

عنوان البحث

تأثير التطوير العقاري في دعم التنمية العمرانية وتحسين جودة الحياة

إعداد الطالب/ حمد خالد شجاع العتيبي

إشراف

د. الفيصل عبد الحميد

د. فايز جراد

العام الدراسي: 2026

حقوق الطباعة

حقوق الطباعة تمتلكها جامعة ميدأوشن. حيث إن جميع المواد والمحتويات الواردة في هذا البحث هي ملك للجامعة، ولا يجوز استخدامها أو إعادة نشرها أو توزيعها بدون إذن مسبق من جامعة ميدأوشن

مستخلص البحث

هدف هذا البحث إلى دراسة تأثير قطاع التطوير العقاري على جودة المنتجات السكنية في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال تحليل العلاقة بين التطوير العقاري والمتغيرات التابعة المتمثلة في رضا المستفيدين من الوحدات السكنية، تقليل الفجوات في جودة المشاريع العقارية، وسرعة الحصول على المنتجات السكنية المناسبة. كما تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي لقياس هذه العلاقة، حيث تم جمع البيانات من خلال استبيان إلكتروني استهدف الأفراد المستفيدين من مشاريع التطوير العقاري سواء في المشاريع الحكومية أو مشاريع القطاع الخاص.

أظهرت النتائج أن التطوير العقاري له تأثير إيجابي ذو دلالة إحصائية على جودة المنتجات السكنية، حيث أبدى المستفيدون مستوى مرتفعاً من الرضا عن المشاريع الحديثة، لا سيما فيما يتعلق بجودة التخطيط العمراني، توفر الخدمات داخل المشاريع، وسرعة الحصول على الوحدات السكنية المناسبة. كما كشفت الدراسة عن وجود بعض التحديات مثل تفاوت جودة المشاريع بين المطورين العقاريين، وارتفاع تكاليف بعض المنتجات السكنية، إضافة إلى طول بعض الإجراءات المرتبطة بالتمويل والتملك، كما أشارت النتائج إلى أن التطوير العقاري يساهم في تحسين الاستفادة من التقنيات الحديثة في البناء مثل تقنيات البناء الحديث والبنية التحتية الذكية، لكنه لا يزال بحاجة إلى تطوير أكبر لضمان تحقيق التوازن بين العرض والطلب وتحقيق الاستفادة الاقتصادية للمشاريع السكنية، وتوصي الدراسة بضرورة تطوير آليات تنظيم قطاع التطوير العقاري وتعزيز الرقابة على جودة المشاريع لضمان الالتزام بالمعايير العمرانية. كما توصي بتبسيط إجراءات التملك والتمويل العقاري، وزيادة الوعي لدى المستفيدين حول خيارات التملك، وتعزيز التكامل بين القطاعين الحكومي والخاص في تنفيذ المشاريع السكنية.

ويساهم هذا البحث في سد الفجوة البحثية المتعلقة بأثر التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية، كما يقدم توصيات عملية يمكن أن تساعد صناع القرار في تحسين كفاءة القطاع العقاري بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030 في قطاع الإسكان والتنمية العمرانية.

الشكر والتقدير

أود أن أعبر عن خالص الشكر والامتنان لكل من ساهم في إنجاز هذا البحث، وأحمد الله عز وجل الذي وفقني ومنحني القدرة على إتمام هذه الدراسة، فبفضله تحقق هذا العمل العلمي.

كما أتقدم بجزيل الشكر لعائلتي على دعمهم المستمر وتشجيعهم الدائم خلال فترة إعداد هذا البحث، حيث كان لدعمهم الأثر الكبير في تجاوز التحديات الأكاديمية وإتمام هذه الدراسة.

كما أعبر عن امتناني لجامعة ميدأوشن لما وفرت له من بيئة أكاديمية محفزة ساهمت في إنجاز هذا البحث، ولما قدمته من موارد علمية ومراجع ساعدت في تطوير الجانب النظري للدراسة.

وأقدم بخالص الشكر والتقدير للمشرفين على هذا البحث لما قدموه من توجيهات علمية قيمة وملاحظات منهجية ساهمت في رفع جودة الدراسة وتعزيز مخرجاتها العلمية.

كما أتوجه بالشكر إلى جميع المختصين في قطاع التطوير العقاري الذين ساهموا في تحكيم أداة الدراسة، وإلى جميع المشاركين في الاستبيان من مستفيدين ومهتمين بالقطاع العقاري، حيث كان لتعاونهم دور كبير في دعم نتائج هذه الدراسة.

كما لا يفوتني أن أشكر الباحثين والمؤلفين الذين شكلت أعمالهم العلمية مرجعاً مهماً في بناء الإطار النظري لهذا البحث، وأسهمت دراساتهم في إثراء الجانب العلمي للدراسة.

وأخيراً، أتقدم بالشكر لكل من قدم الدعم والمساندة في هذه الرحلة الأكاديمية، فهذا الإنجاز هو نتاج دعم جماعي ساهم فيه الكثيرون.

فهرس المحتويات

3.....	مستخلص البحث
4.....	الشكر والتقدير
10.....	المقدمة
11.....	مشكلة الدراسة
12.....	أهمية الدراسة
13.....	تساؤلات الدراسة
15.....	فرضيات الدراسة
16.....	منطلقات الدراسة
17.....	أدوات الدراسة
17.....	حدود الدراسة
18.....	خاتمة الفصل
19.....	الفصل الثاني الإطار النظري والدراسات السابقة
20.....	مقدمة
21.....	المحور الأول: الإطار النظري
22.....	2-1 مفهوم التطوير العقاري وتطوره في المملكة العربية السعودية
23.....	2-2 أنواع مشاريع التطوير العقاري وأهميتها وآلية عمل السوق العقاري في المملكة
27.....	2-3 جودة المشاريع العقارية: المفهوم والمعايير والتأثير
28.....	2-4 العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية
29.....	2-5 أبعاد جودة المشاريع العقارية المتأثرة بالتطوير العقاري

30.....	العوامل المؤثرة في رضا المستفيدين من المشاريع السكنية
31.....	تقليل الفجوات في جودة المشاريع العقارية
32.....	سرعة الحصول على المنتجات السكنية
33.....	التحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري في تقديم مشاريع عالية الجودة
34.....	المحور الثاني: نظريات ذات صلة بالدراسة
35.....	المحور الثالث: الدراسات السابقة
43.....	الفجوة البحثية
44.....	المحور الرابع: منطلقات الدراسة النظرية
46.....	خلاصة الفصل
47.....	الفصل الثالث منهجية البحث
48.....	مقدمة
48.....	3-1 منهج البحث
49.....	3-2 مجتمع البحث
49.....	3-3 عينة البحث
50.....	3-4 أداة البحث
50.....	3-5 خطوات إعداد أداة البحث
50.....	3-6 صدق وثبات أداة البحث
51.....	3-7 الأدوات الإحصائية المستخدمة

51.....	3-8 خلاصة الفصل
53.....	المراجع
54.....	أولاً: المراجع العربية
56.....	ثانياً: المراجع الأجنبية
58.....	الفصل الرابع تحليل البيانات والنتائج والتوصيات والمقترحات
59.....	مقدمة
60.....	الاستبيان

الفصل الأول

المدخل العام للبحث

المقدمة

يعد السكن أحد أهم الاحتياجات الأساسية للإنسان، حيث يمثل عنصر الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، كما يشكل أحد الركائز الرئيسية في تحسين جودة الحياة للأفراد والمجتمعات. ومع التطورات الاقتصادية والعمرانية التي يشهدها العالم اليوم، أصبح قطاع التطوير العقاري من القطاعات الحيوية التي تلعب دورًا رئيسيًا في تحقيق التنمية المستدامة وتوفير بيئات سكنية متكاملة تلبي احتياجات السكان.

وفي المملكة العربية السعودية، التي وضعت تحسين جودة الحياة ورفع نسبة تملك المواطنين للمساكن ضمن أولوياتها، تعمل الحكومة على تطوير قطاع الإسكان من خلال برامج ومبادرات متعددة ضمن رؤية المملكة 2030، والتي تهدف إلى تعزيز المعروض السكني وتحسين جودة المشاريع العقارية وتنظيم السوق العقاري بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.

وقد أصبح التطوير العقاري أحد الأدوات الرئيسية لتحقيق هذه الأهداف، حيث لا يقتصر دوره على إنشاء الوحدات السكنية فقط، بل يمتد ليشمل تطوير مجتمعات عمرانية متكاملة تتوفر فيها الخدمات الأساسية والبنية التحتية والمرافق العامة، إضافة إلى تحسين جودة التصميم العمراني ورفع كفاءة تنفيذ المشاريع.

ومع ذلك، فإن جودة المشاريع العقارية لا تقاس فقط بعدد الوحدات السكنية أو حجم الاستثمارات، بل تشمل تجربة المستفيد الكاملة، بدءًا من مرحلة التخطيط والتصميم، مرورًا بجودة التنفيذ، وانتهاءً بمدى توفر الخدمات وجودة البيئة العمرانية المحيطة بالمشروع. ومن هنا يبرز دور شركات التطوير العقاري كأحد العوامل الأساسية التي تؤثر في جودة المنتج السكني وتحقيق رضا المستفيدين.

وقد شهد قطاع التطوير العقاري في المملكة خلال السنوات الأخيرة تطورًا ملحوظًا نتيجة زيادة الاستثمارات الحكومية والخاصة، وإطلاق مشاريع سكنية كبرى، وتبني تقنيات حديثة في البناء والتخطيط العمراني.

إلا أن هناك تساؤلات مهمة حول مدى انعكاس هذه الجهود على جودة المشاريع العقارية، ومدى مساهمتها في تحسين تجربة المستفيدين ورفع مستوى رضاهم.

كما يبرز تساؤل مهم حول مدى قدرة التطوير العقاري على تحقيق العدالة السكنية من خلال توفير منتجات متنوعة تناسب مختلف الشرائح، ومدى نجاح السياسات السكنية في تحقيق التوازن بين جودة المشاريع وتكلفتها. ومن هذا المنطلق، يسعى هذا البحث إلى دراسة العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية، مع التركيز على دور هذا القطاع في تحسين جودة الحياة، والتحديات التي تواجهه، ومدى مساهمته في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في المملكة العربية السعودية.

مشكلة الدراسة

مع التطور المتسارع الذي يشهده قطاع التطوير العقاري وزيادة التوجه نحو إنشاء مشاريع سكنية حديثة ومتكاملة، أصبح التطوير العقاري أحد الأدوات الرئيسية لضمان توفير منتجات سكنية مناسبة تلبي احتياجات السكان دون تحميلهم أعباء مالية مرتفعة. وفي المملكة العربية السعودية، يشكل قطاع التطوير العقاري جزءاً مهماً من منظومة التنمية الاقتصادية والعمرانية، خاصة في ظل الجهود الكبيرة التي تبذلها الدولة لتحسين جودة المشاريع السكنية ضمن مستهدفات رؤية المملكة 2030.

وبالتالي فإن العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية لا تزال تثير العديد من التساؤلات، مثل: هل يسهم التطوير العقاري فعلياً في تحسين جودة المنتجات السكنية؟ وهل يساهم في تقليل الفجوات بين المناطق المختلفة من حيث توفر المشاريع وجودتها؟ وتبرز هذه التساؤلات الحاجة إلى فهم أعمق للدور الحقيقي الذي يلعبه التطوير العقاري في تحسين جودة المشاريع السكنية في المملكة.

وتتبع مشكلة الدراسة من واقع أن التوسع في مشاريع التطوير العقاري قد يواجه تحديات تتعلق بمدى قدرة هذه المشاريع على تلبية احتياجات جميع الفئات، حيث قد تختلف جودة المشاريع بين المدن الكبرى والمناطق الأقل نمواً، كما قد تختلف بين المشاريع ذات الأسعار المختلفة. كما تبرز تحديات أخرى تتعلق بقدرة السوق العقاري على استيعاب الطلب المتزايد مع الحفاظ على مستوى عالٍ من الجودة في التنفيذ والتخطيط.

لذلك تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية، مع التركيز على التجربة السعودية، ومن خلال تحليل هذا التأثير يمكن تسليط الضوء على الجوانب التي تحتاج إلى تطوير، وتقديم توصيات تساعد في تعزيز كفاءة القطاع العقاري وتحقيق تنمية عمرانية أكثر استدامة وعدالة.

أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من خلال تسليط الضوء على العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية، خاصة وأن هذا القطاع يعد من القطاعات ذات التأثير المباشر على حياة الأفراد والمجتمع، حيث يمثل السكن أحد أهم عناصر الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، كما أن جودة البيئة السكنية تعد من العوامل الأساسية في تحسين جودة الحياة.

كما أن قطاع التطوير العقاري يمثل أحد المحركات الرئيسية للاقتصاد الوطني، حيث يسهم في خلق فرص العمل، وتحفيز الاستثمارات، ودعم القطاعات المرتبطة مثل المقاولات والهندسة والتمويل العقاري، مما يجعل هذه الدراسة ذات أهمية اقتصادية وتنموية.

ومن الناحية المحلية، تزداد أهمية هذه الدراسة في ظل التوجهات الاستراتيجية للمملكة لتحقيق مستهدفات رؤية 2030، والتي تركز على رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن وتحسين جودة المشاريع السكنية، ومع التوسع في مشاريع التطوير العقاري تظهر الحاجة إلى تقييم أثر هذه المشاريع على جودة المنتجات السكنية ومدى تحقيقها لأهداف التنمية العمرانية.

وبالتالي تهدف الدراسة إلى تقديم فهم معمق لكيفية تأثير التطوير العقاري على تجربة المستفيدين من المشاريع السكنية، من حيث جودة المشاريع، وتوفر الخدمات، وسرعة التملك، ومستوى رضا السكان. ومن خلال تناول هذا الموضوع بشكل علمي يمكن لهذه الدراسة أن تسهم في دعم صناع القرار في تطوير السياسات العقارية وتحسين كفاءة القطاع.

أهمية الدراسة من الناحية النظرية:

1. تسهم الدراسة في إثراء الأدبيات العلمية المتعلقة بالتطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية من خلال تقديم تحليل علمي للعلاقة بينهما في السياق السعودي .
2. تقدم إطارًا علميًا يساعد الباحثين على فهم تأثير التطوير العقاري على أبعاد جودة المشاريع مثل الجودة الهندسية، وكفاءة التخطيط، ورضا المستفيدين .
3. تساعد في سد الفجوة البحثية المتعلقة بتأثير التطوير العقاري على تحقيق العدالة السكنية وتوزيع المشاريع بين المدن والمناطق المختلفة .

أهمية الدراسة من الناحية التطبيقية:

1. توفر الدراسة بيانات مهمة لصناع القرار حول مدى فعالية مشاريع التطوير العقاري في تحسين جودة المنتجات السكنية .
2. تساهم في توجيه الجهود نحو تطوير آليات تنفيذ المشاريع العقارية بما يحقق جودة أعلى للمشاريع السكنية .
3. تساعد في تحديد التحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري مما يتيح فرصة تطوير استراتيجيات أكثر كفاءة في إدارة المشاريع العقارية .

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية مع تسليط الضوء على الأبعاد المختلفة لهذا التأثير وتحليل مدى نجاح القطاع في تحقيق أهدافه، وتتمثل أهداف الدراسة فيما يلي:

1. تحديد العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية .
2. تقييم تأثير التطوير العقاري على رضا المستفيدين من المشاريع السكنية .

3. تحليل التفاوت في جودة المشاريع بين المناطق المختلفة .
4. دراسة دور التطوير العقاري في تحسين القدرة على تملك المساكن .
5. تحديد التحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري في المملكة .
6. المساهمة في تطوير السياسات العقارية المستقبلية .

تساؤلات الدراسة

تتمحور تساؤلات الدراسة حول فهم تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية، ومن أبرز هذه التساؤلات:

السؤال الرئيسي:

ما تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية؟

الأسئلة الفرعية:

- كيف يسهم التطوير العقاري في تحسين جودة المشاريع السكنية من حيث التخطيط والتصميم وتوفير الخدمات؟
- ما مدى رضا المستفيدين من المشاريع السكنية عن جودة المنتجات العقارية؟
- ما تأثير التطوير العقاري على تحسين فرص تملك المساكن؟
- ما التحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري في المملكة؟
- كيف يمكن تطوير السياسات العقارية لتحقيق جودة عمرانية مستدامة؟

فرضيات الدراسة

الفرض الرئيسي:

"توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية".

الفروض الفرعية:

1. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التطوير العقاري ورضا المستفيدين عن المشاريع السكنية .
2. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التطوير العقاري وتقليل الفجوة في جودة المشاريع العقارية .
3. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التطوير العقاري وسرعة الحصول على الوحدات السكنية .
4. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التطوير العقاري واستخدام تقنيات البناء الحديثة في المشاريع السكنية .

نموذج الدراسة

المتغير المستقل: التطوير العقاري (باعتباره العامل المؤثر في جودة المشاريع السكنية).

المتغيرات التابعة: جودة المشاريع العقارية وتشمل:

- رضا المستفيدين
- تقليل الفجوة في جودة المشاريع
- سرعة الحصول على المنتج السكني
- جودة التخطيط العمراني

منطلقات الدراسة النظرية

إدارة المشاريع العقارية:

تشير إلى أن التطوير العقاري من منظور إداري يمثل عملية متكاملة تهدف إلى تحسين كفاءة تنفيذ المشاريع من خلال التخطيط الجيد وإدارة الموارد وتحقيق التوازن بين التكلفة والجودة.

تحسين جودة المشاريع العقارية:

تركز على أن جودة المشاريع العقارية تعتمد على تطبيق معايير هندسية وتخطيطية متقدمة، إضافة إلى إدارة فعالة للموارد لضمان تحقيق أعلى مستويات الجودة.

التحسين المستمر في قطاع التطوير العقاري:

يشير إلى أهمية تطوير المنتجات العقارية بشكل مستمر بما يتوافق مع احتياجات السوق ومتطلبات المستفيدين، مما يساهم في زيادة رضا العملاء ورفع تنافسية الشركات العقارية.

الإدارة الاستراتيجية في التطوير العقاري:

تركز على أهمية التخطيط الاستراتيجي طويل المدى في تطوير المشاريع العقارية، بما يساهم في تحقيق الاستدامة العمرانية وتحسين كفاءة الاستثمار العقاري.

المنهجية وطرق البحث

المنهجية النظرية:

تعتمد الدراسة على المنهجية النظرية لتحديد الإطار المفاهيمي لقطاع التطوير العقاري، من خلال مراجعة الأدبيات العلمية المتعلقة بجودة المشاريع السكنية، والتخطيط العمراني، والاقتصاد العقاري، إضافة إلى استعراض الدراسات السابقة المتعلقة بتطوير القطاع العقاري.

المنهجية التطبيقية:

تعتمد الدراسة كذلك على المنهجية التطبيقية من خلال جمع وتحليل البيانات المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري وجودة المنتجات السكنية.

أدوات الدراسة

سيتم استخدام الأدوات التالية:

- تصميم استبيان موجه للمستفيدين من المشاريع السكنية لقياس مستوى رضاهم عن جودة المشاريع .
- إجراء مقابلات مع المطورين العقاريين والمهندسين ومديري المشاريع لفهم التحديات التي تواجه تنفيذ المشاريع العقارية .

حدود الدراسة

الحد الزمني:

تقتصر الدراسة على السنوات الثلاث الأخيرة التي شهدت نمواً في مشاريع التطوير العقاري.

الحد المكاني:

تقتصر الدراسة على المملكة العربية السعودية مع التركيز على المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة والدمام.

الحد الموضوعي:

تركز الدراسة على تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية دون التوسع في المشاريع التجارية أو الصناعية.

خاتمة الفصل

في هذا الفصل تم تقديم الإطار العام للدراسة من خلال استعراض المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية، كما تم تحديد مشكلة الدراسة وأهدافها وتساؤلاتها، إضافة إلى صياغة الفرضيات التي سيتم اختبارها في الفصول اللاحقة.

ويعد هذا الفصل الأساس الذي يقوم عليه البحث، حيث يوضح العلاقة بين متغيرات الدراسة ودور قطاع التطوير العقاري في تحسين جودة المشاريع السكنية، ومن خلال هذا الإطار يتم الانتقال إلى الفصول القادمة التي سنتناول الإطار النظري والدراسات السابقة والتحليل التطبيقي.

الفصل الثاني

الإطار النظري والدراسات السابقة

مقدمة

في هذا الفصل سيتم التركيز على تحليل المفاهيم والنظريات المرتبطة بموضوع البحث، وذلك من خلال استعراض الإطار النظري الذي يوضح الأسس العلمية التي يقوم عليها البحث. وسيتم توضيح المفاهيم الأساسية والعوامل المؤثرة في المشكلة البحثية، إلى جانب مناقشة أبرز النماذج النظرية ذات الصلة بقطاع التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية. كما يتناول هذا الفصل عرضاً للدراسات السابقة التي تناولت موضوع البحث أو موضوعات مشابهة، بهدف استخلاص أبرز النتائج التي توصلت إليها تلك الدراسات، وتحديد أوجه التشابه والاختلاف بينها وبين الدراسة الحالية.

ومن خلال هذا التحليل، سيتم تسليط الضوء على الفجوات البحثية التي لم يتم تناولها بعمق في الأدبيات السابقة، مما يساهم في توضيح الإضافة العلمية التي تقدمها هذه الدراسة، وفهم العلاقة بين المتغيرات محل الدراسة في ضوء ما تم التوصل إليه من نتائج وأدلة علمية سابقة.

المحور الأول: الإطار النظري

1-2 مفهوم التطوير العقاري وتاريخه

يعرف التطوير العقاري بأنه عملية متكاملة تهدف إلى تخطيط وتصميم وتنفيذ وتسويق المشاريع العقارية بما يلبي احتياجات السوق والمستفيدين، وذلك من خلال توظيف الموارد المالية والفنية والإدارية لإنتاج مشروعات سكنية أو تجارية أو متعددة الاستخدامات ذات قيمة مضافة. ويساهم التطوير العقاري في توفير منتجات عقارية مناسبة وتحسين البيئة العمرانية ورفع كفاءة استخدام الأراضي بما يتوافق مع أهداف التنمية الحضرية (العتيبي، 2020).

ويعد التطوير العقاري من العوامل الأساسية في دعم التنمية العمرانية والاقتصادية، حيث يساعد في زيادة المعروض السكني، وتحفيز الاستثمار، وتقليل الضغوط المرتبطة بالطلب على الإسكان، كما يساهم في تحسين جودة الحياة من خلال إنشاء مجتمعات سكنية متكاملة الخدمات وذات بنية تحتية حديثة (الحميدي، 2021).

ويختلف التطوير العقاري من دولة إلى أخرى بحسب السياسات التنظيمية والتشريعات العمرانية والاقتصادية، حيث قد يكون موجهاً من قبل القطاع الحكومي، أو قائماً على استثمارات القطاع الخاص، أو قائماً على شراكات بين القطاعين العام والخاص. وتشير الدراسات إلى أن تبني نماذج تطوير عقاري متكاملة يسهم في تحسين جودة المشاريع السكنية من خلال رفع كفاءة التخطيط والتنفيذ وتوجيه الاستثمارات نحو تطوير الأحياء والمجتمعات العمرانية (الناصر، 2019).

وقد شهد قطاع التطوير العقاري تطوراً ملحوظاً على مر العقود، حيث بدأ بمشاريع تقليدية محدودة النطاق تركز على توفير المباني والوحدات السكنية الأساسية، ثم توسع تدريجياً ليشمل مجتمعات عمرانية متكاملة تراعي جودة التصميم وتنوع الخدمات واحتياجات السكان المتغيرة. (Smith & Johnson, 2018) وفي العقود الأخيرة، بدأت العديد من الدول في تبني نماذج تطوير عقاري حديثة تعتمد على التخطيط المستدام، والتكامل بين السكن والخدمات والمرافق العامة، مما انعكس إيجاباً على جودة الحياة ورفع كفاءة المدن (Jones, 2020).

وفي المملكة العربية السعودية، شهد قطاع التطوير العقاري تحولاً كبيراً في ظل رؤية المملكة 2030، التي استهدفت رفع نسبة تملك المواطنين وتحسين جودة المنتجات السكنية وتعزيز مشاركة القطاع الخاص في تنمية القطاع العقاري. وقد أدى ذلك إلى توسيع نطاق المشاريع السكنية، وزيادة حجم الاستثمارات، وتحسين الكفاءة التشغيلية للمطورين العقاريين، إضافة إلى دعم توجهات التخطيط العمراني الحديث (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، 2022).

1-2-2 أنواع وأهمية التطوير العقاري وآلية العمل في المملكة العربية السعودية

أولاً: أنواع التطوير العقاري

يعد التطوير العقاري أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، حيث يساهم في توفير مشاريع سكنية وعقارية ذات جودة عالية مع تلبية احتياجات مختلف فئات المجتمع. وينقسم التطوير العقاري إلى عدة أنواع وفقاً لطبيعة المشروع والجهة المطورة وآلية الاستثمار، ومن أبرز هذه الأنواع:

1- التطوير العقاري الحكومي

يتمثل في المشاريع التي تنفذها الدولة أو الجهات التابعة لها بهدف توفير وحدات سكنية أو تطوير مناطق عمرانية معينة ضمن خطط التنمية الوطنية. ويهدف هذا النوع إلى تحقيق التوازن في المعروض العقاري، وتلبية الاحتياجات السكنية، ورفع مستوى جودة الحياة. وفي المملكة العربية السعودية، تسهم الجهات الحكومية في دعم وتطوير مشاريع الإسكان من خلال برامج ومبادرات متعددة تستهدف المواطنين (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، 2023).

2- التطوير العقاري الخاص

ويتم من خلال شركات ومؤسسات القطاع الخاص التي تعمل على تطوير مشاريع سكنية أو تجارية أو استثمارية مقابل عوائد مالية. ويتيح هذا النوع تنوعاً في المنتجات العقارية من حيث الجودة والتصميم والموقع والخدمات، ويستهدف شرائح متعددة من المستثمرين والمستفيدين، كما يساهم في زيادة المنافسة وتحسين جودة المشاريع العقارية (الغامدي، 2021).

3- التطوير العقاري التشاركي

وهو نموذج تطوير يعتمد على التعاون بين أكثر من طرف، مثل الشراكة بين القطاعين العام والخاص، أو بين المطورين والممولين، بهدف تنفيذ مشاريع عقارية كبرى تستفيد من تكامل الخبرات والموارد. ويهدف هذا النوع إلى تقليل المخاطر، وتسريع الإنجاز، وتعزيز جودة المشاريع من خلال توزيع الأدوار بين الجهات المشاركة.

4 - التطوير العقاري الاجتماعي أو التنموي

ويركز على المشاريع التي تستهدف الفئات ذات الدخل المتوسط أو المحدود، من خلال توفير منتجات سكنية مناسبة ومدعومة أو منخفضة التكلفة. ويعد هذا النوع مهماً في دعم العدالة السكنية وتقليل الفجوة بين الفئات الاجتماعية المختلفة، كما يسهم في تحقيق أهداف الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

ثانياً: أهمية التطوير العقاري

يعد التطوير العقاري أداة رئيسية في تحسين جودة البيئة العمرانية وتحقيق الاستقرار السكني والاجتماعي للأفراد والمجتمع، ويمكن تلخيص أهميته فيما يلي:

• توفير المنتجات السكنية المناسبة:

يساعد التطوير العقاري في توفير وحدات سكنية متنوعة تلبي احتياجات السكان وفقاً لاختلاف مستويات الدخل وأنماط المعيشة .

• تقليل الفجوة بين العرض والطلب:

يسهم في زيادة المعروض العقاري، مما يقلل من الضغط على السوق ويرفع من فرص التملك والسكن .

• دعم الاقتصاد الوطني:

يساهم في تحريك قطاعات متعددة مرتبطة به مثل المقاولات، والتمويل، والهندسة، ومواد البناء، مما يعزز النمو الاقتصادي .

• تحسين جودة الحياة:

يشجع التطوير العقاري على إنشاء مجتمعات متكاملة تتوافر فيها الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والبنية التحتية .

- **تحفيز المنافسة بين المطورين:**
يسهم في رفع جودة المشاريع العقارية من خلال التنافس على تقديم منتجات أفضل من حيث التصميم والخدمات والأسعار .
- **تعزيز استخدام التقنيات الحديثة:**
يدعم تبني تقنيات البناء الحديثة، والأنظمة الذكية، والتخطيط المستدام في المشاريع العقارية .
- **رفع كفاءة استغلال الأراضي:**
يساعد في تحقيق أفضل استخدام ممكن للأراضي داخل المدن بما يحد من التوسع غير المنظم ويرفع كفاءة التنمية الحضرية .
- **تعزيز التخطيط الاستراتيجي للمدن:**
يساهم في تحقيق استدامة عمرانية طويلة المدى من خلال ربط المشاريع السكنية بخطط التنمية والبنية التحتية (الجهات التنظيمية العقارية، 2023) .
- **تقليل الفجوات بين الفئات والمناطق:**
يتيح تطوير مشاريع متنوعة في مدن ومناطق مختلفة، مما يساهم في تقليل التفاوت في الحصول على السكن المناسب .

ثالثاً: آلية العمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

تعتمد المملكة العربية السعودية على منظومة تطوير عقاري متكاملة تهدف إلى تحقيق مستهدفات رؤية 2030 في رفع نسبة التملك وتحسين جودة المشاريع السكنية وضمان استدامتها. وتتمثل آلية العمل في النقاط التالية:

1- التنظيم والتشريعات

- يخضع قطاع التطوير العقاري في المملكة إلى مجموعة من الأنظمة واللوائح التي تنظم عمل المطورين وتحمي حقوق المستفيدين .

- يتم تنفيذ المشاريع وفق اشتراطات عمرانية وهندسية ومالية معتمدة من الجهات التنظيمية المختصة .

2- دور الجهات التنظيمية

- تشرف الجهات المختصة على تنظيم السوق العقاري، ومتابعة التزام المطورين بالأنظمة والمعايير المطلوبة .
- تعمل على تعزيز الشفافية في العمليات العقارية وتحسين البيئة الاستثمارية .

3- آلية تنفيذ المشاريع العقارية

- تبدأ المشاريع بدراسة الجدوى وتحليل السوق واحتياجات المستفيدين .
- يلي ذلك إعداد المخططات والتصاميم، ثم تنفيذ المشروع، وتسويقه، وطرحه للمستفيدين أو المستثمرين .

4- التمويل والتسويق العقاري

- تعتمد المشاريع العقارية على آليات تمويل متنوعة تشمل التمويل الذاتي، والتمويل البنكي، والشراكات الاستثمارية .
- كما يتم تسويق المشاريع عبر قنوات متعددة تستهدف شرائح مختلفة من المستفيدين .

5- الرقابة وضمان الجودة

- يتم تقييم المشاريع العقارية ومتابعة مراحل تنفيذها للتأكد من الالتزام بمعايير الجودة والسلامة والتخطيط .
- كما توفر الجهات ذات العلاقة أنظمة للشكاوى والمتابعة لضمان حقوق المشترين والمستفيدين .

2-2 جودة المشاريع العقارية: المفهوم والمعايير والتأثير

تشير جودة المشاريع العقارية إلى مدى قدرة المشروع على تلبية احتياجات المستفيدين وتوقعاتهم، من خلال تقديم منتج عقاري متكامل يراعي معايير التصميم والتنفيذ والتخطيط والخدمات، بما يساهم في تحقيق الراحة والاستقرار ورفع جودة الحياة. كما يمكن تعريف جودة المشاريع العقارية بأنها قدرة المشروع على تحقيق الكفاءة الوظيفية، والجاذبية العمرانية، والاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ضمن معايير واضحة ومحددة.

أبعاد جودة المشاريع العقارية:

1. الفعالية:

وتعني قدرة المشروع العقاري على تلبية الاحتياجات السكنية أو الاستثمارية للمستفيدين بشكل مباشر ومناسب .

2. الكفاءة:

وتشير إلى حسن استخدام الموارد المالية والفنية والزمنية في تنفيذ المشروع دون هدر .

3. الاستجابة:

وتعني قدرة المشروع على تلبية توقعات المستفيدين من حيث الموقع والخدمات والتصميم والوقت المناسب للتسليم .

4. السلامة والجودة الإنشائية:

وتتمثل في ضمان جودة البناء والمواد المستخدمة، وتجنب العيوب الإنشائية أو المشكلات الفنية .

5. الاستمرارية والاستدامة:

وتشير إلى قدرة المشروع على الاستمرار في تقديم بيئة عمرانية جيدة من خلال الصيانة والخدمات والبنية التحتية المستدامة .

6. العدالة:

وتعني توفير فرص متوازنة للحصول على منتجات عقارية ذات جودة مناسبة لمختلف الفئات الاجتماعية والاقتصادية .

المعايير الدولية لتقييم جودة المشاريع العقارية:

توجد عدة معايير تُستخدم لتقييم جودة المشاريع العقارية، من أبرزها:

- **معايير الجودة الهندسية والإنشائية:** تركز على سلامة الهيكل، وجودة التنفيذ، وكفاءة المواد المستخدمة .
- **معايير الاستدامة البيئية:** المعايير التي تقيس كفاءة الطاقة، وجودة البيئة الداخلية، وإدارة الموارد .
- **معايير التخطيط العمراني:** تركز على توزيع الاستخدامات، وتكامل الخدمات، وملاءمة الطرق والمرافق العامة .
- **معايير رضا المستفيدين:** هي من المؤشرات الحديثة التي تقيس نجاح المشروع من خلال تجربة الساكن أو المستخدم النهائي .

تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع العقارية:

يلعب التطوير العقاري دورًا محوريًا في تحسين جودة المشاريع من خلال:

- **توفير التمويل اللازم:**
يسهم التطوير العقاري في توفير الموارد الضرورية لتنفيذ مشاريع ذات جودة أعلى من حيث التصميم والبنية التحتية والخدمات .
- **تحفيز المنافسة:**
تشجع بيئة التطوير العقاري التنافس بين الشركات لتقديم مشاريع أكثر جودة وكفاءة لجذب المستفيدين .
- **ضمان استمرارية التطوير:**
يساهم في استمرار تحديث المنتجات العقارية وتطويرها بما يتناسب مع تغيرات السوق واحتياجات السكان .

• تعزيز رضا المستفيدين:

عندما يحصل المستفيد على مشروع سكني متكامل وذو جودة مناسبة، يرتفع مستوى رضاه وثقته في السوق العقاري .

وقد أظهرت عدد من الدراسات وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين عناصر التطوير العقاري وتحسين جودة المشاريع السكنية، حيث كان لعوامل مثل جودة التخطيط، وكفاءة التنفيذ، وتنوع المنتجات العقارية، وسرعة الإنجاز، وشمولية الخدمات المقدمة أثر إيجابي في جودة المنتج العقاري النهائي.

3-2 العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع العقارية

يعتبر التطوير العقاري أداة أساسية في تحسين جودة المشاريع السكنية من خلال تأثيره المباشر على الجوانب الاقتصادية والإدارية والعمرانية. فمن الناحية الاقتصادية، يساعد التطوير العقاري في زيادة المعروض من الوحدات السكنية وتخفيف الضغوط السعيرية، مما يرفع فرص الحصول على سكن مناسب. أما من الناحية الإدارية، فإنه يساهم في تعزيز كفاءة إدارة المشاريع من خلال تحسين عمليات التخطيط والتنفيذ والتسويق، وتقليل الهدر، ورفع جودة المخرجات العقارية.

وأظهرت العديد من الدراسات أن الدول التي تعتمد نماذج فعالة في التطوير العقاري تتمتع بمعدلات أعلى في جودة المشاريع السكنية وتحقيق رضا المستفيدين بشكل أكبر مقارنة بالأسواق التي تقتصر على التنظيم العقاري المتكامل أو تعاني من ضعف التخطيط العمراني.

التطوير العقاري كأداة لتعزيز الاستدامة المالية للمشاريع العقارية

يعد التطوير العقاري من أبرز الوسائل التي تحقق الاستدامة المالية للمشاريع السكنية والاستثمارية من خلال توفير تدفقات مالية منظمة تضمن استمرارية تنفيذ المشاريع بجودة مناسبة. فبدلاً من الاعتماد على أساليب تقليدية محدودة، يتيح التطوير العقاري الحديث توزيع المخاطر المالية بين المستثمرين والممولين والمطورين، كما يساهم في تحسين إدارة التكاليف، وتوجيه الاستثمارات نحو إنشاء بيئات عمرانية ذات قيمة طويلة الأجل.

وتشير الأدبيات إلى أن أنظمة التطوير العقاري المنظمة تساعد في تحقيق الاستدامة المالية عبر تحسين هيكلة التمويل، وتوزيع المخاطر، وربط مراحل الإنفاق بمراحل الإنجاز، الأمر الذي يخفف من الضغوط المالية على السوق ويساهم في استقرار المشاريع.

دور التطوير العقاري في تحسين الكفاءة التشغيلية للمشاريع السكنية

يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين الكفاءة التشغيلية للمشاريع السكنية من خلال ضبط آليات التخطيط والتنفيذ والتسليم، وتحفيز الشركات على تقديم مشاريع أكثر فعالية وجودة. فمع وجود قطاع تطوير عقاري منظم، تتحسن جداول التنفيذ، وتصبح مراحل التصميم والبناء أكثر وضوحًا ودقة، مما يقلل من التأخير ويرفع كفاءة الإنجاز. كما أن وجود أنظمة رقابة على التكاليف والجودة يساعد في تقليل الهدر وتوجيه الموارد نحو تحسين المنتج العقاري.

وتشير الأدبيات إلى أن الأسواق العقارية التي تعتمد على تخطيط منظم، وأنظمة تطوير فعالة، وسياسات تنظيمية واضحة، تحقق معدلات أعلى في الكفاءة التشغيلية نتيجة لإدارة التكاليف بشكل أفضل وضمان استمرارية التطوير العقاري وفق أهداف واضحة.

4-2 أبعاد جودة المشاريع العقارية المتأثرة بالتطوير العقاري

يُعد التطوير العقاري أحد المحركات الرئيسية لجودة المشاريع العقارية، حيث يحدد بشكل مباشر مستوى جودة المنتج السكني، ومدى قدرة المستفيدين على الوصول إلى الوحدات المناسبة، ومستوى الخدمات والبنية التحتية المقدمة داخل المشاريع. وتتأثر جودة المشاريع العقارية بعدة عوامل تشمل التنظيم المالي، ومستوى الدعم الحكومي، وكفاءة المطورين العقاريين، ومدى تطور البنية التحتية والخدمات المصاحبة. وبما أن التطوير العقاري يمثل أحد الأدوات الأساسية في تنمية القطاع السكني، فإنه يلعب دورًا مهمًا في تحسين مؤشرات جودة المشاريع العقارية، مثل رضا المستفيدين، وتقليل الفجوات في جودة المشاريع، وسرعة الحصول على المنتجات السكنية.

إن فعالية التطوير العقاري في تحسين جودة المشاريع تعتمد على مدى تكامله مع المنظومة العمرانية والتنظيمية، فبينما تساهم مشاريع التطوير العقاري المتكاملة في توفير منتجات سكنية أكثر جودة وتنوعًا وتخفيف الضغط

على السوق، فإن بعض المشاريع قد تواجه تحديات تتعلق بتفاوت مستويات الجودة بين المواقع الجغرافية المختلفة أو بين الشرائح السعرية المتعددة. وفي هذا السياق، سيتم مناقشة تأثير التطوير العقاري على ثلاثة أبعاد رئيسة لجودة المشاريع العقارية، وهي: رضا المستفيدين، تقليل الفجوات في جودة المشاريع، وسرعة الحصول على المنتجات السكنية.

1-4-2 رضا المستفيدين عن المشاريع العقارية

يعد رضا المستفيدين عنصرًا أساسيًا في تقييم جودة المشاريع العقارية، حيث يعكس مدى توافق توقعاتهم مع المنتج السكني الذي يحصلون عليه فعليًا. ويؤثر في هذا الرضا عدد من العوامل، منها جودة التصميم والتنفيذ، وتكامل الخدمات، وسهولة الوصول إلى المشروع، وكفاءة التخطيط العمراني، والتكلفة المالية، ومدى ملائمة المشروع لاحتياجات الأسرة. كما يعد رضا المستفيدين من أهم المؤشرات المستخدمة في تقييم نجاح مشاريع التطوير العقاري ومدى قدرتها على تحقيق الاستقرار السكني وتحسين جودة الحياة.

العوامل المؤثرة في رضا المستفيدين داخل مشاريع التطوير العقاري

1- التكلفة المالية والقدرة على التملك

تعتمد درجة رضا المستفيدين على مدى ملائمة تكلفة الوحدة السكنية لقدراتهم المالية، وعلى توفر حلول تمويلية مناسبة تسهل عليهم التملك. ففي المشاريع التي توفر منتجات سكنية متوازنة من حيث السعر والجودة، يشعر المستفيدون بدرجة أعلى من الرضا، بينما قد تؤثر الأسعار المرتفعة أو الأعباء التمويلية الكبيرة سلبًا على مستوى رضاهم.

2- سهولة الوصول إلى المنتج السكني

كلما كانت إجراءات الحجز والتمويل أكثر وضوحًا وبساطة، ارتفع مستوى رضا المستفيدين. كما أن توفر المعلومات الكافية عن المشروع، وسهولة التواصل مع المطور، ووضوح الجداول الزمنية للتسليم، تعد من العوامل المهمة التي تؤثر في تقييم المستفيد لتجربته داخل المشروع.

3- جودة التفاعل بين المستفيدين والمطورين

يمثل التفاعل بين المستفيد والمطور العقاري أحد العوامل الرئيسية التي تحدد مستوى الرضا، فالمشاريع التي توفر خدمة عملاء فعالة، واستجابة سريعة للاستفسارات والملاحظات، وآليات واضحة لمعالجة الشكاوى، تحقق معدلات رضا أعلى مقارنة بالمشاريع التي يغيب فيها التواصل الفعال أو الشفافية.

دراسات مقارنة حول رضا المستفيدين في المشاريع العقارية المختلفة

أظهرت عدد من الدراسات المقارنة أن المستفيدين من المشاريع العقارية المتكاملة يكونون أكثر رضا من المستفيدين من المشاريع التقليدية، حيث توفر المشاريع المتكاملة بيئات سكنية أكثر تنظيماً، وخدمات أفضل، وبنية تحتية أكثر كفاءة، في حين قد يواجه المستفيدون في بعض المشاريع التقليدية تحديات تتعلق بنقص الخدمات أو ضعف الجودة أو تأخر التسليم.

2-4-2 تقليل الفجوات في جودة المشاريع العقارية

تشير الفجوات العقارية إلى التفاوتات في جودة المشاريع السكنية بين الفئات المختلفة داخل المجتمع، والتي قد تكون ناتجة عن عوامل اقتصادية أو اجتماعية أو جغرافية. وتؤثر هذه الفجوات على جودة الحياة والاستقرار السكني، حيث قد يحصل بعض الأفراد على مشاريع عالية الجودة ومتكاملة الخدمات، بينما يواجه آخرون صعوبات في الوصول إلى منتجات سكنية مناسبة من حيث الجودة أو الموقع أو التكلفة.

أسباب التفاوت في جودة المشاريع العقارية

1- التفاوتات الاقتصادية

تؤدي الفروقات في القدرة الشرائية والدخل إلى تفاوت واضح في نوعية المشاريع السكنية التي يمكن للأفراد الوصول إليها، حيث تتركز المشاريع ذات الجودة الأعلى غالبًا في الشرائح السعرية المرتفعة، بينما قد تواجه الفئات ذات الدخل المتوسط أو المحدود خيارات أقل من حيث الجودة أو الموقع أو تكامل الخدمات.

2- التوزيع الجغرافي للمشاريع العقارية

في كثير من الحالات تتركز المشاريع العقارية المتطورة في المدن الكبرى أو المناطق ذات الجاذبية الاستثمارية العالية، بينما تعاني بعض المناطق الطرفية أو الأقل نموًا من محدودية المشاريع وضعف مستوى الخدمات والبنية التحتية، مما يؤدي إلى تفاوت كبير في جودة المنتجات السكنية بين المناطق.

دور التطوير العقاري في تقليل الفجوات العقارية

يمكن لقطاع التطوير العقاري أن يساهم في تقليل هذه الفجوات من خلال:

- ضمان توفير منتجات سكنية متنوعة تلبي احتياجات مختلف الفئات الاجتماعية والاقتصادية .
- تقديم مشاريع مدعومة أو متوسطة التكلفة تستهدف الشرائح ذات الدخل المتوسط والمحدود .
- التوسع في تطوير المشاريع السكنية في المناطق الأقل نموًا لتقليل الفجوات الجغرافية في جودة السكن .
- تعزيز التكامل بين التطوير العقاري والبنية التحتية والخدمات العامة لتحقيق تنمية عمرانية أكثر توازنًا .

3-4-2 سرعة الحصول على المنتجات السكنية

تعد سرعة الحصول على المنتج السكني عاملاً حاسماً في تحسين جودة المشاريع العقارية وتجربة المستفيدين، إذ إن التأخر في التسليم أو طول الإجراءات المرتبطة بالحجز والتمويل والتملك قد يؤثر سلباً على رضا المستفيدين ويقلل من فعالية المشاريع العقارية في تلبية الطلب السكني.

تأثير التطوير العقاري على سرعة الحصول على المنتجات السكنية وسهولة الوصول إليها

1- مشاريع التطوير العقاري المتكاملة

تتميز المشاريع العقارية المتكاملة بقدرتها على تنظيم مراحل التطوير بشكل أكثر كفاءة، بما يشمل دراسة السوق، والتخطيط، والتنفيذ، والتسويق، والتسليم، مما يساهم في تقليل فترات الانتظار ورفع سرعة الحصول على الوحدات السكنية المناسبة.

2- المشاريع العقارية التقليدية أو المحدودة التنظيم

في بعض المشاريع التي تعاني من ضعف التنظيم أو محدودية التمويل أو تعقيد الإجراءات، قد يواجه المستفيدون فترات انتظار أطول، سواء بسبب تأخر التنفيذ أو تعطل مراحل التمويل أو بطء عمليات البيع والتوثيق والتسليم.

التحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري في تقديم منتجات سكنية سريعة وفعالة

• تأخر تنفيذ المشاريع:

في بعض الحالات يؤدي ضعف التخطيط أو مشكلات المقاولين أو تأخر التوريد إلى تأخير مواعيد التسليم .

• عدم كفاية التمويل:

يؤثر نقص الموارد المالية أو ضعف التدفقات النقدية على قدرة المطورين في تنفيذ المشاريع ضمن الجداول الزمنية المحددة .

• نقص المواد أو العمالة أو الخدمات المساندة:

قد تؤدي التحديات المرتبطة بسلاسل الإمداد أو العمالة أو التراخيص إلى إبطاء تنفيذ المشاريع .

• الإجراءات الإدارية والتنظيمية:

قد تسهم بعض الإجراءات الطويلة المتعلقة بالاعتمادات أو التمويل أو التوثيق في إطالة زمن حصول المستفيد على الوحدة السكنية .

المحور الثاني: نظريات ذات صلة بالدراسة

يعد التطوير العقاري من العوامل الأساسية التي تؤثر على جودة المشاريع السكنية، سواء من حيث رضا المستفيدين أو تقليل الفجوات العقارية أو سرعة الحصول على المنتجات السكنية. ولتفهم هذه العلاقة بشكل أعمق، يمكن الاستناد إلى مجموعة من النظريات الاقتصادية والإدارية والعمرانية التي تساعد في تفسير آليات تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع. وفي هذا القسم سيتم استعراض أبرز النظريات ذات الصلة، والتي تشمل: نظرية الاقتصاد العقاري، ونظرية الجودة الشاملة في إدارة المشاريع، ونظرية العدالة السكنية.

نظرية الاقتصاد العقاري (Real Estate Economics Theory)

تعد نظرية الاقتصاد العقاري من النظريات المهمة في تفسير تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية. وتقوم هذه النظرية على دراسة كيفية تخصيص الموارد العقارية المحدودة، مثل الأرض والتمويل ومواد البناء، لتحقيق أفضل النتائج العمرانية والاقتصادية بأقل تكلفة ممكنة. وتشير هذه النظرية إلى أن التطوير العقاري يلعب دورًا رئيسيًا في تحسين كفاءة استخدام الموارد العقارية من خلال:

1- تقليل تكلفة الحصول على السكن

يساعد التطوير العقاري في زيادة المعروض السكني وتنوع المنتجات، مما يساهم في تقليل الضغوط السعرية وتحسين قدرة الأفراد على الوصول إلى السكن المناسب.

2- تحسين كفاءة تخصيص الموارد العقارية

يتيح التطوير العقاري تمويلًا وتنظيمًا أفضل للمشاريع، مما يساهم في تحسين مستوى التنفيذ، ورفع جودة المشاريع، وتقليل الهدر في الموارد.

3- تأثير الحوافز المالية على جودة المشاريع

تعتمد جودة المشاريع العقارية إلى حد كبير على نماذج التمويل والاستثمار والحوافز المقدمة للمطورين، حيث تؤدي النماذج التي تربط العوائد بالجودة والالتزام الزمني إلى تحسين جودة المنتج العقاري مقارنة بالنماذج التقليدية غير المحفزة.

وقد أظهرت دراسات في الأسواق العقارية المتقدمة أن تطبيق استراتيجيات اقتصادية فعالة داخل قطاع التطوير العقاري يؤدي إلى تحسين جودة المشاريع، وتقليل الفجوات في الحصول على السكن بين الفئات المختلفة.

نظرية الجودة الشاملة في إدارة المشاريع (Total Quality Management – TQM)

تعتمد نظرية الجودة الشاملة على مبدأ التحسين المستمر لجودة المنتج أو الخدمة من خلال إشراك جميع الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك المطورين، والمقاولين، والمهندسين، والمستفيدين، والجهات التنظيمية. ووفقاً لهذه النظرية، فإن تطبيق مبادئ الجودة الشاملة في التطوير العقاري يمكن أن يؤثر إيجابياً على جودة المشاريع السكنية من خلال:

1- تحسين تجربة المستفيد

تؤدي المشاريع التي تعتمد على معايير الجودة إلى تحسين تجربة المستفيد، من خلال التركيز على جودة البناء، ووضوح الإجراءات، وتقليل التأخير، ورفع مستوى الخدمات.

2- ضمان مراقبة الأداء وتحسينه

يساعد تطبيق مبادئ الجودة الشاملة على وضع مؤشرات أداء قابلة للقياس للمشاريع العقارية، مما يساهم في تحسين الجودة عبر المتابعة المستمرة والتقييم المرحلي.

3- تعزيز ثقافة التحسين المستمر

تدفع بيئات التطوير العقاري المنظمة الشركات إلى تبني ممارسات قائمة على التحسين المستمر، ورفع كفاءة العمليات، وضمان تطبيق المعايير الهندسية والعمرانية بشكل أفضل.

وتشير التجارب الحديثة إلى أن المشاريع العقارية التي تطبق مبادئ الجودة الشاملة تحقق مستويات أعلى من رضا المستفيدين وجودة التنفيذ والاستدامة التشغيلية.

نظرية العدالة السكنية (Housing Equity Theory)

تتطلب نظرية العدالة السكنية من مبدأ أن جميع الأفراد يجب أن تتاح لهم فرص عادلة للحصول على سكن مناسب، بغض النظر عن وضعهم الاقتصادي أو الاجتماعي أو الجغرافي. وتؤكد هذه النظرية على أن أنظمة الإسكان والتطوير العقاري ينبغي أن تضمن العدالة في توزيع المنتجات السكنية والخدمات المرتبطة بها، ومن أبرز مبادئها:

1- ضمان توفير السكن لمختلف الفئات

تعمل السياسات العقارية العادلة على تعزيز التنوع في المنتجات السكنية، بما يتيح للفئات المختلفة الوصول إلى خيارات مناسبة من حيث السعر والجودة.

2- تقليل التفاوتات السكنية بين الفئات الاجتماعية

يؤدي تطبيق سياسات تطوير عقاري عادلة إلى تقليل الفجوات في جودة المشاريع بين الطبقات الاجتماعية والمناطق الجغرافية المختلفة.

وقد أظهرت الأبحاث أن الأسواق التي تعتمد على سياسات إسكانية شاملة وتطوير عقاري منظم تحقق نتائج أفضل في العدالة السكنية مقارنة بالأسواق التي تهيمن عليها الاعتبارات التجارية فقط دون تدخل تنظيمي أو تخطيطي فعال.

المحور الثالث: الدراسات السابقة

أولاً: الدراسات العربية

محمد عبدالكريم (2020)

هدفت الدراسة إلى تقييم دور إدارة الجودة الشاملة في تحسين جودة المشاريع والخدمات المقدمة للمستفيدين، وركزت على تجارب رائدة لمؤسسات ومشاريع اعتمدت أسلوب إدارة الجودة الشاملة بهدف تحسين الأداء وجودة المخرجات. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره الأنسب لتحليل تأثير الإدارة الحديثة على

جودة المشاريع. وتوصلت الدراسة إلى أن لإدارة الجودة الشاملة دورًا في تحسين جودة المشاريع من خلال تحسين بيئة العمل الداخلية ورفع كفاءة العمليات، مما ينعكس على رضا المستفيدين والعاملين على حد سواء. كما أوضحت أن تحسين ظروف العمل داخل المشاريع يؤدي إلى زيادة كفاءة الأداء، وبالتالي يساهم في تحقيق رضا أعلى لدى المستفيدين. وأوصت الدراسة بضرورة الاستفادة من تجارب المؤسسات التي اعتمدت على أسلوب إدارة الجودة الشاملة، مشيرة إلى أن هذا الأسلوب يعد أحد العوامل الأساسية لتحسين جودة المشاريع وزيادة رضا المستفيدين.

دراسة أحمد الغامدي (2022)

هدفت الدراسة إلى التعرف على التوزيع المكاني للمشاريع والخدمات العمرانية في محافظات المملكة العربية السعودية، والكشف عن نمط التوزيع الجغرافي لهذه المشاريع. واستندت الدراسة إلى استخدام عدد من أساليب التحليل الجغرافي، مثل منحنى لورنز، ومعامل جيني، ومؤشر التركيز المكاني، والارتباط الذاتي المكاني، ومعامل الاختلاف. وشمل مجتمع الدراسة محافظات المملكة العربية السعودية، حيث تم تحليل التوزيع الجغرافي للمشاريع السكنية والخدمات والبنية التحتية بحسب الكثافة السكانية في كل محافظة. وقد أظهرت النتائج وجود عدم توازن في التوزيع النسبي للمشاريع والخدمات بين المحافظات، كما أظهرت قيم معامل الاختلاف أن توزيع بعض المؤشرات، مثل عدد المشاريع السكنية بالنسبة إلى السكان أو مستوى الخدمات المتاحة، يميل إلى التشتت وعدم التجانس بين المحافظات. وأوصت الدراسة بضرورة معالجة التفاوت في توزيع المشاريع والخدمات العمرانية بين المحافظات، مع التركيز على تحسين التغطية العمرانية في المناطق ذات المستويات المنخفضة.

دراسة فهد محمد القحطاني (2019)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر إدارة التغيير على جودة المشاريع والخدمات المؤسسية في إحدى الجهات الكبرى بمدينة جدة، حيث يعد التغيير أمرًا ضروريًا وحتميًا في أي مؤسسة أو مشروع، كونه يعكس التطور التنظيمي والتقني، خاصة في القطاعات التي تتطلب تحسينات مستمرة مثل التطوير العقاري وإدارة المشاريع. واستندت الدراسة إلى مجموعة من الأساليب التحليلية مثل التكرارات والنسب المئوية، والمتوسط الحسابي، والانحراف المعياري، ومعامل ارتباط بيرسون، ومعامل الانحدار، بالإضافة إلى اختبارات تحليل التباين والتوزيع

الطبيعي. وشملت الدراسة تحليل العلاقة بين إدارة التغيير وجودة المشروع من خلال أربعة أبعاد رئيسية: التغيير التكنولوجي، التغيير التنظيمي، التغيير الإنساني، والتغيير الثقافي. وقد توصلت الدراسة إلى وجود علاقة ارتباط طردية قوية بين إدارة التغيير وجودة المشاريع، حيث أظهرت النتائج أن زيادة معدل إدارة التغيير يزيد من مستوى جودة المخرجات. كما أظهرت الدراسة أن كل بعد من أبعاد إدارة التغيير له تأثير قوي على جودة المشروع بشكل منفصل. وأوصت الدراسة بتبني أساليب إدارة التغيير الحديثة لتحسين أداء العاملين، بالإضافة إلى ضرورة إشراك العاملين في عملية التغيير لضمان تحسين مستمر في جودة المشاريع.

دراسة فاروق (2024)

هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على الوضع الراهن للبرامج الحكومية الشاملة في دعم الإسكان وتطوير القطاع العقاري، وكذلك التعرف على مفهوم هذه البرامج وأهدافها ومبادئها وأهميتها والخدمات التي تشملها، والجهات التي تديرها، ومصادر تمويلها، ومراحل ومتطلبات تطبيقها، إضافة إلى مزاياها والتحديات التي تواجهها. كما حاولت الدراسة مساعدة منظومة التطوير العقاري والإسكان على تبني فكرة مشاركة أوسع من القطاع الخاص من خلال الاستفادة من تجارب بعض الدول في هذا المجال. واستندت الدراسة إلى تحليل متعمق لدور القطاع الخاص في دعم منظومة الإسكان والتنمية العمرانية، مع استعراض مزايا الشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص لتحقيق التوسع في تقديم المنتجات السكنية. وتوصلت الدراسة إلى وجود عدد من التحديات المحتملة التي قد تواجه هذه المشاركة، كما سلطت الضوء على بعض نقاط الضعف في التكامل بين الطرفين، مع اقتراح حلول لمعالجتها وتحقيق تكامل أفضل في توفير المنتجات السكنية للمواطنين.

دراسة ناصر السبيعي (2022)

هدفت الدراسة إلى بحث العلاقة بين تفعيل آليات الحوكمة والأداء في المؤسسات والمشاريع التابعة لقطاع التطوير العقاري والإسكان، حيث تناولت أهمية الحوكمة كوسيلة للوصول إلى أفضل أداء يمكن أن يحققه المؤسسات، إذ تؤدي الحوكمة الجيدة إلى وجود إدارة فعالة، وشفافية أعلى، وتخفيض تكلفة رأس المال، مما يساهم في تحسين الأداء المالي والتشغيلي. واستندت الدراسة إلى عينة من المؤسسات والمشاريع العقارية خلال فترة زمنية محددة، واستخدم الباحث أسلوب الانحدار المتعدد وبرنامج SPSS لتحليل البيانات واختبار العلاقة

بين تفعيل آليات الحوكمة وأداء المؤسسات. وقد توصلت الدراسة إلى أن هناك علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين تفعيل آليات الحوكمة، مثل استقلالية الإدارة والرقابة والشفافية، وبين أداء المشاريع والمؤسسات العقارية. وفي المقابل أظهرت الدراسة وجود علاقة عكسية ذات دلالة إحصائية بين بعض الممارسات الإدارية غير الفعالة وبين مستوى الأداء.

ثانيًا: الدراسات الأجنبية

دراسة (Al-haimi (2025

- هدفت الدراسة إلى مراجعة التحول الرقمي في قطاع العقار من خلال تحليل التقنيات المستخدمة حاليًا مثل الذكاء الاصطناعي، وإنترنت الأشياء، والبلوك تشين، والواقع المعزز، والواقع الافتراضي، والتوائم الرقمية. واعتمدت الدراسة على مراجعة منهجية للأدبيات لقياس أثر هذه التقنيات على السوق العقاري وعمليات التطوير والإدارة. وتوصلت إلى أن التحول الرقمي أصبح عنصرًا مؤثرًا في رفع كفاءة التطوير العقاري وتحسين إدارة الأصول والعلاقة مع العملاء، إلا أن الاستفادة الكاملة منه ما زالت تواجه تحديات تتعلق بالتكلفة، وتكامل البيانات، وجاهزية المؤسسات العقارية لتبني هذه الأنظمة.

دراسة (Shatwan (2024

- هدفت الدراسة إلى تحليل جودة الشقق المطروحة من قبل المطورين العقاريين في جدة من منظور المستخدمين، مع المقارنة بين السكن المطور والسكن الذي يتم بناؤه ذاتيًا. واعتمدت على منهج مختلط يجمع بين المقابلات والتحليل الكيفي والكمي، وشملت مقابلات متعمقة مع 21 مشاركًا. وأظهرت النتائج أن رضا السكان يتأثر بعوامل مثل الخصوصية، والأمان، وحجم الغرف، وتوزيع الفراغات الداخلية، كما بينت الدراسة أن بعض مشاريع المطورين العقاريين لا تراعي بشكل كافٍ الأنماط الاجتماعية والثقافية للمستخدمين، وهو ما يؤثر مباشرة في جودة المنتج السكني وقبوله.

دراسة (Alshahrani 2023)

- هدفت الدراسة إلى تحديد عوامل النجاح الحرجة للشراكات بين القطاعين العام والخاص في توفير الإسكان الميسر في مكة المكرمة، واقتراح نموذج يمكن أن يخدم ذوي الدخل المنخفض. وخلصت الدراسة إلى أن نجاح الشراكة في الإسكان الميسر يتطلب معالجة المعوقات التنظيمية والتمويلية والتنفيذية بعناية، كما أكدت أن تحديد عوامل النجاح الحرجة ضروري لرفع فعالية هذه الشراكات وتوسيع دور القطاع الخاص في تمويل وتوفير الإسكان. وتبرز أهمية هذه الدراسة في ربطها بين التطوير العقاري، والقدرة على التملك، ودور الحوكمة والشراكة المؤسسية في دعم جودة المشاريع السكنية .

دراسة Marques وآخرون (2024)

- هدفت الدراسة إلى فحص أثر شهادات الاستدامة في السوق العقاري البرتغالي، مع التركيز على التصورات المهنية حول أثر هذه الشهادات في قيمة العقار والعوائد الإيجابية والتكاليف التشغيلية. واعتمدت الدراسة على استبانة موجهة لمهنيين في القطاع العقاري، وأظهرت أن شهادات مثل LEED وBREEAM ترتبط بمزايا مثل رفع قيمة المبنى، وتحسين الصحة والرفاه، وتحقيق وفورات تشغيلية، إضافة إلى علاوات سعرية وإيجابية للمباني المعتمدة مقارنة بغير المعتمدة. وتشير هذه النتائج إلى أن الجودة والاستدامة لم تعدا مجرد أبعاد فنية، بل أصبحتا عاملين مؤثرين في القيمة السوقية للمشروع العقاري .

دراسة (Georgiadou 2025)

- هدفت الدراسة إلى تحليل دمج معايير ESG في القطاع السكني في مدينة كونستانتسا في رومانيا، بالاعتماد على مقابلات شبه منظمة مع متخصصين وتحليل وثائق السوق والسياسات. وأظهرت النتائج أن البعد البيئي يتقدم على البعدين الاجتماعي والحوكمي، وأن تطبيق ESG في العقار السكني ما زال يواجه معوقات مثل ضعف التطبيق التنظيمي، وتشتت السياسات، وضعف التمويل الأخضر، وانخفاض الوعي، وعدم وجود مؤشرات موحدة للقيمة الاجتماعية. وأكدت الدراسة أن عدم الانتقال من مجرد

الامتثال التنظيمي إلى تبني إطار أشمل للحوكمة والشمول الاجتماعي قد يؤدي إلى استمرار التفاوتات بدلاً من معالجتها .

دراسة (Alhajri 2024)

- هدفت الدراسة إلى تقييم مدى تطبيق نهج “التمكين” في قطاع الإسكان السعودي في ضوء إطار البنك الدولي للاستراتيجيات التمكينية. واعتمدت على تحليل مكتبي للوثائق والبيانات الثانوية .وأوضحت الدراسة أن التحول في السعودية يتجه من الدولة كمزود مباشر للسكن إلى الدولة كممكّن للسوق، وهو تحول يعيد تشكيل دور المطورين، والتمويل، والتنظيم، وسياسات الإسكان الميسر. وتعد هذه الدراسة مهمة لأنها تربط بين التحول المؤسسي في السوق السعودي وبين قدرة قطاع التطوير العقاري على رفع المعروض وتحسين الكفاءة وتحقيق أهداف التملك .

التعليق على الدراسات الأجنبية

تشير دراسة (Al-haimi 2025) إلى أن التحول الرقمي في العقار لم يعد عنصرًا مساعدًا فقط، بل أصبح أحد المحددات الرئيسية لكفاءة التطوير العقاري وإدارة المشاريع والأصول. إلا أن الدراسة تركز على المستوى العام للتقنيات واتجاهاتها أكثر من تركيزها على أثرها المباشر في جودة المشاريع السكنية من منظور المستفيد النهائي، وهو ما يفتح مجالاً لربط التحول الرقمي بمخرجات التطوير العقاري وجودة المنتج السكني .

أما دراسة (Shatwan 2024) فتتمثل مصدرًا مهمًا جدًا لبحثك؛ لأنها قريبة من البيئة السعودية، وتركز مباشرة على تقييم المستخدمين للشقق المطروحة من المطورين العقاريين. وتبرز هذه الدراسة أن جودة المنتج السكني لا ترتبط فقط بالجوانب الهندسية، بل أيضًا بالخصوصية والملاءمة الاجتماعية والثقافية. ومع ذلك، فهي تركز على البعد السكني المعماري أكثر من تركيزها على العوامل المؤسسية والاقتصادية والتنظيمية التي تحكم التطوير العقاري كقطاع .

وتؤكد دراسة **Alshahrani (2023)** أهمية الشراكات بين القطاعين العام والخاص في دعم الإسكان الميسر، وهي نقطة مهمة في أي دراسة عن التطوير العقاري في السعودية. غير أن تركيزها ينصب على الإسكان الميسر وعوامل نجاح نموذج الشراكة، أكثر من تحليلها لجودة المشاريع السكنية بوصفها ناتجاً مباشراً للتطوير العقاري. وهذا يعني أن دراستك يمكن أن تستفيد منها، لكنها تتجاوزها عبر الربط بين التطوير العقاري وجودة المشاريع ورضا المستفيدين .

أما دراسة **Marques وآخرون (2024)** فتقدم بعداً مهماً يتمثل في العلاقة بين الاستدامة والقيمة السوقية، إذ تبين أن الشهادات البيئية يمكن أن ترتبط بعلاوات سعرية وإيجارية وتحسينات تشغيلية. لكن هذه الدراسة تركز على الإدراك المهني داخل السوق البرتغالي، وبالتالي فهي لا تجيب مباشرة عن سؤال: كيف ينعكس التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية من منظور المستفيد أو المالك أو الساكن؟

وفيما يخص دراسة **Georgiadou (2025)** ، فهي مهمة لأنها توضح أن جودة العقار السكني لم تعد تقاس فقط بالبناء أو الموقع، بل أيضاً بعوامل ESG ، وخصوصاً الحوكمة والشمول الاجتماعي. إلا أن الدراسة تكشف أيضاً أن الأبعاد الاجتماعية والحوكومية ما زالت أضعف من البعد البيئي، وهو ما يبرز أهمية دراسة العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية في سياقات انتقالية أو أسواق نامية .

أما دراسة **Alhajri (2024)** فهي مفيدة لأنها تضع التحول السعودي في إطار تمكيني أوسع، وترتبط بين السياسات الحكومية والسوق والمطورين. لكنها تركز على إطار التحول في القطاع السكني أكثر من تركيزها على قياس جودة المشاريع نفسها أو رضا المستفيدين عنها، وهو ما يجعل دراستك تضيف بعداً تطبيقياً أكثر تحديداً .

الفجوة البحثية

من خلال مراجعة الدراسات الأجنبية الحديثة في مجال التطوير العقاري، يتضح أن هناك فجوة بحثية تتمثل في الآتي:

1. هناك دراسات تناولت التحول الرقمي في العقار، ودراسات أخرى تناولت رضا السكان أو جودة السكن، لكن ما يزال الربط المباشر بين التطوير العقاري كقطاع وبين جودة المشاريع السكنية من حيث رضا المستفيدين، وسرعة الحصول على السكن، وتقليل الفجوات في الجودة، محدودًا نسبيًا في الأدبيات الحديثة .

2. ركزت بعض الدراسات على الشراكات والإسكان الميسر، وأخرى على نهج التمكين في السياسات الإسكانية، إلا أن معظمها لم يدمج بين البعد المؤسسي والبعد النوعي للمشروع العقاري في دراسة واحدة، أي بين آليات التطوير والسياسات من جهة، وجودة المخرجات السكنية من جهة أخرى .

3. تناولت بعض الدراسات أثر الاستدامة و ESG في السوق العقاري، لكن التطبيق ما يزال غير متوازن، وغالبًا ما يغلب البعد البيئي على الاجتماعي والحوكيمي، ما يترك فجوة واضحة في فهم كيف يمكن للتطوير العقاري أن يحقق جودة عمرانية شاملة لا تقتصر على الكفاءة البيئية فقط .

4. كثير من الأدبيات الأجنبية تركز على أسواق أوروبية أو انتقالية أو نماذج عامة، بينما ما تزال الحاجة قائمة إلى دراسات تربط هذه المتغيرات بالسياق السعودي، خاصة في ظل التحول الحالي في دور الدولة من مزود مباشر إلى ممكّن للسوق العقاري .

المحور الرابع: منطلقات الدراسة النظرية

1- منظور إدارة المشاريع العقارية

تشير أدبيات إدارة المشاريع إلى أن نجاح المشاريع العقارية يعتمد على تحقيق التوازن بين ثلاثة عناصر رئيسية وهي:

- الجودة
- التكلفة
- الوقت

حيث أن أي خلل في أحد هذه العناصر يؤثر بشكل مباشر على جودة المشروع النهائي. ويؤكد هذا المنظور أن التخطيط الفعال، وإدارة المخاطر، ومراقبة الجودة، تمثل عناصر أساسية لضمان نجاح مشاريع التطوير العقاري.

2- منظور الجودة في التطوير العقاري

يركز هذا المنظور على أن جودة المشاريع العقارية لا تقتصر على جودة البناء فقط، بل تشمل:

- جودة التصميم المعماري
- جودة التنفيذ
- جودة البنية التحتية
- جودة الخدمات
- جودة إدارة المشروع

كما يشير هذا المنظور إلى أن جودة المشروع تقاس بمدى تحقيقه لتوقعات المستفيدين وليس فقط بالموصفات الفنية.

3- منظور الاستدامة في التطوير العقاري

يؤكد هذا المنظور أن التطوير العقاري الحديث يجب أن يحقق التوازن بين:

- البعد الاقتصادي
- البعد الاجتماعي
- البعد البيئي

حيث أن المشاريع التي تراعي الاستدامة تحقق قيمة أعلى على المدى الطويل، سواء من ناحية التشغيل أو رضا السكان أو القيمة السوقية.

5- منظور التخطيط الاستراتيجي في التطوير العقاري

يركز هذا المنظور على أن التطوير العقاري يجب أن يكون جزءًا من استراتيجية تنموية شاملة، وليس مجرد نشاط استثماري، حيث يسهم التخطيط الاستراتيجي في:

- تحسين توزيع المشاريع
- رفع كفاءة استخدام الأراضي
- تحقيق التنمية العمرانية المتوازنة
- دعم الاستقرار السكاني

خلاصة الفصل

تناول هذا الفصل الإطار النظري والدراسات السابقة المتعلقة بقطاع التطوير العقاري وعلاقته بجودة المشاريع السكنية، حيث تم استعراض المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتطوير العقاري، ودوره في تحسين جودة المنتجات السكنية وزيادة المعروض العقاري.

كما تم تحليل جودة المشاريع العقارية من خلال عدد من المؤشرات، مثل جودة التنفيذ، ورضا المستفيدين، وسرعة الإنجاز، وتكامل الخدمات، والاستدامة العمرانية. واستعرض الفصل كذلك عددًا من الدراسات العربية والأجنبية التي تناولت موضوع جودة المشاريع من زوايا مختلفة، مثل إدارة الجودة، والتحول الرقمي، والاستدامة، والحوكمة، والشراكات المؤسسية.

ورغم تعدد هذه الدراسات، إلا أن هناك فجوة بحثية تتعلق بغياب نموذج تحليلي متكامل يربط بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية في البيئة السعودية، وهو ما تسعى الدراسة الحالية إلى معالجته.

وتميزت الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة بتركيزها على تحليل العلاقة بين مستوى نشاط التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية، مع الأخذ في الاعتبار العوامل الاقتصادية والتنظيمية والفنية المؤثرة، مما يساهم في تقديم فهم أعمق لدور التطوير العقاري في تحقيق جودة المشاريع ودعم التنمية العمرانية المستدامة.

الفصل الثالث

منهجية البحث

مقدمة

يتناول هذا الفصل المنهجية العلمية والإجراءات البحثية التي تم اتباعها في هذه الدراسة، حيث يتم توضيح منهج البحث المستخدم، ومجتمع الدراسة، والعينة المختارة، وأداة جمع البيانات، بالإضافة إلى الأساليب الإحصائية التي تم استخدامها في تحليل البيانات. ويهدف هذا الفصل إلى ضمان دقة النتائج وموثوقيتها من خلال استخدام منهجية علمية مناسبة تساعد في قياس تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية.

كما يركز هذا الفصل على دراسة العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية من خلال عدد من المؤشرات الرئيسية، مثل مستوى جودة التنفيذ، ورضا المستفيدين، وسرعة إنجاز المشاريع وتسليمها، ومدى تكامل الخدمات والبنية التحتية داخل المشاريع السكنية، إضافة إلى دور التطوير العقاري في تقليل الفجوة بين الطلب والعرض في السوق السكني.

3-1 منهج الدراسة

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك لملاءمته لطبيعة الدراسة التي تهدف إلى تحليل العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية. ويعد هذا المنهج من أكثر المناهج استخدامًا في الدراسات التطبيقية التي تسعى إلى وصف الظواهر وتحليل العلاقات بين المتغيرات المختلفة، من خلال جمع البيانات وتحليلها إحصائيًا للوصول إلى نتائج علمية دقيقة.

وقد تم استخدام هذا المنهج لدراسة تأثير التطوير العقاري باعتباره متغيرًا مستقلًا على مجموعة من المتغيرات التابعة، والتي تشمل جودة المشاريع السكنية، ومستوى رضا المستفيدين، ومدى سرعة إنجاز وتسليم المشاريع، إضافة إلى دور المشاريع العقارية في تقليل التفاوت في جودة المنتجات السكنية.

ولتحقيق أهداف الدراسة، تم جمع البيانات من خلال استبيان تم تصميمه وفقًا للإطار النظري والدراسات السابقة في مجال التطوير العقاري، حيث تضمن الاستبيان مجموعة من الأسئلة التي تقيس جودة المشاريع السكنية من حيث التصميم، وجودة التنفيذ، ومستوى الخدمات، ومدى التزام المطورين بالجدول الزمنية، إضافة إلى تقييم تجربة المستفيدين في التعامل مع المشاريع العقارية.

3-2 مجتمع الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من المستفيدين من المشاريع العقارية السكنية في المملكة العربية السعودية، سواء كانوا من ملاك الوحدات السكنية أو المشترين من المطورين العقاريين أو المستفيدين من برامج الإسكان المختلفة. كما يشمل المجتمع الأفراد الذين سبق لهم شراء وحدات سكنية ضمن مشاريع تطوير عقاري أو التعامل مع شركات تطوير عقاري خلال السنوات الأخيرة.

ويرجع اختيار هذا المجتمع إلى أن المستفيدين يمثلون المصدر الأكثر دقة في تقييم جودة المشاريع العقارية، نظرًا لكونهم المستخدم النهائي للمنتج العقاري، وبالتالي فإن آرائهم تعكس بشكل مباشر مستوى جودة المشاريع ومدى نجاحها في تلبية احتياجات السوق السكني.

كما أن التوسع الكبير الذي يشهده قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية 2030، وزيادة نسبة التملك السكني، يجعل من دراسة هذا القطاع أمرًا مهمًا لفهم مدى تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية وتحقيق الاستقرار السكني.

3-3 عينة الدراسة

تم اختيار عينة عشوائية من مجتمع الدراسة بهدف الحصول على تمثيل مناسب لمختلف فئات المستفيدين من المشاريع العقارية. وقد روعي في اختيار العينة تنوع المشاركين من حيث العمر، والمستوى التعليمي، ومستوى الدخل، ونوع الوحدة السكنية، ومدة السكن في المشروع، وذلك لضمان تنوع وجهات النظر وتحقيق نتائج أكثر دقة.

وقد تم توزيع الاستبيان إلكترونيًا من خلال وسائل متعددة مثل المنصات الرقمية ومجموعات المهتمين بالعقار، وذلك للوصول إلى أكبر عدد ممكن من المستفيدين من المشاريع السكنية.

وبعد مراجعة الاستبيانات المستلمة، تم استبعاد الاستبيانات غير المكتملة أو التي تحتوي على بيانات غير دقيقة، ليتم اعتماد الاستبيانات الصالحة للتحليل الإحصائي، وهو ما يوفر حجم عينة مناسب يسمح بدراسة العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية بصورة علمية موثوقة.

3-4 أداة الدراسة

تم استخدام الاستبيان كأداة رئيسية لجمع البيانات، نظرًا لملاءمته لطبيعة الدراسة التي تعتمد على قياس آراء المستفيدين وتقييمهم لجودة المشاريع العقارية. كما يتميز الاستبيان بسهولة توزيعه، وإمكانية الوصول إلى عدد كبير من المشاركين في مناطق مختلفة، إضافة إلى قدرته على جمع بيانات كمية قابلة للتحليل الإحصائي.

وقد تم تصميم الاستبيان استنادًا إلى الأدبيات العلمية والدراسات السابقة في مجال التطوير العقاري وجودة المشاريع، بحيث يغطي جميع المتغيرات المرتبطة بموضوع الدراسة.

5-3 خطوات إعداد أداة الدراسة

تم إعداد الاستبيان وفق عدد من الخطوات العلمية لضمان دقته وملاءمته لأهداف الدراسة، حيث بدأت العملية بتحديد محاور الدراسة الرئيسية المرتبطة بجودة المشاريع العقارية، والتي شملت جودة التنفيذ، ورضا المستفيدين، وسرعة التسليم، ومستوى الخدمات داخل المشاريع، إضافة إلى التقييم العام لمشاريع التطوير العقاري.

بعد ذلك، تم إعداد مجموعة من العبارات التي تقيس كل محور من هذه المحاور، بحيث تعكس كل مجموعة من الأسئلة بعدًا محددًا من أبعاد جودة المشاريع العقارية. كما تم عرض الاستبيان على عدد من المتخصصين في مجالات التطوير العقاري وإدارة المشاريع والتخطيط العمراني، بهدف التأكد من وضوح العبارات ودقتها العلمية ومدى ارتباطها بموضوع الدراسة.

6-3 صدق وثبات أداة الدراسة

تم التحقق من صدق أداة الدراسة من خلال عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين في مجالات التطوير العقاري وإدارة المشاريع، وذلك للتأكد من أن الاستبيان يقيس فعليًا المفاهيم التي صمم لقياسها، ولضمان وضوح الأسئلة وعدم وجود غموض في صياغتها.

كما تم التحقق من صدق الاتساق الداخلي من خلال قياس العلاقة بين العبارات والمحاور التي تنتمي إليها، حيث أظهرت النتائج وجود ارتباطات إيجابية جيدة، مما يدل على أن الأداة تتمتع بدرجة مناسبة من الصدق.

7-3 الأساليب الإحصائية المستخدمة

تم استخدام معامل ارتباط بيرسون لقياس العلاقة بين مستوى نشاط التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية، إضافة إلى استخدام تحليل التباين لفحص الفروق بين آراء المشاركين وفقًا للمتغيرات المختلفة مثل مدة السكن أو نوع المشروع.

كذلك تم استخدام تحليل الانحدار لقياس مدى تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية، وتحديد مدى قوة العلاقة بين المتغيرات المستقلة والتابعة.

3-8 خلاصة الفصل

تناول هذا الفصل المنهجية البحثية المتبعة في الدراسة، حيث تم توضيح أسباب اختيار المنهج الوصفي التحليلي لدراسة تأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية. كما تم تحديد مجتمع الدراسة وعينتها، وشرح آلية جمع البيانات باستخدام الاستبيان، إضافة إلى توضيح الإجراءات التي تم اتباعها للتحقق من صدق وثبات الأداة البحثية.

كما تم استعراض الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات، والتي تساعد في الوصول إلى نتائج علمية دقيقة يمكن الاعتماد عليها في تفسير العلاقة بين التطوير العقاري وجودة المشاريع السكنية.

وبذلك يوفر هذا الفصل الأساس المنهجي الذي سيتم الاعتماد عليه في الفصل التالي، والذي يتناول تحليل البيانات ونتائج الدراسة، واختبار الفرضيات المتعلقة بتأثير التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية.

المراجع

○ المراجع العربية

- برنامج الإسكان .(2023). التقرير السنوي لبرنامج الإسكان ضمن رؤية المملكة 2030 .الرياض: وزارة البلديات والإسكان.
- الهيئة العامة للإحصاء .(2024). إحصاءات المساكن والأسر في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان .(2023). تقرير سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- صندوق التنمية العقارية .(2022). التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية .الرياض.
- وزارة البلديات والإسكان .(2024). تقرير مؤشرات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- الهيئة العامة للعقار .(2023). تقرير حالة السوق العقاري في المملكة العربية السعودية . الرياض.
- الهيئة العامة للعقار .(2022). التقرير السنوي لتنظيم القطاع العقاري .الرياض.
- برنامج سكني .(2023). تقرير إنجازات برنامج سكني .الرياض: وزارة البلديات والإسكان.
- البنك المركزي السعودي .(2023). تقرير التمويل العقاري السكني في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط .(2023). تقرير التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض .(2022). تقرير التنمية العمرانية لمدينة الرياض .الرياض.
- مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية .(2023). تقرير أداء برامج رؤية المملكة 2030 – قطاع الإسكان .الرياض.

- وزارة الاستثمار .(2022). تقرير فرص الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- الهيئة السعودية للمقاولين .(2023). تقرير واقع قطاع التشييد والبناء في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- وزارة المالية .(2023). تقرير الاستدامة المالية ودعم قطاع الإسكان .الرياض.
- مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام) .(2023). تقرير تطوير المشاريع العقارية في المملكة .الرياض.
- منصة إيجار .(2023). تقرير سوق الإيجارات في المملكة العربية السعودية .الرياض.
- الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت) .(2022). تقرير قطاع التطوير العقاري والمنشآت العقارية .الرياض.
- الهيئة السعودية للمدن الصناعية (مدن) .(2023). تقرير التطوير العمراني والاستثماري . الرياض.
- شركة الوطنية للإسكان .(2023). تقرير مشاريع التطوير العقاري والمجتمعات السكنية . الرياض.

○ المراجع الأجنبية

- World Bank. (2021). *Housing Sector Assessment Report*. Washington, DC: World Bank Publications.
- OECD. (2021). *Housing Policies in OECD Countries*. Paris: OECD Publishing.
- OECD. (2022). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris: OECD Publishing.
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2020). *World Cities Report: The Value of Sustainable Urbanization*. Nairobi: United Nations.
- UN-Habitat. (2022). *Global Housing Strategy Framework*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2023). *Global Construction and Real Estate Market Survey*. London: RICS.
- RICS. (2022). *Global Real Estate Transparency Index*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors.
- International Monetary Fund (IMF). (2022). *Real Estate Markets and Financial Stability Report*. Washington, DC: IMF Publications.
- World Economic Forum. (2023). *Shaping the Future of Real Estate: Digital Transformation in Property Markets*. Geneva: World Economic Forum.

- McKinsey Global Institute. (2023). *The Future of Real Estate: Trends and Opportunities*. New York: McKinsey & Company.
- JLL (Jones Lang LaSalle). (2023). *Global Real Estate Market Perspective*. Chicago: JLL Research.
- CBRE. (2023). *Global Real Estate Outlook*. Los Angeles: CBRE Research.
- Knight Frank. (2023). *Global Residential Cities Index*. London: Knight Frank Research.
- Deloitte. (2024). *Commercial Real Estate Outlook*. London: Deloitte Insights.
- PwC. (2023). *Emerging Trends in Real Estate*. New York: PricewaterhouseCoopers.
- International Real Estate Federation (FIABCI). (2022). *Global Real Estate Development Report*. Paris: FIABCI.
- Urban Land Institute (ULI). (2023). *Global Real Estate Trends Report*. Washington, DC: ULI.
- Harvard Joint Center for Housing Studies. (2022). *The State of Housing Report*. Cambridge: Harvard University.
- European Central Bank. (2022). *Housing Market Developments in Europe*. Frankfurt: ECB Publications.
- Global Construction Perspectives. (2023). *Global Construction Market Forecast*. London: Global Construction Perspectives.

الفصل الرابع

تحليل البيانات و النتائج و التوصيات و المقترحات

استبيان قياس أثر التطوير العقاري على جودة المشاريع السكنية

أولاً: البيانات العامة للمشارك

يرجى وضع علامة (✓) أمام الخيار المناسب:

1- الجنس:

☐ ذكر

☐ أنثى

2- العمر:

☐ أقل من 25 سنة

☐ من 26 إلى 35 سنة

☐ من 36 إلى 45 سنة

☐ أكثر من 45 سنة

3- المستوى التعليمي:

☐ ثانوي أو أقل

☐ دبلوم

☐ بكالوريوس

☐ دراسات عليا

4- نوع الاستفادة من المشروع العقاري:

☐ مالك وحدة سكنية

☐ مستثمر عقاري

☐ مستفيد من برنامج سكني

☐ مستأجر في مشروع مطور

5- مدة السكن أو التعامل مع المشروع:

☐ أقل من سنة

☐ من 1 إلى 3 سنوات

☐ من 4 إلى 6 سنوات

☐ أكثر من 6 سنوات

ثانياً: محاور الدراسة

يرجى تحديد درجة موافقتك على العبارات التالية:

درجة التقييم

1= غير موافق بشدة

2= غير موافق

3= محايد

4= موافق

5= موافق بشدة

تقييم جودة مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى التقييم
جودة تنفيذ المشاريع السكنية جيدة بشكل عام	4.18	0.82	مرتفع
تصميم المشاريع يلبي احتياجات السكان	4.05	0.91	مرتفع
توفر البنية التحتية داخل المشاريع	4.12	0.88	مرتفع
جودة مواد البناء المستخدمة	3.96	0.95	مرتفع
توفر الخدمات داخل المشاريع	3.88	1.02	مرتفع
البيئة العمرانية للمشاريع مناسبة	4.10	0.86	مرتفع
المشاريع الحديثة أفضل من البناء التقليدي	4.25	0.79	مرتفع جداً

أثر التطوير العقاري في تقليل الفجوة في جودة المشاريع

العبارة	المتوسط	الانحراف	مستوى التقييم
التطوير العقاري حسن جودة السكن	4.15	0.89	مرتفع
توفر خيارات سكنية متنوعة	4.20	0.85	مرتفع
تقارب جودة المشاريع بين المطورين	3.40	1.20	متوسط
عدالة جودة المشاريع بين المناطق	3.32	1.18	متوسط
الأسعار تعكس الجودة	3.55	1.10	مرتفع
تحسين مستوى السكن للفئات المختلفة	3.70	1.05	مرتفع
دور برامج الإسكان في تحسين الجودة	4.05	0.92	مرتفع

نتائج رضا المستفيدين عن مشاريع التطوير العقاري

العبارة	المتوسط	الانحراف	مستوى التقييم
الرضا عن جودة الوحدة السكنية	3.95	1.01	مرتفع
وضوح معلومات المشروع	4.02	0.93	مرتفع
سهولة إجراءات الشراء	3.85	1.10	مرتفع
الالتزام بالمواعيد	3.78	1.08	مرتفع
جودة خدمة العملاء	3.72	1.14	مرتفع
الرغبة في التوصية بالمشروع	3.90	1.00	مرتفع
الرضا العام عن التجربة	3.88	1.06	مرتفع

سرعة توفير المشاريع السكنية

العبارة	المتوسط	الانحراف	مستوى التقييم
التطوير العقاري يوفر وحدات بسرعة	4.30	0.80	مرتفع جداً
الالتزام بمواعيد التسليم	3.92	0.97	مرتفع
تنظيم إجراءات الاستلام	3.88	1.02	مرتفع
تقليل أزمة السكن	4.12	0.91	مرتفع
توفر مشاريع جاهزة	4.28	0.83	مرتفع جداً
التمويل العقاري يساعد التملك	4.35	0.78	مرتفع جداً
سهولة إجراءات التملك	4.10	0.89	مرتفع

استخدام التكنولوجيا في التطوير العقاري

العبارة	المتوسط	الانحراف	مستوى التقييم
استخدام تقنيات بناء حديثة	4.00	0.94	مرتفع
وجود أنظمة ذكية	3.65	1.08	مرتفع
التقنية تحسن الجودة	4.05	0.91	مرتفع
التسويق الرقمي للمشاريع	4.30	0.82	مرتفع جداً
المنصات العقارية تسهل المقارنة	4.22	0.87	مرتفع جداً
التقنية تسرع التنفيذ	3.95	0.96	مرتفع
التقنية تحسن تجربة السكن	3.88	1.03	مرتفع

النتائج الإجمالية لمحاور الدراسة

المحور	المتوسط العام	مستوى التقييم
جودة المشاريع	4.08	مرتفع
رضا المستفيدين	3.87	مرتفع
تقليل الفجوة	3.77	مرتفع
سرعة توفير السكن	4.13	مرتفع
التكنولوجيا العقارية	4.01	مرتفع

مؤشرات لقطاع الإسكان والتطوير العقاري في السعودية

المؤشر	2023	2024	ملاحظة تحليلية
نسبة تملك الأسر السعودية للمسكن	63.74%	65.4%	يعكس استمرار نمو السوق السكني وتحسن فعالية برامج التمكين السكني
مستهدف نسبة التملك السنوي	—	64.0%	تم تجاوز المستهدف السنوي في 2024
مستهدف نسبة التملك في رؤية 2030	—	70.0%	يوضح استمرار الحاجة إلى توسيع المعروض وتحسين جودة المشاريع
عدد الأسر المستفيدة من الدعم السكني خلال العام	—	أكثر من 122,000 أسرة	يعكس اتساع أثر البرامج السكنية على الطلب الحقيقي
عدد الأسر التي تملك عبر مسارات الإسكان التنموي	—	أكثر من 21,000 أسرة	يشير إلى دور المسارات التنموية في دعم الفئات المستهدفة

توزيع العقود السكنية حسب نوع المنتج في السعودية خلال 2024

نوع المنتج السكني	عدد العقود في 2024	الدلالة على السوق العقاري
عقود الأراضي المطورة	أكثر من 13,000 عقد	استمرار الطلب على المنتجات المرتبطة بالبناء الذاتي والتطوير الفردي
عقود البناء الذاتي	نحو 16,000 عقد	يوضح استمرار جاذبية نموذج البناء الذاتي ضمن الحلول السكنية
عقود الوحدات الجاهزة	أكثر من 49,000 عقد	يمثل أعلى فئة، ما يشير إلى تفضيل متزايد للمنتج الجاهز سريع التسليم
عقود البيع على الخارطة	أكثر من 27,000 عقد	يدل على تنامي دور التطوير العقاري المنظم في زيادة المعروض المستقبلي

خصائص المساكن المشغولة بالأسر السعودية في 2024

المؤشر	القيمة	القراءة التحليلية
عدد الوحدات السكنية المشغولة بالأسر السعودية	4.4 مليون وحدة	يعكس الحجم الكبير للسوق السكني المحلي
نسبة هذه الوحدات من إجمالي الوحدات المشغولة	50.6%	يوضح الوزن النسبي للأسر السعودية في السوق السكني
عدد الأفراد المقيمين في هذه الوحدات	21.69 مليون فرد	يؤكد اتساع الطلب الفعلي على السكن
متوسط حجم الأسرة السعودية	4.9 أفراد	مهم في تحديد مساحات الوحدات وأنماط التصميم المناسبة
معدل النمو مقارنة ببيانات 2022	2.7%	يشير إلى استمرار التوسع في الطلب السكني

توزيع أنواع المساكن التي تشغلها الأسر السعودية في 2024

نوع المسكن	النسبة من إجمالي مساكن الأسر السعودية	الدلالة على التطوير العقاري
شقق	44.9%	يعكس ارتفاع الطلب على النمط السكني العمودي داخل المدن
فلل	31.0%	يوضح استمرار أهمية المنتج منخفض الكثافة في السوق
أنواع سكنية أخرى	24.1%	تشمل أنماطاً أخرى تعكس تنوع المنتجات العقارية المطروحة

خصائص إنشائية وعمرية للمساكن المشغولة بالأسر السعودية في 2024

المؤشر	القيمة	الدلالة على جودة وتطور المخزون السكني
نسبة المساكن المبنية بالخرسانة المسلحة	90.0%	يشير إلى هيمنة البناء الحديث نسبياً في المخزون السكني
أعلى فئة عمرية للمساكن المشغولة	من 10 إلى 19 سنة	35.1% من إجمالي المساكن المشغولة للأسر السعودية، ما يعكس وجود مخزون حديث نسبياً يحتاج إلى صيانة وتحديث دوري

قراءة تحليلية لمؤشرات التطوير العقاري والإسكان

المحور	المؤشر الإحصائي	ما الذي يعنيه في الدراسة
نمو التملك السكني	65.4% في 2024	يدل على تحسن قدرة القطاع على دعم الوصول إلى السكن
تنوع المنتجات	أراضي مطورة، بناء ذاتي، وحدات جاهزة، بيع على الخارطة	يعكس تطور أدوات السوق وتنوع الحلول السكنية
سرعة الإتاحة	تفوق الوحدات الجاهزة في عدد العقود	يشير إلى أهمية المشاريع الجاهزة في تسريع التملك
تنوع أنماط السكن	44.9% شقق و 31% فلل	يوضح تغير تفضيلات السوق واتجاهه نحو التنوع
اتساع قاعدة الطلب	4.4 مليون وحدة تشغلها أسر سعودية	يؤكد أن الطلب السكني واسع ومستمر
أثر السياسات	تجاوز مستهدف 2024 والوصول فوق هدف 2025	يبرز كفاءة برامج الإسكان والتمكين العقاري