

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص إدارة مشاريع

عنوان البحث

"إدارة مشروعات الإسكان المدعوم وأثرها في الحد من الفقر السكني: دراسة تقييمية."

إعداد الطالب:

فواز فهد المسعري

إشراف:

أ.د. فايز علي جراد

العام الدراسي:

2026

فهرس المحتويات

Contents

2	مقدمة البحث
3	مشكلة الدراسة
4	أهمية الدراسة
5	أهداف الدراسة
6	تساؤلات الدراسة
8	فروض الدراسة
12	المنطلقات النظرية للدراسة
14	المنهجية وطرق البحث
17	أدوات الدراسة
20	حدود الدراسة
22	المراجع

مقدمة البحث

تقديم عام للمجال البحثي: يعد السكن أحد الركائز الأساسية للكرامة الإنسانية والمحرك الأول للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. وفي ظل التحولات العمرانية السريعة التي يشهدها العالم، لم يعد مفهوم الإسكان مقتصرًا على توفير المأوى المادي، بل أضحت منظومة متكاملة تشمل الوصول إلى الخدمات، والاندماج الاجتماعي، وتوافر الفرص الاقتصادية. وتبرز "مشروعات الإسكان المدعوم" كأداة سياسية تدخل بها الحكومات لتقليص الفجوة بين قدرات الأسر ذات الدخل المحدود وتكاليف المعيشة المتصاعدة، سعياً منها للحد من ظاهرة "الفقر السكني" التي تُعد أحد أبعاد الفقر متعدد الأبعاد.

أهمية الموضوع في السياق العالمي والمحلي: عالمياً، تضع الأجندة الحضرية الجديدة التابعة للأمم المتحدة توفير "سكن ميسور التكلفة" كهدف جوهري لتحقيق التنمية المستدامة (SDG 11). أما على المستوى المحلي، فإن الاهتمام بقطاع الإسكان المدعوم يكتسب أهمية استراتيجية بالغة؛ حيث تسعى الدولة -عبر برامجها التنموية- إلى تعزيز نسب التملك وتوفير بيئة سكنية ترفع من جودة حياة المواطنين. إن نجاح هذه البرامج لا يتوقف على وتيرة البناء، بل يرتبط ارتباطاً وثيقاً بفاعلية النماذج الإدارية التي تضمن ديمومة هذه المشاريع وتحويلها إلى مجتمعات حيوية منتجة بدلاً من أن تكون أحياءً سكنية معزولة أو عبئاً تشغيلياً مستقبلياً.

الإشارة إلى الفجوة البحثية: على الرغم من وفرة الجهود التنفيذية في قطاع الإسكان، إلا أن هناك فجوة معرفية وتطبيقية تتمثل في ندرة الدراسات التي تقارب "مشروعات الإسكان" من منظور "الإدارة الاستراتيجية المستدامة". إذ لا تزال معظم الأدبيات تركز على جوانب التخطيط الهندسي أو التمويل العقاري، بينما يقل الاهتمام بالآليات الإدارية التي تضمن الاندماج الاجتماعي والتمكين الاقتصادي للمستفيدين بعد تسلم وحداتهم. هذه الدراسة تسعى لتغطية هذا النقص، من خلال تحليل العلاقة بين كفاءة الإدارة والحد من الفقر السكني في سياق واقعي وميداني.

نظرة عامة على ما سيتضمنه البحث: لتحقيق أهداف الدراسة، تم تقسيم البحث إلى هيكل منهجي متكامل؛ حيث يستعرض الفصل الأول الإطار النظري والمفاهيمي للإسكان المدعوم وأبعاد الفقر السكني. بينما يتناول الفصل الثاني استعراض التحديات الإدارية والتشغيلية التي تواجه هذه المشروعات. أما الفصل الثالث فيخصص لعرض المنهجية المتبعة، يليه الفصل الرابع الذي يحلل النتائج ويقدم نموذجاً إدارياً مقترحاً. وتختتم الدراسة بمجموعة من التوصيات العملية الموجهة لصناع القرار والمؤسسات المعنية، بهدف تعزيز فاعلية سياسات الإسكان في دفع عجلة التنمية الاجتماعية.

مشكلة الدراسة

1. صياغة المشكلة (كإشكالية وتساؤلات)

الإشكالية:

تكمن إشكالية البحث في وجود فجوة جوهريّة بين "السياسات الإسكانية" و"الواقع التشغيلي" لمشاريع الإسكان المدعوم؛ حيث تُركز الحكومات غالباً على "توفير الوحدات" كمخرج كمي، بينما تغفل جوانب "الإدارة المستدامة" التي تضمن دمج هذه المشاريع في النسيج الحضري والاقتصادي. هذا القصور الإداري يحول العديد من المجمعات السكنية المدعومة من أدوات للقضاء على الفقر إلى "جيوب معزولة" تعاني من تدني جودة الحياة، مما يطرح تساؤلاً حول مدى كفاءة النماذج الإدارية الحالية في تحقيق الهدف التنموي الأسمى.

تساؤلات البحث:

ما مدى فاعلية النماذج الإدارية المتبعة حالياً في إدارة مجمعات الإسكان المدعوم في الحد من الفقر السكني؟

ما هي التحديات (التنظيمية، التمويلية، والاجتماعية) التي تعيق تحول مشروعات الإسكان المدعوم إلى بيئات عمرانية مستدامة؟

كيف يمكن تطوير إطار إداري تكاملي يربط بين الدعم السكني والتمكين الاقتصادي للأسر المستفيدة؟

أهمية الدراسة

تستمد هذه الدراسة أهميتها من كونها تتناول تقاطعاً حيوياً بين "الإدارة الاستراتيجية" و"التنمية العمرانية" كمدخل جوهري لمعالجة ظاهرة الفقر السكني. وتتوزع هذه الأهمية إلى شقين:

(أ) الأهمية العلمية (النظرية)

إثراء المعرفة النظرية في مجال "إدارة التنمية العمرانية": تُسهم هذه الدراسة في تعزيز الأدبيات العربية المتعلقة بإدارة الإسكان المدعوم، من خلال الانتقال من المفهوم التقليدي للإسكان (كمجرد توفير وحدات) إلى مفهوم "الإسكان التنموي" كأداة اقتصادية واجتماعية.

سد فجوة في الأدبيات: في حين تركز معظم الدراسات السابقة على الجوانب الهندسية أو القانونية للإسكان، تأتي هذه الدراسة لتسد الفجوة المتعلقة بـ "النظم الإدارية التشغيلية" التي تضمن استدامة هذه المشاريع بعد مرحلة التسليم، وهو مجال لا يزال يفتقر للبحث المعمق في السياق المحلي.

تقديم إطار نظري متكامل: تسعى الدراسة إلى بلورة نموذج إداري مقترح يربط بين معايير الاستدامة العمرانية ومؤشرات الحد من الفقر، مما يوفر مرجعاً أكاديمياً للباحثين والمخططين في مجال العمران والسياسات العامة.

(ب) الأهمية التطبيقية (العملية)

تقديم توصيات للمؤسسات القائمة على الإسكان: تساهم الدراسة في تزويد الجهات المسؤولة عن تنفيذ برامج الإسكان التنموي برؤى عملية حول تحسين "إدارة المرافق" وتطوير آليات التخصيص بما يضمن وصول الدعم لمستحقيه الفعليين.

مساعدة صانعي السياسات: تقدم الدراسة مقترحات لصناع القرار في وزارات الإسكان والجهات التخطيطية؛ للمساعدة في التحول من نماذج الدعم المباشر المكلفة إلى نماذج "الشراكة الاستراتيجية" مع القطاع الخاص والمجتمع المدني، مما يخفف العبء المالي عن الدولة.

تطوير أدوات قياس وتقييم: تضع الدراسة بين يدي المؤسسات المعنية مجموعة من "مؤشرات الأداء الرئيسية" (KPIs) التي يمكن استخدامها لتقييم مدى نجاح مشروعات الإسكان المدعوم في تحسين جودة حياة المستفيدين، بدلاً من الاكتفاء بقياس عدد الوحدات المنجزة فقط.

أهداف الدراسة

تتمثل الغاية الأساسية لهذه الدراسة في تقييم فاعلية النماذج الإدارية المتبعة في مشاريع الإسكان المدعوم، وتقديم رؤية استراتيجية لتعزيز دورها في معالجة الفقر السكني.

أولاً: الهدف العام (Main Goal)

تحليل أثر الأطر الإدارية والتشغيلية لمشروعات الإسكان المدعوم في الحد من الفقر السكني، وتطوير نموذج إداري مقترح يضمن استدامة هذه المشاريع وتعظيم أثرها التنموي على الأسر المستفيدة.

ثانياً: الأهداف الخاصة/التفصيلية (Specific Objectives)

تتفرع من الهدف العام مجموعة من الأهداف الإجرائية التي يسعى البحث لتحقيقها:

- 1- **تشخيص الواقع الإداري:** التعرف على النماذج الإدارية الحالية المتبعة في تنفيذ وإدارة مشروعات الإسكان المدعوم وتحديد نقاط القوة والضعف فيها.
- 2- **تحليل العلاقة بين الإدارة والفقر:** قياس أثر كفاءة إدارة المجمعات السكنية على تحسين جودة الحياة والحد من مظاهر الفقر السكني (مثل غياب الخدمات، العزلة الاجتماعية، وتكاليف التشغيل المرتفعة).
- 3- **رصد التحديات الاستراتيجية:** تحديد التحديات التنظيمية، التمويلية، والاجتماعية التي تواجه القائمين على إدارة مشروعات الإسكان، والتي تعيق قدرتها على تحقيق أهدافها التنموية.
- 4- **استخلاص أفضل الممارسات:** مراجعة وتحليل نماذج عالمية أو محلية ناجحة في إدارة الإسكان الاجتماعي لاستنباط الدروس المستفادة القابلة للتطبيق.
- 5- **تقديم مقترحات للسياسات:** صياغة إطار إداري استراتيجي وتوصيات عملية موجهة لصناع القرار والمؤسسات المعنية؛ لتطوير آليات التخصيص، التشغيل، والمتابعة لضمان استمرارية نجاح مشروعات الإسكان.

تساؤلات الدراسة

تنبثق من الهدف العام للدراسة الأسئلة الفرعية التالية التي يسعى البحث للإجابة عليها:

السؤال الرئيس: "إلى أي مدى تساهم النماذج الإدارية المتبعة في مشروعات الإسكان المدعوم في الحد من الفقر السكني، وكيف يمكن تطوير إطار إداري مستدام لتعزيز أثرها التنموي؟"
الأسئلة الفرعية (التي تغطي الأهداف الخاصة):

- 1- **في جانب التشخيص:** "ما هو واقع النماذج الإدارية الحالية المتبعة في تنفيذ وإدارة مشروعات الإسكان المدعوم، وما هي أبرز الفجوات التشغيلية في هذه النماذج؟"
- 2- **في جانب الأثر:** "إلى أي درجة تؤثر كفاءة الإدارة وجودة الخدمات في مجمعات الإسكان المدعوم على تحسين مستوى جودة الحياة والتمكين الاقتصادي للأسر المستفيدة؟"
- 3- **في جانب التحديات:** "ما هي طبيعة التحديات (التنظيمية، والتمويلية، والاجتماعية) التي تواجه القائمين على إدارة هذه المشروعات وتعيق تحقيق أهدافها التنموية؟"
- 4- **في جانب الحلول:** "ما هو الإطار الإداري المقترح الذي يمكن تبنيه لتعزيز التكامل بين إدارة مشروعات الإسكان وبرامج الحد من الفقر السكني؟"

لماذا هذه التساؤلات قوية؟

- **الارتباط المباشر:** كل سؤال يغطي هدفاً خاصاً (سؤال لكل هدف)، مما يسهل عليك لاحقاً صياغة "خاتمة البحث" و"النتائج" بناءً على إجابات هذه الأسئلة.
- **القابلية للإجابة:** صيغت بطريقة تفتح الباب للتحليل (كيف)، والتقييم (ما هي)، والقياس (إلى أي مدى)، وهي مفاتيح بحثية تدفعك لاستخدام أدوات مثل (الاستبيان أو تحليل الوثائق أو المقابلات).
- **الشمولية:** تغطي مسار البحث من الواقع (التشخيص)، إلى التأثير (الأثر)، إلى العوائق (التحديات)، وصولاً إلى الرؤية المستقبلية (الإطار المقترح).

ما واقع النماذج الإدارية الحالية المستخدمة في إدارة مشروعات الإسكان المدعوم؟

كيف تؤثر كفاءة الإدارة وجودة الخدمات في تحسين جودة الحياة لدى المستفيدين من مشروعات الإسكان المدعوم؟

ما العوائق الإدارية والتنظيمية والتمويلية التي تحد من قدرة مشروعات الإسكان المدعوم على تحقيق أهدافها التنموية؟

ما العلاقة بين كفاءة النماذج الإدارية في مشروعات الإسكان المدعوم والحد من الفقر السكني؟

كيف يمكن تطوير إطار إداري مقترح يساهم في تعزيز استدامة مشروعات الإسكان المدعوم وتحسين أثرها الاجتماعي والاقتصادي؟

فروض الدراسة

تعتمد الدراسة على مجموعة من الفرضيات التي سيتم اختبارها إحصائياً باستخدام البيانات التي سيتم جمعها (عبر الاستبيان أو التقارير المالية والإدارية).

الفرضية الأولى: (حول الأثر الإداري)

الفرضية الصفرية (H_0): لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0.05$) بين كفاءة النماذج الإدارية المتبعة في مشاريع الإسكان وبين مستوى تحسن الوضع المعيشي (الحد من الفقر السكني) للمستفيدين.

الفرضية البديلة (H_1) توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0.05$) بين كفاءة النماذج الإدارية المتبعة في مشاريع الإسكان وبين مستوى تحسن الوضع المعيشي للمستفيدين.

الفرضية الثانية: (حول التحديات)

الفرضية الصفرية (H_0) لا تؤثر المعوقات التنظيمية والتمويلية بشكل جوهري على قدرة مشروعات الإسكان المدعوم في تحقيق أهدافها التنموية.

الفرضية البديلة (H_1) تؤثر المعوقات التنظيمية والتمويلية بشكل جوهري (سلبياً) على قدرة مشروعات الإسكان المدعوم في تحقيق أهدافها التنموية.

الفرضية الثالثة: (حول الاستدامة)

الفرضية الصفرية (H_0) لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية في مستوى رضا المستفيدين تعزى إلى اختلاف "نموذج إدارة المرافق" المستخدم (مثلاً: الإدارة الحكومية مقابل الشراكة مع القطاع الخاص).

الفرضية البديلة (H_1) توجد فروق ذات دلالة إحصائية في مستوى رضا المستفيدين تعزى إلى اختلاف "نموذج إدارة المرافق" المستخدم.

فروض الدراسة

الفرضية الرئيسية:

يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية (عند مستوى معنوية $\alpha \leq 0.05$) لتبني نماذج إدارية حديثة في مشروعات الإسكان المدعوم على تحقيق استدامة هذه المشروعات والحد من الفقر السكني.

الفرضيات الفرعية:

- **H1:** توجد علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين استخدام "نماذج الإدارة التشاركية" (الشراكة مع القطاع الخاص) وبين تحسن مستوى جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين.
- **H2:** يؤثر تطبيق "إدارة المرافق الذكية" بشكل إيجابي على تقليل تكاليف الصيانة الدورية وزيادة العمر الافتراضي للوحدات السكنية.
- **H3:** توجد علاقة عكسية ذات دلالة إحصائية بين كفاءة أنظمة التخصيص والرقابة الإدارية وبين معدلات الفقر السكني (كلما زادت كفاءة الإدارة، انخفضت مؤشرات الفقر السكني).

الطريقة	الوصف	المزايا
الترتيب الموضوعي	بناءً على طبيعة الدراسة الحالية، سيتم عرض الدراسات السابقة وفق الترتيب الموضوعي؛ وذلك من خلال تقسيمها إلى محاور رئيسة تشمل: الدراسات التي تناولت النماذج الإدارية في مشروعات الإسكان المدعوم، ثم الدراسات المرتبطة بالفقر السكني وجودة الحياة، يليها الدراسات التي بحثت العلاقة بين كفاءة الإدارة واستدامة المشروعات الإسكانية. ويُعد هذا الترتيب مناسباً لأنه يساعد على إبراز الفجوة البحثية وربط الدراسات السابقة بمتغيرات الدراسة الحالية بصورة منهجية واضحة.	يُعد الترتيب الموضوعي من أفضل أساليب عرض الدراسات السابقة وأكثرها شيوعاً، حيث يقوم على تنظيم الدراسات وفق المتغيرات أو المفاهيم الرئيسية للدراسة. فيُعرض أولاً ما يتعلق بالمتغير المستقل، ثم المتغير التابع، ثم الدراسات التي تناولت العلاقة بينهما. ويساعد هذا الأسلوب على خلق تدفق منطقي واضح، ويُبرز الترابط بين الدراسات السابقة ومشكلة الدراسة وأهدافها.

المزايا الوصف الطريقة

يُعد الترتيب الموضوعي من أفضل أساليب عرض الدراسات السابقة وأكثرها شيوعاً، حيث يقوم على تنظيم الدراسات وفق المتغيرات أو المفاهيم الرئيسة للدراسة. فيُعرض أولاً ما يتعلق بالمتغير المستقل، ثم المتغير التابع، ثم الدراسات التي تناولت العلاقة بينهما. ويساعد هذا الأسلوب على خلق تدفق منطقي واضح، ويُبرز الترابط بين الدراسات السابقة ومشكلة الدراسة وأهدافها. بناءً على طبيعة الدراسة الحالية، سيتم عرض الدراسات السابقة وفق الترتيب الموضوعي؛ وذلك من خلال تقسيمها إلى محاور رئيسة تشمل: الدراسات التي تناولت النماذج الإدارية في مشروعات الإسكان المدعوم، ثم الدراسات المرتبطة بالفقر السكني وجودة الحياة، يليها الدراسات التي بحثت العلاقة بين كفاءة الإدارة واستدامة المشروعات الإسكانية. ويُعد هذا الترتيب مناسباً لأنه يساعد على إبراز الفجوة البحثية وربط الدراسات السابقة بمتغيرات الدراسة الحالية بصورة منهجية واضحة. الترتيب الموضوعي

مثال تطبيقي:

أشارت دراسة العتيبي (2021) إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين كفاءة إدارة مشروعات الإسكان المدعوم وتحسن جودة الحياة لدى الأسر المستفيدة، حيث اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وطُبقت استبانة على عينة مكونة من 250 مستفيداً من برامج الإسكان التنموي. وقد أظهرت النتائج أن جودة الخدمات، وسرعة الصيانة، ووضوح آليات المتابعة الإدارية تسهم بصورة مباشرة في رفع مستوى رضا السكان وتقليل مظاهر الفقر السكني. وعلى الرغم من أهمية هذه الدراسة في إبراز أثر الإدارة على جودة الحياة، إلا أنها ركزت على قياس رضا المستفيدين فقط، دون تحليل النماذج الإدارية المستخدمة أو دراسة علاقتها بالتمكين الاقتصادي والاستدامة طويلة المدى، وهي فجوة يسعى البحث الحالي إلى معالجتها من خلال تقديم إطار إداري مقترح يربط بين إدارة مشروعات الإسكان المدعوم والحد من الفقر السكني.

تُحلل الدراسات السابقة؟

عند مقارنة الدراسات السابقة التي تناولت مشروعات الإسكان المدعوم، يتضح أن عدداً منها اتفق على أهمية الإدارة الفعالة في تحسين جودة الحياة لدى المستفيدين، من خلال توفير خدمات الصيانة والمتابعة وتنظيم المرافق العامة. في المقابل، أشارت بعض الدراسات إلى أن أثر هذه المشروعات لا يزال محدوداً في الحد من الفقر السكني، ويرجع ذلك إلى ضعف التكامل بين الدعم السكني وبرامج التمكين الاقتصادي. ويمكن تفسير هذا الاختلاف بتباين البيانات التي أُجريت فيها الدراسات، واختلاف حجم العينات، وتنوع النماذج الإدارية المطبقة.

وبناءً على ذلك، تسعى الدراسة الحالية إلى تجاوز هذا القصور من خلال تحليل العلاقة بين كفاءة الإدارة واستدامة مشروعات الإسكان المدعوم، مع تقديم إطار إداري مقترح يعزز دور هذه المشروعات في الحد من الفقر السكني.

كيف تحدد فجوة البحث؟

من خلال مراجعة الدراسات السابقة المتعلقة بمشروعات الإسكان المدعوم، يتضح أن عددًا كبيرًا منها ركز على الجوانب التمويلية والهندسية والتخطيطية لهذه المشروعات، مثل توفير الوحدات السكنية، وآليات التمويل، ومعايير التصميم العمراني. في المقابل، يلاحظ وجود محدودية في الدراسات التي تناولت البعد الإداري والتشغيلي لهذه المشروعات، خاصة فيما يتعلق بدور النماذج الإدارية في تحقيق الاستدامة، ورفع جودة الحياة، والحد من الفقر السكني لدى الأسر المستفيدة.

كما أن بعض الدراسات تناولت أثر الإسكان المدعوم على رضا المستفيدين، لكنها لم تربط هذا الأثر بصورة كافية بآليات الإدارة، وجودة الخدمات، والصيانة، والمتابعة، والتمكين الاقتصادي. ومن هنا تظهر فجوة بحثية تتمثل في الحاجة إلى دراسة العلاقة بين كفاءة النماذج الإدارية لمشروعات الإسكان المدعوم وبين قدرتها على الحد من الفقر السكني وتحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية.

وبناءً على هذه الفجوة، يسعى البحث الحالي إلى تقديم إطار إداري مقترح يربط بين إدارة مشروعات الإسكان المدعوم ومتطلبات الحد من الفقر السكني، بما يساعد على تحويل هذه المشروعات من مجرد وحدات سكنية إلى مجتمعات عمرانية مستدامة وفاعلة.

المنطلقات النظرية للدراسة

• المنطلقات النظرية للدراسة

تستند الدراسة الحالية إلى إطار نظري متعدد الأبعاد يساعد على تفسير العلاقة بين كفاءة النماذج الإدارية في مشروعات الإسكان المدعوم وبين قدرتها على الحد من الفقر السكني وتحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية. ويقوم هذا الإطار على عدد من النظريات التي تفسر كيفية إدارة الموارد، وتنسيق العلاقة بين الأطراف ذات الصلة، وتطوير نماذج إدارية مبتكرة تسهم في تحسين جودة الحياة لدى المستفيدين.

أولاً: نظرية الموارد

تركز نظرية الموارد على أن نجاح المؤسسات والمشروعات يعتمد بدرجة كبيرة على قدرتها على امتلاك الموارد المتاحة وإدارتها بكفاءة. ولا تقتصر الموارد هنا على الموارد المالية فقط، بل تشمل الموارد البشرية، والتنظيمية، والتقنية، والمعلوماتية. وفي سياق مشروعات الإسكان المدعوم، تبرز أهمية هذه النظرية في تفسير مدى قدرة الجهات المسؤولة على توظيف الموارد المتاحة لتحقيق أهداف المشروع، مثل توفير السكن الملائم، وتحسين جودة الخدمات، وضمان الصيانة المستمرة، ورفع كفاءة التشغيل.

وتفيد هذه النظرية الدراسة الحالية في تحليل مدى كفاءة إدارة الموارد داخل مشروعات الإسكان المدعوم، وبيان أثر ذلك على تقليل مظاهر الفقر السكني. فكلما كانت الموارد تُدار بصورة أكثر كفاءة وفعالية، زادت قدرة المشروع على تحقيق الاستدامة وتحسين مستوى معيشة الأسر المستفيدة.

ثانياً: نظرية أصحاب المصلحة

تنطلق نظرية أصحاب المصلحة من أن نجاح أي مشروع لا يعتمد على الجهة المنفذة وحدها، بل يتطلب مراعاة مصالح جميع الأطراف المرتبطة به، مثل الجهات الحكومية، والمستفيدين، والقطاع الخاص، ومؤسسات المجتمع المدني، ومقدمي الخدمات. وتؤكد هذه النظرية أن تجاهل احتياجات أي طرف من هذه الأطراف قد يؤدي إلى ضعف فاعلية المشروع أو محدودية أثره التنموي.

وفي هذه الدراسة، تساعد نظرية أصحاب المصلحة على فهم طبيعة العلاقة بين الجهات المسؤولة عن مشروعات الإسكان المدعوم والأسر المستفيدة منها. كما تساعد في تحليل مستوى مشاركة المستفيدين في تقييم

الخدمات، ومدى استجابة الإدارة لاحتياجاتهم، ودور الشراكات مع القطاع الخاص والمجتمع المدني في دعم استدامة هذه المشروعات.

ثالثاً: نظرية الابتكار

تركز نظرية الابتكار على أهمية تطوير أساليب جديدة في الإدارة والتشغيل لمواجهة التحديات وتحسين الأداء. ويشمل الابتكار في هذا السياق استخدام الحلول التقنية، وتطوير آليات المتابعة، وتحسين نماذج الصيانة، وتبني أنظمة ذكية لإدارة المرافق، إضافة إلى تصميم برامج مساندة تربط بين الدعم السكني والتمكين الاقتصادي والاجتماعي للمستفيدين.

وتفيد هذه النظرية الدراسة الحالية في تفسير الحاجة إلى تطوير النماذج الإدارية التقليدية في مشروعات الإسكان المدعوم، بحيث لا تقتصر هذه المشروعات على توفير وحدات سكنية فقط، بل تتحول إلى بيئات عمرانية مستدامة قادرة على تحسين جودة الحياة والحد من الفقر السكني.

تطبيق النظريات في الدراسة الحالية

سيتم توظيف هذه النظريات في الدراسة الحالية من خلال ربطها بمتغيرات البحث الأساسية. فمن خلال نظرية الموارد، سيتم تحليل مدى كفاءة استخدام الموارد المالية والبشرية والتنظيمية في إدارة مشروعات الإسكان المدعوم. ومن خلال نظرية أصحاب المصلحة، سيتم دراسة العلاقة بين الجهات المنفذة والمستفيدين وبقية الأطراف ذات العلاقة، ومدى تأثير هذه العلاقة في نجاح المشروعات واستدامتها. أما نظرية الابتكار، فسيتم توظيفها في تحليل إمكانية تطوير نماذج إدارية حديثة تساهم في تحسين الخدمات، وتقليل التكاليف، وتعزيز جودة الحياة.

وبناءً على ذلك، فإن الإطار النظري للدراسة لا يقتصر على تفسير المشكلة البحثية فحسب، بل يساعد أيضاً في بناء تصور متكامل لإطار إداري مقترح يساهم في تعزيز فاعلية مشروعات الإسكان المدعوم، وتحويلها من مجرد مشروعات لتوفير السكن إلى أدوات تنموية قادرة على الحد من الفقر السكني وتحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية.

المنهجية وطرق البحث

تعتمد الدراسة الحالية على منهجية علمية تهدف إلى تحليل واقع النماذج الإدارية المتبعة في مشروعات الإسكان المدعوم، وقياس أثرها في الحد من الفقر السكني وتحسين جودة الحياة لدى الأسر المستفيدة. وتقوم هذه المنهجية على تحديد نوع البحث، والمنهج المستخدم، وخطة التنفيذ التي سيتم اتباعها للوصول إلى نتائج دقيقة يمكن الاعتماد عليها في بناء إطار إداري مقترح.

أولاً: نوع البحث

تنتمي هذه الدراسة إلى البحوث الوصفية التحليلية ذات الطابع التطبيقي. فهي وصفية لأنها تسعى إلى وصف واقع إدارة مشروعات الإسكان المدعوم، وتحديد طبيعة النماذج الإدارية المستخدمة، ومستوى جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين. كما أنها تحليلية لأنها لا تكتفي بوصف الظاهرة، بل تسعى إلى تحليل العلاقة بين كفاءة الإدارة والحد من مظاهر الفقر السكني.

وتُعد الدراسة تطبيقية لأنها تهدف إلى تقديم حلول عملية وتوصيات قابلة للتنفيذ، من خلال بناء إطار إداري مقترح يمكن أن تستفيد منه الجهات المسؤولة عن مشروعات الإسكان المدعوم في تحسين الأداء، وتعزيز الاستدامة، ورفع جودة حياة المستفيدين.

ثانياً: منهج الدراسة

تعتمد الدراسة على المنهج المختلط، الذي يجمع بين المنهج الكمي والمنهج النوعي، وذلك بهدف الحصول على فهم أكثر شمولاً لموضوع الدراسة. فالمنهج الكمي يساعد في قياس العلاقة بين كفاءة النماذج الإدارية ومستوى الحد من الفقر السكني من خلال البيانات الرقمية التي يتم جمعها بواسطة الاستبانة. أما المنهج النوعي فيساعد في تفسير النتائج بصورة أعمق من خلال تحليل آراء وتجارب المستفيدين أو المسؤولين عن إدارة هذه المشروعات.

ويُعد استخدام المنهج المختلط مناسباً لهذه الدراسة؛ لأن موضوع الإسكان المدعوم لا يرتبط بالأرقام والمؤشرات فقط، بل يتأثر أيضاً بالجوانب الاجتماعية والتنظيمية والإدارية التي تحتاج إلى فهم تفسيري وتحليلي.

ثالثاً: أدوات جمع البيانات

تعتمد الدراسة على أكثر من أداة لجمع البيانات، وذلك لضمان تنوع مصادر المعلومات ودقة النتائج. وتتمثل الأدوات الرئيسية فيما يلي:

1- الاستبانة: تستخدم لجمع بيانات كمية من عينة من المستفيدين من مشروعات الإسكان المدعوم، بهدف قياس مستوى رضاهم عن الخدمات، وكفاءة الإدارة، وجودة المرافق، ومدى مساهمة المشروع في تحسين أوضاعهم السكنية والمعيشية.

2- المقابلات شبه المنظمة: تستخدم مع عدد من المسؤولين أو العاملين في إدارة مشروعات الإسكان المدعوم، بهدف التعرف على التحديات الإدارية والتشغيلية التي تواجه هذه المشروعات، وآليات المتابعة، ونماذج الإدارة المطبقة.

3- تحليل الوثائق والتقارير: يتم الرجوع إلى التقارير الرسمية، والأنظمة، والخطط المرتبطة ببرامج الإسكان المدعوم، بهدف فهم الإطار المؤسسي والتنظيمي الذي تعمل من خلاله هذه المشروعات.

رابعاً: مجتمع وعينة الدراسة

يتمثل مجتمع الدراسة في المستفيدين من مشروعات الإسكان المدعوم، إضافة إلى الجهات أو الأفراد المسؤولين عن إدارتها وتشغيلها. أما عينة الدراسة فسيتم اختيارها بطريقة مناسبة لطبيعة البحث، بحيث تشمل عدداً من المستفيدين القادرين على تقديم معلومات دقيقة حول مستوى الخدمات وجودة الإدارة وأثر المشروع على أوضاعهم السكنية.

كما يمكن اختيار عينة قصدية من المسؤولين أو المختصين في مجال الإسكان، بهدف الحصول على معلومات نوعية تساعد في تفسير الجوانب الإدارية والتنظيمية المرتبطة بالدراسة.

خامساً: خطة البحث وخطوات التنفيذ

تمر الدراسة بعدة خطوات منهجية منظمة، تبدأ بمراجعة الأدبيات والدراسات السابقة المتعلقة بالإسكان المدعوم، والفقر السكني، والنماذج الإدارية، وذلك بهدف بناء الإطار النظري وتحديد الفجوة البحثية. بعد ذلك يتم صياغة مشكلة الدراسة وتساؤلاتها وفروضها، وتحديد المتغيرات الرئيسية التي سيتم دراستها.

ثم يتم إعداد أدوات جمع البيانات، مثل الاستبانة ودليل المقابلة، والتأكد من صدقها وثباتها قبل تطبيقها على عينة الدراسة. وبعد جمع البيانات، يتم تحليل البيانات الكمية باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، مثل المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، وتحليل الارتباط أو الانحدار عند الحاجة. أما البيانات النوعية فيتم تحليلها من خلال تصنيف الإجابات واستخراج المحاور الرئيسية المتكررة.

وفي المرحلة النهائية، تتم مناقشة النتائج وربطها بأهداف الدراسة وتساؤلاتها، ثم مقارنتها بنتائج الدراسات السابقة. وبناءً على ذلك، يتم تقديم إطار إداري مقترح وتوصيات عملية تساعد على تحسين إدارة مشروعات الإسكان المدعوم، وتعزيز دورها في الحد من الفقر السكني وتحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية.

سادساً: مبررات اختيار المنهجية

تم اختيار المنهج الوصفي التحليلي والمنهج المختلط لأنهما الأكثر ملاءمة لطبيعة الدراسة الحالية. فالدراسة لا تسعى فقط إلى وصف واقع مشروعات الإسكان المدعوم، بل تهدف أيضاً إلى تحليل العلاقة بين الإدارة والحد من الفقر السكني، وتفسير التحديات التي تحد من فاعلية هذه المشروعات. كما أن الجمع بين البيانات الكمية والنوعية يساعد على الوصول إلى نتائج أكثر دقة وشمولية، ويدعم بناء إطار إداري واقعي وقابل للتطبيق.

مثال:

"الدراسة تستخدم المنهج المختلط (Mixed Methods):

تعتمد الدراسة على المنهج المختلط؛ حيث تتمثل المرحلة النوعية في إجراء مقابلات مع خبراء ومديرين في مجال الإسكان المدعوم لاستكشاف التحديات والحلول الإدارية، بينما تتمثل المرحلة الكمية في تطبيق استبانة على عينة من المستفيدين لقياس العلاقة بين كفاءة النماذج الإدارية والحد من الفقر السكني.

أدوات الدراسة

تعتمد الدراسة الحالية على مجموعة من أدوات جمع البيانات التي تتناسب مع طبيعة المنهج المختلط المستخدم في البحث، وذلك بهدف الحصول على بيانات كمية ونوعية تساعد في تحليل فاعلية النماذج الإدارية في مشروعات الإسكان المدعوم، وقياس أثرها في الحد من الفقر السكني. وتتمثل أدوات الدراسة في الاستبانة، والمقابلات شبه المنظمة، وتحليل الوثائق والتقارير.

أولاً: الاستبانة

تُعد الاستبانة الأداة الرئيسة لجمع البيانات الكمية في هذه الدراسة، حيث سيتم توجيهها إلى عينة من المستفيدين من مشروعات الإسكان المدعوم. وتهدف الاستبانة إلى قياس آراء المستفيدين حول كفاءة الإدارة، وجودة الخدمات، ومستوى الصيانة، ووضوح إجراءات المتابعة، ومدى إسهام المشروع في تحسين جودة الحياة والحد من مظاهر الفقر السكني.

وسيتيم بناء الاستبانة في ضوء أهداف الدراسة وتساؤلاتها وفرضياتها، بحيث تتضمن مجموعة من المحاور الرئيسة، منها: محور البيانات العامة للمستفيدين، محور كفاءة الإدارة، محور جودة الخدمات والمرافق، محور رضا المستفيدين، ومحور أثر الإسكان المدعوم في تحسين الوضع السكني والمعيشي. وستُصاغ العبارات بطريقة واضحة ومباشرة، مع استخدام مقياس ليكرت الخماسي لقياس درجة موافقة أفراد العينة على عبارات الاستبانة.

ثانياً: المقابلات شبه المنظمة

تُستخدم المقابلات شبه المنظمة كأداة لجمع البيانات النوعية، حيث سيتم إجراء مقابلات مع عدد من الخبراء والمسؤولين والمديرين والعاملين في مجال إدارة مشروعات الإسكان المدعوم. وتهدف هذه المقابلات إلى التعرف على التحديات الإدارية والتنظيمية والتشغيلية التي تواجه هذه المشروعات، إضافة إلى استكشاف الحلول والمقترحات التي يمكن أن تسهم في تحسين كفاءة الإدارة وتعزيز استدامة المشروعات.

وتتميز المقابلات شبه المنظمة بأنها تمنح الباحث مرونة في طرح الأسئلة ومناقشة الإجابات بتعمق، مع المحافظة في الوقت نفسه على وجود محاور محددة مسبقاً. ومن أبرز محاور المقابلة: واقع النماذج الإدارية الحالية، آليات التخصيص والمتابعة، تحديات الصيانة والتشغيل، دور الشراكة مع القطاع الخاص، ومدى ارتباط الإسكان المدعوم ببرامج التمكين الاقتصادي والاجتماعي.

ثالثاً: تحليل الوثائق والتقارير

تعتمد الدراسة أيضاً على تحليل الوثائق والتقارير ذات الصلة بقطاع الإسكان المدعوم، مثل التقارير الرسمية، اللوائح التنظيمية، الخطط الاستراتيجية، مؤشرات الأداء، والتقارير الصادرة عن الجهات المعنية بالإسكان والتنمية الاجتماعية. وتهدف هذه الأداة إلى دعم البيانات الميدانية، وتوفير فهم أوسع للسياق المؤسسي والتنظيمي الذي تعمل من خلاله مشروعات الإسكان المدعوم.

ويساعد تحليل الوثائق على مقارنة ما هو مخطط رسمياً بما يتم تطبيقه فعلياً، كما يتيح للباحث التعرف على السياسات والإجراءات المعتمدة في إدارة هذه المشروعات، ومدى اتساقها مع أهداف الحد من الفقر السكني وتحقيق الاستدامة.

بناء أدوات الدراسة

سيتم بناء أدوات الدراسة وفق خطوات منهجية تبدأ بمراجعة الأدبيات والدراسات السابقة المرتبطة بموضوع الإسكان المدعوم، والنماذج الإدارية، والفقر السكني، وجودة الحياة. بعد ذلك يتم تحديد المحاور الرئيسة لكل أداة بما يتوافق مع أهداف الدراسة وتسؤولاتها وفرضياتها.

بعد تحديد المحاور، تتم صياغة العبارات والأسئلة بصورة واضحة ومباشرة، مع مراعاة أن تكون مناسبة لطبيعة أفراد العينة. وفي الاستبانة، سيتم استخدام مقياس ليكرت الخماسي، مثل: أوافق بشدة، أوافق، محايد، لا أوافق، لا أوافق بشدة. أما في المقابلات، فسيتم إعداد دليل مقابلة يتضمن أسئلة مفتوحة تسمح للمشاركين بالتعبير عن آرائهم وتجاربهم بمرونة.

اختبار أدوات الدراسة

لضمان دقة أدوات الدراسة وصلاحياتها، سيتم اختبارها من خلال التحقق من الصدق والثبات. ويقصد بالصدق التأكد من أن الأداة تقيس فعلاً ما وُضعت لقياسه، وسيتم ذلك من خلال عرض الاستبانة ودليل المقابلة على عدد من المحكمين من ذوي الخبرة والاختصاص في الإدارة والإسكان والبحث العلمي، وذلك لإبداء ملاحظاتهم حول وضوح العبارات، وانتمائها للمحاور، ومدى مناسبتها لأهداف الدراسة.

أما الثبات، فيقصد به مدى اتساق نتائج الأداة عند تطبيقها. وسيتم اختبار ثبات الاستبانة من خلال تطبيقها بصورة تجريبية على عينة محدودة من مجتمع الدراسة، ثم حساب معامل الثبات مثل معامل كرونباخ ألفا،

للتأكد من درجة الاتساق الداخلي بين عبارات كل محور. وفي حال ظهور عبارات ضعيفة أو غير واضحة، سيتم تعديلها أو حذفها قبل التطبيق النهائي.

وبذلك تسهم أدوات الدراسة في توفير بيانات كمية ونوعية متكاملة، تساعد على فهم واقع إدارة مشروعات الإسكان المدعوم، وتحليل أثرها في الحد من الفقر السكني، وبناء إطار إداري مقترح يعزز فاعلية هذه المشروعات واستدامتها.

اختبارات الصدق والثبات:

صدق المحكمين

معامل كرونباخ ألفا للتأكد من ثبات الاستبيان

الأداة الفئة المستهدفة الهدف عدد البنود / الأسئلة

دليل المقابلة شبه المنظمة خبراء ومديرو الإسكان المدعوم استكشاف التحديات والحلول الإدارية 12-10
سؤالاً

الاستبانة المستفيدون من الإسكان المدعوم قياس العلاقة بين الإدارة والحد من الفقر السكني 32 بنداً تقريباً

حدود الدراسة

تحدد الدراسة الحالية بعدد من الحدود التي توضح نطاقها البشري والمكاني والزمني، وذلك لضبط مجال البحث وتحديد الإطار الذي سيتم من خلاله جمع البيانات وتحليلها.

أولاً: الحدود البشرية

يتمثل مجتمع الدراسة في المستفيدين من مشروعات الإسكان المدعوم، إضافة إلى المسؤولين والمديرين والعاملين في الجهات ذات العلاقة بإدارة هذه المشروعات وتشغيلها. ويشمل ذلك الأسر المستفيدة من برامج الإسكان المدعوم، والكوادر الإدارية المشرفة على التخصيص، والمتابعة، والصيانة، وإدارة المرافق.

أما عينة الدراسة فتتكون من عينة من المستفيدين من مشروعات الإسكان المدعوم في عدد من المدن السعودية، إضافة إلى عينة قصدية من الخبراء والمسؤولين والمديرين العاملين في مجال الإسكان. وسيتم اختيار عينة المستفيدين بطريقة عشوائية أو طبقية بحسب توفر البيانات، بهدف تمثيل فئات مختلفة من المستفيدين من حيث الدخل، وحجم الأسرة، ومدة الاستفادة من المشروع. أما عينة الخبراء والمسؤولين فسيتم اختيارها بطريقة قصدية، نظرًا لارتباطهم المباشر بموضوع الدراسة وقدرتهم على تقديم معلومات دقيقة حول التحديات الإدارية والتشغيلية.

ويمكن أن يتراوح حجم العينة الكمية بين 200 و300 مستفيد من مشروعات الإسكان المدعوم، بينما تتكون العينة النوعية من 10 إلى 12 مقابلة مع خبراء ومسؤولين ومديرين في مجال الإسكان، وذلك بما يتناسب مع طبيعة المنهج المختلط المستخدم في الدراسة.

ثانيًا: الحدود المكانية

تقتصر الدراسة مكانيًا على المملكة العربية السعودية، مع التركيز على عدد من المدن الرئيسية التي تضم مشروعات إسكان مدعوم، مثل الرياض، وجدة، والدمام. وقد تم اختيار هذه المدن نظرًا لأهميتها السكانية والعمرانية، ووجود مشروعات إسكانية متنوعة فيها، مما يساعد على دراسة واقع الإدارة والتشغيل في بيئات حضرية مختلفة.

ثالثاً: الحدود الزمنية

تغطي الدراسة الفترة الزمنية الممتدة بين عامي 2023 و2024، وذلك من خلال مراجعة البيانات والتقارير المرتبطة بمشروعات الإسكان المدعوم خلال هذه الفترة. أما فترة جمع البيانات الميدانية، سواء من خلال الاستبانة أو المقابلات، فستتم خلال الربع الثاني من عام 2024.

ويساعد تحديد المجال الزمني للدراسة على ضبط نتائج البحث وربطها بمرحلة زمنية محددة، بما يتيح تحليل واقع مشروعات الإسكان المدعوم خلال فترة الدراسة، وتقييم مدى فاعلية النماذج الإدارية المتبعة في تحقيق الاستدامة والحد من الفقر السكني.

المراجع

الهيئة العامة للإحصاء. (2023). تعداد السعودية 2022: نتائج المساكن والأسر. الهيئة العامة للإحصاء، الرياض.

الهيئة العامة للإحصاء. (2024). المؤشرات السكانية والاجتماعية في المملكة العربية السعودية. الهيئة العامة للإحصاء، الرياض.

برنامج الإسكان. (2021). وثيقة برنامج الإسكان: خطة التنفيذ 2021-2025. رؤية المملكة العربية السعودية 2030، الرياض.

رؤية المملكة العربية السعودية 2030. (2023). التقرير السنوي لرؤية السعودية 2030. الرياض.

رؤية المملكة العربية السعودية 2030. (2024). تقرير إنجازات برامج تحقيق الرؤية. الرياض.

صندوق التنمية العقارية. (2023). التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية. صندوق التنمية العقارية، الرياض.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2023). التقرير السنوي لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الرياض.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2024). مؤشرات قطاع الإسكان والتنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية. الرياض.

References

- Adabre, M. A., & Chan, A. P. C. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and Environment*, 151, 112-125.
- Adabre, M. A., Chan, A. P. C., Darko, A., Osei-Kyei, R., & Abidoye, R. (2020). Critical barriers to sustainability attainment in affordable housing: International construction professionals' perspective. *Journal of Cleaner Production*, 253, 119995.
- Chan, A. P. C., & Adabre, M. A. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria. *Building and Environment*, 151, 112-125.
- Clapham, D. (2018). *Remaking Housing Policy: An International Study*. Routledge.
- Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. *PLOS ONE*, 14(8), e0221246.
- Gan, X., Zuo, J., Wu, P., Wang, J., & Chang, R. (2017). How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study. *Journal of Cleaner Production*, 162, 427-437.
- Gurran, N., & Bramley, G. (2017). *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*. Palgrave Macmillan.
- OECD. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. OECD Publishing.

OECD. (2024). OECD Affordable Housing Database. Organisation for Economic Co-operation and Development.

Olanrewaju, A., Tan, S. Y., & Abdul-Aziz, A. R. (2018). Housing providers' insights on the benefits of sustainable affordable housing. *Sustainable Development*, 26(6), 847-858.

UN-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. United Nations Human Settlements Programme.

UN-Habitat. (2022). *World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities*. United Nations Human Settlements Programme.

United Nations. (2017). *New Urban Agenda*. United Nations.

United Nations. (2023). *The Sustainable Development Goals Report 2023: Special Edition*. United Nations.

Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177.

World Bank. (2022). *Poverty and Shared Prosperity 2022: Correcting Course*. World Bank.

World Health Organization. (2018). *WHO Housing and Health Guidelines*. World Health Organization.