

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

إعداد الطالب/

عبدالمحسن منصور محسن ابوثنتين

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد حسن

د.فايز جراد

العام الدراسي: 2026

4.....	مقدمة:
5.....	مشكلة الدراسة
5.....	أهداف الدراسة
.....	الهدف الرئيسي
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	أسئلة الدراسة
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	السؤال الرئيسي
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	الأسئلة الفرعية
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	فروض الدراسة
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	الفرض الرئيسي
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	الفروض الفرعية
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	أهمية الدراسة
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	أولاً: الأهمية العلمية (النظرية)
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	ثانياً: الأهمية العملية (التطبيقية)
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
6.....	الدراسات السابقة:
.....	المحور الأول: الدراسات السابقة المتعلقة بالمتغير المستقل (جودة التدريب البيعي) وعلاقته
.....	بمتغيرات أخرى
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	أولاً: الدراسات العربية
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	ثانياً: الدراسات الأجنبية
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	المحور الثاني: الدراسات السابقة المتعلقة بالمتغير التابع (معدل التحويل في التسويق الهاتفي)
.....	وعلاقته بمتغيرات أخرى
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
.....	أولاً: الدراسات العربية
.....	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.

ثانياً: الدراسات الأجنبية	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
ثانياً: أوجه الاختلاف	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
المنطلقات النظرية للدراسة:	19
أولاً: الإطار المفاهيمي لجودة التدريب البيعي	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
ثانياً: الإطار المفاهيمي لمعدل التحويل في التسويق الهاتفي ..	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
ثالثاً: العلاقة النظرية بين المتغيرين	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
المنهجية وطرق البحث:	22
مجتمع وعينة الدراسة	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
مصادر جمع البيانات	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
أداة الدراسة (الاستبانة)	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
الأساليب الإحصائية المستخدمة	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
حدود الدراسة	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
المراجع:	22
المراجع العربية:	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
المراجع العربية	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
المراجع الأجنبية	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.

مقدمة:

تُعَدّ 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 التحدّيات 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 التدخّلات 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 التدخّلات حين تُنفَّذ 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، أكّدت 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 تُولّد 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 التنقّل الطويل نحو أطراف المدينة. (Zhao et al., 2024)

كما أنّ بناء مؤشرات كمّية تربط بين خصائص البيئة الحضرية والقيمة العقارية يُتيح لصانعي القرار أدوات موضوعية لتحديد أولويات التدخّل وتقدير المنافع المتوقّعة، وهو ما أكّده 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 والمطوّرين العقاريين في توجيه التدخّلات التجديدية نحو الأحياء الأكثر حاجةً والأعلى جدوى .

مشكلة الدراسة

تشهد مدينة الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر تجمّع 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 التوسّع الأفقي غير المنضبط عن نشوء تباين حادّ بين ضواحٍ حديثة مترامية الأطراف تستأثر بالاستثمارات العقارية والخدمات المتطورة، وأحياء داخلية قديمة ظلّت تعاني تراجعاً مطّرداً في جودة نسيجها العمراني وبنيتها التحتية على الرغم من تمتّعها بموقع مركزي استراتيجي واكتمال شبكة خدماتها الأساسية. وتكشف الدراسات الحديثة أنّ أحياءً مثل الشميسي، وسلام، ومنفوحة، وأم سليم، وعتيقة، باتت تضمّ نسبة مرتفعة من المباني التي مضى على إنشائها أكثر من ثلاثة عقود، وهي مبانٍ تعاني من تقادم الهياكل الإنشائية وتدنيّ كفاءة الطاقة وضيق الشوارع وشحّ المواقع وغياب الفراغات العامة، ممّا أدّى 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 أنّ مراكز المدن السعودية عانت خلال العقود الثلاثة الماضية من تدهور عمراني ممنهج ناجم عن تفضيل التوسّع العقاري على حساب استغلال الفراغات الداخلية، مما غير النسيج الاجتماعي لقلب المدينة. كما أظهرت دراسة ميدانية حديثة أُجريت على مئة وثمانين مطوّراً 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 الجوهرى 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؟

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.

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 ؟

ثالثاً: 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 ($\alpha \leq 0.05$) للشراكة بين القطاعين العام والخاص على تعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية في الأحياء السكنية القديمة بمدينة الرياض.

رابعاً: أهمية الدراسة

الأهمية العلمية (النظرية)

تُساهم 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 متقاربة.

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، مما 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)

تقدم الدراسة نتائج كمية قابلة للاستخدام المباشر من قبل 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 للمطوّرين 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)، مما يُساعد الأمانات والبلديات على ترتيب أولويات التدخل بحيث يشعر المواطنون بتحسّن ملموس وسريع في بيئتهم المعيشية.

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 التكيفي، 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 تسهم في الحفاظ على الهوية المعمارية وتعزيز الارتباط بالمكان، بينما يسهم إعادة الاستخدام التكيفي 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 استجابةً 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 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 تحقق 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 واحدة لتحقيق عائد اقتصادي مستدام. وأوصت الدراسة بتبني نموذج شراكة بين القطاعين العام والخاص لتمويل مشاريع إعادة التأهيل وضمان استدامتها.

دراسة السليم والنامل: (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.

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 هيكلية وطاقوي يستدعي التدخل. وأوصت الدراسة بتبني إطار منهجي مُبسَّط وقابل للتكرار يُساعد الإدارات المحلية في ترشيد وتحديد أولويات مواقع التجديد العمراني.

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.

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 الإنترنت 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.

Martos & Vitásek (2024): "Risk Analysis in Building Renovations: دراسة 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.

Cordeiro, Ferreira, Younas, & Pérez-Gladish (2024): "Enhanced دراسة 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 المستدير 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 تقييماً 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 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.

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 قُرب الخدمات وجودة المساحات الخضراء يُشكلان عوامل محورية في تحديد مستوى جودة الحياة. وأوصت الدراسة بضرورة اعتماد مؤشرات قياس مُوحدة لجودة الحياة الحضرية في مراحل التخطيط المبكرة.

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.

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.

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

هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير التجديد العمراني مقارنةً 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 صُنّاع القرار بإعطاء الأولوية للتخطيط الحضري المستدام والتكامل البيئي باعتبارهما ضرورة وليساً ترفاً.

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 لصُناع القرار في إعادة توازن السياسات الضريبية والتخطيطية.

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، والبُعد 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 يُحدث أثراً إيجابياً وملحوظاً على أسعار المساكن المحيطة، وأن هذا الأثر يتفاوت حسب نوع المشروع والمسافة الزمنية من تنفيذه. وأوصت الدراسة صُناع السياسات بمراعاة التأثيرات التصنيفية والزمنية المختلفة عند تصميم سياسات التجديد العمراني.

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

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور الاستثمار العقاري الصحي بأبعاده (حجم الاستثمار، وهيكّل 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 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.

الفجوة البحثية.

تتفق الدراسة الحالية مع مجمل الدراسات السابقة العربية والأجنبية في عدد من المنطلقات الجوهرية، إذ تُشاطرنا التأكيد على أن إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة يُمثّل ضرورة عمرانية واقتصادية لمواجهة التدهور الحضري المتراكم في قلب المدن، وهو ما أكّده 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) و Chen et al. (2022) و Cordeiro et al. (2024) في تبني مقارنة متعددة الأبعاد لعملية التجديد تتجاوز البُعد المادي الإنشائي لتشمل التخطيط والبنية التحتية والشاركة المؤسسية، وتتسق كذلك مع دراسات Karanikolas et al. (2024) و Carbonara et al. (2021) و Wu et al. (2024) في إثبات العلاقة الإيجابية بين التجديد العمراني وارتفاع القيم العقارية وتحسّن

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 أنّ الدراسة الحالية تختلف عن الدراسات السابقة في جوانب متعددة تُشكّل 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 ركّزت 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 ركّزت على بُعد واحد من أبعاد التطوير دون غيره. كذلك تختلف الدراسة في مجتمعها المستهدف الذي يجمع بين ثلاث فئات متخصصة هي المهندسون والمطوِّرون العقاريون ومختصو التخطيط الحضري، ممّا يوفّر رؤية ثلاثية الأبعاد أكثر شمولاً مقارنةً بالدراسات التي اقتصرَت على فئة واحدة كالمطوِّرين فقط في دراسة الزامل وزميله المنشورة عام 2024 أو السكان فقط في دراسات جودة الحياة.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تتطلق 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 شكّلت

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 عرّفه Roberts و Sykes 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 مركزيتين 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 تتّسع هذه الفجوة بدرجة كافية يُصبح التدخّل التطويري مُجزيّاً 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.

والى 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 تضافر 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)

إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة: (Old Residential Housing Redevelopment) يُقصد بها في هذه الدراسة مجموعة التدخّلات المخطّطة والمنظّمة 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 بأنّه تطوير وتحديث الشبكات الأساسية في الأحياء القديمة بما يشمل شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات والطرق، إضافةً 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 بأنّها 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 المطوّرين 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 المُؤلّدة، ومعدلات الإشغال في الوحدات السكنية والتجارية. (Karanikolas et al., 2024).

جودة الحياة الحضرية (Urban Quality of Life): تُعرّف بأنّها 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 التنقّل 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 أُنشئت 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).

المنهجية وطرق البحث:

ستتبنّى 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 كميّة قابلة للتعميم. وسيُستخدم أسلوب المسح الميداني بالاستبانة بوصفه الأداة الرئيسية لجمع البيانات الأولية من أفراد عيّنة الدراسة.

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

مجتمع الدراسة وعيّنته

سيكوّن 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، والمطوّرين العقاريين المرخّصين من الهيئة العامة للعقار والمسجّلين في منطقة الرياض والبالغ عددهم نحو (450) مطوّراً، 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 عيّنة الدراسة بأسلوب العيّنة الطبقيّة العشوائية التناسبية لضمان تمثيل الفئات الثلاث بنسبها الحقيقية في المجتمع، وسيُحدّد حجم العيّنة وفقاً لجدول (Krejcie & Morgan, 1970) بحيث يبلغ (278) مفردة عند مستوى ثقة (95%) وهامش خطأ (5%). وسيُضاف (10%) احتياطياً لتعويض الفاقد المتوقّع في الاستبانة غير المكتملة أو غير المُعادة، ليصبح العدد المستهدف للتوزيع (306) استبانة، تُوزّع بواقع (98) استبانة للمهندسين، و(138) للمطوّرين العقاريين، و(70) للمختصين في التخطيط الحضري.

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 عيّنة 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.

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 مجتمعةً مدى تحقّق 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.

الأساليب الإحصائية المستخدمة

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

أساليب التحقق من جودة الأداة: سيستخدم معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) لقياس ثبات الاستبانة وأبعادها، وسيستخدم معامل ارتباط بيرسون لقياس صدق الاتساق الداخلي بين كل فقرة والبعد الذي تنتمي إليه وبين كل بُعد والدرجة الكلية.

أساليب التحليل الوصفي: ستُحسب التكرارات والنسب المئوية لوصف خصائص عينة الدراسة، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لتحديد اتجاهات الاستجابة والأهمية النسبية لكل فقرة وبُعد.

أساليب التحليل الاستدلالي: سيستخدم تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لاختبار أثر أبعاد المتغير المستقل مجتمعةً 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.

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: ستُطبَّق 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: ستُجرى 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، والمطوّرين العقاريين المرخّصين في منطقة الرياض، والمختصين في إدارات التخطيط الحضري بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

المراجع:

أ - الدراسات العربية

- ❖ 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-<https://www.ijrsp.com/volume/issue-73/9/1>، 22-
- ❖ 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-<https://doi.org/10.53796/hnsj4364>، 841.
- ❖ الكركي. (2022). إدارة الموارد البشرية وتعزيز التطوير التنظيمي للبلديات. *مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية HNSJ*، (12)، 3، 1-<https://www.hnjournal.net>، 18-
- ❖ معمري، حسين. (2022). واقع إدارة التغيير التنظيمي وأثرها على أداء المؤسسة الاقتصادية. قاعدة المنظومة Mandumah - ، السجل رقم 1239365 .
<https://search.mandumah.com/Record/1239365>
- ❖ استراتيجيات إدارة التغيير كمدخل للتميز المؤسسي. (2023). *المجلة الجزائرية للمجلات العلمية ASJP*، 1/2776321-<https://asjp.cerist.dz/en/article/2776321>، 20-
- ❖ الجوهر، لمى سعد. (2024). تحسين كفاءة الخدمات الحكومية من خلال الابتكار. *المجلة الدولية للبحوث العلمي*، (9)، 3، 1-15.
<https://ijsr.vsrp.co.uk/2024/09/enhancing-the-efficiency-of-government-services-through-innovation/>
- ❖ 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*، 1-35.
<https://journals.su.edu.ye/index.php/jhs/article/view/1721>

- ❖ 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>
- ❖ 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>
- ❖ 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>
- ❖ 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
- ❖ 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>
- ❖ 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>

- ❖ 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>
- ❖ 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>

Mid Ocean University

College of Management

Department of business 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

Abdulmohsen Mansour Mohsen Abu Thnten

Supervision:

Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan

Dr. Fayez Jarad

1447-2026