

أثر التحول الرقمي على أداء شركات التطوير العقاري

في المملكة العربية السعودية

إعداد الطلاب

عبدالله محمد السلطان (232001849)

ريم فلاح العتيبي (232002344)

سظام محمد المطيري (232002004)

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد حسن

العام الدراسي

2024 /2023

الفصل الثالث

فهرس المحتوى

رقم الصفحة	المحتويات
1	فهرس المحتويات.
2	قائمة الجداول.
3	المستخلص.
4	الفصل الأول: الإطار العام للبحث.
10	الفصل الثاني: الإطار النظري للبحث.
10	المحور الأول: التحول الرقمي.
19	المحور الثاني: التطوير العقاري.
26	الملخص.
27	التوصيات.
29	المراجع والمصادر.

قائمة الجداول

رقم الصفحة	المحتويات

المستخلص : Abstract

يعتبر التحول الرقمي من الضروريات لكافة المؤسسات والتي تسعى لتطوير وتحسين خدماتها وسهولة الوصول للمستفيدين، والتحول الرقمي ليس يعني تطبيق التكنولوجيا فحسب داخل المؤسسة ولكن هو برنامج متكامل يمس المؤسسة وأسلوب وطريقة عملها داخليًا وكذلك كيفية تقديم خدمات للجماهير المستهدف ويشهد القطاع العقاري في المملكة تحولاً رقمياً كبيراً، حيث تُتخذ العديد من المبادرات لتطبيق التكنولوجيا الرقمية في القطاع، مثل تطوير أنظمة إدارة العقارات (PMS) وتطبيقات العقارات الذكية. وتهدف هذه المبادرات إلى تحسين أداء شركات التطوير العقاري وزيادة الإنتاجية في القطاع العقاري، وتوفير خدمات أفضل للمستثمرين والمستهلكين. ومن ثم يُساعد الشركات على التوسع والمنافسة من خلال الاستجابة للأسواق المتغيرة وتقديم خدمة أفضل لعملائها . إنّ التحول الرقمي السريع فرض تحديات كبيرة على شركات التطوير العقاري فيما يتعلق بتدريب وتطوير موظفيها، إذ إنّ امتلاك المهارات الرقمية والتكنولوجية أصبح أمراً حتمياً للنجاح والاستمرارية، لذا أصبح من الضروري إعادة النظر في برامج التدريب ووضع استراتيجيات فعالة لتطوير الموارد البشرية بما يتناسب مع متطلبات العصر.

الفصل الأول: الإطار العام للبحث:

المقدمة:

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً هائلاً ومتسارعاً في ظل رؤية المملكة 2030، والتي تهدف إلى تنويع الاقتصاد السعودي والاعتماد على القطاعات غير النفطية، والتي من أهمها القطاع العقاري، الذي يلعب دوراً حيويًا في تحقيق هذا الهدف. ولقد بدأت المملكة في اتخاذ إجراءات جذرية لتعزيز النشاط العقاري وتحفيز الاستثمار في هذا القطاع، حيث تم تحديث التشريعات واللوائح العقارية لتسهيل الإجراءات وتحسين بيئة الاستثمار، بما في ذلك تبسيط إجراءات التراخيص وتحسين الحماية القانونية للمستثمرين. كما تم إطلاق مشروعات تنموية ضخمة مثل مدينة نيوم ومشروعات الرياض العملاقة لتعزيز البنية التحتية وتوفير فرص استثمارية للمستثمرين في القطاع العقاري. كما شهدت الشركات العقارية في المملكة تطورات رئيسية كان أهمها الانفتاح على الاستثمار الأجنبي المباشر، حيث تم تقديم العديد من الإجراءات والتسهيلات لجذب المستثمرين الأجانب، بما في ذلك تسهيلات تأشيرة الاستثمار وتيسير الملكية العقارية للأجانب. ومن جهة أخرى، ومع التوجه السريع نحو التحول الرقمي والتكنولوجي، تبنت عدد من الشركات العقارية في المملكة تقنيات حديثة وابتكارات تكنولوجية، وتطبيقات الواقع الافتراضي والواقع المعزز والذكاء الاصطناعي التي تستخدم لتحسين تجربة المستثمرين والمستفيدين وتحليلات السوق وتحسين إدارة المشاريع العقارية، مما يعزز الكفاءة ويقلل من التكاليف ويوفر فرصاً جديدة للاستثمار بالقطاع.

ونظراً لكون التحول الرقمي أحد أهم أشكال التطور التكنولوجي في الوقت الراهن، والذي يمكن تعريفه بشكل عام بأنه التحول من الاعتماد على الأنظمة الورقية إلى التقنية، كما أنه يعتبر عاملاً أساسياً لاستراتيجية التحول الشامل للأعمال الذي يساعد الشركات على تلبية احتياجاتها واحتياجات عملائها بأساليب جديدة ومتطورة، وهو يهدف إلى توفير جميع الخدمات رقمياً وبتيح الوصول إليها بكل يسر وسهولة، كذلك يهدف إلى تطوير البنية التحتية اللازمة وخلق بيئة تمكن الشركات من تحقيق مستهدفاتها.

وعليه فقد اتضح لنا أهمية هذا الموضوع وتم اختياره كمشروع بحثي لقياس اثر التحول الرقمي على أداء الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية وكيف سيساهم في تطوير الاعمال وإدارة هذه الشركات بشكل احترافي بعيداً عن الإجراءات الورقية الروتينية المعقدة.

مشكلة الدراسة:

ماهي أهم العوائق التي تعاني منها شركات التطوير العقاري في ظل الإجراءات الورقية مما ينعكس فعلياً على التأخر في الإنجاز وعدم وجود أي أدوات تساعد في قياس مدى التأخير واثره على العمليات التشغيلية. وما هو اثر استخدام التكنولوجيا في تسريع الإجراءات وتحسين الأداء وقياسه، والمقصود هنا هل هناك أي اثار إيجابية لعملية التحول الرقمي على أداء الشركة والعاملين فيها وصولاً للسؤال الأهم: ما مدى تأثير التحول الرقمي على أداء الشركات العقارية في المملكة.

أهمية الدراسة:

يشهد العالم تحول رقمي هائل في جميع مجالات الحياة عامةً وفي مجال الاعمال بشكل خاص ، حيث ان للتكنولوجيا دور رئيسي في الابتعاد عن العمليات اليدوية وتحويلها للأتمتة لما لها من أهمية في حوكمة الاعمال وتعزيز الشفافية وزيادة الإنتاجية وخفض التكاليف، وقد اولت الحكومة السعودية أهمية بالغة لهذا التحول مما جعلها تضعه كأحد أهدافها ضمن رؤية المملكة 2030م، وذلك بتحويل المجتمع بأكمله الى مجتمع رقمي ذكي ومتطور تقنياً سعياً منها لتكون المملكة احد افضل النماذج العالمية في مجال التحول الرقمي.

من هذا المنطلق تكمن أهمية الدراسة في معرفة تأثير هذا التحول الرقمي على أداء الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية ومعرفة إيجابيات هذا التحول في ظل كون القطاع العقاري أحد مقومات الاقتصاد السعودي.

أهداف الدراسة:

كما هو معلوم ان أي بحث علمي يسعى لتحقيق أهداف سواء على الجانب النظري او العملي، في هذا البحث يمكن بلورة الأهداف في الآتية:

1. السعي للوصول الى معلومات محدثة عن مدى ارتباط التكنولوجيا والتقنيات المستخدمة في تحسين العمليات التشغيلية للشركات.
2. التعرف على مدى تأثير التحول الرقمي على أداء الشركات العقارية.
3. تحديد نوع وقوة العلاقة بين التكنولوجيا وقياس أداء الشركات.
4. إيجابيات وسلبيات التحول الرقمي.

تساؤلات الدراسة (الفروض):

1. ماهي خصائص ووسائل التحول الرقمي في شركات التطوير العقاري؟
2. كيف يتم تقييم مستوى تطبيق هذا التحول في شركات التطوير العقاري؟
3. ماهي المجالات الأكثر أهمية في تطبيق التكنولوجيا على مستوى شركات التطوير العقاري وتأثيرها على أداء شركات التطوير العقاري؟
4. ماهي سلبيات استخدام التقنية وماهي الحلول لتقليل أثرها؟

فرضيات الدراسة:

1. الأجهزة والبرمجيات وشبكات وقواعد بيانات ... هي العامل الرئيسي في التحول الرقمي.
2. استخدام الشركات العقارية التقنية في اغلب العمليات التشغيلية (التسويق - المبيعات - إدارة الأملاك).
3. عدم وجود مقاييس فنية لعملية تقييم أداء الشركات العقارية التي لا تستخدم التقنية.

الدراسات السابقة:

تعد الدراسات التي تناولت المجال العقاري في المملكة العربية السعودية قليلة ومتفرعة في مجالات مختلفة. الجدير بالذكر أن جميع الدراسات التي تم استعراضها هي دراسات أجنبية نظرًا لعدم وجود أي دراسات عربية بعد الاطلاع والبحث ومن ثم سيتم استعراض الدراسات السابقة حسب الموضوعات ذات الصلة بالدراسة الحالية.

الدراسات في المجال العقاري:

استعرضت دراسة (Spielman, 2016) الفوائد التي تجنيها مقاطعة ديفيدسون بالولايات المتحدة الأمريكية عند تطبيق تقنية البلوك تشين في تسجيل الملكية العقارية، ومشاكل النظام الحالي التي يمكن حلها من خلال التقنية؛ ومن أهمها حل قضايا الاحتيال الناتجة عن سرقة الهويات بتوفير الأمان للمعلومات من خلال خاصية التشفير بتقنية البلوك تشين.

أكدت دراسة (Corluka & lindh 2017) أن تقنية البلوك تشين ستؤثر على السوق العقاري، كما أنها ستغير فيه بشكل كبير ، وقدمت دراسة (kitit & Sarkar, 2017) نموذجًا لاستخدام تقنية البلوك تشين لنقل الملكيات العقارية والحفاظ على سجلات التعاملات من خلال العقود الذكية باستخدام بلوك تشين أثريوم.

هدفت دراسة (Dijkstra, 2017) إلى تحديد المرحلة التي يمكن الاستفادة من تقنية البلوك تشين في إدارة العقارات ، واستعرضت الفرص والتحديات لتطبيق التقنية من أجل تحسين عملية إدارة العقارات الحالية، من أبرزها: تحديات تقنية، عدم توفر معايير الحاجة إلى تنظيم العملية على المستوى الحكومي.

أكدت دراسة (Graglia&mellon,2018) أن دور البلوك تشين في إتاحة شبكة لا مركزية شفافة أحد الأسباب التي جعلت استخدام البلوك تشين منطقيًا في المجال العقاري. وقامت دراسة (Kopylash,2018) بتطوير نظام عقاري قائم على البلوك تشين لشركة عقارية يعتمد على منصة الأثيريوم للعقود الذكية.

كما قدمت دراسة (kopylash.2018) بتطوير نظام عقاري قائم على البلوك تشين لشركة عقارية يعتمد على منصة الأثيريوم للعقود الذكية. كما قدمت دراسة (Verena,2018) نموذجًا قائمًا على البلوك تشين لإحدى الشركات المتخصصة في إدارة الممتلكات العقارية في سويسرا، ركزت على فيه على عملية اتفاقية الإيجار وتسوية الرسوم، وأكدت أن النموذج يحقق التكامل في عملية إدارة الممتلكات فتصبح العملية أكثر فاعلية وشفافة ويمكن تتبعها.

دراسات في الحكومة الإلكترونية:

استعرضت دراسة (Ines , Ubachtb, & Janssen.2017) تقنية البلوك تشين وتأثيرها على العمليات الحكومية، واستنتجت أن التقنية ستحقق فوائد محتملة في الحكومة الإلكترونية، وسنغير من العمليات الحكومية الإلكترونية، وستغير من العمليات الحكومية ولكن يجب إجراء الكثير من البحوث والتجارب حتى يمكن فهم التقنية بشكل أعمق قبل تطبيقها ، كذلك يجب تحديد استراتيجياتها.

المنهجية وطرق البحث:

سيتم استخدام المنهج الوصفي من خلال هذه الدراسة للتوصل إلى الأهداف والإجابة على التساؤلات التي تم وضعها. ومن أجل التعرف على التحول الرقمي في شركات التطوير العقاري في المملكة وفق رؤية 2030م.

أدوات الدراسة (أدوات جمع البيانات).

تم استخدام الاستبانة كأداة لهذه الدراسة لجمع البيانات المتعلقة بها، نظرًا لطبيعتها من حيث أهدافها ومنهجها ومجتمعها، وتعتبر من أكثر أدوات البحث انتشارًا وتستخدم في العديد من مجالات العلوم والمعرفة، فهي أكثر فاعلية من حيث الوقت والتكلفة، كما أنها تسهل الإجابة على بعض الأسئلة التي تحتاج إلى وقت من قبل المستجيب، ويعتبر الاستبيان المستخدم من نوع الاستبيان المغلق الذي تكون الإجابة عليه محددة.

مجالات الدراسة:

يقتصر البحث الحالي على الحدود الآتية:

حدود موضوعية: التطرق لمعرفة أثر التحول الرقمي في شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

حدود زمنية: تم إجراء البحث الحالي في الفترة الزمنية (يناير : فبراير) 2024م.

حدود مكانية: تم تطبيق البحث الحالي في شركات التطوير العقاري بمدينة الرياض المملكة العربية السعودية.

الفصل الثاني

الإطار النظري

المحور الأول: التحول الرقمي:

يعتبر التحول الرقمي من الضروريات لكافة المؤسسات والتي تسعى لتطوير وتحسين خدماتها وسهولة الوصول للمستفيدين، والتحول الرقمي ليس يعني تطبيق التكنولوجيا فحسب داخل المؤسسة ولكن هو برنامج متكامل يمس المؤسسة وأسلوب وطريقة عملها داخليًا وكذلك كيفية تقديم خدمات للجمهور المستهدف من أجل أن تتم الخدمات بصورة سهلة وسريعة ويعني التحول الرقمي بكيفية استخدام التكنولوجيا بالمؤسسات حيث أنه يساعد تحسين الخدمات للجمهور المستهدف وتحسين الكفاءة التشغيلية، ويقوم التحول الرقمي على توظيف التكنولوجيا بالشكل السليم الذي يخدم سير العمل بالمؤسسة في جميع أقسامها وكذلك في التعامل مع الجمهور والعملاء لتسهيل وتحسين الخدمات لضمان توفير الجهد والوقت ولقد أضحت الضرورة أكثر إلحاحًا من ما مضى للتحول الرقمي، ويرجع ذلك إلى التطور السريع في استخدام أدوات ووسائل تكنولوجيا المعلومات في جميع نواحي الحياة المرتبطة بالمعاملات مع القطاع الخاص، لذا فإن هناك ضغط واضح من جميع فئات المجتمع على المؤسسات لتطوير وتحسين خدماتها والعمل على إتاحتها على جميع القنوات الرقمية⁽¹⁾.

أولاً: مفهوم التحول الرقمي:

يعتبر التحول الرقمي من أهم المفاهيم المتداولة في السنوات الأخيرة في كافة القطاعات الاقتصادية العالمية والمحلية، نجد أن التوجهات العالمية في الوقت الحالي تتجه نحو رقمنة الاقتصاد، لما للتحول الرقمي من أهمية كبيرة التنمية الاقتصادية، فقد أصبحت الرقمنة الاستراتيجية المتبعة من قبل الدول لتنمية اقتصاداتها ومجتمعاتها، ومن بين تلك الدول المملكة العربية السعودية، كان من أهم أهداف

(1) نجلاء أحمد يس، متطلبات التحول الرقمي لمؤسسات المعلومات العربية، دار المنظومة، دار النخلة للنشر، مجلة المكتبات والمعلومات العدد الثالث عشر، 2015م، ص 27-90.

رؤية 2030 وبرنامج التحول الرقمي أن تكون حكومة المملكة (حكومة بلا ورق)، ورغم من أن ذلك يبدو أمرًا سهلاً مع التقدم التكنولوجي، لكن الأمر لم يكن بهذه السهولة، خصوصاً مع وجود معلومات وبيانات هائلة، والتي كان لا بد لها من رقمنة أي تحويل المعلومات الورقية إلى صيغة رقمية، ويعيقها عملية دجتلة وذلك من خلال استخدام التقنية من أجل تحويل العمليات التشغيلية إلى رقمية، وبعد ذلك يأتي التحول الرقمي ويكون بالتحول الكامل في إعادة تصميم نماذج الأعمال إلى نماذج عصرية تقوم بتوظيف البيانات والتطورات الرقمية، وهذا يحتاج إلى سنوات عدة من العمل المتواصل.

يعرف التحول الرقمي بأنه العملية التي يتم عن طريقها للمؤسسات الكثير من الابتكارات الرقمية، والتي تم ترقيتها وتطويرها عن طريق استخدام شبكة عالمية، عن طريق تغيير معايير وإجراءات العمل المختلفة، بما في ذلك نموذج الأعمال ومعاملة العميل والمهام شبكة عالمية، عن طريق تغيير معايير وإجراءات العمل المختلفة، بما في ذلك نموذج الأعمال ومعاملة العميل والمهام المطلوب إنجازها في المؤسسة.

ويعرف التحول الرقمي بأنه العملية المستمرة والتي تقوم بها المؤسسات للتكيف مع رغبات ومتطلبات العملاء والجمهور وأسواقها من خلال توظيف القدرات الرقمية لابتكار نماذج عمل جديدة وخدمات ومنتجات تمزج بسلاسة الأعمال الرقمية واليدوية وتجربة العملاء مع تطوير وتحسين الكفاءة التشغيلية والأداء التنظيمي في ذات الوقت⁽¹⁾.

(1) جميلة سلامي، يوسف بوشي، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة العلوم القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد(10)2، 2019م، ص 951.

إن عملية دمج التكنولوجيا الرقمية مع جميع مجالات الأعمال، واندماج التقنية في كافة نواحي الحياة البشرية والمجتمع، وذلك من أجل تحسين كفاءة التشغيل، وتقليل الأخطاء وزيادة الإنتاجية، وتحسين جودة المنتجات، وابتكار منتجات جديدة، وتقدم أفضل الخدمات للجمهور والعملاء⁽¹⁾.

عرف برنامج التعاملات الإلكترونية التحول الرقمي الحكومي من منظور الدولة والحكومة بأنه: الاستثمار في الفكر وتغيير السلوك، من أجل إحداث تحول جذري في طريقة العمل، من خلال الاستفادة من تطور التقنية الكبير الحاصل، لخدمة الجمهور بشكل أفضل وأسرع.

ويرى أصحاب هذا التعريف بأنه عن طريق التحول الرقمي يمكن توفير إمكانات هائلة لبناء مجتمعات فعالة، ومستدامة وتنافسية، من خلال تحقيق جذري في خدمات مختلف الأطراف، من مستهلكين وموظفين ومستفيدين، مع تحسين تجاربهم وإنتاجيتهم من خلال سلسلة من العمليات الملائمة، متلازمة مع إعادة صياغة الإجراءات اللازمة للتفعيل والتنفيذ.

ومن ثم فعملية التحول الرقمي عملية مستمرة يتم عبرها إدخال جميع عناصر التكنولوجيا والوسائل الإلكترونية الجديدة في جميع سياسات وإجراءات العمل من أجل تقديم خدمات بجودة عالية تتناسب مع المعايير العالمية في هذا المجال.

هو دمج التكنولوجيا الرقمية في جميع مجالات العمل وهو تغيير ثقافي يستوجب من المؤسسات أن تتحدى باستمرار الوضع الراهن والتجربة باستمرار، ويمكن تعريفه بأنه التحول في الأعمال أو الحكومات من خلال إجراء تغييرات جذرية تطال تطور العمل والإجراءات والعمليات، وقد يطال التحول عملية تغيير المنتج أو طريقة تقديم الخدمات لتتماشي مع التغيرات الحديثة وقد يكون التحول استراتيجيًا بما يتلاءم مع التطور الرقمي، حيث يتدخل في وظائف جميع المؤسسة من المبيعات إلى التوريد وتقنية المعلومات وكل سلسلة القيمة⁽²⁾.

(1) زاهر هاشم ، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة لغة العصر، 2019م، مؤسسة الأهرام 225، ص 45.

(2) جميلة سلامي، يوسف بوشي، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، الجزائر،

ثانيًا: أهمية التحول الرقمي:

يُساعد انتشار مجتمع المعلومات والمعرفة على تشجيع بناءً على الحكومة الإلكترونية والتجارة الإلكترونية والبنوك الإلكترونية والإدارة الإلكترونية ويحتاج كل ذلك إلى التطوير المستمر في مؤشر مجتمع المعلومات والمعرفة من خلال زيادة عدد الحواسيب الإلكترونية واستخداماتها في المعاملات والوظائف وزيادة عدد المشتركين في الشبكة الدولية للمعلومات وتطوير استخدام البرمجيات في إدارة الأنشطة الاقتصادية والإنتاجية والمالية والتجارية والتسويقية وإدارة الموارد البشرية. وتكمن أهمية التحول الرقمي في المؤسسات وخاصة الحكومية في تحقيق العديد من الجوانب الإيجابية المرتبطة بريادة الأعمال والابتكار وتطوير الأداء عن طريق⁽¹⁾:

- كفاءة المعاملات والخدمات الحكومية: حيث تستعين الحكومات بالأدوات الرقمية لتحسين

تعاملاتها مع الجمهور والقطاع الخاص، وفي البداية تركز غالبية الدول على الأنشطة كبيرة الحجم، علمًا بأن نجاح الخدمات الرقمية يعتمد على فهم الحكومات الرؤية واحتياجات الجمهور واستعدادها لتعديل السياسات والخدمات لتتوافق مع تفضيلاتهم كتقديم الخدمات من خلال تطبيقات الهواتف الذكية.

- يساهم في القضاء على الفساد، والتقليل من مدة الإجراءات الحكومية، ووجود بيئة معلوماتية تتسم بالكفاءة والفعالية، وارتباطها بتنفيذ الشمول المالي، في القضاء على كل أنواع المعاملات غير الشرعية.

- تحسين اتخاذ القرارات: تستفيد المؤسسات الحكومية من تحليلات البيانات الضخمة في مجالات

متعددة كالدفاع والرعاية الصحية والسلامة العامة، وكذلك تستطيع الحكومات توظيف

المجلد (10) 2، 2019م، ص 947..

(1) نصر الله عبد الفتاح أحمد، هيثم إبراهيم، دور التحول الرقمي في تحسين الخدمات الإلكترونية في فلسطين، المؤتمر الدولي الأول في تكنولوجيا المعلومات والأعمال، 2020م، ص 7.

خوارزميات وأنظمة معقدة للتحليلات تستقي البيانات من مصادر عدة وتستجيب للتغيرات في الوقت الحقيقي.

- يسهم تسهيل تبادل البيانات في تعزيز الشفافية وثقة المواطنين في مؤسساتهم الحكومية، في ظل إتاحة فرص متساوية للمواطنين للحصول على المعلومات المرتبطة بالأعمال والفرص الاستثمارية المتاحة.

- أصبح التحول الرقمي ضرورة لمواكبة الثورة التكنولوجية، والانتقال من الخدمات التقليدية إلى الخدمات الرقمية وميكنة الخدمات الحكومية، وتقليل أخطاء العامل البشري والقضاء على البيروقراطية، والفصل بين المواطن ومقدمي الخدمة، للحد من الفساد وترشيد النفقات.

- يسهم التحول الرقمي في خلق الفرص لتقديم خدمات إبداعية ومبتكرة بعيدة عن الطرق التقليدية في تقديم الخدمات ويساعد المؤسسات الحكومية على الانتشار والتوسع في نطاق أكبر من العملاء. ويرى إبراهيم أنه تعود أهمية التحول الرقمي في أنه يسهم في حل المشكلات التي تواجه الإنسان من ناحية وفي تعزيز وتفعيل استدامة التنمية من ناحية أخرى ويضم ذلك جوانب اقتصادية واجتماعية وبيئية، بل وثقافية كذلك والجانب التقني يمثل العامل المساعد في جميع هذه الجوانب ومن الناحية العملية، يعتبر تحسين تجربة العملاء والابتكار والمرونة من البداية إلى النهاية، واحد من أهم العوامل الرئيسية للتحول الرقمي، بجانب تطوير مصادر جديدة للنظم البيئية والإيرادات التي تدعمها المعلومات مما يؤدي إلى تحولات نموذج الأعمال⁽¹⁾.

ثانيًا: فوائد التحول الرقمي⁽²⁾:

1. يساهم التحول الرقمي في بناء وإدارة وتطوير الحكومات والمؤسسات العامة والخاصة.

2. رفع مستويات الشفافية والحوكمة مما يؤدي إلى تقليل الأخطاء والانفاق معاً.

(1) أحمد حسن إبراهيم، التحول الرقمي¹، نقلة نوعية للتحرر من البيروقراطية والفساد الإداري والاقتصادي والحاسبة، نادي التجارة، ع179، 2019، ص 5-8.

(2) عدنان مصطفى الباز، تقنيات التحول الرقمي، كلية الحاسبات وتقنية المعلوماتية جامعة الملك عبد العزيز، ص 5-6، 2019م.

3. زيادة الإنتاجية وتحسين المنتجات مما يحقق استمرارية الأعمال والخدمات.
4. إمكانية الاستفادة من التقنيات الحديثة لتحسين الأداء والتنبؤ والتخطيط للمستقبل.
5. تحسين جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين في مجالات التعليم والصحة والأمن والسلامة.
6. زيادة تنافسية المؤسسات الصناعية مع حماية الموارد "مياه، طاقة، خامات أولية".
7. توفير فرص ضخمة للمؤسسات على مختلف الجوانب ومن أهم هذه الجوانب (الفرص الاستثمارية وتطوير التقنيات والبنى الأساسية)، التي تدعم مشروعات التحول الرقمي والمطورة لشبكات الاتصال.
8. تحسين الكفاءة وتقليل الاتفاق والسرعة والتبسيط في الإجراءات وتطبيق خدمات جديدة ومبتكرة بصورة أسرع وأكثر مرونة.

رابعاً: وسائل التحول الرقمي:

تتعدد الوسائل والتقنيات المستخدمة في عمليات الاتصال والتواصل وتبادل المعلومات حيث نجدها منتشرة بشكل كبير وواسع جداً، كما أن الحديث عن التحول الرقمي يدفعنا للحديث عن وسائل وتقنيات إعلامية واتصالية مرتبطة به ارتباطاً وثيقاً يتم من خلالها تبادل رسائل عديدة ومختلفة الاتجاهات يشق السيطرة عليها، وتعتبر هذه الوسائل والتقنيات المستخدمة في الاتصال من أشد الوسائل المؤثرة على المؤثرة على المجتمعات وأفكارهم وثقافتهم وتوجهاتهم، ومن أهمها: مواقع الإنترنت ، والقنوات الفضائية، الهواتف الذكية ، وغيرها من الوسائط والوسائل التي تعمل على توجيه سلوك المجتمعات⁽¹⁾.

القنوات الفضائية: للمواد المرئية المنشورة على القنوات الفضائية إيجابيات عدة من بينها إمكانية بثها مرات عدة في أوقات مختلفة، لتصل إلى عدد كبير من المشاهدين، كما أن بعض القنوات الفضائية تنشر مواد إعلامية نافعة من باب التعاون مع مؤسسات أخرى، وأيضاً استضافة

(1) فهد بن عبد العزيز الغفيلي، الإعلام الرقمي (أشكاله ووظائفه وسبل تفعيله وملحق به مشاريع وتطبيقات ميدانية) ط1، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، الرياض، 2017م، ص17.

المختصين بمعالجة الظواهر المختلفة، كما تمتاز القنوات الفضائية بتقديم برامج توعوية عن طريق ربط الصوت والصورة الحية بمحتوى النص لتكون أكثر تأثيراً وفعالية.

الهواتف الذكية: تلعب الهواتف الذكية دوراً مهماً في تغيير المجتمعات البشرية عامة والتأثير في عاداتها وتقاليدها بالسلب والإيجاب، بحكم توافره كوسيلة إعلام واتصال رقمية في تلك المجتمعات، حتى صار اليوم ضرورة لا يستغنى عنها غالبية الأفراد.

الإنترنت : عالم الإنترنت والشبكة الرقمية منطقة متنوعة وشاسعة ، وتعتبر بيئة جديدة لتكثيف النشر وتنويعه لما في ذلك من منافع وإيجابيات ليس بالإمكان حصرها، ومن أهمها إمكانية تقديم العمل الإعلامي بعدة صيغ وهذه إحدى أهم خصائص الإنترنت؛ فالمعلومة تقديم مسموعة ، مكتوبة ، أو مرئية، أو في شكل رسومات "أنفوغرافيك" وخلاف ذلك من الرسائل التي تتميز بالجاذبية للقدرة على التأثير في كافة الجماهير . وكذلك من مزايا الإنترنت أن الموقع الذي يحتوي على المعلومة متاح لكافة المستخدمين في كل مكان، فهي ليست مقيدة أو محصورة بمكان أو إقليم معين. إضافة إلى أن المعلومة تبقى متاحة ساعة نشرها وعقب ذلك بسنوات، بحيث ما على المستخدم إلا البحث عن المعلومة التي يريدّها وغالباً ما يجدها متوفرة⁽¹⁾.

المواقع والصفحات الإلكترونية: بعضها إخبارية كمواقع الصحف وبعضها تجارية واقتصادية لعرض السلع وبيعها، وصفحات دينية ،وتعليمية وترفيهية.. الخ.

المدونات: هي وسيلة للكتابة ونشر الأفكار والآراء الخاصة، وتختلف عن المذكرات الحقيقية في أنها تستخدم الإنترنت كوسيلة، ويمكن عن طريقها تلقي تعليقات القراء، وبعضها يختص بنقل الأخبار بكافة أنواعها، بعضها الآخر يختص بأمور شخصية ويومية.

مواقع المحادثة: ويمكن عن طريقها إجراء المكالمات والمحادثات الفورية كالاتساب والفاير وهي وسيلة سهلة وغير مكلفة.

استخدام القصص : على فيسبوك أو انستغرام أو واتساب وحتى اليوتيوب وغيرها.

(1) فهد بن عبد العزيز الغفيلي، الإعلام الرقمي ، مرجع سبق ذكره، ص 17.

استخدام روبوت الدردشة التفاعلي: يستخدم للإجابة على استفسارات المستخدمين المتكررة والمتشابهة والتي يتم توقعها مسبقاً من صاحب الصفحة.

مواقع التواصل الاجتماعي: كالفيس بوك وتويتر واليوتيوب ويمكن عن طريق التواصل الاجتماعي والثقافي والإعلامي والسياسي ، وهي وسائل واسعة الانتشار والاستخدام، ويمكن عن طريقها نقل ونشر الأخبار ومشاركة الصور والفيديوهات .. الخ⁽¹⁾.

متطلبات التحول الرقمي:

يتطلب التحول الرقمي أن تتوفر عدة حاجيات ضرورية والبنية الأساسية التي تشكل هذا التحول، والمتمثلة في الظروف التي تنشأ عن المزاجية بين شبكات الاتصالات الرقمية والحاسبات الآلية، والتي يمكن أن نستعرضها من خلال الأدوار التي تقوم بها كالاتي⁽²⁾:

الحاسبات الآلية:

أثبتت التحولات الرقمية أن فكرة عمليات الاتصال لم تعد تقليدية والتي تحتم وتقتضي وجود شخص مرسل ومرسل إليه، ورسالة بينهما كشرط من شروط عملية التواصل ، وإنما أصبح الأمر يرتبط بجوار الآلة مع الإنسان والتفاعل بين العاملين الإنساني والمادي، وما زاد من هذا التفاعل هو التطور الذي لحق بأنظمة الحاسب الآلي وبرمجياته القائمة على التكنولوجيا الرقمية، حيث انتقلت من كونها آلة لمعالجة البيانات ، إلى كونها آلة لمعالجة المعلومات، ثم إلى آلة لمعالجة المعارف، بحيث أصبح الحاسب الآلي يتمتع بخاصية الذكاء الاصطناعي والتي تجعله قادراً على الاستنساخ واستخلاص الأحكام مما يفسر برمجيات والأنظمة التي تسمى عبارة النظم الخبيرة، وسميت بهذا الاسم لأنه لديها المقدرة على القراءة والسمع والرؤية وكذلك التمييز بين المسافات والأشكال وكذلك تستطيع الفهم والتحليل ، وحل المسائل وتتخذ القرارات وتبرهن النظريات وكذلك تؤلف

(1) حمدي بشير محمد علي ، الإعلام الرقمي واقتصاديات صناعته، ورقة عمل للمشاركة في المنتدى الإعلامي السنوي السابع للجمعية السعودية للإعلام والاتصال، تحت عنوان "منتدى الإعلام والاقتصاد.. تكامل الأدوار في خدمة التنمية" 11-12 أبريل 2016، الرياض، ص 8.

(2) فارس كريم، متطلبات تطبيق الإدارة الإلكترونية في مركز نظم المعلومات التابع للحكومة الإلكترونية في دولة قطر، رسالة ماجستير، إدارة أعمال، قطر، 2008، ص 16.

الأشكال والنصوص ، ويواصل علم الحاسوب في تقدمه لإنتاج حواسيب أكثر ذكاء حتى نجد اليوم الآلاف من النظم الرقمية والتي تستخدم يوميًا في عدة مجالات.

الشبكات الرقمية:

تعنى الشبكة عمومًا مجموعة من العلاقات والأماكن بين عدة وحدات سواء كانت تلك الوحدات تكنولوجية أو اجتماعية..، أما الشبكة الرقمية نجدها تتمثل في شبكات الاتصال بين الأجهزة الرقمية ويجي على رأسها الحاسب الآلي، وتعنى الربط بين الأجهزة وبعضها كما لو كانت جهازًا واحدًا، ويوجد نوعان من شبكات الاتصال هما:

شبكة محلية: وهي الشبكة الرابطة بين مجموعة من الحواسيب في نطاق جغرافي محدود مما يتيح للمستخدمين إمكانية مشاركة استخدام الموارد المتاحة كأجهزة الطباعة والمساحات الضوئية .. وغيرها.

شبكة واسعة النطاق: وهي شبكة توفر إمكانية التعامل والاتصال بين كافة محطات العمل المتباعدة جغرافيًا فهي يمكنها تغطية مدينة أو دولة أو مواقع منتشرة في كافة أنحاء العالم.

والتحول الرقمي للحكومة السعودية يُعد استراتيجية متكاملة وحاسمة وعملية تهدف إلى تمكين وتسريع التحول الحكومي بكفاءة وفعالية. وقد تم تبني هذا التحول من خلال العديد من برامج ومشاريع الحكومة الإلكترونية، مع تمكين ودعم المؤسسات والهيئات الحكومية المختلفة. وهو يهدف بشكل أساسي إلى توفير جميع الخدمات الحكومية رقميًا، وإتاحة الوصول إليها بسهولة. كما تم تصميم استراتيجية التحول وتنفيذها على نحو يحفظ محاذاة الهندسة المعمارية، وليكون مواكبًا للعصر الرقمي، مدعومًا بالمهارات والقدرات والأدوات الرقمية. توفر رؤية 2030 برنامج تحول فعال وجيد التخطيط يُعرف باسم برنامج التحول الوطني، ويهدف إلى تطوير البنية التحتية اللازمة وخلق بيئة تُمكن القطاعات العامة والخاصة وغير الربحية من تحقيق مستهدفات رؤية 2030.

المحور الثاني: شركات التطوير العقاري:

مما لا شك فيه أن القطاع العقاري في وقتنا الحالي أصبح من القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تستأثر وتستحوذ على اهتمام عدد كبير من المستثمرين. حيث صار من القطاعات الآخذة في التطور والنمو المتسارع، وأصبح يشكل عامل جذب بالنسبة للعديد من شركات التطوير العقاري والمستثمرين ، فالיום بات واحدًا من بين أهم القطاعات الاقتصادية التي تقوم عليها اقتصاديات الدول المتقدمة.

واليوم يشهد السوق العقاري تحولاً كبيراً بعدما تسربت إليه مجموعة من المصطلحات والمسميات الجديدة التي أصبحت تغزوه وتحمل الكثير من المفاهيم الجديدة في صناعة البناء والتشييد ، والتي نحاول من خلال هذا البحث تسليط الضوء على إحداها بشيء من التفصيل ألا وهو مصطلح التطوير العقاري الذي أصبح منتشرًا في الآونة الأخيرة بعد نجاح عدد كبير من المشروعات الاستثمارية العقارية ، خاصة بعدما تم تطوير عدد كبير من المدن الصناعية التي قال عنها البعض أنها لم تعد في ظل مشروعات التطوير قاصرة على التصنيع فقط، بل أصبحت تلك المدن تشكل تجمعات سكنية ومجمعات عمرانية مستدامة متكاملة الأنشطة والخدمات لقاطنيها⁽¹⁾. فمصطلح التطوير العقاري بات من المصطلحات الحديثة في مجال الاستثمار العقاري إلى جانب العديد من المصطلحات الأخرى كالتمويل والتسويق والتقييم العقاري.

ولا شك أن قطاع الإنشاءات هو اللبنة الأولى في أي تطور حضاري أو في أي تطبيق لفكرة في أي مشروع على وجه المعمورة يبدأ بقطاع التشييد، أكان مشروعًا سكنيًا أو سياحيًا أم زراعيًا أم عسكريًا أم بحثيًا. ومن هنا تنبع أهمية قطاع الإنشاءات ليس في الوطن العربي فحسب، إنما في أنحاء المعمورة كافة، فقطاع الانشاءات يؤثر تأثيرًا مباشرًا في اقتصاديات الدول. وفي دولنا العربية تُعد صناعة البناء والتشييد أكبر الصناعات حجمًا وأكثرها تأثيرًا في اقتصاديات الدول، كما يعمل في هذا القطاع عدد

(1) سمي نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية ، سنة 1430هـ، ص38.

كبير جدًا من الخبراء والمهنيين المدربة وغير المدربة، وهو ما يكسبها أهمية خاصة في اقتصادات الدول⁽¹⁾.

تتميز شركات التطوير العقاري عن غيرها بخصائص وطرق تختلف عن باقي الأنشطة الاقتصادية والتجارية:

2. التنوع الكبير حيث تختلف باختلاف نوع المشروع (مصنع، محطة كهرباء، بناء جسر، شق قناة مائية، بناء فندق، مجمع تجاري..).
3. عامل الوقت: حيث أن جميع العقود تتضمن شروط جزائية وغرامات تأخير للتقيد بزمان التنفيذ.
4. المواصفات الفنية: مجموعة من الشروط العامة والإدارية والفنية وعدم الالتزام بها بسبب عدم القدرة على تنفيذها أو توفيرًا للتكلفة، أو ضعف كفاءة الكادر يُعرض المقاول لرفض الاستلام والغرامات.
5. التكلفة إذا أن انجاز المشروع بتكلفة تقل عن قيمة العقد كي يكون المشروع ناجحًا بالنسبة للمقاول، لذلك يجب إجراء دراسة مسبقة من جميع الجوانب المالية والفنية والقانونية.
6. الشروط القانونية: وهي أحكام قانونية متفق عليها من الطرفين توضح التزامات كل طرف⁽²⁾.

متطلبات التحول الرقمي لشركات التطوير العقاري:

حسب طبيعة عمل بيئة شركات التطوير العقاري قد قمنا باعتماد مجموعة من المتطلبات سيتم تعريفها كالآتي:

دعم الإدارة العليا الكافي نحو التحول الرقمي: وهي تتمثل في جميع محفزات وسائل وأدوات الدعم التي تمتلكها شركات التطوير العقاري في سبيل التحول الرقمي في كافة معاملاتها وأنشطتها المختلفة،

(1) طاهر كنعان وآخرون، صناعة الانشاءات في الأقطار العربية، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2014م، 480.

(2) محمد علي شعلان، حوكمة التحول الرقمي في الرؤية السعودية 2030م، بحث منشور بمجلة المهندس الهيئة السعودية للمهندسين 2016م، العدد 99، أغسطس، ص 46-48.

وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها المبحوثين على أداة الدراسة، التوجهات الاستراتيجية المناسبة للتحول الرقمي:

وهي جميع المبادئ والسلوكيات الاستراتيجية التي تنتهجها شركات التطوير العقاري لتنفيذ الاستراتيجية الملائمة للتحول الرقمي استجابة منها للأنشطة التي تحتاجها في ضوء مكونات البيئة الداخلية والخارجية من أجل النجاح الاستراتيجي وتحقيق الأهداف، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها المبحوثين على أداة الدراسة.

البنية التحتية الفنية اللازمة للتحول الرقمي: وهي جميع ما يتطلبه التحول الإلكتروني من تكنولوجيا معلومات متطورة من أجهزة ، وقواعد بيانات وبرمجيات وشبكات اتصالات داخلي وخارجية لضمان النجاح تجاه التحول الرقمي ، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها المبحوثين على أداة الدراسة .

الموارد البشرية والتنظيمية اللازمة للتحول الرقمي:

وهي الكوادر والعناصر البشرية المؤهلة والمدرّبة والكفاءات المحورية القادرة والتي تستطيع التعامل مع التكنولوجيا بكل ويسر وسهولة، وأكثر من ذلك أن يكون لديها الربط والقدرة في الإبداع والابتكار في هذا المجال، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها المبحوثين على أداة الدراسة.

البيئة الإدارية والمالية الملائمة للتحول الرقمي:

وهي جميع مكونات البيئة الإدارية (موارد تنظيمية ، كالهياكل التنظيمية ، والثقافة ، وإجراءات وأدلة العمل من الوسائل الإلكترونية)، ومكونات البيئة المالية من (موازنات، ودعم مالي احتياطي، ورقابة داخلية، وإجراءات الشراء للمعدات والتطبيقات والتكنولوجيا)، والتي تساهم في نجاح عملية التحول الرقمي في شركات التطوير العقاري بمدينة الرياض، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها المبحوثين على أداة الدراسة.

شركات التطوير العقاري: خطوات إضافية ريادية نحو التحول الرقمي:

عملت بعض شركات التطوير العقاري على توفير ميزة الوصول للشركة إلى بيئة خالية من استخدام الورق في عملياته ، حيث توفر الشركات خطوات سير عمل وتدفق بيانات قائم على خارطة داخلية تقوم بربط المكونات مع بعضها طبقاً لرؤية 2030م، لتتفاعل وتنفذ عمليات داخلية بدون تدخل الموظفين ، وبحيث يتم نقل البيانات وتفعيل المطلوب وصولاً للخدمة المبتغاة بسرعة ويسر مع ضمان دقة المعلومات وسلامتها وسريتها.

وهذا التحول يتيح المجال لشركات التطوير العقاري للمضي قدماً في خطته في التحول الرقمي حيث أن التطوير التقني وتطوير الكفاءات والقدرات أصبح ضرورة ملحة لا بد من مواكبته ويُعد متطلباً أساسياً في الوقت الحاضر وفي المستقبل بلا شك.

كما أن الإدارة العليا لكافة شركات التطوير العقاري تطمح إلى استكمال رحلة التحول الرقمي في شركتهم ، من خلال توفير البيئة التحتية اللازمة لتحقيق ذلك⁽¹⁾.

فالقطاع العقاري ينتج كمّاً هائلاً من المعاملات والمعلومات التي تحتاج تقنيات لتسهيل عملية إدارتها رقمياً وإمكانية إتمام المعاملات إلكترونياً. تعد تقنية البلوك تشين أحد أهم التقنيات الحديثة التي تسمح بتبادل القيمة وإتمام المعاملات رقمياً وتضمن صحة المعاملات ودقتها، كما أنها تتميز بالشفافية والموثوقية، لذا فإنها تعمل على إدارة المعاملات وتأمينها من خلال الإنترنت، وفي الوقت نفسه تساهم وتُعد تقنية البلوك تشين في إدارة المعلومات ، حيث تعمل على حفظ المعلومات بطريقة لا مركزية ، وتنظيمها في سلسلة متتالية تربط بين المعلومات والمعاملات المختلفة للشيء نفسه؛ بمعنى أنه يمكن استرجاع معلومات قطعة أرض منذ إنشاء الصك الخاص بها إلى آخر شخص امتلكها بشكل مترابط ومتسلسل العمليات، ويتم من خلالها أيضاً تبادل هذه المعلومات بين أطراف الشبكة ، وتسمح

(1) سمير نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية ، سنة 1430هـ، ص 43.

بالوصول إليها واسترجاعها، وبالتالي فهي تهتم بالمعلومات منذ انشائها مروراً بتنظيمها وحفظها إلى اتاحتها لذلك يمكن اعتبارها إحدى التقنيات التي تساعد في إدارة المعلومات واستخدام هذه التقنية في قطاع العقارات حيث يساهم في تحقيق التحول الرقمي ، كذلك يوفر الكثير من المميزات التي تسهل إدارة عملية رقمياً في المملكة العربية السعودية.

تطبيقاتها في المجال العقاري:

تم تطوير وابتكار أنظمة تقنية متخصصة عقارياً توفر بيئة عمل رقمية متكاملة لإحداث طفرة في مجال التطوير والتسويق العقاري للاستفادة منها داخل الشركة وخارجها وخدمة الشركاء وأصحاب المصلحة. بالإضافة إلى تقنية البلوك تشين في المجال العقاري بشكل واسع، فنجد أنها طبقت في تسجيل الأراضي ونقل الملكيات العقارية ، وتأجير العقارات طويل الأجل وقصير الأجل والاستثمار العقاري ومجال رقمنة العقود والاتفاقيات يوجد الكثير من التطبيقات التي تعمل في طور الإنشاء⁽¹⁾.

أما عن أهم التأثيرات الجوهرية التي ستؤثر بشكل كبير على مستقبل القطاع العقاري بشكل عام وشركات التطوير العقاري بشكل خاص من بينها:

وفرة المعلومات: حيث سيعزز التحول الرقمي من توافر المعلومات والوصول إلى البيانات بشكل واضح. وذلك من خلال منصات البحث عبر الإنترنت وتطبيقات العقارات، إذ يوفر للمستثمرين والمشتريين إمكانية البحث عن العقارات بسهولة وسرعة وفي أي وقت. مما سيوفر وقتاً وجهداً كبيرين في عمليات البحث عن العقارات المناسبة.

الجولات الافتراضية: بفضل التكنولوجيا الذكية، أصبح من الممكن القيام بجولات افتراضية داخل العقارات من دون الحاجة للحضور الشخصي. كما يمكن للمشتريين استكشاف العقارات ومعاينة تفاصيلها من خلال تطبيقات ومواقع الويب المخصصة مما يجعل عمليات اتخاذ القرارات أكثر سهولة.

(1) علي محمد، متطلبات إدارة الموارد البشرية وصعوباتها في شركات التطوير العقاري العامة والخاصة في سورية، بحث مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية- سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، بحث منشور بمجلة جامعة تشرين، مجلد 41، ع3، 2019م، ص252

إدارة العقارات: كما سيكون أحد أهم التأثيرات الإيجابية للتحول الرقمي هو تحسن عملية إدارة العقارات. وذلك من خلال نظم إدارة العقارات الرقمية، حيث يمكن للمالك والمشتري تتبع عائدات الإيجار وصيانة العقارات بشكل أفضل مما سيعزز الشفافية ويقلل من التكاليف والمشكلات الإدارية.

حلول ومنازل ذكية: إضافة إلى أنه سيفتح التحول الرقمي الباب أمام تطور الحلول الذكية للعقارات. وظهرت المنازل الذكية وأنظمة الأمان المتقدمة لتصبح جزءاً من العديد من المشاريع العقارية. وهذا سيجعل العقارات أكثر تقنية وراحة للسكان.

الجانب التجاري: كما سيعزز التحول الرقمي من فرص التسويق والترويج للمشاريع العقارية. وذلك من خلال وسائل التواصل الاجتماعي والإعلانات عبر الإنترنت، إذ يمكن للمطورين ووسطاء العقارات الوصول إلى جمهور واسع وزيادة فرص البيع.

وبناءً على ما سبق يجب على شركات التطوير العقاري اليوم بمختلف أنواعها ومجالاتها النظر بشكل جدي لمستقبل التحول الرقمي والمضي قدماً فيه حتى لا تجد نفسها في آخر الركب ومن الأهمية بمكان ان نذكر بأن التحول الرقمي لا يقتصر على المؤسسات التقنية بل هو حاجة ملحة لكل المؤسسات اليوم ، كما انه يتوجب على المؤسسات أن تأخذ بعين الاعتبار التحديات التي ستقف أمامها أثناء رحلة التحول الرقمي من نقص المهارات ، عدم وجود استراتيجية تحول رقمي محددة ، نقص الإدارة التنظيمية ، تطور حاجات العملاء ، وإدارة وحماية البيانات ، والشروع في تحديد خطط للتغلب على تلك التحديات بما يتوافق مع نظام المؤسسة وكذلك الأنظمة والقوانين الدولية خصوصاً فيما يتعلق بحماية البيانات.

وتطبيق الأطر الدولية التي تساعد في حماية البيانات من خلال إدارة الأمن السيبراني بشكل جيد ضمن المؤسسة كتطبيق نظام إدارة الأمن السيبراني – آيزو 27032 ، ويمكنك أيضاً الاستعانة بخبراء خارجيين للتغلب على هذا التحدي والحصول على استشارات حول مجال الأمن السيبراني من هنا.

حيث تقوم استراتيجية التحول الرقمي على أربعة أبعاد أساسية هي: استخدام التكنولوجيا؛ لتحقيق الدور الاستراتيجي لشركات التطوير العقاري ودعم رؤيتها المستقبلية، والتغيرات في تكوين القيم ، والتغيرات الهيكلية ، وغيرها من الجوانب للتحول الرقمي.

لا تعتبر المملكة العربية السعودية مجرد عامل تمكين للتحول الرقمي، بل أنها قدمت أسس جوهريّة لتعريف وإعادة تحديد جوهر واجبات الحكومة. وهو أمر لا يمكن الإغفال عنه حيث يشهد العالم في هذه الآونة تتطور التكنولوجيا على نحو ضخم وانتقالها إلى آفاق جديدة. تماشيًا مع رؤية 2030، فإن التحول الرقمي للحكومة السعودية يُعد استراتيجية متكاملة وحاسمة وعملية تهدف إلى تمكين وتسريع التحول الحكومي بكفاءة وفعالية. وقد تم تبني هذا التحول من خلال العديد من برامج ومشاريع الحكومة الإلكترونية، مع تمكين ودعم المؤسسات والهيئات الحكومية المختلفة. وهو يهدف بشكل أساسي إلى توفير جميع الخدمات الحكومية رقميًا، وإتاحة الوصول إليها بسهولة. كما تم تصميم استراتيجية التحول وتنفيذها على نحو يحفظ محاذاة الهندسة المعمارية، وليكون مواكبًا للعصر الرقمي، مدعومًا بالمهارات والقدرات والأدوات الرقمية. توفر رؤية 2030 برنامج تحول فعال وجيد التخطيط يُعرف باسم برنامج التحول الوطني، ويهدف إلى تطوير البنية التحتية اللازمة وخلق بيئة تُمكن القطاعات العامة والخاصة وغير الربحية من تحقيق مستهدفات رؤية 2030.

الملخص : Summary

يشهد القطاع العقاري في المملكة تحولاً رقمياً كبيراً، حيث تُتخذ العديد من المبادرات لتطبيق التكنولوجيا الرقمية في القطاع، مثل تطوير أنظمة إدارة العقارات (PMS) وتطبيقات العقارات الذكية. وتهدف هذه المبادرات إلى تحسين الكفاءة وزيادة الإنتاجية في القطاع العقاري، وتوفير خدمات أفضل للمستثمرين والمستهلكين.

أما عن أهم التأثيرات الجوهرية التي ستؤثر بشكل كبير على مستقبل القطاع العقاري بشكل عام وشركات التطوير العقاري بشكل خاص من بينها:

وفرة المعلومات: حيث سيعزز التحول الرقمي من توافر المعلومات والوصول إلى البيانات بشكل واضح. وذلك من خلال منصات البحث عبر الإنترنت وتطبيقات العقارات، إذ يوفر للمستثمرين والمشتريين إمكانية البحث عن العقارات بسهولة وسرعة وفي أي وقت. مما سيوفر وقتاً وجهداً كبيرين في عمليات البحث عن العقارات المناسبة.

الجولات الافتراضية: بفضل التكنولوجيا الذكية، أصبح من الممكن القيام بجولات افتراضية داخل العقارات من دون الحاجة للحضور الشخصي. كما يمكن للمشتريين استكشاف العقارات ومعاينة تفاصيلها من خلال تطبيقات ومواقع الويب المخصصة مما يجعل عمليات اتخاذ القرارات أكثر سهولة.

إدارة العقارات: كما سيكون أحد أهم التأثيرات الإيجابية للتحول الرقمي هو تحسن عملية إدارة العقارات. وذلك من خلال نظم إدارة العقارات الرقمية، حيث يمكن للمالك والمشتري تتبع عائدات الإيجار وصيانة العقارات بشكل أفضل مما سيعزز الشفافية ويقلل من التكاليف والمشكلات الإدارية.

حلول ومنازل ذكية: إضافة إلى أنه سيفتح التحول الرقمي الباب أمام تطور الحلول الذكية للعقارات. وظهور المنازل الذكية وأنظمة الأمان المتقدمة لتصبح جزءاً من العديد من المشاريع العقارية. وهذا سيجعل العقارات أكثر تقنية وراحة للسكان.

الجانب التجاري: كما سيعزز التحول الرقمي من فرص التسويق والترويج للمشاريع العقارية. وذلك من خلال وسائل التواصل الاجتماعي والإعلانات عبر الإنترنت، إذ يمكن للمطورين ووسطاء العقارات الوصول إلى جمهور واسع وزيادة فرص البيع.

وتطبيق الأطر الدولية التي تساعد في حماية البيانات من خلال إدارة الأمن السيبراني بشكل جيد ضمن المؤسسة كتطبيق نظام إدارة الأمن السيبراني - آيزو 27032 ، والاستعانة بخبراء خارجيين للتغلب على هذا التحدي والحصول على استشارات حول مجال الأمن السيبراني من هنا.

والتحول الرقمي لا يقتصر على المؤسسات التقنية بل هو حاجة ملحة لكل المؤسسات اليوم، كما انه يتوجب على المؤسسات أن تأخذ بعين الاعتبار التحديات التي ستقف أمامها أثناء رحلة التحول الرقمي من نقص المهارات ، عدم وجود استراتيجية تحول رقمي محددة ، نقص الإدارة التنظيمية ، تطور حاجات العملاء ، وإدارة وحماية البيانات ، والشروع في تحديد خطط للتغلب على تلك التحديات بما يتوافق مع نظام المؤسسة وكذلك الأنظمة والقوانين الدولية خصوصاً فيما يتعلق بحماية البيانات.

التوصيات:

1. إنشاء وصيانة البنية التحتية للاتصالات الرقمية وضمان إدارتها وإمكانية الوصول السريع إليها ، كمرتكز لتفعيل آليات التحول الرقمي وتعزيز لشركات التطوير العقاري.
2. حماية كاملة لقواعد البيانات المعلوماتية الخاصة بجميع شركات التطوير العقاري حتى لا يتم تهديد أمنها عن طريق استخدامها بشكل عكسي ضدها.
3. زيادة الدعم المادي المقدم لأنشطة التطوير الرقمي لقطاع العقاري، وتوفير الإمكانيات المادية والمالية لزيادة بيئة العمل الإلكترونية، للإسراع في تقديم الخدمات المختلفة.
4. ضرورة إجراء دورات وتدريبات للعاملين بشركات التطوير العقاري من أجل إعلامهم بهذا التحول، وأهمية ذلك التحول التكنولوجي في تحسين مستوى أداء الخدمة المقدمة، بالإضافة إلى عمل الإدارة الإلكترونية التي تسهل تحقيق الرقمنة.
5. عمل حملات إعلامية تمكن المواطنين من معرفة كيفية الاستفادة من التحول الرقمي في الخدمات شركات التطوير العقاري المقدمة.
6. الاهتمام بالمناخ التنظيمي الذي يعمل على تهيئة العاملين بشركات التطوير العقاري للتوجه الجديد القائم على التكنولوجيا الرقمية.
7. الاستعانة بالخبرات الفنية في اختيار الوسائل التكنولوجية الخاصة بالخدمات العقارية، وفصل ذلك عن التنفيذيين.
8. استقطاب وجذب الخبراء لنقل المعرفة وخبرات التنفيذ الصحيح، وتطوير وبناء قدرات العاملين والكوادر التي تقدم خدمات التطوير العقاري.
9. لا بد من وجود قيادات ناضجة بقطاع التطوير العقاري تتعامل بكفاءة مع تكنولوجيا المعلومات لضبط مستوى أداء الخدمة.
10. المحافظة على أمان معلومات شركات التطوير العقاري أثناء التفاعل في السوق العقاري الرقمي. كما يجب أن يتبعوا أفضل ممارسات الأمان الإلكتروني.

المراجع والمصادر:

1. أحمد حسن إبراهيم، التحول الرقمي¹، نقلة نوعية للتحرر من البيروقراطية والفساد الإداري الاقتصادي والمحاسبة، نادي التجارة، ع179، 2019، ص 5-8.
2. جميلة سلامي، يوسف بوشي، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة العلوم القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد(10)2، 2019، ص 951.
3. حمدي بشير محمد علي، الإعلام الرقمي واقتصاديات صناعته، ورقة عمل للمشاركة في المنتدى الإعلامي السنوي السابع للجمعية السعودية للإعلام والاتصال، تحت عنوان "منتدى الإعلام والاقتصاد.. تكامل الأدوار في خدمة التنمية" 11-12 أبريل 2016، الرياض، ص 8.
4. زاهر هاشم، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة لغة العصر، 2019م، مؤسسة الأهرام 225، ص 45.
5. سمير نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية، سنة 1430هـ.
6. سمير نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية، سنة 1430هـ.
7. طاهر كنعان، وآخرون، صناعة الانشاءات في الأقطار العربية، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2014م، 480.
8. عدنان مصطفى الباز، تقنيات التحول الرقمي، كلية الحاسبات وتقنية المعلوماتية جامعة الملك عبد العزيز، ص 5-6، 2019م.
9. فارس كريم، متطلبات تطبيق الإدارة الإلكترونية في مركز نظم المعلومات التابع للحكومة الإلكترونية في دولة قطر، رسالة ماجستير، إدارة أعمال، قطر، 2008، ص 16.
10. فهد بن عبد العزيز الغفيلي، الإعلام الرقمي (أشكاله ووظائفه وسبل تفعيله وملحق به مشاريع وتطبيقات ميدانية) ط1، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، الرياض، 2017م، ص 17.

11. نجلاء أحمد يس، متطلبات التحول الرقمي لمؤسسات المعلومات العربية، دار المنظومة، دار النخلة للنشر، مجلة المكتبات والمعلومات العدد الثالث عشر، 2015م، ص 27-90.
12. نصر الله عبد الفتاح أحمد، هيثم إبراهيم، دور التحول الرقمي في تحسين الخدمات الإلكترونية في فلسطين، المؤتمر الدولي الأول في تكنولوجيا المعلومات والأعمال، 2020م، ص 7.
13. علي محمد، متطلبات إدارة الموارد البشرية وصعوباتها في شركات التطوير العقاري العامة والخاصة في سورية، بحث مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية- سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، بحث منشور بمجلة جامعة تشرين، مجلد 41، ع3، 2019م، ص252.

Midocean University



College of Management

Department of Management

**The impact of digital transformation on the
performance of real estate development companies in
KSA**

Prepared by:

Abdullah Alsultan (232001849)

Reem Alotaibi (232002344)

Sattam Almutairi (232002004)

Supervised by:

Dr. Al-Faisal Abdul Hamid Muhammad Hassan

Year:2023