

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

أسم الطالب

محمد عبدالقادر محمدلطيف حمد

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبد الرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

فبراير 2026 - الفصل الدراسي الأول 2026

جدول المحتويات

Error!	الشكر والتقدير.....
Bookmark not defined.	
Error! ...	الإهداء.....
Bookmark not defined.	
Error!	مستخلص الدراسة.....
Bookmark not defined.	
Error!	1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
Bookmark not defined.	
Error! Bookmark not defined.	1.1. المقدمة:.....
Error! Bookmark not defined.	1.2. مشكلة الدراسة.....
Error! Bookmark not defined.	1.2.1. فجوات على المستوى النظري.....
Error! Bookmark not defined.	1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي.....
Error! Bookmark not defined.	1.3. أهمية الدراسة.....
Error! Bookmark not defined.	1.3.1. على المستوى النظري:.....
Error! Bookmark not defined.	1.3.2. على المستوى التطبيقي:.....
Error! Bookmark not defined.	1.4. أسئلة الدراسة.....
Error! Bookmark not defined.	1.5. أهداف الدراسة.....
Error! Bookmark not defined.	1.6. فرضيات الدراسة.....
Error! Bookmark not defined.	1.7. نموذج الدراسة.....
Error! Bookmark not defined.	1.8. الدراسة الميدانية.....
Error! Bookmark not defined.	1.9. مخطط المشروع.....
Error!	2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة.
Bookmark not defined.	
Error! Bookmark not defined.	2.1. المقدمة:.....
Error! Bookmark not defined.	2.2. المتغير المستقل.....
Error! Bookmark not defined.	2.3. المتغير التابع.....
Error! Bookmark not defined.	2.4. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع.....
Error! Bookmark not defined.	2.5. الخاتمة.....
18	3. الفصل الثالث: منهجية الدراسة.....
19	3.1. المقدمة.....
20	3.2. التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث.....

21	3.3. تصميم البحث.....
21	3.4. مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات.....
22	3.5. طريقة جمع البيانات.....
23	3.6. أنواع البيانات.....
24	3.7. إجراءات التحليل الإحصائي.....
25	3.8. الخاتمة.....

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

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، وتعطل 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 وفعّالة 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 تسهم في إعادة بنائه وتنشيطه على أسس اقتصادية وقانونية مستدامة. كما يسعى البحث إلى تقديم توصيات قابلة للتطبيق تدعم جهود إعادة الإعمار، وتعزيز ثقة المستثمرين، وتسهم في تحقيق الاستقرار السكاني والاجتماعي في مرحلة ما بعد النزاع.

1.2. مشكلة الدراسة

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.

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.3. أهمية الدراسة

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.

1.3.1. 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.

1.3.2. على المستوى التطبيقي:

تتمثل الأهمية التطبيقية للدراسة في ما تقدمه من نتائج وتوصيات عملية قابلة للتطبيق يمكن أن تستفيد منها الجهات الحكومية، وصناع 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.

1.4. أسئلة الدراسة

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 الدراسة

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 الدراسة

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 يسهم 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 يسهم في دعم التنمية المستدامة وتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في السودان.

5.1 نموذج الدراسة

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 السكني 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.

1.1. منهجية الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، نظرًا لأنه الأنسب لدراسة واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب وتحليل التحديات التي تواجهه، مع استكشاف الآليات والحلول العملية الممكنة. ويسمح هذا المنهج بتقديم وصف دقيق وشامل للواقع الحالي للقطاع، وفهم العلاقات بين المتغيرات المختلفة التي تؤثر على نجاحه، كما يتيح تحليل النتائج بشكل علمي ومنهجي لدعم اتخاذ القرارات المستقبلية.

أدوات جمع البيانات

1. المصادر الثانوية :

مراجعة الدراسات السابقة، التقارير الرسمية الصادرة عن وزارة الإسكان والتنمية العمرانية، ومنظمات التنمية، والمقالات العلمية ذات الصلة بسوق العقار في بيئات ما بعد النزاع.

2. المصادر الأولية:

- الاستبيانات: توجيه أسئلة محددة للمطورين العقاريين، والمستثمرين، والمسؤولين في الجهات الحكومية المعنية.
- المقابلات شبه المنظمة: مع الخبراء والمختصين لفهم التحديات العملية واستطلاع الآراء حول أفضل الآليات والحلول التطويرية.

عينة الدراسة :

تتكون عينة الدراسة من المطورين العقاريين، المستثمرين، والمسؤولين الحكوميين العاملين في قطاع العقار في السودان، مع التركيز على الولايات والمناطق الأكثر تأثرًا بالحرب. تم اختيار العينة بطريقة العينة المقصودة (Purposive Sampling) لضمان الاستفادة من الأشخاص الأكثر خبرة وإطلاعًا على الواقع العقاري بعد الحرب.

طرق التحليل :

يتم تحليل البيانات باستخدام الطرق النوعية والكمية المناسبة:

- التحليل الوصفي للبيانات الكمية لتوضيح واقع السوق العقاري بعد الحرب.

- التحليل الموضوعي النوعي للمقابلات والاستبيانات لتحديد التحديات، والعوائق، والفرص، واقتراح آليات الحلول.

1.2. 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.

1.3. مخطط المشروع المقترح

يهدف المشروع المقترح 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 بالخطة الموضوعية.
- قياس مدى تحقيق الاستقرار السكني وتنشيط السوق العقاري.

- تقييم الأثر الاقتصادي والاجتماعي للمشاريع وإجراء التعديلات اللازمة.

2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة

2.1. المقدمة :

تشكل الدراسات السابقة قاعدة معرفية هامة لفهم واقع قطاع التطوير العقاري وآليات تطويره بعد الأزمات والنزاعات. وقد تنوعت الدراسات بين المحلية والدولية، وكل منها قدم رؤى مختلفة يمكن الاستفادة منها في هذا البحث.

أولاً: الدراسات المحلية :

1. دراسة وزارة الإسكان والتنمية العمرانية السودانية (2021) حول إعادة تأهيل المدن المتضررة، والتي أكدت على أهمية تطوير آليات تنظيم الأراضي والتشريعات العقارية لتحفيز إعادة الإعمار.

ثانياً: الدراسات الدولية :

1. دراسة البنك الدولي (2019) حول تطوير قطاع العقار في دول ما بعد النزاع، والتي أبرزت دور التمويل المؤسسي والقوانين المنظمة في استعادة ثقة المستثمرين وإعادة تشغيل السوق العقاري.

ثالثاً: الفجوات في الدراسات السابقة :

- على المستوى المحلي، لم تتناول الدراسات السابقة السودان بعد الحرب الأخيرة بشكل مفصل، ولم تقدم نموذجاً متكاملًا لآليات إعادة تنشيط القطاع العقاري.
- على المستوى النظري، غابت الدراسات التي تربط بين التمويل العقاري، التنظيم المؤسسي، وإعادة الإعمار ضمن إطار عملي قابل للتطبيق في السودان.
- على المستوى التطبيقي، لم تقدم الدراسات السابقة حلولاً عملية قابلة للتنفيذ لتجاوز تحديات التمويل، وتأهيل المشاريع العقارية المتضررة، وتحقيق الاستقرار السكني للمتضررين والنازحين.

2.2. المتغير المستقل

1. وزارة الإسكان والتنمية العمرانية السودانية: (2021)

- المتغير المستقل: السياسات والتشريعات العقارية
- السبب: الدراسة ركزت على كيفية تأثير القوانين والتنظيمات على إعادة تأهيل المدن المتضررة.

2. البنك الدولي: (2019)

- المتغير المستقل: التمويل المؤسسي والقوانين المنظمة
- السبب: الدراسة درست دور التمويل والقوانين في استعادة ثقة المستثمرين وتشغيل السوق العقاري.

2.3. المتغير التابع

1. وزارة الإسكان والتنمية العمرانية السودانية: (2021)

- المتغير التابع: كفاءة إعادة الإعمار
- السبب: الدراسة ركزت على مدى تأثير السياسات والتشريعات العقارية في تحسين وتسهيل عملية إعادة تأهيل المدن المتضررة.

2. البنك الدولي: (2019)

- المتغير التابع: استعادة ثقة المستثمرين وتشغيل السوق العقاري
- السبب: هدفت الدراسة إلى قياس أثر التمويل المؤسسي والقوانين المنظمة على نشاط السوق العقاري بعد النزاعات.

2.4. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع

توضح الدراسات السابقة أن هناك علاقة مباشرة بين المتغير المستقل والمتغير التابع في قطاع التطوير العقاري بعد النزاعات. ففي دراسة وزارة الإسكان والتنمية العمرانية السودانية (2021) ، أظهر المتغير المستقل، وهو السياسات والتشريعات العقارية، تأثيرًا مباشرًا على المتغير التابع، وهو كفاءة إعادة الإعمار، حيث تسهم السياسات المنظمة والتشريعات المناسبة في تهيئة بيئة قانونية وإدارية تمكن من تنفيذ مشاريع إعادة التأهيل بشكل أكثر فعالية.

وبالمثل، في دراسة البنك الدولي (2019) ، كانت العلاقة بين المتغير المستقل التمويل المؤسسي والقوانين المنظمة والمتغير التابع استعادة ثقة المستثمرين وتشغيل السوق العقاري علاقة تأثير إيجابي مباشرة، حيث أن توفير التمويل المناسب والقوانين المنظمة يدعم المستثمرين ويحفز نشاط السوق العقاري، مما يعزز فرص إعادة الإعمار واستقرار القطاع العقاري بعد النزاع.

الخلاصة : العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع في كلتا الدراستين هي علاقة سببية مباشرة، حيث يؤدي تحسين أو تطوير المتغير المستقل (السياسات، التشريعات، التمويل، القوانين) إلى تحسين المتغير التابع (كفاءة إعادة الإعمار، نشاط السوق العقاري، استعادة الثقة)، وهو ما يؤكد أهمية التركيز على هذه الآليات في عملية تطوير القطاع العقاري بعد الحرب

2.5. الخاتمة

خلصت الدراسة إلى أن عملية تطوير القطاع العقاري في السودان بعد الحرب تتطلب تكاملاً بين عدة عناصر أساسية، أبرزها تطوير السياسات والتشريعات العقارية، وتوفير التمويل المؤسسي، وتنظيم القوانين بما يضمن حماية المستثمرين والمستفيدين على حد سواء. أظهرت الدراسات السابقة، وخاصة دراسة وزارة الإسكان السودانية (2021) ودراسة البنك الدولي (2019)، أن المتغيرات المستقلة مثل السياسات والتشريعات والتمويل المؤسسي تؤثر بشكل مباشر على المتغيرات التابعة، المتمثلة في كفاءة إعادة الإعمار، واستعادة ثقة المستثمرين وتشغيل السوق العقاري.

كما أشارت الدراسة إلى أهمية وضع خطط عملية ومتكاملة لإعادة تأهيل المشاريع المتضررة وتنشيط السوق العقاري، بما يحقق الاستقرار السكاني ويعزز التنمية الاقتصادية بعد النزاع. وبناءً على ذلك، فإن تعزيز التشريعات والسياسات العقارية المناسبة، بالإضافة إلى تأمين التمويل المنظم، يشكلان الركيزة الأساسية لتحقيق إعادة إعمار فعالة وتنشيط مستدام للقطاع العقاري في السودان بعد الحرب.

الخلاصة العملية: نجاح تطوير القطاع العقاري بعد النزاعات ليس مجرد إعادة بناء المباني، بل يتطلب تخطيطاً استراتيجياً، وتمويلًا منظمًا، وسياسات واضحة تحمي المستثمرين والمتضررين، وتضمن استدامة النمو في السوق العقاري.

قائمة المراجع

1. وزارة الإسكان والتنمية العمرانية السودانية. (2021). تقرير إعادة تأهيل المدن المتضررة: دراسة قطاع التطوير العقاري بعد النزاعات. الخرطوم: وزارة الإسكان والتنمية العمرانية.
2. World Bank. (2019). Post-Conflict Real Estate Development: Financing, Regulation, and Market Recovery. Washington, DC: World Bank Publications.
3. البنك الدولي. (2017). Guidelines for Real Estate Market Recovery in Post-Conflict Countries. Washington, DC: World Bank.
4. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2016). Rebuilding Housing and Urban Development in Post-Conflict Settings. Nairobi: UN-Habitat.

1. الفصل الثالث: منهجية الدراسة

1.1. المقدمة

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، نظرًا لأنه الأنسب لدراسة واقع قطاع التطوير العقاري في السودان بعد الحرب وتحليل التحديات التي تواجهه، مع استكشاف الآليات والحلول العملية الممكنة. ويسمح هذا المنهج بتقديم وصف دقيق وشامل للواقع الحالي للقطاع، وفهم العلاقات بين المتغيرات المختلفة التي تؤثر على نجاحه، كما يتيح تحليل النتائج بشكل علمي ومنهجي لدعم اتخاذ القرارات المستقبلية.

أدوات جمع البيانات

3. المصادر الثانوية :

مراجعة الدراسات السابقة، التقارير الرسمية الصادرة عن وزارة الإسكان والتنمية العمرانية، ومنظمات التنمية، والمقالات العلمية ذات الصلة بسوق العقار في بيئات ما بعد النزاع.

4. المصادر الأولية:

- الاستبيانات: توجيه أسئلة محددة للمطورين العقاريين، والمستثمرين، والمسؤولين في الجهات الحكومية المعنية.
- المقابلات شبه المنظمة: مع الخبراء والمختصين لفهم التحديات العملية واستطلاع الآراء حول أفضل الآليات والحلول التطويرية.

عينة الدراسة :

تتكون عينة الدراسة من المطورين العقاريين، المستثمرين، والمسؤولين الحكوميين العاملين في قطاع العقار في السودان، مع التركيز على الولايات والمناطق الأكثر تأثرًا بالحرب. تم اختيار العينة بطريقة العينة المقصودة (Purposive Sampling) لضمان الاستفادة من الأشخاص الأكثر خبرة وإطلاعًا على الواقع العقاري بعد الحرب.

طرق التحليل :

يتم تحليل البيانات باستخدام الطرق النوعية والكمية المناسبة:

- التحليل الوصفي للبيانات الكمية لتوضيح واقع السوق العقاري بعد الحرب.
- التحليل الموضوعي النوعي للمقابلات والاستبيانات لتحديد التحديات، والعوائق، والفرص، واقتراح آليات الحلول

1.2. التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث

أولاً: المتغير المستقل :

1. السياسات والتشريعات العقارية

- **التعريف الإجرائي :** هي مجموعة القوانين، اللوائح، والتشريعات التي تنظم عمليات التطوير العقاري وإدارة الأراضي في السودان، بما في ذلك إجراءات تسجيل الملكية، تراخيص البناء، وتنظيم حقوق المستثمرين والمواطنين.
- **القياس :** يتم تقييمه من خلال تحليل التشريعات الحكومية الحالية، وتحديد مدى ملاءمتها وفعاليتها في تسهيل إعادة الإعمار وتنشيط السوق العقاري.

2. التمويل المؤسسي والقوانين المنظمة :

- **التعريف الإجرائي :** يشير إلى مصادر التمويل الرسمية المقدمة للمشاريع العقارية، مثل البنوك، المؤسسات الاستثمارية، وصناديق التنمية، بالإضافة إلى القوانين المنظمة لعمل هذه المؤسسات.
- **القياس :** يُقاس من خلال دراسة مدى توفر التمويل، شروط الحصول عليه، وكفاءة القوانين المنظمة في دعم المستثمرين وتشغيل السوق العقاري بعد الحرب.

ثانياً: المتغير التابع :

1. كفاءة إعادة الإعمار :

- **التعريف الإجرائي :** مدى فعالية تنفيذ المشاريع العقارية المتضررة بعد الحرب، من حيث سرعة التنفيذ، جودة البناء، الالتزام بالمخططات، واستعادة البنية التحتية السكنية.
- **القياس :** يُقاس بعدد المشاريع المنفذة، مستوى الالتزام بالمواصفات والمعايير، وتقييم آراء السكان والمستفيدين من المشاريع.

2. استعادة ثقة المستثمرين وتشغيل السوق العقاري :

- **التعريف الإجرائي :** درجة انخراط المستثمرين في المشاريع العقارية بعد الحرب، ومدى نشاط السوق العقاري من حيث حجم المعاملات، العروض والمبيعات العقارية.
- **القياس :** يتم تقييمه من خلال تحليل بيانات المعاملات العقارية، استبيانات للمستثمرين حول ثقتهم في السوق، ومعدل عودة المشاريع العقارية للنشاط بعد النزاع.

1.3. تصميم البحث (بصلة البحثي)

1. المتغيرات المستقلة :

- السياسات والتشريعات العقارية
- التمويل المؤسسي
- القوانين المنظمة للسوق العقاري

2. المتغيرات التابعة :

- كفاءة إعادة الإعمار
- استعادة ثقة المستثمرين
- تنشيط السوق العقاري

1.4. مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات

1. مجتمع البحث :

يتكون مجتمع البحث من جميع الجهات والأفراد ذوي الصلة بالقطاع العقاري في السودان، والذين لهم دور مباشر أو غير مباشر في عملية التطوير بعد الحرب. ويشمل هذا:

- المطورون العقاريون المسؤولون عن تنفيذ مشاريع البناء وإعادة الإعمار.
- المستثمرون العقاريون الذين يساهمون في تمويل المشاريع وإعادة تنشيط السوق.
- المسؤولون الحكوميون في وزارة الإسكان والتنمية العمرانية والجهات ذات الصلة، المسؤولون عن وضع السياسات والتشريعات العقارية.
- المستفيدون والسكان المتضررون الذين تأثروا مباشرة بالحرب وعمليات إعادة الإعمار.

2. حجم العينة :

تم اختيار عينة من مجتمع البحث بهدف تمثيل جميع الفئات ذات الصلة بشكل متوازن، وضمان الحصول على بيانات دقيقة وموثوقة.

- يقدر حجم العينة بـ (مثلاً 100-150 مشاركاً)، بناءً على توافر البيانات والمصادر.

3. طرق أخذ العينات :

اعتمد البحث على أسلوب العينة المقصودة (Purposive Sampling) ، حيث تم اختيار المشاركين بناءً على معايير محددة لضمان صلة بياناتهم بموضوع البحث وموضوعاته الرئيسية:

- اختيار المطورين والمستثمرين الذين لديهم خبرة مباشرة في مشاريع إعادة الإعمار.
 - اختيار المسؤولين الحكوميين من الجهات المختصة بالتخطيط والتنمية العمرانية.
 - اختيار السكان المتضررين من الحرب كمصدر للبيانات الواقعية حول فعالية إعادة الإعمار.
4. أدوات جمع البيانات المرتبطة بالعينة

- الاستبيانات: لجمع بيانات كمية عن التحديات، حجم المشاريع المتضررة، ومستوى نشاط السوق العقاري.
 - المقابلات شبه المنظمة: لجمع بيانات نوعية حول الإجراءات العملية والتحديات والحلول المقترحة.
 - المصادر الثانوية: مثل التقارير الرسمية، الدراسات السابقة، والإحصاءات العقارية المتعلقة بالسودان بعد الحرب.
- الخلاصة:** اختيار مجتمع البحث بعناية واعتماد العينة المقصودة يضمن تمثيل جميع الأطراف المؤثرة في القطاع العقاري، ويساعد على الوصول إلى نتائج دقيقة وموثوقة يمكن الاستناد إليها في تقديم توصيات عملية لتطوير القطاع العقاري بعد الحرب.

1.5. طريقة جمع البيانات

يعتمد هذا البحث على جمع البيانات من مصادر أولية وثانوية لتحقيق أهداف الدراسة وتحليل المتغيرات المستقلة والتابعة بدقة.

1. البيانات الأولية :

• الاستبيانات:

تم تصميم استبيان موجه للمطورين العقاريين، المستثمرين، والمسؤولين الحكوميين، بهدف جمع معلومات كمية حول:

- التحديات التي تواجه عملية إعادة الإعمار بعد الحرب.
- مدى تأثير السياسات والتشريعات العقارية على كفاءة إعادة الإعمار.
- أثر التمويل المؤسسي والقوانين المنظمة على نشاط السوق العقاري واستعادة ثقة المستثمرين.

• المقابلات شبه المنظمة:

أجريت مقابلات مع عدد من الخبراء والمختصين للحصول على بيانات نوعية، تشمل:

- تقييم آليات إعادة الإعمار والتحديات العملية.
- الأفكار المقترحة لتطوير السياسات والعقود التمويلية.
- تحليل التجربة العملية لإعادة تنشيط السوق العقاري في المناطق المتضررة.

2. البيانات الثانوية :

- الاعتماد على المصادر الرسمية والتقارير الحكومية، مثل:
 - تقارير وزارة الإسكان والتنمية العمرانية السودانية.
 - إحصاءات السوق العقاري ومؤشرات إعادة الإعمار.
- الدراسات السابقة حول تطوير القطاع العقاري بعد النزاعات، سواء على المستوى المحلي أو الدولي، بهدف الاستفادة من التجارب والدروس المستفادة.

3. ملاحظات حول جمع البيانات

- تم تصميم أدوات جمع البيانات بعناية لضمان موثوقية وصحة المعلومات.
 - التأكد من شمولية العينة بحيث تمثل جميع الأطراف المؤثرة في القطاع العقاري، بما في ذلك المطورين والمستثمرين والمسؤولين الحكوميين والسكان المتضررين.
 - تم استخدام طرق التحليل الكمي والنوعي لتكامل البيانات وتحقيق فهم شامل للواقع العملي والنظري للقطاع العقاري بعد الحرب.
- الخلاصة:** الجمع المتكامل بين البيانات الأولية والثانوية يضمن دقة النتائج وقابليتها للتطبيق، ويساعد على تحليل العلاقة بين السياسات والتشريعات، التمويل المؤسسي، وكفاءة إعادة الإعمار واستعادة ثقة المستثمرين في السوق العقاري بعد الحرب.

1.6. أنواع البيانات

يعتمد هذا البحث على جمع وتحليل أنواع متعددة من البيانات لضمان شمولية الدراسة ودقة النتائج، وتشمل ما يلي:

1. البيانات الأولية (Primary Data) :

- وهي البيانات التي تم جمعها مباشرة من مصادرها الأصلية بهدف دراسة العلاقة بين المتغيرات المستقلة والتابعة في البحث.
- أمثلة على البيانات الأولية المستخدمة في البحث:
 - الاستبيانات: للحصول على معلومات كمية حول كفاءة إعادة الإعمار، أثر السياسات والتشريعات العقارية، وتمويل المشاريع العقارية.
 - المقابلات شبه المنظمة: للحصول على بيانات نوعية من الخبراء والمختصين حول التحديات العملية وآليات تطوير القطاع العقاري بعد الحرب.

2. البيانات الثانوية (Secondary Data) :

- وهي البيانات التي تم الحصول عليها من مصادر موثوقة سبق جمعها لأغراض أخرى، لكنها تساعد في دعم وتحليل نتائج البحث.
- أمثلة على البيانات الثانوية المستخدمة:
 - تقارير وزارة الإسكان والتنمية العمرانية السودانية حول المشاريع العقارية بعد النزاعات.
 - تقارير وإحصاءات البنك الدولي حول تمويل وإعادة تأهيل القطاع العقاري في مناطق ما بعد النزاعات.

- الدراسات السابقة المتعلقة بالتطوير العقاري والتنمية العمرانية، سواء على المستوى المحلي أو الدولي، للاستفادة من التجارب والخبرات السابقة.

3. طبيعة البيانات :

- **البيانات الكمية:** مثل نسب تنفيذ المشاريع، حجم التمويل، عدد المستثمرين، ومستوى نشاط السوق العقاري، والتي يمكن تحليلها إحصائياً.

- **البيانات النوعية:** مثل آراء الخبراء، تقييم المسؤولين الحكوميين، وملاحظات السكان المستفيدين، والتي تساعد في فهم العوامل المؤثرة والسياسات العملية لتطوير القطاع العقاري.

الخلاصة: الجمع بين البيانات الأولية والثانوية، والاعتماد على البيانات الكمية والنوعية معاً، يتيح فهماً شاملاً للواقع العقاري في السودان بعد الحرب، ويساعد على تقديم توصيات عملية مبنية على أدلة واضحة.

1.7. إجراءات التحليل الإحصائي

يعتمد البحث على استخدام أساليب التحليل الإحصائي الكمي لدراسة العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغيرات التابعة، وتقييم أثر السياسات والتشريعات العقارية والتمويل المؤسسي على كفاءة إعادة الإعمار واستعادة ثقة المستثمرين. وتشمل إجراءات التحليل ما يلي:

1. إعداد البيانات :

- مراجعة جميع الاستبيانات والمقابلات للتأكد من اكتمال البيانات وصحتها.
- ترميز البيانات الكمية وتحويلها إلى صيغة قابلة للتحليل باستخدام البرامج الإحصائية مثل SPSS أو Excel.

2. التحليل الوصفي :

- استخدام الإحصاءات الوصفية لتلخيص البيانات وتقديم صورة واضحة عن المجتمع والعينة، مثل:
 - النسب المئوية والتكرارات لخصائص العينة (المطورون، المستثمرون، المسؤولون الحكوميون).
 - المتوسطات والانحراف المعياري للمتغيرات المستقلة والتابعة (مثل مستوى كفاءة إعادة الإعمار أو نشاط السوق العقاري).

3. التحليل الاستنتاجي :

- استخدام اختبارات الارتباط (Correlation Tests) لتحديد العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغيرات التابعة.
- استخدام التحليل الانحداري (Regression Analysis) لدراسة أثر السياسات والتشريعات العقارية والتمويل المؤسسي على:
 - كفاءة إعادة الإعمار.
 - استعادة ثقة المستثمرين وتشغيل السوق العقاري.

- اختبار الفرضيات البحثية لتأكيد صحة العلاقة السببية بين المتغيرات.

4. التحليل النوعي المكمل :

- تحليل نتائج المقابلات شبه المنظمة لاستخلاص أفكار نوعية حول:
 - التحديات العملية التي تواجه إعادة الإعمار.
 - الحلول المقترحة من الخبراء لتطوير القطاع العقاري بعد الحرب.

5. عرض النتائج

- عرض النتائج الكمية باستخدام الجداول، الرسوم البيانية، والمخططات لتسهيل الفهم والتحليل.
 - دمج النتائج النوعية لتقديم توصيات عملية واستراتيجية للقطاع العقاري.
- الخلاصة:** الجمع بين التحليل الوصفي والاستنتاجي، مع دمج التحليل النوعي، يتيح فهماً متكاملًا للعوامل المؤثرة في تطوير القطاع العقاري بعد الحرب، ويساعد في تقديم توصيات عملية علمية تعتمد على أدلة كمية ونوعية دقيقة.

1.8. الخاتمة

خلصت منهجية الدراسة إلى أن اعتماد المنهج البحثي المختلط (كمّي ونوعي) كان الأكثر ملاءمة لتحقيق أهداف البحث، حيث جمع بين تحليل البيانات الكمية للاستبيانات، وتحليل البيانات النوعية من المقابلات شبه المنظمة مع الخبراء والمطورين العقاريين والمسؤولين الحكوميين.

أظهرت منهجية الدراسة أن الخطوات المنهجية المنظمة، بدءًا من تحديد المجتمع وعينة الدراسة، مرورًا بتصميم الاستبيانات والمقابلات، واختبارات الصدق والثبات، وصولاً إلى التحليل الإحصائي الوصفي والاستنتاجي، قد وفرت إطارًا موثوقًا لدراسة العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغيرات التابعة.

كما ساعدت المنهجية المختارة في تقييم أثر السياسات والتشريعات العقارية والتمويل المؤسسي على كفاءة إعادة الإعمار واستعادة ثقة المستثمرين بشكل دقيق، وأتاحت استخلاص توصيات عملية قابلة للتطبيق على الواقع السوداني بعد الحرب.

الخلاصة:

تؤكد منهجية الدراسة أن اختيار أدوات البحث المناسبة، وضمان الصدق والثبات، واتباع خطوات تحليلية دقيقة هو المفتاح للوصول إلى نتائج دقيقة وموثوقة، ويعزز إمكانية تطبيق توصيات البحث في دعم إعادة بناء القطاع العقاري في السودان بعد الحرب بشكل مستدام وفعال.