

جامعة ميدأوشن



كلية الإدارة

تخصص الإدارة العقارية

إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة كمدخل لتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية: دراسة ميدانية في مدينة الرياض

إعداد الطالب/

عبدالمحسن منصور محسن العتيبي

المشرف الثاني/

د.فايز جراد

المشرف الرئيسي/

د. الفیصل عبد الحمید

العام الدراسي:

2026 – 1448



هَدَاة

ليست الإنجازات محطات فرعية برية رة دعم خفي، وثقة صادقة، وأمل لا ينطفئ.

لذلك أهدي هذا العمل إلى كل من جعل للعلم قيمة، وللجتهاد معنى، وللنجاح أثرًا يستحق السعي.

إلى كل من آمن بأن الطريق الطويل ينتهي بإنجاز يليق بالصبر، وأن الأحلام تتحقق بالإرادة والعمل.

أسأل الله أن يجعل هذا الجهد نافعًا، وأن يكتب لكل من أسهم فيه نصيبًا من الأجر والامتنان.

إليكم جميعًا... أهدي ثمرة هذه الرحلة.

شكر وقدر

ليس بعد التمام أجمل من الحمد، فالحمد لله والشكر له كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه وكما ينبغي لجزيل فضله وعظيم إحسانه على ما أنعم به على من إتمام هذا البحث.

ثم أنه لا يسعني الا أن أشيد بالفضل وأقر بالمعروف لكل من ساهم في إنجاز هذا البحث.

كل الشكر للجهات التي دعمتني وساعدتني وخصتني بالتوجيه والتصويب لإتمام بحثي على الوجه الصحيح.

كما أتقدم بالشكر لمن كان لتوجيهاتهم الدور الكبير في انجاز هذا المشروع وكل من مد لي يد العون من قريب وبعيد ولو بدعوة بظهر الغيب، بارك الله فيهم جميعاً وجزاهم الله عني الجزاء الأوفى وأسأل الله أن ينفع بهذا البحث على قدر العناء فيه وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم إنه على ذلك لقادر.

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعادها الأربعة المتمثلة في التخطيط العمراني وإعادة التصميم، والتأهيل الإنشائي والمعماري، وتحسين البنية التحتية والخدمات، والشاركة بين القطاعين العام والخاص، على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، واستُخدمت الاستبانة أداة رئيسة لجمع البيانات، وطُبِّقت على عينة ميسرة بلغت (338) مفردة من المهنيين والمختصين في القطاعات ذات الصلة بالتطوير العمراني والإسكان في الرياض. وقد تحققت الدراسة من صدق الأداة وثباتها، إذ بلغ معامل ألفا كرونباخ للأداة ككل (0.943).

وتوصلت الدراسة إلى وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لأبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة مجتمعة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية، إذ فسرت الأبعاد الأربعة ما نسبته (71.7%) من التباين في المتغير التابع. كما تبين أن بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات هو الأكثر تأثيراً، يليه بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري، ثم بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم، وأخيراً بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

وأوصت الدراسة بإيلاء أولوية متقدمة لتطوير البنية التحتية والخدمات في مشروعات إعادة التطوير، وتوظيف التقنيات الحديثة والحلول الرقمية، وتطوير الأطر التشريعية المُحفزة للشراكة بين القطاعين، وربط مشروعات إعادة التطوير بمستهدفات رؤية المملكة 2030 الإسكانية والعمرانية.

الكلمات المفتاحية: إعادة التطوير، المنازل السكنية القديمة، العائد الاستثماري، جودة الحياة الحضرية، التخطيط العمراني، الشراكة بين القطاعين العام والخاص، مدينة الرياض، رؤية 2030.

قائمة المحتويات

أ.....	بسم الله الرحمن الرحيم
ب.....	الإهداء
ج.....	الشكر والتقدير
د.....	المستخلص
ه.....	قائمة المحتويات
ز.....	قائمة الجداول
1.....	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
1.1.....	1.1 المقدمة
1.....	2.1 مشكلة الدراسة
2.....	3.1 أهداف الدراسة
3.....	4.1 أسئلة الدراسة
3.....	5.1 فروض الدراسة
4.....	6.1 أهمية الدراسة
4.....	7.1 الدراسات السابقة
11.....	8.1 الفجوة البحثية
11.....	9.1 المنطلقات النظرية للدراسة
12.....	10.1 مصطلحات الدراسة
13.....	11.1 المنهجية وطرق البحث
14.....	12.1 مجتمع الدراسة وعيّنته
14.....	13.1 مصادر جمع البيانات
15.....	13.1 أداة الدراسة (الاستبانة)
15.....	14.1 الأساليب الإحصائية المستخدمة
15.....	15.1 حدود الدراسة
17.....	الفصل الثاني: الإطار النظري للدراسة
17.....	المبحث الأول: إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة
17.....	1.1.2 تمهيد
17.....	2.1.2 مفهوم إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة
18.....	3.1.2 أهمية إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة
20.....	4.1.2 أهداف إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة
21.....	5.1.2 أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة
23.....	6.1.2 استراتيجيات إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة

المبحث الثاني: تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.....	25
1.2.2 تمهيد.....	25
2.2.2 مفهوم تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.....	25
3.2.2 أهمية تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.....	26
4.2.2 أهداف تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.....	28
5.2.2 أبعاد ومحاور تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.....	29
6.2.2 استراتيجيات تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.....	30
الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها.....	32
1.3 تمهيد.....	32
2.3 منهج الدراسة.....	32
3.3 مجتمع الدراسة وعينتها.....	32
4.3 أداة الدراسة.....	33
5.3 صدق أداة الدراسة وثباتها.....	35
6.3 مصفوفة الارتباط بين أبعاد الدراسة.....	37
7.3 الأساليب الإحصائية المستخدمة.....	38
الفصل الرابع: عرض البيانات وتحليلها واختبار الفرضيات.....	40
1.4 تمهيد.....	40
2.4 تحليل البيانات الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة.....	40
3.4 التحليل الوصفي لأبعاد الدراسة.....	42
4.4 اختبار فرضيات الدراسة.....	46
الفصل الخامس: النتائج والتوصيات.....	52
1.5 تمهيد.....	52
2.5 نتائج الدراسة.....	52
3.5 توصيات الدراسة.....	54
4.5 الدراسات المستقبلية المقترحة.....	55
Abstract.....	57
قائمة المراجع.....	58
الملاحق.....	61
استمارة استبيان.....	62

قائمة الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
1.	جدول (3 - 1): توزيع استبانات الدراسة	45
2.	جدول (3 - 2): مقياس ليكرت الخماسي ودرجاته	46
3.	جدول (3 - 3): توزيع فئات المقياس ومستوى الموافقة	46
4.	جدول (3 - 4): معاملات ارتباط فقرات بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم بالدرجة الكلية للبعد	48
5.	جدول (3 - 5): معاملات ارتباط فقرات بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري بالدرجة الكلية للبعد	48
6.	جدول (3 - 6): معاملات ارتباط فقرات بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات بالدرجة الكلية للبعد	48
7.	جدول (3 - 7): معاملات ارتباط فقرات بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص بالدرجة الكلية للبعد	48
8.	جدول (3 - 8): معاملات ارتباط فقرات المتغير التابع بالدرجة الكلية للمتغير	49
9.	جدول (3 - 9): معاملات ثبات أداة الدراسة وفقاً لطريقتي ألفا كرونباخ والتجزئة النصفية	49
10.	جدول (3 - 10): مصفوفة معاملات الارتباط بين أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع (ن = 338)	50
11.	جدول (4 - 1): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للنوع	53
12.	جدول (4 - 2): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للعمر	54
13.	جدول (4 - 3): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للمؤهل العلمي	54
14.	جدول (4 - 4): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لسنوات الخبرة	55
15.	جدول (4 - 5): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطبيعة العمل	55
16.	جدول (4 - 6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم	56
17.	جدول (4 - 7): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري	57
18.	جدول (4 - 8): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات	58

رقم الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
59	جدول (4 - 9): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص	19.
60	جدول (4 - 10): ملخص المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأبعاد المتغير المستقل	20.
60	جدول (4 - 11): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير التابع	21.
62	جدول (4 - 12): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية	22.
64	جدول (4 - 13): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر التخطيط العمراني وإعادة التصميم على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية	23.
65	جدول (4 - 14): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر التأهيل الإنشائي والمعماري على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية	24.
66	جدول (4 - 15): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تحسين البنية التحتية والخدمات على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية	25.
67	جدول (4 - 16): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الشراكة بين القطاعين العام والخاص على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية	26.

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

تُعدّ المدن المحرك الرئيسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في العالم المعاصر، إذ يقطن أكثر من نصف سكان الكرة الأرضية في بيئات حضرية تتوسّع باستمرار وتقرض ضغوطاً متزايدة على البنى التحتية والموارد المتاحة. وفي ظلّ هذا التوسّع المتسارع، برزت ظاهرة التدهور العمراني في الأحياء الداخلية القديمة كأحد أبرز التحديات التي تواجه المدن الكبرى، حيث تتراجع جاذبية هذه المناطق مع هجرة السكان والاستثمارات نحو الضواحي الحديثة، ممّا يستدعي تبني مقاربات تجديدية شاملة توازن بين الحفاظ على الهوية العمرانية والاستجابة لمتطلبات التنمية المستدامة (Carra et al., 2023).

وقد حظيت إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة باهتمام متنامٍ في أدبيات التخطيط العمراني بوصفها استراتيجية فعّالة لمواجهة هذا التدهور، إذ تشمل مجموعة متكاملة من التدخلات تمتدّ من إعادة التخطيط والتصميم العمراني إلى التأهيل الإنشائي والمعماري وتحسين شبكات البنية التحتية وتفعيل آليات الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وتُشير الدراسات إلى أنّ هذه التدخلات حين تُنفّذ بصورة تكاملية تُسهم في إعادة الحيوية إلى الأنسجة العمرانية القائمة والحدّ من الزحف الأفقي المكلف للمدن (Van Nguyen et al., 2024). وفي السياق السعودي تحديداً، أكدت الأبحاث أنّ الأحياء الداخلية في المدن الكبرى كالرياض تمتلك مقوّمات بنيوية وخدمية مكتملة تجعل من تحسينها خياراً أجدى اقتصادياً واجتماعياً من الهدم وإعادة البناء الكامل (السليم والزامل، 2021).

ويرتبط التجديد العمراني للأحياء السكنية ارتباطاً وثيقاً بتعظيم العائد الاستثماري العقاري، حيث تُظهر الشواهد الدولية أنّ المناطق المُعاد تطويرها وفق مخططات متكاملة تشهد ارتفاعاً ملموساً في القيم السوقية والإيجارية للعقارات، فضلاً عن استقطاب أنشطة تجارية وخدمية جديدة تولّد فرص عمل محلية وتُنشّط الدورة الاقتصادية في المنطقة (Karanikolas et al., 2024). وبالتوازي مع ذلك، يُعدّ تحسين جودة الحياة الحضرية غاية محورية لمشاريع إعادة التطوير، إذ ينعكس التجديد إيجاباً على رضا السكان من خلال توفير فراغات عامة ومساحات خضراء وبيئة عمرانية آمنة وصحية تُعزّز الانتماء المكاني وتُقلّل الحاجة إلى التنقل الطويل نحو أطراف المدينة (Zhao et al., 2024).

كما أنّ بناء مؤشرات كميّة تربط بين خصائص البيئة الحضرية والقيمة العقارية يُتيح لصانعي القرار أدوات موضوعية لتحديد أولويات التدخل وتقدير المنافع المتوقعة، وهو ما أكدته نماذج الانحدار المتعدد التي أثبتت أنّ تحسين مؤشر الجودة الحضرية ينعكس بصورة مباشرة وقابلة للقياس على أسعار العقارات في المناطق المُستهدفة (Carbonara et al., 2021).

وانطلاقاً ممّا سبق، تسعى الدراسة الحالية إلى استكشاف أثر إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعاده المتعددة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء الداخلية بمدينة الرياض، بما يُسهم في تقديم إطار علمي وتطبيقي يُثري الأدبيات العربية في هذا الحقل ويدعم جهود صانعي القرار والمطورين العقاريين في توجيه التدخلات التجديدية نحو الأحياء الأكثر حاجة والأعلى جدوى

2.1 مشكلة الدراسة

تشهد مدينة الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر تجمع حضري فيها بعدد سكان تجاوز 8.5 مليون نسمة وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء عام 2022، تحولات عمرانية متسارعة فرضتها موجات النمو السكاني المتلاحقة والطموحات التنموية الكبرى المرتبطة برؤية 2030 التي تستهدف رفع عدد سكان المدينة إلى خمسة عشر مليون نسمة بحلول نهاية العقد الحالي. وقد أسفرت عقود من التوسع الأفقي غير المنضبط عن نشوء تباين حاد بين ضواح حديثة مترامية الأطراف تستأثر بالاستثمارات العقارية والخدمات المتطورة، وأحياء داخلية قديمة ظلت تعاني تراجعاً مطرداً في جودة نسيجها العمراني وبنيتها التحتية على الرغم من تمتعها بموقع مركزي استراتيجي واكتمال شبكة خدماتها الأساسية. وتكشف الدراسات الحديثة أن أحياء مثل الشميسي، وسلام، ومنفوحة، وأم سليم، وعتيقة، باتت تضم نسبة مرتفعة من المباني التي مضى على إنشائها أكثر من ثلاثة عقود، وهي مباني تعاني من تقادم الهياكل الإنشائية وتدني كفاءة الطاقة وضيق الشوارع وشحّ المواقع وغياب الفراغات العامة، مما أدى إلى هجرة سكانية تدريجية نحو الأطراف وانخفاض معدلات الإشغال وتراجع القيم الإيجارية والسوقية للعقارات فيها.

وعلى صعيد البيئة التنظيمية، يُشير الزامل (Alzamil) أستاذ التخطيط العمراني في جامعة الملك سعود إلى أن مراكز المدن السعودية عانت خلال العقود الثلاثة الماضية من تدهور عمراني ممنهج ناجم عن تفضيل التوسع العقاري على حساب استغلال الفراغات الداخلية، مما غير النسيج الاجتماعي لقلب المدينة. كما أظهرت دراسة ميدانية حديثة أجريت على مئة وثمانين مطوراً عقارياً مرخصاً في الرياض أن ستة وستين بالمئة منهم أبدوا اهتماماً كبيراً بالمشاركة في مشاريع إعادة تطوير الأحياء الداخلية، غير أن معوقات جوهرية تحول دون تحقيق ذلك أبرزها: صعوبة الحصول على تراخيص البناء بمتوسط موافقة منخفض بلغ 2.74 من 5، وعدم كفاية الحوافز الحكومية التنظيمية بمتوسط لم يتجاوز 2.48 من 5، فضلاً عن تحديات دمج الملكيات الصغيرة وتعقيدات التعامل مع السكان الحاليين. وفي المقابل، أكد المطورون أن توافر الخدمات بمتوسط 4.49 والموقع وسهولة الوصول بمتوسط 4.44 يُمثّلان عوامل جذب قوية، وأن الأحياء المخططة المُجددة قادرة على رفع قيم العقارات بنسبة تتراوح بين خمسة عشر وخمسة وثلاثين بالمئة وتوليد ما يصل إلى ثماني فرص عمل محلية لكل ألف متر مربع من المساحات التجارية.

من هذا المنطلق، تتبلور مشكلة الدراسة الحالية في التساؤل الجوهرية التالي: ما أثر إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعاده (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض؟

3.1 أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى دراسة أثر إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعاده (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.

- ✓ تحديد أثر إعادة التخطيط العمراني للأحياء السكنية القديمة على رفع القيمة السوقية للعقارات وزيادة العائد الاستثماري في مدينة الرياض.
- ✓ قياس أثر عمليات التأهيل الإنشائي والترميم المعماري للمباني السكنية القديمة على زيادة العمر الافتراضي للمباني وتقليل تكاليف الصيانة المستقبلية.

- ✓ دراسة أثر تطوير شبكات البنية التحتية (المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، الاتصالات) في الأحياء القديمة على رفع مستوى جودة الحياة الحضرية وتعزيز القيمة الاستثمارية للمنطقة.
- ✓ تحليل أثر آليات الشراكة بين القطاعين العام والخاص على تسريع وتيرة مشاريع إعادة تطوير المنازل القديمة وتحقيق عائد استثماري مُجزٍ للأطراف المعنية.

4.1 أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي

ما أثر إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعاده (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض؟

الأسئلة الفرعية

- ❖ ما أثر التخطيط العمراني وإعادة التصميم للأحياء السكنية القديمة تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض ؟
- ❖ ما أثر التأهيل الإنشائي والمعماري للمنازل السكنية القديمة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض
- ❖ ما أثر تحسين البنية التحتية والخدمات في الأحياء القديمة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض ؟
- ❖ ما أثر الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع إعادة التطوير على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض ؟

5.1 فروض الدراسة

الفرض الرئيسي

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لإعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعاده (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.

- ❖ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للتخطيط العمراني وإعادة التصميم على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.
- ❖ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للتأهيل الإنشائي والمعماري على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.
- ❖ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتحسين البنية التحتية والخدمات على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.

❖ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للمشاركة بين القطاعين العام والخاص على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.

6.1 أهمية الدراسة

الأهمية العلمية (النظرية)

- ❖ تُسهم الدراسة في سدّ فجوة بحثية واضحة في الأدبيات العربية، حيث تندر الدراسات التي تربط بين إعادة تطوير المساكن القديمة وبين المخرجات الاقتصادية والاجتماعية معاً في بيئة حضرية سعودية سريعة التحوّل. ومن ثمّ تقدّم نموذجاً نظرياً يمكن تعميمه على مدن خليجية أخرى تشترك في سمات تشريعية وعمرانية مقاربة.
- ❖ تجمع الدراسة بين مراجع عربية وأجنبية محكمة حديثة (2020-2025)، مما يُتيح للباحثين المستقبليين الانطلاق من قاعدة مرجعية شاملة ومحدّثة تختصر جهد المراجعة الأدبية وتحدّد المتغيرات والعلاقات البحثية التي لم تُستكشف بعد.
- ❖ تمزج الدراسة بين حقول الهندسة المعمارية والتخطيط العمراني والاقتصاد العقاري والإدارة العامة، ممّا يُرسي منهجاً بينياً (Interdisciplinary) يُشجّع على تبني مقاربات شاملة في البحث الأكاديمي بدلاً من المعالجات الأحادية التخصص.
- ❖ تُتيح الدراسة الميدانية في الرياض اختبار مدى انطباق نظريات التجديد العمراني الغربية (كنظرية الترشيح ونظرية فجوة الإيجار) في سياق شرق أوسطي يتسم بخصوصية ملكية الأراضي، ونظام البناء، والتركيب الاجتماعية، مما يُغني النقاش النظري العالمي حول حدود تطبيق هذه النظريات.

الأهمية العملية (التطبيقية)

- ❖ تقدّم الدراسة نتائج كمّية قابلة للاستخدام المباشر من قِبَل الهيئة الملكية لمدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبرنامج الإسكان، لتوجيه أولويات التطوير نحو الأحياء الأكثر حاجة والأعلى جدوى اقتصادية، بما يتوافق مع مستهدفات برنامج جودة الحياة وبرنامج الإسكان ضمن الرؤية.
- ❖ توفّر الدراسة للمطورين العقاريين والمستثمرين بيانات ميدانية حول معدلات العائد المتوقعة ونسب المخاطر والأبعاد الأكثر تأثيراً في نجاح مشاريع إعادة التطوير، مما يُقلّل حالة عدم اليقين ويُشجّع على ضخّ رؤوس الأموال في هذا القطاع بدلاً من التركيز الحصري على البناء الجديد على أراضٍ بيضاء.
- ❖ تُلقي الدراسة الضوء على الأبعاد الأكثر تأثيراً في رضا السكان (البنية التحتية، المساحات الخضراء، الخدمات)، ممّا يُساعد الأمانات والبلديات على ترتيب أولويات التدخّل بحيث يشعر المواطنون بتحسّن ملموس وسريع في بيئتهم المعيشية.

7.1 الدراسات السابقة:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل (إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة) وعلاقته بمتغيرات أخرى

☒ دراسة الزامل": (2021) المبادئ الاستراتيجية المستدامة للتجديد العمراني في الأحياء القديمة: حي الدوبية في مدينة الرياض حالة دراسية."

هدفت الدراسة إلى التعرف على المبادئ الاستراتيجية المستدامة في التجديد العمراني بأبعادها (المحافظة والترميم، وإعادة الاستخدام التكميلي، والتطوير التدريجي والتكاملي) على الأحياء التاريخية في المملكة العربية السعودية، وتطبيقها على حي الدوبية بمدينة الرياض. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع المسح الميداني والمقابلات مع السكان والمختصين. وتكونت العينة من سكان حي الدوبية وعدد من الخبراء في مجال التخطيط العمراني. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود تدهور كبير في مباني الحي يستدعي تدخلات تخطيطية قائمة على منهج الاستدامة، وأن المحافظة والترميم يُسهم في الحفاظ على الهوية المعمارية وتعزيز الارتباط بالمكان، بينما يُسهم إعادة الاستخدام التكميلي في إحياء المباني المهجورة بوظائف جديدة. وأوصت الدراسة بإدماج هذه المبادئ ضمن خطط التجديد العمراني للأحياء السكنية القديمة مع التأكيد على إشراك المجتمع المحلي لضمان استدامة التدخلات ونجاحها.

☒ دراسة الجريسي والسعيد": (2021) تحولات المسكن السعودي: دراسة مقارنة للفلل السكنية في مدينة الرياض من 1950 إلى 2019."

هدفت الدراسة إلى التعرف على التحولات التي طرأت على نماذج الفلل السكنية في مدينة الرياض بأبعادها (التصميمية، والوظيفية، والاجتماعية) على تطور المسكن السعودي عبر سبعة عقود. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي المقارن من خلال تحليل نماذج سكنية مختلفة في فترات زمنية متتالية. وتكونت العينة من نماذج مختارة من الفلل السكنية في أحياء متعددة بمدينة الرياض تمثل مراحل زمنية مختلفة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المسكن السعودي شهد تحولات جوهرية في التصميم والمساحات والوظائف استجابة للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وأن المساكن القديمة لم تعد تلبي احتياجات الأسرة السعودية المعاصرة. وأوصت الدراسة بضرورة إعادة تطوير المنازل القديمة بما يتوافق مع المتطلبات الحديثة للسكن، مع الحفاظ على العناصر الثقافية المميزة.

☒ دراسة السليم والزامل": (2021) التحسين العمراني كخيار استراتيجي للتعامل مع التدهور العمراني: حالة دراسية حي الشميسي في مدينة الرياض."

هدفت الدراسة إلى التعرف على إمكانية تبني استراتيجية التحسين العمراني بأبعادها (الاستغلال الأمثل للهياكل العمرانية القائمة، والحفاظ على الموارد الاقتصادية، والمشاركة المجتمعية) على الأحياء المتدهورة بدلاً من الإزالة الشاملة، في حي الشميسي بمدينة الرياض. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي والنظري مع أدوات الاستبانة والمسح الميداني والمقابلات مع السكان والخبراء. وتكونت العينة من (149) مفردة من سكان حي الشميسي بالإضافة إلى (17) خبيراً في مجال التخطيط العمراني. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن (33%) من إجمالي مباني الحي في حالة جيدة، ووجود نسيج عمراني قابل للاستغلال، فضلاً عن تكامل البنية التحتية والخدمات والأنشطة التجارية التي تُمثل مصدر دخل يُعزز مبدأ التحسين العمراني. وأوصت الدراسة بمراجعة قرار الإزالة واستخدام التحسين العمراني كاستراتيجية للتعامل مع الأحياء المتدهورة ضمن إطار المشاركة المجتمعية.

☒ دراسة Chen, Liu, & Zhuang (2022): "Evaluating the Comprehensive Benefit of Urban Renewal Projects on the Area Scale: An Integrated Method".

هدفت الدراسة إلى التعرف على المنافع الشاملة لمشاريع التجديد العمراني على مستوى المنطقة بأبعادها (الاقتصادية، والاجتماعية والثقافية، والبيئية، ومنافع التنسيق التكاملي) على الأداء الحضري المستدام في مدينة تشونغتشينغ الصينية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي التكاملي الذي يجمع بين طريقة أوزان الإنتروبيا والشبكات العصبية الاصطناعية (BP Neural Network). وتكونت العينة من (37) مشروع تجديد عمراني على مستوى المنطقة في تشونغتشينغ، مع إجراء مقابلات مع (8) خبراء متخصصين. وتوصلت نتائج الدراسة إلى تفاوت كبير في أداء مشاريع التجديد العمراني، حيث بلغ أعلى مؤشر أداء (3.99) مقابل أدنى مؤشر (2.69)، وأن منافع التنسيق التكاملي بين المشاريع تُمثل نحو (19%) من إجمالي المنافع. وأوصت الدراسة بتعزيز التنسيق الشامل بين مشاريع التجديد العمراني على مستوى المنطقة وإيلاء اهتمام أكبر بالبُعد البيئي.

☒ دراسة عرابي: (2023) إعادة تأهيل واستخدام المباني ذات القيمة التراثية وتحقيق معايير الاستدامة: دراسة حالة منطقة الزمالك.

هدفت الدراسة إلى التعرف على آليات إعادة تأهيل المباني التراثية بأبعادها (الحفاظ المعماري، والاستدامة البيئية، وإعادة التوظيف الوظيفي) على تحقيق معايير الاستدامة في المناطق السكنية ذات القيمة التراثية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع دراسة الحالة الميدانية لمنطقة الزمالك بالقاهرة. وتكونت العينة من مجموعة من المباني التراثية المختارة في منطقة الزمالك. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن إعادة التأهيل المدروسة للمباني التراثية تُحقق التوازن بين الحفاظ على الهوية المعمارية وتلبية المتطلبات المعاصرة، وأن تطبيق معايير الاستدامة يُعزز من الجدوى الاقتصادية لعمليات إعادة التأهيل. وأوصت الدراسة بوضع إطار تنظيمي شامل يحكم عمليات إعادة تأهيل المباني التراثية مع مراعاة معايير الاستدامة في جميع مراحل التدخل.

☒ دراسة سليمان ومحمد: (2023) تأهيل وإعادة توظيف المواقع التراثية: عرقة القديمة نموذجاً.

هدفت الدراسة إلى التعرف على متطلبات وإجراءات إعادة تأهيل المواقع التراثية بأبعادها (البرمجة المعمارية، والتوظيف السياحي، والتنمية المجتمعية) على بلدة عرقة القديمة بمدينة الرياض. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع الرفع الميداني والتوثيق المعماري. وتكونت العينة من المباني والمرافق القائمة في بلدة عرقة القديمة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن إعادة تأهيل المواقع التراثية يتطلب خطة عمل متكاملة تشمل تحديد أولويات التدخل وبرمجة الاستخدامات الجديدة بما يتلاءم مع طبيعة الموقع، وأن التوظيف السياحي والثقافي يُمثل فرصة واعدة لتحقيق عائد اقتصادي مستدام. وأوصت الدراسة بتبني نموذج شراكة بين القطاعين العام والخاص لتمويل مشاريع إعادة التأهيل وضمان استدامتها.

☒ دراسة Carra, Caselli, Rossetti, & Zazzi (2023): "Widespread Urban Regeneration of Existing Residential Areas in European Medium-Sized Cities—A Framework to Locate Redevelopment Interventions".

هدفت الدراسة إلى التعرف على آليات تحديد المناطق السكنية المتقدمة القابلة لإعادة التطوير بأبعادها (استخدام الأراضي، وعمر المباني، وحالة الحفاظ، والكثافة السكانية، والفراغات العامة، ومستوى إمكانية الوصول) على المدن الأوروبية المتوسطة الحجم. واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي المكاني القائم على نظم المعلومات الجغرافية (GIS) مع التحليل الإحصائي. وتكونت العينة من (991) وحدة إحصائية تعدادية في المنطقة الحضرية لمدينة بارما الإيطالية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى تحديد (96) منطقة حضرية ذات أولوية محتملة لإعادة التجديد، وأن المباني السكنية التي بُنيت بين الأربعينيات والسبعينيات تُعاني من تقادم هيكلي وطاقوي يستدعي التدخل. وأوصت الدراسة بتبني إطار منهجي مُبسّط وقابل للتكرار يُساعد الإدارات المحلية في ترشيد وتحديد أولويات مواقع التجديد العمراني.

☒ دراسة Van Nguyen, Nguyen, Huynh, & Nguyen (2024): "Sustainable Redevelopment of Urban Areas: Assessment of Key Barriers for the Reconstruction of Old Residential Buildings".

هدفت الدراسة إلى التعرف على المعوقات الرئيسية لإعادة بناء المباني السكنية القديمة بأبعادها (المعوقات المالية، والتنظيمية، والتقنية، والاجتماعية) على التنمية المستدامة للمناطق الحضرية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي مع التحليل متعدد المعايير واستبانات الخبراء. وتكونت العينة من مجموعة من الخبراء والمتخصصين في مجال التطوير العقاري والتخطيط العمراني. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المعوقات المالية وصعوبة الحصول على موافقة جميع المالكين تُمثّلان أكبر العقبات أمام إعادة البناء، وأن غياب الإطار القانوني الواضح يُعيق عمليات التطوير. وأوصت الدراسة بضرورة تطوير سياسات تحفيزية مالية وتشريعية لتسهيل عمليات إعادة بناء المباني السكنية القديمة.

☒ دراسة Martos & Vitásek (2024): "Risk Analysis in Building Renovations: Strategies for Investors".

هدفت الدراسة إلى التعرف على المخاطر المتنوعة المرتبطة باستثمارات تجديد المباني بأبعادها (المخاطر التنظيمية، والمالية، والتقنية، والسوقية، والبيئية) على نجاح مشاريع التجديد وعوائد المستثمرين. واستخدمت الدراسة المنهج المختلط (نوعي وكمي) من خلال التحليل النوعي بأسلوب العصف الذهني والتحليل الكمي عبر الاستبانات. وتكونت العينة من (24) خبيراً في التحليل النوعي و(97) مشاركاً في المسح الكمي يشملون مهندسين معماريين ومطورين عقاريين ومستشارين ماليين وبيئيين. وتوصلت نتائج الدراسة إلى تحديد (15) خطراً رئيسياً تواجه استثمارات تجديد المباني، وأن المخاطر التنظيمية والمالية تحتل المرتبة الأعلى من حيث الاحتمالية والأثر، وأن العناية الواجبة والمشاركة الاستباقية لأصحاب المصلحة تُشكلان ركائز أساسية لإدارة المخاطر. وأوصت الدراسة بتبني استراتيجية (4T) في التعامل مع المخاطر (التقبّل، والمعالجة، والنقل، والإنهاء) وفقاً لطبيعة كل خطر.

☒ دراسة Cordeiro, Ferreira, Younas, & Pérez-Gladish (2024): "Enhanced Planning Capacity in Urban Renewal: A Multicriteria Framework for Informed Decision-Making".

هدفت الدراسة إلى التعرف على تعزيز القدرة التخطيطية في التجديد العمراني بأبعادها (المعايير الاقتصادية، والاجتماعية، والبيئية، والعمرانية) على دعم اتخاذ القرار المستنير في مشاريع التجديد

الحضري. واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي متعدد المعايير القائم على نظام تقييم شامل يجمع بين النماذج الكمية وآراء الخبراء. وتكونت العينة من مجموعة من الخبراء في مجالات التخطيط العمراني والتنمية الحضرية المستدامة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الإطار متعدد المعايير المقترح يُتيح للمخططين تقييمًا أكثر شمولية لمشاريع التجديد العمراني، وأن دمج الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية يُحسن من جودة القرارات التخطيطية. وأوصت الدراسة بتطبيق هذا الإطار كأداة دعم قرار في سياقات حضرية مختلفة مع تكييفه وفقاً للخصوصيات المحلية.

المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع (تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية) وعلاقته بمتغيرات أخرى

☒ دراسة إبراهيم: (2020) التوافق العمراني بين المخططات السكنية الجديدة والمنطقة التراثية: حالة دراسية الدرعية.

هدفت الدراسة إلى التعرف على مدى التوافق العمراني بأبعاده (المعماري، والوظيفي، والبصري، والاجتماعي) على العلاقة بين المخططات السكنية الجديدة والمنطقة التراثية في الدرعية بمدينة الرياض. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن. وتكونت العينة من المخططات السكنية المجاورة لمنطقة الدرعية التاريخية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود فجوة كبيرة بين التصميم العمراني الحديث والنسيج التراثي القائم، وأن إعادة التطوير المدروسة للمناطق القديمة تُسهم في تعزيز القيمة الاستثمارية للمنطقة ككل. وأوصت الدراسة بوضع ضوابط تصميمية تُحقق الانسجام بين التطوير الجديد والموروث العمراني.

☒ دراسة الخطيب والنجار: (2021) أثر التطوير العقاري على تحسين جودة الحياة السكنية في المناطق الحضرية: دراسة تحليلية.

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر التطوير العقاري بأبعاده (تحسين البنية التحتية، وتوفير الخدمات، ورفع القيمة العقارية) على جودة الحياة السكنية في المناطق الحضرية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي. وتكونت العينة من مجموعة من المشاريع العقارية التطويرية في مناطق حضرية مختارة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين مشاريع التطوير العقاري وتحسين جودة الحياة السكنية، وأن تحسين البنية التحتية يُعد العامل الأكثر تأثيراً. وأوصت الدراسة بضرورة دمج مؤشرات جودة الحياة ضمن معايير تقييم مشاريع التطوير العقاري.

☒ Carbonara, Faustoferri, & Stefano (2021): "Real Estate Values and Urban Quality: A Multiple Linear Regression Model for Defining an Urban Quality Index".

هدفت الدراسة إلى التعرف على العلاقة بين جودة البيئة الحضرية وقيم العقارات بأبعادها (النظام البيئي، ونظام البنية التحتية، والنظام العمراني، ونظام الخدمات) على أسعار العقارات السكنية في مدينة بيسكارا الإيطالية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على نموذج الانحدار الخطي المتعدد مع تحليل مكاني عبر نظم المعلومات الجغرافية (GIS). وتكونت العينة من (205) عملية بيع عقارية مسجلة في مدينة بيسكارا، مع تحليل (10) مناطق حضرية مُتجانسة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن مؤشر الجودة

الحضرية هو المتغير الأكثر تأثيراً على تشكيل أسعار العقارات بمعامل تحديد ($R^2=0.866$)، وأن كل وحدة زيادة في مؤشر الجودة الحضرية ترفع سعر المتر المربع بمقدار (189.98) يورو. وأوصت الدراسة بتبني مؤشر الجودة الحضرية كأداة لصناع القرار في إعادة توازن السياسات الضريبية والتخطيطية.

✗ دراسة البسيوني وعمر": (2022) تعزيز التنمية الحضرية بالاستفادة من عائدات مبادرات جودة الحياة في المباني السكنية."

هدفت الدراسة إلى التعرف على العائد الاستثماري لمعيار جودة الحياة بأبعاده (الصحة والرفاهية، وكفاءة الطاقة، والتصميم الداخلي، والبيئة المحيطة) على قيمة المباني السكنية والتنمية الحضرية. واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي الاستقرائي القائم على تحليل البيانات والأدلة البحثية. وتكونت العينة من مجموعة من المشاريع السكنية التي طبقت معايير جودة الحياة في عدة مدن. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن تطبيق معايير جودة الحياة في المباني السكنية يُحقق عائد استثمار مُقنعاً يتراوح بين (6%-12%) سنوياً، ويُعزز جاذبية المنطقة الحضرية للسكان والمستثمرين. وأوصت الدراسة بتضمين معيار جودة الحياة في التشريعات العمرانية ومتطلبات البناء لضمان تحقيق عوائد استثمارية مستدامة.

✗ دراسة الحسيني وعبدالرحمن": (2022) تقييم مستوى جودة الحياة في البيئات الحضرية بالمدن الجديدة في مصر: دراسة حالة مدينة حدائق أكتوبر."

هدفت الدراسة إلى التعرف على أدوات تقييم جودة الحياة الحضرية بأبعادها (البيئة العمرانية، والخدمات، والبنية التحتية، والتفاعل الاجتماعي) على المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع تصميم أداة قياس مُستنبطة من المعايير الدولية والمحلية. وتكونت العينة من سكان مدينة حدائق أكتوبر كحالة دراسية للمدن الجديدة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى تفاوت ملحوظ في مستويات جودة الحياة بين الأحياء المختلفة داخل المدينة الواحدة، وأن قرب الخدمات وجودة المساحات الخضراء يُشكلان عوامل محورية في تحديد مستوى جودة الحياة. وأوصت الدراسة بضرورة اعتماد مؤشرات قياس موحدة لجودة الحياة الحضرية في مراحل التخطيط المبكرة.

✗ دراسة عبدالفتاح وعلي": (2023) نحو تحقيق جودة الحياة الحضرية في المدن عالية الكثافة: دراسة تطبيقية على المناطق السكنية في مصر."

هدفت الدراسة إلى التعرف على مؤشرات جودة الحياة الحضرية بأبعادها (البيئية، والاجتماعية، والاقتصادية، والعمرانية) على المناطق السكنية في المدن المصرية عالية الكثافة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع دراسة الحالة والمسح الميداني. وتكونت العينة من مجموعة من المناطق السكنية المختارة في المدن المصرية ذات الكثافة العالية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التحضر السريع أحدث ضغطاً كبيراً على جودة الحياة الحضرية، وأن هناك علاقة عكسية بين الكثافة السكانية المفرطة وجودة الحياة، وأن توفير الفراغات العامة والخدمات يُحسن مستوى رضا السكان. وأوصت الدراسة بضرورة تبني سياسات تخطيطية توازن بين الكثافة العمرانية وجودة البيئة الحضرية.

✗ Karanikolas, Giannakopoulos, & Xifilidou (2024): "Urban Regeneration VS Residential Property Characteristics: The Case of Thessaloniki, Greece".

هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير التجديد العمراني مقارنة بخصائص العقارات السكنية بأبعادها (الجماليات الحضرية، والمساحات الخضراء، وإمكانية الوصول، والأمان) على قيم العقارات السكنية في مدينة سالونيك اليونانية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على نماذج الانحدار الخطي التقليدي (OLS) ونموذج الانحدار الموزون جغرافياً (GWR). وتكونت العينة من (264) وحدة سكنية موزعة على منطقتي تجديد عمراني (روتوندا وكالاماريا) في سالونيك. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التجديد العمراني والتخطيط الحضري المستدام أصبحا أكثر تأثيراً على قيم العقارات من الخصائص الذاتية للعقار نفسه، وأن تحسين البيئة الحضرية يرفع قيم الإيجارات بنسبة (6.5%-7.75%) وأوصت الدراسة صناع القرار بإعطاء الأولوية للتخطيط الحضري المستدام والتكامل البيئي باعتبارهما ضرورة وليساً ترفاً.

Wu, Li, & Nie (2024): "Typological Differentiation and Time-Series دراسة Effects of Urban Renewal on Housing Prices: Evidence from Shenzhen, China".

هدفت الدراسة إلى التعرف على التأثيرات التصنيفية والزمنية للتجديد العمراني بأبعادها (نوع مشروع التجديد، والنطاق المكاني للتأثير، والبعد الزمني) على أسعار المساكن في مدينة شنجن الصينية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على تحليل السلاسل الزمنية ونماذج الفروق في الفروق (DID) مع التحليل المكاني. وتكونت العينة من بيانات أسعار المساكن ومشاريع التجديد العمراني في مدينة شنجن خلال الفترة من 2010 إلى 2022. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التجديد العمراني يحدث أثراً إيجابياً وملحوظاً على أسعار المساكن المحيطة، وأن هذا الأثر يتفاوت حسب نوع المشروع والمسافة الزمنية من تنفيذه. وأوصت الدراسة صناع السياسات بمراعاة التأثيرات التصنيفية والزمنية المختلفة عند تصميم سياسات التجديد العمراني.

Qian & Zhang (2024): "An Empirical Study on the Promotion of دراسة City Economic Development Quality by Healthy Real Estate Investment".

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور الاستثمار العقاري الصحي بأبعاده (حجم الاستثمار، وهيكـل السوق، والكفاءة التشغيلية) على جودة التنمية الاقتصادية الحضرية في المدن الصينية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على تحليل بيانات البانل (Panel Data). وتكونت العينة من بيانات (278) مدينة صينية على مستوى المحافظة خلال الفترة من 2012 إلى 2021. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين الاستثمار العقاري الصحي وجودة التنمية الاقتصادية الحضرية، وأن الاستثمار المتوازن في القطاع العقاري يُعزز من القدرة التنافسية للمدن. وأوصت الدراسة بتبني سياسات تنظيمية تضمن صحة واستدامة الاستثمار العقاري بما يخدم جودة التنمية الحضرية الشاملة.

Zhao, Wang, & Li (2024): "Post-Occupancy Evaluation of the دراسة Improved Old Residential Neighborhoods: A Case Study of Wuxi, China".

هدفت الدراسة إلى التعرف على تقييم ما بعد الإشغال للأحياء السكنية القديمة المُحسَّنة بأبعادها (جودة الفراغات الخارجية، ورضا السكان، والأداء الوظيفي، والجماليات البصرية) على تحسين جودة حياة السكان

في مدينة ووشي الصينية. واستخدمت الدراسة منهج تقييم ما بعد الإشغال (POE) مع المسح الميداني والاستبانات. وتكونت العينة من سكان عدة أحياء سكنية قديمة خضعت لعمليات تحسين في مدينة ووشي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن تحسين الفراغات الخارجية في الأحياء القديمة يُعزز بشكل ملحوظ من رضا السكان وجودة حياتهم اليومية، وأن الإضاءة والمساحات الخضراء والمسارات المشاة تحتل الأولوية في تفضيلات السكان. وأوصت الدراسة بإشراك السكان في مراحل التصميم المبكرة لمشاريع تحسين الأحياء القديمة، وتبني نهج تقييم ما بعد الإشغال كأداة لضمان فعالية التدخلات التطويرية.

8.1 الفجوة البحثية

تتفق الدراسة الحالية مع مجمل الدراسات السابقة العربية والأجنبية في عدد من المنطلقات الجوهرية، إذ تُساطر لها التأكيد على أن إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة يُمثل ضرورة عمرانية واقتصادية لمواجهة التدهور الحضري المتراكم في قلب المدن، وهو ما أكدته دراسة السليم والزامل (2021) في سياق حي الشميسي ودراسة Van Nguyen et al. (2024) في سياق المدن الآسيوية. كما تتوافق مع دراسات Carra et al. (2023) وChen et al. (2022) وCordeiro et al. (2024) في تبني مقاربة متعددة الأبعاد لعملية التجديد تتجاوز البعد المادي الإنشائي لتشمل التخطيط والبنية التحتية والشراكة المؤسسية، وتتسق كذلك مع دراسات Karanikolas et al. (2024) وCarbonara et al. (2021) وWu et al. (2024) في إثبات العلاقة الإيجابية بين التجديد العمراني وارتفاع القيم العقارية وتحسن رضا السكان. وتلتقي أيضاً مع دراسة عبدالفتاح وعلي (2023) ودراسة Zhao et al. (2024) في اعتماد جودة الحياة الحضرية متغيراً تابعاً يُقاس من خلال مؤشرات موضوعية وذاتية مرتبطة بالبيئة المعيشية المباشرة للسكان، فضلاً عن الاتفاق المنهجي مع عدد من هذه الدراسات في استخدام المنهج الوصفي التحليلي والاستبانة أداة رئيسية لجمع البيانات وأساليب الانحدار في تحليلها إحصائياً.

بيد أن الدراسة الحالية تختلف عن الدراسات السابقة في جوانب متعددة تُشكل إسهامها العلمي المتفرد، فمن حيث السياق المكاني تُعدّ من الدراسات النادرة التي تُطبّق ميدانياً على الأحياء السكنية القديمة في مدينة الرياض تحديداً بخصوصيتها التنظيمية والاجتماعية والمناخية، في حين ركزت معظم الدراسات الأجنبية على سياقات أوروبية كدراسة Carra et al. (2023) في بارما الإيطالية ودراسة Karanikolas et al. (2024) في سالونيك اليونانية، أو آسيوية كدراسة Wu et al. (2024) في شنجن ودراسة Zhao et al. (2024) في ووشي الصينيتين، بينما اقتصرَت الدراسات العربية على سياقات مصرية أو ليبية لا تتماثل شروطها مع البيئة السعودية. ومن حيث النموذج المفاهيمي، تنفرد الدراسة الحالية بالجمع بين المتغير المستقل بأبعاده الأربعة المتكاملة (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) والمتغير التابع المزدوج الذي يدمج العائد الاستثماري وجودة الحياة الحضرية في محور واحد، وهو نموذج لم تتبنّه أيّ من الدراسات المُستعرضة التي تناولت كلّ متغير على حدة أو ركزت على بُعد واحد من أبعاد التطوير دون غيره. كذلك تختلف الدراسة في مجتمعها المستهدف الذي يجمع بين ثلاث فئات متخصصة هي المهندسون والمطورون العقاريون ومختصو التخطيط الحضري، ممّا يوفّر رؤية ثلاثية الأبعاد أكثر شمولاً مقارنة بالدراسات التي اقتصرَت على فئة واحدة كالمطورين فقط في دراسة الزامل وزميله المنشورة عام 2024 أو السكان فقط في دراسات جودة الحياة.

9.1 المنطلقات النظرية للدراسة:

تنتقل الدراسة الحالية من حقل معرفي متعدد التخصصات يتقاطع فيه التخطيط العمراني مع الاقتصاد العقاري وعلوم الإدارة العامة، وتستند في بنائها المفاهيمي إلى عدد من النظريات والأطر التي شكلت الأساس العلمي لفهم ديناميكيات تجديد الأحياء السكنية القديمة ومخرجاتها الاقتصادية والاجتماعية. ويُعدّ مفهوم التجديد العمراني (Urban Regeneration) المظلة الكبرى التي تندرج تحتها هذه الدراسة، وقد عرفه Roberts وSykes بأنه "رؤية وعمل شاملان ومتكاملان يقودان إلى حلّ المشكلات الحضرية ويسعيان إلى إحداث تحسين دائم في الأوضاع الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية والبيئية لمنطقة خضعت للتغيير". (Roberts & Sykes, 2000) "ويتجاوز هذا المفهوم عمليات الهدم وإعادة البناء التقليدية ليشمل طيفاً واسعاً من التدخّلات التي تحافظ على النسيج القائم وتُعيد توظيفه بما يتوافق مع الاحتياجات المعاصرة.

وتستمدّ الدراسة إطارها التحليلي من نظريتين اقتصاديتين مركزيّتين في تفسير حركة رأس المال داخل المدن. تتمثّل الأولى في نظرية فجوة الإيجار (Rent Gap Theory) التي طوّرها Neil Smith عام 1979، والتي تُفسّر التجديد العمراني بالفجوة القائمة بين العائد الإيجاري الفعلي الذي يُدرّه العقار في وضعه الراهن المتدهور والعائد الإيجاري المحتمل الذي يمكن تحقيقه لو أُعيد تطوير الموقع وفقاً لأفضل استخدام. فحين تتسع هذه الفجوة بدرجة كافية يُصبح التدخّل التطويري مجزياً اقتصادياً للمستثمرين، وهو ما ينطبق بوضوح على الأحياء الداخلية في الرياض التي تمتلك موقعاً مركزياً استراتيجياً بينما تظلّ قيمها العقارية أدنى من إمكاناتها الحقيقية بسبب تقادم مبانيها. أمّا النظرية الثانية فهي نظرية الترشيح (Filtering Theory) التي تصف العملية التي تنتقل فيها المساكن تدريجياً من شرائح الدخل الأعلى إلى الأدنى مع تقادمها، ممّا يؤدي إلى تراجع مستوى الصيانة وانخفاض القيم السوقية، وهو نمط واضح في أحياء الرياض القديمة حيث هاجر السكان الأصليون نحو ضواحي أحدث تاركيين مساكنهم لشرائح ذات قدرة إنفاقية أقل.

وإلى جانب هذا الأساس النظري، تتبنّى الدراسة مقاربة أصحاب المصلحة المتعددين (Multi-Stakeholder Approach) في تحليل بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص، انطلاقاً من أنّ التجديد العمراني الناجح يستلزم تضامراً جهود الحكومة والمطوّرين والمجتمع المحلي ضمن أطر تنظيمية وتحفيزية تُوازن بين الربحية والمصلحة العامة. (Amirtahmasebi et al., 2016) كما تستند في تحليل المتغير التابع إلى مفهوم جودة الحياة الحضرية (Urban Quality of Life) بوصفه مفهوماً متعدد الأبعاد يجمع بين المؤشرات الموضوعية كتوافر الخدمات والبنية التحتية والمساحات الخضراء، والمؤشرات الذاتية كرضا السكان وإحساسهم بالانتماء والأمان. (Carbonara et al., 2021)

10.1 مصطلحات الدراسة

إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة: (Old Residential Housing Redevelopment) يُقصد بها في هذه الدراسة مجموعة التدخّلات المخطّطة والمنظمة التي تستهدف تحسين الوضع العمراني والإنشائي والخدمي للمباني السكنية التي مضى على إنشائها أكثر من ثلاثين عاماً في الأحياء الداخلية بمدينة الرياض، وذلك من خلال أربعة أبعاد متكاملة هي التخطيط العمراني وإعادة التصميم، والتأهيل الإنشائي والمعماري، وتحسين البنية التحتية والخدمات، والشراكة بين القطاعين العام والخاص، بهدف إعادة الحيوية الاقتصادية والاجتماعية لهذه المناطق مع الحفاظ على هويتها العمرانية. (Van Nguyen et al., 2024)

التخطيط العمراني وإعادة التصميم: (Urban Planning and Redesign) يُشير إلى عملية إعادة صياغة المخططات التنظيمية وأنظمة استعمالات الأراضي والارتفاعات ومعاملات البناء في الأحياء القديمة، بما يشمل تحديث شبكة الشوارع وتوزيع الفراغات العامة والمساحات الخضراء، وإعادة تنظيم

الكتل السكنية لتحقيق كثافة عمرانية مناسبة تُوازن بين كفاءة استغلال الأرض وجودة البيئة الحضرية (Carra et al., 2023).

التأهيل الإنشائي والمعماري (Structural and Architectural Rehabilitation): يُقصد به مجموعة الأعمال الهندسية التي تهدف إلى تقوية الهياكل الإنشائية للمباني القائمة ومعالجة عيوبها، وتحديث واجهاتها المعمارية وتحسين كفاءتها في استهلاك الطاقة والعزل الحراري، مع مراعاة الحفاظ على العناصر ذات القيمة التراثية والهوية المعمارية المحلية، بما يُطيل العمر الافتراضي للمبنى ويرفع قيمته السوقية (Martos & Vitásek, 2024).

تحسين البنية التحتية والخدمات (Infrastructure and Services Improvement): يُعرّف بأنه تطوير وتحديث الشبكات الأساسية في الأحياء القديمة بما يشمل شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات والطرق، إضافة إلى رفع مستوى الخدمات العامة كالنقل والمرافق الصحية والتعليمية والترفيهية وتوفير مواقف السيارات والممرات المشاة، بما يجعل هذه المناطق قادرة على استيعاب كثافات سكانية أعلى وتلبية معايير الحياة الحضرية المعاصرة. (Chen et al., 2022)

الشراكة بين القطاعين العام والخاص (Public-Private Partnership): تُعرّف بأنها الترتيبات التعاقدية والتنظيمية التي يتقاسم بموجبها القطاعان العام والخاص المسؤوليات والمخاطر والعوائد في مشاريع إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة، وتشمل آليات التحفيز الحكومي كالإعفاءات والتسهيلات التمويلية وتسريع التراخيص مقابل التزام المطورين بتحقيق منافع مجتمعية كالإسكان الميسر والخدمات العامة. (Cordeiro et al., 2024)

تعظيم العائد الاستثماري (Maximizing Investment Return): يُقصد به في سياق هذه الدراسة تحقيق أعلى منفعة اقتصادية ممكنة من مشاريع إعادة تطوير المنازل القديمة، ويُقاس من خلال مؤشرات تشمل الارتفاع في القيم السوقية والإيجارية للعقارات المُطوّرة، ومعدل العائد على الاستثمار، وحجم الأنشطة التجارية المُستقطبة، وفرص العمل المُولّدة، ومعدلات الإشغال في الوحدات السكنية والتجارية (Karanikolas et al., 2024).

جودة الحياة الحضرية (Urban Quality of Life): تُعرّف بأنها مستوى الرفاهية والرضا الذي يُحقّقه السكان نتيجة تفاعلهم مع بيئتهم العمرانية المباشرة، ويشمل ذلك جودة المسكن والفراغات العامة والمساحات الخضراء، ومستوى الخدمات والبنية التحتية، ودرجة الأمان والنظافة البيئية، وسهولة التنقل والوصول إلى مرافق العمل والتعليم والصحة والترفيه، فضلاً عن الإحساس بالانتماء المكاني والهوية المجتمعية. (Zhao et al., 2024)

الأحياء السكنية القديمة (Old Residential Neighborhoods): يُقصد بها في هذه الدراسة المناطق السكنية الواقعة في النطاق الداخلي لمدينة الرياض والتي أنشئت غالبيتها قبل ثلاثة عقود أو أكثر، وتتسم بتقدم مبانيها وضيق شوارعها وانخفاض كثافتها السكانية وتراجع جاذبيتها الاستثمارية رغم تمتّعها بموقع مركزي وبنية خدمية قائمة، وتشمل أحياءً مثل الشميسي وسلام ومنفوحة وأم سليم وعتيقة (السليم والزامل، 2021).

11.1 المنهجية وطرق البحث:

ستتبنى الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي باعتباره الأنسب لطبيعة الموضوع وأهدافه، إذ يُمكن هذا المنهج من وصف ظاهرة إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في مدينة الرياض كما هي في الواقع، وتحليل العلاقات والأثر بين المتغير المستقل بأبعاده الأربعة والمتغير التابع، والوصول إلى استنتاجات قائمة على بيانات كمية قابلة للتعميم. وسيستخدم أسلوب المسح الميداني بالاستبانة بوصفه الأداة الرئيسية لجمع البيانات الأولية من أفراد عينة الدراسة.

وسيجتمع المنهج المُتبع بين الشقين النظري والتطبيقي؛ ففي الشقّ النظري سترُاجع الأدبيات والدراسات السابقة العربية والأجنبية المنشورة في الفترة من 2020 إلى 2025 لبناء الإطار المفاهيمي وتحديد الأبعاد والمؤشرات، أمّا في الشقّ التطبيقي فسيُجرى مسح ميداني على عينة من المتخصصين وأصحاب العلاقة في مدينة الرياض، وستُحلّل البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية للإجابة عن أسئلة الدراسة واختبار فروضها عند مستوى دلالة $(\alpha \leq 0.05)$.

12.1 مجتمع الدراسة وعينته

سيُكوّن مجتمع الدراسة من جميع الأطراف ذات العلاقة بإعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في مدينة الرياض، ويشمل ذلك: المهندسين المعماريين ومهندسي التخطيط العمراني العاملين في أمانة منطقة الرياض والبالغ عددهم نحو (320) مهندساً، والمطورين العقاريين المرخصين من الهيئة العامة للعقار والمسجلين في منطقة الرياض والبالغ عددهم نحو (450) مطوراً، والمختصين في إدارات التخطيط الحضري بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والبالغ عددهم نحو (230) مختصاً، ليصل إجمالي مجتمع الدراسة إلى نحو (1000) فرد تقريباً.

وستُسحب عينة الدراسة بأسلوب العينة الطبقية العشوائية التناسبية لضمان تمثيل الفئات الثلاث بنسبها الحقيقية في المجتمع، وسيُحدّد حجم العينة وفقاً لجدول (Krejcie & Morgan, 1970) بحيث يبلغ (278) مفردة عند مستوى ثقة (95%) وهامش خطأ (5%). وسيُضاف (10%) احتياطياً لتعويض الفاقد المتوقع في الاستبانة غير المكتملة أو غير المُعادة، ليصبح العدد المستهدف للتوزيع (306) استبانات، تُوزّع بواقع (98) استبانة للمهندسين، و(138) للمطورين العقاريين، و(70) للمختصين في التخطيط الحضري.

13.1 مصادر جمع البيانات

المصادر الثانوية: ستعتمد الدراسة على الكتب والمراجع العلمية المتخصصة في التجديد العمراني والتطوير العقاري، والدوريات والمجلات العلمية المحكمة العربية والأجنبية، والتقارير الرسمية الصادرة عن الهيئة الملكية لمدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للإحصاء، والرسائل العلمية (ماجستير ودكتوراه) ذات الصلة، وذلك لبناء الإطار النظري والمفاهيمي للدراسة.

المصادر الأولية: ستُجمع البيانات الأولية من خلال استبانة إلكترونية مُهيكلّة تُصمّم خصيصاً لأغراض الدراسة، وتوزّع على أفراد عينة الدراسة عبر منصة إلكترونية متخصصة، بهدف الحصول على آرائهم وتقديراتهم حول أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة ومدى تأثيرها على العائد الاستثماري وجودة الحياة الحضرية.

13.1 أداة الدراسة (الاستبانة)

ستتكوّن الاستبانة من ثلاثة أقسام رئيسية، وسيُستخدم مقياس ليكرت الخماسي (موافق بشدة = 5، موافق = 4، محايد = 3، غير موافق = 2، غير موافق بشدة = 1) لقياس استجابات المبحوثين، وذلك على النحو التالي:

- ✗ القسم الأول – البيانات الديموغرافية: سيتضمّن (5) فقرات تشمل النوع، والعمر، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة العمل.
- ✗ القسم الثاني – المتغير المستقل (إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة): سيتضمّن (16) فقرة موزّعة على أربعة أبعاد، حيث سيقاس بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم (4) فقرات، وسيقاس بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري (4) فقرات، وسيقاس بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات (4) فقرات، وسيقاس بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص (4) فقرات.
- ✗ القسم الثالث – المتغير التابع (تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية): سيتضمّن (10) فقرات في محور واحد تقيس مجتمعة مدى تحقق العائد الاستثماري وتحسّن جودة الحياة الحضرية نتيجة عمليات إعادة التطوير.

وبذلك سيبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (31) فقرة: (5) فقرات ديموغرافية، و(16) فقرة للمتغير المستقل، و(10) فقرات للمتغير التابع.

14.1 الأساليب الإحصائية المستخدمة

سيُعالج البيانات باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS v.28)، وسُوظف الأساليب الإحصائية التالية:

- ✗ أساليب التحقق من جودة الأداة: سيُستخدم معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) لقياس ثبات الاستبانة وأبعادها، وسيُستخدم معامل ارتباط بيرسون لقياس صدق الاتساق الداخلي بين كل فقرة والبُعد الذي تنتمي إليه وبين كل بُعد والدرجة الكلية.
- ✗ أساليب التحليل الوصفي: ستُحسب التكرارات والنسب المئوية لوصف خصائص عيّنة الدراسة، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لتحديد اتجاهات الاستجابة والأهمية النسبية لكل فقرة وبُعد.
- ✗ أساليب التحليل الاستدلالي: سيُستخدم تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لاختبار أثر أبعاد المتغير المستقل مجتمعة على المتغير التابع، وتحليل الانحدار البسيط (Simple Regression) لاختبار أثر كل بُعد على حدة، واختبار (T-Test) للعينات المستقلة لاختبار الفروق وفقاً لمتغير النوع، وتحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) لاختبار الفروق وفقاً لمتغيرات العمر والمؤهل العلمي وسنوات الخبرة وطبيعة العمل، واختبار (LSD) أو (Scheffé) للمقارنات البعدية في حال وجود فروق دالة إحصائية.

15.1 حدود الدراسة

✕ الحدود الموضوعية: ستقتصر الدراسة على دراسة أثر إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعاده الأربعة (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.

✕ الحدود المكانية: ستطبق الدراسة الميدانية في مدينة الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية، مع التركيز على الأحياء السكنية القديمة ذات المباني التي مضى على إنشائها أكثر من ثلاثين عاماً.

✕ الحدود الزمانية: ستجرى الدراسة الميدانية خلال العام الأكاديمي 1448/1447 هـ الموافق 2026/2025 م.

✕ الحدود البشرية: ستقتصر الدراسة على المهندسين المعماريين ومهندسي التخطيط العمراني العاملين في أمانة منطقة الرياض، والمطورين العقاريين المرخصين في منطقة الرياض، والمختصين في إدارات التخطيط الحضري بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الفصل الثاني: الإطار النظري للدراسة

المبحث الأول: إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة

1.1.2 تمهيد

تُمثل عمليات إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة أحد أبرز المداخل المعاصرة التي تتبناها المدن الكبرى في مواجهة التحديات المتنامية الناجمة عن التوسع الحضري المتسارع، وتقدم البنية العمرانية، وتراجع كفاءة المخزون السكني في الأحياء التاريخية والمناطق المركزية. وقد فرضت التحولات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية على صانعي القرار في مختلف دول العالم إعادة النظر في فلسفة التعامل مع النسيج العمراني القديم، بحيث لم يعد يُنظر إليه باعتباره عبئاً يستوجب الإزالة أو الاستبدال الشامل، بل بوصفه رصيذاً حضرياً ومعمارياً يمكن تثمينه واستثماره من خلال تدخلات مدروسة تُوازن بين الحفاظ على الهوية المحلية وتلبية متطلبات العصر. وفي هذا السياق، برزت إعادة التطوير العمراني بوصفها أداة استراتيجية متعددة الأبعاد، تتقاطع فيها الاعتبارات التخطيطية والإنشائية والخدمية والاستثمارية، وتتشابك من خلالها أدوار الفاعلين الحكوميين والخاصين والمجتمعيين في صياغة بيئة سكنية أكثر جودة واستدامة.

وتكتسب هذه القضية أهمية مضاعفة في السياق السعودي، وتحديدًا في مدينة الرياض، التي تشهد توسعاً حضرياً واسعاً في ظل رؤية المملكة 2030، وما تطرحه من مستهدفات تتصل بتطوير المدن وتحسين جودة الحياة وزيادة الإسهام الاقتصادي للقطاع العقاري. فالأحياء السكنية القديمة في الرياض تتطوي على إشكاليات مركبة تتعلق بتقادم المباني، وضعف البنية التحتية، وتراجع الجاذبية الاستثمارية، فضلاً عن تحديات اجتماعية ترتبط بأنماط السكن وتركيبية السكان. ومن ثمّ، فإن تناول إعادة تطوير هذه المنازل من منظور إداري واستثماري وعمراني متكامل يُعدّ ضرورة علمية وتطبيقية، تستوجب بناء إطار نظري رصين يستوعب التعريفات المختلفة للمفهوم، ويُحلل أهميته وأهدافه، ويُفصّل أبعاده الإجرائية بوصفها مرتكزات للقياس والتقييم. ويسعى هذا المبحث إلى تقديم تأصيل نظري معمّق لإعادة تطوير المنازل السكنية القديمة، يستند إلى ما طرحته الأدبيات المتخصصة من اتجاهات ومداخل، بما يُمهّد لاحقاً لاختبار العلاقة بين هذا المتغير وبين العائد الاستثماري وجودة الحياة الحضرية.

2.1.2 مفهوم إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة

تتعدد التعريفات التي طرحها الباحثون لمفهوم إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بتعدد الزوايا التي تناولوا منها هذه الظاهرة، إذ يتقاطع المفهوم مع حقول معرفية متعددة تشمل التخطيط العمراني، والاقتصاد العقاري، والسياسات العامة، والإدارة الحضرية، مما أفرز مدارس متباينة في تحديد دلالاته وحدوده.

فمن منظور سياسات التجديد الحضري، يُنظر إلى إعادة التطوير باعتبارها تحولاً في فلسفة التدخل الحكومي في النسيج العمراني، إذ انتقلت من نموذج النمو الكمي القائم على التوسع الأفقي والإحلال الشامل إلى نموذج أكثر نضجاً يقوم على التنمية المستدامة وإعادة تثمين المخزون العمراني القائم، بما يضمن التوازن بين الحفاظ على الموروث المعماري وتحقيق متطلبات التحديث (Ye et al., 2021) ويعكس هذا المنظور تطوراً في الإدراك المؤسسي لطبيعة المدينة بوصفها كياناً حياً يتجدد من داخله لا كياناً جامداً يُستبدل من الخارج.

ومن زاوية أخرى أكثر إجرائية، يُعرّف المفهوم بأنه مجموعة العمليات المركبة التي تستهدف إعادة بناء المباني السكنية المتقادمة أو تأهيلها، مع معالجة الحواجز الفنية والتنظيمية والاجتماعية التي تعترض هذه العمليات، بما يحقق استدامة المناطق الحضرية ويُعالج التدهور العمراني (Van Nguyen et al., 2024). ويُبرز هذا التعريف الطبيعة المتشابهة لإعادة التطوير، إذ لا يقتصر على البعد الإنشائي، بل يمتد إلى الأطر التشريعية والمؤسسية وآليات التمويل ومشاركة المستفيدين.

وفي إطار المدخل التشاركي، يُقدّم المفهوم بوصفه عملية تفاوضية تنخرط فيها أطراف متعددة من جهات حكومية ومطورين ومالكين وسكان وممثلي المجتمع المدني، حيث تتشكل قرارات التطوير من خلال موازنة المصالح المتباينة وتنسيق الأولويات المتعارضة، بما يجعل إعادة التطوير في جوهرها ممارسة حوكمية بقدر ما هي ممارسة عمرانية (Bai et al., 2023). ويُكمل هذا الطرح توجه آخر يُركّز على مركزية المستفيد النهائي، إذ يُعرّف المفهوم بدلالة قدرته على تلبية احتياجات السكان وتحسين رضاهم عن بيئتهم السكنية، بحيث تُقاس نجاعة التدخل بمدى استجابته لتوقعاتهم وتحسينه لنوعية حياتهم اليومية (Li et al., 2024).

أما من المنظور التنموي الشامل، فيُنظر إلى إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة باعتبارها رافعة لتحسين جودة الحياة في المجتمعات الحضرية، لا سيما في الدول النامية التي تعاني من ضغوط ديموغرافية وعمرانية متزايدة، حيث يتحوّل التطوير إلى أداة لمعالجة الفقر الحضري وعدم المساواة المكانية وتوفير بيئة سكنية لائقة (Muhammed & Abubakar, 2022). ويتقاطع هذا الفهم مع المداخل التي تتناول التطوير بوصفه ممارسة لأنسنة المدينة، تستهدف إعادة الاعتبار للبُعد الإنساني في التخطيط العمراني وجعل الفضاء الحضري أكثر ملاءمة لحياة الإنسان واحتياجاته الوجدانية والاجتماعية (حميدات وجلود، 2024).

ولا تنفصل هذه التعريفات عن السياق المحلي للمملكة العربية السعودية، إذ يُقدّم المفهوم في الأدبيات السعودية الحديثة بوصفه استجابة لتحولات نمط الأسرة ومتطلبات رؤية 2030، حيث تتضمن إعادة التطوير إعادة تصميم الحيزات الداخلية للمسكن بما يتلاءم مع الأدوار المستجدة للأسرة وتطلعاتها نحو بيئة سكنية معاصرة (سالم وترك، 2025).

وانطلاقاً مما تقدّم، يرى الباحث أن إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة عملية إدارية وعمرانية مركبة، تتضمن مجموعة من التدخلات المخططة والمتكاملة في الأحياء السكنية المتقادمة، تشمل إعادة التخطيط العمراني وتصميم الفضاءات السكنية، وتأهيل البنية الإنشائية والمعمارية للمباني القائمة، وتطوير البنية التحتية والخدمات الداعمة، وتفعيل صيغ الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بحيث تُفُضي مجتمعةً إلى تعظيم العائد الاستثماري للأصول العقارية وتحسين جودة الحياة الحضرية للسكان، في إطار يُوازن بين متطلبات الاستدامة والحفاظ على الهوية وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ويتميز هذا التعريف بكونه تعريفاً إجرائياً متعدد الأبعاد، يصلح أساساً لقياس المتغير في الدراسة الحالية، ويستوعب التطورات الحديثة في الفكر العمراني الذي تجاوز النظرة الإنشائية الضيقة إلى نظرة شاملة تأخذ بمنطق التكامل بين الأبعاد المادية والاقتصادية والاجتماعية.

3.1.2 أهمية إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة

تتجلى أهمية إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في كونها مدخلاً استراتيجياً متعدد المسارات، يتجاوز البُعد العمراني الضيق إلى أبعاد اقتصادية واجتماعية وبيئية ومؤسسية متشابهة. فالأحياء السكنية القديمة في

المدن الكبرى لا تُمثل مجرد فضاءات عمرانية متقدمة، بل تنطوي على رصيد عقاري واجتماعي وثقافي ضخم، يستوجب توظيفه بكفاءة بدلاً من إهماله أو إزالته. ومن ثمّ، فإن استكشاف أهمية هذا المفهوم يستلزم استعراض الزوايا المتعددة التي قاربها الباحثون.

ويشير (Muhammed & Abubakar, 2022) إلى أن أهمية إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة تتجلى في جملة من المسارات يمكن إجمالها فيما يأتي: أولاً، إسهامها في تحسين الظروف المعيشية للمجتمعات الحضرية في الدول النامية التي تعاني من فجوات سكنية وخدمية واسعة، إذ تُتيح هذه العمليات معالجة مظاهر التدهور وتوفير بيئة سكنية أكثر ملاءمة. ثانياً، دورها في تعزيز الإدماج الاجتماعي والحد من التهميش المكاني الذي تعاني منه شرائح واسعة من السكان في الأحياء المتقدمة، وذلك من خلال تحسين الوصول إلى الخدمات وفرص العمل والمرافق العامة. ثالثاً، إسهامها في تحقيق أهداف التنمية المستدامة المتعلقة بالاستهلاك والإنتاج المسؤولين، عبر إعادة استخدام المخزون العمراني القائم بدلاً من استنزاف موارد جديدة. رابعاً، تعزيزها للقدرة التكيفية للمجتمعات الحضرية في مواجهة التحديات البيئية والاقتصادية، بما يجعل المدينة أكثر مرونة وقدرة على الاستجابة للآزمات.

ويرى (Bai et al., 2023) أن أهمية إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة تنبع من طبيعتها بوصفها ممارسة تشاركية تُفعّل أدوار أصحاب المصلحة المتعددين، إذ تُوفّر هذه العمليات منصة للحوار بين الحكومة والمطورين والمالكين والسكان والمجتمع المدني، مما يُسهم في بناء توافقات حضرية حول مستقبل الأحياء. كما تكتسب أهميتها من كونها تتيح إعادة توزيع المنافع العمرانية والاقتصادية بصورة أكثر عدالة بين الأطراف المعنية، وتُعزّز الشفافية في صنع القرار العمراني، وتُرسّخ قيم الحوكمة الرشيدة في إدارة المدن.

ويُضيف (Li et al., 2024) بُعداً آخر للأهمية يرتبط بمركزية المستفيد النهائي، إذ تتجلى قيمة إعادة التطوير في قدرتها على رفع مستويات رضا السكان عن بيئتهم السكنية، وتحسين إدراكهم لكفاءة التدخلات العمرانية، وتعزيز شعورهم بالانتماء إلى أحيائهم. فالمستفيد الأخير من هذه العمليات هو الإنسان الذي يقطن هذه الأحياء، ومن ثمّ تُقاس أهمية التطوير بمدى استجابته لتطلعاته وتحسينه لتجربته اليومية في الفضاء السكني.

وفي السياق ذاته، يُشير (Ye et al., 2021) إلى أهمية إعادة التطوير بوصفه ابتكاراً في السياسات العامة، إذ يعكس انتقالاً في فلسفة الدولة من التركيز على تحفيز النمو الكمي إلى تبني نموذج التنمية المستدامة الذي يُوازن بين الكفاءة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية والاستدامة البيئية. وتتبع أهميته أيضاً من كونه أداة لاختبار قدرة المنظومة الإدارية على تطوير أدواتها التنظيمية والتشريعية والتمويلية بما يتناسب مع التحولات الحضرية المعاصرة.

ويُبرز (Van Nguyen et al., 2024) أهمية إعادة التطوير من زاوية تشخيص الحواجز التي تعترض تنفيذها، إذ إن إدراك أهمية هذه العمليات يستلزم في الوقت ذاته وعياً بالعقبات الفنية والمالية والتنظيمية والاجتماعية التي تحول دون تحقيقها لأهدافها، مما يُحوّل إعادة التطوير إلى مختبر حقيقي لاختبار النضج المؤسسي للدول في إدارة شؤونها العمرانية.

وعلى المستوى السعودي، تتضح أهمية إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في ارتباطها برؤية المملكة 2030 ومستهدفاتها الإسكانية، إذ تُسهم هذه العمليات في إعادة تصميم البيئة السكنية بما يتلاءم مع التحولات في بنية الأسرة السعودية وأنماط حياتها، ويُعزّز قدرتها على أداء أدوارها التربوية والاجتماعية

في ظل المتغيرات المعاصرة (سالم وترك، 2025). كما تكتسب أهمية إضافية من إسهامها في تحسين جودة الحياة السكنية في المدن الكبرى ومعالجة الإشكاليات المتركمة في الأحياء القديمة، بما يجعلها أحد روافع التنمية الحضرية الشاملة (الجهني، 2024).

ويستخلص الباحث من تعدد هذه المقاربات أن أهمية إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة تتشكل من تفاعل أبعاد متكاملة، تشمل البُعد الاقتصادي المرتبط بتعظيم العائد الاستثماري للأصول العقارية، والبُعد الاجتماعي المتصل بتحسين جودة الحياة والإدماج الاجتماعي، والبُعد العمراني الذي يستهدف إعادة تثمين النسيج الحضري القائم، والبُعد البيئي الذي يُعزّز الاستدامة، والبُعد المؤسسي الذي يُطوّر أدوات الحوكمة الحضرية، فضلاً عن البُعد الاستراتيجي الذي يربط هذه العمليات بالرؤى التنموية الشاملة للدولة.

4.1.2 أهداف إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة

تتباين أهداف إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بحسب السياقات والأولويات والمداخل النظرية التي يتبناها الباحثون، غير أنه يمكن استخلاص جملة من الأهداف الجوهرية من خلال استعراض ما طرحته الأدبيات المتخصصة.

فمن منظور الاستدامة الحضرية، حدّد بعض الباحثين مجموعة من الأهداف الاستراتيجية لإعادة التطوير تتمحور حول: تحقيق التوازن بين متطلبات الحفاظ على الموروث العمراني واحتياجات التحديث؛ وتعزيز كفاءة استخدام الموارد العمرانية القائمة بدلاً من استنزاف موارد جديدة؛ ومعالجة مظاهر التدهور البيئي في الأحياء المتقادمة؛ وتطوير حلول مبتكرة في السياسات العامة ثلاث تحديات النمو الحضري المعاصر. (Ye et al., 2021)

وفي سياق متصل، يطرح اتجاه بحثي آخر مجموعة من الأهداف ذات الطابع التشخيصي والإجرائي، يمكن إجمالها فيما يأتي: تحديد الحواجز الفنية والتنظيمية والاجتماعية التي تعترض عمليات إعادة بناء المباني السكنية القديمة؛ وتطوير أطر تنظيمية وتشريعية تُسهّل تنفيذ هذه العمليات؛ وتوفير آليات تمويلية ملائمة لطبيعة المشروعات وحجم تكاليفها؛ وبناء قدرات الفاعلين المؤسسيين على إدارة مشروعات إعادة التطوير بكفاءة. (Van Nguyen et al., 2024)

ويُبرز توجه ثالث مجموعة من الأهداف ذات الطابع الحوكمي والتشاركي، تتمثل في: تفعيل أدوار أصحاب المصلحة المتعددين في صنع القرار العمراني؛ وبناء توافقات بين الأطراف المتباينة المصالح حول أولويات التطوير؛ وتعزيز الشفافية في إدارة المشروعات العمرانية؛ وضمان عدالة توزيع المنافع والأعباء بين الفئات المختلفة من السكان والمستثمرين. (Bai et al., 2023)

ومن منظور رضا المستفيدين، تتمحور الأهداف حول: تحسين تجربة السكن في الأحياء المعاد تطويرها؛ ورفع مستويات رضا السكان عن البيئة السكنية والخدمات المتاحة فيها؛ وتعزيز شعور الانتماء للحي والمدينة؛ وتلبية التطلعات المتجددة للسكان فيما يخص نوعية الفضاء السكني. (Li et al., 2024)

وعلى الصعيد التنموي، تتضمن أهداف إعادة التطوير: تحسين الظروف المعيشية للمجتمعات الحضرية لا سيما في الدول النامية؛ والحد من الفوارق المكانية بين الأحياء داخل المدينة الواحدة؛ وتوفير بيئة سكنية

لائقة للفئات الأقل دخلاً؛ وتعزيز قدرة المدن على تحقيق أهداف التنمية المستدامة (Muhammed & Abubakar, 2022).

وفي السياق المحلي، تتقاطع أهداف إعادة التطوير مع الأهداف الإسكانية والعمرانية لرؤية المملكة 2030، إذ تستهدف هذه العمليات إعادة تصميم البيئة السكنية بما يدعم الأسرة في أداء وظائفها التربوية والاجتماعية، ويلائم التحولات في أنماط الحياة المعاصرة (سالم وترك، 2025). كما تتضمن أهدافاً تتصل بتقييم جودة الحياة السكنية في المدن الكبرى وتشخيص الإشكاليات المتراكمة في الأحياء القديمة بوصفها مدخلاً للتدخل المخطط (الجهني، 2024).

ويُمكن استخلاص أن أهداف إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة تتكامل في منظومة شاملة تجمع بين الاستدامة والكفاءة والعدالة والمشاركة، وتسعى في جوهرها إلى تحويل الأحياء المتقادمة من مواطن للتراجع العمراني والاجتماعي إلى مراكز نابضة بالحياة الاقتصادية والاجتماعية، تُسهم في تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.

5.1.2 أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة

تم تحديد أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في الدراسة الحالية بناءً على ما طرحته الأدبيات المتخصصة، ولا سيما دراسة (Van Nguyen et al., 2024) التي تناولت إعادة بناء المباني السكنية القديمة بوصفها عملية مركبة تتقاطع فيها الأبعاد التخطيطية والإنشائية والخدمية والتشاركية، ودراسة (Bai et al., 2023) التي قاربت إعادة التطوير من منظور أصحاب المصلحة المتعددين، إضافةً إلى ما طرحته الأدبيات السعودية حول إعادة تصميم البيئة السكنية في إطار رؤية المملكة 2030 (سالم وترك، 2025). وقد أفضت هذه المقاربات مجتمعةً إلى تبني أربعة أبعاد رئيسة تمثل مرتكزات قياس المتغير المستقل في الدراسة الحالية، وهي: التخطيط العمراني وإعادة التصميم، والتأهيل الإنشائي والمعماري، وتحسين البنية التحتية والخدمات، والشراكة بين القطاعين العام والخاص.

البُعد الأول: التخطيط العمراني وإعادة التصميم

يُمثل التخطيط العمراني وإعادة التصميم البُعد التأسيسي في عمليات إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة، إذ يُشكّل الإطار المرجعي الذي تنتظم في ضوئه سائر التدخلات اللاحقة. ويتضمن هذا البُعد إعادة قراءة النسيج العمراني للأحياء القديمة، وتشخيص مواطن الخلل في توزيع الكتل البنائية والفضاءات المفتوحة والشوارع، وإعادة هيكلة الاستخدامات على نحو يستجيب للتحولات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية. ويستلزم هذا التخطيط رؤية شاملة تستوعب الأبعاد المكانية والوظيفية والجمالية للحى، وتوازن بين الحفاظ على الهوية العمرانية المحلية وإدماج المعايير الحديثة للتخطيط المستدام (Ye et al., 2021).

ويتقاطع هذا البُعد مع إعادة تصميم الحيزات الداخلية للمسكن بما يتلاءم مع التحولات في بنية الأسرة وأنماط حياتها، إذ لم يعد المسكن مجرد فضاء للإيواء، بل أصبح بيئةً تربوية واجتماعية واقتصادية متعددة الوظائف، تستوجب تصميمًا يدعم أداء الأسرة لأدوارها في ضوء المستجدات المعاصرة (سالم وترك، 2025). كما يستوعب هذا البُعد مبادئ أنسنة المدينة التي تُعيد الاعتبار للبُعد الإنساني في التخطيط العمراني، وتجعل من رفاهية الإنسان وراحته معياراً مركزياً في تصميم الفضاء الحضري (حميدات وجلود، 2024).

ويتطلب التخطيط العمراني الفعّال إجراء تقييم دقيق للمناطق الحضرية باستخدام مؤشرات علمية تُمكن من تشخيص الواقع وتحديد أولويات التدخل، بما يضمن أن تكون قرارات التطوير قائمة على معطيات موضوعية لا على تقديرات انطباعية (محمود، 2025). ويُعزّز هذا التوجه إدماج مؤشرات التنمية الحضرية المتصلة بالخدمات التعليمية والصحية في عملية التخطيط، بحيث تُسهم إعادة التصميم في تحسين توزيع هذه الخدمات وكفاءة الوصول إليها (الطائي وعبد الأمير، 2022).

البُعد الثاني: التأهيل الإنشائي والمعماري

يُشكل التأهيل الإنشائي والمعماري الجوهر المادي لعمليات إعادة التطوير، إذ يتعلق مباشرةً بمعالجة التقادم البنائي للمباني السكنية القديمة، سواء من خلال الترميم أو التدعيم أو إعادة البناء الجزئي أو الكلي. ويتضمن هذا البُعد تقييم السلامة الإنشائية للمباني القائمة، ومعالجة عيوب الأساسات والهياكل والأسقف، وتحديث المنظومات الكهربائية والصحية والميكانيكية، إضافةً إلى تطوير الواجهات والعناصر المعمارية بما يحافظ على الطابع التراثي ويُدمج في الوقت ذاته المعايير المعاصرة للأداء البنائي.

ويرتبط هذا البُعد بمعالجة الحواجز الفنية التي تعترض عمليات إعادة البناء، والتي تشمل ضعف الكفاءات الهندسية المتخصصة في التعامل مع المباني القديمة، وارتفاع تكاليف التأهيل مقارنةً بالبناء الجديد، وصعوبة الالتزام بالاشتراطات الحديثة في مبان صُمّمت وفق معايير قديمة (Van Nguyen et al., 2024). كما يستوجب التأهيل الإنشائي تبني معايير الكفاءة في استخدام الموارد، بحيث تُفضي عمليات إعادة البناء إلى مبان أكثر استدامة من حيث استهلاك الطاقة والمياه والمواد.

ويتكامل هذا البُعد مع تقييم كفاءة التجديد في الأحياء السكنية القديمة من منظور رضا السكان، إذ يُمثل التأهيل الإنشائي والمعماري التدخل الأكثر بروزاً في إدراك السكان لجودة التطوير، ومن ثمّ فإن نجاحه يتوقف على مدى استجابته لتوقعاتهم فيما يخص جودة المباني وملاءمتها لاحتياجاتهم (Li et al., 2024).

البُعد الثالث: تحسين البنية التحتية والخدمات

يتجاوز هذا البُعد التركيز على المبنى الفردي إلى الاهتمام بالمنظومة الخدمية المحيطة به، إذ إن جودة الحياة في الحي السكني لا تتحدد بجودة المساكن وحدها، بل بكفاءة شبكات البنية التحتية والخدمات المتاحة فيه. ويتضمن هذا البُعد تطوير شبكات الطرق والنقل العام، وتحديث منظومات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات، وتحسين خدمات النظافة وإدارة النفايات، فضلاً عن تطوير الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والتجارية في نطاق الحي.

ويستند هذا البُعد إلى ما طرحته الأدبيات حول مؤشرات جودة الحياة الحضرية، التي تُبرز مركزية البنية التحتية والخدمات في تقييم نوعية الحياة في المناطق الحضرية (رحيل وعلي، 2025). كما يتكامل مع التوجهات الحديثة التي تربط جودة الخدمات الحضرية بالتطورات التقنية، حيث يُسهم توظيف الذكاء الاصطناعي والتقنيات الرقمية في رفع كفاءة تقديم الخدمات الحضرية وتحسين تجربة المستفيدين منها (Kulal et al., 2024).

ويرتبط هذا البُعد بمفهوم أنسنة المدينة الذي يستهدف جعل الفضاء الحضري أكثر ملاءمة لحياة الإنسان، من خلال توفير بيئة آمنة وصحية ومريحة، تُلبّي احتياجاته اليومية وتُعزّز رفاهيته (حميدات وجلود، 2024). كما يتقاطع مع جهود تحسين كفاءة الخدمات الحكومية المقدّمة للسكان، إذ تُمثل الأحياء

السكنية المعاد تطويرها ميداناً تطبيقياً لاختبار قدرة الجهات الحكومية على رفع جودة خدماتها (الجوهر، 2024).

البُعد الرابع: الشراكة بين القطاعين العام والخاص

يُمثل هذا البُعد الإطار المؤسسي والتمويلي الذي تنتظم في ضوئه عمليات إعادة التطوير، إذ إن ضخامة المشروعات وتعقدها يجعلان من غير الممكن الاعتماد على القطاع العام وحده في تنفيذها، وإنما يستوجبان تفعيل صيغ شراكة متطورة مع القطاع الخاص. ويتضمن هذا البُعد تطوير أطر قانونية وتنظيمية تُحفّز الاستثمار الخاص في إعادة التطوير، وتوزيع الأدوار والمخاطر بين الشركاء بصورة عادلة، وتصميم آليات تمويلية مبتكرة تجمع بين التمويل الحكومي والاستثمار الخاص.

ويستند هذا البُعد إلى ما طرحته الأدبيات حول مركزية أصحاب المصلحة المتعددين في إعادة التطوير، إذ تُمثل الشراكة بين القطاعين منصة لتفعيل أدوار الفاعلين المتباينين وبناء توافقات بينهم حول أولويات التطوير وآلياته (Bai et al., 2023). كما يتكامل مع توجهات تحسين الخدمات في القطاع العام التي تُبرز أهمية الاستفادة من خبرات القطاع الخاص ومنطقه الإداري في رفع كفاءة العمليات الحكومية (Breen et al., 2020).

ويُسهم هذا البُعد في معالجة الحواجز المالية التي تعترض إعادة التطوير، عبر تنويع مصادر التمويل وتوسيع قاعدة المستثمرين، كما يُتيح نقل المعرفة التقنية والإدارية من القطاع الخاص إلى المشروعات الحضرية، مما يرفع من احتمالات نجاحها (Van Nguyen et al., 2024). ويتقاطع هذا البُعد مع جهود تحسين أداء الخدمات العامة من خلال الاستفادة من نماذج إدارية مبتكرة (Imran & Ramírez, 2022).

6.1.2 استراتيجيات إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة

تتنوع الاستراتيجيات المعتمدة في إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بتنوع السياقات والأولويات، غير أنه يمكن تمييز جملة من الاستراتيجيات الجوهرية التي طرحتها الأدبيات المتخصصة. وتتمثل الاستراتيجية الأولى في الاستراتيجية التدرّجية القائمة على التدخل المرحلي، التي تُفضّل التطوير التدريجي للأحياء على مراحل متعاقبة بدلاً من التدخل الشامل المفاجئ، بما يُتيح تراكم الخبرات وتعديل المسار في ضوء التغذية الراجعة. وتستند هذه الاستراتيجية إلى منطق التعلم المؤسسي، حيث تُمثل كل مرحلة فرصة لاختبار الفرضيات وتطوير الأدوات (Ye et al., 2021).

وتتمحور الاستراتيجية الثانية حول التطوير التشاركي الذي يُفعل أدوار أصحاب المصلحة المتعددين في صنع القرار وتنفيذه، ويُعزّز الشفافية والمساءلة، ويبني توافقات حضرية حول أولويات التطوير (Bai et al., 2023). وتستند الاستراتيجية الثالثة إلى التطوير المُوجّه بمؤشرات جودة الحياة، حيث تُحدّد أولويات التدخل في ضوء تشخيص دقيق لمستويات جودة الحياة في الأحياء المستهدفة باستخدام مؤشرات علمية موضوعية (رحيل وعلي، 2025). أما الاستراتيجية الرابعة فتتمثل في التطوير المُمكن رقمياً، الذي يستفيد من التحول الرقمي في إدارة المشروعات العمرانية وتقديم الخدمات الحضرية، ويُوظف التقنيات الحديثة في رفع كفاءة التطوير (Latupeirissa et al., 2024).

وتمثل هذه الاستراتيجيات مدخلاً تكاملياً لإعادة التطوير، إذ لا تتعارض فيما بينها وإنما تتكامل في إطار رؤية شاملة، تستهدف تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية لعمليات إعادة التطوير.

المبحث الثاني: تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

1.2.2 تمهيد

يُمثل تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية محصلة مركبة تتقاطع فيها الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، وتُجسد في الوقت ذاته الغاية النهائية التي تتجه إليها معظم التدخلات التنموية في الفضاء الحضري المعاصر. فعلى الرغم من أن العائد الاستثماري وجودة الحياة الحضرية يبدوان للوهلة الأولى مفهومين متميزين، أحدهما اقتصادي يتصل بالكفاءة والربحية والآخر إنساني يتصل بالرعاية والرضا، إلا أن الأدبيات الحديثة في الإدارة الحضرية والتنمية العمرانية كشفت عن ترابط عضوي بينهما، إذ لا يمكن استدامة العائد الاستثماري في المدى البعيد دون توفر بيئة حضرية ذات جودة عالية تجذب السكان والمستثمرين، كما لا يمكن تحقيق جودة حياة حضرية حقيقية دون توفر موارد اقتصادية كافية تُموّل التدخلات المطلوبة لتحسين البيئة الحضرية. ومن ثمّ، فإن دمج المفهومين في متغير تابع واحد يعكس وعياً متقدماً بطبيعة العلاقة التكاملية بينهما، ويُتيح قياس الأثر المركب لإعادة التطوير العمراني بصورة أكثر شمولاً وواقعية.

وفي سياق الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض، يكتسب هذا المتغير دلالات خاصة، إذ تنطوي هذه الأحياء على إمكانات استثمارية كبيرة لم تُستثمر بعد بكفاءة، وتعاني في الوقت ذاته من تحديات تتصل بجودة الحياة الحضرية تشمل تقادم البنية التحتية، وتراجع الخدمات، وضعف الفضاءات العامة، ومحدودية الجاذبية السكنية والاستثمارية. ومن ثمّ، فإن أي تدخل تطويري في هذه الأحياء يستوجب أن يُقاس أثره على هذين المحورين معاً، باعتبارهما المؤشرين الأكثر دلالة على نجاح التدخل من منظور الفاعلين الاقتصاديين والمستفيدين النهائيين على حد سواء.

ويسعى هذا المبحث إلى تقديم تأصيل نظري معمّق للمتغير التابع، يستوعب التعريفات المختلفة التي طرحها الباحثون، ويُحلّل أهميته وأهدافه، ويُفصّل أبعاده ومحاوَره، بما يُمهّد لاختبار العلاقة بينه وبين المتغير المستقل في الدراسة الحالية.

2.2.2 مفهوم تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

تتعدد التعريفات التي طرحها الباحثون لمفهوم تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية بتعدد المداخل النظرية والحقول المعرفية التي اقتربت من هذه الظاهرة، إذ يتقاطع المفهوم مع الاقتصاد العقاري وعلم الاجتماع الحضري والإدارة العامة والتخطيط العمراني، مما أفرز مدارس متباينة في تحديد دلالته.

فمن منظور جغرافي تقيمي، تُعرّف جودة الحياة الحضرية بوصفها محصلة لجملة من المعايير الموضوعية التي تتصل بالبيئة الحضرية وخصائصها العمرانية والخدمية والبيئية، ويُمكن تقييمها من خلال مؤشر مقترح يُتيح قياسها قياساً منهجياً في المناطق الحضرية المختلفة (محمود، 2025). ويعكس هذا المنظور توجهاً علمياً يسعى إلى تجاوز التقديرات الانطباعية إلى قياس موضوعي يستند إلى مؤشرات قابلة للتحقق.

ومن زاوية تقييمية شاملة، يُعرّف المفهوم بدلالة المستويات الموضوعية الشاملة لجودة الحياة الحضرية، حيث يتم التركيز على الأبعاد القابلة للقياس بمعزل عن الإدراك الذاتي للسكان، بما يُتيح إجراء مقارنات بين المناطق الحضرية المختلفة ورصد تطور أوضاعها عبر الزمن (رحيل وعلي، 2025). ويُكمل هذا الطرح توجّه آخر يربط المفهوم بمؤشرات التنمية الحضرية المتصلة بالخدمات التعليمية والصحية، ويرى أن جودة الحياة في المدن تتشكل بصورة جوهرية من خلال كفاءة هذه الخدمات وعدالة توزيعها (الطائي وعبد الأمير، 2022).

وفي سياق المدخل الحضري الإنساني، يُقدّم المفهوم بوصفه تجسيداً لأنسنة المدينة، أي إعادة الاعتبار للبُعد الإنساني في التخطيط والإدارة الحضرية، بحيث تُصبح المدينة فضاءً يستجيب لاحتياجات الإنسان الجسدية والنفسية والاجتماعية، ويُعزّز رفاهيته وانتماءه (حميدات وجلود، 2024). ويُمثّل هذا الفهم تطوراً نوعياً في الإدراك العمراني، إذ ينقل المدينة من كونها مجرد فضاء وظيفي إلى كونها بيئة إنسانية متكاملة.

ومن منظور سعودي، يُعرّف المفهوم بدلالة جودة الحياة السكنية في المدن الكبرى، حيث تتشكل من تفاعل عناصر متعددة تشمل خصائص المسكن وبيئته المباشرة والخدمات المتاحة فيه ومدى ملاءمته لاحتياجات السكان (الجهني، 2024). ويتكامل هذا التعريف مع التوجهات الحديثة التي تربط جودة المسكن بدور الأسرة وتحولاتها المعاصرة (سالم وترك، 2025).

أما فيما يخص الشق المتعلق بالعائد الاستثماري، فيُقدّم في الأدبيات بوصفه محصلة الكفاءة في توظيف الموارد الاستثمارية في المشروعات العمرانية، ويتشكل من تفاعل عناصر متعددة تشمل العائد المالي المباشر وأثر التطوير على القيم العقارية وحجم الاستثمارات المستقطبة (Li et al., 2024). ويتكامل هذا الفهم مع توجهات تحسين كفاءة الخدمات العامة التي تربط بين الكفاءة الاقتصادية وجودة المخرجات الخدمية المقدمة للمستفيدين (Imran & Ramírez, 2022).

ومن منظور تكاملي، يُقدّم المفهوم بوصفه محصلة مركبة تجمع بين الكفاءة الاقتصادية والرفاهية الاجتماعية، إذ إن المشروعات العمرانية الناجحة هي تلك التي تُحقق توازناً بين تعظيم العائد للمستثمرين وتحسين جودة الحياة للسكان، بحيث يتعزز كل منهما بالآخر في حلقة إيجابية متصاعدة (Muhammed & Abubakar, 2022). ويتقاطع هذا الفهم مع التوجهات الحديثة التي تربط بين الابتكار في تقديم الخدمات الحكومية وتحسين جودة الحياة الحضرية (الجوهر، 2024).

وانطلاقاً مما تقدّم، يرى الباحث أن تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية متغير مركّب يُعبّر عن المحصلة الاقتصادية والاجتماعية المتكاملة لعمليات إعادة التطوير العمراني في الأحياء السكنية القديمة، ويتشكل من تفاعل بُعدين متلازمين: أولهما اقتصادي يتصل بالكفاءة في توظيف الموارد الاستثمارية وتعظيم العائد المالي والعقاري على الأطراف المعنية، وثانيهما اجتماعي عمراني يتصل بتحسين البيئة الحضرية وجعلها أكثر ملاءمة لحياة الإنسان من حيث جودة المسكن وكفاءة الخدمات وتنوع الفرص ورضا السكان. وتنبتق أهمية هذا التعريف التكاملي من كونه يتجاوز الفصل التقليدي بين الكفاءة الاقتصادية والرفاهية الاجتماعية، ويؤسس لرؤية شاملة تُدرك العلاقة الجدلية بينهما في الفضاء الحضري المعاصر.

3.2.2 أهمية تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

تتجلى أهمية تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في كونهما يُشكّلان معًا المعيار الأكثر دلالة على نجاح التدخلات التنموية في الفضاء الحضري، إذ يجمعان بين منطق الكفاءة الاقتصادية ومنطق الرفاهية الإنسانية، ويُتيحان قراءة متكاملة لأثر السياسات والمشروعات العمرانية على الفاعلين الاقتصاديين والمستفيدين النهائيين.

ويُشير (الجهني، 2024) إلى أن أهمية تقييم جودة الحياة السكنية في المدن الكبرى تتجلى في جملة من المسارات يمكن إجمالها فيما يأتي: أولاً، إسهامها في تشخيص الواقع الراهن للأحياء السكنية وتحديد مواطن الخلل والقصور فيها، بما يُشكّل قاعدة معرفية موضوعية لصنع القرار العمراني. ثانياً، دورها في توجيه أولويات التدخل التطويري نحو الأحياء والمناطق الأكثر حاجة، بما يُحقق العدالة المكانية في توزيع الموارد. ثالثاً، إتاحتها لإجراء مقارنات بين المناطق الحضرية المختلفة ورصد تطورها عبر الزمن، بما يُمكن من قياس أثر السياسات العمرانية. رابعاً، توفيرها لمنظور جغرافي شامل يستوعب البُعد المكاني في تحليل جودة الحياة، بما يُثري الفهم النظري للظاهرة.

ويرى (محمود، 2025) أن أهمية تقييم المناطق الحضرية باستخدام مؤشرات علمية لجودة الحياة تنبع من قدرة هذه المؤشرات على تحويل المفاهيم المجردة إلى متغيرات قابلة للقياس، وإتاحة بناء قواعد بيانات حضرية تدعم صنع القرار، وتمكين الباحثين من اختبار العلاقات بين جودة الحياة وعوامل أخرى عمرانية واقتصادية واجتماعية، فضلاً عن إسهامها في تطوير منهجيات بحثية تتسم بالدقة والموضوعية.

ويُضيف (رحيل وعلي، 2025) بُعداً آخر للأهمية يرتبط بالتقييم الموضوعي الشامل لجودة الحياة الحضرية، إذ تتجلى قيمة هذا التقييم في كونه يتجاوز الإدراك الذاتي إلى قياس موضوعي يستند إلى مؤشرات يمكن التحقق منها، ويُتيح بناء صورة شاملة للأحياء الحضرية تستوعب أبعادها المختلفة، ويُمثل مرجعية موثوقة لتقييم أثر التدخلات التطويرية على البيئة الحضرية.

ويُبرز (حميدات وجلود، 2024) أهمية أنسنة المدينة بوصفها مدخلاً لتحقيق جودة الحياة الحضرية، إذ تتجلى هذه الأهمية في إعادة الاعتبار للإنسان بوصفه محور التخطيط والإدارة الحضرية، وفي تطوير معايير عمرانية تستجيب للاحتياجات الإنسانية الشاملة، وفي بناء فضاءات حضرية تُعزّز الرفاهية النفسية والاجتماعية للسكان.

وفيما يخص الشق الاستثماري، يُشير (Li et al., 2024) إلى أن أهمية تقييم كفاءة التجديد في الأحياء السكنية تتجلى في إتاحتها لقياس العائد على الاستثمار في المشروعات العمرانية، وربط الكفاءة الاقتصادية برضا المستفيدين، وتطوير نماذج تحليلية متقدمة تستوعب تعدد المخرجات وتنوعها. ويرى (Imran & Ramírez, 2022) أن أهمية تحسين أداء الخدمات العامة تنبع من إسهامه في رفع كفاءة استخدام الموارد العامة، وتعزيز ثقة المواطنين في المؤسسات الحكومية، وتحسين تنافسية المدن في استقطاب الاستثمارات والكفاءات.

ويُساهم (Latupeirissa et al., 2024) في إبراز أهمية إضافية مرتبطة بالتحول الرقمي في تقديم الخدمات العامة، حيث يُعزّز هذا التحول كفاءة العمليات الحضرية، ويُحسّن تجربة المستفيدين، ويُتيح قياساً دقيقاً لأثر التدخلات على جودة الحياة الحضرية.

ويستخلص الباحث من تعدد هذه المقاربات أن أهمية تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية تتشكل من تفاعل أبعاد متكاملة، تشمل البُعد التشخيصي الذي يُتيح فهم الواقع الراهن، والبُعد التقييمي الذي يقيس أثر التدخلات، والبُعد التوجيهي الذي يُحدّد أولويات السياسات، والبُعد المقارن الذي يُتيح المقارنة بين المناطق، والبُعد التطويري الذي يُعزّز التحسين المستمر، فضلاً عن البُعد الاستراتيجي الذي يربط جودة الحياة والعائد الاستثماري بالرؤى التنموية الشاملة.

4.2.2 أهداف تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

تتعدد الأهداف التي تسعى إليها المنظومات الإدارية والعمرانية من خلال تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية، ويمكن استخلاصها من خلال استعراض ما طرحته الأدبيات.

فمن منظور التقييم الجغرافي، يطرح بعض الباحثين مجموعة من الأهداف الجوهرية يمكن إجمالها فيما يأتي: تطوير منهجيات علمية لقياس جودة الحياة السكنية في المدن الكبرى؛ وتشخيص واقع الأحياء السكنية وتحديد الفوارق بينها؛ وتوفير قاعدة بيانات حضرية تدعم صنع القرار؛ وتقديم رؤية جغرافية متكاملة لأوضاع جودة الحياة في المدينة (الجهني، 2024).

ويتمحور اتجاه آخر حول مجموعة من الأهداف ذات الطابع التقييمي والقياسي، تشمل: بناء مؤشرات مقترحة لقياس جودة الحياة في المناطق الحضرية؛ وتطوير أدوات تقييم تستوعب الأبعاد المتعددة لجودة الحياة؛ وإجراء تقييم منهجي للمناطق الحضرية يُمكن من المقارنة بينها؛ وتأسيس منهجية بحثية يُمكن تكرارها في سياقات حضرية مختلفة (محمود، 2025).

ويُبرز توجه ثالث مجموعة من الأهداف ذات الطابع التحليلي الشامل، تتمثل في: تقييم مستويات جودة الحياة الحضرية تقييماً موضوعياً شاملاً؛ وتحليل العوامل المؤثرة في جودة الحياة في الأحياء المختلفة؛ وتطوير فهم نظري معمّق لمكونات جودة الحياة وأبعادها؛ وتوفير إطار مرجعي للسياسات الحضرية (رحيل وعلي، 2025).

ومن منظور الأنسنة الحضرية، تتمحور الأهداف حول: إعادة تشكيل المدينة بما يستجيب للاحتياجات الإنسانية الشاملة؛ وتطوير فضاءات حضرية تُعزّز الرفاهية النفسية والاجتماعية؛ وبناء بيئة حضرية أكثر ملاءمة لحياة الإنسان؛ وترسيخ قيم العدالة المكانية والإدماج الاجتماعي (حميدات وجلود، 2024).

وفيما يخص الشق المؤسسي والاستثماري، يطرح اتجاه بحثي مجموعة من الأهداف تتمثل في: رفع كفاءة الاستثمار في المشروعات العمرانية؛ وربط الكفاءة الاقتصادية برضا المستفيدين؛ وتطوير نماذج تحليلية لقياس العائد الاستثماري والاجتماعي معاً؛ وتعزيز استدامة المشروعات العمرانية في المدى البعيد (Li et al., 2024).

وفي السياق الخدمي، تتضمن الأهداف: تحسين أداء الخدمات العامة المقدّمة في المناطق الحضرية؛ ورفع كفاءة استخدام الموارد العامة؛ وتعزيز قدرة المؤسسات على الاستجابة لاحتياجات المواطنين؛ وتطوير منظومة الخدمات بما يدعم جودة الحياة الحضرية. (Imran & Ramírez, 2022) ويتقاطع ذلك مع أهداف الابتكار في الخدمات الحكومية الرامية إلى تحسين كفاءتها وفعاليتها بما ينعكس على رضا المستفيدين (الجوهر، 2024).

ومن منظور التنمية المستدامة، تتضمن الأهداف: تحسين جودة حياة المجتمعات الحضرية بصورة شاملة ومستدامة؛ وتحقيق العدالة في توزيع الفرص والمنافع الحضرية؛ وتعزيز قدرة المدن على مواجهة التحديات البيئية والاقتصادية؛ وإسهام التطوير الحضري في تحقيق أهداف التنمية المستدامة (Muhammed & Abubakar, 2022).

وفي سياق متصل، تتضمن الأهداف المتعلقة بتحسين الخدمات الحكومية: تطوير أداء القطاع العام في تقديم الخدمات؛ وتعزيز قدرة الجهات الحكومية على الاستجابة لاحتياجات المواطنين؛ ورفع تنافسية المدن في استقطاب الاستثمارات. (Breen et al., 2020) كما تتقاطع مع أهداف توظيف التحول الرقمي في تطوير الخدمات العامة وتعزيز كفاءتها. (Szedmák, 2025)

ويمكن استخلاص أن أهداف تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية تتكامل في منظومة شاملة تجمع بين الكفاءة الاقتصادية والرفاهية الإنسانية والاستدامة البيئية والعدالة الاجتماعية، وتسعى في جوهرها إلى بناء مدن أكثر ملاءمة لحياة الإنسان وأكثر كفاءة في توظيف الموارد، بما يُحقق التطلعات التنموية على المديين القريب والبعيد.

5.2.2 أبعاد ومحاور تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

تم تحديد أبعاد المتغير التابع في الدراسة الحالية بوصفه محوراً واحداً متكاملًا يقيس مدى تحقق العائد الاستثماري وتحسن جودة الحياة الحضرية نتيجة عمليات إعادة التطوير، وذلك بناءً على ما طرحته دراسة (رحيل وعلي، 2025) حول تقييم مستويات جودة الحياة الحضرية الموضوعية الشاملة، ودراسة (محمود، 2025) حول المؤشر المقترح لقياس جودة الحياة في المناطق الحضرية، ودراسة (Li et al., 2024) حول تقييم كفاءة التجديد من منظور رضا السكان. وتتفرّع داخل هذا المحور مكونات تحليلية متعددة يُمكن تفصيلها على النحو الآتي.

المكوّن الأول: العائد الاقتصادي والاستثماري

يُمثل هذا المكوّن الجانب الاقتصادي من المتغير التابع، ويتصل بمدى قدرة عمليات إعادة التطوير على تحقيق عوائد اقتصادية تتجاوز التكاليف المُستثمرة. ويتضمن هذا المكوّن قياس أثر التطوير على القيم العقارية في الأحياء المستهدفة، وحجم الاستثمارات المستقطبة إليها، ومدى تنشيط الحركة التجارية والاقتصادية فيها، فضلاً عن قياس العائد المالي المباشر على الجهات المستثمرة. ويستند هذا المكوّن إلى ما طرحته الأدبيات حول كفاءة التجديد الحضري وتقييمها بنماذج تحليلية متقدمة تستوعب تعدد المخرجات (Li et al., 2024)، ويتكامل مع التوجهات الحديثة التي تربط الكفاءة الاقتصادية بالكفاءة الخدمية في القطاع العام. (Imran & Ramírez, 2022)

المكوّن الثاني: جودة البيئة السكنية

يُمثل هذا المكوّن الجانب الأكثر مباشرةً في إدراك السكان لجودة الحياة، ويتصل بخصائص المسكن وبيئته المباشرة. ويتضمن هذا المكوّن قياس مدى ملاءمة المساكن للاحتياجات الأسرية الحديثة، وكفاءة التصميم الداخلي، وجودة المواد البنائية، فضلاً عن مدى استجابة المسكن للتحوّلات في بنية الأسرة وأنماط حياتها. ويستند هذا المكوّن إلى ما طرحته الأدبيات السعودية حول إعادة تصميم الحيزات الداخلية للمسكن

بما يدعم دور الأسرة في تحقيق رؤية 2030 (سالم وترك، 2025)، ويتقاطع مع تقييم جودة الحياة السكنية من منظور جغرافي شامل (الجهني، 2024).

المكوّن الثالث: كفاءة البنية التحتية والخدمات الحضرية

يتصل هذا المكوّن بمدى كفاءة البنية التحتية والخدمات المتاحة في الأحياء المعاد تطويرها، ويتضمن قياس جودة شبكات الطرق والنقل والمرافق والخدمات التعليمية والصحية والترفيهية. ويستند إلى ما طرحته الأدبيات حول مؤشرات التنمية الحضرية للخدمات التعليمية والصحية ودورها في جودة الحياة (الطائي وعبد الأمير، 2022)، ويتكامل مع التوجهات الحديثة التي تربط جودة الخدمات الحضرية بالتطورات التقنية وتوظيف الذكاء الاصطناعي (Kulal et al., 2024) والتحول الرقمي. (Latupeirissa et al., 2024)

المكوّن الرابع: البيئة الحضرية الإنسانية

يُمثل هذا المكوّن البُعد الأكثر شمولاً لجودة الحياة الحضرية، ويتصل بمدى استجابة الفضاء الحضري للاحتياجات الإنسانية الجسدية والنفسية والاجتماعية. ويتضمن قياس مدى توفر الفضاءات العامة والخضراء، وجودة المشهد الحضري، ومستوى الأمان والراحة، ومدى تعزيز الفضاء الحضري للتفاعل الاجتماعي والشعور بالانتماء. ويستند هذا المكوّن إلى ما طرحته الأدبيات حول أنسنة المدينة لتحقيق جودة الحياة الحضرية (حميدات وجلود، 2024).

المكوّن الخامس: رضا السكان وإدراكهم لجودة الحياة

يُمثل هذا المكوّن البُعد الذاتي من جودة الحياة، ويتصل بمدى رضا السكان عن أحيائهم المعاد تطويرها وإدراكهم لأثر التطوير على حياتهم اليومية. ويتضمن قياس مستوى الرضا عن المسكن والخدمات والبيئة الحضرية، ومدى تحقق توقعات السكان من عمليات التطوير. ويستند هذا المكوّن إلى ما طرحته الأدبيات حول تقييم كفاءة التجديد من منظور رضا السكان (Li et al., 2024)، ويتقاطع مع توجهات قياس جودة الحياة الحضرية الموضوعية الشاملة (رحيل وعلي، 2025).

المكوّن السادس: الاستدامة وأثر التطوير على المدى البعيد

يُمثل هذا المكوّن البُعد الزمني من المتغير التابع، ويتصل بمدى قدرة عمليات إعادة التطوير على إفراز عوائد مستدامة على المدى البعيد، اقتصاديًا واجتماعيًا وبيئيًا. ويتضمن قياس مدى استدامة العوائد الاقتصادية، ومدى الحفاظ على جودة البيئة الحضرية عبر الزمن، ومدى إسهام التطوير في تحقيق أهداف التنمية المستدامة. ويستند هذا المكوّن إلى ما طرحته الأدبيات حول تحسين جودة حياة المجتمعات الحضرية في إطار الاستهلاك والإنتاج المسؤولين. (Muhammed & Abubakar, 2022)

6.2.2 استراتيجيات تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

تتنوع الاستراتيجيات المعتمدة لتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية بتنوع السياقات والأولويات، ويمكن استعراض أبرزها على النحو الآتي. تتمثل الاستراتيجية الأولى في الاستراتيجية القائمة على القياس المنهجي، التي تستند إلى تطوير مؤشرات علمية لقياس جودة الحياة الحضرية بصورة منتظمة، وتوظيف نتائج القياس في توجيه السياسات والتدخلات (محمود، 2025). وتقوم الاستراتيجية الثانية على

التطوير المُمكن رقمياً، حيث يُستفاد من التحول الرقمي في رفع كفاءة الخدمات الحضرية وتحسين تجربة المستخدمين، بما يُعزّز جودة الحياة ويُعظّم العائد الاستثماري.(Szedmák, 2025)

أما الاستراتيجية الثالثة فتتمحور حول توظيف الذكاء الاصطناعي في رفع كفاءة تقديم الخدمات العامة، وتطوير حلول مبتكرة لإدارة الفضاء الحضري بصورة أكثر كفاءة. (Kulal et al., 2024) وتتمثل الاستراتيجية الرابعة في تحسين أداء الخدمات في القطاع العام عبر تبني أساليب إدارية حديثة ومقاربات مقارنة تستفيد من التجارب الدولية. (Breen et al., 2020) كما تتمحور الاستراتيجية الخامسة حول الابتكار في تقديم الخدمات الحكومية، الذي يُعزّز كفاءتها وفعاليتها وأثرها على جودة الحياة الحضرية (الجوهر، 2024).

وُتمثل هذه الاستراتيجيات مدخلاً تكاملياً لتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة، إذ تتقاطع فيما بينها وتتكامل في إطار رؤية شاملة تستهدف بناء مدن أكثر كفاءة وإنسانية واستدامة.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها

1.3 تمهيد

يُعدّ هذا الفصل المرتكز المنهجي الذي تستند إليه الدراسة الحالية في معالجة إشكالياتها واختبار فرضياتها، إذ يُترجم الإطار النظري إلى إجراءات عملية قابلة للتطبيق والقياس. ويتناول هذا الفصل الخطوات المنهجية المتبعة في تنفيذ الدراسة الميدانية المتعلقة بأثر إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعدها الأربعة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض. ويستعرض الفصل المنهج المُتبّع في الدراسة، ومجتمع الدراسة وعينها، والأداة المستخدمة في جمع البيانات وإجراءات بنائها، والتحقق من صدق الأداة وثباتها، ومصفوفة الارتباط بين أبعاد الدراسة، فضلاً عن الأساليب الإحصائية الموظفة في تحليل البيانات واختبار الفرضيات. وقد روعي في صياغة هذا الفصل الالتزام بالمعايير المنهجية المعتمدة في البحث العلمي، بما يضمن دقة الإجراءات وموضوعية النتائج وقابليتها للتعميم في حدود مجتمع الدراسة.

2.3 منهج الدراسة

اعتمدت الدراسة الحالية على المنهج الوصفي التحليلي، باعتباره المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الدراسة وأهدافها، إذ يُتيح وصف الظاهرة موضوع الدراسة وصفاً دقيقاً، وتحليل العلاقات بين متغيراتها، واختبار الفرضيات المتعلقة بأثر المتغير المستقل بأبعاده الأربعة (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) على المتغير التابع (تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية).

وقد جمعت الدراسة بين مصدرين للبيانات: المصادر الثانوية المتمثلة في الكتب والدوريات العلمية والدراسات السابقة والتقارير المتخصصة، التي تم توظيفها في بناء الإطار النظري وصياغة أداة الدراسة، والمصادر الأولية المتمثلة في البيانات الميدانية التي جُمعت من أفراد عينة الدراسة عبر الاستبانة المصممة لهذا الغرض.

3.3 مجتمع الدراسة وعينها

مجتمع الدراسة

يتكوّن مجتمع الدراسة من فئة المهنيين والمختصين العاملين في القطاعات ذات الصلة بإعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض، ويشمل ذلك المهندسين المعماريين والمدنيين، ومخططي المدن، والمطورين العقاريين، والعاملين في الجهات الحكومية المعنية بالتطوير الحضري والإسكان، إضافة إلى المالكين والمستثمرين في هذه الأحياء. وقد بلغ حجم مجتمع الدراسة وفق التقديرات المستندة إلى البيانات المتاحة من الجهات المعنية نحو (2,400) فرد.

عينة الدراسة

نظراً لاتساع مجتمع الدراسة وصعوبة حصره حصراً شاملاً، لجأت الدراسة إلى أسلوب العينة الميسرة (المتاحة) في اختيار أفراد العينة من المتاحين والمستجيبين لتطبيق الاستبانة. وقد تم تحديد حجم العينة وفقاً لمعادلة ستيفن ثامبسون (Stephen Thompson) لتقدير حجم العينة، عند مستوى ثقة 95% وهامش خطأ 5%، وذلك على النحو الآتي:

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

حيث:

$$N = \text{حجم المجتمع} = 2400$$

$$z = \text{القيمة المعيارية عند مستوى ثقة 95\%} = 1.96$$

$$d = \text{هامش الخطأ} = 0.05$$

$$p = \text{نسبة توفر الخاصية} = 0.50$$

وبتطبيق المعادلة، بلغ الحجم الأدنى المطلوب للعينة (331) مفردة. وقد قامت الباحثة بتوزيع (380) استبانة تحوطاً لاحتمالات عدم الاسترداد أو وجود استبانات غير صالحة للتحليل، وتم استرداد (352) استبانة بنسبة استرداد بلغت (92.6%)، استبعد منها (14) استبانة لعدم اكتمال البيانات أو لعدم جدية الإجابات، ليصبح العدد النهائي للاستبانات الصالحة للتحليل الإحصائي (338) استبانة، أي بنسبة صلاحية بلغت (96.0%) من الاستبانات المستردة، وهي نسبة تفوق الحد الأدنى المطلوب إحصائياً، مما يُعزّز من إمكانية تعميم نتائج الدراسة على مجتمعها.

جدول توزيع الاستبانات

يُبين الجدول الآتي توزيع الاستبانات الموزعة والمستردة والصالحة للتحليل:

جدول (3 - 1): توزيع استبانات الدراسة

النسبة المئوية	العدد	البيان
100.0%	380	الاستبانات الموزعة
92.6%	352	الاستبانات المستردة
3.7%	14	الاستبانات المستبعدة
88.9%	338	الاستبانات الصالحة للتحليل
96.0%	—	نسبة الصلاحية من المستردة

4.3 أداة الدراسة

اعتمدت الدراسة على الاستبانة أداة رئيسة لجمع البيانات الأولية، نظراً لملاءمتها لطبيعة الدراسة وحجم عينتها، ولقدرتها على جمع كم كبير من البيانات في وقت قصير وبجهد معقول. وقد صُمّمت الاستبانة

بالاستناد إلى الإطار النظري للدراسة وما ورد في الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة، مع مراعاة خصوصية البيئة السعودية وسياق الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.

وصف أداة الدراسة

تكوّنت الاستبانة في صورتها النهائية من (31) فقرة، موزعة على ثلاثة أقسام رئيسية:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية، ويتضمن (5) فقرات تشمل: النوع، والعمر، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة العمل.

القسم الثاني: المتغير المستقل (إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة)، ويتضمن (16) فقرة موزعة على أربعة أبعاد بواقع (4) فقرات لكل بُعد، وذلك على النحو الآتي:

- بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم: الفقرات (1-4)
- بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري: الفقرات (5-8)
- بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات: الفقرات (9-12)
- بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص: الفقرات (13-16)

القسم الثالث: المتغير التابع (تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية)، ويتضمن (10) فقرات في محور واحد.

مقياس الاستجابة

اعتمد في قياس استجابات أفراد العينة على مقياس ليكرت الخماسي (Likert Five-Point Scale)، وذلك لشيوع استخدامه في الدراسات الإدارية والاجتماعية، ولسهولة فهمه من قبل المستجيبين. ويوضح الجدول الآتي درجات المقياس وأوزانها:

جدول (3 - 2): مقياس ليكرت الخماسي ودرجاته

الاستجابة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
الدرجة	5	4	3	2	1

ولتحديد طول الفئات في المقياس الخماسي، تم حساب المدى ($5 - 1 = 4$)، ثم قسمته على عدد الفئات للحصول على طول الفئة ($4 \div 5 = 0.80$)، ثم إضافة هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس (1)، وذلك على النحو الآتي:

جدول (3 - 3): توزيع فئات المقياس ومستوى الموافقة

المتوسط الحسابي	مستوى الموافقة
من 1.00 إلى 1.80	منخفض جداً

منخفض	من 1.81 إلى 2.60
متوسط	من 2.61 إلى 3.40
مرتفع	من 3.41 إلى 4.20
مرتفع جدًا	من 4.21 إلى 5.00

5.3 صدق أداة الدراسة وثباتها

صدق الأداة

للتحقق من صدق أداة الدراسة، اعتمدت الباحثة على نوعين من الصدق:

أ. الصدق الظاهري (صدق المحكمين)

عُرضت الاستبانة في صورتها الأولية على مجموعة من (11) محكمًا من ذوي الخبرة والاختصاص في مجالات إدارة الأعمال، والتخطيط العمراني، والاقتصاد العقاري، والمناهج وطرق البحث، وذلك بهدف إبداء آرائهم حول مدى وضوح فقرات الاستبانة، وسلامة صياغتها اللغوية، ومدى انتماء كل فقرة للبُعد الذي تقيسه، ومدى شمول الفقرات لأبعاد الدراسة. وقد أُجريت التعديلات اللازمة في ضوء ملاحظات المحكمين، التي شملت إعادة صياغة بعض الفقرات، وحذف الفقرات المتداخلة، وإضافة فقرات لتغطية جوانب لم تتناولها الصياغة الأولية، حتى استقرت الاستبانة في صورتها النهائية على (31) فقرة.

ب. صدق الاتساق الداخلي

للتحقق من صدق الاتساق الداخلي، طبّقت الباحثة الاستبانة على عينة استطلاعية مكونة من (40) مفردة من خارج عينة الدراسة الأساسية، ثم حُسبت معاملات ارتباط بيرسون (Pearson) بين درجة كل فقرة من فقرات الاستبانة والدرجة الكلية للبُعد الذي تنتمي إليه، وبين درجة كل بُعد والدرجة الكلية للمتغير، وذلك على النحو الموضح في الجداول الآتية:

جدول (3 - 4): معاملات ارتباط فقرات بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم بالدرجة الكلية للبعد

الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	0.782**	0.000
2	0.815**	0.000
3	0.756**	0.000
4	0.798**	0.000

جدول (3 - 5): معاملات ارتباط فقرات بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري بالدرجة الكلية للبعد

الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
5	0.803**	0.000
6	0.771**	0.000
7	0.824**	0.000
8	0.789**	0.000

جدول (3 - 6): معاملات ارتباط فقرات بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات بالدرجة الكلية للبعد

الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
9	0.812**	0.000
10	0.768**	0.000
11	0.795**	0.000
12	0.821**	0.000

جدول (3 - 7): معاملات ارتباط فقرات بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص بالدرجة الكلية للبعد

الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
13	0.794**	0.000
14	0.836**	0.000
15	0.762**	0.000
16	0.808**	0.000

جدول (3 - 8): معاملات ارتباط فقرات المتغير التابع بالدرجة الكلية للمتغير

الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة	الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	0.773**	0.000	6	0.792**	0.000
2	0.806**	0.000	7	0.748**	0.000
3	0.781**	0.000	8	0.819**	0.000
4	0.825**	0.000	9	0.804**	0.000
5	0.767**	0.000	10	0.783**	0.000

(**) دالة عند مستوى (0.01)

يتضح من الجداول السابقة أن جميع معاملات الارتباط بين الفقرات والدرجة الكلية للبعد الذي تنتمي إليه تراوحت بين (0.748) و(0.836)، وجميعها دالة إحصائياً عند مستوى (0.01)، مما يُشير إلى تمتع فقرات الاستبانة بدرجة عالية من الاتساق الداخلي.

ثبات أداة الدراسة

للتحقق من ثبات أداة الدراسة، استخدمت الباحثة معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha)، إضافة إلى طريقة التجزئة النصفية (Split-Half) باستخدام معامل سبيرمان-براون (Spearman-Brown)، وذلك على النحو الموضح في الجدول الآتي:

جدول (3 - 9): معاملات ثبات أداة الدراسة وفقاً لطريقتي ألفا كرونباخ والتجزئة النصفية

التجزئة النصفية	ألفا كرونباخ	عدد الفقرات	المحور/البعد
0.823	0.847	4	التخطيط العمراني وإعادة التصميم
0.841	0.862	4	التأهيل الإنشائي والمعماري
0.856	0.879	4	تحسين البنية التحتية والخدمات
0.832	0.854	4	الشراكة بين القطاعين العام والخاص
0.894	0.918	16	المتغير المستقل ككل
0.903	0.926	10	تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية
0.921	0.943	26	الأداة ككل

يتضح من الجدول أن قيم معامل ألفا كرونباخ تراوحت بين (0.847) و(0.926) للأبعاد والمحاور، وبلغت للأداة ككل (0.943)، كما تراوحت قيم التجزئة النصفية بين (0.823) و(0.903)، وبلغت للأداة ككل (0.921). وجميع هذه القيم تفوق الحد الأدنى المقبول (0.70)، مما يُشير إلى تمتع أداة الدراسة بدرجة عالية من الثبات، وصلاحياتها للاعتماد عليها في جمع البيانات.

6.3 مصفوفة الارتباط بين أبعاد الدراسة

للتحقق من العلاقات بين أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع، وللاطمئنان إلى عدم وجود مشكلة الارتباط الخطي المتعدد (Multicollinearity)، حُسبت مصفوفة معاملات الارتباط (Pearson Correlation Matrix) بين أبعاد الدراسة، وذلك على النحو الموضح في الجدول الآتي:

جدول (3 - 10): مصفوفة معاملات الارتباط بين أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع (ن = 338)

البُعد	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
(1) التخطيط العمراني وإعادة التصميم	1				
(2) التأهيل الإنشائي والمعماري	0.612**	1			
(3) تحسين البنية التحتية والخدمات	0.587**	0.643**	1		
(4) الشراكة بين القطاعين العام والخاص	0.554**	0.598**	0.621**	1	
(5) تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية	0.704**	0.731**	0.752**	0.687**	1

(**) دالة عند مستوى (0.01)

يتضح من مصفوفة الارتباط ما يأتي:

- أولاً: وجود علاقات ارتباط طردية موجبة ودالة إحصائياً عند مستوى (0.01) بين جميع أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع، إذ تراوحت معاملات الارتباط بين أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع بين (0.687) و (0.752)، وهي علاقات قوية تُشير إلى وجود ارتباط جوهري بين أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة وتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية.
- ثانياً: جاء بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات في مقدمة الأبعاد ارتباطاً بالمتغير التابع بمعامل ارتباط بلغ (0.752)، يليه بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري بمعامل (0.731)، ثم بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم بمعامل (0.704)، وأخيراً بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص بمعامل (0.687).
- ثالثاً: تراوحت معاملات الارتباط البينية بين أبعاد المتغير المستقل بين (0.554) و (0.643)، وهي معاملات تُشير إلى وجود ارتباط متوسط بين الأبعاد دون أن يبلغ مستوى الارتباط الخطي المتعدد المُشكل (الذي يتجاوز عادةً 0.80)، مما يدل على أن كل بُعد يقيس جانباً مستقلاً نسبياً من المتغير المستقل، ويُتيح إجراء تحليل الانحدار المتعدد دون التأثير بمشكلة التداخل بين المتغيرات المستقلة.

7.3 الأساليب الإحصائية المستخدمة

اعتمدت الدراسة في تحليل بياناتها على برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) الإصدار 26، وذلك بتوظيف مجموعة من الأساليب الإحصائية الملائمة لطبيعة البيانات وأهداف الدراسة وفرضياتها، وفيما يأتي عرض لهذه الأساليب:

- التكرارات والنسب المئوية: (Frequencies and Percentages) لوصف الخصائص الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة.
- المتوسطات الحسابية (Means) والانحرافات المعيارية: (Standard Deviations) لتحديد مستوى استجابات أفراد العينة على فقرات وأبعاد الاستبانة وترتيبها.

- معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation Coefficient) للتحقق من صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة، ولحساب مصفوفة الارتباط بين أبعاد الدراسة.
- معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) لقياس ثبات أداة الدراسة والتأكد من اتساق فقراتها الداخلي.
- معامل التجزئة النصفية (Split-Half) بطريقة سبيرمان-براون (Spearman-Brown) للتأكد المضاعف من ثبات الأداة.
- اختبار معامل تضخم التباين (Variance Inflation Factor – VIF) واختبار التباين المسموح (Tolerance) للتحقق من عدم وجود مشكلة الارتباط الخطي المتعدد بين أبعاد المتغير المستقل قبل إجراء تحليل الانحدار.
- اختبار كولموغوروف-سميرنوف (Kolmogorov-Smirnov) للتحقق من اعتدالية توزيع البيانات (Normality) كشرط أساسي لإجراء التحليلات المعملية.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل على المتغير التابع على حدة، وذلك لاختبار الفرضيات الفرعية.
- تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression) لاختبار الأثر المشترك لأبعاد المتغير المستقل مجتمعة على المتغير التابع، وذلك لاختبار الفرضية الرئيسية.
- اختبار (F) للتحقق من المعنوية الكلية لنماذج الانحدار.
- اختبار (T) للتحقق من معنوية معاملات الانحدار لكل بُعد.
- معامل التحديد (R^2) لقياس مقدار التباين في المتغير التابع الذي تُفسره أبعاد المتغير المستقل.

الفصل الرابع: عرض البيانات وتحليلها واختبار الفرضيات

1.4 تمهيد

يتناول هذا الفصل عرض البيانات التي تم جمعها من أفراد عينة الدراسة عبر الاستبانة المصممة لهذا الغرض، وتحليلها إحصائياً للإجابة عن تساؤلات الدراسة واختبار فرضياتها. ويتضمن الفصل ثلاثة محاور رئيسية: المحور الأول يستعرض الخصائص الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة، والمحور الثاني يُقدّم التحليل الوصفي لاستجابات أفراد العينة على فقرات وأبعاد المتغير المستقل (إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة) والمتغير التابع (تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية)، أما المحور الثالث فيُعرض فيه اختبار فرضيات الدراسة باستخدام الأساليب الإحصائية الملائمة.

2.4 تحليل البيانات الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة

تم وصف الخصائص الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة باستخدام التكرارات والنسب المئوية، وذلك للتعرف على البنية التركيبية للعينة وفقاً للمتغيرات الديموغرافية الخمسة: النوع، والعمر، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة العمل.

توزيع أفراد العينة وفقاً لمتغير النوع

جدول (4 - 1): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للنوع

النوع	التكرار	النسبة المئوية
ذكر	241	71.3%
أنثى	97	28.7%
المجموع	338	100.0%

يتضح من الجدول أن غالبية أفراد العينة من الذكور بنسبة (71.3%)، في حين بلغت نسبة الإناث (28.7%)، ويُعزى ذلك إلى طبيعة قطاع التطوير العمراني والاستثمار العقاري الذي يغلب على العاملين فيه العنصر الذكوري، لا سيما في المهن الهندسية والاستشارية والميدانية المرتبطة بإعادة تطوير الأحياء السكنية.

توزيع أفراد العينة وفقاً لمتغير العمر

جدول (4 - 2): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للعمر

الفئة العمرية	التكرار	النسبة المئوية
أقل من 30 سنة	58	17.2%
من 30 إلى أقل من 40 سنة	124	36.7%

29.3%	99	من 40 إلى أقل من 50 سنة
16.8%	57	50 سنة فأكثر
100.0%	338	المجموع

يُظهر الجدول أن الفئة العمرية الأكثر تمثيلاً في العينة هي فئة (30 إلى أقل من 40 سنة) بنسبة (36.7%)، تليها فئة (40 إلى أقل من 50 سنة) بنسبة (29.3%)، مما يدل على أن غالبية أفراد العينة في مرحلة النضج المهني، وهو ما يُعزّز موثوقية استجاباتهم نظراً لتراكم خبراتهم في مجال التطوير العمراني.

توزيع أفراد العينة وفقاً لمتغير المؤهل العلمي

جدول (4 - 3): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للمؤهل العلمي

النسبة المئوية	التكرار	المؤهل العلمي
12.1%	41	دبلوم فأقل
58.6%	198	بكالوريوس
22.5%	76	ماجستير
6.8%	23	دكتوراه
100.0%	338	المجموع

يتبين من الجدول أن حملة درجة البكالوريوس يُمثلون النسبة الأكبر بـ (58.6%)، يليهم حملة الماجستير بنسبة (22.5%)، ثم حملة الدبلوم فأقل بنسبة (12.1%)، وأخيراً حملة الدكتوراه بنسبة (6.8%). وتعكس هذه النسب ارتفاع المستوى التعليمي لأفراد العينة، إذ بلغت نسبة حملة المؤهلات الجامعية فأعلى نحو (87.9%)، مما يُعزّز من جودة الإجابات وفهم المستجيبين لمحتوى الاستبانة.

توزيع أفراد العينة وفقاً لمتغير سنوات الخبرة

جدول (4 - 4): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لسنوات الخبرة

النسبة المئوية	التكرار	سنوات الخبرة
18.3%	62	أقل من 5 سنوات
32.0%	108	من 5 إلى أقل من 10 سنوات
28.1%	95	من 10 إلى أقل من 15 سنة
21.6%	73	15 سنة فأكثر
100.0%	338	المجموع

يتضح من الجدول أن نحو (81.7%) من أفراد العينة يمتلكون خبرة تتجاوز خمس سنوات، وأن (49.7%) منهم لديهم خبرة تزيد على عشر سنوات، مما يعني أن غالبية المستجيبين يتمتعون بخبرة عملية كافية تُمكنهم من تقديم استجابات موثوقة حول واقع إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في مدينة الرياض.

توزيع أفراد العينة وفقاً لمتغير طبيعة العمل

جدول (4 - 5): توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطبيعة العمل

طبيعة العمل	التكرار	النسبة المئوية
جهة حكومية	142	42.0%
قطاع خاص	128	37.9%
عمل حر/استشاري	48	14.2%
أخرى	20	5.9%
المجموع	338	100.0%

يُبين الجدول تنوع أفراد العينة من حيث طبيعة العمل، إذ يُمثل العاملون في الجهات الحكومية النسبة الأكبر (42.0%)، يليهم العاملون في القطاع الخاص (37.9%)، ثم العاملون في القطاع الاستشاري والعمل الحر (14.2%)، وأخيراً فئة أخرى (5.9%). ويُعزّز هذا التنوع شمولية النتائج، إذ يُتيح استيعاب وجهات نظر الفاعلين الرئيسيين في منظومة إعادة التطوير العمراني.

3.4 التحليل الوصفي لأبعاد الدراسة

تم استخدام المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والرتب لاستجابات أفراد العينة على فقرات كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع، مع تحديد مستوى الموافقة وفقاً لفئات المقياس الخماسي.

التحليل الوصفي لأبعاد المتغير المستقل (إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة)

أ. بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم

جدول (4 - 6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	مستوى الموافقة
1	تُسهم خطط إعادة التخطيط العمراني في تحسين توزيع الكتل البنائية والفضاءات المفتوحة في الأحياء السكنية القديمة بالرياض.	4.12	0.741	2	مرتفع
2	تعكس عمليات إعادة التصميم الحالية استجابة للتحويلات في بنية الأسرة السعودية وأنماط حياتها المعاصرة.	3.98	0.812	4	مرتفع

3	تستند خطط إعادة التطوير إلى مؤشرات علمية لتشخيص أولويات التدخل في الأحياء القديمة.	4.05	0.768	3	مرتفع
4	توازن مخططات إعادة التصميم بين الحفاظ على الهوية العمرانية المحلية وتلبية متطلبات التحديث.	4.18	0.723	1	مرتفع
	المتوسط العام للبُعد	4.08	0.692	—	مرتفع

يتضح من الجدول أن المتوسط العام لبُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم بلغ (4.08) بانحراف معياري (0.692)، وهو مستوى مرتفع من الموافقة، مما يُشير إلى وعي أفراد العينة بأهمية هذا البُعد في عمليات إعادة التطوير. وقد جاءت الفقرة (4) المتعلقة بالموازنة بين الحفاظ على الهوية وتلبية متطلبات التحديث في المرتبة الأولى بمتوسط (4.18)، بينما جاءت الفقرة (2) في المرتبة الأخيرة بمتوسط (3.98).

ب. بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري

جدول (4 - 7): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	مستوى الموافقة
5	تُسهم عمليات الترميم والتدعيم الإنشائي في إطالة العمر الافتراضي للمباني السكنية القديمة.	4.21	0.704	1	مرتفع جدًا
6	يتم تحديث المنظومات الكهربائية والصحية والميكانيكية وفق المعايير المعاصرة عند إعادة التأهيل.	3.95	0.834	4	مرتفع
7	تُراعى المعايير المعمارية المعاصرة في إعادة تصميم الواجهات والعناصر البصرية للمباني.	4.09	0.756	2	مرتفع
8	يُسهم التأهيل الإنشائي في تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة والمياه في المباني المعاد تطويرها.	4.02	0.789	3	مرتفع
	المتوسط العام للبُعد	4.07	0.705	—	مرتفع

يُبين الجدول أن المتوسط العام لبُعد التأهيل الإنشائي والمعماري بلغ (4.07) بانحراف معياري (0.705)، وهو مستوى مرتفع من الموافقة. وجاءت الفقرة (5) المتعلقة بإطالة العمر الافتراضي للمباني في المرتبة الأولى بمتوسط (4.21)، بينما جاءت الفقرة (6) المتعلقة بتحديث المنظومات الفنية في المرتبة الأخيرة بمتوسط (3.95).

ج. بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات

جدول (4 - 8): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	مستوى الموافقة
9	تشهد شبكات الطرق والنقل تحسناً ملحوظاً في الأحياء التي خضعت لإعادة التطوير.	4.14	0.732	2	مرتفع
10	يتم تحديث منظومات المياه والصرف الصحي والكهرباء بصورة متكاملة مع إعادة تطوير المباني.	4.06	0.778	3	مرتفع
11	تُسهل عمليات إعادة التطوير في تحسين توافر الخدمات التعليمية والصحية في الأحياء القديمة.	3.92	0.821	4	مرتفع
12	توظف التقنيات الحديثة والحلول الرقمية في تطوير الخدمات الحضرية بالأحياء المعاد تطويرها.	4.19	0.715	1	مرتفع
	المتوسط العام للبُعد	4.08	0.713	—	مرتفع

يتضح من الجدول أن المتوسط العام لُبُعد تحسين البنية التحتية والخدمات بلغ (4.08) بانحراف معياري (0.713)، وهو مستوى مرتفع من الموافقة. وجاءت الفقرة (12) المتعلقة بتوظيف التقنيات الحديثة في المرتبة الأولى بمتوسط (4.19)، بينما جاءت الفقرة (11) المتعلقة بالخدمات التعليمية والصحية في المرتبة الأخيرة بمتوسط (3.92).

د. بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص

جدول (4 - 9): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	مستوى الموافقة
13	تتوفر أطر تنظيمية وتشريعية مُحفزة لإشراك القطاع الخاص في مشروعات إعادة التطوير.	3.89	0.842	4	مرتفع
14	توزع الأدوار والمخاطر بين القطاعين العام والخاص بصورة عادلة في مشروعات التطوير.	3.96	0.798	3	مرتفع
15	تُسهل الشراكة بين القطاعين في تنويع مصادر تمويل مشروعات إعادة التطوير.	4.11	0.749	1	مرتفع
16	تتقل الشراكة مع القطاع الخاص خبرات إدارية وتقنية تُعزّز كفاءة مشروعات إعادة التطوير.	4.04	0.776	2	مرتفع
	المتوسط العام للبُعد	4.00	0.731	—	مرتفع

يُبيّن الجدول أن المتوسط العام لبُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص بلغ (4.00) بانحراف معياري (0.731)، وهو مستوى مرتفع من الموافقة. وجاءت الفقرة (15) المتعلقة بتنوع مصادر التمويل في المرتبة الأولى بمتوسط (4.11)، بينما جاءت الفقرة (13) المتعلقة بالأطر التنظيمية والتشريعية في المرتبة الأخيرة بمتوسط (3.89).

هـ. ملخص أبعاد المتغير المستقل

جدول (4 - 10): ملخص المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأبعاد المتغير المستقل

الرتبة	البُعد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى الموافقة
1	التخطيط العمراني وإعادة التصميم	4.08	0.692	مرتفع
1	تحسين البنية التحتية والخدمات	4.08	0.713	مرتفع
3	التأهيل الإنشائي والمعماري	4.07	0.705	مرتفع
4	الشراكة بين القطاعين العام والخاص	4.00	0.731	مرتفع
	المتغير المستقل ككل	4.06	0.654	مرتفع

يتضح أن المتوسط العام للمتغير المستقل ككل بلغ (4.06) بانحراف معياري (0.654)، وهو مستوى مرتفع من الموافقة، مما يشير إلى إدراك أفراد العينة لأهمية أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.

التحليل الوصفي للمتغير التابع (تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية)

جدول (4 - 11): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير التابع

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	مستوى الموافقة
1	تُسهم عمليات إعادة التطوير في رفع القيم العقارية للمباني في الأحياء المستهدفة.	4.22	0.708	1	مرتفع جداً
2	تستقطب الأحياء المعاد تطويرها استثمارات جديدة وتُنشِط الحركة الاقتصادية فيها.	4.13	0.736	3	مرتفع
3	تُحقّق مشروعات إعادة التطوير عوائد مالية مجزية للجهات المستثمرة فيها.	4.01	0.792	7	مرتفع
4	تتحسّن جودة المساكن وملاءمتها لاحتياجات الأسرة في الأحياء المعاد تطويرها.	4.18	0.721	2	مرتفع
5	ترتفع كفاءة الخدمات العامة والبنية التحتية في الأحياء التي خضعت لإعادة التطوير.	4.09	0.754	4	مرتفع

6	يُسهل إعادة التطوير في توفير فضاءات حضرية أكثر إنسانية وملاءمة لحياة السكان.	4.06	0.768	5	مرتفع
7	يرتفع شعور السكان بالأمان والراحة في الأحياء المعاد تطويرها.	3.97	0.812	8	مرتفع
8	يُعزّز إعادة التطوير شعور السكان بالانتماء لأحيائهم وبيئتهم الحضرية.	4.03	0.781	6	مرتفع
9	تُحقق مشروعات إعادة التطوير عوائد مستدامة على المدى البعيد.	3.94	0.829	9	مرتفع
10	تُسهل إعادة التطوير في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 المتعلقة بجودة الحياة.	4.16	0.726	—	مرتفع
	المتوسط العام للمتغير التابع	4.08	0.681	—	مرتفع

يُبين الجدول أن المتوسط العام للمتغير التابع بلغ (4.08) بانحراف معياري (0.681)، وهو مستوى مرتفع من الموافقة. وجاءت الفقرة (1) المتعلقة برفع القيم العقارية في المرتبة الأولى بمتوسط (4.22)، بينما جاءت الفقرة (9) المتعلقة بالعوائد المستدامة على المدى البعيد في المرتبة الأخيرة بمتوسط (3.94)، مما يُشير إلى إدراك أفراد العينة لأهمية البُعد الاستثماري الفوري مع وجود تحفظ نسبي على ضمان استدامة العوائد على المدى البعيد.

4.4 اختبار فرضيات الدراسة

التحقق من الفرضية الرئيسية

الفرضية الرئيسية: "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لإعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعاده (التخطيط العمراني وإعادة التصميم، التأهيل الإنشائي والمعماري، تحسين البنية التحتية والخدمات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص) على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض".

للتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Regression) بهدف قياس تأثير أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة (كعوامل مستقلة) على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية (كعامل تابع). وقد جاءت نتائج التحليل كما يلي:

جدول (4 - 12): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

المتغيرات المستقلة	معاملات الانحدار B	قيمة اختبار T	مستوى الدلالة Sig.
(Constant) المقدار الثابت	0.487	2.964	** 0.003
التخطيط العمراني وإعادة التصميم	0.241	5.128	** 0.000
التأهيل الإنشائي والمعماري	0.286	6.342	** 0.000

0.000 **	7.215	0.318	تحسين البنية التحتية والخدمات
0.000 **	3.847	0.168	الشراكة بين القطاعين العام والخاص
معامل التحديد $R^2 = 0.717$		معامل الارتباط $R = 0.847$	
القيمة الاحتمالية $Sig. = 0.000$		قيمة الاختبار $F = 211.063$	

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات SPSS

تُشير نتائج تحليل الانحدار المتعدد الموضحة في الجدول (4 - 12) إلى وجود علاقة تأثيرية دالة إحصائياً بين أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة كمتغيرات مستقلة، وتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية كمتغير تابع. فقد بلغ معامل التحديد (R^2) قيمة قدرها 0.717، وهي نسبة مرتفعة تدل على أن 71.7% من التباين في تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض يُمكن تفسيره من خلال المتغيرات الأربعة المتعلقة بإعادة التطوير، كما تُشير قيمة معامل الارتباط ($R = 0.847$) إلى وجود ارتباط قوي بين المتغيرات المدروسة. وقد بلغت قيمة (F) المحسوبة (211.063) بمستوى دلالة ($Sig. = 0.000$)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل.

أما على مستوى الأبعاد الفردية، فقد تبين أن بُعد "تحسين البنية التحتية والخدمات" هو الأكثر تأثيراً على المتغير التابع، حيث بلغ معامل الانحدار له ($B = 0.318$)، وبلغت قيمة ($T = 7.215$) بدلالة معنوية عالية ($Sig. = 0.000$). ويؤكد ذلك الدور المحوري الذي تؤديه البنية التحتية الكفؤة والخدمات الحضرية المتطورة في تعظيم العائد الاستثماري وتحسين تجربة السكن في الأحياء المعاد تطويرها.

كما أظهرت النتائج أن بُعد "التأهيل الإنشائي والمعماري" يُسهم بشكل دال في تفسير التباين في المتغير التابع بمعامل انحدار ($B = 0.286$) وقيمة ($T = 6.342$)، مما يعكس مركزية الجانب الإنشائي والمعماري في إدراك السكان والمستثمرين لقيمة التطوير. وجاء بُعد "التخطيط العمراني وإعادة التصميم" في المرتبة الثالثة بمعامل انحدار ($B = 0.241$) وقيمة ($T = 5.128$)، مما يدل على أهميته التأسيسية في تشكيل المخرجات النهائية لعمليات إعادة التطوير. بينما أظهر بُعد "الشراكة بين القطاعين العام والخاص" أثراً أقل نسبياً ($B = 0.168$) لكنه لا يزال ذا دلالة إحصائية ($Sig. = 0.000$)، ما يُشير إلى أن تعزيز هذا البُعد يُمثل فرصة لتحسين متكامل في منظومة إعادة التطوير العمراني.

وبناءً على ذلك، تؤكد هذه النتائج صحة الفرضية الرئيسية للدراسة، ويتفرع منها الفرضيات الفرعية التالية:

الفرضية الفرعية الأولى

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للتخطيط العمراني وإعادة التصميم على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض".

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

جدول (4 - 13): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر التخطيط العمراني وإعادة التصميم على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

المعاملات Coefficient				المتغير التابع	ملخص النموذج ج				المتغير التابع
				التخطيط العمراني وإعادة التصميم	ANOVA				تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية
Sig. t	T	الخطأ المعياري	B		Sig. F	F	d f	R ²	r
0.000	17.960	0.035	0.628		0.000	330.564	1	0.496	0.704

وللتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لقياس تأثير "التخطيط العمراني وإعادة التصميم" باعتباره أحد أبعاد إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة على "تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (4 - 13)، حيث بلغ معامل الارتباط $R = 0.704$ ، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد $(R^2) = 0.496$ ، مما يشير إلى أن 49.6% من التباين في تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية يُمكن تفسيره من خلال متغير التخطيط العمراني وإعادة التصميم فقط، دون تدخل بقية الأبعاد الأخرى.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA)، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت 330.564 بمستوى دلالة (Sig. = 0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (0.01)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل في تفسير الفرضية.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير $B = 0.628$ ، بقيمة $T = 17.960$ ، وهي أيضاً دالة عند مستوى (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في التخطيط العمراني وإعادة التصميم تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.628 في مستوى تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية، ضمن شروط النموذج. وبناءً على ذلك، يُقبل الفرض الفرعي الأول.

الفرضية الفرعية الثانية

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للتأهيل الإنشائي والمعماري على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض".

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

جدول (4 - 14): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر التأهيل الإنشائي والمعماري على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

المعاملات Coefficient				المتغير المستقل	تحليل التباين ANOVA				ملخص النموذج ج	المتغير التابع
Sig. t	T	الخطأ المعيار ي	B	التأهيل الإنشائي والمعمار ي	Sig. F	F	d f	R ²	r	تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية
0.000	19.625	0.034	0.671	ي	0.000	385.122	1	0.534	0.731	

وللتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس تأثير "التأهيل الإنشائي والمعماري" على "تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (4 - 14)، حيث بلغ معامل الارتباط $R = 0.731$ ، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد $(R^2) = 0.534$ ، مما يُشير إلى أن 53.4% من التباين في تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية يُمكن تفسيره من خلال متغير التأهيل الإنشائي والمعماري فقط.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA)، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت 385.122 بمستوى دلالة (Sig. = 0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (0.01)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير $B = 0.671$ ، بقيمة $T = 19.625$ ، وهي أيضاً دالة عند مستوى (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في التأهيل الإنشائي والمعماري تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.671 في مستوى المتغير التابع. وبناءً على ذلك، يُقبل الفرض الفرعي الثاني.

الفرضية الفرعية الثالثة

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتحسين البنية التحتية والخدمات على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض".

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

جدول (4 - 15): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تحسين البنية التحتية والخدمات على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

المعاملات Coefficient				المتغير المستقل	تحليل التباين ANOVA				ملخص النموذج ج	المتغير التابع
Sig. t	T	الخطأ المعيار ي	B	تحسين البنية التحتية والخدمات	Sig. F	F	d f	R ²	r	تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية
0.000	20.928	0.033	0.694	ت	0.000	437.984	1	0.566	0.752	

وللتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس تأثير "تحسين البنية التحتية والخدمات" على "تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (4 - 15)، حيث بلغ معامل الارتباط $R = 0.752$ ، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد $(R^2) = 0.566$ ، مما يشير إلى أن 56.6% من التباين في المتغير التابع يُمكن تفسيره من خلال متغير تحسين البنية التحتية والخدمات فقط، وهي أعلى قيمة لمعامل التحديد بين الأبعاد الفرعية، ما يعكس الأهمية المركزية لهذا البعد.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA)، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت 437.984 بمستوى دلالة (Sig. = 0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (0.01)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير $B = 0.694$ ، بقيمة $T = 20.928$ ، وهي أيضاً دالة عند مستوى (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تحسين البنية التحتية والخدمات تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.694 في مستوى المتغير التابع. وبناءً على ذلك، يُقبل الفرض الفرعي الثالث.

الفرضية الفرعية الرابعة

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للشراكة بين القطاعين العام والخاص على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض".

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

جدول (4 - 16): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الشراكة بين القطاعين العام والخاص على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية

المعاملات Coefficient				المتغير المستقل	تحليل التباين ANOVA				ملخص النموذج ج	المتغير التابع
Sig. t	T	الخطأ المعياري	B	الشراكة بين القطاعين العام والخاص	Sig. F	F	d f	R ²	r	تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية
0.000	17.332	0.035	0.605		0.000	300.412	1	0.472	0.687	

وللتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس تأثير "الشراكة بين القطاعين العام والخاص" على "تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (4 - 16)، حيث بلغ معامل الارتباط $R = 0.687$ ، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد $(R^2) = 0.472$ ، مما يشير إلى أن 47.2% من التباين في المتغير التابع يُمكن تفسيره من خلال متغير الشراكة بين القطاعين العام والخاص فقط.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA) ، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت 300.412 بمستوى دلالة (Sig. = 0.000) ، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (0.01)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل في تفسير الفرضية.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير $B = 0.605$ ، بقيمة $T = 17.332$ ، وهي أيضاً دالة عند مستوى (Sig. = 0.000) ، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في الشراكة بين القطاعين العام والخاص تؤدي إلى زيادة بمقدار 0.605 في مستوى المتغير التابع. وبناءً على ذلك، يُقبل الفرض الفرعي الرابع.

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

1.5 تمهيد

يُمثل هذا الفصل المحطة الختامية للدراسة، إذ يستعرض أهم النتائج التي توصلت إليها في ضوء التحليل الإحصائي للبيانات الميدانية، ويُقدّم تفسيراً علمياً لهذه النتائج بربطها بالإطار النظري والدراسات السابقة، ثم يطرح جملة من التوصيات العملية الموجهة للجهات المعنية بإعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة في مدينة الرياض، فضلاً عن اقتراح دراسات مستقبلية تستكمل المسارات البحثية التي فتحتها هذه الدراسة.

2.5 نتائج الدراسة

كشفت نتائج التحليل الإحصائي عن وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لإعادة تطوير المنازل السكنية القديمة بأبعادها مجتمعة على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض، حيث فسّرت الأبعاد الأربعة مجتمعة ما نسبته (71.7%) من التباين في المتغير التابع، وهي نسبة مرتفعة تدل على أن المنظومة المتكاملة لإعادة التطوير تُسهم بفاعلية في تحقيق المخرجات المستهدفة. ويُمكن تفسير هذه النتيجة في ضوء الطبيعة المركبة لإعادة التطوير، التي تجمع بين تدخلات تخطيطية وإنشائية وخدمية ومؤسسية متكامل فيما بينها لإفراز أثر مركّب على الفضاء الحضري والاقتصاد العقاري. وتتوافق هذه النتيجة مع ما طرحه (Van Nguyen et al., 2024) من أن إعادة بناء المباني السكنية القديمة تُمثل عملية مركبة تتقاطع فيها أبعاد فنية وتنظيمية واجتماعية، ولا يُمكن أن تُحقّق غاياتها إلا بمعالجة هذه الأبعاد بصورة متكاملة. كما تتسق مع ما أشار إليه (Bai et al., 2023) من أن إعادة التطوير الحضري المستدام يستوجب تفاعل أصحاب المصلحة المتعددين وتكامل أدوارهم. ويتفق هذا التوجه مع ما تناولته دراسة (Ye et al., 2021) حول التجديد الحضري بوصفه ابتكاراً في السياسات العامة يجمع بين منطق النمو ومنطق الاستدامة.

وأظهرت النتائج كذلك أن بُعد تحسين البنية التحتية والخدمات احتل المرتبة الأولى في التأثير على المتغير التابع، إذ فسّر بمفرده ما نسبته (56.6%) من التباين، وبلغ معامل الانحدار له في النموذج المتعدد (0.318). ويُعزى هذا التأثير المرتفع إلى أن البنية التحتية والخدمات تُمثل المكوّن الأكثر مباشرة في تجربة السكان اليومية، فهي ما يلمسونه ويتفاعلون معه على مدار الساعة، ومن ثمّ ينعكس تطويرها بصورة فورية على إدراكهم لجودة الحياة الحضرية، كما يُسهم في رفع جاذبية الحي للاستثمار والسكن، مما يُعظم العائد الاستثماري. وتتقاطع هذه النتيجة مع ما طرحه (Kulal et al., 2024) من أن توظيف الذكاء الاصطناعي والتقنيات الحديثة في الخدمات العامة يُسهم في رفع كفاءة الخدمات الحضرية وتحسين تجربة المستفيدين. وتتسق أيضاً مع ما أشار إليه (الطائي وعبد الأمير، 2022) حول مركزية مؤشرات التنمية الحضرية للخدمات التعليمية والصحية في تشكيل جودة الحياة في المدن. وتتفق كذلك مع ما تناوله (Latupeirissa et al., 2024) من أن التحول الرقمي في تقديم الخدمات العامة يُسهم في رفع كفاءتها وتعزيز أثرها على البيئة الحضرية.

وجاء بُعد التأهيل الإنشائي والمعماري في المرتبة الثانية من حيث التأثير، إذ فسّر بمفرده (53.4%) من التباين في المتغير التابع، وبلغ معامل الانحدار له (0.286) في النموذج المتعدد. ويُمكن تفسير هذه النتيجة بأن التأهيل الإنشائي والمعماري يُمثل التدخل الأكثر بروزاً بصرياً في إدراك السكان والمستثمرين،

إذ يتعلق بجودة المسكن نفسه الذي يُمثل أهم الأصول العقارية للأسرة، ويتصل مباشرةً بسلامة الإنشاء وجمال المعمار، مما ينعكس على القيمة السوقية للعقار وعلى مستوى الرضا السكني. وتتقاطع هذه النتيجة مع ما طرحه (Li et al., 2024) من أن تقييم كفاءة التجديد في الأحياء السكنية القديمة يرتبط ارتباطاً وثيقاً برضا السكان عن البيئة المعمارية والإنشائية، إذ يُمثل المستفيد النهائي المعيار الأكثر دلالة على نجاح التدخل. كما تتسق مع ما أشار إليه (سالم وترك، 2025) حول مركزية إعادة تصميم الحيزات الداخلية للمسكن السعودي في دعم دور الأسرة وتلبية تطلعاتها في ظل رؤية المملكة 2030.

كما أظهرت النتائج أن بُعد التخطيط العمراني وإعادة التصميم يُسهم بشكل دال في تفسير التباين في المتغير التابع، إذ فسّر بمفرده (49.6%) من التباين، وبلغ معامل الانحدار له (0.241) في النموذج المتعدد. ويعكس ذلك أهمية الإطار التخطيطي بوصفه المرتكز التأسيسي لجميع التدخلات اللاحقة، إذ إن غياب رؤية تخطيطية متكاملة يُفضي إلى تدخلات متفرقة محدودة الأثر، في حين يُتيح التخطيط الرشيد توجيه الموارد نحو الأولويات الحقيقية وتحقيق التكامل بين المكونات المختلفة لعمليات التطوير. وتتسق هذه النتيجة مع ما طرحه (Ye et al., 2021) حول التجديد الحضري بوصفه ابتكاراً في السياسات العامة يستوجب رؤية تخطيطية شاملة تُوازن بين النمو والاستدامة. كما تتقاطع مع ما أشار إليه (محمود، 2025) من أهمية تطوير مؤشرات علمية لتقييم المناطق الحضرية وتوجيه قرارات التخطيط على أساس معطيات موضوعية. ويتفق هذا الطرح أيضاً مع ما تناوله (حميدات وجلود، 2024) حول أنسنة المدينة بوصفها مدخلاً تخطيطياً يُعيد الاعتبار للبُعد الإنساني في تصميم الفضاء الحضري.

أما بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص فقد جاء في المرتبة الرابعة من حيث التأثير، إذ فسّر بمفرده (47.2%) من التباين في المتغير التابع، وبلغ معامل الانحدار له (0.168) في النموذج المتعدد. ويُمكن تفسير هذا الترتيب بأن أثر الشراكة، رغم أهميته الجوهرية، يكون أثراً غير مباشر يتجلى عبر تمويل المشروعات وضمان استدامتها، في حين أن الأبعاد الأخرى (البنية التحتية والتأهيل والتخطيط) تُمثل المخرجات المباشرة التي يُدركها السكان والمستثمرون. كما يُمكن تفسير هذه النتيجة في ضوء حداثة نماذج الشراكة في السياق السعودي وكون أطرها التنظيمية والتشريعية لا تزال في طور التطور والنضج. وتتفق هذه النتيجة مع ما طرحه (Bai et al., 2023) من أهمية إشراك أصحاب المصلحة المتعددين في إعادة التطوير الحضري المستدام، مع الإشارة إلى أن فاعلية هذه الشراكات تتوقف على نضج أطرها المؤسسية وتوزيع الأدوار والمخاطر بين الشركاء. كما تتقاطع مع ما أشار إليه (Breen et al., 2020) حول أهمية الاستفادة من خبرات القطاع الخاص في تحسين أداء الخدمات في القطاع العام، وما طرحه (Imran & Ramírez, 2022) حول العوامل المؤثرة في كفاءة الخدمات الحكومية.

وكشفت نتائج التحليل الوصفي أن استجابات أفراد العينة جاءت بمستوى موافقة مرتفع على جميع أبعاد المتغير المستقل، إذ تراوحت المتوسطات الحسابية بين (4.00) و(4.08)، كما جاء المتوسط العام للمتغير التابع بمستوى مرتفع بلغ (4.08). ويعكس ذلك وعياً جمعيّاً متنامياً لدى المهنيين والمختصين في القطاعات ذات الصلة بأهمية إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة وبأثرها الإيجابي على العائد الاستثماري وجودة الحياة الحضرية. ويُمكن تفسير هذا الوعي في ضوء التحولات التي أحدثتها رؤية المملكة 2030 في الوعي العام بقضايا الإسكان والتطوير الحضري، فضلاً عن المبادرات الكبرى التي تشهدها الرياض في هذا المجال. وتتقاطع هذه النتيجة مع ما طرحه (الجهني، 2024) حول جودة الحياة السكنية في الرياض من منظور جغرافي، ومع ما تناوله (سالم وترك، 2025) حول إعادة تصميم المسكن السعودي في إطار رؤية 2030.

وكشفت النتائج كذلك أن فقرة "تُسهّم عمليات إعادة التطوير في رفع القيم العقارية للمباني في الأحياء المستهدفة" احتلت المرتبة الأولى بين فقرات المتغير التابع بمتوسط (4.22)، مما يُشير إلى أن البُعد الاقتصادي للتطوير يحظى بإدراك واضح لدى أفراد العينة. ويُمكن تفسير ذلك بأن العائد الاقتصادي المباشر يُمثل المخرج الأكثر وضوحًا وقابلية للقياس لدى الفاعلين في قطاع التطوير، إذ يتجلى في صورة ارتفاع أسعار العقارات وتنشيط حركة التداول والاستثمار. وفي المقابل، احتلت فقرة "تُحقّق مشروعات إعادة التطوير عوائد مستدامة على المدى البعيد" المرتبة الأخيرة بمتوسط (3.94)، وهو متوسط مرتفع غير أنه يعكس تحفظًا نسبيًا بشأن ضمان استدامة هذه العوائد. ويُمكن تفسير ذلك بأن تقدير الاستدامة يتطلب أفقًا زمنيًا أطول للتحقق منه، فضلًا عن أن السياق المحلي لإعادة التطوير لا يزال في مراحله الأولى، مما يجعل الحكم على الاستدامة بعيد المدى أمرًا يكتنفه قدر من الحذر العلمي. وتتسق هذه النتيجة مع ما طرحه (Muhammed & Abubakar, 2022) حول أهمية ربط تحسين جودة الحياة الحضرية بأهداف التنمية المستدامة، ومع ما أشار إليه (Ye et al., 2021) من ضرورة التحول من منطق النمو الكمي إلى منطق التنمية المستدامة في سياسات التجديد الحضري.

وكشفت مصفوفة الارتباط عن وجود علاقات ارتباط طردية موجبة ودالة إحصائيًا بين جميع أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع، مع غياب ظاهرة الارتباط الخطي المتعدد المُشكّل بين أبعاد المتغير المستقل، إذ تراوحت معاملات الارتباط البينية بين (0.554) و(0.643). ويعكس ذلك أن كل بُعد من أبعاد إعادة التطوير يقيس جانبًا مستقلًا نسبيًا من المتغير المستقل، رغم وجود تكامل وظيفي بينها على أرض الواقع. ويتفق هذا الطرح مع ما تناوله (Van Nguyen et al., 2024) من أن إعادة التطوير عملية متعددة الأبعاد، تتميز فيها التدخلات وتتكامل في الوقت ذاته.

وعلى صعيد التحقق من فاعلية الأداة المستخدمة في جمع البيانات، أظهرت النتائج أن أداة الدراسة تتمتع بدرجة عالية من الصدق والثبات، إذ بلغ معامل ألفا كرونباخ للأداة ككل (0.943)، وهي قيمة تفوق الحد الأدنى المقبول إحصائيًا، مما يُعزّز موثوقية النتائج التي توصلت إليها الدراسة. ويتقاطع هذا مع التوجهات المنهجية الحديثة التي تؤكد أهمية بناء أدوات قياس قوية في الدراسات الإدارية والحضرية كما طرحها (رحيل وعلي، 2025) و(محمود، 2025) في سياق تطوير مؤشرات قياس جودة الحياة الحضرية.

3.5 توصيات الدراسة

في ضوء ما توصلت إليه الدراسة، يمكن طرح جملة من التوصيات الموجّهة للجهات المعنية بإعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة في مدينة الرياض، وذلك على النحو الآتي:

- إيلاء أولوية متقدمة لتطوير البنية التحتية والخدمات الحضرية عند تصميم مشروعات إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة، باعتبارها المكوّن الأكثر تأثيرًا في تشكيل تجربة السكان وجاذبية الاستثمار، مع التركيز على شبكات النقل والمياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات وإدارة النفايات.
- توظيف التقنيات الحديثة والحلول الرقمية والذكاء الاصطناعي في تطوير الخدمات الحضرية بالأحياء المعاد تطويرها، بما يرفع من كفاءة هذه الخدمات ويُحسّن تجربة المستفيدين منها ويُعزّز قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتجددة.
- تطوير الخدمات التعليمية والصحية في الأحياء السكنية القديمة بما يتناسب مع التطوير العمراني الذي تشهده هذه الأحياء، وضمان عدالة توزيعها وكفاءة الوصول إليها من قبل مختلف فئات السكان.

- بناء منظومة متكاملة للتأهيل الإنشائي والمعماري للمباني السكنية القديمة، تشمل تقييم السلامة الإنشائية، وتدعيم الهياكل، وتحديث المنظومات الفنية، وتطوير الواجهات والعناصر المعمارية بما يحافظ على الهوية المحلية ويُدمج المعايير المعاصرة.
- إدماج معايير كفاءة استهلاك الطاقة والمياه واستدامة استخدام الموارد في عمليات إعادة التأهيل الإنشائي، بما يُحقق التكامل بين أهداف إعادة التطوير وأهداف الاستدامة البيئية على المدى البعيد.
- تطوير منهجية علمية متكاملة لتقييم المناطق الحضرية وتشخيص أولويات التدخل، تستند إلى مؤشرات موضوعية قابلة للقياس، وتُتيح بناء قاعدة بيانات حضرية تدعم صنع القرار العمراني في مدينة الرياض.
- إعادة تصميم الحيزات الداخلية للمساكن في الأحياء المعاد تطويرها بما يستجيب للتحولات في بنية الأسرة السعودية وأنماط حياتها المعاصرة، ويدعم أداء الأسرة لأدوارها التربوية والاجتماعية في ظل المستجدات المعاصرة.
- تبني مبادئ أنسنة المدينة في تخطيط الفضاء الحضري للأحياء المعاد تطويرها، من خلال توفير الفضاءات العامة والخضراء، وتعزيز جودة المشهد الحضري، ورفع مستويات الأمان والراحة، وتشجيع التفاعل الاجتماعي بين السكان.
- تطوير الأطر التنظيمية والتشريعية المُحفزة لإشراك القطاع الخاص في مشروعات إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة، مع توفير حوافز استثمارية مناسبة وضمانات قانونية تُشجّع على ضخ رؤوس الأموال في هذا القطاع.
- تصميم آليات تمويلية مبتكرة لمشروعات إعادة التطوير، تجمع بين التمويل الحكومي والاستثمار الخاص وأدوات التمويل الإسلامي والصكوك التنموية، بما يُتيح تنويع مصادر التمويل وتوسيع قاعدة المستثمرين.
- بناء نموذج عادل لتوزيع الأدوار والمخاطر والعوائد بين القطاعين العام والخاص في مشروعات إعادة التطوير، يضمن استدامة الشراكات ويُعزّز ثقة المستثمرين في جدوى الاستثمار في الأحياء القديمة.
- تفعيل أدوار أصحاب المصلحة المتعددين في عمليات إعادة التطوير، بما يشمل الجهات الحكومية والمطورين والمالكين والسكان وممثلي المجتمع المدني، عبر منصات تشاركية تُتيح الحوار وبناء التوافقات حول أولويات التطوير.
- إعداد دليل استرشادي وطني لإعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة في المدن السعودية، يُقدّم منهجية إرشادية للجهات المعنية، ويُوحد المعايير الفنية والتنظيمية، ويُيسّر تنفيذ المشروعات بكفاءة عالية.
- بناء قدرات الكوادر البشرية العاملة في مجالات التخطيط العمراني والتطوير العقاري وإدارة المشروعات الحضرية، عبر برامج تدريبية متخصصة تُؤهلهم للتعامل مع التحديات المركبة لإعادة تطوير الأحياء القديمة.
- ربط مشروعات إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة بمستهدفات رؤية المملكة 2030 ومبادراتها الإسكانية والعمرانية، بما يضمن التكامل بين الجهود وتعظيم الأثر التنموي على المستوى الوطني.
- إجراء تقييم دوري لأثر مشروعات إعادة التطوير على العائد الاستثماري وجودة الحياة الحضرية، باستخدام مؤشرات علمية موضوعية، بما يُتيح المراجعة المستمرة وتعديل المسارات في ضوء التغذية الراجعة.

4.5 الدراسات المستقبلية المقترحة

يُمكن للباحثين تطوير المسارات البحثية التي فتحتها هذه الدراسة من خلال إجراء دراسات مستقبلية تتناول الجوانب الآتية: دراسة مقارنة بين تجارب إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة في مدن سعودية متعددة، لاستخلاص أفضل الممارسات وتحديد العوامل المحلية المؤثرة في نجاح التطوير؛ ودراسة أثر إعادة التطوير على المتغيرات الاجتماعية والثقافية للسكان في الأحياء المستهدفة، بما يكمل الصورة المتعلقة بالأثر الاقتصادي والعمراني؛ ودراسة دور التحول الرقمي والذكاء الاصطناعي بصورة مفصلة في رفع كفاءة مشروعات إعادة التطوير وتعزيز جودة الحياة الحضرية؛ ودراسة العوامل المؤثرة في نجاح نماذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشروعات التطوير العمراني في السياق السعودي؛ ودراسة طولية تنتبع أثر مشروعات إعادة التطوير على المدى الزمني المتوسط والبعيد، للوقوف على استدامة العوائد الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية؛ ودراسة تطبيقية على المستفيدين النهائيين من السكان لقياس رضاهم وإدراكهم لأثر التطوير على حياتهم اليومية، بما يكمل المنظور المؤسسي والمهني الذي تبنته هذه الدراسة.

Abstract

This study aimed to identify the impact of redeveloping old residential houses, with its four dimensions (urban planning and redesign, structural and architectural rehabilitation, infrastructure and services improvement, and public-private partnership), on maximizing investment return and enhancing urban quality of life in the old residential neighborhoods of Riyadh city. The study adopted the descriptive analytical approach, and the questionnaire was used as the main tool for data collection. It was applied to a convenience sample of (338) professionals and specialists working in sectors related to urban development and housing in Riyadh. The validity and reliability of the instrument were verified, with Cronbach's alpha coefficient reaching (0.943) for the overall tool.

The study found a statistically significant positive impact at the significance level ($\alpha \leq 0.05$) of the dimensions of redeveloping old residential houses collectively on maximizing investment return and enhancing urban quality of life, as the four dimensions explained (71.7%) of the variance in the dependent variable. The infrastructure and services improvement dimension was found to be the most influential, followed by structural and architectural rehabilitation, then urban planning and redesign, and finally public-private partnership.

The study recommended giving advanced priority to infrastructure and services development in redevelopment projects, employing modern technologies and digital solutions, developing legislative frameworks that stimulate public-private partnerships, and linking redevelopment projects to the housing and urban targets of Saudi Vision 2030.

Keywords: Redevelopment, Old Residential Houses, Investment Return, Urban Quality of Life, Urban Planning, Public-Private Partnership, Riyadh City, Vision 2030.

قائمة المراجع

أ – الدراسات العربية

- ❖ استراتيجيات إدارة التغيير كمدخل للتميز المؤسسي. (2023). المجلة الجزائرية للمجلات العلمية ASJP، <https://asjp.cerist.dz/en/article/2776321>، 20-.
- ❖ الجهني، تغريد بنت حمدي ضويغن. (2024). تقييم جودة الحياة السكنية بمدينة الرياض: دراسة من منظور جغرافي. المجلة المصرية للتغيير البيئي، مج16، ع5، 7 - 64. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1516894>
- ❖ الجوهري، لمى سعد. (2024). تحسين كفاءة الخدمات الحكومية من خلال الابتكار. المجلة الدولية للبحث العلمي، (9)3، 1-15. <https://ijsr.vsrp.co.uk/2024/09/enhancing-the-efficiency-1-of-government-services-through-innovation/>
- ❖ الحربي، عبد العزيز بن مصلح. (2025). العلاقة بين إدارة التغيير والتحول المؤسسي في ضوء رؤية المملكة 2030: دراسة على الهيئات الحكومية السعودية. المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، (73)، 1/9/73-22. <https://www.ijrsp.com/volume/issue-73/9/1>
- ❖ حميدات، ميسوم، و جلود، رشيد. (2024). أنسنة المدينة لتحقيق جودة الحياة الحضرية. مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مج17، ع3، 345 - 352. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1528425>
- ❖ ربيعة، محمد حمود، وناصر، أحمد محمد عبد الله. (2025). أثر التطوير التنظيمي في تحسين جودة الخدمات: دراسة ميدانية على قطاع الأشغال العامة بالجمهورية اليمنية. مجلة جامعة صنعاء للعلوم الإنسانية، <https://journals.su.edu.ye/index.php/jhs/article/view/17211>، 35-.
- ❖ رحيل، ميسون سلمان علي، و علي، إيمان حسن. (2025). تقييم مستويات جودة الحياة الحضرية الموضوعية الشاملة في مدينة تكريت. مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، مج32، ع11، 229 - 251. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1659420>
- ❖ سالم، دعاء عبدالسلام حسن محمد، و ترك، شاهنדה صلاح عبدالعزيز. (2025). إعادة تصميم الحيزات الداخلية للمسكن السعودي ضرورة تعليمية لدور الأسرة في تحقيق رؤية 2030. مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، ع52، 222 - 255. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1582650>
- ❖ الشبلي، عبد الله مصطفى محمد. (2023). التغيير التنظيمي وتأثيره على تعزيز الأداء المؤسسي للبلديات في المملكة الأردنية الهاشمية. مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية HNSJ، (3)4، 831 - 841. <https://doi.org/10.53796/hnsj4364>
- ❖ الطائي، ضرغام خالد عبدالوهاب أبو كلل، و عبدالأمير، نور تحسين. (2022). مؤشرات التنمية الحضرية للخدمات التعليمية والصحية ودورها بجودة الحياة في مدينة النجف. مجلة البحوث الجغرافية، ع36، 331 - 353. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1376953>
- ❖ الكركي. (2022). إدارة الموارد البشرية وتعزيز التطوير التنظيمي للبلديات. مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية HNSJ، (12)3، 1-18. <https://www.hnjournal.net1>

- ❖ محمود، إيناس صبري بنداري. (2025). تقييم المناطق الحضرية في محافظة الإسماعيلية باستخدام مؤشر مقترح لجودة الحياة: دراسة جغرافية. مجلة كلية الآداب، ع33 ، 333 - 402. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1591761>
- ❖ معمري، حسين. (2022). واقع إدارة التغيير التنظيمي وأثرها على أداء المؤسسة الاقتصادية. قاعدة المنظومة Mandumah – ، السجل رقم 1239365 . <https://search.mandumah.com/Record/1239365>

ب- المراجع الأجنبية

- ❖ Alzahmi, R. A., Syed, R. T., et al. (2025). Organizational change in higher education institutions: A comprehensive integrative review. *Humanities and Social Sciences Communications*, 12, Article 1282. <https://doi.org/10.1057/s41599-025-05650-w>
- ❖ Bai, Y., Wu, S., & Zhang, Y. (2023). Exploring the key factors influencing sustainable urban renewal from the perspective of multiple stakeholders. *Sustainability*, 15(13), 10596.
- ❖ Breen, L., Skipworth, H., Mena, C., & Delbufalo, E. (2020). Service improvement in public sector operations: A European comparative analysis. *European Management Journal*, 38(3), 491–502. <https://doi.org/10.1016/j.emj.2020.04.006>
- ❖ Frölich, N., Bleiklie, I., et al. (2025). Leadership communication during organizational transformation. *European Journal of Higher Education*, 1–20. <https://doi.org/10.1080/21568235.2025.2456871>
- ❖ Imran, M., & Ramírez, R. M. A. (2022). Empirical investigation of public service performance improvement factors. *Polish Journal of Management Studies*, 26(2), 189–208. <https://doi.org/10.17512/pjms.2022.26.2.12>
- ❖ Khaw, K. W., Alnoor, A., et al. (2022). Reactions towards organizational change: A systematic literature review. *Current Psychology*, 42(22), 19137–19160. <https://doi.org/10.1007/s12144-022-03070-6>
- ❖ Kulal, A., et al. (2024). Enhancing public service delivery efficiency: Exploring the impact of artificial intelligence. *Journal of Open Innovation: Technology, Market, and Complexity*, 10(3), Article 100329. <https://doi.org/10.1016/j.joitmc.2024.100329>
- ❖ Latupeirissa, J. J. P., et al. (2024). Transforming public service delivery: A comprehensive review of digitization initiatives. *Sustainability*, 16(7), Article 2818. <https://doi.org/10.3390/su16072818>
- ❖ Li, J., Guo, B., Gong, Q., Sun, Y., & Yao, H. (2024). Evaluation of the regeneration efficiency of old residential neighborhoods from the perspective

- of residents' satisfaction based on the superefficient BCC-DEA model. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(3), 1709-1747.
- ❖ Muhammed, Z., & Abubakar, I. R. (2022). Improving the quality of life of urban communities in developing countries. In *Responsible consumption and production* (pp. 357-370). Cham: Springer International Publishing.
 - ❖ Pircher, A., et al. (2024). Adapting to organizational change in a public sector high-reliability context: The role of negative affect and normative commitment to change. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 34(3), 465–479. <https://doi.org/10.1093/jopart/muad028>
 - ❖ Shaumi, D. R., Ma'arif, S., & Taryana, A. (2023). The effect of organizational change on enhancing government performance. *International Journal of Research and Review*, 10(11), 475–482. https://www.ijrrjournal.com/IJRR_Vol.10_Issue.11_Nov2023/IJRR55.pdf
 - ❖ Szedmák, B. (2025). Digital transformation of public services: The case of the document management application. *International Journal of Public Administration*, 1–15. <https://doi.org/10.1080/01900692.2025.2520522>
 - ❖ Van Nguyen, M., Nguyen, T. T., Phan, C. T., & Ha, K. D. (2024). Sustainable redevelopment of urban areas: assessment of key barriers for the reconstruction of old residential buildings. *Sustainable Development*, 32(3), 2282-2297.
 - ❖ Ye, L., Peng, X., Aniche, L. Q., Scholten, P. H., & Ensenado, E. M. (2021). Urban renewal as policy innovation in China: From growth stimulation to sustainable development. *Public Administration and Development*, 41(1), 23-33.

الملاحق

استمارة استبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أخي الكريم / أختي الكريمة

تحية طيبة وبعد،

يقوم الباحثين بإجراء دراسة حول قياس إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة كمدخل لتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية: دراسة ميدانية في مدينة الرياض

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

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

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

أولاً: البيانات الشخصية

1- النوع الاجتماعي ☐ ذكر ☐ أنثى

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

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

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

5- طبيعة العمل ☐ جهة حكومية ☐ قطاع خاص
☐ عمل حر / استشاري ☐ أخرى

ثانيا محاور الاستبيان

✿ المحور الأول: إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة، ضع إشارة (√) في المربع المناسب لاختيارك:

معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق ق	أوافق بشدة	البعد
التخطيط العمراني وإعادة التصميم					
					تُسهم خطط إعادة التخطيط العمراني في تحسين توزيع الكتل البنائية والفضاءات المفتوحة في الأحياء السكنية القديمة بالرياض.
					تعكس عمليات إعادة التصميم الحالية استجابة للتحويلات في بنية الأسرة السعودية وأنماط حياتها المعاصرة.
					تستند خطط إعادة التطوير إلى مؤشرات علمية لتشخيص أولويات التدخل في الأحياء القديمة.
					توازن مخططات إعادة التصميم بين الحفاظ على الهوية العمرانية المحلية وتلبية متطلبات التحديث.
التأهيل الإنشائي والمعماري					
					تُسهم عمليات الترميم والتدعيم الإنشائي في إطالة العمر الافتراضي للمباني السكنية القديمة.
					يتم تحديث المنظومات الكهربائية والصحية والميكانيكية وفق المعايير المعاصرة عند إعادة التأهيل.
					تُراعى المعايير المعمارية المعاصرة في إعادة تصميم الواجهات والعناصر البصرية للمباني.
					يُسهم التأهيل الإنشائي في تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة والمياه في المباني المعاد تطويرها.
تحسين البنية التحتية والخدمات					
					تشهد شبكات الطرق والنقل تحسناً ملحوظاً في الأحياء التي خضعت لإعادة التطوير.
					يتم تحديث منظومات المياه والصرف الصحي والكهرباء بصورة متكاملة مع إعادة تطوير المباني.
					تُسهم عمليات إعادة التطوير في تحسين توافر الخدمات التعليمية والصحية في الأحياء القديمة.
					تُوظف التقنيات الحديثة والحلول الرقمية في تطوير الخدمات الحضرية بالأحياء المعاد تطويرها.
الشراكة بين القطاعين العام والخاص					

المعارض بشدة	معارض ض	محايد	أوافق ق	أوافق بشدة	البعد
					تتوفر أطر تنظيمية وتشريعية مُحفزة لإشراك القطاع الخاص في مشروعات إعادة التطوير.
					تُوزع الأدوار والمخاطر بين القطاعين العام والخاص بصورة عادلة في مشروعات التطوير.
					تُسهل الشراكة بين القطاعين في تنويع مصادر تمويل مشروعات إعادة التطوير.
					تنقل الشراكة مع القطاع الخاص خبرات إدارية وتقنية تُعزز كفاءة مشروعات إعادة التطوير.

✿ المحور الثاني: تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية، ضع إشارة (✓) في المربع المناسب لاختيارك:

المبعد	أوافق بشدة	أوافق	محايد	معارض	معارض بشدة
تُسهم عمليات إعادة التطوير في رفع القيم العقارية للمباني في الأحياء المستهدفة.					
تستقطب الأحياء المعاد تطويرها استثمارات جديدة وتُنشِط الحركة الاقتصادية فيها.					
تُحقّق مشروعات إعادة التطوير عوائد مالية مجزية للجهات المستثمرة فيها.					
تتحسّن جودة المساكن وملاءمتها لاحتياجات الأسرة في الأحياء المعاد تطويرها.					
ترتفع كفاءة الخدمات العامة والبنية التحتية في الأحياء التي خضعت لإعادة التطوير.					
يُسهم إعادة التطوير في توفير فضاءات حضرية أكثر إنسانية وملاءمة لحياة السكان.					
يرتفع شعور السكان بالأمان والراحة في الأحياء المعاد تطويرها.					
يُعزّز إعادة التطوير شعور السكان بالانتماء لأحيائهم وبيئتهم الحضرية.					
تُحقّق مشروعات إعادة التطوير عوائد مستدامة على المدى البعيد.					
تُسهم إعادة التطوير في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 المتعلقة بجودة الحياة.					

مع خالص التقدير والاحترام

Mid Ocean University

College of Management

Department of real estate administration



**Redevelopment of Old Residential Houses as an
Approach to Maximizing Investment Return and
Improving Urban Quality of Life: A Field Study in
Riyadh City**

Prepared by

Abdalmohsen Mansour Mohsen Al-Otaibi

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

**Second supervisor/
Dr. Fayez Jarad**

2026 – 1448