

جامعة ميدأوشن
كلية الإدارة
قسم إدارة المخاطر

أثر التحول الرقمي في تعزيز كفاءة إدارة المخاطر العقارية: دراسة
تطبيقية على شركات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب:
سعد عبدالله علي القرني

إشراف:
د. فايز علي جراد

العام الدراسي:
2026

فهرس المحتويات

- . المقدمة
- . مشكلة الدراسة
- . أهمية الدراسة
- . أهداف الدراسة
- . تساؤلات الدراسة
- . فرضيات الدراسة
- . الدراسات السابقة
- . الفجوة البحثية
- . المنطلقات النظرية للدراسة
- . المنهجية وطرق البحث
- . مجتمع وعينة الدراسة
- . أداة الدراسة
- . أساليب التحليل الإحصائي
- . حدود الدراسة
- . المراجع

المقدمة

يشهد العالم في السنوات الأخيرة تحولاً رقمياً متسارعاً أصبح أحد أبرز المحركات الرئيسية للتنمية الاقتصادية وتحسين الأداء المؤسسي في مختلف القطاعات، حيث لم يعد التحول الرقمي يقتصر على استخدام التقنيات الحديثة، بل أصبح يمثل منهجاً استراتيجياً يهدف إلى إعادة تصميم العمليات التشغيلية ورفع كفاءة اتخاذ القرار وتعزيز القدرة على مواجهة المخاطر والتغيرات المتسارعة في بيئة الأعمال. وقد أدى التطور في تقنيات الحوسبة السحابية، والذكاء الاصطناعي، وتحليل البيانات الضخمة، وإنترنت الأشياء، وتقنية البلوك تشين إلى إحداث تغييرات جوهرية في أساليب إدارة المؤسسات، بما في ذلك القطاع العقاري الذي يعد من أكثر القطاعات ارتباطاً بالاستثمارات طويلة الأجل والمخاطر المالية والتشغيلية والقانونية.

ويُعد القطاع العقاري من القطاعات الاقتصادية الحيوية في المملكة العربية السعودية، حيث يشكل ركيزة أساسية في دعم الاقتصاد الوطني وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، التي ركزت على تنمية القطاع العقاري، ورفع مستوى الشفافية، وتحسين جودة الخدمات، وتعزيز البيئة الاستثمارية من خلال توظيف التقنيات الرقمية في مختلف مراحل التطوير والإدارة والتسويق والتمويل العقاري. وقد ساهمت المبادرات الحكومية في تسريع التحول الرقمي عبر تطوير المنصات الإلكترونية والخدمات الحكومية الرقمية، الأمر الذي انعكس بصورة إيجابية على رفع كفاءة الأداء وتقليل الوقت والتكاليف وتحسين جودة البيانات العقارية.

ورغم المزايا الكبيرة التي يوفرها التحول الرقمي، فإن القطاع العقاري لا يزال يواجه العديد من المخاطر التي قد تؤثر في استدامة المشاريع وتحقيق أهدافها، ومن أبرزها المخاطر المالية، والتشغيلية، والقانونية، والتنظيمية، إضافة إلى المخاطر المرتبطة بأمن المعلومات والجرائم السيبرانية وجودة البيانات ودقة المعلومات المستخدمة في اتخاذ القرارات الاستثمارية. لذلك أصبحت إدارة المخاطر العقارية عنصراً أساسياً لضمان نجاح المشروعات العقارية واستدامتها في ظل بيئة أعمال تتسم بسرعة التغير وارتفاع مستويات المنافسة.

وفي هذا الإطار، برز التحول الرقمي بوصفه أحد الأدوات الفاعلة في تطوير إدارة المخاطر العقارية، إذ يساهم في تحسين القدرة على التنبؤ بالمخاطر من خلال تحليل البيانات الضخمة، وتوفير معلومات دقيقة في الوقت المناسب، وتعزيز عمليات الرقابة والمتابعة، ودعم متخذي القرار عبر أنظمة ذكية تعتمد على التحليل التنبؤي والنمذجة الرقمية. كما تساعد التطبيقات الرقمية الحديثة في رفع مستوى الشفافية وتقليل الأخطاء البشرية وتحسين جودة القرارات المتعلقة بالاستثمار والتطوير وإدارة الأصول العقارية.

ورغم تزايد الاهتمام العلمي بدراسة التحول الرقمي وإدارة المخاطر كل على حدة، فإن الدراسات التي تناولت العلاقة المباشرة بين التحول الرقمي وإدارة المخاطر العقارية في البيئة السعودية ما تزال محدودة، خاصة في ظل التطورات التنظيمية والتقنية التي يشهدها القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة. كما أن معظم الدراسات السابقة ركزت على الجوانب التقنية أو المالية دون تقديم إطار متكامل يوضح أثر تطبيق التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة المخاطر داخل المؤسسات العقارية.

وانطلاقاً من ذلك، تأتي هذه الدراسة لبحث أثر التحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية في المملكة العربية السعودية، من خلال تحليل العلاقة بين تطبيق التقنيات الرقمية ومستوى كفاءة إدارة المخاطر، بما يساهم في تقديم نتائج علمية وتوصيات عملية يمكن أن يستفيد منها متخذو القرار والجهات التنظيمية والمستثمرون في القطاع العقاري، إضافة إلى الإسهام في إثراء الأدبيات العلمية المتعلقة بإدارة المخاطر والتحول الرقمي في البيئة السعودية.

مشكلة الدراسة

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تطورًا متسارعًا نتيجة التوسع في استخدام التقنيات الرقمية وتبني الحلول الذكية في إدارة المشروعات والأصول العقارية، وذلك انسجامًا مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 الرامية إلى تعزيز التحول الرقمي ورفع كفاءة القطاعات الاقتصادية. وعلى الرغم من هذا التطور، فإن المؤسسات العقارية ما زالت تواجه العديد من المخاطر التي قد تؤثر في نجاح المشروعات واستدامتها، مثل المخاطر المالية، والتنظيمية، والتشغيلية، والقانونية، إضافة إلى المخاطر التقنية والأمن السيبراني.

ورغم ما توفره تقنيات التحول الرقمي من إمكانات كبيرة في تحسين جودة البيانات، وتسريع عمليات اتخاذ القرار، ودعم التنبؤ بالمخاطر، إلا أن درجة الاستفادة منها في إدارة المخاطر العقارية تختلف بين المؤسسات، كما أن الأدبيات العلمية العربية التي تناولت العلاقة بين التحول الرقمي وإدارة المخاطر العقارية ما تزال محدودة، خاصة في البيئة السعودية، الأمر الذي يستدعي إجراء دراسة علمية تسهم في توضيح طبيعة هذه العلاقة وقياس أثرها.

ومن هنا تتمثل مشكلة الدراسة في محاولة الإجابة عن السؤال الرئيس الآتي:

ما أثر التحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية؟

ويتفرع عنه الأسئلة الآتية:

1. ما مستوى تطبيق التحول الرقمي في مؤسسات القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
2. ما أبرز المخاطر التي تواجه المؤسسات العقارية في ظل البيئة الرقمية؟
3. ما أثر التحول الرقمي في تحسين عمليات تحديد المخاطر العقارية وتقييمها؟
4. ما أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة الاستجابة للمخاطر والحد من آثارها؟
5. ما أبرز المعوقات التي تحد من الاستفادة من التحول الرقمي في إدارة المخاطر العقارية؟

أهمية الدراسة

أولاً: الأهمية العلمية

تكمن الأهمية العلمية لهذه الدراسة في مساهمتها في إثراء الأدبيات المتعلقة بالتحول الرقمي وإدارة المخاطر العقارية، من خلال دراسة العلاقة بينهما في بيئة الأعمال السعودية، كما تسعى إلى تقديم إطار علمي يوضح كيفية توظيف التقنيات الرقمية في تعزيز كفاءة إدارة المخاطر، بما يفتح المجال أمام دراسات مستقبلية في هذا المجال.

كما تسهم الدراسة في سد جانب من الفجوة البحثية الناتجة عن قلة الدراسات العربية التي تناولت أثر التحول الرقمي على إدارة المخاطر العقارية بصورة مباشرة، وخاصة في ظل التطورات التنظيمية والتقنية التي يشهدها القطاع العقاري السعودي.

ثانياً: الأهمية التطبيقية

تتمثل الأهمية التطبيقية للدراسة فيما يأتي:

- مساعدة شركات التطوير والاستثمار العقاري في تحسين ممارسات إدارة المخاطر.
- دعم متخذي القرار في تبني حلول رقمية تساهم في الحد من المخاطر.
- تقديم توصيات عملية لتعزيز التحول الرقمي داخل المؤسسات العقارية.
- دعم الجهات الحكومية والهيئات التنظيمية في تطوير السياسات المتعلقة بالحوكمة وإدارة المخاطر.
- الإسهام في رفع كفاءة القطاع العقاري وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

أهداف الدراسة

الهدف العام

التعرف على أثر التحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية.

الأهداف الخاصة

1. التعرف على مستوى تطبيق التحول الرقمي في المؤسسات العقارية.
2. تحديد أبرز المخاطر التي تواجه القطاع العقاري.
3. قياس أثر التحول الرقمي في تحسين عمليات تحديد المخاطر وتقييمها.
4. تحليل أثر التحول الرقمي في رفع كفاءة الاستجابة للمخاطر.
5. التعرف على أبرز التحديات التي تواجه تطبيق التحول الرقمي في إدارة المخاطر العقارية.
6. تقديم مجموعة من التوصيات التي تساهم في تعزيز التحول الرقمي وتحسين إدارة المخاطر في القطاع العقاري.

تساؤلات الدراسة

السؤال الرئيس

ما أثر التحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية؟

الأسئلة الفرعية

1. ما مستوى تطبيق التحول الرقمي في القطاع العقاري السعودي؟
2. ما أبرز المخاطر العقارية التي تواجه المؤسسات العقارية؟
3. هل يسهم التحول الرقمي في تحسين عمليات تحديد المخاطر وتقييمها؟
4. هل يسهم التحول الرقمي في تحسين الاستجابة للمخاطر والحد من آثارها؟
5. ما المعوقات التي تحد من تطبيق التحول الرقمي في إدارة المخاطر العقارية؟

فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية

1H: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية.

0H: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية.

الفرضيات الفرعية

1-1H: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي في تحسين عملية تحديد المخاطر العقارية.

1-2H: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي في تحسين عملية تقييم المخاطر العقارية.

1-3H: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي في تعزيز الاستجابة للمخاطر العقارية.

1-4H: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتحول الرقمي في تحسين جودة اتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة المخاطر العقارية.

الدراسات السابقة

الدراسة الأولى

تناولت دراسة Aljasir & Aldera (2024) التحول الرقمي في سوق الإيجار العقاري بالمملكة العربية السعودية من خلال تحليل مدى تقبل المستخدمين لمنصة إيجار باستخدام نموذج قبول التقنية (TAM). اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي وتحليل استجابات المستخدمين للمنصة. وأظهرت النتائج أن سهولة الاستخدام والمنفعة المدركة تؤثران بصورة إيجابية في تبني الخدمات الرقمية العقارية، وأن التحول الرقمي يساهم في تحسين كفاءة العمليات العقارية وزيادة الشفافية بين أطراف السوق. وترتبط هذه الدراسة بالبحث الحالي من حيث تناولها للتحول الرقمي في القطاع العقاري السعودي، إلا أنها ركزت على قبول المستخدمين للتقنية، بينما يركز البحث الحالي على أثر التحول الرقمي في إدارة المخاطر العقارية.

الدراسة الثانية

أجرت Peter (2023) دراسة هدفت إلى تحليل أثر الرقمنة في إدارة المخاطر داخل المؤسسات. استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع تحليل حالة تطبيقية، وأظهرت نتائجها أن التحول الرقمي يساهم في تحسين عمليات تحديد المخاطر ومتابعتها والاستجابة لها، كما يعزز سرعة اتخاذ القرار وجودة المعلومات. وتدعم هذه النتائج فرضيات الدراسة الحالية المتعلقة بأثر التحول الرقمي في رفع كفاءة إدارة المخاطر، إلا أن الدراسة لم تتناول القطاع العقاري بصورة مباشرة.

الدراسة الثالثة

هدفت دراسة العنزي وأبو عنزه (2024) إلى التعرف على أثر استراتيجيات الإدارة الفعالة في الحد من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام استبانة طبقت على (163) مشاركاً من العاملين في القطاع العقاري. وأظهرت النتائج أن تطبيق الممارسات الإدارية الحديثة يساهم في تقليل المخاطر المالية والتنظيمية والتشغيلية، كما يعزز استدامة المشروعات العقارية. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه النتائج في تفسير أهمية دمج التحول الرقمي مع ممارسات إدارة المخاطر في القطاع العقاري.

الدراسة الرابعة

تناولت دراسة السيف (2024) أثر التحول الرقمي في الحد من المخاطر غير المالية في المشروعات الصغيرة بمدينة الرياض. استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، وتوصلت إلى أن التطبيقات الرقمية والممارسات التقنية تساهم بصورة إيجابية في تقليل المخاطر التشغيلية والقانونية والأمنية، في حين لم يظهر تأثير واضح للبنية التقنية وحدها. وتبرز هذه الدراسة أهمية الاستخدام الفعلي للتقنيات الرقمية في إدارة المخاطر، وهو ما يتقاطع مع أهداف الدراسة الحالية.

الدراسة الخامسة

بحثت دراسة Rehman وآخرون (2024) أثر الأنظمة والتشريعات في إدارة المخاطر بقطاع الإنشاءات في المملكة العربية السعودية. واعتمدت على نموذج إحصائي لقياس العلاقة بين عوامل المخاطر والإجراءات التنظيمية، وأظهرت النتائج أن التشريعات والحوكمة تسهم بصورة مباشرة في تعزيز فعالية إدارة المخاطر وتقليل آثارها على المشاريع. وتفيد هذه الدراسة في دعم الإطار النظري للبحث الحالي، خاصة فيما يتعلق بأهمية البيئة التنظيمية في نجاح إدارة المخاطر.

الدراسة السادسة

استعرضت دراسة Faal & Albalwy (2024) إمكانيات استخدام تقنية البلوك تشين والعقود الذكية في تطوير نظام التسجيل العقاري في المملكة العربية السعودية. وخلصت الدراسة إلى أن استخدام هذه التقنيات يرفع مستوى الشفافية، ويحسن موثوقية البيانات العقارية، ويحد من التلاعب في الملكيات، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على إدارة المخاطر العقارية وتعزيز الثقة في السوق.

الدراسة السابعة

تناولت دراسة Bawazir (2025) أثر إدارة المخاطر في رفع كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري بمدينة الرياض. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي واستبانة وزعت على (151) مشاركاً. وأظهرت النتائج وجود علاقة إيجابية بين تطبيق ممارسات إدارة المخاطر وتحسين الأداء التشغيلي وإدارة الأصول العقارية. وتختلف الدراسة الحالية عنها في أنها تضيف متغير التحول الرقمي بوصفه عاملاً مؤثراً في تطوير إدارة المخاطر.

الدراسة الثامنة

أوضحت دراسة هيئة الحكومة الرقمية (2024) أن التحول الرقمي في الجهات الحكومية السعودية أدى إلى رقمنة مئات الملايين من الوثائق العقارية، وأتاح تنفيذ معظم إجراءات التداول والرهن والتحديث إلكترونياً، مما عزز الكفاءة والشفافية وسرعة إنجاز المعاملات. وتشير هذه النتائج إلى أن البنية الرقمية الوطنية توفر بيئة مناسبة لتطوير ممارسات إدارة المخاطر في القطاع العقاري.

الفجوة البحثية

من خلال مراجعة الدراسات السابقة يمكن استخلاص عدد من الملاحظات التي تبرز الحاجة إلى إجراء الدراسة الحالية:

- ركزت معظم الدراسات على التحول الرقمي أو إدارة المخاطر كل على حدة، بينما تناول عدد محدود العلاقة المباشرة بينهما في القطاع العقاري.
- اهتمت بعض الدراسات بالمشروعات الصغيرة أو قطاع الإنشاءات أو المنصات الرقمية، دون التركيز على إدارة المخاطر العقارية بوصفها متغيراً رئيسياً.
- ما زالت الدراسات التطبيقية التي تقيس أثر التحول الرقمي على كفاءة إدارة المخاطر في القطاع العقاري السعودي محدودة، رغم تسارع التحول الرقمي في هذا القطاع.
- أغلب الدراسات اعتمدت على قياس متغيرات تقنية أو تنظيمية منفردة، في حين تسعى الدراسة الحالية إلى تقديم نموذج يربط بين التحول الرقمي كمتغير مستقل وإدارة المخاطر العقارية كمتغير تابع، مع اختبار هذه العلاقة في بيئة القطاع العقاري السعودي.

وبناءً على ذلك، تسعى الدراسة الحالية إلى سد هذه الفجوة من خلال قياس أثر التحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية، وتقديم نتائج وتوصيات يمكن أن تسهم في دعم متخذي القرار وتعزيز كفاءة إدارة المخاطر في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية.

المنطلقات النظرية للدراسة

تعتمد هذه الدراسة على مجموعة من الأطر والنظريات التي تفسر العلاقة بين التحول الرقمي وإدارة المخاطر العقارية، وتوفر أساسًا علميًا لبناء نموذج الدراسة واختبار فرضياتها، ومن أبرزها:

أولاً: نظرية إدارة المخاطر المؤسسية (Enterprise Risk Management - ERM)

تعد نظرية إدارة المخاطر المؤسسية من أكثر النماذج استخدامًا في المؤسسات الحديثة، إذ تنظر إلى المخاطر بوصفها عملية متكاملة تشمل تحديد المخاطر وتحليلها وتقييمها والاستجابة لها ومتابعتها بصورة مستمرة، بهدف تقليل الآثار السلبية وتعظيم الفرص. وترى النظرية أن الإدارة الفعالة للمخاطر تسهم في تحسين جودة القرارات وتعزيز الأداء المؤسسي وتحقيق الأهداف الإستراتيجية.

وتستند الدراسة الحالية إلى هذه النظرية في تفسير كيفية مساهمة التحول الرقمي في رفع كفاءة جميع مراحل إدارة المخاطر العقارية، بدءًا من جمع البيانات وحتى اتخاذ القرار.

ثانيًا: نظرية انتشار الابتكار (Diffusion of Innovation Theory)

قدم روجرز هذه النظرية لتفسير كيفية تبني المؤسسات للتقنيات الحديثة، حيث توضح أن سرعة انتشار الابتكار تعتمد على عدة عوامل، من أهمها سهولة الاستخدام، والفائدة المتوقعة، والتوافق مع بيئة العمل.

وتساعد هذه النظرية في تفسير اختلاف مستويات تطبيق التحول الرقمي بين شركات القطاع العقاري، كما توضح أسباب نجاح بعض المؤسسات في الاستفادة من التقنيات الرقمية مقارنة بغيرها.

ثالثًا: نظرية الموارد والقدرات (Resource-Based View)

ترى هذه النظرية أن تحقيق الميزة التنافسية يعتمد على امتلاك المؤسسة لموارد يصعب تقليدها، ومن أهمها الموارد التقنية، والبيانات، والكوادر البشرية، والأنظمة الرقمية.

وتشير هذه النظرية إلى أن الاستثمار في التحول الرقمي يمثل موردًا إستراتيجيًا يساعد المؤسسات العقارية على تحسين قدرتها في إدارة المخاطر ورفع كفاءة الأداء.

المنهجية وطرق البحث

نوع الدراسة

تعد هذه الدراسة من الدراسات التطبيقية ذات الطابع التفسيري، حيث تهدف إلى قياس أثر التحول الرقمي في تحسين إدارة المخاطر العقارية داخل شركات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

منهج الدراسة

تعتمد الدراسة على **المنهج الوصفي التحليلي**، لكونه الأنسب لدراسة العلاقات بين المتغيرات وتحليلها إحصائياً، ووصف الواقع الحالي للتحول الرقمي وإدارة المخاطر العقارية.

خطوات تنفيذ الدراسة

تشمل الدراسة المراحل الآتية:

1. مراجعة الأدبيات العلمية المتعلقة بالتحول الرقمي وإدارة المخاطر العقارية.
2. بناء الإطار النظري للدراسة.
3. إعداد الاستبانة.
4. توزيع الاستبانة على عينة الدراسة.
5. تحليل البيانات باستخدام البرامج الإحصائية.
6. تفسير النتائج واستخلاص التوصيات.

مجتمع وعينة الدراسة

مجتمع الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من جميع العاملين في شركات القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية، وبصفة خاصة:

- شركات التطوير العقاري.
- شركات الاستثمار العقاري.
- شركات إدارة الأملاك.
- شركات التسويق العقاري.

عينة الدراسة

ستستخدم الدراسة عينة عشوائية بسيطة من العاملين والمديرين في الشركات العقارية بمدينة الرياض وجدة والدمام.

ومن المتوقع أن يتراوح حجم العينة بين 200 و300 مفردة، وهو حجم مناسب لإجراء التحليلات الإحصائية واختبار فرضيات الدراسة.

أداة الدراسة

تعتمد الدراسة على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات. وتتكون الاستبانة من ثلاثة أجزاء:

الجزء الأول

البيانات الشخصية وتشمل:

- الجنس.
- العمر.
- المؤهل العلمي.
- سنوات الخبرة.
- المسمى الوظيفي.

الجزء الثاني

يقيس مستوى التحول الرقمي، ويتكون من عدة محاور مثل:

- البنية التقنية.
- استخدام الأنظمة الرقمية.
- جودة البيانات.
- الأمن السيبراني.
- دعم الإدارة العليا.
- تدريب العاملين.

الجزء الثالث

يقيس إدارة المخاطر العقارية من خلال:

- تحديد المخاطر.
- تقييم المخاطر.
- الاستجابة للمخاطر.
- متابعة المخاطر.
- اتخاذ القرار.

وسيتم استخدام مقياس ليكرت الخماسي لقياس درجة الموافقة على فقرات الاستبانة.

أساليب التحليل الإحصائي

سنستخدم الدراسة برنامج **SPSS** لتحليل البيانات، وذلك باستخدام:

- التكرارات.
- النسب المئوية.
- المتوسطات الحسابية.
- الانحرافات المعيارية.
- معامل كرونباخ ألفا لقياس الثبات.
- معامل ارتباط بيرسون.
- تحليل الانحدار الخطي.
- اختبار (T-Test) عند الحاجة.
- تحليل التباين الأحادي (ANOVA) عند الحاجة.

وسيتم اعتماد مستوى دلالة إحصائية ($0.05 \leq \alpha$) لاختبار فرضيات الدراسة.

حدود الدراسة

الحدود البشرية

تقتصر الدراسة على العاملين في شركات القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية.

الحدود المكانية

المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام).

الحدود الزمنية

تطبق الدراسة خلال العام الدراسي 2026، ويتم جمع البيانات خلال الفصل الدراسي الذي تُنفذ فيه الدراسة.

الحدود الموضوعية

تقتصر الدراسة على قياس أثر التحول الرقمي في إدارة المخاطر العقارية، دون التطرق إلى الجوانب المالية أو التسويقية الأخرى إلا بالقدر الذي يخدم أهداف الدراسة.

نموذجاً مفاهيمياً للدراسة يوضح العلاقة بين المتغيرات

التحول الرقمي (المتغير المستقل)



إدارة المخاطر العقارية (المتغير التابع)

ويتفرع التحول الرقمي إلى:

- البنية الرقمية
- جودة البيانات
- الأمن السيبراني
- دعم الإدارة
- الكفاءات الرقمية

ويتفرع إدارة المخاطر إلى:

- تحديد المخاطر
- تقييم المخاطر
- الاستجابة للمخاطر
- المراقبة والمتابعة

المراجع

- Al-haimi, B., Khalid, H., Zakaria, N. H., & Jasimin, T. H. (2025). *Digital transformation in the real estate industry: A systematic literature review of current technologies, benefits, and challenges*. *International Journal of* .100340 ,(1)5 ,*Information Management Data Insights* [2025.100340.https://doi.org/10.1016/j.jjime](https://doi.org/10.1016/j.jjime.2025.100340)
- Aljasir, S., & Aldera, A. (2024). *Digital transformation of the real estate rental market in Saudi Arabia: User acceptance of the Ejar platform*
- Althobiti, M. K., & Alzamil, W. (2026). *Digital transformation and its impact on the efficiency and management of real estate projects in Riyadh, Saudi Arabia*. *International Journal of Environmental and Administrative Studies*
- COSO. (2017). *Enterprise Risk Management: Integrating with Strategy and Performance*. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission
- 31000:2018 International Organization for Standardization. (2018). *ISO Risk Management—Guidelines*. ISO
- .(2023) .Moro, M. F., de Souza Mendonça, A. K., & de Andrade, D. F COVID-19 pandemic accelerates the perception of digital transformation .2181-2165 ,(3)57 ,on real estate websites. *Quality & Quantity*
- :Munasinghe, H. V., & Munasinghe, L. M. (2024). Reinventing real estate Exploring the dynamic landscape of PropTech-driven digital transformation in the residential sector. *International Journal on* .(1)17 ,*Advances in ICT for Emerging Regions*
- 19-Nanda, A., Xu, Y., & Zhang, F. (2021). How would the COVID pandemic reshape retail real estate and high streets through acceleration of e-commerce and digitalization? *Journal of Urban* .124-110 ,(2)10 ,*Management*

Page, M. J., McKenzie, J. E., Bossuyt, P. M., et al. (2021). The PRISMA statement: An updated guideline for reporting systematic reviews 2020 .105906 ,88 ,*International Journal of Surgery*

Project Management Institute. (2021). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)* (7th ed.). PMI

Rogers, E. M. (2003). *Diffusion of Innovations* (5th ed.). Free Press

Saudi Digital Government Authority. (2025). *Digital Transformation Measurement Report 2024*. Riyadh, Saudi Arabia

Saudi Vision 2030. (2025). *Vision 2030 Annual Report 2025*. Riyadh Saudi Arabia

Taha, O., et al. (2025). Digital risk exposure and digital transformation success: The moderating role of IT risk management effectiveness .*EDPACS*

United Nations. (2023). *E-Government Survey 2023: Accelerating Digital Transformation for Sustainable Development*. United Nations

World Economic Forum. (2023). *The Global Risks Report 2023*. World Economic Forum

World Economic Forum. (2024). *The Global Risks Report 2024*. World Economic Forum

World Economic Forum. (2025). *The Global Risks Report 2025*. World Economic Forum