

دور تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري في تحسين القيمة السوقية للعقارات:
دراسة ميدانية في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

عبدالله محمد القحطاني

الرقم الجامعي/

261003216

إشراف/

أ.د. الفیصل عبد الحمید

أ.د. فايز جراد

العام الدراسي

2026

قائمة المحتويات

3.....	المقدمة
5	مشكلة الدراسة
6	أهمية الدراسة
8	أهداف الدراسة
8	تساؤلات الدراسة
9	فرضيات الدراسة
9	الدراسات السابقة
14.....	المنطلقات النظرية للدراسة
18.....	المنهجية وطرق البحث
20.....	أدوات الدراسة
21.....	حدود الدراسة
23.....	المراجع

المقدمة

شهد قطاع التطوير العقاري خلال العقود الأخيرة تحولاً جوهرياً في فلسفة التخطيط والتنفيذ والإدارة، نتيجة التغيرات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية التي فرضت على المؤسسات العقارية تبني ممارسات أكثر استدامة تحقق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي والمحافظة على الموارد الطبيعية وتحسين جودة الحياة. فلم يعد نجاح المشاريع العقارية يقاس فقط بحجم العائد المالي أو سرعة الإنجاز، بل أصبح يرتبط كذلك بقدرتها على تحقيق الاستدامة البيئية، وتعزيز المسؤولية الاجتماعية، ورفع كفاءة استخدام الموارد، وتوفير بيئات عمرانية صحية وآمنة تلي احتياجات الأجيال الحالية دون الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. وقد أدى هذا التحول إلى بروز مفهوم الاستدامة باعتباره أحد أهم المرتكزات الاستراتيجية التي تعتمد عليها مشاريع التطوير العقاري الحديثة في مختلف دول العالم، خاصة في ظل تزايد الاهتمام العالمي بقضايا التغير المناخي، وكفاءة الطاقة، وخفض الانبعاثات الكربونية، وتحقيق أهداف التنمية المستدامة (Dobrovolskienè، 2021).

وتشكل مشاريع التطوير العقاري من أكثر القطاعات ارتباطاً بمفهوم الاستدامة؛ نظراً لما تستهلكه من موارد طبيعية وطاقية خلال مراحل التصميم والإنشاء والتشغيل، فضلاً عن تأثيرها المباشر في البيئة الحضرية والاقتصاد والمجتمع. ولذلك اتجهت المؤسسات العقارية إلى دمج مبادئ الاستدامة في مختلف مراحل المشروع، بدءاً من اختيار الموقع والتصميم المعماري، مروراً باستخدام المواد الصديقة للبيئة، وأنظمة البناء الذكية، وتقنيات ترشيد استهلاك المياه والطاقة، وانتهاءً بإدارة المرافق والصيانة المستدامة. وقد أثبتت التجارب الدولية أن تطبيق هذه المبادئ لا يقتصر أثره على تحسين الأداء البيئي للمشروعات، وإنما يمتد ليشمل خفض تكاليف التشغيل والصيانة، وإطالة العمر الافتراضي للمباني، وتحسين جودة البيئة الداخلية، وزيادة رضا المستخدمين، وتعزيز القدرة التنافسية للمطورين العقاريين في الأسواق المحلية والعالمية (Pérez-Sánchez، 2022).

أصبحت القيمة السوقية للعقارات من المؤشرات الرئيسة التي تعكس نجاح المشاريع العقارية، حيث تتأثر هذه القيمة بمجموعة واسعة من العوامل، تشمل الموقع، وجودة البناء، ومستوى الخدمات، والبنية التحتية، والتطورات الاقتصادية، إضافة إلى الخصائص البيئية والاستدامة للمشروع. ومع تنامي وعي المستثمرين والمشتريين بالقضايا البيئية والاجتماعية، برز اتجاه متزايد نحو تفضيل العقارات المستدامة التي توفر كفاءة أعلى في استهلاك الطاقة، ومستويات أفضل من الراحة والصحة، وتكاليف تشغيل أقل على المدى الطويل. ونتيجة لذلك، أصبحت مبادئ

الاستدامة تمثل أحد المحددات الحديثة للقيمة السوقية للعقارات، حيث تشير العديد من التجارب إلى أن العقارات التي تطبق معايير الاستدامة تتمتع بجاذبية أكبر في السوق، وتحقق معدلات إشغال أعلى، وتحافظ على قيمتها لفترات أطول مقارنة بالعقارات التقليدية (Priess، 2017).

وفي المملكة العربية السعودية، يشهد قطاع التطوير العقاري تطورًا غير مسبوق مدفوعًا بالتحولات الاقتصادية والتنموية التي تستهدف تنوع مصادر الدخل وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة. وقد انعكس ذلك في إطلاق العديد من المشاريع العقارية الكبرى التي تعتمد على مفاهيم المدن الذكية والبناء المستدام، إلى جانب التوسع في تبني المعايير البيئية والتقنيات الحديثة في تصميم وتنفيذ المشروعات. كما أصبح تحقيق الاستدامة أحد المحاور الرئيسة في تطوير البيئة العمرانية، من خلال تشجيع استخدام تقنيات البناء الحديثة، ورفع كفاءة استهلاك الموارد، وتحسين جودة الحياة، وتعزيز جاذبية المدن السعودية للاستثمار المحلي والأجنبي، الأمر الذي جعل الاستدامة عنصرًا أساسيًا في رسم مستقبل القطاع العقاري بالمملكة (Milala، 2025).

وتزداد أهمية هذا التوجه في ضوء مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، التي أكدت ضرورة تطوير قطاع عقاري مستدام يسهم في تحسين جودة الحياة، ورفع كفاءة استخدام الموارد، وتعزيز الاستثمار، وزيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي. وقد انعكس ذلك في تبني العديد من المبادرات والبرامج الوطنية التي تشجع على تطبيق معايير البناء المستدام، والاعتماد على التقنيات الذكية، وتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة تحقق الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للتنمية. كما تسعى الجهات التنظيمية إلى تعزيز الحوكمة البيئية في المشاريع العقارية، ودعم الابتكار في تقنيات البناء، وتحفيز المستثمرين على تبني الممارسات المستدامة بما ينعكس إيجابًا على جودة الأصول العقارية وقيمتها السوقية (Gupta، 2025).

ومن منظور اقتصادي، يمثل تطبيق مبادئ الاستدامة استثمارًا طويل الأجل يحقق قيمة مضافة للمشروعات العقارية، حيث يسهم في خفض تكاليف التشغيل والصيانة، وزيادة كفاءة استغلال الموارد، وتحسين أداء المباني خلال دورة حياتها، وهو ما ينعكس على ارتفاع العائد الاستثماري وتحسين القيمة السوقية للعقار. كما أن العقارات المستدامة أصبحت أكثر قدرة على جذب المستثمرين والممولين والمستأجرين، في ظل تنامي الاهتمام العالمي بالاستثمار المسؤول بيئيًا واجتماعيًا، وازدياد الطلب على المباني التي تحقق معايير الكفاءة والاستدامة. وبالتالي فإن دمج الاستدامة في

مشاريع التطوير العقاري لم يعد خيارًا تسويقيًا، بل أصبح عاملاً استراتيجيًا يعزز القدرة التنافسية للمطورين ويرفع من مكانة الأصول العقارية في السوق (Gao، 2024).

وعلى الرغم من التوسع الملحوظ في تبني مفاهيم الاستدامة داخل قطاع التطوير العقاري السعودي، فإن طبيعة العلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة وتحسين القيمة السوقية للعقارات ما تزال بحاجة إلى مزيد من الدراسات التطبيقية التي تقيس هذا الأثر بصورة علمية، خاصة في ظل اختلاف خصائص المشاريع العقارية، وتنوع احتياجات المستثمرين، وتفاوت مستويات تطبيق ممارسات الاستدامة بين المشروعات. كما أن تقييم القيمة السوقية للعقارات أصبح يتأثر بعوامل جديدة تتجاوز الخصائص التقليدية، لتشمل كفاءة المباني، ومستوى أدائها البيئي، وقدرتها على تحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي يستدعي دراسة هذه العلاقة في البيئة السعودية، بما يوفر أدلة علمية تساعد المطورين العقاريين ومتخذي القرار على تبني سياسات واستراتيجيات أكثر فاعلية (Nyoni، 2023).

تأتي هذه الدراسة بهدف استكشاف طبيعة العلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة في المشاريع العقارية وتحسين القيمة السوقية للعقارات، وقياس حجم هذا الأثر في ضوء البيئة الاستثمارية السعودية. كما تسعى الدراسة إلى تقديم إطار علمي يربط بين الاستدامة والتطوير العقاري والقيمة السوقية، بما يسهم في إثراء الأدبيات العلمية في هذا المجال، ويوفر نتائج يمكن أن يستفيد منها المطورون العقاريون، والمستثمرون، والجهات التنظيمية، وصناع السياسات في دعم توجهات التنمية العمرانية المستدامة، وتعزيز تنافسية القطاع العقاري، وتحقيق مستهدفات التنمية المستدامة ورؤية المملكة العربية السعودية 2030.

مشكلة الدراسة

تشهد المملكة العربية السعودية توسعًا متسارعًا في مشاريع التطوير العقاري، مدفوعًا بمستهدفات رؤية المملكة 2030 التي تركز على تطوير بيئات عمرانية مستدامة، ورفع جودة الحياة، وتعزيز الاستثمار في القطاع العقاري بوصفه أحد القطاعات الحيوية الداعمة للتنوع الاقتصادي. وقد رافق هذا التوسع اهتمام متزايد بتطبيق مبادئ الاستدامة في تصميم وتنفيذ وتشغيل المشاريع العقارية، من خلال تحسين كفاءة استخدام الطاقة والمياه، والاعتماد على مواد بناء مستدامة، وتقليل الآثار البيئية، وتطوير مجتمعات عمرانية أكثر كفاءة ومرونة. وعلى الرغم من هذا التوجه، لا تزال العديد من مشاريع التطوير العقاري تتفاوت في مستوى تطبيق مبادئ الاستدامة، كما أن بعض المطورين العقاريين

ينظرون إلى الاستدامة باعتبارها عنصرًا يزيد من تكلفة المشروع في مراحله الأولى، دون وجود تصور واضح حول ما يمكن أن تحققه من قيمة اقتصادية واستثمارية على المدى المتوسط والطويل. ويزداد الأمر تعقيدًا في ظل اختلاف معايير تقييم العقارات، وتنوع تفضيلات المستثمرين والمشتريين، وغياب الأدلة التطبيقية الكافية التي توضح مدى إسهام تطبيق مبادئ الاستدامة في تعزيز القيمة السوقية للعقارات داخل السوق السعودي. ومن ثم تتمثل مشكلة الدراسة في وجود حاجة علمية وعملية إلى قياس أثر تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على تحسين القيمة السوقية للعقارات، وتحديد طبيعة هذه العلاقة في البيئة السعودية، بما يساعد على توضيح مدى إسهام الاستدامة في دعم القدرة التنافسية للمشروعات العقارية وتعظيم قيمتها الاستثمارية.

ويتربط على هذه المشكلة الرئيسية مجموعة من المشكلات الفرعية، من أهمها تفاوت مستوى تطبيق مبادئ الاستدامة بين مشاريع التطوير العقاري، وضعف إدراك بعض المطورين والمستثمرين للعوائد الاقتصادية طويلة الأجل للاستدامة، وعدم وجود مؤشرات واضحة لقياس أثر الممارسات المستدامة على القيمة السوقية للعقارات، إضافة إلى محدودية التكامل بين الاعتبارات البيئية والاقتصادية عند تخطيط وتنفيذ المشاريع العقارية، مما قد يؤدي إلى انخفاض الجاذبية الاستثمارية لبعض المشروعات، وارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة، وضعف القدرة التنافسية في السوق العقاري. كما أن غياب الدراسات الميدانية التي تربط بين تطبيق مبادئ الاستدامة والقيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية يحد من قدرة متخذي القرار على بناء سياسات واستراتيجيات قائمة على أدلة علمية (Alqahtany, 2020). وانطلاقًا من هذه المشكلة، يتمثل السؤال الرئيس للدراسة فيما يأتي: ما دور تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري في تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية؟

أهمية الدراسة

- الأهمية العلمية

تنبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من تناولها أحد الموضوعات المعاصرة التي تحظى باهتمام متزايد في الأدبيات الإدارية والاقتصادية والعقارية، والمتمثل في العلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري وتحسين القيمة السوقية للعقارات. فعلى الرغم من تنامي الدراسات المتعلقة بالاستدامة والتطوير العقاري كلٌّ على حدة، فإن الدراسات التي تناولت الأثر المباشر لتطبيق مبادئ الاستدامة على القيمة السوقية للعقارات، ولا سيما في البيئة

السعودية، ما تزال محدودة، الأمر الذي يجعل هذه الدراسة إسهامًا علميًا في سد جانب من الفجوة المعرفية في هذا المجال. كما تقدم الدراسة إطارًا نظريًا يربط بين مفاهيم الاستدامة، والتطوير العقاري، والقيمة السوقية للعقارات، ويوضح طبيعة العلاقات المتبادلة بينها، بما يسهم في إثراء الأدبيات العلمية في مجالات الإدارة العقارية، والتنمية المستدامة، وإدارة المشاريع، واقتصاديات العقار. كذلك توفر الدراسة أساسًا علميًا يمكن أن تعتمد عليه الدراسات المستقبلية في تطوير نماذج تفسيرية أو مقارنة أثر تطبيق الاستدامة في قطاعات عقارية مختلفة، أو في بيئات جغرافية أخرى، مما يعزز من تراكم المعرفة العلمية في هذا المجال ويواكب الاتجاهات البحثية الحديثة المرتبطة بالاستدامة والاستثمار العقاري (Ijasa, 2026).

- الأهمية العملية

تتمثل الأهمية العملية لهذه الدراسة في النتائج التي يمكن أن تقدمها لمختلف الأطراف المعنية بقطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث تساعد المطورين العقاريين على فهم الأثر الاقتصادي لتطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريعهم، وإبراز دورها في زيادة القيمة السوقية للعقارات، وتحسين جاذبيتها للمستثمرين والمشتريين والمستأجرين. كما تسهم الدراسة في دعم متخذي القرار داخل الشركات العقارية من خلال توفير مؤشرات علمية تساعد على دمج معايير الاستدامة في مراحل التخطيط والتصميم والتنفيذ والتشغيل، بما يحقق الاستخدام الأمثل للموارد، ويخفض تكاليف التشغيل والصيانة، ويزيد من العمر التشغيلي للأصول العقارية. كذلك يمكن أن تستفيد الجهات الحكومية والتنظيمية من نتائج الدراسة عند تطوير السياسات والتشريعات والمعايير المنظمة لقطاع التطوير العقاري، وتشجيع تبني ممارسات البناء المستدام بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030. ومن المتوقع أيضًا أن تسهم نتائج الدراسة في تعزيز ثقة المستثمرين بالسوق العقاري السعودي، ودعم تنافسية المشاريع العقارية المستدامة، وتحفيز التوسع في الاستثمار المسؤول بيئيًا واقتصاديًا، بما ينعكس إيجابًا على استدامة القطاع العقاري وزيادة مساهمته في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية (Shahid, 2024).

أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي

- التعرف على دور تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري في تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية.

الأهداف الفرعية

1. التعرف على مستوى تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية .
2. تحديد مستوى القيمة السوقية للعقارات الناتجة عن مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية .
3. تحليل العلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة وتحسين القيمة السوقية للعقارات في مشاريع التطوير العقاري .
4. قياس أثر أبعاد تطبيق مبادئ الاستدامة (البيئية، والاقتصادية، والاجتماعية) في تحسين القيمة السوقية للعقارات .
5. تقديم مجموعة من التوصيات التي تسهم في تعزيز تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري بما ينعكس إيجاباً على القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية .

تساؤلات الدراسة

التساؤل الرئيسي

- ما دور تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري في تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية؟

التساؤلات الفرعية

1. ما مستوى تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
2. ما مستوى القيمة السوقية للعقارات الناتجة عن مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟
3. ما طبيعة العلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة وتحسين القيمة السوقية للعقارات في مشاريع التطوير العقاري؟
4. ما أثر الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية للاستدامة في تحسين القيمة السوقية للعقارات؟

5. ما الآليات والإجراءات التي يمكن أن تعزز تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري بما يساهم في رفع القيمة السوقية للعقارات؟

فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية

- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية.

الفرضيات الفرعية

1. يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للبعد البيئي للاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية .
2. يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للبعد الاقتصادي للاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية .
3. يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للبعد الاجتماعي للاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية .
4. يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتطبيق المتكامل لمبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على زيادة جاذبية العقارات للمستثمرين والمشتريين، بما يساهم في تحسين قيمتها السوقية .
5. يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتبني ممارسات الاستدامة في مراحل التخطيط والتصميم والتنفيذ والتشغيل لمشاريع التطوير العقاري على تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية .

الدراسات السابقة

تهدف دراسة (Lambourne، 2021) البحثية إلى تحديد ما إذا كان للاستدامة تأثير على السوق من حيث علاوة المباني الخضراء أو خصم المباني التقليدية على أسعار العقارات التجارية والسكنية. كما تسعى إلى تحديد الحوافز والعوائق التي تواجه التنمية المستدامة من وجهة نظر العاملين في قطاع العقارات. المنهجية/التصميم/الأسلوب: تبحث هذه الورقة البحثية تأثير خصائص الاستدامة على تقييم المباني في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتستخدم الدراسة

استبيانًا نوعيًا منظمًا لتحديد آراء مثمني العقارات والمستشارين المعتمدين حول هذا الموضوع. النتائج: تشير النتائج إلى وجود علاوة للمباني الخضراء لا تقل عن 1% في دولة الإمارات العربية المتحدة، من جانب العرض والطلب، وفي القطاعين التجاري والسكني. وتشمل العوائق الرئيسية أمام الاعتراف بقيمة المباني الخضراء توفر بيانات سوقية موثوقة، ونقص المهارات التقنية ذات الصلة، وعدم اهتمام العملاء الواضح. وتشمل المبادرات التي من شأنها تشجيع المباني الخضراء تقديم حوافز مالية لأصحاب المصلحة الرئيسيين، ورفع معايير البناء وإنفاذها، ورفع أسعار الطاقة. وتحدد هذه الورقة البحثية التدابير السياسية التي يمكن للسلطات المحلية النظر فيها للتحويل نحو اقتصاد أكثر استدامة. من المتوقع أن توضح هذه التغييرات لقطاع العقارات والجهات المعنية ذات الصلة الفوائد المالية التي يمكن جنمها من الاستثمار في المباني الخضراء. محددات البحث/آثاره: لا تُعدّ دولة الإمارات العربية المتحدة بيئة شفافة فيما يتعلق بأسعار المباني والإيجارات، وقد يكون من الصعب حتى على المهنيين ذوي الخبرة تحديد ما إذا كانت القيمة الأعلى الملاحظة تُعتبر بالفعل علاوة خضراء. المشكلة الثانية هي أن النتائج قد تتأثر بـ "تحيز الاستجابة الطوعية"، حيث يُرجّح أن يكون المستفيدون المهتمون بالاستدامة هم الأكثر استجابةً للاستبيان. الآثار العملية: تُحدد هذه الورقة التدابير السياسية التي يمكن للسلطات المحلية النظر فيها عند التحويل إلى اقتصاد أكثر استدامة. من المتوقع أن توضح هذه التغييرات لقطاع العقارات والجهات المعنية ذات الصلة الفوائد المالية التي يمكن جنمها من الاستثمار في المباني الخضراء. أصالة البحث/قيمته: تنبع معظم الأبحاث التي تستكشف قيمة المباني الخضراء من الاقتصادات المتقدمة، وتُعدّ قابليتها للتطبيق في الشرق الأوسط موضع شك نظرًا لاختلاف أصولها ومسار تطورها غير المؤلف. تُقدم هذه المقالة رؤية جديدة حول سوق لم يحظَ بالدراسة الكافية.

يُمكن لقطاع البناء العقاري أن يُعزز الاستدامة من خلال تلبية المعايير الاقتصادية والاجتماعية، أي الجدوى الاقتصادية والاجتماعية. ويُعدّ هذا جانبًا بالغ الأهمية في الرؤى والخطط المعلنة في العديد من الدول النامية. لذا، من الضروري فهم كيفية إسهام القطاع العقاري على النحو الأمثل. ولاستكشاف تصورات صناع القرار في القطاع العقاري بمملكة البحرين حول كيفية إسهام هذا القطاع في التنمية المستدامة، أُجريت مقابلات شبه مُهيكلية مع عدد من صناع القرار في هذا القطاع. وشملت هذه المقابلات ممثلين عن جهات حكومية، وبنوك استثمارية، ومطورين عقاريين، ومستثمرين، ومقاولين، واستشاريين، ومدققين. وأبرزت المقابلات أهمية وجود رؤية واستراتيجية واضحة ومُشتركة بين جميع الأطراف المعنية. وفي حالة البحرين، تتمثل هذه الرؤية في رؤية 2030 والاستراتيجية الاقتصادية الوطنية. ومن

المهم ضمان قابلية أي خطط تُوضع لتحقيق هذه الرؤية والاستراتيجية للتكيف مع التغيرات في البيئة الخارجية. حدد صناع القرار ثلاثة مجالات تركيز في مضمون السياسات لتحقيق معايير الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية المنصوص عليها في رؤية 2030 والاستراتيجية الاقتصادية الوطنية. وهذه المجالات هي: البنية التحتية، والإسكان الميسور، والسياحة والترفيه. ومن بين هذه المجالات الثلاثة، تُعدّ البنية التحتية المحرك الرئيسي لتحقيق التنمية في المجالين الآخرين. أما فيما يتعلق بأسلوب الحوكمة، فقد تم تحديد الشراكات بين القطاعين العام والخاص كخيار مناسب للغاية. فهذه الشراكات لا تقتصر فائدتها على استقطاب استثمارات القطاع الخاص في مشاريع تنمية محددة فحسب، بل تضمن أيضاً توظيف أساليب مبتكرة وفعّالة في هذه التنمية (Mouzughi، 2024).

يُحدث قطاعا البناء والعقارات أثراً بيئياً واقتصادية واجتماعية بالغة الأهمية. ويُوفر تطبيق الممارسات الصديقة للبيئة في البناء مزايا عديدة. إذ تُقدم ممارسات البناء المستدام حلاً مُجدياً أخلاقياً واقتصادياً لمعالجة مشكلات الاستهلاك المُفرط للموارد والآثار البيئية السلبية. يستكشف دراسة (Almusaed، 2023) التفاعل المُعقد بين البناء الصديق للبيئة وتطوير العقارات، مُستكشفاً كيف يُمكن لدمج التخطيط الحضري والتصميم المعماري ومبادئ الاستدامة أن يُشكل ممارسات البناء المستدام، واتجاهات السوق، واستراتيجيات التطوير المُستقبلية. يهدف التصميم المعماري المُستدام إلى تحسين جودة حياة الأفراد مع تقليل الضرر الذي يلحق بالبيئة الطبيعية. ويتجلى تأثير هذه الممارسات على تطوير العقارات في توفير التكاليف، وزيادة قيمة العقارات، وتزايد الطلب من المشترين، كما هو مُفصّل في هذه المقالة. علاوة على ذلك، يتم تحليل العقبات المُحتملة في مجالات اللوائح والتمويل والتكنولوجيا تحليلاً دقيقاً. ويُدعم التقرير ادعاءاته من خلال عرض أمثلة واقعية للتقنيات المُستدامة المُطبقة في أسواق العقارات. وبالاستناد إلى الأنماط القائمة والمنهجيات الناشئة، تتوقع الورقة أيضاً الآثار المُستقبلية للبيئات المبنية المُستدامة على تطوير العقارات. وختاماً، يؤكد هذا الفصل على ضرورة أن يتكيف مطورو العقارات مع متطلبات الاستدامة المتطورة للوفاء بمسؤولياتهم البيئية وتلبية توقعات المستهلكين.

التعليق على الدراسات السابقة:

- أوجه التشابه في الدراسات السابقة

يتضح من استعراض الدراسات السابقة وجود اتفاق واضح في توجهاتها العامة نحو التأكيد على أن الاستدامة أصبحت أحد المرتكزات الأساسية في تطوير القطاع العقاري وتعزيز كفاءته الاقتصادية والبيئية والاجتماعية. فقد انطلقت

جميع الدراسات من فرضية مفادها أن دمج مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري لم يعد خيارًا تنظيميًا أو توجهًا اختياريًا، وإنما يمثل ضرورة استراتيجية تفرضها التحولات الاقتصادية العالمية، ومتطلبات التنمية المستدامة، وارتفاع وعي المستثمرين والمستهلكين بالقضايا البيئية. كما اتفقت الدراسات على أن تطبيق الممارسات المستدامة يحقق مجموعة واسعة من المنافع، تشمل رفع كفاءة استخدام الموارد، وتحسين جودة المباني، وخفض تكاليف التشغيل والصيانة، وزيادة القدرة التنافسية للمشروعات العقارية، وتعزيز جاذبيتها الاستثمارية، الأمر الذي ينعكس بصورة إيجابية على القيمة الاقتصادية للعقارات.

كما تشابهت الدراسات في تأكيدها أن نجاح تطبيق الاستدامة لا يعتمد فقط على الجوانب الفنية أو الهندسية، وإنما يرتبط أيضًا بوجود بيئة تنظيمية وتشريعية داعمة، وتعاون فعال بين الجهات الحكومية والقطاع الخاص، ووجود سياسات واضحة تشجع على الاستثمار في المشروعات المستدامة. وأشارت الدراسات كذلك إلى أن تبني تقنيات البناء الأخضر، والتصميم المستدام، والتخطيط الحضري المتكامل، يساهم في تحسين الأداء العام للمشروعات العقارية، ويزيد من قدرتها على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في آن واحد، وهو ما يعكس وجود توافق علمي حول أهمية الاستدامة بوصفها مدخلًا رئيسًا لتعزيز جودة المشاريع العقارية وقيمتها الاستثمارية.

- أوجه الاختلاف في الدراسات السابقة

على الرغم من الاتفاق العام بين الدراسات حول أهمية الاستدامة، فإنها اختلفت في طبيعة القضايا التي تناولتها، والمنهجيات التي اعتمدت عليها، والبيئات التطبيقية التي أجريت فيها. فقد ركزت بعض الدراسات على تحليل العلاقة المباشرة بين تطبيق معايير البناء الأخضر والقيمة السوقية للعقارات، مع قياس مدى وجود علاوة سعرية للعقارات المستدامة مقارنة بالعقارات التقليدية. بينما اهتمت دراسات أخرى بتحليل دور القطاع العقاري في تحقيق التنمية المستدامة من منظور السياسات العامة، مع التركيز على أهمية الرؤية الوطنية، والبنية التحتية، والإسكان، والشراكات بين القطاعين العام والخاص بوصفها عوامل داعمة لتحقيق الاستدامة.

كما اختلفت الدراسات من حيث المنهجيات المستخدمة، إذ اعتمد بعضها على الاستبانات الموجهة إلى المقيمين العقاريين والخبراء، في حين استخدمت دراسات أخرى المقابلات شبه المنظمة مع صناع القرار، بينما اتجهت بعض الدراسات إلى المراجعات النظرية والتحليلية للأدبيات، واستعراض التطبيقات العملية للتقنيات المستدامة في قطاع البناء والتطوير العقاري. كذلك تباينت البيئات الجغرافية للدراسات، حيث أُجريت في دول مختلفة ذات خصائص

اقتصادية وتشريعية وسوقية متباينة، مما أدى إلى اختلاف النتائج المتعلقة بدرجة تأثير الاستدامة في القيمة السوقية للعقارات، ومستوى نضج الأسواق العقارية، ومدى انتشار تطبيق معايير البناء المستدام.

- الفجوات البحثية التي يميزها البحث الحالي

يكشف تحليل الدراسات السابقة عن وجود عدد من الفجوات البحثية التي يسعى البحث الحالي إلى معالجتها. فقد ركزت غالبية الدراسات على تناول الاستدامة من منظور عام، أو على تحليل تأثير المباني الخضراء في الأداء الاقتصادي والاستثماري، أو على دور السياسات العامة في دعم التنمية العمرانية المستدامة، دون تقديم قياس ميداني مباشر للعلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري وتحسين القيمة السوقية للعقارات داخل البيئة السعودية.

كما أن معظم الدراسات ركزت على أسواق عقارية خارج المملكة العربية السعودية، مثل أسواق دول الخليج الأخرى أو الأسواق الدولية، وهو ما يحد من إمكانية تعميم نتائجها على السوق العقاري السعودي، الذي يتميز بخصائص تنظيمية واستثمارية واقتصادية مختلفة، ويشهد تطورات متسارعة في ظل مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030. ومن ثم، فإن هناك حاجة إلى دراسات ميدانية تتناول هذه العلاقة في السياق السعودي، مع مراعاة الخصائص المحلية للقطاع العقاري.

وتتمثل فجوة أخرى في أن العديد من الدراسات تناولت الاستدامة باعتبارها مفهومًا عامًا، دون تحليل أثر أبعادها الرئيسية (البيئي، والاقتصادي، والاجتماعي) بصورة متكاملة في القيمة السوقية للعقارات. كما أن بعض الدراسات ركزت على الجوانب الفنية والهندسية للمباني المستدامة، بينما لم تمنح الاهتمام الكافي للجوانب الإدارية والاستثمارية المرتبطة بتقييم القيمة السوقية للعقارات. وانطلاقاً من ذلك، يتميز البحث الحالي بتقديم نموذج تحليلي يربط بين أبعاد الاستدامة الثلاثة والقيمة السوقية للعقارات ضمن إطار تطبيقي يعتمد على المنهج الكمي، ويستند إلى بيانات ميدانية من قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، بما يساهم في إثراء الأدبيات العلمية، وتوفير نتائج عملية تدعم متخذي القرار، والمطورين العقاريين، والمستثمرين في تبني ممارسات أكثر استدامة تعزز من القيمة السوقية للعقارات وتحقق أهداف التنمية العمرانية المستدامة.

- المدخل النظري لمبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري

تُعد الاستدامة من أبرز المفاهيم التي شهدت تطورًا كبيرًا في الفكر الإداري والاقتصادي والعمراني خلال العقود الأخيرة، حيث انتقلت من كونها مفهومًا بيئيًا يركز على المحافظة على الموارد الطبيعية إلى فلسفة إدارية واستراتيجية متكاملة تهدف إلى تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي، وحماية البيئة، وتعزيز الرفاه الاجتماعي. وقد أصبح مفهوم الاستدامة يمثل أحد المرتكزات الأساسية في تخطيط وتنفيذ وإدارة مشاريع التطوير العقاري، نظرًا لما يترتب على هذه المشاريع من آثار مباشرة في البيئة الحضرية، واستهلاك الموارد الطبيعية، ومستويات جودة الحياة داخل المجتمعات. ولم يعد نجاح المشروع العقاري يقاس بحجم العائد المالي فقط، وإنما بقدرته على تحقيق قيمة اقتصادية مستدامة، والحد من الآثار البيئية السلبية، وتوفير بيئة عمرانية صحية وآمنة للأفراد والمجتمع.

ويقوم تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على دمج الاعتبارات البيئية والاقتصادية والاجتماعية في جميع مراحل دورة حياة المشروع، بدءًا من التخطيط واختيار الموقع، مرورًا بالتصميم والإنشاء، وانتهاءً بالتشغيل والصيانة وإدارة المرافق. ويهدف هذا التكامل إلى تحقيق الاستخدام الأمثل للموارد، وتقليل استهلاك الطاقة والمياه، وخفض الانبعاثات الكربونية، وتعزيز كفاءة المباني، وتحسين جودة البيئة الداخلية، بما يحقق قيمة مضافة للمشروع على المدى الطويل. كما يساهم هذا المدخل في رفع كفاءة استخدام التقنيات الحديثة، وتعزيز الابتكار في قطاع البناء، وزيادة قدرة المشاريع العقارية على التكيف مع المتغيرات البيئية والاقتصادية، الأمر الذي يجعل الاستدامة عنصرًا استراتيجيًا في نجاح مشاريع التطوير العقاري الحديثة (Abdelmaksoud, 2019).

- الأساس النظري للاستدامة وأبعادها

ترتكز الاستدامة على مفهوم التكامل بين ثلاثة أبعاد رئيسية هي: البعد البيئي، والبعد الاقتصادي، والبعد الاجتماعي، والتي تشكل الإطار العام للتنمية المستدامة في مختلف القطاعات، ومنها القطاع العقاري. ويهتم البعد البيئي بالمحافظة على الموارد الطبيعية، وترشيد استهلاك الطاقة والمياه، وتقليل التلوث والانبعاثات، واستخدام مواد بناء صديقة للبيئة، والاعتماد على التقنيات الحديثة التي تقلل من الأثر البيئي للمباني. ويُعد هذا البعد من أهم المحددات التي تؤثر في جودة المشروع العقاري واستدامته، حيث يساهم في تقليل تكاليف التشغيل، وتحسين الأداء البيئي للمباني، وتعزيز كفاءتها خلال دورة حياتها.

أما البعد الاقتصادي فيركز على تحقيق الكفاءة الاقتصادية للمشروع من خلال تعظيم العوائد الاستثمارية، وخفض تكاليف التشغيل والصيانة، وزيادة العمر الافتراضي للمباني، وتحسين كفاءة استغلال الموارد المالية والمادية. ولا تقتصر الجدوى الاقتصادية للاستدامة على تقليل النفقات، بل تمتد إلى تعزيز القدرة التنافسية للمشروعات العقارية، ورفع جاذبيتها للمستثمرين، وتحقيق قيمة سوقية أعلى للعقارات المستدامة مقارنة بالمباني التقليدية. في حين يهتم البعد الاجتماعي بتحقيق رفاهية المستخدمين وتحسين جودة الحياة، من خلال توفير بيئات عمرانية صحية وأمنة، وتعزيز سهولة الوصول إلى الخدمات، وتحسين جودة الهواء والإضاءة والتهوية، وتوفير مساحات خضراء ومرافق مجتمعية تسهم في تعزيز الترابط الاجتماعي ورفع مستوى رضا السكان والمستفيدين (Hafez، 2015).

- الأساس النظري للتطوير العقاري المستدام

يشير مفهوم التطوير العقاري المستدام إلى عملية تخطيط وتصميم وتنفيذ وإدارة المشاريع العقارية بطريقة تحقق التوازن بين الأهداف الاقتصادية والمتطلبات البيئية والاحتياجات الاجتماعية، مع مراعاة المحافظة على الموارد الطبيعية وضمان استدامة المباني على المدى الطويل. ويختلف هذا المفهوم عن التطوير العقاري التقليدي في كونه يعتمد على رؤية استراتيجية شاملة تتجاوز مرحلة الإنشاء لتشمل دورة حياة المشروع بأكملها، بما في ذلك التشغيل والصيانة والتطوير المستقبلي.

ويستند التطوير العقاري المستدام إلى مجموعة من المبادئ الأساسية، أهمها الاستخدام الرشيد للأراضي، ورفع كفاءة الطاقة، وإدارة المياه بصورة مستدامة، واستخدام مواد بناء ذات أثر بيئي منخفض، والاعتماد على التقنيات الذكية في إدارة المباني، وتحقيق التكامل بين البنية التحتية والخدمات والمرافق العامة. كما يسعى هذا المدخل إلى تحقيق قيمة اقتصادية مستدامة للمشروع من خلال تقليل تكاليف التشغيل والصيانة، وتحسين جودة الأصول العقارية، وتعزيز جاذبيتها في السوق. وقد أصبح التطوير العقاري المستدام أحد الاتجاهات العالمية التي تعتمدها الحكومات والشركات العقارية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة، وزيادة القدرة التنافسية للقطاع العقاري، والاستجابة للتحديات البيئية والاقتصادية المتزايدة (Amin، 2024).

- الأساس النظري للقيمة السوقية للعقارات

تعرف القيمة السوقية للعقار بأنها السعر المتوقع الذي يمكن أن يُباع به العقار في سوق تنافسية حرة بين بائع ومشتري على دراية كاملة بخصائص العقار وظروف السوق، دون وجود ضغوط أو ظروف استثنائية تؤثر في قرار أي من الطرفين. وتُعد القيمة السوقية من أهم المؤشرات المستخدمة في تقييم نجاح المشاريع العقارية، إذ تعكس مدى جاذبية العقار للمستثمرين والمشتريين والممولين، كما تمثل أساسًا لاتخاذ العديد من القرارات الاستثمارية والتمويلية والتخطيطية. وتتأثر القيمة السوقية للعقارات بعدد كبير من العوامل، منها الموقع، وجودة التصميم، ومستوى التشطيبات، والخدمات المتاحة، والبنية التحتية، والعرض والطلب، والأوضاع الاقتصادية، إضافة إلى الخصائص البيئية والاستدامة للمشروع. وقد أظهرت الأدبيات الحديثة أن تطبيق معايير الاستدامة أصبح أحد المحددات الرئيسية للقيمة السوقية، حيث يزداد الطلب على العقارات التي تتمتع بكفاءة عالية في استهلاك الطاقة، وتكاليف تشغيل منخفضة، وبيئة داخلية صحية، ومرافق مستدامة. ولذلك أصبحت الاستدامة تمثل عنصرًا من عناصر التميز التنافسي في السوق العقاري، وتسهم في تعزيز القيمة الاقتصادية للأصول العقارية والمحافظة عليها على المدى الطويل (James, 2025).

- العلاقة النظرية بين تطبيق مبادئ الاستدامة والقيمة السوقية للعقارات

تشير الأدبيات الحديثة إلى وجود علاقة إيجابية بين تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري وتحسين القيمة السوقية للعقارات، حيث تؤدي الممارسات المستدامة إلى رفع جودة المشروع وتعزيز كفاءته التشغيلية وزيادة جاذبيته في السوق. فالعقارات التي تعتمد على أنظمة ترشيد الطاقة، وإدارة المياه، واستخدام المواد المستدامة، والتقنيات الذكية، تتمتع عادةً بانخفاض تكاليف التشغيل والصيانة، وارتفاع مستويات الراحة والصحة للمستخدمين، مما يجعلها أكثر قدرة على جذب المستثمرين والمشتريين وتحقيق أسعار بيع أو تأجير أعلى مقارنة بالعقارات التقليدية.

كما تسهم الاستدامة في تقليل المخاطر الاستثمارية المرتبطة بالعقار، وزيادة عمره التشغيلي، وتحسين مرونته في مواجهة التغيرات الاقتصادية والبيئية، وهو ما ينعكس بصورة مباشرة على قيمته السوقية. ومن جهة أخرى، فإن تبني مبادئ الاستدامة يعزز الصورة الذهنية للمطور العقاري، ويرفع من مستوى الثقة في المشروع، ويدعم القدرة التنافسية للشركات العقارية في الأسواق المحلية والدولية. ولذلك فإن العلاقة بين الاستدامة والقيمة السوقية ليست علاقة

مباشرة فقط، بل تتأثر أيضاً بعدد من العوامل الوسيطة مثل جودة التصميم، وكفاءة التشغيل، ورضا المستخدمين، ومستوى الابتكار في المشروع، وهي جميعها تسهم في تعظيم القيمة الاقتصادية للعقار (Gaca، 2019).

- المنطلقات النظرية الداعمة للدراسة

ترتكز هذه الدراسة على مجموعة من النظريات التي تفسر العلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري وتحسين القيمة السوقية للعقارات. ومن أبرزها نظرية التنمية المستدامة (Sustainable Development Theory)، التي تؤكد أن التنمية الحقيقية تقوم على تحقيق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وأن نجاح المشاريع يقاس بقدرتها على تحقيق منافع طويلة الأجل دون الإضرار بالموارد الطبيعية أو بحقوق الأجيال القادمة. كما تستند الدراسة إلى النظرية القائمة على الموارد (Resource-Based View - RBV)، التي تنظر إلى الممارسات المستدامة باعتبارها مورداً استراتيجياً يصعب تقليده، ويمكن أن يمنح المؤسسات العقارية ميزة تنافسية مستدامة من خلال تحسين جودة الأصول وتعظيم قيمتها السوقية.

كذلك تستفيد الدراسة من نظرية أصحاب المصلحة (Stakeholder Theory)، التي تؤكد أن نجاح المشروع العقاري يعتمد على قدرته على تحقيق التوازن بين مصالح مختلف الأطراف ذات العلاقة، مثل المستثمرين، والعملاء، والجهات الحكومية، والمجتمع، والبيئة. ويؤدي تطبيق مبادئ الاستدامة إلى تعزيز رضا هذه الأطراف، ورفع مستوى الثقة في المشروع، وتحسين سمعته، مما ينعكس إيجاباً على الطلب على العقارات وقيمتها السوقية. كما تستند الدراسة إلى نظرية الإشارة (Signaling Theory)، التي تفسر كيف يُنظر إلى تطبيق معايير الاستدامة باعتباره إشارة إيجابية للسوق تعكس جودة المشروع وكفاءة إدارته، وهو ما يزيد من ثقة المستثمرين والمشتريين، ويعزز القيمة السوقية للعقار.

وفي ضوء هذه المنطلقات النظرية، يتضح أن تطبيق مبادئ الاستدامة لا يمثل مجرد التزام بيئي أو اجتماعي، بل يعد مدخلاً استراتيجياً لتعظيم القيمة الاقتصادية للعقارات، وتحسين تنافسية مشاريع التطوير العقاري، ودعم التنمية العمرانية المستدامة. ومن ثم تشكل هذه المنطلقات الأساس العلمي الذي تستند إليه الدراسة في تفسير العلاقة بين متغيرها المستقل، وهو تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري، ومتغيرها التابع، وهو تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية (Kucharska-Stasiak، 2022).

المنهجية وطرق البحث

تعتمد هذه الدراسة على المنهجية الكمية (Quantitative Research Methodology) باعتبارها المنهجية الأكثر ملاءمة لطبيعة الدراسة وأهدافها، إذ تهدف إلى قياس أثر تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري على تحسين القيمة السوقية للعقارات في المملكة العربية السعودية من خلال جمع بيانات كمية قابلة للقياس والتحليل الإحصائي. وتستند المنهجية الكمية إلى تحويل الظواهر الإدارية والاقتصادية إلى متغيرات قابلة للقياس، بما يتيح اختبار العلاقات بين هذه المتغيرات بصورة موضوعية، واستخلاص نتائج يمكن تعميمها على مجتمع الدراسة وفقاً للأساليب العلمية المعتمدة.

وتتميز المنهجية الكمية بقدرتها على توفير بيانات دقيقة حول اتجاهات وآراء أفراد العينة تجاه متغيرات الدراسة، كما تتيح استخدام الأساليب الإحصائية المناسبة لقياس قوة العلاقات بين المتغيرات المستقلة والتابعة، واختبار الفرضيات العلمية بدرجة عالية من الدقة والموضوعية. ونظراً لأن الدراسة الحالية تسعى إلى قياس أثر تطبيق مبادئ الاستدامة – ممثلة في أبعادها البيئية والاقتصادية والاجتماعية – على القيمة السوقية للعقارات، فإن المنهجية الكمية تمثل الخيار الأنسب لتحقيق أهداف الدراسة، حيث تسمح بتحديد حجم هذا الأثر، والكشف عن مدى دلالة الإحصائية، وتقديم نتائج علمية يمكن الاعتماد عليها في دعم القرارات الإدارية والاستثمارية داخل قطاع التطوير العقاري.

كما تستند هذه المنهجية إلى مبدأ الحياد العلمي، إذ تعتمد على أدوات قياس موحدة، وإجراءات منظمة لجمع البيانات وتحليلها، بما يقلل من تأثير التقديرات الشخصية للباحث، ويزيد من موثوقية النتائج. كذلك تتيح المنهجية الكمية إمكانية المقارنة بين آراء مختلف الفئات الوظيفية داخل شركات التطوير العقاري، وتحليل الاختلافات بينها، وربطها بخصائص المبحوثين، الأمر الذي يساهم في بناء صورة متكاملة حول واقع تطبيق الاستدامة في المشاريع العقارية وأثرها في تعزيز القيمة السوقية للعقارات في البيئة السعودية.

- تصميم الدراسة وأسلوب البحث

تعتمد الدراسة على التصميم الوصفي التحليلي (Descriptive Analytical Research Design) في إطار المنهجية الكمية، حيث يجمع هذا التصميم بين وصف الظاهرة محل الدراسة وتحليل العلاقات بين متغيراتها. ويهدف الجانب الوصفي إلى التعرف على واقع تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري، ومستوى القيمة السوقية للعقارات، من خلال قياس آراء أفراد العينة حول هذه المتغيرات. أما الجانب التحليلي فيركز على اختبار العلاقة بين

تطبيق مبادئ الاستدامة وتحسين القيمة السوقية للعقارات، وقياس حجم التأثير باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة.

ويشكل هذا التصميم من أكثر التصاميم استخدامًا في الدراسات الإدارية والاقتصادية؛ نظرًا لقدرته على تفسير الظواهر كما هي في الواقع، دون التدخل في المتغيرات أو التأثير عليها، مع إتاحة الفرصة لتحليل العلاقات السببية والارتباطية بين المتغيرات. كما يساهم في توفير بيانات كمية دقيقة يمكن توظيفها في بناء نماذج تفسيرية تساعد على فهم طبيعة العلاقة بين الاستدامة والقيمة السوقية للعقارات، وتقديم توصيات عملية تستند إلى نتائج علمية موثوقة.

- مجتمع الدراسة وعينة الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من العاملين في شركات ومؤسسات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية، ممن ترتبط طبيعة أعمالهم بالتخطيط، والتصميم، والتنفيذ، وإدارة المشاريع، والاستثمار، والتقييم العقاري، والاستدامة، والجودة، والهندسة، وإدارة الأصول، والإدارة التنفيذية. ويُعد هؤلاء الأفراد الأكثر قدرة على تقييم واقع تطبيق مبادئ الاستدامة، وتحديد مدى تأثيرها في القيمة السوقية للعقارات، نظرًا لما يمتلكونه من خبرات عملية ومعرفة مباشرة بقطاع التطوير العقاري.

أما عينة الدراسة، فسيتم اختيارها باستخدام إحدى أساليب العينات الاحتمالية المناسبة، مثل العينة العشوائية البسيطة أو العينة العشوائية الطبقية، بما يضمن تمثيل مختلف الفئات الوظيفية داخل مجتمع الدراسة، ويعزز إمكانية تعميم النتائج. كما سيتم تحديد حجم العينة وفق الأساليب الإحصائية المعتمدة في البحوث الكمية، بما يحقق مستوى مناسبًا من الثقة والدقة الإحصائية، ويسمح بإجراء التحليلات الوصفية والاستدلالية اللازمة لاختبار فرضيات الدراسة.

- إجراءات جمع البيانات

ستتم عملية جمع البيانات وفق خطوات علمية منظمة تبدأ بتحديد متغيرات الدراسة وأبعادها في ضوء الأدبيات العلمية والدراسات السابقة، ثم إعداد أداة الدراسة بما يتناسب مع أهداف البحث، مع صياغة الفقرات بصورة واضحة ودقيقة تضمن قياس المتغيرات المستهدفة. وبعد الانتهاء من إعداد الأداة، سيتم عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين في الإدارة، وإدارة المشاريع، والتطوير العقاري، والإحصاء؛ للتحقق من سلامة الصياغة، وملاءمة الفقرات، وصدق المحتوى، وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء ملاحظاتهم.

بعد ذلك سيتم تنفيذ دراسة استطلاعية للتأكد من وضوح الأداة وسهولة تطبيقها، ثم توزيعها على أفراد العينة المستهدفة باستخدام الوسائل المناسبة، سواء إلكترونياً أو ورقياً، وفقاً لطبيعة الجهات المشاركة. وبعد جمع الاستبانات، ستتم مراجعتها للتأكد من اكتمال البيانات وصلاحياتها للتحليل، ثم ترميزها وإدخالها إلى أحد البرامج الإحصائية المتخصصة لإجراء عمليات التحليل المختلفة، مع الالتزام الكامل بسرية المعلومات والمحافظة على خصوصية المشاركين، وعدم استخدام البيانات إلا لأغراض البحث العلمي.

- طرق تحليل البيانات

سيتم تحليل البيانات باستخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية التي تتناسب مع طبيعة الدراسة الكمية وأهدافها. ففي البداية ستُستخدم الإحصاءات الوصفية، مثل التكرارات، والنسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، لوصف الخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة، وقياس مستوى تطبيق مبادئ الاستدامة، ومستوى القيمة السوقية للعقارات.

أما في المرحلة الثانية، فسيتم استخدام الإحصاءات الاستدلالية لاختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها، من خلال تطبيق معاملات الارتباط لقياس قوة واتجاه العلاقة بين متغيرات الدراسة، وتحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد لقياس أثر تطبيق مبادئ الاستدامة وأبعادها المختلفة في تحسين القيمة السوقية للعقارات، بالإضافة إلى اختبارات الدلالة الإحصائية المناسبة للتحقق من معنوية النتائج. كما سيتم اختبار الخصائص السيكمترية لأداة الدراسة، من خلال التحقق من الصدق باستخدام صدق المحكمين وصدق الاتساق الداخلي، وقياس الثبات باستخدام معامل ألفا كرونباخ، لضمان جودة الأداة وموثوقية النتائج، بما يعزز من مصداقية الدراسة وإمكانية الاستفادة من نتائجها في دعم القرارات المتعلقة بالتطوير العقاري المستدام.

أدوات الدراسة

نظراً لاعتماد الدراسة على المنهجية الكمية، فإن الاستبانة (Questionnaire) تُعد الأداة الرئيسة لجمع البيانات من أفراد عينة الدراسة، وذلك لما تتمتع به من قدرة على جمع بيانات كمية من عدد كبير من المبحوثين في وقت مناسب، مع سهولة تنظيمها وتحليلها باستخدام البرامج الإحصائية. وقد تم تصميم الاستبانة استناداً إلى الأدبيات العلمية

والدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة، مع مراعاة أن تغطي جميع أبعاد المتغير المستقل، وهو تطبيق مبادئ الاستدامة في مشاريع التطوير العقاري، والمتغير التابع، وهو تحسين القيمة السوقية للعقارات. وتتكون الاستبانة من قسمين رئيسيين؛ يختص القسم الأول بجمع البيانات الديموغرافية والوظيفية للمبحوثين، مثل: الجنس، والعمر، والمؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، والمسعى الوظيفي، وجهة العمل، وذلك بهدف وصف خصائص عينة الدراسة وتحليل الفروق بين استجاباتها. أما القسم الثاني فيتضمن مجموعة من العبارات التي تقيس متغيرات الدراسة باستخدام مقياس ليكرت الخماسي، الذي يتدرج من (أوافق بشدة (إلى) لا أوافق بشدة)، بما يتيح قياس اتجاهات أفراد العينة نحو مستوى تطبيق مبادئ الاستدامة، وأبعادها البيئية والاقتصادية والاجتماعية، ومدى انعكاسها على تحسين القيمة السوقية للعقارات.

ولضمان جودة الأداة، ستخضع الاستبانة لاختبارات الصدق والثبات، حيث سيتم التحقق من الصدق الظاهري وصدق المحتوى من خلال عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين، إضافة إلى صدق الاتساق الداخلي من خلال تحليل معاملات الارتباط بين الفقرات وأبعادها. كما سيتم قياس الثبات باستخدام معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha)، للتأكد من اتساق فقرات الاستبانة وموثوقية نتائجها. وتسهم هذه الإجراءات في ضمان أن البيانات المتحصلة من الاستبانة تتمتع بدرجة عالية من الدقة والاعتمادية، بما يجعلها مناسبة لإجراء التحليلات الإحصائية واستخلاص النتائج العلمية التي تحقق أهداف الدراسة وتجب عن تساؤلاتها وتختبر فرضياتها.

حدود الدراسة

- الحدود البشرية

تقتصر الدراسة من الناحية البشرية على العاملين في شركات ومؤسسات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وبصفة خاصة الفئات الوظيفية التي ترتبط بطبيعة أعمالها بتخطيط وتنفيذ وإدارة المشاريع العقارية، وتطبيق معايير الاستدامة، وتقييم الأصول العقارية. وتشمل هذه الفئات القيادات التنفيذية، ومديري المشاريع، ومديري التطوير العقاري، ومديري الجودة والاستدامة، والمهندسين، والمخططين العمرانيين، والمقيمين العقاريين، ومديري الاستثمار، إضافة إلى المختصين في إدارة الأصول والتسويق العقاري. ويأتي اختيار هذه الفئات لكونها الأكثر

معرفة بواقع تطبيق مبادئ الاستدامة في المشاريع العقارية، والأقدر على تقييم أثرها في تحسين القيمة السوقية للعقارات، مما يسهم في توفير بيانات دقيقة تعكس الواقع الفعلي لمتغيرات الدراسة.

- الحدود الزمانية

تجرى الدراسة خلال العام 2026، وهو الإطار الزمني الذي سيتم خلاله تنفيذ الدراسة الميدانية، وجمع البيانات من أفراد العينة، وتحليلها، واختبار فرضيات الدراسة، واستخلاص النتائج والتوصيات. ويأتي اختيار هذه الفترة في ظل التطورات المتسارعة التي يشهدها قطاع التطوير العقاري السعودي، والتوسع في تطبيق مبادئ الاستدامة، والاعتماد على تقنيات البناء الحديثة، بما يجعل نتائج الدراسة معبرة عن الواقع الحالي للقطاع العقاري في المملكة، ومتوافقة مع التوجهات التنموية الحديثة.

- الحدود المكانية

تقتصر الدراسة مكانياً على شركات ومشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وذلك لما يشهده القطاع العقاري السعودي من نمو متسارع في إطار مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، التي أولت اهتماماً كبيراً بتطوير المدن المستدامة، وتعزيز جودة الحياة، ورفع كفاءة المشاريع العمرانية، وتشجيع الاستثمار العقاري المستدام. كما تمثل المملكة بيئة بحثية مناسبة لدراسة العلاقة بين تطبيق مبادئ الاستدامة والقيمة السوقية للعقارات، نظراً لتزايد المشروعات العقارية الكبرى التي تتبنى معايير الاستدامة، وما يصاحبها من اهتمام حكومي وتنظيمي بتطوير القطاع العقاري وفق أفضل الممارسات العالمية.

المراجع

- المراجع العربية:

Abdelmaksoud, N. M. (2019). المباني السكنية الذكية المستدامة (حالة دراسية: الاسكان بالعاصمة الإدارية الجديدة في مصر). Retrieved from https://journals.ekb.eg/article_406907_0.html

- المراجع الأجنبية:

- Almusaed, A. (2023). Sustainable Built Environment and Its Implications on Real Estate Development: A Comprehensive Analysis. Retrieved from <https://www.intechopen.com/chapters/88897>
- Alqahtany, A. M. (2020). Affordable housing in Saudi Arabia's vision 2030: new developments and new challenges. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/342125373_Affordable_housing_in_Saudi_Arabia's_vision_2030_new_developments_and_new_challenges
- Amin, A. (2024). DUALITY OF LAND VALUE AND LAND USE: An Analytical Study of the Guidelines Affecting Riverfront Revitalization in Cairo. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/331928901_DUALITY_OF LAND_VALUE_AND_LAND_USE_An_Analytical_Study_of_the_Guidelines_Affecting_Riverfront_Revitalization_in_Cairo
- Dobrovolskienė, N. (2021). Assessment of the Sustainability of a Real Estate Project Using Multi-Criteria Decision Making. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/13/8/4352>
- Gaca, R. (2019). Price as a Measure of Market Value on the Real Estate Market. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/330572276_Price_as_a_Measure_of_Market_Value_on_the_Real_Estate_Market
- Gao, W. (2024). The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/16/17/7697>
- Gupta, J. K. (2025). Role, Relevance and Importance of Real Estate Sector, in Promoting Sustainable Urban Development -Issues and Options. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/389660851_Role_Relevance_and_Importance_of_Real_Estate_Sector_in_Promoting_Sustainable_Urban_Development_Issues_and_Options
- Hafez, R. M. (2015). New cities between sustainability and real estate investment: A case study of New Cairo city. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/275367721_New_cities_between_sustainability_and_real_estate_investment_A_case_study_of_New_Cairo_city
- Ijasaan, K. (2026). Nudging towards sustainability: A systematic review of digital strategies for achieving ESG goals in corporate real estate. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2666188825011426>

- James, M. (2025). How Is Market Value Determined in the Real Estate Market? Retrieved from <https://www.investopedia.com/ask/answers/072915/how-market-value-determined-real-estate-market.asp>
- Kucharska-Stasiak, E. (2022). The Evolution of the Market Value Definition. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/365010897_The_Evolution_of_the_Market_Value_Definition
- Lambourne, T. (2021). Valuing sustainability in real estate: a case study of the United Arab Emirates. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/349291396_Valuing_sustainability_in_real_estate_a_case_study_of_the_United_Arab_Emirates
- Milala, S. I. (2025). Exploring Sustainable Real Estate Finance Barriers to Sustainable Development Goals (SDGs) Attainment and Economic Growth. Retrieved from <https://rsisinternational.org/journals/ijriss/articles/exploring-sustainable-real-estate-finance-barriers-to-sustainable-development-goals-sdgs-attainment-and-economic-growth/>
- Mouzughi, Y. (2024). The Role of Real Estate in Sustainable Development in Developing Countries: The Case of the Kingdom of Bahrain. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/6/4/1709>
- Nyoni, V. (2023). Sustainability action in the real estate sector — An organizational and institutional perspective. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/375764780_Sustainability_action_in_the_real_estate_sector_-_An_organizational_and_institutional_perspective
- Pérez-Sánchez, L. À. (2022). Factors and actions for the sustainability of the residential sector. The nexus of energy, materials, space, and time use. Retrieved from https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1364032122002982?__cf_chl_f_tk=B9TvqFqMlnTgCeFo3EDhUSvBdGgsipyBBiq5PrI.hig-1782775348-1.0.1.1-2Bf5KJ7PxMzjDXQyJsTP54_fv2DigMYLDVWYAdMcE58
- Priess, P. (2017). SUSTAINABLE REAL ESTATE DEVELOPMENT AND ITS IMPLICATIONS ON INVESTMENT: STATISTICAL RELATIONS ON THE CASE FROM AUSTRIA. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/316129243_SUSTAINABLE_REAL_ESTATE_DEVELOPMENT_AND_ITS_IMPLICATIONS_ON_INVESTMENT_STATISTICAL_RELATIONS_ON_THE_CASE_FROM_AUSTRIA
- Shahid, H. (2024). Sustainability Reporting in Construction and Real Estate Sector: A Conceptualization and a Review of Existing Literature. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/384664359_Sustainability_Reporting_in_Construction_and_Real_Estate_Sector_A_Conceptualization_and_a_Review_of_Existing_Literature

Midocean University

College of Management

Master of Real Estate Management



**The Role of Applying Sustainability Principles in Real Estate Development Projects in Improving
the Market Value of Properties: A Field Study in the Kingdom of Saudi Arabia**

Prepared by the student/

Abdullah Mohammed Al-Qahtani

University ID/

261003216

Supervisor/

Prof. Faisal Abdul Hamid

Prof. Fayez Jarad

Year

2026