



جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

ماجستير الإدارة العقارية

أثر تنظيم البيع على الخارطة على ثقة المشتريين والشفافية وتقليل مخاطر التعثر:
دراسة ميدانية على مستفيدي مشاريع البيع على الخارطة بالمملكة العربية السعودية.

إعداد الطالب/ عبدالله بن وليد الفريح

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد

د.فايز جراد

العام الدراسي:2026

٣ مقدمة:

٤ مشكلة الدراسة

٥ أهداف الدراسة

٦ أسئلة الدراسة

٧ فروض الدراسة

٨ أهمية الدراسة

٩ الدراسات السابقة:

٢٤ المنطلقات النظرية للدراسة:

٢٦ المنهجية وطرق البحث:

٢٧ مجتمع وعينة الدراسة

٢٨ مصادر جمع البيانات

٢٨ أداة الدراسة

٢٩ الأساليب الإحصائية المستخدمة

٢٩ حدود الدراسة

٣١ المراجع:

مقدمة:

يحظى القطاع العقاري بمكانة محورية في اقتصادات الدول بوصفه رافداً رئيسياً للنتاج المحلي الإجمالي ومحركاً للتنمية العمرانية والاجتماعية، ويزداد هذا الدور أهمية في الدول التي تشهد تحولات تنموية كبرى كالمملكة العربية السعودية التي وضعت رؤيتها ٢٠٣٠ مستهدفاً استراتيجياً يتمثل في رفع نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن إلى ٧٠٪. وقد أفرزت هذه التطلعات أنماطاً تعاقدية حديثة في السوق العقاري، يتصدّرها نمط البيع على الخارطة الذي يقوم على بيع وحدات عقارية قبل اكتمال إنشائها استناداً إلى مخططات ومواصفات مسبقة، وهو النمط الذي تبنته كثير من التشريعات العقارية في دول الخليج والدول الناشئة بوصفه أداة لتنشيط الاستثمار العقاري وتوفير خيارات سكنية بأسعار تنافسية (Williams & Smith, 2023).

وقد أولت المملكة العربية السعودية اهتماماً تشريعياً متزايداً بتنظيم هذا النمط من خلال برنامج "وافي" للبيع والتأجير على الخارطة الذي يعمل تحت إشراف الهيئة العامة للعقار، حيث أصدر نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) لعام ١٤٤٥هـ، مُنضمناً منظومة متكاملة من الأدوات التنظيمية تشمل اشتراطات تأهيل المطوّرين العقاريين وقيدهم في السجل الرسمي، والزامهم بفتح حسابات ضمان مستقلة لإيداع أموال المشترين، واستخدام نموذج العقد المعتمد الذي يتضمن شروطاً جزائية لحماية حقوق الأطراف، فضلاً عن التزامات الإفصاح عن نسب الإنجاز والأعباء المقررة على المشروع. وتُجسّد هذه الأدوات مجتمعةً إطاراً رقابياً يسعى إلى تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار العقاري وحماية المتعاملين في السوق (العساف وعجاج، ٢٠٢٥).

وتبرز ثقة المشترين بوصفها متغيراً محورياً في نجاح منظومة البيع على الخارطة واستدامتها، إذ يتسم هذا النمط التعاقدى بفجوة زمنية جوهرية بين لحظة الدفع ولحظة الاستلام، وهو ما يُولّد حالة من عدم تماثل المعلومات بين المطوّر والمشتري تستوجب وجود آليات تنظيمية فعّالة تُعوّض غياب المنتج المادي الملموس وتُطمئن المشتري بأن حقوقه المالية والتعاقدية مصونة. وقد أشارت الأدبيات إلى أن مستوى الشفافية في الأسواق العقارية يرتبط ارتباطاً وثيقاً بسلوك المتعاملين وقراراتهم الاستثمارية، وأن الأسواق التي تتبنّى أطراً تنظيمية واضحة تشهد مستويات أعلى من ثقة المستثمرين والمشتريين على حدٍ سواء (Gholipour et al., 2020).

ويتجاوز مفهوم ثقة المشتري في سياق البيع على الخارطة البُعد النفسي الفردي ليشمل أبعاداً مؤسسية تتعلق بالثقة في الإطار التنظيمي والرقابي القائم، والثقة في كفاءة المطور وقدرته على الوفاء بالتزاماته، والثقة في عدالة الشروط التعاقدية وفاعلية آليات التعويض عند الإخلال. ويُعدّ فهم محدّدات هذه الثقة وأبعادها أمراً جوهرياً لتقييم فاعلية الأنظمة العقارية، لا سيما في الأسواق الناشئة التي لا يزال فيها البيع على الخارطة نمطاً حديثاً نسبياً لم يترسّخ بعد في الوعي الشرائي للمستهلك بالقدر الكافي (Bharti, Chenchu & Jha, 2024).

و يتّضح أن العلاقة بين تنظيم البيع على الخارطة وثقة المشتري ليست علاقة خطية بسيطة، بل هي علاقة معقّدة تتوسّطها عوامل إدراكية تتعلّق بمدى وعي المشتري بالضمانات المتاحة له ومدى إيمانه بجديّة تطبيقها، وهو ما يستدعي بحثاً تجريبياً يقيس الأثر الفعلي لكل بُعد تنظيمي على حدة في تشكيل هذه الثقة، بدلاً من الاكتفاء بالتحليل النظري للنصوص القانونية (الصندل، ٢٠٢١).

وتأسيساً على ما سبق، تأتي هذه الدراسة لتتناول أثر تنظيم البيع على الخارطة بأبعاده الأربعة الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين، وحساب الضمان والرقابة المالية، والالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، والإفصاح والشفافية المعلوماتية على ثقة المشتري في سوق العقار السعودي، ساعيةً إلى تقديم إطار تحليلي متكامل يجمع بين البُعد التنظيمي والبُعد السلوكي الإدراكي في سياق برنامج "وافي".

مشكلة الدراسة

يُمثّل قطاع التطوير العقاري أحد الركائز الاستراتيجية لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، التي وضعت مستهدفاً طموحاً يتمثّل في رفع نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن إلى ٧٠٪ بحلول عام 2030، وهي نسبة ارتفعت بالفعل من ٤٧٪ عام ٢٠١٦ إلى ٦٥.٤٪ بنهاية عام ٢٠٢٤، ثم تجاوزت ٦٦٪ في عام ٢٠٢٥ وفقاً لتصريح وزير البلديات والإسكان. وفي إطار تحقيق هذا المستهدف، يُعدّ نظام البيع على الخارطة عبر برنامج "وافي" أحد أبرز الممكّنات التنظيمية، حيث بلغ عدد المشاريع المرخّصة بنهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٥ نحو (٦٥٤) مشروعاً عقارياً تضمّ أكثر من (٣٤٦) ألف وحدة عقارية بقيمة بيعية تقديرية تجاوزت (٥٠٨) مليارات ريال، فيما سجّل عدد الوحدات القائمة نمواً استثنائياً تجاوز ٣٥٠٪ خلال الربع الثالث من عام 2025 مقارنةً بالفترة ذاتها من العام السابق.

غير أن هذا النمو الكمّي المتسارع لا يعكس بالضرورة تنامياً موازياً في ثقة المشتري بهذا النمط من التعاملات العقارية. فالبيع على الخارطة ينطوي بطبيعته على فجوة زمنية جوهرية بين لحظة التعاقد والدفع ولحظة استلام الوحدة العقارية المكتملة، وهو ما يُؤدّ حالة من عدم تماثل المعلومات بين المطوّر والمشتري، ويُغذّي مخاوف مشروعة لدى الأخير تتعلّق بتأخّر التسليم، أو تعثّر المشروع، أو عدم مطابقة المواصفات، أو حتى الاحتيال. وتتعرّز هذه المخاوف بشواهد واقعية، إذ رصدت الهيئة العامة للعقار في ديسمبر ٢٠٢٥ مخالفات ارتكبتها نحو (٢٥) مطوّراً عقارياً تمثّلت في مزاوله نشاط البيع على الخارطة دون ترخيص في كلّ من الرياض وجدة ومكة المكرمة، كما أحوّلت مطوّر (١٤) مشروعاً عقارياً إلى النيابة العامة بسبب مخالفات شملت استلام مبالغ مالية من المشتري دون الحصول على التراخيص النظامية، مما أدّى إلى تعرّض أموال المشتري لمخاطر حقيقية.

وعلى الرغم من أن المنظّم السعودي أصدر نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (196) لعام ١٤٤٥هـ ولائحته التنفيذية المحدّثة في يناير ٢٠٢٦، مُتضمّناً عقوبات رادعة تصل إلى السجن خمس سنوات وغرامة عشرة ملايين ريال، فضلاً عن آليات حماية كحساب الضمان ونموذج العقد المعتمد والشرط الجزائي، إلا أنّ الأدبيات الأكاديمية تكشف عن ندرة ملحوظة في الدراسات التي تتناول العلاقة بين هذه التنظيمات ومخرجاتها السلوكية المتمثّلة في ثقة المشتري الفعلية. فمعظم الدراسات السابقة ركّزت على البُعد القانوني-التشريعي دون قياس أثره الميداني على إدراك المشتري وسلوكه الشرائي، كما أن التفاوت في مستوى التزام المطوّرين بالضوابط التنظيمية يُثير تساؤلاً مركزياً حول مدى فاعلية هذه التنظيمات في بناء ثقة حقيقية ومستدامة لدى المشتري.

من هنا تبرز مشكلة الدراسة الحالية التي تتبلور في التساؤل الجوهرى التالي: **ما أثر تنظيم البيع على الخارطة بأبعاده (الترخيص وتأهيل المطوّرين العقاريين، حساب الضمان والرقابة المالية، الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، الإفصاح والشفافية المعلوماتية) على ثقة المشتري في سوق العقار السعودي؟**

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على أثر تنظيم البيع على الخارطة بأبعاده الأربعة (الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين، حساب الضمان والرقابة المالية، الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، الإفصاح والشفافية المعلوماتية) على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي في ضوء برنامج "وافي".

تتفرّع من الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

الهدف الفرعي الأول: التعرف على أثر بُعد الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

الهدف الفرعي الثاني: التعرف على أثر بُعد حساب الضمان والرقابة المالية على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

الهدف الفرعي الثالث: التعرف على أثر بُعد الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

الهدف الفرعي الرابع: التعرف على أثر بُعد الإفصاح والشفافية المعلوماتية على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي

ما أثر تنظيم البيع على الخارطة بأبعاده (الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين، حساب الضمان والرقابة المالية، الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، الإفصاح والشفافية المعلوماتية) على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي؟

الأسئلة الفرعية

السؤال الفرعي الأول: ما أثر الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي؟

السؤال الفرعي الثاني: ما أثر حساب الضمان والرقابة المالية على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي؟

السؤال الفرعي الثالث: ما أثر الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي؟

السؤال الفرعي الرابع: ما أثر الإفصاح والشفافية المعلوماتية على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي؟

فروض الدراسة

الفرض الرئيسي

H1: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لتنظيم البيع على الخارطة بأبعاده مجتمعة (الترخيص وتأهيل المطورين، حساب الضمان والرقابة المالية، الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، الإفصاح والشفافية المعلوماتية) على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

الفروض الفرعية

H1a: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لبُعد الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

H1b: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لبُعد حساب الضمان والرقابة المالية على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

H1c: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لبُعد الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

H1d: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لبُعد الإفصاح والشفافية المعلوماتية على ثقة المشتريين في سوق العقار السعودي.

أهمية الدراسة

الأهمية العلمية (النظرية)

تُساهم هذه الدراسة في إثراء الأدب الأكاديمي المتعلق بتنظيم سوق العقار على الخارطة من خلال تقديم إطار مفاهيمي يربط بين أبعاد التنظيم الأربعة ومخرجات الثقة لدى المشتري، وهو ما لم يُتناول بهذا التصنيف المتكامل في الدراسات السابقة التي اقتصر أغلبها على تناول بُعد واحد أو بعدين فقط.

كما تكتسب الدراسة أهميتها النظرية من كونها تختبر مدى انطباق نظريات حماية المستهلك ونظرية الوكالة ونظرية عدم تماثل المعلومات على السياق السعودي الخاص ببرنامج "وافي"، مما يُوفّر أساساً نظرياً يُمكن للباحثين البناء عليه في دراسات مستقبلية تتناول أسواقاً عقارية مشابهة في دول الخليج والدول الناشئة.

تُساهم الدراسة في سدّ الفجوة البحثية القائمة بشأن العلاقة بين الأطر التنظيمية للبيع على الخارطة والجوانب السلوكية والنفسية المرتبطة بثقة المشتري، إذ تتبنّى مقاربة تجمع بين البُعد القانوني-التنظيمي والبُعد الإدراكي-السلوكي .

الأهمية العملية (التطبيقية)

تُقدّم الدراسة نتائج وتوصيات يُمكن أن تستفيد منها الهيئة العامة للعقار في تطوير اللائحة التنفيذية لنظام البيع والتأجير على الخارطة وتحسين آليات الرقابة بما يُعزّز فاعلية البرنامج ويرفع نسبة رضا المشتريين. كما تُفيد نتائج الدراسة شركات التطوير العقاري في فهم الأبعاد التنظيمية الأكثر تأثيراً في ثقة المشتريين، مما يُمكنها من تركيز جهودها على الامتثال لهذه الأبعاد بوصفه ميزة تنافسية تجذب مزيداً من المشتريين وتُعزّز سمعتها في السوق.

وتكتسب الدراسة أهمية عملية إضافية في سياق رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي تستهدف رفع نسبة تملك المساكن إلى ٧٠٪، حيث يُعدّ البيع على الخارطة أحد أبرز أدوات تحقيق هذا الهدف، والتأكد من أن التنظيمات القائمة تبني ثقة حقيقية لدى المشتريين يُعدّ شرطاً أساسياً لنجاح هذه الأداة.

كذلك تُفيد الدراسة المؤسسات التمويلية والبنوك التي تمّول مشاريع البيع على الخارطة في تقييم مدى متانة الإطار التنظيمي القائم وبالتالي تقدير المخاطر الائتمانية المرتبطة بتمويل هذه المشاريع. وأخيراً، يمكن أن تُسهم نتائج الدراسة في توعية المشتريين المحتملين بحقوقهم والضمانات المتاحة لهم ضمن نظام البيع على الخارطة، مما يُعزّز قدرتهم على اتخاذ قرارات شرائية مستنيرة ويُقلّل من النزاعات المحتملة بين أطراف العلاقة التعاقدية.

الدراسات السابقة:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل (تنظيم البيع على الخارطة) وعلاقته بمتغيرات أخرى

دراسة (الغامدي، ٢٠٢٤) بعنوان "حماية حقوق المشتري في البيع على الخارطة في النظام السعودي"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى فعالية النظام السعودي في حماية حقوق المشتري في عقود البيع على الخارطة، بأبعاده المتمثلة في (الحماية الإجرائية المتضمنة إجبار المطور على الخضوع لمراحل إجرائية محددة قبل البيع وأثناءه، والحماية الجنائية من تصرفات المطور المخالفة، وآلية إنشاء حساب بنكي خاص بالمشروع لضمان حقوق المشتريين) على تعزيز البيئة القانونية الحامية لحقوق المشتريين في إطار النهضة الاقتصادية وتحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على دراسة النصوص النظامية وتقييم فعاليتها في تحقيق الحماية المنشودة للمشتري، من خلال تحليل التشريعات والأنظمة واللوائح التنفيذية المنظمة لنشاط بيع الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية. وتكوّنت عينة الدراسة من مجموعة النصوص التشريعية والنظامية ذات الصلة بعقد البيع على الخارطة، بما يشمل نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولوائحه التنفيذية وقرارات الجهات الرقابية المعنية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن النظام السعودي قد أوجد بيئة قانونية متكاملة تحمي حقوق المشتري عبر عدة آليات فعّالة، أبرزها إجبار المطور العقاري على المرور بمراحل إجرائية محددة وصارمة تشمل الحصول على التراخيص اللازمة قبل الشروع في البيع، وإنشاء حساب بنكي مستقل باسم المشروع العقاري لحفظ أموال المشتريين وضمان توجيهها لتنفيذ المشروع. وأوصت الدراسة بضرورة تحديد تعريف واضح ودقيق لعقد البيع على الخارطة يُزيل أي لبس قانوني،

وإلزام المطور بنقل ملكية الوحدة العقارية للمشتري فور سداده كامل الثمن دون تأخير، فضلاً عن تجريم بعض الأفعال التي قد يرتكبها المطور كالتصرف بأموال المشتري في غير أغراض المشروع، وتعويض المشتري تعويضاً عادلاً عند حدوث تأخير في تسليم الوحدات العقارية أو عدم نقل الملكية في الموعد المتفق عليه.

دراسة (شعيب وزكي، ٢٠٢٥) بعنوان "دور حساب ضمان التطوير العقاري في دعم بيع العقار على الخارطة بإمارة دبي"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الدور الذي يؤديه حساب ضمان التطوير العقاري بأبعاده المتمثلة في (الالتزامات التعاقدية المتبادلة بين المطور وأمين الحساب والمشتري، وآليات الرقابة على عمليات السحب من الحساب وربطها بنسب الإنجاز الفعلية، والإفصاح الإلزامي عن أي رهونات مقررة على المشروع العقاري) على دعم نشاط بيع العقار على الخارطة وتحقيق التوازن بين جذب الاستثمارات وحماية حقوق المشتري والمستثمر في إمارة دبي. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على استقراء وتحليل التشريعات المحلية الصادرة في إمارة دبي والمتعلقة بتنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري، بما في ذلك القوانين والقرارات التنظيمية الصادرة عن دائرة الأراضي والأموال. وتكونت عينة الدراسة من منظومة القوانين والقرارات واللوائح التنظيمية الخاصة بحسابات الضمان العقاري في إمارة دبي، والتي أخضعت للتحليل القانوني المعمق عبر ٣٦ صفحة بحثية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن إمارة دبي تشهد نهضة عمرانية غير مسبوقة ومتسارعة تُعدّ الأسرع عالمياً، وأن إلزام المطور العقاري بفتح حساب ضمان مستقل باسم المشروع العقاري يُودع فيه المشترون والمستثمرون ومقرضو المطور أموالهم يُمثّل أهم الضمانات القانونية للمحافظة على نجاح الاستثمارات العقارية وريادة الإمارة عالمياً في هذا القطاع. غير أن الدراسة كشفت عن استمرار الحاجة لضبط بعض المسائل الجوهرية المرتبطة بآليات عمل حساب الضمان. وأوصت الدراسة بضرورة ربط عمليات السحب من حساب الضمان بنسبة إنجاز فعلية محددة ومعتمدة من جهة رقابية مستقلة، وإلزام المطور العقاري قانونياً بإعلام المستثمرين والمشتريين بأي رهن مقرر على المشروع سواء أكان هذا الرهن سابقاً أم لاحقاً على إبرام عقد البيع.

دراسة (العساف وعجاج، ٢٠٢٥) بعنوان "الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على طبيعة الضمانات المقررة لحماية حقوق المشتري بأبعادها المتمثلة في (الضمانات الوقائية التي تسبق وقوع الضرر وتشمل سجل قيد المطورين وجدول المخالفات واشتراطات الترخيص، والضمانات العلاجية التي تعالج الضرر بعد وقوعه وتشمل حساب الضمان والشرط الجزائي وآليات التعويض) على تعزيز ثقة المتعاملين في عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة وفقاً للنظام السعودي، مع تسليط الضوء على الدور الفعلي للجهات الرقابية في تفعيل هذه الضمانات على أرض الواقع. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المعتمد على التحليل القانوني المنهجي للنصوص النظامية واللوائح التنفيذية الصادرة من الجهات المعنية بتنظيم نشاط البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية. وتكوّنت عينة الدراسة من الأنظمة واللوائح التنفيذية لبرنامج البيع على الخارطة (وافي) الصادر عن الهيئة العامة للعقار، وقد عالجتها الدراسة في ١٨ صفحة تحليلية (ص ص. ١١٦-١٣٣). وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن النظام السعودي قد أرسى منظومة حمائية متكاملة ذات شقين: وقائي يمنع وقوع الضرر قبل حدوثه من خلال اشتراطات الترخيص وقيد المطورين وتنظيم الإعلانات، وعلاجي يعالج الضرر بعد وقوعه من خلال حساب الضمان والشرط الجزائي وإجراءات التعويض، وأن هذه المنظومة المزدوجة تعزز بشكل فعال ثقة المتعاملين في عقود البيع على الخارطة. وأوصت الدراسة بتفعيل رابطة مهنية متكاملة تجمع بين الجهات المعنية كافة لتعزيز تبادل البيانات والمعلومات بشكل منظم ومستمر يضمن حماية المشتري بشكل راسخ وفعال.

دراسة (لقم والشثري، ٢٠٢٤) بعنوان "بيع العقار على الخارطة: دراسة فقهية تطبيقية (مخطط الجوهرة بالخرج نموذجاً)"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الحكم الشرعي لبيع العقار على الخارطة بأبعاده المتمثلة في (التكييف الفقهي لعقد البيع على الخارطة وعلاقته بعقد الاستصناع، وحكم بيع العقار قبل القبض عند جمهور الفقهاء، وآليات دفع الثمن المشروعة من حيث التعجيل والتأجيل والتقسيت) على تنظيم المعاملات العقارية المستجدة وتوفيقها مع أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك من خلال تطبيق الأحكام الفقهية على المخططات العقارية الحديثة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي القائم على استعراض آراء الفقهاء

ومذاهبهم في مسائل البيع قبل القبض والاستصناع وتطبيقها على واقع البيع العقاري على الخارطة المعاصر. وتكوّنت عينة الدراسة من مخطط الجوهرة بمحافظة الخرج في المملكة العربية السعودية كنموذج تطبيقي واقعي لدراسة الإشكالات الشرعية المرتبطة بتطبيق لائحة بيع العقار على الخارطة (ص ٢٨٥-٣٠٤). وتوصلت نتائج الدراسة إلى عدة نتائج جوهرية أبرزها: أن العقار عند جمهور الفقهاء يشمل الأرض وحدها دون ما عليها من بناء، وأنه لا يجوز بيع العقار قبل قبضه عند جمهور العلماء، وأن البيع على الخارطة يدخل في صور عقد الاستصناع المعروف في الفقه الإسلامي مما يجعله مشروعاً، وبناءً على ذلك يجوز تسليم الثمن دفعة واحدة سواء أكانت معجلة أم مؤجلة كما يجوز دفعها على أقساط دورية، ولا حرج شرعي في تأخير السداد بالأقساط حتى يتم قبض المبيع فعلياً. وأوصى الباحث باعتماد صيغة عقد البيع على الخارطة بوصفه عقداً مستقلاً وقائماً بذاته مما يُثري الاقتصاد الإسلامي ويُسهّل معاملات المسلمين المعاصرة، كما أوصى بتوفيق شكل ومضمون عقد البيع على الخارطة المعمول به حالياً ليلتئم أحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها.

دراسة (المطيري، ٢٠٢٥) بعنوان "التنظيم القانوني لبيع العقار على الخريطة في النظام السعودي مقارنة بالقانون الأردني"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على واقع التنظيم القانوني لبيع العقار على الخريطة بأبعاده المتمثلة في (الإطار التشريعي والمؤسسي المنظم لنشاط البيع على الخريطة في كلا البلدين، والتزامات المطور العقاري تجاه المشتري والجهات الرقابية، وحقوق المشتري وضمانات حمايته القانونية، وآليات الرقابة والإشراف الحكومي على نشاط البيع على الخريطة (على مستوى حماية أطراف العلاقة التعاقدية وتحقيق التوازن بين مصالحهم، وذلك بالمقارنة المنهجية بين النظام السعودي والقانون الأردني. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن القائم على استقراء النصوص القانونية والتشريعية في كلا النظامين وتحليلها تحليلاً معمّماً لاستخلاص أوجه التشابه والاختلاف. وتكوّنت عينة الدراسة من التشريعات والأنظمة واللوائح المنظمة لبيع العقار على الخريطة في كلّ من المملكة العربية السعودية والمملكة الأردنية الهاشمية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود تباين واضح بين النظامين القانونيين في مستوى التنظيم التشريعي لعملية البيع على الخريطة وفي مدى شمولية آليات حماية المشتري المقررة قانونياً، وأن النظام السعودي يتميز بوجود برنامج مؤسسي متكامل (وافي) يُنظّم عملية البيع على الخريطة بشكل شامل ومنهجي ويُوفّر مستوى أعلى من الحماية للمشتريين مقارنة بالتجربة الأردنية. وأوصت الدراسة

بضرورة تطوير التشريعات في كلا البلدين لسدّ الثغرات القانونية القائمة وتعزيز حماية المشتري وضمان التوازن العادل بين حقوق جميع أطراف العلاقة التعاقدية. [رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة عمان العربية، الأردن]

دراسة (Alqahtany et al., 2023) بعنوان "Consensus-Based Measures for Improvement of Off-Plan Sales Program of Housing Units in Real Estate Market of Riyadh City"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على التحديات الرئيسية التي تواجه برنامج البيع على الخارطة للوحدات السكنية بأبعادها المتمثلة في (التحديات التمويلية كاشتراط رهن صك الأرض وارتفاع أسعار مواد البناء وصعوبة الحصول على التمويل البنكي، والتحديات التسويقية كضعف إقبال المشتريين بسبب طول مدة تنفيذ المشاريع وعدم الثقة في المنتج النهائي) على أداء برنامج البيع على الخارطة في سوق العقارات بمدينة الرياض، مع صياغة تدابير توافقية للتغلب على هذه التحديات. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مستندةً إلى تقنية دلفي (Delphi Technique) التي تقوم على ثلاث جولات متتالية تشمل العصف الذهني ثم التضييق ثم الترتيب، مع حساب عدة مؤشرات إحصائية كالنسبة المئوية للاستجابة والانحراف المعياري والخطأ المعياري والمتوسط الموزون للتحقق من مستوى التوافق. وتكوّنت عيّنة الدراسة من مجموعة من الخبراء والمتخصصين المشاركين فعلياً في برنامج البيع على الخارطة بمدينة الرياض، وقد تم اختيارهم بأسلوب قصدي نظراً لتخصصهم وخبرتهم العميقة في هذا المجال. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود عدة تحديات جوهرية تعيق فعالية البرنامج، أبرزها تحديات تمويلية كاشتراط رهن صك الأرض الذي يُشكّل عائقاً كبيراً أمام المطورين، وتحديات تسويقية تتمثل في ضعف إقبال المشتريين نتيجة طول المدة الزمنية لتنفيذ المشاريع وعدم رؤية المنتج النهائي قبل الشراء، كما أن عدد عقود البيع على الخارطة في الرياض بلغ ٢٠٤ عقود فقط من أصل ٢٦,٠١٢ عقداً إجمالياً. وأوصت بإيجاد بديل لشرط رهن صك الأرض كوضع تأمين على المشروع أو تقديم ضمان مالي بنكي، وتطوير آليات التسويق لزيادة ثقة المشتريين.

دراسة (Thuy, 2025) بعنوان "Off-Plan Property Sales: A Comparison Study of Vietnam's and Dubai (UAE)'s Legal Framework"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الإطار القانوني المنظم لبيع العقارات على الخارطة بأبعاده المتمثلة في (المتطلبات التشريعية الواجب استيفاؤها قبل الشروع في البيع، وآليات حماية المشتري من مخاطر تعثر المطور أو إخلاله بالتزاماته، وضمانات تنفيذ المشروع العقاري وتسليمه وفقاً للمواصفات المتفق عليها) على مستوى حماية حقوق أطراف العلاقة التعاقدية في كلٍّ من فيتنام وإمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن القائم على الموازنة المنهجية بين التشريعات العقارية في كلا البلدين من حيث الفلسفة التشريعية ومستوى التنظيم وآليات التنفيذ والرقابة. وتكوّنت عينة الدراسة من النصوص القانونية والتشريعية المنظمة لنشاط بيع العقار على الخارطة في كلٍّ من الجمهورية الاشتراكية الفيتنامية وإمارة دبي. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود فروق جوهرية وملموسة بين النظامين القانونيين في مستوى حماية المشتري ومدى فعالية آليات الرقابة على المطورين العقاريين، حيث تبين أن تجربة دبي أكثر نضجاً وتقدماً في تنظيم حسابات الضمان وربط عمليات السحب بنسب الإنجاز الفعلية المعتمدة من جهات رقابية مستقلة، بينما تعاني التجربة الفيتنامية من قصور تشريعي في هذا الجانب. وأوصت الدراسة بضرورة أن تعمل فيتنام على تطوير تشريعاتها العقارية بالاستفادة من التجربة الإماراتية الرائدة في مجال حسابات الضمان والرقابة المؤسسية على المطورين العقاريين.

دراسة (Williams & Smith, 2023) بعنوان "Off-Plan Property Sales as an Innovative Financing Option in Real Estate Development"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على فعالية البيع على الخارطة كخيار تمويلي مبتكر بأبعاده المتمثلة في (الفعالية التمويلية للبيع على الخارطة مقارنةً بمصادر التمويل التقليدية كالقروض البنكية، والتحديات والمعوقات التي تواجه المطورين في استخدام هذه الآلية، والمخاطر التي يتعرض لها المشترون عند شراء وحدات عقارية لم تُبنَ بعد) على تطوير المشاريع العقارية في كينيا. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي المقطعي مستخدمةً أسلوباً بحثياً مختلطاً يجمع بين الاستبانات الموزعة على المطورين والوكلاء العقاريين والمقابلات المعمّقة مع مُخبرين رئيسيين، فضلاً عن الملاحظة الميدانية والتصوير الفوتوغرافي لتوثيق

حالة المشاريع. وتكوّنت عيّنة الدراسة من مطورين عقاريين ووكلاء عقارات في مدينة نيروبي تم اختيارهم بأسلوب قصدي، بالإضافة إلى خمسة مشاريع عقارية كدراسات حالة هي Loresho Ridge: في منطقة Loresho ، و Ramata Greens في منطقة Baba Dogo ، و Kings Millennium في منطقة Imara Daima ، و Muthaiga Valley في منطقة Parklands ، و Pearl Heights في منطقة Kileleshwa. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن البيع على الخارطة يُحقّق وفورات مالية حقيقية تتراوح بين ٤٪ و ٨.٥٪ من إجمالي تكلفة التطوير من خلال توفير فوائد القروض البنكية، وأن المطورين تمكنوا من تمويل ما بين ٢٤٪ و ٤١٪ من التكلفة الإجمالية للمشاريع عبر هذه الآلية، كما أن أسعار الوحدات ارتفعت بنسبة ٣٢٪-٤٢٪ عند اكتمال البناء. وأوصت بضرورة سنّ قوانين تنظّم البيع على الخارطة وتُلزم المطورين بالحصول على تراخيص.

دراسة (Hajjar, 2022) بعنوان "Pitfalls in the Consumer Protection Mechanism for Off-Plan Building Purchasing"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الثغرات والإشكاليات القائمة في آليات حماية المستهلك بأبعادها المتمثلة في (الدوافع الحكومية لتشجيع البيع على الخارطة كأداة لتنشيط قطاع البناء والتشييد وتوفير السكن، والمحفزات الاقتصادية التي تدفع المستثمرين والمشتريين للإقبال على شراء عقارات لم تُبنَ بعد، وأوجه القصور والفجوات في الأطر التشريعية القائمة التي تحمي المستهلك العقاري) على مستوى الحماية الفعلية المتاحة للمشتريين في عقود البيع على الخارطة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي النقدي القائم على المراجعة المنهجية للتشريعات والأنظمة والسياسات المتعلقة بحماية المستهلك في سوق العقارات، مع تحليل نقدي لمدى كفاية هذه الأطر في مواجهة المخاطر الحقيقية التي يتعرض لها المشترون. وتكوّنت عيّنة الدراسة من النصوص القانونية والتشريعية ذات الصلة بنشاط البيع على الخارطة وحماية المستهلك العقاري في عدة دول ذات تجارب متنوعة في هذا المجال. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الحكومات تدفع بقوة نحو تبني نظام البيع على الخارطة كأداة فعّالة لتحفيز قطاع البناء وتمكين المواطنين من تملك المساكن بتكلفة أقل، غير أن آليات حماية المستهلك القائمة فعليًا تعاني من قصور ملحوظ وثغرات جوهرية في مواجهة المخاطر الحقيقية التي يتحملها المشترون كتأخر تسليم المشاريع وعدم مطابقة المواصفات للمتفق عليه وتعرّض المطور ماليًا. وأوصت الدراسة بتعزيز الأطر التنظيمية لحماية المستهلك وتطوير آليات رقابية أكثر صرامة وفعالية.

دراسة (Altarawneh, 2024) بعنوان "الأبعاد القانونية للوعد ببيع البناء على الخريطة في القانون الأردني"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الأبعاد والجوانب القانونية للوعد ببيع البناء على الخريطة بأبعاده المتمثلة في (الطبيعة القانونية للوعد بالبيع على الخريطة ومدى إلزاميته للأطراف المتعاقدة، والالتزامات القانونية المترتبة على كلٍّ من المطور العقاري والمشتري بموجب عقد الوعد بالبيع، والحماية التشريعية المقررة لحقوق المشتري في مرحلة ما قبل إبرام عقد البيع النهائي) على تنظيم العلاقة التعاقدية بين المطور والمشتري وفقاً للقانون الأردني. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على الاستقراء المنهجي للنصوص القانونية الأردنية ذات الصلة بالوعد بالبيع والبيع على الخريطة وتحليلها تحليلًا قانونيًا معمقًا. وتكوّنت عيّنة الدراسة من التشريعات والقوانين والأنظمة المنظمة لنشاط البيع على الخريطة والوعد بالبيع في المملكة الأردنية الهاشمية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الوعد ببيع البناء على الخريطة يُعدّ التزامًا قانونيًا ملزمًا يترتب عليه آثار قانونية محددة ومعتبرة في القانون الأردني، وأن هذا النوع من التعاقدات يحتاج إلى إطار قانوني أكثر وضوحًا وتفصيلًا لسدّ الثغرات التشريعية القائمة التي قد تُستغلّ للإضرار بحقوق المشتريين. وأوصت الدراسة بضرورة تطوير الإطار القانوني الأردني وتحديثه بما يكفل توفير حماية أكبر وأشمل لحقوق المشتريين في عقود البيع على الخريطة.

المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع (ثقة المشتريين والشفافية وتقليل مخاطر التعثر) وعلاقته بمتغيرات أخرى

دراسة (الصنديل، ٢٠٢١) بعنوان "التزامات أطراف حساب ضمان التطوير العقاري: دراسة نقدية"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على التزامات أطراف حساب ضمان التطوير العقاري بأبعادها المتمثلة في (التزامات المطور العقاري تجاه حساب الضمان من حيث فتحه وإدارته والإفصاح عن المعلومات المالية، والتزامات أمين الحساب في الرقابة على حركة الأموال والتأكد من توجيهها لأغراض المشروع، وحقوق المشتريين والمستثمرين في الاطلاع على حالة الحساب ومستوى الإنجاز) على تعزيز الثقة في الاستثمارات العقارية وحماية حقوق المتعاملين في دولة الإمارات العربية المتحدة. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي النقدي القائم على فحص وتحليل التشريعات الإماراتية المنظمة لحسابات ضمان التطوير العقاري تحليلًا نقديًا يكشف نقاط القوة وأوجه القصور. وتكوّنت عيّنة الدراسة من القوانين والقرارات

التنظيمية الصادرة في دولة الإمارات العربية المتحدة بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري، وعالجتها الدراسة عبر ٣٢ صفحة بحثية (ص ص. ١٤٧-١٧٨). وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن التشريعات الإماراتية قد ألزمت المطور العقاري بفتح حساب ضمان عقاري مستقل باسم المشروع كضمانة أساسية لحماية أموال المشتري، إلا أن الدراسة كشفت عن استمرار الحاجة الماسة لمعالجة عدة مسائل جوهرية لم تُعالج بالقدر الكافي. وأوصت الدراسة بضرورة ربط عمليات السحب من حساب الضمان بنسبة إنجاز فعلية محددة ومعتمدة لمنع إساءة استخدام الأموال، وإلزام المطور قانونيًا بإعلام المستثمرين والمشتريين بأي رهن مقرر على المشروع سواء أكان سابقاً أم لاحقاً على التعاقد لتعزيز الشفافية والثقة.

دراسة (بازير، ٢٠٢٥) بعنوان "أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر إدارة المخاطر بأبعادها المتمثلة في (التخطيط الاستراتيجي لإدارة المخاطر العقارية، والتسعير والتقييم العقاري في ضوء تحليل المخاطر، والتسويق العقاري وعلاقته بإدارة المخاطر، والصيانة الوقائية والتصحيحية للممتلكات، والتحليل والتوقعات المستقبلية للسوق العقاري) على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري بمدينة الرياض. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي القائم على وصف وتحليل واقع إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض، معتمدةً على أدوات التحليل الإحصائي للتحقق من فرضيات الدراسة. وتكوّنت عينة الدراسة من (١٥١) مفردة من العاملين والمهنيين والمستثمرين في السوق العقاري بمدينة الرياض، وتمّ جمع البيانات الأولية عبر استبانة محكمة صُمّمت لهذا الغرض ووُزعت على أفراد العينة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود تأثيرات إيجابية ذات دلالة إحصائية لإدارة المخاطر على مختلف جوانب إدارة الممتلكات العقارية في مدينة الرياض، بدءاً من التخطيط الاستراتيجي الذي يُمكن من التنبؤ بالمخاطر المحتملة ووضع خطط استباقية لمواجهتها، مروراً بالتسعير والتقييم الدقيق الذي يأخذ في الاعتبار عوامل المخاطر المؤثرة، وصولاً إلى التسويق والصيانة والتحليل والتوقعات المستقبلية التي تتحسن جميعها بتطبيق ممارسات إدارة المخاطر الفعّالة. وأوصت الدراسة بضرورة تبني استراتيجيات شاملة ومنهجية لإدارة المخاطر في السوق العقاري السعودي لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات وتقليل المخاطر المحتملة.

دراسة (الكراني، ٢٠٢٣) بعنوان "الآليات الحمائية للمستهلك في المجال العقاري"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الآليات القانونية الحمائية المقررة لصالح المستهلك بأبعادها المتمثلة في (ضمانات البائع المقررة قانوناً تجاه المشتري العقاري كضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية، وحق المستهلك في الإعلام والحصول على كافة المعلومات الجوهرية المتعلقة بالعقار قبل إبرام العقد، وآلية التقييد الاحتياطي كوسيلة لحماية حقوق المشتري في مرحلة ما قبل نقل الملكية النهائي) على مستوى حماية المستهلك في مجال المعاملات العقارية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على استقراء وتحليل النصوص القانونية والتشريعية ذات الصلة بحماية المستهلك العقاري في المنظومة القانونية المغربية. وتكونت عينة الدراسة من التشريعات والقوانين المنظمة للمعاملات العقارية وحماية المستهلك، بما في ذلك قانون الالتزامات والعقود ومدونة الحقوق العينية وقانون حماية المستهلك، وعالجتها الدراسة عبر ٣٣ صفحة بحثية (ص ص. ٧٤-١٠٦). وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن الأزمة التي يشهدها السوق العقاري والتي كشف عنها الاتحاد الوطني للمطورين العقاريين تطرح أكثر من تساؤل جوهري حول الوضع القانوني والاقتصادي للمستهلك العقاري، وأن هناك حاجة ماسة لتعزيز ضمانات حماية المستهلك في المجال العقاري عبر تطوير القوانين القائمة وتحديثها. وأوصت الدراسة بتعزيز التزام البائع بالإفصاح الكامل والشفاف عن جميع المعلومات الجوهرية المتعلقة بالعقار وتفعيل آليات الرقابة القضائية والإدارية لحماية المستهلك العقاري.

دراسة (الغامدي، ٢٠٢٤) بعنوان "حماية المشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الضمانات الخاصة التي يتمتع بها المشتري بأبعادها المتمثلة في (الضمانات الإجرائية المتضمنة وجوب حصول المطور العقاري على الترخيص الإداري لممارسة نشاط البيع على الخارطة وتنظيم الإعلان عن مشاريع البناء ووجوب ملكية المطور للأرض والتزام البائع بإعلام المشتري بجوهر العقد وعناصره، والضمانات الموضوعية المتضمنة إفراغ البيع في نموذج العقد المعتمد ومراعاة قواعد حساب الضمان وإنفاذ الشرط الجزائي في مواجهة البائع عند إخلاله بالتزاماته وإضفاء الطابع الأمر على النصوص القانونية) على تعزيز ثقة المشتري في عقد البيع على الخارطة في النظام السعودي. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي لتحليل النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع

على الخارطة. وتكوّنت عيّنة الدراسة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولوائحه التنفيذية والقرارات الرقابية ذات الصلة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن النظام السعودي أقرّ منظومة متكاملة من الضمانات الإجرائية والموضوعية تُوفّر حماية فعلية للمشتري في مراحل التعاقد المختلفة. وأوصت بإعادة صياغة النصوص النازمة لعقد بيع الوحدات على الخارطة وتجميعها في تشريع واحد متكامل حوّلًا دون التكرار والتضارب بين النصوص المنفرقة.

دراسة (Patel & Jha, 2025) بعنوان "Impact of Implementing the Real Estate (Regulation and Development) Act in the Construction Industry"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على الآثار الفعلية لتطبيق قانون تنظيم وتطوير العقارات الهندي (RERA) لعام ٢٠١٦ بأبعاده المتمثلة في (معايير التوحيد المتمحورة حول المستهلك والشفافية ومدى تأثيرها في تعزيز ثقة المشتريين، وتساعد الأسعار واتجاهات السوق الصاعدة وعلاقتها بسلوك المستثمرين، وآليات تسوية النزاعات ودورها في تعزيز المساواة والحوكمة) على صناعة البناء والتشييد في ولاية غوجارات بالهند. واستخدمت الدراسة المنهج الكميّ الشامل مستخدمةً ثلاث أدوات تحليلية متكاملة هي: الإحصاء الوصفي لتوصيف خصائص العيّنة، والتحليل العاملي الاستكشافي (Exploratory Factor Analysis) لتجميع المتغيرات في عوامل رئيسية، وعلاقات التفضيل الضبابية (Fuzzy Preference Relations) لترتيب العوامل حسب أهميتها. وتكوّنت عيّنة الدراسة من (٩٦) مستجيبًا من أصحاب المصلحة في قطاع العقارات بولاية غوجارات الهندية تمّ تحديدهم من خلال مراجعة شاملة للأدبيات التي حدّدت (٢٦) سمة تأثيرية للقانون. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن عامل معايير التوحيد المتمحورة حول المستهلك والشفافية هو العامل الأكثر أهمية وتأثيرًا في تعزيز ثقة المشتريين وشفافية السوق العقاري، بينما كان عامل تصاعد الأسعار واتجاه السوق الصاعد هو الأقل أهمية. وأوصت بتشديد القواعد المتعلقة بحسابات الضمان وتحسين إدارتها المالية، وتطوير آليات تسوية النزاعات لتكون أكثر كفاءة وسرعة.

دراسة (Gholipour, Tajaddini, & Pham, 2020) بعنوان "Real Estate Market Transparency and Default on Mortgages"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على طبيعة العلاقة بين شفافية سوق العقارات بأبعادها المتمثلة في (مؤشر الشفافية العقارية المطور من شركة Jones Lang LaSalle الذي يقيس مستوى انفتاح السوق ووضوح إطاره القانوني والتنظيمي، ومستوى الإفصاح المعلوماتي وتوفر البيانات العقارية الموثوقة، والبيئة القانونية والتنظيمية ومدى اتساقها في تطبيق القواعد واحترام حقوق الملكية) على معدلات التعثر في سداد القروض العقارية عبر ٤٦ دولة حول العالم. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي التحليلي مستخدمة بيانات بانل غير متوازنة تغطي الفترة الزمنية من ٢٠٠٦ إلى ٢٠١٦ بست موجات ثنائية السنوات، مع تطبيق عدة نماذج تقديرية تشمل نماذج التأثيرات الثابتة للدولة والسنة (Country and Year Fixed Effects) وطريقة العزوم المعممة (GMM) لضمان متانة النتائج. وتكونت عينة الدراسة من بيانات (٤٦) دولة تغطي اقتصادات متقدمة وناشئة خلال الفترة ٢٠٠٦-٢٠١٦. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة سلبية ذات دلالة إحصائية قوية بين شفافية سوق العقارات والتعثر في سداد القروض العقارية، بمعنى أن الدول التي تتمتع بمستويات أعلى من الشفافية العقارية تشهد معدلات أقل من التعثر في سداد القروض، وأن هذه العلاقة تبرز بشكل أوضح وأقوى في الاقتصادات الناشئة مقارنة بالدول مرتفعة الدخل. وأوصت بأن تواصل الحكومات جهودها في تعزيز شفافية أسواقها العقارية كأداة فعالة ومباشرة للحد من معدلات التعثر.

دراسة (Huang, Huang, & Nie, 2025) بعنوان "Housing Presale Systems and Entrepreneurial Default Risk"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر نظام البيع المسبق للمساكن بأبعاده المتمثلة في (صدّات الطلب السكني السلبية وتأثيرها على أسعار المساكن وسلوك الأسر الاستهلاكي، ومستوى الرفع المالي لرواد الأعمال في القطاع العقاري وعلاقته باحتمالية التعثر، وديناميكيات أسعار المساكن في ظل نظام البيع المسبق مقارنةً بنظام البيع الفوري) على مخاطر تعثر رواد الأعمال في القطاع العقاري الصيني الذي يشهد تحديات متصاعدة تتمثل في انخفاض أسعار المساكن وارتفاع معدلات التخلف عن السداد. واستخدمت الدراسة نموذج التوازن العام العشوائي الديناميكي (DSGE Model) المتقدم الذي يتضمن أربعة فاعلين اقتصاديين هم: الأسر ورواد الأعمال والبنوك وثلاثة أنواع من الشركات، مع التمييز بين شركات التطوير العقاري ورواد الأعمال الذين يملكونها لالتقاط الديناميكيات المالية الداخلية لقطاع بدقة. وتكونت عينة الدراسة من البيانات الاقتصادية المعاييرة للاقتصاد الصيني وفقاً للأدبيات ذات الصلة،

حيث تمّ ضبط المعاملات بناءً على دراسات سابقة معتمدة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى ثلاث نتائج رئيسية: أولها أن انكماش الطلب يُعدّ العامل الأساسي الدافع لانخفاض أسعار المساكن وزيادة معدلات تعثر رواد الأعمال، وثانيها أن ممارسة البيع المسبق المعمول بها حاليًا في الصين تُخفّف بفعالية من الانخفاض المفرط في الأسعار خلال صدمات الطلب السلبية من خلال تيسير التمويل المبكر، وثالثها أن إلغاء نظام البيع المسبق سيؤدي إلى تفاقم مخاطر التعثر. وأوصت بتطوير سياسات تنظيمية متوازنة.

دراسة (Bharti, Chenchu, & Jha, 2024) بعنوان "Revitalizing Real Estate: Decoding Disputes, Propelling Policies, and Pioneering Solutions"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى فعالية قانون تنظيم وتطوير العقارات الهندي (RERA) بأبعاده المتمثلة في (مستوى الشفافية والمساءلة الذي أحدثه القانون في القطاع العقاري ودوره في تقليل النزاعات، ومدى وعي أصحاب المصلحة بالسياسات العقارية وآليات الحماية المتاحة لهم، وفعالية آليات تسوية النزاعات المنصوص عليها في القانون بما في ذلك دور المحكمة الاستئنافية) على أداء القطاع العقاري وتقليل تأخر المشاريع الناجم عن النزاعات في منطقة العاصمة الوطنية دلهي (NCR Delhi) بالهند. واستخدمت الدراسة منهجًا بحثيًا منظمًا ومتعدد الأدوات يجمع بين المراجعة المنهجية الشاملة للأدبيات ذات الصلة، ودراسات الحالة التفصيلية لمشاريع عقارية فعلية، والمسوح الاستبائية المصممة خصيصًا وموجهة بشكل منفصل لغنتين من أصحاب المصلحة هما المطورون العقاريون والعملاء (المشترون). وتكوّنت عيّنة الدراسة من مطوّرين عقاريين وعملاء في قطاع العقارات بمنطقة NCR Delhi تمّ اختيارهم لتمثيل وجهتي النظر الرئيسيتين في العلاقة التعاقدية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أنه رغم وجود مستوى مقبول من الوعي بسياسات العقارات بين أصحاب المصلحة إلا أن بعض العناصر الجوهرية كدور المحكمة الاستئنافية غالبًا ما يتم تجاهلها، وأن المطورين يُبرزون التأثيرات الإيجابية للقانون والحصافة المالية التي أحدثها بينما يشدد العملاء على الحاجة الملحة إلى لوائح أكثر صرامة تضمن الالتزام بمواعيد التسليم والشفافية. وأوصت بإنشاء نظام ترخيص وطني موحد (Pan-India) ونظام تصنيف كفاءة للمطورين.

دراسة (Wiejak–Roy, Ache et al., 2024) بعنوان "Transparency in the Real Estate Market – A Global Comparative Study"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مستوى الشفافية في أسواق العقارات العالمية بأبعادها المتمثلة في (مفهوم الشفافية العقارية وتعريفها من منظور الممارسين والخبراء الدوليين وكيفية إدراكها في سياقات وطنية مختلفة، وآليات قياس الشفافية والمؤشرات المعتمدة لتقييمها ومدى ملاءمتها للواقع المحلي لكل دولة، والفجوات والعجز في الشفافية القائم بين الأسواق العقارية الوطنية المختلفة وأسبابه وتأثيراته على ثقة المستثمرين والمشتريين) على أداء أسواق العقارات عالمياً وقدرتها على جذب الاستثمارات وحماية المتعاملين. واستخدمت الدراسة المنهج المقارن العالمي من خلال دراسة مسحية دولية واسعة النطاق موجهة للخبراء والمهنيين في قطاع العقارات حول العالم، في إطار تعاون بحثي مشترك بين جامعة غرب إنجلترا في بريستول (UWE Bristol) والاتحاد الدولي للمساحين (FIG) ولجنته التاسعة المتخصصة في تقييم وإدارة العقارات. وتكوّنت عينة الدراسة من خبراء ومهنيين متخصصين في أسواق العقارات من عدة دول حول العالم يمثلون تجارب وثقافات عقارية متنوعة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود فروق جوهرية وملموسة في مستويات الشفافية بين الأسواق العقارية الوطنية المختلفة، وأن العديد من الأسواق لا سيما في الاقتصادات الناشئة تعاني من عجز واضح في الشفافية يؤثر سلباً على ثقة المستثمرين والمشتريين ويُعيق تدفق الاستثمارات العقارية. وأوصت بتطوير أدوات ومعايير قياس موحدة ومتفق عليها دولياً للشفافية العقارية وتبني أفضل الممارسات الدولية.

الفجوة البحثية

تتفق الدراسة الحالية مع عدد من الدراسات السابقة في جوانب متعددة تشمل الهدف والمنهج وبيئة التطبيق. فمن حيث الهدف، تشترك الدراسة الحالية مع دراسة العساف وعجاج (٢٠٢٥) ودراسة الغامدي (٢٠٢٤) في التركيز على الضمانات التنظيمية لحماية المشتري في عقود البيع على الخارطة بالنظام السعودي، كما تلقت مع دراسة شعيب وزكي (٢٠٢٥) ودراسة الصندل (٢٠٢١) في تناول دور حساب الضمان كآلية محورية لحماية أموال المشتري وإن اختلفت بيئة التطبيق (دبي والإمارات). وتتفق مع دراسة Bharti, Chenchu و (2024) وha لدراسة Patel و (2025) ha في دراسة أثر التنظيمات العقارية على ثقة أصحاب المصلحة وإن كانتا تتناولان قانون RERA في الهند. أما من حيث المنهج،

فتتقق الدراسة الحالية مع دراسة باوزير (٢٠٢٥) في استخدام المنهج الوصفي التحليلي والاستبانة كأداة لجمع البيانات من عينة ميدانية، كما تتفق مع دراسة Gholipour, Tajaddini و (2020)Pham في البحث عن العلاقة بين الشفافية في السوق العقاري وسلوك المتعاملين، وتتقاطع مع دراسة Alqahtany وآخرين (٢٠٢٣) في التركيز على سوق الرياض العقاري كبيئة تطبيقية رئيسية ضمن المملكة العربية السعودية. كذلك تتفق مع دراسة لقم والشثري (٢٠٢٤) في تناول البُعد الشرعي والتنظيمي لعقد البيع على الخارطة في السياق السعودي، ومع دراسة الكرياني (2023) في التطرق لآليات حماية المستهلك في المجال العقاري.

تتميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في عدة جوانب جوهرية. فمن حيث الهدف، ركزت معظم الدراسات السابقة العربية كدراسة الغامدي (٢٠٢٤) ودراسة العساف وعجاج (2025) ودراسة لقم والشثري (٢٠٢٤) على التحليل القانوني-التشريعي للنصوص دون قياس أثرها الميداني على المشتريين، بينما تسعى الدراسة الحالية إلى قياس الأثر الفعلي لأبعاد التنظيم الأربعة (الترخيص وتأهيل المطورين، حساب الضمان والرقابة المالية، الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، الإفصاح والشفافية المعلوماتية) على ثقة المشتريين كمتغير سلوكي إدراكي، وهو ما لم تتناوله أي من تلك الدراسات بهذا التصنيف الرباعي المتكامل. ومن حيث المنهج، اعتمدت دراسة Alqahtany وآخرين (٢٠٢٣) أسلوب دلفي بثلاث جولات مع خبراء، واستخدمت دراسة Bharti وآخرين (٢٠٢٤) التحليل العاملي ومقاييس التفضيل الضبابي مع (٩٦) من أصحاب المصلحة في قطاع البناء بالهند، في حين تتبنى الدراسة الحالية تحليل الانحدار المتعدد لاختبار العلاقة السببية مع عينة أكبر حجماً تبلغ (٣٨٤) مفردة من المشتريين أنفسهم وليس من الخبراء أو المطورين. كما أن دراسة Williams و (2023) Smith ركزت على البُعد التمويلي للبيع على الخارطة في كينيا، ودراسة Gholipour وآخرين (2020) تناولت الشفافية وعلاقتها بالتعثر في الرهون العقارية عبر (٤٦) دولة ببيانات ثانوية، بينما تجمع الدراسة الحالية بين البُعد التنظيمي والسلوكي ببيانات أولية ميدانية في بيئة سعودية تحديداً. ومن حيث بيئة التطبيق، طُبقت دراسة شعيب وزكي (٢٠٢٥) والصندل (٢٠٢١) في إمارة دبي والإمارات، ودراسة الكرياني (٢٠٢٣) في المغرب، ودراسة عبد الرزاق (٢٠٢٥) في العراق والجزائر مقارنةً بالسعودية، بينما تُطبّق الدراسة الحالية حصرياً في ثلاث مدن سعودية رئيسية (الرياض، جدة، الدمام) في ضوء برنامج "وافي" المحدث وفقاً لنظام ١٤٤٥هـ، وهو ما يمنحها خصوصية سياقية لم تتوفر في الدراسات السابقة.

المنطلقات النظرية للدراسة:

البيع على الخارطة: (Off-Plan Sale) عرّفت المادة الأولى من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) لعام ١٤٤٥ هـ المشروع العقاري بأنه "مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضٍ مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه". ويُعرّف إجرائياً في هذه الدراسة بأنه عقد يتم بموجبه بيع وحدة عقارية لم تُنشأ بعد أو في مرحلة الإنشاء، استناداً إلى تصاميم ومخططات معتمدة، ضمن مشروعات مرخصة من برنامج "وافي" التابع للهيئة العامة للعقار.

تنظيم البيع على الخارطة: (Off-Plan Sales Regulation) يُقصد به مجموعة القواعد القانونية والإجرائية والرقابية التي وضعها المنظم السعودي لحوكمة عمليات بيع الوحدات العقارية قبل اكتمال إنشائها، بهدف حفظ حقوق المتعاملين ورفع موثوقية السوق العقاري (العساف وعجاج، 2025). في هذه الدراسة من خلال أربعة أبعاد هي: الترخيص وتأهيل المطوّرين العقاريين، وحساب الضمان والرقابة المالية، والالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، والإفصاح والشفافية المعلوماتية.

الترخيص وتأهيل المطوّرين العقاريين: (Developer Licensing and Qualification) يُشير إلى منظومة الاشتراطات التي يجب على المطوّر العقاري استيفاؤها قبل مزاولة نشاط البيع على الخارطة، وتشمل القيد في سجل المطوّرين لدى الهيئة العامة للعقار، والحصول على السجل التجاري وعضوية الغرفة التجارية، وتقديم السجل الائتماني ودراسة الجدوى الاقتصادية، والحصول على الترخيص الخاص بالمشروع وفقاً للمادة السادسة من النظام (الغامدي، ٢٠٢٤).

حساب الضمان والرقابة المالية: (Escrow Account and Financial Oversight) عرّفت المادة الأولى من النظام حساب الضمان بأنه "حساب بنكي خاص بالمشروع العقاري، تودع فيه المبالغ التي دفعها الممولون للمشروع العقاري، أو المشترون، أو المستأجرون من المشروع". ويُخصّص هذا الحساب حصرياً لأغراض الصرف على المشروع المرخص، ولا يجوز الحجز عليه لمصلحة دائني المطوّر، ويكون الصرف منه بموجب وثيقة يوقعها المطوّر والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني وفقاً للمواد من التاسعة إلى الرابعة عشرة من النظام (شعيب وزكي، 2025).

الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد (Contractual Obligations and Contract

Controls): تشير إلى الأحكام التنظيمية التي تحكم العلاقة التعاقدية بين المطور والمشتري، وتشمل إلزام المطور باستخدام نموذج عقد بيع معتمد من الهيئة يتضمن مواعيد تسليم محددة باليوم، والنص على الشرط الجزائي الذي يلزم المطور بتعويض المشتري عند التأخير بما لا يقل عن ٢٪ سنوياً من قيمة الأرض المطورة أو أجرة المثل للوحدة العقارية وفقاً للمادة العشرين من النظام، فضلاً عن التأشير على صك ملكية العقار بعدم التصرف فيه حتى اكتمال التطوير وفقاً للمادة الثامنة (لقم والشري، ٢٠٢٤).

الإفصاح والشفافية المعلوماتية (Disclosure and Information Transparency):

يُقصد بها التزامات المطور بتوفير معلومات دقيقة وشاملة وحديثة للمشتري والجهات الرقابية حول المشروع العقاري، وتشمل الإعلان الدقيق عن المشروع ومواصفاته، وتقديم القوائم المالية الدورية المُعدّة من المحاسب القانوني، وتقارير المكتب الاستشاري عن سير الأعمال ونسب الإنجاز، وحق المشتري في الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة به وفقاً للمادة السابعة عشرة، فضلاً عن إلزام المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري بالإبلاغ عن أي مخالفة وفقاً للمادة التاسعة عشرة (الكراني، ٢٠٢٣).

ثقة المشتري (Buyer Trust):

تُعرّف الثقة في الأدبيات بأنها الاستعداد النفسي لدى أحد أطراف العلاقة لقبول حالة الضعف أمام الطرف الآخر استناداً إلى توقعات إيجابية بشأن نواياه وسلوكه (Mayer, Davis & Schoorman, 1995). وتُعرّف إجرائياً في هذه الدراسة بأنها درجة اطمئنان المشتري الفعلي أو المحتمل لوحدة عقارية على الخارطة تجاه قدرة المطور على الوفاء بالتزاماته، وفاعلية الإطار التنظيمي والرقابي في حماية حقوقه المالية والتعاقدية، وعدالة الشروط التعاقدية، وكفاية المعلومات المتاحة له لاتخاذ قرار شرائي مستنير. وتُقاس من خلال (١٢) فقرة تُغطّي هذه الأبعاد مجتمعة وفق مقياس ليكرت الخماسي (Wiejak-Roy et al., 2024).

وتستند هذه الدراسة في تأطيرها النظري إلى ثلاث نظريات رئيسية تُفسّر العلاقة بين تنظيم البيع على الخارطة وثقة المشتري. النظرية الأولى هي نظرية الوكالة (Agency Theory) التي طوّرها Jensen و Meckling عام ١٩٧٦، وتقوم على فكرة أن العلاقة التعاقدية بين الموكّل (المشتري) والوكيل (المطور العقاري) تتطوي بطبيعتها على تضارب محتمل في المصالح، حيث يمتلك المطور معلومات تفصيلية عن المشروع وتكاليفه الحقيقية ومعدلات إنجازه لا يمتلكها المشتري، مما يُؤلّد ما يُعرف بمشكلة الخطر

الأخلاقي (Moral Hazard) التي قد تدفع المطور إلى تقليل جودة التنفيذ أو تأخير التسليم أو تحويل الأموال لأغراض أخرى. وتُفسّر هذه النظرية الحاجة إلى آليات رقابية كحساب الضمان والمحاسب القانوني والاستشاري الهندسي بوصفها أدوات لتقليص تكاليف الوكالة وضبط سلوك المطور بما يتوافق مع مصلحة المشتري (الصنديل، ٢٠٢١).

النظرية الثانية هي نظرية عدم تماثل المعلومات (Information Asymmetry Theory) التي أسّس لها Akerlof عام ١٩٧٠ في نموذج الشهير "سوق الليمون"، وتُفترض أن أحد طرفي المعاملة يمتلك معلومات أكثر أو أدق من الطرف الآخر، وهو ما ينطبق تماماً على سياق البيع على الخارطة حيث يمتلك المطور معرفة كاملة بحالة المشروع ومخاطره بينما لا يستطيع المشتري التحقق من جودة المنتج قبل اكتماله. ويُنتج هذا التفاوت المعلوماتي مشكلة الاختيار العكسي (Adverse Selection) التي قد تؤدي إلى عزوف المشتريين عن السوق أو قبولهم بمنتجات دون المستوى. وتُبرز هذه النظرية أهمية آليات الإفصاح والشفافية المعلوماتية كالتقارير الدورية عن نسب الإنجاز والإعلان عن الأعباء المقررة على المشروع في تقليص هذه الفجوة المعلوماتية وتعزيز ثقة المشتري (Gholipour, Tajaddini & Pham, 2020).

أما النظرية الثالثة فهي نظرية الإشارة (Signaling Theory) التي طوّرها Spence عام ١٩٧٣، وتُفسّر كيف يُمكن للطرف الذي يمتلك معلومات أفضل أن يُرسل إشارات موثوقة للطرف الآخر لتقليل حالة عدم اليقين. وفي سياق البيع على الخارطة، تُمثّل حصول المطور على شهادة التأهيل من الهيئة العامة للعقار وقيده في سجل المطورين والتزامه بنموذج العقد المعتمد والحصول على ترخيص المشروع إشارات إيجابية يُرسلها للمشتري تُدلل على جديته وكفاءته والتزامه بالمعايير التنظيمية، وهو ما يُساهم في تقليل حالة عدم اليقين وبناء الثقة المؤسسية. (Bharti, Chenchu & Jha, 2024)

المنهجية وطرق البحث:

ستتبنّى هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي بوصفه المنهج الأنسب لطبيعة الموضوع وأهدافه، إذ سيُستخدم الجانب الوصفي في رصد وتوصيف واقع تنظيم البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية من خلال أبعاده الأربعة (الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين، حساب الضمان والرقابة

المالية، الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، الإفصاح والشفافية المعلوماتية)، بينما سيُوظَّف الجانب التحليلي في اختبار العلاقات السببية بين هذه الأبعاد والمتغير التابع المتمثل في ثقة المشتريين، وذلك باستخدام أساليب إحصائية استدلالية تُمكن من التحقق من فروض الدراسة ومن تحديد الأبعاد الأكثر تأثيراً ودلالة إحصائية.

وسيعتمد الباحث في جمع البيانات الأولية على أداة الاستبانة المُصمَّمة وفق مقياس ليكرت الخماسي، حيث ستوزَّع إلكترونياً على عينة من المشتريين الفعليين والمحتملين لوحدات عقارية مطروحة ضمن برنامج "وافي" للبيع على الخارطة في المدن الرئيسية بالمملكة (الرياض، جدة، الدمام)، وسيُستكمل ذلك بمراجعة شاملة للأدبيات النظرية والدراسات السابقة والأنظمة واللوائح ذات الصلة بوصفها مصادر ثانوية تُثري الإطار المفاهيمي للدراسة وتُدعم تفسير نتائجها.

مجتمع وعينة الدراسة

سيكوّن مجتمع الدراسة من جميع المشتريين الفعليين والمحتملين للوحدات العقارية المطروحة ضمن مشاريع البيع على الخارطة المرخّصة من برنامج "وافي" التابع للهيئة العامة للعقار في المملكة العربية السعودية. وبحسب أحدث إحصاءات الهيئة العامة للعقار، بلغ عدد مشاريع البيع على الخارطة المرخّصة بنهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٥ نحو (٦٥٤) مشروعاً عقارياً، تضمّ أكثر من (٣٤٦,٠٠٠) وحدة عقارية بقيمة بيعية تقديرية تجاوزت (٥٠٨) مليارات ريال، فيما سجّلت منصة "سكني" أكثر من (580,000) حجز عبر نظام البيع على الخارطة، وبلغ عدد المطوّرين العقاريين المؤهلين والمسجّلين أكثر من (٣,٠٠٠) مطوّر مرخّص، وهو ما يعكس الحجم الكبير لمجتمع الدراسة وتنوّعه الجغرافي والديموغرافي.

ونظراً لصعوبة الحصر الشامل لجميع أفراد المجتمع، سألجأ إلى أسلوب العينة العشوائية الطبقية المتناسبة، حيث سيُقسَّم المجتمع إلى ثلاث طبقات جغرافية رئيسية (منطقة الرياض، ومنطقة مكة المكرمة، والمنطقة الشرقية) بوصفها المناطق الأكثر تركّزاً لمشاريع البيع على الخارطة. وسيحدّد حجم العينة المستهدف بنحو (٣٨٤) مفردة استناداً إلى معادلة ستيفن ثومبسون (Steven Thompson) للمجتمعات الكبيرة عند مستوى ثقة (٩٥٪) وهامش خطأ (٥٪)، مع زيادة العدد المستهدف إلى (٤٥٠) استبانة

لتعويض الاستبانة غير المكتملة أو المستبعدة، على أن تُوزَّع إلكترونياً عبر المنصات العقارية ومجموعات المشترين المسجلين في برنامج "وافي".

مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على نوعين من مصادر البيانات. المصادر الثانوية، وتشمل الكتب والمراجع العلمية، والدوريات والمجلات المحكَّمة العربية والأجنبية، والرسائل الجامعية (ماجستير ودكتوراه)، والأنظمة واللوائح التنفيذية ذات الصلة ولا سيما نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) لعام ١٤٤٥هـ ولأحته التنفيذية، فضلاً عن التقارير والإحصاءات الرسمية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار ومنصة "سكني" والهيئة العامة للإحصاء، وقواعد البيانات الإلكترونية مثل (Scopus, Web of Science, Google Scholar) دار المنظومة، المعرفة). أما المصادر الأولية فتتمثل في البيانات التي سيجمعها الباحث ميدانياً من خلال أداة الاستبانة الموجهة لعينة الدراسة من المشترين الفعليين والمحتملين.

أداة الدراسة

سُتصمَّم استبانة إلكترونية مغلقة وفق مقياس ليكرت الخماسي (موافق بشدة = ٥، موافق = ٤، محايد = ٣، غير موافق = ٢، غير موافق بشدة = ١) كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وستكوّن من ثلاثة أقسام على النحو التالي:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية والشخصية - سيتضمّن عدداً من الأسئلة المتعلقة بالجنس، والعمر، والمؤهل العلمي، ومنطقة السكن، ومستوى الدخل الشهري، والخبرة السابقة في الشراء على الخارطة.

القسم الثاني: المتغير المستقل (تنظيم البيع على الخارطة) - سيتكوّن من (٤) أبعاد، يتضمّن كل بُعد (٤) فقرات، ليصبح إجمالي فقرات المتغير المستقل (١٦) فقرة، موزَّعة كالتالي: بُعد الترخيص وتأهيل المطوِّرين العقاريين (٤ فقرات)، بُعد حساب الضمان والرقابة المالية (٤ فقرات)، بُعد الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد (٤ فقرات)، وبُعد الإفصاح والشفافية المعلوماتية (٤ فقرات).

القسم الثالث: المتغير التابع (ثقة المشتري) - سيقاس كمحور أحادي يتضمن (١٢) فقرة تغطي مختلف أوجه ثقة المشتري في المطور العقاري، وفي المشروع ذاته، وفي الإطار التنظيمي والرقابي القائم، وفي قرار الشراء المستقبلي.

وبذلك سيبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (٢٨) فقرة (١٦ فقرة للمتغير المستقل + ١٢ فقرة للمتغير التابع)، بالإضافة إلى أسئلة القسم الأول الديموغرافية. وسيخضع الباحث الاستبانة لاختبارات الصدق والثبات قبل التوزيع النهائي، بما يشمل صدق المحتوى من خلال عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين، وصدق الاتساق الداخلي من خلال معامل ارتباط بيرسون، والثبات من خلال معامل ألفا كرونباخ. (Cronbach's Alpha)

الأساليب الإحصائية المستخدمة

سيحلل البيانات المجمعّة باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS v.28) ، وسيستخدم مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية تشمل: التكرارات والنسب المئوية لوصف خصائص عينة الدراسة الديموغرافية، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لتحديد اتجاهات استجابات أفراد العينة على محاور الاستبانة وترتيب أهميتها النسبية، ومعامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) لقياس صدق الاتساق الداخلي للأداة وللاستكشاف العلاقات الارتباطية بين المتغيرات، ومعامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) للتحقق من ثبات أداة الدراسة، واختبار التوزيع الطبيعي (Kolmogorov-Smirnov) للتأكد من اعتدالية البيانات قبل تطبيق الاختبارات البارامترية، وتحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لاختبار أثر أبعاد المتغير المستقل مجتمعةً ومنفردةً على المتغير التابع واختبار فروض الدراسة، واختبار تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) واختبار (T-Test) لفحص الفروق في استجابات أفراد العينة وفقاً للمتغيرات الديموغرافية، ومعامل تضخم التباين (VIF) ومعامل التسامح (Tolerance) للكشف عن مشكلة الازدواج الخطي بين المتغيرات المستقلة.

حدود الدراسة

الحدود الموضوعية: ستقتصر الدراسة على دراسة أثر تنظيم البيع على الخارطة بأبعاده الأربعة (الترخيص وتأهيل المطورين العقاريين، حساب الضمان والرقابة المالية، الالتزامات التعاقدية وضوابط العقد، الإفصاح والشفافية المعلوماتية) على ثقة المشتري، دون التطرق إلى متغيرات تابعة أخرى كرضا المشتري أو نية إعادة الشراء أو الأداء المالي للمطورين.

الحدود المكانية: ستطبق الدراسة في المدن الرئيسية الثلاث الأكثر تركّزاً لمشاريع البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية، وهي: الرياض، وجدة، والدمام (المنطقة الشرقية)

الحدود الزمانية: ستجرى الدراسة الميدانية (توزيع الاستبانة وجمع البيانات) خلال الفصل الدراسي الثاني من العام الجامعي ٢٠٢٦/٢٠٢٧م.

الحدود البشرية: ستقتصر الدراسة على المشتريين الفعليين الذين سبق لهم شراء وحدة عقارية على الخارطة عبر برنامج "وافي"، والمشتريين المحتملين الذين يدرسون حالياً خيار الشراء على الخارطة، وذلك من المواطنين والمقيمين في المدن المستهدفة.

المراجع:

- باوزير، سلطان محمد عبدالله. (٢٠٢٥). أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض. مجلة الآداب واللغويات والعلوم الإنسانية والاجتماعية (JALHSS)، (116)، 486. <https://www.jalhss.com/index.php/jalhss/article/view/1581478>
- حسن، ناصر محمد. (٢٠٢٥). حماية المستهلك من الإعلان المضلل في مجال نشاط التطوير العقاري: دراسة مقارنة. المجلة الآشورية للدراسات القانونية والسياسية، ٢(١)، ٣٢-١. <https://ashurjournal.com/index.php/AJLPS/article/view/108>
- الحسيني، رسول. (٢٠٢١). حماية المشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي. مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الملك سعود، ٣٣(١)، ١٤٢-١٠٣. <https://doi.org/10.33948/1203-033-001-004>
- شعيب، محمد عبد الرؤوف محمد، وزكي، سارة داهش المتولي. (٢٠٢٥). دور حساب ضمان التطوير العقاري في دعم بيع العقار على الخارطة بإمارة دبي. المجلة القانونية، ٢٤(٤)، ١٥١١-١٥٤٦. <https://search.emarefa.net/detail/BIM-1702401>
- الصندل، مريم أحمد خلفان. (٢٠٢١). التزامات أطراف حساب ضمان التطوير العقاري: دراسة نقدية. مجلة جامعة عجمان للدراسات القانونية، ٧(١٤)، ١٧٨-١٤٧. <https://search.emarefa.net/detail/BIM-1644366>
- العساف، فيصل صطوف، وعجاج، ريم محمد. (٢٠٢٥). الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي. مجلة خليج العرب للدراسات الإنسانية والاجتماعية، ٣(٩)، ١٣٣-١١٦. <https://agjss.com/en/volumes/3/issues/9/research/88>
- الغامدي، حمدان بن درويش. (٢٠٢٤). حماية حقوق المشتري في البيع على الخارطة في النظام السعودي. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ٣٧(٢)، ٤٨-١. https://journals.ekb.eg/article_365423.html

- لقم، أحمد علي علي، والشثري، أحمد بن عبد العزيز عبد الرحمن. (٢٠٢٤). بيع العقار على الخارطة: دراسة فقهية تطبيقية (مخطط الجوهرة بالخرج نموذجاً). مجلة الشهاب، ١٠(٢)، ٢٨٥-٣٠٤. <https://asjp.cerist.dz/en/article/251786>

- المحصلاي، عبدالناصر. (٢٠٢٣). الآليات الحمائية للمستهلك في المجال العقاري. مجلة البحوث القانونية، جامعة سرت، ٧(١)، ٢٨-١. <https://journal.su.edu.ly/index.php/lrj/article/view/1537>

- المطيري، ذعار مساعد تركي. (٢٠٢٥). التنظيم القانوني لبيع العقار على الخريطة في النظام السعودي مقارنة بالقانون الأردني [رسالة ماجستير غير منشورة]. جامعة عمان العربية، الأردن. <https://www.aau.edu.jo/ar/node/9452>

- Ache, P., Holtzhausen, N., & Others. (2024). Transparency in the real estate market: A global comparative study. *FIG Commission 9 Working Paper Series*, 1-25. <https://uwe-repository.worktribe.com/OutputFile/12013930>

- Alqahtany, A., Alshihri, F. S., Alshammari, M. S., Alqahtany, H., Alzenifeer, B. M., Almusallam, A. A., Al-Gehlani, W. A. G., Bouregh, A. S., Aldossary, N. A., & Alyami, S. H. (2023). Consensus-based measures for improvement of off-plan sales program of housing units in real estate market of Riyadh City. *Buildings*, 13(4), 1-22. <https://doi.org/10.3390/buildings13040895>

- Altarawneh, A. (2024). الأبعاد القانونية للوعد ببيع البناء على الخريطة في القانون الأردني. *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, 51(2), 223-253. <https://doi.org/10.35516/law.v51i2.4373>

- Bharti, S., Chenchu, M. K., & Jha, K. N. (2024). Revitalizing real estate: Decoding disputes, propelling policies, and pioneering solutions. *Journal of*

- Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 16(4), 1–14. <https://doi.org/10.1061/JLADAH.LADR-1181>
- Gholipour, H. F., Tajaddini, R., & Pham, T. N. T. (2020). Real estate market transparency and default on mortgages. *Research in International Business and Finance*, 53, 101202, 1–12. <https://doi.org/10.1016/j.ribaf.2020.101202>
 - Hajjar, B. (2022). Pitfalls in the consumer protection mechanism for off-plan building purchasing. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 14(1), 11–28. <https://doi.org/10.1108/JPEL-01-2022-0005>
 - Huang, X., Huang, Z., & Nie, K. (2025). Housing presale systems and entrepreneurial default risk. *Finance Research Letters*, 86, 107258, 1–8. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2025.107258>
 - Ondari, L. M., & Muturi, W. (2023). Off-plan property sales as an innovative financing option in real estate development. *International Journal of Business Management and Commerce*, 8(1), 1–15. <https://internationalscholarsjournals.org/articles/pdf/4025547304012023>
 - Patel, R., & Jha, K. N. (2025). Impact of implementing the Real Estate (Regulation and Development) Act in the construction industry. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 17(3), 1–12. <https://doi.org/10.1061/JLADAH.LADR-1255>
 - Thuy, P. T. M. (2025). Off-plan property sales: A comparison study of Vietnam's and Dubai (UAE)'s legal framework. *European Journal of Social Sciences Studies*, 10(6), 1–18. <https://doi.org/10.46827/ejsss.v10i6.1929>

Mid Ocean University

College of Management

Master of Real Estate Management



**The Impact of Off–Plan Sales Regulation on Buyer Trust, Transparency,
and Default Risk Reduction: A Field Study on Beneficiaries of Off–Plan
Projects in the Kingdom of Saudi Arabia**

Prepared by Abdullah Waleed Alfriah

Supervision:

Dr. Al–Faisal Abdelhamid Mohamed

Dr. Fayez Jarad

1447–2026