

دراسات نقدية (٣) – التكلفة الثامن

نقد النظريات وتطويرها في ضوء موضوع البحث

عنوان البحث:

تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي:
دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين في المملكة العربية
السعودية

الطالب/عبدالعزیز محمد السالم
تحت إشراف/د طارق



أولاً: مقدمة

يشهد قطاع الإيجار العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً رقمياً متسارعاً، خاصة مع توسع الخدمات الإلكترونية وتطبيقات منصة «إيجار». ومع ذلك، ما زالت هناك بعض التحديات، مثل تعدد الوسطاء، وضعف التكامل بين الجهات الخدمية، وتأخر تحديث بيانات العقود والمدفوعات، إضافة إلى الحاجة إلى رفع مستوى الشفافية والثقة بين أطراف العلاقة الإيجارية.

ويقترح البحث استخدام تقنية البلوك تشين والعقود الذكية لمعالجة هذه التحديات، من خلال تسجيل العقود والمعاملات العقارية بطريقة آمنة وشفافة، وتنفيذ المدفوعات والالتزامات بصورة آلية. يعرض هذا التكميف النظريات المناسبة للبحث، ويناقش مدى توافقها مع السياق العقاري السعودي، ثم يقدم مقترحاً لتطويرها ودمجها في إطار نظري متكامل.

ثانياً: النظريات المرتبطة بالدراسة

١. نظرية قبول التقنية

TAM – Technology Acceptance Model

توضح هذه النظرية أن قبول الأفراد لأي تقنية جديدة يعتمد بصورة أساسية على عاملين: المنفعة المتوقعة من التقنية.

سهولة استخدامها.

وبحسب النظرية، فإن المستأجر أو المؤجر أو الوسيط العقاري سيكون أكثر استعداداً لاستخدام نظام قائم على البلوك تشين عندما يعتقد أن النظام: يوفر الوقت والجهد.

يقلل الأخطاء.

يسرع توثيق العقود.

يسهل عمليات الدفع.

يتميز بسهولة الاستخدام.

مدى ملائمة النظرية للدراسة

تتناسب النظرية مع البحث لأنها تساعد على قياس استعداد المستفيدين لقبول نظام عقاري رقمي جديد. كما تساعد على فهم أسباب المقاومة المحتملة للتقنية، مثل صعوبة الاستخدام أو عدم وضوح الفوائد.

نقد النظرية

رغم أهمية النظرية، فإنها تركز بصورة كبيرة على رأي المستخدم الفردي، ولا تعطي اهتماماً كافياً للجوانب التنظيمية والتشريعية، أو لمستوى الأمان والثقة، وهي عناصر أساسية عند تطبيق البلوك تشين في القطاع العقاري.

كما أن المستخدم قد يرى أن التقنية مفيدة وسهلة، لكنه قد لا يستخدمها بسبب عدم الاعتراف القانوني الكامل بها أو بسبب عدم تكاملها مع الجهات الحكومية والخدمية.

٢. نظرية انتشار الابتكارات

٢. نظرية انتشار الابتكارات

Diffusion of Innovations Theory

تفسر هذه النظرية كيفية انتشار التقنيات والأفكار الجديدة داخل المجتمع أو المؤسسات. وترى أن تبني الابتكار يتأثر بعدة عوامل، من أهمها: الميزة النسبية للتقنية.

مدى توافقها مع احتياجات المستخدمين.

درجة تعقيدها.

إمكانية تجربتها.

وضوح نتائجها.

مدى ملائمة النظرية للدراسة

تساعد هذه النظرية على تفسير كيفية انتشار استخدام البلوك تشين بين المؤجرين والمستأجرين والمكاتب العقارية والجهات الحكومية.

فكلما كانت التقنية أكثر وضوحاً، وأظهرت نتائج عملية مثل تقليل النزاعات وتسريع المدفوعات، زادت فرصة تبنيها وانتشارها.

نقد النظرية

تركز النظرية على انتشار الابتكار، لكنها لا تشرح بصورة كافية كيفية التعامل مع المخاطر القانونية والمالية المرتبطة بالعقود العقارية.

كما أنها تفترض أن الميزة النسبية للابتكار تقود إلى تبنيه، بينما قد يكون تطبيق التقنية مرتبطاً بقرارات إلزامية من الجهات الحكومية، وليس فقط برغبة المستخدمين.

٣. نظرية الثقة الرقمية

٣. نظرية الثقة الرقمية

تقوم نظرية الثقة الرقمية على أن استخدام الأنظمة الإلكترونية يعتمد على ثقة الأطراف في:
دقة المعلومات.

أمان النظام.

حماية البيانات.

موثوقية المعاملات.

عدم التلاعب بالسجلات.

قدرة النظام على حماية حقوق المستخدمين.

مدى ملائمة النظرية للدراسة

تعد الثقة من أهم العناصر في التعاملات العقارية، نظراً لارتباطها بالعقود والمدفوعات والحقوق المالية والقانونية. وتساعد تقنية البلوك تشين في رفع مستوى الثقة من خلال إنشاء سجل مشترك يصعب تعديله أو التلاعب به، وإتاحة إمكانية التحقق من العقود والمعاملات.

نقد النظرية

تفترض النظرية أن الأمان التقني يؤدي تلقائياً إلى ارتفاع مستوى الثقة، ولكن الثقة لا تعتمد على التقنية وحدها. فقد يكون النظام آمناً من الناحية التقنية، إلا أن المستخدمين لا يثقون به بسبب ضعف المعرفة أو عدم وجود جهة رسمية واضحة تتحمل المسؤولية عند وقوع الخطأ.

لذلك يجب التمييز بين:

الثقة في التقنية.

الثقة في الجهة المشغلة.

الثقة في الأنظمة والتشريعات.

الثقة بين أطراف العلاقة الإجارية.

٤. نظرية تكلفة المعاملات

٤. نظرية تكلفة المعاملات

Transaction Cost Theory

ترى هذه النظرية أن المؤسسات والأفراد يختارون الأسلوب الذي يؤدي إلى تقليل تكاليف تنفيذ المعاملات، مثل: تكاليف البحث عن المعلومات.

تكاليف التفاوض.

تكاليف كتابة العقود.

تكاليف المتابعة والتحقق.

تكاليف حل النزاعات.

تكاليف الوسطاء.

مدى ملائمة النظرية للدراسة

تتناسب النظرية بصورة كبيرة مع تطبيق البلوك تشين في القطاع العقاري؛ لأن العقود الذكية يمكن أن تقلل الوقت والتكلفة الناتجة عن الإجراءات اليدوية والوسطاء وتكرار عمليات التحقق.

كما يمكن ربط العقد العقاري إلكترونياً بخدمات المياه والكهرباء والاتصالات والمدفوعات، بما يقلل الإجراءات الإدارية والتشغيلية.

نقد النظرية

تركز النظرية على تقليل التكلفة، لكنها قد لا تأخذ في الاعتبار التكلفة الأولية المرتفعة لتطوير نظام البلوك تشين، وتكلفة التكامل مع الأنظمة الحكومية القائمة، وتدريب المستخدمين، وحماية البيانات.

لذلك يجب عدم تقييم التقنية بناءً على التوفير المباشر فقط، بل يجب حساب التكلفة الكلية طوال دورة حياة النظام.

٥. النظرية المؤسسية

٥. النظرية المؤسسية

Institutional Theory

توضح النظرية أن تطبيق التقنيات داخل المؤسسات يتأثر بالبيئة المحيطة، مثل: الأنظمة والتشريعات.

القرارات الحكومية.

المعايير المهنية.

المنافسة بين المؤسسات.

متطلبات الجهات التنظيمية.

التوجهات الوطنية للتحويل الرقمي.

مدى ملائمة النظرية للدراسة

تعد هذه النظرية مناسبة للسياق السعودي، لأن نجاح تطبيق البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري يعتمد على تعاون عدة جهات، ومنها: الهيئة العامة للعقار.

وزارة العدل.

منصة إيجار.

الجهات البلدية.

شركات الكهرباء والمياه والاتصالات.

البنوك ومقدمو خدمات الدفع.

كما يرتبط التطبيق بمستهدفات التحويل الرقمي ورؤية المملكة ٢٠٣٠.

نقد النظرية

تهتم النظرية بالضغوط والبيئة المؤسسية، لكنها لا تركز بصورة كافية على تجربة المستخدم وسهولة استخدام التقنية.

وقد تطبق بعض المؤسسات التقنية استجابة لقرار تنظيمي دون أن يتحقق الاستخدام الفعلي. أما رضا المستخدمين عنها

ثالثاً: تقييم مدى توافق النظريات مع سياق الدراسة

النظرية	العنصر الذي تفسره	درجة الملاءمة
نظرية قبول التقنية	قبول المستأجر والمؤجر للنظام	مرتفعة
نظرية انتشار الابتكارات	انتشار تطبيق البلوك تشين في القطاع	مرتفعة
نظرية الثقة الرقمية	الثقة والأمان والشفافية	مرتفعة جداً
نظرية تكلفة المعاملات	تقليل الإجراءات والتكاليف والوسطاء	مرتفعة جداً
النظرية المؤسسية	الأنظمة والتشريعات ودور الجهات الحكومية	مرتفعة جداً

رابعاً: أوجه القصور في استخدام النظريات بصورة منفصلة

تظهر أوجه القصور في النقاط الآتية:

نظرية قبول التقنية تركز على المستخدم، لكنها لا تغطي التشريعات والحوكمة.
نظرية انتشار الابتكارات تفسر الانتشار، لكنها لا توضح المسؤولية القانونية عن العقود الذكية.
نظرية الثقة الرقمية تركز على الأمان، لكنها لا تفسر تكاليف التطبيق.
نظرية تكلفة المعاملات تقيس الكفاءة الاقتصادية، لكنها لا تقيس رضا المستخدمين.
النظرية المؤسسية تفسر دور الجهات الحكومية، لكنها لا توضح أسباب قبول الأفراد أو رفضهم للتقنية.
لذلك فإن استخدام نظرية واحدة قد يؤدي إلى تحليل غير مكتمل لمشكلة البحث.

خامساً: اقتراح دمج النظريات

البعد الثالث: الكفاءة التشغيلية والاقتصادية
يشمل:

- تقليل تكاليف المعاملات.
- تقليل الاعتماد على الإجراءات اليدوية.
- تسريع توثيق العقود.
- أتمتة المدفوعات.
- تقليل النزاعات.

البعد الرابع: الجاهزية المؤسسية والتنظيمية
يشمل:

- وجود تشريعات داعمة.
- الاعتراف بالعقود الذكية.
- تعاون الجهات الحكومية.
- جاهزية البنية التحتية.
- التكامل مع الأنظمة القائمة.

البعد الخامس: قابلية الانتشار والاستدامة
يشمل:

- إمكانية تجربة النظام.
- وضوح نتائجه.
- توافقه مع احتياجات السوق.

يقترح البحث إنشاء إطار نظري متكامل تحت مسمى:

نموذج قبول وتكامل البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري
يجمع النموذج المقترح بين خمسة أبعاد رئيسية:

البعد الأول: القبول التقني
يشمل:

- سهولة الاستخدام.
- المنفعة المتوقعة.
- توفر الدعم الفني.
- المعرفة بالتقنية.

البعد الثاني: الثقة والشفافية
يشمل:

- أمان البيانات.
- حماية الخصوصية.
- موثوقية العقود.
- عدم إمكانية التلاعب.
- وضوح المسؤوليات.

سادساً: تطوير النظريات بما يتناسب مع الدراسة

يمكن تطوير النظريات السابقة من خلال إضافة متغيرات تتناسب مع طبيعة قطاع الإيجار

العقاري في المملكة، ومن أهمها:

١. الحوكمة الرقمية

لا يكفي أن يكون النظام سهلاً وآمناً، بل يجب تحديد:

من يمتلك البيانات؟

من يحق له تعديلها؟

من يتحمل المسؤولية عند حدوث خطأ؟

كيف تتم مراقبة العقود الذكية؟

كيف يتم الاعتراض على القرارات الآلية؟

٢. التكامل الحكومي

يجب إضافة مستوى تكامل النظام مع:

منصة إيجار.

الهوية الوطنية الرقمية.

خدمات التوثيق.

أنظمة المدفوعات.

خدمات الكهرباء والمياه والاتصالات.

٣. الثقة التنظيمية

يجب قياس ثقة المستخدم ليس فقط في التقنية، وإنما أيضاً في الجهة الحكومية أو التنظيمية

المشرفة عليها.

٤. الجاهزية الرقمية

تشمل جاهزية:

المستأجر.

المؤجر.

الوسيط العقاري.

شركات إدارة العقارات.

الجهات الحكومية.

مقدمي الخدمات.

٥. الأثر التشغيلي

يمكن قياس أثر التقنية من خلال:

مدة إتمام العقد.

عدد الإجراءات المطلوبة.

عدد النزاعات والشكاوى.

تكلفة تنفيذ المعاملة.

سرعة تحصيل الإيجار.

دقة البيانات.

سابعاً: النموذج النظري المقترح

يقترح البحث العلاقة التالية:

الجاهزية المؤسسية والتنظيمية

مع

سهولة الاستخدام والمنفعة المتوقعة

مع

الثقة والأمان والشفافية

مع

خفض تكاليف المعاملات

تؤدي إلى:

زيادة قبول واستخدام تقنية البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري

ويؤدي الاستخدام الفعلي إلى:

رفع كفاءة العمليات العقارية.

تحسين شفافية العقود.

تقليل النزاعات.

تسريع المدفوعات.

حماية حقوق الأطراف.

دعم التحول الرقمي في القطاع العقاري.

ثامناً: الفرضيات المقترحة

يمكن صياغة فرضيات الدراسة على النحو الآتي:

١. توجد علاقة إيجابية بين المنفعة المتوقعة وقبول استخدام البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري.
٢. توجد علاقة إيجابية بين سهولة الاستخدام وقبول النظام المقترح.
٣. توجد علاقة إيجابية بين مستوى الثقة الرقمية والرغبة في استخدام العقود الذكية.
٤. يسهم استخدام البلوك تشين في خفض تكاليف المعاملات والإجراءات العقارية.
٥. تؤثر الجاهزية التنظيمية والتشريعية إيجابياً في نجاح تطبيق البلوك تشين.
٦. يؤثر التكامل بين الجهات الحكومية والخدمية إيجابياً في كفاءة النظام العقاري الرقمي.
٧. يؤدي تطبيق البلوك تشين إلى رفع مستوى الشفافية وتقليل النزاعات بين أطراف العلاقة الإيجارية.

تاسعاً: النتائج المتوقعة

من المتوقع أن يبين البحث أن نجاح استخدام البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري لا يعتمد على التقنية وحدها، بل يحتاج إلى:

- وجود أنظمة وتشريعات واضحة.
 - توفير مستوى مرتفع من الأمان والخصوصية.
 - تكامل الجهات الحكومية والخدمات.
 - توعية المستخدمين وتدريبهم.
 - سهولة استخدام النظام.
 - إثبات المنافع التشغيلية والمالية.
 - وجود جهة رسمية تشرف على النظام.
- كما يتوقع أن يسهم النموذج المقترح في تقديم رؤية أكثر شمولاً من الاعتماد على نظرية واحدة.

عاشراً: الخاتمة

خلص التكليف إلى أن النظريات الحالية تقدم تفسيرات مهمة لتطبيق تقنية البلوك تشين، إلا أن كل نظرية تعالج جانباً محدداً من المشكلة.

فنموذج قبول التقنية يفسر سلوك المستخدم، ونظرية انتشار الابتكارات تفسر انتشار التقنية، ونظرية الثقة الرقمية تفسر الأمان والشفافية، ونظرية تكلفة المعاملات تفسر الكفاءة الاقتصادية، بينما تفسر النظرية المؤسسية تأثير الأنظمة والجهات الحكومية.

لذلك تم اقتراح دمج هذه النظريات في نموذج متكامل يتناسب مع البيئة العقارية السعودية، ويربط بين القبول التقني والثقة والحوكمة والتكلفة والجاهزية المؤسسية. ويساعد هذا النموذج في تقديم أساس نظري أكثر شمولاً لتقييم إمكانية تطبيق البلوك تشين والعقود الذكية في قطاع الإيجار العقاري بالمملكة العربية السعودية.



Thank You