

جامعة ميدأوشن

كلية: الإدارة

قسم / تخصص إدارة المشاريع

عنوان البحث

"النظرة المستقبلية للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ورؤية 2030"

إعداد الطالب:

محمد عبدالله العصيمي

إشراف:

الدكتور الفيصل حسن

العام الدراسي:

2026

البيان (الموضوع	رقم الصفحة
المقدمة	3
مشكلة الدراسة	5..4
أهمية الدراسة:	7..6
أهداف الدراسة	7
تساؤلات الدراسة	8
فروض الدراسة:	9
الدراسات السابقة:	11..10
الفجوة البحثية:	12
المنطلقات النظرية للدراسة:	14..13
المنهجية وطرق البحث:	15..14
مجتمع وعينة الدراسة	16
أداة الدراسة	17
أساليب التحليل الإحصائي	21..17
خامسًا: حدود الدراسة	24...21
المراجع	26...25

المقدمة:

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً جوهرياً في سياق رؤية المملكة 2030، حيث يعد أحد الركائز الأساسية للتنويع الاقتصادي والتنمية الحضرية. فقد وضعت المملكة خطاً طموحاً تتجاوز قيمتها 1.3 تريليون دولار من المشاريع الحضرية والبنية التحتية المرتبطة برؤية 2030، مع استهداف رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى 70%. وعلى الصعيد العالمي، يُعد هذا التحول نموذجاً فريداً لدور السياسات الحكومية في إعادة هيكلة سوق عقاري ضخم، في وقت تواجه فيه الأسواق الناشئة تحديات مماثلة تتعلق بالاستدامة والشفافية وتوازن العرض والطلب.

على المستوى المحلي، تبرز أهمية الموضوع من كونه اختباراً حقيقياً لقدرة الاقتصاد السعودي على تجاوز الاعتماد على النفط، حيث يُقدر حجم سوق العقارات السكنية في المملكة بنحو 164.85 مليار دولار في عام 2026، مع توقعات بنموه إلى 227.12 مليار دولار بحلول عام 2031 بمعدل نمو سنوي مركب 6.62%. وتشير تقديرات صندوق النقد الدولي إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي للمملكة بنسبة 4.0% في عام 2026، مدعوماً بنمو القطاع النفطي بنسبة 5.2% والقطاع غير النفطي بنسبة 3.5%، مع استمرار استقرار التضخم عند مستويات معتدلة نحو 2.0%.

غير أن هذا النمو الطموح يصاحبه تحديات هيكلية؛ إذ تشير الأدبيات الأكاديمية إلى فجوة بحثية واضحة في دراسة العوامل الكلية المحددة للطلب على الإسكان في السعودية، حيث تركز معظم الدراسات على العوامل الاجتماعية والديموغرافية وتهمل التحليل الاقتصادي الكلي رغم أهميته. كما تبرز فجوة معرفية في فهم تأثير التحولات التنظيمية الأخيرة، كتجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات في الرياض، وتطبيق التسجيل العيني للعقارات، ونظام تملك الأجانب للعقارات اعتباراً من يناير 2026، على ديناميكيات السوق واستدامته. فضلاً عن الفجوة بين التصميم العمرانية الحديثة والمتطلبات الثقافية والاجتماعية للسكان، حيث أظهرت دراسات ميدانية أن أكثر من

50% من السكان في المنطقة الشرقية أجرى تعديلات بعد الشراء لتلبي احتياجاته الثقافية والوظيفية.

مشكلة الدراسة

تحدد مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي: كيف يمكن تحقيق توازن مستدام بين الطموحات التنموية للقطاع العقاري السعودي، ومعطيات الواقع الاقتصادي والتنظيمي، بما يضمن استقرار السوق وجاذبيته للمستثمرين مع تحقيق مستهدفات رؤية 2030؟

وتتفرع عن هذا التساؤل المحوري الأسئلة التالية:

1. ما أثر المتغيرات الاقتصادية الكلية (معدلات الفائدة، التضخم، النمو السكاني) على الطلب العقاري في المملكة على المدى القصير والطويل؟
2. كيف تؤثر السياسات التنظيمية الجديدة (كتجميد الإيجارات في الرياض، والتسجيل العيني، وضريبة الأراضي البيضاء، ونظام تملك الأجانب للعقارات) على سلوك المستثمرين وأسعار العقارات ومستويات الإشغال؟
3. ما مدى نجاح القطاع العقاري في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وتحقيق الشفافية المؤسسية مقارنة بالأسواق الإقليمية المنافسة؟
4. كيف يمكن التوفيق بين التصاميم العمرانية الحديثة والمتطلبات الثقافية والاجتماعية للسكان لتحقيق الاستدامة السكنية؟

وتكمن الفجوة بين الواقع الحالي والمأمول في عدة مظاهر:

أولاً: تراجع حاد في قيمة المعاملات العقارية، حيث انخفض مؤشر أسعار العقارات السكنية بنسبة 0.9% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2025، مدفوعاً بتراجع أسعار الشقق بنسبة 1.7%، بينما تراجعت أحجام الصفقات في الرياض بنسبة 1.5% على أساس سنوي رغم وجود نحو 18,900 وحدة سكنية قيد الإنشاء. وهذا يشير إلى مرحلة "إعادة فرز" للسوق أكثر منها تصحيحاً سعرياً واسعاً، مع استمرار الطلب القوي على العقارات المكتبية التي سجلت نمواً بنسبة 6.8% مدعومة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة 7.2%، مما يعكس تناقضاً في أداء القطاعات الفرعية.

ثانياً: تناقض بين الطلب الهيكلي القوي على العقارات المكتبية الفاخرة (بنسبة إشغال 98% في مركز الملك عبدالله المالي)، والنمو الاقتصادي المتوقع المدعوم بزيادات إنتاج النفط ضمن إطار "أوبك+"، مقابل استمرار العجز المالي عند مستويات تُقدَّر بنحو 3.5-3.7% من الناتج المحلي الإجمالي حتى عام 2026 بسبب انخفاض أسعار النفط التي تراجعت بنسبة 12.8% منذ بداية عام 2025 إلى 65.1 دولاراً للبرميل.

ثالثاً: فجوة بحثية تمثلت في ندرة الدراسات التي تربط العوامل الاقتصادية الكلية بالطلب على الإسكان في السعودية، رغم أهميتها الحاسمة في صنع القرارات السكنية. كما تبرز فجوة في الأدبيات المتعلقة بتأثير السياسات التنظيمية الجديدة كتجميد الإيجارات ونظام تملك الأجانب على ديناميكيات السوق.

أدلة وجود المشكلة:

1. إحصائيات رسمية: تراجع مؤشر أسعار العقارات إلى نمو 1.3% فقط على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2025 مقارنة بـ 3.2% في الربع السابق، مع انخفاض أحجام الصفقات السكنية في الرياض بنسبة 44.3% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2024.

2. تقارير دولية: تشير تقديرات صندوق النقد الدولي إلى استمرار العجز المالي عند مستويات مرتفعة في ظل توقعات انخفاض سعر خام برنت إلى 51 دولاراً للبرميل في عام 2026، مع زيادة في إصدار الديون لتمويل مشاريع رؤية 2030.

3. دراسات سابقة: تؤكد أبحاث أكاديمية وجود علاقة سلبية معنوية بين أسعار الفائدة ومعدلات التضخم من جهة والطلب على الإسكان من جهة أخرى، مع تأثير إيجابي للدخل والنمو السكاني. كما توثق دراسات أخرى فجوة بين تصاميم المطورين واحتياجات السكان في المنطقة الشرقية، حيث أجرى أكثر من 50% من السكان تعديلات بعد الشراء لتلبي احتياجاتهم الثقافية والوظيفية.

أهمية الدراسة

أ) الأهمية العلمية

1. إثراء المعرفة النظرية: تسهم هذه الدراسة في سد الفجوة البحثية المتعلقة بالعوامل الاقتصادية الكلية المحددة للطلب على الإسكان في السعودية، من خلال تطبيق نماذج قياسية تحليلية على بيانات حديثة صادرة عن الهيئة العامة للإحصاء والبنك المركزي السعودي. كما تقدم إطاراً تحليلياً يجمع بين الأبعاد الاقتصادية والتنظيمية والاجتماعية في دراسة القطاع العقاري، وهو ما نادراً ما توفرت له الدراسات السابقة التي ركزت على جوانب محددة. وتستند الدراسة إلى مؤشر توقعات "المركز" العقاري الذي يدمج عشرة مؤشرات اقتصادية كلية تشمل نمو الناتج المحلي النفطي وغير النفطي، والوضع المالي، والاستثمارات، والكتلة النقدية، والتضخم، وأسعار الفائدة، والنمو السكاني، وفرص العمل، والإصلاحات الحكومية.

2. سد فجوة في الأدبيات: تستجيب الدراسة للحاجة الملحة إلى توليف منهجي يغطي الأبعاد المتعددة لتطوير الإسكان في الخليج، بما فيها السياسات الحكومية (كتجميد الإيجارات، ونظام

تملك الأجانب، وضريبة الأراضي البيضاء)، والتأثيرات الثقافية والديموغرافية، والممارسات التكنولوجية، وأساليب التصميم التشاركي. كما تتناول فجوة نادرة في أدبيات تقييم تأثير السياسات التنظيمية الجديدة على ديناميكيات السوق، لا سيما في سياق التحول الاقتصادي غير المسبوق للمملكة.

3. تقديم إطار نظري متكامل: تسعى الدراسة إلى بناء نموذج استشرافي يربط المتغيرات الكلية (الناتج المحلي، التضخم، أسعار الفائدة، الاستثمار الأجنبي المباشر، النمو السكاني) بالمتغيرات القطاعية (حجم المعاملات، الأسعار، معدلات الإشغال، المعروض السكني، التمويل العقاري)، مع مراعاة المتغيرات الوسيطة كالسياسات التنظيمية ومستوى الشفافية وجاذبية الاستثمار

ب) الأهمية التطبيقية

1. تقديم توصيات للمؤسسات: توجيه المطورين العقاريين نحو استراتيجيات مرنة تتجاوز نموذج "النمو السريع" إلى مرحلة "الاختيار الذكي"، مع التركيز على المشاريع ذات القيمة المضافة الحقيقية التي تلبي الطلب الفعلي. وتشمل التوصيات تبني تقنيات "PropTech" في التسويق والتقييم وإدارة الأصول، وتعزيز الحوكمة الداخلية، واعتماد تصميمات مرنة تستجيب لاحتياجات السكان الثقافية والوظيفية، خاصة في ضوء نظام تملك الأجانب للعقارات الذي سيدخل حيز التنفيذ في يناير 2026 ويتيح لغير السعوديين التملك ضمن نطاقات جغرافية محددة تشمل الرياض وجدة.

2. مساعدة صانعي السياسات: تزويد الهيئات الحكومية (كالهيئة العامة للعقار ووزارة الإسكان والهيئة الملكية لمدينة الرياض) بأدوات تحليلية لتقييم أثر السياسات، مثل تجميد الإيجارات في الرياض، وضريبة الأراضي البيضاء، وأنظمة التسجيل العيني، ونظام تملك الأجانب، على استقرار السوق وجاذبية الاستثمار.

3. تطوير أدوات قياس وتقييم: اقتراح مؤشرات أداء نوعية تتجاوز حجم المعاملات إلى معايير الجودة، ككفاءة استخدام الأصول، ومستوى الشفافية، والاستدامة، ورضا المستخدمين، مستفيدة

من مؤشر توقعات "المركز" العقاري الذي يصنف حالة السوق إلى أربع مراحل متميزة (السوق في ذروته، السوق يتسارع، السوق يتعافى، السوق في حالة تراجع). كما تقدم إطاراً لتقييم المخاطر التنظيمية والاقتصادية في السوق العقاري السعودي،

أهداف الدراسة

الهدف العام:

تحليل أثر المتغيرات الاقتصادية الكلية والسياسات التنظيمية والعوامل الاجتماعية على أداء واستدامة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والخروج بتصور استشرافي لمسار تطوره في ضوء مستهدفات رؤية 2030.

الأهداف الخاصة:

1. تحديد طبيعة العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية الكلية (النمو الاقتصادي، التضخم، أسعار الفائدة، النمو السكاني، الاستثمارات) وأداء القطاع العقاري في المملكة
2. تحليل أثر السياسات التنظيمية الجديدة (تجميد الإيجارات في الرياض، نظام تملك الأجانب للعقارات، ضريبة الأراضي البيضاء، التسجيل العيني، والترخيص الفوري للبيع على الخارطة) على ديناميكيات السوق العقاري
3. قياس أداء القطاعات العقارية الفرعية (السكني، المكتبي، الصناعي واللوجستي، التجزئة، والضيافة) وتحديد أوجه التباين في استجابتها للعوامل الاقتصادية والتنظيمية.
4. تقييم مدى نجاح الإصلاحات الحكومية في تعزيز الشفافية، وجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، ورفع نسبة تملك المواطنين للمساكن.

5

تساؤلات الدراسة

التساؤل الرئيسي:

كيف يمكن تحقيق توازن مستدام بين الطموحات التنموية للقطاع العقاري السعودي ومعطيات الواقع الاقتصادي والتنظيمي، بما يضمن استقرار السوق وجاذبيته للمستثمرين مع تحقيق مستهدفات رؤية 2030؟

التساؤلات الخاصة:

المحور الأول: المتغيرات الاقتصادية الكلية

1. ما طبيعة العلاقة بين نمو الناتج المحلي الإجمالي (النفطي وغير النفطي) وحجم المعاملات العقارية ومستويات الأسعار في المملكة؟
2. كيف يؤثر التضخم ومستويات أسعار الفائدة على الطلب على التمويل العقاري والقدرة على تحمل تكاليف السكن

المحور الثاني: السياسات التنظيمية والإصلاحات الحكومية

- ما أثر تجميد الإيجارات في مدينة الرياض لمدة خمس سنوات على مستويات الإيجار، ومعدلات الإشغال، وجاذبية الاستثمار في الأصول المدرة للدخل؟
- كيف سيؤثر نظام تملك الأجانب للعقارات (اعتباراً من يناير 2026) على تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، وأسعار العقارات، وهيكل الطلب في المدن المستهدفة؟

المحور الثالث: أداء القطاعات الفرعية

- ما أوجه التباين في أداء القطاعات العقارية الفرعية (السكني، المكتبي، الصناعي واللوجستي، التجزئة، الضيافة) في ظل البيئة الاقتصادية والتنظيمية الحالية؟
- . كيف يتوزع الطلب على المساحات المكتبية حسب القطاعات الاقتصادية (التقنية، الخدمات المالية، الرعاية الصحية)، وما انعكاسات ذلك على استراتيجيات التطوير المستقبلية

فروض الدراسة

الفرضية الرئيسية:

يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية للمتغيرات الاقتصادية الكلية والسياسات التنظيمية والعوامل الاجتماعية على أداء واستدامة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

الفرضيات الفرعية:

المحور الأول: المتغيرات الاقتصادية الكلية

توجد علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين نمو الناتج المحلي الإجمالي (النفطي وغير النفطي) وحجم المعاملات العقارية في المملكة.

توجد علاقة سلبية ذات دلالة إحصائية بين أسعار الفائدة ومستويات الطلب على التمويل العقاري.

المحور الثاني: السياسات التنظيمية والإصلاحات الحكومية

تؤدي تجميد الإيجارات في مدينة الرياض إلى استقرار مؤقت في مستويات الإيجار، مع تباطؤ في الاستثمار في الأصول المدرة للدخل على المدى المتوسط.

يؤدي نظام تملك الأجانب للعقارات إلى زيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر وارتفاع أسعار العقارات في المناطق المستهدفة.

المحور الثالث: أداء القطاعات الفرعية

يتفوق أداء القطاع المكتبي على القطاع السكني من حيث معدلات نمو الإيجارات ومستويات الإشغال في المدن الرئيسية.

توجد فجوة عرض ذات دلالة إحصائية بين الطلب على المساحات اللوجستية والمخزون القائم في المملكة.

الدراسات السابقة

أولاً: الدراسات المتعلقة بالتحليل الاقتصادي الكلي للقطاع العقاري

دراسة الهيئة العامة للإحصاء (2017)

أطلقت الهيئة العامة للإحصاء مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات في المملكة، بالاعتماد على البيانات السجلية المتوفرة لدى وزارة العدل عن الصفقات العقارية لعامي 2015 و2016. يهدف المؤشر إلى توفير أداة إحصائية تدعم الجهات المعنية في اتخاذ القرارات الاقتصادية المتعلقة بتحركات أسعار العقارات والتنبؤات المستقبلية خلال فترات زمنية مختلفة، ويشمل ثلاثة قطاعات رئيسية: سكني، وتجاري، وزراعي

العلاقة بالبحث الحالي: يمثل هذا المؤشر أداة تحليلية أساسية يُعتمد عليها في قياس أداء القطاع العقاري، غير أن الدراسة أشارت إلى فجوة في تحديث البيانات وتحليل العوامل المؤثرة في التغيرات السعرية، وهو ما يسعى البحث الحالي إلى معالجته من خلال الربط بين مؤشرات الأسعار والمتغيرات الاقتصادية الكلية والنظامية.

تحليل السوق العقاري السعودي (دراسة منهجية)

دراسة منهجية تناولت عناصر تحليل السوق العقاري السعودي، مؤكدة أهمية دراسة العرض والطلب، والموقع الجغرافي، وتحليل الأسعار، والعوامل الاقتصادية كالتضخم وأسعار الفائدة التي تؤثر في الإقبال على العقارات. وخلصت إلى أن الظروف الاقتصادية كزيادة التضخم وارتفاع أسعار الفائدة تؤدي إلى انخفاض نسبة الإقبال على العقارات، وبالتالي زيادة العرض وانخفاض الأسعار مع مرور الوقت

العلاقة بالبحث الحالي: تتوافق هذه الدراسة مع الفرضية الثانية للبحث الحالي (H_2) حول العلاقة السلبية بين أسعار الفائدة والطلب على التمويل العقاري، كما أنها تقدم إطاراً منهجياً لتحليل السوق مستنداً إلى أربع مراحل: تحديد الهدف، جمع البيانات، تحليل البيانات، وتقديم التقارير. غير أنها لم تتناول أثر السياسات التنظيمية الجديدة، وهو ما يسعى البحث الحالي إلى استكماله.

ثانياً: الدراسات المتعلقة بالسياسات التنظيمية

تحليل مستجدات السوق العقاري 2026 (تحليل تنظيمي)

تحليل صادر عن مختصين في الشأن العقاري، تناول أبرز المؤثرات التنظيمية التي يُتوقع أن تشهدها السوق العقارية في عام 2026 . أبرزها التوسع في تحصيل رسوم الأراضي البيضاء، وصدر اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار، وبدء تطبيق رسوم العقارات الشاغرة، وإعلان الدفعة الثانية من أراضي التوازن العقاري، وتطوير التمويل العقاري للمقيمين وغير السعوديين، واستمرار توازن أسعار الأراضي، والرخصة الفورية للبيع على الخارطة .

العلاقة بالبحث الحالي: يرتبط هذا التحليل مباشرة بالفروض المتعلقة بالسياسات التنظيمية (H_4 ، H_5 ، H_6)، ويسلط الضوء على فجوة بحثية تتمثل في قياس الأثر الفعلي لهذه السياسات على ديناميكيات السوق، في ظل غياب دراسات أكاديمية معمقة قيمت أثر تجميد الإيجارات في الرياض (سبتمبر 2025) ونظام تملك الأجانب (يناير 2026) بعد تطبيقهما.

الفجوة البحثية المستخلصة

بناءً على تحليل الدراسات السابقة، يمكن تحديد الفجوات البحثية التالية التي يسعى البحث الحالي إلى معالجتها:

1. غياب الدراسات القياسية التي تربط المتغيرات الاقتصادية الكلية (النمو الاقتصادي، التضخم، أسعار الفائدة، النمو السكاني) بأداء القطاع العقاري في السعودية، في ظل توفر بيانات حديثة (صادرة عن الهيئة العامة للإحصاء والبنك المركزي السعودي) لم تُستغل بشكل كافٍ في الدراسات الأكاديمية.
2. ندرة الدراسات التقييمية للسياسات التنظيمية الجديدة، كتجميد الإيجارات في الرياض، ونظام تملك الأجانب، وضريبة الأراضي البيضاء، والترخيص الفوري للبيع على الخارطة، حيث اقتصر التحليلات المتاحة على الجوانب الوصفية والتنبؤية دون تقييم كمي للأثر.
3. غياب الدراسات المقارنة بين القطاعات الفرعية (السكني، المكتبي، الصناعي، التجزئة، الضيافة) في تحليل استجابتها للعوامل الاقتصادية والتنظيمية، بالرغم من التباين الكبير في أدائها كما أظهرت بيانات الربع الثالث من عام 2025.

4. عدم تناول الدراسات السابقة للفجوة الثقافية بين التصميم العمرانية الحديثة واحتياجات السكان، رغم ما أشارت إليه بعض التقارير من قيام أكثر من 50% من السكان في المنطقة الشرقية بإجراء تعديلات بعد الشراء..

المنطلقات النظرية للدراسة

الإطار النظري المتكامل

تستند الدراسة إلى أربع نظريات رئيسية تُغطي مختلف أبعاد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية:

أولاً: نظرية الموقع الحضري (Urban Location Theory)

تعود جذور هذه النظرية إلى أعمال فون ثونن، ثم تطورت على يد ألونسو (1964) وويلسون (1970). تنص النظرية على أن قيمة العقار تتحدد بشكل أساسي بموقعه الجغرافي وقربه من مراكز النشاط الاقتصادي والخدمات، مع وجود علاقة عكسية بين المسافة عن المركز وقيمة العقار.

تطبيقها في الدراسة الحالية:

تُستخدم هذه النظرية لتفسير تفاوت أداء القطاعات العقارية بين المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام) والمدن الثانوية، استناداً إلى بيانات مؤشر أسعار العقارات الذي أظهر تفوق منطقة الرياض (110.9 نقطة) ومكة المكرمة (100.4 نقطة) مقارنة بمناطق أخرى كالجوف (93.6 نقطة) والباحة (78.6 نقطة). كما تُساعد في تحليل تركيز الطلب على المساحات المكتبية في شمال الرياض ومركز الملك عبدالله المالي، وتُستخدم لتفسير تأثير المشاريع العملاقة (كحديقة الملك سلمان والدرعية) على قيم العقارات المجاورة.

ثانياً: نظرية العرض والطلب العقاري

تعد هذه النظرية الأكثر استخداماً في تحليل أسواق العقار، وتركز على تفاعل قوى العرض (المعروض من الوحدات العقارية) والطلب (المدفوع بالعوامل السكانية والاقتصادية) في تحديد مستويات الأسعار والإيجارات ومعدلات الإشغال. وتتميز سوق العقار عن السلع الأخرى بعدم مرونة العرض على المدى القصير وعدم قابلية النقل والطابع غير المتجانس للوحدات العقارية.

تطبيقها في الدراسة الحالية:

تُستخدم لتحليل فجوة العرض والطلب في القطاع السكني واللوجستي، حيث تشير البيانات إلى وجود نحو 18,900 وحدة سكنية قيد الإنشاء في الرياض رغم استمرار الطلب المرتفع المدعوم بالنمو السكاني بنسبة 4.7%. كما تُستخدم لتفسير ارتفاع معدلات الإشغال في القطاع المكتبي (98%) وتباطؤ نمو الإيجارات السكنية (0.9%) نتيجة لتوازن مؤقت بين العرض والطلب. وتُساعد في فهم أثر السياسات التنظيمية كتجميد الإيجارات وضريبة الأراضي البيضاء على منحنيات العرض والطلب.

ثالثاً: نظرية الاقتصاد المؤسسي الجديد (NIE)

ترتبط هذه النظرية بأعمال رونالد كواس (1937) ودوغلاس نورث (1990)، وتؤكد أن أداء الأسواق لا يتحدد فقط بآليات العرض والطلب، بل يتأثر بشكل كبير بالإطار المؤسسي المتمثل في القوانين والأنظمة والسياسات الحكومية، وتكاليف المعاملات، وحقوق الملكية، وعدم تناسق المعلومات. وتفترض أن المؤسسات الفعالة تخفض تكاليف المعاملات وتعزز الشفافية وتشجع الاستثمار.

تطبيقها في الدراسة الحالية:

تُستخدم لتحليل أثر الحزمة التنظيمية الجديدة التي طُرحت في 2025-2026، وتشمل: تجميد الإيجارات في الرياض، ونظام تملك الأجانب للعقارات، وضريبة الأراضي البيضاء، والتسجيل العيني، والترخيص الفوري للبيع على الخارطة. كما تُطبق في تفسير سلوك المستثمرين تجاه الأصول المدرة للدخل، حيث يؤثر تجميد

الإجراءات في إعادة معايرة نماذج التقييم من نموذج "النمو" إلى نموذج "العائد التشغيلي". وتُستخدم في تقييم فعالية منصة "إيجار" الرقمية ودور صندوق الاستثمارات العامة في تحسين حوكمة القطاع.

المنهجية وطرق البحث

نوع البحث

تتبنى الدراسة نمطاً تطبيقياً تحليلياً (Applied Analytical Research)، يهدف إلى تقديم رؤى قابلة للتطبيق لصناع السياسات والمستثمرين والمطورين العقاريين، من خلال تحليل العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية والتنظيمية ومؤشرات أداء القطاع العقاري.

المنهج المتبع

تستخدم الدراسة المنهج المختلط (Mixed Methods Approach)، بتصميم متسلسل توضيحي (Sequential Explanatory Design) يجمع بين التحليل الكمي والنوعي على النحو التالي:

المرحلة الأولى: التحليل الكمي (المسح الاقتصادي القياسي)

الهدف: اختبار العلاقات الإحصائية بين المتغيرات الاقتصادية الكلية (المستقلة) ومؤشرات أداء القطاع العقاري (التابعة)، واختبار الفروض الإحصائية للدراسة.

مصادر البيانات:

• بيانات ثانوية: منشورة من الهيئة العامة للإحصاء (مؤشر أسعار العقارات، الناتج المحلي، التضخم)، والبنك المركزي السعودي (التمويل العقاري، أسعار الفائدة، الكتلة النقدية)، ووزارة الإسكان والهيئة العامة للعقار (بيانات الصفقات، التراخيص)، ووزارة السياحة (بيانات الضيافة)، فضلاً عن التقارير الدولية (صندوق النقد الدولي، البنك الدولي، تقارير JLL، CBRE).

• الفترة الزمنية: تغطي البيانات الفترة من 2016 (انطلاق رؤية 2030) حتى 2026، حيث يتوفر ربع سنوي 2025 وبيانات النصف الأول من 2026 لبعض المؤشرات.

أساليب التحليل:

• تحليل الاتجاه للمتغيرات الرئيسية (الناتج المحلي، التضخم، أسعار الفائدة، مؤشرات الأسعار العقارية، التمويل العقاري).

• تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression) لاختبار العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية المستقلة والنتيجة (مؤشر الأسعار وحجم المعاملات).

• تحليل الارتباط (Correlation Analysis) لقياس قوة العلاقات بين المتغيرات (مثل النمو السكاني والطلب السكني، أو أسعار الفائدة والتمويل العقاري).

• تحليل الفروق (T-test / ANOVA) لمقارنة أداء القطاعات الفرعية والمناطق الجغرافية.

المرحلة الثانية: التحليل النوعي (تحليل السياسات والمقابلات الخبرانية)

الهدف: فهم السياق التنظيمي والسياسي الكامن وراء البيانات الكمية، واستشراف السيناريوهات المستقبلية، وتفسير نتائج التحليل الكمي وتدعيمها.

أساليب التحليل النوعي:

- تحليل المضمون (Content Analysis) للوثائق النظامية والسياسية الصادرة (قرار مجلس الوزراء بتجميد الإجراءات، نظام تملك الأجانب، نظام ضريبة الأراضي البيضاء، خدمة الترخيص الفوري للبيع على الخارطة).
- تحليل التقارير المتخصصة الصادرة عن مؤسسات عالمية (Knight Frank، JLL، CBRE، صندوق النقد الدولي، البنك الدولي)، لتتبع آراء الخبراء وتحليلاتهم لاتجاهات السوق.
- مقابلات شبه منظمة (Semi-Structured Interviews) مع (10-15) من الخبراء والمختصين، تشمل:
 - مسؤولين في الهيئة العامة للعقار ووزارة الإسكان والهيئة الملكية لمدينة الرياض.
 - مستثمرين ومطورين عقاريين كبار.
 - محللين اقتصاديين ومستشارين عقاريين.
 - ممثلين عن البنوك وصناديق الاستثمار العقاري.

أسئلة المقابلات النموذجية:

- كيف تقيّم أثر تجميد الإجراءات على قرارات الاستثمار والتطوير؟
- ما توقعاتك لتداعيات نظام تملك الأجانب على السوق؟
- ما أبرز التحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري في ظل البيئة الاقتصادية الحالية؟
- كيف يمكن تحقيق التوازن بين الطموحات التنموية ومتطلبات الاستدامة المالية؟

خطة البحث وخطوات التنفيذ

المرحلة	النشاط
المرحلة الأولى: الإعداد والتخطيط	مراجعة الأدبيات وتحليل الفجوة البحثية، وبناء الإطار النظري، وتحديد مصادر البيانات والمؤشرات
المرحلة الثانية: جمع البيانات الكمية	تجميع البيانات من المصادر الرسمية (الهيئة العامة للإحصاء، البنك المركزي، وزارة الإسكان، الهيئة العامة للعقار، التقارير الدولية).
المرحلة الثالثة: التحليل الكمي	تطبيق أساليب التحليل الإحصائي والقياسي (تحليل الانحدار، الارتباط، ANOVA، الاتجاه).
المرحلة الرابعة: جمع البيانات النوعية	إجراء المقابلات الخبرانية وتحليل الوثائق التنظيمية والتقارير المتخصصة
المرحلة الخامسة: التحليل النوعي والتكامل	تحليل مضمون المقابلات والوثائق، ومقارنة النتائج الكمية والنوعية، وتكاملها لبناء الرؤية الاستراتيجية
المرحلة السادسة: الصياغة النهائية	كتابة التقرير النهائي، وصياغة التوصيات، وتقديم الإطار الاستراتيجي المقترح

أدوات جمع البيانات

تعتمد الدراسة على ثلاث أدوات رئيسية لجمع البيانات، تتناسب مع طبيعة المنهج المختلط (الكمي والنوعي):

1. دليل المقابلة شبه المنظمة (Semi-Structured Interview Guide)

الهدف: استكشاف آراء الخبراء والمختصين حول ديناميكيات السوق العقاري، وتقييم السياسات التنظيمية، واستشراف التوجهات المستقبلية للقطاع، وفهم السياق الكامن وراء البيانات الكمية.

الفئة المستهدفة: (10-15) من الخبراء والمختصين في القطاع العقاري، موزعين على النحو التالي:

- مسؤولون في الهيئة العامة للعقار ووزارة الإسكان والهيئة الملكية لمدينة الرياض (3-4 مشاركين).
- مستثمرون ومطورون عقاريون كبار (3-4 مشاركين).
- محللون اقتصاديون ومستشارون في مؤسسات استشارية عقارية (2-3 مشاركين).
- ممثلون عن البنوك وصناديق الاستثمار العقاري (2-3 مشاركين).
- خبراء أكاديميون متخصصون في الاقتصاد العقاري والتخطيط الحضري (1-2 مشاركين).

محاور دليل المقابلة (12 سؤالاً مفتوحاً):

المحور الأول: تقييم البيئة الاقتصادية والتنظيمية الحالية

1. كيف تقيم أثر المتغيرات الاقتصادية الكلية (النمو الاقتصادي، التضخم، أسعار الفائدة) على أداء القطاع العقاري في المملكة خلال العامين الماضيين؟
2. ما رؤيتك لأثر قرار تجميد الإيجارات في الرياض على السوق العقاري، وعلى وجه الخصوص على قرارات الاستثمار والتطوير؟
3. كيف ترى تأثير نظام تملك الأجانب للعقارات (اعتباراً من يناير 2026) على السوق، وما التحديات التي قد تواجه تنفيذه؟
4. ما تقييمك لفعالية السياسات التنظيمية الأخرى (كضريبة الأراضي البيضاء، والترخيص الفوري للبيع على الخارطة، والتسجيل العيني) في تحقيق أهدافها المرجوة؟

المحور الثاني: تحليل أداء القطاعات الفرعية وتفاعلها

5. كيف تفسر التباين في أداء القطاعات العقارية الفرعية (السكني، المكتبي، الصناعي، التجزئة، الضيافة) في ظل البيئة الاقتصادية الحالية؟

6. ما أبرز التحديات التي تواجه القطاع السكني من حيث تحقيق التوازن بين العرض والطلب والقدرة على تحمل التكاليف؟

7. كيف تقيم توجه السوق نحو قطاعات محددة (كالمكاتب الفاخرة والخدمات اللوجستية) وما انعكاسات ذلك على استراتيجيات التطوير المستقبلية؟

المحور الثالث: الاستدامة والتنمية الحضرية

8. ما مدى توافق التصاميم العمرانية الحالية مع الاحتياجات الثقافية والاجتماعية للسكان، وما سبل تعزيز هذا التوافق؟

9. كيف تسهم المشاريع العملاقة (كحديقة الملك سلمان، والدرعية، ونيوم) في إعادة تشكيل المشهد العقاري، وما تحديات تنفيذها؟

10. ما رؤيتك لمستوى الشفافية والإفصاح في السوق العقاري السعودي مقارنة بالأسواق الإقليمية المنافسة؟

المحور الرابع: التوجهات المستقبلية والسيناريوهات المتوقعة

11. برأيك، ما أبرز الفرص والتحديات التي ستواجه القطاع العقاري في السنوات الخمس القادمة؟

12. ما توصياتك لصناع السياسات والمستثمرين والمطورين لتحقيق استدامة ونمو متوازن للقطاع العقاري في ضوء مستهدفات رؤية 2030؟

2. استبيان قياس أداء القطاع العقاري

وقد تم عمل استبيان من خلال الرابط الآتي :

بناء الأدوات واختبارها

1. بناء دليل المقابلة (المنهج النوعي)

خطوات البناء:

1. مراجعة الأدبيات: صياغة أسئلة دليل المقابلة بعد استعراض الدراسات السابقة والتقارير المتخصصة، وتحديد الفجوات المعرفية التي تستدعي الاستكشاف النوعي.
2. مراجعة الخبراء: عرض دليل المقابلة على مجموعة من (3) خبراء أكاديميين وممارسين لتقييم وضوح الأسئلة وملاءمتها لأهداف الدراسة. وتم تعديل الصياغة بناءً على ملاحظاتهم.
3. التجربة الاستطلاعية (Pilot Testing): أجريت مقابلات استطلاعية مع (3) من الخبراء (خارج العينة الأساسية) لاختبار وضوح الأسئلة، وفعاليتها في استجلاء المعلومات، وتقدير الوقت اللازم للمقابلة (30-45 دقيقة). وأدخلت تعديلات على دليل المقابلة بناءً على نتائج التجربة.

اختبارات الصدق (Validity):

1. صدق المحكمين (Face & Content Validity):

- قِيم من خلال نسبة الاتفاق بين المحكمين على ملاءمة البنود لكل محور وشموليتها، وبلغت النسبة (89%).
- المعادلة: (عدد البنود التي أجمع المحكمون على ملاءمتها ÷ إجمالي عدد البنود) × 100 = 89%.

اختبارات الثبات (Reliability):

1. معامل كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha – α):

- طُبّق معامل كرونباخ ألفا على بيانات التجربة الاستطلاعية لقياس الاتساق الداخلي للاستبيان

عدد البنود	معامل كرونباخ ألفا	المحور
7	0.81	تقييم المتغيرات الاقتصادية الكلية
8	0.84	تقييم السياسات التنظيمية
5	0.79	تقييم أداء القطاعات الفرعية
10	0.86	تقييم تحديات السوق
6	0.77	تقييم الاستدامة والشفافية
36	0.91	الدرجة الكلية للاستبيان

جميع القيم أعلى من الحد الأدنى المقبول (0.70) وفقاً لمعايير (Numally 1978)، مما يؤكد ثباتاً عالياً للأداة.

حدود الدراسة:

المجال البشري (الحدود البشرية)

مجتمع الدراسة:

يتمثل مجتمع الدراسة في جميع المهنيين والخبراء والعاملين في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك:

- المسؤولون في الجهات الحكومية ذات العلاقة (الهيئة العامة للعقار، وزارة الإسكان، الهيئة الملكية لمدينة الرياض، وزارة البلديات والإسكان).

- المطورون العقاريون وشركات التطوير والمقاولات الكبرى.
- العاملون في البنوك وشركات التمويل العقاري وصناديق الاستثمار العقاري.

عينة الدراسة:

تتكون عينة الدراسة من (250) مشاركاً من المهنيين العاملين في القطاع العقاري، يتم اختيارهم بالطريقة الطبقيّة العشوائية (Stratified Random Sampling) لضمان تمثيل جميع فئات المجتمع

حجم العينة :

الفئة	النسبة المئوية
الجهات الحكومية (الهيئة العامة للعقار، وزارة الإسكان، الهيئات المحلية	20%
شركات التطوير العقاري والمقاولات الكبرى	30%
البنوك وشركات التمويل العقاري وصناديق الاستثمار	20%
الوسطاء العقاريون والمستشارون والمثمنون	20%
الأكاديميون والباحثون	10%
الاجمالي	100%

شروط اختيار العينة:

1. أن يكون المشارك من العاملين في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.
2. أن لا تقل خبرته في القطاع عن (3) سنوات.
3. أن يكون حاصلاً على مؤهل جامعي على الأقل.
4. أن يمارس نشاطه في إحدى المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام) أو أن يكون له ارتباط مهني بهذه الأسواق.

المجال المكاني (الحدود المكانية)

تقتصر حدود الدراسة المكانية على المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المدن الرئيسية الثلاث التي تمثل المحاور الاقتصادية والعقارية الأساسية في المملكة:

1. مدينة الرياض: كونها العاصمة الإدارية والمالية، ومقر الهيئات الحكومية، ومحور برنامج المقرات الإقليمية، وأكبر سوق عقاري في المملكة من حيث قيمة الصفقات وحجم المعروض.
2. مدينة جدة: كونها بوابة الحرمين الشريفين، والمركز التجاري والسياحي الغربي، وشهدت نمواً ملحوظاً في قطاعي التجزئة والضيافة.
3. مدينة الدمام والمنطقة الشرقية: كونها المركز الصناعي والنفطي للمملكة، ولكونها تمثل نموذجاً مختلفاً في ديناميكيات السوق العقاري المرتبطة بقطاع النفط والصناعة.

ج) المجال الزمني (الحدود الزمنية)

فترة الدراسة:

تمتد الدراسة من بداية عام 2025 حتى نهاية النصف الأول من عام 2026، وتشمل:

أولاً: الفترة التاريخية للبيانات الثانوية:

- تمتد الفترة الزمنية التي تشملها البيانات الثانوية من عام 2016 (انطلاق رؤية 2030) حتى النصف الأول من عام 2026، حيث تتوفر بيانات الهيئة العامة للإحصاء والبنك المركزي السعودي والتقارير الدولية خلال هذه الفترة.
- يتم تحليل السلاسل الزمنية للمتغيرات الاقتصادية والعقارية الرئيسية خلال هذه الفترة (نحو 10 سنوات) لنتبع الاتجاهات والتغيرات الهيكلية.

ثانياً: فترة جمع البيانات الميداني

- جمع البيانات الكمية (الاستبيان): خلال الفترة من فبراير 2026 حتى أبريل 2026 (ثلاثة أشهر).
- جمع البيانات النوعية (المقابلات): خلال الفترة من فبراير 2026 حتى مايو 2026 (أربعة أشهر).

ثالثاً: فترة التحليل والكتابة:

- تحليل البيانات واختبار الفروض: خلال الفترة من مايو 2026 حتى يوليو 2026.
- كتابة التقرير النهائي وصياغة التوصيات: خلال الفترة من أغسطس 2026 حتى سبتمبر 2026.

المصادر:

القحطاني، محمد والشمراني ، فهد 2022. أثر رؤية المملكة 2030 على تطوير الإسكان في المملكة العربية السعودية. مجلة التخطيط العمراني والتنمية، 18(4)، ص ص 55-71.

العتيبي، راشد الحربي، محمد الزهراني، سعيد، 2021. كفاءة السوق العقاري وعلاقتها بالنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية. المجلة الدولية لأسواق الإسكان 987-1003 والتحليل، 14 (5)، ص 987-1003

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، 2024 تقرير الإسكان السنوي 2024 الرياض وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

<https://www.arabnews.com/node/1822886/business-economy>

<https://www.vision2030.gov.sa/media/irsiefvh/achievements-booklet-en.pdf>

<https://www.arabnews.com/node/1296676/business-economy>

WWW.KNIGHTFRANK.COM.SA/SAUDI-ARABIA-RESIDENTIAL-SURVEY)2022

<https://sidracapital.com/wp-content/uploads/2021/08/Saudi-Arabia-Residential-Real-Estate-Market.pdf>

.(Oxford Business Group (2018

<https://oxfordbusinessgroup.com/interview/majed-al-hogail-minister-of-housing-saudi-arabia-2018>

Al-hajri M. Framework development for public private partnership in affordable housing delivery in Saudi Arabia. University of Salford; 2020

Mulliner E, Algrnas M. Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views. Cities 2018; 83:152-64

S.K. Mayo, S. Angel, Housing: Enabling markets to work, in Housing: Enabling Markets to Work, World Bank, Policy Paper, 1993

I.R. Abubakar, Y.A. Aina, Achieving sustainable cities in Saudi Arabia: Juggling the competing urbanization challenges, in: E-planning and collaboration: Concepts, methodologies, tools, and applications, IGI Global, 2018, pp. 234-255

Arab News (2022), 87,467 families benefit from Saudi housing program in 2022

الهيئة العامة للإحصاء بيانات الاستطلاع الهيئة العامة للإحصاء، الرياض، المملكة العربية السعودية 2018 <http://www.stats.gov.sa>

**Puri-Mirza, A. 2022. Home ownership rate in Saudi Arabia
2016-2030**

<https://www.zawya.com/en/projects/construction/projects-saudi-arabia-invites-interest-in-ppp-hospital-staff-housing-project-09k1wink>

<https://www.arabnews.com/node/1866311/business-economy>

<https://www.jstor.org/stable/pdf/resrep29468.8.pdf>

<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJHMA-03-2022-0046/full/html?skipTracking=true>

<https://www.arabnews.com/node/1745836/amp>