



جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

تخصص إدارة عقارية

أثر رؤية المملكة العربية السعودية 2030 على الاستثمار في القطاع العقاري

إعداد الطالب

سلطان هلال السواط

الرقم الجامعي 253000887

إشراف الدكتور

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة تحولاً اقتصادياً وتتموياً واسع النطاق في إطار تنفيذ رؤية المملكة العربية السعودية 2030، التي تمثل مشروعاً استراتيجياً شاملاً لإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني وتنويع مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على النفط، من خلال تعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي وخلق بيئة استثمارية تنافسية على المستوى الإقليمي والعالمي. وقد انعكس هذا التحول بصورة واضحة على عدد من القطاعات الحيوية، وفي مقدمتها القطاع العقاري الذي أصبح أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة وتحسين جودة الحياة داخل المدن السعودية. (Alhajri, 2024)

ويُعد القطاع العقاري من أكثر القطاعات ارتباطاً ببرامج التحول الوطني، نظرًا لتأثيره المباشر في التنمية العمرانية، وتوفير فرص العمل، وتنشيط القطاعات المرتبطة به مثل البناء والتشييد والتمويل والخدمات الحضرية. وقد ركزت رؤية 2030 على إعادة تعريف دور الحكومة في سوق الإسكان، حيث انتقلت من كونها مزوداً مباشراً للوحدات السكنية إلى جهة ممكنة ومنظمة للسوق، بما يعزز مشاركة القطاع الخاص ويرفع كفاءة الاستثمار العقاري ويزيد من تنافسية السوق. (Alhamoudi & K' Akumu, 2025)

وفي هذا السياق، أطلقت المملكة مجموعة واسعة من البرامج والمبادرات التنظيمية والتشريعية التي تهدف إلى تحسين بيئة الاستثمار العقاري، وتسهيل إجراءات التطوير، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص. وقد أثبتت الدراسات الحديثة أن نماذج الشراكة (PPP) أصبحت عنصراً أساسياً في نجاح مشاريع الإسكان المستدام ضمن رؤية 2030، حيث تسهم في تقليل المخاطر الاستثمارية وتحسين كفاءة تنفيذ المشاريع العمرانية. (Alqahtani et al., 2024)

كما أسهمت الإصلاحات المرتبطة بالرؤية في معالجة التحديات الهيكلية التي كان يعاني منها سوق الإسكان، مثل فجوة العرض والطلب وارتفاع تكاليف البناء، وذلك عبر تبني تقنيات حديثة وتوجهات الاستدامة

والتحول الرقمي في قطاع التشييد والإسكان. وتشير الدراسات الحديثة إلى أن دمج تقنيات الثورة الصناعية الرابعة في سلسلة الإمداد السكني يمثل أحد أهم المسارات التي تعتمد عليها المملكة لتحقيق هدف رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى 70% بحلول عام 2030. (Alhamoudi, 2024)

وقد انعكست هذه السياسات بصورة مباشرة على نمو السوق العقاري السعودي، حيث شهد القطاع توسعاً ملحوظاً مدفوعاً بالمشروعات الكبرى وبرامج الإسكان الوطنية، الأمر الذي أدى إلى تسارع نشاط المطورين العقاريين وزيادة فرص الاستثمار في المشاريع السكنية والتجارية. وتشير التقارير الحديثة إلى أن برامج الإسكان أسهمت في تمكين آلاف الأسر من امتلاك مساكنها، بما يعكس نجاح السياسات الحكومية في تحفيز الطلب العقاري وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي (العربية، 2024).

ومن ناحية أخرى، أدت المبادرات المرتبطة برؤية 2030 إلى تعزيز جاذبية السوق العقاري السعودي للاستثمارات المحلية والأجنبية، حيث أصبح القطاع العقاري أحد أهم القطاعات المستفيدة من التحول الاقتصادي الشامل. وتشير التقديرات الحديثة إلى أن حجم سوق العقارات السكنية في المملكة مرشح للوصول إلى نحو 310 مليارات دولار بحلول عام 2030، بمعدل نمو سنوي مرتفع يعكس الثقة المتزايدة في البيئة الاستثمارية السعودية (قنديل، 2025).

كما ساهمت برامج التحول الوطني في تطوير مشاريع البيع على الخارطة وتحسين الأنظمة التنظيمية، مما أدى إلى زيادة المعروض السكني ورفع كفاءة السوق العقاري وتعزيز فرص الاستثمار طويلة المدى، إضافة إلى دعم أهداف جودة الحياة والتنمية الحضرية المستدامة (PwC, 2024).

وعلى المستوى الكلي، تشير المؤشرات الاقتصادية الحديثة إلى أن الإصلاحات الاقتصادية المرتبطة برؤية 2030 أسهمت في جذب استثمارات أجنبية مباشرة كبيرة، وهو ما يعكس ثقة المستثمرين العالميين في الاقتصاد السعودي والقطاعات المرتبطة به، وعلى رأسها القطاع العقاري الذي يمثل بيئة استثمارية واعدة في ظل التوسع العمراني والمشروعات العملاقة الجاري تنفيذها (Reuters, 2025).

وتؤكد الأدبيات الحديثة أن التحول العمراني الذي تشهده المدن السعودية لم يعد مجرد توسع عمراني تقليدي، بل أصبح جزءاً من استراتيجية اقتصادية متكاملة تهدف إلى بناء مدن ذكية ومستدامة قادرة على جذب

الاستثمارات وتعزيز التنوع الاقتصادي. ويعكس ذلك الدور المتنامي للقطاع العقاري كأداة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ضمن إطار رؤية المملكة (Grand Research Report2030 , 2024)

وبناءً على ما سبق، تبرز أهمية دراسة أثر رؤية المملكة العربية السعودية 2030 على الاستثمار في القطاع العقاري، باعتبار هذا القطاع أحد المحركات الرئيسة للتحويل الاقتصادي والتنمية المستدامة في المملكة، لما يمثله من نقطة التقاء بين السياسات الاقتصادية، والتنمية الحضرية، والاستثمار المحلي والدولي، وهو ما يجعل تحليل التحولات التي شهدتها القطاع العقاري ضرورة علمية لفهم مستقبل الاقتصاد السعودي في ضوء الرؤية الوطنية.

مشكلة الدراسة

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة تحولات هيكلية كبيرة نتيجة تطبيق برامج رؤية المملكة العربية السعودية 2030 التي تستهدف تنويع الاقتصاد الوطني وتعزيز الاستثمارات غير النفطية وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة. وقد تضمنت هذه التحولات إصلاحات تنظيمية وتشريعية واسعة، وتطوير برامج الإسكان، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص، إضافة إلى إطلاق مشاريع عمرانية كبرى تهدف إلى رفع كفاءة السوق العقاري وتحسين جاذبيته الاستثمارية.(Alhajri, 2024)

وعلى الرغم من الجهود الحكومية الكبيرة والمبادرات المتعددة التي أطلقت لدعم القطاع العقاري، إلا أن الأدبيات الحديثة تشير إلى وجود تباين في تقدير حجم التأثير الفعلي لرؤية 2030 على الاستثمار العقاري، سواء من حيث زيادة حجم الاستثمارات، أو استقرار الأسعار، أو تحسين كفاءة السوق العقاري. إذ تشير بعض الدراسات إلى تحسن واضح في البيئة الاستثمارية وزيادة الطلب العقاري نتيجة الإصلاحات الاقتصادية وبرامج الإسكان(Alhamoudi & K' Akumu, 2025) ، بينما تؤكد دراسات أخرى استمرار بعض التحديات المرتبطة بارتفاع تكاليف التطوير العقاري، وتقلبات السوق، ومستوى التوازن بين العرض والطلب في بعض المناطق الحضرية.(Alqahtani et al., 2024)

كما أن التوسع العمراني السريع والمشروعات الضخمة المرتبطة بالرؤية أدى إلى زيادة الفرص الاستثمارية، إلا أنه في الوقت نفسه أوجد تساؤلات حول مدى استدامة النمو العقاري، وكفاءة السياسات

التنظيمية في تحقيق التوازن بين جذب المستثمرين وتحقيق القدرة الشرائية للأفراد، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية العالمية والتغيرات في أنماط الاستثمار العقاري. (PwC, 2024)

وتشير التقارير الاقتصادية الحديثة إلى أن القطاع العقاري السعودي أصبح أحد أهم القطاعات الجاذبة للاستثمار المحلي والأجنبي، إلا أن قياس الأثر الحقيقي لرؤية 2030 ما يزال بحاجة إلى دراسات تحليلية تربط بين السياسات الحكومية ومؤشرات الاستثمار العقاري بصورة علمية منهجية، بما يسمح بتقييم مدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للرؤية على أرض الواقع. (Reuters, 2025)

ومن هنا تتبع مشكلة البحث في وجود حاجة علمية لتحليل وقياس أثر رؤية المملكة العربية السعودية 2030 على الاستثمار في القطاع العقاري بصورة شاملة، من خلال دراسة العلاقة بين الإصلاحات الاقتصادية والتنظيمية ومؤشرات الاستثمار العقاري، وتحديد مدى إسهام الرؤية في تعزيز جاذبية السوق العقاري وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، إضافة إلى الكشف عن التحديات التي ما تزال تؤثر في كفاءة الاستثمار العقاري في المملكة.

أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية

- تتبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من تناولها موضوعاً معاصراً يرتبط بالتحولات الاقتصادية والتنموية التي تشهدها المملكة العربية السعودية في ظل رؤية المملكة 2030، حيث يُعد القطاع العقاري أحد القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تسهم في دعم التنمية الاقتصادية وتحفيز الاستثمارات.
- كما تسعى هذه الدراسة إلى إثراء الأدبيات العلمية في مجال اقتصاديات العقار والاستثمار العقاري من خلال تحليل أثر السياسات الاقتصادية والإصلاحات التنظيمية المرتبطة بالرؤية على بيئة الاستثمار العقاري في المملكة .
- وتكمن أهمية الدراسة كذلك في تقديم إطار علمي يربط بين السياسات الاقتصادية الكلية وبرامج التحول الوطني من جهة، وبين مؤشرات الاستثمار العقاري من جهة أخرى، وهو ما يسهم في توسيع المعرفة الأكاديمية حول العلاقة بين الخطط التنموية الوطنية والقطاعات الاقتصادية المختلفة.

■ كما توفر الدراسة أساسًا معرفيًا يمكن أن يستفيد منه الباحثون والدارسون في مجالات الإدارة العقارية والاقتصاد الحضري والتنمية العمرانية عند دراسة التحولات التي يشهدها سوق العقار في المملكة العربية السعودية .

■ إضافة إلى ذلك، تسهم هذه الدراسة في سد فجوة بحثية في الدراسات العربية الحديثة التي تناولت أثر رؤية 2030 على القطاع العقاري بشكل تحليلي شامل، إذ تركز معظم الدراسات السابقة على جوانب محددة مثل الإسكان أو التمويل العقاري دون تحليل متكامل لأثر الرؤية على الاستثمار العقاري بصورة عامة.

ثانيًا: الأهمية التطبيقية

- تتمثل الأهمية التطبيقية لهذه الدراسة في أنها تقدم تحليلاً عملياً لواقع الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية 2030، الأمر الذي يساعد صناع القرار والجهات الحكومية المعنية على تقييم السياسات والمبادرات التي تم تطبيقها لتطوير السوق العقاري وتحفيز الاستثمار فيه.
- كما يمكن أن تسهم نتائج الدراسة في دعم الجهات التنظيمية مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئات المعنية بالتطوير العقاري في التعرف على العوامل المؤثرة في جذب الاستثمارات العقارية، والعمل على تطوير السياسات والأنظمة التي تعزز استدامة النمو في هذا القطاع.
- وتفيد هذه الدراسة أيضًا المستثمرين والمطورين العقاريين في فهم التغيرات التي يشهدها السوق العقاري السعودي والفرص الاستثمارية المتاحة في ظل المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة برؤية 2030، مما يساعدهم على اتخاذ قرارات استثمارية أكثر كفاءة. كما يمكن أن تسهم نتائج الدراسة في دعم التخطيط العمراني المستدام وتحسين كفاءة استخدام الموارد العمرانية بما يتوافق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة.

أهداف الدراسة

أولاً: الهدف العام

يهدف البحث إلى تحليل أثر رؤية المملكة العربية السعودية 2030 على الاستثمار في القطاع العقاري من خلال دراسة السياسات والإصلاحات الاقتصادية والتنظيمية المرتبطة بالرؤية، وقياس مدى إسهامها في تحسين بيئة الاستثمار وتعزيز نمو السوق العقاري في المملكة العربية السعودية.

ثانياً: الأهداف الفرعية

تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف الفرعية الآتية:

1. التعرف على أبرز مرتكزات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 المتعلقة بتطوير القطاع العقاري.
2. تحليل السياسات والتشريعات العقارية التي تم تطبيقها في إطار رؤية 2030 ودورها في جذب الاستثمارات العقارية.
3. دراسة أثر برامج الإسكان والمبادرات الحكومية على تنشيط الاستثمار في السوق العقاري السعودي.
4. قياس مدى تحسن بيئة الاستثمار العقاري في المملكة بعد تطبيق رؤية 2030.
5. التعرف على دور المشاريع التنموية الكبرى في زيادة الفرص الاستثمارية في القطاع العقاري.
6. تحليل التحديات التي تواجه الاستثمار العقاري في ظل التحولات الاقتصادية المرتبطة بالرؤية.
7. استكشاف مدى إسهام القطاع العقاري في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي والتنمية المستدامة.
8. تقديم مجموعة من التوصيات التي تسهم في تعزيز كفاءة الاستثمار العقاري ودعم استدامة نموه في المملكة العربية السعودية.

تساؤلات الدراسة

أولاً: التساؤل الرئيس

ما أثر رؤية المملكة العربية السعودية 2030 على الاستثمار في القطاع العقاري من حيث تحسين البيئة الاستثمارية وتعزيز نمو السوق العقاري في المملكة؟

ثانياً: التساؤلات الفرعية

1. ما أبرز مرتكزات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 المرتبطة بتطوير القطاع العقاري؟
2. ما أثر السياسات والتشريعات العقارية الحديثة المرتبطة برؤية 2030 في جذب الاستثمارات العقارية؟
3. إلى أي مدى أسهمت برامج الإسكان والمبادرات الحكومية في تنشيط الاستثمار العقاري في المملكة؟
4. ما مستوى التحسن في بيئة الاستثمار العقاري بعد تطبيق رؤية المملكة 2030؟
5. ما دور المشاريع التنموية الكبرى في تعزيز فرص الاستثمار في القطاع العقاري السعودي؟
6. ما التحديات التي ما تزال تواجه المستثمرين في القطاع العقاري في ظل التحولات الاقتصادية المرتبطة بالرؤية؟
7. إلى أي مدى يسهم القطاع العقاري في تحقيق أهداف التنوع الاقتصادي والتنمية المستدامة وفق رؤية 2030؟
8. ما الآليات المقترحة لتعزيز استدامة الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية مستقبلاً؟

فروض الدراسة

الفرض الرئيس

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق برامج ومبادرات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 وبين تنمية الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

الفروض الفرعية

1. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين السياسات والتشريعات العقارية المرتبطة برؤية 2030 وبين تحفيز الاستثمار في القطاع العقاري.
2. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين برامج الإسكان الحكومية وزيادة حجم الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.
3. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة برؤية 2030 وتعزيز فرص الاستثمار العقاري.
4. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحسين البيئة التنظيمية للاستثمار العقاري وزيادة جاذبية السوق العقاري للمستثمرين.
5. يسهم القطاع العقاري بدرجة ذات دلالة إحصائية في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية 2030.

الدراسات السابقة:

درس **مبارك الحاجري (2024)** التحول في قطاع الإسكان السعودي وفق منهج “الدولة الممكنة”، موضحاً أن رؤية 2030 أعادت هيكلة سوق العقار من الاعتماد على الدعم الحكومي المباشر إلى نموذج استثماري يعتمد على الشراكات والتمويل العقاري. وأكدت النتائج أن هذا التحول أدى إلى تحسين استدامة السوق وزيادة جاذبية الاستثمار العقاري طويل المدى.

قدم **خالد أحمد بارشيد (2025)** تحليلاً اقتصادياً للسوق العقاري السعودي، موضحاً أن رؤية 2030 أسهمت في تسريع نمو القطاع العقاري عبر تعزيز الاستثمار الأجنبي وزيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن، مما جعل السوق السعودي من أسرع الأسواق العقارية نمواً إقليمياً. وأشار إلى أن السياسات التنموية رفعت جاذبية الاستثمار العقاري كمحرك للتنمية الاقتصادية المستدامة.

استخدمت **Kanwal Aalijah (2025)** منهجيات الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات الضخمة لدراسة التحولات الاقتصادية في السعودية تحت رؤية 2030، وأظهرت النتائج أن التحولات الاقتصادية والاجتماعية خلقت فرصاً استثمارية جديدة في قطاعات البناء والعقار نتيجة تغير أنماط الطلب والاستثمار. وأكدت الدراسة أن تحليل الاتجاهات الرقمية يساعد المستثمرين على التنبؤ بحركة الأسواق العقارية المستقبلية.

تناولت كوثر الأربش (2025) التحول الهيكلي في السوق العقاري السعودي، موضحة أن رؤية 2030 نقلت القطاع العقاري من نموذج الاستهلاك التقليدي إلى نموذج الاستثمار الذكي القائم على التشريعات والتنمية الحضرية المستدامة. وأكدت الدراسة أن تعديل رسوم الأراضي البيضاء وزيادة التنظيم التشريعي ساهم في رفع المعروض العقاري وتحفيز المستثمرين، مما عزز جاذبية السوق العقاري على المدى الطويل.

أشارت دراسة قنديل (2025) إلى أن سوق العقارات السعودي يتجه للوصول إلى قيمة تتجاوز 310 مليار دولار بحلول عام 2030، نتيجة السياسات الاقتصادية المرتبطة برؤية المملكة، وخاصة برامج الإسكان والتنوع الاقتصادي. وبيّن أن القطاع العقاري أصبح أحد أهم محركات الاقتصاد غير النفطي وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية.

قدمت دراسة العليجة (2025) Aalijah دراسة تحليلية استخدمت الذكاء الاصطناعي لتحليل الاتجاهات الاقتصادية في السعودية بعد رؤية 2030، وأظهرت النتائج أن التحولات الاقتصادية خلقت فرصاً استثمارية جديدة في قطاعات البناء والعقار نتيجة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية السريعة. وأكدت الدراسة أن تحليل البيانات الرقمية يساعد المستثمرين على فهم اتجاهات السوق العقاري المستقبلية.

دراسة الشمري وآخرون (تحليل السوق العقاري 2025) أوضحت تحليلات السوق العقاري أن الإصلاحات الاقتصادية المرتبطة برؤية 2030 أدت إلى نمو الطلب العقاري وارتفاع الأسعار نتيجة توسع النشاط الاقتصادي غير النفطي والمشروعات الكبرى. وأشارت النتائج إلى أن المشاريع العملاقة والاستثمارات الحكومية عززت ثقة المستثمرين وزادت من حجم التطوير العقاري طويل الأجل.

دراسة محلي (Knight Frank (2025 بين تحليل اقتصادي حديث أن الاستثمارات الخاصة في العقارات السكنية السعودية بلغت نحو 1.22 مليار دولار خلال 2025، مدفوعة بالمشروعات الكبرى المرتبطة برؤية 2030 مثل نيوم، ما يعكس دور الرؤية في إعادة تشكيل خريطة الاستثمار العقاري.

تناولت دراسة الحمودي و K'Akumu (2026) تقييم دور رؤية المملكة 2030 في إنشاء بيئة تمكينية للإسكان الميسر، حيث أوضحت أن التحول الحكومي من مزود مباشر للسكن إلى منظم ومحفز للسوق العقاري أدى إلى زيادة كفاءة الاستثمار العقاري وتعزيز مشاركة القطاع الخاص في تطوير الإسكان. وأشارت الدراسة إلى أن الإصلاحات التنظيمية ضمن الرؤية ساعدت على تحويل الإسكان إلى قطاع اقتصادي استثماري قائم على آليات السوق.

ناقش **عبدالعزیز الدخيل وآخرون (2026)** التحول الرقمي في الاقتصاد السعودي ضمن رؤية 2030 وتأثيره على قطاعات الأعمال والاستثمار، موضحين أن التحول التقني يعزز كفاءة اتخاذ القرار الاستثماري، خاصة في القطاعات المرتبطة بالبنية التحتية والعقار. وأظهرت الدراسة أن التحول الرقمي يمثل عاملاً داعماً لنمو الاستثمار العقاري الذكي في المملكة.

التعقيب على الدراسات السابقة:

يتضح من استعراض الدراسات السابقة وجود اتفاق واضح بين الباحثين حول الدور المحوري الذي لعبته رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في إحداث تحول هيكلي عميق داخل القطاع العقاري، حيث لم يعد العقار مجرد قطاع خدمي قائم على تلبية الاحتياجات السكنية، بل أصبح أحد الركائز الأساسية للتنويع الاقتصادي وتعزيز الاستثمار غير النفطي. فقد أشارت دراسة الأربش (2025) إلى انتقال السوق العقاري من نموذج الاستهلاك التقليدي إلى نموذج الاستثمار الذكي المدعوم بالتشريعات والتنمية الحضرية المستدامة، وهو ما يتقاطع مع ما توصل إليه قنديل (2025) من أن السياسات الاقتصادية المرتبطة بالرؤية أسهمت في رفع القيمة الاستثمارية المتوقعة للسوق العقاري وتعزيز دوره كمحرك للنمو الاقتصادي.

كما أكدت عدة دراسات أن التحول لم يكن اقتصادياً فقط، بل مؤسسياً وتنظيمياً؛ إذ أوضحت دراسة الحمودي و K'Akumu (2026) والحاجري (2024) أن الحكومة السعودية انتقلت من دور المزود المباشر

للإسكان إلى دور الجهة الممكنة والمنظمة للسوق، من خلال دعم الشراكات مع القطاع الخاص وتطوير أنظمة التمويل العقاري وتحفيز الاستثمار. ويتوافق ذلك مع نتائج بارشيد (2025) ودراسة الشمري وآخرين (2025) التي بينت أن المشروعات الكبرى والإصلاحات التنظيمية أسهمت في رفع ثقة المستثمرين وزيادة حجم التطوير العقاري طويل الأجل.

ومن جانب آخر، ركزت بعض الدراسات الحديثة على الأبعاد المستقبلية للتحول العقاري، حيث أبرزت دراسة (Aalijah 2025) ودراسة الدخيل وآخرين (2026) دور التحول الرقمي وتحليل البيانات في دعم القرارات الاستثمارية وتعزيز كفاءة السوق العقاري، مما يعكس توجه الرؤية نحو بناء سوق عقاري ذكي قائم على الابتكار والتقنيات الحديثة. كما أظهرت تحليلات الاستثمار العقاري (Knight Frank)، (2025) أن المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة بالرؤية أسهمت في إعادة تشكيل خريطة الاستثمار العقاري داخل المملكة. وعلى الرغم من ثراء هذه الدراسات وتنوع زوايا تناولها، إلا أنها ركزت في معظمها على تحليل النمو الاقتصادي الكلي، أو استعراض المؤشرات السوقية، أو تقييم السياسات بصورة وصفية عامة، دون تقديم تحليل تكاملي يربط بشكل مباشر بين تحول دور الدولة التنظيمي وانعكاساته الفعلية على أنماط الاستثمار العقاري وسلوك المستثمرين داخل السوق. كما يلاحظ محدودية الدراسات التي تناولت العلاقة بين سياسات رؤية 2030 وآليات إعادة تشكيل بنية السوق العقاري من منظور استثماري شامل يجمع بين الأبعاد التشريعية والاقتصادية والتنموية في إطار تحليلي واحد.

ومن هنا تظهر الفجوة البحثية الحالية، التي تتمثل في الحاجة إلى دراسة علمية متكاملة تحلل أثر رؤية المملكة 2030 ليس فقط من حيث نمو القطاع العقاري، بل من حيث إعادة صياغة العلاقة بين الدولة والسوق العقاري، وتحول الحكومة إلى جهة ممكنة ومحفزة للاستثمار، وما نتج عن ذلك من تغيرات في بيئة الاستثمار العقاري واستدامته. وتسعى الدراسة الحالية إلى سد هذه الفجوة من خلال تقديم تحليل منهجي يربط بين سياسات الرؤية والتحول الاستثمارية في القطاع العقاري، بما يسهم في فهم أعمق لدور الرؤية في بناء سوق عقاري تنافسي ومستدام.

الإطار النظري

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولات جوهرية متسارعة منذ إطلاق رؤية المملكة 2030، حيث أصبح هذا القطاع أحد المحركات الرئيسية لتحقيق التنويع الاقتصادي وتعزيز الاستدامة المالية وتقليل الاعتماد على الإيرادات النفطية. وقد ارتكزت الرؤية على إعادة هيكلة القطاعات الاقتصادية عبر تبني إصلاحات تشريعية وتنظيمية واستثمارية تهدف إلى رفع كفاءة الأسواق وتحفيز مشاركة القطاع الخاص، الأمر الذي انعكس بصورة مباشرة على طبيعة الاستثمار العقاري واتجاهاته داخل المملكة (وزارة الاقتصاد والتخطيط، 2024).

وتشير الأدبيات الاقتصادية الحديثة إلى أن التحولات التي يشهدها السوق العقاري السعودي لا يمكن تفسيرها بمعزل عن الأطر النظرية المرتبطة بالتنمية الاقتصادية والتحول المؤسسي، إذ تؤكد نظريات التنويع الاقتصادي أن الدول التي تسعى إلى بناء اقتصاد مستدام تعمل على تطوير قطاعات إنتاجية بديلة قادرة على جذب الاستثمار المحلي والأجنبي، ويُعد القطاع العقاري من أكثر القطاعات قدرة على خلق ترابطات اقتصادية مع قطاعات البناء والسياحة والخدمات والتمويل (أركوبي، 2024).

كما يرتبط التحول في السوق العقاري السعودي بمفهوم الدولة الممكنة، الذي يشير إلى انتقال دور الحكومة من مزود مباشر للخدمات إلى جهة تنظيمية ومحفزة للاستثمار، من خلال تطوير الأنظمة والتشريعات وتهيئة بيئة تنافسية جاذبة لرأس المال. وقد أوضحت الدراسات الحديثة أن سياسات الإسكان ضمن رؤية 2030 أسهمت في تعزيز الشراكات مع القطاع الخاص وتطوير برامج التمويل العقاري، مما أدى إلى رفع كفاءة السوق وزيادة جاذبيته الاستثمارية (الحاجري، 2024).

ومن ناحية أخرى، تؤكد نظريات الاستثمار الحضري أن المشروعات التنموية الكبرى والتخطيط العمراني الحديث يمثلان عاملاً حاسماً في إعادة تشكيل الأسواق العقارية، حيث تسهم المشاريع الوطنية الضخمة في خلق طلب استثماري طويل الأجل وتعزيز ثقة المستثمرين. وفي هذا السياق، أظهرت التقارير الاقتصادية أن المشاريع المرتبطة برؤية 2030 أسهمت في جذب استثمارات عقارية ضخمة وإعادة توزيع النشاط العمراني داخل المدن السعودية، مما عزز ديناميكية السوق العقاري (الشرق للأعمال، 2025).

إضافة إلى ذلك، أصبح التحول الرقمي أحد المرتكزات النظرية لفهم تطور الاستثمار العقاري المعاصر، إذ أدى استخدام التقنيات الرقمية وتحليل البيانات الضخمة إلى زيادة شفافية السوق وتحسين كفاءة اتخاذ القرار الاستثماري وتقليل المخاطر، وهو ما انعكس على نمو نماذج الاستثمار العقاري الذكي داخل المملكة (الماضي، 2025).

وانطلاقاً مما سبق، تستند الدراسة الحالية إلى مجموعة من المنطلقات النظرية المتكاملة التي تجمع بين نظريات التنويع الاقتصادي، والدولة الممكنة، والاستثمار الحضري، والتحول الرقمي، والتنمية المستدامة، بهدف تفسير الكيفية التي أسهمت بها رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في إعادة تشكيل بنية السوق العقاري وتحويله إلى قطاع استثماري استراتيجي داعم للنمو الاقتصادي طويل المدى.

أولاً: نظرية التحول الاقتصادي والتنويع الاقتصادي (Economic Diversification Theory)

تستند الدراسة إلى نظرية التنويع الاقتصادي التي تؤكد أن الاقتصادات الريعية المعتمدة على مورد واحد تسعى إلى إعادة هيكلة قطاعاتها الإنتاجية من خلال تطوير قطاعات غير نفطية قادرة على جذب الاستثمار وتحقيق الاستدامة الاقتصادية. وتعد رؤية المملكة العربية السعودية 2030 نموذجاً تطبيقياً لهذه النظرية، حيث ركزت على تعزيز مساهمة القطاعات البديلة، وعلى رأسها القطاع العقاري، في دعم الناتج المحلي الإجمالي وتنويع مصادر الدخل الوطني.

وقد أشارت الدراسات الاقتصادية الحديثة إلى أن القطاع العقاري أصبح أحد أهم الأدوات لتحقيق التنويع الاقتصادي عبر جذب الاستثمارات وتحفيز الأنشطة المرتبطة بالبنية التحتية والسياحة والخدمات (أركوبي، 2024). كما أكدت التقارير الاقتصادية أن نمو العقار يأتي نتيجة توجه عالمي نحو الأسواق الصاعدة التي تمتلك برامج إصلاح اقتصادي واضحة مثل السعودية (أركوبي، 2024).

وتوضح هذه النظرية أن الاستثمار العقاري لا يمثل نشاطاً منفصلاً، بل قطاعاً قائداً للنمو الاقتصادي المتكامل.

ثانيًا: نظرية الدولة الممكنة (Enabling State Theory)

تعتمد الدراسة كذلك على مفهوم الدولة الممكنة، الذي يشير إلى تحول دور الحكومة من مقدم مباشر للخدمات إلى جهة تنظيمية ومحفزة للسوق عبر التشريعات والسياسات الاقتصادية.

وفي السياق السعودي، بيّنت دراسة الحاجري (2024) أن سياسات الإسكان ضمن رؤية 2030 هدفت إلى نقل دور الدولة من مزود مباشر للوحدات السكنية إلى منظم وممكن للسوق العقاري، بما يعزز مشاركة القطاع الخاص ويرفع كفاءة الاستثمار العقاري.

ويعد هذا التحول أحد أهم الأسس النظرية لفهم التغيرات في بيئة الاستثمار العقاري، حيث أصبح السوق يعمل وفق آليات تنافسية تعتمد على الشراكات والتمويل والاستثمار المؤسسي بدل الدعم الحكومي المباشر.

ثالثًا: نظرية الاستثمار المؤسسي والتنمية الحضرية (Urban Investment Theory)

ترى هذه النظرية أن التنمية الحضرية والمشروعات الكبرى تمثل محركات رئيسية لجذب رأس المال والاستثمار طويل الأجل، خاصة عندما ترتبط برؤية تنموية وطنية.

وقد أظهرت البيانات الحديثة أن المبادرات الحكومية والمشروعات المرتبطة برؤية 2030 أسهمت في جذب استثمارات عقارية تجاوزت 900 مليار ريال منذ إطلاق الرؤية، وهو ما يعكس ارتفاع ثقة المستثمرين نتيجة الإصلاحات التنظيمية والتخطيط الحضري الحديث (الشرق للأعمال، 2025).

وتفسر هذه النظرية العلاقة بين المشاريع العملاقة والتنمية الاقتصادية من خلال خلق طلب استثماري مستدام داخل السوق العقاري.

رابعًا: نظرية التحول الرقمي في الأسواق العقارية (Digital Transformation Theory)

تشير نظرية التحول الرقمي إلى أن إدخال التقنيات الحديثة والبيانات الضخمة يعزز كفاءة الأسواق ويزيد من الشفافية ويخفض مخاطر الاستثمار. وقد أوضحت الدراسات الحديثة أن التقنيات العقارية أصبحت

عنصرًا رئيسيًا في إعادة تشكيل السوق العقاري السعودي، حيث أسهمت التكنولوجيا في رفع كفاءة العمليات العقارية وتحسين بيئة الاستثمار وجذب الشركات والمستثمرين (الماضي، 2025).

كما تؤكد الدراسات المعتمدة على الذكاء الاصطناعي أن تحليل البيانات الرقمية يساعد المستثمرين على التنبؤ باتجاهات السوق واتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة. (Aalijah, 2025)

خامسًا: نظرية الاستدامة الاقتصادية والتنمية طويلة المدى (Sustainable Development Theory)

تنطلق هذه النظرية من أن التنمية الاقتصادية الحديثة يجب أن تحقق توازنًا بين النمو الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي والاستدامة العمرانية. وقد أشارت الدراسات الحديثة إلى أن رؤية 2030 تبنت استراتيجية تنظيمية جديدة للقطاع العقاري تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة وتنظيم السوق وتعزيز الابتكار العمراني لضمان استمرارية النمو الاقتصادي (الربيش، 2025).

كما تؤكد الأدبيات العقارية الحديثة أن الإصلاحات التنظيمية والاستثمارات المتنامية تسهم في بناء سوق عقاري مستدام قائم على التوازن بين العرض والطلب (قنديل، 2025).

منهجية الدراسة

أولًا: منهج الدراسة

تعتمد الدراسة الحالية على المنهج الوصفي التحليلي، لملاءمته لطبيعة الدراسات الاقتصادية التي تهدف إلى تحليل الظواهر الواقعية وتفسير العلاقات بين المتغيرات المختلفة. ويستخدم هذا المنهج في وصف واقع الاستثمار في القطاع العقاري السعودي وتحليل أثر برامج ومبادرات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في تطوير البيئة الاستثمارية العقارية.

ثانيًا: مجتمع الدراسة

يمثل مجتمع الدراسة جميع الأطراف المرتبطة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، ويشمل:

- المستثمرين العقاريين.
- المطورين العقاريين.

- العاملين في شركات التطوير والاستثمار العقاري.
- المختصين في الهيئات التنظيمية والبلديات.

وتم اختيار هذا المجتمع نظرًا لدوره المباشر في تقييم أثر رؤية 2030 على الاستثمار العقاري.

ثالثًا: عينة الدراسة

تعتمد الدراسة على عينة عشوائية طبقية من العاملين والمستثمرين في القطاع العقاري، لضمان تمثيل الفئات المختلفة المرتبطة بالسوق العقاري.

- نوع العينة: عشوائية طبقية.
- حجم العينة: (يحدد وفق الدراسة الميدانية – مثال 150–300 مفردة).
- معيار الاختيار: الخبرة أو الارتباط المباشر بالاستثمار العقاري.

رابعًا: أدوات جمع البيانات

- الاستبانة (الأداة الرئيسية)

سيتم تصميم استبانة لقياس أثر رؤية 2030 على الاستثمار العقاري، وتتكون من عدة محاور:

1. التشريعات والتنظيمات العقارية.

2. برامج الإسكان ورؤية 2030.

3. البيئة الاستثمارية.

4. المشاريع التنموية الكبرى.

5. مستوى جاذبية الاستثمار العقاري.

وستستخدم الاستبانة مقياس ليكرت الخماسي لقياس درجة الاستجابة.

خامساً: أساليب تحليل البيانات

سيتم تحليل البيانات باستخدام البرنامج الإحصائي (SPSS) ، من خلال:

- التكرارات والنسب المئوية.
 - المتوسطات الحسابية والانحراف المعياري.
 - معامل ارتباط بيرسون.
 - تحليل الانحدار الخطي.
 - اختبار (T-test) وتحليل التباين (ANOVA) عند الحاجة.
- وذلك لاختبار فروض الدراسة وتحديد قوة العلاقة بين المتغيرات.

ثامناً: حدود الدراسة

الحدود المكانية: المملكة العربية السعودية منطقة مكة.

الحدود الزمنية: الفترة من إطلاق رؤية 2030 حتى عام 2026.

الحدود الموضوعية: دراسة أثر رؤية 2030 على الاستثمار في القطاع العقاري فقط.

قائمة المراجع

الأريش، كوثر. (2025). العقار في السعودية: من الاستهلاك إلى الاستثمار الذكي. صحيفة الجزيرة.

<https://elaph.com/Web/NewsPapers/2025/08/1575690.html>

أرقام (2023) الإسكان رؤية المملكة 2030 - منتدى مستقبل العقار.

<https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/1616956>

أركوبي، دانية. (2024). لماذا يشكل القطاع العقاري أهمية كبيرة لرؤية السعودية؟ صحيفة الاقتصادية.

https://www.aleqt.com/2024/07/25/article_2744841.html

بارشيد، خالد أحمد. (2025). قراءة للسوق العقاري السعودي. صحيفة اليوم.

<https://www.alyaum.com/articles/6600372>

الحاجري، مبارك فهد. (2024). Transformation of the Saudi Housing Sector through an Enabling Approach. *Land Journal*.

<https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>

الريش، خالد. (2025). قطاع عقاري نموذجي. صحيفة إيلاف.

<https://elaph.com/Web/NewsPapers/2025/07/1573392.html>

رويتز (2025) الاستثمار الأجنبي المباشر في السعودية ضمن رؤية 2030.

<https://www.reuters.com/ar/business/OUXGYSZPRBILFFV5YKE3MEP4SA>

الشرق للأعمال. (2025). القطاع العقاري السعودي جذب 900 مليار ريال منذ إطلاق رؤية 2030.

<https://asharqbusiness.com/economics/82618>

العربية.نت. (2024). تسارع نشاط المطورين العقاريين في السعودية بدعم رؤية 2030.

<https://www.alarabiya.net/aswaq/realestate/2024/05/28>

قنديل، كريم (2025). سوق العقارات في السعودية يتجه إلى 310 مليار دولار بحلول 2030.

<https://www.egyin.com/article/61996>

الماضي، محمد. (2025). التقنيات العقارية توسع آفاق الاستثمار وفرص السوق. صحيفة الاقتصادية.
https://www.aleqt.com/2025/09/20/article_2766835.html

وزارة الاقتصاد والتخطيط. (2024). تقرير أداء رؤية السعودية 2030.
<https://www.vision2030.gov.sa/ar/annual-reports>

CBRE (2025) تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية - الربع الثالث 2025.
<https://mediaassets.cbre.com>

Grand Research Report (2024) القطاع العقاري السعودي ودوره في الاقتصاد الوطني.
<https://www.grandlb.com/economy/74874>

Aalijah, K. (2025). Leveraging social media analytics for sustainability trend detection in Saudi Arabia's evolving market. <https://arxiv.org/abs/2504.16153>

Aalijah, K. (2025). Utilizing Social Media Analytics to Detect Trends in Saudi Arabia's Evolving Market. <https://arxiv.org/abs/2502.16871>

AlDakheel, A., Alshehre, A., Alamoudi, E., et al. (2026). Generative AI in Saudi Arabia: A national survey of adoption and impacts.

Alhajri, M. F. (2024). Transformation of the Saudi housing sector through an enabling approach. *Land*, 13(5), 718. <https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>

Alhamoudi, A. M. (2024). Enabling Industry 4.0 technologies to drive sustainable housing delivery in Saudi Arabia. *Sustainability Journal*.
<https://www.mdpi.com/2071-1050/16/13/5413>

Alhamoudi, A. M., & K'Akumu, O. (2025). Creating an enabling environment for affordable housing in Saudi Arabia. *Frontiers in Built Environment*.
<https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fbuil.2025.1730743>

Alhamoudi, A. M., & K'Akumu, O. A. (2026). Creating an enabling environment for affordable housing in Saudi Arabia. *Frontiers in Built Environment*.
<https://www.frontiersin.org/journals/built-environment/articles/10.3389/fbuil.2025.1730743/full>

Alqahtani, F., et al. (2024). *Critical success factors in sustainable housing projects in Saudi Arabia*. Heliyon Journal. <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC11226896>

Knight Frank. (2025). Saudi residential real estate investment outlook. Reuters . <https://www.reuters.com/world/middle-east/saudi-residential-real-estate-attract-122-billion-this-year-consultancy-says-2025-03-11/>

PwC. (2024). *Saudi Arabia off-plan real estate market report*. <https://www.pwc.com/m1/en/publications/saudi-arabia-off-plan-market-ar.html>