

عنوان التقرير

أخلاقيات البحث العلمي في دراسة القطاع العقاري

إعداد الطالب

محمد بن سعد بن إبراهيم الجنيديل

الرقم الجامعي 253000777

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد

د. فايز جراد

العام الدراسي

2026

1. المقدمة

يُعدّ البحث العلمي الركيزة الأساسية لتقدم المجتمعات وتطور المعرفة الإنسانية، ولا تقتصر قيمته على جودة المنهجية المتبعة أو دقة النتائج الإحصائية المستخرجة فحسب، بل ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالمرتكزات القيمية والأخلاقية التي تحكم سلوك الباحث طوال رحلته البحثية. إن غياب الضوابط الأخلاقية يحيل المعرفة إلى أداة مشوهة تفقد مصداقيتها وتضر بالمجتمع العلمي والميداني على حد سواء.

وتُعرف أخلاقيات البحث العلمي أكاديمياً بأنها "مجموعة المبادئ والقواعد والمعايير السلوكية التي تحدد ما هو صحيح وما هو خاطئ في سلوك الباحث العلمي، وتنظم علاقاته مع المبحوثين، والمؤسسات، والزملاء في الحقل المعرفي" (العساف، 2016). كما يُنظر إليها بصفاتها ميثاقاً شرفياً يضمن الحفاظ على الأمانة العلمية والنزاهة الفكرية منذ لحظة صياغة الفكرة البحثية وحتى نشر النتائج النهائية (بدوي، 2020). تنبع أهمية هذه الأخلاقيات في العمل الأكاديمي من دورها الجوهرية في صيانة الأمانة المعرفية، وتعزيز الثقة المتبادلة بين الباحث والمجتمع، وحماية حقوق المشاركين في الدراسات الميدانية من أي أضرار مادية أو معنوية.

ويأتي هذا التقرير بهدف تقديم تحليل معمق للمنطلقات النظرية لأخلاقيات البحث العلمي، واستعراض مبادئها الأساسية وقضاياها الشائكة مثل الانتحال وتزوير البيانات. كما يهدف التقرير بشكل رئيسي ومحوري إلى إسقاط هذه المبادئ الأخلاقية وتطبيقها بشكل عملي على موضوع بحثنا المعنون بـ "أثر استراتيجية التوسع بالعلامة التجارية على تعزيز ولاء العملاء: دراسة تطبيقية على شركات التطوير العقاري السكني في مدينة الرياض"، لضمان إجراء الدراسة الميدانية والمقابلات أو الاستبيانات وفق أعلى معايير النزاهة وحماية الخصوصية.

2. أهمية أخلاقيات البحث العلمي

لا تُعدّ أخلاقيات البحث العلمي مجرد إجراءات تنظيمية أو بروتوكولات تكميلية، بل هي المقياس الحقيقي الذي تُبنى عليه مصداقية النتائج وجدارتها بالثقة الأكاديمية والميدانية؛ وتتبع هذه الأهمية المحورية من عدة أبعاد جوهرية:

1. تعزيز موثوقية ومصداقية البحث العلمي (Enhancing Research Reliability): ترتبط موثوقية البحث ارتباطاً طردياً بمدى التزام الباحث بالنزاهة والأمانة. عندما يلتزم الباحث بالدقة في نقل البيانات، والشفافية في عرض النتائج دون تحريف أو انتقائية، فإنه يمنح دراسته قيمة علمية حقيقية تجعلها قابلة للتعميم والاستناد إليها كمرجع موثوق في الدراسات المستقبلية (عبيدات وآخرون، 2021). في المقابل، فإن أي خلل أخلاقي، ولو كان طفيفاً، يؤدي إلى هدم الثقة بالمنظومة البحثية ككل.

2. صيانة جودة المخرجات العلمية (Maintaining Research Quality): تضمن الضوابط الأخلاقية توجيه الجهود البحثية نحو الابتكار الحقيقي بدلاً من تكرار الجهود أو السطو على نتاج الآخرين. إن إدراك الباحث لمسؤوليته الأخلاقية يدفعه إلى اتباع مناهج صارمة في جمع البيانات وتحليلها، مما يرفع من جودة الأطروحات العلمية ويجعل مخرجاتها قابلة للتطبيق العملي الفعّال في حل المشكلات الواقعية (ملحم، 2019).

3. حماية المجتمع ومؤسساته (Protection of Society and Institutions): يلعب البحث العلمي دوراً خطيراً في صياغة السياسات واتخاذ القرارات الاستراتيجية في مختلف القطاعات. والالتزام بالأخلاقيات يضمن حماية المجتمع من القرارات المبنية على بيانات مغلوطة أو متحيزة. كما تساهم الأخلاقيات في حماية أفراد المجتمع المشاركين في التجارب والبحوث (المبحوثين) من أي استغلال أو انتهاك لخصوصياتهم، مما يعزز تعاون الجمهور مع الباحثين ويسهل مأمورية المجموعات البحثية اللاحقة.

3. المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي

تستند المنظومة الأخلاقية في البحث العلمي إلى حزمة من المبادئ المحورية التي تشكل معاً ركائز السلوك البحثي القويم، ويمكن تفصيل هذه المبادئ الخمسة الأساسية وتوضيحها من خلال التعريف والأمثلة الحية على النحو التالي:

1. الأمانة العلمية (Scientific Honesty):

- **التعريف:** هي التزام الباحث التام بالدقة والصدق في نسب الأفكار والآراء والاقتباسات لأصحابها الأصليين دون مواربة، والابتعاد الكامل عن انتحال الجهد الفكري للآخرين، فضلاً عن الصدق في تسجيل وتحليل نتائج الدراسة الميدانية كما هي في الواقع.
- **مثال توضيحي:** عندما يقتبس الباحث فقرة من دراسة سابقة حول مفهوم "الولاء للعلامة التجارية"، فإنه يقوم بوضع النص المقتبس بين علامتي تنصيص ويوثق اسم المؤلف وسنة النشر بدقة متناهية (مثل: الغامدي، 2022) دون إيهام القارئ بأن هذا النص من إنشائه الخاص.

2. النزاهة (Integrity):

- **التعريف:** هي حفاظ الباحث على اتساق سلوكه العلمي والمهني، والوفاء بالوعود والاتفاقيات المبرمة مع الجهات الداعمة أو المشاركين في البحث، والالتزام بتقديم الحقائق العلمية بعيداً عن المصالح الشخصية أو الضغوط الخارجية.
- **مثال توضيحي:** إذا اتفقت جهة عقارية مع الباحث على تمويل دراسته بشرط تزويدها بالنتائج النهائية، يلتزم الباحث بتقديم النتائج بكل تجرد ونزاهة، حتى وإن كانت النتائج لا تدعم التوجهات التسويقية الحالية لتلك الشركة.

3. الموضوعية (Objectivity):

- **التعريف:** هي تجرد الباحث التام من أهوائه، وميوله، وآرائه الشخصية، وخلفياته الثقافية أو المهنية أثناء مراحل جمع البيانات وتحليلها وتفسيرها، لضمان عدم حدوث أي تحيز (Bias) قد يفسد سلامة الدراسة.
- **مثال توضيحي:** لكون الباحث ممارساً وخبيراً في قطاع التسويق العقاري بالرياض، فإن الموضوعية تفرض عليه تصميم استبانة تقيس آراء العملاء بحياد تام، والامتناع التام عن توجيه المستجيبين أو صياغة الأسئلة بطريقة توحي بإجابة معينة تخدم رغبته الشخصية.

4. السرية وحماية البيانات (Confidentiality):

- **التعريف:** هي تعهد الباحث القاطع بحماية هوية المشاركين في الدراسة (المبحوثين)، وعدم الكشف عن أسمائهم أو بياناتهم الشخصية أو المالية لأي جهة كانت، واستخدام المعلومات المجموعة لأغراض البحث العلمي الصرف فقط.

- **مثال توضيحي:** عند جمع استمارات الاستبيان من ملاك الوحدات السكنية في أحياء الرياض، يقوم الباحث بترميز الاستمارات (مثلاً: مستجيب أ، مستجيب ب) والاحتفاظ بملف البيانات في مكان آمن ومجفر يمنع وصول غير المصرح لهم إليه، مع التخلص من الأسماء الصريحة فور انتهاء الدراسة الميدانية.

5. الموافقة المستنيرة (Informed Consent):

- **التعريف:** هي إعلام المشاركين بجميع تفاصيل الدراسة (أهدافها، والجهة المشرفة عليها، ونوع البيانات المطلوبة منهم) بشكل واضح وصريح، ومنحهم الحرية الكاملة والمستقلة في قبول المشاركة أو الرفض دون أي ضغط أو إكراه، مع حقهم في الانسحاب في أي وقت.
- **مثال توضيحي:** يضع الباحث في مقدمة استبانة الدراسة أو نموذج المقابلة نصاً ترحيبياً يشرح أن هذه الدراسة لغرض نيل درجة الماجستير في جامعة ميد أوشن، ويبين حجم الوقت المطلوب لتعبئتها، ثم يطلب تفعيل مربع اختيار يفيد بـ "أوافق على المشاركة في هذه الدراسة بمحض إرادتي".

4. القضايا الأخلاقية في البحث العلمي

يواجه الباحثون في البيئة الأكاديمية والميدانية حزمة من التحديات والمشكلات التي قد تشكل انحرافاً عن المسار الأخلاقي القويم إذا لم يتم التعامل معها بحذر ووعي صارم. وتتمثل أبرز هذه القضايا الأخلاقية الشائعة فيما يلي:

1. الانتحال العلمي أو السرقة الأدبية (Plagiarism):

- **الشرح:** يُعد الانتحال أحد أخطر الانتهاكات الأكاديمية، ويعني قيام الباحث بالأخذ من الأفكار، أو النصوص، أو البيانات، أو الهياكل البحثية التي أنتجها باحثون آخرون، ونسبتها لنفسه كلياً أو جزئياً دون الإشارة الصريحة والدقيقة للمصدر الأصلي.
- **مثال توضيحي:** أن يقوم باحث بنسخ فقرة كاملة تشرح "أبعاد التوسع في العلامة التجارية" من دراسة منشورة في مجلة علمية، ويضعها في فصل الإطار النظري لبحثه دون استخدام علامات التنصيص ودون كتابة اسم المؤلف، مما يوهم لجنة التقييم بأن هذا هو نتاج جهده الشخصي.

2. تزوير وفبركة البيانات (Data Falsification and Fabrication):

- **الشرح:** الفبركة تعني اختراع بيانات أو نتائج وهمية لم تخرج بها أدوات البحث الميداني بالأساس، أما التزوير فيعني التلاعب بالبيانات الحقيقية المستخرجة وتغيير قيمها أو حذف بعض الاستجابات لتوجيه النتائج قسراً نحو إثبات فرضيات معينة يتبناها الباحث.
- **مثال توضيحي:** عندما يوزع الباحث استبياناً على العملاء ويحصل على 50 استمارة فقط، بينما تتطلب العينة الإحصائية 150 استمارة، فيقوم باختراع إجابات وهمية لـ 100 استمارة متبقية من تلقاء نفسه، أو يقوم بتغيير إجابات العملاء غير الراضين عن خدمات الشركات العقارية لجعل النتائج تُظهر مستويات رضا مرتفعة على غير الحقيقة.

3. التحيز (Bias):

- **الشرح:** هو ميل الباحث المسبق وغير الموضوعي نحو فكرة معينة، أو شركة محددة، أو نتيجة بعينها، مما يؤثر سلباً على قراراته المنهجية خلال مراحل تصميم أدوات البحث، أو اختيار عينة الدراسة، أو عند تفسير النتائج الإحصائية.
- **مثال توضيحي:** أن يعتمد الباحث اختيار عينة الاستبيان حصرياً من عملاء شركة تطوير عقاري واحدة يعرف مسبقاً أنهم راضون جداً عن خدماتها، ويتجاهل بقية الشركات السكنية في الرياض، وذلك بهدف إثبات أن استراتيجية التوسع بالعلامة التجارية تؤدي دائماً لولاء مطلق.

4. انتهاك الخصوصية (Violation of Privacy):

- **الشرح:** يحدث هذا الانتهاك عندما يتجاوز الباحث الحدود المهنية في جمع البيانات، فيكشف عن معلومات حساسة تخص المبحوثين (مثل أسمائهم الصريحة، أو أرقام هوياتهم، أو أرقام هواتفهم، أو مستويات دخلهم المالي) وينشرها في المتن أو الملاحق دون إذن خطي مسبق.
- **مثال توضيحي:** أن يقوم الباحث بنشر جدول إحصائي في ملحق البحث يتضمن أسماء المستثمرين العقاريين الذين تمت مقابلتهم التي أدلوا بها حول ثغرات المشاريع السكنية، مما قد يسبب لهم أضراراً مهنية أو قانونية جسيمة.

5. تضارب المصالح (Conflict of Interest):

- **الشرح:** هي الحالة التي تتداخل فيها المصالح الشخصية، أو المالية، أو المهنية للباحث مع واجبه الأكاديمي في التزام الحياد والموضوعية المطلقة، مما يضع نزاهة الدراسة ومخرجاتها موضع شك.
- **مثال توضيحي:** أن يكون الباحث يعمل مستشاراً تسويقياً لدى إحدى شركات التطوير العقاري الكبرى في الرياض، ويقوم بإجراء دراسة لتقييم أثر علامتها التجارية، ثم يخفي صفته الوظيفية وعلاقته المالية بهذه الشركة عن الجامعة ولجنة التحكيم، مما يثير شبهة صياغة نتائج تخدم مصالح الشركة التجارية.

5. القواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث

لم تعد أخلاقيات البحث العلمي مجرد التزامات اختيارية متروكة لضمير الباحث الفردي فحسب، بل تحولت إلى منظومة مؤسسية محكومة بقواعد صارمة ولوائح تنظيمية محلياً ودولياً، تهدف إلى مأسسة العمل الأكاديمي وصيانة حقوق كافة الأطراف المعنية بالعملية البحثية. وتبرز في هذا السياق آليتان تنظيميتان رئيستان:

1. لجان مراجعة أخلاقيات البحث (IRB: - Institutional Review Boards)

- **الدور والأهمية:** تُعدّ الـ IRB لجاناً رسمية مستقلة تؤسس داخل الجامعات والمراكز البحثية، وتتولى مسؤولية فحص الخطط البحثية (Proposals) وأدوات جمع البيانات (مثل الاستبيانات والمقابلات) قبل البدء الفعلي في الدراسة الميدانية. يكمن دورها الأساسي في تقييم المخاطر المحتملة على المشاركين، والتحقق من صياغة نماذج الموافقة المستنيرة، والتأكد من وجود آليات تقنية كافية لحماية سرية البيانات الشخصية، حيث لا يُسمح للباحث بجمع أي معلومة من الميدان دون الحصول على وثيقة الموافقة الرسمية من هذه اللجنة.

2. الأدلة الإرشادية الدولية - دليل جمعية علم النفس الأمريكية (APA Style Manual)

- **الدور والأهمية:** يُمثّل دليل الـ APA أحد أهم المراجع التنظيمية الحاكمة للسلوك الأكاديمي في العلوم الإدارية والاجتماعية على مستوى العالم. ولا تقتصر أهمية الدليل على تنظيم آليات الاقتباس والتوثيق الفني للمراجع في متن البحث وقائمه النهائية فحسب، بل يمتد ليضع معايير صارمة تمنع الانتحال العلمي، وتحدد بدقة كيفية صياغة وتداول التقارير والبيانات، وحظر النشر المتكرر أو المجزأ لنفس البيانات في أكثر من وعاء علمي، مما يحمي الملكية الفكرية ويعزز مبدأ الشفافية والنزاهة بين الباحثين.

أهمية هذه القواعد في تنظيم العملية البحثية: تتجلى أهمية وجود هذه اللوائح والأدلة في أنها ترفع من جودة الأبحاث وتكسيها صبغة عالمية قابلة للنشر والاعتراف الأكاديمي الدولي. كما أنها تساهم بشكل مباشر في توحيد المعايير بين الباحثين، وتوفر مظلة حماية قانونية وأخلاقية للجامعة وللباحث وللمبحوثين على حد سواء، مما يحمي المنظومة التعليمية والاقتصادية من تبعات الأبحاث المغلوطة أو الموجهة.

6. التطبيق العملي على موضوع البحث

تكتسب أخلاقيات البحث العلمي قيمتها الحقيقية عند تحويلها من أطر نظرية وقواعد جامدة إلى ممارسات تطبيقية ملموسة في الميدان. ونظراً لطبيعة دراستنا المعنونة بـ "أثر استراتيجية التوسع بالعلامة التجارية على تعزيز ولاء العملاء: دراسة تطبيقية على شركات التطوير العقاري السكني في مدينة الرياض"، فإن الالتزام الأخلاقي يُعدّ شرطاً أساسياً لضمان سلامة الدراسة وحمايتها من التحيز.

وتتجلى هذه التطبيقات العملية في المراحل الميدانية التالية:

1. آلية جمع البيانات والموافقة المستنيرة (Data Collection & Informed Consent): عند البدء بتوزيع أدوات الدراسة (الاستبيانات الموجهة لملاك الوحدات السكنية، أو الباحثين عقار سكني، أو المقابلات شبه المنظمة مع المديرين التنفيذيين ومسؤولي التسويق في شركات التطوير العقاري السكني في الرياض)، يلتزم الباحث بإرفاق "نموذج موافقة مستنيرة" في مقدمة كل أداة. يتضمن هذا النموذج شرحاً وافياً لطبيعة البحث وأهدافه الأكاديمية التابعة لجامعة ميد أو شن، مع التأكيد الصريح على أن المشاركة طوعية بالكامل، وللمستجيب الحق في الامتناع عن الإجابة أو الانسحاب دون أي تبعات أو ضغوط تسويقية أو مهنية.

2. الحفاظ على السرية التامة وحماية البيانات (Confidentiality & Data Protection): يتعامل قطاع التطوير العقاري السكني في مدينة الرياض مع بيانات استثمارية ومالية وشخصية على قدر عالٍ من الحساسية والأهمية. ولذلك، يلتزم الباحث عملياً بعدم طلب أو تسجيل الأسماء الصريحة للملاك، أو أرقام هواتفهم، أو تفاصيل صفقاتهم المالية الخاصة. وفي حال إجراء مقابلات مع قيادات الشركات العقارية، سيتم ترميز البيانات وإخفاء الهويات التجارية الصريحة للشركات المنافسة عند استعراض النتائج إذا طلبت الإدارة ذلك، مع الاحتفاظ بملفات الاستبيانات والمقابلات في وسط رقمي مشفر وآمن لا يطلع عليه إلا الباحث لأغراض التحليل الإحصائي الصرف، ليتم إتلاف البيانات الشخصية فور قبول الرسالة نهائياً.

3. تحقيق الموضوعية ومكافحة التحيز العقاري (Objectivity & Avoiding Bias): بما أن الباحث يمتلك خلفية مهنية وعملية في السوق العقاري بمدينة الرياض، فإن المسؤولية الأخلاقية تفرض عليه تجريد أدوات الدراسة من أي أحكام مسبقة. سيتم تصميم أسئلة الاستبيان لتقيس أبعاد "التوسع بالعلامة التجارية" (مثل جودة المتوقع، وسمعة المطور) وأثرها على "الولاء" بحياد تام، دون صياغة أسئلة توجيهية تمدح شركات معينة أو تدفع العميل لتقييم إيجابي غير حقيقي. كما سيتجنب الباحث حصر العينة في مشروع سكني واحد أو عملاء مطور عقاري تربطه به علاقة مصلحة، بل ستوزع الاستثمارات على عينة ممثلة تشمل مشاريع سكنية متعددة لضمان عشوائية وسلامة النتائج وقابليتها للتعميم العلمي.

4. النزاهة في عرض النتائج والتوصيات (Integrity in Reporting): يتعهد الباحث بعرض النتائج الإحصائية المستخرجة من البرامج التحليلية (مثل SPSS) بكل أمانة وتجرد، سواء جاءت هذه النتائج مؤيدة لفرضيات الدراسة أو داحضة لها. لن يتم تعديل أو حذف أي استجابة تشير إلى عدم رضا العملاء عن توسع العلامات التجارية العقارية، بل

ستناقش الثغرات التسويقية والميدانية بكل شفافية علمية لتستفيد منها شركات التطوير العقاري في الرياض في تحسين استراتيجياتها وبناء ثقة حقيقية مستدامة مع المستهلكين.

7. الخاتمة

تأسيساً على ما تم استعراضه وتحليله في هذا التقرير، يمكن القول إن أخلاقيات البحث العلمي لا تمثل مجرد قيود إجرائية تفرضها الجامعات، بل هي بمثابة البوصلة القيمة والمهنية التي تضمن سلامة المعرفة الإنسانية وصيانة موثوقيتها. إن الالتزام الصارم بمبادئ الأمانة، والنزاهة، والموضوعية، والسرية، والموافقة المستنيرة هو الحصن المنيع الذي يحمي المخرجات الأكاديمية من التشويه، ويمنح النتائج الميدانية جدارتها بالثقة والتعميم.

وقد كشف التحليل التطبيقي المجري على موضوع بحثنا الخاص بـ (أثر استراتيجية التوسع بالعلامة التجارية على تعزيز ولاء العملاء في شركات التطوير العقاري السكني بمدينة الرياض) أن مراعاة الضوابط الأخلاقية تنعكس إيجاباً على جودة القرارات الإستراتيجية والتسويقية في السوق العقاري. فمن خلال حماية سرية بيانات المبحوثين والشركات، وتوخي أعلى درجات الحياد والموضوعية بعيداً عن التحيزات الشخصية أو المهنية، يضمن الباحث تقديم دراسة علمية رصينة قادرة على تقديم توصيات حقيقية تساهم في بناء علاقة ثقة مستدامة بين المطورين العقاريين والمستهلكين في المجتمع السعودي.

وفي الختام، يوصي هذا التقرير بضرورة ترسيخ ثقافة الأخلاقيات البحثية كمنهج حياة مستمر لدى الباحثين في الدراسات المستقبلية، وعدم النظر إليها كمتطلب للاجتياز الأكاديمي فحسب، بل كمسؤولية أخلاقية ووطنية تسهم في الارتباط الحقيقي بين البحث العلمي وتطوير البيئة الاستثمارية والتنموية.

8. المراجع

1. العساف، صالح بن حمد. (2016). *المدخل إلى البحث في العلوم السلوكية* (ط 2). دار الزهراء للنشر والتوزيع.
2. بدوي، عبد الرحمن. (2020). *مناهج البحث العلمي وتطبيقاتها في العلوم الإدارية*. دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة.
3. الغامدي، سعيد بن أحمد. (2022). *أبعاد سلوك المستهلك والولاء للعلاقات التجارية في الأسواق الخليجية*. المجلة العربية للعلوم الإدارية، 29(2)، 145-168.
4. عبيدات، ذوقان، وعدس، عبد الرحمن، وعبد الحق، كايد. (2021). *البحث العلمي: مفهومه، أدواته، أساليبه* (ط 23). دار الفكر للطباعة والنشر.
5. ملحم، سامي محمد. (2019). *مناهج البحث في التربية وعلم النفس* (ط 9). دار المسيرة للنشر والتوزيع.