

جامعة ميدأوشن
كلية الإدارة
قسم إدارة المشاريع

تقرير متكامل وشامل عن أخلاقيات البحث العلمي وتطبيقاتها
الميدانية

دراسة تطبيقية على ممارسات إدارة المخاطر الاستراتيجية وأثرها في تعزيز Mيزة التنافسية ودعم
اتخاذ القرار بشركات التطوير العقاري الذكي في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالبة: نورة سعد الأريش

الرقم الأكاديمي: 253000132

المستوى الدراسي: مرحلة الماجستير - تخصص إدارة المشاريع

إشراف الأساتذة: أ.د. الفيصل عبد الحميد محمد
د. فايز جراد

العام الجامعي: 1447هـ - 2026م

أولاً: مقدمة التقرير

تعد أخلاقيات البحث العلمي الضابط الجوهرى والميثاق المهني الأسمى الذي يحدد ملامح المصادقية الأكاديمية والموضوعية الحقيقية في دراسات الإدارة والأعمال، ولا سيما في برامج الدراسات العليا. إن الالتزام بالأخلاقيات العلمية لا يمثل مجرد حزمة من الشروط التنظيمية أو الإجراءات التكميلية التي يملها المشرفون الأكاديميون لتجاوز متطلبات التقييم، بل هو قيمة ذاتية ومسؤولية معرفية وقانونية تقع على عاتق الباحث، بهدف صيانة نزاهة المخرجات الفكرية وحماية حقوق ومصالح الأفراد والمؤسسات المبحوثة في الميدان.

وفي سياق تخصص إدارة المشاريع، يكتسب هذا التقرير صبغة حيوية بالغة الأهمية بالنظر إلى التحولات البنيوية الكبرى التي تشهدها البيئة الاستثمارية والإنشائية في المملكة العربية السعودية تحت مظلة رؤية المملكة 2030. حيث يتجه السوق العقاري السعودي بخطى متسارعة نحو الرقمنة الشاملة وبناء المدن الذكية المستدامة، مما يجعل دراسة شركات التطوير العقاري الذكي أرضاً خصبة لتطبيق المبادئ الأخلاقية، وفي نفس الوقت محاطة بمخاطر تنافسية وأسرار تجارية وتقنية معقدة تتطلب المواءمة الاستراتيجية، من شديداً

الباحث عند استقصاء الميدان.

من هنا، ينطلق هذا التقرير البحثي لتقديم صياغة متعمقة وتحليل نقدي لمفاهيم وأخلاقيات البحث العلمي، ومناقشة أبرز القضايا والمشكلات السلوكية كالانتحال وتزوير البيانات وكيفية تجنبها بآليات عملية هادئة. ولا يقف التقرير عند حدود الطرح النظري المجرد، بل يسعى لتأصيل تطبيق عملي واقعي مبني على رؤية الباحثة وفهمها المباشر لقطاع العقارات السعودي، من خلال إسقاط هذه المعايير الأخلاقية على خطة بحث الماجستير الحالية والمعنونة بـ: "دور إدارة المخاطر الاستراتيجية في دعم اتخاذ القرار وتعزيز الميزة التنافسية في شركات التطوير العقاري الذكي بالمملكة العربية السعودية"، للوصول بالدراسة إلى أعلى مستويات الموثوقية العلمية المطلوبة بجامعة ميدأوشن.

ثانياً: أهمية أخلاقيات البحث العلمي وعلاقتها بموثوقية الدراسة

تنبثق أهمية الالتزام بالمعايير الأخلاقية في البيئة الأكاديمية من أثرها المباشر في تشكيل قيمة البحث ومدى اعتراف المجتمع العلمي والمهني بمخرجاته. ويمكن رصد هذه الأهمية وربطها بالموثوقية من خلال عدة محاور مترابطة يظهر من خلالها عمق الممارسة والبحث الميداني.

أولاً، تحقيق الموثوقية العلمية؛ حيث إن تلازم أداء الباحث مع الأمانة الكاملة والموضوعية الصارمة يحمي البيانات المستخلصة من أي تشوهات أو تحيزات شخصية غرضية. هذا البناء الإجرائي النظيف يمكن الباحثين اللاحقين وصناع القرار من إعادة تطبيق المنهجية أو تبني التوصيات في واقع العمل بثقة تامة تضمن لهم الوصول إلى مخرجات ثابتة ومنطقية، مما يعزز التراكم المعرفي الأصيل في علم إدارة المشاريع.

ثانياً، حماية المجتمع وعينة الدراسة الميدانية؛ ففي محيط المجتمع السعودي، تتميز العلاقات المؤسسية بحساسية شديدة تجاه كشف التحديات الداخلية أو نقاط الضعف التنظيمية لشركات التطوير العقاري الكبرى التابعة لصندوق الاستثمارات العامة (مثل روشن، ونيوم، والمربع الجديد) أو ضواحي الشركة الوطنية للإسكان. وعندما يوفر البحث ضمانات سرية حقيقية للقيادات ومديري المشاريع، فإنه

يحميهم ويحمي استثماراتهم من أي ضرر تنافسي، مما يدفع الميدان العقاري للتجاوب مع الباحث بصدق وشفافية تدعم متانة البحث العلمي وجدواه.

ثالثاً، تعزيز مكانة الباحث العلمية والاعتراف بحقوق الملكية الفكرية؛ إن عزو النظريات والأفكار والنماذج الرياضية والإحصائية لأصحابها الأصليين بصدق يعكس نضج الباحث وأمانته، ويجنبه الوقوع تحت طائلة المساءلة الأكاديمية، مما يمنح عمله قبولاً واحتراماً لدى لجان المناقشة والحكم بالجامعة.

ثالثاً: المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي

يقوم هيكل البحث العلمي المتميز على خمسة مبادئ أخلاقية ثابتة تشكل وجهة السلوك المنهجي للباحث طوال مسيرته لإعداد الرسالة. ونستعرض فيما يلي تنفيذ كل مبدأ متبوعاً بمثال تطبيقي واقعي من منظور الباحثة في قطاع المشاريع السعودي:

1. الأمانة العلمية (Scientific Honesty)

وتعني التزام الباحث بالصدق والدقة في جمع البيانات وتحليلها إحصائياً، ونقل المقتبسات النظرية من مصادرها الأصلية دون تحوير أو تلاعب بالألفاظ لخدمة أهداف خاصة، مع التوثيق الكامل لجهود الآخرين.

مثال تطبيقي: مراجعتي للدراسات السابقة المعنية بالسوق العقاري السعودي، كدراسة (باوزير، 2025)، ألتزم بنقل مخرجاتها المتعلقة بكفاءة إدارة الممتلكات والمخاطر بأمانة تامة ودون تحريف لدلالاتها الرقمية وتوثيقها بدقة تعزو الفضل لأصحابها.

2. النزاهة (Integrity)

هي الاتساق والانسجام التام بين وعود الباحث وممارساته الفعلية في الميدان، والتزامه بالخطة البحثية المعتمدة من المشرف والابتعاد عن فبركة البيانات للحصول على مخرجات سريعة.

مثال تطبيقي: التزامي بالنزاهة يظهر في النزول الفعلي للميدان عبر الاستبيان الرقمي لجمع استجابات حقيقية من مديري المشاريع العقارية بالمملكة العربية السعودية، وعدم اللجوء نهائياً لتعبئة الاستثمارات ذاتياً أو وضع عينات وهمية.

3. الموضوعية (Objectivity)

وتعني حيادية الباحث وتجرده الكامل من الميول الشخصية أو الانطباعات المسبقة أثناء تفسير النتائج ومناقشتها، وترك الأرقام والحقائق الإحصائية تتحدث عن نفسها بكل شفافية دون تدخل عاطفي.

مثال تطبيقي: في حال أظهرت التحليلات الإحصائية عبر برنامج SPSS قصوراً أو ضعفاً في آليات التنبؤ بالمخاطر الاستراتيجية لدى بعض الشركات العقارية المبحوثة، سألتزم بموضوعية تامة بنشر النتائج وتفسيرها علمياً كما هي دون محاولة لتجميل الواقع بناءً على انطباعاتي الشخصية عن القطاع.

4. السرية وحماية البيانات (Confidentiality)

مبدأ أخلاقي وقانوني صارم يلزم الباحث بعدم كشف هوية المستجيبين أو تسريب أسرار خططهم التشغيلية واستراتيجياتهم التنافسية التي أطلعوه عليها لغرض البحث العلمي فقط.

مثال تطبيقي: عند جمع الاستبيانات من قيادات شركات التطوير العقاري الذكي في المملكة، أقوم بإخفاء أسماء الشركات وأسماء الأشخاص تماماً، والتعامل مع البيانات بشكل تجميعي مجهول يمنع ربط أي ثغرة إدارية بشركة معينة في السوق.

5. الموافقة المستنيرة (Informed Consent)

حق أصيل للمشاركة في الميدان بأن يتم إعلامه بكافة تفاصيل الدراسة، أهدافها، الجهة المشرفة عليها (جامعة ميدأوشن)، ومنحه الحرية الكاملة والطوعية في قبول تعبئة أداة الدراسة أو رفضها والانسحاب في أي وقت.

مثال تطبيقي: صياغة فقرة تمهيدية تظهر في الصفحة الأولى للاستبيان الرقمي الموجه لمسؤولي المشاريع بالسعودية تشرح طبيعة البحث، وتتطلب نقر خيار الموافقة الواعية قبل الانتقال لمحاول الاستبيان.

رابعاً: القضايا الأخلاقية الحرجة في البحث العلمي وكيفية مجابته

يتعرض الباحث في مرحلة الدراسات العليا لأخطار ومحاذير أخلاقية متعددة أثناء مسيرته لإعداد الرسالة، وتكمن خطورتها في قدرتها على هدم قيمة البحث بالكامل وإفقاد الباحث مصداقيته. وناقش أهم هذه القضايا من خلال أمثلة مستوحاة من واقع الممارسات العقارية:

1. الانتحال العلمي والسرقة الفكرية (Plagiarism)

وهو نقل أو اقتباس نصوص، أو أفكار، أو نتائج إحصائية من بحوث ومصنفات أخرى ونسبها لنفس الباحث بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال إغفال التوثيق العلمي الصحيح أو الامتناع عن وضع علامات الاقتباس عند النقل الحرفي.

مثال توضيحي: قيام باحث بنسخ صفحات كاملة من الإطار النظري لدراسة (Saeidi et al., 2019) المتعلقة بآثر إدارة المخاطر المؤسسية على الأداء والقدرة التنافسية للشركات، وإدراجها في رسالته دون الإشارة إلى الدراسة المصدر في المتن أو قائمة المراجع، مدعيًا أنها من صياغته الشخصية.

2. تزوير وفبركة البيانات (Data Falsification & Fabrication)

الفبركة هي ابتداء بيانات ونتائج استبيانات من العدم دون النزول للميدان أصلاً. أما التزوير فهو التلاعب المتعمد بالبيانات الحقيقية المستلمة وتعديل إجابات أفراد العينة أو تغيير قيم التحليل الإحصائي قسراً

لإجبار مخرجات البحث على التوافق التام مع فرضيات الدراسة وإظهار العلاقات بين المتغيرات بشكل مثالي.

مثال توضيحي: يعد توزيع استبيان حول "مخاطر التقنيات الذكية" على شركات العقار بالمملكة، يجد الباحث أن علاقة إدارة المخاطر بالميزة التنافسية ضعيفة إحصائياً. فيقوم بالدخول على قاعدة بيانات برنامج SPSS وتغيير قيم المدخلات وتعديل إجابات المديرين المترددين لتصبح مرتفعة جداً، ليثبت فرضيته قسراً أمام لجان التحكيم.

3. التحيز البحثي (Research Bias)

هو غياب الحيادية العلمية من خلال تعمد الباحث توجيه مسار الدراسة لخدمة أفكار مسبقة لديه. ويحدث ذلك إما من خلال صياغة أسئلة استبيان موجهة وموحية بإجابات معينة، أو من خلال اختيار عينة دراسة غير ممثلة لمجتمع البحث الحقيقي بهدف إبراز ظاهرة محددة وإخفاء حقائق أخرى.

مثال توضيحي: أن تقوم الباحثة بتوزيع الاستبيان حصراً على شركات التطوير العقاري الذكي التي حققت أرباحاً خيالية وجوائز عالمية في الرياض وجدة، وتتجاهل تماماً الشركات العقارية الناشئة أو التي تعاني من تعثرات تشغيلية ومخاطر حقيقية في بقية مناطق المملكة، مما يعطي صورة مشوهة وغير دقيقة عن الواقع الفعلي لإدارة المخاطر في السوق السعودي ككل.

4. انتهاك خصوصية المؤسسات والأفراد (Privacy Violation)

كشف معلومات سرية تخص الخطط الأمنية أو الهياكل المالية أو عيوب الصيانة والتشغيل للشركات المبحوثة، أو نشر أسماء وبيانات مسؤولي المشاريع الذين أدلوا بأرائهم في بيئة يفترض فيها الأمان والسرية، مما قد يعرضهم لمساءلات إدارية أو خسائر تسويقية في سوق منافس.

مثال توضيحي: المقابلات الميدانية، يفصح مدير مشروع في شركة تطوير عقاري كبرى بالمملكة عن وجود فجوات خطيرة في ممارسات إدارة المخاطر الاستراتيجية داخل شركتهم تؤدي لتأخر تسليم المشاريع السكنية. فيقوم الباحث بنشر هذا الكلام مع ذكر اسم المدير واسم الشركة صراحة في متن الرسالة، مما يضر بسمعة الشركة التنافسية ويتسبب في فصل الموظف من عمله.

5. تضارب المصالح (Conflict of Interest)

نشوء تداخل أو تعارض بين الواجب الأكاديمي الصافي للباحث الملتزم بالحياد، وبين مصالحه الشخصية، أو المالية، أو الوظيفية المهنية في جهة عمله، مما يؤثر بشكل غير واعي أو متعمد على نزاهة التفسير العلمي للظواهر.

مثال توضيحي: أن تعمل الباحثة كمسؤولة صيانة أو مستشارة للمخاطر في شركة تطوير عقاري ذكي رائدة بالمملكة العربية السعودية، وتكتب بحثاً أكاديمياً تركز فيه على إبراز شركتها كأفضل وأنجح نموذج في تطبيق استراتيجيات إدارة المخاطر ودعم اتخاذ القرار، مستخدمة منبرها العلمي كأداة للدعاية والترويج التسويقي غير المباشر للشركة التي تتقاضى منها راتباً.

خامساً: القواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث العلمي

لم تعد المعايير الأخلاقية في الأوساط الأكاديمية الحديثة مجرد نصائح أدبية يترك أمر تطبيقها لضمير الباحث الفردي، بل تحولت إلى منظومة مؤسسية تحكمها لوائح وقوانين صارمة تشرف عليها هيئات متخصصة داخل الجامعات، ومن أبرز هذه الركائز التنظيمية:

أولاً، لجان مراجعة أخلاقيات البحث العلمي (Institutional Review Boards - IRB): وتعتبر الصمام الأمني والرقابي الأول في الجامعات (ومنها جامعة ميدأوشن). تقع على عاتق هذه اللجان مسؤولية مراجعة المقترحات والأدوات البحثية قبل نزول الباحث إلى الميدان الفعلي للتأكد من خلو الأسئلة والإجراءات من أي أضرار نفسية، أو مهنية، أو قانونية على المشاركين البشريين أو المؤسسات، وضمان مطابقة الدراسة للأنظمة الوطنية والسياسات العامة للدولة. ولا يسمح للباحث بجمع أي بيانات إلا بعد صدور قرار موافقة رسمي يحمل رقمًا مرجعيًا من اللجنة الأكاديمية.

ثانيًا، أدلة التوثيق العلمي العالمية - دليل جمعية علم النفس الأمريكية (APA 7th Edition): يمثل الالتزام بنمط توثيق موحد وصارم حجر الزاوية في حماية الملكية الفكرية وتنظيم المعرفة. يفرض دليل APA في نسخته السابعة قواعد واضحة ودقيقة لكيفية الاقتباس المباشر وغير المباشر، وكتابة المراجع داخل المتن وصياغتها في القائمة النهائية بأسلوب يسهل على القارئ تتبع المصدر الأصلي والتحقق من صدق المعلومات، مما يحصن الدراسة ضد شبهات الانتحال العلمي.

سادساً: التطبيق العملي على موضوع البحث في محيط المملكة العربية السعودية

يمثل هذا القسم الجوهر التطبيقي والنواة الحقيقية لهذا التقرير، حيث يتم إسقاط وتحويل كافة المبادئ والنظريات الأخلاقية السابقة بشكل واقعي ومباشر يعكس فكر الباحثة وخبرتها الميدانية، على خطة بحث الماجستير المعنونة بـ: "**دور إدارة المخاطر الاستراتيجية في دعم اتخاذ القرار وتعزيز الميزة التنافسية في شركات التطوير العقاري الذكي بالمملكة العربية السعودية**".

1. منهجية جمع البيانات الميدانية وآليات حماية السرية لشركات العقار السعودية

تعتمد هذه الدراسة الاستقصائية على المنهج الوصفي التحليلي المفتوح الملائم لطبيعة المشاريع والبيئات الإدارية. وستركز الباحثة على جمع البيانات الأولية من خلال استبيان رقمي محكم وموجه خصيصًا لشرائح القيادات العليا وفنيي المشاريع (مثل: مديري المشاريع، مسؤولي حوكمة المخاطر، والمديرين التنفيذيين للاستراتيجيات) في شركات التطوير العقاري الذكي الناشطة في مختلف مناطق ومحافظات المملكة العربية السعودية.

ونظرًا لأن قطاع العقار الذكي يركز على استثمارات بالمليارات وبيانات تنافسية حساسة للغاية ترتبط بمشاريع كبرى كضواحي الشركة الوطنية للإسكان (NHC) ومشروعات رؤية 2030 الكبرى، فإن الباحثة تلتزم بحزمة تدابير مشددة لحماية السرية والخصوصية:

- **حجب المؤشرات الشخصية والتجارية:** تم تصميم أداة الاستبيان بحيث تخلو تمامًا من أي حقول تطلب كتابة اسم المشارك، أو رقم هاتفه، أو الاسم التجاري للشركة العقارية التي يعمل بها. ويتم

الاكتفاء بأسئلة ديموغرافية عامة وهيكلية لضمان استحالة ربط أي إجابة سلبية أو ثغرة إدارية بمؤسسة معينة في السوق العقاري السعودي.

- **بروتوكول التخزين الرقمي الآمن والتدمير الذاتي:** سيتم سحب البيانات الخام وتخزينها في مستودع رقمي مشفر بكلمات مرور معقدة وحصرية تملكها الباحثة فقط لغايات التحليل الإحصائي عبر برنامج SPSS. وتتعهد الباحثة تعهداً قاطعاً بالتخلص الآمن والكامل من هذه الملفات الخام وتدميرها فور انتهاء المناقشة العلنية للرسالة وحصولها على اعتماد كلية الإدارة بجامعة ميدأوشن.

2. بروتوكول وصياغة ديباجة الموافقة المستنيرة للأداة البحثية

انطلاقاً من احترام طوعية المشاركين وتقدير وقتهم الثمين في قطاع المشاريع السعودي، سيتم تضمين نص صريح ومباشر في واجهة الاستبيان الإلكتروني، مصاغ بأسلوب بشري علمي هادئ وواضح، يعكس غرض الدراسة ويؤمن للمشارك خلفية كاملة قبل الإدلاء برأيه، ونص الديباجة المعتمد هو:

أخي الكريم / أختي الكريمة من قيادات ومدبري مشاريع التطوير العقاري بالمملكة..

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

بين أيديكم أداة استقصائية بحثية تهدف إلى رصد وتقييم واقع ممارسات إدارة المخاطر الاستراتيجية بمراحلها المنهجية (تحديد المخاطر، تحليلها، الاستجابة لها، ومراقبتها) وأثر ذلك في دعم عمليات اتخاذ القرار وتعزيز الميزة التنافسية في شركات التطوير العقاري الذكي العاملة في المملكة العربية السعودية.

نود إحاطتكم علماً بأن مشاركتكم المقدرة في تعبئة هذا الاستبيان هي عمل طوعي واختياري بالكامل، ولكم مطلق الحرية في الامتناع عن الإجابة على أي سؤال أو الانسحاب التام وإغلاق الرابط في أي وقت دون إبداء أي أسباب ودون أدنى مسؤولية مهنية. كما نؤكد لكم بضمانة أكاديمية مغلظة بأن كافة استجاباتكم ستحاط بالسرية المطلقة، ولن يتم كشفها لأي جهة أو منافس في السوق العقاري، حيث ستُدمج إحصائياً وتُعامل كأرقام إجمالية لغايات البحث العلمي الأكاديمي الصرف لبرنامج ماجستير إدارة المشاريع بجامعة ميدأوشن.

شاكرين ومقدرين لكم عظيم تعاونكم ودعمكم لمسيرة البحث العلمي في وطننا الغالي.

3. مصفوفة تحليل المخاطر الأخلاقية والمهنية المحتملة في البيئة السعودية وآليات معالجتها

إن إجراء بحوث إدارية في قطاع العقار الذكي والتقنيات العقارية الحديثة (PropTech) بالمملكة العربية السعودية يحمل في طياته تحديات وهواجس مهنية وسلوكية ناتجة عن المنافسة الشديدة بين المطورين. ويوضح الجدول التالي تحليلاً استباقياً لرصد هذه المخاطر وطرق الحد منها بأسلوب منهجي منضبط:

الخطر المهني / الأخلاقي المتوقع	الأثر المحتمل على جودة البحث والبيئة الميدانية	الآلية الأخلاقية المتبعة للحد من الخطر وعلاجه
توجس القيادات العقارية وتحفظهم خوفاً من كشف "ثغرات المخاطر"	الحصول على إجابات مثالية غير واقعية تظهر الشركات خالية من المخاطر، مما يفسد القيمة العلمية للبحث وتوصياته.	صياغة أسئلة تقيس الآليات الإجرائية العامة والتنظيمية حيال المخاطر دون التطرق لبيانات مالية سرية أو تفاصيل تعاقدية معينة للمشاريع.
تسرب أو اختراق البيانات الرقمية لعينة القيادات المبحوثة	انتهاك خصوصية المديرين التنفيذيين بالمملكة وكشف عناوين الـ IP أو البريد الإلكتروني للمنافسين بالسوق.	تفعيل بروتوكولات صارمة تمنع جمع عناوين البريد الإلكتروني أو الـ IP بشكل تلقائي عبر نماذج الاستقصاء، ليبقى الاستبيان مجهول الهوية تماماً.
شبهة تضارب المصالح بسبب الخلفية المهنية للباحثة في قطاع الصيانة والمشاريع	الميل اللاواعي لتسليط الضوء الإيجابي على فئات أو شركات معينة، أو تفسير البيانات بطريقة تخدم جهات عقارية تملك معها الباحثة علاقات عمل.	الالتزام التام بالحياد العلمي الصارم، واعتماد أسلوب الدمج الإحصائي الكلي للبيانات الذي يلغي الفروقات الفردية للشركات ويركز على القطاع ككل.
مخاطر استغلال التوصيات بشكل سلبي ضد مطورين محددين في السوق السعودي	استخدام نتائج البحث العلمي لإبراز نقاط ضعف في قطاع التطوير العقاري الذكي بالمملكة لتشويه المنجزات العمرانية الوطنية.	توجه صياغة الفصل الخامس نحو تقديم حلول استراتيجية تطويرية عامة تخدم نمو القطاع العقاري وتواكب مستهدفات رؤية 2030، بدلاً من النقد الهدام.

سابعاً: الخاتمة

تأسست على الطرح التحليلي والمراجعة المنهجية الشاملة التي تناولها هذا التقرير، يتضح بشكل قاطع أن أخلاقيات البحث العلمي لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبارها مجرد إجراءات روتينية جامدة أو متمطلبات شكلية لتخطي عتبة التقييم ونيل شهادة الماجستير في إدارة المشاريع بجامعة ميدأوشن. بل هي المكون الأساسي وحجر الزاوية الجوهرية الذي يستمد منه البحث العلمي شرعيته ومصداقيته ويؤكد جدارة مخرجاته المعرفية للتطبيق والاعتماد في الميادين الواقعية. إن تمسك الباحث بمبادئ الأمانة الفكرية، والموضوعية الكاملة، والنزاهة العملية، وحق السرية والموافقة الواعية، يمثل صمام الأمان والدرع الحامي لنقاء العلم وتطوره.

ومن خلال الإسقاط العملي والتحليل الاستباقي الذي قمت به على خطة بحثي المطبقة في فضاء ومحيط شركات التطوير العقاري الذكي بالمملكة العربية السعودية، يظهر جلياً أن تطبيق بروتوكولات السرية المغلطة وتصميم ديباجات واضحة وصادقة للموافقة المستنيرة يساهم بفعالية في كسر حواجز التحفظ والتوجس لدى الكوادر القيادية والتنفيذية في السوق السعودي. إن هذا الالتزام الأخلاقي والمنهجي الصارم، المستند إلى فكر واع ورؤية وطنية مخلص، يضمن إخراج دراسة أكاديمية رصينة قادرة على تقديم توصيات استراتيجية واقعية وملموسة تساهم في دعم صناع القرار وتطوير آليات إدارة

المخاطر، وتعزيز الميزة التنافسية لشركاتنا الوطنية بما يتماشى بانسجام وتناغم تام مع مستهدفات وطموحات رؤية المملكة العربية السعودية 2030م.

ثامناً: قائمة المراجع (References)

أولاً: المراجع العربية:

إبراهيم، سمير محمد عبد العزيز. (2020). دور إدارة المخاطر الاستراتيجية في تعزيز الميزة التنافسية: دراسة تطبيقية على شركات الاستثمار والتطوير العقاري. مجلة البحوث المالية والتجارية. 456-492، 21(4) ،

أحمد، تامر محمد أبو الفتوح. (2024). دور استراتيجيات إدارة المخاطر في دعم اتخاذ القرار التسويقي الاستراتيجي. المجلة الدولية للعلوم الإدارية والاقتصادية والمالية. 115-150، 3(10) ،

باوزير، سلطان محمد عبد الله. (2025). أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة Mممتلكات في السوق العقاري السعودي. مجلة الفنون والآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية. 478-486، 116(1) ،

ثانياً: المراجع الأجنبية (English References):

Agyeman, F. O., & Poku, K. (2020). Strategic risk management practices and competitive advantage of real estate firms in emerging markets. *International Journal of Strategic Property Management*, 24(6), 412–425.

Al-Mohammad, M. S., Haron, A. T., Alkuwaisi, H. A., & Al-Otaibi, M. (2022). Factors affecting the implementation of risk management in construction projects in Saudi Arabia. *Buildings*, 12(7), 987.

Saeidi, S. P., Sofian, S., Saeidi, P., Saeidi, S. P., & Saeidi, S. A. (2019). How does enterprise risk management contribute to firm performance? The crucial role of competitive advantage. *Business Strategy and the Environment*, 28(1), 120-131.

Starr, C. W., Saginor, J., & Worzala, E. (2021). The rise of PropTech: Emerging industrial technologies and their impact on real estate. *Journal of Property Investment & Finance*, 39(4), 267-286.

Ullah, F., Sepasgozar, S. M. E., & Wang, C. (2018). A systematic review of smart real estate utilization: A project management perspective. *Sustainability*, 10(8), 2812.