

جامعة ميدوسيان – كلية الإدارة

Midocean University – College of Management

برنامج ماجستير القطاع العقاري

تقرير في مقرر: أخلاقيات البحث العلمي

أخلاقيات البحث العلمي وتطبيقاتها على دراسة:  
العقار كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب: حمد عبدالعزيز السليمان

الرقم الجامعي: 261000008

إشراف: د. الفيصل عبد الحميد | د. فايز جراد

التخصص: ماجستير القطاع العقاري

العام الدراسي: 2025 – 2026

يُعدّ البحث العلمي الركيزة الأساسية لبناء المعرفة الإنسانية والتقدم الحضاري، غير أن قيمته الحقيقية لا تتحقق إلا حين يُبنى على أسس أخلاقية راسخة تضمن نزاهة مخرجاته وموثوقيتها. وتُعرّف أخلاقيات البحث العلمي بأنها "مجموعة المبادئ والمعايير التي توجّه سلوك الباحث في جميع مراحل البحث، من التخطيط والتصميم، مروراً بجمع البيانات وتحليلها، وصولاً إلى نشر النتائج وتوظيفها" (American Psychological Association [APA], 2020). وتمتد هذه الأخلاقيات لتشمل جوانب التعامل مع البيانات والمصادر، وحقوق المشاركين في البحث، وشفافية الإجراءات المنهجية.

وقد تصاعد الاهتمام الأكاديمي الدولي بأخلاقيات البحث في العقود الأخيرة تصاعداً ملحوظاً، لا سيما مع تنامي ظواهر الانتحال العلمي وتزوير البيانات في الدوريات المحكمة، مما دفع المؤسسات الأكاديمية الكبرى إلى تطوير أطر منهجية صارمة لضبط السلوك البحثي، من أبرزها إرشادات جمعية علم النفس الأمريكية (APA) ومعايير لجان المراجعة المؤسسية (IRB). وأكد Resnik (2011) أن الالتزام بالأخلاقيات البحثية ليس مجرد التزام شكلي، بل هو شرط جوهري لصحة العلم وتراكمه المعرفي.

يهدف هذا التقرير إلى: (أ) استعراض مبادئ أخلاقيات البحث العلمي وتأصيلها من المراجع الأكاديمية، (ب) مناقشة القضايا الأخلاقية الشائعة في البحوث الكمية، (ج) تطبيق هذه المبادئ تطبيقاً تحليلياً على دراسة الباحث الموسومة بـ: "العقار كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية – دراسة تحليلية للفترة 2020–2025 باستخدام بيانات منصة إيجار والبورصة العقارية". وسُُمِّلَ هذه الدراسة حقلاً للتطبيق العملي طوال مباحث التقرير.

لا يمكن فصل جودة البحث العلمي عن المنظومة الأخلاقية التي يُبنى عليها؛ فالنتائج المبينة على بيانات غير آمنة أو إجراءات مزوّرة لا تُضيف إلى المعرفة شيئاً، بل قد تُضلل صانعي القرار وتلحق ضرراً بالغاً بمختلف الأطراف المعنية. وقد أكد Israel & Hay (2006) أن الأخلاقيات البحثية تؤدي ثلاث وظائف محورية: حماية المشاركين في البحث من أي أضرار محتملة، وضمان موثوقية النتائج العلمية، وصون ثقة المجتمع في المؤسسة العلمية.

وتتجلى أهمية الأخلاقيات البحثية في ثلاثة محاور رئيسية: أولها، دورها في صون موثوقية النتائج، إذ إن البيانات التي يُتلاعب فيها أو تُنتقى انتقاءً متحيزاً تُنتج نتائج مضللة، وهذا أمر بالغ الخطورة في البحوث الاقتصادية والمالية التي يستند إليها المستثمرون وصانعو السياسات. وثانيها، دورها في حماية المصلحة العامة، إذ تؤثر نتائج البحوث العقارية والاقتصادية في قرارات تمسّ شرائح واسعة من المجتمع. وثالثها، دورها في حفظ سمعة الباحث والمؤسسة الأكاديمية، حيث يُشكل الانتهاك الأخلاقي وصمةً مهنية لا تُمحى وفق ما أشار إليه Steneck (2006).

وفي سياق البحوث الكمية المعتمدة على البيانات الثانوية كهذه الدراسة، تكتسب الأخلاقيات أهمية مضاعفة؛ إذ تشمل الأمانة في إعادة توظيف البيانات الحكومية الرسمية، والشفافية في توثيق مصادرها، وسلامة الأساليب الإحصائية المستخدمة في التحليل، والحيادية في تفسير النتائج دون توجيهها نحو استنتاجات مسبقة. فإن انتهكت أيٌّ من هذه القواعد، تحوّل البحث من إسهام علمي نافع إلى أداة تضليل مالي واستثماري.

تتمحور أخلاقيات البحث العلمي حول خمسة مبادئ جوهرية يُلزم الباحث باستيعابها وتطبيقها على جميع مراحل دراسته. وفيما يلي عرض موجز لكل مبدأ مصحوباً بمثال تطبيقي من مجال البحوث الكمية الاقتصادية والعقارية:

#### 1. الأمانة العلمية (Honesty)

تعني الأمانة العلمية الالتزام بالدقة والصدق في جميع مراحل البحث، بدءاً من صياغة الأهداف والفروض، ومروراً باختيار البيانات، وانتهاءً بعرض النتائج كما هي دون تحريف أو انتقاء. وقد عرّفها (Steneck 2006, p. 12) بأنها "الالتزام بتقديم المعرفة العلمية كما هي، لا كما نريدها أن تكون". وتُعدّ الأمانة العلمية أساس جميع المبادئ الأخرى، لأن أي انتهاك لها يُفسد صحة البحث بالكامل.

- مثال: إذا أظهرت نتائج التحليل الإحصائي في هذه الدراسة عدم وجود ارتباط دال إحصائياً بين العوائد العقارية والتضخم في إحدى المدن، فإن الأمانة العلمية تستوجب الإفصاح عن هذه النتيجة كما هي، دون محاولة إخفائها أو تأويلها بصورة مضللة لإثبات فرضية مسبقة.

#### 2. النزاهة (Integrity)

النزاهة تعني اتساق الباحث مع نفسه ومع المنهج العلمي المُعلن، أي أن يطبّق ما وصفه في منهجيته بدقة ودون انتقائية مخفية. وتشمل النزاهة أيضاً الإفصاح الكامل عن أي تعارض في المصالح، والإقرار بمحدودية الدراسة وقبورها. وأشار (Resnik 2011) إلى أن النزاهة تُعنى بوحدة السلوك البحثي عبر مراحلها كافة بما لا يُفضي إلى تناقض بين المنهج المُعلن والممارسة الفعلية.

- مثال: يقتضي مبدأ النزاهة في هذه الدراسة أن يُوثّق الباحث بدقة جميع خطوات معالجة بيانات منصة إيجار والبورصة العقارية، وأن يُفصح عن أي قرارات استثنائية اتخذها في تنظيف البيانات أو تعاملها مع القيم الشاذة، حتى يتمكن باحثون آخرون من تكرار الدراسة والتحقق من نتائجها.

#### 3. الموضوعية (Objectivity)

تعني الموضوعية الحياد الفكري والعملية في تصميم البحث وتحليل البيانات وتفسير النتائج، بعيداً عن التحيزات الشخصية أو الضغوط الخارجية. وعرّفها (APA 2020) بأنها "السعي إلى تجنب أي تأثير يُشوّه الأحكام البحثية سواء أكان ذلك التأثير تجارياً أم أيديولوجياً أم شخصياً". وتُعدّ الموضوعية ضماناً جوهرياً لصحة التفسير العلمي.

- مثال: يقتضي مبدأ الموضوعية أن يُجري الباحث تحليله الإحصائي دون أن تتأثر نتائجه بتحيزه المسبق نحو فكرة أن "العقار أفضل الاستثمارات"، وأن يُقبل الباحث بنتائج قد تُشكك في هذا الاعتقاد الشائع إذا كانت البيانات تدعمها.

#### 4. السرية وحماية البيانات (Confidentiality)

يُقصد بالسرية في البحوث الكمية المعتمدة على البيانات الثانوية ضمان عدم توظيف البيانات الحكومية الرسمية أو بيانات المنصات الرقمية في غير الأغراض المخصصة، وعدم تضمين بيانات أشخاص بعينهم دون موافقتهم. وأشار (Israel & Hay 2006) إلى أن السرية تمتد لتشمل التعامل المسؤول مع البيانات الكلية التي تعكس أنماط سلوك المستهلكين والمستثمرين.

■ مثال: تعتمد هذه الدراسة على بيانات تجميعية (Aggregate Data) من المنصات الرسمية، وليس على بيانات فردية للمستأجرين أو الملاك، مما يُقلل مخاطر انتهاك الخصوصية. غير أن الباحث يلتزم بعدم استخدام هذه البيانات إلا في حدود أهداف الدراسة المُعلّنة.

#### 5. الموافقة المستنيرة (Informed Consent)

الموافقة المستنيرة مبدأ يُلزم الباحث بإخطار المشاركين بطبيعة الدراسة وأهدافها وطريقة استخدام بياناتهم قبل المشاركة. وهو مبدأ ذو صلة وثيق بالبحوث الاستثنائية والتجريبية، لكنه يبقى وثيق الصلة بالبحوث الكمية الثانوية من حيث ضرورة الاستئذان الرسمي من الجهات الحكومية مزودة البيانات (APA, 2020).

■ مثال: في هذه الدراسة تحديداً، تُعدّ الجهات المزودة للبيانات (هيئة الإحصاء، منصة إيجار، البورصة العقارية) جهات عامة تنشر بياناتها لأغراض البحث والتحليل، مما يُعفي الباحث من الحصول على موافقة فردية، إلا أن التوثيق الدقيق لمصادر البيانات وتواريخ استخراجها يُعدّ الممارسة الأخلاقية المعادلة.

تُشكل القضايا الأخلاقية في البحوث العلمية تحديات حقيقية تواجه الباحثين على تفاوت في مستوياتها، وقد رصد الأدب الأكاديمي خمس قضايا رئيسية ينبغي للباحث الاطلاع عليها والاستعداد للتعامل معها:

### 1. الانتحال العلمي (Plagiarism)

يُعرّف الانتحال بأنه "توظيف أفكار أو كلمات أو عمل الآخرين دون إسناد واضح وكافٍ لأصحابها" (APA, 2020, p. 254). ويمتد تعريفه ليشمل الانتحال الذاتي (Self-Plagiarism) أي إعادة نشر عمل سبق نشره دون الإشارة إلى ذلك. وقد شهدت الدوريات الأكاديمية في السنوات الأخيرة تصاعداً في حالات سحب الأوراق البحثية بسبب الانتحال.

- مثال افتراضي: لو استعان الباحث بفقرات كاملة من تقرير الخبير الاستشاري (2024) أو من تقرير Marmore MENA (2023) دون اقتباس أو عزو، فإن ذلك يُعدّ انتهاكاً علمياً صريحاً يُعرّض البحث للسحب والباحث للعقوبة الأكاديمية.

### 2. تزوير البيانات أو تلفيقها (Fabrication & Falsification)

يُقصد بتزوير البيانات اختلاق نتائج أو مشاركين أو ملاحظات لم تحدث فعلياً، أما التلفيق فيعني التلاعب بالبيانات الحقيقية لتتوافق مع النتائج المرجوة. وأشار Steneck (2006) إلى أن هذين السلوكين يُمثّلان أشد الانتهاكات الأخلاقية في البحث العلمي خطورةً على الإطلاق.

- مثال واقعي: في عام 2012، سحبت دورية The Lancet ورقة بحثية شهيرة ربطت اللقاحات بالتوحد بعد اكتشاف أن الباحث زوّر بيانات المرضى. وفي السياق العقاري، يكون التزوير عبر افتراض بيانات إيجار لفترات لم تُسجّل فيها المنصة بعد، أو استبدال قيم مفقودة بقيم مخترعة.

### 3. التحيز البحثي (Research Bias)

يحدث التحيز حين يُوجّه الباحث بياناته أو تحليله أو تفسيره نحو نتيجة محددة مسبقاً بدلاً من إتاحة البيانات لتكشف عن نتائجها بحياد. ويُميّز Israel & Hay (2006) بين نوعين: التحيز في التصميم (ينشأ من صياغة الفروض)، والتحيز في التحليل (ينشأ من الانتقائية في إجراءات الإحصاء).

- مثال: إذا قرر الباحث الاعتماد على بيانات الرياض وجدة فقط دون الدمام لأن بيانات الأولى تُدعم فرضيته، متجاهلاً الدمام التي قد تُعطي نتائج مغايرة، فهذا تحيّز منهجي يُفسد موضوعية الدراسة.

### 4. انتهاك الخصوصية (Privacy Violation)

يتمثّل انتهاك الخصوصية في كشف هويات المشاركين أو معلوماتهم الشخصية دون إذنتهم، أو في توظيف بيانات لم يُؤذن باستخدامها في البحث. وقد وُسّع مفهوم الخصوصية ليشمل انتهاكات الملكية الفكرية للبيانات التجارية والحكومية (APA, 2020).

- مثال: لو حصل الباحث على بيانات صفقات عقارية فردية من جهة خاصة دون إذن رسمي، أو نشر تفاصيل عقود إيجار تكشف عن هوية ملاك بعينهم، فإن ذلك يُشكل انتهاكاً صريحاً لخصوصية الأطراف المعنية.

## 5. تضارب المصالح (Conflict of Interest)

يقع تضارب المصالح حين تتأثر قرارات الباحث بمنافع شخصية أو مالية أو مهنية. ويلزم الباحث أخلاقياً بالإفصاح عن أي صلة بين موضوع بحثه ومصالحه الشخصية (Resnik, 2011).

■ مثال: إذا كان الباحث يمتلك محفظة استثمارية عقارية كبيرة في الرياض، فإن ذلك يُشكل تضارباً محتملاً في المصالح قد يدفعه لا شعورياً نحو إثبات فعالية العقار كتحوط. ويقتضي الالتزام الأخلاقي الإفصاح عن هذه الصلة في قسم المنهجية أو في إقرار تضارب المصالح.

أفرزت الانتهاكات الأخلاقية التاريخية في البحث العلمي حاجة ملحة إلى أطر مؤسسية ودولية تُنظم العملية البحثية وتضمن التزامها بالمعايير الأخلاقية. وتبرز في هذا الإطار ثلاثة أنظمة مرجعية رئيسية:

### 1. لجان المراجعة المؤسسية – IRB

نشأت لجان المراجعة المؤسسية (Institutional Review Boards) في الولايات المتحدة في أعقاب الفضائح البحثية التاريخية كتجربة تسكيجي (1932–1972)، وأصبحت معياراً دولياً معتمداً في معظم الجامعات حول العالم. تتمثل مهمتها في مراجعة بروتوكولات البحث قبل تنفيذها للتأكد من أنها تحترم حقوق المشاركين ويُقَال المخاطر إلى أدناها (Israel & Hay, 2006). وتُطلب موافقة IRB عادةً في البحوث التي تشمل بشراً أو بيانات حساسة.

### 2. إرشادات APA الأخلاقية

تُصدر جمعية علم النفس الأمريكية (APA) دليلاً أخلاقياً شاملاً يُعدُّ أحد أكثر المراجع توظيفاً في العلوم الاجتماعية والإدارية. يتضمن الدليل في طبعته الأخيرة (2020) قواعد مفصلة تشمل: صحة التوثيق، ومعايير نشر البحوث، وحقوق التأليف، وضوابط الاقتباس، وإجراءات البيانات الحساسة. ويُشكل هذا الدليل المرجع الأخلاقي الأساسي لهذا التقرير وللدراسة الأصلية.

### 3. المعايير الدولية COPE

تُعنى لجنة أخلاقيات النشر (Committee on Publication Ethics – COPE) بتنظيم السلوك الأخلاقي في عمليات النشر الأكاديمي، وتُصدر مبادئ توجيهية تتعلق بالتحقق من الانتحال، وإجراءات سحب الأوراق البحثية المنتهكة، وحقوق التأليف المشترك. وتبني معظم الدوريات الأكاديمية المحكّمة معاييرها بوصفها شرطاً للقبول والنشر. وتُعدّ قيمة هذه الأطر التنظيمية حين تتكامل مع الالتزام الذاتي للباحث؛ إذ لا يكفي الاستناد إلى القواعد الخارجية وحدها، بل يجب أن ينبثق الالتزام الأخلاقي من قناعة الباحث الشخصية بأن النزاهة العلمية هي القيمة الجوهرية التي تُضفي المعنى على مسيرته البحثية (Steneck, 2006).

يُعدّ هذا القسم محور التقرير ولبّه الجوهري؛ إذ يتناول الباحث بالتحليل كيفية تجسيد المبادئ الأخلاقية وتفعيلها في كل مرحلة من مراحل دراسته الموسومة بـ: "العقار كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية – دراسة تحليلية للفترة 2020–2025". والجدير بالذكر أن هذه الدراسة ذات طابع كمي وصفي يعتمد على البيانات الثانوية، مما يُعطيها خصائص أخلاقية مميزة تختلف بعض الشيء عن البحوث الاستنبائية أو التجريبية.

### 1. مصادر البيانات والشفافية في جمعها

تستند الدراسة إلى أربع منصات بيانات حكومية ورسمية: منصة إيجار لبيانات الإيجارات السكنية، والبورصة العقارية السعودية لبيانات أسعار البيع، والهيئة العامة للإحصاء (GASTAT) لبيانات مؤشر أسعار المستهلك (CPI)، ومنصة بيانات الحكومة السعودية للبيانات الداعمة. وجميع هذه المصادر بيانات مفتوحة تنشرها جهات حكومية معتمدة لأغراض البحث والتحليل، مما يجعل توظيفها متسقاً مع الأطر الأخلاقية المعتمدة.

ويُلْتزَم أخلاقياً في جمع البيانات بما يلي: توثيق تاريخ استخراج كل مجموعة بيانات بدقة، والإشارة إلى الإصدار أو الدورة الإحصائية المستخدمة، وعدم تعديل البيانات الخام إلا وفق الإجراءات الإحصائية الموثقة في المنهجية، والإفصاح الكامل عن أي بيانات مفقودة وأسلوب التعامل معها. هذا النهج يُحقق مبدأي الأمانة والنزاهة في آن واحد.

### 2. الموضوعية في التحليل وتفسير النتائج

نظراً لأن موضوع الدراسة يدور حول اعتقاد شائع (أن العقار ملاذ آمن ضد التضخم)، فإن مخاطر التحيز التأكيدي (Confirmation Bias) مرتفعة بطبيعتها. ولمواجهة هذا التحدي، يُعتمد في هذه الدراسة على الفروض الإحصائية بصيغتها الصفرية ( $H_0$ ) التي تنطلق من افتراض عدم وجود علاقة، ثم يُختبر ذلك بالبيانات. وهذا المنهج يُقلص التحيز التأكيدي ويُجبر الباحث على إثبات العلاقة بالبرهان الإحصائي لا بالافتراض المسبق.

كما يُلتزم بتطبيق معامل الارتباط (Pearson Correlation) بصورة موحّدة على المدن الثلاث (الرياض، جدة، الدمام) دون استثناء أيٍّ منها، ودون تحديد مسبق للفترة الزمنية التي تُظهر نتائج ملائمة. فإن جاءت نتائج إحدى المدن مخالفة للتوقعات، فإنها تُعرض كاملةً وتُحلّل بالقدر ذاته من الاهتمام الذي يُعطى للنتائج الموافقة، احتراماً لمبدأ الموضوعية والأمانة العلمية.

### 3. التوثيق وتجنب الانتحال

تعتمد الدراسة اعتماداً واضحاً على عدد من الدراسات السابقة الدولية والإقليمية، وعلى تقارير المنصات الرسمية. ويُطبّق نظام APA للتوثيق داخل النص وفي قائمة المراجع بدقة. وكل اقتباس مباشر يُوضع بين علامتي تنصيص مع ذكر رقم الصفحة، وكل فكرة مُعادة الصياغة (Paraphrasing) يُذكر مصدرها الأصلي فور ورودها. ويُستعان بأداة مقارنة النصوص للتحقق من نسبة التشابه قبل التسليم النهائي، بما يضمن الامتثال الكامل لمتطلبات الأمانة الأكاديمية للجامعة.

### 4. حدود الدراسة وتعاملها مع القيود الأخلاقية

يُعدّ الإفصاح عن قيود الدراسة ومحدوديتها التزامًا أخلاقيًا لا خيارًا بحثيًا. ومن أبرز القيود في هذه الدراسة: أن البيانات المستخدمة هي بيانات تجميعية لا بيانات فردية على مستوى الصفقات، مما يحدّ من دقة بعض التحليلات. كما أن اقتصار العينة الجغرافية على ثلاث مدن لا يُتيح التعميم على المملكة بكاملها. ويُفصح الباحث عن هذه القيود في قسم الحدود والمنهجية بصراحة تامة دون تهوين من أثرها على النتائج، وهو ما يُجسّد مبدأ النزاهة في أعلى تجلياته.

#### 5. تضارب المصالح والاستقلالية

تُنجز هذه الدراسة في إطار أكاديمي بحثي خالص، ولا ترتبط بتمويل خارجي أو بجهة تجارية لها مصلحة في نتائجها. ولا يتلقى الباحث أي دعم مالي مشروط من شركات عقارية أو صناديق استثمارية أو جهات حكومية لها مصلحة في إثبات نتيجة بعينها. ويُقرّ الباحث بذلك صراحةً التزامًا بمعيار الإفصاح الذي تُوجبه الأخلاقيات البحثية الدولية وإرشادات APA (2020).

خلص هذا التقرير إلى أن أخلاقيات البحث العلمي ليست قيوداً تُفرض على الباحث من الخارج، بل هي القيم المُهيكلية التي تُميّز البحث العلمي عن مجرد جمع المعلومات وترتيبها. وقد تبين من خلال العرض النظري أن المبادئ الخمسة الكبرى – الأمانة، والنزاهة، والموضوعية، والسرية، والموافقة المستنيرة – تُشكّل منظومة متكاملة يُعزّز كل عنصر فيها بقية العناصر.

وعلى الصعيد التطبيقي، تبين أن دراسة "العقار كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية" تمتلك سمات أخلاقية مواتية بامتياز: فهي تعتمد على بيانات حكومية مفتوحة لا تستدعي الحصول على موافقات خاصة، ومنهجيتها الإحصائية الكمية تُقلّص مساحة التحيز الشخصي، وصياغة الفروض الصفرية تُكرّس الموضوعية في التحقق. ويبقى التحدي الأخلاقي الأبرز هو مقاومة التحيز التاكيدي نحو الاعتقاد الشائع بجدوى العقار كتحوط، والتعامل مع البيانات كما هي لا كما يُريدها الباحث.

ويؤكد الباحث التزامه بتطبيق هذه المبادئ في جميع مراحل دراسته المستقبلية، بدءاً من جمع البيانات وتحليلها، ومروراً بتفسير النتائج، وانتهاءً بنشرها بالشكل الذي يخدم المعرفة العلمية ويسهم في بناء الأدبيات الاقتصادية والعقارية العربية على أسس أمينة ورصينة. فالبحث العلمي النزاهة هو الاستثمار الأكثر أماناً في مسيرة الباحث الأكاديمية.

---

أولاً: المراجع الأجنبية

American Psychological Association. (2020). Publication manual of the American Psychological Association (7th ed.). APA

Israel, M., & Hay, I. (2006). Research ethics for social scientists: Between ethical conduct and regulatory compliance. SAGE Publications

Resnik, D. B. (2011). What is ethics in research & why is it important? National Institute of Environmental Health Sciences. <https://www.niehs.nih.gov/research/resources/bioethics/whatis>

Steneck, N. H. (2006). Fostering integrity in research: Definitions, current knowledge, and future directions. Science and Engineering Ethics, 12(1), 53–74. <https://doi.org/10.1007/s11948-006-y-0006>

Treviño, L. K., & Weaver, G. R. (2003). Managing ethics in business organizations: Social scientific perspectives. Stanford University Press

ثانياً: المراجع العربية

الهيئة العامة للإحصاء – المملكة العربية السعودية. (2020-2025). النشرات الشهرية للرقم القياسي لأسعار المستهلك (CPI). الرياض. <https://www.stats.gov.sa>

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2024). تقارير منصة إيجار للسوق الإيجاري السعودي. الرياض. <https://www.ejar.com.sa>

شركة الخبير الاستشاري. (2024). تقرير السوق العقاري السعودي 2023–2024. الرياض.