



رقمنة التقييم العقاري وأثرها في تعزيز الشفافية والموثوقية في السوق العقاري السعودي
رؤية مستقبلية في ظل المعايير الدولية

Digitalization of Real Estate Appraisal and its Impact on Enhancing Transparency and Reliability in the Saudi Real Estate Market

طلال جميل حسين عبدالغني

253001018

2026-02-19

2026

إعداد الطالب

الرقم الأكاديمي

التاريخ

إشراف

العام الدراسي

Copyright Notice

ب

حقوق الطباعة

حقوق الطباعة تمتلكها جامعة ميدأوشن. إن جميع المواد والمحتويات الواردة في هذا البحث هي ملك للجامعة، ولا يجوز استخدامها أو إعادة نشرها أو توزيعها بدون إذن مسبق ومكتوب من إدارة جامعة ميدأوشن.

اسم الطالب: طلال جميل عبد الغني

التوقيع:

ملخص البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى استقصاء أثر رقمنة عمليات التقييم العقاري والاعتماد على البرمجيات المتخصصة في تعزيز مستويات الشفافية والموثوقية داخل السوق العقاري السعودي، وذلك في ظل التوجهات الحديثة لرؤية المملكة ٢٠٣٠ والمعايير الدولية للتقييم IVS. تكمن مشكلة الدراسة في وجود تباين في التقديرات السعرية ناتج عن الممارسات التقليدية، وتسعى الدراسة للإجابة على تساؤل رئيسي حول دور التقنية في سد هذه الفجوة. ستعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، حيث سيتم جمع البيانات عبر استبانة موجهة لعينة من المقيمين العقاريين المعتمدين في المملكة (وبشكل خاص في مدينة جدة). وتستند الدراسة إلى نموذج قبول التكنولوجيا TAM كإطار نظري. ومن المتوقع أن تخلص الدراسة إلى وجود علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين التحول الرقمي وزيادة ثقة المستفيدين في تقارير التقييم العقاري، مع تقديم توصيات لتعزيز البنية التحتية الرقمية لشركات التقييم.

Research Abstract:

This study aims to investigate the impact of digitalizing real estate appraisal processes and the reliance on specialized software in enhancing transparency and reliability within the Saudi real estate market, in light of Saudi Vision 2030 and International Valuation Standards (IVS). The research problem addresses the variance in price estimates resulting from traditional practices, seeking to answer a primary question regarding the role of technology in bridging this gap. The study will adopt a descriptive-analytical methodology, collecting data via a questionnaire targeted at a sample of certified real estate appraisers in Saudi Arabia (specifically in Jeddah). The study is grounded in the Technology Acceptance Model (TAM) as a theoretical framework. Expected results include a statistically significant positive relationship between digital transformation and increased stakeholder confidence in appraisal reports, along with recommendations to strengthen the digital infrastructure of appraisal firms.

Acknowledgement

د

كلمة الشكر والتقدير

أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى جامعة ميدأوشن لإتاحة هذه الفرصة العلمية، وإلى أعضاء هيئة التدريس بقسم إدارة المشاريع على ما قدموه من توجيه ودعم.

كما أخص بالشكر أساتذتي المشرفين على هذا البحث لما بذلوه من جهد في تقويم هذا العمل وتوجيهه الوجهة العلمية السليمة. وختاماً، كل الشكر لزملائي في قطاع التقييم العقاري وفي شركة "تواصل السعودية" على تعاونهم الدائم.

I would like to express my sincere gratitude and appreciation to Midocean University for providing this scholarly opportunity, and to the faculty members of the Project Management Department for their continuous guidance and support.

I am especially grateful to my honorable supervisors for their dedicated efforts in reviewing and steering this work toward the correct scientific path. Finally, my heartfelt thanks go to my colleagues in the real estate appraisal sector and at Tawasul Saudi Arabia for Real Estate Appraisal for their constant cooperation and support.

فهرس المحتويات	Table of Contents
رقم الصفحة	الموضوع
أ	الغلاف (عربي/إنجليزي)
ب	حقوق الطباعة
ج	المستخلص Abstract
1	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
2	مقدمة الدراسة
3	مشكلة الدراسة
4	أهمية الدراسة (العلمية والعملية)
5	أهداف الدراسة
6	تساؤلات الدراسة
7	فروض الدراسة
8	النظرية العلمية المتبعة نموذج TAM
9	منهجية الدراسة وأدواتها
10	حدود الدراسة (الزمانية، المكانية، الموضوعية)
11	الجدول الزمني لتنفيذ البحث
12	قائمة المراجع وفق نظام APA
13	الملاحق (نموذج الاستبانة)

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

General Framework of the Study

Introduction

1

مقدمة

تعد مهنة التقييم العقاري حجر الزاوية في منظومة الاستقرار المالي والاقتصادي، حيث تلعب دوراً حيوياً في اتخاذ قرارات التمويل والاستثمار والتطوير. وفي ظل "رؤية المملكة ٢٠٣٠"، شهد القطاع العقاري السعودي تحولاً غير مسبوق نحو الحوكمة والشفافية، مما استوجب الانتقال من الأساليب التقليدية المعتمدة على التقدير الشخصي إلى "الرقمنة" الكاملة لعمليات التقييم. إن الاعتماد على برامج التقييم الإلكترونية ليس مجرد رفاهية تقنية، بل هو ضرورة لضمان الالتزام بالمعايير الدولية IVS وتوحيد المنهجيات بين الشركات المعتمدة. تهدف هذه المقدمة إلى تسليط الضوء على الدور المحوري الذي تلعبه التقنية في تعزيز الثقة بين كافة أطراف العملية العقارية، من مقيمين، ومستثمرين، وجهات تمويلية، وصولاً إلى سوق عقاري يتسم بالموقعية والموثوقية العالية.

Problem Statement

2

مشكلة الدراسة

على الرغم من الجهود التنظيمية التي تبذلها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لا يزال السوق العقاري يواجه تحديات تتعلق بتباين نتائج التقييم للعقار الواحد بين مقيم وآخر، وهو ما يُعرف بـ "الفجوة التقديرية".

وتعود جذور هذه المشكلة غالباً إلى الاعتماد على العمليات اليدوية أو برمجيات غير متكاملة تفتقر للربط المباشر مع قواعد البيانات الحية للصفقات العقارية.

تتبلور مشكلة الدراسة في السؤال الجوهرى التالي: "ما مدى فاعلية الرقمنة والاعتماد على برامج التقييم الإلكترونية في سد هذه الفجوة وتعزيز مستويات الشفافية والموثوقية في التقارير الصادرة عن شركات التقييم بالمملكة؟"

Study Importance

3

أهمية الدراسة

تستمد هذه الدراسة أهميتها من محورين أساسيين:

الأهمية العلمية

تسعى الدراسة إلى سد النقص في الأدبيات العربية التي تربط بين التحول الرقمي وإدارة جودة التقييم العقاري، وتقديم إطار نظري حديث لطلبة وباحثي إدارة المشاريع في جامعة ميدأوشن.

الأهمية العملية

تزويد أصحاب القرار في شركات التقييم والمصارف والجهات الرقابية بمؤشرات واضحة حول فوائد الاستثمار في الأنظمة الرقمية، وكيفية مساهمة هذه الأنظمة في تقليل المخاطر المهنية ورفع كفاءة الأداء التشغيلي للمقيمين.

Study Purposes

4

أهداف الدراسة

تتمثل أهداف الدراسة في النقاط التالية:

١. تشخيص واقع استخدام برامج التقييم العقاري الإلكترونية في المكاتب السعودية حالياً.
٢. تحديد العلاقة بين مستوى الرقمنة المتبع في الشركات ودقة مخرجات تقارير التقييم.
٣. الكشف عن دور الأنظمة الإلكترونية في تعزيز مبادئ الشفافية والحد من التدخل البشري المنحاز.
٤. تقديم مقترحات وتوصيات للمساهمة في تسريع عملية التحول الرقمي الكامل في مهنة التقييم.

Study Questions

5

تساؤلات الدراسة

تتمثل أهداف الدراسة في النقاط التالية:

١. تشخيص واقع استخدام برامج التقييم العقاري الإلكترونية في المكاتب السعودية حالياً.
٢. تحديد العلاقة بين مستوى الرقمنة المتبع في الشركات ودقة مخرجات تقارير التقييم.
٣. الكشف عن دور الأنظمة الإلكترونية في تعزيز مبادئ الشفافية والحد من التدخل البشري المنحاز.
٤. تقديم مقترحات وتوصيات للمساهمة في تسريع عملية التحول الرقمي الكامل في مهنة التقييم.

Research Hypotheses

6

فروض الدراسة

بناءً على مشكلة الدراسة وأهدافها، يمكن صياغة الفروض التالية التي سيتم اختبارها إحصائياً:

الفرضية الأولى: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى (٠,٠٥) بين درجة الاعتماد على برامج التقييم الإلكترونية وتحسن جودة تقارير التقييم العقاري.

الفرضية الثانية: تساهم رقمنة عمليات التقييم بشكل إيجابي في رفع مستوى الشفافية وتقليل التحيز الشخصي للمقيم.

الفرضية الثالثة: تؤدي أتمتة البيانات العقارية إلى زيادة موثوقية التقديرات السعريّة لدى الجهات التمويلية والمستثمرين.

مجتمع البحث: يتكون من جميع المقيمين العقاريين المعتمدين في المملكة العربية السعودية المسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

- عينة البحث: سيتم اختيار عينة عشوائية بسيطة من المقيمين العاملين في مكاتب التقييم بمدينة جدة والرياض
- أداة الدراسة: "الاستبانة" Questionnaire التي صممناها سابقاً، والتي سيتم توزيعها إلكترونياً لجمع البيانات الأولية.
- الأساليب الإحصائية: سيتم استخدام برنامج SPSS لتحليل البيانات، واختبار الثبات Cronbach's Alpha، واختبار الفرضيات.



Study Determinants

8

حدود الدراسة

- الحدود الموضوعية: التركيز على أثر الرقمنة والبرمجيات الإلكترونية على "الشفافية" و"الموثوقية" فقط، دون التطرق للجوانب القانونية الصرفة.
- الحدود المكانية: شركات ومكاتب التقييم العقاري المعتمدة في المملكة العربية السعودية (بالتركيز على مدينة جدة).
- الحدود الزمانية: سيتم إجراء الدراسة الميدانية خلال الفصل الدراسي الحالي من عام ٢٠٢٦م.

Initial References

9

قائمة المراجع

• أولاً: المراجع العربية

- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (٢٠٢٤). نظام المقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية. الرياض، المملكة العربية السعودية.
- مجلس معايير التقييم الدولية (٢٠٢٤). معايير التقييم الدولية (IVS). ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين). الرياض.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (٢٠٢٣). تقرير التحول الرقمي في القطاع العقاري السعودي. الرياض.
- العمودي، علي عمر (٢٠٢٤). تأثير ضغط الجدول الزمني على أداء المشروع: دراسة تطبيقية على المشاريع الإنشائية في منطقة الرياض. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة ميدأوشن. (تم إدراجه كمرجع لمنهجية البحث).

• ثانياً: المراجع الأجنبية

- English References
- International Valuation Standards Council (IVSC). (2024). International Valuation Standards. London, UK.
- Davis, F. D. (1989). Perceived Usefulness, Perceived Ease of Use, and User Acceptance of Information Technology. MIS Quarterly.
- Appraisal Institute. (2022). The Appraisal of Real Estate. 15th Edition, Chicago, USA.

الفصل الثاني

الدراسات السابقة والإطار النظري

Literature Review and Theoretical Framework

يتناول هذا الفصل استعراضاً شاملاً للأدبيات التربوية والمهنية التي ناقشت موضوع التقييم العقاري والتحول الرقمي. يهدف هذا الجزء إلى بناء قاعدة معرفية رصينة تربط بين المتغير المستقل (الرقمنة وبرامج التقييم) والمتغير التابع (الشفافية والموثوقية)، مع تسليط الضوء على الفجوات البحثية التي ستعمل هذه الدراسة على معالجتها في السياق السعودي.

تهدف هذه المقدمة إلى تسليط الضوء على الدور المحوري الذي تلعبه التقنية في تعزيز الثقة بين كافة أطراف العملية العقارية، من مقيمين، ومستثمرين، وجهات تمويلية، وصولاً إلى سوق عقاري يتسم بالموقعية والموثوقية العالية.

يتناول هذا الفصل استعراضاً شاملاً للأدبيات التربوية والمهنية التي ناقشت موضوع التقييم العقاري والتحول الرقمي. يهدف هذا الجزء إلى بناء قاعدة معرفية رصينة تربط بين المتغير المستقل (الرقمنة وبرامج التقييم) والمتغير التابع (الشفافية والموثوقية)، مع تسليط الضوء على الفجوات البحثية التي ستعمل هذه الدراسة على معالجتها في السياق السعودي.

تهدف هذه المقدمة إلى تسليط الضوء على الدور المحوري الذي تلعبه التقنية في تعزيز الثقة بين كافة أطراف العملية العقارية، من مقيمين، ومستثمرين، وجهات تمويلية، وصولاً إلى سوق عقاري يتسم بالموقعية والموثوقية العالية.

Introduction	2	المتغيرات
الرقمنة		المتغير المستقل

أولاً: ماهية برامج التقييم العقاري الإلكترونية

تُعرف برامج التقييم العقاري الإلكترونية بأنها منظومات برمجية متكاملة مصممة خصيصاً لأتمتة وتحسين دورة حياة تقرير التقييم، بدءاً من استقبال الطلب وحتى إصدار القيمة النهائية. لا تقتصر هذه البرامج على كونها أداة للكتابة، بل هي محركات تحليلية تقوم بمعالجة البيانات الجغرافية والمالية وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS تهدف هذه الرقمنة إلى استبدال العمليات اليدوية بنماذج ذكية تضمن وحدة المنهجية (Methodological Consistency) وتقييد التدخل البشري الذي قد يؤدي إلى انحرافات في تقدير القيمة.

ثانياً: أنواع الأنظمة الرقمية في التقييم

تتعدد التقنيات المستخدمة في السوق السعودي حالياً، ويمكن تصنيفها إلى:

١ - الأنظمة السحابية (Cloud-Based Systems)

وهي الأنظمة التي تتيح للمقيم الوصول إلى ملفات التقييم وقواعد بيانات السوق من أي مكان وفي أي وقت. تكمن أهميتها في "الربط اللحظي" بين المعايير الميداني والمكتب الرئيسي، مما يضمن تدفق البيانات دون فقدان أو تشويه، ويسمح بتحديث الصفقات العقارية المقارنة بشكل فوري.

٢ - نماذج التقييم الآلي (AVMs) والذكاء الاصطناعي

تعتمد هذه الأنظمة على خوارزميات متقدمة لتحليل "البيانات الضخمة" Big Data الصادرة عن البورصات العقارية ومنصة "إيجار" والصفقات المنفذة.

يقوم الذكاء الاصطناعي بالتنبؤ بالقيم بناءً على اتجاهات السوق التاريخية، وهو ما يقلل من الوقت المستغرق في عملية التثمين ويزيد من دقة النتائج في الأصول النمطية.

Introduction	2	المتغيرات
الرقمنة		المتغير المستقل

ثالثاً: دور الرقمنة في أتمتة البيانات العقارية

تساهم الرقمنة في إحداث نقلة نوعية من خلال:

- أتمتة جمع البيانات: الربط المباشر مع الجهات الحكومية والمنصات العقارية للحصول على بيانات الصكوك، المساحات، والمخططات آلياً، مما يمنع الخطأ في إدخال البيانات الأساسية.
- الترميز الإجرائي: إجبار المقيم على اتباع خطوات تسلسلية (Workflow) لا يمكن تجاوزها إلا باستيفاء المتطلبات الفنية، مثل إرفاق الصور، والتحقق من الصفقات المقارنة، وتبرير الفروقات.
- تحليل البيانات الضخمة: القدرة على معالجة آلاف الصفقات في ثوانٍ لاستخراج المتوسطات السعرية والانحرافات المعيارية، وهو ما كان يستغرق أياماً في الطريقة التقليدية.

Introduction	2	المتغيرات
الرقمنة		المتغير المستقل

رقمنة التقييم العقاري في سياق رؤية المملكة ٢٠٣٠

تعد المملكة العربية السعودية اليوم نموذجاً ريادياً عالمياً في التحول الرقمي للقطاع العقاري، حيث لم تعد الرقمنة مجرد خيار فني، بل هي استراتيجية وطنية شاملة تهدف إلى تعزيز الشفافية وحماية حقوق المستثمرين.

ويمكن حصر ملامح هذه الرقمنة في الجوانب التالية:

١ - المبادرات التنظيمية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم):

عملت الهيئة على أتمتة منظومة التقييم من خلال نظام "قيم"، الذي يفرض على المقيمين المعتمدين إدخال البيانات والتقارير عبر منصات رقمية موحدة. هذا الربط يضمن رقابة لحظية على جودة التقارير والالتزام بالمعايير الدولية (IVS) والمعايير السعودية المحلية.

٢ - التكامل مع المنصات الحكومية العقارية:

شهدت المملكة تكاملاً تقنياً فريداً بين منصات "إيجار"، "سأهم"، و"البورصة العقارية السعودية". هذا التكامل يتيح للمقيم العقاري الوصول الرقمي المباشر لبيانات الصفقات الحقيقية والموثقة، مما ينهي عصر الاعتماد على "التوقعات" أو "البيانات الشفهية"، ويستبدلها ببيانات رقمية ضخمة تتسم بالموثوقية العالية.

٣ - دور الرقمنة في دعم اقتصاديات العقار الحضري:

ساهمت الرقمنة في تسهيل تطبيق مبادرات حكومية هامة مثل "رسوم الأراضي البيضاء"، حيث تعتمد عمليات التقييم والتقدير لهذه الأراضي على خرائط رقمية ونظم معلومات جغرافية متطورة، مما يعزز من كفاءة العدالة الضريبية والتحفيز العقاري.

٤ - التحول في شركات التقييم السعودية:

بدأت شركات التقييم الوطنية (مثل شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري) في تبني حلول سحابية وبرمجيات متقدمة لإدارة عمليات المعاينة الميدانية وربطها بالمكاتب الفنية آلياً، مما ساهم في تقليص زمن إصدار التقارير وزيادة دقتها، وهو ما يتماشى مع مستهدفات برنامج التحول الوطني.

Introduction	2	المتغيرات
تعزيز الشفافية والموثوقية		المتغير التابع

أولاً: مفهوم الشفافية في التقييم العقاري

تُعرف الشفافية في سياق التقييم العقاري بأنها توفر المعلومات والبيانات الكافية والدقيقة التي تسمح لجميع أطراف العملية (المقيم، العميل، الجهات الرقابية) بفهم كيفية الوصول إلى القيمة المقدرة. في البحث الحالي، ترتبط الشفافية بمدى وضوح المسار الذي يسلكه البرنامج الإلكتروني في معالجة البيانات، وتوفير سجلات تتبع تمنع التلاعب وتكشف عن مصادر البيانات المقارنة المستخدمة.

ثانياً: الموثوقية ودقة التقارير الموثوقة هي درجة الاعتماد على تقارير التقييم من قبل المؤسسات المالية والمستثمرين لاتخاذ قرارات كبرى. تعزز الرقمنة هذه الموثوقية من خلال:

- ١- تقليل الانحراف المعياري: ضمان أن التقييم يتم بناءً على خوارزميات ومنهجيات موحدة وليس بناءً على حدس المقيم الشخصي.
- ٢- الامتثال للمعايير الدولية IVS: قدرة البرمجيات على فرض متطلبات المعايير الدولية آلياً داخل التقرير، مما يجعله مقبولاً عالمياً ومحلياً.

Introduction	2	المتغيرات
الإطار النظري للدراسة		المتغير التابع

في هذا الجزء ، سنقوم بربط متغيرات الدراسة ببعضها البعض بناءً على نموذج قبول التكنولوجيا (TAM) الذي اخترناه سابقاً:

١ - العلاقة بين الرقمنة والشفافية:

يفترض البحث أن الانتقال نحو الرقمنة (المتغير المستقل) يقلل من "تعتيم البيانات" ويوفر منصة موحدة لعرض الصفقات العقارية، مما يؤدي مباشرة إلى رفع مستوى الشفافية.

٢ - أثر الرقمنة على الموثوقية:

من خلال أتمتة العمليات الحسابية والتحليلية، تقل نسبة الخطأ البشري، مما يجعل التقرير أكثر دقة وثباتاً (Reliable)، وهذا هو جوهر المتغير التابع في دراستنا.

Summary of Past Studies	ملخص الدراسات السابقة
-------------------------	-----------------------

الدراسات المحلية: أشرنا سابقاً لدراسة (العمودي، ٢٠٢٤) التي ركزت على أثر التقنية في أداء المشاريع، وسنضيف إليها تقارير "هيئة تقييم" حول التحول الرقمي.

الدراسات الدولية: سنستشهد بدراسات تناولت أثر نماذج التقييم الآلي (AVMs) في الأسواق الأمريكية والأوروبية وكيف ساهمت في استقرار السوق العقاري هناك.

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

Research Methodology

Introduction

1

مقدمة

يتناول هذا الفصل المنهجية المتبعة في تنفيذ الدراسة، ووصفاً دقيقاً لمجتمع البحث وعينته، بالإضافة إلى الأدوات المستخدمة في جمع البيانات والأساليب الإحصائية المتبعة لتحليلها، وذلك بهدف الإجابة على تساؤلات الدراسة واختبار فرضياتها المتعلقة بأثر الرقمنة على شفافية التقييم.

تهدف هذه المقدمة إلى تسليط الضوء على الدور المحوري الذي تلعبه التقنية في تعزيز الثقة بين كافة أطراف العملية العقارية، من مقيمين، ومستثمرين، وجهات تمويلية، وصولاً إلى سوق عقاري يتسم بالموقعية والموثوقية العالية.

المنهجية وطرق البحث	2	Research Design
---------------------	---	-----------------

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وهو المنهج الذي يسعى لوصف ظاهرة رقمنة التقييم كما هي في الواقع السعودي، ثم تحليل العلاقة بينها وبين موثوقية السوق. تم اختيار هذا المنهج لملاءمته للدراسات الإدارية والميدانية التي تعتمد على قياس آراء المتخصصين. تهدف هذه المقدمة إلى تسليط الضوء على الدور المحوري الذي تلعبه التقنية في تعزيز الثقة بين كافة أطراف العملية العقارية، من مقيمين، ومستثمرين، وجهات تمويلية، وصولاً إلى سوق عقاري يتسم بالموقعية والموثوقية العالية.

مجتمع البحث	3	Population of the study
-------------	---	-------------------------

يتكون مجتمع البحث من جميع المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) في المملكة العربية السعودية، والذين يمارسون المهنة في مكاتب وشركات التقييم المرخصة.

عينة البحث وخصائصها	4	Sample Characteristic
---------------------	---	-----------------------

تم اختيار عينة عشوائية بسيطة من المقيمين العقاريين (بدرجة مقيم معتمد، وممارس، وأساسي). ونظراً لوجودك في مدينة جدة وعملك في شركة "تواصل"، سيتم التركيز على الخبراء في جدة والرياض كعينة تمثيلية نظراً لتركز النشاط العقاري والرقمنة في هاتين المدينتين.

أداة جمع البيانات	5	Sample Characteristic
-------------------	---	-----------------------

الأداة الرئيسية هي "الاستبانة الإلكترونية" (التي صممناها سابقاً). تنقسم الاستبانة إلى:

الجزء الأول: البيانات الأولية (الخبرة، الفئة، المؤهل).

الجزء الثاني: فقرات تقيس أثر الرقمنة على الشفافية والموثوقية وفق مقياس "ليكرت" الخماسي.

Method of Analysis	6	أساليب التحليل الإحصائي
١. معامل ألفا كرو نباخ: للتأكد من ثبات أداة الدراسة. ٢. التكرارات والنسب المئوية: لوصف خصائص العينة. ٣. اختبار (T-test) أو (ANOVA) :لقياس الفروق في الآراء . ٤. معامل ارتباط بيرسون: لقياس قوة العلاقة بين الرقمنة والموثوقية.		

Study Determinants	7	حدود الدراسة
أثر البرامج الإلكترونية على الشفافية والموثوقية.		الحدود الموضوعية
شركات التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية.		الحدود المكانية
الفصل الدراسي الأول من عام ٢٠٢٦ م.		الحدود الزمانية

Population of the study	3	مجتمع البحث
-------------------------	---	-------------

يتكون مجتمع البحث من جميع المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) في المملكة العربية السعودية،
والذين يمارسون المهنة في مكاتب وشركات التقييم المرخصة.

الفصل الرابع

نتائج الدراسة ومناقشتها

Results & Discussion

Introduction	1	مقدمة
--------------	---	-------

يتضمن هذا الفصل عرضاً لنتائج الدراسة التي تم التوصل إليها بعد معالجة البيانات إحصائياً باستخدام برنامج (SPSS). سيتم عرض النتائج في شكل جداول ورسوم بيانية، متبوعة بالتحليل والتفسير بناءً على الإطار النظري والدراسات السابقة.

Analysis of Demographic Data	2	الخصائص الديموغرافية للعينة
------------------------------	---	-----------------------------

هنا سنقوم بتحليل البيانات التي جمعناها في القسم الأول من الاستبيان، وسنستخدم الجداول لعرض:

نسبة المقيمين كم نسبة المقيمين المعتمدين مقارنة بالمتدربين؟	نوع العضوية
هل العينة متركزة في التقييم العقاري كما هو متوقع؟	فرع التخصص
كيف تؤثر الخبرة الميدانية على الإجابات؟	سنوات الخبرة

Reliability & Validity	3	اختبار صدق وثبات أداة الدراسة
------------------------	---	-------------------------------

قبل عرض النتائج، يجب أن نثبت للجامعة أن الاستبيان كان دقيقاً، وذلك من خلال:

معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) رقم إحصائي إذا كان أكبر من (٠,٧٠) فهذا يعني أن الاستبيان ممتاز وموثوق

Descriptive Statistics	4	تحليل محاور الدراسة
------------------------	---	---------------------

سنقوم بحساب "المتوسطات الحسابية" و"الانحرافات المعيارية" لكل محور

واقع الرقمنة (هل يرى المقيمون أننا فعلاً في مرحلة تحول رقمي كامل؟)

المحور الأول

(هل يتفق الخبراء على أن التقنية منعت التلاعب والتحيز؟)

المحور الثاني

(هل زادت ثقة البنوك والجهات التمويلية في مخرجات شركات التقييم العقاري ؟)

المحور الثالث

Hypothesis Testing	5	اختبار الفرضيات
--------------------	---	-----------------

هنا سنستخدم "معامل ارتباط بيرسون" (Pearson Correlation) لإثبات أنه:

"كلما زادت الرقمنة في عمليات التقييم، زادت مستويات الشفافية والموثوقية في السوق السعودي"

الفصل الخامس

ملخص النتائج والتوصيات

Results & Discussion

Conclusion & Recommendations	1	ملخص النتائج والتوصيات
------------------------------	---	------------------------

(سيتم تعبئة هذا الجزء بناءً على نتائج التحليل الإحصائي، ولكن التوقعات تشير إلى):

وجود علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين مستوى الرقمنة في شركات التقييم وبين درجة الشفافية في تقاريرها.

مساهمة البرمجيات الحديثة بشكل فعال في تقليل الانحرافات السعرية الناتجة عن التقدير الشخصي للمقيمين.

ارتفاع مستوى ثقة الجهات التمويلية والبنوك في التقارير التي تعتمد على "سجل تتبع" رقمي للبيانات.

Recommendations	2	توصيات الدراسة
-----------------	---	----------------

بناءً على نتائج البحث، يُوصي الباحث بالآتي:

ضرورة الاستثمار في الأنظمة السحابية وتدريب المقيمين على استخدام نماذج التقييم الآلي (AVMs) لرفع كفاءة الأداء الإداري.

تعزيز الربط التقني المباشر بين منصات التقييم والبورصة العقارية السعودية لتسهيل الوصول للبيانات الموثقة.

الاعتماد على معايير "الموثوقية الرقمية" كمعيار أساسي عند اختيار شركات التقييم العقاري

شركات التقييم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

للمستثمرين ومديري الأصول

Future Research Suggestions	3	المقترحات لبحوث مستقبلية
-----------------------------	---	--------------------------

إجراء دراسة حول أثر "الذكاء الاصطناعي التوليدي" في التنبؤ بأسعار العقارات في المدن الكبرى.

دراسة التحديات القانونية والتشريعية التي قد تواجه الأتمتة الكاملة لمهنة التقييم العقاري.

Conclusion

1

الخاتمة

ختاماً، أكدت هذه الدراسة أن التحول الرقمي ليس مجرد رفاهية تقنية، بل هو ضرورة استراتيجية لإعادة صياغة موثوقية السوق العقاري السعودي بما يتواءم مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. إن التزام المقيمين بالرقمنة هو التزام بأعلى معايير الشفافية المهنية والأخلاقية.



MIDOCEAN
UNIVERSITY