

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

ماجستير الادارة العقارية



دور التطوير العقاري اللوجستي في دعم مستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠ :
دراسة تطبيقية على مدينة الرياض.

إعداد الطالب/

حسين علي القحطاني

الرقم الأكاديمي /

٢٥٣٠٠١٥٩٦

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد

د. فايز علي جراد

العام الدراسي: 2026

٣	.....	مقدمة:
٤	.....	مشكلة الدراسة
٦	.....	أهداف الدراسة
٦	.....	أسئلة الدراسة
٧	.....	فروض الدراسة
٨	.....	أهمية الدراسة
٩	.....	الدراسات السابقة:
٢٠	.....	الفجوة البحثية
٢١	.....	المنطلقات النظرية للدراسة:
٢٣	.....	منهجية الدراسة
٢٤	.....	مجتمع وعينة الدراسة
٢٥	.....	مصادر جمع البيانات
٢٥	.....	أداة الدراسة
٢٦	.....	الأساليب الإحصائية المستخدمة
٢٦	.....	حدود الدراسة
٢٨	.....	المراجع:

مقدمة:

يشهد الاقتصاد العالمي المعاصر تحولات متسارعة تُعيد تشكيل أولويات الدول في بناء اقتصادات متنوعة ومستدامة، وقد أصبح قطاع الخدمات اللوجستية أحد أبرز القطاعات التي تحظى باهتمام متزايد من قبل الحكومات والمستثمرين على حدٍ سواء، نظرًا لدوره المحوري في تيسير حركة التجارة العالمية ورفع تنافسية الاقتصادات الوطنية. وفي هذا السياق، شرعت المملكة العربية السعودية منذ عام ٢٠١٦ في تنفيذ رؤية طموحة تستهدف تنويع مصادر الدخل وتقليص الاعتماد على الإيرادات النفطية، فأطلقت برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (ندلب) الذي يسعى إلى تحويل المملكة إلى منصة لوجستية عالمية تستثمر موقعها الجغرافي الفريد عند ملتقى ثلاث قارات (المشهداني، ٢٠٢٣).

تُعدّ العقارات اللوجستية بما تشمله من مستودعات ومراكز توزيع ومنصات إسناد صناعي البنية الارتكازية التي تقوم عليها منظومة سلاسل الإمداد؛ إذ يرتبط أداء هذه المنظومة ارتباطاً وثيقاً بمدى توفر بنية تحتية عقارية حديثة ومتكاملة من حيث التصميم والتجهيز. وقد أكدت الدراسات الحديثة أن حجم الاستثمار العالمي في العقارات اللوجستية بلغ نحو ١٥٣.٦٢ مليار دولار في عام ٢٠١٩، مما يعكس الأهمية الاقتصادية المتنامية لهذا القطاع ودوره في دعم مزودي الخدمات اللوجستية وتلبية متطلباتهم التشغيلية المتطورة. (Baglio et al., 2022)

ولا يقتصر نجاح العقارات اللوجستية على البنية التحتية المادية فحسب، بل يمتد ليشمل أبعاداً أخرى كالموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية. فمن حيث الموقع، أثبتت الأبحاث أن الاعتماد المكاني والخصائص الجغرافية تمثل العامل الأكثر تأثيراً في تحديد قيمة العقارات اللوجستية وكفاءتها التشغيلية. (He et al., 2025) أما على صعيد التقنية، فقد أظهرت الدراسات وجود علاقة ارتباطية إيجابية قوية بين تبني التقنيات الحديثة وتطوير الخدمات اللوجستية في المنشآت السعودية (الحلوان وغوش وشمسي، ٢٠٢٣). كما أن مراكز الابتكار بدأت تؤدي دوراً متصاعداً في تعزيز استراتيجيات اللوجستيات الإنشائية من خلال عوامل الأداء والتحسين المستمر والاستدامة البيئية. (Anandhu & Davidova, 2024)

و تمثل رؤية السعودية 2030 إطاراً وطنياً شاملاً يهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة متعددة الأبعاد تتجاوز البعد الاقتصادي لتشمل الأبعاد الاجتماعية والبيئية والمؤسسية. وقد أكدت الأدبيات أن الابتكار يُشكّل

محركًا جوهريًا لتحقيق هذه المستهدفات من خلال تعزيز كفاءة استخدام الموارد وتنويع القاعدة الإنتاجية (الناصر، ٢٠٢٤). كما أن البرامج المنبثقة عن الرؤية — كبرنامج الإسكان وبرنامج التخصيص — تسعى إلى إحداث نقلة نوعية في مختلف القطاعات الحيوية عبر تمكين القطاع الخاص وتعزيز الشراكات الاستراتيجية (بهمام، ٢٠٢٠).

وتتقاطع العقارات اللوجستية مع مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في نقاط متعددة؛ فتطوير الصناعات غير النفطية والخدمات اللوجستية يرتبط إحصائيًا بمستوى تحقيق أهداف برنامج التطوير الصناعي، مما يبرز العلاقة العضوية بين البنية العقارية اللوجستية والتحول الاقتصادي المنشود (الحكمي والحبيب، ٢٠٢٢). كما أن العقار الصناعي يُوصف بوصفه ركيزة أساسية لجذب الاستثمارات وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة (هني وهباش، ٢٠٢٣).

وانطلاقًا مما سبق، تأتي هذه الدراسة لتتناول أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة — البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية — على تحقيق مستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، بوصفها المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة والمحور الذي تتركز فيه أكبر المشاريع التنموية واللوجستية الكبرى.

مشكلة الدراسة

شهدت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق رؤية ٢٠٣٠ في عام ٢٠١٦ تحولات هيكلية عميقة طالت مختلف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية، في سياق سعي الدولة إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتقليل الاعتماد على الإيرادات النفطية التي ظلت لعقود متتالية تمثل العمود الفقري للاقتصاد السعودي. وقد انبثق عن هذه الرؤية الطموحة عددٌ من البرامج التنفيذية الكبرى، من بينها برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (ندلب)، الذي يستهدف تحويل المملكة إلى منصة لوجستية عالمية رائدة تربط بين قارات آسيا وأوروبا وأفريقيا، استثمارًا لموقعها الجغرافي الاستراتيجي عند ملتقى ثلاث قارات وإطالتها على ممرات ملاحية دولية بالغة الأهمية.

وفي هذا الإطار، تبرز العقارات اللوجستية التي تشمل المستودعات ومراكز التوزيع والمنصات اللوجستية ومناطق الإسناد الصناعي بوصفها ركيزة بنوية لا غنى عنها لأي منظومة لوجستية فعّالة؛ إذ يتوقف

أداء سلاسل الإمداد وكفاءة حركة البضائع ومستوى تنافسية الاقتصاد الوطني على مدى توفر بنية عقارية لوجستية حديثة ومتكاملة من حيث البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، فضلاً عن الاستدامة البيئية. غير أن الواقع الفعلي يُفصح عن جملة من التحديات الجوهرية التي تحدّ من الدور المنتظر لهذا القطاع الحيوي. فقد كشفت دراسة المشهداني (٢٠٢٣) عن تراجع ترتيب المملكة في مؤشر الأداء اللوجستي العالمي من المرتبة ٥٢ إلى المرتبة ٥٥ خلال الفترة من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٨، مع انخفاض مؤشر أسعار الشحن من ٤٨ إلى ٥٦ ومؤشر البنية التحتية من ٤٠ إلى ٤٣، وهو ما يعكس وجود عقبات إدارية وتنظيمية مرتبطة بالإجراءات الجمركية والأطر التشريعية. كما أشارت دراسة الحلوان وغوش وشمسي (2023) إلى أن التقنيات الذكية — رغم تأثيرها الإيجابي القوي — لا تزال دون المستوى المأمول في المنشآت اللوجستية السعودية، حيث جاء بُعد البرمجيات في المرتبة الأخيرة من حيث التأثير. وفي السياق الدولي، أثبتت دراسة Baglio et al. (2022) أن التوافق بين خصائص العقارات اللوجستية واحتياجات مزوّدي الخدمات اللوجستية لا يزال متوسطاً ويحتاج إلى تعزيز في جوانب الاستدامة والأتمتة، فيما أظهرت دراسة (He et al. 2025) أن الاعتماد المكاني والخصائص الموقعية تُعدّ من أبرز العوامل المؤثرة في قيمة العقارات اللوجستية وأدائها. ومن المنظور المحلي، وعلى الرغم من تعدّد الدراسات التي تناولت الخدمات اللوجستية في المملكة من زوايا مختلفة كالتأثير على التنمية الاقتصادية أو علاقتها بالصناعات غير النفطية (الحكمي والحبيب، ٢٠٢٢)، وكذلك الدراسات التي عالجت مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في سياقات الإسكان (Alqahtany، 2021؛ بهمام، ٢٠٢٠) والتعليم والابتكار (الناصر، 2024)، إلا أن الأدبيات العربية والأجنبية تكشف عن فجوة بحثية واضحة تتمثل في ندرة الدراسات الأكاديمية التي تربط — بشكل مباشر ومنهجي — بين تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها المتعددة وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، لا سيما في مدينة الرياض التي تُعدّ المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة والمحور الذي تتركز فيه أكبر المشاريع التنموية الكبرى.

وعليه، تتبلور مشكلة الدراسة الحالية في التساؤل الجوهري التالي: ما أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة (البنية التحتية للمستودعات، الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، التقنيات الذكية والأتمتة، الاستدامة البيئية) على تحقيق مستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟

أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

ويتفرع من هذا الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

- التعرف على واقع تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة في مدينة الرياض من وجهة نظر العاملين والمختصين في القطاع العقاري واللوجستي.
- تحديد مستوى تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض.
- قياس أثر تطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- قياس أثر الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل للعقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- قياس أثر تبني التقنيات الذكية والأتمتة في العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- قياس أثر الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.
- تقديم توصيات علمية وعملية لتعزيز دور تطوير العقارات اللوجستية في تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي

ما أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟

الأسئلة الفرعية

- ما واقع تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة في مدينة الرياض من وجهة نظر العاملين والمختصين في القطاع العقاري واللوجستي؟
- ما مستوى تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض؟
- ما أثر تطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟
- ما أثر الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل للعقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟
- ما أثر تبني التقنيات الذكية والأتمتة في العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟
- ما أثر الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض؟

فروض الدراسة

الفرض الرئيسي

H_0 : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير العقارات اللوجستية بأبعاده مجتمعةً (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

الفروض الفرعية

H₀₁: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتطوير البنية التحتية للمستودعات على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

H₀₂: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل للعقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

H₀₃: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتبني التقنيات الذكية والأتمتة في العقارات اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

H₀₄: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) للاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في مدينة الرياض.

أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية (النظرية)

- تسهم هذه الدراسة في سدّ فجوة واضحة في الأدبيات الأكاديمية العربية والأجنبية التي تقتصر إلى دراسات تربط بشكل مباشر بين تطوير العقارات اللوجستية وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، لا سيما في سياق مدينة الرياض التي تُعدّ المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة.
- تُقدّم الدراسة إطاراً نظرياً متكاملًا يجمع بين أدبيات التطوير العقاري اللوجستي وأدبيات التخطيط الاستراتيجي الوطني، مما يُثري المكتبة العلمية العربية بنموذج تحليلي جديد يربط بين هذين الحقلين المعرفيين اللذين دُرِسَا منفصلين في الغالب.
- تسهم في التأسيس العلمي لأربعة أبعاد محددة لتطوير العقارات اللوجستية (البنية التحتية، والموقع الاستراتيجي، والتقنيات الذكية، والاستدامة البيئية) استناداً إلى مراجعة معمّقة للأدبيات، مما يُوفّر قاعدة نظرية يمكن البناء عليها وتطويرها في بحوث لاحقة.
- تُعزّز الرصيد الأكاديمي المتراكم حول رؤية ٢٠٣٠ من خلال تناولها من زاوية جديدة تتمثّل في قطاع العقارات اللوجستية الذي يُعدّ من أسرع القطاعات نموّاً في المملكة لكنه لم يحظَ بالاهتمام البحثي الكافي مقارنةً بقطاعات أخرى كالإسكان والطاقة.

- تفتح الدراسة المجال أمام بحوث مستقبلية تتناول العلاقة بين التطوير العقاري اللوجستي ومتغيرات أخرى كالتنافسية الاقتصادية والتوظيف والاستثمار الأجنبي والتحول الرقمي، مما يُشكل نواةً لبرنامج بحثي متكامل في هذا الحقل الناشئ.

ثانيًا: الأهمية العملية (التطبيقية)

- تُوفّر الدراسة معلومات ونتائج تجريبية تُساعد صانعي القرار في وزارة البلديات والإسكان والهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للنقل على اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن تطوير العقارات اللوجستية بما يتوافق مع مستهدفات رؤية ٢٠٣٠.
- تُقدّم للمستثمرين والمطوّرين العقاريين رؤية واضحة حول الأبعاد الأكثر تأثيرًا في تطوير العقارات اللوجستية، مما يُساعدهم في توجيه استثماراتهم نحو الأبعاد ذات العائد الأعلى والمتوافقة مع التوجّهات الوطنية.
- تُقدّم توصيات تطبيقية مباشرة تخدم أهداف برنامج (ندلب) الذي يستهدف تحويل المملكة إلى منصة لوجستية عالمية، وذلك من خلال تحديد الآليات العملية لتطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة.
- تُسهم في تحسين كفاءة سلاسل الإمداد والتوريد في المملكة من خلال تحديد مواصفات العقارات اللوجستية المثلى من حيث البنية التحتية والموقع والتقنية والاستدامة، مما ينعكس إيجابيًا على خفض التكاليف اللوجستية وتحسين جودة الخدمة.

الدراسات السابقة:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل – تطوير العقارات اللوجستية وعلاقته بالمتغيرات الأخرى

دراسة هني وهباش (٢٠٢٣): "العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر"

هدفت هذه الدراسة إلى الكشف عن الدور المحوري الذي يؤديه العقار الصناعي بوصفه بنيةً تحتية وركيزةً أساسية في الحياة الاقتصادية، ومدى ارتباطه بالاستثمار باعتباره القاعدة والخطوة الأولى لبدء أي نشاط استثماري. وتناولت الدراسة عدة أبعاد تمثلت في المنظومة القانونية المنظمة للعقار الصناعي منذ استقلال الجزائر، والمناطق الصناعية ودورها في جذب الاستثمارات، وعلاقة الاستقرار العقاري بمناخ الاستثمار. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل الترسانة القانونية المتنوعة دون الاعتماد على عينة ميدانية. وتوصلت إلى أن العقار الصناعي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالاستثمار إذ يُعبر عن عنصر الاستقرار والضمان، وأن المنظومة القانونية الجزائرية شهدت تطورات جوهرية لكنها لا تزال بحاجة إلى مزيد من التحديث. وأوصت الدراسة بضرورة تحديث الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي بما يتوافق مع المتطلبات الاقتصادية المعاصرة وتسهيل إجراءات الحصول عليه لتشجيع الاستثمار.

دراسة الحكمي والحبيب (٢٠٢٢): "أثر التطوير في الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية ضمن برامج رؤية السعودية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر التطوير في الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية ضمن رؤية ٢٠٣٠. وشملت أبعادها تحسين الجودة، والاعتماد على التكنولوجيا، والتركيز على سلاسل الإمداد والخدمات اللوجستية، وتطبيق إدارة الموارد البشرية، وتنمية مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد، ومستوى الخدمات اللوجستية. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي، وبلغت عينتها العشوائية الطبقية ٢١٩ مفردة من العاملين في الشركات الصناعية العاملة في المملكة العربية السعودية. وأظهرت النتائج أن مستوى الاعتماد على تحسين الجودة بلغ ٨٣.٦٤٪، وعلى التكنولوجيا ٨٤.٠٨٪، والتركيز على سلاسل الإمداد ٨٣.٦٤٪، وتطبيق إدارة الموارد البشرية ٧٦.٣٨٪، وتنمية مساهمة القطاع الخاص ٨٤.٥٪، والخدمات اللوجستية ٨٤.٣٪، فضلاً عن وجود علاقة وأثر ذوي دلالة إحصائية بين التطور في الصناعات والخدمات اللوجستية وتحقيق مستهدفات البرنامج. وأوصت بتقديم منتجات بجودة عالمية، ومتابعة التطورات التكنولوجية، والاهتمام بكفاءة الخدمات اللوجستية، وتطوير الكفاءات البشرية، وتوفير لوائح تعزز حوكمة القطاع اللوجستي، وإنشاء منصة تسويقية موحدة للقطاع الصناعي غير النفطي والخدمات اللوجستية.

دراسة أبوضاية (٢٠٢٤): "الخدمات اللوجستية الخضراء في المملكة العربية السعودية: آفاق وريادة"

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد ماهية الخدمات اللوجستية الخضراء وخصوصيتها الاستراتيجية، ومناقشة العلاقة التفاعلية بين الطاقة المتجددة واللوجستيات الخضراء، وتسليط الضوء على ريادة القطاع السعودي كنموذج عالمي لتحقيق بيئة أكثر استدامة وابتكارًا. وتضمنت أبعادها مبادئ الخدمات اللوجستية الخضراء، والعلاقة بين الطاقة المتجددة والخدمات اللوجستية الخضراء، ودور خطة التنمية السعودية ٢٠٣٠ في تعزيز الابتكار الأخضر. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي دون عينة ميدانية. وخلصت إلى أن المملكة تشكل نموذجًا عربيًا رياديًا في هذا القطاع، وأن هناك علاقة تفاعلية وثيقة بين الطاقة المتجددة واللوجستيات الخضراء، وأن خطة ٢٠٣٠ تتضمن مرتكزات قوية لتعزيز الاستدامة في النقل والخدمات اللوجستية. وأوصت بهندسة سياسات استراتيجية تنمية لقطاع الخدمات اللوجستية الخضراء في العالم العربي استفادة من التجربة السعودية وتعزيز الاستثمار في الطاقة المتجددة.

دراسة المشهداني (٢٠٢٣): "دور قطاع النقل والخدمات اللوجستية في تحقيق التنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية والتحديات التي تواجهها للمدة ٢٠١٦-٢٠٢١"

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل دور قطاع النقل والخدمات اللوجستية في تحقيق التنمية الاقتصادية بالمملكة والكشف عن التحديات التي تواجهه. وتناولت أبعاد مؤشر أداء الخدمات اللوجستية، ومؤشر أسعار الشحن، ومؤشر البنى التحتية، وإجراءات التخليص الجمركي، والأنظمة والقوانين المنظمة للاستثمار اللوجستي. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي بالاستناد إلى البيانات والإحصاءات الرسمية دون عينة ميدانية محددة. وكشفت عن تراجع تصنيف المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٥٢ عالميًا عام ٢٠١٦ إلى ٥٥ عام ٢٠١٨، وتراجع مؤشر أسعار الشحن من 48 إلى ٥٦، وتراجع مؤشر البنى التحتية من ٤٠ إلى ٤٣، مما يدل على تحديات إدارية وتنظيمية تعيق التطور. وأوصت بالارتقاء بالإجراءات الجمركية وتنفيذ معايير تحسين إضافية للإقلال من أزمدة الإفراج الجمركي في الموانئ البحرية وتطوير البنى التحتية اللوجستية.

دراسة الحلوان وغوش وشمسي (٢٠٢٣): "أثر التقنية الحديثة في تطوير الخدمات اللوجستية في المطارات السعودية"

هدفت هذه الدراسة إلى قياس أثر التقنية الحديثة بأبعادها المختلفة في تطوير الخدمات اللوجستية في المطارات السعودية. وشملت خمسة أبعاد هي المعدات، والبرمجيات، والموارد البشرية، والشبكات، وقواعد البيانات. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من خلال مراجعة الأدبيات واستبيان ميداني طُبّق على عينة بلغت ٢٥٠ فرداً من العاملين في مطار الملك خالد ومطار الملك عبد العزيز ومطار الملك فهد. وتوصّلت إلى وجود علاقة ارتباطية إيجابية قوية بين التقنية الحديثة وتطوير الخدمات اللوجستية، ووجود تأثير ذي دلالة إحصائية لجميع الأبعاد، حيث حقّق بُعد الموارد البشرية الترتيب الأول يليه المعدات ثم الشبكات فقواعد البيانات وأخيراً البرمجيات. وأوصت بتطبيق التقنية الحديثة بجميع أبعادها لتقديم مستوى عالٍ من الخدمات وتحقيق ميزة تنافسية، وزيادة وعي العاملين بالتقنية الحديثة، ووضع استراتيجيات مرنة تتكيّف مع التطورات التكنولوجية المتسارعة.

دراسة Baglio, Perotti, Dallari, & Creazza (2022): "How Can Logistics Real Estate Support Third-Party Logistics Providers?"

هدفت هذه الدراسة إلى توفير فهم أعمق لمدى التوافق بين احتياجات صناعة مقدمي الخدمات اللوجستية للطرف الثالث (3PL) وعروض سوق العقارات اللوجستية، وهي فجوة لم تُعالج تجريبياً في الأدبيات السابقة. وتناولت أربعة أبعاد رئيسية لتقييم المباني اللوجستية هي الموقع والمحيط والاتصالات، والمساحات الخارجية، والمواصفات الفنية للمبنى، والمرافق والأنظمة الخضراء. واعتمدت على منهج مكوّن من مرحلتين: مراجعة أدبية مكثّفة شملت ١٣١ ورقة بحثية و ٣ كتب و ٧ تقارير صناعية، ثم تطبيق نموذج تقييم عقاري على ٧٥ مبنى لوجستياً تابعاً لـ ٤٩ شركة في منطقة ميلانو اللوجستية بإيطاليا بمعدل استجابة ٥٠٪. وأظهرت النتائج أن سوق العقارات اللوجستية مهياً نسبياً لدعم احتياجات صناعة PL٣، حيث تقع ٨١.٣٪ من المباني على بعد أقل من ٣٠ كم من أقرب مدينة، و ٩٠.٧٪ على بعد أقل من ١٥ كم من أقرب شركة بريد سريع، و ٦٤٪ على بعد أقل من ٥ كم من أقرب تقاطع طرق سريعة، وأن المباني الحديثة أكبر بثلاث مرات من القديمة، غير أن التوافق يمكن تعزيزه من خلال الاستثمار في الاستدامة البيئية والأتمتة. وأوصت بتوجيه الاستثمارات نحو الاستدامة البيئية وتقنيات أتمتة المستودعات وتعزيز مرونة التصميم.

Anandhu & Davidova (2024): "Development of Construction Logistics Strategy in Real Estate through Innovation Hubs"

هدفت هذه الدراسة إلى استكشاف دور مراكز الابتكار في تطوير استراتيجية اللوجستيات الإنشائية في مجال العقارات، وإبراز مساهمتها في الاستدامة وتكامل التكنولوجيا وخفض التكاليف وزيادة الإنتاجية. واعتمدت على المنهج الكمي بالجمع بين بيانات أولية عبر استبيان إلكتروني وبيانات ثانوية من الأدبيات السابقة، واستخدمت التحليل العاملي الذي حدّد أربعة عوامل مؤثرة رئيسية هي الأداء والتحسين والبيئة والنمو. وكشفت النتائج عن أن مراكز الابتكار تسهم فعلياً في تعزيز الاستدامة وتبني التكنولوجيا والتعاون في القطاع العقاري. وأوصت بإنشاء منديات ابتكارية لتبني التقنيات الجديدة في قطاع الإنشاءات العقارية، وتنفيذ آليات تحليل الأداء لمراقبة إنتاجية العاملين وتحسينها.

Bachanek & Leszczyński (2025): "The Role of Artificial Intelligence in Logistics Real Estate Investment Management for Sustainable Development and Strategic Decision-Making"

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل كيفية دعم الذكاء الاصطناعي لإدارة الاستثمار في العقارات اللوجستية مع التركيز على الاستدامة واتخاذ القرارات الاستراتيجية. وتناولت أبعاداً أربعة هي تحليل البيانات، والتنبؤ بالعرض والطلب، وتحسين المحافظ الاستثمارية، والتنمية المستدامة، إلى جانب رصد الفرص والمخاطر المتعلقة بتطبيق الذكاء الاصطناعي. واعتمدت على منهج تحليلي يستند إلى البيانات الثانوية والتقارير الصناعية ودراسات حالة لشركتي JLL و Patrizia SE. وأظهرت أن الذكاء الاصطناعي يُحسن التحليلات التنبؤية والتنبؤ بالسوق ويُخفض التكاليف التشغيلية ويسهم في تحقيق أهداف الاستدامة البيئية، وأن سوق الذكاء الاصطناعي في المستودعات يُتوقع نموه من ٨.٧ مليار دولار عام ٢٠٢٣ إلى ٨٨.٤ مليار دولار بحلول 2033. وأوصت بتبني نموذج دعم قرارات مبني على الذكاء الاصطناعي والاستثمار في تأهيل الكوادر البشرية المتخصصة.

Lo, Yau, McCord, & Haran (2022): "Dynamics between Direct Industrial Real Estate and the Macroeconomy: An Empirical Study of Hong Kong"

هدفت هذه الدراسة إلى استكشاف العلاقات التكاملية المشتركة وعلاقات السببية بين نسبة السعر إلى الإيجار للعقارات الصناعية المباشرة ومجموعة واسعة من المتغيرات الاقتصادية الكلية في هونغ كونغ. وشملت أبعادها خمس مجموعات من المتغيرات: المؤشرات الاقتصادية العامة (التضخم والتوظيف والناج المحلي الإجمالي وسوق الأسهم)، ومتغيرات السيولة (سعر الصرف وعرض النقود والاستثمار الأجنبي المباشر)، ومتغيرات سوق الإسكان، ومتغيرات القطاع الصناعي، والعوامل الاقتصادية الخارجية. واعتمدت على منهج كمي تجريبي باستخدام اختبار التكامل المشترك لجوهانسن ونموذج السببية لغرانجر ضمن إطار نموذج تصحيح الخطأ، وطُبِّقَت على بيانات ربع سنوية تغطي الفترة من الربع الأول ٢٠١٠ إلى الربع الرابع ٢٠١٩ لثلاث مناطق إدارية. وأظهرت وجود تكامل مشترك واسع النطاق، وأن المؤشرات الاقتصادية العامة تسبب العقارات الصناعية بمفهوم غرانجر، وأن الناتج المحلي الإجمالي يُظهر سببية ثنائية الاتجاه، وأن سوق العقارات الصناعية غير كفاء معلوماتيًا لكن تسعيره يمكن التنبؤ به. وأوصت بأن يستفيد المستثمرون من العلاقة التأخرية لتطوير استراتيجيات استثمارية وبأن يُقدّم صانعو السياسات تدابير مشجعة للاستثمار الأجنبي في العقارات الصناعية.

**He, Liu, Cao, Li, & Jian (2025): "Identifying the Critical Features دراسة
Influencing Warehouse Rental Prices: A Spatial Machine Learning
Approach"**

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد العوامل الحاسمة المؤثرة في أسعار إيجار المستودعات وكشف العلاقات غير الخطية بينها باستخدام نماذج التعلم الآلي المكاني. وشملت أبعادها الاعتماد المكاني بين المستودعات، وخصائص الموقع والحي، ومستوى الطابق، وعوامل الإيجار والخدمات. واعتمدت على منهج كمي باستخدام نماذج التعلم الآلي المكاني المطبقة على بيانات مستودعات في مدينة شانغهاي. وأظهرت أن أسعار الإيجار تتأثر بشكل رئيسي بالاعتماد المكاني ثم بخصائص الموقع ثم بمستوى الطابق بينما كان تأثير عوامل الإيجار والخدمات محدودًا، وأن الاعتماد المكاني يخلق أسواقًا مجزأة حيث تتجمع المستودعات عالية الإيجار في المناطق الحضرية المركزية وحول المجمعات اللوجستية. وأوصت بمراعاة الاعتماد المكاني وخصائص الموقع عند اتخاذ قرارات الاستثمار في المستودعات وتطوير نماذج تسعير مكانية أكثر دقة.

المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع - مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ وعلاقتها بالمتغيرات الأخرى

دراسة العمري والشهراني (٢٠٢٣): "دور البحث العلمي في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى الكشف عن دور البحث العلمي في تحقيق التنمية المستدامة في المملكة العربية السعودية في ضوء رؤية 2030، وتحديد المعوقات التي تحول دون ذلك. وتناولت أبعاد البحث العلمي ذات الصلة بالتنمية المستدامة في جوانبها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام استبيان طُبّق على عينة من أعضاء هيئة التدريس والباحثين في الجامعات السعودية. وأكدت النتائج أن البحث العلمي يؤدي دوراً محورياً في تحقيق التنمية المستدامة، وأن هناك علاقة إيجابية بين مخرجات البحث العلمي وتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، مع وجود تحديات تتعلق بالتمويل وربط مخرجات البحث بالتطبيق الفعلي. وأوصت بتعزيز الاستثمار في البحث العلمي وربطه باحتياجات التنمية الوطنية وتطوير آليات تحويل نتائج البحوث إلى مشروعات تنموية تطبيقية.

دراسة القحطاني (٢٠٢٢) - المنشورة في مجلة كلية الآداب بجامعة بنها: "واقع مساهمة الجامعات السعودية في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى تمييز واقع التزام الجامعات السعودية بتحقيق التنمية المستدامة في ظل رؤية ٢٠٣٠، وذلك من خلال مهام الجامعة الثلاث: البحث العلمي، والتعليم، وخدمة المجتمع. وشملت أبعادها تقييم دور الجامعات في التنمية المستدامة عبر هذه المهام الثلاث ضمن سياق رؤية المملكة ٢٠٣٠. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام أداة استبيان. وتوصلت إلى أن الجامعات السعودية تسهم بدرجة متوسطة إلى مرتفعة في تحقيق التنمية المستدامة من خلال مخرجاتها البحثية والتعليمية وأنشطتها المجتمعية، إلا أن ثمة فجوات لا تزال قائمة بين الواقع والمأمول. وأوصت بتفعيل شراكات بين الجامعات والقطاعين الحكومي والخاص لتعزيز دور البحث العلمي في خدمة التنمية، وتطوير المناهج بما يتوافق مع أهداف الاستدامة، وتوسيع البرامج المجتمعية الجامعية.

دراسة الناصر (٢٠٢٤): "العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة: دراسة مفاهيمية في سياق رؤية السعودية ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى دراسة العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة في سياق رؤية السعودية ٢٠٣٠ التي تسعى إلى تحقيق تحوّل اقتصادي واجتماعي شامل من خلال تعزيز الابتكار في مختلف القطاعات. وتناولت أبعادًا تشمل تقليل الاعتماد على الموارد غير المتجددة، وتحسين كفاءة استخدام الطاقة والموارد الطبيعية، وتعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي، والاستثمار في التكنولوجيا الحديثة، وتطوير المدن الذكية، وتعزيز التعليم والبحث العلمي. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تقديم إطار نظري متكامل ومراجعة الأدبيات السابقة وتحليل سياسات رؤية ٢٠٣٠ المتعلقة بالابتكار والاستدامة، دون عينة ميدانية. وخلصت إلى أن الابتكار يلعب دورًا جوهريًا في تحقيق التنمية المستدامة لكنه يتطلب سياسات داعمة وتمويلًا كافيًا وثقافة مجتمعية متقبّلة للتغيير، وأن من أبرز التحديات نقص البحث والتطوير في بعض القطاعات وارتفاع تكاليف تبني التكنولوجيا المستدامة والمقاومة الثقافية للتغيير. وأوصت بزيادة الاستثمار في البحث والتطوير عبر تعزيز الاستثمارات في مراكز الأبحاث والجامعات، وتطوير سياسات تحفيزية تتضمن حوافز ضريبية ودعمًا ماليًا للمشروعات المبتكرة، وتعزيز التعليم والتدريب في مجالات التكنولوجيا والاستدامة، وتمكين القطاع الخاص من لعب دور أكبر في الابتكار المستدام.

دراسة القحطاني (٢٠٢٤): "المقومات والسياسات الزراعية حسب رؤية المملكة ٢٠٣٠ ودورها في استدامة الأمن الغذائي لمحصول القمح خلال الفترة ٢٠٠٨-٢٠٢٣"

هدفت هذه الدراسة إلى بيان المقومات والسياسات الزراعية حسب رؤية المملكة ٢٠٣٠ في استدامة الأمن الغذائي في محصول القمح، ودراسة العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية والزراعية المؤثرة في إنتاج القمح واستهلاكه. وتناولت أبعاد المقومات الزراعية الطبيعية والمؤسسية، والسياسات الزراعية الحكومية، ومؤشرات الأمن الغذائي للقمح ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام بيانات ثانوية للفترة ٢٠٠٨-٢٠٢٣ وتوصّلت إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين السياسات الزراعية ورؤية ٢٠٣٠ واستدامة الأمن الغذائي، وأن الاعتماد على الاستيراد لا يزال مرتفعًا

رغم الجهود الحكومية. وأوصت بتكثيف دعم الإنتاج المحلي من القمح وتبني تقنيات الزراعة المستدامة وتنويع مصادر الاستيراد لتعزيز الأمن الغذائي.

دراسة باهمام (٢٠٢٠): "توافق برامج الإسكان ومبادراته مع رؤية المملكة ٢٠٣٠"

هدفت هذه الدراسة إلى مراجعة برامج الإسكان السعودي ومبادراته بعد استعراض الإسكان في رؤية المملكة ٢٠٣٠، لقياس مدى توافق هذه البرامج والمبادرات مع أهداف الرؤية المتعلقة بتوفير الإسكان الملائم وتمكين المواطنين من التملك. وتناولت أبعاد برنامج الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠، وآليات تمكين المواطنين من التملك، ودور القطاع الخاص في توفير المعروض السكني، ومدى تحقيق مستهدف رفع نسبة التملك بنسبة ٥٪ بحلول ٢٠٢٠. واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من خلال مراجعة الوثائق الرسمية والبيانات الحكومية. وتوصلت إلى أن برامج الإسكان حققت تقدماً ملموساً في رفع نسبة التملك وتنويع الحلول التمويلية، لكن ثمة تحديات تتعلق بارتفاع تكلفة الأراضي ومحدودية المعروض في بعض المناطق. وأوصت بتعزيز دور القطاع الخاص في الإسكان وتطوير آليات تمويلية مبتكرة تلبي احتياجات مختلف شرائح المجتمع ومعالجة مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي.

دراسة Alqahtany (2021): "Affordable Housing in Saudi Arabia's Vision 2030: New Developments and New Challenges"

هدفت هذه الدراسة إلى فحص توفير الإسكان الميسور في إطار رؤية السعودية ٢٠٣٠، وتحديد التطورات الجديدة والتحديات التي تواجه هذا القطاع. وتناولت أبعاد الالتزامات الحكومية تجاه الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠، والتحديات الرئيسية المتمثلة في نقص المعروض السكني وارتفاع التكاليف والتحول الديموغرافي وندرة الأراضي. واعتمدت على منهج المراجعة المكتبية وتحليل المحتوى. وتوصلت إلى أن الحكومة قطعت التزامات واضحة بتعزيز الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ إلا أن التحديات الرئيسية تتمثل في نقص المعروض السكني وارتفاع التكاليف والتغيرات الديموغرافية وندرة الأراضي مما يستلزم سياسات أكثر شمولية. وأوصت بتطوير سياسات إسكانية تراعي التنوع الديموغرافي ومعالجة ارتفاع تكاليف البناء والأراضي وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

**Alhamoudi & K'Akumu (2025): "Creating an Enabling Environment دراسة
for Affordable Housing in Saudi Arabia: A Critical Review of the
Kingdom's Vision 2030"**

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم مدى نجاح رؤية 2030 في خلق بيئة تمكينية لإنتاج الإسكان الميسور واستهلاكه في المملكة العربية السعودية. وتناولت ثلاثة أبعاد رئيسية هي بيئة المدخلات (الأراضي ومواد البناء والعمالة والتمويل)، وبيئة المخرجات (السوق والتوزيع والقدرة الشرائية)، والبيئة التنظيمية (القوانين والتشريعات). واعتمدت على منهج المراجعة النقدية والتحليلية باستخدام نموذج تحليلي مبني على ستة أسئلة تقييمية حول الفرص والقيود في كل بيئة. وتوصلت إلى أن البيئة التمكينية الناتجة عن رؤية ٢٠٣٠ أعطت الأولوية لعوامل الطلب على حساب عوامل العرض، إذ ركزت الرؤية على سبع التزامات رئيسية لتعزيز القدرة الشرائية للأسر (خفض البطالة من ١١.٦٪ إلى ٧٪، زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة، زيادة مشاركة المرأة، الانتقال من الاقتصاد التاسع عشر إلى الخامس عشر عالمياً، زيادة مدخرات الأسر، عدم فرض ضرائب على الدخل، توفير أدوات تمويلية كالرهن العقاري)، بينما حظيت بيئة الإنتاج والمدخلات باهتمام أقل. وأوصت بتعديل البيئة التمكينية لتراعي جانب العرض بشكل أكبر من خلال الاهتمام بعوامل الإنتاج كالأراضي ومواد البناء والعمالة لخفض التكاليف وتحقيق إسكان ميسور فعلياً.

**Alqahtani & Alturki (2024): "Appraising Critical Success Factors in دراسة
Sustainable Housing Projects: A Comparative Study of PPP Modalities in
Saudi Arabia"**

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم عوامل النجاح الحاسمة لمشاريع الإسكان المستدام القائمة على الشراكة بين القطاعين العام والخاص تماشياً مع رؤية ٢٠٣٠. وتناولت ١٤ عامل نجاح حاسماً مصنّفة في أربع فئات: إدارة المخاطر، والقطاع العام، والقطاع الخاص، والمشتريات، إضافة إلى مقارنة سبعة أنماط من الشراكة بين القطاعين. واعتمدت على مراجعة الأدبيات والمقابلات المنظمة واستبيان حُلّل باستخدام عملية التحليل الهرمي (AHP)، وبلغت عينتها ٥٥ مشاركاً صالحاً من خبراء قطاع البناء في المملكة بمعدل استجابة ٨١.٦٪. وأظهرت النتائج أن أعلى العوامل أهمية هي الجوانب الفنية مع الاستدامة

(بمتوسط ٤.٥٧)، يليها التقاسم الأخضر للمخاطر (٤.٣٤)، ثم الاستقرار الاقتصادي (٤.٣٢)، والتزام الجهات العامة بأهداف التنمية المستدامة (٤.٣٢)، وقوة تحالف القطاع الخاص (٤.٢٨). وأن نمط البناء والتشغيل والتحويل (BOT) هو الأنسب لمشاريع الإسكان المستدام في المملكة بمتوسط ٤.٠٧. وأوصت بتبني نمط BOT في مشاريع الإسكان المستدام وتعزيز الجوانب الفنية المستدامة في مواصفات المشاريع وتفعيل آليات التقاسم الأخضر للمخاطر.

دراسة Alshuwaikhat & Mohammed (2024): "Impact of Vision 2030 Economic Reforms on Saudi CPI"

هدفت هذه الدراسة إلى فحص كيفية تأثير انبعاثات ثاني أكسيد الكربون والمشاركة في القوى العاملة والاستثمار الأجنبي المباشر والانفتاح التجاري على مؤشر أسعار المستهلك في المملكة العربية السعودية خلال الفترة ٢٠٠١-٢٠٢٢. وتناولت أبعاد انبعاثات الكربون والقوى العاملة والاستثمار الأجنبي المباشر والانفتاح التجاري وتأثيرها على التضخم ضمن سياق رؤية ٢٠٣٠. واعتمدت على منهج كمي باستخدام نموذج الانحدار الذاتي للفجوات الزمنية الموزعة غير الخطي (NARDL) المطبق على بيانات سنوية للفترة ٢٠٠١-٢٠٢٢ من مؤشرات التنمية العالمية والميزانية العالمية للكربون. وأظهرت النتائج في المدى الطويل أن انبعاثات الكربون تخفض مؤشر أسعار المستهلك بنحو ١٢٪ لكل ارتفاع ١٪، وأن القوى العاملة ترفعه بنحو 1.32٪، والاستثمار الأجنبي المباشر بنحو ٠.٤٥٪، والانفتاح التجاري بنحو 3.86٪، وأن معامل تصحيح الخطأ بلغ -١٣٨٪ مما يدل على سرعة التعديل نحو التوازن. وأوصت بتبني سياسات اقتصادية تراعي العلاقة بين المتغيرات الكلية والتضخم ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠، وتعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر مع مراقبة تأثيره على مستوى الأسعار.

دراسة Alsaggaf & Tayan (2025): "Modeling Factors Influencing Saudi Adolescents' STEM Career Choice within Vision 2030"

هدفت هذه الدراسة إلى نمذجة العوامل المؤثرة في اختيار المراهقين السعوديين لمسارات STEM المهنية ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠، مع مقارنة بالبحرين وسنغافورة. وتناولت أبعاد الاهتمام بالعلوم، وقيمة العلوم المدرسة، ومفهوم الذات العلمي، وفاعلية المعلم، والانتماء المدرسي، وذلك استناداً إلى نظرية المسار المهني الاجتماعي المعرفي. واعتمدت على منهج كمي باستخدام نمذجة المعادلات البنائية (SEM)

المطبقة على بيانات TIMSS 2019 لثلاث دول. وأظهرت النتائج أن الاهتمام بالعلوم والقيمة المدركة للعلوم هما أقوى العوامل المنبئة باختيار مهنة STEM ، وأن فاعلية المعلم هي الأكثر تأثيراً في السعودية والبحرين بينما يسود مفهوم الذات في سنغافورة، وأن الانتماء المدرسي ذو تأثير محدود. وأوصت بتعزيز جودة تدريس العلوم في المدارس السعودية وتطوير برامج لرفع القيمة المدركة لمهن STEM لدى الشباب بما يتماشى مع مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في بناء اقتصاد المعرفة.

الفجوة البحثية

على الرغم من الاهتمام الأكاديمي المتنامي بقطاع الخدمات اللوجستية وبمستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠ كِلَ على حدة، فإن المتأمل في الأدبيات العربية والأجنبية يلحظ أن الدراسات السابقة تناولت كل متغير من متغيري هذه الدراسة في سياقات منفصلة ومن زوايا متباينة. فمن جهة المتغير المستقل، ركزت بعض الدراسات على العلاقة بين العقار الصناعي والاستثمار في بيئات غير سعودية كالجزائر (هني وهباش، ٢٠٢٣)، فيما عالجت دراسات أخرى ديناميكيات العقارات الصناعية وعلاقتها بمؤشرات الاقتصاد الكلي في هونغ كونغ (Lo et al., 2022) ، أو بحثت في دور العقارات اللوجستية في دعم مزوّد الخدمات اللوجستية في إيطاليا (Baglio et al., 2022) ، أو حلّلت محددات إيجار المستودعات في شنغهاي (He et al., 2025) ومن جهة المتغير التابع، انصبّت دراسات عديدة على جوانب محددة من رؤية ٢٠٣٠ كالإسكان (بهمام، ٢٠٢٠؛ Alqahtany, 2021) والابتكار والتنمية المستدامة (الناصر، 2024) والصناعات غير النفطية (الحكي والحبيب، ٢٠٢٢)، دون أن تربط هذه الجوانب بتطوير العقارات اللوجستية بوصفه متغيراً مستقلاً متعدد الأبعاد.

وبناءً على ذلك، تتجلى الفجوة البحثية التي تسعى هذه الدراسة إلى سدّها في غياب دراسة أكاديمية عربية أو أجنبية — في حدود اطلاع الباحث — تتناول بشكل مباشر ومنهجي أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعادها الأربعة مجتمعةً (البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، والتقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية) على تحقيق مستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠، ولا سيما في مدينة الرياض التي تُعدّ المركز الاقتصادي والإداري الأول في المملكة وتحتضن أضخم المشاريع اللوجستية والتنمية. إن هذه الندرة في الأدبيات تُشكّل مسوّغاً علمياً قوياً لإجراء هذه الدراسة، التي تطمح

إلى بناء إطار تكاملي يجمع بين المتغيرين ويختبر العلاقة بينهما ميدانياً، بما يُثري المكتبة العربية بمعرفة جديدة ويُزوّد صانعي القرار برؤى تطبيقية قائمة على أدلة بحثية.

المنطلقات النظرية للدراسة:

أولاً: الإطار المفاهيمي لتطوير العقارات اللوجستية

يُقصد بالعقارات اللوجستية ذلك الصنف المتخصص من الأصول العقارية الذي يُصمّم ويُنشأ ويُدار لغرض خدمة منظومة سلاسل الإمداد وحركة البضائع والتخزين والتوزيع، ويشمل المستودعات بأنواعها ومراكز التوزيع والفرز ومنصات الإسناد الصناعي والمناطق اللوجستية الحرة. وقد تطوّر مفهوم العقارات اللوجستية تطوراً جوهرياً خلال العقدَيْن الأخيرَيْن، فلم يُعد مقتصرًا على توفير مساحات تخزينية تقليدية، بل أصبح يتضمن منظومة متكاملة تجمع بين التصميم الهندسي المتقدم والتقنيات الذكية والموقع الاستراتيجي والاستدامة البيئية، بما يُلبّي متطلبات التجارة الإلكترونية المتسارعة النمو واحتياجات مزوّدي الخدمات اللوجستية من الطرف الثالث الذين تجاوزت إيراداتهم العالمية ٩٥٠ مليار دولار في عام ٢٠١٩ وحده. وقد بلغ حجم الاستثمار العالمي في هذا القطاع نحو ١٥٣.٦٢ مليار دولار في العام ذاته، ممّا يعكس مكانته المتصاعدة في المحافظ الاستثمارية العقارية الدولية. (Baglio et al., 2022) ويتميز العقار اللوجستي عن العقار التجاري أو السكني في كونه عقاراً إنتاجياً بطبيعته؛ أي أنه لا يُستهلك لذاته بل يُستخدم أداةً لتوليد القيمة المضافة ضمن سلسلة الإمداد، وهو ما يجعل أدائه مرتبطاً ارتباطاً مباشراً بمتغيرات الاقتصاد الكلي كالناتج المحلي الإجمالي والتضخم ومعدلات التوظيف والسيولة النقدية والاستثمار الأجنبي المباشر. (Lo et al., 2022)

أما مفهوم "تطوير" العقارات اللوجستية فيتجاوز مجرد البناء والتشييد ليشمل عمليات التخطيط والتصميم والتحديث والتشغيل والصيانة وإعادة التأهيل، وفقاً لمنهجية تكاملية تأخذ في الحسبان البُعد الاقتصادي والتقني والبيئي والتنظيمي. وتتعدد الأطر النظرية التي فسّرت هذا التطوير؛ فمن منظور نظرية الموقع الصناعي يُعدّ القرب من شبكات النقل والأسواق الاستهلاكية محددًا رئيسًا لكفاءة العقار اللوجستي، بينما تُركّز نظرية سلسلة القيمة على دور العقار في تقليص التكاليف التشغيلية وتسريع دورة التوريد، في حين

تُبرز نظرية الابتكار المؤسسي أهمية تبني التقنيات الحديثة والأتمتة في تحسين الأداء اللوجستي الشامل (Anandhu & Davidova, 2024).

ثانيًا: أبعاد تطوير العقارات اللوجستية

تتبنّى هذه الدراسة أربعة أبعاد رئيسة لتطوير العقارات اللوجستية، استُخلصت من مراجعة الأدبيات العربية والأجنبية ذات الصلة، وفيما يلي تعريف كل بُعد وأساسه النظرية.

يُشير بُعد **البنية التحتية للمستودعات** إلى مجمل المكونات المادية والهندسية التي يتألف منها العقار اللوجستي، بما في ذلك مساحات التخزين وارتفاعات الأسقف وأرصعة التحميل والتفريغ وأنظمة التبريد والتهوية ومعايير السلامة والحماية من الحرائق. وتُعَدّ جودة هذه البنية شرطًا أساسيًا لاستقطاب المستأجرين ومزوّدَي الخدمات اللوجستية، إذ أظهرت الدراسات أن المباني المصمّمة وفق المعايير الحديثة — كالإضاءة الموفّرة للطاقة والأنظمة الكهروضوئية — تحظى بمعدلات إشغال أعلى وقدرة تشغيلية أكبر (Baglio et al., 2022) ويرتبط هذا البعد نظريًا بمدخل الموارد المادية في إدارة سلاسل الإمداد، الذي يُؤكّد أن كفاءة المنظومة اللوجستية تتأثر بشكل مباشر بنوعية الأصول العقارية المتاحة.

أما بُعد **الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل** فيُعبّر عن الخصائص الجغرافية والمكانية للعقار اللوجستي ومدى ارتباطه بمحاور النقل البري والبحري والجوي والسكك الحديدية، فضلًا عن قربهِ من المناطق الحضرية الرئيسية والموانئ والمطارات والمناطق الصناعية. وقد أثبتت الدراسات الحديثة أن الاعتماد المكاني يُمثّل العامل الأقوى تأثيرًا في تحديد أسعار إيجار المستودعات وكفاءتها التشغيلية، يليه خصائص الموقع المحيط ثم مستوى الطابق وتصميم المبنى (He et al., 2025) ويستند هذا البعد إلى نظرية الموقع الصناعي التي صاغها ألفرد فيبر، والتي تفترض أن اختيار الموقع الأمثل للمنشأة الصناعية أو اللوجستية يتحدد بناءً على تدنية تكاليف النقل والعمالة وتعظيم منافع التكتل.

ويُعرّف بُعد **التقنيات الذكية والأتمتة** بأنه درجة تبني العقار اللوجستي لتطبيقات الذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء والروبوتات وأنظمة إدارة المستودعات الذكية ومنصات البيانات الضخمة، بهدف تحسين دقة العمليات وسرعتها وخفض الأخطاء البشرية. وقد توقعت التقديرات الحديثة نمو سوق الذكاء الاصطناعي في المستودعات من ٨.٧ مليار دولار عام ٢٠٢٣ إلى ٨٨.٤ مليار دولار بحلول عام

٢٠٣٣، مما يُشير إلى تحوّل نوعي في طبيعة العقارات اللوجستية نحو مفهوم "المستودع الذكي" (Bachanek & Leszczyński, 2025). كما أكدت الدراسات المحلية أن أبعاد التقنية الحديثة — من معدات وبرمجيات وموارد بشرية مؤهلة وشبكات وقواعد بيانات — تُسهم إسهامًا ذا دلالة إحصائية في تطوير الخدمات اللوجستية بالمنشآت السعودية (الحلوان وغوش وشمسي، ٢٠٢٣).

ويُقصد ببُعد الاستدامة البيئية مدى التزام العقار اللوجستي بمبادئ البناء الأخضر وكفاءة استهلاك الطاقة والمياه وإدارة النفايات وخفض الانبعاثات الكربونية، بما يتوافق مع المعايير البيئية الوطنية والدولية. وقد أبرزت الأدبيات أن الخدمات اللوجستية الخضراء تُمثّل توجّهًا استراتيجيًا متناميًا في المملكة العربية السعودية، وأن ثمة علاقة تفاعلية بين تبني مصادر الطاقة المتجددة في المنشآت اللوجستية وتعزيز الأداء البيئي الشامل لسلاسل الإمداد (أبوضاية، 2024).

ثالثًا: الإطار المفاهيمي لمستهدفات رؤية السعودية ٢٠٣٠

تُعرّف رؤية السعودية ٢٠٣٠ بأنها الإطار الاستراتيجي الشامل الذي أقرته المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٦ لإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني وتحقيق تنمية مستدامة متعددة الأبعاد، تركز على ثلاثة محاور كبرى هي: مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر، ووطن طموح. ويُعدّ محور الاقتصاد المزدهر الأكثر ارتباطًا بموضوع هذه الدراسة، إذ يتضمن مستهدفات تتصل بتتويع القاعدة الاقتصادية وزيادة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي وتعزيز الصادرات غير النفطية وجذب الاستثمارات الأجنبية وتطوير البنية التحتية وتمكين قطاع الخدمات اللوجستية. وقد أكدت الدراسات أن تطوير الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية يرتبط إحصائيًا بمستوى تحقيق أهداف برنامج التطوير الصناعي المنبثق عن الرؤية (الحكمي والحبيب، ٢٠٢٢). كما يُشكّل الابتكار ركيزةً محوريةً لتحقيق هذه المستهدفات من خلال رفع كفاءة استخدام الموارد وتتويع مصادر الدخل (الناصر، 2024) وتتكامل هذه المستهدفات مع البرامج التنفيذية التي تسعى إلى رفع نسبة تملك المساكن وتمكين المرأة اقتصاديًا وخفض معدلات البطالة وتحسين بيئة الأعمال (Alqahtany & K'Akumu, 2025).

منهجية الدراسة

ستعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يُعدّ من أنسب المناهج البحثية لدراسة الظواهر الاجتماعية والاقتصادية كما هي في الواقع، إذ يقوم على وصف الظاهرة موضع الدراسة وصفاً دقيقاً وتحليلها كمياً وكيفياً للوصول إلى استنتاجات علمية موضوعية. وقد تمّ اختيار هذا المنهج لملاءمته لطبيعة الدراسة الحالية التي تسعى إلى قياس أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مدينة الرياض، حيث سيتيح هذا المنهج جمع البيانات الكمية من أفراد العينة وتحليلها إحصائياً لاختبار فروض الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها.

وستمرّ الدراسة بعدة مراحل منهجية متسلسلة تبدأ بمراجعة الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة بمتغيري الدراسة لبناء الإطار النظري، ثم تصميم أدلة الدراسة (الاستبانة) وتحكيمها من قبل مجموعة من المحكمين المتخصصين والتحقق من صدقها وثباتها، يلي ذلك توزيع الاستبانة إلكترونياً على أفراد عينة الدراسة وجمع البيانات وتفريغها ومعالجتها إحصائياً باستخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، ثم تحليل النتائج وتفسيرها ومناقشتها في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة، وصولاً إلى صياغة التوصيات والمقترحات.

مجتمع وعينة الدراسة

سيتكوّن مجتمع الدراسة من جميع العاملين والمختصين في قطاع التطوير العقاري واللوجستي بمدينة الرياض، ويشمل ذلك العاملين في شركات التطوير العقاري اللوجستي، ومشغلي المستودعات والمناطق اللوجستية، والعاملين في الجهات الحكومية ذات العلاقة كالهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للنقل ووزارة البلديات والإسكان، والمختصين في شركات الخدمات اللوجستية وسلاسل الإمداد العاملة في مدينة الرياض. ويُقدّر حجم مجتمع الدراسة بنحو (٥,٠٠٠) مفردة وفقاً لسجلات الغرفة التجارية بالرياض وقواعد بيانات الجهات الحكومية المعنية.

وستُستخدم طريقة العينة العشوائية الطبقية لاختيار عينة ممثلة لمجتمع الدراسة، حيث سيتمّ تقسيم المجتمع إلى طبقات وفقاً لطبيعة جهة العمل (شركات تطوير عقاري لوجستي، ومشغلو مستودعات ومناطق لوجستية، وجهات حكومية، وشركات خدمات لوجستية)، ثم سيُسحب من كل طبقة عدد يتناسب مع

حجمها النسبي في المجتمع. وبتطبيق معادلة ستيفن ثومبسون (Steven Thompson) لتحديد حجم العينة عند مستوى ثقة ٩٥٪ وهامش خطأ ٥٪، سيبلغ الحد الأدنى المطلوب للعينة نحو (٣٥٧) مفردة، وستسعى الدراسة إلى توزيع (٤٢٠) استبانة لضمان الحصول على عدد كافٍ من الاستجابات الصالحة للتحليل الإحصائي بعد استبعاد الاستبانات غير المكتملة أو غير الصالحة.

مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على نوعين من مصادر البيانات:

- **المصادر الثانوية:** وتشمل الكتب والمراجع العلمية المتخصصة، والدراسات والبحوث السابقة المنشورة في الدوريات العلمية المحكمة العربية والأجنبية، والتقارير الرسمية الصادرة عن الجهات الحكومية السعودية والمنظمات الدولية، والوثائق والاستراتيجيات الوطنية ذات الصلة برؤية ٢٠٣٠، وذلك لبناء الإطار النظري للدراسة وتطوير أداة القياس.
- **المصادر الأولية:** وتتمثل في البيانات التي سيتم جمعها ميدانياً من أفراد عينة الدراسة باستخدام الاستبانة الإلكترونية المصممة خصيصاً لأغراض هذه الدراسة.

أداة الدراسة

ستُستخدم الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسية لجمع البيانات الأولية، وسيتم تصميمها وفق مقياس ليكرت الخماسي (موافق بشدة = ٥، موافق = ٤، محايد = ٣، غير موافق = ٢، غير موافق بشدة = ١). وستكوّن الاستبانة من ثلاثة أجزاء رئيسية على النحو التالي:

الجزء الأول: البيانات الديموغرافية، ويتضمن أسئلة حول المؤهل العلمي، وسنوات الخبرة، وطبيعة جهة العمل، والمسمى الوظيفي.

الجزء الثاني: المتغير المستقل (تطوير العقارات اللوجستية)، ويتكوّن من (١٦) فقرة موزعة على أربعة أبعاد بواقع (٤) فقرات لكل بُعد، وذلك على النحو التالي: البعد الأول - تطوير البنية التحتية للمستودعات ويضمّ (٤) فقرات، والبعد الثاني - الموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل ويضمّ (٤) فقرات، والبعد

الثالث - تبني التقنيات الذكية والأتمتة ويضم (4) فقرات، والبعد الرابع - الاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية ويضم (4) فقرات.

الجزء الثالث: المتغير التابع (تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠)، وهو أحادي المحور ويتكوّن من (١٠) فقرات تقيس مدى تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ المرتبطة بالقطاع اللوجستي والعقاري في مدينة الرياض. وبذلك يبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (٢٦) فقرة بخلاف البيانات الديموغرافية.

الأساليب الإحصائية المستخدمة

ستُعالج البيانات المجمعة باستخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS v.28)، وسيتمّ توظيف الأساليب الإحصائية التالية:

- معامل ألفا كرونباخ: (Cronbach's Alpha) للتحقق من ثبات أداة الدراسة واتساقها الداخلي.
- التكرارات والنسب المئوية: لوصف خصائص عينة الدراسة الديموغرافية.
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لتحديد اتجاهات استجابات أفراد العينة حول محاور الدراسة وترتيب الفقرات والأبعاد حسب أهميتها النسبية.
- معامل ارتباط بيرسون: (Pearson Correlation) لقياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغير المستقل بأبعاده والمتغير التابع، وللتحقق من صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط: (Simple Linear Regression) لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل على المتغير التابع منفردًا.
- تحليل الانحدار الخطي المتعدد: (Multiple Linear Regression) لاختبار الأثر المشترك لأبعاد المتغير المستقل مجتمعةً على المتغير التابع، وتحديد الأهمية النسبية لكل بُعد.

حدود الدراسة

- الحدود الموضوعية: ستقتصر الدراسة على دراسة أثر تطوير العقارات اللوجستية بأبعاده الأربعة (تطوير البنية التحتية للمستودعات، والموقع الاستراتيجي والربط بشبكات النقل، وتبني التقنيات

الذكية والأتمتة، والاستدامة البيئية في المنشآت اللوجستية) على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠.

- **الحدود المكانية:** ستُطبَّق الدراسة في نطاق مدينة الرياض عاصمة المملكة العربية السعودية .
- **الحدود الزمانية:** ستُجرى الدراسة الميدانية خلال الفصل الدراسي الثاني من العام الجامعي ١٤٤٧/١٤٤٨ هـ الموافق ٢٠٢٥/٢٠٢٦ م.
- **الحدود البشرية:** ستقتصر الدراسة على العاملين والمختصين في قطاع التطوير العقاري واللوجستي بمدينة الرياض، ويشمل ذلك العاملين في شركات التطوير العقاري اللوجستي ومشغلي المستودعات والمناطق اللوجستية والجهات الحكومية ذات العلاقة وشركات الخدمات اللوجستية وسلاسل الإمداد.

المراجع:

- أبوضاية، م. (٢٠٢٤). الخدمات اللوجستية الخضراء في المملكة العربية السعودية: آفاق وريادة .
مجلة القرار للبحوث العلمية، ١(2)، ٣٣٩-360. https://www.elqarar.com/wp-content/uploads/2024/02/abodaya_339-360_2-1-1-2024.pdf
- بهمام، ع. (٢٠٢٠). توافق برامج الإسكان ومبادئه مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. مجلة جامعة الملك سعود - العمارة والتخطيط، ٣٢(2)، ١٩٥-218. <https://www.researchgate.net/publication/348063847>
- الحربي، ن. (٢٠٢٢). واقع مساهمة الجامعات السعودية في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية ٢٠٣٠. مجلة كلية التربية - جامعة بنها، ١٣٣(4)، ١-38. https://journals.ekb.eg/article_462466.html
- الحكي، و.، والحبيب، ر. (٢٠٢٢). أثر التطوير في الصناعات المحلية غير النفطية والخدمات اللوجستية في تحقيق مستهدفات برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية ضمن برامج رؤية السعودية ٢٠٣٠. المجلة الدولية للعلوم الاقتصادية والإدارية، ٣(4)، ١-28. <https://www.iajour.com/index.php/eas/article/view/285>
- الحلوان، م.، وغوش، أ.، وشمسي، م. (٢٠٢٣). أثر التقنية الحديثة في تطوير الخدمات اللوجستية في المطارات السعودية. المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، ٤(42)، ٥٢-73. <https://www.ijrsp.com/volume/issue-42/3/>
- الشمري، ع. (٢٠٢٤). العلاقة بين الابتكار والتنمية المستدامة: دراسة مفاهيمية في سياق رؤية ٢٠٣٠. المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، ٥(67)، ١-22. <https://www.ijrsp.com/volume/issue-67/10/>
- العمري، س.، والشهراني، م. (٢٠٢٣). دور البحث العلمي في تحقيق التنمية المستدامة في ضوء رؤية المملكة ٢٠٣٠. مجلة العلوم التربوية - جامعة الجوف، ٩(2)، ١-32. <https://www.jsju.org/index.php/journal/article/view/1862>

- الفليح، س.، والفريدي، ب. (٢٠٢٠). محددات أسعار العقار السعودي في ضوء رؤية ٢٠٣٠: دراسة قياسية. *مجلة البحوث الاقتصادية والمالية*، ٧(2)، 275. ٢٥٨-
<https://asjp.cerist.dz/en/article/33397>
- القحطاني، ف. (٢٠٢٤). المقومات والسياسات الزراعية حسب رؤية ٢٠٣٠ ودورها في استدامة الأمن الغذائي. *مجلة اتحاد الجامعات العربية للعلوم الزراعية*، ٣٢(1)، 168. ١٤٩-
<https://apcfra.com/detailspaper/149>
- المشهداني، ب. (٢٠٢٣). دور قطاع النقل والخدمات اللوجستية في تحقيق التنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية والتحديات التي تواجهها للمدة ٢٠١٦-٢٠٢١. *مجلة الاقتصادي الخليجي*، ٢٠٢٣(55)، 292. <https://search.emarefa.net/detail/BIM-1673694>
- هني، ع.، وهباش، ع. (٢٠٢٣). العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر. *مجلة الدراسات والبحوث القانونية*، ٨(1)، 121. ١٠٣-
<https://asjp.cerist.dz/en/article/212024>
- Alqahtani, A., & Alturki, F. (2024). Appraising critical success factors in sustainable housing projects: A comparative study of PPP modalities in Saudi Arabia. *Heliyon*, 10(12), Article e32854.
<https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e32854>
- Alqahtany, A. M. (2021). Affordable housing in Saudi Arabia's vision 2030: New developments and new challenges. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(1), 243–256. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2020-0035>
- Alqahtany, A. M., & K'Akumu, O. (2025). Creating an enabling environment for affordable housing in Saudi Arabia: A critical review of the Kingdom's Vision 2030. *Frontiers in Built Environment*, 11, Article 1730743.
<https://doi.org/10.3389/fbuil.2025.1730743>

- Alsaggaf, A., & Tayan, O. (2025). Advancing Saudi Vision 2030 for sustainable development: Modeling influencing factors on adolescents' choice of STEM careers. *Sustainability*, 17(7), Article 2870. <https://doi.org/10.3390/su17072870>
- Alshuwaikhat, H., & Mohammed, I. (2024). Analyzing the impact of Vision 2030's economic reforms on Saudi Arabia's Consumer Price Index. *Sustainability*, 16(21), Article 9163. <https://doi.org/10.3390/su16219163>
- Anandhu, V., & Davidova, J. (2024). Development of construction logistics strategy in real estate through innovation hubs. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 12(1), 150–165. <https://doi.org/10.2478/bjreecm-2024-0010>
- Bachanek, K. H., & Leszczyński, D. (2025). The role of artificial intelligence in logistics real estate investment management for sustainable development and strategic decision-making. *European Research Studies Journal*, 28(2), 1207–1219. <https://ersj.eu/journal/4211/>
- Baglio, M., Perotti, S., Dallari, F., & Creazza, A. (2022). How can logistics real estate support third-party logistics providers? *International Journal of Logistics: Research and Applications*, 25(10), 1334–1354. <https://doi.org/10.1080/13675567.2021.1908242>
- He, N., Liu, S., Cao, J., Li, G., & Jian, M. (2025). Identifying the critical features influencing warehouse rental prices and their nonlinear associations: A spatial machine learning approach. *Transportation Research Part E: Logistics and Transportation Review*, 197, Article 104092. <https://doi.org/10.1016/j.tre.2025.104092>

- Lo, D., Yau, Y., McCord, M., & Haran, M. (2022). Dynamics between direct industrial real estate and the macroeconomy: An empirical study of Hong Kong. *Land*, 11(10), Article 1675. <https://doi.org/10.3390/land11101675>

Mid Ocean University

College of Management

Master of Real Estate Management



**The Impact of Logistics Real Estate Development on
Achieving Saudi Vision 2030 Objectives in Riyadh City**

Prepared by:

Hussein Ali AL-QAHTANI

Academic Number :

253001596

Supervision:

Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan

Dr. Fayez Ali Jarad

1447-2026