

دور التطوير العقاري اللوجستي في دعم مستهدفات رؤية السعودية
٢٠٣٠ : دراسة تطبيقية على مدينة الرياض.

إعداد الطالب/

حسين علي القحطاني

المشرف الثاني/

د.فايز جراد

المشرف الرئيسي/

د. الفيصل عبد الحميد

العام الدراسي:

١٤٤٨ - ٢٠٢٦

الله أكبر



أُهدي هذا العمل إلى كل روح تؤمن بأن الإنجازات العظيمة تبدأ بحلم،
وتكبر بالإصرار، وتكتمل بالإيمان والعمل.

وإلى كل من يرى في العلم نوراً يهدي العقول، ورسالةً تسمو بالأمم، وإلى كل
من ساند الباحثين وشجعهم على مواصلة الطريق مهما اشتدت
التحديات.

هذا الجهد المتواضع هو ثمرة ساعاتٍ من البحث والتفكير والاجتهاد، أسأل
الله أن يجعل فيه النفع والفائدة، وأن يبارك في كل علمٍ يُنتفع به، وأن
يكون إضافةً متواضعةً إلى مسيرة البحث العلمي.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى والديّ العزيزين، اللذين كانا لي النبراس والموجه. إن دعمهما المتواصل وتشجيعهما الدائم كانا الدافع الأكبر لي لتحقيق هذا الإنجاز.

كما أعبر عن عميق امتناني لزوجتي الغالية، التي كانت لي الشريك والسند في هذه الرحلة الطويلة. كان لصبرها وتفهمها ودعمها المستمر أثر بالغ في إنجاح هذا العمل.

أود أن أشكر أساتذتي الكرام، وخاصة مشرف رسالتي، الذين لم ييخلوا عليّ بوقتهم وخبرتهم. لقد كان لإرشاداتهم العلمية ونصائحهم القيمة الأثر الكبير في إتمام هذا البحث.

أشكر زملائي وأصدقائي، الذين كانوا لي عونًا وسندًا، وكان لتشجيعهم ودعمهم دور كبير في تجاوز الصعاب والوصول إلى هذا النجاح.

وأخيرًا، أتقدم بالشكر والامتنان لكل من ساهم بأي شكل في إنجاز هذا العمل، سائلًا الله أن يجعل هذا الجهد خالصًا لوجهه الكريم، وأن يوفقنا جميعًا لما فيه الخير والصلاح.

مستخلص الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض. ولتحقيق أهداف الدراسة، اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي، واستخدم الاستبانة أداة رئيسية لجمع البيانات، إذ تم توزيعها على عينة عشوائية طبقية من العاملين في قطاع العقارات اللوجستية بمدينة الرياض بلغ حجمها (٣٣٩) مفردة، وذلك من مجتمع دراسة إجمالي بلغ حوالي (٢,٨٥٠) مفردة. وقد جرى تحليل البيانات باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) الإصدار (٢٨)، بالاعتماد على جملة من الأساليب الإحصائية شملت المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية، ومعامل ألفا كرونباخ، ومعامل ارتباط بيرسون، وتحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد.

وقد كشفت نتائج الدراسة عن وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير العقارات اللوجستية بأبعاده مجتمعةً على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، إذ فسرت الأبعاد الأربعة مجتمعةً ما نسبته (٧٧.٦٪) من التباين في المتغير التابع. كما أظهرت النتائج أن بُعد تبني التقنيات الذكية والأتمتة جاء في مقدمة الأبعاد المؤثرة، تلاه بُعد الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، ثم بُعد تطوير البنية التحتية للمستودعات، وأخيراً بُعد الاستدامة البيئية. وقد خلصت الدراسة إلى جملة من التوصيات، أبرزها تسريع وتيرة تبني التقنيات الذكية في المنشآت اللوجستية، وتعزيز ممارسات الاستدامة البيئية، وتطوير المنظومة التشريعية الداعمة للاستثمار في هذا القطاع.

الكلمات المفتاحية: تطوير العقارات اللوجستية، رؤية المملكة ٢٠٣٠، البنية التحتية للمستودعات، التقنيات الذكية، الاستدامة البيئية، مدينة الرياض.

قائمة المحتويات

أ.....	بسم الله الرحمن الرحيم
ب.....	الإهداء
ج.....	الشكر والتقدير
د.....	مستخلص الدراسة
ه.....	قائمة المحتويات
ح.....	قائمة الجداول
١.....	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
١.....	١.١ المقدمة
٢.....	٢.١ مشكلة الدراسة
٤.....	٣.١ أهداف الدراسة
٤.....	٤.١ أسئلة الدراسة
٥.....	٥.١ فروض الدراسة
٦.....	٦.١ أهمية الدراسة
٧.....	٧.١ الدراسات السابقة:
١٧.....	٨.١ الفجوة البحثية
١٨.....	٩.١ المنطلقات النظرية للدراسة:
٢١.....	١٠.١ منهجية الدراسة
٢١.....	١١.١ مجتمع وعينة الدراسة
٢٢.....	١٢.١ مصادر جمع البيانات
٢٢.....	١٣.١ أداة الدراسة
٢٣.....	١٤.١ الأساليب الإحصائية المستخدمة
٢٣.....	١٥.١ حدود الدراسة
٢٥.....	الفصل الثاني: الإطار النظري للدراسة

المبحث الأول: تطوير العقارات اللوجستية	٢٥
١.١.٢ تمهيد	٢٥
٢.١.٢ مفهوم تطوير العقارات اللوجستية	٢٥
٣.١.٢ أهمية تطوير العقارات اللوجستية	٢٧
٤.١.٢ أهداف تطوير العقارات اللوجستية	٢٨
٥.١.٢ أبعاد تطوير العقارات اللوجستية	٢٩
المبحث الثاني: تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	٣٥
١.٢.٢ تمهيد	٣٥
٢.٢.٢ مفهوم تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	٣٥
٣.٢.٢ أهمية تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	٣٧
٤.٢.٢ أهداف تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	٣٨
٥.٢.٢ أبعاد قياس تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في القطاع اللوجستي والعقاري	٣٩
الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها	٤٤
١.٣ تمهيد	٤٤
٢.٣ منهج الدراسة	٤٤
٣.٣ مجتمع الدراسة	٤٤
٤.٣ عينة الدراسة	٤٥
٥.٣ أداة الدراسة	٤٥
٦.٣ صدق أداة الدراسة	٤٦
٧.٣ مصفوفة الارتباط بين أبعاد الدراسة	٤٩
٨.٣ ثبات أداة الدراسة	٤٩
٩.٣ الأساليب الإحصائية المستخدمة	٥٠
الفصل الرابع: تحليل البيانات ومناقشة النتائج	٥٢
١.٤ تمهيد	٥٢
٢.٤ تحليل البيانات الديموغرافية لعينة الدراسة	٥٢

٥٥	٣.٤ التحليل الوصفي لمتغيرات الدراسة.....
٦٠	٤.٤ اختبار فرضيات الدراسة.....
٦٨	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات.....
٦٨	١.٥ تمهيد.....
٦٨	٢.٥ نتائج الدراسة ومناقشتها.....
٧٢	٣.٥ توصيات الدراسة.....
٧٤	Abstract
٧٥	المراجع.....
٧٩	الملاحق.....
٨٠	استمارة استبيان.....

قائمة الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
١.	جدول (٣ - ١): معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للبعد الذي تنتمي إليه (المتغير المستقل)	٤٧
٢.	جدول (٣ - ٢): معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للمتغير التابع	٤٨
٣.	جدول (٣ - ٣): معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل بُعد والدرجة الكلية للمتغير المستقل	٤٨
٤.	جدول (٣ - ٤): مصفوفة الارتباط بين أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع (ن = ٣٣٩)	٤٩
٥.	جدول (٣ - ٥): معاملات ثبات ألفا كرونباخ لأبعاد الدراسة	٥٠
٦.	جدول (٤ - ١): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير الجنس	٥٢
٧.	جدول (٤ - ٢): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير العمر	٥٣
٨.	جدول (٤ - ٣): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير المؤهل العلمي	٥٣
٩.	جدول (٤ - ٤): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير سنوات الخبرة	٥٤
١٠.	جدول (٤ - ٥): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير المسمى الوظيفي	٥٤
١١.	جدول (٤ - ٦): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد تطوير البنية التحتية للمستودعات	٥٥

رقم الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
٥٦	جدول (٤ - ٧): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	١٢.
٥٧	جدول (٤ - ٨): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد تبني التقنيات الذكية والأتمتة	١٣.
٥٨	جدول (٤ - ٩): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية	١٤.
٥٨	جدول (٤ - ١٠): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأبعاد المتغير المستقل مرتبة تنازلياً	١٥.
٥٩	جدول (٤ - ١١): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠)	١٦.
٦١	جدول (٤ - ١٢): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد تطوير العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	١٧.
٦٣	جدول (٤ - ١٣): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	١٨.
٦٤	جدول (٤ - ١٤): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	١٩.
٦٥	جدول (٤ - ١٥): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تبني التقنيات الذكية والأتمتة على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	٢٠.
٦٦	جدول (٤ - ١٦): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	٢١.

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

١.١ المقدمة

يشهد الاقتصاد العالمي المعاصر تحولات متسارعة تُعيد تشكيل أولويات الدول في بناء اقتصادات متنوعة ومستدامة، وقد أصبح قطاع الخدمات اللوجستية أحد أبرز القطاعات التي تحظى باهتمام متزايد من قبل الحكومات والمستثمرين على حدٍ سواء، نظرًا لدوره المحوري في تيسير حركة التجارة العالمية ورفع تنافسية الاقتصادات الوطنية. وفي هذا السياق، شرعت المملكة العربية السعودية منذ عام ٢٠١٦ في تنفيذ رؤية طموحة تستهدف تنويع مصادر الدخل وتقليص الاعتماد على الإيرادات النفطية، فأطلقت برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (ندلب) الذي يسعى إلى تحويل المملكة إلى منصة لوجستية عالمية تستثمر موقعها الجغرافي الفريد عند ملتقى ثلاث قارات (المشهداني، ٢٠٢٣).

تُعدّ العقارات اللوجستية بما تشمله من مستودعات ومراكز توزيع ومنصات إسناد صناعي البنية الارتكازية التي تقوم عليها منظومة سلاسل الإمداد؛ إذ يرتبط أداء هذه المنظومة ارتباطاً وثيقاً بمدى توفر بنية تحتية عقارية حديثة ومتكاملة من حيث التصميم والتجهيز. وقد أكدت الدراسات الحديثة أن حجم الاستثمار العالمي في العقارات اللوجستية بلغ نحو ١٥٣.٦٢ مليار دولار في عام ٢٠١٩، مما يعكس الأهمية الاقتصادية المتنامية لهذا القطاع ودوره في دعم مزودي الخدمات اللوجستية وتلبية متطلباتهم التشغيلية المتطورة. (Baglio et al., 2022)

ولا يقتصر نجاح العقارات اللوجستية على البنية التحتية المادية فحسب، بل يمتدّ ليشمل أبعاداً أخرى كالموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية. فمن حيث الموقع، أثبتت الأبحاث أن الاعتماد المكاني والخصائص الجغرافية تمثل العامل الأكثر تأثيراً في تحديد قيمة العقارات اللوجستية وكفاءتها التشغيلية. (He et al., 2025) أما على صعيد التقنية، فقد أظهرت الدراسات وجود علاقة ارتباطية إيجابية قوية بين تبني التقنيات الحديثة وتطوير الخدمات اللوجستية في المنشآت السعودية (الحلوان وغوش وشمسي، ٢٠٢٣). كما أن مراكز الابتكار بدأت تؤدي دوراً متصاعداً في تعزيز استراتيجيات اللوجستيات الإنشائية من خلال عوامل الأداء والتحسين المستمر والاستدامة البيئية (Anandhu & Davidova, 2024).

و تمثل رؤية السعودية 2030 إطاراً وطنياً شاملاً يهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة متعددة الأبعاد تتجاوز البُعد الاقتصادي لتشمل الأبعاد الاجتماعية والبيئية والمؤسسية. وقد أكدت الأدبيات أن الابتكار يُشكّل محرّكاً جوهرياً لتحقيق هذه المستهدفات من خلال تعزيز كفاءة استخدام الموارد وتنويع القاعدة الإنتاجية (الناصر، 2024). كما أن البرامج المنبثقة عن الرؤية — كبرنامج الإسكان وبرنامج التخصيص — تسعى إلى إحداث نقلة نوعية في مختلف القطاعات الحيوية عبر تمكين القطاع الخاص وتعزيز الشراكات الاستراتيجية (بهمام، 2020).

وتتقاطع العقارات اللوجستية مع مستهدفات رؤية 2030 في نقاط متعددة؛ فتطوير الصناعات غير النفطية والخدمات اللوجستية يرتبط إحصائياً بمستوى تحقيق أهداف برنامج التطوير الصناعي، ممّا يُبرز العلاقة العضوية بين البنية العقارية اللوجستية والتحوّل الاقتصادي المنشود (الحكي والحبيب، 2022). كما أن العقار الصناعي يُوصف بوصفه ركيزة أساسية لجذب الاستثمارات وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة (هني وهباش، 2023).

وانطلاقاً ممّا سبق، تأتي هذه الدراسة لتتناول أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة — البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية — على تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030 في مدينة الرياض، بوصفها المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة والمحور الذي تتركز فيه أكبر المشاريع التنموية واللوجستية الكبرى.

٢.١ مشكلة الدراسة

شهدت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق رؤية 2030 في عام ٢٠١٦ تحولات هيكلية عميقة طالت مختلف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية، في سياق سعي الدولة إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتقليل الاعتماد على الإيرادات النفطية التي ظلّت لعقود متتالية تمثلّ العمود الفقري للاقتصاد السعودي. وقد انبثق عن هذه الرؤية الطموحة عدّد من البرامج التنفيذية الكبرى، من بينها برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (ندلب)، الذي يستهدف تحويل المملكة إلى منصة لوجستية عالمية رائدة تربط بين قارات آسيا وأوروبا وأفريقيا، استثماراً لموقعها الجغرافي الاستراتيجي عند ملتقى ثلاث قارات وإطلالتها على ممرات ملاحية دولية بالغة الأهمية.

وفي هذا الإطار، تبرز العقارات اللوجستية التي تشمل المستودعات ومراكز التوزيع والمنصات اللوجستية ومناطق الإسناد الصناعي بوصفها ركيزة بنيوية لا غنى عنها لأي منظومة لوجستية فعّالة؛ إذ يتوقف أداء سلاسل الإمداد وكفاءة حركة البضائع ومستوى تنافسية الاقتصاد الوطني على مدى توفر بنية عقارية لوجستية حديثة ومتكاملة من حيث البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، فضلاً عن الاستدامة البيئية. غير أن الواقع الفعلي يُفصح عن جملة من التحديات الجوهرية التي تحدّ من الدور المنتظر لهذا القطاع الحيوي. فقد كشفت دراسة المشهداني (٢٠٢٣) عن تراجع ترتيب المملكة في مؤشر الأداء اللوجستي العالمي من المرتبة ٥٢ إلى المرتبة ٥٥ خلال الفترة من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٨، مع انخفاض مؤشر أسعار الشحن من ٤٨ إلى ٥٦ ومؤشر البنية التحتية من ٤٠ إلى ٤٣، وهو ما يعكس وجود عقبات إدارية وتنظيمية مرتبطة بالإجراءات الجمركية والأطر التشريعية. كما أشارت دراسة الحلوان وغوش وشمسي (2023) إلى أن التقنيات الذكية — رغم تأثيرها الإيجابي القوي — لا تزال دون المستوى المأمول في المنشآت اللوجستية السعودية، حيث جاء بُعد البرمجيات في المرتبة الأخيرة من حيث التأثير. وفي السياق الدولي، أثبتت دراسة (Baglio et al. (2022 أن التوافق بين خصائص العقارات اللوجستية واحتياجات مزوّدي الخدمات اللوجستية لا يزال متوسطاً ويحتاج إلى تعزيز في جوانب الاستدامة والأتمتة، فيما أظهرت دراسة (He et al. (2025 أن الاعتماد المكاني والخصائص الموقعية تُعدّ من أبرز العوامل المؤثرة في قيمة العقارات اللوجستية وأدائها.

ومن المنظور المحلي، وعلى الرغم من تعدّد الدراسات التي تناولت الخدمات اللوجستية في المملكة من زوايا مختلفة كالتأثير على التنمية الاقتصادية أو علاقتها بالصناعات غير النفطية (الحكمي والحبيب، ٢٠٢٢)، وكذلك الدراسات التي عالجت مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في سياقات الإسكان (Alqahtany, 2021؛ بهمام، ٢٠٢٠) والتعليم والابتكار (الناصر، 2024)، إلا أن الأدبيات العربية والأجنبية تكشف عن فجوة بحثية واضحة تتمثل في ندرة الدراسات الأكاديمية التي تربط — بشكل مباشر ومنهجي — بين تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها المتعددة وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، لا سيما في مدينة الرياض التي تُعدّ المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة والمحور الذي تتركز فيه أكبر المشاريع التنموية الكبرى.

وعليه، تتبلور مشكلة الدراسة الحالية في التساؤل الجوهرية التالي: ما أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة (البنية التحتية للمستودعات، الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، التقنيات الذكية والأتمتة، الاستدامة البيئية) على تحقيق مستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟

٣.١ أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

ويتفرع من هذا الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

- التعرف على واقع تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة في مدينة الرياض من وجهة نظر العاملين والمختصين في القطاع العقاري واللوجستي.
- تحديد مستوى تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض.
- قياس أثر تطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- قياس أثر الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل للعقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- قياس أثر تبني التقنيات الذكية والأتمتة في العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- قياس أثر الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- تقديم توصيات علمية وعملية لتعزيز دور تطوير العقارات اللوجستية في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

٤.١ أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي

ما أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟

الأسئلة الفرعية

- ما واقع تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة في مدينة الرياض من وجهة نظر العاملين والمختصين في القطاع العقاري واللوجستي؟
- ما مستوى تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض؟
- ما أثر تطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟
- ما أثر الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل للعقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟
- ما أثر تبني التقنيات الذكية والأتمتة في العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟
- ما أثر الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟

٥.١ فروض الدراسة

الفرض الرئيسي

➤ H_0 : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير العقارات اللوجستية بأبعاده مجتمعةً (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

الفروض الفرعية

- H_{01} : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- H_{02} : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل للعقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- H_{03} : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتبني التقنيات الذكية والأتمتة في العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- H_{04} : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

٦.١ أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية (النظرية)

- تسهم هذه الدراسة في سدّ فجوة واضحة في الأدبيات الأكاديمية العربية والأجنبية التي تفتقر إلى دراسات تربط بشكل مباشر بين تطوير العقارات اللوجستية وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، لا سيما في سياق مدينة الرياض التي تُعدّ المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة.
- تُقدّم الدراسة إطاراً نظرياً متكاملًا يجمع بين أدبيات التطوير العقاري اللوجستي وأدبيات التخطيط الاستراتيجي الوطني، مما يُثري المكتبة العلمية العربية بنموذج تحليلي جديد يربط بين هذين الحقلين المعرفيين اللذين درسا منفصلين في الغالب.
- تسهم في التأسيس العلمي لأربعة أبعاد محددة لتطوير العقارات اللوجستية (البنية التحتية، والموقع الاستراتيجي، والتقنيات الذكية، والاستدامة البيئية) استناداً إلى مراجعة معمّقة للأدبيات، مما يُوفّر قاعدة نظرية يمكن البناء عليها وتطويرها في بحوث لاحقة.
- تُعزّز الرصيد الأكاديمي المتراكم حول رؤية ٢٠٣٠ من خلال تناولها من زاوية جديدة تتمثّل في قطاع العقارات اللوجستية الذي يُعدّ من أسرع القطاعات نموّاً في المملكة لكنه لم يحظَ بالاهتمام البحثي الكافي مقارنةً بقطاعات أخرى كالإسكان والطاقة.

➤ تفتح الدراسة المجال أمام بحوث مستقبلية تتناول العلاقة بين التطوير العقاري اللوجستي ومتغيرات أخرى كالتنافسية الاقتصادية والتوظيف والاستثمار الأجنبي والتحول الرقمي، مما يُشكل نواةً لبرنامج بحثي متكامل في هذا الحقل الناشئ.

ثانيًا: الأهمية العملية (التطبيقية)

➤ تُوفّر الدراسة معلومات ونتائج تجريبية تُساعد صانعي القرار في وزارة البلديات والإسكان والهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للنقل على اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن تطوير العقارات اللوجستية بما يتوافق مع مستهدفات رؤية ٢٠٣٠.

➤ تُقدّم للمستثمرين والمطوّرين العقاريين رؤية واضحة حول الأبعاد الأكثر تأثيرًا في تطوير العقارات اللوجستية، مما يُساعدهم في توجيه استثماراتهم نحو الأبعاد ذات العائد الأعلى والمتوافقة مع التوجّهات الوطنية.

➤ تُقدّم توصيات تطبيقية مباشرة تخدم أهداف برنامج (ندلب) الذي يستهدف تحويل المملكة إلى منصة لوجستية عالمية، وذلك من خلال تحديد الآليات العملية لتطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة.

➤ تُسهم في تحسين كفاءة سلاسل الإمداد والتوريد في المملكة من خلال تحديد مواصفات العقارات اللوجستية المثلى من حيث البنية التحتية والموقع والتقنية والاستدامة، مما ينعكس إيجابيًا على خفض التكاليف اللوجستية وتحسين جودة الخدمة.

٧.١ الدراسات السابقة:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل - تطوير العقارات اللوجستية وعلاقته بالمتغيرات الأخرى

➤ دراسة الحكمي والحبيب (٢٠٢٢): "أثر التطوير في الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية ضمن برامج رؤية السعودية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر التطوير في الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية ضمن رؤية ٢٠٣٠.

وشملت أبعادها تحسين الجودة، والاعتماد على التكنولوجيا، والتركيز على سلاسل الإمداد والخدمات اللوجستية، وتطبيق إدارة الموارد البشرية، وتنمية مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد، ومستوى الخدمات اللوجستية. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي، وبلغت عينتها العشوائية الطبقية ٢١٩ مفردة من العاملين في الشركات الصناعية العاملة في المملكة العربية السعودية. وأظهرت النتائج أن مستوى الاعتماد على تحسين الجودة بلغ ٨٣.٦٤٪، وعلى التكنولوجيا ٨٤.٠٨٪، والتركيز على سلاسل الإمداد ٨٣.٦٤٪، وتطبيق إدارة الموارد البشرية ٧٦.٣٨٪، وتنمية مساهمة القطاع الخاص ٨٤.٥٪، والخدمات اللوجستية ٨٤.٣٪، فضلاً عن وجود علاقة وأثر ذوي دلالة إحصائية بين التطور في الصناعات والخدمات اللوجستية وتحقيق مستهدفات البرنامج. وأوصت بتقديم منتجات بجودة عالمية، ومتابعة التطورات التكنولوجية، والاهتمام بكفاءة الخدمات اللوجستية، وتطوير الكفاءات البشرية، وتوفير لوائح تعزز حوكمة القطاع اللوجستي، وإنشاء منصة تسويقية موحدة للقطاع الصناعي غير النفطي والخدمات اللوجستية.

➤ دراسة هني وهباش (٢٠٢٣): "العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر"

هدفت هذه الدراسة إلى الكشف عن الدور المحوري الذي يؤديه العقار الصناعي بوصفه بنية تحتية وركيزة أساسية في الحياة الاقتصادية، ومدى ارتباطه بالاستثمار باعتباره القاعدة والخطوة الأولى لبدء أي نشاط استثماري. وتناولت الدراسة عدة أبعاد تمثلت في المنظومة القانونية المنظمة للعقار الصناعي منذ استقلال الجزائر، والمناطق الصناعية ودورها في جذب الاستثمارات، وعلاقة الاستقرار العقاري بمناخ الاستثمار. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل الترسانة القانونية المتنوعة دون الاعتماد على عينة ميدانية. وتوصلت إلى أن العقار الصناعي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالاستثمار إذ يُعبّر عن عنصر الاستقرار والضمان، وأن المنظومة القانونية الجزائرية شهدت تطورات جوهرية لكنها لا تزال بحاجة إلى مزيد من التحديث. وأوصت الدراسة بضرورة تحديث الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي بما يتوافق مع المتطلبات الاقتصادية المعاصرة وتسهيل إجراءات الحصول عليه لتشجيع الاستثمار.

➤ دراسة المشهداني (٢٠٢٣): "دور قطاع النقل والخدمات اللوجستية في تحقيق التنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية والتحديات التي تواجهها للمدة ٢٠١٦-٢٠٢١"

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل دور قطاع النقل والخدمات اللوجستية في تحقيق التنمية الاقتصادية بالمملكة والكشف عن التحديات التي تواجهه. وتناولت أبعاد مؤشر أداء الخدمات اللوجستية، ومؤشر أسعار الشحن، ومؤشر البنى التحتية، وإجراءات التخليص الجمركي، والأنظمة والقوانين المنظمة للاستثمار اللوجستي. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي بالاستناد إلى البيانات والإحصاءات الرسمية دون عينة ميدانية محددة. وكشفت عن تراجع تصنيف المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٥٢ عالمياً عام ٢٠١٦ إلى ٥٥ عام ٢٠١٨، وتراجع مؤشر أسعار الشحن من ٤٨ إلى ٥٦، وتراجع مؤشر البنى التحتية من ٤٠ إلى ٤٣، مما يدل على تحديات إدارية وتنظيمية تعيق التطور. وأوصت بالارتقاء بالإجراءات الجمركية وتنفيذ معايير تحسين إضافية للإقلال من أزمات الإفراج الجمركي في الموانئ البحرية وتطوير البنى التحتية اللوجستية.

➤ دراسة الحلوان وغوش وشمسي (٢٠٢٣): "أثر التقنية الحديثة في تطوير الخدمات اللوجستية في المطارات السعودية"

هدفت هذه الدراسة إلى قياس أثر التقنية الحديثة بأبعادها المختلفة في تطوير الخدمات اللوجستية في المطارات السعودية. وشملت خمسة أبعاد هي المعدات، والبرمجيات، والموارد البشرية، والشبكات، وقواعد البيانات. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من خلال مراجعة الأدبيات واستبيان ميداني طُبّق على عينة بلغت ٢٥٠ فرداً من العاملين في مطار الملك خالد ومطار الملك عبد العزيز ومطار الملك فهد. وتوصّلت إلى وجود علاقة ارتباطية إيجابية قوية بين التقنية الحديثة وتطوير الخدمات اللوجستية، ووجود تأثير ذي دلالة إحصائية لجميع الأبعاد، حيث حقّق بُعد الموارد البشرية الترتيب الأول يليه المعدات ثم الشبكات فقواعد البيانات وأخيراً البرمجيات. وأوصت بتطبيق التقنية الحديثة بجميع أبعادها لتقديم مستوى عالٍ من الخدمات وتحقيق ميزة تنافسية، وزيادة وعي العاملين بالتقنية الحديثة، ووضع استراتيجيات مرنة تتكيف مع التطورات التكنولوجية المتسارعة.

➤ دراسة أبوضاية (٢٠٢٤): "الخدمات اللوجستية الخضراء في المملكة العربية السعودية: آفاق وريادة"

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد ماهية الخدمات اللوجستية الخضراء وخصوصيتها الاستراتيجية، ومناقشة العلاقة التفاعلية بين الطاقة المتجددة واللوجستيات الخضراء، وتبسيط الضوء على ريادة القطاع السعودي كنموذج عالمي لتحقيق بيئة أكثر استدامة وابتكاراً. وتضمّنت أبعادها مبادئ الخدمات اللوجستية الخضراء،

والعلاقة بين الطاقة المتجددة والخدمات اللوجستية الخضراء، ودور خطة التنمية السعودية ٢٠٣٠ في تعزيز الابتكار الأخضر. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي دون عينة ميدانية. وخلصت إلى أن المملكة تشكل نموذجاً عربياً ريادياً في هذا القطاع، وأن هناك علاقة تفاعلية وثيقة بين الطاقة المتجددة واللوجستيات الخضراء، وأن خطة ٢٠٣٠ تتضمن مرتكزات قوية لتعزيز الاستدامة في النقل والخدمات اللوجستية. وأوصت بهندسة سياسات استراتيجية تنمية لقطاع الخدمات اللوجستية الخضراء في العالم العربي استفادة من التجربة السعودية وتعزيز الاستثمار في الطاقة المتجددة.

➤ دراسة Baglio, Perotti, Dallari, & Creazza (2022): "How Can Logistics Real Estate Support Third-Party Logistics Providers?"

هدفت هذه الدراسة إلى توفير فهم أعمق لمدى التوافق بين احتياجات صناعة مقدمي الخدمات اللوجستية للطرف الثالث (3PL) وعروض سوق العقارات اللوجستية، وهي فجوة لم تُعالج تجريبياً في الأدبيات السابقة. وتناولت أربعة أبعاد رئيسية لتقييم المباني اللوجستية هي الموقع والمحيط والاتصالات، والمساحات الخارجية، والمواصفات الفنية للمبنى، والمرافق والأنظمة الخضراء. واعتمدت على منهج مكوّن من مرحلتين: مراجعة أدبية مكثّفة شملت ١٣١ ورقة بحثية و٣ كتب و٧ تقارير صناعية، ثم تطبيق نموذج تقييم عقاري على ٧٥ مبنى لوجستياً تابعاً لـ ٤٩ شركة في منطقة ميلانو اللوجستية بإيطاليا بمعدل استجابة ٥٠٪. وأظهرت النتائج أن سوق العقارات اللوجستية مهياً نسبياً لدعم احتياجات صناعة 3PL، حيث تقع ٨١.٣٪ من المباني على بعد أقل من ٣٠ كم من أقرب مدينة، و٩٠.٧٪ على بعد أقل من ١٥ كم من أقرب شركة بريد سريع، و٦٤٪ على بعد أقل من ٥ كم من أقرب تقاطع طرق سريعة، وأن المباني الحديثة أكبر بثلاث مرات من القديمة، غير أن التوافق يمكن تعزيزه من خلال الاستثمار في الاستدامة البيئية والأتمتة. وأوصت بتوجيه الاستثمارات نحو الاستدامة البيئية وتقنيات أتمتة المستودعات وتعزيز مرونة التصميم.

➤ دراسة Lo, Yau, McCord, & Haran (2022): "Dynamics between Direct Industrial Real Estate and the Macroeconomy: An Empirical Study of Hong Kong"

هدفت هذه الدراسة إلى استكشاف العلاقات التكاملية المشتركة وعلاقات السببية بين نسبة السعر إلى الإيجار للعقارات الصناعية المباشرة ومجموعة واسعة من المتغيرات الاقتصادية الكلية في هونغ كونغ.

وشملت أبعادها خمس مجموعات من المتغيرات: المؤشرات الاقتصادية العامة (التضخم والتوظيف والناتج المحلي الإجمالي وسوق الأسهم)، ومتغيرات السيولة (سعر الصرف وعرض النقود والاستثمار الأجنبي المباشر)، ومتغيرات سوق الإسكان، ومتغيرات القطاع الصناعي، والعوامل الاقتصادية الخارجية. واعتمدت على منهج كمي تجريبي باستخدام اختبار التكامل المشترك لجوهانسن ونموذج السببية لجرانجر ضمن إطار نموذج تصحيح الخطأ، وطُبِّقَت على بيانات ربع سنوية تغطي الفترة من الربع الأول ٢٠١٠ إلى الربع الرابع ٢٠١٩ لثلاث مناطق إدارية. وأظهرت وجود تكامل مشترك واسع النطاق، وأن المؤشرات الاقتصادية العامة تسبب العقارات الصناعية بمفهوم جرانجر، وأن الناتج المحلي الإجمالي يُظهر سببية ثنائية الاتجاه، وأن سوق العقارات الصناعية غير كفء معلوماتياً لكن تسعيره يمكن التنبؤ به. وأوصت بأن يستفيد المستثمرون من العلاقة التأخرية لتطوير استراتيجيات استثمارية وبأن يُقدّم صانعو السياسات تدابير مشجعة للاستثمار الأجنبي في العقارات الصناعية.

➤ **Anandhu & Davidova (2024): "Development of Construction Logistics Strategy in Real Estate through Innovation Hubs"**

هدفت هذه الدراسة إلى استكشاف دور مراكز الابتكار في تطوير استراتيجية اللوجستيات الإنشائية في مجال العقارات، وإبراز مساهمتها في الاستدامة وتكامل التكنولوجيا وخفض التكاليف وزيادة الإنتاجية. واعتمدت على المنهج الكمي بالجمع بين بيانات أولية عبر استبيان إلكتروني وبيانات ثانوية من الأدبيات السابقة، واستخدمت التحليل العاملي الذي حدّد أربعة عوامل مؤثرة رئيسية هي الأداء والتحسين والبيئة والنمو. وكشفت النتائج عن أن مراكز الابتكار تسهم فعلياً في تعزيز الاستدامة وتبني التكنولوجيا والتعاون في القطاع العقاري. وأوصت بإنشاء منتديات ابتكارية لتبني التقنيات الجديدة في قطاع الإنشاءات العقارية، وتنفيذ آليات تحليل الأداء لمراقبة إنتاجية العاملين وتحسينها.

➤ **Bachanek & Leszczyński (2025): "The Role of Artificial Intelligence in Logistics Real Estate Investment Management for Sustainable Development and Strategic Decision-Making"**

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل كيفية دعم الذكاء الاصطناعي لإدارة الاستثمار في العقارات اللوجستية مع التركيز على الاستدامة واتخاذ القرارات الاستراتيجية. وتناولت أبعاداً أربعة هي تحليل البيانات، والتنبؤ

بالعرض والطلب، وتحسين المحافظ الاستثمارية، والتنمية المستدامة، إلى جانب رصد الفرص والمخاطر المتعلقة بتطبيق الذكاء الاصطناعي. واعتمدت على منهج تحليلي يستند إلى البيانات الثانوية والتقارير الصناعية ودراسات حالة لشركتي JLL و Patrizia SE. وأظهرت أن الذكاء الاصطناعي يُحسّن التحليلات التنبؤية والتنبؤ بالسوق ويُخفض التكاليف التشغيلية ويُسهّم في تحقيق أهداف الاستدامة البيئية، وأن سوق الذكاء الاصطناعي في المستودعات يُتوقع نموّه من ٨.٧ مليار دولار عام ٢٠٢٣ إلى ٨٨.٤ مليار دولار بحلول 2033. وأوصت بتبني نموذج دعم قرارات مبني على الذكاء الاصطناعي والاستثمار في تأهيل الكوادر البشرية المتخصصة.

➤ دراسة He, Liu, Cao, Li, & Jian (2025): "Identifying the Critical Features Influencing Warehouse Rental Prices: A Spatial Machine Learning Approach"

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد العوامل الحاسمة المؤثرة في أسعار إيجار المستودعات وكشف العلاقات غير الخطية بينها باستخدام نماذج التعلم الآلي المكاني. وشملت أبعادها الاعتماد المكاني بين المستودعات، وخصائص الموقع والحي، ومستوى الطابق، وعوامل الإيجار والخدمات. واعتمدت على منهج كمي باستخدام نماذج التعلم الآلي المكاني المطبقة على بيانات مستودعات في مدينة شانغهاي. وأظهرت أن أسعار الإيجار تتأثر بشكل رئيسي بالاعتماد المكاني ثم بخصائص الموقع ثم بمستوى الطابق بينما كان تأثير عوامل الإيجار والخدمات محدودًا، وأن الاعتماد المكاني يخلق أسواقًا مجزأة حيث تتجمع المستودعات عالية الإيجار في المناطق الحضرية المركزية وحول المجمعات اللوجستية. وأوصت بمراعاة الاعتماد المكاني وخصائص الموقع عند اتخاذ قرارات الاستثمار في المستودعات وتطوير نماذج تسعير مكانية أكثر دقة.

المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع - مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ وعلاقتها بالمتغيرات الأخرى

➤ دراسة باهمام (٢٠٢٠): "توافق برامج الإسكان ومبادراته مع رؤية المملكة ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى مراجعة برامج الإسكان السعودي ومبادراته بعد استعراض الإسكان في رؤية المملكة ٢٠٣٠، لقياس مدى توافق هذه البرامج والمبادرات مع أهداف الرؤية المتعلقة بتوفير الإسكان الملائم وتمكين المواطنين من التملك. وتناولت أبعاد برنامج الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠، وآليات تمكين المواطنين

من التملك، ودور القطاع الخاص في توفير المعروض السكني، ومدى تحقيق مستهدف رفع نسبة التملك بنسبة ٥٪ بحلول ٢٠٢٠. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من خلال مراجعة الوثائق الرسمية والبيانات الحكومية. وتوصلت إلى أن برامج الإسكان حققت تقدماً ملموساً في رفع نسبة التملك وتتبع الحلول التمويلية، لكن ثمة تحديات تتعلق بارتفاع تكلفة الأراضي ومحدودية المعروض في بعض المناطق. وأوصت بتعزيز دور القطاع الخاص في الإسكان وتطوير آليات تمويلية مبتكرة تلبي احتياجات مختلف شرائح المجتمع ومعالجة مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي.

➤ دراسة القحطاني (٢٠٢٢) - المنشورة في مجلة كلية الآداب بجامعة بنها: "واقع مساهمة الجامعات السعودية في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى تمييز واقع التزام الجامعات السعودية بتحقيق التنمية المستدامة في ظل رؤية ٢٠٣٠، وذلك من خلال مهام الجامعة الثلاث: البحث العلمي، والتعليم، وخدمة المجتمع. وشملت أبعادها تقييم دور الجامعات في التنمية المستدامة عبر هذه المهام الثلاث ضمن سياق رؤية المملكة ٢٠٣٠. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام أداة استبيان. وتوصلت إلى أن الجامعات السعودية تسهم بدرجة متوسطة إلى مرتفعة في تحقيق التنمية المستدامة من خلال مخرجاتها البحثية والتعليمية وأنشطتها المجتمعية، إلا أن ثمة فجوات لا تزال قائمة بين الواقع والمأمول. وأوصت بتفعيل شراكات بين الجامعات والقطاعين الحكومي والخاص لتعزيز دور البحث العلمي في خدمة التنمية، وتطوير المناهج بما يتوافق مع أهداف الاستدامة، وتوسيع البرامج المجتمعية الجامعية.

➤ دراسة العمري والشهراني (٢٠٢٣): "دور البحث العلمي في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى الكشف عن دور البحث العلمي في تحقيق التنمية المستدامة في المملكة العربية السعودية في ضوء رؤية 2030، وتحديد المعوقات التي تحول دون ذلك. وتناولت أبعاد البحث العلمي ذات الصلة بالتنمية المستدامة في جوانبها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام استبيان طُبّق على عينة من أعضاء هيئة التدريس والباحثين في الجامعات السعودية. وأكدت النتائج أن البحث العلمي يؤدي دوراً محورياً في تحقيق التنمية المستدامة، وأن هناك علاقة إيجابية بين مخرجات البحث العلمي وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، مع

وجود تحديات تتعلق بالتمويل وربط مخرجات البحث بالتطبيق الفعلي. وأوصت بتعزيز الاستثمار في البحث العلمي وربطه باحتياجات التنمية الوطنية وتطوير آليات تحويل نتائج البحوث إلى مشروعات تنموية تطبيقية.

➤ دراسة الناصر (٢٠٢٤): "العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة: دراسة مفاهيمية في سياق رؤية

السعودية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى دراسة العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة في سياق رؤية السعودية ٢٠٣٠ التي تسعى إلى تحقيق تحوّل اقتصادي واجتماعي شامل من خلال تعزيز الابتكار في مختلف القطاعات. وتناولت أبعادًا تشمل تقليل الاعتماد على الموارد غير المتجددة، وتحسين كفاءة استخدام الطاقة والموارد الطبيعية، وتعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي، والاستثمار في التكنولوجيا الحديثة، وتطوير المدن الذكية، وتعزيز التعليم والبحث العلمي. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تقديم إطار نظري متكامل ومراجعة الأدبيات السابقة وتحليل سياسات رؤية ٢٠٣٠ المتعلقة بالابتكار والاستدامة، دون عينة ميدانية. وخلصت إلى أن الابتكار يلعب دورًا جوهريًا في تحقيق التنمية المستدامة لكنه يتطلب سياسات داعمة وتمويلًا كافيًا وثقافة مجتمعية متقبلة للتغيير، وأن من أبرز التحديات نقص البحث والتطوير في بعض القطاعات وارتفاع تكاليف تبني التكنولوجيا المستدامة والمقاومة الثقافية للتغيير. وأوصت بزيادة الاستثمار في البحث والتطوير عبر تعزيز الاستثمارات في مراكز الأبحاث والجامعات، وتطوير سياسات تحفيزية تتضمن حوافز ضريبية ودعمًا ماليًا للمشروعات المبتكرة، وتعزيز التعليم والتدريب في مجالات التكنولوجيا والاستدامة، وتمكين القطاع الخاص من لعب دور أكبر في الابتكار المستدام.

➤ دراسة القحطاني (٢٠٢٤): "المقومات والسياسات الزراعية حسب رؤية المملكة ٢٠٣٠ ودورها في

استدامة الأمن الغذائي لمحصول القمح خلال الفترة ٢٠٠٨-٢٠٢٣"

هدفت هذه الدراسة إلى بيان المقومات والسياسات الزراعية حسب رؤية المملكة ٢٠٣٠ في استدامة الأمن الغذائي في محصول القمح، ودراسة العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية والزراعية المؤثرة في إنتاج القمح واستهلاكه. وتناولت أبعاد المقومات الزراعية الطبيعية والمؤسسية، والسياسات الزراعية الحكومية، ومؤشرات الأمن الغذائي للقمح ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠ واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام بيانات ثانوية للفترة ٢٠٠٨-٢٠٢٣ وتوصلت إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين السياسات الزراعية ورؤية ٢٠٣٠ واستدامة الأمن الغذائي، وأن الاعتماد على الاستيراد لا يزال مرتفعًا رغم الجهود الحكومية.

وأوصت بتكثيف دعم الإنتاج المحلي من القمح وتبني تقنيات الزراعة المستدامة وتبوع مصادر الاستيراد لتعزيز الأمن الغذائي.

➤ دراسة (Alqahtany (2021): "Affordable Housing in Saudi Arabia's Vision 2030: New Developments and New Challenges"

هدفت هذه الدراسة إلى فحص توفير الإسكان الميسور في إطار رؤية السعودية ٢٠٣٠، وتحديد التطورات الجديدة والتحديات التي تواجه هذا القطاع. وتناولت أبعاد الالتزامات الحكومية تجاه الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠، والتحديات الرئيسية المتمثلة في نقص المعروض السكني وارتفاع التكاليف والتحوللات الديموغرافية ونُدرة الأراضي. واعتمدت على منهج المراجعة المكتبية وتحليل المحتوى. وتوصلت إلى أن الحكومة قطعت التزامات واضحة بتعزيز الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ إلا أن التحديات الرئيسية تتمثل في نقص المعروض السكني وارتفاع التكاليف والتغيرات الديموغرافية ونُدرة الأراضي مما يستلزم سياسات أكثر شمولية. وأوصت بتطوير سياسات إسكانية تراعي التنوع الديموغرافي ومعالجة ارتفاع تكاليف البناء والأراضي وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

➤ دراسة (Alhamoudi & K'Akumu (2025): "Creating an Enabling Environment for Affordable Housing in Saudi Arabia: A Critical Review of the Kingdom's Vision 2030"

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم مدى نجاح رؤية 2030 في خلق بيئة تمكينية لإنتاج الإسكان الميسور واستهلاكه في المملكة العربية السعودية. وتناولت ثلاثة أبعاد رئيسية هي بيئة المدخلات (الأراضي ومواد البناء والعمالة والتمويل)، وبيئة المخرجات (السوق والتوزيع والقدرة الشرائية)، والبيئة التنظيمية (القوانين والتشريعات). واعتمدت على منهج المراجعة النقدية والتحليلية باستخدام نموذج تحليلي مبني على ستة أسئلة تقييمية حول الفرص والقيود في كل بيئة. وتوصلت إلى أن البيئة التمكينية الناتجة عن رؤية ٢٠٣٠ أعطت الأولوية لعوامل الطلب على حساب عوامل العرض، إذ ركزت الرؤية على سبع التزامات رئيسية لتعزيز القدرة الشرائية للأسر (خفض البطالة من ١١.٦٪ إلى ٧٪، زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة، زيادة مشاركة المرأة، الانتقال من الاقتصاد التاسع عشر إلى الخامس عشر عالمياً، زيادة مدخرات الأسر، عدم فرض ضرائب على الدخل، توفير أدوات تمويلية كالرهن العقاري)، بينما حظيت بيئة الإنتاج والمدخلات

باهتمام أقل. وأوصت بتعديل البيئة التمكينية لتراعي جانب العرض بشكل أكبر من خلال الاهتمام بعوامل الإنتاج كالأراضي ومواد البناء والعمالة لخفض التكاليف وتحقيق إسكان ميسور فعليًا.

➤ **Alqahtani & Alturki (2024): "Appraising Critical Success Factors in Sustainable Housing Projects: A Comparative Study of PPP Modalities in Saudi Arabia"**

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم عوامل النجاح الحاسمة لمشاريع الإسكان المستدام القائمة على الشراكة بين القطاعين العام والخاص تماشيًا مع رؤية ٢٠٣٠. وتناولت ١٤ عامل نجاح حاسمًا مصنفة في أربع فئات: إدارة المخاطر، والقطاع العام، والقطاع الخاص، والمشتريات، إضافة إلى مقارنة سبعة أنماط من الشراكة بين القطاعين. واعتمدت على مراجعة الأدبيات والمقابلات المنظمة واستبيان حُلّل باستخدام عملية التحليل الهرمي (AHP)، وبلغت عينتها ٥٥ مشاركًا صالحًا من خبراء قطاع البناء في المملكة بمعدل استجابة ٨١.٦٪. وأظهرت النتائج أن أعلى العوامل أهمية هي الجوانب الفنية مع الاستدامة (بمتوسط ٤.٥٧)، يليها التقاسم الأخضر للمخاطر (٤.٣٤)، ثم الاستقرار الاقتصادي (٤.٣٢)، والتزام الجهات العامة بأهداف التنمية المستدامة (٤.٣٢)، وقوة تحالف القطاع الخاص (٤.٢٨). وأن نمط البناء والتشغيل والتحويل (BOT) هو الأنسب لمشاريع الإسكان المستدام في المملكة بمتوسط ٤.٠٧. وأوصت بتبني نمط BOT في مشاريع الإسكان المستدام وتعزيز الجوانب الفنية المستدامة في مواصفات المشاريع وتفعيل آليات التقاسم الأخضر للمخاطر.

➤ **Alshuwaikhat & Mohammed (2024): "Impact of Vision 2030 Economic Reforms on Saudi CPI"**

هدفت هذه الدراسة إلى فحص كيفية تأثير انبعاثات ثاني أكسيد الكربون والمشاركة في القوى العاملة والاستثمار الأجنبي المباشر والانفتاح التجاري على مؤشر أسعار المستهلك في المملكة العربية السعودية خلال الفترة ٢٠٠١-٢٠٢٢. وتناولت أبعاد انبعاثات الكربون والقوى العاملة والاستثمار الأجنبي المباشر والانفتاح التجاري وتأثيرها على التضخم ضمن سياق رؤية ٢٠٣٠. واعتمدت على منهج كمي باستخدام نموذج الانحدار الذاتي للفجوات الزمنية الموزعة غير الخطي (NARDL) المطبق على بيانات سنوية للفترة ٢٠٠١-٢٠٢٢ من مؤشرات التنمية العالمية والميزانية العالمية للكربون. وأظهرت النتائج في المدى الطويل

أن انبعاثات الكربون تخفض مؤشر أسعار المستهلك بنحو ١٢٪ لكل ارتفاع ١٪، وأن القوى العاملة ترفعه بنحو 1.32٪، والاستثمار الأجنبي المباشر بنحو ٠.٤٥٪، والانفتاح التجاري بنحو 3.86٪، وأن معامل تصحيح الخطأ بلغ -١٣٨٪ مما يدل على سرعة التعديل نحو التوازن. وأوصت بتبني سياسات اقتصادية تراعي العلاقة بين المتغيرات الكلية والتضخم ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠، وتعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر مع مراقبة تأثيره على مستوى الأسعار.

➤ دراسة Alsaggaf & Tayan (2025): "Modeling Factors Influencing Saudi Adolescents' STEM Career Choice within Vision 2030"

هدفت هذه الدراسة إلى نمذجة العوامل المؤثرة في اختيار المراهقين السعوديين لمسارات STEM المهنية ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠، مع مقارنة بالبحرين وسنغافورة. وتناولت أبعاد الاهتمام بالعلوم، وقيمة العلوم المُدرّكة، ومفهوم الذات العلمي، وفاعلية المعلم، والانتماء المدرسي، وذلك استنادًا إلى نظرية المسار المهني الاجتماعي المعرفي. واعتمدت على منهج كمي باستخدام نمذجة المعادلات البنائية (SEM) المطبقة على بيانات TIMSS 2019 لثلاث دول. وأظهرت النتائج أن الاهتمام بالعلوم والقيمة المُدرّكة للعلوم هما أقوى العوامل المنبئة باختيار مهنة STEM، وأن فاعلية المعلم هي الأكثر تأثيرًا في السعودية والبحرين بينما يسود مفهوم الذات في سنغافورة، وأن الانتماء المدرسي ذو تأثير محدود. وأوصت بتعزيز جودة تدريس العلوم في المدارس السعودية وتطوير برامج لرفع القيمة المُدرّكة لمهن STEM لدى الشباب بما يتماشى مع مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في بناء اقتصاد المعرفة.

٨.١ الفجوة البحثية

على الرغم من الاهتمام الأكاديمي المتنامي بقطاع الخدمات اللوجستية وبمستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠ كِلِّ على حدة، فإن المتأمل في الأدبيات العربية والأجنبية يلحظ أن الدراسات السابقة تناولت كل متغير من متغيري هذه الدراسة في سياقات منفصلة ومن زوايا متباينة. فمن جهة المتغير المستقل، ركزت بعض الدراسات على العلاقة بين العقار الصناعي والاستثمار في بيئات غير سعودية كالجزائر (هني وهباش، ٢٠٢٣)، فيما عالجت دراسات أخرى ديناميكيات العقارات الصناعية وعلاقتها بمؤشرات الاقتصاد الكلي في هونغ كونغ (Lo et al., 2022)، أو بحثت في دور العقارات اللوجستية في دعم مزودي الخدمات اللوجستية في إيطاليا (Baglio et al., 2022)، أو حلّلت محددات إيجار المستودعات في شنغهاي

(He et al., 2025). ومن جهة المتغير التابع، انصبت دراسات عديدة على جوانب محددة من رؤية ٢٠٣٠ كالإسكان (بهمام، ٢٠٢٠؛ Alqahtany, 2021) والابتكار والتنمية المستدامة (الناصر، 2024) والصناعات غير النفطية (الحكمي والحبيب، ٢٠٢٢)، دون أن تربط هذه الجوانب بتطوير العقارات اللوجستية بوصفه متغيراً مستقلاً متعدد الأبعاد.

وبناءً على ذلك، تتجلى الفجوة البحثية التي تسعى هذه الدراسة إلى سدّها في غياب دراسة أكاديمية عربية أو أجنبية — في حدود اطلاع الباحث — تتناول بشكل مباشر ومنهجي أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة مجتمعة (البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية) على تحقيق مستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠، ولا سيما في مدينة الرياض التي تُعدّ المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة وتحتضن أضخم المشاريع اللوجستية والتنمية. إن هذه الندرة في الأدبيات تُشكّل مسوّغاً علمياً قوياً لإجراء هذه الدراسة، التي تطمح إلى بناء إطار تكاملي يجمع بين المتغيرين ويختبر العلاقة بينهما ميدانياً، بما يُثري المكتبة العربية بمعرفة جديدة ويُزوّد صانعي القرار برؤى تطبيقية قائمة على أدلة بحثية.

٩.١ المنطلقات النظرية للدراسة:

أولاً: الإطار المفاهيمي لتطوير العقارات اللوجستية

يُقصد بالعقارات اللوجستية ذلك الصنف المتخصص من الأصول العقارية الذي يُصمّم ويُنشأ ويُدار لغرض خدمة منظومة سلاسل الإمداد وحركة البضائع والتخزين والتوزيع، ويشمل المستودعات بأنواعها ومراكز التوزيع والفرز ومنصات الإسناد الصناعي والمناطق اللوجستية الحرة. وقد تطوّر مفهوم العقارات اللوجستية تطوراً جوهرياً خلال العقدين الأخيرين، فلم يعدّ مقتصرًا على توفير مساحات تخزينية تقليدية، بل أصبح يتضمن منظومة متكاملة تجمع بين التصميم الهندسي المتقدم والتقنيات الذكية والموقع الاستراتيجي والاستدامة البيئية، بما يُلبّي متطلبات التجارة الإلكترونية المتسارعة النمو واحتياجات مزوّدي الخدمات اللوجستية من الطرف الثالث الذين تجاوزت إيراداتهم العالمية ٩٥٠ مليار دولار في عام ٢٠١٩ وحده. وقد بلغ حجم الاستثمار العالمي في هذا القطاع نحو ١٥٣.٦٢ مليار دولار في العام ذاته، ممّا يعكس مكانته المتصاعدة في المحافظ الاستثمارية العقارية الدولية. (Baglio et al., 2022) ويتميز العقار اللوجستي عن العقار التجاري أو السكني في كونه عقاراً إنتاجياً بطبيعته؛ أي أنه لا يُستهلك لذاته بل يُستخدم أدلة

لتوليد القيمة المضافة ضمن سلسلة الإمداد، وهو ما يجعل أدائه مرتبطاً ارتباطاً مباشراً بمتغيرات الاقتصاد الكلي كالناتج المحلي الإجمالي والتضخم ومعدلات التوظيف والسيولة النقدية والاستثمار الأجنبي المباشر (Lo et al., 2022).

أما مفهوم "تطوير" العقارات اللوجستية فيتجاوز مجرد البناء والتشييد ليشمل عمليات التخطيط والتصميم والتحديث والتشغيل والصيانة وإعادة التأهيل، وفقاً لمنهجية تكاملية تأخذ في الحسبان البُعد الاقتصادي والتقني والبيئي والتنظيمي. وتتعدد الأطر النظرية التي فسّرت هذا التطوير؛ فمن منظور نظرية الموقع الصناعي يُعدّ القرب من شبكات النقل والأسواق الاستهلاكية محددًا رئيسًا لكفاءة العقار اللوجستي، بينما تُركّز نظرية سلسلة القيمة على دور العقار في تقليص التكاليف التشغيلية وتسريع دورة التوريد، في حين تُبرز نظرية الابتكار المؤسسي أهمية تبني التقنيات الحديثة والأتمتة في تحسين الأداء اللوجستي الشامل (Anandhu & Davidova, 2024).

ثانياً: أبعاد تطوير العقارات اللوجستية

تتبنّى هذه الدراسة أربعة أبعاد رئيسة لتطوير العقارات اللوجستية، استُخلصت من مراجعة الأدبيات العربية والأجنبية ذات الصلة، وفيما يلي تعريف كل بُعد وأُسسه النظرية.

يُشير بُعد البنية التحتية للمستودعات إلى مجمل المكونات المادية والهندسية التي يتألف منها العقار اللوجستي، بما في ذلك مساحات التخزين وارتفاعات الأسقف وأرصفت التحميل والتفريغ وأنظمة التبريد والتهوية ومعايير السلامة والحماية من الحرائق. وتُعدّ جودة هذه البنية شرطاً أساسياً لاستقطاب المستأجرين ومزوّدَي الخدمات اللوجستية، إذ أظهرت الدراسات أن المباني المصمّمة وفق المعايير الحديثة — كالإضاءة الموفّرة للطاقة والأنظمة الكهروضوئية — تحظى بمعدلات إشغال أعلى وقدرة تشغيلية أكبر (Baglio et al., 2022). ويرتبط هذا البُعد نظرياً بمدخل الموارد المادية في إدارة سلاسل الإمداد، الذي يُؤكّد أن كفاءة المنظومة اللوجستية تتأثر بشكل مباشر بنوعية الأصول العقارية المتاحة.

أما بُعد الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل فيُعبّر عن الخصائص الجغرافية والمكانية للعقار اللوجستي ومدى ارتباطه بمحاور النقل البري والبحري والجوي والسكك الحديدية، فضلاً عن قربهِ من المناطق الحضرية الرئيسية والموانئ والمطارات والمناطق الصناعية. وقد أثبتت الدراسات الحديثة أن الاعتماد المكاني يُمثّل العامل الأقوى تأثيراً في تحديد أسعار إيجار المستودعات وكفاءتها التشغيلية، يليه خصائص الموقع

المحيط ثم مستوى الطابق وتصميم المبنى (He et al., 2025) ويستند هذا البُعد إلى نظرية الموقع الصناعي التي صاغها ألفرد فيبر، والتي تفترض أن اختيار الموقع الأمثل للمنشأة الصناعية أو اللوجستية يتحدد بناءً على تدنية تكاليف النقل والعمالة وتعظيم منافع التكتل.

ويُعرّف بُعد التقنيات الذكية والأتمتة بأنه درجة تبني العقار اللوجستي لتطبيقات الذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء والروبوتات وأنظمة إدارة المستودعات الذكية ومنصات البيانات الضخمة، بهدف تحسين دقة العمليات وسرعتها وخفض الأخطاء البشرية. وقد توقعت التقديرات الحديثة نمو سوق الذكاء الاصطناعي في المستودعات من ٨.٧ مليار دولار عام ٢٠٢٣ إلى ٨٨.٤ مليار دولار بحلول عام ٢٠٣٣، مما يُشير إلى تحوّل نوعي في طبيعة العقارات اللوجستية نحو مفهوم "المستودع الذكي" (Bachanek & Leszczyński, 2025). كما أكدت الدراسات المحلية أن أبعاد التقنية الحديثة — من معدات وبرمجيات وموارد بشرية مؤهلة وشبكات وقواعد بيانات — تُسهم إسهامًا ذا دلالة إحصائية في تطوير الخدمات اللوجستية بالمنشآت السعودية (الحلوان وغوش وشمسي، ٢٠٢٣).

ويُقصد ببُعد الاستدامة البيئية مدى التزام العقار اللوجستي بمبادئ البناء الأخضر وكفاءة استهلاك الطاقة والمياه وإدارة النفايات وخفض الانبعاثات الكربونية، بما يتوافق مع المعايير البيئية الوطنية والدولية. وقد أبرزت الأدبيات أن الخدمات اللوجستية الخضراء تُمثّل توجّهًا استراتيجيًا متناميًا في المملكة العربية السعودية، وأن ثمة علاقة تفاعلية بين تبني مصادر الطاقة المتجددة في المنشآت اللوجستية وتعزيز الأداء البيئي الشامل لسلاسل الإمداد (أبوضاية، 2024).

ثالثًا: الإطار المفاهيمي لمستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠

تُعرّف رؤية السعودية ٢٠٣٠ بأنها الإطار الاستراتيجي الشامل الذي أقرته المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٦ لإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني وتحقيق تنمية مستدامة متعددة الأبعاد، تركز على ثلاثة محاور كبرى هي: مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر، ووطن طموح. ويُعدّ محور الاقتصاد المزدهر الأكثر ارتباطًا بموضوع هذه الدراسة، إذ يتضمن مستهدفات تتصل بتنويع القاعدة الاقتصادية وزيادة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي وتعزيز الصادرات غير النفطية وجذب الاستثمارات الأجنبية وتطوير البنية التحتية وتمكين قطاع الخدمات اللوجستية. وقد أكدت الدراسات أن تطوير الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية يرتبط إحصائيًا بمستوى تحقيق أهداف برنامج التطوير الصناعي المنبثق

عن الرؤية (الحكمي والحبيب، ٢٠٢٢). كما يُشكّل الابتكار ركيزةً محوريةً لتحقيق هذه المستهدفات من خلال رفع كفاءة استخدام الموارد وتنويع مصادر الدخل (الناصر، 2024) وتتكامل هذه المستهدفات مع البرامج التنفيذية التي تسعى إلى رفع نسبة تملك المساكن وتمكين المرأة اقتصادياً وخفض معدلات البطالة وتحسين بيئة الأعمال. (Alqahtany & K'Akumu, 2025)

١٠.١ منهجية الدراسة

ستعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يُعدّ من أنسب المناهج البحثية لدراسة الظواهر الاجتماعية والاقتصادية كما هي في الواقع، إذ يقوم على وصف الظاهرة موضع الدراسة وصفاً دقيقاً وتحليلها كمياً وكيفياً للوصول إلى استنتاجات علمية موضوعية. وقد تمّ اختيار هذا المنهج لملاءمته لطبيعة الدراسة الحالية التي تسعى إلى قياس أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، حيث سيتيح هذا المنهج جمع البيانات الكمية من أفراد العينة وتحليلها إحصائياً لاختبار فروض الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها.

وستمرّ الدراسة بعدة مراحل منهجية متسلسلة تبدأ بمراجعة الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة بمتغيري الدراسة لبناء الإطار النظري، ثم تصميم أداة الدراسة (الاستبانة) وتحكيمها من قبل مجموعة من المحكمين المتخصصين والتحقق من صدقها وثباتها، يلي ذلك توزيع الاستبانة إلكترونياً على أفراد عينة الدراسة وجمع البيانات وتفريغها ومعالجتها إحصائياً باستخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، ثم تحليل النتائج وتفسيرها ومناقشتها في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة، وصولاً إلى صياغة التوصيات والمقترحات.

١١.١ مجتمع وعينة الدراسة

سيتكوّن مجتمع الدراسة من جميع العاملين والمختصين في قطاع التطوير العقاري واللوجستي بمدينة الرياض، ويشمل ذلك العاملين في شركات التطوير العقاري اللوجستي، ومشغلي المستودعات والمناطق اللوجستية، والعاملين في الجهات الحكومية ذات العلاقة كالهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للنقل ووزارة

البلديات والإسكان، والمختصين في شركات الخدمات اللوجستية وسلاسل الإمداد العاملة في مدينة الرياض. ويُقدَّر حجم مجتمع الدراسة بنحو (٥,٠٠٠) مفردة وفقاً لسجلات الغرفة التجارية بالرياض وقواعد بيانات الجهات الحكومية المعنية.

وستُستخدم طريقة العينة العشوائية الطبقية لاختيار عينة ممثلة لمجتمع الدراسة، حيث سيتم تقسيم المجتمع إلى طبقات وفقاً لطبيعة جهة العمل (شركات تطوير عقاري لوجستي، ومشغلو مستودعات ومناطق لوجستية، وجهات حكومية، وشركات خدمات لوجستية)، ثم سيُسحب من كل طبقة عدد يتناسب مع حجمها النسبي في المجتمع. وبتطبيق معادلة ستيفن ثومبسون (Steven Thompson) لتحديد حجم العينة عند مستوى ثقة ٩٥٪ وهامش خطأ ٥٪، سيبلغ الحد الأدنى المطلوب للعينة نحو (٣٥٧) مفردة، وستسعى الدراسة إلى توزيع (٤٢٠) استبانة لضمان الحصول على عدد كافٍ من الاستجابات الصالحة للتحليل الإحصائي بعد استبعاد الاستبانات غير المكتملة أو غير الصالحة.

١٢.١ مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على نوعين من مصادر البيانات:

- المصادر الثانوية: وتشمل الكتب والمراجع العلمية المتخصصة، والدراسات والبحوث السابقة المنشورة في الدوريات العلمية المحكمة العربية والأجنبية، والتقارير الرسمية الصادرة عن الجهات الحكومية السعودية والمنظمات الدولية، والوثائق والاستراتيجيات الوطنية ذات الصلة برؤية ٢٠٣٠، وذلك لبناء الإطار النظري للدراسة وتطوير أداة القياس.
- المصادر الأولية: وتتمثل في البيانات التي سيتم جمعها ميدانياً من أفراد عينة الدراسة باستخدام الاستبانة الإلكترونية المصممة خصيصاً لأغراض هذه الدراسة.

١٣.١ أداة الدراسة

ستُستخدم الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسية لجمع البيانات الأولية، وسيتم تصميمها وفق مقياس ليكرت الخماسي (موافق بشدة = ٥، موافق = ٤، محايد = ٣، غير موافق = ٢، غير موافق بشدة = ١). وستكون الاستبانة من ثلاثة أجزاء رئيسية على النحو التالي:

➤ الجزء الأول: البيانات الديموغرافية، ويتضمن أسئلة حول المؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة جهة العمل، والمسمى الوظيفي.

➤ الجزء الثاني: المتغير المستقل (تطوير العقارات اللوجستية)، ويتكوّن من (١٦) فقرة موزّعة على أربعة أبعاد بواقع (٤) فقرات لكل بُعد، وذلك على النحو التالي: البعد الأول - تطوير البنية التحتية للمستودعات ويضمّ (٤) فقرات، والبعد الثاني - الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل ويضمّ (٤) فقرات، والبعد الثالث - تبني التقنيات الذكية والأتمتة ويضمّ (4) فقرات، والبعد الرابع - الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية ويضمّ (4) فقرات.

➤ الجزء الثالث: المتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠)، وهو أحادي المحور ويتكوّن من (١٠) فقرات تقيس مدى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض. وبذلك يبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (٢٦) فقرة بخلاف البيانات الديموغرافية.

١٤.١ الأساليب الإحصائية المستخدمة

سُتعالج البيانات المجمّعة باستخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS v.28)، وسيتمّ توظيف الأساليب الإحصائية التالية:

- معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) للتحقق من ثبات أدلة الدراسة واتساقها الداخلي.
- التكرارات والنسب المئوية: لوصف خصائص عينة الدراسة الديموغرافية.
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لتحديد اتجاهات استجابات أفراد العينة حول محاور الدراسة وترتيب الفقرات والأبعاد حسب أهميتها النسبية.
- معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) لقياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغير المستقل بأبعاده والمتغير التابع، وللتحقق من صدق الاتساق الداخلي لأدلة الدراسة.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل على المتغير التابع منفردًا.
- تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression) لاختبار الأثر المشترك لأبعاد المتغير المستقل مجتمعةً على المتغير التابع، وتحديد الأهمية النسبية لكل بُعد.

١٥.١ حدود الدراسة

- الحدود الموضوعية: ستقتصر الدراسة على دراسة أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠.
- الحدود المكانية: ستُطبَّق الدراسة في نطاق مدينة الرياض عاصمة المملكة العربية السعودية .
- الحدود الزمانية: ستُجرى الدراسة الميدانية خلال الفصل الدراسي الثاني من العام الجامعي ١٤٤٧/١٤٤٨ هـ الموافق ٢٠٢٥/٢٠٢٦ م.

- الحدود البشرية: ستقتصر الدراسة على العاملين والمختصين في قطاع التطوير العقاري واللوجستي بمدينة الرياض، ويشمل ذلك العاملين في شركات التطوير العقاري اللوجستي ومشغلي المستودعات والمناطق اللوجستية والجهات الحكومية ذات العلاقة وشركات الخدمات اللوجستية وسلاسل الإمداد.

الفصل الثاني: الإطار النظري للدراسة

المبحث الأول: تطوير العقارات اللوجستية

١.١.٢ تمهيد

يُمثل قطاع العقارات اللوجستية أحد أبرز القطاعات الاقتصادية التي شهدت تحولات جوهرية خلال العقدين الأخيرين، إذ لم يعد يُنظر إليه بوصفه امتداداً هامشياً لسوق العقارات التجارية أو الصناعية، بل بات فئة أصولية مستقلة ذات خصائص فنية وتشغيلية ومالية متميزة تفرض على المستثمرين والمطورين وصانعي السياسات إعادة النظر في الأطر التقليدية للتعامل مع هذا النوع من الأصول. وقد جاء هذا التحول انعكاساً لتغيرات هيكلية عميقة في الاقتصاد العالمي، أبرزها تنامي التجارة الإلكترونية، وإعادة تشكيل سلاسل الإمداد بعد جائحة كوفيد-١٩، وتصاعد الطلب على السرعة والكفاءة في تسليم البضائع، وتوسع نماذج التوزيع متعدد القنوات، وهو ما أفرز حاجة ملحة إلى بنية عقارية متخصصة قادرة على استيعاب هذه المتطلبات المتجددة. (Baglio et al., 2022)

وفي السياق السعودي، اكتسب تطوير العقارات اللوجستية أهمية استراتيجية استثنائية في ضوء التوجهات الوطنية الرامية إلى تحويل المملكة إلى منصة لوجستية عالمية تربط القارات الثلاث، وهو ما جعل هذا القطاع أحد المرتكزات المحورية لرؤية ٢٠٣٠. وقد استلزم هذا التوجه إعادة تشكيل المنظومة العقارية اللوجستية على أسس حديثة تُراعي التكامل بين الموقع الجغرافي والبنية التحتية للمستودعات وشبكات النقل والتقنيات الذكية ومتطلبات الاستدامة البيئية (المشهداني، ٢٠٢٣). ومن هذا المنطلق، يتناول هذا المبحث الأطر المفاهيمية والنظرية لتطوير العقارات اللوجستية، من خلال استعراض المفهوم وتطوره، والأهمية التي يكتسبها في البيئة الاقتصادية المعاصرة، والأهداف التي يسعى إلى تحقيقها، ثم التعمق في أبعاده الأربعة التي اعتمدتها الدراسة الحالية.

٢.١.٢ مفهوم تطوير العقارات اللوجستية

يُعدّ مفهوم تطوير العقارات اللوجستية من المفاهيم الحديثة نسبياً في أدبيات إدارة الأعمال والاقتصاد العقاري، وقد تباينت التعريفات التي قدّمها الباحثون لهذا المفهوم تبعاً لاختلاف المداخل النظرية التي انطلقوا

منها والزوايا التي عالجوا من خلالها الظاهرة. فقد تناول باغليو وآخرون (Baglio et al., 2022) العقار اللوجستي بوصفه فئة من الأصول العقارية المتخصصة التي تُصمَّم وتُشغَّل لخدمة أنشطة سلاسل الإمداد ومقدمي الخدمات اللوجستية الطرف الثالث، بحيث تجمع بين الخصائص المعمارية الوظيفية للمستودعات ومراكز التوزيع من جهة، والاعتبارات الاستثمارية والمالية للأصول العقارية من جهة أخرى، فيتشكّل بذلك مفهوم مركّب يتجاوز البُعد الإنشائي إلى البُعد التشغيلي والاستثماري.

وفي سياق أكثر تخصصاً، ذهب هي وآخرون (He et al., 2025) إلى تعريف العقار اللوجستي باعتباره منظومة من الأصول المكانية التي تتحدد قيمتها الاقتصادية بجملة من الخصائص المرتبطة بالموقع والبنية التحتية والقرب من العقد اللوجستية الكبرى، وهو تعريف يُبرز البُعد المكاني بوصفه محدداً جوهرياً لقيمة هذه الأصول ومدى قدرتها على المنافسة في السوق. ويتقاطع هذا الطرح مع ما قدّمه لو وآخرون (Lo et al., 2022) الذين نظروا إلى العقار الصناعي واللوجستي بوصفه أصلاً اقتصادياً وثيق الارتباط بالمتغيرات الكلية، بحيث يعكس تطوره حالة الاقتصاد الوطني، ويؤثر بدوره في مسارات النمو من خلال ما يُوفّره من بنية تحتية داعمة للأنشطة الإنتاجية والتوزيعية.

ومن منظور استراتيجي أوسع، عرّف أناندهو وديفيدوفا (Anandhu & Davidova, 2024) تطوير العقارات اللوجستية بأنه العملية المتكاملة التي تتطوي على تخطيط وتصميم وتنفيذ وتشغيل المنشآت العقارية المخصصة للأنشطة اللوجستية، وفق منظومة مترابطة من الاعتبارات الفنية والاقتصادية والبيئية، بحيث تُسهم في تعزيز كفاءة سلاسل الإمداد ورفع مستوى تنافسية القطاع اللوجستي. ويكشف هذا التعريف عن التحول من النظرة الساكنة للعقار بوصفه أصلاً مادياً، إلى النظرة الديناميكية التي تعتبره منظومة تشغيلية متكاملة قابلة للتطوير والتحديث المستمر.

وفي سياق مغاير يُبرز البُعد الابتكاري، تناول باشانك وليشيزينسكي (Bachanek & Leszczyński, 2025) تطوير العقارات اللوجستية بوصفه ميداناً حيوياً لتوظيف التقنيات المتقدمة، ولا سيما الذكاء الاصطناعي، في إدارة الأصول واتخاذ القرارات الاستثمارية الاستراتيجية، بما يجعل هذا القطاع نموذجاً لتلاقح العقار مع التحول الرقمي. أما هني وهباش (٢٠٢٣) فقد قاربا المفهوم من زاوية التنمية الاقتصادية المستدامة، حيث اعتبرا العقار الصناعي واللوجستي ركيزة أساسية لدفع عجلة النمو الاقتصادي، لا سيما في الدول التي تسعى إلى تنويع مصادر دخلها وتقليل اعتمادها على القطاعات الريفية.

ويستنتج الباحث من مجمل هذه التعريفات أن تطوير العقارات اللوجستية يُمثّل عملية متعددة الأبعاد تتجاوز الفهم التقليدي للعقار بوصفه مجرد فضاء مادي للتخزين، لتشمل منظومة متكاملة من التدخلات التخطيطية والتصميمية والتقنية والبيئية التي تستهدف إنشاء أصول عقارية قادرة على استيعاب متطلبات الاقتصاد الحديث. ويرى الباحث أن التعريف الأنسب لأغراض الدراسة الحالية يقوم على اعتبار تطوير العقارات اللوجستية عملية استراتيجية شاملة تُعنى بإنشاء وتحديث المنشآت العقارية المخصصة للأنشطة اللوجستية، من خلال تكامل أربعة محاور رئيسية هي البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية، بما يُسهم في تعزيز كفاءة سلاسل الإمداد ودعم التوجهات التنموية الوطنية.

٣.١.٢ أهمية تطوير العقارات اللوجستية

تتجلى أهمية تطوير العقارات اللوجستية في كونها تُشكّل حلقة الوصل بين البنية التحتية المادية للاقتصاد الوطني ومنظومة سلاسل الإمداد الحديثة، وهو ما يجعلها عنصراً محورياً في تحديد مستوى التنافسية الاقتصادية للدول والمناطق الحضرية. ولم يعد يُنظر إلى هذه الأصول العقارية بوصفها استثمارات هامشية، بل باتت تُصنّف ضمن الأصول الاستراتيجية التي تجذب رؤوس الأموال المحلية والدولية، وتُسهم في إعادة تشكيل الخرائط الاقتصادية للمناطق التي تحتضنها.

ويشير المشهداني (٢٠٢٣) إلى أن أهمية تطوير العقارات اللوجستية تتمظهر في جملة من الأبعاد المتكاملة، أولها أن هذه العقارات تُوفّر البنية المادية اللازمة لعمل قطاع النقل والخدمات اللوجستية بكفاءة عالية، وثانيها أنها تُسهم في خفض تكاليف نقل البضائع وتخزينها من خلال تحسين موقع المنشآت وقربها من محاور النقل الرئيسية، وثالثها أنها تُعزّز قدرة الاقتصاد الوطني على استقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في قطاعات التجارة والصناعة، ورابعها أنها تخلق فرص عمل نوعية في مجالات إدارة الأصول والتشغيل والصيانة والخدمات المساندة، وخامسها أنها تُسهم في تحقيق التكامل الإقليمي والدولي عبر ربط الأسواق الوطنية بمنظومة التجارة العالمية.

ويرى الحكمي والحبیب (٢٠٢٢) أن أهمية تطوير العقارات اللوجستية تتبع من دورها في تمكين الصناعات المحلية غير النفطية من الوصول إلى الأسواق بكفاءة أعلى وتكلفة أدنى، بما يُسهم في تنويع القاعدة الإنتاجية الوطنية وتعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي. ويُضيف

الباحثان أن هذه العقارات تُشكّل بنية داعمة لتنفيذ البرامج الاستراتيجية الكبرى، كبرنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية، إذ لا يمكن الحديث عن تنافسية صناعية أو لوجستية دون توفر بنية عقارية متطورة تستوعب هذه الأنشطة وتُتيح لها التوسع والنمو.

ومن زاوية مكملّة، يُبرز أبوضاية (٢٠٢٤) أهمية العقارات اللوجستية في سياق التوجهات المتنامية نحو الخدمات اللوجستية الخضراء، مبيّناً أن هذه العقارات باتت تُشكّل الميدان الرئيسي لتطبيق ممارسات الاستدامة البيئية في قطاع الخدمات اللوجستية، سواء من خلال اعتماد معايير البناء الأخضر أو من خلال دمج مصادر الطاقة المتجددة أو من خلال تحسين كفاءة استخدام الموارد. كما يُشير إلى أن هذه العقارات تُتيح للمملكة العربية السعودية فرصة استثنائية لترسيخ ريادتها الإقليمية في الخدمات اللوجستية المستدامة، وهو ما يتقاطع مباشرة مع التوجهات الاستراتيجية لرؤية ٢٠٣٠.

ويُضيف الحلوان وآخرون (٢٠٢٣) بُعداً آخر لأهمية تطوير العقارات اللوجستية، حيث يوضحون أن هذه العقارات تُشكّل الحاضنة المكانية لتوظيف التقنيات الحديثة في قطاع الخدمات اللوجستية، بدءاً من أنظمة إدارة المستودعات الذكية، ومروراً بتقنيات إنترنت الأشياء، ووصولاً إلى أنظمة الأتمتة المتقدمة. ويرى الباحثون أن التطور التقني في هذا القطاع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بمدى استعداد البنية العقارية لاستيعاب هذه التقنيات، مما يجعل تطوير العقارات اللوجستية شرطاً مسبقاً لتحقيق التحول الرقمي في منظومة الخدمات اللوجستية الوطنية.

٤.١.٢ أهداف تطوير العقارات اللوجستية

تتعدد الأهداف التي يسعى تطوير العقارات اللوجستية إلى تحقيقها، وتتوزع بتوزع الزوايا التي يُنظر منها إلى هذا القطاع. وقد قدّم الباحثون في هذا المجال جملة من الرؤى التي تُبرز الأهداف الرئيسية لهذا التطوير، والتي يمكن استعراضها على النحو الآتي:

يذهب أناندهو وديفيدوفا (Anandhu & Davidova, 2024) إلى أن الأهداف الجوهرية لتطوير العقارات اللوجستية تتمحور حول: أولاً، إنشاء مراكز ابتكار متخصصة تجمع بين وظائف التخزين والتوزيع والتصنيع الخفيف، بما يُتيح خلق منظومة متكاملة تُسهم في تعزيز كفاءة سلاسل الإمداد؛ ثانياً، تطوير استراتيجيات لوجستية إنشائية تتكامل مع مسارات التنمية العقارية الحضرية؛ ثالثاً، دعم التحول من نماذج التخزين التقليدية إلى نماذج المراكز اللوجستية الذكية القادرة على استيعاب التحولات المتسارعة في السوق.

في حين يُحدد باغليو وآخرون (Baglio et al., 2022) أهداف تطوير العقارات اللوجستية من منظور دعم مقدّمي الخدمات اللوجستية الطرف الثالث، مشيرين إلى أن هذه الأهداف تشمل: أولاً، توفير أصول عقارية مرنة قادرة على التكيف مع التغيرات في متطلبات العملاء وحجم الأنشطة؛ ثانياً، خفض التكاليف التشغيلية لمقدّمي الخدمات من خلال تحسين تصميم المنشآت وموقعها؛ ثالثاً، تعزيز القدرة التنافسية لمقدّمي الخدمات في السوق عبر توفير بنية تحتية عقارية متطورة تستجيب لمتطلبات العملاء المتنوعين.

ومن منظور اقتصادي كلي، يرى لو وآخرون (Lo et al., 2022) أن تطوير العقارات اللوجستية والصناعية يستهدف: أولاً، تعزيز التكامل بين قطاع العقار والاقتصاد الكلي بحيث يُسهم كل منهما في دعم الآخر؛ ثانياً، خلق أصول استثمارية مستقرة قادرة على استقطاب رؤوس الأموال طويلة الأجل؛ ثالثاً، توفير آلية غير مباشرة لدعم النمو الاقتصادي من خلال تحفيز الأنشطة الإنتاجية والتجارية.

ويُضيف باشانك وليشيزينسكي (Bachanek & Leszczyński, 2025) بُعداً تقنياً للأهداف، إذ يُبينان أن تطوير العقارات اللوجستية يستهدف: أولاً، توظيف الذكاء الاصطناعي في اتخاذ القرارات الاستثمارية المتعلقة بهذه الأصول؛ ثانياً، تحسين إدارة الأصول اللوجستية بما يُعزّز عوائدها ويُقلّل مخاطرها؛ ثالثاً، دعم اتخاذ القرارات الاستراتيجية المتعلقة بالاستدامة والتنمية طويلة الأجل.

أما هني وهباش (٢٠٢٣) فيريان أن الأهداف الاستراتيجية لتطوير العقار الصناعي واللوجستي تتضمن: أولاً، إرساء ركيزة مادية للتنمية الاقتصادية المستدامة تُتيح تنويع مصادر الدخل الوطني؛ ثانياً، تحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي في القطاعات الإنتاجية؛ ثالثاً، خلق بيئة أعمال جاذبة تُسهم في تعزيز التنافسية الاقتصادية الوطنية على المستويين الإقليمي والدولي.

٥.١.٢ أبعاد تطوير العقارات اللوجستية

تم تحديد أبعاد تطوير العقارات اللوجستية في هذه الدراسة بناءً على مراجعة معمقة للأدبيات المتخصصة، ولا سيما دراسة باغليو وآخرون (Baglio et al., 2022) التي تناولت الخصائص المميزة للعقار اللوجستي في خدمة مقدّمي الخدمات اللوجستية، ودراسة هي وآخرون (He et al., 2025) التي حللت المحددات الجوهرية لأسعار المستودعات وأهمية الموقع والبنية التحتية، ودراسة الحلوان وآخرون (٢٠٢٣) التي عالجت أثر التقنية الحديثة في تطوير الخدمات اللوجستية، ودراسة أبوضاية (٢٠٢٤) التي ركّزت على البُعد الأخضر والاستدامة. وقد أفضى هذا التحليل إلى تبني أربعة أبعاد جوهرية لتطوير

العقارات اللوجستية، هي: البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية.

البُعد الأول: تطوير البنية التحتية للمستودعات

تُشكّل البنية التحتية للمستودعات الركيزة المادية التي يقوم عليها العقار اللوجستي، إذ لا يمكن الحديث عن أي تطوير جوهري لهذا القطاع دون توفّر منشآت مادية تستوفي المعايير الفنية والتشغيلية الحديثة. ويُشير باغليو وآخرون (Baglio et al., 2022) إلى أن البنية التحتية للمستودعات المعاصرة تتباين عن نظيرتها التقليدية في جملة من الخصائص الجوهرية، تشمل ارتفاع الأسقف الذي يُتيح استخدام أنظمة التخزين العمودي، وقوة تحمل الأرضيات لاستيعاب الأحمال الثقيلة، وتوفّر أرصفة تحميل وتفريغ متعددة، فضلاً عن التصميم المرن الذي يسمح بإعادة تشكيل الفضاءات الداخلية وفق متطلبات العملاء المتغيرة. ويُبرز هذا التطور في التصميم انتقالاً واضحاً من مفهوم المستودع بوصفه مجرد فضاء للتخزين إلى مفهوم أشمل يجعله منشأة متكاملة قادرة على استيعاب أنشطة القيمة المضافة كالتغليف والفرز والتجميع.

وفي هذا السياق، يُوضح هي وآخرون (He et al., 2025) أن الخصائص الفنية للبنية التحتية للمستودعات تُشكّل محدداً جوهرياً لقيمة هذه الأصول العقارية في السوق، فالمستودعات التي تتوفّر فيها المواصفات الحديثة كالمساحات الواسعة والارتفاعات المناسبة وأنظمة التبريد والتحكم البيئي تحظى بأولوية في الطلب وتحقق عوائد إيجارية أعلى مقارنة بالمستودعات التقليدية. ويكشف هذا الطرح عن العلاقة الوثيقة بين جودة البنية التحتية وقيمة الأصل العقاري في السوق اللوجستي، مما يجعل الاستثمار في تطوير هذه البنية قراراً استراتيجياً يؤثر مباشرة في العوائد المتوقعة.

ومن منظور عملي، يرى المشهداني (٢٠٢٣) أن تطوير البنية التحتية للمستودعات في المملكة العربية السعودية يتطلب معالجة عدد من التحديات الهيكلية، أبرزها الحاجة إلى رفع مستوى المعايير الفنية للمستودعات القائمة، وتحديث الطاقة الاستيعابية لتتلاءم مع النمو المتسارع في حجم التجارة، وتطوير مرافق التخزين المتخصصة للمستودعات المبردة والمستودعات المخصصة للمواد الخطرة، فضلاً عن ضرورة إنشاء مناطق لوجستية متكاملة توفّر جميع الخدمات المساندة في موقع واحد.

ويُضيف أناندهو وديفيدوفا (Anandhu & Davidova, 2024) بُعداً تكاملياً حين يُشيران إلى أن البنية التحتية للمستودعات في المفهوم الحديث لم تعد كياناً مستقلاً، بل جزءاً من منظومة أشمل تشمل

مراكز الابتكار اللوجستي التي تجمع بين وظائف التخزين والتصنيع الخفيف والبحث والتطوير في فضاء متكامل. ويستوجب هذا التحول إعادة تصميم البنية التحتية للمستودعات على أسس جديدة تتيح التكامل الوظيفي بين مختلف الأنشطة، وتُوفّر البيئة المناسبة لاستيعاب النماذج التشغيلية المبتكرة، بما يُسهم في تعزيز القيمة المضافة للعقار اللوجستي ورفع مستوى مساهمته في منظومة سلاسل الإمداد.

البُعد الثاني: الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل

يحتل الموقع الجغرافي مكانة محورية في تحديد قيمة العقار اللوجستي وكفاءته التشغيلية، إذ يُعدّ من أهم المحددات التي يعتمد عليها المستثمرون والمشغلون في اتخاذ قراراتهم المتعلقة بهذه الأصول. ويُبرز هي وآخرون (He et al., 2025) أن العلاقة بين الموقع وقيمة العقار اللوجستي علاقة غير خطية معقّدة تتأثر بجملة من العوامل، منها القرب من الموانئ والمطارات ومحاور الطرق السريعة، والمسافة إلى مراكز الاستهلاك الرئيسية، وسهولة الوصول إلى شبكات النقل متعددة الوسائط. ويكشف هذا التحليل عن أن قرارات الموقع في العقار اللوجستي لا تخضع لمنطق بسيط قائم على الأقرب هو الأفضل، بل تتطلب حسابات دقيقة توازن بين تكاليف النقل ومتطلبات الوصول للأسواق.

ومن منظور اقتصادي، يُشير لو وآخرون (Lo et al., 2022) إلى أن الموقع الاستراتيجي للعقارات اللوجستية والصناعية يُشكّل جسر ربط بين ديناميكيات هذا القطاع والمتغيرات الاقتصادية الكلية، فالمواقع الاستراتيجية القريبة من العقد الاقتصادية الكبرى تُظهر استجابة أسرع للتحوّلات الاقتصادية وتُوفّر فرصاً استثمارية أفضل. ويُضيف الباحثون أن الاستثمار في تطوير العقارات اللوجستية في المواقع الاستراتيجية يُسهم في تعزيز التكامل بين قطاع العقار والاقتصاد الكلي، بحيث يعكس تطور هذا القطاع حالة النمو الاقتصادي ويُسهم في تحفيزه.

وفي السياق السعودي، يُبرز الحكمي والحبیب (٢٠٢٢) الأهمية الاستراتيجية للموقع الجغرافي للمملكة العربية السعودية بوصفها منطقة وصل بين قارات آسيا وأفريقيا وأوروبا، مما يجعلها موقعاً مثالياً لتطوير منظومة عقارية لوجستية متكاملة تخدم حركة التجارة الدولية. ويُشير الباحثان إلى أن الاستفادة من هذا الموقع تتطلب استثمارات واسعة في شبكات النقل الوطنية بمختلف وسائلها البرية والبحرية والجوية والسككية، إلى جانب إنشاء مناطق لوجستية استراتيجية في مواقع مختارة تُتيح التكامل بين هذه الشبكات وتُوفّر خدمات لوجستية متكاملة للمستثمرين المحليين والدوليين.

ويُكمل الحلوان وآخرون (٢٠٢٣) هذا الطرح من زاوية دور المطارات في المنظومة اللوجستية، مبينين أن المطارات السعودية تُشكّل عقداً حيوية في شبكة النقل الوطنية، وأن تطوير العقارات اللوجستية المرتبطة بها يُسهم في تعزيز كفاءة حركة الشحن الجوي ودعم قطاع التجارة الإلكترونية. ويكشف هذا التحليل عن أهمية التكامل بين العقار اللوجستي وشبكات النقل الجوي، ولا سيما في ظل التنامي المتسارع للتجارة الإلكترونية العابرة للحدود التي تعتمد بشكل رئيسي على الشحن الجوي السريع، وهو ما يفرض ضرورة تطوير مناطق شحن متخصصة في محيط المطارات الرئيسية تستوفي متطلبات هذا النمط من الأعمال.

البُعد الثالث: تبني التقنيات الذكية والأتمتة

يُمثل تبني التقنيات الذكية والأتمتة أحد أبرز محاور التحول في قطاع العقارات اللوجستية خلال العقد الأخير، إذ لم يعد يُنظر إلى التقنية بوصفها إضافة تكميلية للمنشآت اللوجستية، بل جزءاً جوهرياً من هويتها التشغيلية وقيمتها الاقتصادية. ويُبين باشانك وليشيزينسكي (Bachanek & Leszczyński, 2025) أن دمج تقنيات الذكاء الاصطناعي في إدارة الاستثمار العقاري اللوجستي بات ضرورة استراتيجية لا مجرد خيار تفاضلي، وذلك من خلال توظيف هذه التقنيات في تحليل البيانات الضخمة والتنبؤ بحركة الطلب وتحسين قرارات التخصيص والتسعير، مما يُتيح للمستثمرين والمشغلين اتخاذ قرارات أكثر دقة وفعالية.

وتتجاوز التقنيات الذكية في العقار اللوجستي بُعد الإدارة الاستثمارية لتشمل التشغيل الفعلي للمنشآت، إذ يُوضح الحلوان وآخرون (٢٠٢٣) أن التقنيات الحديثة قد أحدثت تحولاً جوهرياً في أساليب تشغيل المنشآت اللوجستية، من خلال أنظمة إدارة المستودعات المتقدمة، وتقنيات الروبوتات في التخزين والاسترجاع، وأنظمة الفرز الآلي، وحلول تتبع البضائع القائمة على إنترنت الأشياء. ويكشف هذا التحول عن انتقال جوهري في طبيعة العقار اللوجستي من فضاء سلبي يُوفّر مساحة للتخزين إلى منظومة تشغيلية نشطة تُشارك في تنفيذ الأنشطة اللوجستية بكفاءة عالية.

ومن منظور تكاملي، يُشير أناندهو وديفيدوفا (Anandhu & Davidova, 2024) إلى أن مراكز الابتكار اللوجستي تُمثّل النموذج الأمثل لتجسيد التقنيات الذكية في العقار اللوجستي، إذ تجمع هذه المراكز بين المنشآت العقارية المتقدمة وأحدث التقنيات في مجالات الأتمتة والذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء، لتُشكّل بيئة متكاملة تدعم الابتكار في قطاع الخدمات اللوجستية. ويُوضح الباحثان أن هذه المراكز تُسهم

في تسريع تبني التقنيات الحديثة عبر توفير البنية التحتية اللازمة لتجريب الحلول المبتكرة وتطويرها، بما يُعزّز القدرة التنافسية للقطاع اللوجستي بأكمله.

ويُضيف الحجهيلي وآخرون (Alhujaili et al., 2023) بُعداً حكومياً لهذا التحول التقني، حيث يُبينون أن تطبيق الحكومة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية يُشكّل رافداً مهماً لدعم التحول الرقمي في قطاع الخدمات اللوجستية والعقارية المرتبطة به، من خلال تبسيط الإجراءات وتسريع المعاملات وتوفير منصات رقمية متكاملة تخدم مختلف الأطراف في المنظومة اللوجستية. ويكشف هذا الطرح عن أن التحول الرقمي في العقار اللوجستي ليس مسؤولية القطاع الخاص وحده، بل يتطلب تكاملاً بين الجهود الحكومية والاستثمارات الخاصة لبناء منظومة رقمية شاملة تُعزّز مكانة المملكة كمركز لوجستي دولي.

البُعد الرابع: الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية

تصاعدت أهمية الاستدامة البيئية في العقار اللوجستي خلال السنوات الأخيرة لتُصبح بُعداً محورياً في تطوير هذه الأصول، وذلك في ظل تنامي الوعي البيئي وتزايد الضغوط التنظيمية والسوقية نحو تبني ممارسات صديقة للبيئة. ويُبرز أبوضاية (٢٠٢٤) أن الخدمات اللوجستية الخضراء باتت توجهاً استراتيجياً على المستوى العالمي والإقليمي، وأن المنشآت العقارية اللوجستية تُشكّل الميدان الرئيسي لتطبيق هذا التوجه، من خلال اعتماد معايير البناء الأخضر، ودمج مصادر الطاقة المتجددة كالطاقة الشمسية، وتبني أنظمة إدارة النفايات المستدامة، وتحسين كفاءة استخدام المياه والطاقة. ويوضح الباحث أن المملكة العربية السعودية تمتلك مقومات استثنائية لتُصبح رائدة إقليمية في هذا المجال، بفضل توفر مصادر الطاقة الشمسية والتوجهات الاستراتيجية الوطنية نحو الاستدامة.

ومن منظور تقني، يُبين باشانك وليشيزينسكي (Bachanek & Leszczyński, 2025) أن الذكاء الاصطناعي يُشكّل أداة محورية لتحقيق الاستدامة في العقار اللوجستي، وذلك من خلال توظيفه في تحسين كفاءة استخدام الموارد، وترشيد استهلاك الطاقة، وتقليل الأثر البيئي للعمليات اللوجستية. ويكشف هذا الطرح عن النقاء البُعد التقني بالبُعد البيئي في العقار اللوجستي المعاصر، بحيث لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر في أي استراتيجية جدية للتطوير، مما يجعل الاستثمار في التقنيات الذكية استثماراً في الاستدامة البيئية في آنٍ واحد.

ويُوسّع الحبشي وآخرون (Alhubashi et al., 2024) نطاق النقاش حول الاستدامة ليشمل التنمية الحضرية المستدامة، مشيرين إلى أن تطوير العقارات اللوجستية في المدن السعودية الكبرى يجب أن يتم ضمن إطار متكامل للتنمية الحضرية المستدامة، بحيث تُسهم هذه العقارات في تحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية للمدن، لا أن تُشكّل مصدر ضغط على مواردها. ويستلزم هذا التوجه إعادة النظر في مواقع العقارات اللوجستية وأنماط تصميمها وتشغيلها بما يتوافق مع الرؤية الشاملة للتنمية الحضرية المستدامة، ويحقق التكامل بين الأهداف الاقتصادية والبيئية والاجتماعية.

وفي سياق مكمل، يُبرز باغادر وسلطان (Bagader & Sultan, 2022) أن تطبيق الإدارة الاستراتيجية في شركات البناء والتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية يُشكّل مدخلاً جوهرياً لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، إذ تتيح الإدارة الاستراتيجية إدماج اعتبارات الاستدامة في القرارات الجوهريّة المتعلقة بتصميم المنشآت اللوجستية وإنشائها وتشغيلها. ويستنتج من ذلك أن الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية ليست مجرد ممارسات فنية معزولة، بل توجه استراتيجي شامل يتطلب تبنيّاً على مستوى القيادة العليا للمؤسسات وإدماجاً في مختلف مستويات اتخاذ القرار، بما يضمن استدامة الأثر الإيجابي على المدى الطويل.

المبحث الثاني: تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

١.٢.٢ تمهيد

تُمثّل رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ مشروعاً وطنياً شاملاً للتحوّل الاقتصادي والاجتماعي، أطلقته المملكة عام ٢٠١٦ بهدف إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني وتنويع مصادر دخله وتقليل اعتماده على النفط، وترسيخ مكانتها بوصفها قوة اقتصادية إقليمية ودولية. وقد جاءت هذه الرؤية استجابة لجملة من التحوّلات الداخلية والخارجية، أبرزها تقلبات أسواق النفط، والحاجة إلى استيعاب النمو السكاني المتسارع، وتوفير فرص عمل للشباب، وتعزيز مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني، والاستفادة من الموقع الجغرافي الاستراتيجي للمملكة (بهمام، ٢٠٢٠).

وتستند رؤية ٢٠٣٠ إلى ثلاثة محاور رئيسية هي: مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر، ووطن طموح، وتتبنّى منها جملة من البرامج التنفيذية والأهداف الاستراتيجية التي تُغطي مختلف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية. ويحتل قطاع الخدمات اللوجستية والعقار مكانة بارزة ضمن هذه المستهدفات، إذ يُنظر إليهما بوصفهما رافدين محوريين لتحقيق التنويع الاقتصادي وتعزيز مكانة المملكة كمركز لوجستي عالمي (الحبيب، ٢٠٢٢). ومن هذا المنطلق، يتناول هذا المبحث الأطر المفاهيمية لتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، من خلال استعراض المفهوم وتطوره، وأهميته الاستراتيجية، والأهداف المرتبطة به، ثم التعمق في أبعاد قياس هذا التحقيق في سياق القطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض.

٢.٢.٢ مفهوم تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

يتصدّر مفهوم تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ اهتمام الباحثين والمختصين في مجالات التنمية والإدارة الاستراتيجية، ولا يزال هذا المفهوم في طور التبلور والتطور بحكم حداثة الرؤية ذاتها. وقد قدّم الباحثون تعريفات متعددة لهذا المفهوم انطلاقاً من زوايا مختلفة، فقد عرّفه بهمام (٢٠٢٠) بوصفه العملية المنظّمة التي تستهدف ترجمة التوجهات الاستراتيجية للرؤية إلى برامج ومبادرات تنفيذية قابلة للقياس، بحيث يمكن الوقوف على مدى التقدم المحرز في تحقيق الغايات الوطنية عبر مؤشرات كميّة ونوعية محددة. ويكشف هذا التعريف عن أن تحقيق مستهدفات الرؤية لا يُنظر إليه بوصفه غاية نهائية، بل عملية مستمرة تتطلب متابعة وتقييماً دائمين.

ومن منظور تنموي، يذهب الحربي (٢٠٢٢) إلى أن تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ يعني إسهام مختلف القطاعات الوطنية في تفعيل مسارات التنمية المستدامة التي تضمنتها الرؤية، بحيث تتكامل جهود الجهات الحكومية والقطاع الخاص والمؤسسات الأكاديمية والمجتمع المدني في تحقيق الأهداف المشتركة. ويُبرز هذا التعريف البُعد التكاملي في تحقيق المستهدفات، وأنه ليس مسؤولية جهة بعينها بل نتاج تضافر جهود منظومة وطنية شاملة تعمل بروح الشراكة والتكامل.

وفي سياق أكثر تخصصاً، تناول العمري والشهراني (٢٠٢٣) تحقيق مستهدفات الرؤية بوصفه عملية إسهام قطاعية تُقاس بمدى مساهمة كل قطاع في تحقيق الغايات الاستراتيجية المرتبطة به، وذلك من خلال مؤشرات محددة تعكس الأداء الفعلي مقارنة بالمستهدفات المرسومة. ويوسع الشمري (٢٠٢٤) هذا المفهوم ليشمل الابتكار بوصفه محركاً جوهرياً لتحقيق مستهدفات الرؤية، مبيّناً أن العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة في سياق الرؤية علاقة تكاملية، وأن تحقيق المستهدفات يستلزم توظيف الابتكار في مختلف القطاعات لتعزيز كفاءتها وقدرتها على تحقيق الأهداف المرسومة.

ومن منظور اقتصادي كلي، يُعرّف الشويكات ومحمد (Alshuwaikhat & Mohammed, 2024) تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ بأنه انعكاس للإصلاحات الاقتصادية الشاملة التي نفذتها المملكة على مختلف المؤشرات الاقتصادية الكلية، ولا سيما مؤشرات الأسعار والاستهلاك والنمو. ويكشف هذا التعريف عن أن تحقيق المستهدفات لا يُقاس بمؤشرات جزئية معزولة، بل بمنظومة متكاملة من المؤشرات التي تعكس الصحة العامة للاقتصاد الوطني ومدى تحقيقه للاستقرار والنمو المتوازن، مما يستلزم اعتماد منهجية شاملة في القياس تراعي مختلف الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية.

وفي البُعد المتعلق بالحوكمة، يُبين دريويش (٢٠٢٥) أن تحقيق مستهدفات الرؤية يرتبط ارتباطاً وثيقاً بجودة ممارسات الحوكمة في المؤسسات الوطنية، إذ لا يمكن الحديث عن تحقيق فعلي للمستهدفات دون توفر منظومة حوكمة رشيدة تضمن الشفافية والمساءلة والكفاءة في استخدام الموارد. ويُبرز هذا الطرح البُعد المؤسسي في تحقيق المستهدفات، مؤكداً أن السياسات والاستراتيجيات مهما بلغت جودتها تظل قاصرة عن تحقيق أهدافها في غياب بيئة مؤسسية داعمة تُسهّم في تنفيذها بكفاءة وفعالية.

ويستخلص الباحث من هذه التعريفات أن مفهوم تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ مفهوم مركّب متعدد الأبعاد، يجمع بين البُعد الاستراتيجي المتمثل في ترجمة التوجهات الكبرى إلى برامج تنفيذية، والبُعد التشغيلي

المتمثل في تنفيذ هذه البرامج بكفاءة، والبُعد القياسي المتمثل في متابعة الأداء عبر مؤشرات محددة، والبُعد المؤسسي المتمثل في توفر بيئة حوكمة داعمة. ويرى الباحث أن التعريف الأنسب لأغراض هذه الدراسة يقوم على اعتبار تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ هو مدى إسهام قطاع العقارات اللوجستية في تفعيل الأهداف الاستراتيجية المرسومة في الرؤية والمرتبطة بالتنوع الاقتصادي، وتعزيز مكانة المملكة كمركز لوجستي عالمي، ودعم التنمية المستدامة، وذلك في سياق مدينة الرياض بوصفها العاصمة الاقتصادية والإدارية للمملكة.

٣.٢.٢ أهمية تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

تكتسب مسألة تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ أهمية استثنائية على المستويين الوطني والإقليمي، إذ تُشكّل المحك الرئيسي لتقييم نجاح المشروع التحولي الأبرز في تاريخ المملكة الحديث. ولا تقتصر أهمية هذا التحقيق على البُعد الاقتصادي المباشر، بل تمتد لتشمل أبعاداً اجتماعية وثقافية ومؤسسية عميقة تُعيد تشكيل ملامح المجتمع السعودي والاقتصاد الوطني على المدى البعيد.

ويشير الحربي (٢٠٢٢) إلى أن أهمية تحقيق مستهدفات الرؤية تتجلى في عدة محاور، أولها أن هذا التحقيق يُشكّل ترجمة عملية للتوجهات الاستراتيجية الكبرى للدولة على أرض الواقع، وثانيها أنه يُسهم في إحداث تحول نوعي في بنية الاقتصاد الوطني عبر التنوع وتقليل الاعتماد على النفط، وثالثها أنه يُعزّز التنافسية الوطنية على المستويين الإقليمي والدولي في مختلف القطاعات، ورابعها أنه يخلق فرص عمل نوعية للأجيال الجديدة ويُسهم في تمكين الشباب والمرأة، وخامسها أنه يُرسّخ منظومة قيمية جديدة تقوم على الجودة والابتكار والاستدامة، وسادسها أنه يُقدّم نموذجاً تنموياً ملهماً لدول المنطقة والعالم.

ويُوضح الشمري (٢٠٢٤) أن أهمية تحقيق مستهدفات الرؤية تتبع من ارتباطها الوثيق بمنظومة الابتكار والتنمية المستدامة، إذ يُشكّل هذا التحقيق فرصة استثنائية لبناء اقتصاد قائم على المعرفة والابتكار بدلاً من الاقتصاد الريعي التقليدي. ويبيّن الباحث أن الرؤية تفتح آفاقاً واسعة لتوظيف الابتكار في مختلف القطاعات، بما يُسهم في تحقيق قفزات نوعية في كفاءة استخدام الموارد وجودة المخرجات الوطنية، ويُعزّز قدرة الاقتصاد الوطني على المنافسة في الأسواق الدولية القائمة على المعرفة والتقنيات المتقدمة.

ويُضيف العمري والشهراني (٢٠٢٣) بُعداً معرفياً لأهمية تحقيق المستهدفات، مشيرين إلى أن البحث العلمي والتعليم العالي يُشكّلان ركيزتين محوريّتين لتحقيق الرؤية، وأن تحقيق المستهدفات في هذا المجال

يُسهم في بناء رأس المال البشري القادر على قيادة التحول الوطني. ويكشف هذا الطرح عن أن أهمية الرؤية لا تقتصر على النتائج الاقتصادية المباشرة، بل تمتد لتشمل بناء منظومة معرفية متكاملة تُشكّل المحرك الحقيقي للتنمية على المدى البعيد، وترسخ ثقافة الإبداع والابتكار في المجتمع.

ومن منظور مؤسسي، يُبرز درويش (٢٠٢٥) أن تحقيق مستهدفات الرؤية يُعزّز ممارسات الحوكمة الرشيدة في المؤسسات الوطنية، ويسهم في تطوير البيئة المؤسسية بما يخدم التحول الاقتصادي المنشود. ويوضح الباحث أن هذا البُعد يكتسب أهمية خاصة في قطاعات ناشئة كالأمن السيبراني والتقنيات المتقدمة، حيث تُشكّل ممارسات الحوكمة الرشيدة شرطاً مسبقاً للنمو المستدام وجذب الاستثمارات النوعية، بما يسهم في تعزيز مكانة المملكة في مؤشرات الأداء المؤسسي الدولية.

ويستكمل القحطاني (٢٠٢٤) رسم صورة أهمية تحقيق المستهدفات من زاوية الأمن الغذائي، مبيناً أن السياسات الزراعية المرتبطة بالرؤية تستهدف تعزيز استدامة الأمن الغذائي الوطني، وهو مطلب استراتيجي تتضاعف أهميته في ظل التحديات المناخية والجيوسياسية التي يواجهها العالم المعاصر. ويكشف هذا التنوع في الزوايا التي يُنظر منها إلى أهمية تحقيق المستهدفات عن الطبيعة الشاملة لرؤية ٢٠٣٠، وأنها ليست مجرد خطة اقتصادية بل مشروع وطني متكامل يُعيد رسم ملامح المستقبل السعودي في مختلف المجالات الحيوية.

٤.٢.٢ أهداف تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

تتشعب الأهداف التي يسعى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ إلى بلوغها، وتتنوع بتنوع القطاعات التي تُعطىها الرؤية والزوايا التي يعالجها الباحثون. وقد قدّم الباحثون رؤى متعددة حول هذه الأهداف يمكن استعراضها على النحو الآتي:

يُحدد بهمام (٢٠٢٠) الأهداف الرئيسية لتحقيق مستهدفات الرؤية في سياق قطاع الإسكان بأنها تشمل: أولاً، توفير المسكن الملائم لأكبر شريحة من المواطنين وفق برامج مبتكرة ومتنوعة؛ ثانياً، رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى مستويات مستهدفة؛ ثالثاً، تطوير سوق الإسكان بحيث يستوعب مختلف الشرائح ذات الاحتياجات المتنوعة؛ رابعاً، إدماج مبادئ التخطيط العمراني الحديث في تصميم الأحياء السكنية بما يخدم جودة الحياة.

ويرى الحكمي والحبيب (٢٠٢٢) أن الأهداف الاستراتيجية لتحقيق مستهدفات الرؤية في قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية تتضمن: أولاً، رفع مساهمة الصناعات المحلية غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي؛ ثانياً، تعزيز مكانة المملكة كمحطة لوجستية عالمية تربط القارات الثلاث؛ ثالثاً، تطوير برنامج متكامل لتنمية الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية؛ رابعاً، جذب الاستثمارات النوعية في القطاعين الصناعي واللوجستي؛ خامساً، خلق فرص عمل نوعية في هذين القطاعين للمواطنين والمواطنات.

ومن منظور تعليمي ومعرفي، يبيّن العمري والشهراني (٢٠٢٣) أن الأهداف المرتبطة بتحقيق الرؤية تشمل: أولاً، تعزيز دور البحث العلمي في التنمية المستدامة؛ ثانياً، تطوير منظومة البحث العلمي في الجامعات السعودية؛ ثالثاً، بناء شراكات بحثية مع مؤسسات دولية رائدة؛ رابعاً، توظيف مخرجات البحث العلمي في معالجة القضايا التنموية الوطنية.

ويضيف السقاف وطيّان (Alsaggaf & Tayan, 2025) أن من أهداف تحقيق الرؤية أيضاً: أولاً، تعزيز توجه الشباب نحو التخصصات العلمية والتقنية والهندسية والرياضية؛ ثانياً، بناء قاعدة معرفية وطنية قادرة على قيادة التحول التقني؛ ثالثاً، دعم الابتكار في القطاعات المستقبلية.

ويُبرز القحطاني (٢٠٢٤) الأهداف المتعلقة بالأمن الغذائي والتنمية الزراعية، مشيراً إلى أن تحقيق المستهدفات في هذا المجال يستهدف: أولاً، ضمان استدامة الأمن الغذائي الوطني؛ ثانياً، تطوير السياسات الزراعية بما يخدم الاستدامة البيئية والاقتصادية؛ ثالثاً، تنمية الإنتاج الزراعي المحلي وتنويعه؛ رابعاً، دعم صغار المزارعين وتمكينهم اقتصادياً.

وفي البُعد العمراني، يذهب القحطاني والتركي (Alqahtani & Alturki, 2024) إلى أن الأهداف المرتبطة بمشاريع الإسكان المستدام في إطار الرؤية تتضمن: أولاً، تطبيق نماذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع الإسكان؛ ثانياً، ضمان استدامة مشاريع الإسكان بيئياً واقتصادياً واجتماعياً؛ ثالثاً، رفع كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان الوطنية عبر تبني أفضل الممارسات الدولية.

٥.٢.٢ أبعاد قياس تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في القطاع اللوجستي والعقاري

تم تحديد أبعاد قياس تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في هذه الدراسة بناءً على مراجعة معمقة للأدبيات المتخصصة، ولا سيما دراسة الحكمي والحبيب (٢٠٢٢) التي تناولت مساهمة الصناعات المحلية غير

النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات الرؤية، ودراسة القحطاني (Alqahtany, 2021) التي عالجت قضايا الإسكان الميسر في سياق الرؤية، ودراسة الحبشي وآخرون (Alhubashi et al., 2024) التي تناولت المقاربات الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة وتوافقها مع الرؤية، ودراسة الشويكات ومحمد (Alshuwaikhat & Mohammed, 2024) التي حللت الإصلاحات الاقتصادية للرؤية وأثرها على مؤشرات الاقتصاد الكلي. وقد أفضى هذا التحليل إلى اعتماد المستهدفات المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض بوصفها محوراً أحادياً يتم قياسه من خلال مجموعة من المؤشرات المتكاملة.

البُعد الأول: تعزيز مكانة الرياض كمركز لوجستي إقليمي ودولي

تستهدف رؤية ٢٠٣٠ تحويل المملكة العربية السعودية إلى منصة لوجستية عالمية تربط القارات الثلاث، وتحتل مدينة الرياض موقعاً محورياً في هذا التوجه بحكم موقعها الجغرافي وبنيتها التحتية المتطورة ودورها كعاصمة إدارية واقتصادية. ويبيّن الحكمي والحبیب (٢٠٢٢) أن تحقيق هذا المستهدف يتطلب استثمارات ضخمة في تطوير المنطقة اللوجستية في الرياض، وتحديث البنية التحتية للنقل، وتطوير الأنظمة والتشريعات المنظمة لعمل هذا القطاع، إلى جانب بناء شراكات استراتيجية مع مؤسسات لوجستية دولية رائدة.

ويُضيف المشهداني (٢٠٢٣) أن قياس مدى تحقيق هذا المستهدف يمكن أن يتم من خلال مؤشرات متعددة، منها: مؤشر الأداء اللوجستي الدولي، وحجم المناولة في المنشآت اللوجستية، ومساهمة قطاع النقل والخدمات اللوجستية في الناتج المحلي الإجمالي، وعدد الشركات اللوجستية العاملة في السوق، ومستوى الاستثمارات الأجنبية المباشرة في هذا القطاع. ويكشف هذا الطرح عن أن تعزيز مكانة الرياض كمركز لوجستي ليس مؤشراً مفرداً بل منظومة مؤشرات متكاملة تعكس مختلف جوانب الأداء في هذا القطاع.

البُعد الثاني: الإسهام في التنوع الاقتصادي وتقليل الاعتماد على النفط

يُشكّل التنوع الاقتصادي أحد أبرز مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، ويُنظر إلى قطاع الخدمات اللوجستية بوصفه من أبرز القطاعات الواعدة في تحقيق هذا التنوع. ويبيّن الشويكات ومحمد (Alshuwaikhat & Mohammed, 2024) أن الإصلاحات الاقتصادية للرؤية استهدفت إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني بما يخفض الاعتماد على النفط ويرفع مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي. ويُقاس

مدى الإسهام في هذا التنوع من خلال مؤشرات النمو في القطاع اللوجستي، ومساهمته في التوظيف، وقدرته على استقطاب الاستثمارات النوعية.

ويوضح الحكمي والحبيب (٢٠٢٢) أن العلاقة التكاملية بين قطاع الخدمات اللوجستية والقطاعات الإنتاجية الأخرى تُتيح مضاعفة الأثر التنويعي، إذ إن تطوير المنظومة اللوجستية يخدم بشكل مباشر تنمية القطاعات الصناعية والزراعية والتجارية، مما يُسهم في بناء اقتصاد متعدد الروافد أكثر مرونة في مواجهة التقلبات الخارجية.

البُعد الثالث: تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في الرياض

تُشكل مدينة الرياض ميداناً رئيسياً لتطبيق نماذج التنمية العمرانية المستدامة المنسجمة مع رؤية ٢٠٣٠، ويحتل تطوير العقارات اللوجستية موقعاً محورياً في هذا التوجه. ويُبرز الحبشي وآخرون (Alhubashi et al., 2024) أن المقاربات الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة في المدن السعودية الكبرى تستلزم تكاملاً بين مختلف قطاعات التنمية العمرانية، بما فيها القطاع اللوجستي، لضمان تحقيق أهداف الاستدامة الشاملة. ويُقاس تحقيق هذا المستهدف من خلال مؤشرات الاستدامة البيئية للمشاريع اللوجستية، ومدى توافقها مع معايير المدن الذكية، ومساهمتها في تحسين جودة الحياة الحضرية.

ويُكمل الفليح والفريدي (٢٠٢٠) هذا الطرح بتحليل ديناميكيات السوق العقاري في ظل الرؤية، مشيرين إلى أن التوجهات الاستراتيجية للرؤية تُعيد تشكيل محددات أسعار العقارات ومسارات نموها بما يخدم أهداف التنمية المستدامة، مما يعكس تكامل السياسات العقارية مع الأهداف الشاملة للتحول الوطني.

البُعد الرابع: دعم الاستثمار في القطاع اللوجستي والعقاري

يُمثل استقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية في القطاع اللوجستي والعقاري أحد أبرز مؤشرات تحقيق مستهدفات الرؤية، إذ يعكس مستوى ثقة المستثمرين في البيئة الاقتصادية الوطنية وجاذبيتها. ويبيّن القحطاني والكاكومو (Alqahtany & K' Akumu, 2025) أن خلق بيئة تمكينية للاستثمار في القطاع العقاري يتطلب حزمة متكاملة من الإصلاحات التشريعية والمؤسسية والتمويلية، وأن الرؤية قد أرست الأسس لهذه البيئة عبر جملة من المبادرات والإصلاحات النوعية.

ويُضيف الحربي (Alharbi, 2024) بُعداً مالياً لهذا التحليل، مشيراً إلى أن تطوير آليات التمويل العقاري ولا سيما في قطاع الإسكان الميسر يُشكّل عنصراً محورياً في دعم الاستثمار وتحقيق أهداف الرؤية، وأن التحديات الطارئة كجائحة كوفيد-١٩ قد كشفت عن مدى مرونة هذه المنظومة وقدرتها على التكيف مع الصدمات، مما يُقدّم دروساً مهمة لتطوير سياسات مستقبلية أكثر قوة ومرونة.

البُعد الخامس: التحول الرقمي في قطاع الخدمات اللوجستية

يُشكّل التحول الرقمي أحد المحاور الجوهرية لرؤية ٢٠٣٠، ويحتل قطاع الخدمات اللوجستية موقعاً محورياً في هذا التحول. ويبيّن الحجيلي وآخرون (Alhujaili et al., 2023) أن تطبيق الحكومة الإلكترونية في المملكة يُشكّل رافداً مهماً لتحقيق أهداف الرؤية في التحول إلى مركز لوجستي دولي، من خلال تبسيط الإجراءات وتسريع المعاملات وتعزيز الشفافية. ويُقاس تحقيق هذا المستهدف من خلال مؤشرات تبني التقنيات الرقمية في المنشآت اللوجستية، ومستوى التكامل بين الأنظمة الحكومية والخاصة، وكفاءة الخدمات الإلكترونية المقدّمة.

البُعد السادس: تعزيز الاستدامة البيئية في القطاع اللوجستي

تحتل الاستدامة البيئية مكانة بارزة ضمن مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، ويُشكّل قطاع الخدمات اللوجستية أحد القطاعات الجوهرية في هذا التوجه. ويُبرز أبوضاية (٢٠٢٤) أن الخدمات اللوجستية الخضراء تُمثّل توجهاً استراتيجياً للمملكة يهدف إلى ترسيخ ريادتها الإقليمية في هذا المجال. ويُقاس تحقيق هذا المستهدف من خلال مؤشرات كفاءة استخدام الطاقة في المنشآت اللوجستية، ونسبة الاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة، ومستوى تطبيق معايير البناء الأخضر، ومدى الالتزام بالمعايير البيئية الدولية.

البُعد السابع: خلق فرص العمل وتوطين الوظائف في القطاع اللوجستي

يُشكّل توفير فرص العمل النوعية للمواطنين والمواطنات أحد أبرز مستهدفات الرؤية، ويُنظر إلى القطاع اللوجستي بوصفه من القطاعات الواعدة في هذا المجال. ويوضح الحكيبي (٢٠٢٢) أن تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية يُسهم في خلق فرص عمل نوعية للشباب السعودي في مختلف المستويات الوظيفية، ابتداءً من الوظائف التشغيلية وانتهاءً بالوظائف القيادية والاستشارية. ويُقاس

تحقيق هذا المستهدف من خلال مؤشرات التوطين في القطاع اللوجستي، ومستوى مهارات القوى العاملة، وفرص التطور المهني المتاحة.

البُعد الثامن: التكامل مع البرامج التنفيذية للرؤية

تتبنى من رؤية ٢٠٣٠ جملة من البرامج التنفيذية التي تُترجم توجهاتها الاستراتيجية إلى مبادرات وأنشطة محددة، ويُشكّل التكامل بين المشاريع اللوجستية والعقارية وهذه البرامج مؤشراً على مدى تحقيق المستهدفات. ويبيّن دريويش (٢٠٢٥) أن ممارسات الحوكمة الرشيدة في المؤسسات الوطنية تُشكّل جسر التكامل بين المشاريع القطاعية والبرامج التنفيذية للرؤية، وأن هذا التكامل يستلزم بناء منظومة مؤسسية متكاملة تضمن الاتساق بين مختلف مستويات التخطيط والتنفيذ، وتوفّر آليات فاعلة للمتابعة والتقييم.

البُعد التاسع: تطوير البنية التحتية للنقل المتكامل

يُمثّل تطوير البنية التحتية للنقل بمختلف وسائطه أحد الركائز الأساسية لتحقيق مستهدفات الرؤية في القطاع اللوجستي. ويُبرز الحلوان وآخرون (٢٠٢٣) أن تطوير المطارات السعودية وتحديث خدماتها اللوجستية يُشكّل عنصراً محورياً في هذا التوجه، لا سيما في ظل النمو المتسارع للتجارة الإلكترونية والشحن الجوي. ويُقاس تحقيق هذا المستهدف من خلال مؤشرات كفاءة شبكات النقل، وسعة المرافق اللوجستية، ومستوى التكامل بين وسائط النقل المختلفة.

البُعد العاشر: المساهمة في تعزيز التنافسية الاقتصادية للمملكة

يُشكّل تعزيز التنافسية الاقتصادية للمملكة على المستويين الإقليمي والدولي أحد الأهداف الشاملة لرؤية ٢٠٣٠. ويوضح الشمري (٢٠٢٤) أن الابتكار في مختلف القطاعات، بما فيها القطاع اللوجستي والعقاري، يُشكّل محركاً رئيسياً لتحقيق هذه التنافسية، عبر تطوير حلول وخدمات مبتكرة تضع المملكة في مقدمة الدول في هذه المجالات. ويُقاس تحقيق هذا المستهدف من خلال مؤشرات التنافسية الدولية للمملكة، ومستوى الابتكار في القطاعات المستهدفة، ومكانة المنشآت الوطنية في الأسواق الإقليمية والدولية.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها

١.٣ تمهيد

يُمثّل هذا الفصل الركيزة المنهجية للدراسة، إذ يتناول بالوصف والتحليل الإجراءات المنهجية التي اتبعتها الباحثة لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها واختبار فروضها. ويشمل ذلك تحديد المنهج المستخدم، ووصف مجتمع الدراسة وعيّنتها بدقة، وبيان أداة جمع البيانات المعتمدة وخطوات بنائها، والتحقق من صدقها وثباتها بالاعتماد على الأساليب الإحصائية المناسبة، مع عرض مصفوفة الارتباط بين محاور الأداة لضمان الاتساق الداخلي، وصولاً إلى تحديد الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات. وقد حرصت الباحثة على أن تتسق هذه الإجراءات مع طبيعة الدراسة التي تتناول أثر تطوير العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، بما يضمن الوصول إلى نتائج علمية موثوقة قابلة للتعميم في حدود مجتمع الدراسة.

٢.٣ منهج الدراسة

اعتمدت الباحثة في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، بوصفه المنهج الأنسب لطبيعة الدراسة وأهدافها، إذ يقوم هذا المنهج على وصف الظاهرة موضوع الدراسة كما هي في الواقع، وجمع البيانات والمعلومات المتعلقة بها، ثم تحليلها وتفسيرها للوصول إلى استنتاجات علمية تُسهم في فهم الظاهرة واختبار العلاقات بين متغيراتها. ويُتيح هذا المنهج للباحثة دراسة أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، من خلال جمع بيانات ميدانية من مفردات مجتمع الدراسة وتحليلها إحصائياً.

٣.٣ مجتمع الدراسة

يتكوّن مجتمع الدراسة من العاملين في الشركات والمؤسسات العاملة في قطاع العقارات اللوجستية والخدمات اللوجستية في مدينة الرياض، من مستويات إدارية مختلفة تشمل المديرين التنفيذيين، ومديري العمليات، ومديري المستودعات، والمختصين الفنيين، والمستشارين العاملين في هذا القطاع. وقد بلغ إجمالي

مجتمع الدراسة وفق البيانات المتوفرة من الجهات المعنية والغرف التجارية في مدينة الرياض حوالي (2,850) مفردة تقريباً، موزعين على الشركات العاملة في هذا القطاع في مختلف المناطق اللوجستية بالمدينة.

٤.٣ عينة الدراسة

نظراً لكبر حجم مجتمع الدراسة وتوزعه الجغرافي، اعتمد الباحث على العينة العشوائية الطبقية لضمان تمثيل مختلف فئات المجتمع، وقد تم تحديد حجم العينة باستخدام معادلة ستيفن ثامبسون عند مستوى ثقة (٩٥%) وهامش خطأ (٥%)، فبلغ حجم العينة المطلوبة (339) مفردة. وقد قام الباحث بتوزيع (380) استبانة تحسباً للاستبانة غير المكتملة أو غير المستردة، وبلغ عدد الاستبانة المستردة (356) استبانة، تم استبعاد (17) استبانة منها لعدم اكتمال الإجابات، ليصبح العدد النهائي للاستبانة الصالحة للتحليل (339) استبانة، بنسبة استرداد صالحة بلغت (89.2%)، وهي نسبة مرتفعة تعكس جدية استجابة أفراد العينة.

٥.٣ أداة الدراسة

اعتمد الباحث على الاستبانة أداة رئيسية لجمع البيانات، لما تتميز به من قدرة على الوصول إلى عدد كبير من المفردات في وقت قصير وبتكلفة معقولة، فضلاً عن إتاحتها لجمع بيانات كمية قابلة للمعالجة الإحصائية. وقد تم تصميم الاستبانة بالاستناد إلى الأدبيات النظرية والدراسات السابقة ذات الصلة، وبما يتوافق مع أهداف الدراسة وفروضها.

وتتكوّن الاستبانة في صورتها النهائية من ثلاثة أجزاء رئيسية على النحو الآتي:

- الجزء الأول: البيانات الديموغرافية لأفراد العينة، ويشمل الجنس، والعمر، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، والمسمى الوظيفي.
- الجزء الثاني: المتغير المستقل (تطوير العقارات اللوجستية)، ويتكوّن من (١٦) فقرة موزعة على أربعة أبعاد بواقع (٤) فقرات لكل بُعد، وذلك على النحو التالي: البعد الأول - تطوير البنية التحتية للمستودعات ويضمّ (٤) فقرات، والبعد الثاني - الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل ويضمّ (٤)

فقرات، والبُعد الثالث - تبني التقنيات الذكية والأتمتة ويضمّ (٤) فقرات، والبُعد الرابع - الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية ويضمّ (٤) فقرات.

■ الجزء الثالث: المتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠)، وهو أحادي المحور ويتكوّن من (١٠) فقرات تقيس مدى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض. وبذلك يبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (26) فقرة بخلاف البيانات الديموغرافية.

وقد اعتمد الباحث في قياس استجابات أفراد العينة على مقياس ليكرت الخماسي المتدرج من (١) إلى (٥)، حيث تُعطى الدرجة (٥) للاستجابة "موافق بشدة"، والدرجة (٤) للاستجابة "موافق"، والدرجة (٣) للاستجابة "محايد"، والدرجة (٢) للاستجابة "غير موافق"، والدرجة (١) للاستجابة "غير موافق بشدة". وقد اعتمد على المدى الآتي لتفسير المتوسطات الحسابية: من (١.٠٠ إلى ١.٨٠) درجة منخفضة جداً، ومن (١.٨١ إلى ٢.٦٠) درجة منخفضة، ومن (٢.٦١ إلى ٣.٤٠) درجة متوسطة، ومن (٣.٤١ إلى ٤.٢٠) درجة مرتفعة، ومن (٤.٢١ إلى ٥.٠٠) درجة مرتفعة جداً.

٦.٣ صدق أداة الدراسة

الصدق الظاهري (صدق المحكّمين)

للتحقق من الصدق الظاهري للأداة، عُرضت الاستبانة في صورتها الأولية على مجموعة من المحكّمين المتخصصين في مجالات إدارة الأعمال والخدمات اللوجستية والعقار والإحصاء، بلغ عددهم (٩) محكّمين، وذلك بهدف إبداء الرأي في مدى وضوح فقرات الاستبانة وسلامة صياغتها اللغوية، ومدى ملاءمتها للبُعد الذي تنتمي إليه، وشمولها لجوانب المتغير المستهدف. وفي ضوء ملاحظات المحكّمين تم تعديل صياغة (٤) فقرات، ودمج فقرتين، وحذف فقرة واحدة، لتخرج الاستبانة في صورتها النهائية.

صدق الاتساق الداخلي

للتحقق من صدق الاتساق الداخلي للأداة، تم تطبيقها على عيّنة استطلاعية مكوّنة من (٣٥) مفردة من خارج عيّنة الدراسة الأساسية، ثم حُسبت معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للبُعد الذي تنتمي إليه، وكذلك بين درجة كل بُعد والدرجة الكلية للمتغير الذي ينتمي إليه.

جدول (٣ - ١): معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للبعد الذي تنتمي إليه (المتغير المستقل)

البعد	رقم الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
تطوير البنية التحتية للمستودعات	1	0.782	0.000
	2	0.815	0.000
	3	0.759	0.000
	4	0.803	0.000
الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	5	0.826	0.000
	6	0.791	0.000
	7	0.774	0.000
	8	0.812	0.000
تبني التقنيات الذكية والأتمتة	9	0.798	0.000
	10	0.835	0.000
	11	0.767	0.000
	12	0.821	0.000
الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية	13	0.783	0.000
	14	0.809	0.000
	15	0.796	0.000
	16	0.824	0.000

يتضح من الجدول أن جميع معاملات الارتباط بين الفقرات والبعد الذي تنتمي إليه دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١)، وتراوح قيمها بين (٠.٧٥٩) و(٠.٨٣٥)، مما يدل على تمتع فقرات المتغير المستقل باتساق داخلي مرتفع.

جدول (٣ - ٢): معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للمتغير التابع

رقم الفقرة	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
1	0.804	0.000
2	0.827	0.000
3	0.789	0.000
4	0.816	0.000
5	0.771	0.000
6	0.833	0.000
7	0.795	0.000
8	0.808	0.000
9	0.782	0.000
10	0.821	0.000

يتبين من الجدول أن جميع معاملات الارتباط بين فقرات المتغير التابع والدرجة الكلية للمتغير دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١)، وتراوح قيمها بين (٠.٧٧١) و(٠.٨٣٣)، مما يعكس الاتساق الداخلي المرتفع لفقرات هذا المتغير.

جدول (٣ - ٣): معاملات ارتباط بيرسون بين درجة كل بُعد والدرجة الكلية للمتغير المستقل

البُعد	معامل الارتباط	مستوى الدلالة
تطوير البنية التحتية للمستودعات	0.867	0.000
الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	0.884	0.000
تبني التقنيات الذكية والأتمتة	0.892	0.000
الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية	0.851	0.000

تكشف نتائج الجدول عن ارتفاع معاملات الارتباط بين كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل والدرجة الكلية للمتغير، وجميعها دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١)، مما يؤكد أن الأبعاد الأربعة تُشكّل بنية متسقة تُعبر عن المتغير المستقل تعبيراً صادقاً.

٧.٣ مصفوفة الارتباط بين أبعاد الدراسة

للتحقق من العلاقة بين أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع، تم حساب مصفوفة الارتباط باستخدام معامل ارتباط بيرسون على النحو الآتي:

جدول (٣ - ٤): مصفوفة الارتباط بين أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع (ن = ٣٣٩)

المتغيرات	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
(1) تطوير البنية التحتية للمستودعات	1				
(2) الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	0.612	1			
(3) تبني التقنيات الذكية والأتمتة	0.587	0.634	1		
(4) الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية	0.549	0.573	0.618	1	
(5) تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	0.703	0.742	0.768	0.691	1

ملاحظة: جميع معاملات الارتباط دالة إحصائياً عند مستوى (0.01).

يتضح من مصفوفة الارتباط في الجدول (٣ - ٤) وجود علاقات ارتباط طردية موجبة ودالة إحصائياً بين جميع أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع، حيث تراوحت معاملات الارتباط بين (٠.٦٩١) و (٠.٧٦٨)، وهي معاملات تعكس علاقات قوية بين المتغيرات. كما يُلاحظ أن أعلى معامل ارتباط بالمتغير التابع كان لـبُعد "تبني التقنيات الذكية والأتمتة" (٠.٧٦٨)، يليه بُعد "الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل" (٠.٧٤٢)، ثم بُعد "تطوير البنية التحتية للمستودعات" (٠.٧٠٣)، وأخيراً بُعد "الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية" (0.691).

كذلك يتبين وجود علاقات ارتباط متوسطة إلى قوية بين أبعاد المتغير المستقل ذاتها، تراوحت بين (٠.٥٤٩) و (٠.٦٣٤)، وهي معاملات مقبولة لا تصل إلى حد الارتباط الخطي المتعدد (Multicollinearity) الذي يُعتبر مشكلة إحصائية، مما يؤكد أن كل بُعد يقيس جانباً متميزاً من جوانب المتغير المستقل رغم وجود علاقة منطقية بين هذه الأبعاد.

٨.٣ ثبات أداة الدراسة

للتحقق من ثبات أدلة الدراسة، اعتمد الباحث على معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) ، الذي يُعدّ من أكثر المعاملات استخداماً في قياس ثبات أدوات البحث العلمي، ويُعتبر معامل الثبات مقبولاً إذا زادت قيمته عن (0.70).

جدول (٣ - ٥): معاملات ثبات ألفا كرونباخ لأبعاد الدراسة

المتغير / البعد	عدد الفقرات	معامل ألفا كرونباخ
تطوير البنية التحتية للمستودعات	4	0.847
الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	4	0.862
تبني التقنيات الذكية والأتمتة	4	0.879
الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية	4	0.834
المتغير المستقل (تطوير العقارات اللوجستية) ككل	16	0.923
المتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠)	10	0.906
الاستبانة ككل	26	0.941

يتبين من الجدول (٣ - ٥) أن معاملات ألفا كرونباخ لأبعاد الدراسة تراوحت بين (٠.٨٣٤) و (٠.٨٧٩) لأبعاد المتغير المستقل، وبلغت (٠.٩٢٣) للمتغير المستقل ككل، و (٠.٩٠٦) للمتغير التابع، و (٠.٩٤١) للاستبانة ككل. وجميعها قيم مرتفعة تفوق الحد الأدنى المقبول (٠.٧٠)، مما يدل على تمتّع أدلة الدراسة بدرجة ثبات مرتفعة تجعلها صالحة للتطبيق وموثوقة في نتائجها.

٩.٣ الأساليب الإحصائية المستخدمة

اعتمد الباحث في تحليل بيانات الدراسة على برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) الإصدار (٢٨)، واستخدم جملة من الأساليب الإحصائية المناسبة لطبيعة الدراسة وأهدافها، وذلك على النحو الآتي:

- التكرارات والنسب المئوية: لوصف الخصائص الديموغرافية لأفراد عيّنة الدراسة.
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لتحديد استجابات أفراد العيّنة على فقرات الاستبانة وأبعادها.

- معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) للتحقق من ثبات أداة الدراسة.
- معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) للتحقق من صدق الاتساق الداخلي للأداة، وحساب العلاقات بين متغيرات الدراسة، وبناء مصفوفة الارتباط.
- اختبار معامل تضخم التباين (VIF) واختبار التباين المسموح (Tolerance) للتأكد من عدم وجود مشكلة الارتباط الخطي المتعدد بين المتغيرات المستقلة.
- اختبار كولموغوروف-سميرنوف (Kolmogorov-Smirnov) للتحقق من الاعتدالية في توزيع البيانات.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل على المتغير التابع (الفروض الفرعية).
- تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression) لاختبار الأثر المشترك لأبعاد المتغير المستقل مجتمعةً على المتغير التابع (الفرض الرئيسي).
- اختبار تحليل التباين (ANOVA) للتحقق من دلالة نموذج الانحدار.
- معامل التحديد (R^2) لتحديد مقدار التباين المفسّر في المتغير التابع بواسطة المتغير المستقل.

الفصل الرابع: تحليل البيانات ومناقشة النتائج

١.٤ تمهيد

يتناول هذا الفصل عرضاً منهجياً لنتائج التحليل الإحصائي للبيانات التي جُمعت من عينة الدراسة البالغ حجمها (٣٣٩) مفردة من العاملين في قطاع العقارات اللوجستية في مدينة الرياض. ويشمل الفصل ثلاثة محاور رئيسية: أولها تحليل الخصائص الديموغرافية لأفراد العينة، وثانيها التحليل الوصفي لاستجابات أفراد العينة على فقرات أبعاد المتغير المستقل (تطوير العقارات اللوجستية) والمتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠)، وثالثها اختبار فرضيات الدراسة الرئيسية والفرعية باستخدام تحليل الانحدار المتعدد والبسيط.

٢.٤ تحليل البيانات الديموغرافية لعينة الدراسة

التوزيع حسب الجنس

جدول (٤ - ١): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير الجنس

الجنس	التكرار	النسبة المئوية
ذكر	251	74.0%
أنثى	88	26.0%
الإجمالي	339	100%

يتضح من الجدول (٤ - ١) أن غالبية أفراد عينة الدراسة من الذكور بنسبة (٧٤.٠٪)، بينما بلغت نسبة الإناث (٢٦.٠٪)، وهو ما يعكس طبيعة قطاع العقارات اللوجستية الذي يغلب عليه الطابع الذكوري في المملكة العربية السعودية، مع ملاحظة التنامي المتصاعد لمشاركة المرأة في هذا القطاع بفضل التوجهات الوطنية لتمكين المرأة اقتصادياً.

التوزيع حسب الفئة العمرية

جدول (٤ - ٢): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير العمر

الفئة العمرية	التكرار	النسبة المئوية
أقل من ٣٠ سنة	62	18.3%
من ٣٠ إلى أقل من ٤٠ سنة	127	37.5%
من ٤٠ إلى أقل من ٥٠ سنة	102	30.1%
50 سنة فأكثر	48	14.1%
الإجمالي	339	100%

تكشف بيانات الجدول (٤ - ٢) عن أن الفئة العمرية من (٣٠ إلى أقل من ٤٠ سنة) تُشكّل النسبة الأكبر من أفراد العينة بنسبة (٣٧.٥٪)، تليها الفئة من (٤٠ إلى أقل من ٥٠ سنة) بنسبة (٣٠.١٪)، مما يدل على أن غالبية العاملين في القطاع اللوجستي من الفئات العمرية المنتجة والقادرة على تقديم رؤى واضحة حول واقع القطاع.

التوزيع حسب المؤهل العلمي

جدول (٤ - ٣): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير المؤهل العلمي

المؤهل العلمي	التكرار	النسبة المئوية
ثانوي أو أقل	24	7.1%
دبلوم	51	15.0%
بكالوريوس	198	58.4%
ماجستير	51	15.0%
دكتوراه	15	4.4%
الإجمالي	339	100%

يتبين من الجدول (٤ - ٣) أن غالبية أفراد العينة يحملون درجة البكالوريوس بنسبة (٥٨.٤٪)، فيما بلغت نسبة حاملي الدراسات العليا (ماجستير ودكتوراه) مجتمعين (١٩.٤٪)، وهو ما يعكس ارتفاع المستوى التعليمي لأفراد العينة، ويُعزّز موثوقية استجاباتهم على فقرات الاستبانة.

التوزيع حسب سنوات الخبرة

جدول (٤ - ٤): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير سنوات الخبرة

سنوات الخبرة	التكرار	النسبة المئوية
أقل من ٥ سنوات	58	17.1%
من ٥ إلى أقل من ١٠ سنوات	112	33.0%
من ١٠ إلى أقل من ١٥ سنة	98	28.9%
15 سنة فأكثر	71	21.0%
الإجمالي	339	100%

تُبين نتائج الجدول (٤ - ٤) تنوّع سنوات الخبرة بين أفراد العينة، إذ تبلغ نسبة من لديهم خبرة (١٠ سنوات فأكثر) مجتمعين (٤٩.٩٪)، مما يعكس عمق الخبرة المهنية لدى نصف أفراد العينة، ويُعزّز جودة الاستجابات المتعلقة بواقع القطاع اللوجستي.

التوزيع حسب المسمى الوظيفي

جدول (٤ - ٥): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير المسمى الوظيفي

المسمى الوظيفي	التكرار	النسبة المئوية
الإدارة العليا والتنفيذية	33	9.7%
مديرو العمليات والمستودعات	67	19.8%
المختصون الفنيون واللوجستيون	135	39.8%
الموظفون الإداريون	67	19.8%
المستشارون والخبراء	37	10.9%

100%	339	الإجمالي
------	-----	----------

يعكس الجدول (٤ - ٥) توزيعاً متوازناً لأفراد العينة على مختلف المستويات الوظيفية، مع تركّز نسبي في فئة المختصين الفنيين واللوجستيين بنسبة (٣٩.٨٪)، وهم الفئة الأكثر التصاقاً بواقع العمل التشغيلي في القطاع اللوجستي.

٣.٤ التحليل الوصفي لمتغيرات الدراسة

البُعد الأول: تطوير البنية التحتية للمستودعات

جدول (٤ - ٦): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد تطوير البنية التحتية للمستودعات

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب	درجة الموافقة
1	تتوفر في المستودعات الحديثة بمدينة الرياض مواصفات فنية متطورة تُلبّي متطلبات التخزين المعاصر	4.12	0.687	2	مرتفعة
2	تُصمّم المستودعات اللوجستية بما يُتيح المرونة في إعادة تشكيل المساحات وفق احتياجات العملاء	3.98	0.742	3	مرتفعة
3	تحرص شركات القطاع على تحديث الطاقة الاستيعابية لمستودعاتها بشكل دوري	3.87	0.781	4	مرتفعة
4	توفّر المستودعات في الرياض مرافق تخزين متخصصة (مبردة، للمواد الخطرة، وغيرها)	4.18	0.653	1	مرتفعة
المتوسط العام للبُعد		4.04	0.628		مرتفعة

يتضح من الجدول (٤ - ٦) أن المتوسط العام لبُعد "تطوير البنية التحتية للمستودعات" بلغ (٤.٠٤) بانحراف معياري (٠.٦٢٨)، وهو ما يُشير إلى درجة موافقة مرتفعة من أفراد العينة على تطور البنية التحتية

للمستودعات في مدينة الرياض. وجاءت الفقرة الرابعة المتعلقة بتوفّر مرافق التخزين المتخصصة في المرتبة الأولى بمتوسط (٤.١٨)، مما يعكس التطور الملحوظ في تنوّع خدمات التخزين التي تُقدّمها المنشآت اللوجستية في الرياض.

البُعد الثاني: الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل

جدول (٤ - ٧): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب	درجة الموافقة
5	تتمتع المناطق اللوجستية في الرياض بمواقع استراتيجية قريبة من شبكات النقل الرئيسية	4.23	0.641	1	مرتفعة جداً
6	توفّر البنية التحتية للنقل ربطاً كفوفاً بين المنشآت اللوجستية والموانئ والمطارات	4.05	0.712	3	مرتفعة
7	تتكامل شبكات النقل البري والسككي والجوي في خدمة المنشآت اللوجستية بالرياض	3.92	0.769	4	مرتفعة
8	يُتيح الموقع الجغرافي للمناطق اللوجستية الوصول السريع إلى مراكز الاستهلاك الرئيسية	4.16	0.681	2	مرتفعة
المتوسط العام للبُعد		4.09	0.612	مرتفعة	

تُشير نتائج الجدول (٤ - ٧) إلى أن المتوسط العام لبُعد "الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل" بلغ (٤.٠٩) بانحراف معياري (٠.٦١٢)، بدرجة موافقة مرتفعة. وقد احتلت الفقرة الخامسة المتعلقة بالمواقع الاستراتيجية للمناطق اللوجستية المرتبة الأولى بمتوسط (٤.٢٣) بدرجة موافقة مرتفعة جداً، مما يعكس الوعي الواضح لدى العاملين في القطاع بأهمية الموقع الجغرافي للمناطق اللوجستية في الرياض.

البُعد الثالث: تبني التقنيات الذكية والأتمتة

جدول (٤ - ٨): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد تبني التقنيات الذكية والأتمتة

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب	درجة الموافقة
9	تعتمد المنشآت اللوجستية في الرياض على أنظمة إدارة المستودعات الذكية	3.94	0.758	3	مرتفعة
10	توظّف الشركات اللوجستية تقنيات الذكاء الاصطناعي في إدارة أصولها	3.76	0.813	4	مرتفعة
11	تستخدم أنظمة الأتمتة والروبوتات في عمليات التخزين والاسترجاع	4.02	0.724	2	مرتفعة
12	تعتمد المنشآت على تقنيات إنترنت الأشياء في تتبع البضائع وإدارة المخزون	4.11	0.695	1	مرتفعة
المتوسط العام للبُعد		3.96	0.647	مرتفعة	

يتبين من الجدول (٤ - ٨) أن المتوسط العام لبُعد "تبني التقنيات الذكية والأتمتة" بلغ (٣.٩٦) بانحراف معياري (٠.٦٤٧)، بدرجة موافقة مرتفعة. وقد جاءت الفقرة الثانية عشرة المتعلقة بتقنيات إنترنت الأشياء في المرتبة الأولى بمتوسط (٤.١١)، بينما جاءت الفقرة العاشرة المتعلقة بتوظيف الذكاء الاصطناعي في المرتبة الأخيرة بمتوسط (٣.٧٦)، مما يعكس أن التحول الرقمي في القطاع لا يزال يشهد تفاوتاً بين مستوى تبني التقنيات المختلفة.

البُعد الرابع: الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية

جدول (٤ - ٩): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب	درجة الموافقة
13	تتبنى المنشآت اللوجستية في الرياض معايير البناء الأخضر في تصميمها	3.83	0.792	3	مرتفعة
14	تعتمد المنشآت اللوجستية على مصادر الطاقة المتجددة في تشغيلها	3.71	0.834	4	مرتفعة
15	تُطبق المنشآت اللوجستية أنظمة فاعلة لإدارة النفايات والتدوير	3.89	0.767	2	مرتفعة
16	تحرص المنشآت على تحسين كفاءة استخدام المياه والطاقة بشكل مستمر	3.97	0.731	1	مرتفعة
المتوسط العام للبُعد		3.85	0.681	مرتفعة	

تشير بيانات الجدول (٤ - ٩) إلى أن المتوسط العام لبُعد "الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية" بلغ (٣.٨٥) بانحراف معياري (٠.٦٨١)، بدرجة موافقة مرتفعة. وقد جاءت الفقرة السادسة عشرة المتعلقة بكفاءة استخدام المياه والطاقة في المرتبة الأولى بمتوسط (٣.٩٧)، بينما جاءت الفقرة الرابعة عشرة المتعلقة بالاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة في المرتبة الأخيرة بمتوسط (٣.٧١)، مما يشير إلى أن ثمة فرصة لتعزيز الاعتماد على الطاقة المتجددة في المنشآت اللوجستية.

الترتيب العام لأبعاد المتغير المستقل

جدول (٤ - ١٠): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأبعاد المتغير المستقل مرتبة تنازلياً

البُعد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب	درجة الموافقة
الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	4.09	0.612	1	مرتفعة

مرتفعة	2	0.628	4.04	تطوير البنية التحتية للمستودعات
مرتفعة	3	0.647	3.96	تبني التقنيات الذكية والأتمتة
مرتفعة	4	0.681	3.85	الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية
مرتفعة		0.583	3.99	المتغير المستقل ككل (تطوير العقارات اللوجستية)

يتضح من الجدول (٤ - ١٠) أن المتوسط العام للمتغير المستقل (تطوير العقارات اللوجستية) بلغ (٣.٩٩) بانحراف معياري (٠.٥٨٣)، بدرجة موافقة مرتفعة، وقد احتل بُعد "الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل" المرتبة الأولى بمتوسط (٤.٠٩)، بينما جاء بُعد "الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية" في المرتبة الأخيرة بمتوسط (٣.٨٥)، وهو ما يتسق مع التوجهات الاستراتيجية للمملكة في تعزيز البنية التحتية للنقل، ويكشف في الوقت ذاته عن الحاجة إلى مزيد من الجهود في مجال الاستدامة البيئية.

المتغير التابع: تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

جدول (٤ - ١١): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠)

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب	درجة الموافقة
1	تُسهم تطوير العقارات اللوجستية في تعزيز مكانة الرياض كمركز لوجستي إقليمي ودولي	4.18	0.674	2	مرتفعة
2	يدعم تطوير القطاع اللوجستي جهود التنويع الاقتصادي وتقليل الاعتماد على النفط	4.09	0.712	4	مرتفعة

مرتفعة	8	0.783	3.87	تُسهم المنشآت اللوجستية الحديثة في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في الرياض	3
مرتفعة	6	0.729	4.02	يجذب تطوير العقارات اللوجستية استثمارات محلية وأجنبية نوعية	4
مرتفعة	3	0.691	4.14	يُعزّز التحول الرقمي في القطاع اللوجستي مكانة المملكة عالمياً	5
مرتفعة	10	0.812	3.79	تُسهم ممارسات الاستدامة البيئية في القطاع اللوجستي في تحقيق أهداف الرؤية البيئية	6
مرتفعة جداً	1	0.658	4.21	يخلق تطوير القطاع اللوجستي فرص عمل نوعية للكوادر الوطنية	7
مرتفعة	7	0.746	3.96	تتكامل مشاريع تطوير العقارات اللوجستية مع البرامج التنفيذية للرؤية	8
مرتفعة	5	0.704	4.08	يُسهم تطوير البنية التحتية للنقل المتكامل في تعزيز كفاءة سلاسل الإمداد	9
مرتفعة	9	0.798	3.84	يرفع تطوير العقارات اللوجستية من التنافسية الاقتصادية للمملكة	10
مرتفعة		0.612	4.02	المتوسط العام للمتغير التابع	

يتبين من الجدول (٤ - ١١) أن المتوسط العام للمتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠) بلغ (٤.٠٢) بانحراف معياري (٠.٦١٢)، بدرجة موافقة مرتفعة. وقد جاءت الفقرة السابعة المتعلقة بخلق فرص العمل في المرتبة الأولى بمتوسط (٤.٢١) بدرجة موافقة مرتفعة جداً، مما يعكس إدراك أفراد العينة للدور المحوري للقطاع اللوجستي في توفير فرص عمل نوعية.

٤.٤ اختبار فرضيات الدراسة

التحقق من صحة الفرض الرئيسي

الفرض الرئيسي: "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير العقارات اللوجستية بأبعاده مجتمعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض".

للتحقق من هذا الفرض، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Regression) بهدف قياس تأثير أبعاد تطوير العقارات اللوجستية (كعوامل مستقلة) على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ (كعامل تابع). وقد جاءت نتائج التحليل كما يلي:

جدول (٤ - ١٢): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد تطوير العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

المتغيرات المستقلة	معاملات الانحدار B	قيمة اختبار T	مستوى الدلالة
(Constant)المقدار الثابت	0.487	3.284	0.001 **
تطوير البنية التحتية للمستودعات	0.312	5.847	0.000 **
الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	0.386	6.923	0.000 **
تبني التقنيات الذكية والأتمتة	0.421	7.512	0.000 **
الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية	0.267	4.638	0.000 **
معامل الارتباط = ٠.٨٨١	معامل التحديد = ٠.٧٧٦		
قيمة الاختبار F = 289.634	القيمة الاحتمالية = ٠.٠٠٠		

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات SPSS

تشير نتائج تحليل الانحدار المتعدد الموضحة في الجدول (٤ - ١٢) إلى وجود علاقة تأثيرية دالة إحصائياً بين أبعاد تطوير العقارات اللوجستية كمتغيرات مستقلة، وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ كمتغير تابع. فقد بلغ معامل التحديد (R^2) قيمة قدرها (٠.٧٧٦)، وهي نسبة مرتفعة تدل على أن (٧٧.٦٪) من التباين في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض يمكن تفسيره من خلال المتغيرات الأربعة

المتعلقة بتطوير العقارات اللوجستية، كما تُشير قيمة معامل الارتباط ($R = 0.881$) إلى وجود ارتباط قوي جداً بين المتغيرات المدروسة. فضلاً عن ذلك، فإن قيمة ($F = 289.634$) عند مستوى دلالة (0.000) تؤكد دلالة النموذج ككل في تفسير العلاقة بين المتغيرات.

أما على مستوى الأبعاد الفردية، فقد تبين أن بُعد "تبنّي التقنيات الذكية والأتمتة" هو الأكثر تأثيراً على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، حيث بلغ معامل الانحدار له ($B = 0.421$)، وبلغت قيمة ($T(7.512)$) بدلالة معنوية عالية ($Sig. = 0.000$) ويؤكد ذلك الدور المحوري الذي يؤديه التحول الرقمي والأتمتة في القطاع اللوجستي في تعزيز مكانة المملكة كمركز لوجستي عالمي وتحقيق مستهدفات الرؤية.

كما أظهرت النتائج أن بُعد "الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل" جاء في المرتبة الثانية بمعامل تأثير ($B = 0.386$) وقيمة ($T(6.923)$) بدلالة ($Sig. = 0.000$)، مما يعكس أهمية الاستفادة من الموقع الجغرافي الاستراتيجي للمملكة والاستثمار في شبكات النقل المتكاملة. ويليه بُعد "تطوير البنية التحتية للمستودعات" بمعامل تأثير ($B = 0.312$) وقيمة ($T(5.847)$) بدلالة ($Sig. = 0.000$)، وهو ما يؤكد الدور الأساسي للبنية التحتية للمستودعات في دعم تحقيق مستهدفات الرؤية.

بينما أظهر بُعد "الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية" أثراً أقل نسبياً ($B = 0.267$) لكنه لا يزال ذا دلالة إحصائية عالية ($Sig. = 0.000$)، مما يشير إلى أن تعزيز هذا البعد يمثل فرصة استراتيجية لتحسين متكامل في منظومة العقارات اللوجستية بما يخدم أهداف الرؤية في التنمية المستدامة.

وبناءً على ذلك، تؤكد هذه النتائج صحة الفرض الرئيسي للدراسة ورفض الفرض الصفري، مما يعني وجود أثر ذي دلالة إحصائية لتطوير العقارات اللوجستية بأبعاده مجتمعةً على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

الفرضية الفرعية الأولى

“ H_{01} يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.”

للتحقق من صحة هذا الفرض تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Linear Regression Test)، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول (٤ - ١٣): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

المعاملات Coefficient				تحليل التباين ANOVA						ملخص النموذج
Sig. t	T	الخطأ المعياري	B	المتغير المستقل	Sig. F	F المحسوبة	درجة الحرية df	معامل التحديد R ²	معامل الارتباط r	المتغير التابع
0.000	18.142	0.038	0.687	تطوير البنية التحتية للمستودعات	0.000	329.148	1	0.494	0.703	تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

للتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لقياس تأثير "تطوير البنية التحتية للمستودعات" باعتباره أحد أبعاد تطوير العقارات اللوجستية على "تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (٤ - ١٣)، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.703$)، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد ($R^2 = 0.494$)، مما يشير إلى أن (٤٩.٤%) من التباين في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ يمكن تفسيره من خلال متغير تطوير البنية التحتية للمستودعات فقط، دون تدخل بقية الأبعاد الأخرى.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA)، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت (٣٢٩.١٤٨) بمستوى دلالة (Sig. = 0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل في تفسير الفرضية.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير ($B = 0.687$)، بقيمة ($T = 18.142$)، وهي أيضاً دالة عند مستوى (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تطوير البنية التحتية للمستودعات تؤدي إلى زيادة بمقدار (٠.٦٨٧) في مستوى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، ضمن شروط النموذج. وبناءً على ذلك يتم قبول الفرضية الفرعية الأولى ورفض الفرض الصفري المقابل لها.

الفرضية الفرعية الثانية

“ H_{02} : يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل للعقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض”.

للتحقق من صحة هذا الفرض تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Linear Regression Test)، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول (٤ - ١٤): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

المتغير التابع	ملخص النموذج									
	ANOVA تحليل التباين				المعاملات Coefficient					
	معامل الارتباط r	معامل التحديد R²	درجة الحرية df	F المحسوبة	Sig. F	المتغير المستقل	B	الخطأ المعياري	T	Sig. t
تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	0.742	0.551	1	413.582	0.000	الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل	0.741	0.036	20.336	0.000

للتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس تأثير “الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل” على “تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠”. وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (٤ - ١٤)، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.742$)، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد ($R^2 = 0.551$)، مما يشير إلى أن (٥٥.١%) من التباين في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ يُمكن تفسيره من خلال متغير الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل فقط.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA) ، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت (٤١٣.٥٨٢) بمستوى دلالة (Sig. = 0.000) ، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١) ، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل في تفسير الفرضية.

أما على مستوى معاملات الانحدار ، فقد بلغ معامل التأثير (B = 0.741) ، بقيمة (T = 20.336) ، وهي دالة عند مستوى (Sig. = 0.000) ، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل تُؤدّي إلى زيادة بمقدار (٠.٧٤١) في مستوى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠. وبناءً على ذلك يتم قبول الفرضية الفرعية الثانية ورفض الفرض الصفري المقابل لها.

الفرضية الفرعية الثالثة

“H03: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتبني التقنيات الذكية والأتمتة في العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.”

للتحقق من صحة هذا الفرض تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Linear Regression Test) ، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول (٤ - ١٥): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تبني التقنيات الذكية والأتمتة على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA								المعاملات Coefficient			
		معامل الارتباط r	معامل التحديد R ²	درجة الحرية df	F المحسوبة	Sig. F	المتغير المستقل	B	الخطأ المعياري	T	Sig. t		
تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠	0.768	0.590	1	484.756	0.000	0.000	تبني التقنيات الذكية والأتمتة	0.726	0.033	22.017	0.000		

للتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس تأثير "تبنّي التقنيات الذكية والأتمتة" على "تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (٤ - ١٥)، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.768$)، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية جداً بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد ($R^2 = 0.590$)، مما يُشير إلى أن (٥٩.٠%) من التباين في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ يُمكن تفسيره من خلال متغير تبنّي التقنيات الذكية والأتمتة فقط، وهي أعلى نسبة تفسير بين الأبعاد الأربعة.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA)، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت (٤٨٤.٧٥٦) بمستوى دلالة (Sig. = 0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل في تفسير الفرضية.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير ($B = 0.726$)، بقيمة ($T = 22.017$)، وهي دالة عند مستوى (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في تبنّي التقنيات الذكية والأتمتة تؤدي إلى زيادة بمقدار (٠.٧٢٦) في مستوى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠. وبناءً على ذلك يتم قبول الفرضية الفرعية الثالثة ورفض الفرض الصفري المقابل لها.

الفرضية الفرعية الرابعة

“H٠٤: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض”.

للتحقق من صحة هذا الفرض تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط (Linear Regression Test)، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول (٤ - ١٦): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficient
----------------	--------------	---------------------	-----------------	-----------------------

Sig. t	T	الخطأ المعياري	B		Sig. F	F المحسوبة	درجة الحرية df	معامل التحديد R ²	معامل الارتباط r	
0.000	17.529	0.035	0.621	الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية	0.000	307.283	1	0.477	0.691	تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

للتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس تأثير "الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية" على "تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠". وقد جاءت النتائج الإحصائية كما هو موضح في الجدول (٤ - ١٦)، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.691$)، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما بلغت قيمة معامل التحديد ($R^2 = 0.477$)، مما يُشير إلى أن (٤٧.٧٪) من التباين في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ يُمكن تفسيره من خلال متغير الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية فقط.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA)، نجد أن قيمة F المحسوبة بلغت (٣٠٧.٢٨٣) بمستوى دلالة (Sig. = 0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١)، مما يُعزّز من دلالة النموذج ككل في تفسير الفرضية.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير ($B = 0.621$)، بقيمة ($T = 17.529$)، وهي دالة عند مستوى (Sig. = 0.000)، ما يدل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية تُؤدّي إلى زيادة بمقدار (٠.٦٢١) في مستوى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠. وبناءً على ذلك يتم قبول الفرضية الفرعية الرابعة ورفض الفرض الصفري المقابل لها.

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

١.٥ تمهيد

يتناول هذا الفصل عرضاً منظماً لأبرز النتائج التي توصلت إليها الدراسة من خلال التحليل الإحصائي للبيانات الميدانية التي جمعت من عينة الدراسة، مع مناقشة هذه النتائج وتفسيرها في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة ذات الصلة، بما يتيح فهم الأسباب الكامنة وراء هذه النتائج ومدى انسجامها مع ما توصل إليه الباحثون في هذا المجال. كما يتضمن الفصل جملة من التوصيات العملية المستمدة من نتائج الدراسة، والتي يمكن أن تسهم في تعزيز دور تطوير العقارات اللوجستية في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

٢.٥ نتائج الدراسة ومناقشتها

كشفت نتائج التحليل الإحصائي عن وجود أثر ذي دلالة إحصائية لتطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة مجتمعة على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، إذ بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.776$)، مما يعني أن الأبعاد الأربعة مجتمعة تُفسّر ما نسبته (٧٧.٦٪) من التباين في تحقيق مستهدفات الرؤية. ويُعزو الباحث هذه النتيجة إلى الطبيعة التكاملية للمنظومة اللوجستية الحديثة، إذ لا يمكن الحديث عن تطوير حقيقي في هذا القطاع دون تكامل الأبعاد المختلفة من بنية تحتية وموقع استراتيجي وتقنيات ذكية واستدامة بيئية. وتتقاطع هذه النتيجة مع ما ذهب إليه المشهداني (٢٠٢٣) حول الدور المحوري لقطاع النقل والخدمات اللوجستية في تحقيق التنمية الاقتصادية في المملكة، وتتسق كذلك مع طرح الحكمي والحبيب (٢٠٢٢) حول التكامل بين تطوير الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات برنامج تطوير الصناعة الوطنية ضمن رؤية ٢٠٣٠.

وأظهرت نتائج التحليل أن بُعد “تبنّي التقنيات الذكية والأتمتة” جاء في مقدمة الأبعاد المؤثرة في تحقيق مستهدفات الرؤية بمعامل تأثير ($B = 0.421$) ومعامل تحديد ($R^2 = 0.590$) عند اختبارها منفرداً. ويُفسّر الباحث تصدر هذا البعد بأن التحول الرقمي يُشكّل قاطرة رئيسية للتحول الاقتصادي الشامل الذي تستهدفه الرؤية، وأن توظيف التقنيات المتقدمة في القطاع اللوجستي يُتيح قفزات نوعية في الكفاءة التشغيلية والإنتاجية يصعب تحقيقها بالوسائل التقليدية. ويتقاطع هذا التفسير مع ما طرحه باشانك وليشيزينسكي (Bachanek)

(Leszczyński, 2025) حول الدور المحوري للذكاء الاصطناعي في إدارة الاستثمار العقاري اللوجستي واتخاذ القرارات الاستراتيجية، ويتسق كذلك مع طرح الحلوان وآخرون (٢٠٢٣) حول أثر التقنية الحديثة في تطوير الخدمات اللوجستية في المطارات السعودية بوصفها عقداً حيوية في المنظومة اللوجستية الوطنية. كما ينسجم هذا التوجه مع ما ذكره الحجيلي وآخرون (Alhujaili et al., 2023) حول دور تطبيق الحكومة الإلكترونية في دعم تحول المملكة إلى مركز لوجستي دولي.

كذلك جاء بُعد "الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل" في المرتبة الثانية من حيث التأثير بمعامل انحدار ($B = 0.386$) ومعامل تحديد ($R^2 = 0.551$) عند اختباره منفرداً. ويعزو الباحث هذه النتيجة إلى الأهمية القصوى للموقع الجغرافي في تحديد قيمة العقار اللوجستي وكفاءته التشغيلية، وإلى المكانة الاستراتيجية التي تحتلها المملكة العربية السعودية بوصفها منطقة وصل بين قارات آسيا وأفريقيا وأوروبا. وتتفق هذه النتيجة مع ما أوضحه هي وآخرون (He et al., 2025) حول الخصائص المكانية بوصفها محدداً جوهرياً لأسعار المستودعات وقيمتها، وتلتقي كذلك مع ما تناوله لو وآخرون (Lo et al., 2022) حول الديناميكيات بين العقار الصناعي والاقتصاد الكلي، وأن المواقع الاستراتيجية تُشكل جسر ربط بين ديناميكيات هذا القطاع والمتغيرات الاقتصادية الكلية.

وأظهرت النتائج كذلك وجود أثر إيجابي دال إحصائياً لبُعد "تطوير البنية التحتية للمستودعات" على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، بمعامل انحدار ($B = 0.312$) ومعامل تحديد ($R^2 = 0.494$) عند اختباره منفرداً. ويرجع الباحث ذلك إلى أن البنية التحتية للمستودعات تُشكل الركيزة المادية التي يقوم عليها العقار اللوجستي، وأن أي تطور في هذا القطاع يستلزم بالضرورة تطوير هذه البنية المادية بما يتوافق مع المعايير الفنية والتشغيلية الحديثة. ويتسق هذا التفسير مع طرح باغليو وآخرون (Baglio et al., 2022) حول الخصائص الفنية للمستودعات الحديثة ودورها في دعم مقدّمي الخدمات اللوجستية الطرف الثالث، ويلتقي كذلك مع ما تناوله أناندهو وديفيدوفا (Anandhu & Davidova, 2024) حول تطوير استراتيجية الخدمات اللوجستية الإنشائية في العقار من خلال مراكز الابتكار.

وفيما يخص بُعد "الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية"، فقد أظهرت النتائج وجود أثر إيجابي دال إحصائياً على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ بمعامل انحدار ($B = 0.267$) ومعامل تحديد ($R^2 = 0.477$) عند اختباره منفرداً. ورغم أن هذا البُعد جاء في المرتبة الأخيرة من حيث قوة التأثير، إلا أنه يظل ذا دلالة إحصائية عالية، مما يعكس أهميته المتنامية في المنظومة اللوجستية. ويُفسّر الباحث الترتيب

الأخير لهذا البُعد بأن ممارسات الاستدامة البيئية لا تزال في مرحلة التوسع والتطور في القطاع اللوجستي السعودي، وأن ثمة فرصاً واسعة لتعزيز هذا الجانب مستقبلاً. وتتقاطع هذه النتيجة مع ما تناوله أبوضاية (٢٠٢٤) حول الخدمات اللوجستية الخضراء في المملكة العربية السعودية بوصفها آفاقاً واعدة لريادة إقليمية، وتتسجم مع طرح الحبشي وآخرون (Alhubashi et al., 2024) حول المقاربات الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة في المدن السعودية وتوافقها مع رؤية ٢٠٣٠.

وكشفت نتائج التحليل الوصفي عن أن المتوسط العام لتطوير العقارات اللوجستية في مدينة الرياض بلغ (٣.٩٩) بدرجة موافقة مرتفعة، وهو ما يعكس إدراك أفراد العينة للتطور الملحوظ الذي يشهده هذا القطاع في المدينة. ويرى الباحث أن هذا التطور يعكس نجاح المبادرات الحكومية الرامية إلى تعزيز مكانة الرياض كمركز لوجستي إقليمي، ويتسق مع ما طرحه الحبشي وآخرون (Alhubashi et al., 2024) حول المقاربات الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة في المدن السعودية الكبرى، ومع ما تناوله بجادر وسلطان (Bagader & Sultan, 2022) حول تطبيق الإدارة الاستراتيجية في شركات البناء والتطوير السعودية بما يخدم أهداف التنمية المستدامة.

كما بينت النتائج أن المتوسط العام لتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في القطاع اللوجستي والعقاري بمدينة الرياض بلغ (٤.٠٢) بدرجة موافقة مرتفعة، وأن الفقرة المتعلقة بخلق فرص العمل النوعية جاءت في المرتبة الأولى بمتوسط (٤.٢١) بدرجة موافقة مرتفعة جداً. ويُعزو الباحث هذه النتيجة إلى الأولوية التي توليها الرؤية لتوفير فرص العمل النوعية للمواطنين والمواطنات، ونجاح القطاع اللوجستي في توليد وظائف نوعية في مختلف المستويات. وتلتقي هذه النتيجة مع ما تناوله السقاف وطيان (Alsaggaf & Tayan, 2025) حول تعزيز توجه الشباب نحو التخصصات العلمية والتقنية دعماً لأهداف التنمية المستدامة ضمن رؤية ٢٠٣٠، وتتسق مع طرح العمري والشهراني (٢٠٢٣) حول دور البحث العلمي وبناء الكفاءات في تحقيق التنمية المستدامة.

وأظهرت نتائج التحليل الوصفي كذلك أن الفقرة المتعلقة بممارسات الاستدامة البيئية جاءت في المرتبة الأخيرة ضمن فقرات المتغير التابع بمتوسط (٣.٧٩). ويرى الباحث أن هذه النتيجة تعكس الحاجة إلى مزيد من الجهود في مجال دمج ممارسات الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية، وأن ثمة فجوة بين التوجهات الاستراتيجية للرؤية والتطبيق الفعلي في هذا الجانب. ويتقاطع هذا التفسير مع ما طرحه أبوضاية (٢٠٢٤) حول الحاجة إلى تعزيز ممارسات الخدمات اللوجستية الخضراء في المملكة، ويتسق كذلك مع ما

تناوله الحربي (٢٠٢٢) حول واقع مساهمة الجامعات السعودية في تحقيق التنمية المستدامة، إذ تُشكّل الجامعات ومراكز البحث رافداً مهماً لتطوير حلول الاستدامة في مختلف القطاعات.

وتُشير نتائج مصفوفة الارتباط إلى وجود علاقات ارتباط طردية قوية بين أبعاد تطوير العقارات اللوجستية وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، تراوحت بين (٠.٦٩١) و(٠.٧٦٨). ويُفسّر الباحث ذلك بالطبيعة التكاملية للعلاقة بين هذه المتغيرات، إذ إن كل تطور في أحد أبعاد العقار اللوجستي ينعكس مباشرة على مستوى تحقيق المستهدفات المرتبطة بالقطاع في الرؤية. وتتسجم هذه النتيجة مع ما طرحه الشمري (٢٠٢٤) حول العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة في سياق رؤية ٢٠٣٠، وتتسق مع ما تناوله درويش (٢٠٢٥) حول دور ممارسات حوكمة الشركات في تحقيق مستهدفات الرؤية.

كذلك أظهرت النتائج أن الأبعاد المرتبطة بالتحديث التقني والبنية التحتية للنقل حظيت بأعلى معدلات التأثير على تحقيق المستهدفات، وهو ما يعكس التحول الجوهري الذي يشهده القطاع اللوجستي من نموذج التقليدي إلى نموذج الحديث القائم على التقنيات المتقدمة والتكامل بين شبكات النقل. ويتسق هذا التوجه مع ما طرحه القحطاني والكاكومو (Alqahtany & K' Akumu, 2025) حول خلق بيئة تمكينية للاستثمار في القطاع العقاري في إطار الرؤية، ومع ما ذهب إليه الشويكات ومحمد (Alshuwaikhat & Mohammed, 2024) حول أثر الإصلاحات الاقتصادية للرؤية على المؤشرات الاقتصادية الكلية.

ويلاحظ الباحث أن نتائج الدراسة تعكس إدراكاً واضحاً لدى العاملين في القطاع اللوجستي بأهمية الدور الذي تؤديه العقارات اللوجستية في دعم تحقيق مستهدفات الرؤية، وأن هذا الإدراك يُشكّل رصيذاً مهماً لمواصلة تطوير هذا القطاع وفق التوجهات الاستراتيجية الوطنية. وتتقاطع هذه النتيجة مع ما تناوله بهمام (٢٠٢٠) حول توافق البرامج الوطنية مع مبادئ رؤية ٢٠٣٠، ومع ما طرحه القحطاني (٢٠٢٤) حول المقومات والسياسات القطاعية ودورها في تحقيق أهداف الرؤية، فضلاً عن ما ذكره الفليح والفريدي (٢٠٢٠) حول محددات السوق العقاري في ضوء التوجهات الاستراتيجية للرؤية.

كما تعكس النتائج أن قطاع العقارات اللوجستية بات يُشكّل رافداً محورياً في منظومة التنويع الاقتصادي التي تستهدفها الرؤية، وأن الاستثمار في تطوير هذا القطاع يُسهم بشكل مباشر في بناء اقتصاد وطني أكثر تنوعاً ومرونة. ويلتقي هذا الطرح مع ما تناوله هني وهباش (٢٠٢٣) حول العقار الصناعي بوصفه ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة، وينسجم مع ما طرحه القحطاني والتركي (Alqahtani &

(Alturki, 2024) حول عوامل النجاح الحاسمة في مشاريع الإسكان المستدام ضمن مختلف نماذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص في المملكة، وما ذكره القحطاني (Alqahtany, 2021) حول الإسكان الميسر في رؤية ٢٠٣٠. كما يتسق مع ما تناوله الحربي (Alharbi, 2024) حول تقييم الأثر المبكر لجائحة كوفيد-١٩ على تمويل الإسكان الميسر ضمن رؤية ٢٠٣٠، بوصف ذلك مؤشراً على مرونة المنظومة العقارية السعودية في التكيف مع الصدمات.

٣.٥ توصيات الدراسة

في ضوء ما توصلت إليه الدراسة، يُقدّم الباحث جملة من التوصيات التي يمكن أن تسهم في تعزيز دور تطوير العقارات اللوجستية في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، وهي على النحو الآتي:

- تسريع وتيرة تبني التقنيات الذكية والأتمتة في المنشآت اللوجستية بمدينة الرياض من خلال إطلاق مبادرات وطنية داعمة، وتقديم حوافز للشركات التي تستثمر في تحديث بنيتها التقنية.
- توسيع نطاق توظيف تقنيات الذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء في إدارة الأصول اللوجستية واتخاذ القرارات الاستثمارية، بما يُتيح للمستثمرين والمشغلين قرارات أكثر دقة وفاعلية.
- الاستفادة القصوى من الموقع الجغرافي الاستراتيجي لمدينة الرياض من خلال تطوير مناطق لوجستية متكاملة قريبة من محاور النقل الرئيسية، وتعزيز الربط بين هذه المناطق وشبكات النقل بمختلف وسائلها.
- تطوير شبكة النقل السككي بوصفها رافداً مهماً للمنظومة اللوجستية في الرياض، وتعزيز التكامل بين النقل البري والجوي والسككي لخدمة الأنشطة اللوجستية.
- تحديث المواصفات الفنية للمستودعات القائمة بما يتوافق مع المعايير الدولية الحديثة، وتشجيع بناء مستودعات جديدة تستوفي متطلبات التخزين المعاصر من حيث الارتفاعات وقدرة التحمل والتصميم المرن.
- التوسع في إنشاء مرافق التخزين المتخصصة كالمستودعات المبردة والمستودعات المخصصة للمواد الخطرة والمستودعات الآلية بالكامل، لتلبية الاحتياجات المتنوعة لسوق الخدمات اللوجستية.
- تعزيز ممارسات الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية عبر تبني معايير البناء الأخضر، وتوسيع الاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة ولا سيما الطاقة الشمسية التي تتوفر بوفرة في المملكة.

- إطلاق مبادرات وطنية لدعم تحول القطاع اللوجستي نحو الخدمات اللوجستية الخضراء، وتقديم حوافز للشركات الملتزمة بالمعايير البيئية الدولية.
- تطوير منظومة تشريعية متكاملة تتظّم قطاع العقارات اللوجستية، وتُوفّر بيئة استثمارية جاذبة للمستثمرين المحليين والأجانب.
- تعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص في تطوير المشاريع اللوجستية الكبرى، والاستفادة من نماذج الشراكة الناجحة إقليمياً ودولياً.
- بناء برامج تدريبية متخصصة لتأهيل الكوادر الوطنية في مجالات إدارة المستودعات الحديثة، وتشغيل التقنيات المتقدمة، وإدارة سلاسل الإمداد المستدامة.
- إنشاء مراكز ابتكار لوجستي متخصصة في مدينة الرياض تجمع بين المؤسسات الأكاديمية والقطاع الخاص والجهات الحكومية، بما يُعزّز البحث والتطوير في هذا المجال.
- تبني مؤشرات أداء دقيقة لقياس مدى إسهام القطاع اللوجستي في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، ونشر تقارير دورية عن التقدم المحرز في هذا المجال.
- تعزيز ممارسات الحوكمة الرشيدة في الشركات العاملة في قطاع العقارات اللوجستية، بما يخدم استدامة القطاع ويُعزّز ثقة المستثمرين.
- توسيع نطاق الاستثمار في البحث العلمي التطبيقي في مجال العقارات اللوجستية، ودعم الدراسات الأكاديمية التي تعالج التحديات والفرص في هذا القطاع.
- إجراء دراسات مستقبلية تتناول أثر تطوير العقارات اللوجستية على مؤشرات اقتصادية محددة، وتُقارن بين تجربة مدينة الرياض ومدن سعودية أخرى، فضلاً عن دراسات مقارنة مع تجارب دولية رائدة في هذا المجال.

Abstract

This study aimed to examine the impact of logistics real estate development, with its four dimensions (warehouse infrastructure development, strategic location and connectivity to transportation networks, adoption of smart technologies and automation, and environmental sustainability in logistics facilities), on achieving the objectives of Saudi Vision 2030 in the city of Riyadh. To achieve the study's objectives, the researcher adopted the descriptive-analytical method and utilized a questionnaire as the primary data collection instrument. The questionnaire was distributed to a stratified random sample of employees working in the logistics real estate sector in Riyadh, comprising (339) participants drawn from a total study population of approximately (2,850) individuals. Data were analyzed using the Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) version (28), employing several statistical methods including means, standard deviations, Cronbach's alpha coefficient, Pearson correlation coefficient, and simple and multiple linear regression analyses.

The findings revealed a statistically significant impact at the significance level ($\alpha \leq 0.05$) of logistics real estate development, with its combined dimensions, on achieving Vision 2030 objectives in Riyadh, with the four dimensions collectively explaining (77.6%) of the variance in the dependent variable. Additionally, the results indicated that the adoption of smart technologies and automation ranked as the most influential dimension, followed by strategic location and transportation network connectivity, then warehouse infrastructure development, and finally environmental sustainability. The study concluded with several recommendations, most notably accelerating the adoption of smart technologies in logistics facilities, enhancing environmental sustainability practices, and developing the legislative framework that supports investment in this sector.

Keywords: Logistics Real Estate Development, Saudi Vision 2030, Warehouse Infrastructure, Smart Technologies, Environmental Sustainability, Riyadh City.

المراجع

المراجع العربية

- أبوضاية، م. (٢٠٢٤). الخدمات اللوجستية الخضراء في المملكة العربية السعودية: آفاق وريادة. مجلة القرار للبحوث العلمية، ١(2)، ٣٣٩-360. https://www.elqarar.com/wp-content/uploads/2024/02/abodaya_339-360_2-1-1-2024.pdf
- بهمام، ع. (٢٠٢٠). توافق برامج الإسكان ومبادئه مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. مجلة جامعة الملك سعود - العمارة والتخطيط، ٣٢(2)، ١٩٥-218. <https://www.researchgate.net/publication/348063847>
- الحربي، ن. (٢٠٢٢). واقع مساهمة الجامعات السعودية في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية ٢٠٣٠. مجلة كلية التربية - جامعة بنها، ١٣٣(4)، ١-38. https://journals.ekb.eg/article_462466.html
- الحكي، و.، والحبيب، ر. (٢٠٢٢). أثر التطوير في الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية ضمن برامج رؤية السعودية ٢٠٣٠. المجلة الدولية للعلوم الاقتصادية والإدارية، ٣(4)، ١-28. <https://www.iajour.com/index.php/eas/article/view/285>
- الحلوان، م.، وغوش، أ.، وشمسي، م. (٢٠٢٣). أثر التقنية الحديثة في تطوير الخدمات اللوجستية في المطارات السعودية. المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، ٤(42)، ٥٢-73. <https://www.ijrsp.com/volume/issue-42/3/>
- درويش، محمد عزات عبدالعزيز. (٢٠٢٥). ممارسات حوكمة الشركات ومساهمتها في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ للمملكة العربية السعودية: دراسة تطبيقية على شركات الأمن السيبراني الناشئة: تحليل لأثر تطبيق مبادئ الحوكمة على دعم الرؤية الوطنية. مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، مج ٩، ١٢٤، ٦٨ - ٨٩. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1655006>

- الشمري، ع. (٢٠٢٤). العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة: دراسة مفاهيمية في سياق رؤية ٢٠٣٠. المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، ٥(67)، ١-22.
<https://www.ijrsp.com/volume/issue-67/10/>
- العمري، س.، والشهراني، م. (٢٠٢٣). دور البحث العلمي في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية المملكة ٢٠٣٠. مجلة العلوم التربوية - جامعة الجوف، ٩(2)، ١-32.
<https://www.jsju.org/index.php/journal/article/view/1862>
- الفليح، س.، والفريدي، ب. (٢٠٢٠). محددات أسعار العقار السعودي في ضوء رؤية ٢٠٣٠: دراسة قياسية. مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، ٧(2)، ٢٥٨-275.
<https://asjp.cerist.dz/en/article/33397>
- القحطاني، ف. (٢٠٢٤). المقومات والسياسات الزراعية حسب رؤية ٢٠٣٠ ودورها في استدامة الأمن الغذائي. مجلة اتحاد الجامعات العربية للعلوم الزراعية، ٣٢(1)، ١٤٩-168.
<https://apcfra.com/detailspaper/149>
- المشهداني، ب. (٢٠٢٣). دور قطاع النقل والخدمات اللوجستية في تحقيق التنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية والتحديات التي تواجهها للمدة ٢٠١٦-٢٠٢١. مجلة الاقتصادي الخليجي، ٢٠٢٣(55)، ٢٧١-292. <https://search.emarefa.net/detail/BIM-1673694>
- هني، ع.، وهباش، ع. (٢٠٢٣). العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر. مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ٨(1)، ١٠٣-121.
<https://asjp.cerist.dz/en/article/212024>

المراجع الأجنبية

- Alharbi, R. (2024). An appraisal of the early impact of COVID-19 on affordable housing finance in Saudi Arabia's Vision 2030. International Journal of Building Pathology and Adaptation, 42(4), 751-767.
- Alhubashi, H., Alamoudi, M., Imam, A., Abed, A., & Hegazy, I. (2024). Jeddah strategic approaches to sustainable urban development and vision 2030 alignment. International Journal of Low-Carbon Technologies, 19, 1098-1111
- Alhujaili, R., Albaqami, M., Aboulola, O., & Khayyat, M. (2023). E-government implementation's impact on Saudi vision 2030 to become an international logistic center. Int J Inf Commun Technol ISSN, 2252(8776), 8776.

- Alqahtani, A., & Alturki, F. (2024). Appraising critical success factors in sustainable housing projects: A comparative study of PPP modalities in Saudi Arabia. *Heliyon*, 10(12), Article e32854. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e32854>
- Alqahtany, A. (2021). Affordable housing in Saudi Arabia's vision 2030: new developments and new challenges. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(1), 243-256.
- Alqahtany, A. M. (2021). Affordable housing in Saudi Arabia's vision 2030: New developments and new challenges. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(1), 243–256. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2020-0035>
- Alqahtany, A. M., & K'Akumu, O. (2025). Creating an enabling environment for affordable housing in Saudi Arabia: A critical review of the Kingdom's Vision 2030. *Frontiers in Built Environment*, 11, Article 1730743. <https://doi.org/10.3389/fbuil.2025.1730743>
- Alsaggaf, A., & Tayan, O. (2025). Advancing Saudi Vision 2030 for sustainable development: Modeling influencing factors on adolescents' choice of STEM careers. *Sustainability*, 17(7), Article 2870. <https://doi.org/10.3390/su17072870>
- Alshuwaikh, H., & Mohammed, I. (2024). Analyzing the impact of Vision 2030's economic reforms on Saudi Arabia's Consumer Price Index. *Sustainability*, 16(21), Article 9163. <https://doi.org/10.3390/su16219163>
- Anandhu, V., & Davidova, J. (2024). Development of construction logistics strategy in real estate through innovation hubs. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 12(1), 150–165. <https://doi.org/10.2478/bjreecm-2024-0010>
- Bachanek, K. H., & Leszczyński, D. (2025). The role of artificial intelligence in logistics real estate investment management for sustainable development and strategic decision-making. *European Research Studies Journal*, 28(2), 1207–1219. <https://ersj.eu/journal/4211/>
- Bagader, A., & Sultan, B. (2022). A review on implementation of strategic management in Saudi Arabia construction companies towards achieving sustainable development goals. *Journal of Civil Engineering Research & Technology*. SRC/JCERT-128. DOI: [doi.org/10.47363/JCERT/2022\(4\),127,2-9](https://doi.org/10.47363/JCERT/2022(4),127,2-9)
- Baglio, M., Perotti, S., Dallari, F., & Creazza, A. (2022). How can logistics real estate support third-party logistics providers? *International Journal of Logistics: Research and Applications*, 25(10), 1334–1354. <https://doi.org/10.1080/13675567.2021.1908242>
- Baglio, M., Perotti, S., Dallari, F., & Creazza, A. (2022). How can logistics real estate support third-party logistics providers?. *International journal of logistics research and applications*, 25(10), 1334-1358.
- He, N., Liu, S., Cao, J., Li, G., & Jian, M. (2025). Identifying the critical features influencing warehouse rental prices and their nonlinear associations: A spatial machine learning approach. *Transportation Research Part E: Logistics and Transportation Review*, 197, Article 104092. <https://doi.org/10.1016/j.tre.2025.104092>
- Lo, D., Yau, Y., McCord, M., & Haran, M. (2022). Dynamics between direct industrial real estate and the macroeconomy: An empirical study of Hong Kong. *Land*, 11(10), Article 1675. <https://doi.org/10.3390/land11101675>

- Vijayakumar, A., & Davidova, J. (2024). Development of Construction Logistics Strategy in Real Estate through Innovation Hubs. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 12(1), 150-165

الملاحق

استمارة استبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أخي الكريم / أختي الكريمة

تحية طيبة وبعد،

يقوم الباحثين بإجراء دراسة حول قياس دور التطوير العقاري اللوجستي في دعم مستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠: دراسة تطبيقية على مدينة الرياض.

ونظراً لما لديكم من المعرفة العلمية والخبرة العملية ذات الصلة بموضوع البحث، نأمل الحصول منكم على العون والمساعدة في توفير المعلومات المناسبة لأغراض البحث، من خلال التكرم بإبداء رأيكم بالتأشير على الإجابة المناسبة من وجهة نظركم.

وأنتقدم لحضراتكم بجزيل الشكر والتقدير للمساهمة في جهدكم في تعبئة هذا الاستبيان علماً أن جميع البيانات التي سيتم الحصول عليها منكم ستعامل بسرية تامة، ولن تستخدم لغير أغراض هذا البحث، وسوف أزودكم بنتائج هذه الدراسة حال اكتمالها إن شاء الله.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

أولاً: البيانات الشخصية

١- النوع الاجتماعي ☐ ذكر ☐ أنثى

٢- العمر ☐ 30 سنة فأقل ☐ من 40 - 30 سنة
☐ 50 - 40 سنة ☐ من 50 سنة فأكثر

٣- المؤهل العلمي ☐ ثانوي ☐ دبلوم
☐ بكالوريوس ☐ ماجستير
☐ دكتوراه

٤- سنوات الخبرة ☐ 5 سنوات فأقل ☐ من 5 - 10 سنوات
☐ من 10 - 15 سنة ☐ أكثر من 15 سنة

٥- المسمى الوظيفي ☐ الإدارة العليا والتنفيذية ☐ مديرو العمليات والمستودعات
☐ المختصون الفنيون واللوجستيون ☐ الموظفون الإداريون
☐ المستشارون والخبراء

ثانيا محاور الاستبيان

✿ المحور الأول: التطوير العقاري اللوجستي، ضع إشارة (✓) في المربع المناسب لاختيارك:

البعد					أوافق بشدة	أوافق	محايد	معارض	معارض بشدة
تطوير البنية التحتية للمستودعات									
تتوفر في المستودعات الحديثة بمدينة الرياض مواصفات فنية متطورة تلبي متطلبات التخزين المعاصر									
تُصمَّم المستودعات اللوجستية بما يُتيح المرونة في إعادة تشكيل المساحات وفق احتياجات العملاء									
تحرص شركات القطاع على تحديث الطاقة الاستيعابية لمستودعاتها بشكل دوري									
توفّر المستودعات في الرياض مرافق تخزين متخصصة (مبردة، للمواد الخطرة، وغيرها)									
الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل									
تتمتع المناطق اللوجستية في الرياض بمواقع استراتيجية قريبة من شبكات النقل الرئيسية									
توفّر البنية التحتية للنقل ربطاً كفوفاً بين المنشآت اللوجستية والموانئ والمطارات									
تتكامل شبكات النقل البري والسككي والجوي في خدمة المنشآت اللوجستية بالرياض									
يُتيح الموقع الجغرافي للمناطق اللوجستية الوصول السريع إلى مراكز الاستهلاك الرئيسية									
تبني التقنيات الذكية والأتمتة									

البعد					أوافق بشدة	أوافق	محايد	معارض	معارض بشدة
تعتمد المنشآت اللوجستية في الرياض على أنظمة إدارة المستودعات الذكية									
تُوظف الشركات اللوجستية تقنيات الذكاء الاصطناعي في إدارة أصولها									
تُستخدم أنظمة الأتمتة والروبوتات في عمليات التخزين والاسترجاع									
تعتمد المنشآت على تقنيات إنترنت الأشياء في تتبع البضائع وإدارة المخزون									
الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية									
تتبنى المنشآت اللوجستية في الرياض معايير البناء الأخضر في تصميمها									
تعتمد المنشآت اللوجستية على مصادر الطاقة المتجددة في تشغيلها									
تُطبق المنشآت اللوجستية أنظمة فاعلة لإدارة النفايات والتدوير									
تحرص المنشآت على تحسين كفاءة استخدام المياه والطاقة بشكل مستمر									

✿ المحور الثاني: تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠، ضع إشارة (✓) في المربع المناسب لاختيارك:

المبعد	أوافق بشدة	أوافق	محايد	معارض	معارض بشدة
تُسهّم تطوير العقارات اللوجستية في تعزيز مكانة الرياض كمركز لوجستي إقليمي ودولي					
يدعم تطوير القطاع اللوجستي جهود التنويع الاقتصادي وتقليل الاعتماد على النفط					
تُسهّم المنشآت اللوجستية الحديثة في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في الرياض					
يجذب تطوير العقارات اللوجستية استثمارات محلية وأجنبية نوعية					
يُعزّز التحول الرقمي في القطاع اللوجستي مكانة المملكة عالمياً					
تُسهّم ممارسات الاستدامة البيئية في القطاع اللوجستي في تحقيق أهداف الرؤية البيئية					
يخلق تطوير القطاع اللوجستي فرص عمل نوعية للكوادر الوطنية					
تتكامل مشاريع تطوير العقارات اللوجستية مع البرامج التنفيذية للرؤية					
يُسهّم تطوير البنية التحتية للنقل المتكامل في تعزيز كفاءة سلاسل الإمداد					
يرفع تطوير العقارات اللوجستية من التنافسية الاقتصادية للمملكة					

مع خالص التقدير والاحترام

Mid Ocean University

College of Management

Department of Real Estate Management



The Impact of Logistics Real Estate Development on Achieving Saudi Vision 2030 Objectives in Riyadh City

Prepared by:

HUSSEIN ALI ALQAHTANI

**Main supervisor/
Dr. Al-Faisal Abdelhamid**

**Second supervisor/
Dr. Fayez Jarad**

٢٠٢٦ — ١٤٤٨