

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ماجستير الإدارة العقارية



عنوان البحث

دمج تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في إدارة المشاريع العقارية: إطار عمل
للتحليل المكاني ودعم اتخاذ القرار في مدينة الرياض

إعداد الطالب/

فراس فيصل القواسمي

إشراف/

د.الفیصل عبد الحمید

د.فايز جراد

العام الدراسي:

2026

Contents

3	مقدمة:
4	مشكلة الدراسة:
5	أهمية الدراسة:
6	أهداف الدراسة:
7	تساؤلات الدراسة:
8	فروض الدراسة:
9	الدراسات السابقة:
10	المنطلقات النظرية للدراسة:
11	المنهجية وطرق البحث:
12	أدوات الدراسة:
13	حدود الدراسة:
14	المراجع:

مقدمة:

تعد مدينة الرياض نموذجاً فريداً للتوسع العمراني المتسارع، مما يجعل إدارة المشاريع العقارية فيها عملية بالغة التعقيد. يبرز دور نظم المعلومات الجغرافية (GIS) كأداة استراتيجية تتجاوز مجرد "رسم الخرائط" إلى كونها منصة لتحليل البيانات المكانية والوصفية، ودعم اتخاذ القرار الاستثماري، وتحسين كفاءة إدارة الأصول العقارية من خلال الربط بين الموقع الجغرافي والجدوى الاقتصادية.

في سياق المشاريع العقارية، يمكن لنظم المعلومات الجغرافية أن تلعب دوراً محورياً في عدة جوانب تشمل:

- تحديد المواقع المثلى للمشاريع العقارية بناءً على معايير متعددة
- تحليل السوق العقاري والعرض والطلب في مناطق مختلفة
- إدارة محفظة المشاريع العقارية ومراقبة تقدم الأعمال
- تقييم المخاطر المكانية المرتبطة بالمشاريع
- دعم عملية اتخاذ القرار الاستثماري

وفي ظل التوجه الحكومي نحو التحول الرقمي وتبني التقنيات الحديثة في مختلف القطاعات، تبرز أهمية دراسة مدى فعالية استخدام نظم المعلومات الجغرافية في إدارة وتحليل المشاريع العقارية في مدينة الرياض، وهو ما تسعى هذه الدراسة إلى تحقيقه

مشكلة الدراسة:

على الرغم من النمو الكبير في قطاع العقارات بمدينة الرياض والاستثمارات الضخمة في هذا المجال، إلا أن هناك عدة تحديات تواجه إدارة وتحليل المشاريع العقارية، من أبرزها:

- ضعف التكامل بين البيانات المكانية وبيانات المشاريع العقارية
 - صعوبة الوصول إلى المعلومات الجغرافية الدقيقة والمحدثة
 - محدودية استخدام التقنيات الحديثة في تحليل البيانات المكانية
 - غياب منصات متكاملة لإدارة ومتابعة المشاريع العقارية جغرافياً
 - قلة الدراسات المحلية التي تتناول تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في القطاع العقاري
- تتمثل مشكلة الدراسة الرئيسية في الحاجة إلى فهم كيفية تطبيق واستخدام نظم المعلومات الجغرافية بشكل فعال لتحسين إدارة وتحليل المشاريع العقارية في مدينة الرياض، وقياس مدى تأثير هذا الاستخدام على كفاءة العمليات واتخاذ القرارات في هذا القطاع الحيوي

أهمية الدراسة:

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من إبراز الدور المتزايد لنظم المعلومات الجغرافية (GIS) في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المشاريع العقارية. ومع التوسع الحضري السريع في مدينة الرياض، تبرز الحاجة المتزايدة إلى أدوات متقدمة تدعم التخطيط واتخاذ القرار القائم على البيانات.

تسهم الدراسة في تعزيز فهم كيفية استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تحليل الأنماط المكانية، وتحسين اختيار مواقع المشاريع، وتحقيق الاستخدام الأمثل لتوزيع التطويرات العقارية. كما تقدم الدراسة رؤى حول دور GIS في دعم القرارات الاستثمارية من خلال دمج البيانات الجغرافية والاقتصادية والديموغرافية.

إضافة إلى ذلك، تُعد الدراسة ذات أهمية لصناع القرار والمتخصصين في القطاع العقاري، حيث تسلط الضوء على التحديات التي تعيق تطبيق نظم المعلومات الجغرافية، وتقدم حلولاً عملية لتعزيز استخدامها. ويتماشى ذلك مع أهداف التنمية الوطنية الرامية إلى تحقيق نمو حضري مستدام وكفاءة في استخدام الأراضي.

بشكل عام، تضيف هذه الدراسة قيمة علمية وعملية من خلال ردم الفجوة بين تقنيات نظم المعلومات الجغرافية وإدارة المشاريع العقارية في السياق السعودي، وخاصة في مدينة الرياض.

أهداف الدراسة:

1. دراسة دور نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في إدارة المشاريع العقارية في مدينة الرياض.
2. تحديد فوائد نظم المعلومات الجغرافية في تحليل الأنماط المكانية للتطوير العقاري.
3. تقييم فعالية نظم المعلومات الجغرافية في دعم اتخاذ القرارات العقارية.
4. استكشاف التحديات التي تواجه تطبيق نظم المعلومات الجغرافية في إدارة المشاريع العقارية.
5. تقديم توصيات لتحسين استخدام نظم المعلومات الجغرافية في قطاع العقارات.

تساؤلات الدراسة

ستتناول الدراسة الإجابة على التساؤلات التالية:

1. ما هو المستوى الحالي لاستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في إدارة المشاريع العقارية في مدينة الرياض؟
2. كيف يمكن لنظم المعلومات الجغرافية أن تسهم في تحسين التحليل المكاني للتخطيط والتطوير العقاري؟
3. ما هي مزايا استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تحليل فرص الاستثمار العقاري؟
4. ما هي التحديات والمعوقات التي تحد من التطبيق الفعال لنظم المعلومات الجغرافية في القطاع العقاري؟
5. كيف يمكن لتقنيات نظم المعلومات الجغرافية أن تعزز عملية اتخاذ القرار الاستراتيجي في تطوير العقارات الحضرية؟

فروض الدراسة:

تقترح الدراسة الفروض التالية:

1. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) وتحسين كفاءة إدارة المشاريع العقارية.
2. تسهم نظم المعلومات الجغرافية بشكل كبير في تعزيز التحليل المكاني لاختيار المواقع وتخطيط استخدامات الأراضي.
3. يؤدي استخدام نظم المعلومات الجغرافية إلى تحسين جودة اتخاذ القرار في تطوير المشاريع العقارية.
4. تؤثر العوائق التنظيمية والتقنية على تبني نظم المعلومات الجغرافية في إدارة العقارات.

الدراسات السابقة:

تناولت العديد من الدراسات الدولية استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في مجالات التخطيط الحضري وتحليل القطاع العقاري.

وقد أبرزت بعض الدراسات دور نظم المعلومات الجغرافية في تحليل قيم العقارات من خلال تمثيل المتغيرات المكانية مثل القرب من شبكات النقل، والخدمات العامة، والمراكز التجارية. كما استُخدمت نظم المعلومات الجغرافية في تحليل اتجاهات سوق الإسكان والتنبؤ بتغيرات أسعار العقارات عبر مناطق جغرافية مختلفة.

كما ركزت دراسات أخرى على دمج نظم المعلومات الجغرافية مع نماذج تقييم العقارات، حيث أظهرت هذه الدراسات أن الجمع بين البيانات المكانية وبيانات السوق العقاري يساهم في تحسين دقة تقييم العقارات وتحليل الاستثمارات. وفي مجال التخطيط الحضري، تم استخدام نظم المعلومات الجغرافية على نطاق واسع لدعم تخطيط استخدامات الأراضي، وتطوير البنية التحتية، وتقييم الأثر البيئي.

ومع ذلك، فإن معظم الدراسات الحالية أُجريت في دول متقدمة في حين أن هناك نقصاً في الدراسات التي تركز على تطبيق نظم المعلومات الجغرافية في القطاع العقاري داخل مدن الشرق الأوسط، وخاصة مدينة الرياض.

وهذا يبرز أهمية إجراء دراسات تطبيقية تبحث في استخدام نظم المعلومات الجغرافية ضمن سياق التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية.

المنطلقات النظرية للدراسة:

ترتكز الأسس النظرية لهذه الدراسة على عدة مفاهيم رئيسية، وهي:

1. نظرية نظم المعلومات الجغرافية (GIS)
توضح كيفية استخدام البيانات المكانية في دعم عمليات التخطيط واتخاذ القرار.
2. نظرية التحليل المكاني الحضري
تركز على فهم العلاقات المكانية بين استخدامات الأراضي، والبنية التحتية، وأنماط التنمية.
3. نظرية تحليل السوق العقاري
تتناول العوامل المؤثرة في قيم العقارات وعمليات التطوير.
4. نظرية تبني التكنولوجيا
تفسر كيفية تبني المؤسسات للتقنيات الحديثة مثل نظم المعلومات الجغرافية وتطبيقها.

المنهجية وطرق البحث:

ستعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، مع دمج التحليل المكاني الرقمي من خلال بيانات GIS. وتشمل:

- جمع بيانات مكانية للعقارات والمشاريع عبر مصادر رسمية (الهيئة العامة للعقار، أمانة الرياض).
- استبيان موجه للمختصين ومديري المشاريع العقارية حول استخدام نظم المعلومات الجغرافية.
- تطبيقات تحليل مكانية باستخدام برامج مثل ArcGIS أو QGIS.

أدوات الدراسة:

1. استبانة إلكترونية: لجمع البيانات من المختصين حول واقع الاستخدام.
2. المقابلة شبه المفتوحة: مع خبراء تقنيين في الهيئة الملكية لمدينة الرياض وأمانة المنطقة.
3. التحليل المكاني: استخدام برنامج ArcGIS Pro لتحليل بيانات عينة الدراسة.

حدود الدراسة:

- ٠ المكان: مدينة الرياض.
- ٠ الزمان: العام الأكاديمي 2025–2026.
- ٠ الموضوع: يقتصر على تحليل التطبيقات الإدارية للمشاريع العقارية دون التوسع في الجوانب الهندسية التفصيلية.

المراجع:

- الهيئة العامة للعقار (2024). تقرير السوق العقاري السعودي.
- أمانة منطقة الرياض (2023). التقارير السنوية للتخطيط الحضري.
- الدراسات المحلية حول GIS والتخطيط الحضري في الجامعات السعودية.