

**Final Project **

Code: MGM 496-PMG496

Project Template

Faculty of Management
Midocean University

أثر تطوير المدن الذكية على الطلب في العقارات التجارية: دراسة ميدانية على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

أسم الطالبة:

دارين عبدالله القشعم

221001354

مشروع تخرج- ١

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

٢٠٢٥

المحتويات

٤	المقدمة:
٤	مشكلة الدراسة:
٥	1.1.1 الفجوات على المستوى النظري
٦	1.1.2 الفجوات على المستوى التطبيقي
٧	أهمية الدراسة:

المقدمة:

يشهد العالم تحولاً حضرياً متسارعاً، تقوده مفاهيم المدن الذكية التي تعتمد على توظيف التكنولوجيا الرقمية والبنية التحتية الذكية بهدف تحسين جودة الحياة، وتعزيز الكفاءة الاقتصادية، وتحقيق التنمية المستدامة، وتُعد المدن الذكية مزيجاً من التطور التقني والتخطيط الحضري الحديث، حيث يُعاد تصميم النسيج الحضري من خلال تكامل نظم البيانات، وإنترنت الأشياء، والذكاء الاصطناعي في مختلف مرافق المدينة، مما يجعلها أكثر قدرة على التكيف مع متغيرات العصر، وقد أثبتت هذه النماذج الذكية فعاليتها في دفع عجلة الابتكار وتحفيز الاستثمار، خاصة في المدن التي تم اختيارها كمشاريع تجريبية، مثل بعض المدن الصينية ضمن برنامج المدن الذكية (Chen, Wang, & He, 2024).

من أبرز الميادين التي تتأثر بشكل مباشر بتطور المدن الذكية هو القطاع العقاري، وبوجه خاص العقارات التجارية. إذ يؤدي تحسين البنية التحتية الذكية وتطوير بيئة العمل الرقمية إلى خلق طلب متزايد على مساحات تجارية حديثة تستجيب لمتطلبات الأعمال الذكية، من حيث الاتصال، والكفاءة الطاقية، وسهولة الوصول. (Al-Rimawi & Nadler, 2025).

وأصبحت المدن الذكية منصات استراتيجية لتعزيز التنمية الاقتصادية الإقليمية من خلال جذب المواهب، وتيسير الابتكار، وتحفيز قطاعات الأعمال، وتشير البحوث إلى وجود علاقة سببية إيجابية بين بناء المدن الذكية ونمو الناتج المحلي الإجمالي الإقليمي، مما يعكس التأثير غير المباشر لتلك المدن على زيادة الطلب في قطاعات حيوية مثل العقارات التجارية، التي تُعد من المحركات التقليدية للاقتصاد المحلي (Liu, 2024).

ومع تعاظم الاتجاه نحو الأتمتة وتكامل الأنظمة الذكية في المدن، أصبح من الضروري إعادة النظر في خصائص المباني التجارية، بحيث تتماشى مع متطلبات التكنولوجيا والبنية الرقمية، وقد أشارت الأدبيات الحديثة إلى أن نجاح المدن الذكية يعتمد على مدى تكامل المباني الذكية داخلها، لا سيما في المجال التجاري، إذ تشكل تلك المباني النواة الاقتصادية للنشاطات الاستثمارية والخدمية في المدينة (Apanaviciene, Urbonas, & Fokaides, 2020).

و بات تقييم الطلب العقاري في المدن الذكية يتطلب نماذج تحليلية جديدة، تتجاوز المؤشرات التقليدية (الموقع، السعر، الكثافة السكانية)، إلى مؤشرات تشمل مدى "ذكاء" البيئة الحضرية، وسهولة التكامل الرقمي، والخدمات التقنية المرتبطة بالعقار

وتبرز مدينة الملك عبدالله الاقتصادية كنموذج سعودي رائد يسعى إلى تجسيد مفاهيم المدن الذكية ضمن رؤية المملكة ٢٠٣٠، من خلال تطوير البنية التحتية الرقمية، وجذب الاستثمارات العالمية، وتحقيق التكامل بين الصناعات، الموانئ، والخدمات السكنية والتجارية، ومع تبني سياسات المدن الذكية، تتغير ملامح سوق العقار في المدينة، حيث يُعاد تشكيل الطلب على المساحات التجارية وفقاً لمتطلبات الشركات الذكية وريادة الأعمال والتجارة الرقمية. (Lecomte, Chen, Wang, & He, 2024) (2019).

وعليه، فإن هذه الدراسة تسعى إلى استكشاف العلاقة بين تطوير المدن الذكية والطلب في العقارات التجارية، من خلال تطبيق ميداني على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، مع الأخذ في الاعتبار التجارب العالمية في هذا المجال، وذلك بهدف تقديم تحليل علمي يُسهم في فهم اتجاهات السوق العقاري في ظل التحول الحضري الذكي، ويزود صناع القرار والمستثمرين ببيانات دقيقة تساعد في التنبؤ وتخطيط السياسات العقارية المستقبلية.

مشكلة الدراسة

شهد العالم خلال العقد الأخير تسارعاً ملحوظاً في توجه المدن نحو التحول الذكي، مدفوعاً بتطورات تقنية غير مسبوقة ورغبة في تحقيق الكفاءة والاستدامة والابتكار، وقد صاحب هذا التحول تغيرات ملموسة في شكل الطلب على الخدمات والمرافق، لا سيما في القطاع العقاري، الذي يُعد من أكثر القطاعات تأثراً بالتغيرات الحضرية والتكنولوجية، وعلى الرغم من اتساع النقاشات النظرية حول المدن الذكية ومكوناتها، إلا أن العلاقة المباشرة بين تطوير المدن الذكية والطلب على العقارات التجارية لا تزال غير واضحة بما يكفي، خصوصاً في السياقات العربية، وتبرز مدينة الملك عبدالله الاقتصادية كمثال سعودي طموح لتطبيق مفاهيم المدن الذكية، لكنها لا تزال تفتقر إلى دراسات ميدانية ترصد أثر هذا

التحول على سوق العقار التجاري فيها، مما يفرض الحاجة إلى بحث علمي معمق يسد هذه الفجوة ويوضح اتجاهات السوق في ظل التحول الذكي.

1.1.1 الفجوات على المستوى النظري

رغم توفر عدد من الدراسات التي تناولت أثر المدن الذكية على التنمية الاقتصادية والابتكار الحضري، مثل دراسة Chen et al (٢٠٢٤) ودراسة Liu (٢٠٢٤)، إلا أن الأدبيات لا تزال تفتقر إلى أطر نظرية متخصصة تربط بشكل مباشر بين تطوير المدن الذكية وسلوكيات الطلب في سوق العقارات التجارية، كما أن غالبية الدراسات تركز على المؤشرات الكلية للنمو الاقتصادي أو الابتكار دون التطرق لتغير أنماط استخدام العقارات أو احتياجات المستثمرين في البيئات الذكية، إن المفاهيم المستخدمة لتقييم الطلب العقاري ما زالت تقليدية في كثير من الأحيان، ولا تستوعب المتغيرات الذكية التي أصبحت حاسمة في اتخاذ قرارات الاستثمار العقاري، وهو ما أشار إليه Nadler (٢٠٢٣) من ضرورة تحديث معايير تقييم "ذكاء المدينة والعقار" معًا.

1.1.2 الفجوات على المستوى التطبيقي

أما على المستوى العملي، فلا تزال التطبيقات الميدانية التي تربط بين المدن الذكية والعقارات التجارية محدودة، وخاصة في المدن الذكية الناشئة مثل مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، فمع أنها تُعد أحد النماذج السعودية الرائدة في هذا المجال، إلا أن الدراسات التطبيقية التي تبحث في أثر التحول الذكي على أنماط الطلب العقاري التجاري داخلها نادرة، ولم يُرصد بعد بشكل دقيق مدى تأثير البنية التحتية الذكية والتكامل الرقمي على تفضيلات المستثمرين التجاريين، أو على ارتفاع أو انخفاض معدلات الإشغال والاستثمار. كما أن السياسات التطويرية في هذه المدينة غالبًا ما تُعرض في تقارير مؤسسية دون أن تُدرس من منظور أكاديمي نقدي وتحليلي، وهو ما أكدته Al-Rimawi & Nadler (٢٠٢٥) بشأن الحاجة إلى ربط التقنيات الذكية مباشرة بتحولات سوق العقارات التجارية..

السؤال الرئيسي للدراسة

ما أثر تطوير المدن الذكية على الطلب في العقارات التجارية؟ (تطبيق ميداني على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية)

أهمية الدراسة :

أولاً: الأهمية العلمية

تكتسب هذه الدراسة أهميتها العلمية من كونها تسد فجوة في الأدبيات المتعلقة بالعلاقة بين المدن الذكية وسوق العقارات التجارية، وهي علاقة لا تزال غير مطروقة بالشكل الكافي في السياق العربي والخليجي على وجه الخصوص.

فرغم وفرة الدراسات التي تناولت المدن الذكية من منظور البنية التحتية أو الابتكار أو الإدارة الحضرية، إلا أن الربط بين التحول الذكي الحضري وتغير سلوك الطلب العقاري التجاري لم يحظَ بالاهتمام الكافي في الدراسات السابقة، سواء من حيث بناء نماذج تفسيرية أو من حيث تطوير أدوات قياس كمية تشرح هذا التأثير .

تفتح هذه الدراسة أفقاً نظرياً جديداً للباحثين في مجالات الاقتصاد الحضري، وتخطيط المدن، وإدارة العقارات، كما تساهم في تطوير أدبيات التفاعل بين الذكاء الحضري والتغيرات السوقية العقارية.

ثانياً: الأهمية العملية (التطبيقية)

أما من الناحية التطبيقية، فإن أهمية الدراسة تتبع من كونها تُطبق ميدانياً على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، التي تُعد نموذجاً حيويًا ومبكرًا لتبني مفاهيم المدن الذكية في المملكة العربية السعودية، ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠.

ومن شأن نتائج هذه الدراسة أن تزود صناع القرار في الهيئات الحكومية، والمطورين العقاريين، والمستثمرين، برؤية واضحة حول كيف يؤثر تبني تقنيات المدن الذكية على أنماط الطلب في السوق التجاري، مما يعزز من قدرتهم على التخطيط، والتسعير، وتوجيه الاستثمارات بطريقة أكثر فاعلية واستجابة لاحتياجات المستقبل .

كما تسهم الدراسة في تقديم توصيات عملية يمكن توظيفها في رسم سياسات عمرانية وتخطيطية أكثر توافقًا مع متطلبات المدن الذكية، سواء في هذه المدينة أو في مدن ذكية أخرى قيد التطوير في المملكة والمنطقة..

قائمة المراجع:

- Chen, S., Wang, W., & He, W. (2024). The Effect of Smart City Policies on City Innovation—A Quasi-Natural Experiment from the Smart City Pilot Cities in China. *Sustainability*. <https://doi.org/10.3390/su16188007>
- Liu, X. (2024). Research on the Driving Effect of Smart City Construction on Regional Economic Development. *Frontiers in Business, Economics and Management*, 16(1), 150–157. <https://doi.org/10.54097/cef9mx76>
- Ma, R., Sun, J., & Yin, J. (2024). Research on the Impact Mechanism of Smart City Construction on Economic Growth—An Analysis Based on the Schumpeterian Innovation Theory Framework. *Systems*, 12(7), 251. <https://doi.org/10.3390/systems12070251>
- Apanaviciene, R., Urbonas, R., & Fokaides, P. A. (2020). Smart Building Integration into a Smart City: Comparative Study of Real Estate Development. *Sustainability*, 12(22), 9376. <https://doi.org/10.3390/SU12229376>
- Al-Rimawi, T. H., & Nadler, M. (2025). Leveraging Smart City Technologies for Enhanced Real Estate Development: An Integrative Review. *Smart Cities*, 8(1), 10. <https://doi.org/10.3390/smartcities8010010>
-
- Lecomte, P. (2019). New boundaries: Conceptual framework for the analysis of commercial real estate in smart cities. *Journal of Property Investment & Finance*, 37(1), 118–135. <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2018-0083>

- Nadler, M. (2023). Evaluating Cities and Real Estate Smartness and Integration: Introducing a Comprehensive Evaluation Framework. Sustainability, 15(12), 9518. <https://doi.org/10.3390/su15129518>