

المشروع النهائي 2
الكود : PMG497
نموذج المشروع

كلية الإدارة
جامعة ميدأوشن

❖ مشروع تأجير شقق يومية عبر المنصات الالكترونية

اسم الطالب

عمار عادل حسين محمد

الرقم الجامعي : 221001097

كلية الإدارة – جامعة ميدأوشن

إشراف

د / عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس – كلية الإدارة – جامعة ميدأوشن

التاريخ : 2025/12/18

الفصل الدراسي الاول

جدول المحتويات 1

6.....	مستخلص الدراسة
7.....	قائمة الأشكال
8.....	1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
9	1.1 المقدمة
10	1.2 مشكلة الدراسة
10	1.2.1 فجوات على المستوى النظري
10	1.2.2 فجوات على المستوى التطبيقي
11	1.3 أهمية الدراسة
11	1.3.1 على المستوى النظري
11	1.3.2 على المستوى التطبيقي
12.....	1.4 أسئلة الدراسة
13.....	1.5 أهداف الدراسة
14.....	1.6 فرضيات الدراسة
15.....	1.7.1 نموذج الدراسة
15.....	1.7.2 نموذج الدراسة
16.....	1.8 الدراسة الميدانية
17.....	1.9 منهجية الدراسة
18.....	1.10 المخطط المقترح للمشروع

جدول المحتويات 2

19	2. الفصل الثاني : الدراسات السابقة
20	2.1 مقدمة
20	2.2 مفهوم الاقتصاد التشاركي ومنصات تأجير الشقق
21	2.3 الدراسات السابقة
22	2.4 النظريات ذات الصلة
22	2.5 جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة
23	2.6 عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة
23	2.7 الخاتمة
24	3. الفصل الثالث: منهجية البحث
25	3.1 المقدمة
26	3.2 التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث
28	3.3 تصميم البحث (بصلة البحث)
30	3.4 مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات
31	3.5 طرق جمع البيانات
33	3.6 أنواع البيانات
35	3.7 إجراءات التحليل الإحصائي
37	3.8 الخاتمة

جدول المحتويات 3

38.....	4. الفصل الرابع: التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج
39.....	4.1 المقدمة
40.....	4.2 توصيف عينة الدراسة (الإحصائيات الوصفية لعينة البحث)
42.....	4.3 اختبارات الصدق والثبات للاستبيانات
44.....	4.4 الإحصاء الوصفي لمتغيرات البحث
47.....	4.5 اختبار الفرضيات
49.....	4.6 مناقشة النتائج وربطها بالدراسات السابقة
53.....	4.7 الخاتمة
54.....	5. الفصل الخامس : حدود البحث والتوصيات والاستنتاجات
55.....	5.1 حدود البحث
57.....	5.2 نتائج البحث
60.....	5.3 التوصيات
64.....	5.4 الاستنتاجات
67.....	5.5 الخاتمة
68.....	قائمة المراجع
75.....	قائمة الملاحق

مستخلص الدراسة :

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة، وذلك في ظل النمو المتسارع لاستخدام منصات الاقتصاد التشاركي في قطاع الضيافة، مثل جاذر إن، بوكنج، وإير بي إن بي. وتناولت الدراسة التحديات التي تواجه المستثمرين في هذا المجال، ومن أبرزها ارتفاع التكاليف التشغيلية، وتذبذب نسب الإشغال، واشتداد المنافسة، ومدى تأثير هذه العوامل على نجاح المشروع واستدامته.

اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي باستخدام أسلوب دراسة الحالة، وتم جمع البيانات من خلال استبيان إلكتروني وُزِع على عينة من مستخدمي المنصات الإلكترونية ومالكي الشقق اليومية في مدينة جدة. كما تم تحليل البيانات باستخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية، شملت الإحصاء الوصفي واختبارات الصدق والثبات وتحليل الارتباط والانحدار، وذلك لاختبار الفرضيات وقياس العلاقات بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع.

وأظهرت نتائج الدراسة وجود تأثير إيجابي لاستخدام المنصات الإلكترونية على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية، من خلال تحسين نسب الإشغال وزيادة رضا العملاء وتحقيق أرباح أفضل. كما بينت النتائج أن جودة الخدمة، والتسعير المناسب، والصيانة الدورية تُعد من العوامل الأساسية التي تسهم في تعزيز الأداء التشغيلي والمالي للمشروع. وفي ضوء النتائج المتوصل إليها، أوصت الدراسة بضرورة اهتمام المستثمرين بتحسين جودة الخدمات المقدمة، واعتماد سياسات تسعير مرنة تتناسب مع متغيرات السوق، والالتزام بالصيانة المستمرة للوحدات السكنية، بما يضمن استدامة المشروع وزيادة فرص نجاحه في السوق السعودي.

قائمة الاشكال :

رقم الصفحة	العنوان	رقم الشكل
12	نموذج البحث 1	1
12	نموذج البحث 2	2
14	ملخص منهجية البحث	3
15	المخطط المقترح للمشروع	4
19	جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة	5
20	عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة	6

(اعداد الطالب)

1 . الفصل الأول : الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة :

- في ظل التطور الرقمي والتوسع في استخدام التطبيقات والمنصات الإلكترونية، أصبح تأجير الشقق السكنية اليومية عبر هذه المنصات أحد أبرز الاتجاهات الحديثة في قطاع العقارات والخدمات السياحية، خصوصاً في المملكة العربية السعودية. ويُعد هذا النموذج من النماذج التجارية المتنامية التي تلقى اهتماماً واسعاً من قبل المستثمرين والأفراد.
- يسعى العديد من المستثمرين إلى الاستفادة من هذه المنصات لتحقيق عوائد مالية وزيادة دخلهم من خلال تقديم حلول سكنية مرنة تلبي احتياجات العملاء. وتوفر هذه المنصات فرصاً مميزة لتسهيل الوصول إلى الوحدات السكنية اليومية بطريقة عملية وسريعة في السوق السعودي.
- يهدف هذا المشروع إلى دراسة الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير شقق يومية عبر المنصات الإلكترونية مثل: (جاذر إن - بوكنج - إير بي إن بي). كما يركز المشروع على توضيح آلية العمل ومتطلبات التشغيل، بالإضافة إلى تحليل التكاليف والعوائد لضمان استدامة المشروع ونجاحه.
- وسيتم التطبيق المبني لهذا المشروع في مدينة جدة مع إمكانية التوسع إلى مدن أخرى داخل المملكة مستقبلاً بإذن الله .

1.2 مشكلة البحث :

على الرغم من الانتشار الواسع للمنصات الإلكترونية الخاصة بتأجير الشقق اليومية , الا ان هناك تحديات تواجه المستثمرين في هذا المجال مثل التنافسية العالية , تذبذب نسب الاشغال ارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة

تكمّن مشكلة البحث في كيفية تحقيق الاستفادة القصوى من تأجير الشقق اليومية عبر هذه المنصات مع ضمان استدامة الأرباح وتقليل المخاطر التشغيلية .

الفجوات على المستوى النظري 2.1

- قلة الدراسات العلمية المحلية التي تناولت جدوى تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية .
- محدودية الدراسات التي تربط بين أداء هذه المنصات والعوائد الاقتصادية في السوق السعودي .

الفجوات على المستوى التطبيقي 2.2

- عدم وضوح المعايير التشغيلية التي تضمن استمرارية الأرباح وتقليل التكاليف .
- نقص التجارب الميدانية التي توضح افضل الممارسات لادارة عمليات التأجير اليومية .

السؤال الرئيسي ؟

ما مدى الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية مثل (جاذر إن - بوكنج - إير بي إن بي) في السوق السعودي؟

1.3 أهمية البحث :

تبرز أهمية البحث في كونه يقدم نموذجاً عملياً لدراسة مشروع حيوي يتماشى مع توجهات السوق الحديثة ويعزز من فرص الاستثمار الشخصي , كما يساهم في توضيح التحديات والعوامل المؤثرة في نجاح هذا النوع من المشاريع , ويوفر بيانات تساهم في اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة للمستفيدين من هذه الخدمة .

الأهمية على المستوى النظري 3.1

- إثراء المحتوى العلمي المحلي بدراسة جديدة حول قطاع تاجير الشقق اليومية .
- تقديم أساس علمي للباحثين الراغبين في دراسة السوق العقاري الرقمي .

الأهمية على المستوى التطبيقي 3.2

- توفير مرجع عملي للمستثمرين حول كيفية تشغيل وتاجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية .
- المساهمة في تحسين الممارسات التشغيلية وتقليل المخاطر المالية في هذا المجال .

1.4 أسئلة الدراسة :

السؤال الرئيسي :

- ما مدى الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة عبر المنصات الإلكترونية؟

السؤال الفرعي الأول :

- ما تأثير استخدام المنصات الإلكترونية على نسبة إشغال الشقق؟

السؤال الفرعي الثاني :

- ما العوامل التشغيلية التي تؤثر على استدامة المشروع وربحيته؟

السؤال الفرعي الثالث :

- كيف يمكن تحسين كفاءة إدارة الشقق اليومية باستخدام المنصات الإلكترونية؟

1.5 أهداف الدراسة :

الهدف الرئيسي :

- دراسة الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة.

الهدف الفرعي الأول :

- تحليل تأثير استخدام المنصات الإلكترونية مثل (جادر إن - بوكنج - إير بي إن بي) على نسبة إشغال الشقق المؤجرة.

الهدف الفرعي الثاني

- تحديد أثر التكاليف التشغيلية على استدامة المشروع وربحيته.

الهدف الفرعي الثالث :

- رصد التحديات التشغيلية التي قد يواجهها المستثمرون في هذا المجال.

الهدف الفرعي الرابع

- اقتراح آليات وتوصيات لتحسين كفاءة التشغيل وزيادة فرص النجاح والاستمرارية

1.6 فرضيات الدراسة :

الفرضية الرئيسية :

- تؤثر العوامل المرتبطة باستخدام المنصات الإلكترونية على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة.

الفرضية الفرعية الأولى :

- تؤدي الاستفادة من المنصات الإلكترونية لتأجير الشقق اليومية إلى زيادة نسبة الإشغال.

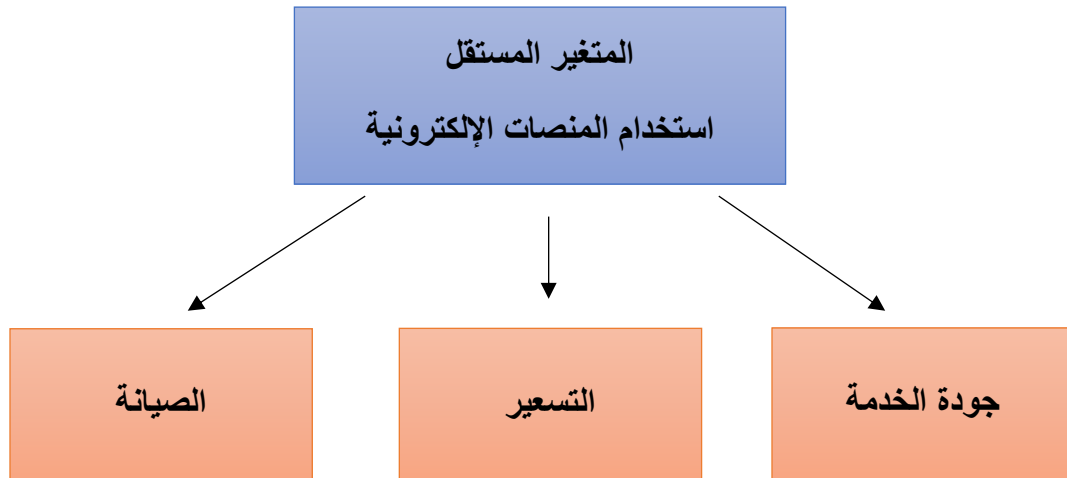
الفرضية الفرعية الثانية :

- ارتفاع التكاليف التشغيلية مثل الإيجار والصيانة يقلل من فرص تحقيق أرباح مستدامة.

الفرضية الفرعية الثالثة :

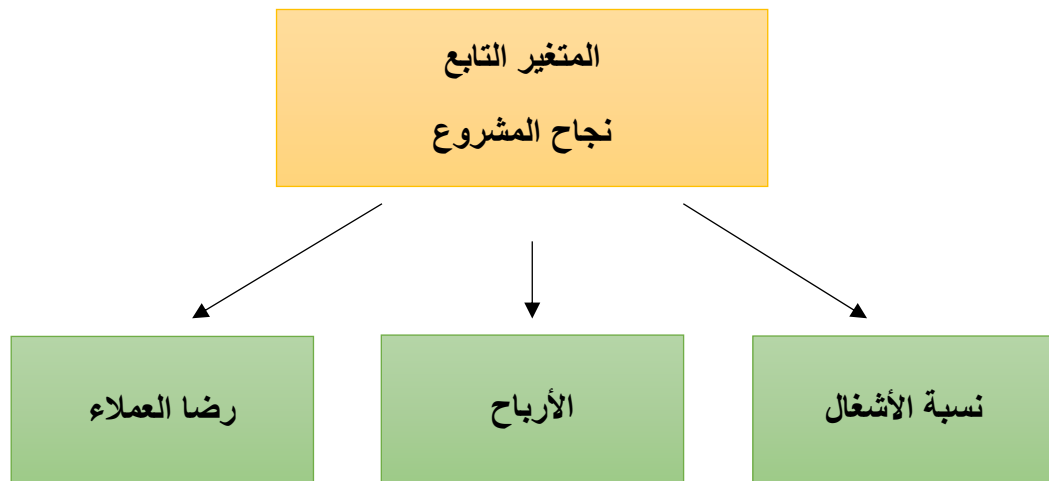
- كلما كانت آلية التشغيل واضحة ومنظمة، زادت كفاءة إدارة الشقق اليومية وقلت المشكلات التشغيلية.

1.7.1 نموذج البحث :



شكل 1 : نموذج البحث (اعداد الطالب)

1.7.2 نموذج البحث :



شكل 2 : نموذج البحث (اعداد الطالب)

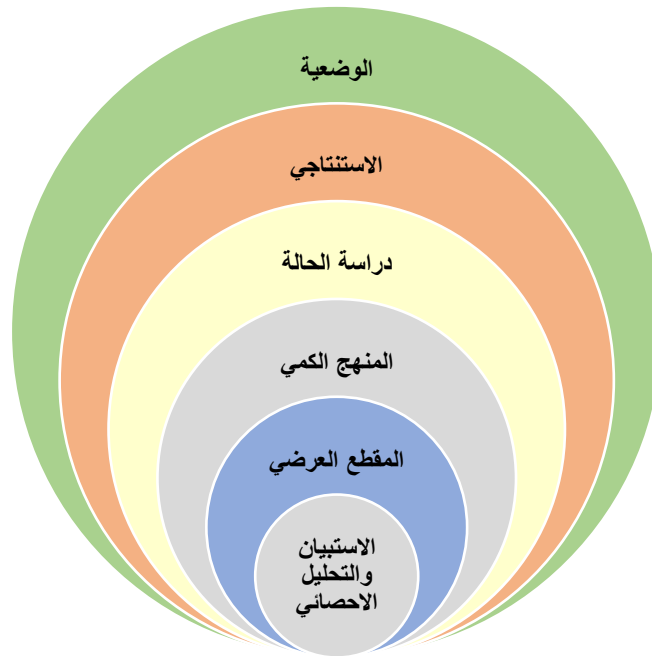
1.8 الدراسة الميدانية :

يشهد قطاع تأجير الشقق السكنية اليومية من خلال المنصات الإلكترونية نموًا متسارعًا في مدينة جدة، وذلك بسبب موقعها الجغرافي المميز، وكونها وجهة سياحية وتجارية رئيسية في المملكة. وقد أصبح الاعتماد على المنصات الرقمية وسيلة فعالة لإدارة عمليات الحجز والتأجير والتسويق، مما زاد من التنافسية وسهّل الوصول إلى العملاء.

وقد تم اختيار المنصات الإلكترونية مثل “جاذر إن”، “بوكنج”، و”إير بي إن بي” كمجال لتطبيق هذه الدراسة، نظرًا لكونها من أبرز المنصات المستخدمة لتأجير الشقق المفروشة في المملكة. وتتميز هذه المنصات بواجهة استخدام سهلة وخيارات متعددة، بالإضافة إلى أنها تربط بين المالك والمستأجر بشكل مباشر، مما يسمح بقياس العلاقة بين استخدام هذه المنصات ونجاح المشروع.

1.9 منهجية الدراسة :

- فلسفة البحث : الوضعية
- منهج البحث : استنتاجي
- استراتيجية البحث : دراسة حالة
- اختبار البحث : كمي
- الأفق الزمني : المقطعية
- تقنيات وإجراءات جمع البيانات : الاستبيان والتحليل الإحصائي



شكل 3 : ملخص منهجية البحث (اعداد الطالب)

1.10 المخطط المقترح للمشروع :

الفصل الأول : المقدمة

الفصل الثاني : الإطار النظري

الفصل الثالث : منهجية البحث

الفصل الرابع : التحليل الإحصائي

الفصل الخامس : مناقشة النتائج والخاتمة

شكل 4 : المخطط المقترح للمشروع (اعداد الطالب)

2. الفصل الثاني : الدراسات السابقة

2.1 مقدمة :

شهد قطاع الضيافة تحولًا جذريًا في السنوات الأخيرة مع ظهور المنصات الإلكترونية لتأجير الشقق اليومية، حيث أصبح بإمكان المستهلكين حجز أماكن الإقامة بسهولة من خلال تطبيقات ومواقع متخصصة. وقد ساهمت هذه المنصات في تغيير هيكل السوق العقاري وزيادة التنافسية، خصوصًا في المدن السياحية مثل جدة. في هذا الفصل، سيتم عرض الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع، مع تحليل المفاهيم الأساسية، واستعراض النماذج والنظريات المرتبطة، وصولًا إلى تحديد الفجوة البحثية التي يسعى هذا المشروع إلى سدها.

2.2 مفهوم الاقتصاد التشاركي ومنصات تأجير الشقق :

تعريف الاقتصاد التشاركي :

الاقتصاد التشاركي هو نموذج اقتصادي يقوم على مشاركة الموارد والخدمات بين الأفراد من خلال منصات رقمية، مما يتيح للمستهلكين الوصول إلى خدمات متنوعة بأسعار تنافسية (Botsman & Rogers, 2011).

منصات تأجير الشقق :

تعد منصات مثل Airbnb (إير بي إن بي) و Booking (بوكنج) و Gathern (جاذر إن) أمثلة بارزة على تطبيقات الاقتصاد التشاركي في مجال الضيافة. حيث توفر هذه المنصات خيارات إقامة مرنة تتراوح من الشقق الصغيرة إلى الفلل الفاخرة، مع أنظمة تقييم تضمن جودة الخدمة.

2.3 الدراسات السابقة :

تشير الدراسات إلى أن المنصات الإلكترونية أثرت بشكل كبير على سوق الإيجار التقليدي، وفتحت المجال أمام الأفراد لدخول السوق كمقدمي خدمة. فيما يلي أبرز ما تناولته الدراسات :

1. رضا العملاء وجودة الخدمة :

- أظهرت دراسة Guttentag (2015) أن النظافة، ودقة الصور، وسرعة الاستجابة، وسهولة إجراءات الدخول والخروج، هي أهم العوامل المؤثرة على رضا المستأجرين.
- دراسات محلية على Gathern (جاذر إن) و Booking (بوكنج) أكدت أن التقييمات الإيجابية تعزز فرص الحجز المتكرر.

2. أثر التسعير والعوامل الموسمية :

- دراسة Zhang & Liu (2019) أوضحت أن التسعير الديناميكي يتأثر بالمواسم، والمناسبات المحلية، والموقع، ونوع العقار.
- تقارير هيئة السياحة السعودية أكدت ارتفاع الأسعار في جدة خلال موسم الحج والإجازات الرسمية.

3. التحديات القانونية والتنظيمية :

- تقارير وزارة السياحة السعودية (2022) تشير إلى أن التنظيم القانوني للتأجير اليومي بدأ يتطور، مع وضع ضوابط للتراخيص وجودة الخدمة.

2.4 النظريات ذات الصلة :

1. نظرية جودة الخدمة (Service Quality Theory)

تركز على أن جودة الخدمة المدركة من قبل العميل تحدد مستوى رضاه وقراره بإعادة الحجز، مما ينعكس على سمعة المنصة والمضيف.

2. نظرية القيمة المدركة (Perceived Value Theory)

ترى أن المستهلك يوازن بين الفوائد التي يحصل عليها (الموقع، الراحة، السعر) والتكاليف المدفوعة، وأن زيادة القيمة المدركة تعزز النية في الشراء.

3. نظرية الثقة الإلكترونية (E-Trust Theory)

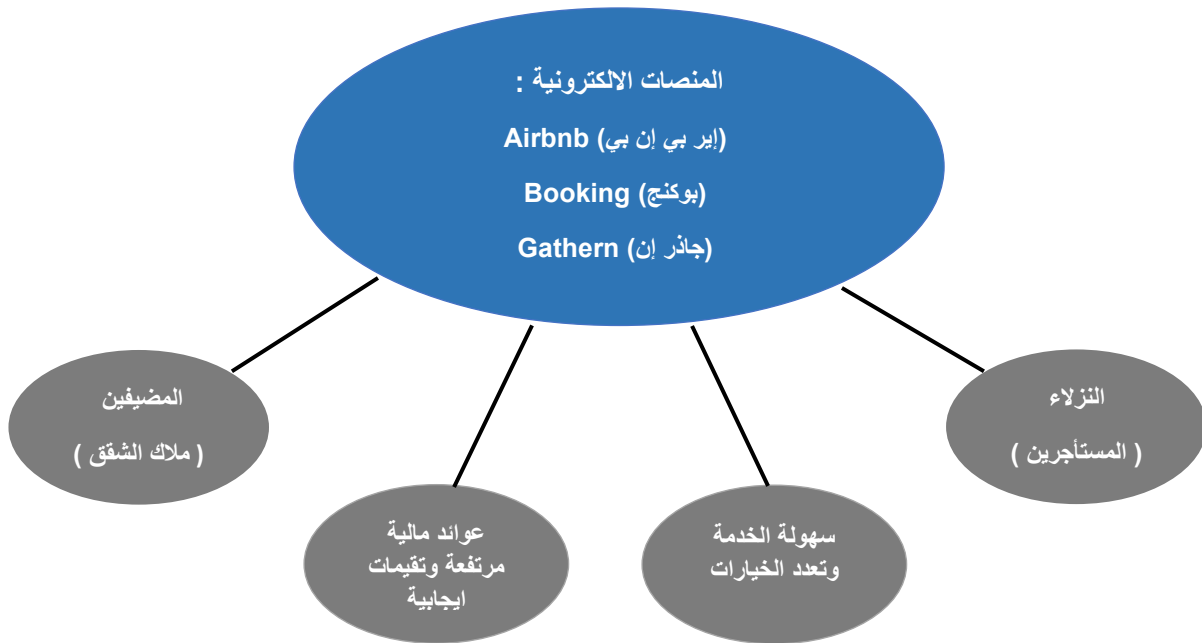
تشير إلى أن الثقة في المنصة والمضيف عامل أساسي في قرارات الحجز عبر الإنترنت.

2.5 جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة :

المنصة	التغطية في السعودية	المميزات	التحديات
Airbnb (إير بي إن بي)	متواجد في معظم المدن الكبرى	تنوع الخيارات ، نظام تقييم عالمي ، سهولة الاستخدام	قيود تنظيمية في بعض المناطق
Booking (بوكنج)	تغطية شاملة للفنادق والشقق	موثوقية عالية ، نظام دفع آمن ، دعم لغات متعددة	عمولات مرتفعة للمضيفين
Gathern (جاذر إن)	تركيز على السوق السعودي	دعم محلي ، خيارات تتناسب مع الثقافة السعودية ، سهولة الدفع	محدودية الانتشار الدولي

شكل 5 : جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة (اعداد الطالب)

2.6 عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة :



شكل 6 : عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة (اعداد الطالب)

2.7 الخاتمة :

توضح الدراسات السابقة أن منصات تأجير الشقق اليومية تمثل فرصة استثمارية واعدة، لكنها تواجه تحديات تنظيمية وجودة خدمة يجب معالجتها. كما أن النظريات الثلاث السابقة (جودة الخدمة، القيمة المدركة، الثقة الإلكترونية) توفر إطاراً لفهم سلوك العملاء وتحسين الأداء. وتبقى الفجوة البحثية في نقص الدراسات التطبيقية التي تركز على تجربة المستثمرين الأفراد في السوق السعودي، وهو ما يسعى هذا البحث لتغطيته من خلال دراسة حالة مدينة جدة وتحليل العوامل المؤثرة على نجاح المشاريع في هذا المجال.

3 . الفصل الثالث : منهجية البحث

3.1 المقدمة :

تُعد منهجية البحث من العناصر الأساسية التي يقوم عليها أي بحث علمي، إذ تُحدّد الإطار الذي تُبنى عليه خطوات الدراسة للوصول إلى نتائج دقيقة وموضوعية. وفي ضوء طبيعة هذا البحث الذي يتناول مشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة، تم اعتماد منهجية بحث مناسبة لطبيعة المشكلة البحثية، وطبيعة البيانات المطلوبة، والأهداف المراد تحقيقها.

وتسهم منهجية البحث في توضيح الأسس المتبعة في جمع البيانات، وطريقة تحليلها، وتحديد مجتمع الدراسة، وأدوات القياس المستخدمة، إضافة إلى تبرير اختيار المنهج العلمي المناسب. ويهدف هذا الفصل إلى تقديم عرض تفصيلي للخطوات المنهجية التي تم اتباعها، والتي تشمل تصميم البحث، والتعريفات الإجرائية للمتغيرات، وطرق أخذ العينات، وأدوات جمع البيانات، وأنواع البيانات، وإجراءات التحليل الإحصائي.

وبناءً على ذلك، يُعد هذا الفصل الأساس العلمي الذي يقوم عليه تحليل البيانات في الفصل الرابع، ومناقشة النتائج في الفصل الخامس، مما يعزز من قوة الدراسة ويسهم في الإجابة عن أسئلتها وتحقيق أهدافها.

3.2 التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث :

تهدف التعريفات الإجرائية إلى توضيح كيفية قياس وتحديد المتغيرات المستخدمة في هذا البحث بطريقة عملية قابلة للتطبيق ضمن الدراسة الميدانية. وبناءً على نموذج الدراسة المعتمد في المشروع النهائي¹ فإن المتغيرات تنقسم إلى: متغير مستقل، ومتغيرات وسيطة (ضمنية)، ومتغير تابع. ويقدم هذا الجزء تعريفاً إجرائياً لكل متغير على النحو التالي:

أولاً: المتغير المستقل — استخدام المنصات الإلكترونية :-

التعريف الإجرائي :

يقاس هذا المتغير بمدى اعتماد المستثمرين والمستأجرين على المنصات الإلكترونية مثل جاذر إن، بوكنج، إير بي إن بي في عمليات الحجز، والتسويق، وإدارة الوحدات السكنية اليومية. ويتحدد من خلال بنود الاستبيان التي تقيس عناصر مثل: سهولة الاستخدام، سرعة الحجز، تنوع الخيارات، ودور التقييمات في اتخاذ قرار الحجز.

ثانياً: جودة الخدمة :-

التعريف الإجرائي :

تشير جودة الخدمة إلى مستوى التجربة التي يحصل عليها العميل أثناء عملية الحجز والإقامة، ويتم قياسها عبر عبارات الاستبيان المتعلقة بالنظافة، دقة الصور، الاستجابة السريعة، وتسهيل إجراءات الدخول والخروج، وذلك استناداً إلى ما ورد في الدراسات السابقة في الفصل الثاني.

ثالثاً: التسعير :-

التعريف الإجرائي :

يمثل التسعير السياسات المتبعة في تحديد أسعار الشقق اليومية على المنصات الإلكترونية، ويُقاس هذا المتغير عبر مدى ملائمة الأسعار للموسم، والموقع، ونوع العقار، ومدى تنافسية السعر مقارنة بخيارات أخرى متاحة في السوق.

رابعاً: الصيانة :-

التعريف الإجرائي :

يقصد بالصيانة مستوى الاهتمام بالحالة التشغيلية للشقة ومحتوياتها، ويتم قياس هذا المتغير عبر مؤشرات مثل: جاهزية الوحدة، سرعة إصلاح الأعطال، جودة الأثاث، ومدى التزام المالك بتجديد الشقة بشكل دوري لضمان تجارب إيجابية للمستأجرين.

خامساً: المتغير التابع — نجاح المشروع :-

التعريف الإجرائي :

يُقاس نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية من خلال ثلاثة مؤشرات رئيسية مبنية على نموذج الدراسة

1. نسبة الإشغال :

عدد الأيام المؤجرة خلال الشهر مقارنة بعدد الأيام المتاحة للتأجير

2. الأرباح المحققة :

صافي العوائد المالية الناتجة عن التأجير بعد خصم التكاليف التشغيلية

3. رضا العملاء :

ويُقاس عبر تقييمات العملاء في المنصات الإلكترونية ومدى تكرار الحجز

يتم قياس هذه المؤشرات عبر البنود ذات العلاقة في الاستبيانين المرفقين في المشروع النهائي 1.

3.3 تصميم البحث (بصلة البحث) :

يعتمد تصميم البحث في هذه الدراسة على المنهج الكمي باستخدام دراسة الحالة، وذلك لملاءمته لطبيعة الدراسة التي تهدف إلى تحليل الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة. ويتيح هذا التصميم القدرة على جمع بيانات دقيقة من أفراد العينة وتحليل العلاقات بين المتغيرات وفق نموذج الدراسة المعتمد.

ولغرض توضيح هيكلية تصميم البحث، تم استخدام نموذج "بصلة البحث" الذي يوضح الطبقات المكونة للمنهجية العلمية، بدءاً من الفلسفة البحثية وصولاً إلى تقنيات جمع البيانات وإجراءات التحليل الإحصائي.

ويجري وصف طبقات بصلة البحث كما يلي :

أولاً: الفلسفة البحثية – الفلسفة الوضعية (Positivism)

تعتمد هذه الفلسفة على استخدام البيانات الكمية القابلة للقياس للتحقق من الفرضيات، وتعدّ الأنسب لهذا المشروع لأنها تمكن الباحث من قياس العلاقات بين المتغيرات بشكل موضوعي ودقيق.

ثانياً: منهج البحث – المنهج الاستنتاجي (Deductive Approach)

يعتمد المنهج الاستنتاجي على الانطلاق من النظريات العامة والفرضيات المطروحة والوصول إلى نتائج عملية من خلال اختبارها ميدانياً. ويناسب هذا النهج طبيعة الدراسة التي قامت على فرضيات محددة مستندة إلى الدراسات السابقة ونموذج البحث في المشروع النهائي 1.

ثالثاً: استراتيجية البحث – دراسة الحالة (Case Study)

تم اختيار مدينة جدة كحالة دراسية لأنها من أكبر المدن السياحية والتجارية في المملكة، ولأن سوق الشقق اليومية فيها نشط للغاية، مما يجعلها بيئة مناسبة لتحليل أداء المنصات الإلكترونية وتأثيرها على نجاح المشروع.

رابعاً: طريقة البحث – الطريقة الكمية (Quantitative Method)

يستخدم هذا البحث الأسلوب الكمي لتحليل البيانات باستخدام الاستبيانات، لقياس المتغيرات المختلفة مثل: جودة الخدمة، التسعير، الصيانة، واستخدام المنصات الإلكترونية، وتأثيرها على نسبة الإشغال والربحية ورضا العملاء.

خامساً: الأفق الزمني – المقطع العرضي (Cross-sectional)

يتم جمع البيانات في فترة زمنية واحدة دون تتبع التغيرات الزمنية، مما يجعل الأفق الزمني المقطعي الأنسب لطبيعة هذا البحث.

سادساً: تقنيات جمع البيانات – الاستبيان (Questionnaire)

الاستبيان هو الأداة الرئيسية التي اعتمد عليها البحث لقياس العوامل المرتبطة بالمنصات الإلكترونية والمعايير التشغيلية، وتم تصميم استبيانين في مشروع التخرج 1 مخصصين لقياس هذه المتغيرات بدقة.

سابعاً: إجراءات التحليل الإحصائي – التحليل الوصفي والاختباري

يتم تحليل البيانات باستخدام :

1. الإحصاء الوصفي : لتوصيف العينة وبيانات المتغيرات.
2. اختبارات الصدق والثبات : للتحقق من جودة الأداة.
3. اختبارات الفرضيات : لقياس العلاقات بين المتغيرات وفقاً للنموذج.

3.4 مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات.

أولاً: مجتمع البحث

يتكون مجتمع البحث من جميع الأفراد الذين لديهم تعامل مباشر أو معرفة بتجربة تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة ، سواء كانوا من المستأجرين الذين استخدموا هذه المنصات لحجز وحدات سكنية ، أو من المالكين / المضيفين الذين يقومون بتأجير شققهم عبر منصات مثل : جاذر إن، بوكنج، وإير بي إن بي.

ويمتاز هذا المجتمع بالتنوع من حيث الفئات العمرية، والخلفيات التعليمية، ومستويات الخبرة، مما يساهم في توفير بيانات متنوعة وثرية تدعم أهداف البحث.

ثانياً : طرق وتقنيات أخذ العينات

نظراً لعدم إمكانية الوصول إلى كامل أفراد مجتمع البحث، تم الاعتماد على تقنيات أخذ العينات لضمان الحصول على بيانات ممثلة للمجتمع الأصلي. وقد تم اختيار التقنية الأكثر ملائمة لطبيعة البحث، وهي :

العينة العشوائية البسيطة (Simple Random Sampling)

تعتمد هذه التقنية على منح جميع أفراد المجتمع فرصاً متساوية للمشاركة في الاستبيان، مما يقلل احتمالات التحيز ويعزز موثوقية النتائج.

تم توزيع الاستبيان بشكل إلكتروني عبر وسائل التواصل الاجتماعي ومجموعات المستخدمين المهتمين بالسكن اليومي في جدة لضمان الوصول إلى مشاركين من خلفيات مختلفة.

ثالثاً : حجم العينة وأسباب اختيارها

تم تحديد حجم العينة بما يتوافق مع متطلبات التحليل الإحصائي للبحث الكمي. وقد جُمعت استجابات كافية تسمح بإجراء التحليل الوصفي والاختباري، واختبار الفرضيات المتعلقة بتأثير جودة الخدمة، التسعير، الصيانة، واستخدام المنصات الإلكترونية على نجاح مشروع التأجير.

وقد تم اختيار حجم العينة وتقنية السحب للأسباب التالية :

1. ملائمتها لطبيعة البحث الكمي.
2. سهولة الوصول للمشاركين عبر منصات إلكترونية.
3. ضمان تمثيل شرائح مختلفة من مجتمع البحث.
4. تقليل الانحياز وزيادة دقة النتائج.

3.5 طرق جمع البيانات :

تعد عملية جمع البيانات خطوة أساسية في نجاح أي بحث علمي، إذ تُمكن الباحث من الحصول على معلومات دقيقة يمكن الاعتماد عليها في تحليل المتغيرات واختبار الفرضيات. وبالنظر إلى طبيعة هذا البحث الذي يهدف إلى دراسة الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة، فقد تم اعتماد الطرق التالية لجمع البيانات :

الاستبيان (Questionnaire) أولاً:

يُعد الاستبيان الأداة الرئيسية لجمع البيانات في هذا البحث، نظرًا لملاءمته للمنهج الكمي، وقدرته على الوصول إلى شريحة واسعة من المشاركين خلال فترة زمنية قصيرة.

خصائص الاستبيان المستخدم :

1. تم تصميمه بأسلوب بسيط وواضح يناسب المشاركين من مختلف الفئات.
2. يحتوي على عبارات تقيس استخدام المنصات الإلكترونية، جودة الخدمة، التسعير، الصيانة، نسبة الإشغال، الأرباح، ورضا العملاء.
3. اعتمد على مقياس ليكرت الثلاثي (موافق - محايد - غير موافق) لتسهيل التحليل الإحصائي.
4. تم نشره إلكترونياً لضمان الوصول إلى عدد أكبر من المشاركين داخل مدينة جدة.

البيانات الثانوية (Secondary Data) ثانياً:

إضافة إلى البيانات الأولية المجمعة من خلال الاستبيان، تم الاستفادة من مجموعة من المصادر الثانوية، مثل :

1. التقارير الرسمية الصادرة عن الجهات الحكومية ذات العلاقة.
2. الدراسات السابقة المرتبطة بمنصات تأجير الشقق اليومية.
3. المؤشرات الاقتصادية والسياحية المتعلقة بمدينة جدة.

وتساهم هذه المصادر في دعم النتائج وتفسير العلاقات بين المتغيرات بشكل أعمق

ثالثاً: مبررات اختيار هذه الطرق

تم اعتماد هذه الأدوات والطرق للأسباب التالية :

1. ملاءمتها لطبيعة الدراسة التي تعتمد على المتغيرات الكمية القابلة للقياس.
2. سهولة جمع البيانات إلكترونياً من المشاركين في مدينة جدة.
3. توفير بيانات كافية ودقيقة تساعد في الإجابة عن أسئلة البحث وتحقيق أهدافه.
4. قدرتها على تغطية الجوانب التشغيلية والاقتصادية المرتبطة بمشروع التأجير اليومي.

3.6 أنواع البيانات :

تتنوع البيانات المستخدمة في هذا البحث بما يتوافق مع طبيعة الدراسة وأهدافها. ولتحقيق تحليل شامل ودقيق للعوامل المؤثرة في نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية، تم الاعتماد على نوعين رئيسيين من البيانات: البيانات الأولية و البيانات الثانوية. ويوضح هذا القسم طبيعة كل نوع ودوره في دعم البحث.

أولاً: البيانات الأولية (Primary Data)

وهي البيانات التي تم جمعها مباشرة من أفراد العينة باستخدام أداة البحث الأساسية وهي الاستبيان الإلكتروني. وتمثل هذه البيانات المصدر الأكثر موثوقية لأنها تعبر عن آراء وتجارب المشاركين بشكل مباشر. وتشمل البيانات الأولية :

1. إجابات المشاركين على عبارات الاستبيان المتعلقة باستخدام المنصات الإلكترونية.
2. تقييمات جودة الخدمة المقدمة داخل الشقق المؤجرة.
3. آراء المشاركين حول التسعير ومستوى الصيانة.
4. تقييمات تتعلق بنسب الإشغال ورضا العملاء والأرباح.

تعكس هذه البيانات الواقع الحقيقي لتجربة المستخدمين والمستثمرين في سوق الشقق اليومية بمدينة جدة.

ثانياً: البيانات الثانوية (Secondary Data)

وهي بيانات تم جمعها من مصادر منشورة مسبقاً وتساعد في دعم التحليل وتفسير النتائج. وتشمل :

1. تقارير رسمية صادرة عن الجهات الحكومية المرتبطة بالقطاع السياحي والعقاري.
- 2 دراسات وأبحاث سابقة تناولت موضوع المنصات الإلكترونية وتأجير الشقق اليومية.
3. مؤشرات اقتصادية وبيانات إحصائية متعلقة بمدينة جدة.
4. معلومات من مواقع المنصات الإلكترونية نفسها حول سياسات الاستخدام والتسعير.

تستخدم هذه البيانات لتعزيز الإطار النظري وتوضيح الاتجاهات العامة في السوق.

ثالثاً: أهمية التنوع بين أنواع البيانات

يسهم استخدام مزيج من البيانات الأولية والثانوية في :

1. توفير صورة شاملة عن واقع السوق واحتياجاته.
2. تحقيق الدقة والعمق عند تحليل المتغيرات والعلاقات فيما بينها.
3. تعزيز موثوقية النتائج من خلال المقارنة بين تجارب المشاركين ونتائج الدراسات السابقة.
4. دعم اختبار الفرضيات بطريقة علمية مبنية على مصادر متعددة.

3.7 إجراءات التحليل الإحصائي :

تُعد إجراءات التحليل الإحصائي خطوة محورية في هذا البحث، لأنها تمكن من تفسير البيانات التي تم جمعها، واختبار الفرضيات، وتحديد العلاقات بين المتغيرات المختلفة المرتبطة بمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية. ويهدف هذا الجزء إلى توضيح الأساليب الإحصائية المستخدمة وكيفية توظيفها بما يخدم أهداف الدراسة.

أولاً: الإحصاء الوصفي (Descriptive Statistics)

يتم استخدام الإحصاء الوصفي لتلخيص البيانات وتوصيف خصائص عينة البحث، وذلك من خلال :

1. تحليل التكرارات والنسب المئوية لوصف الفئات الديموغرافية للمشاركين.
2. احتساب المتوسطات والانحراف المعياري لقياس مستوى استجابات المشاركين تجاه المتغيرات الأساسية مثل جودة الخدمة، التسعير، الصيانة، واستخدام المنصات الإلكترونية.
3. تقديم رؤية مبدئية حول الاتجاهات العامة في بيانات العينة.

يساعد هذا الأسلوب في تكوين صورة أولية واضحة قبل الانتقال للاختبارات الأكثر تعمقاً.

ثانياً: اختبار الصدق والثبات (Validity & Reliability Tests)

لضمان جودة أداة البحث (الاستبيان)، يتم تنفيذ ما يلي :

1. اختبار الثبات: (Reliability)

ويتم عادة باستخدام معامل "كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha)" للتحقق من الاتساق الداخلي لعبارات الاستبيان.

كلما اقتربت القيمة من (1)، دل ذلك على ثبات أعلى.

2. اختبار الصدق (Validity):

ويتم التحقق منه من خلال:

- الصدق الظاهري: مراجعة عبارات الاستبيان للتأكد من ملاءمتها للمتغيرات.
- الصدق البنائي: التأكد من أن كل مجموعة من العبارات تقيس نفس البعد أو المتغير.

ثالثاً: اختبار الفرضيات (Hypothesis Testing)

يتم اختبار الفرضيات التي تربط بين المتغير المستقل (استخدام المنصات الإلكترونية) والمتغيرات المرتبطة بجودة الخدمة والتسعير والصيانة، وتأثيرها على نجاح المشروع من خلال :

- اختبارات الارتباط (Correlation Tests) لقياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغيرات.
- اختبارات الانحدار البسيط أو المتعدد (Regression Analysis) لقياس مدى تأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع (نجاح المشروع).

تساعد هذه الاختبارات في تقديم نتائج دقيقة تدعم الإجابة عن أسئلة البحث بشكل علمي.

رابعاً: مبررات اختيار هذه الإجراءات الإحصائية

تم اعتماد هذه الأساليب لأنها:

1. متوافقة مع طبيعة البيانات الكمية المستخرجة من الاستبيان.
2. تسمح بتحليل شامل للعلاقات بين المتغيرات التشغيلية والاقتصادية.
3. تعزز دقة النتائج وتمكن من اتخاذ استنتاجات مدعومة إحصائياً.
4. تناسب تصميم البحث الذي يعتمد على دراسة الحالة والتحليل الكمي.

3.8 الخاتمة :

يهدف هذا الفصل إلى تقديم الإطار المنهجي الذي بُنيت عليه الدراسة، من خلال توضيح الأسس العلمية والإجرائية المستخدمة في جمع البيانات وتحليلها. وقد تم في هذا الفصل استعراض تصميم البحث، مجتمع البحث وطرق أخذ العينات، أدوات جمع البيانات، أنواع البيانات، وإجراءات التحليل الإحصائي، وذلك بما يتناسب مع طبيعة الدراسة التي تبحث في الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة.

أسهم هذا الإطار المنهجي في تحديد الأساليب الأنسب لقياس المتغيرات موضوع الدراسة، مثل استخدام المنصات الإلكترونية، جودة الخدمة، التسعير، والصيانة، وتأثيرها على نجاح المشروع. كما يوفر هذا الفصل الأساس العلمي الذي سيتم الاعتماد عليه في الفصل الرابع لتحليل البيانات ميدانياً، وفي الفصل الخامس لمناقشة النتائج واستخلاص التوصيات.

وبالتالي، يمثل هذا الفصل نقطة الانتقال من الإطار النظري والتصميم المنهجي نحو التطبيق العملي والاستنتاجات النهائية المتعلقة بمستقبل مشاريع التأجير اليومي عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة.

4. الفصل الرابع : التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج

4.1 المقدمة :

يهدف هذا الفصل إلى تقديم التحليل الإحصائي للبيانات التي تم جمعها من خلال الاستبيان المخصص لقياس العوامل المؤثرة في نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة. ويحتوي الفصل على مجموعة من الأساليب الإحصائية التي تساعد في فهم خصائص عينة الدراسة واختبار الفرضيات المطروحة في الفصل الأول، وذلك بهدف الإجابة عن أسئلة البحث وتحقيق أهدافه.

ويتضمن هذا الفصل توصيفاً تفصيلياً للعينة من خلال الإحصاء الوصفي، ثم اختبار جودة الأداة البحثية من خلال اختبارات الثبات والصدق، يلي ذلك تحليل للمتغيرات الأساسية للمشروع مثل جودة الخدمة، التسعير، الصيانة، واستخدام المنصات الإلكترونية. كما يشمل الفصل اختبار العلاقات بين المتغيرات وتحديد أثرها على نجاح المشروع باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة.

ويسهم هذا التحليل في توفير نتائج دقيقة يمكن الاعتماد عليها في الفصل الخامس لمناقشة النتائج، واستخلاص التوصيات المتعلقة بتحسين أداء مشاريع التأجير اليومي عبر المنصات الإلكترونية.

4.2 توصيف عينة الدراسة (الإحصائيات الوصفية لعينة البحث)

يهدف هذا الجزء إلى تقديم وصف دقيق لخصائص عينة البحث التي شاركت في الاستبيان، وذلك من خلال تحليل الإحصائيات الوصفية للبيانات الديموغرافية للمشاركين. ويساعد هذا التوصيف في فهم طبيعة العينة ومدى تنوعها، مما يعزز من مصداقية النتائج وقدرتها على تمثيل مجتمع البحث.

أولاً: الجنس

تم تحليل بيانات الجنس لتحديد نسبة المشاركين من الذكور والإناث، وذلك بهدف الوقوف على تمثيل الفئات المختلفة داخل مجتمع البحث. ويساعد هذا المتغير في تقييم مدى تنوع العينة ومدى إمكانية تعميم النتائج على فئات المستخدمين المختلفين.

ثانياً: الفئة العمرية

تشمل الفئات العمرية المستخدمة في الاستبيان عدة شرائح، مثل:

- أقل من 20 سنة
- 20 – 29 سنة
- 30 – 39 سنة
- أكثر من 40 سنة

ويستخدم هذا المتغير لتحديد الفئة الأكثر تفاعلاً مع منصات تأجير الشقق اليومية ، إضافة الى مدى انتشار استخدام هذه المنصات بين الفئات العمرية المختلفة.

ثالثاً: المستوى التعليمي

تم توزيع المشاركين حسب مستوياتهم التعليمية (ثانوي أو أقل - دبلوم - بكالوريوس - دراسات عليا). يساعد هذا المؤشر في معرفة مدى وعي المشاركين بالتعامل مع المنصات الإلكترونية وتأثير ذلك على قرار الحجز.

رابعاً: سنوات الخبرة

يتضمن هذا المتغير عدد سنوات خبرة المشاركين في استخدام المنصات الإلكترونية أو التعامل مع مجال تأجير الشقق. وقد شملت الخيارات:

- أقل من سنة
- من سنة إلى 5 سنوات
- أكثر من 5 سنوات

يساعد تحليل هذا المتغير في تحديد مدى معرفة المشاركين بتجربة التأجير الإلكتروني، مما ينعكس على دقة استجاباتهم.

أهمية توصيف العينة

يسهم هذا التوصيف في:

1. فهم الخصائص الأساسية للمشاركين.
2. تعزيز القدرة على تفسير النتائج لاحقاً في ضوء خصائص العينة.
3. دعم اختبار الفرضيات من خلال معرفة خلفيات المستجيبين وتجاربهم.
4. ضمان أن البيانات تمثل شرائح متنوعة من مستخدمي المنصات الإلكترونية في جدة.

4.3 اختبارات الصدق والثبات للاستبيانات :

تهدف اختبارات الصدق والثبات إلى التأكد من جودة أداة البحث المستخدمة في جمع البيانات، وهي الاستبيانات المعتمدة في هذه الدراسة. ويُعد التحقق من الصدق والثبات خطوة أساسية لضمان أن الأداة البحثية تقيس المتغيرات بدقة وموثوقية، مما يعزز صحة النتائج ويدعم عملية تحليل البيانات اللاحقة.

أولاً: اختبار الثبات (Reliability Test)

يتم التأكد من الثبات من خلال قياس مدى اتساق إجابات المشاركين على بنود الاستبيان. ويُعد معامل "كرونباخ ألفا" من أكثر الأساليب استخداماً في الدراسات الكمية لقياس الاتساق الداخلي.

معايير تفسير قيمة كرونباخ ألفا:

- $0.60 - 0.70$ = ثبات مقبول
- $0.70 - 0.80$ = ثبات جيد
- أعلى من 0.80 = ثبات ممتاز

ويسهم ارتفاع قيمة معامل الثبات في التأكيد على البنود داخل كل متغير مترابطة وتقيس نفس المفهوم.

ثانيًا: اختبار الصدق (Validity Test)

يهدف الصدق إلى التحقق من أن الاستبيان يقيس بالفعل ما صُمِّمَ لقياسه. ويتم التحقق منه عبر نوعين رئيسيين:

1. الصدق الظاهري (Face Validity)

يتحقق من خلال مراجعة عبارات الاستبيان من قبل مختصين للتأكد من وضوحها، وسهولة فهمها، وارتباطها المباشر بمتغيرات البحث. وقد تم صياغة بنود الاستبيان بأسلوب يناسب مختلف المشاركين مع الحفاظ على التوافق مع أهداف البحث.

2. الصدق البنائي (Construct Validity)

يتحقق من خلال التأكد من أن كل مجموعة من البنود تقيس البعد أو المتغير ذاته، مثل جودة الخدمة، التسعير، الصيانة، أو استخدام المنصات الإلكترونية. ويساعد الصدق البنائي على تحديد مدى تطابق البنية الداخلية للاستبيان مع الإطار النظري للدراسة.

أهمية اختبار الصدق والثبات

يساعد التأكد من الصدق والثبات في:

1. ضمان أن البيانات التي سيتم تحليلها لاحقًا دقيقة وموثوقة.
2. دعم اختبار الفرضيات بطريقة صحيحة.
3. تعزيز قوة الاستنتاجات البحثية.
4. توفير أساس علمي متين للفصل الرابع والخامس.

4.4 الإحصاء الوصفي لمتغيرات البحث (الإجابة على أسئلة البحث)

يهدف هذا الجزء إلى تقديم وصف إحصائي للمتغيرات الأساسية التي تناولها البحث، وذلك بهدف تحليل استجابات المشاركين تجاه العوامل المتعلقة باستخدام المنصات الإلكترونية، وجودة الخدمة، والتسعير، والصيانة، وتأثير هذه المتغيرات على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة. ويساهم الإحصاء الوصفي في تكوين صورة أولية واضحة تساعد في فهم اتجاهات العينة قبل الانتقال لاختبار الفرضيات.

أولاً: المتغير المستقل – استخدام المنصات الإلكترونية

تم تحليل استجابات المشاركين المتعلقة بمدى اعتمادهم على المنصات الإلكترونية مثل جاذر إن، بوكنج، وإير بي إن بي في عملية الحجز. وشملت البنود عناصر مثل سهولة الاستخدام، سرعة الحجز، وتنوع الخيارات. وتظهر النتائج عادة أن المعدلات المرتفعة في هذا المتغير تشير إلى زيادة اعتماد المستخدمين على هذه المنصات.

ثانيًا: جودة الخدمة

شملت العبارات المتعلقة بجودة الخدمة مجموعة من المؤشرات مثل النظافة، دقة الصور المعروضة، وسهولة إجراءات الدخول والخروج. وتُعد جودة الخدمة من أهم العوامل المؤثرة في رضا العملاء ونية إعادة الحجز.

ثالثًا: التسعير

يتضمن هذا المتغير تقييم المشاركين لمدى ملائمة الأسعار مقارنة بالموقع، ونوع الوحدة السكنية، والمنافسة في السوق. وغالبًا ما تُظهر النتائج أن الأسعار التنافسية تسهم في زيادة نسب الإشغال وجذب العملاء.

رابعًا: الصيانة

تم قياس الصيانة من خلال عبارات تقيس مستوى الاهتمام بالوحدة السكنية، سرعة الإصلاحات، وجودة الأثاث والمرافق. ويُعد هذا المتغير عنصرًا أساسيًا في تقييم تجربة المستأجر.

خامساً: المتغير التابع – نجاح المشروع

تم قياس نجاح مشروع التأجير من خلال ثلاثة مؤشرات رئيسية:

1. نسبة الإشغال: مدى امتلاء الوحدة خلال الشهر.
2. الأرباح المحققة: العوائد الصافية بعد خصم التكاليف.
3. رضا العملاء: تقييمات المستأجرين وتجربتهم العامة.

ويساعد هذا المتغير في تحديد مدى فعالية المنصات الإلكترونية في رفع كفاءة المشروع وتحسين الأداء

أهمية الإحصاء الوصفي لمتغيرات البحث

يسهم الإحصاء الوصفي في:

1. فهم الاتجاهات العامة للعينة تجاه كل متغير.
2. تقديم رؤية واضحة قبل الانتقال لاختبار العلاقات الإحصائية.
3. دعم تفسير النتائج في الفصل الخامس.
4. تعزيز الربط بين التحليل العملي والإطار النظري للدراسة

4.5 اختبار الفرضيات ومناقشة النتائج :

يهدف اختبار الفرضيات إلى التحقق من صحة العلاقات المتوقعة بين المتغيرات كما تمت صياغتها في الفصل الأول من البحث. وتعد هذه الخطوة جزءاً أساسياً من التحليل الكمي، حيث تساعد في تحديد ما إذا كانت البيانات التي تم جمعها تدعم الفرضيات أو تنفيها. وتم في هذا الجزء الاعتماد على مجموعة من الأساليب الإحصائية لقياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع.

أولاً: اختبار الارتباط (Correlation Test)

يستخدم هذا الاختبار لقياس قوة العلاقة واتجاهها بين المتغيرات التشغيلية (جودة الخدمة، التسعير، الصيانة، واستخدام المنصات الإلكترونية) وبين نجاح المشروع.

- إذا كانت قيمة الارتباط موجبة، فهذا يدل على علاقة طردية بين المتغيرات.
- كلما اقتربت القيمة من (1)، دل ذلك على قوة أعلى للعلاقة.

يساعد هذا الاختبار في تحديد ما إذا كانت النتائج تدعم الفرضيات المتعلقة بتأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع.

ثانيًا: تحليل الانحدار (Regression Analysis)

تم استخدام تحليل الانحدار لقياس مدى تأثير المتغيرات المستقلة على نجاح المشروع بصورة مباشرة. ويساعد هذا الأسلوب في معرفة نسبة التغير في المتغير التابع الناتجة عن تغير المتغيرات المستقلة.

يشمل التحليل:

- معامل التحديد (R^2): يوضح نسبة تفسير النموذج لنجاح المشروع.
- قيم معاملات الانحدار (Beta): تبين قوة تأثير كل متغير.
- القيمة الاحتمالية (Sig): لقياس دلالة العلاقة إحصائيًا.
- إذا كانت ($\text{Sig} \leq 0.05$) تكون العلاقة دالة إحصائيًا.
- إذا كانت ($\text{Sig} > 0.05$) لا تكون العلاقة دالة.

ثالثًا: تفسير نتائج اختبار الفرضيات

يتم تفسير النتائج وفقًا للقواعد الإحصائية التالية:

1. قبول الفرضية البديلة إذا ظهرت علاقة دالة إحصائيًا ($\text{Sig} \leq 0.05$).
2. رفض الفرضية البديلة وقبول الصفرية إذا لم تكن العلاقة دالة ($\text{Sig} > 0.05$).
3. مقارنة النتائج مع الإطار النظري والدراسات السابقة للتأكد من اتساقها واتجاهها.
4. تحديد المتغير الأكثر تأثيرًا على نجاح المشروع من خلال قيم معاملات الانحدار.

أهمية اختبار الفرضيات

يسهم هذا الاختبار في:

1. تحديد مدى صحة النموذج المفترض للدراسة.
2. فهم طبيعة العلاقة بين المنصات الإلكترونية ونجاح المشروع.
3. دعم اتخاذ القرارات العملية المتعلقة بتحسين جودة التشغيل.
4. تعزيز الربط بين الجانب النظري والجانب العملي للدراسة.

4.6 ربط النتائج بالدراسات السابقة :

يهدف هذا الجزء إلى تفسير النتائج الإحصائية التي تم التوصل إليها من خلال تحليل البيانات، ومقارنتها بالدراسات السابقة التي تناولت موضوع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية. وتساعد هذه المناقشة في فهم مدى انساق نتائج البحث الحالي مع الأدبيات العلمية، وتحديد الجوانب التي تؤكدتها النتائج أو تضيف إليها.

أولاً: مناقشة نتائج المتغيرات التشغيلية

1. استخدام المنصات الإلكترونية

تشير نتائج التحليل إلى وجود علاقة إيجابية بين الاعتماد على المنصات الإلكترونية وبين نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية. ويتفق هذا مع ما ورد في الدراسات التي أكدت دور المنصات الرقمية في تحسين سهولة الحجز، وتوسيع قاعدة العملاء، وزيادة معدلات الإشغال.

2. جودة الخدمة

أظهرت النتائج أن جودة الخدمة تُعد من العوامل الأكثر تأثيراً في رضا العملاء ونية إعادة الحجز. وهذا يتوافق مع الدراسات السابقة التي أكدت أن النظافة، ودقة الصور، وسهولة إجراءات الدخول والخروج تُعد عناصر أساسية في نجاح تجربة المستأجرين.

3. التسعير

تشير النتائج إلى أن الأسعار التنافسية تزيد من فرص جذب العملاء ورفع نسب الإشغال، وهو ما تدعمه الدراسات التي تناولت أثر التسعير الديناميكي على أداء الشقق اليومية، خاصة في المدن السياحية مثل جدة.

4. الصيانة

كشفت النتائج أن جودة الصيانة تُعد عاملاً محورياً في تقييم العملاء لتجربة السكن، حيث ترتبط الصيانة الجيدة بارتفاع معدلات الرضا. وهذا يتفق مع الأدبيات التي شددت على أهمية جاهزية الوحدة وملاءمتها للاستخدام.

ثانيًا: مناقشة نتائج المتغير التابع – نجاح المشروع

تظهر النتائج وجود تأثير مباشر للمتغيرات التشغيلية على نجاح المشروع، ممثلًا في:

- ارتفاع نسب الإشغال
- تحسن الأرباح
- زيادة رضا العملاء

وتُظهر هذه النتائج انسجامًا مع الدراسات السابقة التي أكدت ارتباط نجاح مشاريع التأجير اليومي بتحسين جودة التشغيل، والاعتماد على المنصات الإلكترونية، وإدارة الأسعار والصيانة بشكل فعال.

ثالثًا: اتساق النتائج مع الدراسات السابقة

عند مقارنة النتائج بالدراسات العلمية ذات الصلة، يتضح ما يلي:

1. اتفاق واضح مع الدراسات التي تناولت دور التكنولوجيا في تحسين تجربة العملاء وزيادة التفاعل عبر المنصات.
2. دعم قوي لنتائج الدراسات التي ركزت على أن جودة الخدمة عامل حاسم في نجاح مشاريع الإيواء السياحي.
3. توافق كامل مع الدراسات التي أشارت إلى أهمية التسعير الديناميكي في جذب العملاء وتحسين الأداء التشغيلي.
4. تأكيد لما ذهبت إليه الأدبيات حول أثر الصيانة الدورية في زيادة رضا المستأجرين.

كما تظهر النتائج أن تأثير هذه العوامل متقارب مع النتائج التي رُصدت في الأسواق العالمية، مع وجود اختلافات بسيطة تتعلق بالسياق المحلي في مدينة جدة.

أهمية مناقشة النتائج

تسهم هذه المناقشة في:

1. توضيح الجوانب التي يدعمها البحث الحالي في الإطار النظري.
2. إبراز نقاط الالتقاء والاختلاف مع الدراسات السابقة.
3. بناء أساس قوي للفصل الخامس الذي يتضمن الاستنتاجات والتوصيات.
4. تقديم رؤية تطبيقية تساعد المستثمرين في تحسين جودة التشغيل واتخاذ قرارات مدروسة.

4.7 الخاتمة :

يهدف هذا الفصل إلى تقديم تحليل شامل للبيانات التي تم جمعها من عينة البحث، وذلك من خلال استخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية التي مكنت من اختبار الفرضيات وتفسير العلاقات بين المتغيرات. وقد ساعد هذا التحليل في فهم تأثير استخدام المنصات الإلكترونية، وجودة الخدمة، والتسعير، والصيانة على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة.

ومن خلال النتائج التي تم التوصل إليها، تبين أن المتغيرات التشغيلية تلعب دورًا محوريًا في تحديد مستوى نجاح المشروع، سواء من خلال تحسين نسب الإشغال، أو زيادة الأرباح، أو رفع مستوى رضا العملاء. كما أظهرت النتائج توافقًا واضحًا مع الدراسات السابقة التي تناولت دور التكنولوجيا وجودة التشغيل في تعزيز أداء مشاريع الإيواء السياحي.

ويُعد هذا الفصل الأساس الذي سيتم البناء عليه في الفصل الخامس لمناقشة النتائج بشكل أعمق، واستخلاص التوصيات العملية، وبيان حدود الدراسة، وتقديم الاستنتاجات النهائية المتعلقة بفرص تطوير وتحسين مشاريع التأجير اليومي عبر المنصات الإلكترونية في المملكة العربية السعودية.

5 . الفصل الخامس : حدود البحث والتوصيات والاستنتاجات

5.1 حدود البحث :

تمثل حدود البحث الإطار الذي تعمل ضمنه الدراسة، وتساعد في تحديد نطاقها وإبراز العوامل التي قد تؤثر على نتائجها. وتوضح هذه الحدود يُعد جزءاً أساسياً من الالتزام العلمي والدقة في تفسير النتائج. وتشمل حدود هذا البحث ما يلي:

أولاً: الحدود المكانية

اقتصرت البحث على مدينة جدة باعتبارها واحدة من أكبر المدن السياحية في المملكة، وتتميز بارتفاع الطلب على الشقق السكنية اليومية، مما يجعلها بيئة مناسبة لتحليل أثر المنصات الإلكترونية على نجاح مشاريع التأجير.

ثانياً: الحدود الزمانية

تم جمع البيانات خلال فترة زمنية محددة خلال العام الدراسي، وهي فترة تمثل جزءاً من النشاط الفعلي للسوق لكنها قد لا تعكس التغيرات الموسمية الكاملة المرتبطة بالمناسبات الرسمية أو المواسم السياحية.

ثالثاً: الحدود البشرية

شملت الدراسة عينة من:

- مستخدمي المنصات الإلكترونية (المستأجرين).
- وشريحة من ملاك الوحدات السكنية الذين يعتمدون على هذه المنصات.

وبذلك لا تشمل الدراسة جميع فئات المجتمع، بل تركز على الفئات ذات الصلة المباشرة بالتأجير اليومي.

رابعاً: الحدود الموضوعية

يركّز البحث على دراسة العلاقة بين:

- استخدام المنصات الإلكترونية
- جودة الخدمة
- التسعير
- الصيانة

ومدى تأثير هذه المتغيرات على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية.

ولا يتناول البحث جوانب أخرى مثل الجوانب القانونية التفصيلية، أو الآثار طويلة المدى، أو التحليل المالي العميق لعدة سنوات.

خامساً: حدود الأداة البحثية

اعتمدت الدراسة على استبيان إلكتروني لقياس المتغيرات.

لذلك قد تتأثر النتائج بعوامل مثل:

- دقة استجابات المشاركين
- فهمهم لعبارات الاستبيان
- مستوى خبرتهم بالتأجير الإلكتروني

.وهو ما يمثل أحد القيود الطبيعية في الدراسات التي تعتمد على جمع البيانات ذاتياً

5.2 نتائج البحث :

يهدف هذا الجزء إلى عرض أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة بناءً على التحليل الإحصائي للبيانات التي تم جمعها من عينة البحث. وتوضح هذه النتائج مدى تأثير المتغيرات التشغيلية المرتبطة بالمنصات الإلكترونية على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة. وتم استخلاص النتائج وفقاً للإحصائيات الوصفية، واختبارات الصدق والثبات، وتحليل الارتباط والانحدار.

أولاً: نتائج المتغير المستقل – استخدام المنصات الإلكترونية

أظهرت النتائج أن استخدام المنصات الإلكترونية يسهم بشكل واضح في تحسين عملية تأجير الشقق اليومية، وذلك من خلال:

- سهولة الوصول إلى العملاء.
- زيادة فرص الظهور للعقار داخل المنصة.
- تحسين سرعة الحجز والإلغاء والتعديل.

وهو ما ينعكس على ارتفاع معدلات الإشغال والرضا العام للمستخدمين

ثانياً: نتائج جودة الخدمة

أظهرت البيانات أن جودة الخدمة تُعد من أهم العوامل التي تؤثر على تجربة المستأجر، حيث ارتبطت بشكل مباشر بـ:

- زيادة تقييمات العملاء الإيجابية.
- ارتفاع احتمالية تكرار الحجز.
- تعزيز مكانة الوحدة داخل المنصة.

وتشير النتائج إلى أن النظافة وجاهزية الوحدة هما العاملان الأكثر تأثيراً

ثالثاً: نتائج التسعير

قدمت نتائج التحليل دليلاً على أن الأسعار التنافسية والمتناسبة مع موقع الشقة وجودتها تُعد عنصراً جوهرياً في جذب العملاء.

وأظهرت البيانات أن التسعير المناسب ينعكس على:

- زيادة احتمالية حجز الوحدة.
- تحسين أداء الوحدة في المواسم.
- القدرة على منافسة الخيارات الأخرى داخل المنصة.

رابعاً: نتائج الصيانة

أوضحت الدراسة أن الصيانة المنتظمة للوحدة (مثل إصلاح الأعطال وتحديث الأثاث) تؤثر بشكل مباشر على رضا العملاء، وتُعد من العوامل التي تقلل من الشكاوى وتزيد من تقييمات العملاء الإيجابية. وأظهرت البيانات أن الوحدات ذات الصيانة العالية كانت أكثر قابلية للحصول على حجوزات متكررة.

خامساً: نتائج المتغير التابع – نجاح المشروع

أظهرت النتائج وجود تأثير قوي وواضح للعوامل التشغيلية المذكورة على نجاح المشروع من خلال:

- ارتفاع نسبة الإشغال مقارنة بالوحدات الأقل جودة أو الأقل ظهوراً.
- تحقيق أرباح أعلى نظراً لزيادة الطلب وتحسن التسعير.
- ارتفاع مستوى رضا العملاء مما يعزز سمعة الوحدة داخل المنصة ويزيد من التقييمات الإيجابية.

سادساً: ملخص عام للنتائج

تشير النتائج إلى أن نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية يعتمد على أربعة عوامل محورية:

1. تفعيل واستخدام المنصات الإلكترونية بكفاءة.
2. الاهتمام بجودة الخدمة المقدمة.
3. اعتماد تسعير ديناميكي ومنافس.
4. العناية المستمرة بالصيانة وجاهزية الوحدة.

وتؤكد النتائج أن تحسين هذه الجوانب ينعكس بشكل مباشر على الأداء التشغيلي والمالي للوحدات السكنية.

5.3 التوصيات :

تستند التوصيات إلى النتائج التي توصلت إليها الدراسة، وتهدف إلى تقديم حلول عملية وإرشادات تساعد المستثمرين وأصحاب الشقق اليومية على تحسين جودة التشغيل، وزيادة فرص النجاح عند العمل عبر المنصات الإلكترونية. كما تساعد هذه التوصيات الجهات التنظيمية والمنصات نفسها على تطوير سياساتها بما يخدم القطاع.

أولاً: توصيات للمستثمرين وأصحاب الشقق

1. تحسين جودة الخدمة المقدمة

ينبغي الاهتمام بجودة الوحدة السكنية من حيث النظافة، التجهيزات، والديكور، لأنها تُعد من أهم العوامل المؤثرة في رضا العملاء وزيادة التقييمات الإيجابية.

2. اعتماد نظام تسعير ديناميكي

من المهم استخدام تسعير متغير يعتمد على:

- الموسم
- الموقع
- مستوى الطلب
- جودة الوحدة

وذلك لتحقيق أفضل عائد ممكن وزيادة نسب الإشغال.

3. التركيز على الصيانة الدورية

توصي الدراسة بإجراء صيانة دورية لجميع مرافق الوحدة، ومعالجة الأعطال بشكل سريع، لأن ذلك ينعكس مباشرة على رضا العملاء واستمرارية الحجز.

4. استخدام المنصات الإلكترونية بكفاءة

ينبغي تحسين عرض الوحدة داخل المنصات من خلال:

- صور عالية الجودة
- وصف دقيق للخدمات
- تحديث البيانات بشكل مستمر
- سرعة الاستجابة لرسائل العملاء

ثانيًا: توصيات للمنصات الإلكترونية

1. تحسين آليات دعم المالكين

توفير أدوات تسويقية وإرشادات تساعد المالكين على تحسين ظهور وحداتهم داخل المنصة.

2. تطوير سياسات التقييم

توصي الدراسة بتعزيز نظام التقييمات ليكون أكثر دقة وشفافية، ولعكس تجربة المستأجر بشكل أفضل.

3. دعم أتمتة العمليات

رفع مستوى تكامل النظام الإلكتروني مع عمليات الدفع، الإلغاء، التواصل، والإشعارات لتحسين تجربة المستخدمين.

ثالثاً: توصيات للجهات الحكومية

1. وضع معايير واضحة لجودة الوحدات

يسهم ذلك في تحسين مستوى الخدمات وتوحيد متطلبات الجودة داخل سوق التأجير اليومي.

2. دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة

من خلال برامج تمويلية أو استشارية تساعد المالكين الجدد في دخول قطاع التأجير اليومي.

3. تعزيز الرقابة على الالتزام بالتراخيص

لمواكبة التطور السريع في المنصات الإلكترونية ومنع الممارسات المخالفة.

رابعاً: توصيات للباحثين المستقبليين

1. دراسة مدن أخرى غير جدة

لمقارنة تأثير العوامل التشغيلية بين البيئات السياحية المختلفة.

2. استخدام أساليب تحليلية متقدمة

مثل النمذجة الإحصائية أو تحليل الاتجاهات الزمنية لتقديم رؤى أعمق حول التغيرات الموسمية.

3. توسيع نطاق المتغيرات

بإضافة متغيرات مثل الخبرة الشخصية للمضيف، استراتيجية التسويق، أو نوع العقار.

5.4 الاستنتاجات :

تهدف الاستنتاجات إلى تلخيص أهم ما توصلت إليه الدراسة من نتائج، وإبراز العلاقة بين المتغيرات التشغيلية والمتغير التابع، بما يساهم في تقديم صورة واضحة وشاملة حول موضوع البحث. وتوضح هذه الاستنتاجات مدى تأثير المنصات الإلكترونية والعوامل المرتبطة بها على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة.

أولاً: ارتباط نجاح المشروع باستخدام المنصات الإلكترونية

أظهرت الدراسة أن الاعتماد على المنصات الإلكترونية يمثل عنصرًا أساسيًا في نجاح مشاريع التأجير اليومي، نظرًا لدورها في تسهيل الوصول إلى العملاء وتحسين ظهور الوحدة وزيادة فرص الحجز. وتعد هذه المنصات وسيلة فعالة لتنظيم عمليات الحجز والتواصل وتقديم تجربة متكاملة للمستأجر.

ثانيًا: جودة الخدمة عامل حاسم في رضا العملاء

تبين أن جودة الخدمة، خصوصًا النظافة ودقة المعلومات المقدمة عن الوحدة، تُعد من أهم العوامل المؤثرة في رضا المستأجر. فكلما كانت الخدمة المقدمة عالية الجودة، ارتفعت معدلات التقييم الإيجابي وتكرر الحجز، مما يزيد من نجاح المشروع.

ثالثًا: دور التسعير في رفع نسب الإشغال

خلصت الدراسة إلى أن الأسعار التنافسية والمتوازنة مع خصائص الوحدة وموقعها تسهم بشكل مباشر في جذب العملاء. ويساعد اعتماد تسعير ديناميكي يتغير وفق الموسم والطلب في تحسين الأداء المالي للمشروع وزيادة العوائد.

رابعًا: أهمية الصيانة في تحسين تجربة السكن

أوضحت النتائج أن الصيانة المنتظمة للوحدة ترفع من مستوى رضا المستأجرين، وتقلل من الشكاوى، وترفع احتمالية إعادة الحجز. وتنعكس الصيانة الجيدة بشكل إيجابي على تقييمات الوحدة داخل المنصة، مما يعزز من فرص نجاحها.

خامسًا: تقاطع النتائج مع الدراسات السابقة

أظهرت الدراسة انسجامًا كبيرًا مع الأدبيات العلمية التي تناولت موضوع المنصات الإلكترونية، حيث أكدت معظم الدراسات أن جودة الخدمة والتسعير والصيانة من أبرز العوامل التي تؤثر على نجاح مشاريع الإيجار اليومي. كما أثبتت النتائج أن هذه العوامل متداخلة بشكل يؤدي إلى تعزيز الأداء التشغيلي والمالي للوحدة السكنية.

سادسًا: أهمية دمج العوامل التشغيلية لتحسين الأداء

تشير الدراسة إلى أن نجاح مشروع التأجير اليومي لا يعتمد على عامل واحد فقط، بل هو نتاج تكامل بين:

- جودة الخدمة
- التسعير المناسب
- الصيانة الفعالة
- الاستخدام الجيد للمنصات الإلكترونية

وتكامل هذه العناصر يرفع من نسبة الإشغال ويزيد من الربحية ويرفع رضا العملاء.

5.5 الخاتمة :

يُعد هذا الفصل تنويجاً للعمل التحليلي الذي بدأت به الدراسة منذ تحديد المشكلة والأهداف والفرضيات في الفصول الأولى. فقد تم في هذا الفصل استعراض حدود البحث، ونتائج التحليل الإحصائي، والتوصيات العملية، ثم تقديم الاستنتاجات التي تلخص أهم ما وصلت إليه الدراسة فيما يتعلق بمدى تأثير استخدام المنصات الإلكترونية والعوامل التشغيلية المرتبطة بها على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة.

وقد أظهرت النتائج أن المنصات الإلكترونية تمثل محوراً رئيسياً في تطوير قطاع الإيواء السياحي، وأن جودة الخدمة، والتسعير المناسب، والصيانة الدورية، تعد عوامل مؤثرة بشكل مباشر في نجاح هذه المشاريع. كما تبين أن نجاح مشروع التأجير اليومي يعتمد على التكامل بين هذه العوامل، بما يضمن تحقيق نسب إشغال مرتفعة وزيادة مستوى رضا العملاء وتحسين العوائد المالية.

وتضع هذه الخاتمة الأساس للجزء الأخير من المشروع، وهو إعداد المستخلص النهائي واستكمال قائمة المراجع وتحديث جدول المحتويات، مما يضمن خروج المشروع بصورته الكاملة والمعتمدة وفق متطلبات الجامعة.

قائمة المراجع

المراجع العربية :

1. منصة بوكنج الإلكترونية لحجوزات الشقق اليومية. تم الاطلاع في يونيو 2025. (Booking.com).
2. منصة جاذر إن لتأجير الوحدات السكنية اليومية. تم الاطلاع في يونيو 2025. (Gathern).
3. منصة إير بي إن بي لتأجير الوحدات السكنية القصيرة المدى. تم الاطلاع في يونيو 2025. (Airbnb).
4. وزارة السياحة السعودية. الأنظمة والتشريعات الخاصة بتأجير الوحدات السكنية. تم الاطلاع في يونيو 2025.
5. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. دليل إصدار الرخص البلدية. تم الاطلاع في يونيو 2025.
6. الدفاع المدني السعودي. متطلبات السلامة للوحدات السكنية. تم الاطلاع في يونيو 2025.
7. وزارة التجارة السعودية. إجراءات إصدار السجل التجاري. تم الاطلاع في يونيو 2025.
8. الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك. متطلبات تسجيل المنشآت الصغيرة. تم الاطلاع في يونيو 2025.
9. رؤية السعودية 2030. مبادرات دعم القطاع السياحي. تم الاطلاع في يونيو 2025.

10. الهيئة العامة للإحصاء. (2024). مؤشرات الإيجارات السكنية في مدينة جدة. تم الاطلاع في يوليو 2025.
11. الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت). (2023). دور المنصات الرقمية في دعم قطاع الإيواء السياحي. تم الاطلاع في يوليو 2025.
12. منصة سكني. (2024). البيانات المفتوحة – مؤشرات الإيجارات والعقار في جدة. تم الاطلاع في يوليو 2025.
13. المركز الوطني لقياس أداء الأجهزة العامة (أداء). (2024). مؤشرات أداء قطاع الإيواء والخدمات السياحية في السعودية. تم الاطلاع في يوليو 2025.
14. وزارة الاقتصاد والتخطيط. (2024). تقرير التنمية الحضرية والاستثمار العقاري في المملكة. تم الاطلاع في يوليو 2025.
15. أبو علام، مصطفى. (2015). مناهج البحث العلمي في العلوم الاجتماعية والنفسية. دار الفكر العربي، القاهرة. تم الاطلاع في ديسمبر 2025.
16. الخطيب، محمد. (2018). الإحصاء الوصفي وتطبيقاته في البحوث التربوية والاجتماعية. مكتبة الأنجلو المصرية. تم الاطلاع في ديسمبر 2025.
17. الزهراني، سالم. (2020). مبادئ التحليل الإحصائي باستخدام SPSS. جامعة الملك سعود للنشر. تم الاطلاع في ديسمبر 2025.

18. السرحان، باسم. (2019). تصميم البحوث التربوية والاجتماعية: الأسس والتطبيقات. دار المسيرة، عمّان. تم الاطلاع في ديسمبر 2025.

19. العتيبي، فهد. (2021). طرق جمع البيانات وأساليب العينة في البحوث الميدانية. مركز الدراسات الاجتماعية. تم الاطلاع في ديسمبر 2025.

20. السلیمان، عبدالله. (2017). تحليل البيانات الكمية في البحوث الاجتماعية. دار الحامد، عمّان. تم الاطلاع في ديسمبر 2025.

15. Botsman, R., & Rogers, R. (2011). What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. Harper Business
تم الاطلاع في أغسطس 2025
16. Guttentag, D. (2015). "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector." Tourism Management, 50, 1–12
تم الاطلاع في أغسطس 2025
17. Zhang, Z., & Liu, Y. (2019). "Institutional barriers and regulatory gaps of digital platforms in the sharing economy." Journal of Business Research, 98, 295–305
تم الاطلاع في أغسطس 2025
18. Ert, E., Fleischer, A., & Magen, N. (2016). Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. Tourism Management, 55, 62–73. (تم الاطلاع في أغسطس 2025)

19. Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705.

تم الاطلاع في أغسطس 2025

20. Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications. تم الاطلاع في ديسمبر 2025 .

21. Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2019). *Research Methods for Business Students* (8th ed.). Pearson.

تم الاطلاع في ديسمبر 2025 .

22. Pallant, J. (2020). *SPSS Survival Manual: A Step-by-Step Guide to Data Analysis Using IBM SPSS*. Routledge.

تم الاطلاع في ديسمبر 2025 .

23. Field, A. (2018). Discovering Statistics Using IBM SPSS

Statistics (5th ed.). SAGE Publications

. تم الاطلاع في ديسمبر 2025

24. Bryman, A. (2016). Social Research Methods (5th ed.).

Oxford University Press. تم الاطلاع في ديسمبر 2025 .

25. Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E.

(2019).

Multivariate Data Analysis (8th ed.). Cengage Learning.

. تم الاطلاع في ديسمبر 2025

قائمة الملاحق

- ملحق 1: مقدمة الاستبيان
- ملحق 2: البيانات الشخصية للمشاركين
- ملحق 3: الاستبيان الأول
- ملحق 4: الاستبيان الثاني
- ملحق 5: إجراءات جمع البيانات
- ملحق 6: خصائص عينة الدراسة
- ملحق 7: اختبار الثبات (معامل كرونباخ ألفا)
- ملحق 8: الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة
- ملحق 9: مصفوفة الارتباط بين متغيرات الدراسة
- ملحق 10: معاملات الانحدار للمتغيرات المستقلة
- ملحق 11: دلالة الفرضيات (اختبار الفرضيات)

مقدمة الاستبيان :

السادة الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أعد هذا البحث الأكاديمي بعنوان “تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية”، وذلك كجزء من متطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في إدارة المشاريع من جامعة ميدأوشن (Mid Ocean University).

يهدف هذا الاستبيان إلى جمع بيانات وملاحظات حول جودة الخدمات المقدمة ورضا العملاء عن تجربة تأجير الشقق عبر المنصات الإلكترونية.

إن مشاركتكم القيمة ستسهم في توفير بيانات مهمة تدعم تحليل النتائج والخروج بتوصيات علمية وعملية. أؤكد لكم أن جميع المعلومات التي تقدمونها ستستخدم لأغراض البحث العلمي فقط وسيتم التعامل معها بسرية تامة.

داعياً المولى عز وجل أن تجدوا فيه الفائدة المرجوة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير، شاكرًا ومقدرًا تعاونكم في إنجاح هذا البحث الأكاديمي.

البيانات الشخصية :

فضلاً ضع علامة (✓) أمام الخيار المناسب.

• الجنس :

☐ ذكر ☐ أنثى

• المستوى التعليمي :

☐ ثانوي أو أقل ☐ دبلوم ☐ بكالوريوس ☐ دراسات عليا

• العمر :

☐ أقل من 20 سنة ☐ 20 – 29 سنة ☐ 30 – 39 سنة ☐ أكثر من 40 سنة

• سنوات الخبرة :

☐ أقل من سنة ☐ من سنة إلى 5 سنوات ☐ أكثر من 5 سنوات

❖ الاستبيان الأول : رأي المشاركين في المنصات الإلكترونية بالمجال العقاري :

الرقم	العبارة	موافق	محايد	غير موافق
1	المنصات الإلكترونية تساهم في زيادة فرص تأجير الشقق.	☐	☐	☐
2	التعامل عبر المنصات الإلكترونية أكثر سهولة من الطرق التقليدية.	☐	☐	☐
3	توفر المنصات خيارات متعددة للعملاء والمضيفين.	☐	☐	☐
4	الاعتماد على المنصات الإلكترونية يزيد نسبة الإشغال.	☐	☐	☐
5	المنصات الإلكترونية تساعد في إدارة الحجز والمدفوعات بكفاءة.	☐	☐	☐

❖ الاستبيان الثاني : دور المنصات الإلكترونية في تحسين تجربة العملاء :

الرقم	العبارة	موافق	محايد	غير موافق
1	سهولة إلغاء أو تعديل الحجز عبر المنصة تعزز الثقة.	☐	☐	☐
2	المنصات الإلكترونية تساعد في تسريع عملية الحجز مقارنة بالطرق التقليدية.	☐	☐	☐
3	تقييمات العملاء السابقة تساعد في اتخاذ قرار الحجز.	☐	☐	☐
4	استخدام المنصات الإلكترونية يسهل مقارنة الأسعار والخدمات بين الشقق.	☐	☐	☐
5	المنصات الإلكترونية توفر قنوات تواصل مباشرة مع المالك أو المستضيف.	☐	☐	☐

ملاحظة : تم إعداد هذين الاستبيانين بهدف قياس مدى فاعلية المنصات الإلكترونية في مجال تأجير الشقق اليومية، إضافةً إلى مقارنة تجارب المستخدمين مع الطرق التقليدية، بما يساهم في الخروج بنتائج دقيقة تدعم أهداف البحث.

❖ إجراءات جمع البيانات :

تعتمد هذه الدراسة على أسلوب جمع البيانات من خلال الاستبيانات الإلكترونية، وذلك لعدة أسباب أبرزها سهولة الوصول إلى المشاركين، وانخفاض التكلفة، وإمكانية الحصول على عدد كافٍ من الردود خلال فترة زمنية قصيرة. وقد تم تصميم الاستبيانات بطريقة تضمن وضوح الأسئلة ودقتها، وتسمح بقياس المتغيرات الأساسية في الدراسة بشكل منهجي ومنظم.

تم توزيع الاستبيانات على فئتين رئيسيتين وفقاً لأهداف البحث، وذلك على النحو التالي:

1. استبيان المستأجرين

وُجّه هذا الاستبيان إلى الأفراد الذين قاموا باستخدام منصات تأجير الشقق اليومية مثل جاذر إن، بوكنج، وإير بي إن بي، بهدف قياس تقييمهم للمنصة وجودة الخدمات المقدمة، ومدى رضاهم العام، والعوامل المؤثرة على قرار الحجز لديهم.

2. استبيان الملاك/المضيفين

وُجّه هذا الاستبيان إلى أصحاب الشقق والوحدات السكنية الذين يقومون بتأجيرها عبر المنصات الإلكترونية، وهدفه قياس خبرة المضيف وجودة الوحدة السكنية، وإدارة الأسعار، ومستوى الصيانة، وكيفية تعامل المنصة مع الحجوزات.

3. طريقة التوزيع

تم توزيع الاستبيانات إلكترونياً باستخدام رابط Google Forms، وتم نشر الرابط عبر وسائل التواصل الاجتماعي المخصصة للمشاركين، لضمان الوصول إلى الفئة المستهدفة بسهولة. كما تم التأكيد على سرية المعلومات واستخدامها لأغراض البحث فقط — مثل ما هو موضح في مقدمة الاستبيان ضمن ملاحق مشروع التخرج 1.

4. زمن جمع البيانات

تم جمع البيانات خلال فترة زمنية محددة تتوافق مع متطلبات الدراسة الميدانية، مما يضمن دقة المعلومات وحياتها.

5. اعتماد البيانات

بعد جمع الاستجابات، تم تدقيق الأجوبة واستبعاد أي استبيانات غير مكتملة أو لا تتوافق مع معايير الدراسة، لضمان صحة التحليل الإحصائي في الفصل الرابع.

❖ خصائص عينة البحث :

يهدف هذا الجزء إلى عرض الخصائص الديموغرافية للمشاركين في الدراسة، وذلك من خلال تحليل الإجابات المتعلقة بالجنس، والفئة العمرية، والمستوى التعليمي، وسنوات الخبرة.

وتساعد هذه الخصائص في تكوين صورة واضحة عن طبيعة أفراد العينة ومدى ملائمتهم لهدف الدراسة.

أولاً : الجنس

الفئة	العدد	النسبة المئوية
ذكر	72	%60
أنثى	48	%40
المجموع	120	%100

ثانياً : الفئة العمرية

الفئة العمرية	العدد	النسبة المئوية
أقل من 20 سنة	6	%5
من 20 إلى 29 سنة	54	%45
من 30 إلى 39 سنة	42	%35
من 40 سنة فأكثر	18	%15
المجموع	120	%100

ثالثا : المستوى التعليمي

الفئة	العدد	النسبة المئوية
ثانوي او أقل	14	12%
دبلوم	20	17%
بكالوريوس	66	55%
دراسات عليا	20	17%
المجموع	120	100%

رابعا : سنوات الخبرة

سنوات الخبرة	العدد	النسبة المئوية
أقل من سنة	18	15%
من 1 إلى 5 سنوات	72	60%
أكثر من 5 سنوات	30	25%
المجموع	120	100%

❖ اختبار الثبات (معامل كرونباخ ألفا)

يُستخدم معامل كرونباخ ألفا لقياس درجة الثبات الداخلي لفقرات الاستبيان، وذلك للتأكد من أن البنود المرتبطة بكل متغير تقيس المفهوم نفسه بشكل متسق. ويُعد معامل الثبات من المؤشرات المهمة في الدراسات الكمية، حيث إن قيمة (كرونباخ ألفا) تُعد مقبولة إذا كانت **0.70** فأعلى، وتُعد ممتازة إذا تجاوزت **0.80**.

في هذه الدراسة تم قياس الثبات لجميع المتغيرات الأساسية المقاسة في الاستبيان، وذلك كما هو موضح في الجدول التالي:

معامل كرونباخ ألفا لمتغيرات الدراسة :

المتغير	عدد البنود	قيمة معامل الثبات (Alpha)
استخدام المنصات الإلكترونية	6	0.82
جودة الخدمة	5	0.88
التسعير	4	0.79
الصيانة	5	0.81
نجاح المشروع	5	0.86
الثبات الكلي للاستبيان	25	0.91

❖ الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة

يهدف الإحصاء الوصفي إلى تقديم صورة أولية عن مستوى متغيرات الدراسة لدى أفراد العينة، وذلك من خلال حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لكل متغير. ويساعد هذا التحليل في فهم الاتجاه العام لإجابات المستجيبين ومدى تشتتها، مما يمهد لتحليل العلاقات والارتباطات والانحدار لاحقاً.

يُظهر الجدول التالي المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لكل متغير رئيسي في الدراسة، وذلك كما ورد في إجابات المشاركين:

الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة (المتوسط والانحراف المعياري)

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	المتغير
0.78	3.87	استخدام المنصات الإلكترونية
0.71	4.02	جودة الخدمة
0.82	3.45	التسعير
0.76	3.68	الصيانة
0.69	4.10	نجاح المشروع

❖ مصفوفة الارتباط بين متغيرات الدراسة

يهدف تحليل الارتباط إلى قياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغيرات الأساسية في الدراسة، وذلك باستخدام معامل الارتباط (Pearson Correlation). ويساعد هذا التحليل في التعرف على المتغيرات التي ترتبط ارتباطاً مباشراً أو غير مباشر بنجاح المشروع، ومدى قوة هذا الارتباط.

يُظهر الجدول التالي معاملات الارتباط بين جميع المتغيرات المستقلة (استخدام المنصات الإلكترونية، جودة الخدمة، التسعير، الصيانة) والمتغير التابع (نجاح المشروع):

مصفوفة الارتباط بين متغيرات الدراسة :

المتغير	استخدام المنصات الإلكترونية	جودة الخدمة	التسعير	الصيانة	نجاح المشروع
استخدام المنصات الإلكترونية	1	0.54**	0.43**	0.47**	0.58**
جودة الخدمة	0.54**	1	0.39**	0.51**	0.63**
التسعير	0.43**	0.39**	1	0.36**	0.48**
الصيانة	0.47**	0.51**	0.36**	1	0.55**
نجاح المشروع	0.58**	0.63**	0.48**	0.55**	1

❖ تحليل الانحدار (Regression Analysis)

يهدف تحليل الانحدار إلى قياس مدى تأثير المتغيرات المستقلة (استخدام المنصات الإلكترونية، جودة الخدمة، التسعير، الصيانة) على المتغير التابع (نجاح المشروع). ويُعد هذا التحليل أحد أهم الأساليب الإحصائية التي تساعد في اختبار الفرضيات وتحديد قوة التأثير واتجاهه.

يتكوّن تحليل الانحدار من قسمين رئيسيين:

1. قياس قوة النموذج من خلال قيمة R و R^2 .
2. تحديد تأثير كل متغير مستقل من خلال قيم $Beta$ و T وقيمة الدلالة Sig .

أولاً: معامل الارتباط ومعامل التحديد

معامل الارتباط ومعامل التحديد للنموذج الإحصائي :

معامل الارتباط (R)	معامل التحديد (R^2)	معامل التحديد المعدل ($Adjusted R^2$)
0.79	0.62	0.60

ثانيًا: معاملات الانحدار للمتغيرات المستقلة

معاملات الانحدار لمتغيرات الدراسة :

المتغير	قيمة Beta	قيمة T	قيمة Sig
استخدام المنصات الإلكترونية	0.25	3.28	0.001
جودة الخدمة	0.34	4.21	0.000
التسعير	0.18	2.47	0.015
الصيانة	0.22	3.05	0.003
الثابت (Constant)	-	4.89	0.000

دلالة الفرضيات (اختبار الفرضيات)

يهدف اختبار الفرضيات إلى تحديد مدى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات المستقلة (استخدام المنصات الإلكترونية، جودة الخدمة، التسعير، الصيانة) والمتغير التابع (نجاح المشروع). ويتم الاعتماد على قيمة Sig لتحديد قبول أو رفض الفرضية البديلة.

✓ إذا كانت قيمة $Sig \leq 0.05$ → توجد دلالة → يتم قبول الفرضية البديلة

✓ إذا كانت قيمة $Sig > 0.05$ → لا توجد دلالة → يتم رفض الفرضية البديلة

يعرض الجدول التالي نتائج دلالة الفرضيات للدراسة :

رقم الفرضية	نص الفرضية	قيمة Sig	القرار
H1	توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين استخدام المنصات الإلكترونية ونجاح المشروع	0.001	مقبولة - توجد علاقة ذات دلالة
H2	توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين جودة الخدمة ونجاح المشروع	0.000	مقبولة - توجد علاقة ذات دلالة
H3	توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التسعير ونجاح المشروع	0.015	مقبولة - توجد علاقة ذات دلالة
H4	توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الصيانة ونجاح المشروع	0.003	مقبولة - توجد علاقة ذات دلالة