

قياس أثر التحول الرقمي على أداء شركات التطوير العقاري

في المملكة العربية السعودية

إعداد الطلاب

عبدالله محمد السلطان (232001849)

ريم فلاح العتيبي (232002344)

سغام المطيري (232002004)

إشراف/

د. الفيصّل عبد الحميد محمد حسن

العام الدراسي

2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

إلى من ساندونا وسخروا لنا أعمارهم إلى الذين لم ينسونا من دعائهم -والدينا-

أمد الله في أعمارهم وغفر الله لميتهم...

إلى اخوتنا وأخواتنا الأعزاء...

إلى من مد يد العون وساندنا وشجعنا...إليكم جميعاً

فهرس المحتوى

رقم الصفحة	المحتويات
1	البسملة.
3	فهرس المحتويات.
4	فهرس الجداول.
5	المستخلص.
6	الفصل الأول: مدخل الدراسة.
15	الفصل الثاني: الإطار النظري.
16	المحور الأول: التحول الرقمي.
25	المحور الثاني: التطوير العقاري.
32	الفصل الثالث: الإجراءات المنهجية.
39	الفصل الرابع: النتائج الميدانية للدراسة.
57	الملخص.
59	التوصيات.
60	المراجع والمصادر.

قائمة الجداول

المحتويات	رقم الصفحة
معامل ارتباط بيرسون بين درجة العبارة ودرجة البعد ومستوى الدلالة الإحصائية	37
معامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات أداة الدراسة	38
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " الجنس "	40
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " العمر "	41
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " المنطقة "	42
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " المستوى التعليمي "	43
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " هل للتحويل الرقمي دور في تحقيق الابتكار في المجال العقاري؟ "	44
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " هل لديك معرفة سابقة حول التحويل الرقمي ودوره في المجال العقاري؟ "	45
استجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات محور " دور التحويل الرقمي في تطوير أعمال شركات التطوير العقاري بالرياض؟ "	46
استجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات محور " معوقات تطبيق التحويل الرقمي بشركات التطوير العقاري بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية على تحسين أدائها "	51
استجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات محور " مقترحات تفعيل دور التحويل الرقمي في مجال التسويق والتطوير العقاري "	53

المستخلص : Abstract

يعتبر التحول الرقمي من الضروريات لكافة المؤسسات والتي تسعى لتطوير وتحسين خدماتها وسهولة الوصول للمستخدمين، والتحول الرقمي ليس يعني تطبيق التكنولوجيا فحسب داخل المؤسسة، ولكن هو برنامج متكامل يمس المؤسسة وأسلوب وطريقة عملها داخليًا وكذلك كيفية تقديم خدمات للجمهور المستهدف ويشهد القطاع العقاري في المملكة تحولاً رقمياً كبيراً، حيث تُتخذ العديد من المبادرات لتطبيق التكنولوجيا الرقمية في القطاع، مثل تطوير أنظمة إدارة العقارات (PMS) وتطبيقات العقارات الذكية. وتهدف هذه المبادرات إلى تحسين أداء شركات التطوير العقاري وزيادة الإنتاجية في القطاع العقاري، وتوفير خدمات أفضل للمستثمرين والمستهلكين. ومن ثم يُساعد الشركات على التوسع والمنافسة من خلال الاستجابة للأسواق المتغيرة وتقديم خدمة أفضل لعملائها . إنّ التحول الرقمي السريع فرض تحديات كبيرة على شركات التطوير العقاري فيما يتعلق بتدريب وتطوير موظفيها، إذ إنّ امتلاك المهارات الرقمية والتكنولوجية أصبح أمراً حتمياً للنجاح والاستمرارية، لذا أصبح من الضروري إعادة النظر في برامج التدريب ووضع استراتيجيات فعالة لتطوير الموارد البشرية بما يتناسب مع متطلبات العصر.

الفصل الأول

مدخل الدراسة

- 1/1 مقدمة
- 2/1 مشكلة الدراسة
- 3/1 تساؤلات الدراسة
- 4/1 أهمية الدراسة
- 5/1 أهداف الدراسة
- 6/1 فرضيات الدراسة
- 7/1 الدراسات السابقة
- 8/1 المنهجية وطرق البحث
- 9/1 مجالات الدراسة
- 10/1 مصطلحات الدراسة

1/1 المقدمة:

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً هائلاً ومتسارعاً في ظل رؤية المملكة 2030، والتي تهدف إلى تنويع الاقتصاد السعودي والاعتماد على القطاعات غير النفطية، والتي من أهمها القطاع العقاري، الذي يلعب دوراً حيوياً في تحقيق هذا الهدف. ولقد بدأت المملكة في اتخاذ إجراءات جذرية لتعزيز النشاط العقاري وتحفيز الاستثمار في هذا القطاع، حيث تم تحديث التشريعات واللوائح العقارية لتسهيل الإجراءات وتحسين بيئة الاستثمار، بما في ذلك تبسيط إجراءات التراخيص وتحسين الحماية القانونية للمستثمرين. كما تم إطلاق مشروعات تنمية ضخمة مثل مدينة "نيوم" ومشروعات الرياض العملاقة لتعزيز البنية التحتية وتوفير فرص استثمارية للمستثمرين في القطاع العقاري. كما شهدت الشركات العقارية في المملكة تطورات رئيسية كان أهمها الانفتاح على الاستثمار الأجنبي المباشر، حيث تم تقديم العديد من الإجراءات والتسهيلات لجذب المستثمرين الأجانب، بما في ذلك تسهيلات تأشيرة الاستثمار وتيسير الملكية العقارية للأجانب. ومن جهة أخرى، ومع التوجه السريع نحو التحول الرقمي والتكنولوجي، تبنت عدد من الشركات العقارية في المملكة تقنيات حديثة وابتكارات تكنولوجية، وتطبيقات الواقع الافتراضي والواقع المعزز والذكاء الاصطناعي التي تستخدم لتحسين تجربة المستثمرين والمستفيدين وتحليلات السوق وتحسين إدارة المشاريع العقارية، مما يعزز الكفاءة ويقلل من التكاليف ويوفر فرصاً جديدة للاستثمار بالقطاع. ونظراً لكون التحول الرقمي أحد أهم أشكال التطور التكنولوجي في الوقت الراهن، والذي يمكن تعريفه بشكل عام بأنه التحول من الاعتماد على الأنظمة الورقية إلى التقنية، كما أنه يعتبر عاملاً أساسياً لاستراتيجية التحول الشامل للأعمال الذي يساعد الشركات على تلبية احتياجاتها واحتياجات عملائها بأساليب جديدة ومتطورة، وهو يهدف إلى توفير جميع الخدمات رقمياً وبتيح الوصول إليها بكل يسر وسهولة، كذلك يهدف إلى تطوير البنية التحتية اللازمة وخلق بيئة تمكن الشركات من تحقيق مستهدفاتها.

وعليه فقد اتضح لنا أهمية هذا الموضوع وتم اختياره كمشروع بحثي لقياس اثر التحول الرقمي على أداء الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية وكيف سيساهم في تطوير الاعمال وإدارة هذه الشركات بشكل احترافي بعيداً عن الإجراءات الورقية الروتينية المعقدة.

2/1 مشكلة الدراسة:

يشهد القطاع العقاري في المملكة تحولاً رقمياً كبيراً، حيث تُتخذ العديد من المبادرات لتطبيق التكنولوجيا الرقمية في القطاع، مثل تطوير أنظمة إدارة العقارات (PMS) وتطبيقات العقارات الذكية. وتهدف هذه المبادرات إلى تحسين الكفاءة وزيادة الإنتاجية في القطاع العقاري، وتوفير خدمات أفضل للمستثمرين والمستهلكين. وبشكل عام، فإن القطاع العقاري يُعد من القطاعات المهمة لتحقيق رؤية المملكة 2030، حيث يساهم القطاع في تحقيق العديد من أهداف الرؤية. وبدأ جلياً أمام شركات التطوير العقاري أن مستوى جودة أداء خدماتها بات أمراً حيوياً لكافة فئات وأفراد وطوائف المجتمع، وأصبح تحقيق ميزة تنافسية لا يمكن أن يتم إلا من خلال تقديم مستوى أداء متميز يتفق مع حاجات ورغبات جمهور المستفيدين، الأمر الذي فرض مزيداً من الاهتمام المستمر بجودة خدمات التطوير العقاري المقدمة، لأنها أصبحت الميدان الأكثر حسماً في تحقيق أهداف شركات التطوير العقاري.

لذا، كان لزاماً على أي شركة تعمل في ظل هذا القطاع العقاري المحوري أن تهتم بكل ما من شأنه أن يساعدها في تقديم خدمات ذات جودة عالية، ولما كانت بيئة الأعمال الحديثة تتسم بأن أحد أبرز معالمها التحول الرقمي، الذي أصبح سمة من سمات العصر، ومن أهم الدعائم الأساسية لأي مؤسسة، فإنه وجب على شركات التطوير العقاري الاستفادة منه ومن تطبيقاته المتنوعة في تطوير جودة خدماتها، وتحقيق ميزة ربحية وتنافسية، وذلك لما يُقدمه من فوائد ومزايا الدقة والسرعة وانخفاض تكلفة الأداء. ومن ثم بات الأمر يستوجب الاهتمام بتطوير أساليب ومقاييس تلائم تقييم الأداء في ظل التحول الرقمي للحكم عليه وللتعرف على موقعها في المنافسة.

وفي السابق كانت تتم عملية قياس الأداء والتقييم بمعزل عن أخذ تأثيرات التغيرات التكنولوجية الحديثة - كالتحول الرقمي - على عملية الأداء في الحسبان، باعتباره أحد أهم المتغيرات القائمة التي يجب تضمينها.

ومن ثم تحاول الدراسة الحالية معالجة هذا القصور من خلال دراسة قياس أثر التحول الرقمي على شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية كأحد متغيرات بيئة الأعمال التكنولوجية الحديثة على أداء شركات التطوير العقاري، خاصة في ظل التوجه العالمي نحو استخدام تكنولوجيا التحول الرقمي، وتوجه الحكومة السعودية نحو رقمته تقديم كافة الخدمات، الأمر الذي ترتب عليه ازدياد الضغوط على شركات التطوير العقاري بكافة أنواعها نحو سرعة التحول رقمياً في تقديم خدماتها بشكل سريع وفي وقت قياسي.

بناءً على ما تقدم تتمثل المشكلة الرئيسية للبحث في محاولة الإجابة على التساؤل الآتي:

هل يؤثر تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري العاملة بالمملكة العربية السعودية على أدائها؟

3/1 تساؤلات الدراسة:

1. هل يؤثر تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري العاملة بالمملكة العربية السعودية على أدائها وتحسين ورفع كفاءة وفعالية عمليات التشغيل الداخلية بها؟
2. ما هي معوقات تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية على تحسين أدائها؟
3. ما هي المقترحات التي يجب تطبيقها لتطوير التحول الرقمي بشركات التطوير العقارية العاملة بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية؟

4/1 أهمية الدراسة:

يشهد العالم تحول رقمي هائل في جميع مجالات الحياة عامةً وفي مجال الأعمال بشكل خاص، حيث ان للتكنولوجيا دور رئيسي في الابتعاد عن العمليات اليدوية وتحويلها للأتمتة لما لها من أهمية في حوكمة الأعمال وتعزيز الشفافية وزيادة الإنتاجية وخفض التكاليف، وقد اولت الحكومة السعودية أهمية بالغة لهذا التحول مما جعلها تضعه كأحد أهدافها ضمن رؤية المملكة 2030م، وذلك بتحويل المجتمع بأكمله الى مجتمع رقمي ذكي ومتطور تقنياً سعياً منها لتكون المملكة أحد افضل النماذج العالمية في مجال التحول الرقمي.

من هذا المنطلق تكمن أهمية الدراسة في معرفة تأثير هذا التحول الرقمي على أداء الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية ومعرفة إيجابيات هذا التحول في ظل كون القطاع العقاري أحد مقومات الاقتصاد السعودي.

5/1 أهداف الدراسة:

كما هو معلوم ان أي بحث علمي يسعى لتحقيق أهداف سواء على الجانب النظري او العملي، في هذا البحث يمكن بلورة الأهداف في الآتية:

1. بيان ماهية التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري.
2. قياس أثر تطبيق التحول الرقمي على تحسين أداء شركات التطوير العقاري بقطاع العقارات بالمملكة العربية السعودية.
3. السعي للوصول الى معلومات محدثة عن مدى ارتباط التكنولوجيا والتقنيات المستخدمة في تحسين العمليات التشغيلية للشركات.

6/1 فرضيات الدراسة:

1. لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين زيادة معايير كفاءة الخدمات الإلكترونية المقدمة من شركات التطوير العقاري وزيادة عدد المستفيدين
2. لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين زيادة معايير كفاءة الخدمات الإلكترونية المقدمة من شركات التطوير العقاري وابتكار منتجات تسويقية عقارية جديدة.
3. الفرضية الثالثة: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لمعايير كفاءة الخدمات الإلكترونية المقدمة من قبل شركات التطوير العقاري وزيادة التنافسية بين المطورين العقاريين.

7/1 الدراسات السابقة:

تُعد الدراسات التي تناولت المجال العقاري في المملكة العربية السعودية قليلة ومتفرعة في مجالات مختلفة. الجدير بالذكر أن جميع الدراسات التي تم استعراضها هي دراسات أجنبية نظرًا لعدم وجود أي دراسات عربية بعد الاطلاع والبحث ومن ثم سيتم استعراض الدراسات السابقة حسب الموضوعات ذات الصلة بالدراسة الحالية.

الدراسات في المجال العقاري:

استعرضت دراسة (Spielman, 2016) الفوائد التي تجنيها مقاطعة ديفيدسون بالولايات المتحدة الأمريكية عند تطبيق تقنية البلوك تشين في تسجيل الملكية العقارية، ومشاكل النظام الحالي التي يمكن حلها من خلال التقنية؛ ومن أهمها حل قضايا الاحتيال الناتجة عن سرقة الهويات بتوفير الأمان للمعلومات من خلال خاصية التشفير بتقنية البلوك تشين.

أكدت دراسة (Corluka & lindh 2017) أن تقنية البلوك تشين ستؤثر على السوق العقاري، كما أنها ستغير فيه بشكل كبير ، وقدمت دراسة (kitit & Sarkar, 2017) نموذجًا لاستخدام تقنية البلوك تشين لنقل الملكيات العقارية والحفاظ على سجلات التعاملات من خلال العقود الذكية باستخدام بلوك تشين أثريوم.

هدفت دراسة (Dijkstra, 2017) إلى تحديد المرحلة التي يمكن الاستفادة من تقنية البلوك تشين في إدارة العقارات ، واستعرضت الفرص والتحديات لتطبيق التقنية من أجل تحسين عملية إدارة

العقارات الحالية، من أبرزها: تحديات تقنية، عدم توفر معايير الحاجة إلى تنظيم العملية على المستوى الحكومي.

أكدت دراسة (Graglia&mellon,2018) أن دور البلوك تشين في إتاحة شبكة لا مركزية شفافة أحد الأسباب التي جعلت استخدام البلوك تشين منطقيًا في المجال العقاري. وقامت دراسة (Kopylash,2018) بتطوير نظام عقاري قائم على البلوك تشين لشركة عقارية يعتمد على منصة الأثيريوم للعقود الذكية.

كما قدمت دراسة (kopylash.2018) بتطوير نظام عقاري قائم على البلوك تشين لشركة عقارية يعتمد على منصة الأثيريوم للعقود الذكية. كما قدمت دراسة (Verena,2018) نموذجًا قائمًا على البلوك تشين لإحدى الشركات المتخصصة في إدارة الممتلكات العقارية في سويسرا، ركزت على فيه على عملية اتفاقية الإيجار وتسوية الرسوم، وأكدت أن النموذج يحقق التكامل في عملية إدارة الممتلكات فتصبح العملية أكثر فاعلية وشفافة ويمكن تتبعها.

دراسات في الحكومة الإلكترونية:

استعرضت دراسة (Ines , Ubachtb, & Janssen.2017) تقنية البلوك تشين وتأثيرها على العمليات الحكومية، واستنتجت أن التقنية ستحقق فوائد محتملة في الحكومة الإلكترونية، وسنغير من العمليات الحكومية الإلكترونية، وستغير من العمليات الحكومية ولكن يجب إجراء الكثير من البحوث والتجارب حتى يمكن فهم التقنية بشكل أعمق قبل تطبيقها ، كذلك يجب تحديد استراتيجياتها.

8/1 المنهجية وطرق البحث:

ترتكز منهجية البحث على الجمع بين أكثر من منهج كما يلي:

المنهج الاستنباطي: والذي يقوم على استقراء ما تناولته الدراسات والبحوث العلمية ذات الصلة للوصول للفجوة البحثية.

المنهج الوصفي التحليلي: وذلك لعرض المفاهيم والمعلومات المرتبطة بالتحول الرقمي والأداء. وذلك من أجل فهم الظاهرة والإلمام بمختلف الجوانب المحيطة بها وتحديد اتجاه وحجم الأثر بالاعتماد على البيانات الصادرة من شركات التطوير العقاري عينة الدراسة وذلك لغرض قياس أثر التحول الرقمي على شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية، وذلك من خلال هذه الدراسة للتوصل إلى الأهداف والإجابة على التساؤلات التي تم وضعها. ومن أجل التعرف على التحول الرقمي في شركات التطوير العقاري في المملكة وفق رؤية 2030م.

أدوات الدراسة (أدوات جمع البيانات).

تم استخدام الاستبانة كأداة لهذه الدراسة لجمع البيانات المتعلقة بها، نظرًا لطبيعتها من حيث أهدافها ومنهجها ومجتمعها، وتعتبر من أكثر أدوات البحث انتشارًا وتستخدم في العديد من مجالات العلوم والمعرفة، فهي أكثر فاعلية من حيث الوقت والتكلفة، كما أنها تسهل الإجابة على بعض الأسئلة التي تحتاج إلى وقت من قبل المستجيب، ويعتبر الاستبيان المستخدم من نوع الاستبيان المغلق الذي تكون الإجابة عليه محددة.

9/1 مجالات الدراسة:

يقتصر البحث الحالي على الحدود الآتية:

حدود موضوعية: التطرق لمعرفة أثر التحول الرقمي في شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

حدود زمنية: تم إجراء البحث الحالي في الفترة الزمنية (يناير : فبراير) 2024م.

حدود مكانية: تم تطبيق البحث الحالي على عملاء شركة نفوذ للتطوير العقاري بمدينة الرياض.

10/1 مصطلحات الدراسة

مفهوم التحول الرقمي

هو تغيير مؤسسي يتم إدراكه عن طريق التقنيات الرقمية ونماذج الأعمال، بهدف تحسين الأداء العملي للمؤسسة، ويشمل ذلك نماذج الأعمال الهيكل التنظيمي الأفراد الموظفين التقنيات المستخدمة، إدارة المعلومات الخدمات المقدمة، نماذج التعامل مع العملاء (Seres,2018) والتحول الرقمي

لمؤسسات التعليم العالي هو عبارة عن عدد من التغيرات التكنولوجية والتنظيمية الناجمة في المقام الأول عن تطور التقنيات الرقمية والتحول الرقمي الحقيقي لهذه المؤسسات لا يمكن أن يتحقق إلا إذا تم استيعاب وفهم الثقافة الرقمية وقبولها من قبل جميع وحداتها التنظيمية كما يقصد بالتحول الرقمي بأنه عملية تبادل البيانات والمعلومات والمراسلات والوثائق والصور وتقديم السلع والخدمات والبرامج والاستشارات بطريقة الكترونية عن بعد وبطريقة آمنة وسهلة وذات جودة في أقل وقت وجهد وتكاليف داخل وبين المنظمات بأنواعها المختلفة حتى تصل إلى نظام عمل بلا أوراق. وبكلمات أخرى فإن التحول الرقمي هو الاستثمار في الفكر وتغيير السلوك لإحداث تحول جذري في طريقة العمل عن طريق الاستفادة من التطور التقني الكبير الحاصل لخدمة المستخدمين بشكل أسرع وأفضل وبأقل وقت وجهد وتكاليف. (ابو النصر، ٢٠٢٣م: ١٥١)

التعريف الإجرائي: هي الانتقال أو التحويل من العمل على معلومات ورقية الى تكنولوجيا المعلومات الذي يؤدي بدوره الى انتاج كميه كبيرة من البيانات والمعلومات بأسرع وقت واقل جهد وتكلفة وبجودة عالية.

مفهوم القياس:

القياس في اللغة :

الأصل اللغوي لكلمة قياس هو الفعل الثلاثي " قاس " بمعنى قدر ويقال : قاس المرء الشيء قاساً، بمعنى قدره. وقاس الشيء بغيره أو غيره، بمعنى قدره على مثاله، والقياس في اللغة اللغة هو رد الشيء إلى مثيله. (مسعود، 1992م: 114)

التعريف الإجرائي للقياس

ويعرف القياس على أنه ربط الأشياء والأحداث بقيم عددية (لويس، 2007م: 64)

الفصل الثاني

الإطار النظري

- 1/2 المحور الأول: التحول الرقمي
- 2/2 المحور الثاني: شركات التطوير العقاري
- 3/2 متطلبات التحول الرقمي لشركات التطوير العقاري

الفصل الثاني

الإطار النظري

1/2 المحور الأول: التحول الرقمي:

يعتبر التحول الرقمي من الضروريات لكافة المؤسسات والتي تسعى لتطوير وتحسين خدماتها وسهولة الوصول للمستفيدين، والتحول الرقمي ليس يعني تطبيق التكنولوجيا فحسب داخل المؤسسة ولكن هو برنامج متكامل يمس المؤسسة وأسلوب وطريقة عملها داخليًا وكذلك كيفية تقديم خدمات للجمهور المستهدف من أجل أن تتم الخدمات بصورة سهلة وسريعة ويعني التحول الرقمي بكيفية استخدام التكنولوجيا بالمؤسسات حيث أنه يساعد تحسين الخدمات للجمهور المستهدف وتحسين الكفاءة التشغيلية، ويقوم التحول الرقمي على توظيف التكنولوجيا بالشكل السليم الذي يخدم سير العمل بالمؤسسة في جميع أقسامها وكذلك في التعامل مع الجمهور والعملاء لتسهيل وتحسين الخدمات لضمان توفير الجهد والوقت ولقد أضحت الضرورة أكثر إلحاحًا من ما مضى للتحول الرقمي، ويرجع ذلك إلى التطور السريع في استخدام أدوات ووسائل تكنولوجيا المعلومات في جميع نواحي الحياة المرتبطة بالمعاملات مع القطاع الخاص، لذا فإن هناك ضغط واضح من جميع فئات المجتمع على المؤسسات لتطوير وتحسين خدماتها والعمل على إتاحتها على جميع القنوات الرقمية⁽¹⁾.

أولاً: مفهوم التحول الرقمي:

يعتبر التحول الرقمي من أهم المفاهيم المتداولة في السنوات الأخيرة في كافة القطاعات الاقتصادية العالمية والمحلية، نجد أن التوجهات العالمية في الوقت الحالي تتجه نحو رقمنة الاقتصاد، لما للتحول الرقمي من أهمية كبيرة التنمية الاقتصادية، فقد أصبحت الرقمنة الاستراتيجية المتبعة من قبل الدول لتنمية اقتصاداتها ومجتمعاتها، ومن بين تلك الدول المملكة العربية السعودية، كان من أهم أهداف

(1) نجلاء أحمد يس، متطلبات التحول الرقمي لمؤسسات المعلومات العربية، دار المنظومة، دار النخلة للنشر، مجلة المكتبات والمعلومات العدد الثالث عشر، 2015م، ص 27-90.

رؤية 2030 وبرنامج التحول الرقمي أن تكون حكومة المملكة (حكومة بلا ورق)، ورغم من أن ذلك يبدو أمراً سهلاً مع التقدم التكنولوجي، لكن الأمر لم يكن بهذه السهولة، خصوصاً مع وجود معلومات وبيانات هائلة، والتي كان لا بد لها من رقمنة أي تحويل المعلومات الورقية إلى صيغة رقمية، ويعقّبها عملية دجتلة وذلك من خلال استخدام التقنية من أجل تحويل العمليات التشغيلية إلى رقمية، وبعد ذلك يأتي التحول الرقمي ويكون بالتحول الكامل في إعادة تصميم نماذج الأعمال إلى نماذج عصرية تقوم بتوظيف البيانات والتطورات الرقمية، وهذا يحتاج إلى سنوات عدة من العمل المتواصل.

يعرف التحول الرقمي بأنه العملية التي يتم عن طريقها للمؤسسات الكثير من الابتكارات الرقمية، والتي تم ترقيتها وتطويرها عن طريق استخدام شبكة عالمية، عن طريق تغيير معايير وإجراءات العمل المختلفة، بما في ذلك نموذج الأعمال ومعاملة العميل والمهام شبكة عالمية، عن طريق تغيير معايير وإجراءات العمل المختلفة، بما في ذلك نموذج الأعمال ومعاملة العميل والمهام المطلوب إنجازها في المؤسسة.

ويعرف التحول الرقمي بأنه العملية المستمرة والتي تقوم بها المؤسسات للتكيف مع رغبات ومتطلبات العملاء والجمهور وأسواقها من خلال توظيف القدرات الرقمية لابتكار نماذج عمل جديدة وخدمات ومنتجات تمزج بسلاسة الأعمال الرقمية واليدوية وتجربة العملاء مع تطوير وتحسين الكفاءة التشغيلية والأداء التنظيمي في ذات الوقت⁽¹⁾.

(1) جميلة سلامي، يوسف بوشي، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة العلوم القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد(10)2، 2019م، ص 951.

إن عملية دمج التكنولوجيا الرقمية مع جميع مجالات الأعمال، واندماج التقنية في كافة نواحي الحياة البشرية والمجتمع، وذلك من أجل تحسين كفاءة التشغيل، وتقليل الأخطاء وزيادة الإنتاجية، وتحسين جودة المنتجات، وابتكار منتجات جديدة، وتقديم أفضل الخدمات للجمهور والعملاء⁽¹⁾.

عرف برنامج التعاملات الإلكترونية التحول الرقمي الحكومي من منظور الدولة والحكومة بأنه: الاستثمار في الفكر وتغيير السلوك، من أجل إحداث تحول جذري في طريقة العمل، من خلال الاستفادة من تطور التقنية الكبير الحاصل، لخدمة الجمهور بشكل أفضل وأسرع.

ويرى أصحاب هذا التعريف بأنه عن طريق التحول الرقمي يمكن توفير إمكانيات هائلة لبناء مجتمعات فعالة، ومستدامة وتنافسية، من خلال تحقيق جذري في خدمات مختلف الأطراف، من مستهلكين وموظفين ومستفيدين، مع تحسين تجاربهم وإنتاجيتهم من خلال سلسلة من العمليات الملائمة، متلازمة مع إعادة صياغة الإجراءات اللازمة للتفعيل والتنفيذ.

ومن ثم فعملية التحول الرقمي عملية مستمرة يتم عبرها إدخال جميع عناصر التكنولوجيا والوسائل الإلكترونية الجديدة في جميع سياسات وإجراءات العمل من أجل تقديم خدمات بجودة عالية تتناسب مع المعايير العالمية في هذا المجال.

هو دمج التكنولوجيا الرقمية في جميع مجالات العمل وهو تغيير ثقافي يستوجب من المؤسسات أن تتحدى باستمرار الوضع الراهن والتجربة باستمرار، ويمكن تعريفه بأنه التحول في الأعمال أو الحكومات من خلال إجراء تغييرات جذرية تطال تطور العمل والإجراءات والعمليات، وقد يطال التحول عملية تغيير المنتج أو طريقة تقديم الخدمات لتتماشي مع التغيرات الحديثة وقد يكون التحول استراتيجيًا بما يتلاءم مع التطور الرقمي، حيث يتدخل في وظائف جميع المؤسسة من المبيعات إلى التوريد وتقنية المعلومات وكل سلسلة القيمة⁽²⁾.

(1) زاهر هاشم ، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة لغة العصر، 2019م، مؤسسة الأهرام 225، ص 45.

(2) جميلة سلامي، يوسف بوشي، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، الجزائر،

ثانيًا: أهمية التحول الرقمي:

يُساعد انتشار مجتمع المعلومات والمعرفة على تشجيع بناءً على الحكومة الإلكترونية والتجارة الإلكترونية والبنوك الإلكترونية والإدارة الإلكترونية ويحتاج كل ذلك إلى التطوير المستمر في مؤشر مجتمع المعلومات والمعرفة من خلال زيادة عدد الحواسيب الإلكترونية واستخداماتها في المعاملات والوظائف وزيادة عدد المشتركين في الشبكة الدولية للمعلومات وتطوير استخدام البرمجيات في إدارة الأنشطة الاقتصادية والإنتاجية والمالية والتجارية والتسويقية وإدارة الموارد البشرية. وتكمن أهمية التحول الرقمي في المؤسسات وخاصة الحكومية في تحقيق العديد من الجوانب الإيجابية المرتبطة بريادة الأعمال والابتكار وتطوير الأداء عن طريق⁽¹⁾:

- كفاءة المعاملات والخدمات الحكومية: حيث تستعين الحكومات بالأدوات الرقمية لتحسين

تعاملاتها مع الجمهور والقطاع الخاص، وفي البداية تركز غالبية الدول على الأنشطة كبيرة الحجم، علمًا بأن نجاح الخدمات الرقمية يعتمد على فهم الحكومات الرؤية واحتياجات الجمهور واستعدادها لتعديل السياسات والخدمات لتتوافق مع تفضيلاتهم كتقديم الخدمات من خلال تطبيقات الهواتف الذكية.

- يساهم في القضاء على الفساد، والتقليل من مدة الإجراءات الحكومية، ووجود بيئة معلوماتية تتسم بالكفاءة والفعالية، وارتباطها بتنفيذ الشمول المالي، في القضاء على كل أنواع المعاملات غير الشرعية.

- تحسين اتخاذ القرارات: تستفيد المؤسسات الحكومية من تحليلات البيانات الضخمة في مجالات

متعددة كالدفاع والرعاية الصحية والسلامة العامة، وكذلك تستطيع الحكومات توظيف

المجلد (10) 2، 2019م، ص 947..

(1) نصر الله عبد الفتاح أحمد، هيثم إبراهيم، دور التحول الرقمي في تحسين الخدمات الإلكترونية في فلسطين، المؤتمر الدولي الأول في تكنولوجيا المعلومات والأعمال، 2020م، ص 7.

خوارزميات وأنظمة معقدة للتحليلات تستقي البيانات من مصادر عدة وتستجيب للتغيرات في الوقت الحقيقي.

- يسهم تسهيل تبادل البيانات في تعزيز الشفافية وثقة المواطنين في مؤسساتهم الحكومية، في ظل إتاحة فرص متساوية للمواطنين للحصول على المعلومات المرتبطة بالأعمال والفرص الاستثمارية المتاحة.

- أصبح التحول الرقمي ضرورة لمواكبة الثورة التكنولوجية، والانتقال من الخدمات التقليدية إلى الخدمات الرقمية وميكنة الخدمات الحكومية، وتقليل أخطاء العامل البشري والقضاء على البيروقراطية، والفصل بين المواطن ومقدمي الخدمة، للحد من الفساد وترشيد النفقات.

- يسهم التحول الرقمي في خلق الفرص لتقديم خدمات إبداعية ومبتكرة بعيدة عن الطرق التقليدية في تقديم الخدمات ويساعد المؤسسات الحكومية على الانتشار والتوسع في نطاق أكبر من العملاء. ويرى إبراهيم أنه تعود أهمية التحول الرقمي في أنه يسهم في حل المشكلات التي تواجه الإنسان من ناحية وفي تعزيز وتفعيل استدامة التنمية من ناحية أخرى ويضم ذلك جوانب اقتصادية واجتماعية وبيئية، بل وثقافية كذلك والجانب التقني يمثل العامل المساعد في جميع هذه الجوانب ومن الناحية العملية، يعتبر تحسين تجربة العملاء والابتكار والمرونة من البداية إلى النهاية، واحد من أهم العوامل الرئيسية للتحول الرقمي، بجانب تطوير مصادر جديدة للنظم البيئية والإيرادات التي تدعمها المعلومات مما يؤدي إلى تحولات نموذج الأعمال⁽¹⁾.

(1) أحمد حسن إبراهيم، التحول الرقمي¹، نقلة نوعية للتحرر من البيروقراطية والفساد الإداري والاقتصادي والحاسبة، نادي التجارة، ع179، 2019، ص 5-8.

ثالثاً: فوائد التحول الرقمي⁽¹⁾:

1. يساهم التحول الرقمي في بناء وإدارة وتطوير الحكومات والمؤسسات العامة والخاصة.
2. رفع مستويات الشفافية والحوكمة مما يؤدي إلى تقليل الأخطاء والانفاق معاً.
3. زيادة الإنتاجية وتحسين المنتجات مما يحقق استمرارية الأعمال والخدمات.
4. إمكانية الاستفادة من التقنيات الحديثة لتحسين الأداء والتنبؤ والتخطيط للمستقبل.
5. تحسين جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين في مجالات التعليم والصحة والأمن والسلامة.
6. زيادة تنافسية المؤسسات الصناعية مع حماية الموارد "مياه، طاقة، خامات أولية".
7. توفير فرص ضخمة للمؤسسات على مختلف الجوانب ومن أهم هذه الجوانب (الفرص الاستثمارية وتطوير التقنيات والبنى الأساسية)، التي تدعم مشروعات التحول الرقمي والمطورة لشبكات الاتصال.
8. تحسين الكفاءة وتقليل الاتفاق والسرعة والتبسيط في الإجراءات وتطبيق خدمات جديدة ومبتكرة بصورة أسرع وأكثر مرونة.

رابعاً: وسائل التحول الرقمي:

تتعدد الوسائل والتقنيات المستخدمة في عمليات الاتصال والتواصل وتبادل المعلومات حيث نجدها منتشرة بشكل كبير وواسع جداً، كما أن الحديث عن التحول الرقمي يدفعنا للحديث عن وسائل وتقنيات إعلامية واتصالية مرتبطة به ارتباطاً وثيقاً يتم من خلالها تبادل رسائل عديدة ومختلفة الاتجاهات يشق السيطرة عليها، وتعتبر هذه الوسائل والتقنيات المستخدمة في الاتصال من أشد الوسائل المؤثرة على المؤثرة على المجتمعات وأفكارهم وثقافتهم وتوجهاتهم، ومن أهمها: مواقع الإنترنت ، والقنوات الفضائية، الهواتف الذكية ، وغيرها من الوسائط والوسائل التي تعمل على توجيه سلوك المجتمعات⁽²⁾.

(1) عدنان مصطفى الباز، تقنيات التحول الرقمي، كلية الحاسبات وتقنية المعلوماتية جامعة الملك عبد العزيز، ص5-6، 2019م.

(2) فهد بن عبد العزيز الغفيلي، الإعلام الرقمي (أشكاله ووظائفه وسبل تفعيله وملحق به مشاريع وتطبيقات ميدانية) ط1،

القنوات الفضائية: للمواد المرئية المنشورة على القنوات الفضائية إيجابيات عدة من بينها إمكانية بثها مرات عدة في أوقات مختلفة، لتصل إلى عدد كبير من المشاهدين، كما أن بعض القنوات الفضائية تنشر مواد إعلامية نافعة من باب التعاون مع مؤسسات أخرى، وأيضاً استضافة المختصين بمعالجة الظواهر المختلفة، كما تمتاز القنوات الفضائية بتقديم برامج توعوية عن طريق ربط الصوت والصورة الحية بمحتوى النص لتكون أكثر تأثيراً وفعالية.

الهواتف الذكية: تلعب الهواتف الذكية دوراً مهماً في تغيير المجتمعات البشرية عامة والتأثير في عاداتها وتقاليدها بالسلب والإيجاب، بحكم توافره كوسيلة إعلام واتصال رقمية في تلك المجتمعات، حتى صار اليوم ضرورة لا يستغنى عنها غالبية الأفراد.

الإنترنت : عالم الإنترنت والشبكة الرقمية منطقة متنوعة وشاسعة ، وتعتبر بيئة جديدة لتكثيف النشر وتنويعه لما في ذلك من منافع وإيجابيات ليس بالإمكان حصرها، ومن أهمها إمكانية تقديم العمل الإعلامي بعدة صيغ وهذه إحدى أهم خصائص الإنترنت؛ فالمعلومة تقديم مسموعة ، مكتوبة ، أو مرئية، أو في شكل رسومات "أنفوغرافيك" وخلاف ذلك من الرسائل التي تتميز بالجاذبية للقدرة على التأثير في كافة الجماهير . وكذلك من مزايا الإنترنت أن الموقع الذي يحتوي على المعلومة متاح لكافة المستخدمين في كل مكان، فهي ليست مقيدة أو محصورة بمكان أو إقليم معين. إضافة إلى أن المعلومة تبقى متاحة ساعة نشرها وعقب ذلك بسنوات، بحيث ما على المستخدم إلا البحث عن المعلومة التي يريدّها وغالباً ما يجدها متوفرة⁽¹⁾.

المواقع والصفحات الإلكترونية: بعضها إخبارية كمواقع الصحف وبعضها تجارية واقتصادية لعرض السلع وبيعها، وصفحات دينية ،وتعليمية وترفيهية.. الخ.

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، الرياض، 2017م، ص17.

(1) فهد بن عبد العزيز الغفيلي، الإعلام الرقمي ، مرجع سبق ذكره، ص 17.

المدونات: هي وسيلة للكتابة ونشر الأفكار والآراء الخاصة، وتختلف عن المذكرات الحقيقية في أنها تستخدم الإنترنت كوسيلة، ويمكن عن طريقها تلقي تعليقات القراء، وبعضها يختص بنقل الأخبار بكافة أنواعها، بعضها الآخر يختص بأمور شخصية ويومية.

مواقع المحادثة: ويمكن عن طريقها إجراء المكالمات والمحادثات الفورية كالتساب والفابير وهي وسيلة سهلة وغير مكلفة.

استخدام القصص : على فيسبوك أو انستغرام أو واتساب وحتى اليوتيوب وغيرها.

استخدام روبوت الدردشة التفاعلي: يستخدم للإجابة على استفسارات المستخدمين المتكررة والمتشابهة والتي يتم توقعها مسبقاً من صاحب الصفحة.

مواقع التواصل الاجتماعي: كالفيسبوك وتويتر واليوتيوب ويمكن عن طريق التواصل الاجتماعي والثقافي والإعلامي والسياسي ، وهي وسائل واسعة الانتشار والاستخدام، ويمكن عن طريقها نقل ونشر الأخبار ومشاركة الصور والفيديوهات .. الخ⁽¹⁾.

متطلبات التحول الرقمي:

يتطلب التحول الرقمي أن تتوفر عدة حاجيات ضرورية والبنية الأساسية التي تشكل هذا التحول، والمتمثلة في الظروف التي تنشأ عن المزاوجة بين شبكات الاتصالات الرقمية والحاسبات الآلية، والتي يمكن أن نستعرضها من خلال الأدوار التي تقوم بها كالاتي⁽²⁾:

الحاسبات الآلية:

أثبتت التحولات الرقمية أن فكرة عمليات الاتصال لم تعد تقليدية والتي تحتم وتقتضي وجود شخص مرسل ومرسل إليه، ورسالة بينهما كشرط من شروط عملية التواصل ، وإنما أصبح الأمر يرتبط بجوار الآلة مع الإنسان والتفاعل بين العاملين الإنساني والمادي، وما زاد من هذا التفاعل

(1) حمدي بشير محمد علي ، الإعلام الرقمي واقتصاديات صناعته، ورقة عمل للمشاركة في المنتدى الإعلامي السنوي السابع للجمعية السعودية للإعلام والاتصال، تحت عنوان "منتدى الإعلام والاقتصاد.. تكامل الأدوار في خدمة التنمية" 11-12 أبريل 2016، الرياض، ص8.

(2) فارس كريم، متطلبات تطبيق الإدارة الإلكترونية في مركز نظم المعلومات التابع للحكومة الإلكترونية في دولة قطر، رسالة ماجستير، إدارة أعمال، قطر، 2008، ص 16.

هو التطور الذي لحق بأنظمة الحاسب الآلي وبرمجياته القائمة على التكنولوجيا الرقمية، حيث انتقلت من كونها آلة لمعالجة البيانات ، إلى كونها آلة لمعالجة المعلومات، ثم إلى آلة لمعالجة المعارف، بحيث أصبح الحاسب الآلي يتمتع بخاصية الذكاء الاصطناعي والتي تجعله قادرًا على الاستنساخ واستخلاص الأحكام مما يفسر برمجيات والأنظمة التي تسمى عبارة النظم الخبيرة، وسميت بهذا الاسم لأنه لديها المقدرة على القراءة والسمع والرؤية وكذلك التمييز بين المسافات والأشكال وكذلك تستطيع الفهم والتحليل ، وحل المسائل وتتخذ القرارات وتبرهن النظريات وكذلك تؤلف الأشكال والنصوص ، ويواصل علم الحاسوب في تقدمه لإنتاج حواسيب أكثر ذكاء حتى نجد اليوم الآلاف من النظم الرقمية والتي تستخدم يوميًا في عدة مجالات.

الشبكات الرقمية:

تعني الشبكة عمومًا مجموعة من العلاقات والأماكن بين عدة وحدات سواء كانت تلك الوحدات تكنولوجية أو اجتماعية..، أما الشبكة الرقمية نجدها تتمثل في شبكات الاتصال بين الأجهزة الرقمية ويجي على رأسها الحاسب الآلي، وتعني الربط بين الأجهزة وبعضها كما لو كانت جهازًا واحدًا، ويوجد نوعان من شبكات الاتصال هما:

شبكة محلية: وهي الشبكة الرابطة بين مجموعة من الحواسيب في نطاق جغرافي محدود مما يتيح للمستخدمين إمكانية مشاركة استخدام الموارد المتاحة كأجهزة الطباعة والمسحات الضوئية .. وغيرها.

شبكة واسعة النطاق: وهي شبكة توفر إمكانية التعامل والاتصال بين كافة محطات العمل المتباعدة جغرافيًا فهي يمكنها تغطية مدينة أو دولة أو مواقع منتشرة في كافة أنحاء العالم.

والتحول الرقمي للحكومة السعودية يُعد استراتيجية متكاملة وحاسمة وعملية تهدف إلى تمكين وتسريع التحول الحكومي بكفاءة وفعالية. وقد تم تبني هذا التحول من خلال العديد من برامج ومشاريع الحكومة الإلكترونية، مع تمكين ودعم المؤسسات والهيئات الحكومية المختلفة. وهو يهدف بشكل أساسي إلى توفير جميع الخدمات الحكومية رقميًا، وإتاحة الوصول إليها بسهولة.

كما تم تصميم استراتيجية التحول وتنفيذها على نحو يحفظ محاذاة الهندسة المعمارية، وليكون مواكبًا للعصر الرقمي، مدعومًا بالمهارات والقدرات والأدوات الرقمية. توفر رؤية 2030 برنامج تحول فعال وجيد التخطيط يُعرف باسم برنامج التحول الوطني، ويهدف إلى تطوير البنية التحتية اللازمة وخلق بيئة تُمكن القطاعات العامة والخاصة وغير الربحية من تحقيق مستهدفات رؤية 2030.

2/2 المحور الثاني: شركات التطوير العقاري:

مما لا شك فيه أن القطاع العقاري في وقتنا الحالي أصبح من القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تستأثر وتستحوذ على اهتمام عدد كبير من المستثمرين. حيث صار من القطاعات الآخذة في التطور والنمو المتسارع، وأصبح يشكل عامل جذب بالنسبة للعديد من شركات التطوير العقاري والمستثمرين، فالיום بات واحدًا من بين أهم القطاعات الاقتصادية التي تقوم عليها اقتصاديات الدول المتقدمة.

واليوم يشهد السوق العقاري تحولاً كبيراً بعدما تسربت إليه مجموعة من المصطلحات والمسميات الجديدة التي أصبحت تغزوه وتحمل الكثير من المفاهيم الجديدة في صناعة البناء والتشييد، والتي نحاول من خلال هذا البحث تسليط الضوء على إحداها بشيء من التفصيل ألا وهو مصطلح التطوير العقاري الذي أصبح منتشرًا في الآونة الأخيرة بعد نجاح عدد كبير من المشروعات الاستثمارية العقارية، خاصة بعدما تم تطوير عدد كبير من المدن الصناعية التي قال عنها البعض أنها لم تعد في ظل مشروعات التطوير قاصرة على التصنيع فقط، بل أصبحت تلك المدن تشكل تجمعات سكانية ومجتمعات عمرانية مستدامة متكاملة الأنشطة والخدمات لقاطنيها⁽¹⁾. فمصطلح التطوير العقاري بات من المصطلحات الحديثة في مجال الاستثمار العقاري إلى جانب العديد من المصطلحات الأخرى كالتمويل والتسويق والتقييم العقاري.

(1) سميح نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية، سنة 1430هـ، ص 38.

وتتميز شركات التطوير العقاري عن غيرها بخصائص وطرق تختلف عن باقي الأنشطة الاقتصادية والتجارية:

1. التنوع الكبير حيث تختلف باختلاف نوع المشروع (مصنع، محطة كهرباء، بناء جسر، شق قناة مائية، بناء فندق، مجمع تجاري..).
2. عامل الوقت: حيث أن جميع العقود تتضمن شروط جزائية وغرامات تأخير للتقيد بزمان التنفيذ.
3. المواصفات الفنية: مجموعة من الشروط العامة والإدارية والفنية وعدم الالتزام بها بسبب عدم القدرة على تنفيذها أو توفيراً للتكلفة، أو ضعف كفاءة الكادر يُعرض المقاول لرفض الاستلام والغرامات.
4. التكلفة إذا أن انجاز المشروع بتكلفة تقل عن قيمة العقد كي يكون المشروع ناجحاً بالنسبة للمقاول، لذلك يجب إجراء دراسة مسبقة من جميع الجوانب المالية والفنية والقانونية.
5. الشروط القانونية: وهي أحكام قانونية متفق عليها من الطرفين توضح التزامات كل طرف⁽¹⁾.

3/2 متطلبات التحول الرقمي لشركات التطوير العقاري:

حسب طبيعة عمل بيئة شركات التطوير العقاري قد قمنا باعتماد مجموعة من المتطلبات سيتم تعريفها كالآتي:

دعم الإدارة العليا الكافي نحو التحول الرقمي: وهي تتمثل في جميع محفزات وسائل وأدوات الدعم التي تمتلكها شركات التطوير العقاري في سبيل التحول الرقمي في كافة معاملاتها وأنشطتها المختلفة، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها المبحوثين على أداة الدراسة، التوجهات الاستراتيجية المناسبة للتحول الرقمي:

وهي جميع المبادئ والسلوكيات الاستراتيجية التي تنتهجها شركات التطوير العقاري لتنفيذ الاستراتيجية الملائمة للتحول الرقمي استجابة منها للأنشطة التي تحتاجها في ضوء مكونات البيئة الداخلية

(1) محمد علي شعلان، حوكمة التحول الرقمي في الرؤية السعودية 2030م، بحث منشور بمجلة المهندس الهيئة السعودية للمهندسين 2016م، العدد 99، أغسطس، ص 46-48.

والخارجية من أجل النجاح الاستراتيجي وتحقيق الأهداف، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها الباحثين على أداة الدراسة.

البنية التحتية الفنية اللازمة للتحويل الرقمي: وهي جميع ما يتطلبه التحويل الإلكتروني من تكنولوجيا معلومات متطورة من أجهزة ، وقواعد بيانات وبرمجيات وشبكات اتصالات داخلي وخارجية لضمان النجاح تجاه التحويل الرقمي ، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها الباحثين على أداة الدراسة .

الموارد البشرية والتنظيمية اللازمة للتحويل الرقمي:

وهي الكوادر والعناصر البشرية المؤهلة والمدرّبة والكفاءات المحورية القادرة والتي تستطيع التعامل مع التكنولوجيا بكل ويسر وسهولة، وأكثر من ذلك أن يكون لديها الربط والقدرة في الإبداع والابتكار في هذا المجال، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها الباحثين على أداة الدراسة.

البيئة الإدارية والمالية الملائمة للتحويل الرقمي:

وهي جميع مكونات البيئة الإدارية (موارد تنظيمية ، كالهياكل التنظيمية ، والثقافة ، وإجراءات وأدلة العمل من الوسائل الإلكترونية)، ومكونات البيئة المالية من (موازنات، ودعم مالي احتياطي، ورقابة داخلية، وإجراءات الشراء للمعدات والتطبيقات والتكنولوجيا)، والتي تساهم في نجاح عملية التحويل الرقمي في شركات التطوير العقاري بمدينة الرياض، وتقدر بالدرجة الكلية التي يحصل عليها الباحثين على أداة الدراسة.

شركات التطوير العقاري: خطوات إضافية ريادية نحو التحويل الرقمي:

عملت بعض شركات التطوير العقاري على توفير ميزة الوصول للشركة إلى بيئة خالية من استخدام الورق في عملياته، حيث توفر الشركات خطوات سير عمل وتدقيق بيانات قائم على خارطة داخلية تقوم بربط المكونات مع بعضها طبقاً لرؤية 2030م، لتتفاعل وتنفذ عمليات داخلية بدون تدخل

الموظفين، وبحيث يتم نقل البيانات وتفعيل المطلوب وصولاً للخدمة المبتغاة بسرعة ويسر مع ضمان دقة المعلومات وسلامتها وسريتها.

وهذا التحول يتيح المجال لشركات التطوير العقاري للمضي قدماً في خطته في التحول الرقمي حيث إن التطوير التقني وتطوير الكفاءات والقدرات أصبح ضرورة ملحة لا بد من مواكبته ويُعد متطلباً أساسياً في الوقت الحاضر وفي المستقبل بلا شك.

كما أن الإدارة العليا لكافة شركات التطوير العقاري تطمح إلى استكمال رحلة التحول الرقمي في شركتهم، من خلال توفير البيئة التحتية اللازمة لتحقيق ذلك⁽¹⁾.

فالقطاع العقاري ينتج كمّاً هائلاً من المعاملات والمعلومات التي تحتاج تقنيات لتسهيل عملية إدارتها رقمياً وإمكانية إتمام المعاملات إلكترونياً. تعد تقنية البلوك تشين أحد أهم التقنيات الحديثة التي تسمح بتبادل القيمة وإتمام المعاملات رقمياً وتضمن صحة المعاملات ودقتها، كما أنها تتميز بالشفافية والموثوقية، لذا فإنها تعمل على إدارة المعاملات وتأمينها من خلال الإنترنت، وفي الوقت نفسه تساهم وتُعد تقنية البلوك تشين في إدارة المعلومات، حيث تعمل على حفظ المعلومات بطريقة لا مركزية، وتنظيمها في سلسلة متتالية تربط بين المعلومات والمعاملات المختلفة للشيء نفسه؛ بمعنى أنه يمكن استرجاع معلومات قطعة أرض منذ إنشاء الصك الخاص بها إلى آخر شخص امتلكها بشكل مترابط ومتسلسل العمليات، ويتم من خلالها أيضاً تبادل هذه المعلومات بين أطراف الشبكة، وتسمح بالوصول إليها واسترجاعها، وبالتالي فهي تحتم بالمعلومات منذ انشائها مروراً بتنظيمها وحفظها إلى اتاحتها لذلك يمكن اعتبارها إحدى التقنيات التي تساعد في إدارة المعلومات واستخدام هذه التقنية في قطاع العقارات حيث يساهم في تحقيق التحول الرقمي، كذلك يوفر الكثير من المميزات التي تسهل إدارة عملية رقمياً في المملكة العربية السعودية.

(1) سمير نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية، سنة 1430هـ، ص 43.

تطبيقاتها في المجال العقاري:

تم تطوير وابتكار أنظمة تقنية متخصصة عقارياً توفر بيئة عمل رقمية متكاملة لإحداث طفرة في مجال التطوير والتسويق العقاري للاستفادة منها داخل الشركة وخارجها وخدمة الشركاء وأصحاب المصلحة. بالإضافة إلى تقنية البلوك تشين في المجال العقاري بشكل واسع، فنجد أنها طبقت في تسجيل الأراضي ونقل الملكيات العقارية، وتأجير العقارات طويل الأجل وقصير الأجل والاستثمار العقاري ومجال رقمته العقود والاتفاقيات يوجد الكثير من التطبيقات التي تعمل في طور الإنشاء⁽¹⁾.

أما عن أهم التأثيرات الجوهرية التي ستؤثر بشكل كبير على مستقبل القطاع العقاري بشكل عام وشركات التطوير العقاري بشكل خاص من بينها:

وفرة المعلومات: حيث سيعزز التحول الرقمي من توافر المعلومات والوصول إلى البيانات بشكل واضح. وذلك من خلال منصات البحث عبر الإنترنت وتطبيقات العقارات، إذ يوفر للمستثمرين والمشتريين إمكانية البحث عن العقارات بسهولة وسرعة وفي أي وقت. مما سيوفر وقتاً وجهداً كبيرين في عمليات البحث عن العقارات المناسبة.

الجولات الافتراضية: بفضل التكنولوجيا الذكية، أصبح من الممكن القيام بجولات افتراضية داخل العقارات من دون الحاجة للحضور الشخصي. كما يمكن للمشتريين استكشاف العقارات ومعاينة تفاصيلها من خلال تطبيقات ومواقع الويب المخصصة مما يجعل عمليات اتخاذ القرارات أكثر سهولة.

إدارة العقارات: كما سيكون أحد أهم التأثيرات الإيجابية للتحول الرقمي هو تحسن عملية إدارة العقارات. وذلك من خلال نظم إدارة العقارات الرقمية، حيث يمكن للمالك والمشتري تتبع عائدات الإيجار وصيانة العقارات بشكل أفضل مما سيعزز الشفافية ويقلل من التكاليف والمشكلات الإدارية.

(1) علي محمد، متطلبات إدارة الموارد البشرية وصعوباتها في شركات التطوير العقاري العامة والخاصة في سورية، بحث مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية - سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، بحث منشور بمجلة جامعة تشرين، مجلد 41، ع3، 2019م، ص252

حلول ومنازل ذكية: إضافة إلى أنه سيفتح التحول الرقمي الباب أمام تطور الحلول الذكية للعقارات. وظهرت المنازل الذكية وأنظمة الأمان المتقدمة لتصبح جزءاً من العديد من المشاريع العقارية. وهذا سيجعل العقارات أكثر تقنية وراحة للسكان.

الجانب التجاري: كما سيعزز التحول الرقمي من فرص التسويق والترويج للمشاريع العقارية. وذلك من خلال وسائل التواصل الاجتماعي والإعلانات عبر الإنترنت، إذ يمكن للمطورين ووسطاء العقارات الوصول إلى جمهور واسع وزيادة فرص البيع.

وبناءً على ما سبق يجب على شركات التطوير العقاري اليوم بمختلف أنواعها ومجالاتها النظر بشكل جدي لمستقبل التحول الرقمي والمضي قدماً فيه حتى لا تجد نفسها في آخر الركب ومن الأهمية بمكان أن نذكر بأن التحول الرقمي لا يقتصر على المؤسسات التقنية بل هو حاجة ملحة لكل المؤسسات اليوم ، كما أنه يتوجب على المؤسسات أن تأخذ بعين الاعتبار التحديات التي ستقف أمامها أثناء رحلة التحول الرقمي من نقص المهارات ، عدم وجود استراتيجية تحول رقمي محددة ، نقص الإدارة التنظيمية ، تطور حاجات العملاء ، وإدارة وحماية البيانات ، والشروع في تحديد خطط للتغلب على تلك التحديات بما يتوافق مع نظام المؤسسة وكذلك الأنظمة والقوانين الدولية خصوصاً فيما يتعلق بحماية البيانات.

وتطبيق الأطر الدولية التي تساعد في حماية البيانات من خلال إدارة الأمن السيبراني بشكل جيد ضمن المؤسسة كتطبيق نظام إدارة الأمن السيبراني – آيزو 27032، ويمكنك أيضاً الاستعانة بخبراء خارجيين للتغلب على هذا التحدي والحصول على استشارات حول مجال الأمن السيبراني من هنا. حيث تقوم استراتيجية التحول الرقمي على أربعة أبعاد أساسية هي: استخدام التكنولوجيا؛ لتحقيق الدور الاستراتيجي لشركات التطوير العقاري ودعم رؤيتها المستقبلية، والتغيرات في تكوين القيم، والتغيرات الهيكلية، وغيرها من الجوانب للتحول الرقمي.

لا تعتبر المملكة العربية السعودية مجرد عامل تمكين للتحول الرقمي، بل أنها قدمت أسس جوهرية لتعريف وإعادة تحديد جوهر واجبات الحكومة. وهو أمر لا يمكن الإغفال عنه حيث يشهد العالم في

هذه الآونة تتطور التكنولوجيا على نحو ضخم وانتقالها إلى آفاق جديدة. تماشياً مع رؤية 2030، فإن التحول الرقمي للحكومة السعودية يُعد استراتيجية متكاملة وحاسمة وعملية تهدف إلى تمكين وتسريع التحول الحكومي بكفاءة وفعالية. وقد تم تبني هذا التحول من خلال العديد من برامج ومشاريع الحكومة الإلكترونية، مع تمكين ودعم المؤسسات والهيئات الحكومية المختلفة. وهو يهدف بشكل أساسي إلى توفير جميع الخدمات الحكومية رقمياً، وإتاحة الوصول إليها بسهولة. كما تم تصميم استراتيجية التحول وتنفيذها على نحو يحفظ محاذاة الهندسة المعمارية، وليكون مواكباً للعصر الرقمي، مدعوماً بالمهارات والقدرات والأدوات الرقمية. توفر رؤية 2030 برنامج تحول فعال وجيد التخطيط يُعرف باسم برنامج التحول الوطني، ويهدف إلى تطوير البنية التحتية اللازمة وخلق بيئة تُمكن القطاعات العامة والخاصة وغير الربحية من تحقيق مستهدفات رؤية 2030.

الفصل الثالث

الإجراءات المنهجية

- 1/3 **منهج الدراسة.**
- 2/3 **مجتمع الدراسة.**
- 3/3 **عينة الدراسة.**
- 4/3 **أداة الدراسة.**
- 5/3 **الصدق والثبات.**
- 6/3 **الأساليب الإحصائية المستخدمة.**

تمهيد:

يتناول فريق البحث في هذا الفصل بشرح تفصيلي للإجراءات المتبعة لغرض تحقيق أهداف الدراسة والتي تسعى إلى التعرف على قياس أثر التحول الرقمي على أداء شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتتمثل تلك الإجراءات في منهج الدراسة، مجتمع الدراسة، عينة الدراسة وكيفية بناء أداة الدراسة لجمع البيانات اللازمة، كما استعرض فريق البحث أيضاً الإجراءات العلمية والعملية المستخدمة للتأكد من صدق وثبات الدراسة، ومن ثم كيفية تطبيق الدراسة ميدانياً، وفي الختام سيتم عرض الأساليب المستخدمة في المعالجة الإحصائية التي تم بها التحليل الإحصائي للبيانات وذلك على النحو الآتي:

1/3 منهج الدراسة:

بما أن هذه الدراسة أقيمت للتعرف على قياس أثر التحول الرقمي على أداء شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية بالتطبيق على شركة نفوذ للتطوير والاستثمار العقاري، فقد تم استخدام المنهج الوصفي بأسلوبه المسحي لتناسبه مع الأغراض التي ترمي إليها الدراسة، فهذا المنهج يمكن استخدامه للكشف عن الحقائق ولأغراض التفسير، ويشار إلى المنهج الوصفي بأنه المنهج الذي يهتم بوصف وفهم الظاهرة موضوع الدراسة ومحاولة تفسير العلاقات بين هذه الظاهرة وغيرها من الظواهر، وتحليلها إلى الأسباب المشتركة المصاحبة لحدوث الظاهرة لتحقيق هدف البحث الحالي، والذي يوضحه (العساف، 1431هـ ص 189) بأنه "يرتبط بظاهرة معاصرة بقصد وصفها وتفسيرها". وهو عملية منهجية تهدف إلى جمع الحقائق والمعلومات حول الظواهر الاجتماعية عن الأفراد الذين يعيشون في منطقة جغرافية وحضارية معينة.

وتستند فكرة المسح الاجتماعي إلى طرح أسئلة محددة لعدد كبير نسبياً من السكان لمعرفة توزيع خصائصهم واستجاباتهم وآرائهم ومعرفة بشأن الأبعاد التي سيتم دراستها، وتمثل السمات في البعد الذي يتعلق بالوحدات المختارة للدراسة والتي تعتمد على الإطار النظري للبحث المحدد (الخواجة، 2001)

2/3 مجتمع الدراسة:

من المهام الصعبة على أي باحث أن يقوم بتطبيق دراسته على جميع مفردات المجتمع ولذا فإن فريق البحث قد اكتفى بعدد محدود من أفراد المجتمع الأصلي يتم التعامل معهم في حدود الوقت المتاح له

والإمكانيات المتوفرة وفق منهج معين شريطة أن تكون هذه العينة ممثلة إلى حد ما لأفراد المجتمع محل الدراسة، وفي هذه الدراسة يتكوّن مجتمع الدراسة من جميع عملاء وموظفي شركة نفوذ للتطوير العقاري بمدينة الرياض.

3/3 عينة الدراسة:

ويمكن تعريف العينة: على أنها مجموعة جزئية من مجتمع الدراسة يتم اختيارها بطريقة مناسبة وإجراء الدراسة عليها ومن ثم استخدام تلك النتائج، وتعميمها على كامل مجتمع الدراسة الأصلي فالعينة تمثل جزء من مجتمع الدراسة من حيث الخصائص والصفات ويتم اللجوء إليها عندما تغني الباحثين عن دراسة كافة وحدات المجتمع.

من مزايا العينة: الاقتصاد في التكاليف والاقتصاد في الوقت، الاقتصاد في الجهد البشري، سرعة التوصل إلى النتائج واعتمدت هذه الدراسة على العينة العشوائية من عملاء وموظفي شركة نفوذ للتطوير العقاري، وبلغ حجم العينة (181) مشاهدة.

4/3 أدوات جمع البيانات

اختار فريق البحث أداة (الاستبانة) لأنها من أكثر أدوات البحث انتشاراً خصوصاً في البحوث ذات الأهداف الاجتماعية، فهي تمكن الباحثين من الحصول على معلومات من عدد كبير من المبحوثين بيسر وسهولة، وتعطي المبحوث فرصة كبيرة للتفكير والتمعن في الإجابة، وهي الوسيلة المناسبة من وجهة نظر فريق البحث كون الدراسة تقييمية في المقام الأول واستخدم فريق البحث مقياس ليكرت الثلاثي Lekart scale، ووزعت درجات المقياس (من 1 إلى 3)، بحيث يظهر المبحوث ما إذا كانت الظاهرة تظهر أمامه (موافق - محايد - غير موافق)، وتكونت الاستبانة من أربعة محاور:

وتكونت الاستبانة من أربعة محاور رئيسية وهي كالتالي:

المحور الأول يتناول المتغيرات الديموغرافية لعينة الدراسة حيث تناول هذا المحور المتغيرات الآتية (الجنس - العمر - منطقة السكن - المستوى التعليمي - الجامعة التي تدرس فيها - والسؤال عن هل للتحويل الرقمي دور في تحقيق الابتكار في تقديم خدمات التسويق العقاري - والسؤال عن الخبرة السابقة حول التحويل الرقمي ودوره في التسويق العقاري)

- المحور الثاني وتناول دور التحول الرقمي على تقديم خدمات التطوير العقاري بالمملكة العربية وتطوير أدائها السعودية واشتمل هذا المحور على (7) عبارة.
 - المحور الثالث: وتناول هذا التعرف على معوقات التحول الرقمي في تقديم خدمات التطوير العقاري واشتمل هذا المحور على (7) عبارات.
 - المحور الرابع: تناول المحور المقترحات لتفعيل دور التحول الرقمي في مجال خدمات التطوير العقاري واشتمل هذا المحور على (7) عبارات.
- وحدد لكل فقرة من فقرات الأداة في المحور الأول اجابات محددة، اما الثاني والثالث والرابع فقد حدد لكل فقرة من فقرات الأداة سلم تدرج ثلاثي يصف الفقرة بـ (موافق، محايد، غير موافق) وقد أرفقت الاستبانة في ملحق هذه الدراسة.

5/3 الصعوبات التي واجهت فريق البحث:

- صعوبة إيجاد المراجع الحديثة الخاصة بأثر التحول الرقمي في مجال التطور العقاري.
- كثرة الابعاء الدراسية والامتحانات وتأثيرها على انجاز البحث.
- تعذر الوصول إلى بعض أوعية المعلومات.
- وجود صعوبات ميدانية في الوصول إلى عملاء شركة نفوذ للتطوير العقاري.

6/3 أساليب المعالجة الإحصائية:

قام الباحثين بجمع البيانات ثم تفرغها في الجداول المناسبة ومعالجتها إحصائياً بإيجاد النسب المئوية لكل جدول على حده، ومن ثم قمن بتحليل هذه البيانات تمهيدا لاستخراج النتائج العامة للدراسة. ولتحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات التي تم جمعها، فقد تم استخدام العديد من الأساليب الإحصائية المناسبة باستخدام الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية Statistical Package For Social Sciences والتي يرمز لها اختصاراً بالرمز (SPSS).

فبعد أن تم ترميز وإدخال البيانات إلى الحاسب الآلي، حيث تم حساب التكرارات والنسب المئوية للتعرف على الخصائص الشخصية لمفردات عينة الدراسة وتحديد استجابات مفرداتها تجاه عبارات المحاور الرئيسة التي تتضمنها أداة الدراسة. وبعد ذلك تم حساب المقاييس الإحصائية التالية:

1- المتوسط الحسابي العام للمحور " Mean " وذلك لمعرفة مدى ارتفاع أو انخفاض استجابات مفردات عينة الدراسة عن المحاور الرئيسة (متوسط متوسطات العبارات)، مع العلم بأنه يفيد في ترتيب المحاور حسب أعلى متوسط حسابي.

2- تم استخدام الانحراف المعياري " Standard Deviation " للتعرف على مدى انحراف استجابات مفردات عينة الدراسة لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة، ولكل محور من المحاور الرئيسة عن متوسطها الحسابي.

3- معامل الارتباط بيرسون " person Correltion " : لمعرفة درجة الارتباط بين عبارات الاستبانة والمحور الذي تنتمي إليه كل عبارة من عباراتها وبين الدرجة الكلية للإستبانة.

4- معامل ألفا كرونباخ (Cronch'lph): لاختبار مدى ثبات أداة البحث

7/3 صدق وثبات أداة الدراسة

صدق الاستبانة يعني التأكد من أنها سوف تقيس ما أُعدت لقياسه (العساف، 1995: 429)، كما يُقصد بالصدق "شمول أداة الدراسة لكل العناصر التي يجب أن تحتويها الدراسة من ناحية، وكذلك وضوح فقراتها ومفرداتها من ناحية أخرى، بحيث تكون مفهومه لمن يستخدمها" (عبيدات وآخرون 2001: 179)، ولقد قام فريق البحث بالتأكد من صدق الاستبانة من خلال ما يأتي:

1- الصدق الظاهري لأداة الدراسة:

بعد الانتهاء من بناء أداة الدراسة يتم عرضها على عدد من المشرفين والتأكد من صلاحية الاستبيان لقياس ما أعدت إليه، حيث يتم عمل إجراء التعديلات اللازمة من تغيير وإضافة لبعض العبارات التي تم الاتفاق عليها وحذف عبارات أخرى، حتى أصبح الاستبيان في صورته النهائية.

2- صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة:

بعد التأكد من الصدق الظاهري لأداة الدراسة قام فريق البحث بتطبيقها ميدانياً على العينة وتم حساب معامل الارتباط بيرسون لمعرفة الصدق الداخلي للاستبانة حيث تم حساب معامل الارتباط بيرسون بين درجة كل عبارة من عبارات الاستبانة بالدرجة الكلية للمحور الذي تنتمي إليه العبارة كما توضح الجداول التالية:

جدول رقم (1)

يوضح معامل ارتباط بيرسون بين درجة العبارة ودرجة البعد ومستوى الدلالة الإحصائية

م	قيمة معامل الارتباط	مستوى الدلالة الإحصائية	م	قيمة معامل الارتباط	مستوى الدلالة الإحصائية
البعد الأول/ دور التحول الرقمي في مجال التطوير والتسويق العقاري			البعد الثاني / معوقات التحول الرقمي مجال التطوير والتسويق العقاري		
.1	**0.830	0.01	.1	**0.702	0.01
.2	**0.710	0.01	.2	**0.751	0.01
.3	**0.619	0.05	.3	**0.601	0.01
.4	**0.911	0.01	.4	**0.699	0.01
.5	**0.863	0.01	.5	**0.812	0.01
.6	**0.556	0.01	.6	**0.618	0.01
.7	**0.737	0.01	.7	**0.703	0.01
البعد الثالث/ المقترحات لتنفيذ دور التحول الرقمي في مجال التطوير والتسويق العقاري					
.1	**0.885	0.01	5	**0.702	0.01
.2	*0.417	0.05	6	**0.692	0.01
.3	*0.390	0.05	7	*0.803	0.01
.4	**0.663	0.01			

** دالة عند مستوى الدلالة 0.01 فأقل. * دالة عند مستوى الدلالة 0.05 فأقل

يتضح من الجدول رقم (1) أن جميع معاملات الارتباط دالة عند مستوى دلالة إحصائية 0.01 ، و 0.05 بين درجة الفقرات والدرجة الكلية للمحور الذي تنتمي إليه وأظهرت النتائج أن جميعها قيم تتراوح بين متوسطة ومرتفعة وجميعها موجبة، مما يعني وجود درجة عالية من الاتساق الداخلي بما يعكس درجة عالية من الصدق لفقرات الاستبيان .

3- ثبات أداة الدراسة:

قام فريق البحث بقياس ثبات أداة الدراسة باستخدام معامل ثبات ألفا كرونباخ، والجدول رقم (2) يوضح معامل الثبات لمحاوَر أداة الدراسة وهي:

جدول رقم (2)

معامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات أداة الدراسة

الرقم	المحور	عدد الفقرات	معامل الثبات
1	البعد الأول: دور التحول الرقمي في مجال التسويق العقاري	7	0.903
2	البعد الثاني: معوقات التحول الرقمي في مجال التسويق العقاري	7	0.921
3	البعد الثالث: المقترحات لتنفيذ دور التحول الرقمي في مجال التسويق العقاري	7	0.907
الدرجة الكلية للاستبيان			0.903

يتضح من خلال الجدول رقم (2) أن مقاييس محاور الدراسة تتمتع بثبات قوي إحصائياً، حيث بلغت قيمة معامل الثبات للبعد الأول " دور التحول الرقمي في مجال التطوير والتسويق العقاري " (0,903)؛ وبلغت قيمة معامل الثبات للبعد الثاني " معوقات التحول الرقمي في مجال التطوير والتسويق العقاري " (0,921)، في حين جاء ثبات البعد الثالث " المقترحات لتنفيذ دور التحول الرقمي في مجال التطوير والتسويق العقاري " بدرجة ثبات (0.907)؛ مما يشير إلى تمتع الاستبيان بدرجة ثبات عالية وظهر الثبات العام للاستبيان ككل (0.903) .

الفصل الرابع

النتائج الميدانية للدراسة

- 1/4 **تحليل البيانات الديموغرافية لاستبيان**
- 2/4 **الاجابة على تساؤلات الدراسة.**
- 3/4 **النتائج العامة للدراسة والمخلص**
- 4/4 **المراجع والمصادر**

مقدمة

تم في الفصل السابق توضيح إجراءات الدراسة الميدانية، وأسلوب المعالجة الإحصائية. وفي هذا الفصل سوف يتم عرض تحليل البيانات التي تم التوصل إليها من خلال الدراسة الميدانية، وذلك من خلال عرض إجابات أفراد عينة الدراسة على الاستبيانات، ومن ثم معالجتها إحصائياً باستخدام مفاهيم الإحصاء الوصفي وأساليبه الإحصائية.

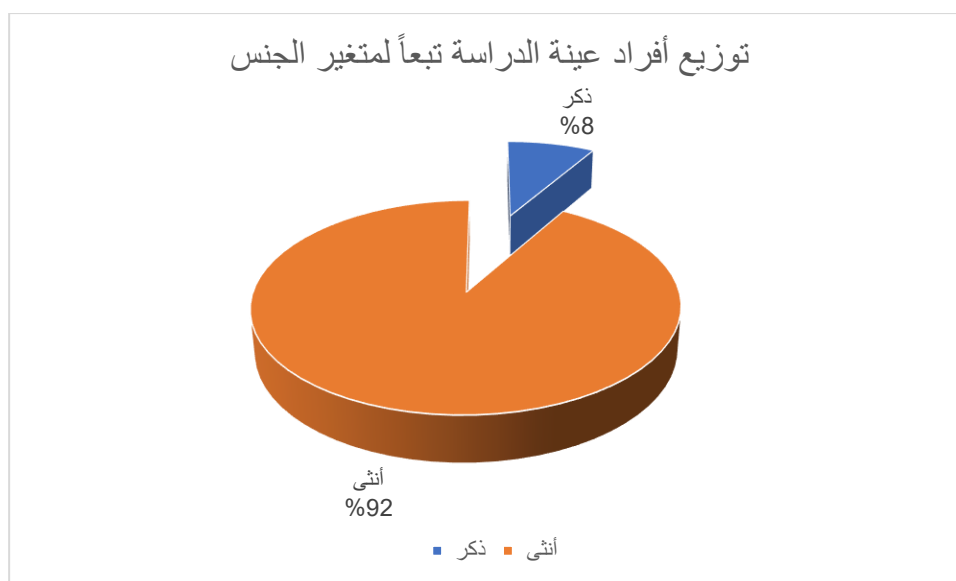
1/4 تحليل البيانات الديموغرافية لاستبيان

جدول (3)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " الجنس "

الجنس	التكرار	النسبة (%)
ذكر	15	8.3
أنثى	166	91.7
إجمالي العينة	181	100

يتضح من الجدول رقم (3) توزيع أفراد عينة الدراسة تبعاً لمتغير الجنس حيث أظهرت النتائج أن أعلى فئة للنساء حيث بلغت نسبتهم (91.7%) من إجمالي عينة الدراسة في حين كانت نسبة الذكور (8.3%) من إجمالي عينة الدراسة.

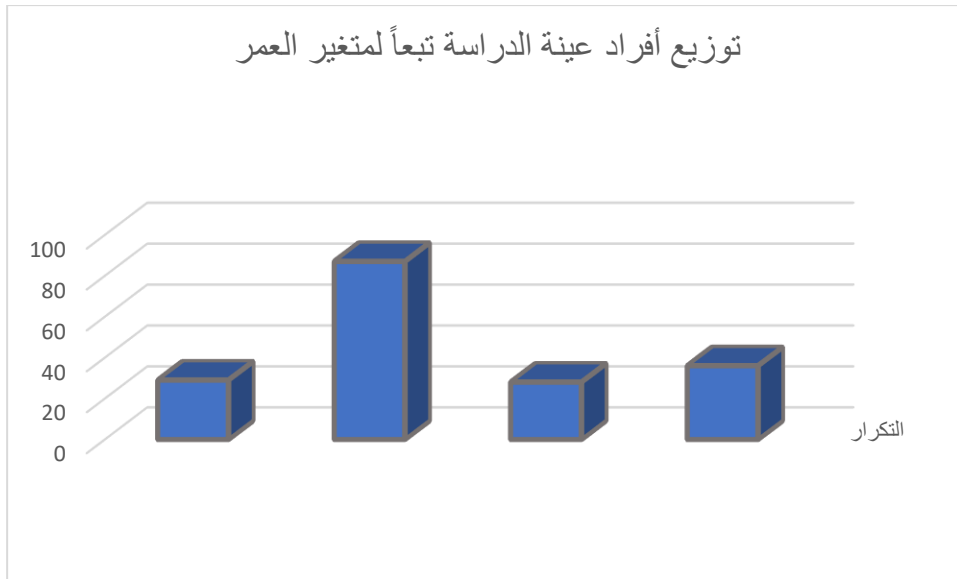


جدول (4)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " العمر "

العمر	التكرار	النسبة (%)
من (20-30) عام	29	16%
من (30-40) عام	28	15.5%
من (40-50) عام	87	48.1%
من (50) فما فوق	36	19.9%
إجمالي العينة	181	100

يتضح من الجدول رقم (4) توزيع أفراد عينة الدراسة تبعاً لمتغير العمر حيث أظهرت نتائج البحث أن أغلب أفراد عينة الدراسة تتراوح أعمارهم ما بين (40-50) عام حيث بلغت نسبتهم (48%) من إجمالي عينة الدراسة وفي المرتبة الثانية من أعمارهم 50 عام فما فوق حيث بلغت نسبتهم (19.9%) وفي المرتبة الثالثة من تتراوح أعمارهم ما بين (20-30) عام حيث ظهرت نسبتهم بـ (16%) من إجمالي عينة الدراسة



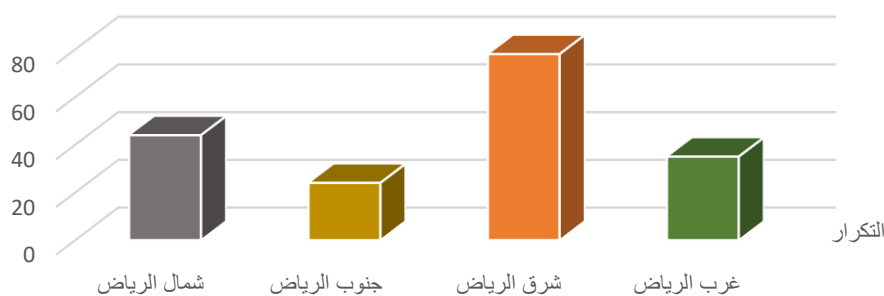
جدول (5)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " المنطقة "

المنطقة	التكرار	النسبة (%)
شمال الرياض	44	24.3%
جنوب الرياض	24	13.3%
شرق الرياض	78	43.1%
غرب الرياض	35	19.3%
إجمالي العينة	181	100

يتضح من الجدول رقم (5) توزيع أفراد عينة الدراسة تبعاً لمتغير المنطقة حيث أظهرت نتائج الدراسة أن أكثر أفراد عينة الدراسة يسكنون بمناطق شرق الرياض حيث بلغت نسبتهم (43%) من إجمالي عينة الدراسة في حين جاء في المرتبة الثانية من يسكنون في مناطق شمال الرياض حيث بلغت نسبتهم (24%) من إجمالي عينة الدراسة.

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب متغير المنطقة

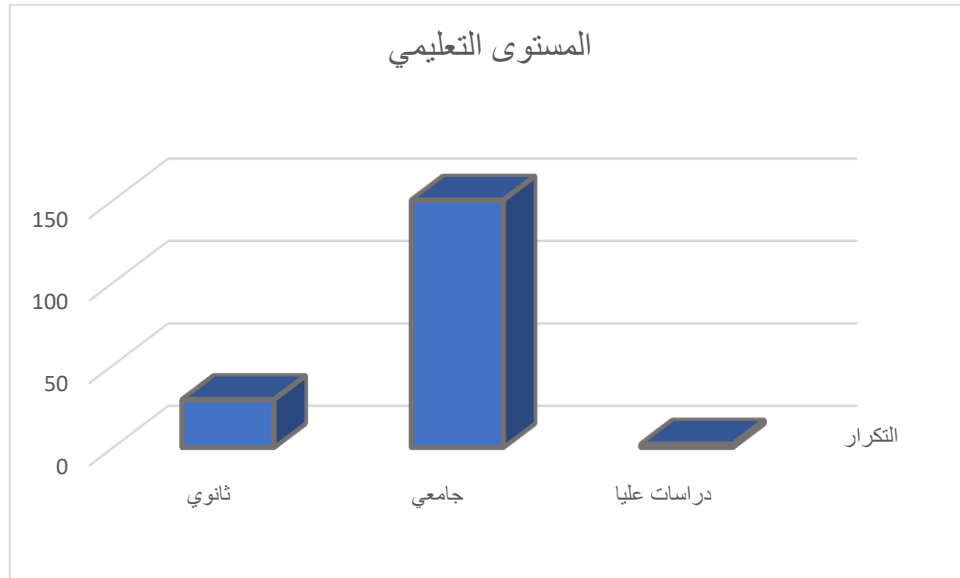


جدول (6)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " المستوى التعليمي "

النسبة (%)	التكرار	المستوى التعليمي
16%	29	ثانوي
82.9%	150	جامعي
1.1%	2	دراسات عليا
100	181	إجمالي العينة

يتضح من الجدول رقم (6) توزيع أفراد عينة الدراسة تبعاً لمتغير المستوى التعليمي حيث أظهرت نتائج الدراسة أن أكثر افراد عينة الدراسة ينتمون إلى المستوى التعليمي الجامعي حيث بلغت نسبتهم (82%) وفي المرتبة الثانية الحاصلون على التعليم الثانوي حيث بلغت نسبتهم (16%)



جدول (7)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " هل للتحول الرقمي دور في تحقيق

الابتكار في المجال العقاري؟"

هل للتحول الرقمي دور في تحقيق الابتكار في المجال العقاري؟	التكرار	النسبة (%)
نعم	179	98.9%
لا	2	1.1%
إجمالي العينة	181	100

يتضح من الجدول رقم (7) توزيع أفراد عينة الدراسة تبعاً للإجابة عن التساؤل هل للتحول الرقمي دور في تحقيق الابتكار في أعمال التطوير العقاري حيث أظهرت النتائج أن (98%) من عينة الدراسة يرون أن التحول الرقمي مؤثر بشكل كبير في تحقيق الابتكار في أعمال التطوير العقاري من خلال التسويق والعرض والطلب.



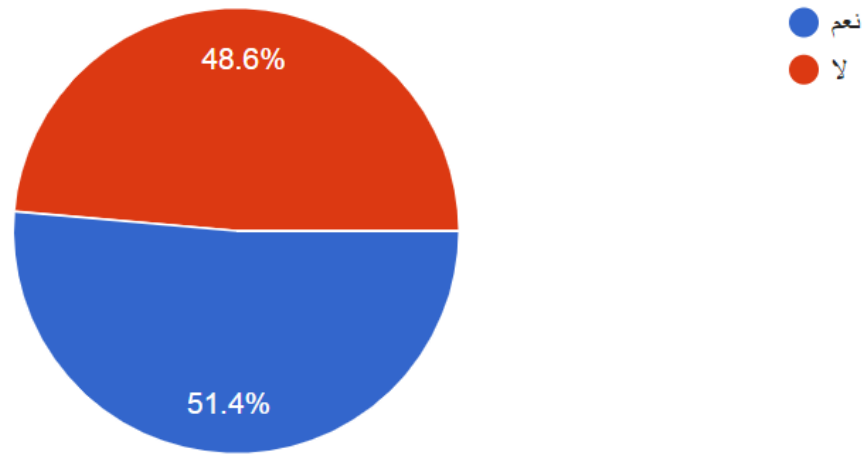
جدول (8)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب " هل لديك معرفة سابقة حول التحول

الرقمي ودوره في المجال العقاري:

هل لديك معرفة سابقة حول التحول الرقمي ودوره في الجانب العقاري ؟	التكرار	النسبة (%)
نعم	93	51.4%
لا	88	48.6%
إجمالي العينة	181	100

يتضح من الجدول رقم (8) توزيع أفراد عينة الدراسة تبعاً للإجابة عن التساؤل هل لديك معرفة سابقة حول التحول الرقمي ودوره في التطوير العقاري حيث أظهرت نتائج الدراسة أن 48% من عينة الدراسة ليس لديهم معرفة سابقة حول التحول الرقمي ودوره في التطوير العقاري في حين أظهرت النتائج أن 51% لديهم معرفة سابقة عن دور التحول الرقمي في التطوير العقاري



2/4 الإجابة على تساؤلات الدراسة:

المحور الأول: دور التحول الرقمي في تطوير أداء أعمال شركات التطوير العقاري:

للإجابة على هذا التساؤل فقد تم حساب التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والرتب لاستجابات أفراد الدراسة على عبارات المحاور (دور التحول الرقمي في تطوير أعمال شركات التطوير العقاري بالرياض) وجاءت النتائج كما يوضحها الجدول التالي:

جدول (9)

استجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات محور " دور التحول الرقمي في تطوير أعمال شركات التطوير

العقاري بالرياض؟"

م	الفقرات	تكرار	الاستجابة			المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الاتجاه	الرتبة
			موافق	محايد	غير موافق				
1	يقوم التحول الرقمي بدور فعال في مجال التسويق العقاري وعرض الخدمات وتحقيق الابتكار والجودة	ت	161	16	1	2.90	0.320	موافق	2
		%	90.4	9	0.6				
2	يعمل التحول الرقمي على تقديم وسائل سهلة في عمل جولات افتراضية للخدمات العقارية	ت	156	19	2	2.88	0.369	موافق	4
		%	87.6	10.7	1.1				
3	يساهم التحول الرقمي حصول الافراد على المساعدة والمشورة بسهولة في أي وقت كاستخدام المنصات الرقمية.	ت	161	15	2	2.89	0.344	موافق	3
		%	90.4	8.4	1.1				
4	يقوم التحول الرقمي على توظيف التكنولوجيا بالشكل الأمثل مما يخدم سير العمل داخل شركات التطوير العقاري.	ت	157	19	2	2.87	0.368	موافق	5
		%	88.2	10.7	1.1				
5	يعمل التحول الرقمي على إثتر إيجابي في تطور مهارات تسويق الخدمات العقارية وتحقيق رفاهية العملاء.	ت	152	22	2	2.85	0.384	موافق	7
		%	85.4	12.4	1.1				
6	يساهم التحول الرقمي في تطوير مستوى الممارسة المهنية للمطور العقاري	ت	156	21	1	2.87	0.353	موافق	6
		%	87.6	11.8	0.6				
7	يعمل التحول الرقمي على توفير الوقت والجهد والتكلفة لتقديم الخدمات العقارية	ت	166	10	1	2.93	0.274	موافق	1
		%	93.3	5.6	0.6				
المتوسط العام للمحور						2.88	0.311	موافقة	

يتضح من الجدول ما يلي:-

أولاً: يتضمن محور دور التحول الرقمي في تطوير أعمال شركات التطوير العقاري بالرياض على عدد (7) فقرة وقد جاءت استجابة أفراد عينة الدراسة على جميع عبارات المحور بدرجة موافق حيث تراوحت المتوسطات الحسابية للمحور ما بين (2.93) و (2.85) وجميع هذه المتوسطات تقع ضمن الفئة الأولى من فئات مقياس ليكرت الثلاثي .

ثانياً: تشير النتيجة السابقة إلى أن هناك تقارب قوي في استجابات أفراد عينة الدراسة على محور (دور التحول الرقمي في تطوير أعمال شركات التطوير العقاري بالرياض)، حيث أن جميع المتوسطات تقع ضمن الفئة الأولى من فئات المقياس الثلاثي ويلاحظ أن متوسط الموافقة العام على المحور قد بلغ (2.88 درجة من 3) ، والتي تشير إلى خيار (موافق) على أداة الدراسة.

ثالثاً: يتضح كذلك من الجدول أنه يمكن ترتيب عبارات المحور كالتالي:

• ظهر في المرتبة الأولى البند رقم (7) والذي ينص على (يعمل التحول الرقمي على توفير الوقت والجهد والتكلفة لتقديم الخدمات العقارية) بمتوسط حسابي قدره (2.93) وانحراف معياري قدره (0.274) وتتفق هذه النتيجة مع دراسة Spielman,2016 حيث عدت الدراسة الفوائد التي تجنيها مقاطعة ديفيدسون بالولايات المتحدة الأمريكية عند تطبيق تقنية البلوك تشين في تسجيل الملكية العقارية، ومشاكل النظام الحالي التي يمكن حلها من خلال التقنية؛ ومن أهمها حل قضايا الاحتيال الناتجة عن سرقة الهويات بتوفير الأمان للمعلومات من خلال خاصية التشفير بتقنية البلوك تشين. بالإضافة إلى ما يتمتع به استخدام الأنظمة الإلكترونية والتحول الرقمي من توفير للوقت والجهد والتكلفة حيث يمكن للعميل تصفح عشرات المواقع العقارية المعروضة للشراء بضغط زر بالإضافة إمكانية اطلاعه على العديد من العروض التسويقية التي تناسب وقوة الشرائية دون الحاجة إلى مزيد من الاتصالات والانتقالات مما يزيد في توفير الوقت والجهد والتكلفة.

• ظهر في المرتبة الثانية البند رقم (1) والذي ينص على (يقوم التحول الرقمي بدور فعال في مجال التسويق العقاري وعرض المنتجات وتحقيق الابتكار والجودة) بمتوسط حسابي قدره (2.9) وانحراف معياري قدره (0.320) ويعزو فريق البحث هذه النتيجة إلى ما يتمتع به مجال التسويق العقاري من مميزات يمكن تحقيقها عبر التحول الرقمي حيث يمكن استطلاع آراء

العملاء حول متطلباتهم العقارية ويمكن عرض منتجات خاص كتحديد المساحة المطلوبة والسعر وآليات تقسيط المنتجات العقارية وحدود وإمكانيات الفئة العريضة من الجمهور المستهلك كما أن استخدام التكنولوجيا يعمل على تنمية جودة الأداء لدى المسوقين و التحول الرقمي يؤثر بشكل مباشر في تحقيق الابتكار والجودة في تقديم الخدمات المختلفة حيث أظهرت الدراسات أن التكنولوجيا واستخداماتها تعمل على تحسين التقويم المستمر للجهود المبذولة في تطوير الأداء المسوقين العقاريين وتهيئة البيئة التكنولوجية

- ظهر في المرتبة الثالثة البند رقم (3) والذي ينص على (يساهم التحول الرقمي حصول الافراد على المساعدة والمشورة بسهولة في أي وقت كاستخدام المنصات الرقمية) بمتوسط حسابي قدره (2.89) وانحراف معياري قدره (0.344). وذلك من خلال توفير المساعد الافتراضي وخدمات العملاء التي تتمكن من الإجابة على استفسارات العملاء على مدار الساعة وتقديم المشورة لتسهيل عمليات البيع والشراء وتقديم خدمات ذات جودة عالية.
- ظهر في المرتبة الرابعة البند رقم (2) والذي ينص على (يعمل التحول الرقمي على تقديم وسائل سهلة في عمل جولات افتراضية للمنتجات العقارية). بمتوسط حسابي قدرة (3.88) وانحراف معياري قدره (0.396). حيث يمكن للمستفيدين من خلال التطبيقات الالكترونية زيارة العديد من المواقع العقارية المعروضة من خلال تطبيقات الجوال
- ظهر في المرتبة الخامسة البند رقم (4) والذي ينص على (يقوم التحول الرقمي على توظيف التكنولوجيا بالشكل الأمثل مما يخدم سير العمل داخل شركات التطوير العقاري). بمتوسط حسابي قدرة (2.87) وانحراف معياري قدره (0.368)، أن التحول الرقمي في مجال التطوير العقاري يخدم سير العمل داخل شركات التسويق العقاري ويسهل على الجميع تقديم الخدمات المختلفة.
- ظهر في المرتبة السادسة البند رقم (6) والذي ينص على (يساهم التحول الرقمي في تطوير مستوى الممارسة المهنية للمطور العقاري). بمتوسط حسابي قدرة (2.87) وانحراف معياري قدره (0.353) وتتفق هذه الدراسة مع دراسة (عثمان:2022) والتي هدفت إلى التعرف على التحول الرقمي كآلية لتطوير الأداء الوظيفي للعاملين بمؤسسات التطوير العقاري حيث توصلت إلى أن مستوى الأداء الوظيفي للعاملين يتطور مع تحديد مستوى التحول الرقمي كما توصلت الدراسة لوجود علاقة طردية تأثيرية دالة إحصائياً بين التحول الرقمي وتطوير الأداء الوظيفي للعاملين، ولما كبة هذا التطور التقني المستمر يجب أن يتم تزويد الموارد البشرية

بالمهارات والخبرات التي يحتاجونها للتعامل مع التكنولوجيا الحديثة في العمل، وتطوير قدراتهم ومهاراتهم وإضافة أدوار جديدة إلى أدوارهم التقليدية بهدف تطوير الأداء المؤسسي مما يخدم سير العمل وتحقيق الجودة.

- ظهر في المرتبة السابعة البند رقم (5) والذي ينص على (يعمل التحول الرقمي على إثـر إـيجابي في تطور مهارات تسويق الخدمات العقارية وتحقيق رفاهية العملاء.) بمتوسط حسابي قدرة (2.85) وانحراف معياري قدره (0.384) .

التساؤل الثاني: معوقات تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية على تحسين أدائها ؟

للإجابة على هذا التساؤل فقد تم حساب التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والرتب لاستجابات أفراد الدراسة على عبارات المحاور (معوقات تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية على تحسين أدائها) وجاءت النتائج كما يوضحها الجدول التالي:

جدول (10)

استجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات محور " معوقات تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية على تحسين أدائها"

م	الفقرات	التكرار	الاستجابة			الحسابي المتوسط	المعياري الانحراف	الاتجاه	الرتبة
			موافق	محايد	غير موافق				
1	عدم قدرة العاملين أو حتى المستفيدين من الخدمة على التعامل مع وسائل التكنولوجيا الحديثة.	ت	84	79	14	2.40	0.632	موافق	6
		%	47.2	44.4	7.9				
2	غياب المعايير والأطر المرجعية للتحول الرقمي في المؤسسة	ت	100	67	10	2.51	0.604	موافق	2
		%	56.2	37.6	5.6				
3	قصور الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لممارسة التحول الرقمي في مؤسسات التسويق العقاري	ت	101	51	23	2.45	0.716	موافق	4
		%	56.7	28.7	12.9				
4	يثير التحول الرقمي مخاوف بشأن امن المعلومات وحماية الخصوصية للعملاء.	ت	108	51	16	2.53	0.696	موافق	1
		%	60.7	28.7	9				
5	وجود ثقافة تنظيمية لا تساعد على التكيف مع منظومة التحول الرقمي.	ت	96	54	26	2.40	0.734	موافق	7
		%	53.9	30.3	14.6				
6	قلة وعي العاملين بشركات التطوير العقاري بأهمية التحول الرقمي.	ت	99	48	28	2.41	0.751	موافق	5
		%	55.6	27.0	15.7				
7	قلة الأجهزة والوسائل الحديثة التي تستخدم في شركات التطوير العقاري	ت	110	46	20	2.51	0.693	موافق	3
		%	61.8	25.8	11.2				
المتوسط العام للمحور									
موافق					2.45	0.519			

يتضح من الجدول ما يلي:-

أولاً: يتضمن محور معوقات تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية على تحسين أدائها على عدد (7) فقرة وجاءت استجابات أفراد الدراسة على (جميع فقرات المحور) بدرجة أوافق حيث ظهر المتوسط الحسابي لها بـ (2.53-2.41) وهذا المتوسط يقع ضمن فئات المقياس الأولى والتي تتراوح ما بين (2.30-3) على مقياس ليكرت الثلاثي وتشير إلى خيار (موافق) على أداة الدراسة.

ثانياً: تشير النتيجة السابقة إلى أن هناك اختلاف تقارب إلى حد كبير في استجابات أفراد عينة الدراسة على محور (معوقات تطبيق التحول الرقمي بشركات التطوير العقاري بقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية على تحسين أدائها)، حيث أن أغلب المتوسطات تقع ضمن الفئة الأولى من فئات المقياس الثلاثي ويلاحظ أن متوسط الموافقة العام على المحور قد بلغ (2.45 درجة من 3) ، والتي تشير إلى خيار (أوافق) على أداة الدراسة.

ثالثاً: يتضح كذلك من الجدول أنه يمكن ترتيب عبارات المحور كالتالي :

- ظهر في المرتبة الأولى البند رقم (4) والذي ينص على (يثير التحول الرقمي مخاوف بشأن أمن المعلومات وحماية الخصوصية للعملاء). بمتوسط حسابي قدره (2.53) وانحراف معياري قدره (0.696) وتتفق هذه النتيجة مع ما ذهبت إليه دراسة (عبدالموجود أبو الحسن) حيث حددت المعيار السابع في معايير الممارسة التكنولوجية وهو السرية والخصوصية والدعم الوثائقي واستخدام الضمانات وحماية الخصوصية للمستفيدين؛ فيحتاج التحول الرقمي إلى فريق متخصص في تقنية المعلومات يتمتع بمهارات عالية ومتنوعة، مثل البرمجة والتحليل والتصميم والأمن و الابتكار.

- ظهر في المرتبة الثانية البند رقم (2) والذي ينص على (غياب المعايير والأطر المرجعية للتحول الرقمي في المؤسسة) بمتوسط حسابي قدره (2.51) وانحراف معياري قدره (0.604) وتتفق هذه النتيجة مع دراسة (عصام بدري :2021) والتي كانت بعنوان التحول الرقمي كاستراتيجية لتطوير برامج الحماية حيث توصلت الدراسة إلى أن ضرورة نشر الثقافة الرقمية داخل المؤسسات المختلفة فيجب توعية العاملين بأهمية التحول الرقمي وغياب المعايير يؤدي إلى مشكلات في تنفيذ خطط التحول الرقمي.

- ظهر في المرتبة الثالثة البند رقم (7) والذي ينص على (قلة الأجهزة والوسائل الحديثة التي تستخدم في شركات التطوير العقاري) بمتوسط حسابي قدره (3.45) وانحراف معياري قدره (0.716) ونعزو هذه النتيجة إلى أن قلة الأجهزة والوسائل الحديثة التي تستخدم في مؤسسات التسويق العقاري خاصة شركات التطوير العقاري المبتدئة والصغيرة والمتوسطة والتي لا تميل إلى تفعيل خدمات التطوير والتحول الرقمي وقلة الأجهزة والبرامج ووسائل التقنية يعيق بشكل كبير عمل المطور العقاري وتتفق هذه النتيجة مع دراسة الفقي 2017م.
- ظهر في المرتبة الرابعة البند رقم (3) والذي ينص على (قصور الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لممارسة التحول الرقمي في مؤسسات التسويق العقاري) بمتوسط حسابي قدره (2.45) وانحراف معياري قدره (0.78).
- ظهر في المرتبة الخامسة البند رقم (6) والذي ينص على (قلة وعي العاملين بشركات التطوير العقاري بأهمية التحول الرقمي) بمتوسط حسابي قدره (2.40) وانحراف معياري قدره (0.734).
- ظهر في المرتبة السادسة البند رقم (1) والذي ينص على (عدم قدرة العاملين أو حتى المستفيدين من الخدمة على التعامل مع وسائل التكنولوجيا الحديثة) بمتوسط حسابي قدره (2.41) وانحراف معياري قدره (0.72). ونعزو هذه النتيجة إلى أن عدم قدرة العاملين أو المستفيدين على التعامل مع التكنولوجيا تعد أكبر عائق أمام عملية التحول الرقمي ويجب تدريب العاملين والمستفيدين على استخدام التكنولوجيا والأجهزة الحديثة مما يمكن المنظومة كاملة إلى التحول الرقمي
- ظهر في المرتبة الأخيرة البند رقم (5) والذي ينص على (وجود ثقافة تنظيمية لا تساعد على التكيف مع منظومة التحول الرقمي). بمتوسط حسابي قدره (2.41) وانحراف معياري قدره (0.751) إن إيمان المؤسسة والقائمين على إدارتها بأهمية التحول الرقمي يسهم بشكل كبير إلى وضع خطط للتحول الرقمي وتقييد جميع العاملين بالمنظمة بالعمل بالخطط المقررة كما إن عدم إيمان الإدارة العليا أو المنظمة بضرورة وجود آليات لتكييف المنظمة للتحول الرقمي يعد من المعوقات الرئيسية في تحول المؤسسات العاملة في مجال التطوير العقاري للرقمنة.

التساؤل الثالث: ما مقترحات تفعيل دور التحول الرقمي في مجال التسويق والتطوير العقاري ؟.

للإجابة على هذا التساؤل فقد تم حساب التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والرتب لاستجابات أفراد الدراسة على عبارات المحاور (مقترحات تفعيل دور التحول الرقمي في مجال التسويق والتطوير العقاري) وجاءت النتائج كما يوضحها الجدول التالي:

جدول (11)

استجابات أفراد عينة الدراسة على عبارات محور " مقترحات تفعيل دور التحول الرقمي في مجال التسويق والتطوير العقاري "

م	الفقرات	تكرار	الاستجابة			المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الاتجاه	الرتبة
			موافق	محايد	غير متأكد				
1	نشر ثقافة التحول الرقمي و ابرازها للعملاء والعاملين من خلال الممارسة المهنية الالكترونية.	ت	158	17	1	2.89	0.329	موافق	1
		%	88.8	9.6	0.6				
2	تدريب العاملين بمجال التطوير العقاري على العمل في مجال التسويق العقاري التقني.	ت	161	11	4	2.89	0.378	موافق	2
		%	90.4	6.2	2.2				
3	وضع البرامج التدريبية المتعلقة بتنمية التكنولوجيا وتوظيفها في مجال التطوير العقاري	ت	156	18	2	2.88	0.364	موافق	3
		%	87.6	10.1	1.1				
4	توفير الإمكانيات التكنولوجية في شركات التطوير العقاري.	ت	153	21	3	2.85	0.405	موافق	6
		%	.86	11.8	1.7				
5	تفعيل دور المطور العقاري في تمكين التحول الرقمي في شركات التسويق العقاري	ت	158	17	2	2.88	0.358	موافق	4
		%	88.8	9.6	1.1				
6	تزويد العملاء بآليات التحول الرقمي بالشركة	ت	154	18	4	2.85	0.415	موافق	7
		%	86.5	10.1	2.2				
7	زيادة الأبحاث والدراسات لاستخدام التكنولوجيا في التطوير العقاري.	ت	157	14	4	2.87	0.396	موافق	5
		%	88.2	7.9	2.2				
	المتوسط العام للمحور								
						2.87	0.811	موافق	

يتضح من الجدول ما يلي:-

أولاً: يتضمن محور مقترحات تفعيل دور التحول الرقمي في مجال التسويق والتطوير العقاري على عدد (7) فقرة وجاءت استجابات أفراد الدراسة على (جميع فقرات المحور) بدرجة أوافق حيث ظهر المتوسط الحسابي لها بـ (2.85-2.89) وهذا المتوسط يقع ضمن فئات المقياس الأولى والتي تتراوح ما بين (2.30-3) على مقياس ليكرت الثلاثي وتشير إلى خيار (موافق) على أداة الدراسة.

ثانياً: تشير النتيجة السابقة إلى أن هناك اختلاف تقارب كبير في استجابات أفراد عينة الدراسة على محور (مقترحات تفعيل دور التحول الرقمي في مجال التسويق والتطوير العقاري)، حيث أن أغلب المتوسطات تقع ضمن الفئة الأولى من فئات المقياس الثلاثي ويلاحظ أن متوسط الموافقة العام على المحور قد بلغ (2.78 درجة من 3) ، والتي تشير إلى خيار (أوافق) على أداة الدراسة.

ثالثاً: يتضح كذلك من الجدول أنه يمكن ترتيب عبارات المحور كالآتي:

- ظهر في المرتبة الأولى البند رقم (1) والذي ينص على (نشر ثقافة التحول الرقمي وبرايزها للعاملين والعاملين من خلال الممارسة المهنية الالكترونية). بمتوسط حسابي قدره (2.89) وانحراف معياري قدره (0.329) ويعزو فريق البحث هذه النتيجة إلى أن تعليم الممارسين والعاملين والمستخدمين للمهارات التقنية ونشر الثقافة للتحول الرقمي واتقان المهنة الالكترونية من أهم المقترحات لتفعيل دور التحول الرقمي في مجال التسويق العقاري والتطوير كون الموظفين هم الموارد البشرية القائمة للعمل في المؤسسات المختلفة وتتفق هذه النتيجة مع دراسة عثمان بعنوان التحول الرقمي كآلية لتطوير الأداء الوظيفي.
- ظهر في المرتبة الثانية البند رقم (2) والذي ينص على (تدريب العاملين بمجال التطوير العقاري على العمل في مجال التسويق العقاري التقني). بمتوسط حسابي قدره (2.89) وانحراف معياري قدره (0.378) وتتفق هذه النتيجة مع دراسة الرفاعي 2022 بعنوان متطلبات التحول الرقمي بالمعاهد العليا في ضوء التحديات المجتمعية المعاصرة حيث أن تدريب العاملين على العمل واستخدام التقنية يسهم بشكل كبير في تطوير المنظومة ككل وتحقيق أهداف التحول الرقمي في مجال التطوير والتسويق العقاري.
- ظهر في المرتبة الثالثة البند رقم (3) والذي ينص على (وضع البرامج التدريبية المتعلقة بتنمية التكنولوجيا وتوظيفها في مجال التطوير العقاري). بمتوسط حسابي قدره (2.88) وانحراف معياري قدره (0.364).

- ظهر في المرتبة الرابعة البند رقم (5) والذي ينص على (تفعيل دور المطور العقاري في تمكين التحول الرقمي في شركات التسويق العقاري) بمتوسط حسابي قدرة (2.88) وانحراف معياري قدره (0.358).
- ظهر في المرتبة الخامسة البند رقم (7) والذي ينص على (زيادة الأبحاث والدراسات لاستخدام التكنولوجيا في التطوير العقاري). بمتوسط حسابي قدرة (2.87) وانحراف معياري قدره (0.396) .
- ظهر في المرتبة السادسة البند رقم (4) والذي ينص على (توفير الإمكانيات التكنولوجية في شركات التطوير العقاري). بمتوسط حسابي قدرة (2.85) وانحراف معياري قدره (0.405)
- ظهر في المرتبة الأخيرة البند رقم (6) والذي ينص على (تزويد العملاء بآليات التحول الرقمي بالشركة) بمتوسط حسابي قدرة (2.85) وانحراف معياري قدره (0.396) .

3/4 النتائج العامة للدراسة والملخص:

في نهاية هذا البحث ومن خلال ماتم التطرق له على الجانب النظري والعملي ومن خلال نتائج الاستبانة تبين الآتي:

- (نشر ثقافة التحول الرقمي و ابرازها للعملاء والعاملين من خلال الممارسة المهنية الالكترونية.) بمتوسط حسابي قدره (2.89) وانحراف معياري قدره (0.329).
- (تدريب العاملين بمجال التطوير العقاري على العمل في مجال التسويق العقاري التقني.) بمتوسط حسابي قدره (2.89) وانحراف معياري قدره (0.378).
- (وضع البرامج التدريبية المتعلقة بتنمية التكنولوجيا وتوظيفها في مجال التطوير العقاري.) بمتوسط حسابي قدره (2.88) وانحراف معياري قدره (0.364).
- (تفعيل دور المطور العقاري في تمكين التحول الرقمي في شركات التسويق العقاري) بمتوسط حسابي قدره (2.88) وانحراف معياري قدره (0.358).
- (زيادة الأبحاث والدراسات لاستخدام التكنولوجيا في التطوير العقاري.) بمتوسط حسابي قدره (2.87) وانحراف معياري قدره (0.396).
- (توفير الإمكانيات التكنولوجية في شركات التطوير العقاري.) بمتوسط حسابي قدره (2.85) وانحراف معياري قدره (0.405).
- (تزويد العملاء بآليات التحول الرقمي بالشركة) بمتوسط حسابي قدره (2.85) وانحراف معياري قدره (0.396).

أما عن أهم التأثيرات الجوهرية التي ستؤثر بشكل كبير على مستقبل القطاع العقاري بشكل عام وشركات التطوير العقاري بشكل خاص من بينها:

وفرة المعلومات: حيث سيعزز التحول الرقمي من توافر المعلومات والوصول إلى البيانات بشكل واضح. وذلك من خلال منصات البحث عبر الإنترنت وتطبيقات العقارات، إذ يوفر للمستثمرين والمشتريين إمكانية البحث عن العقارات بسهولة وسرعة وفي أي وقت. مما سيوفر وقتاً وجهداً كبيرين في عمليات البحث عن العقارات المناسبة.

الجولات الافتراضية: بفضل التكنولوجيا الذكية، أصبح من الممكن القيام بجولات افتراضية داخل العقارات من دون الحاجة للحضور الشخصي. كما يمكن للمشتريين استكشاف العقارات ومعاينة تفاصيلها من خلال تطبيقات ومواقع الويب المخصصة مما يجعل عمليات اتخاذ القرارات أكثر سهولة.

إدارة العقارات: كما سيكون أحد أهم التأثيرات الإيجابية للتحول الرقمي هو تحسن عملية إدارة العقارات. وذلك من خلال نظم إدارة العقارات الرقمية، حيث يمكن للمالك والمشتري تتبع عائدات الإيجار وصيانة العقارات بشكل أفضل مما سيعزز الشفافية ويقلل من التكاليف والمشكلات الإدارية.

حلول ومنازل ذكية: إضافة إلى أنه سيفتح التحول الرقمي الباب أمام تطور الحلول الذكية للعقارات. وظهور المنازل الذكية وأنظمة الأمان المتقدمة لتصبح جزءاً من العديد من المشاريع العقارية. وهذا سيجعل العقارات أكثر تقنية وراحة للسكان.

الجانب التجاري: كما سيعزز التحول الرقمي من فرص التسويق والترويج للمشاريع العقارية. وذلك من خلال وسائل التواصل الاجتماعي والإعلانات عبر الإنترنت، إذ يمكن للمطورين ووسطاء العقارات الوصول إلى جمهور واسع وزيادة فرص البيع.

وتطبيق الأطر الدولية التي تساعد في حماية البيانات من خلال إدارة الأمن السيبراني بشكل جيد ضمن المؤسسة كتطبيق نظام إدارة الأمن السيبراني - آيزو 27032 ، والاستعانة بخبراء خارجيين للتغلب على هذا التحدي والحصول على استشارات حول مجال الأمن السيبراني من هنا.

والتحول الرقمي لا يقتصر على المؤسسات التقنية، بل هو حاجة ملحة لكل المؤسسات اليوم، كما انه يتوجب على المؤسسات أن تأخذ بعين الاعتبار التحديات التي ستقف أمامها أثناء رحلة التحول الرقمي من نقص المهارات، عدم وجود استراتيجية تحول رقمي محددة، نقص الإدارة التنظيمية، تطور حاجات العملاء، وإدارة وحماية البيانات، والشروع في تحديد خطط للتغلب على تلك التحديات بما يتوافق مع نظام المؤسسة وكذلك الأنظمة والقوانين الدولية خصوصاً فيما يتعلق بحماية البيانات.

التوصيات:

1. إنشاء وصيانة البنية التحتية للاتصالات الرقمية وضمان إدارتها وإمكانية الوصول السريع إليها ، كمرتكز لتفعيل آليات التحول الرقمي وتعزيز شركات التطوير العقاري.
2. حماية كاملة لقواعد البيانات المعلوماتية الخاصة بجميع شركات التطوير العقاري حتى لا يتم تهديد أمنها عن طريق استخدامها بشكل عكسي ضدها.
3. زيادة الدعم المادي المقدم لأنشطة التطوير الرقمي لقطاع العقاري، وتوفير الإمكانيات المادية والمالية لزيادة بيئة العمل الإلكترونية، للإسراع في تقديم الخدمات المختلفة.
4. ضرورة إجراء دورات وتدريبات للعاملين بشركات التطوير العقاري من أجل إعلامهم بهذا التحول، وأهمية ذلك التحول التكنولوجي في تحسين مستوى أداء الخدمة المقدمة، بالإضافة إلى عمل الإدارة الإلكترونية التي تسهل تحقيق الرقمنة.
5. عمل حملات إعلامية تمكن المواطنين من معرفة كيفية الاستفادة من التحول الرقمي في الخدمات شركات التطوير العقاري المقدمة.
6. الاهتمام بالمناخ التنظيمي الذي يعمل على تهيئة العاملين بشركات التطوير العقاري للتوجه الجديد القائم على التكنولوجيا الرقمية.
7. الاستعانة بالخبرات الفنية في اختيار الوسائل التكنولوجية الخاصة بالخدمات العقارية، وفصل ذلك عن التنفيذيين.
8. استقطاب وجذب الخبراء لنقل المعرفة وخبرات التنفيذ الصحيح، وتطوير وبناء قدرات العاملين والكوادر التي تقدم خدمات التطوير العقاري.
9. لا بد من وجود قيادات ناضجة بقطاع التطوير العقاري تتعامل بكفاءة مع تكنولوجيا المعلومات لضبط مستوى أداء الخدمة.
10. المحافظة على أمان معلومات شركات التطوير العقاري أثناء التفاعل في السوق العقاري الرقمي. كما يجب أن يتبعوا أفضل ممارسات الأمان الإلكتروني.

المراجع والمصادر:

1. أحمد حسن إبراهيم، التحول الرقمي¹، نقلة نوعية للتحرك من البيروقراطية والفساد الإداري الاقتصادي والمحاسبة، نادي التجارة، ع179، 2019، ص 5-8.
2. جميلة سلايمي، يوسف بوشي، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة العلوم القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد(10)2، 2019، ص 951.
3. حمدي بشير محمد علي، الإعلام الرقمي واقتصاديات صناعته، ورقة عمل للمشاركة في المنتدى الإعلامي السنوي السابع للجمعية السعودية للإعلام والاتصال، تحت عنوان "منتدى الإعلام والاقتصاد.. تكامل الأدوار في خدمة التنمية" 11-12 أبريل 2016، الرياض، ص8.
4. زاهر هاشم، التحول الرقمي ودوره في الابتكار والتطوير، مجلة لغة العصر، 2019م، مؤسسة الأهرام 225، ص 45.
5. سمير نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية، سنة 1430هـ.
6. سمير نور الدين الوتار، أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة صناع العقار، السعودية، سنة 1430هـ.
7. طاهر كنعان، وآخرون، صناعة الانشاءات في الأقطار العربية، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2014م، 480.
8. عدنان مصطفى الباز، تقنيات التحول الرقمي، كلية الحاسبات وتقنية المعلوماتية جامعة الملك عبد العزيز، ص5-6، 2019م.
9. فارس كريم، متطلبات تطبيق الإدارة الإلكترونية في مركز نظم المعلومات التابع للحكومة الإلكترونية في دولة قطر، رسالة ماجستير، إدارة أعمال، قطر، 2008، ص 16.

10. فهد بن عبد العزيز الغفيلي، الإعلام الرقمي (أشكاله ووظائفه وسبل تفعيله وملحق به مشاريع وتطبيقات ميدانية) ط1، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، الرياض، 2017م، ص 17.
11. نجلاء أحمد يس، متطلبات التحول الرقمي لمؤسسات المعلومات العربية، دار المنظومة، دار النخلة للنشر، مجلة المكتبات والمعلومات العدد الثالث عشر، 2015م، ص 27-90.
12. نصر الله عبد الفتاح أحمد، هيثم إبراهيم، دور التحول الرقمي في تحسين الخدمات الإلكترونية في فلسطين، المؤتمر الدولي الأول في تكنولوجيا المعلومات والأعمال، 2020م، ص 7.
13. علي محمد، متطلبات إدارة الموارد البشرية وصعوباتها في شركات التطوير العقاري العامة والخاصة في سورية، بحث مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية- سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، بحث منشور بمجلة جامعة تشرين، مجلد 41، ع3، 2019م، ص 252.

Midocean University

College of Management

Department of Management

**Measuring the impact of digital transformation on the
performance of real estate development companies
in KSA**

Prepared by:

(232001849) Abdullah Alsultan

(232002344) Reem Alotaibi

(232002004) Sattam Almutairi

Supervised by:

Dr. Al-Faisal Abdul Hamid Muhammad Hassan

Year:2024