

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ماجستير الإدارة العقارية



تقرير أكاديمي شامل عن أخلاقيات البحث العلمي وتطبيقاتها الميدانية في قطاع الاستثمار العقاري
ومشاريع البنية التحتية

إعداد الطالب/ تركي مشيب الشهري

إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي:

٢٠٢٦

أولاً: هدف التقرير (Objective of the Report)

يستهدف هذا التقرير الأكاديمي تلبية المتطلبات المنهجية لبرنامج ماجستير الإدارة العقارية في جامعة ميدأوشن، حيث يسعى بشكل أساسي إلى تمكين الطالب والباحث من استيعاب وفحص مبادئ أخلاقيات البحث العلمي بشكل معمق، والوقوف على أبعادها النظرية والتطبيقية، وتحليل كافة القضايا والمشكلات المرتبطة بالأمانة العلمية والنزاهة الأكاديمية في الفضاء الميداني.

علاوة على ذلك، يهدف التقرير إلى تقديم قراءة تحليلية إسقاطية لكيفية تطبيق هذه المبادئ والضوابط الأخلاقية على موضوع بحث الماجستير الخاص بالباحث، والموسوم بـ "أثر الاستثمار في البنية التحتية على النمو الاقتصادي والعدالة الاجتماعية في المملكة العربية السعودية". يركز التقرير على توضيح آليات التعامل الأخلاقي مع أدوات جمع البيانات (الاستبيان الموجه للموظفين والأصدقاء والمعارف)، والحفاظ على سرية وخصوصية المشاركين، بما يضمن خروج الدراسة النهائية وفق أعلى معايير النزاهة العلمية والمعايير التنظيمية الدولية والمحلية.

ثانياً: المقدمة (Introduction)

يُعتبر البحث العلمي بمثابة القاطرة الحقيقية والمحرك الاستراتيجي الفعلي الذي تنطلق منه المجتمعات الإنسانية الحديثة نحو آفاق التطور، والابتكار، والاستدامة الشاملة على كافة الأصعدة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. فالجهاز البحثي في الجامعات ومراكز الفكر ليس مجرد ترف فكري أو تكرار لنصوص نظرية، بل هو الوسيلة المنهجية المنظمة والوحيدة لتوليد المعرفة الجديدة، وتفكيك المشكلات الهيكلية المعقدة، وتقديم الحلول القائمة على الأدلة والبراهين القابلة للتطبيق في أرض الواقع.

ومع ذلك، فإن القيمة الحقيقية والمخرجات التنموية لأي بحث علمي، لا تتوقف فقط عند حدود النتائج الرقمية أو التحليلات الإحصائية التي يتوصل إليها الباحث، أو التوصيات النظرية التي يسطرها في والمهنية نهاية دراسته، بل ترتبط ارتباطاً وثيقاً وعضوياً ومصيرياً بمدى التزام الباحث بالمعايير الأخلاقية الصارمة طوال رحلته البحثية. تبدأ هذه الرحلة من اللحظة الأولى لصياغة الفكرة واختيار عينة الدراسة، ومروراً بجمع البيانات والتعامل مع المبحوثين، وصولاً إلى معالجة البيانات إحصائياً والنشر النهائي للمخرجات.

وتُعرّف أخلاقيات البحث العلمي (Research Ethics) في الأدبيات الأكاديمية والاتحادات العلمية الدولية بأنها : "مجموعة من المبادئ، والقواعد، والمعايير السلوكية، والنظامية والقيمية التي تحدد ما هو مقبول وما هو غير مقبول، وما هو صحيح وما هو خاطئ، أثناء التخطيط للبحث العلمي، وتنفيذه، وتحليل بياناته، ونشر نتائجه (Resnik, 2020)". وتكمن أهمية هذه الأخلاقيات في العمل الأكاديمي في كونها توفر سياقاً تشريعياً وقيماً يحمي نزاهة العلم من الأهواء والمصالح الضيقة، ويمنع انحراف الأدوات البحثية عن مقاصدها الإنسانية والتنموية النبيلة، كما أنها تضمن الحفاظ التام والصارم على حقوق وكرامة وخصوصية جميع الأفراد والمؤسسات المشاركة في العملية البحثية.

وفي سياق الدراسات العقارية والاقتصادية المرتبطة بالبنية التحتية، تكتسب الأخلاقيات بعداً استراتيجياً إضافياً؛ نظراً لأن هذه البحوث تتعامل مع قرارات استثمارية كبرى، وتوزيع للموارد العامة والخدمات، وتقييم للسياسات الحكومية، مما يجعل دقة ونزاهة البيانات المجمعة من الميدان مسألة تمس الصالح العام بشكل مباشر وتؤثر على دقة القرار التنموي. بناءً عليه، يتناول هذا التقرير المبادئ والضوابط الأخلاقية الموجهة للباحث، مستخدماً تعريفات علمية موثقة

من مراجع أكاديمية رصينة، ومسقطاً تلك المعايير على المنهجية المتبعة في دراسة أثر البنية التحتية في المملكة العربية السعودية.

ثالثاً: أهمية أخلاقيات البحث العلمي (Importance of Research Ethics)

إن الالتزام بالأخلاقيات في البحث العلمي ليس مجرد خيار تكميلي أو سلوك تطوعي يقوم به الباحث للحصول على ثناء أكاديمي، بل هو ضرورة حتمية ومطلب هيكلي تتوقف عليه جودة البحث ومصداقيته العلمية وجدواه الاقتصادية في المقام الأول. وتتجلى أهمية هذه الأخلاقيات في عدة محاور استراتيجية ورئيسية:

1. تعزيز موثوقية البحث العلمي ومصداقيته (Reliability & Validity).

ترتبط الأخلاقيات ارتباطاً طردياً بموثوقية النتائج؛ فعندما يلتزم الباحث بالأمانة التامة، والدقة المتناهية، والموضوعية المطلقة في جمع البيانات وتحليلها إحصائياً وتفسيرها، فإن المجتمع الأكاديمي وصناع القرار يبنون على تلك النتائج بثقة، ويستفيدون منها في صياغة السياسات الاقتصادية والخطط التنموية المستدامة. (Shamoo & Resnik, 2022). إن أي تهاون أخلاقي في معالجة البيانات، أو ميل نحو تجميل الأرقام، يفقد البحث قيمته العلمية ويجعله مجرد هدر للوقت والموارد، بل قد يؤدي إلى اتخاذ قرارات تخطيطية خاطئة تضر بالاستثمار العقاري والتنموي.

2. حماية المجتمع والمبحوثين من الأضرار المختلفة (Protection of Participants).

تضمن الأخلاقيات وضع سلامة الأفراد والمؤسسات والبيئة فوق أي اعتبار بحثي أو رغبة في تحقيق شهرة أكاديمية. وفي البحوث الإدارية، والاقتصادية، والعقارية، تحمي الأخلاقيات الأفراد من أي استغلال لبياناتهم، أو التأثير السلبي على استقرارهم الوظيفي أو المهني، أو تعريضهم لضغوط نفسية أو اجتماعية أو مساءلات إدارية نتيجة الإفصاح عن آرائهم وتوجهاتهم تجاه كفاءة المشاريع، أو التوزيع العادل للخدمات التنموية في مجتمعاتهم المحلية. إن الباحث الأخلاقي يضع سلامة مبحوثيه كأولوية قصوى لا يمكن المساومة عليها.

3. دعم أهداف البحث والتعاون المشترك بين المؤسسات والأفراد.

تتطلب البحوث الأكاديمية المعاصرة تعاوناً وثيقاً ومستمرّاً بين باحثين متعددين من تخصصات مختلفة، وجهات حكومية وخاصة ممولة وموفرة للبيانات العقارية والاقتصادية الحساسة. والالتزام بالقيم الأخلاقية مثل الثقة المتبادلة، والعدالة، والاحترام، وحفظ الملكية الفكرية، يسهم في بناء بيئة بحثية صحية ومستدامة تشجع على تمويل البحوث وتبادل البيانات والمعرفة بين الجامعات ومراكز الفكر الاستراتيجي والوزارات المعنية بتطوير البنية التحتية.

رابعاً: المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي (Core Principles)

يتأسس العمل البحثي الرصين على مجموعة من المبادئ الأخلاقية الكبرى التي تشكل سلوك الباحث وتضبط مساره الأكاديمي، ونورد فيما يلي تفصيلاً دقيقاً للمبادئ الخمسة الأساسية، مع تعزيز كل مبدأ بالتعريف الأكاديمي والمثال التوضيحي:

1. الأمانة العلمية (Honesty).

- التعريف الأكاديمي: هي التزام الباحث المطلق والواعي بنقل المعلومات، والبيانات، والنتائج، والآراء، والاقتباسات بصيغتها الحقيقية والواقعية دون أدنى تلاعب، أو تبديل، أو حذف، مع عزو الفضل والملكية الفكرية لأصحابها الأصليين من خلال التوثيق الأكاديمي الدقيق والمنضبط. (Steneck, 2007)
- مثال توضيحي: عندما يقوم الباحث باقتباس فكرة أو مؤشر اقتصادي يتعلق بحجم الإنفاق الحكومي على الطرق، والجسور، وشبكات المياه من تقرير صادر عن وزارة المالية السعودية أو الهيئة العامة للإحصاء، فإنه يوثق المرجع بدقة متناهية (اسم الجهة، سنة النشر، الصفحة) وفق نظام APA دون ادعاء أن هذا الاستنتاج أو الرقم من مجهوده الشخصي.

2. النزاهة (Integrity).

- التعريف الأكاديمي: هي السلوك الأخلاقي المتسق والملتزم بالوعود، والعهود، والاتفاقيات المعلنة، والعمل بجدية وإخلاص في كافة مراحل البحث لضمان اتساق الفكر والممارسة النظرية والميدانية، وتجنب خداع المشرفين أو المجتمع الأكاديمي. (Resnik, 2020)
- مثال توضيحي: يلتزم الباحث بالمنهجية العلمية وأدوات الدراسة المعتمدة في خطته البحثية أمام المشرفين والأكاديميين بجامعة ميدأوشن، ولا يلجأ سراً لتغيير عينة الدراسة، أو اختصار الإجراءات الميدانية، أو تقليص عدد الاستبيانات الموزعة لتسهيل العمل على نفسه أو لتوفير الوقت والجهد بشكل غير قانوني.

3. الموضوعية (Objectivity).

- التعريف الأكاديمي: تجرد الباحث التام من أهوائه، ورغباته الشخصية، وانتماءاته الفكرية، أو تحيزات الثقافية والاقتصادية أثناء تصميم البحث، وتجميع البيانات، وتحليلها إحصائياً، وتفسير المخرجات النهائية، والاعتماد حصراً على ما تظهره الأدلة العلمية. (Shamoo & Resnik, 2022)
- مثال توضيحي: إذا أظهرت نتائج الاستبيان الإحصائي أن هناك قصوراً في توزيع بعض مشاريع البنية التحتية في منطقة معينة أو عدم رضا من المستفيدين، يعلن الباحث النتيجة بكل تجرد وموضوعية، ولا يحاول تجميل أو تزييف الواقع الإحصائي لإرضاء جهة معينة أو للتوافق مع رأيه الشخصي المسبق أو توقعاته الفردية.

4. السرية وحماية الخصوصية (Confidentiality).

- التعريف الأكاديمي: التعهد التام والملزم قانوناً وأخلاقاً بحماية خصوصية المشاركين والمبجوثين في الدراسة، وعدم الكشف عن معلوماتهم الشخصية، أو هوياتهم، أو الجهات الرسمية أو الخاصة التي يعملون بها لأي طرف ثالث خارج إطار البحث، وحذف أي مؤشرات تدل عليهم. (APA, 2020)
- مثال توضيحي: عند جمع استبيانات من موظفي قطاع التطوير العقاري أو الأمانات والبلديات، يقوم الباحث بإخفاء أسمائهم وبيانات الاتصال بهم، وإدراج استجاباتهم كرموز مبهمه (مثل: مشارك أ، مشارك ب)، مع حفظ ملف البيانات الإحصائية في مكان مشفر ومحمي بكلمة مرور لا يملكها سوى الباحث نفسه.

5. الموافقة المستنيرة (Informed Consent)

- التعريف الأكاديمي: إعلام المشاركين بطبيعة البحث، وأهدافه التنموية، والجهة الأكاديمية المشرفة عليه، وكيفية استخدام بياناتهم، والمخاطر المحتملة، مع منحهم الحرية الكاملة والوعي التام في قبول المشاركة أو رفضها أو الانسحاب في أي وقت دون ضغط. (APA, 2020)
- مثال توضيحي: يضع الباحث في مقدمة الاستبيان الإلكتروني فقرة واضحة توضح: "أخي المشارك، تهدف هذه الدراسة لغرض أكاديمي بحث لمتطلبات الماجستير بجامعة ميدأوشن، وإكمالك للاستبيان يعتبر موافقة منك على المشاركة، ولديكم الحق الكامل في الانسحاب في أي وقت دون أي تبعات أو ملامة."

خامساً: القضايا الأخلاقية في البحث العلمي (Ethical Issues)

تواجه الساحة الأكاديمية جملة من التحديات والمشكلات الأخلاقية التي تشوه قيمة المعرفة وتفقد العلم مصداقيته، والتي تستوجب من طالب الماجستير الحذر التام والوعي بمخاطرها وسبل تجنبها:

1. الانتحال العلمي والسرقة الأدبية (Plagiarism)

- الشرح التفصيلي: هو الاستيلاء غير المشروع على جهود الآخرين، وأفكارهم، وكتاباتهم، ونتائجهم الإحصائية أو النظري، ونسبتها للذات بشكل مباشر (عبر النسخ واللصق الحرفي) أو غير مباشر (عبر إعادة صياغة مشوهة أو ذكية دون وضع إحالة للمصدر الأصلي وتوثيقه). (Steneck, 2007) ويُعد الانتحال من أكبر الكبائر الأكاديمية التي تؤدي إلى سحب الدرجات العلمية وفصل الباحثين.
- مثال واقعي/افتراضي: قيام باحث بنسخ إطار نظري كامل يتحدث عن "مفهوم العدالة الاجتماعية وعلاقتها بالاقتصاد الكلي والنمو" من رسالة علمية منشورة في جامعة أخرى، ودمجه في بحثه دون وضع استشهاد يشير للمؤلف والجامعة الأصليين، مدعياً أنه هو من قام بصياغة هذا الإطار.

2. تزوير البيانات وتحويرها (Data Fabrication & Falsification)

- الشرح التفصيلي: ينقسم هذا السلوك إلى شقين؛ التزوير (Fabrication) ويعني اختراع وافتعال بيانات ورقميات واستجابات وهمية من العدم لم تفرزها أداة الدراسة الفعلية (كالاستبيان أو المقابلة). أما التلاعب والتحوير (Falsification) فهو تغيير بيانات حقيقية موجودة بالفعل، أو حذف نتائج قائمة وتعديل نسبها الإحصائية لتوجيه مخرجات البحث نحو رغبة الباحث الشخصية أو لجعله يثبت فرضياته المسبقة بالقوة.

- مثال واقعي/افتراضي: باحث قام بتوزيع الاستبيان وحصل على ٤٠ استجابة فقط من الموظفين، ونظراً لأن متطلبات التحليل الإحصائي تتطلب عينة أكبر، قام بتوليد ١٦٠ استجابة وهمية بنفسه عبر برامج التحليل الإحصائي لتكتمل العينة إلى ٢٠٠ استجابة دون توزيعها فعلياً على المبحوثين.

3. التحيز العلمي والمنهجي (Bias)

- الشرح التفصيلي: هو تعمد اختيار عينات الدراسة، أو صياغة الأسئلة، أو انتقاء المراجع بطريقة موجهة ومتحيزة مسبقاً لخدمة فكرة، أو تيار، أو رأي شخصي معين، مما يضرب عشوائية العينة وموضوعية النتائج العلمية في مقتل، ويخرج دراسة مشوهة لا تعكس الواقع.
- مثال واقعي/افتراضي: أن يعتمد الباحث توزيع استبيان حول "جودة البنية التحتية وأثرها على جودة الحياة والعدالة الاجتماعية" على سكان الأحياء الراقية والحديثة فقط في المدينة، ويتجاهل تماماً الأحياء القديمة أو الطرفية، ليثبت بالتحيز أن البنية التحتية ممتازة وتلبي العدالة الاجتماعية في كل مكان بالمنطقة.

4. انتهاك خصوصية المبحوثين (Violation of Privacy)

- الشرح التفصيلي: هو كشف ونشر معلومات، أو مواقف، أو إجابات مبحوثين أو جهات حكومية وخاصة حساسة بطريقة تتيح للعامة، أو للمسؤولين، أو لمدراء الشركات التعرف على أصحابها الحقيقيين، مما قد يلحق بهؤلاء الأفراد ضرراً وظيفياً، أو مالياً، أو اجتماعياً مباشراً نتيجة آرائهم الصريحة.
- مثال واقعي/افتراضي: قيام الباحث بنشر إجابات منتقاة لآلية تنفيذ مشاريع البنية التحتية أو كفاءة الإنفاق في جهة تنموية معينة، مع ذكر المسمى الوظيفي الدقيق والاسم الثنائي للموظف الذي أجاب على الاستبيان، مما يعرض هذا الموظف للمساءلة الإدارية أو الفصل من عمله.

5. تضارب المصالح (Conflict of Interest)

- الشرح التفصيلي: تتداخل المصالح الشخصية، أو المالية، أو الوظيفية، أو العائلية للباحث مع واجباته الأكاديمية والبحثية المحايدة، مما يؤثر سلباً وبشكل مباشر على حياديته وتجرد أحكامه العلمية واستنتاجاته، ويجعل مخرجات البحث تخدم مصلحته الضيقة على حساب الحقيقة العلمية.
- مثال واقعي/افتراضي: أن يقوم الباحث بتقييم أثر الاستثمار في البنية التحتية والمشاريع العقارية لشركة تطوير عقاري معينة، وهو في نفس الوقت يمتلك أسهماً مالية في هذه الشركة، أو يربطه بصاحبها صلة قرابة مباشرة أو مصلحة تجارية تؤثر على مصداقية تقييمه وحياده.

سادساً: القواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث (Regulations)

لضبط الحركة البحثية المتسارعة داخل الجامعات ومنع الانحرافات التجاوزية، وضعت المؤسسات الأكاديمية الدولية والمحلية معايير وآليات رقابية وتنظيمية صارمة وصمام أمان لحماية العلم والمجتمع:

1. لجان أخلاقيات البحث العلمي (Institutional Review Boards - IRB)

تُعدّ هذه اللجان بمثابة خط الدفاع الأول والجهة التشريعية والرقابية الأبرز داخل الجامعات (مثل جامعة ميدأوشن)؛ حيث تتولى فحص ومراجعة المقترحات والمخططات البحثية (Proposals) مراجعة دقيقة وفارزة قبل أن يُشرع الطالب أو الباحث في جمع البيانات من الميدان. وتكمن أهميتها القصوى في التحقق من أن الأدوات المستخدمة (كالاستبيانات أو المقابلات أو بطاقات الملاحظة) تحترم الأدمية، وتحمي الخصوصية، ولا تسبب أي ضرر للمشاركين، كما تتأكد من التزام الباحث باللوائح الوطنية والأنظمة السائدة في الدولة التي يُجرى فيها البحث. ولا يحق للباحث قانوناً أو أكاديمياً البدء في تطبيق أدواته أو توزيع استبياناته إلا بعد نيل موافقة رسمية مرقمة وموقعة من هذه اللجنة.

2. المعايير الدولية والمنهجية) مثل دليل APA.

يضع دليل جمعية علم النفس الأمريكية (APA) في إصداره السابع أطراً وقواعد صارمة تتجاوز مجرد تنسيق الخطوط وتوثيق المراجع؛ حيث يفرز الدليل فصلاً كاملاً للسلوك الأخلاقي، ويفرض معايير واضحة تتعلق بالشفافية الكاملة، والإفصاح عن أي تضارب محتمل للمصالح أو مصادر تمويل للبحث، وحظر النشر المتكرر أو المجزأ لنفس البيانات، والالتزام بحفظ البيانات الخام لفترة محددة بعد النشر للتحقق منها عند الطلب من قبل المجلات والجامعات لضمان عدم التزوير. (APA, 2020) تؤدي هذه القواعد الموحدة إلى توحيد لغة النزاهة الأكاديمية بين الباحثين حول العالم وتسهيل التبادل المعرفي الموثوق.

سابعاً: التطبيق العملي على موضوع البحث (Practical Application)

- عنوان البحث المقترح للمجستير: أثر الاستثمار في البنية التحتية على النمو الاقتصادي والعدالة الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.
- التخصص الدقيق: ماجستير الإدارة العقارية.
- طبيعة البيانات المستهدفة: استبيان موجه إلى الموظفين (في القطاعات العقارية، والهندسية، والتنمية، والوزارات ذات العلاقة بالبنية التحتية) والأصدقاء والمعارف الذين يمثلون شرائح المجتمع المستفيدة من مشاريع البنية التحتية.

يُعدّ هذا الجزء الركيزة الأساسية والعمود الفقري في هذا التقرير؛ حيث يتجاوز الطرح النظري العام ليسقط ويحلل المفاهيم الأخلاقية السابقة على المنهجية التطبيقية والميدانية لبحثي الحالي بشكل مفصل:

1. منهجية صياغة الاستبيان والنزاهة الإحصائية الميدانية

عند تصميم الاستبيان الإلكتروني الموجه للموظفين والأصدقاء والمعارف، سألتزم التزاماً صارماً بصياغة أسئلة تتسم بالحياد التام والموضوعية العلمية، بعيداً عن الكلمات الموجهة أو الإيحائية التي تدفع المشارك لاختيار إجابة مادية أو دامة بشكل غير حقيقي (مثال: سألتجنب تماماً صياغة سؤال مثل "ألا تعتقد أن مشاريع البنية التحتية الضخمة في المملكة ممتازة وحققت العدالة؟" وسأستبدله بصياغة موضوعية مثل "ما تقييمك لمستوى جودة وكفاءة خدمات البنية التحتية في منطقتك الجغرافية؟" و"إلى أي مدى ترى أن مشاريع البنية التحتية الحالية ساهمت في تحسين النمو الاقتصادي؟").

وعند استقبال الاستجابات، سأقوم بتجميعها وتقريرها عبر برامج التحليل الإحصائي (مثل SPSS) كما وردت من المبحوثين تماماً دون أي تعديل يدوي، أو حذف للاستجابات السلبية التي قد تنتقد بعض جوانب العدالة الاجتماعية في

توزيع المشاريع أو كفاءتها، لضمان دقة قياس الأثر الاقتصادي الفعلي والالتزام بالنزاهة الأكاديمية الكاملة التي تفرضها أمانة العلم.

2. الحفاظ على السرية والخصوصية التامة للمبحوثين (الموظفين والأصدقاء)

بما أن العينة المستهدفة تشمل موظفين في قطاعات تنموية وعقارية، بالإضافة إلى الأصدقاء والمعارف، فإن الحفاظ على الخصوصية والسرية يعد أمراً بالغ الحرج لمنع حدوث أي تداعيات مهنية أو حرج اجتماعي بين الباحث ومحيطه. سأقوم بتصميم الاستبيان ليكون مجهول الهوية بالكامل (Anonymous)؛ حيث لن يتطلب من المشارك كتابة اسمه، أو بريده الإلكتروني، أو جهة عمله بالتفصيل، أو رقم هاتفه، بل سيتم الاكتفاء ببيانات عامة وديموغرافية لا تكشف الهوية (كالمنطقة الجغرافية: الوسطى، الغربية، الشرقية، والقطاع: عام، خاص).

وسيتعامل مع كافة الإجابات ككتلة إحصائية مدمجة لاستخراج المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والارتباطات الإحصائية دون عرض أي إجابة فردية بشكل مستقل قد تكشف صاحبها أو تسبب له أي إشكال. وسأتعهد للموظفين والمعارف بأن هذه البيانات لن تطلع عليها أي جهة إدارية أو خارجية، وستبقى محفوظة في ملفات مشفرة لغرض البحث الأكاديمي فقط.

3. تطبيق الموافقة المستنيرة وحرية الاختيار الطوعي

سيضمن الغلاف التمهيدي والصفحة الأولى للاستبيان الإلكتروني شرحاً وافياً ومختصراً لطبيعة البحث، وأنه متطلب أكاديمي أساسي لنيل درجة الماجستير في الإدارة العقارية بجامعة ميدأوشن. وسيوضح النص بشكل جلي ومباشر أن المشاركة في هذه الدراسة طوعية واختيارية بالكامل، وأن للموظف، أو الصديق، أو القريب الحق الكامل في الامتناع عن الإجابة على أي سؤال يراه حساساً، أو إغلاق الاستبيان والانسحاب في أي لحظة ومن أي مرحلة دون إبداء أي تبرير ودون أي ملامة أو تبعات أو تأثير على العلاقة الشخصية مع الباحث. إن إكمال الاستبيان وضغط زر إرسال سيعتبر بمثابة موافقة إلكترونية مستنيرة وواعية من المشارك.

4. إدارة تضارب المصالح وضبط التحيز الاجتماعي (المجاملة)

نظراً لأن عينة الدراسة تضم أصدقاء ومعارف للباحث، فقد يميل بعضهم للمجاملة في الإجابات ووصف الخدمات والمشاريع بالمتانة دائماً للتودد أو ظناً منهم أن هذا يخدم الباحث (ما يسمى في علم المنهجية بالتحيز الاجتماعي أو مجاملة الباحث)؛ لذا سأحرص في التمهيد المكتوب والشفهي على تبيان الأهمية العلمية والتنموية البالغة لهذا البحث للمملكة العربية السعودية وفق رؤية ٢٠٣٠، وأطلب منهم توخي الواقعية التامة والصدق في الإجابة لأنها تسهم في بناء نتائج حقيقية تخدم التخطيط العقاري والتنموي.

ومن جانب آخر، وتجنباً لتضارب المصالح، أقر بصفتي باحثاً بعدم وجود أي مصالح مالية، أو تعاقدية، أو روابط نفعية أو وظيفية تربطني بأي شركة مقاولات، أو مطور عقاري، أو جهة تنفيذية تنفذ مشاريع بنية تحتية محل الدراسة الحالية، مما يضمن تجرد نتائج البحث من أي غرض شخصي وخروجها بحيادية مطلقة.

ثامناً: الخاتمة (Conclusion)

تأسيساً على ما تم استعراضه، وتفكيكه، وتحليله في هذا التقرير الأكاديمي الشامل، يتضح بجلاء أن أخلاقيات البحث العلمي لا تمثل عبئاً إجرائياً، أو قيوداً شكلية، أو إجراءات روتينية تحد من انطلاق الباحث وتفكيره، بل هي الأساس الحقيقي والشرعي والمنهجي المانع للمعلومة والمعرفة قيمتها الوجودية والتطبيقية في المجتمع. إن التمسك الصارم بمبادئ الأمانة، والنزاهة، والموضوعية، والسرية، والابتعاد التام عن مواطن الانتحال، والسرقة الأدبية، وتزوير البيانات، يفرز بحوثاً عقارية واقتصادية رصينة قادرة على دعم خطط التنمية الوطنية المستدامة في المملكة العربية السعودية، وصناعة قرارات استثمارية وتشريعية عقارية سليمة تدعم النمو والعدالة الاجتماعية.

ويوصي التقرير في ختامه بضرورة ترسيخ الرقابة الذاتية والضمير الأكاديمي لدى باحثي الماجستير، وتفعيل دور لجان أخلاقيات البحث العلمي (IRB) كشريك توجيهي مستمر يضمن سلامة المخرجات العلمية ورفعة المؤسسات التعليمية.

تاسعاً: المراجع (References)

- المراجع باللغة العربية والإنجليزية المعتمدة والموثقة وفقاً لدليل APA الإصداره السابع:
- American Psychological Association. (2020). *Publication manual of the American Psychological Association* (7th ed.). <https://doi.org/10.1037/0000165-000>
- 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* (4th ed.). Oxford University Press.
- Steneck, N. H. (2007). *Introduction to the responsible conduct of research*. Office of Research Integrity.
- عبيدات، ذوفان، وعدس، عبد الرحمن، وعبد الحق، كايد. (2021). *البحث العلمي: مفهومه، أدواته، أساليبه* (ط. ٢٣). دار الفكر للنشر والتوزيع.