

العنوان باللغة العربية

إعداد الطالب/

عبد العزيز بن عمر مجرشي

إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي:

٢٠٢٥

فهرس المحتويات:

المحتويات

مستخلص البحث

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس الاشكال

الفصل الأول: الاطار العام للبحث

المحتويات

1.1 مقدمة

1.2 مشكلة البحث

1.3 أهمية البحث

1.4 أهداف البحث

1.5 تساؤلات البحث

1.6 فروض البحث

1.7 النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

الفصل الثاني: الدراسات السابقة والاطار النظري

المحتويات

1.1 مقدمة

2.2 الدراسات السابقة

2.2.1 الدراسة العربية

2.2.2 الدراسة الأجنبية الأولى

2.2.3 الدراسة الأجنبية الثانية

2.3 الإطار النظري

2.3.1 مفهوم التحول الرقمي

2.3.2 أهداف التحول الرقمي

2.3.3 أهمية التحول الرقمي

2.3.4 إدارة الأصول العقارية

2.3.5 كفاءة إدارة الأصول العقارية

2.3.6 أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية

الفصل الثالث: منهجية البحث

المحتويات

3.1 مقدمة

3.2 منهجية وطرق البحث

3.3 مجتمع البحث

3.4 حدود البحث

الفصل الرابع: النتائج والتوصيات:

المحتويات

4.1 مقدمة

4.2 تحليل البيانات

4.3 النتائج

4.4 التوصيات

المراجع:

المحتويات

المراجع العربية

المراجع الأجنبية

الملاحق:

المحتويات

الملحق (أ) استبانة البحث

قائمة الجداول :

رقم الجدول:

عنوان الجدول:

جدول 1-2

مقارنة بين الدراسات السابقة

والبحث الحالي

فهرس الأشكال:

رقم الشكل:

عنوان الشكل:

لا توجد اشكال في البحث

المستخلص : Abstract

هدفت هذه الدراسة الى التعرف على أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية, من خلال دراسة تطبيقية على شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة , وذلك في ظل التوجهات الوطنية نحو التحول الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لملاءمته لطبيعة الدراسة, كما تم تصميم استبانة لجمع البيانات من العاملين في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة , وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة.

وتناولت الدراسة مفهوم التحول الرقمي وأهم التقنيات المستخدمة في إدارة الأصول العقارية, مثل الذكاء الاصطناعي, وانترنت الأشياء, ودورها في تحسين كفاءة العمليات التشغيلية , وخفض التكاليف , ورفع جودة الخدمات, وتعزيز اتخاذ القرار, كما بحثت الدراسة العلاقة بين مستوى تطبيق التحول الرقمي وكفاءة إدارة الأصول العقارية.

وتتوقع الدراسة وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية للتحول الرقمي في تحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية, من خلال زيادة سرعة انجاز العمليات, وتحسين جودة الخدمات, وتعزيز رضا العملاء, وتحسين استثمار الأصول.

كما تقدم الدراسة مجموعة من التوصيات التي تسهم في دعم تطبيق التحول الرقمي داخل شركات الإدارة العقارية بما يحقق الاستدامة والتنافسية.

الكلمات المفتاحية: التحول الرقمي إدارة الأصول العقارية الكفاءة التشغيلية , الشركات العقارية , مدينة جدة , رؤية المملكة 2030.

الفصل الأول

الاطار العام للدراسة

أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية: دراسة تطبيقية على شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.

1-1 المقدمة:

يشهد القطاع العقاري على المستوى العالمي تحولات متسارعة نتيجة التطور التقني والثورة الرقمية التي أثرت في مختلف القطاعات الاقتصادية , وأصبح التحول الرقمي أحد أهم المحركات الرئيسية لرفع كفاءة الأداء وتحسين جودة الخدمات وتعزيز القدرة التنافسية للمؤسسات.

وفي المملكة العربية السعودية, يمثل القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية للاقتصاد الوطني, وقد أولت رؤية المملكة 2030 اهتماما كبيرا بتطوير هذا القطاع من خلال توظيف التقنيات الرقمية ورفع مستوى كفاءة إدارة الأصول العقارية , بما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز الاستثمار العقاري.

ويقصد بالتحول الرقمي توظيف التقنيات الرقمية الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي, وانترنت الأشياء, والحوسبة السحابية, وتحليل البيانات الضخمة والبلوك تشين في تطوير العمليات الإدارية والتشغيلية, وتحسين جودة الخدمات , ورفع كفاءة اتخاذ القرار, وزيادة الإنتاجية, وبعد التحول الرقمي عملية استراتيجية شاملة لا تقتصر على استخدام التكنولوجيا فحسب , وانما تشمل إعادة تصميم العمليات والإجراءات, وتنمية الموارد البشرية, وتطوير نماذج الأعمال بما يحقق قيمة مضافة للمؤسسة.

وتعد إدارة الأصول العقارية من المجالات التي شهدت تطورا ملحوظا نتيجة استخدام التقنيات الرقمية, حيث أسهمت الأنظمة الذكية في تحسين عمليات إدارة العقود , وتحليل البيانات المالية والتشغيلية, ورفع مستوى رضا العملاء , وتقليل التكاليف التشغيلية .

كما أصبح استخدام الأنظمة الرقمية عاملا رئيسا في تحسين استغلال الأصول العقارية وتعظيم العائد الاستثماري , الامر الذي دفع العديد من شركات الإدارة العقارية الى الاستثمار في الحلول الرقمية الحديثة.

وفي المملكة العربية السعودية , ساعدت المبادرات الحكومية الداعمة للتحول الرقمي, ومنها برامج رؤية 2030 , على تعزيز استخدام الحلول الرقمية في القطاع العقاري, مثل المنصات الالكترونية والخدمات الحكومية الرقمية , وتقنيات الذكاء الاصطناعي , مما أسهم في رفع كفاءة الأداء وزيادة الشفافية وتحسين بيئة الاستثمار العقاري.

ورغم هذه التطورات , لا تزال هناك تحديات تواجه بعض شركات الإدارة العقارية في تطبيق التحول الرقمي بصورة متكاملة, مثل ارتفاع تكاليف التحول , ونقص الكفاءات البشرية المتخصصة , ومقاومة التغيير التنظيمي , ومخاطر الامن السيبراني .

ومن هنا تنبع أهمية هذه الدراسة في التعرف على أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة , وتحليل مستوى تطبيق التقنيات الرقمية, وبيان أثرها في تحسين الأداء التشغيلي والإداري.

1-2 مشكلة الدراسة.

أصبح التحول الرقمي ضرورة استراتيجية في قطاع إدارة الأصول العقارية لما يحققه من تحسين في الكفاءة التشغيلية , وسرعة انجاز الاعمال, ودقة المعلومات , وتعزيز جودة الخدمات المقدمة للعملاء , الا أن العديد من شركات الإدارة العقارية لا تزال تواجه تفاوتاً في مستوى تبني التقنيات الرقمية, مما ينعكس على كفاءة إدارة الأصول وتحقيق العوائد الاستثمارية.

وتتمثل مشكلة الدراسة في الحاجة الى التعرف على مدى تأثير التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية لدى شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة, وتحديد ما اذا كان مستوى تطبيق التقنيات الرقمية يسهم في تحسين الأداء التشغيلي والإداري وخفض التكاليف وتعزيز جودة اتخاذ القرارات , مع الوقوف على أبرز المعوقات التي تحد من نجاح التحول الرقمي داخل هذه الشركات.

وانطلاقاً من ذلك تسعى الدراسة الى الإجابة عن السؤال الاتي.

ما أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة؟

1-3 أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من الأهمية المتزايدة للتحول الرقمي في تطوير القطاع العقاري، ولا سيما في ظل توجه المملكة العربية السعودية نحو تعزيز الاقتصاد الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

ويعد قطاع إدارة الأصول العقارية من القطاعات التي يمكن أن تحقق مكاسب كبيرة من تطبيق التقنيات الرقمية الحديثة، لما لها من دور في تحسين الكفاءة التشغيلية وتعزيز جودة الخدمات، ودعم اتخاذ القرار المبني على البيانات.

كما أن التطورات التي يشهدها قطاع التقنية العقارية أسهمت في إعادة تشكيل أساليب إدارة وتشغيل الأصول العقارية، الأمر الذي يجعل دراسة أثر التحول الرقمي على كفاءة إدارة الأصول موضوعاً ذا أهمية علمية وعملية.

وتنقسم أهمية الدراسة إلى جانبين:

أولاً: الأهمية العلمية:

1- اثراء الادبيات العربية المتعلقة بالتحول الرقمي وإدارة الأصول العقارية، نظراً لقلة الدراسات العربية التي تناولت العلاقة بين المتغيرين بصورة مباشرة.

2- توفير اطار نظري يوضح أثر التحول الرقمي في رفع كفاء إدارة الأصول العقارية.

3- دعم الباحثين بدراسة حديثة يمكن الاستفادة منها في الدراسات المستقبلية المتعلقة بالقطاع العقاري والتحول الرقمي.

ثانياً: الأهمية التطبيقية:

1- مساعدة شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة على التعرف إلى أثر تطبيق التحول الرقمي في تحسين الأداء.

2- تقديم توصيات عملية تساعد الشركات على رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية من خلال التقنيات الرقمية.

3- دعم صناع القرار في القطاع العقاري بالمعلومات اللازمة لتعزيز التحول الرقمي بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

1-4 أهداف الدراسة.

تهدف هذه الدراسة الى التعرف على أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة , ويتفرع من هذا الهدف الرئيسي الأهداف الآتية:

- 1-قياس أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية.
- 2-التعرف على مستوى تطبيق تقنيات التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.
- 3-تحديد أبرز المعوقات التي تواجه تطبيق التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية.
- 4-دراسة العلاقة بين تطبيق التقنيات الرقمية وتحسين الأداء التشغيلي والإداري.
- 5-تقديم توصيات تسهم في تعزيز تطبيق التحول الرقمي ورفع كفاءة إدارة الأصول العقارية.

1-5 تساؤلات الدراسة:

استنادا الى مشكلة الدراسة وأهدافها, تسعى الدراسة للإجابة عن التساؤل الرئيسي الاتي:

ما أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة؟

ويتفرع عن هذا التساؤل الأسئلة الآتية:

- 1- ما مستوى تطبيق التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة؟
- 2- ما أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية؟
- 3- ما دور التقنيات الرقمية في تحسين الأداء التشغيلي والإداري لشركات الإدارة العقارية؟
- 4- ما أبرز المعوقات الرقمية التي تواجه تطبيق التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة؟
- 5- ما التوصيات التي يمكن أن تسهم في تعزيز التحول الرقمي ورفع كفاءة إدارة الأصول العقارية؟

1-6 فروض الدراسة:

استنادا الى مشكلة الدراسة وأهدافها والدراسات السابقة, تفترض الدراسة وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين التحول الرقمي وكفاءة إدارة الأصول العقارية , وتتمثل فرضيات الدراسة فيما يأتي:

الفرضية الرئيسة:

لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي: H_0 في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي في : H_1 رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.

الفرضية الفرعية:

1-توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين استخدام الأنظمة الرقمية وتحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية.

2-يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لاستخدام تقنيات تحليل البيانات في تحسين جودة القرارات المتعلقة بإدارة الأصول العقارية.

3-توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق التقنيات الرقمية وتحسين الكفاءة التشغيلية لشركات الإدارة العقارية.

4- تؤثر معوقات التحول الرقمي (مثل نقص الكفاءات البشرية ,وارتفاع تكاليف التطبيق, ومقاومة التغيير) في مستوى كفاءة إدارة الأصول العقارية .

7-1 النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث:

تعتمد هذه الدراسة على نظرية التحول الرقمي (Digital Transformation Theory) بوصفها الاطار النظري الرئيسي لتفسير أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية.

وتنظير هذه النظرية الى التحول الرقمي باعتباره عملية استراتيجية شاملة تتجاوز مجرد استخدام التقنيات الحديثة, اذ تشمل إعادة تصميم العمليات الإدارية والتشغيلية, وتطوير نماذج الاعمال , وتهيئة الموارد البشرية, بما يسهم في تحسين الأداء المؤسسي وتحقيق قيمة مضافة للمنظمة.

وفي قطاع إدارة الأصول العقارية, تبرز أهمية هذه النظرية من خلال قدرتها على تفسير كيفية مساهمة التقنيات الرقمية, مثل أنظمة إدارة الأصول , والحوسبة السحابية , وتحليل البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي, وانترنت الأشياء , وتحسين عمليات تشغيل الأصول العقارية وإدارتها , ورفع كفاءة استخدام الموارد, وتقليل التكاليف التشغيلية, وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين.

كما تساعد هذه التقنيات في توفير بيانات دقيقة وفورية تدعم متخذي القرار في التخطيط وإدارة المخاطر وتحسين العائد على الاستثمار العقاري.

وتشير الادبيات العلمية الى أن نجاح التحول الرقمي يعتمد على تكامل ثلاثة عناصر رئيسية هي:

1-التكنولوجيا الرقمية.

2-القيادة الإدارية.

3-الموارد البشرية.

اذ ان الاستثمار في التقنيات الحديثة وحده لا يكفي لتحقيق التحول الرقمي ما لم يصاحبه تطوير في الثقافة التنظيمية , وإعادة هندسة الإجراءات . وتأهيل العاملين لاستخدام الأنظمة الرقمية بكفاءة.

وفي ضوء ذلك, تستند الدراسة الحالية الى نظرية التحول الرقمي لتفسير العلاقة بين مستوى تطبيق التقنيات الرقمية في شركات الإدارة العقارية , حيث تفترض الدراسة أن ارتفاع مستوى تطبيق التحول الرقمي يؤدي الى تحسين الكفاءة التشغيلية, وتسريع انجاز العمليات , ورفع جودة البيانات , وتعزيز اتخاذ القرارات , وتحسين إدارة الصيانة والعقود , مما ينعكس إيجاباً على كفاءة إدارة الأصول العقارية وتحقيق الاستدامة والميزة التنافسية.

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

2-1 مقدمة:

يشهد القطاع العقاري في السنوات الأخيرة تطوراً متسارعاً نتيجة التقدم في تقنيات التحول الرقمي، التي أصبحت عنصراً أساسياً في تطوير أساليب إدارة الأصول العقارية وتحسين كفاءة الأداء المؤسسي.

وقد ساهمت التقنيات الرقمية الحديثة، مثل الذكاء الاصطناعي، وانترنت الأشياء، والحوسبة السحابية، وتحليل البيانات الضخمة، في أحداث نقلة نوعية في إدارة وتشغيل الأصول العقارية، من خلال تحسين عمليات التخطيط، والصيانة، وإدارة العقود، ومتابعة الأداء، بما يحقق الاستخدام الأمثل للأصول ويزيد من قيمتها الاستثمارية.

وفي المملكة العربية السعودية، يحظى التحول الرقمي باهتمام كبير ضمن مستهدفات رؤية المملكة 2030 التي تسعى إلى بناء اقتصاد رقمي متطور ورفع كفاءة القطاعات الاقتصادية، ومن أبرز القطاع العقاري.

وقد أدى هذا التوجه إلى تشجيع شركات الإدارة العقارية على تبني الحلول الرقمية لتطوير خدماتها، وتحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية، وتعزيز جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين، بما يتوافق مع متطلبات التنمية المستدامة وزيادة القدرة التنافسية للقطاع العقاري.

ونظراً لأهمية التحول الرقمي في تحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية، فقد حظي تناولوا أثر تطبيق التقنيات الرقمية في رفع كفاءة الأداء، وتحسين جودة الخدمات، وخفض التكاليف التشغيلية ودعم اتخاذ القرار في المؤسسات العقارية.

ومن هذا المنطلق يتناول هذا الفصل عرضاً وتحليلاً للدراسات السابقة العربية والأجنبية ذات الصلة بموضوع الدراسة، بهدف الاستفادة من نتائجها وتحديد الفجوة البحثية التي تسعى الدراسة الحالية إلى معالجتها.

كما يتضمن الفصل عرضاً للآطار النظري الذي يوضح المفاهيم الأساسية للتحول الرقمي، وإدارة الأصول العقارية، والعلاقة بينهما، بما يدعم بناء الآطار العلمي للدراسة الحالية.

2-2 الدراسات السابقة:

الدراسة الأولى:

أولاً: هدف الدراسة:

هدفت الدراسة الى بيان إمكانية توظيف تقنية البلوك تشين في تطوير قطاع الایجار العقاري في المملكة العربية السعودية , بما يتوافق مع توجهات التحول الرقمي و رؤية المملكة العربية السعودية 2030 , مع التركيز إدارة المعاملات العقارية ورفع مستوى الشفافية والموثوقية.

ثانياً: منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة على منهج دراسة الحالة لتحليل واقع إدارة الإجراءات العقارية في المملكة العربية السعودية , وتقديم تصور مقترح لتطبيق البلوك تشين في هذا القطاع .

ثالثاً: نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة الى النتائج الآتية:

- تسهم تقنية البلوك تشين في تحسين إدارة البيانات العقارية.
- تعزز الشفافية والموثوقية في المعاملات العقارية.
- تقلل الأخطاء والإجراءات التقليدية.
- ترفع مستوى أمن المعلومات
- تسهم في تحسين كفاءة إدارة عمليات الایجار العقاري.
- تدعم التحول الرقمي في القطاع العقاري بما ينسجم مع رؤية المملكة 2030.

رابعاً: أوجه الاستفادة من الدراسة الحالية:

استفادت الدراسة الحالية من هذه الدراسة توضيح أهمية تطبيق التقنيات الرقمية في القطاع العقاري وبيان دورها في تحسين كفاءة إدارة العمليات العقارية.

الدراسة السابقة	الدراسة الحالية
ركزت على تطبيق تقنية البلوك تشين في قطاع الایجار العقاري.	ركزت على قياس أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.

الدراسة الثانية:

أولاً: هدف الدراسة:

هدفت الدراسة إلى تحديد أبرز التحديات التي تواجه تبني تقنيات العقارات الذكية وتحليل الفرص التي يوفرها التحول الرقمي في القطاع العقاري، وتقديم إطار يساعد أصحاب المصلحة، مثل المستثمرين ومديري العقارات، على اتخاذ قرارات أكثر فاعلية فيما يتعلق بتطبيق التقنيات الرقمية في القطاع العقاري.

ثانياً: منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج الاستعراض المنهجي (Systematic Literature Review) باستخدام منهجية PRISMA حيث قام الباحثون بتحليل 41 دراسة علمية محكمة، كما استخدموا إطار PEST لتحليل العوامل السياسية والاقتصاد والاجتماعية والتقنية المؤثرة في تبني التحول الرقمي داخل القطاع العقاري.

ثالثاً: نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة إلى أن التحول الرقمي يسهم في:

- توجد تحديات رئيسية تعيق تبني تقنيات العقارات الذكية، أبرزها غموض الأطر التنظيمية، وارتفاع تكاليف التطبيق، ومقاومة التغيير داخل المؤسسات العقارية.
- أوضحت الدراسة أن الذكاء الاصطناعي يسهم في دعم التحليلات التنبؤية وتحسين اتخاذ القرار بينما تسهم تقنية البلوك تشين في تعزيز أمن المعاملات العقارية وحفظ السجلات.
- أكدت الدراسة أن الاستفادة الكاملة من التقنيات الرقمية تتطلب بنية تحتية تقنية مناسبة، وأطراً تنظيمية واضحة، واستراتيجيات فعالة الإدارة التغيير.
- خلصت الدراسة إلى أن معالجة هذه التحديات ستسهم في تعزيز الابتكار، ورفع القدرة التنافسية، وتسريع التحول الرقمي في القطاع العقاري.

رابعاً: أوجه الاستفادة من الدراسة:

استفادت البحث الحالي من هذه الدراسة في بناء الاطار النظري المتعلق بالتحول الرقمي في القطاع العقاري والتعرف على أبرز التحديات والفرص المرتبطة بتطبيق التقنيات الرقمية، كما أسهمت الدراسة في دعم تفسير الدور الذي يمكن أن تؤديه التقنيات الرقمية في تحسين كفاءة العمليات والإدارة داخل القطاع العقاري، وهو ما يرتبط مباشرة بموضوع البحث الحالي (أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية)

مع اختلاف الدراسات:

الدراسة السابقة	الدراسة الحالية
ركزت على التحول الرقمي في القطاع العقاري بصورة أشمل	ركزت على إدارة الأصول العقارية

الدراسة الثالثة:

أولاً: هدف الدراسة:

هدفت الدراسة الى استعراض وتحليل الادبيات العلمية المتعلقة بالتحول الرقمي في القطاع العقاري, مع التركيز على التقنيات الرقمية المستخدمة في إدارة العقارات, وتقييم أثرها في تحسين الكفاءة التشغيلية, ودعم اتخاذ القرار وتعزيز إدارة الأصول العقارية, بالإضافة الى تحديد أبرز التحديات التي تواجه تطبيق التحول الرقمي في القطاع العقاري.

ثانياً: منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج الاستعراضي المنهجي حيث قام الباحثون بمراجعة وتحليل 36دراسة علمية منشورة في قواعد بيانات أكاديمية عالمية , بهدف استخلاص الاتجاهات الرئيسة المتعلقة بالتحول الرقمي في القطاع العقاري.

ثالثاً: نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة الى النتائج الآتية:

- 1-يسهم التحول الرقمي في تحسين كفاءة إدارة العقارات وإدارة الأصول من خلال أتمته العمليات وتحسين جودة البيانات.
- 2-تؤدي تقنيات الذكاء الاصطناعي ,وانترنت الأشياء, والبلوك تشين, والتوأم الرقمي, والواقع الافتراضي والمعزز الى تطوير عمليات إدارة وتشغيل الأصول العقارية .
- 3-يدعم التحول الرقمي اتخاذ القرارات من خلال توفير بيانات دقيقة وفورية تساعد في التخطيط وإدارة المخاطر.
- 4-أبرز التحديات التي تواجه القطاع العقاري ارتفاع تكاليف تطبيق التقنيات الحديثة, ومخاطر أمن المعلومات, وصعوبة تكامل الأنظمة, والحاجة الى تطوير مهارات العاملين.
- 5- أوصت الدراسة بزيادة الاستثمار في التقنيات الرقمية, ووضع استراتيجيات واضحة للتحول الرقمي, وتطوير الكفاءات البشرية لضمان نجاح تطبيقه في القطاع العقاري.

رابعاً: أوجه الاستفادة من الدراسة:

الدراسة السابقة	الدراسة الحالية
قدمت مراجعة منهجية للأدبيات العالمية في هذا المجال	استفادت في بناء الاطار النظري المتعلق بالتحول الرقمي في القطاع العقاري, والاستناد الى نتائجها في تفسير أثر التقنيات الرقمية في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية.

كما تختلف في انها تطبق على شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.
--

2-3 الإطار النظري:

2.3.1 التحول الرقمي في إدارة الأصول

يعد التحول الرقمي من أهم التوجهات الحديثة التي أثرت من مختلف القطاعات الاقتصادية، ومن بينها القطاع العقاري، حيث أسهم في تطوير أساليب إدارة الأصول العقارية من خلال توظيف التقنيات الرقمية في العمليات الإدارية والتشغيلية.

وأصبحت شركات الإدارة العقارية تعتمد بصورة متزايدة على الحلول الرقمية لتحسين إدارة البيانات، وأتمته الإجراءات وتعزيز سرعة ودقة اتخاذ القرارات، بما يحقق كفاءة أعلى في إدارة الأصول العقارية ويعزز جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين.

ويقوم التحول الرقمي في إدارة الأصول العقارية على دمج التقنيات الرقمية في جميع مراحل إدارة الأصل العقاري بدءاً من تسجيل البيانات وإدارة العقود، مروراً بمتابعة أعمال التشغيل والصيانة، وانتهاءً بتحليل مؤشرات الأداء واعداد التقارير الداعمة لصنع القرار.

ويسعد هذا الدمج في تحسين كفاءة العمليات التشغيلية، وتقليل الأخطاء البشرية، وتوفير معلومات دقيقة و انية تمكن الإدارة من تحقيق الاستخدام الأمثل للأصول العقارية.

وتشير الأدبيات الى أن تطبيق التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية لا يقتصر على استخدام الأنظمة الالكترونية، بل يشمل إعادة تصميم العمليات الإدارية وتطوير أساليب العمل بما يتناسب مع البيئة الرقمية.

كما يسهم في تعزيز الشفافية، وتحسين التواصل بين جميع الأطراف ذات العلاقة، ورفع مستوى جودة الخدمات، مما ينعكس إيجاباً على كفاءة إدارة الأصول العقارية واستدامتها.

ومن أهم مظاهر التحول الرقمي في إدارة الأصول العقارية استخدام أنظمة إدارة الممتلكات الرقمية، وتقنيات الذكاء الاصطناعي، وتحليل البيانات الضخمة، وانتزعت الأشياء، والحوسبة السحابية، حيث تتيح هذه التقنيات مراقبة أداء الأصول العقارية بصورة مستمرة، والتنبؤ باحتياجات الصيانة، وإدارة العقود الكترونياً، وتحسين استغلال الموارد، وهو ما يؤدي الى رفع الكفاءة التشغيلية وتقليل التكاليف وتحسين جودة الخدمات المقدمة للعملاء.

وفي المملكة العربية السعودية، يحظى التحول الرقمي باهتمام متزايد في القطاع، في ضوء مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 التي تؤكد أهمية تطوير القطاع العقاري ورفع كفاءته من خلال تبني الحلول الرقمية، وتعزيز الابتكار، وتحسين جودة الخدمات، بما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة وزيادة تنافسية القطاع العقاري.

2.3.2 التقنيات الرقمية المستخدمة في إدارة الأصول العقارية:

تمثل التقنيات الرقمية الركيزة الأساسية لنجاح التحول الرقمي في إدارة الأصول العقارية، إذ تتيح لشركات الإدارة العقارية تطوير عملياتها الإدارية والتشغيلية، وتحسين كفاءة إدارة الأصول من خلال توظيف الأنظمة والتطبيقات الرقمية في جمع البيانات وتحليلها وإدارة العمليات اليومية.

وقد أدى التطور التقني الى ظهور العديد من الحلول الرقمية التي أسهمت في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستخدمين، بالإضافة الى دعم اتخاذ القرارات المبنية على البيانات.

ومن أبرز هذه التقنيات أنظمة إدارة الممتلكات والتي تمكن شركات الإدارة العقارية من إدارة بيانات الأصول، وتنظيم عقود الإيجار، ومتابعة الإيرادات والمصروفات، واعداد التقارير الدورية بصورة الكترونية ، الامر الذي يسهم في تحسين كفاءة العمليات وتقليل الأخطاء الإدارية الناتجة عن الأساليب التقليدية.

كما تعد تقنيات انترنت الأشياء من التقنيات الحديثة التي أسهمت في تطوير إدارة الأصول العقارية، حيث تتيح ربط المباني والأصول بأجهزة استشعار ذكية تعمل على مراقبة استهلاك الطاقة، ومتابعة أداء المرافق، والكشف المبكر عن الأعطال، مما يساعد في تنفيذ الصيانة الوقائية وتقليل تكاليف التشغيل، وتحسين كفاءة استغلال الأصول العقارية.

ومن التقنيات المؤثرة أيضا تحليل البيانات الضخمة والذي يساعد شركات الإدارة العقارية على تحليل كميات كبيرة من البيانات المتعلقة بالأصول العقارية، واستخلاص مؤشرات تدعم التخطيط واتخاذ القرار، والتنبؤ بالاحتياجات التشغيلية، وتحسين إدارة الموارد بما يسهم في رفع كفاءة الأداء وتحقيق الاستخدام الأمثل للأصول العقارية.

إضافة الى ذلك أصبح الذكاء الاصطناعي من الأدوات المهمة في إدارة الأصول العقارية ، إذ يسهم في تحسين عمليات التنبؤ بالصيانة، وتحليل أداء الأصول، ودعم اتخاذ القرارات الإدارية، وتقديم خدمات أكثر كفاءة للمستخدمين من خلال الاعتماد على التحليل الذكي للبيانات، الامر الذي يعزز كفاءة الإدارة ويرفع جودة الخدمات.

وتسهم الحوسبة السحابية كذلك في دعم التحول الرقمي من خلال اتاحة الوصول الى البيانات والأنظمة في أي وقت ومن أي مكان، وتسهيل مشاركة المعلومات بين الإدارات المختلفة، وتحسين أمن البيانات واستمرارية الأعمال، وهو ما يعزز كفاءة إدارة الأصول العقارية ويزيد من مرونة العمليات التشغيلية داخل شركات الإدارة العقارية.

وتؤكد الادبيات العلمية أن تحقيق الاستفادة الكاملة من هذه التقنيات لا يعتمد على توفرها فقط، وانما على تكاملها مع العمليات الإدارية وتطوير البنية التقنية، وتأهيل الموارد البشرية، بما يضمن تحقيق أهداف التحول الرقمي ورفع كفاءة إدارة الأصول العقارية بصورة مستدامة.

2.3.3 إدارة الأصول العقارية:

تعد إدارة الأصول العقارية من الوظائف الرئيسة في القطاع العقاري، إذ تهدف إلى تحقيق أعلى قيمة ممكنة للأصول العقارية طوال دورة حياتها، من خلال لتخطيط والتنظيم والتشغيل والصيانة والمتابعة المستمرة، بما يضمن المحافظة على الأصل العقاري وتعظيم عوائده وتحسين كفاءته التشغيلية.

ولا تقتصر إدارة الأصول العقارية على الجوانب المالية والإدارية والاستراتيجية التي تسهم في تحقيق الاستدامة وتعزيز القيمة الاستثمارية للأصول .

وتتضمن إدارة الأصول العقارية مجموعة من العمليات المتكاملة، وتشمل اعداد الخطط التشغيلية، وإدارة عقود التأجير ومتابعة أعمال الصيانة وإدارة المخاطر وتحليل الأداء وتقييم الأصول واتخاذ القرارات المتعلقة بتطويرها أو استثمارها بما يحقق الاستخدام الأمثل للموارد ويضمن تقديم خدمات ذات جودة عالية للمستفيدين.

وفي السنوات الأخيرة شهدت إدارة الأصول العقارية تحولاً ملحوظاً نتيجة تبني التقنيات الرقمية حيث أصبحت شركات الإدارة العقارية تعتمد على الأنظمة الالكترونية في إدارة بيانات الأصول ومتابعة العمليات التشغيلية، واعداد التقارير، وتحليل مؤشرات الأداء، مما أسهم في تحسين سرعة انجاز الاعمال ورفع مستوى الدقة وتعزيز كفاءة اتخاذ القرار.

كما ساعدت هذه التطبيقات في تقليل الأخطاء الإدارية وتحسين التنسيق بين الإدارات المختلفة داخل الشركات العقارية.

وتؤكد الادبيات العلمية أن نجاح إدارة الأصول العقارية يعتمد على توافر معلومات دقيقة وحديثة عن الأصول وقدرة الإدارة على الاستفادة من هذه المعلومات في التخطيط والمتابعة واتخاذ القرارات المناسب.

ويؤدي استخدام التقنيات الرقمية إلى تحسين جودة البيانات وسرعة الوصول إليها الأمر الذي يسهم في رفع كفاءة إدارة الأصول وتحقيق الاستخدام الأمثل لها بما ينعكس إيجاباً على الأداء المؤسسي واستدامة الأصول العقارية وتبرز أهمية إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية من خلال دورها في المحافظة على قيمة الأصول وتحسين العائد الاستثماري، ورفع كفاءة التشغيل والصيانة، وتعزيز رضا المستفيدين.

ومع التوسع في تطبيق التحول الرقمي أصبحت إدارة الأصول العقارية تعتمد بصورة أكبر على الحلول الرقمية التي تدعم التخطيط والرقابة وتحليل الأداء، مما يسهم في تحسين كفاءة الإدارة وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للمؤسسات العقارية.

2.3.4 كفاءة إدارة الأصول العقارية:

تعد كفاءة إدارة الأصول العقارية من المؤشرات الأساسية التي تعتمد عليها المؤسسات العقارية في تقييم مستوى الأداء وتحقيق أهدافها الاستراتيجية، إذ تعكس قدرة المؤسسة على إدارة أصولها بصورة تحقق الاستخدام الأمثل للموارد، وتخفيض التكاليف، وتحسن جودة الخدمات، مع المحافظة على القيمة الاقتصادية للأصول على المدى الطويل.

وتشير الأدبيات إلى أن كفاءة إدارة الأصول العقارية لا تقتصر على المحافظة على الأصل العقاري، وإنما تشمل التخطيط الفعال، وإدارة المخاطر، وتحسين عمليات التشغيل والصيانة، ورفع مستوى الاستفادة من الموارد المتاحة، بما يسهم في زيادة العمر التشغيلي للأصول وتحقيق أعلى قيمة ممكنة منها.

وتقاس كفاءة إدارة الأصول العقارية من خلال مجموعة من المؤشرات، ومن أهمها سرعة انجاز العمليات الإدارية، وجودة الخدمات المقدمة للمستفيدين، وكفاءة إدارة الصيانة، وتقليل الأعطال والتكاليف التشغيلية، وتحسين استغلال الموارد، ورفع مستوى رضا العملاء، بالإضافة إلى قدرة المؤسسة على اتخاذ قرارات مبنية على بيانات دقيقة وحديثة.

كما تؤكد الدراسات الحديثة أن تطبيق التحول الرقمي يسهم بصورة مباشرة في تحسين هذه المؤشرات، من خلال أتمته العمليات الإدارية، وتطوير أنظمة إدارة البيانات، واستخدام التحليلات الرقمية في متابعة أداء الأصول، الأمر الذي يساعد شركات الإدارة العقارية على تحسين كفاءة الأداء، ورفع جودة الخدمات، وتعزيز استدامة الأصول العقارية.

وفي شركات الإدارة العقارية، تمثل كفاءة إدارة الأصول عنصراً رئيساً في تحقيق الميزة التنافسية، إذ تؤدي الإدارة الكفؤة إلى تحسين الأداء التشغيلي، وتقليل الهدر وتعظيم العوائد، وتحقيق رضا المستفيدين.

ومع تزايد الاعتماد على الحلول الرقمية، أصبحت كفاءة إدارة الأصول ترتبط بدرجة كبيرة بقدر الشركات على توظيف التقنيات الحديثة في إدارة عملياتها اليومية وتحسين جودة قراراتها الإدارية.

2.3.5 أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية:

أصبح التحول الرقمي أحد أهم العوامل المؤثرة في تطوير إدارة الأصول العقارية حيث أسهم في أحداث تغييرات جوهرية في أساليب إدارة العمليات الإدارية والتشغيلية، داخل شركات الإدارة العقارية.

ولم يعد دوره مقتصرًا على استخدام الأنظمة الإلكترونية بل امتد ليشمل إعادة تصميم العمليات وتحسين إدارة البيانات، وتعزيز كفاءة اتخاذ القرار، بما ينعكس بصورة مباشرة على كفاءة إدارة الأصول العقارية.

وتشير الأدبيات العلمية إلى أن تطبيق التحول الرقمي يؤدي إلى رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية من خلال أتمته الإجراءات، وتقليل الاعتماد على المعاملات الورقية، وتحسين دقة البيانات، وسرعة الوصول إلى المعلومات الأمر الذي يسهم في تحسين التخطيط والمتابعة والرقابة على الأصول العقارية، ويزيد من كفاءة استخدام الموارد المتاحة.

كما يسهم التحول الرقمي في تطوير عمليات الصيانة وإدارة المرافق من خلال توظيف تقنيات إنترنت الأشياء، والذكاء الاصطناعي، وتحليل البيانات، حيث تساعده هذه التقنيات على التنبؤ بالأعطال، ومتابعة أداء الأصول بصورة مستمرة وتحسين كفاءة الصيانة الوقائية، وتقليل التكاليف التشغيلية، مما يؤدي إلى المحافظة على قيمة الأصول العقارية وتعزيز استدامتها.

ومن الجوانب المهمة أيضًا أن التحول الرقمي يعزز جودة اتخاذ القرار داخل شركات الإدارة العقارية، إذ توفر الأنظمة الرقمية بيانات دقيقة وحديثة تساعد الإدارة على تقييم أداء الأصول، وتحليل المخاطر واتخاذ قرارات مبنية على معلومات موثوقة، وهو ما ينعكس إيجابًا على كفاءة الإدارة وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للمؤسسة.

وتؤكد الدراسات الحديثة أن المؤسسات العقارية التي تبني التحول الرقمي بصورة متكاملة تحقق مستويات أعلى من الكفاءة التشغيلية مقارنة بالمؤسسات التي تعتمد على الأساليب التقليدية، وذلك نتيجة تحسين جودة الخدمات وتسريع الإجراءات، ورفع مستوى الشفافية، وتحسين إدارة الموارد، وزيادة رضا المستفيدين.

ولذلك يعد التحول الرقمي أحد العوامل الرئيسة التي تسهم رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية وتحقيق الاستدامة والميزة التنافسية في القطاع العقاري.

وبناءً على مسبق و يتضح أن العلاقة بين التحول الرقمي وكفاءة إدارة الأصول العقارية علاقة إيجابية، فكلما ارتفع مستوى تطبيق التقنيات الرقمية داخل شركات الإدارة العقارية، انعكس ذلك على تحسين كفاءة العمليات الإدارية والتشغيلية، وتعزيز جودة الخدمات، وتحسين استثمار الأصول، وهو ما يشكل الأساس النظري الذي تستند إليه الدراسة الحالية في تفسير أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

3-1 مقدمة.

يعد اختيار المنهجية العلمية المناسبة من الركائز الأساسية التي يعتمد عليها نجاح البحث العلمي, اذ تمثل الاطار الذي تنظم خطوات الدراسة ويحدد الأساليب المناسبة لجمع البيانات وتحليلها وتفسيرها بما يحقق أهداف البحث ويجب عن تساؤلاته.

ويؤكد الباحثون في مناهج البحث العلمي أن اختيار المنهج يجب أن يتوافق مع طبيعة المشكلة البحثية وأهدافها ومتغيراتها , حتى تكون النتائج التي التوصل اليها دقيقة وموضوعية وقابلة للتفسير العلمي.

وتتناول الدراسة الحالية أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية: دراسة تطبيقية على شركات الإدارة العقارية بمدين, وهي من الدراسات التطبيقية التي تسعى الى التعرف على طبيعة العلاقة بين التحول الرقمي وكفاءة إدارة الأصول العقارية, من خلال دراسة واقع شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة وتحليل أثر تطبيق التقنيات الرقمية في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية.

وانطلاقاً من ذلك , ويوضح هذا الفصل المنهجية التي اعتمدت عليها الدراسة, ومن بيان منهج البحث ومجتمع الدراسة, وحدود الدراسة, وذلك بما يتوافق مع طبيعة الدراسة وأهدافها والاستناد الى الأسس العلمية تحقيق نتائج تتمتع بدرجة عالية من المصداقية والموضوعية.

3-2 المنهجية وطرق البحث.

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي:

لكونه من أكثر المناهج ملاءمة للدراسات التي تهدف الى وصف الظواهر وتحليلها وتفسير العلاقات بين متغيراتها. يستخدم هذا المنهج في دراسة الواقع كما هو وجمع البيانات المتعلقة بالظواهر محل الدراسة وتحليلها للوصول الى نتائج علمية تسهم في تفسيرها والاجابة عن تساؤلات البحث.

ويتناسب المنهج الوصفي التحليلي مع طبيعة الدراسة الحالية التي تبحث في أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.

اذ يتيح دراسة واقع تطبيق التحول الرقمي داخل هذه الشركات , وتحليل أثره في كفاءة إدارة الأصول العقارية, من خلال جمع البيانات من مجتمع الدراسة وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة, بما يسهم في اختبار فروض الدراسة والاجابة عن تساؤلاته.

وتعتمد الدراسة على الأسلوب الميداني في جمع البيانات, من خلال تصميم استبانة تعد وفق محاور الدراسة, وتوجه الى افراد مجتمع الدراسة للحصول على البيانات المتعلقة بواقع تطبيق التحول الرقمي ومستوى كفاءة إدارة العقارية. وتعد الاستبانة من أكثر أدوات البحث استخداما في الدراسات الإدارية: لقدرتها على جمع البيانات من عدد كبير من المشاركين بطريقة منظمة تساعد في اجراء التحليلات الإحصائية واستخلاص النتائج بصورة علمية.

كما تستند الدراسة الى الأسلوب المكتبي في بناء الاطار النظري. وذلك بالرجوع الى الكتب العلمية, والدوريات المحكمة , والرسائل العلمية, والتقارير الرسمية, والدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع الدراسة, بهدف بناء الأساس العلمي لمتغيرات البحث, وتحديد المفاهيم الرئيسة , والاستفادة من الادبيات العلمية في تفسير النتائج ومناقشتها.

وبناء على ذلك يجمع البحث بين الأسلوب المكتبي لتأسيس الجانب النظري, والأسلوب الميداني لدراسة واقع التحول الرقمي وأثره في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية, بما يحقق أهداف الدراسة ويعزز دقة النتائج و موضوعيتها.

3-3 مجتمع البحث

يقصد بمجتمع البحث جميع الافراد أو الوحدات التي تنطبق عليها خصائص البحث، والتي يسعى الباحث الى جمع البيانات منها للإجابة عن تساؤلات البحث وتحقيق أهدافه، بما يسمح بالتوصل الى نتائج يمكن الاستفادة منها في تفسير الظاهرة محل الدراسة.

ويتمثل مجتمع البحث في هذه الدراسة في العاملين في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة، وذلك لارتباطهم المباشر بعمليات إدارة الأصول العقارية وتطبيق التقنيات الرقمية المستخدمة في إدارة العمليات الإدارية والتشغيلية داخل تلك الشركات.

ويعد أفراد هذا المجتمع الأكثر قدرة على تقديم البيانات المتعلقة بواقع التحول الرقمي وأثره في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية، بما يتوافق مع أهداف البحث وتساؤلاته.

ومن المتوقع أن يشمل مجتمع البحث العاملين في الإدارات ذات العلاقة بإدارة الأصول العقارية، مثل إدارات إدارة الأصول، وإدارة الأملاك، وإدارة التشغيل والصيانة، والإدارات التقنية، والإدارات التنفيذية، وذلك بهدف الحصول على بيانات تعكس واقع تطبيق التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة.

وسيتم اختيار عينة البحث من مجتمع البحث وفق الأسلوب المناسب لطبيعة البحث عند مرحلة التنفيذ الميداني، بما يضمن تمثيل أفراد المجتمع تمثيلاً مناسباً وتحقيق أهداف البحث.

3-4 حدود البحث:

أولاً: الحدود الموضوعية:

يقتصر البحث على دراسة أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية, من خلال التعرف على واقع تطبيق التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية, وبيان أثره في تحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية, دون التطرق إلى الجوانب الأخرى المرتبطة بالقطاع العقاري التي لا تدخل ضمن نطاق البحث, مثل التسويق العقاري أو التطوير العقاري أو التمويل العقاري.

ثانياً: الحدود المكانية:

يقتصر البحث على شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية, باعتبارها المجال التطبيقي للبحث.

ثالثاً: الحدود البشرية:

يقتصر البحث على العاملين في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة ممن ترتبط طبيعة أعمالهم بإدارة الأصول العقارية أو تطبيق الأنظمة والتقنيات الرقمية ذات العلاقة بإدارة الأصول.

رابعاً: الحدود الزمنية:

سيتم تطبيق البحث خلال العام الجامعي 1447هـ - 2026م , وهي الفترة الزمنية التي سيتم خلالها جمع البيانات وتحليلها واعداد نتائج البحث.

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

1-4 مقدمة:

يهدف هذا الفصل الى عرض نتائج البحث ومناقشتها في ضوء أهداف البحث وتساؤلاته وفروضه، وذلك للتعرف على أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة بمدينة جدة.

ويعد هذا الفصل امتدادا لما تم عرضه في الفصول السابقة، حيث يستند الى الاطار النظري والدراسات السابقة والمنهجية العلمية التي اعتمد عليها البحث في جمع البيانات وتحليلها.

ويتناول لفصل تحليل البيانات التي يتم الحصول عليها من مجتمع البحث باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، بهدف الوصول الى نتائج علمية توضح طبيعة العلاقة بين التحول الرقمي وكفاءة إدارة الأصول العقارية، والتحقق من فروض البحث والاجابة عن تساؤلاته.

كما يتضمن الفصل عرضا لاهم النتائج التي توصل اليها البحث، ومن ثم تقديم مجموعة من التوصيات التي يمكن أن تسهم في تعزيز تطبيق التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة، استنادا الى النتائج التي يتم التوصل اليها.

4-2 تحليل البيانات

استنادا الى ما ورد في الادبيات العلمية والدراسات السابقة المتعلقة بالتحول الرقمي في القطاع العقاري، يمكن تحليل أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية من خلال عدد من المحاور الرئيسة التي تتناولها الدراسات الحديثة، والتي شملت تطوير العمليات الإدارية، وتحسين إدارة البيانات، ورفع كفاءة التشغيل والصيانة، وتعزيز جودة اتخاذ القرار داخل شركات الإدارة العقارية.

وتشير الدراسات الى أن التحول الرقمي يساهم في تحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية من خلال الاعتماد على الأنظمة الالكترونية في إدارة العقود، ومتابعة أعمال الصيانة، وإدارة بيانات المستأجرين والأصول، واعداد التقارير بصورة أكثر دقة وسرعة مقارنة بالأساليب التقليدية، مما يؤدي الى تقليل الأخطاء الإدارية وتحسين كفاءة الأداء التشغيلي.

كما توضح الادبيات أن استخدام التقنيات الرقمية الحديثة، مثل أنظمة إدارة الممتلكات، والذكاء الاصطناعي، وانترنت الأشياء، وتحليل البيانات الضخمة، يساعد شركات الإدارة العقارية على مراقبة أداء الأصول بصورة مستمرة، والتنبؤ باحتياجات الصيانة. وتحسين استغلال الموارد، الامر الذي ينعكس إيجابا على كفاءة إدارة الأصول العقارية واستدامتها .

وتبين الدراسات السابقة كذلك أن التحول الرقمي يعزز جودة اتخاذ القرار من خلال توفير بيانات دقيقة وحديثة تساعد الإدارة على تقييم أداء الأصول ، وتحليل المخاطر ووضع الخطط المناسبة للتشغيل والتطوير، بما يساهم في رفع كفاءة الإدارة وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للمؤسسات العقارية.

ومن خلال تحليل ما ورد في الدراسات السابقة الاطار النظري، يتضح أن العلاقة بين التحول الرقمي في كفاءة إدارة الأصول العقارية علاقة إيجابية، حيث يؤدي ارتفاع مستوى تطبيق التقنيات الرقمية داخل شركات الإدارة العقارية الى تحسين الكفاءة التشغيلية والإدارية، وتقليل التكاليف، ورفع جودة الخدمات، وتعزيز استدامة الأصول العقارية، وهو يدعم أهداف البحث الحالي ويؤكد أهمية التحول الرقمي في تطوير إدارة الأصول العقارية بمدينة جدة.

4-3 النتائج

في ضوء ما تم عرضه في الاطار النظري، وتحليل الدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع البحث،

توصل البحث الى النتائج الآتية:

- 1- أظهرت الادبيات العلمية أن التحول الرقمي أصبح من الركائز الأساسية لتطوير القطاع العقاري، اذ يسهم في تحسين كفاءة العمليات الإدارية والتشغيلية، ويدعم تحقيق أهداف المؤسسات العقارية في رفع مستوى الأداء وجودة الخدمات.
- 2- تبين أن توظيف التقنيات الرقمية، مثل أنظمة إدارة الممتلكات، والذكاء الاصطناعي، وانترنت الأشياء، وتحليل البيانات، ويسهم في تحسين إدارة الأصول العقارية من خلال رفع كفاءة التشغيل، وتحسين إدارة البيانات، ودعم اتخاذ القرارات الإدارية.
- 3- أكدت الدراسات السابقة أن تطبيق التحول الرقمي يساعد على تقليل الإجراءات التقليدية، وزيادة دقة المعلومات، وتحسين سرعة انجاز العمليات، مما ينعكس إيجاباً على كفاءة إدارة الأصول العقارية،
- 4- أوضحت الادبيات أن نجاح التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية يتطلب توافر بنية تقنية مناسبة، ودعم إداري، وتأهيلاً مستمراً للموارد البشرية، بما يضمن الاستفادة المثلى من التقنيات الرقمية.
- 5- بينت الدراسات أن التحول الرقمي يسهم في تعزيز الشفافية، وتحسين إدارة المعلومات العقارية، ورفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين، الامر الذي يدعم استدامة الأصول العقارية ويعزز كفاءة ادارتها.
- 6- خلص البحث الى وجود علاقة إيجابية بين التحول الرقمي ورفع كفاءة إدارة الأصول العقارية، حيث تؤكد الادبيات العلمية أن التوسع في تطبيق التقنيات الرقمية يسهم في تحسين الأداء الإداري والتشغيلي لشركات الإدارة العقارية، ويعزز قدرتها على تحقيق الاستخدام الأمثل للأصول العقارية.

4-4 التوصيات

في ضوء ما توصل اليه البحث من نتائج , يوصى الباحث بما يأتي:

- 1- تعزيز تبني التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة من خلال التوسع في استخدام الأنظمة الرقمية الحديثة التي تسهم في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية وتحسين جودة الخدمات.
- 2- تطوير البيئة التحتية الرقمية في شركات الإدارة العقارية , بما يضمن تكامل الأنظمة الرقمية وسهولة إدارة البيانات العقارية وتحسين كفاءة العمليات الإدارية التشغيلية.
- 3- الاستثمار في تأهيل الكوادر البشرية من خلال تنفيذ برامج تدريبية متخصصة في مجالات التحول الرقمي في إدارة الأصول العقارية, بما يسهم في رفع كفاءة العاملين وتعزيز قدرتهم على استخدام التقنيات الرقمية بكفاءة.
- 4- الاستفادة من التقنيات الرقمية الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي, وانترنت الأشياء, وتحليل البيانات في إدارة الأصول العقارية, لما لها من دور تحسين اتخاذ القرار, ورفع كفاءة التشغيل والصيانة, وتعزيز استدامة الأصول.
- 5- تعزيز الحكومة وإدارة البيانات العقارية من خلال تبني سياسات واضحة لإدارة البيانات, والمحافظة على أمن المعلومات, بما يسهم في زيادة موثوقية المعلومات ودعم القرارات الإدارية.
- 6- تشجيع اجراء مزيد من الدراسات العلمية التي تناول التحول الرقمي وإدارة الأصول العقارية في مدن ومناطق مختلفة داخل المملكة العربية السعودية , بما يسهم في اثراء المعرفة العلمية ودعم تطوير القطاع العقاري بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

المراجع

-المراجع العربية

الرجيلي، مدى عبداللطيف، والضجوي، هناء علي. (٢٠٢٠). تطوير قطاع الاعمار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين (Blockchain). مجلة دراسات المعلومات والتكنولوجيا، (٢٠٢٠)، مقال رقم ٥. <https://doi.org/10.5339/jist.2020.5>

-المراجع الأجنبية-

Ali, W., Samarasinghe, D. A. S., Feng, Z., Wilkinson, S., & Rotimi, J. O. B. (2025). A systematic literature review on digital transformation in real estate: Challenges and opportunities. Smart and Sustainable Built Environment. <https://doi.org/10.1108/SASBE-04-2024-0111>

Al-haimi, B., Khalid, H., Zakaria, N. H., & Jasimin, T. H. (2025). Digital transformation in the real estate industry: A systematic literature review of current technologies, benefits, and challenges. International Journal of Information Management Data Insights, 5(1), Article 100340. <https://doi.org/10.1016/j.ijime.2025.100340>

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2023). Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches (6th ed.). SAGE Publications

.Field, A. (2018). Discovering Statistics Using IBM SPSS Statistics (5th ed.). SAGE Publications

Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2022). Multivariate Data Analysis (9th ed.). Cengage Learning

International Organization for Standardization. (2014). ISO 55000:2014 Asset management—Overview, principles and terminology. ISO

International Organization for Standardization. (2024). ISO 55001:2024 Asset management—Management systems—Requirements. ISO

Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2023). Research Methods for Business Students (9th ed.).
.Pearson

Verhoef, P. C., Broekhuizen, T. L. J., Bart, Y., Bhattacharya, A., Dong, J. Q., Fabian, N., & Haenlein, M.
(2021). Digital transformation: A multidisciplinary reflection and research agenda. Journal of Business
Research, 122, 889–901

Vial, G. (2019). Understanding digital transformation: A review and a research agenda. The Journal of
Strategic Information Systems, 28(2), 118–144. <https://doi.org/10.1016/j.jsis.2019.01.003>

الملاحق

الملحق (أ)

قائمة الدراسات السابقة

أولاً: الدراسات العربية

* الرحيلي، مدى عبداللطيف، والضحوي، هناء علي. (٢٠٢٠). تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين (Blockchain). مجلة دراسات المعلومات والتكنولوجيا.

ثانياً: الدراسات الأجنبية

* Ali, W., Samarasinghe, D. A. S., Feng, Z., Wilkinson, S., & Rotimi, J. O. B. (2025). A systematic literature review on digital transformation in real estate: Challenges and opportunities

* Al-haimi, B., Khalid, H., Zakaria, N. H., & Jasimin, T. H. (2025). Digital transformation in the real estate industry: A systematic literature review of current technologies, benefits, and challenges

الملحق (ب)

قائمة أهم المراجع العلمية التي استند إليها البحث

* Vial, G (٢٠١٩).

* Verhoef et al (٢٠٢١).

* ISO 55000 (٢٠١٤).

* ISO 55001 (٢٠٢٤).

* Creswell & Creswell (٢٠٢٣).

* Saunders et al (٢٠٢٣).

-الاستبانة

عنوان البحث

أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية: دراسة تطبيقية على شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة

بسم الله الرحمن الرحيم

عزيزي/عزيزتي المشارك(ة)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يقوم الباحث بإجراء دراسة بعنوان:

“أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية: دراسة تطبيقية على شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة”.

وتهدف هذه الاستبانة إلى التعرف على أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية، وذلك استكمالاً

لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير.

وستعامل جميع المعلومات بسرية تامة، ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي.

شاكرين لكم حسن تعاونكم،،،

أولاً: البيانات العامة:

يرجى وضع علامة (✓) أمام الإجابة المناسبة.

١- الجنس

☐ ذكر

☐ أنثى

٢- العمر

☐ أقل من ٣٠ سنة

☐ من ٣٠ إلى أقل من ٤٠ سنة

☐ من ٤٠ إلى أقل من ٥٠ سنة

□ ٥٠ سنة فأكثر

٣- المؤهل العلمي

□ دبلوم

□ بكالوريوس

□ ماجستير

□ دكتوراه

٤- سنوات الخبرة

□ أقل من ٥ سنوات

□ من ٥ إلى أقل من ١٠ سنوات

□ ١٠ سنوات فأكثر

٥- المسمى الوظيفي

□ مدير عام

□ مدير إدارة الأصول

□ مدير إدارة عقارية

□ موظف

□ أخرى:

ثانيا: محاور الاستبانة:

يرجى تحديد درجة موافقتك على العبارات الآتية باستخدام مقياس ليكرت الخماسي :

المحور الأول: التحول الرقمي:

١-تعتمد الشركة على الأنظمة الرقمية في إدارة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٢-تسهم الأنظمة الرقمية في سرعة إنجاز العمليات الإدارية المتعلقة بإدارة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٣-توفر الأنظمة الرقمية بيانات دقيقة وحديثة تساعد في إدارة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٤-تستخدم الشركة التقنيات الرقمية لدعم اتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٥-يسهم التحول الرقمي في تحسين جودة إدارة المعلومات الخاصة بالأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٦-تعتمد الشركة على الحلول الرقمية في متابعة أعمال التشغيل والصيانة للأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٧-يسهم التحول الرقمي في تحسين التواصل وتبادل المعلومات بين الإدارات المختلفة.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

المحور الثاني : كفاءة إدارة الأصول العقاري

١-يسهم التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٢- يساعد التحول الرقمي في تحسين جودة الخدمات المتعلقة بالأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٣- يسهم التحول الرقمي في تقليل الأخطاء الإدارية في إدارة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٤- يسهم التحول الرقمي في تحسين عمليات تشغيل وصيانة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٥- يساعد التحول الرقمي في تحسين استغلال الموارد المرتبطة بالأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٦- يسهم التحول الرقمي في سرعة اتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة الأصول العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

٧- يسهم التحول الرقمي في تعزيز كفاءة الأداء العام لشركات الإدارة العقارية.

☐ أو افق بشدة

☐ أو افق

☐ محايد

☐ لا أو افق

☐ لا أو افق بشدة

Abstract الملخص

عنوان البحث:

أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية: دراسة تطبيقية على شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة
يهدف هذا البحث إلى التعرف على أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة الأصول العقارية في شركات الإدارة العقارية بمدينة جدة، من خلال استعراض وتحليل الأدبيات العلمية والدراسات السابقة التي تناولت التحول الرقمي في القطاع العقاري، وبيان دوره في تحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية، بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠.

اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي من خلال مراجعة وتحليل الدراسات العربية والأجنبية، والمراجع العلمية، والتقارير ذات الصلة بموضوع البحث، بهدف بناء إطار علمي يوضح العلاقة بين التحول الرقمي وكفاءة إدارة الأصول العقارية، واستعراض أبرز التقنيات الرقمية المستخدمة في القطاع العقاري، وأهم التحديات والفرص المرتبطة بتطبيقها.

وتوصل البحث إلى أن التحول الرقمي يمثل أحد العوامل الرئيسة في تطوير إدارة الأصول العقارية، من خلال تحسين إدارة البيانات، ورفع كفاءة العمليات التشغيلية والإدارية، ودعم اتخاذ القرار، وتحسين جودة الخدمات، وتعزيز استدامة الأصول العقارية. كما أظهرت الأدبيات أن نجاح التحول الرقمي يعتمد على توافر بنية تحتية تقنية مناسبة، ووجود كوادر بشرية مؤهلة، وتطوير الأنظمة والإجراءات التنظيمية الداعمة لتطبيق التقنيات الرقمية.

وأوصى البحث بضرورة تعزيز تطبيق التحول الرقمي في شركات الإدارة العقارية، وتطوير الأنظمة الرقمية الخاصة بإدارة الأصول، والاستثمار في تدريب الكوادر البشرية، وتشجيع إجراء المزيد من الدراسات العلمية في مجال التحول الرقمي وإدارة الأصول العقارية، بما يساهم في دعم تنافسية القطاع العقاري وتحقيق مستهدفات التنمية الوطنية. الكلمات المفتاحية: التحول الرقمي، إدارة الأصول العقارية، كفاءة إدارة الأصول العقارية، شركات الإدارة العقارية، مدينة جدة.

Midocean University

College of Management

Department of.....

Title in English

Prepared by:

Supervised by:

Year:2025