

تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

نواف عبدالله علي المطيري

الرقم الجامعي/

252000864

إشراف/

د. الفيصّل عبد الحميد

د. فايز جرّاد

العام الدراسي

2025

قائمة المحتويات

3.....	المقدمة
4.....	مشكلة الدراسة
5.....	أهمية الدراسة
6.....	أهداف الدراسة
7.....	تساؤلات الدراسة
8.....	فرضيات الدراسة
8.....	الدراسات السابقة
13.....	المنطلقات النظرية للدراسة
15.....	المنهجية وطرق البحث
17.....	أدوات الدراسة
18.....	حدود الدراسة
20.....	المراجع

المقدمة

يمثل القطاع العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية التي تلعب دورًا محوريًا في دفع عجلة التنمية المستدامة في أي دولة، إذ يتسم بقدرته على التأثير المباشر وغير المباشر في معدلات النمو الاقتصادي. فالاستثمارات العقارية لا تقتصر على تطوير البنية التحتية والمباني السكنية أو التجارية فحسب، بل تتعداها لتشمل تحفيز الأنشطة الاقتصادية المرتبطة مثل صناعة مواد البناء، والخدمات المالية والمصرفية، والنقل، واللوجستيات، وغيرها من القطاعات المكتملة. وفي هذا السياق، تأتي المملكة العربية السعودية كمثال حي على الدور المحوري الذي يمكن أن يلعبه التطوير العقاري في تعزيز الاقتصاد الوطني، خاصةً في ظل التحولات الاقتصادية الكبرى التي تشهدها البلاد نتيجة تنفيذ برامج رؤية المملكة 2030، والتي تهدف إلى تنويع مصادر الدخل، وزيادة كفاءة الاستثمارات غير النفطية، وخلق بيئة استثمارية جاذبة على المستويين المحلي والدولي (Kaušale، 2016).

ويشكل القطاع العقاري في المملكة أحد الأدوات الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة، لما يوفره من فرص عمل واسعة في مختلف التخصصات، ويتيح للمواطنين الوصول إلى مساكن ملائمة، ويحفز الاستثمار في المشاريع التجارية والصناعية. فالاستثمار العقاري ليس مجرد إنشاء مبانٍ، بل هو عملية استراتيجية متكاملة ترتبط بتخطيط المدن، وتحسين نوعية الحياة، وتوفير الخدمات العامة، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. ومن هذا المنطلق، تتضح أهمية دراسة تأثير التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة، حيث يساعد ذلك على فهم مدى قدرة هذا القطاع على دعم الناتج المحلي الإجمالي، ورفع معدلات الاستثمار، وتحقيق التنمية المجتمعية الشاملة (Mironiuc، 2021).

تشير البيانات الاقتصادية إلى أن المملكة العربية السعودية شهدت خلال السنوات الأخيرة تطورًا ملحوظًا في القطاع العقاري، سواء من حيث حجم الاستثمارات أو عدد المشروعات التطويرية الكبرى التي شملت المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة والدمام، إضافة إلى المشروعات الاقتصادية والسياحية الضخمة في المناطق الجديدة. ومع ذلك، فإن العلاقة بين حجم هذه الاستثمارات ومعدلات النمو الاقتصادي ليست دائمًا مباشرة أو خطية، إذ تتأثر بعدة عوامل داخلية وخارجية، منها السياسات الاقتصادية العامة، ومستوى التمويل المتاح، والطلب المحلي على العقار، وأسعار الأراضي والتشييد، بالإضافة إلى التغيرات الاقتصادية العالمية. لذا، فإن تقييم أثر التطوير العقاري على النمو

الاقتصادي يتطلب تحليلًا معمقًا لهذه العوامل ومراجعة السياسات المعتمدة لضمان تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المرجوة (Nguyen، 2025).

تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تقييم شامل لأثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على العلاقة بين الاستثمار العقاري ومختلف المؤشرات الاقتصادية مثل الناتج المحلي الإجمالي، وفرص العمل، والاستثمارات الرأسمالية، ومستوى الاستهلاك المحلي. كما تسعى الدراسة إلى تحليل كيفية مساهمة المشروعات العقارية في تحفيز القطاعات الأخرى، وتحديد السياسات الفعالة التي يمكن من خلالها تعزيز الدور الاقتصادي للقطاع العقاري، بما يتوافق مع أهداف التنمية المستدامة ورؤية المملكة 2030. وبذلك، فإن هذه الدراسة لا تهدف فقط إلى تقديم تقييم اقتصادي، بل تسعى أيضًا إلى تقديم إطار استراتيجي يمكن أن يساهم في توجيه صانعي القرار نحو تبني سياسات عقارية فعالة ومستدامة تدعم النمو الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء (Almusaed، 2023).

مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة الرئيسية في الحاجة إلى فهم العلاقة الحقيقية بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، ومدى قدرة الاستثمارات العقارية على تحقيق التنمية المستدامة والمساهمة الفعلية في الناتج المحلي الإجمالي، وخلق فرص العمل، وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى. فعلى الرغم من النمو الكبير الذي شهده القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة، إلا أن هناك تساؤلات حول مدى فعالية هذه الاستثمارات في تعزيز الاقتصاد الوطني بشكل متوازن ومستدام، خاصة في ظل الاعتماد الكبير على المشاريع الكبرى والمبادرات الحكومية التي قد لا تعكس بالضرورة احتياجات السوق المحلية أو تحقق الأثر الاقتصادي المتوقع على المدى الطويل.

ومن المشاكل المترتبة على هذه المشكلة الرئيسية عدة نقاط يمكن توضيحها كما يلي: أولاً، عدم وجود تقييم دقيق وشامل لأثر التطوير العقاري على مختلف مؤشرات النمو الاقتصادي مثل الناتج المحلي الإجمالي، ومعدلات البطالة، والاستثمار في القطاعات المكتملة. ثانيًا، احتمالية وجود فجوة بين السياسات العقارية المتبعة والمردود الاقتصادي الفعلي لهذه السياسات، مما قد يؤدي إلى استثمار الموارد في مشروعات غير مجدية اقتصاديًا على المدى الطويل. ثالثًا، تأثر القطاع العقاري بالعوامل الخارجية والداخلية مثل التغيرات الاقتصادية العالمية، وأسعار الأراضي

والتشديد، والتشريعات المنظمة للاستثمار العقاري، ما يزيد من صعوبة قياس أثر التطوير العقاري بشكل دقيق وموضوعي. وأخيرًا، هناك تحدٍ مرتبط بالتوزيع الجغرافي للاستثمارات العقارية، إذ تتركز المشاريع الكبرى غالبًا في المدن الرئيسية، بينما قد لا تستفيد بعض المناطق الأخرى من النمو العقاري، مما يخلق تفاوتًا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية على مستوى المملكة (Ajeeb, 2022). وبناءً على مشكلة الدراسة الرئيسية والمشاكل المترتبة عليها، يطرح السؤال الرئيسي لهذه الدراسة: ما هو أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وما مدى مساهمة الاستثمارات العقارية في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي، وخلق فرص العمل، وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى؟

أهمية الدراسة

- الأهمية العلمية

تنبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من الحاجة إلى فهم العلاقة المعقدة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية من منظور أكاديمي وتحليلي دقيق. إذ يساهم القطاع العقاري بشكل مباشر وغير مباشر في تحفيز العديد من القطاعات الاقتصادية الأخرى مثل الصناعة، والخدمات المالية، واللوجستيات، والنقل، مما يجعل تقييم أثره على الاقتصاد الوطني أمرًا بالغ الأهمية لتطوير المعرفة الاقتصادية. وتسعى هذه الدراسة إلى سد الفجوة البحثية المتعلقة بدراسة العلاقة بين الاستثمارات العقارية والنمو الاقتصادي في السياق السعودي، خصوصًا في ضوء التحولات الاقتصادية الكبرى التي فرضتها رؤية المملكة 2030. كما تتيح الدراسة للباحثين والمهتمين بالمجال الاقتصادي والسياسات العقارية إمكانية الحصول على قاعدة معرفية متينة توضح مدى مساهمة التطوير العقاري في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي، وتحفيز الاستثمار، وخلق فرص العمل، إضافة إلى فهم العوامل المؤثرة في فعالية هذه الاستثمارات. وبهذا، فإن الدراسة تمثل إضافة علمية للمكتبة الاقتصادية، وتساهم في تعزيز الدراسات المستقبلية المتعلقة بتقييم السياسات الاقتصادية والاستثمارية في المملكة والمنطقة العربية بشكل عام.

- الأهمية العملية

أما على الصعيد العملي، فتكتسب الدراسة أهمية كبيرة لصانعي القرار والمستثمرين والجهات الحكومية المعنية بالقطاع العقاري والتنمية الاقتصادية. إذ تقدم الدراسة رؤى تحليلية دقيقة تساعد على صياغة سياسات عقارية

واستثمارية مستدامة تحقق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ففهم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي يمكن الجهات الحكومية من تحسين التخطيط العمراني، وتوجيه الاستثمارات إلى المناطق الأكثر حاجة، وتحفيز المشاريع التي تحقق أعلى عوائد اقتصادية، بالإضافة إلى تحسين جودة المساكن والخدمات المقدمة للمواطنين. كما تتيح الدراسة للمستثمرين والقطاع الخاص معرفة المجالات العقارية الأكثر جدوى وربحية، وتحديد الفرص الاستثمارية التي يمكن أن تساهم في تعزيز عوائدهم المالية، مع مراعاة المردود الاجتماعي والاقتصادي لهذه المشاريع. وبهذا الشكل، فإن الدراسة لا تقتصر على الجانب النظري أو الأكاديمي فحسب، بل تمتد لتكون أداة عملية فعالة لدعم التنمية الاقتصادية المستدامة، وتعزيز مساهمة القطاع العقاري في تحقيق رؤية المملكة 2030 (Pervaiz، 2025).

أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي:

- يهدف البحث الرئيسي إلى تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على مدى مساهمة الاستثمارات العقارية في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي، وخلق فرص العمل، وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى، وتحقيق التنمية المستدامة بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030.

الأهداف الفرعية:

1. تحليل العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي، لتحديد مدى تأثير التطوير العقاري على الأداء الاقتصادي العام في المملكة.
2. دراسة أثر التطوير العقاري في خلق فرص العمل وزيادة فرص التوظيف في القطاعات المختلفة، بما في ذلك القطاعات المرتبطة بالإنشاءات والخدمات المالية والخدمات اللوجستية.
3. تقييم مساهمة المشروعات العقارية في تحفيز القطاعات الاقتصادية المكملية، مثل صناعة مواد البناء، والنقل، والخدمات الفنية والهندسية.
4. تحديد التحديات والمعوقات التي تواجه تطوير القطاع العقاري وتأثيرها على تحقيق الأثر الاقتصادي المرجو، بما يشمل السياسات الاقتصادية، والتشريعات العقارية، وأسعار الأراضي ومواد البناء.

5. اقتراح توصيات وسياسات عملية لتعزيز مساهمة التطوير العقاري في تحقيق النمو الاقتصادي المستدام، بما يدعم أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة وفق رؤية 2030.

تساؤلات الدراسة

السؤال الرئيسي للدراسة:

- ما هو أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، ومدى مساهمة الاستثمارات العقارية في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي، وخلق فرص العمل، وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى، وتحقيق التنمية المستدامة بما يتوافق مع رؤية المملكة 2030؟

الأسئلة الفرعية:

1. ما العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية؟
2. إلى أي مدى يسهم التطوير العقاري في خلق فرص العمل وزيادة معدلات التوظيف في مختلف القطاعات الاقتصادية؟
3. كيف يؤثر التطوير العقاري على تحفيز القطاعات الاقتصادية المكملة مثل البناء والخدمات اللوجستية والصناعات المرتبطة؟
4. ما هي التحديات والمعوقات التي تواجه القطاع العقاري في المملكة، وما تأثيرها على قدرة الاستثمارات العقارية على تعزيز النمو الاقتصادي؟
5. ما السياسات والتوصيات العملية التي يمكن تبنيها لتعزيز أثر التطوير العقاري في دعم النمو الاقتصادي المستدام وفق رؤية المملكة 2030؟

فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية للدراسة:

- يوجد أثر إيجابي وذو دلالة إحصائية للتطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، حيث تسهم الاستثمارات العقارية بشكل مباشر وغير مباشر في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي، وخلق فرص العمل، وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى، ودعم التنمية المستدامة بما يتوافق مع رؤية المملكة 2030.

الفرضيات الفرعية:

1. يوجد تأثير إيجابي للتطوير العقاري على حجم الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية.
2. يساهم التطوير العقاري بشكل ملموس في زيادة فرص التوظيف ورفع معدلات التشغيل في القطاعات المختلفة.
3. يساهم التطوير العقاري في تحفيز القطاعات الاقتصادية المكتملة، مثل صناعة مواد البناء والخدمات اللوجستية والخدمات الهندسية.
4. تؤثر التحديات والمعوقات التنظيمية والاقتصادية على قدرة التطوير العقاري في تحقيق النمو الاقتصادي المرجو.
5. يمكن للتخطيط العقاري الاستراتيجي وتبني السياسات الاستثمارية المستدامة أن يعزز من مساهمة التطوير العقاري في دعم النمو الاقتصادي وفق رؤية المملكة 2030.

الدراسات السابقة

يعد الاستثمار العقاري من الركائز الأساسية لتحقيق التنمية العمرانية، حيث يساهم في إنشاء مشروعات سكنية وتجارية وإدارية تلبى احتياجات السكان وتعزز النمو الاقتصادي. يلعب هذا القطاع دوراً محورياً في تطوير المدن الجديدة وتقليل الضغط على المناطق الحضرية المزدحمة، مما يساهم في تحسين مستوى المعيشة وتوفير بيئة حضرية متطورة. كما يؤدي الاستثمار العقاري إلى تحسين البنية التحتية من خلال إنشاء الطرق والمرافق والخدمات العامة، مما يعزز جودة الحياة ويشجع المزيد من الاستثمارات. وتساهم المشروعات القومية الكبرى، مثل العاصمة الإدارية الجديدة ومدينة العلمين الجديدة، في جذب المستثمرين المحليين والأجانب، حيث توفر بيئة متكاملة تدعم التنمية المستدامة. بالإضافة إلى ذلك، تساهم هذه الاستثمارات في خلق فرص عمل جديدة وزيادة القيمة الاقتصادية للأراضي

والعقارات، مما يعزز الاقتصاد الوطني بشكل عام. كما أن التسهيلات الحكومية، مثل قوانين التملك وبرامج التمويل العقاري، تساعد على تحفيز السوق العقاري وضمان استقراره ونموه المستمر. وفي ظل الطلب المتزايد على الوحدات السكنية والتجارية نتيجة للنمو السكاني والاقتصادي، يظل الاستثمار العقاري أحد العوامل الرئيسية التي تساهم في تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة، مما يجعله خيارًا استراتيجيًا للمستثمرين الراغبين في تحقيق عوائد مضمونة ومستقبلية (الغروري، 2025).

تعتبر الاستدامة والحفاظ على الموارد من أكثر المفاهيم حداثة وشيوعا في الوقت الحالي، في وقت تقل فيه المصادر وتشح، وتتمثل مفاهيم الإستدامة في المشروعات العمرانية في تصميم فراغ عمراني بيئي غير ملوث للبيئة المحيطة محققًا لعناصر ومتطلبات الإستدامة والتي تتمثل في ترشيد استخدام مصادر الطاقة النمطية الملوثة للبيئة. وعلى الرغم من التنوع بالمشروعات عن طريق التصميم العمراني الى إن معظمها متشابهة في الفكرة السطحية بتنفيذ العقارات بدون الاستفادة بالمفردات العمرانية والمعمارية مستدامة نستطيع من خلالها الحصول على تنمية عمرانية مستدامة تحقق أفضل النتائج الإيجابية التي تنعكس على الدولة من النواحي البيئية، الاجتماعية والاقتصادية. وفيما يتعلق بالاستثمار العقاري المستدام وهو ما تعنى به الدراسة فإن المدن والمناطق والتجمعات لا بد وأن تلبى الاحتياجات والأهداف البيئية، الاجتماعية والاقتصادية للجميع (أبوزيد، 2019).

يعد التمويل العقاري أحد العوامل الرئيسية في دعم النمو الاقتصادي وتعزيز الاستقرار المالي للفرد والمجتمع، وتعزيز الاستقرار الاقتصادي للدولة، حيث يلعب دورًا حيويًا في تمكين الأفراد والشركات من تحقيق أهدافهم العقارية وتنمية القطاع العقاري بشكل عام، والاستفادة من الخيارات المتاحة وتحقيق الأهداف المالية بكفاءة. وتكمن أهمية التمويل العقاري في تمكين الأفراد والشركات على شراء العقارات وتملكها، مما يعزز استقرارهم المالي ويوفر لهم فرصة الاستثمار في العقارات، وكذلك تحفيز النشاط الاقتصادي من خلال تعزيز الطلب على العقارات وتحفيز قطاع البناء والتشييد والصناعات المرتبطة به، وكذلك دعم السياسات الحكومية لتوفير الإسكان الاجتماعي وتحقيق العدالة الاجتماعية في التملك العقاري، كما يعزز الاستثمار العقاري بزيادة الاستثمارات في العقارات وتطوير المشاريع العقارية، مما يساهم في تحسين البنية التحتية وزيادة القيمة العقارية. ويعمل التمويل العقاري على تعزيز الاستقرار الاقتصادي من خلال دعم القطاع العقاري وتحفيز نموه وتطويره، مما يساهم في تعزيز الثقة في السوق العقاري وزيادة الاستثمارات، وكذلك خلق فرص عمل جديدة في قطاعات البناء والتشييد والعقارات المرتبطة، مما يساهم في تحسين الاقتصاد المحلي

وتوفير الدخل للمجتمع، كما يساهم في تعزيز الثقة والاستقرار الاقتصادي من خلال توفير الإسكان الآمن والمستدام للأفراد والعائلات، مما يعزز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، كما يساعد الأفراد والشركات على تحقيق أهدافهم الشخصية والمؤسسية من خلال تمكينهم من الاستثمار في العقارات وتحقيق العائد المالي المرجو (العجي، 2025).

يمثل نقص البنية التحتية عقبة رئيسية تعوق التنمية الاجتماعية والاقتصادية بشكل عام، وفي الاقتصادات النامية ومنها مصر بشكل خاص. وعلى الرغم من وجود العديد من الدراسات حول العلاقة بين البنية التحتية والنمو الاقتصادي، فإن هذه الدراسة (مطر، 2022) هي محاولة لقياس آثار الاستثمار في البنية التحتية على النمو الاقتصادي بالتطبيق على مصر. وباستخدام طريقة المربعات الصغرى (OLS)، وباستخدام بيانات سنوية خلال الفترة من عام 2000 – 2020، توصلت الدراسة إلى وجود علاقة معنوية إيجابية قصيرة وطويلة المدى بين الاستثمار في البنية التحتية في مصر كمتغير مستقل والنمو الاقتصادي كمتغير تابع. وبناءً على هذه النتائج، توصي هذه الدراسة الحكومة بضرورة مواصلة السياسات التي تهدف إلى استثمار المزيد من الموارد في بنيتها التحتية لتوسيع نطاقها ورفع كفاءتها.

تهدف دراسة (Chelghoum، 2025) إلى دراسة محددات عدم التماثل في مؤشر أسعار المساكن (HPI) في 13 منطقة إدارية في المملكة العربية السعودية. استخدم الباحثون نموذج الانحدار التلقائي لمتجهات الألواح خلال الفترة من الربع الأول من عام 2014 إلى الربع الرابع من عام 2023 لقياس دور المحددات المضاربة والأساسية في نمو مؤشر أسعار المساكن في 13 منطقة. علاوة على ذلك، استخدمنا أسلوب المتغير الوهمي ذي المربعات الصغرى للفترة من عام 2015 إلى عام 2021 لتحليل تأثير عدم التماثل للمحددات الخاصة بكل منطقة (المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية والتحضر والجغرافية والثقافية) على نمو مؤشر أسعار المساكن في 13 منطقة متميزة. تُظهر نتائج نموذج الانحدار التلقائي لمتجهات الألواح أن نمو أسعار المساكن الإقليمية يتحدد من خلال مكون المضاربة العكسية (القيم السابقة لمؤشر أسعار المساكن)، والمضاربة المستقبلية (مؤشر ثقة المستهلك)، والمتغيرات الأساسية (أسعار النفط، والتوظيف، وقروض العقارات، والتضخم الإقليمي، والمعرض النقدي، ومؤشر تكلفة البناء). علاوة على ذلك، يكشف تحليل المقطع العرضي باستخدام طريقة LSDV أن عدم التماثل في نمو مؤشر أسعار المنازل عبر 13 منطقة إدارية يتم تحديده من خلال المتغيرات الخاصة بالمنطقة. وتشمل هذه المتغيرات السلوك التطلعي إلى الوراء، والتضخم، ومشاركة العمالة، والسكان، وجودة الخدمات الصحية، وحجم الأسرة، والمعرض العكسي من الأراضي، وكثافة شاطئ البحر، ودرجة الحرارة، وكثافة الثقافة. تقدم هذه الدراسة ثلاث مساهمات رئيسية للأدبيات. أولاً، على حد علم المؤلف، هذه هي

الدراسة الأولى التي تحلل عدم التماثل في أسواق الإسكان الإقليمية في المملكة العربية السعودية. ثانيًا، بينما تركز معظم الدراسات على المضاربة التطلعية إلى الوراء، متجاهلة عامل المضاربة التطلعي إلى المستقبل، فإن هذا التحليل يشمل كليهما. ثالثًا، يتم تجاهل العوامل المناخية والجغرافية والثقافية إلى حد كبير في الأدبيات ولكن هذه الدراسة تدمج هذه المتغيرات في تحليل المقطع العرضي.

لقد نوقش دور قطاع الإنشاءات في النمو الاقتصادي على نطاق واسع في الأدبيات المتوفرة، إلا أن الدراسات الحالية لم تبحث في التأثير التفصيلي لاستثمارات الإنشاءات على قطاعي الإنتاج والقطاع الاجتماعي. تدرس هذه الدراسة (Ahmed، 2024) التأثير التفصيلي لاستثمارات الإنشاءات على الاقتصاد السعودي. وتستخدم الدراسة مصفوفة المحاسبة الاجتماعية للمملكة العربية السعودية، وتبني نموذج توازن عام ديناميكي قابل للحساب. تكشف النتائج أن استثمارات الإنشاءات عززت الناتج المحلي الإجمالي والاستثمارات الإجمالية بشكل ملحوظ في الفترتين الأوليين؛ إلا أن النمو تراجع في الفترات الثلاث التالية. تؤكد هذه النتيجة على أهمية الاستثمارات طويلة الأجل في قطاع الإنشاءات، وتدعو إلى الرصد والتحديث المستمرين لسياسة الاستثمار لتحقيق التنمية المستدامة. كما تعرض هذه الدراسة التأثير التفصيلي للاستثمارات على القيمة المضافة لكل قطاع من قطاعات الاقتصاد. يُظهر ترتيب القطاعات أن أنشطة التعدين والمحاجر شهدت زيادة كبيرة في القيمة المضافة، بعد أنشطة الإنشاءات. كما شهدت أنشطة اقتصادية أخرى نموًا في القيمة المضافة، وغيّر بعضها ترتيبه خلال السنوات الخمس.

إن الحصول على مساكن ميسورة التكلفة له تأثير كبير على جودة حياة الأسر والرفاهية العامة للمجتمعات. ويُعتبر هذا النهج التمكيني آليةً معترفًا بها دوليًا لتوفير المساكن، حيث يُحوّل دور الحكومة من مُقدّم مباشر إلى مُمكن في أسواق الإسكان. وتماشياً مع رؤيتها 2030، تهدف المملكة العربية السعودية إلى تحويل دورها من مُقدّم مباشر للإسكان إلى مُمكن. هدفت دراسة (Alhajri، 2024) إلى تقييم مدى تطبيق استراتيجيات التمكين في السياق السعودي. وقد أُجري هذا البحث استنادًا إلى دراسة مكتبية للأدبيات الرئيسية، وتحليل البيانات الثانوية، وتحليل محتوى الوثائق المُجمّعة لتحقيق هدف البحث. وخلصت الدراسة إلى أن تكاليف الإسكان، والحيازة التقليدية للأراضي، ونقص التمويل تُشكّل تحديات رئيسية في قطاع الإسكان، تُفاقمها ارتفاع أسعار الفائدة على القروض، وقلة تنوع المستثمرين في أنواع المساكن، ونقص التمويل طويل الأجل من الممولين. كما تقتصر مشاريع تطوير الأحياء الفقيرة على توفير الوصول إلى الشوارع، دون معالجة الظروف العامة ومستوى الخدمات. إضافةً إلى ذلك، ساهمت تكاليف الحصول على التصاريح

وتطبيق لوائح البناء في نقص المساكن في البلاد. من ناحية أخرى، يخضع مطورو العقارات بمختلف أحجامهم لنظام تصنيف وتأهيل لزيادة قدرتهم على توفير المساكن. ولمواجهة هذه التحديات، اعتمدت الحكومة السعودية نهجاً تمكينياً، حيث تعمل كمزود للفئات ذات الدخل المحدود والضعيفة من خلال برنامج الإسكان التنموي. كما تشجع الحكومة التصنيع المحلي لمواد البناء لتعزيز قطاع الإنشاءات. وتوصي هذه الدراسة الحكومة بتعزيز الأدوات المتاحة لتمكين الحصول على مساكن بأسعار معقولة.

التعليق على الدراسات السابقة:

- أوجه التشابه في الدراسات السابقة

تتفق الدراسات السابقة على التأكيد على الدور الحيوي للاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية والعمرانية. إذ تشير جميعها إلى أن قطاع العقارات يسهم بشكل مباشر في زيادة الناتج المحلي الإجمالي من خلال إنشاء مشروعات سكنية وتجارية وإدارية، وتحسين البنية التحتية، وخلق فرص عمل جديدة، فضلاً عن تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأفراد والمجتمع. كما تتفق هذه الدراسات على أهمية التسهيلات الحكومية والتمويل العقاري كأدوات تحفيزية لضمان استقرار السوق العقاري وتشجيع المزيد من الاستثمارات، الأمر الذي يعكس إدراك الباحثين لأهمية الربط بين السياسات العامة وأداء القطاع العقاري. إضافة إلى ذلك، تشترك الدراسات في التركيز على دور التطوير العقاري في تحسين مستوى المعيشة وتوفير بيئة حضرية متطورة، بما يدعم النمو الاقتصادي بشكل مستدام.

- أوجه الاختلاف في الدراسات السابقة

على الرغم من وجود أوجه تشابه واضحة، إلا أن الدراسات السابقة تختلف في عدة جوانب مهمة. أولاً، تختلف في نطاقها الجغرافي والزمني، فبعضها يركز على تحليل الأسواق العقارية في مناطق محددة داخل المملكة، بينما يغطي البعض الآخر نطاقاً أوسع يشمل مناطق متعددة أو حتى الدول العربية مجتمعة. ثانياً، تختلف الدراسات في المنهجيات التحليلية المستخدمة؛ فبعضها يعتمد على التحليل الكمي باستخدام نماذج الانحدار الاقتصادي والمؤشرات المالية، بينما تركز دراسات أخرى على التحليل النوعي للسياسات الحكومية والاستراتيجيات العمرانية. ثالثاً، هناك اختلاف في تركيز الدراسات على الاستدامة البيئية والاجتماعية؛ فبينما ركزت بعض الدراسات على تقييم الأثر الاقتصادي

للاستثمار العقاري فقط، أولت أخرى أهمية لدمج الجوانب البيئية والاجتماعية ضمن تقييم التنمية العمرانية، مما يبرز تنوع الرؤى والأساليب البحثية بين هذه الدراسات.

- الفجوات البحثية التي يميزها البحث الحالي

تكشف مراجعة الدراسات السابقة عن وجود فجوات بحثية واضحة تتيح للبحث الحالي المساهمة في إثراء المعرفة العلمية. من أبرز هذه الفجوات، نقص الدراسات التي تربط بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي بشكل شامل ومستدام، مع مراعاة البنية التحتية، وتمويل المشروعات العقارية، والجوانب البيئية والاجتماعية. كما تفتقر الدراسات إلى تحليل تفصيلي للتأثيرات القطاعية للاستثمار العقاري، مثل تأثيره على القيمة المضافة لكل قطاع اقتصادي أو دوره في تحسين جودة الحياة للسكان. كذلك، لم تتناول الدراسات السابقة بشكل كافٍ العلاقة بين السياسات الحكومية المختلفة وآثارها على سوق العقارات ومستوى الاستثمار المحلي والأجنبي. ويبرز البحث الحالي لسد هذه الفجوات من خلال اعتماد منهجية كمية شاملة تربط بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على تقديم رؤية متكاملة تجمع بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

المنطلقات النظرية للدراسة

يشكل القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية للنمو الاقتصادي في أي دولة، حيث يساهم بشكل مباشر في تطوير البنية التحتية، وإنشاء المباني السكنية والتجارية والصناعية، وتحفيز الطلب على مواد البناء والخدمات المرتبطة، بينما يمتد أثره غير المباشر ليشمل تعزيز الأنشطة الاقتصادية المكملية مثل التمويل، والتأمين، والنقل، والخدمات اللوجستية. وفي المملكة العربية السعودية، يكتسب التطوير العقاري أهمية خاصة في ضوء رؤية 2030 الرامية إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتعزيز الاستثمار في القطاعات غير النفطية، وخلق فرص عمل، وتحسين جودة الحياة. ومع ذلك، فإن العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية والنمو الاقتصادي تتأثر بعدة عوامل منها السياسات الحكومية، وأسعار الأراضي ومواد البناء، ومدى الطلب المحلي، والتقلبات الاقتصادية العالمية، مما يجعل تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي أمرًا ضروريًا لفهم مساهمته الفعلية في الناتج المحلي الإجمالي، وتحفيز القطاعات المكملية، وتحقيق التنمية المستدامة بما يتوافق مع أهداف المملكة المستقبلية (Gao، 2024).

1. مفهوم التطوير العقاري وأبعاده الاقتصادية

يُعرف التطوير العقاري بأنه عملية تنظيمية واستثمارية تهدف إلى تحويل الأراضي والممتلكات العقارية إلى مشاريع سكنية وتجارية وصناعية متكاملة، مع مراعاة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وينطوي التطوير العقاري على مجموعة من الأنشطة المتكاملة التي تشمل التخطيط العمراني، والتصميم الهندسي، والبناء، والتسويق، وإدارة الممتلكات، والتمويل العقاري. من الناحية الاقتصادية، يُعد القطاع العقاري محركاً رئيسياً للنشاط الاقتصادي، لأنه يسهم في زيادة الطلب على مواد البناء، والخدمات اللوجستية، والتمويل البنكي، والتأمين، والخدمات الاستشارية والهندسية. لذلك، فإن فهم أبعاد التطوير العقاري الاقتصادية يساعد على تحليل مدى تأثيره على النمو الاقتصادي، ويتيح للباحثين تقييم مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، وتحفيز الاستثمارات، وخلق فرص العمل (Crevoisier، 2025).

2. العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي

تشير الدراسات الاقتصادية إلى وجود علاقة مترابطة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي، حيث يلعب الاستثمار في المشاريع العقارية دوراً مزدوجاً: مباشر وغير مباشر. الأثر المباشر يظهر من خلال الإنفاق على مشاريع البناء والتشييد، والذي ينعكس على الناتج المحلي الإجمالي ويخلق فرص عمل في القطاعات المرتبطة. أما الأثر غير المباشر فيتمثل في تحفيز القطاعات المكملية مثل الصناعات التحويلية، والخدمات المالية، والنقل، والتجزئة، والخدمات الهندسية والاستشارية. وفي حالة المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمار العقاري يعتبر من أبرز الأدوات لتعزيز النمو الاقتصادي غير النفطي، بما يتوافق مع أهداف رؤية 2030 في تنويع مصادر الدخل الوطني وتحقيق التنمية المستدامة (Li، 2018).

3. التطوير العقاري كأداة للتنمية المستدامة

يُنظر إلى التطوير العقاري في العصر الحديث ليس فقط كعملية اقتصادية، بل كأداة استراتيجية لتحقيق التنمية المستدامة على المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. فالاستثمار في مشاريع الإسكان والبنية التحتية والخدمات التجارية يسهم في تحسين جودة الحياة، وتوفير مساكن ملائمة، وزيادة الكثافة الاقتصادية في المدن، إضافة إلى تعزيز الاستقرار الاجتماعي. وعليه، فإن التطوير العقاري يُعد وسيلة لتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي من جهة، واحتياجات المجتمع من مساكن وخدمات من جهة أخرى، وهو ما يجعل دراسة أثره على الاقتصاد الوطني أمراً ضرورياً لتوجيه السياسات الاقتصادية والاستثمارية بشكل فعال (Pomè، 2023).

4. الإطار النظري للعوامل المؤثرة في التطوير العقاري

تتأثر فعالية التطوير العقاري بعدة عوامل نظرية وعملية، أهمها السياسات الحكومية، ومستوى التمويل، وأسعار الأراضي ومواد البناء، والطلب المحلي على العقار، والبنية التحتية المتاحة. كما تلعب العوامل الاقتصادية الكلية مثل التضخم، ومعدلات الفائدة، والظروف الاقتصادية العالمية، دورًا مهمًا في تحديد جدوى الاستثمارات العقارية. ومن الناحية النظرية، تُشير نماذج الاقتصاد الحضري والاقتصاد العقاري إلى أن التنسيق بين هذه العوامل يزيد من قدرة القطاع العقاري على دعم النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، في حين أن إغفال أي منها قد يقلل من فعالية الاستثمار العقاري ويحد من أثره على الاقتصاد الوطني (Otty, 2023).

5. التجارب الدولية في ربط التطوير العقاري بالنمو الاقتصادي

تُظهر التجارب الدولية أن الدول التي تمكنت من توظيف التطوير العقاري بشكل استراتيجي استطاعت تحقيق نمو اقتصادي مستدام. على سبيل المثال، ارتبط النمو العمراني في بعض الدول المتقدمة بزيادة الاستثمارات في البنية التحتية، وتحفيز قطاعات الخدمات، وتحسين مستويات التوظيف. وتعكس هذه التجارب أهمية وضع سياسات عقارية متكاملة، تشمل التخطيط العمراني، والتنظيم القانوني، والتمويل البنكي، وتشجيع الاستثمارات الخاصة، بحيث يسهم القطاع العقاري بشكل مباشر في دعم الاقتصاد الوطني. ويمكن الاستفادة من هذه التجارب في المملكة العربية السعودية لضمان توجيه التطوير العقاري نحو تحقيق أهداف رؤية 2030 (Celik, 2024).

المنهجية وطرق البحث

تعتمد هذه الدراسة على المنهجية الكمية في البحث، وهي منهجية تهدف إلى جمع البيانات وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية والرياضية لقياس العلاقات بين المتغيرات. ويكمن الهدف الأساسي من اعتماد المنهجية الكمية في القدرة على تقديم نتائج دقيقة وقابلة للقياس بشأن أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، بما يشمل الناتج المحلي الإجمالي، وفرص التوظيف، وتحفيز القطاعات الاقتصادية المكملية. كما تسمح المنهجية الكمية بإجراء اختبارات الفرضيات والتحقق من صحة العلاقات المفترضة بين المتغيرات، ما يجعل النتائج قابلة للتعميم والاستفادة منها في صياغة السياسات الاقتصادية والاستثمارية المستقبلية.

- مجتمع الدراسة وعينها

يمثل مجتمع الدراسة جميع المشاريع العقارية الكبرى والصغرى القائمة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة الزمنية التي تغطيها الدراسة. ولغرض التحليل الكمي، تم اختيار عينة ممثلة من المشاريع العقارية، باستخدام أسلوب العينة الاحتمالية الطبقية، بحيث تشمل مختلف مناطق المملكة ومستويات الاستثمار العقاري، سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية. ويهدف هذا الاختيار إلى ضمان شمولية النتائج وقدرتها على عكس واقع القطاع العقاري في المملكة بدقة، مع مراعاة التباين في حجم المشاريع وتأثيرها على النمو الاقتصادي.

- أدوات جمع البيانات

تعتمد الدراسة على البيانات الثانوية كمصدر أساسي، والتي تتضمن الإحصاءات الرسمية من جهات حكومية مثل وزارة الإسكان، والهيئة العامة للإحصاء، والبنك المركزي السعودي، إضافة إلى البيانات الخاصة بالاستثمارات العقارية والمشاريع القائمة والنتائج المحلي الإجمالي ومؤشرات التشغيل. كما يتم استخدام استبيانات رقمية موجهة للجهات العقارية والمستثمرين في حال الحاجة إلى بيانات إضافية حول تأثير مشاريعهم على النشاط الاقتصادي. يتم معالجة هذه البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية الكمية لإجراء التحليل واختبار الفرضيات.

- طرق التحليل الإحصائي

- يعتمد التحليل الإحصائي في الدراسة على عدة أدوات كمية لضمان دقة النتائج، منها:
- التحليل الوصفي لتقديم صورة شاملة عن الوضع الحالي للقطاع العقاري في المملكة، وحجم الاستثمارات، وعدد المشاريع، وأنواعها، ومستوى مساهمتها في النمو الاقتصادي.
 - تحليل الارتباط لقياس درجة العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية ومؤشرات النمو الاقتصادي المختلفة، مثل الناتج المحلي الإجمالي وفرص العمل.
 - الانحدار الخطي لتقدير أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي وتحديد مدى تأثير كل متغير مستقل على المتغير التابع.
 - اختبارات الفرضيات الإحصائية للتحقق من صحة الفرضيات الرئيسية والفرعية للدراسة، ومعرفة ما إذا كانت هناك علاقات ذات دلالة إحصائية بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي.

- معايير وضمانات جودة البحث

لتعزيز موثوقية ودقة النتائج، تتبع الدراسة عدة معايير في المنهجية الكمية، منها:

- التأكد من صحة البيانات ومصادقيتها من خلال الاعتماد على مصادر رسمية ومعتمدة.
- استخدام عينات كبيرة وممثلة تعكس التنوع الجغرافي وحجم المشاريع العقارية.
- تطبيق أساليب التحليل الإحصائي المناسبة والتأكد من دقة المعادلات والنماذج المستخدمة.
- تفسير النتائج في ضوء السياق الاقتصادي والاجتماعي للمملكة، بما يضمن ربط التحليل بالواقع العملي للقطاع العقاري والنمو الاقتصادي.

أدوات الدراسة

تعتبر أدوات الدراسة من الركائز الأساسية في أي بحث علمي، إذ تمكن الباحث من جمع البيانات الدقيقة وتحليلها بطريقة منهجية تضمن الوصول إلى نتائج موثوقة. وبما أن هذه الدراسة تعتمد على المنهجية الكمية، فإن الأداة الرئيسية المستخدمة هي الأساليب الكمية والإحصائية، والتي تُعنى بقياس العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية. وتتميز المنهجية الكمية بقدرتها على تقديم معلومات قابلة للقياس والتحليل الإحصائي، ما يجعل النتائج قابلة للتعميم والاستفادة منها في وضع السياسات الاقتصادية والاستثمارية.

- البيانات الثانوية كمصدر رئيسي

تعتمد الدراسة بشكل أساسي على البيانات الثانوية المتاحة من الجهات الرسمية في المملكة، والتي توفر مؤشرات دقيقة وموثوقة حول القطاع العقاري والنمو الاقتصادي. تشمل هذه البيانات إحصاءات وزارة الإسكان المتعلقة بالمشاريع العقارية السكنية والتجارية والصناعية، وحجم الاستثمارات الموجهة لها، ومواقعها الجغرافية، ومستوى تطورها، إضافة إلى بيانات الهيئة العامة للإحصاء حول الناتج المحلي الإجمالي، ومؤشرات التشغيل، ومعدلات النمو الاقتصادي. كما يتم الاستفادة من البيانات المصرفية والمالية التي تصدر عن البنك المركزي والمؤسسات المالية حول التمويل العقاري والاستثمارات المرتبطة بالقطاع العقاري. وتعطي هذه البيانات صورة دقيقة عن أداء القطاع العقاري وعلاقته بالنشاط الاقتصادي، مما يمكن الباحث من تحليل أثر التطوير العقاري بطريقة علمية وموضوعية.

- الأدوات الإحصائية الكمية لتحليل البيانات

تعتمد الدراسة على التحليل الكمي باعتباره الأداة الأساسية لمعالجة البيانات واختبار الفرضيات. ويشمل ذلك استخدام التحليل الوصفي لتقديم صورة واضحة حول حجم المشاريع العقارية، وأنواعها، ومستوى الاستثمارات فيها، إضافة إلى تحليل الارتباط لتحديد قوة العلاقة بين التطوير العقاري ومؤشرات النمو الاقتصادي. كما يتم استخدام نماذج الانحدار الخطي لتقدير أثر المتغيرات المستقلة مثل حجم الاستثمارات العقارية وعدد المشاريع على المتغير التابع المتمثل في النمو الاقتصادي، بالإضافة إلى تطبيق اختبارات الفرضيات الإحصائية لتحديد مدى دلالة النتائج وقوتها. هذه الأساليب الكمية تمكن الباحث من تقديم نتائج دقيقة، وتقليل احتمالية الانحياز، وزيادة موثوقية الاستنتاجات العلمية للدراسة.

- دور الاستبيانات في دعم البيانات الكمية

رغم أن الدراسة تعتمد أساسًا على البيانات الثانوية، يمكن أن تُستخدم الاستبيانات الرقمية كأداة مكملية لجمع معلومات إضافية من المستثمرين العقاريين والجهات المعنية بالمشاريع العقارية. تتيح هذه الاستبيانات قياس تأثير المشاريع العقارية على النشاط الاقتصادي بشكل مباشر، وفهم التحديات التي تواجه المستثمرين، ومدى رضاهم عن البيئة الاستثمارية. تُعالج بيانات الاستبيانات باستخدام الأساليب الإحصائية نفسها، ما يعزز قوة النتائج الكمية ويزيد من مصداقية الدراسة. باستخدام هذه الأدوات، تضمن الدراسة جمع بيانات دقيقة وتحليلها بطريقة منهجية، ما يسمح بتقديم تقييم علمي وموثوق لأثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة، وتقديم توصيات عملية يمكن الاستفادة منها في صياغة السياسات العقارية والاستثمارية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة وفق رؤية المملكة 2030.

حدود الدراسة

- الحدود البشرية

تقتصر الدراسة على الأفراد والجهات ذات الصلة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث يشمل ذلك المستثمرين العقاريين، والمطورين العقاريين، والجهات الحكومية المسؤولة عن التخطيط العمراني والإسكان، إضافة إلى الجهات الاقتصادية المعنية بقياس مؤشرات النمو الاقتصادي مثل الناتج المحلي الإجمالي وفرص العمل. وتهدف

هذه الحدود البشرية إلى التركيز على المصادر الأكثر تأثيرًا وموثوقية فيما يتعلق بجمع البيانات وتحليل أثر التطوير العقاري على الاقتصاد، ما يعزز دقة النتائج ويضمن تمثيل العينة للواقع العملي للقطاع العقاري في المملكة.

- الحدود الزمانية

تغطي الدراسة الفترة الزمنية من عام 2015 حتى عام 2024، نظرًا لما شهدته المملكة خلال هذه السنوات من تحول اقتصادي كبير وارتفاع حجم الاستثمارات العقارية، بالإضافة إلى تدشين مشاريع استراتيجية كبرى ضمن رؤية المملكة 2030. اختيار هذه الفترة الزمنية يمكّن الباحث من دراسة التأثير المباشر وغير المباشر للتطوير العقاري على النمو الاقتصادي بشكل متسلسل، وتحليل التغيرات في مؤشرات الاقتصاد الكلي على ضوء تطورات القطاع العقاري، مما يوفر رؤية شاملة عن العلاقة بين المتغيرين خلال فترة زمنية كافية لرصد النتائج والتوجهات.

- الحدود المكانية

تقتصر الدراسة على المملكة العربية السعودية بكامل مناطقها الإدارية، مع التركيز على المدن الكبرى التي تشهد أكبر معدلات التطوير العقاري مثل الرياض، جدة، والدمام، إضافة إلى المدن ذات المشاريع العقارية الحيوية الأخرى. هذا التحديد المكاني يتيح للباحث جمع بيانات دقيقة حول حجم الاستثمارات العقارية، وأنواع المشاريع، وتوزيعها الجغرافي، مع إمكانية رصد أثرها على النمو الاقتصادي في مناطق مختلفة. كما يساعد التركيز المكاني في تقديم توصيات عملية متخصصة لكل منطقة بحسب مستوى التطوير العقاري فيها، مما يساهم في تحسين التخطيط العمراني والسياسات الاقتصادية على المستوى الوطني.

المراجع

- المراجع العربية

- أبوزيد, أ. ن. (2019). الاستثمار العقاري وتأثيره على التنمية العمرانية المستدامة . Retrieved from https://egsen.journals.ekb.eg/article_177684.html
- العجمي, ف. ع. (2025). أثر التمويل العقاري على تعزيز الاستقرار الاقتصادي . Retrieved from https://mjle.journals.ekb.eg/article_453977.html
- الغوري, إ. ع. (2025). الاستثمار العقاري وتأثيره على التنمية العمرانية بالتطبيق على مصر . Retrieved from https://journals.ekb.eg/article_453975_0.html
- مطر, م. أ. (2022). تقييم دور الاستثمار في البنية التحتية في دعم النمو الاقتصادي في مصر خلال الفترة من 2000 – 2020 . Retrieved from https://journals.ekb.eg/article_269189_0.html

- المراجع الأجنبية

- Ahmed, I. (2024). Disaggregated effect of construction investments on the Saudi economy: a dynamic computable general equilibrium model of Saudi Arabia. Retrieved from <https://jfin-swufe.springeropen.com/articles/10.1186/s40854-023-00530-1>
- Ajeeb, S. (2022). The impact of the mortgage on the real estate market: a study case in Saudi Arabia. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/363760725_The_impact_of_the_mortgage_on_the_real_estate_market_a_study_case_in_Saudi_Arabia
- Alhajri, M. F. (2024). Transformation of the Saudi Housing Sector through an Enabling Approach to Affordable Housing. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>
- Almusaed, A. (2023). Sustainable Built Environment and Its Implications on Real Estate Development: A Comprehensive Analysis. Retrieved from <https://www.intechopen.com/chapters/88897>
- Celik, A. (2024). Effects of urbanization and international trade on economic growth, productivity, and employment: Case of selected countries in

- Africa. Retrieved from
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405844024095707>
- Chelghoum, A. (2025). Factors influencing asymmetries in Saudi Arabia's housing market. Retrieved from
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S170349492500012X>
- Crevoisier, O. (2025). The role of real estate in the development of cities and regions: Territorial real estate and economic systems. Retrieved from
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2949694225000057>
- Gao, W. (2024). The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants. Retrieved from
https://www.researchgate.net/publication/383782255_The_Role_of_the_Real_Estate_Sector_in_the_Economy_Cross-National_Disparities_and_Their_Determinants
- Kauškale, L. (2016). Economic and Social Sustainability of Real Estate Market and Problems of Economic Development – A Historical Overview. Retrieved from
https://www.researchgate.net/publication/308853178_Economic_and_Social_Sustainability_of_Real_Estate_Market_and_Problems_of_Economic_Development_-_A_Historical_Overview
- Li, J. (2018). Research on the Influence of Real Estate Development on Private Investment: A Case Study of China. Retrieved from
https://www.researchgate.net/publication/326699413_Research_on_the_Influence_of_Real_Estate_Development_on_Private_Investment_A_Case_Study_of_China
- Mironiuc, M. (2021). Reflecting the Sustainability Dimensions on the Residential Real Estate Prices. Retrieved from
<https://www.mdpi.com/2071-1050/13/5/2963>
- Nguyen, J. (2025). Understand 4 Key Factors Driving the Real Estate Market. Retrieved from <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>

- Otty, E. U. (2023). Evaluation of Factors Driving Real Estate Investment Decisions by Private Investors in South – East Nigeria. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/375762673_Evaluation_of_Factors_Driving_Real_Estate_Investment_Decisions_by_Private_Investors_in_South_-_East_Nigeria
- Pervaiz, A. (2025). KSA Real Estate Market Overview. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/395234006_KSA_Real_Estate_Market_Overview_Q2-2025
- Pomè, A. P. (2023). Sustainable Real Estate Development: How to Measure the Level of Introduced Sustainability? Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/373748205_Sustainable_Real_Estate_Development_How_to_Measure_the_Level_of_Introduced_Sustainability

Midocean Universi

College of Management

Master of Business Administration



**Assessing the Impact of Real Estate Development on Economic Growth in the
Kingdom of Saudi Arabia**

Prepared by the student/

University ID/

Supervisor/

Year

2025