

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ماجستير ادارة المشاريع



## عنوان البحث

التحول الرقمي في المشاريع العقارية

في المملكة العربية السعودية

دراسة تحليلية في ضوء

الحكومة والإدارة المستدامة وإدارة المخاطر

إعداد الطالبة /

نوف عبدالرحمن محمد الرشيد

رقم الجامعي

251002319

إشراف /

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي:

2025

بسم الله

الرحمن الرحيم

## مقدمة:

يشهد العالم في السنوات الأخيرة تحولات جذرية في مختلف القطاعات الاقتصادية بفعل الثورة الرقمية والتطور المتسارع في تقنيات المعلومات والاتصالات. وقد أصبح التحول الرقمي أحد أبرز المحركات الأساسية للتنمية المستدامة وتحسين الكفاءة التشغيلية والإدارية في المؤسسات الحكومية والخاصة على حد سواء.

وفي هذا السياق، يبرز القطاع العقاري كأحد القطاعات الحيوية التي تتأثر بعمق بهذه التحولات، نظراً لدوره المحوري في النمو الاقتصادي والتنمية الحضرية والاجتماعية. فالقطاع العقاري لا يمثل فقط بنية تحتية مادية، بل منظومة متكاملة من العمليات، والاستثمارات، والعلاقات بين الجهات الحكومية والمطورين والمستفيدين.

في المملكة العربية السعودية، تزايدت أهمية التحول الرقمي في المشاريع العقارية خلال العقد الأخير، مدفوعة برؤية المملكة 2030 التي جعلت من الرقمنة والحوكمة والاستدامة ركائز رئيسية لتطوير الاقتصاد وتنويع مصادر الدخل. وقد تبنت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والهيئة العامة للعقار، وهيئة الحكومة الرقمية، العديد من المبادرات الرامية إلى رقمنة إدارة المشاريع العقارية وتحسين كفاءتها التشغيلية والإدارية والبيئية.

## مشكلة الدراسة:

رغم التطورات الكبيرة في قطاع التحول الرقمي بالسعودية، لا تزال هناك تحديات تواجه تطبيق التقنيات الحديثة في إدارة المشاريع العقارية، خاصة فيما يتعلق بتكامل أنظمة المعلومات، وضعف الحوكمة في بعض المشاريع، ومحدودية الوعي بأهمية الاستدامة وإدارة المخاطر الرقمية.

تكمن المشكلة في مدى قدرة القطاع العقاري في المملكة على استيعاب التحول الرقمي بشكل شامل ومستدام، بحيث يساهم في رفع كفاءة الأداء، وتقليل التكاليف، وتحسين الشفافية والحوكمة.

ومن هنا، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل واقع التحول الرقمي في المشاريع العقارية بالسعودية، واستكشاف العلاقة بين هذا التحول وبين مفاهيم الحوكمة، والإدارة المستدامة، وإدارة المخاطر في القطاعين الحكومي والخاص.

## أهمية الدراسة:

تتبع أهمية هذه الدراسة من كونها تتناول موضوعاً حديثاً ومتعدد الأبعاد  
يمسّ صميم التحول الاقتصادي والإداري في المملكة.

فمن جهة، تساهم نتائج الدراسة في إثراء الأدبيات العلمية العربية حول  
التحول الرقمي في القطاع العقاري، الذي ما يزال مجالاً بحثياً محدوداً  
نسبياً.

ومن جهة أخرى، تقدم الدراسة رؤية تطبيقية لصناع القرار والمستثمرين  
حول أفضل الممارسات في توظيف التقنيات الرقمية لتعزيز الحوكمة  
والاستدامة وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية.

## أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

1. تحليل مفهوم التحول الرقمي في المشاريع العقارية وتطبيقاته في المملكة العربية السعودية.
2. دراسة دور الحوكمة في تعزيز كفاءة إدارة المشاريع العقارية الرقمية.
3. استكشاف العلاقة بين التحول الرقمي والاستدامة في المشاريع العقارية.
4. تحليل آليات إدارة المخاطر المرتبطة بالتحول الرقمي في القطاع العقاري الحكومي والخاص.
5. تقديم توصيات عملية لتطوير سياسات رقمية فعّالة في إدارة المشاريع العقارية.

## تساؤلات الدراسة

1. ما واقع التحول الرقمي في المشاريع العقارية بالمملكة العربية السعودية؟
2. ما العلاقة بين التحول الرقمي ومستوى الحوكمة في إدارة المشاريع العقارية؟
3. كيف يسهم التحول الرقمي في تحقيق الإدارة المستدامة للمشاريع؟
4. ما أبرز المخاطر المرتبطة بالتحول الرقمي العقاري وكيف يمكن إدارتها؟

## فروض الدراسة:

- توجد علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحول الرقمي ومستوى الحوكمة في المشاريع العقارية.
- يسهم التحول الرقمي في رفع كفاءة الاستدامة وتقليل المخاطر التشغيلية في المشاريع العقارية.
- تختلف درجة تطبيق التحول الرقمي بين القطاعين الحكومي والخاص في السعودية.

## الدراسات السابقة

Al-Qahtani, A. (2021). التحول الرقمي في القطاع العقاري السعودي: دراسة تحليلية. مجلة الإدارة الحديثة.

Al-Mutairi, H. (2022). حوكمة المشاريع العقارية وأثرها في تحقيق الاستدامة. مجلة الاقتصاد والإدارة.

## المنطلقات النظرية للدراسة:

ترتكز هذه الدراسة على مجموعة من المنطلقات النظرية التي توضح الأساس العلمي لتحليل موضوع التحول الرقمي في المشاريع العقارية بالمملكة العربية السعودية.

ينطلق البحث من مفهوم التحول الرقمي بوصفه عملية تطوير شاملة تعيد هيكلة أساليب إدارة المشاريع عبر توظيف التقنيات الحديثة لرفع الكفاءة والجودة. كما يستند إلى مبادئ الحوكمة لضمان الشفافية والمساءلة في اتخاذ القرار، ويدمج مفهوم الإدارة المستدامة لتحقيق توازن بين الجدوى الاقتصادية والمسؤولية البيئية والاجتماعية.

كذلك يستند إلى إطار إدارة المخاطر بوصفه أداة لتقليل التحديات المصاحبة للتحول الرقمي، وضمان استمرارية واستقرار المشاريع العقارية. وتأتي هذه المنطلقات جميعها منسجمة مع توجهات رؤية المملكة 2030 التي تدعم التحول الرقمي والحوكمة المستدامة في القطاع العقاري.

## المنهجية وطرق البحث:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، الذي يقوم على جمع وتحليل البيانات من خلال المصادر الثانوية (كتب، مقالات، تقارير رسمية) بالإضافة إلى استبانة ميدانية تقيس درجة التحول الرقمي، ومستوى الحوكمة، ونضج الاستدامة، وآليات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية السعودية.

كما سيتم استخدام أسلوب التحليل المقارن بين القطاعين الحكومي والخاص لتوضيح الفروقات في تطبيق التحول الرقمي وإدارة المشاريع.

## أدوات الدراسة :

ينقسم هذا التقرير الأكاديمي إلى خمسة فصول رئيسية:

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.

2. الفصل الثاني: الإطار النظري لمفهوم التحول الرقمي في المشاريع العقارية.

3. الفصل الثالث: الحوكمة والإدارة المستدامة في المشاريع العقارية الرقمية.

4. الفصل الرابع: إدارة المخاطر في المشاريع العقارية في ضوء التحول الرقمي.

5. الفصل الخامس: التحليل الميداني والتطبيق العملي للاستبانة والتوصيات

## حدود الدراسة:

- المجال المكاني: تركز الدراسة على المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، مع الإشارة إلى بعض التجارب الدولية للمقارنة.
- المجال الزمني: تغطي الدراسة الفترة من عام 2018 إلى عام 2025، وهي مرحلة تشهد تسارعاً في التحول الرقمي بالمملكة.
- المجال الموضوعي: تركز على التحول الرقمي في إدارة المشاريع العقارية وعلاقته بالحوكمة والاستدامة والمخاطر.

## المراجع:

1. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (2023). تقرير التحول الرقمي في قطاع الإسكان. الرياض.
2. الهيئة العامة للعقار (2024). الاستدامة العقارية في المملكة العربية السعودية. الرياض.
3. هيئة الحكومة الرقمية (2022). إطار الحوكمة الرقمية في القطاعات الحكومية.
4. PwC (2024). The Future of Real Estate Digitalization in the GCC.
5. McKinsey & Company (2023). Digital Transformation in Construction and Real Estate.
6. Deloitte (2022). Governance and Risk Management in Smart Cities.
7. برنامج رؤية السعودية 2030 (2021). وثيقة الأهداف التنفيذية للقطاع العقاري.
8. JLL (2023). PropTech and Sustainable Real Estate Trends in the Middle East.
9. Al-Qahtani, A. (2021). التحول الرقمي في القطاع العقاري السعودي: دراسة تحليلية. مجلة الإدارة الحديثة.
10. Al-Mutairi, H. (2022). حوكمة المشاريع العقارية وأثرها في تحقيق الاستدامة. مجلة الاقتصاد والإدارة.

انتهى....

وماتوفيقى إلا بالله علىة توكلت و  
إليه أنيب