

أثبتت الدراسة قوة متغير الخدمات بصفة عامة ، وخاصة إذا ما نظرنا إلى المدينة من منطلق الوسط والأطراف. فالخدمات تشير إلى خصائص ومميزات أكبر للأراضي ، وينعكس ذلك على الأسعار، وأيدت الدراسة بعض الفرضيات المتعلقة بالخصائص الموقعية والموضعية للأراضي، والتي تبث تأثيرها في السعر من حيث عدد الواجهات ، وعروض الشوارع، ومحيط الأرض. وكذلك موقع الأرض في المدينة.

٥-٢ ملخص النتائج :

أفرزت التطورات في الفترة من (١٣٤٤-١٤١٠هـ) - التي ارتبطت بالعهد السعودي وارتكزت على الدعم البترولي والطفرة الاقتصادية - زيادة المعروض من الأراضي بسبب زيادة مساحة المدينة وخاصة كتلتها العمرانية. ومن ثم فإن زيادة مساحة المسجد الحرام بعد التوسعة الأولى والثانية وهدم المناطق المحيطة به ، واتجاه السكان إلى أطراف المدينة المقدسة ، أدى إلى ظهور أحياء حديثة ، حيث تم إخضاع المدينة لمخططات هيكلية شاملة ودراسات تفصيلية . فزادت المساحات المخصصة للاستخدامات، وخاصة الاستخدامات السكنية منها والتجارية ، كما أدى تطور شبكة النقل والمواصلات إلى زيادة المنطقة المعمورة ، وإمكانية الوصول إلى المواقع البعيدة في المدينة ، وربط الأحياء والمخططات ، وامتداد المناطق التجارية والاستخدامات الهامة على طول الطرق والمحاور الرئيسة للمدينة ، وزادت مساحة المناطق النماة (المستصلحة) والقابلة للتنمية، فزاد المعروض من الأراضي. كما ظهر أن هناك تغيراً في أسعار الأراضي وذلك في الفترة من (١٤٠٣-١٤٢٣هـ) حيث تميز هذا التغير بالارتفاع في سعر المتر المربع من الأرض.

وأهداف هذه الدراسة والتي تحققت في الوصول إلى نتائج عن العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة لتؤخذ في الاعتبار عند التخطيط المستقبلي للمدينة المقدسة وتطويرها، وتوزيع الاستخدامات فيها، وتحديد أنماط أسعار الأراضي بها ، فقد تبين أن هناك أنماطاً مكانية للأسعار في مدينة مكة المكرمة تتمثل في أن: أسعار الأراضي تصل أعلى مستوى لها في مركز المدينة ، وتنخفض من المركز في اتجاه الأطراف. كما أن أسعار الأراضي هي أكثر ارتفاعاً على طول الطرق الدائرية منها في الأجزاء البعيدة عن هذه الطرق. وأن أسعار الأراضي تكون أكثر ارتفاعاً على طول الطرق الرئيسة منها في الأجزاء البعيدة عن هذه الطرق. وتقل أسعار الأراضي مع الاقتراب من المناطق الجبلية في مدينة مكة المكرمة ، وترتفع الأسعار في مناطق الأسواق التجارية المركزية الثانوية عن المستوى العام لأسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة ، كما أنه توجد مناطق في الأحياء ترتفع فيها الأسعار عن المستوى العام لما جاورها. ويزداد ارتفاع أسعار الأراضي بالاقتراب من مناطق المشاعر المقدسة في مدينة مكة المكرمة.

ومن هذه الأهداف أن أهم العوامل المؤثرة في سعر المتر المربع في كامل المنطقة تتمثل في: عدد الأدوار المسموح بها، والبُعد عن الحرم المكي الشريف ، وعدد الخدمات في الحي، والبُعد عن أقرب الطرق الدائرية ، وعدد الاستخدامات المسموح بها على الأرض ، والبُعد عن الشارع الرئيس في الحي ، ومجموع عروض شوارع الواجهات ، ومحيط الأرض ، وعدد الواجهات، وموقع الأرض في المدينة .

وأما العوامل بالنسبة لمنطقة الوسط فهي: البُعد عن الحرم المكي الشريف ، ومجموع عروض شوارع الواجهات ، ودرجة انحدار الأرض ، وعدد الأدوار المسموح بها ، ومحيط الأرض ، والبعد عن الشارع الرئيس في الحي .

و بالنسبة لمنطقة الأطراف هي: عدد الخدمات ، وعدد الأدوار المسموح بها، والبُعد عن أقرب الطرق الدائرية ، ودرجة انحدار الأرض، وعدد الاستخدامات المسموح بها ، وموقع الأرض في المدينة ، والبعد عن الحرم المكي الشريف ، وعدد الواجهات، والبعد عن الشارع الرئيس في الحي.

وأن العوامل المؤثرة في سعر المتر المسطح في مدينة مكة المكرمة هي : عدد الخدمات في الحي ، والبعد عن الحرم المكي الشريف ، والبعد عن أقرب الطرق الدائرية ، ومجموع عروض شوارع الواجهات، وعدد الاستخدامات ، والبُعد عن الشارع الرئيس ، وعدد الواجهات.

وأما العوامل على مستوى منطقة الوسط فهي: مجموع عروض شوارع الواجهات ، ودرجة انحدار الأرض ، وبعد الأرض عن أقرب الطرق الدائرية.

وعلى مستوى منطقة الأطراف فهي: عدد الخدمات في الحي ، والبُعد عن أقرب الطرق الدائرية ، وعدد الاستخدامات المسموح بها ، وعدد الواجهات ، ودرجة انحدار الأرض ، وموقع الأرض في المدينة ، وأخيراً البعد عن الشارع الرئيس.

وبناءً على ما سبق يظهر في كامل منطقة الدراسة أن العوامل المقبولة والمؤثرة في سعر المتر المربع والمتر المسطح من الأرض متشابهة ، وأن الاختلاف كان في متغير عدد الأدوار الذي حُيد في المتر المسطح ثم محيط الأرض ، وموقعها في المدينة ، حيث لم يؤثر في المتر المسطح ، وقد يكون ذلك لعدم احتياجه لهذين المتغيرين وتأثره أكثر بالتشريعات والقوانين الحكومية المنظمة للعمارة واستخدامات الأراضي.

كما تبين أن متغيرات المسافة من أقوى المتغيرات على مستوى المتر المربع والمسطح مع تأثير أقوى نسبياً في المتر المسطح، يليها المتغيرات التي تقيس تأثير القوانين الحكومية المنظمة للعمارة في المتر المربع، والخدمات في المتر المسطح.

ويتقدم متغير الخدمات في تأثيره في السعر في كامل منطقة الدراسة على المتغيرات التي تقيس تأثير الموقع والموضع على مستوى المتر المربع والمتر المسطح.

أما على مستوى منطقة الوسط والأطراف فيظهر ما يلي: يسيطر تأثير الحرم على العوامل المؤثرة في سعر المتر المربع والمسطح من الأرض بالنسبة لمنطقة الوسط، إضافة إلى تأثير المتر المسطح بعدد أقل من العوامل والمتغيرات، وهي عوامل تتعلق باحتياجه إلى الشوارع الواسعة والواجهات الكثيرة - والتي سبقت الإشارة إليها - ، والخصائص أو الميزات الاقتصادية الجيدة للأرض.

وقد تصدر متغير مجموع عروض شوارع الواجهات القائمة في المتر المسطح، وتراجع إلى المرتبة الثانية في المتر المربع لقوة تأثير متغير البعد عن الحرم .

أما في منطقة الوسط فتبين أن تأثير المتغيرات التي تقيس خصائص الموقع والموضع قوي في المتر المربع والمسطح ، مع تفوق نسبي في المسطح، ثم تأتي المتغيرات التي تقيس تأثير المسافة ، ويظهر نفوق تأثير هذه الفئة في المتر المربع أكثر.

وخلافاً لما عليه الحال في منطقة الوسط ، فإن منطقة الأطراف تتشابه بها العوامل المؤثرة في سعر المتر المربع والمتر المسطح من الأرض ، عدا متغير عدد الأدوار الذي تم تحييده في المتر المسطح ، ومتغير البعد عن الحرم المكي الشريف، الذي ضعف تأثيره في الأطراف ؛ وذلك بسبب اتساع مساحة المدينة ، وزيادة دور منظومة الطرق في ربط أجزائها وإمكانية الوصول إلى الحرم من خلالها في وقت قصير .

وفي أطراف المدينة المقدسة يتصدر القائمة متغير عدد الخدمات في الحي من حيث الأهمية في المتر المربع والمسطح على حدٍ سواء .

في حين تتشابه المتغيرات التي لا تؤثر في المتر المربع والمتر المسطح باستثناء متغير البعد عن الحرم في المسطح، ونسبة البناء في المتر المربع، اللذان لم يظهر لهما تأثير.

بينما تختلف في منطقة الأطراف أيضاً العوامل الأقوى تأثيراً في المتر المربع عن المتر المسطح ، فالمتغيرات التي تقيس القوانين الحكومية المنظمة للعمارة واستخدامات الأراضي تأتي في مقدمة

المتغيرات المؤثرة في سعر المتر المربع، يليها في المرتبة الثانية متغير الخدمات، بينما في المتر المسطح يتصدر متغير الخدمات ، ثم المتغيرات التي تقيس تأثير المسافة.

كما يتضاءل في الأطراف تأثير المتغيرات التي تقيس خصائص الموقع والموضع في المتر المربع أكثر من المتر المسطح ؛ وذلك لقوة تأثير متغيرات القوانين الحكومية والمسافة والخدمات في المتر المربع كما أظهر التحليل. بينما ترجع أسباب قوة تأثير متغيرات الموقع والموضع في المتر المسطح إما حاجة المتر المسطح لهذه المتغيرات كعدد الواجهات ، أو لتأثر منطقة الأطراف بشدة ببعض خصائص الموقع والموضع كموقع الأرض في المدينة ودرجة الانحدار . وإجمالاً فالمتغيرات التي تقيس الخصائص الموقعية والموضعية أضعف وأقل تأثيراً من باقي المتغيرات ، خاصة إذا توفرت سهولة الوصول إلى المواقع الهامة في المدينة.

كما أن المتغيرات — التي تقيس تأثير المسافة والقوانين الحكومية والخدمات . التي هي أقوى المتغيرات تأثيراً في السعر— ترتبط بجانب عرض الأراضي ، فالتنقل والمواصلات والقوانين الحكومية وتوفر أو نشر الخدمات كلها عوامل أسهمت في زيادة المعروض من الأراضي في مدينة مكة المكرمة .

ولقد تم قبول الفرضيات التالية :

توجد علاقة عكسية بين سعر الأرض والبعد عن الحرم المكي الشريف ، توجد علاقة عكسية بين سعر الأرض والبعد عن أقرب الطرق الدائرية ، توجد علاقة عكسية بين سعر الأرض والبعد عن الشارع الرئيس في الحي، يزداد سعر الأرض بزيادة عدد الأدوار المسموح بالبناء عليها ، وتوجد علاقة طردية بين سعر الأرض وعدد الاستخدامات المسموح بها على الأرض ، كما توجد علاقة طردية بين سعر الأرض وعدد الخدمات في الحي . توجد علاقة طردية بين سعر الأرض وعدد واجهاتها المطلة على الشوارع ، وتوجد علاقة طردية بين سعر الأرض ومجموع عروض الشوارع التي تطل عليها، كما توجد علاقة عكسية بين سعر الأرض وطول محيطها ، ويزداد سعر الأرض إذا كانت في الجزء الجنوبي الغربي في المدينة.

٥-٣- الخاتمة :

مكة أحب أرض الله إلى الله، فيها البيت العتيق به تشرفت ، واكتسبت الحرمه والقدسية، والثابة ، والأمن، والفضائل، والرزق، وقد خصها الله بأفضل رسله: محمد صلى الله عليه وسلم وخير كتبه: القرآن الكريم ، فأصبحت مركزاً أبدياً للحج والعمرة ، وانطلاقاً من أهمية مكة المكرمة الدينية جاءت هذه الدراسة عن أسعار الأراضي في المدينة المقدسة وإن مثل هذه الدراسة قليلة في الأدب

الجغرافي . وقد كشف تتبع مثل هذا النوع من الدراسات على الصعيد العالمي كثيراً من الصعوبات ، فالمعلومات متفرقة ومتناثرة ، والبيانات عن صفقات الأراضي تكتنفها السرية والغموض ، وليس هناك جهة رسمية يمكن من خلالها الحصول على بيانات الأراضي ، كما أن نظام السجل العقاري للوحدات العقارية المساحية؛ الذي يُحدد موقع كل قطعة وتاريخها وخصائصها ... إلخ لم يُفعل، مما جعل من الصعب التعرف على كثير من أراضي المدينة ؛ والتغيرات التي تطرأ عليها، وأصبح تتبع مفردات العينة في بعض الأحياء وبعض مناطق المدينة مستحيلاً ، كما أن هذا النوع من الدراسات والبيانات يحتاج إلى تقنيات متقدمة في القياس والمعالجة والإخراج ، والطرق الكمية .

ومن الملاحظ أن الحرم المكي الشريف هو مركز المدينة الرئيس ، لذا جاء نموذج الدراسة يمثل المدن ذات المركز الواحد ، وهو ما تتميز به معظم المدن الإسلامية .

وقد استطاعت الباحثة فحص جميع الفرضيات الواردة في الدراسة وتمكنت من تحقيق الأهداف ، و أظهرت نتائج الدراسة أن النموذج الذي استخدم في تحديد العوامل المؤثرة في سعر المتر المربع استطاع أن يفسر ويصف العوامل التي أدت للتباين في أسعار الأراضي في المتر المربع و المتر المسطح على الرغم من أن المتر المسطح أعطى نسبة أقل لتفسير التنوع في الأسعار، غير أن التغيرات التي تم اختيارها كانت جيدة، وقد ظهر من نتائج الدراسة اختلاف المدى بين أعلى الأسعار وأقلها ، وذلك بتأثير الكثير من العوامل والمتغيرات المحلية، وأن وسط المدينة منطقة جذب للأسعار العالية، وذلك لأهميتها الناتجة عن وجود الحرم، وقد ظهر أن منحى الأسعار التزايدى للمواقع شديد الانحدار في مركز المدينة ، كما أن مسطح الإيجار ظهر على هيئة منحروط ، وأعلى ما يكون الإيجار في منطقة الحرم (مركز المدينة). وأن معدل الانتقال نجم عنه تغير واضح في سطح الإيجار ، فسطح الإيجار يرتفع على طول الطرق الدائرية والرئيسة، ثم يهبط بالابتعاد عن الطرق، ويهبط أكثر في أقصى أطراف المدينة المقدسة. وأن الأسواق والمراكز التجارية تسبب ارتفاعات في السطح الإيجاري، لكن ليس بعلو وسط المدينة، وظهرت هذه الارتفاعات من خلال الخرائط على شكل قمم ،ومن ثم ينخفض السعر بعد ذلك بالبعد عن هذه الأسواق أو المراكز المحلية التجارية ، مما يشير إلى أن الانخفاض في أسعار الأراضي باتجاه الأطراف ليس ثابتاً دائماً ، بل هناك مناطق تشكل نمواً ثانوية بعيداً عن الوسط .

وقد تبين من الدراسات على المدن الغربية أن قيمة الأراضي في المدن الأمريكية تتحدد بالمبلغ الذي يرغب المستخدم في دفعه للحصول على القطعة المعنية، وفي أستراليا تتحدد قيمة الأراضي بأعلى ثمن يدفع وأفضل استخدام معاً (Nrtham R.1979,p.271). وظهر أن قيمة

الأراضي في مدينة مكة المكرمة تتحدد من خلال عدد الأدوار، والبعد عن الحرم المكي الشريف، وعدد الخدمات والمرافق في الحي، والبعد عن الطرق الدائرية، وعدد الاستخدامات المسموح بها، وعروض شوارع الواجهات، والبعد عن الشارع الرئيس، ومحيط الأرض، ثم عدد الواجهات، وموقع الأرض في المدينة، وماسبق يشير إلى تشابه بين المدينة المقدسة والمدن الغربية في العوامل المؤثرة على أسعار الأراضي، وان هناك إختلافاً أيضاً بسبب وظيفة المدينة الدينية وسماتها الطبيعية، وتتفق هذه الدراسة مع دراسة نوز لقيم الأراضي في تويكا كنساس في أن هناك علاقة عكسية بين قيمة الأرض والبعد عن مركز المدينة والطرق الرئيسة وأن أثمان الأراضي تتأثر باتجاهات النمو في المدينة، غير أن دراستنا لم تتناول الكثافة السكانية التي أظهرت الدراسات السابقة أنها ترتبط إيجابياً مع قيمة الأرض، وفي دراسة يتس ظهر أن مجموع التغير المشروح للعوامل الأربعة التي أستخدمها سنة (١٩١٠م) وهي البعد عن مركز المدينة والبعد عن المراكز التجارية والبعد عن بحيرة متشيغان والبعد عن محطات المواصلات تحت الأرض حوالي (٠,٧٦)، وانخفضت هذه القيمة للعوامل نفسها إلى (٠,١١) في عام (١٩٦٠م)، وسبب تناقص أثر هذه العوامل في تفسير أسعار الأراضي سهولة الوصول إلى جميع مناطق المدينة للتقدم في وسائل المواصلات فلم يعد مركز المدينة هو المنطقة الوحيدة التي يمكن الوصول إليها بسهولة (Yeates and Barry, 1971, p.256). غير أن تقدم وسائل النقل في مدينة مكة المكرمة لم يقلل من أهمية مركز المدينة، وتتفق نتائج هذه الدراسة مع نتائج دراسة (أبو صيحة) الا أننا لم نتناول تأثير البعد عن مشاريع الاسكان والبعد عن الدوائر الحكومية وكذلك الكثافة السكانية التي ظهرت ذات علاقة سلبية وقيم الأراضي. كما أن أنماط الأسعار التي ظهرت في المدن المتقدمة تظهر في مدينة مكة المكرمة مما يشير إلى أن هذه المدينة تمثل خصائص المدن الحديثة. وتتقارب أنماط أسعار الأراضي بالاتجاه الى وسط المدينة، وتصبح هذه الأنماط أقل مع زيادة البعد عن الحرم والمعالم المهمة في المدينة.

وبينت الدراسة أن تأثير الجبال مازال مسيطراً وسط المدينة، فمتغير انحدار الأرض تقدم إلى المرتبة الثالثة بها، ثم تراجع في أهميته إلى المرتبة الرابعة في الأطراف، وذلك لانتشار العمران والمخططات في المناطق السهلية مع تجنب الجبال قدر الإمكان، ولكن في الوسط كان من الصعب تجنب الجبال لضيق المساحة السهلية المنبسطة والرغبة الشديدة في مجاورة الحرم.

وعلى الرغم من أن أسعار الأراضي يرتفع بالاتجاه إلى منطقة المشاعر؛ فقد ظهر أيضاً ارتفاع الأسعار في المواقع المنبسطة في المدينة، حيث تكون الأراضي مرغوبة لاستواء السطح، وتجنب مناطق السيول والعوائق الطبيعية.

إن كان هناك متغيرات لم يتم إثبات علاقتها بالسعر فهذا لا يعني عدم أهميتها أو عدم تأثيرها في السعر. كما أن تأثير المسافة مازال مسيطراً على الرغم من وجود عوامل أخرى أثرت فيها. ومن الممكن تحسين النموذج بإضافة مزيد من العوامل المستقلة الاقتصادية وإضافة الجانب البشري.

ومن الملاحظ أن زيادة الطلب مستقبلاً على الأراضي تشكل دافعاً للمستثمرين في هذا المجال، خاصة وأن كثيراً من الأراضي داخل المنطقة المحرمة مازالت أسعارها في متناول الكثيرين.

ومن المتوقع أن تساهم التشريعات الحكومية المنظمة لل عمران واستخدام الأرض في انتشار الخدمات واكتماها داخل حدود النطاق العمراني، الذي وضعته الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة إلى أن تصبح الأراضي داخل حدود المنطقة المحرمة جاهزة للسكن.

وبناء على ما سبق فإنه يمكن القول: إنه يجب عدم التعامل مع الأراضي إلا من خلال المخطط العام العمراني طبقاً لقانون التخطيط العمراني، وألا يُسمح بالتعامل مع الأراضي غير المجهزة بالمرافق، وألا تعطى تراخيص للبناء خارج حدود النطاق العمراني، فذلك ينعكس سلباً على أسعار الأراضي حالياً ومستقبلاً.

وتأمل الباحثة من الجهات المختصة مراجعة التشريعات المنظمة لل عمران، والتي تحكم أسلوب وشكل التعمير والتنمية واستعمالات الأراضي لتحديد نقاط القصور والضعف، التي تحد من فاعليتها، وتوحيد أساليب معالجة الواجهات، لثبوت أهمية هذا العامل في أسعار الأراضي. أما ارتفاعات البناء، فيجب تحديدها وفق أسس تتناسب وطوبوغرافية الأراضي.

ويعد توفر الخدمات من المتغيرات التي تؤثر بشكل كبير في السعر في أطراف مدينة مكة المكرمة، لذا لا بد من التحقق الفعلي من نشر الخدمات في المخططات المعتمدة، وإيصالها إلى أقرب طريق رئيس، وتأمين كافة الاشتراطات التي ينص عليها نظام البناء في هذه المخططات.

وبما أن عدد الاستخدامات المسموح بها من العوامل التي ثبتت أهميتها من خلال الدراسة لذا يجب منع تغيير استخدامات الأراضي بدون حاجة ملحة إلى ذلك، وبموافقة أمانة العاصمة المقدسة، ووفق ضوابط محددة. و تدعو الباحثة إلى وضع الضوابط التشريعية الحكومية لمنع المضاربة على الأراضي، وإلى دراسة المزيد من العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي، وتطبيق العوامل التي تمت دراستها على مدن أخرى، وأيضاً تشجيع الدراسات التي تهتم بأراضي مكة المكرمة، وخاصة الجوانب الاقتصادية فيها سعياً لتطوير هذه الوظيفة وربطها بوظيفة المدينة الدينية.

