

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

ماجستير الإدارة العقارية



أثر تطوير العقار (التشطيبات والصيانة والتحسينات) على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير: دراسة تطبيقية على العقارات التجارية في مدينة الرياض

إعداد الطالب:

سعد علي القحطاني

الرقم الأكاديمي:

٢٥٣٠٠٢٨٨٧

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد حسن

د. فايز علي جراد

العام الدراسي: 2026

٣	مقدمة:
٤	مشكلة الدراسة
٥	أهداف الدراسة
٦	ثانياً: أسئلة الدراسة
٦	ثالثاً: فروض الدراسة
٧	رابعاً: أهمية الدراسة
٩	الدراسات السابقة:
١٥	الفجوة البحثية
١٧	المنطلقات النظرية للدراسة:
٢١	منهجية الدراسة
٢١	مجتمع وعينة الدراسة
٢٢	مصادر جمع البيانات
٢٢	أداة الدراسة
٢٣	الأساليب الإحصائية المستخدمة
٢٤	حدود الدراسة
٢٥	المراجع:

مقدمة:

يحتل القطاع العقاري مكانة محورية في البنية الاقتصادية للدول المتقدمة والنامية على حدٍ سواء، إذ يُسهم بنسبة كبيرة في الناتج المحلي الإجمالي ويُوفّر فرصاً استثمارية متنوعة تستقطب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، فضلاً عن دوره الاجتماعي في توفير المسكن الملائم وتحقيق الاستقرار الحضري، وقد شهدت الأسواق العقارية في السنوات الأخيرة تحولات جوهرية فرضتها المتغيرات الاقتصادية والتكنولوجية والديموغرافية، مما أعاد تشكيل معايير الجودة والتنافسية في هذا القطاع وجعل من تطوير العقار القائم ضرورة استثمارية لا ترفاً اختيارياً (البداح والحائلول، ٢٠٢٢)

و تُمثّل القيمة الإيجارية المحصّلة والمدة الزمنية اللازمة لتأجير الوحدة الشاغرة المؤشرين الأكثر مباشرة لقياس الأداء المالي للأصل العقاري المُدرّ للدخل. وتتأثر هذه المؤشرات بمجموعة واسعة من العوامل تتجاوز الموقع الجغرافي والعرض والطلب لتشمل خصائص المبنى ذاته ومستوى جودته وصيانتته. وقد أثبتت الدراسات أن جزءاً معتبراً مما يُفسّر تقليدياً بوصفه تحركات سوقية في الأسعار والإيجارات هو في حقيقته انعكاس لعمليات التطوير والتحسين التي أُجريت على العقار ولم تُحتسب بشكل منفصل في نماذج التقييم. (Caloia & Mastrogiacomo, 2022)

وعلى الرغم من وضوح العلاقة المنطقية بين تطوير العقار ومخرجاته الإيجارية، إلا أن الربط المنهجي بين هذين المتغيرين لا يزال يفتقر إلى أطر تحليلية متكاملة تجمع بين أبعاد التطوير المتعددة — تشطيبات وصيانة وتحسينات وتحديث بنية تحتية وبين أثرها المشترك والنسبي على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير. فمعظم الدراسات السابقة تناولت كل بُعد على حدة أو ركّزت على سياق قطاعي أو جغرافي ضيق، مما يحدّ من إمكانية بناء رؤية شاملة تُرشّد صانع القرار العقاري (Rose & Harris, 2022).

ومن هذا المنطلق، تأتي هذه الدراسة لتتناول أثر تطوير العقار بأبعاده الأربعة (جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، كفاءة الصيانة الدورية والوقائية، التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى) على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري.

مشكلة الدراسة

يُمثل القطاع العقاري أحد أهم الركائز الاقتصادية في مختلف الدول، إذ يستأثر بنسبة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي ويُشكّل قناة استثمارية رئيسية تستقطب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية على حدٍ سواء. وتتوقف قدرة هذا القطاع على تحقيق عوائد مستدامة على جملة من المحددات، يأتي في مقدمتها مستوى التطوير الذي يخضع له العقار عبر مراحل عمره التشغيلي، غير أن الواقع الميداني يكشف عن مفارقة لافتة تتجلى في أن كثيراً من الملاك والمستثمرين العقاريين يُنفقون مبالغ طائلة على شراء العقارات واقتنائها دون أن يُولوا اهتماماً مكافئاً لعمليات التطوير والصيانة والتحسين المستمرة، مما يُفضي بمرور الوقت إلى تدهور الحالة الفيزيائية والوظيفية للمبنى وانخفاض جاذبيته في السوق الإيجاري وتراجع قيمته الإيجارية وإطالة فترات الشغور بصورة تُرهق التدفقات النقدية وتُقلّص العائد على الاستثمار.

وتتفاقم هذه الإشكالية في ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها السوق العقاري على المستويين الإقليمي والدولي، حيث تتصاعد توقعات المستأجرين فيما يتعلق بجودة التشطيبات وكفاءة أنظمة المبنى ومستوى الخدمات المرافقة، فضلاً عن اشتداد المنافسة بين العقارات المعروضة للإيجار نتيجة التوسع في المشاريع العقارية الجديدة ذات المواصفات العالية. وفي المقابل، تعاني شريحة واسعة من المخزون العقاري القائم وبخاصة المباني التي مضى على إنشائها عقدان أو أكثر من تقادم التشطيبات وتهالك الأنظمة الكهربائية والميكانيكية وغياب الصيانة الوقائية المنتظمة وقصور التحسينات الوظيفية والجمالية، وهو ما يجعلها في موقع تنافسي ضعيف أمام العقارات الحديثة ويُعرّض ملاكها لخسائر مالية متراكمة تتمثل في انخفاض الإيجارات وارتفاع معدلات دوران المستأجرين وطول فترات الشغور.

وعلى الرغم من أن الأدبيات الأجنبية قد بدأت في السنوات الأخيرة بتناول جوانب متفرقة من هذه العلاقة كأثر التجديد على قيمة المباني المكتبية، ودور نوع الملكية في قرارات الصيانة والتسجير الإيجاري، والعوائق الاقتصادية والتنظيمية أمام تجديد المباني القائمة إلا أن هذه الدراسات جاءت مُجرّلة ومحصورة في سياقات جغرافية وقطاعية محددة، ولم تتناول العلاقة بين أبعاد التطوير العقاري مجتمعة والقيمة الإيجارية وسرعة التأجير في إطار نموذج تحليلي شامل.

ومن هنا تبلورت مشكلة الدراسة الحالية التي تسعى إلى الإجابة عن التساؤل الجوهرى التالي: ما أثر تطوير العقار بأبعاده (جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، كفاءة الصيانة الدورية والوقائية،

التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى) على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري؟

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على أثر تطوير العقار بأبعاده الأربعة (جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، كفاءة الصيانة الدورية والوقائية، التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى) على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري

ويتفرع من هذا الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

- التعرف على أثر جودة التشطيبات الداخلية والخارجية (مواد التشطيب، مستوى الدهانات والأرضيات، واجهات المبنى، العزل الحراري والصوتي) على القيمة الإيجارية للوحدات العقارية ومدى إسهامها في تقليص فترة الشغور وتسريع عملية التأجير.
- التعرف على أثر كفاءة الصيانة الدورية والوقائية (صيانة الأنظمة الكهربائية والميكانيكية، معالجة التشققات والرطوبة، صيانة المصاعد والمناطق المشتركة، الاستجابة لطلبات الإصلاح) على رضا المستأجرين واستعدادهم لدفع إيجارات أعلى ومعدلات تجديد عقود الإيجار.
- التعرف على أثر التحسينات الوظيفية والجمالية (إعادة توزيع المساحات الداخلية، تحسين الإضاءة والتهوية الطبيعية، تجميل المداخل والمساحات الخضراء، إضافة مرافق خدمية كمواقف السيارات والأمن) على جاذبية العقار في السوق الإيجاري وتحقيق ميزة تنافسية تُسرّع من عملية التأجير.
- التعرف على أثر تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى (تطوير شبكات المياه والصرف، ترقية الأنظمة الكهربائية، تركيب أنظمة مكافحة الحريق والسلامة، اعتماد حلول ذكية لإدارة الطاقة والمبنى) على القيمة الإيجارية طويلة الأجل وتقليل معدل دوران المستأجرين.
- تقديم إطار مقترح لتوجيه قرارات الاستثمار في تطوير العقار بما يُعظّم العائد الإيجاري ويُقلّص فترة الشغور في ضوء الممارسات المثلى المستخلصة من نتائج الدراسة.

ثانياً: أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي

ما أثر تطوير العقار بأبعاده (جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، كفاءة الصيانة الدورية والوقائية، التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى) على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري؟

الأسئلة الفرعية

س ١: ما أثر جودة التشطيبات الداخلية والخارجية على القيمة الإيجارية للوحدات العقارية؟ وهل تسهم في تقليص فترة الشغور وتسريع عملية التأجير؟

س ٢: ما أثر كفاءة الصيانة الدورية والوقائية على رضا المستأجرين واستعدادهم لدفع إيجارات أعلى وتجديد عقود الإيجار؟

س ٣: ما أثر التحسينات الوظيفية والجمالية على جاذبية العقار في السوق الإيجاري وعلى سرعة تأجير الوحدات الشاغرة؟

س ٤: ما أثر تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى على القيمة الإيجارية طويلة الأجل وعلى تقليل معدل دوران المستأجرين؟

ثالثاً: فروض الدراسة

الفرض الرئيسي

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير العقار بأبعاده (جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، كفاءة الصيانة الدورية والوقائية، التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى) على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري.

الفروض الفرعية

- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لجودة التشطيبات الداخلية والخارجية على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري.
- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لكفاءة الصيانة الدورية والوقائية على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري.
- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للتحسينات الوظيفية والجمالية على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري.
- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير في السوق العقاري.

رابعاً: أهمية الدراسة

الأهمية العلمية (النظرية)

تسدّ هذه الدراسة فجوة بحثية واضحة في الأدبيات العربية والأجنبية التي تفتقر إلى نموذج تحليلي متكامل يربط بشكل مباشر بين أبعاد تطوير العقار الأربعة (جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، كفاءة الصيانة الدورية والوقائية، التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية) وبين القيمة الإيجارية وسرعة التأجير ضمن إطار بحثي واحد، إذ إن معظم الدراسات السابقة تناولت كل بُعد على حدة دون دمجها في نموذج شامل يكشف عن التأثيرات المتبادلة والأهمية النسبية لكل بُعد.

تُثري الدراسة الإطار النظري لإدارة الأصول العقارية والاقتصاد العقاري من خلال توسيع نطاق النظريات القائمة — كنظرية رسملة الدخل ونظرية التسعير الهيدوني ونظرية إدارة دورة حياة المبنى — بإدراج متغيرات التطوير والتحسين كمحددات بنوية أساسية للقيمة الإيجارية، وليس مجرد عوامل هامشية كما عُولمت في كثير من الأطر التقليدية.

تُقدّم الدراسة مساهمة منهجية بارزة من خلال تصميم أداة قياس (استبانة) محكمة تقيس أبعاد تطوير العقار الأربعة وتأثيرها على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير، مما يُتيح للباحثين اللاحقين أداة موثوقة وصادقة قابلة للتطبيق والتكرار في بيئات عقارية وسياقات جغرافية وثقافية متنوعة سواء في الدول العربية أو الأسواق العالمية.

تُسهّم الدراسة في بناء قاعدة معرفية مُوثّقة بالأدلة الكميّة حول الأهمية النسبية لكل بُعد من أبعاد التطوير العقاري في تحديد القيمة الإيجارية وسرعة شغل الوحدات، وهو ما يُمكن الباحثين مستقبلاً من إجراء دراسات مقارنة عابرة للثقافات بين أسواق عقارية مختلفة والكشف عن الثوابت والمتغيرات عبر السياقات الاقتصادية والتشريعية المتباينة.

تفتح الدراسة آفاقاً بحثية جديدة ومتشعبة أمام المتخصصين في مجالات التخطيط العمراني وإدارة المرافق والتقييم العقاري والتمويل العقاري، وذلك من خلال تحديد الفجوات المعرفية التي قد تكشف عنها نتائجها، مثل دراسة أثر حلول المباني الذكية والاستدامة البيئية على سرعة التأجير، أو قياس العلاقة بين الإنفاق على الصيانة الوقائية والقيمة الإيجارية طويلة الأجل، أو تأثير التحول الرقمي في إدارة العقارات على سلوك المستأجرين.

الأهمية العملية (التطبيقية)

تزوّد الدراسة المستثمرين العقاريين وشركات التطوير بمؤشرات كميّة واضحة ومبنية على أدلة ميدانية حول العائد المتوقع من كل نوع من أنواع التطوير، مما يُمكنهم من ترتيب أولويات الإنفاق الرأسمالي وتوجيه الاستثمار نحو الأبعاد الأعلى عائداً على القيمة الإيجارية بدلاً من اتخاذ قرارات مبنية على الحدس أو الخبرة الشخصية فحسب، وهو ما ينعكس مباشرة على تحسين هوامش الربحية وتعظيم العائد على الاستثمار العقاري.

تُساعد الدراسة شركات إدارة الأملاك والمرافق في تصميم خطط صيانة وقائية ودورية قائمة على تحليل التكلفة والعائد، بحيث يُمكنها تحديد المستوى الأمثل من الإنفاق على الصيانة الذي يُحقّق أقصى أثر على رضا المستأجرين ومعدلات تجديد العقود وتقليل فترات الشغور، مما يُترجم إلى تحسين مباشر وملحوس في التدفقات النقدية التشغيلية والقيمة الرأسمالية للعقار.

توفّر الدراسة لصانعي السياسات والجهات التنظيمية العقارية — كهيئات تنظيم الإيجار وبلديات المدن ووزارات الإسكان — قاعدة بيانات ونتائج ميدانية تُسهّم في صياغة تشريعات وأنظمة تُلزم الملاك بمعايير صيانة دنيا واشتراطات جودة للتشطيبات.

الدراسات السابقة:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل — تطوير العقار (التشطيبات، الصيانة، التحسينات) وعلاقته بمتغيرات أخرى

دراسة البداح والحاثول": (2022) دراسة مقارنة لتكلفة التطوير العقاري السكني بين الشركات الكبرى والمؤسسات الصغيرة: مدينة الرياض نموذجاً (٢٠١٣-٢٠١٥)". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الفروق في تكاليف التطوير العقاري السكني بأبعاده (تكلفة الأرض، تكلفة البناء والتشطيبات، تكلفة التصميم والإشراف، المصاريف الإدارية والتسويقية، وهامش الربح) بين الشركات الكبرى والمؤسسات الفردية الصغيرة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة حالة لأربعة مشاريع سكنية (شركة كبرى واحدة وثلاث مؤسسات فردية) في الفترة ٢٠١٣-٢٠١٥. وتكونت العينة من بيانات مالية وتشغيلية مفصلة لهذه المشاريع الأربعة التي تضم ما يزيد عن ١٣٠٠ وحدة سكنية. وقد توصلت نتائج الدراسة إلى أن تكلفة التطوير لدى الشركات الكبرى أعلى بنسبة ٣٣٪ مقارنة بالمؤسسات الفردية، وأن الفرق يعود بشكل أساسي إلى ارتفاع تكاليف الأراضي والمصاريف الإدارية، في حين أن تكلفة البناء والتشطيبات لا تختلف جوهرياً. كما بينت الدراسة أن تكلفة المتر المربع لدى المؤسسات الفردية تراوحت بين ١٢٧٣ و ١٣٢٠ ريالاً مقابل نحو ١٥٠٠ ريال للشركة الكبرى. وأوصت الدراسة بتطوير نموذج لخفض تكاليف التطوير العقاري لدى الشركات الكبرى، وتشجيع المطورين الأفراد على التحول إلى العمل المؤسسي المنظم بما يسهم في زيادة المعروض السكني وإعادة التوازن لسوق الإسكان.

دراسة الرحيلي": (2020) تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على إمكانية تطبيق تقنية البلوك تشين بأبعادها (إدارة المعاملات، الشفافية والموثوقية، تقليل الوساطة، كفاءة إدارة المعلومات) في تطوير قطاع الإيجار العقاري بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة منهج دراسة الحالة للتعرف على الآلية الحالية لإدارة قطاع الإيجار ثم تقديم نموذج مقترح لتطبيق تقنية البلوك تشين. وتكونت العينة من تحليل الإطار التنظيمي والتشريعي القائم لنظام الإيجار العقاري السعودي والمعاملات المنفذة عبر منصة "إيجار" الحكومية. وتوصلت النتائج إلى أن تقنية البلوك تشين تسهم في تحقيق الشفافية

والدقة في معاملات الإيجار، وتتغلب على مركزية الآلية الحالية التي تعتمد على الوسيط العقاري، وتوفر بيئة آمنة لحفظ المعلومات وتنظيمها وتبادلها واسترجاعها. وأوصت الدراسة بتبني تطبيقات البلوك تشين في شتى المجالات بالمملكة لمواكبة رؤية ٢٠٣٠ وتحقيق التحول الرقمي.

Cho, Kim, & Kim (2022): "Critical Review on Economic Effect of دراسة Renovation Works for Sustainable Office Building Based on Opinions of Real-Estate Appraisers". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر أعمال التجديد على القيمة الاقتصادية للمباني المكتبية بأبعادها (العوامل الفيزيائية ١٨ عاملاً، العوامل البيئية ٨ عوامل، العوامل التبادلية ١٢ عاملاً) من خلال تحليل آراء المُقيِّمين العقاريين في كوريا الجنوبية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع تطبيق أساليب إحصائية متعددة تشمل الإحصاء الوصفي، وتحليل مربع كاي (Chi-square)، وعملية التحليل الهرمي (AHP)، ونمذجة المعادلات الهيكلية (SEM). وتكوّنت العينة من ٢٢٧ مُقيِّماً عقارياً مرخصاً، وبعد اختبار الموثوقية (CR) تم اعتماد ١١٨ استبانة صالحة للتحليل الإحصائي. وتوصلت النتائج إلى أن أعمال التجديد تؤثر إيجابياً في زيادة قيمة المباني المكتبية بنسبة تتراوح بين ٢١٪ و ٣٠٪ وفقاً لإجابات الأغلبية (٣٩.٨٣٪)، غير أن أساليب التقييم الحالية (أسلوب التكلفة، أسلوب المقارنة بالمبيعات، أسلوب رسملة الدخل) محدودة الفاعلية في تقييم المباني المُجدّدة وفقاً لرأي ٧٢.٨٨٪ من المُقيِّمين. كما أظهرت نتائج نمذجة المعادلات الهيكلية أن العوامل المرتبطة بتحسين بيئة العمل والمساحات الخضراء والمساحة القابلة للتأجير وعدد الطوابق وأماكن وقوف السيارات هي العوامل الأكثر تأثيراً في زيادة قيمة المبنى المُجدّد. وأوصت الدراسة بتطوير أساليب التقييم العقاري بما يتناسب مع خصوصية المباني المُجدّدة، وبناء قاعدة بيانات لحالات التجديد لدعم قرارات الملاك.

Liao, Ren, & Li (2023): "Existing Building Renovation: A Review of دراسة Barriers to Economic and Environmental Benefits". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على العوائق التي تحول دون تحقيق الفوائد الاقتصادية والبيئية لتجديد المباني القائمة بأبعادها (العوائق المالية، العوائق التنظيمية والتشريعية، العوائق التقنية، وعوائق أصحاب المصلحة). واستخدمت الدراسة منهج المراجعة المنهجية باستخدام التحليل البibliومتري عبر برنامج VOSviewer. وتكوّنت العينة من 1402 ورقة بحثية مستخرجة من قاعدة بيانات Web of Science الأساسية، حيث أُجري تحليل كمي للنصوص وخرائط الكلمات المفتاحية المشتركة وشبكات التعاون الدولي. وتوصلت النتائج إلى أن أبرز

العوائق هي: عدم قدرة نحو نصف الأسر المالكة على تمويل تكاليف التجديد (كما في حالة بلجيكا)، وأن أزمة كوفيد-١٩ زادت نسبة الأسر التي تواجه عجزاً تموالياً بنحو ٨٪، فضلاً عن أن المماريين يمانعون استخدام مواد غير مألوفة بسبب ثقافة تجنب المخاطر. كما بينت الدراسة أن إيطاليا والصين والولايات المتحدة وإسبانيا والسويد هي الأكثر إنتاجاً بحثياً في هذا المجال. وأوصت الدراسة بضرورة تصميم سياسات تحفيزية من أعلى إلى أسفل (top-down) لتسريع وتيرة تجديد المباني، وتطوير آليات تمويل مبتكرة، وتكثيف التعاون بين المطورين والجهات الحكومية والمستفيدين.

دراسة Pannier et al. (2021): "Identifying Optimal Renovation Schedules for Building Portfolios: Application in a Social Housing Context under Multi-Year Funding Constraints". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أفضل جداول التجديد لمحافظ المباني بأبعادها الثلاثة (أي إجراء تجديدي يُنفَّذ؟ أي مبنى يُجدَّد أولاً؟ في أي سنة؟) في ظل قيود التمويل متعدد السنوات. واستخدمت الدراسة منهج التحسين متعدد الأهداف (MOO) باستخدام خوارزمية NSGA-II المُعدَّلة، إلى جانب المحاكاة الديناميكية لاستهلاك الطاقة في المباني ونماذج تقدير التكلفة. وتكوّنت العينة من محفظة مباني إسكان اجتماعي في منطقة باريس الكبرى تضم عدة مبانٍ سكنية متنوعة من حيث سنة البناء ونوع العزل ونظام التدفئة. وتوصلت النتائج إلى أن التحسين المشترك لثلاثة أسئلة (ماذا، أين، متى) في خطوة تحسين واحدة يُنتج جداول تجديد أكثر كفاءة من التحسين المنفصل، وأن المباني ذات الأداء الطاقوي الأضعف ينبغي أن تحظى بالأولوية في الجداول، وأن التدخل على مستوى الغلاف الخارجي والأنظمة الميكانيكية معاً يحقق أقصى وفر في الطاقة والتكلفة. وأوصت الدراسة بتعميم هذا النموذج على مُلاك المحافظ العقارية والبلديات لتوجيه استثماراتهم في التجديد، مع إدراج معايير بيئية واجتماعية في عملية اتخاذ القرار.

دراسة Lang et al. (2021): "Systematic Review: Landlords' Willingness to Retrofit Energy Efficiency Improvements". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على العوامل المؤثرة في استعداد المُلاك لتنفيذ تحسينات كفاءة الطاقة في العقارات المؤجرة بأبعادها (العوامل الموقفية/السياقية، خصائص المسكن، العوامل الاجتماعية-الديموغرافية، والعوامل النفسية). واستخدمت الدراسة منهج المراجعة المنهجية (Metasummary) وفق بروتوكول مُسجَّل مسبقاً لضمان الشمولية والتكرارية. وتكوّنت العينة من الأدبيات الأكاديمية والرمادية المنشورة في الدول المتقدمة (أستراليا،

بريطانيا، ألمانيا، الولايات المتحدة، وغيرها)، حيث حُدِّدَ ٤٧ عاملاً مؤثراً من خلال التحليل الكمي والنوعي للدراسات المشمولة. وتوصلت النتائج إلى أن ٢٠ عاملاً يزيد من استعداد الملاك و ٢٩ عاملاً يقلّله، وأن العوائق المالية هي الأكثر تكراراً كعامل مثبّط، في حين أن تحسين القيمة المالية للعقار هو المحفّز الأبرز. كما أظهرت الدراسة أن ستة عوامل فقط وردت في أكثر من خمس دراسات، مما يدل على حداثة هذا الحقل البحثي. وأوصت الدراسة بتطوير نموذج مفاهيمي تكاملي لسلوك الملاك يجمع بين العوامل الاقتصادية والاجتماعية والنفسية، وبضرورة صياغة سياسات تتجاوز الحوافز المالية لتشمل التثقيف والتيسير الإداري.

دراسة Rose & Harris (2022): "The Three Tenures: A Case of Property Maintenance". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على العلاقة بين نوع حيازة العقار (ملكية خاصة، إيجار خاص، إيجار اجتماعي) وممارسات صيانة الممتلكات بأبعادها (نمط الصيانة، حالة المبنى، الصحة والسلامة، القيمة السوقية، وديناميكيات الحي). واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي بالاعتماد على بيانات كندية ثانوية من التعدادات السكنية ومسوحات الإسكان الوطنية. وتكوّنت العينة من بيانات المخزون السكني الكندي على مستوى الأحياء في مدن كبرى متعددة. وتوصلت النتائج إلى أن المستأجرين من القطاع الخاص يقطنون العقارات الأقل صيانةً مقارنةً بالملاك والمستأجرين الاجتماعيين، وأن هناك فجوة صيانة واضحة في قطاع الإيجار الخاص تؤثر سلباً على صحة المستأجرين وقيمة الحي. كما أكدت الدراسة أن نوع الحيازة يُشكّل عاملاً بنيوياً في تحديد مستوى صيانة المباني ولا يمكن اختزاله في العوامل الاقتصادية وحدها. وأوصت الدراسة بتبني سياسات تنظيمية تُلزم مُلاك العقارات المؤجرة بمعايير صيانة دنيا، وإنشاء برامج دعم لصيانة المساكن في قطاع الإيجار الخاص.

المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع — القيمة الإيجارية وسرعة التأجير وعلاقتهما بمتغيرات أخرى

دراسة خوقير والزامل (2023): أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة: دراسة حالة حي العقيق بالرياض". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر القُرب من المنشآت التعليمية بأبعاده (المسافة من المدرسة، نوع المدرسة، مساحة الأرض، مساحة البناء) على أسعار الإيجارات السكنية في حي العقيق بمدينة الرياض. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي باستخدام

أسلوب معامل الارتباط (Correlation) لقياس العلاقة بين المتغيرات. وتكوّنت العينة من ١٢ عقاراً سكنياً مجاوراً لمنشآت تعليمية مختلفة (٨ مدارس أهلية و٧ مدارس حكومية) داخل حي العقيق الذي يضم نحو ١٥٠ قطعة سكنية. وتوصلت النتائج إلى وجود علاقة عكسية بين المسافة من المنشأة التعليمية وسعر إيجار العقار، حيث تنخفض الإيجارات بالقرب من المدارس بسبب الإزعاج والازدحام المروري، في حين ترتفع مع الابتعاد عنها. كما أظهرت الدراسة أن العقارات الأقرب من ٤٢ متراً تحقق إيجارات تتراوح بين ١٧,٠٠٠ و ٣٤,٠٠٠ ريال، بينما تحقق العقارات الأبعد (١٠٠-١٣٢ متراً) إيجارات أعلى تصل إلى ٤٠,٠٠٠-١١٥,٠٠٠ ريال. وأوصت الدراسة بمراعاة معايير التخطيط العمراني في تحديد مواقع المنشآت التعليمية داخل الأحياء السكنية، والتحكم في الآثار السلبية للازدحام المروري المصاحب.

دراسة بابو وكريم: (2021) الإيجار كآلية جديدة لبيع العقارات: دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون المغربي". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على النظام القانوني لعقد الإيجار المفضي إلى التملك (البيع بالإيجار) بأبعاده (الإطار التشريعي، حقوق والتزامات الطرفين، شروط العقد، آليات التنفيذ) في كل من التشريع الجزائري والتشريع المغربي. واستخدمت الدراسة المنهج المقارن التحليلي لدراسة النصوص القانونية والتنظيمية في كلا البلدين. وتكوّنت العينة من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المفضي إلى التملك في الجزائر والمغرب. وتوصلت النتائج إلى أن كلا التشريعين يهدفان إلى تمكين ذوي الدخل المحدود من التملك السكني عبر آلية تبدأ بالإيجار وتنتهي بالتملك، غير أن هناك اختلافات جوهرية في شروط التنفيذ والضمانات الممنوحة للمستأجر-المشتري بين البلدين. وأوصت الدراسة بتطوير الأطر التشريعية بما يعزز الحماية القانونية للمستأجرين ويوسع نطاق الاستفادة من هذه الآلية التعاقدية.

دراسة Caloia & Mastrogiacomo (2022): "The Housing Wealth Effect: The

Role of Renovations and Home Improvements". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على ما إذا كان تجاهل التحسينات المنزلية يُحدث تحيزاً في أثر الثروة العقارية بأبعاده (الميل الحدي للاستهلاك من الثروة العقارية، أثر التجديدات على أسعار المساكن، العلاقة بين التحسينات والإنفاق الاستهلاكي) في إيطاليا وهولندا. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي التجريبي باستخدام نماذج الانحدار على بيانات مسحية طولية (Panel Data) من مسح الثروة الأسرية في البلدين. وتكوّنت العينة من بيانات آلاف الأسر الإيطالية والهولندية على مدى عدة سنوات، مع ربط بيانات التجديدات المنزلية المُصرَّح بها ببيانات أسعار المساكن والإنفاق الاستهلاكي. وتوصلت النتائج إلى أن تجاهل التحسينات المنزلية يُبالغ

في تقدير أثر الثروة العقارية على الاستهلاك بنسبة ملحوظة، وأن جزءاً كبيراً مما يُعتقد أنه "أثر ثروة" هو في الواقع ناتج عن إنفاق التجديد ذاته وليس عن ارتفاع القيمة السوقية. وأوصت الدراسة بضرورة إدراج بيانات التحسينات المنزلية في نماذج تقدير أسعار المساكن وأثر الثروة العقارية، وبتطوير مؤشرات أسعار عقارية تأخذ في الاعتبار تكاليف التجديد.

Mangold, Johansson, Österbring, & von Platten (2023): "Increased Rental Housing in Sweden". هذه الدراسة إلى التعرف على أثر نوع ملكية العقار المؤجر (عامة مقابل خاصة) على قرارات التجديد وزيادات الإيجار بأبعادها (حجم التجديد الأصغر والأكبر، نسبة الزيادة في الإيجار، شريحة الدخل للسكان) في السويد خلال الفترة ٢٠١٤-٢٠٢٠. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي التحليلي باستخدام الانحدار اللوجستي (Logistic Regression) لتحليل احتمالات التجديد، والانحدار الخطي المتعدد (OLS) لتحليل زيادات الإيجار. وتكوّنت العينة من سجلات الضرائب العقارية الشاملة لجميع المباني السكنية متعددة الأسر في السويد عبر ثلاث فترات ضريبية (2014-2016)، (2019-2020)، (2022-)، مع بيانات مساعدة من هيئة الإحصاء السويدية عن الدخل المتاح للسكان. وتوصلت النتائج إلى أن شركات الإسكان العام أجرت تجديدات أصغر أكثر ورفعت الإيجارات بنسب أقل من الشركات الخاصة، وأن الفرق يتسع بشكل ملحوظ في شرائح الدخل الأدنى حيث رفعت الشركات الخاصة الإيجارات أكثر دون إجراء تجديدات كبيرة. كما أن أكبر عشر شركات خاصة رفعت الإيجارات أكثر من أي مجموعة ملكية أخرى. وأوصت الدراسة بإعادة النظر في سياسات خصخصة الإسكان العام، وتبني ضوابط تضمن ألا تؤدي التجديدات إلى تهجير الفئات الأقل دخلاً، وتعزيز دور الشركات العامة في حماية القدرة الإيجارية للمستأجرين.

Bourassa, Hoesli, Scognamiglio, & Zhang (2020): "Property Renovations and Their Impact on House Price Index Construction". هذه الدراسة إلى التعرف على تحيز التجديد (Renovation Bias) في بناء مؤشرات أسعار المساكن بأبعاده (تكرار المبيعات، تأثير التحسينات على أسعار البيع، التباين الجغرافي في التحيز) في الولايات المتحدة الأمريكية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي باستخدام منهجية تكرار المبيعات المُعدّلة (Repeat Sales Method) مع مراعاة بيانات التجديدات. وتكوّنت العينة من بيانات معاملات بيع عقارية واسعة

النطاق عبر مناطق جغرافية متعددة في الولايات المتحدة مستقاة من سجلات الوكالة الفيدرالية لتمويل الإسكان (FHFA) وتوصلت النتائج إلى أن تجاهل التجديدات يحدث تحيزاً تصاعدياً في مؤشرات أسعار المساكن، حيث تُعزى جزء من الزيادة في السعر بين البيع الأول والبيع الثاني إلى التحسينات المُنفَّذة وليس إلى تحركات السوق الحقيقية. وتفاوتت درجة التحيز بحسب المنطقة الجغرافية ونوع العقار. وأوصت الدراسة بتطوير منهجيات بناء مؤشرات الأسعار العقارية بحيث تتضمن متغيرات التجديد والتحسين، لتقديم صورة أكثر دقة عن تحركات الأسعار الحقيقية في السوق.

Hu, Kok, & Palacios (2024): "Tenant Satisfaction and Commercial Building Performance". هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على العلاقة بين رضا المستأجرين وأداء المباني التجارية بأبعادها (خصائص المبنى الحسية، معدلات الإيجار، معدلات الشغور، جودة الخدمات) في الولايات المتحدة. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي باستخدام نماذج الانحدار الهيدوني (Hedonic Regression) لتحليل العلاقة بين مؤشرات الرضا والأداء المالي للمباني. وتكوّنت العينة من بيانات عينة كبيرة من المباني التجارية الأمريكية تتضمن مسوحات رضا المستأجرين المقرونة ببيانات الإيجار والشغور والخصائص الفيزيائية للمبنى. وتوصلت النتائج إلى أن المباني ذات مستويات الرضا الأعلى تحقق إيجارات أعلى ومعدلات شغور أقل، مما يؤكد أن الاستثمار في تحسين جودة المبنى وخدماته ينعكس مباشرة على الأداء المالي. وأوصت الدراسة بتبني مقاييس دورية لرضا المستأجرين كأداة لاتخاذ قرارات الاستثمار في الصيانة والتحسينات، وإدراج هذه المقاييس ضمن معايير التقييم العقاري.

الفجوة البحثية

أولاً: أوجه الاتفاق

تتفق الدراسة الحالية مع عدد من الدراسات السابقة في جوانب متعددة تشمل الهدف والمنهج وبيئة التطبيق.

فمن حيث الهدف، تلتقي الدراسة الحالية مع دراسة Cho, Kim & Kim (2022) في السعي إلى الكشف عن أثر التجديدات والتحسينات العقارية على القيمة المالية للعقار، كما تتفق مع دراسة Caloia & Mastrogiacomo (2022) في التركيز على العلاقة بين التحسينات المادية التي يُجريها المالك

وانعكاسها على العوائد الإيجارية. وتتقاطع أيضاً مع دراسة (Mangold et al. (2023 في استهداف فهم الكيفية التي يؤثر بها نمط التطوير والصيانة على مستويات الإيجار ومعدلات الشغور.

ومن حيث **المنهج**، تشترك الدراسة الحالية مع أغلب الدراسات المستعرضة في تبني المنهج الوصفي التحليلي القائم على جمع بيانات كمية وتحليلها إحصائياً، وهو المنهج ذاته الذي اعتمدته دراسة خوير والزمال (٢٠٢٣) في رصد أثر الموقع على القيمة الإيجارية، ودراسة (Rose & Harris (2022 في تحليل بيانات التعداد لقياس جودة الصيانة وفقاً لنوع الملكية. كما تتفق مع دراسة البدّاح والحتلول (٢٠٢٢) في استخدام أسلوب المقارنة الكمية بين فئات مختلفة داخل القطاع العقاري السكني.

ومن حيث **بيئة التطبيق**، تتقاطع الدراسة الحالية مع دراسة البدّاح والحتلول (٢٠٢٢) ودراسة خوير والزمال (٢٠٢٣) ودراسة الرحيلي (٢٠٢٠) في تطبيقها ضمن البيئة العقارية السعودية، مما يعني اشتراكها في السياق التشريعي والاقتصادي والاجتماعي ذاته، وهو ما يُتيح مقارنة النتائج وتراكم المعرفة حول سوق الإيجار المحلي.

ثانياً: أوجه الاختلاف

على الرغم من أوجه التقاطع المذكورة، تتميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في عدة نقاط جوهرية تتعلق بالهدف والمنهج وبيئة التطبيق.

فمن حيث **الهدف**، ركّزت معظم الدراسات السابقة على بُعد واحد من أبعاد التطوير العقاري؛ فدراسة (Cho et al. (2022 اقتصرت على التجديدات في المباني المكتبية، ودراسة (Lang et al. (2021 تناولت الاستعداد للتحسين في كفاءة الطاقة فقط، ودراسة عبد الصبور (2024 عالجت الصيانة بمعزل عن المتغيرات الإيجارية، بينما تتبنى الدراسة الحالية نموذجاً تكاملياً يجمع أربعة أبعاد للتطوير (جودة التشطيبات، كفاءة الصيانة، التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية) ويقيس أثرها المشترك والمنفرد على متغيرين تابعين هما القيمة الإيجارية وسرعة التأجير معاً، وهو ما لم تتناوله أي من الدراسات المستعرضة بهذا الشمول.

ومن حيث **المنهج**، اعتمدت دراسات مثل (Mangold et al. (2023 على بيانات ثانوية من سجلات ضريبية، ودراسة (Pannier et al. (2021 على نمذجة رياضية متعددة الأهداف، ودراسة Caloia

(Mastrogiacomо 2022) & على بيانات طولية من مسح أُسرية، في حين تعتمد الدراسة الحالية على بيانات أولية تُجمع بأدلة استبانة مصممة خصيصاً وموجهة إلى المهنيين العقاريين مباشرة، مع توظيف حزمة إحصائية متكاملة تشمل الانحدار المتعدد وتحليل التباين وتحليل المسار، مما يُتيح قياس الأثر المباشر وغير المباشر لكل بُعد.

ومن حيث بيئة التطبيق، أُجريت الدراسات الأجنبية في سياقات مختلفة كالسوق السعودي (Mangold et al., 2023) والأسترالي (Lang et al., 2021) والكوري (Cho et al., 2022) والإيطالي-الهولندي (Caloia & Mastrogiacomо, 2022) والكندي (Rose & Harris, 2022)، بينما تستهدف الدراسة الحالية سوق الإيجار السعودي تحديداً بخصوصياته التنظيمية والثقافية المرتبطة برؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرنامج الإسكان، كما تتميز عن الدراسات العربية السابقة — التي اقتصرَت على المقارنة القانونية كدراسة بابو وكريم (٢٠٢١) أو على تكاليف التطوير كدراسة البدّاح والحتلول (٢٠٢٢) — بأنها تربط أبعاد التطوير بالعوائد الإيجارية ربطاً كمياً مباشراً في إطار تحليلي واحد.

المنطلقات النظرية للدراسة:

أولاً: الإطار المفاهيمي لتطوير العقار

يُقصد بتطوير العقار في سياق هذه الدراسة مجموعة العمليات والتدخلات المادية والفنية التي تُنفَّذ على المبنى القائم بهدف الارتقاء بحالته الفيزيائية والوظيفية والجمالية وتعزيز كفاءته التشغيلية، وذلك بما يتجاوز مفهوم الإنشاء الأولي ليشمل دورة حياة المبنى بأكملها من لحظة التسليم وحتى نهاية عمره الافتراضي. ويتميز هذا المفهوم عن التطوير العقاري بمعناه الواسع الذي يشمل شراء الأراضي وتخطيط المشاريع وبناء وحدات جديدة وتسويقها، إذ ينصبّ التركيز هنا على التدخلات اللاحقة للإنشاء التي تستهدف المخزون العقاري القائم بالفعل. وقد أشارت الأدبيات إلى أن التطوير العقاري بهذا المعنى يُعدّ العنصر الثالث في منظومة إدارة المبنى بعد التصميم والتنفيذ، وأن إهماله يُفضي إلى تدهور متسارع في قيمة الأصل العقاري وقدرته التنافسية في السوق الإيجاري (عبد الصبور، ٢٠٢٤). وتتعلق هذه الدراسة من تصنيف تطوير العقار في أربعة أبعاد رئيسية تُعطي الطيف الكامل للتدخلات الممكنة على المبنى

القائم، وهي: جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، وكفاءة الصيانة الدورية والوقائية، والتحسينات الوظيفية والجمالية، وتحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى.

جودة التشطيبات الداخلية والخارجية

يُشير هذا البُعد إلى مستوى المواد والأساليب المستخدمة في إنهاء الأسطح الداخلية والخارجية للمبنى وتجديدها، ويشمل ذلك نوعية الدهانات والأرضيات والأسقف المستعارة والحوائط الداخلية ومواد تغطية الواجهات الخارجية ومستوى العزل الحراري والصوتي والمائي. وتُمثل التشطيبات الواجهة البصرية الأولى التي يتفاعل معها المستأجر المحتمل عند معاينة العقار، وبالتالي فإن جودتها تُشكّل انطباعاً أولياً حاسماً يؤثر في قرار الاستئجار ومستوى الإيجار المقبول. وقد صُنفت عناصر مثل التصميم الداخلي والخارجي ونسبة المساحات الخضراء وبيئة العمل ضمن أبرز العوامل المؤثرة في القيمة الاقتصادية للمباني المُجددة. (Cho et al., 2022)

كفاءة الصيانة الدورية والوقائية

يُعرّف هذا البُعد بأنه منظومة الإجراءات المنتظمة والمُخطّطة التي تُنفَّذ على المبنى ومكوناته بصورة دورية أو استباقية بهدف الحفاظ على أدائه الوظيفي ومنع حدوث الأعطال قبل وقوعها أو معالجتها في مراحلها المبكرة. ويشمل ذلك صيانة الأنظمة الكهربائية والميكانيكية ومعالجة التشققات والرطوبة وصيانة المصاعد والمناطق المشتركة والاستجابة السريعة لطلبات الإصلاح. ويتميز مفهوم الصيانة الوقائية عن الصيانة العلاجية في أن الأولى تسبق حدوث العطل وتهدف إلى تفاديه، في حين تأتي الثانية كردّ فعل بعد وقوعه. وتؤكد الأدبيات أن نوع حياة العقار يؤثر تأثيراً بنوياً في مستوى الصيانة المُقدّمة، حيث يميل قطاع الإيجار الخاص إلى تسجيل مستويات صيانة أدنى مقارنة بالملكية الفردية والإيجار الاجتماعي. (Rose & Harris, 2022) كما أن غياب الصيانة المنتظمة لا يُهدّد السلامة الإنشائية فحسب، بل يُقلّص العمر الافتراضي للمبنى ويُضعف قدرته على استقطاب مستأجرين بإيجارات تنافسية.

التحسينات الوظيفية والجمالية

يُقصد بهذا البُعد التدخلات التي تستهدف إعادة تنظيم الفراغات الداخلية وتحسين وظائف المبنى وتعزيز جاذبيته البصرية دون المساس بهيكله الإنشائي الأساسي. ويشمل ذلك إعادة توزيع المساحات الداخلية

لتلبية الاحتياجات المعاصرة وتحسين مستويات الإضاءة والتهوية الطبيعية وتجميل المداخل والممرات والمساحات المشتركة وإضافة مرافق خدمية كمواقف السيارات وأنظمة الأمن والمراقبة. وتتميز هذه التحسينات بأنها تُضيف قيمة نوعية للعقار تتجاوز البُعد الفيزيائي لتطال تجربة الإشغال ذاتها، وهو ما يُعزّز الميزة التنافسية للعقار في سوق يتسم بتصاعد توقعات المستأجرين. وقد أشارت الأدبيات إلى أن التحسينات الوظيفية كزيادة المساحة القابلة للتأجير وعدد مواقف السيارات تُصنّف ضمن العوامل الحرجة التي تُحدث فرقاً ملموساً في القيمة التقييمية للمبنى. (Cho et al., 2022)

تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى

يُشير هذا البُعد إلى استبدال أو ترقية المنظومات التقنية والخدمية الأساسية التي يعتمد عليها المبنى في تشغيله اليومي، ويشمل ذلك تطوير شبكات المياه والصرف الصحي وترقية الأنظمة الكهربائية وتركيب أنظمة مكافحة الحريق والسلامة الحديثة واعتماد حلول ذكية لإدارة الطاقة والمبنى. ويكتسب هذا البُعد أهمية متزايدة في ظل التحولات التقنية المتسارعة والاشتراطات التنظيمية المتشددة المتعلقة بكفاءة الطاقة والاستدامة البيئية. وقد أكدت الأدبيات أن تحديث البنية التحتية للمبنى يُسهم في خفض تكاليف التشغيل وتحسين الأداء الطاقوي وإطالة العمر الوظيفي للعقار، مما ينعكس إيجاباً على قيمته طويلة الأجل. (Pannier et al., 2021) غير أن قرارات التحديث تظل محكومة باستعداد الملاك لتحمل تكاليفها الرأسمالية المرتفعة نسبياً، وهو ما يتأثر بعوامل مالية ونفسية وتنظيمية متشعبة. (Lang et al., 2021)

ثانياً: الإطار المفاهيمي للقيمة الإيجارية وسرعة التأجير

القيمة الإيجارية

تُعرّف القيمة الإيجارية في هذه الدراسة بأنها المبلغ النقدي الدوري (شهري أو سنوي) الذي يدفعه المستأجر مقابل حق الانتفاع بالوحدة العقارية خلال مدة زمنية محددة وفقاً لشروط عقد الإيجار. وتتحدد هذه القيمة بتفاعل مجموعة من العوامل تشمل خصائص العقار ذاته وموقعه الجغرافي وظروف العرض والطلب في السوق والإطار التشريعي المنظم للعلاقة الإيجارية. ويُعدّ تحديد القيمة الإيجارية العادلة عملية تقييمية معقدة تتطلب الأخذ في الاعتبار عوامل متعددة ومتشابهة، إذ أثبتت الدراسات أن جزءاً معتبراً مما يُنسب إلى تحركات الأسعار السوقية هو في حقيقته انعكاس لتحسينات مادية أُجريت على العقار ولم تُفصل

محاسبياً عن الارتفاع العام في الأسعار (Caloia & Mastrogiacono, 2022) كما تتأثر القيمة الإيجارية بعوامل البيئة المحيطة كالقرب من المرافق التعليمية والصحية والتجارية ومستوى البنية التحتية للحي (خوثير والزامل، ٢٠٢٣).

سرعة التأجير

تُعرف سرعة التأجير إجرائياً في هذه الدراسة بأنها المدة الزمنية التي تستغرقها الوحدة العقارية الشاغرة منذ لحظة طرحها في السوق الإيجاري وحتى إبرام عقد إيجار مع مستأجر جديد، ويُعبّر عنها عادة بعدد الأيام أو الأسابيع. وتُعدّ سرعة التأجير مؤشراً حيوياً على جاذبية العقار وتنافسيته في السوق، إذ كلما قصرت هذه المدة دلّ ذلك على ارتفاع الطلب على العقار وملاءمته لتوقعات المستأجرين. وترتبط سرعة التأجير ارتباطاً عكسياً بمعدل الشغور الذي يُمثّل نسبة الوحدات غير المؤجرة إلى إجمالي الوحدات المتاحة، وهو من المؤشرات الرئيسية التي تعتمد عليها شركات إدارة الأملاك والمستثمرون في قياس أداء محافظهم العقارية. وقد أكدت الأدبيات أن نوع ملكية العقار ومستوى تجديده يؤثران تأثيراً واضحاً في معدلات الشغور والإيجار على حدٍ سواء (Mangold et al., 2023).

ثالثاً: الأساس النظري للعلاقة بين تطوير العقار والقيمة الإيجارية وسرعة التأجير

تستند هذه الدراسة في تأطيرها النظري إلى عدة نظريات ومقاربات متكاملة. تأتي في مقدمتها نظرية رسملة الدخل التي تفترض أن قيمة الأصل العقاري تُحدّد بالقيمة الحالية لتدفقاته النقدية المستقبلية المتمثلة أساساً في الإيجارات، وبالتالي فإن أي تدخل يرفع مستوى الإيجار أو يُقلّص فترة الشغور يُضيف مباشرة إلى القيمة الرأسمالية للعقار. وتتقاطع مع هذه النظرية مقاربة التسعير الهيدوني التي تُحلّل سعر أو إيجار العقار بوصفه دالة في مجموعة من الخصائص القابلة للقياس — كالمساحة والموقع وجودة التشطيبات وحالة الصيانة — مما يُمكن من عزل أثر كل خاصية على حدة وتحديد مساهمتها في تشكيل القيمة الإيجارية. ويُضاف إلى ذلك نظرية دورة حياة المبنى التي تُوطّر عمليات التطوير والصيانة ضمن منظور زمني طويل الأجل يربط بين مراحل تقادم المبنى واحتياجاته من التدخل والأثر المتراكم لهذه التدخلات على أدائه الاقتصادي. وتُكمّل نظرية الوكيل والأصيل هذا الإطار من خلال تفسير التباين في مستويات التطوير والصيانة بين الملاك المختلفين بناءً على اختلاف الحوافز والقيود بين المالك والمستأجر وبين الملكية العامة والخاصة.

وتتكامل هذه المنطلقات النظرية لتُشكّل الإطار الذي تنطلق منه الدراسة الحالية في فحص أثر أبعاد التطوير العقاري الأربعة على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير، مع الأخذ في الاعتبار أن هذا الأثر ليس خطياً أو أحادي الاتجاه بالضرورة، بل يتوسطه ويُعدّله عوامل سياقية كنوع العقار وعمره وموقعه ونوع ملكيته.

منهجية الدراسة

سوف تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الموضوع وأهدافه، حيث يُتيح هذا المنهج وصف الظاهرة المدروسة — أثر تطوير العقار على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير — كما هي في الواقع، ثم تحليلها كمياً للكشف عن العلاقات الارتباطية والسببية بين المتغير المستقل (تطوير العقار بأبعاده الأربعة) والمتغير التابع (القيمة الإيجارية وسرعة التأجير). وسيتم الجمع بين الشقين النظري والميداني، حيث سيوظف الشق النظري في مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة العربية والأجنبية لبناء الإطار المفاهيمي للدراسة وتحديد أبعاد المتغيرات ومؤشراتها.

أما الشق الميداني فسيُنَفَّذ من خلال تصميم استبانة مُحكَّمة وتوزيعها على عينة ممثلة من مجتمع الدراسة بهدف جمع البيانات الأولية وتحليلها إحصائياً باستخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) وبرنامج (AMOS) إذا اقتضت الحاجة لتحليل المسار، وذلك لاختبار فروض الدراسة والإجابة عن أسئلتها وتحديد الأهمية النسبية لكل بُعد من أبعاد التطوير العقاري في تفسير التباين في القيمة الإيجارية وسرعة التأجير، ومن ثمّ الخروج بنتائج وتوصيات قابلة للتعميم والتطبيق.

مجتمع وعينة الدراسة

سيكوّن مجتمع الدراسة من جميع العاملين والمتخصصين في القطاع العقاري الذين لهم علاقة مباشرة بعمليات تطوير العقارات وتأجيرها، ويشمل ذلك: المستثمرين العقاريين، ومديري شركات التطوير العقاري، ومسؤولي إدارة الأملاك والمرافق، والمُقيّمين والمُتمنّين العقاريين المعتمدين، والوسطاء العقاريين المرخصين، ومديري صيانة المباني، وذلك في نطاق جغرافي محدد (سيُحدّد لاحقاً وفقاً لمنطقة التطبيق). ووفقاً للسجلات الرسمية والبيانات المتاحة من الجهات التنظيمية العقارية، يُقدّر حجم المجتمع المستهدف بنحو ٥٠٠٠ متخصص ممن تنطبق عليهم معايير الشمول.

ونظراً لصعوبة إجراء مسح شامل لجميع أفراد المجتمع، سيتم اختيار عينة عشوائية طبقية تُراعي التمثيل النسبي لكل فئة من فئات المجتمع المستهدف. وبناءً على معادلة ستيفن ثومبسون (Steven Thompson) لتحديد حجم العينة عند مستوى ثقة ٩٥٪ وهامش خطأ ٥٪، سيبلغ الحد الأدنى لحجم العينة المطلوب ٣٥٧ مفردة. وسيتم توزيع ٤٢٠ استبانة لضمان الحصول على عدد كافٍ من الاستبانات الصالحة للتحليل الإحصائي بعد استبعاد الاستبانات غير المكتملة أو غير الجادة، بحيث يُستهدف استرداد ٣٨٠ استبانة صالحة على الأقل بمعدل استجابة لا يقل عن ٩٠٪.

مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على نوعين من مصادر جمع البيانات. المصادر الثانوية وتشمل الكتب والمراجع العلمية المتخصصة في إدارة العقارات والتطوير العقاري، والدوريات والمجلات العلمية المحكمة العربية والأجنبية، والرسائل الجامعية (ماجستير ودكتوراه)، والتقارير الصادرة عن الجهات الرسمية والتنظيمية العقارية، وقواعد البيانات الإلكترونية مثل Web of Science و Scopus ودار المنظومة وبنك المعرفة المصري. أما المصادر الأولية فستتمثل في البيانات الميدانية التي سيتم جمعها من خلال أداة الدراسة (الاستبانة) التي ستُصمَّم وتوزَّع على أفراد عينة الدراسة.

أداة الدراسة

سيتم تصميم استبانة مُحكَّمة كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وستكوّن من ثلاثة أقسام رئيسية على النحو التالي:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية والتنظيمية ويتضمن المتغيرات الوصفية لأفراد العينة مثل (المؤهل العلمي، سنوات الخبرة في القطاع العقاري، طبيعة العمل/المسمى الوظيفي، نوع العقارات التي يتعامل معها، الموقع الجغرافي)

القسم الثاني: المتغير المستقل — تطوير العقار ويتكوّن من أربعة محاور تُمثّل الأبعاد الأربعة للمتغير المستقل، وذلك على النحو التالي:

- المحور الأول: جودة التشطيبات الداخلية والخارجية — ويتضمن (٤) فقرات.

- المحور الثاني: كفاءة الصيانة الدورية والوقائية — ويتضمن (٤) فقرات.
- المحور الثالث: التحسينات الوظيفية والجمالية — ويتضمن (٤) فقرات.
- المحور الرابع: تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى — ويتضمن (٤) فقرات.

وبذلك يبلغ إجمالي فقرات المتغير المستقل (١٦) فقرة.

القسم الثالث: المتغير التابع — القيمة الإيجارية وسرعة التأجير وهو محور أحادي يتضمن (١٠) فقرات تقيس مدى تأثير القيمة الإيجارية وسرعة التأجير بعمليات التطوير العقاري.

وبذلك يبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (٢٦) فقرة إلى جانب البيانات الديموغرافية. وسيتم استخدام مقياس ليكرت الخماسي (Likert Scale) في قياس استجابات أفراد العينة، والذي يتدرج من (١) غير موافق بشدة إلى (٥) موافق بشدة. وسيتم التحقق من صدق الأدلة (الصدق الظاهري وصدق الاتساق الداخلي) وثباتها (معامل ألفا كرونباخ) قبل التطبيق النهائي.

الأساليب الإحصائية المستخدمة

سيتم تحليل البيانات باستخدام برنامج (SPSS v.28) وستطبق الأساليب الإحصائية التالية:

- التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لوصف خصائص عينة الدراسة وتحديد اتجاهات استجابات أفرادها نحو محاور الاستبانة.
- معامل ألفا كرونباخ: (Cronbach's Alpha) للتحقق من ثبات أداة الدراسة واتساقها الداخلي، حيث يُشترط ألا يقل عن ٠.٧٠.
- معامل ارتباط بيرسون: (Pearson Correlation) لقياس صدق الاتساق الداخلي للاستبانة ولقياس العلاقة الارتباطية بين المتغير المستقل بأبعاده والمتغير التابع.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد: (Simple & Multiple Linear Regression) لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد تطوير العقار على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير، ولتحديد الأهمية النسبية لكل بُعد في تفسير التباين في المتغير التابع.
- تحليل الانحدار التدريجي: (Stepwise Regression) لتحديد أكثر الأبعاد تفسيراً للتباين في القيمة الإيجارية وسرعة التأجير ولبناء أفضل نموذج تنبؤي.

- اختبار (ت) للعينات المستقلة: (Independent Samples T-Test) لاختبار الفروق في استجابات أفراد العينة وفقاً للمتغيرات الديموغرافية ثنائية الفئات.

حدود الدراسة

الحدود الموضوعية: ستقتصر الدراسة على دراسة أثر تطوير العقار بأبعاده الأربعة (جودة التشطيبات الداخلية والخارجية، كفاءة الصيانة الدورية والوقائية، التحسينات الوظيفية والجمالية، تحديث الأنظمة والبنية التحتية للمبنى) على القيمة الإيجارية وسرعة التأجير

الحدود البشرية: ستُطبَّق الدراسة على المتخصصين والعاملين في القطاع العقاري من مستثمرين ومطورين ومديري أملاك ومُقيمين ووسطاء عقاريين ومسؤولي صيانة مبانٍ.

الحدود المكانية: ستُطبَّق الدراسة في مدينة الرياض .

الحدود الزمانية: سيتم جمع البيانات الميدانية وتحليلها خلال العام الأكاديمي ٢٠٢٦.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية

- إبراهيم، م. أ. (٢٠٢٤). صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع والمأمول. مجلة بحوث الهندسة المدنية - جامعة القاهرة، رسالة دكتوراه منشورة، ٢٨٦-١.
<https://publication-cpas-egypt.com/wp-content/uploads/2024/04-صيانة-المنشآت-السكنية-بجمهورية-مصر-العربية-بين-الواقع-والمأمول>
- البداح، م. أ.، والحائلول، ص. (٢٠٢٢). دراسة مقارنة لتكلفة التطوير العقاري السكني بين الشركات الكبرى والمؤسسات الصغيرة. مجلة الإمارات للبحوث الهندسية، ٢٧(١)، مقالة ٤، ١-١٥.
<https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol27/iss1/4>
- الجار الله، أ. (٢٠٢٠). العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الدمام. مجلة جامعة الملك عبدالعزيز للعلوم الهندسية، ١٣(١)، ٣-١٨.
<https://www.researchgate.net/publication/250388627>
- خوقير، ش. ف.، والزامل، و. س. (٢٠٢٣). أثر الاستعمالات التعليمية على أسعار إيجارات العقارات السكنية المجاورة: دراسة حالة حي العقيق بالرياض. مجلة الإمارات للبحوث الهندسية، ٢٨(٢)، مقالة ٢، ١٧-١.
<https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol28/iss2/2>
- الرحيلي، م. ع. (٢٠٢٠). تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين. مجلة دراسات المعلومات والتكنولوجيا (جست)، ٣(١)، ٢٣-١.
<https://www.qscience.com/content/journals/10.5339/jist.2020.5>
- عمر، أ. (٢٠٢١). أثر السوق العقارية على إنتاج المدينة العربية بين التشريع والتطبيق. مجلة التخطيط العمراني والمجالي، ٣(٨)، ٣٨-١٠.
<https://democraticac.de>
- محمد، ع. ط. ب. (٢٠٢١). النظام القانوني للتطوير العقاري: دراسة مقارنة. مجلة القانون والاقتصاد - كلية الحقوق، جامعة القاهرة، (٩٥)، ٢٩٨-٢١٧.
<https://search.mandumah.com/Record/1127445>

- نواره، ح. (٢٠٢١). الإيجار كآلية جديدة لبيع العقارات: دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والمغربي. مجلة الاجتهاد القضائي، ١٣(١)، ٣١١-٣٣٠.

<https://asjp.cerist.dz/en/article/142730>

ثانياً: المراجع الإنجليزية

- An, B. Y., Orlando, A. W., & Rodnyansky, S. (2024). Who owns America? A methodology for identifying concentrated ownership of rental housing using property tax records. Journal of the American Planning Association, 90(3), 372–388. <https://doi.org/10.1080/01944363.2023.2292674>
- Bourassa, S. C., Hoesli, M., Scognamiglio, D., & Zhang, S. (2020). Property renovations and their impact on house price index construction. Journal of Real Estate Research, 41(2), 249–287. <https://doi.org/10.1080/10835547.2019.12091526>
- Caloia, F. G., & Mastrogiacomo, M. (2022). The housing wealth effect: The role of renovations and home improvements. Real Estate Economics, 50(6), 1532–1547. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12383>
- Cho, K., Kim, J., & Kim, T. (2022). Critical review on economic effect of renovation works for sustainable office building based on opinions of real-estate appraisers. Sustainability, 14(10), Article 6124, 1–20. <https://doi.org/10.3390/su14106124>
- Hu, M., Kok, N., & Palacios, J. (2024). Tenant satisfaction and commercial building performance. SSRN Electronic Journal, 1–42. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4721577>

- Lang, M., Lane, R., Zhao, K., Tham, S., Woolfe, K., & Raven, R. (2021). Systematic review: Landlords' willingness to retrofit energy efficiency improvements. *Journal of Cleaner Production*, 303, Article 127041, 1–17. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.127041>
- Liao, H., Ren, R., & Li, L. (2023). Existing building renovation: A review of barriers to economic and environmental benefits. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20(5), Article 4058, 1–18. <https://doi.org/10.3390/ijerph20054058>
- Mangold, M., Johansson, T., Österbring, M., & von Platten, J. (2023). Increased rent misspent? How ownership matters for renovation and rent increases in rental housing in Sweden. *International Journal of Housing Policy*, 25(1), 1–23. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2232205>
- Pannier, M.–L., Recht, T., Robillart, M., Schalbart, P., Peuportier, B., & Mora, L. (2021). Identifying optimal renovation schedules for building portfolios: Application in a social housing context under multi-year funding constraints. *Energy and Buildings*, 250, Article 111290, 1–49. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2021.111290>
- Rose, G., & Harris, R. (2022). The three tenures: A case of property maintenance. *Urban Studies*, 59(9), 1926–1943. <https://doi.org/10.1177/00420980211029203>

Mid Ocean University

College of Management

Master of Real Estate Management



**The Impact of Property Development — in its Dimensions of
Interior and Exterior Finish Quality, Periodic and Preventive
Maintenance Efficiency, Functional and Aesthetic
Improvements, and System and Infrastructure Upgrades — on
Rental Value and Leasing Speed in the Saudi Rental Market**

Prepared by:

Saad Ali AL-QAHTANI

Academic Number :

253002887

Supervision:

Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan

Dr. Fayez Ali Jarad

1447-2026