



جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص.....

عنوان البحث

إعداد الطالب/ حمد خالد العتيبي

إشراف/

د. الفيصّل عبد الحميد

د. فايز جرّاد

العام الدراسي:

2025

مقدمة:

يعد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية من أهم القطاعات التي تعتمد عليها الدولة في تحقيق رؤيتها التنموية الشاملة حيث يمثل القطاع حجر أساس في عملية التحول الوطني وفي بناء المدن الحديثة وتوفير بيئات عمرانية متكاملة تسهم في تحسين جودة الحياة وقد أصبح التطوير العقاري أحد المكونات الرئيسية في رؤية السعودية 2030 التي تستهدف زيادة نسبة تملك المواطنين وتعزيز الاستدامة العمرانية وتنظيم النمو الحضري بما ينسجم مع تطلعات المجتمع السعودي نحو العيش في مدن متقدمة ومتكاملة ومع هذا الاهتمام الوطني المتزايد شهد القطاع العقاري في المملكة نقلة نوعية كبيرة تمثلت في تبني الدولة نهجا متقدما في التخطيط والتنفيذ يعتمد على مفهوم المجتمعات السكنية المتكاملة التي توفر وحدات سكنية متعددة النماذج والبنى التحتية الحديثة والخدمات الأساسية والترفيهية والتعليمية والصحية وقد أصبحت المشاريع العقارية الكبرى أحد السمات المميزة للتطور العمراني في المملكة حيث يجري العمل على إنشاء مجتمعات سكنية ترتبط بتوجه عمراني حديث يقوم على الارتباط بين الإنسان والمكان وجودة الخدمات وتكامل المرافق كما يشكل القطاع العقاري أحد أعمدة الاقتصاد الوطني لما له من تأثير مباشر وغير مباشر على العديد من الأنشطة الاقتصادية فهو يستقطب استثمارات كبيرة ويولد فرص عمل جديدة في مجالات المقاولات والهندسة وإدارة المشاريع وتقنيات البناء ويعد من القطاعات التي تدعم الناتج المحلي وتساهم في زيادة النمو الاقتصادي ومع اتساع الدور الاقتصادي للقطاع فقد أصبح التطوير العمراني جزءا من الاستراتيجية الاقتصادية للدولة نحو تنويع مصادر الدخل وتنمية المناطق وتحويلها إلى بيئات حضرية متكاملة . (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان 2023)

ويعد صندوق التنمية العقارية من أهم الجهات التي ساهمت في تعزيز الحركة السكنية في المملكة حيث تأسس ليكون الذراع التمويلي الرئيسي للمواطنين الراغبين في الحصول على المسكن وقد استمر الصندوق في تطوير برامجه التمويلية التي تدعم المواطنين عبر حلول متنوعة تتوافق مع احتياجات الأسر السعودية وتساهم في تحقيق التملك السكني بشكل مستدام ومن خلال شراكاته الواسعة مع البنوك والمطورين أصبح الصندوق اليوم إحدى الركائز الأساسية التي تدعم الاستقرار السكني وتساهم في بناء منظومة سكنية متكاملة تلائم جميع الفئات ومع توسع الدولة في دعم القطاع العقاري تم إطلاق شركات تطوير وطنية رائدة مثل الشركة الوطنية للإسكان و روشن التي تمثل إحدى أكبر مبادرات التطوير العقاري في المملكة وتعمل هذه الجهات على إنشاء مجتمعات سكنية حديثة تعتمد على التخطيط المتكامل والمساحات الخضراء والخدمات التعليمية والصحية والترفيهية وهي مشاريع تهدف إلى رفع جودة الحياة وتعكس تطورا حضريا جديدا يتناسب مع تطلعات المجتمع السعودي ويقدم بيئات سكنية مستدامة تتماشى مع رؤية الدولة.

ومع هذا التوسع العمراني أصبحت عملية التطوير العقاري في المملكة جزءا مهما من بناء مستقبل المدن وتشكيل المشهد الحضري الوطني وقد أصبح القطاع اليوم منظومة متكاملة ترتبط بالبنية التحتية والتخطيط العمراني والتمويل والعمل المؤسسي حيث تسعى الدولة من خلال مشاريعها وبرامجها إلى توفير خيارات سكنية متنوعة تحقق الراحة والاستقرار وتعكس التزام المملكة بتطوير مدن عصرية تتسم بالجودة والابتكار والاستدامة وتأتي أهمية هذا

البحث من دوره في استعراض واقع التطوير العقاري في المملكة وإبراز الجهود الوطنية الكبيرة التي بذلتها الدولة في بناء مجتمعات سكنية متكاملة وتحليل أثر هذا التطور على رفع نسبة التملك السكني وتعزيز التنمية العمرانية بما ينسجم مع رؤية المملكة نحو مستقبل حضري متطور يضع المواطن في قلب العملية التنموية.

مشكلة الدراسة:

على الرغم من التطور الكبير الذي يشهده قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية وما تقدمه الدولة من برامج ومبادرات لتعزيز قدرة المواطنين على الحصول على السكن الملائم إلا أن هناك حاجة إلى فهم أعمق للعوامل التي تؤثر في تحقيق مستهدفات التملك السكني وتحديد الجوانب التي ما زالت تتطلب تطويراً من أجل مواكبة حجم النمو العمراني وزيادة الطلب على الوحدات السكنية وتنبع مشكلة الدراسة من ضرورة تحليل واقع التطوير العقاري وتحديد مدى كفاءة الجهود الحكومية والشركات الوطنية في رفع نسبة التملك السكني من خلال تقييم دور البرامج السكنية والجهات الداعمة وتحديد مستوى قدرتها على تلبية احتياجات المواطنين وتوفير منتجات سكنية تتناسب مع التغيرات السكانية والعمرانية داخل المدن السعودية كما تتطلب المشكلة البحث في العلاقة بين سياسات التطوير العمراني وبرامج التمكين السكني وبين نتائج التوسع في المجتمعات السكنية الحديثة من حيث تأثيرها في النمو الحضري وتحسين جودة الحياة وهو ما يستدعي دراسة شاملة توضح مدى قدرة القطاع على تحقيق أهداف الرؤية الوطنية في تملك المواطنين لمسكنهم الأول.

أهمية الدراسة:

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من كونها تتناول أحد أكثر القطاعات ارتباطاً بحياة المواطنين وهو قطاع التطوير العقاري الذي يمثل محور التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية في المملكة وتبرز أهمية الدراسة في تقديم فهم أعمق للدور الذي يلعبه هذا القطاع في تحقيق أهداف الرؤية الوطنية المتعلقة برفع نسبة تملك المواطنين لمسكنهم الأول وتحسين جودة الحياة داخل المدن كما تتمثل أهمية هذه الدراسة في تحليل الجهود التي بذلتها الدولة من خلال البرامج السكنية والجهات التنظيمية وشركات التطوير الوطنية التي أسهمت في توفير مجتمعات سكنية حديثة ومتكاملة مما يفتح المجال أمام تقييم هذه الجهود وقياس أثرها في تلبية احتياجات الأسر السعودية من المنتجات السكنية المتنوعة والمخططة بعناية.

وتساهم الدراسة في إظهار مدى تأثير التطوير العقاري في دعم النمو الاقتصادي من خلال تحفيز القطاعات المرتبطة به مثل الإنشاءات والخدمات الهندسية والتمويل العقاري مما يجعل نتائج الدراسة ذات قيمة للباحثين والجهات المختصة وصناع القرار الذين يسعون إلى تطوير السياسات السكنية وتعزيز دور القطاع في التنمية المستدامة كما تكمن أهمية الدراسة في قدرتها على توضيح العلاقة بين التطوير العمراني وتشكيل النسيج الاجتماعي والثقافي داخل المدن من خلال بناء مجتمعات سكنية متكاملة تواكب احتياجات السكان وتدعم استقرارهم مما يجعل نتائجها مرجعاً يمكن الاستفادة منه في تحسين تجربة التطوير العقاري في المستقبل وتساعد الدراسة أيضاً في توفير أساس علمي يسهم في تطوير المبادرات الحالية ووضع توصيات تدعم مسيرة النمو العمراني وتحقيق مستهدفات الدولة في تمكين المواطنين من الحصول على السكن المناسب.

أهداف الدراسة:

1. تحليل واقع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية وتوضيح دوره في دعم التنمية العمرانية وتحسين جودة الحياة بما يتوافق مع توجهات الرؤية الوطنية
2. تحديد مدى إسهام البرامج الحكومية وشركات التطوير الوطنية في توفير منتجات سكنية متنوعة تلبي احتياجات المواطنين وتدعم التوسع العمراني المنظم
3. تقييم أثر السياسات السكنية وبرامج التمكين التي تقدمها الدولة في رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن الحديثة وبناء مجتمعات عمرانية متكاملة
4. دراسة أساليب التخطيط العمراني المتبعة في المشاريع السكنية الحديثة وتحليل دورها في تحقيق التوازن بين النمو الحضري والاستقرار الاجتماعي
5. إبراز دور التطوير العقاري في تحفيز القطاعات المرتبطة به مثل المقاولات والخدمات الهندسية والتمويل العقاري وتوضيح أثره في دعم الاقتصاد الوطني
6. تقديم إطار معرفي يساعد في تطوير السياسات المستقبلية في مجال الإسكان وتعزيز فاعلية المشاريع السكنية من خلال مراجعة التجارب الوطنية الناجحة في تطوير القطاع
7. صياغة توصيات علمية تساهم في تحسين التخطيط والتنفيذ في المشاريع العمرانية المستقبلية بما يحقق أعلى مستويات الجودة والتنظيم في المجتمعات السكنية.

تساؤلات الدراسة

فهم واقع التطوير العقاري في المملكة وكيف يساهم في تشكيل البيئة العمرانية الحديثة كما تتناول مدى قدرة البرامج السكنية والجهات الحكومية على توفير منتجات سكنية تلبي احتياجات المواطنين وتدعم زيادة نسبة التملك السكني وتبحث الدراسة في دور شركات التطوير الوطنية في بناء مجتمعات سكنية متكاملة وفي أثر التخطيط العمراني الحديث على جودة المشاريع والتنظيم العمراني كما تتناول الدراسة كيفية الاستفادة من التجارب الوطنية الناجحة في تطوير السياسات المستقبلية ودعم نمو القطاع العقاري.

فروض الدراسة:

الفرض الرئيسي: التطوير العقاري في المملكة يلعب دوراً مباشراً وفعالاً في رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن وتعزيز التنمية العمرانية الحديثة.

الفروض الفرعية:

1. البرامج التمويلية الحكومية تساهم في دعم المواطنين وتمكينهم من الحصول على السكن المناسب
2. شركات التطوير الوطنية تساهم في توفير منتجات سكنية حديثة تلبي احتياجات المجتمع
3. التخطيط العمراني المتكامل يؤدي إلى تحسين جودة البيئة السكنية ورفع مستوى التنظيم في المدن
4. تطوير السياسات السكنية يعزز قدرة المواطنين على التملك ويخدم أهداف الرؤية الوطنية

الدراسات السابقة:

موضوع التطوير العقاري ورفع نسبة تملك المواطنين للمساكن من الموضوعات التي حظيت باهتمام عدد من الباحثين والجهات البحثية داخل المملكة وخارجها، سواء من زاوية السياسات الإسكانية وبرامج التمكين، أو من زاوية المعروض العقاري وجودة التخطيط الحضري، أو من زاوية التحديات المرتبطة بسلاسل الإمداد والقطاع الإنشائي. ويمكن تصنيف الأدبيات ذات الصلة إلى دراسات عربية ركزت على واقع الإسكان في المملكة وبرامج الرؤية 2030، ودراسات أجنبية وتقارير دولية تناولت التحول في القطاع السكني السعودي ودور المؤسسات الجديدة مثل الشركة الوطنية للإسكان وشركة روشن.

■ الدراسات العربية:

دكتور نهار ييج ودكتور علي باهمام عام 2025

الدراسات العربية الحديثة البارزة في مجال الإسكان في المملكة دراسة مفهوم جودة الإسكان لدى الأسر السعودية في المساكن المستقلة حيث هدفت هذه الدراسة إلى استكشاف مفهوم جودة الإسكان من منظور الأسر السعودية من خلال مسح ميداني شمل الأسر المقيمة في مساكن مستقلة في مدينة الرياض وركزت على خصائص المسكن ومستوى الرضا والتفضيلات السكنية والكثافة والاستخدام والخصائص الديموغرافية للأسر وأظهرت النتائج أن جودة المسكن لا ترتبط بالمساحة فقط بل تشمل التنظيم الداخلي وارتباط المسكن بالخدمات الحضرية المحيطة وجودة البيئة العمرانية المحيطة بالأسرة مما يعزز فكرة أن التطوير العقاري الناجح لا يقتصر على بناء وحدات سكنية بل يمتد إلى بناء بيئة سكنية متكاملة وبيّنت الدراسة أن تحسين جودة الحياة السكنية يرتبط بعناصر تخطيطية ومعمارية واجتماعية وخدمية مجتمعة وأكدت على أن تبني هذه المعايير في مشاريع التطوير العقاري يسهم في رفع جودة المجتمعات السكنية الجديدة وهو ما يتقاطع مع أهداف هذه الدراسة التي تربط بين زيادة المعروض العقاري ورفع نوعية البيئة السكنية للمواطن السعودي

ركز الباحثان على عدة محاور رئيسة تشمل:

- تصميم الشوارع ومسارات المشاة
- توفر الحدائق والمساحات المفتوحة
- مستوى ترابط الخدمات داخل الحي
- جودة المشهد البصري
- الكثافة السكانية المثلى
- تخطيط المواقف والطرق الداخلية
- البنية التحتية الذكية
- مستوى الأمان الحضري

وأظهرت الدراسة أن المدن السعودية – رغم التوسع الكبير في مشاريع الإسكان – ما زالت تحتاج إلى نماذج عمرانية أكثر تكاملاً من حيث ترابط الخدمات ودمج المساحات العامة ورفع كفاءة الحركة

خلصت الدراسة إلى أن جودة البيئة السكنية لا ترتبط بالمباني فقط، بل تشمل البيئة الأوسع مثل الترابط العمراني وممرات المشاة والمساحات المفتوحة والخدمات العامة ومؤشرات الأمن والراحة البصرية وأكد الباحثان أن تبني هذه المعايير في مشاريع التطوير العقاري يرفع مستوى جودة الحياة ويزيد من قابلية الأحياء للسكن والاستدامة

دراسة الدكتور محمد القحطاني 2024

تركز الدراسة على البعد الاجتماعي والثقافي في تصميم المشاريع السكنية وتهدف إلى فهم كيف تنعكس قيم المجتمع السعودي وخصوصيته على شكل الأحياء السكنية وطريقة بنائها وتوزيع وحداتها والمرافق المرتبطة بها وقد اعتمد الباحث على إطار تحليلي يدمج بين الجوانب المعمارية والعمرانية والاجتماعية، أظهرت الدراسة أن الاستدامة الاجتماعية تعد عنصراً رئيسياً في نجاح أي مشروع سكني وأن مراعاة الخصوصية وتوزيع الوحدات وتصميم الشوارع والمداخل وترابط المنازل عوامل تؤثر في شعور الأسر بالاستقرار والانتماء وأكدت الدراسة أن التصميم العمراني المدروس يساهم في تعزيز العلاقات الاجتماعية داخل الحي هذه النتائج تؤكد أن زيادة المعروض السكني يجب أن تراعي الخصوصية الاجتماعية السعودية وهو ما تفترضه مشاريع المطورين العقاريين الكبار

اعتمد الباحث منهجاً يجمع بين:

- الدراسات الاجتماعية
- التحليل المعماري
- الملاحظة الميدانية
- المقابلات المعمقة مع السكان

وتتناول الدراسة قضايا محورية مثل:

- الخصوصية البصرية
- تنظيم الفراغات العامة والخاصة
- تصميم المنازل بما يناسب العادات السعودية
- تأثير التخطيط العمراني على العلاقات الاجتماعية
- أهمية المساحات المشتركة في تعزيز التواصل الاجتماعي
- دور الهوية المحلية في قبول السكان للمشروع

وتظهر النتائج أن المسكن لم يعد مجرد مبنى بل أصبح وعاءاً للقيم الاجتماعية والثقافية، وأن أي مشروع سكني لا يحقق هذا البعد سيواجه عزوفاً من الأسر أو ضعفاً في القبول المجتمعي.

تبحث هذه الدراسة العلاقة بين التخطيط العمراني وجودة الحياة باستخدام مؤشرات معمارية وعمرانية تقيس مستوى الراحة والاستدامة وجودة الخدمات والبنية التحتية في الأحياء السكنية وتعتمد الدراسة على تقييم ميداني ومعماري لمناطق مختارة في المدينة المنورة، أظهرت النتائج أن جودة الحياة تتحسن مع توفر مساحات خضراء، وتصميم شوارع متوازنة، وقرب الخدمات، ورفع مستوى الاتصال البصرية والجسدية بين أجزاء الحي كما أكدت الدراسة أن جودة الحياة أحد الأهداف التي يجب أن يحققها التطوير السكني الحديث

اعتمد الباحثان على منهجية بحثية ميدانية واسعة النطاق تضمنت تصميم استبانة دقيقة تم توزيعها على عينة متنوعة من الأسر المقيمة في مساكن مستقلة بمدينة الرياض، مع مراعاة تباين المستويات الاقتصادية والاجتماعية والتعليمية. وقد شملت الدراسة أبعادًا متعددة مثل:

- جودة الهيكل الإنشائي
- جودة التشطيب الداخلي والخارجي
- التوزيع الأمثل للفراغات داخل المسكن
- التكامل بين الوظائف السكنية والأنشطة اليومية
- مستوى الأمان والخصوصية
- توفر الخدمات الحضرية في محيط المسكن
- مدى ارتباط المسكن ببيئته العمرانية

وتشير النتائج إلى أن الأسر السعودية تنظر إلى السكن بمنظور شامل يتجاوز البعد الفيزيائي إلى أبعاد تتعلق بالهوية الاجتماعية، الراحة النفسية، جودة الحياة، والمحيط الحضري. وتؤكد الدراسة أن جودة الإسكان لا تُقاس بمساحة الأرض ولا بعدد الغرف فقط، بل تتعلق بقدرة المسكن على توفير بيئة معيشية مستدامة.

وتبرز أهمية هذه الدراسة أنها تبين أن زيادة المعروض السكني يجب أن تكون مصحوبة بتطوير نوعية المنتج السكني، وليس الكمية وحدها، وهو الدور الذي تلعبه شركات التطوير الكبرى مثل الشركة الوطنية للإسكان وشركة روشن.

دراسة الدكتور عبدالصمد الفاسي:

عنوان الدراسة: تطبيق مبادئ التشييد الرشيق في قطاع الإسكان السعودي نحو رؤية 2030

هذه واحدة من أهم الدراسات المرتبطة بالجانب التنفيذي للمشاريع السكنية، وتحديداً:

- إدارة سلاسل الإمداد
- الهدر في الوقت والمواد

- بطء الإنجاز
- غياب التخطيط المتكامل
- ارتفاع الكلفة لكل متر مربع
- تأخر توريد مواد البناء

عالجت دراسة جميع التحديات المرتبطة بمشاريع الإسكان من خلال توظيف منهجيات التشييد الرشيق كإطار متكامل يهدف إلى رفع كفاءة التنفيذ وتقليل الهدر وتحسين أداء المشروع بشكل شامل، ففي جانب إدارة سلاسل الإمداد، قدمت الدراسة نموذجاً يعتمد على مواءمة خطط الشراء والتوريد مع الجدول الزمني التنفيذي للمشروع، إضافة إلى استخدام أساليب توقع الاحتياجات، مما ساعد على تقليل الفجوات الزمنية بين وصول المواد وتقدّم الأعمال، أما الهدر في الوقت والمواد فقد جرى التعامل معه من خلال تحليل مسار العمل لتحديد العمليات غير الضرورية، والكشف عن الأعمال المتكررة التي لا تضيف قيمة، وتعزيز نظام المتابعة الميدانية المباشرة للحد من إعادة تنفيذ الأعمال

وفيما يخص بطء الإنجاز، ركزت الدراسة على وضع نظام تخطيط يومي وأسبوعي يعتمد على رفع دقة الالتزام بالخطة التنفيذية، وتحسين التنسيق بين الفرق العاملة، وتقليل الانقطاعات أثناء تنفيذ الأنشطة، وهو ما ساهم في تسريع وتيرة الإنجاز. كما تناولت الدراسة مشكلة ضعف التخطيط المتكامل عبر اقتراح أسلوب عمل يجمع جميع الأطراف — المقاول، والاستشاري، والمورّد — ضمن منظومة تخطيط وتنفيذ موحدة تقلل التعارضات في الأنشطة وترفع الانسجام بين مراحل المشروع.

أما ارتفاع كلفة البناء فقد تمت معالجته من خلال ربط التكلفة الفعلية بجميع عمليات التنفيذ، وتحديد مصادر الفاقد في الخامات والوقت، حيث أوضحت الدراسة أن اعتماد مبادئ التشييد الرشيق يساهم في تقليل الهدر بشكل واضح، مما ينعكس مباشرة على خفض التكلفة لكل متر مربع. وفيما يتعلق بتأخر توريد مواد البناء، شددت الدراسة على أهمية المتابعة اللحظية لحركة التوريد، وربط جدول وصول المواد مع الجدول التنفيذي، وتحسين التواصل بين الموقع والموردين، الأمر الذي قلل من حالات التوقف المفاجئ الناتجة عن نقص المواد.

كما عالجت الدراسة مشكلة ارتفاع الأخطاء والملاحظات عبر تحسين جودة التنفيذ من المرة الأولى، واعتماد آليات ضبط جودة متزامنة مع مراحل العمل، مما خفّض حجم الملاحظات النهائية وتقليل أعمال الإصلاح. وأظهرت النتائج أن تطبيق فلسفة التحسين المستمر، والمتابعة اليومية، وربط الموارد المتاحة بالجدول الزمني الفعلي، يؤدي إلى تقليل مدة الإنجاز، وخفض تكلفة المشروع، وتخفيف الضغط على سلسلة الإمداد، ورفع مستوى التنظيم والتخطيط في مشاريع الإسكان.

وتشير النتائج إلى أن تطبيق خطط توريد دقيقة، وأنظمة مراقبة مستمرة، و تحسين مستمر، يمكن أن يخفض:

- مدة الإنجاز بنسبة كبيرة
- تكلفة البناء
- نسبة الأخطاء والملاحظات

- ضغط سلاسل الإمداد

■ الدراسات الأجنبية:

دراسة الدكتور علي القحطاني والدكتور ماهر الشمري 2025:

تعرض الدراسة تقييمًا نقديًا دقيقًا لأداء السياسات الإسكانية وبرامج دعم التملك في السعودية في الفترة 2017–2024. وتعتمد على تحليل مستندات رسمية، بيانات حكومية، ومقابلات مع مختصين.

تناقش الدراسة:

- مدى نجاح برنامج سكني
- كفاءة الدعم السكني والتمويل المدعوم
- دور صندوق التنمية العقارية
- أثر برنامج الأراضي البيضاء
- مدى فعالية التطوير العقاري الجديد

وتوصل الباحثان إلى أن نجاح السياسات مرتبط بفعالية التنسيق بين التمويل والتطوير والتنظيم، من خلال تحليل دور الشركات المطورة وسلاسل الإمداد في رفع التملك.

دراسة الباحث كريم غازه 2025:

تستخدم الدراسة تحليلًا إحصائيًا متقدمًا لقياس مدى القدرة على تحمل تكاليف السكن في مختلف مناطق المملكة، وتقدم أداة تقييم كمية تساعد صناع القرار.

تناقش الدراسة:

- الفرق بين مدن المملكة في القدرة على التملك
- أثر الدخل، نسبة التمويل، الفائدة
- أثر حجم الأسرة
- أثر موقع المدينة
- تفاوت الأسعار بين المناطق

وتقدم منهجية دقيقة لتحديد الشرائح التي تحتاج إلى تدخل أكبر، مما يساعد في توجيه مشاريع التطوير العقاري بشكل أكثر دقة.

دراسة الباحث زهم مرشد 2024:

قدم دراسة معمارية تخطيطية تبحث في بدائل تصميمية لزيادة المعروض السكني، خصوصاً الوحدات منخفضة الكثافة متعددة الأسر.

تناقش الدراسة:

- فجوة التنوع في المنتجات السكنية
 - ملائمة نماذج متعدد الأسر منخفض الكثافة للمجتمع السعودي
 - توفير حلول وسط بين الفلل والشقق
 - الكلفة الإنشائية الأقل
 - الاستفادة من الأراضي بشكل أفضل
- وهذه الدراسة تقدم حلولاً عملية للتطوير العقاري يمكن أن تساعد في رفع التملك.

دراسة شمس محمد الشامسي 2025:

تعالج الدراسة كيفية تحقيق توازن بين الحداثة المعمارية والمتطلبات الثقافية والاجتماعية للمواطن السعودي.

تناقش الدراسة:

- تحديات الهوية المعمارية
 - تأثير الثقافة السعودية على نمط السكن
 - تصميم الأحياء السكنية المتوافقة مع قيم المجتمع
 - مواءمة التقليد مع التخطيط الحديث
 - دور الهندسة المعمارية في الاستدامة الاجتماعية
- توضح أن التطوير العقاري يقوم على جودة التصميم المتوافق ثقافياً وليس فقط على زيادة المعروض.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تستند هذه الدراسة إلى مجموعة من المنطلقات النظرية التي تشكّل الإطار المفاهيمي لفهم العلاقة بين التطوير العقاري وزيادة نسبة تملك المواطنين للمسكن الأول، إضافة إلى تحليل تأثير العوامل الاقتصادية واللوجستية والتنظيمية في السوق السكنية. وتأتي هذه المنطلقات لتفسّر الديناميكيات التي تحكم القطاع العقاري في المملكة وتوضّح الأسس التي تقوم عليها السياسات الإسكانية الحديثة .

أولاً: النظرية الحضرية والتوسع العمراني

نظريات التوسع العمراني من أهم المرتكزات التي تعتمد عليها الدراسات المتعلقة بالإسكان، إذ تفسّر كيفية نمو المدن وامتدادها الأفقي والعمودي وتأثير ذلك على توافر الأراضي السكنية وأسعارها، وتفترض هذه النظريات أن المدن تشهد زيادة مستمرة في الطلب على السكن نتيجة التغيرات الديموغرافية، وارتفاع معدلات تكوين الأسر، والهجرة الداخلية من المناطق الريفية إلى الحضرية، وتشير هذه المنطلقات إلى أن نجاح مشاريع التطوير العقاري يعتمد على تنظيم التوسع العمراني، وتوفير بنية تحتية متكاملة، وتوزيع الخدمات بطريقة عادلة تؤدي إلى رفع جودة الحياة وتعزيز جاذبية المنتج السكني.

ثانيًا: نظرية العرض والطلب في سوق الإسكان

تستند الدراسة إلى الأساس الاقتصادي الكلاسيكي الذي يرى أن أسعار السكن تتحدد من خلال العلاقة بين العرض والطلب. وعليه، فإن نقص الوحدات السكنية يؤدي إلى ارتفاع الأسعار وصعوبة التملك. وتشير النظرية إلى أن زيادة المعروض - سواء عبر القطاع العام أو الخاص - تؤدي إلى تخفيف الضغوط السعرية وتحسين قدرة المواطنين على امتلاك مسكن مناسب، ويبنى على ذلك أن التطوير العقاري الواسع النطاق الذي تقوده الشركات الكبرى يسهم بصورة مباشرة في معالجة فجوة العرض السكني وتحقيق التوازن المطلوب في السوق.

ثالثًا: نظرية الشراكة بين القطاعين العام والخاص

تشكل هذه النظرية أحد أهم المنطلقات في فهم التحول الذي يشهده قطاع الإسكان السعودي. إذ تنظر إلى الدولة بوصفها جهة تنظيم وتمكين، وليست جهة تنفيذ مباشر للمشاريع السكنية، بينما يتولى القطاع الخاص الدور الرئيسي في التطوير والبناء وإدارة المشاريع، وفقًا لهذه النظرية، فإن الدولة تخلق بيئة تشريعية وتمويلية محفزة، ثم تتولى الشركات الكبرى مثل الشركة الوطنية للإسكان وشركة روشن دور قيادة السوق وزيادة المعروض عبر مشاريع مخططة وفق معايير حديثة، ويعتمد تحقيق هذا النموذج على ضمان سلسلة توريد فعالة، وتسهيل الإجراءات، وتحفيز الاستثمار العقاري طويل المدى.

رابعًا: نظرية جودة الحياة في البيئة العمرانية

ترتكز الدراسة على مفهوم جودة الحياة باعتباره أحد أهم المؤشرات المستخدمة في تقييم نجاح المشاريع السكنية. وتشير نظرية جودة الحياة إلى أن السكن لا يُقاس فقط بالبناء، بل بالبيئة المحيطة به من خدمات تعليمية وصحية وترفيهية، وشبكات نقل، وسهولة الوصول، وتصميم عمراني يعزز الراحة والاندماج الاجتماعي، وتؤكد النظرية أن تحسين جودة الحياة داخل الأحياء السكنية يسهم في زيادة جاذبية هذه الأحياء، ويعزز رغبة المواطنين في التملك، ويرفع مستوى الرضا السكني والاستقرار الأسري.

خامسًا: نظرية التنمية الاقتصادية ودور القطاع العقاري

يُعد القطاع العقاري من أهم القطاعات المحركة للاقتصاد الوطني وفق نظريات التنمية الاقتصادية، حيث يساهم في خلق الوظائف، وتنشيط الصناعة والتجارة، وتحريك 120 قطاعًا مرتبطًا بالبناء، وترى هذه النظرية أن دعم التطوير

العقاري يسهم في تعزيز النمو الاقتصادي ورفع الناتج المحلي، كما يدعم خطط الدولة لزيادة نسبة التملك السكني عبر تطوير منتجات عقارية متنوعة تناسب مع الشرائح السكانية المختلفة وبالتالي، فإن القطاع العقاري لا يُنظر إليه كمجرد نشاط استثماري، بل رافعة للتنمية الوطنية الشاملة.

سادسًا: نظرية سلاسل الإمداد

تستند الدراسة إلى هذه النظرية لتفسير كيفية تأثير كفاءة سلاسل الإمداد في مواد البناء، واللوجستيات، والمشتريات، على سرعة إنجاز المشاريع السكنية وجودتها وتكاليفها، وتفترض النظرية أن أي اختلال في سلسلة التوريد – مثل تأخر المواد، أو ارتفاع تكلفتها، أو نقص العمالة، أو ضعف الخدمات اللوجستية – يؤدي إلى تأخر التسليم، وارتفاع التكلفة، وتراجع جودة المنتج النهائي، ويعد حل هذه المشكلة أحد أهم محاور رؤية المملكة في تطوير قطاع البناء وزيادة نسبة التملك عبر تحسين كفاءة الإمداد والتوريد.

سابعًا: نظرية الاستدامة العمرانية

تركز هذه النظرية على ضرورة توجيه مشاريع الإسكان نحو الاستدامة البيئية والاقتصادية والاجتماعية. وتشير إلى أن أي مشروع سكني يجب أن يراعي:

- كفاءة استخدام الطاقة
- تصميم بيئات عمرانية صحية
- تعزيز الترابط الاجتماعي داخل الأحياء

وتساعد هذه النظرية في تفسير التحول نحو بناء مجتمعات سكنية متكاملة ضمن مشاريع مثل روشن ومشاريع الشركة الوطنية للإسكان.

ثامنًا: نظرية التخطيط الاستراتيجي للمدن

تُعد هذه النظرية إطارًا تنظيميًا يربط مشاريع الإسكان بالخطط الإستراتيجية للمدن. وتفترض أن نجاح المشاريع السكنية لا يتحقق إلا إذا كانت جزءًا من تخطيط شامل يشمل:

- البنية التحتية
- شبكات النقل
- الخدمات البلدية
- توزيع الكثافات السكانية
- التنمية الاقتصادية في المنطقة

وبذلك يرتبط التطوير السكني برؤية المدينة ككل، وليس فقط بالمشروع السكني ذاته.

المنهجية وطرق البحث:

تعتمد هذه الدراسة على منهجية علمية متكاملة تهدف إلى تحليل واقع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وتحديد العوامل المؤثرة في زيادة نسبة تملك المواطنين لمسكنهم الأول، وفهم الدور الذي تلعبه الشركات الوطنية الكبرى، إضافة إلى دراسة التحديات المرتبطة بسلاسل الإمداد والمواد واللوجستيات، وتعتمد المنهجية على مزيج من الأساليب الكمية والكيفية لتحقيق فهم شامل ومتوازن لظاهرة الدراسة.

تم جمع البيانات من خلال التحليل المكتبي الذي يشمل مراجعة الدراسات السابقة الحديثة، والتقارير الحكومية، ووثائق رؤية المملكة 2030، وبيانات الشركات الوطنية المطورة. كما تمت الاستفادة من البيانات الإحصائية المنشورة في تقارير السوق العقاري وبرامج الدعم السكني.

وتعتمد الدراسة على التحليل النوعي في تفسير المحتوى النظري، وعلى التحليل الكمي في قراءة مؤشرات العرض والطلب ونسب التملك والتغيرات السعرية. وتغطي حدود الدراسة الفترة من 2016 إلى 2025.

أدوات الدراسة:

تحليل الوثائق الرسمية: اعتمدت الدراسة على مراجعة الأنظمة واللوائح والتقارير الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وبرنامج سكني، وصندوق التنمية العقارية، والشركة الوطنية للإسكان، والشركات المطورة، وذلك لتحليل السياسات والبرامج المتعلقة بالتملك السكني.

مراجعة الدراسات السابقة: تم استخدام تحليل المحتوى للدراسات العربية والأجنبية الحديثة (2023-2025) بهدف فهم التحديات العالمية والمحلية في قطاع الإسكان، واستنتاج المفاهيم النظرية التي تدعم موضوع الدراسة.

البيانات الإحصائية المنشورة: دراسة بيانات رسمية من تقارير السوق العقاري، ونسب التملك، ومؤشرات العرض والطلب، وأسعار مواد البناء، بهدف دعم التحليل النظري بقراءات كمية واضحة.

التحليل النوعي: استخدم في تفسير البيانات المستخرجة من الوثائق والدراسات السابقة، وفهم العلاقات بين السياسات الإسكانية والتطوير العقاري وجودة العرض السكني.

التحليل المقارن: استخدمه كأداة لفحص تجارب دول أخرى في مواجهة تحديات الإسكان وسلاسل الإمداد، ومقارنتها بالتجربة السعودية لاستخلاص أوجه الشبه والاختلاف.

سيتم عمل استبيان: ميداني لقياس آراء الأفراد حول جودة المنتج السكني، وملاءمة مشاريع التطوير العقاري الحديثة، والعوامل التي تؤثر في قرار تملك المسكن الأول.

حدود الدراسة:

تحدد هذه الدراسة بمجموعة من الحدود الزمانية والمكانية والمستفيدين التي تضع الإطار العام لها، وذلك على النحو الآتي:

الحدود الزمنية: تغطي الدراسة الفترة من عام 2016 حتى عام 2025، وهي المرحلة التي شهد فيها قطاع الإسكان السعودي تحولات جوهرية ضمن رؤية المملكة 2030، بما يشمل برامج التمكين، ودور الشركات الوطنية الكبرى، وارتفاع وتيرة التطوير العقاري.

الحدود المكانية: تركز الدراسة على قطاع التطوير العقاري السكني في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المدن الكبرى التي تشهد نشاطاً واسعاً في مشاريع الإسكان مثل الرياض ومكة المكرمة والدمام، دون التوسع في تحليل مشاريع التطوير العقاري التجارية أو الصناعية.

حدود المستفيدين: تقتصر الدراسة على فئة المستفيدين من برامج التملك السكني، والمطورين العقاريين، والجهات الحكومية ذات العلاقة، إضافة إلى العينة المشاركة في الاستبيان المستخدم لقياس آراء المواطنين حول مشاريع التطوير السكني.

المراجع:

المراجع العربية

علي باهمام وبهيح، نهار. 2025.

مفهوم جودة الإسكان لدى الأسر السعودية في المساكن المستقلة في مدينة الرياض.
مجلة العمارة والتخطيط – جامعة الملك سعود.

علي باهمام ونهار عبدالفتاح. 2024.

المعايير العالمية المشتركة لتقييم جودة البيئة السكنية.
منشورات جامعة الملك سعود – قسم العمارة والتخطيط.

محمد القحطاني. 2024.

العوامل المؤثرة في الاستدامة الاجتماعية والثقافية للإسكان السعودي – مدينة الرياض حالة دراسية.
مجلة دراسات العمران والبيئة.

رائف مالك وحسام قدرى. 2025.

مؤشرات جودة الحياة من منظور معماري – دراسة حالة في المدينة المنورة.
مجلة العمارة والتخطيط – المجلد 37، العدد 2.

عبدالصمد عفاصي. 2025.

تطبيق مبادئ التشييد الرشيق في قطاع الإسكان السعودي نحو رؤية 2030.
مجلة إدارة الهندسة والإنشاء – الجامعة السعودية الإلكترونية.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان 2016 - 2025.
تقارير برنامج سكني، تقارير التمكين السكني، تقارير مبادرات التطوير العقاري.

صندوق التنمية العقارية 2017-2025.
التقارير السنوية – تقارير القروض المدعومة – تقارير نسب التملك.

الشركة الوطنية للإسكان 2019-2025
تقارير المشاريع – تقارير المعروض السكني.

روشن 2020-2025 .
تقارير التطوير – دراسات الأحياء السكنية – البيانات الرسمية.

المراجع الأجنبية

Alhajri, M.F. (2024).
Transformation of the Saudi Housing Sector through an Enabling Approach.
Land Journal.

Alqahtany, A.; Alshammari, M. (2025).
Housing Policies Delivery and Challenges under Saudi Vision 2030.
Civil Engineering and Architecture Journal.

GazzeH, K. (2025).
Mapping and Benchmarking Housing Affordability in Saudi Arabia.
International Journal of Housing Markets and Analysis.

Murshed, Z.H.M.M. (2024).
Low-Density Multifamily Housing as Effective Housing Supply in Saudi Arabia.
Journal of Architecture and Planning.

Alshamsi, S.M.; Jung, C. (2025).
Towards Sustainable Saudi Housing: Balancing Modernity and Tradition.
Future Cities and Environment.

Zamel, W. (2024).
A Conceptual Framework for Sustainable Cooperative Housing in Saudi Arabia.
Sustainability Journal.

Ronald, Richard (2024).
Housing Inequality and Homeownership Decline in Post-Crisis Britain.
Housing Studies.

Quigley, John (2023).
Structural Failure of Affordable Housing Policies in the United States.
Journal of Urban Economics.

Kobayashi, Masahiro (2024).
Urban Housing Pressure and Spatial Inequality in Tokyo.
International Journal of Housing Policy.

Grommé, Anna (2025).
Affordable Housing Shortages in the Netherlands Post-2020.
European Journal of Urban Affairs.

Sigler, Thomas (2023).
The Housing Crisis in Australia: Supply Constraints and Market Distortions.
Housing Theory and Society.

Martín, Carlos (2024).
Post-Pandemic Housing Instability in Spain.
Cities Journal.

Jancic, Andrej (2023).
Housing Affordability and Young Households in Slovenia.
Housing Finance International.

<https://www.cspub-fce-submission.org/index.php/fce/article/view/67>

<https://rega.gov.sa/%D8%A7%D9%84%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%86%D9%88%D9%8A%D8%A9>

https://www.vision2030.gov.sa/media/fehl0hxx/housing_program_annual_report_2024_ar.pdf

https://ruh-s3.blualt.com/nhcsa/uploads/%D9%85%D8%AE%D8%AA%D8%B5%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%82%D8%B1%D9%8A%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%86%D9%88%D9%8A%2002%20_0.pdf