

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

أسم الطالب

محمد عبدالقادر محمد لطيف حمد

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبد الرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

## جدول المحتويات

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 2 | 1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة |
| 3 | 1.1. المقدمة:                        |
| 4 | 1.2. مشكلة الدراسة                   |
| 4 | 1.2.1. فجوات على المستوى النظري      |
| 4 | 1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي    |
| 5 | 1.3. أهمية الدراسة                   |
| 5 | 1.3.1. على المستوى النظري:           |
| 5 | 1.3.2. على المستوى التطبيقي:         |
| 6 | قائمة المراجع                        |

# 1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

## 1.1. المقدمة:

### أولاً: التمهيد

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

### ثانياً: السياق العام للدراسة

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

### ثالثاً: مشكلة البحث

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

### رابعاً: أهمية البحث

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

### خامساً: أهداف البحث واتجاهه

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

## 1.2. مشكلة الدراسة

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

### 1.2.1. فجوات على المستوى النظري

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

### 1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي

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

### 1.3. أهمية الدراسة

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

كما تتجلى أهمية الدراسة في سعيها إلى اقتراح آليات تطوير عقاري قابلة للتطبيق، وهو ما يرتبط بهدف تقديم حلول عملية تسهم في تحسين كفاءة التخطيط والتنظيم والتمويل العقاري. وتخدم نتائج الدراسة الهدف المتمثل في دعم صناع القرار والجهات ذات العلاقة من خلال تزويدهم بتوصيات مبنية على تحليل علمي يمكن الاستفادة منها عند وضع السياسات والاستراتيجيات الخاصة بإعادة الإعمار.

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

#### 1.3.1. على المستوى النظري:

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

#### 1.3.2. على المستوى التطبيقي:

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

## قائمة المراجع

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