

دور الأنظمة والتشريعات الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة:
دراسة تطبيقية لاستكشاف الفرص والبدايل.

إعداد الطالب/

يوسف سعيد مبارك الحسني

الرقم الجامعي: 253002760

إشراف/

د. الفصيل عبد الحميد محمد حسن

د. فايز جراد

العام الدراسي: 2026

3	مقدمة:
4	مشكلة الدراسة
5	أهمية الدراسة
6	أهداف الدراسة
7	فروض الدراسة
8	الدراسات السابقة:
8	أولاً: دراسات المتغير المستقل (الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة)
12	ثانياً: دراسات المتغير التابع (تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية)
16	الفجوة البحثية
16	المنطلقات النظرية للدراسة
20	المنهجية وطرق البحث:
21	مجتمع الدراسة وعينتها
21	مصادر جمع البيانات
22	أداة الدراسة
23	الأساليب الإحصائية المستخدمة
23	حدود الدراسة
25	المراجع:
25	أولاً: المراجع العربية
26	المراجع الأجنبية

مقدمة:

يشهد العالم تحولات حضرية متسارعة أفرزت تحديات عمرانية غير مسبقة، لا سيما في الدول النامية والاقتصادات الناشئة التي تشهد معدلات نمو سكاني مرتفعة وهجرة مكثفة نحو المدن الكبرى، مما أدى إلى ظهور مناطق سكنية غير مخططة تقتصر إلى أبسط معايير التنظيم العمراني والخدمات الأساسية، وتُمثل المملكة العربية السعودية إحدى الدول التي شهدت طفرات تنموية متلاحقة انعكست على بنيتها الحضرية، حيث تسارع النمو العمراني في المدن الرئيسية بوتيرة فاقت قدرة أجهزة التخطيط على استيعابها وتنظيمها. (Alqahtany & Abubakar, 2024)

وقد أولت المملكة العربية السعودية اهتماماً متزايداً بإصلاح المنظومة التشريعية والتنظيمية للقطاع العقاري بوصفه ركيزة أساسية لتحقيق مستهدفات رؤية 2030 في قطاع الإسكان، فأصدرت حزمة من الأنظمة الجديدة شملت نظام التسجيل العيني للعقار الذي يهدف إلى توثيق الملكيات وتعزيز موثوقية السجل العقاري، ونظام الوساطة العقارية الذي يسعى إلى تنظيم العلاقة بين أطراف السوق، ونظام البيع على الخارطة الذي يُحفّز التطوير العقاري عبر آليات تمويل مبكرة. (AlQahtany, 2021)

وتبرز مدينة جدة بوصفها أكثر المدن السعودية تأثراً بظاهرة الاستيطان العشوائي، إذ تضم ما يزيد عن ستين حيًا عشوائيًا تمتد على رقعة جغرافية واسعة من النسيج العمراني للمدينة ويقطنها نسبة كبيرة من سكانها. (El-Shorbagy, 2020) وقد تشكّلت هذه المناطق عبر عقود من النمو غير المنضبط الذي رافق موجات الهجرة الداخلية والخارجية، حيث استقر السكان في أراضٍ غير موثقة الملكية وأقاموا عليها مبانيً تقتصر إلى اشتراطات البناء والسلامة (الزامل، 2020). وتمثل هذه الأحياء العشوائية بؤراً عمرانية تتطلب تدخلاً تنموياً شاملاً يأخذ في الاعتبار الأبعاد العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، لا سيما في ظل التوجهات الاستراتيجية لمشروع جدة الكبرى الذي يستهدف إعادة تشكيل الهوية الحضرية للمدينة. (Baesse, 2024).

وانطلاقاً مما سبق تسعى هذه الدراسة إلى استقصاء أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية — بأبعادها المتمثلة في التسجيل العيني والوساطة العقارية والبيع على الخارطة ورسم الأراضي البيضاء والتمويل المدعوم — على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة،

مع استكشاف الفرص والبدايل التي تُتيحها هذه المنظومة التشريعية لتحقيق تحوّل عمراني مستدام يتسق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

مشكلة الدراسة

تُعَدّ المناطق العشوائية من أبرز التحديات العمرانية التي تواجه المدن الكبرى في المملكة العربية السعودية، وتبرز مدينة جدة بوصفها النموذج الأكثر حدة لهذه الظاهرة على المستوى الوطني، إذ تحتضن ما يزيد عن ستين حيًا عشوائيًا تمتد على مساحة تتجاوز سبعة وثلاثين كيلومترًا مربعًا، ويقطنها ما يقارب مليونًا ونصف المليون نسمة يُمثلون نحو ثلاثين بالمائة من إجمالي سكان المدينة وفقًا لتقديرات أمانة محافظة جدة. وقد تشكّلت هذه المناطق عبر عقود متتالية من النمو العمراني غير المنضبط الذي رافق الطفرات الاقتصادية المتعاقبة وموجات الهجرة الداخلية والخارجية، حيث استقر السكان في أراضيٍ تقتصر إلى صكوك ملكية موثقة وأقاموا عليها مباني مخالفة لأنظمة البناء والتخطيط، مما أفرز نسيجًا عمرانيًا متدهورًا يُعاني من اختلالات بنيوية عميقة تطال كل مناحي الحياة الحضرية.

وبمراجعة شاملة للدراسات السابقة تتبلور فجوة بحثية واضحة تتمثل في عدة محاور ركّزت الدراسات التشريعية — كدراسات (AlQahtany (2021 و (Alhajri et al. (2024 و (Almohaimeed and (2025) Al-Surf وحسن (2026) والمستجدات في تملك العقارات (2023) على تحليل الأنظمة العقارية الجديدة من منظور قانوني وتنظيمي عام دون ربطها بالسياق الخاص للمناطق العشوائية. ومن جهة ثانية، تناولت الدراسات العمرانية كدراسات (El-Shorbagy (2020 والزامل (2020، أ، 2020 ب، 2020 ج) و (Alharbi et al. (2023 — (Baesse (2024 واقع المناطق العشوائية من منظور عمراني واجتماعي وبنيوي دون قياس الأثر المباشر للتشريعات المستحدثة على مسارات التطوير. ومن جهة ثالثة، لم تتناول أي من الدراسات المتاحة — في حدود علم الباحث — الأثر التكاملي لأبعاد المنظومة التشريعية الخمسة مجتمعة (التسجيل العيني، والوساطة العقارية، والبيع على الخارطة، ورسوم الأراضي البيضاء، والتمويل المدعوم) على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة تحديدًا.

ومن هنا تتبلور مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي: ما أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية (النظرية)

- تسد هذه الدراسة فجوة واضحة في الأدبيات العربية والأجنبية التي تقتصر إلى دراسات تطبيقية تربط بشكل مباشر بين المنظومة التشريعية العقارية المستحدثة في المملكة العربية السعودية وبين واقع تطوير المناطق العشوائية، إذ إن معظم الدراسات السابقة تناولت إما الجانب التشريعي بمعزل عن التطبيق الميداني أو درست العشوائيات من منظور عمراني بحث دون ربطها بالمتغيرات التنظيمية والقانونية.
- تجمع الدراسة بين نظريات الحوكمة العقارية ونظريات التنمية الحضرية المستدامة ونظريات حقوق الملكية، وتُسقطها على بيئة عمرانية فريدة تتسم بالتعقيد الاجتماعي والديموغرافي والقانوني كالمناطق العشوائية في جدة، مما يُوفر نموذجاً نظرياً قابلاً للتعميم على سياقات مشابهة.
- إثراء أدبيات تقييم السياسات العامة: تتبنى الدراسة منهجية علمية صارمة في قياس الأثر الفعلي للتشريعات على مخرجات التطوير العقاري، مما يُوفر أساساً منهجياً يمكن للباحثين اللاحقين البناء عليه وتوسيعه ليشمل مدناً ومناطق أخرى.
- تُضيف الدراسة بُعداً معرفياً جديداً عبر تحليل العلاقة بين أبعاد المتغير المستقل الخمسة — التسجيل العيني، والوساطة العقارية، والبيع على الخارطة، ورسوم الأراضي البيضاء، والتمويل المدعوم والمتغير التابع بأبعاده المتعددة، وهو ما يُتيح فهماً أعمق لطبيعة العلاقات السببية والارتباطية في سياق لم يُدرس كفايةً من قبل.
- تأتي الدراسة في توقيت علمي بالغ الأهمية يتزامن مع مرحلة تحوّل تشريعي غير مسبوق في القطاع العقاري السعودي، مما يجعل نتائجها بمثابة توثيق أكاديمي يمكن الرجوع إليه مستقبلاً لتقييم مسار الإصلاح التشريعي وقياس أثره على المدى الطويل.

ثانياً: الأهمية العملية (التطبيقية)

- تُقدّم الدراسة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة العامة للعقار وأمانة محافظة جدة تشخيصًا واقعيًا لمواطن القوة والضعف في تطبيق الأنظمة العقارية الجديدة على أرض الواقع في المناطق العشوائية، مما يُمكنهم من إجراء تعديلات تشريعية ولائحية مبنية على شواهد علمية.
- تُزوّد الدراسة المطورين العقاريين والمستثمرين بمعلومات تحليلية حول الفرص الاستثمارية الكامنة في مشاريع تطوير المناطق العشوائية بجدة في ظل المحفزات التشريعية الجديدة، وتُحدد لهم المخاطر والتحديات التي ينبغي مراعاتها عند إعداد دراسات الجدوى.
- تُقدّم الدراسة إطارًا مقترحًا يمكن أن تستفيد منه الجهات الحكومية في صياغة اشتراطات التطوير التي تضمن حقوق السكان الأصليين في إعادة التوطين أو التعويض العادل أو المشاركة في عوائد التنمية.
- تُقدّم الدراسة توصيات عملية قابلة للتنفيذ لتسريع وتيرة تطوير المناطق العشوائية ودمجها في النسيج العمراني المنظم، مما يُساهم بشكل مباشر في رفع نسبة تملك المواطنين السعوديين وزيادة المعروض السكني النظامي تماشيًا مع برنامج الإسكان.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى استقصاء أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية — بأبعادها المتمثلة في نظام التسجيل العيني للعقار، ونظام الوساطة العقارية، ونظام البيع على الخارطة (وافي)، ونظام رسوم الأراضي البيضاء، وأنظمة التمويل العقاري المدعوم — على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة، وذلك في ضوء مستهدفات رؤية المملكة 2030 وبرنامج الإسكان المصاحب لها.

ويتفرّع من هذا الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

- الهدف الفرعي الأول:** التعرف على أثر نظام التسجيل العيني للعقار على توثيق الملكيات وتسوية النزاعات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة.
- الهدف الفرعي الثاني:** قياس أثر نظام الوساطة العقارية المحدّث على تنظيم سوق العقارات في الأحياء العشوائية بمدينة جدة.

الهدف الفرعي الثالث: تحليل أثر نظام البيع على الخارطة (وافي) على تحفيز المطورين العقاريين للاستثمار في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة.

الهدف الفرعي الرابع: استكشاف أثر نظام رسوم الأراضي البيضاء على تقليص ظاهرة الاحتكار العقاري في المناطق المحاذية للأحياء العشوائية بمدينة جدة.

ثانيًا: أسئلة الدراسة

ما أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

الأسئلة الفرعية

السؤال الفرعي الأول: ما أثر نظام التسجيل العيني للعقار على توثيق الملكيات وتسوية النزاعات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

السؤال الفرعي الثاني: ما أثر نظام الوساطة العقارية على تنظيم سوق العقارات والحد من الممارسات غير الرسمية في المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

السؤال الفرعي الثالث: ما أثر نظام البيع على الخارطة (وافي) على تحفيز الاستثمار العقاري في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

السؤال الفرعي الرابع: ما أثر نظام رسوم الأراضي البيضاء على تقليص الاحتكار العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطوّرة في محيط المناطق العشوائية بمدينة جدة؟

فروض الدراسة

الفرض الرئيسي

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية $(\alpha \leq 0.05)$ للأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة بأبعادها المجتمعة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة.

الفروض الفرعية

الفرض الفرعي الأول: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام التسجيل العيني للعقار على توثيق الملكيات وتسوية النزاعات العقارية في المناطق العشوائية بمدينة جدة.

الفرض الفرعي الثاني: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام الوساطة العقارية على تنظيم سوق العقارات والحد من الممارسات غير الرسمية في المناطق العشوائية بمدينة جدة.

الفرض الفرعي الثالث: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام البيع على الخارطة (وافي) على تحفيز الاستثمار العقاري في مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة.

الفرض الفرعي الرابع: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لنظام رسوم الأراضي البيضاء على تقليص الاحتكار العقاري وزيادة المعروض من الأراضي المطورة في محيط المناطق العشوائية بمدينة جدة.

الدراسات السابقة:

أولاً: دراسات المتغير المستقل (الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة)

دراسة حسن (2026) بعنوان: "التنظيمات القانونية للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على الإطار القانوني المنظم للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية بأبعاده المتمثلة في (نظام التسجيل العيني للعقار، المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة، المسؤولية التعاقدية لأطراف الصفقات العقارية (على واقع السوق العقاري التجاري في المملكة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على تحليل النصوص النظامية والأحكام القضائية ذات الصلة بالتنظيمات العقارية السعودية، وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من الأنظمة واللوائح العقارية السعودية الصادرة حديثاً، إضافة إلى المبادئ القضائية المستقرة في هذا الشأن. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المملكة العربية السعودية شهدت نقلة نوعية في تنظيم المعاملات العقارية التجارية من

خلال صدور نظام التسجيل العيني للعقار الذي عزز من حماية الملكية العقارية وشفافية التعاملات، كما أن نظام الملكية المشتركة وقر إطاراً قانونياً واضحاً لحقوق الملاك في العقارات المشتركة. وأوصت الدراسة بضرورة تفعيل آليات الرقابة على تطبيق الأنظمة العقارية الجديدة وتعزيز الوعي القانوني لدى المتعاملين في السوق العقاري، فضلاً عن استمرار تطوير التشريعات بما يواكب التحولات الاقتصادية ضمن رؤية المملكة 2030.

دراسة اليحياء (2023) بعنوان: "المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية: دراسة وصفية تحليلية على ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على المستجدات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتملك العقارات في المملكة العربية السعودية بأبعادها المتمثلة في (الأحكام النظامية الجديدة لتملك العقارات، المبادئ القضائية المستقرة، ضوابط تملك غير السعوديين للعقارات) على منظومة التملك العقاري في المملكة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المستند إلى تحليل النصوص النظامية والمراسيم الملكية والقرارات الوزارية ذات العلاقة، وتكونت عينة الدراسة من الأنظمة العقارية المستحدثة والأحكام القضائية الصادرة من المحاكم المختصة في المملكة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المملكة أجرت إصلاحات جوهرية في منظومة التملك العقاري شملت تحديث نظام التسجيل العيني وتوسيع نطاق السماح لغير السعوديين بالتملك ضمن ضوابط محددة، مما أسهم في تعزيز الاستثمار العقاري وجذب رؤوس الأموال الأجنبية. وأوصت الدراسة بأهمية مواصلة تطوير البنية التشريعية العقارية وتبسيط إجراءات التسجيل والتوثيق لتحقيق مزيد من الشفافية والكفاءة في السوق العقاري السعودي.

دراسة (2021) AlQahtany بعنوان "Government Regulation and Financial Support on Housing Delivery: Lessons Learned from the Saudi Experience"

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور التنظيمات الحكومية والدعم المالي في توصيل الإسكان بأبعاده المتمثلة في (الإطار التنظيمي الحكومي، آليات الدعم المالي، برامج صندوق التنمية العقارية) على قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على أسلوب الدراسة المكتبية ومراجعة الأدبيات وتحليل البيانات الثانوية والوثائق الحكومية، بالإضافة إلى مناقشات

مع خبراء مختصين للتحقق من النتائج. وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من الوثائق الحكومية والتقارير الرسمية وقواعد البيانات المتعلقة بقطاع الإسكان السعودي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الطلب على الإسكان سيستمر في التزايد مع النمو السكاني، وأن المعروض السكني يجب ألا يتوافق مع الطلب فحسب بل يتطور وفقاً للخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان، كما أن الجهات التنظيمية بحاجة إلى تبسيط وتعزيز اللوائح المتعلقة بترخيص البناء. وأوصت الدراسة بأن يظل المنظمون يقظين تجاه المخاطر المالية والمحتملة مع تطور سوق الإسكان، مع ضرورة مراجعة البرامج الإسكانية بشكل دوري لضمان فاعليتها.

دراسة (Alhajri, Jones & Sherif (2024) بعنوان "Transformation of the Saudi Housing Sector through an Enabling Approach: A Review"

هدفت الدراسة إلى التعرف على مدى تطبيق إطار استراتيجيات التمكين في قطاع الإسكان السعودي بأبعاده المتمثلة في (تطوير حقوق الملكية، تطوير التمويل العقاري، ترشيد الدعم، توفير البنية التحتية، تنظيم التطوير العقاري، تنظيم صناعة البناء، الإطار المؤسسي) على تحول قطاع الإسكان في المملكة ضمن رؤية 2030. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على الدراسة المكتبية ومراجعة الأدبيات المنهجية وتحليل المحتوى باستخدام إطار البنك الدولي للتمكين السكني كأداة تحليلية. وتكونت عينة الدراسة من الوثائق والتقارير الحكومية والدراسات الأكاديمية المتعلقة بتحول قطاع الإسكان السعودي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المملكة حققت تقدماً ملموساً في عدة أدوات تمكينية خاصة في تطوير حقوق الملكية والتمويل العقاري، حيث ارتفعت نسبة تملك المساكن إلى 62%، إلا أن هناك تحديات مستمرة في مجال القدرة على تحمل التكاليف وإمكانية الوصول للإسكان لذوي الدخل المنخفض. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز مشاركة المجتمع المدني والمنظمات غير الحكومية في منظومة الإسكان، ومراجعة آليات الدعم لضمان وصولها للفئات الأكثر احتياجاً.

دراسة (Almohaimeed & Al-Surf (2025) بعنوان "The Investment Perspective of Urban Development Regulations in Saudi Arabia under Vision 2030"

هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير أنظمة التطوير العمراني على قرارات الاستثمار بأبعادها المتمثلة في (التغييرات التنظيمية، بيئة الاستثمار العقاري، جاذبية السوق للشركات متعددة الجنسيات) (على مشهد

الاستثمار العمراني في المملكة العربية السعودية ضمن إطار رؤية 2030 واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي القائم على مراجعة وتحليل السياسات التنظيمية والاستثمارية، وتكونت عينة الدراسة من التشريعات والأنظمة العمرانية المستحدثة في المملكة وتقارير الاستثمار الصادرة عن الجهات المعنية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التحولات التنظيمية المصاحبة لرؤية 2030 مهدت الطريق أمام المطورين العقاريين الدوليين وشركات العقارات للدخول إلى السوق السعودي، وأن البيئة التنظيمية الجديدة عززت من شفافية السوق وحماية حقوق المستثمرين. وأوصت الدراسة بضرورة استمرار تطوير الأطر التنظيمية لتكون أكثر مرونة وجاذبية للاستثمارات الأجنبية، مع تعزيز آليات حوكمة القطاع العقاري.

دراسة (2020) AlQahtany & Alhassan بعنوان "Affordable Housing in Saudi Arabia's Vision 2030: New Developments and New Challenges"

هدفت الدراسة إلى التعرف على واقع توفير الإسكان الميسر ضمن رؤية المملكة 2030 بأبعاده المتمثلة في (تحديات الإسكان الميسر، دور القطاع الخاص، البرامج الحكومية الجديدة) على منظومة الإسكان في المملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على القراءة المعمقة لوثائق رؤية 2030 وبرامج الإسكان المرتبطة بها. وتكونت عينة الدراسة من وثائق رؤية 2030 وبرنامج التحول الوطني 2020 والتقارير الحكومية المتعلقة بقطاع الإسكان. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن رؤية 2030 أحدثت تحولاً جديراً في دور الحكومة من مزود مباشر للإسكان إلى ممكّن للقطاع الخاص، وأن البرامج الجديدة مثل سكني ووافي حققت نتائج إيجابية لكنها تواجه تحديات تتعلق بارتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء. وأوصت الدراسة بضرورة مراجعة برامج الإسكان القائمة وإعادة تقييم تحديات الوصول إلى الإسكان الميسر، مع التركيز على تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

دراسة (2022) Alqahtany بعنوان "Housing Challenges and Programs to Enhance Access to Affordable Housing in the Kingdom of Saudi Arabia"

هدفت الدراسة إلى التعرف على تحديات الإسكان والبرامج التمكينية للوصول إلى الإسكان الميسر بأبعاده المتمثلة في (تحديات القدرة على تحمل التكاليف، البرامج الحكومية التمكينية، فاعلية برامج الدعم) على قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية ضمن رؤية 2030. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على الاستبانة وتحليل البيانات باستخدام مؤشر الأهمية النسبية (RII) واختبار مربع كاي (Chi-Square)

(Square)، وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من خبراء الإسكان والمختصين في القطاع العقاري السعودي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن أبرز التحديات تمثلت في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ($RII = 0.89$) وارتفاع تكاليف البناء ($RII = 0.87$) ومعدلات التحضر العالية ($RII = 0.76$)، وأن أكثر البرامج التمكينية فاعلية كان برنامج الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة ($RII = 0.82$) يليه برنامج الإسكان التتموي ($RII = 0.73$). وأوصت الدراسة بأن تقوم الحكومة بمراجعة بعض هذه البرامج وإعادة تقييم تحديات الوصول إلى الإسكان الميسر مع تطوير آليات جديدة لخفض تكلفة الأراضي والبناء.

ثانياً: دراسات المتغير التابع (تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية)

دراسة الزامل (2020) بعنوان: "خصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في مدينة جدة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على خصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في مدينة جدة بأبعاده المتمثلة في (التوزيع الجغرافي للأحياء العشوائية، كثافة الانتشار المكاني، العوامل المؤثرة في التوسع العشوائي) على الحيز المكاني لمدينة جدة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحليل البيانات المكانية والخرائط الرقمية، وتكونت عينة الدراسة من جميع الأحياء العشوائية المحددة في مدينة جدة بناءً على بيانات أمانة محافظة جدة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن ظاهرة الانتشار العشوائي في جدة تتركز بشكل رئيسي في المناطق الجنوبية والوسطى من المدينة، وأن هذه المناطق تعاني من كثافة سكانية عالية وضعف في البنية التحتية والخدمات. وأوصت الدراسة بضرورة تبني صانعي القرار استراتيجيات شاملة للحد من توسع المناطق العشوائية مع الاستفادة من تقنيات نظم المعلومات الجغرافية في رسم السياسات التطويرية المستقبلية.

دراسة الزامل (2020) بعنوان: "تحديات تطوير المناطق العشوائية الهامشية في منطقة الجوف من واقع العمل البلدي"

هدفت الدراسة إلى التعرف على التحديات التي تواجه تطوير المناطق العشوائية الهامشية بأبعادها المتمثلة في (التحديات التخطيطية، التحديات التنظيمية والإدارية، تحديات الملكية والتعويضات) على واقع العمل البلدي في منطقة الجوف بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم

على الزيارات الميدانية والمقابلات مع المسؤولين البلديين وتحليل الوثائق الرسمية، وتكونت عينة الدراسة من المسؤولين والعاملين في الأمانات والبلديات بمنطقة الجوف. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن أبرز التحديات تمثلت في غياب الأطر التنظيمية الواضحة للتعامل مع المناطق العشوائية الهامشية، وتعقيد إجراءات الملكية والتعويضات، وضعف التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة. وأوصت الدراسة بأن تكون سياسات تطوير المناطق العشوائية الهامشية مبنية على مبدأ بيع الأراضي الحكومية المستولى عليها بدلاً من إزالتها، مع ضرورة وضع أطر تنظيمية شاملة ومرنة للتعامل مع هذه المناطق.

دراسة الجبوري، ثامر وكريم (2025) بعنوان: "الارتقاء العمراني للمناطق العشوائية وتطويرها إلى بيئة عمرانية مستدامة: منطقة البراكية حالة دراسية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على كيفية الارتقاء بالبيئة السكنية للمناطق العشوائية وتطويرها إلى بيئة مستدامة بأبعادها المتمثلة في (الواقع العمراني للمناطق العشوائية، سياسات الارتقاء العمراني، آليات التحول نحو الاستدامة) على منطقة البراكية في مدينة الكوفة بالعراق. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع استخدام بعض الأساليب الإحصائية وأسلوب التحليل الرباعي (SWOT)، وتكونت عينة الدراسة من سكان منطقة البراكية والمسؤولين المحليين في الجهات ذات العلاقة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن منطقة البراكية منطقة عشوائية بنسبة 90% من مساكنها وتفتقر إلى الخدمات العامة وخدمات البنى التحتية، غير أن السكان استطاعوا توفير الخدمات الضرورية لحاجتهم بجهود ذاتية. وأوصت الدراسة بوضع خطط استراتيجية شاملة للتعامل مع العشوائيات وإفساح المجال للمشاركة الفعالة للمجتمع المحلي من خلال وضع استراتيجية للتنمية المستدامة تراعي الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

دراسة (2020) El-Shorbagy بعنوان: "Unplanned Settlements in Saudi Arabia: The Case of Al-Sabeel District, Jeddah"

هدفت الدراسة إلى التعرف على المشكلات الفيزيائية الأساسية للمناطق المتدهورة في المستوطنات غير المخططة بأبعادها المتمثلة في (حالة المباني، شبكة الشوارع، مشكلات البنية التحتية) على حي السبيل في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج النوعي القائم على مراجعة الأدبيات والمقابلات الشخصية المباشرة مع السكان والزيارات الميدانية لتوثيق الحالة الفيزيائية للبيئة المبنية، وتكونت عينة الدراسة من 32 مقابلة وجهاً لوجه مع سكان الحي بالإضافة إلى مسح ميداني شمل 40

منزلاً في منطقة دراسة محددة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن 66% من المباني في حالة فيزيائية سيئة والعديد منها على وشك الانهيار، وأن 56% من المناطق تعاني من تراكم النفايات غير المجمعة، و53% من الأسلاك الكهربائية مكشوفة وتشكل خطراً على السكان، وأن 78% من شبكة الشوارع غير مخططة. وأوصت الدراسة بأهمية تبني مقاربة المشاركة المجتمعية كوسيلة لتحسين البيئة العمرانية بدلاً من نهج الإزالة والإخلاء، مع ضرورة إشراك السكان كأصحاب مصلحة رئيسيين في أي مشروع تطوير مستقبلي.

دراسة (2023) Alharbi, Moustafa, Darwish & Aly بعنوان "Studying the Impact of Urban Management Strategies and Spatiotemporal Dynamics of LULC on Land Surface Temperature and SUHI Formation in Jeddah, Saudi Arabia"

هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير استراتيجيات الإدارة الحضرية والتغيرات المكانية والزمانية في استخدام الأراضي بأبعادها المتمثلة في (تغيرات الغطاء الأرضي، درجة حرارة سطح الأرض، ظاهرة الجزر الحرارية الحضرية) على مدينة جدة خلال الفترة من 2013 إلى 2022. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي التحليلي القائم على تحليل صور الأقمار الصناعية (Landsat 8) باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ومنصة Google Earth Engine، وتكونت عينة الدراسة من 36 صورة فضائية لمدينة جدة تغطي فترة عشر سنوات. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة إيجابية قوية بين كثافة المناطق المبنية ودرجة حرارة سطح الأرض، والأهم أنه في عام 2022 لوحظ الاختفاء الكامل لظاهرة الجزر الحرارية الحضرية بعد إزالة المستوطنات العشوائية القديمة من المدينة (34 حياً بمساحة 37.7 كم²). وأوصت الدراسة بأهمية دمج الاعتبارات البيئية والمناخية في خطط التطوير العمراني المستقبلية، واستخدام تقنيات الاستشعار عن بعد كأداة رئيسية لمتابعة تأثير استراتيجيات التطوير على البيئة الحضرية.

دراسة (2025) Alzamil بعنوان "Evaluating the Procedural Framework of Informal Settlement Upgrading: Makkah City, Saudi Arabia—Challenges and Lessons for Sustainable Urban Renewal"

هدفت الدراسة إلى التعرف على الإطار الإجرائي لتطوير المستوطنات العشوائية بأبعاده المتمثلة في (مرحلة التصنيف، مرحلة صياغة السياسات، مرحلة التنفيذ، مرحلة المراقبة والتقييم) على مشروع تأهيل العشوائيات في مدينة مكة المكرمة بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج المختلط (Mixed Methods) الذي شمل تحليل 25 وثيقة سياسية وملاحظات ميدانية في 10 مناطق عشوائية ومقابلات مع الخبراء والمسؤولين، وتكونت عينة الدراسة من مسؤولي هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة وممثلي أمانة العاصمة المقدسة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن النموذج الإجرائي المطبق يمكن من تدخلات محلية حساسة للسياق، لكنه يواجه تحديات جوهرية تتمثل في التشتت المؤسسي والتأخير في التنفيذ ومحدودية المشاركة المجتمعية. وأوصت الدراسة بتبني استراتيجية هجينة تجمع بين إعادة التطوير الشامل في المناطق عالية الخطورة والتطوير التدريجي في المناطق الأخرى، مع تعزيز آليات التخطيط التشاركي وتنويع مصادر التمويل بما يتوافق مع أهداف رؤية 2030.

دراسة (2024) Baesse بعنوان "Jeddah Strategic Approaches to Sustainable Urban Development and Planning: Aligning Heritage with Vision 2030"

هدفت الدراسة إلى التعرف على المقاربات الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة في جدة بأبعادها المتمثلة في (أطر الحوكمة والتنظيم، أنماط التحضر واستخدام الأراضي، التحديات الاستراتيجية للتطوير العمراني) على مسار التطوير الحضري لمدينة جدة بالمملكة العربية السعودية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على تحليل الأطر التخطيطية والحوكمة والمقارنة مع تجارب المدن المشابهة (إسطنبول، القاهرة، سنغافورة)، وتكونت عينة الدراسة من الوثائق التخطيطية الرسمية لمدينة جدة والمخططات الاستراتيجية وتقارير التنمية الحضرية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن جدة تواجه تحديات حضرية متعددة تشمل التوسع العمراني غير المنضبط والمستوطنات غير المخططة والازدحام المروري، وأن المدينة تحتاج إلى أطر تنظيمية أقوى لحماية تراثها التاريخي مع استيعاب متطلبات التحديث. وأوصت الدراسة بتبني نهج شامل للتنمية الحضرية يوازن بين النمو الاقتصادي والاستدامة البيئية والشمول الاجتماعي، مع تطوير منظومة نقل عام متكاملة وتعزيز مشاركة المجتمعات المحلية في عملية التخطيط.

دراسة (2024) Alqahtany & Abubakar بعنوان "Can Rapid Urbanization Be Sustainable? The Case of Saudi Arabian Cities"

هدفت الدراسة إلى التعرف على إمكانية تحقيق الاستدامة في ظل التحضر السريع بأبعاده المتمثلة في (التخطيط الحضري، نمو العشوائيات، البنية التحتية للنقل، الاستدامة البيئية) على المدن السعودية الرئيسية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على مراجعة الأدبيات وتحليل السياسات الحضرية والبيانات الثانوية، وتكونت عينة الدراسة من السياسات والخطط الحضرية للمدن السعودية الكبرى والتقارير الحكومية ذات العلاقة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن تشوهات التخطيط الحضري في ظل معدلات التحضر غير المسبوقة أنتجت اضطرابات تمثلت في تزايد الفقر ونمو العشوائيات والازدحام المروري وتدهور البيئة، وأن المدن السعودية تحتاج إلى تحول جذري في نماذج التخطيط الحضري. وأوصت الدراسة بضرورة تبني نماذج تخطيط حضري مستدامة تراعي النمو السكاني المتسارع، مع تطوير آليات فعالة للتعامل مع المناطق العشوائية ودمجها في النسيج الحضري المنظم، وتعزيز الحوكمة الحضرية لتحقيق أهداف رؤية 2030.

الفجوة البحثية

بمراجعة الدراسات السابقة وتحليلها يتضح أن الأدبيات العربية والأجنبية قد أسهمت في تناول جوانب متعددة من موضوع الدراسة، غير أنها انطوت على فجوة بحثية واضحة تتمثل في عدة أبعاد مترابطة؛ فمن جهة أولى ركزت الدراسات التشريعية كدراسات (AlQahtany (2021 و (Alhajri et al. (2024 و (Almohaimeed and Al-Surf (2025 وحسن (2026) والمستجدات في تملك العقارات (2023) على تحليل الأنظمة العقارية الجديدة من منظور قانوني وتنظيمي عام يتصل بقطاع الإسكان ككل دون أن تربطها بالسياق الخاص والمعقد للمناطق العشوائية التي تتسم بخصوصيات عمرانية واجتماعية وقانونية تختلف جوهرياً عن المناطق النظامية، ومن جهة ثانية تناولت الدراسات العمرانية كدراسات EI (2020) وShorbagy والزامل (2020) و (Alharbi et al. (2023 و (Baesse (2024 والجبوري وآخرين (2025) واقع المناطق العشوائية من أبعاد عمرانية واجتماعية وبيئية دون أن تقيس الأثر المباشر للتشريعات العقارية المستحدثة على مسارات التطوير والإدارة في تلك المناطق، ومن جهة ثالثة لم تتناول أي من الدراسات المتاحة — في حدود اطلاع الباحث — الأثر التكاملي لأبعاد المنظومة التشريعية الخمسة مجتمعة وهي التسجيل العيني والوساطة العقارية والبيع على الخارطة ورسوم الأراضي البيضاء والتمويل العقاري المدعوم على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة تحديداً بوصفها المدينة السعودية الأكثر تأثراً بهذه الظاهرة، ومن جهة رابعة افتقرت الدراسات السابقة إلى تقديم إطار

تطبيقي متكامل يستكشف الفرص والبدايل التي أتاحتها الإصلاحات التنظيمية مع مراعاة التوازن بين الجدوى الاقتصادية لمشاريع التطوير والعدالة الاجتماعية لسكان تلك المناطق، وهو ما تسعى هذه الدراسة إلى تحقيقه من خلال بناء نموذج بحثي يربط بين الأبعاد التشريعية والعمرانية في إطار منهجي واحد. المنطلقات النظرية للدراسة

أولاً: الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة في المملكة العربية السعودية

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً تشريعياً جذرياً في إطار رؤية 2030 التي وضعت قطاع الإسكان ضمن أولوياتها الاستراتيجية بهدف رفع نسبة تملك المواطنين السعوديين للمساكن إلى سبعين بالمائة. وقد تجسد هذا التحول في إصدار منظومة متكاملة من الأنظمة واللوائح التي أعادت هيكلة السوق العقاري وأرست قواعد جديدة للحوكمة والشفافية والتنظيم، وذلك بعد عقود اتسم فيها القطاع بمحدودية الإطار القانوني وضعف آليات التوثيق وغياب الرقابة المنهجية على الممارسات العقارية. وقد أكدت الأدبيات أن هذا التحول يُمثل انتقالاً استراتيجياً من نموذج الدولة المزودة للإسكان بشكل مباشر إلى نموذج الدولة الممكنة التي تُهيئ البيئة التشريعية والتنظيمية والتمويلية ليضطلع القطاع الخاص بالدور الرئيسي في تلبية الطلب السكني المتنامي. (Alhajri et al., 2024)

نظام التسجيل العيني للعقار

يُعرف نظام التسجيل العيني للعقار بأنه النظام القانوني الذي يقوم على تخصيص صحيفة مستقلة لكل وحدة عقارية في السجل العقاري تُدوّن فيها جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث الموقع والمساحة والحدود والحقوق والالتزامات المترتبة عليه، بحيث يكتسب التسجيل حجية مطلقة في مواجهة الكافة. وقد صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم (م/6) لعام 1423هـ ثم أُعيد تطويره بالمرسوم الملكي رقم (م/91) لعام 1443هـ ليواكب المتغيرات الجديدة في القطاع العقاري، ويهدف إلى حماية حقوق الملكية وتقليص النزاعات العقارية وتعزيز موثوقية البيانات العقارية بما يُسهم في استقرار السوق وجذب الاستثمارات (حسن، 2026). ويكتسب هذا النظام أهمية خاصة في سياق المناطق العشوائية التي تتسم بغموض الملكيات وتعدد المطالبات وانعدام التوثيق الرسمي.

نظام الوساطة العقارية

يُعرّف نظام الوساطة العقارية بأنه الإطار التنظيمي الذي يُحدد الأحكام والشروط والضوابط المنظمة لنشاط الوساطة والتسويق العقاري في المملكة، ويشمل ترخيص الوسطاء وتأهيلهم وتحديد حقوقهم والتزاماتهم وآليات الرقابة والمساءلة. وقد صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم (م/130) لعام 1443هـ ليحل محل التنظيمات السابقة المحدودة، ويسعى إلى القضاء على الممارسات العشوائية في السوق العقاري وحماية حقوق المتعاملين وتعزيز الشفافية، وهو ما ينعكس بشكل مباشر على تنظيم التعاملات العقارية في المناطق التي كانت تخضع تاريخياً لممارسات غير رسمية

نظام البيع على الخارطة (وافي)

يُعرّف نظام البيع على الخارطة بأنه النظام الذي يُتيح بيع الوحدات العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير والبناء وفق ضوابط محددة تضمن حقوق المشتري، ويُشرف عليه برنامج وافي التابع للهيئة العامة للعقار. ويهدف هذا النظام إلى تحفيز المطورين العقاريين على الاستثمار في مشاريع التطوير الشامل من خلال توفير آليات تمويل مبكرة تُخفف المخاطر المالية وتُسرع وتيرة التنفيذ، كما يُوفر حماية قانونية للمشتري عبر اشتراطات حسابات الضمان والتقييم الدوري لنسب الإنجاز. ويُمثل هذا النظام أداة تمويلية محورية في مشاريع تطوير المناطق العشوائية التي تتطلب استثمارات ضخمة ودورات تطوير طويلة (AlQahtany, 2022).

نظام رسوم الأراضي البيضاء

يُعرّف نظام رسوم الأراضي البيضاء بأنه النظام الذي يفرض رسوماً سنوية على الأراضي السكنية والتجارية المطورة الواقعة داخل النطاق العمراني والمملوكة لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين التي لم يُستفاد منها، وذلك بنسبة اثنين ونصف بالمائة من قيمتها المقدرة. وقد صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم (م/4) لعام 1437هـ ثم طُوّر بمراحل متعددة ليشمل فئات أوسع من الأراضي، ويهدف إلى مكافحة احتكار الأراضي وزيادة المعروض العقاري وخفض أسعار الأراضي السكنية، مما يُسهم في توفير بدائل سكنية بأسعار معقولة لسكاني المناطق العشوائية. (AlQahtany & Alhassan, 2020)

أنظمة التمويل العقاري المدعوم

تُعرّف أنظمة التمويل العقاري المدعوم بأنها المنظومة التمويلية التي تُقدمها الدولة عبر صندوق التنمية العقارية وبرنامج سكني لتمكين المواطنين من تملك المساكن، وتشمل القروض المدعومة بالكامل أو جزئياً وبرنامج الدعم السكني المتنوعة كالإسكان التنموي والوحدات الجاهزة والبناء الذاتي وبرنامج الأرض والقروض. وقد شهدت هذه المنظومة تطوراً كبيراً في إطار رؤية 2030 من خلال التحول إلى نموذج الضمانات بدلاً من الإقراض المباشر وتوسيع الشراكات مع القطاع المصرفي الخاص، مما أسهم في رفع معدلات التمويل العقاري بشكل غير مسبوق. (AlQahtany, 2021)

ثانياً: تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

مفهوم المناطق العشوائية

تُعرّف المناطق العشوائية بأنها التجمعات السكنية التي نشأت وتوسعت خارج إطار التخطيط العمراني الرسمي ودون الحصول على تراخيص بناء نظامية، وتتسم بعدم انتظام النسيج العمراني وضيق الشوارع وغياب الفراغات العامة وتدهور المباني وضعف البنية التحتية وعدم توثيق الملكيات. وتُعرف في الأدبيات الأجنبية بمصطلحات متعددة منها *Unplanned Settlements* و *Informal Settlements* و *Slums*، وإن كان لكل مصطلح دلالاته الخاصة التي ترتبط بالسياق المحلي ودرجة التدهور العمراني والاجتماعي. وفي السياق السعودي تُشير المناطق العشوائية إلى الأحياء التي نمت بشكل عفوي على أراضي حكومية أو خاصة دون تخطيط مسبق، وتضم خليطاً سكانياً من مواطنين ومقيمين (El-Shorbagy, 2020).

مفهوم تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية

يُعرّف تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بأنه مجموعة العمليات والإجراءات المنهجية التي تستهدف تحويل المناطق العشوائية من واقعها العمراني المتدهور إلى أحياء حضرية منظمة ومستدامة، ويشمل ذلك إعادة التخطيط العمراني وتحسين البنية التحتية وتوثيق الملكيات وتسوية الأوضاع القانونية وتوفير الخدمات الأساسية وجذب الاستثمارات العقارية وإعادة دمج تلك المناطق في النسيج العمراني المنظم للمدينة. وتتراوح استراتيجيات التدخل بين إعادة التطوير الشامل الذي يتضمن الإزالة وإعادة البناء وبين التطوير التدريجي الذي يقوم على التحسين المحلي مع الحفاظ على النسيج الاجتماعي القائم، وقد

أوصت الأدبيات الحديثة باعتماد نهج هجين يجمع بين الاستراتيجيتين وفقًا لخصوصية كل منطقة (Alzamil, 2025). وفي مدينة جدة تتولى أمانة المحافظة بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مسؤولية إدارة ملف تطوير الأحياء العشوائية ضمن إطار مشروع جدة الكبرى الذي يستهدف إعادة تشكيل الهوية الحضرية للمدينة بما يتسق مع رؤية (Baesse, 2030 (2024).

ثالثًا: العلاقة بين الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة وتطوير المناطق العشوائية

تقوم العلاقة النظرية بين المتغيرين على فرضية مؤداها أن الإصلاح التشريعي يهيئ البيئة القانونية والتنظيمية والتمويلية التي تُمكن من تطوير المناطق العشوائية وإدارتها بكفاءة، فالتسجيل العيني يحسم إشكالية الملكيات الغامضة، والوساطة العقارية تُنظم التعاملات السوقية، والبيع على الخارطة يوفر آليات تمويل مبتكرة للمطورين، ورسوم الأراضي البيضاء تكسر الاحتكار وتزيد المعروض، والتمويل المدعوم يرفع القدرة الشرائية للسكان. وهذا التكامل بين أبعاد المنظومة التشريعية هو ما تسعى هذه الدراسة إلى اختباره ميدانيًا في سياق المناطق العشوائية بمدينة جدة. (Almohaimeed & Al-Surf, 2025)

المنهجية وطرق البحث:

ستتبنى هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الظاهرة المدروسة وأهدافها البحثية، إذ يُتيح هذا المنهج وصف الظاهرة محل الدراسة — المتمثلة في أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة — وصفًا دقيقًا وشاملاً، ثم تحليلها تحليلًا كميًا للكشف عن العلاقات الارتباطية والسببية بين متغيراتها المستقلة والتابعة. وسيُمكن هذا المنهج الباحث من جمع البيانات الأولية من المبحوثين عبر أداة الاستبانة، وتحليلها إحصائيًا للوصول إلى نتائج قابلة للتعميم على مجتمع الدراسة.

وسيجري توظيف هذا المنهج عبر مرحلتين متكاملتين: مرحلة نظرية تتضمن مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة والأنظمة واللوائح العقارية ذات الصلة لبناء الإطار النظري للدراسة، ومرحلة ميدانية تتضمن تصميم أداة الاستبانة وتوزيعها على عينة الدراسة وجمع البيانات وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، ومن ثم تفسير النتائج وصياغة التوصيات في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة.

مجتمع الدراسة وعينتها

سيكون مجتمع الدراسة من جميع المتخصصين والممارسين والمعنيين بقطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة، ويشمل ذلك العاملين في أمانة محافظة جدة — وتحديدًا الإدارة العامة للتطوير العمراني وإدارة الأحياء العشوائية — والعاملين في فرع الهيئة العامة للعقار بمنطقة مكة المكرمة، والمطورين العقاريين المرخصين من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان العاملين في نطاق مدينة جدة والبالغ عددهم نحو 120 مطورًا وفقًا لسجلات برنامج وافي، فضلًا عن المكاتب والشركات العقارية المرخصة بالمدينة والبالغ عددها نحو 3,500 منشأة وفقًا لبيانات الهيئة العامة للعقار، إضافة إلى الأكاديميين المتخصصين في التخطيط العمراني وإدارة العقارات في الجامعات السعودية بمنطقة مكة المكرمة. ويُقدَّر المجتمع الكلي للدراسة بنحو 4,000 فرد.

وستعتمد الدراسة أسلوب العينة العشوائية الطبقية لضمان تمثيل جميع فئات مجتمع الدراسة تمثيلًا متناسبًا، وسيُحدَّد حجم العينة باستخدام معادلة ستيفن ثومبسون عند مستوى ثقة 95% وهامش خطأ 5%، وبتطبيق المعادلة على مجتمع قوامه 4,000 فرد سيبلغ الحد الأدنى لحجم العينة المطلوب نحو 351 مفردة. وسيسعى الباحث إلى توزيع 400 استبانة لتعويض الفاقد المتوقع في الاستجابة، وستوزَّع العينة طبقًا على النحو التالي 40: مفردة من منسوبي أمانة جدة والجهات الحكومية ذات العلاقة، و80 مفردة من المطورين العقاريين المرخصين، و230 مفردة من أصحاب المكاتب والشركات العقارية والوسطاء المرخصين، و50 مفردة من الأكاديميين والخبراء المتخصصين.

مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على نوعين من مصادر البيانات. المصادر الثانوية وتشمل الكتب والمراجع العلمية المتخصصة في إدارة العقارات والتخطيط الحضري، والدوريات والمجلات العلمية المحكمة العربية والأجنبية، والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة عن الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والتقارير الرسمية وقواعد البيانات الحكومية المتعلقة بالمناطق العشوائية بجدة، والرسائل العلمية والأطروحات الجامعية ذات الصلة. أما المصادر الأولية فستتمثل في البيانات التي سيجمعها الباحث ميدانيًا من خلال أداة الاستبانة المصممة خصيصًا لأغراض هذه الدراسة.

أداة الدراسة

سيعتمد الباحث على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسية لجمع البيانات الأولية، وستُصمَّم وفق مقياس ليكرت الخماسي (موافق بشدة = 5، موافق = 4، محايد = 3، غير موافق = 2، غير موافق بشدة = 1)، وستكون من ثلاثة أقسام رئيسية على النحو التالي:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية — ويتضمن بيانات عن النوع الاجتماعي، والعمر، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة الجهة التي ينتمي إليها المبحوث.

القسم الثاني: محاور المتغير المستقل (الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة) — ويتكون من خمسة محاور فرعية تقيس أبعاد المتغير المستقل، وذلك على النحو التالي:

المحور	البُعد	عدد الفقرات
المحور الأول	نظام التسجيل العيني للعقار	4 فقرات
المحور الثاني	نظام الوساطة العقارية	4 فقرات
المحور الثالث	نظام البيع على الخارطة (وافي)	4 فقرات
المحور الرابع	نظام رسوم الأراضي البيضاء	4 فقرات
المحور الخامس	أنظمة التمويل العقاري المدعوم	4 فقرات
الإجمالي		20 فقرة

القسم الثالث: المتغير التابع (تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية بمدينة جدة) — وهو محور أحادي يقيس المتغير التابع بشكل شامل ومتكامل، ويتكون من 10 فقرات تغطي جوانب التطوير العمراني وتحسين البنية التحتية وتنظيم الملكيات وجذب الاستثمارات وتحسين جودة الحياة وإعادة دمج المناطق العشوائية في النسيج العمراني المنظم.

وبذلك يبلغ إجمالي فقرات الاستبانة 30 فقرة بخلاف البيانات الديموغرافية. وسيتم التحقق من صدق الأداة عبر صدق المحكمين بعرضها على عدد من الأساتذة المتخصصين، وصدق الاتساق الداخلي باستخدام معامل ارتباط بيرسون، كما سيُقاس ثبات الأداة باستخدام معامل ألفا كرونباخ.

الأساليب الإحصائية المستخدمة

سيستعين الباحث ببرنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) في تحليل بيانات الدراسة، وسيتم توظيف الأساليب الإحصائية التالية:

- **التكرارات والنسب المئوية:** لوصف خصائص عينة الدراسة الديموغرافية وتحديد استجابات المبحوثين على فقرات الاستبانة.
- **المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية:** لترتيب فقرات ومحاور الدراسة حسب درجة الموافقة وتحديد مستوى التشتت في الاستجابات.
- **معامل ارتباط بيرسون:** للتحقق من صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة وقياس العلاقة الارتباطية بين المتغيرات.
- **معامل ألفا كرونباخ:** للتحقق من ثبات أداة الدراسة ودرجة اتساقها الداخلي.
- **تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression):** لقياس أثر أبعاد المتغير المستقل مجتمعة على المتغير التابع وتحديد القدرة التنبؤية لكل بُعد.
- **تحليل الانحدار البسيط (Simple Regression):** لقياس أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل منفردًا على المتغير التابع.
- **اختبار (ت) للعينات المستقلة (Independent Samples T-Test):** للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة وفقًا لمتغير النوع الاجتماعي.
- **تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA):** للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة وفقًا للمتغيرات الديموغرافية متعددة الفئات كالعمر والمؤهل العلمي وسنوات الخبرة وطبيعة الجهة.

حدود الدراسة

- **الحدود الموضوعية:** ستقتصر الدراسة على دراسة أثر الأنظمة والتشريعات العقارية الجديدة — بأبعادها الخمسة: التسجيل العيني للعقار، والوساطة العقارية، والبيع على الخارطة، ورسوم الأراضي البيضاء، والتمويل العقاري المدعوم — على تطوير وإدارة العقارات في المناطق العشوائية.

- **الحدود المكانية:** ستُطبَّق الدراسة على المناطق العشوائية بمدينة جدة بمنطقة مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية.
- **الحدود الزمانية:** سيُجرى الجانب الميداني للدراسة خلال العام الدراسي 1447/1448هـ الموافق 2025/2026م.
- **الحدود البشرية:** ستُطبَّق الدراسة على المتخصصين والممارسين في قطاع التطوير العقاري وإدارة المناطق العشوائية بمدينة جدة، ويشملون منسوبي أمانة جدة والهيئة العامة للعقار والمطورين العقاريين والوسطاء والمكاتب العقارية والأكاديميين المتخصصين.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية

الجبوري، هاتف لفته فتين؛ ثامر، بدور عبد اللطيف؛ وكريم، أثمار عباس. (2025). الارتقاء العمراني للمناطق العشوائية وتطويرها إلى بيئة عمرانية مستدامة: منطقة البراكية دراسة حالة. مجلة جيل العلوم الإنسانية والاجتماعية، (119)، 25-48. <https://jilrc.com/archives/20104>

الزامل، وليد بن سعد. (2020). خصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في مدينة جدة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS. مجلة جامعة أم القرى للهندسة والعمارة، 11(1)، 15-38. <https://www.researchgate.net/publication/345904357>

الزامل، وليد بن سعد. (2020ب). تحديات تطوير المناطق العشوائية الهامشية في منطقة الجوف. مجلة جامعة الملك سعود للعمارة والتخطيط، 32(2)، 187-210. <https://www.researchgate.net/profile/Waleed-Alzamil/publication/337946563>

الزامل، وليد بن سعد. (2020ج). سياسات تأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر: حي العزيرية دراسة حالة. مجلة جامعة الملك سعود للعمارة والتخطيط، 32(1)، 83-108. <https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/manuscript-f.pdf>

حسن، هناء محمد مسلم. (2026). التنظيمات القانونية للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية. المجلة العراقية للعلوم الأكاديمية، 3(1)، 1-22. <https://iasj.rdd.edu.iq/journals/uploads/2026/03/03/465cf53313a7d91099efc4149cce2e4c.pdf>

اليحياء، بارعة بنت إبراهيم. (2023). المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية: دراسة وصفية تحليلية على ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية. مجلة العلوم الشرعية، مج17، ملحق ، 2002 - 2031. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1449571>

عبد الحميد، سارة. (2024). السياسات العمرانية وأثرها على تطوير الأحياء العشوائية وجودة الحياة في المدن السعودية. *المجلة المصرية للدراسات البيئية والإنسانية*, 25(3)، 67–98. https://erjsh.journals.ekb.eg/article_350088.html

المراجع الأجنبية

Alhajri, M., Jones, C., & Sherif, M. (2024). Transformation of the Saudi housing sector through an enabling approach: A review. *Land*, 13(5), Article 718. <https://doi.org/10.3390/land13050718>

Alharbi, T. H., Moustafa, A., Darwish, M., & Aly, R. (2023). Studying the impact of urban management strategies on LULC and SUHI in Jeddah. *Sustainability*, 15(21), Article 15316. <https://doi.org/10.3390/su152115316>

Almohaimeed, A. S., & Al-Surf, M. S. (2025). The investment perspective of urban development regulations in Saudi Arabia. *Journal of Human Security*, 21(1), 1–15. <https://jhumansecurity.com/menuscript/index.php/jhe/article/download/183/148>

AlQahtany, A. M. (2021). Government regulation and financial support on housing delivery: Lessons learned from the Saudi experience. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(3), 613–632. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2021-0036>

AlQahtany, A. M. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in Saudi Arabia. *Ain Shams Engineering Journal*, 13(4), Article 101680. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2021.101680>

AlQahtany, A. M., & Alhassan, A. I. (2020). Affordable housing in Saudi Arabia's Vision 2030. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(1), 243–269. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2020-0035>

Alqahtany, A. M., & Abubakar, I. R. (2024). Can rapid urbanization be sustainable? The case of Saudi Arabian cities. *Habitat International*, 136, Article 102816. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102816>

Alzamil, W. S. (2025). Evaluating the procedural framework of informal settlement upgrading: Makkah City, Saudi Arabia—Challenges and lessons for sustainable urban renewal. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 20(7), 2231–2247. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.200707>

Baesse, S. A. (2024). Jeddah strategic approaches to sustainable urban development and planning. *International Journal of Low-Carbon Technologies*, 19, 1365–1384. <https://doi.org/10.1093/ijlct/ctae055>

El-Shorbagy, A. M. (2020). Unplanned settlements in Saudi Arabia: The case of Al-Sabeel district, Jeddah. *Journal of Settlements and Spatial Planning*, 11(2), 81–94. <https://doi.org/10.24193/JSSP.2020.2.03>

Mid Ocean University

College of Management

Master of Real Estate Management



**The Role of New Regulations and Legislation in the Development and
Management of Real Estate in Informal Settlements in Jeddah: An
Applied Study to Explore Opportunities and Alternatives**

Prepared by:

Supervision:

Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan

Dr. Fayez Jarad

1447-2026