

دور الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية: دراسة تحليلية

اعداد الطالبه/
نوره ناصر البقمي

الرقم الجامعي/
261002701

اشراف/
د.فواز جراد
د.فيصل حسن

2026/١٤٤٧هـ

الفهرس

1	المقدمه
2	مشكلة الدراسه
3	اهمية الدراسه
4	اهداف الدراسه
5	تساولات الدراسه
6	فروض الدراسه
7-10	الدراسات السابقة
11	الفجوة البحثيه
12	المنطلقات النظرية للدراسة
13	المنهجية وطرق البحث
14	مجتمع وعينة الدراسه
15	اداة الدراسه
16	اساليب التحليل الاحصائي
17	حدود الدراسه
18	الخاتمه
19	التوصيلت
20	المراجع

المقدمة

تعد الذكاء الاصطناعي من أبرز التقنيات الحديثة التي أحدثت تحولاً كبيراً في مختلف القطاعات، ومن أهمها القطاع العقاري، حيث أسهم في تحسين العمليات الإدارية وزيادة دقة التقييم العقاري من خلال تحليل البيانات والتنبؤ بالأسعار ودعم اتخاذ القرار.

وفي المملكة العربية السعودية، يشهد القطاع العقاري تطوراً متسارعاً بالتزامن مع رؤية المملكة 2030 التي تدعم التحول الرقمي وتوظيف التقنيات الذكية في مختلف المجالات. وقد أصبح استخدام الذكاء الاصطناعي وسيلة فعالة لتحسين كفاءة الإدارة العقارية، وتسريع إجراءات التقييم، وتعزيز الشفافية في السوق العقارية.

ورغم المزايا التي يقدمها الذكاء الاصطناعي، إلا أن تطبيقه يواجه عدداً من التحديات، مثل الحاجة إلى بيانات دقيقة، وتطوير البنية التقنية، وتأهيل الكوادر البشرية. لذلك يهدف هذا البحث إلى دراسة دور الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري، وبيان أهميته، والتحديات التي تواجه تطبيقه، مع تقديم نتائج وتوصيات يمكن أن تسهم في تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

مشكلة الدراسة

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تطورًا ملحوظًا نتيجة التحول الرقمي، إلا أن العديد من المؤسسات العقارية لا تزال تعتمد على أساليب تقليدية في الإدارة والتقييم، مما قد يؤدي إلى اختلاف نتائج التقييم، وبطء إنجاز المعاملات، وارتفاع احتمالية وقوع الأخطاء. ومع التطور المستمر في تقنيات الذكاء الاصطناعي، ظهرت فرص كبيرة لتحسين دقة التقييم العقاري ورفع كفاءة الإدارة، إلا أن مدى الاستفادة من هذه التقنيات ما يزال متفاوتًا بين المؤسسات.

وتتمثل مشكلة الدراسة في التعرف على مدى إسهام تطبيقات الذكاء الاصطناعي في تطوير الإدارة والتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية، والكشف عن أبرز التحديات التي تحد من تطبيقها بصورة فعالة.

وتنبثق من مشكلة الدراسة التساؤلات الآتية:

1. ما دور الذكاء الاصطناعي في تطوير الإدارة العقارية؟
2. كيف يسهم الذكاء الاصطناعي في تحسين دقة التقييم العقاري؟
3. ما أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الذكاء الاصطناعي في القطاع العقاري؟
4. ما أثر استخدام الذكاء الاصطناعي في رفع كفاءة الأداء واتخاذ القرارات داخل المؤسسات العقارية؟

اهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية

- إثراء المعرفة العلمية المتعلقة بتطبيقات الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري.
- توضيح العلاقة بين الذكاء الاصطناعي وكفاءة الأداء في القطاع العقاري.
- توفير مرجع علمي يمكن الاستفادة منه في الدراسات المستقبلية.

ثانياً: الأهمية التطبيقية

- مساعدة المؤسسات العقارية على الاستفادة من تطبيقات الذكاء الاصطناعي.
- دعم متخذي القرار في تطوير أساليب الإدارة والتقييم العقاري.
- تقديم توصيات تسهم في تحسين جودة الخدمات العقارية.
- دعم جهود التحول الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

اهداف الدراسة

الهدف العام

دراسة دور الذكاء الاصطناعي في تطوير الإدارة والتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية.

الأهداف الخاصة

1. التعرف على مفهوم الذكاء الاصطناعي وتطبيقاته في القطاع العقاري.
2. توضيح أثر الذكاء الاصطناعي في تحسين الإدارة العقارية.
3. بيان دور الذكاء الاصطناعي في رفع دقة التقييم العقاري.
4. تحديد أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الذكاء الاصطناعي في القطاع العقاري.
5. تقديم توصيات تساعد على تعزيز استخدام الذكاء الاصطناعي في المؤسسات العقارية.

تساؤل الدراسة

تسعى هذه الدراسة إلى الإجابة عن التساؤلات الآتية:

1. ما المقصود بالذكاء الاصطناعي، وما أبرز تطبيقاته في القطاع العقاري؟

1. ما دور الذكاء الاصطناعي في تطوير الإدارة العقارية؟

1. كيف يسهم الذكاء الاصطناعي في تحسين دقة التقييم العقاري؟

1. ما أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الذكاء الاصطناعي في المؤسسات العقارية؟

1. ما المقترحات التي يمكن أن تسهم في تعزيز استخدام الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري؟

فروض الدراسة

الفرضية الرئيسة

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لاستخدام الذكاء الاصطناعي في تحسين الإدارة والتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية.

الفرضيات الفرعية

H1: توجد علاقة إيجابية بين استخدام الذكاء الاصطناعي وتحسين كفاءة الإدارة العقارية.

H2: يسهم استخدام الذكاء الاصطناعي في رفع دقة التقييم العقاري.

H3: توجد علاقة إيجابية بين استخدام الذكاء الاصطناعي وسرعة اتخاذ القرارات الإدارية.

H0 (الفرضية الصفرية): لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين استخدام الذكاء الاصطناعي وتحسين الإدارة والتقييم العقاري.

الدراسة السابقة

الدراسة الأولى

تناولت دراسة (Dwivedi et al. (2021 دور الذكاء الاصطناعي في تطوير المؤسسات وتحسين عمليات اتخاذ القرار في مختلف القطاعات، بما في ذلك القطاع العقاري. اعتمدت الدراسة على مراجعة علمية لعدد كبير من الأبحاث المنشورة،

وخلصت إلى أن تقنيات الذكاء الاصطناعي تسهم في رفع كفاءة الأداء، وتحليل البيانات الضخمة، وتحسين جودة القرارات الإدارية. وترتبط هذه الدراسة بالبحث الحالي من خلال توضيح أهمية الذكاء الاصطناعي في تحسين الأداء المؤسسي، إلا أنها لم تركز بشكل مباشر على قطاع التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية

الدراسة الثانية

أجرى (Cao, Duan, Edwards, & Dwivedi (2021 دراسة هدفت إلى التعرف على اتجاهات المديرين نحو استخدام الذكاء الاصطناعي في اتخاذ القرارات الإدارية داخل المؤسسات. اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي باستخدام استبانة وطبقت على مجموعة من المديرين في مؤسسات مختلفة. وأظهرت النتائج أن استخدام الذكاء الاصطناعي يسهم في تحسين جودة القرارات الإدارية وزيادة سرعة الإنجاز، إلا أن نجاح تطبيقه يعتمد على توافر البيانات المناسبة وثقة المستخدمين في الأنظمة الذكية. وترتبط هذه الدراسة بالبحث الحالي من حيث إبراز أثر الذكاء الاصطناعي في دعم الإدارة، لكنها لم تتناول تطبيقاته في مجال التقييم العقاري.

الدراسة السابقة

استعرضت دراسة Jarrahi (2018) دور الذكاء الاصطناعي في دعم اتخاذ القرار داخل بيئات العمل، وركزت على مفهوم التعاون بين الإنسان والذكاء الاصطناعي بدلاً من استبدال العنصر البشري. وأوضحت النتائج أن أفضل أداء يتحقق عند استخدام الذكاء الاصطناعي كأداة مساندة للخبرة البشرية، خاصة في تحليل البيانات المعقدة والتنبؤ بالنتائج المستقبلية. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه النتائج في تفسير دور الذكاء الاصطناعي في الإدارة العقارية.

الدراسة الرابعة

قدم Davenport & Ronanki (2018) دراسة حول التطبيقات العملية للذكاء الاصطناعي في المؤسسات، وأوضحوا أن أبرز استخداماته تتمثل في أتمتة العمليات، وتحليل البيانات، وخدمة العملاء، ودعم اتخاذ القرار. كما أشارت الدراسة إلى أن نجاح تطبيق الذكاء الاصطناعي يعتمد على وجود استراتيجية واضحة وبيانات عالية الجودة. وتفيد هذه الدراسة البحث الحالي في توضيح العوامل التي تساعد على نجاح تطبيق الذكاء الاصطناعي في المؤسسات العقارية.

الدراسة الخامسة

تناولت دراسة Dwivedi et al. (2021) واقع الذكاء الاصطناعي والتحديات والفرص المستقبلية في مختلف القطاعات الاقتصادية. وأكدت الدراسة أن الذكاء الاصطناعي أصبح عنصرًا أساسيًا في التحول الرقمي، وأنه يساهم في تحسين الكفاءة التشغيلية ودعم الابتكار واتخاذ القرار، مع ضرورة مراعاة الجوانب الأخلاقية وحوكمة البيانات. وتُعد هذه الدراسة من أهم الدراسات التي اعتمد عليها البحث الحالي في بناء الإطار النظري.

تحليل الدراسات السابقة

يتضح من الدراسات السابقة أن معظمها اتفق على أن الذكاء الاصطناعي يسهم في تحسين الأداء المؤسسي، وزيادة كفاءة اتخاذ القرار، ورفع جودة الخدمات. كما أجمعت الدراسات على أهمية توافر بيانات دقيقة وبنية تقنية مناسبة لضمان نجاح تطبيق تقنيات الذكاء الاصطناعي.

وتختلف الدراسات في طبيعة المجالات التي تناولتها؛ فبعضها ركز على الإدارة واتخاذ القرار، بينما تناولت دراسات أخرى تطبيقات الذكاء الاصطناعي في المؤسسات بصورة عامة، ولم تُعطِ اهتمامًا كافيًا لقطاع الإدارة والتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية، وهو ما يميز البحث الحالي ويبرز أهميته

الفجوة البحثية

من خلال مراجعة الدراسات السابقة، يتضح أن معظمها ركز على دور الذكاء الاصطناعي في تحسين الأداء المؤسسي ودعم اتخاذ القرار بصورة عامة، بينما تناول عدد محدود منها تطبيقات الذكاء الاصطناعي في القطاع العقاري، ولم تتناول بشكل كافٍ العلاقة بين الذكاء الاصطناعي والإدارة والتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية.

كما أن بعض الدراسات ركزت على الأسواق العالمية أو قطاعات مختلفة، مما يجعل نتائجها غير قابلة للتطبيق بشكل كامل على البيئة السعودية، نظرًا لاختلاف الأنظمة والتشريعات والبيئة الاقتصادية. لذلك يسعى هذا البحث إلى سد هذه الفجوة من خلال دراسة دور الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على الفرص والتحديات المرتبطة بتطبيقه.

المنطلقات النظرية للدراسة

تعتمد هذه الدراسة على مجموعة من النظريات التي تفسر تبني التقنيات الحديثة داخل المؤسسات، ومن أبرزها:

أولاً: نظرية انتشار الابتكار (Diffusion of Innovation Theory)

وضع هذه النظرية إيفرت روجرز (Everett Rogers)، وتوضح كيفية انتشار التقنيات الحديثة بين الأفراد والمؤسسات، والعوامل التي تؤثر في سرعة تبنيها. وتساعد هذه النظرية في تفسير أسباب توجه المؤسسات العقارية نحو استخدام الذكاء الاصطناعي لتحسين الأداء الإداري والتقييم العقاري.

ثانياً: نموذج قبول التقنية (Technology Acceptance Model - TAM)

يفسر هذا النموذج مدى تقبل الأفراد لاستخدام التقنيات الحديثة، ويركز على عاملين رئيسيين هما سهولة الاستخدام، والفائدة المتوقعة. ويستخدم في هذه الدراسة لتوضيح مدى تقبل العاملين في القطاع العقاري لتطبيقات الذكاء الاصطناعي.

المنهجية وطرق البحث

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي؛ لأنه الأنسب لدراسة الظواهر الإدارية وتحليلها، ووصف واقع استخدام الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري.

كما تعتمد الدراسة على المنهج الكمي من خلال إعداد استبانة موجهة إلى العاملين في القطاع العقاري، بهدف قياس آرائهم حول أثر استخدام الذكاء الاصطناعي في تحسين الإدارة والتقييم العقاري.

خطوات تنفيذ الدراسة

- 1.مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة.
- 2.إعداد الإطار النظري للدراسة.
- 3.تصميم أداة الدراسة (الاستبانة).
- 4.توزيع الاستبانة على عينة الدراسة.
- 5.تحليل البيانات باستخدام البرامج الإحصائية.
- 6.عرض النتائج وتقديم التوصيات.

مجتمع وعينة الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من العاملين في المؤسسات العقارية وشركات التطوير العقاري ومكاتب التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية.

أما عينة الدراسة فتتكون من 100 موظف ومتخصص في الإدارة والتقييم العقاري، يتم اختيارهم باستخدام العينة العشوائية البسيطة لضمان تمثيل أفراد المجتمع بصورة مناسبة.

ويهدف اختيار هذه العينة إلى الحصول على بيانات تعكس واقع استخدام الذكاء الاصطناعي في القطاع العقاري، وإمكانية تعميم النتائج على المجتمع محل الدراسة

اداة الدراسة

اعتمدت الدراسة على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات، وذلك لملاءمتها لطبيعة الدراسة وأهدافها. وتم تصميم الاستبانة بعد مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة المتعلقة بالذكاء الاصطناعي والإدارة والتقييم العقاري. وتتكون الاستبانة من ثلاثة أجزاء:

- الجزء الأول: البيانات الديموغرافية (العمر، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، جهة العمل).
- الجزء الثاني: عبارات تقيس مستوى استخدام الذكاء الاصطناعي في الإدارة العقارية.
- الجزء الثالث: عبارات تقيس أثر الذكاء الاصطناعي في تحسين دقة التقييم العقاري واتخاذ القرار.

واعتمدت الدراسة على مقياس ليكرت الخماسي، كما تم التأكد من صدق الأداة من خلال عرضها على مجموعة من المحكمين، واستخدام معامل كرونباخ ألفا للتحقق من ثباتها.

أساليب التحليل الإحصائي

لتحليل البيانات والإجابة عن تساؤلات الدراسة واختبار الفرضيات، سيتم استخدام برنامج SPSS، مع تطبيق الأساليب الإحصائية الآتية:

- التكرارات والنسب المئوية لوصف خصائص أفراد العينة.
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لقياس اتجاهات أفراد العينة.
- معامل ارتباط بيرسون لدراسة العلاقة بين المتغيرات.
- تحليل الانحدار الخطي لقياس أثر الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري.
- اختبار (T-Test) وتحليل التباين الأحادي (ANOVA) عند الحاجة لدراسة الفروق بين أفراد العينة.

وتساعد هذه الأساليب في الوصول إلى نتائج دقيقة يمكن الاعتماد عليها عند اختبار فرضيات الدراسة.

حدود الدراسة

أولاً: الحدود البشرية

تقتصر الدراسة على العاملين في شركات التطوير العقاري، ومكاتب التقييم العقاري، والجهات ذات العلاقة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، ويبلغ حجم العينة المقترح 100 مشارك.

ثانياً: الحدود المكانية

تطبق الدراسة داخل المملكة العربية السعودية.
ثالثاً: الحدود الزمنية

تم إعداد الدراسة خلال العام الدراسي 2026م، واعتمدت على أحدث الدراسات المنشورة في مجال الذكاء الاصطناعي والتقييم العقاري.

رابعاً: الحدود الموضوعية

تقتصر الدراسة على بيان دور الذكاء الاصطناعي في الإدارة والتقييم العقاري دون التطرق إلى تطبيقاته في القطاعات الأخرى.

الفاآمه

أصبح الذكاء الاصطناعي أحد أهم التقنيات التي تسهم في تطوير القطاع العقاري من خلال تحسين العمليات الإدارية، وزيادة دقة التقييم العقاري، ودعم اتخاذ القرارات بالاعتماد على تحليل البيانات الضخمة. كما يساعد في تقليل الوقت والجهد ورفع كفاءة الأداء، مما يجعله أداة مهمة لتحقيق أهداف التحول الرقمي في المملكة العربية السعودية.

وتوصلت الدراسة إلى أن نجاح تطبيق الذكاء الاصطناعي يعتمد على توافر بيانات دقيقة، وبنية تقنية متطورة، وكوادر بشرية مؤهلة، إضافة إلى وجود أنظمة وتشريعات تدعم استخدام هذه التقنيات داخل القطاع العقاري.

التوصيات

1. التوسع في استخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي داخل

المؤسسات العقارية.

2. تدريب العاملين في القطاع العقاري على استخدام الأنظمة

الذكية.

3. تطوير قواعد بيانات عقارية دقيقة ومحدثة بصورة مستمرة.

4. تشجيع التعاون بين الهيئة العامة للعقار والجهات التقنية

لتطوير حلول ذكاء اصطناعي تخدم القطاع العقاري.

5. دعم البحوث العلمية المتعلقة بالذكاء الاصطناعي والتقييم

العقاري.

6. وضع معايير تنظيمية تضمن الاستخدام الآمن والأخلاقي

لتقنيات الذكاء الاصطناعي في القطاع العقاري.

المراجع

1. Dwivedi, Y. K., et al. (2021). Artificial Intelligence (AI): Multidisciplinary Perspectives on Emerging Challenges, Opportunities, and Agenda for Research, Practice and Policy. International Journal of Information Management.
2. Davenport, T. H., & Ronanki, R. (2018). Artificial Intelligence for the Real World. Harvard Business Review.
3. Jarrahi, M. H. (2018). Artificial Intelligence and the Future of Work: Human-AI Symbiosis in Organizational Decision Making. Business Horizons.
4. Rogers, E. M. (2003). Diffusion of Innovations (5th ed.). Free Press.
5. Venkatesh, V., & Davis, F. D. (2000). A Theoretical Extension of the Technology Acceptance Model. Management Science.

1. الهيئة العامة للعقار. (2024). التقرير السنوي. الرياض،

المملكة العربية السعودية.

2. الهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي (سدايا).

(2024). التقرير السنوي. الرياض، المملكة العربية السعودية.