

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

ماجستير ادارة المشاريع



أثر تطبيق معايير البناء الأخضر على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية دراسة
ميدانية على مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض

إعداد الطالب/

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد حسن

د.فايز جراد

العام الدراسي:2026

٣	.....	مقدمة الدراسة
٤	.....	مشكلة الدراسة
٦	.....	أهمية الدراسة
٧	.....	أهداف الدراسة
٨	.....	أسئلة الدراسة
٨	.....	فروض الدراسة
٩	.....	الدراسات السابقة:
١٤	.....	الفجوة البحثية
١٦	.....	المنطلقات النظرية للدراسة
١٩	.....	المنهجية وطرق البحث:
١٩	.....	مجتمع الدراسة وعينتها
٢٠	.....	مصادر جمع البيانات
٢٠	.....	أداة الدراسة
٢١	.....	الأساليب الإحصائية المستخدمة
٢٢	.....	حدود الدراسة
٢٣	.....	المراجع:

مقدمة الدراسة

يشهد العالم في العقود الأخيرة تحولات جوهرية في مفاهيم التنمية والاستدامة، إذ أصبحت قضايا حماية البيئة وترشيد استهلاك الموارد الطبيعية في صدارة الاهتمامات الدولية، نظراً لما يواجهه الكوكب من تحديات بيئية متسارعة كالاختباس الحراري واستنزاف الموارد وتلوث الهواء والمياه. وفي هذا السياق، برز قطاع البناء والتشييد بوصفه أحد أكثر القطاعات استهلاكاً للطاقة والموارد، وأحد أبرز مصادر الانبعاثات الكربونية، مما دفع الحكومات والمنظمات الدولية إلى تبني توجهات جديدة تقوم على مفهوم البناء الأخضر بوصفه نموذجاً عمرانياً مستداماً يحقق التوازن بين الاحتياجات التنموية والمتطلبات البيئية، ويسهم في تحقيق جودة حياة أفضل للأجيال الحالية والمستقبلية (بالجيلالي ونور الهدى، ٢٠٢٢).

وفي ضوء هذا التوجه العالمي، انطلقت المملكة العربية السعودية نحو تبني رؤية طموحة ٢٠٣٠ تضع الاستدامة البيئية والتنمية العمرانية في قلب أولوياتها، حيث جاءت مشاريع الإسكان الكبرى كمشاريع شركة روشن العقارية لتجسد هذا التوجه من خلال تطوير مجتمعات سكنية متكاملة تعتمد على معايير البناء الأخضر، ويُعدّ تطبيق هذه المعايير استثماراً إستراتيجياً يتجاوز البُعد البيئي ليشمل أبعاداً اقتصادية وتسويقية مهمة تنعكس على القيمة السوقية للوحدات العقارية وعلى تنافسية الشركات المطورة في السوق (Zhang et al., 2024).

ويُعدّ مفهوم البناء الأخضر منظومة متكاملة من المعايير التي تشمل كفاءة استهلاك الطاقة، وترشيد استخدام المياه، واختيار المواد الصديقة للبيئة، وتحسين جودة البيئة الداخلية، فضلاً عن الموقع المستدام والتصميم المعماري المتوافق مع البيئة المحيطة. وقد أثبتت الدراسات أن تبني هذه المعايير يسهم في تحقيق الاستدامة العمرانية ويرفع من كفاءة المباني تشغيلياً وبيئياً، كما يُقلّل من التكاليف التشغيلية على المدى الطويل، وهو ما يجعل البناء الأخضر خياراً جذاباً للمطورين العقاريين والمستهلكين على حدٍ سواء (Massimo et al., 2022).

ومع تطور تقنيات التنبؤ والتحليل في صناعة البناء، أصبح بالإمكان قياس الأثر الاقتصادي لتطبيق معايير البناء الأخضر بدقة أعلى، سواءً من حيث التكاليف الاستثمارية أو من حيث العوائد المتحققة على المدى البعيد. وقد ساعدت تقنيات التعلم الآلي ونماذج التحليل الكمي في تقديم رؤى أعمق حول

جدوى تبني هذه المعايير، مما عزز قناعة المطورين بأهميتها بوصفها رافعة تنافسية وقيمة في السوق العقاري. (Alshboul et al., 2022)

و تُعدّ القيمة السوقية للوحدات العقارية محصلة تفاعل عوامل متعددة، منها ما يرتبط بالخصائص الفيزيائية للوحدة كالموقع والمساحة والتشطيب، ومنها ما يرتبط بالعوامل الاقتصادية الكلية كأسعار الفائدة والعرض والطلب، فضلاً عن العوامل المؤسسية كالإفصاح والشفافية وجودة الحوكمة. وقد بيّنت الدراسات أن تعزيز مستويات الإفصاح والحوكمة في الشركات المطورة يُسهم في رفع ثقة المستثمرين وزيادة الطلب على الوحدات العقارية، مما ينعكس إيجاباً على قيمتها السوقية (تلالوه والظاهر، ٢٠٢١).

ومن هنا، تأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على هذه العلاقة في سياق السوق العقاري السعودي، وتحديدًا من خلال دراسة ميدانية على مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض، باعتبارها من أبرز الشركات الرائدة في تطبيق معايير البناء الأخضر في المملكة. وتسعى الدراسة إلى تقديم إطار تحليلي متكامل يكشف عن أبعاد العلاقة بين تطبيق هذه المعايير وزيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية، بما يُثري الأدبيات المتعلقة بالقطاع العقاري السعودي ويدعم متخذي القرار في الشركات المطورة والجهات التنظيمية على حدٍ سواء.

مشكلة الدراسة

يُعدّ القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية أحد أهم القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تشهد نمواً متسارعاً في ظل التوجهات الإستراتيجية لرؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث تسعى الحكومة إلى تطوير منظومة عمرانية متكاملة قائمة على معايير الاستدامة وكفاءة استخدام الموارد. ومع تنامي الوعي البيئي وتزايد الطلب على المساكن المستدامة، أصبح تطبيق معايير البناء الأخضر ضرورة إستراتيجية لا خياراً تكميلياً للشركات المطورة الراغبة في تعزيز موقعها التنافسي وتحقيق قيمة سوقية مستدامة لمشاريعها. غير أن تبني هذه المعايير لا يخلو من تساؤلات جوهرية تتعلق بمدى انعكاسها الفعلي على القيمة السوقية للوحدات العقارية، خاصة في ظل التكاليف الاستثمارية المرتفعة التي يستلزمها تطبيق هذه المعايير في المراحل التصميمية والإنشائية.

وعلى الرغم من تنامي الاهتمام الأكاديمي بدراسة العلاقة بين البناء الأخضر والقيمة السوقية للعقارات في الأسواق العالمية، إلا أن الدراسات التي تناولت هذه العلاقة في السياق السعودي تبقى محدودة نسبياً، وهو ما يُشكّل فجوة بحثية واضحة تستدعي المعالجة العلمية المتعمقة. فمعظم الدراسات السابقة أجريت في بيئات مغايرة كالسوق السنغافوري (Dell'Anna & Bottero, 2021) ؛ Zhang, Tu, & He, (2024)، والسوق التايواني (Huang, 2023) ، والسوق الإيطالي (Massimo et al., 2022) ، وهي أسواق تختلف في خصائصها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتشريعية عن السوق السعودي، مما يُصعّب تعميم نتائجها على البيئة المحلية دون تحقق علمي مستقل.

ومن جهة أخرى، تبرز إشكالية مهمة تتعلق بمدى وعي المستهلك السعودي بمفهوم البناء الأخضر ومدى استعداده لدفع علاوة سعرية مقابل الحصول على وحدات سكنية تتوافر فيها هذه المعايير. فالقيمة السوقية للعقار ليست محصلة لخصائصه الفنية فحسب، بل تتأثر بإدراك المستهلك للقيمة المضافة التي تقدمها هذه الخصائص، وهو ما يستدعي فحصاً ميدانياً دقيقاً لقياس هذه العلاقة في ظل الخصوصية الثقافية والاقتصادية للسوق السعودي.

كما تتنبق المشكلة من ملاحظة عملية مفادها أن الشركات العقارية الكبرى في المملكة، ومنها شركة روشن العقارية، تتبنى توجهات طموحة نحو تطبيق معايير البناء الأخضر في مشاريعها، إلا أن غياب الدراسات الميدانية التي تقيس الأثر الفعلي لهذا التطبيق على القيمة السوقية يُشكّل تحدياً أمام متخذي القرار في الشركة من حيث تبرير الاستثمار في هذه المعايير وضمان تحقيق العوائد المتوقعة منها. فبدون أدلة علمية موثقة، قد تتردد الشركات المطورة في التوسع في تطبيق معايير البناء الأخضر، أو قد تطبقها بصورة شكلية دون استثمار حقيقي في مكوناتها الجوهرية، مما يُفقد أثرها المنشود.

يُلاحظ أن معظم الدراسات السابقة ركّزت على أبعاد جزئية للعلاقة بين البناء الأخضر والقيمة السوقية، فبعضها تناول البعد الاقتصادي فقط (Alshboul et al., 2022) ؛ المتولي، ٢٠٢١)، وبعضها الآخر اقتصر على البعد التسويقي (Azmi et al., 2022) ؛ فضيل، ٢٠٢٣)، في حين ظلت الدراسات التي تتبنى منظوراً تكاملياً متعدد الأبعاد محدودة. وهذا ما يُبرز الحاجة إلى دراسة شاملة تتناول أبعاد البناء الأخضر بصورة متكاملة (كفاءة الطاقة، وترشيد المياه، والمواد المستدامة، وجودة البيئة الداخلية، والموقع المستدام) في علاقتها بالقيمة السوقية للوحدات العقارية في السياق السعودي.

وبناءً على ما سبق، يمكن صياغة مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيس الآتي: ما أثر تطبيق معايير البناء الأخضر بأبعادها المختلفة على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض؟

أهمية الدراسة

الأهمية العلمية (النظرية):

- تُسهم الدراسة في إثراء الأدبيات العربية المتعلقة بمفهوم البناء الأخضر وعلاقته بالقيمة السوقية للوحدات العقارية، خاصة في ظل ندرة الدراسات التي تناولت هذه العلاقة في السياق السعودي.
- تُقدّم الدراسة إطاراً نظرياً متكاملًا يربط بين أبعاد البناء الأخضر المتعددة والقيمة السوقية، مما يُسدّ فجوة بحثية واضحة في هذا المجال.
- تتناول الدراسة متغيرات حديثة تواكب التوجهات العالمية نحو الاستدامة، وتمثّل إضافة معرفية لمكتبة البحث العلمي في مجالي إدارة الأعمال والتسويق العقاري.
- تُمهّد الدراسة الطريق أمام باحثين آخرين لإجراء دراسات مستقبلية تتوسع في تناول متغيرات وسيطة ومعدّلة لم تتطرق إليها الدراسة الحالية.
- تتميز الدراسة بتبنيهاً منهجاً ميدانياً تطبيقياً يجمع بين التأصيل النظري والتحليل الإحصائي، مما يعزز من قيمتها العلمية.

الأهمية العملية (التطبيقية):

- تُقدّم الدراسة نتائج عملية تُفيد متخذي القرار في شركة روشن العقارية والشركات العقارية المماثلة في تقييم جدوى الاستثمار في معايير البناء الأخضر.
- تُسهم الدراسة في توجيه الجهات التنظيمية والتشريعية في المملكة نحو صياغة سياسات وحوافز تدعم تبني معايير البناء الأخضر في القطاع العقاري.
- تُساعد الدراسة المستثمرين والمشتريين في فهم القيمة المضافة التي تقدمها الوحدات العقارية الخضراء، مما يدعم اتخاذ قرارات شراء أكثر وعياً ورشداً.

- تدعم الدراسة جهود تحقيق أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ المتعلقة بالاستدامة البيئية وجودة الحياة في المدن السعودية.
- تُقدّم الدراسة توصيات تطبيقية يمكن للشركات المطورة الاسترشاد بها في تطوير إستراتيجياتها التسويقية والتشغيلية بما يُعزّز قيمتها السوقية.

أهداف الدراسة

الهدف الرئيس: تهدف الدراسة إلى دراسة أثر تطبيق معايير البناء الأخضر بأبعاده (كفاءة استهلاك الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، واستخدام المواد المستدامة، وجودة البيئة الداخلية، والموقع المستدام) على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض.

الأهداف الفرعية:

- التعرف على مستوى تطبيق معايير البناء الأخضر بأبعادها المختلفة في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض.
- قياس مستوى القيمة السوقية للوحدات العقارية في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض.
- تحديد أثر بُعد كفاءة استهلاك الطاقة على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- الكشف عن أثر بُعد ترشيد استهلاك المياه على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- بيان أثر بُعد استخدام المواد المستدامة على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- تحليل أثر بُعد جودة البيئة الداخلية على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- استقصاء أثر بُعد الموقع المستدام على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- تقديم مجموعة من التوصيات العلمية والعملية التي تُسهم في تعزيز تطبيق معايير البناء الأخضر بما ينعكس إيجاباً على القيمة السوقية للوحدات العقارية.

أسئلة الدراسة

السؤال الرئيس: ما أثر تطبيق معايير البناء الأخضر بأبعاده (كفاءة استهلاك الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، واستخدام المواد المستدامة، وجودة البيئة الداخلية، والموقع المستدام) على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض؟

الأسئلة الفرعية:

- ما مستوى تطبيق معايير البناء الأخضر بأبعادها المختلفة في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض؟
- ما مستوى القيمة السوقية للوحدات العقارية في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض؟
- ما أثر كفاءة استهلاك الطاقة على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة؟
- ما أثر ترشيد استهلاك المياه على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة؟
- ما أثر استخدام المواد المستدامة على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة؟
- ما أثر جودة البيئة الداخلية على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة؟
- ما أثر الموقع المستدام على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة؟

فروض الدراسة

الفرض الرئيس: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتطبيق معايير البناء الأخضر بأبعاده (كفاءة استهلاك الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، واستخدام المواد المستدامة، وجودة البيئة الداخلية، والموقع المستدام) على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض.

الفروض الفرعية:

- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لكفاءة استهلاك الطاقة على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.

- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لترشيد استهلاك المياه على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لاستخدام المواد المستدامة على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لجودة البيئة الداخلية على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.
- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للموقع المستدام على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية محل الدراسة.

الدراسات السابقة:

تُعدّ مراجعة الدراسات السابقة من الركائز الأساسية في البحث العلمي، إذ تُمكن الباحث من الاطلاع على ما توصّل إليه الباحثون السابقون في مجال دراسته، والاستفادة من نتائجهم وتوصياتهم في بناء إطاره النظري وتحديد منهجيته وأدوات بحثه. وفي ضوء موضوع الدراسة الحالية المتعلق بـ"أثر تطبيق معايير البناء الأخضر على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية: دراسة ميدانية على مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض"، فقد قام الباحث بمسح عدد من الدراسات العربية والأجنبية ذات الصلة بمتغيرات الدراسة، وتم تصنيفها في محورين رئيسيين على النحو الآتي:

- **المحور الأول:** الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل (معايير البناء الأخضر) وعلاقته بمتغيرات أخرى.
- **المحور الثاني:** الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع (القيمة السوقية للوحدات العقارية) وعلاقته بمتغيرات أخرى.

وفيما يلي عرض لهذه الدراسات مرتبةً من الأحدث إلى الأقدم:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل (معايير البناء الأخضر) وعلاقته بمتغيرات أخرى

الدراسات العربية

دراسة بالجيلالي ونور الهدى (٢٠٢٢) بعنوان: “إستراتيجية البناء الأخضر لضمان الاستدامة العمرانية”

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور إستراتيجية البناء الأخضر بأبعادها (كفاءة استهلاك الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، واستخدام المواد الصديقة للبيئة، وجودة البيئة الداخلية) في تحقيق الاستدامة العمرانية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من المشاريع العمرانية التي طُبِّقت فيها معايير البناء الأخضر. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن تبني إستراتيجية البناء الأخضر يُسهم بصورة فاعلة في تحقيق الاستدامة العمرانية من خلال تقليل استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية والحدّ من التلوث البيئي. وأوصت الدراسة بضرورة تعميم تطبيق معايير البناء الأخضر في المشاريع العمرانية الجديدة، وسنّ التشريعات الداعمة لذلك، ونشر الوعي بأهمية الاستدامة العمرانية لدى المطورين العقاريين والمستهلكين.

دراسة Zhang et al., (2024) بعنوان “How a mandate of minimum green building standards influences green building adoption in the private housing sector” :

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر فرض الحدّ الأدنى من معايير البناء الأخضر بأبعاده (المتطلبات الإلزامية، والحوافز التنظيمية، والمعايير الفنية) على تبني البناء الأخضر في قطاع الإسكان الخاص في سنغافورة خلال الفترة ٢٠٠٥-٢٠١٩. واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي الكمي القائم على البيانات الطولية (Panel Data). وتكونت عينة الدراسة من المشاريع السكنية الخاصة المسجلة في سنغافورة خلال الفترة المذكورة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن فرض معايير البناء الأخضر الإلزامية أدّى إلى زيادة معدلات تبني البناء الأخضر في القطاع السكني الخاص بشكل ملحوظ، وأن المطورين استجابوا تدريجياً برفع مستويات الشهادات الخضراء بمرور الوقت. وأوصت الدراسة بضرورة الجمع بين السياسات الإلزامية والحوافز التشجيعية لضمان استدامة تبني معايير البناء الأخضر في السوق العقاري.

دراسة Alshboul et al., (2022) بعنوان “Extreme gradient boosting-based machine learning approach for green building cost prediction” :

هدفت الدراسة إلى التعرف على إمكانية استخدام تقنيات التعلم الآلي بأبعاده) خوارزمية Extreme Gradient Boosting، وتحليل البيانات الكبيرة، والنمذجة التنبؤية (في التنبؤ بتكاليف مشاريع البناء الأخضر. واستخدمت الدراسة المنهج التجريبي القائم على نماذج التعلم الآلي. وتكونت عينة الدراسة من بيانات (٤٨٣) مشروعاً من مشاريع البناء الأخضر. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن خوارزمية Extreme Gradient Boosting أثبتت دقة عالية في التنبؤ بتكاليف مشاريع البناء الأخضر مقارنة بالنماذج التقليدية. وأوصت الدراسة باعتماد تقنيات التعلم الآلي في عمليات التخطيط والإدارة المالية لمشاريع البناء الأخضر لتعزيز كفاءة اتخاذ القرار.

دراسة (Massimo et al., 2022) بعنوان "Green and gold buildings? Detecting real estate market premium for green buildings through evolutionary polynomial regression"

هدفت الدراسة إلى التعرف على العلاوة السوقية للمباني الخضراء بأبعادها (شهادات الاستدامة، وكفاءة الطاقة، والموقع الجغرافي، ومستوى التشطيب) في السوق العقاري. واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي الكمي القائم على الانحدار متعدد الحدود التطوري (Evolutionary Polynomial Regression). وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من العقارات الخضراء وغير الخضراء في السوق العقاري الإيطالي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاوة سوقية واضحة للمباني الخضراء مقارنة بالمباني التقليدية، وأن المشترين يبدون استعداداً لدفع أسعار أعلى للحصول على وحدات سكنية مستدامة. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز شفافية المعلومات المتعلقة بالشهادات الخضراء في الإعلانات العقارية، وتشجيع المطورين على الاستثمار في البناء الأخضر لتحقيق عوائد سوقية أفضل.

المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع (القيمة السوقية للوحدات العقارية) وعلاقته بمتغيرات أخرى

دراسة فضيل (٢٠٢٣) بعنوان: "دور التسويق الإلكتروني في زيادة الحصة السوقية للبنوك التجارية في الجزائر: دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة البرواقية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور التسويق الإلكتروني بأبعاده (الموقع الإلكتروني، ووسائل التواصل الاجتماعي، والبريد الإلكتروني، والتطبيقات الذكية) على زيادة الحصة السوقية في بنك الفلاحة والتنمية الريفية بالجزائر. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع دراسة الحالة. وتكونت عينة الدراسة من موظفي وعملاء وكالة البرواقية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود دور إيجابي للتسويق الإلكتروني في زيادة الحصة السوقية للبنوك التجارية، وأن تبني أدوات التسويق الرقمي يُسهم في توسيع قاعدة العملاء وتحسين الميزة التنافسية. وأوصت الدراسة بضرورة تطوير البنية التحتية الرقمية للبنوك، وتدريب الكوادر البشرية على تقنيات التسويق الإلكتروني الحديثة.

دراسة المتولي (٢٠٢١) بعنوان: "تأثير الرافعة المالية والربحية على القيمة السوقية للمنشأة: دراسة تطبيقية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير الرافعة المالية والربحية بأبعادهما (نسبة الدين إلى حقوق الملكية، ونسبة الدين إلى الأصول، والعائد على الأصول، والعائد على حقوق الملكية، وهامش الربح) على القيمة السوقية للمنشأة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على التحليل الإحصائي للقوائم المالية. وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من الشركات المساهمة المقيدة بالبورصة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية للربحية على القيمة السوقية للمنشأة، في حين كان أثر الرافعة المالية متبايناً بحسب مستويات المديونية. وأوصت الدراسة بضرورة تبني سياسات مالية متوازنة تحقق التكامل بين الرافعة المالية والربحية لتعزيز القيمة السوقية للمنشأة.

دراسة تالوّه والظاهر (٢٠٢١) بعنوان: "أثر الإفصاح عن الحوكمة على القيمة السوقية للشركات المدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الإفصاح عن الحوكمة بأبعاده (الإفصاح عن مجلس الإدارة، والإفصاح عن لجنة التدقيق، والإفصاح عن حقوق المساهمين، والإفصاح عن الشفافية المالية) على القيمة السوقية للشركات المدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي. وتكونت عينة الدراسة من الشركات المدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية للإفصاح عن الحوكمة على القيمة السوقية للشركات، وأن مستويات الإفصاح المرتفعة تُسهم في تعزيز ثقة المستثمرين وزيادة الطلب على أسهم الشركة.

وأوصت الدراسة بضرورة إلزام الشركات بتطبيق معايير الإفصاح والحوكمة لتعزيز قيمتها السوقية وجاذبيتها الاستثمارية.

دراسة (2023) Huang بعنوان "Analyzing the effects of green building on housing prices: case study of Kaohsiung, Taiwan"

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر البناء الأخضر بأبعاده (شهادة EEWH ، وكفاءة الطاقة، والاستدامة البيئية، وجودة البيئة الداخلية (على أسعار المساكن في مدينة كاوهسيونغ بتايوان. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على نموذج التسعير الهيدوني (Hedonic Pricing Model) وتكونت عينة الدراسة من بيانات مبيعات الوحدات السكنية في مدينة كاوهسيونغ خلال فترة زمنية محددة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المباني الحاصلة على شهادات البناء الأخضر تحقق أسعاراً أعلى بنسبة ملحوظة مقارنة بالمباني التقليدية، وأن المستهلكين يقدرون المنافع البيئية والاقتصادية للبناء الأخضر. وأوصت الدراسة بضرورة دعم الحكومات المحلية لمبادرات البناء الأخضر من خلال الحوافز الضريبية والتمويلية لتعزيز قيمتها السوقية.

دراسة (2022) Azmi et al., بعنوان "Smarter real estate marketing using virtual reality to influence potential homebuyers' emotions and purchase intention"

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور التسويق العقاري الذكي القائم على الواقع الافتراضي بأبعاده (الانغماس الحسي، والتفاعل، والواقعية، والتجربة الافتراضية) على المشاعر ونية الشراء لدى المشتريين المحتملين للوحدات السكنية. واستخدمت الدراسة المنهج التجريبي. وتكونت عينة الدراسة من مجموعة من المشتريين المحتملين للوحدات العقارية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن استخدام تقنيات الواقع الافتراضي في التسويق العقاري يؤثر إيجاباً على المشاعر الإيجابية للمشتريين ويزيد من نية الشراء، مما ينعكس على القيمة السوقية للوحدات العقارية. وأوصت الدراسة بضرورة تبني شركات التطوير العقاري لتقنيات الواقع الافتراضي في حملاتها التسويقية لتعزيز تجربة العميل وزيادة المبيعات.

دراسة Dell'Anna & Bottero (2021) بعنوان "Green premium in buildings: Evidence from the real estate market of Singapore"

هدفت الدراسة إلى التعرف على العلاوة الخضراء في المباني بأبعادها) شهادة Green Mark ، وكفاءة الطاقة، وجودة الهواء الداخلي، والاستدامة البيئية (في السوق العقاري بسنغافورة. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي القائم على نموذج التسعير الهيدوني (Hedonic Pricing Model) وتكونت عينة الدراسة من بيانات معاملات بيع الوحدات السكنية في سنغافورة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاوة سعرية إيجابية ذات دلالة إحصائية للمباني الخضراء مقارنة بالمباني التقليدية، وأن مستوى شهادة Green Mark يرتبط طردياً بزيادة القيمة السوقية للوحدات السكنية. وأوصت الدراسة بضرورة تشجيع المطورين العقاريين على الاستثمار في معايير البناء الأخضر للحصول على عوائد سوقية أعلى، وتعزيز سياسات الاستدامة في القطاع العقاري.

الفجوة البحثية

تتفق الدراسة الحالية مع عدد من الدراسات السابقة في تناولها لمتغير البناء الأخضر بوصفه متغيراً مستقلاً مؤثراً في القيمة السوقية للوحدات العقارية، حيث تشترك مع دراسة (Dell'Anna & Bottero, 2021) ودراسة (Huang, 2023) ودراسة (Massimo et al., 2022) في الهدف العام المتمثل في الكشف عن العلاقة بين تطبيق معايير البناء الأخضر وارتفاع القيمة السوقية للعقارات، وما يُعرف بـ"العلاوة الخضراء (Green Premium)". كما تتفق مع دراسة (بالجيلالي ونور الهدى، ٢٠٢٢) في تناولها لأبعاد البناء الأخضر المتعلقة بكفاءة الطاقة وترشيد المياه واستخدام المواد المستدامة، وتتفق مع دراسة (تلالوه والظاهر، ٢٠٢١) ودراسة (المتولي، ٢٠٢١) في تناولها لمفهوم القيمة السوقية بوصفه متغيراً تابعاً يتأثر بعوامل مؤسسية وتنظيمية متعددة. كذلك تشترك الدراسة الحالية مع غالبية الدراسات السابقة في تبني المنهج الوصفي التحليلي بوصفه منهجاً ملائماً لدراسة هذا النوع من الظواهر الإدارية والاقتصادية، وتتقاطع مع دراسة (فضيل، ٢٠٢٣) في الاعتماد على أسلوب دراسة الحالة لمؤسسة بعينها لاستكشاف العلاقة بين المتغيرات في بيئة تطبيقية محددة.

تختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في عدة جوانب جوهرية؛ فمن حيث الهدف، تركز الدراسة الحالية على قياس الأثر التكاملي لمعايير البناء الأخضر بأبعادها الخمسة مجتمعةً على القيمة السوقية

للوحدات العقارية، في حين اقتصرَت دراسات سابقة على بُعد واحد فقط كالأثر الاقتصادي للتكاليف (Alshboul et al., 2022)، أو الأثر التسويقي للواقع الافتراضي (Azmi et al., 2022)، أو أثر التشريعات الإلزامية (Zhang, Tu, & He, 2024) ومن حيث الأبعاد، تتبنّى الدراسة الحالية إطاراً متعدد الأبعاد يشمل كفاءة الطاقة، وترشيد المياه، والمواد المستدامة، وجودة البيئة الداخلية، والموقع المستدام، وهو ما يختلف عن دراسة (المتولي، ٢٠٢١) التي ركزت على الأبعاد المالية كالرافعة المالية والربحية، ودراسة (تالوه والظاهر، ٢٠٢١) التي اقتصرَت على بُعد الإفصاح والحوكمة. أما من حيث المنهج، فتعتمد الدراسة الحالية على المنهج الوصفي التحليلي بأدوات استبانة ميدانية موجهة لشريحة المستهلكين والخبراء العقاريين، في حين اعتمدت دراسات سابقة على نموذج التسعير الهيدوني (Hedonic Pricing Model) كدراسة (Dell'Anna & Bottero, 2021) ودراسة (Huang, 2023)، أو على نماذج التعلم الآلي كدراسة (Alshboul et al., 2022)، أو على البيانات الطولية كدراسة (Zhang et al., 2024) ومن حيث بيئة التطبيق، تتميز الدراسة الحالية بإجرائها في السوق العقاري السعودي وتحديدًا على مشاريع شركة روشن بالرياض، بينما أُجريت الدراسات السابقة في بيئات مغايرة كالسوق السنغافوري، والتايواني، والإيطالي، والجزائري، والفلسطيني، والمصري، وهي بيئات تختلف في خصائصها الاقتصادية والثقافية والتشريعية عن البيئة السعودية.

في ضوء ما تقدم، تتضح ملامح الفجوة البحثية التي تسعى الدراسة الحالية إلى سدّها، إذ يُلاحظ غياب الدراسات العربية والسعودية على وجه الخصوص التي تتناول العلاقة بين تطبيق معايير البناء الأخضر بأبعاده المتكاملة وزيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية، وهو ما تؤكدُه مراجعة الأدبيات حيث تركّزت معظم الدراسات في بيئات أجنبية كسنغافورة وتايوان وإيطاليا. كما تتمثل الفجوة في ندرة الدراسات التي تجمع بين الأبعاد البيئية والتسويقية للبناء الأخضر في إطار تحليلي واحد، وفي محدودية الدراسات التي تستهدف شركة عقارية كبرى كشركة روشن، التي تُمثّل نموذجاً رائداً في تطبيق معايير الاستدامة في المملكة العربية السعودية. وعليه، تأتي الدراسة الحالية بوصفها إضافة علمية تُسهم في سدّ هذه الفجوة من خلال تقديم إطار تحليلي تكاملي يُجمع بين الأبعاد المتعددة للبناء الأخضر ويُطبّق في سياق محلي سعودي حديث يتسق مع توجهات رؤية المملكة ٢٠٣٠، مما يُمثّل قيمة مضافة لكلٍ من الأدبيات الأكاديمية وممارسات القطاع العقاري.

المنطلقات النظرية للدراسة

مفهوم البناء الأخضر ونشأته

يُعدّ مفهوم البناء الأخضر (Green Building) من المفاهيم الحديثة نسبياً التي ظهرت في الأدبيات المعمارية والبيئية في أواخر القرن العشرين، استجابةً للأزمات البيئية المتصاعدة ولتزايد الوعي العالمي بضرورة تبني ممارسات تنموية مستدامة. ويُشير المفهوم إلى منظومة متكاملة من المبادئ والممارسات التصميمية والإنشائية التي تهدف إلى تقليل الأثر السلبي للمباني على البيئة، وترشيد استهلاك الموارد الطبيعية، وتحسين جودة حياة شاغليها. وقد أسهمت منظمات دولية متعددة في تطوير هذا المفهوم وصياغة معاييرها، من أبرزها المجلس الأمريكي للأبنية الخضراء (USGBC) صاحب نظام التقييم LEED، ومجلس البناء الأخضر البريطاني صاحب نظام BREEAM، ومجلس البناء الأخضر السنغافوري صاحب نظام Green Mark، وعلى المستوى المحلي ظهر النظام السعودي "مستدام" بوصفه إطاراً وطنياً لتقييم استدامة المباني في المملكة العربية السعودية.

الأسس النظرية لمعايير البناء الأخضر

تستند معايير البناء الأخضر إلى عدة منطلقات نظرية متشابكة، أبرزها نظرية التنمية المستدامة (Sustainable Development Theory) التي أرسنها لجنة برونتلاند عام ١٩٨٧، والتي تؤكد على ضرورة تلبية احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. كذلك تستند إلى نظرية الإدارة البيئية المتكاملة التي تدعو إلى دمج الاعتبارات البيئية في جميع مراحل دورة حياة المبنى، بدءاً من التصميم وانتهاءً بالهدم. ومن المنطلقات النظرية المهمة أيضاً نظرية أصحاب المصلحة (Stakeholder Theory) التي ترى أن تبني معايير البناء الأخضر يحقق منافع متبادلة لجميع الأطراف المعنية: المطورين، والمستهلكين، والمجتمع، والبيئة (بالجيلالي ونور الهدى، ٢٠٢٢).

أبعاد معايير البناء الأخضر

تتعدد أبعاد معايير البناء الأخضر لتشمل خمسة أبعاد رئيسية: أولها كفاءة استهلاك الطاقة، ويتعلق بتصميم المباني بطريقة تُقلّل من استهلاكها للطاقة من خلال العزل الحراري، واستخدام الإضاءة الموفرة،

والاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة كالطاقة الشمسية. وثانيها **ترشيد استهلاك المياه**، ويُعنى باستخدام تقنيات تقلل من هدر المياه كأجهزة التحكم في التدفق، وأنظمة تدوير المياه الرمادية، وتجميع مياه الأمطار. وثالثها **استخدام المواد المستدامة**، ويتضمن اختيار مواد بناء صديقة للبيئة، قابلة لإعادة التدوير، ومنخفضة الانبعاثات الكربونية. ورابعها **جودة البيئة الداخلية**، ويهتم بتوفير بيئة صحية لشاغلي المبنى من حيث جودة الهواء، والإضاءة الطبيعية، والراحة الحرارية، والعزل الصوتي. وخامسها **الموقع المستدام**، ويتعلق باختيار مواقع المباني بطريقة تُقلل من التأثير البيئي وتُعزز التكامل مع المحيط العمراني والاجتماعي. (Massimo et al., 2022)

مفهوم القيمة السوقية للوحدات العقارية

تُعرّف القيمة السوقية للوحدة العقارية بأنها السعر المُقدّر الذي يمكن أن تُباع به الوحدة في سوق تنافسي مفتوح، في ظل توافر معلومات كافية لدى البائع والمشتري، ودون وجود ضغوط استثنائية على أيٍّ منهما. وتُعدّ القيمة السوقية محصلة تفاعل عوامل متعددة، منها عوامل داخلية ترتبط بخصائص الوحدة ذاتها (الموقع، المساحة، التصميم، التشطيب، عمر المبنى)، وعوامل خارجية ترتبط بالبيئة الاقتصادية الكلية (أسعار الفائدة، التضخم، نمو الدخل)، وعوامل مؤسسية ترتبط بالشركة المطورة (السمعة، الإفصاح، الحوكمة، الربحية) (المتولي، ٢٠٢١؛ تلالوه والظاهر، ٢٠٢١).

نظريات تفسير القيمة السوقية للعقارات

تتعدد النظريات المفسرة للقيمة السوقية للعقارات، ومن أبرزها **نظرية التسعير الهيدوني** (Hedonic Pricing Theory) التي تفترض أن قيمة العقار هي محصلة لمجموعة من الخصائص الجوهرية التي يمكن تجزئتها وتقييم أثر كلٍّ منها على السعر النهائي. وتُستخدم هذه النظرية على نطاق واسع في قياس أثر معايير البناء الأخضر على القيمة السوقية، كما في دراسة (Dell'Anna & Bottero, 2021) ودراسة (Huang, 2023). كذلك تبرز **نظرية الاستعداد للدفع** (Willingness to Pay) التي تُفسّر سلوك المشتريين في دفع أسعار أعلى مقابل خصائص محددة يقدرونها، كالاستدامة البيئية. وتأتي **نظرية الإشارة** (Signaling Theory) لتفسير دور الشهادات الخضراء بوصفها إشارات ثقة تبعثها الشركات المطورة للسوق، فترفع من القيمة الإدراكية للوحدات العقارية لدى المستهلكين.

العلاقة بين البناء الأخضر والقيمة السوقية

تستند العلاقة بين تطبيق معايير البناء الأخضر والقيمة السوقية للوحدات العقارية إلى مفهوم **العلوّة الخضراء** (Green Premium)، وهو الفارق السعري الإيجابي الذي تحققه المباني الخضراء مقارنة بنظيراتها التقليدية. وتُفسّر هذه العلوّة من خلال جملة من الميزات التي تتمتع بها المباني الخضراء، كإخفاض التكاليف التشغيلية على المدى الطويل (فواتير الطاقة والمياه)، وارتفاع مستوى الراحة والصحة لشاغلها، وزيادة عمرها الافتراضي، فضلاً عن المنافع غير الملموسة كالشعور بالمسؤولية البيئية. وقد أكدت دراسات عديدة وجود هذه العلوّة في أسواق مختلفة، فأشارت دراسة (Dell'Anna & Bottero, 2021) إلى تحقيق المباني الخضراء في سنغافورة لعلوّة سعرية معتبرة، وأكدت دراسة (Huang, 2023) النتيجة ذاتها في السوق التايواني، ودراسة (Massimo et al., 2022) في السوق الإيطالي.

الإستراتيجيات التسويقية وتعزيز القيمة السوقية للمشاريع الخضراء

لا يقتصر تحقيق العلوّة الخضراء على جودة التطبيق الفني لمعايير البناء الأخضر، بل يتوقف أيضاً على كفاءة الإستراتيجيات التسويقية التي تتبناها الشركات المطورة لإيصال القيمة المضافة للمستهلكين. وقد أسهمت التحولات الرقمية في تطوير أدوات تسويقية حديثة، كالتسويق الإلكتروني (فضيل، ٢٠٢٣)، وتقنيات الواقع الافتراضي التي تتيح للمشتريين المحتملين تجربة المنتج العقاري قبل اتخاذ قرار الشراء، مما يعزز من المشاعر الإيجابية ونية الشراء. (Azmi et al., 2022) ومن جهة أخرى، تُسهم سياسات الإفصاح والحوكمة الرشيدة في تعزيز ثقة المستثمرين بالشركة المطورة، مما ينعكس إيجاباً على القيمة السوقية لمشاريعها (تالوه والظاهر، ٢٠٢١).

السياق السعودي وتطبيق معايير البناء الأخضر

تشهد المملكة العربية السعودية تحولاً جوهرياً نحو تبني معايير البناء الأخضر في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث أطلقت مبادرات وطنية كنظام "مستدام" للتقييم البيئي للمباني، وأسس المجلس السعودي للأبنية الخضراء، وتبنّت كبرى الشركات العقارية كشركة روشن العقارية مفهوم المجتمعات السكنية المستدامة في مشاريعها. ويُتوقع أن يُسهم هذا التحول في إعادة تشكيل خريطة القيمة السوقية للعقارات في المملكة، وفقاً لما أكدته دراسة (Zhang, Tu, & He, 2024) من أن السياسات الإلزامية والحوافز

التشجيعية تُسهم في زيادة معدلات تبني معايير البناء الأخضر وتعزيز قيمتها السوقية في الأسواق العقارية المختلفة.

المنهجية وطرق البحث:

منهجية الدراسة

سوف تعتمد الدراسة الحالية على **المنهج الوصفي التحليلي** بوصفه المنهج الأنسب لطبيعة الدراسة وأهدافها، إذ يُتيح هذا المنهج وصف الظاهرة محل الدراسة وصفاً دقيقاً، وتحليل العلاقات بين متغيراتها، والكشف عن طبيعة الأثر الذي يحدثه المتغير المستقل (معايير البناء الأخضر بأبعاده الخمسة) على المتغير التابع (القيمة السوقية للوحدات العقارية). وسوف يُمكن هذا المنهج الباحث من جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بالظاهرة المدروسة من مصادرها المختلفة، وتصنيفها، وتحليلها إحصائياً، واستخلاص النتائج وتفسيرها بصورة موضوعية تخدم أهداف الدراسة وتُجيب عن تساؤلاتها وتختبر فروضها.

كما سوف تستعين الدراسة بأسلوب **دراسة الحالة (Case Study)** من خلال التطبيق الميداني على مشاريع شركة روشن العقارية بمدينة الرياض، باعتبارها من الشركات الرائدة في تبني معايير البناء الأخضر في المملكة العربية السعودية. وسوف يُتيح هذا الأسلوب فحص العلاقة بين متغيرات الدراسة فحصاً معمقاً في سياق تطبيقي محدد، مما يُعزز من دقة النتائج وقابليتها للتعميم على الشركات العقارية المماثلة. وسوف يجمع الباحث في هذه الدراسة بين الأسلوبين الكمي والكيفي لتحقيق التكامل المنهجي، حيث سيعتمد على الاستبانة بوصفها أداة رئيسة لجمع البيانات الميدانية، وعلى المراجع والأدبيات النظرية بوصفها مصدراً للتأصيل العلمي للدراسة.

مجتمع الدراسة وعينتها

سوف يتكوّن **مجتمع الدراسة** من ثلاث فئات رئيسة ذات صلة مباشرة بموضوع الدراسة، وهي: العملاء والمشترون للوحدات العقارية في مشاريع شركة روشن العقارية بالرياض، والموظفون العاملون في الإدارات الفنية والتسويقية والمالية بالشركة، والخبراء والمختصون في مجالي البناء الأخضر والتقييم العقاري. ويُقدّر

إجمالي مجتمع الدراسة بنحو (٢٥٠٠) فرد موزعين على الفئات المذكورة، وذلك بناءً على البيانات الأولية التي سيتم الحصول عليها من شركة روشن العقارية والجهات ذات العلاقة.

وسوف يتم اختيار عينة الدراسة بأسلوب العينة العشوائية الطبقية (Stratified Random Sample) بما يضمن تمثيلاً عادلاً لجميع فئات مجتمع الدراسة. وبتطبيق معادلة ستيفن ثامبسون (Stephen Thompson) لتحديد حجم العينة عند مستوى ثقة (٩٥٪) ونسبة خطأ (٥٪)، فإن حجم العينة المطلوب سيبلغ نحو (384) مفردة. وسوف يقوم الباحث بتوزيع نحو (٤٥٠) استبانة على أفراد العينة لمراعاة احتمالات الفقد وعدم الاستجابة، مع توقع استرداد ما لا يقل عن (٤٠٠) استبانة صالحة للتحليل الإحصائي. وسوف توزع العينة على الفئات الثلاث بنسب متناسبة، حيث يُتوقع أن تشمل نحو (٢٨٠) مفردة من العملاء والمشتريين، و(٨٠) مفردة من الموظفين، و(٤٠) مفردة من الخبراء والمختصين، بما يحقق التنوع المطلوب لإثراء نتائج الدراسة.

مصادر جمع البيانات

سوف تعتمد الدراسة على نوعين رئيسيين من مصادر جمع البيانات، هما:

- **المصادر الثانوية:** وتشمل الكتب والمراجع العلمية، والدوريات والمجلات المحكمة، والرسائل العلمية (الماجستير والدكتوراه)، والتقارير الصادرة عن الجهات الرسمية والشركات المتخصصة، والمواقع الإلكترونية الموثوقة، وذلك بهدف بناء الإطار النظري للدراسة وصياغة فقرات أداتها.
- **المصادر الأولية:** وتتمثل في البيانات الميدانية التي سوف يجمعها الباحث مباشرةً من أفراد عينة الدراسة عبر استبانة مُصمَّمة خصيصاً لهذا الغرض، فضلاً عن الملاحظات والمقابلات غير الرسمية مع بعض المختصين بهدف إثراء نتائج الدراسة وتفسيرها.

أداة الدراسة

سوف يقوم الباحث بإعداد استبانة بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات الميدانية، وسوف تُصاغ فقراتها بالاستناد إلى الإطار النظري والدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة. وسوف تُقسَّم الاستبانة إلى ثلاثة أقسام رئيسة على النحو الآتي:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة، ويتضمن متغيرات (النوع، العمر، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، الدخل الشهري).

القسم الثاني: المتغير المستقل (معايير البناء الأخضر)، ويتضمن خمسة أبعاد، يُقاس كل بُعد بأربع فقرات على النحو التالي:

م	البُعد	عدد الفقرات
1	كفاءة استهلاك الطاقة	4 فقرات
2	ترشيد استهلاك المياه	4 فقرات
3	استخدام المواد المستدامة	4 فقرات
4	جودة البيئة الداخلية	4 فقرات
5	الموقع المستدام	4 فقرات
	الإجمالي	20 فقرة

القسم الثالث: المتغير التابع (القيمة السوقية للوحدات العقارية)، وسوف يُقاس بمحور أحادي مكوّن من (10) فقرات.

وبذلك يبلغ إجمالي عدد فقرات الاستبانة (30) فقرة، موزعة على متغيرات الدراسة وأبعادها. وسوف تُستخدم في قياس استجابات أفراد العينة مقياس ليكرت الخماسي (Likert Scale) المتدرج من (١) "غير موافق بشدة" إلى (٥) "موافق بشدة". وسوف يقوم الباحث بالتحقق من صدق الأداة من خلال عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين، والتحقق من ثباتها باستخدام معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha).

الأساليب الإحصائية المستخدمة

سوف يقوم الباحث بمعالجة البيانات الميدانية إحصائياً باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، مع الاستعانة ببرنامج (AMOS) عند الحاجة لاختبار نماذج المعادلات الهيكلية. وسوف تشمل الأساليب الإحصائية التي ستستخدم في الدراسة ما يلي:

- مقاييس الإحصاء الوصفي (التكرارات، النسب المئوية، المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية) لوصف خصائص عينة الدراسة واستجاباتها.
- معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) لقياس ثبات أداة الدراسة.
- معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) لقياس صدق الاتساق الداخلي للأداة والعلاقة بين المتغيرات.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل على المتغير التابع.
- تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Linear Regression) لاختبار الأثر الكلي للأبعاد مجتمعة على المتغير التابع.
- اختبار (T-Test) للعينات المستقلة لاختبار الفروق ثنائية الفئات.
- تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) لاختبار الفروق متعددة الفئات.
- معامل تضخم التباين (VIF) للكشف عن مشكلة التداخل الخطي بين المتغيرات المستقلة.

حدود الدراسة

سوف تلتزم الدراسة بمجموعة من الحدود المنهجية على النحو الآتي:

- **الحدود الموضوعية:** تقتصر الدراسة على بحث أثر تطبيق معايير البناء الأخضر بأبعاده الخمسة (كفاءة استهلاك الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، واستخدام المواد المستدامة، وجودة البيئة الداخلية، والموقع المستدام) على زيادة القيمة السوقية للوحدات العقارية.
- **الحدود المكانية:** تقتصر الدراسة على مشاريع شركة روشن العقارية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.
- **الحدود البشرية:** تقتصر الدراسة على عينة من العملاء والمشتريين، والموظفين في شركة روشن العقارية، والخبراء والمختصين في مجالي البناء الأخضر والتقييم العقاري.
- **الحدود الزمانية:** سوف تُجرى الدراسة الميدانية خلال العام الدراسي ٢٠٢٦/٢٠٢٧م.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية

المتولي، محمد سمير محمد. (٢٠٢١). تأثير الرافعة المالية والربحية على القيمة السوقية للمنشأة: دراسة تطبيقية. المجلة العلمية للدراسات التجارية والبيئية، مج ١٢، ع ٤، ٨٦٨ - ٩٢٠. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1224387>

فضيل، إبتسام. (٢٠٢٣). دور التسويق الإلكتروني في زيادة الحصة السوقية للبنوك التجارية في الجزائر: دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة البرواقية. مجلة البحوث والدراسات العلمية، مج ١٧، ع ١٤،

١٢٩ - ١٤٤. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1451440>

تلالوه، محمد رباح لطفي، و الظاهر، مفيد عبدالله. (٢٠٢١). أثر الإفصاح عن الحوكمة على القيمة السوقية للشركات المدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة

النجاح الوطنية، نابلس. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1237905>

بالجيلالي، خالد، و بالجيلالي، نور الهدى. (٢٠٢٢). إستراتيجية البناء الأخضر لضمان الاستدامة العمرانية. مجلة التعمير والبناء، مج ٥، ع ٤، ٩٠ - ١٠٦. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1346195>

المراجع الأجنبية

Massimo, D. E., De Paola, P., Musolino, M., Malerba, A., & Del Giudice, F. P. (2022). Green and gold buildings? Detecting real estate market premium for green buildings through evolutionary polynomial regression. Buildings, 12(5), 621

- Dell'Anna, F., & Bottero, M. (2021). Green premium in buildings: Evidence from the real estate market of Singapore. *Journal of Cleaner Production*, 286, 125327.
- Huang, M. Y. (2023). Analyzing the effects of green building on housing prices: case study of Kaohsiung, Taiwan. *Environment, Development and Sustainability*, 25(2), 1205–1235.
- Zhang, D., Tu, Y., & He, Y. (2024). How a mandate of minimum green building standards influences green building adoption in the private housing sector: Evidence from Singapore during 2005–2019. *Cities*, 148, 104893
- Alshboul, O., Shehadeh, A., Almasabha, G., & Almuflih, A. S. (2022). Extreme gradient boosting–based machine learning approach for green building cost prediction. *Sustainability*, 14(11), 6651.
- Azmi, A., Ibrahim, R., Abdul Ghafar, M., & Rashidi, A. (2022). Smarter real estate marketing using virtual reality to influence potential homebuyers' emotions and purchase intention. *Smart and Sustainable Built Environment*, 11(4), 870–890.

Mid Ocean University

College of Management

Department of project management



**The impact of applying green building standards on
increasing the market value of real estate units: A field
study on Roshan Real Estate Company's projects in
Riyadh**

Prepared by:

Supervision:

Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan

Dr. Fayez Jarad

1448-2026