

إعداد خطة بحثية مفصلة وشاملة

مشكلة البحث، أهميته، أهدافه، المنهجية المقترحة

صلاح ربيعي زايد العتيبي

الرقم الجامعي: 251001397



قضايا بحثية 3
Week 07

01



المهمة (6): إعداد خطة بحثية مفصلة وشاملة، تتضمن تحديد مشكلة الدراسة وأهميتها وأهدافها، ووصف المنهجية المقترحة لإجراء هذه الدراسة



خطة بحثية مقترحة لدراسة بعنوان:

أثر القيادة الاستراتيجية في تطوير وإدارة القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

مقدمة الدراسة

يشكل القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية أحد المحركات الرئيسة للنمو الاقتصادي والتنمية الحضرية، إذ ترتبط به قطاعات اقتصادية وخدمية متعددة، ويُعد ركيزة أساسية في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030 الهادفة إلى رفع كفاءة التخطيط الحضري، وزيادة المعروض العقاري، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للسكان (وزارة البلديات والإسكان، 2023). وقد أدى التوسع العمراني المتسارع، والنمو السكاني، وتزايد الطلب على الإسكان إلى بروز الحاجة الملحة لتعزيز كفاءة إدارة القطاع العقاري، وتحسين ممارسات التطوير والتنظيم، واعتماد أساليب قيادية أكثر فاعلية في توجيه هذا القطاع الحيوي. وعلى الرغم من المبادرات الحكومية الضخمة التي أطلقتها المملكة في السنوات الأخيرة، مثل إطلاق برنامج الإسكان، وتحسين إجراءات التراخيص، وتفعيل الأنظمة العقارية الجديدة، إلا أن العديد من التحديات ما زالت قائمة، منها: تفاوت مستوى الكفاءة التشغيلية بين الجهات المشغلة للقطاع، وجود فجوات في تنظيم المشاريع العقارية، ضعف مستوى الابتكار المؤسسي في بعض الجهات العاملة بالقطاع العقاري، بالإضافة إلى الحاجة لرفع جودة الخدمات العقارية المقدمة للمستفيدين، وتشير الأدبيات الحديثة إلى أن قدرة المنظمات على تجاوز هذه التحديات تعتمد بدرجة كبيرة على تبني القيادة الاستراتيجية بوصفها أحد أهم الأساليب القيادية القادرة على توجيه الموارد، وتحفيز فرق العمل، وتحقيق التكيف مع متغيرات البيئة المؤسسية (Hitt et al., 2020). فالقيادة الاستراتيجية تُعد مدخلاً حديثاً يدعم فاعلية المؤسسات في مواجهة التحديات التنظيمية والتشغيلية، إذ تُمكن القادة من صياغة رؤية مستقبلية واضحة، اتخاذ قرارات طويلة المدى، وإدارة الموارد بكفاءة، إضافة إلى دعم ثقافة الابتكار والتحسين المستمر، وجميعها عوامل ترتبط بصورة مباشرة بتطوير وإدارة القطاع العقاري. (حسن وزايد، 2023)

كما تشير عدد من الدراسات الدولية والعربية الحديثة إلى وجود علاقة إيجابية بين القيادة الاستراتيجية وتحسين الأداء المؤسسي، ورفع كفاءة الخدمات، وتعزيز جودة المخرجات في القطاعات الحكومية والخاصة على حد سواء. (Alharbi, 2022; Mardani et al., 2021)

وانطلاقاً من ذلك، تبرز أهمية دراسة أثر القيادة الاستراتيجية على تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، لما لهذا المجال من أهمية وطنية واستراتيجية، خصوصاً في ظل التحولات التنظيمية والتشريعية التي يشهدها القطاع في السنوات الأخيرة، والحاجة الماسة لقيادات قادرة على توجيه الموارد وتحقيق التكيف المؤسسي، نظراً لازدياد الاهتمام العلمي بهذا المجال في ظلّ التوسّع الحاصل في المدن السعودية وانطلاق المشاريع الضخمة، مثل مشروع البحر الأحمر، والدرعية، ونيوم، والتي تتطلب نماذج قيادة قادرة على إدارة التغيير. وقد ركّزت الأدبيات الحديثة (El-Sayed & Parker, 2024) على أهمية دور القائد الاستراتيجي في تحسين جودة الخدمات العقارية، ورفع كفاءة التخطيط العمراني وتحقيق التكامل بين الجهات ذات العلاقة، إلا أن مراجعة الدراسات المحلية تشير إلى محدودية الدراسات التي تناولت العلاقة المباشرة بين القيادة الاستراتيجية وتطوير القطاع العقاري السعودي تحديداً، حيث ركّزت الدراسات السابقة على القيادة بشكل عام أو الأداء المؤسسي دون الربط المباشر بين القيادة الاستراتيجية والقطاع العقاري بوصفه قطاعاً متخصصاً يحتاج إلى قدرات قيادية متقدمة. ومن هنا تتضح الفجوة البحثية التي يسعى هذا البحث إلى سدها، وهي الحاجة إلى دراسة علمية منهجية توضح أثر القيادة الاستراتيجية في تطوير وإدارة القطاع العقاري داخل السياق السعودي، في ظلّ بيئة تنظيمية ديناميكية متغيرة، واحتياجات تنموية متزايدة، بما ينسجم مع توجهات رؤية 2030 نحو تطوير القطاع العقاري ورفع كفاءته.

مشكلة الدراسة وتسؤولاتها

يُعد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية من القطاعات الاقتصادية والتنموية الأكثر تأثيراً على جودة الحياة، والتنمية الحضرية، وتحقيق مستهدفات برامج رؤية 2030، ورغم الجهود التنظيمية والمؤسسية الكبيرة التي تبذلها وزارة البلديات والإسكان إلى جانب مبادرات التحول الرقمي وتطوير الأنظمة العقارية، إلا أن التحديات المرتبطة بكفاءة الإدارة والتطوير العقاري وتنسيق الأدوار المؤسسية ما تزال قائمة؛ إذ تشير تقارير محلية ودولية إلى فجوات واضحة في مستوى التخطيط، وتواضع كفاءة تشغيل المشاريع، إضافة إلى ضعف اندماج أدوات القيادة الحديثة في توجيه هذا القطاع الحيوي بشمل فعال. (Zhang & Wang, 2021) وتبرز المشكلة بشكل أكبر في ظلّ التوسع العمراني المتسارع وتنوع مشاريع التطوير العقاري، حيث يحتاج القطاع إلى قيادات تمتلك رؤى استراتيجية واضحة، قادرة على توجيه الموارد، واتخاذ قرارات طويلة المدى، وتحفيز الابتكار، وتحقيق التكامل بين الجهات التنظيمية والمطورين العقاريين، إلا أن الدراسات الحديثة أشارت إلى محدودية تطبيق القيادة الاستراتيجية في القطاعات الحكومية المرتبطة بالعقارات، إضافة إلى التباين في مستويات الكفاءة الإدارية والتشغيلية، الأمر الذي قد يؤثر في جودة الخدمات العقارية، وكفاءة التخطيط. (العجاي، 2023)

كما أكدت مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة (Thomas et al., 2023؛ الذماري، 2024؛ Kebede, 2024) على وجود نقص في الدراسات التي تربط بشكل مباشر بين القيادة الاستراتيجية وتطوير وإدارة القطاع العقاري في السعودية؛ حيث كان التركيز بشكل واضح على الأداء المؤسسي أو الأداء التنظيمي، دون تناول لكيفية تأثير أنماط القيادة الاستراتيجية في مواجهة التحديات التشغيلية والتنظيمية التي يواجهها القطاع العقاري داخل السياق السعودي. وبذلك تظهر فجوة بحثية واضحة تتمثل في الحاجة إلى دراسة علمية تفسر العلاقة المباشرة بين القيادة الاستراتيجية وكفاءة التطوير وإدارة القطاع العقاري، وتبحث مدى إسهام القيادة الحديثة في تحسين جودة الخدمات العقارية وتحقيق التنمية المتوازنة.

وعلى الرغم من التطور التنظيمي الذي يشهده القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، ما تزال هناك تحديات تتعلق بكفاءة التطوير والإدارة، وضعف تطبيق مبادئ القيادة الاستراتيجية، كما تفتقر الأدبيات المحلية- على حد علم الباحث- إلى دراسات تربط بين القيادة الاستراتيجية وتحسين أداء القطاع العقاري وتطويرة، ومن هنا تظهر الحاجة إلى دراسة توضح أثر القيادة الاستراتيجية في تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، وتتلخص مشكلة هذه الدراسة في السؤال الرئيسي التالي: **ما أثر القيادة الاستراتيجية على تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية؟**

تساؤلات الدراسة:

وللإجابة على التساؤل الرئيس ستقوم هذه الدراسة بالإجابة على عدة تساؤلات فرعية تتمثل في الآتي:

1. ما مستوى تطبيق القيادة الاستراتيجية في الجهات العاملة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية؟
2. إلى أي مدى تسهم القيادة الاستراتيجية في تحسين كفاءة تطوير المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟
3. ما دور القيادة الاستراتيجية في رفع كفاءة إدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية وجودة خدماته؟
4. ما العلاقة بين أبعاد القيادة الاستراتيجية وبين تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية؟

أهمية الدراسة (النظرية والتطبيقية)

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً، حيث يساهم في الاقتصاد الوطني، ووفقاً لتقرير الهيئة العامة للعقار (2025)، بلغت مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي نحو 6% في عام 2023، مع توقع المملكة للوصول إلى 8.8% بحلول 2023، كما سجل سوق العقارات السعودي خلال السنوات الأخيرة معاملات ضخمة بقيمة حوالي 1.2 تريليون ريال منذ تنفيذ نظام الوساطة العقارية الجديد بين عامي 2023- 2025 مع ترخيص أكثر من 86.000 وسيط عقاري، واعتماد 75 منصة عقارية رقمية. وأشار تقرير (CBRE 2025) أن السوق العقاري السعودي يشهد زخماً قوياً مدفوعاً بنمو الطلب السكني والتمويل العقاري، مع ارتفاع ملحوظ في القروض الجديدة للأفراد بنسبة 28.3 % على أساس سنوي، وتعكس هذه البيانات بشكل واضح الأهمية الاقتصادية الهائلة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، كما تعكس الضغوط والتحديات التي تفرضها التوسعات الاستثمارية والتنظيمية على الجهات العقارية المختلفة. ومن هذا المنطلق تكتسب دراسة أثر القيادة الاستراتيجية على تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية أهمية كبيرة على المستويين النظري والتطبيقي، وتتمثل أهمية الدراسة النظرية والتطبيقية فيما يلي:

الأهمية العلمية (النظرية):

- سدّ الفجوة المعرفية المحلية، فعلى الرغم من من الأهمية الكبرى للقطاع العقاري السعودي، هناك نقص ملحوظ في الدراسات التي تربط بين القيادة الاستراتيجية وأداء التطوير العقاري في سياق محلي- على حدّ علم الباحث-، وهذه الدراسة تسعى لسدّ هذه الفجوة من خلال تحليل أبعاد القيادة الاستراتيجية في إطار خاص بالقطاع العقاري السعودي.
- تعزيز الأطر النظرية للقيادة الاستراتيجية من خلال دراسة القيادة الاستراتيجية في قطاع كبير ومتطور مثل القطاع العقاري، حيث يمكن للدراسة تطوير نماذج نظرية تتعلق بكيفية تطبيق القيادة الاستراتيجية في مؤسسات تعتمد على المشاريع العقارية والاستثمارات طويلة الأجل.
- إثراء المعرفة في إدارة العقارات، حيث ستقدّم الدراسة إسهاماً معرفياً من خلال الربط بين القيادة الاستراتيجية ومخرجات التطوير العقاري مثل: (جودة المشاريع، كفاءة التشغيل، وإدارة الأصول العقارية)، وهو جانب لم تتناوله الدراسات الأكاديمية المحلية السابقة- على حدّ علم الباحث-

أهمية الدراسة (النظرية والتطبيقية)

الأهمية العملية (التطبيقية):

ترتبط الأهمية العملية لهذه الدراسة بعدة محاور هامة، وهي على النحو التالي:

- تساهم النتائج التي ستتوصل إليها الدراسة في توجيه صنّاع القرار في القطاع العقاري، حيث ستوفّر توصيات عملية لصنّاع القرار في شركات التطوير العقاري والأمانات والجهات التنظيمية حول كيفية تفعيل القيادة الاستراتيجية لرفع كفاءة الأداء وتطوير المشاريع العقارية بكفاءة أعلى.
- المساهمة في تحسين جودة الخدمات العقارية من خلال التركيز على القيادة الاستراتيجية، حيث يمكن تحسين ممارسات إدارة المشاريع والعقارات عبر القرارات الاستراتيجية الفعّالة، مما ينعكس إيجاباً على جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين من المستأجرين أو المستثمرين.
- دعم السياسات التنظيمية من خلال مساعدة الجهات الحكومية على فهم كيف يمكن للقيادة الاستراتيجية أن تعزز الكفاءة التنظيمية وتحقق التكامل المؤسسي في القطاع العقاري، مما يدعم تصميم سياسات تنظيمية أكثر فاعلية مستقبلاً.
- زيادة الاستثمار والأداء العقاري من خلال تمكين القيادة الاستراتيجية على تكييف استراتيجيتها الاستثمارية مع التحولات في السوق، مثل التحوّل الرقمي أو التوجّه نحو مشاريع الاستدامة، وهذا يمكن بدوره أن يرفع من جاذبية القطاع للمستثمرين.
- تعزيز البنية التحتية المؤسسية، حيث أن القيادة الاستراتيجية القوية والفعّالة تساهم في بناء قدرات مؤسساتية داخل شركات التطوير العقاري، مثل بناء فرق تنفيذ استراتيجية وتعزيز ثقافة التحسين المستمر مما يدعم النمو المستدام للقطاع محل الدراسة.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى تحليل أثر القيادة الاستراتيجية وأبعادها في تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، من خلال تحقيق الأهداف الفرعية التالية:

1. تحديد مستوى تطبيق أبعاد القيادة الاستراتيجية في الجهات العاملة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.
2. قياس مستوى تطوير وإدارة القطاع العقاري في الجهات محل الدراسة.
3. تحليل أثر أبعاد القيادة الاستراتيجية (تحديد الاتجاه ، إدارة الموارد، بناء القدرات، اتخاذ القرار) على تطوير وإدارة القطاع العقاري.
4. تقديم توصيات عملية لتعزيز دور القيادة الاستراتيجية في تحسين وتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

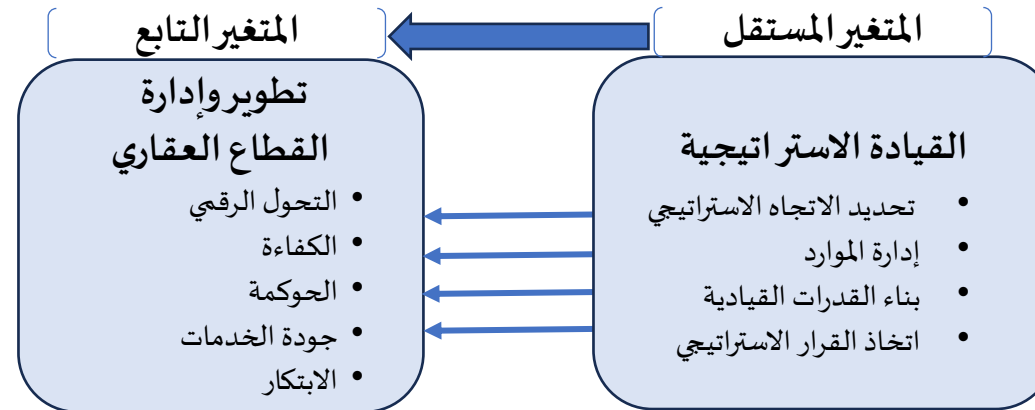
فرضيات الدراسة

بناءً على العلاقة بين متغيرات الدراسة وتساؤلاتها فقد تم صياغة فرضيات الدراسة الرئيسية التالية: هناك أثر ذو دلالة إحصائية للقيادة الاستراتيجية وأبعادها على تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، للإجابة على هذه التساؤلات:

- الفرضية الفرعية الأولى يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتحديد الاتجاه الاستراتيجي على تطوير وإدارة القطاع العقاري.
- الفرضية الفرعية الثانية: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لإدارة الموارد على تطوير وإدارة القطاع العقاري.
- الفرضية الفرعية الثالثة: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لبناء القدرات القيادية على تطوير وإدارة القطاع العقاري.
- الفرضية الرابعة: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لاتخاذ القرار الاستراتيجي على تطوير وإدارة القطاع العقاري.

نموذج الدراسة

سوف تقوم هذه الدراسة على معرفة أثر تطبيق ممارسات القيادة الاستراتيجية (تحديد الاتجاه الاستراتيجي، إدارة الموارد، بناء القدرات الاستراتيجية، اتخاذ القرار الاستراتيجي) على تطوير وإدارة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، واستناداً لمتغيرات الدراسة فإن نموذج الدراسة يمكن تمثيله بالشكل التالي:



الدراسات السابقة

دراسات تناولت القيادة الاستراتيجية:

دراسة (Kebede, 2024): هدفت الدراسة إلى إجراء دراسة مقارنة لممارسات القيادة الاستراتيجية في الاقتصادات الناشئة في إثيوبيا، والكشف عن أثر هذه الممارسات على الأداء المؤسسي، اعتمد الباحث على المنهج المختلط الذي جمع بين الكمي والنوعي، حيث اعتمد في الجزء النظري على المراجعة المنهجية للأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة وتحليل المحتوى، أما في الجزء التطبيقي اعتمد على جمع البيانات الأولية من عينة من مؤسسات الاقتصاد النامية عددها 8 مؤسسات باستخدام أداة الاستبيان والمقابلات، وتم اختيار عينة من موظفي هذه المنظمات والمؤسسات بلغ عددها 266 مفردة، توصلت الدراسة إلى عدة نتائج وهي أن هناك علاقة ارتباطية موجبة بين ممارسات القيادة الاستراتيجية (صياغة الرؤية، بناء القدرات، إدارة التغيير) وتحسين الأداء، واستنتجت الدراسة أن هناك حاجة ملحة لتكييف النماذج القيادية بحسب السياق الاقتصادي، وأوصت بضرورة التركيز على الابتكار والممارسات الأخلاقية ومشاركة أصحاب المصلحة، وضرورة تحقيق التوازن بين الضغوط الحالية والرؤية التنظيمية طويل المدى لتحقيق الازدهار والتقدم.

دراسة (الأكلي، 2018): هدفت الدراسة إلى التعرف على خصائص ممارسات القيادة الاستراتيجية والوصول إلى واقع الأداء المؤسسي في جامعة شقراء، واستكشاف نوع وطبيعة العلاقة بين مدى وضوح التوجه الاستراتيجي في الجامعة وعناصر دعم ممارسة القيادة الاستراتيجية، وقد استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي، وتم تحديد حجم العينة بمقدار (450) مفردة، وكانت نسبة الاستجابة 97% وتم استرداد وتحليل (432) استبانة بعد استبعاد (6) استبانة غير مكتملة، توصلت الدراسة إلى العديد من النتائج أهمها ضعف الخطوات العملية والإجراءات التنفيذية للاستفادة من الكفاءات المتميزة والممارسات العملية لاستقطاب عناصر مميزة والحرص عليها وضعف إدراك منسوبي الجامعة لدرجة الاستخدام الرشيد للصلاحيات، وكذلك إدراكهم لتوجه القيادات إلى الاهتمام بالعموميات مع الانشغال بالتفاصيل والجزئيات وأن منسوبي الجامعة يدركون أن ممارسات القيادة الاستراتيجية في الجامعة تتطلب توجيه اهتمام وجهد أكبر بشأن بناء ثقافة تنظيمية إيجابية داعمة للتخطيط الاستراتيجي في الجامعة بالإضافة إلى أن نظم الاتصال وتبادل المعلومات ونظام التقارير ودوريتها في الجامعة وكيانها لا تتوافق مع مقومات ومتطلبات الأداء المؤسسي، وكذلك محدودية استثمار دور القيادات الاستراتيجية في الجامعة وكيانها لتفعيل دورها في دعم الأداء المؤسسي من خلال تمكين المستوى الثاني في الإدارة ومنحهم صلاحيات التصرف لتحقيق الأهداف وتوفير مرونة لقيادات الجامعة وكيانها بما يساهم في بناء ثقافة تنظيمية إيجابية داعمة لمقومات الأداء المؤسسي.

الدراسات السابقة

دراسات تناولت القطاع العقاري :

دراسة (الذماري، 2024): هدفت الدراسة إلى تحديد القيمة المضافة لتقنيات المدن الذكية في التطوير العقاري، والتي تُعد من أهم العوامل التي ستحوّل العقارات التقليدية إلى عقارات ذكية، وقد تم دراسة 16 تقنية مُستخدمة على كلا المستويين، واتبعت الدراسة منهجية المراجعة التكاملية، حيث استندت المراجعة إلى 168 منشورًا، وأظهرت النتائج المُجمعة، بناءً على تحليل البيانات الوصفية حالة القيم المضافة لكل تقنية واستخدامها في كلا المقياسين. وتم تحديد 131 قيمة مضافة، وصُنفت هذه القيم بناءً على المراحل الفرعية والعمليات لدورة حياة العقار، كما تم الكشف عن قيمة التكامل بين هذه التقنيات، وقد أثبتت نتائج المراجعة أن هذه التقنيات ناضجة بما يكفي للاستخدام العملي؛ لذا، ينبغي على مطوري العقارات، وإدارة المدن، والمخططين، والخبراء التركيز على تطبيقها. وينبغي على إدارة المدن الاستثمار في البيانات الضخمة والبيانات الجغرافية، واعتماد العديد من التقنيات بناءً على الجوانب المطلوبة للتطوير. يمكن لهذه الدراسة أن تؤثر على أصحاب المصلحة، وتُعزز قدرتهم على اتخاذ القرارات بشأن التقنية التي تُلبّي احتياجاتهم، قدمت الدراسة العديد من التوصيات بشأن الجهات المناسبة لاستخدامها، كما وفرت نقطة انطلاق لأصحاب المصلحة الذين يسعون إلى وضع خارطة طريق لدمج التقنيات الذكية في العقارات الذكية المستقبلية.

دراسة (حسن وزايد، 2023): هدفت الدراسة إلى استكشاف أثر أبعاد القيادة الاستراتيجية على الأداء التنظيمي بالتطبيق على قطاع العقارات المصري، اعتمد الباحث على المنهج الوصفي المسحي الكمي، على عينة تم اختيارها بأسلوب الحصر الشامل نظراً لمحدودية مجتمع البحث، الذي شمل جميع القيادات الاستراتيجية في أكبر 10 شركات في قطاع العقارات المصري باستخدام أداة الاستبيان، تم تطبيقها على عدد 427 مفردة، تم تحليل البيانات باستخدام برنامج SPSS وبرنامج Amos، أهم النتائج أظهرت وجود أثر ذو دلالة إحصائية لأبعاد القيادة الاستراتيجية المتمثلة في (التوجه الاستراتيجي، استكشاف واستغلال القدرات الأساسية الأساسية للمنظمة، إدارة الأصول البشرية والاجتماعية، تعزيز الثقافة التنظيمية، تعزيز الممارسات الأخلاقية، تنفيذ الرقابة التنظيمية)، على الأداء التنظيمي، ووفقاً للدراسة يمكن تعزيز الأداء التنظيمي للدراسات بشكل جيد عندما تتماشى القيادة على المستوى الاستراتيجي مع الأهداف التنظيمية مما يؤدي إلى تحسين الأداء التنظيمي، أوصت الدراسة بضرورة تعزيز التدريب القيادي والحوكمة.

دراسات تناولت القيادة الاستراتيجية والقطاع العقاري

دراسة (Willett et al., 2025): هدفت الدراسة إلى استكشاف اتجاهات القيادة الاستراتيجية في صناعة التطوير العقاري التجارية وتأثيرها على الأداء التنظيمي، اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي الكمي، باستخدام استبيان موجّه لقيادات التطوير العقاري في الولايات المتحدة، تم اختيار عينة عشوائية طبقية من كبار التنفيذيين في شركات التطوير العقاري بلغ عددهم 80 قائد، كانت أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن صناعة التطوير العقاري تواجه ضغوطاً واضحة مما يتطلب قيادة استراتيجية واضحة، وأن هناك علاقة قوية موجبة تربط بين القيادة الاستراتيجية وأبعادها وتحسين الأداء التنظيمي للمؤسسات محل الدراسة، وأن نماذج الأعمال بحاجة إلى التغييرات التي تساهم في تعزيز الأداء التنظيمي من خلال ممارسات القيادة الاستراتيجية، كما أوصت الدراسة بضرورة تبني التفكير الاستراتيجي في التطوير العقاري لتحقيق النمو والتقدم وخاصة في مثل هذا القطاع الحيوي

الفجوة البحثية:

ركزت معظم الدراسات السابقة على العلاقة بين القيادة الاستراتيجية والأداء المؤسسي والابتكار التنظيمي في الشركات العقارية على المستوى السعودي أو الدولي، إلا أن هناك ندرة واضحة في الدراسات السابقة التي تناولت القيادة الاستراتيجية بوصفها مدخلاً لتطوير وإدارة القطاع العقاري على المستوى العام، بما يشمل التكامل بين الجهات التنظيمية والتحديات الإدارية ومستوى المرونة المؤسسية في التعامل مع التحولات التنظيمية في المملكة، وعليه تسعى هذه الدراسة إلى سدّ هذه الفجوة من خلال تحليل أثر القيادة الاستراتيجية في تطوير وإدارة القطاع العقاري السعودي ضمن إطار تطبيقي ميداني يجمع بين الأبعاد القيادية والتنظيمية والتنموية لهذا القطاع.

منهجية الدراسة:

سوف تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لملاءمته لطبيعة متغيرات الدراسة وأهدافها حيث يهدف إلى وصف الظاهرة كما هي في الواقع ومن ثم تحليلها لفهم أبعادها وبيان العلاقات الارتباطية بين متغيراتها، كما سيتم استخدام المنهج الكمي لجمع البيانات وتحليلها إحصائياً باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة بهدف اختبار الفروض وتحديد العلاقات السببية.

مجتمع وعينة الدراسة وحدودها:

يتكوّن مجتمع الدراسة من جميع العاملين في المؤسسات العقارية الحكومية والخاصة، وسيتم اختيار عينة عشوائية طبقية سيتم تحديد حجمها باستخدام برنامج SPSS، تمثل مختلف المستويات الإدارية، وتنعصر حدودها في:

- الحدود المكانية: المملكة العربية السعودية
- الحدود الزمنية: عام 2025 / 2026
- الحدود البشرية: القيادات الإدارية والعاملون في الجهات العقارية الحكومية وشركات التطوير العقاري

وسائل جمع بيانات الدراسة:

- سيتم جمع البيانات من المصادر الأولية باستخدام استبانة موجهة إلى القيادات الإدارية والموظفين العاملين في الهيئات العقارية وشركات التطوير العقاري في المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام)، ومن ثم سوف يتم اختبار صدق وثبات أداة الدراسة من خلال حساب معامل الارتباط بيرسون ومعامل الثبات ألفا كرونباخ.
- كما سيتم الاعتماد على المصادر الثانوية لبناء الإطار النظري والتي تتمثل في الدراسات السابقة، والأدبيات ذات العلاقة، إضافة إلى الكتب والدوريات والمقالات المنشورة في المجلات العلمية الموثوقة، والتقارير الرسمية للجهات محل الدراسة.

الأساليب الإحصائية:

- لتحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات التي سوف يتم جمعها، سوف تعتمد الدراسة على عدد من الأساليب الإحصائية المناسبة، باستخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم (SPSS). ومن ثم استخدام الأساليب الإحصائية المناسبة لتحليل البيانات للحصول على النتائج، وهي كما يلي:
- تحليل الإنحدار الخطي المتعدد (Multiple Regression Analysis) لتحديد أثر القيادة الاستراتيجية (المتغير المستقل) على تطوير وإدارة القطاع العقاري (متغير تابع)
 - معامل ارتباط بيرسون Pearson correlation؛ لحساب صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة.
 - مُعامل ألفا كرونباخ Alpha Cronbach؛ لحساب مُعامل ثبات المحاور المختلفة لأداة الدراسة.
 - اختبار تحليل التباين احادي الاتجاه (ANOVA) وذلك لقياس التباين بين فئات العينة الداخلية حول محاور الاستبانة.
 - النسب المئوية والمتوسط الحسابي (Mean)؛ لمعرفة مدى ارتفاع استجابات أفراد عينة الدراسة أو انخفاضها عن المحاور الرئيسة (متوسطات العبارات)، وذلك يفيد في ترتيب المحاور حسب أعلى متوسط حسابي.

المراجع والمصادر

- Al-Harbi, M. S. (2020). The impact of strategic leadership on organizational performance in real estate development companies in Riyadh. *Journal of Business and Management Studies*, 12(3), 45–61. <https://doi.org/10.1111/jbms.12345>
- Al-Qahtani, A., & Ahmed, R. (2021). Strategic leadership and organizational innovation in Saudi real estate companies. *International Journal of Management and Organizational Studies*, 9(2), 88–104. <https://doi.org/10.1111/ijmos.12345>
- Zhang, L., Chen, X., & Wang, Y. (2023). Strategic leadership and sustainable performance in China's real estate sector: The mediating role of digital transformation. *Journal of Asian Business Research*, 15(1), 66–82. <https://doi.org/10.1111/jabr.12345>
- General Authority for Real Estate. (2023). Annual report on the Saudi real estate market 2023. Riyadh: General Authority for Real Estate. <https://rea.gov.sa>
- Saudi Vision 2030. (2016). Kingdom of Saudi Arabia Vision 2030. Government of Saudi Arabia. <https://vision2030.gov.sa>
- Hitt, M. A., Ireland, R. D., & Hoskisson, R. E. (2020). *Strategic management: Concepts and cases* (13th ed.). Cengage Learning.
- Knight Frank. (2024). Saudi Residential Market Review H1 2024. Riyadh: Knight Frank.
- Barney, J. (2020). Resource-based view of the firm. *Journal of Management*.
- Brown, J. (2025). Strategic Leadership has been reviewed by PhD, Director of the Part-time Executive PhD in Business Program, Bentley University, Management Professor, and the Hieken Professor of Business Ethics. <https://www.bentley.edu/news/what-strategic-leadership>
- Freeman, R. (2010). *Stakeholder Theory*. Cambridge University Press.
- Hitt, M., Ireland, R., & Hoskisson, R. (2020). *Strategic Management: Concepts and Cases*. Cengage.
- Kaplan, R. (2021). Leadership and strategic performance. *Harvard Business Review*.
- Northouse, P. (2021). *Leadership: Theory and Practice*. Sage.
- Porter, M. (2021). *Competitive Advantage*. Harvard Business Press.
- RICS. (2020). *Real Estate Development Guidelines*. Royal Institute of Chartered Surveyors.
- Teece, D. (2018). *Dynamic Capabilities and Strategic Management*. Oxford University Press.
- UN-Habitat. (2021). *Global Real Estate Report*. United Nations.
- World Bank. (2022). *Digital Transformation in the Real Estate Sector*.
- الهيئة العامة للعقار. (2023). التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار. 2023 الرياض: الهيئة العامة للعقار.
- الهيئة العامة للإحصاء. (2024). النشرة الربعية لأسعار العقارات – الربع الثاني. 2024 الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.
- الحري، فهد. (2022). دور القيادة الاستراتيجية في تطوير الخدمات الحكومية. جامعة الملك سعود.
- السعيد، أحمد. (2023). القيادة الاستراتيجية وتحسين الأداء المؤسسي. الرياض: دار المناهج.
- العجاني، خالد. (2022). التطوير العقاري والتحول التنظيمي في المملكة. الرياض.
- وزارة البلديات والإسكان. (2023). التقرير السنوي لقطاع الإسكان والعقار.
- السنهوتي، مباركة محمود السيد. (2022). القيادة الاستراتيجية، جامعة حلوان، قسم التخطيط الاجتماعي، https://egjsw.journals.ekb.eg/article_42feedd5bbc30f5db4a69fc7ef17f7b7_249851 fdp



مجموعة جامعة
الجميع الذكية
للتعليم القابضة

MIDOCEAN
UNIVERSITY



Thank You

