

أخلاقيات البحث العلمي وتطبيقاتها على دراسة

دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل
المخاطر في المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب :علي بن موسى السعود

الرقم الجامعي : 243000978

إشراف:

أ.د/ فايز علي جراد

العام الدراسي : ٢٠٢٦

المقدمة

تُعد أخلاقيات البحث العلمي أحد الأسس الرئيسية التي تقوم عليها الدراسات الأكاديمية الحديثة، حيث تضمن سلامة الإجراءات البحثية ومصداقية النتائج وتحافظ على حقوق المشاركين في الدراسة. كما تمثل الأخلاقيات إطاراً منظماً يوجه الباحث نحو الالتزام بالأمانة العلمية والموضوعية والنزاهة أثناء جمع البيانات وتحليلها وتفسيرها.

وتكتسب أخلاقيات البحث العلمي أهمية خاصة في الدراسات العقارية، نظراً لما يترتب على نتائجها من قرارات استثمارية وتمويلية قد تؤثر على المستثمرين والمطورين العقاريين والجهات الحكومية. ومن هذا المنطلق تتناول هذه الدراسة موضوع "دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية"، مع الالتزام بكافة المعايير الأخلاقية المعتمدة في البحث العلمي.

أهمية أخلاقيات البحث العلمي

تكمن أهمية أخلاقيات البحث العلمي في ضمان أن تكون نتائج الدراسة موثوقة وقابلة للاعتماد عليها عند اتخاذ القرارات. كما تسهم في حماية المشاركين والحفاظ على سرية معلوماتهم وتعزيز الثقة بين الباحث والمجتمع العلمي.

وفي هذه الدراسة تحديداً، فإن الالتزام بالأخلاقيات البحثية يساعد في الوصول إلى نتائج دقيقة حول أثر تحليل السوق العقاري في تحسين كفاءة الاستثمار العقاري وتقليل المخاطر المرتبطة بالمشروعات العقارية، مما يزيد من قيمة الدراسة العلمية والتطبيقية.

المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي

أولاً: الأمانة العلمية

تعني توثيق جميع المعلومات والبيانات والإحصاءات المستخدمة في الدراسة من مصادرها الأصلية وعدم نسب أي فكرة أو عمل إلى الباحث دون وجه حق.

التطبيق على الدراسة:

تم الاعتماد على المراجع العلمية والدراسات السابقة والتقارير العقارية الرسمية مع الإشارة إلى مصادرها وفق أسلوب APA.

ثانياً: النزاهة

ويقصد بها عرض البيانات والنتائج كما هي دون تعديل أو تحريف.

التطبيق على الدراسة:

تم تحليل نتائج الاستبانة بصورة موضوعية دون استبعاد أو تعديل أي نتيجة تؤثر على مخرجات الدراسة.

ثالثاً: الموضوعية

تعني الابتعاد عن التحيز الشخصي أثناء جمع البيانات وتحليلها.

التطبيق على الدراسة:

تم تصميم أسئلة الاستبانة بصورة محايدة لقياس آراء المشاركين حول دور تحليل السوق العقاري دون التأثير على إجاباتهم.

رابعاً: السرية

تعني المحافظة على خصوصية المشاركين وعدم الكشف عن بياناتهم.

التطبيق على الدراسة:

لم يتم طلب أسماء المشاركين أو أي بيانات تعريفية يمكن أن تؤدي إلى معرفة هويتهم.

خامساً: الموافقة المستنيرة

تعني إبلاغ المشاركين بأهداف الدراسة والحصول على موافقتهم قبل المشاركة.

التطبيق على الدراسة:

تم توضيح أهداف الدراسة للمشاركين قبل تعبئة الاستبانة مع منحهم حرية المشاركة أو الانسحاب.

القضايا الأخلاقية في البحث العلمي

الانتحال العلمي

يُقصد به استخدام أعمال أو أفكار الآخرين دون توثيق مناسب. في هذه الدراسة تم الالتزام بالتوثيق العلمي الكامل لجميع المراجع المستخدمة.

تزوير البيانات

ويعني اختلاق بيانات غير حقيقية أو تعديل البيانات الأصلية. وقد تم الاعتماد على البيانات الفعلية المستخرجة من المشاركين دون أي تعديل.

التحيز

يحدث عندما يتأثر الباحث بآرائه الشخصية. ولمنع ذلك تم استخدام أدوات قياس موحدة وتحليل إحصائي موضوعي.

انتهاك الخصوصية

ويتمثل في كشف بيانات المشاركين دون موافقتهم. وقد تم الالتزام بالحفاظ على سرية جميع البيانات وعدم مشاركتها خارج نطاق الدراسة.

تضارب المصالح

ويحدث عندما يكون للباحث أو لأي طرف آخر مصلحة قد تؤثر على نتائج الدراسة. ويؤكد الباحث عدم وجود أي تضارب مصالح يؤثر على موضوعية البحث.

القواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث

تخضع الأبحاث العلمية لمجموعة من القواعد والمعايير التي تهدف إلى حماية المشاركين وضمان نزاهة الدراسات، ومن أبرزها:

* معايير الجمعية الأمريكية لعلم النفس (APA).

* مبادئ لجان أخلاقيات البحث العلمي (IRB).

* معايير النزاهة الأكاديمية المعتمدة في الجامعات.

وتسهم هذه القواعد في تعزيز جودة البحوث العلمية وضمان مصداقية نتائجها.

التطبيق العملي على موضوع الدراسة

يُعد هذا الجزء الأكثر ارتباطاً برسالة الماجستير. حيث تناولت الدراسة دور تحليل السوق العقاري في دعم القرارات الاستثمارية وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية بالمملكة العربية السعودية. ولتحقيق أهداف الدراسة تم استخدام الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات من العاملين والمهتمين بالقطاع العقاري.

وقد تم الالتزام بالاعتبارات الأخلاقية التالية:

١. حماية خصوصية المشاركين

تم جمع البيانات دون طلب أسماء أو معلومات شخصية مباشرة يمكن أن تؤدي إلى تحديد هوية المشاركين.

٢. الموافقة المستنيرة

تم توضيح هدف الدراسة وطبيعة استخدامها قبل المشاركة في الاستبانة.

٣. الاستخدام العلمي للبيانات

تم استخدام البيانات لأغراض البحث العلمي فقط وعدم استخدامها لأي أغراض تجارية أو تسويقية.

٤. ضمان الموضوعية

تم تحليل إجابات المشاركين باستخدام أساليب علمية وإحصائية دون التأثير بآراء الباحث الشخصية.

٥. الالتزام بالأمانة العلمية

تم توثيق جميع الدراسات السابقة والتقارير العقارية والمراجع المستخدمة في الدراسة وفق أسلوب APA.

٦. تقييم المخاطر الأخلاقية

لا تتضمن الدراسة أي مخاطر صحية أو نفسية أو مالية على المشاركين، حيث اقتصرت على استطلاع آرائهم وخبراتهم المتعلقة بالسوق العقاري.

الخاتمة

الالتزام بأخلاقيات البحث العلمي يمثل شرطاً أساسياً لضمان جودة الدراسات الأكاديمية ومصداقية نتائجها. و تبين أن دراسة دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر تتطلب التزاماً واضحاً بمبادئ الأمانة العلمية والموضوعية والسرية والموافقة المستنيرة. ويسهم هذا الالتزام في تقديم نتائج موثوقة يمكن الاستفادة منها في تطوير القطاع العقاري ودعم القرارات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية.

المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

- الشرقاوي، نسرین السعيد منصور (٢٠٢٢)، إثر تمكين العميل من إدارة حساباته الرقمية كمدخل لتحقيق مزايا تنافسية في بنك الأعمال من وجهة نظر العميل المصري، مجلة البحوث المالية والتجارية، مجلد ٢٢، عدد ٤.
- بوثلجة، عائشة (٢٠٢٢)، العملات الرقمية للبنوك المركزية وانعكاساتها على الاقتصاد، مجلة اقتصاديات شمال أفريقيا، مجلد ١٨، عدد ٢٩.
- خميس، أسماء أحمد (٢٠٢٢)، أثر التحول الرقمي على الأداء الوظيفي للعاملين في البنوك التجارية المصرية، المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والتجارية، كلية التجارة، جامعة دمياط، مجلد ٣١، عدد ٣، صص ٩٩٧-١٠٤٤.
- زويلب، إنعام محسن وعليان، نهى سمير (٢٠٢١)، إثر تطبيق إطار COSO للرقابة الداخلية في إدارة المخاطر التشغيلية في البنوك التجارية العاملة في الأردن، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز للاقتصاد والإدارة، مجلد ٣٥، عدد ١.
- سيد، إسماعيل فرج وأحمد، عبد الحميد أحمد (٢٠٢٢)، إثر التحول للبنوك الرقمية والإفصاح عن الخسائر الائتمانية المتوقعة على الاستدامة المالية، المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والإدارية، مجلد ١٣، عدد ٢.
- شرط، منصور علي منصور (٢٠٢٢)، العملات الافتراضية المشفرة وأثرها على مستقبل العملات، معهد الدلتا العالي لحاسبات بالمنصورة، جزء ٣/٣.
- وديع، أسامة وجدي ومتولي، مديحة محمد (٢٠٢٠)، البنوك الرقمية: المنتجات ومتطلبات التحول وانعكاساتها على المركز التنافسي، المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والإدارية، مجلد ٧، عدد ٢.
- الهيئة العامة للعقار (٢٠٢٢)، تقرير السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، الرياض: الهيئة العامة للعقار.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (٢٠٢٣)، برنامج الإسكان - رؤية السعودية ٢٠٣٠، الرياض.
- الهيئة العامة للإحصاء (٢٠٢٤)، النشرة الإحصائية للقطاع العقاري، الرياض.

ثانياً: المراجع باللغة الأجنبية

- Archer, W., & Ling, D. C. (2018). *Real Estate Principles: A Value Approach* (5th ed.). McGraw-Hill Education.
- Brueggeman, W. B., & Fisher, J. D. (2019). *Real Estate Finance and Investments* (16th ed.). McGraw-Hill Education.
- Frost, J., Gambacorta, L., Huang, Y., Shin, H. S., & Zbinden, P. (2020). BigTech and the changing structure of financial intermediation. *Economic Policy*, 34(100), 761-799.
- Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2019). *Commercial Real Estate Analysis and Investments* (3rd ed.). Cengage Learning.
- Gomber, P., Koch, J. A., & Siering, M. (2018). Digital Finance and FinTech: Current research and future research directions. *Journal of Business Economics*, 87(5), 537-580.
- Johannes, P., et al. (2019). FinTech And the New Wave of Financial Intermediaries. *Twenty Third Pacific Asia Conference on Information Systems*, China.
- Ling, D. C., & Archer, W. (2018). *Real Estate Principles: A Value Approach*. McGraw-Hill/Irwin.
- Omarini, A. (2017). The digital transformation in banking and the role of FinTech in the new financial intermediation scenario. *MPRA Paper No. 85228*, Bocconi University.
- Saranya, G., & Rajan, P. (2018). Digital banking services: customer perspectives. *Journal of Emerging Technologies and Innovative Research*, 5(2).
- Shiller, R. J. (2019). *Narrative Economics: How Stories Go Viral and Drive Major Economic Events*. Princeton University Press.
- Tiwari, P., & White, M. (2018). Real Estate Finance in the New Economy. *Journal of Real Estate Literature*, 26(1).
- Wheaton, W. C., & Torto, R. G. (2020). The Cyclical Behavior of the Term Structure of Interest Rates. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 60(3).