

تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/ نواف عبدالله المطيري

الرقم الجامعي/ 252000864

إشراف/

أ.د. الفيصل عبد الحميد محمد

أ.د. فايز علي جراد

العام الدراسي

2025

هَذَا مِنْ رِصَالَتِهِ

إهداء

إلى من غرس فيَّ القيم، وسقاني من معين الحكمة،

إلى من كان دعاؤهم سرّ توفيقِي، وسندًا لي في كل مراحل حياتي،

إلى والديَّ الكريمين، أهدِي ثمرة جهدي وعملي، عرفانًا وتقديرًا.

وإلى من ساندني وشجّعني في مسيرتي العلمية،

إلى إخوتي وأصدقائي وزملائي،

لكم جميعًا أهدِي هذا العمل المتواضع، امتنانًا لكل دعمٍ صادق.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبِعونه وتوفيقه أنجزت هذا العمل المتواضع.

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان لمُشرفي الكريم الأستاذ الدكتور د. الفيصّل عبد الحميد، د. فايز جراد، الذي كان لدعمها العلمي، وتوجيهاتهم السديدة، وملاحظاتهم القيمة، الأثر الأكبر في إنجاز هذه الرسالة. لقد كان مثلاً يُحتذى به في العلم والأخلاق والتفاني.

كما أتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الكرام على وقتهم وجهدهم وملاحظاتهم البناءة التي أثرت هذا العمل.

ولا يفوتني أن أعبر عن تقديري العميق لكل من ساندني ووقف إلى جانبي خلال فترة إعداد

الرسالة، من أسرتي وأصدقائي وزملائي، وخاصة والديّ العزيزين، الذين كان لدعائهما

ودعمهما المعنوي والمادي بالغ الأثر في وصولي إلى هذه المرحلة.

لكم جميعاً، كل الشكر والتقدير والامتنان.

فهرس المحتويات

إهداء	3
شكرو تقدير	4
قائمة الجداول	7
فهرس الأشكال	9
المستخلص	10
الفصل الأول	11
المقدمة	12
مشكلة الدراسة	13
أهمية الدراسة	15
أهداف الدراسة	16
تساؤلات الدراسة	16
فرضيات الدراسة	17
النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث	18
الفصل الثاني	20
الدراسات السابقة	20
المقدمة	21
المتغير التابع والمستقل	22
الدراسات السابقة	24
الإطار النظري للدراسة	28
الفصل الثالث	32
منهجية الدراسة	32
المقدمة	33
مجتمع البحث	34
المنهجية وطرق البحث	36

38.....	أدوات الدراسة.....
39.....	خطوات جمع البيانات.....
40.....	حدود البحث.....
42.....	الفصل الرابع.....
42.....	نتائج الدراسة.....
43.....	المقدمة.....
43.....	تحليل البيانات.....
74.....	المناقشة.....
76.....	الخاتمة.....
77.....	التوصيات.....
77.....	المراجع.....
82.....	الملاحق.....
86.....	Abstract.....

قائمة الجداول

46	جدول 1 : التحليلات الإحصائية.....
46	جدول 2 : التحليل الإحصائي لعمر المشاركين في التجربة
47	جدول 3 : التحليل الإحصائي لجنس المشاركين في التجربة
48	جدول 4 : التحليل الإحصائي للدرجة العلمية
49	جدول 5 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية.....
51	جدول 6 : التحليل الإحصائي لجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة.....
52	جدول 7 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به.....
53	جدول 8 : التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين.....
54	جدول 9 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة.....
55	جدول 10 : التحليل الإحصائي لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن.....
56	جدول 11 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي.....
57	جدول 12 : التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.....
58	جدول 13 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني.....
59	جدول 14 : التحليل الإحصائي لدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.....
60	جدول 15 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.....
61	جدول 16 : التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في تنوع مصادر الدخل الوطني.....
62	جدول 17 : التحليل الإحصائي لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان.....
63	جدول 18 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة.....
65	جدول 19 : التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى.....
66	جدول 20 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة.....
67	جدول 21 : التحليل الإحصائي لأداء التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل.....
68	جدول 22 : ملخص التحليلات الإحصائية.....
68	جدول 23 : اختبار الثبات والموثوقية.....
	جدول 24 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية وحجم الاستثمار في التطوير العقاري.....
69	جدول 25 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية والتطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية.....
70	جدول 26 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ودور التطوير العقاري في التوظيف وتنوع الاقتصاد.....
72	

جدول 27 : اختبار التباين الأحادي.....73.....

جدول 28 : ملخص نموذج معامل بايز.....73.....

فهرس الأشكال

- شكل توضيحي 1: النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث 18
- شكل توضيحي 2: الإطار النظري للدراسة 29
- شكل توضيحي 3 : التمثيل البياني لعمر المشاركين في التجربة 47
- شكل توضيحي 4 : التمثيل البياني لجنس المشاركين في التجربة 48
- شكل توضيحي 5 : التمثيل البياني للدرجة العلمية 49
- شكل توضيحي 6 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية 50
- شكل توضيحي 7 : التمثيل البياني لجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة 51
- شكل توضيحي 8 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به 52
- شكل توضيحي 9 : التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين 53
- شكل توضيحي 10 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة 54
- شكل توضيحي 11 : التمثيل البياني لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن 55
- شكل توضيحي 12 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي 56
- شكل توضيحي 13 : التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة 57
- شكل توضيحي 14 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني 58
- شكل توضيحي 15 : التمثيل البياني لدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 59
- شكل توضيحي 16 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي 60
- شكل توضيحي 17 : التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في تنوع مصادر الدخل الوطني 61
- شكل توضيحي 18 : التمثيل البياني لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان 62
- شكل توضيحي 19 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة 64
- شكل توضيحي 20 : التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى 65
- شكل توضيحي 21 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة 66
- شكل توضيحي 22 : التمثيل البياني لأداء التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل 67
- شكل توضيحي 23 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية وحجم الاستثمار في التطوير العقاري 69
- شكل توضيحي 24 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية والتطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية 71
- شكل توضيحي 25 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ودور التطوير العقاري في التوظيف وتنوع الاقتصاد 72

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، من خلال تحليل العلاقة بين الاستثمار في القطاع العقاري ومؤشرات النمو الاقتصادي في إطار التحولات الاقتصادية التي تشهدها المملكة. اعتمدت الدراسة على المنهجية الكمية، حيث تم جمع وتحليل البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة لقياس قوة واتجاه العلاقة بين متغيرات الدراسة. وتمثلت عينة الدراسة في عدد (230) من الوحدات الإحصائية، بما يعكس تمثيلاً مناسباً لمجتمع الدراسة ويسهم في تحقيق نتائج دقيقة وموثوقة. وأظهرت نتائج الدراسة وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية للتطوير العقاري على النمو الاقتصادي، حيث يسهم حجم الاستثمار العقاري، وتكامل التطوير العقاري مع البنية التحتية والتنمية الحضرية، ودوره في خلق فرص العمل وتنويع الاقتصاد، في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي ودعم النمو المستدام. وبناءً على هذه النتائج، أوصت الدراسة بضرورة تعزيز الاستثمارات في القطاع العقاري، وتطوير السياسات التنظيمية الداعمة له، وربط المشاريع العقارية بالتخطيط الحضري المستدام، إلى جانب الاهتمام بتأهيل الكوادر الوطنية العاملة في هذا القطاع، بما يسهم في تعظيم دوره في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية ورؤية المملكة 2030.

الكلمات المفتاحية: التطوير العقاري، النمو الاقتصادي، الاستثمار العقاري، التنمية الحضرية، البنية التحتية، سوق

العمل، رؤية المملكة 2030.

الفصل الأول

المقدمة

يُعد القطاع العقاري من القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تلعب دورًا مهمًا في دعم النشاط الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة في مختلف دول العالم، لما يتميز به من ارتباط وثيق بالعديد من القطاعات الاقتصادية الأخرى. فالاستثمارات العقارية لا تقتصر على تطوير المباني السكنية أو التجارية فحسب، بل تمتد آثارها لتشمل تحفيز عدد كبير من الأنشطة الاقتصادية المرتبطة، مثل قطاع البناء والتشييد، وصناعة مواد البناء، والخدمات المالية والمصرفية، إضافة إلى قطاع النقل والخدمات اللوجستية والخدمات الهندسية. ونتيجة لذلك، يُنظر إلى القطاع العقاري باعتباره أحد المحركات الأساسية للنمو الاقتصادي، حيث يسهم في زيادة الاستثمارات الرأسمالية وتنشيط الأسواق الاقتصادية المختلفة (Kauš kale، 2016).

كما يتميز القطاع العقاري بقدرته على إحداث تأثيرات اقتصادية مباشرة وغير مباشرة في الاقتصاد الوطني. فالتأثير المباشر يظهر من خلال مساهمة أنشطة البناء والتطوير العمراني في زيادة الناتج المحلي الإجمالي، في حين يتمثل التأثير غير المباشر في تحفيز القطاعات الاقتصادية المرتبطة مثل الصناعات الإنشائية والخدمات المالية والخدمات اللوجستية. كما يسهم النشاط العقاري في خلق فرص عمل واسعة في مجالات متعددة تشمل الهندسة والبناء والإدارة والخدمات، مما ينعكس إيجابيًا على معدلات التوظيف ومستويات الدخل في المجتمع (Mironiuc، 2021).

وفي المملكة العربية السعودية، يكتسب القطاع العقاري أهمية متزايدة في ظل التحولات الاقتصادية التي تشهدها البلاد خلال السنوات الأخيرة، خصوصًا في إطار تنفيذ برامج رؤية المملكة 2030 التي تهدف إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتقليل الاعتماد على النفط، وتعزيز الاستثمار في القطاعات غير النفطية. وقد أصبح التطوير العقاري أحد الأدوات المهمة لتحقيق هذه الأهداف، حيث تسعى المملكة إلى تطوير البنية التحتية وتعزيز البيئة الاستثمارية بما يسهم في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية وتحفيز النشاط الاقتصادي في مختلف القطاعات (Nguyen، 2025).

وقد شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة نموًا ملحوظًا من حيث حجم الاستثمارات وعدد المشاريع التطويرية الكبرى، حيث تم إطلاق العديد من المشاريع العمرانية والسياحية الضخمة التي تهدف إلى تعزيز التنمية الاقتصادية وتحسين جودة الحياة. وتسهم هذه المشاريع في دعم الاقتصاد الوطني من خلال توفير فرص العمل، وتحفيز الصناعات المرتبطة بقطاع البناء والتشييد، إضافة إلى تعزيز الاستثمارات المحلية والأجنبية في السوق العقاري. كما أن تطوير المدن الجديدة والمجمعات السكنية والتجارية يسهم في تحسين البنية التحتية ورفع كفاءة الخدمات المقدمة للسكان (Almusaed، 2023).

وعلى الرغم من النمو الكبير الذي يشهده القطاع العقاري في المملكة، فإن العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي لا تزال موضوعًا مهمًا للدراسة والتحليل، نظرًا لتأثر هذه العلاقة بعدة عوامل اقتصادية وتنظيمية. فالنشاط العقاري يتأثر بمجموعة من المتغيرات مثل السياسات الحكومية، ومستوى التمويل العقاري، وأسعار الأراضي ومواد البناء، إضافة إلى حجم الطلب المحلي على الوحدات السكنية والتجارية. كما يمكن أن تؤثر التقلبات الاقتصادية العالمية وأسعار الفائدة ومستويات التضخم في أداء القطاع العقاري وقدرته على تحقيق الأثر الاقتصادي المتوقع.

ومن هنا تأتي أهمية دراسة أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، حيث تهدف هذه الدراسة إلى تحليل العلاقة بين الاستثمارات العقارية وعدد من المؤشرات الاقتصادية المهمة مثل الناتج المحلي الإجمالي وفرص العمل والاستثمارات الرأسمالية. كما تسعى الدراسة إلى تقييم مدى مساهمة المشاريع العقارية في تحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى، وتقديم إطار تحليلي يمكن أن يساعد صانعي القرار والمستثمرين على فهم الدور الاقتصادي للقطاع العقاري وتعزيز مساهمته في تحقيق التنمية المستدامة بما يتوافق مع أهداف رؤية المملكة 2030.

مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة في الحاجة إلى فهم طبيعة العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، خصوصًا في ظل التوسع الكبير الذي يشهده القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة. فقد أصبح القطاع العقاري أحد القطاعات الاقتصادية المهمة التي تسهم في دعم النشاط الاقتصادي وتحفيز الاستثمارات في العديد من القطاعات المرتبطة به، مثل قطاع البناء والتشييد والصناعات المرتبطة بمواد البناء والخدمات المالية والخدمات اللوجستية. ومع ذلك، فإن تقييم الأثر الاقتصادي الفعلي لهذا القطاع لا يزال يمثل موضوعًا مهمًا للبحث والتحليل، خاصة فيما يتعلق بمدى مساهمته في تحقيق النمو الاقتصادي المستدام.

وقد شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الماضية زيادة ملحوظة في حجم الاستثمارات العقارية، نتيجة إطلاق العديد من المشاريع العمرانية الكبرى والمبادرات الحكومية المرتبطة بتطوير قطاع الإسكان والبنية التحتية، إضافة إلى المشاريع الاقتصادية والسياحية التي تستهدف تعزيز التنمية الاقتصادية وتحسين جودة الحياة في المدن السعودية. وعلى الرغم من هذا التوسع في النشاط العقاري، إلا أن مدى تأثير هذه الاستثمارات على مؤشرات النمو الاقتصادي لا يزال يحتاج إلى تحليل علمي دقيق يوضح طبيعة العلاقة بين الاستثمار العقاري والنمو الاقتصادي.

كما أن العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي لا تعد علاقة مباشرة أو بسيطة، بل تتأثر بعدد من العوامل الاقتصادية والتنظيمية المختلفة، مثل السياسات الحكومية، ومستوى التمويل العقاري، وأسعار الأراضي ومواد البناء، إضافة إلى حجم الطلب في السوق العقاري والتغيرات الاقتصادية المحلية والعالمية. وقد يؤدي عدم وضوح هذه العلاقة إلى صعوبة تقييم الدور الحقيقي للقطاع العقاري في دعم الاقتصاد الوطني، الأمر الذي يجعل دراسة هذه العلاقة أمراً ضرورياً لفهم مساهمة هذا القطاع في تحقيق التنمية الاقتصادية.

وفي ظل التوجهات الاقتصادية الجديدة في المملكة العربية السعودية، وخاصة في إطار رؤية المملكة 2030 التي تهدف إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتعزيز دور القطاعات غير النفطية في الاقتصاد، تزداد أهمية دراسة أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي. إذ يمكن أن تسهم هذه الدراسة في تقديم تحليل علمي يساعد في فهم مدى قدرة القطاع العقاري على دعم الناتج المحلي الإجمالي، وخلق فرص العمل، وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى.

وبناءً على ذلك، تتمثل مشكلة الدراسة في محاولة الإجابة عن التساؤل الرئيس الآتي:

ما أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وما مدى مساهمة الاستثمارات العقارية في دعم الناتج المحلي الإجمالي وخلق فرص العمل وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى؟

أهمية الدراسة

- الأهمية العلمية

تكتسب هذه الدراسة أهمية عملية كبيرة في ظل التوسع المتزايد الذي يشهده القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث أصبح هذا القطاع أحد المحركات الرئيسة للنشاط الاقتصادي والتنمية العمرانية. ومن هذا المنطلق، يمكن أن تسهم نتائج هذه الدراسة في توفير رؤية تحليلية تساعد صانعي القرار والجهات الحكومية المعنية بالتخطيط الاقتصادي والعمراني على فهم طبيعة العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي، الأمر الذي يمكن أن يدعم عملية صياغة السياسات الاقتصادية والاستثمارية المرتبطة بتطوير القطاع العقاري وتعزيز دوره في دعم الاقتصاد الوطني.

كما يمكن أن تساعد نتائج الدراسة الجهات الحكومية المسؤولة عن التخطيط العمراني وتطوير قطاع الإسكان في تحسين آليات التخطيط الحضري وتوجيه الاستثمارات العقارية نحو المناطق الأكثر حاجة للتنمية، بما يسهم في تحقيق توازن أكبر في توزيع المشاريع التنموية بين مختلف مناطق المملكة. إضافة إلى ذلك، يمكن أن تسهم الدراسة في دعم الجهود الرامية إلى تحسين جودة المساكن والخدمات المرتبطة بها، بما ينعكس إيجاباً على مستوى المعيشة وجودة الحياة للسكان.

ومن ناحية أخرى، يمكن أن تقدم الدراسة فائدة عملية للمستثمرين في القطاع العقاري، حيث تساعدهم على فهم طبيعة العلاقة بين النشاط العقاري ومؤشرات النمو الاقتصادي، الأمر الذي يمكن أن يسهم في تحديد الفرص الاستثمارية الأكثر جدوى اقتصاديًا، وتوجيه الاستثمارات نحو المشاريع العقارية التي تحقق عوائد اقتصادية واجتماعية أكبر. كما يمكن أن تساعد هذه النتائج في تعزيز الثقة في السوق العقاري وتشجيع المزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية في هذا القطاع الحيوي.

وبذلك، فإن هذه الدراسة لا تقتصر أهميتها على الجانب الأكاديمي أو النظري فحسب، بل تمتد لتشمل الجوانب التطبيقية المرتبطة بالتخطيط الاقتصادي والاستثمار العقاري. كما يمكن أن تسهم نتائجها في دعم الجهود الحكومية الهادفة إلى تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة وتعزيز دور القطاع العقاري في تحقيق أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030، من خلال تطوير سياسات عقارية أكثر كفاءة واستدامة تسهم في دعم النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية الشاملة (Pervaiz، 2025).

أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي:

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال تحليل العلاقة بين الاستثمارات العقارية وعدد من المؤشرات الاقتصادية الرئيسية، مثل الناتج المحلي الإجمالي، وفرص العمل، والاستثمارات الرأسمالية. وتسعى الدراسة إلى توضيح الدور الذي يمكن أن يؤديه القطاع العقاري في دعم النشاط الاقتصادي وتعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة، بما يتماشى مع التوجهات الاقتصادية الحديثة في المملكة، وبما ينسجم مع أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030 التي تسعى إلى تنويع مصادر الدخل وتعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الاقتصاد الوطني.

الأهداف الفرعية:

تسعى الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الفرعية التي تسهم في تحقيق الهدف الرئيسي للدراسة، ومن أبرز هذه الأهداف ما يأتي:

1. تحليل العلاقة بين حجم الاستثمارات في قطاع التطوير العقاري ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية، وذلك بهدف تحديد مدى تأثير النشاط العقاري في الأداء الاقتصادي العام.
2. دراسة أثر التطوير العقاري في خلق فرص العمل وزيادة معدلات التوظيف في مختلف القطاعات الاقتصادية، ولا سيما القطاعات المرتبطة بالبناء والتشييد والخدمات المرتبطة بالنشاط العقاري.
3. تقييم دور المشاريع العقارية في تحفيز القطاعات الاقتصادية المكملة، مثل صناعة مواد البناء، والنقل، والخدمات الفنية والهندسية، والخدمات اللوجستية.
4. تحديد أبرز التحديات والمعوقات التي قد تواجه قطاع التطوير العقاري، والتي قد تؤثر في قدرته على تحقيق الأثر الاقتصادي المرجو، بما يشمل العوامل الاقتصادية والتنظيمية والتشريعية المرتبطة بالسوق العقاري.
5. تقديم مجموعة من التوصيات والمقترحات التي يمكن أن تسهم في تعزيز دور قطاع التطوير العقاري في دعم النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة في المملكة العربية السعودية.

تساؤلات الدراسة

السؤال الرئيسي للدراسة:

تنطلق هذه الدراسة من التساؤل الرئيس الآتي:

- ما أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وما مدى مساهمة الاستثمارات العقارية في دعم الناتج المحلي الإجمالي وخلق فرص العمل وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى بما يتوافق مع أهداف رؤية المملكة 2030؟

الأسئلة الفرعية:

وينبثق عن هذا التساؤل الرئيس مجموعة من التساؤلات الفرعية التي تسعى الدراسة إلى الإجابة عنها، وهي:

1. ما طبيعة العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية؟
2. إلى أي مدى يسهم التطوير العقاري في خلق فرص العمل وزيادة معدلات التوظيف في مختلف القطاعات الاقتصادية؟
3. كيف يؤثر التطوير العقاري في تحفيز القطاعات الاقتصادية المرتبطة مثل قطاع البناء والتشييد والخدمات اللوجستية والصناعات المرتبطة بمواد البناء؟
4. ما أبرز التحديات والمعوقات التي تواجه قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وما تأثيرها في قدرة الاستثمارات العقارية على تعزيز النمو الاقتصادي؟
5. ما السياسات والاستراتيجيات التي يمكن تبنيها لتعزيز أثر التطوير العقاري في دعم النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة؟

فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية للدراسة:

تنطلق هذه الدراسة من فرضية رئيسية مفادها أن:

- هناك أثرًا إيجابيًا ذا دلالة إحصائية للتطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، حيث تسهم الاستثمارات العقارية بشكل مباشر وغير مباشر في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي وخلق فرص العمل وتحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى، بما يدعم تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

الفرضيات الفرعية:

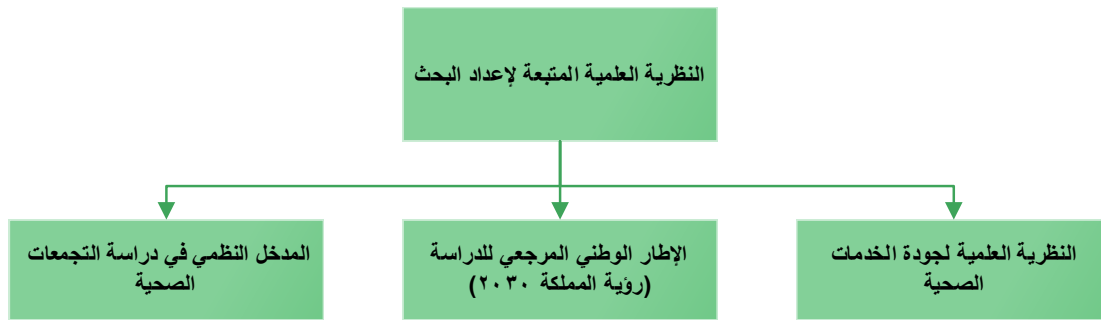
وللتحقق من هذه الفرضية الرئيسية، تعتمد الدراسة على مجموعة من الفرضيات الفرعية، وهي:

1. يوجد تأثير إيجابي للتطوير العقاري على حجم الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية.
2. يسهم التطوير العقاري في زيادة فرص التوظيف وتحسين مستويات التشغيل في القطاعات الاقتصادية المختلفة.

3. يسهم التوسع في المشاريع العقارية في تحفيز القطاعات الاقتصادية المكملّة، مثل صناعة مواد البناء والخدمات اللوجستية والخدمات الهندسية.
4. تؤثر التحديات والمعوقات التنظيمية والاقتصادية على قدرة التطوير العقاري في تحقيق النمو الاقتصادي المرجو.
5. يمكن للتخطيط العقاري الاستراتيجي وتبني السياسات الاستثمارية المستدامة أن يعزز من مساهمة التطوير العقاري في دعم النمو الاقتصادي وفق رؤية المملكة 2030.

النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

تشكل الدراسات الاقتصادية والاجتماعية التي تتناول أثر القطاعات الاستثمارية على النمو الاقتصادي جزءاً أساسياً من البحث العلمي، حيث تهدف إلى فهم العلاقة بين متغيرات اقتصادية مختلفة وتأثيرها على الناتج المحلي الإجمالي ومستوى المعيشة. وتعتمد هذه الدراسة على النظرية الاقتصادية للنمو والتنمية، التي ترى أن الاستثمار في القطاعات الحيوية مثل القطاع العقاري يسهم بشكل مباشر وغير مباشر في تعزيز الاقتصاد. فزيادة حجم المشاريع العقارية تُحفز النشاط الاقتصادي من خلال توفير فرص العمل، وتنشيط القطاعات المرتبطة بالبناء والخدمات، وزيادة الدخل القومي. كما تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، حيث يتم جمع البيانات المتعلقة بالقطاع العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية وتحليلها باستخدام أساليب كمية مثل الانحدار الخطي وتحليل السلاسل الزمنية، بهدف تقييم العلاقة السببية بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي.



شكل توضيحي 1: النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

- أهمية التطوير العقاري في الاقتصاد السعودي

يمثل القطاع العقاري ركيزة أساسية في الاقتصاد السعودي، حيث يشكل جزءاً كبيراً من الاستثمار المحلي والأجنبي ويساهم في النمو العمراني للمدن الكبرى مثل الرياض وجدة والدمام. إن مشاريع البناء والتطوير العقاري ليست مجرد إنشاءات، بل هي

أدوات لتعزيز النشاط الاقتصادي والاجتماعي في المملكة، حيث توفر هذه المشاريع فرص عمل عديدة، سواء للمهندسين والفنيين أو للعمال والموردين والخدمات اللوجستية، مما ينعكس على انخفاض معدلات البطالة ورفع مستوى الدخل الفردي. كما أن الطلب المتزايد على المواد الخام اللازمة للبناء مثل الحديد والأسمنت والزجاج يؤدي إلى نشاط صناعي إضافي وزيادة الإنتاج المحلي. ويُعد الاستثمار في المشاريع العقارية الكبيرة عامل جذب للاستثمارات الأجنبية، ما يعزز احتياطات النقد الأجنبي ويدعم الاستقرار الاقتصادي على المدى الطويل (Alqahtany، 2023).

- التطوير العقاري والنمو الاقتصادي

تؤثر الاستثمارات العقارية على النمو الاقتصادي بطرق متعددة، حيث ينعكس الإنفاق على مشاريع البناء مباشرة على الناتج المحلي الإجمالي من خلال القيمة المضافة للقطاع العقاري. إلى جانب ذلك، يمتد التأثير ليشمل القطاعات المرتبطة مثل الخدمات المالية والتجارية والصناعية، فكلما زاد النشاط العقاري، ارتفع الطلب على السلع والخدمات المكملة، مما يعزز النشاط الاقتصادي الكلي. ومن ناحية أخرى، يسهم التطوير العقاري في تحسين مستوى المعيشة من خلال توفير وحدات سكنية متطورة ومناطق تجارية حديثة، ويعزز القدرة الشرائية للأفراد ويزيد من الاستثمارات المحلية في الممتلكات، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى تحفيز الاستهلاك المحلي ودعم النمو الاقتصادي طويل المدى. تشير الأدلة الاقتصادية إلى أن ارتفاع النشاط العقاري غالبًا ما يرتبط بزيادة النمو الاقتصادي، في حين أن تباطؤ الاستثمار في القطاع العقاري يمكن أن يكون مؤشرًا على ضعف الأداء الاقتصادي العام (Wang، 2022).

- التجربة السعودية في التطوير العقاري

شهدت المملكة العربية السعودية نموًا ملحوظًا في القطاع العقاري خلال العقد الماضي، مدفوعًا برؤية المملكة 2030 التي تهدف إلى تنويع مصادر الدخل بعيدًا عن النفط وتعزيز التنمية المستدامة. وقد شملت هذه التجربة إطلاق مشاريع كبرى مثل مدينة نيوم، ومشاريع القدية، والمبادرات السكنية المدعومة من وزارة الإسكان، والتي تهدف إلى تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية والمرافق التجارية. ساهمت هذه المشاريع بشكل مباشر في زيادة الاستثمار في قطاع البناء، ما انعكس على النمو الاقتصادي الكلي وخلق فرص عمل للشباب السعودي. كما أن التركيز على التخطيط العمراني المستدام والمرافق الحديثة جعل من المشاريع العقارية محفزًا للاستثمار الأجنبي، ما يعزز النمو الاقتصادي على المدى الطويل ويزيد من جاذبية المملكة كمركز استثماري إقليمي (Pratiwi، 2024).

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

المقدمة

يشكل الفصل الثاني من هذه الدراسة حجر الأساس لفهم العلاقة المعقدة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، حيث يركز على تقديم تحليل علمي شامل للآليات والعمليات الاقتصادية التي تتداخل مع هذا القطاع الحيوي. يهدف هذا الفصل إلى تزويد القارئ بأساس معرفي متكامل يمكن من خلاله تفسير أثر الاستثمارات العقارية على النشاط الاقتصادي، بما يشمل التأثيرات المباشرة وغير المباشرة على الناتج المحلي الإجمالي، وسوق العمل، والقطاعات الاقتصادية المرتبطة بالبناء والتشييد. كما يسعى الفصل إلى توضيح السياق المحلي السعودي بشكل دقيق، من خلال رصد تطور القطاع العقاري في السنوات الأخيرة والربط بين السياسات الاقتصادية الوطنية والتوجهات العمرانية الحديثة.

تكمن أهمية هذا الفصل في كونه يعرض إطارًا تحليليًا يمكن من خلاله فهم كيفية تأثير التطوير العقاري على مختلف مكونات الاقتصاد، وهو ما يشمل دراسة العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية الرئيسية وتحليل البيانات الاقتصادية المتعلقة بالاستثمار العقاري والنمو الاقتصادي. من خلال هذا التحليل، يمكن تحديد مدى قوة العلاقة بين هذه المتغيرات وفهم كيفية انتقال الأثر من القطاع العقاري إلى القطاعات الأخرى المرتبطة، مثل الصناعات الإنشائية والخدمات اللوجستية والمالية، إضافة إلى أثرها على مستويات الدخل الفردي والاستهلاك المحلي. هذه العملية تعتبر جوهرية لأنها تمنح الدراسة القدرة على تفسير نتائجها بطريقة علمية ومنهجية، وتساعد في تقديم توصيات قابلة للتطبيق في السياسات الاقتصادية والتنموية المستقبلية.

كما يهدف الفصل إلى تقديم مراجعة نقدية للتجارب السابقة في دراسة العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي، سواء على المستوى المحلي أو في تجارب دولية مشابهة. تساعد هذه المراجعة في تحديد الفجوات البحثية والموضوعات التي لم يتم تناولها بشكل كافٍ في الدراسات السابقة، كما تساهم في بناء قاعدة معرفية قوية تُمكن الباحث من صياغة الفرضيات وتحليل البيانات الاقتصادية وفق منهجية دقيقة. من جهة أخرى، يعرض الفصل الإطار النظري الذي يوضح المبادئ الاقتصادية الأساسية التي تربط بين الاستثمار العقاري والنمو الاقتصادي، موفرًا تفسيرًا منطقيًا لكيفية تأثير هذه الاستثمارات على الناتج المحلي الإجمالي ومستوى المعيشة، بالإضافة إلى دورها في دعم التنمية المستدامة وتحقيق أهداف رؤية المملكة 2030.

يسعى الفصل الثاني إلى توفير رؤية شاملة ومتكاملة تربط بين النظرية والتطبيق، وتمكّن الباحث والقارئ على حد سواء من فهم الديناميكيات الاقتصادية وراء التطوير العقاري، وتقييم مدى مساهمته في تعزيز النمو الاقتصادي. كما يعزز هذا

الفصل قدرة الدراسة على الربط بين التحليل المفاهيمي والتحليل العملي للبيانات، ما يجعله خطوة محورية في بناء فهم علمي دقيق يمكن الاعتماد عليه في الفصول اللاحقة للدراسة، سواء عند تحليل النتائج أو صياغة التوصيات والسياسات المستقبلية.

المتغير التابع والمستقل

- المتغير التابع – النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

يشكل النمو الاقتصادي المتغير التابع الرئيسي في هذه الدراسة، كونه يمثل النتيجة النهائية التي تسعى الدراسة إلى تفسيرها وقياس مدى تأثيرها بالتطوير العقاري. ويعبر النمو الاقتصادي عن الزيادة المستمرة في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، وما يصاحبها من تحسن في مستوى الدخل الفردي وارتفاع معدلات الإنتاج والتشغيل. في السياق السعودي، يكتسب النمو الاقتصادي أهمية خاصة نظرًا لتوجه الدولة نحو تنويع مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على النفط، وهو ما يجعل دراسة العوامل المؤثرة فيه أمرًا ضروريًا لفهم مسار التنمية الاقتصادية. ويرتبط النمو الاقتصادي ارتباطًا وثيقًا بالاستثمار في القطاعات غير النفطية، ويأتي القطاع العقاري في مقدمتها باعتباره أحد المحركات الأساسية للنشاط الاقتصادي، لما له من تأثير مباشر على الإنفاق والاستثمار، وتأثير غير مباشر على القطاعات الإنتاجية والخدمية الأخرى (Khreisat, 2024).

- المتغيرات المستقلة

1. حجم الاستثمار في التطوير العقاري

يمثل حجم الاستثمار في التطوير العقاري أحد أهم المتغيرات المستقلة في هذه الدراسة، حيث يعكس مستوى النشاط الاقتصادي في قطاع البناء والتشييد وما يرتبط به من مشاريع سكنية وتجارية وسياحية. ويشير هذا المتغير إلى حجم الإنفاق الرأسمالي الموجه لإنشاء وتطوير العقارات، سواء من قبل القطاع العام أو الخاص. ويؤدي ارتفاع حجم الاستثمار العقاري إلى زيادة الطلب على المواد الخام والخدمات الهندسية والعمالة، مما يساهم في تحفيز الإنتاج وزيادة القيمة المضافة في الاقتصاد الوطني. وفي المملكة العربية السعودية، شهد الاستثمار العقاري توسعًا ملحوظًا في ظل المشاريع الكبرى والمبادرات الحكومية، الأمر الذي جعله عنصرًا مؤثرًا في دفع عجلة النمو الاقتصادي وتحقيق الاستقرار الاقتصادي على المدى المتوسط والطويل (Khaertdinova, 2024).

2. التطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية

يرتبط التطوير العقاري ارتباطاً وثيقاً بالبنية التحتية والتنمية الحضرية، حيث لا يقتصر دوره على إنشاء المباني فحسب، بل يمتد ليشمل تطوير المدن وتحسين جودة الحياة. ويسهم الاستثمار في المشاريع العقارية المتكاملة في تطوير شبكات الطرق، والمواصلات، والخدمات العامة، والمرافق الأساسية، مما يعزز كفاءة الاقتصاد ويزيد من جاذبية المدن للاستثمار المحلي والأجنبي. كما أن التنمية الحضرية المنظمة تساهم في الاستخدام الأمثل للأراضي والموارد، وتدعم الاستدامة الاقتصادية والبيئية. وفي المملكة العربية السعودية، يُعد التطوير العقاري أحد الأدوات الرئيسة لتحقيق أهداف التنمية الحضرية ضمن رؤية 2030، حيث يساهم في بناء مدن حديثة قادرة على دعم النمو الاقتصادي وتحفيز النشاط الاستثماري في مختلف القطاعات (Gupta, 2024).

3. دور التطوير العقاري في التوظيف وتنوع الاقتصاد

يلعب التطوير العقاري دوراً محورياً في خلق فرص العمل وتعزيز تنوع الاقتصاد، وهو ما يجعله متغيراً مستقلاً مؤثراً في النمو الاقتصادي. إذ يساهم هذا القطاع في توفير فرص عمل مباشرة في مجالات البناء والهندسة والإدارة، وفرص عمل غير مباشرة في القطاعات الداعمة مثل الصناعة والخدمات والنقل والتمويل. كما يساعد النشاط العقاري على تنشيط الاستثمارات في القطاعات غير النفطية، مما يدعم جهود تنوع القاعدة الاقتصادية وتقليل الاعتماد على الموارد النفطية. وفي السياق السعودي، يمثل هذا الدور أهمية كبيرة في استيعاب القوى العاملة الوطنية وتحقيق أهداف التوطين، إضافة إلى تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي من خلال زيادة الدخل وتحسين مستويات المعيشة (Valero, 2024).

- العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع

تقوم العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع في هذه الدراسة على افتراض أن التطوير العقاري يُعد محركاً رئيسياً للنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية. فزيادة حجم الاستثمار في التطوير العقاري تؤدي إلى توسيع النشاط الاقتصادي ورفع معدلات الإنتاج، في حين يساهم الارتباط بين التطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية في تحسين كفاءة الاقتصاد وزيادة قدرته على جذب الاستثمارات. كما أن دور التطوير العقاري في خلق فرص العمل وتنوع الاقتصاد يعزز من استدامة النمو الاقتصادي ويحد من التقلبات المرتبطة بالاعتماد على قطاع واحد. وبناءً على ذلك، تفترض الدراسة وجود علاقة إيجابية

ذات دلالة اقتصادية بين متغيرات التطوير العقاري والنمو الاقتصادي، حيث يؤدي تحسن أداء القطاع العقاري إلى تحقيق معدلات نمو اقتصادي أعلى وأكثر استدامة في المملكة العربية السعودية.

الدراسات السابقة

يُعد الاستثمار العقاري من الركائز الأساسية التي تسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والعمرانية في مختلف الدول، حيث يلعب دورًا محوريًا في دعم النشاط الاقتصادي وتحفيز الاستثمارات في القطاعات المرتبطة به. وقد تناولت العديد من الدراسات السابقة العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي من زوايا مختلفة، حيث ركزت بعض الدراسات على تحليل الأثر المباشر للاستثمار العقاري في الناتج المحلي الإجمالي، بينما اهتمت دراسات أخرى بدراسة التأثيرات غير المباشرة لهذا القطاع على سوق العمل والقطاعات الاقتصادية المكملة.

فقد أشارت دراسة (الغوري، 2025) إلى أن الاستثمار العقاري يمثل أحد المحركات الأساسية للتنمية العمرانية، حيث يسهم في إنشاء مشروعات سكنية وتجارية وإدارية تلبي احتياجات السكان وتعزز النمو الاقتصادي. كما أوضحت الدراسة أن المشاريع العقارية تسهم في تحسين البنية التحتية وتوفير فرص عمل جديدة، إضافة إلى دورها في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، مما يعزز من استقرار الاقتصاد الوطني. وتؤكد هذه النتائج أهمية القطاع العقاري كأداة لتحقيق التنمية الاقتصادية، إلا أن الدراسة ركزت بشكل أساسي على الجوانب الوصفية للاستثمار العقاري دون تحليل معمق للعلاقة الكمية بينه وبين مؤشرات النمو الاقتصادي.

وفي سياق متصل، تناولت دراسة (أبوزيد، 2019) مفهوم الاستدامة في المشروعات العمرانية، حيث ركزت على أهمية دمج الأبعاد البيئية والاجتماعية في التخطيط العمراني، وأكدت أن التنمية العمرانية المستدامة تسهم في تحقيق نتائج إيجابية على المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وتبرز هذه الدراسة أهمية البعد الاستدامي في الاستثمار العقاري، إلا أنها لم تتناول بشكل مباشر العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي من منظور تحليلي شامل.

كما أكدت دراسة (العجمي، 2025) على الدور الحيوي الذي يلعبه التمويل العقاري في دعم النمو الاقتصادي، حيث يسهم في تمكين الأفراد والشركات من الاستثمار في العقارات، ويعزز الطلب على الوحدات السكنية والتجارية، مما يؤدي إلى تنشيط قطاع البناء والتشييد والصناعات المرتبطة به. كما أشارت الدراسة إلى أن التمويل العقاري يسهم في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي من خلال توفير فرص التملك وتحفيز النشاط الاقتصادي. ورغم أهمية هذه النتائج، إلا أن الدراسة ركزت بشكل أكبر على دور التمويل العقاري دون الربط الشامل بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي.

ومن ناحية أخرى، تناولت دراسة (مطر، 2022) أثر الاستثمار في البنية التحتية على النمو الاقتصادي، حيث توصلت إلى وجود علاقة إيجابية معنوية بين الاستثمار في البنية التحتية والنمو الاقتصادي. وعلى الرغم من أن هذه الدراسة لا تركز بشكل مباشر على القطاع العقاري، إلا أن نتائجها تشير إلى أهمية الاستثمار في البنية التحتية كعامل داعم للنمو الاقتصادي، وهو ما يرتبط بشكل وثيق بالتطوير العقاري باعتباره أحد مكونات التنمية الحضرية.

تهدف دراسة (Chelghoum، 2025) إلى دراسة محددات عدم التماثل في مؤشر أسعار المساكن (HPI) في 13 منطقة إدارية في المملكة العربية السعودية. استخدم الباحثون نموذج الانحدار التلقائي لمتجهات الألواح خلال الفترة من الربع الأول من عام 2014 إلى الربع الرابع من عام 2023 لقياس دور المحددات المضاربة والأساسية في نمو مؤشر أسعار المساكن في 13 منطقة. علاوة على ذلك، استخدمنا أسلوب المتغير الوهمي ذي المربعات الصغرى للفترة من عام 2015 إلى عام 2021 لتحليل تأثير عدم التماثل للمحددات الخاصة بكل منطقة (المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية والتحضر والجغرافية والثقافية) على نمو مؤشر أسعار المساكن في 13 منطقة متميزة. تُظهر نتائج نموذج الانحدار التلقائي لمتجهات الألواح أن نمو أسعار المساكن الإقليمية يتحدد من خلال مكون المضاربة العكسية (القيم السابقة لمؤشر أسعار المساكن)، والمضاربة المستقبلية (مؤشر ثقة المستهلك)، والمتغيرات الأساسية (أسعار النفط، والتوظيف، وقروض العقارات، والتضخم الإقليمي، والمعروض النقدي، ومؤشر تكلفة البناء). علاوة على ذلك، يكشف تحليل المقطع العرضي باستخدام طريقة LSDV أن عدم التماثل في نمو مؤشر أسعار المنازل عبر 13 منطقة إدارية يتم تحديده من خلال المتغيرات الخاصة بالمنطقة. وتشمل هذه المتغيرات السلوك التطلعي إلى الورا، والتضخم، ومشاركة العمالة، والسكان، وجودة الخدمات الصحية، وحجم الأسرة، والمعروض العكسي من الأراضي، وكثافة شاطئ البحر، ودرجة الحرارة، وكثافة الثقافة. تقدم هذه الدراسة ثلاث مساهمات رئيسية للأدبيات. أولاً، على حد علم المؤلف، هذه هي الدراسة الأولى التي تحلل عدم التماثل في أسواق الإسكان الإقليمية في المملكة العربية السعودية. ثانياً، بينما تركز معظم الدراسات على المضاربة التطلعية إلى الورا، متجاهلة عامل المضاربة التطلعي إلى المستقبل، فإن هذا التحليل يشمل كليهما. ثالثاً، يتم تجاهل العوامل المناخية والجغرافية والثقافية إلى حد كبير في الأدبيات ولكن هذه الدراسة تدمج هذه المتغيرات في تحليل المقطع العرضي.

كما تناولت دراسة (Ahmed، 2024) أثر استثمارات قطاع الإنشاءات على الاقتصاد السعودي باستخدام نموذج اقتصادي كلي، حيث توصلت إلى أن هذه الاستثمارات تسهم في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي في المدى القصير، إلا أن تأثيرها قد يتراجع في المدى الطويل إذا لم يتم دعمها بسياسات استثمارية مستدامة. وتشير هذه النتائج إلى أهمية التخطيط طويل الأجل في

القطاع العقاري والإنشائي، إلا أن الدراسة ركزت على قطاع الإنشاءات بشكل عام دون التطرق بشكل مباشر إلى التطوير العقاري كقطاع مستقل.

وفي إطار السياسات الإسكانية، ناقشت دراسة (Alhajri, 2024) التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث أشارت إلى وجود عدد من المعوقات مثل ارتفاع تكاليف الإسكان، ونقص التمويل طويل الأجل، وارتفاع أسعار الفائدة، إضافة إلى التحديات التنظيمية. كما أوضحت الدراسة أن الحكومة تتبنى نهجاً تمكينياً لتعزيز توفير المساكن، من خلال دعم الفئات ذات الدخل المحدود وتشجيع الاستثمار في القطاع العقاري. وتبرز أهمية هذه الدراسة في تناولها للجانب التنظيمي والسياساتي، إلا أنها لم تركز بشكل مباشر على قياس أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي.

التعليق على الدراسات السابقة:

- أوجه التشابه في الدراسات السابقة

تشير مراجعة الدراسات السابقة إلى وجود قدر كبير من الاتفاق بين الباحثين حول الأهمية الاقتصادية لقطاع التطوير العقاري، حيث أكدت معظم الدراسات أن هذا القطاع يمثل أحد المحركات الرئيسة للنمو الاقتصادي والتنمية العمرانية. فقد أجمعت الدراسات على أن الاستثمار العقاري يسهم بشكل مباشر في زيادة الناتج المحلي الإجمالي من خلال الأنشطة المرتبطة بالبناء والتشييد، كما يسهم بشكل غير مباشر في تحفيز عدد من القطاعات الاقتصادية الأخرى، مثل الصناعات المرتبطة بمواد البناء، والخدمات المالية، والخدمات اللوجستية والنقل.

كما تتفق الدراسات السابقة على أن القطاع العقاري يلعب دوراً مهماً في خلق فرص العمل، سواء بشكل مباشر من خلال توفير وظائف في قطاع الإنشاءات والهندسة، أو بشكل غير مباشر من خلال دعم القطاعات المرتبطة به. إضافة إلى ذلك، تشير معظم الدراسات إلى أن التطوير العقاري يسهم في تحسين مستوى المعيشة من خلال توفير مساكن ملائمة وتطوير البنية التحتية والخدمات العامة، مما يعزز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

ومن أوجه التشابه أيضاً تركيز عدد من الدراسات على دور السياسات الحكومية والتمويل العقاري في دعم نمو القطاع العقاري، حيث أكدت أن وجود بيئة تنظيمية داعمة وسياسات تمويلية مناسبة يسهم في تحفيز الاستثمار العقاري وتعزيز استقراره. كما

أجمعت الدراسات على أهمية الربط بين التطوير العقاري وأهداف التنمية المستدامة، خاصة فيما يتعلق بتحسين جودة الحياة وتعزيز كفاءة استخدام الموارد الاقتصادية.

- أوجه الاختلاف في الدراسات السابقة

على الرغم من وجود اتفاق عام حول أهمية القطاع العقاري، إلا أن الدراسات السابقة أظهرت تباينًا واضحًا في عدد من الجوانب التحليلية والمنهجية.

أولاً، تختلف الدراسات من حيث نطاقها الجغرافي، حيث ركزت بعض الدراسات على السياق السعودي بشكل مباشر، بينما تناولت دراسات أخرى تجارب دولية أو إقليمية، مثل دراسات تناولت أسواقًا خارج المملكة. وهذا الاختلاف في النطاق يؤثر في طبيعة النتائج وإمكانية تعميمها، نظرًا لاختلاف الظروف الاقتصادية والتنظيمية بين الدول.

ثانيًا، يوجد اختلاف واضح في المنهجيات المستخدمة، إذ اعتمدت بعض الدراسات على التحليل الوصفي في تفسير دور القطاع العقاري في التنمية الاقتصادية، بينما استخدمت دراسات أخرى نماذج اقتصادية كمية متقدمة مثل نماذج الانحدار أو نماذج التوازن العام. ويؤدي هذا الاختلاف إلى تباين في دقة النتائج، حيث توفر الدراسات الكمية قياسات أكثر دقة للعلاقة بين المتغيرات، في حين تركز الدراسات الوصفية على التحليل العام دون قياس الأثر بشكل رقمي.

ثانيًا، يوجد اختلاف واضح في المنهجيات المستخدمة، إذ اعتمدت بعض الدراسات على التحليل الوصفي في تفسير دور القطاع العقاري في التنمية الاقتصادية، بينما استخدمت دراسات أخرى نماذج اقتصادية كمية متقدمة مثل نماذج الانحدار أو نماذج التوازن العام. ويؤدي هذا الاختلاف إلى تباين في دقة النتائج، حيث توفر الدراسات الكمية قياسات أكثر دقة للعلاقة بين المتغيرات، في حين تركز الدراسات الوصفية على التحليل العام دون قياس الأثر بشكل رقمي.

رابعًا، يظهر اختلاف في الأفق الزمني للتحليل، حيث ركزت بعض الدراسات على الآثار قصيرة الأجل للاستثمار العقاري، في حين تناولت دراسات أخرى الآثار طويلة الأجل، وقد أظهرت بعض النتائج أن تأثير الاستثمار العقاري قد يختلف بين المدى القصير والطويل، وهو ما يعكس تعقيد العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي.

- الفجوات البحثية التي يميزها البحث الحالي

على الرغم من الإسهامات العلمية المهمة التي قدمتها الدراسات السابقة، إلا أنها تكشف عن وجود عدد من الفجوات البحثية التي تستدعي إجراء مزيد من الدراسات المتخصصة، خاصة في السياق السعودي.

تتمثل الفجوة البحثية الأولى في نقص الدراسات التي تقدم تحليلاً متكاملًا وشاملاً للعلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي، حيث ركزت معظم الدراسات على جوانب جزئية من هذا القطاع، مثل التمويل العقاري أو أسعار المساكن أو البنية التحتية، دون الربط بين هذه العناصر في إطار تحليلي موحد يوضح الأثر الكلي للتطوير العقاري على الاقتصاد.

أما الفجوة الثانية، فتتمثل في محدودية الدراسات التي تجمع بين التحليل الكمي والتحليل التنموي، حيث إن العديد من الدراسات إما ركزت على التحليل الوصفي العام أو اعتمدت على نماذج كمية دون ربط النتائج بالسياسات الاقتصادية والاستراتيجيات التنموية، وهو ما يحد من الاستفادة التطبيقية لهذه الدراسات.

كما تظهر فجوة بحثية ثالثة تتمثل في الحاجة إلى دراسات تطبيقية تركز على المملكة العربية السعودية بشكل خاص، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية الكبيرة التي تشهدها المملكة ضمن إطار رؤية 2030. إذ إن خصوصية الاقتصاد السعودي، من حيث اعتماده التاريخي على النفط وسعيه نحو التنوع الاقتصادي، تتطلب دراسات متخصصة تأخذ في الاعتبار هذه الخصائص عند تحليل دور القطاع العقاري في دعم النمو الاقتصادي.

إضافة إلى ذلك، توجد فجوة مرتبطة بتحليل الأثر طويل الأجل للاستثمار العقاري، حيث تركز بعض الدراسات على الآثار قصيرة الأجل دون التعمق في استدامة هذا الأثر على المدى الطويل، وهو ما يعد عنصرًا مهمًا في تقييم فعالية السياسات العقارية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

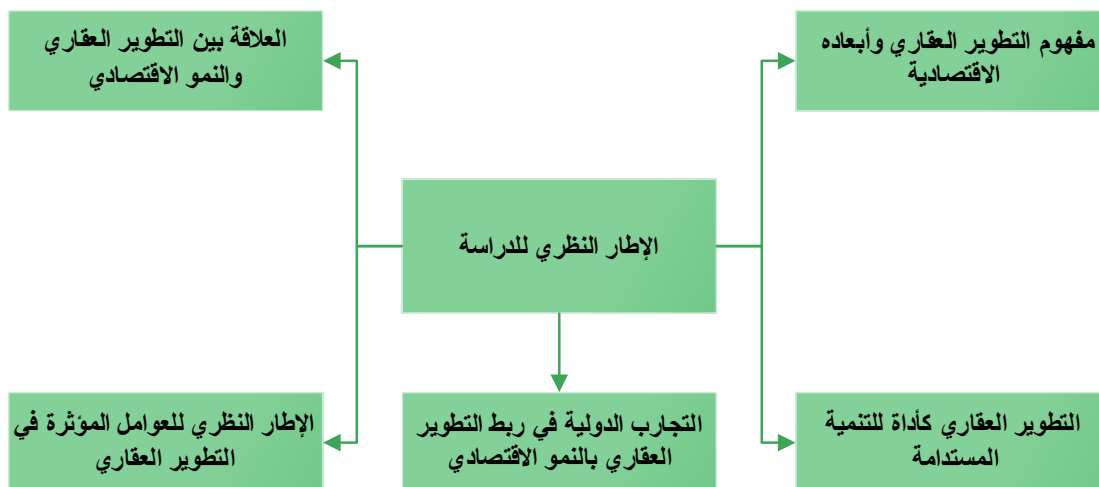
وبناءً على ما سبق، يسعى هذا البحث إلى سد هذه الفجوات من خلال تقديم تحليل شامل يربط بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، مع الأخذ في الاعتبار الأبعاد الاقتصادية والتنظيمية والتنموية، بما يساهم في تقديم رؤية متكاملة تدعم صانعي القرار في تطوير السياسات العقارية وتعزيز دور هذا القطاع في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

الإطار النظري للدراسة

يشكل القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد في تحقيق النمو والتنمية المستدامة، نظرًا لما يتميز به من تأثيرات مباشرة وغير مباشرة على مختلف الأنشطة الاقتصادية. إذ لا يقتصر دور التطوير العقاري على إنشاء المباني والمنشآت العمرانية، بل يمتد ليشمل تحفيز مجموعة واسعة من القطاعات الاقتصادية المرتبطة، مثل قطاع البناء والتشييد، والصناعات المرتبطة بمواد البناء، والخدمات المالية، والنقل، والخدمات اللوجستية. ومن هذا المنطلق، يُنظر إلى القطاع العقاري

باعتباره أحد المحركات الرئيسة للنشاط الاقتصادي، خاصة في الدول التي تسعى إلى تنوع مصادر دخلها وتعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الاقتصاد الوطني.

وفي سياق المملكة العربية السعودية، يكتسب التطوير العقاري أهمية متزايدة في ظل التوجهات الاقتصادية الحديثة التي تهدف إلى تحقيق التنوع الاقتصادي وتقليل الاعتماد على النفط، وذلك في إطار رؤية المملكة 2030. وقد أصبح القطاع العقاري أحد الأدوات الاستراتيجية لتحقيق هذه الأهداف، من خلال تطوير المدن الحديثة، وتعزيز الاستثمار في المشاريع السكنية والتجارية والسياحية، وتحسين جودة الحياة للسكان. ومع ذلك، فإن العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي لا تعد علاقة بسيطة أو مباشرة، بل تتأثر بعدد من العوامل الاقتصادية والتنظيمية، مثل السياسات الحكومية، ومستوى التمويل، وأسعار الأراضي ومواد البناء، إضافة إلى التغيرات الاقتصادية المحلية والعالمية (Gao، 2024).



شكل توضيحي 2: الإطار النظري للدراسة

1. مفهوم التطوير العقاري وأبعاده الاقتصادية

يُعرف التطوير العقاري بأنه عملية استثمارية وتنظيمية تهدف إلى تحويل الأراضي والممتلكات إلى مشاريع عمرانية متكاملة تشمل الوحدات السكنية والتجارية والصناعية، وذلك من خلال مجموعة من المراحل التي تبدأ بالتخطيط والتصميم، وتتم بمرحلة التنفيذ، وتنتهي بمرحلة التسويق وإدارة الأصول العقارية. ولا تقتصر هذه العملية على الجانب الإنشائي فقط، بل تشمل أيضاً الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والتنظيمية المرتبطة باستخدام الأراضي وتحقيق الاستفادة المثلى منها.

ومن الناحية الاقتصادية، يمثل التطوير العقاري أحد أهم مصادر تحفيز النشاط الاقتصادي، حيث يؤدي إلى زيادة الطلب على المواد الخام والخدمات المرتبطة بقطاع البناء، كما يساهم في تنشيط القطاع المالي من خلال التمويل العقاري والاستثمارات

المرتبطة بالمشاريع العمرانية. إضافة إلى ذلك، يسهم القطاع العقاري في خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة، مما يعزز من مستويات الدخل ويسهم في تحسين مستوى المعيشة (Crevoisier، 2025).

2. العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي

تشير النظريات الاقتصادية إلى وجود علاقة مترابطة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي، حيث يؤثر كل منهما في الآخر بشكل متبادل. فمن جهة، يسهم التوسع في النشاط العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي من خلال الإنفاق على مشاريع البناء والتشييد، كما يؤدي إلى تحفيز الطلب على السلع والخدمات المرتبطة، مما يعزز النشاط الاقتصادي الكلي.

ومن جهة أخرى، فإن النمو الاقتصادي يؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات، سواء السكنية أو التجارية، نتيجة ارتفاع مستويات الدخل وزيادة عدد السكان وتوسع الأنشطة الاقتصادية. ويعكس هذا التفاعل العلاقة الديناميكية بين القطاع العقاري والنمو الاقتصادي، حيث يعمل كل منهما على دعم الآخر في إطار دورة اقتصادية متكاملة.

كما أن تأثير التطوير العقاري لا يقتصر على الأثر المباشر في الناتج المحلي الإجمالي، بل يمتد ليشمل التأثيرات غير المباشرة التي تظهر في تحفيز القطاعات الاقتصادية المكملة، مثل الصناعات التحويلية، والخدمات المالية، والنقل، والتجزئة، والخدمات الهندسية والاستشارية، مما يعزز من قوة الاقتصاد ويزيد من قدرته على تحقيق النمو المستدام (Li، 2018).

3. التطوير العقاري كأداة للتنمية المستدامة

في ظل التوجهات الاقتصادية الحديثة، لم يعد التطوير العقاري يُنظر إليه باعتباره نشاطاً اقتصادياً تقليدياً يقتصر على تحقيق الأرباح، بل أصبح يُنظر إليه كأداة استراتيجية لتحقيق التنمية المستدامة. إذ يسهم التطوير العقاري في تحسين جودة الحياة من خلال توفير مساكن ملائمة، وتطوير البنية التحتية، وتعزيز كفاءة استخدام الموارد، إضافة إلى دعم الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

كما أن اعتماد مفاهيم الاستدامة في المشاريع العقارية، مثل ترشيد استهلاك الطاقة، واستخدام مواد بناء صديقة للبيئة، وتطوير مدن ذكية، يسهم في تحقيق توازن بين النمو الاقتصادي والحفاظ على الموارد البيئية. ويعزز هذا التوجه من أهمية القطاع العقاري كأحد الأدوات الرئيسة لتحقيق أهداف التنمية المستدامة على المدى الطويل (Pomè، 2023).

4. الإطار النظري للعوامل المؤثرة في التطوير العقاري

يتأثر أداء القطاع العقاري بعدد من العوامل الاقتصادية والتنظيمية التي تحدد مدى قدرته على تحقيق النمو الاقتصادي، ومن أبرز هذه العوامل:

- السياسات الحكومية والتشريعات المنظمة للقطاع العقاري
- مستوى التمويل العقاري وتوافر القروض
- أسعار الأراضي ومواد البناء
- حجم الطلب المحلي على العقارات
- الظروف الاقتصادية العامة مثل التضخم وأسعار الفائدة

وتشير النظريات الاقتصادية إلى أن التفاعل بين هذه العوامل يحدد كفاءة القطاع العقاري وقدرته على جذب الاستثمارات وتحقيق العوائد الاقتصادية المرجوة. كما أن عدم التوازن بين هذه العوامل قد يؤدي إلى تقلبات في السوق العقاري تؤثر في استقراره وقدرته على دعم النمو الاقتصادي (Otty، 2023).

5. التجارب الدولية في ربط التطوير العقاري بالنمو الاقتصادي

توضح التجارب الدولية أن الدول التي نجحت في توظيف القطاع العقاري بشكل استراتيجي استطاعت تحقيق معدلات نمو اقتصادي مرتفعة ومستدامة. فقد اعتمدت العديد من الدول على تطوير البنية التحتية والمشاريع العمرانية الكبرى كوسيلة لتحفيز الاقتصاد وجذب الاستثمارات، مما أدى إلى تنشيط القطاعات الاقتصادية المختلفة وتحسين مستويات التوظيف والدخل.

كما أظهرت هذه التجارب أهمية وجود سياسات حكومية متكاملة تدعم القطاع العقاري، تشمل التخطيط العمراني الفعال، والتشريعات التنظيمية المناسبة، وتوفير التمويل اللازم، وتشجيع الاستثمار الخاص. ويمكن الاستفادة من هذه التجارب في تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، بما يساهم في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية وتعزيز دور هذا القطاع في دعم النمو الاقتصادي (Celik، 2024).

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

المقدمة

يمثل الفصل الثالث من هذه الدراسة مرحلة أساسية ومحورية في بناء البحث العلمي، إذ يختص بتوضيح الإطار المنهجي الذي استندت إليه الدراسة في تحليل أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية بصورة علمية دقيقة ومنظمة. وتنبع أهمية هذا الفصل من كونه يوضح الكيفية التي تم من خلالها الانتقال من الجانب النظري الذي تناولته الفصول السابقة إلى الجانب التطبيقي الذي يقوم على جمع البيانات وتحليلها واختبار الفرضيات، بما يضمن الوصول إلى نتائج تتسم بالموضوعية والدقة والقدرة على التفسير العلمي السليم.

ويُعد هذا الفصل بمثابة الأساس الإجرائي الذي تركز عليه الدراسة، لأنه يبين المنهجية المعتمدة في البحث، ويوضح طبيعة مجتمع الدراسة، والآليات التي تم من خلالها تحديد البيانات المناسبة، فضلاً عن عرض الأدوات والأساليب الكمية المستخدمة في التحليل. ومن خلال هذا الطرح المنهجي، يتمكن القارئ من فهم الأسس العلمية التي استند إليها الباحث في دراسة العلاقة بين متغيرات البحث، والمتمثلة في التطوير العقاري بوصفه متغيراً مستقلاً، والنمو الاقتصادي بوصفه متغيراً تابعاً، مع بيان الوسائل التي تساعد على قياس طبيعة العلاقة بينهما وتحديد اتجاهها وقوتها.

كما تكمن أهمية هذا الفصل في أنه يوضح الخطوات المنهجية التي اتبعها الباحث لضمان جمع بيانات دقيقة وموثوقة، بما يعكس الواقع الاقتصادي والعقاري في المملكة العربية السعودية خلال الفترة محل الدراسة. فالدقة في اختيار البيانات، والاعتماد على مصادر موثوقة، واستخدام أدوات تحليل مناسبة، كلها عناصر تسهم في تعزيز مصداقية النتائج التي سيتم التوصل إليها لاحقاً. ولذلك، فإن هذا الفصل لا يقتصر على كونه عرضاً إجرائياً للمنهج المستخدم، بل يمثل أيضاً إطاراً علمياً يبرر سلامة الإجراءات البحثية، ويعزز من ثقة القارئ في النتائج والاستنتاجات التي ستعرضها الدراسة في الفصول اللاحقة.

ويبرز هذا الفصل كذلك من خلال توضيحه للحدود التي تحكم الدراسة، سواء من حيث النطاق الزمني أو المكاني أو طبيعة البيانات المستخدمة، وهو ما يساعد على فهم السياق الذي جرى فيه التحليل. فكل دراسة علمية تتأثر بمجموعة من المحددات التي ينبغي الإفصاح عنها بشكل واضح، حتى تكون النتائج مفسرة في إطارها الواقعي، بعيداً عن التعميم غير المنضبط. ومن هنا، فإن عرض هذه الحدود يُعد جزءاً مهماً من البناء المنهجي للدراسة، لأنه يوضح نطاق تطبيق النتائج، ويحدد المجال الذي يمكن في ضوءه الاستفادة من التوصيات والسياسات المقترحة.

ومن ناحية أخرى، يسهم الفصل الثالث في تقديم تصور واضح عن الكيفية التي سيتم من خلالها اختبار فرضيات الدراسة والتحقق من مدى صحتها، وذلك باستخدام أساليب التحليل الكمي المناسبة لطبيعة الموضوع. فالدراسة لا تقتصر على

الوصف العام للعلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي، بل تسعى إلى قياس هذه العلاقة وتحليلها في ضوء بيانات اقتصادية وإحصائية منظمة، بما يساعد على الوصول إلى نتائج أكثر دقة وموضوعية. ويُعد هذا الجانب من أهم الجوانب التي تمنح الدراسة طابعها العلمي، لأنه يربط بين الإطار المفاهيمي الذي تم تناوله سابقًا وبين التطبيق العملي القائم على القياس والتحليل.

كما يهدف هذا الفصل إلى بيان المنهجية التي تم اتباعها في جمع البيانات ومعالجتها وتحليلها، مع توضيح الأسس التي استند إليها الباحث في اختيار الأدوات المناسبة، والاعتبارات التي تم مراعاتها لضمان جودة البيانات وصلاحياتها للتحليل. ويكتسب هذا الأمر أهمية خاصة في الدراسات الاقتصادية، نظرًا لأن دقة النتائج ترتبط بشكل مباشر بجودة البيانات وملاءمة الأساليب التحليلية المستخدمة في تفسيرها. وعليه، فإن هذا الفصل يمثل خطوة ضرورية لتأسيس التحليل الإحصائي والاقتصادي على أرضية منهجية سليمة، تعكس التزام الدراسة بالمعايير العلمية المعتمدة في البحوث الأكاديمية.

وبناءً على ما سبق، يسعى الفصل الثالث إلى تقديم عرض منهجي متكامل يوضح طبيعة الدراسة، ومجتمعها، وأدواتها، وخطوات جمع بياناتها، وحدودها، بما يمكن من فهم الأسس العلمية التي بني عليها التحليل. كما يربط هذا الفصل القارئ للانتقال إلى الفصل التالي الذي يتناول تحليل البيانات ونتائج الدراسة، من خلال توفير خلفية منهجية واضحة تساعد على تفسير النتائج في ضوء الإجراءات التي تم اتباعها. وبهذا، فإن هذا الفصل لا يمثل مجرد جزء تنظيمي في الدراسة، بل يشكل عنصرًا جوهريًا في بناء البحث، ويعد حلقة وصل أساسية بين الجانب النظري والجانب التطبيقي في هذه الرسالة.

مجتمع البحث

يقصد بمجتمع البحث في هذه الدراسة الإطار العام الذي تُستمد منه البيانات والمعلومات اللازمة لتحقيق أهداف الدراسة، وتحليل العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية. ولا يقتصر مفهوم مجتمع البحث في هذه الدراسة على الأفراد أو الوحدات البشرية، بل يمتد ليشمل المنظومة الاقتصادية الكلية التي تعكس نشاط القطاع العقاري وتفاعله مع مؤشرات النمو الاقتصادي، وذلك بما يتناسب مع طبيعة الدراسة الكمية التي تعتمد على تحليل البيانات الاقتصادية والإحصائية.

ويتمثل مجتمع البحث في هذه الدراسة في مجموعة المؤشرات الاقتصادية المرتبطة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والتي تعكس أداء هذا القطاع وتأثيره في الاقتصاد الوطني خلال فترة زمنية محددة. وتشمل هذه المؤشرات البيانات

المتعلقة بالنتائج المحلي الإجمالي، وحجم الاستثمارات في القطاع العقاري، ومعدلات التوظيف، إضافة إلى البيانات المرتبطة بقطاع البناء والتشييد والبنية التحتية، والتي تُعد من أهم القطاعات المرتبطة بالنشاط العقاري.

كما يشمل مجتمع البحث البيانات الصادرة عن الجهات الرسمية المعنية بالقطاع الاقتصادي والعقاري في المملكة، مثل الهيئة العامة للإحصاء، والبنك المركزي السعودي، والجهات الحكومية ذات العلاقة بالتخطيط العمراني والإسكان، إضافة إلى التقارير الاقتصادية والدورية التي تعكس حجم النشاط العقاري ومستوى تطوره. ويُعد الاعتماد على هذه الجهات مصدرًا رئيسيًا للبيانات نظرًا لما تتميز به من دقة وموثوقية، مما يعزز من جودة التحليل ويزيد من مصداقية النتائج التي سيتم التوصل إليها.

ويرتكز اختيار مجتمع البحث على كونه يعكس الواقع الاقتصادي بشكل شامل، حيث يسمح بدراسة العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي على مستوى الاقتصاد الكلي، بدلاً من الاقتصار على عينات جزئية أو بيانات محدودة النطاق. ويساعد هذا التوجه في تقديم تحليل أكثر عمقًا وشمولية، يراعي التغيرات الاقتصادية التي شهدتها المملكة خلال السنوات الأخيرة، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية المرتبطة برؤية المملكة العربية السعودية 2030، والتي أولت اهتمامًا كبيرًا بتطوير القطاع العقاري وتعزيز دوره في دعم الاقتصاد الوطني.

كما يراعي تحديد مجتمع البحث طبيعة التغيرات الهيكلية التي طرأت على الاقتصاد السعودي، حيث شهد القطاع العقاري نموًا ملحوظًا من حيث حجم الاستثمارات والمشاريع، سواء في القطاع السكني أو التجاري أو السياحي، مما جعله أحد المحركات الأساسية للنشاط الاقتصادي. ويتيح ذلك للباحث دراسة هذه التغيرات وربطها بمؤشرات النمو الاقتصادي، وتحليل مدى مساهمة القطاع العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

ويكتسب مجتمع البحث في هذه الدراسة أهمية خاصة، لكونه يمثل الأساس الذي تُبنى عليه عمليات التحليل الإحصائي والاستنتاج العلمي، إذ إن دقة تحديد المجتمع المنعكس بشكل مباشر على جودة النتائج ومدى قابليتها للتعميم. كما أن وضوح مجتمع البحث يساعد على تحديد نطاق الدراسة بشكل دقيق، وتوجيهها نحو تحقيق أهدافها العلمية، وضمان أن تكون النتائج المستخلصة ذات قيمة عملية يمكن الاستفادة منها في دعم السياسات الاقتصادية والاستثمارية المرتبطة بقطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

المنهجية وطرق البحث

تعتمد هذه الدراسة على المنهجية الكمية في البحث، وهي منهجية تقوم على جمع البيانات وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية والرياضية بهدف قياس العلاقات بين المتغيرات بصورة علمية دقيقة. ويأتي اعتماد هذه المنهجية انطلاقاً من طبيعة موضوع الدراسة، الذي يتطلب تحليل أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية من خلال مؤشرات قابلة للقياس، مثل الناتج المحلي الإجمالي، ومستويات التوظيف، ومدى تحفيز القطاعات الاقتصادية المرتبطة. كما تتيح المنهجية الكمية إمكانية اختبار الفرضيات التي تقوم عليها الدراسة، والتحقق من وجود علاقات ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات، الأمر الذي يساهم في تعزيز موثوقية النتائج ودقتها. إضافة إلى ذلك، تساعد هذه المنهجية في الوصول إلى نتائج يمكن تعميمها والاستفادة منها في دعم عملية اتخاذ القرار وصياغة السياسات الاقتصادية والاستثمارية المستقبلية..

- مجتمع الدراسة وعينتها

يمثل مجتمع الدراسة في هذا البحث جميع المشاريع العقارية، سواء الكبرى أو الصغرى، القائمة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة الزمنية التي تغطيها الدراسة. ولأغراض التحليل الكمي، تم اختيار عينة ممثلة من هذه المشاريع باستخدام أسلوب العينة الاحتمالية الطبقية، بحيث تغطي مختلف مناطق المملكة، وتعكس تنوع مستويات الاستثمار العقاري، سواء في القطاع السكني أو التجاري أو الصناعي. ويهدف هذا الأسلوب في اختيار العينة إلى تحقيق درجة عالية من التمثيل لمكونات القطاع العقاري، بما يساهم في ضمان شمولية النتائج ودقتها، وقدرتها على التعبير عن واقع النشاط العقاري في المملكة. كما يراعي هذا الاختيار التباين في أحجام المشاريع العقارية وطبيعة تأثيرها في النمو الاقتصادي، الأمر الذي يعزز من دقة التحليل وواقعية النتائج المستخلصة من الدراسة.

- أدوات جمع البيانات

تعتمد الدراسة على البيانات الثانوية كمصدر أساسي لجمع المعلومات، والتي تتضمن الإحصاءات الرسمية الصادرة عن الجهات الحكومية في المملكة العربية السعودية، مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والهيئة العامة للإحصاء، والبنك المركزي السعودي، إضافة إلى البيانات المتعلقة بالاستثمارات العقارية والمشاريع القائمة والناتج المحلي الإجمالي ومؤشرات التشغيل. وتمثل هذه البيانات مصدراً موثقاً يعكس واقع النشاط الاقتصادي والقطاع العقاري في المملكة، مما يساهم في دعم التحليل الكمي وتحقيق أهداف الدراسة.

كما يمكن استخدام الاستبيانات الرقمية كأداة مكتملة عند الحاجة، حيث تُوجّه إلى الجهات العقارية والمستثمرين بهدف الحصول على معلومات إضافية تتعلق بتأثير المشاريع العقارية على النشاط الاقتصادي. ويسهم هذا النوع من البيانات في دعم النتائج الكمية وتوفير فهم أعمق لبعض الجوانب التطبيقية المرتبطة بموضوع الدراسة. ويتم التعامل مع جميع البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية الكمية المناسبة، وذلك لإجراء التحليل واختبار الفرضيات والوصول إلى نتائج دقيقة وموثوقة.

- طرق التحليل الإحصائي

يعتمد التحليل الإحصائي في الدراسة على مجموعة من الأدوات الكمية لضمان دقة النتائج وموضوعيتها، وتشمل ما يلي:

- التحليل الوصفي: يُستخدم لتقديم صورة شاملة عن الوضع الحالي للقطاع العقاري في المملكة، من حيث حجم الاستثمارات، وعدد المشاريع، وأنواعها، ومستوى مساهمتها في النمو الاقتصادي.
- تحليل الارتباط: يهدف إلى قياس درجة العلاقة بين حجم الاستثمارات العقارية ومؤشرات النمو الاقتصادي المختلفة، مثل الناتج المحلي الإجمالي وفرص العمل، وذلك لتحديد قوة العلاقة واتجاهها.
- تحليل الانحدار الخطي: يُستخدم لتقدير أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي، من خلال تحديد مدى تأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع بشكل كمي دقيق.
- اختبارات الفرضيات الإحصائية: تُستخدم للتحقق من صحة الفرضيات الرئيسية والفرعية للدراسة، ومعرفة ما إذا كانت العلاقات بين المتغيرات ذات دلالة إحصائية.

- معايير وضمانات جودة البحث

- لتعزيز دقة النتائج وموثوقيتها، تلتزم الدراسة بعدد من المعايير العلمية في تطبيق المنهجية الكمية، وتشمل ما يلي:
- الاعتماد على مصادر بيانات موثوقة: تم الاعتماد على بيانات رسمية صادرة عن جهات حكومية معتمدة في المملكة العربية السعودية، بما يضمن دقة المعلومات ومصداقيتها.
- التأكد من سلامة البيانات: تمت مراجعة البيانات والتحقق من اكتمالها وخلوها من الأخطاء أو القيم غير المنطقية قبل إدخالها في التحليل الإحصائي.
- استخدام أساليب تحليل مناسبة: تم اختيار الأساليب الإحصائية بما يتناسب مع طبيعة البيانات ومتغيرات الدراسة، لضمان الحصول على نتائج دقيقة وقابلة للتفسير.

- تمثيل البيانات بشكل يعكس الواقع: تم الحرص على أن تعكس البيانات المستخدمة واقع القطاع العقاري في مختلف مناطق المملكة، بما يساهم في تعزيز شمولية النتائج.
- تفسير النتائج في سياقها الاقتصادي: تم تحليل النتائج وربطها بالسياق الاقتصادي والاجتماعي للمملكة العربية السعودية، بما يضمن واقعية التفسير وإمكانية الاستفادة منها في دعم السياسات الاقتصادية

أدوات الدراسة

تُعد أدوات الدراسة من الركائز الأساسية في أي بحث علمي، حيث تمكن الباحث من جمع البيانات وتحليلها بطريقة منهجية تضمن الوصول إلى نتائج دقيقة وموثوقة. وبما أن هذه الدراسة تعتمد على المنهجية الكمية، فإن الأدوات المستخدمة تركز على الأساليب الإحصائية التي تهدف إلى قياس العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية. وتتميز هذه الأدوات بقدرتها على تحويل البيانات إلى مؤشرات كمية قابلة للتحليل، مما يساهم في دعم نتائج الدراسة وتعزيز موثوقيتها.

- البيانات الثانوية كمصدر رئيسي:

تعتمد الدراسة بشكل أساسي على البيانات الثانوية المتاحة من الجهات الرسمية في المملكة، والتي توفر معلومات دقيقة حول القطاع العقاري والنمو الاقتصادي. وتشمل هذه البيانات إحصاءات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان المتعلقة بالمشاريع العقارية، وحجم الاستثمارات، إضافة إلى بيانات الهيئة العامة للإحصاء حول الناتج المحلي الإجمالي ومؤشرات التشغيل، فضلاً عن البيانات المالية الصادرة عن البنك المركزي السعودي المتعلقة بالتمويل العقاري. وتساهم هذه البيانات في تكوين قاعدة معلومات متكاملة تساعد في تحليل العلاقة بين المتغيرات بشكل علمي.

- الأدوات الإحصائية الكمية لتحليل البيانات:

تعتمد الدراسة على التحليل الكمي كأداة رئيسية لمعالجة البيانات واختبار الفرضيات، حيث يتم استخدام التحليل الوصفي لتوضيح خصائص البيانات، وتحليل الارتباط لقياس قوة العلاقة بين المتغيرات، إضافة إلى تحليل الانحدار الخطي لتقدير أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي. كما يتم استخدام اختبارات الفرضيات الإحصائية للتحقق من دلالة النتائج. وتساهم هذه الأدوات في تقديم نتائج دقيقة وتقليل احتمالية الخطأ في التحليل.

- دور الاستبيانات كأداة مساندة:

على الرغم من اعتماد الدراسة بشكل أساسي على البيانات الثانوية، يمكن استخدام الاستبيانات كأداة مساندة عند الحاجة، حيث تُوجّه إلى بعض المستثمرين والجهات العقارية بهدف الحصول على معلومات إضافية تدعم تفسير النتائج الكمية. وتُسهّم هذه البيانات في تعزيز الفهم التطبيقي للنتائج، ويتم تحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، بما يدعم تكامل النتائج ويزيد من موثوقية الدراسة.

خطوات جمع البيانات

تعتمد هذه الدراسة على المنهجية الكمية في جمع البيانات، نظرًا لما تتميز به من قدرة على قياس العلاقات الاقتصادية بين المتغيرات بصورة دقيقة وموضوعية، وتحليل أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية باستخدام أساليب إحصائية واقتصادية مناسبة. وقد تم اتباع مجموعة من الخطوات المنهجية المنظمة في جمع البيانات، بما يضمن دقتها وموثوقيتها، ويسهم في تعزيز مصداقية النتائج التي سيتم التوصل إليها.

تبدأ عملية جمع البيانات بتحديد نوع البيانات المطلوبة بما يتوافق مع أهداف الدراسة ومتغيراتها، حيث تم التركيز على البيانات الكمية ذات الطابع الاقتصادي والإحصائي، والتي تعكس حجم الاستثمار في التطوير العقاري، ومؤشرات النمو الاقتصادي، إضافة إلى البيانات المرتبطة بقطاع الإنشاءات والبنية التحتية والتوظيف. ويساعد هذا التحديد المسبق في توجيه عملية جمع البيانات نحو مصادر موثوقة وقابلة للتحليل الكمي، مما يقلل من احتمالية التحيز أو التباين غير المبرر في النتائج.

يتم جمع البيانات من مصادر رسمية معتمدة، مثل التقارير الإحصائية الصادرة عن الجهات الحكومية المختصة، والبيانات الاقتصادية المنشورة من المؤسسات الرسمية، إضافة إلى التقارير الدورية المتعلقة بالقطاع العقاري. ويُراعى في هذه المرحلة اختيار فترة زمنية مناسبة تعكس التطورات الاقتصادية والعقارية في المملكة، بما يتيح تحليل الاتجاهات العامة وقياس التغيرات التي طرأت على المتغيرات المدروسة عبر الزمن. كما يتم التأكد من توافق البيانات من حيث الوحدات الزمنية وأساليب القياس، بما يضمن إمكانية المقارنة والتحليل الإحصائي السليم.

في المرحلة اللاحقة، تخضع البيانات التي تم جمعها لعمليات المراجعة والتنقية، حيث يتم فحصها للتأكد من اكتمالها وخلوها من القيم الشاذة أو الأخطاء الإحصائية التي قد تؤثر في دقة التحليل. وتشمل هذه الخطوة تنظيم البيانات في جداول إحصائية مناسبة، وتحويلها إلى صيغ رقمية قابلة للاستخدام في البرامج الإحصائية، مع مراعاة توحيد المقاييس واختبار مدى اتساق البيانات مع متطلبات التحليل الكمي.

ثم يتم إدخال البيانات إلى البرامج الإحصائية المتخصصة، تمهيداً لإجراء التحليلات الكمية اللازمة لاختبار العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي. وتُستخدم في هذه المرحلة أساليب التحليل الإحصائي الوصفي والاستدلالي لاستخلاص المؤشرات الكمية التي تفسر طبيعة العلاقة بين المتغيرات، وتحديد اتجاهها وقوتها. وتُعد هذه الخطوة جوهرية في تحويل البيانات الخام إلى نتائج علمية قابلة للتفسير والمناقشة.

ويتم توثيق جميع خطوات جمع البيانات بشكل دقيق ومنهجي، مع الإشارة إلى مصادرها وأساليب معالجتها، وذلك لضمان الشفافية العلمية وإمكانية إعادة تطبيق الدراسة في المستقبل. كما يسهم هذا التوثيق في تعزيز مصداقية البحث، وإتاحة الفرصة للباحثين للاستفادة من المنهجية المتبعة في دراسات لاحقة تتناول أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية..

حدود البحث

- الحدود البشرية

تقتصر الدراسة على الأفراد والجهات المرتبطة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث تشمل المستثمرين العقاريين، والمطورين العقاريين، والجهات الحكومية المسؤولة عن التخطيط العمراني والإسكان، إضافة إلى الجهات الاقتصادية المعنية بقياس مؤشرات النمو الاقتصادي، مثل الناتج المحلي الإجمالي وفرص العمل. ويهدف تحديد هذه الحدود البشرية إلى التركيز على المصادر الأكثر ارتباطاً وتأثيراً في موضوع الدراسة، بما يسهم في تعزيز دقة البيانات وموثوقيتها، ويضمن تمثيلاً واقعياً لطبيعة القطاع العقاري في المملكة.

- الحدود الزمانية

تغطي الدراسة الفترة الزمنية الممتدة من عام 2015 حتى عام 2024، وذلك نظراً لما شهدته المملكة خلال هذه الفترة من تحولات اقتصادية بارزة، وارتفاع في حجم الاستثمارات العقارية، إلى جانب إطلاق عدد من المشاريع الاستراتيجية الكبرى ضمن إطار رؤية المملكة 2030. ويسهم اختيار هذه الفترة الزمنية في تمكين الباحث من تحليل أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي بصورة متتابعة، ودراسة التغيرات التي طرأت على مؤشرات الاقتصاد الكلي في ضوء تطور القطاع العقاري، مما يوفر فهماً أشمل للعلاقة بين المتغيرات خلال فترة زمنية كافية لرصد الاتجاهات والنتائج.

- الحدود المكانية

تقتصر الدراسة على المملكة العربية السعودية بمختلف مناطقها الإدارية، مع التركيز على المدن الرئيسية التي تشهد معدلات مرتفعة من التطوير العقاري، مثل الرياض وجدة والدمام، إضافة إلى المدن التي تضم مشاريع عقارية ذات أهمية اقتصادية. ويتيح هذا التحديد المكاني للباحث تحليل توزيع الاستثمارات العقارية وأنواع المشاريع على المستوى الجغرافي، وربطها بمؤشرات النمو الاقتصادي في مناطق مختلفة. كما يسهم هذا التركيز في تقديم نتائج أكثر دقة، تدعم إمكانية صياغة توصيات عملية تتناسب مع طبيعة كل منطقة، وتسهم في تحسين التخطيط العمراني والسياسات الاقتصادية على مستوى المملكة.

الفصل الرابع

نتائج الدراسة

المقدمة

يُعد هذا الفصل من الركائز الأساسية في هذه الدراسة، حيث يتناول عرض نتائج التحليل الإحصائي للبيانات التي تم جمعها، وذلك بهدف اختبار الفرضيات والتحقق من طبيعة العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية بصورة علمية دقيقة. ويستند هذا الفصل إلى المنهجية الكمية التي تم توضيحها في الفصل السابق، حيث يتم توظيف مجموعة من الأساليب الإحصائية الملائمة لتحليل البيانات واستخلاص النتائج بما يعزز من دقة التفسير وموضوعيته.

ويهدف هذا الفصل إلى تقديم عرض تحليلي منظم للبيانات، من خلال استخدام الأدوات الإحصائية لقياس العلاقة بين متغيرات الدراسة، والمتمثلة في التطوير العقاري بوصفه متغيراً مستقلاً، والنمو الاقتصادي بوصفه متغيراً تابعاً. كما يسعى إلى تحديد طبيعة هذه العلاقة من حيث القوة والاتجاه، وقياس مدى تأثير التطوير العقاري على مؤشرات النمو الاقتصادي، مثل الناتج المحلي الإجمالي، ومستويات التوظيف، ودور القطاع العقاري في تحفيز القطاعات الاقتصادية المرتبطة.

ويتضمن هذا الفصل تحليلاً وصفيًا للبيانات بهدف تقديم صورة شاملة عن خصائص المتغيرات المدروسة، يلي ذلك تحليل العلاقات الإحصائية باستخدام معامل الارتباط لقياس درجة الترابط بين المتغيرات، ومن ثم توظيف نماذج الانحدار الخطي لتقدير أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي بصورة كمية دقيقة. كما يتم إجراء اختبارات الفرضيات الإحصائية للتحقق من مدى صحة الفرضيات التي قامت عليها الدراسة، وتحديد ما إذا كانت النتائج ذات دلالة إحصائية يمكن الاعتماد عليها في تفسير العلاقة بين المتغيرات.

ويُراعى في هذا الفصل عرض النتائج بأسلوب علمي منظم وواضح، مع تفسيرها في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة، بما يساهم في تقديم فهم متكامل لطبيعة العلاقة بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية. كما يدعم هذا التحليل الوصول إلى استنتاجات دقيقة، تمثل أساساً علمياً يمكن الاستناد إليه في صياغة التوصيات والمقترحات التي تعزز من دور القطاع العقاري في دعم النمو الاقتصادي.

تحليل البيانات

- الوصف الإحصائي للبيانات:

سجل المحور المتعلق بزيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني أعلى مستوى توافق بين المستجيبين بمتوسط حسابي بلغ 3.48؛ وهي نتيجة تتماشى منطقياً مع التحولات الهيكلية الأخيرة في السوق العقاري السعودي الذي بات يقوده المطورون

الخواص بدلاً من الاعتماد الكلي على الإنفاق الحكومي المباشر. رغم هذه الصدارة الرقمية، إلا أن انحرافاً معيارياً قدره 1.287 يقول بأن هذا "التوافق" ليس مطلقاً، بل تشوبه تحفظات من فئة لا يستهان بها من العينة، ربما تلك التي لم تلمس بعد عوائد مباشرة من هذه الشراكة. كما أن الفقرات المرتبطة بـ "الاستقرار الاقتصادي" و "جذب الاستثمارات المحلية" جاءت في المرتبة الثانية مباشرة بمتوسط 3.46، ما يعكس قناعة سائدة بأن العقار لا يزال، في نظر الخبراء، مخزناً آمناً للقيمة ومحركاً للسيولة الداخلية أكثر منه أداة للتنوع الاقتصادي الشامل في الوقت الراهن.

وتذيلت فقرة "زيادة الناتج المحلي الإجمالي" الترتيب بمتوسط 3.25، مصحوبة بأعلى تشتت في الآراء (انحراف معياري 1.555). هذه الفجوة الإحصائية بين الإيمان بدور القطاع الخاص والشك في أثره على الناتج الإجمالي تدعو للتوقف؛ فهي تشير بوضوح إلى أن شريحة واسعة من العينة ترى حراكاً عقارياً كبيراً لكنها لا تلمس انعكاساً فورياً له على أرقام الاقتصاد الكلي، أو ربما تعزوه للتضخم السعري لا للنمو الإنتاجي الحقيقي. يتكرر هذا النمط في فقرة "دعم رؤية 2030" التي سجلت متوسطاً منخفضاً نسبياً (3.29)، مما يؤكد أن الربط الذهني بين المشاريع العقارية الحالية ومستهدفات الرؤية الوطنية لا يزال بحاجة لتعزيز، أو أن ثمار هذه المشاريع طويلة الأجل لم تنضج بعد بما يكفي ليراهما الجميع بوضوح.

Statistics										
Std. Error of Kurtosis	Kurtosis	Std. Error of Skewness	Skewness	Std. Deviation	Median	Std. Error of Mean	Mean	N		
								Missing	Valid	
.320	-1.213	.160	.042	1.357	3.00	.089	2.97	0	230	العمر
.320	-2.015	.160	.053	.501	1.00	.033	1.49	0	230	الجنس
.320	-.854	.160	-.301	1.212	3.00	.080	3.43	0	230	الدرجة العلمية
.320	-1.018	.160	-.420	1.366	4.00	.090	3.46	0	230	يسهم التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية.
.320	-1.199	.160	-.384	1.433	4.00	.095	3.43	0	230	يجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة.
.320	-1.351	.160	-.388	1.518	4.00	.100	3.37	0	230	يسهم التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به.

.320	-1.316	.160	-.397	1.517	4.00	.100	3.40	0	230	يساعد التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين.
.320	-1.227	.160	-.251	1.388	3.00	.092	3.37	0	230	يسهم التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة.
.320	-1.315	.160	-.225	1.420	3.00	.094	3.32	0	230	يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن.
.320	-1.221	.160	-.327	1.408	4.00	.093	3.42	0	230	يسهم التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي.
.320	-1.349	.160	-.388	1.540	4.00	.102	3.40	0	230	يساعد التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.
.320	-1.021	.160	-.342	1.287	4.00	.085	3.48	0	230	يسهم التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني.
.320	-1.238	.160	-.224	1.422	3.00	.094	3.29	0	230	يدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.
.320	-1.468	.160	-.223	1.555	3.00	.103	3.25	0	230	يسهم التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.
.320	-1.271	.160	-.407	1.492	4.00	.098	3.41	0	230	يساعد التطوير العقاري في تنويع مصادر الدخل الوطني.
.320	-.958	.160	-.302	1.279	3.00	.084	3.43	0	230	يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان.
.320	-1.206	.160	-.377	1.410	4.00	.093	3.46	0	230	يسهم التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة.

يساعد التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى.	230	0	3.38	.098	4.00	1.492	-.414	.160	-1.264	.320
يسهم التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة.	230	0	3.39	.106	4.00	1.606	-.376	.160	-1.467	.320
يؤدي التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل.	230	0	3.40	.090	4.00	1.366	-.298	.160	-1.177	.320

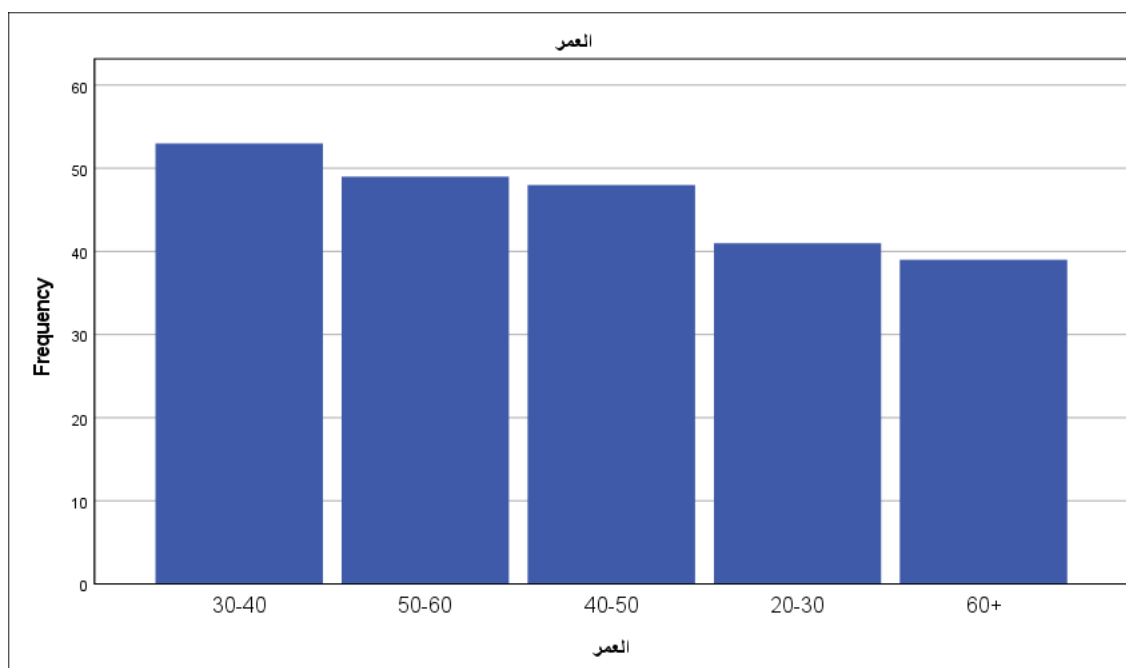
جدول 1 : التحليلات الإحصائية

- عمر المشاركين في التجربة

التوزيع العمري للعينة جاء متوازناً؛ فلا توجد فئة عمرية تهيمن على المشهد. الفوارق بين النسب ضئيلة. تصدرت الفئة العمرية (40-30 سنة) القائمة بنسبة 23%. لكنها لم تنفرد بالصدارة. الفئات الأكبر سناً تلاحقها مباشرة. الفئة (50-60 سنة) سجلت 21.3%. والفئة (50-40 سنة) جاءت بنسبة 20.9%. هذا مؤشر صحي لمتانة الدراسة. العينة تغطي كافة الأجيال المهنية. لا انحياز لاندفاع الشباب، ولا سيطرة مطلقة لتحفظ الشيوخ. حتى فئة ما فوق الستين عاماً حضرت بقوة (17%). هذا التنوع يضمن شمولية الرأي. النتائج تعكس صوت القطاع بأكمله، لا صوت جيل واحد.

العمر					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	30-40	53	23.0	23.0	23.0
	50-60	49	21.3	21.3	44.3
	40-50	48	20.9	20.9	65.2
	20-30	41	17.8	17.8	83.0
	60+	39	17.0	17.0	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 2 : التحليل الإحصائي لعمر المشاركين في التجربة



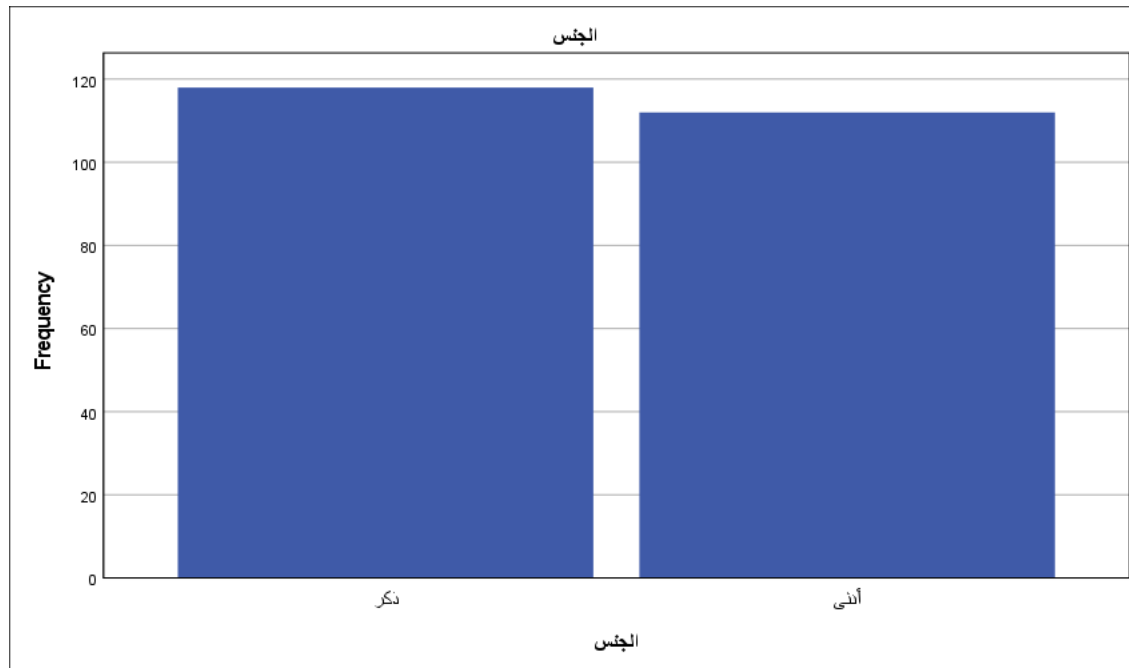
شكل توضيحي 3 : التمثيل البياني لعمر المشاركين في التجربة

- جنس المشاركين في التجربة

نسبة الذكور بلغت 51.3%، في حين سجلت الإناث 48.7%. هذا التوازن الرقمي مؤشر ميداني على تغير بنية القوى العاملة والاستهلاكية في القطاع العقاري السعودي. لم يعد هذا المجال حكراً على الرجال كما جرت العادة في عقود مضت. حضور العنصر النسائي بهذا الثقل يفرض تحدياً تشغيلياً جديداً على شركات التطوير؛ إذ يتحتم إعادة صياغة استراتيجيات التسويق وتصميم المنتجات السكنية لتلائم ذائقة واحتياجات نصف المجتمع الذي بات يملك قرار الشراء والاستثمار. تجاهل هذا التحول الهيكلي في العينة يعني عملياً تجاهل نصف السوق المستهدف.

الجنس					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ذكر	118	51.3	51.3	51.3
	أنثى	112	48.7	48.7	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 3 : التحليل الإحصائي لجنس المشاركين في التجربة



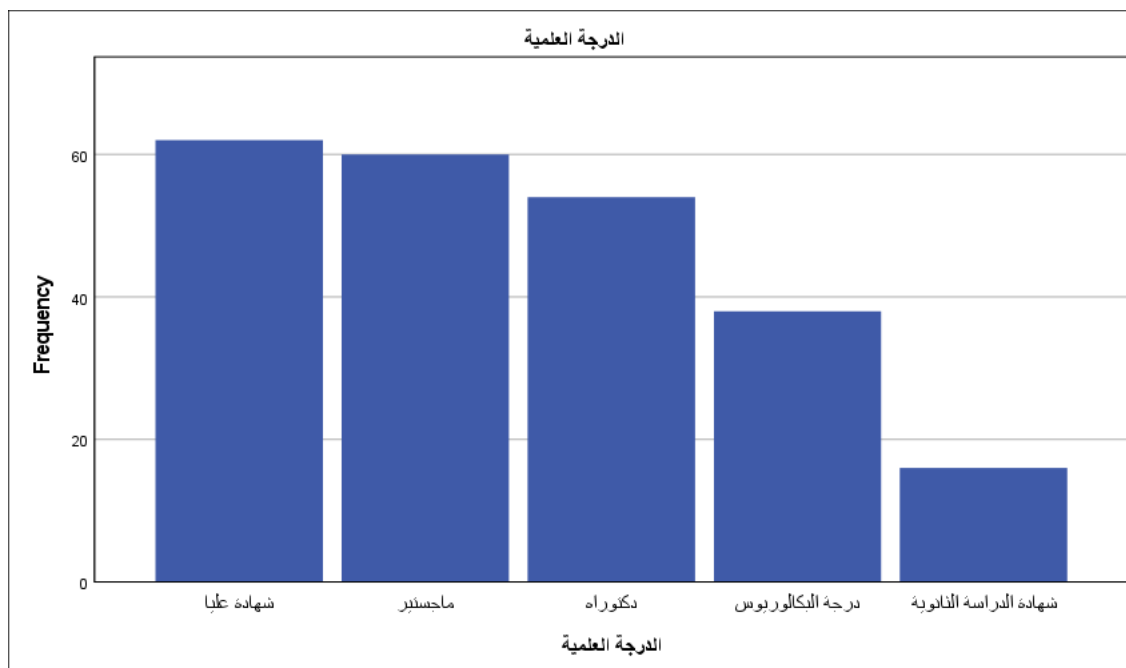
شكل توضيحي 4 : التمثيل البياني لجنس المشاركين في التجربة

- الدرجة العلمية لدى المشاركين في التجربة

انحسر تمثيل حملة الشهادة الثانوية إلى أدنى مستوياته عند نسبة 7% فقط. هذه الندرة في المؤهلات الدنيا قابلتها كثافة استثنائية في قمة الهرم التعليمي؛ إذ استحوذ حملة الدراسات العليا (دبلوم عالي، ماجستير، دكتوراه) على ما يقارب 77% من إجمالي العينة. هذا التوزيع صمام أمان لموثوقية الدراسة. فعندما نناقش قضايا شائكة كأثر العقار على الاقتصاد الكلي، نكون بحاجة ماسة لأراء تمتلك الأدوات التحليلية والعمق المعرفي، وهو ما توفره هذه الكتلة الأكاديمية الصلبة، مما ينفي عن النتائج صفة السطحية أو الانطباعية العابرة.

الدرجة العلمية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	شهادة عليا	62	27.0	27.0	27.0
	ماجستير	60	26.1	26.1	53.0
	دكتوراه	54	23.5	23.5	76.5
	درجة البكالوريوس	38	16.5	16.5	93.0
	شهادة الدراسة الثانوية	16	7.0	7.0	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 4 : التحليل الإحصائي للدرجة العلمية



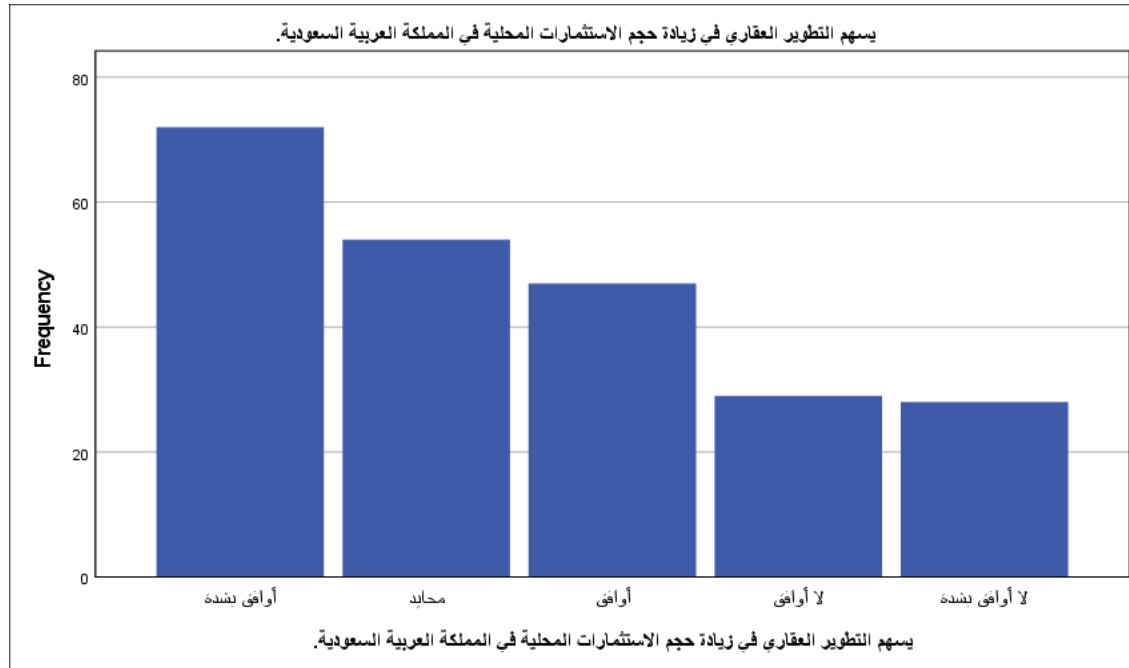
شكل توضيحي 5: التمثيل البياني للدرجة العلمية

- يسهم التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية.

انحازت النسبة الأكبر للخيار "أوافق بشدة". بلغت 31.3%. هذه إشارة قوية. عند دمجها مع فئة "أوافق"، تتجاوز الكتلة المؤيدة حاجز الـ 51%. الأغلبية ترى العقار محركاً للاستثمار. لكن الصورة ليست وردية بالكامل. فئة "محايد" استحوذت على 23.5%. ربع العينة تقريباً يقف فيها. هذا التردد له مبرراته. قد يرى هؤلاء أن العقار "يجمد" السيولة بدلاً من ضخها في دورة الإنتاج. المعارضة موجودة أيضاً. نحو 25% لا يرون هذا الأثر. النتيجة إيجابية إجمالاً. لكنها محاطة بالحذر.

يسهم التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	72	31.3	31.3	31.3
	محايد	54	23.5	23.5	54.8
	أوافق	47	20.4	20.4	75.2
	لا أوافق	29	12.6	12.6	87.8
	لا أوافق بشدة	28	12.2	12.2	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 5: التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية.



شكل توضيحي 6: التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية.

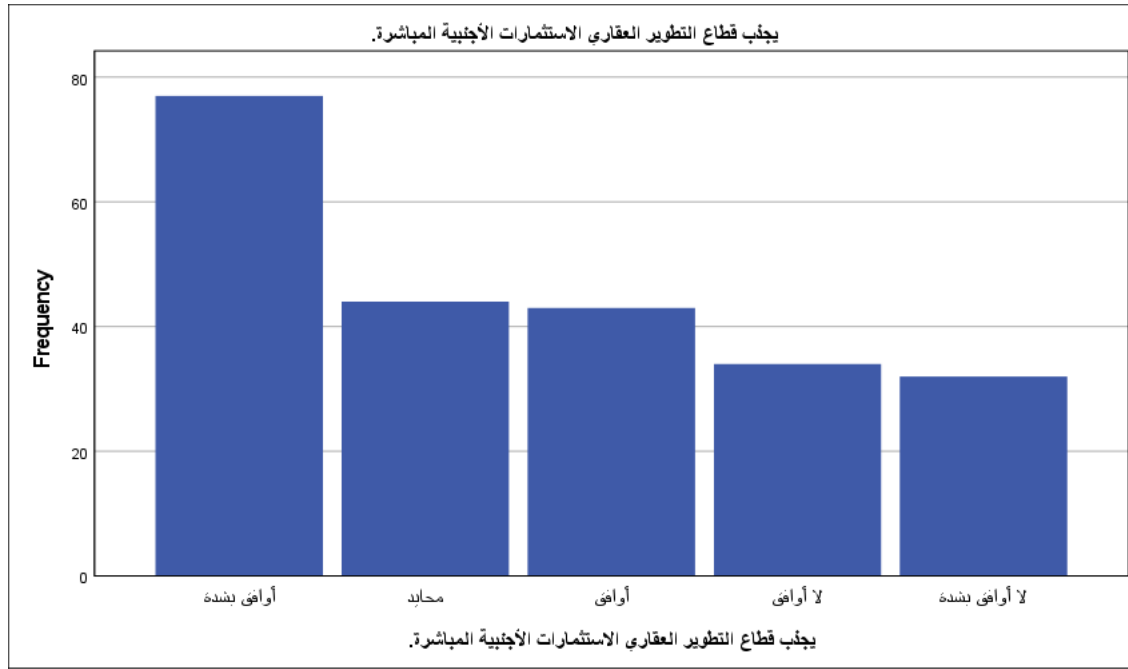
- يجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة.

نلاحظ أنه سجلت فئتا "لا أوافق" و "لا أوافق بشدة" مجتمعين ما نسبته 28.7%. هذا التحفظ الملحوظ يقابله في الكفة الأخرى تصدر خيار "أوافق بشدة" للمشهد بنسبة 33.5%، رافعاً إجمالي كتلة التأييد إلى 52.2%. الأغلبية تؤيد، نعم. لكن وجود كتلة صلبة تقارب النصف موزعة بين الرفض والحياد (الذي سجل وحده 19.1%) يشير بوضوح إلى أن ملف الاستثمار الأجنبي في العقار لا يزال "ملتبساً" في نظر الخبراء. ربما يعود ذلك لتعقيدات تنظيمية متبقية، أو لأن أثر التشريعات الحديثة الخاصة بتملك الأجانب لم ينعكس بعد كتدفقات نقدية ملموسة في السوق، مما جعل الصورة مهتزة لدى شريحة واسعة من المستجيبين الذين لم يلمسوا هذا الأثر المباشر في مشاريعهم.

يجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	77	33.5	33.5	33.5
	محايد	44	19.1	19.1	52.6
	أوافق	43	18.7	18.7	71.3
	لا أوافق	34	14.8	14.8	86.1
	لا أوافق بشدة	32	13.9	13.9	100.0

	Total	230	100.0	100.0	
--	-------	-----	-------	-------	--

جدول 6: التحليل الإحصائي لجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة.



شكل توضيحي 7: التمثيل البياني لجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة.

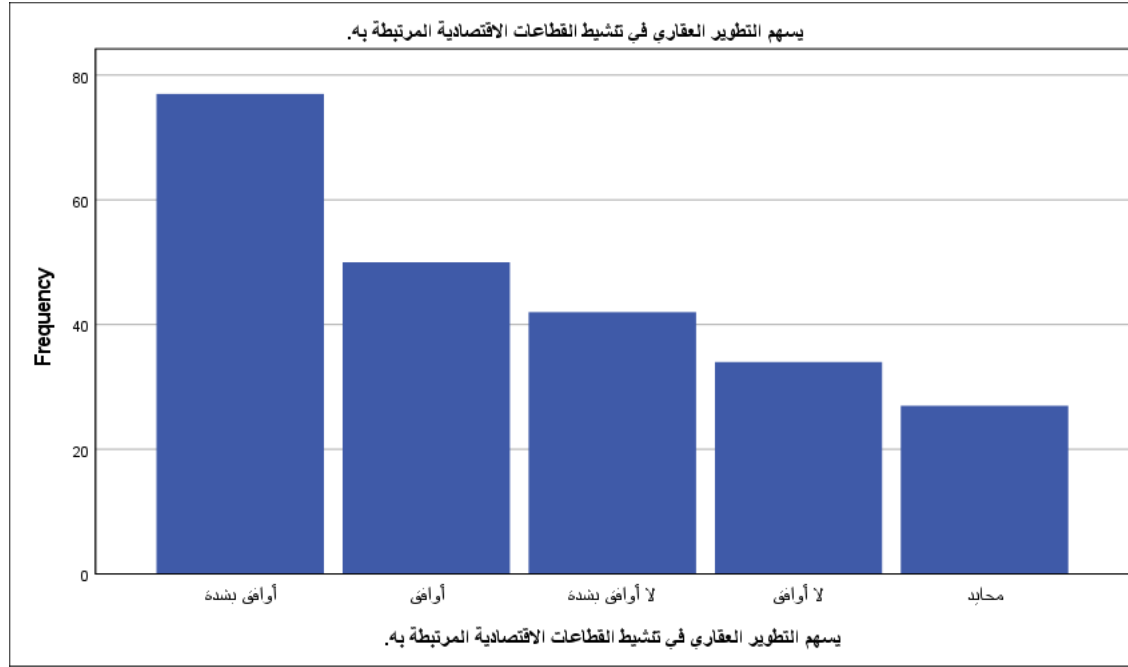
- يسهم التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به.

رغم أن 55.2% أقرّوا بوجود هذا الأثر التنشيطي، إلا أن كتلة المعارضة التي تجاوزت ثلث العينة (33.1%) تطرح تساؤلاً حول كفاءة سلاسل الإمداد الحالية. نسبة "الرفض الشديد" وحدها بلغت 18.3%. هذا الرقم مرتفع ومقلق. تفسير هذا يكمن غالباً في ظاهرة "تسرب الطلب"؛ فإذا كانت مشاريع التطوير الكبرى تعتمد بكثافة على الاستيراد أو الترسية على كيانات أجنبية، فإن الدورة الاقتصادية تنقطع هنا، ولا ينتقل الأثر المتوقع للمصانع والشركات الخدمية المحلية. النتيجة هنا ليست مجرد رقم إحصائي؛ هي مؤشر ميداني على فجوة محتملة في تطبيق سياسات المحتوى المحلي، حيث يزدهر العقار كمنتج نهائي بينما تعاني الصناعات المغذية له من الركود أو المنافسة غير العادلة.

يسهم التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	77	33.5	33.5	33.5
	أوافق	50	21.7	21.7	55.2
	لا أوافق	42	18.3	18.3	73.5
	بشدة				

	لا أوافق	34	14.8	14.8	88.3
	محايد	27	11.7	11.7	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 7 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به.



شكل توضيحي 8 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به.

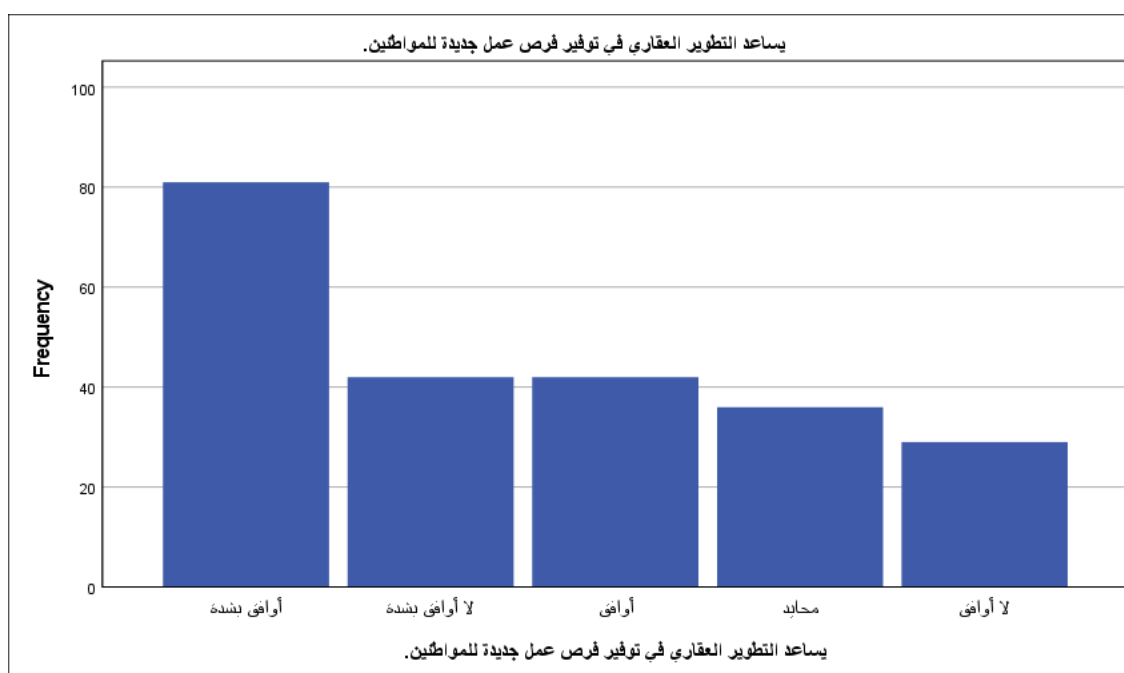
- يساهم التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين.

تصدر خيار "أوافق بشدة" المشهد بنسبة 35.2%. يبدو الأمر لكن عند التدقيق، نجد انقساماً حاداً في الرأي؛ فنسبة "أوافق" تساوت تماماً مع "لا أوافق بشدة" عند 18.3% لكل منهما. هذا التباين، ووجود كتلة رفض إجمالية تقارب 31%، يكشف عن أزمة في قدرة القطاع بوضعه الحالي على استيعاب الكوادر الوطنية. السبب الجذري لهذا يعود غالباً إلى طبيعة الهيكل الوظيفي لقطاع التشييد؛ فهو كثيف العمالة، لكنه يعتمد تاريخياً على العمالة الوافدة منخفضة التكلفة. الخبراء الذين تبناوا الرفض يرون بوضوح أن نمو المشاريع يولد آلاف الوظائف، لكنها تذهب لغير المواطنين، خاصة في المهن الحرفية واليدوية التي لا تزال تعاني من عزوف محلي أو فجوة في المهارات. هذه النتيجة تحذير استراتيجي من أن "التوطين" في العقار قد يكون ناجحاً إدارياً، لكنه لا يزال متعثراً فنياً وتشغيلياً.

يساهم التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين.

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	81	35.2	35.2	35.2
	لا أوافق بشدة	42	18.3	18.3	53.5
	أوافق	42	18.3	18.3	71.7
	محايد	36	15.7	15.7	87.4
	لا أوافق	29	12.6	12.6	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 8 : التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين.



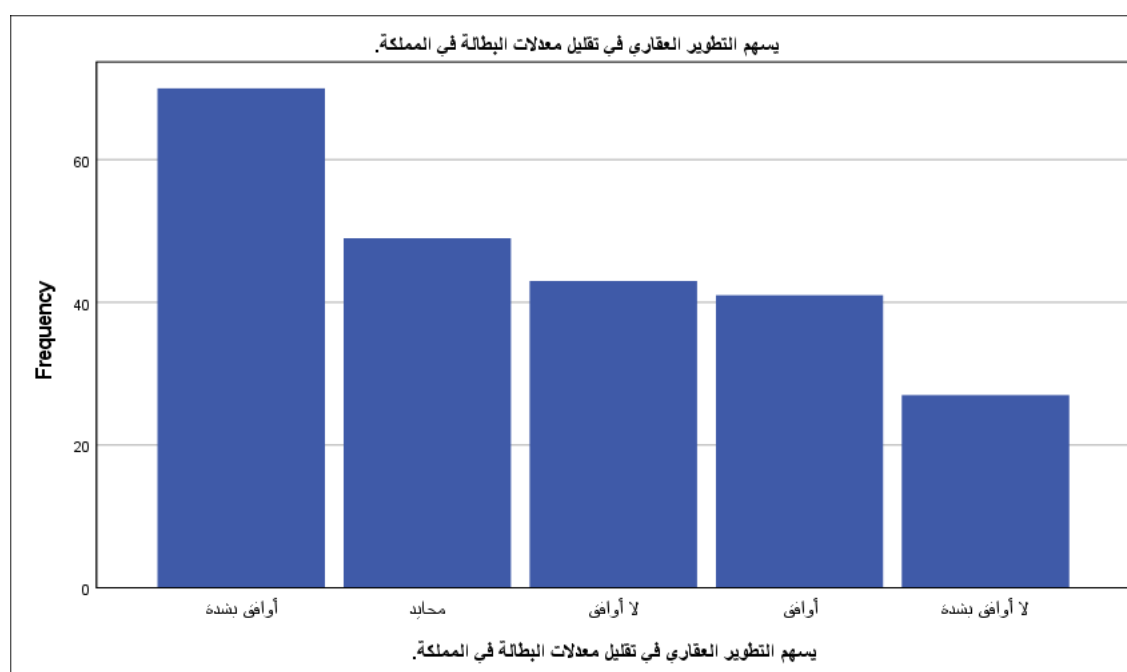
شكل توضيحي 9 : التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين.

- يسهم التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة.

الانقسام قال إن نسبة "أوافق بشدة" سجلت 30.4%. لكنها لا تكفي للحسم. الحياد مرتفع عند 21.3%. المعارضة الصريحة (بشقيها) تجاوزت حاجز الـ 30%. الرسالة واضحة إن خلق الوظائف شيء، وخفض البطالة شيء آخر. العقار يولد مهناً كثيرة. لكن أغلبها لا يستهوي الباحث السعودي عن عمل. الفجوة نوعية لا كمية. المستجيبون يدركون هذا التناقض. لذلك غاب الإجماع. التوظيف في المشاريع لا يعني بالضرورة تراجع أرقام البطالة الوطنية.

يسهم التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	70	30.4	30.4	30.4
	محايد	49	21.3	21.3	51.7
	لا أوافق	43	18.7	18.7	70.4
	أوافق	41	17.8	17.8	88.3
	لا أوافق بشدة	27	11.7	11.7	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 9: التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة.



شكل توضيحي 10: التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة.

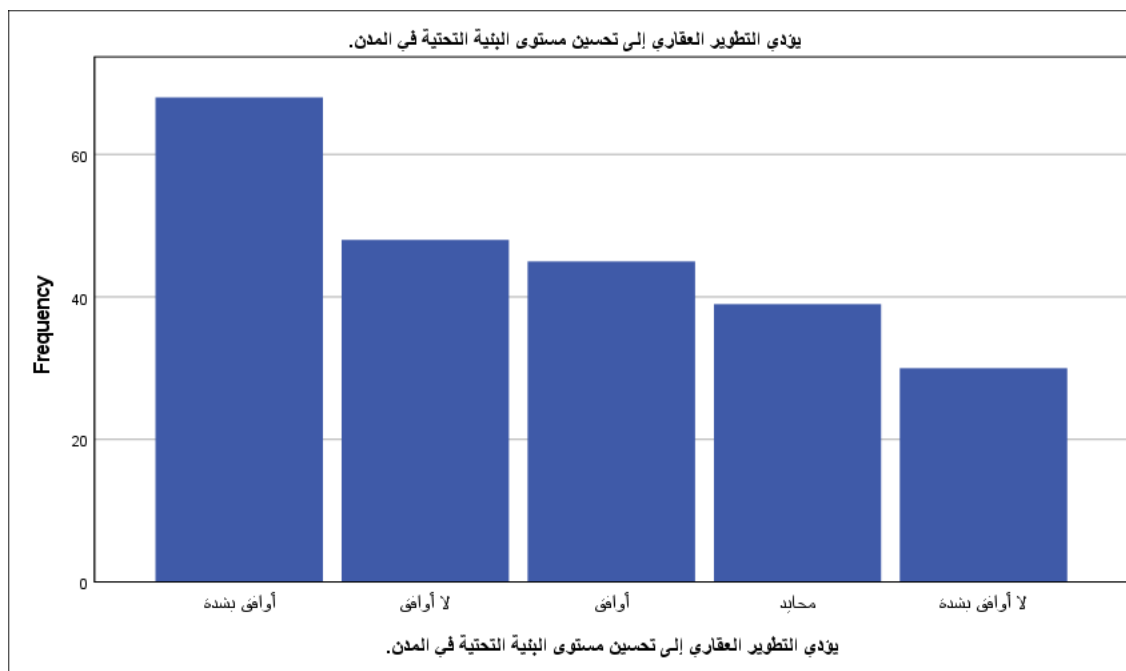
- يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن.

تيار "الموافقة" بشقيه لامس سقف الـ 49%، إلا أن تيار الرفض لم يكن هيناً؛ إذ تجاوزت نسبة المعارضين حاجز الـ 33%، بل إن خيار "لا أوافق" حل منفرداً في المرتبة الثانية بنسبة 20.9%. هذا الانقسام قال بوجود خلل في معادلة "التزامن" بين المشاريع العقارية وتحديث الشبكات الخدمية. ومن منظور تشغيلي، يعكس هذا التصويت واقعاً ميدانياً يعاني فيه المطورون والسكان من ضغط الأحمال؛ فالمباني ترتفع وتتوسع، بينما الشبكات الأرضية (مياه، كهرباء، طرق) قد تظل على حالها، مما يحول المشاريع

الجديدة إلى عبء إضافي على البنية التحتية القائمة بدلاً من أن تكون سبباً في تطويرها. هذه النتيجة تدق ناقوس الخطر حول ضرورة اشتراط دراسات الأثر المروري والخدمي قبل منح التراخيص، لضمان ألا يكون النمو العمراني سبباً في ترهل الخدمات العامة.

يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	68	29.6	29.6	29.6
	لا أوافق	48	20.9	20.9	50.4
	أوافق	45	19.6	19.6	70.0
	محايد	39	17.0	17.0	87.0
	لا أوافق بشدة	30	13.0	13.0	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 10 : التحليل الإحصائي لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن.



شكل توضيحي 11 : التمثيل البياني لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن.

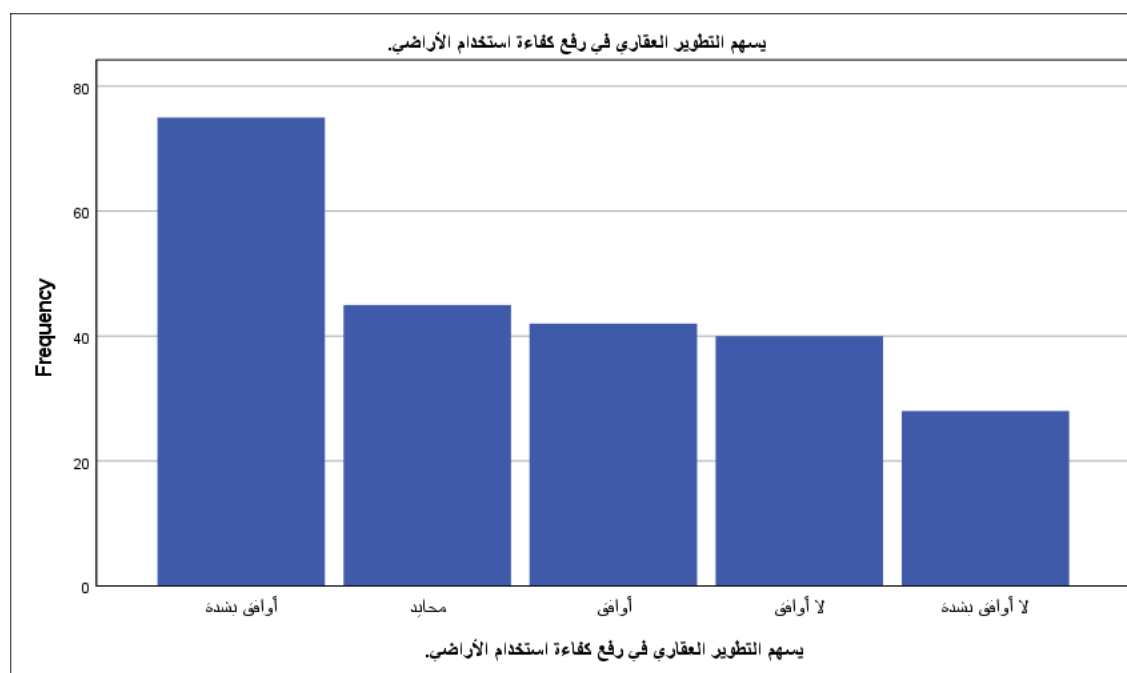
- يسهم التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي.

استحوذ خيار "أوافق بشدة" على الصدارة بنسبة 32.6%، ليشكل مع خيار "أوافق" أغلبية طفيفة تجاوزت حاجز النصف بقليل (50.9%). ورغم أن الكفة تميل رقمياً لصالح الإيجابية، إلا أن قراءة ما بين السطور تكشف تحفظاً؛ فنسبة الحياد المرتفعة

(19.6%) والرفض الذي قارب 30% لا يمكن تجاهلهما في سياق تقييم "الكفاءة". فبينما يرى البعض في تخطيط المخططات الخام إنجازاً تنموياً، يرى الفريق المعارض أن استمرار التمدد الأفقي (Urban Sprawl) بدلاً من التكتيف الرأسي يمثل هدراً للموارد وليس كفاءة. النتيجة هنا تقود إلى أن مفهوم "الاستدامة في استخدام الأراضي" لم ينضج بعد في الممارسات التطبيقية، أو أن هناك فجوة بين المخطط النظري والواقع التنفيذي المليء بالفراغات العمرانية (White Lands).

يسهم التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	75	32.6	32.6	32.6
	محايد	45	19.6	19.6	52.2
	أوافق	42	18.3	18.3	70.4
	لا أوافق	40	17.4	17.4	87.8
	لا أوافق بشدة	28	12.2	12.2	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 11: التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي.



شكل توضيحي 12: التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي.

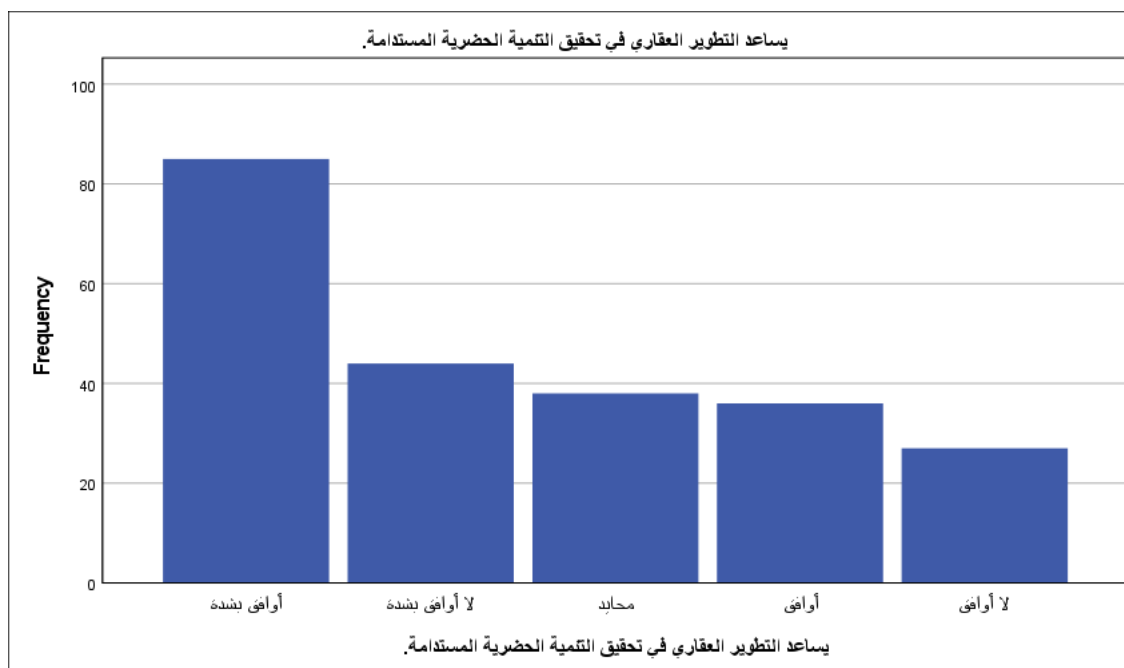
- يساعد التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

هيمنت فئة "أوافق بشدة" على المشهد بنسبة 37%، مدفوعة بالصورة الذهنية للمشاريع الكبرى (Giga-projects) التي تتبنى معايير الاستدامة العالمية. لكن حل خيار "لا أوافق بشدة" في المرتبة الثانية مباشرة بنسبة 19.1%. هذا يكسر منحى التوزيع

الطبيعي للآراء. تفسير هذا يوجد بين "الطموح الاستراتيجي" و"الواقع التنفيذي"؛ فالفريق المؤيد يبني حكمه غالباً على التوجهات الحكومية وكود البناء الجديد، بينما الفريق المعارض يقيم الوضع بناءً على الممارسات الحالية في الأحياء السكنية التقليدية التي لا تزال تعتمد أساليب بناء مستنزفة للطاقة والموارد. النتيجة تؤكد أن "الاستدامة" لا تزال لدى شريحة واسعة من الخبراء مشروعاً مستقبلياً واعداً، وليست واقعاً ملموساً في كافة مفاصل القطاع العقاري اليوم.

يساعد التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	85	37.0	37.0	37.0
	لا أوافق بشدة	44	19.1	19.1	56.1
	محايد	38	16.5	16.5	72.6
	أوافق	36	15.7	15.7	88.3
	لا أوافق	27	11.7	11.7	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 12: التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.



شكل توضيحي 13: التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

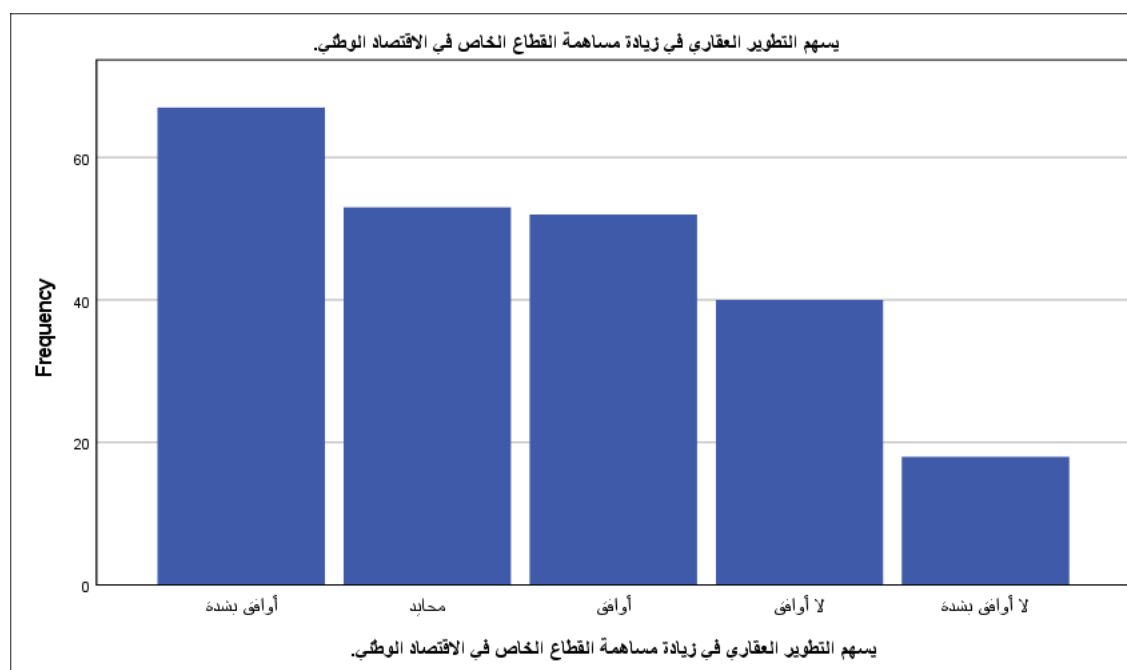
- يسهم التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني.

كسر تيار الموافقة (بشقيها) حاجز النصف بنسبة إجمالية بلغت 51.7%. هذه النتيجة تعكس إدراكاً لواقع السوق الجديد؛ فالرافعات التي تعمل اليوم في المدن الكبرى تابعة لشركات خاصة، لا لوزارات حكومية كما كان الحال سابقاً. التحول الهيكلي

بات ملموساً. الدولة تكتفي بالتنظيم، والقطاع الخاص يقود التنفيذ. ووقفت نسبة وازنة (23%) في منطقة متوسطة. هذا لأن تداخل الاستثمارات بين الصناديق الحكومية وشركات التطوير خلق نوعاً من الضبابية حول تعريف "القطاع الخاص البحت"؛ فالمطور خاص (قانونياً)، لكن المحفظة قد تكون مدعومة حكومياً، مما يصعب معه الجزم بمدى استقلالية مساهمة هذا القطاع في الناتج المحلي بمعزل عن الإنفاق العام، وهو ما فسر لجوء ربع العينة تقريباً للخيار الآمن (محايد).

يسهم التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	67	29.1	29.1	29.1
	محايد	53	23.0	23.0	52.2
	أوافق	52	22.6	22.6	74.8
	لا أوافق	40	17.4	17.4	92.2
	لا أوافق بشدة	18	7.8	7.8	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 13: التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني.



شكل توضيحي 14: التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني.

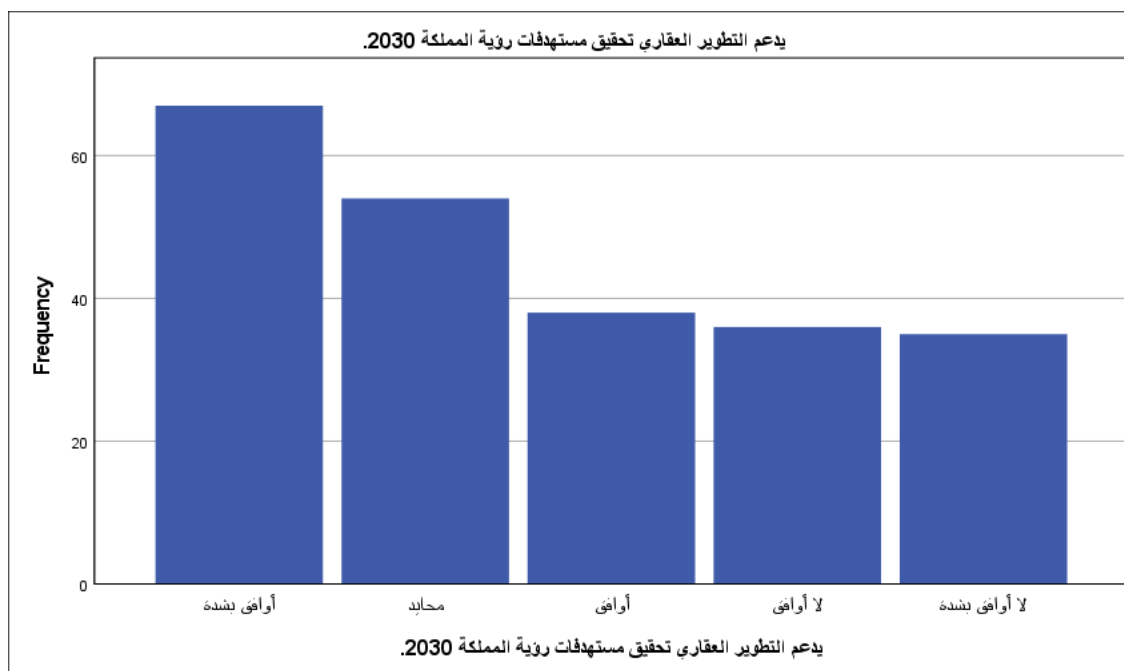
- يدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

إذ جاءت النسب مبعثرة وغاب الإجماع الذي عادة ما نراه عند ذكر "رؤية 2030". فرغم تصدر خيار "أوافق بشدة" بنسبة

29.1%، إلا أن تيار الرفض الكلي (30.9%)، في حين وقف ما يقارب ربع العينة (23.5%) موقف المتفرج المحايد. هذا يحمل دلالة عميقة. الخبراء هنا لا ينكرون وجود البناء، لكنهم يشككون في مدى مواءمة هذا النشاط العقاري مع مستهدفات الرؤية الدقيقة (مثل رفع جودة الحياة، أو توفير السكن الميسر، أو الاستدامة). يبدو أن هناك قناعة لدى شريحة واسعة بأن المشاريع الحالية قد تكون "استثمارية بحتة" لا تصب بالضرورة في قنوات الأهداف الاستراتيجية الوطنية، أو أن وتيرة الإنجاز لا تواكب الطموح المعلن.

يدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	67	29.1	29.1	29.1
	محايد	54	23.5	23.5	52.6
	أوافق	38	16.5	16.5	69.1
	لا أوافق	36	15.7	15.7	84.8
	لا أوافق بشدة	35	15.2	15.2	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 14 : التحليل الإحصائي لدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.



شكل توضيحي 15 : التمثيل البياني لدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

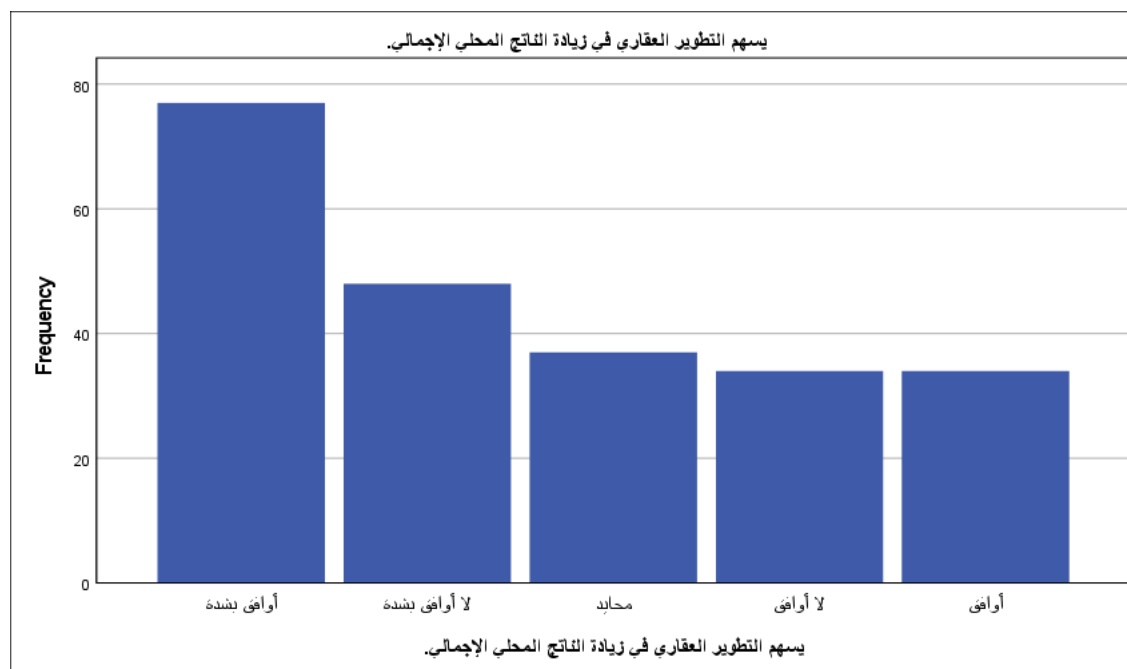
- يسهم التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.

بينما اندفع 33.5% من العينة للتأييد القوي، وقفت كتلة تجاوزت 35% في الرفض (منها 20.9% رفض تام). هذا التشكيك في

بديهية "مساهمة العقار في الناتج المحلي" نقد مبطن لنوعية النمو المتحقق. الخبراء هنا يميزون بوضوح بين "النمو الاسمي" الناتج عن تضخم أسعار الأصول، وبين "النمو الحقيقي" القائم على الإنتاجية المضافة. ارتفاع نسبة المعارضة يشير إلى أن شريحة واسعة من المختصين ترى أن الأموال تضخ في العقار كأصول مجمدة (Dead Assets) ولا تدور في عجلة الاقتصاد الكلي بالكفاءة المطلوبة، مما يجعل أرقام الناتج المحلي تبدو متضخمة عقارياً دون أن يعكس ذلك متانة اقتصادية حقيقية أو تنوعاً في مصادر الدخل.

يسهم التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	77	33.5	33.5	33.5
	لا أوافق بشدة	48	20.9	20.9	54.3
	محايد	37	16.1	16.1	70.4
	لا أوافق	34	14.8	14.8	85.2
	أوافق	34	14.8	14.8	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 15 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.



شكل توضيحي 16 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.

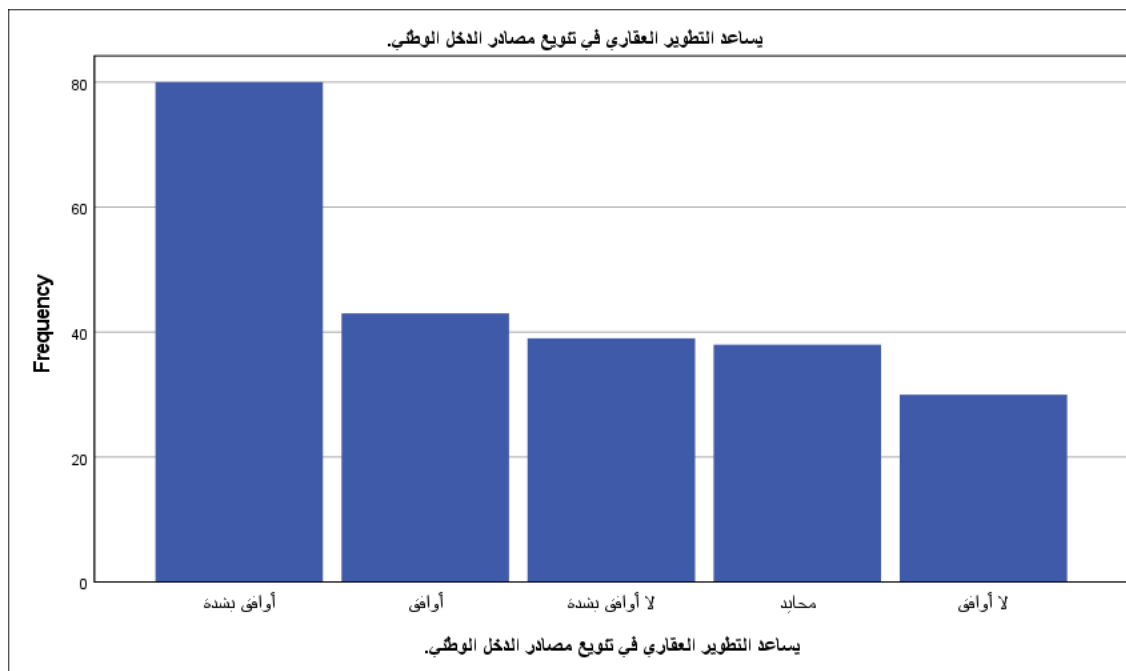
- يساعد التطوير العقاري في تنوع مصادر الدخل الوطني.

رغم نسبة تأييد إجمالية بلغت 53.5%، إلا أن نظرة فاحصة على الثلث المعطل (30% من المعارضين) تكشف عن مأزق مفاهيمي

وتشغيلي في آن واحد. القضية هنا ليست في قدرة العقار على الريح، بل في "مصدر" هذا الريح. الفريق المعارض يرى غالباً أن القطاع العقاري لا يزال يعمل كـ "وعاء" لإعادة تدوير الإيرادات النفطية والسيولة المحلية، وليس "مولداً" لعملية صعبة مستقلة كما تفعل الصناعة أو التصدير. هذا الحكم القاسي من 30% من العينة يفرض على صانع القرار ضرورة إعادة توجيه البوصلة نحو تصدير الخدمات العقارية وجذب المحافظ الأجنبية فعلياً؛ لضمان أن يكون الدخل المتولد "إضافياً" حقاً، وليس مجرد "تحويلي" من قطاع لآخر داخل الدورة الاقتصادية نفسها.

يساعد التطوير العقاري في تنويع مصادر الدخل الوطني.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	80	34.8	34.8	34.8
	أوافق	43	18.7	18.7	53.5
	لا أوافق بشدة	39	17.0	17.0	70.4
	محايد	38	16.5	16.5	87.0
	لا أوافق	30	13.0	13.0	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 16 : التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في تنويع مصادر الدخل الوطني.



شكل توضيحي 17 : التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في تنويع مصادر الدخل الوطني.

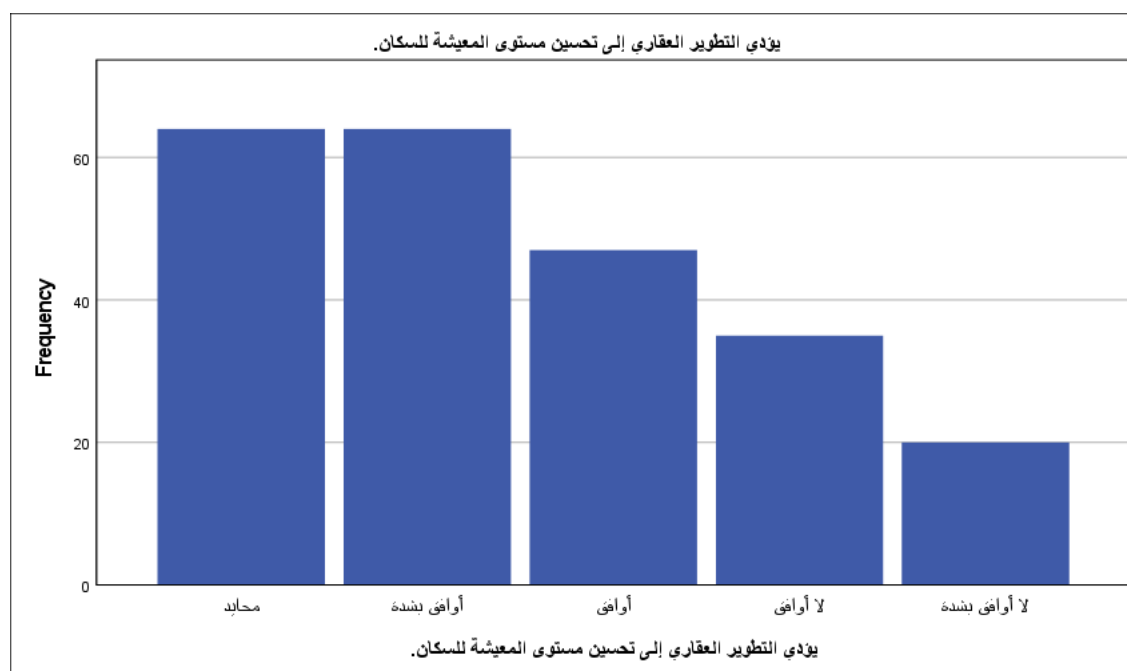
- يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان.

انقسمت العينة؛ إذ تساوت كفة "أوافق بشدة" مع كفة "الحياد" تماماً عند نسبة 27.8% لكل منهما (64 مستجيباً لكل فئة). هذا

يكسر الانطباع السائد بوجود رضا مطلق عن المخرجات العقارية الحالية. التحسينات المادية في شكل المباني والأحياء الحديثة واضحة للعيان، وهو ما يفسر نسبة التأييد الإجمالية التي ناهزت 48%. لكن وقوف الربع الأكبر من العينة في المنطقة الرمادية، مع وجود معارضة قاربت الـ 24%. يعكس الوجه الآخر للعملة: "تكلفة الرفاهية". يبدو أن ارتفاع أسعار الوحدات والإيجارات قد ألهم جزءاً كبيراً من الدخل المتاح، مما جعل أثر التطوير على "مستوى المعيشة الفعلي" (Purchasing Power) موضع شك لدى شريحة واسعة لا تزال تنتظر معادلة سعرية عادلة توازي الجودة المعروضة.

يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	محايد	64	27.8	27.8	27.8
	أوافق بشدة	64	27.8	27.8	55.7
	أوافق	47	20.4	20.4	76.1
	لا أوافق	35	15.2	15.2	91.3
	لا أوافق بشدة	20	8.7	8.7	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 17: التحليل الإحصائي لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان.



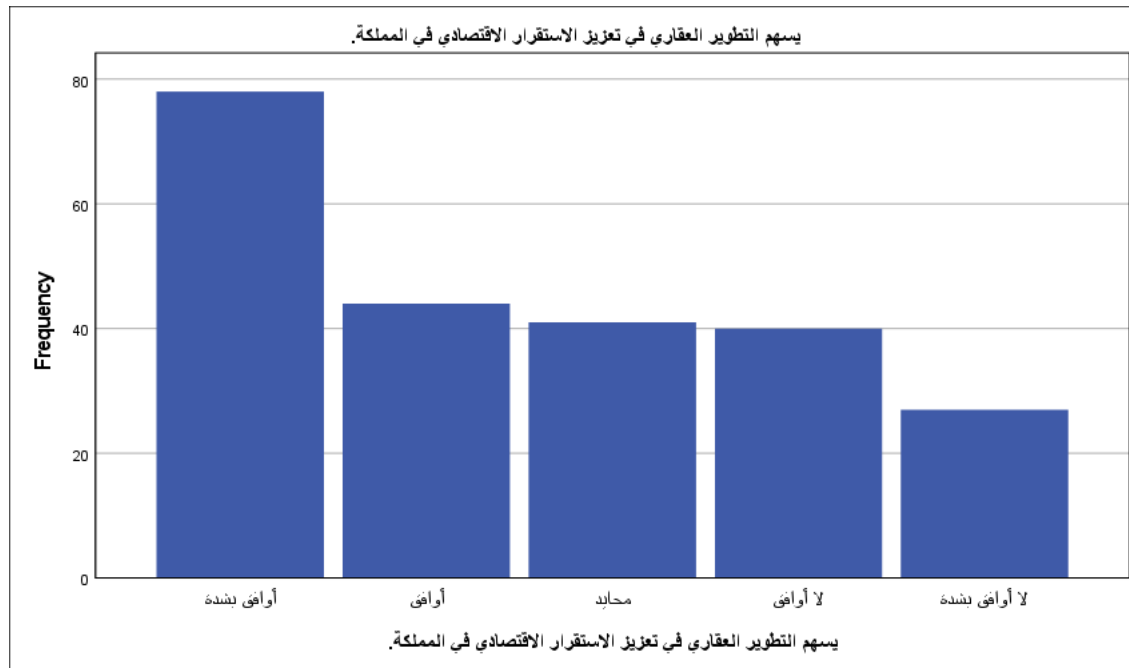
شكل توضيحي 18: التمثيل البياني لأداء التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان.

- يسهم التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة.

سجلت فئة المعارضة الشديدة أدنى النسب (11.7%)، وجاءت مع فئة "لا أوافق" لتشكيل جبهة رفض صلبة قوامها 29.1%. هذا التحفظ تجاه مصطلح "الاستقرار" يقابله في الضفة الأخرى تيار الأغلبية الذي تجاوز 53%، مدفوعاً بنسبة تأييد قوي بلغت 33.9%. الفريق المؤيد ينطلق من القناعة الكلاسيكية بأن العقار "مخزن للقيمة" وأصل دفاعي ضد التضخم، وبالتالي هو ركيزة أمان. أما الثلث المعارض، ومعه الفئة المحايدة (17.8%)، فيقرأ المشهد من زاوية المخاطر؛ حيث يرون أن الاعتماد المفرط على القطاع العقاري قد يعرض الاقتصاد لتقلبات الدورات السعيرية (Booms and Busts)، ما يجعل العقار مصدراً "للتذبذب" لا الاستقرار في حال غياب الضوابط. النتيجة إذن تعكس حذر الخبراء من فقاعات الأصول المحتملة أكثر من كونها تشكيكاً في أهمية القطاع.

يسهم التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	78	33.9	33.9	33.9
	أوافق	44	19.1	19.1	53.0
	محايد	41	17.8	17.8	70.9
	لا أوافق	40	17.4	17.4	88.3
	لا أوافق بشدة	27	11.7	11.7	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 18 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة.



شكل توضيحي 19: التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة.

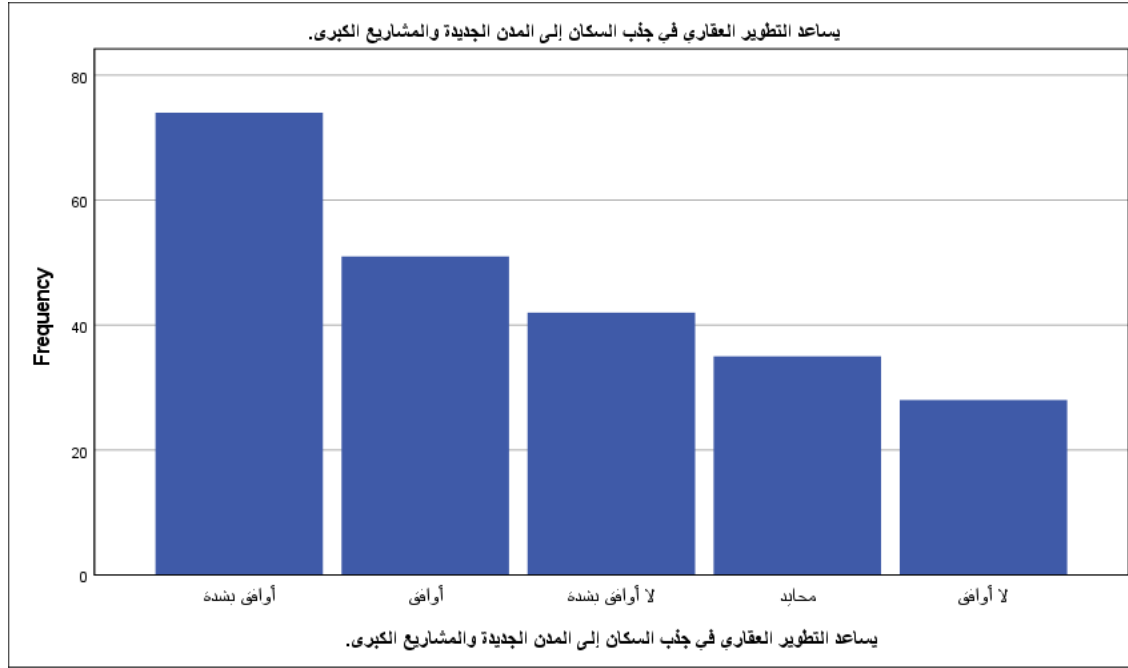
- يساعد التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى.

تيار الموافقة الإجمالي تجاوز 54%، إلا أن المثير هو حجم "الرفض الشديد" الذي قفز فجأة إلى 18.3%، متجاوزاً حتى نسبة الرفض العادي (12.2%) ونسبة الحياد. هذا قال بأن معادلة "الاستيطان" في المدن الجديدة لا تزال غير محسومة في أذهان شريحة واسعة من الخبراء. الرسالة لهذا الرفض الصلب (الذي يناهز 30.5% إجمالاً) تتلخص في أن الحجر وحده لا يصنع بشراً؛ فالمطور العقاري ينجح في تشييد المباني، لكنه قد يفشل في بناء "المجتمع" إذا غابت المحركات الاقتصادية والخدمات المتزامنة. هؤلاء المشككون يرون أن الجذب السكاني يتطلب منظومة حياة متكاملة (وظائف، مدارس، ترفيه) تسبق السكن أو توازيه، وأن الاعتماد على جودة المنتج العقاري فقط كعامل جذب قد يؤدي إلى مدن حديثة لكنها "خاوية" أو موسمية، وهو مكنم الخطر الذي التقطته هذه الفئة المعارضة بوضوح.

يساعد التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	74	32.2	32.2	32.2
	أوافق	51	22.2	22.2	54.3

لا أوافق بشدة	42	18.3	18.3	72.6
محايد	35	15.2	15.2	87.8
لا أوافق	28	12.2	12.2	100.0
Total	230	100.0	100.0	

جدول 19 : التحليل الإحصائي لمساعدة التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى.



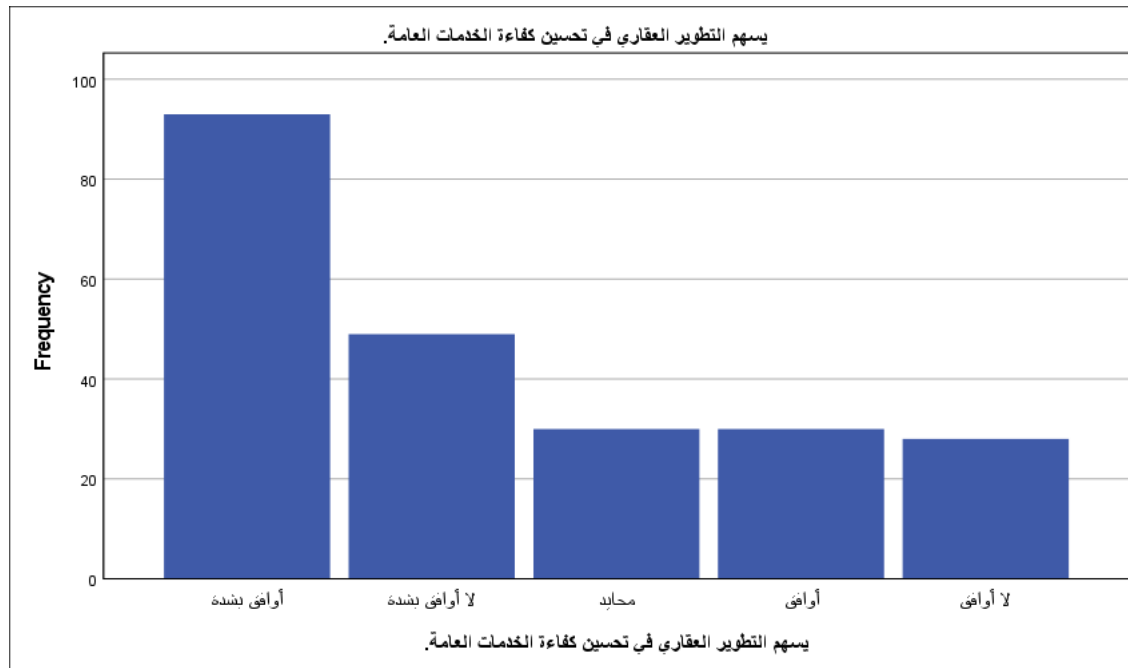
شكل توضيحي 20 : التمثيل البياني لمساعدة التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى.

- يسهم التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة.

اكتسح خيار "أوافق بشدة" النتائج بنسبة 40.4%، مانحاً الانطباع الأولي بوجود رضا عام عن مخرجات القطاع. لكن حل خيار "لا أوافق بشدة" في المرتبة الثانية مباشرة بنسبة 21.3%، متجاوزاً بذلك نسبة المؤيدين المعتدلين (13%) والمحايدين (13%). هذا لأن الفئة المؤيدة ترى المشاريع الجديدة كحاضنات لتقنيات المدن الذكية والشبكات الحديثة التي ترفع معايير الخدمة. في المقابل، ترصد الفئة المعارضة (التي تشكل مع الراضين العاديين ثلث العينة تقريباً) الجانب المظلم للتطوير غير المخطط: الضغط الهائل على الشبكات القديمة المتهالكة، وازدحام الطرق، ونقص المرافق في الأحياء التي شهدت تكثيفاً عمرانياً دون توسعة موازية في الخدمات. النتيجة تؤكد أن العقار سلاح ذو حدين؛ إما أن يطور الخدمات إذا سبقه تخطيط، أو يدمر كفاءتها إذا سبقه التنفيذ.

يسهم التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	93	40.4	40.4	40.4
	لا أوافق بشدة	49	21.3	21.3	61.7
	محايد	30	13.0	13.0	74.8
	أوافق	30	13.0	13.0	87.8
	لا أوافق	28	12.2	12.2	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 20 : التحليل الإحصائي لإسهام التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة.



شكل توضيحي 21 : التمثيل البياني لإسهام التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة.

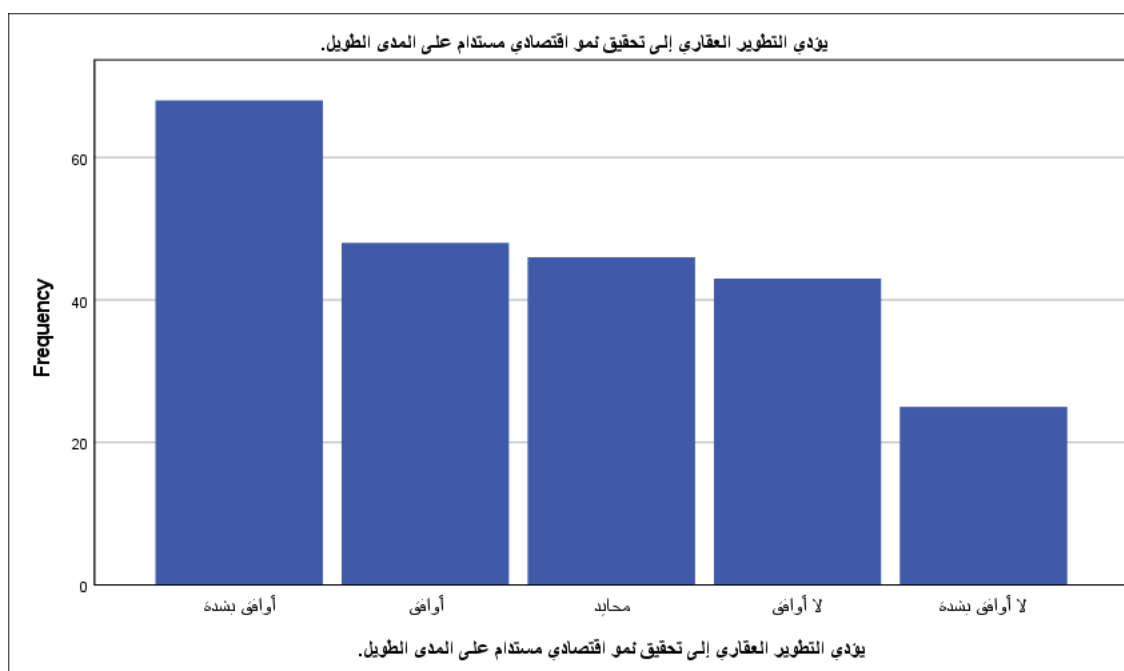
- يؤدي التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل.

تكاد الفروقات تتلاشى بين الكتل التصويتية في المنطقة الوسطى. فئة "أوافق" سجلت 20.9%، تلاحقها مباشرة فئة "محايد" بـ 20%، ثم "لا أوافق" بـ 18.7%. هذا التزاحم الرقمي الدقيق، وانقسام العينة إلى نصفين شبه متساويين (نصف مؤيد ونصف متردد أو رافض)، يقلل فرضية أن العقار هو "الحصان الرابع" دائماً في سباق الاستدامة. الخبراء يدركون أن العقار قطاع دوري (Cyclical) بطبعه؛ يزدهر مع الإنفاق ويقل مع التقشف. تحفظ ما يقارب 50% من العينة (بين محايد ورافض) يشير إلى خشية حقيقية من أن يكون النمو الحالي "طفرة مؤقتة" مدفوعة بمشاريع البنية التحتية الضخمة، وليس نمواً عضوياً مستمراً قادراً

على الصمود ذاتياً بعد اكتمال مرحلة التشييد، مما يجعل وصفه بـ "المستدام" مبكراً جداً في نظرهم.

يؤدي التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل.					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق بشدة	68	29.6	29.6	29.6
	أوافق	48	20.9	20.9	50.4
	محايد	46	20.0	20.0	70.4
	لا أوافق	43	18.7	18.7	89.1
	لا أوافق بشدة	25	10.9	10.9	100.0
	Total	230	100.0	100.0	

جدول 21 : التحليل الإحصائي لأداء التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل.



شكل توضيحي 22 : التمثيل البياني لأداء التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل.

- اختبار المصادقية والموثوقية

كسر معامل "ألفا كرونباخ" حاجز التوقعات التقليدية، مسجلاً قيمة استثنائية بلغت 0.922. هذه الصلابة الإحصائية عبر 20 فقرة تؤكد أن الأداة لم تكن مجرد تجميع لأسئلة عشوائية، بل كانت منظومة مترابطة تقيس بدقة البعد الواحد المقصود من الدراسة. التماسك الداخلي هنا مرتفع جداً. اكتمال البيانات بنسبة 100% (230 حالة صالحة) دون أي فاقد يعزز هذه الثقة. فهي أداة بحثية "نظيفة" خالية من الشوائب اللفظية التي قد تشتت المبحوث؛ فالإجابات تعكس تبايناً حقيقياً في القناعات، لا تخبثاً في الفهم، وهو ما يمنح النتائج اللاحقة أرضية صلبة للنقاش والتعميم.

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	230	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	230	100.0
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

جدول 22 : ملخص التحليلات الإحصائية

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.922	20

جدول 23 : اختبار الثبات والموثوقية

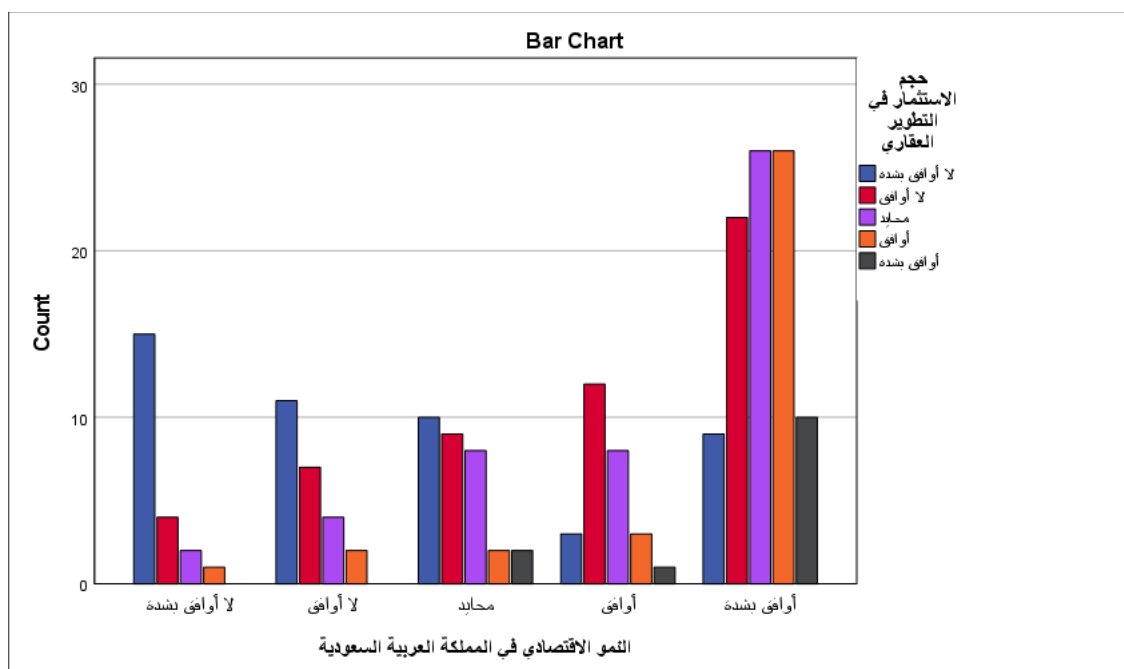
- تحليل الجداول المتقاطعة لمتغيرات الدراسة:

1) اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية وحجم الاستثمار في التطوير العقاري

النتيجة قوية. القيمة الاحتمالية صفرية (.000). العلاقة بين حجم الاستثمار والنمو الاقتصادي ليست عشوائية. هي علاقة إحصائية صلبة. قيمة "كاي تربيع" قفزت إلى 58.277. هذا مؤشر قوي جداً. الارتباط الخطي يدعم هذا التوجه. سجل قيمة 41.736. كلما تعاظم ضخ الأموال في العقار، استجاب الاقتصاد بالنمو. المتغيران يسيران في خط واحد. البيانات قطعت الشك باليقين. الاستثمار العقاري محرك حقيقي، وليس مجرد وعاء ادخاري.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	58.277 ^a	16	.000
Likelihood Ratio	58.445	16	.000
Linear-by-Linear Association	41.736	1	.000
N of Valid Cases	197		
a. 7 cells (28.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.45.			

جدول 24 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية وحجم الاستثمار في التطوير العقاري



شكل توضيحي 23 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية وحجم الاستثمار في التطوير العقاري

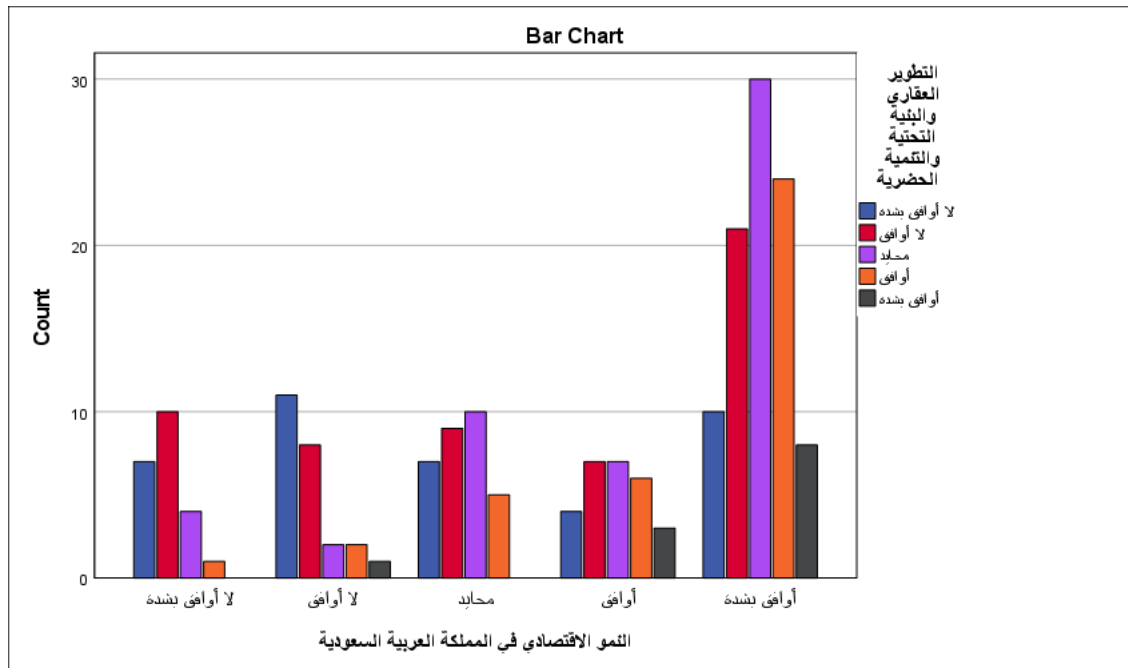
2) اختبار كاي اسكوبر للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية والتطوير العقاري والبنية التحتية

والتنمية الحضرية

انخفضت القيمة الاحتمالية (Sig) لاختبار "كاي تربيع" إلى مستوى 0.005، وهو كسر واضح لحاجز المعنوية التقليدي (0.05). هذا الانخفاض الحاد يعني إحصائياً رفض الفرضية الصفرية القائلة باستقلال المتغيرات. النمو الاقتصادي في المملكة ليس معزولاً عن حراك البنية التحتية والتطوير الحضري. هما وجهان لعملة تنموية واحدة. قيمة الاختبار بلغت 34.588، وهو رقم يؤكد متانة هذا التلازم وتشابك المسارين. كما أن نتيجة "الارتباط الخطي" (Linear-by-Linear) التي سجلت مستوى دلالة صفرياً (0.000)، مما يشير إلى وجود علاقة طردية منتظمة وليست عشوائية. كلما زاد الإنفاق على تطوير البنية التحتية والمشاريع الحضرية، استجابت مؤشرات النمو الاقتصادي بالارتفاع المباشر. ورغم ظهور تحذير إحصائي بشأن نسبة الخلايا ذات التكرار المنخفض (32%)، إلا أن هذا يعزى فنياً إلى ندرة الإجابات في خانات الرفض السلبي، مما يعزز الاستنتاج بأن الاتجاه العام للعينة يميل بقوة لتأكيد هذه العلاقة السببية بين تطور المدن ونمو الاقتصاد.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	34.588 ^a	16	.005
Likelihood Ratio	37.948	16	.002
Linear-by-Linear Association	25.406	1	.000
N of Valid Cases	197		
a. 8 cells (32.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.34.			

جدول 25 : اختبار كاي اسكوبر للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية والتطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية



شكل توضيحي 24 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية والتطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية

3) اختبار كاي اسكوبر للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ودور التطوير العقاري في

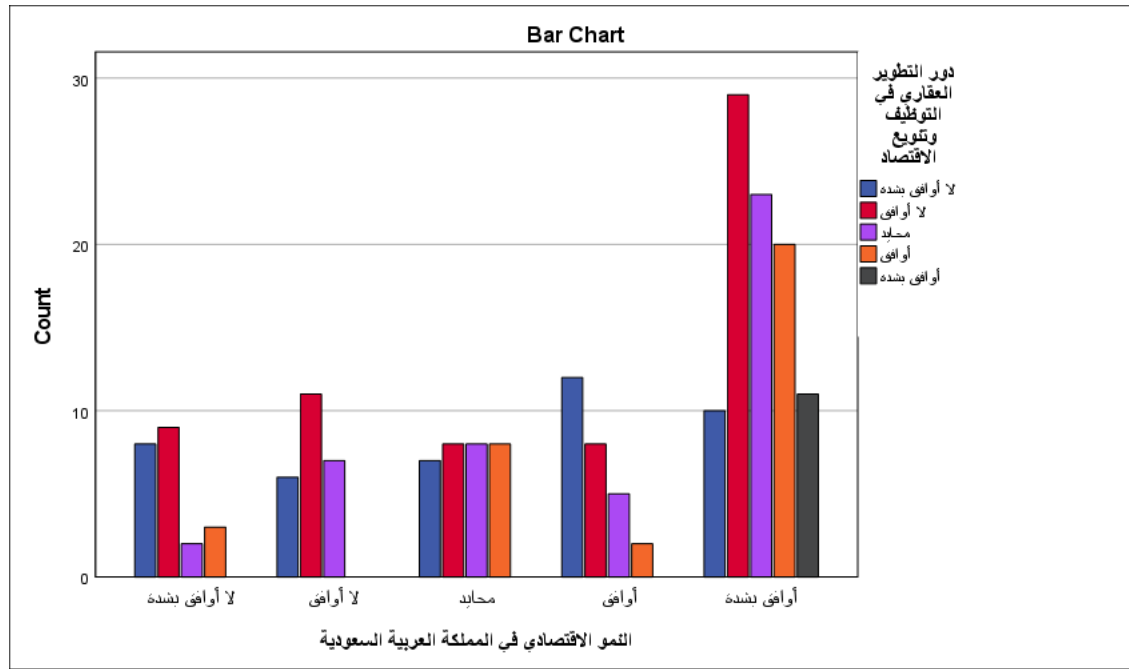
التوظيف وتنوع الاقتصاد

القيمة الاحتمالية انخفضت بشكل حاد لتستقر عند 0.001؛ وهي نتيجة تقول بوجود تلازم عضوي عميق بين نمو الاقتصاد وقدرة القطاع العقاري على خلق الوظائف وتنوع القاعدة الإنتاجية. قيمة "كاي تربيع" بلغت 39.444. هذا الرقم الكبير نسبياً مقارنة بدرجات الحرية (16) يؤكد أن الدور التشغيلي للعقار (التوظيف) ليس هامشياً، بل هو محرك جوهري للنمو الكلي. كما أن الارتباط الخطي (Linear-by-Linear) الذي سجل دلالة صفرية (0.000) وقيمة 15.916. هذا يعني أن العلاقة تسير في اتجاه طردي منتظم؛ فكلما توسع النشاط العقاري، زادت وتيرة التوظيف والتنوع الاقتصادي تلقائياً. ورغم تركيز التكرارات في خانة واحدة، مفاده أن العقار تجاوز كونه مجرد أصول رأسمالية ليصبح منصة توظيف حيوية ترفد الاقتصاد بفرص عمل حقيقية خارج قطاع النفط.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)

Pearson Chi-Square	39.444 ^a	16	.001
Likelihood Ratio	47.513	16	.000
Linear-by-Linear Association	15.916	1	.000
N of Valid Cases	197		
a. 8 cells (32.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.23.			

جدول 26 : اختبار كاي اسكوبر للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ودور التطوير العقاري في التوظيف وتنويع الاقتصاد



شكل توضيحي 25 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ودور التطوير العقاري في التوظيف وتنويع الاقتصاد

- اختبار التباين الأحادي لمتغيرات الدراسة

جاء عامل "بايز" بقيمة فلكية تجاوزت 4.9 مليون، يقدم هذا النموذج دليلاً قاطعاً على أن العلاقة بين المتغيرات المستقلة (الاستثمار، التوظيف، البنية التحتية) والنمو الاقتصادي ليست مصادفة إحصائية، بل حقيقة هيكلية راسخة. اختبار التباين (ANOVA) عزز هذه النتيجة بقيمة F بلغت 7.888 ودلالة صفرية (0.000). النموذج صالح للتنبؤ بامتياز. لكن، معامل التحديد (R Square) 0.340 تعني أن المتغيرات العقارية مجتمعة تفسر 34% من التباين في النمو الاقتصادي. النسبة جيدة، لكنها ليست

كل شيء. هناك 66% من "القصة الاقتصادية" تقودها عوامل أخرى خارج نطاق هذا النموذج (ربما أسعار النفط، أو السياسات المالية والنقدية). عملياً، تضع هذه النتيجة التطوير العقاري في حجمه الطبيعي الدقيق؛ فهو محرك "رئيسي" ومؤثر لا يمكن الاستغناء عنه، لكنه ليس المحرك "الوحيد" للاقتصاد السعودي، ما يفرض ضرورة مكاملة السياسات العقارية مع بقية القطاعات الإنتاجية لتعزيز الأثر الكلي وسد الفجوة التفسيرية المتبقية.

ANOVA ^{a,b}					
Source	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	137.324	12	11.444	7.888	.000
Residual	266.950	184	1.451		
Total	404.274	196			
a. Dependent Variable: النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية					
b. Model: (Intercept), حجم الاستثمار في التطوير العقاري, دور التطوير العقاري في التوظيف وتنوع الاقتصاد, التطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية					

جدول 27: اختبار التباين الأحادي

Bayes Factor Model Summary ^{a,b}				
Bayes Factor ^c	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
4931656.960	.583	.340	.297	1.20
a. Method: JZS				
b. Model: (Intercept), حجم الاستثمار في التطوير العقاري, دور التطوير العقاري في التوظيف وتنوع الاقتصاد, التطوير العقاري والبنية التحتية والتنمية الحضرية				
c. Bayes factor: Testing model versus null model (Intercept).				

جدول 28: ملخص نموذج معامل بايز

تُظهر نتائج هذه الدراسة وجود علاقة إيجابية ذات دلالة اقتصادية بين التطوير العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وهو ما يعكس الدور الحيوي الذي يلعبه هذا القطاع في دعم النشاط الاقتصادي وتعزيز الناتج المحلي الإجمالي. ويمكن تفسير هذه النتائج في ضوء التوسع الملحوظ في الاستثمارات العقارية خلال السنوات الأخيرة، والذي أسهم في تنشيط قطاعات اقتصادية متعددة مرتبطة بالبناء والتشييد والخدمات، مما أدى إلى خلق قيمة مضافة مباشرة وغير مباشرة للاقتصاد الوطني. وتنسجم هذه النتيجة مع المنطلقات النظرية التي تؤكد أن الاستثمار في الأصول الثابتة، ومن بينها العقارات، يمثل أحد المحركات الأساسية للنمو الاقتصادي، خاصة في الاقتصادات الساعية إلى تنويع مصادر دخلها.

كما تشير نتائج الدراسة إلى أن حجم الاستثمار في التطوير العقاري له تأثير واضح في دفع عجلة النمو الاقتصادي، حيث يؤدي ارتفاع الإنفاق على المشاريع العقارية إلى زيادة الطلب الكلي وتحفيز الإنتاج في القطاعات المرتبطة. ويُلاحظ أن هذا التأثير لا يقتصر على المدى القصير، بل يمتد ليشمل آثراً طويلة الأجل من خلال تحسين البنية التحتية وتعزيز كفاءة المدن، الأمر الذي يرفع من القدرة التنافسية للاقتصاد السعودي. ويعكس ذلك نجاح السياسات الاقتصادية التي ركزت على دعم القطاع العقاري كجزء من استراتيجية التنمية الشاملة، خاصة في ظل المبادرات والمشاريع الكبرى التي أطلقتها المملكة ضمن إطار رؤية 2030.

وتبرز نتائج الدراسة كذلك أهمية العلاقة بين التطوير العقاري والتنمية الحضرية، حيث أظهرت البيانات أن المشاريع العقارية المتكاملة تسهم في تحسين مستوى الخدمات والبنية التحتية، ما يؤدي إلى زيادة الإنتاجية الاقتصادية وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية. ويمكن تفسير هذه النتيجة بأن التخطيط العمراني المنظم يخلق بيئة اقتصادية أكثر كفاءة، تقل فيها تكاليف الإنتاج والنقل، وتزداد فيها فرص الاستثمار، وهو ما ينعكس إيجاباً على معدلات النمو الاقتصادي. وتؤكد هذه النتائج على أن التطوير العقاري لا ينبغي أن يُنظر إليه كنشاط إنشائي منفصل، بل كأداة استراتيجية لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

وفيما يتعلق بدور التطوير العقاري في التوظيف وتنويع الاقتصاد، أوضحت نتائج الدراسة أن القطاع العقاري يسهم بشكل ملموس في خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة، مما يساعد على خفض معدلات البطالة وزيادة الدخل الفردي. كما أن توسع النشاط العقاري يدعم نمو القطاعات غير النفطية، وهو ما يتماشى مع توجهات المملكة نحو تقليل الاعتماد على النفط وتعزيز التنوع الاقتصادي. وتعكس هذه النتائج الدور الاجتماعي والاقتصادي المزدوج للتطوير العقاري، حيث يجمع بين تحقيق النمو الاقتصادي وتعزيز الاستقرار الاجتماعي.

وعند مقارنة نتائج هذه الدراسة بالدراسات السابقة، يتضح وجود توافق عام في النتائج التي تؤكد على الأثر الإيجابي للاستثمار العقاري على النمو الاقتصادي، سواء في السياق السعودي أو في اقتصادات أخرى ذات خصائص مشابهة. إلا أن هذه الدراسة تميزت بتسليط الضوء على الخصوصية السعودية، من حيث ارتباط التطوير العقاري بالمشروع الوطنية الكبرى والسياسات الحكومية الداعمة، وهو ما يضيف بعداً تطبيقياً أكثر وضوحاً على النتائج. كما تسهم هذه النتائج في سد فجوة بحثية تتعلق بقياس الأثر الكمي للتطوير العقاري في إطار التحولات الاقتصادية التي تشهدها المملكة.

إن نتائج الدراسة تؤكد أن التطوير العقاري يمثل عنصراً أساسياً في دعم النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وأن تعظيم الاستفادة من هذا القطاع يتطلب الاستمرار في تطوير السياسات الاستثمارية والتخطيطية التي تضمن استدامة الأثر الإيجابي على الاقتصاد. كما تبرز أهمية الربط بين التطوير العقاري وأهداف التنمية الشاملة، بما يضمن تحقيق نمو اقتصادي متوازن ومستدام يتماشى مع تطلعات المملكة المستقبلية.

الختامة

خلصت هذه الدراسة إلى أن التطوير العقاري يمثل أحد المحركات الرئيسة للنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، حيث أظهرت النتائج وجود علاقة إيجابية واضحة بين نشاط القطاع العقاري ومعدلات النمو الاقتصادي. وقد تبين أن التوسع في الاستثمارات العقارية يسهم في زيادة الناتج المحلي الإجمالي، سواء من خلال الأثر المباشر للإنفاق على مشاريع البناء والتشييد، أو من خلال الآثار غير المباشرة التي تنعكس على القطاعات المرتبطة مثل الصناعة والخدمات والتمويل. وتؤكد هذه النتائج أهمية القطاع العقاري كعنصر فاعل في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز استدامته.

كما أوضحت الدراسة أن دور التطوير العقاري لا يقتصر على الجوانب الاقتصادية البحتة، بل يمتد ليشمل أبعاداً تنموية أوسع، من أبرزها تحسين البنية التحتية وتعزيز التنمية الحضرية ورفع جودة الحياة في المدن السعودية. فقد ساهمت المشاريع العقارية الحديثة في تطوير المرافق العامة، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، الأمر الذي انعكس إيجاباً على الأداء الاقتصادي العام. ويعكس ذلك نجاح التوجهات الاستراتيجية التي تبنتها المملكة في جعل القطاع العقاري جزءاً أساسياً من خطط التنمية الشاملة.

وأظهرت نتائج الدراسة كذلك أن للتطوير العقاري دوراً محورياً في خلق فرص العمل ودعم تنوع الاقتصاد، حيث يسهم في استيعاب أعداد كبيرة من القوى العاملة بشكل مباشر وغير مباشر، ويعزز نمو القطاعات غير النفطية، مما يدعم الجهود الوطنية الرامية إلى تقليل الاعتماد على النفط كمصدر رئيسي للدخل. وتبرز هذه النتائج أهمية الاستثمار في رأس المال البشري المرتبط بالقطاع العقاري، وتطوير المهارات الوطنية بما يتناسب مع متطلبات النمو المستدام.

إن تعزيز كفاءة القطاع العقاري وتطويره بشكل منظم ومستدام يشكل عاملاً أساسياً لتحقيق نمو اقتصادي متوازن في المملكة العربية السعودية. كما تؤكد الدراسة أن استمرار دعم السياسات الحكومية والمبادرات التنموية الموجهة لهذا القطاع سيُسهم في تعظيم أثره الإيجابي على الاقتصاد الوطني. وفي هذا الإطار، تمثل هذه الدراسة إضافة علمية يمكن الاستفادة منها في توجيه صانعي القرار والمستثمرين نحو تبني استراتيجيات فعالة تعزز دور التطوير العقاري في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية المستدامة للمملكة.

التوصيات

- في ضوء النتائج التي توصلت إليها الدراسة، والتي أظهرت وجود أثر إيجابي ملموس للتطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، توصي الدراسة بضرورة تعزيز الاستثمارات في القطاع العقاري بوصفه أحد المحركات الرئيسة للنمو الاقتصادي غير النفط. ويتطلب ذلك الاستمرار في دعم المشاريع العقارية الكبرى والمتوسطة، وتوفير بيئة استثمارية جاذبة تسهم في زيادة حجم الاستثمار المحلي والأجنبي، بما ينعكس إيجاباً على الناتج المحلي الإجمالي ويعزز الاستقرار الاقتصادي على المدى الطويل.
- كما توصي الدراسة بأهمية تعزيز التكامل بين التطوير العقاري وتطوير البنية التحتية والتنمية الحضرية، بحيث يتم التخطيط للمشاريع العقارية ضمن رؤية شاملة تهدف إلى تحسين كفاءة المدن وجودة الحياة. إن التركيز على التخطيط العمراني المستدام، وتطوير شبكات النقل والمرافق العامة، يسهم في رفع القيمة الاقتصادية للمشاريع العقارية ويزيد من قدرتها على جذب الاستثمارات، الأمر الذي يدعم النمو الاقتصادي ويحقق أهداف التنمية المستدامة في المملكة.
- وتؤكد نتائج الدراسة على الدور الحيوي للتطوير العقاري في خلق فرص العمل وتنويع القاعدة الاقتصادية، وعليه توصي الدراسة بزيادة الاهتمام بتوطين الوظائف في القطاع العقاري، ودعم برامج التدريب والتأهيل المرتبطة به. إن تنمية الكفاءات الوطنية في مجالات البناء والتشييد والإدارة العقارية والهندسة تسهم في تقليل معدلات البطالة، وتعزيز من مساهمة القطاع في تحقيق تنوع اقتصادي فعال يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.
- كذلك توصي الدراسة بضرورة تطوير السياسات والتشريعات المنظمة للقطاع العقاري بما يحقق التوازن بين تحفيز الاستثمار وضمان الاستدامة الاقتصادية. ويشمل ذلك تبسيط الإجراءات الإدارية، وتعزيز الشفافية في السوق العقاري، وتحسين نظم التمويل العقاري، بما يسهم في زيادة كفاءة السوق وتحقيق الاستقرار فيه، ويعزز من دوره في دعم النمو الاقتصادي.
- توصي الدراسة بإجراء مزيد من البحوث المستقبلية التي تتناول أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي باستخدام نماذج قياسية أكثر تقدماً وفترات زمنية أطول، مع التوسع في دراسة متغيرات إضافية مثل الاستدامة البيئية والابتكار العمراني. إن مثل هذه الدراسات من شأنها أن تعمق الفهم العلمي لدور القطاع العقاري، وتوفر دعماً أكبر لصانعي القرار عند صياغة السياسات الاقتصادية والتنموية في المملكة العربية السعودية.

المراجع

- المراجع العربية:

- أبوزيد, أ. ن. (2019). الاستثمار العقاري وتأثيره على التنمية العمرانية المستدامة . Retrieved from https://egsen.journals.ekb.eg/article_177684.html
- العجمي, ف. ع. (2025). أثر التمويل العقاري علي تعزيز الاستقرار الاقتصادي . Retrieved from https://mjle.journals.ekb.eg/article_453977.html
- الغوري, إ. ع. (2025). الاستثمار العقاري وتأثيره على التنمية العمرانية بالتطبيق على مصر . Retrieved from https://journals.ekb.eg/article_453975_0.html
- مطر, م. أ. (2022). تقييم دور الاستثمار في البنية التحتية في دعم النمو الاقتصادي في مصر خلال الفترة من 2000 – 2020 . Retrieved from https://journals.ekb.eg/article_269189_0.html

- المراجع الأجنبية:

- Ahmed, I. (2024). Disaggregated effect of construction investments on the Saudi economy: a dynamic computable general equilibrium model of Saudi Arabia. Retrieved from <https://jfin-swufe.springeropen.com/articles/10.1186/s40854-023-00530-1>
- Ajeeb, S. (2022). The impact of the mortgage on the real estate market: a study case in Saudi Arabia. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/363760725_The_impact_of_the_mortgage_on_the_real_estate_market_a_study_case_in_Saudi_Arabia
- Alhajri, M. F. (2024). Transformation of the Saudi Housing Sector through an Enabling Approach to Affordable Housing. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>
- Almusaed, A. (2023). Sustainable Built Environment and Its Implications on Real Estate Development: A Comprehensive Analysis. Retrieved from <https://www.intechopen.com/chapters/88897>
- Alqahtany, A. M. (2023). Consensus-Based Measures for Improvement of Off-Plan Sales Program of Housing Units in Real Estate Market of Riyadh City. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/369643544_Consensus-Based_Measures_for_Improvement_of_Off-Plan_Sales_Program_of_Housing_Units_in_Real_Estate_Market_of_Riyadh_City
- Celik, A. (2024). Effects of urbanization and international trade on economic growth, productivity, and employment: Case of selected countries in Africa. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405844024095707>
- Chelghoum, A. (2025). Factors influencing asymmetries in Saudi Arabia's housing market. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S170349492500012X>
- Crevoisier, O. (2025). The role of real estate in the development of cities and regions: Territorial real estate and economic systems. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2949694225000057>
- Gao, W. (2024). The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/383782255_The_Role_of_the_Real_Estate_Sector_in_the_Economy_Cross-National_Disparities_and_Their_Determinants

Gupta, J. K. (2024). Role, Relevance and Importance of Real Estate Sector, in Promoting Sustainable Urban Development -Issues and Options. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/391982322_Role_Relevance_and_Importance_of_Real_Estate_Sector_in_Promoting_Sustainable_Urban_Development_-Issues_and_Options

Kauš kale, L. (2016). Economic and Social Sustainability of Real Estate Market and Problems of Economic Development – A Historical Overview. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/308853178_Economic_and_Social_Sustainability_of_Real_Estate_Market_and_Problems_of_Economic_Development_-_A_Historical_Overview

Khaertdinova, A. (2024). Economic development of the construction industry as a basis for sustainable development of the country. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/352514914_Economic_development_of_the_construction_industry_as_a_basis_for_sustainable_development_of_the_country

Khreisat, A. (2024). Knowledge Economy and its Impact on Economic Growth and Per-Capita Income: Evidence from Arab Countries. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/384486934_Knowledge_Economy_and_its_Impact_on_Economic_Growth_and_Per-Capita_Income_Evidence_from_Arab_Countries

Li, J. (2018). Research on the Influence of Real Estate Development on Private Investment: A Case Study of China. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/326699413_Research_on_the_Influence_of_Real_Estate_Development_on_Private_Investment_A_Case_Study_of_China

Mironiuc, M. (2021). Reflecting the Sustainability Dimensions on the Residential Real Estate Prices.

Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/13/5/2963>

Nguyen, J. (2025). Understand 4 Key Factors Driving the Real Estate Market. Retrieved from

<https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>

Otty, E. U. (2023). Evaluation of Factors Driving Real Estate Investment Decisions by Private Investors in South – East Nigeria. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/375762673_Evaluation_of_Factors_Driving_Real_Estate_Investment_Decisions_by_Private_Investors_in_South_-_East_Nigeria

Pervaiz, A. (2025). KSA Real Estate Market Overview. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/395234006_KSA_Real_Estate_Market_Overview_Q2-2025

Pomè, A. P. (2023). Sustainable Real Estate Development: How to Measure the Level of Introduced Sustainability? Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/373748205_Sustainable_Real_Estate_Development_How_to_Measure_the_Level_of_Introduced_Sustainability

Pratiwi, A. (2024). Implementation of Saudi Vision 2030 Towards Saudi Arabia's Internationally Open Tourism Industry. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/378295066_Implementation_of_Saudi_Vision_2030_Towards_Saudi_Arabia's_Internationally_Open_Tourism_Industry

Valero, A. (2024). Diversification strategies for indirect real estate. Intersection of business, economics, and society in shanghai mixed-use developments. Retrieved from <https://link.springer.com/article/10.1007/s43546-024-00660-3>

Wang, F. (2022). The Effects of Investment in Major Construction Projects on Regional Economic Growth Quality: A Difference-In-Differences Analysis Based on PPP Policy. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/361035232_The_Effects_of_Investment_in_Major_Construction_Projects_on_Regional_Economic_Growth_Quality_A_Difference-In-Differences_Analysis_Based_on_PPP_Policy

الملاحق

الموضوع: طلب تحكيم استبيان بحثي

الدكتور/..... المحترم،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أتمنى أن تكونوا بخير وبأفضل حال.

أود إبلاغكم بأنني طالب في جامعة ميدأوشن - كلية الإدارة - تخصص ماجستير في إدارة أعمال، وأعمل حالياً على بحث بعنوان "تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية"، وذلك كجزء من متطلبات درجة الماجستير في إدارة الأعمال.

أتوجه إليكم بهذا الطلب لأستفيد من خبراتكم القيمة في تحكيم الاستبيان الخاص ببحثي. أرفق لكم نسخة من الاستبيان، وأرجو منكم التكرم بمراجعتها وإبداء ملاحظاتكم واقتراحاتكم حول مدى دقة وملاءمة العبارات المطروحة لقياس الأهداف المرجوة من الدراسة كما أرجو منكم اقتراح أي تعديلات ترونها مناسبة سواء بإعادة صياغة العبارات، أو حذفها، أو إضافة عبارات جديدة. أشكركم جزيل الشكر على وقتكم وجهودكم، وأتطلع إلى تلقي ملاحظاتكم القيمة.

مع خالص التقدير والاحترام..

نواف عبدالله المطيري

طالب ماجستير إدارة أعمال

كلية الإدارة، جامعة ميدأوشن

الاستبيان

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد/.....المحترم،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أود إبلاغكم بأنني طالب في جامعة ميدأوشن - كلية الإدارة - تخصص ماجستير في إدارة أعمال، وأعمل حالياً على بحث بعنوان "تقييم أثر التطوير العقاري على النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية"، كجزء من متطلبات درجة الماجستير في إدارة الأعمال. ونظراً لأهمية آرائكم القيمة، أرجو منكم التفضل بالإجابة على هذا الاستبيان وأؤكد لكم أن إجاباتكم ستكون محل تقدير كبير وستعامل بسرية تامة، ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي. لذا أرجو أن تكون إجاباتكم دقيقة وصادقة قدر الإمكان للمساهمة في تحقيق نتائج دقيقة.

شاكر لكم حسن تعاونكم

نواف عبدالله المطيري

طالب ماجستير إدارة أعمال

كلية الإدارة جامعة ميدأوشن

المشرفين

أ.د. الفصيل عبد الحميد محمد

أ.د. فايز علي جراد

كلية الإدارة، جامعة ميدأوشن

الاستبانة

الإجابة					الأسئلة
1- الأسئلة العامة					
60+	50-60	40-50	30-40	20-30	العمر
			أنثى	ذكر	الجنس
دكتوراه	ماجستير	شهادة عليا	درجة البكالوريوس	شهادة الدراسة الثانوية	الدرجة العلمية
2- أسئلة الإستبيان					
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في زيادة حجم الاستثمارات المحلية في المملكة العربية السعودية.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يجذب قطاع التطوير العقاري الاستثمارات الأجنبية المباشرة.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة به.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يساعد التطوير العقاري في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في تقليل معدلات البطالة في المملكة.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى البنية التحتية في المدن.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في رفع كفاءة استخدام الأراضي.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يساعد التطوير العقاري في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في زيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يدعم التطوير العقاري تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يساعد التطوير العقاري في تنويع مصادر الدخل الوطني.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يؤدي التطوير العقاري إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في تعزيز الاستقرار الاقتصادي في المملكة.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يساعد التطوير العقاري في جذب السكان إلى المدن الجديدة والمشاريع الكبرى.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم التطوير العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العامة.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يؤدي التطوير العقاري إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام على المدى الطويل.

✓ <https://forms.gle/MMtZifmPewZKnwco6>

Abstract

This study aimed to evaluate the impact of real estate development on economic growth in the Kingdom of Saudi Arabia by analyzing the relationship between investment in the real estate sector and economic growth indicators within the context of the economic transformations taking place in the Kingdom. The study adopted a quantitative methodology, where data were collected and analyzed using appropriate statistical methods to measure the strength and direction of the relationship between the study variables. The study sample consisted of (230) statistical units, reflecting a suitable representation of the study population and contributing to accurate and reliable results. The results of the study showed a statistically significant positive impact of real estate development on economic growth. The volume of real estate investment, the integration of real estate development with infrastructure and urban development, and its role in creating job opportunities and diversifying the economy all contribute to boosting GDP and supporting sustainable growth. Based on these findings, the study recommended strengthening investments in the real estate sector, developing supportive regulatory policies, linking real estate projects to sustainable urban planning, and focusing on training national talent working in this sector to maximize its role in achieving economic development goals and the Kingdom's Vision 2030.

Keywords: Real estate development, economic growth, real estate investment, urban development, infrastructure, labor market, Kingdom's Vision 2030.

Midocean University
College of Management
Master of Business Administration



**Assessing the Impact of Real Estate Development on Economic Growth in the Kingdom of
Saudi Arabia**

Prepared by/ Nawaf Abdullah Al-Mutairi

University ID/ 252000864

**Supervised by/
Dr.Alfaisal Abdelhameed Mohamed
Dr.Fayez Ali Jrad**

**Year
2026-2025**