

Final Project 1

Code: MGM 496-PMG496

Project Template

Faculty of Management
Midocean University

أثر تطوير المدن الذكية على الطلب في العقارات التجارية: دراسة ميدانية على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

أسم الطالبة/

دارين عبدالله القشعم

221001354

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

2025

المحتويات

4	المقدمة:
4	مشكلة الدراسة:
5	1.1.1 الفجوات على المستوى النظري
6	1.1.2 الفجوات على المستوى التطبيقي
7	أهمية الدراسة:

المقدمة:

يشهد العالم تحولاً حضرياً متسارعاً، تقوده مفاهيم المدن الذكية التي تعتمد على توظيف التكنولوجيا الرقمية والبنية التحتية الذكية بهدف تحسين جودة الحياة، وتعزيز الكفاءة الاقتصادية، وتحقيق التنمية المستدامة، وتُعد المدن الذكية مزيجاً من التطور التقني والتخطيط الحضري الحديث، حيث يُعاد تصميم النسيج الحضري من خلال تكامل نظم البيانات، وإنترنت الأشياء، والذكاء الاصطناعي في مختلف مرافق المدينة، مما يجعلها أكثر قدرة على التكيف مع متغيرات العصر، وقد أثبتت هذه النماذج الذكية فعاليتها في دفع عجلة الابتكار وتحفيز الاستثمار، خاصة في المدن التي تم اختيارها كمشاريع تجريبية، مثل بعض المدن الصينية ضمن برنامج المدن الذكية (Chen, Wang, & He, 2024).

من أبرز الميادين التي تتأثر بشكل مباشر بتطور المدن الذكية هو القطاع العقاري، وبوجه خاص العقارات التجارية. إذ يؤدي تحسين البنية التحتية الذكية وتطوير بيئة العمل الرقمية إلى خلق طلب متزايد على مساحات تجارية حديثة تستجيب لمتطلبات الأعمال الذكية، من حيث الاتصال، والكفاءة الطاقية، وسهولة الوصول. (Al-Rimawi & Nadler, 2025).

وأصبحت المدن الذكية منصات استراتيجية لتعزيز التنمية الاقتصادية الإقليمية من خلال جذب المواهب، وتيسير الابتكار، وتحفيز قطاعات الأعمال، وتشير البحوث إلى وجود علاقة سببية إيجابية بين بناء المدن الذكية ونمو الناتج المحلي الإجمالي الإقليمي، مما يعكس التأثير غير المباشر لتلك المدن على زيادة الطلب في قطاعات حيوية مثل العقارات التجارية، التي تُعد من المحركات التقليدية للاقتصاد المحلي (Liu, 2024).

ومع تعاظم الاتجاه نحو الأتمتة وتكامل الأنظمة الذكية في المدن، أصبح من الضروري إعادة النظر في خصائص المباني التجارية، بحيث تتماشى مع متطلبات التكنولوجيا والبنية الرقمية، وقد أشارت الأدبيات الحديثة إلى أن نجاح المدن الذكية يعتمد على مدى تكامل المباني الذكية داخلها، لا سيما في المجال التجاري، إذ تشكل تلك المباني النواة الاقتصادية للنشاطات الاستثمارية والخدمية في المدينة (Apanaviciene, Urbonas, & Fokaides, 2020).

و بات تقييم الطلب العقاري في المدن الذكية يتطلب نماذج تحليلية جديدة، تتجاوز المؤشرات التقليدية (الموقع، السعر، الكثافة السكانية)، إلى مؤشرات تشمل مدى "ذكاء" البيئة الحضرية، وسهولة التكامل الرقمي، والخدمات التقنية المرتبطة بالعقار

وتبرز مدينة الملك عبدالله الاقتصادية كنموذج سعودي رائد يسعى إلى تجسيد مفاهيم المدن الذكية ضمن رؤية المملكة 2030، من خلال تطوير البنية التحتية الرقمية، وجذب الاستثمارات العالمية، وتحقيق التكامل بين الصناعات، الموانئ، والخدمات السكنية والتجارية، ومع تبني سياسات المدن الذكية، تتغير ملامح سوق العقار في المدينة، حيث يُعاد تشكيل الطلب على المساحات التجارية وفقاً لمتطلبات الشركات الذكية وريادة الأعمال والتجارة الرقمية. (Lecomte, Chen, Wang, & He, 2024)؛ (2019).

وعليه، فإن هذه الدراسة تسعى إلى استكشاف العلاقة بين تطوير المدن الذكية والطلب في العقارات التجارية، من خلال تطبيق ميداني على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، مع الأخذ في الاعتبار التجارب العالمية في هذا المجال، وذلك بهدف تقديم تحليل علمي يُسهم في فهم اتجاهات السوق العقاري في ظل التحول الحضري الذكي، ويزود صناع القرار والمستثمرين ببيانات دقيقة تساعد في التنبؤ وتخطيط السياسات العقارية المستقبلية.

مشكلة الدراسة

شهد العالم خلال العقد الأخير تسارعاً ملحوظاً في توجه المدن نحو التحول الذكي، مدفوعاً بتطورات تقنية غير مسبوقة ورغبة في تحقيق الكفاءة والاستدامة والابتكار، وقد صاحب هذا التحول تغيرات ملموسة في شكل الطلب على الخدمات والمرافق، لا سيما في القطاع العقاري، الذي يُعد من أكثر القطاعات تأثراً بالتغيرات الحضرية والتكنولوجية، وعلى الرغم من اتساع النقاشات النظرية حول المدن الذكية ومكوناتها، إلا أن العلاقة المباشرة بين تطوير المدن الذكية والطلب على العقارات التجارية لا تزال غير واضحة بما يكفي، خصوصاً في السياقات العربية، وتبرز مدينة الملك عبدالله الاقتصادية كمثال سعودي طموح لتطبيق مفاهيم المدن الذكية، لكنها لا تزال تفتقر إلى دراسات ميدانية ترصد أثر هذا

التحول على سوق العقار التجاري فيها، مما يفرض الحاجة إلى بحث علمي معمق يسد هذه الفجوة ويوضح اتجاهات السوق في ظل التحول الرقمي.

1.1.1 الفجوات على المستوى النظري

رغم توفر عدد من الدراسات التي تناولت أثر المدن الذكية على التنمية الاقتصادية والابتكار الحضري، مثل دراسة Chen et al. (2024) ودراسة Liu (2024)، إلا أن الأدبيات لا تزال تفتقر إلى أطر نظرية متخصصة تربط بشكل مباشر بين تطوير المدن الذكية وسلوكيات الطلب في سوق العقارات التجارية، كما أن غالبية الدراسات تركز على المؤشرات الكلية للنمو الاقتصادي أو الابتكار دون التطرق لتغير أنماط استخدام العقارات أو احتياجات المستثمرين في البيئات الذكية، إن المفاهيم المستخدمة لتقييم الطلب العقاري ما زالت تقليدية في كثير من الأحيان، ولا تستوعب المتغيرات الذكية التي أصبحت حاسمة في اتخاذ قرارات الاستثمار العقاري، وهو ما أشار إليه Nadler (2023) من ضرورة تحديث معايير تقييم "ذكاء المدينة والعقار" معًا.

1.1.2 الفجوات على المستوى التطبيقي

أما على المستوى العملي، فلا تزال التطبيقات الميدانية التي تربط بين المدن الذكية والعقارات التجارية محدودة، وخاصة في المدن الذكية الناشئة مثل مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، فمع أنها تُعد أحد النماذج السعودية الرائدة في هذا المجال، إلا أن الدراسات التطبيقية التي تبحث في أثر التحول الرقمي على أنماط الطلب العقاري التجاري داخلها نادرة، ولم يُرصد بعد بشكل دقيق مدى تأثير البنية التحتية الذكية والتكامل الرقمي على تفضيلات المستثمرين التجاريين، أو على ارتفاع أو انخفاض معدلات الإشغال والاستثمار. كما أن السياسات التطويرية في هذه المدينة غالبًا ما تُعرض في تقارير مؤسسية دون أن تُدرس من منظور أكاديمي نقدي وتحليلي، وهو ما أكدته Al-Rimawi & Nadler (2025) بشأن الحاجة إلى ربط التقنيات الذكية مباشرة بتحويلات سوق العقارات التجارية..

السؤال الرئيسي للدراسة

ما أثر تطوير المدن الذكية على الطلب في العقارات التجارية؟ (تطبيق ميداني على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية)

أهمية الدراسة :

أولاً: الأهمية العلمية

تكتسب هذه الدراسة أهميتها العلمية من كونها تسد فجوة في الأدبيات المتعلقة بالعلاقة بين المدن الذكية وسوق العقارات التجارية، وهي علاقة لا تزال غير مطروقة بالشكل الكافي في السياق العربي والخليجي على وجه الخصوص.

فرغم وفرة الدراسات التي تناولت المدن الذكية من منظور البنية التحتية أو الابتكار أو الإدارة الحضرية، إلا أن الربط بين التحول الذكي الحضري وتغير سلوك الطلب العقاري التجاري لم يحظَ بالاهتمام الكافي في الدراسات السابقة، سواء من حيث بناء نماذج تفسيرية أو من حيث تطوير أدوات قياس كمية تشرح هذا التأثير .

تفتح هذه الدراسة أفقاً نظرياً جديداً للباحثين في مجالات الاقتصاد الحضري، وتخطيط المدن، وإدارة العقارات، كما تساهم في تطوير أدبيات التفاعل بين الذكاء الحضري والتغيرات السوقية العقارية.

ثانياً: الأهمية العملية (التطبيقية)

أما من الناحية التطبيقية، فإن أهمية الدراسة تتبع من كونها تُطبق ميدانياً على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، التي تُعد نموذجاً حيوياً ومبكراً لتبني مفاهيم المدن الذكية في المملكة العربية السعودية، ضمن إطار رؤية 2030.

ومن شأن نتائج هذه الدراسة أن تزود صناع القرار في الهيئات الحكومية، والمطورين العقاريين، والمستثمرين، برؤية واضحة حول كيف يؤثر تبني تقنيات المدن الذكية على أنماط الطلب في السوق التجاري، مما يعزز من قدرتهم على التخطيط، والتسعير، وتوجيه الاستثمارات بطريقة أكثر فاعلية واستجابة لاحتياجات المستقبل .

كما تسهم الدراسة في تقديم توصيات عملية يمكن توظيفها في رسم سياسات عمرانية وتخطيطية أكثر توافقًا مع متطلبات المدن الذكية، سواء في هذه المدينة أو في مدن ذكية أخرى قيد التطوير في المملكة والمنطقة..

أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي للدراسة:

ما أثر تطوير المدن الذكية بأبعاده (البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية، الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي) على الطلب في العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية؟

وتتفرع منه عدة أسئلة فرعية :

- إلى أي مدى تؤثر البنية التحتية الذكية على الطلب في العقارات التجارية بمدينة الملك عبدالله الاقتصادية؟
- ما تأثير الخدمات الحكومية الرقمية على قرارات المستثمرين العقاريين التجاريين في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية؟
- كيف تسهم الاستدامة البيئية في تعزيز جاذبية العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية؟
- ما دور تقنيات الاتصال الذكي في دعم الطلب على العقارات التجارية بمدينة الملك عبدالله الاقتصادية؟
- ما مدى إدراك المستثمرين والمستأجرين لأثر خصائص المدينة الذكية عند اتخاذ قراراتهم العقارية التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية؟

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر تطوير المدن الذكية بأبعاده (البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية، الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي) على الطلب في العقارات التجارية، وذلك بالتطبيق على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

وتتفرع منه عدة أهداف فرعية :

- دراسة أثر البنية التحتية الذكية على الطلب في العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- تحليل تأثير الخدمات الحكومية الرقمية على توجهات المستثمرين نحو العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- التعرف على دور الاستدامة البيئية في تعزيز الطلب على العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- قياس أثر تقنيات الاتصال الذكي على نمو الطلب في القطاع العقاري التجاري في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- استكشاف العلاقة بين خصائص المدن الذكية وقرارات الاستثمار العقاري في البيئة الميدانية لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- تقديم توصيات للمطورين وصناع القرار حول كيفية توظيف خصائص المدن الذكية لزيادة الطلب على العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

فرضيات الدراسة

لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطوير المدن الذكية بأبعاده (البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية، الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي) والطلب في العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية .

وتتفرع منه عدة فرضيات فرعية :

- لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين البنية التحتية الذكية والطلب في العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الخدمات الحكومية الرقمية والطلب في العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستدامة البيئية والطلب في العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
- لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تقنيات الاتصال الذكي والطلب في العقارات التجارية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

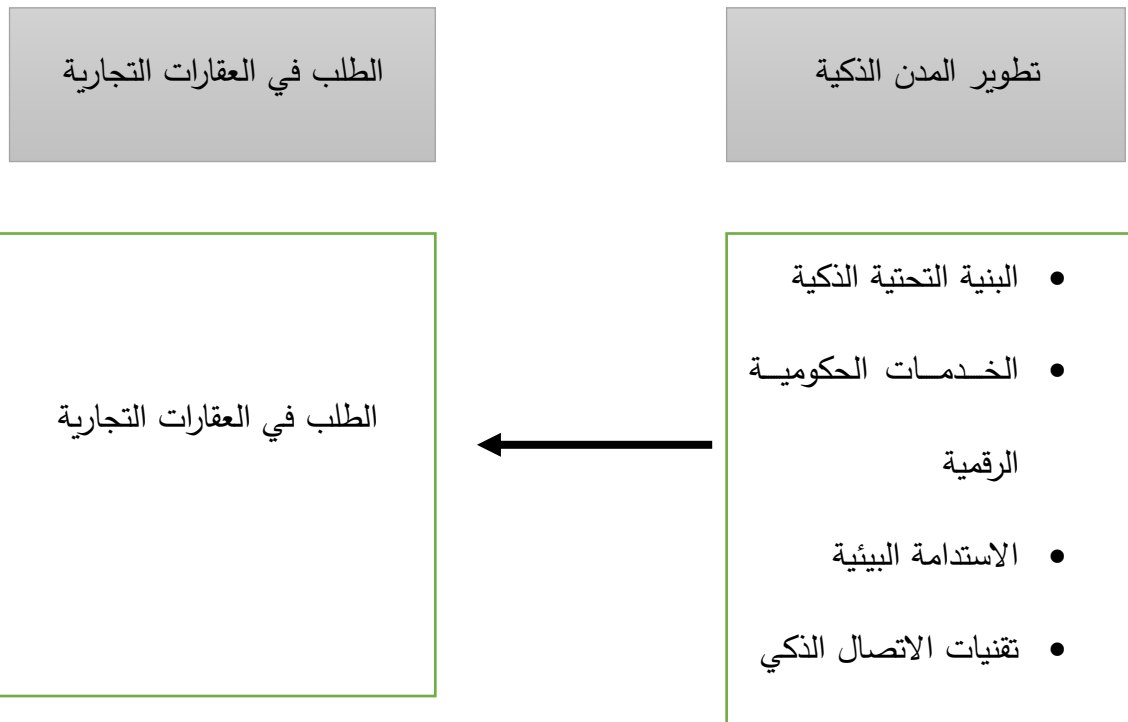
نموذج الدراسة

يعتمد نموذج الدراسة على تحليل العلاقة بين تطوير المدن الذكية كمتغير مستقل، والطلب في العقارات التجارية كمتغير تابع، وذلك بالتطبيق على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، ويبنى هذا النموذج على ما ورد في الأدبيات النظرية والدراسات السابقة ذات العلاقة بمجالي التطوير الحضري الذكي والاستثمار العقاري التجاري.

ويتكوّن المتغير المستقل (تطوير المدن الذكية) من أربعة أبعاد رئيسية تم تحديدها على النحو الآتي:

- البنية التحتية الذكية
- الخدمات الحكومية الرقمية
- الاستدامة البيئية
- تقنيات الاتصال الذكي

أما المتغير التابع فهو الطلب في العقارات التجارية.



منهجية الدراسة

سوف تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، نظرًا لملاءمته لطبيعة الموضوع الذي يهدف إلى استقصاء وتحليل أثر تطوير المدن الذكية بأبعاده (البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية،

الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي) على الطلب في العقارات التجارية، بالتطبيق على مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

وسيتم في هذه الدراسة جمع البيانات من خلال أداة الاستبانة، والتي سوف تُصمم بعناية استنادًا إلى الأدبيات النظرية والدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع المدن الذكية وسوق العقارات التجارية، كما ستخضع الاستبانة لعملية التحكيم العلمي من قبل مجموعة من الخبراء الأكاديميين للتأكد من سلامتها اللغوية وصدقها الظاهري ومناسبتها لأهداف الدراسة.

سوف يتم اختيار عينة الدراسة باستخدام الأسلوب العشوائي الطبقي (Stratified Random Sampling)، بما يضمن تمثيل فئات مختلفة من المستفيدين والمهتمين بالقطاع العقاري التجاري في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، مثل: المستثمرين، أصحاب الشركات، المطورين العقاريين، ووسطاء العقارات. وسيتم تحديد حجم العينة بناءً على معادلة كرجسي ومورغان (Krejcie & Morgan) لتحديد العينة المثالية بالنسبة لمجتمع الدراسة.

وبعد جمع البيانات، سوف تُستخدم الأساليب الإحصائية المناسبة لتحليلها باستخدام برنامج SPSS أو ما يعادله من برامج التحليل الإحصائي. حيث سيتم تطبيق عدد من الأدوات التحليلية مثل:

- الإحصاء الوصفي (المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية) لوصف خصائص العينة.
- تحليل الارتباط لاختبار العلاقات بين المتغيرات.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد لقياس أثر كل بُعد من أبعاد تطوير المدن الذكية على الطلب في العقارات التجارية.
- كما سيتم التحقق من صدق وثبات الأداة باستخدام معامل كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) ومعامل صدق الاتساق الداخلي.

وستُختتم المنهجية بإجراء تفسير متكامل للنتائج الإحصائية في ضوء أهداف الدراسة وفرضياتها، ومن ثم تقديم التوصيات المبنية على النتائج بما يساهم في تعزيز كفاءة استخدام تقنيات المدن الذكية في تطوير سوق العقارات التجارية.

الدراسة الميدانية

سوف تُجرى الدراسة ميدانيًا في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية (KAEC)، وهي مدينة حديثة تم تطويرها وفق رؤية طموحة لتكون إحدى أهم المحركات الاقتصادية في المملكة العربية السعودية، وتُعد من أكبر المشاريع العمرانية الخاصة في الشرق الأوسط، وتقع المدينة على الساحل الغربي للمملكة، بمحاذاة البحر الأحمر، ضمن منطقة مكة المكرمة، وتحديدًا إلى الشمال من مدينة جدة بحوالي 100 كيلومتر، ما يمنحها موقعًا استراتيجيًا قريبًا من أهم الموانئ والمطارات والأسواق.

تبلغ المساحة الإجمالية للمدينة حوالي 181 كيلومترًا مربعًا، وتم تأسيسها في عام 2005 بموجب شراكة بين القطاعين العام والخاص، بقيادة شركة إعمار المدينة الاقتصادية، لتكون نموذجًا حيًا لمدينة ذكية مستدامة ومتكاملة. وتمثل المدينة إحدى المبادرات الرئيسية لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، من خلال تنويع مصادر الدخل، وتحفيز الاستثمار، وتوفير بيئة عمرانية متطورة وجاذبة.

وتتميز مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بوجود بنية تحتية ذكية وعصرية، تشمل شبكات نقل حديثة، وأنظمة طاقة مستدامة، واتصالات عالية السرعة، وخدمات حكومية رقمية متكاملة، وتضم المدينة ميناء الملك عبدالله الذي يُعد من أكبر الموانئ في المنطقة، والوادي الصناعي الذي يستقطب العديد من الشركات العالمية، بالإضافة إلى مناطق سكنية وتجارية وسياحية متطورة، مثل "حي الشروق" و"منطقة البيلسان" و"منطقة الأعمال المركزية".

كما تتبنى المدينة معايير المدن الذكية من حيث الإدارة الرقمية للمرافق، واستخدام حلول الاستدامة البيئية، والتكامل بين البنية المادية والتقنيات الرقمية، مما يجعلها بيئة مثالية لاختبار أثر هذه المكونات الذكية على سلوك السوق العقاري، خاصة في القطاع التجاري، وتشهد المدينة نموًا مطردًا في إنشاء المباني التجارية والمجمعات الإدارية، إلى جانب اهتمام متزايد من المستثمرين والمطورين العقاريين المحليين والدوليين.

إن اختيار مدينة الملك عبد الله الاقتصادية كميدان للدراسة يتيح إمكانية تحليل واقعي ومباشر لأثر خصائص المدن الذكية على الطلب في العقارات التجارية، كونها مدينة قائمة فعليًا وتُعد مختبرًا حضريًا حديثًا يمكن من خلاله قياس العلاقة بين التطوير العمراني الذكي وتوجهات السوق العقاري.

مخطط المشروع المقترح

سوف يتكون المشروع البحثي من خمسة فصول رئيسية، يتم من خلالها تناول موضوع الدراسة بشكل متكامل ومنهجي، على النحو التالي:

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

يتناول هذا الفصل عرضًا عامًا لموضوع الدراسة، ويتضمن المقدمة، مشكلة الدراسة وتساؤلاتها، أهدافها، أهمية الدراسة، فروض الدراسة، حدودها (الزمانية، المكانية، الموضوعية، والمنهجية)، وكذلك التعريفات الإجرائية، ومخطط الدراسة.

الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة

يستعرض هذا الفصل المفاهيم النظرية المرتبطة بمتغيرات الدراسة، ويتناول بالدراسة والتحليل أبعاد المدن الذكية، ومحددات الطلب العقاري التجاري. كما يعرض الدراسات السابقة ذات الصلة، ويُبرز أوجه الاتفاق والاختلاف بينها وبين الدراسة الحالية، ويُساهم في بناء النموذج المفاهيمي للدراسة.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة

يتضمن هذا الفصل تصميم الدراسة والمنهج المستخدم، وطبيعة مجتمع الدراسة وعينتها، وأداة جمع البيانات (الاستبانة)، وخطوات إعدادها وتحكيمها، واختبار صدقها وثباتها، بالإضافة إلى الأساليب الإحصائية التي سيتم استخدامها لتحليل البيانات.

الفصل الرابع: تحليل البيانات ومناقشة النتائج

يعرض هذا الفصل نتائج التحليل الإحصائي للبيانات التي سيتم جمعها، من خلال وصف خصائص العينة، وتحليل الأسئلة والفرضيات، ومناقشة النتائج في ضوء الأدبيات النظرية والدراسات السابقة.

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

يتناول هذا الفصل تلخيصاً لأهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، مع تقديم التفسيرات العلمية لها، وتقديم التوصيات التطبيقية الموجهة إلى صناع القرار، والمطورين العقاريين، والمستثمرين في بيئة المدن الذكية، بالإضافة إلى مقترحات دراسات مستقبلية.

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

1.1. المقدمة:

لقد شهد العقد الأخير انتقالاً نوعياً في نماذج التخطيط الحضري، إذ أصبحت المدن الذكية تمثل التوجه العالمي نحو بناء بيئات معيشية مرنة، رقمية، مستدامة، ومتصلة، تركز على تكامل البنية التحتية الذكية مع الخدمات الرقمية المتقدمة، والسياسات البيئية، وتقنيات الاتصال، بما يعيد تشكيل أنماط الاستخدام والتفاعل مع الفضاءات الحضرية، وخاصة العقارات ذات الطابع التجاري. ومن هذا المنطلق، يبرز التساؤل حول الكيفية التي يؤثر بها تطور المدن الذكية على إعادة تشكيل الطلب في السوق العقاري التجاري.

وفي سياق هذه الدراسة، يتناول هذا الفصل بالتحليل المفاهيمي والنظري المتغيرات الرئيسية للدراسة، حيث يُخصص المبحث الأول لتفكيك مفهوم "تطوير المدن الذكية" عبر استعراض تعريفاته وأبعاده التكوينية، بما يشمل: البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية، الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي، ويُستعرض من خلاله الخلفية النظرية والنماذج المرجعية ذات الصلة. أما المبحث الثاني، فيُعنى بدراسة "الطلب في العقارات التجارية" من حيث المفهوم، الخصائص، محددات الطلب، والعوامل المؤثرة عليه في ظل البيئة الحضرية الذكية. وفي ختام الفصل، يُقدم المبحث الثالث ربطاً تحليلياً معمقاً بين المتغيرين، مدعوماً بأدبيات حديثة ودراسات مقارنة.

ويُعد هذا الفصل مدخلاً تأصيلياً لفهم الإشكالية البحثية وتأطيرها في سياق علمي واضح، كما يضع الأساس النظري الذي تستند إليه الفرضيات ويُبنى عليه التحليل الميداني في الفصول التالية.

1.2. المتغير المستقل

شهد العالم خلال العقدین الماضیین تحولاً جذرياً في أنماط التخطيط الحضري والتنمية الحضرية، مدفوعاً بثورة تكنولوجية غير مسبوقة، وبتزايد الضغوط البيئية والاجتماعية والاقتصادية على المدن الكبرى. هذا التحول أفضى إلى بروز مفهوم "المدن الذكية" بوصفه استجابة استراتيجية لمواجهة تحديات التحضر السريع، وتدهور البنية التحتية، وتزايد الطلب على الخدمات، إلى جانب الحاجة إلى تحسين جودة الحياة

وتعزيز الكفاءة التشغيلية للمدن. لقد أصبح تطوير المدن الذكية محورًا أساسيًا في السياسات الحضرية العالمية، حيث تسعى الحكومات والبلديات إلى تبني نماذج تكنولوجية رقمية متقدمة تسهم في تحسين إدارة الموارد، ورفع جودة الخدمات، وتعزيز الاستدامة.

ويُنظر إلى المدن الذكية اليوم باعتبارها بيئات حضرية مدعومة بالبنية التحتية الرقمية، وتقنيات الاتصال الذكي، وأنظمة تحليل البيانات، وتطبيقات الذكاء الاصطناعي، بهدف تحقيق أقصى درجات الكفاءة، والمرونة، والاستجابة لمتطلبات السكان. كما تسهم هذه المدن في خلق بيئة مواتية للاستثمار العقاري، بما في ذلك العقارات التجارية، من خلال تقديم منظومة خدمية ذكية تدعم الأعمال وتستجيب لتغيرات السوق.

مفهوم تطوير المدن الذكية

يُعدّ مفهوم "المدن الذكية" من المفاهيم متعددة الأبعاد التي تشهد تطورًا مستمرًا في الأدبيات المعاصرة، إذ لا يقتصر تعريفها على البنية التحتية الرقمية فحسب، بل يمتد ليشمل التكامل بين التكنولوجيا والحوكمة والمجتمع والاستدامة. وقد تنوعت تعريفات الباحثين بحسب زاوية التركيز والمنظور التحليلي لكل دراسة.

فقد عرّف Apanaviciene et al. (2020) المدينة الذكية بأنها: "منظومة حضرية متكاملة تستخدم تقنيات رقمية وبيئية متقدمة، تتيح تحسين نوعية الحياة، وتعزيز التفاعل بين البنية التحتية الذكية والعقارات ونظم الحوكمة الرقمية."

أما Chen, Wang & He (2024)، فقد ركزوا على الجانب الابتكاري، معتبرين أن المدن الذكية تمثل "إطارًا سياسيًا وتجريبيًا يهدف إلى تسريع الابتكار الحضري عبر تبني تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) من خلال مشاريع تجريبية تقود إلى تحسين الأداء المؤسسي والخدمي في المدن."

وقد أكدت (Liu (2024) أن تطوير المدن الذكية "يمثل محركًا تنمويًا إقليميًا قائمًا على دمج التحول الرقمي في البنية الحضرية لتعزيز الكفاءة الاقتصادية والحوكمة الذكية والعدالة الاجتماعية، بما ينعكس إيجابًا على الاستثمارات والعقارات داخل المدن."

كما يرى (Al-Rimawi & Nadler (2025) أن المدن الذكية هي "بيئات حضرية مدعومة بتقنيات الجيل الرابع والخامس، تُدار بأنظمة استشعار وتحليل بيانات في الوقت الحقيقي، تسهم في تحسين القرارات الحكومية وجعل المدن أكثر استدامة وجاذبية للأعمال والعقارات."

وفي السياق ذاته، يُشير (Lecomte (2019) إلى أن المدن الذكية "ليست فقط تحولًا رقميًا في البنية التحتية، بل هي تغيير في المفاهيم المكانية والاجتماعية والاقتصادية للعمران المعاصر، بما يعيد رسم العلاقة بين الفضاء الحضري والعقارات التجارية والتفاعلات البشرية."

ويُضيف (Dong (2024) بعدًا عالميًا للمفهوم، إذ يرى أن المدن الذكية "تشكل نقطة التقاء بين التحضر السريع، والتكنولوجيا المتقدمة، والاقتصاد العالمي، وتعدّ محركًا لإعادة تشكيل أسواق العقارات ونماذج الاستثمار في البيئات الحضرية."

استنادًا إلى ما سبق من تعريفات متعددة الزوايا، يرى الباحث أن تطوير المدن الذكية يُقصد به العملية التخطيطية والتنفيذية التي تتبناها الحكومات والمجتمعات لتحديث البنية التحتية الحضرية، وتحسين أنظمة الحوكمة، ورفع جودة الحياة من خلال توظيف التقنيات الرقمية المتقدمة (مثل: إنترنت الأشياء، الذكاء الاصطناعي، البنية التحتية الذكية، والخدمات الحكومية الرقمية)، بما يسهم في خلق بيئة حضرية مرنة، مستدامة، وآمنة، قادرة على جذب الاستثمارات وتعزيز الطلب على العقارات التجارية.

أهمية تطوير المدن الذكية

يحتل تطوير المدن الذكية بأهمية استراتيجية متزايدة في ظل التحولات العالمية المتسارعة في مجالات التكنولوجيا، والحوكمة الحضرية، والطلب المتنامي على جودة الحياة والخدمات المستدامة. وتتمثل أهمية هذا التوجه في كونه ليس مجرد استثمار في البنية التحتية الرقمية، بل نهج شمولي لإعادة تشكيل البيئة الحضرية لتكون أكثر كفاءة واستجابة وابتكارًا.

-دعم النمو الاقتصادي وتعزيز تنافسية المدن

تُعد المدن الذكية رافعة قوية للنمو الاقتصادي، إذ تشير دراسة (Liu (2024 إلى أن تطوير البنية التحتية الذكية والخدمات الرقمية يساهم في تحفيز التنمية الاقتصادية الإقليمية من خلال تحسين بيئة الأعمال وجذب الاستثمارات. كما يرى (Ma et al. (2024 أن المدن الذكية تخلق بيئة خصبة للابتكار وريادة الأعمال، مما يعزز من فرص العمل ويزيد من الناتج المحلي الإجمالي للمدن.

-تحسين كفاءة الخدمات العامة والحكومية

تُسهم المدن الذكية في تعزيز كفاءة تقديم الخدمات الحكومية من خلال الرقمنة، حيث أظهرت دراسة (Chen, Wang & He (2024 أن تبني سياسات المدن الذكية يؤدي إلى رفع مستوى الشفافية والكفاءة التشغيلية في المؤسسات الحكومية، بما ينعكس على رضا المواطنين ويعزز من التفاعل المجتمعي.

-الاستدامة البيئية وتقليل الأثر الكربوني

من الأهمية بمكان أن تطوير المدن الذكية يواكب مستهدفات الاستدامة البيئية، إذ أكدت دراسة Sheng & Zhang (2023) أن دمج تقنيات الذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء في تخطيط المدن يساعد في ترشيد استهلاك الطاقة، وتحسين إدارة النفايات، وتخفيض الانبعاثات الكربونية. كما يشير

Gyulmisaryan (2024) إلى أن التحول نحو مراكز تجارية ذكية ومتعددة الوظائف يراعي معايير التصميم الأخضر والتوازن البيئي.

-تعزيز جاذبية العقارات التجارية

من أبرز أوجه الأهمية في سياق هذه الدراسة هو أثر تطوير المدن الذكية على سوق العقارات التجارية، إذ بينت دراسة (AI-Rimawi & Nadler (2025) أن التكامل بين البنية التحتية الذكية والخدمات الرقمية والأنظمة البيئية المتقدمة يعزز من جاذبية الأصول العقارية ويزيد من قيمتها السوقية. كما يرى Neves et al. (2024) أن استخدام الذكاء الاصطناعي المفتوح التفسير (XAI) في إدارة المدن يوفر شفافية أكبر في تسعير العقارات، ويحسن من قرارات الاستثمار العقاري.

-تحسين جودة الحياة ورفاه السكان

لا يقتصر تأثير المدن الذكية على الجانب الاقتصادي أو البيئي فقط، بل يمتد إلى البُعد الاجتماعي من خلال تحسين نوعية الحياة، كما ورد في دراسة (Lu & Liang (2024) التي أكدت أن تقنيات المدن الذكية تُسهم في تعزيز رفاه السكان من خلال الخدمات الصحية الذكية، النقل التفاعلي، والأحياء الآمنة والمتراصة رقمياً، وهو ما يؤدي إلى ارتفاع مستوى الرضا المجتمعي.

-تحسين القدرة على التنبؤ وصنع القرار

يبرز عنصر "تحليل البيانات الفورية" كعامل حاسم في دعم صناع القرار، حيث توضح دراسة Belikov et al. (2024) أن تطوير أنظمة قائمة على البيانات الحية في المباني والمنشآت يمكن أن يُستخدم

لدعم استراتيجيات الطلب والاستجابة في الوقت الفعلي، مما يحسن من كفاءة استخدام الموارد ويوفر مرونة في إدارة المدن.

أهداف تطوير المدن الذكية

يمثل تطوير المدن الذكية خطوة استراتيجية نحو تحقيق التكامل بين التكنولوجيا، البيئة، والحوكمة الحضرية. وانطلاقاً من التوجهات العالمية والمبادرات الوطنية، يتضح أن المدن الذكية تسعى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي تتقاطع مع التحديات الحضرية الحديثة، وتعزز من كفاءة الاستخدامات العمرانية، والنمو الاقتصادي، وجودة الحياة. وتختلف هذه الأهداف باختلاف السياق التنموي، إلا أن الأدبيات الحديثة قد جمعتها ضمن أطر رئيسية يمكن إجمالها فيما يلي:

- تعزيز التحول الرقمي في البنية التحتية والخدمات

من أبرز الأهداف الأساسية لتطوير المدن الذكية هو تحقيق رقمنة شاملة للبنية التحتية والخدمات العامة، بما يضمن انسيابية المعلومات وفعالية الأداء. وفقاً لدراسة (Chen, Wang & He (2024)، تسعى المدن الذكية إلى تحويل المرافق التقليدية (مثل الكهرباء، المياه، النقل) إلى شبكات ذكية قابلة للتتبع والتحكم الآلي، مما يعزز من استدامة العمليات وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.

- دعم التنمية الاقتصادية المستدامة

تشير دراسات مثل (Liu (2024) و Ma et al. (2024) إلى أن تطوير المدن الذكية يستهدف تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة من خلال خلق بيئة جاذبة للاستثمار، وتعزيز الإنتاجية، وتمكين الابتكار.

ويرتبط هذا الهدف بتهيئة بيئة رقمية تدعم ريادة الأعمال التكنولوجية وتوفير فرص عمل متقدمة في القطاعات المرتبطة بالذكاء الاصطناعي، إنترنت الأشياء، وتحليل البيانات.

- تحسين جودة الحياة والرفاه المجتمعي

تسعى المدن الذكية إلى تعزيز الرفاه المجتمعي من خلال تحسين نمط الحياة الحضرية، وتوفير بيئة صحية وآمنة ومرنة. وقد أشار Lu & Liang (2024) إلى أن من أهم أهداف المدن الذكية هو بناء مجتمعات مرنة قادرة على التكيف مع المتغيرات البيئية والتكنولوجية، من خلال تقديم خدمات صحية وتعليمية آلية، ومساحات خضراء رقمية، ومرافق اجتماعية عالية الجودة.

- تقوية الاستدامة البيئية والحد من التلوث

يمثل تحقيق الاستدامة البيئية وتقليل البصمة الكربونية أحد الأهداف الجوهرية في نماذج المدن الذكية، حيث تسعى هذه المدن إلى تقليل استهلاك الموارد، وزيادة كفاءة الطاقة، وتحسين إدارة النفايات. كما أشارت Sheng & Zhang (2023) إلى أن استخدام الذكاء الاصطناعي في التخطيط الحضري يُعد أداة فعالة لتحقيق الأهداف البيئية من خلال مراقبة جودة الهواء والمياه وتوقع الكوارث البيئية.

- تفعيل المشاركة المجتمعية وصنع القرار التشاركي

من بين أهداف المدن الذكية أيضاً تمكين المواطنين من المشاركة الفعالة في صنع القرار من خلال أدوات رقمية مفتوحة وشفافة. ويؤكد Nadler (2023) أن إشراك السكان في تخطيط المدن باستخدام تطبيقات ذكية يساهم في رفع مستوى المساءلة المجتمعية ويعزز من تكيف السياسات مع احتياجات المواطنين.

-تطوير منظومة النقل الذكي وتقليل الازدحام

أحد الأهداف المحورية هو إعادة هندسة منظومة النقل الحضري باستخدام التقنيات الذكية، بما في ذلك أنظمة النقل الجماعي الآلي، والمركبات ذاتية القيادة، وخدمات مشاركة المركبات. وهو ما يسهم في تقليل الازدحام والتلوث، كما ينعكس بشكل مباشر على جاذبية المدن للاستثمار العقاري، وفق ما ورد في دراسة (Apanaviciene et al. (2020).

- دعم سوق العقارات التجارية وتحسين كفاءة استخدام الأراضي

وفي سياق هذه الدراسة، يتمثل هدف محوري في تعزيز الطلب على العقارات التجارية من خلال توظيف تقنيات المدن الذكية في تطوير المرافق والمناطق الحضرية. فقد بينت دراسة Al-Rimawi & Nadler (2025) أن المدن الذكية تعزز من القيمة السوقية للأصول العقارية من خلال تحسين الوصول، البنية التحتية، والبيئة المحيطة، مما يجعلها أكثر جاذبية للمستثمرين والمستأجرين.

أبعاد تطوير المدن الذكية

تُعد المدن الذكية نموذجًا حضريًا متقدمًا يستند إلى التكامل بين التكنولوجيا، البنية التحتية، والاستدامة لتحقيق تنمية حضرية شاملة ومستدامة. ولتحقيق هذا النموذج، تعتمد المدن الذكية على مجموعة من الأبعاد الرئيسية التي تُشكّل الأساس المفاهيمي والعملي لتطويرها، وتُمثّل في الوقت نفسه مرتكزات محورية في تحليل علاقتها بجاذبية الاستثمار والطلب في العقارات التجارية. وتتمثل الأبعاد الأربعة الأساسية لتطوير المدن الذكية في: البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية، الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي. وفيما يلي تفصيل لكل بُعد:

أولاً: البنية التحتية الذكية Smart Infrastructure

تشكل البنية التحتية الذكية العمود الفقري لأي مدينة ذكية، إذ تُشير إلى استخدام تقنيات رقمية متقدمة (كأجهزة الاستشعار، إنترنت الأشياء، الذكاء الاصطناعي) لإدارة البنية التحتية المادية بكفاءة ومرونة. وتغطي هذه البنية أنظمة النقل، الكهرباء، المياه، الصرف الصحي، والطاقة المتجددة.

وقد أكدت دراسة (Chen et al. (2024 أن تطوير بنية تحتية ذكية يمكن من تحسين الخدمات البلدية، والتقليل من الفاقد في الطاقة والمياه، كما يعزز من استدامة المدن على المدى الطويل. كما أن هذه البنية تُمكن من مراقبة الأداء الفعلي للمدينة في الزمن الحقيقي، مما يُساعد في اتخاذ قرارات فورية واستباقية.

أما من منظور السوق العقاري، فإن وجود بنية تحتية ذكية يُعد عاملاً مهماً في تعزيز جاذبية المناطق الحضرية للاستثمار التجاري، حيث تساهم في تقليل التكاليف التشغيلية وتحسين تجربة العملاء والمستأجرين، كما أشار (Lecomte (2019).

ثانياً: الخدمات الحكومية الرقمية Digital Government Services

تعني الخدمات الحكومية الرقمية أتمتة العمليات والخدمات الإدارية الحكومية عبر منصات إلكترونية وتطبيقات ذكية، بحيث يتمكن المواطنون والمستثمرون من الوصول إلى الخدمات بشكل فوري وشفاف. ويتضمن ذلك التصاريح، تراخيص البناء، خدمات الضرائب، الخدمات العقارية، وإجراءات التجارة الإلكترونية.

وقد بينت دراسة (Al-Rimawi & Nadler (2025 أن رقمنة الخدمات الحكومية تُساهم في تسريع دورة الاستثمار في القطاع العقاري، وتقليل البيروقراطية، ورفع كفاءة تخصيص الأراضي واستصدار

التراخيص. كما تؤدي إلى تحسين الشفافية، ومكافحة الفساد، وتعزيز الثقة بين المستثمرين والقطاع الحكومي.

في السياق ذاته، أوضح Xu & Dong (2024) أن وجود خدمات حكومية رقمية متكاملة يزيد من فرص الشركات العقارية في التخطيط والبناء وفق بيانات دقيقة، مما يؤدي إلى تحفيز الطلب في العقارات التجارية.

ثالثاً: الاستدامة البيئية Environmental Sustainability

تمثل الاستدامة البيئية أحد أهم أبعاد المدن الذكية، حيث تهدف إلى تقليل البصمة البيئية، وتعزيز كفاءة استخدام الموارد، والاعتماد على مصادر طاقة متجددة. ويشمل ذلك إدارة النفايات، كفاءة المباني، النقل منخفض الانبعاثات، وتخطيط المساحات الخضراء.

وفقاً لـ Sheng & Zhang (2023)، تسهم التقنيات الذكية في مراقبة جودة الهواء، والتحكم في التلوث، وتوفير بيئة حضرية صحية، مما يعزز من جاذبية المدينة للمقيمين والمستثمرين. كما أشارت Ma et al. (2024) إلى أن المدن الذكية التي تتبنى معايير الاستدامة تُسجل معدلات أعلى في تدفق الاستثمارات الأجنبية، خاصة في العقارات التجارية الخضراء.

هذا البُعد يرتبط كذلك بتحولات الطلب العقاري نحو المباني الصديقة للبيئة والمصنفة وفق معايير الاستدامة (LEED, BREEAM)، كما وضّحت Apanaviciene et al. (2020) في دراستهم المقارنة حول التطوير العقاري في المدن الذكية.

رابعاً: تقنيات الاتصال الذكي Intelligent Communication Technologies

يُقصَد بها توظيف شبكات الاتصالات فائقة السرعة) مثل 5G و (Fiber Optics وأنظمة إنترنت الأشياء (IoT) ، إلى جانب الحوسبة السحابية والذكاء الاصطناعي، لتبادل البيانات وتشغيل الأنظمة الحضرية الذكية بكفاءة.

بحسب دراسة (Costa, 2024)، فإن تقنيات الاتصال الذكي تُمكن من ربط كافة مكونات المدينة ضمن شبكة واحدة، مما يسمح بإدارة مرورية ذكية، وتحكم آلي في الإنارة، وتكامل بين المستخدمين والمرافق، ويؤدي ذلك إلى تحسين الاستجابة للطوارئ وتقديم خدمات ذكية مخصصة حسب الطلب.

وفي السياق العقاري، أوضحت (Neves et al. (2024 أن تحسين تقنيات الاتصال يدعم أنظمة التنبؤ بأسعار العقارات، ويُعزز من قدرات التحليل المكاني والاستثماري، ما يساهم في رفع الكفاءة السوقية للعقارات التجارية، ويحفّز الطلب في المناطق ذات الاتصال عالي الكفاءة.

انطلاقاً من تحليل الأدبيات، يرى الباحث أن أبعاد تطوير المدن الذكية ليست متغيرة مستقلة فحسب، بل تشكّل منظومة متداخلة تؤثر بشكل مباشر في تشكيل المشهد العمراني، وسلوكيات السوق العقاري، خصوصاً في القطاع التجاري. فكل بُعد من هذه الأبعاد يساهم في تعزيز جاذبية المدن للاستثمار، سواء من خلال خفض التكاليف، أو رفع القيمة المضافة، أو تحسين كفاءة التشغيل والإدارة. وبالتالي، فإن فهم هذه الأبعاد يُعد أساسياً في تقييم العلاقة بين التخطيط الحضري الذكي والطلب في العقارات التجارية، وهي العلاقة التي تستهدف هذه الدراسة تحليلها واختبارها ميدانياً.

الدراسات السابقة

دراسة: (Syed, 2024)

هدفت الدراسة إلى تحليل فوائد تقنيات PropTech (تكنولوجيا العقارات) وأثرها على مختلف الأطراف المعنية في سوق العقارات، مع التركيز على مسألة عدالة توزيع هذه الفوائد بين الفئات المختلفة من أصحاب المصلحة. استخدمت الدراسة منهجًا تحليليًا وصفيًا لرصد التطورات التقنية في قطاع العقارات خلال السنوات الأخيرة، ومناقشة مدى استعداد السوق لهذا التحول الرقمي.

وتناولت الدراسة مجموعة من الابتكارات التكنولوجية تحت مظلة PropTech، مثل: أدوات مطابقة المنازل، الطائرات المسيرة بالفيديو، المدن الذكية، أدوات تحليل البيانات، العقود الذكية، البلوك تشين، الذكاء الاصطناعي، الواقع الافتراضي، الواقع المعزز، والتمويل الجماعي العقاري. وأكدت الدراسة أن هذه التقنيات لا تقتصر على تحسين التجربة العقارية للمستثمرين فقط، بل تُسهم أيضًا في تسهيل العمليات وتحقيق قيمة مضافة للمستأجرين، المشترين، البائعين، والوسطاء العقاريين.

إلا أن الدراسة طرحت تساؤلًا محوريًا: هل يتم توزيع فوائد PropTech بشكل عادل بين جميع الأطراف أم أن هناك تباينًا واضحًا في المكاسب؟ وأشارت النتائج إلى أن الفوائد تميل إلى التركيز في يد الشركات والمستثمرين الكبار، بينما لا تزال بعض الفئات، مثل المستخدمين النهائيين أو صغار الملاك، تواجه تحديات في الاستفادة الكاملة من هذه التقنيات، لا سيما في ظل غياب تنظيم قانوني كافٍ يحكم هذه البيئة الرقمية.

وأوصت الدراسة بضرورة صياغة أطر تنظيمية تضمن العدالة في توزيع منافع PropTech، وتوفير برامج توعية وتدريب تُمكن مختلف فئات السوق من استغلال هذه التحولات الرقمية، مع أهمية تفعيل الحوكمة الرقمية لحماية حقوق المستخدمين وتعزيز الشفافية في سوق العقارات.

دراسة: (Costa, 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر التحول الرقمي في سوق العقارات من خلال التطبيقات العقارية الذكية، بأبعاده (سهولة الوصول، كفاءة العمليات، الشفافية، التواصل، وتكامل الذكاء الاصطناعي) على تحسين تجربة المستخدم وتسهيل المعاملات العقارية. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، مستعرضة آليات عمل التطبيقات العقارية، ووظائفها، وتأثيرها على سلوك العملاء والوسطاء العقاريين.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التطبيقات العقارية أسهمت في إعادة تعريف تجربة التعامل في سوق العقار، من خلال تمكين العملاء من البحث عن العقارات في أي وقت ومن أي مكان، وتقديم بيانات دقيقة وموثوقة

عن العقارات، بما في ذلك الضرائب والقيمة التمويلية وتاريخ الملكية. كما عززت هذه التطبيقات كفاءة التواصل من خلال الرسائل الفورية والإشعارات اللحظية، وأتاحت إتمام الصفقات عن بُعد باستخدام التوقيع الرقمي والتخزين السحابي، ما سهّل المعاملات خاصةً للمشتريين عن بُعد.

وبينت الدراسة أن دمج الذكاء الاصطناعي في هذه التطبيقات عزّز دقة التوصيات وتحليل البيانات العقارية، وساهم في تحسين الشفافية والسرعة في إتمام العمليات. كما أظهرت أن التطور المستمر لهذه التطبيقات يُبشر بمستقبل أكثر ديناميكية لسوق العقارات، مع زيادة في الكفاءة والوصول الشامل للخدمات العقارية الرقمية.

وأوصت الدراسة بضرورة تشجيع التحول الرقمي في القطاع العقاري، وتطوير مزيد من الخدمات الذكية التفاعلية التي تراعي احتياجات المستخدم، وتعزيز الثقة والشفافية في السوق.

دراسة: (Gyulmisaryan, 2024)

هدفت الدراسة إلى تحليل الاتجاهات الحديثة في تطوير وإدارة العقارات التجارية، مع التركيز على التحول الرقمي كمحرك أساسي لهذه التحولات، وذلك في سياق تزايد الطلب على المساحات المكتبية الذكية والمتكاملة التي تلبي احتياجات المستأجرين من حيث البنية التحتية الرقمية والخدمات عالية الكفاءة. اعتمدت الدراسة على تحليل توصيفي لحالة السوق العالمية للعقارات التجارية، مع تسليط الضوء على النماذج المتكاملة لإدارة مراكز المكاتب الحديثة.

وتوصلت الدراسة إلى أن الرقمنة أصبحت السمة الغالبة في إدارة العقارات التجارية، حيث يتزايد إقبال المستأجرين على المكاتب التي توفر بيئة عمل ذكية تتسم بالتكامل، والتكنولوجيا المتقدمة، والتصميم المرن، والبنية التحتية متعددة الخدمات. وقد أكدت نتائج التحليل أن المستأجرين لا يبحثون فقط عن المساحة المادية، بل عن "مصنع رقمي" متكامل يوفر بيئة عمل رقمية، خضراء، ومريحة.

وأشارت الدراسة إلى أن إدارة المكاتب الحديثة تتجه نحو نموذج إداري متكامل يركز على البيئة، الرقمنة، البنية الاجتماعية، تعدد الوظائف، والراحة النفسية للموظف، مما يرفع من قيمة الأصل العقاري ويعزز تجربة المستأجرين.

وأوصت الدراسة بضرورة تبني نماذج متكاملة لإدارة العقارات التجارية تدمج بين الاستدامة البيئية، الرقمنة، وتقديم خدمات عالية الجودة، إلى جانب مراعاة البعد الإنساني في تصميم المكاتب الحديثة من حيث التوازن، والراحة، والتفاعل مع البيئة الذكية

دراسة: (Nadler, 2023)

هدفت الدراسة إلى تحديد خصائص ومؤشرات النجاح في مشاريع المدن الذكية والعقارات الذكية، وتقديم إطار تقييم شامل لمستوى الذكاء والتكامل في كل من المدن والمشروعات العقارية. اعتمدت الدراسة على تحليل منهجي للأدبيات العلمية، والمؤشرات العالمية، والأطر المرجعية ذات الصلة، بالإضافة إلى تحليل مقارنة للمعايير المرجعية.

وقد طوّر الباحث إطاراً مكوناً من سبعة أبعاد رئيسية لتقييم مستوى "الذكاء" و"الاندماج" في كل من المدن والمشروعات العقارية، وهي: الحوكمة الذكية، الأفراد الأذكياء، البنية التحتية الذكية، الطاقة الذكية، البيئة الذكية، التكنولوجيا الذكية، وحالة العقارات. وقد تم تطبيق هذا الإطار على سبعة مؤشرات مرجعية تم اختيارها لكل مستوى (المدينة والمشروع العقاري) وفق معايير واضحة.

وتوصلت الدراسة إلى أن هناك تكاملاً متزايداً بين الحلول الذكية التي تعتمد عليها المدن والمشروعات العقارية، مع وجود تباين في الأداء الذكي بين المؤشرات، ووجود علاقة ارتباط قوية بينها. كما أشارت النتائج إلى أن بعض السياسات أو الهياكل الإدارية للمدن قد تُقيّد من تطوير العقارات الذكية، مما يستدعي مواءمة أكبر بين السلطات المحلية والمطورين العقاريين.

وأوصت الدراسة بضرورة تركيز البلديات والمطورين العقاريين وأصحاب المصلحة على مؤشرات محددة لتعزيز التكامل الذكي، وتطوير استراتيجيات تنموية مرنة وشاملة قائمة على هذا الإطار لضمان تحقيق تنمية ذكية ومستدامة.

دراسة: (Hadiyana et al., 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر تخطيط المدن الذكية المدفوع بالذكاء الاصطناعي بأبعاده (تحليلات البيانات، التعلم الآلي، النمذجة التنبؤية، أنظمة دعم القرار) على رفع كفاءة إدارة البنية التحتية، وتحسين الاستدامة البيئية في البيئات الحضرية الذكية. اعتمدت الدراسة على منهج دراسة الحالة لعدة مدن ذكية

حول العالم، وركزت على تحليل التطبيقات الواقعية لتقنيات الذكاء الاصطناعي في عمليات التخطيط الحضري.

وتوصلت الدراسة إلى أن دمج الذكاء الاصطناعي في تخطيط المدن يساهم بشكل فعال في تحسين كفاءة الخدمات الحضرية، عبر تحسين تدفق حركة المرور، تقليل استهلاك الطاقة، وتعزيز التصميم الحضري التكيفي من خلال تحليلات آنية ودقيقة. كما أظهرت النتائج أن خوارزميات الذكاء الاصطناعي تُمكن أصحاب القرار من الوصول إلى رؤى قابلة للتنفيذ، ما يُعزز من جودة السياسات العامة وتخصيص الموارد بشكل استباقي ومدرّوس.

وأوصت الدراسة بضرورة تبني منهجيات تخطيط حضري مدفوعة بالذكاء الاصطناعي في المدن الذكية، باعتبارها وسيلة رئيسية لتعزيز الاستدامة، والمرونة، والقدرة على الاستجابة السريعة للتغيرات البيئية والديمقراطية. كما دعت إلى الاستثمار في البنية التحتية الرقمية، وتدريب الكوادر الحضرية على أدوات الذكاء الاصطناعي لدعم القرارات الحضرية المستقبلية.

دراسة: (Belikov et al., 2024)

هدفت الدراسة إلى تطوير نموذج ذكي قائم على البيانات لتقييم قدرة المباني التجارية على المشاركة في برامج الاستجابة للطلب (Demand Response – DR) في الوقت الحقيقي، دون التأثير سلباً على راحة المستخدمين أو البيئة الداخلية. استخدمت الدراسة منهجاً تجريبياً تطبيقياً يعتمد على نمذجة استهلاك الكهرباء ودرجة حرارة المبنى بدقة، مستنداً إلى بيانات فعلية.

وقد طوّر الباحثون نموذجاً تنبؤياً مبنياً على البيانات يتيح تقييم ملفات استهلاك الكهرباء وتقدير "قصور المبنى (inertia) الحراري، بما يسمح بوضع استراتيجيات مناسبة للمشاركة في سوق الاستجابة للطلب، حيث تُعتمد هذه البرامج لتعزيز كفاءة الطاقة وتقليل التكاليف. وتم التحقق من فعالية النموذج باستخدام بيانات حقيقية من مبانٍ تجارية مختلفة.

وتوصلت الدراسة إلى أن النموذج المقترح يُعدّ بسيطاً وقابلاً للتوسع، ويُحقق دقة عالية في التنبؤ بالتغيرات الحرارية، ما يسمح بتقديم عروض موثوقة في سوق DR دون المساس بجودة البيئة الداخلية أو راحة المستخدمين. كما أظهرت النتائج أن تطبيق هذا النموذج يمكن أن يُعزز من جدوى مشاركة قطاع العقارات

التجارية في أسواق الطاقة الذكية، ويقلل من تكاليف التشغيل دون الحاجة إلى استثمارات مفرطة في البنية التحتية.

وأوصت الدراسة بضرورة تشجيع تبني هذا النوع من النماذج الذكية في القطاع العقاري، وتطوير سياسات تحفيزية تُمكن المباني التجارية من الانخراط في برامج إدارة الطلب كجزء من التحول نحو مدن أكثر استدامة وكفاءة طاقية.

دراسة: (Avula, 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر الذكاء الاصطناعي في تعزيز كفاءة الذكاء المكاني واتخاذ قرارات اختيار المواقع والاستثمار العقاري، وذلك من خلال تحليل الأبعاد التالية: دقة تحليل المواقع، دعم قرارات الاستثمار، وكفاءة الأداء التشغيلي في قطاع العقارات التجارية. واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي الوصفي مع مراجعة موسعة لتطبيقات الذكاء الاصطناعي في السوق العقاري، وتناولت العينة تطبيقات فعلية في مجالات التجزئة، تطوير المكاتب، والعقارات الصناعية.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن أنظمة الذكاء الاصطناعي - مثل نماذج التعلم الآلي والتحليلات المتقدمة ومعالجة البيانات في الوقت الفعلي - أحدثت نقلة نوعية في مجال تحليل المواقع العقارية، عبر تحسين دقة التنبؤات وتسهيل اتخاذ قرارات الاستثمار بشكل أكثر كفاءة وفعالية. كما بيّنت الدراسة وجود عوائد استثمار ملموسة من اعتماد الذكاء الاصطناعي، خاصة في تحسين اختيار مواقع المتاجر، وتطوير المساحات المكتبية، وتوزيع المنشآت الصناعية بناءً على معايير ذكية قابلة للقياس.

وأوصت الدراسة بضرورة تبني حلول الذكاء الاصطناعي في استراتيجيات التطوير والاستثمار العقاري، مع تعزيز قدرة المؤسسات العقارية على استخدام التحليلات التنبؤية والبيانات الحية كأساس لاتخاذ القرار وتحقيق ميزة تنافسية طويلة الأمد.

1.4. المتغير التابع

تمثل العقارات التجارية أحد أهم روافد الاقتصاد الحضري المعاصر، وتُعد مؤشرًا حيويًا على درجة النشاط الاقتصادي في المدن والمراكز الحضرية. وتتأثر مستويات الطلب على هذا النوع من العقارات بعوامل متعددة، منها: السياسات الحضرية، البنية التحتية، الديناميكيات السكانية، التحول الرقمي، ومستوى الخدمات

العامة. في ظل التوسع في تطوير المدن الذكية، يبرز تساؤل مهم حول مدى تأثير هذه التحولات على حجم ونمط الطلب على العقارات التجارية، خصوصًا في الأسواق ذات الكثافة الاستثمارية العالية.

مفهوم الطلب في العقارات التجارية

تناول العديد من الباحثين مفهوم الطلب في العقارات التجارية بوصفه أحد المفاهيم المركبة التي تتأثر بعدة عوامل اقتصادية وتقنية وسلوكية. فقد أشار (Lecomte 2019) إلى أن الطلب على العقارات التجارية لا يرتبط فقط بالموقع أو الأسعار، بل يعتمد على مدى تكامل العقار ضمن بنية المدينة الذكية، وما يوفره من خصائص رقمية وتكنولوجية تعزز من تجربة المستخدم.

وفي السياق ذاته، يوضح (Nadler 2023) أن الطلب التجاري العقاري في بيئات المدن الذكية يتأثر بمستوى «الذكاء العقاري» الذي يعكس مدى اندماج الأبنية والمناطق التجارية في شبكات الاتصال الذكي، ومدى توافقها مع معايير البيئة المستدامة، وكفاءة الطاقة، والخدمات الحكومية الرقمية.

أما (Costa 2024) فقد ربط مفهوم الطلب بالعوامل المرتبطة بسهولة الوصول إلى العقار وشفافية المعلومات المتوفرة من خلال التطبيقات والمنصات العقارية الذكية، مشيرًا إلى أن المستخدمين باتوا أكثر وعيًا وتوقعًا لتجارب عقارية مدعومة بالبيانات المفتوحة والذكاء الاصطناعي.

وأبرز (Dong 2024) أهمية البعد الاقتصادي في تشكيل الطلب، حيث إن التحولات الاقتصادية العالمية والتحول الرقمي وتطور المدن الذكية تلعب دورًا محوريًا في إعادة تشكيل الخريطة العقارية، وتحفيز الطلب على أنماط جديدة من العقارات التجارية التي توفر بيئة عمل ذكية، مرنة، ومتعددة الاستخدامات.

كما قدم (Gyulmisaryan 2024) مقارنة معاصرة تربط الطلب التجاري بمؤشرات الاستدامة الرقمية، حيث بات المستأجرون والمستثمرون يبحثون عن المساحات التي تلبي متطلبات التحول الرقمي والمرونة التشغيلية، وتقلل من التكاليف التشغيلية على المدى البعيد من خلال الحلول الذكية.

و يرى الباحث أن مفهوم الطلب في العقارات التجارية لم يعد يُختزل في المعايير التقليدية المتمثلة في الموقع والمساحة والسعر فقط، بل أصبح مفهومًا ديناميًا يتفاعل مع تطورات البيئة الحضرية الذكية. فالتطور التقني والتحول الرقمي والاستدامة البيئية أصبحت محددات أساسية تشكل إدراك المستثمرين والمستأجرين لقيمة العقار التجاري، وتؤثر في قرار الشراء أو الاستئجار. وبناءً عليه، فإن فهم الطلب في العقارات

التجارية يستلزم تحليلًا متعمقًا لتوجهات المدن الذكية، وسلوكيات المستخدمين الرقميين، وآليات تقديم القيمة المضافة من خلال الحلول الذكية المتكاملة في البيئة العقارية.

أهمية الطلب في العقارات التجارية

يُعد الطلب في العقارات التجارية من أهم المؤشرات الدالة على حيوية القطاع العقاري ونشاط السوق الاستثماري في المدن، حيث يُمثل انعكاسًا مباشرًا للتفاعلات الاقتصادية، والتحول التكنولوجي، والتغيرات في أنماط العمل والاستهلاك الحضري. وتزداد أهمية هذا المفهوم في سياق المدن الذكية التي أعادت تشكيل بيئة الأعمال التجارية من خلال توظيف البنية التحتية الرقمية والخدمات الذكية لخلق فضاءات عقارية أكثر تكيفًا واستجابة لمتطلبات المستثمرين والمستأجرين.

وقد أكدت العديد من الدراسات - مثل دراسة - (Al-Rimawi & Nadler (2025) أن فهم الطلب العقاري يسهم في توجيه استراتيجيات تطوير المشروعات التجارية، من حيث الموقع، والمساحة، والتقنيات المستخدمة، بما يحقق المواءمة بين العرض المتاح وتفضيلات المستخدمين في بيئات رقمية متقدمة. كما أن تحليل الطلب يمكن أن يُمكن صنّاع السياسات والمطورين من التنبؤ باتجاهات السوق المستقبلية واتخاذ قرارات استثمارية مدروسة تعتمد على بيانات آنية وتوقعات دقيقة.

وتبرز أهمية هذا المفهوم أيضًا في ضوء ما أوضحه (Syed (2024 حول ضرورة توزيع منافع الابتكار العقاري (PropTech) بما يعكس احتياجات وتفضيلات مختلف الأطراف، وعلى رأسهم المستثمرين والمستأجرين، وهو ما لا يتحقق إلا من خلال فهم عميق لسلوك الطلب والقدرة الشرائية والخصائص التكنولوجية المطلوبة للعقار.

إضافةً إلى ذلك، فإن ربط الطلب العقاري التجاري بالمؤشرات البيئية والاجتماعية - كما ورد في دراسة - (Gyulmisaryan (2024 يبرز بُعدًا جديدًا في تقييم أهمية هذا المفهوم، إذ لم يعد العقار يُنظر إليه كمنتج مكاني فقط، بل كمنصة خدماتية ذكية تتفاعل مع المتغيرات البيئية والاقتصادية والمجتمعية.

رابعًا: أهداف دراسة مفهوم الطلب في العقارات التجارية

تهدف دراسة مفهوم الطلب في العقارات التجارية، خاصة في سياق المدن الذكية، إلى تحقيق مجموعة من الأهداف العلمية والعملية، من أبرزها:

1. تحليل العوامل المؤثرة في الطلب العقاري التجاري الذكي: بما يشمل الخصائص التقنية، والسلوك الرقمي للمستأجرين، ونمط العمل الهجين، وتفضيلات المستخدمين للخصائص الذكية في الأبنية التجارية.
2. قياس تأثير التحول الرقمي على تفضيلات المستثمرين والمستأجرين: من خلال فهم العلاقة بين تطور المدن الذكية ومدى ارتفاع أو تراجع الطلب على العقارات التجارية التي تعتمد الحلول الذكية.
3. تقديم إطار تفسيري لسلوك الطلب المستقبلي: استنادًا إلى تحليل البيانات المفتوحة، والتوجهات العالمية، والتجارب المحلية في تطوير الأحياء التجارية الذكية.
4. إبراز دور الطلب في توجيه استراتيجيات العرض العقاري: خاصةً في تصميم المشاريع، وتوزيع الخدمات، وتوظيف الذكاء الاصطناعي والبيانات الضخمة لتوقع حركة السوق.
5. تحديد الأبعاد الذكية الأكثر تأثيرًا في قرار الشراء أو الاستئجار: مثل كفاءة الطاقة، جودة الاتصال، سهولة الوصول إلى الخدمات الحكومية الرقمية، والمرونة التشغيلية للعقار.
6. تقييم العلاقة بين جودة البيئة الذكية للعقار ومؤشراته السوقية: من حيث الأسعار، معدلات الإشغال، وعوائد الاستثمار.
7. المساهمة في وضع سياسات حضرية تدعم تطوير المساحات التجارية الذكية: انطلاقًا من فهم الطلب الحقيقي وتوجهات النمو الحضري الذكي.

الدراسات السابقة

دراسة: (Daniel, 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر التشريعات المرتبطة بالنمو الذكي وتزايد التجارة الإلكترونية على مستقبل المساحات التجارية في منطقة الحدود الذهبية الكبرى (Greater Golden Horseshoe Area) بكندا، وذلك من خلال تحليل ديناميكيات الطلب على العقارات التجارية المختلطة الاستخدام في ضوء التغيرات الديموغرافية والتكنولوجية. اعتمدت الدراسة على تحليل قواعد بيانات التقييم العقاري (992 عقارًا تجاريًا مختلط الاستخدام) باستخدام خوارزمية التحليل العنقودي K-Means ، إضافة إلى استطلاع دلفاي لخبراء متخصصين.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن العقارات التجارية المختلطة يمكن تصنيفها إلى 12 مجموعة مميزة، وأن نمو التجارة الإلكترونية في تسعة قطاعات تجارية رئيسية (NAICS) سيصل إلى معدل 137% خلال العشرين سنة القادمة، إلا أن التأثير المتوقع على الطلب على المساحات التجارية لن يتجاوز انخفاضاً نسبته 16% للفرد الواحد خلال نفس المدة. وعند إسقاط هذه النتائج على التوقعات السكانية، بيّنت النماذج أن المنطقة ستحتاج فقط إلى زيادة معتدلة في المساحات التجارية بحلول عام 2041.

كما ناقشت الدراسة تأثير جائحة كوفيد-19 باعتبارها عاملاً مضاعفاً للتوجه نحو التجارة الإلكترونية، ما يستدعي إعادة النظر في التنبؤات وتكثيف البحث المستقبلي بشأن مرونة سياسات النمو الذكي والتكيف مع التحولات في سلوك المستهلك.

وأوصت الدراسة بضرورة مواصلة البحوث حول العلاقة بين النمو الذكي وتغيرات السوق العقاري التجاري، وتكييف السياسات الحضرية لتشمل نماذج أكثر مرونة في التعامل مع مستقبل العقارات التجارية في سياق الرقمنة والتحولات الاجتماعية.

دراسة: (Sheng, 2023)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر تفعيل الموارد الرقمية وتقنيات الحوسبة الذكية الحضرية بأبعادها (دمج الموارد الرقمية، البيانات الضخمة، إنترنت الأشياء، والاستشعار عن بُعد) على تحسين كفاءة إدارة المدن الذكية وجودة الحياة في البيئات الحضرية. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، مع تناول مفاهيمي واستشراقي للاتجاهات العالمية في بناء مدن ذكية صديقة للبيئة وقابلة للتكيف والمقاومة للمخاطر.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن دمج تقنيات الجيل الجديد من المعلومات مع البنية الحضرية مثل إنترنت الأشياء، والبيانات المكانية، ونظم المعلومات الجغرافية، يُعزز من كفاءة اتخاذ القرار البيئي، ويحسن مستوى الخدمات العامة وجودة المرافق الحضرية. كما أبرزت الدراسة أن مشاركة البيانات العامة وتفعيل الموارد الرقمية من خلال الحوكمة الرقمية والبنية التحتية الذكية تسهم في رفع مرونة المدن وقدرتها على مواجهة الأزمات والمخاطر البيئية، مما يعزز الاستدامة وجودة الحياة.

وأوصت الدراسة بضرورة توسيع نطاق مشاركة البيانات العامة، وتطوير نماذج حوكمة رقمية فعّالة، وتكثيف الاستثمار في بنية تحتية ذكية ومستدامة تُمكن من بناء مدن خضراء قادرة على الصمود، تلبي احتياجات السكان، وتحقق تنمية حضرية شاملة ومتوازنة.

دراسة: (Xu, 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر التفاعل بين التحضر والتكنولوجيا والاقتصاد العالمي بأبعاده (اتجاهات التحضر، الابتكارات التكنولوجية، التحولات الاقتصادية العالمية) على ديناميكيات سوق العقارات العالمية، واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي الاستشرافي، مستندة إلى تحليل نوعي ومعزز ببيانات سوقية حديثة عن العقارات، وتركزت العينة على أسواق المدن الكبرى المتأثرة بالتحضر والتطور التكنولوجي وتغيرات الاقتصاد الكلي.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التحضر أدى إلى زيادة الطلب في المناطق الحضرية، مما انعكس على تقييم العقارات وتوسع البنية التحتية. كما أن الابتكارات التكنولوجية مثل الذكاء الاصطناعي، الواقع الافتراضي، وتقنية البلوك تشين أحدثت تحولاً في كيفية إدارة المعاملات العقارية وزادت من كفاءة السوق وشفافيته. وفي السياق ذاته، أظهرت الدراسة أن التحولات الاقتصادية العالمية مثل الحروب التجارية وتغيرات السياسات الاقتصادية تؤثر بشكل مباشر على الاستثمارات العقارية واستقرار السوق.

وأوصت الدراسة بضرورة تبني استراتيجيات تكيفية من قبل الجهات الفاعلة في قطاع العقارات لمواكبة التطورات التكنولوجية والتحولات الاقتصادية، مع تعزيز القدرة على تحليل الاتجاهات المستقبلية لسوق العقار في ضوء هذه المتغيرات المتداخلة.

1.5. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع

لقد أدت الطفرات المتسارعة في التكنولوجيا الرقمية إلى تحولات جوهرية في البنية المادية والوظيفية للمدن، مما أفرز مفهوم "المدينة الذكية" كإطار شمولي لإعادة هيكلة المشهد الحضري بما يعزز الاستدامة، الكفاءة، وجودة الحياة. في ذات الوقت، يُعد قطاع العقارات التجارية أحد أكثر القطاعات تفاعلاً مع هذه التحولات، حيث يتأثر بشكل مباشر بالبنية التحتية الذكية، الخدمات الرقمية، وكفاءة الاتصال، الأمر الذي يعيد صياغة أنماط الطلب ويخلق واقعاً عقارياً جديداً يتطلب إعادة النظر في محدداته ودوافعه.

إن العلاقة بين تطوير المدن الذكية والطلب في العقارات التجارية علاقة تكاملية ديناميكية؛ إذ تؤثر سياسات التحول الذكي في خصائص المنتج العقاري، بينما يشكل سلوك الطلب استجابة مباشرة لجودة التجربة الرقمية والبيئية داخل هذه المدن.

الإطار النظري للعلاقة بين المتغيرين

1. البنية التحتية الذكية كمحفز رئيسي للطلب العقاري التجاري أشارت دراسة (Chen et al. (2024 إلى أن تحسين البنية التحتية الرقمية (مثل شبكات الألياف البصرية، الحوسبة السحابية، والبيانات المفتوحة) يساهم في رفع جاذبية العقارات التجارية من خلال تسهيل العمليات التشغيلية للمؤسسات، وتقليل تكاليف الخدمات، وتحقيق بيئة عمل مرنة وآمنة. وتؤكد دراسة (Belikov et al. (2024 أن القدرة على ربط الأبنية التجارية بشبكات الطاقة الذكية ونظم الطلب الكهربائي يرفع من القيمة السوقية للمساحات المؤهلة للمشاركة في الاقتصاد الذكي.

2. الخدمات الحكومية الرقمية وتهيئة بيئة عقارية محفزة أوضحت دراسة (Lu & Liang (2024 أن دمج الخدمات الحكومية في المنصات الذكية يعزز من ثقة المستثمرين العقاريين، ويقلل من الإجراءات البيروقراطية، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات التي تقع في مناطق ذات جاهزية رقمية عالية. كما أن رقمنة خدمات التصاريح والرخص وتحديثات السوق يزيد من كفاءة الاستجابة لحركة السوق ويخلق بيئة تنظيمية محفزة للعرض والطلب التجاري.

3. الاستدامة البيئية وتأثيرها على سلوك المستأجرين والمستثمرين تُظهر نتائج دراسة (Apanaviciene et al. (2020 أن الأبنية التجارية المتوافقة مع معايير

الاستدامة البيئية (مثل كفاءة الطاقة، إعادة التدوير، والتحكم الذكي في التهوية والإنارة) تحظى بإقبال متزايد من قبل المستأجرين من الشركات العالمية الباحثة عن تقليل بصمتها الكربونية، وهو ما يؤكد أن التحول الأخضر يعيد تشكيل أنماط الطلب في السوق العقاري التجاري.

4. تقنيات الاتصال الذكي وإعادة تعريف مفهوم العقار التجاري أشارت دراسة (Al-Rimawi & Nadler (2025) إلى أن العقارات المجهزة بتقنيات إنترنت الأشياء (IoT) ، وتكامل الأنظمة الرقمية، والواقع المعزز، أصبحت أكثر جذبًا للمستأجرين، خصوصًا في قطاعات التكنولوجيا، التعليم، والخدمات المالية، وهو ما يدعم التحول نحو العقار كمنصة خدمات (Real Estate as a Service – REaaS). ويؤكد هذا الاتجاه أيضًا Xu & Dong (2024) في تحليلهم لأثر التحول التكنولوجي على السوق العقاري في سياق التحولات الاقتصادية العالمية.

الأطر النظرية المفسرة للعلاقة

تعتمد العلاقة بين تطوير المدن الذكية والطلب العقاري التجاري على عدد من الأطر النظرية، أهمها:

- نظرية الابتكار الشومبتر (Schumpeterian Innovation Theory) التي تناولتها دراسة (Ma et al. (2024، حيث تُعد المدن الذكية بمثابة بيئات ابتكار متكاملة تعيد تشكيل العرض والطلب عبر تبني تقنيات مدمجة تزيد من كفاءة السوق العقاري.
- نظرية القيمة المدركة (Perceived Value Theory) ، والتي تفسر أن سلوك المستهلك العقاري يتأثر بجودة التجربة الرقمية والبيئية، وبالتالي فإن المدن الذكية التي توفر خصائص عقارية عالية التقنية ترفع من "القيمة المدركة" للعقار وتزيد من قابليته للتأجير أو الاستثمار.

- نظرية التحديث البنيوي (Structural Modernization Theory) ، التي ترى أن التحول في البنية التحتية يؤدي إلى تحولات موازية في الطلب الوظيفي على العقار، وهو ما تؤكد دراسة Gyulmisaryan (2024) حول تحول مراكز الأعمال إلى "مصانع رقمية" تعتمد على التكامل والمرونة الرقمية.

أدلة تجريبية على العلاقة

- في دراسة ميدانية شملت مدنًا ذكية في الصين، أظهرت Chen et al. (2024) أن معدل الاستثمار العقاري التجاري ارتفع بنسبة 15% في المناطق التي تم تطوير بنيتها الذكية، مقارنةً بالمناطق التقليدية.

- كما أشارت Nadler (2023) إلى أن تقييم جاهزية المدن الذكية (Smart City Readiness Index) يرتبط طرديًا بمؤشرات الطلب العقاري التجاري، خاصة في المناطق ذات التكامل العالي بين البنية التحتية الرقمية والخدمات العامة الذكية.

- وخلصت دراسة Neves et al. (2024) إلى أن توظيف الذكاء الاصطناعي والبيانات المفتوحة في العقار الذكي أدى إلى تحسين دقة التنبؤ بأسعار العقارات التجارية بنسبة 8.24%، مما زاد من ثقة المستثمرين ورفع مستويات الطلب.

ويمكن القول إن تطوير المدن الذكية بأبعادها الأربعة (البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية، الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي) يشكل بيئة ممكنة ومحفزة للطلب في سوق العقارات التجارية. فكل بعد من هذه الأبعاد يساهم في تحسين تجربة المستأجر، وتعزيز جدوى الاستثمار، وتقليل المخاطر التنظيمية والبيئية، مما يعكس علاقة مباشرة، طردية ومركبة، بين تطور البيئة الحضرية الذكية ومرونة ونشاط السوق العقاري التجاري.

الدراسات السابقة

دراسة: (Neves et al., 2024)

هدفت الدراسة إلى تحليل أثر البيانات المفتوحة والذكاء الاصطناعي القابل للتفسير (XAI) على دقة وشفافية تنبؤات أسعار العقارات في المدن الذكية، وذلك في إطار دعم التخطيط الحضري واتخاذ القرارات الاقتصادية المستندة إلى البيانات. استخدمت الدراسة نموذج التعلم الآلي XGBoost ، مدعوماً بأداة Optuna لضبط المعاملات التنبؤية، على بيانات سوق الإسكان في مدينة لشبونة للفترة 2018-2021. أظهرت النتائج أن إدماج البيانات المفتوحة (مثل البيانات الجغرافية والديموغرافية والاقتصادية) ساهم في تقليل متوسط خطأ التنبؤ (MAE) بنسبة 8.24%، من 51,733.88 يورو إلى قيمة أقل بشكل واضح، ما يشير إلى دور هذه البيانات في تحسين دقة النماذج العقارية. كما تم استخدام أسلوب SHAP (SHapley Additive exPlanations) ضمن إطار XAI لتفسير تأثير كل متغير على نتائج التنبؤ، مما عزز من الشفافية والثقة في القرارات المدعومة بالذكاء الاصطناعي.

وتوصلت الدراسة إلى أن التكامل بين البيانات المفتوحة و XAI لا يسهم فقط في تحسين دقة النماذج، بل يُوفّر كذلك أدوات تحليلية تُظهر للمخططين والمستثمرين أسباب التغيرات في الأسعار، ما يُسهم في تحسين جودة السياسات العقارية والتخطيط الحضري في المدن الذكية.

وأوصت الدراسة بضرورة تعميم استخدام البيانات المفتوحة ودمج أدوات الذكاء الاصطناعي القابل للتفسير في أدوات التخطيط العقاري، لتحقيق تنمية حضرية أكثر شفافية واستدامة، وتيسير اتخاذ قرارات مبنية على التحليل الذكي والدقيق.

دراسة: (Lu et al., 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر بناء المدن الذكية على رفاهية السكان، ودور تقبل التكنولوجيا كمتغير وسيط في هذه العلاقة. وتم استخدام نموذج المعادلات الهيكلية (SEM) ضمن إطار نموذج تقبل التكنولوجيا (TAM) ، بالاعتماد على بيانات ميدانية تم جمعها من 2187 مستجيباً في خمس مدن ذكية مختلفة.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن مبادرات المدن الذكية تُعزّز من إدراك السكان لفائدة وسهولة استخدام التكنولوجيا الذكية، مما يزيد من تقبلهم لهذه التكنولوجيا. وقد ثبت أن تقبل التكنولوجيا يؤدي دورًا وسيطًا هامًا في العلاقة بين بناء المدن الذكية وتحسين جودة الحياة لدى السكان، حيث بلغ الأثر غير المباشر $(\beta = 0.183, p < 0.001)$ ، مشكّلًا 37.1% من الأثر الكلي. كما تمّ رصد أثر مباشر ذي دلالة إحصائية لبناء المدن الذكية على رفاهية السكان $(\beta = 0.31, p < 0.001)$ ، ما يشير إلى وجود فوائد تتجاوز مجرد التفاعل مع التكنولوجيا.

وأوصت الدراسة بضرورة اعتماد تصميمات حضرية تتمحور حول المستخدم، وتطوير استراتيجيات ذكية شاملة تتسم بالاندماج المجتمعي، وذلك لتعظيم الأثر الإيجابي للمدن الذكية على السكان. كما وسّعت الدراسة من تطبيق نموذج تقبل التكنولوجيا ليشمل السياق الحضري، مما يقدّم إضافة نظرية وعملية في مجال أبحاث المدن الذكية ورفاهية الإنسان.

دراسة: (Chen et al., 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر سياسات المدن الذكية، وتحديدًا برنامج المدن الذكية التجريبي في الصين، بأبعاده (التحول الرقمي، الترقية الصناعية، ودعم الابتكار) على تعزيز الابتكار الحضري. استخدمت الدراسة منهج التجربة الطبيعية شبه الميدانية (Quasi-Natural Experiment)، مع تطبيق نموذج الاختلاف في الاختلافات متعدد الفترات (Multi-Period DID)، على بيانات المدن المشاركة في البرنامج التجريبي للمدن الذكية في الصين.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن برنامج المدن الذكية التجريبي أسهم بشكل ملحوظ في رفع مستويات الابتكار في المدن المشاركة، وذلك من خلال ترقية الهياكل الصناعية وتعزيز مستوى الرقمنة (Informatization). كما أظهرت اختبارات التغير أن تأثير السياسات يختلف باختلاف الخصائص الجغرافية للمدن، حيث كان التأثير أقوى في المدن ذات البنية التحتية الرقمية المتقدمة أو التي تتمتع بموقع جغرافي استراتيجي.

وأوصت الدراسة بضرورة صياغة استراتيجيات ذكية متميزة بحسب خصائص كل مدينة، ودعم التحول الرقمي الشامل، وزيادة التمويل المخصص لمبادرات المدن الذكية، بهدف تعزيز الابتكار الحضري بشكل

أكثر استدامة وشمولاً. كما أكدت على أهمية تعميم ممارسات المدن التجريبية الناجحة وتوسيع نطاقها لتشمل مدناً أخرى ضمن سياسة وطنية شاملة.

دراسة: (Liu, 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر بناء المدن الذكية بأبعاده (الدمج بين التكنولوجيا والمرافق الحضرية، تخصيص الموارد، هيكل الصناعة، وتحفيز الابتكار) على التنمية الاقتصادية الإقليمية. استخدمت الدراسة المنهج التحليلي الكمي والنوعي، حيث تم الجمع بين التحليل النظري والنمذجة الاقتصادية لتقييم التأثير الفعلي لبناء المدن الذكية على مؤشرات التنمية في عدد من الأقاليم، بالاستناد إلى نماذج قياسية وتجارب مقارنة محلية ودولية.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن بناء المدن الذكية يسهم بشكل كبير في تعزيز التنمية الاقتصادية الإقليمية من خلال تحسين تخصيص الموارد، وتطوير الهياكل الصناعية، وزيادة القدرة التنافسية والابتكارية للمناطق. كما بيّنت الدراسة أن الدمج العميق للتكنولوجيا في البناء الحضري يُحدث تحولاً هيكلياً يعزز من التنسيق بين القطاعات ويحقق التنمية المستدامة.

وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز التوجيه الحكومي لبناء المدن الذكية، وتشجيع الابتكار المؤسسي، وتحسين جودة الخدمات العامة، بما يسهم في تحقيق تنمية إقليمية متوازنة وقائمة على المعرفة والتقنية. كما دعت إلى اعتماد السياسات المبنية على البيانات والتجارب الدولية الناجحة لتوجيه التخطيط الحضري في المستقبل.

دراسة: (Dong, 2024)

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر بناء المدن الذكية بأبعادها (البنية التحتية الرقمية، الحوكمة الذكية، والخدمات العامة الذكية) على النمو الاقتصادي والتحول الحضري في المدن الصينية، واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مع تحليل السلاسل الزمنية والبيانات المقطعية، وتكونت العينة من بيانات 100 مدينة صينية خلال الفترة من 2010 إلى 2022.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن المدن الذكية تسهم بشكل مباشر وغير مباشر في تعزيز النمو الاقتصادي من خلال تحسين كفاءة الحوكمة وتقديم الخدمات، إضافة إلى دور الوسيط للابتكار التقني وريادة الأعمال. كما أكدت الدراسة أن فعالية التأثير تختلف باختلاف مستوى التطور التكنولوجي والمؤسسي في المدن.

وأوصت الدراسة بضرورة تبني نهج شامل لبناء المدن الذكية يجمع بين الاستثمار في البنية التحتية الرقمية وتعزيز القدرات الابتكارية والإدارية، مع الاهتمام بتكييف السياسات بحسب السياقات المحلية لكل مدينة.

1.6. الخاتمة

في ظل التحولات الحضرية المتسارعة والتطورات التقنية المتلاحقة، أصبحت المدن الذكية ضرورة استراتيجية لمواجهة التحديات المعاصرة المرتبطة بالكثافة السكانية، وضغوط البنية التحتية، وتغير أنماط الحياة والعمل. وقد بينت هذه الدراسة — من خلال استعراض وتحليل أدبيات علمية رصينة — أن لتطوير المدن الذكية أثرًا بالغًا على قطاع العقارات التجارية، سواء من حيث رفع مستويات الطلب، أو تغيير خصائص العقار التجاري ليصبح أكثر توافقًا مع متطلبات الاقتصاد الرقمي والمستأجر الذكي.

لقد تناول الإطار النظري لهذه الدراسة المتغير المستقل "تطوير المدن الذكية" من خلال أربعة أبعاد رئيسية متكاملة، تمثلت في: البنية التحتية الذكية، الخدمات الحكومية الرقمية، الاستدامة البيئية، وتقنيات الاتصال الذكي، حيث اتضح أن هذه الأبعاد تمثل المحركات الفعلية لإعادة تشكيل وظائف المدينة وعلاقاتها الاقتصادية، ولا سيما ما يرتبط ببيئة الاستثمار العقاري.

كما أظهر التحليل النظري أن الطلب في العقارات التجارية لم يعد يُبنى فقط على الموقع والمساحة، بل بات يعتمد بدرجة كبيرة على مدى جاهزية العقار للاندماج في البيئة الرقمية الذكية، من حيث توفر الخدمات الرقمية، وكفاءة الطاقة، والمرونة التشغيلية، وقابلية التكامل مع التطبيقات الذكية. وبالتالي، فإن المدن الذكية أصبحت عنصرًا حاسمًا في خلق قيمة مضافة للعقارات التجارية، ورفع قدرتها التنافسية في الأسواق المحلية والدولية.

وقد عززت الأدلة التجريبية المستخلصة من الدراسات السابقة هذا الربط، حيث أظهرت تجارب دول مثل الصين، وكندا، وبعض دول أوروبا، أن الاستثمار في المدن الذكية يؤدي إلى تنشيط السوق العقاري التجاري، وزيادة الطلب على المساحات التجارية الحديثة، وتوجيه المطورين العقاريين نحو نماذج جديدة قائمة على العقار كمنصة ذكية متعددة الوظائف.

في ضوء ما سبق، تؤكد هذه الدراسة أن العلاقة بين تطوير المدن الذكية والطلب في العقارات التجارية ليست علاقة سطحية أو آنية، بل هي علاقة بنيوية، تزداد قوتها مع نضج البنية الرقمية للمدن، وتطور أدوات الحوكمة الذكية، وتغير توقعات المستخدمين العقاريين. ومن ثم، فإن فهم هذه العلاقة واستيعاب أبعادها يُعد أمرًا جوهريًا لصناع القرار، والمخططين الحضريين، والمستثمرين العقاريين على حد سواء.

وتأسيسًا على هذه النتائج النظرية، تتفتح آفاق واعدة لإجراء دراسات ميدانية كمية وكيفية على مستوى المدن السعودية والخليجية، بهدف قياس مدى تأثير كل بُعد من أبعاد المدن الذكية على مؤشرات الطلب العقاري التجاري، وتطوير نماذج تفسيرية وتنبؤية تدعم اتخاذ القرار التنموي العقاري في ضوء رؤية المملكة 2030 وتحولاتها الذكية

.

- Al-Rimawi, T. H., & Nadler, M. (2025). Leveraging Smart City Technologies for Enhanced Real Estate Development: An Integrative Review. *Smart Cities*, 8(1), 10. <https://doi.org/10.3390/smartcities8010010>
- Apanaviciene, R., Urbonas, R., & Fokaides, P. A. (2020). Smart Building Integration into a Smart City: Comparative Study of Real Estate Development. *Sustainability*, 12(22), 9376. <https://doi.org/10.3390/SU12229376>
- Avula, A. K. R. (2024). AI-Powered Location Intelligence: Revolutionizing Site Selection and Investment Decisions. *International Journal of Scientific Research in Computer Science, Engineering and Information Technology*, 10(6), 1735–1742. <https://doi.org/10.32628/cseit241061217>
- Belikov, J., Matskevich, A., Kose, A., & Petlenkov, E. (2024). Data-driven model for real-time evaluating capacity of commercial buildings to participate in the demand response. In *E3S Web of Conferences* (Vol. 562, p. 04001). EDP Sciences.. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202456204001>
- Chen, S., Wang, W., & He, W. (2024). The Effect of Smart City Policies on City Innovation—A Quasi-Natural Experiment from the Smart City Pilot Cities in China. *Sustainability*. <https://doi.org/10.3390/su16188007>
- Chen, S., Wang, W., & He, W. (2024). The Effect of Smart City Policies on City Innovation—A Quasi-Natural Experiment from the Smart City Pilot Cities in China. *Sustainability*. <https://doi.org/10.3390/su16188007>

- Costa, M. (2024). Digital transformation in the real estate market: how apps are redefining transactions and accessibility. *Revista Científica Sistemática*, 14(8), 561–568. <https://doi.org/10.56238/rcsv14n8-005>
- Daniel, C. (2021). Smart Growth and the Future of Commercial Space in the Greater Golden Horseshoe Area (Doctoral dissertation, Toronto Metropolitan University).
- Dong, X. (2024). Navigating the Nexus of Urbanization, Technology, and Global Economics in Real Estate Market Dynamics. *Advances in Economics, Management and Political Sciences*. <https://doi.org/10.54254/2754-1169/89/20241913>
- Gyulmisaryan, R. G. (2024). Trends in the Development and Management of Commercial Real Estate. *Теория и Практика Общественного Развития*. <https://doi.org/10.24158/tipor.2024.2.11>
- Hadiyana, T., & Ji-hoon, S. (2024). AI-Driven Urban Planning: Enhancing Efficiency and Sustainability in Smart Cities. *ITEJ (Information Technology Engineering Journals)*, 9(1), 23–35. <https://doi.org/10.24235/itej.v9i2.124>
- Lecomte, P. (2019). New boundaries: Conceptual framework for the analysis of commercial real estate in smart cities. *Journal of Property Investment & Finance*, 37(1), 118–135. <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2018-0083>
- Liu, X. (2024). Research on the Driving Effect of Smart City Construction on Regional Economic Development. *Frontiers in Business, Economics and Management*, 16(1), 150–157. <https://doi.org/10.54097/cef9mx76>

- Liu, X. (2024). Research on the Driving Effect of Smart City Construction on Regional Economic Development. *Frontiers in Business, Economics and Management*, 16(1), 150–157. <https://doi.org/10.54097/cef9mx76>
- Lu, W., & Liang, X. (2024). The impact of smart city construction on resident well-being: the mediating role of technology acceptance. *Environment & Social Psychology*, 9(8). <https://doi.org/10.59429/esp.v9i8.2990>
- Ma, R., Sun, J., & Yin, J. (2024). Research on the Impact Mechanism of Smart City Construction on Economic Growth—An Analysis Based on the Schumpeterian Innovation Theory Framework. *Systems*, 12(7), 251. <https://doi.org/10.3390/systems12070251>
- Ma, R., Sun, J., & Yin, J. (2024). Research on the Impact Mechanism of Smart City Construction on Economic Growth—An Analysis Based on the Schumpeterian Innovation Theory Framework. *Systems*, 12(7), 251. <https://doi.org/10.3390/systems12070251>
- Nadler, M. (2023). Evaluating Cities and Real Estate Smartness and Integration: Introducing a Comprehensive Evaluation Framework. *Sustainability*, 15(12), 9518. <https://doi.org/10.3390/su15129518>
- Nadler, M. (2023). Evaluating Cities and Real Estate Smartness and Integration: Introducing a Comprehensive Evaluation Framework. *Sustainability*, 15(12), 9518. <https://doi.org/10.3390/su15129518>
- Neves, F. T., Aparicio, M., & de Castro Neto, M. (2024). The Impacts of Open Data and eXplainable AI on Real Estate Price Predictions in Smart Cities. *Applied Sciences*. <https://doi.org/10.3390/app14052209>

- Sheng, H., & Zhang, Y. (2023). Editorial: Digital resource vitalization and urban intelligent computing. *Frontiers in Environmental Science*, 11. <https://doi.org/10.3389/fenvs.2023.1180305>
- Syed, A. M. (2024). Distribution of PropTech Benefits to Stakeholders of Real Estate Market. In *Blockchain in Real Estate: Theoretical Advances and New Empirical Applications* (pp. 169–178). Singapore: Springer Nature Singapore.
- Xu, L., & Dong, X. (2024). Navigating the Nexus of Urbanization, Technology, and Global Economics in Real Estate Market Dynamics. *Advances in Economics, Management and Political Sciences*, 108(1), 61–66. <https://doi.org/10.54254/2754-1169/108/20241913>