

مقرر قضايا بحثية

اعداد الطالب

مصعب عبد الله بركة



التكليف الاول: مراجعة نقدية للدراسات السابقة

التكليف

01

تتناول هذه المراجعة النقدية الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع:

دور القيادة الأخلاقية في تحقيق التميز المؤسسي في ظل التحول الرقمي بالتطبيق على قطاع التطوير العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ولأن العنوان يجمع بين ثلاثة مكوّنات رئيسة (القيادة الأخلاقية – تميز الأداء المؤسسي – التحول الرقمي في قطاع العقار الإماراتي)، فقد تم تنظيم المراجعة في ثلاثة محاور:

١. القيادة الأخلاقية والتميز/الأداء المؤسسي.
٢. القيادة والتحول الرقمي في سياق الحوكمة في الإمارات.
٣. التحول الرقمي في قطاع العقار / PropTech في دبي والإمارات.



٢- المحور الأول: القيادة الأخلاقية والتميز/الأداء المؤسسي

❖ دراسة (2025) Almanbahi et al.

❖ قدّم Almanbahi وزملاؤه (٢٠٢٥) نموذجًا تجريبيًا لقياس أثر القيادة الأخلاقية على التميز التنظيمي في قطاع الرعاية الصحية، مع اختبار الدور الوسيط لسلوك المواطنة التنظيمية ضمن إطار نظرية التبادل الاجتماعي. استخدمت الدراسة تصميمًا كميًا قائمًا على الاستبانة لعينة من العاملين في مستشفيات، وتم تحليل البيانات باستخدام نماذج المعادلات الهيكلية لفحص العلاقات المباشرة وغير المباشرة بين المتغيرات.

❖ •نقاط القوة: من أبرز نقاط القوة تقديم نموذج نظري واضح يربط بين القيادة الأخلاقية وسلوك المواطنة التنظيمية والتميز المؤسسي.

❖ •نقاط الضعف بالنسبة لموضوع البحث المقترح: يتمثل أوجه القصور في انحصار السياق في قطاع الرعاية الصحية المختلف عن بيئة التطوير العقاري في الإمارات، وعدم تناول بيئة التحول الرقمي أو دور التكنولوجيا في العلاقة بين القيادة الأخلاقية والتميز.

- دراسة (2025) Zhu et al.: تناول Zhu وزملاؤه (٢٠٢٥) العلاقة بين القيادة الأخلاقية والتعلم التنظيمي وأداء ESG من خلال نموذج وساطة مشروطة، يفترض أن القيادة الأخلاقية تعزز التعلم التنظيمي الذي ينعكس بدوره على تحسين أداء ESG، مع وجود متغيرات تعديلية تضبط قوة هذه العلاقات.
- نقاط القوة في الدراسة: توسّع الدراسة نطاق الأثر من الأداء المالي أو التشغيلي التقليدي إلى أداء ESG بما يعكس رؤية أكثر شمولاً للتميز المؤسسي، وتبرز بوضوح الدور المحوري للتعلم التنظيمي كآلية لترجمة القيم الأخلاقية للقيادة إلى ممارسات أداء ملموسة.
- نقاط الضعف بالنسبة لموضوع البحث المقترح: برغم قرب أداء ESG من مفهوم التميز المؤسسي، لا تتناول الدراسة أبعاد التميز التنظيمي الخدمية والإدارية في قطاع العقار.

٢- المحور الأول: القيادة الأخلاقية والتميز/الأداء المؤسسي

❖ ٢-٣ استنتاج نقدي من المحور الأول: تُظهر دراستا (2025) Almanbahi et al. و Zhu et al. (2025) ارتباط القيادة الأخلاقية إيجابيًا بمستويات أعلى من الأداء والتميز عبر وسائط مثل سلوك المواطنة التنظيمية والتعلم التنظيمي وتحسين أداء ESG. ومع ذلك، لا تستهدف أي منهما سياق التحول الرقمي بشكل مباشر، ولا تدرس قطاع التطوير العقاري أو بيئة خليجية/إماراتية، مما يفتح المجال أمام بحث يختبر دور القيادة الأخلاقية في تحقيق التميز المؤسسي في بيئة رقمية متقدمة كقطاع التطوير العقاري في الإمارات.



المحور الثاني: القيادة والتحول الرقمي في الحوكمة الإماراتية

❖ دراسة: (2025) Alshamsi et al.

❖ استقصى (2025) Alshamsi et al. دور القيادة في تشكيل قدرات التحول الرقمي في الحوكمة الإماراتية، من خلال دراسة على الهيئات الحكومية ركزت على كيفية إسهام القيادة في بناء القدرات الرقمية اللازمة لتحول حكومي فعال. استخدم .

- **نقاط القوة:** تأتي الدراسة في سياق إماراتي قريب من موضوع البحث، وتقدم مفهوم "قدرات التحول الرقمي" كمتغير وسيط بين القيادة ونتائج التحول يمكن نقله إلى قطاع التطوير العقاري، كما تبرز أهمية الدور القيادي في توفير الموارد، وبناء الثقافة الرقمية، ودعم التغيير التنظيمي كعوامل جوهرية لإنجاح التحول الرقمي.
- **نقاط الضعف بالنسبة لموضوع البحث المقترح:** تتناول الدراسة القيادة بصورتها العامة دون تخصيص القيادة الأخلاقية كاتجاه مميز، وينحصر تطبيقها في القطاع الحكومي بينما يستهدف البحث المقترح شركات التطوير العقاري الخاصة، إضافة إلى أنها لا تقيس التميز المؤسسي كمخرج نهائي، بل تركز على قدرات التحول الرقمي فقط.

- دراسة (2025) Alzaabi et al.: قَدّم Alzaabi مراجعة أدبيات حول "دور التحول الرقمي في تعزيز تقديم الخدمات الحكومية في الإمارات"، راجعت الدراسات السابقة التي بحثت أثر التحول الرقمي في تحسين الكفاءة والجودة ورضا المتعاملين.
- نقاط القوة في الدراسة: توفر الدراسة رؤية شاملة لتطور التحول الرقمي في الحوكمة الإماراتية واستراتيجيات الدولة في هذا المجال، ما يجعلها خلفية مهمة لأي بحث عن الرقمنة في القطاعات الأخرى.
- نقاط الضعف بالنسبة لموضوع البحث المقترح: باعتبارها مراجعة أدبيات فهي لا تقدم بيانات أولية أو نموذجًا تجريبيًا جاهزًا للنقل، كما تركز على الحكومة الإلكترونية والخدمات العامة لا على الشركات العقارية .

المحور الثاني: القيادة والتحول الرقمي في الحوكمة الإماراتية

❖ **استنتاج نقدي من المحور الثاني:** يؤكد هذا المحور أن القيادة عنصر حاسم في بناء قدرات التحول الرقمي ونجاحه في الإمارات (Alshamsi et al., 2025; Alzaabi et al., 2025). غير أن التركيز يبقى على القطاع الحكومي دون تناول القيادة الأخلاقية كمتغير مستقل، ولا توجد روابط مباشرة بين القيادة والتحول الرقمي والتميز المؤسسي في قطاع خاص مثل التطوير العقاري، ما يبرز فجوة يمكن سدها عبر دراسة تنقل هذا المنظور القيادي إلى قطاع العقار مع التركيز على البعد الأخلاقي للقيادة.



❖ دراسة (2026) Kumar:

- استعرض (2026) Kumar في مقاله Digital transformation in Dubai's real estate industry واقع التحول الرقمي في صناعة العقار بدبي، مع التركيز على ثورة PropTech والفرص الاستراتيجية للنمو المستدام. تطرّق إلى تطبيقات مثل المنصات الرقمية لتسويق العقارات، استخدام الذكاء الاصطناعي في التقييم، والجولات الافتراضية، إضافة إلى البلوكشين في تسجيل المعاملات العقارية.
- نقاط القوة: يقدم المقال توصيفًا تفصيليًا للتحول الرقمي في قطاع العقار في دبي مع تصنيف واضح لأنواع تقنيات PropTech، ويعمل في سياق مكاني وقطاعي مطابق تقريبًا لموضوع البحث المقترح.
- نقاط الضعف بالنسبة لموضوع البحث المقترح: المقال ذو طابع تحليلي/وصفي ولا يقدّم اختبارًا كمّيًا لفرضيات أو نموذج علاقات بين متغيرات، ويركز على الجوانب التقنية والاستراتيجية للتحول الرقمي دون تناول مباشر لدور القيادة أو أبعادها الأخلاقية.

- مقال (2025) Dubai Future District Fund: يتناول المقال المنشور على موقع صندوق استثماري لرأس المال الجريء بعنوان PropTech: Shaping the future of real estate كيف تعيد تقنيات PropTech تشكيل مستقبل العقار، مع إشارة خاصة لأسواق متقدمة مثل دبي، موضحًا أن نسبة كبيرة من عمليات البحث عن العقارات أصبحت تتم عبر منصات رقمية وأن تبني البلوكشين والأتمتة قلّص وقت إتمام الصفقات وحسّن شفافية السوق.
- نقاط القوة: يقدم المقال مؤشرات سوقية وكمية تدعم أن التحول الرقمي في سوق العقار الإماراتي واقع فعلي، ويربط بين PropTech وتحسين تجربة المستخدم والعمليات التشغيلية، ما يوفر أساسًا عمليًا لتعريف أبعاد «التحول الرقمي» في الدراسة الميدانية، كما يبرز دور الشفافية وسرعة الإنجاز كمتغيرات يمكن ربطها لاحقًا بالتميز المؤسسي.
- نقاط الضعف بالنسبة لموضوع البحث المقترح: المصدر تقرير تحليلي من جهة استثمارية وليس بحثًا محكمًا.

المحور الثالث: التحول الرقمي و PropTech في قطاع العقار بدبي

❖ **استنتاج نقدي من المحور الثالث:** تُظهر الأدبيات في هذا المحور أن التحول الرقمي في قطاع العقار بدبي والإمارات يُتناول أساسًا من زاوية تقنية وسوقية (Kumar, 2025; PropTech: Shaping the future of real estate, 2026) وبرغم تأكيدها أن PropTech أحدثت نقلة نوعية في كفاءة وشفافية السوق، إلا أنها لا تقدم تحليلًا منهجيًا لدور قيادات شركات التطوير العقاري في توجيه هذا التحول، ولا تتناول بُعد القيادة الأخلاقية وضمان الاستخدام المسؤول للتقنيات الرقمية، كما لا تربط بين تبني PropTech والتميز المؤسسي في إطار قيادي قيم.



١. على مستوى القيادة الأخلاقية والتميز المؤسسي: الدراستان التجريبيتان تؤكدان أثر القيادة الأخلاقية الإيجابي على الأداء/التميز عبر سلوك المواطننة التنظيمية والتعلم التنظيمي وتحسين أداء ESG (Almanbahi et al., 2025; Zhu et al., 2025)، لكنهما لا تنطلقان من سياق التحول الرقمي، ما يحد من تفسير دور القيادة الأخلاقية في بيئات رقمية معقدة مثل قطاع العقار الإماراتي.
٢. على مستوى القيادة والتحول الرقمي في الإمارات: تُبرز الأدبيات دور القيادة في بناء قدرات التحول الرقمي ونجاحه في الحوكمة الإماراتية (Alshamsi et al., 2025; Alzaabi et al., 2025)، لكنها تظل مركزة على القطاع الحكومي، دون تخصيص القيادة الأخلاقية أو قياس التميز المؤسسي كمحصلة للتحول الرقمي.
٣. على مستوى التحول الرقمي في قطاع التطوير العقاري الإماراتي: توضح دراسات وتقارير حديثة مستوى متقدمًا من الرقمنة في سوق العقار بدبي وانتشار PropTech والبلوكشين والذكاء الاصطناعي، لكنها تركز على التقنية والسوق ولا تدمج دور القيادة، خاصة الأخلاقية، في تحقيق تميز مؤسسي مستدام في ظل هذا التحول.

بناءً على ذلك، تبرز فجوة معرفية تتمثل في غياب نموذج تجريبي متكامل يدرس تأثير القيادة الأخلاقية في تحقيق التميز المؤسسي عبر التحول الرقمي في شركات التطوير العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهو ما يبرر موضوع البحث المقترح ونموذجه الذي يضع القيادة الأخلاقية كمتغير مستقل، والتحول الرقمي كمتغير وسيط، والتميز المؤسسي كمتغير تابع في سياق شركات التطوير العقاري الإماراتية.

وبالتالي:

يمكن أن يصبح العنوان:

دور القيادة الأخلاقية في تحقيق التميز المؤسسي في شركات التطوير العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة:

الأثر المعدّل لتقنيات PropTech

- Almanbahi, F. S., Awad, A., Ghonim, A., Mohammed Alabsy, N., & Shemais, M. (2025). Ethical leadership and organizational excellence: The mediating role of citizenship behavior in healthcare. *Humanities and Social Sciences Communications*, 12(1), 1–14.
- Alshamsi, A., Al Ali, M., & Metawa, N. (2025). Assessing the role of leadership in shaping digital transformation capabilities in UAE governance. *International Review of Management and Marketing*, 15(5), 72–82.
- Alzaabi, A., Metawa, N., & Marks, A. (2025). The role of digital transformation in enhancing government service delivery in the UAE: A literature review. *International Review of Management and Marketing*, 15(5), 100–110.
- Kumar, K. (2026). Digital transformation in Dubai's real estate industry: The PropTech revolution and strategic opportunities for sustainable growth. *International Journal for Multidisciplinary Research (IJFMR)*, 8(1), Article IJFMR260168026.
- PropTech: Shaping the future of real estate. (2025, December 30). DFDF. <https://dfdf.vc/proptech-and-constructiontech-shaping-the-future-of-real-estate>
- Zhu, J., Zhi, W., & Fang, Y. (2025). Ethical leadership, organizational learning, and corporate ESG performance: A moderated mediation model. *International Review of Economics & Finance*, 98, 103966.





مجموعة جامعة
الجميع الذكية
للتعليم القابضة

MIDOCEAN
UNIVERSITY



Thank You

