيث بلغت قيمة "ف" (٢١.٩)، وبدلالة إحصائية قدرها (٠.٠٠٠).

جدول رقم (١٨): التباين المكاني لمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب الجهات

الجهات	عدد الحالات	متوسط السعر ريال/م ^٢	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف %	أقل سعر	أعلى سعر
شمال الرياض	٣٥	٢٠٨٤	٦٣٨	٣٠.٦	٧٠٠	٣٥٠٠
وسط الرياض	٨٤	٢٠٦٦	٦٤٣	٣١.١	٩٥٠	٣٨٠٠
شرق الرياض	٢١	١٦٢١	٤٨٨	٣٠.١	٥٥٠	٢٥٠٠
غرب الرياض	١٠	١٠٩٠	٧٤٧	٦٨.٥	٤٠٠	٢٨٠٠
جنوب الرياض	١٧	٧٧١	٣٣٦	٤٣.٥	٣٩٠	١٥٥٠
المتوسط الكلي	١٦٧	١٨٢٤	٧٤٥	٤٠.٨	٣٩٠	٣٨٠٠
قيمة ف=٢١.٩ درجة الحرية = ١٦٢/٤ مستوى الدلالة = ٠.٠٠٠						

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤هـ.

شكل رقم (٦): التباين المكاني لمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب الجهات.



المصدر: بيانات جدول (١٨).

٣/٢/٢/٦ التباين المكاني لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية حسب البلديات الفرعية:

يتضح من الجدول (١٩)، والشكل (٧) التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض؛ فنلاحظ أن أعلى متوسط لسعر المتر المربع يقع في بلدية المعذر، حيث وصل إلى (٢٧٠٠) ريال. وإذا نظرنا إلى أقل متوسط لسعر المتر المربع نجده في بلدية الحائر (٤٨٦) ريالاً. أما من ناحية أعلى سعر وصلت إليه الأراضي السكنية، فقد كان في بلدية المعذر، حيث بلغ (٣٨٠٠) ريال للمتر المربع، وأقل سعر (٣٩٠) ريالاً للمتر المربع في بلدية الحائر، وأكثر أحياء البلديات تبايناً هي بلدية عرقة (٥٨٪). ويتضح أن هذا التباين في متوسط سعر المتر المربع حسب البلديات الفرعية ذو دلالة إحصائية، حيث بلغت قيمة "ف" ١٥,٥، وبدلالة إحصائية قدرها (٠,٠٠٠).

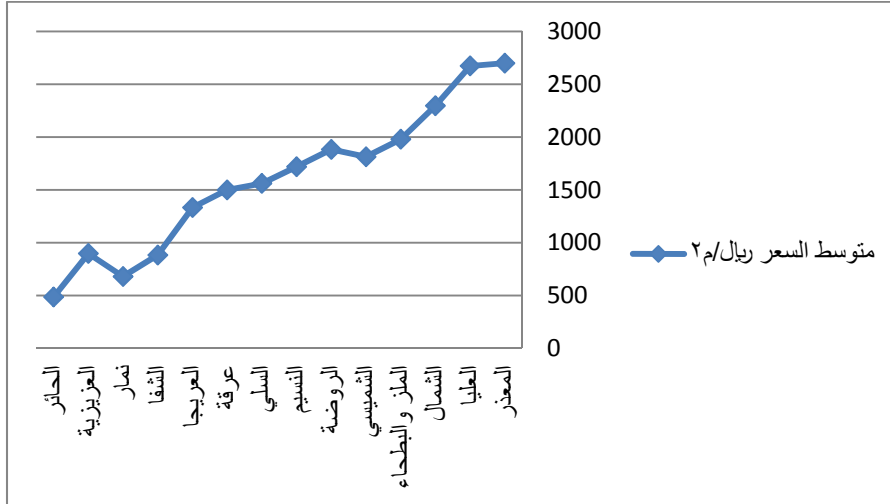
جدول رقم (١٩): التباين المكاني لمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب البلديات الفرعية في الرياض.

البلديات الفرعية	عدد الحالات	متوسط السعر ريال/م ^٢	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف	أقل سعر	أعلى سعر
المعذر	٩	٢٧٠٠	٨٦٦	٣٢,١	١٦٠٠	٣٨٠٠
العليا	١٥	٢٦٧٣	٥١٥	١٩,٣	١٦٠٠	٣٣٠٠
الشمال	١٧	٢٢٩٧	٥٧٦	٢٥,١	١٦٨٠	٢٩٠٠
المنزل والبطحاء	٣٤	١٩٧٩	٤٥٣	٢٢,٩	١٤٠٠	٢٩٠٠
الشمسي	١٥	١٨١٣	١٧٣	٩,٥	١٧٠٠	٢٢٠٠

٣٥٠٠	٧٠٠	٣٤,٢	٦٤٤	١٨٨٣	١٨	الروضة
٢٥٠٠	٥٥٠	٤٣,٣	٧٤٤	١٧١٩	٨	النسيم
١٨٥٠	١١٠٠	١٦,٣	٢٥٥	١٥٦١	١٣	السلي
٢٨٠٠	٨٥٠	٥٨,١	٨٧١	١٥٠٠	٥	عرقه
٢٠٠٠	٩٥٠	٢٥,٨	٣٤٣	١٣٣٢	١١	العريجات
١٥٥٠	٥٥٠	٤٢,٤	٣٧٤	٨٨٣	٦	الشفاء
١٠٠٠	٤٠٠	٤٠,٧	٢٧٧	٦٨٠	٥	نمار
١١٠٠	٤٩٠	٣٥,١	٣١٥	٨٩٧	٦	العزيرية
٦٠٠	٣٩٠	٢٢,٠	١٠٧	٤٨٦	٥	الحائر
٣٨٠٠	٣٩٠	٤٠,٨	٧٤٥	١٨٢٤	١٦٧	المتوسط الكلي
مستوى الدلالة = ٠,٠٠٠		درجة الحرية ١٣/١٥٣		ف = ١٥,٥٩		

المصدر: الدراسة الميدانية، ١٤٣٤ هـ.

شكل رقم (٧): المتوسط العام لسعر المتر المربع من الأرض السكنية حسب البلديات الفرعية في عام ١٤٣٤ هـ.



المصدر: بيانات جدول (١٩).

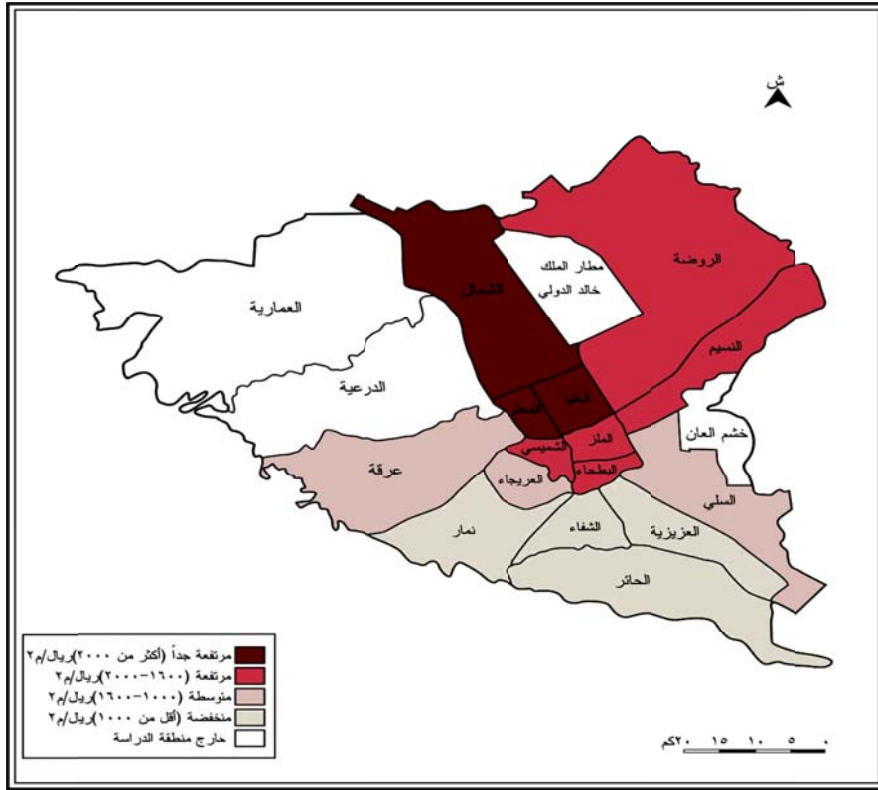
وبناءً على نتائج تحليل التباين والرسم البياني للمتوسطات يمكن تصنيف البلديات الفرعية من حيث متوسط سعر المتر المربع إلى أربع مجموعات (شكل ٨):

- ١- المجموعة الأولى: وهي التي يتعدى متوسط سعر المتر المربع للأرض السكنية فيها (٢٠٠٠) ريال، وتضم ثلاث بلديات، وهي: المعذر، والعليا، والشمال، ويرجع ارتفاع الأسعار في بلديتي العليا والمعذر إلى قربها من الخدمات المتوافرة بشكل متكامل في أحياء هذه البلديات، أما في بلدية الشمال، فيرتفع السعر نظراً لحداثتها وتكامل الخدمات في بعض أحيائها، وكثرة المخططات المعتمدة غير المطورة، التي تدل على الاتجاه ناحية الشمال، بالإضافة إلى تركُّز السكان من ذوي الدخل المرتفع القادرين على دفع هذه الأسعار.
- ٢- المجموعة الثانية: وهي التي يتراوح متوسط سعر المتر المربع للأرض السكنية فيها ما بين (١٦٠٠ - ٢٠٠٠) ريال، وتضم أربع بلديات، وهي: الملز والبطحاء، الشميسي، الروضة، والنسيم (السعر المتوسط الارتفاع). ويرجع ذلك إلى الموقع المميز في وسط مدينة الرياض وتوفر كامل الخدمات كما في بلديتي الملز والبطحاء، والشميسي. أما في بلديتي الروضة والنسيم فيرجع ارتفاع السعر إلى توفر العمران الحديث نوعاً ما، واتساع الوحدات السكنية، وتوافر معظم الخدمات الأساسية، ووجود السكان من الطبقة الاجتماعية الوسطى بها.
- ٣- المجموعة الثالثة: وهي التي يتراوح متوسط سعر المتر المربع للأرض السكنية فيها ما بين (١٠٠٠ - ١٦٠٠) ريال تقريباً، وتضم ثلاث بلديات،

وهي: السلي، وعرقه، والعريجا (السعر المتوسط الانخفاض). وتتميز أحياء البلديات التي تقع شرق وغرب مدينة الرياض بمحدثاتها في عملية النمو، وتركز بعض الأنشطة ذات الأحجام الكبيرة التي لا تجذب إليها السكان، وفي الوقت نفسه لا ينفر السكان منها، مثل معارض السيارات (القحطاني، ١٤٣٠هـ، ص ٣٩)، بالإضافة إلى تركُّز الاستخدام الزراعي في المناطق القريبة من وادي حنيفة غرب مدينة الرياض. أما غالبية سكان أحياء هذه البلديات فهم من الطبقة المتوسطة والمنخفضة من حيث الدخل؛ حيث تبلغ نسبة سكان الدخل المنخفض في القطاعين الشرقي والغربي (٥٠٪) و(٥٩٪) على التوالي، وتشكل نسبة سكان الدخل المتوسط (٤٢٪) و(٢٩٪) على التوالي، أما نسبة السكان ذوي الدخل المرتفع في القطاعين الشرقي والغربي فتقل إلى (٨٪) و(١٢٪) على التوالي.

٤- المجموعة الرابعة: وهي التي يقل متوسط سعر المتر المربع للأرض السكنية فيها عن (١٠٠٠) ريال، وتضم أربع بلديات، وهي: الشفاء، نمار، العزيزية، والحائر (السعر المنخفض). ويعود سبب انخفاض الأسعار في الأحياء الجنوبية، مثل: أحياء بلدية العزيزية، والحائر بسبب وقوعها بالقرب من المصانع، وقلة الاستخدام السكني، ووجود استعمالات النقل، والمرافق العامة، التي ينفر السكان منها؛ التي أدت إلى تلوث الهواء الصادر من المصفاة، ومحطات الكهرباء، والصرف الصحي. وتضم هذه الأحياء سكان الطبقة الاجتماعية والاقتصادية المتوسطة والمنخفضة من حيث الدخل؛ حيث ترتفع نسبة سكان

الدخل المنخفض في القطاع الجنوبي بنسبة (٦٤٪)، أما السكان ذوو الدخل المتوسط، فتصل نسبتهم إلى (٣١٪)، بينما يقل سكان الدخل المرتفع بنسبة (٥٪).
شكل رقم (٨): متوسط أسعار الأراضي السكنية في نطاق بلديات مدينة الرياض الفرعية عام ١٤٣٤هـ.



٣/٢/٦ تحديد العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية:

للإجابة عن التساؤل البحثي: ما هي العوامل المُفسِّرة للتباين في سعر المتر للأراضي السكنية في مدينة الرياض؟، تم إيجاد علاقة الارتباط بين المتغيرات المستقلة ومتوسط سعر المتر المربع من الأرض السكنية (المتغير التابع) باستخدام

معامل الارتباط بيرسون بعد تحويل المتغيرات النوعية إلى صورية^(١)، ثم استخدام الانحدار المتعدد لتحديد أهم المتغيرات ذات التأثير المباشر على متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية، وتحديد مدى تفسيرها للتباين على النحو الآتي:

١/٣/٢/٦ تحليل علاقات الارتباط بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع:

يحتوي الجدول (٢٠) على نتائج علاقات الارتباط البسيط، وكذلك الانحدار المتعدد، وقد تم تصنيف المتغيرات إلى مجموعتين، وهما: خصائص الأرض السكنية، والخدمات، وعناصر البنية التحتية.

ويتضح من الجدول أن جميع العلاقات الثنائية إيجابية ما عدا موقع الأرض على واجهة شمالية؛ حيث يقل سعر المتر المربع من الأرض السكنية لو كانت تقع على واجهة شمالية (- ٠,١٩)، ويرتفع سعر المتر المربع من الأرض السكنية كلما زادت المساحة بعلاقة ارتباطية (٠,٥٥)، وكلما زاد عرض الشارع بعلاقة ارتباطية (٠,٣٣)، وإذا كانت الأرض تقع على واجهة شرقية (٠,٢٣)، وإذا كانت تقع على واجهتين (٠,١٩)، وكلما كانت الأرض مستوية بعلاقة ارتباطية (٠,١٥). وجميع هذه الخصائص دالة إحصائياً؛ حيث كان مستوى الدلالة المصاحب لها أقل من (٠,٠٥) باستثناء موقع الأرض على واجهة جنوبية، فقد كانت عند مستوى أعلى من (٠,٠٥)، وبالتالي فموقع الأرض على واجهة جنوبية غير دال إحصائياً.

^(١) تم تحويل عددٍ من المتغيرات النوعية الداخلة في التحليل، مثل: (استواء الأرض) إلى متغيرات صورية (١,٠)، كما تم حذف الواجهة الغربية؛ لأنها الأقل تأثيراً حسب الوصف الإحصائي، وكذلك لأن متغير نوع الواجهة يحتوي على أكثر من متغيرين، فتم تحويله إلى متغيرات صورية (عدد أوجه المتغير النوعي - ١) لإدخالها في تحليل الانحدار الذي يتطلب إجراء ذلك مع المتغيرات النوعية.

وبالنسبة للخدمات والبنية التحتية نجد أيضاً أنّ جميعها ذات علاقة ارتباطية إيجابية بسعر المتر المربع من الأرض السكنية، ويزيد بازديادها وتوافرها، وأعلىها من حيث الارتباط بسعر المتر المربع الصرف الصحي (٠,٥٩)، الحديقة (٠,٥٦)، الإنارة (٠,٤٦)، المدارس (٠,٣٩٨)، الأرصفة (٠,٣٩٤)، المستوصف (٠,٣٧)، السفلة (٠,٣٠)، المسجد (٠,٢٤). وجميع هذه الخدمات دالة إحصائياً؛ حيث كانت قيمة مستوى الدلالة الإحصائية لها أقل من (٠,٠٥).

٢/٣/٢/٦ أهم العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية:

ولتحديد أهمية كل متغيرٍ على حدة تم استخدام الانحدار المتعدد الخطي المتدرج؛ لقياس تأثير المتغيرات المستقلة على سعر المتر المربع من الأرض السكنية في مدينة الرياض، ولاستبعاد المتغيرات الأخرى ذات التأثير الضعيف.

ويتضح من الجدول (٢٠) أنّ هناك سبعة متغيرات احتواها النموذج النهائي للانحدار، وهي حسب أهميتها (بناءً على قيمة معامل الانحدار المعياري): توفر الصرف الصحي (٠,٣٥)، متوسط المساحة (٠,٢٩)، توفر الحديقة (٠,٢٢)، موقع الأرض على واجهتين (٠,٢٠)، عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض (٠,١٩)، موقع الأرض على واجهة شرقية (٠,١٦٣)، وموقع الأرض على واجهة جنوبية (٠,١٦٢).

هذه المتغيرات السبعة المستقلة مجتمعة تفسّر ما قيمته (٦٥٪) من التباين في سعر المتر المربع للأراضي السكنية في مدينة الرياض، وهذه القيمة ذات دلالة إحصائية، كما يتضح من قيمة "ف" (٣٧,٧)، ومستوى الدلالة المصاحب لها (٠,٠٠٠)، وتعتبر هذه النسبة المفسرة للتباين جيدة، وتدلل على جودة نموذج الانحدار المتعدد.

جدول رقم (٢٠): نتائج علاقة الارتباط والانحدار المتعدد للعوامل المؤثرة على متوسط سعر المتر المربع من الأرض السكنية في مدينة الرياض.

المتغيرات المستقلة	معامل ارتباط بيرسون	معامل الانحدار	معامل الانحدار المعياري	قيمة اختبار "ت"
أ - خصائص الأرض السكنية				
المتوسط العام لمساحة الأرض.	٠,٥٥١	١,٣٩٢	٠,٢٩٦	٥,٥٣
عرض الشارع الذي تقع عليه الأرض.	٠,٣٣١	١٤٦,٧٢٦	٠,١٩٦	١,٨٣
موقع الأرض على واجهة شمالية.	- ٠,١٩٠	.....	.....	.....
موقع الأرض على واجهة جنوبية.	٠,١٣٠	٣٣٢,٢٨٥	٠,١٦٢	٣,٠٧
موقع الأرض على واجهة شرقية.	٠,٢٣٢	٢٩٤,٣٢٩	٠,١٦٣	٣,٠٠
موقع الأرض على واجهتين.	٠,١٩٥	٤٦٦,٦١٥	٠,٢٠٤	٣,٧١
مدى استواء الأرض.	٠,١٥٨	.....	.....	.....
ب - الخدمات وعناصر البنية التحتية				
توفر الصرف الصحي في الحي.	٠,٥٩٩	٦٢٢,٢٩٥	٠,٣٥٧	٥,٢٣
توفر سفلتة الشوارع في الحي.	٠,٣٠١	.....	.....	.....
توفر الأرصفة في الحي.	٠,٣٩٤	.....	.....	.....
توفر الإنارة في الحي.	٠,٤٦٩	.....	.....	.....
توفر مدارس في الحي.	٠,٣٩٨	.....	.....	.....
توفر مستوصف في الحي.	٠,٣٧٩	.....	.....	.....
توفر مسجد في الحي.	٠,٢٤٥	.....	.....	.....
توفر حديقة في الحي.	٠,٥٦٢	٣٤٧,٦١٤	٠,٢٢٠	٣,٢٢
معامل التقاطع			٠,٨١	
معامل التحديد المعدل (ر)			٠,٦٥	
قيمة "ف"			٠,٣٧	
مستوى الدلالة الإحصائية لجودة النموذج			٠,٠٠	
كل القيم المذكورة في الجدول دالة إحصائياً عند مستوى = ٠,٠٥ فأقل				

المصدر: البيانات الميدانية، ١٤٣٤هـ.

٣/٦ وجهات نظر أصحاب المكاتب العقارية في أسباب ارتفاع أسعار الأراضي

السكنية ونتائجه السلبية:

١/٣/٦ أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ونتائجه:

للإجابة عن التساؤل البحثي: ما هي أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية؟، تم أخذ آراء أصحاب المكاتب العقارية وفق الاستبيان المعد لهذه الدراسة. وتشير بيانات الجدول (٢١) إلى آراء عينة الدراسة حول أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية؛ حيث رأى الغالبية العظمى من أصحاب المكاتب العقارية بنسبة (٣٨٪) أن السبب يعود إلى عدم التوازن بين العرض والطلب، وذلك بسبب الزيادة السكانية، مما أدى إلى الارتفاع في الأسعار، يلي ذلك (٢١.١٪) يرون أن السبب هو في خصائص موقع الأرض، مثل اكتمال الخدمات، ووجود الشوارع، فيما ذكر (١٦.٤٪) أن السبب وراء ارتفاع الأسعار هو الاحتكار، كما تم ذكر تملك الأجانب كأحد الأسباب بنسبة (٧٪)، وكثرة الطلب والتوسع العمراني بنسبة (١.٨٪)، وقلة توزيع المنح في السابق والتسرع في بيعها للتجار بنسبة (٠.٦٪).

جدول رقم (٢١): أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية.

النسبة %	التكرار	الأسباب
٣٨	٦٤	قلة العرض وزيادة الطلب والزيادة السكانية.
٢١.١	٣٥	أسباب تتعلق بموقع الأرض مثل (وصول الخدمات والشوارع الفسيحة).
١٦.٤	٢٧	الاحتكار.
٧	١٢	تملك الأجانب.
١.٨	٣	كثرة الطلب والتوسع العمراني.
٠.٦	١	قلة توزيع المنح في السابق.
٠.٦	١	التسرع في بيع أراضي المنح للتجار من قبل المواطنين.
١٤.٦	٢٤	لم يذكر.
١٠٠	١٦٧	المجموع.

المصدر: البيانات الميدانية، ١٤٣٤هـ.

ألقى ارتفاع أسعار الأراضي بظلاله على النمو الحضري لمدينة الرياض؛ حيث أعاق البنية العمرانية من النمو بشكل منتظم، إضافةً إلى عدة نتائج سلبية أخرى على النحو الآتي:

- انتشار الأراضي الفضاء داخل نطاق الكتلة العمرانية، وما سببته هذه الأراضي من تلوث بيئي نتيجة لرمي المخلفات فيها، وانتشار الغبار والأتربة منها، مما يؤدي إلى تشويه الصورة البصرية للمدينة.
- الاستخدام غير الفعّال للأرض في سوق العقارات، وذلك بحجز منطقة كبيرة من الأراضي لأغراض المضاربة ولمدة طويلة، وبذلك تفقد الأرض قيمتها الفعلية المتمثلة في دعم وتشديد المرافق والخدمات لتصبح سلعة في حد ذاتها تقرر قيمتها قوى السوق (العرض والطلب).
- اختلال التوازن في توزيع المرافق العامة على نطاق واسع بين أحياء المدينة.
- شراء المواطنين للأراضي الأرخص سعراً، وغير المخدومة أصلاً بالمرافق والخدمات خارج النطاق العمراني.
- بعثرة المشاريع العامة والكبيرة داخل المدينة؛ إذ إنّ العديد من الأجهزة الحكومية كانت غير مستعدة لإيجاد أرض، ومن ثم القيام بعملية تنفيذ المشاريع.

ويمكن القول إنّ ظهور هذه النتائج السلبية حدثت بسبب غياب سياسة واضحة لتطوير الأراضي ورقابة فاعلة لاستخداماتها، بالرغم من أن الدولة تملك سبل ضبط التنمية العمرانية (الفقير، ١٩٩٢م، ص ٤٠٠)، إضافة لغياب التنسيق بين مختلف الهيئات والتي اتجهت إلى تحقيق أهدافها دون اعتبار للأهداف بعيدة المدى لعمليات التنمية.

٢/٣/٦ وسائل خفض أسعار الأراضي السكنية:

تشير بيانات الجدول (٢٢) إلى الوسائل المقترحة من أصحاب المكاتب العقارية لخفض أسعار الأراضي والحد من أزمة ارتفاع الأسعار، وهي مرتبة حسب إجمالي التكرارات: تحديد أسعار الأراضي حسب المواقع في المدينة، وفرض رسوم على الأراضي الكبيرة في المساحة بنسبة (٣٣.٣٪)، يليها زيادة المنح السكنية، وتسهيل القروض بنسبة (١٨.٧٪)، ثم إنشاء وحدات سكنية وتوزيعها (٨.٢٪)، ثم تدخل وزارة الإسكان (٧٪)، يليها بناء أكثر من ثلاثة أدوار (٥.٣٪)، ثم إنعاش سوق الأسهم، ثم تحديد مهلة خمس سنوات كحد أقصى لصاحب منحة الأرض حتى يتم تعميرها، أو تمتح لشخص آخر بنسبة (٣.٥٪)، وأخيراً إيقاف تملك الأجنبي (١.٨٪).

جدول رقم (٢٢): وسائل خفض أسعار الأراضي

النسبة %	التكرار	أهم الحلول المقترحة
٣٣.٣	٥٦	تحديد الأسعار حسب المواقع ووضع رسوم على الأراضي الكبيرة وإنشاء مخططات مكتملة الخدمات.
١٨.٧	٣١	لم يذكر.
١٨.٧	٣١	زيادة المنح السكنية وتسهيل القروض.
٨.٢	١٤	إنشاء وحدات سكنية وعدم توزيع المنح على أنها أراضٍ وإنما على هيئة فلل جاهزة.
٧.٠	١١	تدخل وزارة الإسكان.
٥.٣	٩	بناء أكثر من ثلاثة أدوار.
٣.٥	٦	إنعاش سوق الأسهم.
٣.٥	٦	تحديد مهلة أربع، أو خمس سنوات لصاحب المنحة حتى يتم تعميرها، أو تمتح لآخر.
١.٨	٣	إيقاف تملك الأجنبي.
١٠٠	١٦٧	المجموع.

المصدر: البيانات الميدانية، ١٤٣٤هـ.

الخاتمة والتوصيات

النتائج:

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد التباين في متوسط سعر الأراضي السكنية في مدينة الرياض حسب التوزيع الجغرافي للبلديات الفرعية، وتحديد العوامل المؤثرة في ارتفاع سعر المتر المربع للأراضي السكنية، والخروج بعددٍ من التوصيات لحل أزمة ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض. وتتمثل أهمية الموضوع فيما يمكن أن تضيفه نتائج الدراسة إلى حل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي المتعلقة بالإسكان. وقد تم جمع البيانات بواسطة استبيان مكون من ثلاث مجموعات من الأسئلة المتعلقة بخصائص الأراضي السكنية، وتم توزيعها عن طريق اختيار مكتب عقاري واحد في كلٍّ حي من أحياء مدينة الرياض ضمناً لانتشار العينة، وقد تم جمع ١٦٧ استبانة من المكاتب العقارية، وبعد جمع البيانات، وترميزها تم إدخالها في الحاسب الآلي باستخدام برنامج التحليل الإحصائي (spss)، كما تم استخدام عددٍ من الأساليب الإحصائية لوصف وتحليل بيانات الدراسة، مثل: مقاييس النزعة المركزية، واستخدام الجداول، والنسب، والرسوم البيانية، وتحليل التباين الأحادي، والاختبار التائي، ومعامل الانحدار المتعدد. وفيما يلي عرض لأهم النتائج والتوصيات.

أ- النتائج العامة:

- ١- دلت النتائج أن المتوسط العام لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض بلغ (١٨٢٤) ريالاً للمتر المربع بانحراف معياري قدره (٧٤٥)، وبلغ أعلى سعر للمتر المربع للأراضي السكنية (٣٨٠٠) ريال، وأقل سعر (٣٩٠) ريالاً

للمتر المربع، واتضح من النتائج أنَّ هناك تبايناً مكانياً ذا دلالة إحصائية على مستوى البلديات الفرعية.

٢- غالبية الأراضي السكنية هي أراضٍ مستوية بنسبة (٦٩,٥٪)، واتضح من خلال النتائج أنَّ مساحات الأراضي السكنية أقل من ٥٠٠ متر مربع بنسبة (٥٣,٣٪)، وتقع على شوارع بعرض ١٥ متراً بنسبة (٣٩,٥٪)، كما اتضح أنَّ أغلب الأراضي السكنية تطل على الواجهة الشمالية بنسبة (٢٦,٣٪).

٣- فيما يتعلّق بالخدمات والمرافق اتضح توافر الكهرباء والماء وسفلة الشوارع بنسب تراوحت ما بين (٩٧ - ٩٨٪)، أما الخدمات غير المتوافرة في الحي، فهي الحدائق، والمستوصفات، والصرف الصحي، والمدارس، ونسبة عدم وجودها هي: (٣٢,٩٪)، (٢٩,٣٪)، (٢٤٪)، (٢٠٪) على التوالي. واتضح من خلال النتائج أنَّ هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية بين توافر الخدمات، وعدم توافرها من حيث متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية.

٤- يرى (٣٨٪) من أفراد عيّنة المكاتب العقارية أنَّ أسباب ارتفاع أسعار الأراضي في مدينة الرياض هي نتيجة لقلّة العرض، وزيادة الطلب على الأراضي بسبب تزايد السكان، كما يرى (٢١,١٪) منهم أنَّ الأسباب متعلّقة بخصائص الأرض السكنية فقط، مثل: وصول الخدمات والموقع المميز للأرض، كما ذكر (١٦,٤٪) أنَّ السبب يعود إلى احتكار الأراضي من قبل التجار.

٥- حدّد أصحاب المكاتب العقارية عدداً من الحلول لخفض أسعار الأراضي، من أهمها: تحديد الأسعار حسب المواقع، ووضع الرسوم على الأراضي الكبيرة، وإنشاء المزيد من المخططات مكتملة الخدمات بنسبة (٣٣,٣٪)، يليها

تسهيل القروض بنسبة (١٨,٧٪)، وإنشاء وحدات سكنية، وعدم توزيع المنح على أنها أراضٍ، وإنما على هيئة فلل جاهزة بنسبة (٨,٢٪)، كما ذكر (٧٪) منهم أن الحل سيكون بالتدخل السريع من قبل وزارة الإسكان، وأشار (٥,٣٪) و(٣,٥٪) من أفراد العينة بأن بناء أكثر من ثلاثة أدوار للوحدة السكنية وإنعاش سوق الأسهم كبديل للمستثمر العقاري سيساهم في خفض أسعار الأراضي في مدينة الرياض.

٦- تتأثر أسعار الأراضي السكنية بالتركيب السكاني والعمراني في مدينة الرياض للأسباب الآتية:

- أن التزايد الكبير في عدد السكان ينعكس بشكل عام على زيادة الطلب على الأراضي السكنية، مما يؤدي إلى ارتفاعها، وذلك مع قلة المعروض منها للبيع.
- تمدد العمران باتجاه الشمال ووجود المشروعات التنموية، وأهمها: المحور التجاري بين طريقي العليا والملك فهد، ومناطق الجذب الاقتصادي مثل الجامعات، والشوارع الفسيحة، واتجاهات التنمية ذات المشروعات الاقتصادية الكبيرة ساهمت في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ناحية الشمال، فنسبة سكان الدخل المنخفض لا تتجاوز (٣٠٪) في تلك الأحياء (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٢٤ هـ، ص ١١٦).
- تنخفض الأسعار نسبياً في أحياء وسط المدينة، مثل: الملز والبطحاء والشميسي عنها في الأحياء الشمالية؛ بسبب قدم هذه الأحياء، والكثافة العالية من السكان والمساكن، وكثافة الأنشطة التجارية. ويرجع ارتفاع الأسعار في أحياء بلديات وسط المدينة عن البلديات الأخرى التي تقع في الأطراف بسبب عامل الموقع المميز في وسط المدينة، وقربها من المصالح الحكومية. ويشكل سكان

الدخل المرتفع حسب دراسة الهيئة العليا في تلك الأحياء (١٥٪)، أما نسبة السكان من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط فتبلغ (٥٤٪)، و(٣١٪) على التوالي.

- تقل الأسعار في الأحياء الجنوبية - مثل أحياء بلدية العزيزية والحائر- بسبب وقوعها بالقرب من المصانع، وقلة الاستخدام السكني، ووجود استعمالات النقل والمرافق العامة التي ينفر السكان منها؛ التي أدت إلى تلوث الهواء الصادر من المصفاة، ومحطات الكهرباء، والصرف الصحي. وتضم هذه الأحياء سكان الطبقة الاجتماعية والاقتصادية المتوسطة والمنخفضة من حيث الدخل؛ حيث ترتفع نسبة سكان الدخل المنخفض في القطاع الجنوبي بنسبة (٦٤٪)، أما السكان ذوو الدخل المتوسط فتصل نسبتهم إلى (٣١٪)، بينما يقل سكان الدخل المرتفع بنسبة (٥٪).
- تتميز أحياء البلديات التي تقع شرق وغرب مدينة الرياض بمحدثتها في عملية النمو، وتركز بعض الأنشطة ذات الأحجام الكبيرة التي لا تجذب إليها السكان، وفي الوقت نفسه لا ينفر السكان منها، مثل: معارض السيارات (القحطاني، ١٤٣٠ هـ، ص ٣٩)، بالإضافة إلى تركيز الاستخدام الزراعي في المناطق القريبة من وادي حنيفة غرب مدينة الرياض. أما غالبية سكان أحياء هذه البلديات فهم من الطبقة المتوسطة والمنخفضة من حيث الدخل؛ حيث تبلغ نسبة سكان الدخل المنخفض في القطاعين الشرقي والغربي (٥٠٪)، و(٥٩٪) على التوالي، وتشكل نسبة سكان الدخل المتوسط (٤٢٪)، و(٢٩٪) على التوالي. أما نسبة السكان ذوي الدخل المرتفع في القطاعين الشرقي والغربي، فتقل إلى (٨٪)، و(١٢٪) على التوالي.

ب- أهم نتائج العلاقات بين المتغيرات المستقلة ومتوسط سعر المتر المربع :

- ١- تشير نتائج علاقات الارتباط أن جميع العلاقات الثنائية إيجابية ما عدا موقع الأرض على واجهة غربية ؛ حيث يقل سعر المتر المربع من الأرض السكنية لو كانت تقع على واجهة غربية، كما تشير إلى ارتفاع سعر المتر المربع من الأرض السكنية كلما زادت المساحة وكلما زاد عرض الشارع، وإذا كانت الأرض تقع على واجهة شرقية، وإذا كانت تقع على واجهتين، وكلما كانت الأرض مستوية. وبالنسبة للخدمات والبنية التحتية نجد أيضاً أن جميعها ذات علاقة ارتباطية إيجابية بسعر المتر المربع من الأرض السكنية.
- ٢- اتضح من نتائج تحليل الانحدار المتعدد أن هناك سبعة متغيرات مستقلة تفسر ما قيمته (٦٥٪) من التباين في سعر المتر المربع للأراضي السكنية، وهي حسب أهمية تأثيرها على النحو التالي: الصرف الصحي، المساحة، توفر الحديقة، موقع الأرض على واجهتين، عرض الشارع، الواجهة الشرقية، الواجهة الجنوبية.

التوصيات:

- توصلت هذه الدراسة إلى عددٍ من التوصيات التي يمكن أخذها في الاعتبار أثناء التخطيط المستقبلي، وإجراء البحوث العلمية في هذا المجال، ومن أهمها:
- ١- فرض الرسوم على أصحاب الأراضي الكبيرة، وتحديد مهلة لهم حتى يتم تعميمها، أو تمنح لشخص آخر، أو جهة تقوم بتطويرها وبناء المساكن بها.
 - ٢- التخطيط الجيد وتقليل الضغط السكاني في مدينة الرياض؛ من خلال توزيع المشروعات التنموية على المحافظات والمناطق الأخرى، الأمر الذي سيساهم

- في قلة الطلب على الأراضي ، وبالتالي حدوث نوع من التوازن في الأسعار ، وعدم ارتفاعها.
- ٣- تشجيع التمديد الرأسي للمدينة وبناء الأدوار ، ولا سيما في الشوارع الفسيحة ؛ حيث سيسهم ذلك في حل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي في المستقبل القريب.
- ٤- الاهتمام بالتوزيع المتماثل للخدمات في مدينة الرياض ؛ حيث توجد أحياء لا توجد فيها الخدمات ، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعار الأراضي بشكل كبير في تلك الأحياء التي تتوفر فيها الخدمات عن غيرها.
- ٥- نظراً لوجود عددٍ من الأراضي المخططة والمسجلة لدى المكاتب العقارية في أماكن لا تتوفر بها الخدمات ، فإنَّ الدراسة توصي بضرورة حل هذه المشكلة وإيصال الخدمات وتطويرها لها في أقرب وقت والاستفادة منها.
- ٦- إجراء المزيد من الدراسات عن العوامل المؤثرة على سوق العقار في المدن السعودية ، وإجراء دراسات مقارنة بين المدن السعودية في ذلك المجال.
- ٧- إنشاء قاعدة معلومات عن القطاع العقاري ، وذلك للتعرف على العوامل المؤثرة في ذلك القطاع ، ولتسهيل الحصول على المعلومات الإحصائية عن ذلك القطاع الذي يشكل الاستثمار فيه نصيباً كبيراً من رؤوس الأموال الوطنية.

المراجع

أولاً: المراجع العربية:

- أبو صبحة، كايد عثمان، (١٩٨٤م)، جغرافية المدن، دار وائل للنشر، عمّان.
- الجطيلي، إبراهيم، (٢٠٠٨م)، النمو الحضري لمدينة الرياض في ضوء نماذج ونظريات نمو المدن، رسالة دكتوراه، جامعة الملك سعود.
- الحبيشي، سناء صالح، (٢٠٠٦م)، أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة: دراسة في جغرافية المدن، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.
- الحمدان، فاطمة عبدالعزيز، (١٩٩٠م)، مدينة جدة: الموقع، البيئة، العمران، السكان، دار المجتمع، جدة.
- الدلبحي، فيصل، (٢٠١٣م)، تحليل التباين المكاني لإيجار الشقق السكنية في مدينة الرياض وتحديد العوامل المؤثرة فيها، رسالة ماجستير غير مطبوعة، جامعة الملك سعود، الرياض.
- السرياني، محمد محمود، (١٩٨٦م)، مكة المكرمة: دراسة مخططات الأراضي، نادي مكة الثقافي الأدبي، مكة المكرمة.
- السكيت، خالد، (٢٠٠٥م)، "التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية: حالة تطبيقية لمدينة الرياض"، مجلة جامعة الملك سعود، العمارة والتخطيط، م١٨، ع٢، ص ص ٢٦١ - ٢٩٣، الرياض.
- الشريف، محمد مسلط، (٢٠٠٥م)، "المتغيرات المؤثرة في أسعار الأراضي الحضرية بمكة المكرمة" دراسة ميدانية وتحليلية لحى العوالي"، مجلة تقنية البناء، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ع٦، ص ص ١٤ - ٢٤، الرياض.

- عبدالله، محمد حامد، (١٩٩١م)، **اقتصاديات الموارد**، جامعة الملك سعود، الرياض.
- عزيز الرحمن، حسني محمد، ووليد عبدالله عبد العال، (١٩٩٥م)، الإطار التنظيمي لمنح الأراضي بالمملكة العربية السعودية ودورها في تنمية الأراضي، **مجلة جامعة الملك عبد العزيز**، العلوم الهندسية، م ٧، ص ص ٢٣ - ٥٠، جدة.
- العنقري، خالد محمد، (١٩٨٤م)، البيئة العاملة للمدينة العربية، الجمعية الجغرافية الكويتية، **رسائل جغرافية**، العدد ٦٨، ص ص ٥ - ٢٧، الكويت.
- الغرفة التجارية الصناعية بالرياض، (٢٠٠٩م)، **أزمة الإسكان في المملكة وانعكاساتها على أزمة ارتفاع إيجار المساكن الأسباب ومقترحات الحلول**. البحوث والدراسات.
- غنيم، عثمان، (٢٠٠١م)، دور الطبوغرافيا في توجيه أنماط التنمية الحضرية في مدينة السلط، **مجلة جامعة ام القرى للعلوم الاجتماعية**، المجلد ١٣، العدد ٢، ص ص ١ - ١٩، الأردن.
- الفقير، بدر بن عادل، (١٩٨١م)، **مدن المملكة العربية السعودية: دراسة مقارنة**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الملك سعود، الرياض.
- الفقير، بدر بن عادل، (١٩٩٢م)، **مدينة الرياض الكبرى: دراسة في الجغرافيا الحضارية**، رسالة دكتوراه مطبوعة، مكتبة جامعة الملك سعود، الرياض.
- القاضي، عبدالله حسين، وأحمد الجار الله، (١٩٩٩م)، **تحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة إسلامية معاصرة "الدمام"**، بحوث ندوة عمارة المساجد، م ٥، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، ص ص ١٤٩ - ١٦٠، الرياض.

- القاضي، عمر عبدالله، وحازم إبراهيم، (١٩٨١م)، تخطيط المدن في المملكة العربية السعودية "مدينة الرياض كنموذج للمدينة السعودية"، شركة الطباعة العربية السعودية المحدودة، الرياض.
- القحطاني، ملفي عوض، (٢٠٠٩م)، العلاقة بين تقسيمات وأسعار الأراضي والعوامل المؤثرة عليها "حالة دراسية مدينة الرياض"، رسالة ماجستير، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض.
- المنيس، وليد عبد الله، (١٩٨٥م)، الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت، مجلة دراسات الخليج، م ١١، العدد ٤٢، ص ص ١ - ٥٦، الكويت.
- المنيس، وليد عبد الله، (١٩٩٤م)، التركيب الداخلي لمدينة الكويت بالمقارنة مع نماذج تركيب المدن. مجلة دراسات الخليج، م ١٩، العدد ٧٣، ص ص ١ - ٣٩، الكويت.
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤٢٤هـ)، المخطط الاستراتيجي الشامل، التقارير النهائية. إصدارات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض.
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (٢٠٠٩م)، واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، البحوث والدراسات، الرياض.
- الوذيانني، حنان حامد، (٢٠١١م)، تباين النمو العمراني في المخططات السكنية: دراسة تطبيقية على جنوب مدينة مكة، رسالة ماجستير، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

ثانياً: المراجع غير العربية:

- Albouy,D. and Ehrlich, G., (2013), **The distribution of urban land values : evidence from market transactions**, Working paper, University of Illinois, P.34. (<https://sites.google.com/site/gabrielehrlich/>)
- Brigham ,E , (1971), "The Determinants of the Residential land value", in Bourn, (ed.), **Internal Structure of the City** ,Oxford University press, New York, Vol 41(4), pp. 325-334.
- Evans, A.,(1985), **Urban Economics: An Introduction**, Basil Blackwell, Oxford.
- Miller,Thomas , (1986), "Must Growth Restrictions Eliminate Moderate Priced Housing?", **Journal of the American planning Association**, Vol.52(3), pp. 319-325 .
- Vailancourt , F. and Monty , L., (1985),"The Effect of agricultural zoning on land prices Quebec,1975-1981".**land Economics**, Vol61(1), pp.30-42.
- Yeates ,M.H.,(1965) ,"Some Factors Affecting The spatial Distribution of Chicago Land values , 1910-1960". **Economic research university of California**,Vol41(1), pp.57-70.

الملاحق

الأخ المكرم صاحب المكتب العقاري
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموقر

أفيدكم بأني أقوم بدراسة علمية لموضوع (التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض) للحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا من جامعة الملك سعود، أمل التكرم بالإجابة عن أسئلة الاستبانة المرفقة التي تهدف لتحديد التباين المكاني لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض والعوامل المؤثرة عليها بكل دقة مع التأكيد على أن إجاباتكم ستستخدم لأغراض البحث العلمي، وليست هناك حاجة لذكر اسمكم الكريم.

مع خالص الشكر والتقدير لتعاونكم،

الباحثة نورة العتيبي

قسم الجغرافيا/ جامعة الملك سعود

ملحق رقم (1)

استبانة خاصة بأسعار ومواصفات الأراضي السكنية في مدينة الرياض

اسم البلدية الفرعية:

اسم الحي:

أولاً: مساحة وسعر قطع الأرض السكنية:

- ما هو متوسط مساحة قطعة الأرض السكنية في هذا الحي؟
- ما هو متوسط مساحة قطعة الأرض السكنية في هذا الحي الواقعة على شارع واحد ()، على شارعين ()، على ثلاثة شوارع ()، على أربعة شوارع ()؟

- ما هو متوسط سعر المتر المربع للأرض السكنية في هذا الحي؟
- ما هو متوسط سعر المتر المربع لقطعة الأرض السكنية الواقعة على شارع واحد () على شارعين () على ثلاثة شوارع () على أربعة شوارع ()؟
- ما هو أعلى سعر متر مربع يبعث به قطعة أرض سكنية في هذا الحي؟
أعلى سعرريال سعودي
- ما هو أدنى سعر متر مربع يبعث به قطعة أرض سكنية في هذا الحي؟
أدنى سعرريال سعودي

ثانياً: ما هي العوامل المؤثرة على سعر قطعة الأرض السكنية الواقعة على شارع واحد:

- عرض الشارع التي تقع عليها الأرض:
- موقع قطعة الأرض بالنسبة للاتجاهات الأصلية: شمال ()، جنوب ()، شرق ()، غرب () .
- توفر البنية التحتية والتنمية العمرانية: ماء ()، كهرباء ()، صرف صحي ()، سفلتة ()، رصيف ()، إضاءة ()، مدرسة ()، مستوصف ()، مسجد ()، حديقة () .

ثالثاً: ما هي أهم العوامل المؤثرة على سعر قطعة الأرض السكنية الواقعة على شارعين:

- عروض الشوارع التي تقع عليها الأرض: أقل من ١٥ متراً ()، ١٥ ()، أكثر من ١٥ () .
- توجيه قطعة الأرض بالنسبة للاتجاهات الأصلية: شمال ()، جنوب ()، شرق ()، غرب () .
- توفر البنية التحتية والتنمية العمرانية: ماء ()، كهرباء ()، صرف صحي ()، سفلتة ()، رصيف ()، إضاءة ()، مدرسة ()، مستوصف ()، مسجد ()، حديقة () .

رابعاً: ما هي في رأيك أسباب ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في هذا الحي؟

.....

خامساً: ما هي في رأيك الوسائل الكفيلة لخفض أسعار الأراضي السكنية في هذا الحي؟

.....

ملحق رقم (٣)

تحليل التباين بين البلديات الفرعية من حيث المتوسط العام لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	52551097.402	13	4042392.108	15.591	.000
Within Groups	39668734.406	153	259272.774		
Total	92219831.808	166			

تحليل التباين بين الجهات الرئيسية من حيث المتوسط العام لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	32384119.652	4	8096029.913	21.919	.000
Within Groups	59835712.156	162	369356.248		
Total	92219831.808	166			

تحليل التباين بين المساحة من حيث المتوسط العام لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	30508252.040	2	15254126.020	40.538	.000
Within Groups	61711579.768	164	376290.121		
Total	92219831.808	166			

تحليل التباين بين عرض الشوارع من حيث متوسط سعر المتر المربع

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	13549425.965	2	6774712.982	14.123	.000
Within Groups	78670405.844	164	479697.597		
Total	92219831.808	166			

تحليل التباين بين الواجهات من حيث متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	16373555.301	4	4093388.825	8.743	.000
Within Groups	75846276.507	162	468186.892		
Total	92219831.808	166			

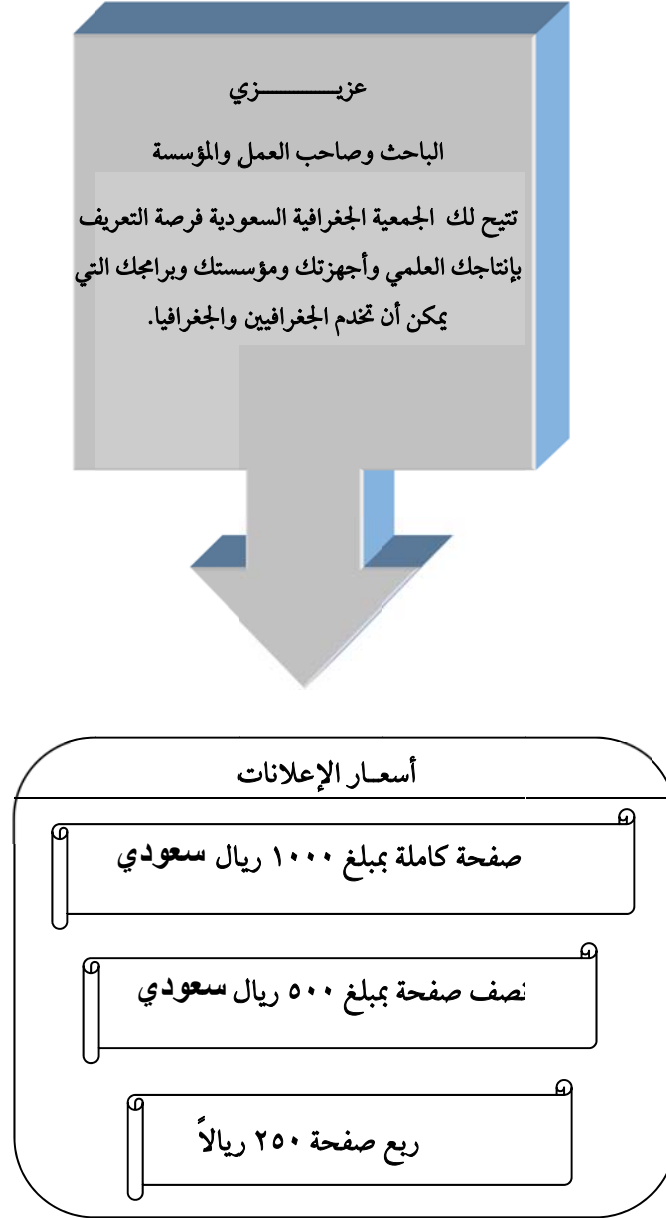
Spatial variation of residential land prices and the factors affecting them in Riyadh city

Abstract:

Being the capital of the Kingdom of Saudi Arabia and its largest city, the city of Riyadh has gone through rapid growth phases in all fields including residential, industrial and services sectors. This growth has resulted in the emergence of many problems; for most amongst them is the variation of the prices of residential land in relation to location, and the related crisis in the housing sector due to the high prices of residential land and the spread of large clusters of empty land space within urban areas.

It was found, from the field study, that the overall average price of residential land in the city of Riyadh was 1824 Saudi Arabian Riyals (SAR) per square meter with a standard deviation of 745. The highest price per square meter was recorded at (SAR) 3800 while the lowest price was SAR 390 per square meter. This surge in residential land prices to unprecedented levels has in turn driven up prices in the housing sector making it extremely difficult for the average individual to own a home or buy a piece of land to build on it.

The study identified some solutions to reduce the price of residential lands. These solutions are arranged as per the following: fixing prices by the authorities for each location, introducing fees and taxes on large pieces of land, creating more completely serviced residential locations, easing and facilitating home loans, building more residential units and not distributing any more land grants, rapid intervention by the Ministry of Housing through government support for housing programs, allowing the building of more than three floor housing units, and the recovery of the stock market as an alternative option for the real estate investors.





عزيمي عضو الجمعية الجغرافية السعودية	
هل غيرت عنوانك؟ فضلاً املأ الاستمارة المرفقة وأرسلها على عنوان الجمعية	
الاسم:	.....
العنوان:	.....
ص. ب.	.....
المدينة والرمز البريدي:	.....
البلد:	.....
الاتصالات الهاتفية:	
عمل:	.....
منزل:	.....
جوال:	.....
بريد إلكتروني:	
ترسل على العنوان الآتي:	
الجمعية الجغرافية السعودية	
ص. ب ٢٤٥٦ - الرياض ١١٤٥١ المملكة العربية السعودية	
هاتف: ٠٠٩٦٦ ١١ ٤٦٧٨٧٩٨ - فاكس: ٠٠٩٦٦ ١١ ٤٦٧٧٧٣٢	
بريد إلكتروني: sgs@ksu.edu.sa	
كما يمكنكم زيارة موقع الجمعية على الإنترنت على الرابط الآتي:	
www.saudigs.org	

آخر إصدارات سلسلة بحوث جغرافية :

- ٩٩- خصائص متعاطي المخدرات المترددين على مستشفى الأمل بالدمام ، د. حورية بنت صالح الدوسري.
- ١٠٠- الصناعة في المناطق الجنوبية الغربية من المملكة العربية السعودية ، د. عبد العزيز بن إبراهيم الحرة.
- ١٠١- تقييم تدهور الغطاء النباتي وأثره على السياحة البيئية في منطقة جازان ، د. أمال بنت يحيى الشيخ.
- ١٠٢- التباين المكاني لأوجه الدخل والإنفاق في المجتمع السعودي في الشرقية ، أ.د. فريال بنت محمد الهاجري.
- ١٠٣- اشتقاق المعادلات التجريبية لتصميم منحنيات كثافة الأمطار في المملكة ، د. محمد بن فضيل بوريه.
- ١٠٤- تغير الأمطار في منابع النيل وأثره في الاحتياجات المائية في مصر ، د. مسعد بن سلامة مندور.
- ١٠٥- الاتجاهات الحديثة لنمو السكان وآثارها في منطقة المدينة المنورة ، أ.د. محمد شوقي بن إبراهيم مكى.
- ١٠٦- البطالة في المملكة العربية السعودية تطور معدلاتها وتباينها ، أ. نوال بنت حجي الحربي ، أ.د. رشود بن محمد الخريف.
- ١٠٧- البلديات الحدودية الجزائرية بين الواقع والتطلعات ، د. سليم براقدي بن العايش.
- ١٠٨- التحليل الكمي للطرق البرية بين المدن الإدارية في اليمن ، د. عبد الولي بن محسن العرشي
- ١٠٩- واقع نقل التلاميذ والتلميذات ذوي الإعاقة الحركية في مدارس التعليم العام بمدينة الرياض ، أ.د. عامر بن ناصر المطير ، أ.د. عبد العزيز بن سعد بن حمد القرن ، د. زيد بن عبد الله المسلط المشاري ، د. عبدالرحمن بن محمد بن عبد الكريم الصالح.
- ١١٠- خصائص بعض عناصر مناخ المنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية ، أ.د. عبد الله بن أحمد الطاهر.
- ١١١- مدن وادي فرناغة ودورها الحضاري في العالم الإسلامي (خلال القرون الأربعة الهجرية الأولى) ، د. خليفة بن مصطفى غرايبة.
- ١١٢- لخصائص الديموغرافية للقوى العاملة السعودية وتخطيها ومستقبلها. د. أيمن أحمد شلضم.
- ١١٣- نمو السكان وتوزيعهم في محافظة بني سويف بجمهورية مصر العربية. د. أشرف محمد عبد المعطي.
- ١١٤- تقدير متطلبات غسيل التربة من مياه الري للمحاصيل الزراعية في الأحساء. أ.د. ناصر بن عبد العزيز السعران
- ١١٥- مستوى الخصوبة والعوامل المؤثرة فيها في مدينة عنيزة بمنطقة القصيم د. أحمد محمد البسام
- ١١٦- الصناعات الصغيرة والمتوسطة في المملكة العربية السعودية. د. صفاء بنت صبح صباحة

Price:

أسعار البيع :

Individuals: 15 S.R.

سعر النسخة الواحدة للأفراد: ١٥ ريالاً سعودياً.

Institutions: 20 S.R.

للمؤسسات: ٢٠ ريالاً سعودياً.

*Handing & Mailing Charges are Added on the Above Listing.

❖ تضاف إلى هذه الأسعار أجرة البريد.

ISSN 1018-1423
Key title =Buhut Gugrafiyya

●Administrative Board of the Saudi Geographical Society●

Mohammed S. Makki	Prof.	Chairman.
Mohammed S. Al-Rebdi	Prof.	Vice-Chairman.
Malhi A. Al-Gazwani	Assis. Prof.	Secretary General.
Ali A. Al Dosari	Assis. Prof.	Treasurer.
Mohammed A. Meshkhes	Assoc. Prof.	Head of Research and Studies Unit.
Mohamed I. Aldagheiri	Assoc. Prof.	Rapporteur of electronic scientific theses publishing unit.
Tagreed H. Al-Juhani	Assis Prof.	Head of The Cultural and Media Committee
Anbara kh. Belal	Assoc. Prof.	Editor of Geographical Newsletter
Mohammed A. Alrashed	Assis. Mr.	Member

**Spatial Variation of Residential Land
Prices and Factors Affecting them
in Riyadh City**

Nourah Qaed S. Aotaibi

Saudi Geographical Society (S.G.S.)

● Editorial Board ●

Editor-in-Chief: Mohammed A. Al-Saleh (Ph.D.).
Editorial Board: Saad N. Alhussein (Ph.D.).
Abdulla A. Al-Taher (Ph.D.).
Mohammed S. Al-Rebdi (Ph.D.).
Mohammed A. Meshkhes (Ph.D.).

● Advisory Board ●

Amal Yusof A. Al-Sabah, Ph.D., Professor University of Kuwait.
Hassan A. Saleh, Ph.D., Professor The University of Jordan.
Abdullah N. Al-Welaie, Ph.D., Professor Imam Mohammed Bin Saud Islamic Univ.
Mohammed A. Al-Gabbani Ph.D., Professor King Saud University.
Nasser. A. Al-Saleh, Ph.D., Professor Umm Al-Qura University.

● Correspondence Address ●

All Research Papers and Editorial Correspondence Should be sent to
The Editor-in-Chief, Dept. of Geography
College of Arts, King Saud University
P.O.Box 2456 Riyadh 11451
Kingdom of Saudi Arabia
Tel: 4678798 Fax: 4677732
E-Mail: sgs@ksu.edu.sa

All Views Expressed by Contributors to the RESEARCH PAPERS IN
GEOGRAPHY do not Necessarily Reflect the Position of the Editorial Board or
the Saudi Geographical Society

REFEREED PERIODICAL PUBLISHED BY SAUDI GEOGRAPHICAL SOCIETY

117



**Spatial Variation of Residential Land
Prices and Factors Affecting them
in Riyadh City**

Nourah Qaed S. Aotaibi