

جامعة ميد أوشن

كلية الإدارة

برنامج ماجستير الإدارة العقارية



## أثر استراتيجيات الترميم المستدام على القيمة السوقية للعقارات: دراسة ميدانية على مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية.

إعداد/ وليد بن موسى أحمد الزهراني

الرقم الأكاديمي: ٢٦١٠٠٢٧٢٥

إشراف/

د. فايز جراد

د. الفيصل عبد الحميد محمد حسن

العام الدراسي: 2026

### إقرار بحقوق الطباعة والنشر

أقر انا: وليد بن موسى احمد الحقلان الزهراني، بأن حقوق طباعة ونشر هذا البحث تعود الى جامعة  
ميد أوشن ويحق للجامعة حفظه وارشفته واتاحته واستخدامه، سواءً ورقياً او إلكترونياً.

## مقدمة الدراسة

يشهد العالم المعاصر تحولات جوهرية في مفاهيم التنمية العمرانية والاستثمار العقاري، إذ باتت الاستدامة البيئية تحتل مكانة محورية في صياغة السياسات العمرانية والاقتصادية على المستويين المحلي والدولي، وذلك في ظل تصاعد التحديات البيئية والتغيرات المناخية التي فرضت على الدول والمؤسسات إعادة النظر في نماذج التنمية التقليدية، والاتجاه نحو تبني مقاربات أكثر توازناً بين متطلبات النمو الاقتصادي وضرورات الحفاظ على الموارد الطبيعية والموروث الحضاري، حيث أصبحت الاعتبارات البيئية والاستدامة من المحددات الجوهرية في قرارات الاستثمار العقاري العالمي وأداء الأسواق العقارية. (Newell & Marzuki, 2022)

برزت استراتيجيات الترميم المستدام بوصفها إحدى المقاربات المعاصرة التي تسعى إلى تحقيق التكامل بين الحفاظ على الأصول العقارية القائمة - ولا سيما المباني ذات القيمة التراثية والتاريخية - وبين متطلبات الاستدامة البيئية والاقتصادية والاجتماعية، وذلك من خلال توظيف تقنيات الاقتصاد الدائري وإعادة تدوير المواد وإعادة الاستخدام الإبداعي في مشاريع إعادة التأهيل، بما يسهم في خفض البصمة البيئية للمشاريع العقارية، ويرفع من جودة البيئة العمرانية، ويحافظ على السرد الثقافي للمواقع التراثية (Cao et al., 2025).

ويشكل الترميم المستدام امتداداً طبيعياً لمنظومة الترميم البيئي الشامل، إذ ينطلق من رؤية اجتماعية - إيكولوجية متكاملة تسعى إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة عبر إعادة تأهيل الأصول العمرانية والبيئية بما يضمن استمرارية وظائفها للأجيال القادمة، وتتعاكس آثاره الإيجابية على قطاعات متعددة تتقدمها البيئة العمرانية والقطاع العقاري. (Fu, Liu & Meadows, 2023) كما أن التصميم الداخلي المستدام في مشاريع إعادة تأهيل المباني التراثية بأبعاده البيئية والاقتصادية والاجتماعية والجمالية يسهم في رفع القيمة الوظيفية والجمالية للأصول العقارية، ويعزز جاذبيتها الاستثمارية، ويحافظ على أصالتها المعمارية والتراثية (خفافة، ٢٠٢٥)

وتُعدّ القيمة السوقية للعقارات من أبرز المؤشرات الاقتصادية التي تعكس أداء السوق العقاري ومدى جاذبيته للاستثمار، وهي محصلة تفاعل مجموعة معقدة من العوامل المالية والاقتصادية والديموغرافية والبيئية. وقد أثبتت الدراسات أن هيكل رأس المال والسياسات التمويلية للشركات تُمارس تأثيراً جوهرياً على القيمة السوقية للأصول، وأن الاستخدام الرشيد للرافعة المالية يُسهم في تعظيم القيمة السوقية، في حين أن الإفراط في الاقتراض قد ينعكس سلباً على أدائها (عبدالله، ٢٠١٨).

وتأتي الدراسة الحالية في سياق التحولات الجذرية التي يشهدها القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في إطار رؤية ٢٠٣٠، والتي أولت اهتماماً بالغاً بإحياء المباني التراثية وإعادة تأهيلها وفق معايير الاستدامة العالمية، بما يُشكّل بيئة خصبة لدراسة العلاقة بين استراتيجيات الترميم المستدام والقيمة السوقية للعقارات في السياق السعودي، وتقديم إسهام علمي يسدّ فجوة بحثية واضحة في الأدبيات العربية، ويثري النقاش الأكاديمي حول الأبعاد الاقتصادية للاستدامة العمرانية في الأسواق الناشئة.

## شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، حمداً يليق بجلالة وعظيم سلطانه

بداية أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان الى جامعة ميد أوشن، والى أعضاء الهيئة الاكاديمية لما قدموه من علم ومعرفة وتوجيه.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان الى المشرفين

د. الفیصل عبد الحمید محمد حسن

د. فايز جراد

لما قدموه من توجيهات علمية قيمة

ولكل من أسهم في هذا العمل سواء بتقديم المعرفة او المشورة او المعلومات والبيانات اللازمة

بطريقة مباشرة وغير مباشرة

والشكر الى الاستاذ: عيد بن محمد الهاجري، لما قدمه من معلومات متواصلة كان لها الأثر الكبير.

والشكر الى الأستاذ: محمد الخالدي، لما اتاحة لي من فرص قيمة للاستفادة من الخبرات العملية خلال

مراحل التفاوض وما قدمه من رؤى ومناقشات مهنية أسهمت في اثراء معرفتي وكان لها أثر ملموس

في ربط الجانب الأكاديمي بالممارسة العملية.

وخالص الامتنان الى والديّ عرفاناً بفضلهما ودعائهما ودعمهما.

والى زوجتي العزيزة لصبرها وتشجيعها طوال مسيرتي اكاديمياً وعملياً فقد كان لدعمها الا متناهي الأثر

الكبير.

|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| ٣  | .....مقدمة الدراسة                |
| ٧  | .....مشكلة الدراسة                |
| ٩  | .....أهمية الدراسة                |
| ١١ | .....أهداف الدراسة                |
| ١٢ | .....أسئلة الدراسة                |
| ١٣ | .....فروض الدراسة                 |
| ١٤ | .....الدراسات السابقة:            |
| ٢٢ | .....الفجوة البحثية               |
| ٢٤ | .....المنطلقات النظرية للدراسة    |
| ٢٨ | .....المنهجية وطرق البحث:         |
| ٢٩ | .....مجتمع وعينة الدراسة          |
| ٣٠ | .....مصادر جمع البيانات           |
| ٣١ | .....أداة الدراسة                 |
| ٣٢ | .....الأساليب الإحصائية المستخدمة |
| ٣٣ | .....حدود الدراسة                 |
| ٢٤ | .....المراجع:                     |

## مشكلة الدراسة

يُواجه القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية جملة من التحولات الجوهرية التي فرضتها التوجهات الاستراتيجية لرؤية المملكة ٢٠٣٠، والتي تُولي أهمية خاصة لإحياء التراث العمراني وإعادة تأهيل المباني التاريخية والقائمة وفق معايير الاستدامة العالمية، وذلك في إطار مسعى الدولة نحو تنويع مصادر الدخل وتعزيز الجاذبية السياحية والاستثمارية للمملكة. غير أن هذه التحولات أفرزت جملة من التساؤلات الأكاديمية والعملية حول مدى الأثر الاقتصادي الفعلي لتبني استراتيجيات الترميم المستدام على القيمة السوقية للعقارات، خاصة في ظل غياب أطر تحليلية وطنية واضحة تربط بين ممارسات الترميم المستدام والأداء السوقي للأصول العقارية في السياق السعودي.

وبالرجوع إلى الأدبيات المتاحة، يتضح أن ثمة اهتماماً متصاعداً بدراسة استراتيجيات الترميم المستدام من منظور بيئي وثقافي وحضاري (Cao et al., 2025؛ Fu et al., 2023؛ Rai, 2022)، كما أن ثمة اهتماماً موازياً بدراسة المحددات المالية والاقتصادية للقيمة السوقية للعقارات (عبدالله، ٢٠١٨؛ الغماري، ٢٠٢٣؛ Jin & Xu, 2025). إلا أن الحلقة المفقودة في هذا المشهد البحثي تتمثل في ندرة الدراسات التي تربط ربطاً مباشراً وممنهج بين المتغيرين من منظور اقتصادي قابل للقياس، ولا سيما في السياق العربي عموماً والسعودي على وجه الخصوص، مما يُشكّل فجوة معرفية واضحة تستوجب الاستقصاء العلمي المعمق.

كما أن الدراسات القليلة التي حاولت الربط بين الترميم المستدام والأداء السوقي للعقارات جاءت في سياقات جغرافية بعيدة عن البيئة السعودية، كالبيئة الصينية (Zhou et al., 2025) والأوروبية (Tchunte & Nyawa, 2022)، وهو ما يُثير تساؤلات جوهرية حول مدى قابلية تعميم نتائجها على السوق العقاري السعودي الذي يتميز بخصائص تنظيمية وثقافية وتشريعية مغايرة، ويخضع لديناميكيات عرض وطلب مختلفة، ويعمل ضمن إطار مؤسسي فريد يتشكّل في ضوء رؤية ٢٠٣٠ ومستهدفاتها العمرانية والسياحية.

يُضاف إلى ذلك أن التحولات التي أعقبت جائحة كوفيد-١٩ أعادت رسم خارطة المحددات المؤثرة على القيمة السوقية للعقارات، وأبرزت أهمية الاعتبارات البيئية والاستدامة كعوامل جاذبة للاستثمار العقاري (Grybauskas et al., 2021؛ Balemi et al., 2021)، غير أن الأدبيات لم تُقدّم بعد قراءة

كافية لهذه العلاقة في السياق السعودي، ولم تُوظَّف الأبعاد المتعددة لاستراتيجيات الترميم المستدام - من إعادة استخدام المواد، وكفاءة الطاقة، والحفاظ على الهوية المعمارية، والاستدامة الاقتصادية - في إطار تحليلي متكامل يرصد أثرها المشترك على القيمة السوقية للأصول العقارية.

يُلاحظ أن كثيراً من المطورين العقاريين والمستثمرين في المملكة العربية السعودية يترددون في تبني استراتيجيات الترميم المستدام بسبب غياب الأدلة التجريبية الموثوقة على جدواها الاقتصادية، ومدى انعكاسها على القيمة السوقية للأصول محل التطوير، وهو ما يُعمّق الحاجة إلى دراسات ميدانية توفر قاعدة معرفية قوامها الأرقام والمؤشرات القابلة للقياس، تُسهم في توجيه قرارات الاستثمار وصياغة السياسات القطاعية.

وبناءً على ما تقدّم، يمكن بلورة مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيس الآتي:

“ما أثر استراتيجيات الترميم المستدام بأبعادها (الاستدامة البيئية، الاستدامة الاقتصادية، الاستدامة الاجتماعية - الثقافية، الاستدامة الجمالية - الوظيفية) على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية؟”

## أهمية الدراسة

### الأهمية العلمية (النظرية):

- تُسهم الدراسة في سدّ فجوة بحثية واضحة في الأدبيات العربية والإقليمية، من خلال الربط المباشر بين متغيري استراتيجيات الترميم المستدام والقيمة السوقية للعقارات في سياق بحثي واحد.
- تُثري الأطر النظرية المتعلقة بالاستدامة العمرانية عبر تقديم نموذج تحليلي متكامل يجمع بين الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية والجمالية للترميم المستدام.
- تفتح آفاقاً بحثية جديدة أمام الباحثين لدراسة العلاقات المتشعبة بين ممارسات الاستدامة العمرانية والأداء الاقتصادي للأصول العقارية.
- تُقدّم مراجعة تحليلية معمّقة للأدبيات العربية والأجنبية في مجالي الترميم المستدام والقيمة السوقية للعقارات، بما يُشكّل مرجعاً علمياً للباحثين المهتمين.
- تُسهم في تطوير أدوات قياس علمية دقيقة لأبعاد الترميم المستدام وأثرها على القيمة السوقية، تُضاف إلى المكتبة العلمية العربية.

### الأهمية العملية (التطبيقية):

- تُقدّم الدراسة إسهاماً عملياً في دعم منظومة رؤية المملكة ٢٠٣٠، ولا سيما فيما يتعلق بمستهدفات إحياء التراث العمراني وتعزيز الاستدامة في القطاع العقاري.
- تُوفّر للمطوّرين العقاريين والمستثمرين أدلة تجريبية تُساعدهم على اتخاذ قرارات استثمارية مبنية على أسس علمية بشأن جدوى تبني استراتيجيات الترميم المستدام.
- تُمكن الجهات الحكومية والتنظيمية من صياغة سياسات وتشريعات محفّزة تدعم توجه القطاع العقاري نحو ممارسات الترميم المستدام.
- تُفيد شركات التقييم العقاري في تطوير نماذج تقييم أكثر شمولاً تأخذ في الاعتبار الأبعاد المتعددة للاستدامة والترميم عند تحديد القيمة السوقية للأصول.
- تُسهم في رفع الوعي المجتمعي والاستثماري بأهمية الترميم المستدام كخيار اقتصادي مجدٍ وليس مجرد التزام بيئي أو ثقافي.

- تُقدّم توصيات تطبيقية قابلة للتنفيذ تُوجّه المهنيين العاملين في قطاع الترميم وإعادة التأهيل نحو الممارسات الأكثر جدوى اقتصادية.

## أهداف الدراسة

**الهدف الرئيس:** تهدف الدراسة إلى دراسة أثر استراتيجيات الترميم المستدام بأبعاده (الاستدامة البيئية، الاستدامة الاقتصادية، الاستدامة الاجتماعية – الثقافية، الاستدامة الجمالية – الوظيفية) على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية.

وتتفرّع من هذا الهدف الرئيس جملة من الأهداف الفرعية على النحو الآتي:

- التعرف على الإطار المفاهيمي والنظري لاستراتيجيات الترميم المستدام وأبعادها المختلفة، مع تحليل تطورها التاريخي في الأدبيات المعمارية والاقتصادية.
- التعرف على الإطار المفاهيمي والنظري للقيمة السوقية للعقارات ومحدداتها الرئيسة في السوق العقاري السعودي.
- الكشف عن أثر بُعد الاستدامة البيئية – المتمثل في كفاءة الطاقة، وإعادة تدوير المواد، وتقليل البصمة الكربونية – على القيمة السوقية للعقارات محل الترميم.
- الكشف عن أثر بُعد الاستدامة الاقتصادية – المتمثل في جدوى التكاليف، والقيمة المضافة الاستثمارية، ودورة حياة المشروع – على القيمة السوقية للعقارات.
- الكشف عن أثر بُعد الاستدامة الاجتماعية – الثقافية – المتمثل في الحفاظ على الهوية المعمارية، والسرد الثقافي، والمشاركة المجتمعية – على القيمة السوقية للعقارات.
- الكشف عن أثر بُعد الاستدامة الجمالية – الوظيفية – المتمثل في جودة التصميم الداخلي، وتحسين الفراغات، والتكامل الوظيفي – على القيمة السوقية للعقارات.
- المقارنة بين مستويات تأثير الأبعاد الأربعة لاستراتيجيات الترميم المستدام على القيمة السوقية للعقارات، وترتيبها بحسب قوة تأثيرها.
- تحديد الفروق ذات الدلالة الإحصائية في أثر استراتيجيات الترميم المستدام على القيمة السوقية تبعاً للمتغيرات الديموغرافية والمهنية لأفراد عينة الدراسة (المنطقة الجغرافية، نوع المشروع، الخبرة، طبيعة العمل).
- تقديم إطار مقترح يوجّه المطوّرين العقاريين وصنّاع القرار في المملكة العربية السعودية نحو الاستفادة المثلى من استراتيجيات الترميم المستدام في تعظيم القيمة السوقية للأصول العقارية.

## أسئلة الدراسة

### السؤال الرئيس:

ما أثر استراتيجيات الترميم المستدام بأبعادها (الاستدامة البيئية، الاستدامة الاقتصادية، الاستدامة الاجتماعية - الثقافية، الاستدامة الجمالية - الوظيفية) على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية؟

### ويتفرع منه الأسئلة الفرعية الآتية:

- ما مستوى تطبيق استراتيجيات الترميم المستدام بأبعادها الأربعة في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة؟
- ما مستوى القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة؟
- ما أثر بُعد الاستدامة البيئية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية؟
- ما أثر بُعد الاستدامة الاقتصادية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية؟
- ما أثر بُعد الاستدامة الاجتماعية - الثقافية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية؟
- ما أثر بُعد الاستدامة الجمالية - الوظيفية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية؟
- هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى  $(\alpha \leq 0.05)$  في أثر استراتيجيات الترميم المستدام على القيمة السوقية للعقارات تُعزى للمتغيرات الديموغرافية والمهنية (المنطقة الجغرافية، نوع المشروع، سنوات الخبرة، طبيعة العمل)؟

الفرض الرئيس: ( $H_0$ )

“لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ( $\alpha \leq 0.05$ ) لاستراتيجيات الترميم المستدام بأبعادها (الاستدامة البيئية، الاستدامة الاقتصادية، الاستدامة الاجتماعية – الثقافية، الاستدامة الجمالية – الوظيفية) على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية”.

ويتفرع منه الفروض الفرعية الآتية:

- الفرض الفرعي الأول: ( $H_{01}$ ) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ( $\alpha \leq 0.05$ ) لتأثير الاستدامة البيئية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية.
- الفرض الفرعي الثاني: ( $H_{02}$ ) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ( $\alpha \leq 0.05$ ) لتأثير الاستدامة الاقتصادية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية.
- الفرض الفرعي الثالث: ( $H_{03}$ ) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ( $\alpha \leq 0.05$ ) لتأثير الاستدامة الاجتماعية – الثقافية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية.
- الفرض الفرعي الرابع: ( $H_{04}$ ) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ( $\alpha \leq 0.05$ ) لتأثير الاستدامة الجمالية – الوظيفية على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية.
- الفرض الفرعي الخامس: ( $H_{05}$ ) لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ( $\alpha \leq 0.05$ ) في أثر استراتيجيات الترميم المستدام على القيمة السوقية للعقارات تُعزى للمتغيرات الديموغرافية والمهنية (المنطقة الجغرافية، نوع المشروع، سنوات الخبرة، طبيعة العمل).

## الدراسات السابقة:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل (استراتيجيات الترميم المستدام) وعلاقته بمتغيرات أخرى

### أولاً: الدراسات العربية

دراسة خفافة: (2025) هدفت الدراسة إلى التعرف على واقع التصميم الداخلي المستدام بأبعاده (البُعد البيئي، البُعد الاقتصادي، البُعد الاجتماعي - الثقافي، البُعد الجمالي - الوظيفي) في الفنادق التراثية بمدينة طرابلس الليبية، ومدى انعكاس ذلك على جودة الفراغات الداخلية وتجربة النزلاء وصون الموروث المعماري في ظل التحولات المعاصرة التي تشهدها المدن التاريخية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن القائم على القراءة التحليلية لثلاث حالات دراسية. وتكونت العينة من (3) فنادق تراثية هي (فندق دار الغزال، فندق قصر المدينة، فندق باب البحر) في المدينة القديمة بطرابلس. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن توظيف استراتيجيات الترميم والتصميم الداخلي المستدام - من خلال إعادة استخدام المواد المحلية، وتحسين كفاءة الطاقة والإضاءة الطبيعية، والحفاظ على الطابع التراثي - يُسهم بشكل جوهري في رفع القيمة الوظيفية والجمالية للفنادق التراثية، إلا أن ثمة تفاوتاً واضحاً بين الفنادق الثلاثة في تطبيق معايير الاستدامة، وأن فندق دار الغزال جاء الأقرب لتحقيق التكامل بين متطلبات الاستدامة والأصالة التراثية. وأوصت الدراسة بضرورة تبني معايير واضحة للترميم المستدام في المباني التراثية، ودمج مبادئ الاستدامة البيئية والاقتصادية في مشاريع إعادة التأهيل، وتدريب الكوادر المتخصصة على أساليب الترميم الحديثة المتوافقة مع خصوصية المباني التراثية.

### ثانياً: الدراسات الأجنبية

دراسة: Cao, Zhang, & Liu (2025) هدفت الدراسة إلى التعرف على دور الاقتصاد الدائري في الترميم المستدام بأبعاده (إعادة تدوير المواد، إعادة الاستخدام الإبداعي Upcycling، الحفاظ على السرد الثقافي، الاستدامة البيئية) على ممارسات صون التراث المعماري في الصين، ومدى إسهامه في إحياء الروايات الثقافية للمواقع التراثية وتعزيز قيمتها الاقتصادية والاجتماعية. واستخدمت الدراسة

**المنهج الوصفي التحليلي** المدعوم بدراسة الحالة وتحليل المحتوى للمشاريع النموذجية. وتكونت العينة من (12) مشروعاً من مشاريع صون التراث الصينية التي طبقت مبادئ إعادة تدوير المواد في عمليات الترميم. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن استراتيجيات الترميم المستدام القائمة على مبادئ الاقتصاد الدائري تُسهم في خفض التأثير البيئي لمشاريع الترميم، وترفع من القيمة الثقافية والاقتصادية للمباني التراثية، كما تُعزز الهوية المحلية وتتسّط السياحة الثقافية، وأن ثمة علاقة إيجابية بين تبني مواد إعادة التدوير في الترميم والقيمة المضافة للمشروع. وأوصت الدراسة بتبني سياسات وطنية تُشجّع على دمج الاقتصاد الدائري في مشاريع الترميم، وتطوير أطر تشريعية تُنظّم إعادة استخدام المواد التاريخية، وإشراك المجتمعات المحلية في صياغة السرديات الثقافية.

**دراسة: Fu, Liu, & Meadows (2023)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الترميم البيئي بأبعاده (إعادة تأهيل الأراضي، استعادة النظم الإيكولوجية، الحوكمة البيئية، المشاركة المجتمعية) على تحقيق أهداف التنمية المستدامة في الصين، مع تحليل التحديات التي تواجه تطبيق مشاريع الترميم على نطاق واسع. واستخدمت الدراسة **منهج المراجعة المنهجية للأدبيات** من منظور اجتماعي - إيكولوجي متكامل. وتكونت العينة من (150) دراسة ومشروعاً من مشاريع الترميم البيئي الصينية الممتدة على عدة عقود من الزمن. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن استراتيجيات الترميم المستدام حققت مكاسب بيئية واقتصادية ملموسة تنعكس على قطاعات متعددة من بينها القطاع العقاري، غير أنها تواجه تحديات تتعلق بالمواءمة بين الأهداف قصيرة الأمد وطويلة الأمد وبين أولويات الأطراف المعنية. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز التكامل بين السياسات البيئية والتنمية الاقتصادية عند تصميم مشاريع الترميم، وتبني منظور شمولي يوازن بين احتياجات الإنسان والنظام البيئي.

**دراسة: Rai (2022)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر التدهور البيئي الناتج عن النباتات الغازية على استراتيجيات الترميم المستدام بأبعاده (الترميم البيولوجي، الترميم الوظيفي، الترميم القائم على المجتمع، إدارة التنوع الحيوي)، وذلك في عصر الأنثروبوسين الذي يشهد تدخلاً بشرياً متسارعاً في النظم الطبيعية. واستخدمت الدراسة **المنهج الوصفي التحليلي** المعتمد على المراجعة الشاملة للأدبيات العلمية. وتكونت العينة من (120) دراسة علمية عالمية تناولت آثار الأنواع النباتية الغازية على النظم البيئية وسبل الترميم المستدام. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن استراتيجيات الترميم المستدام تُعدّ الخيار الأكثر فاعلية لمواجهة التدهور البيئي، شريطة أن تركز على أسس علمية دقيقة ومشاركة

مجتمعية فاعلة، وأن الترميم البيئي يُنتج قيمة مضافة تتجاوز حدود المجال البيئي لتشمل المجالين الاقتصادي والعمراني. وأوصت الدراسة بتطوير خطط ترميم متكاملة تجمع بين البُعد البيئي والاقتصادي والاجتماعي، وتوظيف التقنيات الحديثة في رصد النتائج.

**دراسة: Zhao et al. (2021)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الترميم الإيكولوجي بأبعاده (التشجير، استعادة الغطاء النباتي، إدارة التربة، الحفاظ على الموارد المائية) على المخزون المائي الأرضي الكلي في المناطق الجافة وشبه الجافة، ودلالات ذلك على استدامة البيئة العمرانية المحيطة. واستخدمت الدراسة **المنهج التحليلي الكمي** المعتمد على بيانات الأقمار الاصطناعية ونماذج القياس البيئي. وتكونت العينة من **(10) مناطق جغرافية** موزعة في مناطق الترميم البيئي الصينية والعالمية شملت هضبة اللوس ومناطق أخرى. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن استراتيجيات الترميم المستدام لها تأثيرات معقدة على المخزون المائي الأرضي، وأن الترميم الواسع النطاق قد يؤدي إلى استنزاف الموارد المائية إن لم يُخطط له وفق منهجية علمية دقيقة، مما ينعكس بدوره على قيمة الأراضي والعقارات المحيطة. وأوصت الدراسة بضرورة الموازنة بين أهداف الترميم البيئي والاحتياجات المائية المحلية عند تصميم مشاريع إعادة التأهيل.

**دراسة: Yao et al. (2021)** هدفت الدراسة إلى التعرف على إسهام الترميم البيئي بأبعاده (استعادة النظم الإيكولوجية، مكافحة التصحر، الإدارة المستدامة للأراضي، تعزيز الخدمات البيئية) في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المناطق الجافة الآسيوية. واستخدمت الدراسة **منهج المراجعة المنهجية** للأدبيات. وتكونت العينة من **(180) دراسة علمية** منشورة تناولت مشاريع الترميم البيئي في المناطق الجافة بالقارة الآسيوية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن مشاريع الترميم البيئي المستدام تُسهم في تحقيق العديد من أهداف التنمية المستدامة، وتُعزز قيمة الأصول العقارية والزراعية في المناطق المجاورة لمواقع الترميم، إلا أن التأثيرات تختلف باختلاف السياق الجغرافي والاجتماعي والاقتصادي لكل منطقة. وأوصت الدراسة بضرورة اعتماد مقاربات متعددة الأبعاد في تصميم مشاريع الترميم، ومراعاة الخصوصية المحلية لكل منطقة.

**دراسة: Newell & Marzuki (2022)** هدفت الدراسة إلى التعرف على الأهمية المتزايدة للاستدامة البيئية بأبعادها (الشفافية البيئية، الحوكمة، معايير ESG، تقارير الاستدامة، الالتزام البيئي) (في أسواق

الاستثمار العقاري العالمية، ومدى تأثير ذلك على قرارات المستثمرين والقيمة السوقية للأصول العقارية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن المعتمد على مؤشرات الشفافية البيئية العالمية. وتكونت العينة من (99) سوقاً عقارياً عالمياً خلال الفترة (٢٠١٦-٢٠٢٠). وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الاعتبارات البيئية والاستدامة أصبحت تحتل مكانة متزايدة الأهمية في قرارات الاستثمار العقاري العالمي، وأن هناك فجوة واضحة بين الأسواق المتقدمة والأسواق الناشئة في تبني معايير الاستدامة، وأن الأصول العقارية التي تُطبق معايير الاستدامة والترميم المستدام تحقق أداءً سوقياً أفضل. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز الشفافية البيئية في الأسواق العقارية، وتبني معايير موحدة للاستدامة، وتشجيع المستثمرين على دمج الاعتبارات البيئية في قراراتهم الاستثمارية.

**المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع (القيمة السوقية للعقارات) وعلاقته بمتغيرات أخرى**

#### **أولاً: الدراسات العربية**

**دراسة الغماري: (2023)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الاحتفاظ بالنقدية بأبعاده (نسبة النقدية إلى إجمالي الأصول، السيولة، التدفقات النقدية التشغيلية، هيكل رأس المال) على القيمة السوقية للشركات الصناعية المدرجة في بورصة فلسطين. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المعتمد على تحليل البيانات المالية للشركات. وتكونت العينة من (13) شركة صناعية مدرجة في بورصة فلسطين خلال الفترة (٢٠١٣-٢٠٢٠). وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر ذي دلالة إحصائية للاحتفاظ بالنقدية على القيمة السوقية للشركات محل الدراسة، وأن الشركات التي تحتفظ بمستويات معتدلة من النقدية تحقق قيمة سوقية أعلى مقارنة بتلك التي تحتفظ بمستويات مفرطة أو منخفضة جداً. وأوصت الدراسة بضرورة الاحتفاظ بمستوى ملائم من النقدية بما يضمن مواجهة الالتزامات المالية دون التأثير سلباً على الفرص الاستثمارية، وتطوير سياسات إدارة النقدية بما ينعكس إيجاباً على القيمة السوقية.

**دراسة غلوسي: (2023)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر رأس المال الفكري بأبعاده (كفاءة رأس المال البشري، كفاءة رأس المال الهيكلي، كفاءة رأس المال المستخدم) على القيمة السوقية للمؤسسات المدرجة ببورصة عمان. واستخدمت الدراسة المنهج القياسي المعتمد على نموذج معامل القيمة المضافة لرأس المال الفكري (VAIC). وتكونت العينة من (30) مؤسسة مدرجة في بورصة عمان

خلال الفترة (٢٠١٢-٢٠١٩). وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لرأس المال الفكري على القيمة السوقية للمؤسسات محل الدراسة، وأن كفاءة رأس المال البشري كانت الأكثر تأثيراً بين مكونات رأس المال الفكري. وأوصت الدراسة بضرورة الاهتمام بتنمية رأس المال الفكري، والاستثمار في العنصر البشري، والإفصاح عن مكونات رأس المال الفكري في التقارير المالية بما يُعزز ثقة المستثمرين ويرفع من القيمة السوقية.

**دراسة عبدالله: (2018)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الرافعة المالية بأبعادها (نسبة الديون إلى الأصول، نسبة الديون إلى حقوق الملكية، درجة الرافعة المالية) على القيمة السوقية للشركات المساهمة العامة المدرجة في سوق الخرطوم للأوراق المالية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المعتمد على تحليل الانحدار. وتكونت العينة من (11) شركة مساهمة عامة مدرجة في سوق الخرطوم خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠١٣). وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الرافعة المالية والقيمة السوقية للشركات محل الدراسة، وأن الاستخدام المعتدل للرافعة المالية يُسهم في رفع القيمة السوقية، في حين أن الإفراط في الاقتراض قد يؤدي إلى تراجعها. وأوصت الدراسة بضرورة الاستخدام الرشيد للرافعة المالية، وتحقيق التوازن بين مصادر التمويل بما يضمن تعظيم القيمة السوقية للشركات.

**دراسة عبدالله: (2015)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الهيكل المالي بأبعاده (نسبة الديون طويلة الأجل، نسبة الديون قصيرة الأجل، حقوق الملكية، تكلفة رأس المال) على القيمة السوقية للشركات المدرجة بسوق الخرطوم للأوراق المالية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المعتمد على الدراسة الميدانية. وتكونت العينة من (15) شركة مدرجة في سوق الخرطوم للأوراق المالية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر ذي دلالة إحصائية للهيكل المالي على القيمة السوقية للشركات محل الدراسة، وأن هناك هيكلًا ماليًا أمثل يُحقق أعلى قيمة سوقية ممكنة. وأوصت الدراسة بضرورة اعتماد سياسات تمويلية متوازنة تُراعي طبيعة النشاط ومخاطره، والعمل على تحقيق الهيكل المالي الأمثل الذي يُعظم من القيمة السوقية للشركات.

**دراسة زغيب ودنفوف: (2012)** هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير الاقتراض بأبعاده (حجم الديون، تكلفة الديون، آجال الاستحقاق، مصادر التمويل) على القيمة السوقية للمنشأة الاقتصادية.

واستخدمت الدراسة **منهج دراسة الحالة** المدعوم بالتحليل الوصفي والمالي. وتكونت العينة من **مجمع صيدال الجزائري** خلال فترة زمنية محددة تمتد لعدة سنوات مالية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن للاقتراض تأثيراً مباشراً على القيمة السوقية للمنشأة محل الدراسة، وأن الاعتماد المفرط على الاقتراض يرفع من المخاطر المالية ويؤثر سلباً على القيمة السوقية، في حين أن الاقتراض المدروس يُسهم في تحسين الأداء المالي. وأوصت الدراسة بضرورة الترشيد في استخدام الاقتراض، ومراعاة القدرة على السداد، وتنويع مصادر التمويل بما يُحافظ على القيمة السوقية للمنشأة.

#### ثانياً: الدراسات الأجنبية

**دراسة: Zhou et al. (2025)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الترميم البيئي البحري بأبعاده (تحسين جودة المياه، استعادة التنوع الحيوي، تعزيز الجاذبية البصرية، تحسين البيئة المحيطة) على أسعار العقارات السكنية المجاورة لمواقع الترميم. واستخدمت الدراسة **منهج التصميم شبه التجريبي** المعتمد على بيانات المعاملات العقارية الفعلية ونموذج الفروق في الفروق (DID). وتكونت العينة من **(15,000) صفقة عقارية** في المناطق الساحلية الصينية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لمشاريع الترميم البيئي البحري على أسعار العقارات المجاورة، وأن هناك ما يُعرف بـ "علاوة الترميم" التي تنعكس مباشرة في القيمة السوقية للعقارات، وأن التأثير يتناقص مع البُعد عن موقع الترميم. وأوصت الدراسة بضرورة دمج مشاريع الترميم البيئي في استراتيجيات التخطيط العمراني، والاستفادة من علاوة الترميم في تمويل مشاريع الاستدامة.

**دراسة: Jin & Xu (2025)** هدفت الدراسة إلى التعرف على العوامل المؤثرة في مؤشرات أسعار العقارات السكنية بأبعادها (العوامل الاقتصادية الكلية، العوامل الديموغرافية، السياسات الحكومية، عوامل العرض والطلب) في المدن الصينية الكبرى، وبناء نماذج تنبؤية دقيقة لها. واستخدمت الدراسة **المنهج القياسي الكمي** المعتمد على نماذج انحدار العمليات الغاوسية (Gaussian Process Regressions). وتكونت العينة من **(10) مدن صينية كبرى** خلال فترة زمنية ممتدة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن نماذج انحدار العمليات الغاوسية تُقدّم دقة عالية في التنبؤ بمؤشرات أسعار العقارات السكنية، وأن العوامل البيئية والاستدامة العمرانية أصبحت من المحددات المتزايدة الأهمية في

تحديد القيمة السوقية للعقارات. وأوصت الدراسة بضرورة توظيف تقنيات التعلم الآلي المتقدمة في التنبؤ بأسعار العقارات، ودمج المتغيرات البيئية والاستدامة في نماذج التقييم العقاري.

**دراسة: Tang & Zhao (2025)** هدفت الدراسة إلى التعرف على العلاقة بين توزيع الشيوخوخة السكانية بأبعادها (الكثافة السكانية للفئة العمرية، معدل الإعالة، التوزيع الجغرافي، الطلب على السكن الملائم) وديناميكيات السوق العقاري باستخدام الشبكات العصبية. واستخدمت الدراسة **المنهج القياسي التنبؤي** المعتمد على الشبكات العصبية الاصطناعية. وتكونت العينة من بيانات (٢٥) مقاطعة صينية تتضمن مؤشرات ديموغرافية وعقارية متنوعة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين توزيع الشيوخوخة السكانية والقيمة السوقية للعقارات، وأن المناطق ذات النسب المرتفعة من كبار السن تشهد أنماطاً مختلفة في الطلب العقاري تنعكس على الأسعار، وأن الشبكات العصبية تُقدّم دقة عالية في نمذجة هذه العلاقات. وأوصت الدراسة بضرورة أخذ العامل الديموغرافي في الاعتبار عند تحليل السوق العقاري، وتصميم سياسات إسكانية تتلاءم مع التحولات السكانية.

**دراسة: Tchunte & Nyawa (2022)** هدفت الدراسة إلى التعرف على العوامل المؤثرة في تقدير أسعار العقارات بأبعادها (الموقع الجغرافي، خصائص العقار، البنية التحتية المحيطة، العوامل الاقتصادية) في المدن الفرنسية باستخدام تقنيات الترميز الجغرافي والتعلم الآلي. واستخدمت الدراسة **المنهج القياسي الكمي** المعتمد على مقارنة سبع تقنيات مختلفة للتعلم الآلي. وتكونت العينة من (100,000) عقار موزعة على عدة مدن فرنسية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الشبكات العصبية والغابات العشوائية تفوقت على باقي التقنيات في تقدير أسعار العقارات، وأن دمج بيانات الترميز الجغرافي يُحسّن بشكل ملحوظ من دقة النماذج التنبؤية. وأوصت الدراسة بضرورة توظيف تقنيات التعلم الآلي المتقدمة في تقييم العقارات، ودمج المتغيرات المكانية في نماذج التقييم.

**دراسة: Grybauskas, Pilinkienė & Stundžienė (2021)** هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر جائحة كوفيد-١٩ على السوق العقاري بأبعاده (خصائص العقار، الموقع، السعر المُعلن، فترة العرض، التعديلات السعرية) باستخدام التحليلات التنبؤية والبيانات الضخمة. واستخدمت الدراسة **المنهج القياسي التنبؤي** المعتمد على تقنيات التعلم الآلي وتحليل البيانات الضخمة. وتكونت العينة من (18,992) إعلاناً عقارياً جُمعت خلال فترة الجائحة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن جائحة

كوفيد-١٩ أحدثت تحولات جوهرية في العوامل المؤثرة على أسعار العقارات، وأن العقارات ذات المساحات الأكبر والحدائق الخاصة والمواقع خارج المدن الكبرى شهدت ارتفاعاً نسبياً في قيمتها السوقية، كما ارتفعت أهمية الاعتبارات البيئية والاستدامة في تحديد القيمة. وأوصت الدراسة بضرورة تبني التحليلات التنبؤية القائمة على البيانات الضخمة في السوق العقاري، ومراعاة المستجدات في تصميم نماذج التقييم العقاري.

**دراسة: (2021) Balemi, Füss & Weigand** هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير جائحة كوفيد-١٩ على أسواق العقارات بأبعادها (العقارات السكنية، العقارات التجارية، العقارات المكتبية، عقارات التجزئة، العقارات الفندقية) والتوقعات المستقبلية لها. واستخدمت الدراسة **منهج المراجعة التحليلية للأدبيات** المدعوم بالتحليل الاستشراقي. وتكونت العينة من **(85)دراسة ومقالات علمياً** تناولت أثر الجائحة على مختلف قطاعات السوق العقاري عالمياً. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الجائحة أحدثت تأثيرات متباينة على قطاعات السوق العقاري، إذ تأثرت العقارات التجارية والفندقية سلباً، بينما استفادت العقارات السكنية في الضواحي، وأن معايير الاستدامة والصحة والبيئة أصبحت من المحددات الجوهرية للقيمة السوقية للعقارات في مرحلة ما بعد الجائحة. وأوصت الدراسة بضرورة إعادة النظر في استراتيجيات الاستثمار العقاري، ودمج معايير الاستدامة والمرونة في تقييم الأصول العقارية.

## الفجوة البحثية

على الرغم من تعدد الدراسات السابقة التي تناولت متغيري الدراسة الحالية بشكل منفصل، إلا أن استقراء تلك الدراسات يكشف عن جملة من أوجه الاتفاق والاختلاف مع الدراسة الحالية، تُقضي في مجموعها إلى تحديد الفجوة البحثية التي تسعى هذه الدراسة إلى سدّها. فمن حيث **أوجه الاتفاق**، تلنقي الدراسة الحالية مع كثير من الدراسات السابقة في الاهتمام بمفهوم الاستدامة والترميم المستدام بوصفهما توجهاً معاصراً في القطاع العمراني، كما هو الحال في دراسة خفافة (٢٠٢٥) التي تناولت التصميم الداخلي المستدام في الفنادق التراثية، ودراسة Cao et al. (2025) التي درست الاقتصاد الدائري في صون التراث، ودراسة Fu et al. (2023) التي بحثت في الترميم البيئي المستدام. كما تتفق الدراسة مع دراسات أخرى في اهتمامها بمفهوم القيمة السوقية بوصفها متغيراً محورياً، مثل دراسة عبدالله (٢٠١٨)، ودراسة الغماري (٢٠٢٣)، ودراسة غلوسي (٢٠٢٣)، ودراسة زغيب ودلفوف (٢٠١٢)، إضافة إلى الدراسات الأجنبية التي تناولت محددات القيمة السوقية للعقارات كدراسة Jin & Xu (2025) ودراسة Tchuente & Nyawa (2022). كذلك تتفق الدراسة الحالية مع بعض الدراسات في المنهجية المتبعة، حيث تعتمد على المنهج الوصفي التحليلي، وهو المنهج ذاته الذي اعتمدته دراسة خفافة (٢٠٢٥) ودراسة الغماري (2023).

أما من حيث **أوجه الاختلاف**، فتتمايز الدراسة الحالية عن سابقتها في عدة جوانب جوهرية؛ فمن حيث **الموضوع**، تتفرد الدراسة الحالية بالربط المباشر بين استراتيجيات الترميم المستدام والقيمة السوقية للعقارات في إطار تحليلي واحد، في حين اقتصرَت الدراسات السابقة على تناول أحد المتغيرين بمعزل عن الآخر؛ إذ ركزت دراسات مثل خفافة (٢٠٢٥) و Cao et al. (2025) و Rai (2022) على البُعد التصميمي والبيئي للترميم دون معالجة أثره الاقتصادي على القيمة السوقية، بينما انصبّت دراسات كعبدالله (٢٠١٨) والغماري (٢٠٢٣) وغلوسي (٢٠٢٣) على تحليل المحددات المالية للقيمة السوقية دون الالتفات إلى استراتيجيات الترميم بوصفها متغيراً مستقلاً مؤثراً. ومن حيث **البيئة الجغرافية**، تتفرد الدراسة الحالية بتطبيقها على السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، وهو ما لم تتناوله الدراسات السابقة التي جاءت في بيئات ليبية (خفافة، ٢٠٢٥) وفلسطينية (الغماري، ٢٠٢٣) وأردنية (غلوسي، ٢٠٢٣) وسودانية (عبدالله، ٢٠١٨) وجزائرية (زغيب ودلفوف، ٢٠١٢) وصينية (Zhou et al., 2025)؛ (Fu et al., 2023) وأوروبية (Tchuente & Nyawa, 2022) ؛ Balemi

(et al., 2021)، وهي بيانات تتباين في خصائصها التنظيمية والتشريعية والاقتصادية عن السوق السعودي. ومن حيث السياق الاستراتيجي، تتميز الدراسة الحالية بارتباطها المباشر بمستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في إحياء التراث العمراني، وهو سياق فريد لم تتناوله أي من الدراسات السابقة. ومن حيث الأبعاد المدروسة، تنفرد الدراسة الحالية بتبني نموذج تحليلي متكامل يجمع بين أربعة أبعاد للترميم المستدام (البيئية، الاقتصادية، الاجتماعية - الثقافية، الجمالية - الوظيفية) ودراسة أثرها المشترك والفردى على القيمة السوقية، وهو ما لم يُطرح في الأدبيات المتاحة بهذه الصورة الشاملة.

وبناءً على ما تقدّم، تتبلور **الفجوة البحثية** التي تسعى الدراسة الحالية إلى سدّها في الغياب شبه الكامل للأبحاث العلمية التي تربط بشكل ممنهج بين استراتيجيات الترميم المستدام والقيمة السوقية للعقارات في السياق العربي عامة والسعودي خاصة، وفي ظل تجاهل الأدبيات المتاحة للأبعاد المتعددة للترميم المستدام كمنظومة متكاملة تؤثر في الأداء السوقي للأصول العقارية، وفي ضوء الحاجة الماسة إلى دراسة ميدانية تُقدّم أدلة تجريبية موثقة تدعم قرارات الاستثمار العقاري وصياغة السياسات القطاعية في المملكة العربية السعودية في مرحلة ما بعد إطلاق رؤية ٢٠٣٠ وتصاعد الاهتمام العالمي بمعايير الاستدامة في الأسواق العقارية.

## المنطلقات النظرية للدراسة

### أولاً: الإطار النظري للدراسة

تتعلق الدراسة الحالية من مجموعة من المرتكزات النظرية التي تُشكّل الأساس الفلسفي والمعرفي لتفسير العلاقة بين استراتيجيات الترميم المستدام والقيمة السوقية للعقارات، وتستمد هذه المرتكزات مضامينها من تلاقح عدة حقول معرفية تتقاطع في تناول الاستدامة العمرانية والاقتصاد العقاري، ويمكن استعراضها في المحاور الآتية:

**نظرية التنمية المستدامة (Sustainable Development Theory):** تُعدّ هذه النظرية الإطار الفلسفي الأشمل الذي تنطلق منه الدراسة، وقد تبلورت في تقرير برونتلاند عام ١٩٨٧ بوصفها التنمية التي تُلبّي احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. وتقوم هذه النظرية على تحقيق التوازن بين ثلاثة أبعاد رئيسية: البعد البيئي، البعد الاقتصادي، والبعد الاجتماعي، وهو ما ينعكس مباشرة على مفهوم الترميم المستدام بوصفه تطبيقاً عملياً لهذه النظرية في القطاع العمراني، إذ يسعى إلى تحقيق التوازن بين متطلبات صون البيئة العمرانية والحفاظ على الموارد الطبيعية والجدوى الاقتصادية للمشاريع (Fu, Liu & Meadows, 2023).؛ (Yao et al., 2021)

**نظرية الاقتصاد الدائري (Circular Economy Theory):** تُشكّل هذه النظرية إطاراً تفسيرياً محورياً لممارسات الترميم المستدام، إذ تقوم على مبدأ إعادة استخدام الموارد وإعادة تدويرها وإعادة استخدامها الإبداعي (Upcycling) بدلاً من نموذج "الاستخراج - الإنتاج - التخلص" السائد في الاقتصاد الخطي التقليدي. وتوفّر هذه النظرية أساساً منطقياً لفهم كيف يُمكن لممارسات الترميم - كإعادة استخدام مواد البناء التاريخية وتوظيف تقنيات كفاءة الطاقة - أن تُنتج قيمة اقتصادية مضافة تنعكس في القيمة السوقية للأصول العقارية. (Cao, Zhang & Liu, 2025)

**نظرية القيمة السوقية (Market Value Theory):** تنطلق هذه النظرية من افتراض أن القيمة السوقية لأي أصل هي محصلة تفاعل قوى العرض والطلب في السوق، وتتأثر بمجموعة من المحددات المالية والاقتصادية والبيئية والديموغرافية. وقد تطوّرت النظرية في العقود الأخيرة لتشمل ما يُعرف

بـ"القيمة المستدامة" التي تُبرز أثر معايير الاستدامة البيئية على تسعير الأصول العقارية (Newell & Zhou et al., 2025)؛ Marzuki, 2022

**نظرية الإشارات (Signaling Theory):** تُساعد هذه النظرية في تفسير كيفية إدراك المستثمرين والمشتريين لجودة الأصول العقارية من خلال الإشارات التي تُرسلها ممارسات الترميم المستدام، إذ تُعدّ هذه الممارسات إشارة إيجابية إلى جودة المشروع والتزامه بمعايير الاستدامة، مما ينعكس في استعداد المشتريين لدفع علاوة سعرية مقابل هذه الجودة. (Balemi et al., 2021)

**نظرية الحفاظ على التراث (Heritage Conservation Theory):** تُوفّر هذه النظرية الإطار المعرفي للتعامل مع المباني ذات القيمة التراثية، وتقوم على مبادئ الحفاظ على الأصالة والسلامة والقيمة الثقافية للمواقع التاريخية، مع إتاحة استخدامها الوظيفي المعاصر بما لا يُخلّ بجوهرها. وتتقاطع هذه النظرية مع مفهوم الترميم المستدام في الحفاظ على السرد الثقافي والقيمة الرمزية للمباني، وهو ما ينعكس في جاذبيتها السوقية (خفافة، ٢٠٢٥؛ Cao et al., 2025)

## ثانياً: مصطلحات الدراسة

يتناول هذا الجزء التعريفات المفاهيمية والإجرائية لأبرز مصطلحات الدراسة، وذلك على النحو الآتي:

### استراتيجيات الترميم المستدام: (Sustainable Restoration Strategies)

- **التعريف المفاهيمي:** تُعرّف بأنها منظومة متكاملة من السياسات والممارسات والتقنيات التي تُوظّف في إعادة تأهيل المباني والأصول العقارية بما يضمن التكامل بين متطلبات الحفاظ على البيئة العمرانية والموروث المعماري وبين تحقيق الجدوى الاقتصادية والاجتماعية، من خلال إعادة استخدام المواد وتوظيف تقنيات كفاءة الطاقة وتعزيز الهوية الثقافية (Cao et al., 2025).

- **التعريف الإجرائي:** يقصد بها في الدراسة الحالية مجموعة الممارسات المتبعة في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية والتي تتطوي على أبعاد الاستدامة البيئية والاقتصادية والاجتماعية – الثقافية والجمالية – الوظيفية، وتُقاس بالدرجة التي يحصل عليها المستجيب على فقرات الاستبانة المعدة لهذا الغرض.

## **البُعد البيئي: (Environmental Sustainability)**

- **التعريف المفاهيمي:** يُشير إلى الممارسات الترميمية التي تُقلّل من الأثر البيئي للمشروع، وتشمل كفاءة استهلاك الطاقة، وإدارة المياه، وإعادة تدوير المواد، وخفض الانبعاثات الكربونية (Rai, 2022).
- **التعريف الإجرائي:** يقصد به في هذه الدراسة درجة تطبيق ممارسات كفاءة الطاقة وإعادة تدوير المواد والحد من البصمة الكربونية في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية، ويُقاس بالدرجة التي يحصل عليها المستجيب على فقرات المحور المخصص لهذا البُعد.

## **البُعد الاقتصادي: (Economic Sustainability)**

- **التعريف المفاهيمي:** يُشير إلى الجدوى الاقتصادية طويلة المدى لممارسات الترميم المستدام، بما يشمل تحسين نسبة العائد على الاستثمار، وخفض تكاليف التشغيل والصيانة على المدى البعيد، ورفع القيمة المضافة للأصل العقاري. (Newell & Marzuki, 2022)
- **التعريف الإجرائي:** يقصد به في هذه الدراسة درجة تحقيق الجدوى الاقتصادية وتقليل تكاليف دورة حياة المشروع ورفع القيمة المضافة الاستثمارية في مشاريع إعادة تأهيل المباني بالمملكة العربية السعودية.

## **البُعد الاجتماعي – الثقافي: (Socio-Cultural Sustainability)**

- **التعريف المفاهيمي:** يُشير إلى مدى الحفاظ على الهوية المعمارية والسرد الثقافي للمبنى، وتعزيز المشاركة المجتمعية، ورفع جودة الحياة للمستخدمين والسكان المحيطين (Fu et al., 2023).
- **التعريف الإجرائي:** يقصد به في هذه الدراسة درجة الحفاظ على الطابع المعماري التراثي والسرد الثقافي والمشاركة المجتمعية في مشاريع إعادة التأهيل بالمملكة العربية السعودية.

## **البُعد الجمالي – الوظيفي: (Aesthetic-Functional Sustainability)**

- **التعريف المفاهيمي:** يُشير إلى جودة التصميم الداخلي والخارجي، والتكامل بين الجانب الجمالي والاستخدام الوظيفي المعاصر للمبنى، وتحسين تجربة المستخدم للفراغات الداخلية (خفاقة، ٢٠٢٥).
- **التعريف الإجرائي:** يقصد به في هذه الدراسة درجة جودة التصميم الداخلي والتكامل بين الجماليات المعمارية والوظائف المعاصرة في مشاريع إعادة تأهيل المباني بالمملكة العربية السعودية.

#### القيمة السوقية للعقارات: (Real Estate Market Value)

- **التعريف المفاهيمي:** تُعرّف بأنها السعر التقديري الذي يمكن أن يُتبادل به الأصل العقاري في السوق بين مشترٍ راغب وبائع راغب، في تاريخ التقييم، بعد تسويق مناسب، ودون إكراه على أيٍّ من الطرفين، وتعكس محصلة تفاعل مجموعة من العوامل المالية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية (Jin & Xu, 2025)؛ (Tchuente & Nyawa, 2022).
- **التعريف الإجرائي:** يقصد بها في هذه الدراسة القيمة السوقية للعقارات محل الترميم في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية، وتُقاس من خلال مؤشرات متعددة تشمل: سعر البيع، معدل الإشغال، العائد الاستثماري، ومعدل الطلب السوقي، إضافة إلى الإدراك السوقي لجودة الأصل العقاري، وتُستنتج من الدرجة التي يحصل عليها المستجيب على فقرات المحور المخصص للقيمة السوقية.

#### مشاريع إعادة تأهيل المباني: (Building Rehabilitation Projects)

- **التعريف المفاهيمي:** تُعرّف بأنها المشاريع التي تستهدف إعادة الاستخدام الوظيفي أو الترميم الشامل للمباني القائمة – ولا سيما التراثية والتاريخية منها – بما يُلائم متطلبات العصر ويحافظ على أصالتها المعمارية، وقد تشمل التعديلات الإنشائية والوظيفية والجمالية اللازمة لذلك.
- **التعريف الإجرائي:** يقصد بها في هذه الدراسة المشاريع القائمة والمنفذة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة الزمنية للدراسة، والتي تستهدف إعادة تأهيل المباني ذات القيمة التراثية أو المباني القائمة وفق معايير الاستدامة المُعتمدة، والتي تشكّل مجتمع الدراسة الميداني.

## المنهجية وطرق البحث:

سوف تعتمد الدراسة الحالية على **المنهج الوصفي التحليلي** بوصفه المنهج الأنسب لطبيعة موضوع الدراسة وأهدافها، إذ يُتيح هذا المنهج وصف الظاهرة محل الدراسة كما هي في الواقع، وتحليل بياناتها والعلاقات بين متغيراتها، وتفسير النتائج المستخلصة منها بأسلوب علمي دقيق. وسوف يُوظف هذا المنهج في استعراض الإطار النظري للدراسة عبر مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة بمتغيري الدراسة (استراتيجيات الترميم المستدام والقيمة السوقية للعقارات)، بما يُسهم في بناء الخلفية المعرفية اللازمة لتحليل الظاهرة وتفسيرها.

كما ستستعين الدراسة بالأسلوب الميداني الكمي في جمع البيانات الأولية، وذلك من خلال تصميم استبانة إلكترونية وورقية تُوزَّع على أفراد مجتمع الدراسة المستهدفين، بهدف قياس أثر أبعاد استراتيجيات الترميم المستدام على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية. وسوف تُخضع البيانات المُجمَّعة للتحليل الإحصائي باستخدام الأساليب المناسبة للتحقق من فروض الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها، بما يُفضي إلى استخلاص نتائج علمية دقيقة وتقديم توصيات قابلة للتطبيق في السياق السعودي.

## مجتمع وعينة الدراسة

سوف يتألف **مجتمع الدراسة** من العاملين والمختصين في مشاريع إعادة تأهيل المباني وترميمها في المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك المهندسين المعماريين، والمصممين الداخليين، ومديري المشاريع العقارية، والمقيمين العقاريين، والمطورين العقاريين، والمستثمرين في القطاع العقاري، والمسؤولين في الجهات الحكومية ذات العلاقة (كوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وهيئة التراث، والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"، والهيئة العامة للعقار). ويبلغ عدد أفراد مجتمع الدراسة المستهدف نحو **(4,500) مختص** موزعين على المناطق الرئيسية في المملكة (منطقة الرياض، المنطقة الغربية، المنطقة الشرقية، ومناطق أخرى)، وذلك بحسب البيانات المتاحة من الجهات المهنية والنقابية المختصة.

وسوف تُختار **عينة الدراسة** بأسلوب العينة العشوائية الطبقية (Stratified Random Sampling) بما يضمن تمثيلاً عادلاً لجميع فئات مجتمع الدراسة وتنوعها الجغرافي والوظيفي. وبالاستناد إلى معادلة (Krejcie & Morgan) لتحديد حجم العينة عند مستوى ثقة (٩٥٪) وهامش خطأ (٥٪)، فإن الحجم الأدنى المطلوب للعينة يبلغ **(354) مفردة**. وسوف يقوم الباحث بتوزيع **(400) استبانة** لضمان الحصول على العدد المطلوب من الاستجابات الصالحة للتحليل الإحصائي، مع مراعاة نسبة الفاقد المتوقعة في الاستبانات غير المكتملة أو غير المُعادة، بما يُعزز من دقة النتائج وقابليتها للتعميم على مجتمع الدراسة.

## مصادر جمع البيانات

سوف تعتمد الدراسة الحالية في جمع بياناتها على مصدرين رئيسيين، هما:

**المصادر الثانوية:** وتشمل الكتب والمراجع العلمية العربية والأجنبية، والدوريات المحكّمة، والرسائل الجامعية، والأبحاث المنشورة، والتقارير الرسمية الصادرة عن الجهات المعنية بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، وذلك بهدف بناء الإطار النظري للدراسة واستعراض الدراسات السابقة ذات الصلة بمتغيراتها.

**المصادر الأولية:** وتتمثل في البيانات الميدانية التي ستُجمع من أفراد عينة الدراسة عبر أداة الاستبانة المُعدّة لهذا الغرض، والتي ستُوزّع بشكل إلكتروني وورقي بما يُتيح الوصول إلى أوسع شريحة ممكنة من المستهدفين في المناطق الجغرافية المختلفة بالمملكة.

## أداة الدراسة

سوف يعتمد الباحث على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات الميدانية، وذلك لملاءمتها لطبيعة الدراسة وأهدافها. وسوف تُصمَّم الاستبانة بالاستناد إلى مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة، وستُقسَّم إلى ثلاثة أقسام رئيسة على النحو الآتي:

**القسم الأول:** البيانات الديموغرافية والمهنية لأفراد عينة الدراسة، ويتضمن (المنطقة الجغرافية، طبيعة العمل، سنوات الخبرة، نوع المشروع، المؤهل العلمي).

**القسم الثاني:** فقرات قياس المتغير المستقل (استراتيجيات الترميم المستدام) بأبعاده الأربعة، وسوف يتضمن هذا القسم (16) فقرة موزعة على النحو الآتي:

- بُعد الاستدامة البيئية (4) فقرات.
- بُعد الاستدامة الاقتصادية (4) فقرات.
- بُعد الاستدامة الاجتماعية – الثقافية (4) فقرات.
- بُعد الاستدامة الجمالية – الوظيفية (4) فقرات.

**القسم الثالث:** فقرات قياس المتغير التابع (القيمة السوقية للعقارات) بوصفه محوراً أحادياً، وسوف يتضمن (12) فقرة.

وبذلك يبلغ إجمالي عدد فقرات الاستبانة (28) فقرة، وسوف تُستخدم في قياس استجابات أفراد العينة مقياس ليكرت الخماسي (Likert Scale) المتدرج من (موافق بشدة = ٥) إلى (غير موافق بشدة = ١). كما سوف يتم التحقق من صدق الأداة عبر عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين، وثباتها عبر حساب معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) على عينة استطلاعية أولية.

## الأساليب الإحصائية المستخدمة

سوف تُحلَّل بيانات الدراسة باستخدام الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، وذلك من خلال توظيف مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية التي تتلاءم مع طبيعة الدراسة وفروضها، وتشمل:

- التكرارات والنسب المئوية: لوصف الخصائص الديموغرافية والمهنية لأفراد عينة الدراسة.
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لقياس مستوى استجابات أفراد العينة على فقرات الاستبانة.
- معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha): للتحقق من ثبات أداة الدراسة.
- معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation): لقياس درجة الارتباط بين متغيرات الدراسة والتحقق من الصدق البنائي للأداة.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد (Simple & Multiple Linear Regression): لاختبار فروض الدراسة وقياس أثر أبعاد المتغير المستقل على المتغير التابع.
- اختبار (T-Test) وتحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA): للكشف عن الفروق ذات الدلالة الإحصائية في استجابات أفراد العينة تبعاً للمتغيرات الديموغرافية والمهنية.
- اختبار معامل تضخم التباين (VIF): للتأكد من عدم وجود مشكلة الازدواج الخطي بين المتغيرات المستقلة.
- اختبار كولموجروف - سميرونوف (Kolmogorov-Smirnov): للتحقق من التوزيع الطبيعي لبيانات الدراسة.

## حدود الدراسة

ستقتصر هذه الدراسة على الحدود الآتية:

**الحدود الموضوعية:** تقتصر الدراسة موضوعياً على بحث أثر استراتيجيات الترميم المستدام بأبعاده الأربعة (الاستدامة البيئية، الاستدامة الاقتصادية، الاستدامة الاجتماعية – الثقافية، الاستدامة الجمالية – الوظيفية) على القيمة السوقية للعقارات في مشاريع إعادة تأهيل المباني.

**الحدود المكانية:** ستُطبَّق الدراسة ميدانياً على مشاريع إعادة تأهيل المباني في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المناطق التي تشهد كثافة في مشاريع الترميم وإعادة التأهيل، وهي (منطقة الرياض، ومنطقة مكة المكرمة، ومنطقة المدينة المنورة، والمنطقة الشرقية).

**الحدود البشرية:** ستقتصر الدراسة على المختصين والعاملين في مشاريع إعادة تأهيل المباني والترميم في المملكة العربية السعودية، من مهندسين معماريين، ومصممين داخليين، ومديري مشاريع، ومقيمين عقاريين، ومطوّرين ومستثمرين عقاريين، ومسؤولين في الجهات الحكومية ذات العلاقة.

**الحدود الزمانية:** ستُنَفَّذ الدراسة الميدانية خلال الفترة الزمنية الممتدة من عام ٢٠٢٦.

## المراجع:

### أ - الدراسات العربية

عبدالله، هيثم يعقوب إسحاق. (٢٠١٨). الرافعة المالية وأثرها على القيمة السوقية للشركات: دراسة تطبيقية لعينة من شركات المساهمة العامة المدرجة في سوق الخرطوم للأوراق المالية في الفترة من (٢٠٠٤ م. - ٢٠١٣ م.). مجلة جامعة سنار، مج ٥، ع ١٤ ، ٧٦ - ٩٣. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1283132>

عبدالله، هيثم يعقوب إسحاق. (٢٠١٥). الهيكل المالي وأثره على القيمة السوقية: دراسة ميدانية لعينة من الشركات المدرجة بسوق الخرطوم للأوراق المالية. مجلة جامعة سنار، مج ٥، ع ٢٤ ، ١٠٨ - ١٢٩.

مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1283486>

الغماري، محمد منذر. (٢٠٢٣). أثر الاحتفاظ بالنقدية على القيمة السوقية للشركات: دراسة تطبيقية على الشركات الصناعية المدرجة في بورصة فلسطين. مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية، مج ٣١، ع ١٤ ، ١٠١ - ١٢٥. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1345308>

غلوسي، جيهان. (٢٠٢٣). أثر رأس المال الفكري على القيمة السوقية: دراسة قياسية لعينة من المؤسسات المدرجة ببورصة عمان للفترة ٢٠١٢-٢٠١٩. مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، مج ٧، ع ٢٤ ، ٣٧٠ - ٣٨١. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1463152>

زغيب، مليكة، و دلفوف، سفيان. (٢٠١٢). تأثير الاقتراض على القيمة السوقية للمنشأة: دراسة حالة مجمع صيدال. أبحاث اقتصادية وإدارية، ع ١٢ ، ٢٩٣ - ٣١٧. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/892107>

خفافة، هيفاء مختار جمعة. (٢٠٢٥). التصميم الداخلي المستدام في الفنادق التراثية بمدينة طرابلس: دراسة تحليلية مقارنة لفراغات فنادق دار الغزال - قصر المدينة - باب البحر. المجلة الإفريقية

للدراستات المتقدمة في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مج ٤، ع ٣، ٦٩٤ - ٧١١. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1601290>

Yao, Y., Fu, B., Liu, Y., Wang, Y., & Song, S. (2021). The contribution of ecosystem restoration to sustainable development goals in Asian drylands: A literature review. *Land Degradation & Development*, 32(16), 4472–4483

Zhou, Y., Li, J., Li, S., & Chen, Q. (2025). Measuring the premium effect of marine ecological restoration on housing prices: A quasi-experimental design based on real estate transaction data. *Journal for Nature Conservation*, 86, 126916.

Newell, G., & Marzuki, M. J. (2022). The increasing importance of environmental sustainability in global real estate investment markets. *Journal of Property Investment & Finance*, 40(4), 411–429.

Zhao, M., A, G., Zhang, J., Velicogna, I., Liang, C., & Li, Z. (2021). Ecological restoration impact on total terrestrial water storage. *Nature Sustainability*, 4(1), 56–62.

Rai, P. K. (2022). Environmental degradation by invasive alien plants in the anthropocene: challenges and prospects for sustainable restoration. *Anthropocene Science*, 1(1), 5–28.

Fu, B., Liu, Y., & Meadows, M. E. (2023). Ecological restoration for sustainable development in China. *National Science Review*, 10(7), nwad033.

Cao, W., Zhang, Y., & Liu, J. (2025). Circular Economy in Chinese Heritage Conservation: Upcycling Waste Materials for Sustainable Restoration and Cultural Narrative Revitalization. *Sustainability*, 17(8), 3442.

Balemi, N., Füss, R., & Weigand, A. (2021). COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financial Markets and Portfolio Management*, 35(4), 495–513.

Jin, B., & Xu, X. (2025). Forecasts of residential real estate price indices for ten major Chinese cities through Gaussian process regressions. *International Journal of Empirical Economics*, 4(01), 2450013.

Grybauskas, A., Pilinkienė, V., & Stundžienė, A. (2021). Predictive analytics using Big Data for the real estate market during the COVID-19 pandemic. *Journal of big data*, 8(1), 105.

Tchunte, D., & Nyawa, S. (2022). Real estate price estimation in French cities using geocoding and machine learning. *Annals of operations research*, 308(1), 571–608.

Tang, Y., & Zhao, S. (2025, January). Research on relationship between aging population distribution and real estate market dynamics based on neural networks. In *Proceedings of the 2025 4th International Conference on Big Data, Information and Computer Network* (pp. 197–203).

Mid Ocean University

College of Management

Department of business administration



**The Impact of Sustainable Restoration Strategies on the Real Estate  
Market Value: A Field Study on Building Rehabilitation Projects in the  
Kingdom of Saudi Arabia**

**Prepared by**

**Waleed Mousa Ahmad alhqian alzahrani**

**Academic ID : 261002725**

**Supervision:**

**Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan**

**Dr. Fayez Jarad**

**1448-2026**