

## التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية: حالة تطبيقية لمدينة الرياض

خالد بن سكيت السكيت وأحمد العبدالكريم المحميد

كلية العمارة والتخطيط ، وكلية العلوم الإدارية ، جامعة الملك سعود

(قدم للنشر في ١٤٢٤/٣/٢٠هـ ؛ قبل للنشر في ١٤٢٥/٤/١٤هـ)

ملخص البحث. تعتبر مدينة الرياض من أكثر مدن المملكة تداولاً في بيع وشراء الأراضي وعلى الرغم من أن تكاليف الخدمات منخفضة مقارنة بسعر الأرض فإن أسعار الأراضي تعتبر عالية نسبياً بسبب تداول الأرض كسلعة. وقد عمد العقاريون على الاستفادة من أهمية اتصال الخدمات للأرض قبل بيعها وذلك من أجل الحصول على أفضل عائد للأرض. وعلى الرغم من أن سعر المسكن ينخفض بعد استخدامه وعلى الرغم من الاستمرار بطريقة التطوير الإنفرادي إلا أن الطلب على الأراضي السكنية في ارتفاع مستمر. وتعرض هذه الورقة إلى التعرف على علاقة سعر الأرض بتكلفة تطويرها مع توضيح مراحل التطوير وذلك من أجل الخروج ببيئة سكنية مناسبة ضمن إمكانيات الفرد العادي.

### المقدمة

على الرغم من تميز مدينة الرياض بنمو عمراني سريع في جميع القطاعات العمرانية بما في ذلك القطاع السكني إلا أن المدينة ما زالت تفتقر إلى ظهور أحياء سكنية مطورة بأسلوب متكامل وفي فترة زمنية محددة. والتطوير المتعارف عليه في المدن السعودية يقتصر فقط على إيصال الخدمات الأولية مثل الكهرباء والماء والتلفون وتعبيد الشوارع. ولكن التطوير المتكامل لا يقتصر على ذلك بل يتعداه إلى بناء الوحدات السكنية بحيث تكون جاهزة

للسكن. وعلى الرغم من أن التطوير المتكامل ذو عائد جيد كما هو ملاحظ في معظم مدن العالم إلا أنه لا يمثل نسبة تذكر في توفير الوحدات السكنية في مدينة الرياض. وما زالت عمليات تقسيمات الأراضي هي الوسيلة الشائعة والتي يقوم من خلالها الأفراد بشراء الأراضي - ذات القيمة المرتفعة نسبياً - ثم بناء مساكنهم عليها.

ولقد برزت فكرة هذا البحث بوضع الأسس التي يمكن أن تقدر بها قيمة تطوير المخططات السكنية ومن ثم تحديد قيمة الأرض السكنية. إن الطريقة التقليدية المعمول بها في مدينة الرياض لتطوير المخططات السكنية ليست إلا مشاريع تقسيمات أراضي بعد اقتطاع نسبة الخدمات العامة التي تعادل في الغالب مانسته ٣٣٪ من إجمالي الأرض المراد تخطيطها وتجزئتها إلى تقسيمات أراضي. ولا يكاد يوجد على مستوى مدينة الرياض بأكملها حي تم تطويره تطوراً كاملاً وفق المفهوم الحديث للأحياء المطورة على الرغم من توافر جميع الإمكانيات لإنجاز هذا العمل.

وفي هذه الدراسة سيتم التطرق إلى سوق الإسكان في مدينة الرياض والذي يمثل الحافز الرئيسي لتطوير المخططات السكنية وإمكان تحويل المستثمرين لبيع المخططات السكنية المطورة بدلاً من التقليدية لما في ذلك من فوائد مادية واجتماعية وبيئية للجميع. ويأتي هذه المقدمة الهدف من الدراسة ثم المنهج المتبع والذي يعتمد على إجابة استبانة مخصصة لهذا الغرض للوصول للهدف ثم التطرق لمراحل عملية تطوير الأرض السكنية وأخيراً الوصول إلى النتائج وخلاصة البحث.

### الهدف من الدراسة

مدينة الرياض ذات تاريخ قديم ، إلا أن التاريخ الحديث بدأ بتأسيس المملكة العربية السعودية الحديثة وإتخاذ مدينة الرياض عاصمة لها وذلك في أوائل الخمسينات من القرن الماضي. وبدأت الخطط الإسكانية بالمدينة منذ ظهور الإدارات الأهلية التي تطورت لاحقاً لتصبح بلديات ومحافظات وهي عادة ما توكل إليها إدارة تخطيط الأحياء السكنية



بالمدينة ، وتقوم تلك الإدارات في السابق بتخطيط الأحياء في مدينة الرياض وفق رؤية معينة ويتم بتوزيعها على المواطنين حسب الاحتياج والأولويات أما في الوقت الحالي فقد اختلف الوضع عما كان عليه في السابق ، حيث قل إلى حد كبير نظام المنح المعمول به سابقاً وأصبح المواطن يحصل على قطعة الأرض عن طريق شرائها من تجار العقار الذين يشترونها بدورهم بأسعار منخفضة من اصحاب المنح ذات المساحات الكبيرة. وبذلك فقد انتقلت هذه العملية وتبعاتها للمؤسسات والأفراد وشركات العقار. ويقتصر الدور الحكومي في اعتماد وإجازة تلك الأراضي المخططة بواسطة القطاع الخاص. إلا أنه مازالت هناك أحياء يتم تخطيطها وتوزيعها بطريقة المنح التقليدية على المواطنين في أماكن ومدن وقرى متنوعة ولكن غالباً ما تكون تلك الأراضي الممنوحة غير مناسبة للبناء الآني خاصة حول المدن الكبرى وبالتالي فإن قيمتها العقارية منخفضة مما يدعو الكثير من الممنوحين إلى بيعها بأسعار زهيدة إلى تجار العقار. وتهدف هذه الدراسة إلى محاولة معرفة جدوى التطوير العقاري للأحياء السكنية وأسباب عزوف المستثمرين عن التطوير المتكامل ، ومدى قناعة المطورين بأن التطوير البنوي ذو عائد يبرر تكاليفه.

### منهج الدراسة

لقد مرت هذه الدراسة بعدة مراحل تمثل المنهجية الخاصة بها. فالتعامل مع قضايا التطوير العقاري في السوق السعودي يمثل بداية فكرة هذه الدراسة. ومراجعة الأدبيات العالمية في هذه السياق ساهم كثيراً في تطوير أطر هذه الدراسة. كما أن التعامل مع كبار المستثمرين في القطاع العقاري من قبل الباحثين ساهم في تركيز موضوع هذه الدراسة خاصة وأن أحد مؤلفي هذه الدراسة هو عضو باللجنة العقارية في الغرفة التجارية في مدينة الرياض. إلا أن ذلك كله لم يكن كافياً لجمع معلومات مناسبة عن الموضوع مما حدا بالباحثين باللجوء إلى عمل استبانة صممت خصيصاً لهذا المبحث لتوفير المعلومات الضروريه له.

ونظرا لندرة المعلومات عن موضوع تقييم العقار وتسويقه وكذلك لقلة البحوث والدراسات التي تتناول المعايير المهمة في تحديد سعر الأراضي السكنية بمدينة الرياض على وجه الخصوص والمملكة على وجه العموم، فقد كانت المقابلة المباشرة مع المستبانين هي الوسيلة المناسبة لذلك. وقد تم توزيع الاستبانة على عدد من كبار المؤثرين في السوق العقاري في مدينة الرياض وهم أعضاء اللجنة العقارية الإثني عشر بالإضافة إلى ستة من كبار العقاريين في مدينة الرياض. كما أنها أيضاً اعتمدت على المعلومات الثانوية المتوفرة والتي تم الحصول عليها من مصادر مختلفة وذلك للوصول إلى تحليل موضوعي لمشكلة البحث وللخروج بنتائج جيدة تفيد الباحثين والعاملين في مجال العقارات. ومن ضمن تلك المعلومات قاعدة بيانات القطاع العقاري التي تم تطويرها في الغرفة التجارية بمدينة الرياض خلال الفترة القصيرة الماضية. وقد بنيت هذه القاعدة على مسح لـ ١٣٧٥ منشأة عقارية أو ما يقارب نصف المكاتب العقارية القائمة في مدينة الرياض.

ولإخراج البحث بصورة مقبولة فلا بد من الإجابة على بعض الأسئلة التي قد تطرح نفسها عند الحديث عن سعر الأراضي السكنية والأسئلة تتمثل في كيفية انتشار وتداول الخطط السكنية بين المالك الأصلي للعقار والمتمثل في الدولة وبين المستفيد النهائي الذي يشيد منزله على تلك القطعة ويتمتع بالاستفادة من العقار؟ ما هي الاستراتيجيات والخطط المتبعة في تسويق العقار؟ وحيث إن الدراسات الأصلية لا تخلو أن تكون استكشافية، أو وصفية، أو تحليلية فقد عانيت هذه الدراسة بالفئة الأخيرة حيث إنها تستخدم الأسلوب التحليلي الذي يحلل الأسباب التي ساهمت في تكون الصفات الخاصة بالموضوع ذاته وهي الطريقة الحالية في تطوير المخططات السكنية.

#### محددات الدراسة

هذه الدراسة مقيدة بمدينة الرياض ويمكن تعميمها للتعرف على المدن الأخرى في المملكة فقط ولا يمكن تجاوز ذلك لدول أخرى. فالمعلومات التي جمعت ترتبط بمدينة

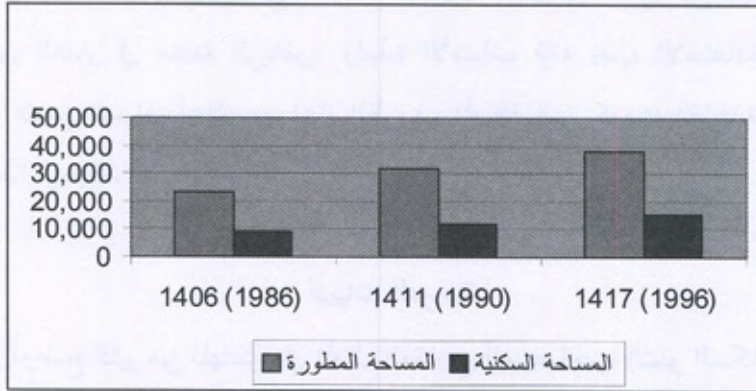


الرياض بما في ذلك المعلومات الأساسية التي جمعت من خلال الاستبانة التي وزعت على أعضاء اللجنة العقارية في الغرفة التجارية الصناعية بالرياض وبعض كبار مستثمري العقار في مدينة الرياض. ولهذه الأسباب فإنه يجب الاستفادة من هذه الدراسة ضمن السياق أعلاه ومراعاة الظروف المحيطة التي كونت القاعدة الأساسية لإنجاز هذا البحث.

### أدبيات الدراسة

أوضح كثير من المهتمين في المجال العقاري أنه يصاحب النمو السكاني المرتفع (أكثر من ٨٪ سنوياً في مدينة الرياض) توسع كبير في عدد المخططات السكنية لتواكب الزيادة الكبيرة في أعداد السكان. ولهذا السبب فإن الكثير من العقاريين يرى أهمية اعتماد عدد من المخططات السكنية كل عام من أجل مواكبة الطلب على الأراضي السكنية. وعلى الرغم من صعوبة قبول هذا الطرح حيث إن الأراضي المخططة الفضاء تتجاوز بنسبة كبيرة الأراضي المأهولة إلا أن الواقع العقاري يفرض نفسه من خلال استمرار استقبال السوق لكميات ضخمة من الأراضي المخططة سنوياً.

وكما يلاحظ في الشكل رقم (١) أن الزيادة في المساحات المخصصة للأغراض السكنية في مدينة الرياض قد ازدادت بما يقرب من ٢٠٪ بين عامي ١٤٠٦ و ١٤١١هـ. أما ما بين عامي ١٤١١ و ١٤١٧هـ فقد ازدادت النسبة بمقدار ٣٠٪ وهذا يؤكد مرة أخرى قدرة السوق على فرض نمط معين للطلب خاصة في سلعة أساسية مثل الأرض السكنية. ومدينة الرياض هي مؤشر مهم لما يحدث في المملكة بصفة عامة والنمو العمراني فيها يؤثر كثيراً على النمو في المدن الأخرى.



المصدر: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

#### الشكل رقم (١). النمو في المساحات المطورة في مدينة الرياض (بالمهكتار)

لقد ازداد التوسع العمراني في المملكة وفي المدن الرئيسة خاصة بعد إنشاء صندوق التنمية العقاري في السبعينات من القرن المنصرم إلا أن هذا التوسع العمراني لم يكن منظماً تنظيمياً كاملاً ، وكانت أغلب المخططات والأحياء السكنية تبنى بدون إيصال كامل الخدمات الأساسية إليها كالماء والكهرباء والهاتف. بالإضافة إلى أن عملية التطوير الانفرادي لكل مسكن جعلت معظم هذه الأحياء تستغرق سنوات طويلة لتكتمل قد تصل إلى ٢٠-٣٠ سنة لحين اكتمال الحي من جميع الخدمات وبناء معظم الوحدات السكنية. وبسبب عدم الاهتمام بالتطوير المسبق للحي فإن المسكن يفقد جزء كبير من قيمته الحقيقية ويباع بأسعار تجعل الحي بأكمله وكأنه متقادم أو متهالك [٢]. وقد ظهرت مؤخراً فكرة إنشاء الأحياء السكنية كاملة التطوير والتي يعتقد أنها تزيد من قيمتها السعريّة سنة بعد سنة. ولذلك يعتبر أسلوب تطوير الحي عاملاً مهماً في الحفاظ على سعر العقار السكني ، حيث لوحظ أن أسعار العقار السكني في حي كنت لاند (kent land) والذي يقع في ضواحي العاصمة الأمريكية واشنطن وبالتحديد في مدينة فيشرزبيرغ (Gaithersberg)



يتضاعف فيه سعر الوحدة السكنية عن الوحدات المماثلة في المناطق المحيطة فيه والسبب في ذلك هو التميز في التخطيط والتميز في التطوير [٢]. وقد وجد البعض أن القيمة المالية للوحدات السكنية التي طورت في بعض المشاريع المتكاملة تتزايد قيمتها سنوياً بمقدار ١٢٪ تقريباً [٣]. وفي دراسة لـ (Clapp) وآخرين عن "قيمة الأرض السكنية واللامركزية في العمل" فقد وجد أن أسعار الأراضي في كثير من دول العالم المتقدم مرتبط بمواقع مراكز العمل [٤]. ويعتبر توفر مرافق الحي وتطوير الوحدات السكنية بالأسلوب المتكامل من الأمور المسلم بها قبل قيام الحي. أما (Rukwaro) و (Olima) فيريان أن تخطيط الحي يلعب دوراً أساسياً في تطوير المجتمع بل هو وسيلة تهتم بضبط التغير الاجتماعي وبناء المجتمع المدني [٥]. وهذا يعني أن العزوف عن التطوير المتكامل للحي لا يؤدي فقط إلى تقليل مستوي العائد للمستثمرين، بل قد يتعداه إلى حرمان المجتمع من بناء أهم خلية اجتماعية واقتصادية ومكانية متكررة تكون المدينة وهي الحي السكني [٦].

### سوق الإسكان في مدينة الرياض

تتميز مدينة الرياض بنمو سكاني عال يتراوح بين ٦ - ١٠٪ بناءً على ما تم ملاحظته في العقد الماضي. وبالرغم من أن التوقعات تشير إلى انخفاض هذا المعدل العالي إلى أقل من ٦٪ في نهاية العقد الحالي إلا أن هذه المعدلات تعتبر عالية جداً بكل المقاييس. وبناءً على أقل الاحتمالات فإن التقديرات الحالية لسكان مدينة الرياض استناداً إلى تلك المعدلات يصل إلى ٤,٨٠٠,٠٠٠ نسمة وإن النمو بمعدل ٦٪ يعني زيادة سكانية قدرها ٢٨٨,٠٠٠ نسمة سنوياً أو ما يعادل ٣٨,٤٠٠ أسرة. وإذا علمنا أن ما يقرب من ١٠,٠٠٠ إلى ٢٠,٠٠٠ وحدة سكنية تدخل السوق سنوياً يتضح لنا الفرق الكبير بين الزيادة في عدد الأسر والزيادة في عدد الوحدات السكنية والتي تصل تقريباً إلى الضعف. وبالرغم من أن الزيادة في عدد الأسر لا يمكن أن تكون وحدها المؤشر الوحيد لقياس الطلب على المساكن

إلا أنه لا يمكن إغفال الفرق الكبير والذي تم التعرض اليه سابقاً. وبناءً على تقارير وحدة البحوث والدراسات التخطيطية في الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض فإن عدد المساكن سيزداد من ٤٥٤,٤٧٦ وحدة سكنية في عام ١٤١٦-١٤١٧ إلى ٥٦١,٢٧٨ وحدة في عام ١٤٢٢. أما عدد الأسر فإنه سيزداد بشكل كبير جداً من ٤٣٣,٥٩٨ أسرة إلى ٧١٨,٥٦٧ أسرة لنفس الأعوام (الجدول رقم ١).

الجدول رقم (١). النمو في المساكن والأسر: مدينة الرياض (١٤١٧-١٤٢٢هـ)

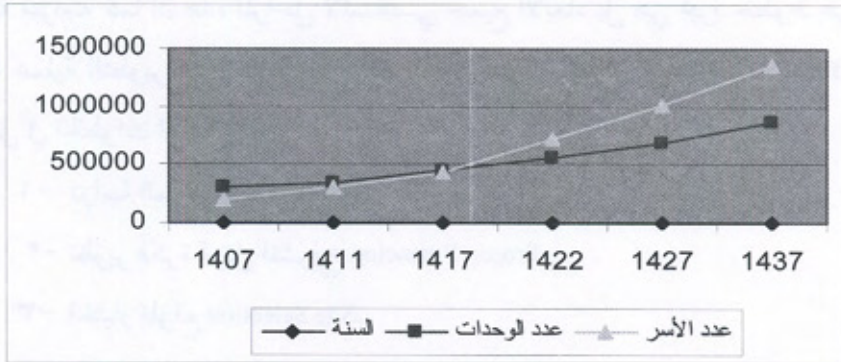
عام ١٤١٧ (عينة)	عام ١٤٢٢ (توقع)	
٤٥٤,٤٧٦	٥٦١,٢٧٨	عدد المساكن
٤٣٣,٥٩٨	٧١٨,٥٦٧	عدد الأسر
٢٠,٨٧٨	١٥٧,٢٨٩	الفرق بين المساكن والأسر

المصدر: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض [٧].

وقد يكون العجز الموضح أعلاه والذي يواجهه قطاع الإسكان في الوقت الراهن ويصل إلى ١٥٧,٢٨٩ وحدة سكنية كبير نسبياً ومن الممكن أن يعزى ذلك لأسباب مختلفة قد يكون أحدها هو طريقة التوقع والتي يبدو أنها خاطئة. فهناك دراسات حديثة تبين الطرق المستخدمة لتوقع الطلب على الوحدات السكنية وهي غالباً لا تخرج عن إحدى طريقتين: طريقة الفئات العمرية وطريقة الخط الثابت. ففي الطريقة الأولى يتم تحديد الفئات العمرية في المجتمع ونسبة الأسر المتكونة في كل فئة ثم توقع النمو في جميع الفئات ذات العلاقة. أما الطريقة الثانية فهي تفترض نمو سكاني بخط ثابت وبحسب النمو الأسري أيضاً على هذا الأساس. وقد اقترح Mayer في دراسة في جنوب كاليفورنيا أن الطريقة المثلى هي أخذ متوسط النمو للطريقتين السابقتين للخروج بمعدل أقرب للصحة يشكل المعدل الصحيح [٨]. ولو استخدمت هذه الطريقة لاختلف مقدار العجز المذكور أعلاه مما يجعلنا نتوقع أن العجز الحقيقي والذي يُترجم إلى طلب في السوق سيتراوح من ٢٠ إلى ٤٠ ألف وحدة سكنية سنوياً خلال العقد القادم.



وفي جميع الأحوال وكما يوضح الشكل رقم (٢) يتبين بوضوح أن الطلب على الوحدات السكنية سيتجاوز المعروض منها خلال العقد الحالي بافتراض ثبات جميع المتغيرات الأخرى واستمرار التحسن في مستوى دخل الفرد والأسرة في مدينة الرياض. وهذا يعني أن السوق قادر على استيعاب عدد كبير من الوحدات السكنية المطورة بافتراض ثبات تلك المتغيرات. ومن المهم إدراك أن الطلب على الوحدات السكنية في السوق السعودية هو انعكاس مباشر للطلب على الأراضي بسبب الارتباط الوثيق بينهما. فعلى سبيل المثال حين يحدث نقص حاد في المساكن تزداد قيمة الأراضي السكنية بطريقة لا تعكس القيمة الحقيقية لها كما حدث في نهاية السبعينات وبداية الثمانينات في القرن الماضي.



المصدر: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (٧).

الشكل رقم (٢). التباين في نمو الأسر والوحدات السكنية في مدينة الرياض

### تعريف الحي السكني

إن الحي السكني هو الخلية التي تتكرر لتكون المدينة وبالتالي فمن المهم تعريف الحي السكني خاصة وأن هذه الدراسة تتعرض لعملية تطوير الأحياء السكنية والتي تتبع عملية تقسيمات الأراضي ... ويمكن تعريف الحي السكني على أنه حيز عمراني يشغل مكاناً من الأرض وله حدود واضحة ومداخل واضحة ومركز واضح وشبكة من ممرات الحركة

(الأرصفة والطرق) تربط جميع أجزاء الحي بعضها البعض وأن تكون الغالبية من الاستخدامات في ذلك الحيز هي من الاستخدامات السكنية ... ويفضل أن لا يبعد مركز الحي عن أبعد نقطة فيه عن مسافة عشر دقائق مشي [١٣، ١٢، ٦].

الخطوات والمراحل الرئيسية لعملية التطوير

إن الاستثمار في تطوير الأرض للاستخدامات السكنية هو علم وفن في نفس الوقت. وهو من أكثر المجالات التطبيقية ممارسة وقد أبدع العديد من المستثمرين في هذا المجال وعلى الأخص في أمريكا الشمالية. وتتمثل المراحل المعتادة لتطوير الأرض في عدة عناصر لا يعني ترتيبها التسلسلي تتبعها الزمني بالضرورة بل يمكن البدء في بعض المراحل بطريقة متزامنة كما أن هذه المراحل لا تستقصى جميع الأبعاد بل هي مجرد خطوط عريضة لقيادة عملية التطوير التي يلتزم بها عادة المطور قدر المستطاع. وقد لخصت Kone هذه المراحل في الخطوات التالية [٩]:

- ١ - دراسة السوق Market Study.
- ٢ - تطوير فكرة تمويل المشروع Project Financing .
- ٣ - اختيار الموقع Site Selection .
- ٤ - تحليل الموقع Site Analysis .
- ٥ - التحليل البيئي Environmental Analysis .
- ٦ - تطوير المخطط العام للموقع وإعداد التفاصيل التصميمية Developing The Master Plan .
- ٧ - إعداد الوثائق التطويرية (مواصفات التطوير + الوثيقة القانونية) Development Documents .
- ٨ - تحديد أفضل الوحدات السكنية تسويقاً (الحجم والطراز) Selecting Housing Type .



## ٩- التصميم الأوليه للوحدات السكنيه واختيار المطورين Units Design &

. Developers Selection

### ١٠- تهييب الموقع هندسياً Site Engineering .

### ١١- تطوير خطوط الخدمات والمرافق Infrastructure Development .

### ١٢- البدء في عملية التطوير من قبل كل مطور ضمن الإطار الزمني المتفق عليه

وحسب مواصفات التطوير Starting The Development Process .

### ١٣- البدء في عملية تسويق الوحدات المطورة Marketing The Developed Units .

### ١٤- إدارة الحي Community Governance .

وتعتبر الخطوات الثلاث الأولى ( دراسة السوق، التمويل، واختيار الموقع ) من خطوات دراسات الجدوى الاقتصادية ولا تتعلق بعملية التطوير بدرجة مباشرة. ويجب أن يؤخذ في الاعتبار أن البرامج الزمنية المختلفة لعملية التطوير قد تتطلب إعدادها في نفس الوقت الذي تتم فيه المراحل المختلفة. وفيما يلي شرح لهذه الخطوات المهمة :

#### ١- دراسة السوق

وهي تعني بمحاولة التعرف على وجود طلب كاف من السوق للاستثمار المزمع تطويره. فعلى سبيل المثال إذا كان الاستثمار يعني بتطوير وحدات السكنية فإن دراسة السوق ستشتمل على معرفة الفرق بين النمو في الأسر والنمو في الوحدات السكنية والقدرة المادية للأسر حديثة التكوين على استهلاك الوحدات السكنية الجديدة.

#### ٢- تطوير فكرة تمويل المشروع

وفي هذه المرحلة وبعد قناعة المستثمر بوجود طلب على التطوير المعني فإنه من المهم بمكان ان يتم بحث جميع الإمكانيات التمويلية المتوفرة في السوق. وكثير من الجهات التمويلية تشترط دراسات جدوى وافية لأي استثمار عقاري قبل تمويله ... وبمجرد توفر

التمويل يتم البحث عن الموقع المناسب للاستثمار أو (في حالة وجود الأرض) يتم البحث عن الاستخدام الاستثماري المناسب للأرض.

### ٣- اختيار الموقع

وتعتبر مرحلة اختيار الموقع وحيازته المرحلة الحقيقية لبداية التطوير ووضع جميع البدائل التخطيطية التي تحقق العائد الأفضل للاستثمار. ومن المهم معرفة جميع إمكانات وعوائق التطوير من خلال تحليل الموقع لوضع التصميم المناسب فيه.

### ٤- تحليل الموقع

ويشمل التحليل الأولي وهو يعني بتحليل الموقع واستكشاف العناصر المؤثرة في عملية التطوير. فهي تشمل استكشاف الأجزاء القابلة للتطوير والأجزاء غير القابلة للتطوير كما أنها تعني باستكشاف الطبوغرافيه الحالية بما في ذلك الوديان والتلال. كما يشمل أيضاً التحليل التصميمي: ففي هذه المرحلة يتم التعامل مع الفرص والمعوقات التي تظهر في الموقع. كما يتم اقتراح أفضل الأماكن للدخول والخروج من الموقع وأفضل المحاور لتوجيه الوحدات السكنية. بالإضافة إلى ذلك فإنه في هذه المرحلة يتم وضع تصور أولي للأرض وتحديد الجزء الأنسب للتطوير السكني والتجاري والاستخدامات المختلطة الأخرى.

ويدخل ضمن تحليل الموقع التحليل البيئي: حيث تفرض القوانين في العديد من الدول على المطورين إجراء تحليل بيئي لتوقع التأثير البيئي للمشروع على المناطق المجاورة بسبب عملية التطوير. وأيضاً التأثير البيئي للموقع على سكان المشروع وعلى الأخص من المركبات المشعة التي قد تتواجد في الموقع (يمكن إجراء تحليل دقيق في هذا الخصوص من قبل مختصين في هذا المجال إذا رأى المطور أو الجهاز البلدي أهمية ذلك).

### ٥- تطوير المخطط العام للموقع

في هذه المرحلة يقوم الفريق التخطيطي المكلف بوضع المخطط العام للمشروع أخذاً في الاعتبار ماسبق إنجازه من دراسات تحليليه للموقع. وكما هو معلوم فهناك العديد من



العناصر التي تلعب دوراً مهماً في تحديد هوية الحي والتي يجب أخذها جميعاً في الاعتبار ونظراً لأهميتها فسيتم التعرض لها في الفقرة التالية.

أولاً: هذه العناصر هي مداخل الحي الرئيسيه والتي قد تكون رسمية أو غير رسمية (في الحالة الأولى يكون المدخل محاطاً بمحاطات واضحة ولوحات إرشادية قوية تحسّس الزائر بدخول مكان مختلف ... بينما في الحالة الثانية تكون المداخل غير رسمية ولا تشعر الزائر بدخوله في مكان مختلف).

ثانياً: تأتي الشوارع والتي يلعب تصميمها وتصميم الأثاث عليها دوراً مهماً في تحديد هوية الحي. فقد تكون الشوارع مستقيمة أو أفعية وقد يظهر بوضوح فيها احترام المشاة والتحكم بمسارات السيارات وتشجيع خطوط الظل ... وقد لا يظهر ذلك أبداً. وقد تكون الشوارع شبكية أو حلقة أو غير نافذه وقد تكون مزيج منها جميعاً.

ثالثاً: اللوحات الإرشادية وتفاصيل أثاث الشوارع والتي قد تكون محاية للطبيعة في تصميمها واختيار الألوان لها ... أو تكون محاية للتطور التقني والطرز العمرانيه المعاصرة.

رابعاً : يتم اختيار عناصر الإضاءة والتي تلعب دوراً مهماً وفي بعض الأحيان تكون خلاصة جداً في وقت المساء إذا تم اختيارها بعناية لتظهر جمال الحي ومافيه من أشجار ونباتات. خامساً: يأتي دور الحواجز الطبيعية (مثل المرتفعات البسيطة التي تصمم في شكل عقم مغطى بالنباتات الصحراوية وتقوم بالفصل بين الاستعمالات والمساكن وتعطي إحساساً أكبر بالخصوصية). وقد تأخذ هذه الحواجز شكل سور أو جدران.

سادساً: يأتي دور المميزات الترفيهية مثل نادي الحي بما فيه من مسابح وملاعب والمظاهر الطبيعیه الأخرى مثل إمكان تطوير بحيرة صناعية أو تطوير مناطق يكون التشجير الصحراوي فيها كثيفاً لإعطاء الإحساس بالبعد الريفي في الحي أو تطوير نادي للجولف وغير ذلك من المميزات الترفيهية.

ويجب تنويع ما سبق بتوضيح العناصر الآتفة الذكر من خلال إعداد بعض التفاصيل التصميمية وذلك من أجل توضيح الفكرة التصميمية وتسهيل عملية فهمها من قبل المطورين. ويجب أن تشمل تلك التفاصيل إعداد قطاعات في الشوارع لتوضيح علاقة المباني بها. وبعض الضوابط الأولية والمناظير المختلفة التي تساهم في رسم الصورة المتكاملة للحي بعد تطويره.

#### ٦- إعداد وثائق التطوير

عادة ماتشمل وثائق التطوير جميع الوثائق القانونية والخطط التنسيقية التي تنظم عملية التطوير بين جميع الأطراف ذات العلاقة. على أن يقوم المطور بإنجاز مواصفات التطوير وخطة التنسيق والوثيقة القانونية للسكان بما في ذلك وثيقة اتحاد الملاك.

#### ٧- تحديد أفضل الوحدات السكنية تسويقاً

يجب على المطور أن يكون على اتصال دائم بمعطيات السوق وفي قياس مستمر لذوق الفئة المستهدفة من السكان وعلى اتصال وثيق بالمطورين الآخرين وتوجيههم قدر الإمكان نحو هدف التطوير. فعلى سبيل المثال يمكن تحديد أبعاد الأراضي لتوافي الحد الأدنى لمتطلبات الحياة العصرية بحيث تكون جميع قطع الأراضي قادرة على استيعاب بعض المتطلبات العصرية للفئات المستهدفة ومن ذلك على سبيل المثال: مسبح وحديقة جميلة ومبنى سكني يوافي حجم الأسرة السائد.

#### ٨- التصاميم الأولية للوحدات السكنية واختيار المطورين

يجب على المطور الرئيسي أن يقوم بوضع بعض التصاميم الأولية للوحدات السكنية وذلك لتوضيح التوجه العام للشكل المتوقع للوحدة السكنية ولكن قد يكتفي المطور باختيار مطورين أكفاء واقتراح قائمة باسماء المعمارين الذين يحذ المطور التعامل معهم في المشروع ليقوموا بهذا الدور وهذا الأمر متروك لظروف التطوير نفسها. ومن الأفضل أن



يشارك العديد من المعمارين في وضع التصاميم السكنية للحي المعني حتي تصبح الوحدات فيه متنوعة وموافية لرغبات الناس

#### ٩- تهذيب الموقع هندسياً

يجب أن يتولى المطور جميع المهام الخاصة بتهذيب الموقع هندسياً بحيث يتم تجهيز الموقع وتهذيبه كي يكون جاهزاً لإنشاء خطوط الخدمات والمرافق. وتشمل هذه العملية تهذيب جميع الأراضي حسب التقسيمات المقترحة في المخطط العام. ويلعب التهذيب دوراً مهماً للغاية في توجيه مياه السيول نحو الأماكن المخصصة لها أو خارج الموقع سواء أثناء عملية التنفيذ أو بعد التطوير. كما يلعب تهذيب الموقع دوراً مهماً أيضاً في تسهيل توقيع الطرق والمباني في مواقعها الصحيحة أثناء التنفيذ.

#### ١٠- تطوير الخدمات والمرافق

بعد الانتهاء من تهذيب الموقع يقوم المطور بتنفيذ شبكة الخدمات والمرافق العامة وتجهيز جميع الأراضي للتطوير النهائي. وتشمل شبكة المرافق عملية السفلة والرصف وإيصال خدمة الكهرباء والتليفون والماء. كما يفترض أن يقوم المطور بتنفيذ بعض مباني الخدمات العامة مثل المساجد والمدارس.

#### ١١- البدء في عملية التطوير

في هذه المرحلة وبافتراض إنجاز جميع الإجراءات الرسمية التي تصاحب الاعتماد النهائي للمخطط وإيصال جميع الخدمات لعملية التطوير يفترض أن يقوم المطور بعملية التطوير الفعلية للموقع والبدء بإنشاء الوحدات السكنية وتطوير البيئة المحيطة بها (الرصف والتشجير... الخ). ومن الأفضل أن يقوم المطور ببناء بعض الوحدات السكنية كمناذج تسويقية من أجل الإسراع في عملية تطوير الحي وتسويقه.

#### ١٢- البدء في عملية التسويق

يجب أن يلتزم المطور بتحضير الناس نفسياً للمشروع قبل البدء فيه وذلك لترغيب الفئة المستهدفة بالمشروع وحثها نفسياً على عدم الإقدام على الشراء في مكان آخر قبل

انتهاء المشروع. كما أن ذلك سيساعد على تهدئة المنافسين الآخرين والتمهل قبل الاستثمار في الأماكن المجاورة. ويعمد العديد من المطورين بتخصيص ميزانية خاصة لانجاز برنامج تسويقي قوي جداً وغير معتاد يثير شوق الناس للمشروع بطريقة تجعل زيارته أمراً حتمياً لكل من يفكر أن يعيش في حي مميز.

### ١٣- إدارة الحي

مما لاشك فيه أنه ستكون من مسؤوليات المطور الأدبية الاهتمام بإدارة الحي بعد تطويره وتسويقه لمدة لاتقل عن سبع سنوات لضمان حماية الاستثمارات الضخمة التي وضعت في الحي وإعداد الناس لفهم وقبول النظام التعايشي داخل الحي. حيث يمكن اختيار مجلس حي يقوم بدوره بتعيين مدير للحي مسئول عن ضمان استمرارية الحي باستخداماته وضوابطه بما في ذلك تأكيد التزام السكان ببنود الوثيقة القانونية التي تنظم علاقتهم مع بعضهم الآخر. كما يفترض أن يقوم المطور باقتراح نظام اتحاد ملاك لاعتماده من قبل الجهات المختصة حيث إنه سيكون الوسيلة الوحيدة لضمان الحفاظ على الحي وراحة ساكنية على المدى الطويل

### العوامل المؤثرة في اتخاذ قرارات الاستثمار في المخططات العقارية

سواء كانت الاستثمارات العقارية بغرض البيع أو بغرض الإيجار فهي في كل الأحوال مخصصة لأغراض سكنية أو تجارية ربحية في المقام الأول. وهناك العديد من العوامل التي تؤثر في قرار الاستثمار في المخططات العقارية هي :

#### أولاً: التقديرات السكانية

من المعروف أن معدلات النمو السكاني الطبيعي تتراوح بين ١ ٪ في الدول الصناعية و حوالي ٣,٥ ٪ في الدول النامية، إلا أن تقديرات النمو في الرياض يتراوح بين ٨ - ١٠ ٪ خلال السنوات الماضية، وهذا يعني أن الزيادة السكانية الطبيعية في الرياض قد



تصل إلي ٢٨٨ ألف نسمة أو ما يعادل ٣٨,٤٤٠ وحدة سكنية إذا افترضنا أن كل أسرة جديدة تحتاج منزلا مستقلا و بافتراض أن متوسط عدد أفراد الأسرة ٧,٥ فرد.

#### ثانياً: التوجهات العامة للتوسع

حيث تتحكم البلديات في هذه النقطة، إذ أن البلديات تضع الضوابط العامة للمرافق المتوقعة في هذه المنطقة أو تلك خصوصا من نواحي اتساع الشوارع و مواصفات البناء و الارتدادات و الارتفاعات و غيرها، و عادة ما تتحكم هذه المواصفات في تحديد الفئات التي لديها القدرة علي شراء أو استئجار عقار لديه تلك المواصفات.

#### ثالثاً: متوسط الدخل الفردي

يعتبر هذا العامل من أهم العوامل التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد نوع الاستثمار، فمن المعروف أن الدخل الفردي مختلف بين فئات السكان و بالتالي فإن هذا الاختلاف يؤثر بشكل جوهري في مساحة القطعة المرغوبة، موقع تلك القطعة، مواصفات البناء المرغوب. و من الطبيعي أن المتطلبات الإضافية للبناء في هذه المنطقة أو تلك و التي تماثل تكلفة البناء الأساسي تتحكم كذلك في اختيار المنطقة.

#### رابعاً: مدى علاقة المنطقة بالمرافق الرسمية و السياحية و مراكز صنع القرار

كلما كانت هذه المخططات ذات علاقة جغرافية بالمرافق المشار إليها فمن الطبيعي أن يكون للعقارات المحيطة أو القريبة وضع خاص، فمثلا مباني الوزارات تتركز في شمال الرياض كما أن الفنادق ذات المستوى الخمس نجوم لا تقام إلا في المناطق الراقية و بالتالي فإن الشركات الكبيرة و المشهورة لا تجد أفضل من هذه المواقع لإسكان موظفيها و زوارها و التفاعل بين هذه المرافق و متطلباتها تنعكس مباشرة على الأوضاع الأخرى، فمثال المجمعات التجارية الراقية أو محلات السوبر ماركت أو الملاهي أو وكالات السيارات تبحث عن بعضها للتركز في منطقة قريبة لحاجة و اعتماد كل من هذه المرافق على المرافق الأخرى، و هذه العوامل مجتمعة ترفع من سعر الأراضي أو العقارات المبنية في هذه المنطقة

بشكل مباشر. و من هذه الزاوية فإن معرفة عدد و نوعية و مواصفات المرافق المطلوبة في منطقة ما ستؤدي بلا شك إلي وضع نطاق معين لسعر الأراضي والوحدات السكنية.

#### خامساً: العوامل الإضافية

تحدد هذه العوامل أهمية الموقع و التي تساعد في اتخاذ القرار المناسب حول مستوي هذا المخطط مقارنة بمخطط آخر، و تتركز هذه العوامل في إتساع الطرق ، مستويات الهدوء الممكن تحقيقها ، مدى توافر شبكة التجهيزات الأرضية والوضع الجغرافي للمنطقة، حيث تختلف أهمية مخطط يقع على هضبة عن موقع آخر يقع على وادي أو أرض منخفضة.

#### مصادر المعلومات

لقد اعتمدت هذه الدراسة على المعلومات التي جمعها الباحثان من خلال استبانة صممها خصيصاً لخدمة غرض هذه الدراسة ووزعت على أعضاء اللجنة العقارية بالغرفة التجارية السعودية لعام ١٤٢٣ هـ وبعض أصحاب الشركات العقارية والذين لديهم اهتمام بتطوير الأحياء السكنية قبل طرحها للجمهور. وأخذت الاستبانة أيضاً وجهات نظر بعض كبار المستثمرين والمستفيدين من المجال العقاري . كما أن هذه الدراسة استندت أيضاً على قاعدة البيانات العقارية والتي قامت من خلالها الغرفة التجارية بمدينة الرياض بمسح مايقرب ١٣٧٥ منشأة عقارية [١٠] . أما بالنسبة لمصادر المعلومات الأخرى فقد كانت المعلومات الثانوية المحلية شحيحة جداً حيث تم الاستفادة من بعض الدراسات ذات العلاقة والتي تم التطرق إليها في أدبيات البحث .

#### تحليل المعلومات

تختلف أسعار الأراضي من حي لآخر في مدينة الرياض ولكنها تتفق في أنها ترتفع سنوياً بمعدل يتراوح ما بين ٦٪ إلى ١٣٪ بصفة عامة وهناك أراضي تتضاعف قيمتها بسبب التداول والمضاربات العقارية. وعلى الرغم من أن مدينة الرياض هي مدينة أفقية وقابلة للامتداد إلى ما شاء الله إلا أن أسعار الأراضي في الأحياء الشمالية في المدينة (والتي لايعوق



نموها أي عوائق طبيعية) تعتبر مرتفعة نسبياً حيث لا يقل سعر المتر عن ٥٥٠ ريالاً. ويوضح الجدوال رقم (٢) أسعار الأراضي في أحياء شمال الرياض.

الجدول رقم (٢). مؤشرات أسعار العقار للأحياء الحديثة في شمال مدينة الرياض

الحي	الأراضي السكنية		الأراضي التجارية	
	أقل سعر ريال/متر	أعلى سعر ريال/متر	أقل سعر ريال/متر	أعلى سعر ريال/متر
الازدهار	٦٠٠	٨٥٠	٨٥٠	٢٠٠٠
العليا	١٠٠٠	١٣٠٠	٢٥٠٠	٧٠٠٠
الغدير	٦٥٠	١٢٠٠	٩٠٠	١٥٠٠
الورود	٨٠٠	١٢٠٠	١٥٠٠	٣٥٠٠
التعاون	٦٠٠	٨٥٠	١٥٠٠	٢٠٠٠
الملقا	٥٠٠	٧٠٠	٧٥٠	١٣٠٠
المصيف	٦٥٠	٨٥٠	١٢٠٠	٢٠٠٠
المحمدية الغربية	٩٥٠	١٣٠٠	١٠٠٠	٢٥٠٠
المحمدية الشرقية	٩٠٠	١٢٠٠	١٠٠٠	٣٥٠٠
النفل	٥٥٠	٨٥٠	٨٠٠	١٢٠٠
النخيل	١٠٠٠	١٥٠٠	١٧٥٠	٤٥٠٠
النزهة	٨٠٠	١٠٠٠	٩٠٠	١٧٠٠
الرحمانية	٨٠٠	١٢٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠
الربيع	٥٥٠	٨٥٠	٧٠٠	١٢٠٠
الفلاح	٦٠٠	٨٥٠	٧٥٠	١٨٠٠
حطين	٧٥٠	١٠٠٠	٧٥٠	١٠٠٠
عقيق موسى	٦٠٠	١٠٠٠	٧٥٠	١٢٠٠
الرائد	٨٥٠	١٣٠٠	١١٠٠	٣٠٠٠

المصدر : استطلاعات الرأي للباحثين وبعض النشرات الاقتصادية للصحف اليومية [١١].

ويلاحظ من الجدول رقم (٢) أن سعر الأرض التجارية يتجاوز ضعفي سعر الأرض السكنية وهذا مقبول لأن العائد الاستثماري من الأرض التجارية هو أعلى بكثير من عائد الاستثمار على الأراضي السكنية في الأحياء مكتملة التطوير. وتتميز منطقة شمال الرياض وشرق الرياض بوجود أكبر عدد من المكاتب العقارية حيث تبلغ نسبة المكاتب في تلك المنطقتين فقط ما يقرب من ٥٢٪ من عدد المكاتب والمنشآت العقارية في حاضرة الرياض الكبرى [١٠]. وكثرة تلك المكاتب تؤكد مرة أخرى كثرة تداول الأراضي في تلك المناطق مما يساهم في ارتفاع الأسعار بطريقة غير طبيعية.

وعند محاولة التعرف على أسعار الأراضي في الأحياء الأقل حداثة أو القديمة نسبياً نجد أن الأسعار منخفضة نسبياً مقارنةً بالأحياء الحديثة بالرغم من أن تلك الأحياء تتوفر فيها جميع الشبكات البنية والخدمات التعليمية والصحية .... وهذه ظاهرة يمكن تسميتها بظاهرة الشيخوخة المبكرة للأحياء السكنية وهي موجودة في مدننا بوجه عام بسبب غياب التطوير المتكامل للحي السكني [٢]. ويوضح الجدول رقم (٣) أسعار الأراضي في الأحياء القديمة نسبياً.

الجدول (٣) : مؤشرات أسعار العقار للمناطق الأقل حداثة

الحي	الأراضي السكنية		الأراضي التجارية	
	أقل سعر ريال/متر	أعلى سعر ريال/ متر	أقل سعر ريال/متر	أعلى سعر ريال/متر
الملز	٦٥٠	٨٠٠	٨٠٠	١٥٠٠
المعذر	٧٠٠	١٢٠٠	١٠٠٠	٢٥٠٠
النسيم	٥٠٠	٧٠٠	٧٥٠	١٠٠٠
المرسلات	٩٠٠	١٢٠٠	١٥٠٠	٢٥٠٠
الروضة	٧٠٠	٩٠٠	٩٠٠	٢٠٠٠
السليمانية	٨٥٠	١٢٠٠	١٠٠٠	٢٥٠٠



تابع الجدول رقم (٣).

الأراضي السكنية	الحمي	الأراضي التجارية	الأراضي السكنية	الحمي
١٩٠٠	٩٠٠	١٠٠٠	٧٥٠	القدس
١٤٠٠	٨٥٠	٦٠٠	٣٥٠	الشفاء
١٤٠٠	٨٠٠	٧٥٠	٢٥٠	السويدي
-	-	٣٥٠	٢٥٠	الدار البيضاء
١٨٠٠	١٢٠٠	٤٨٠	٣٨٠	سلطانة
٩٥٠	٧٥٠	٤٥٠	٣٥٠	العريجات
١٢٠٠	١٠٠٠	٤٥٠	٢٥٠	العزيزة
١٣٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٢٥٠	شبراء
٩٠٠	٧٥٠	٧٠٠	٢٥٠	ظهرة البديعة
-	-	٣٠٠	١٠٠	وادي لبن

المصدر: استطلاعات الرأي للباحثين وبعض النشرات الاقتصادية للصحف اليومية (١١١).

ولقد أجمع العديد من المهتمين على أن التطوير المتكامل ضروري للقضاء على ظاهرة شيخوخة الأحياء المبكرة حيث يرى كثير من المطورين أنه قد آن الأوان من أجل التوجه إلى التطوير المتكامل الذي لا يقتصر فقط على إيصال الخدمات البنوية بل يتعداه إلى بناء الوحدات السكنية. ومن أجل التعرف على وجهة نظر هؤلاء المطورين فقد تم تصميم استبانة تهدف إلى التعرف على عموميات هذا الموضوع وتأثير التطوير على أسعار الأراضي.

لقد تم تصميم الاستبانة على شكل أسئلة مبسطة جداً بحيث يمكن استيعابها من الشخص العادي وعدم الإطالة في طرح الأسئلة والذي قد لا يكون مقبولا من المستبانين. ولذلك فقد تم تطوير ١٤ سؤالاً جميعها مغلقة باستثناء سؤال واحد كانت إجابته مفتوحة لمعرفة الآراء والمقترحات ممن هم يعملون في مجال الاستثمار العقاري.

وقد اتفق مجتمع البحث وهم جميع أعضاء اللجنة العقارية وعددهم ١٢ عضواً وستة من كبار العقاريين في مدينة الرياض على أن الوقت الراهن أصبح أكثر إلحاحاً لقيام

أحياء مطورة تطويراً متكاملاً لا يقتصر فقط على الشبكات البنوية بل يتعداه إلى تطوير الوحدات السكنية. وقد كانت النتيجة متفق عليها بنسبة ١٠٠٪ مع التأكيد على ضرورة التمسك بنظام الحي المطور وإن كان هذا التطوير سيرفع من سعر بيع العقار بما يوازي قيمة التطوير. وقد أفادت العينة على أن تطوير الأرض يعتبر عامل جذب للمشتريين، حيث رأي ٩٣٪ من المستثمرين ذلك بينما امتنع ٧٪ منهم عن الإجابة.

وقد أفادت الإجابات أن المطور يبالغ في سعر بيع العقار بعد التطوير حيث اتفق ٦٠٪ منهم على ذلك. ويبرر هؤلاء المبالغة بوجود خدمات متكاملة ونفقات إضافية ومخاطر يتحملها المستثمر العقاري. كما أن البعض يعتقد أن سعر العقار السكني وهو جديد مبالغ فيه في المقام الأول وأن رفع سعر العقار عن سعره الحقيقي يمثل استراتيجية تسويق عالمية ضرورية خاصة إذا كانت الزيادة اعلى قليلا من العقارات المماثلة لأن ذلك يمثل حماية حالة السوق غير المثالية المتقلبة. ولكن في حال مدينة الرياض يبدو أن رفع سعر العقار الجديد مبالغ فيه لأن مطوري العقارات السكنية يضعون أسعاراً لهذه المباني أعلى بكثير من القيمة الحقيقية لها وهذا قد يفسر كيف أنه بمجرد استخدام هذا العقار فإنه يعود تدريجياً إلى سعره الحقيقي [٢].

وحيث إن المطور يؤدي هذا النوع من التطوير للربح أولاً ثم للتميز عن المخططات الأخرى وضمان استمرارية الطلب على مشاريعه مستقبلاً، فإن مجتمع البحث يؤيد تميز التطوير وأن ذلك يساهم في تحقيق الأرباح المرجوة من بيع جزء كبير من الحي. وأفاد ٨٠٪ من مجتمع البحث أن انخفاض الأسعار بعد تحقيق هذا الربح غير وارد حيث إن الهدف الأساسي للمطور ليس فقط جملة الإيرادات المتحصلة ولكن كذلك لجعل المساهمين يستفيدون بإعادة البيع للغير وبأسعار أفضل.

ويلعب المساهمون دوراً رئيسياً في تمويل شراء الأرض وتمويل الشبكة البنوية لها. وقد جرت العادة لكبار المستثمرين أن يبحثوا عن أرض مناسبة للاستثمار وبعد أن يتأكدوا



أنهم قادرون على جمع التمويل اللازم بيدأون بتسويق الأرض إما من خلال شبكات العلاقات الخاصة أو من خلال الإعلان بالصحف عن فتح باب المساهمة في الأرض المعنية. ويتهافت الكثير من الناس على هذه المساهمات طمعاً بالربح الآمن والمخاطرة القليلة نسبياً. ويستطيع المستثمر جنى الربح من هذه العملية عن طريق إلزامه جميع المساهمين بدفع عمولة (أو ما يعرف بالسعي) ويقدر بـ ٢,٥٪ من قيمة المبلغ الذي يدفعه المساهم) عند الدخول في المساهمة كما يلزم المشتري الجديد للأرض بدفع نفس العمولة مما يوفر للمستثمر ما نسبته ٥٪ من القيمة الكلية للأرض من خلال هذه العمولات. ويفترض أن يقوم المستثمر بطرح المساهمة أمام المساهمين بنفس سعر الشراء الذي اتفق عليه مع المالك الأصلي للأرض وبدون أي زيادة. ومعظم هذه المساهمات تتلخص في شراء أرض غير مخططة بسعر معين ثم يتم تخطيطها واعتمادها من الجهات البلدية وإيصال الشبكات البنية لها مثل الكهرباء والمياه والتعبيد ثم إعادة بيعها في السوق بأسعار تزيد عن جميع التكاليف بحدود ٣٠٪ إلى ٤٠٪ في معظم الأحوال. وهذه العملية تشابه إلى حد كبير عملية الشراء بالجملة ثم البيع بالتجزئة حيث إن الأرض الضخمة يتم تجزأتها إلى قطع صغيرة ثم تباع في السوق. وفي بعض الحالات لا يستطيع المستثمر تسويق الأرض بالأسعار التي يطمح إليها مما يضطره إلى إلزام المساهمين بشراء الأراضي المجزأة عوضاً عن إعادة رأس المال مع الأرباح. وهذا النوع من المساهمات—وهو الغالب في المدن السعودية—لا يؤدي إلي ظهور حي مطور ولا يؤدي إلى تطوير الاقتصاد المحلي حيث إن رأس المال ينتقل من طرف إلى آخر دون توفير أي فرص عمل والتي تمثل أساس انعاش الاقتصاد بصفة عامة. إن تطوير الأحياء المتكاملة (الشبكة البنية + الوحدات السكنية) سيوفر آلاف فرص العمل وسيؤدي إلى ظهور بيئة عمرانية صحية ... وهذا من الصعب تحقيقه في ظل انتشار فكرة المساهمات الحالية التي لا تكاد توجد في أي مكان آخر في العالم.

### مقومات الحي المطور

إن ما يحدث في مدن المملكة العربية السعودية وخاصة مدينة الرياض من التطوير الانفرادي المبثر والذي يستغرق في بعض الحالات ما يقارب الربع قرن حتى يتم بناء الغالبية العظمى من الوحدات السكنية يساهم في استمرار سلبات تقسيم الأراضي بشكل كبير [١٢]. ومن أجل أن يكون التجمع السكني حيا سكنيا فيجب أن تتوافر فيه عدة شروط أهمها أن تكون معظم الاستخدامات فيه سكنية حتى يتمتع الساكن بالهدوء والراحة وأن يكون لهذا الحي حدود واضحة وأن يكون له مركز وأن يكون له مداخل محددة وأن توجد به شبكة من الطرق وممرات المشاة التي تربط جميع الوحدات السكنية ببعضها ومع المركز أيضا. ولكن وبسبب طريقة التطوير الانفرادي فإنه يتضح جليا أن العديد من التجمعات السكنية الحالية تكاد تشبه ورشة بناء تعمل لمدة قد تتجاوز ربع قرن وهذا يعني أن جيلا كاملا من الناس قد لا يعيشون حياة الهدوء في مثل هذه التجمعات. أما ما يتعلق بالمركز فعادة ما يكون في مثل تلك الأحياء في شكل مسجد وحديقة تلعب دورا قريبا لما هو متعارف عليه بأنه مركز الحي السكني. وفيما يتعلق بالاشتراطات الاخرى مثل الحدود والمداخل والأرصفة المناسبة للمشاة فهي لاتكاد تكون موجودة وغياب هذه العناصر يساهم بدون ادنى شك في تهالك الحي من الناحية العمرانية وبالتالي من ناحية القيم والاخلاق [١٣].

### تكاليف تطوير الشبكة البنوية في الأحياء السكنية

تمثل الشبكة البنوية الإضافة الرئيسيه التي يضيفها المستثمر للأرض بعد تخطيطها وهذه التكلفة تعتمد إلى حد كبير على عوامل عديدة منها أسعار المواد الخام في السوق وتكاليف العمالة وحجم الأرض وغير ذلك من العوامل الأخرى. وبناءً على ما تم ملاحظته في السوق السعودي فإن التكاليف يتم حسابها من قبل المستثمرين بالتر الخام



للأرض ككل. فكما تمت الإشارة إليه سابقاً فإن تكلفة التطوير تتراوح ما بين ١٣ - ٢٠ ريالاً للمتر ويمكن أن تزيد وتنقص قليلاً حسب متطلبات المالك أو الجهاز البلدي أو السوق أو جميع تلك العوامل. ويمكن حساب تأثير هذه التكلفة على قطعة الأرض مباشرة؛ فعلى سبيل المثال إذا كان هنالك أرض مساحتها مليون متر وتم شراء المتر من المالك الأصلي بـ ١٠٠ ريال للمتر فإن التكلفة الكلية للأرض هي ١٠٠ مليون ريال. وإذا تم اقتطاع ما نسبته ٣٣٪ من هذه الأرض في شكل خدمات عامة فإن تكلفة المتر الصافي تصبح ١٤٩ ريالاً  $(100,000,000 \div (100,000,000 - 33\% \times 100,000,000))$ . وهذا يعني أن التكلفة الحقيقية للأرض هي سعر المتر (١٠٠ ريال) مضروباً في معامل النسبة (١,٤٩) إذا كانت النسبة ٣٣٪ و ١,٦٧ إذا كانت النسبة التخطيطية ٤٠٪ وهكذا ....). ويضاف هذا الرقم إلى تكلفة التطوير للمتر الخام بعد معالجة تأثير النسبة التخطيطية لتظهر التكلفة النهائية للأرض؛ وفي المثال السابق وبافتراض أن ١٤٩ ريالاً هي التكلفة الصافية للمتر فإن التكلفة بعد إضافة ٢٠ ريالاً للمتر الخام تصبح بعد معالجة تأثير النسبة التخطيطية ١٧٩ ريالاً ... ويحاول العديد من العقاريين إضافة ٤٠٪ كحد أدنى لهامش الربح لتصبح التكلفة على المستفيد النهائي محدود ٢٥٠ ريالاً للمتر المربع. وهذا يعني أن سعر المتر الخام يمثل تقريباً حوالي ٤٠٪ من السعر النهائي للبيع ... والكثير من المستثمرين يتخذ قرار شراء الأرض الخام على هذا الأساس.

ويوضح الجدول رقم (٤) التكاليف الحقيقية لأسعار التطوير البنوي في العديد من الأحياء الجديدة في مدينة الرياض. ويلاحظ في الشكل أن تكلفة التطوير تكون في حدود الـ ٥٪ - ٦٪ من السعر النهائي للمتر المباع ... مع مراعاة أن الجدول لا يوضح السعر الأصلي للمتر الخام (حيث لم يتمكن الباحثان من الحصول عليه) مما يتعذر معه توضيحه بنفس الطريقة التي تم عرضها في المثال السابق.

الجدول رقم (٤). مقارنة بين تكاليف التطوير لعدد من المشاريع المقامة في مدينة الرياض

المشروع	المساحة بالمتر المربع	سعر بيع المتر المربع	تكلفة التطوير	تكلفة التطوير إلى سعر بيع المتر
جوهرة العزيزة	٧٧٥,٠٠٠	٢٠٠	٢٢	%١١
مخطط الغروب	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠	١٣	%٦,٥
مخطط اللؤلؤة	٤٠٠,٠٠٠	٢٢٠	١٤	%٦,٣
رياض الخزاما	٧٠٩,٠٠٠	٤٠٠	٢١	%٥,٢
تلال الرياض	١,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠	٢٢	%٣,٦
جوهرة قرطبة	٤٠٠,٠٠٠	٣٨٠	٢٠	%٥,٣

المصدر : استطلاعات الباحثين من المطورين العقاريين (١٤)

وكما هو ملاحظ فإن تكاليف التطوير لا تمثل نسبة كبيرة من تكاليف سعر بيع المتر النهائي مما يؤكد مرة أخرى مبالغة بعض العقاريين في تسعير الأراضي. ومن الجدير ذكره أن تكاليف التطوير تكون متقاربة بغض عن النظر عن موقع الحي في المدينة وسعر الأرض الأصلي مما يعني أن موقع الأرض ونوعية الساكنين يلعبان دوراً مهماً في تحديد السعر النهائي للأرض. وبصفة عامة يمكن القول أن تكاليف التطوير لا تمثل تكلفة معتبرة مقارنة بتكلفة حيازة الأرض وقد انتبه المطورون لذلك واصبحت معظم الأراضي المعروضة في السوق مطورة تطويراً بنوياً.

وقد يكون ممكناً تفهم وجهة نظر بعض العقاريين على أن الأراضي ذات المساحات الكبيرة والتي لم يتم تحديد استخدامها بعد هي سلعة يتم تداولها ويرتفع سعرها مع التداول ولكن من غير المنطقي أنه بعد تخطيط تلك الأراضي وإيصال الخدمات لها وتجزئتها إلى قطع أراضي صغيرة أن تستمر كسلعة للتداول ... لأن الأرض في هذه الحالة وصلت إلى نهاية خط التطوير وهو بنائها ثم الانتفاع بها. إن ما يحدث الآن من تداول للأراضي التي تم تجزئتها إلى قطع سكنية جاهزة للتطوير هو السبب الرئيس لتضخم أسعار بعض الأراضي



بطريقة غير طبيعية. فعلى الرغم من أن الطلب على الأرض السكنية والمنزل السكني هو الأكثر ثباتاً ومتعارف عليه عالمياً [١٥]؛ إلا أن مدناً تتقلب فيها الأسعار باتجاه الارتفاع حيث يصعب مع ذلك تحديد علاقة الطلب الحقيقي بهذه الأسعار.

### الخلاصة والنتائج

تعتبر الأرض في المدن السعودية سلعة مهمة جداً مثل جميع السلع الأخرى ويتعامل معها الناس والمستثمرون على حد سواء كسلعة استثمارية. ويسبب النمو السكاني المرتفع نسبياً في مدينة الرياض وغياب قنوات استثمارية أخرى تحول العديد من أصحاب رؤوس الأموال إلى الاستثمار في الأراضي مما ساهم في تضخم الأسعار بطريقة لا تعكس كثيراً القيمة الفعلية للأرض. ولقد حاولت هذه الدراسة التعرض لتطوير الأرض وعلاقته بسعر الأراضي وبعد تحليل البيانات، أظهرت النتائج النقاط والتوصيات التالية:

سعر تطوير الأرض متقارب وذلك للمتر المربع بغض النظر عن موقع المخطط سواء كان في شمال المدينة ذا الأسعار المرتفعة أو في الأماكن ذات الأسعار المنخفضة. كما أن سعر بيع الأرض بعد التطوير يخضع للجهة التي يقع فيها المخطط السكني. فعلى الرغم من أن سعر التطوير متقارب إلا أن سعر المتر بالمخططات التي تقع شمال الرياض غالباً ما تكون أعلى سعراً من المواقع الأخرى. ولذلك اهتم المطورون بنوعية التطوير في تلك المناطق حيث ارتفاع الربحية الحدية في هذه المناطق. وقد أبدى جميع أعضاء مجتمع البحث الاتفاق على أهمية التطوير حتى وإن أدى ذلك إلى ارتفاع سعر البيع وذلك للمنفعة العامة للحي. و يعتبر التطوير بالصورة السائدة في المدينة مخالف لما هو متعارف عليه عالمياً لأنه يقتصر على تطوير الأراضي وليس المساكن مما يساعد في عملية التداول والمزايدات العقارية على الأراضي السكنية ثم المبالغة بالأسعار قبل البدء الحقيقي في البناء وهذا هو السبب الرئيس في ارتفاع أسعار الأراضي في مدينة الرياض. ومن أجل تخفيف حدة تلك المشكلة

فإن مؤلفي هذه الدراسة يوصون بوجود أن يشرع المطور ببناء مالا يقل عن ٢٠٪ من الحي من أجل تقليل عملية المضاربة في الأسعار. ومن المعروف اقتصادياً أن المضاربة بالأراضي لا تضيف إلى الناتج القومي الإجمالي حيث إن هذا العمل يمثل فقط انتقال رأس المال من شخص إلى آخر، وهذا يساهم فقط في ارتفاع الأسعار دون إضافة حقيقية إلى الاقتصاد المحلي. ويعتبر مخطط " تلال الرياض النموذجي " من أفضل الأدلة على مبالغة العقاريين في وضع أسعار الأراضي البور (غير المطورة ) حيث كان متوسط بيع المتر المربع السكني في مخطط التلال ٦٠٠ ريال وهذا شامل تكلفة التطوير مع العلم أن المخططات المجاورة تباع بأسعار أعلى من ذلك وهي ليست مطورة تطويراً جيداً مماثل ماتم تطويره في حي تلال الرياض.

## المراجع

- [١] الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، تقرير استعمالات الأراضي، ربيع الآخر ١٤٢٣.
- [٢] السكيت، خالد. تهالك القيمة العقارية للمباني السكنية في أحياء مدينة الرياض: الأسباب والحلول. المؤتمر الوطني السعودي السادس، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران، (١٤٢٣هـ)، ٤٩-٦٠.
- [٣] كامل، عبدالعزيز. تجربة بيوتات. محاضرة مقدمة للغرفة التجارية الصناعية بالرياض خلال ندوة الأحياء السكنية النموذجية، ٤ رجب ١٤٢١هـ.
- [٤] Clapp, j. and others. Residential Land Values and the Decentralization of Jops. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. V. 22, No1. (2001), 43-61
- [٥] Rukwaro & Olima, "Developer Profits Undermine Residents' Satisfaction in Nairobi's residential Neighbourhood: Implications for Local Government in Kenya". *Habitat International*. 2003. V. 27, 1. P. 143-157.
- [٦] السكيت، خالد. "تطوير الأحياء السكنية في المملكة كيف نستفيد من التجارب الأخرى: التجربة الأمريكية". مجلة البناء، (يونيو ٢٠٠١)، ٣٤-٣٩.
- [٧] الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، إدارة البحوث والدراسات، تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الاسكان، ١٤٢١هـ.
- [٨] Mayers, D and others. Estimation of Housing Needs amid Population Growth and Change. *Housing Policy Debate*.. V.13,3.(2002). 56
- [٩] Kone, L. *Land Development*, Home Builder Press, National Association of Home Builder, 1994
- [١٠] الغرفة التجارية الصناعية في مدينة الرياض. قاعدة بيانات القطاع العقاري، ربيع الثاني ١٤٢٥هـ (مايو ٢٠٠٥).
- [١١] تم الحصول على هذه الأسعار من خلال التعامل مع العقاريين في مدينة الرياض وبعض الصحف المحلية اليومية.



Alskait, k. "Subdivision Planning in Riyadh: Problems & Remedies" *Emirates Journal for Engineering Research*, 8 (2), (2003) 39-50 [١٢]

[١٣] السكيت ، خالد. "دور الحي السكني في بناء المجتمع بجميع فئاته : تفعيل روح المشاركة والإلتواء لدى الأطفال" مجلة العمارة والتخطيط ، المجلد ١٥ ، العدد ١ (٢٠٠٣م).

[١٤] تم الحصول على معلومات التطوير من خلال تعامل الباحثين مع المطورين العقاريين وذلك من خلال عملها في إعداد المخططات العمرانية وإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية للعديد من المشاريع التخطيطية في مدينة الرياض.

Havard, T., *Contemporary Propety Development*. RIBA Enterprizes, 2002 [١٥]

## Real Estate Development for Land Subdivision: The Case of Riyadh

**Khalid Alskait and Ahmed Almohaimeed**

*College of Architecture and Planning, Urban Planning Department, and  
College of Administrative Sciences, Economic Department,  
King Saud University*

(Received 20/3/1424; accepted for publication 14/4/1425H)

**Abstract.** Riyadh is one of the most active cities in Saudi Arabia in terms of land speculation. Land value are relatively high given its original cost and the low cost of utility provision. Real estate brokers and propety developers have realized the importance of utility provision in the form of high return after sale. Although, residential property decline in value in Riyadh and although propety development is intermitted and scattered, land values are in the rise. This paper aims at assessing the relationship between land values and the cost of utility provision and providing an overview of the land development process in order to facilitiate the emergence of quality residential communities within the reach of the average citizen.