

المملكة العربية السعودية
وزارة التربية والتعليم
وكالة كليات البنات
عمادة الدراسات العليا والبحث العلمي
إدارة كليات البنات بمحافظة جدة كلية
التربية للبنات بجدة الأقسام الأدبية
قسم الجغرافيا

أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن

دراسة مقدمة إلى قسم الجغرافيا
للحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في الآداب تخصص جغرافية المدن

إعداد الطالبة

سناء بنت صالح بن عبده بن قاسم الحبوشي

إشراف الأستاذ الدكتور

محمد بن مصلى الشمالي

أستاذ الجغرافيا البشرية وعلم الإقليم
كلية العلوم الإجتماعية - جامعة أم القرى - مكة المكرمة

١٤٢٧ هـ / ٢٠٠٦ م

ملخص الرسالة

أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.

لقد ظهرت أحدث التغيرات والتطورات في جغرافية المدن في الأطر الاقتصادية؛ التي تُفسر التركيب الداخلي لكل مدينة، والتي أضافت أبعاداً جديدة لفهم هذا التركيب ، حيث تستند عليها الأنماط المكانية للمناطق الحضرية ، وأصبحت العوامل الاقتصادية عناصر مهمة يجب أخذها في الاعتبار في عملية التخطيط والتنمية. وموضوع هذه الدراسة هو أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة ، وتهدف هذه الدراسة إلى البحث في العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة ، والأنماط السائدة للأسعار في المدينة المقدسة. ولتحقيق هذه الأهداف وضعت فرضيات في ضوء تساؤلات مهمة، وقدم اختيارها، وهي مستندة على متغيرات ذات علاقة قوية بأسعار الأراضي، وتُظهر أهمية المواقع داخل المدينة ، ومن هذه المتغيرات ما تقيس تأثير المسافة والارتفاع، ومتغيرات تقيس تأثير القوانين والتشريعات الحكومية المنظمة لل عمران واستخدام الأرض، وأخرى تقيس تأثير خصائص المواقع والمواقع، وتأثير الخدمات والمرافق.

وقد اعتمدت الباحثة على بيانات جمعت بواسطة استبانة تضم أسئلة عن أراضٍ تم بيعها أو شراؤها، ومعلومات مفصلة عن كل أرض منها، وذلك عن طريق المعاينة على الطبيعة، واستعانت الدراسة بالتشريعات الحكومية المنظمة لل عمران واستخدام الأرض. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الإحصائي الوصفي التحليلي، وأساليب كمية لتحليل البيانات. واستُخدم لذلك الإحصاء الوصفي : كمقياس النزعة المركزية والتشتت ، والإحصاء الاستدلالي لمعاملات الارتباط البسيط، والارتباط المتعدد ، وكاي تربيع ، والانحدار البسيط و الانحدار الكلي. وكذلك الأسلوب الكارتوجرافي لإنتاج خرائط أسعار الأراضي بالاعتماد على برنامج أرك ماب (Arcmap) من برامج نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، وبرنامج سيرفر (Surfer) لكامل منطقة الدراسة ومنطقة الوسط والأطراف وبرنامج أدوبي إيلستريتر (Adobellustrator CS)، لإظهار التباين في أسعار الأراضي في المدينة المقدسة ، كما استخدم جهاز تحديد المواقع العالمي (GPS) لتحديد الإحداثيات الجغرافية لبعض المواقع.

وقد أثبتت الدراسة ظهور أنماط لأسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة تشابه كثيراً أنماط المدن الأخرى ، وأنماط أخرى تنفرد بها العاصمة المقدسة . فأسعار الأراضي تصل أعلى مستوى لها في مركز المدينة، وتنخفض من المركز في اتجاه الأطراف ، وهي أكثر ارتفاعاً على طول الطرق الدائرية منها في الأجزاء البعيدة عن هذه الطرق ، وكذلك أسعار الأراضي تكون أكثر ارتفاعاً على طول الطرق الرئيسية منها في الأجزاء البعيدة عن هذه الطرق ، وتقل أسعار الأراضي مع الاقتراب من

المناطق الجبلية في مدينة مكة المكرمة. وترتفع الأسعار في المناطق التجارية الثانوية عن المستوى العام لأسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة ، كما توجد مناطق في الأحياء ترتفع فيها الأسعار عن المستوى العام لما جاورها ، وتزداد أسعار الأراضي ارتفاعاً كلما اقتربت من مناطق المشاعر المقدسة في المدينة. كما توصلت الدراسة إلى أن العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة تتمثل في : عدد الأدوار المسموح بها، والبُعد عن الحرم المكي الشريف، وعدد الخدمات في الحي، و البُعد عن أقرب الطرق الدائرية ، و عدد الاستخدامات المسموح بها، والبُعد عن الشارع الرئيس في الحي ، و مجموع عروض شوارع الواجهات ، ومحيط الأرض ، وعدد الواجهات ، وموقع الأرض في المدينة . ونظراً لما لمنطقة الوسط من سمات طبيعية وبشرية واقتصادية مميزة ؛ فقد ثبت أن تأثير الحرم يسيطر على وسط المدينة ، ثم جاءت المتغيرات التي تقيس تأثير خصائص الموقع والموضع، يليها المتغيرات التي تقيس تأثير التشريعات الحكومية المنظمة لل عمران واستخدام الأرض. كما ظهر في أطراف المدينة تأثير اتساع المدينة وامتداد العمران من خلال تصدر متغير الخدمات ، يليها المتغيرات التي تقيس تأثير التشريعات الحكومية المنظمة لل عمران واستخدام الأراضي، ثم تأثير متغيرات المسافة، وأخيراً المتغيرات التي تقيس الخصائص الموضعية والموقعية من حيث الأهمية والتأثير مع البعد عن وسط المدينة.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
ج	شكر وتقدير.....
هـ	ملخص الرسالة.....
ز	فهرس المحتويات.....
ك	فهرس الجداول.....
ن	فهرس الأشكال.....
	الفصل الأول
	المقدمة
٢	تمهيد.....
٣	١-١-١ خطة الدراسة.....
٣	١-١-١-١ مشكلة الدراسة.....
٤	١-١-٢ أهمية الدراسة.....
٦	١-١-٣ حدود الدراسة الزمانية والمكانية.....
٦	١-١-٤ أهداف الدراسة.....
٦	١-١-٥ تساؤلات الدراسة.....
٧	١-١-٦ فرضيات الدراسة.....
٩	١-١-٧ منهج الدراسة.....
٩	١-١-٨ بيانات الدراسة.....
٩	١-١-٨-١ أسلوب جمع البيانات.....
١٠	١-١-٨-٢ أداة جمع البيانات وجوانب القصور.....
١٣	١-١-٨-٣ أسلوب تحليل بيانات الدراسة.....
١٣	١-١-٨-٤ فصول الدراسة.....
١٥	١-١-٨-٥ المصطلحات العلمية.....
١٦	١-٢-١ الملامح الطبيعية العامة لمنطقة الدراسة.....
١٦	١-٢-١ الموقع.....
١٦	١-٢-٢ التكوين الجيولوجي لمنطقة الدراسة.....
١٧	١-٢-٣ التركيب الصخري لمنطقة الدراسة.....

الصفحة	الموضوع
٢١	١-٢-٤ تضاريس مكة المكرمة.....
٢١	١-٢-٤-١ الجبال.....
٢٣	١-٢-٤-٢ الأودية.....
٢٥	١-٢-٤-٣ البدنت والسهول.....
٢٧	١-٢-٤-٣-١ التربة.....
٢٨	١-٢-٥ المناخ.....
٢٨	١-٢-٥-١ الحرارة.....
٢٩	١-٢-٥-٢ الأمطار.....
٣١	١-٣-١ الخلفية النظرية والتطبيقية لموضوع الدراسة.....
٣١	١-٣-١ الخلفية النظرية.....
٣٧	١-٣-٢ الدراسات التطبيقية.....
٥٤	الخاتمة.....
الفصل الثاني	
العوامل المؤثرة في العرض والطلب على الأراضي بمدينة مكة المكرمة	
٥٦	تمهيد.....
٥٧	١-٢ العوامل المؤثرة في عرض الأراضي بمدينة مكة المكرمة.....
٥٧	١-١-٢ النمو العمراني لمدينة مكة المكرمة.....
٥٧	١-١-٢-١ التغير في مساحة المدينة.....
٦٠	١-١-٢-٢ التغير في المنهجية التخطيطية.....
٦٥	١-١-٢-٣ التغير في استعمالات الأراضي.....
٦٥	١-١-٢-٤ توسعة الحرم المكي الشريف ونزع الملكيات.....
٦٧	١-٢-١-٢ التوسعة السعودية الأولى في عهد الملك عبد العزيز عام (١٣٧٥هـ).....
٦٧	١-٢-١-٢ التوسعة السعودية الثانية في عهد الملك فهد عام (١٤٠٩هـ).....
٦٨	١-٢-٣ شبكة النقل والمواصلات في مدينة مكة المكرمة.....
٦٩	١-٢-٣-١ الطرق الخارجية الإقليمية (طرق سريعة).....
٦٩	١-٢-٣-٢ الطرق الداخلية.....

الصفحة	الموضوع
٧١	٢-١-٤ المخططات وتوزيعها في مدينة مكة المكرمة.....
٧٣	٢-١-٤-١ التوزيع الجغرافي لمخططات الأراضي بمدينة مكة المكرمة.....
٧٨	٢-١-٥ التشريعات الحكومية المنظمة لل عمران واستخدامات الأراضي في مدينة مكة المكرمة.....
٧٩	٢-١-٥-١ ضوابط التنمية الحضرية في مدينة مكة المكرمة.....
٨٠	٢-١-٥-٢ أنظمة نزع الملكيات للمصلحة العامة.....
٨٣	٢-١-٥-٣ أنظمة البناء.....
٨٤	٢-١-٥-٤ ارتفاعات البناء.....
٩٢	٢-٢ العوامل المؤثرة في الطلب على الأراضي في مدينة مكة المكرمة.....
٩٢	٢-٢-١ عدد السكان.....
٩٥	٢-٢-١-١ توزيع السكان.....
٩٩	٢-٢-١-٢ مستويات الدخل.....
١٠١	٢-٢-٢ صندوق التنمية العقاري.....
١٠١	الخاتمة.....
	الفصل الثالث
	أنماط توزيع أسعار الأراضي وخصائصها في مدينة مكة المكرمة
١٠٤	تمهيد.....
١٠٤	٣-١ التغير في أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة.....
١١٠	٣-٢ أسعار المتر المربع من الأرض في مدينة مكة المكرمة.....
١١٠	٣-٢-١ أسعار المتر المربع من الأرض في كامل منطقة الدراسة.....
١١٧	٣-٢-٢ أسعار المتر المربع من الأرض في المنطقة المركزية لمدينة مكة المكرمة.....
١١٩	٣-٢-٣ أسعار المتر المربع من الأرض وسط مدينة مكة المكرمة.....
١٢٣	٣-٢-٤ أسعار المتر المربع من الأرض في أطراف مدينة مكة المكرمة.....

الصفحة	الموضوع
١٣٣	٣-٣ أسعار المتر المسطح من الأرض في مدينة مكة المكرمة.....
١٣٣	١-٣-٣ أسعار المتر المسطح من الأرض في كامل منطقة الدراسة.....
١٤٠	٢-٣-٣ أسعار المتر المسطح من الأرض وسط مدينة مكة المكرمة.....
١٤٢	٣-٣-٣ أسعار المتر المسطح من الأرض في أطراف مدينة مكة المكرمة.....
١٤٦	٤-٣ أنماط توزيع أسعار الأراضي وخصائصها في مدينة مكة المكرمة.....
١٤٩	الخاتمة.....
الفصل الرابع	
العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة	
١٥٢	تمهيد.....
١٥٤	١-٤ الوصف الإحصائي لعينة الدراسة.....
١٧٢	٢-٤ نتائج التحليل الإحصائي.....
١٧٢	١-٢-٤ نتائج تحليل الارتباط.....
١٧٢	١-١-٢-٤ نتائج تحليل الارتباط بين سعر المتر المربع والمتغيرات المستقلة.....
١٨٠	٢-١-٢-٤ نتائج تحليل الارتباط بين سعر المتر المسطح والمتغيرات المستقلة.....
١٨٣	٣-١-٢-٤ ملخص نتائج تحليلات الارتباط.....
١٨٤	٢-٢-٤ نتائج تحليل الانحدار البسيط.....
١٨٥	١-٢-٢-٤ نتائج تحليل الانحدار البسيط بين سعر المتر المربع والمتغيرات المستقلة.....
١٨٩	٢-٢-٢-٤ نتائج تحليل الانحدار البسيط بين سعر المتر المسطح والمتغيرات المستقلة.....
١٩٥	٣-٢-٢-٤ ملخص نتائج تحليل الانحدار البسيط.....
١٩٨	٣-٢-٤ نتائج تحليل الانحدار المتعدد.....
١٩٨	١-٣-٢-٤ نتائج تحليل الانحدار المتعدد بين سعر المتر المربع والمتغيرات المستقلة.....
٢٠٤	٢-٣-٢-٤ نتائج تحليل الانحدار المتعدد بين سعر المتر المسطح والمتغيرات المستقلة.....

الصفحة	الموضوع
٢٠٧	٤-٢-٣-٣ ملخص نتائج تحليل الانحدار المتعدد.....
٢١٠	٤-٣ نتائج اختبار فرضيات الدراسة.....
٢٢١	٤-٤ القدرة التنبؤية لنموذج الدراسة.....
٢٢١	٤-٤-١ تحليل البواقي.....
٢٢٦	٤-٤-٢ نموذج التنبؤ.....
٢٢٧	الخاتمة.....
الفصل الخامس	
ملخص النتائج	
٢٢٩	٥-١ تمهيد.....
٢٣٠	٥-٢ ملخص النتائج.....
٢٣٣	٥-٣ الخاتمة.....
٢٣٧	الهوامش.....
٢٤١	قائمة المراجع.....
٢٤١	أولاً : المراجع العربية.....
٢٥٥	ثانياً : المراجع الأجنبية.....
٢٦١	الملاحق.....

فهرس الجداول

الصفحة	الموضوع	رقم الجدول
٦٢	النمو العمراني لمدينة مكة المكرمة.....	الجدول رقم ١
٦٦	ميزانية استعمالات الأراضي في عامي ١٤١٨ - ١٤٧٠ هـ.....	الجدول رقم ٢
٧٦	عدد المخططات السكنية من عام ١٣٧٦ إلى عام ١٤٢٣ هـ.....	الجدول رقم ٣
٧٧	قطع الأراضي المستصلحة من عام ١٣٧٦ إلى عام ١٤٢٢ هـ.....	الجدول رقم ٤
٨٣	نسب البناء.....	الجدول رقم ٥
٨٣	تعديل نسب البناء.....	الجدول رقم ٦
٨٧	ارتفاعات البناء للطرق داخل الطريق الدائري الثاني.....	الجدول رقم ٧

٥-١- تمهيد :

سعت هذه الدراسة إلى معرفة العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة وتحليلها، وتحديد أنماط توزيع الأسعار ، ولتحقيق الأهداف وُضعت الفرضيات في ضوء التساؤلات وقد ارتكزت الفرضيات على متغيرات إقتصادية. ومحاولة إثبات هذه الفرضيات اعتمدت الباحثة على بيانات كمية ونوعية من مصادر متعددة متعلقة بأسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة. فقد استخدمت المصادر المكتبية والمراجع العربية والأجنبية والمصادر الإحصائية التي تشمل عدد السكان ، مكة وخصائصهم الاقتصادية والديموغرافية ، إضافة إلى بطاقة عمل حقيقي لقياس العوامل المؤثرة ، أسعار الأراضي، واستخدمت المنهج الإحصائي الوصفي التحليلي، والأساليب الكمية لتحليل نتائج الدراسة معتمدة على برنامج (SPSS) واكسل (Excel)؛ حيث تم استخدام معاملات ارتباط كارتباط بيرسون وسيرمان لتحديد أقوى المتغيرات علاقة بسعر المتر المربع وسعر المتر سطح، ثم كاي تربيع ، و تحليل الانحدار البسيط والكلبي للوصول إلى نموذج الدراسة من خلال أدلة الانحدار الكلبي، كما استخدمت الباحثة الأسلوب الكارتوجرافي لإنتاج خرائط لأسعار أراضي في كامل منطقة الدراسة في منطقة الوسط وفي منطقة الأطراف، معتمدة على برنامج أرك ب (Arcmap) من برامج نظم المعلومات الجغرافية (GIS) ، وبرنامج سيرفر (Surfer) برنامج أدوبي الستريتور (Adobellustrator CS)، وذلك لإظهار مدى التباين لاختلاف في أسعار الأراضي في أرجاء المدينة ، كما استخدم جهاز تحديد المواقع الجغرافية (GPS) لتحديد الإحداثيات الجغرافية لبعض المواقع لتوقيعها على خريطة الأساس. وتبين أن استخدامات السكنية والنقل والخدمات العامة والتجارة تحوز على أكبر نسبة من مساحات أراضي في المدينة المقدسة، وأظهرت الإحصاءات السكانية زيادة في عدد السكان ومعدلات نمو، ومستويات دخولهم، مما أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي، الأمر الذي يؤثر على أسعارها بآلية مستقبلية. وقد أثبتت الدراسة أهمية المسجد الحرام كنقطة جذب تؤثر جذرياً على أسعار أراضي، حيث تتناقص كلما ابتعدنا عنه ، كما أثبتت أهمية متغيرات مكانية أخرى؛ وهي البعد عن الدائرية ، و الطرق الرئيسية التي أظهرت الدراسة أنها عامل فعال ساهم في ربط أجزاء المدينة بسرعة الوصول إلى وسطها، وهذا ما يظهر في جميع نماذج المدن الحديثة المتطورة، كما برزت التشريعات الحكومية المنظمة للعمران ، واستخدامات الأراضي ودورها الفعال من خلال عدد الأدوار؛ الذي تقدم على باقي المتغيرات ، ومتغير عدد الاستخدامات المسموح بها. كما