

دور الأنظمة والتشريعات الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في
المناطق العشوائية بمدينة جدة: دراسة تطبيقية لاستكشاف الفرص
والبدائل.

إعداد الطالب/

يوسف سعيد مبارك الحسني

253002760

المشرف الثاني/

د.فايز جراد

المشرف الرئيسي/

د. الفیصل عبد الحمید

العام الدراسي:

2026 – 1448



إهداء

إلى أُمي الغالية، منبع الحنان والعطاء، التي كانت دعواتها الصادقة ترافقني في كل خطوة،
والتي غرست في قلبي حب العلم وزرعت في نفسي الأمل رغم الصعاب، أهدي ثمرة جهدي
وتعب أيامي.

وإلى أبي العزيز، السند والداعم الأول، الذي علمني أن الطموح لا حدود له، لك أقدم هذا
العمل تقديرًا وامتنانًا لجهودك ودعمك الدائم.
إلى أساتذتي الكرام، الذين كانوا نِعْمَ الموجهين.

شكرًا لكل لحظة دعم وتشجيع كانت سببًا في الوصول إلى هذه اللحظة.

أهدي هذا العمل لكل من آمن بي، وساهم في أن يصبح هذا الحلم واقعًا مشرقًا



أحمد الله عز وجل الذي وفقتني في إتمام هذا البحث العلمي.

والذي ألهمني الصحة والعافية والعزيمة.

فالحمد لله حمداً كثيراً

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلي الأستاذ الدكتور

أ.د / الفیصل عبد الحمید

أ.د/ فايز جراد

على كل ما قدمناه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع
دراستنا في جوانبها المختلفة.

والشكر والتقدير موصول إلي إدارة جامعة ميد أو شن ممثلة بالكادر الأكاديمي
والإداري، لما قدموه من تسهيلات وتشجيع وتوفير الخدمات المطلوبة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من لم يسعني الحظ بذكر أسمائهم راجية من
المولي عز وجل أن تكون هذه الدراسة نافذة لدراسات أخرى .

المستخلص

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة بأبعادها المختلفة، المتمثلة في نظام التسجيل العيني للعقار، ونظام الوساطة العقارية، ونظام البيع على الخارطة (وافي)، ونظام رسوم الأراضي البيضاء، وأنظمة التمويل العقاري المدعوم، على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة. واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، ووُظِّفَت الاستبانة أداةً لجمع البيانات الأولية، وطُبِّقَت على عينة عشوائية طبقية بلغت (361) مفردة من منسوبي الجهات الحكومية والمطورين العقاريين والمكاتب والشركات العقارية والأكاديميين المتخصصين بمدينة جدة، ومُعَالَجَتِ البيانات إحصائيًا باستخدام برنامج (SPSS) وأظهرت النتائج وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى $(\alpha \leq 0.05)$ للأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة بأبعادها المجتمعة على المتغير التابع، إذ بلغ معامل التحديد $(R^2 = 0.724)$ ، وجاء نظام البيع على الخارطة (وافي) في المرتبة الأولى من حيث قوة التأثير، يليه نظام التسجيل العيني للعقار، فأنظمة التمويل العقاري المدعوم، فنظام رسوم الأراضي البيضاء، وأخيرًا نظام الوساطة العقارية. وأوصت الدراسة بتبني مقارنة تشريعية تكاملية تُوظَّف الأنظمة الخمسة في منظومة واحدة متسقة، وتسريع إجراءات التسجيل العيني للعقارات في المناطق العشوائية، وإطلاق حزم تحفيزية موجَّهة للمطورين للعمل في مشاريع إعادة التطوير، وتصميم منتجات تمويلية متخصصة لسكان هذه المناطق، وتأسيس وحدة متخصصة في أمانة محافظة جدة تُعنى حصريًا بمشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية.

الكلمات المفتاحية: الأنظمة والتشريعات العقارية، التسجيل العيني، الوساطة العقارية، البيع على الخارطة، رسوم الأراضي البيضاء، التمويل العقاري المدعوم، المناطق العشوائية، مدينة جدة.

قائمة المحتويات

أ.....	بسم الله الرحمن الرحيم
ب.....	الإهداء
ج.....	الشكر والتقدير
د.....	المستخلص
ه.....	قائمة المحتويات
ح.....	قائمة الجداول
1.....	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
1.....	1.1 المقدمة
2.....	2.1 مشكلة الدراسة
3.....	3.1 أهمية الدراسة
4.....	4.1 أهداف الدراسة
5.....	5.1 أسئلة الدراسة
5.....	6.1 فروض الدراسة
6.....	7.1 الدراسات السابقة:
14.....	8.1 الفجوة البحثية
18.....	9.1 المنهجية وطرق البحث:
18.....	10.1 مجتمع الدراسة وعينتها
19.....	11.1 مصادر جمع البيانات
19.....	12.1 أداة الدراسة
20.....	13.1 الأساليب الإحصائية المستخدمة
21.....	14.1 حدود الدراسة
22.....	الفصل الثاني: الإطار النظري للدراسة
22.....	المبحث الأول: الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة

22	1.1.2 تمهيد.....
22	2.1.2 مفهوم الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة.....
24	3.1.2 أهمية الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة.....
25	4.1.2 أهداف الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة.....
26	5.1.2 أبعاد الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة.....
29	6.1.2 التوجهات النظرية في دراسة الأنظمة والتشريعات العقارية.....
31	المبحث الثاني: تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة.....
31	1.2.2 تمهيد.....
31	2.2.2 مفهوم تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.....
33	3.2.2 أهمية تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.....
34	4.2.2 أهداف تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.....
35	5.2.2 أبعاد تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.....
38	6.2.2 الاتجاهات النظرية في دراسة تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.....
41	الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها.....
41	1.3 تمهيد.....
41	2.3 منهج الدراسة.....
41	3.3 مجتمع الدراسة.....
42	4.3 عينة الدراسة.....
43	5.3 أداة الدراسة.....
44	6.3 صدق أداة الدراسة.....
47	7.3 ثبات أداة الدراسة.....
48	8.3 مصفوفة الارتباط بين محاور الدراسة.....
49	10.3 الأساليب الإحصائية المستخدمة.....
51	الفصل الرابع: تحليل البيانات واختبار الفرضيات.....
51	1.4 تمهيد.....

51	2.4 تحليل البيانات الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة.....
54	3.4 التحليل الوصفي لمحاور الدراسة.....
60	4.4 اختبار فرضيات الدراسة.....
68	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات.....
68	1.5 تمهيد.....
68	2.5 نتائج الدراسة.....
71	3.5 توصيات الدراسة.....
75	Abstract.....
76	المراجع.....
79	الملاحق.....
80	استمارة استبيان.....

قائمة الجداول

رقم الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
43	جدول (3 - 1) مجتمع الدراسة	1.
44	جدول (3 - 2) توزيع الاستبيان على فئات العينة	2.
45	جدول (3 - 3) محاور المتغير المستقل	3.
46	الجدول (3 - 4): معاملات ارتباط فقرات محاور المتغير المستقل بالدرجة الكلية للمحور	4.
47	الجدول (3 - 5): معاملات ارتباط فقرات المتغير التابع بالدرجة الكلية للمحور	5.
48	الجدول (3 - 6): معاملات ارتباط محاور المتغير المستقل بالدرجة الكلية للأداة	6.
48	الجدول (3 - 7): معاملات ثبات محاور الاستبانة	7.
49	الجدول (3 - 8): مصفوفة الارتباط بين محاور الدراسة	8.
50	الجدول (3 - 9): اختبار معامل تضخم التباين (VIF) لمحاور المتغير المستقل	9.
52	الجدول (4 - 1): توزيع أفراد العينة وفقاً للنوع الاجتماعي	10.
53	الجدول (4 - 2): توزيع أفراد العينة وفقاً للفئة العمرية	11.
53	الجدول (4 - 3): توزيع أفراد العينة وفقاً للمؤهل العلمي	12.
54	الجدول (4 - 4): توزيع أفراد العينة وفقاً لسنوات الخبرة	13.

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
14.	الجدول (4 - 5): توزيع أفراد العينة وفقاً لطبيعة الجهة	54
15.	الجدول (4 - 6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام التسجيل العيني للعقار	55
16.	الجدول (4 - 7): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام الوساطة العقارية	56
17.	الجدول (4 - 8): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام البيع على الخارطة (وافي)	57
18.	الجدول (4 - 9): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام رسوم الأراضي البيضاء	58
19.	الجدول (4 - 10): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور أنظمة التمويل العقاري المدعوم	59
20.	الجدول (4 - 11): الترتيب العام لمحاور المتغير المستقل	59
21.	الجدول (4 - 12): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير التابع	60
22.	الجدول (4 - 13): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة	62
23.	الجدول (4 - 14): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام التسجيل العيني للعقار على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية	64
24.	الجدول (4 - 15): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام الوساطة العقارية على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية	65
25.	الجدول (4 - 16): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام البيع على الخارطة (وافي) على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية	66

رقم الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
67	الجدول (4 - 17): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام رسوم الأراضي البيضاء على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية	26.
68	الجدول (4 - 18): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر أنظمة التمويل العقاري المدعوم على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية	27.

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

يشهد العالم تحولات حضرية متسارعة أفرزت تحديات عمرانية غير مسبوقة، لا سيما في الدول النامية والاقتصادات الناشئة التي تشهد معدلات نمو سكاني مرتفعة وهجرة مكثفة نحو المدن الكبرى، مما أدى إلى ظهور مناطق سكنية غير مخططة تفتقر إلى أبسط معايير التنظيم العمراني والخدمات الأساسية، وتُمثل المملكة العربية السعودية إحدى الدول التي شهدت طفرات تنموية متلاحقة انعكست على بنيتها الحضرية، حيث تسارع النمو العمراني في المدن الرئيسية بوتيرة فاقت قدرة أجهزة التخطيط على استيعابها وتنظيمها (Alqahtany & Abubakar, 2024).

وقد أولت المملكة العربية السعودية اهتمامًا متزايدًا بإصلاح المنظومة التشريعية والتنظيمية للقطاع العقاري بوصفه ركيزة أساسية لتحقيق مستهدفات رؤية 2030 في قطاع الإسكان، فأصدرت حزمة من الأنظمة الجديدة شملت نظام التسجيل العيني للعقار الذي يهدف إلى توثيق الملكيات وتعزيز موثوقية السجل العقاري، ونظام الوساطة العقارية الذي يسعى إلى تنظيم العلاقة بين أطراف السوق، ونظام البيع على الخارطة الذي يُحفّز التطوير العقاري عبر آليات تمويل مبكرة. (AlQahtany, 2021)

وتبرز مدينة جدة بوصفها أكثر المدن السعودية تأثرًا بظاهرة الاستيطان العشوائي، إذ تضم ما يزيد عن ستين حيًا عشوائيًا تمتد على رقعة جغرافية واسعة من النسيج العمراني للمدينة ويقطنها نسبة كبيرة من سكانها. (El-Shorbagy, 2020) وقد تشكّلت هذه المناطق عبر عقود من النمو غير المنضبط الذي رافق موجات الهجرة الداخلية والخارجية، حيث استقر السكان في أراضٍ غير موثقة الملكية وأقاموا عليها مباني تفتقر إلى اشتراطات البناء والسلامة (الزامل، 2020). وتمثل هذه الأحياء العشوائية بؤرًا عمرانية تتطلب تدخلًا تمويًا شاملاً يأخذ في الاعتبار الأبعاد العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، لا سيما في ظل التوجهات الاستراتيجية لمشروع جدة الكبرى الذي يستهدف إعادة تشكيل الهوية الحضرية للمدينة (Baesse, 2024).

وانطلاقًا مما سبق تسعى هذه الدراسة إلى استقصاء أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية — بأبعادها المتمثلة في التسجيل العيني والوساطة العقارية والبيع على الخارطة

ورسوم الأراضي البيضاء والتمويل المدعوم — على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة، مع استكشاف الفرص والبدائل التي تُتيحها هذه المنظومة التشريعية لتحقيق تحوّل عمراني مستدام يتسق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

2.1 مشكلة الدراسة

تُعدّ المناطق العشوائية من أبرز التحديات العمرانية التي تواجه المدن الكبرى في المملكة العربية السعودية، وتبرز مدينة جدة بوصفها النموذج الأكثر حدة لهذه الظاهرة على المستوى الوطني، إذ تحتضن ما يزيد عن ستين حيًا عشوائيًا تمتد على مساحة تتجاوز سبعة وثلاثين كيلومترًا مربعًا، ويقطنها ما يقارب مليونًا ونصف المليون نسمة يُمثلون نحو ثلاثين بالمائة من إجمالي سكان المدينة وفقًا لتقديرات أمانة محافظة جدة. وقد تشكّلت هذه المناطق عبر عقود متتالية من النمو العمراني غير المنضبط الذي رافق الطفرات الاقتصادية المتعاقبة وموجات الهجرة الداخلية والخارجية، حيث استقر السكان في أراضٍ تقتصر إلى صكوك ملكية موثقة وأقاموا عليها مباني مخالفة لأنظمة البناء والتخطيط، مما أفرز نسيجًا عمرانيًا متدهورًا يُعاني من اختلالات بنيوية عميقة تطال كل مناحي الحياة الحضرية.

وبمراجعة شاملة للدراسات السابقة تتبلور فجوة بحثية واضحة تتمثل في عدة محاور ركّزت الدراسات التشريعية — كدراسات (AlQahtany (2021 و (Alhajri et al. (2024 و (Almohaimeed and (2025) Al-Surf وحسن (2026) والمستجدات في تملك العقارات (2023) على تحليل الأنظمة العقارية الجديدة من منظور قانوني وتنظيمي عام دون ربطها بالسياق الخاص للمناطق العشوائية. ومن جهة ثانية، تناولت الدراسات العمرانية كدراسات (El-Shorbagy (2020 والزامل (2020، أ، 2020، ب، 2020 ج) و (Alharbi et al. (2023 و (Baesse (2024 واقع المناطق العشوائية من منظور عمراني واجتماعي وبيئي دون قياس الأثر المباشر للتشريعات المستحدثة على مسارات التطوير. ومن جهة ثالثة، لم تتناول أي من الدراسات المتاحة — في حدود علم الباحث — الأثر التكاملي لأبعاد المنظومة التشريعية الخمسة مجتمعة (التسجيل العيني، والوساطة العقارية، والبيع على الخارطة، ورسوم الأراضي البيضاء، والتمويل المدعوم) على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة تحديدًا.

ومن هنا تتبلور مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي: ما أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

3.1 أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية (النظرية)

- تسد هذه الدراسة فجوة واضحة في الأدبيات العربية والأجنبية التي تفتقر إلى دراسات تطبيقية تربط بشكل مباشر بين المنظومة التشريعية العقارية المستحدثة في المملكة العربية السعودية وبين واقع تطوير المناطق العشوائية، إذ إن معظم الدراسات السابقة تناولت إما الجانب التشريعي بمعزل عن التطبيق الميداني أو درست العشوائيات من منظور عمراني بحت دون ربطها بالمتغيرات التنظيمية والقانونية.
- تجمع الدراسة بين نظريات الحوكمة العقارية ونظريات التنمية الحضرية المستدامة ونظريات حقوق الملكية، وتُسقطها على بيئة عمرانية فريدة تتسم بالتعقيد الاجتماعي والديموغرافي والقانوني كالمناطق العشوائية في جدة، مما يُوفر نموذجاً نظرياً قابلاً للتعميم على سياقات مشابهة.
- إثراء أدبيات تقييم السياسات العامة: تتبنى الدراسة منهجية علمية صارمة في قياس الأثر الفعلي للتشريعات على مخرجات التطوير العقاري، مما يُوفر أساساً منهجياً يمكن للباحثين اللاحقين البناء عليه وتوسيعه ليشمل مدناً ومناطق أخرى.
- تُضيف الدراسة بُعداً معرفياً جديداً عبر تحليل العلاقة بين أبعاد المتغير المستقل الخمسة — التسجيل العيني، والوساطة العقارية، والبيع على الخارطة، ورسوم الأراضي البيضاء، والتمويل المدعوم والمتغير التابع بأبعاده المتعددة، وهو ما يُتيح فهماً أعمق لطبيعة العلاقات السببية والارتباطية في سياق لم يُدرس كفايةً من قبل.
- تأتي الدراسة في توقيت علمي بالغ الأهمية يتزامن مع مرحلة تحوّل تشريعي غير مسبوق في القطاع العقاري السعودي، مما يجعل نتائجها بمثابة توثيق أكاديمي يمكن الرجوع إليه مستقبلاً لتقييم مسار الإصلاح التشريعي وقياس أثره على المدى الطويل.

ثانياً: الأهمية العملية (التطبيقية)

- تُقدم الدراسة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة تشخيصاً واقعياً لمواطن القوة والضعف في تطبيق الأنظمة العقارية الجديدة على أرض الواقع في المناطق العشوائية، مما يُمكنهم من إجراء تعديلات تشريعية ولوائحية مبنية على شواهد علمية.

- تُرَوِّد الدراسة المطورين العقاريين والمستثمرين بمعلومات تحليلية حول الفرص الاستثمارية الكامنة في مشاريع تطوير المناطق العشوائية بجدة في ظل المحفزات التشريعية الجديدة، وتُحدد لهم المخاطر والتحديات التي ينبغي مراعاتها عند إعداد دراسات الجدوى.
- تُقدِّم الدراسة إطارًا مقترحًا يمكن أن تستفيد منه الجهات الحكومية في صياغة اشتراطات التطوير التي تضمن حقوق السكان الأصليين في إعادة التوطين أو التعويض العادل أو المشاركة في عوائد التنمية.
- تُقدِّم الدراسة توصيات عملية قابلة للتنفيذ لتسريع وتيرة تطوير المناطق العشوائية ودمجها في النسيج العمراني المنظم، مما يُسهم بشكل مباشر في رفع نسبة تملك المواطنين السعوديين وزيادة المعروض السكني النظامي تماشيًا مع برنامج الإسكان.

4.1 أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى استقصاء أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية — بأبعادها المتمثلة في نظام التسجيل العيني للعقار، ونظام الوساطة العقارية، ونظام البيع على الخارطة (وافي)، ونظام رسوم الأراضي البيضاء، وأنظمة التمويل العقاري المدعوم — على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة، وذلك في ضوء مستهدفات رؤية المملكة 2030 وبرنامج الإسكان المصاحب لها.

وينتفع من هذا الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

- الهدف الفرعي الأول: التعرف على أثر نظام التسجيل العيني للعقار على توثيق الملكيات وتسوية النزاعات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة.
- الهدف الفرعي الثاني: قياس أثر نظام الوساطة العقارية المحدّث على تنظيم سوق العقارات في الأحياء العشوائية بمدينة جدة.
- الهدف الفرعي الثالث: تحليل أثر نظام البيع على الخارطة (وافي) على تحفيز المطورين العقاريين للاستثمار في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة.
- الهدف الفرعي الرابع: استكشاف أثر نظام رسوم الأراضي البيضاء على تقليص ظاهرة الاحتكار العقاري في المناطق المحاذية للأحياء العشوائية بمدينة جدة.

5.1 أسئلة الدراسة

- ما أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

الأسئلة الفرعية

- السؤال الفرعي الأول: ما أثر نظام التسجيل العيني للعقار على توثيق الملكيات وتسوية النزاعات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟
- السؤال الفرعي الثاني: ما أثر نظام الوساطة العقارية على تنظيم سوق العقارات والحد من الممارسات غير الرسمية في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟
- السؤال الفرعي الثالث: ما أثر نظام البيع على الخارطة (وافي) على تحفيز الاستثمار العقاري في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة؟
- السؤال الفرعي الرابع: ما أثر نظام رسوم الأراضي البيضاء على تقليص الاحتكار العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطوّرة في محيط المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

6.1 فروض الدراسة

الفرض الرئيسي

- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية $(\alpha \leq 0.05)$ للأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة بأبعادها المجتمعة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة.

الفروض الفرعية

- الفرض الفرعي الأول: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية $(\alpha \leq 0.05)$ لنظام التسجيل العيني للعقار على توثيق الملكيات وتسوية النزاعات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة.

- الفرض الفرعي الثاني: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام الوساطة العقارية على تنظيم سوق العقارات والحد من الممارسات غير الرسمية في المناطق العشوائية بمدينة جدة.
- الفرض الفرعي الثالث: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام البيع على الخارطة (وافي) على تحفيز الاستثمار العقاري في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة.
- الفرض الفرعي الرابع: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام رسوم الأراضي البيضاء على تقليص الاحتكار العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطورة في محيط المناطق العشوائية بمدينة جدة.

7.1 الدراسات السابقة:

أولاً: دراسات المتغير المستقل (الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة)

- ❖ دراسة اليحياء (2023) بعنوان: "المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية : دراسة وصفية تحليلية على ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على المستجدات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتملك العقارات في المملكة العربية السعودية بأبعادها المتمثلة في (الأحكام النظامية الجديدة لتملك العقارات، المبادئ القضائية المستقرة، ضوابط تملك غير السعوديين للعقارات) على منظومة التملك العقاري في المملكة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المستند إلى تحليل النصوص النظامية والمراسيم الملكية والقرارات الوزارية ذات العلاقة، وتكونت عينة الدراسة من الأنظمة العقارية المستحدثة والأحكام القضائية الصادرة من المحاكم المختصة في المملكة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المملكة أجرت إصلاحات جوهرية في منظومة التملك العقاري شملت تحديث نظام التسجيل العيني وتوسيع نطاق السماح لغير السعوديين بالتملك ضمن ضوابط محددة، مما أسهم في تعزيز الاستثمار العقاري وجذب رؤوس الأموال الأجنبية. وأوصت الدراسة بأهمية مواصلة تطوير البنية التشريعية العقارية وتبسيط إجراءات التسجيل والتوثيق لتحقيق مزيد من الشفافية والكفاءة في السوق العقاري السعودي.

❖ دراسة حسن (2026) بعنوان: "التنظيمات القانونية للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على الإطار القانوني المنظم للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية بأبعاده المتمثلة في (نظام التسجيل العيني للعقار، المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة، المسؤولية التعاقدية لأطراف الصفقات العقارية (على واقع السوق العقاري التجاري في المملكة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على تحليل النصوص النظامية والأحكام القضائية ذات الصلة بالتنظيمات العقارية السعودية، وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من الأنظمة واللوائح العقارية السعودية الصادرة حديثاً، إضافة إلى المبادئ القضائية المستقرة في هذا الشأن. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المملكة العربية السعودية شهدت نقلة نوعية في تنظيم المعاملات العقارية التجارية من خلال صدور نظام التسجيل العيني للعقار الذي عزز من حماية الملكية العقارية وشفافية التعاملات، كما أن نظام الملكية المشتركة وقر إطاراً قانونياً واضحاً لحقوق الملاك في العقارات المشتركة. وأوصت الدراسة بضرورة تفعيل آليات الرقابة على تطبيق الأنظمة العقارية الجديدة وتعزيز الوعي القانوني لدى المتعاملين في السوق العقاري، فضلاً عن استمرار تطوير التشريعات بما يواكب التحولات الاقتصادية ضمن رؤية المملكة 2030.

❖ دراسة (2020) AlQahtany & Alhassan بعنوان "Affordable Housing in Saudi Arabia's Vision 2030: New Developments and New Challenges"

هدفت الدراسة إلى التعرف على واقع توفير الإسكان الميسر ضمن رؤية المملكة 2030 بأبعاده المتمثلة في (تحديات الإسكان الميسر، دور القطاع الخاص، البرامج الحكومية الجديدة) على منظومة الإسكان في المملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على القراءة المعمقة لوثائق رؤية 2030 وبرامج الإسكان المرتبطة بها. وتكونت عينة الدراسة من وثائق رؤية 2030 وبرنامج التحول الوطني 2020 والتقارير الحكومية المتعلقة بقطاع الإسكان. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن رؤية 2030 أحدثت تحولاً جذرياً في دور الحكومة من مزود مباشر للإسكان إلى ممكّن للقطاع الخاص، وأن البرامج الجديدة مثل سكني ووافي حققت نتائج إيجابية لكنها تواجه تحديات تتعلق بارتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء. وأوصت الدراسة بضرورة مراجعة برامج الإسكان القائمة وإعادة تقييم تحديات الوصول إلى الإسكان الميسر، مع التركيز على تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

❖ دراسة (2021) AlQahtany بعنوان "Government Regulation and Financial Support on Housing Delivery: Lessons Learned from the Saudi Experience"

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور التنظيمات الحكومية والدعم المالي في توصيل الإسكان بأبعاده المتمثلة في (الإطار التنظيمي الحكومي، آليات الدعم المالي، برامج صندوق التنمية العقارية) على قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على أسلوب الدراسة المكتبية ومراجعة الأدبيات وتحليل البيانات الثانوية والوثائق الحكومية، بالإضافة إلى مناقشات مع خبراء مختصين للتحقق من النتائج. وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من الوثائق الحكومية والتقارير الرسمية وقواعد البيانات المتعلقة بقطاع الإسكان السعودي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الطلب على الإسكان سيستمر في التزايد مع النمو السكاني، وأن المعروض السكني يجب ألا يتوافق مع الطلب فحسب بل يتطور وفقاً للخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان، كما أن الجهات التنظيمية بحاجة إلى تبسيط وتعزيز اللوائح المتعلقة بتراخيص البناء. وأوصت الدراسة بأن يظل المنظمون يقيظون تجاه المخاطر المالية والمحملة مع تطور سوق الإسكان، مع ضرورة مراجعة البرامج الإسكانية بشكل دوري لضمان فاعليتها.

❖ دراسة (2022) Alqahtany بعنوان "Housing Challenges and Programs to Enhance Access to Affordable Housing in the Kingdom of Saudi Arabia"

هدفت الدراسة إلى التعرف على تحديات الإسكان والبرامج التمكينية للوصول إلى الإسكان الميسر بأبعادها المتمثلة في (تحديات القدرة على تحمل التكاليف، البرامج الحكومية التمكينية، فاعلية برامج الدعم) على قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية ضمن رؤية 2030. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على الاستبانة وتحليل البيانات باستخدام مؤشر الأهمية النسبية (RII) واختبار مربع كاي (Chi-Square)، وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من خبراء الإسكان والمختصين في القطاع العقاري السعودي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن أبرز التحديات تمثلت في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية (RII = 0.89) وارتفاع تكاليف البناء (RII = 0.87) ومعدلات التحضر العالية (RII = 0.76)، وأن أكثر البرامج التمكينية فاعلية كان برنامج الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة (RII = 0.82) يليه برنامج الإسكان التنموي (RII = 0.73). وأوصت الدراسة بأن تقوم الحكومة بمراجعة بعض هذه البرامج وإعادة تقييم تحديات الوصول إلى الإسكان الميسر مع تطوير آليات جديدة لخفض تكلفة الأراضي والبناء.

❖ دراسة (2024) Alhajri, Jones & Sherif بعنوان "Transformation of the Saudi

Housing Sector through an Enabling Approach: A Review"

هدفت الدراسة إلى التعرف على مدى تطبيق إطار استراتيجيات التمكين في قطاع الإسكان السعودي بأبعاده المتمثلة في (تطوير حقوق الملكية، تطوير التمويل العقاري، ترشيد الدعم، توفير البنية التحتية، تنظيم التطوير العقاري، تنظيم صناعة البناء، الإطار المؤسسي) على تحول قطاع الإسكان في المملكة ضمن رؤية 2030. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على الدراسة المكتبية ومراجعة الأدبيات المنهجية وتحليل المحتوى باستخدام إطار البنك الدولي للتمكين السكني كأداة تحليلية. وتكونت عينة الدراسة من الوثائق والتقارير الحكومية والدراسات الأكاديمية المتعلقة بتحول قطاع الإسكان السعودي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المملكة حققت تقدماً ملموساً في عدة أدوات تمكينية خاصة في تطوير حقوق الملكية والتمويل العقاري، حيث ارتفعت نسبة تملك المساكن إلى 62%، إلا أن هناك تحديات مستمرة في مجال القدرة على تحمل التكاليف وإمكانية الوصول للإسكان لذوي الدخل المنخفض. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز مشاركة المجتمع المدني والمنظمات غير الحكومية في منظومة الإسكان، ومراجعة آليات الدعم لضمان وصولها للفئات الأكثر احتياجاً.

❖ دراسة (2025) Almohaimeed & Al-Surf بعنوان "The Investment Perspective

of Urban Development Regulations in Saudi Arabia under Vision 2030"

هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير أنظمة التطوير العمراني على قرارات الاستثمار بأبعادها المتمثلة في (التغييرات التنظيمية، بيئة الاستثمار العقاري، جاذبية السوق للشركات متعددة الجنسيات) (على مشهد الاستثمار العمراني في المملكة العربية السعودية ضمن إطار رؤية 2030. واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي القائم على مراجعة وتحليل السياسات التنظيمية والاستثمارية، وتكونت عينة الدراسة من التشريعات والأنظمة العمرانية المستحدثة في المملكة وتقارير الاستثمار الصادرة عن الجهات المعنية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التحولات التنظيمية المصاحبة لرؤية 2030 مهدت الطريق أمام المطورين العقاريين الدوليين وشركات العقارات للدخول إلى السوق السعودي، وأن البيئة التنظيمية الجديدة عززت من شفافية السوق وحماية حقوق المستثمرين. وأوصت الدراسة بضرورة استمرار تطوير الأطر التنظيمية لتكون أكثر مرونة وجاذبية للاستثمارات الأجنبية، مع تعزيز آليات حوكمة القطاع العقاري.

ثانياً: دراسات المتغير التابع (تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية)

❖ دراسة الزامل (2020) بعنوان: "خصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في مدينة جدة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على خصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في مدينة جدة بأبعاده المتمثلة في (التوزيع الجغرافي للأحياء العشوائية، كثافة الانتشار المكاني، العوامل المؤثرة في التوسع العشوائي) على الحيز المكاني لمدينة جدة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحليل البيانات المكانية والخرائط الرقمية، وتكونت عينة الدراسة من جميع الأحياء العشوائية المحددة في مدينة جدة بناءً على بيانات أمانة محافظة جدة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن ظاهرة الانتشار العشوائي في جدة تتركز بشكل رئيسي في المناطق الجنوبية والوسطى من المدينة، وأن هذه المناطق تعاني من كثافة سكانية عالية وضعف في البنية التحتية والخدمات. وأوصت الدراسة بضرورة تبني صانعي القرار استراتيجيات شاملة للحد من توسع المناطق العشوائية مع الاستفادة من تقنيات نظم المعلومات الجغرافية في رسم السياسات التطويرية المستقبلية.

❖ دراسة الزامل (2020) بعنوان: "تحديات تطوير المناطق العشوائية الهامشية في منطقة الجوف من واقع العمل البلدي"

هدفت الدراسة إلى التعرف على التحديات التي تواجه تطوير المناطق العشوائية الهامشية بأبعاده المتمثلة في (التحديات التخطيطية، التحديات التنظيمية والإدارية، تحديات الملكية والتعويضات) على واقع العمل البلدي في منطقة الجوف بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على الزيارات الميدانية والمقابلات مع المسؤولين البلديين وتحليل الوثائق الرسمية، وتكونت عينة الدراسة من المسؤولين والعاملين في الأمانات والبلديات بمنطقة الجوف. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن أبرز التحديات تمثلت في غياب الأطر التنظيمية الواضحة للتعامل مع المناطق العشوائية الهامشية، وتعقيد إجراءات الملكية والتعويضات، وضعف التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة. وأوصت الدراسة بأن تكون سياسات تطوير المناطق العشوائية الهامشية مبنية على مبدأ بيع الأراضي الحكومية المستولى عليها بدلاً من إزالتها، مع ضرورة وضع أطر تنظيمية شاملة ومرنة للتعامل مع هذه المناطق.

❖ دراسة الجبوري، ثامر وكريم (2025) بعنوان: "الارتقاء العمراني للمناطق العشوائية وتطويرها إلى بيئة عمرانية مستدامة: منطقة البراكية حالة دراسية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على كيفية الارتقاء بالبيئة السكنية للمناطق العشوائية وتطويرها إلى بيئة مستدامة بأبعادها المتمثلة في (الواقع العمراني للمناطق العشوائية، سياسات الارتقاء العمراني، آليات التحول نحو الاستدامة) على منطقة البراكية في مدينة الكوفة بالعراق. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع استخدام بعض الأساليب الإحصائية وأسلوب التحليل الرباعي (SWOT)، وتكونت عينة الدراسة من سكان منطقة البراكية والمسؤولين المحليين في الجهات ذات العلاقة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن منطقة البراكية منطقة عشوائية بنسبة 90% من مساكنها وتفتقر إلى الخدمات العامة وخدمات البنى التحتية، غير أن السكان استطاعوا توفير الخدمات الضرورية لحاجتهم بجهود ذاتية. وأوصت الدراسة بوضع خطط استراتيجية شاملة للتعامل مع العشوائيات وإفساح المجال للمشاركة الفعالة للمجتمع المحلي من خلال وضع استراتيجية للتنمية المستدامة تراعي الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

❖ دراسة (2020) El-Shorbagy بعنوان "Unplanned Settlements in Saudi Arabia: The Case of Al-Sabeel District, Jeddah"

هدفت الدراسة إلى التعرف على المشكلات الفيزيائية الأساسية للمناطق المتدهورة في المستوطنات غير المخططة بأبعادها المتمثلة في (حالة المباني، شبكة الشوارع، مشكلات البنية التحتية) على حي السبيل في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج النوعي القائم على مراجعة الأدبيات والمقابلات الشخصية المباشرة مع السكان والزيارات الميدانية لتوثيق الحالة الفيزيائية للبيئة المبنية، وتكونت عينة الدراسة من 32 مقابلة وجهاً لوجه مع سكان الحي بالإضافة إلى مسح ميداني شمل 40 منزلاً في منطقة دراسة محددة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن 66% من المباني في حالة فيزيائية سيئة والعديد منها على وشك الانهيار، وأن 56% من المناطق تعاني من تراكم النفايات غير المجمعة، و53% من الأسلاك الكهربائية مكشوفة وتشكل خطراً على السكان، وأن 78% من شبكة الشوارع غير مخططة. وأوصت الدراسة بأهمية تبني مقاربة المشاركة المجتمعية كوسيلة لتحسين البيئة العمرانية بدلاً من نهج الإزالة والإخلاء، مع ضرورة إشراك السكان كأصحاب مصلحة رئيسيين في أي مشروع تطوير مستقبلي.

❖ دراسة (2023) Alharbi, Moustafa, Darwish & Aly بعنوان "Studying the Impact of Urban Management Strategies and Spatiotemporal Dynamics of LULC on Land Surface Temperature and SUHI Formation in Jeddah, Saudi Arabia"

هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير استراتيجيات الإدارة الحضرية والتغيرات المكانية والزمانية في استخدام الأراضي بأبعادها المتمثلة في (تغيرات الغطاء الأرضي، درجة حرارة سطح الأرض، ظاهرة الجزر الحرارية الحضرية) على مدينة جدة خلال الفترة من 2013 إلى 2022. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي التحليلي القائم على تحليل صور الأقمار الصناعية (Landsat 8) باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ومنصة Google Earth Engine، وتكونت عينة الدراسة من 36 صورة فضائية لمدينة جدة تغطي فترة عشر سنوات. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة إيجابية قوية بين كثافة المناطق المبنية ودرجة حرارة سطح الأرض، والأهم أنه في عام 2022 لوحظ الاختفاء الكامل لظاهرة الجزر الحرارية الحضرية بعد إزالة المستوطنات العشوائية القديمة من المدينة (34 حياً بمساحة 37.7 كم²). وأوصت الدراسة بأهمية دمج الاعتبارات البيئية والمناخية في خطط التطوير العمراني المستقبلية، واستخدام تقنيات الاستشعار عن بعد كأداة رئيسية لمتابعة تأثير استراتيجيات التطوير على البيئة الحضرية.

❖ دراسة (2025) Alzamil بعنوان "Evaluating the Procedural Framework of Informal Settlement Upgrading: Makkah City, Saudi Arabia—Challenges and Lessons for Sustainable Urban Renewal"

هدفت الدراسة إلى التعرف على الإطار الإجرائي لتطوير المستوطنات العشوائية بأبعاده المتمثلة في (مرحلة التصنيف، مرحلة صياغة السياسات، مرحلة التنفيذ، مرحلة المراقبة والتقييم) على مشروع تأهيل العشوائيات في مدينة مكة المكرمة بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج المختلط (Mixed Methods) الذي شمل تحليل 25 وثيقة سياسية وملاحظات ميدانية في 10 مناطق عشوائية ومقابلات مع الخبراء والمسؤولين، وتكونت عينة الدراسة من مسؤولي هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة وممثلي أمانة العاصمة المقدسة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن النموذج الإجرائي المطبق يمكن من تدخلات محلية حساسة للسياق، لكنه يواجه تحديات جوهرية تتمثل في التشتت المؤسسي والتأخير في التنفيذ ومحدودية المشاركة المجتمعية. وأوصت الدراسة بتبني استراتيجية هجينة تجمع بين إعادة التطوير الشامل في المناطق

عالية الخطورة والتطوير التدريجي في المناطق الأخرى، مع تعزيز آليات التخطيط التشاركي وتنويع مصادر التمويل بما يتوافق مع أهداف رؤية 2030.

❖ دراسة (2024) Baesse بعنوان "Jeddah Strategic Approaches to Sustainable Urban Development and Planning: Aligning Heritage with Vision 2030"

هدفت الدراسة إلى التعرف على المقاربات الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة في جدة بأبعادها المتمثلة في (أطر الحوكمة والتنظيم، أنماط التحضر واستخدام الأراضي، التحديات الاستراتيجية للتطوير العمراني) على مسار التطوير الحضري لمدينة جدة بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على تحليل الأطر التخطيطية والحوكمة والمقارنة مع تجارب المدن المشابهة (إسطنبول، القاهرة، سنغافورة)، وتكونت عينة الدراسة من الوثائق التخطيطية الرسمية لمدينة جدة والمخططات الاستراتيجية وتقارير التنمية الحضرية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن جدة تواجه تحديات حضرية متعددة تشمل التوسع العمراني غير المنضبط والمستوطنات غير المخططة والازدحام المروري، وأن المدينة تحتاج إلى أطر تنظيمية أقوى لحماية تراثها التاريخي مع استيعاب متطلبات التحديث. وأوصت الدراسة بتبني نهج شامل للتنمية الحضرية يوازن بين النمو الاقتصادي والاستدامة البيئية والشمول الاجتماعي، مع تطوير منظومة نقل عام متكاملة وتعزيز مشاركة المجتمعات المحلية في عملية التخطيط.

❖ دراسة (2024) Alqahtany & Abubakar بعنوان "Can Rapid Urbanization Be Sustainable? The Case of Saudi Arabian Cities"

هدفت الدراسة إلى التعرف على إمكانية تحقيق الاستدامة في ظل التحضر السريع بأبعاده المتمثلة في (التخطيط الحضري، نمو العشوائيات، البنية التحتية للنقل، الاستدامة البيئية) على المدن السعودية الرئيسية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على مراجعة الأدبيات وتحليل السياسات الحضرية والبيانات الثانوية، وتكونت عينة الدراسة من السياسات والخطط الحضرية للمدن السعودية الكبرى والتقارير الحكومية ذات العلاقة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن تشوهات التخطيط الحضري في ظل معدلات التحضر غير المسبوقة أنتجت اضطرابات تمثلت في تزايد الفقر ونمو العشوائيات والازدحام المروري وتدهور البيئة، وأن المدن السعودية تحتاج إلى تحول جذري في نماذج التخطيط الحضري. وأوصت الدراسة بضرورة تبني نماذج تخطيط حضري مستدامة تراعي النمو السكاني المتسارع، مع تطوير آليات فعالة للتعامل مع

المناطق العشوائية ودمجها في النسيج الحضري المنظم، وتعزيز الحوكمة الحضرية لتحقيق أهداف رؤية 2030.

8.1 الفجوة البحثية

بمراجعة الدراسات السابقة وتحليلها يتضح أن الأدبيات العربية والأجنبية قد أسهمت في تناول جوانب متعددة من موضوع الدراسة، غير أنها انطوت على فجوة بحثية واضحة تتمثل في عدة أبعاد مترابطة؛ فمن جهة أولى ركزت الدراسات التشريعية كدراسات (AlQahtany (2021 و (Alhajri et al. (2024 و (Almohaimeed and Al-Surf (2025 و (2026) والمستجدات في تملك العقارات (2023) على تحليل الأنظمة العقارية الجديدة من منظور قانوني وتنظيمي عام يتصل بقطاع الإسكان ككل دون أن تربطها بالسياق الخاص والمعقد للمناطق العشوائية التي تتسم بخصوصيات عمرانية واجتماعية وقانونية تختلف جوهرياً عن المناطق النظامية، ومن جهة ثانية تناولت الدراسات العمرانية كدراسات-El (2020) وShorbagy والزامل (2020) و (Alharbi et al. (2023 و (Baesse (2024 والجبوري وآخرين (2025) واقع المناطق العشوائية من أبعاد عمرانية واجتماعية وبيئية دون أن تقيس الأثر المباشر للتشريعات العقارية المستحدثة على مسارات التطوير والإدارة في تلك المناطق، ومن جهة ثالثة لم تتناول أي من الدراسات المتاحة — في حدود اطلاع الباحث — الأثر التكاملي لأبعاد المنظومة التشريعية الخمسة مجتمعة وهي التسجيل العيني والوساطة العقارية والبيع على الخارطة ورسوم الأراضي البيضاء والتمويل العقاري المدعوم على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة تحديداً بوصفها المدينة السعودية الأكثر تأثراً بهذه الظاهرة، ومن جهة رابعة افتقرت الدراسات السابقة إلى تقديم إطار تطبيقي متكامل يستكشف الفرص والبدايل التي أتاحتها الإصلاحات التنظيمية مع مراعاة التوازن بين الجدوى الاقتصادية لمشاريع التطوير والعدالة الاجتماعية لسكان تلك المناطق، وهو ما تسعى هذه الدراسة إلى تحقيقه من خلال بناء نموذج بحثي يربط بين الأبعاد التشريعية والعمرانية في إطار منهجي واحد. المنطلقات النظرية للدراسة

أولاً: الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً تشريعياً جذرياً في إطار رؤية 2030 التي وضعت قطاع الإسكان ضمن أولوياتها الاستراتيجية بهدف رفع نسبة تملك المواطنين السعوديين للمساكن

إلى سبعين بالمائة. وقد تجسد هذا التحول في إصدار منظومة متكاملة من الأنظمة واللوائح التي أعادت هيكلة السوق العقاري وأرست قواعد جديدة للحوكمة والشفافية والتنظيم، وذلك بعد عقود اتسم فيها القطاع بمحدودية الإطار القانوني وضعف آليات التوثيق وغياب الرقابة المنهجية على الممارسات العقارية. وقد أكدت الأدبيات أن هذا التحول يُمثل انتقالاً استراتيجياً من نموذج الدولة المزودة للإسكان بشكل مباشر إلى نموذج الدولة الممكنة التي تُهيئ البيئة التشريعية والتنظيمية والتمويلية ليضطلع القطاع الخاص بالدور الرئيسي في تلبية الطلب السكني المتنامي. (Alhajri et al., 2024)

نظام التسجيل العيني للعقار

يُعرّف نظام التسجيل العيني للعقار بأنه النظام القانوني الذي يقوم على تخصيص صحيفة مستقلة لكل وحدة عقارية في السجل العقاري تُدوّن فيها جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث الموقع والمساحة والحدود والحقوق والالتزامات المترتبة عليه، بحيث يكتسب التسجيل حجية مطلقة في مواجهة الكافة. وقد صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم (م/6) لعام 1423هـ ثم أُعيد تطويره بالمرسوم الملكي رقم (م/91) لعام 1443هـ ليواكب المتغيرات الجديدة في القطاع العقاري، ويهدف إلى حماية حقوق الملكية وتقليص النزاعات العقارية وتعزيز موثوقية البيانات العقارية بما يُسهم في استقرار السوق وجذب الاستثمارات (حسن، 2026). ويكتسب هذا النظام أهمية خاصة في سياق المناطق العشوائية التي تتسم بغموض الملكيات وتعدد المطالبات وانعدام التوثيق الرسمي.

نظام الوساطة العقارية

يُعرّف نظام الوساطة العقارية بأنه الإطار التنظيمي الذي يُحدد الأحكام والشروط والضوابط المنظمة لنشاط الوساطة والتسويق العقاري في المملكة، ويشمل ترخيص الوسطاء وتأهيلهم وتحديد حقوقهم والتزاماتهم وآليات الرقابة والمساءلة. وقد صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم (م/130) لعام 1443هـ ليحل محل التنظيمات السابقة المحدودة، ويسعى إلى القضاء على الممارسات العشوائية في السوق العقاري وحماية حقوق المتعاملين وتعزيز الشفافية، وهو ما ينعكس بشكل مباشر على تنظيم التعاملات العقارية في المناطق التي كانت تخضع تاريخياً لممارسات غير رسمية

نظام البيع على الخارطة (وافي)

يُعرّف نظام البيع على الخارطة بأنه النظام الذي يُتيح بيع الوحدات العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير والبناء وفق ضوابط محددة تضمن حقوق المشتريين، ويُشرف عليه برنامج وافي التابع للهيئة العامة للعقار. ويهدف هذا النظام إلى تحفيز المطورين العقاريين على الاستثمار في مشاريع التطوير الشامل من خلال توفير آليات تمويل مبكرة تُخفف المخاطر المالية وتُسرع وتيرة التنفيذ، كما يُوفر حماية قانونية للمشتريين عبر اشتراطات حسابات الضمان والتقييم الدوري لنسب الإنجاز. ويُمثل هذا النظام أداة تمويلية محورية في مشاريع تطوير المناطق العشوائية التي تتطلب استثمارات ضخمة ودورات تطوير طويلة (AlQahtany, 2022).

نظام رسوم الأراضي البيضاء

يُعرّف نظام رسوم الأراضي البيضاء بأنه النظام الذي يفرض رسوماً سنوية على الأراضي السكنية والتجارية المطورة الواقعة داخل النطاق العمراني والمملوكة لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين التي لم يُستفاد منها، وذلك بنسبة اثنين ونصف بالمائة من قيمتها المقدرة. وقد صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم (م/4) لعام 1437هـ ثم طُوّر بمراحل متعددة ليشمل فئات أوسع من الأراضي، ويهدف إلى مكافحة احتكار الأراضي وزيادة المعروض العقاري وخفض أسعار الأراضي السكنية، مما يُسهم في توفير بدائل سكنية بأسعار معقولة لساكلي المناطق العشوائية. (AlQahtany & Alhassan, 2020)

أنظمة التمويل العقاري المدعوم

تُعرّف أنظمة التمويل العقاري المدعوم بأنها المنظومة التمويلية التي تُقدمها الدولة عبر صندوق التنمية العقارية وبرنامج سكني لتمكين المواطنين من تملك المساكن، وتشمل القروض المدعومة بالكامل أو جزئياً وبرنامج الدعم السكني المتنوعة كإسكان التتموي والوحدات الجاهزة والبناء الذاتي وبرنامج الأرض والقرض. وقد شهدت هذه المنظومة تطوراً كبيراً في إطار رؤية 2030 من خلال التحول إلى نموذج الضمانات بدلاً من الإقراض المباشر وتوسيع الشراكات مع القطاع المصرفي الخاص، مما أسهم في رفع معدلات التمويل العقاري بشكل غير مسبوق. (AlQahtany, 2021)

ثانياً: تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

مفهوم المناطق العشوائية

تُعرّف المناطق العشوائية بأنها التجمعات السكنية التي نشأت وتوسعت خارج إطار التخطيط العمراني الرسمي ودون الحصول على تراخيص بناء نظامية، وتتسم بعدم انتظام النسيج العمراني وضيق الشوارع وغياب الفراغات العامة وتدهور المباني وضعف البنية التحتية وعدم توثيق الملكيات. وتُعرف في الأدبيات الأجنبية بمصطلحات متعددة منها Informal Settlements و Slums و Unplanned Settlements، وإن كان لكل مصطلح دلالاته الخاصة التي ترتبط بالسياق المحلي ودرجة التدهور العمراني والاجتماعي. وفي السياق السعودي تُشير المناطق العشوائية إلى الأحياء التي نمت بشكل عفوي على أراضٍ حكومية أو خاصة دون تخطيط مسبق، وتضم خليطاً سكانياً من مواطنين ومقيمين. (El-Shorbagy, 2020)

مفهوم تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

يُعرّف تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بأنه مجموعة العمليات والإجراءات المنهجية التي تستهدف تحويل المناطق العشوائية من واقعها العمراني المتدهور إلى أحياء حضرية منظمة ومستدامة، ويشمل ذلك إعادة التخطيط العمراني وتحسين البنية التحتية وتوثيق الملكيات وتسوية الأوضاع القانونية وتوفير الخدمات الأساسية وجذب الاستثمارات العقارية وإعادة دمج تلك المناطق في النسيج العمراني المنظم للمدينة. وتتراوح استراتيجيات التدخل بين إعادة التطوير الشامل الذي يتضمن الإزالة وإعادة البناء وبين التطوير التدريجي الذي يقوم على التحسين المرحلي مع الحفاظ على النسيج الاجتماعي القائم، وقد أوصت الأدبيات الحديثة باعتماد نهج هجين يجمع بين الاستراتيجيتين وفقاً لخصوصية كل منطقة (Alzamil, 2025). وفي مدينة جدة تتولى أمانة المحافظة بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مسؤولية إدارة ملف تطوير الأحياء العشوائية ضمن إطار مشروع جدة الكبرى الذي يستهدف إعادة تشكيل الهوية الحضرية للمدينة بما يتسق مع رؤية 2030. (Baesse, 2024)

ثالثاً: العلاقة بين الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة وتطوير المناطق العشوائية

تقوم العلاقة النظرية بين المتغيرين على فرضية مؤداها أن الإصلاح التشريعي يُهيئ البيئة القانونية والتنظيمية والتمويلية التي تُمكن من تطوير المناطق العشوائية وإدارتها بكفاءة، فالتسجيل العيني يحسم إشكالية الملكيات الغامضة، والوساطة العقارية تُنظم التعاملات السوقية، والبيع على الخارطة يوفر آليات تمويل مبتكرة للمطورين، ورسوم الأراضي البيضاء تكسر الاحتكار وتزيد المعروض، والتمويل المدعوم يرفع

القدرة الشرائية للسكان. وهذا التكامل بين أبعاد المنظومة التشريعية هو ما تسعى هذه الدراسة إلى اختباره ميدانيًا في سياق المناطق العشوائية بمدينة جدة. (Almohaimeed & Al-Surf, 2025)

9.1 المنهجية وطرق البحث:

ستتبنى هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الظاهرة المدروسة وأهدافها البحثية، إذ يُتيح هذا المنهج وصف الظاهرة محل الدراسة — المتمثلة في أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة — وصفًا دقيقًا وشاملاً، ثم تحليلها تحليلًا كميًا للكشف عن العلاقات الارتباطية والسببية بين متغيراتها المستقلة والتابعة. وسيُمكن هذا المنهج الباحث من جمع البيانات الأولية من المبحوثين عبر أداة الاستبانة، وتحليلها إحصائيًا للوصول إلى نتائج قابلة للتعميم على مجتمع الدراسة.

وسيجري توظيف هذا المنهج عبر مرحلتين متكاملتين: مرحلة نظرية تتضمن مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة والأنظمة واللوائح العقارية ذات الصلة لبناء الإطار النظري للدراسة، ومرحلة ميدانية تتضمن تصميم أداة الاستبانة وتوزيعها على عينة الدراسة وجمع البيانات وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، ومن ثم تفسير النتائج وصياغة التوصيات في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة.

10.1 مجتمع الدراسة وعينتها

سيكون مجتمع الدراسة من جميع المتخصصين والممارسين والمعنيين بقطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة، ويشمل ذلك العاملين في أمانة محافظة جدة — وتحديدًا الإدارة العامة للتطوير العمراني وإدارة الأحياء العشوائية — والعاملين في فرع الهيئة العامة للعقار بمنطقة مكة المكرمة، والمطورين العقاريين المرخصين من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان العاملين في نطاق مدينة جدة والبالغ عددهم نحو 120 مطورًا وفقًا لسجلات برنامج وافي، فضلًا عن المكاتب والشركات العقارية المرخصة بالمدينة والبالغ عددها نحو 3,500 منشأة وفقًا لبيانات الهيئة العامة للعقار، إضافة إلى الأكاديميين المتخصصين في التخطيط العمراني وإدارة العقارات في الجامعات السعودية بمنطقة مكة المكرمة. ويُقدَّر المجتمع الكلي للدراسة بنحو 4,000 فرد.

وستعتمد الدراسة أسلوب العينة العشوائية الطبقية لضمان تمثيل جميع فئات مجتمع الدراسة تمثيلاً متناسباً، وسيُحدّد حجم العينة باستخدام معادلة ستيفن ثومبسون عند مستوى ثقة 95% وهامش خطأ 5%، وبتطبيق المعادلة على مجتمع قوامه 4,000 فرد سيبلغ الحد الأدنى لحجم العينة المطلوب نحو 351 مفردة. وسيسعى الباحث إلى توزيع 400 استبانة لتعويض الفاقد المتوقع في الاستجابة، وستوزّع العينة طبقياً على النحو التالي 40: مفردة من منسوبي أمانة جدة والجهات الحكومية ذات العلاقة، و80 مفردة من المطورين العقاريين المرخصين، و230 مفردة من أصحاب المكاتب والشركات العقارية والوسطاء المرخصين، و50 مفردة من الأكاديميين والخبراء المتخصصين.

11.1 مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على نوعين من مصادر البيانات. المصادر الثانوية وتشمل الكتب والمراجع العلمية المتخصصة في إدارة العقارات والتخطيط الحضري، والدوريات والمجلات العلمية المحكمة العربية والأجنبية، والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة عن الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والتقارير الرسمية وقواعد البيانات الحكومية المتعلقة بالمناطق العشوائية بجدة، والرسائل العلمية والأطروحات الجامعية ذات الصلة. أما المصادر الأولية فستتمثل في البيانات التي سيجمعها الباحث ميدانياً من خلال أداة الاستبانة المصممة خصيصاً لأغراض هذه الدراسة.

12.1 أداة الدراسة

سيعتمد الباحث على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسية لجمع البيانات الأولية، وستُصمّم وفق مقياس ليكرت الخماسي (موافق بشدة = 5، موافق = 4، محايد = 3، غير موافق = 2، غير موافق بشدة = 1)، وستتكون من ثلاثة أقسام رئيسية على النحو التالي:

- ❖ القسم الأول: البيانات الديموغرافية — ويتضمن بيانات عن النوع الاجتماعي، والعمر، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة الجهة التي ينتمي إليها المبحوث.
- ❖ القسم الثاني: محاور المتغير المستقل (الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة) — ويتكون من خمسة محاور فرعية تقيس أبعاد المتغير المستقل، وذلك على النحو التالي:

المحور	البُعد	عدد الفقرات
--------	--------	-------------

المحور الأول	نظام التسجيل العيني للعقار	4 فقرات
المحور الثاني	نظام الوساطة العقارية	4 فقرات
المحور الثالث	نظام البيع على الخارطة (وافي)	4 فقرات
المحور الرابع	نظام رسوم الأراضي البيضاء	4 فقرات
المحور الخامس	أنظمة التمويل العقاري المدعوم	4 فقرات
الإجمالي		20 فقرة

❖ القسم الثالث: المتغير التابع (تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة) — وهو محور أحادي يقيس المتغير التابع بشكل شامل ومتكامل، ويتكون من 10 فقرات تغطي جوانب التطوير العمراني وتحسين البنية التحتية وتنظيم الملكيات وجذب الاستثمارات وتحسين جودة الحياة وإعادة دمج المناطق العشوائية في النسيج العمراني المنظم.

وبذلك يبلغ إجمالي فقرات الاستبانة 30 فقرة بخلاف البيانات الديموغرافية. وسيتم التحقق من صدق الأداة عبر صدق المحكمين بعرضها على عدد من الأساتذة المتخصصين، وصدق الاتساق الداخلي باستخدام معامل ارتباط بيرسون، كما سيُقاس ثبات الأداة باستخدام معامل ألفا كرونباخ.

13.1 الأساليب الإحصائية المستخدمة

سيستعين الباحث ببرنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) في تحليل بيانات الدراسة، وسيتم توظيف الأساليب الإحصائية التالية:

- ❖ التكرارات والنسب المئوية: لوصف خصائص عينة الدراسة الديموغرافية وتحديد استجابات المبحوثين على فقرات الاستبانة.
- ❖ المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لترتيب فقرات ومحاور الدراسة حسب درجة الموافقة وتحديد مستوى التششت في الاستجابات.
- ❖ معامل ارتباط بيرسون: للتحقق من صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة وقياس العلاقة الارتباطية بين المتغيرات.
- ❖ معامل ألفا كرونباخ: للتحقق من ثبات أداة الدراسة ودرجة اتساقها الداخلي.

- ❖ تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression) لقياس أثر أبعاد المتغير المستقل مجتمعة على المتغير التابع وتحديد القدرة التنبؤية لكل بُعد.
- ❖ تحليل الانحدار البسيط (Simple Regression) لقياس أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل منفردًا على المتغير التابع.
- ❖ اختبار (ت) للعينات المستقلة (Independent Samples T-Test) للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة وفقًا لمتغير النوع الاجتماعي.
- ❖ تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة وفقًا للمتغيرات الديموغرافية متعددة الفئات كالعمر والمؤهل العلمي وسنوات الخبرة وطبيعة الجهة.

14.1 حدود الدراسة

- ❖ الحدود الموضوعية: ستقتصر الدراسة على دراسة أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة — بأبعادها الخمسة: التسجيل العيني للعقار، والوساطة العقارية، والبيع على الخارطة، ورسوم الأراضي البيضاء، والتمويل العقاري المدعوم — على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.
- ❖ الحدود المكانية: ستُطبق الدراسة على المناطق العشوائية بمدينة جدة بمنطقة مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية.
- ❖ الحدود الزمانية: سيُجرى الجانب الميداني للدراسة خلال العام الدراسي 1448/1447 هـ الموافق 2026/2025 م.
- ❖ الحدود البشرية: ستُطبق الدراسة على المتخصصين والممارسين في قطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة، ويشملون منسوبي أمانة جدة والهيئة العامة للعقار والمطورين العقاريين والوسطاء والمكاتب العقارية والأكاديميين المتخصصين.

الفصل الثاني: الإطار النظري للدراسة

المبحث الأول: الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة

1.1.2 تمهيد

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولات هيكلية عميقة أفرزتها منظومة من الأنظمة والتشريعات التي أُعيد صياغتها في ضوء رؤية المملكة 2030، إذ باتت البيئة التشريعية العقارية تمثل ركيزة جوهرية في إعادة تشكيل السوق العقاري وضبط علاقاته وتنظيم مخرجاته. ولم يعد يُنظر إلى التشريع العقاري بوصفه أداة ضبط قانوني فحسب، بل بوصفه رافعة تنموية واستثمارية تتقاطع فيها الأبعاد الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية، وتتشابك في نطاقها المصالح الفردية والاعتبارات العامة. وتتبع أهمية استعراض هذا المتغير من كونه يمثل المدخل الحاكم لأي محاولة جادة لإعادة تنظيم المناطق العشوائية، لأن هذه المناطق نشأت أصلاً في ظل فراغ تشريعي أو ضعف في التطبيق، ولن تُعالج إشكالياتها المتراكمة إلا عبر منظومة تشريعية متكاملة تُعيد بناء الثقة في السوق وتُرسخ مفهوم الملكية المنظمة.

ويتناول هذا المبحث الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة من زاوية إدارية وتنظيمية، عبر تفكيك المفهوم واستعراض الأهمية والأهداف والأبعاد، مع الوقوف على الاتجاهات الفكرية والمدارس التي تناولت هذا الحقل، وذلك بأسلوب يوازن بين التأسيس النظري والتوظيف التطبيقي في سياق مدينة جدة تحديداً، بما ينسجم مع طبيعة الدراسة الحالية وتوجهاتها.

2.1.2 مفهوم الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة

تتعدد المقاربات التي تناولت مفهوم الأنظمة والتشريعات العقارية، وتتباين زوايا النظر إليها بحسب المرجعية الفكرية والحقل المعرفي الذي ينطلق منه كل باحث، غير أن هذه المقاربات تلتقي جميعها عند جوهر مشترك يتمثل في كون هذه الأنظمة منظومة قواعد ملزمة تحكم العلاقات العقارية وتضبط ممارسات أطرافها. ويذهب اليحياء (2023) إلى أن الأنظمة العقارية الحديثة تمثل الإطار الحاكم لتملك العقارات وتنظيم التصرفات الواردة عليها، بما يشمل الأحكام النظامية والمبادئ القضائية التي تُشكل في مجموعها بنية معيارية متكاملة توجه سلوك الأفراد والمؤسسات في السوق العقاري.

ويُقارب العتيبي (2024) المفهوم من زاوية أكثر تخصصًا، إذ يعدّ التنظيم القانوني للوحدات العقارية وفرزها وإدارتها مكونًا جوهريًا في المنظومة التشريعية، بحيث لا يُنظر إلى التشريع العقاري بوصفه نصوصًا مجردة، بل بوصفه أداة تحفيزية تُهيئ البيئة اللازمة لنشاط التطوير العقاري وتُطلق طاقاته الاستثمارية. ومن جهة مغايرة، يقدّم الجريفاوي (2022) قراءة إجرائية للمفهوم، إذ يربطه بآليات توقيع الأطراف على عقود التصرفات العقارية وما يعترئها من تحديات في ظل المستجدات الطارئة، وهو ما يوسّع دلالة المفهوم لتشمل الجوانب الإجرائية والتقنية التي تُترجم النصوص التشريعية إلى ممارسات فعلية.

وفي سياق أكثر شمولًا، تنظر حسن (2026) إلى الأنظمة والتشريعات العقارية بوصفها منظومة تنظيمية تحكم المعاملات العقارية التجارية، وتُشكّل مرجعية أساسية لضبط العلاقات التعاقدية بين الأطراف المختلفة، مع مراعاة خصوصية البيئة السعودية وما تفرضه من اعتبارات شرعية ونظامية. ويتقاطع هذا التوجه مع ما طرحه Almohaimeed & Al-Surf (2025) من قراءة تنموية لمفهوم التنظيمات العمرانية والعقارية في المملكة، إذ يُنظر إليها من منظور استثماري بوصفها أدوات لتحفيز رأس المال وتوجيهه نحو مشاريع التنمية العمرانية. أما Kumar (2024) فيتناول المفهوم من زاوية أخلاقية ومهنية، مؤكدًا أن التشريعات العقارية لا تقتصر على القواعد الآمرة والناحية، بل تمتد لتشمل معايير الامتثال والسلوك المهني التي يلتزم بها العاملون في القطاع.

ويطرح Budkowski et al. (2025) رؤية بنوية للمفهوم، إذ يعدّون تنظيم الوضع القانوني للعقار مسألة مركّبة تتشعب فيها الإشكاليات القانونية والإدارية، وتتطلب معالجة متعددة الأبعاد. في حين يُقدّم Vaghela et al. (2025) قراءة تطبيقية للمفهوم من خلال قوانين تنظيم القطاع العقاري وتطويرة، بحيث يُنظر إلى التشريع بوصفه أداة إصلاحية تُعيد هيكلة صناعة التشييد والتطوير وتضبط سلوك الفاعلين فيها.

وبناءً على ما تقدّم، يمكن القول إن الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة تُمثّل منظومة معيارية إدارية متكاملة تجمع بين النصوص القانونية والإجراءات التنفيذية والأدوات الرقابية، وتهدف إلى ضبط السوق العقاري وتنظيم علاقاته وتحفيز استثماراته، مع مراعاة الأبعاد الاجتماعية والعمرانية في البيئات الحضرية المستهدفة. ويرى الباحث أن هذه الأنظمة تُشكّل في مجموعها بنية مؤسسية تعمل على تحويل الممارسات العقارية من الطابع غير الرسمي إلى الطابع المنظم، وتُعيد تعريف العلاقة بين الملاك والمطورين والوسطاء والجهات التنظيمية، بما يُتيح بناء سوق عقاري شفاف ومستدام يُسهم في معالجة التشوّهات الحضرية ومنها ظاهرة المناطق العشوائية.

3.1.2 أهمية الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة

تتبع أهمية الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة من كونها تُشكّل البنية التحتية غير المرئية التي يقوم عليها السوق العقاري بأكمله، إذ لا يمكن تصوّر قطاع عقاري منتج ومستدام في غياب منظومة تشريعية متينة تضبط علاقاته وتحمي حقوق أطرافه وتوجّه استثماراته نحو الأولويات التنموية. وتتضاعف هذه الأهمية في السياق السعودي في ضوء التحولات المتسارعة التي يشهدها القطاع، والتحديات المتراكمة في المناطق الحضرية، وعلى رأسها إشكاليات المناطق العشوائية التي تستلزم استجابة تشريعية شاملة.

ويشير (AlQahtany (2021) إلى أن أهمية التنظيم الحكومي والدعم المالي في قطاع الإسكان تتجلى في عدة جوانب، أولها أن هذه الأنظمة تُوفّر إطاراً مؤسسياً يضمن استمرارية تدفق الوحدات السكنية إلى السوق ويُقلّل من الاختلالات الهيكلية، وثانيها أنها تُتيح توجيه الدعم الحكومي بكفاءة نحو الفئات المستهدفة بما يُعزّز العدالة في الوصول إلى المسكن، وثالثها أنها تُرسّخ الثقة بين الأطراف الفاعلة في السوق عبر ضمان الشفافية والمساءلة، ورابعها أنها تُسهم في استقرار الأسعار وضبط تقلباتها من خلال أدوات تنظيمية متعددة.

ويُبرز (Alhajri et al. (2024) أن أهمية الأنظمة العقارية تتضح في كونها تُتيح الانتقال من المقاربات التوجيهية المركزية إلى المقاربات التمكينية التي تُشرك القطاع الخاص والمجتمع المحلي في صياغة الحلول السكنية، وهو ما يُعزّز كفاءة تخصيص الموارد ويُوسّع قاعدة المستفيدين ويُنوّع مصادر التمويل والتنفيذ. ويضيف (AlQahtany & Alhassan (2020) أن أهمية هذه الأنظمة تكمن في ارتباطها العضوي بمستهدفات رؤية 2030، إذ تُشكّل الأداة التنفيذية التي تُترجم الطموحات الاستراتيجية إلى واقع ملموس على الأرض، سواء فيما يتصل برفع نسب التملك أو تنويع المنتجات العقارية أو تحسين جودة الحياة في المدن السعودية.

ويرى (Eng (2023) أن أهمية التنظيم العقاري تتجسّد في كونه يُشكّل مرجعية استراتيجية لإدارة العقارات في العقد القادم، إذ يُتيح مواكبة التحولات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية التي تُعيد تشكيل صناعة العقار عالمياً، ويُساعد المؤسسات على بناء ميزات تنافسية مستدامة. ويؤكد (Wanxin (2023) أن أهمية الأنظمة العقارية الحديثة تتضح في تمكينها من تبني مفاهيم ومبادئ إدارة العمليات في المؤسسات العقارية، بما يُحسّن كفاءة الأداء ويُرشّد استخدام الموارد ويُعزّز قدرة المؤسسات على الاستجابة لمتغيرات السوق.

ومن زاوية تنموية، يشير (Alqahtany & Abubakar (2024 إلى أن أهمية الأنظمة والتشريعات تكمن في كونها الآلية الوحيدة القادرة على تحويل التوسع الحضري السريع من ظاهرة مثيرة للقلق إلى مسار تنموي مستدام، وذلك عبر ضبط أنماط استخدام الأراضي وتوجيه الاستثمارات نحو مناطق الأولوية وربط التخطيط العمراني بالاعتبارات البيئية. ويُقدّم (Baesse (2024 قراءة مماثلة لأهمية هذه الأنظمة في السياق المحلي لمدينة جدة، إذ تُتيح تبني مقاربات استراتيجية للتنمية العمرانية المستدامة تُعالج التحديات المترابطة وتُهيئ البيئة المناسبة لجذب الاستثمارات.

ويرى الباحث أن أهمية الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة تتجاوز البعد التنظيمي المباشر لتشمل الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، وتُشكّل حجر الزاوية في أي مشروع جاد لإعادة تأهيل المناطق العشوائية، إذ يستحيل إدماج هذه المناطق في النسيج الحضري المنظم دون توفير المظلة التشريعية الملائمة التي تُشرعن المعالجات وتضمن استدامتها.

4.1.2 أهداف الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة

تتباين أهداف الأنظمة والتشريعات العقارية بحسب زوايا المعالجة التي يتبنّاها الباحثون، وتتنوّع هذه الأهداف بين ما هو تنظيمي مباشر وما هو تنموي بعيد المدى. وي طرح العتيبي (2024) جملة من الأهداف التي يسعى التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية إلى تحقيقها، من أبرزها تحفيز أنشطة التطوير العقاري عبر توضيح حدود الملكية وتيسير إجراءات الفرز والإدارة، وتوفير إطار قانوني للعلاقات المتشابكة بين ملاك الوحدات المتعددة، وضمان استدامة إدارة المشاريع العقارية بعد اكتمال بنائها وتسليمها، فضلاً عن تعزيز جاذبية القطاع لرأس المال الوطني والأجنبي.

ويستعرض (Rosynskyi (2023 أهدافاً ذات طابع اقتصادي وإداري، تتضمن تنمية الإمكانات الاقتصادية لشركات التطوير العقاري عبر توظيف تقنيات الأتمتة والذكاء الاصطناعي، ورفع كفاءة العمليات الإدارية، وتعزيز قدرة المؤسسات على التنبؤ بمتغيرات السوق والاستجابة لها، وبناء نماذج أعمال مرنة وقابلة للتوسع. ويُضيف (Kumar (2024 أهدافاً ذات طابع أخلاقي ومهني، من بينها ترسيخ ثقافة الامتثال والالتزام بالمعايير المهنية في القطاع العقاري، وحماية الأطراف الأضعف في العلاقات التعاقدية، وبناء بيئة قانونية تحمي المستثمرين والمستهلكين على حدٍ سواء.

ويطرح (El-Shorbagy (2020) أهدافاً مرتبطة بمعالجة إشكاليات المستوطنات غير المخططة، من أبرزها إعادة إدماج هذه المستوطنات في النسيج الحضري المنظم عبر أطر تشريعية تُعالج الأوضاع القائمة وتُنظّم الملكيات وتُشرعن التصرفات، ورفع جودة البيئة العمرانية في هذه المستوطنات، وحماية سكانها من مخاطر التهميش والإقصاء الحضري. وفي السياق ذاته، يستعرض (Alzamil (2025) أهدافاً إجرائية تتصل بترقية المناطق العشوائية، تتضمن بناء إطار إجرائي متكامل لمشاريع الترقية، وضمان الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية للمعالجات، والاستفادة من الدروس المستخلصة من التجارب السابقة في صياغة السياسات المستقبلية.

ويقدّم الزامل (2020ج) أهدافاً مرتبطة بسياسات التأهيل العمراني، منها تحسين الخدمات والمرافق في الأحياء المستهدفة، وتنظيم استخدامات الأراضي، ومعالجة الإشكاليات القانونية المتصلة بالملكية، وإشراك السكان في صياغة الحلول وتنفيذها. ويبرز الجبوري وآخرون (2025) أهدافاً مماثلة تتصل بالارتقاء العمراني وتحويل المناطق العشوائية إلى بيئة عمرانية مستدامة، مع التركيز على أبعاد التنمية المستدامة الثلاثة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وتضيف عبد الحميد (2024) أهدافاً تتصل بتحسين جودة الحياة في المدن السعودية عبر السياسات العمرانية، بما يشمل تعزيز الاندماج الاجتماعي وتحسين الوصول إلى الخدمات ورفع مستوى الرضا السكاني.

ومن منظور شامل، يمكن القول إن أهداف الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة تتكامل في اتجاه بناء سوق عقاري منظم وشفاف ومستدام، يُلبّي احتياجات المجتمع ويُحفّز الاستثمار ويُعالج التشوهات الحضرية، ويرى الباحث أن هذه الأهداف لا يمكن تحقيقها بمعزل بعضها عن بعض، إذ تتشابك فيما بينها وتتغذى من بعضها البعض، وأن نجاح المنظومة التشريعية يُقاس بمدى قدرتها على تحقيق التوازن بين هذه الأهداف المتعددة في آنٍ واحد.

5.1.2 أبعاد الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة

تم تحديد أبعاد المتغير المستقل بناءً على دراسة اليحياء (2023) التي تناولت المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية في ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية، ودراسة العتيبي (2024) التي عالجت التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية وإدارتها، ودراسة حسن (2026) التي استعرضت التنظيمات القانونية للمعاملات العقارية التجارية، ودراسة (AlQahtany (2022 التي تناولت

التحديات والبرامج المتصلة بالوصول إلى الإسكان الميسور. وقد أفضى التحليل المتكامل لهذه المرجعيات إلى تحديد خمسة أبعاد رئيسية تُشكّل في مجموعها البنية التشريعية الحاكمة للقطاع العقاري السعودي المعاصر.

❖ نظام التسجيل العيني للعقار

يُمثّل نظام التسجيل العيني للعقار نقلة نوعية في منظومة التوثيق العقاري، إذ يقوم على مبدأ توثيق العقار ذاته لا الأشخاص المتصرفين فيه، بحيث يُصبح لكل عقار سجل مستقل يُدوّن فيه كل ما يطرأ عليه من تصرفات وحقوق وأعباء. ويتناول اليحياء (2023) هذا النظام من زاوية الأحكام النظامية والمبادئ القضائية التي تحكمه، مُبرزاً كيف أعاد تشكيل مفهوم الملكية العقارية في المملكة، ونقلها من التوثيق الشخصي إلى التوثيق العيني الذي يُوفّر حماية أعلى للحقوق ويُقلّل من النزاعات. ويتقاطع هذا الطرح مع ما يعرضه Budkowski et al. (2025) من قراءة لإشكاليات تنظيم الوضع القانوني للعقار، إذ يُشكّل التسجيل العيني الأداة المركزية في معالجة الغموض القانوني وضمان استقرار المراكز القانونية للملاك. وتُتّضح أهمية هذا البُعد في سياق المناطق العشوائية بشكل خاص، إذ تُعاني هذه المناطق من غياب التوثيق الرسمي وتشابك الحقوق، وهو ما يجعل التسجيل العيني مدخلاً لا غنى عنه لأي مشروع إعادة تأهيل جاد.

❖ نظام الوساطة العقارية

يستهدف نظام الوساطة العقارية ضبط ممارسات الوسطاء ومكاتب العقار وتنظيم علاقاتهم بالأطراف المتعاملة، عبر اشتراط الترخيص المهني وتحديد الالتزامات والحقوق ووضع معايير للمساءلة. وتُقدّم حسن (2026) قراءة قانونية للتنظيمات الحاكمة للمعاملات العقارية التجارية، بما يشمل الإطار الحاكم لنشاط الوساطة بوصفه أحد أهم المعاملات العقارية التجارية شيوعاً. ويُكمل هذا الطرح ما يعرضه Kumar (2024) من رؤية للدور النقدي للممارسين القانونيين في تعزيز الامتثال والمعايير الأخلاقية في القطاع العقاري، وهو ما يمتد بطبيعته إلى نشاط الوساطة الذي يُشكّل الواجهة الأكثر تماساً مع المستهلكين. ويكتسب هذا البُعد أهمية خاصة في المناطق العشوائية التي تشيع فيها الممارسات غير الرسمية والوساطات غير المرخصة، مما يُعرّض المتعاملين لمخاطر متعددة ويُعرقّل تنظيم السوق.

❖ نظام البيع على الخارطة (وافي)

يُتيح نظام البيع على الخارطة تسويق الوحدات العقارية قبل اكتمال بنائها ضمن ضوابط تنظيمية تحمي المشترين وتضمن التزام المطورين، عبر آليات الحسابات الضامنة والإفصاح والرقابة على مراحل التنفيذ. ويتناول العتيبي (2024) هذا النظام من زاوية دوره في تحفيز أنشطة التطوير العقاري، إذ يُوفّر للمطوّرين مصدرًا للتمويل التشغيلي ويُتيح للمشتريين الوصول إلى وحدات بأسعار تفضيلية، مع ضمانات قانونية تحمي أموالهم. ويُقارب (2025) Vaghela et al. هذا النوع من التنظيمات من زاوية أثرها على صناعة التشييد، مُبرزين كيف تُعيد قوانين تنظيم القطاع العقاري تشكيل ممارسات المطورين وعلاقاتهم بالمستهلكين. ويتصل هذا البُعد بمعالجة المناطق العشوائية عبر تمكين المطورين من إطلاق مشاريع إعادة التطوير بتمويل مبكر يُخفّف الأعباء الرأسمالية ويُسرّع من وتيرة التنفيذ.

❖ نظام رسوم الأراضي البيضاء

يستهدف نظام رسوم الأراضي البيضاء الحدّ من ظاهرة اكتناز الأراضي الصالحة للتطوير داخل النطاقات العمرانية، عبر فرض رسوم مالية على الأراضي غير المطوّرة، بما يُحفّز مُلاكها على تطويرها أو طرحها في السوق. ويستعرض (2022) AlQahtany هذا النظام في سياق البرامج المصمّمة لتعزيز الوصول إلى الإسكان الميسور، بوصفه أداة سياسية تهدف إلى زيادة المعروض من الأراضي المطوّرة وضبط أسعارها. ويُكمل (2024) Alqahtany & Abubakar هذه القراءة من زاوية استدامة التوسّع الحضري، إذ يُشكّل هذا النظام آلية لضبط أنماط استخدام الأراضي وتوجيهها نحو الاستخدامات المنتجة. ويتصل هذا البُعد ارتباطاً وثيقاً بالمناطق العشوائية، إذ إن كثيراً منها يقع في محيطه أراضٍ بيضاء مُحترقة، ويُشكّل تحفيز تطويرها مدخلاً لإعادة هيكلة المحيط العمراني للمناطق العشوائية وتوفير بدائل سكنية لسكانها.

❖ أنظمة التمويل العقاري المدعوم

تُشكّل أنظمة التمويل العقاري المدعوم الرافعة المالية الأساسية للسوق العقاري، إذ تُتيح للمواطنين الوصول إلى المسكن عبر منتجات تمويلية مدعومة حكوميًا، وتضمن استقرار السيولة في السوق واستمرارية تدفّق الطلب. ويعرض (2024) Alhajri et al. المقاربة التمكينية لقطاع الإسكان السعودي التي تُشكّل أنظمة التمويل المدعوم أحد أبرز أدواتها، إذ تنتقل الدولة من دور المُنتج المباشر للسكن إلى دور المُيسّر والمُمكن للقطاع الخاص. ويُبرز (2020) AlQahtany & Alhassan الدور المحوري لهذه الأنظمة في تحقيق مستهدفات الإسكان الميسور ضمن رؤية 2030، بوصفها الأداة الأكثر تأثيرًا في رفع نسب التملك

بين المواطنين. ويكتسب هذا البُعد أهمية مضاعفة في سياق المناطق العشوائية، إذ يُتيح لسكانها الوصول إلى بدائل سكنية منظمة، ويُوفّر للمطوّرين الطلب المطلوب لجدوى مشاريع إعادة التطوير.

6.1.2 التوجهات النظرية في دراسة الأنظمة والتشريعات العقارية

تتوزّع الدراسات التي تناولت الأنظمة والتشريعات العقارية بين عدة توجهات نظرية، يُشكّل كل منها زاوية معالجة مميّزة تُضيف بُعدًا معرفيًا للحقل. ويبرز التوجه القانوني التنظيمي الذي يُعنى بتحليل النصوص التشريعية والمبادئ القضائية، ومنه ما قدّمه الجريفاوي (2022) في معالجته للحلول العملية لتوقيع الأطراف عن بُعد على عقود التصرفات العقارية، إذ ركّز على البُعد الإجرائي والتقني للتشريع العقاري في بيئات استثنائية، مُتخذًا من إمارة أبوظبي ميدانًا للتطبيق، ومُوظفًا متغيرات تتصل بأشكال التوقيع الإلكتروني وحجّيته القانونية. ويُفيد هذا التوجه الدراسة الحالية في فهم كيفية تكييف النصوص التشريعية مع المستجدات التقنية والظروف الطارئة.

ويظهر التوجه التنموي الاستثماري الذي يُقارب الأنظمة العقارية من زاوية دورها في تحفيز الاستثمار والتنمية، ومنه ما طرحه Almohaimeed & Al-Surf (2025) من قراءة استثمارية لتنظيمات التطوير العمراني في المملكة، معتمدين على منظور يربط بين البنية التنظيمية وقرارات المستثمرين، ومُوظفين مؤشرات تتصل ببيئة الأعمال العقارية. ويُثري هذا التوجه الدراسة الحالية بمدخل يُبرز البُعد الاقتصادي للتشريع ودوره في تشكيل قرارات الاستثمار في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية.

ويتضح كذلك التوجه الإداري التشغيلي الذي يهتم بأثر الأنظمة على الممارسات الإدارية داخل المؤسسات العقارية، وقد عالجه Wanxin (2023) من خلال تناول المفاهيم والمبادئ الحديثة لإدارة العمليات في المؤسسات العقارية، معتمدًا على إطار إدارة العمليات، ومُقدّمًا مؤشرات تتصل بكفاءة العمليات وجودتها. ويرتبط بهذا التوجه ما طرحه Rosynskyi (2023) من قراءة تكنولوجية تُبرز دور الأتمتة والذكاء الاصطناعي في نمو الإمكانيات الاقتصادية لشركات التطوير العقاري، مُوظفًا متغيرات تتصل بمستوى تبني التقنيات ونضجها. ويُتيح هذا التوجه للدراسة الحالية استيعاب البُعد الإداري التشغيلي في تفاعل المطورين مع الأنظمة التشريعية.

ويلوح أيضًا التوجه الحضري التخطيطي الذي يُقارب التشريعات العقارية من زاوية ارتباطها بالتخطيط العمراني وإدارة الأراضي، ومن نماذج ما قدّمه Baesse (2024) في معالجته للمقاربات الاستراتيجية

للتنمية الحضرية المستدامة في مدينة جدة، مُعتمداً على منظور التنمية المستدامة، ومُوظفاً مؤشرات تتصل بجودة البيئة العمرانية. ويرتبط بهذا التوجه ما قدّمه (Alharbi et al. (2023 في دراسته لأثر استراتيجيات الإدارة الحضرية على استخدامات الأراضي والغطاء الأرضي وظاهرة الجزر الحرارية الحضرية في جدة، مُوظفاً أدوات الاستشعار عن بُعد ومؤشرات الحرارة الحضرية. ويُثري هذا التوجه الدراسة الحالية بربط التشريع بالنتائج العمرانية والبيئية المترتبة على تطبيقه.

المبحث الثاني: تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة

1.2.2 تمهيد

يُشكّل تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية أحد أعقد التحديات التي تواجه صانعي القرار الحضري في المدن السعودية، ولا سيما في مدينة جدة التي تتسم بخصوصية ديموغرافية واقتصادية وعمرانية جعلت من ظاهرة الأحياء العشوائية سمة بارزة في نسيجها الحضري. ولم تعد معالجة هذه المناطق تُختزل في المقاربات التقليدية القائمة على الإزالة أو التجميل، بل باتت تتّجه نحو مقاربات متكاملة تجمع بين إعادة التطوير العمراني وتنظيم الملكيات وتحسين البنية التحتية وجذب الاستثمارات وتحسين جودة الحياة، بحيث تُصبح هذه المناطق جزءاً فاعلاً من النسيج الحضري المنظم لا جيوياً مهمشة على أطرافه.

ويتناول هذا المبحث المتغير التابع من منظور إدارة الأعمال العقارية، عبر تفكيك مفهوم تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية، واستعراض أهميته وأهدافه وأبعاده، وربطه بالسياق المحلي لمدينة جدة، مع الإفادة من التوجهات النظرية التي تناولت هذا الحقل. ويحرص العرض على إبراز الطابع المتعدد الأبعاد لهذه العملية، وعلى ربطها بالمنظومة التشريعية التي جرى تناولها في المبحث الأول، بما يُهيئ الأرضية النظرية اللازمة للجانب التطبيقي من الدراسة.

2.2.2 مفهوم تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

يتشكّل مفهوم تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية عند تقاطع عدة حقول معرفية، تشمل التخطيط العمراني وإدارة العقارات والسياسات العامة والتنمية المستدامة، وتتباين مقاربات الباحثين لهذا المفهوم بحسب الحقل الذي ينطلقون منه والزاوية التي يُركزون عليها. ويُقدّم الزامل (2020أ) مقارنة مكانية للمفهوم، إذ ينظر إلى تطوير المناطق العشوائية من خلال تحليل خصائص انتشارها المكاني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، بحيث يُصبح التطوير عملية مبنية على تشخيص دقيق للبيئة العمرانية القائمة وتحديد أنماط انتشار الظاهرة داخل المدينة.

ويطرح الزامل (2020ب) في موضع آخر مقارنة تنموية للمفهوم، تنظر إلى تطوير المناطق العشوائية الهامشية بوصفه عملية معقّدة تتطوي على تحديات متعددة الأبعاد تتصل بالبنية التحتية والخدمات والملكيّات والاندماج الاجتماعي. أما الجبوري وآخرون (2025) فيقدّمون مقارنة مستدامة تنظر إلى تطوير المناطق

العشوائية بوصفه ارتقاءً عمرانيًا يُحوّلها إلى بيئة عمرانية مستدامة، بحيث يُدمج التطوير أبعاد الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في منظومة متكاملة.

ويعرض (El-Shorbagy (2020) قراءة إشكالية للمفهوم من خلال دراسته لحي السبيل بمدينة جدة، إذ يُنظر إلى تطوير المستوطنات غير المخططة بوصفه استجابة لإشكاليات هيكلية تتصل بالتخطيط والإدارة الحضرية، وتتطلب معالجة شاملة لا تقتصر على المظاهر العمرانية بل تمتد إلى الأسباب البنوية للظاهرة. ويوسع (Alzamil (2025 هذا المنظور من خلال تقييم الإطار الإجرائي لترقية المستوطنات غير الرسمية في مكة المكرمة، إذ يُصبح المفهوم مرتبطاً بالإجراءات المؤسسية التي تحكم عملية الترقية والتحديات التي تواجهها والدروس المستفادة منها.

ومن منظور تسييري تشغيلي، يُقدّم (Eng (2023) قراءة لإدارة العقارات واستراتيجياتها في العقد القادم، تنظر إلى إدارة العقار بوصفها عملية استراتيجية تُوظّف الأدوات الإدارية الحديثة لتحقيق قيمة مستدامة، وهو ما يمتد بطبيعته إلى إدارة العقارات في المناطق العشوائية بعد إعادة تطويرها. ويكمل (Wanxin (2023 هذا المنظور بتقديم قراءة لإدارة العمليات في المؤسسات العقارية، تُبرز الجانب التشغيلي لإدارة العقار وارتباطه بالكفاءة والفاعلية.

ومن زاوية أخرى، تُقدّم عبد الحميد (2024) قراءة تربط بين السياسات العمرانية وتطوير الأحياء العشوائية وجودة الحياة، بحيث يُنظر إلى التطوير بوصفه أداة سياسية تُوظّف لتحسين نوعية حياة السكان في المدن السعودية. ويُقدّم (Alharbi et al. (2023 قراءة بيئية للمفهوم، إذ يربطون استراتيجيات الإدارة الحضرية بأنماط استخدام الأراضي والظواهر البيئية الحضرية، بما يُوسع دلالة التطوير لتشمل الاعتبارات المناخية والبيئية.

وبناءً على تعدد هذه المقاربات، يمكن تعريف تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بوصفه عملية إدارية متكاملة تجمع بين التدخل العمراني والتنظيم القانوني للملكيات وتوظيف الأدوات الاستثمارية والتشغيلية، بهدف إعادة إدماج هذه المناطق في النسيج الحضري المنظم وتحويلها إلى بيئات عمرانية مستدامة تُلبّي احتياجات سكانها وتسهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدينة. ويرى الباحث أن هذا المفهوم لا يقتصر على البعد المادي المتمثل في الإنشاءات والبنية التحتية، بل يمتد ليشمل الأبعاد المؤسسية

والقانونية والاقتصادية والاجتماعية، وأن نجاح التطوير يُقاس بقدرته على تحقيق التوازن بين هذه الأبعاد جميعاً، وبمدى استدامة النتائج المتحققة على المدى الطويل.

3.2.2 أهمية تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

تتبع أهمية تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية من كونها تُشكّل مدخلاً مركزياً لمعالجة التشوهات الحضرية التي تعاني منها المدن السعودية عامة ومدينة جدة خاصة، إذ تُمثّل هذه المناطق ضغطاً متواصلاً على البنية التحتية والخدمات، وتُشكّل بيئة خصبة للإشكاليات الاجتماعية والأمنية، وتُعرقل جهود التنمية الحضرية المستدامة. وتزداد هذه الأهمية في ضوء توجّهات رؤية 2030 نحو رفع جودة الحياة في المدن السعودية وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

ويشير الزامل (2020ب) إلى أن أهمية تطوير المناطق العشوائية تتجلى في عدة محاور، أولها أن هذه المناطق تُشكّل تحديات هيكلية تتطلب استجابة مؤسسية شاملة، وثانيها أن تجاهلها يُفاقم من كلفة معالجتها مستقبلاً، وثالثها أن تطويرها يُتيح استعادة قيمة اقتصادية كامنة في مواقعها الحضرية، ورابعها أن معالجتها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بتحقيق العدالة الحضرية والاندماج الاجتماعي.

ويُبرز الزامل (2020ج) أن أهمية تطوير هذه المناطق تكمن في كونها تفتح المجال أمام تطبيق سياسات تأهيل متعددة الأدوات تُوائم بين الاعتبارات المكانية والاجتماعية والقانونية، مما يُتيح للمخطّطين وصنّاع القرار الحضري الاختيار من بين بدائل متعددة بحسب طبيعة كل حي وخصوصيته. وتُضيف عبد الحميد (2024) أن أهمية التطوير تتّضح في ارتباطه بجودة الحياة الحضرية، إذ يُساهم في تحسين بيئة السكن ورفع مستوى الخدمات وتعزيز الشعور بالانتماء الحضري، وهي عناصر جوهرية في مفهوم جودة الحياة الحديث.

ويقدّم Baesse (2024) قراءة استراتيجية لأهمية تطوير هذه المناطق في السياق المحلي لمدينة جدة، إذ يُشكّل التطوير رافعة للتنمية الحضرية المستدامة في المدينة، ويُتيح تجاوز الإرث العمراني المتراكم نحو نموذج حضري أكثر تنظيماً واستدامة. ويكمل Alharbi et al. (2023) هذه القراءة من زاوية بيئية، إذ إن تطوير المناطق العشوائية يُساهم في معالجة إشكاليات استخدامات الأراضي والغطاء الأرضي وظاهرة الجزر الحرارية الحضرية التي تعاني منها جدة بشكل خاص.

ومن منظور تنموي أشمل، يشير (Alqahtany & Abubakar (2024) إلى أن أهمية تطوير المناطق العشوائية تكمن في كونها الاختبار الحقيقي لقدرة المدن السعودية على تحويل التوسع الحضري السريع إلى مسار مستدام، إذ إن استمرار هذه المناطق دون معالجة يُقوّض أي جهود للاستدامة الحضرية. ويُبرز (AlQahtany (2022) أهمية أخرى تتصل بالوصول إلى الإسكان الميسور، إذ إن معالجة المناطق العشوائية تُتيح توفير بدائل سكنية منظمة لسكانها ولغيرهم من الفئات المستهدفة ببرامج الإسكان.

ومن منظور استثماري، يُشير (Almohaimeed & Al-Surf (2025) إلى أن أهمية تطوير المناطق العشوائية تكمن في كونها تفتح المجال أمام استثمارات ضخمة في مواقع حضرية متميزة، إذ إن كثيرًا من هذه المناطق يقع في مواقع مركزية ذات قيمة اقتصادية عالية، وتحويلها إلى مشاريع تطوير عقاري يُتيح استعادة هذه القيمة وإعادة توزيعها. ويرى الباحث أن أهمية تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية تتقاطع فيها الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية، وأن نجاح هذه العملية يُعتبر مؤشرًا مركزيًا على نضج المنظومة الحضرية في المملكة وقدرتها على تحقيق مستهدفات التنمية المستدامة.

4.2.2 أهداف تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

تتجه أهداف تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية نحو مجموعة من الغايات المتكاملة التي تُغطّي أبعادًا مختلفة من العملية التنموية. ويعرض الجبوري وآخرون (2025) جملة من الأهداف تتصل بالارتقاء العمراني للمناطق العشوائية، من أبرزها تحويل هذه المناطق إلى بيئة عمرانية مستدامة تُوائم بين الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وإعادة تأهيل النسيج العمراني وفق معايير التخطيط الحديثة، وتوفير الخدمات والمرافق الضرورية لسكان هذه المناطق، وتحسين الصورة الحضرية للمدينة بمجملها.

ويقدّم الزامل (2020) أهدافًا مرتبطة بالتشخيص المكاني للظاهرة، تتضمن فهم أنماط الانتشار المكاني للمناطق العشوائية، وتحديد الأولويات في التدخل بناءً على معايير موضوعية، وربط استراتيجيات التطوير بالسياق المكاني لكل منطقة، وبناء قواعد بيانات جغرافية تدعم عمليات التخطيط والمتابعة. ويُبرز الزامل (2020ج) أهدافًا مرتبطة بسياسات التأهيل، منها تنظيم الملكيات وحلّ الإشكاليات القانونية، وتحسين البنية التحتية، وإعادة تخطيط استخدامات الأراضي، ودمج السكان في عملية التطوير.

وتُضيف عبد الحميد (2024) أهدافًا تتصل بجودة الحياة، من بينها تحسين نوعية البيئة السكنية، وتعزيز الوصول إلى الخدمات الصحية والتعليمية والترفيهية، ورفع مستوى الأمان الحضري، وتقوية الروابط

الاجتماعية داخل الحي. ويعرض (2025) Alzamil أهدافًا إجرائية تتصل بترقية المستوطنات، منها بناء إطار مؤسسي متكامل للترقية، وضمان مشاركة الأطراف المعنية، وتوفير آليات للمتابعة والتقييم، والاستفادة من الدروس المستخلصة.

ومن منظور استثماري، يعرض (2024) Alhajri et al. أهدافًا مرتبطة بالمقاربة التمكينية لقطاع الإسكان، تشمل جذب استثمارات القطاع الخاص إلى مشاريع إعادة التطوير، وتنويع مصادر تمويل هذه المشاريع، وبناء شراكات فاعلة بين القطاعين العام والخاص، وضمان استدامة النموذج الاقتصادي للتطوير. ويكمل (2021) AlQahtany هذه الأهداف بأخرى تتصل بالتنظيم الحكومي والدعم المالي، منها ضمان استمرارية تدفق التمويل لمشاريع التطوير، وتوجيه الدعم نحو الفئات المستهدفة، وضبط تكاليف التطوير لضمان جدواه.

وتظهر أهداف أخرى مرتبطة بالبعد التشغيلي لإدارة العقارات بعد التطوير، إذ يعرض Rosynskyi (2023) أهدافًا تتصل بتنمية الإمكانات الاقتصادية لشركات التطوير، منها توظيف تقنيات الأتمتة والذكاء الاصطناعي، ورفع كفاءة إدارة المشاريع، وبناء قدرات المؤسسات على النمو المستدام. ويضيف Eng (2023) أهدافًا استراتيجية لإدارة العقارات، تشمل تبني مقاربات استراتيجية طويلة المدى، والاستجابة للتحويلات في بيئة الأعمال، وبناء ميزات تنافسية مستدامة. ويرى الباحث أن هذه الأهداف تتكامل فيما بينها لتشكل منظومة متماسكة، تنطلق من التشخيص المكاني وتنتهي بالإدارة التشغيلية المستدامة، وأن معالجة المناطق العشوائية تستلزم مقارنة تُوازن بين هذه الأهداف جميعًا دون تغليب بعضها على بعض.

5.2.2 أبعاد تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

تم تحديد أبعاد المتغير التابع بناءً على دراسة الجبوري وآخرون (2025) التي تناولت الارتقاء العمراني للمناطق العشوائية وتطويرها إلى بيئة عمرانية مستدامة، ودراسة عبد الحميد (2024) التي عالجت السياسات العمرانية وأثرها على تطوير الأحياء العشوائية وجودة الحياة، ودراسة الزامل (2020 ج) التي تناولت سياسات تأهيل المناطق العشوائية، ودراسة (2025) Alzamil التي قيّمت الإطار الإجرائي لترقية المستوطنات غير الرسمية، ودراسة (2024) Alhajri et al. التي عرضت المقاربة التمكينية لقطاع الإسكان. وقد أفرز التحليل المتكامل لهذه المرجعيات جملة من الأبعاد المتشابكة التي تُشكّل في مجموعها البنية المفاهيمية لعملية تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.

❖ البُعد العمراني والتخطيطي

يتصل هذا البُعد بإعادة تخطيط النسيج العمراني للمناطق العشوائية وفق معايير حديثة، بما يشمل إعادة تنظيم الشوارع والممرات والفراغات العامة، وتحديد استخدامات الأراضي، وضبط الكثافات البنائية، ومعالجة الإشكاليات المتصلة بالكتلة العمرانية القائمة. ويُبرز الجبوري وآخرون (2025) أن الارتقاء العمراني يُشكّل ركيزة أساسية في تحويل المناطق العشوائية إلى بيئة مستدامة، إذ لا يمكن تحقيق التطوير دون إعادة صياغة النسيج العمراني بشكل يُوائم بين احترام الواقع القائم والانفتاح على متطلبات المستقبل. ويُكمل Baesse (2024) هذا التوجه بربطه بالمقاربات الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة في جدة، بحيث يُصبح البُعد العمراني جزءًا من رؤية استراتيجية شاملة لتطوير المدينة.

❖ البُعد التنظيمي القانوني للملكيات

يتصل هذا البُعد بمعالجة الإشكاليات القانونية المتركمة في المناطق العشوائية، من تشابك في الملكيات وغياب للتوثيق الرسمي وانتشار للتصرفات غير النظامية، عبر توظيف الأدوات التشريعية المتاحة لإعادة تنظيم الملكيات وتصفية النزاعات. ويُبرز اليحياء (2023) دور المستجدات النظامية في تملك العقارات في معالجة هذه الإشكاليات، إذ يُوفّر التسجيل العيني والأدوات القانونية المرتبطة به آليات لإعادة تنظيم المراكز القانونية للملاك. ويُقدّم العتيبي (2024) قراءة مكّلة تتصل بالتنظيم القانوني لملكية الوحدات وفرزها وإدارتها، بما يُتيح معالجة إشكاليات التعدد في الملكية الشائعة في هذه المناطق.

❖ البُعد الاستثماري وجذب رأس المال

يتصل هذا البُعد بتحفيز الاستثمار في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية، عبر توفير بيئة استثمارية جاذبة وأدوات تمويلية متنوعة وشراكات فاعلة بين القطاعين العام والخاص. ويُقدّم Alhajri et al. (2024) قراءة تمكينية لهذا البُعد تُبرز دور التمكين في جذب استثمارات القطاع الخاص إلى قطاع الإسكان. ويُكمل Almohaimeed & Al-Surf (2025) هذه القراءة من زاوية تنظيمات التطوير العمراني ودورها في تحفيز الاستثمار. ويُضيف Vaghela et al. (2025) بُعدًا تنظيميًا مرتبطًا بأثر قوانين تنظيم القطاع العقاري على صناعة التشييد وقرارات الاستثمار.

❖ البُعد التمويلي والدعم الحكومي

يتصل هذا البُعد بتوفير التمويل اللازم لمشاريع إعادة التطوير سواء من مصادر حكومية أو خاصة، وضمان استدامة تدفق هذا التمويل، وتوجيهه نحو الأولويات المحددة. ويعرض (AlQahtany 2021) دور التنظيم الحكومي والدعم المالي في توفير الحلول السكنية، بما يمتد إلى مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية. ويكمل (AlQahtany & Alhassan 2020) هذه القراءة بربطها بمستهدفات الإسكان الميسور ضمن رؤية 2030.

❖ البُعد الخدمي والبنية التحتية

يتصل هذا البُعد بتحسين البنية التحتية والخدمات الأساسية في المناطق العشوائية، من شبكات مياه وصرف وكهرباء واتصالات وطرق، إلى جانب المرافق الخدمية كالمدارس والمراكز الصحية والمساحات الخضراء. ويُبرز الزامل (2020ب) هذا البُعد بوصفه أحد أبرز التحديات في تطوير المناطق العشوائية الهامشية، إذ إن غياب البنية التحتية الملائمة يُشكّل عائقًا مركزيًا أمام أي جهود تطوير جادة.

❖ البُعد الاجتماعي وجودة الحياة

يتصل هذا البُعد بتحسين نوعية حياة سكان المناطق العشوائية، وتعزيز اندماجهم في النسيج الحضري المنظم، وحمايتهم من مخاطر الإقصاء والتهجير، وضمان مشاركتهم في عملية التطوير. وتُبرز عبد الحميد (2024) هذا البُعد من خلال ربط السياسات العمرانية بجودة الحياة في المدن السعودية، بحيث يُصبح تحسين نوعية الحياة معيارًا مركزيًا لتقييم نجاح مشاريع التطوير.

❖ البُعد البيئي والاستدامة

يتصل هذا البُعد بمراعاة الاعتبارات البيئية في مشاريع إعادة التطوير، من ترشيد استخدام الموارد وتقليل البصمة الكربونية إلى معالجة إشكاليات التلوث والحرارة الحضرية. ويُقدّم (Alharbi et al. 2023) قراءة بيئية تربط بين استراتيجيات الإدارة الحضرية وأنماط استخدام الأراضي والظواهر البيئية في جدة، مما يُبرز ضرورة إدماج البُعد البيئي في تخطيط مشاريع التطوير.

❖ البُعد الإجرائي والمؤسسي

يتصل هذا البُعد بالإجراءات المؤسسية التي تحكم مشاريع إعادة التطوير، من صياغة السياسات إلى التنفيذ والمتابعة والتقييم. ويُبرز (Alzamil 2025) هذا البُعد من خلال تقييمه للإطار الإجرائي لترقية المستوطنات غير الرسمية، مُوضِّحًا أن نجاح مشاريع الترقية يعتمد على متانة الإطار الإجرائي المؤسسي الذي يحكمها.

❖ البُعد التشغيلي والإداري

يتصل هذا البُعد بإدارة العقارات بعد إعادة تطويرها، وضمان استدامة الأداء التشغيلي، والحفاظ على القيمة العقارية على المدى الطويل. ويُقدِّم (Eng 2023) قراءة استراتيجية لهذا البُعد تتصل بإدارة العقارات في العقد القادم. ويُكمل (Wanxin 2023) هذه القراءة بتناوله لمفاهيم ومبادئ إدارة العمليات في المؤسسات العقارية. ويُضيف (Rosynskyi 2023) بُعدًا تكنولوجيًا يتصل بتوظيف الأتمتة والذكاء الاصطناعي في إدارة الشركات العقارية.

❖ البُعد المكاني والتشخيصي

يتصل هذا البُعد بالتشخيص المكاني للمناطق العشوائية وتحديد أنماط انتشارها وخصائصها المكانية، بما يُشكِّل قاعدة معلوماتية لعمليات التخطيط والتدخل. ويُبرز الزامل (2020أ) هذا البُعد من خلال توظيفه لنظم المعلومات الجغرافية في تحليل خصائص الانتشار المكاني للإسكان العشوائي.

6.2.2 الاتجاهات النظرية في دراسة تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

تتوزع الاتجاهات النظرية التي تناولت تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بين عدة مدارس فكرية، يُقدِّم كل منها زاوية معالجة مميَّزة تُثري الحقل المعرفي. ويظهر الاتجاه المكاني التحليلي الذي يعتمد أدوات نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بُعد في تشخيص الظاهرة، وقد قدَّمه الزامل (2020أ) في دراسته لخصائص الانتشار المكاني للإسكان العشوائي في جدة، مُعتمدًا على منظور تحليلي مكاني، ومُوظفًا مؤشرات تتصل بالكثافة والامتداد والتوزيع، وهو ما يُفيد الدراسة الحالية في فهم البُعد المكاني للمناطق العشوائية في جدة.

ويبرز الاتجاه السياسي التنموي الذي يُقارب الظاهرة من زاوية السياسات العامة، وقد عرضه الزامل (2020ج) في تناوله لسياسات تأهيل المناطق العشوائية في عرعر، مُعتمدًا على منظور السياسات

الحضرية، وموظفًا متغيرات تتصل بأدوات السياسة وآليات تنفيذها، ويُقدّم هذا الاتجاه للدراسة الحالية إطارًا لفهم دور السياسات في معالجة الظاهرة في جدة. ويرتبط بهذا الاتجاه ما طرحته عبد الحميد (2024) من قراءة تربط السياسات العمرانية بجودة الحياة، مُعتمدة على منظور جودة الحياة الحضرية، وموظفًا مؤشرات تتصل بمكوناتها المختلفة.

ويلوح الاتجاه المستدام الذي يُدمج أبعاد الاستدامة في معالجة الظاهرة، وقد قدّمه الجبوري وآخرون (2025) في تناولهم للارتقاء العمراني نحو بيئة مستدامة، مُعتمدين على منظور التنمية المستدامة، وموظفين مؤشرات تُغطّي الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. ويرتبط بهذا الاتجاه ما قدّمه Alqahtany & Abubakar (2024) من قراءة لاستدامة التوسّع الحضري في المدن السعودية، مُوظفًا مؤشرات تتصل بأنماط التوسّع وآثاره.

ويظهر الاتجاه الإشكالي البنوي الذي يُقارب الظاهرة من زاوية أسبابها الهيكلية، وقد قدّمه El-Shorbagy (2020) في دراسته لحى السبيل بجدة، مُعتمدًا على منظور نقدي، وموظفًا متغيرات تتصل بأسباب نشأة المستوطنات غير المخططة وخصائصها. ويرتبط بهذا الاتجاه ما قدّمه Alzamil (2025) من قراءة للإطار الإجرائي لترقية المستوطنات في مكة، مُعتمدًا على منظور تقييمي، وموظفًا مؤشرات تتصل بمكونات الإطار الإجرائي.

ويتضح الاتجاه التمكيني الاستثماري الذي يُقارب الظاهرة من زاوية إشراك القطاع الخاص، وقد قدّمه Alhajri et al. (2024) في تناوله لتحوّل قطاع الإسكان السعودي عبر المقاربة التمكينية، مُعتمدًا على منظور التمكين، وموظفًا متغيرات تتصل بأدوات التمكين ومخرجاته. ويرتبط بهذا الاتجاه ما قدّمه AlQahtany (2022) من قراءة للتحديات والبرامج المتصلة بالإسكان الميسور، مُعتمدًا على منظور الوصول إلى السكن، وموظفًا مؤشرات تتصل بميسورية السكن.

ويبرز الاتجاه الإداري الاستراتيجي الذي يُقارب إدارة العقارات من زاوية استراتيجية، وقد قدّمه Eng (2023) في تناوله لاستراتيجيات إدارة العقارات في العقد القادم، مُعتمدًا على منظور الإدارة الاستراتيجية، وموظفًا متغيرات تتصل بالتوجهات المستقبلية للقطاع. ويرتبط بهذا الاتجاه ما قدّمه Wanxin (2023) من قراءة لإدارة العمليات في المؤسسات العقارية، مُعتمدًا على منظور إدارة العمليات، وموظفًا مؤشرات تتصل بالكفاءة التشغيلية. ويُكمل Rosynskyi (2023) هذه المقاربة ببُعد تكنولوجي يتصل بتوظيف

الأتمتة والذكاء الاصطناعي في إدارة شركات التطوير العقاري، مُعتمدًا على منظور التحوّل الرقمي، ومُوظفًا مؤشرات تتصل بنضج التبنّي التقني.

ويظهر الاتجاه القانوني التنظيمي الذي يُقارب الظاهرة من زاوية الأطر التشريعية، وقد قدّمته حسن (2026) في تناولها للتنظيمات القانونية للمعاملات العقارية التجارية، مُعتمدة على منظور قانوني، ومُوظفة متغيرات تتصل بالأدوات التنظيمية. ويرتبط بهذا الاتجاه ما قدّمه Budkowski et al. (2025) من قراءة لإشكاليات تنظيم الوضع القانوني للعقار، مُعتمدين على منظور تحليلي قانوني. ويُكمل Kumar (2024) هذه المقاربة ببُعد أخلاقي يتصل بدور الممارسين القانونيين في تعزيز الامتثال والمعايير الأخلاقية في القطاع.

ويُثري تعدد هذه الاتجاهات الإطار النظري للدراسة الحالية، إذ يُتيح مقارنة المتغير التابع من زوايا متكاملة تجمع بين البُعد المكاني والسياسي والمستدام والإشكالي والتمكيني والإداري والقانوني، بما يُوفّر أرضية معرفية غنية لفهم عملية تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة، وربطها بالمنظومة التشريعية المتناولة في المبحث الأول.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها

1.3 تمهيد

يُمثّل هذا الفصل العمود الفقري للدراسة، إذ يُقدّم عرضًا مفصّلًا للإطار المنهجي الذي اعتمدته الدراسة الحالية في معالجة إشكالياتها والإجابة عن تساؤلاتها واختبار فرضياتها المتصلة بأثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة. ويتناول الفصل المنهج المتّبع في الدراسة، ومجتمع الدراسة والعينة المسحوبة منه، وأداة جمع البيانات وإجراءات بنائها وتقنياتها، والتحقق من الخصائص السيكمترية للأداة من حيث الصدق والثبات، فضلًا عن حساب معاملات الارتباط بين المحاور، وينتهي باستعراض الأساليب الإحصائية التي وُظّفت في معالجة البيانات واستخلاص نتائجها. ويُراعى في هذا الفصل تقديم البيانات بدقة وشفافية، بما يُتيح التحقق من سلامة الإجراءات المنهجية ويضمن قابلية النتائج للتفسير والتعميم في حدود مجتمع الدراسة.

2.3 منهج الدراسة

اعتمدت الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي بوصفه المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الظاهرة المدروسة وأهداف الدراسة، إذ يُتيح هذا المنهج وصف واقع أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة كما هو قائم فعليًا، ثم تحليل العلاقات بين متغيرات الدراسة واستنباط الدلالات والتفسيرات التي تُسهم في بناء فهم عميق للظاهرة. ويقوم المنهج الوصفي التحليلي على جمع البيانات والحقائق المتصلة بالظاهرة من مصادرها الأصلية، وتصنيفها وتحليلها إحصائيًا، واستخلاص الاستنتاجات المدعومة بالبيانات الميدانية.

وقد استعانت الدراسة كذلك بالأسلوب المسحي الميداني في جمع البيانات الأولية من مفردات العينة، عبر أداة الاستبانة التي صُمّمت خصيصًا لأغراض الدراسة، مع الاعتماد على المصادر الثانوية المتمثلة في الأدبيات النظرية والدراسات السابقة والوثائق الرسمية في بناء الإطار النظري وصياغة فقرات الأداة.

3.3 مجتمع الدراسة

تكوّن مجتمع الدراسة من جميع المتخصصين والممارسين والمعنيين بقطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة، ويُقدّر حجم المجتمع الكلي بنحو 4,000 فرد، موزعين على الفئات التالية:

جدول (3 - 1) مجتمع الدراسة

الجهة	الفئة	العدد التقديري
أمانة محافظة جدة (الإدارة العامة للتطوير العمراني وإدارة الأحياء العشوائية) وفرع الهيئة العامة للعقار بمنطقة مكة المكرمة	منسوبي الجهات الحكومية	380
المرخصون من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان العاملون في نطاق جدة (وفقاً لسجلات برنامج وافي)	المطورون العقاريون	120
المرخصة بمدينة جدة (وفقاً لبيانات الهيئة العامة للعقار)	المكاتب والشركات العقارية	3,500
المتخصصون في التخطيط العمراني وإدارة العقارات في الجامعات السعودية بمنطقة مكة المكرمة	الأكاديميون	—
الإجمالي		4,000

4.3 عينة الدراسة

اعتمدت الدراسة أسلوب العينة العشوائية الطبقية لضمان تمثيل جميع فئات مجتمع الدراسة تمثيلاً متناسباً مع أحجامها النسبية، وقد حُدِد حجم العينة باستخدام معادلة ستيفن ثومبسون عند مستوى ثقة 95% وهامش خطأ 5%، وذلك وفق الصيغة الآتية:

$$n = \frac{N \times p(1-p)}{[N-1 \times (d^2 \div z^2)] + p(1-p)}$$

حيث N: حجم المجتمع (4,000)، p: نسبة توفّر الخاصية (0.50)، d: هامش الخطأ (0.05)، z: الدرجة المعيارية عند مستوى ثقة 95% (1.96).

وبتطبيق المعادلة على مجتمع قوامه 4,000 فرد، بلغ الحد الأدنى المطلوب لحجم العينة نحو 351 مفردة. وحرصاً على تعويض الفاقد المتوقع في الاستجابة، وُرِعَت 400 استبانة على مفردات العينة، واسترُدَّ

منها 378 استبانة، استُبعد منها 17 استبانة لعدم اكتمال البيانات أو لعدم جدية الاستجابة، ليصبح العدد النهائي الصالح للتحليل الإحصائي 361 استبانة بمعدل استجابة صالحة بلغ 90.25% من العينة المستهدفة، وهو معدل مرتفع يُعزّز من موثوقية النتائج.

جدول (3 - 2) توزيع الاستبيان على فئات العينة

الفئة	الحجم في المجتمع	النسبة	الحجم المخطط في العينة	الموزّع فعليًا	المسترد	الصالح للتحليل	نسبة الاستجابة الصالحة
منسوبو الجهات الحكومية	380	9.5%	33	40	38	36	90.00%
المطورون العقاريون	120	3.0%	11	80	76	74	92.50%
المكاتب والشركات العقارية	3,500	87.5%	307	230	218	208	90.43%
الأكاديميون	—	—	—	50	46	43	86.00%
الإجمالي	4,000	100%	351	400	378	361	90.25%

وقد رُوعي في التوزيع الفعلي إعطاء وزن أعلى للمطورين العقاريين والجهات الحكومية والأكاديميين مقارنة بأوزانهم النسبية في المجتمع، وذلك نظرًا لخبراتهم النوعية العالية في موضوع الدراسة، بما يُعزّز من عمق البيانات المُجمّعة دون الإخلال بمبدأ التمثيل.

5.3 أداة الدراسة

اعتمدت الدراسة الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسية لجمع البيانات الأولية، وذلك لملاءمتها لطبيعة الدراسة وحجم العينة والمنهج المتّبع. وقد بُنيت الاستبانة بالاستناد إلى الإطار النظري للدراسة والدراسات

السابقة، وصيغت فقراتها بلغة واضحة ثلاث مستوي المستجيبين. وتكونت الاستبانة في صورتها النهائية من ثلاثة أقسام رئيسية:

- ❖ القسم الأول: البيانات الديموغرافية، ويتضمن بيانات عن النوع الاجتماعي، والفئة العمرية، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة الجهة التي ينتمي إليها المبحوث.
- ❖ القسم الثاني: محاور المتغير المستقل (الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة)، ويتكون من خمسة محاور فرعية بإجمالي 20 فقرة موزعة كالآتي:

جدول (3 - 3) محاور المتغير المستقل

المحور	البُعد	عدد الفقرات
الأول	نظام التسجيل العيني للعقار	4
الثاني	نظام الوساطة العقارية	4
الثالث	نظام البيع على الخارطة (وافي)	4
الرابع	نظام رسوم الأراضي البيضاء	4
الخامس	أنظمة التمويل العقاري المدعوم	4
	الإجمالي	20

القسم الثالث: المتغير التابع (تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة)، وهو محور أحادي يتكون من 10 فقرات تغطي جوانب التطوير العمراني وتحسين البنية التحتية وتنظيم الملكيات وجذب الاستثمارات وتحسين جودة الحياة وإعادة دمج المناطق العشوائية في النسيج العمراني المنظم.

وقد استخدم مقياس ليكرت الخماسي في قياس استجابات المبحوثين على فقرات القسمين الثاني والثالث، وذلك على النحو الآتي: موافق بشدة (5)، موافق (4)، محايد (3)، غير موافق (2)، غير موافق بشدة (1). وقد اعتمد التقسيم الآتي للمتوسطات الحسابية في تفسير النتائج بناءً على طول الفئة (0.80): من 1.00 إلى 1.79 منخفضة جدًا، ومن 1.80 إلى 2.59 منخفضة، ومن 2.60 إلى 3.39 متوسطة، ومن 3.40 إلى 4.19 مرتفعة، ومن 4.20 إلى 5.00 مرتفعة جدًا.

6.3 صدق أداة الدراسة

الصدق الظاهري (صدق المحكّمين)

عُرضت الاستبانة في صورتها الأولية على مجموعة من المحكّمين المتخصصين بلغ عددهم 9 محكّمين من أعضاء هيئة التدريس في الجامعات السعودية في تخصصات إدارة الأعمال والتخطيط العمراني والقانون العقاري، وذلك للتحقق من مدى وضوح صياغة الفقرات وسلامتها اللغوية، ومدى انتماء كل فقرة للمحور الذي وُضعت فيه، ومدى شمول الفقرات لأبعاد المتغيرين. وقد أُجريت التعديلات المقترحة من قبل المحكّمين على الاستبانة، إذ أُعيدت صياغة 6 فقرات، وحُذفت فقرتان لتكرار معناهما مع فقرات أخرى، وأضيفت فقرتان لاستكمال تغطية بعض الأبعاد، وذلك بعد الحصول على موافقة ما لا يقل عن 80% من المحكّمين على كل تعديل.

صدق الاتساق الداخلي

للتحقق من صدق الاتساق الداخلي للأداة، طُبِّقت الاستبانة على عيّنة استطلاعية بلغت 40 مفردة من خارج عيّنة الدراسة الأصلية، وحُسبت معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للمحور الذي تنتمي إليه، وبين درجة كل محور والدرجة الكلية للأداة.

الجدول (3 - 4): معاملات ارتباط فقرات محاور المتغير المستقل بالدرجة الكلية للمحور

المحور	الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
التسجيل العيني	1	0.782	0.01
	2	0.815	0.01
	3	0.749	0.01
	4	0.803	0.01
الوساطة العقارية	1	0.768	0.01
	2	0.792	0.01
	3	0.826	0.01
	4	0.741	0.01
البيع على الخارطة	1	0.807	0.01

0.01	0.834	2	
0.01	0.776	3	
0.01	0.798	4	
0.01	0.763	1	رسوم الأراضي البيضاء
0.01	0.789	2	
0.01	0.812	3	
0.01	0.755	4	
0.01	0.821	1	التمويل العقاري المدعوم
0.01	0.795	2	
0.01	0.768	3	
0.01	0.809	4	

الجدول (3 - 5): معاملات ارتباط فقرات المتغير التابع بالدرجة الكلية للمحور

مستوى الدلالة	معامل الارتباط	الفقرة
0.01	0.784	1
0.01	0.812	2
0.01	0.769	3
0.01	0.826	4
0.01	0.798	5
0.01	0.774	6
0.01	0.815	7
0.01	0.791	8
0.01	0.803	9
0.01	0.782	10

يُتَّضح من الجدولين أن جميع معاملات الارتباط بين الفقرات والدرجة الكلية للمحاور جاءت مرتفعة ودالة إحصائيًا عند مستوى (0.01)، وتراوحَت بين 0.741 و0.834، مما يُشير إلى تمتُّع فقرات الاستبانة بدرجة عالية من الاتساق الداخلي.

الجدول (3 - 6): معاملات ارتباط محاور المتغير المستقل بالدرجة الكلية للأداة

المحور	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
التسجيل العيني للعقار	0.847	0.01
الوساطة العقارية	0.831	0.01
البيع على الخارطة (وافي)	0.869	0.01
رسوم الأراضي البيضاء	0.824	0.01
التمويل العقاري المدعوم	0.856	0.01

7.3 ثبات أداة الدراسة

للتحقق من ثبات الأداة، استُخدمت طريقة معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) وطريقة التجزئة النصفية (Split-Half) باستخدام معامل سبيرمان-براون.

الجدول (3 - 7): معاملات ثبات محاور الاستبانة

المحور	عدد الفقرات	ألفا كرونباخ	التجزئة النصفية
التسجيل العيني للعقار	4	0.847	0.821
الوساطة العقارية	4	0.832	0.809
البيع على الخارطة (وافي)	4	0.865	0.843
رسوم الأراضي البيضاء	4	0.828	0.806
التمويل العقاري المدعوم	4	0.851	0.827
المتغير المستقل ككل	20	0.912	0.894
المتغير التابع (تطوير وإدارة العقارات)	10	0.893	0.874

الأداة ككل	30	0.936	0.918
------------	----	-------	-------

يتضح أن معاملات ألفا كرونباخ لجميع المحاور تجاوزت الحد الأدنى المقبول (0.70)، وتراوح بين 0.828 و0.893 على مستوى المحاور، وبلغت للأداة ككل 0.936، مما يشير إلى تمتع الأداة بدرجة عالية جدًا من الثبات، ويجعلها صالحة للتطبيق على العينة الأساسية للدراسة.

8.3 مصفوفة الارتباط بين محاور الدراسة

للتحقق من طبيعة العلاقات بين محاور المتغير المستقل والمتغير التابع، حُسبت مصفوفة معاملات ارتباط بيرسون بين المحاور جميعًا، وذلك على مستوى العينة الكاملة. (n = 361)

الجدول (3 - 8): مصفوفة الارتباط بين محاور الدراسة

المحور	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
(1) التسجيل العيني للعقار	1					
(2) الوساطة العقارية	0.618**	1				
(3) البيع على الخارطة (وافي)	0.647**	0.583**	1			
(4) رسوم الأراضي البيضاء	0.592**	0.541**	0.629**	1		
(5) التمويل العقاري المدعوم	0.634**	0.607**	0.671**	0.615**	1	
(6) تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية	0.712**	0.658**	0.746**	0.683**	0.729**	1

**دالة إحصائية عند مستوى (0.01)

يتضح من الجدول (3 - 8) وجود علاقات ارتباط طردية موجبة ودالة إحصائية عند مستوى (0.01) بين جميع محاور الدراسة. وقد تراوحت معاملات الارتباط بين محاور المتغير المستقل وبعضها البعض

بين 0.541 و0.671، وهي علاقات متوسطة إلى قوية تُشير إلى تكامل هذه المحاور دون بلوغها مستوى الارتباط الخطي التام الذي قد يُنبئ بمشكلة التعدد الخطي (Multicollinearity) كما تراوحت معاملات الارتباط بين محاور المتغير المستقل والمتغير التابع بين 0.658 و0.746، إذ جاء محور البيع على الخارطة (وافي) في المرتبة الأولى من حيث قوة الارتباط بالمتغير التابع (0.746)، يليه محور التمويل العقاري المدعوم (0.729)، ثم التسجيل العيني للعقار (0.712)، ثم رسوم الأراضي البيضاء (0.683)، وأخيراً الوساطة العقارية (0.658)، وهو ما يعكس التأثير المشترك لمحاور المتغير المستقل على المتغير التابع.

كما أُجري اختبار معامل تضخم التباين (VIF) للتحقق من عدم وجود مشكلة تعدد ارتباط خطي بين محاور المتغير المستقل قبل إجراء تحليل الانحدار المتعدد.

الجدول (3 - 9): اختبار معامل تضخم التباين (VIF) لمحاور المتغير المستقل

المحور	التباين المسموح (Tolerance)	معامل تضخم التباين (VIF)
التسجيل العيني للعقار	0.487	2.053
الوساطة العقارية	0.542	1.845
البيع على الخارطة (وافي)	0.451	2.217
رسوم الأراضي البيضاء	0.518	1.930
التمويل العقاري المدعوم	0.463	2.160

يتّضح أن قيم معامل تضخم التباين (VIF) لجميع المحاور جاءت أقل من (5)، وقيم التباين المسموح (Tolerance) أكبر من (0.20)، مما يؤكد عدم وجود مشكلة تعدد الارتباط الخطي بين محاور المتغير المستقل، وصلاحيّة البيانات لتطبيق تحليل الانحدار المتعدد.

10.3 الأساليب الإحصائية المستخدمة

اعتمدت الدراسة على برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) في الإصدار الخامس والعشرين لمعالجة البيانات وتحليلها، وقد وُظِّفت مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية بما يتلاءم مع طبيعة البيانات وأهداف الدراسة وفرضياتها، وذلك على النحو الآتي:

- ❖ التكرارات والنسب المئوية لوصف الخصائص الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة وبيان توزيعهم على متغيرات التصنيف.
- ❖ المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لقياس اتجاهات استجابات أفراد العينة نحو فقرات الاستبانة ومحاورها، وترتيبها من حيث الأهمية النسبية.
- ❖ معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) للتحقق من صدق الاتساق الداخلي للأداة، ولحساب مصفوفة الارتباط بين محاور الدراسة، واختبار طبيعة العلاقات بين المتغيرات.
- ❖ معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) لقياس ثبات الأداة ومحاورها.
- ❖ معامل التجزئة النصفية (Split-Half) كطريقة تكميلية لقياس ثبات الأداة باستخدام معادلة سبيرمان-براون.
- ❖ اختبار كولموجوروف-سميرنوف (Kolmogorov-Smirnov) للتحقق من اعتدالية توزيع البيانات، بما يُتيح استخدام الأساليب الإحصائية المعلمية.
- ❖ اختبار معامل تضخم التباين (VIF) والتباين المسموح (Tolerance) للتحقق من عدم وجود مشكلة تعدد الارتباط الخطي بين المتغيرات المستقلة.
- ❖ تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل على المتغير التابع بشكل منفرد، وذلك لاختبار الفرضيات الفرعية.
- ❖ تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression) بأسلوب الإدخال (Enter) لاختبار الأثر المشترك لأبعاد المتغير المستقل مجتمعة على المتغير التابع، وذلك لاختبار الفرضية الرئيسية.
- ❖ اختبار (T-Test) للعينات المستقلة للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة تُعزى للمتغيرات الديموغرافية الثنائية كالنوع الاجتماعي.
- ❖ تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة تُعزى للمتغيرات الديموغرافية متعددة الفئات كالعمر والمؤهل العلمي وسنوات الخبرة وطبيعة الجهة، مع استخدام اختبار شيفيه (Scheffé) للمقارنات البعدية عند وجود فروق دالة إحصائية.

الفصل الرابع: تحليل البيانات واختبار الفرضيات

1.4 تمهيد

يتناول هذا الفصل عرض نتائج التحليل الإحصائي للبيانات التي جُمعت من عينة الدراسة البالغ عددها (361) مفردة من المتخصصين والممارسين والمعنيين بقطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة. ويتضمن الفصل ثلاثة محاور رئيسية: أولها تحليل البيانات الديموغرافية لأفراد العينة، وثانيها التحليل الوصفي لاستجابات أفراد العينة على فقرات محاور المتغير المستقل والمتغير التابع، وثالثها اختبار فرضيات الدراسة الرئيسية والفرعية باستخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد.

2.4 تحليل البيانات الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة

توزيع أفراد العينة وفقاً للنوع الاجتماعي

الجدول (4 - 1): توزيع أفراد العينة وفقاً للنوع الاجتماعي

النوع الاجتماعي	التكرار	النسبة المئوية
ذكر	289	80.06%
أنثى	72	19.94%
الإجمالي	361	100%

يتضح من الجدول (4 - 1) أن غالبية أفراد العينة من الذكور بنسبة 80.06%، في حين بلغت نسبة الإناث 19.94%، ويعكس هذا التوزيع الطبيعة السائدة في قطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة، إذ ما يزال حضور الذكور هو الأغلب في المكاتب العقارية والجهات الحكومية ذات العلاقة، مع تنامي ملحوظ لمشاركة المرأة السعودية في هذا القطاع في السنوات الأخيرة.

توزيع أفراد العينة وفقاً للفئة العمرية

الجدول (4 - 2): توزيع أفراد العينة وفقاً للفئة العمرية

النسبة المئوية	التكرار	الفئة العمرية
13.02%	47	أقل من 30 سنة
35.46%	128	من 30 إلى أقل من 40 سنة
36.57%	132	من 40 إلى أقل من 50 سنة
14.96%	54	50 سنة فأكثر
100%	361	الإجمالي

يتضح من الجدول (4 - 2) أن الفئة العمرية الأكبر تمثيلاً في العينة هي الفئة من 40 إلى أقل من 50 سنة بنسبة 36.57%، تليها الفئة من 30 إلى أقل من 40 سنة بنسبة 35.46%، مما يعني أن نحو 72% من أفراد العينة يقعون في الفئات العمرية الوسطى التي تجمع بين النضج المهني والخبرة العملية، وهو ما يُعزّز من موثوقية الاستجابات على فقرات الاستبانة.

توزيع أفراد العينة وفقاً للمؤهل العلمي

الجدول (4 - 3): توزيع أفراد العينة وفقاً للمؤهل العلمي

النسبة المئوية	التكرار	المؤهل العلمي
10.53%	38	ثانوية عامة أو أقل
17.45%	63	دبلوم
54.85%	198	بكالوريوس
13.02%	47	ماجستير
4.16%	15	دكتوراه
100%	361	الإجمالي

يتّضح من الجدول (4 - 3) أن أغلب أفراد العينة من حملة درجة البكالوريوس بنسبة 54.85%، تليهم حملة الدبلوم بنسبة 17.45%، ثم حملة الماجستير بنسبة 13.02%، ثم حملة الثانوية العامة أو أقل بنسبة 10.53%، وأخيراً حملة الدكتوراه بنسبة 4.16%، وهو توزيع يعكس تنوّع المستويات التعليمية في العينة بما يثري تنوّع الآراء والخبرات.

توزيع أفراد العينة وفقاً لسنوات الخبرة

الجدول (4 - 4): توزيع أفراد العينة وفقاً لسنوات الخبرة

النسبة المئوية	التكرار	سنوات الخبرة
14.96%	54	أقل من 5 سنوات
31.02%	112	من 5 إلى أقل من 10 سنوات
32.69%	118	من 10 إلى أقل من 15 سنة
21.33%	77	15 سنة فأكثر
100%	361	الإجمالي

يتّضح من الجدول (4 - 4) أن نحو 85% من أفراد العينة لديهم خبرة تزيد على 5 سنوات في القطاع، منهم 21.33% لديهم خبرة تتجاوز 15 سنة، مما يُشير إلى تمتّع العينة بمستوى خبرة عالٍ يُعزّز من جودة الاستجابات وعمق التقييم لموضوع الدراسة.

توزيع أفراد العينة وفقاً لطبيعة الجهة

الجدول (4 - 5): توزيع أفراد العينة وفقاً لطبيعة الجهة

النسبة المئوية	التكرار	طبيعة الجهة
9.97%	36	منسوبو الجهات الحكومية
20.50%	74	المطورون العقاريون المرخصون
57.62%	208	المكاتب والشركات العقارية
11.91%	43	الأكاديميون المتخصصون

الإجمالي	361	100%
----------	-----	------

يتضح من الجدول (4 - 5) تنوع مصادر الاستجابة بين الفئات الأربع المستهدفة، مع الحفاظ على الأوزان النسبية التي تعكس طبيعة مجتمع الدراسة، ويُتيح هذا التنوع قراءة الظاهرة من زوايا متعددة تشمل صانع القرار الحكومي والمطور والوسيط والأكاديمي.

3.4 التحليل الوصفي لمحاور الدراسة

المحور الأول: نظام التسجيل العيني للعقار

الجدول (4 - 6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام التسجيل العيني للعقار

م	الفقرة	المتوسط	الانحراف المعياري	الترتيب	الدرجة
1	يُسهم نظام التسجيل العيني للعقار في توثيق الملكيات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة بشكل رسمي وموثوق.	4.24	0.712	1	مرتفعة جداً
2	يُساعد التسجيل العيني على تقليل النزاعات العقارية المتراكمة في الأحياء العشوائية بجدة.	4.11	0.786	3	مرتفعة
3	يُوفّر نظام التسجيل العيني قاعدة بيانات دقيقة تدعم مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية.	4.17	0.751	2	مرتفعة
4	يُتيح التسجيل العيني تحديد المراكز القانونية للملاك في المناطق العشوائية تمهيداً لتسوية أوضاعهم.	4.06	0.803	4	مرتفعة
المتوسط العام للمحور		4.15	0.638	مرتفعة	

يُتضح من الجدول (4 - 6) أن المتوسط العام لمحور نظام التسجيل العيني للعقار بلغ 4.15 بانحراف معياري 0.638، وهو ما يُشير إلى درجة موافقة مرتفعة من أفراد العينة على دور هذا النظام. وقد جاءت الفقرة الأولى المتعلقة بتوثيق الملكيات في المرتبة الأولى بمتوسط 4.24، مما يعكس الإدراك العالي لأهمية التوثيق الرسمي في معالجة الإشكاليات المتراكمة في المناطق العشوائية.

المحور الثاني: نظام الوساطة العقارية

الجدول (4 - 7): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام الوساطة العقارية

م	الفقرة	المتوسط	الانحراف المعياري	الترتيب	الدرجة
1	يُسهم نظام الوساطة العقارية في تنظيم سوق العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة.	3.98	0.824	2	مرتفعة
2	يُقلّل نظام الوساطة العقارية من الممارسات غير الرسمية في تسويق العقارات بالأحياء العشوائية.	3.89	0.867	4	مرتفعة
3	يُحقّق نظام الوساطة العقارية حماية أعلى للأطراف المتعاملة في السوق العقاري بجدة.	4.03	0.792	1	مرتفعة
4	تُسهم اشتراطات الترخيص المهني للوسطاء في رفع كفاءة السوق العقاري بمحيط المناطق العشوائية.	3.94	0.831	3	مرتفعة
المتوسط العام للمحور		3.96	0.679	مرتفعة	

يُشير الجدول (4 - 7) إلى أن المتوسط العام لمحور نظام الوساطة العقارية بلغ 3.96 بانحراف معياري 0.679، وهو ما يعكس درجة موافقة مرتفعة من أفراد العينة، إذ جاءت فقرة توفير الحماية للأطراف المتعاملة في المرتبة الأولى بمتوسط 4.03.

المحور الثالث: نظام البيع على الخارطة (وافي)

الجدول (4 - 8): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام البيع على الخارطة (وافي)

م	الفقرة	المتوسط	الانحراف المعياري	الترتيب	الدرجة
1	يُحفّز نظام البيع على الخارطة (وافي) المطورين على الاستثمار في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بجدة.	4.28	0.694	1	مرتفعة جداً
2	يُتيح نظام وافي تمويلاً مبكراً للمطورين يُخفّف الأعباء الرأسمالية لمشاريع إعادة التطوير.	4.19	0.738	2	مرتفعة
3	تُوفّر الحسابات الضامنة في نظام وافي حماية للمشتريين في مشاريع تطوير المناطق العشوائية.	4.14	0.761	3	مرتفعة
4	يُسرع نظام البيع على الخارطة من وتيرة تنفيذ مشاريع إعادة تأهيل الأحياء العشوائية.	4.09	0.782	4	مرتفعة
المتوسط العام للمحور		4.17	0.651	مرتفعة	

يتّضح من الجدول (4 - 8) أن المتوسط العام لمحور نظام البيع على الخارطة بلغ 4.17 بانحراف معياري 0.651، وهو من أعلى المحاور موافقةً، إذ جاءت فقرة تحفيز الاستثمار في المرتبة الأولى بمتوسط 4.28، مما يعكس الأهمية الاستثمارية العالية لهذا النظام.

المحور الرابع: نظام رسوم الأراضي البيضاء

الجدول (4 - 9): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور نظام رسوم الأراضي البيضاء

م	الفقرة	المتوسط	الانحراف المعياري	الترتيب	الدرجة
1	يُسهم نظام رسوم الأراضي البيضاء في تقليص احتكار الأراضي داخل نطاق المناطق العشوائية ومحيطها بجدة.	4.02	0.798	2	مرتفعة
2	يُحفّز نظام الرسوم مَلاك الأراضي البيضاء على تطويرها أو طرحها في السوق.	4.08	0.774	1	مرتفعة
3	يُوفّر النظام معروضًا إضافيًا من الأراضي المطوّرة يُخفّف من ضغوط التوسّع العشوائي.	3.93	0.836	3	مرتفعة
4	يُسهم نظام رسوم الأراضي البيضاء في ضبط أسعار الأراضي في محيط الأحياء العشوائية.	3.87	0.849	4	مرتفعة
	المتوسط العام للمحور	3.97	0.702		مرتفعة

يُشير الجدول (4 - 9) إلى أن المتوسط العام للمحور بلغ 3.97 بانحراف معياري 0.702، وقد جاءت فقرة تحفيز مَلاك الأراضي على التطوير في المرتبة الأولى بمتوسط 4.08، مما يعكس إدراك أفراد العينة لدور هذا النظام في تحريك الأصول العقارية الجامدة.

المحور الخامس: أنظمة التمويل العقاري المدعوم

الجدول (4 - 10): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور أنظمة التمويل العقاري المدعوم

م	الفقرة	المتوسط	الانحراف المعياري	الترتيب	الدرجة
1	تُتيح أنظمة التمويل العقاري المدعوم لسكان المناطق العشوائية الوصول إلى بدائل سكنية منظمة.	4.21	0.723	1	مرتفعة جدًا
2	يُوفّر التمويل المدعوم الطلب اللازم لجدوى مشاريع إعادة تطوير الأحياء العشوائية بجدّة.	4.16	0.746	2	مرتفعة
3	تُسهّم منتجات التمويل العقاري المدعوم في رفع القدرة الشرائية للفئات المستهدفة بمعالجة المناطق العشوائية.	4.08	0.782	3	مرتفعة
4	يُعزّز التمويل العقاري المدعوم استدامة السيولة في سوق العقار بمحيط المناطق العشوائية.	4.03	0.804	4	مرتفعة
المتوسط العام للمحور		4.12	0.667	مرتفعة	

يتّضح من الجدول (4 - 10) أن المتوسط العام لمحور أنظمة التمويل العقاري المدعوم بلغ 4.12 بانحراف معياري 0.667، وقد جاءت فقرة توفير بدائل سكنية منظمة لسكان المناطق العشوائية في المرتبة الأولى بمتوسط 4.21.

الترتيب العام لمحاور المتغير المستقل

الجدول (4 - 11): الترتيب العام لمحاور المتغير المستقل

المحور	المتوسط	الانحراف المعياري	الترتيب	الدرجة
نظام البيع على الخارطة (وافي)	4.17	0.651	1	مرتفعة

مرتفعة	2	0.638	4.15	نظام التسجيل العيني للعقار
مرتفعة	3	0.667	4.12	أنظمة التمويل العقاري المدعوم
مرتفعة	4	0.702	3.97	نظام رسوم الأراضي البيضاء
مرتفعة	5	0.679	3.96	نظام الوساطة العقارية
مرتفعة		0.582	4.07	المتغير المستقل ككل

المتغير التابع: تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة

الجدول (4 - 12): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير التابع

م	الفقرة	المتوسط	الانحراف المعياري	الترتيب	الدرجة
1	تُسهّم الأنظمة العقارية الجديدة في تطوير النسيج العمراني للمناطق العشوائية بمدينة جدة.	4.18	0.729	3	مرتفعة
2	تُساعد الأنظمة الحديثة على تحسين البنية التحتية والخدمات في الأحياء العشوائية بجدة.	4.09	0.783	6	مرتفعة
3	تُتيح المنظومة التشريعية الجديدة تنظيم الملكيات العقارية في المناطق العشوائية بشكل رسمي.	4.22	0.712	1	مرتفعة جدًا
4	تُسهّم الأنظمة العقارية الجديدة في جذب الاستثمارات إلى مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية.	4.20	0.724	2	مرتفعة جدًا
5	تُحفّز الأنظمة الجديدة المطورين العقاريين على العمل في مشاريع تأهيل الأحياء العشوائية بجدة.	4.14	0.758	4	مرتفعة
6	تُسهّم المنظومة التشريعية في تحسين جودة الحياة لسكان المناطق العشوائية بعد إعادة تطويرها.	4.03	0.812	8	مرتفعة
7	تُتيح الأنظمة الجديدة إعادة دمج المناطق العشوائية في النسيج العمراني المنظم لمدينة جدة.	4.11	0.769	5	مرتفعة

مرتفعة	9	0.831	3.97	تُسهم الأنظمة العقارية في تعزيز الاستدامة البيئية لمشاريع إعادة تطوير الأحياء العشوائية.	8
مرتفعة	7	0.795	4.06	تُوفّر الأنظمة الجديدة إطارًا إداريًا واضحًا لإدارة مشاريع تطوير المناطق العشوائية.	9
مرتفعة	10	0.847	3.92	تُسهم الأنظمة العقارية الحديثة في استدامة إدارة العقارات في المناطق العشوائية بعد تطويرها.	10
مرتفعة		0.618	4.09	المتوسط العام للمتغير التابع	

يتّضح من الجدول (4 - 12) أن المتوسط العام للمتغير التابع بلغ 4.09 بانحراف معياري 0.618، وهو ما يُشير إلى إدراك مرتفع لدى أفراد العينة لدور الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في تطوير وإدارة العقارات بالمناطق العشوائية بمدينة جدة. وقد جاءت فقرة تنظيم الملكيات العقارية في المرتبة الأولى بمتوسط 4.22، تليها فقرة جذب الاستثمارات بمتوسط 4.20، وهما من أهم الجوانب في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية.

4.4 اختبار فرضيات الدراسة

التحقق من صحة الفرضية الرئيسية

الفرضية الرئيسية: "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة بأبعادها المجتمعة (نظام التسجيل العيني للعقار، ونظام الوساطة العقارية، ونظام البيع على الخارطة، ونظام رسوم الأراضي البيضاء، وأنظمة التمويل العقاري المدعوم) على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة".

للتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Regression) بهدف قياس تأثير أبعاد الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة (كمتغيرات مستقلة) على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية (كمتغير تابع). وقد جاءت نتائج التحليل كما يلي:

الجدول (4 - 13): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة

المتغيرات المستقلة	معاملات الانحدار (B)	قيمة اختبار T	مستوى الدلالة (Sig.)
(Constant)المقدار الثابت	0.428	3.247	0.001**
نظام التسجيل العيني للعقار	0.246	5.183	0.000**
نظام الوساطة العقارية	0.128	2.914	0.004**
نظام البيع على الخارطة (وافي)	0.287	6.412	0.000**
نظام رسوم الأراضي البيضاء	0.164	3.628	0.000**
أنظمة التمويل العقاري المدعوم	0.219	4.786	0.000**
معامل الارتباط = 0.851	معامل التحديد = 0.724		
قيمة الاختبار F = 186.347	القيمة الاحتمالية = 0.000		

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات SPSS

تُشير نتائج تحليل الانحدار المتعدد الموضحة في الجدول (4 - 13) إلى وجود علاقة تأثيرية دالة إحصائيًا بين أبعاد الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة كمتغيرات مستقلة، وتطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة كمتغير تابع. فقد بلغ معامل التحديد (R^2) قيمة قدرها 0.724، وهي نسبة مرتفعة تدل على أن 72.4% من التباين في مستوى تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية يمكن تفسيره من خلال المتغيرات الخمسة المتعلقة بالأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة، فيما يُعزى النسبة المتبقية (27.6%) إلى عوامل أخرى خارجة عن نموذج الدراسة. كما تُشير قيمة معامل الارتباط ($R = 0.851$) إلى وجود ارتباط قوي بين المتغيرات المدروسة، وبلغت قيمة F المحسوبة 186.347 بمستوى دلالة (0.000)، وهي دالة إحصائيًا عند مستوى (0.01)، ما يُعزّز صلاحية النموذج ككل في تفسير الفرضية.

أما على مستوى الأبعاد الفردية، فقد تبين أن بُعد "نظام البيع على الخارطة (وافي)" هو الأكثر تأثيرًا على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية، إذ بلغ معامل الانحدار له ($B = 0.287$) بقيمة T بلغت 6.412 ومستوى دلالة 0.000، ويعكس ذلك الدور الجوهري الذي يؤديه هذا النظام في تحفيز الاستثمار وتوفير التمويل المبكر لمشاريع إعادة التطوير. ويأتي في المرتبة الثانية بُعد "نظام التسجيل العيني للعقار" بمعامل انحدار بلغ ($B = 0.246$) بقيمة $T = 5.183$ ودلالة عالية ($\text{Sig.} = 0.000$)، مما يُبرز أهمية التوثيق الرسمي للملكيات في تهيئة الأرضية القانونية اللازمة لمشاريع التطوير في هذه المناطق.

وجاء بُعد "أنظمة التمويل العقاري المدعوم" في المرتبة الثالثة بمعامل انحدار ($B = 0.219$) بقيمة $T = 4.786$ وبدلالة إحصائية ($\text{Sig.} = 0.000$) ، ما يعكس دور التمويل في تحفيز الطلب على البدائل السكنية المنظمة وضمان جدوى مشاريع إعادة التطوير. تلاه بُعد "نظام رسوم الأراضي البيضاء" بمعامل انحدار بلغ ($B = 0.164$) بقيمة $T = 3.628$ وبدلالة إحصائية ($\text{Sig.} = 0.000$) ، ما يُشير إلى فاعلية هذا النظام في زيادة المعروض من الأراضي المطوّرة في محيط المناطق العشوائية. وأخيراً جاء بُعد "نظام الوساطة العقارية" بأقل معامل انحدار ($B = 0.128$) بقيمة $T = 2.914$ وبدلالة إحصائية ($\text{Sig.} = 0.004$) ، وهو أثر أقل نسبياً لكنه لا يزال ذا دلالة إحصائية، مما يُشير إلى أن تعزيز هذا البُعد قد يُمثّل فرصة لتحسين متكامل في منظومة معالجة المناطق العشوائية.

وبناءً على ما تقدّم، تُؤكد هذه النتائج صحة الفرضية الرئيسية للدراسة، وتتفرع منها الفروض التالية:

الفرضية الفرعية الأولى

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لنظام التسجيل العيني للعقار على توثيق الملكيات وتسوية النزاعات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة".

للتحقق من صحة هذا الفرض، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Linear Regression Test)، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول (4 - 14): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام التسجيل العيني للعقار على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

المعاملات Coefficient				المتغير المستقل	تحليل التباين ANOVA				ملخص النموذج	المتغير التابع
Sig. t	T	الخطأ المعياري	B	نظام التسجيل العيني للعقار	Sig. F	F	df	r ²	r	تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية
0.000	19.222	0.036	0.689		0.000	369.428	1	0.507	0.712	

وللتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لقياس تأثير "نظام التسجيل العيني للعقار" باعتباره أحد أبعاد الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة على "تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (4 - 14)، إذ بلغ معامل الارتباط $R = 0.712$ ، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد $(R^2) = 0.507$ ، مما يُشير إلى أن 50.7% من التباين في مستوى تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية يمكن تفسيره من خلال متغير نظام التسجيل العيني وحده، دون تدخل بقية الأبعاد الأخرى.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA)، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت 369.428 بمستوى دلالة (Sig. = 0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (0.01)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل في تفسير الفرضية. أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير $B = 0.689$ ، بقيمة $T = 19.222$ ، وهي أيضاً دالة عند مستوى (Sig. = 0.000)، ما يدلّ على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.689 في مستوى تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية، ضمن شروط النموذج.

وبناءً على ذلك، تُؤكد النتائج صحة الفرضية الفرعية الأولى.

الفرضية الفرعية الثانية

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام الوساطة العقارية على تنظيم سوق العقارات والحدّ من الممارسات غير الرسمية في المناطق العشوائية بمدينة جدة".

وللتحقق من صحة هذا الفرض، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول (4 - 15): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام الوساطة العقارية على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficient
----------------	--------------	---------------------	-----------------	-----------------------

Sig. t	T	الخطأ المعياري	B	نظام الوساطة العقارية	Sig. F	F	df	r ²	r	تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية
0.000	16.557	0.036	0.599		0.000	274.126	1	0.433	0.658	

تُشير النتائج في الجدول (4 - 15) إلى أن معامل الارتباط $R = 0.658$ ، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين نظام الوساطة العقارية وتطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية. وبلغ معامل التحديد (R^2) قيمة 0.433، مما يُشير إلى أن 43.3% من التباين في المتغير التابع يمكن تفسيره بمتغير نظام الوساطة العقارية منفردًا. كما بلغت قيمة F المحسوبة 274.126 بدلالة إحصائية = (Sig. = 0.000)، وهي دالة عند مستوى (0.01) مما يُعزّز صلاحية النموذج. وعلى مستوى معاملات الانحدار، بلغ معامل التأثير $B = 0.599$ بقيمة $T = 16.557$ بدلالة إحصائية (Sig. = 0.000)، ما يدلّ على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تطبيق نظام الوساطة العقارية تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.599 في مستوى تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.

وبناءً على ذلك، تُؤكد النتائج صحة الفرضية الفرعية الثانية.

الفرضية الفرعية الثالثة

“يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام البيع على الخارطة (وافي) على تحفيز الاستثمار العقاري في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة”.

للتحقق من صحة هذا الفرض، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول (4 - 16): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام البيع على الخارطة (وافي) على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficient
----------------	-----------------	---------------------	--------------------	-----------------------

Sig. t	T	الخطأ المعياري	B	نظام البيع على الخارطة (وافي)	Sig. F	F	df	r ²	r	تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية
0.000	21.209	0.033	0.708		0.000	449.812	1	0.556	0.746	

تُشير النتائج في الجدول (4 - 16) إلى أن معامل الارتباط $R = 0.746$ ، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين نظام البيع على الخارطة والمتغير التابع، وهو الأعلى بين جميع الأبعاد. وبلغ معامل التحديد (R^2) قيمة 0.556، مما يُشير إلى أن 55.6% من التباين في تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية يمكن تفسيره بمتغير نظام البيع على الخارطة منفردًا. كما بلغت قيمة F المحسوبة 449.812 بدلالة إحصائية (Sig. = 0.000) وعلى مستوى معاملات الانحدار، بلغ معامل التأثير B = 0.708 بقيمة T = 21.209 بدلالة إحصائية عالية (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تطبيق نظام البيع على الخارطة (وافي) تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.708 في مستوى تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية، وهو أكبر معامل تأثير مباشر بين الأبعاد الخمسة عند اختبارها بشكل منفرد.

وبناءً على ذلك، تؤكد النتائج صحة الفرضية الفرعية الثالثة.

الفرضية الفرعية الرابعة

“يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام رسوم الأراضي البيضاء على تقليص الاحتكار العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطوّرة في محيط المناطق العشوائية بمدينة جدة”.
للتحقق من صحة هذا الفرض، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول (4 - 17): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر نظام رسوم الأراضي البيضاء على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

المعاملات Coefficient				المتغير المستقل	تحليل التباين ANOVA				ملخص النموذج	المتغير التابع
Sig. t	T	الخطأ المعياري	B	نظام	Sig. F	F	df	r ²	r	تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية
0.000	17.685	0.034	0.601	رسوم الأراضي البيضاء	0.000	313.756	1	0.466	0.683	

تُشير النتائج في الجدول (4 - 17) إلى أن معامل الارتباط R^2 بلغ 0.683، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين نظام رسوم الأراضي البيضاء والمتغير التابع. وبلغ معامل التحديد (R^2) قيمة 0.466، مما يُشير إلى أن 46.6% من التباين في المتغير التابع يمكن تفسيره بهذا المتغير منفردًا. كما بلغت قيمة F المحسوبة 313.756 بدلالة إحصائية (Sig. = 0.000) وبلغ معامل التأثير $B = 0.601$ بقيمة $T = 17.685$ بدلالة إحصائية (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.601 في مستوى تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.

وبناءً على ذلك، تؤكد النتائج صحة الفرضية الفرعية الرابعة.

الفرضية الفرعية الخامسة

“يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لأنظمة التمويل العقاري المدعوم على توفير بدائل سكنية منظمة وتحفيز مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة”.

للتحقق من صحة هذا الفرض، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول (4 - 18): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر أنظمة التمويل العقاري المدعوم على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

المعاملات Coefficient				المتغير المستقل	تحليل التباين ANOVA				ملخص النموذج	المتغير التابع
Sig. t	T	الخطأ المعياري	B	أنظمة التمويل العقاري المدعوم	Sig. F	F	df	r ²	r	تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية
0.000	20.157	0.033	0.675		0.000	406.319	1	0.531	0.729	

تُشير النتائج في الجدول (4 - 18) إلى أن معامل الارتباط R^2 بلغ 0.729، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين أنظمة التمويل العقاري المدعوم والمتغير التابع. وبلغ معامل التحديد (R^2) قيمة 0.531، مما يُشير إلى أن 53.1% من التباين في تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية يمكن تفسيره بهذا المتغير منفردًا. كما بلغت قيمة F المحسوبة 406.319 بدلالة إحصائية = (Sig. = 0.000) وبلغ معامل التأثير $B = 0.675$ بقيمة $T = 20.157$ بدلالة إحصائية عالية = (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تطبيق أنظمة التمويل العقاري المدعوم تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.675 في مستوى تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية. وبناءً على ذلك، تؤكد النتائج صحة الفرضية الفرعية الخامسة.

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

1.5 تمهيد

يُقدّم هذا الفصل خلاصة ما توصلت إليه الدراسة من نتائج بناءً على التحليل الإحصائي للبيانات الميدانية التي جُمعت من عينة الدراسة، مع تفسير هذه النتائج وربطها بالإطار النظري والدراسات السابقة، ثم عرض جملة من التوصيات العملية المستندة إلى ما أفرزته الدراسة من مؤشرات، بما يُسهم في تعزيز فاعلية الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في تطوير وإدارة العقارات بالمناطق العشوائية بمدينة جدة.

2.5 نتائج الدراسة

كشفت نتائج التحليل الإحصائي عن وجود إدراك مرتفع لدى أفراد عينة الدراسة لدور الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في تطوير وإدارة العقارات بالمناطق العشوائية بمدينة جدة، إذ بلغ المتوسط العام لاستجابات المبحوثين على المتغير المستقل ككل (4.07) والمتغير التابع (4.09) بدرجة مرتفعة، ويُعزى ذلك إلى النقلة النوعية التي شهدتها المنظومة التشريعية العقارية في المملكة خلال العقد الأخير في ضوء رؤية 2030، وإلى تراكم الوعي المهني والمجتمعي بأهمية الإطار القانوني في ضبط السوق العقاري ومعالجة التشوهات الحضرية، وهو ما يتقاطع مع ما طرحه (Alhajri et al. (2024 من قراءة لتحول قطاع الإسكان السعودي عبر المقاربة التمكنية، ومع ما أشار إليه (AlQahtany & Alhassan (2020 من ارتباط عضوي بين المنظومة التشريعية ومستهدفات رؤية 2030 في مجال الإسكان.

وأظهرت نتائج تحليل الانحدار المتعدد وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0.05$) للأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة بأبعادها المجتمعة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة، إذ بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.724$)، مما يعني أن 72.4% من التباين في المتغير التابع يُمكن تفسيره بأبعاد المتغير المستقل مجتمعةً. ويُفسّر هذا الأثر القوي بكون الأنظمة التشريعية تُشكّل البنية التحتية غير المرئية التي يقوم عليها السوق العقاري، وبأن معالجة المناطق العشوائية تستلزم أدوات تشريعية متكاملة لا يمكن لأداة واحدة أن تُغني عن غيرها، وهذا ما يتسق مع ما قدّمه Almohaimeed & Al-Surf (2025) من قراءة استثمارية لتنظيمات التطوير العمراني، ومع ما طرحه Alqahtany & Abubakar (2024) من ربط بين استدامة التوسّع الحضري والمنظومة التنظيمية الحاكمة له.

وأشارت النتائج إلى أن بُعد نظام البيع على الخارطة (وافي) جاء في المرتبة الأولى من حيث قوة التأثير على المتغير التابع، إذ بلغ معامل الانحدار له في نموذج الانحدار المتعدد ($B = 0.287$) وفي الانحدار البسيط ($B = 0.708$) بمعامل تحديد بلغ 0.556، ويُعزى ذلك إلى الطبيعة التمويلية والاستثمارية لهذا النظام التي تُخفّف الأعباء الرأسمالية عن المطوّرين وتُتيح إطلاق مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بتمويل مبكر يُسرّع من وتيرة التنفيذ ويُقلّل من مخاطره، فضلاً عن الحماية التي يُوفّرها للمشتريين عبر آليات الحسابات الضامنة، وهو ما يتقاطع مع ما طرحه العتيبي (2024) من قراءة لدور التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية في تحفيز أنشطة التطوير العقاري، ومع ما قدّمه Vaghela et al. (2025) من قراءة لأثر قوانين تنظيم القطاع العقاري على صناعة التشييد وقرارات المطوّرين.

وأظهرت النتائج أن بُعد نظام التسجيل العيني للعقار جاء في المرتبة الثانية من حيث قوة التأثير في نموذج الانحدار المتعدد ($B = 0.246$) وبمعامل ارتباط بلغ 0.712 عند اختباره منفرداً، ويُفسّر ذلك بأن التسجيل العيني يُشكّل الأرضية القانونية التي تقوم عليها أي معالجة جادة للمناطق العشوائية، إذ يُحوّل العلاقة العقارية من الطابع الشخصي إلى الطابع العيني، ويُتيح توثيق كل ما يطرأ على العقار من تصرفات، وهو ما ينسجم مع ما استعرضته اليحياء (2023) من قراءة للمستجدات النظامية في تملك العقارات، ومع ما قدّمه Budkowski et al. (2025) من معالجة لإشكاليات تنظيم الوضع القانوني للعقار.

وجاءت أنظمة التمويل العقاري المدعوم في المرتبة الثالثة من حيث قوة التأثير في نموذج الانحدار المتعدد ($B = 0.219$) وبمعامل تحديد بلغ 0.531 عند اختبارها منفردة، ويُعزى ذلك إلى الدور المحوري الذي تؤديه هذه الأنظمة في توفير الطلب الفعّال على البدائل السكنية المنظمة، إذ إن معالجة المناطق العشوائية لا تكتمل دون توفير قنوات تمويلية تُتيح لسكانها الانتقال إلى مساكن نظامية، ودون ضمان استثمارية تدقّق التمويل لمشاريع إعادة التطوير، ويتّسق ذلك مع ما طرحه AlQahtany (2021) من قراءة لدور التنظيم الحكومي والدعم المالي في قطاع الإسكان، ومع ما قدّمه AlQahtany (2022) من معالجة للتحديات والبرامج المرتبطة بالوصول إلى الإسكان الميسور.

وبيّنت النتائج أن نظام رسوم الأراضي البيضاء أظهر أثراً دالاً إحصائياً في نموذج الانحدار المتعدد ($B = 0.164$) وبمعامل تحديد بلغ 0.466 عند اختباره منفرداً، ويُفسّر ذلك بدور هذا النظام في تحريك الأصول العقارية الجامدة في محيط المناطق العشوائية، ودفع مُلاك الأراضي غير المطوّرة إلى تطويرها أو طرحها في السوق، مما يُوفّر معروضاً إضافياً يُخفّف من ضغوط التوسّع العشوائي ويُتيح توفير بدائل سكنية

في مواقع مجاورة للمناطق العشوائية المستهدفة بالتطوير، وينسجم ذلك مع ما قدّمه AlQahtany (2022) من قراءة للأدوات التنظيمية الرامية إلى تعزيز الوصول إلى الإسكان، ومع ما طرحه Baesse (2024) من مقارنة استراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة في جدة.

وأظهرت النتائج أن نظام الوساطة العقارية جاء في المرتبة الأخيرة من حيث قوة التأثير في نموذج الانحدار المتعدد ($B = 0.128$) رغم دلالاته الإحصائية، ويُعزى انخفاض تأثيره النسبي إلى أن هذا النظام يعمل على ضبط ممارسات الوسطاء وليس على معالجة الأسباب الجذرية للظاهرة، فضلاً عن أن كثيراً من المعاملات العقارية في المناطق العشوائية ما تزال تجري عبر قنوات غير رسمية يصعب على النظام الوصول إليها بشكل كامل، وهو ما يتقاطع مع ما طرحته حسن (2026) من قراءة قانونية للتنظيمات الحاكمة للمعاملات العقارية التجارية، ومع ما قدّمه Kumar (2024) من رؤية للدور النقدي للممارسين القانونيين في تعزيز الامتثال في القطاع العقاري.

وكشفت نتائج التحليل الوصفي عن أن فقرة تنظيم الملكيات العقارية في المناطق العشوائية بشكل رسمي جاءت في المرتبة الأولى ضمن فقرات المتغير التابع بمتوسط 4.22، تلتها فقرة جذب الاستثمارات إلى مشاريع إعادة التطوير بمتوسط 4.20، ويُفسّر ذلك بأن أفراد العينة يُدركون أن الإشكالية المركزية في المناطق العشوائية تتمثل في التشابك القانوني للملكيات، وأن حلّ هذه الإشكالية يفتح الباب أمام تدفّق الاستثمارات نحو مشاريع إعادة التطوير، وهو ما يتّسق مع ما استعرضه الزامل (2020 ج) من سياسات تأهيل المناطق العشوائية، ومع ما قدّمه Alzamil (2025) من تقييم للإطار الإجرائي لترقية المستوطنات غير الرسمية.

وأشارت النتائج أيضاً إلى أن فقرتي تحسين جودة الحياة لسكان المناطق العشوائية بعد إعادة تطويرها، واستدامة إدارة العقارات بعد التطوير، جاءتا في المراتب الأخيرة بمتوسطات 4.03 و 3.92 على التوالي، ويعكس ذلك إدراك أفراد العينة لأن هذين الجانبين ما زالا يُشكّلان تحدياً حقيقياً يستلزم جهوداً مضافة، إذ إن الأدوات التشريعية وحدها لا تكفي لضمان تحسين جودة الحياة أو استدامة الإدارة التشغيلية بعد التطوير، وهو ما يتقاطع مع ما طرحته عبد الحميد (2024) من قراءة لأثر السياسات العمرانية على جودة الحياة في المدن السعودية، ومع ما قدّمه Eng (2023) من رؤية استراتيجية لإدارة العقارات في العقد القادم، ومع ما استعرضه Wanxin (2023) من مفاهيم إدارة العمليات في المؤسسات العقارية.

وبيّنت نتائج التحليل الوصفي كذلك أن فقرة تعزيز الاستدامة البيئية لمشاريع إعادة التطوير حصلت على متوسط 3.97، وهو أقل من المتوسط العام للمتغير التابع، ويُعزى ذلك إلى أن البُعد البيئي ما زال لم يحظَ بالاهتمام الكافي في المنظومة التشريعية العقارية مقارنة بالأبعاد الاقتصادية والقانونية، رغم أهميته المتعظمة في ضوء التحديات البيئية التي تواجه مدينة جدة، وينسجم ذلك مع ما قدّمه Alharbi et al. (2023) من دراسة لأثر استراتيجيات الإدارة الحضرية على استخدامات الأراضي والغطاء الأرضي وظاهرة الجزر الحرارية في جدة، ومع ما استعرضه الجبوري وآخرون (2025) من ارتفاع عمراني نحو بيئة مستدامة.

وأظهر التحليل المكاني والوصفي للنتائج أن أفراد العينة يدركون أن المعالجة الجادة للمناطق العشوائية تستلزم مقارنة تكاملية تجمع بين الأدوات التشريعية والإجرائية والمالية والاجتماعية، وأن تغليب أداة واحدة على أخرى لا يُنتج نتائج مستدامة، وهو ما ينسجم مع القراءة المكانية التي قدّمها الزامل (2020أ) لخصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في جدة، ومع قراءة الزامل (2020ب) للتحديات المتعددة الأبعاد في تطوير المناطق العشوائية الهامشية، ومع ما طرحه (2020) El-Shorbagy في دراسته الإشكالية لحى السبيل بجدة.

وأشارت نتائج مصفوفة الارتباط إلى وجود علاقات ارتباط طردية موجبة ودالة إحصائياً بين جميع أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع، إذ تراوحت معاملات الارتباط بين 0.658 و0.746، ويُفسّر ذلك بأن أبعاد المتغير المستقل تعمل بشكل تكاملي لا تنافسي، وأن كل بُعد منها يُغطّي زاوية معينة من زوايا المعالجة، وينقاطع مع الأبعاد الأخرى في تحقيق الهدف العام المتمثّل في إعادة إدماج المناطق العشوائية في النسيج الحضري المنظم، وينسجم ذلك مع ما طرحه Rosynskyi (2023) من قراءة لتنمية الإمكانات الاقتصادية لشركات التطوير العقاري عبر توظيف التقنيات الحديثة، ومع ما استعرضه الجريفاوي (2022) من حلول عملية لتوقيع الأطراف على عقود التصرفات العقارية.

3.5 توصيات الدراسة

في ضوء ما توصّلت إليه الدراسة، يُوصي الباحث بجملة من التوصيات العملية الموجهة إلى الجهات المعنية بقطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة، وتتوزّع هذه التوصيات على عدة محاور:

على مستوى المنظومة التشريعية والتنظيمية:

- تبني مقارنة تشريعية تكاملية تُوظف الأنظمة العقارية الخمسة (التسجيل العيني، الوساطة العقارية، البيع على الخارطة، رسوم الأراضي البيضاء، التمويل العقاري المدعوم) في منظومة واحدة متسقة، بدلاً من التطبيق المنعزل لكل نظام على حدة، بما يُعظم من الأثر التكاملي لهذه الأنظمة في معالجة المناطق العشوائية.
- تسريع إجراءات التسجيل العيني للعقارات في المناطق العشوائية عبر برنامج وطني مخصص، مع تبسيط المتطلبات القانونية وتوفير آليات ميسرة لتسوية الأوضاع القائمة، بما يُشكّل الأرضية اللازمة لأي مشروع إعادة تطوير.
- تطوير الإطار التنظيمي لنشاط الوساطة العقارية في المناطق العشوائية عبر برامج تراخيص مخصصة تراعي خصوصية هذه المناطق، مع تكثيف الرقابة على الممارسات غير الرسمية وتفعيل العقوبات على المخالفين.

على مستوى تحفيز الاستثمار العقاري:

- إطلاق حزم تحفيزية موجّهة للمطورين العقاريين المرخصين في برنامج وافي للعمل في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة، تشمل تسهيلات في الرسوم والإجراءات وضمانات حكومية للتمويل.
- بناء شراكات استراتيجية بين أمانة محافظة جدة والهيئة العامة للعقار والقطاع الخاص لإطلاق مشاريع تطوير نموذجية في مناطق عشوائية مختارة، تُشكّل تجارب رائدة يُبنى عليها في التوسع لاحقاً.
- ربط تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء في محيط المناطق العشوائية بمسارات تحفيزية للملاك الذين يبادرون بالتطوير أو الشراكة في مشاريع إعادة التأهيل، بدلاً من الاقتصار على البُعد العقابي للنظام.

على مستوى التمويل والدعم الحكومي:

- تصميم منتجات تمويلية متخصصة لسكان المناطق العشوائية تُراعي أوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية، مع تبسيط اشتراطات الاستحقاق وربط التمويل بمسارات إعادة الإسكان.

- توسيع نطاق التمويل العقاري المدعوم ليشمل مشاريع إعادة التطوير في المناطق العشوائية، مع توفير آليات لضمان استمرارية تدفق التمويل طوال دورة حياة المشروع.

على مستوى التخطيط والإدارة الحضرية:

- بناء قاعدة بيانات جغرافية شاملة للمناطق العشوائية في جدة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، تُشكّل مرجعية موحّدة لجميع الجهات العاملة في هذا المجال، وتُتيح متابعة التطور بشكل دوري.
- إدماج البُعد البيئي بشكل صريح في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية، عبر اشتراطات ملزمة تتصل بترشيد استخدام الموارد والتخفيف من ظاهرة الجزر الحرارية الحضرية ورفع نسب المسطحات الخضراء.
- تطوير آليات لمشاركة سكان المناطق العشوائية في صياغة مشاريع إعادة التطوير المتعلقة بأحيائهم، بما يُعزّز من قبولهم للمشاريع ويُقلّل من مخاطر التهجير القسري.

على مستوى بناء القدرات المؤسسية:

- تأسيس وحدة متخصصة في أمانة محافظة جدة تُعنى حصرياً بمشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية، تجمع بين الكفاءات الفنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية، وتعمل بصلاحيات موسّعة تُتيح لها التنسيق بين الجهات المختلفة.
- إطلاق برامج تدريبية متخصصة للعاملين في القطاع العقاري وإدارة المناطق العشوائية تتناول الأنظمة التشريعية الجديدة وآليات تطبيقها في سياق المناطق العشوائية تحديداً.
- توظيف تقنيات الأتمتة والذكاء الاصطناعي في إدارة مشاريع إعادة التطوير، بما يرفع كفاءة العمليات ويُقلّل من تكاليفها ويُتيح المتابعة الآنية لسير التنفيذ.

على مستوى استدامة التطوير:

- بناء إطار مؤسسي لإدارة العقارات في المناطق العشوائية بعد إعادة تطويرها، يضمن استدامة الأداء التشغيلي ويحول دون عودة هذه المناطق إلى الحالة السابقة.
- وضع مؤشرات كمية لقياس أثر مشاريع إعادة التطوير على جودة الحياة لدى السكان، ومتابعة هذه المؤشرات بشكل دوري لتقييم فاعلية السياسات المطبّقة.

- تعزيز الرقابة على مشاريع إعادة التطوير طوال دورة حياتها لضمان التزامها بالمعايير المقررة وتحقيقها للأهداف المحددة.

على مستوى البحث العلمي:

- تشجيع البحث العلمي المتخصص في مجال تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة، عبر منح بحثية موجهة وشراكات بين الجامعات والجهات التنفيذية.
- إجراء دراسات مقارنة بين تجربة جدة وتجارب مدن سعودية وعربية وعالمية أخرى في معالجة المناطق العشوائية، بما يُتيح استخلاص الدروس والممارسات الفضلى.
- توسيع نطاق الدراسات المستقبلية لتشمل متغيرات وسيطة ومعدلة يُمكن أن تؤثر في العلاقة بين الأنظمة والتشريعات العقارية وتطوير المناطق العشوائية، مثل جودة التطبيق ومستوى الوعي المجتمعي وطبيعة الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

Abstract

The study aimed to identify the impact of new real estate regulations and legislation in their various dimensions — namely the real estate title registration system, the real estate brokerage system, the off-plan sales system (Wafi), the white land fees system, and the subsidized real estate financing systems — on the development and management of real estate in informal settlements in the city of Jeddah. The study adopted the descriptive-analytical approach, and a questionnaire was employed as the primary tool for data collection, applied to a stratified random sample of (361) participants drawn from government agency personnel, licensed real estate developers, real estate offices and companies, and specialized academics in the city of Jeddah. Data were statistically processed using SPSS software. The results revealed a statistically significant impact at the ($\alpha \leq 0.05$) level of the new real estate regulations and legislation in their combined dimensions on the dependent variable, with a coefficient of determination ($R^2 = 0.724$). The off-plan sales system (Wafi) ranked first in terms of impact strength, followed by the real estate title registration system, then the subsidized real estate financing systems, then the white land fees system, and finally the real estate brokerage system. The study recommended adopting an integrative legislative approach that employs the five systems within a single coherent framework, accelerating title registration procedures in informal settlements, launching incentive packages for developers to work on redevelopment projects, designing specialized financing products for residents of these areas, and establishing a dedicated unit within Jeddah Municipality exclusively concerned with informal settlement redevelopment projects.

Keywords: Real Estate Regulations and Legislation, Title Registration, Real Estate Brokerage, Off-Plan Sales, White Land Fees, Subsidized Real Estate Financing, Informal Settlements, Jeddah City.

المراجع

المراجع العربية

- الجبوري، هاتف لفته فتين؛ ثامر، بدور عبد اللطيف؛ وكريم، أثمار عباس. (2025). الارتقاء العمراني للمناطق العشوائية وتطويرها إلى بيئة عمرانية مستدامة: منطقة البراكية دراسة حالة. مجلة جيل العلوم الإنسانية والاجتماعية، (119)، 25-48. <https://jilrc.com/archives/20104>
- الجريفاي، محمد الواثق عبد الحميد النور. (2022). الحلول العملية لتوقيع الأطراف عن بعد على عقود التصرفات العقارية بإمارة أبو ظبي في ظل جائحة (الكوفيد-19). مجلة القلم للدراسات السياسية والقانونية، ع13، 77 - 96. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1301873>
- حسن، هناء محمد مسلم. (2026). التنظيمات القانونية للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية. المجلة العراقية للعلوم الأكاديمية، (1)3، 1-22. <https://iasj.rdd.edu.iq/journals/uploads/2026/03/03/465cf53313a7d91099efc4149cce2e4c.pdf>
- الزامل، وليد بن سعد. (2020أ). خصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في مدينة جدة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS. مجلة جامعة أم القرى للهندسة والعمارة، (1)11، 15-38. <https://www.researchgate.net/publication/345904357>
- الزامل، وليد بن سعد. (2020ب). تحديات تطوير المناطق العشوائية الهامشية في منطقة الجوف. مجلة جامعة الملك سعود للعمارة والتخطيط، (2)32، 187-210. <https://www.researchgate.net/profile/Waleed-Alzamil/publication/337946563>
- الزامل، وليد بن سعد. (2020ج). سياسات تأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر: حي العزيزية دراسة حالة. مجلة جامعة الملك سعود للعمارة والتخطيط، (1)32، 83-108. <https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/manuscript-f.pdf>

- عبد الحميد، سارة. (2024). السياسات العمرانية وأثرها على تطوير الأحياء العشوائية وجودة الحياة في المدن السعودية. *المجلة المصرية للدراسات البيئية والإنسانية*، 25(3)، 67-98.
https://erjsh.journals.ekb.eg/article_350088.html
- العتيبي، إبراهيم بن مذكر بن صالح. (2024). دور التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري. *مجلة البحوث القانونية والاقتصادية*، ع87، 72 - 122.
مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1484848>
- اليحياء، بارعة بنت إبراهيم. (2023). المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية: دراسة وصفية تحليلية على ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية. *مجلة العلوم الشرعية*، مج17، ملحق ، 2002 - 2031. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1449571>

المراجع الأجنبية

- Alhajri, M., Jones, C., & Sherif, M. (2024). Transformation of the Saudi housing sector through an enabling approach: A review. *Land*, 13(5), Article 718. <https://doi.org/10.3390/land13050718>
- Alharbi, T. H., Moustafa, A., Darwish, M., & Aly, R. (2023). Studying the impact of urban management strategies on LULC and SUHI in Jeddah. *Sustainability*, 15(21), Article 15316. <https://doi.org/10.3390/su152115316>
- Almohaimeed, A. S., & Al-Surf, M. S. (2025). The investment perspective of urban development regulations in Saudi Arabia. *Journal of Human Security*, 21(1), 1–15. <https://jhumansecurity.com/menuscrypt/index.php/jhe/article/download/183/148>
- AlQahtany, A. M. (2021). Government regulation and financial support on housing delivery: Lessons learned from the Saudi experience. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(3), 613–632. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2021-0036>
- AlQahtany, A. M. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in Saudi Arabia. *Ain Shams Engineering Journal*, 13(4), Article 101680. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2021.101680>
- Alqahtany, A. M., & Abubakar, I. R. (2024). Can rapid urbanization be sustainable? The case of Saudi Arabian cities. *Habitat International*, 136, Article 102816. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102816>
- AlQahtany, A. M., & Alhassan, A. I. (2020). Affordable housing in Saudi Arabia's Vision 2030. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(1), 243–269. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2020-0035>
- Alzamil, W. S. (2025). Evaluating the procedural framework of informal settlement upgrading: Makkah City, Saudi Arabia—Challenges and lessons for sustainable urban

renewal. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 20(7), 2231–2247. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.200707>

- Baesse, S. A. (2024). Jeddah strategic approaches to sustainable urban development and planning. *International Journal of Low-Carbon Technologies*, 19, 1365–1384. <https://doi.org/10.1093/ijlct/ctae055>
- Budkowski, S., Litwin, U., Polak, J., & Basak, A. (2025). Regulation of the legal status of real estate–selected problems and challenges. *Geomatics, Landmanagement and Landscape*.
- El-Shorbagy, A. M. (2020). Unplanned settlements in Saudi Arabia: The case of Al-Sabeel district, Jeddah. *Journal of Settlements and Spatial Planning*, 11(2), 81–94. <https://doi.org/10.24193/JSSP.2020.2.03>
- Eng, T. Y. (2023). Real estate management and strategies: The next decade. *Journal of General Management*, 49(1), 3-4.
- Kumar, D. (2024). Real Estate under Scrutiny: The Critical Role of Lawyers in Upholding Compliance and Ethical Standards. *Issue 6 Int'l JL Mgmt. & Human.*, 7, 639.
- Rosynskyi, A. (2023). The economic potential growth management for real estate development company through automation and artificial intelligence technologies. *Economics, Finance and Management Review*, (3), 99-114.
- Vaghela, H., Tripathi, K. K., & Jha, K. N. (2025). Impact of Implementing the Real Estate (Regulation and Development) Act in the Construction Industry. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 17(3), 04525014.
- Wanxin, X. (2023). Modern concepts, principles and perspectives of business process management in real estate enterprises. *Економіка та суспільство*, (52).

الملاحق

استمارة استبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أخي الكريم / أختي الكريمة

تحية طيبة وبعد،

يقوم الباحثين بإجراء دراسة حول قياس دور الأنظمة والتشريعات الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة: دراسة تطبيقية لاستكشاف الفرص والبدائل.

ونظراً لما لديكم من المعرفة العلمية والخبرة العملية ذات الصلة بموضوع البحث، نأمل الحصول منكم على العون والمساعدة في توفير المعلومات المناسبة لأغراض البحث، من خلال التكرم بإبداء رأيكم بالتأشير على الإجابة المناسبة من وجهة نظركم.

وأتقدم لحضراتكم بجزيل الشكر والتقدير للمساهمة في جهودكم في تعبئة هذا الاستبيان علماً أن جميع البيانات التي سيتم الحصول عليها منكم ستعامل بسرية تامة، ولن تستخدم لغير أغراض هذا البحث، وسوف أزودكم بنتائج هذه الدراسة حال اكتمالها إن شاء الله.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

أولاً: البيانات الشخصية

1- النوع الاجتماعي ذكر ☐ أنثى ☐

2- العمر ☐ 30 سنة فأقل ☐ من 40 - 30 سنة ☐ 50 - 40 سنة ☐ من 50 سنة فأكثر

3- المؤهل العلمي ☐ دبلوم ☐ بكالوريوس ☐ ماجستير ☐ دكتوراه

4- سنوات الخبرة ☐ 5 سنوات فأقل ☐ من 5 - 10 سنوات ☐ أكثر من 15 سنة

5- طبيعة الجهة ☐ منسوب الجهات الحكومية ☐ المطورون العقاريون المرخصون ☐ المكاتب والشركات العقارية ☐ الأكاديميون المتخصصون

ثانيا محاور الاستبيان

✿ المحور الأول: الأنظمة والتشريعات الجديدة، ضع إشارة (✓) في المربع المناسب لاختيارك:

المبعد	أوافق بشدة	أوافق	محايد	معارض	معارض بشدة
نظام التسجيل العيني للعقار					
يُسهم نظام التسجيل العيني للعقار في توثيق الملكيات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة بشكل رسمي وموثوق.					
يُساعد التسجيل العيني على تقليل النزاعات العقارية المتراكمة في الأحياء العشوائية بجدة.					
يُوفّر نظام التسجيل العيني قاعدة بيانات دقيقة تدعم مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية.					
يُتيح التسجيل العيني تحديد المراكز القانونية للملاك في المناطق العشوائية تمهيداً لتسوية أوضاعهم.					
نظام الوساطة العقارية					
يُسهم نظام الوساطة العقارية في تنظيم سوق العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة.					
يُقلّل نظام الوساطة العقارية من الممارسات غير الرسمية في تسويق العقارات بالأحياء العشوائية.					
يُحقّق نظام الوساطة العقارية حماية أعلى للأطراف المتعاملة في السوق العقاري بجدة.					
تُسهم اشتراطات الترخيص المهني للوسطاء في رفع كفاءة السوق العقاري بمحيط المناطق العشوائية.					

المعارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
نظام البيع على الخارطة					
					يُحَقِّزُ نظام البيع على الخارطة (وافي) المطورين على الاستثمار في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بجدة.
					يُتَيْسِرُ نظام وافي تمويلًا مبكرًا للمطورين يُخَفِّفُ الأعباء الرأسمالية لمشاريع إعادة التطوير.
					تُوفَّرُ الحسابات الضامنة في نظام وافي حماية للمشتريين في مشاريع تطوير المناطق العشوائية.
					يُسَرِّعُ نظام البيع على الخارطة من وتيرة تنفيذ مشاريع إعادة تأهيل الأحياء العشوائية.
نظام رسوم الأراضي البيضاء					
					يُسَهِّمُ نظام رسوم الأراضي البيضاء في تقليص احتكار الأراضي داخل نطاق المناطق العشوائية ومحيطها بجدة.
					يُحَقِّزُ نظام الرسوم مُلَّاك الأراضي البيضاء على تطويرها أو طرحها في السوق.
					يُوفِّرُ النظام معروضًا إضافيًا من الأراضي المطوّرة يُخَفِّفُ من ضغوط التوسّع العشوائي.
					يُسَهِّمُ نظام رسوم الأراضي البيضاء في ضبط أسعار الأراضي في محيط الأحياء العشوائية.
أنظمة التمويل العقاري المدعوم					
					تُتَيْسَرُ أنظمة التمويل العقاري المدعوم لسكان المناطق العشوائية الوصول إلى بدائل سكنية منظمة.

المعارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
					يُوفّر التمويل المدعوم الطلب اللازم لجدوى مشاريع إعادة تطوير الأحياء العشوائية بجدة.
					تُسهّل منتجات التمويل العقاري المدعوم في رفع القدرة الشرائية للفئات المستهدفة بمعالجة المناطق العشوائية.
					يُعزّز التمويل العقاري المدعوم استدامة السيولة في سوق العقار بمحيط المناطق العشوائية.

✿ المحور الثاني: تطوير وإدارة العلاقات في المناطق العشوائية بمدينة جدة، ضع إشارة

(٧) في المربع المناسب لاختيارك:

المربع	أوافق بشدة	أوافق	محايد	معارض	معارض بشدة
تُسهم الأنظمة العقارية الجديدة في تطوير النسيج العمراني للمناطق العشوائية بمدينة جدة.					
تُساعد الأنظمة الحديثة على تحسين البنية التحتية والخدمات في الأحياء العشوائية بجدة.					
تُتيح المنظومة التشريعية الجديدة تنظيم الملكيات العقارية في المناطق العشوائية بشكل رسمي.					
تُسهم الأنظمة العقارية الجديدة في جذب الاستثمارات إلى مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية.					
تُحفّز الأنظمة الجديدة المطورين العقاريين على العمل في مشاريع تأهيل الأحياء العشوائية بجدة.					
تُسهم المنظومة التشريعية في تحسين جودة الحياة لسكان المناطق العشوائية بعد إعادة تطويرها.					
تُتيح الأنظمة الجديدة إعادة دمج المناطق العشوائية في النسيج العمراني المنظم لمدينة جدة.					
تُسهم الأنظمة العقارية في تعزيز الاستدامة البيئية لمشاريع إعادة تطوير الأحياء العشوائية.					
توفّر الأنظمة الجديدة إطارًا إداريًا واضحًا لإدارة مشاريع تطوير المناطق العشوائية.					
تُسهم الأنظمة العقارية الحديثة في استدامة إدارة العقارات في المناطق العشوائية بعد تطويرها.					

مع خالص التقدير والاحترام

Mid Ocean University

College of Management

Master of Real Estate Management



**The Role of New Regulations and Legislation in the
Development and Management of Real Estate in
Informal Settlements in Jeddah: An Applied Study
to Explore Opportunities and Alternatives**

Prepared by:

**Main supervisor/
Dr. Al-Faisal Abdelhamid**

**Second supervisor/
Dr. Fayez Jarad**

2026 – 1448