



## التكنولوجيا والتحفيز العقاري: تحديات وفرص

### Technology and Real Estate Conservation: Challenges and Opportunities

لطيفة الينبيعي<sup>1</sup> محمد عبيدات<sup>2</sup>  
<sup>1</sup>طالبة باحثة بسلك الدكتوراه في جامعة سيدي محمد بن عبد بفس - المغرب  
<sup>2</sup>أستاذ مشارك في إدارة التكنولوجيا - مدير إقليمي CNKI في الشرق الأوسط

#### الملخص

يواجه قطاع التحفيز العقاري تحديات وفرصاً مع تقدم التكنولوجيا. من بين التحديات التي تواجهه هي الأمان والخصوصية وتحديات التوافق مع التشريعات. أما الفرص المستقبلية فتشمل تحسين تجربة المستخدم، واستخدام التحليلات البيانية لتوجيه الاستثمارات، وتطوير المدن الذكية. باستغلال هذه الفرص، يمكن لتكنولوجيا التحفيز العقاري أن تساهم في تحسين الكفاءة وزيادة الشفافية في الصناعة.

**الكلمات المفتاحية:** تكنولوجيا، تحفيز عقاري، تحديات، فرص، إبتكار.

#### Abstract

The real estate preservation sector faces challenges and opportunities with the advancement of technology. Among the challenges it faces are security and privacy concerns and compliance challenges with regulations. Future opportunities include improving the user experience, using data analytics to guide investments, and developing smart cities. By leveraging these opportunities, real estate preservation technology can contribute to improving efficiency and increasing transparency in the industry.

**Keywords:** Technology, Real Estate Conservation, Challenges, Opportunities

#### المقدمة

في عالم يتسم بالتطور التكنولوجي السريع، أصبحت التكنولوجيا تلعب دوراً حيوياً في مختلف المجالات، ومن بين هذه المجالات يبرز قطاع التحفيز العقاري كواحد من أكثر القطاعات تأثيراً. إن استخدام التكنولوجيا في مجال التحفيز العقاري يفتح أفقاً جديدة لتحسين العمليات، وزيادة الكفاءة، وتوفير تجارب أفضل للعملاء.

يعتمد قطاع التحفيز العقاري بشكل كبير على التكنولوجيا لتسهيل عمليات إدارة العقارات، وتقديم الخدمات للعملاء، وتحليل البيانات العقارية، وتوفير منصات للتسويق والترويج للعقارات. من خلال استخدام تقنيات مثل تقنيات الواقع المعزز، وتطبيقات الهاتف المحمول، يمكن لشركات التحفيز العقاري تحسين عملياتها وتقديم خدمات أكثر تطوراً وشمولاً للعملاء.

وعلى الجانب الإيجابي أيضاً، تفتح التكنولوجيا أبواباً واسعة للابتكار في قطاع التحفيز العقاري، مما يمكن الشركات من تقديم خدمات جديدة وفعالة، وتطوير نماذج عمل مستدامة. يمكن لتقنيات مثل التعلم الآلي تحسين عمليات التحفيز وزيادة الثقة بين الأطراف المعنية من خلال توفير نظام تسجيل موثوق به وتحليلات دقيقة للسوق.

ومع ذلك، فإن هذا الاعتماد على التكنولوجيا يأتي مع تحديات محتملة، بما في ذلك قضايا الأمان والخصوصية، وضرورة التكيف مع التطورات التكنولوجية السريعة، وتكاليف تحديث الأنظمة والتكنولوجيا المستخدمة.

لذلك، يجب على شركات التحفيز العقاري أن تكون على استعداد لاستكشاف وتبني أحدث التكنولوجيا وتطبيقاتها في مجالها للتأكيد على تحقيق الكفاءة وتلبية توقعات العملاء المتغيرة. إذا تم اعتماد التكنولوجيا بشكل فعال ومستدام، فإنها ستسهم بشكل كبير في تحسين أداء قطاع التحفيز العقاري وتعزيز تجربة المستخدم للعملاء.

وبما أن التكنولوجيا ليست مجرد أداة، بل هي عنصر أساسي في تشكيل مستقبل قطاع التحفيز العقاري، فإن التحديات والفرص التي تقدمها تلك التكنولوجيا تعتبر أمراً حيوياً يجب على الشركات أن تدركه وتستعد لمواجهة بكل حذر واستراتيجية.

### المطلب الأول: التحديات التي تواجه تكنولوجيا التحفيز العقاري

إن تحول الإدارات العمومية من نظام الإدارة التقليدية إلى نظام الإدارة الإلكترونية يعكس الرغبة الصادقة لدى الجهات المعنية بتحقيق أهداف تتفق وثرورة المعلومات والاتصالات التي تحياها البشرية في الوقت الحالي ، (بوحة، 2009/2010) بحيث لم يكن تأهيل الإدارات من أجل الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة مجرد تلميعاً لوجه البلدان دولياً، وإنما هو نتيجة حتمية وواقعية للنهوض بالإدارة لتساير التطورات، وبناء على ذلك لا يتصور تقديم خدمات إلكترونية دون اللجوء إلى تبسيط المساطر الإدارية وإدخال بعض المرونة في إجراءاتها مع ما يصاحب ذلك من تعديل القوانين وتحسين في السلوك والممارسة الإدارية لتحسين العلاقة بين الإدارة والمواطن. ونتيجة لتطور مجال التكنولوجيا وازدياد أهميته كان من الطبيعي أن يواكب القانون تطوراتها المتلاحقة، ومن غير المعقول أن يبقى القانون بمنأى عن هذه الثورة، خاصة وأن الحاسوب أدى إلى إحداث تطورات جوهرية في نقل المعلومات وتنظيم المعلومات بين الناس، (الحبشي، 2019/2020) فتكنولوجيا التحفيز العقاري تواجه عدة تحديات تقنية وعملية، ومن بين هذه التحديات:

الخصوصية والأمان: (حنين، 2019/2018)

- حماية البيانات الشخصية: يجب توفير آليات قوية لحماية بيانات المستخدمين والعملاء من التسريب أو الاختراق.
- التهديدات السيبرانية: تتطلب استخدام التكنولوجيا الحديثة توظيف إجراءات أمان صارمة للوقاية من الهجمات السيبرانية والبرامج الضارة.

### التوافق مع التشريعات القانونية

- تطبيق القوانين الخاصة بالعقارات: يجب على تكنولوجيا التحفيظ العقاري أن تتوافق مع اللوائح والقوانين المحلية المتعلقة بالعقارات والتحفيظ العقاري.
- حماية حقوق الملكية الفكرية: يتعين التأكد من أن استخدام التكنولوجيا في التحفيظ العقاري لا ينتهك حقوق الملكية الفكرية للأطراف الثالثة.

### التباين التكنولوجي

- التحديات التقنية للمستخدمين: يواجه بعض المستخدمين صعوبة في التكيف مع التكنولوجيا الحديثة، مما يتطلب توفير تدريب ودعم فني للتسهيل على عمليات التحفيظ العقاري. (الطرييق، 2019)
- توفير البنية التحتية اللازمة: في بعض الأماكن، قد تكون التحديات البنية مثل انعدام الإنترنت السريع والتغطية اللاسلكية ضعيفة تعيق استخدام التكنولوجيا في التحفيظ العقاري (Zhou, 2020)

### التكلفة: (النحيلي، 2018/2019)

- تكاليف التطوير والتشغيل: قد تكون تكلفة تطوير وتشغيل تكنولوجيا التحفيظ العقاري مرتفعة، مما يمكن أن يكون عائقاً للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- تكاليف التحديث والصيانة: يتطلب استخدام التكنولوجيا الحديثة التحديث المستمر والصيانة، مما يزيد من النفقات التشغيلية على المدى الطويل.

### التحديات التنظيمية

- تحول الثقافة التنظيمية: قد تتطلب تكنولوجيا التحفيظ العقاري تغييرات في العمليات والثقافة التنظيمية، وهو أمر يمكن أن يواجه المقاومة من بعض أفراد الفريق. (المتوكي، 2010)
- تكامل النظم والعمليات: قد تواجه التحفيظ العقاري تحديات في تكامل تكنولوجيا التحفيظ مع النظم والعمليات القائمة بالفعل داخل المؤسسات

### الحلول المقترحة لتخطي تحديات تكنولوجيا العقار

تواجه تكنولوجيا التحفيز العقاري تحديات متعددة، ولكن هناك حلول مقترحة يمكن أن تساعد في تخطي هذه المشاكل بشكل فعال:

- توجيه الاستثمار الذكي: ينبغي على شركات التحفيز العقاري تحديد الأولويات وتوجيه الاستثمارات بشكل ذكي نحو التكنولوجيا التي تعود بالفعل بالفوائد الأكبر وتحقيق أهداف الأعمال بشكل أفضل. (Echeveste, 2018)
- التدريب والتطوير المستمر: يجب على الشركات العقارية استثمار في تدريب وتطوير مهارات الموظفين لضمان فهمهم الكامل للتكنولوجيا المستخدمة وكيفية استخدامها بشكل فعال في العمليات اليومية.
- تكامل الأنظمة والتكنولوجيا: يتطلب تكنولوجيا التحفيز العقاري تكاملاً سلساً مع الأنظمة والعمليات القائمة لدى الشركات. يجب على الشركات العمل على توفير بنية تحتية قادرة على دعم التكنولوجيا والتكامل مع الأنظمة القائمة.
- تعزيز أمن البيانات والخصوصية: يجب على الشركات العقارية تطوير سياسات وإجراءات أمنية قوية لحماية بيانات العملاء وضمان سرية وأمان المعلومات.
- تبني ثقافة التكنولوجيا: يجب على الشركات العقارية تعزيز ثقافة التكنولوجيا داخل المؤسسة، وتشجيع الموظفين على التطور واستخدام التكنولوجيا بشكل فعال في أداء مهامهم اليومية.
- التواصل والشراكات: يمكن أن تساعد الشراكات والتعاون مع مزودي التكنولوجيا والشركات المتخصصة في تقديم حلول مخصصة ودعم فني لتحقيق النجاح في تبني التكنولوجيا العقارية.
- باعتبار هذه الحلول وتنفيذها بشكل فعال، يمكن لشركات التحفيز العقاري تخطي التحديات التكنولوجية والاستفادة من فرص التطور التكنولوجي لتحسين الكفاءة وتعزيز النجاح في الصناعة

#### المطلب الثاني: الفرص المستقبلية لتكنولوجيا التحفيز العقاري

في عالم يتسارع التطور التكنولوجي، تشهد صناعة التحفيز العقاري تحولات هائلة تفتح أبواباً جديدة للفرص المستقبلية وسنحاول أن نعرض لبعض الفرص التي يمكن أن تقدمها تكنولوجيا التحفيز العقاري في المستقبل (Dubourg, 2023):

#### تحسين تجربة المستخدم

- منصات التفاعل الاجتماعي للعقارات: يمكن توفير منصات تفاعلية تمكن المستخدمين من مشاركة تجاربهم وآرائهم حول العقارات، مما يساعد في تعزيز الثقة وتحسين تجربة البحث والشراء.
- تقنيات التحليل السلوكي: يمكن استخدام تقنيات التحليل السلوكي لفهم أفضل لاحتياجات المستخدمين وتفضيلاتهم، مما يمكن من تحسين تصميم وتوجيه العروض العقارية.

#### تكنولوجيا المدن الذكية والمباني الذكية

- توفير الطاقة والاستدامة: يمكن تطوير تقنيات التحفيز العقاري لتحسين كفاءة استخدام الطاقة في المباني والمجتمعات الحضرية، مما يساهم في الاستدامة البيئية وتخفيض تكاليف الطاقة.
- الراحة والأمان: يمكن استخدام التكنولوجيا لتطوير نظم الأمان والراحة في المباني الذكية، مثل الإضاءة الذكية وأنظمة التحكم في المناخ، لتعزيز راحة المقيمين وزيادة قيمة العقار.

### التكنولوجيا اللامركزية والبلوكتشين

- التوثيق والتتبع: يمكن استخدام التكنولوجيا اللامركزية والبلوكتشين لتوثيق صفقات العقارات وتتبع الملكية بشكل أكثر شفافية وأمان، مما يقلل من احتمالات التزوير والغش.
- العقود الذكية: يمكن استخدام العقود الذكية المبنية على التكنولوجيا اللامركزية لتنفيذ صفقات العقارات بشكل آمن وفعال دون الحاجة إلى وسيط، مما يقلل من التكاليف ويسرع من عملية الإتمام.

### تحليل البيانات والذكاء الاصطناعي

- توقعات السوق: يمكن استخدام تحليل البيانات والذكاء الاصطناعي لتوفير توقعات دقيقة لاتجاهات السوق العقارية وتحديد الفرص الاستثمارية المستقبلية.
- تحسين التنبؤات: يمكن استخدام تقنيات التحليل البيانات لتحسين تنبؤات الطلب والعرض في سوق العقارات، مما يساعد على تخطيط أفضل للاستثمارات وتحسين القرارات الاستراتيجية.

### تكنولوجيا الواقع الافتراضي والواقع المعزز (Robin Rivaton, 2020.)

- الجولات الافتراضية والعروض التفاعلية: يمكن استخدام تقنيات الواقع الافتراضي والواقع المعزز لتوفير جولات افتراضية مثيرة وعروض تفاعلية للعقارات، مما يساعد في جذب المشترين وتحسين تجربة المستخدم.
- هذه فقط بعض الفرص المستقبلية المثيرة لتكنولوجيا التحفيز العقاري، ومع تطور التكنولوجيا وتقدم الابتكار، من الممكن أن نرى المزيد من التحسينات والتطورات التي تغير وتحسن صناعة التحفيز العقاري بشكل أكبر وأعمق.

### الخاتمة

في الختام، يظهر تزاوج التكنولوجيا والتحفيز العقاري كتحدٍ وفرصة في آن واحد، حيث تبدو التحديات كبيرة ولكن الفرص متاحة وواعدة لمن يتمكن من تحقيق التوازن الصحيح بين التكنولوجيا واحتياجات صناعة التحفيز العقاري. بالتغلب على التحديات المتمثلة في تكاليف التبنّي وأمن البيانات وتكامل الأنظمة، يمكن للشركات العقارية تحقيق الفرص المتمثلة في تحسين الكفاءة وتقديم خدمات متطورة للعملاء وتطوير نماذج أعمال مستدامة. إذا تم الاستفادة بشكل كامل من تكنولوجيا التحفيز العقاري، فإنها لن تكون مجرد أداة للتحسين، بل ستصبح شريكاً استراتيجياً يدعم النمو والتطور في هذا القطاع الحيوي.

## لائحة المراجع

### المراجع باللغة العربية

- - مروان الحبشي، (2019/2020). دور الرقمنة في جلب الاستثمار. رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، 47. جامعة الحسن الأول، الرب.
- أحمد ناه بوحجة. (2009/2010). دور الإدارة الالكترونية في تحديث الخدمات المحلية بالمغرب. رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، 46 العام، 12. جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، المغرب.
- بدرية الطريقي. (2019). دور الإدارة الرقمية في تحديث وعصرنة الإدارة العمومية. بمجلة استشراف للدراسات (3 و4)، 60.
- سريع المتوكي. (2010). الإدارة الإلكترونية بالمغرب ورهان التنمية-وزارة العدل نموذجاً. 49. جامعة الحسن الثاني، المغرب.
- صالح الدين أبو حنين. (2019/2018). الإدارة الإلكترونية بين رهان تجويد العمل الإداري تحدياً لأمن المعلوماتي. رسالة لنيل دبلوم الماستر، 152. مراكش، المغرب.
- ياسين النحيلي. (2019/2018). رقمنة الإدارة العقارية بين ضرورة حماية الحقوق وإكراهات التطبيق. رسالة لنيل دبلوم الماستر، 77-78. جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -عين الشق، المغرب.

### المراجع الأجنبية

- Dubourg, B. (2023). l'impact des nouvelles technologies dans le secteur immobilier.
- Echeveste, G. C. (2018). LES TRANSFORMATIONS DIGITALES DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. PARIS: ÉDITIONS EYROLLES 61, bd Saint-Germain.
- Robin Rivaton, é. D. ( 2020). L'immobilier demain. éd. Dunod, 2e édition.
- Zhou, L. L. (2020). « School's Out, But Class's On », The Largest Online Education in the World Today. Taking China's Practical Exploration During The COVID-19 Epidemic Prevention and Control as An Example. Best Evidence China.