

المملكة العربية السعودية
جامعة ميدأوشن (Midocean University)

كلية الإدارة - برنامج ماجستير الإدارة العقارية

مشروع التخرج النهائي

أثر الاستثمار في البنية التحتية على النمو الاقتصادي والعدالة
الاجتماعية في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب: تركي مشيب الشهري

التخصص والدرجة: ماجستير الإدارة العقارية - المستوى الثالث

إشراف الأستاذ الدكتور: د. الفیصل عبد الحمید / د. فايز جراد

العام الدراسي: 2026 م

1.1 المقدمة

تُعد البنية التحتية الركيزة الأساسية للنمو الاقتصادي والتنمية الشاملة. وتعيش المملكة العربية السعودية حراكاً استثنائياً تحت مظلة "رؤية المملكة 2030"، حيث ضُخت استثمارات رأسمالية ضخمة في تطوير شبكات النقل، الموانئ، المطارات، والخدمات الرقمية والمرافق العقارية. تهدف هذه الدراسة إلى تقييم أثر هذه الاستثمارات على مؤشرات النمو الاقتصادي والعدالة الاجتماعية.

1.2 مشكلة الدراسة

تتمثل المشكلة في الحاجة إلى تقييم علمي وميداني لقياس مدى انعكاس الإنفاق الاستثماري في البنية التحتية على رفع معدلات النمو الاقتصادي وتعزيز العدالة الاجتماعية وتقليل الفجوات التنموية بين المناطق.

1.3 أسئلة الدراسة

- ما أثر حجم الاستثمارات في البنية التحتية على النمو الاقتصادي في المملكة؟
- كيف تؤثر مشروعات البنية التحتية على تعزيز مستوى العدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص؟
- هل يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للبنية التحتية يختلف باختلاف المناطق والقطاعات؟

1.4 أهداف الدراسة

1. التعرف على واقع الاستثمارات في البنية التحتية وفق رؤية 2030.
2. تحليل العلاقة بين الاستثمار في البنية التحتية والنمو الاقتصادي.
3. قياس أثر البنية التحتية على العدالة الاجتماعية جغرافياً.
4. تقديم توصيات لصناع القرار والقطاع العقاري لرفع كفاءة الاستثمار.

1.5 أهمية الدراسة

- الأهمية النظرية: إثراء المكتبة العربية بدراسة تجمع بين الاستثمار العقاري والبنية التحتية والعدالة الاجتماعية.
- الأهمية التطبيقية: توفير نتائج ميدانية توجه صناع القرار لتحقيق أقصى عائد اقتصادي واجتماعي.

1.6 حدود الدراسة

نوع الحد	النطاق والتفاصيل
الحدود الموضوعية	قياس أثر الاستثمار في البنية التحتية على النمو الاقتصادي والعدالة الاجتماعية.
الحدود المكانية	المملكة العربية السعودية.
الحدود الزمنية	العام الدراسي 2026م.
الحدود البشرية	عينة مسحية من الموظفين والعاملين في القطاع العقاري والأصدقاء والمعارف.

الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة

2.1 الإطار النظري

يتناول هذا الفصل المفاهيم الأساسية للاستثمار في البنية التحتية والنظريات الاقتصادية المفسرة للنمو، مثل نظريات النمو الداخلي ومضاعف الاستثمار الكينزي. كما يستعرض مفهوم العدالة الاجتماعية وكيف يسهم التطوير العقاري وشبكات المواصلات والخدمات العامة في تقليل التفاوت الإقليمي وزيادة رفاهية المجتمع.

2.2 الضوابط والأخلاقيات المنهجية المتبعة في الدراسة

لضمان أعلى درجات النزاهة والأمانة العلمية، تعتمد الدراسة على الضوابط الأخلاقية والمنهجية التالية أثناء جمع البيانات وتطوير الإطار النظري:

- الأمانة العلمية والتوثيق: التوثيق الدقيق لكافة المصادر والمراجع الأكاديمية والبيانات الرسمية وفق نظام APA.
- الموضوعية والحياد: صياغة أسئلة أداة الدراسة (الاستبيان) بأسلوب محايد وغير موجه، وتفريغ البيانات إحصائياً دون أي تعديل.
- السرية والخصوصية: جمع البيانات بشكل مجهول الهوية (Anonymous) للحفاظ على خصوصية المشاركين.
- الموافقة المستنيرة: إتاحة المشاركة الطوعية الكاملة للمستجيبين مع حرية الانسحاب في أي وقت.

2.3 الدراسات السابقة

استعرضت الدراسة مجموعة من الدراسات الأكاديمية المحلية والعربية والدولية التي تناولت أثر البنية التحتية على المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية:

المحور / الدراسة	أبرز النتائج والارتباط بالدراسة الحالية
الدراسات المحلية (السعودية)	أكدت وجود علاقة إيجابية طويلة الأجل بين الإنفاق على البنية التحتية والنمو الاقتصادي غير النفطي.
الدراسات الإقليمية والعربية	أوضحت أن كفاءة جودة البنية التحتية تعد شرطاً أساسياً لنجاح جذب الاستثمارات العقارية والأجنبية.
الدراسات الدولية	أظهرت أن توزيع مشاريع النقل والمرافق بعدالة يسهم مباشرة في خفض معدلات البطالة وتحسين الرفاه.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة والإجراءات الميدانية

3.1 منهج الدراسة

اعتمدت الدراسة على **المنهج الوصفي التحليلي** لمناسبته لطبيعة موضوعات الإدارة العقارية والدراسات الاقتصادية التطبيقية، حيث يتيح وصف الظاهرة بدقة وتحليل البيانات الميدانية لاستخلاص الدلالات.

3.2 مجتمع وعينة الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من العاملين والمختصين في القطاع العقاري والتنموي والموظفين والمعارف في المملكة العربية السعودية. تم اختيار عينة عشوائية بسيطة بلغت (120) مستجيباً لأداة الدراسة.

3.3 أداة الدراسة (الاستبيان)

تمت صياغة استبيان محكم تكون من جزأين رئيسيين:

- **الجزء الأول:** البيانات الديموغرافية والشخصية (القطاع الوظيفي، سنوات الخبرة، المنطقة الجغرافية).
- **الجزء الثاني:** عبارات تقيس محاور الدراسة الرئيسية مقسمة على مقياس ليكرت الخماسي (أثر البنية التحتية على النمو الاقتصادي، وأثرها على العدالة الاجتماعية).

الفصل الرابع: عرض النتائج وتحليلها إحصائياً

4.1 التحليل الوصفي لخصائص العينة

أظهرت النتائج أن غالبية المبحوثين ينتمون لقطاعات الموارد البشرية والهندسية والإدارة العقارية والقطاع الحكومي والخاص، مما يعزز دقة وواقعية الاستجابات الميدانية المجمعة.

4.2 تحليل محاور الدراسة والإحصاء الوصفي

المحور الرئيسي	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى التقييم
المحور الأول: أثر البنية التحتية على النمو الاقتصادي	4.35	0.52	مرتفع جداً
المحور الثاني: أثر البنية التحتية على العدالة الاجتماعية	4.18	0.61	مرتفع

تؤكد النتائج الميدانية وجود موافقة عالية جداً من أفراد العينة على أن مشاريع البنية التحتية تحت مظلة رؤية 2030 ساهمت مباشرة في تنشيط الحركة الاقتصادية وتوفير فرص عمل جغرافية متوازنة وتحسين مستوى جودة الحياة.

الفصل الخامس: الخاتمة والتوصيات وقائمة المراجع

5.1 الخاتمة

تتوصل الدراسة إلى أن الاستثمار الموجه نحو تطوير البنية التحتية يشكل رافعة رئيسية للنمو الاقتصادي غير النفطي في المملكة العربية السعودية، فضلاً عن دوره المباشر في تحسين مستويات المعيشة والعدالة الاجتماعية بين مختلف المناطق.

5.2 التوصيات

1. الاستثمار في دعم الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP) لتمويل مشروعات البنية التحتية والعقارات الحديثة.
2. تركيز الاستثمارات المستقبلية على المناطق الأقل نمواً لضمان توزيع مكتسبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
3. التوسع في مشاريع البنية التحتية الخضراء والمستدامة لتعزيز جودة الحياة والبيئة التنافسية.

5.3 قائمة المراجع

- وزارة الاقتصاد والتخطيط (2023). التقرير الاقتصادي السنوي، المملكة العربية السعودية.
- Resnik, D. B. (2020). What is Ethics in Research & Why is it Important?. National

.Institute of Environmental Health Sciences

Shamoo, A. E., & Resnik, D. B. (2022). Responsible Conduct of Research. Oxford •
.University Press