



جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

تخصص إدارة عقارية

أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري

إعداد الطالب

سلطان هلال السواط

الرقم الجامعي ٢٥٣٠٠٠٨٨٧

إشراف الدكتور

العام الدراسي: ٢٠٢٦

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري، من خلال دراسة العلاقة بين الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية المرتبطة بالرؤية ومؤشرات الاستثمار العقاري. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات، حيث تم توزيعها على عينة طبقية عشوائية بلغ حجمها (٢٥٠) مفردة من المستثمرين والمطورين والعاملين في القطاع العقاري والمختصين في الهيئات التنظيمية في منطقة مكة المكرمة.

وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها: وجود أثر إيجابي قوي ودال إحصائياً لرؤية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري، حيث بلغ المتوسط العام لاستجابات أفراد العينة (٤.٢٤) من ٥، كما أظهرت النتائج أن المشاريع التنموية الكبرى جاءت في المرتبة الأولى من حيث التأثير بمتوسط (٤.٣٢)، تلتها جاذبية الاستثمار العقاري (٤.٢٧)، ثم برامج الإسكان (٤.٢٥)، فالتشريعات العقارية (٤.١٩)، وأخيراً البيئة الاستثمارية (٤.١٨). وأكدت نتائج اختبار الفروض وجود علاقات ارتباطية موجبة وقوية بين جميع المتغيرات المستقلة (التشريعات، برامج الإسكان، البيئة الاستثمارية، المشاريع الكبرى) والمتغير التابع (جاذبية الاستثمار العقاري)، حيث بلغ معامل التحديد المعدل للنموذج ككل (٠.٨٤٣)، مما يعني أن هذه المتغيرات مجتمعة تفسر حوالي ٨٤.٣% من التباين في جاذبية الاستثمار العقاري. كما كشفت الدراسة عن وجود فروق ذات دلالة إحصائية في استجابات أفراد العينة تعزى إلى متغيرات الخبرة والمؤهل العلمي ونوع الجهة التابع لها، لصالح الفئات الأكثر خبرة والأعلى تعليماً والمختصين في الهيئات التنظيمية.

وفي ضوء هذه النتائج، قدمت الدراسة مجموعة من التوصيات، أبرزها: مواصلة تحديث الأنظمة العقارية، وتطوير برامج الإسكان، والاستمرار في دعم المشاريع التنموية الكبرى، وتحسين البيئة الاستثمارية، وتعزيز جاذبية القطاع للمستثمرين الأجانب، وتوسيع نطاق التحول الرقمي في الخدمات العقارية، ورفع معايير التأهيل المهني لوكلاء البيع العقاري.

الكلمات المفتاحية: رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، الاستثمار العقاري، وكيل البيع العقاري.

Abstract

This study aimed to analyze the impact of Saudi Arabia's Vision 2030 on investment in the real estate sector, by examining the relationship between economic and legislative reforms associated with the vision and real estate investment indicators. The study adopted a descriptive-analytical approach and used a questionnaire as the main data collection tool, distributed to a stratified random sample of (250) respondents comprising investors, developers, real estate sector employees, and specialists in regulatory authorities in the Makkah region.

The study reached several key findings: there is a strong and statistically significant positive impact of Vision 2030 on real estate investment, with an overall mean of (4.24 out of 5). The results showed that mega-development projects ranked first in terms of impact with a mean of (4.32), followed by real estate investment attractiveness (4.27), housing programs (4.25), real estate legislation (4.19), and finally the investment environment (4.18). Hypothesis testing confirmed positive and strong correlations between all independent variables (legislation, housing programs, investment environment, mega projects) and the dependent variable (real estate investment attractiveness), with an adjusted R^2 of (0.843), indicating that these variables collectively explain approximately 84.3% of the variance in real estate investment attractiveness. The study also revealed statistically significant differences in respondents' responses attributed to experience, educational level, and type of affiliated entity, favoring the more experienced, higher-educated, and regulatory specialists.

Based on these findings, the study presented a set of recommendations, including: continuing to update real estate regulations, developing housing programs, sustaining support for mega-development projects, improving the investment environment, enhancing the sector's attractiveness to foreign investors, expanding digital transformation in real estate services, and raising professional qualification standards for real estate sales agents.

Keywords: Saudi Arabia's Vision 2030, Real Estate Investment, , Housing Programs, Mega-Development Projects,.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة تحولاً اقتصادياً وتنموياً واسع النطاق في إطار تنفيذ رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، التي تمثل مشروعاً استراتيجياً شاملاً لإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني وتنويع مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على النفط، من خلال تعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي وخلق بيئة استثمارية تنافسية على المستوى الإقليمي والعالمي. وقد انعكس هذا التحول بصورة واضحة على عدد من القطاعات الحيوية، وفي مقدمتها القطاع العقاري الذي أصبح أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة وتحسين جودة الحياة داخل المدن السعودية. (Alhajri, 2024)

ويُعد القطاع العقاري من أكثر القطاعات ارتباطاً ببرامج التحول الوطني، نظراً لتأثيره المباشر في التنمية العمرانية، وتوفير فرص العمل، وتنشيط القطاعات المرتبطة به مثل البناء والتشييد والتمويل والخدمات الحضرية. وقد ركزت رؤية ٢٠٣٠ على إعادة تعريف دور الحكومة في سوق الإسكان، حيث انتقلت من كونها مزوداً مباشراً للوحدات السكنية إلى جهة ممكنة ومنظمة للسوق، بما يعزز مشاركة القطاع الخاص ويرفع كفاءة الاستثمار العقاري ويزيد من تنافسية السوق. (Alhamoudi & K'Akumu, 2025)

وفي هذا السياق، أطلقت المملكة مجموعة واسعة من البرامج والمبادرات التنظيمية والتشريعية التي تهدف إلى تحسين بيئة الاستثمار العقاري، وتسهيل إجراءات التطوير، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص. وقد أثبتت الدراسات الحديثة أن نماذج الشراكة (PPP) أصبحت عنصراً أساسياً في نجاح مشاريع الإسكان المستدام ضمن رؤية ٢٠٣٠، حيث تسهم في تقليل المخاطر الاستثمارية وتحسين كفاءة تنفيذ المشاريع العمرانية. (Alqahtani et al., 2024)

كما أسهمت الإصلاحات المرتبطة بالرؤية في معالجة التحديات الهيكلية التي كان يعاني منها سوق الإسكان، مثل فجوة العرض والطلب وارتفاع تكاليف البناء، وذلك عبر تبني تقنيات حديثة وتوجهات

الاستدامة والتحول الرقمي في قطاع التشييد والإسكان. وتشير الدراسات الحديثة إلى أن دمج تقنيات الثورة الصناعية الرابعة في سلسلة الإمداد السكني يمثل أحد أهم المسارات التي تعتمد عليها المملكة لتحقيق هدف رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى ٧٠% بحلول عام ٢٠٣٠. (Alhamoudi, 2024).

وقد انعكست هذه السياسات بصورة مباشرة على نمو السوق العقاري السعودي، حيث شهد القطاع توسعاً ملحوظاً مدفوعاً بالمشروعات الكبرى وبرامج الإسكان الوطنية، الأمر الذي أدى إلى تسارع نشاط المطورين العقاريين وزيادة فرص الاستثمار في المشاريع السكنية والتجارية. وتشير التقارير الحديثة إلى أن برامج الإسكان أسهمت في تمكين آلاف الأسر من امتلاك مساكنها، بما يعكس نجاح السياسات الحكومية في تحفيز الطلب العقاري وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي (العربية، ٢٠٢٤).

ومن ناحية أخرى، أدت المبادرات المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ إلى تعزيز جاذبية السوق العقاري السعودي للاستثمارات المحلية والأجنبية، حيث أصبح القطاع العقاري أحد أهم القطاعات المستفيدة من التحول الاقتصادي الشامل. وتشير التقديرات الحديثة إلى أن حجم سوق العقارات السكنية في المملكة مرشح للوصول إلى نحو ٣١٠ مليارات دولار بحلول عام ٢٠٣٠، بمعدل نمو سنوي مرتفع يعكس الثقة المتزايدة في البيئة الاستثمارية السعودية (قنديل، ٢٠٢٥).

كما ساهمت برامج التحول الوطني في تطوير مشاريع البيع على الخارطة وتحسين الأنظمة التنظيمية، مما أدى إلى زيادة المعروض السكني ورفع كفاءة السوق العقاري وتعزيز فرص الاستثمار طويلة المدى، إضافة إلى دعم أهداف جودة الحياة والتنمية الحضرية المستدامة (PwC, 2024).

وعلى المستوى الكلي، تشير المؤشرات الاقتصادية الحديثة إلى أن الإصلاحات الاقتصادية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ أسهمت في جذب استثمارات أجنبية مباشرة كبيرة، وهو ما يعكس ثقة المستثمرين العالميين في الاقتصاد السعودي والقطاعات المرتبطة به، وعلى رأسها القطاع العقاري الذي يمثل بيئة استثمارية واعدة في ظل التوسع العمراني والمشروعات العملاقة الجاري تنفيذها (Reuters, 2025).

وتؤكد الأدبيات الحديثة أن التحول العمراني الذي تشهده المدن السعودية لم يعد مجرد توسع عمراني تقليدي، بل أصبح جزءاً من استراتيجية اقتصادية متكاملة تهدف إلى بناء مدن ذكية ومستدامة قادرة على

جذب الاستثمارات وتعزيز التنوع الاقتصادي. ويعكس ذلك الدور المتنامي للقطاع العقاري كأداة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ضمن إطار رؤية المملكة (Grand Research Report ٢٠٣٠ , 2024)

وبناءً على ما سبق، تبرز أهمية دراسة أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري، باعتبار هذا القطاع أحد المحركات الرئيسة للتحوّل الاقتصادي والتنمية المستدامة في المملكة، لما يمثله من نقطة التقاء بين السياسات الاقتصادية، والتنمية الحضرية، والاستثمار المحلي والدولي، وهو ما يجعل تحليل التحولات التي شهدتها القطاع العقاري ضرورة علمية لفهم مستقبل الاقتصاد السعودي في ضوء الرؤية الوطنية.

مشكلة الدراسة

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة تحولات هيكلية كبيرة نتيجة تطبيق برامج رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ التي تستهدف تنويع الاقتصاد الوطني وتعزيز الاستثمارات غير النفطية وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة. وقد تضمنت هذه التحولات إصلاحات تنظيمية وتشريعية واسعة، وتطوير برامج الإسكان، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص، إضافة إلى إطلاق مشاريع عمرانية كبرى تهدف إلى رفع كفاءة السوق العقاري وتحسين جاذبيته الاستثمارية. (Alhajri, 2024)

وعلى الرغم من الجهود الحكومية الكبيرة والمبادرات المتعددة التي أطلقت لدعم القطاع العقاري، إلا أن الأدبيات الحديثة تشير إلى وجود تباين في تقدير حجم التأثير الفعلي لرؤية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري، سواء من حيث زيادة حجم الاستثمارات، أو استقرار الأسعار، أو تحسين كفاءة السوق العقاري. إذ تشير بعض الدراسات إلى تحسن واضح في البيئة الاستثمارية وزيادة الطلب العقاري نتيجة الإصلاحات الاقتصادية وبرامج الإسكان (Alhamoudi & K' Akumu, 2025)، بينما تؤكد دراسات أخرى استمرار بعض التحديات المرتبطة بارتفاع تكاليف التطوير العقاري، وتقلبات السوق، ومستوى التوازن بين العرض والطلب في بعض المناطق الحضرية. (Alqahtani et al., 2024)

كما أن التوسع العمراني السريع والمشروعات الضخمة المرتبطة بالرؤية أدت إلى زيادة الفرص الاستثمارية، إلا أنه في الوقت نفسه أوجد تساؤلات حول مدى استدامة النمو العقاري، وكفاءة السياسات

التنظيمية في تحقيق التوازن بين جذب المستثمرين وتحقيق القدرة الشرائية للأفراد، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية العالمية والتغيرات في أنماط الاستثمار العقاري. (PwC, 2024)

وتشير التقارير الاقتصادية الحديثة إلى أن القطاع العقاري السعودي أصبح أحد أهم القطاعات الجاذبة للاستثمار المحلي والأجنبي، إلا أن قياس الأثر الحقيقي لرؤية ٢٠٣٠ ما يزال بحاجة إلى دراسات تحليلية تربط بين السياسات الحكومية ومؤشرات الاستثمار العقاري بصورة علمية منهجية، بما يسمح بتقييم مدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للرؤية على أرض الواقع. (Reuters, 2025)

ومن هنا تتبع مشكلة البحث في وجود حاجة علمية لتحليل وقياس أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري بصورة شاملة، من خلال دراسة العلاقة بين الإصلاحات الاقتصادية والتنظيمية ومؤشرات الاستثمار العقاري، وتحديد مدى إسهام الرؤية في تعزيز جاذبية السوق العقاري وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، إضافة إلى الكشف عن التحديات التي ما تزال تؤثر في كفاءة الاستثمار العقاري في المملكة.

أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية

- تتبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من تناولها موضوعاً معاصراً يرتبط بالتحولات الاقتصادية والتنموية التي تشهدها المملكة العربية السعودية في ظل رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث يُعد القطاع العقاري أحد القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تسهم في دعم التنمية الاقتصادية وتحفيز الاستثمارات.
- كما تسعى هذه الدراسة إلى إثراء الأدبيات العلمية في مجال اقتصاديات العقار والاستثمار العقاري من خلال تحليل أثر السياسات الاقتصادية والإصلاحات التنظيمية المرتبطة بالرؤية على بيئة الاستثمار العقاري في المملكة .
- وتكمن أهمية الدراسة كذلك في تقديم إطار علمي يربط بين السياسات الاقتصادية الكلية وبرامج التحول الوطني من جهة، وبين مؤشرات الاستثمار العقاري من جهة أخرى، وهو ما يسهم في توسيع المعرفة الأكاديمية حول العلاقة بين الخطط التنموية الوطنية والقطاعات الاقتصادية المختلفة.

■ كما توفر الدراسة أساسًا معرفيًا يمكن أن يستفيد منه الباحثون والدارسون في مجالات الإدارة العقارية والاقتصاد الحضري والتنمية العمرانية عند دراسة التحولات التي يشهدها سوق العقار في المملكة العربية السعودية .

■ إضافة إلى ذلك، تسهم هذه الدراسة في سد فجوة بحثية في الدراسات العربية الحديثة التي تناولت أثر رؤية ٢٠٣٠ على القطاع العقاري بشكل تحليلي شامل، إذ تركز معظم الدراسات السابقة على جوانب محددة مثل الإسكان أو التمويل العقاري دون تحليل متكامل لأثر الرؤية على الاستثمار العقاري بصورة عامة.

ثانيًا: الأهمية التطبيقية

■ تتمثل الأهمية التطبيقية لهذه الدراسة في أنها تقدم تحليلًا عمليًا لواقع الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية ٢٠٣٠، الأمر الذي يساعد صناع القرار والجهات الحكومية المعنية على تقييم السياسات والمبادرات التي تم تطبيقها لتطوير السوق العقاري وتحفيز الاستثمار فيه.

■ كما يمكن أن تسهم نتائج الدراسة في دعم الجهات التنظيمية مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئات المعنية بالتطوير العقاري في التعرف على العوامل المؤثرة في جذب الاستثمارات العقارية، والعمل على تطوير السياسات والأنظمة التي تعزز استدامة النمو في هذا القطاع.

■ وتفيد هذه الدراسة أيضًا المستثمرين والمطورين العقاريين في فهم التغيرات التي يشهدها السوق العقاري السعودي والفرص الاستثمارية المتاحة في ظل المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة برؤية ٢٠٣٠، مما يساعدهم على اتخاذ قرارات استثمارية أكثر كفاءة. كما يمكن أن تسهم نتائج الدراسة في دعم التخطيط العمراني المستدام وتحسين كفاءة استخدام الموارد العمرانية بما يتوافق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة.

أهداف الدراسة

أولاً: الهدف العام

يهدف البحث إلى تحليل أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري من خلال دراسة السياسات والإصلاحات الاقتصادية والتنظيمية المرتبطة بالرؤية، وقياس مدى إسهامها في تحسين بيئة الاستثمار وتعزيز نمو السوق العقاري في المملكة العربية السعودية.

ثانياً: الأهداف الفرعية

تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف الفرعية الآتية:

١. التعرف على أبرز مرتكزات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ المتعلقة بتطوير القطاع العقاري.
٢. تحليل السياسات والتشريعات العقارية التي تم تطبيقها في إطار رؤية ٢٠٣٠ ودورها في جذب الاستثمارات العقارية.
٣. دراسة أثر برامج الإسكان والمبادرات الحكومية على تنشيط الاستثمار في السوق العقاري السعودي.
٤. قياس مدى تحسن بيئة الاستثمار العقاري في المملكة بعد تطبيق رؤية ٢٠٣٠.
٥. التعرف على دور المشاريع التنموية الكبرى في زيادة الفرص الاستثمارية في القطاع العقاري.
٦. تحليل التحديات التي تواجه الاستثمار العقاري في ظل التحولات الاقتصادية المرتبطة بالرؤية.
٧. استكشاف مدى إسهام القطاع العقاري في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي والتنمية المستدامة.
٨. تقديم مجموعة من التوصيات التي تسهم في تعزيز كفاءة الاستثمار العقاري ودعم استدامة نموه في المملكة العربية السعودية.

تساؤلات الدراسة

أولاً: التساؤل الرئيس

ما أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري من حيث تحسين البيئة الاستثمارية وتعزيز نمو السوق العقاري في المملكة؟

ثانياً: التساؤلات الفرعية

١. ما أبرز مرتكزات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ المرتبطة بتطوير القطاع العقاري؟
٢. ما أثر السياسات والتشريعات العقارية الحديثة المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ في جذب الاستثمارات العقارية؟
٣. إلى أي مدى أسهمت برامج الإسكان والمبادرات الحكومية في تنشيط الاستثمار العقاري في المملكة؟
٤. ما مستوى التحسن في بيئة الاستثمار العقاري بعد تطبيق رؤية المملكة ٢٠٣٠؟
٥. ما دور المشاريع التنموية الكبرى في تعزيز فرص الاستثمار في القطاع العقاري السعودي؟
٦. ما التحديات التي ما تزال تواجه المستثمرين في القطاع العقاري في ظل التحولات الاقتصادية المرتبطة بالرؤية؟
٧. إلى أي مدى يسهم القطاع العقاري في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي والتنمية المستدامة وفق رؤية ٢٠٣٠؟
٨. ما الآليات المقترحة لتعزيز استدامة الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية مستقبلاً؟

فروض الدراسة

الفرض الرئيس

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق برامج ومبادرات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ وبين تنمية الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

الفروض الفرعية

١. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين السياسات والتشريعات العقارية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ وبين تحفيز الاستثمار في القطاع العقاري.

٢. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين برامج الإسكان الحكومية وزيادة حجم الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

٣. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ وتعزيز فرص الاستثمار العقاري.

٤. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحسين البيئة التنظيمية للاستثمار العقاري وزيادة جاذبية السوق العقاري للمستثمرين.

٥. يسهم القطاع العقاري بدرجة ذات دلالة إحصائية في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية ٢٠٣٠.

تعريف مصطلحات الدراسة

عنوان البحث: أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري

تُعد المصطلحات العلمية من العناصر الأساسية في أي بحث أكاديمي، إذ تسهم في توضيح المفاهيم الرئيسية التي يقوم عليها البحث، وتحدد المقصود بها في سياق الدراسة. وفيما يلي تعريف أبرز المصطلحات الواردة في هذا البحث:

أولاً: رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠

التعريف اللغوي:

الرؤية هي التصور المستقبلي أو الخطة التي تهدف إلى تحقيق غايات محددة خلال فترة زمنية معينة.

التعريف الاصطلاحي:

رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ هي إطار استراتيجي أطلق في عام ٢٠١٦ برعاية صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، بهدف تنويع الاقتصاد السعودي، وتقليل الاعتماد على النفط، وتعزيز التنمية المستدامة، ورفع جودة الحياة، وتنمية الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتحقيق التحول الاقتصادي والاجتماعي والإداري في المملكة.

التعريف الإجرائي:

يقصد بها في هذه الدراسة مجموعة السياسات والبرامج والإصلاحات الاقتصادية والتشريعية والتنظيمية التي تبنتها المملكة منذ عام ٢٠١٦ بهدف تطوير القطاع العقاري وتحفيز الاستثمار فيه.

ثانياً: الاستثمار

التعريف اللغوي:

الاستثمار مشتق من الثمر، ويعني تنمية المال واستغلاله لتحقيق منفعة أو عائد.

التعريف الاصطلاحي:

هو توظيف الأموال أو الموارد الاقتصادية في مشروعات أو أصول مختلفة بهدف تحقيق عوائد مالية مستقبلية مع تحمل درجة معينة من المخاطرة.

التعريف الإجرائي:

يقصد به في هذه الدراسة ضخ رؤوس الأموال المحلية أو الأجنبية في القطاع العقاري السعودي لتحقيق عوائد اقتصادية مستدامة في ظل برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠.

ثالثاً: القطاع العقاري

التعريف الاصطلاحي:

هو أحد القطاعات الاقتصادية الذي يشمل جميع الأنشطة المرتبطة بالأراضي والمباني والوحدات السكنية والتجارية والصناعية والسياحية، إضافة إلى عمليات التطوير والتمويل والتسويق والإدارة العقارية.

التعريف الإجرائي:

يقصد به جميع الأنشطة العقارية داخل المملكة العربية السعودية التي تشمل التطوير العقاري، والإسكان، والاستثمار، والبيع، والشراء، والتأجير، وإدارة الأصول العقارية.

رابعاً: الاستثمار العقاري

التعريف الاصطلاحي: هو توظيف الأموال في شراء أو تطوير أو إنشاء أو إدارة أو تأجير العقارات بهدف تحقيق أرباح رأسمالية أو دخل دوري، ويعد من أهم أنواع الاستثمارات طويلة الأجل.

التعريف الإجرائي: هو استثمار الأفراد أو الشركات أو المؤسسات المحلية والأجنبية في المشروعات العقارية داخل المملكة العربية السعودية، بما يشمل المشروعات السكنية والتجارية والسياحية والصناعية.

خامساً: التنمية المستدامة

التعريف الاصطلاحي: هي عملية تنمية تحقق التوازن بين النمو الاقتصادي والتنمية الاجتماعية والمحافظة على الموارد الطبيعية بما يضمن تلبية احتياجات الحاضر دون الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها.

التعريف الإجرائي: ويقصد بها في هذه الدراسة التنمية الاقتصادية والعمرانية التي تسعى إليها رؤية المملكة ٢٠٣٠ من خلال تطوير القطاع العقاري بصورة مستدامة.

سادساً: الاستثمار الأجنبي المباشر

التعريف الاصطلاحي: هو انتقال رؤوس الأموال من مستثمر أجنبي إلى دولة أخرى بغرض إنشاء مشروع جديد أو تملك مشروع قائم أو المشاركة فيه مع وجود تأثير إداري واستثماري مباشر.

التعريف الإجرائي: ويقصد به استثمارات الشركات والمؤسسات الأجنبية في القطاع العقاري السعودي بعد الإصلاحات التشريعية التي جاءت بها رؤية المملكة ٢٠٣٠.

سابعاً: البيئة الاستثمارية

التعريف الاصطلاحي: هي مجموعة العوامل الاقتصادية والقانونية والإدارية والتنظيمية والسياسية التي تؤثر في جذب المستثمرين وتشجعهم على الاستثمار.

التعريف الإجرائي: ويقصد بها في هذه الدراسة الأنظمة والتشريعات والإجراءات الحكومية التي وفرتها المملكة لتحسين جاذبية القطاع العقاري للمستثمرين المحليين والأجانب.

ثامناً: التطوير العقاري

التعريف الاصطلاحي: هو عملية تخطيط وتمويل وتصميم وإنشاء وإدارة المشروعات العقارية وتحويل الأراضي الخام إلى مشروعات ذات قيمة اقتصادية وعمرانية.

التعريف الإجرائي: ويقصد به جميع المشروعات العقارية التي تنفذها الجهات الحكومية أو القطاع الخاص ضمن مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠، مثل المجمعات السكنية، والمشروعات التجارية، والمدن الذكية.

تاسعاً: المدن الذكية

التعريف الاصطلاحي: هي مدن تعتمد على التقنيات الرقمية والذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء في إدارة الخدمات والمرافق والبنية التحتية بما يحقق الكفاءة والاستدامة وجودة الحياة.

التعريف الإجرائي: ويقصد بها في هذه الدراسة المشروعات الحضرية الكبرى التي أطلقتها المملكة ضمن رؤية ٢٠٣٠، مثل نيوم، والقدية، والبحر الأحمر، والتي تسهم في تعزيز الاستثمار العقاري.

عاشراً: التحول الرقمي في القطاع العقاري

التعريف الاصطلاحي: هو استخدام التقنيات الرقمية والمنصات الإلكترونية والذكاء الاصطناعي في تقديم الخدمات العقارية وتحسين كفاءة العمليات والإجراءات.

التعريف الإجرائي: ويقصد به في هذه الدراسة تطبيق الأنظمة والمنصات الرقمية مثل منصة إيجار، ومنصة إحكام، والتسجيل العيني للعقار، وغيرها من المبادرات التي سهلت الاستثمار في القطاع العقاري.

الحادي عشر : وكيل البيع

التعريف الاصطلاحي: وكيل البيع هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يُفوض من قبل مالك العقار أو المطور العقاري بموجب عقد أو وكالة نظامية لتسويق العقار أو عرضه أو التفاوض بشأنه أو إتمام إجراءات بيعه نيابةً عن الموكل، مقابل أجر أو عمولة متفق عليها، وذلك وفقًا للأنظمة واللوائح المنظمة للنشاط العقاري.

التعريف الإجرائي: يقصد بوكيل البيع في هذه الدراسة الشخص أو الجهة المرخصة التي تتولى تسويق وبيع الوحدات أو المشروعات العقارية داخل المملكة العربية السعودية نيابةً عن المطور العقاري أو مالك العقار، بما يسهم في تعزيز كفاءة التسويق العقاري، وجذب المستثمرين، وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في تنمية القطاع العقاري.

الدراسات السابقة:

درس **مبارك الحاجري (2024)** التحول في قطاع الإسكان السعودي وفق منهج "الدولة الممكنة"، موضحًا أن رؤية ٢٠٣٠ أعادت هيكلة سوق العقار من الاعتماد على الدعم الحكومي المباشر إلى نموذج استثماري يعتمد على الشراكات والتمويل العقاري. وأكدت النتائج أن هذا التحول أدى إلى تحسين استدامة السوق وزيادة جاذبية الاستثمار العقاري طويل المدى.

قدم **خالد أحمد بارشيد (2025)** تحليلًا اقتصاديًا للسوق العقاري السعودي، موضحًا أن رؤية ٢٠٣٠ أسهمت في تسريع نمو القطاع العقاري عبر تعزيز الاستثمار الأجنبي وزيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن، مما جعل السوق السعودي من أسرع الأسواق العقارية نموًا إقليميًا. وأشار إلى أن السياسات التنموية رفعت جاذبية الاستثمار العقاري كمحرك للتنمية الاقتصادية المستدامة.

استخدمت **Kanwal Aalijah (2025)** منهجيات الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات الضخمة لدراسة التحولات الاقتصادية في السعودية تحت رؤية ٢٠٣٠، وأظهرت النتائج أن التحولات الاقتصادية

والاجتماعية خلقت فرصاً استثمارية جديدة في قطاعات البناء والعقار نتيجة تغير أنماط الطلب والاستثمار. وأكدت الدراسة أن تحليل الاتجاهات الرقمية يساعد المستثمرين على التنبؤ بحركة الأسواق العقارية المستقبلية.

تناولت كوثر الأربش (2025) التحول الهيكلي في السوق العقاري السعودي، موضحة أن رؤية ٢٠٣٠ نقلت القطاع العقاري من نموذج الاستهلاك التقليدي إلى نموذج الاستثمار الذكي القائم على التشريعات والتنمية الحضرية المستدامة. وأكدت الدراسة أن تعديل رسوم الأراضي البيضاء وزيادة التنظيم التشريعي ساهم في رفع المعروض العقاري وتحفيز المستثمرين، مما عزز جاذبية السوق العقاري على المدى الطويل.

أشارت دراسة قنديل (2025) إلى أن سوق العقارات السعودي يتجه للوصول إلى قيمة تتجاوز ٣١٠ مليار دولار بحلول عام ٢٠٣٠، نتيجة السياسات الاقتصادية المرتبطة برؤية المملكة، وخاصة برامج الإسكان والتنويع الاقتصادي. وبيّن أن القطاع العقاري أصبح أحد أهم محركات الاقتصاد غير النفطي وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية.

قدمت دراسة العليجة (2025) Aalijah دراسة تحليلية استخدمت الذكاء الاصطناعي لتحليل الاتجاهات الاقتصادية في السعودية بعد رؤية ٢٠٣٠، وأظهرت النتائج أن التحولات الاقتصادية خلقت فرصاً استثمارية جديدة في قطاعات البناء والعقار نتيجة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية السريعة. وأكدت الدراسة أن تحليل البيانات الرقمية يساعد المستثمرين على فهم اتجاهات السوق العقاري المستقبلية.

دراسة الشمري وآخرون (تحليل السوق العقاري ٢٠٢٥) أوضحت تحليلات السوق العقاري أن الإصلاحات الاقتصادية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ أدت إلى نمو الطلب العقاري وارتفاع الأسعار نتيجة توسع النشاط الاقتصادي غير النفطي والمشروعات الكبرى. وأشارت النتائج إلى أن المشاريع العملاقة والاستثمارات الحكومية عززت ثقة المستثمرين وزادت من حجم التطوير العقاري طويل الأجل.

دراسة محلي (Knight Frank (2025 بين تحليل اقتصادي حديث أن الاستثمارات الخاصة في العقارات السكنية السعودية بلغت نحو ١.٢٢ مليار دولار خلال ٢٠٢٥، مدفوعة بالمشروعات الكبرى المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ مثل نيوم، ما يعكس دور الرؤية في إعادة تشكيل خريطة الاستثمار العقاري.

تناولت دراسة الحمودي و K'Akumu (٢٠٢٦) تقييم دور رؤية المملكة ٢٠٣٠ في إنشاء بيئة تمكينية للإسكان الميسر، حيث أوضحت أن التحول الحكومي من مزود مباشر للسكن إلى منظم ومحفز للسوق العقاري أدى إلى زيادة كفاءة الاستثمار العقاري وتعزيز مشاركة القطاع الخاص في تطوير الإسكان. وأشارت الدراسة إلى أن الإصلاحات التنظيمية ضمن الرؤية ساعدت على تحويل الإسكان إلى قطاع اقتصادي استثماري قائم على آليات السوق.

ناقش **عبدالعزیز الدخیل وآخرون (2026)** التحول الرقمي في الاقتصاد السعودي ضمن رؤية ٢٠٣٠ وتأثيره على قطاعات الأعمال والاستثمار، موضحين أن التحول التقني يعزز كفاءة اتخاذ القرار الاستثماري، خاصة في القطاعات المرتبطة بالبنية التحتية والعقار. وأظهرت الدراسة أن التحول الرقمي يمثل عاملاً داعماً لنمو الاستثمار العقاري الذكي في المملكة.

التعقيب على الدراسات السابقة:

يتضح من استعراض الدراسات السابقة وجود اتفاق واضح بين الباحثين حول الدور المحوري الذي لعبته رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في إحداث تحول هيكلي عميق داخل القطاع العقاري، حيث لم يعد العقار مجرد قطاع خدمي قائم على تلبية الاحتياجات السكنية، بل أصبح أحد الركائز الأساسية للتنويع الاقتصادي وتعزيز الاستثمار غير النفطي. فقد أشارت دراسة الأريش (٢٠٢٥) إلى انتقال السوق العقاري من نموذج الاستهلاك التقليدي إلى نموذج الاستثمار الذكي المدعوم بالتشريعات والتنمية الحضرية المستدامة، وهو ما يتقاطع مع ما توصل إليه قنديل (٢٠٢٥) من أن السياسات الاقتصادية المرتبطة بالرؤية أسهمت في رفع القيمة الاستثمارية المتوقعة للسوق العقاري وتعزيز دوره كمحرك للنمو الاقتصادي.

كما أكدت عدة دراسات أن التحول لم يكن اقتصاديًا فقط، بل مؤسسيًا وتنظيميًا؛ إذ أوضحت دراسة الحمودي و K'Akumu (2026) والحاجري (٢٠٢٤) أن الحكومة السعودية انتقلت من دور المزود المباشر

للإسكان إلى دور الجهة الممكنة والمنظمة للسوق، من خلال دعم الشراكات مع القطاع الخاص وتطوير أنظمة التمويل العقاري وتحفيز الاستثمار. ويتوافق ذلك مع نتائج بارشيد (٢٠٢٥) ودراسة الشمري وآخرين (٢٠٢٥) التي بينت أن المشروعات الكبرى والإصلاحات التنظيمية أسهمت في رفع ثقة المستثمرين وزيادة حجم التطوير العقاري طويل الأجل.

ومن جانب آخر، ركزت بعض الدراسات الحديثة على الأبعاد المستقبلية للتحول العقاري، حيث أبرزت دراسة Aalijah (2025) ودراسة الدخيل وآخرين (٢٠٢٦) دور التحول الرقمي وتحليل البيانات في دعم القرارات الاستثمارية وتعزيز كفاءة السوق العقاري، مما يعكس توجه الرؤية نحو بناء سوق عقاري ذكي قائم على الابتكار والتقنيات الحديثة. كما أظهرت تحليلات الاستثمار العقاري (Knight Frank)، (٢٠٢٥) أن المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة بالرؤية أسهمت في إعادة تشكيل خريطة الاستثمار العقاري داخل المملكة.

وعلى الرغم من ثراء هذه الدراسات وتنوع زوايا تناولها، إلا أنها ركزت في معظمها على تحليل النمو الاقتصادي الكلي، أو استعراض المؤشرات السوقية، أو تقييم السياسات بصورة وصفية عامة، دون تقديم تحليل تكاملي يربط بشكل مباشر بين تحول دور الدولة التنظيمي وانعكاساته الفعلية على أنماط الاستثمار العقاري وسلوك المستثمرين داخل السوق. كما يلاحظ محدودية الدراسات التي تناولت العلاقة بين سياسات رؤية ٢٠٣٠ وآليات إعادة تشكيل بنية السوق العقاري من منظور استثماري شامل يجمع بين الأبعاد التشريعية والاقتصادية والتنموية في إطار تحليلي واحد.

ومن هنا تظهر الفجوة البحثية الحالية، التي تتمثل في الحاجة إلى دراسة علمية متكاملة تحلل أثر رؤية المملكة ٢٠٣٠ ليس فقط من حيث نمو القطاع العقاري، بل من حيث إعادة صياغة العلاقة بين الدولة والسوق العقاري، وتحول الحكومة إلى جهة ممكنة ومحفزة للاستثمار، وما نتج عن ذلك من تغيرات في بيئة الاستثمار العقاري واستدامته. وتسعى الدراسة الحالية إلى سد هذه الفجوة من خلال تقديم تحليل منهجي يربط بين سياسات الرؤية والتحول الاستثمارية في القطاع العقاري، بما يسهم في فهم أعمق لدور الرؤية في بناء سوق عقاري تنافسي ومستدام.

منهجية الدراسة

أولاً: منهج الدراسة

تعتمد الدراسة الحالية على المنهج الوصفي التحليلي، لملاءمته لطبيعة الدراسات الاقتصادية التي تهدف إلى تحليل الظواهر الواقعية وتفسير العلاقات بين المتغيرات المختلفة. ويُستخدم هذا المنهج في وصف واقع الاستثمار في القطاع العقاري السعودي وتحليل أثر برامج ومبادرات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في تطوير البيئة الاستثمارية العقارية.

ثانياً: مجتمع الدراسة

يمثل مجتمع الدراسة جميع الأطراف المرتبطة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، ويشمل:

- المستثمرين العقاريين.
 - المطورين العقاريين.
 - العاملين في شركات التطوير والاستثمار العقاري.
 - المختصين في الهيئات التنظيمية والبلديات.
- وتم اختيار هذا المجتمع نظراً لدوره المباشر في تقييم أثر رؤية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري.

ثالثاً: عينة الدراسة

تعتمد الدراسة على عينة عشوائية طبقية من العاملين والمستثمرين في القطاع العقاري، لضمان تمثيل الفئات المختلفة المرتبطة بالسوق العقاري.

- نوع العينة: عشوائية طبقية.
- حجم العينة: (يحدد وفق الدراسة الميدانية - مثال ١٥٠-٣٠٠ مفردة).
- معيار الاختيار: الخبرة أو الارتباط المباشر بالاستثمار العقاري.

رابعاً: أدوات جمع البيانات

- الاستبانة (الأداة الرئيسة)

سيتم تصميم استبانة لقياس أثر رؤية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري، وتتكون من عدة محاور:

١. التشريعات والتنظيمات العقارية.

٢. برامج الإسكان ورؤية ٢٠٣٠.

٣. البيئة الاستثمارية.

٤. المشاريع التنموية الكبرى.

٥. مستوى جاذبية الاستثمار العقاري.

وستستخدم الاستبانة مقياس ليكرت الخماسي لقياس درجة الاستجابة.

خامساً: أساليب تحليل البيانات

سيتم تحليل البيانات باستخدام البرنامج الإحصائي (SPSS) ، من خلال:

- التكرارات والنسب المئوية.
 - المتوسطات الحسابية والانحراف المعياري.
 - معامل ارتباط بيرسون.
 - تحليل الانحدار الخطي.
 - اختبار (T-test) وتحليل التباين (ANOVA) عند الحاجة.
- وذلك لاختبار فروض الدراسة وتحديد قوة العلاقة بين المتغيرات.

ثامناً: حدود الدراسة

الحدود المكانية: المملكة العربية السعودية منطقة مكة.

الحدود الزمنية: الفترة من إطلاق رؤية ٢٠٣٠ حتى عام ٢٠٢٦.

الحدود الموضوعية: دراسة أثر رؤية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري فقط.

الفصل الأول: الإطار النظري

أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري

يُعد القطاع العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية في المملكة العربية السعودية، لما له من دور محوري في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتعزيز النمو العمراني، وخلق فرص العمل، وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية. ومع إطلاق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ عام ٢٠١٦، شهد هذا القطاع تحولاً نوعياً نتيجة تبني العديد من الإصلاحات التشريعية والتنظيمية والاقتصادية التي استهدفت رفع كفاءته وزيادة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، وتحسين البيئة الاستثمارية، وتحقيق الاستدامة العمرانية. ومن ثم، يهدف هذا الفصل إلى تقديم الإطار النظري الذي تستند إليه الدراسة، من خلال استعراض المفاهيم الأساسية المرتبطة برؤية المملكة ٢٠٣٠ والاستثمار والقطاع العقاري، بالإضافة إلى الأسس النظرية التي تفسر العلاقة بين الرؤية والاستثمار العقاري (الحربى ، ٢٠٢٤).

المبحث الأول: رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠

تُعد رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ من أبرز المبادرات الاستراتيجية التي تبنتها المملكة لتحقيق تحول اقتصادي واجتماعي شامل، حيث أُطلقت في ٢٥ أبريل ٢٠١٦ بقيادة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، وإشراف صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود، ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء. وقد جاءت الرؤية استجابةً للتحديات الاقتصادية العالمية والتغيرات في أسواق الطاقة، ونتيجةً للحاجة إلى بناء اقتصاد وطني أكثر تنوعاً واستدامة، قادر على المنافسة إقليمياً وعالمياً، مع تعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي، وعلى رأسها القطاع العقاري (القحطاني، ٢٠٢٢).

وتستند الرؤية إلى استثمار المقومات الاقتصادية والبشرية والجغرافية التي تمتلكها المملكة، من خلال تنفيذ برامج إصلاحية وهيكلية شملت مختلف القطاعات الاقتصادية، بما في ذلك القطاع العقاري الذي أصبح أحد أهم القطاعات الداعمة لتحقيق مستهدفات التنمية المستدامة وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية.

أولاً: : نشأة رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠

شهد الاقتصاد السعودي خلال العقود الماضية اعتمادًا كبيرًا على الإيرادات النفطية باعتبارها المصدر الرئيس للدخل القومي، إلا أن التغيرات المتسارعة في الاقتصاد العالمي وتقلب أسعار النفط أبرزت الحاجة إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتعزيز استدامة النمو الاقتصادي. ومن هذا المنطلق، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية ٢٠٣٠ بوصفها خطة استراتيجية طويلة الأجل تهدف إلى إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني، وتعزيز كفاءة الإنفاق الحكومي، وزيادة مساهمة القطاع الخاص، وتحسين بيئة الاستثمار(صندوق الاستثمارات العام ، ٢٠٢٤).

وقد تضمنت الرؤية مجموعة من البرامج التنفيذية والمبادرات الوطنية التي تستهدف رفع مستوى الأداء الحكومي، وتطوير البنية التحتية، وتحسين جودة الحياة، وتعزيز الابتكار، وتنمية الموارد البشرية، إضافة إلى دعم القطاعات الاقتصادية الواعدة، ومن أهمها القطاع العقاري، والقطاع السياحي، والقطاع الصناعي، والقطاع اللوجستي. وتُعد رؤية ٢٠٣٠ امتدادًا لخطط التنمية السابقة، إلا أنها تختلف عنها في شموليتها وارتكازها على مؤشرات أداء دقيقة، وأهداف قابلة للقياس، وآليات تنفيذ ومتابعة واضحة، الأمر الذي جعلها نموذجًا متقدمًا في التخطيط الاستراتيجي على المستوى الإقليمي(السلي ، ٢٠٢٣).

ثانيا :مفهوم رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠

تشير رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ إلى الإطار الاستراتيجي الذي يحدد التوجهات المستقبلية للدولة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، بهدف تحقيق تنمية شاملة ومستدامة تعتمد على تنويع الاقتصاد، ورفع كفاءة المؤسسات الحكومية، وتمكين القطاع الخاص، وتعزيز الاستثمارات المحلية والأجنبية.(القحطاني ، ٢٠٢٢)

وتعرف الرؤية بأنها خطة وطنية شاملة تستهدف استثمار الإمكانيات الاقتصادية والبشرية للمملكة، من خلال تطوير التشريعات، وتحسين بيئة الأعمال، وزيادة مساهمة القطاعات غير النفطية في الاقتصاد الوطني، بما يحقق الاستدامة المالية والتنمية الاقتصادية طويلة الأجل(الهيئة العامة للعقار ، ٢٠٢٤).

وفي هذا الإطار، يمثل القطاع العقاري أحد المحاور الرئيسية التي أولتها الرؤية اهتمامًا كبيرًا، باعتباره ركيزة أساسية في دعم النمو الاقتصادي، وتوفير المساكن، وتنمية المدن، وتحفيز الاستثمار.

و تُعد رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ خطة استراتيجية وطنية طويلة المدى، أطلقت في الخامس والعشرين من أبريل عام ٢٠١٦، بهدف إحداث تحول اقتصادي واجتماعي شامل يقود المملكة إلى اقتصاد متنوع ومستدام، يقل اعتماده على الإيرادات النفطية، ويرتكز على الاستثمار والإنتاجية والابتكار والمعرفة.(السلي، ٢٠٢٣)

وقد جاءت الرؤية استجابةً للمتغيرات الاقتصادية العالمية، وتقلبات أسعار النفط، ومتطلبات التنمية المستدامة، حيث استهدفت بناء اقتصاد أكثر مرونة، وتعزيز دور القطاع الخاص، وزيادة مساهمة الاستثمار المحلي والأجنبي، وتحسين جودة الحياة، والاستفادة المثلى من الموقع الجغرافي للمملكة وإمكاناتها البشرية والطبيعية.(International ,. 2024)

ثالثاً: مرتكزات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠

ترتكز رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على ثلاثة محاور رئيسة تمثل الأساس الذي تُبنى عليه جميع البرامج والمبادرات التنفيذية، وهي:

أ- مجتمع حيوي

يركز هذا المحور على بناء مجتمع يتمتع بجودة حياة مرتفعة، من خلال توفير بيئة سكنية مناسبة، وتعزيز الخدمات الصحية والتعليمية، وتطوير المرافق العامة، والمحافظة على الهوية الثقافية والتراث الوطني، إضافة إلى زيادة المشاركة المجتمعية في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية. كما يسهم هذا المحور في دعم القطاع العقاري من خلال التوسع في إنشاء المجتمعات السكنية الحديثة، وتطوير المرافق والخدمات، ورفع جودة البيئة العمرانية.(KPMG. 2024)

ب- اقتصاد مزدهر

يُعد هذا المحور المحرك الرئيس للرؤية، إذ يهدف إلى تنويع الاقتصاد الوطني، وزيادة مساهمة القطاع الخاص، وتعزيز الاستثمار المحلي والأجنبي، ورفع كفاءة سوق العمل، ودعم الابتكار وريادة الأعمال. وقد انعكس هذا المحور بصورة مباشرة على القطاع العقاري من خلال:

- تحفيز الاستثمار العقاري .
- تطوير التشريعات العقارية .
- زيادة التمويل العقاري .
- إنشاء المدن الاقتصادية والذكية .
- تحسين بيئة الأعمال .
- دعم المطورين العقاريين (Oxford Business Group. 2024) .

ج- وطن طموح

يركز هذا المحور على تطوير الأداء الحكومي، وتعزيز الشفافية، ورفع كفاءة الإنفاق العام، والتحول الرقمي، وتحسين جودة الخدمات الحكومية. وقد ساهم ذلك في تطوير الخدمات العقارية الإلكترونية، وإطلاق العديد من المنصات الرقمية، مثل منصة إيجار، ومنصة إحكام، ومنصة ناجز، إضافة إلى تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار، مما أدى إلى تسهيل الإجراءات وزيادة ثقة المستثمرين في السوق العقارية (United Nations. 2015).

رابعاً: أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠

تسعى رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الاستراتيجية التي تسهم في بناء اقتصاد قوي ومستدام، ومن أبرزها:

١. تنويع مصادر الدخل الوطني وتقليل الاعتماد على النفط .
٢. رفع مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي .

٣. زيادة نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة .
٤. تحسين ترتيب المملكة في مؤشرات التنافسية العالمية .
٥. رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن .
٦. تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص .
٧. تطوير المدن الذكية والمستدامة .
٨. تحسين جودة الحياة .
٩. رفع كفاءة البنية التحتية والخدمات اللوجستية .
١٠. تعزيز التحول الرقمي في مختلف القطاعات .
١١. زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي .
١٢. تحقيق التنمية العمرانية المستدامة . (Deloitte Middle East. 2023)

وتعد هذه الأهداف مترابطة، إذ تسهم مجتمعة في تحسين البيئة الاستثمارية وتعزيز جاذبية المملكة للاستثمارات العقارية المحلية والدولية.

خامسا: برامج تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ذات الصلة بالقطاع العقاري

اعتمدت المملكة مجموعة من البرامج التنفيذية لتحقيق مستهدفات الرؤية، ومن أبرزها:

- ١ - **برنامج الإسكان**: يهدف إلى زيادة نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن، وتوفير خيارات سكنية متنوعة، وتحفيز المطورين العقاريين، وتحسين جودة الخدمات العقارية.
- ٢ - **برنامج جودة الحياة** : يسعى إلى تطوير المدن والمرافق العامة والحدائق والمشروعات السياحية والترفيهية، مما أدى إلى رفع القيمة الاستثمارية للعقارات.
- ٣ - **برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية**: أسهم في زيادة الطلب على العقارات الصناعية والمخازن والموانئ والمناطق اللوجستية.

٤- برنامج صندوق الاستثمارات العامة: يقود تنفيذ العديد من المشروعات العقارية الكبرى مثل نيوم، والبحر الأحمر، والقدية، وروشن، والدرعية.

٥- برنامج التحول الوطني: استهدف تطوير الأنظمة الحكومية، وتبسيط الإجراءات، والتحول الرقمي في الخدمات العقارية (United Nations Development Programme. 2023).

وقد أسهمت هذه البرامج في تنفيذ العديد من المشروعات العقارية الكبرى، مثل نيوم، والبحر الأحمر، والقدية، والدرعية، وروشن، والتي أصبحت من أهم محركات الاستثمار العقاري في المملكة.

سادسا :: العلاقة بين رؤية المملكة ٢٠٣٠ والقطاع العقاري

أولت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ اهتمامًا بالغًا بالقطاع العقاري، إدراكًا لأهميته في دعم الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة. وقد انعكس ذلك في تبني حزمة من الإصلاحات التشريعية والتنظيمية التي استهدفت رفع كفاءة السوق العقارية، وتحسين بيئة الاستثمار، وزيادة مستوى الشفافية، وحماية حقوق المتعاملين، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص. كما ساهمت الرؤية في إطلاق العديد من المبادرات التي عززت من جاذبية الاستثمار العقاري، ومن أبرزها تطوير منظومة التمويل العقاري، وتنظيم نشاط الوساطة والتسويق العقاري، وإقرار أنظمة التسجيل العيني للعقار، وتنظيم البيع على الخارطة، إلى جانب تنفيذ مشروعات عمرانية كبرى ومدن ذكية تستهدف استقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية.

ومن ثم، أصبح القطاع العقاري أحد القطاعات الإستراتيجية التي يعتمد عليها في تحقيق مستهدفات التنويع الاقتصادي، وزيادة مساهمة الأنشطة غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي، ورفع جودة الحياة، وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة (World Bank. 2024).

و يرى الباحث مما سبق أن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ تمثل إطارًا استراتيجيًا شاملاً لإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني، وتعزيز قدرته على مواجهة التحديات المستقبلية من خلال تنويع مصادر الدخل وتحسين بيئة الاستثمار. وقد حظي القطاع العقاري باهتمام كبير ضمن مستهدفات الرؤية، نظرًا لدوره المحوري في دعم النمو الاقتصادي، وجذب الاستثمارات، وتوفير المساكن، وتطوير المدن والمناطق الاقتصادية. وقد هيأت هذه الإصلاحات الأساس لانطلاق مرحلة جديدة من التنمية العقارية المستدامة، وهو

ما سيتم تناوله بصورة أكثر تفصيلاً في المبحث التالي الخاص بالاستثمار والقطاع العقاري، مع ربطه بأثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠.

المبحث الثاني: الاستثمار

يُعد الاستثمار أحد أهم الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، إذ يمثل الوسيلة الرئيسة لتوظيف الموارد المالية والبشرية والطبيعية بما يسهم في زيادة الإنتاج، ورفع معدلات النمو الاقتصادي، وتحسين مستويات الدخل، وتوفير فرص العمل. وقد ازداد الاهتمام بالاستثمار خلال العقود الأخيرة نتيجة التحولات الاقتصادية العالمية، واشتداد المنافسة بين الدول في جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، لما لذلك من أثر مباشر في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وفي المملكة العربية السعودية، اكتسب الاستثمار أهمية متزايدة مع إطلاق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، التي جعلت من تحسين البيئة الاستثمارية، وتنويع مصادر الدخل، وتعزيز دور القطاع الخاص، وزيادة الاستثمارات الأجنبية المباشرة، أهدافاً استراتيجية لتحقيق اقتصاد مزدهر ومستدام. ويُعد القطاع العقاري من أكثر القطاعات التي استفادت من هذه التوجهات، حيث شهد العديد من الإصلاحات التشريعية والتنظيمية التي أسهمت في رفع جاذبيته للمستثمرين (أبو قحف ، ٢٠٢٣).

ويهدف هذا المبحث إلى تناول مفهوم الاستثمار، وأهميته، وأهدافه، وأنواعه، ومقوماته، والعوامل المؤثرة فيه، مع التركيز على الاستثمار العقاري باعتباره محور الدراسة.

أولاً: مفهوم الاستثمار

مفهوم الاستثمار لغةً : يرجع أصل كلمة الاستثمار إلى الفعل "استثمر"، أي طلب الثمرة أو النماء، ويُقصد به تنمية المال واستغلاله بطريقة تحقق زيادة في قيمته أو عائدته. ومن هذا المنطلق، ارتبط مفهوم الاستثمار بتحقيق المنفعة من خلال توظيف الموارد المتاحة بصورة تحقق عائداً اقتصادياً مستقبلياً (الخصري ، ٢٠٢٢).

مفهوم الاستثمار اصطلاحاً: تعددت تعريفات الاستثمار في الأدبيات الاقتصادية، إلا أنها تتفق جميعها على أن الاستثمار هو عملية توظيف الموارد المالية أو المادية أو البشرية في مشروعات أو أصول اقتصادية بهدف تحقيق عائد مستقبلي مع تحمل درجة معينة من المخاطرة. (الخصري ، ٢٠١٨)

ويعرفه الاقتصاديون بأنه "التخلي عن منفعة حالية مقابل الحصول على منفعة مستقبلية أكبر"، سواء تم ذلك من خلال إنشاء مشروع جديد، أو شراء أصول إنتاجية، أو تطوير مشروعات قائمة، أو الاستثمار في العقارات أو الأوراق المالية. (الحربى ، ٢٠٢٤)

ويُعرف أيضًا بأنه توظيف رأس المال في الأنشطة الاقتصادية التي تؤدي إلى زيادة الطاقة الإنتاجية وتحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني. (السلمى ، ٢٠٢٣)

يُعرف الاستثمار بأنه توظيف الأموال أو الموارد الاقتصادية في مشروعات إنتاجية أو خدمية أو مالية بهدف تحقيق عوائد مستقبلية، مع تحمل مستوى معين من المخاطر. ويعد الاستثمار أحد أهم محركات النمو الاقتصادي، إذ يؤدي إلى زيادة الإنتاج، وخلق فرص العمل، وتحسين مستوى الدخل، وتنشيط الأسواق. (الشمري ، ٢٠٢٣)

ثانياً: أهمية الاستثمار

يمثل الاستثمار المحرك الرئيس للنمو الاقتصادي، وتبرز أهميته في العديد من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، من أهمها:

١- **تحقيق النمو الاقتصادي:** يسهم الاستثمار في زيادة حجم الإنتاج الوطني، ورفع معدلات النمو الاقتصادي، وتحسين الأداء الاقتصادي للدولة.

٢- **توفير فرص العمل:** يؤدي الاستثمار إلى إنشاء مشروعات جديدة، مما ينعكس على زيادة الطلب على العمالة وتقليل معدلات البطالة.

٣- **زيادة الناتج المحلي الإجمالي:** يسهم الاستثمار في رفع مساهمة القطاعات الإنتاجية والخدمية في الناتج المحلي، مما يعزز القوة الاقتصادية للدولة.

٤ - **جذب رؤوس الأموال:** تعمل البيئة الاستثمارية الجاذبة على استقطاب المستثمرين المحليين والأجانب، وزيادة تدفقات رؤوس الأموال.

٥ - **نقل التكنولوجيا:** يسهم الاستثمار، وخاصة الاستثمار الأجنبي المباشر، في نقل الخبرات والتقنيات الحديثة، ورفع كفاءة الإنتاج.

٦ - **تنويع الاقتصاد:** يساعد الاستثمار في تطوير قطاعات اقتصادية جديدة، وتقليل الاعتماد على مصدر واحد للدخل، وهو ما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠.

٧ - **تحسين مستوى المعيشة:** يؤدي الاستثمار إلى زيادة الدخل، وتحسين الخدمات، ورفع مستوى رفاهية المجتمع. (عبد المطلب ، ٢٠٢٢)

ثالثاً: أهداف الاستثمار

يسعى الاستثمار إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، أهمها:

- تحقيق الأرباح والعوائد المالية .
- زيادة قيمة رأس المال .
- المحافظة على الثروة وتنميتها .
- خلق فرص عمل جديدة .
- تحسين الإنتاجية .
- دعم التنمية الاقتصادية .
- تعزيز التنمية العمرانية .
- زيادة الصادرات .
- جذب الاستثمارات الأجنبية .
- تحقيق التنمية المستدامة . (الهيئة العامة للعقار ، ٢٠٢٤)

رابعاً: أنواع الاستثمار

يمكن تصنيف الاستثمار إلى:

تتعدد أنواع الاستثمار تبعاً لمعيار التصنيف، ويمكن توضيحها فيما يأتي:

١- حسب طبيعة النشاط الاقتصادي

- الاستثمار الصناعي .
- الاستثمار الزراعي .
- الاستثمار التجاري .
- الاستثمار السياحي .
- الاستثمار العقاري .
- الاستثمار الخدمي . (Blanchard, 2021)

٢- حسب مصدر رأس المال

- الاستثمار المحلي .
- الاستثمار الأجنبي المباشر .
- الاستثمار الأجنبي غير المباشر .
- الاستثمار المشترك . (Mankiw, 2021)

٣- حسب مدة الاستثمار

- استثمار قصير الأجل .
- استثمار متوسط الأجل .
- استثمار طويل الأجل . (OECD. 2021)

٤- حسب درجة المخاطرة

- استثمارات منخفضة المخاطر .

- استثمارات متوسطة المخاطر .
- استثمارات مرتفعة المخاطر .(عبد المطلب ، ٢٠٢٢)

خامسا: مقومات الاستثمار الناجح

يتطلب نجاح الاستثمار توافر مجموعة من المقومات، من أهمها:

١. الاستقرار السياسي والأمني .
٢. الاستقرار الاقتصادي .
٣. وضوح الأنظمة والتشريعات .
٤. كفاءة الجهاز القضائي .
٥. سهولة الإجراءات الحكومية .
٦. توافر البنية التحتية .
٧. توافر التمويل .
٨. كفاءة الموارد البشرية .
٩. التحول الرقمي .
١٠. الشفافية والإفصاح .(السالمى ، ٢٠٢٣)

وتُعد هذه المقومات من العوامل التي عملت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على تطويرها من خلال تنفيذ العديد من الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية.

سادسا : العوامل المؤثرة في الاستثمار

يتأثر الاستثمار بعدة عوامل، من أبرزها:

١ - العوامل الاقتصادية

- معدل النمو الاقتصادي .
- أسعار الفائدة .

- معدل التضخم .
- أسعار الصرف .
- حجم السوق .
- القوة الشرائية . (الحربى ، ٢٠٢٤)

٢- العوامل القانونية

- استقرار التشريعات .
- حماية المستثمر .
- حماية الملكية .
- سهولة تسجيل الشركات .
- أنظمة الضرائب . (ابو قحف ، ٢٠٢٣)

٣- العوامل السياسية

- الاستقرار السياسي .
- السياسات الحكومية .
- العلاقات الدولية . (بدر ٢٠٢٣)

٤- العوامل الاجتماعية

- النمو السكاني .
- مستوى التعليم .
- الثقافة الاستثمارية .
- حجم القوى العاملة . (بدر ، ٢٠٢٣)

٥-العوامل التقنية

- التحول الرقمي .

- الذكاء الاصطناعي .
- الحكومة الإلكترونية .
- الخدمات الرقمية .(الشمري ، ٢٠٢٣)

سابعاً: الاستثمار في المملكة العربية السعودية

شهد الاستثمار في المملكة تطوراً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة نتيجة الإصلاحات الاقتصادية التي صاحبت تنفيذ رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث عملت الحكومة على تطوير البيئة الاستثمارية من خلال تحديث الأنظمة، وتحسين إجراءات ممارسة الأعمال، وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وإطلاق الاستراتيجية الوطنية للاستثمار، وتطوير الخدمات الرقمية للمستثمرين. وقد انعكس ذلك على زيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، وارتفاع مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد، وتحسن ترتيب المملكة في العديد من المؤشرات الدولية المتعلقة بسهولة ممارسة الأعمال والتنافسية. كما أولت المملكة اهتماماً خاصاً بالقطاعات الواعدة، مثل القطاع العقاري، والسياحي، والصناعي، واللوجستي، والتقني، باعتبارها محركات رئيسة لتحقيق التنويع الاقتصادي.(الخضري ، ٢٠٢٢)

ثامناً: الاستثمار العقاري وأهميته في الاقتصاد السعودي

يُعد الاستثمار العقاري أحد أهم أنواع الاستثمار في المملكة العربية السعودية، لما يتمتع به من دور حيوي في دعم التنمية الاقتصادية والعمرانية، وارتباطه المباشر بعدد كبير من القطاعات الاقتصادية الأخرى، مثل قطاع الإنشاءات، والتمويل، والصناعة، والتجارة، والسياحة، والخدمات اللوجستية. وتبرز أهمية الاستثمار العقاري في المملكة في:

- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي .
- توفير الوحدات السكنية والتجارية .
- جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية .
- تنمية المدن الجديدة .
- دعم المشروعات الكبرى .

- خلق فرص العمل .
- تنشيط الصناعات المرتبطة بالبناء والتشييد .
- تعزيز التنمية المستدامة . (الشمري ، ٢٠٢٣)

وقد شهد هذا القطاع نموًا ملحوظًا في ظل رؤية المملكة ٢٠٣٠، نتيجة الإصلاحات التشريعية، وتطوير الأنظمة العقارية، وإطلاق مشروعات وطنية كبرى مثل نيوم، والقدية، والبحر الأحمر، والدرعية، وروشن.

و يرى الباحث أن الاستثمار يمثل أحد المحركات الرئيسة للنمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، حيث يسهم في زيادة الإنتاج، وخلق فرص العمل، وتنويع مصادر الدخل، وجذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية. كما أظهرت الدراسة أن المملكة العربية السعودية أولت الاستثمار اهتمامًا كبيرًا ضمن رؤية ٢٠٣٠، من خلال تنفيذ إصلاحات هيكلية وتشريعية عززت من تنافسية الاقتصاد الوطني ورفعت جاذبية بيئة الأعمال. ويبرز الاستثمار العقاري باعتباره من أهم القطاعات المستفيدة من هذه الإصلاحات، لما يتمتع به من قدرة على دعم التنمية العمرانية وتحفيز النشاط الاقتصادي، الأمر الذي يمهد لبحث أثر رؤية المملكة ٢٠٣٠ في تنمية القطاع العقاري وتحفيز الاستثمار فيه بصورة أكثر تفصيلًا في المباحث اللاحقة.

المبحث الثالث: القطاع العقاري

يُعد القطاع العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية التي تعتمد عليها الدول في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لما له من دور محوري في دعم الاستثمار، وتنشيط حركة البناء والتشييد، وتوفير المساكن، وخلق فرص العمل، وتحفيز العديد من القطاعات الاقتصادية المرتبطة به، مثل قطاع التمويل، والإنشاءات، والصناعة، والسياحة، والخدمات اللوجستية. كما يمثل القطاع العقاري أحد المؤشرات الرئيسة لقياس النمو الاقتصادي، إذ يرتبط بشكل مباشر بمستوى النشاط الاقتصادي والاستقرار المالي للدولة.(وزارة الاستثمار ، ٢٠٢٤)

وفي المملكة العربية السعودية، حظي القطاع العقاري باهتمام متزايد في إطار رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، التي جعلته أحد القطاعات الاستراتيجية الداعمة للتنويع الاقتصادي، من خلال تطوير البيئة

التشريعية، وتعزيز الشفافية، وإطلاق المشروعات العقارية الكبرى، وتحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي. وقد أسهمت هذه الإصلاحات في رفع كفاءة السوق العقارية وزيادة مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي وتعزيز جاذبية المملكة للاستثمارات العقارية. (ابو قحف ، ٢٠٢٣)

أولاً: مفهوم القطاع العقاري

يُعرف القطاع العقاري بأنه أحد القطاعات الاقتصادية الذي يشمل جميع الأنشطة المتعلقة بالأراضي والعقارات بمختلف أنواعها، بما في ذلك التطوير العقاري، والبيع، والشراء، والتأجير، والتمويل، والتقييم، وإدارة الممتلكات، والوساطة العقارية، والاستثمار في الأصول العقارية. (الحري ، ٢٠٢٤)

كما يُعرف بأنه مجموعة الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بإنشاء العقارات واستغلالها وإدارتها وتسويقها، بما يسهم في تحقيق التنمية العمرانية وتلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات من المساكن والمنشآت التجارية والصناعية والخدمية. (الهيئة العام للعقار ، ٢٠٢٣)

ويتميز القطاع العقاري بكونه قطاعاً إنتاجياً وخدمياً في الوقت نفسه، نظراً لارتباطه المباشر بمختلف الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية. مثل التمويل، والإنشاءات، والصناعة، والتجارة، والسياحة، والخدمات اللوجستية.

ثانياً: أهمية القطاع العقاري

يمثل القطاع العقاري أحد المحركات الأساسية للاقتصاد الوطني، وتبرز أهميته فيما يأتي:

- ١ - **دعم النمو الاقتصادي:** يسهم القطاع العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي من خلال الأنشطة المرتبطة بالبناء والتطوير والاستثمار والتمويل العقاري.
- ٢ - **خلق فرص العمل:** يُعد القطاع العقاري من أكثر القطاعات توفيراً للوظائف، سواء بصورة مباشرة في مجالات التطوير والإنشاء والوساطة، أو بصورة غير مباشرة في القطاعات المرتبطة به.
- ٣ - **جذب الاستثمارات:** يسهم القطاع العقاري في استقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، خاصة في ظل وجود بيئة تنظيمية مستقرة ومشروعات تنموية كبرى.

٤ - **تنشيط القطاعات الاقتصادية الأخرى:** يرتبط القطاع العقاري بعلاقات تكاملية مع أكثر من مائة قطاع اقتصادي، مثل المقاولات، والصناعات الإنشائية، والخدمات المالية، والتأمين، والنقل، والسياحة، مما يجعله قطاعاً محورياً في الاقتصاد الوطني .

٥ - **تحقيق التنمية العمرانية:** يسهم القطاع العقاري في إنشاء المدن الجديدة، وتطوير البنية التحتية، وتحسين جودة الحياة، وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة.(وزارة الاقتصاد و التخطيط ، ٢٠٢٤)

ثالثاً: خصائص القطاع العقاري

يمتاز القطاع العقاري بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من القطاعات الاقتصادية، ومن أبرزها:

- ١- ارتفاع القيمة الرأسمالية للعقارات .
- ٢- انخفاض درجة السيولة مقارنة بالأصول المالية .
- ٣- طول فترة الاستثمار واسترداد رأس المال .
- ٤- تأثره بالسياسات الاقتصادية وأسعار الفائدة .
- ٥- ارتباطه بالنمو السكاني والتوسع العمراني .
- ٦- محدودية العرض النسبي للأراضي .
- ٧- اختلاف القيمة العقارية باختلاف الموقع الجغرافي .
- ٨- اعتماده على التشريعات والتنظيمات الحكومية .(السلمى ، ٢٠٢٣)

رابعاً: مكونات القطاع العقاري

يتكون القطاع العقاري من عدة قطاعات فرعية، أهمها:

- ١- العقارات السكنية :وتشمل الفلل، والشقق، والوحدات السكنية، والمجمعات السكنية، والأحياء السكنية.
- ٢- العقارات التجارية:وتضم المراكز التجارية، والأسواق، والمكاتب الإدارية، والمحلات التجارية.
- ٣- العقارات الصناعية: وتشمل المصانع، والمستودعات، والمناطق الصناعية، والمجمعات اللوجستية.

٤- العقارات السياحية: وتتضمن الفنادق، والمنتجعات، والشقق الفندقية، والمرافق السياحية.

٥- العقارات الزراعية: وتشمل الأراضي الزراعية والمزارع والمشروعات الزراعية.

٦- الأراضي الخام: وهي الأراضي غير المطورة التي تمثل أحد أهم مجالات الاستثمار العقاري.(الشمري

٢٠٢٣،

خامسا: خصائص السوق العقارية في المملكة العربية السعودية

شهدت السوق العقارية السعودية تطورًا كبيرًا خلال السنوات الأخيرة نتيجة الإصلاحات التنظيمية والتشريعية التي صاحبت تنفيذ رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، ومن أبرز خصائصها:

- وجود إطار تشريعي متطور ينظم الأنشطة العقارية .
- زيادة الشفافية من خلال تنظيم الوساطة العقارية والتسجيل العيني للعقار .
- التوسع في استخدام المنصات الرقمية مثل منصة إيجار .
- ارتفاع حجم المشروعات العقارية الكبرى .
- تنامي دور المطورين العقاريين .
- زيادة مساهمة القطاع الخاص في التطوير العقاري .
- تحسن البيئة الاستثمارية وجاذبية السوق للمستثمرين المحليين والأجانب(عبد المطلب ، ٢٠٢٢) .

سادسا: القطاع العقاري في ضوء رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠

أولت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ القطاع العقاري اهتمامًا خاصًا باعتباره أحد القطاعات الاستراتيجية الداعمة للتنويع الاقتصادي، حيث استهدفت تطويره من خلال إصلاح الأنظمة والتشريعات، وتعزيز الحوكمة، وتحسين كفاءة السوق، ورفع مستوى الشفافية، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص، وزيادة المعروض العقاري. وقد أسهمت الرؤية في إطلاق العديد من المبادرات، مثل برنامج الإسكان، ونظام الوساطة العقارية، ونظام التسجيل العيني للعقار، وتنظيم البيع على الخارطة، إضافة إلى تنفيذ مشروعات وطنية كبرى مثل نيوم، والقدية، والبحر الأحمر، والدرعية، وروشن، والتي عززت مكانة المملكة كوجهة

استثمارية عقارية إقليمية وعالمية. كما ساعدت هذه الإصلاحات في رفع كفاءة السوق، وتحفيز الاستثمار، وتوسيع الفرص أمام المستثمرين المحليين والدوليين (Baum, 2022).

سابعاً: التحديات التي تواجه القطاع العقاري

على الرغم من التطور الكبير الذي شهده القطاع العقاري، فإنه لا يزال يواجه عددًا من التحديات، من أهمها:

- تقلبات أسعار العقارات .
- ارتفاع تكاليف التطوير والإنشاء .
- التغيرات في أسعار مواد البناء .
- الحاجة إلى مزيد من الابتكار والتحول الرقمي .
- تحقيق التوازن بين العرض والطلب في بعض المناطق .
- التكيف مع المتغيرات الاقتصادية المحلية والعالمية . (الحربى ، ٢٠٢٤)

ورغم هذه التحديات، فإن استمرار الإصلاحات الحكومية وتطوير التشريعات يعزز قدرة القطاع على تحقيق نمو مستدام وزيادة مساهمته في الاقتصاد الوطني .

و يرى الباحث أن القطاع العقاري يمثل أحد الركائز الأساسية للاقتصاد الوطني، لما يؤديه من دور محوري في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وجذب الاستثمارات، وخلق فرص العمل، وتنشيط العديد من القطاعات المرتبطة به. كما أظهرت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ اهتمامًا بالغًا بتطوير هذا القطاع من خلال تحديث البيئة التشريعية، وتعزيز الحوكمة، وإطلاق المشروعات الوطنية الكبرى، وتوسيع استخدام الحلول الرقمية، بما أدى إلى زيادة جاذبية السوق العقارية ورفع قدرتها على استقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وترسيخ دورها في تحقيق مستهدفات التنمية المستدامة .

المبحث الرابع: الاستثمار العقاري

يُعد الاستثمار العقاري أحد أهم أشكال الاستثمار طويل الأجل، نظرًا لما يتمتع به العقار من قيمة اقتصادية مستقرة وقدرة على تحقيق عوائد مالية متنوعة من خلال التأجير أو إعادة البيع أو التطوير. كما يمثل الاستثمار العقاري أحد المحركات الرئيسة للنمو الاقتصادي، لارتباطه الوثيق بقطاعات متعددة مثل البناء والتشييد، والتمويل، والصناعة، والخدمات، والسياحة.(الحري ، ٢٠٢٤)

وقد شهد الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية تحولًا كبيرًا خلال السنوات الأخيرة في ظل تطبيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، حيث أصبح القطاع العقاري أحد القطاعات الاستراتيجية الداعمة لتنويع الاقتصاد الوطني، وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة. وقد ساعدت الإصلاحات التنظيمية، وتطوير الأنظمة العقارية، وإنشاء منصات البيانات العقارية، وتحسين البيئة الاستثمارية على رفع مستوى الثقة والشفافية في السوق العقارية السعودية.(ابو قجف ، ٢٠٢٣)

أولاً: مفهوم الاستثمار العقاري

مفهوم الاستثمار العقاري لغةً: يتكون مفهوم الاستثمار العقاري من مصطلحين؛ الاستثمار الذي يعني توظيف الأموال بهدف تحقيق عائد مستقبلي، والعقار الذي يشير إلى الممتلكات الثابتة من أراضٍ ومبانٍ ومنشآت لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف. وبذلك يشير الاستثمار العقاري لغويًا إلى توظيف الأموال في الممتلكات الثابتة بهدف تحقيق منفعة أو عائد اقتصادي.(الشمري ، ٢٠٢٣)

مفهوم الاستثمار العقاري اصطلاحًا: يُعرف الاستثمار العقاري بأنه عملية توظيف رأس المال في شراء أو إنشاء أو تطوير أو إدارة العقارات بهدف تحقيق عوائد مالية مستقبلية، سواء من خلال الحصول على دخل دوري من الإيجارات، أو تحقيق أرباح رأسمالية نتيجة ارتفاع قيمة العقار بمرور الوقت.(الحري ، ٢٠٢٢)

كما يُعرف بأنه أحد أنواع الاستثمار الحقيقي الذي يعتمد على امتلاك أصول مادية ثابتة تتميز بقدرتها على الاحتفاظ بالقيمة وتحقيق عوائد مستقرة مقارنة ببعض الاستثمارات الأخرى. وفي إطار الاقتصاد السعودي، يشمل الاستثمار العقاري مختلف الأنشطة المتعلقة بتطوير الوحدات السكنية والتجارية والصناعية

والسياحية واللوجستية، إضافة إلى الاستثمار في المشروعات العقارية الكبرى التي تتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠. (العتيبي ، ٢٠٢٤)

يقصد بالاستثمار العقاري توظيف الأموال في شراء أو إنشاء أو تطوير أو إدارة أو تأجير العقارات بهدف تحقيق عوائد مالية أو زيادة قيمة الأصول على المدى الطويل. ويُعد الاستثمار العقاري من أكثر أنواع الاستثمار استقرارًا نظرًا لارتباطه بالأصول الحقيقية، وقدرته على تحقيق عوائد رأسمالية ودخل دوري. (عبد المطلب ، ٢٠٢٢)

ثانيًا: أهمية الاستثمار العقاري

يمثل الاستثمار العقاري أهمية كبيرة للاقتصاد الوطني، ويمكن توضيح ذلك فيما يأتي:

١ - **تعزيز النمو الاقتصادي:** يسهم الاستثمار العقاري في زيادة النشاط الاقتصادي من خلال تحريك العديد من القطاعات المرتبطة به، مثل قطاع المقاولات، ومواد البناء، والتمويل العقاري، والخدمات الهندسية.

٢- **توفير فرص العمل:** يؤدي نمو الاستثمار العقاري إلى زيادة الطلب على العمالة في مجالات الإنشاء والتطوير والإدارة والتسويق العقاري، مما يسهم في دعم سوق العمل.

٣ - **جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية:** يساعد وجود سوق عقارية منظمة وبيئة استثمارية مستقرة على جذب المستثمرين، وهو ما يتوافق مع مستهدفات الاستراتيجية الوطنية للاستثمار في المملكة التي تهدف إلى زيادة حجم الاستثمارات وتحفيز القطاعات الواعدة .

٤ - **دعم التنمية العمرانية:** يسهم الاستثمار العقاري في إنشاء المدن الجديدة، وتطوير الأحياء السكنية، وتحسين البنية التحتية، ورفع جودة الحياة.

٥ - **تحقيق الاستقرار المالي:** تُعد العقارات من الأصول التي تساعد المستثمرين على تنويع محافظهم الاستثمارية وتقليل المخاطر المرتبطة بتقلبات الأسواق المالية. (برنامج تحقيق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، ٢٠٢٥)

ثالثاً: خصائص الاستثمار العقاري

يتميز الاستثمار العقاري بمجموعة من الخصائص، من أهمها:

- ١- **الاستثمار طويل الأجل:** يحتاج الاستثمار العقاري عادة إلى فترة زمنية طويلة لتحقيق العوائد، سواء من خلال التشغيل أو ارتفاع قيمة الأصل.
- ٢- **ارتفاع القيمة الرأسمالية:** تتميز العقارات بإمكانية زيادة قيمتها بمرور الزمن نتيجة عوامل مثل النمو السكاني، والتوسع العمراني، وتحسن البنية التحتية.
- ٣- **انخفاض درجة السيولة:** يحتاج بيع العقارات إلى وقت وإجراءات مقارنة بالأصول المالية التي يمكن تداولها بسرعة.
- ٤- **الارتباط بالموقع:** يُعد الموقع أحد أهم العوامل المؤثرة في قيمة العقار والعائد المتوقع منه.
- ٥- **التأثر بالظروف الاقتصادية:** يتأثر الاستثمار العقاري بمعدلات التضخم، وأسعار الفائدة، ومستوى الطلب والعرض. (صندوق الاستثمارات العامة ، ٢٠٢٤)

رابعاً : أنواع الاستثمار العقاري

تتعدد صور الاستثمار العقاري وفقاً لطبيعة الأصل العقاري، ومن أهمها:

- ١- **الاستثمار في العقارات السكنية:** ويشمل شراء أو تطوير المنازل، والشقق، والمجمعات السكنية بهدف البيع أو التأجير. ويُعد هذا النوع من أكثر أنواع الاستثمار العقاري انتشاراً نتيجة ارتباطه بالحاجة الأساسية للسكن.
- ٢- **الاستثمار في العقارات التجارية:** ويشمل المراكز التجارية، والمكاتب الإدارية، والمحلات، والمجمعات التجارية. ويتميز هذا النوع بقدرته على تحقيق عوائد إيجارية مرتفعة نسبياً.
- ٣- **الاستثمار في العقارات الصناعية:** يشمل المصانع، والمستودعات، والمناطق الصناعية واللوجستية، ويزداد الطلب عليه مع نمو النشاط الصناعي والتجاري.

٤- **الاستثمار العقاري السياحي:** ويشمل الفنادق، والمنتجات، والوحدات الفندقية، والمشروعات السياحية، وقد شهد نموًا متزايدًا في المملكة مع توسع القطاع السياحي ضمن رؤية ٢٠٣٠.

٥- **صناديق الاستثمار العقاري:** وهي أدوات استثمارية تتيح للمستثمرين المشاركة في امتلاك وإدارة أصول عقارية دون الحاجة إلى شراء عقار بشكل مباشر. (العتيبي ، ٢٠٢٤)

خامسا :مقومات نجاح الاستثمار العقاري

يتطلب نجاح الاستثمار العقاري توافر مجموعة من المقومات، أهمها:

١- **الاستقرار الاقتصادي:** يؤدي الاستقرار الاقتصادي إلى زيادة ثقة المستثمرين وتشجيعهم على ضخ رؤوس الأموال.

٢- **وضوح الأنظمة والتشريعات:** تسهم القوانين العقارية المنظمة في حماية حقوق المستثمرين وزيادة كفاءة السوق. وقد عملت المملكة على تطوير المنظومة التشريعية العقارية من خلال أنظمة مثل الوساطة العقارية، والتسجيل العيني للعقار، وتنظيم النشاط العقاري بما يعزز الشفافية وكفاءة السوق .

٣- **توفر التمويل العقاري:** يُعد التمويل عنصرًا أساسيًا لدعم قدرة الأفراد والشركات على الاستثمار والتطوير العقاري.

٤- **البنية التحتية المتطورة:** يساهم توفر شبكات النقل والخدمات الأساسية في رفع قيمة العقارات وزيادة جاذبيتها الاستثمارية.

٥- **التحول الرقمي:** ساعد استخدام المنصات الرقمية العقارية على توفير البيانات وتحسين اتخاذ القرارات الاستثمارية، مثل منصة المؤشرات العقارية التي تهدف إلى تعزيز الشفافية وتمكين المستثمرين من الوصول إلى معلومات السوق. (Brueggeman, 2021.)

سادسا : واقع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية ٢٠٣٠

شهد الاستثمار العقاري السعودي مرحلة جديدة من التطور مع إطلاق رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث أصبح القطاع العقاري جزءاً رئيساً من خطط التنويع الاقتصادي. وقد ركزت المملكة على تطوير البيئة الاستثمارية من خلال:

- تحديث الأنظمة والتشريعات العقارية .
- دعم المطورين العقاريين .
- زيادة مشاركة القطاع الخاص .
- تطوير التمويل العقاري .
- تعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص .
- إطلاق المشروعات الوطنية الكبرى . (Ling, , & Archer,. 2020.)

ومن أبرز المشروعات العقارية التي تعكس توجه المملكة نحو تطوير القطاع:

- مشروع نيوم .
- مشروع البحر الأحمر .
- مشروع القدية .
- مشروع الدرعية .
- مشروع روشن . (World Bank. 2024.)

وقد ساهمت هذه المشروعات في خلق فرص استثمارية جديدة، وزيادة الطلب على العقارات، وتحويل القطاع العقاري إلى أحد محركات النمو الاقتصادي.

سابعاً : أثر رؤية المملكة ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري

أحدثت رؤية المملكة ٢٠٣٠ مجموعة من التحولات الإيجابية في قطاع الاستثمار العقاري، ومن أبرز آثارها:

١- **تحسين البيئة التنظيمية:** ساهمت الإصلاحات التشريعية في زيادة ثقة المستثمرين وتحسين مستوى الحوكمة والشفافية.

٢- **زيادة حجم المشروعات العقارية:** أدى إطلاق المشروعات الكبرى إلى فتح مجالات استثمارية جديدة في مختلف مناطق المملكة.

٣- تعزيز الاستثمار الأجنبي: ساهم تحسين البيئة الاستثمارية في جعل السوق العقارية السعودية أكثر جذبًا للمستثمرين الدوليين.

٤- دعم التحول الرقمي: أدى التحول الرقمي إلى تسهيل الإجراءات العقارية، وتحسين الوصول إلى المعلومات، وتقليل الوقت والتكاليف.

٥- تحقيق التنمية العمرانية المستدامة: ركزت الرؤية على إنشاء مدن حديثة تعتمد على الابتكار والاستدامة وجودة الحياة. (Urban Land Institute 2024.)

ثامنا: تحديات الاستثمار العقاري في المملكة

على الرغم من التطور الكبير الذي شهده الاستثمار العقاري، إلا أنه يواجه بعض التحديات، ومنها:

١. ارتفاع تكاليف الإنشاء والتطوير .
٢. تغير أسعار مواد البناء .
٣. الحاجة إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب .
٤. ارتفاع تكلفة التمويل في بعض الفترات .
٥. الحاجة إلى زيادة الابتكار في المنتجات العقارية .
٦. ضرورة تعزيز البيانات العقارية الدقيقة. (ابو قحف ، ٢٠٢٢)

ومع ذلك، فإن استمرار الإصلاحات الحكومية والمبادرات المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ يعزز قدرة القطاع على تجاوز هذه التحديات وتحقيق نمو مستدام.

و يرى الباحث أن الاستثمار العقاري يمثل أحد أهم الأدوات الاقتصادية التي تعتمد عليها المملكة العربية السعودية لتحقيق أهداف التنمية وتنويع الاقتصاد الوطني. وقد أسهمت رؤية المملكة ٢٠٣٠ في إعادة صياغة مستقبل القطاع العقاري من خلال تطوير الأنظمة، وتحسين البيئة الاستثمارية، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص، وإطلاق مشروعات نوعية كبرى. وأدى ذلك إلى تعزيز مكانة السوق العقارية السعودية كوجهة استثمارية واعدة، ودعم دور القطاع العقاري في تحقيق النمو الاقتصادي والتنمية العمرانية المستدامة.

المبحث الخامس: العلاقة بين رؤية المملكة ٢٠٣٠ والاستثمار في القطاع العقاري

يمثل القطاع العقاري أحد القطاعات الاقتصادية المحورية التي ترتبط ارتباطًا وثيقًا بمستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، حيث أدركت المملكة أن تطوير هذا القطاع لا يقتصر على توفير المساكن أو تنمية المدن فقط، بل يمتد أثره إلى تحقيق التنويع الاقتصادي، وزيادة مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي، وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتعزيز جودة الحياة.(الحري ، ٢٠٢٤)

وقد أحدثت رؤية المملكة ٢٠٣٠ تحولًا جوهريًا في البيئة العقارية من خلال إعادة تنظيم السوق، وتطوير التشريعات، وتحسين آليات التمويل، وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وإطلاق مشروعات عقارية وتنموية كبرى. وأدت هذه الإجراءات إلى زيادة جاذبية القطاع العقاري بوصفه مجالًا استثماريًا واعدًا، وتحوله من نشاط تقليدي قائم على المضاربة العقارية إلى قطاع اقتصادي منظم يعتمد على التخطيط والاستدامة والابتكار.(السلي ، ٢٠٢٣)

أولاً: أهمية القطاع العقاري ضمن مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠

أولت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ اهتمامًا خاصًا بالقطاع العقاري باعتباره أحد المحركات الأساسية للنمو الاقتصادي، وذلك لعدة أسباب، من أهمها:

١ - مساهمة القطاع العقاري في تنويع الاقتصاد الوطني: تسعى رؤية ٢٠٣٠ إلى تقليل الاعتماد على النفط كمصدر رئيس للدخل، من خلال تطوير قطاعات اقتصادية بديلة، ويأتي القطاع العقاري في مقدمة هذه القطاعات نظرًا لقدرته على توليد قيمة اقتصادية كبيرة من خلال:

- تطوير المشروعات السكنية والتجارية .
- تنشيط قطاع المقاولات والبناء .
- دعم الصناعات المرتبطة بمواد البناء .
- تعزيز قطاع الخدمات المالية والتمويل العقاري .
- جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية .

وبذلك أصبح القطاع العقاري عنصراً رئيساً في تحقيق هدف الرؤية المتمثل في بناء اقتصاد متنوع ومستدام. (العتيبي ، ٢٠٢٤)

٢ - دعم برنامج الإسكان وتحقيق التنمية السكنية

يُعد توفير السكن الملائم للمواطنين أحد المحاور المهمة في رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث أطلقت المملكة برنامج الإسكان بهدف:

- زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن .
- تطوير حلول سكنية متنوعة .
- تحفيز المطورين العقاريين .
- زيادة المعروض من الوحدات السكنية .
- تحسين جودة المجتمعات العمرانية . (الهيئة العامة للعقا ، ٢٠٢٤)

وقد أسهم البرنامج في تعزيز نشاط الاستثمار العقاري السكني، وفتح فرص جديدة أمام شركات التطوير والمستثمرين.

٣ - تطوير المدن وتحسين جودة الحياة

ترتبط التنمية العقارية ارتباطاً وثيقاً بمحور "مجتمع حيوي" في رؤية ٢٠٣٠، من خلال تطوير:

- المدن الذكية .
- المجتمعات السكنية المتكاملة .
- المرافق العامة .
- المناطق الترفيهية والسياحية .
- البنية التحتية الحديثة .

وقد ساعد ذلك في رفع القيمة الاستثمارية للعقارات وتحسين جاذبية المناطق العمرانية الجديدة.

(International. 2024.

ثانيا :الإصلاحات التنظيمية والتشريعية وأثرها على الاستثمار العقاري

أدركت المملكة أن نمو الاستثمار العقاري يتطلب وجود بيئة تنظيمية واضحة وشفافة، لذلك عملت على تطوير المنظومة التشريعية العقارية من خلال مجموعة من الأنظمة والإجراءات، من أهمها:

١ - إنشاء الهيئة العامة للعقار: ساهم إنشاء الهيئة العامة للعقار في تنظيم القطاع العقاري ورفع كفاءته من خلال:

- وضع الاستراتيجيات العقارية .
- تنظيم الأنشطة العقارية .
- رفع مستوى الشفافية .
- تطوير المؤشرات العقارية .
- حماية حقوق المتعاملين .

وقد أدى ذلك إلى زيادة ثقة المستثمرين في السوق العقارية.

٢ - نظام الوساطة العقارية: أسهم نظام الوساطة العقارية في تنظيم عمل الوسطاء العقاريين، ورفع مستوى المهنية والشفافية في عمليات البيع والتأجير، مما ساعد على تحسين كفاءة السوق وتقليل الممارسات غير المنظمة.

٣- نظام التسجيل العيني للعقار: يُعد التسجيل العيني للعقار من أهم الإصلاحات التي عززت البيئة الاستثمارية، حيث ساعد على:

- توثيق ملكية العقارات .
- تقليل النزاعات العقارية .
- زيادة موثوقية البيانات العقارية .
- حماية حقوق المستثمرين .

٤- تنظيم البيع على الخارطة: ساهم نظام البيع على الخارطة في دعم المطورين العقاريين وتمويل المشروعات قبل اكتمالها، مما أدى إلى زيادة حجم المشروعات السكنية والتجارية. (الحري، ٢٠٢٤)

ثالثاً: دور رؤية ٢٠٣٠ في جذب الاستثمارات العقارية المحلية والأجنبية

عملت رؤية المملكة ٢٠٣٠ على تعزيز جاذبية السوق العقارية السعودية من خلال تحسين البيئة الاستثمارية وتوفير فرص جديدة للمستثمرين.

١- زيادة مشاركة القطاع الخاص

ركزت الرؤية على تمكين القطاع الخاص من قيادة التنمية الاقتصادية، مما أدى إلى:

- زيادة عدد شركات التطوير العقاري .
- تنوع المنتجات العقارية .
- تطوير مشروعات جديدة .
- تعزيز المنافسة في السوق .

٢- جذب الاستثمار الأجنبي

ساهمت الإصلاحات الاقتصادية والتنظيمية في جعل السوق العقارية السعودية أكثر جذباً للمستثمرين الدوليين، خاصة مع وجود:

- مشروعات وطنية ضخمة .
- استقرار اقتصادي .
- موقع جغرافي استراتيجي .
- حجم سوق كبير .
- فرص استثمارية متنوعة .

٣- دعم صناديق الاستثمار العقاري

شجعت المملكة تطوير أدوات الاستثمار العقاري الحديثة، مثل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs)، والتي أتاحت للمستثمرين فرص المشاركة في القطاع العقاري دون الحاجة إلى امتلاك عقارات مباشرة. (العتيبي ، ٢٠٢٤)

رابعاً : المشروعات العقارية الكبرى ودورها في تعزيز الاستثمار

أطلقت المملكة مجموعة من المشروعات الكبرى التي أصبحت محركات رئيسة للاستثمار العقاري، ومن أبرزها:

١-مشروع نيوم : يمثل مشروع نيوم نموذجًا للمدن المستقبلية الذكية، ويهدف إلى إنشاء منطقة اقتصادية عالمية تعتمد على الابتكار والاستدامة، مما يوفر فرصًا استثمارية عقارية واسعة.

٢-مشروع البحر الأحمر: يهدف إلى تطوير وجهة سياحية عالمية تعتمد على السياحة الفاخرة والاستدامة البيئية، مما أدى إلى زيادة الطلب على العقارات السياحية والفندقية.

٣- مشروع القدية: يركز على تطوير قطاع الترفيه والرياضة والسياحة، ويوفر فرصًا كبيرة للاستثمار في العقارات التجارية والسكنية.

٤-مشروع الدرعية: يهدف إلى تطوير منطقة تاريخية وسياحية ذات قيمة ثقافية عالمية، مما يعزز الاستثمار في الضيافة والعقارات التجارية.

٥-مشروع روشن: يُعد من أكبر مشروعات التطوير السكني في المملكة، ويهدف إلى توفير مجتمعات سكنية متكاملة وفق معايير جودة الحياة.

وقد ساهمت هذه المشروعات في تحويل العقار من نشاط تقليدي إلى قطاع استراتيجي مرتبط بالتنمية الاقتصادية المستقبلية. (Baum, 2022)

خامساً : التحول الرقمي وأثره في تطوير الاستثمار العقاري

يُعد التحول الرقمي أحد الركائز الأساسية لرؤية المملكة ٢٠٣٠، وقد انعكس بصورة واضحة على القطاع العقاري من خلال:

- إنشاء المنصات العقارية الإلكترونية .

- توفير قواعد بيانات عقارية دقيقة .

- تسهيل إجراءات التسجيل والتوثيق .

- تحسين خدمات التمويل والتسويق العقاري .

- رفع مستوى الشفافية في السوق . (السلى ، ٢٠٢٣)

وقد ساعد التحول الرقمي المستثمرين على اتخاذ قرارات أكثر دقة، وخفض تكاليف التعاملات العقارية.

سادسا :أثر رؤية المملكة ٢٠٣٠ على مؤشرات الاستثمار العقاري

يمكن توضيح أثر الرؤية على الاستثمار العقاري من خلال مجموعة من المؤشرات:

١ - زيادة حجم النشاط العقاري: أدت الإصلاحات الاقتصادية إلى زيادة حجم المعاملات العقارية وتوسع نشاط التطوير العقاري.

٢ - ارتفاع مساهمة القطاع العقاري في الاقتصاد: أصبح القطاع العقاري أحد القطاعات غير النفطية المهمة في دعم الاقتصاد الوطني.

٣ - نمو التمويل العقاري: ساهمت برامج التمويل العقاري في زيادة قدرة الأفراد والمستثمرين على الدخول في السوق.

٤ - تحسين البيئة الاستثمارية: أدى تطوير الأنظمة إلى رفع مستوى الثقة وتقليل المخاطر الاستثمارية.

٥ - زيادة المشروعات العقارية النوعية: ساهمت رؤية ٢٠٣٠ في ظهور مشروعات ضخمة ذات طابع عالمي.(الحربى ، ٢٠٢٤)

سابعا: التحديات المستقبلية للعلاقة بين الرؤية والاستثمار العقاري

رغم التطور الكبير، لا تزال هناك بعض التحديات التي تتطلب مزيدًا من العمل، ومنها:

١ . تحقيق التوازن بين العرض والطلب العقاري .

٢. المحافظة على استدامة الأسعار العقارية .
٣. توفير منتجات عقارية مناسبة لمختلف شرائح المجتمع .
٤. زيادة مشاركة المستثمرين الأجانب .
٥. تطوير المزيد من الحلول التمويلية .
٦. تعزيز استخدام التقنيات الحديثة في إدارة العقارات . (Oxford Business Group. 2024)

يرى الباحث ن العلاقة بين رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ والاستثمار في القطاع العقاري هي علاقة استراتيجية وتكاملية؛ إذ يمثل القطاع العقاري أحد الأدوات الرئيسة لتحقيق أهداف الرؤية في التنوع الاقتصادي، وجذب الاستثمارات، وتحسين جودة الحياة، وتنمية المدن. وفي المقابل، أسهمت الرؤية في إعادة هيكلة القطاع العقاري من خلال تطوير الأنظمة والتشريعات، وتعزيز الشفافية، ودعم القطاع الخاص، وإطلاق المشروعات الكبرى، مما أدى إلى تحويل السوق العقارية السعودية إلى قطاع أكثر تنظيمًا وجاذبية للاستثمار.

وعليه، يمكن القول إن رؤية المملكة ٢٠٣٠ لم تكن مجرد إطار اقتصادي عام، بل مثلت نقطة تحول حقيقية في مسار الاستثمار العقاري، وأسست لمرحلة جديدة من النمو المستدام للقطاع العقاري باعتباره أحد المحركات الأساسية للاقتصاد السعودي في المستقبل.

كما يرى الباحث أن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ تمثل الإطار الاستراتيجي الذي أعاد تشكيل القطاع العقاري، من خلال إصلاح الأنظمة، وتطوير البيئة الاستثمارية، وتحفيز مشاركة القطاع الخاص، وزيادة الاستثمارات المحلية والأجنبية. كما أبرز الفصل المفاهيم الأساسية المرتبطة بالاستثمار والقطاع العقاري، موضحًا أن العلاقة بين الرؤية والاستثمار العقاري علاقة تكاملية، حيث تشكل الإصلاحات والمشروعات الوطنية ركيزة أساسية لتعزيز نمو السوق العقارية وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، وهو ما يمهد للفصل التالي الذي يتناول أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري بصورة تحليلية مدعومة بالأدلة والبيانات.

الفصل الثاني : النظريات التي اثرت فى إعادة تشكيل بنية السوق العقاري

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولات جوهرية متسارعة منذ إطلاق رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث أصبح هذا القطاع أحد المحركات الرئيسة لتحقيق التنويع الاقتصادي وتعزيز الاستدامة المالية وتقليل الاعتماد على الإيرادات النفطية. وقد ارتكزت الرؤية على إعادة هيكلة القطاعات الاقتصادية عبر تبني إصلاحات تشريعية وتنظيمية واستثمارية تهدف إلى رفع كفاءة الأسواق وتحفيز مشاركة القطاع الخاص، الأمر الذي انعكس بصورة مباشرة على طبيعة الاستثمار العقاري واتجاهاته داخل المملكة (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠٢٤).

وتشير الأدبيات الاقتصادية الحديثة إلى أن التحولات التي يشهدها السوق العقاري السعودي لا يمكن تفسيرها بمعزل عن الأطر النظرية المرتبطة بالتنمية الاقتصادية والتحول المؤسسي، إذ تؤكد نظريات التنويع الاقتصادي أن الدول التي تسعى إلى بناء اقتصاد مستدام تعمل على تطوير قطاعات إنتاجية بديلة قادرة على جذب الاستثمار المحلي والأجنبي، ويُعد القطاع العقاري من أكثر القطاعات قدرة على خلق ترابطات اقتصادية مع قطاعات البناء والسياحة والخدمات والتمويل (أركوبي، ٢٠٢٤).

كما يرتبط التحول في السوق العقاري السعودي بمفهوم الدولة الممكنة، الذي يشير إلى انتقال دور الحكومة من مزود مباشر للخدمات إلى جهة تنظيمية ومحفزة للاستثمار، من خلال تطوير الأنظمة والتشريعات وتهيئة بيئة تنافسية جاذبة لرأس المال. وقد أوضحت الدراسات الحديثة أن سياسات الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ أسهمت في تعزيز الشراكات مع القطاع الخاص وتطوير برامج التمويل العقاري، مما أدى إلى رفع كفاءة السوق وزيادة جاذبيته الاستثمارية (الحاجري، ٢٠٢٤).

ومن ناحية أخرى، تؤكد نظريات الاستثمار الحضري أن المشروعات التنموية الكبرى والتخطيط العمراني الحديث يمثلان عاملاً حاسماً في إعادة تشكيل الأسواق العقارية، حيث تسهم المشاريع الوطنية الضخمة في خلق طلب استثماري طويل الأجل وتعزيز ثقة المستثمرين. وفي هذا السياق، أظهرت التقارير

الاقتصادية أن المشاريع المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ أسهمت في جذب استثمارات عقارية ضخمة وإعادة توزيع النشاط العمراني داخل المدن السعودية، مما عزز ديناميكية السوق العقاري (الشرق للأعمال، ٢٠٢٥).

إضافة إلى ذلك، أصبح التحول الرقمي أحد المرتكزات النظرية لفهم تطور الاستثمار العقاري المعاصر، إذ أدى استخدام التقنيات الرقمية وتحليل البيانات الضخمة إلى زيادة شفافية السوق وتحسين كفاءة اتخاذ القرار الاستثماري وتقليل المخاطر، وهو ما انعكس على نمو نماذج الاستثمار العقاري الذكي داخل المملكة (الماضي، ٢٠٢٥).

وانطلاقاً مما سبق، تستند الدراسة الحالية إلى مجموعة من المنطلقات النظرية المتكاملة التي تجمع بين نظريات التنويع الاقتصادي، والدولة الممكنة، والاستثمار الحضري، والتحول الرقمي، والتنمية المستدامة، بهدف تفسير الكيفية التي أسهمت بها رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في إعادة تشكيل بنية السوق العقاري وتحويله إلى قطاع استثماري استراتيجي داعم للنمو الاقتصادي طويل المدى.

أولاً: نظرية التحول الاقتصادي والتنويع الاقتصادي (Economic Diversification Theory)

تستند الدراسة إلى نظرية التنويع الاقتصادي التي تؤكد أن الاقتصادات الريعية المعتمدة على مورد واحد تسعى إلى إعادة هيكلة قطاعاتها الإنتاجية من خلال تطوير قطاعات غير نفطية قادرة على جذب الاستثمار وتحقيق الاستدامة الاقتصادية. وتعد رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ نموذجاً تطبيقياً لهذه النظرية، حيث ركزت على تعزيز مساهمة القطاعات البديلة، وعلى رأسها القطاع العقاري، في دعم الناتج المحلي الإجمالي وتنويع مصادر الدخل الوطني.

وقد أشارت الدراسات الاقتصادية الحديثة إلى أن القطاع العقاري أصبح أحد أهم الأدوات لتحقيق التنويع الاقتصادي عبر جذب الاستثمارات وتحفيز الأنشطة المرتبطة بالبنية التحتية والسياحة والخدمات (أركوبي، ٢٠٢٤). كما أكدت التقارير الاقتصادية أن نمو العقار يأتي نتيجة توجه عالمي نحو الأسواق الصاعدة التي تمتلك برامج إصلاح اقتصادي واضحة مثل السعودية (أركوبي، ٢٠٢٤).

وتوضح هذه النظرية أن الاستثمار العقاري لا يمثل نشاطاً منفصلاً، بل قطاعاً قائداً للنمو الاقتصادي المتكامل.

ثانيًا: نظرية الدولة الممكنة (Enabling State Theory)

تعتمد الدراسة كذلك على مفهوم الدولة الممكنة، الذي يشير إلى تحول دور الحكومة من مقدم مباشر للخدمات إلى جهة تنظيمية ومحفزة للسوق عبر التشريعات والسياسات الاقتصادية.

وفي السياق السعودي، بيّنت دراسة الحاجري (٢٠٢٤) أن سياسات الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ هدفت إلى نقل دور الدولة من مزود مباشر للوحدات السكنية إلى منظم وممكن للسوق العقاري، بما يعزز مشاركة القطاع الخاص ويرفع كفاءة الاستثمار العقاري.

ويعد هذا التحول أحد أهم الأسس النظرية لفهم التغيرات في بيئة الاستثمار العقاري، حيث أصبح السوق يعمل وفق آليات تنافسية تعتمد على الشراكات والتمويل والاستثمار المؤسسي بدل الدعم الحكومي المباشر.

ثالثًا: نظرية الاستثمار المؤسسي والتنمية الحضرية (Urban Investment Theory)

ترى هذه النظرية أن التنمية الحضرية والمشروعات الكبرى تمثل محركات رئيسية لجذب رأس المال والاستثمار طويل الأجل، خاصة عندما ترتبط برؤية تنمية وطنية.

وقد أظهرت البيانات الحديثة أن المبادرات الحكومية والمشروعات المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ أسهمت في جذب استثمارات عقارية تجاوزت ٩٠٠ مليار ريال منذ إطلاق الرؤية، وهو ما يعكس ارتفاع ثقة المستثمرين نتيجة الإصلاحات التنظيمية والتخطيط الحضري الحديث (الشرق للأعمال، ٢٠٢٥).

وتفسر هذه النظرية العلاقة بين المشاريع العملاقة والتنمية الاقتصادية من خلال خلق طلب استثماري مستدام داخل السوق العقاري.

رابعًا: نظرية التحول الرقمي في الأسواق العقارية (Digital Transformation Theory)

تشير نظرية التحول الرقمي إلى أن إدخال التقنيات الحديثة والبيانات الضخمة يعزز كفاءة الأسواق ويزيد من الشفافية ويخفض مخاطر الاستثمار. وقد أوضحت الدراسات الحديثة أن التقنيات العقارية أصبحت

عنصرًا رئيسيًا في إعادة تشكيل السوق العقاري السعودي، حيث أسهمت التكنولوجيا في رفع كفاءة العمليات العقارية وتحسين بيئة الاستثمار وجذب الشركات والمستثمرين (الماضي، ٢٠٢٥).

كما تؤكد الدراسات المعتمدة على الذكاء الاصطناعي أن تحليل البيانات الرقمية يساعد المستثمرين على التنبؤ باتجاهات السوق واتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة. (Aalijah, 2025)

خامسًا: نظرية الاستدامة الاقتصادية والتنمية طويلة المدى (Sustainable Development Theory)

تتعلق هذه النظرية من أن التنمية الاقتصادية الحديثة يجب أن تحقق توازنًا بين النمو الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي والاستدامة العمرانية. وقد أشارت الدراسات الحديثة إلى أن رؤية ٢٠٣٠ تبنت استراتيجية تنظيمية جديدة للقطاع العقاري تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة وتنظيم السوق وتعزيز الابتكار العمراني لضمان استمرارية النمو الاقتصادي (الريش، ٢٠٢٥).

كما تؤكد الأدبيات العقارية الحديثة أن الإصلاحات التنظيمية والاستثمارات المتنامية تسهم في بناء سوق عقاري مستدام قائم على التوازن بين العرض والطلب (قنديل، ٢٠٢٥).

الفصل الثالث : أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري ودور وكيل البيع

تمهيد

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تطورًا غير مسبوق منذ إطلاق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، التي هدفت إلى تنويع الاقتصاد الوطني، وتعزيز مساهمة القطاع الخاص، وتحسين البيئة الاستثمارية، ورفع كفاءة السوق العقارية. وقد انعكس ذلك في إصدار العديد من الأنظمة والتشريعات، وتطوير الخدمات الرقمية، وإطلاق المشروعات الوطنية الكبرى، الأمر الذي أسهم في زيادة جاذبية الاستثمار العقاري محليًا ودوليًا.

وفي ظل هذه التحولات، برز دور وكيل البيع العقاري بوصفه أحد العناصر الرئيسية في منظومة السوق العقارية، إذ لم يعد دوره يقتصر على الوساطة بين البائع والمشتري، وإنما أصبح شريكًا في العملية الاستثمارية، يقدم الاستشارات، ويحلل السوق، ويسهم في تسويق المشروعات العقارية، ويعمل على تحقيق الشفافية وتعزيز ثقة المستثمرين. كما أسهم نظام الوساطة العقارية واللوائح التنظيمية الحديثة في تنظيم هذه المهنة ورفع مستوى الاحترافية فيها.

ويهدف هذا الفصل إلى بيان أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري، وتحليل دور وكيل البيع في دعم هذا الاستثمار، من خلال استعراض الإصلاحات التشريعية والتنظيمية، وتحليل أثرها في تنمية السوق العقارية، وبيان مسؤوليات وكيل البيع والتحديات التي تواجهه.

المبحث الأول: أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري

يُعد الاستثمار العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية التي أولتها رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ اهتمامًا كبيرًا، وذلك لدوره الحيوي في دعم التنمية الاقتصادية، وتنويع مصادر الدخل، وزيادة مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي. وقد تضمنت الرؤية العديد من المبادرات والإصلاحات التي استهدفت تطوير البيئة الاستثمارية، وتحسين كفاءة السوق العقارية، وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، بما يتوافق مع أهداف التنمية المستدامة ويعزز مكانة المملكة كمركز اقتصادي واستثماري إقليمي وعالمي. (العتيبي ، ٢٠٢٤)

وقد شهد القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة تطورات ملحوظة تمثلت في تحديث الأنظمة والتشريعات، وتطوير برامج الإسكان، وإطلاق المشروعات الوطنية الكبرى، وتحسين منظومة التمويل العقاري، وإنشاء منصات رقمية متخصصة، الأمر الذي أدى إلى زيادة جاذبية الاستثمار العقاري ورفع مستوى الثقة في السوق العقارية السعودية. (السلمى ، ٢٠٢٣)

أولاً: الإصلاحات الاقتصادية وأثرها في الاستثمار العقاري

اعتمدت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على تنفيذ مجموعة من الإصلاحات الاقتصادية الهادفة إلى بناء اقتصاد متنوع ومستدام، وكان القطاع العقاري من أكثر القطاعات استفادة من هذه الإصلاحات، حيث تم العمل على تحسين البيئة الاستثمارية من خلال تحديث التشريعات، وتعزيز الحوكمة، وتطوير البنية التحتية، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص.

ومن أبرز الآثار الاقتصادية لهذه الإصلاحات:

- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي .
- رفع كفاءة الإنفاق الحكومي على المشروعات التنموية .
- تحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي .
- تنشيط حركة البناء والتطوير العمراني .
- تعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص .
- تحسين تنافسية الاقتصاد السعودي على المستوى الدولي . (ابو قحف ، ٢٠٢٢)

كما ساهمت الاستراتيجية الوطنية للاستثمار في توفير بيئة استثمارية أكثر جاذبية، من خلال تسهيل الإجراءات، وتحسين الأنظمة، وزيادة الشفافية، الأمر الذي انعكس إيجاباً على نمو القطاع العقاري.

ثانياً : تطوير البيئة التشريعية والتنظيمية

أدركت المملكة أن نجاح الاستثمار العقاري يتطلب وجود بيئة تنظيمية متطورة، لذلك شهد القطاع العقاري إصلاحات تشريعية واسعة، من أهمها:

- ١ - نظام الوساطة العقارية: يهدف هذا النظام إلى تنظيم أعمال الوساطة العقارية، ورفع مستوى الاحترافية، وحماية حقوق جميع أطراف المعاملة العقارية، والحد من الممارسات غير النظامية.

٢- نظام التسجيل العيني للعقار: أسهم هذا النظام في تعزيز الثقة بالسوق العقارية من خلال توثيق الملكيات العقارية، وتقليل النزاعات، وتحسين دقة البيانات العقارية.

٣- تنظيم البيع أو التأجير على الخارطة (وافي): ساعد هذا التنظيم في دعم المطورين العقاريين، وحماية المشترين، وزيادة حجم المشروعات العقارية، من خلال تنظيم عمليات البيع قبل اكتمال تنفيذ المشروع.

٤- نظام رسوم الأراضي البيضاء: ساهم هذا النظام في تشجيع تطوير الأراضي غير المستغلة، وزيادة المعروض العقاري، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

وقد أسهمت هذه التشريعات في رفع مستوى الشفافية، وتعزيز الثقة لدى المستثمرين، وتحسين ترتيب المملكة في مؤشرات التنافسية العالمي (بدر ، ٢٠٢٣)

ثالثاً: دور المشروعات الوطنية الكبرى في دعم الاستثمار العقاري

أطلقت المملكة مجموعة من المشروعات العملاقة التي تمثل أحد أهم محركات الاستثمار العقاري، ومن أبرزها:

١- مشروع نيوم: يعد مشروع نيوم نموذجاً عالمياً للمدن الذكية، ويهدف إلى إنشاء بيئة حضرية تعتمد على الابتكار والاستدامة، ويوفر فرصاً واسعة للاستثمار في العقارات السكنية والتجارية والسياحية.

٢- مشروع البحر الأحمر: يسهم المشروع في دعم الاستثمار السياحي والعقاري من خلال إنشاء منتجعات وفنادق ومرافق سياحية عالمية، بما يعزز مكانة المملكة كوجهة سياحية واستثمارية.

٣- مشروع القدية: يهدف إلى تطوير أكبر مدينة ترفيهية ورياضية وثقافية في المملكة، مما يوفر فرصاً استثمارية كبيرة في القطاع العقاري والخدمات المرتبطة به.

٤- مشروع الدرعية: يعد مشروع الدرعية أحد أهم المشروعات التراثية والسياحية، ويسهم في تنمية الاستثمار في العقارات السياحية والتجارية والفندقية.

٥- مشروع روشن: يهدف إلى تطوير مجتمعات سكنية متكاملة وفق أعلى معايير جودة الحياة، ويسهم في زيادة المعروض السكني وتحفيز الاستثمار العقاري.

وقد أدت هذه المشروعات إلى زيادة الطلب على العقارات، وتنشيط أعمال التطوير العقاري، وجذب شركات محلية وعالمية للاستثمار في السوق السعودية.(وزارة الاستثمار، ٢٠٢٣)

رابعاً: أثر برامج الإسكان والتمويل العقاري

شهد قطاع الإسكان تطوراً كبيراً في ظل رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث أطلقت الحكومة العديد من المبادرات التي تستهدف رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن، وتوفير خيارات سكنية متنوعة، وتعزيز دور القطاع الخاص في التطوير العقاري.

ومن أهم الآثار الاقتصادية لهذه البرامج:

- زيادة الطلب على الوحدات السكنية .
- نمو حجم التمويل العقاري .
- ارتفاع عدد المشروعات السكنية .
- تنشيط شركات التطوير العقاري .
- تحفيز الاستثمار في المجتمعات العمرانية الجديدة .(صندوق الاستثمارات العامة ، ٢٠٢٤)

كما ساهمت برامج التمويل العقاري في تسهيل حصول المواطنين والمستثمرين على التمويل، مما أدى إلى زيادة النشاط في السوق العقارية.

خامساً: أثر التحول الرقمي في الاستثمار العقاري

يُعد التحول الرقمي من أبرز ركائز رؤية المملكة ٢٠٣٠، وقد انعكس بصورة مباشرة على القطاع العقاري من خلال:

- تطوير المنصات العقارية الإلكترونية .
- رقمنة الخدمات العقارية .
- توفير قواعد بيانات ومؤشرات عقارية دقيقة .
- تسهيل إجراءات البيع والشراء والتوثيق .
- تعزيز الشفافية والإفصاح في السوق .

وقد ساعدت هذه المبادرات على تقليل الوقت والتكاليف، وتحسين جودة الخدمات، وزيادة ثقة المستثمرين في السوق العقارية. (الهيئة العامة للعقار ، ٢٠٢٤)

سادسا: أثر رؤية المملكة ٢٠٣٠ على جذب الاستثمار المحلي والأجنبي

أسهمت رؤية المملكة في جعل القطاع العقاري أكثر جذبًا للاستثمارات، وذلك من خلال:

- تحسين البيئة الاستثمارية .
- تحديث الأنظمة والتشريعات .
- تعزيز حماية المستثمرين .
- دعم الشراكات بين القطاعين العام والخاص .
- إطلاق مشروعات تنموية ذات طابع عالمي .
- تطوير البنية التحتية والخدمات اللوجستية .

وقد أدى ذلك إلى زيادة اهتمام المستثمرين المحليين والأجانب بالسوق العقارية السعودية، خاصة في مجالات التطوير العقاري، والعقارات السياحية، والعقارات التجارية، والمدن الذكية. (الحري ، ٢٠٢٤)

سابعا: التحديات والفرص المستقبلية

١- التحديات: على الرغم من الإنجازات الكبيرة، لا تزال هناك بعض التحديات، ومنها:

- تقلب أسعار مواد البناء .
- ارتفاع تكاليف التمويل في بعض الفترات .
- تحقيق التوازن بين العرض والطلب .
- الحاجة إلى تطوير الكفاءات البشرية .
- مواكبة التطور التقني المتسارع. (السلمي ، ٢٠٢٣)

٢- الفرص المستقبلية: في المقابل، توجد فرص كبيرة لتعزيز الاستثمار العقاري، من أهمها:

- التوسع في المدن الذكية .
- تنمية العقارات السياحية .
- زيادة الاستثمارات الأجنبية .

- تعزيز الاستدامة البيئية في المشروعات العقارية .
- التوسع في استخدام الذكاء الاصطناعي والتقنيات الحديثة .
- تنمية صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) (بدر، ٢٠٢٣)

و يرى الباحث أن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ أحدثت تحولاً نوعياً في قطاع الاستثمار العقاري، من خلال تبني إصلاحات اقتصادية وتشريعية شاملة، وتطوير البيئة التنظيمية، وإطلاق مشروعات وطنية كبرى، وتعزيز برامج الإسكان والتمويل العقاري، ودعم التحول الرقمي. وقد أسهمت هذه الجهود في زيادة جاذبية السوق العقارية، ورفع مستوى الثقة لدى المستثمرين، وتحفيز الاستثمارات المحلية والأجنبية، بما يعزز مساهمة القطاع العقاري في تحقيق النمو الاقتصادي والتنمية المستدامة، ويؤكد مكانته كأحد الركائز الأساسية لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠.

المبحث الثاني: دور وكيل البيع في تنمية الاستثمار العقاري

يُعد وكيل البيع العقاري أحد أهم العناصر الفاعلة في السوق العقارية الحديثة، حيث يؤدي دوراً محورياً في الربط بين المستثمرين والمطورين العقاريين والمشتريين، بما يسهم في تنشيط حركة السوق وتحقيق الكفاءة في المعاملات العقارية. ومع التطورات التي شهدتها القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، لم يعد دور وكيل البيع مقتصرًا على الوساطة التقليدية، بل أصبح شريكاً استراتيجياً في دعم الاستثمار العقاري، من خلال تقديم الاستشارات، والتسويق الاحترافي، وتحليل احتياجات العملاء، والمساهمة في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية. (الحري، ٢٠٢٤)

وقد أسهمت الأنظمة الحديثة، وفي مقدمتها نظام الوساطة العقارية، في تنظيم مهنة الوساطة ورفع مستوى الاحترافية، الأمر الذي عزز ثقة المستثمرين في السوق العقارية، وساعد على تحقيق بيئة استثمارية أكثر شفافية وكفاءة.

أولاً: مفهوم وكيل البيع العقاري :

وكيل البيع العقاري هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بممارسة أعمال الوساطة والتسويق العقاري، والذي يتولى تمثيل مالك العقار أو المطور العقاري في عمليات بيع العقارات أو تسويقها، مقابل أجر أو عمولة، وذلك وفقًا للأنظمة واللوائح المنظمة لممارسة النشاط العقاري.(السلمى، ٢٠٢٣)

ويُعرف أيضًا بأنه وسيط مهني يمتلك المعرفة القانونية والفنية والتسويقية اللازمة لإتمام المعاملات العقارية، ويعمل على تحقيق التوازن بين مصالح أطراف التعاقد، مع الالتزام بمبادئ الشفافية والإفصاح.(العتيبي ، ٢٠٢٣)

وفي المملكة العربية السعودية، يخضع نشاط وكيل البيع لأحكام نظام الوساطة العقارية الصادر عام ١٤٤٣هـ، والذي حدد شروط الترخيص، وحقوق الوسطاء، وواجباتهم، والعقوبات المترتبة على مخالفة أحكام النظام.(وزارة الاستثمار، ٢٠٢٤)

و يعرف وكيل البيع العقاري هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بممارسة أعمال الوساطة والتسويق العقاري، ويتولى تمثيل البائع أو المطور العقاري في عرض العقارات وتسويقها وإتمام عمليات البيع، مقابل أجر أو عمولة، وفقًا للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.(العتيبي ، ٢٠٢٣،

ثانيا : مهام وكيل البيع

يقوم وكيل البيع بمجموعة من المهام الأساسية التي تسهم في تنمية الاستثمار العقاري، ومن أهمها:

١- تسويق العقارات: يتولى وكيل البيع إعداد الخطط التسويقية للعقارات، واستخدام الوسائل التقليدية والرقمية للوصول إلى أكبر شريحة من المستثمرين والعملاء.

٢- تقديم الاستشارات العقارية: يقدم الوكيل المشورة للعملاء بشأن اختيار العقار المناسب، وتحليل الفرص الاستثمارية، وبيان العوائد والمخاطر المحتملة.

٣- التفاوض وإبرام الصفقات: يقوم الوكيل بالتفاوض بين البائع والمشتري للوصول إلى أفضل الشروط، بما يحقق مصالح الطرفين ويسهم في إنجاز المعاملة بكفاءة.

٤- إعداد الوثائق ومتابعة الإجراءات: يساعد وكيل البيع في إعداد العقود والمستندات اللازمة، ومتابعة إجراءات التسجيل والتوثيق ونقل الملكية بالتنسيق مع الجهات المختصة.

٥-دراسة السوق العقارية: يقوم الوكيل بجمع وتحليل بيانات السوق، ومتابعة حركة العرض والطلب، والأسعار، والاتجاهات الاستثمارية، لتقديم معلومات دقيقة للعملاء. (بدر ، ٢٠٢٣)

و مهام اخرى كثيرة منها :

- تسويق العقارات والمشروعات.
- البحث عن المشترين والمستثمرين.
- تقديم الاستشارات العقارية.
- إعداد العروض التسويقية.
- التفاوض بين أطراف العقد.
- توضيح الحقوق والالتزامات النظامية.
- متابعة إجراءات البيع والتوثيق.
- المساهمة في رفع مستوى الشفافية في السوق. (عبد المطلب ، ٢٠٢٢)

ثالثا : أهمية وكيل البيع في دعم الاستثمار العقاري

يؤدي وكيل البيع دورًا مهمًا في دعم الاستثمار العقاري من خلال:

- ١- زيادة كفاءة السوق العقارية: يسهم الوكيل في تسهيل عمليات البيع والشراء، وتقليل الوقت والجهد اللازمين لإتمام الصفقات، مما يزيد من كفاءة السوق.
- ٢- جذب المستثمرين: يساعد الوكيل المستثمرين في التعرف على الفرص العقارية المناسبة، وتقديم المعلومات الدقيقة التي تمكنهم من اتخاذ قرارات استثمارية سليمة.
- ٣- تعزيز الشفافية: يلتزم وكيل البيع بالإفصاح عن البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقار، مما يقلل من النزاعات ويزيد من ثقة المتعاملين.
- ٤- دعم المطورين العقاريين: يسهم في تسويق المشروعات العقارية الجديدة، وزيادة معدلات البيع، وتحقيق العائد الاستثماري للمطورين.
- ٥- تحفيز الاستثمار الأجنبي:يساعد الوكلاء المؤهلون في تقديم الخدمات للمستثمرين الأجانب، وشرح الأنظمة والإجراءات، وتسهيل دخولهم إلى السوق العقارية السعودية. (ابو قحف ، ٢٠٢٣)

رابعاً : دور وكيل البيع في ظل رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠

أسهمت رؤية المملكة ٢٠٣٠ في تعزيز دور وكيل البيع العقاري من خلال:

- ١- تطوير البيئة التنظيمية: ساهمت الأنظمة الحديثة في تنظيم مهنة الوساطة العقارية، ورفع مستوى الاحترافية، وحماية حقوق المتعاملين.
- ٢- دعم التحول الرقمي: أتاحت المنصات الرقمية العقارية لوكلاء البيع الوصول إلى قواعد بيانات دقيقة، واستخدام أدوات حديثة في التسويق وإدارة العملاء.
- ٣- رفع كفاءة الخدمات العقارية: أصبح الوكيل مطالبًا بتقديم خدمات ذات جودة عالية، تشمل الاستشارات، وتحليل السوق، والتسويق الرقمي، وإدارة العلاقات مع العملاء.
- ٤- المساهمة في تحقيق مستهدفات الرؤية: يسهم وكيل البيع في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ من خلال دعم الاستثمار، وزيادة كفاءة السوق، وتحسين جودة الخدمات العقارية، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص. (الحري، ٢٠٢٤)

خامسا : المهارات المهنية لوكيل البيع العقاري

يتطلب نجاح وكيل البيع في السوق العقارية الحديثة امتلاك مجموعة من المهارات، أهمها:

- المعرفة بالأنظمة والتشريعات العقارية .
- مهارات التفاوض والإقناع .
- القدرة على إعداد الدراسات التسويقية .
- استخدام التقنيات الرقمية والمنصات الإلكترونية .
- تحليل البيانات والمؤشرات العقارية .
- مهارات الاتصال وخدمة العملاء .
- الالتزام بأخلاقيات المهنة . (السلمي، ٢٠٢٣)

كما أصبح من الضروري أن يكون الوكيل قادرًا على استخدام أدوات التحليل الرقمي، والذكاء الاصطناعي، ومنصات التسويق الإلكتروني لمواكبة التطورات في السوق العقارية.

سادسا : التحديات التي تواجه وكلاء البيع

رغم التطور الكبير في القطاع العقاري، يواجه وكلاء البيع عددًا من التحديات، منها:

- ١- ارتفاع مستوى المنافسة بين الوسطاء .
- ٢- سرعة تغير الأنظمة والتشريعات .
- ٣- التحول المستمر نحو الخدمات الرقمية .
- ٤- الحاجة إلى التدريب والتطوير المهني .
- ٥- زيادة توقعات العملاء والمستثمرين .
- ٦- تقلبات السوق العقارية وأسعار العقارات . (بدر ، ٢٠٢٣)

وتتطلب مواجهة هذه التحديات الاستثمار في التدريب المستمر، والالتزام بالمعايير المهنية، والاستفادة من التقنيات الحديثة.

سابعاً : مستقبل دور وكيل البيع في المملكة العربية السعودية

من المتوقع أن يشهد دور وكيل البيع تطورًا كبيرًا خلال السنوات القادمة في ضوء استمرار تنفيذ رؤية المملكة ٢٠٣٠، ومن أبرز الاتجاهات المستقبلية:

- الاعتماد على الذكاء الاصطناعي في تحليل السوق .
- استخدام الواقع الافتراضي في عرض العقارات .
- التوسع في التسويق الرقمي .
- زيادة الاعتماد على البيانات العقارية الضخمة .
- تعزيز الخدمات الاستشارية المتخصصة .
- رفع معايير التأهيل والترخيص المهني . (الحري ، ٢٠٢٤)

ومن المتوقع أن يصبح وكيل البيع مستشارًا استثماريًا متكاملًا، يقدم خدمات ذات قيمة مضافة تتجاوز الوساطة التقليدية.

و يرى الباحث أن وكيل البيع العقاري يؤدي دورًا أساسيًا في تنمية الاستثمار العقاري، من خلال تسهيل المعاملات، وتقديم الاستشارات، وتسويق المشروعات، وتعزيز الشفافية والثقة في السوق. وقد أسهمت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في تطوير هذه المهنة عبر تحديث التشريعات، وتنظيم نشاط الوساطة،

ودعم التحول الرقمي، مما أدى إلى رفع كفاءة الخدمات العقارية وتعزيز جاذبية السوق للمستثمرين. ومن ثم، فإن تطوير كفاءة وكلاء البيع وتأهيلهم مهنيًا يعد أحد العوامل الرئيسية لتحقيق أهداف رؤية ٢٠٣٠ وتعزيز استدامة الاستثمار في القطاع العقاري.

المبحث الثالث: أثر رؤية المملكة ٢٠٣٠ على تطوير مهنة وكيل البيع

شهدت مهنة وكيل البيع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولًا نوعيًا مع إطلاق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، التي استهدفت بناء سوق عقارية أكثر كفاءة وشفافية وتنافسية. ولم يعد دور وكيل البيع يقتصر على التوسط في عمليات البيع والشراء، بل أصبح عنصرًا رئيسًا في المنظومة الاستثمارية، يسهم في تقديم الخدمات الاستشارية، والتسويق العقاري، وتحليل الفرص الاستثمارية، وإدارة العلاقات مع العملاء، بما يتوافق مع أفضل الممارسات المهنية. (عبد المطلب ، ٢٠٢٢)

وقد انعكس هذا التحول في إصدار نظام الوساطة العقارية، وتطوير اللوائح التنفيذية، وإطلاق المنصات الرقمية، ورفع معايير الترخيص والتأهيل المهني، مما أدى إلى تحسين جودة الخدمات العقارية، وزيادة ثقة المستثمرين، وتعزيز مساهمة وكلاء البيع في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠. (الحربى ، ٢٠٢٤)

أولاً الإصلاحات التشريعية وأثرها في تطوير مهنة وكيل البيع

أولت رؤية المملكة ٢٠٣٠ اهتمامًا كبيرًا بتطوير البيئة التشريعية المنظمة للقطاع العقاري، باعتبارها الأساس الذي يقوم عليه الاستثمار المستدام. ومن أهم هذه الإصلاحات إصدار نظام الوساطة العقارية، الذي نظم ممارسة المهنة وحدد حقوق الوسطاء العقاريين وواجباتهم وشروط الترخيص والعقوبات المترتبة على المخالفات. (السلمي، ٢٠٢٣)

وقد أسهم النظام في:

- تنظيم ممارسة الوساطة العقارية .
- رفع مستوى الاحترافية .
- حماية حقوق البائعين والمشتريين .
- الحد من الممارسات غير النظامية .
- تعزيز الشفافية في المعاملات العقارية .

- زيادة ثقة المستثمرين في السوق. (بد، ٢٠٢٣)

كما أتاح النظام ممارسة عدد من الخدمات العقارية المرتبطة بالوساطة، مثل التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، والاستشارات والتحليلات العقارية، ضمن إطار نظامي واضح .

ثانيا :التحول الرقمي وأثره في تطوير عمل وكيل البيع

يُعد التحول الرقمي أحد أبرز محاور رؤية المملكة ٢٠٣٠، وقد انعكس بصورة مباشرة على عمل وكيل البيع العقاري، حيث انتقلت غالبية الخدمات العقارية إلى بيئة رقمية متكاملة.

ومن أبرز مظاهر هذا التحول:

- إصدار التراخيص إلكترونياً .
- توثيق العقود الرقمية .
- استخدام المنصات العقارية الموحدة .
- نشر المؤشرات العقارية بصورة دورية .
- تطوير قواعد البيانات العقارية .
- استخدام التسويق الإلكتروني .
- توفير الخدمات عبر تطبيقات الهواتف الذكية .(بدر، ٢٠٢٣)

وقد ساعدت هذه الخدمات في رفع سرعة إنجاز المعاملات، وتقليل التكاليف، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للعملاء، إضافة إلى توفير معلومات دقيقة تدعم اتخاذ القرار الاستثماري. كما شملت منظومة برنامج الإسكان منصات مثل السجل العقاري، والمؤشرات العقارية، والمعهد العقاري السعودي، وصفحة الوساطة العقارية، بما يعزز كفاءة الممارسين العقاريين .(الحري ، ٢٠٢٤)

ثالثا : رفع كفاءة وكيل البيع وتأهيله المهني

ركزت رؤية المملكة ٢٠٣٠ على تنمية رأس المال البشري، وانعكس ذلك على مهنة وكيل البيع من خلال رفع معايير التأهيل والتدريب. وأصبح وكيل البيع مطالبًا بالتمتع بمجموعة من المهارات، منها:

- الإلمام بالأنظمة العقارية .
- مهارات التفاوض والإقناع .

- تحليل السوق العقارية .
- التسويق الرقمي .
- إعداد الدراسات الاستثمارية .
- استخدام التقنيات الحديثة .
- الالتزام بأخلاقيات المهنة .(International Monetary Fund (IMF). (2024))

كما ساهمت برامج التدريب والتأهيل التي تقدمها الجهات المختصة في رفع كفاءة الوسطاء العقاريين، وإعداد كوادر قادرة على مواكبة التطورات المتسارعة في السوق العقارية.

رابعاً : دور وكيل البيع في تعزيز الثقة بالسوق العقارية

أدى تنظيم مهنة الوساطة العقارية إلى تعزيز ثقة المستثمرين والمتعاملين في السوق، حيث أصبح وكيل البيع يعمل وفق ضوابط قانونية واضحة تكفل حقوق جميع الأطراف. ويتحقق ذلك من خلال:

- التحقق من صحة البيانات العقارية .
- الإفصاح عن المعلومات الجوهرية .
- الالتزام بالعقود النظامية .
- المحافظة على سرية المعلومات .
- تجنب تعارض المصالح .
- الالتزام بالشفافية والمصادقية .(Urban Land Institute. (2024))

وقد أسهم نظام الوساطة العقارية في رفع موثوقية السوق، وتنظيم الإعلانات العقارية، وتأهيل المنصات الإلكترونية، بما عزز حماية المستثمرين ورفع كفاءة التعاملات العقارية .

خامساً : أثر رؤية المملكة ٢٠٣٠ في توسيع مسؤوليات وكيل البيع

أصبح دور وكيل البيع أكثر شمولاً مقارنة بالماضي، حيث توسعت مسؤولياته لتشمل:

- تقديم الاستشارات الاستثمارية .
- إعداد الدراسات التسويقية .
- تحليل احتياجات المستثمرين .

- متابعة التطورات التشريعية .
- استخدام البيانات والمؤشرات العقارية .
- إدارة العلاقات مع العملاء .
- تسويق المشروعات الوطنية الكبرى . (ابو قحف ، ٢٠٢٣)

وبذلك تحول وكيل البيع من مجرد وسيط إلى مستشار عقاري يسهم في رفع جودة القرارات الاستثمارية وتحقيق أهداف التنمية العقارية.

سادسا : أثر التشريعات الحديثة في رفع جودة الخدمات العقارية

أسهمت التشريعات العقارية الحديثة في تحسين جودة الخدمات التي يقدمها وكلاء البيع، وذلك من خلال:

- إلزام الوسطاء بالحصول على التراخيص النظامية .
- تنظيم الإعلانات العقارية .
- تحديد المسؤوليات المهنية .
- تطوير معايير ممارسة النشاط .
- وضع لوائح للمخالفات والعقوبات .
- تعزيز الرقابة على أداء الوسطاء . (National Association of REALTORS,2023.)

وقد انعكس ذلك في ارتفاع مستوى الاحترافية، وتقليل النزاعات، وزيادة استقرار السوق العقارية. كما تشير البيانات الرسمية إلى أن تطبيق نظام الوساطة العقارية أسهم في تنظيم ملايين الصفقات العقارية ورفع قيمتها الإجمالية، بما يعكس أثره الإيجابي في كفاءة السوق .

سابعاً : التحديات والآفاق المستقبلية لمهنة وكيل البيع

١- التحديات

رغم التطورات الكبيرة، ما تزال مهنة وكيل البيع تواجه عدداً من التحديات، من أبرزها:

- المنافسة المتزايدة بين الوسطاء .
- سرعة تطور التقنيات الرقمية .
- الحاجة إلى التدريب المستمر .

- ارتفاع توقعات العملاء .
- مواكبة التعديلات التشريعية .
- تنوع المنتجات العقارية . (السلمي ، ٢٠٢٣)

٢ - الآفاق المستقبلية

من المتوقع أن تشهد المهنة مزيداً من التطور خلال السنوات المقبلة من خلال:

- استخدام الذكاء الاصطناعي في تحليل الأسواق .
- الاعتماد على البيانات الضخمة في التنبؤ بالاتجاهات العقارية .
- التوسع في الجولات الافتراضية للعقارات .
- تطوير الخدمات الاستشارية المتخصصة .
- رفع معايير الترخيص والاعتماد المهني .
- زيادة مشاركة وكلاء البيع في جذب الاستثمار الأجنبي . (البدر ، ٢٠٢٣)

و يرى الباحث :أن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ أحدثت نقلة نوعية في مهنة وكيل البيع العقاري، من خلال تطوير البيئة التشريعية والتنظيمية، وتعزيز التحول الرقمي، ورفع كفاءة الممارسين، وتحسين جودة الخدمات العقارية. وقد أدى إصدار نظام الوساطة العقارية واللوائح التنفيذية المرتبطة به إلى ترسيخ مبادئ الشفافية والاحترافية، وتعزيز ثقة المستثمرين في السوق العقارية، الأمر الذي أسهم في جعل وكيل البيع شريكاً فاعلاً في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠، وداعماً رئيساً لتنمية الاستثمار العقاري وتعزيز استدامته .

المبحث الرابع: التحديات التي تواجه وكيل البيع في ظل رؤية ٢٠٣٠

أحدثت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ تحولاً كبيراً في القطاع العقاري من خلال تطوير التشريعات، وتحسين البيئة الاستثمارية، وتعزيز التحول الرقمي، وإطلاق المشروعات التنموية الكبرى. وقد انعكست هذه التطورات بصورة مباشرة على مهنة وكيل البيع العقاري، التي أصبحت تتطلب مستوى عالياً من الكفاءة المهنية والالتزام بالأنظمة الحديثة. ورغم الفرص الكبيرة التي وفرتها الرؤية، فإن وكلاء البيع يواجهون عدداً

من التحديات التي تتطلب تطوير المهارات المهنية، ومواكبة التحولات التنظيمية والتقنية، والقدرة على التكيف مع متطلبات السوق العقارية الحديثة.(العتيبة ، ٢٠٢٣)

ويهدف هذا المبحث إلى استعراض أهم التحديات التي تواجه وكلاء البيع العقاري في ظل رؤية المملكة ٢٠٣٠، وبيان أثرها في تطوير الأداء المهني، مع اقتراح السبل الكفيلة بتجاوزها.

أولاً: التحديات التشريعية والتنظيمية

شهد القطاع العقاري تحديثاً مستمراً للأنظمة واللوائح، وهو ما فرض على وكلاء البيع ضرورة الإلمام بالتشريعات الجديدة والالتزام بها. ومن أبرز هذه التحديات:

- التحديث المستمر للأنظمة العقارية.
- الالتزام بمتطلبات الترخيص المهني.
- تطبيق اللوائح التنفيذية لنظام الوساطة العقارية.
- الالتزام بمتطلبات الإفصاح والشفافية.
- مواكبة الإجراءات النظامية الخاصة بالتسجيل والتوثيق.(بدر ، ٢٠٢٣)

ورغم أن هذه التشريعات أسهمت في رفع كفاءة السوق العقارية، فإنها تتطلب من وكيل البيع متابعة مستمرة للتعديلات النظامية وتحديث معارفه القانونية بصورة دورية.

ثانياً : التحديات التقنية والتحول الرقمي

أصبح التحول الرقمي أحد أهم ملامح القطاع العقاري السعودي، مما فرض على وكلاء البيع تحديات جديدة، أهمها:

- استخدام المنصات العقارية الإلكترونية.
- إدارة قواعد البيانات العقارية.
- التسويق عبر وسائل التواصل الاجتماعي.
- استخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي في التسويق.
- التعامل مع العقود الإلكترونية.
- الاستفادة من التحليلات الرقمية ومؤشرات السوق.

كما أصبح العملاء يعتمدون بصورة متزايدة على الخدمات الإلكترونية، مما يستوجب من وكلاء البيع امتلاك مهارات تقنية متقدمة لضمان تقديم خدمات احترافية. (الحري، ٢٠٢٤)

ثالثاً : التحديات التسويقية والمنافسة

شهدت السوق العقارية السعودية زيادة كبيرة في عدد الوسطاء والشركات العقارية، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع مستوى المنافسة.

ومن أبرز مظاهر هذه المنافسة:

- تعدد شركات الوساطة العقارية.
- تنوع المنصات الإلكترونية.
- زيادة المنافسة في التسويق الرقمي.
- ارتفاع توقعات العملاء.
- الحاجة إلى تقديم خدمات استشارية متخصصة.

ويتطلب ذلك من وكيل البيع تطوير استراتيجيات تسويقية مبتكرة، والاعتماد على التحليل العلمي لاحتياجات العملاء، واستخدام أدوات التسويق الرقمي الحديثة. (السلمي، ٢٠٢٣)

رابعاً: التحديات الاقتصادية والاستثمارية

يتأثر النشاط العقاري بالمتغيرات الاقتصادية المحلية والعالمية، وهو ما ينعكس على أداء وكلاء البيع.

ومن أهم هذه التحديات:

- تقلب أسعار العقارات.
- تغير أسعار الفائدة والتمويل العقاري.
- ارتفاع تكاليف البناء.
- تغير مستويات العرض والطلب.
- تأثير الأوضاع الاقتصادية العالمية على حركة الاستثمار.

ويستلزم ذلك من وكيل البيع متابعة المؤشرات الاقتصادية وتحليلها، حتى يتمكن من تقديم استشارات استثمارية دقيقة للعملاء. (عبد المطلب ، ٢٠٢٢)

خامسا : التحديات المهنية والأخلاقية

تُعد أخلاقيات المهنة من أهم عناصر نجاح وكيل البيع، خاصة في ظل تطور السوق العقارية. ومن أبرز التحديات المهنية:

- المحافظة على سرية بيانات العملاء.
- الالتزام بالحياد والشفافية.
- تجنب تضارب المصالح.
- الإفصاح عن المعلومات الجوهرية المتعلقة بالعقار.
- الالتزام بمعايير النزاهة والمصداقية. (ابو قحف ، ٢٠٢٣)

ويؤدي الالتزام بهذه المبادئ إلى تعزيز ثقة المستثمرين وتحقيق الاستقرار في السوق العقارية.

سادسا : تحديات التأهيل والتطوير المهني

أصبح وكيل البيع مطالبًا بتطوير مهاراته بصورة مستمرة لمواكبة التغيرات المتسارعة في القطاع العقاري. ومن أبرز الاحتياجات التدريبية:

- دراسة الأنظمة العقارية الحديثة.
- تنمية مهارات التفاوض.
- استخدام تقنيات التسويق الرقمي.
- تحليل البيانات العقارية.
- إدارة علاقات العملاء.
- استخدام تطبيقات الذكاء الاصطناعي في التسويق العقاري.

كما تسهم برامج التدريب التي يقدمها المعهد العقاري السعودي والجهات المختصة في رفع كفاءة الممارسين العقاريين وتحسين جودة الخدمات. (International Monetary Fund IMF, 2024)

سابعاً: الحلول المقترحة لمواجهة التحديات

يمكن مواجهة التحديات السابقة من خلال مجموعة من الإجراءات، من أهمها:

- التوسع في برامج التدريب والتأهيل المهني لوكلاء البيع.
- تعزيز الثقافة القانونية المتعلقة بالأنظمة العقارية.
- تطوير المهارات الرقمية والتقنية.
- تشجيع الابتكار في التسويق العقاري.
- نشر ثقافة الالتزام بأخلاقيات المهنة.
- الاستفادة من الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات في دراسة السوق.
- تعزيز التعاون بين الهيئة العامة للعقار والمعهد العقاري السعودي والقطاع الخاص لتطوير المهنة.
- تحديث البرامج التدريبية بصورة مستمرة بما يتوافق مع مستجدات السوق.(الحري، ٢٠٢٤)

و يرى الباحث أن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، رغم ما وفرته من فرص كبيرة لتطوير القطاع العقاري، قد أوجدت مجموعة من التحديات أمام وكلاء البيع العقاري، سواء على المستوى التشريعي أو التقني أو الاقتصادي أو المهني. وتفرض هذه التحديات على وكلاء البيع ضرورة التطوير المستمر لمهاراتهم، والالتزام بالأنظمة واللوائح المنظمة للمهنة، والاستفادة من التقنيات الحديثة في تقديم الخدمات العقارية. كما أن نجاح وكيل البيع في التكيف مع هذه المتغيرات يسهم في تعزيز كفاءة السوق العقارية، وزيادة ثقة المستثمرين، وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في بناء قطاع عقاري أكثر تنافسية واستدامة.

المبحث الخامس: الآفاق المستقبلية لدور وكيل البيع في السوق العقارية

المبحث الخامس: الآفاق المستقبلية لدور وكيل البيع في السوق العقارية

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية مرحلة تحول عميقة في ظل مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث انتقل من كونه نشاطاً تقليدياً يعتمد على العلاقات الشخصية والوساطة المحدودة إلى منظومة استثمارية متكاملة تعتمد على التنظيم والتقنية والبيانات. وقد أدى هذا التحول إلى إعادة تشكيل دور وكيل البيع العقاري، فلم يعد مجرد وسيط لإتمام الصفقات، بل أصبح عنصراً استراتيجياً يشارك في تحليل السوق،

وتقديم الاستشارات الاستثمارية، وتسويق المشروعات، وبناء الثقة بين أطراف العملية العقارية. وتشير التطورات التنظيمية الحديثة إلى أن العلاقة بين المطور العقاري والوسيط أصبحت علاقة تكاملية تهدف إلى رفع جودة المنتج العقاري وتحسين مواءمته مع احتياجات السوق. (الحربى، ٢٠٢٤)

ومن المتوقع أن يستمر تطور دور وكيل البيع خلال السنوات القادمة نتيجة استمرار الإصلاحات التشريعية، وزيادة الاعتماد على التقنية، ونمو الاستثمارات العقارية، مما يتطلب تطوير مهارات الوكلاء ورفع مستوى الاحترافية لديهم. (عبد المطلب، ٢٠٢٢)

أولاً : التحول من الوساطة التقليدية إلى الاستشارات العقارية المتخصصة

يتجه مستقبل مهنة وكيل البيع العقاري نحو التحول من مجرد تنفيذ عمليات البيع والشراء إلى تقديم خدمات استشارية متكاملة، حيث سيصبح الوكيل شريكاً للمستثمر في اتخاذ القرار العقاري. ومن أهم مظاهر هذا التحول:

- تقديم الدراسات والتحليلات الاستثمارية.
- تقييم الفرص العقارية.
- تحليل اتجاهات السوق.
- دراسة احتياجات العملاء.
- تقديم توصيات مبنية على البيانات.
- المساهمة في التخطيط الاستثماري طويل المدى. (السلمى، ٢٠٢٣)

فالمستثمر العقاري الحديث لا يحتاج فقط إلى وسيط يعرض العقار، وإنما يحتاج إلى خبير يساعده على اختيار الفرصة الاستثمارية المناسبة وفقاً للعائد المتوقع والمخاطر المحتملة.

ثانياً : مستقبل التحول الرقمي في مهنة وكيل البيع

يمثل التحول الرقمي أحد أهم الاتجاهات المستقبلية التي ستعيد تشكيل مهنة وكيل البيع العقاري، حيث ستزداد أهمية استخدام التقنيات الحديثة في جميع مراحل العملية العقارية. ومن أبرز التطبيقات المستقبلية:

١ - الذكاء الاصطناعي: سيسهم الذكاء الاصطناعي في:

- تحليل بيانات السوق العقارية.
- توقع اتجاهات الأسعار.
- تحديد العملاء المحتملين.
- تحسين استراتيجيات التسويق.
- تقديم توصيات استثمارية دقيقة.

٢ - الواقع الافتراضي والمعزز: ستساعد هذه التقنيات العملاء على:

- مشاهدة العقارات عن بُعد.
- إجراء جولات افتراضية داخل الوحدات.
- مقارنة الخيارات العقارية قبل اتخاذ القرار.

٣ - المنصات الرقمية العقارية: ستزداد أهمية المنصات الإلكترونية في:

- عرض العقارات.
- إدارة العملاء.
- توثيق العمليات.
- توفير البيانات العقارية.

وقد ساهمت الأنظمة الرقمية والتنظيمية الحديثة في توسع نشاط الوساطة العقارية ورفع مستوى الموثوقية في السوق، حيث شهد القطاع نموًا في عدد المرخصين والمنصات العقارية الإلكترونية. (الحري، ٢٠٢٤)

ثالثًا : تعزيز دور وكيل البيع في جذب الاستثمار المحلي والأجنبي

مع توجه المملكة إلى تعزيز مكانتها كوجهة استثمارية عالمية، سيزداد دور وكيل البيع في تسهيل دخول المستثمرين إلى السوق العقارية السعودية. ويتمثل ذلك في:

- تعريف المستثمرين بالفرص العقارية المتاحة.
 - شرح الأنظمة والإجراءات العقارية.
 - تقديم المعلومات المتعلقة بالمشروعات.
 - تسهيل التواصل بين المستثمرين والمطورين.
 - دعم التسويق للمشروعات الكبرى.
- كما ستزداد أهمية الوكيل المتخصص في قطاعات مثل:

- العقارات السياحية.
- العقارات التجارية.
- المشروعات متعددة الاستخدامات.
- المدن الذكية.
- المشروعات المرتبطة بجودة الحياة. (بدر، ٢٠٢٣)

رابعاً : تطور المهارات المطلوبة لوكيل البيع المستقبلي

يتطلب مستقبل السوق العقارية وكيل بيع يمتلك مجموعة متقدمة من المهارات، لم تعد تقتصر على مهارات التفاوض والبيع التقليدية. ومن أهم المهارات المستقبلية:

- ١- المهارات التقنية وتشمل:
 - استخدام المنصات العقارية.
 - تحليل البيانات.
 - التسويق الإلكتروني.
 - التعامل مع تطبيقات الذكاء الاصطناعي.

٢- المهارات الاستثمارية: مثل:

- تحليل العائد على الاستثمار.
- دراسة المخاطر العقارية.
- فهم المؤشرات الاقتصادية.

٣- المهارات القانونية : وتشمل:

- معرفة الأنظمة العقارية.
- فهم العقود.
- الالتزام باللوائح التنظيمية.

٤- مهارات الاتصال والعلاقات : وتشمل:

- إدارة العملاء.
- بناء الثقة.
- التفاوض الاحترافي.(العتيبي ،٢٠٢٣)

خامسا : دور الأنظمة الحديثة في بناء مستقبل مهنة وكيل البيع

ساهمت الأنظمة العقارية الحديثة في المملكة في وضع أساس قوي لمستقبل أكثر تنظيماً واحترافية لمهنة وكيل البيع، خاصة من خلال:

- تنظيم إجراءات الترخيص.
- تحديد المسؤوليات المهنية.
- حماية حقوق الأطراف.
- تعزيز الشفافية.
- رفع مستوى الثقة في السوق.

وقد أكدت الهيئة العامة للعقار أن التنظيمات الحديثة أسهمت في بناء سوق عقارية أكثر تكاملاً، تقوم على الشراكة بين المطور والوسيط العقاري، بما يرفع جودة المنتجات العقارية ويعزز كفاءة السوق.(عبد المطلب ، ٢٠٢٢)

ساسدا : مستقبل الشراكة بين وكيل البيع والمطور العقاري

في المستقبل لن يكون وكيل البيع مجرد جهة تسويقية للمطور، بل سيصبح شريكاً في مراحل متعددة من دورة المشروع العقاري، مثل:

- دراسة احتياجات السوق قبل تطوير المشروع.
- تحديد الفئات المستهدفة.
- تقديم معلومات حول توجهات المشترين.
- المساهمة في خطط التسويق.
- متابعة رضا العملاء. (ابو قحف، ٢٠٢٣)

وهذا الدور التكاملي يساعد المطورين على تقديم منتجات عقارية أكثر توافقاً مع احتياجات السوق، ويزيد من فرص نجاح المشروعات.

سابعاً : التحديات المستقبلية أمام وكيل البيع

رغم الفرص الكبيرة، فإن مستقبل المهنة يحمل عدداً من التحديات، ومنها:

- الحاجة إلى التطوير المستمر للمهارات.
- ارتفاع مستوى المنافسة بين الوسطاء.
- سرعة التطور التقني.
- ضرورة الالتزام بالأنظمة الجديدة.
- تغير توقعات العملاء.
- الحاجة إلى بناء علامة مهنية موثوقة. (الحرب ، ٢٠٢٤)

وسيكون النجاح في المستقبل مرتبطاً بقدرة وكيل البيع على الجمع بين الخبرة العقارية والمعرفة التقنية والقدرة على تقديم قيمة حقيقية للعملاء.

و يرى الباحث أن مستقبل دور وكيل البيع في السوق العقارية السعودية يتجه نحو مزيد من الاحترافية والتخصص، نتيجة التحولات التي أحدثتها رؤية المملكة ٢٠٣٠ في القطاع العقاري. فلم يعد الوكيل مجرد وسيط لإتمام المعاملات، بل أصبح عنصراً مؤثراً في صناعة القرار الاستثماري، وداعماً لجذب المستثمرين، وشريكاً للمطورين العقاريين.

خلص هذا الفصل إلى أن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ أحدثت تحولاً نوعياً في الاستثمار العقاري من خلال تطوير البيئة التشريعية، وتحسين المناخ الاستثماري، وإطلاق مشروعات تنموية كبرى، وتعزيز دور

القطاع الخاص. كما بين أن وكيل البيع العقاري أصبح عنصرًا محوريًا في نجاح السوق العقارية، حيث تطور دوره من مجرد وسيط إلى مستشار وشريك في العملية الاستثمارية، يسهم في تحقيق الشفافية، وتسويق المشروعات، وجذب المستثمرين، وتسهيل المعاملات العقارية وفق الأطر النظامية. ويؤكد ذلك أن نجاح مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في القطاع العقاري يرتبط بدرجة كبيرة بكفاءة التنظيم المهني لوكلاء البيع، ورفع مستوى تأهيلهم، واستمرار تطوير البيئة التشريعية والتقنية الداعمة لعملهم.

لفصل الرابع: التحليل الإحصائي والنتائج ومناقشتها

تمهيد

يهدف هذا الفصل إلى تقديم التحليل الإحصائي للبيانات التي تم جمعها من عينة الدراسة، وعرض النتائج المتعلقة باختبار فروض البحث، ومناقشتها في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة التي تم استعراضها في الفصول السابقة. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت الاستبانة كأداة رئيسة لجمع البيانات من عينة من المستثمرين والمطورين والعاملين في القطاع العقاري والمختصين في الهيئات التنظيمية، بهدف قياس أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري.

وسيتم في هذا الفصل عرض الخصائص الديموغرافية لأفراد العينة، ثم اختبار صدق وثبات أداة الدراسة، يلي ذلك عرض الإحصاءات الوصفية لمحاور الاستبانة، ثم اختبار الفروض باستخدام معامل ارتباط بيرسون، وتحليل الانحدار الخطي المتعدد، واختبار تحليل التباين (ANOVA)، واختبار (T-test) للمقارنة بين المجموعات. كما سيتم مناقشة النتائج وتفسيرها في ضوء الأدبيات السابقة والنظريات التي تم تناولها، ثم تقديم التوصيات بناءً على ما توصلت إليه الدراسة من نتائج.

أولاً: الإجراءات الإحصائية ومنهجية التحليل

١ - مجتمع وعينة الدراسة

تكون مجتمع الدراسة من جميع الأطراف المرتبطة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، وهم: المستثمرون العقاريون، والمطورون العقاريون، والعاملون في شركات التطوير والاستثمار العقاري، والمختصون في الهيئات التنظيمية والبلديات. وتم اختيار عينة عشوائية طبقية من هذا المجتمع، حيث تم توزيع الاستبانات على (٣٥٠) مفردة، واسترداد (٢٨٧) استبانة بنسبة استجابة بلغت (٨٢%)، وبعد فرز الاستبانات تم استبعاد (٣٧) استبانة غير مكتملة أو غير صالحة للتحليل الإحصائي، ليصبح حجم العينة النهائي (٢٥٠) مفردة، وهو ما يمثل نسبة استجابة صالحة للتحليل بلغت (٧١.٤%)، وهي نسبة تعد جيدة وتفي بمتطلبات التحليل الإحصائي.

٢ - خصائص عينة الدراسة (التحليل الوصفي للبيانات الديموغرافية)

تم جمع البيانات الديموغرافية لأفراد العينة والمتمثلة في: النوع، العمر، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة في القطاع العقاري، ونوع الجهة التابع لها المستجيب، وذلك للتعرف على خصائص العينة ومدى تمثيلها لمجتمع الدراسة. والجدول التالي يوضح تلك الخصائص:

جدول (١): التوزيع التكراري والنسب المئوية لخصائص عينة الدراسة

الخاصية	الفئة	التكرار	النسبة المئوية
النوع	ذكر	204	81.6%
	أنثى	46	18.4%
العمر	أقل من ٣٠ سنة	52	20.8%
	30 - أقل من ٤٠ سنة	98	39.2%
	40 - أقل من ٥٠ سنة	68	27.2%
	50 سنة فأكثر	32	12.8%
	ثانوية فأقل	28	11.2%
المؤهل العلمي	دبلوم	42	16.8%
	بكالوريوس	130	52.0%
	دراسات عليا	50	20.0%
	أقل من ٥ سنوات	62	24.8%
سنوات الخبرة	5 - أقل من ١٠ سنوات	84	33.6%
	10 - أقل من ١٥ سنة	58	23.2%
	15 سنة فأكثر	46	18.4%
	مستثمر عقاري	68	27.2%
الجهة التابع لها	مطور عقاري	56	22.4%
	عامل في شركة تطوير/استثمار عقاري	82	32.8%
	مختص في هيئة تنظيمية/بلدية	44	17.6%

يوضح الجدول السابق أن غالبية أفراد العينة من الذكور بنسبة ٨١.٦%، وهي نسبة تعكس طبيعة العاملين في القطاع العقاري في المملكة. كما تتركز الفئة العمرية الأكبر في الفئة (٣٠ - أقل من ٤٠ سنة) بنسبة ٣٩.٢%، مما يشير إلى وجود كوادرات شابة ومتوسطة الخبرة في القطاع. وبالنسبة للمؤهل العلمي، فإن غالبية العينة من حملة البكالوريوس (٥٢%)، يليهم حملة الدراسات العليا (٢٠%)، مما يعكس مستوى تعليمي جيد لدى الممارسين في القطاع العقاري. أما فيما يتعلق بسنوات الخبرة، فقد تركزت النسبة الأكبر في فئة (٥ - أقل من ١٠ سنوات) بنسبة ٣٣.٦%، مما يدل على وجود خبرة عملية معقولة لدى أفراد العينة. وبخصوص الجهة التابع لها المستجيب، فقد جاء العاملون في شركات التطوير والاستثمار العقاري في المرتبة الأولى بنسبة ٣٢.٨%، يليهم المستثمرون العقاريون بنسبة ٢٧.٢%، ثم المطورون العقاريون بنسبة ٢٢.٤%، وأخيراً المختصون في الهيئات التنظيمية والبلديات بنسبة ١٧.٦%، مما يعكس تنوعاً جيداً في تمثيل أطراف السوق العقاري المختلفة.

٣- صدق وثبات أداة الدراسة

أ. صدق المحتوى (صدق الخبراء)

تم التحقق من صدق المحتوى للاستبانة من خلال عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين في مجال الإدارة العقارية والاقتصاد والتنمية الحضرية، وعددهم (٧) محكمين، حيث طُلب منهم إبداء آرائهم حول مدى وضوح الفقرات، وملاءمتها للمحاور التي تنتمي إليها، ومدى شموليتها لأبعاد الموضوع المدروس. وقد أبدى المحكمون ملاحظاتهم التي تم الأخذ بها، وتم تعديل بعض الفقرات لغوياً وإعادة صياغة البعض الآخر، وحذف فقرات مكررة أو غير مناسبة، وأضيفت فقرات جديدة بناءً على توصياتهم. وبناءً على ذلك، تم الاتفاق على الصورة النهائية للاستبانة التي تكونت من (٤٥) فقرة موزعة على خمسة محاور رئيسية، بالإضافة إلى البيانات الديموغرافية، وبذلك تم تحقيق صدق المحتوى للأداة.

ب. الصدق الداخلي (الاتساق الداخلي)

تم حساب معاملات الارتباط (بيرسون) بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للمحور الذي تنتمي إليه، وكذلك بين درجة كل محور والدرجة الكلية للاستبانة، وذلك للتأكد من الاتساق الداخلي للأداة. وقد أظهرت النتائج أن جميع معاملات الارتباط كانت دالة إحصائياً عند مستوى دلالة (٠.٠١) وأنها تراوحت بين (٠.٥٢٢ -

٠.٨٣٩)، مما يؤكد تمتع الاستبانة بدرجة عالية من الصدق الداخلي، وأن جميع الفقرات تسهم بشكل جيد في قياس المحاور التي صممت لقياسها.

ج. ثبات الأداة (الاتساق الداخلي)

تم حساب معامل الثبات (كرونباخ ألفا Cronbach's Alpha) لمحاور الاستبانة الخمسة وللأداة ككل، وذلك للتأكد من درجة اتساق الفقرات داخلياً وموثوقية الأداة. وقد جاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول (٢): معاملات الثبات كرونباخ ألفا لمحاور الدراسة

المحور	عدد الفقرات	معامل كرونباخ ألفا
التشريعات والتنظيمات العقارية	9	0.874
برامج الإسكان ورؤية ٢٠٣٠	9	0.861
البيئة الاستثمارية	9	0.892
المشاريع التنموية الكبرى	9	0.879
مستوى جاذبية الاستثمار العقاري	9	0.903
الأداة ككل	45	0.946

يتضح من الجدول أن جميع معاملات الثبات للمحاور تجاوزت (٠.٨٦)، وهو مستوى مرتفع يشير إلى تمتع الأداة بثبات عالٍ، كما بلغ معامل الثبات للأداة ككل (٠.٩٤٦) وهو معامل مرتفع جداً ويؤكد أن الاستبانة تتمتع بدرجة عالية من الموثوقية والاتساق الداخلي، مما يجعلها صالحة لتطبيقها وجمع البيانات والاعتماد على نتائجها في اختبار فروض الدراسة.

ثانياً: الإحصاءات الوصفية لمحاور الدراسة

تم حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لاستجابات أفراد العينة على كل فقرة من فقرات المحاور الخمسة، وكذلك على كل محور على حدة، وللأداة ككل. وقد اعتمدت الدراسة في تفسير المتوسطات على المقياس الخماسي (ليكرت) وفقاً للفئات التالية: من (١.٠٠ - ٢.٣٣) ضعيف، ومن (٢.٣٤ - ٣.٦٧) متوسط، ومن (٣.٦٨ - ٥.٠٠) مرتفع.

١- المحور الأول: التشريعات والتنظيمات العقارية

يهدف هذا المحور إلى قياس مدى موافقة أفراد العينة على أن التشريعات والتنظيمات العقارية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ أسهمت في تحفيز الاستثمار العقاري.

جدول (٣): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور التشريعات والتنظيمات العقارية

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	ساهم نظام الوساطة العقارية في تنظيم السوق ورفع مستوى الاحترافية	4.32	0.71	مرتفعة
2	أسهم نظام التسجيل العيني للعقار في توثيق الملكيات وتقليل النزاعات	4.41	0.68	مرتفعة
3	ساهم تنظيم البيع على الخارطة (وافي) في زيادة حجم المشروعات العقارية	4.18	0.79	مرتفعة
4	ساهم نظام رسوم الأراضي البيضاء في تشجيع تطوير الأراضي غير المستغلة	3.94	0.84	مرتفعة
5	أدت التشريعات العقارية الحديثة إلى زيادة الشفافية في السوق	4.23	0.73	مرتفعة
6	ساعدت الإصلاحات التشريعية في جذب المستثمرين المحليين والأجانب	4.16	0.81	مرتفعة
7	وفرت الأنظمة العقارية الحديثة الحماية القانونية للمتعاملين	4.08	0.77	مرتفعة
8	أسهمت التشريعات العقارية في تحسين كفاءة السوق العقارية	4.25	0.69	مرتفعة
9	ساعدت الإصلاحات التشريعية في تقليل الممارسات غير النظامية	4.11	0.82	مرتفعة
المتوسط العام للمحور		4.19	0.65	مرتفعة

يُظهر الجدول أن المتوسط العام لمحور التشريعات والتنظيمات العقارية بلغ (٤.١٩) بانحراف معياري (٠.٦٥)، وهو مستوى مرتفع، مما يشير إلى موافقة أفراد العينة بدرجة كبيرة على أن التشريعات والتنظيمات العقارية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ قد أسهمت بشكل ملموس في تحسين بيئة الاستثمار العقاري. وقد حصلت فقرة "أسهم نظام التسجيل العيني للعقار في توثيق الملكيات وتقليل النزاعات" على أعلى متوسط (٤.٤١)، بينما حصلت فقرة "ساهم نظام رسوم الأراضي البيضاء في تشجيع تطوير الأراضي غير المستغلة" على أدنى متوسط (٣.٩٤) مع بقائه ضمن المستوى المرتفع. وهذا يشير إلى أن نظام التسجيل العيني يُعد من أكثر التشريعات تأثيراً في تحسين البيئة العقارية، في حين أن رسوم الأراضي البيضاء مازالت تحتاج إلى وقت أطول لتظهر آثارها الكاملة.

٢ - المحور الثاني: برامج الإسكان ورؤية ٢٠٣٠

يهدف هذا المحور إلى قياس أثر برامج الإسكان الحكومية والمبادرات المرتبطة بها في تنشيط الاستثمار العقاري.

جدول (٤): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور برامج الإسكان

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	ساهم برنامج الإسكان في رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن	4.35	0.72	مرتفعة
2	أدت مبادرات برنامج الإسكان إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية	4.28	0.74	مرتفعة
3	أسهم برنامج الإسكان في تحفيز المطورين العقاريين	4.22	0.78	مرتفعة
4	ساعدت برامج التمويل العقاري في تسهيل حصول المواطنين على المساكن	4.19	0.81	مرتفعة

مرتفعة	0.76	4.13	أسهمت مبادرات الإسكان في تنويع الخيارات السكنية المقدمة	5
مرتفعة	0.68	4.31	أدى توسع برامج الإسكان إلى زيادة المعروض من الوحدات السكنية	6
مرتفعة	0.79	4.09	ساهم برنامج الإسكان في تحسين جودة المجتمعات العمرانية	7
مرتفعة	0.71	4.26	أدت برامج الإسكان إلى تنشيط قطاع المقاولات والبناء	8
مرتفعة	0.67	4.38	ساهمت برامج الإسكان في تحقيق الاستقرار الاجتماعي من خلال تملك المساكن	9
مرتفعة	0.62	4.25	المتوسط العام للمحور	

بلغ المتوسط العام لمحور برامج الإسكان (٤.٢٥) بانحراف معياري (٠.٦٢)، وهو مستوى مرتفع يعكس تقدير أفراد العينة للدور الكبير الذي لعبته برامج الإسكان في تنشيط الاستثمار العقاري. وقد حصلت فقرة "ساهمت برامج الإسكان في تحقيق الاستقرار الاجتماعي من خلال تملك المساكن" على أعلى متوسط (٤.٣٨)، تلتها فقرة "ساهم برنامج الإسكان في رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن" بمتوسط (٤.٣٥)، بينما حصلت فقرة "ساهم برنامج الإسكان في تحسين جودة المجتمعات العمرانية" على أدنى متوسط (٤.٠٩) مع بقائه ضمن المستوى المرتفع. وهذا يشير إلى أن البعد الاجتماعي لبرامج الإسكان يحظى بتقدير كبير، وأن البرامج أسهمت في تحقيق أهدافها السكنية والاجتماعية، كما أن تحسين جودة المجتمعات العمرانية مازال مجالاً يحتاج إلى مزيد من التطوير.

٣- المحور الثالث: البيئة الاستثمارية

يهدف هذا المحور إلى قياس مدى تحسن البيئة الاستثمارية في القطاع العقاري بعد تطبيق رؤية ٢٠٣٠.

جدول (٥): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور البيئة الاستثمارية

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	تحسنت البيئة الاستثمارية للقطاع العقاري بشكل ملحوظ بعد رؤية ٢٠٣٠	4.33	0.73	مرتفعة
2	زادت ثقة المستثمرين في السوق العقارية السعودية	4.27	0.76	مرتفعة
3	أصبحت إجراءات الاستثمار العقاري أكثر سهولة ووضوحاً	4.18	0.80	مرتفعة
4	ساهمت الإصلاحات في تقليل البيروقراطية والتعقيدات الإدارية	4.05	0.84	مرتفعة
5	زاد حجم التمويل العقاري متاح للمستثمرين والأفراد	4.21	0.77	مرتفعة
6	تحسنت مؤشرات الشفافية والإفصاح في السوق العقارية	4.14	0.79	مرتفعة
7	أصبح السوق العقاري أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب	4.09	0.85	مرتفعة
8	زادت كفاءة الخدمات العقارية المقدمة للمستثمرين	4.23	0.72	مرتفعة
9	ساعد تحسين البيئة الاستثمارية في تقليل المخاطر الاستثمارية	4.11	0.83	مرتفعة
	المتوسط العام للمحور	4.18	0.67	مرتفعة

بلغ المتوسط العام لمحور البيئة الاستثمارية (٤.١٨) بانحراف معياري (٠.٦٧)، وهو مستوى مرتفع، مما يعكس تحسناً ملحوظاً في البيئة الاستثمارية للقطاع العقاري في ظل رؤية ٢٠٣٠. وقد حصلت فقرة "تحسنت البيئة الاستثمارية للقطاع العقاري بشكل ملحوظ بعد رؤية ٢٠٣٠" على أعلى متوسط (٤.٣٣)، تلتها فقرة "زادت ثقة المستثمرين في السوق العقارية السعودية" بمتوسط (٤.٢٧)، بينما حصلت فقرة "ساهمت الإصلاحات في تقليل البيروقراطية والتعقيدات الإدارية" على أدنى متوسط (٤.٠٥) مع بقائه ضمن المستوى المرتفع. وهذا يشير إلى أن أفراد العينة يرون تحسناً واضحاً في البيئة الاستثمارية، لكن مجال تقليل البيروقراطية لا يزال بحاجة إلى مزيد من الإصلاحات.

٤ - المحور الرابع: المشاريع التنموية الكبرى

يهدف هذا المحور إلى قياس دور المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ في تعزيز فرص الاستثمار العقاري.

جدول (٦): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور المشاريع التنموية الكبرى

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	ساهمت مشاريع نيوم في خلق فرص استثمارية عقارية جديدة	4.45	0.69	مرتفعة
2	أسهم مشروع البحر الأحمر في تنشيط الاستثمار في العقارات السياحية	4.38	0.72	مرتفعة
3	ساهم مشروع القدية في جذب الاستثمارات العقارية التجارية والترفيهية	4.32	0.74	مرتفعة
4	أسهم مشروع الدرعية في تعزيز الاستثمار في العقارات التراثية والسياحية	4.25	0.77	مرتفعة
5	ساهم مشروع روشن في زيادة	4.29	0.73	مرتفعة

			المعروض من الوحدات السكنية المتكاملة	
مرتفعة	0.70	4.34	أدت المشاريع الكبرى إلى رفع القيمة الاستثمارية للعقارات في مناطقها	6
مرتفعة	0.79	4.20	ساهمت المشاريع التنموية في جذب شركات تطوير عقارية عالمية	7
مرتفعة	0.68	4.36	أسهمت المشاريع الكبرى في تحسين البنية التحتية في المناطق المستهدفة	8
مرتفعة	0.75	4.30	عززت المشاريع التنموية مكانة المملكة كوجهة استثمارية عقارية عالمية	9
مرتفعة	0.61	4.32	المتوسط العام للمحور	

بلغ المتوسط العام لمحور المشاريع التنموية الكبرى (٤.٣٢) بانحراف معياري (٠.٦١)، وهو أعلى متوسط بين محاور الدراسة جميعها، مما يعكس الدور الكبير الذي تلعبه المشاريع التنموية الكبرى في تعزيز الاستثمار العقاري. وقد حصلت فقرة "ساهمت مشاريع نيوم في خلق فرص استثمارية عقارية جديدة" على أعلى متوسط (٤.٤٥)، تلتها فقرة "أسهم مشروع البحر الأحمر في تنشيط الاستثمار في العقارات السياحية" بمتوسط (٤.٣٨)، بينما حصلت فقرة "ساهمت المشاريع التنموية في جذب شركات تطوير عقارية عالمية" على أدنى متوسط (٤.٢٠) مع بقائه ضمن المستوى المرتفع. ويشير ذلك إلى أن مشاريع نيوم والبحر الأحمر تُعد الأكثر تأثيراً من وجهة نظر أفراد العينة في تحفيز الاستثمار العقاري، وأن جذب الشركات العالمية يعتبر مجالاً يحتاج إلى مزيد من التطوير.

٥ - المحور الخامس: مستوى جاذبية الاستثمار العقاري

يهدف هذا المحور إلى قياس مدى زيادة جاذبية السوق العقاري السعودي للمستثمرين بعد تطبيق رؤية ٢٠٣٠.

جدول (٧): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات محور جاذبية الاستثمار العقاري

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	زادت جاذبية القطاع العقاري السعودي للمستثمرين المحليين	4.30	0.74	مرتفعة
2	زادت جاذبية القطاع العقاري السعودي للمستثمرين الأجانب	4.15	0.82	مرتفعة
3	أصبح القطاع العقاري أحد أهم القطاعات الاستثمارية في المملكة	4.38	0.70	مرتفعة
4	زاد حجم الاستثمارات العقارية في المملكة بعد رؤية ٢٠٣٠	4.33	0.72	مرتفعة
5	أسهمت الإصلاحات الاقتصادية في جعل العقار استثماراً طويلاً الأجل وجذاباً	4.27	0.75	مرتفعة
6	أدى تنوع المنتجات العقارية إلى زيادة خيارات المستثمرين	4.19	0.78	مرتفعة
7	زادت ثقة المستثمرين في العوائد الاستثمارية للقطاع العقاري	4.21	0.77	مرتفعة
8	أصبح القطاع العقاري السعودي أكثر تنافسية على المستوى الإقليمي	4.24	0.76	مرتفعة
9	أسهمت رؤية ٢٠٣٠ في تحويل القطاع العقاري إلى قطاع	4.36	0.71	مرتفعة

			استثماري منظم وجاذب	
مرتفعة	0.63	4.27	المتوسط العام للمحور	

بلغ المتوسط العام لمحور جاذبية الاستثمار العقاري (٤.٢٧) بانحراف معياري (٠.٦٣)، وهو مستوى مرتفع يعكس اتفاق أفراد العينة على أن القطاع العقاري أصبح أكثر جاذبية للمستثمرين في ظل رؤية ٢٠٣٠. وقد حصلت فقرة "أصبح القطاع العقاري أحد أهم القطاعات الاستثمارية في المملكة" على أعلى متوسط (٤.٣٨)، تلتها فقرة "أسهمت رؤية ٢٠٣٠ في تحويل القطاع العقاري إلى قطاع استثماري منظم وجاذب" بمتوسط (٤.٣٦)، بينما حصلت فقرة "زادت جاذبية القطاع العقاري السعودي للمستثمرين الأجانب" على أدنى متوسط (٤.١٥) مع بقائه ضمن المستوى المرتفع. وهذا يشير إلى أن القطاع العقاري أصبح يُنظر إليه كقطاع استثماري رئيسي في المملكة، لكن جاذبيته للمستثمرين الأجانب مازالت بحاجة إلى مزيد من الإصلاحات لتعزيز الثقة الدولية.

٦ - المتوسط العام لجميع محاور الدراسة

بلغ المتوسط العام لجميع محاور الاستبانة الخمسة (٤.٢٤) بانحراف معياري (٠.٥٦)، وهو مستوى مرتفع جداً، مما يؤكد أن أفراد العينة يرون أن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ كان لها أثر إيجابي واضح وقوي على الاستثمار في القطاع العقاري من جميع الأبعاد المدروسة (التشريعات، برامج الإسكان، البيئة الاستثمارية، المشاريع الكبرى، وجاذبية الاستثمار). ويظهر الترتيب التنازلي للمتوسطات أن المشاريع التنموية الكبرى جاءت في المرتبة الأولى بمتوسط (٤.٣٢)، تلتها جاذبية الاستثمار العقاري بمتوسط (٤.٢٧)، ثم برامج الإسكان بمتوسط (٤.٢٥)، ثم التشريعات والتنظيمات العقارية بمتوسط (٤.١٩)، وأخيراً البيئة الاستثمارية بمتوسط (٤.١٨). وهذا الترتيب يعكس أن المشاريع التنموية الكبرى هي الأكثر تأثيراً من وجهة نظر الممارسين، بينما مازالت البيئة الاستثمارية والتشريعات بحاجة إلى بعض التحسين المستمر، وإن كانت جميعها ضمن المستوى المرتفع.

ثالثاً: اختبار فروض الدراسة

لاختبار فروض الدراسة، تم استخدام معامل ارتباط بيرسون لقياس قوة العلاقة بين المتغيرات، وتحليل الانحدار الخطي المتعدد لتحديد مدى تأثير المتغيرات المستقلة (التشريعات والتنظيمات العقارية، برامج

الإسكان، البيئة الاستثمارية، المشاريع التنموية الكبرى) على المتغير التابع (جاذبية الاستثمار العقاري)، وذلك باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS.

الفرض الرئيس:

"توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق برامج ومبادرات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ وبين تنمية الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية"

ولاختبار هذا الفرض، تم حساب معامل الارتباط (بيرسون) بين المتوسط العام لجميع محاور الاستبانة (التي تمثل تطبيق برامج ومبادرات الرؤية) والمتوسط العام لمحور جاذبية الاستثمار العقاري (الذي يمثل تنمية الاستثمار في القطاع العقاري). وقد أظهرت النتائج وجود ارتباط موجب قوي ودال إحصائياً عند مستوى دلالة (٠.٠١) بين المتغيرين، حيث بلغ معامل الارتباط (٠.٨١٢). وهذا يشير إلى وجود علاقة طردية قوية جداً بين تطبيق برامج ومبادرات رؤية ٢٠٣٠ وتنمية الاستثمار في القطاع العقاري، مما يعني أنه كلما زاد تطبيق تلك البرامج والمبادرات، زادت تنمية الاستثمار العقاري. وبالتالي، يتم قبول الفرض الرئيس للدراسة.

الفروض الفرعية:

الفرض الفرعي الأول:

"توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين السياسات والتشريعات العقارية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ وبين تحفيز الاستثمار في القطاع العقاري"

تم اختبار هذا الفرض من خلال حساب معامل ارتباط بيرسون بين متوسط محور التشريعات والتنظيمات العقارية ومتوسط محور جاذبية الاستثمار العقاري. وقد بلغ معامل الارتباط (٠.٧٢٤) عند مستوى دلالة (٠.٠١)، وهو ارتباط موجب قوي ودال إحصائياً. كما تم إجراء تحليل الانحدار الخطي البسيط، حيث أظهرت النتائج أن التشريعات والتنظيمات العقارية تسهم في تفسير ما نسبته (٥٢.٤%) من التباين في جاذبية الاستثمار العقاري، وأن قيمة (Beta) بلغت (٠.٧٢٤) بقيمة (T) دالة إحصائياً (T = 14.82)، Sig = 0.000. وهذا يؤكد وجود تأثير معنوي إيجابي للتشريعات العقارية في تحفيز الاستثمار، وبالتالي يتم قبول

الفرض الفرعي الأول.

الفرض الفرعي الثاني:

"توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين برامج الإسكان الحكومية وزيادة حجم الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية"

تم اختبار هذا الفرض من خلال حساب معامل ارتباط بيرسون بين متوسط محور برامج الإسكان ومتوسط محور جاذبية الاستثمار العقاري. وقد بلغ معامل الارتباط (0.698^{**}) عند مستوى دلالة (0.001)، وهو ارتباط موجب قوي ودال إحصائياً. كما أظهر تحليل الانحدار أن برامج الإسكان تسهم في تفسير ما نسبته (48.7%) من التباين في جاذبية الاستثمار العقاري، بقيمة ($Beta = 0.698$) وقيمة ($T = 13.94$) ، $Sig = 0.000$). وهذا يؤكد أن برامج الإسكان الحكومية كان لها أثر كبير في زيادة حجم الاستثمار العقاري، وبالتالي يتم قبول الفرض الفرعي الثاني.

الفرض الفرعي الثالث:

"توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المشاريع التنموية الكبرى المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ وتعزيز فرص الاستثمار العقاري"

تم اختبار هذا الفرض من خلال حساب معامل ارتباط بيرسون بين متوسط محور المشاريع التنموية الكبرى ومتوسط محور جاذبية الاستثمار العقاري. وقد بلغ معامل الارتباط (0.791^{**}) عند مستوى دلالة (0.001)، وهو ارتباط موجب جداً ودال إحصائياً. كما أظهر تحليل الانحدار أن المشاريع التنموية الكبرى تسهم في تفسير ما نسبته (62.6%) من التباين في جاذبية الاستثمار العقاري، بقيمة ($Beta = 0.791$) وقيمة ($T = 17.68$) ، $Sig = 0.000$). وتؤكد هذه النسبة الأعلى بين جميع المتغيرات المستقلة، مما يشير إلى أن المشاريع التنموية الكبرى هي الأكثر تأثيراً في تعزيز فرص الاستثمار العقاري، وبالتالي يتم قبول الفرض الفرعي الثالث بقوة.

الفرض الفرعي الرابع:

"توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحسين البيئة التنظيمية للاستثمار العقاري وزيادة جاذبية السوق العقاري للمستثمرين"

تم اختبار هذا الفرض من خلال حساب معامل ارتباط بيرسون بين متوسط محور البيئة الاستثمارية ومتوسط محور جاذبية الاستثمار العقاري. وقد بلغ معامل الارتباط (0.756^{**}) عند مستوى دلالة (0.001)، وهو

ارتباط موجب قوي ودال إحصائياً. كما أظهر تحليل الانحدار أن البيئة الاستثمارية تسهم في تفسير ما نسبته (٥٧.١%) من التباين في جاذبية الاستثمار العقاري، بقيمة (Beta = 0.756) وقيمة (T = 16.09) ، Sig = 0.000. وهذا يؤكد أن تحسين البيئة التنظيمية أدى إلى زيادة جاذبية السوق العقاري للمستثمرين، وبالتالي يتم قبول الفرض الفرعي الرابع.

الفرض الفرعي الخامس:

"يسهم القطاع العقاري بدرجة ذات دلالة إحصائية في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية ٢٠٣٠"

لاختبار هذا الفرض، تم استخدام تحليل الانحدار المتعدد مع المتغيرات المستقلة الأربعة (التشريعات، برامج الإسكان، البيئة الاستثمارية، المشاريع الكبرى) كمغيرات تفسيرية، وجاذبية الاستثمار العقاري كمغير تابع، وذلك لأن جاذبية الاستثمار العقاري تعكس مدى قدرة القطاع العقاري على جذب الاستثمارات وبالتالي تحقيق التنويع الاقتصادي. وأظهرت نتائج تحليل الانحدار المتعدد أن النموذج ككل كان دالاً إحصائياً عند مستوى (٠.٠١)، حيث بلغ معامل التحديد المعدل ($R^2 = 0.843$) ، مما يعني أن المتغيرات المستقلة الأربعة مجتمعة تسهم في تفسير ما نسبته (٨٤.٣%) من التباين في جاذبية الاستثمار العقاري. وكانت قيمة (F) المحسوبة ($F = 178.42$) ، Sig = 0.000 وهي دالة إحصائية. كما أظهرت معاملات الانحدار الجزئي أن جميع المتغيرات المستقلة لها تأثير معنوي على المتغير التابع، وأن المشاريع التنموية الكبرى كانت الأعلى تأثيراً ($Beta = 0.379$) ، تليها التشريعات العقارية ($Beta = 0.281$) ، ثم البيئة الاستثمارية ($Beta = 0.234$) ، وأخيراً برامج الإسكان ($Beta = 0.196$) ، وجميعها دالة إحصائية. (Sig < 0.05) وهذا يؤكد أن القطاع العقاري يسهم بدرجة كبيرة في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي من خلال جذب الاستثمارات، وبالتالي يتم قبول الفرض الفرعي الخامس.

جدول (٨): نتائج تحليل الانحدار المتعدد للفروض الفرعية

المتغير المستقل	معامل الارتباط (R)	معامل التحديد (R ²)	معامل التحديد المعدل	قيمة (F)	الدلالة (Sig)	معامل الانحدار (Beta)	قيمة (T)	الدلالة (Sig)
التشريعات العقارية	0.724	0.524	0.521	219.76	0.000	0.281	6.43	0.000
برامج الإسكان	0.698	0.487	0.484	194.34	0.000	0.196	4.89	0.000
البيئة الاستثمارية	0.756	0.571	0.568	258.84	0.000	0.234	5.76	0.000
المشاريع التنموية الكبرى	0.791	0.626	0.623	312.65	0.000	0.379	8.32	0.000
النموذج ككل	0.921	0.848	0.843	178.42	0.000	-	-	-

رابعاً: تحليل الفروق وفقاً للمتغيرات الديموغرافية

تم استخدام اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) واختبار (T-test) لمعرفة ما إذا كانت هناك فروق ذات دلالة إحصائية في استجابات أفراد العينة حول أثر رؤية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري تُعزى إلى المتغيرات الديموغرافية (النوع، العمر، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، نوع الجهة التابع لها).

١ - الفروق حسب النوع (T-test)

أظهرت نتائج اختبار (T-test) عدم وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين استجابات الذكور والإناث عند مستوى دلالة (٠.٠٥) على جميع محاور الدراسة، حيث بلغت قيمة (T) لمحور التشريعات (١.٣٤)، Sig = 0.182، ولمحور برامج الإسكان (١.٠٢)، Sig = 0.309، ولمحور البيئة الاستثمارية (١.٥٨)، Sig = 0.115، ولمحور المشاريع الكبرى (٠.٩٦)، Sig = 0.338، ولمحور جاذبية الاستثمار (١.٤١)، Sig = 0.160. ويشير ذلك إلى أن الذكور والإناث في العينة لديهم وجهات نظر متقاربة حول أثر الرؤية على الاستثمار العقاري.

٢- الفروق حسب العمر (ANOVA)

أظهرت نتائج تحليل التباين (ANOVA) وجود فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) بين فئات العمر المختلفة في استجاباتهم على معظم محاور الدراسة. وقد كانت الفروق لصالح الفئة العمرية (٤٠ - أقل من ٥٠ سنة) مقارنة بالفئات الأخرى، حيث أظهرت اختبارات المقارنات البعدية (Post Hoc) باستخدام اختبار (LSD) أن هذه الفئة لديها متوسطات أعلى في محاور: التشريعات (فارق ٠.٤٨)، وبرامج الإسكان (فارق ٠.٣٩)، والبيئة الاستثمارية (فارق ٠.٥٢)، والمشاريع الكبرى (فارق ٠.٤٤)، وجاذبية الاستثمار (فارق ٠.٥١). ويمكن تفسير ذلك بأن الفئة العمرية الأكثر خبرة في السوق العقاري لديها إدراك أعمق للتغيرات التي أحدثتها الرؤية، وقدرة أفضل على تقييم أثرها مقارنة بالفئات الأصغر سناً التي قد تكون أقل خبرة أو أقل اطلاعاً على واقع السوق قبل الرؤية.

٣- الفروق حسب المؤهل العلمي (ANOVA)

أظهرت نتائج تحليل التباين (ANOVA) وجود فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) بين فئات المؤهل العلمي المختلفة، حيث كانت الفروق لصالح حملة الدراسات العليا مقارنة بغيرهم من الفئات الأخرى. فقد أظهرت اختبارات المقارنات البعدية أن حملة الدراسات العليا لديهم متوسطات أعلى في جميع محاور الدراسة، خاصة في محوري التشريعات والبيئة الاستثمارية، حيث بلغ الفارق المتوسط (٠.٦١) و (٠.٥٧) على التوالي مقارنة بحملة الثانوية فأقل. ويشير ذلك إلى أن المستوى التعليمي المرتفع يرتبط بفهم أعمق للسياسات والإصلاحات، وقدرة أكبر على تحليل أثرها في السوق العقاري.

٤- الفروق حسب سنوات الخبرة (ANOVA)

أظهرت نتائج تحليل التباين (ANOVA) وجود فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) بين فئات سنوات الخبرة المختلفة، حيث كانت الفروق لصالح فئة (١٥ سنة فأكثر) مقارنة بفئات الخبرة الأقل، خاصة في محوري التشريعات والمشاريع الكبرى، حيث بلغ متوسط الفروق (٠.٧٢) و (٠.٦٨) على التوالي. ويمكن تفسير ذلك بأن أصحاب الخبرة الطويلة في القطاع العقاري لديهم رؤية تاريخية أوسع للتغيرات التي طرأت على السوق، وهم أكثر قدرة على مقارنة الأداء قبل وبعد تطبيق رؤية ٢٠٣٠، مما يجعل تقديرهم للأثر أكثر دقة وموضوعية.

٥- الفروق حسب نوع الجهة التابع لها (ANOVA)

أظهرت نتائج تحليل التباين (ANOVA) وجود فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة (٠.٠٥) بين فئات الجهة التابع لها المستجيب، حيث كانت الفروق لصالح المختصين في الهيئات التنظيمية والبلديات مقارنة بفئات المستثمرين والمطورين والعاملين في شركات التطوير، خاصة في محور التشريعات والتنظيمات العقارية، حيث بلغ متوسط الفروق (٠.٥٨) مقارنة بفئة المستثمرين، و (٠.٦٣) مقارنة بفئة العاملين في الشركات. ويمكن تفسير ذلك بأن المختصين في الهيئات التنظيمية لديهم معرفة مباشرة باللوائح والأنظمة الجديدة، ويطلعون على التحديثات التشريعية بصورة مستمرة، مما يجعل إدراكهم لتأثير هذه التشريعات أكثر دقة وشمولية.

خامساً: مناقشة النتائج

١ - مناقشة النتائج المتعلقة بالفروض الرئيسة والفرعية

اتفقت نتائج الدراسة مع ما ذهبت إليه الدراسات السابقة في تأكيد الأثر الإيجابي القوي لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري. وقد أظهرت نتائج اختبار الفرض الرئيس وجود علاقة طردية قوية بين تطبيق برامج ومبادرات الرؤية وتنمية الاستثمار العقاري، وهو ما يتسق مع نتائج دراسة الحاجري (٢٠٢٤) التي أكدت أن التحول في قطاع الإسكان السعودي وفق منهج "الدولة الممكنة" أدى إلى تحسين استدامة السوق وزيادة جاذبية الاستثمار العقاري طويل المدى. كما يتوافق ذلك مع ما توصل إليه بارشيد (٢٠٢٥) من أن رؤية ٢٠٣٠ أسهمت في تسريع نمو القطاع العقاري عبر تعزيز الاستثمار الأجنبي وزيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن، مما جعل السوق السعودي من أسرع الأسواق العقارية نمواً إقليمياً.

كما أظهرت النتائج أن التشريعات والتنظيمات العقارية كان لها أثر معنوي كبير في تحفيز الاستثمار العقاري، وهو ما يعكس أهمية الإصلاحات التشريعية التي تناولتها رؤية ٢٠٣٠، مثل نظام الوساطة العقارية، ونظام التسجيل العيني، وتنظيم البيع على الخارطة، والتي أسهمت في رفع مستوى الشفافية وحماية حقوق المتعاملين، كما أكدت ذلك دراسة الحمّودي و (K'Akumu 2026) التي أوضحت أن الإصلاحات التنظيمية ضمن الرؤية ساعدت على تحويل الإسكان إلى قطاع اقتصادي استثماري قائم على آليات السوق. وتتفق هذه النتيجة أيضاً مع ما أشارت إليه الأربش (٢٠٢٥) من أن تعديل رسوم الأراضي البيضاء وزيادة التنظيم التشريعي ساهم في رفع المعروض العقاري وتحفيز المستثمرين.

وفيما يتعلق ببرامج الإسكان، فقد أكدت النتائج وجود تأثير إيجابي قوي لهذه البرامج في زيادة حجم الاستثمار العقاري، وهو ما يتسق مع ما توصل إليه قنديل (٢٠٢٥) من أن السياسات الاقتصادية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠، وخاصة برامج الإسكان، أسهمت في رفع القيمة الاستثمارية المتوقعة للسوق العقاري إلى ما يتجاوز ٣١٠ مليار دولار بحلول ٢٠٣٠. كما أن هذه النتيجة تتفق مع دراسة العليجة (Aalijah, 2025) التي أظهرت أن التحولات الاقتصادية والاجتماعية خلقت فرصاً استثمارية جديدة في قطاعات البناء والعقار نتيجة تغير أنماط الطلب والاستثمار.

وبخصوص المشاريع التنموية الكبرى، فقد أظهرت النتائج أنها كانت الأكثر تأثيراً في تعزيز فرص الاستثمار العقاري من بين جميع المتغيرات، وهو ما يتماشى مع تحليل (Knight Frank, 2025) الذي بين أن الاستثمارات الخاصة في العقارات السكنية السعودية بلغت نحو ١.٢٢ مليار دولار خلال ٢٠٢٥، مدفوعة بالمشروعات الكبرى المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ مثل نيوم. كما يدعم ذلك ما أشارت إليه تقارير (Reuters, 2025) من أن الإصلاحات الاقتصادية أسهمت في جذب استثمارات أجنبية مباشرة كبيرة، وهو ما يعكس ثقة المستثمرين العالميين في الاقتصاد السعودي والقطاعات المرتبطة به، وعلى رأسها القطاع العقاري.

كما أكدت النتائج أن تحسين البيئة الاستثمارية كان له دور كبير في زيادة جاذبية السوق العقاري للمستثمرين، وهو ما يتفق مع ما أشارت إليه دراسة الشمري وآخرين (تحليل السوق العقاري ٢٠٢٥) من أن الإصلاحات الاقتصادية المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ أدت إلى نمو الطلب العقاري وارتفاع الأسعار نتيجة توسع النشاط الاقتصادي غير النفطي والمشروعات الكبرى. ويعكس ذلك نجاح السياسات الحكومية في تحفيز الطلب العقاري وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، كما أشارت إلى ذلك (العربية، ٢٠٢٤).

وأخيراً، أكدت النتائج أن القطاع العقاري يسهم بدرجة كبيرة في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي في المملكة في ظل رؤية ٢٠٣٠، وهو ما يتسق مع ما أوضحت تقارير (Grand Research Report, 2024) من أن التحول العمراني الذي تشهده المدن السعودية أصبح جزءاً من استراتيجية اقتصادية متكاملة تهدف إلى بناء مدن ذكية ومستدامة قادرة على جذب الاستثمارات وتعزيز التنوع الاقتصادي.

٢ - مناقشة النتائج في ضوء النظريات المفسرة

أ. في ضوء نظرية التنويع الاقتصادي (Economic Diversification Theory)

تُظهر نتائج الدراسة أن القطاع العقاري أصبح أحد الركائز الأساسية للتنويع الاقتصادي في المملكة، وهو ما يعكس تطبيقاً عملياً لنظرية التنويع الاقتصادي التي تؤكد أن الاقتصادات الريفية تسعى إلى تطوير قطاعات بديلة قادرة على جذب الاستثمار وتحقيق الاستدامة. وقد أثبتت النتائج أن المشاريع التنموية الكبرى وبرامج الإسكان والإصلاحات التشريعية جميعها عملت بتناغم لتحويل القطاع العقاري من قطاع خدمي إلى قطاع استثماري منتج يسهم بشكل ملموس في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي. وهذا يتوافق مع ما ذكره أركوبي (٢٠٢٤) من أن القطاع العقاري أصبح أحد أهم الأدوات لتحقيق التنويع الاقتصادي عبر جذب الاستثمارات وتحفيز الأنشطة المرتبطة بالبنية التحتية والسياحة والخدمات.

ب. في ضوء نظرية الدولة الممكنة (Enabling State Theory)

تعكس النتائج بوضوح تحول دور الحكومة من مزود مباشر للخدمات إلى جهة تنظيمية ومحفزة للسوق، وهو جوهر نظرية الدولة الممكنة. فقد أظهرت النتائج أن التشريعات العقارية الحديثة، مثل نظام الوساطة ونظام التسجيل العيني، أسهمت في تهيئة بيئة تنظيمية جاذبة للاستثمار، دون أن تضطر الحكومة إلى التدخل المباشر في السوق. وهذا يتفق مع ما أوضحته دراسة الحاجري (٢٠٢٤) من أن سياسات الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ هدفت إلى نقل دور الدولة من مزود مباشر للوحدات السكنية إلى منظم وممكن للسوق العقاري، بما يعزز مشاركة القطاع الخاص ويرفع كفاءة الاستثمار العقاري. كما أن نجاح برامج الإسكان في زيادة نسبة تملك المواطنين دون الاعتماد على الدعم المباشر الكامل يعكس فعالية هذا النموذج التنظيمي.

ج. في ضوء نظرية الاستثمار المؤسسي والتنمية الحضرية (Urban Investment Theory)

تُظهر النتائج أن المشاريع التنموية الكبرى كانت الأكثر تأثيراً في تعزيز الاستثمار العقاري، وهو ما يفسره إطار نظرية الاستثمار المؤسسي والتنمية الحضرية، التي ترى أن المشروعات الكبرى والتخطيط العمراني يمثلان محركاً رئيسية لجذب رأس المال والاستثمار طويل الأجل. فقد أسهمت مشاريع مثل نيوم والبحر الأحمر والقدية في خلق طلب استثماري مستدام وإعادة توزيع النشاط العمراني، مما عزز ديناميكية السوق العقاري. وهذا يتفق مع ما أشارت إليه تقارير (الشرق للأعمال، ٢٠٢٥) من أن المشاريع المرتبطة برؤية ٢٠٣٠ أسهمت في جذب استثمارات عقارية ضخمة وإعادة توزيع النشاط العمراني داخل المدن السعودية. كما يعكس ذلك ما ذكره (Baum, 2022) من أن المشاريع العقارية الكبرى أصبحت محركاً أساسياً للتنمية الاقتصادية في المملكة.

د. في ضوء نظرية التحول الرقمي في الأسواق العقارية (Digital Transformation Theory)

أظهرت النتائج أن التحول الرقمي كان عاملاً معززاً لتطوير الاستثمار العقاري، وهو ما يتوافق مع نظرية التحول الرقمي التي تشير إلى أن إدخال التقنيات الحديثة والبيانات الضخمة يعزز كفاءة الأسواق ويزيد من الشفافية ويخفض مخاطر الاستثمار. وقد أسهمت المنصات الرقمية مثل إيجار وإحكام في تسهيل الإجراءات وتحسين الوصول إلى المعلومات، مما زاد من ثقة المستثمرين. وهذا يتفق مع دراسة الماضي (٢٠٢٥) التي أوضحت أن التقنيات العقارية أصبحت عنصراً رئيسياً في إعادة تشكيل السوق العقاري السعودي، حيث أسهمت التكنولوجيا في رفع كفاءة العمليات العقارية وتحسين بيئة الاستثمار. كما يتوافق ذلك مع ما أشارت إليه (Aalijah, 2025) من أن تحليل البيانات الرقمية يساعد المستثمرين على التنبؤ باتجاهات السوق واتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة.

هـ. في ضوء نظرية الاستدامة الاقتصادية والتنمية طويلة المدى (Sustainable Development Theory)

تشير النتائج إلى أن الإصلاحات العقارية في إطار رؤية ٢٠٣٠ لم تكن قصيرة الأجل، بل استهدفت بناء سوق عقاري مستدام قائم على التوازن بين العرض والطلب، وتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي والاستدامة العمرانية. وهذا يتسق مع نظرية الاستدامة الاقتصادية التي تؤكد أن التنمية الحديثة يجب أن تراعي الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وقد أشارت الأريش (٢٠٢٥) إلى أن رؤية ٢٠٣٠ تبنت استراتيجية تنظيمية جديدة للقطاع العقاري تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة وتنظيم السوق وتعزيز الابتكار العمراني. كما أكد قنديل (٢٠٢٥) أن الإصلاحات التنظيمية والاستثمارات المتنامية تسهم في بناء سوق عقاري مستدام قائم على التوازن بين العرض والطلب.

٣- تفسير النتائج الإحصائية الإضافية

تشير النتائج المتعلقة بالفروق بين المجموعات الديموغرافية إلى أن الخبرة والمستوى التعليمي يلعبان دوراً مهماً في إدراك أثر الرؤية على القطاع العقاري. فقد أظهرت الفروق حسب سنوات الخبرة أن أصحاب الخبرة الطويلة لديهم تقدير أعلى لتأثير التشريعات والمشاريع الكبرى، مما يشير إلى أن التقييم الموضوعي للأثر يحتاج إلى نظرة تاريخية مقارنة. كما أظهرت الفروق حسب المؤهل العلمي أن حملة الدراسات العليا لديهم

فهم أعمق للإصلاحات والسياسات، مما يعكس أهمية التأهيل العلمي في تحليل السياسات الاقتصادية. وهذا يوجه إلى ضرورة إشراك الكوادر المؤهلة والخبيرة في عمليات التقييم والمراجعة المستقبلية للسياسات العقارية. كما أن الفروق حسب نوع الجهة التابع لها أظهرت أن المختصين في الهيئات التنظيمية لديهم تقدير أعلى لأثر التشريعات، وهو أمر متوقع نظراً لاطلاعهم المباشر على اللوائح والأنظمة. وفي المقابل، قد يكون المستثمرون والمطورون أكثر تركيزاً على الجوانب العملية والتسويقية، مما قد يفسر الفروق في التقييم بين الفئات المختلفة.

سادساً: التوصيات

بناءً على النتائج التي توصلت إليها الدراسة، ومناقشتها في ضوء الإطار النظري والأدبيات السابقة، تقدم الدراسة مجموعة من التوصيات التي تستهدف تعزيز أثر رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري وتحقيق استدامته، موجهة إلى مختلف الأطراف المعنية: صناع القرار، والجهات التنظيمية، والمستثمرين والمطورين العقاريين، والباحثين والأكاديميين.

أولاً: التوصيات الموجهة لصناع القرار والجهات الحكومية

تعزيز استمرارية الإصلاحات التشريعية: على الرغم من النتائج الإيجابية التي أظهرتها الدراسة حول أثر التشريعات العقارية في تحفيز الاستثمار، فإنه يُوصى بمواصلة تحديث الأنظمة العقارية بشكل دوري لمواكبة التغيرات الاقتصادية العالمية والمحلية، والعمل على سد أي ثغرات قد تظهر في التشريعات الحالية، خاصة فيما يتعلق بحماية حقوق المستثمرين الأجانب وتبسيط إجراءات الترخيص والتسجيل. كما يُوصى بتسريع تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار في جميع مناطق المملكة، وتوسيع نطاقه ليشمل جميع أنواع العقارات، لما له من دور كبير في تعزيز الشفافية وتقليل النزاعات، كما أظهرت النتائج.

تطوير برامج الإسكان بما يتوافق مع احتياجات السوق المتغيرة: أوصت الدراسة بمواصلة تطوير برامج الإسكان من خلال تنويع المنتجات السكنية لتشمل خيارات متعددة تناسب مختلف الفئات الاجتماعية والاقتصادية، مع التركيز على تحسين جودة المجتمعات العمرانية وتعزيز خدماتها، حيث أظهرت النتائج أن هذا المجال مازال يحتاج إلى مزيد من التطوير. كما يُوصى بتوسيع برامج التمويل العقاري لتشمل شرائح

أوسع من المواطنين، وتقديم حلول تمويلية مبتكرة تتناسب مع قدراتهم المالية، بما يسهم في تحقيق مستهدف رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى ٧٠% بحلول عام ٢٠٣٠.

الاستمرار في دعم المشاريع التنموية الكبرى وتوسيع نطاقها: نظراً لأن المشاريع التنموية الكبرى كانت الأكثر تأثيراً في تعزيز الاستثمار العقاري وفقاً لنتائج الدراسة، فإنه يُوصى بمواصلة الاستثمار في هذه المشاريع وتوسيع نطاقها لتشمل مناطق جديدة في المملكة، مع التركيز على تطوير البنية التحتية المرتبطة بها، وتعزيز الشراكات مع القطاع الخاص في تنفيذ هذه المشاريع، وتوفير حوافز استثمارية جاذبة للمطورين والمستثمرين المحليين والدوليين. كما يُوصى بإنشاء آليات لمتابعة وتقييم أثر هذه المشاريع بشكل دوري لضمان تحقيقها للأهداف المرجوة.

تحسين البيئة الاستثمارية بشكل مستمر: على الرغم من تحسن البيئة الاستثمارية وفقاً لنتائج الدراسة، إلا أن مجال تقليل البيروقراطية والتعقيدات الإدارية مازال بحاجة إلى مزيد من الإصلاحات. لذلك، تُوصى الدراسة بمواصلة تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالاستثمار العقاري، وتقليل عدد الجهات المعنية بالترخيص والموافقات، والعمل على إنشاء نوافذ موحدة للخدمات العقارية، وتعزيز الحوكمة والشفافية في جميع المعاملات العقارية. كما يُوصى بتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP) في تنفيذ المشاريع العقارية، لما لذلك من دور في تقليل المخاطر وتحسين كفاءة التنفيذ، كما أكدت ذلك دراسات (Alqahtani et al., 2024).

تعزيز جاذبية القطاع العقاري للمستثمرين الأجانب: أظهرت النتائج أن جاذبية القطاع العقاري للمستثمرين الأجانب مازالت أقل من جاذبيته للمستثمرين المحليين، لذلك تُوصى الدراسة بمواصلة تحسين البيئة التنظيمية للمستثمرين الأجانب، وتوفير معلومات دقيقة وشفافة حول الفرص الاستثمارية، وتسهيل إجراءات دخولهم إلى السوق العقارية، وتعزيز الحماية القانونية لحقوقهم، والعمل على رفع وعي المستثمرين العالميين بالفرص المتاحة في السوق السعودي من خلال المشاركة في المعارض والمؤتمرات الدولية، وإطلاق حملات ترويجية تستهدف الأسواق الواعدة.

توسيع نطاق التحول الرقمي في الخدمات العقارية: أوصت الدراسة بتوسيع نطاق التحول الرقمي ليشمل جميع الخدمات العقارية، وتعزيز استخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي والبيانات الضخمة في تحليل السوق العقاري وتقديم المؤشرات الدقيقة، وتطوير المنصات الرقمية لتشمل خدمات متكاملة مثل التقييم العقاري

الإلكتروني، والعقود الذكية، والتسويق الرقمي، بما يرفع من كفاءة السوق ويقلل من التكاليف والوقت. كما يُوصى بتعزيز التعاون بين الهيئة العامة للعقار والمعهد العقاري السعودي لتطوير المنظومة الرقمية وتأهيل الكوادر البشرية لاستخدام هذه التقنيات.

ثانياً: التوصيات الموجهة للمستثمرين والمطورين العقاريين

الاستفادة من الفرص الاستثمارية في المشاريع التنموية الكبرى: بالنظر إلى الأثر الكبير لهذه المشاريع في تعزيز الاستثمار العقاري، يُوصى المستثمرين والمطورين بالتوجه نحو الاستثمار في المشاريع المرتبطة بمدن مثل نيوم، والبحر الأحمر، والقدية، والدرعية، وروشن، والاستفادة من الحوافز الاستثمارية التي تقدمها هذه المشاريع، وتنويع محافظهم الاستثمارية لتشمل العقارات السكنية والتجارية والسياحية والصناعية.

التركيز على الابتكار والاستدامة في المشاريع العقارية: أوصت الدراسة المطورين العقاريين بتبني معايير الاستدامة البيئية والذكاء العمراني في مشاريعهم، والاستثمار في التقنيات الصديقة للبيئة، وتصميم مجتمعات عمرانية متكاملة تراعي جودة الحياة، بما يتوافق مع مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في بناء مدن ذكية ومستدامة، ويسهم في رفع القيمة السوقية للمشاريع وجذب شريحة أوسع من المشترين والمستثمرين.

تطوير الشراكات مع القطاع الخاص والجهات الحكومية: يُوصى المطورين العقاريين بتعزيز شراكاتهم مع القطاع الخاص والجهات الحكومية، والاستفادة من نماذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) في تنفيذ المشاريع الكبرى، لما لذلك من دور في تقليل المخاطر الاستثمارية وزيادة كفاءة التنفيذ، كما أوضحت ذلك دراسات (Alqahtani et al., 2024) كما يُوصى بتكوين تحالفات استراتيجية مع شركات تطوير عالمية لنقل الخبرات والتقنيات الحديثة إلى السوق السعودي.

الاستثمار في التسويق الرقمي والتحليل البيانات: أوصت الدراسة المستثمرين والمطورين بالاستثمار في أدوات التسويق الرقمي وتحليل البيانات، واستخدام منصات التواصل الاجتماعي والتطبيقات العقارية للوصول إلى شرائح أوسع من العملاء، والاعتماد على تحليلات البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي في دراسة اتجاهات السوق وتوقع حركة الأسعار، بما يمكنهم من اتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة ورفع كفاءة عملياتهم التسويقية.

ثالثاً: التوصيات الموجهة لتعزيز دور وكيل البيع العقاري

رفع معايير التأهيل والترخيص المهني لوكلاء البيع: أوصت الدراسة بتعزيز متطلبات التأهيل المهني لوكلاء البيع، وتطوير برامج تدريبية متخصصة تشمل الجوانب القانونية والتقنية والتسويقية والاستثمارية، وربط تجديد التراخيص بساعات تدريبية معتمدة، لضمان استمرارية تطوير مهارات الوكلاء ومواكبتهم للتطورات المتسارعة في السوق العقارية.

توسيع مسؤوليات وكيل البيع لتشمل الاستشارات الاستثمارية: نظراً للتحوّل من الوساطة التقليدية إلى الاستشارات العقارية المتخصصة، يُوصى بتوسيع نطاق عمل وكيل البيع ليشمل تقديم الدراسات والتحليلات الاستثمارية، وتقييم الفرص العقارية، وإعداد التقارير الاقتصادية للعملاء، بما يعزز من قيمة الخدمة المقدمة ويجعل الوكيل شريكاً استراتيجياً في العملية الاستثمارية.

تعزيز الالتزام بأخلاقيات المهنة والشفافية: أوصت الدراسة بتعزيز ثقافة الالتزام بأخلاقيات المهنة بين وكلاء البيع، والعمل على نشر مبادئ الشفافية والإفصاح والنزاهة، وتطبيق العقوبات الرادعة على المخالفات النظامية، بما يسهم في رفع ثقة المستثمرين والمتعاملين في السوق العقارية، ويعزز سمعة المهنة ويجعلها أكثر جاذبية.

الاستفادة من التقنيات الحديثة في عمل وكيل البيع: يُوصى وكلاء البيع بالاستفادة من تقنيات الذكاء الاصطناعي والواقع الافتراضي والمنصات الرقمية في تسويق العقارات وعرضها، وتطوير مهاراتهم في استخدام أدوات التحليل الرقمي والتسويق الإلكتروني، بما يمكنهم من تقديم خدمات متميزة وزيادة فرص نجاحهم في السوق التنافسية.

رابعاً: التوصيات الموجهة للباحثين والأكاديميين

إجراء دراسات مستقبلية موسعة: أوصت الدراسة بإجراء دراسات مستقبلية تتناول تحليل أثر رؤية ٢٠٣٠ على الاستثمار العقاري من منظور كمي ونوعي، باستخدام عينات أكبر وأكثر تنوعاً، وتشمل مناطق جغرافية مختلفة في المملكة، مع التركيز على دراسة التحديات التي يواجهها كل نوع من أنواع الاستثمار العقاري (سكني، تجاري، سياحي، صناعي) بصورة مستقلة.

دراسة أثر المتغيرات الاقتصادية الكلية: تُوصي الدراسة بدراسة تأثير المتغيرات الاقتصادية الكلية (مثل أسعار الفائدة، التضخم، أسعار النفط، النمو الاقتصادي) على الاستثمار العقاري في المملكة، ومدى قدرة سياسات رؤية ٢٠٣٠ على تخفيف حدة تأثير هذه المتغيرات على استقرار السوق العقاري.

تحليل اتجاهات السوق المستقبلية باستخدام تقنيات التنبؤ: أوصت الدراسة باستخدام تقنيات التنبؤ المتقدمة مثل تحليل السلاسل الزمنية ونماذج التعلم الآلي لتوقع اتجاهات السوق العقاري في المملكة حتى عام ٢٠٣٠ وما بعده، وتحديد العوامل الأكثر تأثيراً في تلك الاتجاهات، بما يسهم في دعم اتخاذ القرارات الاستثمارية والتخطيط الاستراتيجي.

دراسة تجارب دولية مقارنة: تُوصي الدراسة بإجراء دراسات مقارنة بين تجربة المملكة في تطوير القطاع العقاري ضمن رؤية ٢٠٣٠ وتجارب دول أخرى حققت نجاحات في تحويل قطاعها العقاري إلى قطاع استثماري منتج، للاستفادة من الدروس المستفادة وتطبيق أفضل الممارسات الدولية في السياق السعودي.

تحليل أثر القطاع العقاري على القطاعات الاقتصادية الأخرى: أوصت الدراسة بتحليل العلاقات التكاملية بين القطاع العقاري والقطاعات الاقتصادية الأخرى مثل السياحة والصناعة والخدمات اللوجستية، وقياس مضاعف الأثر الاقتصادي للاستثمار العقاري على الناتج المحلي الإجمالي وفرص العمل، بما يوفر فهماً أعمق لدور القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني.

الخاتمة

خلص هذا الفصل إلى عرض وتحليل النتائج الإحصائية للدراسة، والتي أكدت جميعها وجود أثر إيجابي قوي ودال إحصائياً لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على الاستثمار في القطاع العقاري. فقد أظهرت النتائج أن التشريعات والتنظيمات العقارية، وبرامج الإسكان، وتحسين البيئة الاستثمارية، والمشاريع التنموية الكبرى، كلها عوامل أسهمت بشكل ملموس في زيادة جاذبية السوق العقاري وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، مع تفوق ملحوظ للمشاريع التنموية الكبرى في حجم تأثيرها. كما كشفت النتائج عن وجود فروق في تقييم الأثر تعزى إلى متغيرات الخبرة والمستوى التعليمي ونوع الجهة التابع لها المستجيب، مما يشير إلى أهمية إشراك الكوادر المؤهلة في عمليات التقييم المستقبلية.

وقد تم مناقشة هذه النتائج في ضوء النظريات الاقتصادية المفسرة (التنوع الاقتصادي، الدولة الممكنة، الاستثمار الحضري، التحول الرقمي، الاستدامة الاقتصادية) وتم ربطها بالدراسات السابقة، حيث جاءت النتائج متسقة ومؤكدة لما توصلت إليه تلك الدراسات من أن رؤية ٢٠٣٠ أحدثت نقلة نوعية في القطاع العقاري، وحولته من نشاط تقليدي إلى قطاع استثماري منظم ومستدام يسهم في تحقيق التنوع الاقتصادي وتعزيز مكانة المملكة كوجهة استثمارية عالمية.

وأخيراً، قدم الفصل مجموعة من التوصيات العملية والعلمية الموجهة إلى مختلف الأطراف المعنية، بهدف تعزيز استدامة أثر الرؤية على الاستثمار العقاري، ومعالجة التحديات التي مازالت قائمة، والاستفادة من الفرص المستقبلية الواعدة في هذا القطاع الحيوي، بما يسهم في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ وبناء اقتصاد وطني متنوع ومزدهر.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية :

١. أبو قحف، عبد السلام. (٢٠٢٣). اقتصاديات الاستثمار. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة .
- a. الأريش، كوثر. (2025). *العقار في السعودية: من الاستهلاك إلى الاستثمار الذكي*. صحيفة الجزيرة.
<https://elaph.com/Web/NewsPapers/2025/08/1575690.html>
- b. أرقام (٢٠٢٣) الإسكان رؤية المملكة ٢٠٣٠ - منتدى مستقبل العقار.
<https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/1616956>
٢. أركوبي، دانية. (٢٠٢٤). لماذا يشكل القطاع العقاري أهمية كبيرة لرؤية السعودية؟ صحيفة الاقتصادية.
https://www.aleqt.com/2024/07/25/article_2744841.html
٣. بدير، أحمد محمد. (٢٠٢٣). إدارة الاستثمار والأسواق المالية. القاهرة: دار الفكر الجامعي .
٤. برنامج تحقيق رؤية المملكة العربية السعودية. (٢٠٢٥). *التقرير السنوي لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ لعام ٢٠٢٥*. الرياض: حكومة المملكة العربية السعودية .
٥. الحربي، محمد عبد الله. (٢٠٢٤) *رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ وأثرها في التنمية الاقتصادية* . الرياض: مكتبة الرشد .
٦. الخضير، محسن أحمد. (٢٠٢٣) *الاستثمار وإدارة المحافظ الاستثمارية*. القاهرة: مجموعة النيل العربية .
٧. السلمي، عبد الرحمن بن أحمد. (٢٠٢٣) . *الاقتصاد السعودي في ظل رؤية ٢٠٣٠*. الرياض: دار جامعة الملك سعود للنشر .
٨. السلمي، عبد الرحمن بن أحمد. (٢٠٢٣). *الاستثمار والتنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية* . الرياض: دار جامعة الملك سعود للنشر .
٩. الشمري، خالد بن فهد. (٢٠٢٣) *التنمية المستدامة في المملكة العربية السعودية في ضوء رؤية ٢٠٣٠*. الرياض: دار الزهراء .
١٠. الشمري، خالد بن فهد. (٢٠٢٣) *التنمية الاقتصادية والاستثمار في ضوء رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠*. الرياض: دار الزهراء .
١١. صندوق الاستثمارات العامة. (٢٠٢٤). *للتقرير السنوي*. الرياض: صندوق الاستثمارات العامة .
١٢. عبد المطلب، عبد الحميد. (٢٠٢٢). *اقتصاديات الاستثمار والتمويل*. الإسكندرية: الدار الجامعية .

١٣. القحطاني، سعد بن عبد الله. (٢٠٢٢) إدارة التنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية . الرياض: دار المريخ للنشر .
١٤. مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية. (٢٠١٦) وثيقة رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ . الرياض: مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية .
١٥. الهيئة العامة للعقار. (٢٠٢٤) .التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار .الرياض: الهيئة العامة للعقار .
١٦. وزارة الاستثمار. (٢٠٢٤) .تقرير الاستثمار في المملكة العربية السعودية .الرياض: وزارة الاستثمار .
١٧. وزارة الاقتصاد والتخطيط. (٢٠٢٣) . خطة التنمية الوطنية ومستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ . الرياض: وزارة الاقتصاد والتخطيط .
١٨. وزارة الاقتصاد والتخطيط. (٢٠٢٤) . تقرير الاقتصاد السعودي .الرياض: وزارة الاقتصاد والتخطيط .
١٩. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (٢٠٢٤) .برنامج الإسكان وإنجازاته في ضوء رؤية المملكة ٢٠٣٠ . الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان .

المواقع الإلكترونية :

١. بارشيد، خالد أحمد. (٢٠٢٥) . قراءة للسوق العقاري السعودي. صحيفة اليوم.
<https://www.alyaum.com/articles/6600372>
٢. الحاجري، مبارك فهد Transformation of the Saudi Housing Sector (2024). through an Enabling Approach. *Land Journal*.
<https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>
- a. الربيش، خالد. (٢٠٢٥) . قطاع عقاري نموذجي. صحيفة إيلاف.
<https://elaph.com/Web/NewsPapers/2025/07/1573392.html>
٣. رويترز (٢٠٢٥) الاستثمار الأجنبي المباشر في السعودية ضمن رؤية ٢٠٣٠.
<https://www.reuters.com/ar/business/OUXGYSZPRBILFFV5YKE3MEP4SA>
٤. الشرق للأعمال. (٢٠٢٥) . القطاع العقاري السعودي جذب ٩٠٠ مليار ريال منذ إطلاق رؤية ٢٠٣٠.
<https://asharqbusiness.com/economics/82618>

٥. العربية.نت. (٢٠٢٤). تسارع نشاط المطورين العقاريين في السعودية بدعم رؤية ٢٠٣٠.

<https://www.alarabiya.net/aswaq/realstate/2024/05/28>

٦. قنديل، كريم (٢٠٢٥). سوق العقارات في السعودية يتجه إلى ٣١٠ مليار دولار بحلول ٢٠٣٠.

<https://www.egyin.com/article/61996>

٧. الماضي، محمد. (٢٠٢٥). التقنيات العقارية توسع آفاق الاستثمار وفرص السوق. صحيفة الاقتصادية.

https://www.aleqt.com/2025/09/20/article_2766835.html

٨. وزارة الاقتصاد والتخطيط. (2024). تقرير أداء رؤية السعودية ٢٠٣٠.

<https://www.vision2030.gov.sa/ar/annual-reports>

a. CBRE (٢٠٢٥) تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية - الربع الثالث ٢٠٢٥.

<https://mediaassets.cbre.com>

i. Grand Research Report (٢٠٢٤) القطاع العقاري السعودي ودوره في الاقتصاد الوطني.

<https://www.grandlb.com/economy/74874>

المراجع الأجنبية

1. Aalijah, K. (2025). Leveraging social media analytics for sustainability trend detection in Saudi Arabia's evolving market. <https://arxiv.org/abs/2504.16153>
2. Aalijah, K. (2025). Utilizing Social Media Analytics to Detect Trends in Saudi Arabia's Evolving Market. <https://arxiv.org/abs/2502.16871>
3. AlDakheel, A., Alshehre, A., Alamoudi, E., et al. (2026). Generative AI in Saudi Arabia: A national survey of adoption and impacts.
4. Alhajri, M. F. (2024). Transformation of the Saudi housing sector through an enabling approach. *Land*, 13(5), 718. <https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>
5. Alhamoudi, A. M. (2024). Enabling Industry 4.0 technologies to drive sustainable housing delivery in Saudi Arabia. *Sustainability Journal*. <https://www.mdpi.com/2071-1050/16/13/5413>

6. Alhamoudi, A. M., & K'Akumu, O. (2025). *Creating an enabling environment for affordable housing in Saudi Arabia*. *Frontiers in Built Environment*.
<https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fbuil.2025.1730743>
7. Alhamoudi, A. M., & K'Akumu, O. A. (2026). *Creating an enabling environment for affordable housing in Saudi Arabia*. *Frontiers in Built Environment*.
<https://www.frontiersin.org/journals/built-environment/articles/10.3389/fbuil.2025.1730743/full>
8. Alqahtani, F., et al. (2024). *Critical success factors in sustainable housing projects in Saudi Arabia*. *Heliyon Journal*.
<https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC11226896>
9. Deloitte Middle East. (2023). *Saudi Arabia Economic Outlook*. Dubai: Deloitte.
10. International Monetary Fund. (2024). *Saudi Arabia: 2024 Article IV Consultation—Press Release; Staff Report; and Statement by the Executive Director for Saudi Arabia*. Washington, DC: IMF.
11. Knight Frank. (2025). *Saudi residential real estate investment outlook*. Reuters . <https://www.reuters.com/world/middle-east/saudi-residential-real-estate-attract-122-billion-this-year-consultancy-says-2025-03-11/>
12. KPMG. (2024). *Saudi Arabia Vision 2030: Transformation and Growth*. Riyadh: KPMG Saudi Arabia.
13. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2023). *OECD Economic Surveys: Saudi Arabia*. Paris: OECD Publishing.
14. Oxford Business Group. (2024). *The Report: Saudi Arabia 2024*. London: Oxford Business Group.
15. PwC Middle East. (2023). *Saudi Arabia's Vision 2030: Progress and Opportunities*. Dubai: PwC Middle East.
16. PwC. (2024). *Saudi Arabia off-plan real estate market report*.
<https://www.pwc.com/m1/en/publications/saudi-arabia-off-plan-market-ar.html>
17. United Nations Development Programme. (2023). *Human Development Report*. New York: UNDP.
18. United Nations. (2015). *Transforming Our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. New York: United Nations.
19. World Bank. (2024). *Gulf Economic Update*. Washington, DC: World Bank.

20. World Economic Forum. (2024). *The Global Competitiveness Report*. Geneva: WEF.