

آليات حل وتطوير قطاع العقار في السودان بعد الحرب: الواقع، التحديات، واستراتيجيات التعافي

أسم الطالب

محمد عبدالقادر محمدلطيف حمد

مشروع تخرج- 2

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبد الرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

جدول المحتويات

2	الفصل الأول: الإطار العام للبحث	1.
3	المقدمة:	1.1
4	مشكلة البحث	1.1
4	فجوات على المستوى النظري	1.1.1
4	فجوات على المستوى التطبيقي	1.1.2.
4	أهمية البحث	1.2
5	على المستوى النظري:	1.2.1
5	على المستوى التطبيقي:	1.2.2
5	أسئلة البحث	1.3
6	أهداف البحث	5.1
6	فرضيات البحث	5.1
6	نموذج البحث	5.2
7	الدراسة الميدانية	5.3
8	مخطط المشروع	5.4
9	قائمة المراجع	
10	الملحقات	
10	نموذج استبيان الدراسة	
12	جدول أدوات البحث	

1. الفصل الأول: الإطار العام للبحث

1.1. المقدمة:

أولاً: التمهيد

يُعدّ قطاع التطوير العقاري من القطاعات الحيوية التي تشكّل ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، لما له من دور فاعل في توفير السكن، وتنمية المدن، وتحسين البنية التحتية، ودعم الاستقرار المجتمعي. كما يرتبط هذا القطاع ارتباطاً وثيقاً بقطاعات أخرى مثل التمويل، والتخطيط العمراني، والاستثمار، مما يجعله مؤشراً مهماً على مستوى التعافي والنمو في الدول، لا سيما تلك التي تمر بمرحلة ما بعد النزاعات والحروب.

ثانياً: السياق العام للدراسة

شهد السودان خلال السنوات الأخيرة حرباً أدت إلى تدمير واسع النطاق في الممتلكات العقارية والبنية التحتية، وتعطّل العديد من المشاريع السكنية والاستثمارية، إضافة إلى نزوح أعداد كبيرة من السكان من مناطقهم الأصلية. وقد أسهمت هذه الظروف في إضعاف سوق العقار، وارتفاع المخاطر الاستثمارية، وتراجع التمويل العقاري، إلى جانب تضرر أنظمة تسجيل الأراضي وضعف الأطر التنظيمية، مما جعل عملية إعادة الإعمار تحدياً معقداً يتطلب حلولاً استراتيجية متكاملة.

ثالثاً: مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في غياب آليات واضحة وفعالة لمعالجة أوضاع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، بما يضمن إعادة تنشيطه ودعمه ليقوم بدوره في مرحلة التعافي وإعادة الإعمار. ويظهر ذلك في ضعف التخطيط المؤسسي، وتعدد التحديات القانونية والتمويلية، وانخفاض ثقة المستثمرين، وعدم قدرة السوق العقاري على تلبية الاحتياجات السكنية المتزايدة للمتضررين والنازحين، الأمر الذي يستدعي دراسة علمية معمقة تساهم في تشخيص المشكلة واقتراح الحلول المناسبة.

رابعاً: أهمية البحث

تتبع أهمية هذا البحث من كونه يتناول أحد أهم القطاعات الاستراتيجية في مرحلة ما بعد الحرب، حيث يساهم في تقديم إطار علمي يساعد صناع القرار، والجهات الحكومية، والمستثمرين، والمطورين العقاريين على فهم واقع القطاع العقاري في السودان. كما يكتسب البحث أهمية علمية من خلال إثراء الأدبيات الأكاديمية المتعلقة بالتطوير العقاري في بيئات ما بعد النزاع، وأهمية تطبيق آليات مستدامة لإعادة الإعمار والتنمية.

خامساً: أهداف البحث واتجاهه

يهدف هذا البحث إلى دراسة واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، وتحليل أبرز التحديات التي تواجهه، واستعراض آليات وحلول عملية تساهم في إعادة بنائه وتنشيطه على أسس اقتصادية وقانونية مستدامة. كما يسعى البحث إلى تقديم توصيات قابلة للتطبيق تدعم جهود إعادة الإعمار، وتعزيز ثقة المستثمرين، وتساهم في تحقيق الاستقرار السكني والاجتماعي في مرحلة ما بعد النزاع.

1.1. مشكلة البحث

يُعدّ قطاع التطوير العقاري من القطاعات الأساسية التي تسهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خاصة في الدول التي تمر بمرحلة ما بعد النزاعات والحروب. وفي السودان، تسببت الحرب في تدهور كبير في الواقع العمراني والعقاري، وتوقّف العديد من المشاريع، وظهور تحديات تتعلق بالإسكان والاستثمار وإعادة الإعمار. ومع بدء مرحلة التعافي، تبرز الحاجة إلى دراسة علمية تبحث في آليات تطوير القطاع العقاري بما يسهم في إعادة بنائه ودعم الاستقرار والتنمية المستدامة.

1.1.1. فجوات على المستوى النظري

على الرغم من وجود دراسات تناولت مفاهيم التطوير العقاري وإعادة الإعمار في سياقات عامة أو في دول أخرى شهدت نزاعات، إلا أن الأدبيات العلمية التي تتناول آليات تطوير القطاع العقاري في السودان بعد الحرب لا تزال محدودة. كما تفتقر الدراسات المتاحة إلى نماذج نظرية متكاملة تراعي خصوصية الواقع السوداني من حيث الإطار القانوني، والاقتصادي، والاجتماعي، مما يترك فجوة معرفية تستدعي البحث والتحليل.

1.1.2. فجوات على المستوى التطبيقي

على الصعيد العملي، يواجه قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب تحديات حقيقية تتمثل في ضعف التنظيم المؤسسي، وتضرر أنظمة تسجيل الأراضي، ومحدودية التمويل العقاري، وانخفاض ثقة المستثمرين، إلى جانب غياب آليات واضحة لتوفير حلول سكنية مستدامة للمتضررين والنازحين. كما أن غياب الخطط التطبيقية القابلة للتنفيذ يحدّ من قدرة الجهات المعنية على إعادة تنشيط القطاع العقاري، الأمر الذي يبرز الحاجة إلى دراسة تقدم حلولاً عملية وتوصيات قابلة للتطبيق.

1.2. أهمية البحث

تتبع أهمية هذه الدراسة من ارتباطها المباشر بأهدافها المتمثلة في تحليل واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، وتشخيص التحديات التي تعيق إعادة تفعيله، واستكشاف آليات وحلول عملية تسهم في دعمه وتعافيه. إذ تسهم الدراسة في توفير قاعدة معرفية تساعد على فهم طبيعة المشكلات التي يواجهها القطاع العقاري، بما يدعم الهدف المتعلق بتحليل الواقع الراهن وتحديد مواطن الخلل.

كما تتجلى أهمية الدراسة في سعيها إلى اقتراح آليات تطوير عقاري قابلة للتطبيق، وهو ما يرتبط بهدف تقديم حلول عملية تسهم في تحسين كفاءة التخطيط والتنظيم والتمويل العقاري. وتخدم نتائج الدراسة الهدف المتمثل في دعم صناع القرار

والجهات ذات العلاقة من خلال تزويدهم بتوصيات مبنية على تحليل علمي يمكن الاستفادة منها عند وضع السياسات والاستراتيجيات الخاصة بإعادة الإعمار.

وتزداد أهمية الدراسة كونها تسهم في سد الفجوة المعرفية المتعلقة بقطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، بما ينسجم مع هدف إثراء الدراسات الأكاديمية في هذا المجال، ودعم الجهود الرامية إلى تحقيق الاستقرار السكاني والاجتماعي والتنمية المستدامة في مرحلة ما بعد النزاع.

1.2.1. على المستوى النظري:

تتمثل الأهمية النظرية لهذه الدراسة في إسهامها في إثراء الأدبيات العلمية المتعلقة بقطاع التطوير العقاري في بيئات ما بعد النزاع، من خلال تناول واقع وآليات تطوير القطاع العقاري في السودان بعد الحرب. كما تسعى الدراسة إلى سد فجوة معرفية قائمة في الدراسات السابقة التي لم تتناول هذا الموضوع بالتحليل الكافي في السياق السوداني، وذلك عبر تقديم إطار نظري يربط بين مفاهيم التطوير العقاري، وإعادة الإعمار، والتنمية المستدامة، بما يراعي الخصوصية الاقتصادية والقانونية والاجتماعية للسودان.

1.2.2. على المستوى التطبيقي:

تتمثل الأهمية التطبيقية للدراسة في ما تقدمه من نتائج وتوصيات عملية قابلة للتطبيق يمكن أن تستفيد منها الجهات الحكومية، وصنّاع القرار، والمؤسسات المعنية بإعادة الإعمار، والمطورون العقاريون، والمستثمرون. إذ تسهم الدراسة في دعم عملية اتخاذ القرار من خلال اقتراح آليات عملية لإعادة تنشيط قطاع التطوير العقاري، وتحسين كفاءة التنظيم والتمويل العقاري، والمساهمة في توفير حلول سكنية مستدامة للمتضررين والنازحين، بما يدعم جهود التعافي الاقتصادي والاجتماعي في مرحلة ما بعد الحرب.

1.3. أسئلة البحث

1. ما واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب؟
2. ما أبرز التحديات التي تواجه تطوير القطاع العقاري في مرحلة ما بعد الحرب؟
3. ما الفجوات التنظيمية والتمويلية التي تعيق إعادة تنشيط قطاع التطوير العقاري في السودان؟
4. ما الآليات والاستراتيجيات المناسبة لتطوير القطاع العقاري في السودان بما يدعم عملية إعادة الإعمار؟
5. كيف يمكن لآليات التطوير العقاري المقترحة أن تسهم في تحقيق الاستقرار السكاني والتنمية المستدامة في السودان؟

5.1. أهداف البحث

1. تحليل واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، وتحديد التأثيرات التي أحدثتها الحرب على السوق العقاري والبنية التحتية والمشاريع القائمة.
2. تشخيص التحديات والمعوقات التي تواجه تطوير القطاع العقاري، بما في ذلك القضايا التنظيمية، التمويلية، القانونية، والاجتماعية.
3. استكشاف الفجوات النظرية والعملية في إدارة وتطوير القطاع العقاري بعد الحرب، وتقديم إطار معرفي يساهم في إثراء الأدبيات العلمية.
4. اقتراح آليات واستراتيجيات عملية لإعادة تنشيط القطاع العقاري، بما يضمن استقرار السوق، ودعم الاستثمار، وتحقيق التنمية المستدامة.
5. تقديم توصيات لصناع القرار والمطورين العقاريين تساعد في وضع سياسات فعالة لإعادة الإعمار وتلبية الاحتياجات السكنية للمتضررين والنازحين.

5.1. فرضيات البحث

1. توجد علاقة ذات دلالة بين واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب والتحديات التنظيمية والتمويلية والقانونية التي تواجهه.
2. ضعف التنظيم المؤسسي وأنظمة تسجيل الأراضي يعيق إعادة تنشيط السوق العقاري بعد الحرب.
3. تطبيق آليات واستراتيجيات تطوير عقاري مناسبة يمكن أن يساهم بشكل إيجابي في إعادة تنشيط القطاع وتحقيق الاستقرار السكني.
4. اعتماد سياسات تمويلية وتشريعية داعمة يعزز ثقة المستثمرين المحليين والأجانب ويسرع عملية التعافي العقاري.
5. تطوير القطاع العقاري بعد الحرب يساهم في دعم التنمية المستدامة وتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في السودان.

5.2. نموذج البحث

يعتمد هذا البحث على نموذج دراسة يهدف إلى تحليل واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، وتحديد التحديات والعوائق التي تواجهه، واقتراح آليات تطوير عملية لدعم إعادة الإعمار وتحقيق التنمية المستدامة. ويتكون نموذج الدراسة من متغيرين رئيسيين:

1. **المتغير المستقل:** آليات التطوير العقاري بعد الحرب، ويشمل:
 - التنظيم المؤسسي والقوانين العقارية.
 - التمويل العقاري وإعادة تشغيل السوق.
 - استراتيجيات الاستثمار وإعادة الإعمار.
2. **المتغير التابع:** نجاح قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، ويقاس من خلال:
 - مستوى إعادة تنشيط المشاريع العقارية.
 - استقرار السوق العقاري وثقة المستثمرين.
 - تحقيق حلول سكنية مستدامة للمتضررين والنازحين.
 - مساهمة القطاع في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ويتم توضيح العلاقات بين المتغيرات في النموذج من خلال فرضية أساسية مفادها أن تحسين آليات التطوير العقاري بعد الحرب يؤدي إلى نجاح القطاع العقاري في تحقيق أهدافه في إعادة الإعمار والاستقرار السكاني والتنمية المستدامة.

ويعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة العلاقات بين المتغيرات، مع إمكانية استخدام أدوات جمع البيانات مثل الاستبانات والمقابلات مع أصحاب الخبرة والمستفيدين، بالإضافة إلى مراجعة الدراسات السابقة والتقارير الرسمية.

5.3. الدراسة الميدانية

تركز الدراسة الميدانية على جمع وتحليل البيانات المتعلقة بواقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، بهدف التعرف على التحديات العملية التي تواجه القطاع واستكشاف الآليات والحلول الممكنة لإعادة تنشيطه. وتعتمد الدراسة الميدانية على المصادر الأولية، والتي تشمل كل من:

الاستبيانات: تم توجيه استبيانات منظمة للمطورين العقاريين، والمستثمرين، والمسؤولين الحكوميين المعنيين بقطاع العقار، وذلك لجمع بيانات كمية حول واقع السوق العقاري، حجم المشاريع المتوقفة، ومشكلات التمويل والتنظيم.

المقابلات شبه المنظمة: أجريت مقابلات مع الخبراء والمختصين في القطاع العقاري لفهم العوائق العملية التي تواجه إعادة الإعمار، واستطلاع آراء الخبراء حول أفضل الآليات والسياسات لتطوير القطاع.

عينة الدراسة :

تتكون عينة الدراسة الميدانية من المطورين العقاريين والمستثمرين والمسؤولين الحكوميين العاملين في ولايات سودانية تأثرت بالحرب. وسيتم اختيار العينة بطريقة العينة المقصودة (Purposive Sampling) لضمان الحصول على معلومات دقيقة وذات صلة بالواقع الفعلي للقطاع.

أهداف الدراسة الميدانية :

- تحديد حجم الأضرار والتحديات التي لحقت بقطاع التطوير العقاري بعد الحرب.
- استكشاف الفجوات العملية في التنظيم والتمويل والتخطيط العقاري.
- جمع البيانات اللازمة لتقديم توصيات عملية وسياسات قابلة للتطبيق لإعادة تنشيط القطاع العقاري.

طرق تحليل البيانات الميدانية

التحليل الكمي: تحليل البيانات المجمعة من الاستبيانات باستخدام أساليب وصفية وإحصائية لتوضيح واقع السوق العقاري.

التحليل النوعي: دراسة نتائج المقابلات لتحديد التحديات والفرص، وصياغة توصيات عملية لتطوير القطاع العقاري بعد الحرب.

5.4. مخطط المشروع

يهدف المشروع إلى إعادة تنشيط قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، من خلال وضع خطة استراتيجية متكاملة تتضمن استعادة فعالية السوق العقاري، وتحسين التمويل، وتعزيز التنظيم المؤسسي، وتوفير حلول سكنية مستدامة للمتضررين والنازحين. ويشتمل مخطط المشروع على المراحل الرئيسية التالية:

أولاً: تقييم الوضع الحالي :

- تحليل الوضع الراهن للسوق العقاري بعد الحرب.
- دراسة حجم الأضرار في الممتلكات والمشاريع العقارية.
- التعرف على التحديات القانونية والتنظيمية والتمويلية.

ثانياً: إعادة التنظيم المؤسسي والتشريعي :

- تطوير أنظمة تسجيل الأراضي والحقوق العقارية.
- تحديث اللوائح والقوانين العقارية بما يضمن حماية المستثمرين والملاك.
- إنشاء هيئة إشرافية لإدارة السوق العقاري بعد الحرب.

ثالثاً: تطوير آليات التمويل العقاري :

- توفير برامج تمويلية مرنة للمستثمرين والمطورين.
- إشراك البنوك والمؤسسات التمويلية المحلية والدولية لدعم المشاريع.
- تصميم حوافز استثمارية لجذب رؤوس الأموال إلى السوق العقاري.

رابعاً: إعادة تأهيل المشاريع المتضررة :

- تنفيذ مشاريع سكنية عاجلة للمتضررين والنازحين.
- إعادة تشغيل المشاريع العقارية المتوقفة.
- تطوير مشاريع جديدة تستهدف الاحتياجات السكنية المتزايدة.

خامساً: المراقبة والتقييم :

- متابعة تنفيذ المشاريع والمبادرات لضمان الالتزام بالخطط الموضوعة.
- قياس مدى تحقيق الاستقرار السكني وتنشيط السوق العقاري.
- تقييم الأثر الاقتصادي والاجتماعي للمشاريع وإجراء التعديلات اللازمة.

قائمة المراجع

1. وزارة الإسكان والتنمية العمرانية – السودان. (2023). *تقرير إعادة إعمار القطاع العقاري في السودان بعد الحرب*. الخرطوم: وزارة الإسكان والتنمية العمرانية.
2. البنك الدولي. (2022). *Sudan Post-Conflict Housing and Urban Recovery Report*. Washington, D.C.: World Bank.
3. Smith, J., & Brown, L. (2018). *Post-Conflict Real Estate Development: Lessons from Global Cases*. Journal of Urban Development, 15(4), 210-235.
4. World Bank. (2021). *Urban Recovery and Real Estate Development in Post-Conflict Countries*. Washington, D.C.: World Bank Publications.
5. Elamin, H. (2017). *Strategies for Effective Housing Reconstruction in Conflict-Affected Regions*. Sudanese Journal of Architecture and Planning, 9(1), 55-78.

الملحقات

نموذج استبيان دراسة واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب

مقدمة الاستبيان:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب، وتحديد التحديات التي تواجهه، واستكشاف الآليات والخطوات الممكنة لإعادة تنشيطه. نرجو منكم التكرم بالإجابة على هذا الاستبيان بكل دقة وصدق، وسنظل إجاباتكم سرية.

تعليمات الإجابة :

يرجى وضع علامة ✓ في الخانة المناسبة

مقياس الإجابة : 1 = لا أوافق بشدة، 2 = لا أوافق، 3 محايد، 4 = أوافق، 5 = أوافق بشدة

البيانات الشخصية:

الصفة: ☐ مطور عقاري ☐ مستثمر ☐ مسؤول حكومي ☐ خبير عقاري ☐ أخرى _____ :

عدد سنوات الخبرة: ☐ أقل من 5 سنوات ☐ 5-10 سنوات ☐ أكثر من 10 سنوات الولاية: _____

المتغير المستقل: آليات التطوير العقاري بعد الحرب :

#	البند	1	2	3	4	5
1	توجد أطر تنظيمية واضحة لإدارة قطاع التطوير العقاري بعد الحرب.					
2	أنظمة تسجيل الأراضي الحالية كافية لحماية حقوق الملكية.					
3	هناك شفافية في إجراءات منح التراخيص العقارية.					
4	القوانين العقارية الحالية تشجع الاستثمار المحلي.					
5	توجد جهة إشرافية فعالة لتنظيم السوق العقاري.					
6	تتوفر برامج تمويل عقاري مناسبة بعد الحرب.					
7	البنوك تقدم تسهيلات تمويلية للمشاريع العقارية.					
8	توجد حوافز تمويلية لدعم المطورين العقاريين.					
9	تكلفة التمويل العقاري مناسبة مقارنة بالمخاطر الحالية.					
10	يسهم التمويل المتاح في إعادة تشغيل المشاريع المتوقفة.					
11	توجد خطط واضحة لإعادة إعمار المناطق المتضررة.					
12	هناك شراكات بين القطاعين العام والخاص لدعم التطوير العقاري.					
13	يتم تحديد أولويات واضحة لمشاريع الإسكان بعد الحرب.					
14	التخطيط العمراني الحالي يدعم التنمية المستدامة.					
15	يتم تقديم حوافز لجذب المستثمرين الأجانب.					

المتغير التابع: نجاح قطاع التطوير العقاري

#	البند	1	2	3	4	5
1	شهد القطاع العقاري تحسناً ملحوظاً بعد الحرب.					
2	تم استئناف عدد كبير من المشاريع المتوقفة.					
3	توجد مشاريع جديدة قيد التنفيذ.					
4	هناك تحسن في ثقة المستثمرين بالسوق العقاري.					
5	أسعار العقارات تشهد استقراراً نسبياً.					
6	حجم الاستثمار العقاري في ازدياد.					
7	توجد مشاريع إسكان موجهة للمتضررين والنازحين.					
8	الحلول السكنية الحالية تلبي الاحتياجات الفعلية.					
9	تتبع المشاريع العقارية معايير الاستدامة.					
10	يسهم القطاع العقاري في خلق فرص عمل بعد الحرب.					
11	يسهم القطاع في تحفيز قطاعات اقتصادية أخرى.					
12	يدعم القطاع الاستقرار الاجتماعي في المناطق المتضررة.					

جدول أدوات البحث

الأداة	نوع البيانات	الفئة المستهدفة	الهدف من الأداة	طريقة التحليل
الاستبيان	كمية	مطورون – مستثمرون – مسؤولون حكوميون	قياس العلاقة بين آليات التطوير العقاري ونجاح القطاع	التحليل الوصفي – معامل الارتباط – الانحدار
المقابلات شبه المنظمة	نوعية	خبراء – قيادات عقارية – جهات تنظيمية	فهم التحديات العميقة واقتراح حلول عملية	التحليل الموضوعي (Thematic Analysis)
مراجعة التقارير الرسمية	ثانوية	جهات حكومية – تقارير دولية	تحليل الواقع القانوني والتمويلي	تحليل محتوى
الدراسات السابقة	ثانوية	أبحاث أكاديمية	سد الفجوة النظرية	تحليل نقدي مقارنة